

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111年6月22日

發文字號：新北府城設字第1111159644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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000KMK6SX）

主旨：檢送111年6月15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。

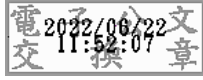
說明：

- 一、依本府111年6月1日新北府城設字第1111024351號開會通知單續辦。
- 二、依據「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111年6月29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、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：鄭委員晃二、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、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、新北市政府新建工程處（討論案第2案）、築禾建設股份有限公司（討論案第1案）、吳成榮建築師事務所（討論案第1案）、永泰鴻建設股份有限公司（討論案第2案）、陳廷杰建築師事務所

(討論案第2案)、京澄建設有限公司(討論案第3案)、林大俊建築師事務所(討論案第3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、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：鄭委員晃二

會議時間：111.06.15 星期三 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) 築禾建設林口區建林段 828 地號 1 筆土地集合住宅興建工程。

(二) 永泰鴻建設板橋區光華段 255、256 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

(三) 京澄建設鶯歌區鳳鳴段 86 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

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：111.6.15 星期三 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男

出/列席單位：新北市政府新建工程處(張股長世忠、陳科員俊佑)、吳成
榮建築師事務所(吳建築師成榮)、林大俊建築師事務所
(林建築師大俊)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦
股長子傑、黃幫工程司建順、陳幫工程司福琴)

| 案由 | 築禾建設林口區建林段 828 地號 1 筆土地集合住宅興建工程 | 案號 | 第一案 |
|------------|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市林口區建林段 828 地號 1 筆土地</p> <p>二、設計單位：吳成榮建築師事務所 建築師：吳成榮</p> <p>三、申請單位：築禾建設股份有限公司 負責人：黃劍輝</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 9 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 177 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,687.71 公尺。 設計建築面積：2,060.82 平方公尺。 設計建蔽率：36.23% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：22,426.94 平方公尺。 設計容積面積：11,940.74 平方公尺。 設計容積率：209%(含獎勵容積) ≤ 210% [150%*(1+10%+20%+10%)](允建上限)</p> <p>開放空間獎勵：568.77 平方公尺(10%) 容積移轉面積：1,137.54 平方公尺(20%) 大規模獎勵：568.77 平方公尺(10%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地下一至二層：停車空間、機房。 地上一層：大廳、一般零售業、住宅。 地上二層至九層：住宅。 屋突一層：電梯間。 屋突二層：水表室。 屋突三層：水箱、電梯機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 142 輛，實設 167 輛(自設 25 輛)。 應設機車 177 輛，實設 177 輛。 應設自行車 27 輛，實設 0 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>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)書」第 64 條(略以)：「為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。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 111 年 5 月 24 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 15 日專案小組審議。</p> | | |
| 本次審查相關單位意見 | <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：基地位於本市林口區建林段 828 地號土地，基地面積 5,687.71 平方公尺，興建 1 幢 5 棟地上 9 地下 2 層共 177 戶之一般零售、日用品零售業、集合住宅，建築物高度 27.65 公尺，場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> | | |

- (一)請補充自行車位檢討，另內部動線部分，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。
- (二)考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；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)因近來外送及網購盛行，建議於基地平面層增設臨停空間供外送或卸貨臨停使用。
- (四)本案交評後續請依本局審查意見修正。

二、本府工務局意見(書面):

- (一)旨案請確認是否涉及軍事範圍限建高度規定。
- (二)技規 268 條因建築物高度因構造或用途等特殊需要，得不受高度限制，放寬理由請加強。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案依林口土管第 63 條規定申請建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條第 1 項 2 款規定(略以):「依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。」，請釐清申請獎勵面積並據實核算。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 市府 111 年 4 月 7 日新北府城開字第 11106150141 號函核准辦理容積移轉折繳代金。

決
議

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。

- 一、有關本案提出放寬建築技術規則山坡地高度限制部分，非授權「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」放寬事項，請依建管規定辦理。
- 二、本案屬山坡地，考量都市景觀請以景觀設計方式柔化擋土牆，另請檢附山坡地及水保相關主管機關審查意見，俾利後續審議事宜。
- 三、公共開放空間系統配置事項:
 - (一)考量本案申請大規模獎勵應增加開放空間之可及性，請延地界線至少留設 2.5 公尺以上人行步道並加強景觀設計串連基地南、北兩側之廣場及沿街式開放空間。另增加高燈設置以保障通行安全，前開範圍應計入公共開放空間管理維護執行計畫表。
 - (二)本案基地南側高點規劃作為停車場進出口，因與大崙公園動線交織，影響開放空間串聯及通行安全，故請調整車道由基地北側低點規劃進出停車空間，以減少動線之影響。
 - (三)依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定(略以):「依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列」，經檢視開放空間獎勵專章檢討有誤；另請依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」規定核實檢討，並採面積單線圖、編號及檢附計算式，以利審視，請修正。
 - (四)有關臨南勢三街 2 處街角廣場，其橫向坡度以不大於 2.5% 為原

則，另考量民眾停等及休憩使用，請以留設硬鋪面為主，並配合街道家具設置。

- (五)本案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，以設置高燈為主，請修正。
- (六)請補充排風管道設置位置及排氣方向，並不得影響開放空間範圍。
- (七)請套繪大崙公園現況圖，並將本案廣場式開放式空間與公園整體設計。

四、交通運輸系統部分：

- (一)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請檢附相關圖說並標示相鄰高程。
- (二)本案法定停車位檢討有誤，應依土地使用分區管制要點及建築技術規則等相關規定核實檢討，自行車停車數量應依「新北市都市設計審議原則」第4點規定以法定機車數量百分之十五單層停放設置；另本案設有多戶店舖，其顧客、員工、訪客及卸貨臨停等需求確實內部化處理，請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定依法定車位數加計百分之二設置規劃裝卸、臨停、垃圾車暫停車位及訪客停車位。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正。

五、建築配置，涉及裝飾柱審議及廣告招牌部分，請逕依建管規定檢討辦理。

六、景觀部分：

- (一)請依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則」規定核實檢討綠化及綠覆率部分，並採面積單線圖、編號及檢附計算式，另涉及綠化範圍其面積每滿36平方公尺種植喬木1棵，請修正。
- (二)人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲；另牆基高度不得高於20公分，請修正。
- (三)考量投射燈對於生物及自然環境造成影響，請取消投射燈改為景觀矮燈，請修正。
- (四)本案沿建築線規劃喬木綠帶，請減少貫穿阻斷連續樹穴方式設計，提供沿街步道良好遮蔽性及灌木生長環境。
- (五)2樓平台綠化範圍臨女兒牆側應留設檢修通道，以保障後續維管安全，請修正。

七、報告書部分：

- (一)請補充全區街廓配置圖、基地現況坡度分析圖、坡度分析套繪圖，請修正。
- (二)本案涉及廣告招牌部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。
- (三)本案地下室開挖率檢討及外牆圖說繪製有誤，另報告書部分圖面、字體、編號模糊，請修正。
- (四)本案法規部分請檢附完整條文及附圖、表，以利審視，請修正。
- (五)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及裝卸、臨停、垃圾車暫

停車位及訪客停車位等管理維護方式，並以紅字載明於報告書內以利確認。

(六)報告書封面請參閱公告版報告書製作。

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、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 111 年 6 月 29 日前辦理續審事宜。

| 案由 | 永泰鴻建設板橋區光華段 255、256 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程 | 案號 | 第二案 |
|----|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：板橋區光華段 255、256 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳廷杰建築師事務所 建築師：陳廷杰。</p> <p>三、申請單位：永泰鴻建設股份有限公司 負責人：洪偉庭。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 53 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：575 平方公尺。 設計建築面積：260.74 平方公尺。 設計建蔽率：48.94% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,854.68 平方公尺。 設計容積面積：2,923.88 平方公尺。 設計容積率：508.5%(含獎勵容積) ≤ 508.5% [300%*(1+30%+39.5%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：517.5 平方公尺(30%)。 危老重建獎勵面積：681.38 平方公尺(39.5%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：騎樓、店鋪、梯廳、車位、自行車停車空間。 地上二層至十四層：集合住宅。 屋突一至二層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 35 輛，實設 43 輛(自設 8 輛)。 應設機車位 53 輛，實設 53 輛。 應設自行車位 17 輛，實設 17 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 點第 3 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)本案設計單位於 111 年 4 月 26 日函送都審報告書到府，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：基地位於本市光華段 255、256 地號等 2 筆土地，基</p> | | |

地面積 575 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 53 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 47.8 公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 都設原則汽、機車位應以平面停車設計為原則，本案設置機械車位，仍請調整為平面車位或詳述無法調整為平面車位之理由。
- (2) 本案共 53 戶，設置汽車位 44 席(因小坪數折減)，請依需求設足或研擬相關配套措施。
- (3) 本案停車場出入口設置於中正路 135 巷，請標示汽車出入基地動線，請釐清汽車是否可由 135 巷進出中正路。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 地下室水箱留意周邊留設淨尺寸 45 公分空間(水箱四周請留設淨寬柱 \geq 45cm、牆 \geq 60cm)。
- (2) 各平面圖請標示空間名稱。
- (3) 1 層平面圖標示開挖範圍及建築面積請上色區分範圍。
- (4) 1 樓是否有陽台，請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函規定設置欄杆。
- (5) 屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討是否符合規定。
- (6) 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1) 第 2-2 頁，都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 13 條，本案土地使用分區為住宅區，非屬商業區，請修正。
- (2) 第 2-4 頁，施行細則第 15 條，本案於 1 樓設置店鋪(商店)惟無涉本條放寬使用面積及樓層限制，請修正檢討內容。
- (3) 第 2-17 頁，土管要點名稱請修正為 110 年 4 月 7 日核定實施「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案。
- (4) 第 2-17 頁，土管要點第 5 點，設計容積率請加計容獎及容移後檢討之。
- (5) 第 4-3 及 4-4 頁，本案法定建蔽率請修正為 50%。

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. 專章檢討部分：

- (1) 屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大

廈管理規約，並檢附結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目計算，請補充三分之二以上透空立體構架計算檢討，另立面屋脊裝飾物高度超過6公尺不符合規定。

- (2) 外牆裝飾柱部分，請依新北市建照業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度2公尺以下設置、純裝飾柱以1.5公尺以下設置，請移除報告書專章並逕依建管規定辦理。
- (3) 停車位部分，查本案基地面積僅575平方公尺，申請危老重建獎勵39.5%、容積移轉30%，獎勵值高達基準容積之1.69倍，以機械升降機及機械停車位之規劃方式造成人行道範圍大幅作為車道進出使用，對周邊環境不具友善性及公益性，又依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車位應以平面停車設計為原則，請調降本案之獎勵值減少法定車位量，以利於規劃平面式停車空間及具友善性之室外景觀。

7. 建築計畫部分：

- (1) 有關申請單位提出開闢中正路135巷為容積移轉友善方案部分，查本案已依據容積移轉評點方式辦理，請取消友善方案之相關內容。
- (2) 承上，有關車道進出口由現有巷進出故開闢該道路，應依本府新建工程處規定提送興闢計畫書審查，並確保開發內容一致性。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第2點救災間隔規定，建築物應自基地境界線退縮寬1.5公尺以上建築，現於地界設置圍牆欄杆，致救災間隔留設寬度不足1.5公尺，部分圍牆設置於救災間隔範圍，不符規定。
- (4) 1樓開門軌跡不得位於法定退縮範圍，請修正。
- (5) 有關本案規劃人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
- (6) 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，現機車道未設置引導照明，道路側人行空間照明不足請加強設置高燈。
- (7) 垃圾及廚餘處理請補充本案使用人數及容量檢討。
- (8) 廣告招牌請逕依建管規定辦理，請移除報告5-12廣告招牌形式。
- (9) 外牆裝飾柱、裝飾性格柵請依建管規定檢討辦理。

8. 交通運輸系統部分：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」，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，請合併汽、機車道出口。

- (2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請修正。
- (3) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，依法定車位數加計 2% 設置社區使用車位，該車位不得計入法定及自設停車位數量，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

9. 景觀計畫部分：

- (1) 請補充本案露台設置二分之一面積以上綠化檢討，另部分綠化量及綠覆面積計算值錯誤，請檢視修正。
- (2) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討計算，未符合不可綠化適用項目應計入綠化量面積檢討。
- (3) 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本及本案規劃內容修正相關管理事項，請補充開放空間管理維護計畫表。

10. 報告書部分：

- (1) 報告書目錄與各章節頁碼不一致，請修正。
- (2) 現況實測圖及各配置圖請標註基地周邊道路高程及本基地 GL±0 對應之 EL 高程，設計圖說請補充各層樓板設計高程。
- (3) 1-4 提案單部分數值與面積計算表不一致，請修正。
- (4) 法規檢討部分說明及對照頁碼錯誤，請修正。
- (5) 3-5 透空面積檢討計算及未標示起算樓層，請修正。
- (6) 5-13 防救災計畫請檢附審查核定表及 1 層動線規劃圖，餘請移除。
- (7) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (8) 6-7 透保水計畫無涉都市審議項目請移除。
- (9) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (10) 設計圖說請將各戶用途、名稱及高程標註於相關圖面以利審閱，請修正。

11. 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

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。

13. 相關單位意見請酌參。

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5月25日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於111年5月25日提送修正之都審報告書到府。

八、以上提請111年6月15日專案小組審議。

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，據所附資料載：基地位於本市光華段255、256地號等2筆土地，基地面積575平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共53戶之店鋪、集合住宅，建築物高度47.8公尺，場址非位屬重要濕地，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。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)承前次意見項次1，都設原則汽、機車位應以平面設計為原則，本次仍以機械車位規劃，仍請調整為平面車位為原則。

(二)承前次意見項次3，有關停車場出入口(報告頁數3-6)，地面層設置無障礙車格，請釐清並說明汽車、機車、無障礙車輛進/離場動線規劃，並應避免交織；並請補充標繪緩衝空間長度及停車場出入口破口寬度。

(三)承前次意見項次3，有關基地車道出入口中正路135巷，仍請說明及釐清新闢道路開闢範圍、土地權屬，及提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位(新工處)文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。

三、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。

四、本府城鄉發展局都市設計科意見(書面)：

(一)專章檢討部分：

1. 屋脊裝飾物部分，本次未提專章申請放寬，規劃設置仍應依建管規定辦理。

2. 停車空間部分，仍請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車位應以平面停車設計為原則。

(二)建築計畫部分：

1. 本案車道規劃由未開闢之中正路135巷進出，請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦中正路135巷之開闢。

2. 本案規劃之騎樓及無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。

3. 請考量住戶由室內大廳至機械升降機口間動線之合理性。
4. 基地境界線 1.5 公尺防災間隔範圍，不得設置構造物，另排煙室推開窗請退出防災間隔範圍。
5. 基地排水及高程圖請更新本次規劃之配置圖，以補充排水系統及高程規劃。
6. 外牆裝飾柱、裝飾性格柵及空調設置位置請依建管規定檢討辦理。

(三) 交通運輸系統部分：

1. 停車位數量請依都市計畫法新北市施行細則第 42 條、土地使用分區管制要點第 8 點及都市設計審議原則第 4 點規定確實檢討，取最大值為本案之法定車位值，車位數量計算錯誤，請修正。
2. 社區使用車位，該車位不得計入法定及自設停車位數量，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，現規劃之社區使用車位計入自設車位編號，請移除編號及自設車位數量。
3. 1 樓無障礙汽車位請依建管規定留設車位前迴車空間，及考量行動不便者停車之便利性。

決議

申請單位於 111 年 6 月 15 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議不予審議。後續作業程序及期限依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

| 案由 | 京澄建設鶯歌區鳳鳴段 86 地號 1 筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 第三案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 86 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林大俊建築師事務所 建築師：林大俊</p> <p>三、申請單位：京澄建設有限公司 負責人：蘇松棧</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：地下 3 層，地上 14 層，鋼筋混凝土造，共 113 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：2,879.12 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：953.64 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.12% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：15,686.35 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,176.7 平方公尺。</p> <p>設計容積率：284%(含獎勵容積) ≤ 284% [200*(1+2%+40%)] (允建上限)</p> <p>(四) 大面積開發容積獎勵：115.16 平方公尺(2%)</p> <p>容積移轉面積：2,303.3 平方公尺(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地下一層至地下二層：停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會使用空間。</p> <p>地上一層夾層：儲藏室。</p> <p>地上二層至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 113 輛，實設 117 輛(自設 4 輛)。</p> <p>應設機車 98 輛，實設 113 輛(自設 15 輛)。</p> <p>應設自行車 15 輛，實設 15 輛。</p> <p>(七) 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)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 6、7 點及第 10 點規定規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 111 年 4 月 22 日函送都審報告書到府，提請 111 年 5 月 13 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. 本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局原則同意。</p> | | |

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：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段 86 地號土地，基地面積 2,879.12 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 14 層地下 3 層共 113 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 48 公尺，場址非位屬自來水水質保護區，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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)有關法規檢討表，請申請人補充檢核結果說明(含專章檢討之頁數或文字補充)，並統一該表格之格式。
 - (2)有關退縮檢討一節，依土管第 6 點規定退縮部分應設置 2 公尺無遮簷人行道或自行車道及 3 公尺有遮簷人行道，惟本案設置 5 公尺無遮簷人行道等規劃方式，確有與土管規定不相符之疑慮，若欲放寬相關規定，請提請都審會審議並逕依都審相關規定辦理。另依細則第 41 條規定，建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，請申請人核實檢討。
 - (3)有關 P2-2-3 及 P6-4-1 綠覆率檢討，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定涉及「無法綠化面積」之適用項目及適用原則核實檢討。
 - (4)有關建物高度檢討一節，依土管第 7 點規定基地建築物高度不得超過 36 公尺，惟因各種獎勵合計後需突破建築物高度限制時，請申請人提請都設會審議，倘經都設會審議通過，得依其決議辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查有容積移轉代金紀錄，檢附相關資料供參。
5. 專章檢討部分：
 - (1)依土地使用分區管制要點第 7 點提請高度放寬審議部分，查本案設計建築物高度為 48 公尺，經檢討為面前道路加退縮深度之 1.54 倍 $[48/(20+5+6.225)=1.54]$ ，依「新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則」第 4 點規定，本案除設置環境友善開放空間 266.18 平方公尺，另設置廣場式開放空間 202.1 平方公尺外，尚應檢討留設後院 3 公尺退縮空間及設計立面最大寬度小於基地平均寬度百分之七十。
 - (2)承上，現後院 3 公尺退縮空間規劃有車道及圍牆等構造物，建築物最大面寬大於基地平均寬度百分之七十，另環

境友善開放空間規劃以本案大樓之主要進出口意象設計，請調整建築配置與開放空間之關係，以利對外之開放性及公益性。

- (3)屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請補充結構技師檢討簽證，續提討論，屋突框架構造物請逕依建管規定檢討辦理。

6. 建築計畫部分：

- (1)請補充標註基地周邊道路高程及本基地GL±0對應之EL高程，另1層平面各配置圖請套繪現有人行道及設施。
- (2)建築物樓層達10層以上，請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，另外牆色彩計畫請說明規劃色系。
- (3)外牆裝飾柱、裝飾性格柵及空調設置位置請依建管規定檢討辦理。

7. 人行空間及步道系統：

- (1)人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則，本案部分人行道橫向坡度大於4%且未套繪現有人行道及高程，請依規定檢討修正。
- (2)臨地界1.5公尺防災通道應與鄰地順平且不得有構造物，並請配合重劃區串連留設1.5公尺通行鋪面。

8. 交通系統：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，應依法定車位數加計百分之二設置社區使用車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，本案未留設不符規定。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置，本案未設置自行車位不符規定。
- (3)車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，汽機車坡道於地面層點至法定退縮圍間應留設6公尺平面緩衝空間，現以坡道規劃不符規定，請修正並補充人行道空間車道橫向剖面。

9. 景觀計畫部分：

- (1)基地西側建物出入口處沿街綠帶間隔過大，請修正縮小。
- (2)請調整基地南側街角廣場綠帶間隔，以增大廣場空間。
- (3)開放空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石及花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (4)街道家具座椅以不面向道路設置為原則調整規劃。
- (5)有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量及綠覆率等計算。
- (6)請補充本案 1 層夾層及 2 層屋頂平台、2 樓露台及屋頂，檢討設置二分之一面積以上綠化量，並補充相關剖面圖。
- (7)景觀配置圖請套繪現有人行穿越線，並補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、構造物、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

10. 管理維護部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，管理公約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，暫停車位應加註不得銷售轉移，開放空間管理維護計畫表請補充開放空間告示牌。

11. 報告書部分：

- (1)法規檢討請逐項填寫檢討說明及檢討對照頁碼，法令之附表及附圖應彩色檢附，請修正。
- (2)面積計算表建築面積與 4-8-2 計算值不一致，停車數量檢討不可計入 2%社區使用車位，請修正。

12. 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

13. 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。

14. 相關單位意見請酌參。

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 5 月 27 日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於 111 年 5 月 27 日提送修正之都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 6 月 15 日專案小組審議

本次

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

| | |
|--------------------------------|--|
| <p>審查 相關 單位 意見</p> | <p>意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)有關綠覆率檢討，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定涉及「無法綠化面積」之適用項目及適用原則核實檢討。</p> <p>(二)本案倘未能依土管第 6 點退縮空間規劃、第 7 建築物高度規定辦理，應請申請人檢討並提請都設會審議，倘經都設會審議通過，得依其決議辦理。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經市府 111 年 5 月 2 日新北府城開字第 1110799120 號函辦理容積移轉折繳代金。</p> |
| <p>決 議</p> | <p>本案因涉及本細部計畫區內高度及有遮簷人行道等相關規定，今規劃內容未符規定，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」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。</p> <p>一、專章檢討部分：</p> <p>(一)依土地使用分區管制要點第 7 點提請高度放寬審議部分，查本案設計建築物高度為 48 公尺，依圖面檢討面前道路加退縮深度為 1.52 倍$[48/(20+5+6.5)=1.52]$，依「新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則」第 4 點規定，本案除設置環境友善開放空間，仍應設置廣場式開放空間大於 200 平方公尺外，並檢討留設後院 3 公尺退縮空間及設計立面最大寬度小於基地平均寬度百分之七十，現本案後院 3 公尺退縮空間規劃有管道墩、圍牆及車道等構造物，立面最大寬度大於基地平均寬度百分之七十，不符規定。</p> <p>(二)承上，本案倘未能符合土地使用分區管制要點規定，請調降建築物高度以不超過 36 公尺規劃。</p> <p>(三)屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，以 6 公尺設置，續提討論，屋突框架構造物請逕依建管規定檢討辦理。</p> <p>(四)自行車位分散設置部分，查本案尚有自設車位可予調整，故仍請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定設置於地面層室內或於地下一層集中留設。</p> <p>二、外牆裝飾柱、雨遮外側裝飾性格柵及空調設置位置，依建管規定檢討辦理。</p> |

三、人行空間及步道系統：

- (一)有關地界 1.5 公尺串連步道側設置之圍牆，請於 1.5 公尺步道側增加 0.5 公尺之綠化帶後再設置圍牆，以維通行之舒適性。
- (二)本案部分人行道橫向坡度大於 4%，請依規定檢討修正。
- (三)請加強基地內人行通行範圍之排水系統，以維護通行之舒適性及安全性。
- (四)請加強地界側留設之 1.5 公尺通行鋪面之夜間照明計畫，以供夜間通行之安全。

四、交通系統：

- (一)本案面積計算表中汽車位數量檢討為法定車位 113 輛實設 115 輛，地下層平面圖規劃為 117 輛，報告書中表述不一致，請釐清後修正。
- (二)車道穿越人行空間高程請與相鄰人行道空間一致，請修正並補充人行道空間車道橫向剖面。

五、景觀計畫部分：

- (一)車道出入口(含停等空間)與 1.5 公尺人行步道間請留設緩衝綠化植栽，以維人行安全。
- (二)基地之地景元素請依「新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則」第 5 點規定，考量止滑性並採用陶、磚、瓦等窯燒製品，比例應達實設空地面積之 20% 以上，請標示說明本案採用之地磚材質。
- (三)請依土地使用分區管制要點第 8 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討植栽覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。另喬木數量、綠化量及綠覆率檢討錯誤，請修正。
- (四)開放空間請增加與道路垂直方向座椅數量，以供民眾休憩使用。

六、報告書部分：

- (一)修正對照表之對照頁碼與修正對照圖頁碼不符，請修正。
- (二)修正前、後對照圖請以左右方式排版以利審閱，請修正。
- (三)法規檢討請填列報告書內相關檢討章節頁碼，請修正。
- (四)報告書內剖面圖於 1 層及夾層店鋪空間名稱為亂碼，請修正。
- (五)5-4 建築外牆深色磁磚請標示色系，請修正。
- (六)消防核准平面圖與規劃之配置圖不一致，請修正。
- (七)8-3 開放空間面積與 3-9 之面積不一致，請修正。

七、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

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及放寬內容。

九、相關單位意見請酌參。