

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19日
發文字號：新北府城設字第1121180516號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年6月15日上午召開「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13日新北府城設字第1121130327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29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：張委員銀河、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎、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(討論案第1案)、內政部建築研究所風雨風洞實驗室(討論案第1案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、台灣艾司摩爾股份有限公司(討論案第1案)、上城聯合建築師事務所(討論案第1案)、光世代建設開發股份有限公司(討論案第2案)、王德生建築師事務所(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：張委員銀河

會議時間：112.6.15 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)台灣艾司摩爾林口區新頭湖段 215、216 地號等 2 筆土地廠房新建工程。

(二)光世代建設開發樹林區大學段二小段 3 地號 1 筆土地零售業新建工程。

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：112.6.15 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎

出/列席單位：新北市政府交通局(許科員博智)、新北市政府經濟發展

局(陳股長姿蓉、賴科員俊璋)、內政部建築研究所風雨風

洞實驗室(郭副研究員建源)、財團法人台灣建築中心(王

工程師同甲)、光世代建設開發股份有限公司(朱經理祥

光)、王德生建築師事務所(王建築師德生)、台灣艾司摩

爾股份有限公司(鐘專案經理健晉)、上城聯合建築師事務

所(陳建築師文成)、新北市政府城鄉發展局(蔡正工程司

至展、江股長青澤、林幫工程司天權、邱工程員筱梅)

案由	台灣艾司摩爾林口區新頭湖段 215 及 216 地號等 2 筆土地廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區新頭湖段 215 及 216 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：上城聯合建築師事務所 建築師：陳文成</p> <p>三、申請單位：台灣艾斯摩爾股份有限公司 負責人：陳文光</p> <p>四、土地使用分區：第三之一種產業專用區(建蔽率 50%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 6 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 3 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：33,829.11 平方公尺。 設計建築面積：16,886.92 平方公尺。 設計建蔽率：49.92%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：84,650.07 平方公尺。 設計容積面積：50,784.08 平方公尺。 設計容積率：150.12%≤210%(允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層至二層：停車空間、機房。 地上一層至六層：辦公室、作業廠房。 屋突一至二層：樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 337 輛，實設 416 輛(自設 79 輛)。 應設機車 337 輛，實設 361 輛(自設 24 輛)。 應設自行車 51 輛，實設 51 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點第 10 點：「本計畫區內之開發建築行為應送經『新北市都市設計及土地使用開發許可審議會』審議通過後，並符合綠建築規範，始得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)設計單位於 112 年 4 月 28 日提送報告書至府，提請 112 年 5 月 11 日專案小組審議，決議為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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 台灣電力股份公司意見(書面)：經確認附近均以地下化，無電桿，故均不需留設台電配電場所空間。 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案已於環保署環評開發論壇完成上網公告，請開發單位(台灣艾司摩爾股份有限公司)依環境影響評估法 7 條規定於申請許可開發行為時，檢具環境影響說明書，向目的事 		

業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送本局審查。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案已達交通影響評估書提送門檻，請依規定提送。

(2) 本案申請放寬汽機車出入口 3 處、破口寬度及出入截角，請詳實補充交通動線、車輛進出軌跡及對道路交通之影響說明，並再檢討整併出入口；西側出口 2 進入基地後動線較為彎繞，建議再檢討拉直。

(3) 停車場出入口：

A. 請說明基地西側設置活動式車阻未來是否會開放車輛進出。

B. 仍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、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(含文化北路右轉 20 米計畫道路之軌跡)、安全警示設施、行穿線。

C. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。

D. 停車場出入口兩側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。

(4) 動線：

A. 外部動線部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(5) 停車位：

A. 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附，另請說明共乘車之效益與如何執行。

B. 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

C. 請考量訪客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處

理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

D. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

E. 汽、機車坡道交織處，請加強安全警示設施（如反光鏡、出車警示燈、感應線圈等），並請依據車行動線及駕駛人實際使用需求妥為規劃設置位置。

F. 設置地下一層自行車位與機車共道，請檢討是否符合自行車車道設計是否符合相關法規，且應避免交織。

G. 設置於汽車道坡道旁停車位有坡度及車道轉彎處視距不佳等交通安全疑慮，請調整設位置或加強安全措施。

(6)為減輕基地開發增加容積所衍生之開發衝擊，請評估如何有效提升綠色運具使用率，如公共自行車(YouBike)、大眾運輸。

4. 本府工務局意見(書面)：

(1)本區土管開挖率檢討計算有誤，請修正。

(2)本案地下室可抵扣容積計算請補充確認。

(3)本案屬山坡地範圍，請確實依新北市政府辦理山坡地建築審查要點規定檢討。

(4)依本市山坡地審查要點，整地後高程不得高於基地四周現況，請確認本案GL認定方式。

(5)地下室複壁部分請依工作手冊規定檢討。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)本案之開挖率，請依 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」案第 55 點規定(略以)：「...法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%...」檢討。

(2)本案之停車位，請依 111 年 12 月 29 日發布實施「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案第 12 點規定(略以)：「...第三種產業專用區之停車需求應自行提供滿足，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部小汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部小汽車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。」檢討。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

7. 開放空間及生態景觀規劃部分：

- (1) 依本區永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則規劃原意，本案沿 40 公尺計畫道路設置達 22 公尺之公共開放空間部分，請集中綠地規劃，搭配休憩活動塑造停留空間，參照剖面示意圖以中央生態公園型態規劃，並請考量開放性及活動使用性，以及減緩鄰建築側景觀高程坡度，以增加可及性。
 - (2) 為配合形塑風廊道及增加綠化量，以降低區域溫度，減緩熱島效應，沿 20 公尺計畫道路留設之綠園道林蔭人行空間部分，請依下列意見修正：
 - A. 考量東北側為第 3 產業專用區交通要道及主要聯外道路，請將整體建物配置向南調整，於本案東北側設置入口意象廣場，請修正。
 - B. 南側設置之卸貨區深度達 35 公尺，為避免影響本計畫區主要軸線景觀，請調整卸貨區至建築物西側並縮減設置範圍深度避免影響周邊。
8. 人行空間或步道系統動線配置事項：
- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，每宗基地設置 1 處車道出入口為原則，本案停車數量超過 500 部，基地面積超過 10,000 平方公尺，請依下列意見修正：
 - A. 本案設置兩處車道出入口，惟另設置裝卸車出入口共計為 3 處，且寬度達 20 公尺，不符合「新北市都市設計審議原則」規定，考量減少對人行動線及周邊交通影響，請整併裝卸車出入口與西南側汽車出入口，將本案車道出入口縮減為 2 處。
 - B. 車道於人行空間出入口處寬度仍請依「新北市都市設計審議原則」規定，以 8 公尺以下設置，裝卸車出入口請以 10~12 公尺以下設置。
 - (2) 本案於戶外自設自行車停車空間，請考量使用性及動線設置，避免與車行及人行相互影響。
 - (3) 地面 1 層北側捷運接駁區請內化至地下室設置，依「新北市都市設計審議原則」地面層不得設置迎賓車道，西側景觀水池周邊請以人行尺度規劃休憩空間，請修正。
9. 景觀計畫：
- (1) 請調降北側辦公棟地面一層高程，避免過大高低落差，北側景觀高程整體順平設置，避免以過大落差草坡規劃，請修正。並請確認室外無障礙通路斜率符合規定。
 - (2) 沿街綠帶請考量人形尺度設置穿越硬鋪面，並於適當位置設置休憩停留空間。
 - (3) 基地排水及高程系統圖，設置雨水佇留池請與建築物整合，避免影響沿街綠帶延續。排水系統請增加滲透陰井

規劃，並考量生態草溝規劃，減緩公共排水衝擊，請補充說明。

- (4)無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，考量後續維護管理及人行安全請取消植草磚設置，綠化面積目前檢討有誤，請依意見修正後確實標示區塊對應計算符合規定。
 - (5)請整併基地西南側之室外油槽及設備，移設置基地內側或應遮蔽美化，避免影響周邊退縮範圍。
 - (6)車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺設置，請修正。
 - (7)車道穿越人行空間，請以人行鋪面設置，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫剖面說明以符合規定。
 - (8)人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，請修正。
 - (9)屋頂綠化覆土深度部分請依規定檢討，喬木覆土深度應達 1.5 公尺，灌木覆土深度應達 0.6 公尺，植被覆土深度應達 0.3 公尺。
10. 請考量喬木以原生樹種規劃，調整落羽松樹種設置。整體植栽規劃請考量複層植栽搭配灌木及植被設置。
11. 交通運輸系統：
- (1)本案法定車位依「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」第 12 點檢討設置 417 輛，惟本案基地面積為 33,829.11 平方公尺，總樓地板面積達 104,634.52 平方公尺，實設車位僅 537 輛，考量本案作為企業營運總部，為避免後續停車需求外溢，請增設汽車位數量，確認符合實際衍生需求數量。
 - (2)請依「新北市都市設計審議原則」規定，以法定車位之 2%數量設置裝卸、臨停及垃圾車暫停車位，配合服務動線及建築空間需求規畫，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓。垃圾處理空間請考量實際需求規劃。
12. 屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾物高度請以不超過 6 公尺設置，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，續提討論。
13. 立體綠網規劃：
- (1)請確實依「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」，檢討垂直景觀陽台或露臺，標示範圍計算面積以符合規定。
 - (2)請檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算。
 - (3)立體綠化之綠化設施，應納入建築物結構設計、出具含

風力安全之結構安全簽證文件；設置綠化部分，應設置自動滴灌系統及提出後續管理維護計畫。請補充管理維護計畫，包含汰換設備方式…等相關內容。另為確保後續植栽生長請確實考量增加覆土深度及維修空間寬度，並調整選用植栽樹種。

14. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 本案地上 7 層辦公空間樓層高度設置 5 公尺不符規定，未符空間使用請逕依建管規定檢討修正，未涉及放寬無須檢附專章。
- (2) 建築物立面應設置遮陽設施以達建築物節能效果，且建築物立面材質應考量降低建築空調能耗及避免光反射影響生態環境，請補充說明。
- (3) 北側外牆之構造物未標示檢討方式，請檢核本案外牆設置之構造物請依建管規定詳實標示名稱並計算容積。
- (4) 本案考量企業識別建築物建築物立面設置標誌部分，除臨主要道路側外，請取消西向立面企業識別標誌。
- (5) 設置於西側自地上 6 層露臺上方至屋突 1 層，高度約 13 公尺之框架及隔柵，請依建管規定檢討計入容積。另欄杆部分請依「建築物欄桿設計原則」檢討。

15. 建築開發應提出環境風場試驗成果說明，以確保風廊效應，請補充本案半徑 500 公尺範圍風場及景觀植栽規劃影響風場模擬情形，說明風場穿越基地對周遭環境之影響。

16. 有關本案土地使用分區管制要點之相關面積限制，請與本府經濟發展局確認符合規定。

17. 報告書部分：

- (1) 法規檢討章節請正確檢附附表附圖，並應逐條詳實檢討回應。
- (2) 防救災計畫請檢附本府消防局核章圖面，以 1~2 頁檢附。
- (3) 無障礙空間引導設施系統圖，請確實檢討地面 1 層無障礙通路及地下層無障礙汽機車停車空間，以 1~2 頁檢附。
- (4) 喬木應種植數量請以實設綠化面積檢討。
- (5) 設置空橋非本次工程內容無需檢附。

18. 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。

19. 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。

20. 相關單位意見請酌參。

21. 本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市

	<p>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 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。</p> <p>22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>23. 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 25 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)設計單位於 112 年 5 月 25 日提送報告書至府</p> <p>八、以上提請 112 年 6 月 15 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份公司意見(書面)：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、財團法人台灣建築中心(書面)：</p> <p>(一)綠建築部分：</p> <p>1. 基本資料：本案依都審報告書所載法規版本 111 年 12 月 1 日，採現行最新版本綠建築評估手冊 2019 年版-廠房類，檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。</p> <p>2. 本次針對所送書面資料[3-10:其他事項(3)P. 3-10-3~18]提出下列建議事項：</p> <p>(1)綠化量指標：</p> <p>A. 查報告書 P. 0-40 綠化量 A_p 計算包含車道、消防、卸貨區及法定退縮 2.5m 人行道，有關綠化有困難面積，需依「綠建築評估手冊」之定義檢討評估，並請納入綠化量指標設計說明呈現。</p> <p>B. 西側設計鄰近建築物地下結構物設置之喬木，請確實釐清樹穴範圍是否受到地下結構物干涉。</p> <p>(2)基地保水指標：本案尚未有地質鑽探佐證資料，建議可借用鄰近土地之鑽探報告進行初步評估，更貼近實際狀態。</p> <p>(3)日常節能指標：</p> <p>A. 設計說明可見光反射率 R_{vi}、外殼節能已有估值，相關資料請檢附。</p> <p>B. 設計說明「Gri」非適用手冊版本名詞，請修正。</p> <p>(4)建築CO₂減量指標：設計說明於耐久性係數已有評估值，請再檢附相關圖說(包含屋頂防水層、給排水管線及更新維護空間配置圖等)。</p>

(5)營建廢棄物減量指標：本案施工空氣汙染比例PIa已有評估值，請補充空氣汙染防制相關規範及設計圖說及施工計畫書等佐證。

(6)水資源指標：

A. 本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。

B. 大耗水評估除草花面積檢討外，相關親水設施依手冊亦須檢討，請補充。

(7)污水垃圾改善指標：本案評估表與設計說明已有勾稽，各項垃圾處理措施請補充相關圖說。

(8)音環境、光環境、通風換氣環境及室內建材裝修已有評估值，請再檢附相關圖說（包括外牆、樓版剖面圖、門窗氣密等級文件、通風路徑圖說、室內裝修綠建材採用率圖說）。

(二)智慧建築部分：

1. 本案擬取得 2016 年版銅級智慧建築標章，實施者已於文件中說明本案智慧建築標章初步規劃內容及各指標項目檢討。

2. 依 3-10 辦公空間及廠房面積檢討，本案各層皆規劃辦公室及廠房，且辦公室及廠房之樓地板面積皆超過 1000 m²及大於總樓地板面積 5%，智慧建築申請須分別檢討辦公服務類及工業倉儲類。

3. 3-10 智慧建築檢討，一、智慧建築設計說明。文內說明為「黃金級」智慧建築，但依後續各指標說明本案應為申請「銅級」，建請修正。

4. 3-10 智慧建築檢討，一、智慧建築設計說明。文內說明檢討 8 項指標，但依後續各指標說明本案未申請「智慧創新」指標，建請修正。

5. (四)系統整合-評估內容，表 5 智慧建築系統整合-評估內容。本案目前規劃為辦公服務類及工業倉儲類，基本項目 3.2.4 不需檢討，自評結果請修正為” N/A”。

6. (八)健康舒適-評估內容，表 9 智慧建築健康舒適-評估內容。鼓勵項目自評結果得分小計有誤，建請修正，並請同步修正表 2 智慧建築標章評估總表。

7. (八)健康舒適-評估內容，表 9 智慧建築健康舒適-評估內容。本案目前規劃為辦公服務類及工業倉儲類，基本項目 7.1.1 不需檢討，自評結果請修正為” N/A”。

8. (九)智慧創新-評估內容，本案未申請「智慧創新」指標，不需檢附評估內容及評估表，建請刪除修正。

9. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

三、內政部建築研究所風雨風洞實驗室(書面)：

- (一) 本案規劃許多綠地及開放空間可供戶外活動使用，適當的風場可增進民眾受風舒適性，並創造戶外通風效益。一般都市風場模擬應分別評估建築物興建前及建興後，方圓 500 公尺半徑範圍之風場特性，以分析建築物對於區域風場影響。同時，應著重評估新建建築物是否造成通風阻礙或影響風場流通，以確保風廊效益。
- (二) 風環境模擬一般須執行 16 個風向(每 22.5 度)評估，本案僅見 3 風向結果，明顯略有不足。且評估結果以等值速度圖及速度向量呈現，等質速圖建議標示風速單位。結果與建議說明僅以簡要質化方式陳述，建議將 CFD 模擬結果以量化論述，將重要量化數據或風場變化處，標示於等值速度圖及速度向量圖之對應位置。並建議論述開放空間、空中花園、遊樂場或重要路口，乃至既有街區或風場下游區域等處，建築物興建前後之風場變化情形。
- (三) CFD 模擬應採用適當軟體，且註明軟體名稱與功能特性，並陳述模擬條件，包括計算域大小、入流條件、使用地況、網格解析度、近地表網格切割方式等，並儘可能將模擬結果與文獻或其他試驗成果進行比對，以確保模擬結果之可靠度。

四、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。

五、本府交通局意見(書面)：

- (一) 前次意見(三)2，仍請補充車道坡度、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(含文化北路右轉 20 米計畫道路之軌跡)、行穿線。
- (二) 前次意見(五)，本次變更後停車位數(汽車、機車、自行車)明顯下降，故請重新計算本案開發交通量衍生之實際停車需求，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；建議停車空間留設仍以基地本身為優先考量。
- (三) 本案設置停車格位請依序給予編號，另地面一層臨近汽車道坡道旁停車位套繪行車軌跡，倘若設置空間無法有效被利用或有安全上疑慮，則請調整設位置或加強安全措施。
- (四) 請補充說明鼓勵員工共乘、大眾運輸補助及使用綠色運具相關具體計畫與獎勵措施，另本案規劃兩處捷運接駁區，請補充北側接駁區接駁動線及說明尖峰時間是否影響汽機車動線。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於

30,000 平方公尺，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、整體開放空間及生態景觀規劃：

- (一)請考量東北側為第3產業專用區交通要道及主要聯外道路，於本案東北側請確實退縮設置入口意象廣場，建議考量沿40公尺計畫道路側退縮2跨柱距約150平方公尺，以頂蓋型挑空2層樓方式規劃入口意象廣場之可行性，供公眾通行使用，並與生態中央公園整併設置，一併考量人行動線之串聯，以增加公共性及使用性。
- (二)另於40公尺計畫道路側退縮設置之生態中央公園南側街角廣場，請調整大型裝卸車位迴車空間配置，擴大街角廣場範圍完整設置。
- (三)請與相關單位確認公共人行道部分設置相關綠色運具及臨停車位之需求。
- (四)有關本案各街角廣場配置，為考量人行安全請將行人穿越線設置於道路截角範圍外，適度於道路截角範圍增設沿街植栽穴，引導人行動線確保人行安全。
- (五)基地西南側於法定退縮後設置之設備空間，請確實說明設備內容，並補充剖面說明遮蔽美化之方式。並請於車道兩側設置沿街植栽穴種植灌木界定車道範圍，以維人行安全。

二、車道出入口及交通動線配置事項：

- (一)依「新北市都市設計審議原則」規定，每宗基地設置1處車道出入口為原則，本次提送方案整併裝卸車出入口與西南側汽車出入口，將本案車道出入口目前設置為2處，目前車道出入口距離街角約15公尺，車道出入口寬度達15公尺，請依前次會議決議縮減車道出入口寬度以10~12公尺設置，並請加大與街角之距離，請補充標示尺寸並說明西南側街角人車動線規劃，區分各式車輛動線，並請確實考量大型車輛進出動線及視線盲區，續提大會討論。
- (二)請考量車道出入口大型車輛出入及高強度使用之承载力特殊需求規劃西南側車道鋪面。
- (三)地面一層於私有廠區內之車行動線，請確實以設計手法區分車道及人行空間，考量設置路緣石及人行道，以確保人行安全，請補充說明避免汽車、機車及自行車動線交織之規劃方式。
- (四)依「新北市都市設計審議原則」地面層不得設置迎賓車道，沿街綠帶請取消活動式車阻改以景觀手法交錯規劃人行穿越硬鋪面，避免後續作為車道使用。

三、交通運輸系統：本案法定車位依「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」第12點檢討設置417輛，惟本案基地面積為33,829.11平方公尺，總樓地板面積達84,650.07平方公尺，實設車位僅416輛，考量本案作為企業營

決議

運總部，為避免後續停車需求外溢，請增設汽車位數量，確認符合實際衍生需求數量，請補充專章說明。

四、屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾物高度請以不超過 6 公尺設置，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，原則同意。

五、建築物立面應設置遮陽設施以達建築物節能效果，且建築物立面材質應考量降低建築空調能耗及避免光反射影響生態環境，本案於東北側設置玻璃帷幕，整體建築物外牆遮陽及綠化露臺整體設計，請補充多向透視圖說明遮陽及露臺空間設置方式。

六、景觀計畫：

(一)無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，地面層裝卸空間請補充說明確實區分車道及裝卸空間。

(二)設置立體綠化部分，請考量整體動線、設備管線及機具之空間。目前維修空間僅設置約 50 公分，請增加覆土寬深度及維修空間寬度，並補充說明植栽種類，請確實補充說明並修正。

(三)本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置並留設 1 公尺退縮。

(四)景觀用水請考量與廠區內相關水資源利用整併規劃。

(五)建議整併喬木樹穴以簇群方式規劃。

(六)生態中央公園人行步道請考量主次動線規劃設置寬度。

(七)請考量接駁車停等空間使用，加強景觀燈具照明。

七、建築開發應提出環境風場試驗成果說明，以確保風廊效應，請補充新頭湖段 181、182 地號量體及周邊案件之預計量體模擬。

八、本次縮減開發量體規劃，請說明調整原因。

九、報告書部分：

(一)修正對照表請正確對應修正前後頁面。

(二)請依建管規定補充各空間名稱。

(三)請補充各圖面比例標示並請以正確比例檢附。

(四)請確實補充景觀燈具設置內容。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。

十二、本案涉及都市計畫法新北市施行細則 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 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6月29日前辦理續審事宜。

年5月11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. 台灣電力股份有限公司台北西區營業處：經確認附近均以地下化，無電桿，故均不需留設台電配電場所空間。
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：基地位於本市樹林區大學段二小段3地號等1筆土地，基地面積1,898.29平方公尺，地上2層地下1層共2戶之零售業，建築物高度8.3公尺，場址非位屬重要濕地，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。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)補充標示基地臨大義路停車場出入口破口寬度。
 - (2)補充標示基地與既有人行道破口處60度視距，二側人行道既有植栽若有影響視距，請檢討併同調整，現況出入口處設有路邊停車格，建物完工後倘有塗銷需求應向本局申請。
 - (3)所設各類停車位應滿足員工、顧客及裝卸貨需求，請核實計算並於基地內化處理。
4. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)土管第5條車位檢討與面積計算表不符。
 - (2)車位請標示尺寸及種類。
 - (3)無障礙空間引導設施圖(2)(3)未顯示。
 - (4)車道尺寸請標示。
 - (5)格柵請於平面圖標示並依新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。
5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1)P.1：未附建築執照掛件頁，請確認建築執照申請時間，以確認法令適用日。
 - (2)P.2-2：適用法規有誤，本案為「台北大學社區特定區」計畫範圍之「電信專用區」，其土地使用分區管制應依108年2月18日發布「變更臺北大學社區特定區計畫(電信事業土

地專用通盤檢討)案」辦理，惟前開土管未載明部分，應依 111 年 6 月 15 日發布「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點」案」規定辦理。

(3)P.4-8:依土管第 10 條退縮綠軸規定，臨 I-1 道路(大義路)側，退縮 6 米，後側留設 5 米防災空間。查現行配置於防災空間範圍劃設停車格，惟依土管第 10 條之一(略以)…「為增加防災空間及提升環境品質，本計畫原則應自基地後側境界線起留設五公尺防災空間…」，依其規劃原意，防災空間應保持暢通，俾供救災使用，爰請配合檢討以符合土管規定。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

7. 機車停車空間設置於地面層部分，依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 7 點規定，有開挖地下室之案件機車停車空間應設置於地下層，考量本案地下室僅設置設備空間無配置其他使用空間及坡道，原則同意。

8. 法規檢討部分：

(1)報告書內檢討「變更臺北大學社區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)書」尚未實施公告，應檢討 111 年 6 月 15 日「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)書」。

(2)沿路側請依土地使用分區管制要點第 8 點(略以)：「為塑造優良人行及公共空間，本計畫區建築時應自道路境界線起(臨帶狀公園者，自帶狀公園境界線起)退縮設置綠軸…」規定，本案依需退縮 6 公尺該範圍應為淨空規劃，不得設置雨遮、陽台等構造物。

(3)基地後側境界線請依土地使用分區管制要點第 9 點(略以)：「為增加防災空間及提昇環境品質，本計畫原則應自基地後側境界線起留設 5 公尺防災空間，且防災空間應與鄰地齊平處理」規定，防災空間應為空地不得設置停車空間。考

量人行及車行安全請於退縮空間與停車空間以植栽槽實質區劃，汽車停車空間內請增設喬木以增強綠化。

(4)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點等規定檢討開挖率並檢附計算式。

9. 交通及運輸計畫：

(1)本案為電信專用區申請電信器材零售業及一般零售業使用，請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關規定，檢討汽、機車及自行車位數量。

(2)車道出入口不得於法定退縮空間轉彎進入基地，請調整車道位置，並將轉彎範圍內化處理，確保人行及車行安全。

(3)車道出入口請加強視覺通視性維持人行安全，請調整車道位置。

(4)自行車位設置空間甚小無法使用，請調整該空間以符合使用。

(5)機車停車空間，考量機車停車安全性，請以硬鋪面規劃。

(6)車道出入口緊鄰地界線設置請加強車輛進出動線警示設施設置。惟不得設置於法定退縮空間範圍內。

(7)考量環境友善，無障礙汽車位請移設至鄰近建築物旁設置。

(8)依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

10. 建築計畫部分：

(1)本案為規劃一般零售業及電信器材零售業商場，建築物立面外觀請考量座落方向及物理環境，請以調整開口、開窗位置或增設雨遮等元素加強立面外觀規劃。

(2)建築西側立面請增加遮陰設計，加強建物節能規劃。

(3)請考量樹木生長情形，規劃於建築物側喬木，請適度調整植栽槽位置，保留合適植物生長空間，建築物一併適當退縮。

(4)請套繪鄰地確開放空間串聯及與鄰地順平無高差。

(5)檢視屋突一層平面圖，設置機房及水箱，確保出入動線淨寬合理規劃。

(6)請依規定檢討台電配電場所設施設備，並予以遮蔽美化。

(7)本案規劃電信器材零售業、一般零售業請依建築技術規則檢討建築物防火區劃、衛生設備數量，以符規定。

11. 景觀計畫部分：

(1)鄰路側第 1 排喬木請增加數量，以增加綠化量。

(2)沿街面請增設景觀夜燈，確保夜間照明足夠。

(3)請說明基地導排水系統，請標註排水方向，確保基地排水無虞。

(4)景觀植栽部分，沿街面及基地內喬木及灌木種類選用請參考鄰地建案規劃。

(5)本案沿建築線請以 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道規劃設置，臨建築線 3.52 公尺部分，橫向斜率為 2.5%。其餘退縮空間需與鄰地順平無高差，橫向斜率以不超過 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。

(6)屋頂平台請規劃 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。

12. 環境保護部分：

(1)綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示綠化、不可綠化範圍。喬木數量請以實設綠地面積/36 計算。

(2)沿街步道請增設置景觀高燈(並套繪公有路燈系統)，以維護夜間人行及車行安全。考量夜間人行及車行安全，沿街面請設置景觀高燈，以確保夜間照度足夠

(3)請說明本案基地內排水方向及雨水滯洪池位置，並說明與公共排水溝關係。

(4)空調設備以木格柵遮蔽美化，請依建築技術規則檢討透空

率。

(5)建築線退縮設計人行步道高程應與公共人行道一致並整合規劃，與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 10~15 公分為基準設置。

13. 報告書部分：

(1)法規檢討部分請檢附綠化、綠覆率、停車空間等計算式，請依案件狀況檢討後檢附回應頁數。請確認本案建蔽率及容積率，報告書不一。

(2)提案單內容有關法令依據有誤，請修正。

(3)區域發展及交通系內容多有錯誤敘述，請修改。

(4)平面、立面圖未完整檢附，請依案件規劃繪製。

(5)無障礙空間引導設施圖請標註圖例。

(6)有關招牌廣告物請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法辦理，立面黃色及紅色區域請取消設置。

(7)本案規劃 2 戶，請檢附管理規約及開放空間管理維護基金圖說。

14. 有關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 25 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 112 年 5 月 24 日函送都審報告書到府

八、以上提請 112 年 6 月 15 日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司：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

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>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>三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)1F 平面圖建築面積請上色、各項退縮尺寸請標示清楚。</p> <p>(二)樓梯尺寸請標示。</p> <p>(三)地下一層樓梯柱子釐清。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。</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、建築計畫部分：</p> <p>(一)西向沿街立面設置玻璃帷幕牆部分，考量西曬遮蔭請退縮至柱樑內側設置，並增加遮陽設施或沿街面增加常綠喬木加強遮陽設計。</p> <p>(二)有關建築物旁規劃小喬木(福木)，請依新北市都市設計審議原則規定應設置 1.5 公尺寬樹穴。</p> <p>(三)請於基地內外側標註高程(含絕對高程)，並確認與鄰地順平。請以多向剖面圖說明與鄰地順平狀況。</p> <p>(四)平面圖請依現況詳實套繪鄰地(含景觀配置、喬木、人行步道及建築物等)。</p> <p>(五)屋突 1 層請增加機房及水箱間通道寬度至少 1.2 公尺，確保出入動線淨寬合理規劃。</p> <p>二、土地使用分區管制要點請檢附附圖，並於附圖標註基地位置。</p> <p>三、交通運輸計畫：</p> <p>(一)車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系及型式應與人行空間整體設計，且高程一致，並補充剖面圖說明。</p> <p>(二)機車停車空間鄰近地界線，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討防火間隔。</p> <p>(三)車道出入口旁設置喬、灌木，考量車輛進出安全，請調整位置，</p>

避免造成行車視覺阻礙。

(四)無障礙車位與垃圾停車空間使用性質不同，並尊重無障礙人士停車需求，請分別設置。

四、開放空間及景觀計畫部分：

(一)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、基地後側退縮 5 公尺範圍內不得設置固定式構造物等，目前規劃約 40 公分寬花台，請修正。

(二)法定退縮人行步道空間橫向坡度請以 2.5% 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。

五、環境保護部分：

(一)綠化面積檢討部分，計入建築面積之機車停車位不得重複扣除不可綠化範圍。另沿建築線退縮 6 公尺部份及基地後側防救災間隔 5 公尺，規劃硬鋪面部分得計入不可綠化範圍。

(二)綠化、綠覆率、喬木數量等計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。喬木數量請以實設綠化面積計算、汽車位規劃植草磚得計入綠化面積及綠覆率計算。

(三)景觀計畫植栽表請補充喬木規格及灌木種類。

(四)屋頂綠化規劃植栽請依植栽種類設置足夠覆土深度，不得以堆土丘方式計算覆土深度，並請說明植栽種類，以確認覆土深度符合規定。請標註女兒牆高度。

(五)景觀照明計畫，於停車空間規劃 1 樹 1 景觀高燈，請依實際安全照明之需求調整設置。併請補充沿街公有路燈系統整體規劃。

(六)建築線退縮設計人行步道高程應與公共人行道一致並整合規劃，與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 10~15 公分為基準設置。請配合景觀剖面圖一併標註。

(七)植草磚部分建議以紫雲蔓或其他適合生長草種。

(八)排水計畫部分，停車場出入口處應增加截水設計避免雨水地表面漫流影響人行空間使用安全。

六、報告書部分：

(一)請檢附完整公文及會議紀錄。修正對照表及圖對應頁數不符，請修改。修正部分請以紅色虛線框選，並說明修正內容。

(二)土地使用分區管制要點請依順序編排。

(三)提案單內容請詳實檢討各層用途、自設車位數。

(四)汽車車位數報告書內容不一，請詳實檢討後修正。

(五)開挖率計算有誤，請依規定檢討修正。

(六)防救災計畫請檢附書面圖說審查表及修正後之1層平面圖。

(七)部份索引平面圖未更新、景觀剖面圖尺寸標示有誤，請修正。

(八)第7章有關建管法規檢討部份無涉都審，請刪除。

(九)開放空間管理維護基金圖說，法定退縮空間請納入計算。

七、有關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29日前辦理核備事宜。