

## 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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年2月18日  
發文字號：新北府城設字第1110267639號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送111年2月11日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第3次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年2月10日新北府城設字第1110238384號開會通知單續辦。
- 二、依據「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111年2月25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、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、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、新北市政府消防局、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、南亞科技股份有限公司、宗邁建築師事務所

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室(均含附件)



# 市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

111 年度第 3 次大會會議紀錄

- 一、時間:111 年 2 月 11 日(星期五)上午 11 時整。
- 二、地點:本府 28 樓都委會會議室。
- 三、主持人:黃主任委員國峰。
- 四、紀錄彙整:蔡翔宇。
- 五、出席委員及列席單位:如簽到簿。
- 六、主席致詞。
- 七、審議事項:
  - (一)討論案:
    1. 南亞科技泰山區自強段 545-3 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程。
    2. 南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地 5A 公用廠房新建工程。
    3. 南亞科技泰山區南林段 208 地號 1 筆土地 5A 研發大樓新建工程。
- 十、散會:下午 12 時 30 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 3 次會議 簽到冊

日期	中華民國 111 年 2 月 11 日 (星期五) 上午 11 時整			
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員	王明			
副主任委員	邱信			
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	鄭委員晃二	鄭晃二	張委員銀河	張銀河
	胥委員直強	胥直強	吳委員杰穎	
	崔委員懋森		許委員晉誌	許晉誌
	洪委員迪光	洪迪光	江委員彥霆	
	董委員娟鳴	董娟鳴	廖委員國誠	廖國誠
	周委員繼祖	周繼祖	高委員文婷	高文婷
	李委員泰陽	李泰陽	汪委員俊男	汪俊男
	湯委員潔新	湯潔新	古委員禮淳	古禮淳
	林委員秀芬	林秀芬	郭委員俊傑	郭俊傑
	金委員肇安	金肇安		

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 3 次會議

列席單位 簽到冊

- 壹、時間：中華民國 111 年 2 月 11 日(星期五) 上午 11 時整
- 貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室
- 參、出席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局	段長	胡相恩 謝國旋
新北市政府環境保護局		
新北市政府經濟發展局	副局長	林進介
	專員	王美臣
新北市政府消防局		
新北市政府新建工程處		
新北市政府養護工程處		

單位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局		
		李祥銘
		蔡奇輝 吳敏璋
		李曉萍 秦子傑
		張鈺朋 江青萍
		吳淑梅 蔡翔宇
		林子 謝賢錫
南亞科技股份有限公司		鄭國輝 李茂 李易洋
		楊貴文
宗邁建築師事務所		唐坤
		王雲娥

案由	南亞科技泰山區自強段 545-3 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區自強段 545-3、546、548、545-2、547-1、547-2、547、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，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：62,545.46 公尺。 設計建築面積：36,647. 平方公尺。 設計建蔽率：58.59%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：255,948 平方公尺。 設計容積面積：180,338.36 平方公尺。 設計容積率：288.33%≤288.33%[120%申請提高至 210%][120*(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>(四)新建建築各層用途如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. S1h4 機房： 地上一層：機房、倉庫。</li> <li>2. 主廠房棟： 地上一層至九層：廠房、機房。</li> <li>3. 廢棄物倉庫： 地上一層：機房、倉庫。</li> <li>4. 支援 5 棟： 地上一層至九層：機房、辦公室。</li> <li>5. 化學品倉庫 地上一層：機房、倉庫。</li> <li>6. 先進製程棟： 地上一層至五層：機房、廠房。</li> <li>7. 資料倉庫： 地上一層至三層：機房、倉庫。</li> </ol> <p>(五)停車空間：應設汽車 681 輛，實設 681 輛。 (移出數量 681 輛:移入南林段 286 地號 421 部;移入南林段 208 地號 260 部)。 應設機車 681 輛，實設 681 輛。 (移出數量 681 輛:南林段 286 地號 440 部;南林段 208 地號 241 部)。 應設自行車 104 輛，實設 104 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</p>		

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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 110 年 11 月 11 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 12 月 9 日專案小組審議，決議如下：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. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，經查本案係屬本局審查中之「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，已於 110 年 3 月 15 日召開第 1 次審查會，並於 110 年 3 月 23 日以新北環規字第 1101529773 號函請南亞塑膠工業股份有限公司(以下簡稱南亞公司)於 110 年 6 月 20 日前補正完成，嗣經本局 110 年 6 月 3 日新北環規字第 1101063682 號函同意展延補正期限至 110 年 9 月 20 日、110 年 9 月 13 日新北環規字第 1101751022 號函同意展延補正期限至 110 年 12 月 20 日。南亞公司已於 110 年 11 月 15 日以南亞(樹)總字第 21A900327968 號函送環說書修訂本，經本局初審後，報告書未依第 1 次審查會決議第 2 點意見：「本案 A 基地之基準容積率為 210%，惟設計容積率達 315%，請說明獎勵容積內容及合理性。」充分說明，遂於 110 年 11 月 23 日以新北環規字第 1102206017 號函請南亞公司於 111 年 2 月 18 日前依本局意見製作補充說明資料。
2. 本府交通局意見(書面)：提案表所設車輛數請再確認是否正確，並請依交通影響評估審查意見修正，有關本次開發各廠(主廠、公用及支援)各場之停車衍生需求及施工期程替代停車場請確實檢討設足，並鼓勵員工使用大眾運輸或提供接駁車，減少對周邊道路交通影響，車道出入口緩衝及各廠穿越南林路之行人設施(停車場至主廠行穿、停留處、行人號誌及時相)請依尖峰量(包括道路尖峰及、上、下、換班等人車潮集中時段)需求檢討設置足夠空間，避免溢出道路。
3. 本府新建工程處意見(書面)：本案架空走廊及地下管道議題，涉及基地前之南林路已供公眾通行，依類此案件(「南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地 5A 公用廠房新建工程」)之業務權管原則，暫無涉本處業務。
4. 本府養護工程處意見(書面)：
  - (1)經查本案如涉地下連通道，請依 110 年 11 月 22 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會決議，回歸建管審查辦理。
  - (2)本案架空走廊部分請符合淨高 4.6 公尺以上，惟上開會議決議請申請單位依土地使用分區管制要點檢討辦理，是否准予設置請逕洽建管單位及都市設計審議研議。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：



- (1)本案地下開挖率檢討部分，請於P5-1面積計算表實際載明地下開挖之面積及計算，以利檢核。
  - (2)P3-3設置空橋連接兩宗不同建築基地部分，涉及退縮規定部分請依土管53條或55條核實檢討。
6. 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。
7. 專章檢討:
- (1)依土地使用分區管制要點第20點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過210%，有關本案於南林路側退縮合計12公尺(6公尺法定退縮及6公尺增加退縮建築距離)部分，因本案目前量體配置係以集中且靠近沿街開放空間規劃，與開放空間產生較大之壓迫感。另有關本案量體高度達59公尺考量減緩對於天際線及環境景觀之部分，請再增加南側沿街退縮空間後，續提小組討論。
  - (2)有關本案設置架空走廊跨越計畫道路部分，依照內政部105年12月發布實施『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』及內政部93年11月發布實施『擬定林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫書』規定，應自道路境界線退縮6公尺建築留設法定退縮，另本案依『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』申請提高基準容積部分，除依土地使用分區管制要點規定及其他法定規定退縮外，應增加退縮建築距離，故設置架空走廊未符合上開退縮建築之規定，倘有設置需再釐清相關適法性。
  - (3)有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。
  - (4)本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。
8. 本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰鍰，為避免此一疑慮，請依下列意見修正:
- (1)本案位於乙種工業區，依「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)第18條乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，請加強說明本案廠房內使用用途，以符法令。
  - (2)機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
9. 公共開放空間系統:
- (1)有關本案沿街開放空間規畫請配合周邊基地(廣場用地)，

整體規劃設計，並取消本案基地地界線側與廣場外緣間之植栽規劃，避免阻礙人行動線出入，以利未來舉辦各式活動時有足夠之空間尺度。

- (2) 基地鄰接南林路側沿街開放空間之植栽規劃請連續設置，為避免形成基地破口，請適度植栽縮減破口寬度。
- (3) 本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少 2.5 公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。
- (4) 本案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，橫向坡度不得大於於百分之 4，並於平面配置圖標示高程，請修正。

#### 10. 交通運輸系統：

- (1) 本案請於面積計算表、提案單請詳實檢討說明本案設置停車數量。
- (2) 本案車道出入口周邊請加強警示設施，以確保人行安全使用。
- (3) 車道鋪面請與人行鋪面一致且無高差處理，另請加強自行車及人行使用鋪面連續規劃設置。
- (4) 本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討留設自行車位。

#### 11. 景觀計畫：

- (1) 本案請以單線圖標示說明不可綠化範圍。
- (2) 考量投樹燈對於生物及自然環境造成影響，請取消設置投樹燈。
- (3) 有關本案設置圍牆部分請依「新北市都市設計審議原則」，其高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達百分之 70 以上，牆基高度不得高於 20 公分。
- (4) 本案基地內倘有既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。
- (5) 有關建築物立面色系部分，請以大地色系規劃，加強與周邊自然環境融合，請減少量體造成視覺壓迫感，並提出爭取高度放寬前後之對比分析。
- (6) 請本案說明設置垃圾空間設置位置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高，倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。

#### 12. 報告書部分：

- (1) 報告書各頁所載開挖率及容積說明均不一致，請釐清後修正。
- (2) 本案目前基地排水及高程系統圖無標示任何高程，請詳細標示本案基地與鄰地高程。
- (3) 本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。

(4)請統一面積計算表與配置圖廠房空間名稱。

(5)提案單與面積算表數值不一致，請修正。

(6)面積計算表、防救災計畫、景觀計畫請依本府城鄉發展局公告範本製作。

(7)本案現況照片請補充其拍攝位置以利確認方位。

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。

15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 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 110 年 12 月 23 日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於 111 年 1 月 7 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 1 月 25 日專案小組審議，決議如下：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，因涉基準容積率提高及規模達大會標準，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分，係屬本局審查中之「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，已於 110 年 12 月 29 日召開第 2 次審查會，並於 111 年 1 月 5 日以北環規字第 1110015474 號函請南亞塑膠工業股份有限公司於 111 年 4 月 8 日前依審查意見補正在案。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案 5A 主廠房基地內並無設置停車場，請說明 681 席汽、機停車位及 103 席自行車停放區之位置，並以連續線段標示進出之車行動線。

(2) 施工及營運期間停車場開闢期程，開發單位應擬妥配套及可銜接使用，避免產生階段落差，並依交評意見辦理。

3. 本府消防局意見(書面): 有關今日討論三案整體為爭取容積獎勵增加建築物退縮寬度部分，應全面審視是否影響原核定之消防車輛救災活動空間內容，並送本局災害搶教科進行審查。

(1) 本次工程內容包含潔淨區設置，就前日業主及其委託廠商親訪本局討論潔淨區排煙設備免設條件尚未取得共識，本局就會前綜整意見其潔淨區消防安全設備設置要點第 9 點之潔淨區定義除內政部消防署有另文解釋，否則其設備免設仍應符合各款條件。

(2) 另查本次新建工程完工後預計供公共危險物品及可燃性高

壓氣體之儲存及處理作業使用，其建築物之位置、構造、設備及其消防安全設備請依相關規定檢討設置。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢工業區總量管制及土地容積移轉申請案管理系統，尚查無容積移轉、工業區總量管制申請紀錄。

5. 專章檢討：

(1)依土地使用分區管制要點第20點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過210%，有關本案於南林路側退縮合計12公尺(6公尺法定退縮及6公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正並續提大會討論。

A. 本案量體配置係以集中且靠近沿街開放空間規劃且以均質的開口設計，為加強對於整體環境的協調性，請以設計手法加強立面處理。

B. 本案依『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』申請提高基準容積及土地使用分區管制要點規定留設沿街退縮空間，範圍不得設置構造物及建築投影面積，請修正。

C. 本案請考量林口特定區工十二工業區開放空間之延續，應套繪既有人行系統後，整體規劃人行及自行車動線，並補充相關圖說。

D. 為確保廠區員工穿梭各廠區使用，請妥善規劃人行穿越空間。

E. 本案人行步道或開放空間高程橫向坡度不得大於4%，請修正。

(2)有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

(3)本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。

6. 公共開放空間系統：

(1)本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少2.5公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。

(2)本案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，橫向坡度不得大於4%，並於平面配置圖標示高程。

7. 交通運輸系統：

(1)本案依「新北市都市設計審議原則」申請機車數量小於100部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，目前規劃車道破口寬度達10公尺以上不符合上開審議原則規定，請詳實檢討法規並修正。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討後，續提大會討

論。

- (2)請補充本案裝卸貨車進入基地之行駛軌跡及轉彎半徑，並依照土地使用分區管制要點及建築技術規則檢討其裝卸車位數量。
  - (3)本案請於面積計算表、提案單詳實檢討說明本案依土地使用分區管制要點、「新北市都市設計審議原則」及建管規定分別檢討後需設置之停車(汽、機車及裝卸位)數量。
  - (4)本案請於面積計算表、提案單、車行動線圖，加強本案設置停車數量、車行動線檢討說明。
  - (5)請於圖面補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程。
  - (6)本案依「新北市都市設計審議原則」檢討留設自行車位，請補充其設置位置。
8. 本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故「新北市都市設計審議原則」已刪除原透水分規定，請以低衝擊開發設計原則，透水檢討部分請移除。
9. 景觀計畫：
- (1)本案請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討留設屋頂綠化。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討後，續提大會討論。
  - (2)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，檢討綠化面積計算部分，請以色塊區分不可綠化範圍及綠化範圍，另「無法綠化之面積」適用項目，請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，面前扣除範圍有誤請修正。
  - (3)本案設置法定喬木種植數量計算，請以實設綠化量檢討之。
10. 報告書部分：
- (1)修正對照表請確實逐項檢討製作修正對照圖，並標示回應頁碼。
  - (2)本案剖面圖請詳細標示其剖面範圍。
  - (3)報告書平、立、剖面圖請補充說明比例尺寸，以利審閱。
  - (4)本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。
  - (5)相關建築面積檢討及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附。
  - (6)提案單與面積算表數值不一致，請修正。
  - (7)面積計算表、防救災計畫、景觀計畫、附件內容請依本府城鄉發展局公告範本製作。
  - (8)請刪除立面之廣告招牌物 LOGO 示意圖，請修正。
11. 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。
12. 相關單位意見請酌參。

	<p>13. 有關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。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 111 年 2 月 17 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 2 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，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，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 申請提高基準容積。</p> <p>(二) 車道破口寬度。</p> <p>(三) 屋頂綠化留設。</p> <p>(四) 全區人行開放空間。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，經查屬本局審查中之「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，已於 110 年 12 月 29 日召開第 2 次審查會，並於 111 年 1 月 5 日以新北環規字第 1110015474 號函請南亞塑膠工業股份有限公司於 111 年 4 月 8 日前補正完成在案。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 接駁車停靠站應妥予規劃，避免設置於轉角處。</p> <p>(二) 廠區內大型車輛 出入口於進出尖峰時段，必要時應安排專人指引。</p> <p>(三) 廠區內大型車輛進出須考量駕駛安全視距，現場交維應有充足之照明亮度。</p> <p>三、本府養護工程處意見(書面):本處無意見。</p> <p>四、本府新建工程處意見(書面):提請討論事項暫無涉本處業務。</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送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，有關本案於南林路側退縮合計 12 公尺(6 公尺法定退縮及 6 公尺增加退縮建築距離)及基地東北側沿計畫道路退縮合計 10 公尺(4 公尺法定退縮及 6 公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正後，原則同意。</p> <p>(一) 本案依小組意見提出本計畫區法定退縮整體規劃配置部分，因部分人行道留設不足寬，故南林路兩側 A 廠區至 D 廠區(含既有廠區)法定退縮 6 公尺人行步道，應以足寬 4 公尺人行步道留設，</p>

以利串連開放空間系統。

(二) 人行步道或開放空間高程橫向坡度不得大於 2.5%，並詳細標示高程關係，請修正。

(三) 開門範圍不得位於退縮開放空間內，請修正並確保無設置固定式構造物。

二、本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請依「建築技術規則」規定檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

三、依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定應檢討屋頂設置二分之一綠能設施或設備，本案提出因屋頂設置管道、管線及其他工廠所需設備致無法設置綠化面積部分，有關本案工廠使用請本府經濟發展局協助確認無法以綠能設備替代之特殊性，惟本案屋頂綠化面積僅約 3.15%，仍請於屋頂可綠化部分增加綠化外，不足部分於地面、陽台、水平人工地盤增加綠化及喬木予以補足後，原則同意。

四、本案設置 1 處 12 公尺寬之車道出入口部分，考量本案屬工業區有大型裝卸車使用之需求，請併同交通影響評估審查通過後，原則同意。

五、本案設置法定車位部分，請逕依建管規定辦理。

六、報告書附件資料、書圖格式及相關計算，多次小組審議已請本案修正檢討，惟此次報告書內容仍未確實改進，請申請單位督促設計單位確實檢核修正。

案由	南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地 5A 公用廠房廠房新建工程	案號	討論案 第二案
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 公尺。  設計建築面積：14,373.65 平方公尺。  設計建蔽率：36.66% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：70,556.68 平方公尺。  設計容積面積：61,036.7 平方公尺。  設計容積率：155.68% ≤ 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5A 公用廠房： <ul style="list-style-type: none"> <li>地下一層：停車空間</li> <li>地上一層至七層：廠房、機械室。</li> </ul> </li> <li>2. 5A 廢水廠： <ul style="list-style-type: none"> <li>地下一層：廠房、機械室。</li> </ul> </li> <li>3. 5A 氬氣棚地上一層：廠房、機械室。</li> <li>4. 5A 氬氣棚地上一層：廠房、機械室。</li> <li>5. 5A 氬氣廠地上一至二層：廠房、機械室。</li> <li>6. 5A 氬氣廠地上一層：廠房、機械室。</li> <li>7. 警衛室。</li> </ol> <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)  應設機車 1 輛，實設 1 輛。  (移出數量 1 輛:南林段 208 地號 1 部)  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：</p> <p>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> <p>(一) 本案設計單位於 111 年 1 月 6 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 1 月 25 日專案小組審議，決議如下：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，因涉基準容積率提高及規模達大會標準，經作業單位確認後，續提大會討論。</p>		



1. 本府工務局意見(書面):

- (1) 建物類組是否為 I 類(燃氣燃油)。
- (2) 各幢建物一樓高程及地面層高程請標全。
- (3) 廢水棟一樓未套繪道路，且等高線穿越建築物似不合理。
- (4) 牆面線請明確繪製，避免與設備、水溝、門窗混淆。
- (5) 請標明各幢避難層出入口位置。

2. 本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分，係屬本局審查中之「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，已於 110 年 12 月 29 日召開第 2 次審查會，並於 111 年 1 月 5 日以北環規字第 1110015474 號函請南亞塑膠工業股份有限公司於 111 年 4 月 8 日前依審查意見補正在案。

3. 本府交通局意見(書面):

- (1) 請於相關圖說中補充 5A 公用廠房汽、機車格位設置位置，並以連續線段標示進出之車行動線。
- (2) 施工及營運期間停車場開闢期程開發單位應擬妥配套及可銜接使用避免產生階段落差並依交評意見辦理。

4. 本府消防局意見(書面): 有關今日討論三案整體為爭取容積獎勵增加建築物退縮寬度部分，應全面審視是否影響原核定之消防車輛救災活動空間內容，並送本局災害搶救科進行審查。

- (1) 本次工程內容包含潔淨區設置，就前日業主及其委託廠商親訪本局討論潔淨區排煙設備免設條件尚未取得共識，本局就會前綜整意見其潔淨區消防安全設備設置要點第 9 點之潔淨區定義除內政部消防署有另文解釋，否則其設備免設仍應符合各款條件。
- (2) 另查本次新建工程完工後預計供公共危險物品及可燃性高壓氣體之儲存及處理作業使用，其建築物之位置、構造、設備及其消防安全設備請依相關規定檢討設置。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢工業區總量管制及土地容積移轉申請案管理系統，尚查無容積移轉、工業區總量管制申請紀錄。

6. 專章檢討:

- (1) 依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210% 部分，有關本案於南林路側退縮合計 10 公尺(6 公尺法定退縮及 4 公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正並續提大會討論。

A. 本案依「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」申請提高基準容積及土地使用分區管制要點規定留設沿街退縮空間，範圍不得

設置構造物及建築投影面積請修正。

B. 本案請考量林口特定區工十二工業區開放空間之延續，應套繪既有人行系統後，整體規劃人行及自行車動線，並補充相關圖說。

C. 為確保廠區員工穿梭各廠區使用，請妥善規劃人行穿越空間。

D. 本案人行步道或開放空間高程橫向坡度不得大於4%，請修正。

(2) 有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

(3) 本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。

#### 7. 公共開放空間系統：

(1) 本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少2.5公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。

(2) 本案請補充與鄰地剖面圖規劃，以利確認沿街空間係以順平處理。

#### 8. 交通運輸系統：

(1) 本案依「新北市都市設計審議原則」申請機車數量大於100部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為8公尺以下，目前規劃2處車道破口寬度達13及12公尺不符合上開審議原則規定，請詳實檢討法規並修正。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討後，續提大會討論。

(2) 本案請於面積計算表、提案單詳實檢討說明本案依土地使用分區管制要點、「新北市都市設計審議原則」及建管規定分別檢討後需設置之停車(汽、機車及裝卸位)數量。

(3) 本案車道出入口周邊請加強警示設施，以確保人行安全使用。

(4) 考量本案將法定車位移至基地外，請詳細補充說明員工使用方式及員工數，確保使用之合理性。後續請於建築管理階段加註法定車位之使用，以確保符合法定程序。

(5) 請補充本案裝卸貨車進入基地之行駛軌跡及轉彎半徑，並依照土地使用分區管制要點及建築技術規則檢討其裝卸車位數量。

9. 第七章設計圖書部分，請釐清本案各項剖面圖其剖面位置及說明本案檢附平、立、圖於整宗基地位置何處。

10. 本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故「新北市都市設計審議原則」已刪除原透水分規定，請以低衝擊開發設計原則，透水檢討部分請移除。

#### 11. 景觀計畫：

(1) 本案請依「都市計畫法新北市施行細則」確實於各棟建築

	<p>物檢討留設屋頂綠化。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討後，續提大會討論。</p> <p>(2)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討，檢討綠化面積計算部分，請以色塊區分不可綠化範圍及綠化範圍，另「無法綠化之面積」適用項目，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，面前扣除範圍有誤請修正。</p> <p>(3)本案設置法定喬木種植數量計算，請以實設綠化量檢討之。</p> <p>12. 報告書部分：</p> <p>(1)本案剖面圖請詳細標示其剖面範圍。</p> <p>(2)報告書平、立、剖面圖請補充說明比例尺寸，以利審閱。</p> <p>(3)本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。</p> <p>(4)相關建築面積檢討及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附。</p> <p>(5)提案單與面積算表數值不一致，請修正。</p> <p>(6)面積計算表、防救災計畫、景觀計畫、附件內容請依本府城鄉發展局公告範本製作。</p> <p>(7)請刪除立面之廣告招牌物 LOGO 示意圖，請修正。</p> <p>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。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 有關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。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 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 111 年 2 月 17 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於 111 年 2 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，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，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 申請提高基準容積。</p> <p>(二) 車道破口寬度。</p> <p>(三) 屋頂綠化留設。</p> <p>(四) 全區人行開放空間。</p>
<p>本次 審查 相關</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經查屬本局審查中之「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，已於 110 年 12 月 29 日召開第 2 次審查會，並於 111</p>

<p>單位 意見</p>	<p>年1月5日以新北環規字第1110015474號函請南亞塑膠工業股份有限公司於111年4月8日前補正完成在案。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)接駁車停靠站應妥予規劃，避免設置於轉角處。</p> <p>(二)廠區內大型車輛出入口於進出尖峰時段，必要時應安排專人指引；另大型車輛於廠內行駛時應避免與行人動線交織。</p> <p>(三)請說明單日內進出之大型車輛數為何。</p> <p>(四)有關本案車輛出入口寬度放寬為13公尺，因進出車輛多為聯結車，且非主要停車場，爰本局原則同意。</p> <p>(五)廠區內大型車輛進出須考量駕駛安全視距，現場交維應有充足之照明亮度。</p> <p>三、本府養護工程處意見(書面):本處無意見。</p> <p>四、本府新建工程處意見(書面):提請討論事項暫無涉本處業務。</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送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、依土地使用分區管制要點第20點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過210%，有關本案於南林路側退縮合計10公尺(6公尺法定退縮及6公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正後，原則同意。</p> <p>(一)本案依小組意見提出本計畫區法定退縮整體規劃配置部分，因部分人行道留設不足寬，故南林路兩側A廠區至D廠區(含既有廠區)法定退縮6公尺人行步道，應以足寬4公尺人行步道留設，以利串連開放空間系統。</p> <p>(二)人行步道或開放空間高程橫向坡度不得大於2.5%，並詳細標示高程關係，請修正。</p> <p>二、本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請依「建築技術規則」規定檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。</p> <p>三、依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定應檢討屋頂設置二分之一綠能設施或設備，本案提出因屋頂設置管道、管線及其他工廠所需設備致無法設置綠化面積部分，有關本案工廠使用請本府經濟發展局協助確認無法以綠能設備替代之特殊性，惟本案屋頂綠化面積僅約6.13%，仍請於屋頂可綠化部分增加綠化外，不足部分於地面、陽台、水平人工地盤增加綠化及喬木予以補足後，原則同意。</p>
	<p>四、本案設置2處車道出入口分別為13公尺及12公尺部分:</p> <p>(一)西北側車道出入口，應作為本案大型裝卸車(氣體槽車)使用動線，請改善車道破口西北側留設人行緩衝空間，併同交通影響評估審查通過後，原則同意以12公尺以下設置。</p> <p>(二)東北側車道出入口，應僅服務汗水處理廠棟使用，且考量全區整體交通運輸動線，故請取消設置或縮減破口寬度至6公尺以下。</p> <p>五、本案設置法定車位部分，請逕依建管規定辦理。</p>

- |  |
|--|
| <p>六、有關景觀圍牆設計部分，請加強地景結合柔化都市界面。</p> <p>七、請以綠化、降低建築物彩度等方式加強與環境之融合。</p> <p>八、報告書附件資料、書圖格式及相關計算，多次小組審議已請本案修正檢討，惟此次報告書內容仍未確實改進，請申請單位督促設計單位確實檢核修正。</p> |
|--|

案由	南亞科技泰山區南林段 208 地號 1 筆土地 5A 研發大樓 新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：泰山區南林段 208 地號 1 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%，申請提高至 180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 6 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：13,561.48 公尺。 設計建築面積：8,127.39 平方公尺。 設計建蔽率：59.54% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：47,437.50 平方公尺。 設計容積面積：27,920 平方公尺。 設計容積率：179.03% ≤ 180%(120%申請提高至 180%) (允建上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>1. A棟廠房： 地上一層至六層：廠房、辦公室。</p> <p>2. B棟廠房： 地上一層至六層：停車空間、機房、辦公室、員工餐廳。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 160 輛，實設 501 輛。 (含泰山區自強段 545-3 地號等 10 筆土地移入 260 輛汽車位及泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地移入 1 輛汽車位、自設 80 輛)。 應設機車 160 輛，實設 720 輛。 (含泰山區自強段 545-3 地號等 10 筆土地移入 241 輛機車位、自設 319 輛)。 應設自行車 24 輛，實設 24 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> <p>(一) 本案設計單位於 110 年 11 月 11 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 12 月 9 日專案小組審議，決議如下：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。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經查本案係屬本局審查中之「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，已於 110 年 3 月</p>		

15日召開第1次審查會，並於110年3月23日以新北環規字第1101529773號函請南亞塑膠工業股份有限公司(以下簡稱南亞公司)於110年6月20日前補正完成，嗣經本局110年6月3日新北環規字第1101063682號函同意展延補正期限至110年9月20日、110年9月13日新北環規字第1101751022號函同意展延補正期限至110年12月20日。南亞公司已於110年11月15日以南亞(樹)總字第21A900327968號函送環說書修訂本，經本局初審後，報告書未依第1次審查會決議第2點意見：「本案A基地之基準容積率為210%，惟設計容積率達315%，請說明獎勵容積內容及合理性。」充分說明，遂於110年11月23日以新北環規字第1102206017號函請南亞公司於111年2月18日前依本局意見製作補充說明資料。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 經查本案汽車停車位501席，機車停車位720席，為主要停車空間，請補充汽機車停車與動線計畫。
- (2) 提案表所設車輛數請再確認是否正確，並請依交通影響評估審查意見修正，有關本次開發各廠(主廠、公用及支援)各場之停車衍生需求及施工期程替代停車場請確實檢討設足，並鼓勵員工使用大眾運輸或提供接駁車，減少對周邊道路交通影響，車道出入口緩衝及各廠穿越南林路之行人設施(停車場至主廠行穿、停留處、行人號誌及時相)請依尖峰量(包括道路尖峰及、上、下、換班等人車潮集中時段)需求檢討設置足夠空間，避免溢出道路。

3. 本府新建工程處意見(書面)：本案架空走廊及地下管道議題，涉及基地前之南林路已供公眾通行，依類此案件(「南亞科技泰山區自強段566地號等4筆土地5A公用廠房新建工程」)之業務權管原則，暫無涉本處業務。

4. 本府養護工程處意見(書面)：

- (1) 經查本案如涉地下連通道，請依110年11月22日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會決議，回歸建管審查辦理。
- (2) 本案架空走廊部分請符合淨高4.6公尺以上，惟上開會議決議請申請單位依土地使用分區管制要點檢討辦理，是否准予設置請逕洽建管單位及都市設計審議研議。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 本案申請建照執照日(109年12月17日)，爰應依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)定條文檢討，該次通檢未指明變更部分，均以106年4月13日發布實施「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)」為準。

- (2) 本案依土管要點規定提會放寬基準容積率，惟計畫書所載放寬後之容積率數據均不一致，請申請者自行檢核修正(P2-2-3、P3-1-1、P4-3、P4-4、P5-11-2)。
  - (3) 本案並無地下開挖，P2-2-7 地下開挖線檢討誤繕部分請修正。
  - (4) 有關土管 53 規定申請建築時應自道路境界線退縮 4 公尺建築，並至少留設 2 公尺以上供座人行步道使用，惟本案基地臨接南泰路部分僅退縮 3.52 公尺(P4-2)，不符前開退縮規定，請配合釐清修正。
  - (5) P3-3 設置空橋連接兩宗不同建築基地部分，涉及退縮規定請依土管 52 條或 54 條核實檢討。
6. 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系統，尚無容積移轉案件紀錄;經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無申請總量管制案件紀錄。
7. 專章檢討:
- (1) 本案依本計畫區土地使用分區管制要點第 20 點規定，申請提高容積率至 180%部分，依「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」第 3 點第 2 款規定:「增加退縮建築基地範圍，位屬街廓角地之基地，兩鄰路面擇一退縮，並應經都市設計及土地使用開發許可審議會同意。」擇一計畫道路退縮部分，請加強本案僅擇一側計畫道路退縮之說明，續提討論。
  - (2) 依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，有關本案於南林路側退縮合計 12 公尺(6 公尺法定退縮及 4 公尺增加退縮建築距離)部分，續提小組討論。
  - (3) 有關本案設置架空走廊跨越計畫道路部分，依照內政部 105 年 12 月發布實施「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」及內政部 93 年 11 月發布實施「擬定林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫書」規定，應自道路境界線退縮 6 公尺建築留設法定退縮，另本案依「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」申請提高基準容積部分，除依土地使用分區管制要點規定及其他法定規定退縮外，應增加退縮建築距離，故設置架空走廊未符合上開退縮建築之規定，倘有設置需再釐清相關適法性



(4) 有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

(5) 本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。

8. 本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰鍰，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

(1) 機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。

(2) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

9. 公共開放空間系統：

(1) 基地鄰接南林路側目前規劃 16 公尺寬基地破口部分，為避免形成基地破口，請於建築線側種植灌木及喬木適度縮減破口寬度。

(2) 本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少 2.5 公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。

(3) 請補充說明全區(A、B、C、D 開發案)交通暨人行動線、停車場、開放空間等規劃資訊，以確保各案送審過程可維持開放空間品質。

(4) 基地鄰接南泰路側留設 4 公尺法定退縮範圍部分，不得設置構造物，請修正，

(5) 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上，請設計雙排大型常綠喬木。

(6) 本案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，橫向坡度不得大於於百分之 4，並於平面配置圖標示高程，請修正。

10. 交通運輸系統：

(1) 本案請於面積計算表、提案單、車行動線圖，加強本案設置停車數量、車行動線檢討說明。

(2) 本案車道出入口周邊請加強警示設施，以確保人行安全使用。

- (3) 車道鋪面請與人行鋪面一致且無高差處理，另請加強自行車及人行使用鋪面連續規劃設置。
- (4) 本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討留設自行車位。

11. 景觀計畫：

- (1) 有關建築物立面色系部分，請以大地色系規劃，加強與周邊自然環境融合，請減少量體造成視覺壓迫感，並提出經目的事業主管機關同意高度放寬前後之對比分析。
- (2) 本案綠覆率檢討請依「新北市都市設計審議原則」規定喬木尺寸，詳實換算可得之綠覆面積。
- (3) 本案請以單線圖加強說明不可綠化範圍。
- (4) 考量投樹燈對於生物及自然環境造成影響，請取消設置投樹燈。
- (5) 有關本案設置圍牆部分請依「新北市都市設計審議原則」，其高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達百分之70以上，牆基高度不得高於20公分。
- (6) 本案基地內倘有既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。

12. 報告書部分：

- (1) 請補充本案申請新北市工業區立體化方案相關辦理情形。
- (2) 報告書各頁所載開挖率及容積說明均不一致，請釐清後修正。
- (3) 請詳細標示本案鄰地高程。
- (4) 本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。
- (5) 請統一面積計算表與配置圖廠房使用用途。
- (6) 提案單與面積算表數值不一致，請修正。
- (7) 面積計算表、防救災計畫、景觀計畫請依本府城鄉發展局公告範本製作。
- (8) 本案現況照片請補充其拍攝位置以利確認。

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。

15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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110年12月23日前辦理續審事宜。

(二)案設計單位於111年1月6日提送都審報告書到府，錄案提請111年1月25日專案小組審議，決議如下：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，因涉基準容積率提高及規模達大會標準，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分，係屬本局審查中之「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，已於110年12月29日召開第2次審查會，並於111年1月5日以北環規字第1110015474號函請南亞塑膠工業股份有限公司於111年4月8日前依審查意見補正在案。
2. 本府交通局意見(書面):
  - (1) 經查本案汽車停車位501席，機車停車位720席，為主要停車空間，請補充汽機車停車與動線計畫。
  - (2) 提案表所設車輛數請再確認是否正確，並請依交通影響評估審查意見修正，有關本次開發各廠(主廠、公用及支援各場)之停車衍生需求及施工期程替代停車場請確實檢討設足，並鼓勵員工使用大眾運輸或提供接駁車，減少對周邊道路交通影響，車道出入口緩衝及各廠穿越南林路之行人設施(停車場至主廠行穿、停留處、行人號誌)及時相請依尖峰量(包括道路尖峰及、上、下換班等人車潮集中時段)需求檢討設置足夠空間，避免溢出道路。
  - (3) 施工及營運期間停車場開闢期程，開發單位應擬妥配套及可銜接使用避免產生階段落差並依交評意見辦理。
3. 本府消防局意見(書面): 有關今日討論三案整體為爭取容積獎勵增加建築物退縮寬度部分，應全面審視是否影響原核定之消防車輛救災活動空間內容，並送本局災害搶救科進行審查。
  - (1) 本次工程內容包含潔淨區設置，就前日業主及其委託廠商親訪本局討論潔淨區排煙設備免設條件尚未取得共識，本局就會前綜整意見其潔淨區消防安全設備設置要點第9點之潔淨區定義除內政部消防署有另文解釋，否則其設備免設仍應符合各款條件。
  - (2) 另查本次新建工程完工後預計供公共危險物品及可燃性高壓氣體之儲存及處理作業使用，其建築物之位置、構造、設備及其消防安全設備請依相關規定檢討設置。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢工業區總量管制及土地容積移轉申請案管理系統，尚查無容積移轉、

工業區總量管制申請紀錄。

5. 專章檢討：

- (1) 依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，有關本案於南林路側退縮合計 10 公尺(6 公尺法定退縮及 4 公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正並提續提大會討論。
  - A. 本案依「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」之第 3 點第 2 款規定部分，續提大會討論。
  - B. 本案請考量林口特定區工十二工業區開放空間之延續，應套繪既有人行系統後，整體規劃人行及自行車動線，並補充相關圖說。
  - C. 為確保廠區員工穿梭各廠區使用，請妥善規劃人行穿越空間。
  - D. 本案請考量開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性並供非特定民眾休憩與無障礙使用，不得設置階梯及坡道並移除圍牆等阻隔性設施，請修正。
  - E. 基地鄰接南泰路側所留設之沿街人行通行寬度不得低於 2 公尺寬。
- (2) 有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。
- (3) 本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。

6. 公共開放空間系統：

- (1) 本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少 2.5 公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。
- (2) 基地鄰接南泰路側留設 4 公尺法定退縮範圍部分，不得設置固定式構造物，請修正。
- (3) 請補充說明本區廠房之間員工早、中、晚時段人流移動資訊。
- (4) 本案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，橫向坡度不得大於 4%，並於平面配置圖標示高程，請修正。

7. 交通運輸系統：

- (1) 本案依「新北市都市設計審議原則」申請機車數量大於 100 部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 8 公尺以下，目前規劃車道破口寬度達 10 公尺不符合上開審議原則規定，請詳實檢討法規並修正。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討

後，續提大會討論。

- (2) 本案請於面積計算表、提案單詳實檢討說明本案依土地使用分區管制要點、「新北市都市設計審議原則」及建管規定分別檢討後需設置之停車(汽、機車及裝卸位)數量。
  - (3) 請補充本案裝卸貨車進入基地之行駛軌跡及轉彎半徑，並依照土地使用分區管制要點及建築技術規則檢討其裝卸車位數量。
  - (4) 本案請於面積計算表、提案單、車行動線圖，加強本案設置停車數量、車行動線檢討說明。
  - (5) 請說明本案接駁車設置位置及停靠站，並確保不造成對外部交通影響。
  - (6) 請於圖面補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程。
  - (7) 本案依「新北市都市設計審議原則」檢討留設自行車位，請補充其設置位置。
8. 本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故「新北市都市設計審議原則」已刪除原透水分規定，請以低衝擊開發設計原則，透水檢討部分請移除。
9. 景觀計畫：
- (1) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」檢討留設屋頂綠化有誤，不得扣除車道面積及管道間等，請修正。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討後，續提大會討論。
  - (2) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，檢討綠化面積計算部分，請以色塊區分不可綠化範圍及綠化範圍，另「無法綠化之面積」適用項目，請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，目前扣除範圍有誤請修正。
  - (3) 本案設置法定喬木種植數量計算，請以實設綠化量檢討之。
10. 報告書部分：
- (1) 修正對照表請確實逐項檢討製作修正對照圖，並標示回應頁碼。
  - (2) 本案剖面圖請詳細標示其剖面範圍。
  - (3) 報告書平、立、剖面圖請補充說明比例尺寸，以利審閱。
  - (4) 本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。
  - (5) 相關建築面積檢討及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附。
  - (6) 提案單與面積算表數值不一致，請修正。
  - (7) 面積計算表、防救災計畫、景觀計畫、附件內容請依本

	<p>府城鄉發展局公告範本製作。</p> <p>(8) 請刪除立面之廣告招牌物 LOGO 示意圖，請修正。</p> <p>11. 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。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 有關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。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 111 年 2 月 17 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 2 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，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，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 申請提高基準容積。</p> <p>(二) 車道破口寬度。</p> <p>(三) 屋頂綠化留設。</p> <p>(四) 全區人行開放空間。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，經查屬本局審查中之「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，已於 110 年 12 月 29 日召開第 2 次審查會，並於 111 年 1 月 5 日以新北環規字第 1110015474 號函請南亞塑膠工業股份有限公司於 111 年 4 月 8 日前補正完成在案。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):接駁車停靠站應妥予規劃，避免設置於轉角處。</p> <p>三、本府養護工程處意見(書面):本處無意見。</p> <p>四、本府新建工程處意見(書面):提請討論事項暫無涉本處業務。</p>
<p>決 議</p>	<p>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，送本府續提小組審議。</p> <p>一、本案申請提高基準容積由 120% 至 180% 部分，依「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」規定應自法定退縮後再增加 4 公尺退縮，惟本案臨南泰路側未依規定退縮建築，且基地條件對環境視覺景觀衝擊較大，請配合調整量體、高度及開放空間整體修正。</p> <p>二、本案依小組意見提出本計畫區法定退縮整體規劃配置部分，因部分人行道留設不足寬，故南林路兩側 A 廠區至 D 廠區(含既有廠區)法定退縮 6 公尺人行步道，請以工程手法以足寬 4 公尺人行步道留設，以利</p>

串連開放空間系統。

- 三、人行步道或開放空間高程橫向坡度不得大於 2.5%，並詳細標示高程關係，請修正。
- 四、有案涉及山坡地建築高度放寬部分，請依「建築技術規則」規定檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。
- 五、本案設置 2 處 8 公尺寬車道出入口部分，考量臨南泰路側部分僅作為垃圾運送及廚房卸貨後場動線，車道出入口請以 6 公尺以下設置。
- 六、本案設置法定車位部分，請逕依建管規定辦理。
- 七、報告書附件資料、書圖格式及相關計算，多次小組審議已請本案修正檢討，惟此次報告書內容仍未確實改進，請申請單位督促設計單位確實檢核修正。