

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1122368259號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關修正本府112年11月16日上午「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會專案小組」會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年11月1日新北府城設字第1122149982號開會
通知單、112年11月22日新北府城設字第1122328901號函及
本府經濟發展局112年11月28日新北經招字第1122366160號
函續辦。
- 二、旨開會議紀錄討論案第2案，補列本府經濟發展局意見。
- 三、旨案修正後完整會議紀錄請至本府城鄉發展局網站
(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp>)>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。。請申請單位依意見檢討併同納入報告書回應說明。
- 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、
農業部、吳映傑君、陳建勳建築師事務所
副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府環境保護循環資源科、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22日
發文字號：新北府城設字第1122328901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16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。

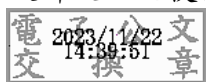
說明：

- 一、依據本府112年11月1日新北府城設字第1122149982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11月30日內檢附修正報告書送本府辦理續審。
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)、農業部(討論案第2案)、東林資產股份有限公司(討論案第1案)、三門聯合建築師事務所(討論案第1案)、吳映傑等11人(討論案第2案)、陳建勳建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府環境保護局廢棄物處理規劃科(討論案第2案)、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：112.11.16 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)東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(第 3 次變更設計)。

(二)吳映傑等 11 人林口區新頭湖段 98、99 地號等 2 筆土地工廠新建工程。

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：112.11.16 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

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(洪工程師子堯)、新北市政府經濟發展局(蔡技士文銘、賴科員俊璋)、農業部(周科長文玲)、新北市政府農業局(廖科員晉玟)、東林資產股份有限公司(林副總宗毅)、三門聯合建築師事務所(李建築師式斌)、吳映傑等 11 人(張乃仁先生代表)、陳建勳建築師事務所(陳建築師建勳)、新北市政府城鄉發展局(宋股長忠業、林幫工程司天權、廖工程員家興)

案由	東林資產林口區建林段392地號1筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(第3次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段392地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三、李式斌。</p> <p>三、申請單位：東林資產股份有限公司 負責人：廖尚文。</p> <p>四、土地使用分區：第六種產業專區(建蔽率60%，容積率300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：</p> <p>1、展演中心(C棟)：地上6層，地下4層，鋼骨構造。</p> <p>2、文創中心(B棟)：地上6層，地下4層，鋼骨構造。</p> <p>3、辦公大樓(A棟)：地上38層，地下4層，鋼骨構造。</p> <p>合計共12戶。</p> <p>(二)建築基地面積：21,665.83平方公尺。</p> <p>設計建築面積：11,145.41平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：51.44% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：140,784.57平方公尺。</p> <p>設計容積面積：74,097.13平方公尺。</p> <p>設計容積率：342%(含獎勵容積) ≤ 342% [300*(1+10%+4%)] (允建上限)。</p> <p>大規模開發獎勵：6,499.74平方公尺(10%)。</p> <p>開放空間獎勵：2,599.89平方公尺(4%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>1、展演中心(C棟)：</p> <p>地下三至四層：停車空間、機電空間。</p> <p>地下一至二層：展演後場空間。</p> <p>地上一至四層：前廳、展演廳。</p> <p>地上五層：機電空間。</p> <p>地上六層：多功能場館設施。</p> <p>2、文創中心(B棟)：</p> <p>地下二至四層：停車空間、機電空間。</p>		



- 地下一層：機車停車場、機電空間。
- 地上一層：餐廳、商場、新媒體製作暨後製中心、
多功能場館設施。
- 地上二層：餐廳、商場、新媒體製作暨後製中心。
- 地上三至四層：攝影棚。
- 地上五層：餐廳、商場、多功能場館設施。
- 地上六層：機電空間。
- 屋突一層：樓電梯間、機房。
- 屋突二至三層：機梯間、機房。

3、辦公大樓(A棟)：

- 地下四層：機電空間。
- 地下三層：產業辦公室。
- 地下二層：機電空間、餐廳、產業辦公室。
- 地下一層：產業辦公室、防災中心。
- 地上一層：大廳、餐廳。
- 地上二層：門廳。
- 地上三至四層：健身及娛樂服務業。
- 地上五至六層：攝影棚、產業辦公室-國際媒體中心。
- 地上七層：產業辦公室-員工餐廳。
- 地上八至九層：產業辦公室。
- 地上十層：產業辦公室-員工休閒中心。
- 地上十一層：攝影棚。
- 地上十二至十七層：產業辦公室。
- 地上十八層：機電空間、中繼機房、避難空間。
- 地上十九至二十層：攝影棚。
- 地上二十一至二十三層：產業辦公室、診所。
- 地上二十四層：健身及娛樂服務業、餐廳。
- 地上二十五層：餐廳。
- 地上二十六至二十七層：產業辦公室。
- 地上二十八層：旅館附屬餐廳。



- 地上二十九層 : 旅館大廳、附屬空間。
- 地上二十八層 : 旅館附屬空間。
- 地上三十一至三十六層 : 旅館客房。
- 地上三十七層 : 產業辦公室、攝影棚。
- 地上三十八層 : 產業辦公室。
- 屋突一層 : 樓電梯間、機房、水箱。
- 屋突二至三層 : 樓梯間、機房、水箱。

(五)停車空間：應設汽車883輛，實設1,015輛(自設132輛)。

應設機車883輛，實設883輛。

應設自行車221輛，實設221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3點規定、「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」第62條(略以)：「為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)本案前經本府110年12月2日新北府城設字第1102039496號函同意核備。

(二)本案前經本府111年5月31日新北府城設字第1110501537號函第1次變更設計同意核備。

(三)本案前經本府112年6月15日新北府城設字第1112366644號函第2次變更設計同意核備。

(四)本案因調整樓層高度、空間使用類組、景觀及立面調整，設計單位於112年10月13日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年11月16日專案小組審查。

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、台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築：請依綠建築評估手冊，檢附各項指標申請評估表，及綠建築規劃設計說明及其採用版本，以利查閱。

(二)智慧建築(銅級)：

1、相關法源依據依報告書P.2-1-23「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請銅級候選智慧建築證書。



- 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。
- 3、依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓地板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積5.0%以上應分類檢討。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

- 1、本案為SS構造建築物(三棟)，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，主結構上如有施作磁磚、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。
- 7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

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「台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(新北市林口區建林段392地號)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經本局110年12月2日新北府環規字第11023109451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):本局無意見。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本科無意見。

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，因開放空間規劃及樓層高度放寬部分，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、景觀變更部分，請於開放空間獎勵專章，補充開放空間範圍圖面確實套繪景觀配置，確認開放空間公共性、開放性及使用性不低於原核准，並請依下列意見修正：

(一)本次調整文創棟東側開放空間景觀配置部分：

- 1、文創棟東側出入口南側新增植栽穴，造成共同梯廳出入口區隔，影響人行出入，且開放性不足，請依原核准規劃。
- 2、文創棟東側出入口北側植栽穴增加設置範圍，造成開放空間硬鋪面減少，請修正依原核准規劃。另增加喬木規劃部分，請確實於喬木植栽章節說明增設喬木之規劃內容，並應確保樹穴深度符合規定。
- 3、有關文創棟東側開放空間本次變更取消植栽穴以硬鋪面規劃部分，考量

決
議



遮蔭植栽平均分布及整體開放空間使用性不低於原核准，請依原核准補充植栽穴、喬木規劃，整體景觀照明、街道家具、灌木及植被分布請一併依原核准規劃。

4、廣場中央樹穴灌木及街道家具變更影響開放性及街道家具使用性，請依原核准規劃。

5、整體開放空間不得以花台及土丘規劃植栽穴，涉及開挖範圍覆土深度不足部分，應確實降板規劃以確保喬木樹穴深度達1.5公尺以上，並請於剖面圖確實繪製樹穴剖面確認。

(二)於汽車坡道南側與辦公大樓間串連文化二路沿街開放空間及廣場之通道部分，為避免因車道造成空間之切割造成破碎，請依下列意見修正：

1、該處通道硬鋪面寬度請依原核准設置，本次修改植栽穴範圍請依原核准修正。

2、為確保通道自明性，沿街植栽穴新增喬木請依原核准規劃取消設置，請修正。

3、請將汽車坡道南側與辦公大樓間串連沿街退縮及廣場式開放空間範圍一併依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定，納入不計獎勵部分提撥管理維護基金，確保後續通行以提升開放空間使用性。

4、本案地面層景觀鋪面請依歷次會議決議，考量人行安全應以順平設置，取消汽車坡道南側與辦公大樓間之階梯，請修正。

(三)涉及原核准決議，有關文化二路側無遮簷人行道樹穴寬度，請依原核准維持點穴式植栽樹穴布設。

(四)依本區都市計畫書規定應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊部分，本府業於110年4月29日及同年5月11日召開本計畫區開放空間研商會議，本案北側應與鄰地開發案合併留設中心廣場開放空間總寬度達26公尺(分別自地界線兩側各退縮13公尺寬硬鋪面及植栽帶)，以創造引導本區商業人潮活動廣場。另為確保開放空間人行順平無高差，本案應配合廣場用地及公車站用地設計高程，且坡度以不大於4%設計：

1、基地北側應留設13公尺寬開放空間部分，本次變更景觀配置增加綠帶面積限縮人行通行範圍，請依前開會議決議以點穴式植栽樹穴設置，以提供充足之地面層活動通行空間。

2、本案各圖面高程因建築師檢討不實多有不符，請重新確認依前開會議結論設置全區各處高程，以確保順平設置，景觀剖面圖A及H請確認高程相符，並請補充放大平面圖並詳細標註文創廣場之各處高程，以確保順平設置。

(五)景觀剖面圖D請清楚標示變更內容，確保開放空間部分與原核准一致，於7.5公尺退縮後增加之2公尺緩衝綠帶部分請一併以隔離綠帶設置，以確保開放空間之開放性。另各景觀剖面圖應標註開放空間及法定退縮範圍並詳標尺寸。

(六)辦公棟地下庭園部分，請確認規劃內容，並避免多次變更導致圖面不相符，浪費行政資源，並請確保不影響公共空間，請建築師確實檢核相關圖面併簽證負責。

(七)請補充展演棟南側車道出入口處之景觀剖面，說明本次修正內容，並確認灌



木覆土深度依規定達60公分以上。

- (八)景觀照明部分請取消照樹燈規劃，並請以景觀高燈補足照明不足部分，請修正。
- (九)街道家具規劃部分，考量後續維管及使用安全性，請取消互動遊戲設施規劃，並修正圖面表示方式，確實標註街道家具設置位置，對應圖例說明街道家具型式，請修正。
- (十)景觀相關樹種調整請考量加強樹穴導排水規劃。

二、本案地面層綠化不足1/2部分得以屋頂綠化補足，惟本次變更增加地面層綠化造成開放空間人行動線寬度減少，與歷次會議決議不符，故仍應依原核准圖面分別檢討地面層及各棟屋頂層之綠化面積及綠覆面積，皆不得低於原核准數值，且不得影響開放空間開放性，並請依下列意見修正：

- (一)本案無法綠化面積檢討有誤，請修正，並請確實依意見調整景觀配置後，影響無法綠化面積部分應一併檢討修正。另建築面積變更影響綠化面積計算，請一併修正。
- (二)地上6層增設水池部分，因涉及地面層綠化不足以屋頂綠化補足，且變更後綠化量低於原核准，故不同意變更，請確實檢討綠化面積及綠覆面積不得低於原核准規劃。
- (三)本次變更地上6層綠化面積減少以屋頂層綠化增加補足部分，考量綠化範圍之可及性，請依原核准將植栽綠化設置於地上6層。

三、變更地上19~29層使用用途及25、28、29層樓層高度部分：

- (一)本案於企業辦公棟(A棟)地上24、25及28層變更為(B3)餐廳使用，請依下列意見修正：
 - 1、變更為餐廳使用是否符合生活支援服務性產業，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積30%為上限部分，請與本府經濟發展局確認是否符合規定。相關消防部分請依相關規定檢討，並請考量垂直分區規劃，以系統性考量整併相同使用於鄰近樓層。
 - 2、原核備經本府經發局確認地上25層作為(G2)產業辦公室樓層高度為5.5公尺，係因產業辦公室未來為國際會議室交流空間，舉辦國際記者會及招待重要貴賓，亦供拍攝場景使用，惟本次變更地上25層為(B3)餐廳使用，請說明樓層高度為5.5公尺需提請放寬之原因，並請一併提出地上24層餐廳樓高4.3公尺設置之說明。
- (二)地上28層作為旅館附屬餐廳使用樓層高度原核備為4.3公尺變更後為6.5公尺，地上29層作為旅館大廳及附屬空間使用樓層高度原核備為7.5公尺變更後為5.3公尺，請一併說明變更及提請放寬之原因。
- (三)原地上22層樓層高度為5.5公尺係因產業辦公室未來為國際會議室交流空間，舉辦國際記者會及招待重要貴賓，亦供拍攝場景使用，本次變更新增(G3)診所使用，考量原核備設置診所樓層高度為4.3公尺，請調整至原核備設置樓層規劃或降低樓層高度設置。
- (四)綜上，本次變更地上19~29層使用用途及25、28、29層樓層高度部分，涉及前經本府經濟發展局確認相關內容，有關樓層高度規劃併同產業使用項目請洽本府經濟發展局協助確認，續提討論。



四、交通運輸系統部分：

(一)展演文創棟地下3層文創生活中心專用垃圾裝卸車位變更，請依原核准規劃操作及使用動線，請修正。

(二)承上，車位調整部分請一併修正自設車位或調整規劃內容。

五、建築面積變更請補充說明，並於圖面標示變更位置。

六、立面燈光造型變更水平語彙改以垂直造型規劃，請說明調整內容，並應補充避免過多色彩及眩光影響周遭環境及高速公路行車之規劃方式，倘無法提出合適方案請取消本次變更之色彩及燈光變化。

七、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，本次變更多項變更項目原核准符合都市設計審議相關規定，惟本次變更後與歷次會議決議牴觸且不符規定，請建築師確實檢討，以避免浪費審議資源。

八、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。

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、報告書部分：

(一)專章檢討涉及圖面變更部分請確實標註。

(二)報告書各平面圖請確認開放空間上方應淨空設置，請修正。

(三)排水圖例請以合理大小標註，以利檢視，並應補充基地內外各處高程，並應補充排水設施詳圖說明規劃方式確保不影響人行動線。

(四)報告書涉及建築師及技師等簽證用印部分，應以正本簽章為主，請修正。

(五)請補充最新現況照片說明本案工程進度。

(六)原核准請檢附含核准戳章掃描頁面。

(七)開放空間告示牌請補充套繪景觀圖面。

(八)涉及鄰地廣場用地圖面調整請一併修正。

(九)相關樓層高度放寬內容請確認專章與報告書圖面及原核准內容相符。

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、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。

十三、相關單位意見請酌參。

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30日前辦理續審事宜。



案由	吳映傑等11人林口區新頭湖段98及99地號2筆土地工廠新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區新頭湖段98及99地號2筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳建勳建築師事務所 建築師：陳建勳</p> <p>三、申請單位：吳映傑等11人 代表人：吳映傑</p> <p>四、土地使用分區：第三之二種產業專用區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層，鋼骨構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ：5,394.76平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ：2,051.61平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ：38.03% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ：2,051.61平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ：2,051.61平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ：38.03% ≤ 210% (允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ：廠房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車14輛，實設15輛(自設1輛)。</p> <p> 應設機車14輛，實設14輛。</p> <p> 應設自行車9輛，實設9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：設計單位於112年10月25日提送報告書至府</p> <p>八、以上提請112年11月16日專案小組審議。</p>		
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(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、台灣建築中心(書面)：</p> <p>(一)綠建築：本案依規定須取得綠建築標章銀級，請依綠建築評估手冊，檢附各項指標申請評估表，及綠建築規劃設計說明及其採用版本，以利查閱。</p>		



(二)智慧建築(銅級)：

- 1、相關法源依據依報告書P.2-1-19「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請銅級候選智慧建築證書。
- 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。
- 3、依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓地板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積5.0%以上應分類檢討。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

- 1、本案為鋼骨構造建築物(共1戶)，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。
- 7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

三、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，說明如下：

(一)依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(二)依據所附資料載：基地面積5,394.76平方公尺，興建地上1層地下0層共1戶之廠房，建築物高度9.59尺，場址位屬法定山坡地，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3、26條規定，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估；惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條規定，仍應實施環境影響評估。



四、本府交通局意見(書面)：

- (一)按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為則，本案說明擬設置廚餘回收廠，依規定須分開設置廚餘車道及成品車道，且須適當隔離，請補充相關規定及建議檢討是否有於基地內做車道分隔之可能。
- (二)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、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、安全警示設施。

五、新北市政府農業局意見：有關共同廚餘蒸煮廠，建議廠商須預先取得廚餘養豬場意向書，且盡量以供應新北市養豬場為主。

六、新北市政府經濟發展局意見(含書面意見)：本區招商策略為「先進研發、高階製造」，希冀導入人工智慧(AI)及物聯網(IOT)等技術廠商。惟該公司規劃回收廚餘再行製造動物飼料，恐導致環境外部性(如：空氣、臭味及污水等)，影響在地居民生活品質，恐無法達成高科技園區政策目標，為避免影響園區發展，本局已函詢環境保護局，請該局協助釐清本案是否符合現行廚餘處理政策及進駐該園區之妥適性，另確認該公司環境防治相關作為，是否杜絕外部性影響。爰此，本案未能確認園區發展目標前，本局持保留立場，需進一步釐清。

七、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一)請釐清本案設計容積率。
- (二)請補充說明本案自計畫區邊界退縮、自道路境界線退縮、自後面基地線退縮之檢討內容。
- (三)請補充說明本案無法綠化面積之檢討內容。

八、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、本案依「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」土地使用分區管制要點第4點，第三之二種產業專用區為建立地方產業供應鏈，促進產業升級，容許使用項目包括供核心及次核心產業所需之生產廠房及相關設施使用，申請單位回應本案屬核心產業-環保(綠色)能源科技產業，請於法規檢討章節確實檢附「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」附錄四並確實回應本案屬環保(綠色)能源科技產業之何種產業別，並請洽本府經濟發展局協助確認本案符合規定。

決 議 二、交通運輸系統：

- (一)本案車道出入口規劃部分：本案提出考量衛生安全及車輛進出通暢因素，設置兩處寬度7.5公尺及7.7公尺車道出入口，未清楚說明規劃內容，仍請將衛生安全及車輛進出之需求於基地內化處理，並請考量後續維管設置清潔區域及排水規劃，於法定退縮部分整併為一處車道出入口寬度6公尺以下設置，並請避免影響囊底路迴車使用，請補充相關資料納入專章檢討，續提討論。
- (二)考量本案車行動線規劃及使用頻率，請比照「新北市都市設計審議原則」汽機車坡道緩衝空間，自法定退縮範圍設置6公尺以上緩衝空間再設置出入口管制門。
- (三)大型裝卸車位請考量迴車空間規劃設置位置，請修正。



(四)法定車位30%作為充電停車位，汽機車位部分請配合留設並標註位置，其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機電設施(備)空間，報告書各章節規劃內容及回應應一併修正。

(五)機車停車位設置於地面層部分，請逕依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。

(六)本廠區之垃圾廚餘系統及法定自設車位動線系統與再製生物飼料動線系統重覆，應避免違背交叉感染之需求及動線交織影響後續使用，請檢討並補充說明後修正。

三、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，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，車道出入口、開放空間及生態景觀規劃部分，景觀配置部分請依下列意見修正：

(一)請檢附地界線處多向剖面，確認建築物臨基地境界線至少退縮2公尺建築，退縮範圍內應淨空設置，另考量本示範地區規劃原意及減緩對周邊鄰地影響請避免將車道設置於退縮2公尺範圍內，沿地界線退縮2公尺部分以植栽規劃，請修正。

(二)沿地界線處應與鄰地順平，目前規劃不符規定，請修正。

(三)綠覆面積檢討有誤，不得扣除無法綠化面積，且應檢討達100%以上，目前規劃綠覆率不足，請修正增加喬灌木植栽規劃。

(四)承上，本案設置圍牆部分請修正以綠籬方式規劃。

(五)請檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算並標示喬木固碳標準，請於法規檢討章節確實回應。

四、人行空間及步道系統：

(一)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於2.5%為原則。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。請修正，並請補充車道橫向剖面並於平面圖詳標高程說明。

(二)供公眾使用之人行步道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，於退縮範圍設置外牆洗牆燈部分請取消設置。

(三)人行空間內(含綠帶)原則不得設置招牌廣告及樹立廣告，請修正。

五、景觀計畫：

(一)綠化面積檢討部分不得計入屋頂綠化面積，並請依意見修正後確實標示區塊對應計算內容，目前檢討有誤且不符1/2綠化規定請修正，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函列舉項目檢討，另車道部分請以實際車道寬度檢討，以符合規定，並請確實縮減車道範圍以增加綠化面積，以符合永續發展暨淨零碳示範地區規劃之原意。

(二)依第三種產業專用區土地使用分區管制要點規定，自道路境界線起算1.5公尺範圍內應植栽喬木行道樹，樹冠底離地淨高2公尺以上。沿街植栽穴總長度每達18公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度80公分，長度至少300公分，植栽之灌木高度不得高於90公分，本案灌木植栽高度標示有誤，請修正，並請於符合上述規定條件下，增加沿街植栽穴之多處穿越動線，每處寬度以1.5公尺以上設置，請修正。



(三)請依報告書範本詳附植被及灌木樹種之規格，以確保法定退縮部分之開放性，喬木及灌木之圖例無法對應，請確實修正以利檢核。喬木米高徑應大於12公分請確實標註。

(四)屋頂綠化植被部分覆土深度應達30公分以上，且本案屋頂為鋼板構造，請說明覆土下方樓板規劃方式，並請補充說明屋頂綠化維管方式，為確保後續植栽生長、增加植栽綠化可及性及避免覆土影響建築物構造，請以可供該基地員工休憩景觀使用之景觀屋頂平台或露臺方式規劃。

(五)基地周邊排水請以草溝及滲透側溝規劃加強雨水入滲。

六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：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規劃，本案以鋼構鋼板規劃不利節能效果，請確實說明建築物節能及降低能耗規劃方式，請於建物周邊增加喬木植栽規劃，另建議以垂直綠化達該立面總面積30%方式達成節能效果。

七、有關本案用水、用電及汗水排放部分請與相關單位確認，請依照「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)」附則檢討。

八、報告書部分：

(一)各圖面請統一方向以北向朝上檢附，並標示指北針。

(二)請參照報告書範本建議比例檢附相關圖面，圖面字體大小標題字體大小為24、說明字體大小為14-18；空間名稱及尺寸字體大小為10-12，請修正並以清晰圖面檢附以利檢核。

(三)案名有誤請修正，無紙化系統請一併修正。

(四)空白頁請標示本頁空白。

(五)本案無申請獎勵，提案單請刪除獎勵內容，請修正。

(六)提案單各層用途及辦理經過請正確補充相關資料。停車空間補充自設數量及自行車數量。提案單內相關資料請自行檢核完整檢附。

(七)法規檢討回應表格請補充計算內容，報告書內容各項檢討請補充法令依據。

(八)請檢附總二氧化碳固定量計算並標示喬木固碳標準

(九)建築面積表設計容積率有誤請修正。

(十)面積計算表請補充綠覆面積及喬木數量，工程造價部分無須檢附。

(十一)平面圖請標示基地內各退縮範圍。

(十二)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。

(十三)建築圖面立面圖及剖面圖請確實標註基地範圍並應標註尺寸，並補充圖面索引。

九、本案涉及「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」第7點部分，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、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11月30日前辦理續審事宜。

