

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108年8月20日

發文字號：新北府城設字第1081551845號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (10821890345_1_108D2312145-01.pdf)

主旨：檢送108年8月13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、依本府城鄉發展局108年8月6日新北城設字第1081468283號
開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正
報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都
市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。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
30天內以書面申請復議。

正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、黃委員美君、古委員禮淳、張委員銀河、林委員辰
熹、新北市政府工務局、新北市政府交通局、京閣國際酒店股份有限公司、京格
建設股份有限公司、蔡明勳建築師事務所、新北市政府綠美化環境景觀處、新北
市鶯歌區公所

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、王執行秘書敏治、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城鄉發展局局長決行

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：黃委員志弘

會議時間：108.08.13 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)京閣國際酒店股份有限公司鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號等
3 筆土地京格京閣酒店新建工程。

(二)京格建設股份有限公司鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆
土地酒店式公寓集合住宅新建工程。

(三)京格建設股份有限公司鶯歌區鳳福段 1058 地號 1 筆土地兒童遊樂場
新建工程。

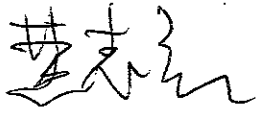
三、臨時動議

四、散會

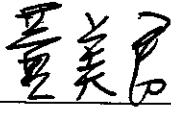

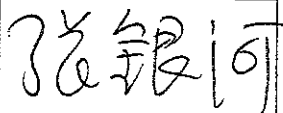
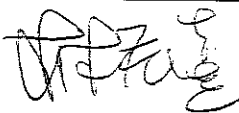
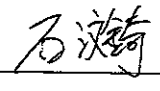

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 8 月 13 日(星期二) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

參、主持人：黃委員志弘 

肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員美君		鄭委員晃二	
	古委員禮淳		張委員銀河	
	林委員辰熹			
單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局			
				
				

單位	職稱	簽名處	領取紀錄
京格建設股份有限公司		許文龍	
蔡明勳建築師事務所		蔡明勳	蔡明勳

單位人員

案由	京閣國際酒店鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號等 3 筆土地旅館新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號</p> <p>二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳</p> <p>三、申請單位：京閣國際酒店股份有限公司 負責人：蕭惠君</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,800.87 平方公尺。 設計建築面積：1,970.35 平方公尺。 設計建蔽率：41.04% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：19,919.23 平方公尺。 設計容積面積：9,595.95 平方公尺。 設計容積率：199.88% ≤ 200%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、 旅館附屬辦公室、店鋪</p> <p>地上一層：旅館附屬店鋪、餐廳、廚房、 停車空間</p> <p>地上二層：旅館、旅館附屬店鋪。</p> <p>地上三至十一層：旅館。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 81 輛，實設 150 輛。(自設 69 輛) 應設機車 81 輛，實設 81 輛。 應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 7 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 設計單位於 107 年 8 月 23 日提請第 1 次專案小組審議，會議決議修正後續提小組審議。</p> <p>(二) 設計單位於 108 年 4 月 29 日檢送修正後報告書到府，提請 108 年 5 月 24 日第 2 次專案小組審議，決議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>(三) 設計單位於 108 年 7 月 8 日檢送修正後報告書到府。</p>		

	八、 以上提請 108 年 8 月 13 日專案小組審查。
相關單位意見	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查尋管理系統，討論案第 1 案尚無容積移轉案件紀錄。
決議	<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、 本次申請地面層樓層高度放寬至 6 公尺部分，考量本案係旅館使用，並配合大型遊覽車停車空間及餐廳使用，原則同意。</p> <p>二、 機車出入口與汽車及大客車出入口交織，考量機車使用安全，請調整機車出入口位置，並增設相關警示設施設備。</p> <p>三、 報告書部分：</p> <p>(一) 請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。</p> <p>(二) 申請文件應請申設單位核章親簽。</p> <p>(三) 屋脊裝飾物檢討尺寸印刷模糊，請調整。</p> <p>(四) P3-8 地面層高度說明請釐清為 3.4 公尺或 3.6 公尺。</p> <p>(五) P5-9、P5-12 請於圖面標示警示燈位置及補附索引。</p> <p>(六) 請確認是否申請綠建築標章，倘無請刪除 8-4 章節。</p> <p>四、 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。</p> <p>五、 相關單位意見請酌參。</p> <p>六、 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p>

案由	京格建設鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號</p> <p>二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳</p> <p>三、申請單位：京格建設股份有限公司 負責人：林郁翔</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 121 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,571.3 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 1,782.39 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 49.91% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 19,438.19 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 7,118.62 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 199.33% ≤ 200%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 店舖、管委會使用空間、停車空間</p> <p>地上二至三層 : 停車空間。</p> <p>地上四至十一層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 樓梯間、機房</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 121 輛，實設 221 輛。(自設 100 輛)</p> <p>應設機車 121 輛，實設 160 輛。</p> <p>應設自行車 31 輛，實設 31 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 7 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 設計單位於 107 年 8 月 23 日提請第 1 次專案小組審議，會議決議修正後續提小組審議。</p> <p>(二) 設計單位於 108 年 4 月 29 日檢送修正後報告書到府，提請 108 年 5 月 24 日第 2 次專案小組審議，決議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>(三) 設計單位於 108 年 7 月 8 日檢送修正後報告書到府</p> <p>八、以上提請 108 年 8 月 13 日專案小組審查。</p>		

相關 單位 意見	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查尋管理系統，討論案第2案尚無容積移轉案件紀錄。
決議	<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> <ol style="list-style-type: none"> 一、目前基地西側留設人行通路部分，考量緊急救災動線使用，請配合計畫道路移設置基地西側，沿西側地界側除設置隔離綠帶外，採直線規劃以利緊急救災。 二、基地北側規劃1.5公尺人行步道，倘與社區自行車動線同時使用，緩衝空間不足，請整體檢討建議增加人行步道寬度。另與東側公園銜接部分，目前規劃過於曲折，考量夜間使用安全，請依直線順平規劃，公私介面以鋪面區分。 三、基地西北側範圍屬桃園都市計畫土地，土地所有權人為本案申請人，承諾併同與基地內人行步道一併整體規劃開闢。 四、地面層裝卸車位，請移設於地下層。 五、汽車出入口請加強設置相關警示設施設備。 六、考量消防安全，請檢討加大梯廳寬度。 七、報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (一)請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。 (二)申請文件應請申設單位檢附正本。 (三)開放空間管理維護基金申設單位核章親簽。 (四)開放空間管理維護基金開放空間部分請以顏色標示。 (五)空調剖面圖請標示主機位置並補附索引。 (六)基地排水及高程系統檢討請補附筏基索引。 (七)補充無障礙車位檢討。 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。

案由	京格建設鶯歌區鳳福段 1058 地號 1 筆土地兒童遊樂場 新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳福段 1058 地號</p> <p>二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳</p> <p>三、申請單位：京格建設股份有限公司 負責人：林郁翔</p> <p>四、土地使用分區：兒童遊樂場(建蔽率 15%，容積率 30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：兒童遊樂場。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 1,234.38 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% ≤ 15%。</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% ≤ 30%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地面層 : 兒童遊樂場。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 0 輛，實設 0 輛。</p> <p>應設機車 0 輛，實設 0 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 7 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 設計單位於 107 年 8 月 23 日提請第 1 次專案小組審議，會議決議修正後續提小組審議。</p> <p>(二) 設計單位於 108 年 4 月 29 日檢送修正後報告書到府，提請 108 年 5 月 24 日第 2 次專案小組審議，決議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>(三) 設計單位於 108 年 7 月 8 日檢送修正後報告書到府</p> <p>八、以上提請 108 年 8 月 13 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府綠美化環境景觀處意見(書面)：</p> <p>(一) 為配合本府政策，公園設計請考量特色及共融為原則，並建議將公園特色、共融式遊具或全齡化設施納入公園廣場興闢規劃。</p> <p>(二) 案址公有公共設施用地，倘有樹木移植需求請依本市樹木保護自治條例規定辦理。</p>		

	<p>二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):查都市計畫法新北市施行細則業於108年7月3日公告生效,爰請申請人依前開版本檢討。</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、景觀計畫:法定空地綠化面積檢討錯誤,請依都市計畫及土管規定檢討後修正。</p> <p>二、考量本案用地面積及活動使用相互影響,請針對公園主要活動行為明確規畫使用動線及範圍,並適度調整使用設施項目。</p> <p>三、家具座椅規劃位置應考量動線及幼童看顧關係設置。</p> <p>四、考量兒童使用安全性,請檢討極限飛輪遊具設置位置。</p> <p>五、規劃植栽樹種與鋪面之相容性,請重新規劃檢討。</p> <p>六、請配合遊具設施,增設家長座椅以提供家長照顧休憩使用。</p> <p>七、鋪面規劃種類建議簡化處理。</p> <p>八、植栽樹種應考量後續維護管理,整體檢討植栽種類。</p> <p>九、報告書部分: (一)請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。 (二)審議原則排水檢討應為5-7章節,請修正法規檢討表格。 (三)請詳細標示景觀計畫設施配置。</p> <p>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。</p> <p>十一、相關單位意見請酌參。</p> <p>十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p>