

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6月20日

發文字號：新北府城設字第1131204977號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年6月12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。

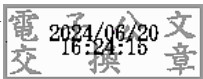
說明：

- 一、依據本府113年5月31日新北府城設字第1131070991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6月26日前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、高伸木君(討論案第1

案)、絃鉅建築師事務所(討論案第1案)、福樺建設股份有限公司(討論案第2案)、大硯建築師事務所(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：113.6.12 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)高伸木新店區太平段 700 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 3 次變更設計)。

(二)福樺建設林口區力行段 836、843 地號等 2 筆土地住宅及商業大樓新建工程。

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：113.6.12 星期一 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：湯委員潔新(第 1 案自行迴避)、鍾委員九如、游委員雅婷、李
委員芝瑜

出/列席單位：高伸木(智己行銷有限公司 洪負責人偉智代理)、紘鉅建
築師事務所(林建築師森泰代理)、福樺建設股份有限公司
(丁副總經理章國)、大硯建築師事務所(練建築師乃齊)、
新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權、
林工程員詣儒)

案由	高伸木新店區太平段700地號等1筆地號土地住宅新建工程(第3次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區太平段700地號1筆。</p> <p>二、設計單位：紘鉅建築師事務所 建築師：張紘聞</p> <p>三、申請單位：高伸木 負責人：高伸木</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上3層，地下1層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：273.47平方公尺。 坡度超過55%面積8.94平方公尺。 可使用面積264.53平方公尺。</p> <p>設計建築面積：47.45平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：17.94%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：230.43平方公尺。</p> <p>設計容積面積：103.15平方公尺。</p> <p>設計容積率：38.99%≤40%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。 地上一層：停車空間。 地上二至三層：住宅(H2)。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：水箱。</p> <p>(五)停車空間：</p> <p>應設汽車1輛，實設3輛(自設2輛)。 應設機車1輛，實設1輛。 應設自行車1輛，實設0輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」第13點及「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點」第7點，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		



七、辦理經過：

(一)本案前經市府101年9月20日新北府城設字第1012541754號函核備在案、102年4月17日新北府城設字第1021606715號函第1次變更設計核備在案及111年4月27日新北府城設字第1110491947號函第2次變更設計核備在案。

(二)本案設計單位於113年4月1日未具文號申請及113年4月17日未具文號申請提送都審報告書到府，提請113年4月29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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區太平段700地號土地，基地面積273.47平方公尺，興建地上3層地下1層共1戶之住宅，建築物高度11.2公尺(惟變更設計申請書載12.32公尺、面積計算表載10.36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。

2、本府交通局(書面意見)：本局原則無新增意見。

3、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。

4、檢討各章節變更對照圖說，請依範本製作，原核准圖說請標示為「原核准」、變更後圖說請標示「變更後」，另所有變更請以紅框框列，並標示說明變更原因及變更內容，請修正。

5、涉及山坡地建築檢討部分：

(1)有關平均坡度超過55%從30.02平方公尺變更為8.94平方公尺，請補充說明辦理坵塊變更原因。另請釐清坵塊檢討改採10公尺坵塊邊長計算平均坡度，是否涉及變更法令適用日，倘變更法令適用日，相關法規檢討也請一併調整，依法令適用日檢附正確版本詳實檢討。

(2)本案基地周邊邊坡、等高線、高程規劃、擋土牆、公共排水溝位置及數量變更與原核准不一致部分，請分別說明變更原因。

(3)本案設計之基地地面高度與面前道路高度不同部分，涉及整地後之高程認定，請依建管規定檢討。

(4)綜上，本次變更主要涉及調整平均坡度檢討，應先經坡審審查確認。



6、本案經整地後之擋土牆高度超過1.5公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」等建築管理規定辦理，並請增加立體綠化，以增進對周邊環境之友善性及降低人行空間壓迫感。

7、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1)植栽請以原生種為主，植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，滯洪沉砂池於平面圖標示為綠化範圍，與剖面圖標示不一致，涉及綠化面積調整不得低於原核准，請修正。
- (2)圍牆、綠籬請依「新北市都市設計審議原則」規定以高度120公分以下設置，請於相關圖面上確實標示檢討。
- (3)法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於2.5%設置為原則。
- (4)車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請以設計手法區隔車道範圍，請修正，請補充車道縱橫2向剖面說明高程。
- (5)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、車道尺寸、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度、套繪陽台投影範圍，並於圖說一併檢討人行空間上方淨空之規定。

8、交通動線及停車空間配置：

- (1)請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討自行車數量，另自行車停放空間應設置於地面層室內或地下1層，本案未規劃自行車位，請修正。
- (2)本案規劃之2層機械停車空間部分，請增加迴轉動線說明，另停車空間應留設至樓梯間之出入動線，停車空間與其他用途空間應以分間牆區劃用途，以符合建管規定及住戶緊急逃生需求，請修正。
- (3)為確保人行及車行安全，車道出入口行車動線請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」規定自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置，另自行車停放空間應設置於地面層室內或地下一層，本案未規劃自行車停放空間，請於法令檢討章節補充自行車停車空間數量檢討計算式，圖說亦請明確標示自行車停放空間位置及數量，倘涉及原使用執照停車空間調整，請依建管程序辦理。



9、環境保護事項：

- (1)請補充說明垃圾、廚餘處理需求，並留設足量垃圾處理空間。
- (2)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並加強本案排水計畫與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。
- (3)防災計畫請檢附消防局審查通過之內容，包括審查表及1層平面配置圖等圖說。
- (4)外觀模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (5)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清材質之止滑性。

10、建築計畫部分：

- (1)本案為住宅新建工程，廁所僅規劃馬桶及洗手台，應合理規劃盥洗室或淋浴間，請修正。
- (2)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。
- (3)建築物外觀透視模擬圖請補充周遭重要建築物、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (4)平面圖、剖面圖及立面圖不一致，例如平面圖標示原核准陽台深度107.5公分，變更後陽台92.5公分，但變更後立面圖陽台卻比原核准更深，剖面圖變更後陽台深度85公分，圖說嚴重錯誤，請釐清所有尺寸、確實標示，綜整修正相關圖說。
- (5)原核准筏基層120公分，變更後220公分，請說明變更高度原因，並請依原核准高度合理規劃筏基層，請修正。

11、報告書部分：

- (1)請檢附山坡地雜項執照審查會議紀錄。
- (2)面積計算表資料有誤，請修正。另請刪除工程造价，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。
- (3)建築面積計算圖請著色，標示臨道路名稱、建築線及地界線，並請表明基地面積、地籍謄本面積、平均坡度超過55%面積、可使用面積及設計建築面積，檢討建蔽率。



(4)建築計畫圖說，非屬都市設計審議事項部分免檢附，如步行距離檢討及門窗表等。

(5)報告書平面圖請確實標示指北座向及比例尺。

(6)報告書部分內容模糊，無法識別，例如面積計算表，請修正。

12、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

13、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、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。

15、相關單位意見請酌參。

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113年5月13日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於113年5月13日(113)字第051301號及113年5月27日(113)字第052702號函提送都審報告書到府。

八、以上提請113年6月12日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

二、本府交通局(書面意見)：本局無新增意見。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查本案係屬新店都市計畫風景區，本科無意見。

決
議

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、法規檢討部分：



新北市政府城發局

(一)有關本案變更主要涉及調整平均坡度檢討，依前次決議應先經坡審審查確認，請設計單位說明辦理情形並檢附坡審審查通過會議紀錄。

(二)依內政部函87年72日台內營字第8772186號函釋，欲適用原建造執照申請時之法令規定，不應增加原建照核准之總容積樓地板面積，本次變更設計增加容積部分已與函釋不符，經設計單位會中表示將修正以原建照核准之容積面積內調整設計內容，相關容積檢討請修正。

二、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)有關擋土牆設置立體綠化，請於透視圖、立面圖及剖面圖標示立體綠化的位置及植栽種類，請修正。

(二)請於圖說上清楚標示鄰地高程及永業路路面高程，以確保人行步道空間及鄰地銜接順平無高差。

(三)本案植栽請重新規劃配置位置，以不影響當地原生植物為主。

三、以下環境保護事項仍未依前次會議決議確實修正：

(一)請補充說明垃圾、廚餘處理需求，並留設足量垃圾處理空間。

(二)防災計畫請檢附消防局審查通過之內容，包括審查表及1層平面配置圖等圖說。

(三)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清材質之止滑性。

四、建築計畫部分：未依前次決議確實修正建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。

五、報告書部分：

(一)請依會議紀錄(含相關單位意見)確實逐項回應並製作修正對照表及修正對照圖。

(二)報告書平面圖請確實標示指北座向及比例尺。

六、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

七、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。

八、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。

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6月26日前辦理核備事宜。



屋突一層至三層 :樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車266輛，實設汽車542輛。(自設276輛)

應設機車266輛，實設機車266輛。

應設自行車41輛，實設自行車41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條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第63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)設計單位於113年2月26日提送報告書至府，提請113年3月20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、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836、843地號等2筆土地，基地面積5,866.08平方公尺，興建地上28層地下5層共151戶之店鋪、餐飲場所、集合住宅及旅館，建築物高度110.1公尺，經查前揭地號土地非位屬法定山坡地、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20、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)按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為則，雖有說明為分設餐廳、旅館及住宅故設兩處，仍請檢討是否有縮並於一處，於地下一層再行分道之可能。

(2)民富街出入口距離路口過近，請檢討距離並圖示。

(3)民富街出口因離開時車頭須往左打再右轉，視距範圍檢討應會受植栽影響，並請套匯軌跡，檢視出進出車輛車行動線是否會有所干涉，請檢討。



- 4、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。
- 5、本案旅館請確認是否有開設接駁車，倘開設接駁車請補充相關接駁車營運計畫及說明永續經營。
- 6、本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：依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）（第二專案通盤檢討）」案第十四點：「中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用（一）第二組：多戶住宅，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%；…」，請依前揭規定檢討本案作住宅使用之面積，並檢附計算式說明。
- 7、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。
- 8、本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵，惟開放空間留設零碎，與鄰地交接處不具串連性，未完整整合周邊街廓人行動線，請依下列意見修正：

(1)建議規劃單位考量整體開發，整併街角力行段844地號規劃。

(2)車道出入口及車位設置數量部分：

甲、本案法定車位僅266輛，以自設車位276輛使車位總數達542輛，雖達停車位數量超過500部不受1宗基地設置1處車道出入口之限制，請考量避免造成周遭交通負擔及停車需求外溢以最小需求數量留設，後續依交通影響評估審查結論辦理。

乙、惟本案民富街轉角處設置車道未依「新北市都市設計審議原則」留設6公尺緩衝空間，且規劃車道曲折又切割沿街開放空間，造成開放空間不延續及影響沿街人行動線安全，並考量行穿線，本案車道出入口請依「新北市都市設計審議原則」規定，建議整併以1處於仁愛二路設置，倘確有設置2處出入口之需求，請規劃單位修正規劃後續提討論。

丙、車道出入口上方框架為縮減建物量體及避免影響開放空間請配合取消設置。

(3)沿街步道式開放空間部分，請依下列意見修正：

甲、沿街步道式開放空間設置頂蓋部分請依「新北市都



市設計審議原則」不予獎勵，另因力行段833地號開放空間僅留設約6公尺寬，本案沿街步道式開放空間請以6公尺以下等寬設置(含獎勵檢討)，並請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

乙、考量本案申請大規模整體開發獎勵及周邊街廓串連，避免人行動線受車道出入口影響，沿力行段833地號側請留設4公尺以上供公眾通行人行步道，沿地界線設置2.5公尺人行步道硬鋪面後設置1.5公尺寬植栽帶。

丙、本案未整合力行段844地號故開放空間不具串連性，請沿力行段844地號地界線留設4公尺以上供公眾通行人行步道，設置2.5公尺以上硬鋪面及1.5公尺寬植栽帶，並應以植栽穴界定公私介面，及避免設置頂蓋處混淆住宅出入口及供公眾通行範圍。

(4)廣場式開放空間部分，請依下列意見修正：

甲、標示廣場一部分：

(甲)住宅出入口之頂蓋影響開放性，請取消設置或自頂蓋外緣留設2公尺緩衝空間。

(乙)景觀植栽穴配置請考量開放性及使用性增加穿越動線及休憩空間，並請於臨住宅側以植栽帶區隔公私介面，街道家具為避免影響人行使用，請留設座椅使用範圍後至少留設1.5公尺人行通行空間。

(丙)住宅出入口扣除1.5公尺範圍，將廣場式開放空間區分為兩處，請調整扣除範圍將廣場式開放空間完整留設。

(丁)廣場一獎勵範圍請依意見修正後重新計算。

乙、標示廣場二部分：

(甲)頂蓋範圍請依「新北市都市設計審議原則」計算有效係數為零，請修正。

(乙)修正後廣場二開放空間未符「建築技術規則」面積及邊長規定，請取消開放空間獎勵申請。

丙、標示廣場三部分：因廣場深度大於10公尺部分依「新北市都市設計審議原則」不予獎勵，故整體面積未達100平方公尺，依「建築技術規則」規定，面積



未達100平方公尺，不得計入開放空間獎勵範圍。

丁、綜上，本案廣場式開放空間請集中留設，以確保公共性、開放性及使用性，配合取消於民富街之車道出入口，完整設置民富街及文化二路1段之街角廣場，加強街廓間之人行動線串連。

(5)開放空間計算部分：

甲、沿文化二路1段沿街步道式開放空間計算係數有誤，並請以深度6公尺以下設置，請修正。

乙、計算範圍標示11、12、13部分計算有誤，請修正。

丙、依「建築技術規則」規定，基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間，目前計算有誤，請修正。

丁、「建築技術規則」建築設計施工編第287條規定，建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之60%，法定空地請以基地面積扣除實設建築面積檢討。

(6)綜上，本案申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」容積獎勵部分，請確實區分公私介面，請結合本案商業使用部分於地面層設置大型挑空引入商業活動串連至內部商業設施，仍請整併以無頂蓋之完整開放空間規劃，依意見修正後重新計算獎勵面積。

9、屋脊裝飾物部分，請依下列意見修正，續提討論。

(1)請依「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，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目並請結構技師確實簽證負責，屋脊裝飾物超過6公尺部分請修正。

(2)請確實標註屋脊裝飾物設置範圍及立面材質及設置位置，並確認平立面規劃內容相符，立柱部分請確實檢討立面範圍，請修正。

(3)屋脊裝飾物請於屋頂平台範圍設置，住宅棟地上28層露臺陽台上方框架，非屋脊裝飾物範圍，請自專章檢討範圍刪除，並依建管規定檢討露臺陽台上方框架。

(4)1/3透空遮牆請以實際設置範圍檢討透空，並核實檢討透空面積，目前計算有誤，請修正。



10、裝飾柱部分：

- (1)地上4層標示裝飾牆部分過於突出外牆，請取消設置。
- (2)本案裝飾柱部分，請逕依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺，免檢附專章，請修正。

11、樓層高度部分：

- (1)依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」樓層高度規定，B-3餐飲場所地面1層不得超過6公尺，地面2層以上各樓層不得超過4.2公尺，本案地上2、3層請依規定修正樓層高度。
- (2)本案申請樓層高度放寬部分，請調整餐廳排油煙機房之規劃位置，各樓層仍請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討樓層高度，地上4層做為D-1健身休閒使用，請取消夾層規劃，並依規定設置樓層高度。

12、本案做為住宿服務設施部分，目前規劃之房型大小及配置類似住宅使用不合理，且未設置住宿服務之後場空間，請確實調整修正，且後續住宿服務設施部分不得分戶，避免作為住宅使用，以符合都市計畫相關規定。

13、景觀部分：

- (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，整體公共開放空間範圍橫向坡度請以不大於2.5%設置，本案開放空間人行步道多處不符規定，請修正。
- (2)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。請修正，並請補充車道橫向剖面並於平面圖詳標高程說明。
- (3)綠化綠覆面積部分請配合意見修正植栽配置後，重新檢討符合規定。
- (4)喬木請補充標示樹冠底淨高2.5公尺以上。
- (5)排水系統圖請補充排水設施示意圖說，並應詳標基地內外及鄰地各處高程，確保基地與周邊鄰地及人行道順平設置。
- (6)地上19層、地上5層及地上各層露臺（包含泳池範圍），請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討設置1/2



面積以上之綠能設施及設備。

(7)請配合公車站停等設置街道家具。

(8)夜間照明請補充各時段規劃。

(9)建議喬木以原生樹種規劃，並請補充樹種選用之說明。

(10)中央大型挑空維護管理部分請補充說明。

14、交通運輸系統部分：

(1)本案住宅規劃137戶，依「新北市都市設計審議原則」應設置一戶一機車位，惟本案住宅部分機車位僅規劃67輛，部分請修正。

(2)本案住宅部分自行車位應依「新北市都市設計審議原則」設置 $151 \times 0.15 = 22.65$ 取23輛，目前住宅部分僅設置4輛，不足部分請修正。另本案自行車位請於地下1層集中設置。

15、設置泳池部分，請確實區分住宅及商業使用，並應取得自來水公司同意供水相關函文。

16、報告書部分：

(1)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。

(2)報告書請依無紙化系統編排目錄檢附頁面，自行編排頁碼請刪除。

(3)法規檢討請正確對應無紙化系統頁碼。

(4)本案專章檢討內容請依會議決議檢附相關內容，由開發單位自行提出之內容無須檢附專章，請於附件檢附供參。

17、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。

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113年4月3日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於113年4月2日提送報告書至府，提請113年4月29日專案小組審議，決議為本案因申請開放空間獎勵額度及規劃內容仍須調整，因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、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836、843地號等2筆土地，基地面積5,866.08平方公尺，興建地上28層地下5層共151戶之店鋪、餐飲場所、集合住宅、旅館（惟建造執照申請書載288戶），建築物高度106.2公尺，場址非位屬法定山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、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。

2、本府交通局（書面意見）：

(1)有關商業棟民富街出口部分，建議右側(臨12米計畫道路邊)為增加車輛會車容錯率，可將該處線型稍微拉直順平，避免出場車輛進場車輛車型動線交織，另請於尖峰時段派人員引導進出以維持秩序。

(2)商業棟地下一層身障車格位緊鄰坡道出入口，考量身障人士使用需求請檢討是否可放置於其他鄰近梯廳位置，另住宅棟亦請一併檢討。

(3)本案實設機車位僅266輛，尤其商場棟機車停車需求是否過低，建議可依據林口在地機車家戶持有數檢討評估是否有增加之需求，避免機車停車需求外溢。

(4)商業棟地下一層接送臨停車位因緊鄰車道轉彎處，請針對臨停接送位置、動線及用途管理方式檢討說明。

3、本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：經查前次會議本科提供意見係針對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)」案第十四點：「中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使



用」(一)第二組多戶住宅，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%；…」之規定檢討本案作住宅使用之面積(以總容積樓地板面積計算)，惟查本次檢附資料尚未修正，請依前揭規定檢討修正。

- 4、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。
- 5、本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵部分，請依下列意見修正：

(1)車道出入口影響開放空間獎勵申請內容部分：

- 甲、本案停車位數超過500部，依「新北市都市設計審議原則」規定分別設置住宅及商業使用各1處出入口，車位設置數量避免造成周遭交通負擔及停車需求外溢以最小需求數量留設，後續依交通影響評估審查結論辦理。
- 乙、因本案於民富街之車道出入口鄰近街角轉彎處，且因建物配置地面層車道彎折，考量人車安全建議仍請將車道出入口儘量以直線設置。
- 丙、本案民富街轉角處設置商業使用專用車道，規劃車道曲折又切割沿街開放空間，造成開放空間不延續及影響沿街人行動線安全，且未依「新北市都市設計審議原則」留設6公尺緩衝空間，請確實將汽機車坡道於地面層起始點至開放空間範圍之間至少留設6公尺平地緩衝空間，請調整車道起始點位置或減少開放空間獎勵內容。

(2)廣場式開放空間部分：

- 甲、標示廣場二之範圍目前規劃為植栽穴，因開放性及使用性不足請取消開放空間獎勵申請，或請配合將柱line4~5與E~G範圍做商業使用，且外側比照鄰民富街側之開放空間植栽穴以點陣式規劃，以完整硬鋪面供人行通行連接至室內空間，將商業大廳之人行動線完全對民富街轉角處開放，創造開放之街角空間，增加供公眾通行步道之自明性，連接至仁愛二路沿街人行動線。
- 乙、車道出入口上方框架為縮減建物量體及避免影響開放空間請配合取消設置。
- 丙、標示廣場一範圍仍請於鄰住宅側以植栽帶區隔公私介面，避免與住宅入口廣場範圍混淆。



(3)沿街步道式開放空間部分，請依下列意見修正：

甲、住宅側沿街步道式開放空間，因不具商業串聯性，請以6公尺以下等寬設置。

乙、請於本案沿街步道式開放空間範圍，比照文化二路1段側，於樹穴凹槽處增設街道家具增加使用性。

丙、請調整鄰力行段844地號地界線之植栽穴，沿地界線留設1.5公尺之硬鋪面，以利人行動線串連。

(4)開放空間上方請淨空設置，本案商業出入口雨遮及住宅棟上方樓層配置位於開放空間範圍不符規定，請調整開放空間獎勵申請範圍或修正建築規劃以淨空設置，並請於平面圖確實套繪上方建築物範圍，於立面圖及剖面圖標示開放空間獎勵及供公眾通行範圍上方皆應淨空設置，請修正。

(5)開放空間獎勵住宅主要出入口留設之1.5公尺寬度，考量人行安全請調整規劃位置與車道範圍以1.5公尺植栽穴區隔。

(6)地面短時臨停區不得位於法定退縮及公共開放空間範圍，請修正規劃或調整申請獎勵範圍。

(7)中庭使用時間建議考量公眾使用性增加使用時間。

6、交通運輸系統部分：

(1)地下1層於坡道前方之無障礙車位及接送車臨停車位動線交織易造成危險，為避免接送車臨停車位動線影響坡道起始點及無障礙車位之安全，請取消連通接送車臨停車位之坡道，汽機車坡道下至地下1層之動線請以直線規劃，並應配合調整無障礙車位及自設車位之規劃。

(2)接駁車及公車空間請確實考量使用活動留設相應空間，配合留設街道家具，增加使用性。

7、屋脊裝飾物部分，請依下列意見修正，續提討論：

(1)本案開發量體龐大，住宅棟地上28層露臺陽台上方框架，高度設置共計9.6公尺，為縮減建物量體及避免後續違規使用，請取消地上28層露臺上方框架。

(2)請依「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，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目並



請結構技師確實簽證負責，1/3以上透空遮牆請以實際框架設置範圍計算，目前計算有誤請修正。

8、景觀部分：

- (1)綠化檢討部分，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，目前檢討無遮簷人行道範圍檢討有誤，請以依法留設之退縮範圍檢討，請修正。綠化面積不足部分請確實修正，以符合「都市計畫法新北市施行細則」規定。
- (2)本案基地內各處景觀高程仍未清楚標示，請確實補充並由建築師簽證負責確認人行道高程皆符合「新北市都市設計審議原則」及歷次會議決議。
- (3)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致。請修正。
- (4)本案廣場式開放空間及供公眾通行範圍，請補充景觀高燈設置，以維夜間人行安全。車道出入口請加強安全照明。
- (5)請增加車道及人行空間之植栽穴區隔，以維人行安全。

9、建築規劃部分：本案做為住宿服務設施部分，目前規劃之房型大小及配置類似住宅使用不合理，且未設置住宿服務之後場空間，請確實調整修正，且後續住宿服務設施部分不得分戶，避免作為住宅使用，以符合都市計畫相關規定。

10、報告書部分：

- (1)建築計畫平面圖請由地下最底層依序向上檢附，以利檢核。
- (2)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，請清楚標示。

11、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。

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



	<p>事項。</p> <p>13、相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)本案經本府113年5月9日新北府城設字第1130343967號函駁回在案。</p> <p>(四)設計單位於113年5月21日重新提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請113年6月12日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、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：基地面積5,866.08平方公尺，場址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、一般保護區範圍內，興建1幢2棟地上28層地下5層共152戶(惟建造申請書載288戶)之集合住宅、旅館，建築物高度104.5公尺(面積計算表載106.8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20、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。</p> <p>二、本府交通局（書面意見）：本案候車亭位置仍請先洽本局確認。設置旅館部分仍應考量接送設施規劃及中型或大巴士停放空間。交通配套應依交通影響評估意見核實檢討修正及落實執行。</p> <p>三、本府工務局（書面意見）：既經設計建築師簽證說明在案，本局前次(113年4月29日)原則已無意見。</p> <p>四、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，本案尚無容積移轉申請紀錄。</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；因本案空間使用用途涉及住宅、商業及旅館等各種使用，倘無法確實說明空間規劃及容積計算內容並依會議決議修正，應再續提專案小組確認。</p> <p>一、本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵部分，請依下列意見修正：</p> <p>(一)本案停車位數超過500部，依「新北市都市設計審議原則」規定分別設置住宅及商業使用各1處出入口，車位設置數量避免造成周遭交通負擔及停車需求外溢以最小需求數量留設，後續依交通影響評估審查結論辦理。</p> <p>(二)民富街側沿街步道式開放空間及廣場式開放空間(標示廣場二部分)，請將商業大廳之人行動線完全對民富街轉角處開放，創造開放之街角空間。</p>



二、建築基地細分規模限制事項：

- (一)依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積；依林口土管規定，中心商業區作住宅使用之樓地板不得超過總樓地板面積50%；且不得設置於3樓(含3樓)以下，請於法規檢討頁面確實補充檢討，建築面積表及各圖面標示內容請修正，確認符合規定並由建築師簽證負責。
- (二)依「新北市都市設計審議原則」規定，供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，請依下列意見修正：
- 1、本案商業樓層請申設單位確實說明分戶範圍，並應與面積計算表戶數內容相符，地上2層及3層樓層多處未標示空間名稱範圍，且地上4層僅計算3戶而地上5層未計戶數，請確實補充說明。
 - 2、承上，確認各戶範圍後，各樓層機房部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定，機房規劃需考量通風及維修，以集中留設一處並由公共服務核進出，機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃，請修正，並確實依建管規定之空間名稱計算容積。
 - 3、地面一層做商業使用部分，請依土地使用分區管制要點內容標示使用項目，柱line4~5與E~G範圍，請增加對民富街側開口，以確保後續做為商業使用，符合住商使用比例規定。
 - 4、本案地上5層露臺作為泳池使用住宅動線經過管委會空間不符規定，請確實區分住商動線獨立區隔，避免直接通往商業空間，並應提具相關計畫納入公寓大廈管理規約，管委會空間使用依建管規定檢討，不得作為游泳池相關設施使用，以符合「新北市都市設計審議原則」規定。
 - 5、本案作為住宿服務設施部分，目前規劃之房型大小及配置類似住宅使用不合理，請確實提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)納入公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中載明，後續住宿服務設施部分不得分戶，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，請確實修正。

三、景觀部分：

- (一)地面層1/2綠化不足部分，依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第54條，請於地面層可綠化部分盡量綠化，不足部分以地上4層露臺、陽台及旅館棟屋頂平台綠化補足，請確實補充地上4、5層中央商場露臺陽台剖面說明，確認平面圖、剖面圖規劃內容相符，確實檢討露臺設置1/2綠化，其餘面積始得計入補足地面綠化檢討，不足部分請檢討修正，並請補充後續管理



維護計畫，原則同意。

(二)住宅棟屋頂綠化應設面積檢討有誤，請修正並補足綠化面積。

(三)目前規劃於沿力行段833地號側留設供公眾使用範圍，請確保沿地界線設置2.5公尺人行步道硬鋪面，請修正，並請調整與沿街步道式開放空間交接處之喬木植栽改以灌木規劃，以區隔人車動線及避免遮擋人車視線。

(四)沿街人行步道與車道交接處，請以沿街植栽穴界定車道範圍，確保人行安全。

(五)請確認喬木植栽穴寬度達1.5公尺以上設置。

(六)地面短時臨停空間及車行出入動線範圍，不得位於開放空間，請修正。

(七)本案廣場式開放空間及供公眾通行範圍，請補充景觀高燈設置，以維夜間人行安全。人行動線與車道出入口交接處請加強安全照明。

四、屋脊裝飾物部分，請依「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，並請依下列意見修正後，原則同意：

(一)1/3以上透空遮牆請以實際框架設置範圍計算，目前計算範圍有誤，地上28層露臺上方框架及與屋頂突出物共構部分不計入屋脊裝飾物範圍，請確實調整計算範圍並應檢討1/3以上透空，請修正。

(二)設置標示金屬隔柵範圍請確實計算透空，倘為玻璃材質不得計算透空，目前僅計算橫向支架，請說明實際設置材質並核實檢討透空率，報告書各章節內容應一併修正確認相符。

(三)住宅棟地上28層露臺上方框架，非屬屋脊裝飾物範圍，請修正檢討內容，逕依建管規定檢討計算面積。

五、建築規劃部分：

(一)開放空間上方應淨空設置，請於平面圖確實套繪上方建築物範圍，於立面圖及剖面圖標示開放空間獎勵及供公眾通行範圍上方皆應淨空設置，並請依建管規定檢討上方樓層計容積範圍應計入建築面積，請修正。

(二)招牌廣告部分：

1、依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間內（含綠帶）原則不得設置招牌廣告及樹立廣告，地面樹立廣告位於



開放空間及人行空間範圍請調整規劃方式，避免影響人行。

2、設置於屋頂外牆立面廣告部分，考量本案作為住宿服務設施規劃，後續請逕依建管規定檢討辦理。

3、地上4層商場外牆設置LED電視牆，考量本案對側為住宅區，為避免光害干擾請取消設置，後續倘確有需求請另依建管規定辦理，並應取得主管機關同意後設置。

(三)車道出入口上方框架縮減範圍後，請依建管規定檢討面積。

(四)住宿服務設施空調設備設置於陽台請考量排風及遮蔽美化調整欄杆規劃方式。

(五)屋頂突出物設置廁所部分，請依內政部108年8月15日台內營字第1080812309號令釋示辦理，或請取消設置。

(六)陽台請依建管規定檢討深度超過2公尺部分計入容積。

(七)請說明住宅棟柱2D-2E間是否有過樑設置，另住宅棟F戶位於建物內側，考量後續使用管理，請調整整體配置，取消陽台外側平台及挑空設置，合理規劃室內空間。

六、交通運輸系統部分：

(一)商業棟於民富街車道出入口動線彎折部分，請加強警示後續依交通影響評估結論辦理。

(二)地下1層接駁車空間請確實考量使用活動配合留設家具，增加使用性。

(三)無障礙車位請鄰近垂直動線集中規劃，無障礙動線寬度請依建管規定檢討。

七、報告書部分：

(一)封面及各章節之規劃內容請確認相符，調整變動部分請一併修正，由建築師簽證負責，包含封面及各章節透視圖請一併修正。

(二)綠化檢討部分，請補充依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第54條法令依據。

(三)建築面積表旅館戶數請以1戶標示，旅館房數無須檢附，請修正。

(四)法規檢討社區使用車位部分，請將住宅及商業使用分別檢討。

(五)公寓大廈管理規約請依會議決議補充作為住宿服務設施部分不得分戶，且不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。



(六)排水系統請依高程正確標示排水方向。

(七)無障礙動線規劃章節請補充商業棟連通至建築線之動線。

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6月26日前辦理核備事宜。

