

## 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112年5月29日

發文字號：新北府城設字第1121012836號

密等及解密條件或保密期限：


附件：

主旨：有關112年5月22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112年5月12日新北府城設字第1120902818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112年6月5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、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：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、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、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市淡水區公所(討論案第2案)、台北港貨櫃碼頭股份有限公司、陳信樟建築師事務所、交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(討論案第2案)、華興聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、新北市政府交通局停車管理科(討論案第2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



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：112.05.22 星期一 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)台北港貨櫃碼頭八里區小八里坵段中小段 313 地號 1 筆土地儲運  
中心管制站(屋面)改建工程。

(二)交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處淡水區沙崙段  
656-2 地號等 22 筆土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程。

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：112.5.22 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：彭委員建文、許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府交通局(綜合規劃科-張技士燁；停車管理科-王技正昶閔)、台北港貨櫃碼頭股份有限公司(徐課長禮焰)、陳信樟建築師事務所(陳建築師信樟)、交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(林副處長廷彥)、華興聯合建築師事務所(張建築師至正及邱建築師繼葵)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅、陳幫工程司福琴、林工程員詣儒)

案由	台北港貨櫃碼頭八里區小八里全段中小段 313 地號 1 筆土地儲運中心管制站(屋面)改建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區小八里全段中小段 313 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳信璋建築師事務所 建築師：陳信璋。</p> <p>三、申請單位：台北港貨櫃碼頭股份有限公司 負責人：黃文堯。</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，鋼骨構造，共 0 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：15,978.14 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,723.2 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：17.04% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,723.2 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,723.2 平方公尺。</p> <p>設計容積率：17.04% ≤ 210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：管制站。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 88 輛，實設 138 輛(自設 50 輛)。</p> <p>(六)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(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 15 點規定，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>本案設計單位於 112 年 4 月 26 日函提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 5 月 22 日專案小組審查。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：該建案屬台北港管制區內無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區小八里全段中小段 313 地號土地，基地面積 15,978.14 平方公尺，改建 1 幢 1 棟地上 1 層無地下層共 0 戶之管制</p>		

站(屋面)，建築物高度 9.45 公尺，查基地位屬「臺北港第二期工程(含臺北港外廓防坡堤興建工程)環境影響說明書」範圍，開發單位為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36-38 條規定，由開發單位向行政院環境保護署辦理。

三、本府交通局意見(書面)：無意見。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

一、本案於 98 年 1 月 20 日取得使用執照(98 八使字第 00073 號)，屋頂為原為桁架構造系統，因長期海風侵蝕造成桁架桿件銹蝕，以致部分頂棚塌陷、桿件脫落，影響公共安全，本次申請拆除既有桁架屋頂更換鋼構造屋頂。

二、本案為改建案，應依現行法令檢討都市計畫法新北市施行細則，設置屋頂綠化或綠能設施。

三、本案位於海埔新生地，請加強鋼構材質耐候、耐蝕等說明。

四、請補充拆除位置圖說、鋼構造材質及型式、色彩計畫(以低明度及低彩度規劃)，與既有結構柱接合圖說。

五、報告書部分：

(一)法規請逐條檢討詳實回應，並檢附對應頁數。

(二)提案單部分內容有關戶數、開放空間獎勵、停車空間等有誤，請修正。

(三)資訊公開同意書內容有誤請依範本製作。

(四)本案為於既有建物更換屋頂，部分圖面採用原申請案都審報告書資料，請依規定檢附含騎縫章頁面，以確認資料正確性。

(五)剖面圖請檢附索引圖及剖面線。

(六)請檢附本案原核准使用執照資料。

六、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

決議

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。

七、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。

八、相關單位意見請酌參。

九、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 112 年 6 月 5 日前辦理核備事宜。

案由	交通部公路總局淡水區沙崙段 656-2 地號等 22 筆土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區沙崙段 656-2、658-1、662、663-1、664-2、665、666、667、668、681、682、683、684、685-1、686、687、688、690、756、757、758、759 地號等 22 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：張至正。</p> <p>三、申請單位：交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處 負責人：詹益祥。</p> <p>四、土地使用分區：道路用地(兼供快速道路使用)(建蔽率及容積率都市計畫未訂規範)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，地下 0 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：16,554.84 平方公尺。 設計建築面積：1,500.79 平方公尺。 設計建蔽率：9.07%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,089.98 平方公尺。 設計容積面積：3,089.98 平方公尺。 設計容積率：18.67%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：機房、入口大廳、公共使用附屬空間、會議室、多媒體室。</p> <p>地上二層：辦公室、備勤室、會議室、監控室、廁所、公共使用附屬空間。</p> <p>地上三層：景觀眺望平台、戶外露台、機房及廁所。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 38 輛，實設 38 輛。 應設機車 31 輛，實設 32 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 10 輛，實設 50 輛(自設 40 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據都市計畫法新北市施行細則第 45 點第 4 項(略以)：「採地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		



七、辦理經過：

(一)本案前於 111 年 12 月 16 日及 112 年 2 月 6 日經專案小組審查決議本案因涉及都市計畫變更(計畫道路路幅及路徑改變)、都市設計景觀配置及建築物定位等事宜仍未完整說明，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 2 項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」退回申請，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定本府於 112 年 2 月 23 日新北府城設字第 1112202225 號函駁回。

(二)本案設計單位於 112 年 5 月 9 日提送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 5 月 22 日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司(書面)：交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(淡水區沙崙段 656-2 等 22 筆地號)土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程，已由本公司北北區處提供意見：經查旨述地號附近皆無地下化需求，無須留設配電場所位置。

二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市淡水區沙崙段 656-2 地號等 22 筆土地，基地面積 17,000.87 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層無地下層之管理中心，建築物高度 18.7 公尺，查基地位屬「淡江大橋及其連絡道路規劃環境影響說明書」範圍，開發單位為交通部公路局，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36-38 條規定，由開發單位向行政院環境保護署辦理。

三、本府交通局停車管理科意見：

(一)本次申請基地中淡水區沙崙段 656-2、663-1、665、666、667、668 地號等 6 筆土地為本單位管理土地，依管用合一之原則請申請單位依土地撥用等程序辦理。

(二)另有關基地北側中正路 1 段涉及本局管理之停車場用地配合留設出入口廣場部分，建議由申請單位整體規劃，於本次工程一併施做可成就本次地標型建物使用後之自明性，惟請申請單位考量管用合一辦理土地撥用程序。倘經評估由本局後續停車場用地開發時再配合退縮留設，則請申請單位整體規劃並於報告書中詳實說明退縮範圍供日後開發之參考。

四、本府交通局綜合規劃科意見(書面)：

(一)依本案使用性質尚有非預約之遊客到訪情形，有關公務車位應評

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

估需求後所餘仍建議開放公眾使用；另本案道路未來仍可能因開發增加人車流，且其自行車及人行亦透過人行與淡江大橋銜接，故其配置請保留未來可調整之彈性。

(二)回復說明提到本案無自行車道串連，與實質具有串連淡江大橋及金色水岸自行車道之情形，尚有未符，請修正回復說明

(三)於臨 87 巷之車道出入口請再檢討緩衝空間及設置警示燈號。

五、本府新建工程處意見(書面)：

(一)第 50 頁，道路線型調整後之中正路一段 87 巷 8 弄，為了解與周邊設施之空間關係，建請確認圖上繪設是否有誤。

(二)依第 80 頁所示，車道出入口多設在道路轉彎段，建請一併檢討道路及附屬設施之規定及配置。

(三)有關第 86、96(剖面 B-B')、102 頁所述(略以)：「...，溢流雨水則排至中正路一段 87 巷 8 弄路側溝。」一節，道路側溝是否足敷容納建築基地之排水，建請確認；另依第 39 頁所述，本案將由原管養機關辦理養護(似為淡水區公所)，則基地內逕流水將排至不同管理機關之權管範圍，為免後續爭議，請確認未來道路接管單位意見。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，本案前於 110 年 1 月 27 日新北府城開字第 1100194082 號函，原則同意多目標使用。

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，因基地條件特殊、計畫道路改變及規劃複雜，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、本案變更淡水區中正路 1 段 87 巷 8 弄計畫道路改變路徑及路幅部分，已由交通部公路總局西濱公路北區臨時工程處於 112 年 3 月 2 日召開研商會議，相關都市計畫、交通運輸服務、道路維護管理權責等依研商會議結論辦理。

二、基地內新北市淡水區沙崙段 658、681、682、683、684 地號等 5 筆土地(使用分區為道路用地)管理機關為養護工程處，新北市淡水區沙崙段 656-2、663-1、665、666、667、668 地號等 6 筆土地(使用分區為道路用地)管理機關為本府交通局，有關土地取得使用部分涉本府道路及交通管理機關請依程序辦理。

三、本案因淡江大橋下橋匝道及 8 弄計畫道路改變路徑，被道路穿越後基

地零碎，為保持中央管理中心及廣場部分完整，致停車空間無法集中留設，於 8 弄計畫道路上留設出 2 處(6 公尺及 3.5 公尺)汽車出入口及 1 處(1.5 公尺)機車出入口，有關停車場配置及出入口位置續提討論。

議

#### 四、全區整體公共開放空間及景觀配置系統：

- (一)內部自行車動線請加強方向導引措施或警示管理告示牌，減少自行車來回動線交織，增加通行之安全性。
- (二)請補充外部觀景、室內自行車牽引道及內部參觀不同目的人流動線，配合內外部開放時間規劃夜間燈光照明及服務規劃管理說明。
- (三)車行動線請補充說明周邊不同交通工具形成人流進入基地之導引及管理說明。
- (四)請依內部未來展覽空間功能性（觀覽、眺望、販賣）分區營運規劃方式補充說明。
- (五)基地北側中正路 1 段人行入口狹小，不符未來淡江大橋觀景入口意象，請設計單位配合土地地界以 25 公尺開口寬度整體規劃，供東北側停車場用地管理機關未來開發停車場用地時以法定空地退縮方式留設出入口廣場，以共同營造出淡江大橋觀景及管理中心完整入口意象及自明性，成就本案指標性建物之功能，倘由本工程整體施工則涉及土地部分請依交通局意見評估辦理，或由交通局未來開發配合整合性規劃強化入口意象留設廣場，請修正規劃圖面並說明廣場留設期程續提討論。
- (六)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面型式，高程應與相鄰人行空間一致，車道出入口請增加警示設施。
- (七)各配置圖有關中正路 1 段 87 巷 8 弄道路寬度請標示為 2.5 公尺人行道加 7 公尺車道加 2.5 公尺人行道，總寬度標示為 12 公尺。
- (八)6-4 節綠化及綠覆率檢討，部分數值計算錯誤，請修正。
- (九)露台及屋頂平台設置 1/2 面積綠能設施及地被綠化，依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定地被覆土深度為 30 公分，現規劃之地被覆土不符規定。
- (十)3 樓戶外露台請規劃自行車暫停區供連接橋下來之自行車遊客可進入景觀眺望平台休憩及參觀使用。
- (十一)透視圖模擬請補充太陽能板架設後之模擬。

#### 五、報告書內容：

(一)部分配置圖未更新為本次規劃配置，請修正。

(二)2-1 節「都市計畫法新北市施行細則」法規公布說明錯誤，請修正。

(三)2-3 節「新北市都市設計審議原則」法規檢討點號錯誤，請修正。

(四)P5-1 面積計算表機車停車位檢討法令名稱錯誤，請修正。

(五)P7-1-1 一層平面配置圖圖面及空間名稱印列模糊，請修正。

(六)P7-1-5 屋頂層平面圖太陽能設施等說明，請移除。

六、倘涉及公有、公共建築物，應考量性別友善納入整體空間規劃。

七、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。

八、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並詳細載明放寬事項。

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 112 年 6 月 5 日前辦理續審事宜。