

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11月15日
發文字號：新北府城設字第1122276513號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年11月13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：

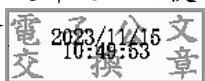
- 一、依據本府112年11月6日新北府城設字第1122183172號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請討論案第1案申請單位
依決議修正後，於112年11月27日內檢附修正報告書送本府
辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期
限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、依作業要點第5點第1項及第2項規定，請討論案第2案申請
單位依決議修正後，重新提送都市設計審議申請。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。



五、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、張委員銀河、李委員麗雪、賴委員宏嘉、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)、財團法人台灣建築中心(討論案第2案)、南山人壽保險股份有限公司(討論案第1案)、賀大行建築師事務所(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

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：112.11.13 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) 南山人壽保險淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆土地淡水沙崙
園區文化創意產業特定專用區新建工程 (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：112.11.13 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：孟委員繁宏代理

出席委員：張委員銀河、李委員麗雪、賴委員宏嘉

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(林科員怡臻)、財團法人台灣建築中心(李工程師盈妮)、南山人壽保險股份有限公司(陳協理志成)、賀大行建築師事務所(賀建築師大行)、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、陳幫工程司福琴、林工程員詣儒)

案由	南山人壽保險淡水區望高樓段520-2地號等13筆土地淡水沙崙園區-文化创意產業特定專用區新建工程(第1次變更設計)	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區望高樓段520-2地號等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：賀大行建築師事務所 建築師：賀大行</p> <p>三、申請單位：南山人壽保險股份有限公司 負責人：尹崇堯</p> <p>四、土地使用分區：文化创意產業特定專用區(附) (法定建蔽率25%、法定容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上2層，地下1層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共5戶。</p> <p>(二)建築基地面積：25,502.09平方公尺。</p> <p>設計建築面積：6,363.92平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：24.95%≤25%。</p> <p>(三)總樓地板面積：20,770.66平方公尺。</p> <p>設計容積面積：12,859.6平方公尺。</p> <p>設計容積率：50.43%≤60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：演藝廳、防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：演藝廳、餐廳、倉庫、一般零售、入口門廳、廁所。</p> <p>地上二層：演藝廳、餐廳、倉庫。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車84輛，實設90輛(自設6輛)。</p> <p>應設機車127輛，實設130輛(自設3輛)。</p> <p>應設自行車40輛，實設40輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)」第十三條(略以)：「本計畫區內除依施行細則第</p>		



45條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(二)文化創意產業特定專用區」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經111年11月24日新北府城設字第1111398997號函同意備查在案。

(二)本案設計單位於112年10月27日函送都審報告書到府。

八、以上提請111年11月13日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查本案於淡水區望高樓段520-2地號等13筆土地應有一電桿供鄰近監視器使用，請建築師評估如工程上有遷移需求，再邀本處至現場會勘研議遷移事宜。

二、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：基地位於本市淡水區望高樓段520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1地號等13筆土地，基地面積25,502.09平方公尺，興建地上2層地下1層共5戶之演藝廳、倉庫、餐廳、一般零售，建築物高度10.4公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、國家公園、法定山坡地，倘場址非位屬重要濕地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區或一般保護區範圍內，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、32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。

三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。

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、本次變更設計容積樓地板面積由12,682.93平方公尺(容積率49.73%)變更增加至12,859.6平方公尺(容積率50.43%)，故本案法令適用日應依建造執照變更設計申請掛件日為基準，故相關法令請依最新之法令適用日版本檢討。

二、本案依歷次會議決議以本區都市計畫書規定，為維護海岸線之景觀，形塑該區天際線的協調性，建築物高度不得超過3層及10.5公尺。原核准為基地規劃抬高1.2公尺，藝文中心建築物高度規劃為9.65公尺(地上2層)，本次變更後1樓基準高程不變2樓樓高加高45公分，建築物高度變更為10.4公尺，考量為屋頂洩水所需調整，未超過土地使用分區管制要點第3點規定原則同意。

三、專章檢討部分數值與面積計算表內容不一致，變更內容請詳實框選並說明變更內容。



四、面積計算表請以都審原核准與本次變更之面積計算表左右排版，並將變更處框選或紅字示意以利審閱，部分數值錯誤，請釐清後修正。

五、管理維護部分，開放空間管理維護基金請依112年6月1日公告實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算。

六、基地位於海邊氣流帶有鹽分及濕氣，本次外觀變更增加金屬格柵及五金零件，請注意金屬件及構造物相關耐候的因應，以利日後維護管理及延長建築物使用年限。

七、景觀計畫部分：

(一)中庭易造成強風迴繞請以種植喬木方式減少風力影響。

(二)請補充冬季風花圖（或述明冬季季風方向及強度），植栽種植應與季風方向垂直及群植方式排列，請據以檢視開放空間植栽種植方式以提高存活率。

(三)屋頂層綠化景觀部分取消鋪面改以跳石設置，倘開放供民眾入內休憩使用跳石請改為原核准之鋪面，以利全齡使用之功能性。另請補充自動灌溉系統，並請增植小喬木、灌木，規劃休憩節點及設置座椅，以植栽規劃遮擋飛砂及增進休憩使用功能。

(四)景觀配置之中庭綠地、喬木位置、部分樹穴及鋪面規劃變更等，請詳實說明變更內容。

(五)P6-1-8說明喬木編號N2變更增加1棵，未說明原中庭綠地2棵N5變更位置，請標示喬木調整之位置並修正報告書變更說明，P6-4-6綠覆率請計算至小數點第2位。

(六)景觀剖面圖有關建築物各層之高程標示錯誤，請修正。

八、報告書部分：

(一)提案單辦理經過請以經核准函文號之項目填列，請修正。

(二)變更設計報告書請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。

(三)變更設說明有關底圖抽換部分，請列出抽換之底圖圖號，請修正。

(四)4-7章節基地現況照片請補充第1次變更設計工程進度說明，請修正。

(五)P5-3-2請參考原核准圖面補充樓層高度標示，請修正。

(六)P5-4-2東南向立面模擬請移除廣告招牌物，請修正。



(七)P6-4-2法定喬木數量檢討數值錯誤，請修正。

(八)P6-7-2實際綠化面積與P6-4-2數值不一致，請修正。

(九)第7章平面圖隔間調整變更處請詳實框選並說明變更內容，請修正。

九、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

十、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

十一、請依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、倘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。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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11月27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。 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、C2附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上一層：停車空間、機房、C2附屬空間(辦公室)、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：機房、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：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、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。</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。 應設裝卸車位21輛，實設33輛。</p>		



(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，提請112年10月16日專案小組審議，決議如下：應依意見修正，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、台灣建築中心意見：

(1)綠建築標章：

甲、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。

乙、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。

(2)智慧建築標章：

甲、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。

乙、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。

2、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。

3、本府交通局意見(書面)：無意見。

4、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。



5、法規檢討部分：

- (1)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。
- (2)請於法規檢討、面積計算表等補充自行車數量檢討。
- (3)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。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。

7、交通動線及停車空間配置：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。

- (4)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。
- (5)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。
- (6)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。
- (7)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。
- (8)垃圾車暫停車位應計入容積樓地板面積，請修正。
- (9)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。
- (10)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。

8、環境保護事項：

- (1)請補充透保水計畫說明，並計算透水面積。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)防災計畫部分檢附本府消防局審查核准內容。
- (5)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。

9、建築計畫部分：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)請補充外牆材料之隔熱蓄熱的處理。



(4)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。

10、管理維護部分：

(1)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。

(2)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。

11、報告書部分：

(1)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。

(2)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。

12、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。

13、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。

14、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、相關單位意見請酌參。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17、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。

(三)本案設計單位於112年10月30日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年11月13日專案小組審查。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築標章：本次無新增相關綠建築評估內容，請依照112年10月16日審查意見辦理。

(二)智慧建築標章銅級(2016年版評估手冊)：本案目前提列概略設



計說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

(三) 低碳（低蘊含碳）建築：

- 1、本案為鋼骨及鋼筋混凝土構造建築物，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。

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)：人行步道及行穿線請標註尺寸。

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」故退回申請，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、請依會議紀錄(含相關單位意見)確實逐項回應並製作修正對照表及修正對照圖。

決議
二、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)「都市計畫法新北市施行細則」第37條法定開挖率檢討公式有誤，請修正。

四、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)景觀配置圖請明確標示檢討鄰地、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)綠化面積及綠覆率檢討有誤，請修正。

(四)請配合海岸環境，規劃植栽配置，並將喬木規格加大。

(五)因應海濱環境，圍牆左右各設一排植栽槽，植栽不易存活，請將圍牆內移(退縮2公尺)，將原規劃之植栽槽合併後種植3至4排喬木，並以複層植栽規劃，增加植物存活率。另平面圖、剖面圖與說明不符，請修正。

(六)基地東側請增植一排喬木。

(七)請取消喬木下之廣場投射燈規劃。

(八)街角廣場設計過於簡化，應加強景觀設計，形塑地點意象。

(九)建議認養面前道路之行道樹。

(十)請增加立體綠化規劃。。

五、交通動線及停車空間配置變更後均低於原核備規劃，車行出入動線變更後非採單進單出規劃，且汽、機車及裝卸車位採錯層配置，不同時段，不同類型行車、車行動線仍未能有效避免動線交織情形，故仍請確實考量車行安全調整配置，並請依下列意見修正：

(一)依建築技術規則設計施工編第59條之1規定，停車空間於各該層應集中設置，並予區劃用途，並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，及檢討各層大型裝卸車輛迴轉空間，避免與小客車進出動線交錯，請修正。

(二)請於汽機車停車與動線計畫圖面清楚標示大型裝卸車輛停車區、小貨車停車區、訪客車位停車區、員工車位停車區、機車停車區、自行車停車區及各區停車數量。

(三)營運時段員工不同時段之上、下班車輛進出移動管制措施如何避免與大型裝卸車輛動線交織干擾，確保人行與車行安全，目前報告書內容仍無明確規劃，請修正。

(四)裝卸車位、裝卸碼頭及樓板高度請標示清楚，以確保足夠大型裝卸車作業。

(五)本案機車332輛設置於A棟地下1層：

1、請說明無障礙機車位使用者通達B棟之動線。

2、請將機車停車位編號標示放大，以利檢視。



3、另依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定車道坡度應不得超過1:8，請於圖面標示各層車道坡度比，並依建管相關規定檢討辦理。

(六)地面層汽車停車位動線規劃部分(北側訪客臨停車位)，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，以確保人車分流及通行安全。

六、環境保護事項：

(一)防災計畫部分檢附本府消防局審查核准內容。

(二)垃圾、廚餘處理及運送系統規劃：

1、以無障礙車位為通道，請確實規劃合理動線，並留設通道。

2、B棟垂直動線無法通達至地下1層，請說明B棟垃圾及廚餘暫存空間及處理方式。

七、建築計畫部分：

(一)3、7、8樓層增設辦公室空間，廁所規劃除符合法令規定外請考量實際使用需求設置。

(二)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。

(三)建築物照明計畫，請補充燈具規格說明。

(四)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。

(五)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)請補充外牆材料、結構耐候相關說明。

(七)本案規劃為倉儲空間，載重設計除符合法規，應考量實際使用需求設置。。

八、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，所有圖說請放大標示字體以利審閱。

(三)0-9變更差異表請增加開挖面積及開挖率資訊。

(四)提案單部分數值有誤、法令依據錯誤，請修正；另停車空間請補充裝卸車位及自行車位數量。

(五)0-1-1-3請將標題修正為第1次都設審議專案小組會議紀錄。



新北市政府
(六)0-1-2-1請將標題修正為第1次都設審議專案小組會議對照表，另修正前圖說及說明與修正後圖說及說明標示頁碼有誤，請修正。

(七)0-1-3-4、0-1-3-6、0-9-2、1-4-1、5-1-1、5-2-2、5-7-2、7-3-2…等使用用途前後不一致，請綜整修正使用用途說明。

(八)部分文字被QR code遮住，請調整版面配置。

(九)0-1-3-18請補充審查意見及修正說明。

(十)請於所有圖說清楚標示空間名稱。

(十一)「此頁空白」請一併上傳系統，並產生QRcode及其他浮水印。

(十二)請於面積計算表補充綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討。

(十三)0-1-3-2、4-2-2、7-4-2剖面圖與平面圖不一致，請修正。

(十四)變更設計後非採用單進單出環場動線，請修正0-1-3-18、5-6-2。

九、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。

十、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、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。

