

## 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10月24日

發文字號：新北府城設字第1122105745號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年10月16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：

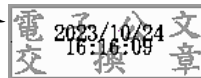
- 一、依據本府112年9月23日新北府城設字第1121900260號開會  
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」  
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正  
後，於112年10月30日內檢附修正報告書送本府辦理續審或  
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送  
請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出  
申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別  
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，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、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)、富吉祥建設有限公司(討論案第1案)、大川建築師事務所(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、台灣電力股份有限公司基隆區營業處、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

# 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：112.10.16 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)富吉祥建設金山區金山一段 6 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(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：112.10.16 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、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(李工程師盈妮)、大川建築師事務所(李建築師勝耀)、新科智慧物流股份有限公司(柯副總經理勝鐘)、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、宋股長忠業、林工程員詣儒)

案由	富吉祥建設有限公司金山區金山一段6地號集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市金山區金山一段段6地號等1筆土地。</p> <p>二、設計單位：大川建築師事務所 建築師：李勝耀。</p> <p>三、申請單位：富吉祥建設有限公司 負責人：鄭義智。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上8層地下1層鋼筋混凝土構造，共34戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,142.97平方公尺。</p> <p>設計建築面積：384.35平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.63%≤50.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,022.07平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,056.32平方公尺。</p> <p>設計容積率：179.90%≤180.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機房。</p> <p>地上一層：大廳、停車空間。</p> <p>地上二至八層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓電梯間、機房。</p> <p>屋突三層：電梯機房、蓄水池。</p> <p>停車空間：應設汽車16輛，實設18輛(自設2部)。</p> <p>應設機車34輛，實設34輛。</p> <p>應設自行車6輛，實設6輛。</p> <p>應設裝卸位1輛，實設1輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫案土地使用分區管制要點」書(土地使用分區管制要點)第10點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於112年7月25日函送都審報告書到府，提請112年8月18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。</p>		



- 1、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：基地位於本市金山區金山一段6地號，基地面積1,142.97平方公尺，興建地上8層地下1層共34戶之集合住宅，建築物高度26.9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)基地所設汽車停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，應核實檢討停車需求，並依需求設足。
  - (2)請清楚圖示本案停車場出入口60度視距分析，另為避免車輛進出停等影響人行空間，請補充規劃及標示緩衝空間及內縮管制門。
- 3、本府城鄉發展局開發管理科(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。
- 4、本案規劃地上8層建築物，地下1層僅部分開挖，依土管相關規定檢討之法定汽機車、裝卸車位及自行車位，皆配置於地面層室內空間及法定空地，有關停車數量、車道動線及車道寬度部分意見如下：
  - (1)本案為第二種住宅區申請集合住宅使用，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，檢討裝卸車位、汽、機車及自行車位數量。
  - (2)查地下1層樓層高度為3公尺，其中規劃大部分區域為2.1公尺筏基、小部分規劃樓電梯及水箱等空間，惟無停車空間規劃，而於地面層室內空間及法定空地規劃停車位，造成大型儲車空間、汽機車位配置凌亂，且社區大廳及樓電梯空間不足，易衍生後續整體環境問題，為維護建築物公共安全、公共交通及公共衛生，請合理於地下層規劃停車空間，以提升居住環境品質，或樓層高度以停車空間淨高度2.1公尺規劃。
  - (3)地面層規劃停車空間及車道與社區大廳、樓電梯間混合使用，且梯廳及安全梯出口面向車道處，為確保大廳住戶通行安全，避免人車共道，請以地上層方式規劃留設梯廳及樓電梯，並以梯廳直接臨接人行步道設置。
- 5、建築計畫：
  - (1)本案基地北側為未開闢計畫道路作為基地開發之人行步道，考量基地道路路型配置，請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦。
  - (2)本案基地南側臨接8公尺田心街及北側未開闢8公尺計畫道路，目前規劃於基地北側與人行步道處，尚有約70公分高差，考量整體無障礙環境，基地北側與人行步道處請以順平無高差處理。
  - (3)本案境界線請依新北市都市設計審議原則規定留設1.5公尺寬鄰棟間隔，不得有圍籬、雨遮及花臺等構造物。
  - (4)本案太陽能板、透空遮陽板、裝飾柱、各層雨遮及陽臺外設置格柵，請依建管相關規定檢討。
  - (5)空調主機規劃於陽臺外側，考量後續維護管理安全，請移設於陽



臺內側並將設備管線併同美化處理。

(6)基地北側排水計畫部分，於道路開闢前如何導入公共排水溝，請補充說明。

#### 6、交通及運輸計畫：

- (1)垃圾、資源回收空間請靠近垂直動線服務核樓電梯間之平面設置及避免跨越車道設計。
- (2)無障礙車位須藉由車道坡道通達至垂直動線部分，亦請考量身心障礙者之通行安全，請調整鄰近垂直服務核之平面設置。
- (3)本案汽車位及機車停車位請集中規劃設置。
- (4)車道範圍為確保行人通行安全考量，與人行步道銜接處應齊平處理，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

#### 7、景觀計畫：

- (1)本案於地面層規劃停車空間，且增設4部自設汽車位及8部機車位，導致景觀配置空間減少，喬木規劃數量不足，為維護基地景觀綠化環境，請減少自設車位數，以增加綠化面積及喬木數量。
- (2)本案露臺及屋頂部分需設置1/2薄層綠化，請確保與女兒牆間有1公尺安全距離或調整綠化配置方式，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。
- (3)基地自建築線退縮留設綠化植栽及人行步道範圍，請臨建築線側規劃1.5公尺寬度植栽綠帶、2.5公尺寬度人行步道。
- (4)本案相關規定無法綠化之面積後留設1/2以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於1.5公尺，且樹穴直徑不得小於1.5公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。
- (5)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道等空間高程差，路緣石高度為10~15公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，橫向斜率為2.5%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)。

#### 8、照明計畫部分：

- (1)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，供公眾使用之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，不得設置投射燈，現於儲藏室旁人行空間之夜間照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈。
- (2)建築物照明計畫說明營運計畫及照明需求，請補充建築物夜間照明採用之燈具類型、位置及數量說明。

#### 9、報告書部分：

- (1)條文法規檢討開挖率有誤，請修正。
- (2)法規條文檢討部分，請逐項說明並敘明計算式。



	<p>(3)剖面圖請說明人行道、退縮空間範圍位置。</p> <p>(4)平面圖比例請加大，以利閱讀。</p> <p>10、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。</p> <p>11、相關單位意見請酌參。</p> <p>12、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13、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9月1日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)本案設計單位於112年9月1日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年10月16日專案小組審議。</p>
<p>本次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查經查上述金山區金山一段6地號1鄰近供電線路已電桿地下化，另未來用電需求建議留設必要之配電設備場所，以利日後供電無虞，並依本公司營業規章相關規定提出申請。</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)：仍請合理於地下層規劃停車空間，並依需求設足停車位。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：</p> <p>(一)查本案適用土管係109年2月12日核定實施之「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案，有關新北市都市設計審議提案單P1-4法令依據內容誤植及現行土管檢討部分，請申請人核實修正。</p> <p>(二)有關都市計畫法新北市施行細則P2-5法定開挖率檢討有誤，請申請人核實檢討。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科(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。</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：</p> <p>(一)本案基地北側為未開闢計畫道路作為基地開發之人行步道，設計單位應詳實調查基地周邊已開闢現況道路(含人行道)高程並合理規劃，惟本次規劃基地北側道路高程為+4.66仍未修正，基地南北側人行步道高程相差約1.5公尺，影響鄰地開發基地高程規劃，考量本案未開闢道路路型及計畫高程，請核實檢討並依現況實測地形圖於基地西側為8公尺南北向計畫道路(中華路)，現況道路高程約為+6.09公尺；另基地東側為未開闢之公園用地，現況公園步道高程約為+5.37公尺、基地南側臨接8公尺計畫道路(田心街)，現況道路高程約為+6.11公尺等進行評估規劃，並依「新北市民間興闢</p>





道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦，如涉及開放空間高程調整應配合辦理變更。

- (二)地面層車道配置迴轉半徑不足(7~18號車位)，請重新調整修正。
- (三)基地北側排水計畫部分，本次說明於道路開闢前導入基地南側田心街公共排水溝，惟基地排水及高程系統圖等相關圖說並未明確標示，請詳實檢討。
- (四)地上1層安全梯與無障礙機車位間空地規劃2處垂直向(1樓至地下1樓)開口，請加強安全措施。
- (五)地上2層B戶陽臺外裝飾板，請自外緣合併陽臺檢討2公尺範圍，超過部分請計入容積檢討。
- (六)地面層宅配室與下方開門軌跡間通道不足，請修正。
- (七)本案自行車位與地界線間淨寬不足，請修正。
- (八)建築物照明計畫模擬時段22:00~24:00地上層全部燈光關閉，非合理規劃請調整。
- (九)本案太陽能板、透空遮陽板、裝飾柱、各層雨遮及陽臺外設置格柵，請依建管相關規定檢討。

## 二、交通及運輸計畫：

- (一)本案自行車位請依新北市都市設計審議原則規定設置於室內空間並計入容積檢討。
- (二)垃圾、資源回收空間及裝卸車位(臨停車位)請靠近垂直動線服務核樓電梯間之平面設置及避免跨越車道設計。
- (三)無障礙車位須藉由車道通達至垂直動線部分，考量身心障礙者之通行安全，請保留無障礙通路避免與安全梯門軌跡重疊。
- (四)本案機車停車空間至梯廳之通道，為人車共道使用，為確保住戶通行安全，請留設不小於75公分通道供住戶通行使用。
- (五)為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應滿足一戶一汽車車位為原則，本案規劃戶數34戶，實設18輛汽車位(惟自設車位2輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。
- (六)車道範圍為確保行人通行安全考量，與人行步道銜接處應齊平處理，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

## 三、景觀計畫：

- (一)基地自建築線退縮3公尺留設綠化植栽及人行步道範圍，請臨建築線側規劃1.5公尺寬度植栽綠帶、1.5公尺寬度人行步道，應與周圍銜接串聯，植栽喬木應以原生樹種為限。
- (二)本案露臺及屋頂部分需設置1/2薄層綠化，請確保與女兒牆間有1公尺安全距離或調整綠化配置方式，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。



(三)本案相關規定無法綠化之面積後留設 1/2 以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於 1.5 公尺，且樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，請於景觀A-A及B-B剖面圖面標示相關尺寸，以利審閱。

(四)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道等空間高程差，路緣石高度為10至15公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，橫向斜率為2.5%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)並規劃基地與鄰地以順平處理。

(五)車道出口兩側規劃喬木影響車輛通行，請調整喬木位置。

(六)請補充北側為開闢8公尺計畫道路，請釐清計畫道路高程正確性並基地順平銜接，開闢規劃及時程。

(七)停車位劃設應檢討行車動線軌跡合理性，臨田心街車道出入口應設置警示設施，以確保人行與行車安全。

#### 四、報告書部分：

(一)基地排水系統圖及透保水計畫等圖說內於基地北側高程規劃GL-120公分，請釐清確認。

(二)北向立面圖規劃兩遮位置與平面圖不符，請修正並減量設計。

(三)各層平面圖室內空間尺寸線請取消。

(四)本案開挖率檢討有誤，請修正。

(五)本案適用土管係109年2月12日核定實施之「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案，請補附相關法令條文並逐條檢討。

(六)基地北側留設退縮開放空間，請計入維護管理費用計算。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

八、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10月30日前辦理核備事宜。



案由	新科智慧物流八里區小八里全段中小段350地號等1筆土地物流倉儲廠房新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區小八里全段中小段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          負責人：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。</p> <p>        設計建築面積       ：25,337.43平方公尺。</p> <p>        設計建蔽率         ：63.36%≤70%。</p> <p>(三)總樓地板面積       ：118,507.53平方公尺。</p> <p>        設計容積面積       ：83,912.29平方公尺。</p> <p>        設計容積率         ：209.85≤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、C2附屬空間(辦公室)。</p> <p>        地上一層         ：停車空間、C2作業廠房(倉儲)、C2附屬空間(辦公室)。</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、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、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         ：C2作業廠房(倉儲)。</p> <p>        地上八層         ：C2作業廠房、C2附屬空間(辦公室)、</p> <p>                                C2附屬空間(員工餐廳)。</p> <p>        屋突一層         ：樓梯間、機械室。</p> <p>(五)停車空間：</p> <p>        應設汽車332輛，實設332輛。</p> <p>        應設機車332輛，實設332輛。</p> <p>        應設自行車50輛，實設50輛。</p>		



應設裝卸車位21輛，實設33輛。

(六)餘詳報告書。

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110年10月25日新北府城設字第1101643106號核備在案。

(二)本案設計單位於112年9月19日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年10月16日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣建築中心意見：

(一)綠建築標章：

1、本案執照登載作業性質為作業廠房但實際使用用途為倉儲物流性質，且設計規劃尚在調整及修定，故提醒本案綠建築評估請採基本型之評估手冊檢討，並請依法令適用日、建造執照申請日或現行最新採用版本進行初步評估。相關法源依據依報告書「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，取得候選綠建築證書，並通過銀級綠建築分級標準以上。

2、本案依前揭條例需檢討評估綠建築，後續請設計單位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。

(二)智慧建築標章：

1、本案依都市計畫法新北市施行細則檢討第46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。

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。

三、本府交通局意見(書面)：無意見。

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尋管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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、法規檢討部分：

(一)本案為變更設計案件，法規檢討章節應檢附原核准內容，涉及變更設計條文內容應檢附前後變更對照說明(左右對照)，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)請於法規檢討、面積計算表等補充自行車數量檢討。



(三)建築面積計算圖與綠化及綠覆率檢討之建築面積不一致，請修正。

## 二、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (一)全街廓配置圖：請套繪街廓中鄰地建築(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口)，以利判讀與周邊環境之關係，並標示道路名稱、寬度、基地外人行動線、鄰地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境。
- (二)景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、排水溝位置，另請一併於圖說檢討套繪陽台、露臺投影範圍。
- (三)夜間景觀照明計畫，請補充照明燈具數量及規格說明，請修正。
- (四)草坪假儉草種植面積1,950.84平方公尺，與綠化檢討地被面積4,086.62平方公尺面積不一致，請全面檢視植栽計畫、綠化面積及綠覆率檢討，請修正。

## 三、交通動線及停車空間配置：

- (一)本案變更後停車空間及車行動線均低於原核備規劃，車行動線變更設計後非採用單進單出環場動線，請檢討大型裝卸車輛動線及停車位規劃，避免與小貨車、小客車進出動線交錯，並加強不同時段，不同類型行車、車行動線與內部人行動線之標示與導引，以確保人行與車行安全。
- (二)汽車停車位，本次變更設計減少71部(原403部，變更為332部)，並減少地下停車空間部分，目前變更後規劃於地下1層、地面1層、3層及5層錯層設置，造成小客車與大型裝卸車輛動線交織、人行空間不足，並造成大型裝卸車位迴轉空間不足等影響，並檢討車行軌跡及迴轉空間，避免不同車種進出動線之干擾，請妥善規劃裝卸車位與小客車車位間的緩衝空間，並考量小客車上下車人行動線。
- (三)地面層汽車停車位動線規劃部分(包括北側及西側)，應檢討無障礙規劃並留設人行動線及上下車所需之空間規劃，跨越道路部分應規劃行穿線，以確保人車分流及通行安全。
- (四)地面層北側小客車停車空間應與基地內主要車行動線做區隔，避免小客車直接進出車道。
- (五)請考量建築空間使用之需求並配合服務動線集中規劃員工車位、訪客臨停車位，並於圖面清楚標示。
- (六)本案基地南側自行車停車區現以植栽帶及圍牆阻隔規劃，請考量人行安全規劃建築物與自行車停車區之人行空間。
- (七)地下層無障礙機車位緊鄰車道，請檢討並留設無障礙通路至梯廳，請修正。
- (八)垃圾車暫停車位應計入容積樓地板面積，請修正。
- (九)考量以人為本之通行空間，車道出入口穿越人行空間部分高程應一致，為確保人行及車行安全，並加強警示設施，惟不得於法定退縮範圍內設置。
- (十)請依人行動線確實繪製人行步道、行穿線、標註尺寸，並請做報告書全面檢視修正。

## 四、環境保護事項：

- (一)請補充透保水計畫說明，並計算透水面積。



(二)排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，請修正。

(三)屋頂設置太陽能部分，請考量維護人員作業便利性，合理規劃維護步道，並於圖面標示清楚。

(四)防災計畫部分檢附本府消防局審查核准內容。

(五)因應淨零排放及智慧物流倉儲廠房規劃，加強低碳與節能減碳措施規劃與檢核。

#### 五、建築計畫部分：

(一)為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依「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3點容許使用內容規定確實檢討，並補充說明本案廠房主要產業類別、物流作業方式及污水處理設施。

(二)3、7、8樓層增設辦公室空間，應考量作業人員的作息，合理增設廁所等相關設備。

(三)請補充外牆材料之隔熱蓄熱的處理。

(四)請加強說明地下層變更縮小面積之原因及檢討空間使用規劃之合理性。

#### 六、管理維護部分：

(一)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。

(二)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。

#### 七、報告書部分：

(一)報告書封面請依「新北市都市設計審議報告書範例」填寫土地使用分區、法定建蔽率及容積率。

(二)第7章請依範本製作，所有圖示請依比例放大，並提供索引小圖以利審閱。

八、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9月19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。

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10月30日前辦理續審事宜。

