

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113年1月3日
發文字號：新北府城設字第1122603248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12月7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30日新北府城設字第1122373278號開會
通知單及112年12月18日新北府城設字第1122510347號函續
辦。
- 二、旨開會議紀錄討論案，增列本府城鄉發展局都市計畫科書
面意見。
- 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、李委員泰
陽、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、財團法人台灣建築中心、內政部建築研究所風雨風洞實驗室(討
論案第1案)、維麒科技股份有限公司(討論案第1案)、廖錦盈建築師事務所(討論

案第1案)、霖昌實業有限公司(討論案第2案)、黃永興建築師事務所(討論案第2案)

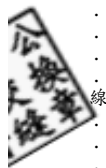
副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、周執行秘書繼祖、社團法人新北市建築師公會



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂



線



43

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18日
發文字號：新北府城設字第1122510347號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年12月7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30日新北府城設字第1122373278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12月21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、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、李委員泰
陽、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、財團法人台灣建築中心(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)、維麒科技股份有限公司(討論案第1案)、廖錦盈建築師事務所(討論案第1案)、霖昌實業有限公司(討論案第2案)、黃永興建築師事務所(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



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：112.12.7 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)維麒科技林口區新頭湖段 210 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。

(二)霖昌實業林口區工二段 207 地號 1 筆土地廠房新建工程。

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：112.12.7 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：李委員泰陽、吳委員杰穎

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(蔡技士文銘)、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(連工程師俊傑)、維麒科技股份有限公司(陳廠長俊豪)、廖錦盈建築師事務所(廖建築師錦盈)、黃永興建築師事務所(黃建築師永興)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權)

案由	維麒科技林口區新頭湖段210地號等1筆土地作業廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區新頭湖段210地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈</p> <p>三、申請單位：維麒科技股份有限公司 負責人：杜育芳</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5層地下2層，鋼筋混凝土構造，共5戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ： 1,173.37平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ： 671.04平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ： 57.19%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 4,284.38平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ： 2,464.05平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ： 209.99%≤210%(允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下二層 ： 停車空間。</p> <p> 地下一層 ： 防空避難室兼停車空間。</p> <p> 地上一層 ： 作業廠房、機房。</p> <p> 地上二層至四層 ： 作業廠房、機房。</p> <p> 地上五層 ： 作業廠房、機房、管委會。</p> <p> 屋突一至三層 ： 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車21輛，實設22輛(自設1輛)。</p> <p> 應設機車21輛，實設21輛。</p> <p> 應設自行車4輛，實設4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11月10日提送報告書至府</p> <p>八、以上提請112年12月7日專案小組審議。</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。

二、內政部建築研究所風雨風洞實驗室意見：

- (一)戶外通風廊道效應評估報告提及「內政部建築研究所戶外通風準則」等語，但本所未正式發布任何通風準則，此處應為研究案成果報告內容，建議用語再精確修正。
- (二)本案基地座落於林口區，通風評估卻採用板橋氣象站資料，為何不使用林口氣象站資料?建議再補充說明。
- (三)附表提供許多無因次化風速資料，建議加其轉為基地所在位置之實場資料，以利理解實地風場特性。另建議風花圖以16方位表示。
- (四)本案執行戶外通風廊道效應評估之風洞試驗模擬採用B地況，但於綠化設施結構安全建議書執行風壓計算卻採用C地況。同一塊基地卻採用不同地況，建請再確認。
- (五)本案基地附近已核定其他開發案，但風洞試驗卻未將其納入模擬。惟設計單位尚可能無從瞭解附近開發資訊，建請業務單位建立資訊提供機制。
- (六)綠化設施結構安全建議書僅提供風壓計算數據，卻未見結構分析，請說明原因。

本次
審查
相關
單位
意見

三、財團法人台灣建築中心意見：

(一)綠建築部分：

- 1、依法令適用基準日本案採2023年版評估，但目前綠建築評估手冊廠房類(EEWH-GF)最新現行版為2019年版，故檢討方式與評估表均以此為準。另建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。
- 2、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。
- 3、本次依所送書面資料之意見：
 - (1)基地保水指標：請提出本案基地鑽探資料以佐證2m內土壤分類之認定。
 - (2)日常節能指標：
 - 甲、依據日常節能指標評估表內提及，本案有規劃主機總容量2,600RT，故須檢附空調系統測試平衡TAB承諾書。
 - 乙、請確認日常節能指標評估表與各指標計分表之空調系統得分率R值。
 - (3)綠色交通、室內空氣品質管理、音環境、光環境、通風換氣環境、室內建材裝修：請於綠建築計畫章節內補充設計說明論述。
 - (4)建築CO2減量指標：因有申請屋頂防水層及電氣通信線路，故需於綠建築計畫章節內補充設計說明。
 - (5)生活污水及垃圾指標：關G3與G10兩項得分僅能於標章階段申請，於候選綠建築證書申請階段則須取消此項得分。



(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、P3-10-12 配分基準，銅級應大於50分，請修正。
- 2、本案規劃申請銅級智慧建築標章，目前提列基本說明及評估表，建議補充各指標規劃說明書（含基本規定及鼓勵項目）。

(三)低碳減築部分：

- 1、本案為地下2層，地上5層鋼筋混凝土構造建築物(共5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。

四、本府經濟發展局意見：針對本案土地使用分區容許項目，請規劃設計單位提送產業別相關使用說明至本局確認。

五、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：基地位於本市林口區新頭湖段210地號1筆土地，基地面積1173.37平方公尺，興建地上5層地下2層共5戶之作業廠房，建築物高度25.05公尺，場址位屬山坡地，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。

六、本府交通局意見(書面)：

(一)因本案為廠房，裝卸車位設置於地下一層，請說明未來裝卸貨車是否會受高度限制無法下地下一層，倘有建議於地面層於車道出入口附近設置短時臨時停車空間，避免因卸貨需求無法引導至地下一層影響外部交通。

(二)請套繪地下一層機械升降機進出動線，倘有使用困難建議調整。

七、本府工務局意見(書面)：

(一)請依都市計畫法新北市施行細則第41條第2項規定：「建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。」檢討辦理。

(二)建築物地下層及地下層停車空間於地面層開向屋外之出入口及汽車坡道出入口，應設置高度自基地地面起算九十公分以上之防水閘門(板)。

(三)請依建築技術規則檢討工廠專章。

(四)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

八、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：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)第2點產業分類補充說明本案使用內容是否符合產3-2。

九、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、本案屬第三之二種產業專用區，請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)規定，於法規檢討章節說明屬核心及次核心產業之何種產業別，並請補附土地使用分區管制要點附錄，詳列供支援性產業所需之相關設施使用屬何種產業並檢討計算不得超過申請總樓地板面積20%，於平面圖標示面積，以專章檢討，並請洽本府經濟發展局確認符合規定。

二、依本計畫區土管要點第11點規定留設至少10公尺公共開放空間部分：

(一)行道樹間距不得大於6公尺，請修正增加喬木規劃，該樹須圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高2公尺以上，請確實標示。

(二)公共人行步道應以透水性鋪面為原則，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平；各退縮單元鋪面四周均應以15公分寬混凝土斬石鋪面方式收邊。

三、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」檢討部分：

(一)依本案為形塑風廊道及增加綠化量，應規劃留設至少7公尺綠園道林蔭人行空間，考量本案面寬僅約16公尺，為確保人行安全及避免後續鄰地車道規劃影響串連，7公尺綠園道範圍景觀規劃請依下列意見修正：

1、為考量後續全街廊串聯應全寬度設置延續植栽穴後，車道出入口以一處設置，本案規劃單車道寬度3.5公尺，並請調整6公尺*15公尺救災空間設

決



置位置往道路側移設，以最大範圍設置綠園道植栽穴，人行出入口以1處寬度2公尺以下設置，請修正。

2、請補充實際公有人行道植栽樹穴及喬木設置位置，配合本案車道出入口及救災空間調整硬鋪面位置，其餘部分請確保沿街植栽穴延續設置。

3、植栽穴內請以踏石規劃，並應考量踏石動線於本案基地內皆可通達人行硬鋪面。

4、車道旁鄰新頭湖段209地號側請以完整植栽穴規劃。

(二)為強化風廊及都市防災，沿地界線退縮2公尺部分請確認淨空設置，請考量調整戶外安全梯(乙梯)之位置，縮短硬鋪面範圍，以增加綠化，或增加沿地界線退縮深度，沿地界線以寬度60公分以上植栽穴設置，並請修正開門範圍不得位於沿地界線退縮2公尺範圍。

(三)應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。

(四)立體綠網部分：

1、依規定設置1處垂直景觀陽臺或露臺部分，其面積合計應不低於最大單層樓板之1/10、設置最小邊長寬度應不得小於6公尺，請檢附平面於專章說明設置位置並檢討符合規定。

2、本案各露臺、陽台及屋頂平台部分，請依規定檢討綠化面積符合規定，並請以複層綠化方式提供該基地員工休憩景觀使用，請增加喬灌木規劃，並請依透視圖所示，於陽台及露臺增加喬灌木規劃並應符合喬木覆土深度達1.5公尺，灌木覆土深度達0.6公尺。

3、建築物立面應設置垂直綠化設施(如植生牆體、花臺、格柵等)。前項立體綠化面積合計應不低於該立面總面積百分之三十。設置於陽台內側牆面之植生牆，考量植栽生長建議調整至陽台外側設置，並請補充專章檢討。

4、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；設置綠化部分應提出後續管理維護計畫，設置自動滴灌系統，並確實規劃排水設施，避免滴灌系統造成漏水問題，包含植栽及設備汰換方式…等相關內容，並配合納入公寓大廈管理規約。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請確實考量設置至少80公分維修通道。

(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。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。

四、陽台露臺外設置構造物及立面設置植生牆部分，請逕依建管規定辦理，不符規定部分請取消或計入容積，並請說明於報告書標示左向立面圖於I、H柱間設置之構造物之規劃及檢討方式。

五、景觀排水系統部分，請考量避免影響人行通行，以暗溝規劃排水，陰井盖以化妝蓋板規劃，並請補充剖面及示意圖說，說明排水系統規劃方式。

六、車道緩衝空間請依「新北市都市設計審議原則」留設，車道與人行道交接處應與相鄰人行道高程一致，道路截角部分請修正設置於公有人行道鄰道路側。

七、請依新北市都市設計審議原則停車位以平面設置為原則，修正機械車位以平面車位規劃。



八、本案設置工廠部分仍請依土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則及建築技術規則，檢討法定車位及裝卸車位。

九、報告書部分：

(一)請補充各章節標題。

(二)法規檢討文字缺漏錯誤部分請修正。

(三)法規檢討請確實回應說明檢討內容。

(四)請於透視模擬圖面確實留設退縮範圍，並補充退縮部分景觀規劃。

十、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。

十一、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。

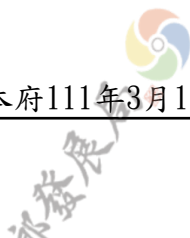
十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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12月21日前辦理核備事宜。



案由	霖昌實業林口區工二段207地號1筆土地廠房新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區林口段工二段207地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃永興建築師事務所 建築師：黃永興。</p> <p>三、申請單位：霖昌實業股份有限公司 負責人：汪清港。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上5層地下2層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,324平方公尺。</p> <p>設計建築面積：742.37平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：56.07% ≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,794.64平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,267.13平方公尺。</p> <p>設計容積率：246.76%(含獎勵容積) ≤247.8% [140申請提高至210%*(1+18%)] (允建上限)。</p> <p>(四)工業區立體化獎勵面積：500.47平方公尺(18%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至二層：停車空間。</p> <p>地上一層至三層：廠房。</p> <p>地上四層至五層：廠房、機電室。</p> <p>屋突一層至三層：機械室、水箱、梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車11輛，實設37輛(自設26輛)。</p> <p>應設大型裝卸車位1輛，實設1輛。</p> <p>應設機車11輛，實設11輛。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據本府93年4月21日北府城規字第09303968481號公告函、都市計畫法新北市施行細則第45條第3款、第5款及「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點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府111年3月18日新北府城設字第1110040560號函同意核備在案。</p>		



(二)本案設計單位於112年9月11日因增加工業區立體化獎勵函送都審報告書到府辦理變更設計，並經112年9月28日專案小組審議，決議為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。

1、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。

2、本府環境保護局意見(書面)：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)：

(1)本案於地面層規劃裝卸貨車位且採臨路倒車駛入(軌跡圖)，恐有影響交通之虞，請檢討於基地內留設足夠之迴車空間，未來進出不得占用道路空間迴轉。

(2)本案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，另無障礙汽機車位應臨近梯廳避免穿越車道設置，請調整配置或加強安全警示設施。

4、本府工務局意見(書面)：經查卷附資料變更設計部分，基於行政技術分立原則，既經設計建築師簽證說明在案本局無意見。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無涉及土地容積移轉事宜。

6、本案原核准之容積率，依土地使用分區管制要點第20點及「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」規定，增加建築退縮距離6公尺以上，容積率上限為210%部分：

(1)有關本案沿建築線退縮部分，車道高程應與相鄰人行步道一致，請修正，另請補充車道縱橫兩向剖面說明，並一併修正高程。

(2)本次變更調整於法定退縮設置之水保設施沉沙滯洪池，請說明設置方式，並請確認相關設施不得影響人行步行人通行。排水設施之滲透側溝部分詳圖有誤請修正，且目前以格柵板規劃頂蓋，影響退縮部分人行通行，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劉之方式規劃，並依原核准將排水設施規劃於基地周邊，臨地界線植栽穴排水建議以草溝規劃。

7、景觀部分：

(1)本案設置陰井及排水溝影響綠化面積部分請詳實檢討，請修正排水系統規劃方式或補足影響之綠化面積，並請詳標變更前後綠化範圍變更位置及區塊範圍變更數值差異對照，確認綠化面積不得低於原核准數值。並請確認不影響植栽生長及植栽穴應設置寬度，植栽樹種選用部分建議以原生種規劃。

(2)請增加退縮範圍內側及車道周邊景觀高燈規劃，以維護夜間人行安全。

(3)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討屋頂應設置1/2面積以



上之綠能設施或設備部分，太陽能板之相關機電及結構需求請補充說明，並請補充屋頂景觀剖面圖標示太陽能板設置位置及方式，逕依建管規定檢討辦理。

- (4)本案沿後面基地線規劃方式，涉及「都市計畫法新北市施行細則」41條規定部分，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理，並請於法規檢討章節確實回應。

8、交通運輸系統：

- (1)請依「新北市都市設計審議原則」規定，考量建築空間需求配合服務動線規劃，於地下1層鄰近垃圾儲藏室之位置，設置垃圾車暫停車位，不得計入自設及法定停車位。
- (2)本次變更調整地下1層停車位配置，請將無障礙機車位鄰近垂直動線設置。另本案地下室開挖範圍變更請確實詳列變更內容。
- (3)大型裝卸車位請注意車輛進出視線盲區，避免影響人行動線，維護人行安全。相關大型裝卸車位進出動線及相關配套設施及維管方式部分，請與本府交通局確認。

9、空調室外機請考量後續維護管理，向內移設置建築物內側並配合留設維修空間，外牆設置裝飾性構造物及相關面積計算請逕依建管規定檢討辦理。

10、建築立面裝飾柱及格柵，請逕依建管規定檢討辦理。

11、報告書部分：

- (1)提案單數值有誤，請修正。並請補充獎勵內容
- (2)法規檢討細則45條內容有誤請修正，其餘條文請確實檢核依適用版本檢附內容。
- (3)法規檢討請正確回應，各項數據請確認與報告書內容相符。
- (4)本案車位檢討面積數值報告書各章節內容不相符，請確實檢討修正，大型裝卸車位數量目前列入法定車位有誤，請另予計算。
- (5)各圖面請詳標變更位置，並以條列式對應變更說明。
- (6)請補充檢討111年9月2日修正之「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」條文檢討內容符合規定。
- (7)本案室內使用做為研發中心、會議室、展覽空間及宿舍使用部分，請於法規檢討內容確實回應符合各項規定，並於平面圖確實標註使用類別。
- (8)鋪面材質及家具配置圖說標示之防水閘門不得設置於退縮範圍，請修正。
- (9)請補充基地周邊高程說明地形現況。

12、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。

13、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。



- 14、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並詳細載明放寬事項。
- 16、相關單位意見請酌參。
- 17、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於112年10月12日前辦理核備事宜。

(三)申請單位於112年10月12日提送報告書到府辦理第1次變更設計核備程序，惟查本案前經本府以111年3月18日新北府城設字第1110040560號函核備都市設計審議在案，依市府工務局112年10月30日新北工建字第1122149509號函說明八所示，本案建造執照第1次掛件日為112年4月24日，已逾「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3項規定期限，前開核備函應已失其效力。爰有關申請單位於112年9月11日申請辦理都市設計審議變更一案已失其附麗，應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定程序重新申請。

(四)本案設計單位於112年11月21日函送都審報告書到府，重新辦理都市設計審議。

八、以上提請112年12月7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、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：基地位於本市林口區工二段207地號1筆土地，基地面積1,324平方公尺，興建地上5層地下2層共1戶之作業廠房，建築物高度28.8公尺，場址位屬山坡地，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。

(三)查廠房內設有研發中心，倘屬化學、醫藥、生物、有害性、同步輻射或高能量實(試)驗室，應依上開認定標準第23條第1項第3款規定重新憑判。



三、本府交通局意見(書面)：請檢視出入口處左右植栽是否會影響車輛進出及警示燈視線；裝卸貨車位請檢內部作業迴轉空間，避免以倒車進出影響道路交通。

四、本府工務局意見(書面)：

(一)請確認附屬空間設置展覽空間是否符合建築技術規則第270條規定。

(二)有關屋突一層設置太陽能光電設施請依設置再生能源設施免請領雜項執照標準檢討。

(三)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)依都市計畫法新北市施行細則第2條規定側院深度係建築物側牆或側住中心線與該側基地線間之側院平均水平距離，請檢討本案側院寬度。

(二)有關報告書引用土管108年1月28日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案)土地使用分區管制要點修(增)訂條文第57點業已刪除留設裝卸場之規定，請檢討修正。

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後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，並應請經濟部確認工業區立體化獎勵面積500.47平方公尺(18%)部分，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、本府前以111年3月18日新北府城設字第1110040560號函核備本案都市設計審議在案，惟本案建造執照第1次掛件日為112年4月24日，已逾「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點規定(略以)：「…都審案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起一年內申請建築執照。未依前項規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。…」，故上開核備函應已失其效力。爰有關申請單位於112年9月11日申請辦理都市設計審議變更一案已失其附麗，故依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定程序重新申請。

二、承上，本案申請提高基準容積率部分，依土地使用分區管制要點第20點及「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」規定，增加建築退縮距離6公尺以上，容積率上限為210%部分，依本府111年3月18日新北府城設字第1110040560號函核備在案規劃內容及歷次會議決議內容修正後，原則同意。

三、另查本案申請林口工業區產業用地(一)變更規劃提高容積一案，前經本府111年3月18日新北府城設字第1110040560號函核備提高容積率上限為210%後，洽經濟部以112年7月4日經授工字第11251027600號函核准獎勵容積額度不得超過法定容積之18%上限在案，惟前開都市設計審議核備函已失其效力，經濟部核准之林口工業區產業用地(一)變更規劃提高容積案是否仍具效力，應洽經濟部以正式函文確認，倘仍具效力請依經濟部核准函內容辦理，倘需重新申請，請取消該項獎勵額度並修正本案規劃內容。

四、本案申請屋脊裝飾物部分，原則同意。

五、排水設施部分，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，且為避免影響人行通行，鄰建築線側請將排水設施規劃於基地周邊，請修正。

決
議



UGJYFIFQUT

六、街道家具座椅部分，請增加背靠設計。

七、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並詳細載明放寬事項。

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12月21日前辦理核備事宜。

