

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10日

發文字號：新北府城設字第1130070598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28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：

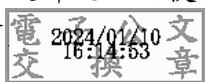
- 一、依據本府112年12月26日新北府城設字第1122535155號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於113年1月11日內檢附修正報告書送本府辦理續審或
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送
請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出
申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯



誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：張委員銀河、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、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(討論案第1案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1、2案)、南亞科技股份有限公司(討論案第1案)、宗邁建築師事務所(討論案第1案)、仕院建設股份有限公司(討論案第2案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第2案)、新北市鶯歌區公所(討論案第3案)、李訓中建築師事務所(討論案第3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：112.12.28 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)南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地公用五棟廠房廠房新建工程 (第 2 次變更設計)。

(二)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。

(三)新北市鶯歌區公所鶯歌區陶瓷段 2 地號等 18 筆土地市民活動中心新建工程(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：112.12.28 星期四 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：古委員禮淳代理

出席委員：游委員雅婷、鍾委員九如、李委員泰陽

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(王副執行長婉芝)、新北市政府
經濟發展局(涂科員代其)、新北市政府交通局(廖科員博
逸、蔡約聘人員曜羽)、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)、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)、新北市鶯歌區公所(潘主任秘書國強、廖課長
中正)、李訓中建築師事務所(李建築師訓中)、新北市政府
府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權、陳幫工程
司福琴)

案由	南亞科技泰山區566地號等4筆地號南亞科技廠房新建工程 (第2次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區自強段566、552、558、570地號等4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7層，地下1層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：44,585.7平方公尺。 (使用面積：39,116.17平方公尺)</p> <p>設計建築面積：14,173.62平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：36.23%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：73,250.29平方公尺。</p> <p>設計容積面積：62,369.37平方公尺。</p> <p>設計容積率：159.45%≤160%(120%申請基準容積提高至160%)(允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機房、水池。</p> <p>地上一層：警衛室、機房、水池、機電設備。</p> <p>地上二至七層：辦公室、機房、機電設備、機械室、水箱。</p> <p>屋頂層：電梯機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車1輛，實設1輛。 (移出數量1輛:南林段208地號1部)</p> <p>應設機車1輛，實設1輛。 (移出數量1輛:南林段208地號1部)</p> <p>應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1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>		



(一)本案前經本府111年5月30日新北府城設字第1110370341號函同意核備在案

(二)本案前經本府111年9月6日新北府城設字第1111441813號函第1次變更設計同意核備在案。

(三)本案設計單位於112年11月28日因建築面積減少、容積樓地板面積增加及變更改法令適用日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年12月28日專案小組審議。

一、台灣電力公司(書面意見)：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(含書面意見)：

(一)綠建築：

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、本案建築執照法令適用日為110年09月16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2019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(銅級)：

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)低碳(低蘊含碳)建築：

1、本案為地下1層，地上7層鋼筋混凝土構造建築物(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

本次
審查
相關
單位
意見



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(書面意見):環境影響評估部分,據所附資料載:基地面積39,116.17平方公尺,興建地上7層地下1層共1戶之廠房,建築物高度46.14公尺,查基地位屬「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,開發單位為南亞塑膠工業股份有限公司,倘涉及環評內容變更,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(書面意見):本次變更無涉交通部分,本局原則無新增意見。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):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、本次變更經設計單位說明配合建照審查增加總樓地板面積及容積樓地板面積部分,變更法令適用日請建築師以最新法規檢討並簽證負責,後續請逕依建管規定辦理。

二、有關「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」部分,請依本府111年9月2日修正版本檢討,報告書法規檢討及專章檢討章節內容請一併修正。

三、立面變更開口部分,立面圖及各相關透視圖面請確認規劃內容一致修正,模擬色系請依檢附之參考色卡以低彩度色系規劃。另建議考量本府推動「新北淨零碳」及原核備同意以地面綠化補足屋頂因設置設備致無法設置綠化面積,請評估調整相關設備配置於屋頂周邊增加綠化之可能性。

決
議

四、報告書部分:

(一)變更差異表請補充詳列綠化面積及綠覆面積檢討。

(二)建築面積計算圖變更內容增減標示有誤請修正。

(三)建築面積表請詳列各棟及本案基地內總計之面積增減值。

(四)綠化面積及綠覆面積增加部分,各章節請一併修正,確認規劃內容一致。

五、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。

六、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。

七、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。

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及放寬內容。

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113年1月11日前辦理核備事宜。



集合住宅(H-2)、管委會使用空間。

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431輛，實設789輛(自設358輛)。

應設機車431輛，實設431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(書面意見)：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(書面意見)：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(書面意見)：

(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(書面意見)：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，提請112年11月30日專案小組審議，決議為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。

1、台灣電力股份公司(書面意見)：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、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(1)綠建築部分：

甲、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。

乙、本次依所送書面資料之意見：

(甲) 基地保水指標：

子、請提出本案基地鑽探資料以佐證2m內土壤分類之認定。

丑、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。

寅、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。

(乙) 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。

(丙) 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。

(丁) 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。

(戊) 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。

(己) 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。



(2)智慧建築部分：

甲、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。

乙、前次意見均已妥善修正，本中心無其他意見。

3、本府環境保護局(書面意見)：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、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。

4、本府交通局(書面意見)：本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。

5、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：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。

6、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：

甲、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。

乙、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。

(2)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。

(3)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。

(4)廣場式開放空間部分：

甲、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。



乙、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。

丙、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。

(5)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。

7、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：

(1)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。

(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，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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

8、景觀部分：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

9、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。

10、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。

11、報告書部分：

(1)開放空間獎勵專章請套繪景觀圖面以確認開放空間規畫內容。

(2)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。

(3)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。

(4)鄰地界線留設之硬鋪面請確實補充縱向剖面說明高程。

(5)報告書頁面非都市設計審議內容請刪除。

12、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。

13、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。

14、相關單位意見請酌參。

(三)經本府112年12月13日新北府城設字第1121888505號函駁回在案。

(四)申請單位於112年12月18日提送報告書至府。

八、以上提請112年12月28日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力公司(書面意見)：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(含書面意見)：

(一)綠建築(銀級)：

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，所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明計算與書圖文件。



2、本次針對所送書面資料提出建議修正事項，請確認各指標評估表是否檢附2023年綠建築評估手冊內之表格，如水資源指標表格有誤再請修正。

3、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(銅級)：前次意見均已妥善修正，本中心無其他意見。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

1、本案為地下7層，地上24層鋼筋混凝土構造建築物(共398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(書面意見)：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行政段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，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、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。

四、本府交通局(書面意見)：

(一)請分別清楚圖示本案停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

(二)考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理(尤其中山路側臨停裝卸貨需求)，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(三)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。

(四)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

五、本府工務局(書面意見)：經查前次意見已修正，既經設計建築師簽證說明在案本局



無意見。

六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：市府112年3月13日新北府城開字第1120441537號函完成書面審查在案。

決
議

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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、本案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：

(一)本案申請大規模開發獎勵，自行留設串連30公尺計畫道路(文化三路側)沿地界線穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷側)供公眾通行之人行步道，請依歷次小組及下列意見修正：

- 1、設置階梯範圍旁之植栽穴，請確認階梯與植栽穴之高程，植栽穴請避免以花台設置，請補充透視及剖面說明。
- 2、請於步道轉折至階梯處及沿地界線側平地位置適當距離加大留設硬鋪面，並配合留設街道家具增加使用性，並請於供公眾通行步道全段設置景觀高燈以維夜間人行安全。
- 3、建議考量自行車動線規劃相關設施，並考量與無障礙規劃路徑之整合。
- 4、力行段263地號側緊鄰鄰地車道出入口處，請加強警示確保人行安全。
- 5、請於文化三路2段211巷側增設開放空間告示牌。

(二)依前次會議決議鄰力行段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，請取消警衛室及配合設置之景觀框架部分，目前框架規劃方式各圖面不相符，請確實配合鄰地開放空間留設退縮供公眾使用延續人行動線，並於車道與人行道交接處加強警示確保人行安全，並應考量車行動線避免彎折，請確實調整框架規劃或依歷次會議決議取消設置。

(三)沿文化三路2段211巷側沿街退縮部分：

- 1、請修改消防雲梯車救災空間規劃方式，確保沿街植栽穴之延續性，並請確認入口框架高度，避免影響救災空間請調整入口框架設置範圍。
- 2、車道於法定退縮範圍請以沿街植栽穴及鋪面型式界定車道範圍，並確保車道出入口於法定退縮範圍請以6公尺以下設置，以維人行安全。

(四)本案廣場式開放空間範圍部分，請於文化三路側與鄰地交接處，沿地界線側留設1.5公尺硬鋪面，增加使用性並確保後續人行動線串連。

(五)公共服務空間無障礙廁所需經過健身房內部，具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請配合修正健身房及無障礙廁所規劃，或調整獎勵內容。

二、交通動線配置事項，請依歷次會議決議及下列意見修正，後續依交通影響評估結論辦理：

(一)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。並請依歷次會議交通局意見，確實考量文化三路及中山路側店面之裝卸動線需求以內部化處理。



(二)依歷次會議決議，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，請審慎考量結構安全及對周邊建物環境之影響，倘確有需求有關自設車位數量請依交通影響評估結論辦理。

(三)本案汽車及機車動線蜿蜒轉折且多向動線交織，請考量調整動線規劃，或加強警示設施，避免影響人行動線。

三、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，續提討論。

四、有關本案設置游泳池部分，請確認游泳池結構合理性及上方頂蓋設置範圍，確實依建管規定計算容積，於立面圖及剖面圖一併修正，並請確認鄰力行段293地號側沿地界線退縮1.5公尺範圍淨空設置。

五、景觀部分：

(一)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。

(二)景觀照明請以高燈為主，沿續文化三路2段211巷側沿街人行步道照明，並加強車道兩側照明，申請開放空間獎勵範圍應均等規劃高燈照明，以確保使用性及夜間通行安全。請配合現有路燈規劃，樹穴部分請一併考量整併規劃。

(三)圍牆部分於沿地界線1.5公尺淨空及串連鄰地開放空間範圍，請改以綠籬設置。

六、建築物各樓層標示檢討1/2透空遮陽板部分，請確認開放空間範圍及自行退縮供公眾通行部分上方應淨空設置，透空率及設置深度請逕依建管規定檢討辦理。

七、建築物各樓層高度請逕依建管規定檢討辦理。

八、報告書部分：

(一)景觀剖面圖請確認圖面索引正確標示。

(二)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範圍請確認規劃內容相符。

(三)公寓大廈管理規約請修正經都市設計審查同意之說明內容。

(四)請補充車道縱橫剖面說明相關高程。

九、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、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113年1月11日前辦理續審事宜。



案由	新北市鶯歌區公所鶯歌區陶瓷段5地號等17筆土地南鶯市民活動中心新建工程（第1次變更設計）	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區陶瓷段5、5-2、5-3、5-4、6、6-2、8、8-1、8-2、8-3、8-4、9、10、10-1、10-2、10-3、14地號等17筆土地。</p> <p>二、設計單位：李訓中建築師事務所 建築師：李訓中</p> <p>三、申請單位：新北市鶯歌區公所 負責人：鍾耀磊</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p> (一)設計內容：地上1層，鋼筋混凝土造，共1戶。</p> <p> (二)建築基地面積 ：2,284.2平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ：303.7平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ：13.3%≤15%。</p> <p> (三)總樓地板面積 ：303.7平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ：303.7平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ：13.3%≤30%</p> <p> (四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ：市民活動中心。</p> <p> (五)停車空間：應設汽車0輛，實設0輛。</p> <p> 應設機車1輛，實設3輛(自設2輛)。</p> <p> 應設自行車1輛，實設6輛(自設5輛)。</p> <p> (六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第4項規定，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112年5月17日新北府城設字第1120399116號函同意核備在案。</p> <p> (二)本次因都市計畫變更部分公園用地變更為河川地，基地面積縮小調整建築規劃，爰此辦理第1次變更設計。</p> <p> (三)設計單位於112年12月22日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年12月28日專案小組審議。</p>		
本次審查	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：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</p>		



<p>相關單位意見</p>	<p>或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區陶瓷段5、5-2、5-3、5-4、6、6-2、8、8-1、8-2、8-3、8-4、9、10、10-1、10-2、10-3、14地號等17筆土地，基地面積2,284.2平方公尺，興建1幢1棟地上1層無地下層共1戶之活動中心，建築物高度4.2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。</p> <p>三、本府交通局(書面意見)：本次變更無涉交通部分，本局原則無新增意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：查本次變更設計項目尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之土管規定，故本科無意見。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，本案前於111年4月6日新北府城開字第1110618801號函原則同意多目標使用。</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、本次因都市計畫變更，部分公園用地變更為河川地，經申請單位辦理地籍分割後調整使用基地面積為2,284.2平方公尺，並據以辦理使用基地內之都審變更設計，相關建築法令逕依建管規定檢討辦理。</p> <p>二、使用基地綠化量及綠覆率檢討，部分數值錯誤，請修正。</p> <p>三、喬木數量請以不低於原核准喬木數量設置。</p> <p>四、本次變更改以造型牆規劃，惟請適當增加進入活動廣場造型牆開口寬度及通透性，以增加使用者通行及整體空間安全性。</p> <p>五、報告書部分：</p> <p>(一)0-9節變更差異表請詳述地號減少之變更說明，請修正。</p> <p>(二)P1-9-1原都審核備函缺頁，請補正。</p> <p>六、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請變更設計審議作為本案工期展延之理由。</p> <p>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。</p> <p>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及放寬內容。</p> <p>九、相關單位意見請酌參。</p> <p>十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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113年1月11日前辦理核備事宜。</p>

