

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

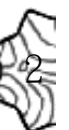
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國112年6月20日
發文字號：新北府城設字第1121180515號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年6月12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。

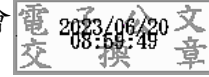
說明：

- 一、依據本府112年6月8日新北府城設字第1121093122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26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、新北市政府經濟發展局、新竹物流股份有限公司(台北分公司)、羅明哲建築師事務所

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：112.06.12 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)新竹物流八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地轉運中心新建工程(第 1 次變更設計)。

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：112.6.12 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(陳科員玉姍)、新竹物流股份有限公司(陳專員昱廷)、羅明哲建築師事務所(羅建築師明哲)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅)

案由	新竹物流八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆 土地貨物自動轉運中心新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：羅明哲建築師事務所 建築師：羅明哲</p> <p>三、申請單位：新竹物流股份有限公司 負責人：許育瑞</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 3 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：19,019.94 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：9,275.4 平方公尺。 設計建蔽率：48.77%≤50%。</p> <p>(四)總樓地板面積：15,737.48 平方公尺。 設計容積面積：15,415.55 平方公尺。 設計容積率：81.05%≤300%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：貨運站(貨運輸配所)(含附屬辦公室、梯廳、守衛室)。</p> <p>地上二層：貨運站(貨運輸配所)(含附屬辦公室)。</p> <p>地上三層：貨運站(貨運輸配所)(含附屬辦公室、機房)。</p> <p>屋突一層：屋頂突出物(樓梯間、機械室)。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 54 輛，實設 73 輛(自設 19 輛)。 應設機車 54 輛，實設 105 輛(自設 51 輛)。 應設自行車 9 輛，實設 40 輛(自設 31 輛)。 裝卸車位 4 輛，實設 6 輛(自設 2 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>		

七、辦理經過：

(一)本案於市府 111 年 5 月 30 日新北府城設字第 1110610913 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於 112 年 4 月 28 日函送都審報告書到府。第 1 次變更設計因使用用途變更、規劃單位變更、取消地下一層，各層平面變更。故提會審議。決議如下：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。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：該建案屬臺北港重劃區內無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。
2. 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台北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地，基地面積 19,019.94 平方公尺，場址非位於法定山坡地、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建 2 幢 3 棟地上 3 層地下 1 層共 1 戶之轉運中心，建築物高度 18.47 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 26、31 條規定，無須實施環境影響評估。惟倘位於灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之一般保護區，則日後申辦工廠登記時，其規模已達上開認定標準第 3 條規定，應實施環境影響評估。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)本案變更進出各類車輛及行人穿越動線交織，請再檢討簡化(如將進入及出基地車流分離；並請再檢討增加出入口至各類車輛交織處之緩衝空間、說明管理方式及增加安全措施。
 - (2)案交織處依規劃設置號誌管控，恐有影響車輛進出基地之效率，而有回堵道路之虞，請再檢討於基地內停等及緩衝空間設足。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本次主要係將地上 1 至 3 層之使用內容由「物流倉庫」變更為「貨物輸配所」，查本案報告書內說明本案變更後做公共服務設施使用，爰依「都

市計畫法新北市施行細則」第 18 條第 2 項規定：「…三、公共服務設施及公用事業設施…(十五)『貨運站及附屬設施…。』」，惟本案是否屬前開公共服務設施請申請人應檢附目的事業主管機關同意設置之相關函文。

5. 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。
6. 本案原申請用途為物流中心，本次變更為轉運中心，空間用途申請貨物輸配所，請依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點檢討申請用途，以符合規定。
7. 本次變更立面規劃不符 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，立面材質部分請依原核備之材質及紋路規劃，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。
8. 本案鄰接綠地用地側於原核備規劃車道外牆壁面立體綠化，作為視覺景觀點，請依原核備於車道規劃壁面立體綠化，增加綠化面積及維持視覺景觀點。
9. 交通及運輸計畫：
 - (1) 本案各類車行動線於基地出入口處方動線交織，請說明各類車輛行進控管方式，及於大型節日各類車輛進出頻繁處理方式，避免回堵至道路影響其他車輛行進安全。
 - (2) 請分別說明基地內人行及車行動線規劃方式，車行動線部分請將大型貨車、物流車、汽車、機車、自行車等各類車輛行車動線繪製車行軌跡，確保安全無虞。
 - (3) 基地東側規劃 3.5 公尺寬車行動線，需容納車種雙向行進所需空間，為確保各類車輛轉彎行進安全無虞，請繪製車行動線軌跡。
 - (4) 無障礙汽、機車位目前規劃於入口附屬警衛室旁須穿越車行動線後到達建築物，考量無障礙人士通行安全性及可及性，請與停車空間集中規劃設計。

(5)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理。

10. 建築計畫：

- (1)本案為變更案請更新至目前現況照片，並說明未開工原因。
- (2)目前規劃人行動線僅到達建築物北側室內空間，請說明全區人行動線規劃方式。
- (3)無障礙動線與車行動線平行，無實質區劃，易造成使用人誤判影響安全，請將部分動線調整至室內，確保安全無慮。
- (4)基地內規劃三區域植草磚空間，請說明使用用途並確保人行及車行安全。
- (5)台電配電室請補充相關圖面說明設置位置並予以遮蔽美化。

11. 景觀計畫部分：

- (1)屋頂平台、露臺規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。
- (2)與鄰地交接處請設置2.5公尺寬硬鋪面與鄰地人行步道、綠化植栽連接。

12. 環境保護部分：

- (1)鄰建築線退縮10公尺部分，請以1.5公尺樹穴、3公尺人行道、1.5綠化帶、4公尺人行道規劃。鄰地界線退縮10公尺，請以3公尺人行道、1.5公尺樹穴、2.5公尺人行道、1.5綠化帶、1.5公尺人行道規劃。鄰建築線及地界線退縮部分，請與基地連接處請實質區隔。
- (2)臨建築線3.52公尺部分，橫向坡度為2.5%。其餘退縮空間需與鄰地順平無高差，橫向坡度以不超過4%為原則，並以多向剖面圖說明鄰建築線側建築物、植栽槽、人行步道等高程。
- (3)垃圾儲存區與垃圾車位距離甚遠，考量垃圾運送距離不宜過長，請調整規劃配置。
- (4)實設空地面積、綠化面積、綠覆率計算有誤，請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，以

圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。

(5)綠化空間上方有雨遮、陽台或建築物等投影範圍，該空間不得計算綠化面積。

13. 報告書部分：

(1)變更差異表請明確說明變更事項。

(2)本案為變更設計，請以原核備報告書掃描後製作，未變更頁面無須製作變更後頁面，請詳實修正。另有變更部分請以紅色虛線匡列修改部分。

(3)第一章申請書表各分頁內容請以A3單頁製作。部分內容有誤且多有重複請修正。

(4)提案單內容有誤、面積計算表數字過小影響閱讀，請修正。

(5)放寬章節請依無紙化系統編排方式製作。

(6)防救災計畫請檢附送審後審查表及1層平面圖。

(7)本案設置格柵、挑空請逕依建管規定辦理。

14. 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。

15. 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。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 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5月29日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於112年4月28日函送都審報告書到府

八、以上提請112年6月12日專案小組審查。

一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：旨揭建案係屬臺北港重劃區內無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>場。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依前次審查意見辦理。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：破口請增加行穿線綠鋪。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、開放空間、景觀及環境保護：</p> <p>(一)鄰建築線法定退縮 10 公尺部分，考量公有人行道及自行車道已設置完成，請配合調整以 3 公尺綠帶、3.5 公尺人行道、3.5 公尺綠帶設置。</p> <p>(二)依「新北市都市設計審議原則」規定，沿地界線需退縮 1.5 公尺，且不得設置固定式構造物、汽車停車空間等，目前於基地東側地界線旁規劃汽車停車位，請調整併同其他停車空間整併規劃。</p> <p>(三)綠化面積計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。</p> <p>(四)綠化空間上方有車道等投影範圍，該空間不得計算綠化面積。</p> <p>(五)法定退縮人行步道空間橫向坡度請以 2.5% 以下設置，並於景觀剖面圖標示退縮範圍、植栽樹穴、高程及坡度等。</p> <p>(六)植栽圖例請與圖面植栽一致。</p> <p>二、無障礙汽、機車位目前規劃於建築物與進出廠區車道旁，考量無障礙人士通行安全性及可及性，請將無障礙機車位調整至無障礙汽車位前方共用車道，並請留設無障礙室外通路供通行，請修正。</p> <p>三、建築南向立面，於斜坡道外側壁面立體綠化部分，標示為環塑木格柵，請修正。</p> <p>四、空調設備設置於各樓層外部空間，請予以適度遮蔽美化。</p> <p>五、本案設置雨遮、格柵、挑空請逕依建管規定辦理。</p> <p>六、報告書部分：</p> <p>(一)報告書請雙面列印。修正對照表請檢附修正前、後頁數及修正內</p>

容圖說，並請以紅色框選標示修正內容。決議文字請完整檢附。

(二)本案變更設計人請於變更差異表請說明變更前後差異。

(三)報告書內圖面文字、面積計算表，文字過小，圖面模糊，請修正。

(四)報告書內頁數編排混亂，無法閱讀，請依無紙化系統規定章節製作報告書頁數，俾利閱讀。

(五)0-9 變更差異表、變更理由無須檢附提案單變更差異說明，及自動分貨機器設備照片等內容。

(六)放寬內容倘未涉及變更，請以原核准圖說製作

(七)P4-7-1 基地周邊環境照片請檢附變更前內容。

(八)各層空間請依確實標示用途，並取消附屬文字。

(九)有關建管檢討(如：對角線檢討、步行距離)、台電配電場所預審資料非屬都審範圍，請刪除。

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及放寬內容。

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 26 日前辦理核備事宜。