

## 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12月22日  
發文字號：新北府城設字第1122551962號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府112年12月18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12月8日新北府城設字第1122441618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1月2日(適逢國定連假)內檢附修正報告書送本  
府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定  
期限送請本府核備者，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。本

電子  
文  
騎

4

## 場

正本：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、李委員芝瑜、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、財團法人台灣建築中心(討論案第2案)、富民運輸股份有限公司(討論案第1案)、蔡宜勳建築師事務所(討論案第1案)、新科智慧物流股份有限公司(討論案第2案)、張哲夫建築師事務所(討論案第2案)

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：簡委員連貴

會議時間：112.12.18 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)富民運輸八里區小八里坵段中小段 352 地號 1 筆土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)新科智慧物流八里區小八里坵段中小段 350 地號 1 筆土地物流倉儲廠房新建工程(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：112.12.18 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：孟委員繁宏、李委員芝瑜

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(洪工程師子堯)、富民運輸股份有限公司(鄭主任佳鎰)、蔡宜勳建築師事務所(蔡建築師宜勳)、新科智慧物流股份有限公司(柯副董事長勝鐘)、張哲夫建築師事務所(張建築師哲夫)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林工程員詣儒)

案由	富民運輸八里區小八里坵段中小段352地號一筆土地廠辦新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區小八里坵段中小段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 代表人：席家宜</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：40,086平方公尺。 設計建築面積：5,007.54平方公尺。 設計建蔽率：12.49%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：6,110.16平方公尺。 設計容積面積：5,806.3平方公尺。 設計容積率：14.48%≤210%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>倉儲棟地上一層：倉儲、機房。 辦公棟地上一層至三層：廠房附屬辦公室、會議室、廁所。 修櫃棟地上一層：作業廠房。 管制室地上一層：管制室。 屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車16輛，實設22輛(自設6輛)。 應設機車16輛，實設29輛(自設13輛)。 應設自行車3輛，實設5輛(自設2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(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第15點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本府111年9月16日新北城設字第1111353611號函核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於112年11月27日提送都審報告書到府，本府城鄉發展局112年11月30日新北城設字第1122371432號函：「因不符合初步審查表查核內容，辦理補正…。」。</p> <p>(三) 本案設計單位於112年12月6日重新提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年12月18日專案小組審議。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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場。</p> <p>二、本府環境保護局(書面意見)：據所附資料載：基地面積40,086平方公尺，興建1幢1棟地上3層無地下層共1戶之廠辦，建築物高度13.85公尺，查基地位屬「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，開發單位為臺灣港務股</p>		

城發展



FFHFBFYKGG

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至38條規定，由開發單位向環境部辦理。

三、本府交通局(書面意見)：無新增意見。

四、本府工務局(書面意見)：

(一)一層平面圖依套繪相關規定上色。

(二)請檢附全區立剖面圖。

(三)部分立剖面圖請標示建築物高度。

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。

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、法規檢討部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，救災間隔應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應淨空設計，除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口、透空格柵等固定式構造物，請修正。

二、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，「圍牆、綠籬及欄杆」高程標示有誤，請修正。

(二)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、車道尺寸及高程，以利檢視人行步道空間及鄰地銜接順平無高差。

(三)本案位屬港埠專用區，依「都市計畫法新北市施行細則」規定前院深度3公尺，依「土地使用分區管制要點」規定側院深度2公尺，請確實檢討，並於圖面清楚標示。

(四)無遮簷人行步道配置部分：

1、考量周邊人行環境請自建築線起配置留設1.5公尺樹穴、1.5公尺以上人行步道空間，以延續周邊鄰地人行步道之通行動線，請於景觀配置圖標示清楚樹穴及人行步道寬度。

2、另與鄰地銜接應順平無高差，並應考量無障礙動線。

(五)依「新北市都市設計審議原則」沿街植栽樹穴(或人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴)鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。

三、報告書部分：

(一)提案單部分數值填寫錯誤，請修正。

(二)3-5.1、5-3.1、7-2.1等3D模擬示意圖與立面圖不一致，請修正。

(三)3-9.3綠化面積放寬：南側污水設施標示有誤，請修正。

(四)4-2至4-8內容重複，請修正。

決  
議



- (五)面積計算表請補充戶數、綠化面積、綠覆率及喬木檢討，並請刪除總工程造价。
- (六)平面圖請標示指北座向、鄰街道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。
- (七)7-1辦公室三層平面圖，請將備勤室調整為單身宿舍。
- (八)本次變更設計涉及灌木及地被植栽配置圖變更，請補充前後對照圖說並框選變更範圍，請修正。

四、本案於112年1月16日領取建造執照，惟都市設計審議至112年12月6日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

五、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。

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、相關單位意見請酌參。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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113年1月2日(適逢國定連假)前辦理核備事宜。



案由	新科智慧物流八里區小八里坵段中小段350地號等1筆土地 物流倉儲廠房新建工程(第1次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區小八里坵段中小段350地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：張哲夫建築師事務所 建築師：張哲夫</p> <p>三、申請單位：新科智慧物流股份有限公司 代表人：陳彥銘</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8層，地下1層，鋼骨構造，共2戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：39,987平方公尺。 設計建築面積：25,337.43平方公尺。 設計建蔽率：63.36%≤70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：106,309.42平方公尺。 設計容積面積：83,925.99平方公尺。 設計容積率：209.88≤210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房、水箱。</p> <p>地上一層：停車空間、機房、C2附屬空間(休息空間、更衣室)、C2作業廠房(倉儲)。</p> <p>地上二層：機房、C2作業廠房(倉儲)、C2附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上三層：停車空間、機房、C2作業廠房(倉儲)、C2附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上四層：機房。</p> <p>地上五層：停車空間、機房、C2作業廠房(倉儲)、C2附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上六層：機房。</p> <p>地上七層：機房、C2作業廠房(倉儲)、C2附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上八層：機房、C2作業廠房(倉儲)、C2附屬空間(辦公室)、C2附屬空間(員工餐廳)。</p> <p>屋突一層：樓梯間、機械室、冷卻水塔。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車332輛，實設332輛。 應設機車332輛，實設332輛。 應設自行車50輛，實設50輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</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，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案業經本府110年10月25日新北府城設字第1101643106號核備在案。

(二)本案前經112年10月16日專案小組審議、112年11月13日專案小組審議，決議本案因變更後交通動線及停車空間配置未優於原核備規劃，景觀及建築配置仍需調整，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1項第2款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」退回申請。

(三)本案設計單位於112年11月28日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年12月18日專案小組審議。

一、台灣建築中心(書面意見)：

(一)綠建築標章-(銀級)

1、附件P.8-4(6)，綠建築相關說明文字請依內政部公告之「建築評估手冊」及綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點更新內容，另其內文說明本案評估總得分前後不一致，請確認。

2、依本案報告書所附資料，已達標銀級綠建築標章基準，原則通過，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

(二)智慧建築標章：查無前次意見回覆內容，請依112年10月16日會議意見說明辦理，如下：

1、本案依都市計畫法新北市施行細則檢討第四十六條應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上。

2、依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

1、本案為地下2層，地上5層鋼筋混凝土構造建築物(共5戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

2、本案採用金屬外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

3、玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。

4、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

5、室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。

6、戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。

7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評

本次  
審查  
相關  
單位  
意見



估手冊2023年版。

二、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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場。

三、本府環境保護局(書面意見)：據所附資料載：基地面積39,987平方公尺，興建2幢3棟地上8層地下1層共2戶之作業廠房(倉儲)，建築物高度45.15公尺，查基地位屬「台北商港物流倉儲區填海造地計畫環境影響評估報告書」範圍內，開發單位為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，倘涉及環評書件內容變更，應依環境影響評估法施行細則第36至38條規定，由開發單位向環境部辦理。

四、本府交通局(書面意見)：無新增意見。

五、本府工務局(書面意見)：

(一)請依都審報告書前後對照檢討及說明。

(二)附屬空間部分請向都市計劃單位確認是否可設置，或是否比照技規第14章工廠建築物專章檢討。

(三)綠化及綠覆率檢討圖面建築面積與綠化檢討不符請釐清。

(四)透保水計畫說明圖面建築面積與透寶水面積表不符請釐清。

(五)開挖率請釐清。

(六)全區一層及地下一層平面圖請依套繪相關規定上色。

(七)地上一層無障礙室外通路請釐清。

(八)請檢討大小機車位數量。

(九)2層B棟「夾層空間機房」名稱請釐清。

(十)陽台計入容積請釐清。

(十一)3層C2-A5請釐清作業廠房設置C2-B3辦公室名稱及高程。

(十二)地上3、5層平面圖停車位請依套繪相關規定上色。

(十三)1層建築投影線面積請釐清。

(十四)設置直通樓梯請依技規96條檢討。

(十五)請依都審程序及變更設計內容項目詳細說明。

六、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。

決  
議

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、法規檢討部分：

(一)請參考「新北市都市設計審議報告書範例」檢討格式辦理，並確實逐項檢討。



(二)請依都市計畫法新北市施行細則第37條檢討開挖率，並請檢附計算式確保符合規定。

## 二、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，另南側20公尺道路EL+5.23與鄰地檢討為EL+4.17落差太大，請重新檢視並修正基地內、基地外周邊、鄰地與道路高程。

(二)景觀配置圖請明確標示檢討鄰地高程、法定退縮、人行步道、排水溝位置，法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差。

(三)綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討有誤，請修正。

(四)請取消喬木下之景觀燈及廣場投射燈，避免使用各種光源照射植物，請修正。

(五)請增加立體綠化規劃相關說明內容。

## 三、交通動線及停車空間配置：

(一)本案機車332輛設置於A棟地下1層，請補充說明東側無障礙機車位使用者通達B棟之動線。

(二)車道下停車位請依建管規定檢討高度。

(三)汽機車停車與動線計畫：

1、無障礙車位下車區不可作為人行動線規劃，請修正。

2、裝卸車軌跡分析，小客車停車區與貨車軌跡重疊，請修正。

四、環境保護事項：防災計畫部分，請檢附依本次變更設計規劃之本府消防局審查核准內容。

## 五、建築計畫部分：

(一)請以專章說明本案綠建築申請表之自檢申請表，並檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(二)請以專章說明本案智慧建築相關規劃內容，並請補充評估手冊版本、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

## 六、報告書部分：

(一)歷次專案小組審查會議意見，請納入第8章內容。

(二)本案案名請修正為「新科智慧物流八里區小八里坵段中小段350地號1筆土地物流倉儲廠房新建工程(第1次變更設計)」。

(三)新建建築各層用途前後不一致，請修正變更差異表、提案單、面積計算表、5-2計畫緣起及開發內容。

(四)3-9-4車輛出入動線未繪製於車道上，請修正。

(五)設計建築面積計算有誤，請修正。

(六)面積計算不須提供工程造价，請刪除。



(七)5-3建築物造型及量體計畫中，文字標示及地下室開挖範圍繪製有誤，請修正。

(八)5-9基地排水及高程系統之圖例說明有誤，請修正。

(九)第7章所有圖說請放大標示字體以利審閱，另7-3及7-4筏基層標示不一致，請修正。

(十)部分文字被QR code遮住，請調整版面配置。

七、本案於111年7月22日領取建造執照，惟都市設計審議至112年11月28日提送審議，致無法依市府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

八、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、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。

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113年1月2日(適逢國定連假)前辦理核備事宜。

