

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9月8日

發文字號：新北府城設字第1121772195號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年8月31日下午召開「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。

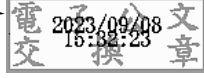
說明：

- 一、依據本府112年8月25日新北府城設字第1121677219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9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、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、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、德弘建設有限公司、田原開發有限公司、廖錦盈建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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

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：112.8.31 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)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：112.8.31 星期四 下午2時整

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、李委員泰陽

出/列席單位：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(江股長青澤、林幫工程司天權)

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

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。

七、辦理經過：

(一)設計單位於112年4月18日提送報告書至府，提請112年5月4日專案小組審議，決議為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、台灣電力股份公司意見(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。

2、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。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)本案已達交通影響評估書提送門檻，請依規定提送。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

4、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。

5、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：

(1)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：

甲、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，請調整自建築線起深度6公尺以下設置，請修正。

- 乙、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。
- 丙、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。
- 丁、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。
- 戊、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。

(2)沿街步道式開放空間部分：

- 甲、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。
- 乙、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。
- 丙、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。

(3)整體供公眾使用開放空間及人行步道部分：

- 甲、請設置延續喬木植栽以增加遮蔭性。
- 乙、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。
- 丙、增設景觀高燈以確保夜間通行安全。
- 丁、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。
- 戊、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。
- 己、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。

(4)公共服務空間部分：

- 甲、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。
- 乙、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。
- 丙、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。



丁、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。

6、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。

7、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，尚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。

8、景觀計劃：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 考量後續生長，於建築物北側設置之植栽請選用耐蔭樹種。

9、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 考量後續維護管理，本案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。

(6) 請調整立面色系與都市景觀融合。

10、交通運輸系統部分：

(1) 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



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。

(2)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。

11、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。

12、中庭花架部分請計入容積檢討或取消設置。

13、報告書部分：

(1)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。

(2)相關法規檢討相對應頁碼有誤，請修正說明。

(3)專章檢討請補充容積移轉章節。

(4)提案單內容請補充自行車位，法令依據條文請正確檢附。

(5)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。

(6)報告書各項圖示請以合適比例大小清晰檢附，以利審閱。

(7)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。

(8)開放空間檢討請套繪周邊建案配置圖。

14、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。

15、相關單位意見請酌參。

16、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。

17、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18、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。

(二)設計單位申請展延並於112年6月1日提送報告書至府，提請112年6月29日專案小組審議，決議為本案因申請廣場式開放空間部分公共性、開放性及使用性不足，申請開放空間獎勵部分無法確認，因涉及全案開發量體及建築物配置修正，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」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

1、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均已地下化，無架空電桿，故無電纜地下化及留設台電配電場所空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場所。

2、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。

3、本府交通局意見(書面)：

- (1)交通影響評估書請依本局意見修正。
- (2)前次意見(二)，建議基地內設置理貨區及卸貨車位，降低裝卸貨對周邊影響外，應再增加基地於平面層規劃短時臨停區使用。
- (3)本案停車場出入口兩側設有路邊停車格位及設計轉角植栽，請確認是否會影響進出動線及視距。另請於基地開發將行穿線配合調整至路口弧角後方。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年6月21日新北府城開字第11212048221號函辦理估價。

5、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：

- (1)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，提請討論：
 - 甲、請依前次小組意見，沿文化三路1段555巷側申請廣場式開放空間獎勵請以深度10公尺以下設置，並以鄰里公園型態規劃，請修正。
 - 乙、本案於基地北側串連基地南北兩側開放空間之供公眾通行人行步道因兩端皆緊臨鄰地車道出入口，致使用性、串聯性不足，並考量本案申請大規模獎勵，故請調整至基地東側(力行段1025及1028地號側)，並以寬度4公尺以上直線設置(供人行鋪面應寬度2.5公尺以上)，以串連文化三路1段555巷至文化三路1段沿街商業使用及對側中心商業區，增進留設開放空間之效益。
 - 丙、考量文化三路一段對側為中心商業區增設街角廣場式開放空間部分，不符任一邊最小淨寬度在6公尺以上且最小面積應於200平方公尺以上之規定，不得計入有效面積，請考量整併文化三路1段側以沿街式開放空間深度達8公尺設置。並於街角配合街道家具規劃停等空間，增加使用性。
 - 丁、文化三路1段555巷側沿街步道式開放空間及廣場式開放空間，請扣除住宅主要出入口之1.5公尺寬度。
 - 戊、綜上，文化三路1段555巷側設置之廣場式開放空間(包含深度10公尺以下及以上部分)、文化三路1段555巷側開放空間扣除住宅主要出入口之1.5公尺寬度部分及文化三路一段街角廣場，不計入獎勵面積，開放空間有效面積未達法定空地面積之60%，不符建築技術規則第287條規定，請取消本案開放空間獎勵申請或依相關意見調整規劃內容。
- (2)請將開放空間獎勵符合前述規定後，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。公服空間獎勵依前次小組意見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。

6、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。

7、本案於沿文化三路1段555巷側沿街植栽穴，涉及「都市計畫法新北市施行細則」41條規定部分，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。

8、景觀計畫：

(1)綠化面積設置於天井部分，考量後續植栽生長及維護管理，請調整設置位置，並依意見修正後一併檢討符合綠化規定。

(2)露臺綠化部分請合理分布規劃，請確實修正並考量公私維管區隔使用。本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置並留設1公尺退縮。

9、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，請確實修正。

10、住宅出入口上方斜牆及裝飾性構造物，請逕依建管規定辦理。

11、報告書部分：

(1)面積表及提案單獎勵內容有誤，請修正。

(2)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附，請刪除削線及逃生距離檢討。

12、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。

13、相關單位意見請酌參。

14、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。

(三)本府業以112年7月17日新北府城設字第1120706923號函駁回在案。

(四)申請單位於112年8月18日提送報告書至府。

八、以上提請112年8月28日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

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，基地面積5,375.05平方公尺，興建1幢2棟地上30層地下5層共293戶之一般零售業、日用品零售業及集合住宅，建築物高度106公尺，場址非位屬法定山坡地，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；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。



三、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案因基地範圍改變，交評除依本局前次審查意見修正，相關數據及資料請一併修正送本局續審。
- (二)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，於都市設計審議時將視基地規模、形狀及臨路等許可條件，請開發單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年6月21日新北府城開字第11212048221號函辦理容積移轉估價。

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、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：

- (一)本案申請大規模開發獎勵、廣場式開放空間、沿街步道式開放空間及自行車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：

1、依前次小組意見，沿文化三路1段555巷側申請廣場式開放空間獎勵請以深度10公尺以下設置，並以鄰里公園型態規劃部分，考量整體開放空間之使用性，請將基地北側自行車留設之鄰里公園無申請獎勵供公眾使用部分，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金。

2、本案於基地東側自行車留設平均寬度4公尺以上供公眾通行人行步道部分：

(1)請調整S1戶外牆縮減店鋪範圍並調整於10D柱旁之天井至柱line9~10之間，且排風方向不得影響人行空間，將供公眾通行空間沿建築物側直線設置。

(2)於兩側與開放空間交接處加大硬鋪面設置，避免灌木規劃並調整喬木設置位置，以增加開放性及可視性，並請於沿街步道式開放空間範圍沿地界線留設1.5公尺硬鋪面以確保後續人行動線延續，請修正。

(3)人行道硬鋪面寬度請以不低於3公尺設置，並維持兩側適當綠地，另考量通道視覺穿透請調整喬木植栽位置。

3、有關文化三路1段555巷鄰地1025地號案件現況照片，沿街法定退縮構造物阻礙沿街人行道通行，涉及建築管理部分後續將移請本府工務局依權責辦理。

(二)公共服務空間部分：

1、應檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，且不得為具穿越性質之走道，標示遊戲室部分請補充家具確認空間用途。

2、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。

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

決
議



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，原則同意。

三、本案於沿文化三路1段555巷側沿街植栽穴，涉及「都市計畫法新北市施行細則」41條規定部分，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理，無須檢附專章。

四、景觀計畫：

- (一)為考量避免引導人行至車道出入口造成危險及後續使用維護管理，建議車道與地界線間之植草磚範圍請改以植栽規劃，以維人行安全。
- (二)植栽規劃建議考量後續維管選用樹種，喬木規格考量以優型樹種規劃，地面層排水請考量植栽樹種規劃排水設施設置深度，為利後續維管建議避免以高腳落水頭設置。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，地面層供公眾使用範圍植栽穴請以不高於地面之樹穴設置，且為確保開放性，請避免以土丘規劃，請修正。
- (四)依「新北市都市設計審議原則」規劃之高度120公分以下之綠籬，請依報告書章節檢附圖面，並請確認不得設置於開放空間及供公眾使用之範圍，請修正。
- (五)街道座椅請以不影響人行動線修正規劃，配合座椅使用建議加大座椅周邊硬鋪面規劃。
- (六)考量避免影響喬木後續生長及高燈照明效率，請調整景觀高燈位置，且鄰文化三路一段側退縮範圍較深，請一併考量現有路燈規劃，增加高燈設置，並加強車道口之照明規劃，景觀照明圖面高燈標示不清請以清晰圖例標示，請修正。

五、屋突一層設置之機械室請合理規劃，並確實繪製平面配置，目前圖面設置非固定式休閒設施請刪除。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，請確實修正。

六、報告書部分：

- (一)面積表獎勵內容有誤，請修正。
- (二)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。建築圖面請刪除削線及逃生距離檢討。
- (三)社區使用車位請取消編號。

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並詳細載明放寬事項。

八、相關單位意見請酌參。

九、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、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



112年9月14日前辦理核備事宜。

新北市政府

