

## 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112年5月10日

發文字號：新北府城設字第1120883215號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年5月4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：

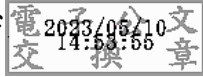
- 一、依據本府112年4月26日新北府城設字第1120775721號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年5月18日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，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、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎、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)、三新二奧特萊斯股份有限公司(討論案第1案)、三大聯合建築師事務所(討論案第1案)、德弘建設有限公司(討論案第2案)、田原開發有限公司(討論案第2案)、廖錦盈建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、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、財團法人台灣建築中心



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：112.5.4 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)三新二奧特萊斯林口區建林段 386、387、388 地號等 3 筆土地商場新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)德弘建設及田原開發林口區力行段 1025-1 地號等 5 筆土地一般零售業、日用品零售業及集合住宅新建工程。

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：112.5.4 星期四 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：古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(蔡技士文銘)、三新二奧特萊斯  
股份有限公司(協理 村原良祐)、三大聯合建築師事務所  
(張建築師恒誠、廖建築師裕祺)、德弘建設有限公司(林  
總經理坤祥)、田原開發有限公司(陳副理俊賢)、廖錦盈  
建築師事務所(廖建築師錦盈)、新北市政府城鄉發展局  
(蔡正工程司至展、江股長青澤、林幫工程司天權)

案由	三新二奧特萊斯林口區建林段 386、387、388 地號等 3 筆土地商場新建工程(第 2 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段 386、387、388 地號等 3 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(建蔽率 60%，容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層、地下 1 層，鋼筋鋼骨構造。</p> <p>(二)建築基地面積：27,920.77 平方公尺。  設計建築面積：16,660.15 平方公尺。  設計建蔽率：59.67% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：80,756.00 平方公尺。  設計容積面積：45,002.63 平方公尺。  設計容積率：161.17% ≤ 300%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。  地上一至三層：百貨商場。  地上四層：停車空間、機房。  屋頂層：停車空間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 423 輛，實設 1,107 輛(自設 684 輛)。  應設機車 423 輛，實設 444 輛(自設 21 輛)。  應設自行車 67 輛，實設 67 輛。</p> <p>(六)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：</p> <p>(一)本案前經本府 110 年 2 月 17 日新北府城設字第 1100031617 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府 110 年 12 月 29 日新北府城設字第 1102242758 號函同意核備在案。</p> <p>(三)本案因室內空間調整且增設捐建空橋增加容積樓地板面積變更法令適用日，調整景觀及立面調整，設計單位於 112 年 3 月 31 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 5 月 4 日專案小組審議。</p>		
本次	一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均以地下化，無電桿，故		

<p>審查 相關 單位 意見</p>	<p>均不需留設台電配電場所空間。</p> <p>二、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 386、387、388 地號共 3 筆土地,基地面積 27,920.77 平方公尺,場址非位屬法定山坡地,興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 1 層共 1 戶之一般零售業、餐飲業、健身及娛樂休閒產業及一般服務業之場所,建築物高度 22.7 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、31 條規定,無須實施環境影響評估。</p> <p>三、本府交通局意見(書面):旨案變更設計無涉及交通部分,本局無新增意見。</p> <p>四、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>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、景觀部分:</p> <p>(一)本案依都市計畫書規定留設南北向帶狀開放空間軸及西南側廣場式開放空間部分,考量未來引入商業人潮及公眾通行使用性,應不得設置阻隔性設施,並以順平規劃處理,西向景觀剖面圖 A 沿建築物側綠帶及東向景觀剖面圖 C 之植栽穴不符規定,請修正與人行道以順平處理。</p> <p>(二)喬木變更數量請於變更差異表及植栽表詳列變更前後之數量差異,並詳值標示變更位置。</p> <p>(三)景觀照明計畫及燈具配置圖請以清晰圖示標明設置燈具及位置,並詳實說明變更數量,本案基地周邊退縮供公眾通行部分(廣場)請增設且應平均分布景觀高燈設置位置,以確保夜間人行安全。</p> <p>(四)本案周邊公有人行道之沿街植栽穴變更,請補充說明變更原因。</p> <p>(五)人行道及活動廣場縱向及橫向坡度請依原核准設置。</p> <p>二、本案捐建空橋部分,應於都市設計審議變更核備前完成下列事項:</p> <p>(一)與本府完成依都市計畫法新北市施行細則第 46 條應簽訂協議書變更事宜。</p> <p>(二)與本府養護工程處完成捐贈空橋協議書簽訂事宜。</p> <p>三、機車入口坡道設置轉折處彎角過大且縮減車道寬度,請考量無障礙機車進出及車行安全,請修正機車坡道轉折平台規劃方式,並請增加警示設施。另請說明機車坡道後方地面層新增瀝青鋪面之變更原因。</p> <p>四、本次變更設計增加容積樓地板面積達 588.61 平方公尺,請補充資料說明其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二、(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 6 種產業專</p>

用區全區土地面積基準容積 30% 為上限部分，請檢附原核准本府經濟發展局確認相關函文，並請洽本府經濟發展局協助說明本次變更是否符合相關規定。

五、外牆標示為新增指標系統部分請刪除，依原核准設置。

六、本案新增空橋，防救災計畫圖面請重新送審，檢附本府消防局核准圖面。

七、報告書部分：

(一)報告書文字請放大清晰檢視，依報告書範本說明字體為 14-18pt，空間名稱及尺寸為 10-12pt。

(二)法規檢討土地使用分區管制要點部分，請檢附原核准頁面以利對照。

(三)請補充排水系統與植栽槽相互關係。

(四)本案變更內容請詳實標示並說明變更原因。

(五)本次變更設計涉及建築面積及容積調整部分，請申請單位核實檢討計算。

八、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。

九、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抵觸。

十、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。

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並詳細載明放寬事項。

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 112 年 5 月 18 日前辦理核備事宜。

案由	德弘建設田原開發林口區力行段 1025-1 地號等 5 筆一般零售業、日用品零售業及集合住宅新建工程案		案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段 1025-1、1029、1030、1046 及 1047 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所                                  建築師：廖錦盈</p> <p>三、申請單位：德弘建設有限公司    負責人：王建添</p> <p>                                        田原開發股份有限公司    負責人：林志哲</p> <p>四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>    (一)設計內容：地上 30 層、地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 295 戶</p> <p>    (二)建築基地面積        ： 5,375.05 平方公尺。</p> <p>        設計建築面積        ： 2,360.92 平方公尺。</p> <p>        設計建蔽率            ： 43.92% ≤ 50%。</p> <p>    (三)總樓地板面積        ： 48,704.35 平方公尺。</p> <p>        設計容積面積        ： 25,799.54 平方公尺。</p> <p>        設計容積率            ： 479.99%(含獎勵容積) ≤ 480%</p> <p>    (四)開放空間獎勵        ： 1,612.51 平方公尺。(10%)</p> <p>        大規模開發獎勵        ： 1,612.51 平方公尺。(10%)</p> <p>        容積移轉面積        ： 6,450.06 平方公尺。(40%)</p> <p>    (五)新建建築各層用途如下：</p> <p>        地下一層至五層        ：停車空間。</p> <p>        地上一層                ：一般零售業、梯廳、</p> <p>  樓電梯間、公共服務空間。</p> <p>        地上二層                ：日用品零售業。</p> <p>        地上三層至三十層        ：集合住宅。</p> <p>        屋突一至三層            ：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>    (六)停車空間：應設汽車 267 輛，實設 394 輛(自設 127 輛)。</p> <p>  應設機車 295 輛，實設 296 輛(自設 1 輛)。</p> <p>  應設自行車 45 輛，實設 45 輛。</p> <p>    (七)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(第四次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第 63 點：「為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下: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。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 112 年 4 月 18 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 112 年 5 月 4 日專案小組審議。</p>			



<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均以地下化，無電桿，故均不需留設台電配電場所空間。</p> <p>二、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力行段 1025-1、1029、1030、1046、1047 地號等 5 筆土地，基地面積 5,375.05 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 4 棟地上 30 層地下 5 層共 295 戶之日用品零售業及集合住宅，建築物高度 106 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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案已達交通影響評估書提送門檻，請依規定提送。</p> <p>(二)停車場出入口請檢討設置於次要道路，並應考量增加緩衝空間，整合車道出入口規劃短時臨停供物流、送餐及接送臨停使用；請標示鄰地出入位置，共加強警示安全設施。</p> <p>(三)請以連續線段標示自行車進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。</p> <p>(四)本案地上一層未來將作為零售業使用，建議考量員工、顧客車位使用需求並應確實內部化處理，請於平面圖內以色塊清楚標示。</p> <p>(五)本案出入口前設有路邊停車格，倘有塗銷需求請另向本局提出申請，並以出入口二側 3 公尺範圍為原則。</p> <p>(六)請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 112 年 3 月 3 日新北府城開字第 1120392996 號函完成書面審查。</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，續提專案小組審議。</p> <p>一、本案申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵部分：</p> <p>(一)本案申請廣場式開放空間、沿街步道式開放空間及自行留設串連基地南北兩側開放空間之供公眾通行人行步道，考量整體環境，請依下列意見修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沿文化三路 1 段 555 巷側設置沿街步道式開放空間部分，考量兩側鄰地於鄰地界線側皆為設置車道出入口，且串聯性不足，請調整自建線起深度 6 公尺以下設置，請修正。</li> <li>2. 廣場式開放空間獎勵請以深度 10 公尺以下設置，並需補充說明與周遭相互關係及開放空間效益，以鄰里公園型態規劃，續提討論。</li> <li>3. 考量文化三路一段對側為中心商業區，請增設街角廣場供公眾使用。</li> </ol>

4. 公共服務空間請取消上方挑空設置，或降低開放空間獎勵額度，取消公共服務空間獎勵申請，請修正。
5. 為維持本案地面層商業活動設置，本案申請公共服務空間面積部分，修正後不得再增加面積。

(二)沿街步道式開放空間部分：

1. 文化三路1段555巷側亦請扣除住宅主要出入口之1.5公尺寬度。
2. 沿街式開放空間深度大於6公尺，請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型常綠喬木，本案沿建築線請設置1.5公尺植栽穴後再設置2.5公尺人行步道，第二排喬木植栽帶寬度請以1.5公尺以下設置後再設置人行步道。
3. 車道出入口與地界線間之沿街步道式開放空間獎勵請取消設置。

(三)整體供公眾使用開放空間及人行步道部分：

1. 請設置延續喬木植栽以增加遮蔭性。
2. 配合設置街道家具及停留空間避免影響人行通行，並加強廣場式開放空間街道家具規劃。
3. 增設景觀高燈以確保夜間通行安全。
4. 本案申請開放空間範圍及供公眾通行人行步道之橫向坡度請以2.5%設置，沿仁愛二路部分請確實修正。
5. 沿街步道式開放空間與鄰地交接處請留設1.5公尺硬鋪面，以利後續人行動線接續。
6. 請確認景觀材質鋪面，勿以選用方式標示材質，車道穿越人行空間應以人行道鋪面為主，高程應與相鄰人行道一致，並請補充車道縱橫剖面確認，以確保開放空間使用性。

(四)公共服務空間部分：

1. 公共服務空間應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，各空間請確實標示。
2. 具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，音樂教室外之走道及健身房高爾夫球練習室外之空間範圍請依規定檢討扣除計算範圍。
3. 公共服務空間至少設置1處無障礙廁所請整併至公共服務空間範圍設置。
4. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範，請修正。

二、屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾物高度請以不超過6公尺設置，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應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，3樓露臺上方造型框架非屋脊裝飾物範圍，請修正。

三、本案於沿文化三路1段555巷側，申請「都市計畫法新北市施行細

則」第 41 條規定後院不得種植喬木放寬部分，原因係本府水利局為留設污水下水道系統作為納管之空間所修訂，因新建建物均會配合污水下水道系統納管點規劃，倘未建置污水下水道區域，實務係於臨街面規劃未來納管接通點，另考量都市整體環境景觀，建議本案沿建築線依土地使用分區管制要點第 54 點設置退縮並沿建築線設置沿街植栽穴，其餘後面地界線側仍請依規定辦理，續提討論。

#### 四、景觀計劃：

- (一) 喬木樹穴請確認符合「新北市都市設計審議原則」規定，樹穴寬度及覆土深度皆以 1.5 公尺以上設置，地下室開挖範圍請整體降板規劃或調整開挖範圍以符合規定。
- (二) 請取消植草磚確實以地被植栽規劃，或將綠化面積計算內容扣除植草磚範圍，請修正。
- (三) 本案灌木植栽設置 180 公分高之羅漢松，倘需設置綠籬請依「新北市都市設計審議原則」規定辦理，且考量後續與鄰地串連，請取消供公眾通行及使用範圍之羅漢松植栽設置。
- (四) 露臺綠化部分請合理分布規劃，並考量維護管理留設維修走道。
- (五) 考量後續生長，於建築物北側設置之植栽請選用耐蔭樹種。

#### 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (一) 陽臺露臺外緣裝飾物，請逕依建管規定檢討修正，未涉及放寬無須檢附專章。
- (二) 為利後續維管空調室外機請設置於陽台內側，並應遮蔽美化，B7 戶陽台請自最外緣檢討超過 2 公尺深度請計入容積。
- (三) 為避免影響周邊，請補充立面燈具示意圖，深夜時段請取消屋脊裝飾物照明，並請補充保留人行空間景觀高燈照明。
- (四) 地上三層露臺上方框架、斜牆及裝飾性構造物，請逕依建管規定辦理。
- (五) 考量後續維護管理，本案例外牆設置之透空遮陽板請評估選用材質並減量規劃或取消設置。
- (六) 請調整立面色系與都市景觀融合。

#### 六、交通運輸系統部分：

- (一) 本案目前自設汽車位數量達 127 輛，實設車位數量為 394 輛，戶數為 295 戶，仍請以滿足住戶需求數量為優先，取消自設車位將本案法定車位數量以實際設置戶數數量計算，請修正，並請依「新北市都市設計審議原則」規定，應依法定車位數加計 2% 設置社區使用車位。
- (二) 社區使用車位不得計入法定及自設車位，請取消編號，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓。

#### 七、屋突一層設置之機械室請合理規劃，並確實繪製平面配置。屋突一

層廁所設置請依內政部營建署函示及建管規定辦理。

八、中庭花架部分請計入容積檢討或取消設置。

九、報告書部分：

(一)報告書內涉及允建容積面積檢討式，請依建管規定檢討計算。

(二)相關法規檢討相對應頁碼有誤，請修正說明。

(三)專章檢討請補充容積移轉章節。

(四)提案單內容請補充自行車位，法令依據條文請正確檢附。

(五)請依都市設計審議原則規定於公寓大廈管理規約加註應加註事項。

(六)報告書各項圖示請以合適比例大小清晰檢附，以利審閱。

(七)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。

(八)開放空間檢討請套繪周邊建案配置圖。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。

十二、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。

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 112 年 5 月 18 日前辦理續審事宜。