

新北市政府 函

地址：22001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)29523713

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110年4月7日

發文字號：新北府城設字第1100625992號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000KJVV84)

主旨：檢送110年3月25日「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1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年3月11日新北府城設字第1100457071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110年4月8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天內以書面申請復議。

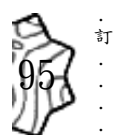
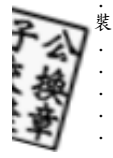
正本：鄭委員晃二、羅委員文明、洪委員光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、鄭委員健志、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府捷運工程局(討論案第1案)、新北市政府養護工程處(討論案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討

論案第1案)、新北市林口區公所(討論案第1案)、桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第1案)、華創影城股份有限公司(討論案第1案)、大元聯合建築師事務所(討論案第1案)、日健建設有限公司(討論案第2案)、楊貝聖建築師事務所(討論案第2案)、京城國際建築經理股份有限公司(討論案第3案)、曾永信建築師事務所(討論案第3案)

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(討論案第1、3案)、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(均含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行



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：鄭委員晃二

會議時間：110.03.25 星期四 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓西側 1102 會議室

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地華創影城林口園區新建工程。

(二)日健建設板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(三)京城國際建築經理三重區三重段 328 地號等 11 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

三、臨時動議

四、散會

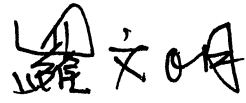

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 110 年 03 月 25 日(星期四) 上午 09:30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1102 會議室

參、 主持人：鄭委員晃二 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	羅委員文明		洪委員迪光	
	高委員文婷		左委員昭德	
	李委員泰陽		鄭委員健志	
列席單位	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局		秦子傑	林天龍 謝賢錫
	林口區公所		洪千琳	

人員	單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
列席單位人員	華創影城股份有限公司	財務長 副總經理	李灼平	
	大元聯合建築師事務所	合夥人 建築師	張月使 沈如文	
	日健建設有限公司	經理	黃建華	
	楊貝聖建築師事務所	建築師	楊貝聖	楊貝聖
	京城國際建築經理股份有限公司	經理	許天映	
	曾永信建築師事務所	建築師	陳品巨	陳品巨
	新北市政府經濟發展局	專員	王美惠	
	新北市政府養工處	助理工程員	張哲峰	
	新北市政府捷運工程局			
	新北市政府綠美化環境景觀處	技士	林葉星	
	新北市林口區公所			
	桃園市政府捷運工程局			
	交通部			謝科旻

桃捷公司

林奇成

案由	華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地影視園區 新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段 395、385、385-2、385-4、392-5、393、394 地號等 7 筆土地。</p>		
	<p>二、設計單位：大元聯合建築師事務所 建築師：姚仁喜。 三、申請單位：華創影城股份有限公司 負責人：張榮華。 四、土地使用分區：第六種產業專區(建蔽率 60%，容積率 300%)。 五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 25 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 4 戶</p> <p>(二)建築基地面積 ： 43,636.05 平方公尺。 設計建築面積 ： 23,913.59 平方公尺。 設計建蔽率 ： 54.8% ≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 253,509.73 平方公尺。 設計容積面積 ： 143,998.95 平方公尺。 設計容積率 ： 330%(含獎勵容積)≤329.99% [300*(1+10%)] (允建上限)。</p> <p>大規模開發獎勵： 13,090.82 平方公尺 (10%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至三層 ： 停車空間、機房。 地下二層 ： 新媒體製作暨後製中心、旅館、大型遊憩設施、 新媒體創意產業辦公室、停車空間、機房。 地下一層 ： 新媒體製作暨後製中心、旅館、大型遊憩設施、 新媒體創意產業辦公室、停車空間、機房、防災 中心。 地上一層 ： 新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、新媒體創 意產業辦公室、大型遊憩設施、機房。 地上二層 ： 新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、新媒體創 意產業辦公室、大型遊憩設施、機房。 地上三層 ： 新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、新媒體創 意產業辦公室、健身中心、大型遊憩設施、機房。 地上四層 ： 新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、大型遊憩 設施、機房。 地上五至六層 ： 新媒體影視發表中心、新娛樂多功能場館設施、 新娛樂多功能場館設施、機房。 地上七至八層 ： 新媒體影視發表中心、新媒體製作暨後製中心、 機房。 地上九層 ： 新媒體製作暨後製中心、機房。 地上十層 ： 新媒體製作暨後製中心、新娛樂多功能場館設 施、機房。</p>		

地上十一層：新娛樂多功能場館設施、機房。

地上十一至十四層：新媒體創意產業辦公室、機房。

地上十五至二十五層：旅館。

屋突一層至三層：機械室。

(五)停車空間：應設汽車 1,635 輛，實設 1,843 輛(自設 208 輛)。

應設機車 1,635 輛，實設 1,635 輛。

應設自行車 246 輛，實設 246 輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「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 3 點規定及「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」，爰此申請辦理都市審議。

七、辦理經過：設計單位於 110 年 2 月 4 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 110 年 3 月 25 日專案小組審議。

一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土林口區建林段 385、385-2、385-4、392-5、393、394、395 地號等 7 筆土地，基地面積 43,636.05 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 25 層地下 4 層共 4 戶之餐飲服務業、新媒體創意產業辦公室、新媒體製作暨後製中心、新媒體影視發表中心、大型遊憩設施、住宿服務設施(旅館)、健身及娛樂服務業，建築物高度 117.2 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 20、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更高度若達 120 公尺以上，仍應實施環境影響評估。

二、本府工務局意見(書面)：

(一)土管退縮範圍得否設置汽機車出入口。

(二)法規檢討請詳實檢討說明。

(三)請於一樓平面標明土管退縮 7.5 公尺及 2 公尺人行通行範圍。

(四)綠化檢討應為設置空地面積扣除無法綠化面積，請修正。

(五)無障礙客房及無障礙廁所數量是否符合技規規定。

(六)地下層圖面部分不清楚，請補充地下各層停車數量及車道寬度。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)因基地鄰地街廓未來亦有東森及三井等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，所列原則如下，請開發商確實辦理。按本局前次意見第 1 點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下：

1. 基地開發規劃之交通影響應以全區整體發展考量，以維持全案開發整體性。請依各使用項目分析各旅次及各項運具需求，以檢視週邊道路之容受度及相對之交通管理策略。

2. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流。

本次
審查
相關
單位
意見

3. 基地施工之車輛動線應予律定行駛道路，避免繞進市區影響居民生活。
4. 營運後園區應整合交通管理策略及交通訊息的即時發佈，因林口國際媒體園區街廓未來為三井、東森及三立等 3 宗基地大量體開發，且園區緊鄰林口交流道，為避免 3 宗基地開發衍生交通量造成該區周邊交通惡化，故請 3 家業者建置雲端平台及路側設備 CMS、CCTV，建置及維運部分建請 3 家業者委請共同廠商(交通顧問公司)辦理，以利負責監控周圍路況並進行相關交維聯繫工作，本市當可協助藉由雲端平台觀察車流及提供相關資訊。
5. 倘全區開發後周邊路口/路段服務水準不佳(E 級以下)，則請提具體交通改善措施，並評估改善後效益。

(二)停車場出入口：

1. 除報告書內所提已考量林口媒體園區未來整體開發停車需供外，請一併納入評估現有林口三井 1 期特殊節慶之停車需供狀況，做整體性考量。
2. 本開發案停車場出入口共計 3 處皆規劃於文化三路，惟該路段除現有環球購物中心停車場出入口與林口消防分隊停車場出入，另有規劃中林口轉運站出入口，未來基地開發後是否會影響該路段整體行車動線與安全性，建議再行評估及說明，另考量大量停車進出應設置足夠緩衝空間。
3. 基地出入口 B 汽機車停車場出入口位於文化三路與忠孝三路口，未來基地開發完成後出場車輛係如何管制車輛進出，請加以說明，以確保路口主線車流通行安全及進出場車輛運作方式。
4. 報告書說明本案計程車停放區規劃於地下 2 層，為避免後續計程車排班影響停車場運行，並請說明後續排班計程車進出動線(出入口位置)及運作方式。
5. 停車場資訊導引系統係為提供進入基地之民眾提早獲知基地周邊停車資訊，避免基地滿場而徒增車輛繞行尋找車位的時間，本案所提建議設置位置皆位於基地周邊路段，再評估是否應於進入基地前之路段設置。
6. 請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含與路口距離、與周邊停車場出入口距離、破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、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、行穿線等)。

(三)動線：

1. 請再補充周邊標誌標線後並依循規劃各車種及各類使用用途之行車動線，並於各圖面標示各格位色塊之圖例，圖示表示方式要清楚且易讀。
2. 基地停車場出入口緊鄰林口 A9 轉運站出入口，請補充相鄰距離，另倘進入基地等候車隊車輛較多，外溢至鄰接道路並影響轉運站車輛進出，請再詳細說明相關交通影響及交通應變措施。
3. 本案停車場於文化三路規劃 3 處出入口，各車種與使用類別用途車

輛於停車場出入口 A、B、C 有進有出，且出入口 A 似有規劃迎賓車道(是否符合法規?)並規劃有遊覽車位 4 席，致所規劃停車場處入口各動線過於混雜，用路人辨識不易，請詳細說明基地各出入口規劃之緣由為何，並請以進離場動線不交織、有效紓解進場排隊車輛為主要考量因素調整。

4. 基地停車場三處出入口缺口寬度分別為 25 公尺、15 公尺、10 公尺，請補充各出入口相鄰距離，並應考量加強行人保護措施及管制貨車進出時段，另請補充出入口寬度說明是否符合相關法規規範。
5. 地下二層車行動線示意圖中，規劃 11 席裝卸車位，請再確認裝卸動線請確認樓層高度能否容許所有需進場裝卸貨車輛通行，避免後續有無法進入裝卸事件發生，且不得再於道路側規劃臨停空間。
6. 地面層車行動線圖中，地上一層亦有規劃裝卸車位及遊覽車位，裝卸車及遊覽車動線與地上一層及地下層車輛進離場動線交織，且緊鄰綠帶恐影響行人通行安全，請詳細說明如何有效分流管理避免危險。
7. 基地停車場出入口 A，於地面一層所規劃貨車及遊覽車停放及進出通路部分，請再確認大型車輛進入後，倘未有車位可停放或車輛停放後，其大型車迴轉空間是否足夠，請再確認說明。
8. 「林口公車轉運站」於八德路亦設有大客車出入口，請修正。

(四)停車位:

1. 請以連續線段補充各種車輛(包含汽車、機車、自行車)外部進離場動線規劃，及停車場內部動線規劃，並應避免交織。
2. 請依身心障礙者權益保障相關法規檢討無障礙汽機車位之設置數量及位置(應臨近梯廳避免穿越車道)。
3. 地上一層平面配置圖說，停車場出入口 A 於小型車入口處之圓環前似規劃 3 席停車位，請說明為何種車輛停放。
4. 基地停車配置說明表中，本案規劃有旅館及商場，僅規劃 3 席計程車排班車位、11 席裝卸車位與 4 席遊覽車車位，請再詳細說明並評估所提停車供給是否能滿足需求；基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
5. 請詳細補充說明本案停車管理計畫章節。
6. 請將停車格位逐一編號，以利檢視。

四、本府經濟發展局意見(書面):

(一)依據本案與本局簽訂之投資契約規定，基地生活支援服務性產業面積比例不得超過基準容積 21%(即 27,491.15 平方公尺)，本案目前規劃供生活支援服務性產業之建築容積樓地板面積為 27,491.09 平方公尺，符合投資契約與都市計畫上限規，且增額容積部份已確認僅作為核心產業使用，本局業已於 110 年 3 月 19 日以新北經招字第 1100470060 號函認定在案。

(二)本案刻正依據「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第 4 點第 2 項規定專案認定中，後續將提供認定

函文資料。

- (三)本案前已由本局協助 385-4 地號分割出 385-5 地號以作為指定建築線之現有巷道使用，並刻正辦理申請建築線指定作業中。
- 五、本府養護工程處意見(書面)：有關華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地華創影城林口園區新建工程案，建議人行道維持現況規劃，依本案基地面臨文化三路退縮，俾利串聯前後人行道。
- 六、本府綠美化環境景觀處意見(書面)：
- (一)關於捐贈綠帶部分，因位址有高低差，請注意人行步道的無障礙通行狀況，並注意材質的防滑係數以防民眾滑倒。
- (二)植栽部分請以本土樹種及植栽為原則。
- (三)基地至綠帶人行步道間有卸貨車輛進出路線，建議應設置警告標示，以防止民眾通行發生危險。
- 七、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查土地容積移轉管理模組，無申請容積移轉案件。
- 八、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
- (一)經檢核討論案第 1 案，開放空間退縮標示不清，請申請人明確標示法定退縮空間範圍。
- (二)另請於土管檢核表及圖面中明確標示裝卸車位數量。
- (三)涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，請都市設計科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。
- 九、本府城鄉發展局都市設計科意見：依據本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函，說明四：(略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋...」。另依本府 108 年 10 月 1 日新北府城設字第 1081825197 號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸各主管機關自行管控。

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、法規檢討：

- (一)本案係市府招商案件，該都市計畫定位係以「數位新媒體、娛樂新生活」為發展定位，惟目前建築立面量體採大型商場意象規劃，請本案各空間使用申請項目請確保符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」土地使用分區管制要點二、2.(2)生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30%為上限部分，並專章檢討，目前各使用類組及其附屬、服務空間檢討範圍尚不符合土管規定，請重新合理檢討計算釐清修正後，檢附本府經濟發展局確認相關資料。
- (二)有關申請整體開發獎勵部分，業經本府經濟發展局確認已符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」核心產業使用，並請依前開意見一併檢討辦理。

決
議

(三)本案因僅單面臨計畫道路請釐清本案是否符合建築技術規則設計施工編第5章第129條規定(供商場、餐廳、市場使用之建築物樓地板合計面積超過3,000平方公尺者，應面向二條以上之道路開設，其中一條之路寬不得小於12公尺，但臨接道路之基地長度超過其周長三分之一以上者，得免面向二條以上道路)。

(四)依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第4點規定：「本市各產專及綜合區申請作非工廠使用者，各設施單元，除於地下第一層、地上第一層至第二層外，每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺，且不得隔間。」，請依規定詳實檢討。

二、公共開放空間系統：

(一)請本案與鄰地「三井及東森」開發案，配合留設本街廓全區開放空間系統，於基地東側沿地界線退縮至少6公尺以上之開放空間，及基地東南側留設都市風廊範圍皆請確保相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不大於4%，並確保可作為消防救災動線等使用。並考量都市計畫整體人行道延續性設置，將基地北側設置車道後場動線部分，移設置於地下層處理規劃，使本案地上一層開放空間與鄰地開放空間更具有公共性、開放性、服務性與可及性，供非特定民眾休憩與使用。

(二)承上意見請與鄰地「三井及東森」開發案留設街廓之核心廣場開放空間，配置整體景觀及高程，營造及引導集中本區商業人潮活動廣場，補充全區配置圖說明，含鄰地景觀之模擬規劃。

(三)本案基地鄰地界線依「新北市都市設計審議原則」留設景觀及救災間隔部分，為考量消防救災使用請確保與鄰地順平無高差，且範圍內不得設置阻隔性之花台、地下坡道、植栽(灌木)帶、通排氣墩等構造物。

(四)本案依土地使用分區管制要點規定，應於文化三路側留設7.5公尺寬帶狀式公共開放空間部分，請沿建築線始於留設。

(五)本案依土地使用分區管制要點留設開放空間部分，應具有公共性、開放性、服務性與可及性，且並供非特定民眾休憩與使用為原則，且範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、階梯、通排氣墩等構造物。

三、樓層高度放部分，請確認符合建管規定，並確認空間使用申請項目是否符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」土地使用分區管制要點許可土地使用項目辦理，續提小組討論。

四、交通運輸系統：

(一)依本計畫區土地使用分區管制要點規定，應於文化三路側留設7.5公尺寬帶狀式公共開放空間部分，本案目前於上開範圍內規劃車道及停車下地坡道不符合土管規定且造成街角廣場無開放性，續提小組討論。

(二)有關本案基地南側設置車道破口部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定破口縮減至8公尺以下設置，倘開發基地有特殊使用需求，請依交通影響評估審查內容辦理。

(三)本案請依「新北市都市設計審議原則」規定汽機車坡道於地面層起始

點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間留設車道緩衝空間。

(四)本案於基地文化三路側鄰地界線處迴車道部分，請取消設置避免造成人行通行危險，該範圍鄰建築線側請以植栽帶或樹穴區隔以維護行人安全。

(五)本案基地停車位數量超過 500 部設置 3 處車道出入口部分，請取消一處車道破口，與其他 2 處破口整併設置，倘應基地情形特殊，請洽交通局之交通影響評估審查內容辦理。

(六)自行車動線規劃請確保通路淨寬，且與機車動線交織，請考量使用安全加強規劃。

(七)停車位檢討計算部分，請於面積計算表詳列各類空間使用面積計算式，以利審核。

五、景觀計畫：

(一)供公眾使用之人行步道及綠帶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。

(二)本案綠化面積檢討有誤，請以實設面積計算，另「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上明確標示。

(三)設置喬木及灌木部分報告書剖面圖，尚不符合本計畫區土地使用分區管制要點覆土深度及樹穴寬度，請修正。

(四)報告書涉及認養綠地部分，目前規劃高程差距過大，請洽綠地主管單位評估認養方式，並配合基地內景觀植栽整體規劃。

六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一)申請屋脊裝飾物部分，目前規劃不符合「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架，應確實檢討修正後，請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及檢附結構技師簽證，續提小組討論。

(二)本案裙樓設置廣告刊版部分，請依建管規定辦理。

七、報告書部分：

(一)綠化面積檢討請補充單線圖說明綠化及無法綠化範圍，以利審核。

(二)法規檢討部分，請確實回應涉及之法規條文。

(三)報告書配置圖比例建請依本局公告範本製作內容。

(四)本案提請放寬部分，請於報告書封面確實勾選，以利審核。

(五)報告書剖面圖標示有誤(如:建築線、地界線等)且未標示指北針及各圖面比例等部分導致無法審閱，請修正。

(六)景觀剖面圖請標示喬木樹穴寬度及覆土深度。

(七)本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。

(八) 本案地下停車位各空間標示模糊，請修正。

(九) 報告書空調機房外檢討透風率部分，請逕依建管規定辦理並於報告書內移除。

(十) 檢附消防局檢討文件部分，請依本局範本製作。

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要點」於110年4月8日前辦理續審事宜。

案由	日健建設板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊貝聖建築師事務所 建築師：楊貝聖。</p> <p>三、申請單位：日健建設股份有限公司 負責人：連進財。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 56 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,018.43 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：340.03 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.39% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,806.44 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,957.5 平方公尺。</p> <p>設計容積率：290.4% (含獎勵容積) ≤ 290.4% [240%(1+21%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：513.29 平方公尺(21%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：梯廳、店舖、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 37 輛，實設 37 輛。</p> <p>應設機車位 56 輛，實設 56 輛。</p> <p>應設自行車位 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 8 點及「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 110 年 2 月 23 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 3 月 25 日專案小組審議。</p>		
	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地，基地面積 1,018.43 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 12 層地下 3 層共 56 戶之店舖、集合住宅，建築物高度 41.6 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 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>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、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案為第1類建築物，規劃50戶，設置汽車停車位37席，機車停車位56席，未達提送交評門檻。另本案開發量體與建照申請書之開發量體不同，建議再確認開發量體正確性。</p> <p>(二)本案基地停車場出入口建議遠離路口。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前以109年12月17日新北府城開字第1092477864號函完成會勘階段。</p> <p>四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一)第2章法規檢討土管要點依108年12月2日核定實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」，其土管要點條次及內容多有誤植，請修正。</p> <p>(二)第2-3-5頁基地綠化未敘明，請修正。</p> <p>(三)第2-2-1頁、第2-2-15頁及2-3-5頁法定開挖率計算有誤，實設開挖率未符合規定，並請一併修正地下層樓地板面積及平面圖。</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或新增其他變更事項則重新提會審議。</p> <p>一、專章檢討部分：</p> <p>(一)汽車位設置數量折減部分，查本案基地位於江子翠捷運站500公尺範圍內，規劃店舖2戶及住宅單元54戶共計56戶，單戶面積均在66平方公尺以下，現實設汽車停車位37輛，汽車折減數量以增設自行車數量補足，原則同意。</p> <p>(二)屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，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，三分之二以上透空立體構架計算請參考本府城鄉發展局公告範本檢討修正，原則同意。</p> <p>(三)風環境管制事項部分，請以面水岸方向檢討建築物立面最大寬度與基地平均寬度之百分比應不大於百分之七十為原則，請依本府城鄉發展局公告範本檢討計算。</p> <p>(四)容積移轉部分，基地境界線退縮3公尺範圍內，應淨空設計不得有固定式構造物位於容移退縮範圍內，並加強其景觀綠化設計。</p> <p>(五)地上一層設置店舖部分，請加強動線進出之順暢。</p> <p>二、法規檢討部分，本案法令適用日為109年12月2日，應以108年12</p>

月 2 日公告實施之土地使用分區管制要點檢討，現檢討之條文錯誤。

三、建築計畫部分：

- (一)依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第 5 點第 4 項規定，建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，請依前開規定檢討。
- (二)人行步道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 4% 為原則，現規劃與公有人行道橫向坡度大於 4%。
- (三)沿街人行步道考量未來與鄰地法定退縮空間銜接，於地界處退縮 1.5 公尺銜接空間。
- (四)臨地界 1.5 公尺救災間隔，請考量鄰地高程以順平方式處理。
- (五)供公眾通行之人行步道請以設置高燈為主，不得設置投射燈。
- (六)空調位置及外牆裝飾物等設置，請依建管規定檢討辦理。
- (七)垃圾暫存空間開門位置與機車位相鄰，影響垃圾收集作業動線，請調整開門方向。
- (八)本案編號 54 機車位與編號 1、編號 2 自行車位臨近車道設置，請考量使用者安全性設置警示設施或調整至其他位置。
- (九)機車位請集中規劃設置。

四、景觀計畫部分：

- (一)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (二)沿街步道式開放空間須延續鄰地之樹型請參考鄰地植栽種類配置。
- (三)依 6-06 景觀透視圖所示，沿街步道範圍設有突出地面之矮牆，請以複層綠化方式，以提供較舒適之人行環境。
- (四)2 樓、12 樓露台及屋突層綠化範圍，請於女兒牆側留設 60 公分維修通道或加高女兒牆高度以維使用者安全。
- (五)車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面。
- (六)本案不可綠化面積計算錯誤，車道與建築面積部分重複計算。

五、管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本局公告範本補充開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物、垃圾暫停車位…等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移。

六、報告書部分：

- (一)1-4 提案單建築基地面積及車位設置數量錯誤，請修正。
- (二)2-2-15、2-3-5 開挖率檢討錯誤，請修正。

決
議

(三)2-3-2 建蔽率數值錯誤，請修正。

(四)2-3-6 容積率計算錯誤，請修正。

(五)2-3-5、2-4-5、2-5-1、2-5-2 檢討說明錯誤，請修正。

(六)3-3-1 停車位折減檢討，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規定列表分別計算檢討，請修正。

(七)4-8 全區街廓配置圖請補套繪本街廓鄰地配置圖，請修正。

(八)5-1 開挖面積計算錯誤，請修正。

(九)5-5 請補充屋脊裝飾、格柵及玻璃色系說明，請修正。

(十)5-8-1、5-8-2 圖面模糊無法審視，請修正。

(十一)5-10 請補充基地周邊內外高程，請修正。

(十二)依 5-11 立面圖說明本案設有格柵，建築圖說平面及立面圖均未見格柵圖示，請補正圖面。

(十三)5-12 垃圾空間面積計算錯誤，請修正。

(十四)5-14-2、5-14-4、5-14-7、6-2-2、6-2-3 未涉都審事項，請移除。

七、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。

八、相關單位意見請酌參。

九、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 4 月 8 日前辦理後續事宜。

<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>八、以上提請 110 年 3 月 25 日專案小組審查。</p> <p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段 328、329、330、331、332、333、334、335、336、339、340 地號等 11 筆土地，基地面積 3,719.64 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 4 層共 194 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 71.6 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 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、本府交通局意見(書面)：本案本次無涉及開發量體及停車場車道出入口位置變更，爰本局無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前以 107 年 5 月 9 日新北府城開字第 1070829570 號函准予容積移轉（各案辦理進度詳參考附件）。</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、本次變更主要涉及立面外觀色系變更部分，原則同意，有關立體綠化部分請確認依透視圖施作並詳附剖面說明圖說。</p> <p>二、開放空間部分：廣場式開放空間不得設置阻隔性設施，本案鄰 8 公尺計畫道路側廣場式開放空間與車道交接處植栽穴請順平設置，並建議以灌木綠籬區隔人車動線。</p> <p>三、本案招牌位置及大小變更部分，請逕依建管規定檢討。</p> <p>四、景觀照明燈具部分，本次於建築物周邊與開放空間交界處，新增地嵌燈部分，請依原核准或以壁燈方式設置。</p> <p>五、請補充說明街道家具位置及型式。</p> <p>六、地下一層無障礙車位變更位置請說明變更原因，並請集中且減少穿越車道設置。</p> <p>七、本案樓層高度、夾層及挑空部分，請逕依建管規定辦理。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一)二層平面樓地板面積變更，請於圖面說明變更位置。</p> <p>(二)第 5 章目錄編排錯誤請修正。</p> <p>(三)7-1-2 全區配置圖圖面缺漏，請修正。</p> <p>(四)請補充 8 公尺計畫道路側之開放空間景觀剖面圖。</p> <p>(五)工程造價相關檢討請刪除。</p> <p>九、相關配置應一併配合調整修正。</p> <p>十、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。</p> <p>十一、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>十二、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>十三、相關單位意見請酌參。</p>

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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4月8日前辦理核備事宜。