

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6月14日
發文字號：新北府城設字第1121140946號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年6月8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。

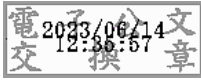
說明：

- 一、依據本府112年6月1日新北府城設字第1121012521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，因逢國定假日故於112年6月26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)、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)、經濟部水利署臺北水源特定區管理局(討論案第2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)、台灣電力股份有限公司、黃明威建築師事務所(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



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：張委員銀河

會議時間：112.6.8 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 筆土地廣場新建工程。

(二)台灣電力新店區新龜山段 316 地號 1 筆土地訓練所多功能綜合大樓新建工程(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 出席人員名冊

會議時間：112.6.8 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、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)、新北市政府捷運
工程局(吳暫僱人員宸睿)、新北市政府養護工程處(曾工
程員立行)、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(張臨時人員方瑜)、桃園大眾捷
運股份有限公司(林副管理師敬恩)、經濟部水利署臺北水
源特定區管理局(余副工程司振銘、許工程員君萍)、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)、台灣電力股份有限公司(營建處-張工程
師壯偉)、黃明威建築師事務所(黃建築師明威)、新北市
政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權、邱工程
員筱梅)

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> (三) 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，爰此申請辦理都市設計審議。</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。提請 111 年 5 月 11 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> <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>		

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、景觀計畫：

(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日檢送都審報告書到府，提請111年6月30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，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。

1、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。

2、本府交通局意見(書面)：無意見。

3、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。

4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)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。

(2)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。

5、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。

6、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。

(1)「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：

- A. 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。
- B. 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。
- C. 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。
- D. 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。
- E. 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。
- F. 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。

(2) 廣場空間部分：

- A. 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。
- B. 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。

(3) 景觀計畫:

A. 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。

B. 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。

7、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。

8、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。

9、報告書:

(1) 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。

(2) 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。

(3) 報告書內容及章節，請參閱本局公告範本製作。

10、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。

11、相關單位意見請酌參。

12、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。

13、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14、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。

(四)設計單位於111年7月13日檢送都審報告書到府，提請111年7月28日111年度第12次大會審議。決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，授權專案小組審議確認。

1、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。

2、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢多目標申請案件列表，查無多目標使用申請紀錄。

3、整體開放空間規劃部分：

(1)全區高程應依本府110年4月29日及同年5月11日召開本計畫區開放空間研商會議結論高程規劃，請補充各項剖面圖說，標示鄰地、道路及全區高程，以確保與相鄰基地順平處理。

(2)入口軸線：本案使用分區劃定為廣場用地，係配合全區影視音發展主軸，廣場作為人潮聚集、交會、集結及互動之場域，西南側規劃入口主軸線應具視覺之穿透性、空間之自明性，請以設計手法區劃主次動線，強化主要入口廣場意象，併同修正東南側次要動線景觀。

(3)都市計畫書南北向帶狀開放空間軸：

A、請依歷次專案小組決議，東側應配合全區南北向帶狀開放空間軸，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公尺植栽帶布設大型喬木，作為界定廣場與建築物空間並提供具遮陰性之通行路徑，請修正。

B、有關申請單位模擬鄰地「東森資產新北市林口區建林段392地號台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程案」多功能展演中心棟LED電視牆部分，非原核准內容，請取消設置。

C、有關軟式草坪廣場規劃多功能活動使用部分，取消該範

圍設置大型喬木部分，考量實際活動使用需求，應併同規劃設置相關供水、電之設施(備)後，原則同意。

- (4) 南側鄰八德路應依全區沿街開放空間人行步道系統，設置雙排大型常綠喬木(沿建築線先留設2公尺植栽帶再留設4公尺硬鋪面後再留設2公尺植栽帶)，請修正。
- (5) 西側鄰公車轉運站，考量提供大眾運輸人潮使用動線，請配合鄰地自地界線合併留設置至少4公尺硬鋪面供人行使用。

4、景觀植栽及鋪面部分：

- (1) 有關軟式草坪廣場規劃多功能活動使用部分，取消該範圍設置大型喬木部分，考量實際活動使用需求，應併同規劃設置相關供水、電之設施(備)後，原則同意。
- (2) 本案於廣場硬式鋪面區域設置噴霧水池，考量位於通行主軸線上，為避免影響人潮聚集通行使用及後續維護管理，請取消設置。
- (3) 開放空間植栽覆土應與地面順平處理，以利雨水入滲，請依專案小組意見取消土丘規劃。
- (4) 為減緩都市洪峰，增加基地之保水能力，廣場硬鋪面請以透水性等材質設置。
- (5) 透水鋪面部分請補充規劃設計細部圖說，確保透水性及抗壓性。
- (6) 考量本案為廣場用地，有關設置草皮部分請以設計方式(草種選擇、地表下導排水設計)確保後續易於管理維護。另請增加硬鋪面面積以提供廣場應有的活動休憩功能。
- (7) 有關植栽樹種部分，應配合空間使用定位設計。
- (8) 有關水溝部分請補充說明植栽覆土、化妝蓋板等設計細部處理。
- (9) 請補充監視系統設計圖說，並與相關設施設備整合設置。
- (10) 有關街道家具應考量後續實際使用管理並配合植栽樹種特性，重新整體規劃。
- (11) 有關都市計畫廣場用地之新闢後續請依相關規定，提送興闢計畫書送目的事業主管機關審查確認。

(12)請依「新北市都市設計審議原則」供公眾使用之人行步道及綠帶，為避免影響植栽生長及眩光，不得設置投射燈，請修正。

(13)有關都市計畫廣場用地之新闢後續請依相關規定，提送興闢計畫書送目的事業主管機關審查確認。

(14)請依「新北市都市設計審議原則」供公眾使用之人行步道及綠帶，為避免影響植栽生長及眩光，不得設置投射燈，請修正。

(15)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8月11日前辦理續審事宜。

(五)本案設計單位於111年8月11日、111年8月24日檢送修正都審報告書到府，提請111年9月16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、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依前次審查意見辦理。

2、本府交通局意見(書面):交通部分本局無意見。

3、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系統，查無容積移轉申請紀錄。

4、景觀植栽及鋪面部分：

(1)東側應配合全區南北向帶狀開放空間軸，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公尺植栽帶布設大型喬木，作為界定廣場與建築物空間並提供具遮陰性之通行路徑，請修正。

(2)鋪面配置圖部分，請補充A、B區材質分割計畫及範圍圖說並應與剖面圖說材質一致性，請修正。

(3)景觀排水配置圖部分：

A、依「新北市都市設計審議原則」第8點規定地被植物覆土深度應大於0.3公尺，查剖面詳圖覆土深度不符規定，請修正。

B、排水配置圖應與剖面詳圖之排水管間距一致，請修正。

C、一樓排水配置圖說路徑標示與高程不符，請依高程詳實合理標繪，另應依排水設計說明詳實標繪排水路徑，請修正。

- (4) 有關都市計畫廣場用地之新闢後續請依相關規定，提送興闢計畫書送目的事業主管機關審查確認。
- (5) 綠化檢討有誤，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討，請修正。
- (6) 查景觀計畫 C-C 剖面基地境界線仍有高程差，考量公眾通行安全應順平處理且坡度以不大於 2.5%設計，請修正。
- (7) 考量通行使用順暢性，請依廣場入口寬度維持等寬延續至基地北側硬鋪面區域，請修正。
- (8) 涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定綠化不足 1/2 部分，應於都審報告書專章檢討，提送都市設計審議委員會審議確認。

5、報告書部分：

- (1) 報告書頁碼與目錄頁碼不一致，請修正。
- (2) 土地使用分區管制要點部分法規條文內容有誤，請修正。
- (3) 報告書 P6-2 平面配置底圖未更正，請修正。
- (4) 請補充監視、電力設備及管線系統圖說，請修正。
- (5) 本案位於公共交通系統動線路徑上，考量友善國際訪客，建議主要節點指標系統應具兼顧國外與國內使用者之識別性。
- (6) 報告書內容應以中文為主，請修正。

6、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。

7、相關單位意見請酌參。

8、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

9、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 9 月 30 日前辦理續審事宜。

(六)設計單位於 111 年 9 月 30 日檢送修正都審報告書到府，提請 111 年 10 月 26 日專案小組審議。申請單位於 111 年 10 月 25 日申請撤

	<p>回都市設計審議，市府業以 111 年 10 月 26 日新北府城設字第 1111537166 號函同意所請。</p> <p>(七)設計單位於 112 年 5 月 15 日重新檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 6 月 8 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 10,509.44 平方公尺，做為廣場用地，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>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)基地人行動線與林口轉運站、機場捷運、林口媒體園區串聯，未來區域開發後恐有大量人流，建議區內留設行人空間須維持一定服務水準。</p> <p>(二)基地人行道應與周邊街廓基地人行道串連、順平。</p> <p>三、本府養護工程處意見：此案無涉及都市道路範圍，且與橋樑連通無關</p> <p>四、本府綠美化環境景觀處意見(書面)：</p> <p>(一)廣場內規劃有遊戲區(可親近地景藝術)部分，該設施倘民眾之使用行為涉及攀爬等遊戲行為，請確認須符合衛生福利部社會及家庭署訂定之兒童遊戲場設施安全管理規範(包含設施之安全距離及緩衝等)。</p> <p>(二)有關廣場規劃，建議樹木種植間距 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。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉土地容積移轉事宜。</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、本案前經本府 110 年 9 月 15 日新北府城設字第 1101723127 號函駁回在案，後歷經 3 次小組、1 次大會審議及 2 次本計畫區開放空間研商會議，開發單位於 111 年 10 月 25 日自行申請撤回都市設計審議，本次重新提出申請，請確實依相關規定檢討修正。</p> <p>二、本案位於「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」計畫範圍，歷次會議討論重點為廣場整體規劃、大面積草坪排水設計，修正意見如下：</p> <p>(一)本案都市計畫使用分區為廣場用地，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；本案整體空間規劃應於報告書敘明，另多功能活動草皮規劃遊戲區同時設置地景藝術設施部分，應考量使用者特性設置，請補充。</p> <p>(二)依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」都市防災計畫，可提供作為避難場所及救災中心，以期於災害發生時做為</p>

避難空間及災後救援善後工作之統籌，並請考量災害時允許容納人數及救災車輛進入需求規劃，請洽本府消防局確認相關需求並納入整體規劃。

(三)本案設置大面積草坪之排水設計應避免為歷次審查重點易造成積水影響使用情形，本案採埋設透水管方式增加排水，惟上方皆為土層是否能達設計性能，請考量加強透水及承载力設計，以確保供活動之使用，應補充排水設計檢討計算式，並考量雨水再利用規劃。或請減少多功能活動草坪面積 1/2 以上，於全區主軸步道側增加硬鋪面整體規劃，以避免造成廣場用地積水影響使用。

(四)請確實套繪周邊開發案規劃內容，詳細說明整體沿街面景觀、交通系統、防災系統及本案廣場用地設置之整體規劃，並請與本府消防局及交通局確認整體需求。

三、人行動線及廣場空間規劃：

(一)請於西南側加大主要入口廣場設置，入口主軸線應具視覺之穿透性、空間之自明性。

(二)配合本區影視音園區之入口主軸配置及周邊捷運、公車轉運站，連結引導各產業專用區之商業使用人潮，請留設足夠之廣場空間以容納停留及穿越之人潮，請說明本案沿影視音園區之開放空間軸線設置廣場之空間層次，依都市計畫規劃各式活動相對應之場域。

(三)本案規劃於鄰公車轉運站側之廣場入口請確實加大留設，以容納周邊人行動線。

(四)陰井位置應避免設置於人行主動線，並請避免於草坪區設置人行步道。

四、周邊退縮人行步道部分：東側應配合全區南北向帶狀開放空間軸，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 公尺植栽帶布設大型喬木，作為界定廣場與建築物空間並提供具遮陰性之通行路徑，請確實留設喬木界定空間。

五、景觀部分：

(一)以草皮設置活動廣場部分，後續影響植栽生長及後續使用，請區分供活動草坪及硬鋪面廣場之活動，並請確實標註澆灌及排水陰井位置，避免影響活動使用，且目前養護計畫草坪關閉時間過多，不符活動廣場規劃原意，請併同決議二、(三)修正，另養護計畫內容請考量供舉辦活動使用確實修正。

(二)綠化檢討請依意見修正後重新檢討，並請檢附單線圖計算檢核，倘因防災及廣場使用增設硬鋪面，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定綠化面積放寬，請專章檢討，提會討論。相關植栽規劃請以原生樹種優先。

(三)綠覆率檢討有誤，請依「新北市都市設計審議原則」規定修正計算內容。

(四)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，並請

補充兩側鄰地照明設置位置配合規劃，景觀高燈應於範圍內均等設置，確保夜間通行安全。

(五)指標系統目前設置位置於北側臨地界線處影響人行空間，請確實於各廣場節點明顯處設置，且不得影響人行空間，請修正。

(六)請配合廣場使用，增設街道家具並配合設置喬木遮蔭。

六、考量後續管理維護及使用安全，有關本案之興闢計畫及後續維護管理部分，請依相關規定提送興闢計畫書及管理維護計畫經目的事業主管機關審查確認。

七、報告書部分：

(一)報告書案名有誤請修正。

(二)法規檢討表格請依報告書範本製作，確實逐條詳實回應檢討內容，並正確對應報告書頁面。

(三)附件相關函文請確認檢附正確完整內容。

(四)噴霧架高水井倘已取消設置請確實一併修正報告書內容。

(五)規劃圖面請統一指北方向檢附。

(六)請補充景觀剖面圖加大範圍說明周圍高程。

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112年6月26日前辦理續審事宜。

應設自行車 1 輛，實設 1 輛。

2. 既有地下停車場 : 汽車 97 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 9 點除依施行細則第 45 條規定外，申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺之開發申請案，應先經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案市府 111 年 5 月 20 日新北府城設字第 1110383061 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於 112 年 3 月 31 日函提送都審報告書到府，第 1 次變更設計可使用基地面積增加、設計建築面積減少、建蔽率減少、設計容積率減少、沿路側綠化配置及數量調整等增加，故提會審議，提請 112 年 3 月 31 日專案小組審查。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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內、青潭堰水庫集水區內之粗坑壩水庫集水區範圍；查旨案本局前已於 111 年 3 月 28 日新北環規字第 1110561987 號函覆在案(副本諒達)。據所附資料載：基地位於本市新店區新龜山段 316 地號土地，基地面積 24,999.49 平方公尺，本次申請多功能綜合大樓新建工程(第 1 次變更設計)，變更內容無涉及基地面積、各層空間使用用途等變更，無需實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本次所提車道出入口由 6 米放寬至 8 米本局原則同意。(本案前次核定小組已同意)。
3. 經濟部水利署臺北水源特定區管理局意見(書面)：
 - (1)有關「土管要點」第 13 點規定「(五)本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空

地。」，故本案坵塊面積檢討請依據「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」辦理，並連同基地面積、建蔽率、容積率等一併修正。

(2)本案擬依「新北市樹木保護條例」增加保留喬木及其影響綠覆率等議題，本局將依都市設計審議第一次變更設計結論辦理建造執照後續審查。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查新店區新龜山段316地號土地係屬臺北水源特定區北勢溪部分(廣興、龜山地區)細部計畫之機關用地，依據新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第3點規定(略以)：「下列各款土地不得為接受基地：…經公告水質水量保護區管制範圍內之區域…」，故前開地號土地不得申請都市計畫容積移轉。

5. 建築及交通運輸計畫：

(1)鄰近大門出入口新增原地保留芒果樹，與現規劃之車行動線衝突部分，應確保喬木生長情形良好及車行安全請修正，並一併修正改專章檢討內容。

(2)因保留既有喬木影響車道出入口涉及安全通視，請配合於圖面檢討說明，變更部分請以紅色框說明。

(3)本案變更可使用基地面積、設計建築面積、建蔽率、設計容積率及其他等內容，請於面積計算表內檢附差異計算。

(4)請檢附現況照片，並說明建造執照辦理情形。

6. 景觀計畫：

(1)綠化面積不得低於原核備，並請合理說明綠化面積變更前後差異。

(2)有關本次減少喬木設置數量及調整喬木間距部分，設計單位應詳細說明原核准變更原因及差異，且調查資料正確性應予加強，並說明區內移植、既有老樹保留數量，續提討論。

(3)喬木移植應考量樹種特性，選擇適合時間、期程，以確保喬木存活率。

(4)依報告書所載本次變更採區內移植棵數為122顆，惟區內其他地區喬木數量與原核備同為231棵，請詳實說明區內移植

來源。另本次喬木間距部分應 4~6 公尺以上，以確保植栽生長情形良好。

7. 報告書部分：

- (1) 變更設計差異表請說明本案變更內容及項目。
- (2) 提案單內容樓層數、停車位輛數有誤，請修正。
- (3) 雜項執照申請書無涉都審，請移除。

8. 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。

9. 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

10. 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。

11. 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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 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 4 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 112 年 5 月 18 日函提送都審報告書到府，

八、以上提送 112 年 6 月 8 日專案小組審查。

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，請依照本局歷次審查意見辦理。

二、本府交通局意見(書面)：交通部分原則無意見。

三、經濟部水利署臺北水源特定區管理局意見(書面)：

(一) 有關「土管要點」第 13 點規定「(五)本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。」，故本案坵塊面積檢討請依據「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」辦理，並連同基地面積、建蔽率、容積率等一併修正。

(二)本案擬依「新北市樹木保護條例」增加保留喬木及其影響綠覆率等議題，本局將依都市設計審議第一次變更設計結論辦理建造執照後續審查。

(三)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、建築及景觀計畫部分：

(一)本案為變更設計，除明確標示變更範圍及敘明變更原因之項目外，其餘應依原核准內容辦理，且不得任意刪減圖說(如：景觀配置圖之停車格、建物投影線等)，請修正。

(二)因調整車道出入口位置(往左移1公尺)，請詳實套繪進出本案基地之各類車輛行車軌跡(包含大客車)，以確保周邊車行安全無虞。

(三)既有喬木原地保留或移植之樹冠淨高度應考量通行使用安全並合理修剪優化。

(四)喬木數量法定值請以實設綠化面積計算，請修正。

(五)有關於他棟建物增設3處無障礙電梯非屬本次變更設計範圍內容請刪除。

二、報告書部分：

(一)變更差異表部分請詳列變更內容及理由。

(二)會議紀錄內容請完整檢附並檢討回應。

(三)提案單格式請參閱範本製作，雜項新建工程非屬都審範圍，請刪除。

(四)請製作全區街廓配置圖變更前後差異圖說。

三、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。

四、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

五、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。

六、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

決議

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。

七、相關單位意見請酌參。

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112年6月26日前辦理核備事宜。