

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

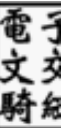
發文日期：中華民國113年4月1日
發文字號：新北府城設字第1130613047號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年3月26日下午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年3月18日新北府城設字第1130508890號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於113年4月9日前檢附修正報告書送本府辦理續審。相
關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會
審議者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：賀委員士庶、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、新北市政府
工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局、



台灣大和房屋營造股份有限公司、林惠儀建築師事務所
副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、周執行秘書繼祖、社團法人
新北市建築師公會



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝



訂

線



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：賀委員士庶

會議時間：113.3.26 星期二 下午2時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)台灣大和房屋營造八里區臺北港段22地號1筆土地汽車保養廠新建
工程。

三、臨時動議

四、散會

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 出席人員名冊

會議時間：113.3.26 星期二 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：賀委員士庶

出席委員：彭委員建文、吳委員杰穎、左委員昭德

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(張科員靖民)、台灣大和房屋營

造股份有限公司及林惠儀建築師事務所(林協理惠儀)、英

屬維京群島商永德福汽車股份有限公司台灣分公司(財務

長 Westdahl Marcus 及蔡專員岳全)、新北市政府城鄉發

展局(江股長青澤、陳幫工程司福琴)

案由	台灣大和房屋營造八里區臺北港段22地號1筆土地汽車保養廠新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區臺北港段22地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：林惠儀建築師事務所 建築師：林惠儀</p> <p>三、申請單位：台灣大和房屋營造股份有限公司 負責人：下西佳典</p> <p>四、土地使用分區：第二種產業專用區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上2層，地下0層，鋼骨構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,998.55平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,253.04平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：22.53% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,594.92平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,594.92平方公尺。</p> <p>設計容積率：25.95% ≤ 300%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：作業廠房、作業廠房附屬空間。</p> <p>地上二層：作業廠房、作業廠房附屬空間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車9輛，實設11輛(自設2輛)。</p> <p>應設機車10輛，實設12輛(自設2輛)。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>應設裝卸車位2輛，實設12輛(自設10輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」第15點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於113年3月4日函送都審報告書到府。</p>		



八、以上提請113年3月26日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案周邊無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶已提供路燈專屬配電場。

二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，說明如下：

(一)依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(二)依據所附資料載：基地位於本市八里區臺北港段22地號1筆土地，基地面積9,998.55平方公尺，興建1幢1棟地上2層無地下層共1戶之工廠，建築物高度10.5公尺(惟面積計算表載9.6公尺)，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，並經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估；惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第3、28條規定，仍應實施環境影響評估。

三、本府交通局(書面意見)：

(一)車道出入口寬度應縮減。

(二)請套繪最大型貨車於基地內迴轉空間是否足夠。

(三)應加強基地內人行動線安全措施。

(四)停車位請核實檢討設足，除員工外應再檢討運送汽車之車輛及拖吊車與顧客停車空間；基地前方道路設有自行車道請延續其規劃留設，並於出入口前規劃行穿及自行車道穿越線；基地車輛進出應依循前方道路標線(誌)採右進右出不得要求開設缺口；管制匝

本次
審查
相關
單位
意見



門請再退縮至少一輛(大型車)之長度，以避免進出停等影響人行；出入口寬度依車行軌跡似可再縮減，請再檢討縮減可行性，如無法縮減應於大門二側均設置進出車輛警示。

四、本府工務局(書面意見)：

(一)平面圖請依套繪圖上色。

(二)請補充檢討「新北市建築物機車停車空間設置要點」。

(三)防火間隔請檢討技規第110條，基地內二幢建築物之防火建築物檢討。

(四)請檢討技規第14章工廠類建築物。

(五)用途名稱請依土管規定，另附屬空間可否作店鋪、辦公室等，是否有比例限制請釐清。

(六)缺套繪圖、洗車棟及垃圾儲藏棟圖面。

(七)雨水滯洪池設於地面嗎?有頂蓋嗎?是否計建蔽率、容積率。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積申請案查尋管理系統，查無容積移轉申請紀錄，另本案無涉總量管制申請。

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

一、本案基地南側鄰地臺北港段22-2地號土地(分割自臺北港段22地號)係為裡地，該筆土地屬10公尺法定退縮部分約占1/2土地面積，且土地所有權人與本案建築基地為同一所有權人，為考量都市景觀整體性，並避免法定退縮空間產生不連續情形，建議協調一併規劃施作。如無法合併規劃於建築開發時應保障臺北港段22-2地號土地日後通行使用之權利，請依民法、建管及相關規定留設通路，調整景觀及建築配置，廠區管控機制亦應納入考量。

決
議

二、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)退縮人行道樹種的規劃涉及沿街整體景觀的銜接，請考量鄰近現有規劃樹種之延續性並於報告書中補充說明，並請加強基地內喬木綠化數量。

(二)本案沿街面緊鄰法定退縮10公尺設置臺電配電場、雨水滯洪池等設施，請考量其對沿街景觀影響，請退縮60公分規劃樹籬，並確保其灌木覆土寬度、深度。

(三)景觀剖面圖A與B之無遮簷人行道規劃不一致(景觀平面圖為綠籬，但剖面圖規劃為透空圍牆)，相關配置規劃請依照「變更臺北港



特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」附圖三規定辦理，植栽綠帶請以複層植栽規劃，請修正。

(四)請依據臺北港特定區都市設計審議原則第6點規定檢討並補充標示喬木米高徑，據以檢討現規劃之間距(4.5公尺及5公尺)合理性及綠覆面積量。

(五)景觀平面圖及景觀剖面圖應詳加標示建築線、地界線、法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度、高程等尺寸，並依下列意見修正：

1、法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且橫向坡度以不大於2.5%設置為原則，請補充檢討標示。

2、基地周邊與鄰地高程應順平，避免產生高差，目前規劃為銜接，本案西南側無遮簷人行步道高程GL+18，西南側鄰地高程GL+43，本案東北側無遮簷人行步道高程GL±0，鄰地高程GL+150，請確認周邊鄰地高程，並予修正。並請補充周邊鄰地多向景觀剖面圖，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

3、景觀剖面圖建築線標示有誤，請確認公有人行道範圍並與修正。

4、車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫2向剖面說明高程。

三、交通動線及停車空間配置：

(一)基地內無障礙通行動線穿越車道請加強警示規劃，以維行動不便者之安全。

(二)請加強基地進出動線的規劃說明，另場區內各車種間的行進動線應減少交織的情形，以維護使用者之安全性。

(三)申請車道出入口寬度放寬部分，依新北市都市設計審議原則，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，本案設置16公尺不符規定，請修正。倘開發基地有特殊使用需求(廠房、大型商場等)，應提送交通影響評估審查同意或取得交通局的評估同意。

(四)無障礙動線跨越車道部分，請以設計手法區加強引導及警示措施，請修正。

(五)自行車動線與維修車輛動線交疊，考量自行車及車行安全，請將自行車位調整設置位置，另地面1層室內設置自行車停車空間請計入容積樓地板面積。

四、環境保護事項：



- (一)請補充說明垃圾、廚餘處理需求，並整體規劃，留設足量垃圾處理空間，另請規劃垃圾車臨停車位，並於鄰近垃圾處理空間規劃留設。
- (二)依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分，目前計算有誤，故請修正綠化面積。無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。本案綠化不足請加強綠化設計，車道計入不可綠化部分請確實檢討修正。

五、建築計畫部分：

- (一)建築立面請加強與周邊建物立面色彩和諧及調和性，並於報告書中補充說明。
- (二)本案設置店舖部分非屬廠房附屬設施，請依土地使用分區管制要點第3點容許使用項目檢討，請修正。
- (三)建築物樓層高度部分，辦公室、店舖等建築物樓層高度，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定及建築技術規則相關規定檢討修正，作業廠房空間淨高8.9公尺，應說明空間使用需求與合理性，並一併配合調整。
- (四)建築平面規劃，請依建築技術規則建築設計施工編第272條及275條規定檢討附屬空間及直通樓梯之配置內容及位置。
- (五)建築立面規劃，請107年3月26日本市107年度第4次大會專案報告第1案「輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討，並請整合開口與室內機能關係，以陽臺、雨遮、樑柱凹凸、遮陽板等手法，加強立面設計之開口比例、分割、細部等處理，並搭配外觀色系一併規劃，材料部份請說明耐候性，抗鹽害、耐蝕性。
- (六)屋頂綠能設施規劃部分，請補充太陽能光電設施規劃說明(包含方位座向)，另請考量未來維護管理規劃樓梯通往屋頂層。
- (七)招牌廣告部分逕依建管規定辦理，免檢附。
- (八)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附燈具種類及規格說明。

六、報告書部分：

- (一)相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。



新北市政府城發局
(二)提案單、面積計算表、建築面積計算圖、法規檢討部分數值不符，請修正。

(三)建築面積計算圖比例有誤，請修正。

(四)面積計算表請刪除工程造价，增加綠化面積、綠覆率及喬木數量等資訊。

(五)第7章請於剖面圖補充太陽能光電板設置示意，以利檢視太陽能光電板規劃。

七、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

八、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年4月9日前辦理續審事宜。

