

## 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2月1日  
發文字號：新北府城設字第1130237613號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府113年1月24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113年1月16日新北府城設字第1130101125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2月7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。

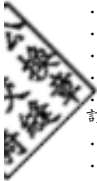
正本：張委員銀河、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、內政部建築研究所風雨風洞實驗室(討論案第1案)、吳映傑等11人(討論案第1案)、陳建勳建築師事務所(討論案第1案)、林妙姿君(討論案第2案)、陳又瑄君(討論案第2案)、陳力齊君(討論案第2案)、陳顥之君(討論案第2案)、雅御建築師事務所(討論案第2案)

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：113.1.24 星期三 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)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。

(二)林妙姿等 4 人林口區行政段 700 地號等 5 筆土地店鋪住宅新建工程。

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：113.1.24 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：湯委員潔新代理

出席委員：鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜

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(賴科員俊璋)、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)、林妙姿等 4 人(陳皇仁先生代表)、雅御建築師事務所(江建築師雅芳)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程師天權、陳工程員韋豪)



1、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、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、台灣建築中心(書面意見)：

(1)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。

(2)智慧建築(銅級)：

甲、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。

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。

丙、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。

(3)低碳(低蘊含碳)建築：

甲、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。

乙、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。

丙、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。

丁、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

戊、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。

己、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。

庚、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。

3、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，說明如下：

(1)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。

甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(甲)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。

(乙)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。

(2)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。

4、本府交通局(書面意見)：

(1)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。

(2)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。

5、新北市政府農業局：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。

6、新北市政府經濟發展局(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。

7、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(1)請釐清本案設計容積率。

(2)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。

(3)請補充說明本案無法綠化面積之檢討內容。

8、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。

9、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。

10、交通運輸系統：

(1)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。

(2)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。





(3)大型裝卸車位請考量迴車空間規劃設置位置，請修正。

(4)法定車位百分之三十作為充電停車位，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。

(5)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。

(6)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。

11、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：

(1)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。

(2)沿地界線處應與鄰地順平，目前規劃不符規定，請修正。

(3)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。

(4)承上，本案設置圍牆部分請修正以綠籬方式規劃。

(5)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。

12、人行空間及步道系統：

(1)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。

(2)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。



(3)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。

### 13、景觀計畫：

(1)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。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)基地周邊排水請以草溝及滲透側溝規劃加強雨水入滲。

14、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。

15、有關本案用水、用電及汙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。

16、報告書部分：



- (1)各圖面請統一方向以北向朝上檢附，並標示指北針。
- (2)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。
- (3)案名有誤請修正，無紙化系統請一併修正。
- (4)空白頁請標示本頁空白。
- (5)本案無申請獎勵，提案單請刪除獎勵內容，請修正。
- (6)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。
- (7)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。
- (8)請檢附總二氧化碳固定量計算並標示喬木固碳標準
- (9)建築面積表設計容積率有誤請修正。
- (10)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。
- (11)平面圖請標示基地內各退縮範圍。
- (12)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。
- (13)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。

17、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。

18、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。

19、相關單位意見請酌參。



20、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21、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。

(二)經本府城鄉發展局同意續審展延112年12月14日，設計單位於112年12月14日提送報告書至府，經退回補正後於112年12月28日提送報告書至府。

八、以上提請113年1月24日專案小組審議。

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、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、台灣建築中心(書面意見)：

(一)綠建築(銀級)：

1、本案所附之綠建築標章評估總表已達銀級標準，各項單一指標評估項目及設計說明請於後續檢送綠建築標章評定時完整檢附。

2、以上原則通過，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

(二)智慧建築(銅級)：依報告書內容僅提供預計申請分數，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。

三、本府環境保護局(書面意見)：

(一)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98、99地號等2筆

本次  
審查  
相關  
單位  
意見



土地，基地面積5,394.76平方公尺，興建地上1層無地下層共1戶之廠房，建築物高度9.57公尺，場址位屬法定山坡地，非位於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，並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(書面意見)：大型車於囊底路進出迴轉軌跡請再檢討。

五、本府工務局(書面意見)：

(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)請依建築技術規則檢討工廠專章。

(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。

六、本府經濟發展局：

(一)經查鉅程環保主張動物飼料製造業屬食品製造業項下，符合「新北國際A1+智慧園區」土地使用管制次核心產業定義。

(二)經檢視鉅程環保提供之生產製程，因涉及食品製造認定，中央主管機關經濟部及農業部尚未正式函覆，故本局已定於113年1月20日集前開單位討論，以協助商後續認定業業別歸屬，以符合土地使用管制規定。

(三)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。

決議

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檢討土地使用內容，依本府城鄉發展局112年12月28日新北城都字第1122582118號函檢送之有關林口工一土地使用管制認定研商會議紀錄結論，因現階段並未實質進入工廠製程確認作業，故由建築師依都市計畫檢討簽證負責符合規定，本案屬第三之二種產業專用區次核心產業之食品製造業。有關後續製程及使用性質之認定相關內容無需檢附，請逕依相關規定辦理。



二、交通運輸系統：請依前次會議決議，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，請修正出入口管制門增加退縮設置。

三、景觀計畫：

- (一)規劃內容修正後綠化面積檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討，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，請補充檢討標示計算區塊及計算內容，由建築師簽證符合規定。
- (二)屋頂太陽能設施請考量設備空間及維修走道設置，並且補充剖面說明。
- (三)本案設置綠能設施，請確認屋頂綠化面積不得低於30%，不符規定請修正。
- (四)規劃內容修正後屋頂綠化部分請確認設置面積符合都市計畫及審議原則規定，標示計算區塊及計算內容，由建築師簽證符合規定。屋頂綠化考量後續維管、給排水及結構安全規劃。
- (五)景觀全區剖面圖請確認與各相關圖面規劃內容相符，鄰退縮範圍植栽穴請依「新北市都市設計審議原則」規定，避免以花台設置。
- (六)台電配電場所請考量美觀及沿街人行步道植栽之延續性，以灌木及喬木遮蔽美化。

四、請依「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」提出環境風場實驗成果說明。

五、請確實依歷次會議決議修正，報告書內容請建築師確實檢核正確檢附。

六、報告書部分：

- (一)請檢附完整會議紀錄函文。
- (二)報告書頁面請雙面列印，空白頁請標示本頁空白。
- (三)修正對照表請於備註欄標註對應報告書頁面。
- (四)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，報告書錯別字請修正。
- (五)修正對照及法規檢討相關檢討內容請正確說明。
- (六)全區街廓配置圖標示有誤，請修正。



(七)車道出入口尺寸標示有誤，請修正。

(八)綠化面積檢討報告書各章節內容不相符，請確實核對一致檢附。

(九)防救災圖面請以修改後圖面重新送審。

(十)垃圾廚餘系統動線與規劃內容有誤，請修正。

(十一)請依報告書範本補充人行道鋪面材質示意圖，確保人行安全。

(十二)建築計畫各圖面比例標示有誤，請修正。

(十三)立面圖及剖面圖請標示建築物高度及基地範圍，並標註包含建築間、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。

七、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。

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。

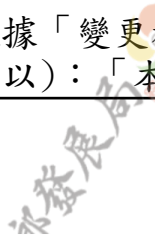
九、相關單位意見請酌參。

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113年2月7日前辦理核備事宜。



案由	林妙姿、陳又瑄、陳力齊、陳顥之林口區行政段700地號等5筆土地獨立住宅店舖新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：雅御建築師事務所 建築師：江雅芳</p> <p>三、申請單位：林妙姿、陳又瑄、陳力齊、陳顥之等4人</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層地下1層，鋼筋混凝土構造，共4戶。</p> <p>(二)建築基地面積：815.63平方公尺。</p> <p>設計建築面積：277.08平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.97%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,450.86平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,218.22平方公尺。</p> <p>設計容積率：149.36%≤150%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機械房。</p> <p>地上一層：一般零售業、住宅及停車空間。</p> <p>地上二層：一般零售業。</p> <p>地上三層至四層：住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車6輛，實設6輛。</p> <p>應設機車6輛，實設6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「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第54點(略以)：「本特定區各使用分區及公共設施用地內建築</p>		





基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定建築蔽率，經各市政府都市設計審議通過者，不在此限。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：設計單位於113年1月9日提送報告書至府。

八、以上提請113年1月24日專案小組審議。

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、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

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：基地位於本市林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地，基地面積815.63平方公尺，興建4幢4棟地上4層地下1層共4戶之住宅，建築物高度15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。

三、本府交通局(書面意見)：

(一)請補充機車出入動線，並再檢討機車與汽車道破口再予整併縮減。

(二)9.7公尺大範圍破口處若有路燈或樹木，倘須移設請向本府相關單位申請。另現況佳林路有停車格，未來倘有相關車格塗銷等相關需求請洽本局。

四、本府工務局(書面意見)：

(一)有關提請放寬免自20公尺道路境界線至少退縮4公尺建築，經都審同意本局無意見。

(二)請依建築技術規則檢討防火間隔。

(三)停車空間請依建築技術規則檢討防火區劃及停車相關規定。

(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。

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。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見



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、本案前有申請都市設計審議核備在案，取得之建造執照已失其效力，另行政段700-4地號單獨取得建造執照業以失效，都市設計審議部分後經多次重新申請未依規定提送修正報告書，業經本府駁回在案，考量本案留設開放空間部分應以不得低於原核備原則及歷次會議決議規劃，申請免自道路境界線至少退縮4公尺建築，請依下列意見修正：本案考量整體供公眾開放空間延續，供公眾通行人行步道完整性(依本特定區土地使用分區管制要點相關規定沿道路境界線退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用)，請依下列意見修正：

(一)基地南臨10公尺計劃道路(中正路)部份退縮淨深至少24公尺供公眾使用之街角廣場部分：

1、考量整體都市開放空間請將D棟南側私院部分，留設2公尺住宅緩衝空間後，整併加大街角廣場範圍之留設。

2、承上，景觀配置請考量後續串連，沿建築線退縮4公尺範圍，請配合現有行道樹延續沿街植栽穴設置，鄰地界線處請留設1.5公尺硬鋪面作為後續人行動線串連。並請配合道路行穿線留設停等空間。

3、考量供公眾使用範圍內之使用性，請調整植栽穴範圍，避免沿地界線側開放性不足。

(二)考量沿20米佳林路人行步道之動線延續，請沿建築線退縮1.5公尺供公眾通行人行步道，應與公有人行道順平設置，並確保退縮部分上方應淨空設置。

(三)以上範圍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」提撥管維護基金，並納入公寓大廈管理規約，請修正。

二、車道出入口部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，每宗基地設置1處車道出入口為原則：

(一)為減少人車動線交織應整體考量，查本案設置4處汽機車進出破口合計超過20公尺以上，且未確實劃分車道範圍，請整併集中設置，以避免過多破口，另基於安全考量，機車動線勿與人行道共用。

(二)承上，請分別整併A、B棟及C、D停車空間各設置1處車道出入口，合計2處車道出入口分別以寬度6公尺以下設置，請修正，集中留設緩衝空間，並確保不影響公有人行道植栽穴。倘無法依意見修正，請整併停車空間集中設置於地下室以1處車道出入口設置。

(三)車道出入口請依「新北市都市設計審議原則」規定，車道於法定

決  
議



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。

三、依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正專章內容，補充剖面相關圖說，詳實說明與鄰地關係，續提討論。

四、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。

五、景觀部分：

(一)無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，綠化面積目前檢討有誤，請依意見修正後確實標示區塊對應計算符合規定，車道範圍請一併釐清修正。

(二)請補充本案基地境界線、沿街退縮及街角廣場與鄰地之剖面圖，確認整體景觀高程及植栽覆土深度，並採順平處理。

(三)圍牆請依「新北市都市設計審議原則」檢討透空率，或改以綠籬設置。

(四)陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置並留設退縮，女兒牆高度依建管規定設置。

六、建築規劃部分：

(一)地下室機械房請依建管規定檢討並計算容積。

(二)地上2層作為一般零售業，請確實區分住商動線。

(三)地上1層店舖旁規劃室內停車空間，惟停車空間面積皆大於店舖面積，為避免違規使用，請調降停車空間高度。

七、報告書部分：

(一)依土地使用分區管制要點檢討車位請釐清修正。

(二)提案單請補充自行車位數量。

八、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。

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。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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2月7日前辦理續審事宜。

