

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8日

發文字號：新北府城設字第1081445270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：000UNCH25）

主旨：檢送108年7月23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7月15日新北城設字第1081307492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、中華郵政股份有限公司、蔡孟哲建築師事務所、佳陞建設股份有限公司、蔡智勸建築師事務所、大新田開發股份有限公司、廖錦盈建築師事務所、丞石建築開發有限公司、蕭家福聯合建築師事務所

副本：新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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：108.07.23 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)中華郵政股份有限公司樹林區大學段二小段 1、2 地號等 2 筆土地郵局新建工程。

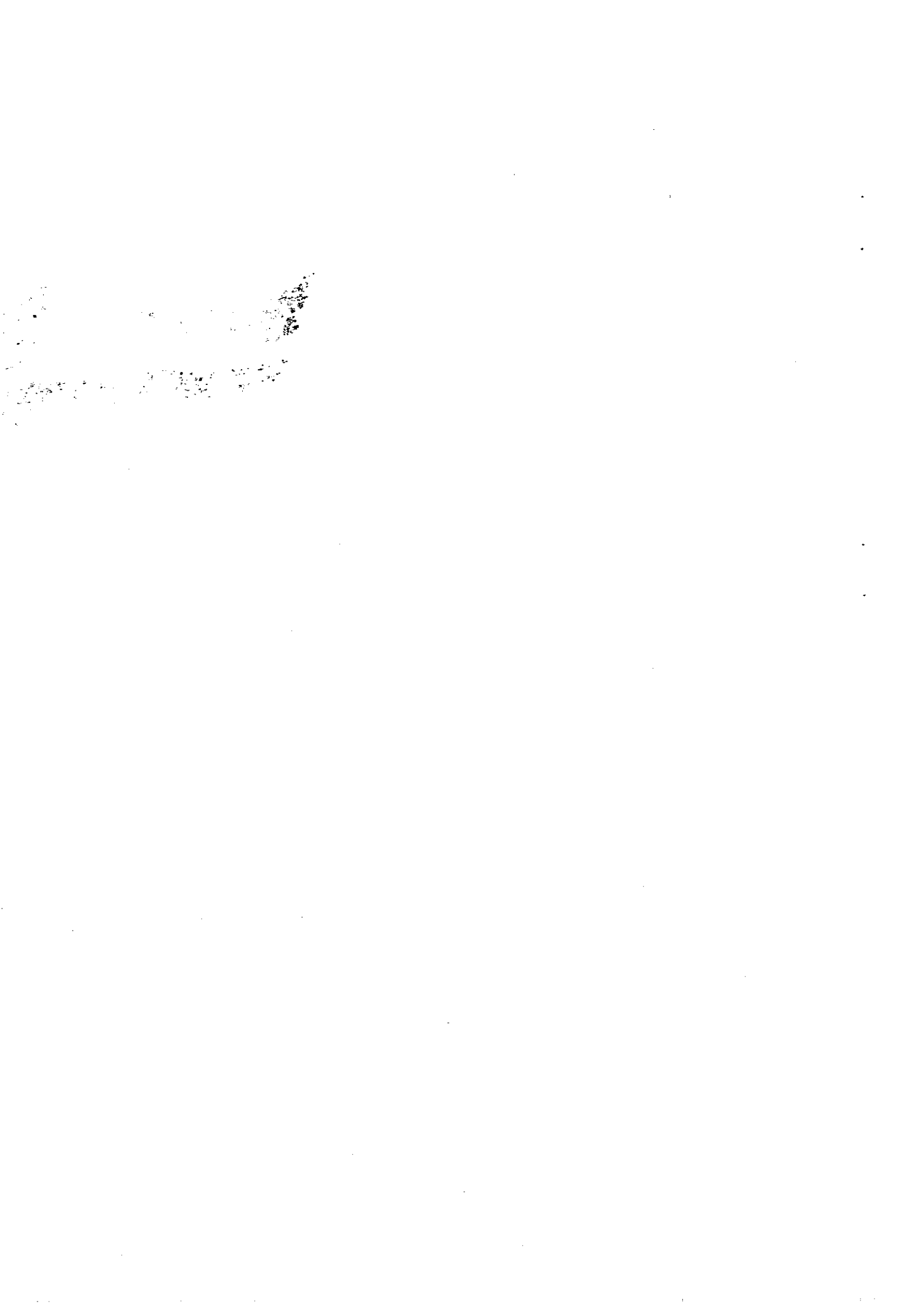
(二)佳陞建設五股區成州段 77-7 地號 1 筆土地集合住宅及店鋪新建工程。

(三)大新田開發八里區台北港段 106 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(四)丞石建築開發鶯歌區鳳鳴段 197 地號等 3 筆土地集合住宅及店鋪新建工程。

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 7 月 23 日(星期二) 上午 09 時 30 分

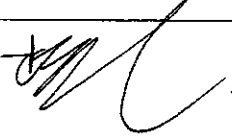
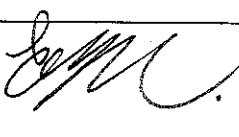
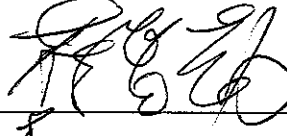
貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

參、主持人：黃委員志弘

黃美君代

肆、出(列)席單位/人員：

		委員	簽名處	委員	簽名處	
出席委員		黃委員美君	黃美君	鄭委員晃二	VRW	
		古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河	
		林委員辰熹				
		單位	職稱	簽名處		
單位人員		本府交通局				
		本府工務局				
		本府城鄉發展局		謝廣錫	鄭晃二	石精
				朱子淳		

單位	職稱	簽名處	領取紀錄
中華郵政股份有限公司			
蔡孟哲建築師事務所	建築師		
佳陞建設股份有限公司		賴章立	賴章立
蔡智勸建築師事務所	建築師		
大新田開發有限公司		李文斌	
廖錦盈建築師事務所	行政	廖錦盈	廖錦盈
丞石建築開有限公司			
蕭家福聯合建築師事務所	建築師	蕭家福	蕭家福

單位人員

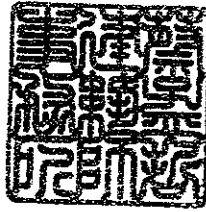
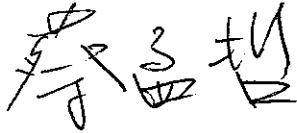
委託書

有關 108 年 07 月 23 日都市設計審議小組會議，本案「新北市樹林區大學段二小段 1 及 2 地號土地。三峽臺北大學郵局新建工程」之都市設計審議小組會議本所蔡孟哲建築師事務所 建築師：蔡孟哲，因排有行程出國考察無法出席，特指定本案協同計畫主持人 李志堅建築師 為代理人出席本次會議，處理本案都市設計審議小組會議相關之一切事宜，特立此書。

委託人：蔡孟哲建築師事務所

建築師：蔡孟哲

簽章：



受委託人：李志堅建築師

建築師開業證書：新北市建開證字第 H000435 號

簽章：



地址：11070 臺北市信義區基隆路一段 143 號 8 樓之 4

電話：02-27678327

中華民國 108 年 07 月 23 日

案由	中華郵政樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地郵局新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：蔡孟哲建築師事務所 建築師：蔡孟哲</p> <p>三、申請單位：中華郵政股份有限公司 負責人：王國材</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率40%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上6層，地下2層鋼筋混凝土構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,200平方公尺。 設計建築面積：878.68平方公尺。 設計建蔽率：39.67%≤40%。 開挖率：49.95%≤50%</p> <p>(三)總樓地板面積：3,960平方公尺。 設計容積面積：3,677.55平方公尺。 設計容積率：167.14%≤180%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間 地下一層：停車空間兼具防災避難設備 地上一層：郵局辦公室、店鋪 地上二層至三層：郵局辦公室 地上四層至六層：集合住宅 屋突一層：樓梯間、機房 屋突二層：樓梯間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車23輛，實設32輛(自設8輛)； 應設機車30輛，實設101輛； 應設自行車4輛，實設4輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」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108年5月27日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年7月22日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>(一)第2-1頁，本案尚未申請建照，爰有關法規檢討請依108年7月3日都市計畫法新北市施行細則規定辦理。</p> <p>(二)第2-13頁，有關92年8月8日發布實施「變更台北大學社區特定</p>		

區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案之第 5 條、第 10 條、第 12 條土管內容，請完整照錄。第 6 條有關本基地北側臨 V-1(學林路)10 米計畫道路應退縮 4 米退縮綠軸，請規劃單位釐清。

(三)第 3-1 頁，基地北側學林路為 10 米計畫道路，圖示誤植為 8 米計畫道路，請配合修正，其餘後續內容請一併修正。

(四)第 3-5 頁，依據 92 年 8 月 8 日發布施實「變更台北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案之第 10 條之 1:「為增加防災空間及提昇環境品質，本計畫原則應自基地後側境界線起留設五公尺防災空間，...」，依其規劃原意，防災空間應保持暢通，俾供救災使用，又因涉及防救災議題建議貴科洽消防局表示意見，以維周延。

二、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

(一)請釐清本案營運主體，若為捐贈公益設施作社會住宅使用之案件，請符合都市計畫法新北市施行細則第 48 條相關規定，並請於都市設計審議報告書上以專章方式呈現，以利後續審核。

(二)倘為捐贈作社會住宅之範圍內住宅單元房間坪數、房型配比、基本設計需求、汽機車位數等請依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定規劃。

(三)另地上 5-6 層 A5 戶住宅單元為無障礙戶，請依建築技術規則及建築物無障礙設施設計規範檢討住宅單元室內走道、房間、廚房、客廳等空間應符合保留半徑 150 公分迴轉空間。

(四)考量未來承租對象多為經濟弱勢家庭，建議廚房採以瓦斯爐方式設置。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢系統，尚無容積移轉申請紀錄；惟該址已掛建申請多目標作社會住宅、餐飲服務、特產展售及便利商店使用，刻正辦理審議程序。

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，經作業單位確認後，續提小組討論，如涉及相關防災通道作為裝卸貨車輛使用之設計，應提大會討論。

一、放寬事項討論:

(一)開挖率檢討部分請依都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討。

(二)本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，透空率檢討請逕依建管規定辦理，檢討後再討論。

(三)機車停車位，請依建管規定檢討。

(四)本案車道破口請依新北市都市設計審議原則檢討，除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

二、公益性設施獎勵部分:

(一)社會住宅樓高部分請先經主管機關確認後，再提請討論。

(二)平面規劃內容需經主管機關確認。

(三)本案有關公益性設施部分應依新北市都市設計審議原則第4條第5項第2款規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。

三、人行空間或步道系統動線配置事項:

(一)本案請依都審原則檢討，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則，並標示各區高程，以利確認。

(二)本案依土管留設防災空間部分請保持暢通，並確保裝卸車位不影響防災動線及不得設置電動門。

(三)本案請配合基地座向設置街道家具及街角廣場，並提供可休憩遮陰之空間。

四、交通運輸系統配置事項:

(一)有關本基地北側臨V-1(學林路)10米計畫道路應退縮4米退縮綠軸，請規劃單位釐清，並不得設置無障礙機車停車位於4米退縮綠軸上，並修正2-16頁停車動線設計原則及其他相關法規檢討。

(二)請依都審原則第3條第2項第4款規定，機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則檢討。

(三)本案設置裝卸貨停車需求，請以不同色塊表示停車空間，確保停車需求內部化，並不得於防災通道側臨停裝卸貨。

(四)臨十米道路側，請確保各使用空間機能使用。

(五)請加強西側植栽之規劃，確保充足的遮陰效果。

(六)本案請套繪行穿線位置。

(七)請補充說明洽公民眾之臨停車位規劃方式。

五、請空調設置隔柵部分，依建管規定檢討透空率。

六、本案請檢討廣告物與建築物立面之企業識別之整體關係。

七、本案圍牆設置部分請依新北市都市設計審議原則，檢討圍牆高度及透空率，並不得影響防災空間進出口。

八、本案設置廣告招牌，請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討，並建議酌予縮小。

九、本案請加強規劃社會住宅入口之空間品質。

十、請以設計手法加強自助郵局夜間使用之安全性。

十一、景觀計畫:

(一)考量綠帶植栽之延續，請依新北市都市設計審議原則規定第7條第1項第6款規定，加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，併確實檢討與鄰地植栽帶之串連。

(二)本案綠化量之無法綠化之面積，應色塊區分後，依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化量。

- (三)請依新北市都市設計審議原則，補充檢討種植喬木類樹
- (四)基地保水及透水檢討請依新北市都市設計審議原則檢討，計入透水之鋪面覆土深度須達 0.6 公尺以上，並不可扣除車道透水部分。
- (五)本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
- (六)請說明植栽設計與既有行道樹種之關係。
- (七)本案公共通行及車道設置部分請以景觀高燈設置。

十二、報告書部分：

- (一)報告書平面圖上請移除家具配置及坪數。
- (二)請報告書封面請修正。
- (三)自行車格請依建管規定辦理。
- (四)請補充多目標使用相關書圖。

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。

二、相關單位意見請酌參。

案由	佳陞建設五股區成洲段 77-7 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：五股區成洲段 77-7 地號</p> <p>二、設計單位：蔡智勸建築師事務所 建築師：蔡智勸</p> <p>三、申請單位：佳陞建設股份有限公司 負責人：彭仁煥</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 15 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 83 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 1,645.24 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 517.52 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 31.46% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 11,052.18 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 4,870.52 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 296.03%(含容積獎勵) ≤ 296.04%</p> <p>(四) 容積移轉 : 921.33 平方公尺(28%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層 : 停車空間</p> <p>地上一層 : 店鋪、樓電梯間、供管委會空間使用、電錶區、台電配電場所</p> <p>地上二至地上三層 : 社會住宅。</p> <p>地上四至十五層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 梯間、排煙風機機室、消防水箱、水箱、電梯機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 79 輛，實設 92 輛。 應設機車 83 輛，實設 83 輛。 應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、設計單位於 108 年 6 月 25 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 23 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：討論案第 2 案查有申請紀錄，前經新北市政府 107 年 10 月 2 日新北府城開字第 1071864384 號函核准容積移轉，得移入接受基地為 789.71 平方公尺。</p> <p>二、本府城鄉發展局住宅發展科(書面)：</p> <p>(一)住宅單元地上 2 層 A1 戶面積坪數過大，考量未來實際出租需求，建議依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定規劃。</p>		

(二)住宅單元地上 2-3 層 A5 戶客廳有暗房情形，考量未來採光問題，建議調整設計。

(三)其他捐贈住宅單元之規劃設計請參照「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定，另本案僅提供 1 戶無障礙房，故僅需 1 個無障礙車位，請實施者調整汽車車位。

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、人行空間或步道系統動線配置事項：

(一)人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，請於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。串聯 15 公尺與 30 公尺計畫道路(基地西南側)步道應設置高燈並配合留設寬度至少 1.5 公尺之人行步道，並確保與內庭空間動線之串聯。

(二)為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建築管理相關規定檢討後，委員會原則同意。

三、建築基地細分規模限制事項：

(一)有關公益性設施規定，公益性設施樓層高度不得超過 3.6 公尺，並設置其獨立出入口，因本局住宅發展科已同意規劃方式，委員原則同意審議原則之放寬。

(二)計入公益性空間容積獎勵部分應扣除陽台及雨遮面積。

(三)建議臨台 64 線道部分多種植常綠樹種

四、環境保護設施配置事項：地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

五、報告書部分：

(一)請補附提案單案名。

(二)請刪除封面法令適用日。

(三)都市設計審議原則屋頂綠化部分頁碼標示錯誤。

(四)景觀計畫索引圖示請依不同形狀顏色表示，以利審閱。

(五)P. 4-1 請以文字於圖面上標示基地位置。

(六)請補附景觀剖面圖。

(七) 植栽表相關錯誤內容更正。

六、 以上內容申請單位得先據以修正圖說

案由	大新田開發八里區臺北港段 106 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區臺北港段 106 地號 1 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：大新田開發股份有限公司 負責人：李文典。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率 40%，容積率 200%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 15 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 90 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,459.96 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：929.50 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：37.79% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：13,876.28 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,986.14 平方公尺。</p> <p>設計容積率：283.99% ≤ 296%(200%*(1+40%+2%)) (允建上限)</p> <p>（四）容積移轉：1,967.96 平方公尺(40%)。</p> <p>大規模獎勵：98.40 平方公尺(2%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間、店鋪、門廳。</p> <p>地上二層：管委會空間、辦公室、梯間、集合住宅。</p> <p>地上三至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間。</p> <p>屋突三層：機械室、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 90 輛，實設 114 輛(自設 24 輛)。</p> <p>應設機車 90 輛，實設 95 輛(自設 5 輛)；</p> <p>應設自行車 23 輛，實設 23 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案業經本府 105 年 8 月 15 日北府城設字第 1051560643 號函同意核備。</p> <p>（二）本案因涉及戶數增加、調整容積移轉友善方案、取消保水獎勵及屋脊裝飾物，於 108 年 6 月 28 日檢送報告書到府，並續於 108 年 7 月 8</p>		

日新北城設字第 1081209493 號函錄案提送都市設計審議第 1 次變更設計。

八、以上提請 108 年 7 月 23 日專案小組審議。

一、本府交通局意見(書面)：

(一)P.3-5 頁交通動線請標註興建中的淡江大橋，另八里輕軌路線規劃經過本案所臨之商港一路，請補充說明於本頁。

(二)P.3-6-1 頁請繪製商港一路與停車場出入口車輛進出動線。

(三)P.4-9-1 頁請繪製最大型車輛轉彎軌跡。

(四)本案設有店舖、辦公區及垃圾裝卸空間，請以色塊分別標註各類別停車區域。

(五)除原有警示燈外，請檢討設計圓凸鏡於停車場視線死角處，另請標註自行車與機車之動線。

二、本府工務局意見(書面)：

(一)建造執照於 106 年 3 月 29 日領得後，逾 6 個月尚未申報開工，建造執照依建築法第 54 條失其效力，法令適用請釐清。

(二)地下室車道寬度請依技規第 60 條檢討、第 79 條區劃檢討。

(三)建築面積請依規定套繪於 1F 平面，上方投影請釐清。

(四)1F 陽台請依函釋規定檢討。

(五)夾層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檢討、樓層高度請確認。

(六)出入口雨遮設置請依技規及手冊規定檢討。

(七)容移友善空間於 1F 平面標示。

(八)戶外安全梯開口請依規定檢討。

(九)裝飾柱請依手冊檢討，倘經都審同意本局無意見。

(十)屋突 1 層至屋突 2 層排煙室未設置轉梯，請依規定檢討設置。

(十一)透空框架請補充檢討透空率。

(十二)請於平面圖標示不可綠化面積位置。

(十三)面積表停車空間檢討有誤，請修正。

(十四)植草磚綠化面積計算有誤，綠化檢討請配合修正。

(十五)管委會容許使用空間項目請釐清。

(十六)規約請載明約定專用、基金及其他禁止二工事項。

(十七)補充共專有圖。

(十八)公共開放空間管理維護執行計畫表表格有誤，請修正。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府 106 年 1 月 20 日新北府城開字第 1060087916 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市八里區臺北港段 106 地號土地(面積 2,459.96 平方公尺，整體開發地區)之容積為 1,967.96 平方公尺(已達接受基地基準容積 40%之上限，1,967.96 平方公尺)。

相關
單位
意見

決議

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、本案都市設計為變更設計案件，並業於本府 105 年 8 月 15 日北府城設字第 1051560643 號函同意核備在案，惟經本府工務局說明(略以)：「建造執照於 106 年 3 月 29 日領得後，逾 6 個月尚未申報開工，建造執照依建築法第 54 條失其效力…」部分，有關後續法規檢討及適用執行疑義，請依下列意見修正，並補充說明及檢具相關資料：

(一) 本案建造倘失其效力，請釐清是否應適用現行新法檢討並確認法規適用日。

(二) 有關本案申請容積移轉部分，仍否具有效力，請洽本府城鄉發展局開發管理科。

二、容積移轉部分：

(一) 本案申請容積移轉 (40%，1,967.96 平方公尺)，考量本案申請對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，原核准環境友善方案提出基地南側 (36.48 平方公尺) 頂蓋型開放空間及基地北側頂蓋型開放空間規劃為兒童遊戲空間、基地北側預留 9x3.8 公尺寬串聯廣場與鄰地(停車場用地)退縮結合、緊鄰停車場用地設有自行車停車架及友善空間全區不設圍牆部分作為方案，有關本次變更設計調整容移環境友善方案範圍之配置，且於範圍內增設天井及綠帶並移除兒童遊戲空間之設置規劃，已明顯喪失原核准所提供之開放及公共性，故應不低於前次原核准所提出的方案，請依下列意見修正後原則同意：

1. 請於基地北側頂蓋型開放空間及串聯廣場部分，請明確標示留設面積範圍，並確保維持原核准方案之開放性。

2. 請於基地南側頂蓋型開放空間增加街道家具設施。

(二) 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，且開放空間範圍應具開放性、公共性，故不得設置。

三、人行空間及開放空間系統配置事項：

(一) 沿街開放人行步道合計達 6 公尺以上部分，請規畫雙排大型喬木，有關景觀留設尺寸規劃，沿街開放空間自建築線以 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道設置，再留設 2 公尺綠帶，以利未來開放空間延續。

(二) 考量後續植栽生長性，有關景觀喬木涉及於地下室開挖範圍部分，請避開樓版或降版再設置喬木。

四、停車空間及動線規畫配置系統：

(一) 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」

決議

及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討說明有誤，請修正。

(二) 有關本次變更設計於地上1層設置店舖及地上2層設置辦公室使用，請補充說明在裝卸車位及臨停使用之必要性。

(三) 車道出入口請加強警示設施。

決
議

五、本案非住宅樓層高度部分，請依建管規定檢討辦理。

六、考量後續公私介面管理維護，有關本案鄰現有人行道設計鋪面整併規畫部分，仍請依本府道路及管養機關規定之鋪面材質形式留設規劃。

七、景觀計畫：

(一) 景觀夜間照明請依原核准內容配置規畫調整。

(二) 請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。

(三) 補充本案與鄰地介面關係剖面圖。

八、報告書部分：

(一) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度、比例及指北圖例。

(二) 提案單辦理經過請修正

(三) 面積計算表涉及本次變更事項及差異值部分，請用紅字註記。

(四) 此次變更部分請建築師確實檢討簽證並載明回應頁碼，不得與歷次會議決議抵觸。

(五) 法規檢討請完整檢具騎縫章文件；倘若有涉及本次變更事項，請檢附左右頁對照，並請用紅字註記。

(六) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

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及放寬內容。

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。

案由	丞石建築開發鶯歌區鳳鳴段 197、198、199 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 197、198、199 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福</p> <p>三、申請單位：丞石建築開發有限公司 負責人：葉雲豪</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 10 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 105 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,689.32 平方公尺。 設計建築面積 : 1,166.52 平方公尺。 設計建蔽率 : 43.38% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 13,758.05 平方公尺。 設計容積面積 : 6,669.32 平方公尺。 設計容積率 : 247.99%(含容積獎勵) ≤ 248%</p> <p>(四) 容積移轉 : 1,183.30 平方公尺(21%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下三至二層 : 停車空間</p> <p> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p> 地上一層 : 店舖、門廳、供管委會空間使用。</p> <p> 地上一層(夾層) : 店舖、住宅。</p> <p> 地上二層 : 集合住宅、供管委會空間使用。</p> <p> 地上三層至十層 : 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 105 輛，實設 108 輛(自設 3 輛)。 應設機車 105 輛，實設 105 輛。 應設自行車 43 輛，實設 43 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>七、本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)」書土地使用分區管制要點第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>八、設計單位於 108 年 6 月 28 日函送都審報告書到府。</p> <p>九、以上提請 108 年 7 月 23 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前於 108 年 6 月 18 日新北府城開字第 1081058205 號函確認書面要件在案，得移入接受基地之容積為 1,129.51 平方公尺，申請移入容積為 1,129.51 平方公尺，其申請容積移轉量位接受基地基準容積 40%之上限(2,151.45 平方公尺，</p>		

位於整體開發地區，非位於山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一) 依本局 108 年 4 月 18 日新北府城開自第 1080694719 號函核定可移入容積為 1021.94 平方公尺(21%)，為提案單及法規檢討(細則、土管)均載明容積移轉為 1183.3 平方公尺(22%)，請再行確認，另設本案之允建容積，請併同修正。
- (二) 有關法定開挖一節，請依 107 年 11 月 7 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」計算。
- (三) 另依 5-1 面積計算表、6-3 綠化及綠覆率檢討一節，有關本案實設建築面積，請再行確認。

三、本府工務局意見(書面)：

- (一) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
- (二) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (三) 地上層管委會空間名稱及實質區隔請檢討。

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、人行空間或步道系統動線配置事項：

- (一) 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
- (二) 請加強車道出入口之夜間照明，並檢討樹種與高燈之關係。
- (三) 請確認樹種高度及規格。

二、環境保護設施配置事項：

請修正 C 區露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上。

三、建築高度放寬請依建管規定檢討。

四、本案申請屋脊裝飾物部分，原則同意。

五、報告書部分：

- (一) 封面案名請修正為「丞石建築開發鶯歌區鳳鳴段 197、198、199 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程」。
- (二) 請取消封面法令適用日。
- (三) 面積計算表內使用分區請標示為「第二種住宅區」。
- (四) 開放空間管理維護執行計畫請移至第八章檢討。
- (五) P. 2-14 請補附土管規定之附圖二。
- (六) 都市設計審議原則檢討表建築物量體配置之建築物照明計畫

決議

頁碼標示錯誤。

- (七) P.5-1 請刪除「大稻埕容移」。
- (八) 面積計算表之移入容積率與容移核准函之容積率不一，請釐清並修正。
- (九) P.5-13 請於圖面加大植穴尺寸。
- (十) P.6-2 請補附圖片之文字說明。
- (十一) P.6-6、P.6-7 實際綠化面積不一，請釐清並修正。
- (十二) P.6-11 請取消街道家具設置。
- (十三) 管委會空間請依建管規定檢討。
- (十四) 車道標示錯誤，請修正。
- (十五) 請確認喬木樹穴寬度 1.5 公尺以上。

六、以上內容申請單位得先據以修正圖說

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28日

發文字號：新北府城設字第1081564378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：000DAX3T8）

主旨：檢送修正本府108年7月23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，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府交通局108年8月19日新北交規字第1081500752號函辦理及本府城鄉發展局108年8月8日新北府城設字第1081445270號函續辦。
- 二、有關本府108年7月23日專案小組會議紀錄第1案「中華郵政股份有限公司樹林區大學段二小段1、2號等2筆土地郵局新建工程」，新增交通局書面意見如下：「本案設有辦公室設置32席汽車位、101席機車位，按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，

並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給」。

三、有關本府108年7月23日專案小組會議紀錄第2案「佳陞建設五股區成州段77-7地號1筆土地集合住宅及店鋪新建工程」，新增交通局書面意見如下：

- (一)本案為第1類建築物，規劃83戶(店鋪1戶、社會住宅10戶、集合住宅72戶)，設置汽車停車位92席、機車停車位83席及自行車停車位21席，未達提交評門檻。
- (二)停車場出入口仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)等。
- (三)停車場出入口之汽機車共用道側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- (四)無障礙停車位應臨近梯廳避免穿越車道。
- (五)自行車位設置於坡道轉彎處，請加強相關安全警示設施。
- (六)停車場汽機車共用坡道過於曲折，請考量汽機車行駛空間修正。
- (七)基地外部動線規劃請以連續線段於地面1層平面配置圖中標示機車、自行車之進/離場動線規劃，並應標示周邊道路車道配置、依循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。

四、有關本府108年7月23日專案小組會議紀錄第4案「丞石建築開發鶯歌區鳳鳴段197地號等3筆土地集合住宅及店鋪新建工程」，新增交通局書面表示「無意見」。

五、旨案修正後完整會議紀錄請至本府城鄉發展局各項文件下載區內查詢下載。

六、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。

七、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：蔡孟哲建築師事務所、蔡智勸建築師事務所、蕭家福聯合建築師事務所

副本：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、中華郵政股份有限公司、佳陞建設股份有限公司、丞石建築開發有限公司、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

2019/08/28
15:39:50
電子公文
交換章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

案由	中華郵政樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地郵局新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：蔡孟哲建築師事務所 建築師：蔡孟哲</p> <p>三、申請單位：中華郵政股份有限公司 負責人：王國材</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率40%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上6層，地下2層鋼筋混凝土構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,200平方公尺。 設計建築面積：878.68平方公尺。 設計建蔽率：39.67%≤40%。 開挖率：49.95%≤50%</p> <p>(三)總樓地板面積：3,960平方公尺。 設計容積面積：3,677.55平方公尺。 設計容積率：167.14%≤180%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間 地下一層：停車空間兼具防災避難設備 地上一層：郵局辦公室、店鋪 地上二層至三層：郵局辦公室 地上四層至六層：集合住宅 屋突一層：樓梯間、機房 屋突二層：樓梯間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車23輛，實設32輛(自設8輛)； 應設機車30輛，實設101輛； 應設自行車4輛，實設4輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」，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108年5月27日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年7月22日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>(一)第2-1頁，本案尚未申請建照，爰有關法規檢討請依108年7月3日都市計畫法新北市施行細則規定辦理。</p> <p>(二)第2-13頁，有關92年8月8日發布實施「變更台北大學社區特定</p>		

區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案之第 5 條、第 10 條、第 12 條土管內容，請完整照錄。第 6 條有關本基地北側臨 V-1(學林路)10 米計畫道路應退縮 4 米退縮線軸，請規劃單位釐清。

(三)第 3-1 頁，基地北側學林路為 10 米計畫道路，圖示誤植為 8 米計畫道路，請配合修正，其餘後續內容請一併修正。

(四)第 3-5 頁，依據 92 年 8 月 8 日發布施實「變更台北大學社區特定區計畫(土地使用分區管制要點修正)」案之第 10 條之 1：「為增加防災空間及提昇環境品質，本計畫原則應自基地後側境界線起留設五公尺防災空間，...」，依其規劃原意，防災空間應保持暢通，俾供救災使用，又因涉及防救災議題建議貴科洽消防局表示意見，以維周延。

二、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

(一)請釐清本案營運主體，若為捐贈公益設施作社會住宅使用之案件，請符合都市計畫法新北市施行細則第 48 條相關規定，並請於都市設計審議報告書上以專章方式呈現，以利後續審核。

(二)倘為捐贈作社會住宅之範圍內住宅單元房間坪數、房型配比、基本設計需求、汽機車位數等請依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定規劃。

(三)另地上 5-6 層 A5 戶住宅單元為無障礙戶，請依建築技術規則及建築物無障礙設施設計規範檢討住宅單元室內走道、房間、廚房、客廳等空間應符合保留半徑 150 公分迴轉空間。

(四)考量未來承租對象多為經濟弱勢家庭，建議廚房採以瓦斯爐方式設置。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢系統，尚無容積移轉申請紀錄；惟該址已掛建申請多目標作社會住宅、餐飲服務、特產展售及便利商店使用，刻正辦理審議程序。

四、本府交通局意見(書面): 本案設有辦公室設置 32 席汽車位、101 席機車位，按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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，經作業單位確認後，續提小組討論，如涉及相關防災通道作為裝卸貨車輛使用之設計，應提大會討論。

一、放寬事項討論:

(一)開挖率檢討部分請依都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討。

(二)本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，透空率檢討請逕依建管規定辦理，檢討後再討論。

(三)機車停車位，請依建管規定檢討。

(四)本案車道破口請依新北市都市設計審議原則檢討，除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

二、公益性設施獎勵部分:

(一)社會住宅樓高部分請先經主管機關確認後，再提請討論。

(二)平面規劃內容需經主管機關確認。

(三)本案有關公益性設施部分應依新北市都市設計審議原則第4條第5項第2款規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。

三、人行空間或步道系統動線配置事項:

(一)本案請依都審原則檢討，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則，並標示各區高程，以利確認。

(二)本案依土管留設防災空間部分請保持暢通，並確保裝卸車位不影響防災動線及不得設置電動門。

(三)本案請配合基地座向設置街道家具及街角廣場，並提供可休憩遮陰之空間。

四、交通運輸系統配置事項:

(一)有關本基地北側臨V-1(學林路)10米計畫道路應退縮4米退縮線軸，請規劃單位釐清，並不得設置無障礙機車停車位於4米退縮線軸上，並修正2-16頁停車動線設計原則及其他相關法規檢討。

(二)請依都審原則第3條第2項第4款規定，機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則檢討。

(三)本案設置裝卸貨停車需求，請以不同色塊表示停車空間，確保停車需求內部化，並不得於防災通道側臨停裝卸貨。

(四)臨十米道路側，請確保各使用空間機能使用。

(五)請加強西側植栽之規劃，確保充足的遮陰效果。

(六)本案請套繪行穿線位置。

(七)請補充說明洽公民眾之臨停車位規劃方式。

五、請空調設置隔柵部分，依建管規定檢討透空率。

六、本案請檢討廣告物與建築物立面之企業識別之整體關係。

七、本案圍牆設置部分請依新北市都市設計審議原則，檢討圍牆高度及透空率，並不得影響防災空間進出口。

八、本案設置廣告招牌，請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討，並建議酌予縮小。

九、本案請加強規劃社會住宅入口之空間品質。

十、請以設計手法加強自助郵局夜間使用之安全性。

十一、景觀計畫:

- (一) 考量綠帶植栽之延續，請依新北市都市設計審議原則規定第 7 條第 1 項第 6 款規定，加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，併確實檢討與鄰地植栽帶之串連。
- (二) 本案綠化量之無法綠化之面積，應色塊區分後，依都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討綠化量。
- (三) 請依新北市都市設計審議原則，補充檢討種植喬木類樹
- (四) 基地保水及透水檢討請依新北市都市設計審議原則檢討，計入透水之鋪面覆土深度須達 0.6 公尺以上，並不可扣除車道透水部分。
- (五) 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
- (六) 請說明植栽設計與既有行道樹種之關係。
- (七) 本案公共通行及車道設置部分請以景觀高燈設置。

十二、報告書部分:

- (一) 報告書平面圖上請移除家具配置及坪數。
- (二) 請報告書封面請修正。
- (三) 自行車格請依建管規定辦理。
- (四) 請補充多目標使用相關書圖。

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。

二、相關單位意見請酌參。

案由	佳陞建設五股區成洲段 77-7 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：五股區成洲段 77-7 地號</p> <p>二、設計單位：蔡智勸建築師事務所 建築師：蔡智勸</p> <p>三、申請單位：佳陞建設股份有限公司 負責人：彭仁煥</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 15 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 83 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,645.24 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：517.52 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：31.46% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：11,052.18 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：4,870.52 平方公尺。</p> <p>設計容積率：296.03%(含容積獎勵) ≤ 296.04%</p> <p>(四) 容積移轉：921.33 平方公尺(28%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間</p> <p>地上一層：店鋪、樓電梯間、供管委會空間使用、電錶區、台電配電場所</p> <p>地上二至地上三層：社會住宅。</p> <p>地上四至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、排煙風機機室、消防水箱、水箱、電梯機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 79 輛，實設 92 輛。</p> <p>應設機車 83 輛，實設 83 輛。</p> <p>應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、設計單位於 108 年 6 月 25 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 23 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：討論案第 2 案查有申請紀錄，前經新北市政府 107 年 10 月 2 日新北府城開字第 1071864384 號函核准容積移轉，得移入接受基地為 789.71 平方公尺。</p> <p>二、本府城鄉發展局住宅發展科(書面)：</p> <p>(一)住宅單元地上 2 層 A1 戶面積坪數過大，考量未來實際出租需求，建議依「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定規劃。</p>		

(二)住宅單元地上 2-3 層 A5 戶客廳有暗房情形，考量未來採光問題，建議調整設計。

(三)其他捐贈住宅單元之規劃設計請參照「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」規定，另本案僅提供 1 戶無障礙房，故僅需 1 個無障礙車位，請實施者調整汽車車位。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)本案為第 1 類建築物，規劃 83 戶(店鋪 1 戶、社會住宅 10 戶、
(二)集合住宅 72 戶)，設置汽車停車位 92 席、機車停車位 83 席及
自行

(三)車停車位 21 席，未達提送交評門檻。

(四)停車場出入口仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)等。

(五)停車場出入口之汽機車共用道側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。

(六)無障礙停車位應臨近梯廳避免穿越車道。

(七)自行車位設置於坡道轉彎處，請加強相關安全警示設施。

(八)停車場汽機車共用坡道過於曲折，請考量汽機車行駛空間修正。

(九)基地外部動線規劃請以連續線段於地面 1 層平面配置圖中標示機車、自行車之進/離場動線規劃，並應標示周邊道路車道配置、依循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。

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、人行空間或步道系統動線配置事項：

(一)人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，請於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。串聯 15 公尺與 30 公尺計畫道路(基地西南側)步道應設置高燈並配合留設寬度至少 1.5 公尺之人行步道，並確保與內庭空間動線之串聯。

(二)為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則五規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建築管理

相關規定檢討後，委員會原則同意。

三、建築基地細分規模限制事項：

(一) 有關公益性設施規定，公益性設施樓層高度不得超過 3.6 公尺，並設置其獨立出入口，因本局住宅發展科已同意規劃方式，委員會原則同意審議原則之放寬。

(二) 計入公益性空間容積獎勵部分應扣除陽台及雨遮面積。

(三) 建議臨台 64 線道部分多種植常綠樹種

四、環境保護設施配置事項：地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

五、報告書部分：

(一) 請補附提案單案名。

(二) 請刪除封面法令適用日。

(三) 都市設計審議原則屋頂綠化部分頁碼標示錯誤。

(四) 景觀計畫索引圖示請依不同形狀顏色表示，以利審閱。

(五) P. 4-1 請以文字於圖面上標示基地位置。

(六) 請補附景觀剖面圖。

(七) 植栽表相關錯誤內容更正。

六、以上內容申請單位得先據以修正圖說

案由	丞石建築開發鶯歌區鳳鳴段 197、198、199 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 197、198、199 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福</p> <p>三、申請單位：丞石建築開發有限公司 負責人：葉雲豪</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 10 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 105 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,689.32 平方公尺。 設計建築面積：1,166.52 平方公尺。 設計建蔽率：43.38% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：13,758.05 平方公尺。 設計容積面積：6,669.32 平方公尺。 設計容積率：247.99%(含容積獎勵) ≤ 248%</p> <p>(四) 容積移轉：1,183.30 平方公尺(21%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至二層：停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、門廳、供管委會空間使用。 地上一層(夾層)：店舖、住宅。 地上二層：集合住宅、供管委會空間使用。 地上三層至十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 105 輛，實設 108 輛(自設 3 輛)。 應設機車 105 輛，實設 105 輛。 應設自行車 43 輛，實設 43 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>七、本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)」書土地使用分區管制要點第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>八、設計單位於 108 年 6 月 28 日函送都審報告書到府。</p> <p>九、以上提請 108 年 7 月 23 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前於 108 年 6 月 18 日新北府城開字第 1081058205 號函確認書面要件在案，得移入接受基地之容積為 1,129.51 平方公尺，申請移入容積為 1,129.51 平方公尺，其申請容積移轉量位接受基地基準容積 40%之上限(2,151.45 平方公尺，</p>		

位於整體開發地區，非位於山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一) 依本局 108 年 4 月 18 日新北府城開自第 1080694719 號函核定可移入容積為 1021.94 平方公尺(21%)，為提案單及法規檢討(細則、土管)均載明容積移轉為 1183.3 平方公尺(22%)，請再行確認，另設本案之允建容積，請併同修正。
- (二) 有關法定開挖一節，請依 107 年 11 月 7 日發布實施之「都市計畫法新北市施行細則」計算。
- (三) 另依 5-1 面積計算表、6-3 綠化及綠覆率檢討一節，有關本案實設建築面積，請再行確認。

三、本府工務局意見(書面)：

- (一) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
- (二) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (三) 地上層管委會空間名稱及實質區隔請檢討。

四、本府交通局意見(書面)：無意見。

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、人行空間或步道系統動線配置事項：

- (一)請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
- (二)請加強車道出入口之夜間照明，並檢討樹種與高燈之關係。
- (三)請確認樹種高度及規格。

二、環境保護設施配置事項：

請修正 C 區露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上。

三、建築高度放寬請依建管規定檢討。

四、本案申請屋脊裝飾物部分，原則同意。

五、報告書部分：

- (一) 封面案名請修正為「丞石建築開發鶯歌區鳳鳴段 197、198、199 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程」。
- (二) 請取消封面法令適用日。
- (三) 面積計算表內使用分區請標示為「第二種住宅區」。
- (四) 開放空間管理維護執行計畫請移至第八章檢討。
- (五) P. 2-14 請補附土管規定之附圖二。

決議

- (六) 都市設計審議原則檢討表建築物量體配置之建築物照明計畫頁碼標示錯誤。
 - (七) P.5-1 請刪除「大稻埕容移」。
 - (八) 面積計算表之移入容積率與容移核准函之容積率不一，請釐清並修正。
 - (九) P.5-13 請於圖面加大植穴尺寸。
 - (十) P.6-2 請補附圖片之文字說明。
 - (十一) P.6-6、P.6-7 實際綠化面積不一，請釐清並修正。
 - (十二) P.6-11 請取消街道家具設置。
 - (十三) 管委會空間請依建管規定檢討。
 - (十四) 車道標示錯誤，請修正。
 - (十五) 請確認喬木樹穴寬度 1.5 公尺以上。
- 六、 以上內容申請單位得先據以修正圖說