

## 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7月5日

發文字號：新北府城設字第1101249856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/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000TNH9FK）

主旨：檢送110年6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6月22日新北府城設字第1101182773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7月9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、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2案)、新北市政府捷運工程局(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政

府綠美化環境景觀處(討論案第2案)、新北市林口區公所(討論案第2案)、桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第2案)、板信商業銀行股份有限公司(討論案第1案)、呂建勳建築師事務所(討論案第1案)、東林資產股份有限公司(討論案第2案)、三門聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：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(均含附件)



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:鄭委員晃二

會議時間：110.06.25 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)板信商業銀行板橋區江翠段 77、84 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)東林資產林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地廣場新建工程。

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：110.6.25 星期五 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：羅委員文明、高委員文婷、李委員泰陽

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(蔡技士文銘)、新北市政府養護工程處(林工程員建宇)、新北市政府新建工程處(黃工程員志嘉)、新北市政府綠美化環境景觀處(林技士蒂盈)、新北市林口區公所(洪辦事員千珮)、板信商業銀行股份有限公司(黃主任瓊誼)、呂建勳建築師事務所(呂建築師建勳)、東林資產股份有限公司(林副總宗毅)、三門聯合建築師事務所(陳建築師秋雄與孫建築師慶山)、鼎漢國際工程顧問股份有限公司(江副理孝頤)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科-王股長惠汝；都市設計科-吳正工程司敏漳、陳工程員福琴、謝暫僱人員賢錫)

案由	板信商銀板橋區江翠段 77 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 77、84 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳。</p> <p>三、申請單位：板信商業銀行股份有限公司 負責人：張明道。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率 40%，容積率 240%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 21 層地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 61 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,622.84 平方公尺。  設計建築面積：597.82 平方公尺。  設計建蔽率：36.84% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：11,695.09 平方公尺。  設計容積面積：6,230.31 平方公尺。  設計容積率：383.91%(含獎勵容積) ≤ 384%  [240%(1+40%+15%+5%)] (允建上限)。</p> <p>（四）整體開發規模獎勵：584.22 平方公尺(15%)  開放空間獎勵：194.74 平方公尺(5%)  容積移轉面積：1,557.92 平方公尺(40%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：  地下四層至地下二層：停車空間。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：門廳、公共服務空間、店鋪、防災中心。  地上二層至二十二層：集合住宅。  屋突一層：電梯間、樓梯間。  屋突二層：樓梯間、電梯間、機房。  屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車位 61 輛，實設 70 輛(自設 9 輛)。  應設機車位 61 輛，實設 61 輛。  應設自行車位 16 輛，實設 16 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：  （一）本案前經本府 106 年 12 月 26 日新北府城設字第 1062572702 號函同意核備在案。  （三）本案設計單位於 110 年 6 月 3 日提送都審報告書到府。</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>八、以上提請 110 年 6 月 25 日專案小組審議。</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:基地位於本市板橋區江翠段 77、84 地號等 2 筆土地,基地面積 1,622.84 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 21 層地下 4 層共 61 戶之集合住宅、店鋪,建築物高度 73.1 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):本案本次變更無涉及開發量體及停車場出入口變更,故針對交通影響分析一節,本局原則同意。</p> <p>三、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件管理系統,該案前經新北市政府 107 年 7 月 3 日新北府城開字第 1071245341 號函核准容積移轉,得移入接受基地容積為 1,557.92 平方公尺(位於整體開發地區)。</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、1 樓公共服務空間取消原分間牆規劃改為交誼廳,設置之位置同原核准,惟公共服務空間左下方之排風管道間,非屬建築技術規則建築設計施工編第 284 條之 1 供住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間,故該面積應予扣除,原則同意。</p> <p>二、屋脊裝飾物部分,設置位置及高度(6 公尺)同原核准,已依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並檢附結構技師安全項目簽證,本次為外牆材質變更,原則同意。</p> <p>三、考量人本交通,車道出入口人行步道鋪面及高程請與人行步道一致,請修正。</p> <p>四、東側友善開放空間鄰地界部分請增加鋪面以串連鄰地開放空間。北側友善開放空間目前規劃長條形綠帶及西側與南側友善開放空間設置大面積綠化面積部分,請增加人行使用空間。</p> <p>五、喬木規格調整部分,請以不低於原核准設置。</p> <p>六、依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定人行空間為減少刺眼及炫光投射燈設置位置應以鄰近建築側為主,或以高燈取代投射燈設置,現臨建築線規劃之投射燈請改以高燈規劃。</p> <p>七、報告書部分:</p> <p>(1)報告書變更項目請編號說明於變更頁面右上方,並於圖面框選位置處將編號置於變更框右上角,請修正。</p> <p>(2)報告書第 7 章設計圖說,請詳細說明變更項目,其餘章節引用圖</p>

面請以"底圖抽換詳 7-x 頁，餘同原核准"說明，請修正。

- 八、倘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。
- 九、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，另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、相關單位意見請酌參。
- 十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十四、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 7 月 9 日前辦理核備事宜。

案由	東林資產林口區建林段 392-4 地號廣場用地新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段 392-4 地號</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：李式斌</p> <p>三、申請單位：東林資產股份有限公司 負責人：廖尚文</p> <p>四、土地使用分區：廣場用地</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：廣場</p> <p>(二) 建築基地面積：10,500 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0%。</p> <p>(四) 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(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。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 110 年 6 月 21 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 6 月 25 日專案小組審議。</p>		
本次 審查 相關 單位 意見	<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：基地位於本市林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地，基地面積 10,500 平方公尺，興建 0 戶之廣場，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」開發行為，無須實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面): 本案廣場因緊鄰林口轉運站、機捷 A9 站及林口媒體園區，基地人行動線規劃應包含與園區各基地開發、林口轉運站、廣場、機捷及週邊道路之整體串連，請再詳細補充說明。</p> <p>三、本府工務局意見(書面): 本案無涉及建築行為本局無意見。</p> <p>四、本府綠美化環境景觀處意見(書面):</p> <p>(一)廣場及步道之鋪面應注意防滑係數以防民眾滑倒，並須注意步道無障礙通行狀況。</p> <p>(二)如欲設置特殊造型遊具，請注意應符合遊具檢驗相關安全規範，另本案為廣場用地，請檢視設置遊具是否合宜。</p> <p>(三)照明部分建議以景觀高燈為原則。</p> <p>(四)座椅部分應設置具扶手之座椅，方便年長者使用，另請檢視設置可以動式座椅是否合宜。</p> <p>(五)為便於後續植栽養護，建議設置澆灌相關設備。</p>		



- 五、本府養護工程處意見(書面):
  - (一)CH3, 3-5 基地周邊環境現況照片, 八德路側人行道有依本府交通局設置機車彎, 請更新現況照片。
  - (二)CH4, 4-7 景觀照明配置圖, 請標註公有人行道路燈現況位置處。
  - (三)CH4, 4-8 景觀排水. 高程配置圖, 查本案基地內有設置雨水回收系統, 請提供經專業技師簽證之水理分析, 檢討區域排水及評估側溝是否容納得下該基地排水。
- 六、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件管理系統, 尚查無容積移轉申請紀錄。

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。

決議

- 一、本案係廣場用地, 依都市計畫規劃係配合全區影視音發展主軸, 作為人潮聚集、交會、集結及互動之場域, 並可提供舉辦活動成為綜藝、表演廣場使用為主, 惟本案廣場配置係採大面積綠帶規劃, 未符合廣場劃設之目的, 請依下列意見修正:
  - (一)入口軸線規劃:本案廣場用地建議應以作為本區影視音園區之入口主軸配置, 配合捷運、公車轉用站, 連結引導各產業專用區之商業使用人潮, 規劃空間主軸線。
  - (二)本案東側連接(東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程)(以下簡稱東林資產案)地界線部分, 應配合全區南北向帶狀開放空間, 自地界線留設 3 公尺硬鋪面(與鄰地合併留設 6 公尺)後再留設 3 公尺植栽帶。
  - (三)另查鄰地(東林資產案)開發案, 鄰西側地界線退縮 6 公尺部分, 本次變更為大面積綠帶, 未依全區先自地界線留設留設 3 公尺硬鋪面後再留設 3 公尺植栽帶, 請確實修正。
- 二、有關本計畫區全街廓開放空間配置部分:
  - (一)本計畫區除依都市計畫書規定, 應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊外, 本府分別前於 110 年 4 月 29 日及同年 5 月 11 日召開(東林資產案)及「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」開放空間研商會議, 本案廣場設計應配合會議決議內容設計開放空間及高程。
  - (二)查全區街廓圖, 目前(東林資產案)基地之地面配置, 設計大量綠帶限縮人可通行範圍, 不符合前開會議結論, 請修正並且加大硬鋪面範圍, 以符會議結論。
  - (三)本案沿建築線請依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」第五節三、臨八德路留設 8 公尺退縮帶, 目前種植大面積綠帶阻礙沿街人行通行請修正, 並配合全區沿街開放空間系統, 設計雙排大型常綠喬木(沿建築線先留設 2 公尺綠帶再留設 4 公尺硬鋪面後再 2 公尺綠帶), 另為求開放空間之串聯, 請(東林資產案)開發案配合本案法定退縮空間配置。

- 三、本案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，請修正。
- 四、後續維護管理事項，請補充下列事項並經目的事業主管機關確認：
- (一)考量後續管理維護權責，請以設計手法界定範圍。
  - (二)廣場後續管理維護是否涉及設備車輛使用需求，請補充說明。
  - (三)請補充監視系統、澆灌系統及舉辦活動使用供電系統。
  - (四)後續應依規定提送興闢計畫書經目的事業主管機關及維管單位確認。
- 五、景觀計劃：
- (一)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條應檢討基地綠化量 2 分之 1 以上，因本案屬廣場用地，應以硬鋪面設計供公眾使用為主，有關本案法定綠化檢討部分，請設計單位併同整體開放空間配置修正回應後，續提小組討論。
  - (二)本案未依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則檢討」綠化量、綠覆率、喬木樹量等計算，請補充修正。
  - (三)開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，請修正。
  - (四)請本案補充本案各向綠化部份之剖面圖說，以確保植栽樹穴深度及寬度符合「新北市都市設計審議原則」。
- 六、報告書：
- (一)報告書法規檢討涉及相關規定部份檢討有誤，請修正。
  - (二)法規檢討部分請完整檢附條文內容及附圖資料。
  - (三)報告書檢附示意圖部分，查各頁內容均不一致，如：4-6 頁廣場鋪面及 4-9 頁鋪面材質及色系均無法對應，請釐清後依本局公告都審報告書範本製作鋪面設計之章節，並取消示意圖說。
- 七、倘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
- 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 110 年 7 月 9 日前辦理續審事宜。