

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12月6日

發文字號：新北府城設字第1122433266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30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11月22日新北府城設字第1122314592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項及第2項規定，請討論案第1案
申請單位依決議修正後，重新提送都市設計審議申請。
- 三、另依作業要點第5點第1項規定，請討論案第2案申請單位依
決議修正後，於112年12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。
- 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

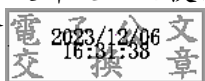


「都設會專案小組會議紀錄」下載。

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：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2案)、財團法人台灣建築中心、仕院建設股份有限公司(討論案第1案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第1案)、南亞科技股份有限公司(討論案第2案)、宗邁建築師事務所(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：張委員銀河

會議時間：112.11.30 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)仕院建設林口區力行段 266 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程。

(二)南亞科技泰山區自強段 545-2 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程 (第 2 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：112.11.30 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：游委員雅婷、吳委員杰穎

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(郭工程師霖)、新北市政府經濟發展局(涂科員代其)、仕院建設股份有限公司(陳總經理秀錦)、簡俊卿建築師事務所(簡建築師俊卿)、南亞科技股份有限公司(鄭副處長國輝)、宗邁建築師事務所(費建築師宗澄)、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)

案由	仕院建設林口區力行段266地號等15筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279及294地號等15筆土地。</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿</p> <p>三、申請單位：仕院建設股份有限公司 負責人：林惠珠</p> <p>四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層、地下7層，鋼筋混凝土構造，共391戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,681.91平方公尺。</p> <p>設計建築面積：3,751.02平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.21%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：85,886.01平方公尺。</p> <p>設計容積面積：41,331.13平方公尺。</p> <p>設計容積率：476.06%(含獎勵容積)≤479.99% [300%*(1+40%+10%+1.31%+8.69%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：2,263.46平方公尺(8.69%)。</p> <p>公共服務空間獎勵：341.08平方公尺(1.31%)。</p> <p>大規模開發獎勵：2,604.57平方公尺(10%)。</p> <p>容積移轉面積：10,418.29平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至七層：停車空間。</p> <p>地下一層：放空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售業，梯廳，樓電梯間，公共服務空間。</p> <p>地上二層：管委會使用空間，日常用品零售業(G-3)事務所及工商服務業(G-2)金融、保險服務業及機構(G-1)。</p> <p>地上三層：事務所及工商服務業(G-2)金融、保險服務業及機構(G-1)集合住宅(H-2)，管委會使用空間</p>		



OYFEFQVDNA

地上四層至二十四層：集合住宅。

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車432輛，實設798輛(自設357輛)。

應設機車432輛，實設432輛。

應設自行車65輛，實設65輛。

(七)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條規定，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平方公尺者，應經都設會審議通過，及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第63點：「為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下:鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)申請單位於112年9月21日提送報告書至府，提請112年10月19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。

1、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。

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：基地位於本市林口區力行段266地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共391戶之集合住宅，建築物高度83.5公尺，場址非位屬法定山坡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及一般保護區範圍內，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。

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)基地停車位檢討須符合土管、建技及都市審議規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求，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。

(3)本案規劃有金融保險業、事務所、零售業及住宅，考量商業營運顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，另有關金融保險業部分應併同考慮民眾洽公臨停需求，並於地面層留設短程臨停空間(應考量平均停留時間及實際接送特性規劃)。

(4)請補充本案出入口與鄰近建案出入口距離，並應加強區隔、導引標誌及相關安全警示設施，另基地人行道應與周邊街廓基地人行道串聯、順平。

(5)設置於汽機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，請套繪行車軌跡(編號社區使用車位1)，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。

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，經新北市政府112年9月1日新北府城開字第1121722654號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之40%〔(接受基地連接道路寬度20公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件14%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)〕，其申請容積移轉量已達接受基地基準容基40%之上限(整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5、本案申請申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵及大規模開發獎勵部分：

(1)本案申請沿街步道式開放空間部分，因沿文化三路及中山路側鄰地僅留設4公尺法定退縮，考量開放空間串連性，沿街步道式開放空間請以深度6公尺以下設置，深度超過6公尺部分請取消沿街步道式開放空間申請，請規劃單位調整整體開放空間申請範圍續提討論。

(2)本案外牆立面設置1/2透空框架應依建管規定檢討辦理，惟申請開放空間範圍上方應淨空設置，請取消外牆立面裝飾物或調整縮減開放空間獎勵申請範圍。

(3)本案申請大規模開發獎勵，沿文化三路2段211巷側，請配合鄰地力行段293地號案件留設之開放空間修正意見如下：

甲、考量與鄰地開放空間串連及車行人行動線安全，請調整車道出入口位置，設置於鄰力行段263地號側。

乙、鄰力行段293地號側請配合留設開放空間深度延續至力行段263地號側之法定退縮，並請取消警衛室及配合設置之景觀框架。

(4)因本案申請大規模獎勵，請考量周邊社區穿越動線，評估留設自30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)之可能性。

(5)公共服務空間部分：

甲、公共服務空間應獨立區隔並詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，各空間請確實標示。

乙、具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，本案標示公服C之範圍為另設置管委會使用空間之通道不符規定，請將標示公服C部分扣除計算範圍。另請確認室內應考量無障礙空間不得設置高程差。

丙、公共服務空間至少設置1處無障礙廁所請整併至公共服務空間範圍設置，請修正。

丁、公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範，請修正。

戊、綜上，本案公共服務空間規劃過於零碎且未符合相關規定，為提升文化三路2段211巷人行空間品質，請取消本案公共服務空間獎勵，以提供供公眾通行之外部化開放空間申請獎勵。



(6)申請開放空間範圍景觀配置部分：

甲、請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型常綠喬木，本案沿建築線請設置1.5公尺植栽穴後再設置2.5公尺人行步道，第二排喬木植栽帶寬度請配合街道家具使用空間調整後再設置人行步道。請設置延續喬木植栽以增加遮蔭性。

乙、文化三路及中山路街角廣場，為考量人行安全請配合行人穿越線後續調整於道路截角範圍外預留硬鋪面銜接人行動線，並適度於道路截角範圍增設沿街植栽穴，增設喬木確保遮蔭性，引導人行動線確保人行安全。

丙、中山路沿街植栽穴，請考量文林一街行穿線調整植栽穴位置，留設硬鋪面供人行動線串連。

丁、請配合設置街道家具及停留空間避免影響人行通行。

(7)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，沿文化三路2段211巷側請一併檢討，請修正。

6、車道出入口及交通動線配置事項：

(1)本案法定車位檢討依土地使用分區管制要點規定設置427輛，實設車位達791輛，地下室開挖深度達地下7層，請考量避免深開挖造成結構安全疑慮及對周邊建物及環境之影響，請縮減自設車位數量，至少減少地下開挖層數1層以地下6層以下設置。

(2)本案汽車車道由地下一層至地面層出入口之坡道及車道多處轉折，且與機車車道動線交織，另機車坡道於地下一層起始點距離牆面過近、蜿蜒轉折且多向動線交織，請確實修正汽機車動線及坡道規劃方式，避免動線蜿蜒交織並於各樓層汽機車坡道起始點規劃緩衝空間。

(3)垃圾儲藏空間設置於汽車坡道中段，且與機車停車空間相連，後續造成垃圾車占停車位操作空間與機車停車空間、動線及汽車坡道動線交疊，易造成危險，請確實區分汽機車動線，並考量垃圾車操作空間及動線規劃，請修正。

7、景觀部分：

(1)本案鄰文化三路及中山路側與車道出入口文化三路2段211巷側，高差達2.8公尺，請依建管規定檢討GL、建築物高度及樓層數，並應確實檢討周邊鄰地及與面前道路之相對高程，於鄰地界線及人行步道處應順平設置，請確實套繪圖面檢討說明。

(2)本案建築面積檢討及綠化面積檢討部分有誤，A、B、C棟地上1層4~5line及8~9line設置之中庭戶外空間，於地上2層設置挑空並於地上3層為屋頂平台及露臺，規劃內容皆不相符且結構顯不合理，請建築師確實檢討圖面正確性。

(3)綠化面積設置於天井部分，考量後續植栽生長及維護管理，請調整設置位置，並請確認與建築面積計算範圍不得重複計算，並依意見修正後一併檢討符合綠化規定。



(4)請確認開挖範圍喬木植栽穴寬深度皆達1.5公尺以上。

(5)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢



討1/2綠化，建築圖面並請確認各層露臺及屋頂平台設置範圍，設置游泳池部分結構顯不合理且影響周邊，請取消設置。

(6)景觀照明請以高燈為主，平均分布增設景觀高燈，以確保夜間通行安全。

8、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並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，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，並請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正後續提討論。

9、建築規劃部分：

(1)本案於各戶外牆及陽台外側設置之挑空(如D2戶)，易衍生後續建築管理問題，請確實整併空間規劃，取消挑空部分並確實依建管規定檢討容積。陽台請自裝飾板最外緣計算深度超過2公尺部分，請依建管規定計入容積。

(2)本案各樓層高度、立面格柵及外牆裝飾物，請確實依建管規定檢討。

(3)住宅出入口僅留設於文化三路2段211巷側，請考量住戶生活便利性調整規劃。

(4)建築立面請考量整體都市環境景觀，以輕量化設計調整立面造型。

(5)本案達大會規模請補充有關「低碳建築」相關規劃內容並說明回應。

10、報告書部分：

(1)面積表及報告書內容開放空間獎勵數值請計算至小數點下第2位，小數點下第3未無條件捨去，請修正。

(2)提案單內容有誤，請自行檢核數值一致，請修正。並請補充自設車位數量。

(3)面積表車位檢討數字有誤請修正。

(4)報告書圖面及說明字體請依報告書範本放大檢附。

(5)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。建築圖面請刪除削線及逃生距離檢討。

(6)各建築圖面規劃內容請確認一致檢附。

(7)社區使用車位請取消編號。

11、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。

12、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。

13、相關單位意見請酌參。



14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15、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2日前辦理續審事宜。

(二)申請單位於112年11月2日提送報告書至府。

八、以上提請112年11月30日專案小組審議。

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。

二、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築部分：

1、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

2、本次依所送書面資料之意見：

(1)基地保水指標：

甲、請提出本案基地鑽探資料以佐證2m內土壤分類之認定。

乙、請確認本案基地保水基準值，其P8-5-2與P8-5-4數值不一致。

丙、本案有申請Q5地下貯集滲透設施，請確認其上方是否有種植喬灌木，以避免降低滲入效益。

(2)日常節能指標：請確認本案是否有申請多台電梯設備，如有需依各類型取其平均值得分。於候選階段時需提供承諾書；於標章階段則須提供系統型錄。

(3)二氧化碳減量指標：因廢棄物減量指標內有申請高爐水泥再生建材使用，但於本指標並未申請需確認兩指標的一致性。

(4)水資源指標：請確認本案是否需要進行「有澆灌的人工草坪或草花花圃」此項大耗水彌補項目。

(5)污水垃圾改善指標：請補充說明專用垃圾集中場有空間充足且運出動線合理之圖說。

(6)請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別，將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。

(二)智慧建築部分：

1、本次回覆預計申請銅級智慧建築標章，已補充智慧建築初步規劃內容及各指標評估表。

2、前次意見均已妥善修正，本中心無其他意見。

三、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

本次
審查
相關
單位
意見



OYFEFQVDNA

市林口區力行段266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、294地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共398戶之集合住宅，建築物高度83.5公尺，經查前揭地號場址非位屬法定山坡地，場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，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。

四、本府交通局意見(書面)：本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。

五、本府工務局意見(書面)：經查前次意見已修正，惟公服空間至少設置1處無障礙廁所，仍請申請人依本局工作手冊檢討。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年9月1日新北府城開字第1121722654號函完成書面審查在案。

本案因整體車道及開放空間尚須調整，涉及全案開發量體及建築物配置修正，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、本案依建築技術規則申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵及土地使用分區管制要點規定申請大規模開發獎勵部分：

(一)本案申請大規模開發獎勵，沿文化三路2段211巷側，請配合鄰地力行段293地號案件留設之供公眾使用空間，請依前次小組及下列意見修正：

1、前次會議已請考量與鄰地開放空間串連及車行人行動線安全，請調整車道出入口位置，設置於鄰地力行段263地號側，留設自30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)沿地界線1.5公尺之硬鋪面，考量公眾人行安全請保留僅供緊急使用。倘維持原車道規劃位置，請將串連30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)沿地界線留設之通道以4公尺寬度，硬鋪面寬度至少2.5公尺設置，避免彎折以線性規劃並考量通行坡道斜率留設。

2、鄰地力行段293地號側應配合留設開放空間深度延續串連至力行段263地號側之法定退縮，並請取消警衛室及配合設置之景觀框架。

(二)依前次會議決議，本案公共服務空間規劃過於零碎，請取消本案公共服務空間獎勵，經申請單位說明未來住戶確實有公共服務空間之需求，惟為考量文化三路2段211巷人行空間及開放空間串連，仍請以提供供公眾通行之外部化開放空間申請獎勵，請確實修正。

(三)為確保住宅住戶生活便利性，目前規劃住宅出入口僅留設於文化三路2段211巷側，請留設可供住宅大廳直接通往中山路側之人行通道，並配合留設住宅大廳。

(四)廣場式開放空間部分：

1、文化三路側請確認申請開放空間範圍上方應淨空設置，請確實於平、立、剖面圖標示範圍及尺寸以利檢核。

2、本案申請兩處廣場式開放空間請以不申請獎勵之自行留設供公眾使用範圍串連，以確保開放空間完整性。

3、為增進開放空間效益並強化廣場式開放空間性質，請考量停留休憩使用以

決
議



OYFEFQVDNA

鄰里公園型態規劃請增加喬木規劃，配合設置街道家具確保遮蔭性。

- (五)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，沿文化三路2段211巷側及自行留設供公眾通行部分請一併檢討，請修正。

三、車道出入口及交通動線配置事項，仍未依前次會議紀錄意見修正內容如下：

- (一)依前次會議決議，本案法定車位檢討依土地使用分區管制要點規定設置427輛，實設車位達791輛，地下室開挖深度達地下7層，請考量避免深開挖造成結構安全疑慮及對周邊建物及環境之影響，請縮減自設車位數量，至少減少地下開挖層數1層以地下6層以下設置，本次申請單位回應說明因基地前後高差地下1層範圍較小故實際開挖為6層，有關縮減自設車位數量及地下開挖層數部分，請考量商業使用需求及短時臨停車位規劃，續提討論。
- (二)本案汽車車道由地下一層至地面層出入口之坡道及車道多處轉折，且與機車車道動線交織，機車坡道仍蜿蜒轉折且多向動線交織，請確實修正汽機車動線及坡道規劃方式，避免動線蜿蜒交織並於各樓層汽機車坡道起始點規劃緩衝空間，並請考量以人為本，縮減地面層車道範圍，自建築線留設4公尺法定退縮及6公尺緩衝空間後設置汽機車坡道起始點，以增加人行空間。
- (三)車道出入口於法定退縮範圍請以6公尺以下設置，車道穿越人行空間，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。並請於車道兩側設置植栽穴及以鋪面設計手法界定車道範圍，維護人行安全。
- (四)垃圾儲藏空間設置於汽車坡道中段，造成垃圾車暫停車位操作空間與汽車坡道動線交疊，易造成危險，請確實考量垃圾車操作空間及動線規劃避免於坡道中段設置，請確實修正。
- (五)社區使用車位請配合服務動線規劃，鄰近垂直動線設置，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，請取消編號，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

四、景觀部分：

- (一)沿文化三路2段211巷側沿街退縮部分，沿建築線請設置1.5公尺植栽穴後再設置2.5公尺人行步道，確保沿街人行道及樹穴延續，退縮深度達6公尺部分請以雙排大型本土常綠喬木設置。沿街植栽穴於地界線處請留設1.5公尺硬鋪面以利後續人行步道串連。
- (二)排水系統部分，以明溝規劃鍍鋅蓋板及化妝蓋板部分，影響退縮範圍人行通行，請修正以不影響人行通行方式規劃，並請補充排水暗溝之詳圖說明，請依「新北市都市設計審議原則」基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式規劃，將排水設施規劃於基地周邊，並應避免。
- (三)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢討1/2綠化，建築圖面並請確認各層露臺及屋頂平台設置範圍，設置游泳池規劃及結構顯不合理，過度增加量體影響周邊，請依前次會議決議取消設置。
- (四)景觀照明請以高燈為主，供公眾通行部分請平均分布增設景觀高燈，以確保夜間通行安全。

五、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並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，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，本次仍未修正，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正。



六、建築規劃部分：本案於各戶外牆及陽台外側設置之挑空，及陽台深度大於2公尺部分，請確實整併空間規劃，並依建管規定檢討計算容積或取消設置。

七、報告書部分：

(一)開放空間獎勵專章請套繪景觀圖面以確認開放空間規劃內容。

(二)立面圖及剖面圖請以清晰線稿檢附，並應標示開放空間範圍。

(三)本案基地高差較大，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，圖面應標註包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

(四)鄰地界線留設之硬鋪面請確實補充縱向剖面說明高程。

(五)報告書頁面非都市設計審議內容請刪除。

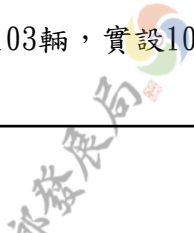
八、本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

九、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、相關單位意見請酌參。



案由	南亞科技泰山區自強段545-2地號等10筆土地5A主廠房新建工程(第2次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市泰山區自強段 545-2、545-3、546、547-1、547-2、547、548、549-1、550、578地號等 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宗邁建築師事務所 建築師：費宗澄。</p> <p>三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 9層地下 1層鋼筋混凝土構造，新建共 1戶</p> <p>(二)建築基地面積：62791.31平方公尺(使用面積62663.17平方公尺)。</p> <p>設計建築面積：36525.36平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：58.29% ≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：252380.27平方公尺。</p> <p>設計容積面積：178937.22平方公尺。</p> <p>設計容積率：285.55%≤288.33%</p> <p>(120%申請提高至210%)(210*(1+37.3%))允建上限。</p> <p>(四)工業區立體化獎勵:48,991.85平方公尺。(37.3%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>1、SIH4 室：地上一層：機房、倉庫</p> <p>2、5A 主廠房棟：地上一層至九層：機房、廠房</p> <p>3、5A 製成廢棄物倉庫棟：地上一層：機房、倉庫</p> <p>4、支援五棟：地上一層至九層：機房、辦公室</p> <p>5、5A化學品倉庫棟：地上一層：機房、辦公室</p> <p>6、先進製程棟：地上一層至五層：機房、廠房</p> <p>7、資材棟:地上一層：機房、倉庫</p> <p>(六)停車空間：</p> <p>應設汽車681輛，實設汽車681輛。(移出數量681輛；移入南林段 286地號 421數量；移入南林段208地號260數量)</p> <p>應設機車681輛，實設機車681輛；(移出數量681輛；移入南林段286地號 421數量；移入南林段208地號260數量)</p> <p>應設自行車103輛，實設103輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		



六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市實行細則」第45條及「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書」第20條規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府111年5月30日新北府城設字第1110370355號函同意核備在案。

(二)本案前經本府112年5月8日新北府城設字第1120021588號函第1次變更設計同意核備在案。

(三)設計單位於112年11月8日因增加建築面積、容積樓地板面積、變更法令適用日及立面變更提送報告書至府。

八、以上提請112年11月30日專案小組審議。

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。

二、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築部分：

1、依都市計畫法新北市施行細則第46條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案基地面積及總樓地板面積均超過都市計畫法新北市施行細則第46條之規定，應申請銀級(或以上)綠建築。

2、本案尚無標示法令適用期，依所檢附的建築執照申請書日期109年12月18日及建築物使用用途初步判別所適用版本應為綠建築評估手冊2015年版，惟目前尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，如要申請綠建築，則請補充本案綠建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。

3、後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

(二)智慧建築部分：

1、依都市計畫法新北市施行細則第46條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案基地面積及總樓地板面積均超過都市計畫法新北市施行細則第46條之規定，應申請銅級(或以上)智慧建築。

2、本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

3、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請於申請候選證書階段提送本中心評定。

三、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，審查結論前

本次
審查
相關
單位
意見



經本局111年5月6日新北環規字第11108552821號公告在案，開發單位應依環境影響評估法17條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第16條及其施行細則第36至38條規定辦理。

四、本府交通局意見(書面)：無意見。

五、本府經濟發展局：無意見。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉土地容積移轉事宜。

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、本案支援五棟南向立面外管線加大部分，請調整管線色系，避免影響整體立面。

二、立面規劃部分，建議考量本府推動「新北淨零碳」規劃立面綠化。

三、本次變更新增屋頂層設備管架，請逕依建管規定辦理。

四、本案配置變更部分，防救災計畫部分請重新送審，確認未影響防救災計畫內容。

五、報告書部分：

(一)請補充相關剖面說明變更內容。

(二)請補充防救災計畫內容。

(三)報告書請確認各章節規劃內容相符，圖面正確對應。

(四)各項立面圖請確認圖名正確性。

決
議

六、非本次變更設計項目部分，應依原核准辦理，不得任意調整變更。

七、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。

八、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牴觸。

九、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、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、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12月14日前辦理核備事宜。

