

## 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5日  
發文字號：新北府城設字第1121071515號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

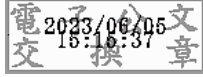
主旨：有關112年5月31日下午召開「新北市都市設計及土地使用  
開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年5月22日新北府城設字第1120964902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14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：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、簡委員連貴、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、新北市政府市場處(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、台信建設有限公司(討論案第1案)、李立夫建築師事務所(討論案第1案)、新北市果菜運銷股份有限公司(討論案第2案)、尹彥程建築師事務所(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、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



84

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：鄭委員晃二

會議時間：112.5.31 星期三 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)台信建設土城區明德段 11-1 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。
- (二)新北市果菜運銷板橋區國光段 839-1 地號等 10 筆土地板橋市場  
冷鍊物流中心新建工程。

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：112.5.31 星期三 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：李委員泰陽、林委員秀芬、簡委員連貴

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(洪工程師子堯)、台信建設有限公司(王經理志揚)、李立夫建築師事務所(李建築師立夫)、新北市果菜運銷股份有限公司(陳經理文得)、尹彥程建築師事務所(尹建築師彥程)、新北市政府城鄉發展局(蔡正工程司至展、江股長青澤、黃助理工程員品翔、林工程員詣儒)



應設自行車20輛，實設20輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第3款：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，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3月31日送報告書到府，提請112年4月17日專案小組審議，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. 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：基地位於本市土城區明德段11-1、12、12-1、13、13-1地號等5筆土地，基地面積2,332.26平方公尺，興建地上19層地下5層共128戶之店舖、集合住宅，建築物高度69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. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案車行及人行動線計畫請補充套匯周邊道路車道配置，並依循標誌標線、人行道、自行車道及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織，爰請將周邊道路幾何配置一併清楚圖示。

(2) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。

(3) 請補充基地出入口與明德路二段之距離，並研議是否將出入口向東調整，以減少對金城路二段右轉車輛之影響。

(4) 地下一層零星機車位分散建議整併設置。

(5) 汽車、機車、自行車位請依序編號。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)土管第七條請逐項詳實檢討。
- (2)提醒本案距離地界小於1公尺部分應依本局1102290394號函辦理。
- (3)陽露臺範圍標示清楚，陽台超出2公尺部分是否須回計樓地板請釐清。
- (4)樓梯設置請依技術規則97、241條檢討。
- (5)補充技術規則39-1條檢討。

4. 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案查詢管理系統，經本府107年2月5日新北府城開字第1070203787號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段11-1、12、13地號等3筆土地(面積2,312.27平方公尺，整體開發地區)之容積為2,219.77平方公尺(超出部份自願無償捐贈，已達接受基地基準容積40%之上限)。

5. 經查本案前於107年8月10日新北府城設字第1071551351號函及108年8月12日新北府城設字第1081286335號函第1次變更設計同意核備在案，次查開發單位前於110年8月18日向本府工務局申請土城區明德段11-1地號等5筆(108土建字第428號)作廢建造執照，後於112年1月6日向市府工務局再辦理建造執照申請事宜，故有關本案都市設計審議原核備及第1次變更設計核備部分，應依程序辦理撤銷。

6. 專章檢討部分，設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「突出屋面之3分之1以上透空遮牆，3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。」檢討，續提討論。

7. 基地高程部分，查本案全區近已開發完畢，惟查本案景觀剖面圖鄰近地界線規劃之高程與鄰地間高程差不一，故地界部分之高程應以順平為原則，並補充全街廓含計畫道路高程及本基地與鄰地間之高

程以利審閱，請修正。

8. 本案鄰特別安全梯規劃陽台及挑空部分，因位處建築物中心位置，應確實考量消防安全問題予以適當規劃以維整體安全，請修正。

9. 建築計畫：

(1)各層A2、A6及A7單元規劃之不合理挑空及內凹式陽台部分，為避免挑空位置有二次施工疑慮，應再予適當規劃，請修正。

(2)各層A1、A3、A5及A8單元規劃之陽台外緣設有露樑部分，其規劃合理性欠佳，請調整至陽台下方或自最外緣檢討計入容積，請修正。

(3)承上(一)、(二)，有關空調設置部分，應以規劃於陽台內並以適當遮蔽為原則，請修正。

(4)法定退縮、境界線退縮及開放空間範圍部分，應詳實檢視其直上方不可有構造物(包括結構柱、雨遮及陽臺等構造)，請修正。

(5)裝飾柱鄰近陽台部分，空間過小有影響維修疑慮，請修正。

10. 交通計畫：

(1)地面層車道前6公尺緩衝空間部分，應設置植栽區隔以避免行人誤闖致生安全問題，請修正。

(2)地下層機車停車位部分，其配置過於零散應以集中設置為原則，請修正。

(3)自行車停車位設置於地面層室內部分，為避免違規使用仍請規劃於地下1層且鄰近垂直服務核，請修正。

(4)地下層無障礙汽車、機車停車位部分，以設置於鄰近垂直服務核且集中設置為原則，請修正。

11. 景觀計畫：

(1)基地前院開放空間部分，應考量鄰地植栽及人行通道配置後合併規劃以串聯鄰地人行空間提高友善性，請修正。

(2)基地後院規劃設置喬木青楓部分，其樹種規格為高度6公尺、冠幅3公尺、樹穴寬深度1.5公尺，查管委會空間緊鄰喬木樹穴，爰考量實際情況應適度退縮管委會空間以利植栽生長，請修正。

(3)後院喬木規格部分須考量生長性，請重新評估樹種適宜性，請修



正。

(4)地面層設立獨立棟管委會空間部分，應一併檢討屋頂綠化，請修正。

(5)本案申請黃金級綠建築，相關喬木間距請依規定檢討修正。

(6)基地內通路寬度部分，其後院人行寬度規劃為60公分硬鋪面、側院(基地西側)人行寬度規劃為65公分碎石面，惟考量通行友善性應規劃至少1.5公尺寬硬鋪面，請修正。

(7)本案規劃空間用途為露臺部分，須確實分別檢討有2分之1以上綠化面積，請修正。

(8)本案規劃設置草叢燈部分，惟為避免影響植栽生長應避免設置，請修正。

(9)因法定退縮及規劃沿街式及廣場式開放空間致前院深度約10公尺部分，其植栽、街道傢俱與景觀高燈設置數量不合理規劃，請修正。

12. 下列事項應依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積：

(1)建築物設置過(露)樑。

(2)建築物規劃過(露)樑上方及屋突層設置格柵。

(3)建築物外緣設置裝飾柱及規劃設置於露樑上。

(4)陽台深度自最外緣向內檢討超過2公尺。

(5)建築物規劃欄杆高度及露臺、屋頂平台走道寬度。

(6)地面1層A2及A3單元規劃挑空及夾層。

(7)地面層集合住宅出入口及商業設施設置雨遮。

(8)建築物主體以外設置管委會空間及其過道設置頂蓋。

13. 報告書內容：

(1)開放空間匡列範圍及數值部分，報告書內容前不一致，請修正。

(2)地面層平面圖部分，報告書內容前不一致，請修正。

(3)報告書各空間使用用途詳實標示，請修正。

(4)模擬圖部分，應補附建築物對角四向模擬圖以利審閱，請修正。

(5)模擬圖上陽台標示植栽部分，查平面圖無設置相應植栽槽，請修

正。

(6)建築照明計畫部分，報告書內容未確實呈現夜間燈光變化，請修正。

(7)車位檢討數量部分，報告書內容前後不一致，請修正。

(8)地下各層各式停車位編號及數量部分，應詳實標示並表列以利審閱，請修正。

(9)本案開放空間、公有人行道及道路高程及斜率部分，應詳實標示於圖面上以利審閱，請修正。

(10)地面層車道上人行空間高程變化部分，應補充橫向及縱向剖面以利審閱，請修正。

(11)景觀剖面圖C剖向建築物至計畫道路部分，應詳實標示空間高程及斜率以利審閱，請修正。

(12)圖面標註錯位及圖上非必要線條部分，應詳實檢視並修正。

14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、1%性能設計部分，請申請人於建造執照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。

15. 本案建造執照於112年1月6日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以):「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年3月31日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

16. 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。

17. 相關單位意見請酌參。

	<p>18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>19. 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1日前辦理續審事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於112年5月16日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年5月31日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、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，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 交通部分本局無新增意見。</p> <p>(二) 本案交通影響評估報告書請依本局 112 年 5 月 3 日新北交規字第 1120800105 號函意見修正後送府續審。</p> <p>三、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案查詢管理系統，經本府 107 年 2 月 5 日新北府城開字第 1070203787 號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段 11-1、12、13 地號等 3 筆土地(面積 2,312.27 平方公尺，整體開發地區)之容積為 2,219.77 平方公尺(超出部份自願無償捐贈，已達接受基地基準容積 40%之上限)。</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、經查本案本府前於107年8月10日新北府城設字第1071551351號函及108年8月12日新北府城設字第1081286335號函第1次變更設計同意核備在案，次查開發單位前於110年8月18日向本府工務局申請土城區明德段11-1地號等5筆(108土建字第428號)作廢建造執照，後於112年1月6日向本府工務局再辦理建造執照申請事宜，故有關本案都市設計審議原核備及第1次變更設計核備部分，應依程序辦理撤銷。</p> <p>二、專章檢討部分，設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則建築設計施工編」第1條第1項第</p>

10款第5目規定(略以):「突出屋面之3分之1以上透空遮牆,3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和,以不超過建築面積百分之30為限。」檢討,原則同意。

三、有關本案基地鄰近地界規劃之高程與相鄰基地間高程無順平部分,除鄰地已設置有圍牆者及為符合無障礙坡度者外,本案基地之地界高程仍應配合相鄰基地高程以順平為原則。另本案基地後院與相鄰基地環境友善方案相接之部分,請將相接處改以硬鋪面設置供公眾通行,相關綠化植栽(含喬木)請移設至容積移轉地界線退縮3公尺以外設置。

四、有關地面層設立獨立棟管委會空間部分,應確實檢討屋頂2分之1綠化,請修正。

五、本案規劃沿街式與廣場式開放空間,加強與周圍開放空間友善環境之人行步道系統串連規劃,廣場式開放空間,請加強休憩傢俱規劃。

六、請加強本計畫基地內部,人行、自行車動線規劃與標示。

七、為減少本計畫汽機車出入口對金城路二段右轉車輛之影響請將出入口移至東側設置。

八、地面1樓為一般零售使用,應考量卸貨需求。

九、建築計畫:

(一)臨車道出入口旁之室內空間,應詳實標示使用用途,請修正。

(二)臨車道出入口旁之半戶外空間,應補充跨花臺之剖面圖以利審閱,請修正。

十、景觀計畫:

(一)基地綠化有關土地使用管制要點規定樹冠底離地淨高2.5公尺以上及樹穴穴深不得小於1.5公尺部分,應補充說明於喬木植栽表,請修正。

(二)植栽覆土深度部分,應考量防水層厚度且不可計入覆土深度,請修正。

十一、報告書內容:

(一)有關修正對照表會議紀錄內容與本府112年4月21日新北府城設字第1120744691號函檢送之會議紀錄內容不一致部分,請詳實檢視並逐點回復,請修正。

(二)修正對照部分：

1. 對照圖說應以左右對照方式呈現以利審閱，請修正。

2. 對照圖說圖面應標明回應事項項次以利審閱，請修正。

(三)提案單內容部分，與面積計算表不一致，請修正。

(四)都市計畫圖、地籍套繪圖及建築線指示圖，應補充建築師簽章，請修正。

(五)本案申請綠建築、智慧建築、無障礙住宅性能獎勵置於3-10其他事項章節部分，應置於3-1土管相關容積獎勵章節，請修正。

(六)透保水計畫說明為報告書景觀計畫之章節，應補充說明，請修正。

(七)地面2層景觀配置圖剖面圖A-A'部分，與平面圖位置不相符，請修正。

(八)地下3層平面圖連續壁牆面線漏線，請修正。

(九)地下1層平面圖機車停車位部分，報告書內容不一致，請修正。

(十)地面1層平面圖誤植為前次內容，請修正。

(十一)立面圖之索引圖示編碼與圖面編碼不一致，請修正。

(十二)公寓大廈規約部分，應調整為與本案相符之內容，請修正。

(十三)開放空間管理維護計畫表面積數字誤植，請修正。

十二、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、1%性能設計部分，請申請人於建造執照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。

十三、本案建造執照於112年1月6日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年3月31日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

十四、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。

十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十七、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14日前辦理核備事宜。

案由	新北市果菜運銷板橋區國光段 839-1 地號等十筆土地 板橋市場冷鍊物流中心新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區國光段839-1、840、840-1、840-2、840-13、841-5、1568及僑中段796、797、798-2地號等共10筆土地。</p> <p>二、設計單位：尹彥程建築師事務所 建築師：尹彥程</p> <p>三、申請單位：新北市果菜運銷股份有限公司 負責人：劉來通</p> <p>四、土地使用分區：批發市場用地(建蔽率80%，容積率150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上2層，鋼骨構造，共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 41,597.96 平方公尺。  設計建築面積 : (全區)19,804.3 平方公尺。  設計建築面積 : (本案)1,525.62 平方公尺。  設計建蔽率 : 47.61% ≤ 80%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 :  設計容積面積 : (全區)22,396.91 平方公尺。  設計容積面積 : (本案)2,284.51 平方公尺。  設計容積率 : 54.84% ≤ 150%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：  地上一層 : B2 市場、市場附屬垃圾儲藏室。  地上二層 : B2 市場  屋突一層 : 樓梯間、機房、冷卻水塔。</p> <p>(五) 停車空間：(全區)應設汽車 272 輛，實設 272 輛。  (本案)應設汽車 46 輛，實設 46 輛。  (全區)應設機車 159 輛，實設 399 輛(自設 240 輛)。  (本案)應設機車 46 輛，實設 46 輛。  (全區)應設自行車 107 輛，實設 109 輛(自設 2 輛)。  (本案)應設自行車 7 輛，實設 7 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條第1款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年5月15日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年5月31日專案小組審議。</p>		
相關單位	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：		

意見

基地位於本市國光段 839-1、840、840-1、840-2、840-13、841-5、1568 及僑中段 796、797、798-2 地號等 10 筆土地，基地面積 41,597.96 平方公尺，於原場區興建 2 幢 2 棟地上 2 層地下 0 層共 1 戶之市場，建築物高度 10.85 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 條規定，無須實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)查本案交通影響評估報告書已於 103 年 11 月 4 日北交規字第 1032065529，本次規劃車位數變動未達 5%以上，得由目的事業主管機關逕行核備，並以正式公文副知本局；倘後續車位數增加達提送差異分析報告書或交通影響評估報告書時，請逕依規定辦理。

(二)請於報告書補充新增 B1 棟衍生人流、車流情形，另請說明現況基地停車使用率，並確保擴增後，停車需求予以內部化滿足。

三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(一)第 2 章法規檢討 2-1 都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)之法規日期誤植，應為 111 年 3 月 16 日。

(二)第 2-1-17 頁，有關施行細則第 45 條，經查本案非屬都市計畫書指定應都市設計審議地區，建請釐清。

(三)第 2-2 頁，有關土管要點第 6 點，檢討內容之容積率誤植，應為 150%。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本科多目標申請案件列管表，無多目標申請紀錄。

決議

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、本案申請屋脊裝飾物部分，請將屋頂冷卻水塔等設備遮蔽美化納入建築立面整體規劃，續提討論。

二、法規檢討及基地周邊環境：

(一)建築面積計算圖請以全區檢討，並標示各建築物之建築面積，並明確標示本案建築物位置。

(二)建築線指示圖應檢附經本府核准之完整資料，請修正。

(三)查本案批發市場用地前領有 106 板使字第 00070 號使用執照(都審本府 103 年 12 月 12 日新北府城設字第 1032312153 號函核備、104



年 12 月 31 日新北府城設字第 1042535322 號函第 1 次變更設計核備)，本次新建工程與全區規劃關係應於報告書各章節說明(如建築物用途及配置規劃、動線、排水等事項)。

- (四)請依土地使用分區管制要點第 12 點檢討水岸建築平均寬度 70%，並以專章說明。
- (五)請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 項檢討後面基地線退縮 1 公尺建築及都市設計審議原則第 2 點檢討景觀及救災間隔自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，且範圍內不得有構造物，圖面請清楚標示檢核。

### 三、開放空間配置、景觀計畫及人車行動線系統事項：

- (一)全區街廓配置部分請補充各棟建物用途，並套繪鄰地建築。
- (二)請利用圖示加強本案與全區開放空間(含公共設施)之檢討與銜接串連縫合、環境景觀(色彩)融合規劃。
- (三)因本案臨湳仔溝，加強視覺景觀檢討。
- (四)景觀配置圖請詳細標示人行步道範圍、法定退縮及高程。
- (五)請補充夜間景觀照明計畫說明，包括全區照明計畫及本次新建範圍，並請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈。
- (六)景觀剖面圖部分請詳加標示橫向坡度、高程等尺寸。
- (七)基地周邊與鄰地銜接處高程應順平處理，請於剖面圖詳加檢討標示。

### 四、交通動線及停車空間配置：

- (一)汽車、機車、自行車空間部分請補充整體配置規劃說明，數量檢討請於法令檢討章節補充計算式，圖說亦請明確標示各區位置及數量，倘涉及原使用執照停車空間調整，請依建管程序辦理。
- (二)依「新北市都市設計審議原則」自行車停放空間應設置於地面層室內或地下 1 層，請修正並補充檢討說明。
- (三)請加強說明本案功能及空間使用需求分析，物流運送、裝卸貨車輛種類、數量與所需停車空間及動線規劃等相關資訊。
- (四)垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明全區垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。

### 五、建築計畫部分：

(一)建築立面部分，考量基地西向為65快速道路及環河西路之視覺景觀，請加強西向、南向立面設計，夜間建築照明亦納入考量。

(二)建築立面色彩、造型及遮蔽性功能，請將周邊環境、建築特性納入整體規劃。

(三)建築物照明計畫，並以3時段夜間照明模擬並補充燈具規格說明。

#### 六、防災及環境保護事項：

(一)基地排水部分，加強本案排水計畫與全區排水系統規劃關係之說明。

(二)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化面積(請依性質著色檢討)，不可綠化適用項目請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除。

(三)有關基地內植栽新植、移植及既有喬木保留之計畫請補充說明，包括其植栽樹種、規格(含米徑)應於圖表明確標示，綠覆率檢討亦請補充。

(四)因應淨零排放，加強節能減碳、低碳建築規劃與檢核，及說明太陽能光電設置容量。

(五)屋頂設置太陽能部分，本案設置東西向斜屋頂，太陽能光電板配置規劃請補充設置方位合理性說明。

(六)防災計畫部分檢附本府消防局審查核准內容。

#### 七、報告書部分：

(一)報告書封面申請放寬事項應載明，部分圖說模糊不清，請修正。

(二)土地使用分區應為「批發市場用地」，請修正。

(三)提案單請分別填寫全區、本次申請的數值，部分數值錯誤，請修正。

(四)法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，相關圖說應填寫頁次，請修正。

(五)建築面積計算圖部分圖名及比例有誤，請修正。另圖面請標示每棟建築物棟別、使用用途、本期增建範圍。

(六)防災計畫請檢附審查核定表及1層平面核准圖。

(七)建築面積計算式與計算圖、提案單、面積表部分數值不符，請修正。

(八)面積表請補充各樓層高度。

(九)報告書部分章節編排錯誤。

八、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

九、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。

十、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、相關單位意見請酌參。

十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、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 14 日前辦理續審事宜。