

檔 號：
保存年限：

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：吳岳樺
電話：(02)29603456 分機7252
傳真：(02)29601983
電子信箱：am9728@ms.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107年8月24日

發文字號：新北府城設字第1071608029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(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0005C5HHX）

主旨：檢送107年8月10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107年7月26日新北城設字第1071435925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。
- 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：賀委員士庶、曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗雪、新北市政府交通局、新北市政府工務局、蔣國川等35人、莊志寬建築師事務所、京閣國際酒店股份有限公司、蔡明勳建築師事務所、京格建設股份有限公司

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、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

交換戳記
107/08/27 09:12

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

吳岳樺

城鄉發展局



1071649942

(2018/08/27)

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:賀委員士庶

會議時間：107.8.10 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

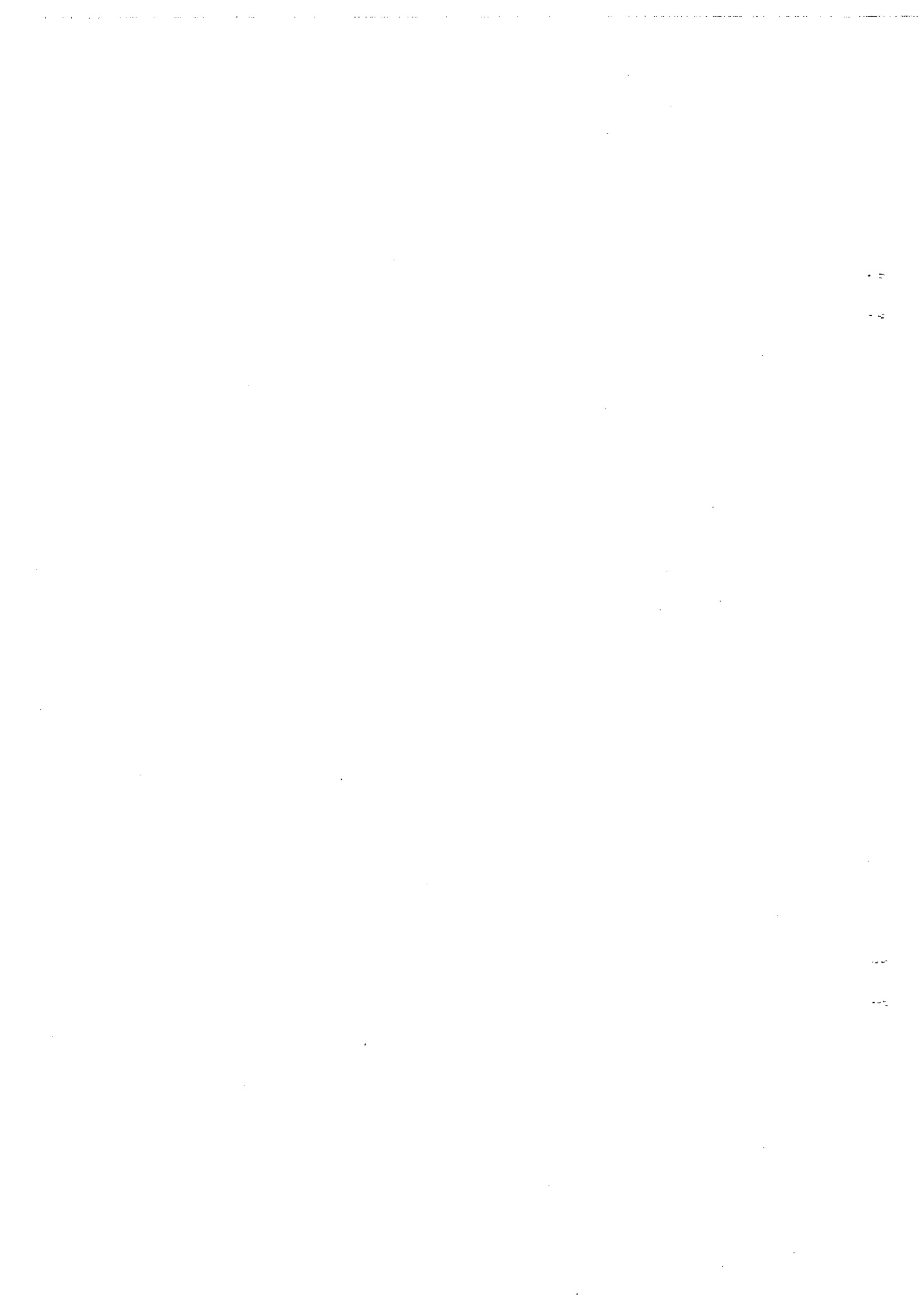
(一) 蔣國川等 35 人新莊區新知段 96 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程

(二) 京閣國際酒店鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號等 3 筆土地京格京閣酒店新建工程

(三) 京格建設鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地酒店式公寓集合住宅新建工程

三、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 107 年 8 月 10 日(星期五) 上午 9 時 30 分

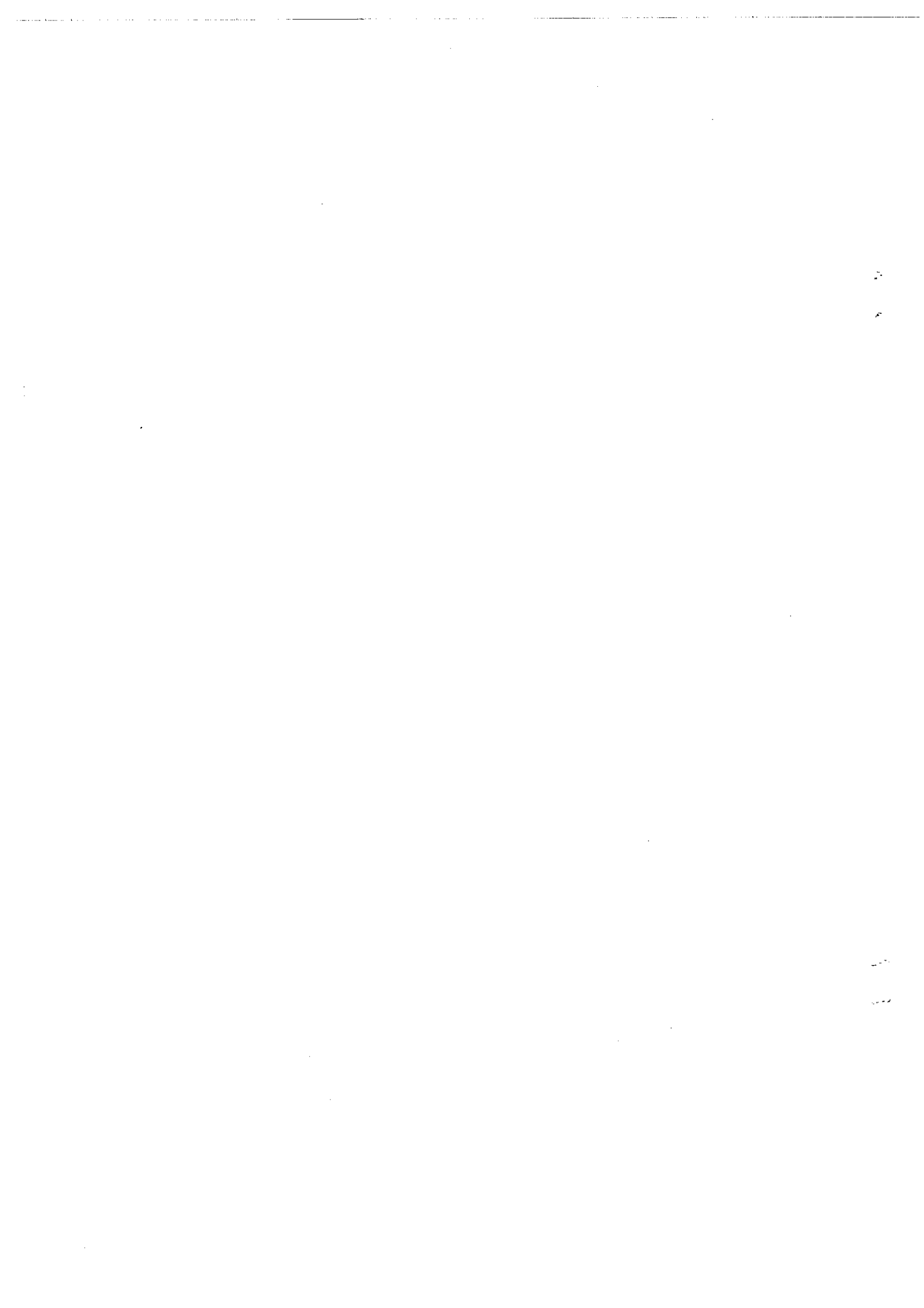
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：賀委員士庶

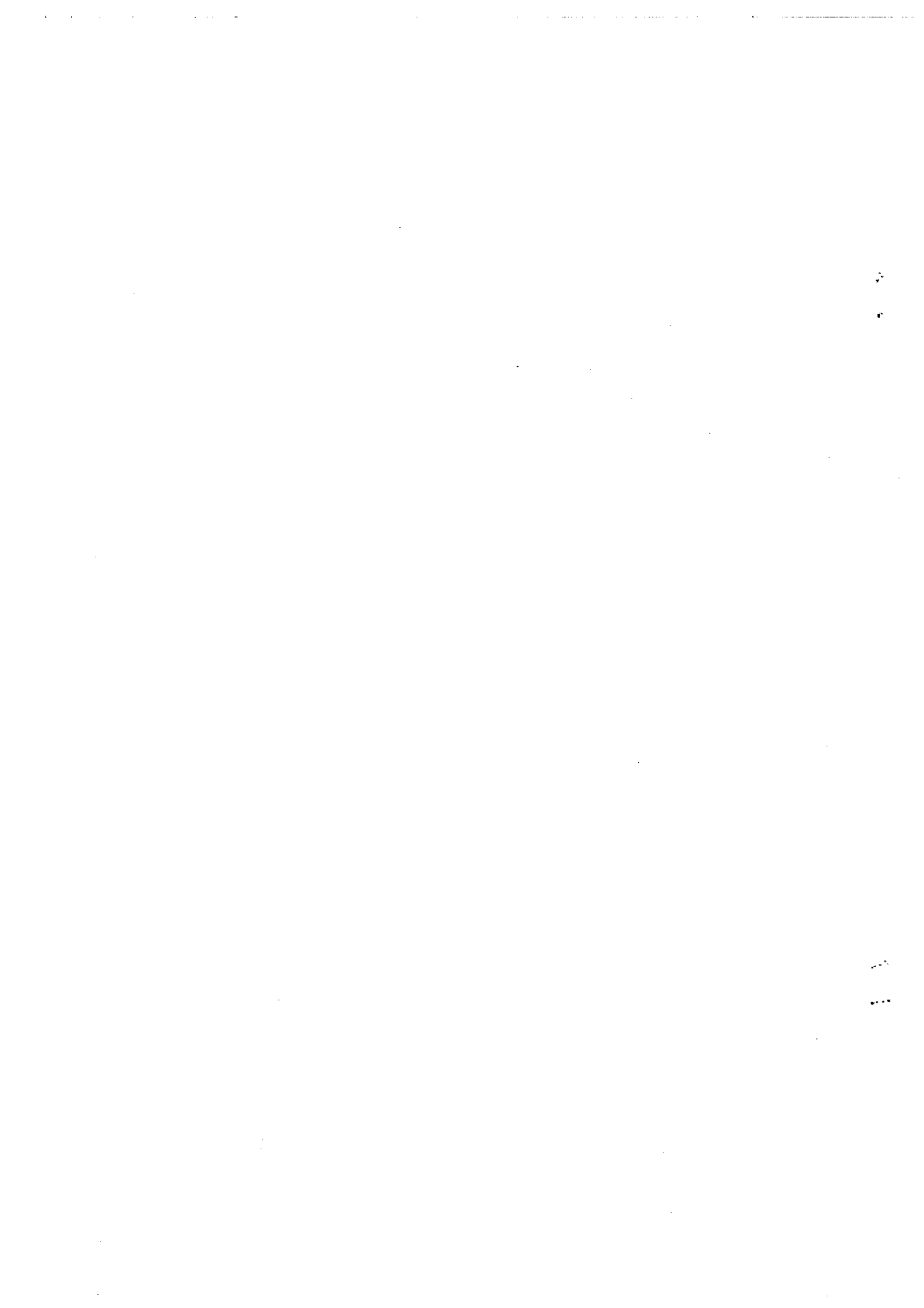
賀士庶

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍	曾漢珍	李委員麗雪	
	劉委員美秀	劉美秀	董委員娟鳴	董娟鳴
	廖委員國誠	廖國誠		
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科		張景	謝明
	本府城鄉局計畫科	科員	劉仲明	



單位	職稱	簽名處
京閣國際酒店股份有限公司		許文龍 呂燕靜
蔡明勳建築師事務所	建築師	蔡明勳
京格建設股份有限公司		許文龍 呂燕靜



案由	蔣國川等 32 人新莊區新知段 96 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 96 地號</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等 32 人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：產業專用區(建蔽率 45%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 17 層地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 105 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,000 平方公尺。 設計建築面積：2,001.38 平方公尺。 設計建蔽率：40.03% ≤ 45%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：28,272.82 平方公尺。 設計容積面積：15,748.55 平方公尺。 設計容積率：314.97% ≤ 315%。</p> <p>(四) 大規模獎勵：1,125 平方公尺(10%)。 容積移轉：3,375 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業。 地上二至十七層：一般事務所。 屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 130 輛，實設汽車 158 輛(自設 28 輛)； 應設機車 197 輛，實設機車 240 輛(自設 33 輛)； 應設自行車 60 輛，實設機車 63 輛(自設 3 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書」土地使用管制要點第二十三點：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市審議原則」審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 105 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 12 月 22 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案容移 3,375 平方公尺，為友善鄰里，減輕對周圍環境之</p>		

衝擊，請研究捐贈 Youbike 相關場站設施與設備，公車候車亭與智慧型站牌。

- (2) 本案停車位數設置(汽車 224 輛、機車 172 輛)請依都審原哲設置，一宗基地應以一處停車場出入口為原則。另請研議將停車場出入口設置於新知十路之可行性。
 - (3) 本案停車場出入口請依都審原則規定縮小至 8 公尺以下。
 - (4) 請補充停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、安全警示設施、行穿線等)；另車道出入口不得臨接自道路交叉點或轉彎處起點等 5 公尺以內、其他停車場出入口 10 公尺以內。
 - (5) 請依相關規定檢討汽機車道於地面層起始點至人行通行空間應留設 6 公尺平地。
 - (6) 請補充停車場出入口最大型車輛車行軌跡及左右 60 度安全視角分析圖。
 - (7) 本案已達交評審查門檻，請提交評。
2. 依都市計畫法新北市施行細則第四十八條依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
 3. 容積移轉部分：
 - (1) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，請補充說明。
 - (2) 本案申請容積移轉(30%，3,375 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量(如增加未申請其他獎勵之開放空間或其他項目)。
 - (3) 建議以留設基地二側開放空間串連基地南側公園為環境友善方案，並加強福慧路至公園之動線規劃。
 4. 本案位於產業專用區，做為辦公大樓使用。
 - (1) 建築立面應營造產專區環境意象。
 - (2) 請取消一般事務所樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。
 5. 一般事務所使用之衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
 6. 考量同一街廓之整體性及開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則，並與公園整體規劃。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃，並加強鋪面形式設計及說明。
 7. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
 8. 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
 9. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹

穴、人行道寬度。並標示基地高程。

10. 請依新北市都市設計審議原則六規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

11. 請加強基地保水規劃。

12. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 27 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 12 月 22 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

(1) P0-12，請確認本案北側臨路所規劃之車格是否為公共自行車租賃站，倘為公共自行車租賃站預設地，應留設扣除植栽後淨空間 4*40 公尺或 6*20 公尺(約 20 柱 40 台車輛空間)，供本局檢視，並應於使照領取前建置完成。

(2) 依本局前次意見，P0-12 有關車道破口設置應依都審原則整併為一處，倘需兩處破口應經委員會同意。

(3) 請補充本案基地周圍之交通設施配置圖(含標誌、標線、號誌)，倘停車場出入口處涉及路口 20 米雙黃線設置處，未來應依該區標誌標線規定行駛。

(4) P5-17 涉及消防空間檢討，請釐清公共自行車設置位置是否影響消防救災動線。

2. 本局都市計畫科意見(書面):

(1) 請確認是否依土管第 18 點規定檢討退縮。

(2) 因本案僅申請合格級綠建築，爰獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積之 0.5 倍，惟查 P. 2-13 土管第 15 條檢討之上限有誤，請予修正。

(3) P. 2-9 針對都市計畫法新北市施行細則第 47 條之檢核備欄所列申請容積獎勵額度與二-2 土管檢討部分有所不同，應予釐清。

3. 本局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

4. 有關修正對照表未確實說明本案修正情形及修正前後對照圖說，故請確實檢討說明，以利檢視本案修正情形。

5. 本案申請容積移轉(30%)，目前提出捐贈 ubike 及留設基地東西兩側及南側開放空間串連基地南側公園為環境友善方案部分，請依下列意見修正或調降容移量:

(1) 因鄰地亦以捐贈 UBIKE 為容移友善方案，請再評估說明整體自行車路網及使用需求性並應經本府交通局同意。

(2) 基地東西兩側及南側開放空間目前多為植栽阻隔規劃，其開放性及可及性不足，基地南側廣場式開放空間請補充街道家

具配置及東西側人行步道規劃應具有空間引導性，請增加人行空間出入口處及入口寬度，並套繪南側捷運系統柱體位置及有效串聯周邊人行道系統，以增加開放性及公益性，另請於相關出入口設置開放空間指示牌及依規定計算管理維護基金並納入規約載明。

(3)請檢附容積移轉書面核准函。

6. 本案位於產業專用區，請依下列意見修正：

(1)依本區土管第3點規定產專區之容許使用項目比例請確實檢討計算，另本案位屬產專區請依105年度第9次大會決議事項檢討，並請補充未來相關設廠或籌設計畫。

(2)目前採三棟規劃，建議考量後續空間使用彈性妥予調整建築立面應營造產專區環境意象。

(3)請取消一般事務所樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。

(4)本案規劃一般事務所，建築立面請符合商業氛圍規劃設計。

7. 人、車行動線部分：

(1)考量同一街廓之整體性及開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則，並與公園整體規劃。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃，並加強鋪面形式設計及說明。

(2)目前公有人行道淨寬不足，基地內側退縮人行步道建議整併規劃。

(3)地面層開放空間請確實標示法定退縮範圍，並依規定留設1.5公尺植栽穴後留設2.5公尺以上人行步道，另大於6公尺應規劃雙排植栽。

(4)請標示本案地面層車道出入口寬度(小於8公尺)及依本市都市設計審議原則規定應集中一處設置為原則，並加強警示裝置及請補充地下室各層之內部停車動線規劃。

8. 景觀綠化及環境保護事項：

(1)地面層1/2檢討部分，依本區土管第20點規定植栽上方及下方不得有人造構造物，請依規定檢討，另屋頂綠化請分棟計算及補充露臺綠化檢討。

(2)地面層綠覆率不得扣除無法綠化面積，請依規定檢討。

(3)有關基地退縮達6公尺，依本市都審原則規定應以雙排喬木規劃。

(4)基地南側請考量公私介面妥予規劃並與南側捷運公園用地景觀整併規劃。

(5)請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，並標示基地高程。

(6)地面層景觀平面請套繪地下層開挖範圍線。

(7)請依新北市都市設計審議原則六規定檢討法定空地80%之透

	<p>水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。</p> <p>(8) 垃圾儲存空間請依實際人口數檢討計算，併考量本案基地為長型配置，垃圾儲存空間請於中段留設。</p> <p>9. 請釐清是否涉及屋脊裝飾物審議，倘有請專章檢討，其應採金屬材質及高度於 6 公尺以下，並依建管規定檢討透空率及檢附耐風、耐震及耐候等結構安全項目。</p> <p>10. 建築物應含現況模擬，並補充建築物三時段夜間照明。</p> <p>11. 報告書內容部分：法令檢討頁碼請確實對照、圖面解析度請加強。</p> <p>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及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於 107 年 7 月 13 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 10 日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	
<p>決 議</p>	<p>本案已於 107 年 8 月 7 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。</p>



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	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地</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：地上十一層、地下三層鋼筋混凝土構造，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：1,979.23平方公尺。 設計建蔽率：41.23% ≤50%。 設計開挖率：59.97% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：21,232.73平方公尺。 設計容積面積：9,600.85平方公尺。 設計容積率：199.98% ≤200%</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：防空避難室兼停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、旅館附屬辦公室、餐廳、廚房。 地上一層：店鋪、餐廳、廚房、接待大廳、停車空間、機房。 地上二層：停車空間、店鋪。 地上三層至十一層：旅館。 屋突一層至三層：樓梯間、機房等。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車58輛，實設190輛，自設132輛。 應設機車58輛，實設79輛，自設21輛。 應設自行車15輛，實設15輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」第7點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年7月30日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月10日專案小組審議。</p>		
	<p>一、本府工務局意見（書面）：</p> <p>（一）屋脊裝飾物請依工作手冊檢討，並說明材質。</p> <p>（二）停車空間高度請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定檢討。</p> <p>（三）面積計算表總工程造价應計入圍牆。</p> <p>（四）無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討 250 公分淨空間等規</p>		

相關
單位
意見

定，並請一併說明與鄰地之高程關係。

(五) 建築計畫部分請於圖說上明確標示樓層。

(六) 請標示無法綠化面積之範圍及計算式。

(七) 綠化面積請釐清。

(八) 1 層平面上方投影範圍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示於 1 層平面圖。

(九) 建築面積請於 1 層平面圖以著色方式表示。

(十) 請詳實標註各空間屬性。

(十一) 請說明建築物外牆構造物性質為何並依相關規定檢討。

(十二) 開放空間管理維護基金及切結事項請加註於規約第 24 條其他應約定事項。

(十三) 陽臺外緣裝飾性質欄柵請依本局建照業務工作手冊檢討。

(十四) 過樑設置裝飾物請依規定檢討。

(十五) 剖面圖說請表示剖線位置及方向。

(十六) 圖說檢附不全。

(十七) 露臺使用如涉及約定專用，請依公寓大廈相關規定納入公寓大廈規約辦理。

(十八) 本案用途非僅集合住宅，無障礙設施檢討請釐清。

(十九) 機車停車空間，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(二十) 露臺空間合理性請確認。

(二十一) 露臺範圍請釐清。

(二十二) 有關建管法令涉技術部分，本局僅於都更都審階段基於協助立場提供意見，仍應依建造執照掛號申請或擬定都市更新事業計畫報核日之相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

二、本府交通局意見（書面）：

(一) 本案已達交評審查門檻，請依規定提交評審查。

(二) 停車場出入口：

(1) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含各車道寬度/坡度、60 度視距分析、進出停車場最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。

(2) 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔，另請評估停車場出入口及遊覽車停車區以不同形式或顏色磚面區隔，以加強動線區別。

(3) 公眾使用停車場及員工停車場動線如何有效區隔及減少交織，請說明並補充相關設施改善。

(4) 請再補充並重新檢視遊覽車進出轉向軌跡，確認車是否可順利進出，倘無法時應增加基地退縮方式改善。

(三) 停車場設置及營運：

- (1) 請補充說明周邊汽機車供需情形、使用率與基地開發後所衍生停車需求，及自設車位之合理必要性。
- (2) 應依不同使用類別檢討身心障礙汽機車設置區位及數量。
- (3) 倘停車場有收費營業行為，請依停車場法第 26 條規定申領停車場登記證後，始得營運。
- (4) 倘有公眾使用車位亦應開放臨停。

(四) 動線規劃：

- (1) 請說明北基地南側、南基地北側 8 公尺計畫道路，及周邊聯外道路標線規劃。
- (2) 外部動線部分，停車場出入口似位於路口 20 公尺雙黃線(現為提供標線圖說，請確認)範圍內，請補充出入動線為右進右出，未來營運時亦請提供顧客相關動線資訊。
- (3) 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。
- (4) 請說明本飯店上下客臨停車輛規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，不得路邊停車。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一) 經查旨案係屬 93 年 5 月 27 日發布實施「擬定鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)細部計畫案」(以下簡稱 93 年細計)內之「住宅區」，前開細部計畫分別於 96 年 7 月 13 日「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(事業及財務計畫)細部計畫案」及 107 年 4 月 10 日「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)細部計畫案」(以下簡稱 107 年細計)修訂事業及財務計畫，爰土地使用分區管制規定(以下簡稱土管)回饋事項、公共設施用地興闢及請領建使照期程、違反都市計畫內容及協議書規定，應依前開細計及其協議書內容為準。
- (二) 次查 107 年細計協議書第 3 條第 1 項第 2 點規定：「廣場用地及兒童遊樂場用地應併同住宅區辦理都市設計審議，並於都市設計審議通過後 1 年內完成兒童遊樂場興闢及由甲方驗收接管。」，又同項第 3 點規定：「住宅區應於計畫發布實施 1 年內申請建造執照，並於 3 年內申請使用執照，且領得使用執照前，應完成道路用地及廣場用地興闢並由甲方驗收接管。」，本案公共設施用地已於協議書內訂定開闢期程，且公共設施用地涉及都市設計審議及興闢計畫、驗收、接管事項，請申請人務必依前開規定辦理。
- (三) 另本案簽訂協議書，協議書規定公設開闢期程，因涉及都審及興闢計畫，請申請人務必依其規定辦理。

相關
單位
意見

本案本案係屬都市計畫個案變更「擬定鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)細部計畫書」案，請設計單位依下列決議修正，並製作修正

決

對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認就全區整體配置計畫先提大會討論後，續提專案小組審議。

- 一、本案屬住宅區，請補充主管機關核准設置旅規之相關證明文件，並納入報告書附件。
- 二、本案屬都市計畫個案變更「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」案，並基地面積大於 6 千平方公尺且總樓地板面積大於 3 萬平方公尺者（坐落：鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062、1067、1068、1069 地號等 6 筆土地），請依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條檢討全區綠建築分級評估。
- 三、本案依 93 年細計土管第 7 點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」，爰此請設計單位提送鶯歌區鳳福段 1070 地號（廣場用地）及 1058 地號（兒童遊樂場用地）等都市設計審議報告書後續依都市設計及都市計畫程序申請辦理；以上分案檢討並併同審查。
- 四、申請放寬事項：
 - （一）本案申請屋脊裝飾物審議，請說明屋脊裝飾物高度，並屋脊裝飾物應為金屬構架，請補充說明；另屋脊裝飾物透空率非都設會授權放寬之申請項目，請依建管規定檢討。
 - （二）本案申請樓層高度放寬，因地面層高程過高，考慮平面道路通行便利請調整地面層高程高度；並地上 2 層管道及管線規畫方式請補充說明。
 - （三）本案申請裝飾柱審議，請專章檢討說明於平面圖標示申請裝飾柱位置。
- 五、基地鄰近地區部分：
 - （一）請套繪基地周邊都市計畫圖（及相關法定退縮規定）及提供現況環境資訊（鄰接本計畫區地界範圍目前街廓騎樓設置狀況），提供詳細道路設置條件後，考量動線便利暢通及規畫合理性調整基地內通路。
 - （二）請說明基地外西側標示空地之土地使用分區及使用性質。
 - （三）請補充說明未來 12 公尺計畫道路與桃園市聯通關係。
 - （四）請補充說明基地現況鄰三元黃昏市場之市場出入口及相關動線，並說明鄰近居民目前使用方式。
- 六、基地廣場空間設置部分：
 - （一）請加強說明鶯歌區鳳福段 1070 地號（廣場用地）於本案規劃設置之功能及定位；並考量使用安全性請提供充足照明，及避免廣場空間內化設計，應加強廣場開放性。
 - （二）鶯歌區鳳福段 1070 地號（廣場用地）請於規劃階段加強與北側

議

基地案及大仁路之人行穿越及交通連絡動線之連通性。

(三) 鶯歌區鳳福段 1070 地號 (廣場用地) 考量未來 12 公尺計畫道路開闢，建議整併臨停空間及遊覽車停車空間，和店鋪設置方式做規劃。

(四) 基地東北角 (20 公尺計畫道路連接 8 公尺計畫道路街角空間) 請規劃街角廣場，請考量廣場開放性及可及性，避免平面高程差異過大。

七、基地留設人行空間部分：

(一) 請分別說明本案供公眾通行道路及供基地內通行道路設置系統動線。

(二) 基地鄰大仁路側人行通道退縮寬度應不小於 3 公尺。

(三) 為整體考量大仁路道路系統規劃方式，請提供鄰近桃園相關都市計畫法定退縮及道路系統規劃方式。

(四) 本案無設置圍牆，惟基地鄰計畫道路側應留設供公眾通行道路，以利執行公眾安全逃生防災等需求。

(五) 鄰鶯桃路側人行通道退縮寬度應不小於 3 公尺。

(六) 鄰鶯桃路側請臨計畫道路側請提供綠帶及人行道規畫方式。

(七) 本案依「擬定鶯歌 (鳳鳴地區) 住宅區 (原齊魯工廠) 細部計畫書」留設 2 公尺無遮簷人行步道部份，請設計單位加強補充人行通道退縮基地內化設置 (非沿地界線設置) 說明，並人行通道應以直線原則規劃，另全區人行道路系統寬度應一致，請修正；另本案基地轉角請以街角廣場方式規劃。

(八) 請綜整廣場空間整併說明鶯桃路側現況停車空間及連絡基地內開放空間無障礙動線規劃，及加強說明本案全區之無障礙規劃檢討。

八、景觀規劃部分：

(一) 本案植栽綠化請以複層式栽植方式規畫，並增加灌木植栽面積及喬木植栽種類，提升本案生物多樣性。

(二) 設計植栽遮蔭性及管理維護方式請說明。

(三) 本案植栽樹穴淨寬應達 1.5 公尺以上，請修正；並植栽樹穴尺寸依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

(四) 景觀剖面圖請於平面圖標示開挖範圍，並請檢討道路橫斷面坡度不得大於 4%，另請補充計算式。

(五) 請補充無法綠化面積計算圖。

(六) 基地內 8 公尺計畫道路兩側植栽帶請綜整規劃，以塑造良好綠帶環境品質，樹穴設置請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

決

議

(七) 臨鶯桃路側雙排植栽請整併北側基地案整體規劃。

九、停車空間部分：

(一) 供公眾停車空間請提供使用方式，請依交評意見修正，地面層設置停車空間請考量使用者需求及使用方式合理規劃。

(二) 本案設置停車空間數量依交通局及相關法規規定意見辦理，並續審報告書應說明交通局意見及本案修正情形。

(三) 本案請分別依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」及「新北市都市設計審議原則」檢討法定停車空間，並補充納入面積計算表。

(四) 本案車行及人行動線檢討車道破口、車道緩衝平臺，及破口寬度請依交通局及「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

(五) 依據「新北市都市設計審議原則」之法定自行車停放空間應放置於地上1層室內或地下層。

(六) 避免地面層以上停車空間影響住宅區及鄰近居住品質，請補充說明本案地面層以上停車規劃之營運方式，另請補充採光、通風及排氣規劃說明。

(七) 本案地面層以上設置停車空間請依交評及建管規定檢討。

(八) 地面層遊覽車迴車空間、高度及行徑規劃方式避免單向通行，請再調整及補充說明。

(九) 停車場動線請整併北側基地案停車規劃空間請考量迴車及疏散動線。

(十) 臨停方式請說明。

十、附屬建築物規劃部分：

(一) 請加強說明附屬設施及主建物動線關係，建議增設廁所及加強服務設施。

(二) 請提供各層平面圖。

十一、建築立面規劃部分：

(一) 請加強住宅建築物及旅館建築物自明性。

(二) 請加強鄰桃園都市計劃側及鄰鶯桃路側立面設計。

(三) 臨大仁路為車道背立面，請酌量調整立面規劃方式。

十二、鋪面設計部分：

(一) 基地內8公尺計畫道路請提供詳細鋪面設置，並避免圖案花紋設計。

(二) 8公尺計畫道路範圍應整併並納入本案規劃範圍。

十三、請補充鄰地高程剖面圖，及詳細基地高程請標示。

十四、基地主要出入口（大門）位置考量建築物使用方式差異性及旅館交通動線及臨停方式，建議出入口位置請再調整。

決

議

- 十五、請再加強說明垃圾、儲藏等相關詳細規劃方式。
- 十六、本案露臺外側設置外牆請依建管規定檢討。
- 十七、本案地面層店舖設置廣告招牌，請補充標示設置位置，並依建管規定檢討。
- 十八、涉及開挖範圍請補充覆土深度大於 60 公分之透水檢討剖面圖。
- 十九、臨路側避免使用投射燈，並請補充燈具形式示意圖。
- 二十、請釐清本案設置開放空間範圍，並開放空間管理維護基金計算配合修正。
- 二十一、本案附件請刪除規約。
- 二十二、報告書部分：
- （一）請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程；報告書頁面請縮放至適當閱讀尺寸並標示圖名，以利審查。
- （二）本案缺漏之剖面圖請再補充提供。
- （三）圖面名稱請以中文顯示。
- 二十三、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。
- 二十四、相關單位意見請酌參。

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	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市鶯歌區鳳福段1060、1061、1062地號等3筆土地</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：地上十一層、地下三層鋼筋混凝土構造，共115戶。</p> <p>（二）建築基地面積：3,571.30平方公尺。 設計建築面積：1,785.63平方公尺。 設計建蔽率：50.00% ≤50%。 設計開挖率：59.94% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：19,154.72平方公尺。 設計容積面積：7,138.39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>地下一層至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、管委會使用空間。 地上二層至三層：停車空間。 地上四層至十層：集合住宅。 地上十一層：管委會使用空間。 屋突一層至三層：樓梯間、機房等。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車115輛，實設231輛，自設116輛。 應設機車115輛，實設115輛。 應設自行車29輛，實設29輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」第7點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年7月30日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月10日專案小組審議。</p>		
	<p>一、本府工務局意見（書面）：</p> <p>（一）屋脊裝飾物請依工作手冊檢討，並說明材質。</p> <p>（二）停車空間高度請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定檢討。</p> <p>（三）面積計算表總工程造价應計入圍牆。</p> <p>（四）無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討 250 公分淨空間等規定，並請一併說明與鄰地之高程關係。</p> <p>（五）建築計畫部分請於圖說上明確標示樓層。</p>		

相關
單位
意見

- (六) 請標示無法綠化面積之範圍及計算式。
- (七) 綠化面積請釐清。
- (八) 1 層平面上方投影範圍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示於 1 層平面圖。
- (九) 建築面積請於 1 層平面圖以著色方式表示。
- (十) 請詳實標註各空間屬性。
- (十一) 請說明建築物外牆構造物性質為何並依相關規定檢討。
- (十二) 開放空間管理維護基金及切結事項請加註於規約第 24 條其他應約定事項。
- (十三) 陽臺外緣裝飾性質欄柵請依本局建照業務工作手冊檢討。
- (十四) 過樑設置裝飾物請依規定檢討。
- (十五) 剖面圖說請表示剖線位置及方向。
- (十六) 圖說檢附不全。
- (十七) 露臺使用如涉及約定專用，請依公寓大廈相關規定納入公寓大廈規約辦理。
- (十八) 本案用途非僅集合住宅，無障礙設施檢討請釐清。
- (十九) 機車停車空間，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- (二十) 露臺空間合理性請確認。
- (二十一) 露臺範圍請釐清。
- (二十二) 有關建管法令涉技術部分，本局僅於都更都審階段基於協助立場提供意見，仍應依建造執照掛號申請或擬定都市更新事業計畫報核日之相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

二、本府交通局意見（書面）：

- (一) 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。
- (二) 停車場出入口：
 - (1) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含各車道寬度/坡度、進出停車場最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。
 - (2) 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔，另請評估上、下兩段停車場出入動線如何有效區隔及減少交織，請說明並補充相關設施改善。
 - (3) 停車場出入口臨近路口，請評估停車場出入口調整至靠兒童遊戲場側之可行性。
- (三) 停車場設置及營運：
 - (1) 請補充說明周邊汽機車供需情形、使用率與基地開發後所衍生停車需求，及自設車位之合理必要性。
 - (2) 應依不同使用類別檢討身心障礙汽機車設置區位及數量。

(3) 倘停車場有收費營業行為，請依停車場法第 26 條規定申領停車場登記證後，始得營運。

(4) 倘有公眾使用車位亦應開放臨停。

(四) 動線規劃

(1) 請說明北基地南側、南基地北側 8 公尺計畫道路，及周邊聯外道路標線規劃。

(2) 內部動線部分，停車場內部各種車輛（包含汽車、機車、自行車）動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：

(一) 經查旨案係屬 93 年 5 月 27 日發布實施「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案」（以下簡稱 93 年細計）內之「住宅區」，前開細部計畫分別於 96 年 7 月 13 日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（事業及財務計畫）細部計畫案」及 107 年 4 月 10 日「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）細部計畫案」（以下簡稱 107 年細計）修訂事業及財務計畫，爰土地使用分區管制規定（以下簡稱土管）回饋事項、公共設施用地興闢及請領建使照期程、違反都市計畫內容及協議書規定，應依前開細計及其協議書內容為準。

(二) 次查 107 年細計協議書第 3 條第 1 項第 2 點規定：「廣場用地及兒童遊樂場用地應併同住宅區辦理都市設計審議，並於都市設計審議通過後 1 年內完成兒童遊樂場興闢及由甲方驗收接管。」，又同項第 3 點規定：「住宅區應於計畫發布實施 1 年內申請建造執照，並於 3 年內申請使用執照，且領得使用執照前，應完成道路用地及廣場用地興闢並由甲方驗收接管。」，本案公共設施用地已於協議書內訂定開闢期程，且公共設施用地涉及都市設計審議及興闢計畫、驗收、接管事項，請申請人務必依前開規定辦理。

(三) 另本案簽訂協議書，協議書規定公設開闢期程，因涉及都審及興闢計畫，請申請人務必依其規定辦理。

相關
單位
意見

本案本案係屬都市計畫個案變更「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」案，請設計單位依下列決議修正，並製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認就全區整體配置計畫先提大會討論後，續提專案小組審議。

一、本案屬都市計畫個案變更「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」案，並基地面積大於 6 千平方公尺且總樓地板面積大於 3 萬平方公尺者（坐落：鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062、1067、1068、1069 地號等 6 筆土地），請依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條檢討全區綠建築分級評估。

決

二、本案依 93 年細計土管第 7 點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」，爰此請設計單位提送鶯歌區鳳福段 1070 地號（廣場用地）及 1058 地號（兒童遊樂場用地）等都市設計審議報告書後續依都市設計及都市計畫程序申請辦理；以上分案檢討並併同審查。

三、申請放寬事項：

（一）本案申請屋脊裝飾物審議，請說明屋脊裝飾物高度，並屋脊裝飾物應為金屬構架，請補充說明；另屋脊裝飾物透空率非都設會授權放寬之申請項目，請依建管規定檢討。

（二）本案申請樓層高度放寬，因地面層高程過高，考慮平面道路通行便利請調整地面層高程高度；並地上 2 層管道及管線規畫方式請補充說明。

（三）本案是否申請裝飾柱審議，請釐清。

（四）另請設計單位修正報告書封面申請放寬事項。

四、基地鄰近地區部分：請套繪基地周邊都市計畫圖（及相關法定退縮規定）及提供現況環境資訊（鄰接本計畫區地界範圍目前街廓騎樓設置狀況），提供詳細道路設置條件後，考量動線便利暢通及規畫合理性調整基地內通路。

五、基地廣場空間設置部分：

（一）基地東南角（20 公尺計畫道路連接 8 公尺計畫道路街角空間）請規畫街角廣場，請考量廣場開放性及可及性，避免平面高程差異過大。

（二）臨鶯桃路側雙排植栽請整併北側基地案整體規劃，並以植栽灌木適當區隔兒童遊戲器具區，並適當規劃兒童遊戲器具區聯通通道；另兒童設施請遠離主要道路，並考量可及性的量規劃銜接通路；部分兒童遊戲設施請加設於南側基地案廣場用地。

（三）報告書請修正土地使用分區空間名稱為兒童遊樂場。

六、基地留設人行空間部分：

（一）請分別說明本案供公眾通行道路及供基地內通行道路設置系統動線。

（二）基地鄰大仁路側依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」規定應自道路境界線起至少退縮 5 公尺建築，且不得設置圍牆，另請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及桃園相關都市計畫規定檢討，並人行通道退縮寬度應不小於 3 公尺。

（三）為整體考量大仁路道路系統規畫方式，請提供鄰近桃園相關都市計畫法定退縮及道路系統規畫方式。

議

決

- (四) 請設計單位綜整規劃基地臨大仁路側及基地南側之廣場用地，設置聯通大仁路至未開闢 12 公尺計畫道路之人行步道，以利提升良好之基地內部通行環境。
- (五) 本案依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」（第四章實質發展計畫之七、都市防災計畫）防災路線規定計畫區與區外現有巷道鄰接者，不得設置圍牆，以利防災疏散，請設計單位依規定修正本案圍牆設置範圍，並延續大仁路段桃園都市計畫及既有巷道連接基地範圍部份，應於基地內留設連外之供公眾通行道路，以利執行公眾安全逃生防災等需求。
- (六) 鄰鶯桃路側人行通道退縮寬度應不小於 3 公尺。
- (七) 鄰鶯桃路側請臨計畫道路側請提供綠帶及人行道規畫方式。
- (八) 本案依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」留設 2 公尺無遮簷人行步道部份，請設計單位加強補充人行通道退縮基地內化設置（非沿地界線設置）說明，並人行通道應以直線原則規劃，另全區人行道路系統寬度應一致，請修正；另本案基地轉角請以街角廣場方式規劃。
- (九) 請綜整廣場空間整併說明鶯桃路側現況停車空間及連絡基地內開放空間無障礙動線規劃，及加強說明本案全區之無障礙規畫檢討。

七、景觀規劃部分：

- (一) 本案植栽綠化請以複層式栽植方式規畫，並增加灌木植栽面積及喬木植栽種類，提升本案生物多樣性。
- (二) 設計植栽遮蔭性及管理維護方式請說明。
- (三) 本案植栽樹穴淨寬應達 1.5 公尺以上，請修正；並植栽樹穴尺寸依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。
- (四) 景觀剖面圖請於平面圖標示開挖範圍，並請檢討道路橫斷面坡度不得大於 4%，另請補充計算式。
- (五) 請補充無法綠化面積計算圖。
- (六) 基地內 8 公尺計畫道路兩側植栽帶請綜整規劃，以塑造良好綠帶環境品質，樹穴設置請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。
- (七) 綠覆率應以實設面積檢討，請修正。

八、停車空間部分：

- (一) 供公眾停車空間請提供使用方式，請依交評意見修正，地面層設置停車空間請考量使用者需求及使用方式合理規畫。
- (二) 本案設置停車空間數量依交通局及相關法規規定意見辦理，並續審報告書應說明交通局意見及本案修正情形。

議

決

- (三) 本案請分別依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」及「新北市都市設計審議原則」檢討法定停車空間，並補充納入面積計算表。
- (四) 本案車行及人行動線檢討車道破口、車道緩衝平臺，及破口寬度請依交通局及「新北市都市設計審議原則」規定檢討。
- (五) 依據「新北市都市設計審議原則」之法定自行車停放空間應放置於地上1層室內或地下層。
- (六) 避免地面層以上停車空間影響住宅區及鄰近居住品質，請補充說明本案地面層以上停車規畫之營運方式，另請補充採光、通風及排氣規畫說明。
- (七) 本案地面層以上設置停車空間請依交評及建管規定檢討。
- (八) 地面層遊覽車迴車空間、高度及行徑規畫方式避免單向通行，請再調整及補充說明。
- (九) 停車場動線請整併北側基地案停車規畫空間請考量迴車及疏散動線。
- (十) 臨停方式請說明。
- (十一) 本案車行及人行動線檢討之機車道及汽車車道坡度請依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」規定檢討。

九、附屬建築物規劃部分：

- (一) 請加強說明附屬設施及主建物動線關係，建議增設廁所及加強服務設施。
- (二) 請提供各層平面圖。

十、建築立面規畫部分：

- (一) 請加強住宅建築物及旅館建築物自明性。
- (二) 請加強鄰桃園都市計劃側及鄰鶯桃路側立面設計。
- (三) 臨大仁路為車道背立面，請酌量調整立面規畫方式。

議

- 十一、基地主要出入口（大門）位置考量建築物使用方式差異性及旅館交通動線及臨停方式，建議出入口位置請再調整。
- 十二、請補充鄰地高程剖面圖，及詳細基地高程請標示。
- 十三、請再加強說明垃圾、儲藏等相關詳細規畫方式。
- 十四、本案露臺外側設置外牆請依建管規定檢討。
- 十五、本案建築立面設置 LOGO 請刪除中文字。
- 十六、警衛保全室請依建管規定檢討。
- 十七、本案地面層店舖設置廣告招牌，請補充標示設置位置，並依建管規定檢討；另說明店舖通廊設置隔柵之店舖出入口規劃方式。
- 十八、涉及開挖範圍請補充覆土深度大於 60 公分之透水檢討剖面圖。

十九、臨路側避免使用投射燈，並請補充燈具形式示意圖。

二十、請釐清本案設置開放空間範圍，並開放空間管理維護基金計算配合修正。

二十一、本案設置屋脊裝飾物、裝飾柱、露臺及基金（及其計算式）請納入規約。

二十二、報告書部分：

（一）請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程；報告書頁面請縮放至適當閱讀尺寸並標示圖名，以利審查。

（二）本案缺漏之剖面圖請再補充提供。

（三）圖面名稱請以中文顯示。

（四）報告書封面案名請依會議紀錄案名修正。

（五）請設計單位修正報告書封面申請放寬事項。

（六）相關圖說比例請再放大。

二十三、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。

二十四、相關單位意見請酌參。

