

檔 號：

保存年限：

新北市政府 函

地址：22042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3月30日

發文字號：新北府城設字第1120596472號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年3月27日召開「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3月21日新北府城設字第1120519154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4月10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/home.jsp>)>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、臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司臺北港營運處(討論案第2案)、百欣建設股份有限公司(討論案第1案)、宏達建築師事務所(討論案第1案)、東立物流股份有限公司(討論案第2案)、元宏聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：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、財團法人台灣建築中心

交換戳記
112/03/30 15:40

本案依分層負責規定授權業務主管決行



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：112.3.27 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)百欣建設八里區中山段 1240 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

(二)東立物流八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地台北港南碼頭二期廠房新建工程。

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：112.3.27 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、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司臺北港營運處(陳經理淑芳)、東立物流股份有限公司(戴副總東泰、陳課長柏蓉)、元宏聯合建築師事務所(歐建築師汪森)、財團法人台灣建築中心(林組長君怡)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅)

案由	百欣建設八里區中山段 1240 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區中山段 1240、1241、1242、1243、1245 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宏達建築師事務所 建築師：康益利。</p> <p>三、申請單位：百欣建設股份有限公司 負責人：沈永安。</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 10 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 49 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,142.83 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：524.77 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：45.92% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,230.7 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,235.53 平方公尺。</p> <p>設計容積率：283.12%(含獎勵面積) ≤ 283.12% [200%*(1+19.7%+21.86%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：450.17 平方公尺(19.7%)。</p> <p>危老獎勵：499.74 平方公尺(21.86%)</p> <p>註：有關上開容積移轉(19.7%)、危老獎勵(21.86%)，因基地涉及僅部分容積移轉及危老獎勵基地，故以上數值為本次申請整宗基地回算之結果。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間。</p> <p>地上一層：店舖、門廳、管理委員會使用空間。</p> <p>地上二至十層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 25 輛，實設 49 輛(自設 24 輛)。</p> <p>應設機車 49 輛，實設 49 輛。</p> <p>應設自行車 8 輛，實設 8 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於112年1月12日函提送都審報告書到府。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. 本府環境保護局意見(書面)：

(1)涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積1,142.83平方公尺，非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上10層地下3層建築物共49戶之集合住宅，建築物高度33.3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25、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。

(2)倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

C. 原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未

開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)有關本案基地南側未開闢計畫道路，請開發單位說明本案未來開發情形，倘無法全段開闢，建議至少開闢基地面臨部分，另考量有 10 餘個基地面臨中山路二段 323 巷且無其他鄰接道路，故建議研擬出入口改設置於未開闢 8 公尺計畫道路。
- (2)有關外部動線，請標示車道出入口與鄰近。
- (3)無障礙車位應鄰近梯廳設置。
- (4)請補充車道出入口 60 度視距分析、進出最大型車輛軌跡分析，另車道坡度數據被遮蔽，請補充說明。
- (5)有關車道淨高請確認是否足以讓垃圾車通過。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本市八里區中山段 1243 地號土地重測前為八里鄉小八里坵段舊城小段 122 地號土地，次查小八里坵段舊城小段 122 地號土地前於改制前臺北縣政府 96 年 6 月 23 日北府城更字第 0960389932 號函准予容積移轉在案，得移入前開地號接受基地之容積 450.17 平方公尺，檢附相關資料供參。另依內政部 98 年 3 月 2 日台內營字第 0980029408 號函釋容積移轉量永久有效之原意，原核准容積移轉量 450.17 平方公尺應繫於重測前八里鄉小八里坵段舊城小段 122 地號土地，並得按其核准移入容積申請建築。

4. 本案申請容積移轉 (19.7%，450.17 平方公尺)，考量對外部環境影響及基地容受力，容積移轉環境友善方案原則同意如下：配合基地既有建築物拆除，協助取得基地南側 8 公尺計畫道路土地使用權同意書(都審核備前)，並於使用執照前足寬開闢道路(基地鄰接範圍)。

5. 基地周邊調查及分析部分，請補充基地街廓周邊道路及基地高程。

6. 法規檢討部分：

- (1)請說明本案面前道路開闢期程，依基地寬度足寬開闢，避

免影響住戶出入動線。

(2)請加強說明基地南側未開闢道路現況、開闢規劃及期程說明、既有建物拆除規劃與期程。

(3)請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條檢討後面基地線退縮。

7. 建築計畫部分：

(1)請補充說明申請危老獎勵應協助開闢之道路範圍。另基地南側 8 公尺計畫內既有建築物，請配合本案開發拆除及協助開闢道路。

(2)有關屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過 6 公尺為原則設置，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討，於專章檢討章節載明。

(3)請依都市計畫法新北市施行細則檢討前、側院，請檢附計算式說明。

(4)本案於立面規劃雨遮、挑空、過樑、格柵等空間，應依建管規定檢討設置計入容積檢討。建築正立面複雜垂直格柵部分，請減量設計。

(5)請加強節能減碳規劃說明。

8. 停車及交通運輸系統：

(1)汽、機車及自行車停車數量計算請依土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則及建築技術規則計算，並請將店舖及住宅分開計算。

(2)自行車位請調整至地下 1 層並集中設置，方便社區民眾使用。

(3)車道高程應與人行步道高程齊平，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

(4)考量夜間車輛進出安全請於車道旁設置警示照明設備。

9. 開放空間及景觀配置事項：

(1)基地西南側人行步道請規劃植栽槽，且整併基地兩側人行

步道及街角廣場空間一併規劃。

(2)本案位於轉角處，請設置街角廣場並串聯兩側人行步道一併規劃，以增加休憩停留空間。

(3)圍牆請以綠籬取代。

(4)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保無遮簷人行道斜率符合 2.5%，其餘空間斜率符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜度。

(5)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，並請依建築物欄杆設計原則規劃設計，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

(6)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統及行穿線，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿街面請增設景觀高燈。

(7)請檢附北向日照檢討圖說。

(8)請於平面及各向立面圖標示沿地界線退縮 2 公尺範圍內無任何構造物。

10. 環境保護事項：

(1)綠化面積、綠覆率及不可綠化部分計算有誤，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。

(2)考量日後維護管理安全，空調主機請移至陽台內設置。並請避免設置於臨路側，影響景觀。

(3)照明計畫請表列燈具數量、規格及型式。

(4)於地界線種植植栽，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定辦理。

(5)建築物外牆設置格柵、過樑、雨遮，逕依建管規定檢討。

11. 報告書部分：

- (1) 報告書封面申請項目，請依案件內容勾選。
- (2) 法規檢討部分請補充綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車輛數、開挖率、各項獎勵值、前院等計算式，俾利檢核，另都市計畫法新北市施行細則內容有誤，請修正。
- (3) 容積移轉核准函章節請調整至 3-4。
- (4) 提案單內有誤，請確認各項獎勵面積及比例，及補充自行車數量。
- (5) 部分圖說數字、文字模糊，請加深顏色並放大。
- (6) 避雷針係屬建築設備，請取消圖示說明。
- (7) 管理規約內容請依案件內容調整文字。

12. 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。

13. 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。

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 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 3 月 2 日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於 112 年 3 月 2 日函提送都審報告書到府，因報告書尚有待修改部分，於本府城鄉發展局 112 年 3 月 9 日新北城設字第 1120383708 號函通知修正，設計單位於 112 年 3 月 14 日函提送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 3 月 27 日專案小組審查。

一、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中山段 1240、1241、1242、1243、1245 地號等 5 筆土地, 基地面積 1, 142. 83 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 10 層地下 3 層共 49 戶之集合住宅, 建築物高度 33. 3 公尺(惟面積計算表載建築

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>物高度 33 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 25、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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)依前次意見一，倘基地南側計畫道路確定無法開闢，則本局尊重原設計。惟若基地南側有計畫開闢道路，不論是否全段開闢，皆應優先將車道出入口改設至於南側計畫道路。</p> <p>(二)依前次意見二，請補充車道出入口與周邊路口距離。</p> <p>(三)依前次意見三，查本案原設計梯廳前已有停車位，顯見無障礙車位仍有調整空間，若無法避免穿越車道，則至少調整鄰近梯廳。</p> <p>(四)依前次意見四，進出最大型車輛軌跡分析應套繪道路標線，另請補充進出最大型車輛規格，並確實依其迴轉半徑檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案本科意見同前次回復，無新增其他意見。</p>
<p>決議</p>	<p>本案業以於本府 112 年 3 月 21 日新北府城設字第 1120519154 號函開會通知單通知於 112 年 3 月 27 日召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議在案，後經申請單位以 112 年 3 月 25 日宏城字第 112003025 號函撤回在案，爰本次不予審議，後續請作業單位依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。</p>

案由	東立物流八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地台北港南碼頭期廠區新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地。</p> <p>二、設計單位：元宏建築師事務所 建築師：歐汪森。</p> <p>三、申請單位：東立物流股份有限公司 負責人：洪辰冬。</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，鋼骨構造，共 4 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 401,092 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 83,173.67 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 20.74% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 339,025.43 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 339,025.43 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 84.53% ≤ 210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一至八層 : C-2 一般廠庫。</p> <p>屋突一至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1082 輛，實設 1146 輛(自設 64 輛)。</p> <p>應設機車 1082 輛，實設 1362 輛(自設 280 輛)。</p> <p>應設自行車 163 輛，實設 163 輛。</p> <p>應設裝卸車位 68 輛，實設 68 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 3 月 17 日函提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 3 月 27 日專案小組審查。</p>		
	一、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：		

本次
審查
相關
單位
意見

基地位於本八里區下罟子段下罟子小段 578、579、581、582、583、584、585、587、588、589、591、592、593 地號等 13 筆土地，基地面積 401,092 平方公尺，興建 2 幢 2 棟地上 8 層無地下層共 0 戶之供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所，建築物高度 39.15 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，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。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案交通影響評估審理中，後續請依交評審核結果辦理。
- (二)經檢視本案圖面部分為 1 處出入口，部分為 2 處出入口，請確認本案出入口設置數量，並分析所設置出入口是否可紓解業務尖峰時期進出車輛，避免車輛外溢回堵。
- (三)請補充出入口 60 視距分析，進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

三、本府工務局意見(書面)：

- (一)請檢附土管第 3 點港埠專用區需行政院依商港法核定之商港建設計畫使用之佐證資料並說明。
- (二)面積計算表使用用途請釐清。
- (三)細則第 41 條檢討(是否有圍牆、喬木等)。
- (四)辦公室、廚房、員工餐廳等用途之依據。
- (五)1 戶沒有梯廳免計容積，名稱請修正，配置圖及 1 樓平面圖請依規定上色。
- (六)請檢討機電面積應小於當層 1/10 居室面積。
- (七)特定建築物專章檢討。
- (八)防火區劃檢討。
- (九)樓層及建物高度標示未完整，緊急進口請標示。
- (十)立、剖面請標示樓層、淨高及空間名稱。
- (十一)請檢附清晰可辨之建築圖說。
- (十二)空間名稱請依建築技術規則標示。
- (十三)細則檢討與面積計算表不一致請釐清。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請查

詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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、有關綠化檢討請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，扣除無法綠化面積後，須留設 1/2 以上空間綠化，因本案為智慧車輛物流園區，須配合汽車運輸船靠港停泊期間需提供大量面積廣場作為戶外儲車空間，及物流園區部分需提供大面積供貨櫃堆置及裝卸使用，無法依規定設置 1/2 綠化面積，請提出綠能設備或增加綠化面積等方式作為替代方案，並以專章檢討說明，續提討論。

二、有關圍牆檢討請依新北市都市設計審議原則規定圍牆高度為 120 公分、鏤空率為 70%以上，牆基為 20 公分以上之規定設置。

三、基地範圍與地籍圖標示範圍不同，請說明差異，並請說明未來填築區是否僅供本案使用，及未來填築區新建完成後聯外道路規劃方式。

四、停車及交通運輸系統部分，請完整說明本案外部及基地內車行、人行交通，以及貨物裝卸動線系統，包括人行空間及行穿線、車道破口位置、數量、寬度，以及裝卸貨空間，以確保周邊土地開發及廠區動線流通及管理無虞：

(一)請說明周圍碼頭完成期程，及未來船舶卸貨停靠、道路交通動線規劃。

(二)依新北市都市設計審議原則第 4 點第 2 項第 1 款(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 500 部、基地面積超過 1 萬平方公尺或有本點第 5 款第 2 目情形者，不在此限。…」，請說明本案車輛及航運貨物進出管制方式，及車道破口數量、寬度及位置，續提討論。

(三)請說明基地內戶外儲車區，車輛裝載、卸貨方式及需求空間。

(四)服務動線部分請說明海運、陸運動線(包含碼頭卸貨、運輸到基地內儲車區等動線說明)，並請依人行、各類車行動線個別說明。

(五)基地南側規劃戶外貨物裝卸區請說明貨物卸貨及車輛行進動線，避免與進入智慧物流廠房大樓車輛動線交織。

(六)有關智慧車輛整備大樓及智慧物流廠房大樓，請分別說明各類車輛進出建築物室內車行及裝、卸貨動線。

(七)考量廠區內人行動線及車行動線，請說明本案進口車輛到達戶外

決議

儲車區動線，避免動線交織。

(八)考量廠區內各類車種眾多，法定汽、機車停車空間建議集中設置並鄰近建築物，方便人員使用，無障礙汽、機車位請設置於鄰近建物無障礙動線。

(九)自行車位請依新北市都市設計審議原則規定設置於室內設置。

五、建築計畫部分：

(一)考量人行及車行動線，請於地界線周圍規劃人行步道系統，廠區部分請於圖面明確標示人行及車行動線系統，為確保安全請繪製行穿線。

(二)請說明本案屬 2 期開發計畫期程與 1 期之相關性。

(三)本案規劃於屋頂層做為儲車平台並設置太陽能光電設備，請以剖面圖說明配置方式，說明儲車平台車位是否為法定車位。

(四)請依都市計畫法新北市施行細則檢討後面基地線、前側院，並請於圖說標示。

(五)有關涉及「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。

六、開放空間、景觀配置：

(一)考量廠區位於海邊且面積大，建議汽車停車位區地坪以植草磚方式施作，請說明該區域植栽(帶狀綠帶)規劃方式，並請依報告書圖例規劃。

(二)請加強與周圍環境景觀生態融合規劃。

(三)請加強說明本案之節能減碳措施規劃。

(四)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統及行穿線，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿路側請增設景觀高燈。

(五)本案位於海岸港埠地區植栽計畫請考量採用當地適合生長樹種，並請延續鄰近建案植栽規劃。

(六)綠化面積、綠覆率及不可綠化部分計算有誤，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。

七、環境保護事項部分：

(一)本案申請兩棟廠房，因基地面積大，夜間模擬請分開檢討，並請套繪植栽、照明系統及公有路燈系統。

(二)請說明基地內部地表截、排水規劃方式，及加強基地排水系統規劃。

(三)有關空調配置計畫請說明建築物內部主機設置位置，設置於屋頂層部分請與以遮蔽美化。

(四)垃圾處理及資源回收空間請規劃清運動線連接至垃圾車位，惟該車位不得設置於車道範圍內。

八、本案規劃4戶請依規定檢討管理規約及公共開放空間管理維護執行計畫及維護基金。

九、報告書部分：

(一)報告書封面申請項目請依案件狀況勾選，案名請更改為「東立物流八里區下罟子段下罟子小段578地號等13筆土地台北港南碼頭二期廠房新建工程」。

(二)提案單內容請增列自行車位數及裝卸車位數。

(三)法規檢討部分請逐條詳實檢討，並請補充綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車輛數、開挖率、前院等計算式，俾利檢核。

(四)法規檢討、面積計算表等格式請依範本製作。另部分圖說、文字模糊，請修改。

(五)廣告物招牌非屬都市設計審議範圍，請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討設置。

(六)屋頂太陽能光電設備檢討章節請調整至第6章節檢討。

(七)防救災核准圖說請檢附審查核定表及一層平面圖。

(八)建築物內各空間請標註空間名稱。

十、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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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4月10日前辦理續審事宜。