

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111年6月20日

發文字號：新北府城設字第1111139875號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0006AQ6FR）

主旨：檢送111年6月13日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會專案小組」會議紀錄1份，請查照。

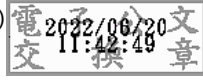
說明：

- 一、依本府111年6月6日新北府城設字第1111039091號開會通知單續辦。
- 二、依據「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111年6月27日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。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或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：簡委員連貴、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、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（討論案）、綠美地環保資源股份有限公司（討論案）、李肇基建築師事務所（討論案）、富民運輸股份有限公司（諮詢案）、蔡宜勳建築師事務所（諮詢案）



副本：新北市政府環境保護局事業廢棄物管理科(討論案)、新北市政府環境保護局循環資源科(討論案)、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(均含附件)



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:簡委員連貴

會議時間：111.6.13 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

綠美地環保資源八里區臺北港段 25 地號 1 筆土地廠房新建工程。

三、諮詢案

富民運輸八里區小八里全段中小段 352 地號 1 筆土地廠辦新建工程。

四、臨時動議

五、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：111.6.13 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：胥委員直強、吳委員杰穎、許委員晉誌

出/列席單位：新北市政府環境保護局(蔡技正秉諺)、綠美地環保資源股份有限公司(王總經理朝民)、李肇基建築師事務所(李建築師肇基)、富民運輸股份有限公司(許總經理萬得)、蔡宜勳建築師事務所(蔡建築師宜勳)、新北市政府城鄉發展局(秦股長子傑、邱工程員筱梅)

案由	綠美地環保資源八里區臺北港段 25 地號 1 筆土地廠房 新建工程	案號	討論案
說明	<p>一、申請位置：八里區臺北港段 25 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李肇基建築師事務所 建築師：李肇基</p> <p>三、申請單位：綠美地環保資源股份有限公司 負責人：王朝弘</p> <p>四、土地使用分區：第二種產業專用區(建蔽率 50.0%，容積率 300.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,000.01 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：2,328.28 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：46.57% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：2,701.75 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,701.75 平方公尺。</p> <p>設計容積率：54.03% ≤ 300%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：作業廠房、機房、防護牆。</p> <p>地上二~三層：廠房附屬辦公室。</p> <p>地上四層：廠房附屬員工宿舍。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 9 輛，實設 9 輛。</p> <p>應設機車 9 輛，實設 9 輛。</p> <p>應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>裝卸車位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 111 年 5 月 26 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 13 日專案小組審查。</p>		
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)請分別清楚圖示本案出入口規劃設計，包含 60 度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、與鄰近道路距離。</p> <p>(二)請分別補充兩處車行出入口距離路口停止線之距離。</p> <p>(三)請補充基地商港五路出入口距離鄰地廠房(大榮物流八里所)出入口之距離。</p> <p>(四)請採右進右出之車行動線，降低兩處出入口對周邊交通影響。</p>		

(五)大型車輛進出請派專人指揮，並加強出入口安全警示設施。

(六)請確認安全警示設施設置位置是否會被周遭植栽遮擋住，並確認行經出入口之用路人可清楚看到安全警示燈。

二、本府工務局意見(書面)：

(一)請補充地籍套繪圖，並檢附周邊執照範圍套繪圖。

(二)建築面積如何計算，請於平面圖上色區分範圍。

(三)衛生設備是否依建築技術規則工廠類專章規定留設。

(四)無障礙浴室請依建築物無障礙設施設計規範繪製。

(五)無障礙通路請標全。

(六)請補標斜屋頂斜率。

三、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市八里區台北港段 25 地號土地，基地面積 5,000.01 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 0 層共 1 戶之廠房、員工宿舍，建築物高度 13 公尺，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，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)本案建照掛件時間為 111 年 4 月 26 日(法令適用日)，查「都市計畫法新北市施行細則」最新版本於 111 年 3 月 16 日修正發布，請依適用法規版本檢討。

(二)請依施行細則第 43 條規定檢討本案實設綠化面積是否符合規定，倘實設綠化面積需加計屋頂平台綠化部分，應提請都設會討論。

(三)請依施行細則第 44 條規定核實檢討本案屋頂平台總面積、法定應綠化面積及實設綠化面積，並於法規檢討表中詳列計算式說明。

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、依「新北市都市設計審議原則」第 4 條(略以)：「…每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部；基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。…」故請依上開規定檢討，倘因作業動線涉及放寬請補充完整的動線規劃，並先與交通主管機關確認不影響周邊交通後，續提討論。

二、依「新北市都市設計審議原則」第 4 條(略以)：「…汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。」，本案申請沿商港六路側設置 10 公尺寬車道出入口，不符規定，請修正。

三、依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條及「新北市都市設計審議原則」第 7 項第 3 款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，考量環境優化請優先考量設置太陽能板系統，續提討論。

四、建築計畫：

- (一)為減少營建廢棄物揚塵相關空間請於室內規劃，並加強相關防治設施。
- (二)承上，本案於基地東北、北、西北側設置鋼構防護高牆，因位於基地街角空間，請加強對於環境景觀之規劃，並提供休憩停留空間。另街角實牆達 9.55 公尺，請改以高度 1.2 公尺透空圍牆設置，相關產生揚塵之作業，請內化於室內空間。若有室外堆置需求，防護牆應僅限於堆置區，並確實依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。
- (三)請釐清本案廢棄物種類，並請洽主管機關依程序辦理。
- (四)本案基地位於商港六路與商港五路交界處，請設置街角廣場並以景觀設計手法加強休憩停留空間。
- (五)有關建築物立面與量體處理部分，請檢討「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」，請整合開口與室內機能關係，加強立面設計之開口比例、分割、細部等處理，外觀材料部份請加強說明耐候性，抗鹽害、耐蝕性。請檢附外觀材質圖片說明。另東南側立面鄰接綠地及開放空間，考量未來綠地開發，請以正立面方式規劃。
- (六)本案東南側 10 公尺退縮空間係供公眾通行使用，現以車道方式規畫，請改以延續綠化植栽槽方式規劃，並與既有公共設施綠化設施順接，維持人行通暢。
- (七)請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規劃設置資源回收、垃圾暫存及操作空間。

五、交通及運輸計畫：

- (一)請補充本案實際進出車輛種類，並請說明卸貨方式及動線。
- (二)本案規劃裝卸車位、汽車、機車等停車空間請分別繪製行車軌跡，避免產生動線交織，確保人車安全，並請說明人車分道動線規畫方式。
- (三)無障礙通路與車道不得重疊設置，檢討後修正。
- (四)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道出入口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
- (五)出車警示燈等警示設施不得設置於法定退縮空間內。

六、景觀計畫部分：

- (一)綠化、綠覆率及喬木數量檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (二)請增設常綠型喬木植栽，並加強沿街景觀的連續性設置。
- (三)基地東側規劃 4 公尺寬綠帶及步道，請增設喬木。
- (四)請參閱鄰地已完成開發案件，請延續喬木種類規劃，以確保景觀延續及維護生物多樣性。
- (五)請說明基地東北及東南側 10 公尺退縮空間與鄰地綠化空間之界面處理方式，並確保開放空間之串連及順平無高差。
- (六)本案部分屋頂層設置 1/2 綠化，請檢附計算式、說明安全維護設施、薄層綠化高度、植栽種類及導排水計畫，請以剖面圖說明。另綠化面積不足，須將屋頂綠化納入計算，請提出專章檢討說明。
- (七)與鄰地交接處請設置 1.5 公尺寬硬鋪面與鄰地人行步道、綠化植栽系統連接。
- (八)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統，並配合基地內景觀設施整體規劃。另三時段模擬圖，請依案件燈具實際配置情形模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明。
- (九)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及停車空間等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 2.5% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜率及高程。

七、報告書部分：

- (一)請確認本案適用土地使用分區管制要點版本，報告書多有誤植，請修正。另報告書應檢附及檢討內容請依範本製作。
- (二)法規檢討部分條文文字疏漏、對應頁碼有誤，檢視後請修正，另請檢附綠化、綠覆率、停車位數量等計算式。
- (三)報告書部分圖說比例過小，文字說明模糊、部分圖說繪製錯誤，請調整放大並修改。
- (四)本案位於第二種產業專用區請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討。
- (五)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。

八、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 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 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、請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及放寬內容。

十、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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111年6月27日前辦理續審事宜。

案由	富民運輸八里區小八里全段中小段 352 地號 1 筆土地廠辦新建工程	案號	諮詢案
說明	<p>一、申請位置：八里區小八里全段中小段 352 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡宜勳建築師事務所 建築師：蔡宜勳</p> <p>三、申請單位：富民運輸股份有限公司 負責人：席家宜</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70.0%，容積率 210.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，鋼構造及鋼筋混凝土造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：40,086 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：5,003.17 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：12.48% ≤ 70.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：6,088.47 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,947.21 平方公尺。</p> <p>設計容積率：14.84% ≤ 210.0%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：廠房棟、修櫃區、管制室、辦公室、車棚。</p> <p>地上二層：辦公室。</p> <p>地上三層：辦公室。</p> <p>屋突一層：辦公室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 19 輛，實設 22 輛(自設車位 3 輛)</p> <p>應設機車 26 輛，實設 29 輛(自設車位 3 輛)。</p> <p>應設自行車 4 輛，實設 5 輛(自設車位 1 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>本案涉及兩處車道破口，提專案小組諮詢會議，並於 111 年 5 月 30 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 13 日專案小組諮詢。</p>		
	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為則，說補充說</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>明本案開設二處出入口之必要性。</p> <p>(二)停車場出入口請加強安全警示設施(如反光鏡、出車警示燈、感應線等)。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)本案尚未申請建造執照，其法令適用日期請依掛號申請建築執照當時法令規定檢討。</p> <p>(二)建築面積如何計算，請於平面圖上色區分範圍。</p> <p>(三)廠房棟與辦公室是否檢討建築技術規則第 110 條規定。</p> <p>(四)本案前院、側院是否依規定留設，請補充相關檢討。</p> <p>(五)汽機車檢討數量法規檢討與設計圖說不一致請釐清。</p> <p>(六)本案是否涉及屋頂綠化請釐清。</p> <p>(七)本案無障礙設施是否依建築技術規則、建築物無障礙設施設計規範規定檢討。</p> <p>(八)設計圖說之廠房棟、管制室、辦公室等平面圖空間名稱請標全。</p> <p>(九)裝卸車位尺寸請釐清。</p> <p>三、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市八里區小八里坵段中小段 352 地號土地，基地面積 40,086 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 3 層地下 0 層共 1 戶之廠辦，建築物高度 14.55 公尺，查係屬「台北商港物流倉儲區填海造地計畫環境影響評估報告書」範圍，開發單位(臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司)應依環境影響評估法第 17 條規定依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行；倘涉及環評內容變更，開發單位應依環評法施行細則第 36 至 38 條規定向行政院環境保護署辦理變更。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)本案都審報告書內未檢附本案建照掛件文件，請申請人確實檢討相關資料，俾利確認本案之都市計畫法令適用日期。</p> <p>(二)請依施行細則第 41 條及土管要點第 6 點規定檢討前、側院留設情形，並於法規檢討表中詳實敘明並加註對照頁數。</p> <p>(三)有關本案設置屋頂綠化部分，請依施行細則第 44 條規定於法規檢討表中詳列計算式說明。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。</p>
	<p>本案為採諮詢案方式辦理，本次僅就申請人提出報告書部分給予參考，意見如下，後續仍應依都市設計審議內容為準。</p> <p>一、交通及運輸計畫：</p>

決議

- (一)依「新北市都市設計審議原則」第 4 條(略以):「每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者,不在此限…」,查本案基地為 40,086 平方公尺,請說明設置 2 處車道破口寬度、各類車輛進出軌跡等內容檢討,並確保不產生入口區動線交織影響進出安全後依規定設置。
- (二)依「新北市都市設計審議原則」第 4 條(略以):「…汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下;申請機車數量大於一百部,出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如:廠房、大型商場等),經提送交通影響評估審查同意後,不在此限。」,本案規劃兩處出入口,寬度分別為 9 及 22 公尺,不符規定,請修正。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點自行車應設置於地面層室內或地下一層,目前規劃於室外,不符規定,請修正。
- (四)本案申請廠房,請依「建築技術規則」檢討裝卸車位。
- (五)請明確標示停車場出入口位置,並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。
- (六)考量本案車道供多種類型車輛進出(大型貨車、汽車、機車、自行車)請就分車管制之系統詳細說明,以確保人車動線安全。
- (七)請加強說明車道出入口車輛種類及車行軌跡,以確保出入口有足夠緩衝距離。

二、建築計畫:

- (一)依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 項規定,基地鄰接 10 公尺以上道路側應設置 3.52 公尺無遮簷人行道及綠帶,人行步道應與公共人行道一致,並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線,橫向坡度以不大於 2.5%為原則,並請參閱鄰近建案規畫方式設置。
- (二)有關建築物立面與量體處理部分,請整合開口與室內機能關係,加強立面設計之開口比例、分割、細部等處理,外觀材料部份請加強說明耐候性,抗鹽害、耐蝕性。請檢附外觀材質圖片說明。
- (三)本案規劃大面積硬鋪面,請加強基地不同鋪面之透保水設置,並增加景觀植栽以加強空間遮陰性。
- (四)本案規劃廠房棟、修櫃區、辦公室、管制室等建物,涉及「建築技術規則」衛生設備數量、防火區劃、避難逃生、裝卸車位等請依建管規定檢討符合。

三、景觀計畫:

- (一)綠化面積、綠覆率、喬木數量等檢討有誤，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍，請確認車道範圍，非屬前開範圍不得計入不可綠化面積。
- (二)本案於廠房棟規劃太陽能光電系統，考量日後維護保養，請補充至屋頂層垂直動線說明。
- (三)基地西北側規劃單排喬木，考量東北季風影響，建議採雙排喬木規劃設置，並依港區氣候型態規劃適宜植栽樹種。
- (四)基地位於海埔新生地範圍內，植栽請以耐風、耐候性之品種規劃設置。喬木覆土深度應大於150公分，灌木覆土深度應大於60公分，地被植物覆土深度應大於30公分，請檢附剖面圖說明。並請參考鄰近建案植栽種類規劃。
- (五)本案設置圍牆請檢附透空率檢討計算式，規劃具有耐候性材質並搭配綠化設計處理。
- (六)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈並請套繪公有路燈系統整體設置。並於車道出入口周邊設置景觀高燈以維護入口區人車安全。

四、報告書部分：

- (一)請檢附核准之建築線指示圖。
- (二)報告書圍牆章節檢討內容與圖面不符、平面圖未完整檢附，請詳實檢討後修改。
- (三)面積計算表請參閱報告書範本製作。
- (四)剖面圖請補充平面索引圖、圖面比例過小、屋頂平面圖未完整檢附，請調整修正。
- (五)防救災計畫請檢附審核核定表及配置圖，其餘文件請移除。
- (六)因目前未附建造執照申請書，請補充相關土地使用權同意書之證明文件。

五、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則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。

六、請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及放寬內容。

七、相關單位意見請酌參。