

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111年7月11日

發文字號：新北府城設字第1111272228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：000TQ4KVE）

主旨：檢送111年6月30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111年6月21日新北府城設字第1111145113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7月14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：鄭委員晃二、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、張委員銀河、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3案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第1案)、新北市政府養護工程處(討論案第3案)、新北市政府新建工程處(討論案第3案)、新

北市林口區公所(討論案第1、3案)、東林資產股份有限公司(討論案第1案)、三門聯合建築師事務所(討論案第1案)、欣羽股份有限公司(討論案第2案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第2案)、三新二奧特萊斯股份有限公司(討論案第3案)、三大聯合建築師事務所(討論案第3案)

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、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、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

69

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：111.06.30 星期四 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)東林資產林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地廣場用地新建工程。
- (二)欣羽土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地集合住宅及店鋪新建工程(第 1 次變更設計)。
- (三)三新二奧特萊斯林口區建林段 381 地號等 8 筆土地空橋新建工程。

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：111.6.30 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二(張委員銀河代理)

出席委員：周委員繼祖、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(王專員美惠、蔡技士文銘)、新北市政府養護工程處(李工程員浚璋)、新北市林口區公所(鄧職務代理人詠蒂)、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(李建築師式斌)、欣羽股份有限公司(林副總千田、謝經理佳蓉)、李祖原聯合建築師事務所(顧建築師宗沛代理)、三新二奧特萊斯股份有限公司(總經理 川邊直樹)、三大聯合建築師事務所(張建築師恒誠、廖建築師裕祺)、新北市政府城鄉發展局(秦股長子傑、黃幫工程司建順、黃助理工程員品翔)

案由	東林資產林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地廣場用地 新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地。</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：</p> <p>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「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 項第 2 款規定，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前於本府 110 年 9 月 15 日新北府城設字第 1101723127 號函駁回在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 111 年 4 月 20 日函送都市設計審議報告書到府。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，依據所附資料載：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，申請廣場用地新建工程，倘未涉及運動公園之興建或擴建，則非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須實施環境影響評估。惟倘後續變更達上開認定標準，仍應實施環境影響評估。</p> <p>2、本府交通局意見(書面)：請檢視八德路側是否需畫設自行車道串連周邊各街區自行車道。</p> <p>3、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。</p> <p>4、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</p>		

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：

- (1) 入口軸線規劃：本案廣場用地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。
- (2) 承上，請補充標示周邊捷運、公車轉用站人流出入口位置，確認本案動線出入口規劃位置之合理性。
- (3) 綜上，請套繪周邊街廓景觀植栽、夜間照明及鋪面，作整體規劃設置。
- (4) 請於廣場之人流節點，設置指示標誌系統指引本街廓各區基地位置。
- (5) 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，自地界線留設置至少 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。
- (6) 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，並檢附會議內容以利確認。
- (7) 本案與鄰地(東林資產案)開發案地面一層景觀配置套繪有誤，阻斷沿街開放空間串聯，請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)，配合本案法定退縮空間配置。
- (8) 本案景觀照明設備不得設置投樹燈，請改設置高燈。

5、廣場空間部分：

- (1) 為加強廣場空間動線之引導與指引，請調整植栽之密度、枝下高度及複層植栽等規劃內容，以提高視覺之穿透性及空間之自明性。另為提供具遮陰性之通行路徑，請於人行空間周邊適當布設喬木。
- (2) 目前鄰八德路側景觀設計，目前阻絕動線進入本案廣場，請考量周圍人行通行性，請設置適當動線出入口。

- 6、本案於廣場中心設置噴霧架高水景及其相關設施設備部分，請洽目的事業主管機關及未來接管單位確認，設置必要性及後續維管

方式。

7、景觀計劃：

(1) 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，續提討論。

(2) 承上，本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討綠化量、綠覆率、喬木樹數量等計算內容。

8、報告書：

(1) 報告書製作格式，請依本府公告都市設計審議報告書範本製作。

(2) 報告書參考圖例與本案之相關性較低之圖說請移除。

(3) 本案景觀剖面圖，與鄰地(建林段 392 地號)開發案繪製不一致，請修正。

(4) 法規檢討部分請完整檢附條文內容及附圖資料。

9、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。

10、相關單位意見請酌參。

11、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。

12、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13、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 5 月 25 日前辦理續審事宜。

(三) 設計單位於 111 年 6 月 8 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 6 月 30 日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

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

二、本府交通局意見(書面)：無意見。

三、本府綠美化環境景觀處意見(書面)：關於廣場設計部分，樹木種植間距 5-10 公尺，倘為單獨植穴最短邊應大於 1.5 公尺且面積大於 2 平方公尺以上，以維樹木良好生長空間。另請考量後續樹木修剪維護時工程車動線規劃。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一) 依 108 年 11 月 30 日發布實施「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」之第七章實質發展計畫之第三節開放空間及都市設

計規劃，有關行人立體連通設施之設置構想為「本計畫區沿南北向帶狀開放空間軸得配合留設供行人使用之立體連通設施(可與建築物結合)，透過連續性供公眾使用之行人立體連通設施創造出便利的通行動線，提供計畫區南側之捷運站、交通轉運及購物人潮通往北側中心商業區便捷舒適的路徑。

行人立體連通設施之規劃設計應以便利、舒適及安全為原則，該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，有關細部設計方案、管理維護及接管計畫，應納入都市設計審議報告書由都市設計審議委員會審議，得免計建蔽率及容積率，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。」

(二)請貴科秉權責檢視該立體連通設施之連續性、供公眾使用、串連南側捷運站及北側中心商業區之路徑。

五、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。

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，因涉及全區開放空間系統，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、本案使用分區劃定為廣場用地，依都市計畫規劃係配合全區影視音發展主軸，作為本街廓及相鄰街廓人潮聚集、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；故規劃設計應符合廣場形態。

(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：查未依前次會議決議內容修正以廣場劃設之目的設計，係採增加寬主軸線寬度(原6~8公尺拓寬10~12公尺)作為本區影視音園區之入口主軸配置，廣場配置仍採大面積綠帶規劃，請依下列意見修正：

- 1、入口軸線規劃:本案廣場用地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。
- 2、請補充標示周邊捷運、公車轉用站人流出入口位置，確認本案動線出入口規劃位置之合理性。
- 3、請套繪周邊街廓景觀植栽、夜間照明及鋪面，作整體規劃設置。
- 4、請於廣場之人流節點，設置指示標誌系統指引本街廓各區基地位置。
- 5、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，自地界線留設置至少 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。
- 6、本案與鄰地(東林資產案)開發案地面一層景觀配置套繪有

決

議

誤，阻斷沿街開放空間串聯，請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)，配合本案法定退縮空間配置。

(二) 廣場空間部分：

- 1、為加強廣場空間動線之引導與指引，請調整植栽之密度、枝下高度及複層植栽等規劃內容，以提高視覺之穿透性及空間之自明性。另為提供具遮陰性之通行路徑，請於人行空間周邊適當布設喬木。
- 2、目前鄰八德路側景觀設計，阻絕動線進入本案廣場，請考量周圍人行通行性，請設置適當動線出入口。

(三) 景觀計劃：

- 1、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，續提討論。
- 2、承上，考量本案為廣場用地仍應以硬鋪面提供人潮聚集為主，倘涉及綠化部分需增加硬鋪面，同意綠化放寬。

二、本案綠化量檢討圖說標示面積與計算面積不一致，綠覆率請依「新北市都市設計審議原則」規定核實檢討，另應依「擬定林口特定計畫(第六種產業專用區)細部計畫」書」檢討綠化範圍其面積每滿 36 平方公尺種植喬木 1 棵，其樹冠底離地面淨高應達 2.5 公尺以上，請修正。

三、依「新北市都市設計審議原則」基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，請修正。

四、報告書：

- (一) 修正對照表應依前次原會議決議逐條檢視並回應修正辦理情形，請依本府公告都市設計審議報告書範本製作。
- (二) 本案景觀剖面圖，請補充標繪與鄰地高程並應順平無高差，請修正。
- (三) 報告書內容及章節，請參閱本局公告範本製作。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

七、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。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 111 年 7 月 14 日前辦理續審事宜

案由	欣羽土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段235、236、238地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原</p> <p>三、申請單位：欣羽股份有限公司 負責人：陳慧萍</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23層、地下4層，鋼筋混凝土構造，共467戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,897.02平方公尺。 設計建築面積：3,841.13平方公尺。 設計建蔽率：43.17%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：65,192.49平方公尺。 設計容積面積：33,523.95平方公尺。 設計容積率：376.8% (含獎勵容積) ≤ 376.8%[240%*(1+40%+6%+6%+3%+2%)]允建上限</p> <p>(四)容積移轉面積：8,541.13平方公尺。(40%) 綠建築獎勵面積：1,281.17平方公尺。(6%) 智慧建築獎勵面積：1,281.17平方公尺。(6%) 耐震建築獎勵面積：640.58平方公尺。(3%) 性能設計獎勵面積：427.05平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下三至地下四層：停車空間、機械室。 地下二層：防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層：停車空間、機房。 地上一層：店鋪、門廳、管委會使用空間。 地上二層：店鋪、住宅 地上三層：店鋪、住宅 地上四層至二十三層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車467輛，實設528輛(自設61輛)。 應設機車467輛，實設482輛(自設15輛)。 應設自行車71輛，實設75輛(自設4輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第3點：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」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111年4月15日新北府城設字第1102496486號函同意核備在案。 (二)本案設計單位已於111年6月8日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年6月30日專案小組審查。</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 建議</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：基地位於土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地，基地面積 8,897.02 平方公尺，興建地上 23 層地下 4 層共 467 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 82 公尺，場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經市府 111 年 5 月 18 日新北府城開字第 1110909804 號函核准容積移轉併同折繳代金在案。</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、專章檢討部分：</p> <p>(一)有關屋脊裝飾物部分，應依「新北市都市設計審議原則」第六點：「專章檢討屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約」及建管規定檢討。</p> <p>(二)有關裝飾柱部分，請標示尺寸並逕依建管規定辦理。</p> <p>二、建築計畫部分，有關車道穿越人行空間部分，請補充橫向剖面圖，以確保高程與人行空間一致。</p> <p>三、景觀計畫部分：</p> <p>(一)請配合景觀設計，加強地面層開放空間之對外開放性。</p> <p>(二)景觀剖面圖 B、C、E、F、G 剖向，請確實標示人行道寬度及灌木植栽覆土淨寬。</p> <p>(三)有關基地北側設置喬木部分，其覆土深度不足 1.5 公尺，請重新檢討審議原則。</p> <p>(四)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請延續人行空間鋪面設計，並順平無高差。</p> <p>(五)有關街道家具部分，數量請以不低於原核准設置。</p> <p>四、建築圖說部分：</p> <p>(一)有關 02 店鋪 G3 前設置物用途不明，請釐清。</p> <p>(二)為有效串聯整體人行動線，有關 03 店鋪 G3 旁植栽，請適度縮小地被面積。</p> <p>(三)有關基地南向立面圖於人行空間高程差約 1.2 公尺部分，請增加橫向剖面說明。</p> <p>(四)有關基地北向立面圖格柵部分，與原核准不符，請移除。</p> <p>(五)有關地上 2 層至 23 層新增陽台部分，請詳細標示尺寸，並依建管規定檢討。</p> <p>五、報告書部分：</p> <p>(一)報告書封面申請項目，請確實勾選。</p> <p>(二)法規檢討頁碼對應部分，請依目錄頁碼確實標註。</p> <p>(三)提案單與開發內容不一致，請修正。</p>

- (四)容積檢討專章頁面重覆，請移除。
- (五)有關社區車位部分，請移除編號。
- (六)景觀配置圖各項出入口指標錯置，請修正。
- (七)地面層灌木面積數值前後不符，請修正。
- (八)請補充 1F 夾層圖面。

- 六、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。
- 七、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。
- 八、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。
- 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 111 年 7 月 14 日前辦理核備事宜。

案由	三新二奧特萊斯林口區建林段 381 地號等 8 筆土地空橋新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段 381 地號等 8 筆土地</p> <p>二、設計單位：三大聯合建築師事務所 建築師：張恆誠、廖裕祺。</p> <p>三、申請單位：三新二奧特萊斯股份有限公司 負責人：久一康洋。</p> <p>四、土地使用分區：第六種產業專區及道路用地。</p> <p>五、設計概要：自林口媒體園區複合式商業設施(林口區建林段 386、387、388 地號等 3 筆土地 2 樓露台)案跨越計畫道路(林口區建林段 384 地號 1 筆土地)，連接至林口三井 1 期(林口區建林段 381、381-1、382、383 地號等 3 筆土地 2 樓露台)之空橋規劃設計。</p> <p>六、法令依據： 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定及「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」之第七章實質發展計畫之第三節開放空間及都市設計規劃，有關行人立體連通設施之設置構想，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 111 年 4 月 19 日函送都審報告書到府，提請 111 年 5 月 12 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> <ol style="list-style-type: none"> 1、本府交通局意見(書面):無意見。 2、本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分，經查本案空橋新建工程係屬「新北市林口區建林段 381、381-1、382、383 等 4 筆地號開發計畫環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 102 年 12 月 17 日北府環規字第 10232954701 號公告在案，開發單位(三新奧特萊斯股份有限公司)應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，本次申請空橋新建工程，已涉及環評變更，應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 37 至 38 條規定辦理。 3、本府工務局意見(書面): <ol style="list-style-type: none"> (1)空橋建蔽容積如何檢討請說明。 (2)空橋跨越道路下方淨高是否符合規定。 4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及容積移轉事宜。 5、本案依「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52點規定(略以):「...，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，...。」及「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規定，建築基地臨忠孝二路應退縮5公尺帶狀式公共開放空間部分，本次設置空橋構造物於法定退縮上方且跨越計畫道路部分應未符合退縮規定，請洽都市計畫主管單位釐清。
- 6、本次於都市計畫道路上方設置空橋部分，應取得道路主管機關同意，並提送興闢計畫書至道路主管機關確認。
 - 7、考量林口媒體園區複合式商業設施模擬建物基座色系及林口三井1期現有建物基座色系，請整體設計規劃。
 - 8、空橋系統請套繪管溝與結構物位置，以分段橫向剖面圖說明施工之可行性。
 - 9、請確認本案空橋下方淨高及排水系統符合相關規定設置。
 - 10、應考量本案空橋於人行通行時室內溫度及通行舒適性，建議增加空橋寬度。
 - 11、請加強本案地面一層空橋之垂直動線入口自明性，以確保夜間使用時尋找入口之便捷。
 - 12、請加強說明本案地面層戶外人行動線通行至空橋之寬度、可視性及管制系統。
 - 13、空橋照明請補充燈具規格及數量表。
 - 14、本案面積計算表請詳細說明林口媒體園區複合式商業設施(林口區建林段386、387、388地號等3筆土地)及林口三井1期(林口區建林段381、381-1、382、383地號等4筆土地)空橋設置後計入面積容積計算前後差異。
 - 15、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。
 - 16、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。
 - 17、相關單位意見請酌參。
 - 18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 - 19、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5月26日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於111年4月19日函送都審報告書到府。

	<p>八、以上提請 111 年 6 月 30 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，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>三、本府新建工程處意見(書面)：</p> <p>(一)本處執行「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」係針對本市未開闢計畫道路、人行步道、綠化步道用地及非都市計畫區交通用地等，提供有開闢需求之民眾得依正式管道向政府機關提出新闢道路申請，並透過規定申請程序取得私有土地使用同意文件，及於申請程序完備後針對其申請範圍予以提供已開闢之認定與證明。</p> <p>(二)有關跨越已開闢都市計畫道路或現有巷道上空橋一節，其開發行為非屬前開處理辦法之申請目的及受理類型，考量其新設空橋同意與否，涉及本府已開闢計畫道路及現有巷道之管理機關權責，故其相關申請業務原則應由本府市區道路管理機關受理為宜。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)依 108 年 11 月 30 日發布實施「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」之第七章實質發展計畫之第三節開放空間及都市設計規劃，有關行人立體連通設施之設置構想為「本計畫區沿南北向帶狀開放空間軸得配合留設供行人使用之立體連通設施(可與建築物結合)，透過連續性供公眾使用之行人立體連通設施創造出便利的通行動線，提供計畫區南側之捷運站、交通轉運及購物人潮通往北側中心商業區便捷舒適的路徑。行人立體連通設施之規劃設計應以便利、舒適及安全為原則，該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，有關細部設計方案、管理維護及接管計畫，應納入都市設計審議報告書由都市設計審議委員會審議，得免計建蔽率及容積率，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。」</p> <p>(二)請貴科秉權責檢視該立體連通設施之連續性、供公眾使用、串連南側捷運站及北側中心商業區之路徑。</p> <p>五、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。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>本案都市計畫道路上空橋部分因未取得目的主管機關核准、並經接管機關同意接收管理，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 2 項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」，故退回申請，請依現行法規及下列意見重新檢討符合規定後再行送審，後續依</p>

「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、有關本案跨越計畫道路設置空橋：

(一)應依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過，倘未依前開規定辦理，法定退縮範圍應淨空設計，不得設置任何構造物。

1、查本案設置空橋尚未提供目的事業主管機關核准函文資料，且未經接管機關同意接收管理，請修正。

2、空橋設置應專章檢討，提送都市設計審議委員會審確認，並檢據興闢計畫書提送目的主管機關審查確認，請修正。

(二)考量天橋後續維管執行部分，請就後續使用管理提出完整計畫(含維管經費、電梯汰換等費用編列及說明。)，空橋及留設與空橋連接供公眾使用產權需無償捐贈新北市政府接管機關。

(三)涉及都市開放空間景觀、行人通行，空橋落墩柱位置，相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內設置，不得坐落於計畫道路範圍及法定退縮空間內。

(四)設置空橋應考量使用之可及性，故留設與空橋連接平台及垂直動線服務核，應相鄰設置並供公眾全天 24 小時開放使用。

(五)有關空橋規劃之通行尺度，請評估未來用地之人流，確保通行之順暢。

(六)請以設計手法加強形塑良好之空橋通行環境品質(如:構造的輕巧性、色系相容性及夜間照明延續性等)，並請加強垂直動線入口的自明性及開放性與水平街道的串聯性，另各燈光照明應不超出空橋範圍，以免造成車道眩光並維護道路駕駛人安全，空橋系統請套繪管溝與結構物位置，以分段橫向剖面圖說明施工之可行性。

(七)承上，應於都審報告書專章檢討，提送都市設計審議委員會審確認。

二、考量空橋通行舒適性及節慶人潮調節，請評估適當增加橋面寬度及增加綠化之可行性。

三、本案設置空橋連接 2 宗基地，有關面積及容積差異變更部分，請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，檢討是否涉及前開要點(附表一)應辦理都審程序之變更設計。

四、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。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。