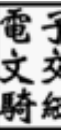


新北市政府 函

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6月1日
發文字號：新北府城設字第1121045095號
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：有關112年5月18日上午召開「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5月5日新北府城設字第1120842327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6月1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、吳委員杰穎、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、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市鶯歌區公所(討論案第2案)、亞昕國際開發股份有限公司(討論案第1案)、益昕投資股份有限公司(討論案第1案)、楊振植建築師事務所(討論案第1案)、交通部臺灣鐵路管理局(討論案第2案)、交通部鐵道局北部工程處(討論案第2案)、華興聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、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、財團法人台灣建築中心



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：112.5.18 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)亞昕國際開發及益昕投資林口區力行段 174 地號等 10 筆土地集
合住宅、商業大樓新建工程。

(二)交通部鐵道局北部工程處鶯歌區鳳鳴段 36-3 地號等 7 筆土地鐵
路車站『臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫』DJ01 標北段
鳳鳴站工程。

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：112.5.18 星期四 上午 9 時 30 分

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、鍾委員九如、吳委員杰穎

出/列席單位：陳議員明義、新北市政府交通局(宋技佐玟慧)、亞昕國際開發股份有限公司及益昕投資股份有限公司(尹經理勤南)、楊振植建築師事務所(楊建築師振植)、交通部鐵道局北部工程處(黃主任工程司士銘)、華興聯合建築師事務所(石建築師羽均代理)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-李科長淑鈴、蔡正工程司至展、江股長青澤、林幫工程司天權、陳幫工程司福琴、林工程員詣儒；政風室-陳科員姿涵)

案由	亞昕國際開發及益昕投資林口區力行段 174 地號等 10 筆土地集合住宅、商業大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊振植建築師事務所 建築師：楊振植</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地 益昕投資股份有限公司 負責人：姚連地</p> <p>四、土地使用分區：中心商業區(建蔽率 70%，容積率 500%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 30 層，地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 428 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 4,750.72 平方公尺。 設計建築面積 : 2,008.79 平方公尺。 設計建蔽率 : 42.28% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 69,434.47 平方公尺。 設計容積面積 : 36,595.25 平方公尺。 設計容積率 : 770.31%(含獎勵容積) ≤ 770.32% [500%*(1+5%+9.06%+40%)] (允建上限)。</p> <p>(四)規模獎勵面積 : 1,187.68 平方公尺(5%)。 開放空間面積 : 2,153.18 平方公尺(9.06%)。 容積移轉面積 : 9,501.44 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六層至六層 : 防空避難室兼停車空間。 地下一層至五層 : 停車空間。 地上一層至三層 : 店舖。 地上四層至四層 : 一般事務所、管委會空間、集合住宅。 地上五層至一十八層 : 一般事務所、集合住宅。 地上一十九層至一十九層 : 管委會空間、集合住宅。 地上二十層至三十層 : 集合住宅。 屋突一層至一層 : 樓梯間、機房。 屋突二層至二層 : 樓梯間、機房。 屋突三層至三層 : 樓梯間、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 428 輛，實設汽車 458 輛。(自設 30 輛) 應設機車 428 輛，實設機車 435 輛。(自設 7 輛) 應設自行車 65 輛，實設自行車 65 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 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</p>		

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) 本案設計單位於 111 年 12 月 1 日函送都市設計審議報告書到府。提請 111 年 12 月 19 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。

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：基地位於本市林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地，基地面積 4,750.72 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 30 層地下 6 層共 428 戶之一般事務所、店舖、集合住宅，建築物高度 110.8 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。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) 有關所補充說明本案開設二處出入口之必要性，本局原則無意見。

(2) 基地設置店舖、一般事務所及多戶集合住宅，考量其顧客、員工及住戶之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。

(3) 建議於基地平面層檢討設置短時臨停空間之可能，避免短時臨停需求影響周遭交通環境。

(4) A、C 棟地下層停車位車位配置與交評不符，請檢視修正說明。

(5) 本案交評請依本局審查意見修正後續審。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 請確實依 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」、108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案及 110 年 7 月 7 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」案之土地使用分區管制要點核實檢討。

(2) 本案依土管要點第 64 點申請規模獎勵 5%，需提請都市設計

審議確認。

(3)依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積；依林口土管第14點規定，中心商業區作住宅使用之樓地板不得超過總樓地板面積50%，請補充說明本案作住宅使用是否符合施行細則規定。

(4)請補充說明法定空地綠化是否符合土管第55點規定。

4、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詢管理系統，本案前於111年12月7日新北府城開字第11123496501號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%〔9,501.44平方公尺(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件16%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%〕，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為9,501.44平方公尺，申請移入容積為9,501.44平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容基40%之上限(9,501.44平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5、本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第63條規定：

(1)依土管規定申請大規模整體開發獎勵，需經都市設計審議就整併基地提升環境品質審查：

A、本案申請大規模整體開發獎勵，惟實際係區分為南、北基地，僅以約5.5公尺連接，法定空地又均申請開放空間獎勵，且未符合「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，故應不符規模獎勵可整併開發提升環境品質之精神。

B、故申請大規模獎勵應以符合「新北市都市設計審議原則」規劃為前提。或具體提出相關環境友善方案。(如：取消開放空間獎勵等)。

(2)承上，另開放空間部分，沿街步道式開放空間應考量週邊鄰地開發情形檢討串聯性，請依下列意見修正：

A、查臨吉祥路計2側相鄰基地已開發完成並依土管規定退縮4公尺建築，配合鄰地串聯使用，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5

公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

B、查臨信義路相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

C、查臨文化二路二段相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置，另考量通行路徑順暢，建議第二排喬木植栽區後以硬鋪面設置，以提供人行通行使用。

D、基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。

E、公共開放空間管理維護基金小數點應無條件進位，另公寓大廈規約，請一併修正。

F、涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正。

6、本案提請放寬部分：

(1)屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過6公尺為原則，請修正；並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目及經結構技師簽證，請補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，另應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討。

(2)裝飾柱部分：依「新北市政府工務局建照科業務工作手冊」規定，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺，請修正。

(3)陽台開口與格柵透空及管委會高度放寬部分，請逕依建管規定辦理。

7、法規檢討部分，查本案商業區作住宅使用未依「都市計畫法新北市施行細則」第17條規定檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請修正。

8、交通運輸系統部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定供內部使用之自行車停放空間設置於地下一層，設置坡道其坡度不得超過一比十，請修正。

(3)為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，有關植栽帶請預留硬鋪面作為後續銜接，另請加強街角空間之喬木植栽佈設，以增加開放空間遮蔭效果，請修正。

(4)車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充相關剖面圖說並標示相鄰高程，另車道出入口截角半徑請延續綠帶並以地被植物佈設，作為劃定車道範圍，請修正。

9、建築量體配置部分：

(1)本案樓高達 30 層樓，考量空調裝設及後續維護安全，室外機請設置於陽臺上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置，請修正。

(2)建築平、立面圖說，請補充標示建築線、基地境界線及法定退縮線、開放空間範圍，以利審視，請修正。

10、景觀部分：

(1)沿建築線退縮法定空間與鄰地及基地境界線與鄰地高程應順平處理；請於平面、剖面圖說補充標示絕對高程、坡度及順平處理，請修正。

(2)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消照樹燈設置，請修正。

(3)屋頂植栽設計部分之覆土深度不得以土坵方式規劃，請修正。

(4)請取消街角公共藝術品設置。

(5)西側植栽帶建議增加破口，增加人行順暢性。

11、報告書部分：

(1)提案單、法規檢討及面積計算表之停車數量不一致，請修正。

(2)法規檢討章節請補充檢討計算式及對應頁碼，另「都市計畫法新北市施行細則」與「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」檢討數值不一致，請修正。

(3)法規檢討部分文字誤植及未檢討登載計算式，請修正。

(4)剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說文字過小，請修正，以利審閱。

(5)報告書內容應依目錄編排，請參閱公告版報告書製作。

12、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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第 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並詳細載明放寬事項。

14、相關單位意見請酌參。

15、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16、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 1 月 2 日前辦理續審事宜。

(二)本案申、設單位於 111 年 12 月 30 日未具文號申請書說明為求都審報告書完整性及正確性申請續審展延，本府業於 112 年 1 月 3 日新北府城設字第 1112548411 號函同意展延至 112 年 1 月 16 日。

(三)本案設計單位於 112 年 1 月 13 日未具文號申請書提送報告書到府，本府業於 112 年 1 月 31 日新北府城設字第 11120105383 號函錄案排會。

(四)本案申、設單位於 112 年 2 月 1 日未具文號申請書申請撤回都審，本府業於 112 年 2 月 4 日新北府城設字第 1112332580 號函基於尊重申請人意願，同意撤回所請。

(五)本案設計單位於 112 年 2 月 4 日函送都市設計審議報告書到府。提請 112 年 2 月 23 日專案小組審議。決議如下：本案因申請大規模獎勵提出環境友善方案，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提大會討論。

1、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 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地，基地面積 4,750.72 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 30 層地下 6 層共 428 戶之一般事務所、店鋪、集合住宅，建築物高度 110.8 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。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)有關兩處車道出入口一節，本案因受限於基地形狀，故開兩處車道出入口本局原則無意見。

(2)本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。

- 3、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢申請案查詢管理系統，本案前於112年2月2日新北府城開字第1120153280號函確認書面要件、可移轉容積量並完成容移代金估價報告書協助檢核作業在案，申請移入容積為9,501.44平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(9,501.44平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- 4、本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第63條規定申請大規模獎勵及開放空間獎勵部分，前經111年12月19日專案小組審議決議事項如下：
- (1)依土管規定申請大規模整體開發獎勵，需經都市設計審議就整併基地提升環境品質審查：
- A、本案申請大規模整體開發獎勵，惟實際係區分為南、北基地，僅以約5.5公尺連接，法定空地又均申請開放空間獎勵，且未符合「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，故應不符規模獎勵可整併開發提升環境品質之精神。
- B、故申請大規模獎勵應以符合「新北市都市設計審議原則」規劃為前提。或具體提出相關環境友善方案。(如：取消開放空間獎勵等。
- (2)承上，另開放空間部分，沿街步道式開放空間應考量週邊鄰地開發情形檢討串聯性，請依下列意見修正：
- A、查臨吉祥路計2側相鄰基地已開發完成並依土管規定退縮4公尺建築，配合鄰地串聯使用，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。
- B、查臨信義路相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。
- C、查臨文化二路二段相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置，另考量通行路徑順暢，沿街步道式開放空間應等寬設置(採硬鋪面)，以提供人行通行使

用。

D、涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正，另請依公告版報告書製作以利檢視。

(3) 考量大規模獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依下列意見修正，續提大會討論：請依前開意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)，並提供基地內留設南北串連(信義路至吉祥路)之寬度達2.5公尺以上之人行步道作為環境友善方案。

5、本案提請放寬部分：

(1) 本案申請設置屋脊裝飾物採6公尺，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度以不超過6公尺為原則，並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，1/3以上透空遮牆請自屋突1層樓版面檢討；惟涉及技師簽證部分：結構設計概要與結論構造型式不一致，另耐候部分未檢討說明，請修正。

(2) 陽台開口與格柵透空及管委會高度檢討，請逕依建管規定辦理，請修正。

(3) 設置2處車道出入口放寬部分應以專章檢討，補充降低環境衝擊影響之交通規劃分析，續提大會討論。

6、法規檢討部分，請補充檢討說明「都市計畫法新北市施行細則」第17條規定，檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請修正。

7、交通運輸系統部分，車道出入口穿越人行空間，高程應與人行空間齊平，鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充橫、縱向剖面圖說，涉及與道路高差部分，請於1.5公尺綠帶範圍處理。

8、街角廣場應合理規劃道路截角及行穿線，請修正。

9、建築量體配置部分：

(1) 涉及景觀平面、建築立面圖說，請補充標示建築線、基地境界線、法定退縮線、開放空間範圍及屋脊裝飾物高度，以利審視，請修正。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第2點規定，開放空間範圍不得有構造物，查北向、南向立面開放空間範圍涉及構造物，請修正。

(3) 照明計畫部分，請納入開放空間照明計畫，另一樓作商業使

用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境，請修正。

(4)請補充全區街廓配置圖說，以利審視通行路徑串聯性，請修正。

10、景觀部分：

(1)景觀剖面SEC-E圖標示線與說明不一致，SEC-F、G圖覆土寬度不足1.5公尺，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第8點規定，喬木類覆土深度應大於1.5公尺，查屋層及露臺層不符前開規定，請修正。

(3)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，查19F景觀露臺B不符前開規定，請修正。

(4)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消雕塑燈設置。

(5)景觀透水鋪面章節，法規檢討條文有誤，請修正。

(6)景觀排水計畫及大樣示意圖，明溝說明與大樣不一致，請修正。

(7)有關鄰文化二路調整沿街植栽配置部分，考量未來計畫道路路型調整之可能，故請依第1點意見辦理。

(8)沿街植栽帶設置應優先考量景觀延續性原則，納入臨街店鋪外之景觀設置，請修正。

11、報告書部分：

(1)提案單法令依據檢討不完整、法規檢討及面積計算表之停車數量不一致，請修正。

(2)法規檢討部分文字誤植及未檢討登載計算式，請修正。

(3)剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說文字過小，請修正，以利審閱。

12、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第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第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並詳細載明放寬事項。

14、相關單位意見請酌參。

15、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16、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3月9日前辦理續審事宜。

(六)設計單位於112年3月7日提送報告書到府，提請112年4月14日本市112年度第3次大會討論，決議為本案就申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵內容提請大會討論，因涉及商業使用及建築規劃之調整，請設計單位依下列意見修正，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. 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。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1)請確認細則第41條檢討後院退縮1米，確實無種植喬木。

(2)確認地上19層梯廳需連接專有(管委會空間非專有)，且管委會空間設置於露臺請釐清。

(3)請確認梯廳連續設置範圍，技規162條免技容積檢討。

(4)請確認本案陽台無設置至頂實牆(確認無設置翼牆)。

(5)地上9層陽台設置封閉式管道間請確實納入機電檢討。

(6)過梁請確實計入建築面積。

(7)各層空間皆請確實標示空間名稱，勿缺漏。

(8)都市便道建議納入告示牌及繳納維護基金。

(9)汽機車共道部分，請依機車設置要點規定加寬車道寬度。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年3月16日新北府城開字第1120494509號函辦理容積移轉折繳代金完成估價。

4. 申請大規模整體開發獎勵部分：

(1)考量大規模整體開發獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依小組意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)。

(2)依小組意見除應自基地內留設南北串連2.5公尺以上之人行步道供公眾使用，請配合上開意見適度加大棟距，確保開放空間品質。

(3)開放空間及環境友善方案範圍請取消圍牆設置，並增

設街道家具及景觀高燈。

(4)開放空間節點應加強空間環境營造，增加大規模開發公共效益。

5. 承上，申請設置2處車道出入口部分，請加強對周邊環境友善分析，續提小組討論。
6. 街角廣場請配合行穿動線，透過景觀設計手法形塑景觀焦點。
7. 街道家具設置請採簇群式設計，以增加使用性。
8. 建築物防災計畫部分，建築物垂直動線不連續及地下停車空間之逃生動線部分，請考量使用安全檢討修正。
9. 本案位於淹水潛勢區，請加強建築物減災規劃。
10. 本案位於中心商業區，地上3層以下不得作為住宅使用，惟C棟住宅棟2~3樓規劃多戶小面積店鋪，商業使用動線自明性不佳，且平面規劃與標準層住宅相同，各戶均設置廁所及廚房，又設置內凹陽台及不合理挑空，故應依商業使用放大店鋪規模，且機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，請修正。A棟商業使用各設施單元設置內凹陽台、單元面積過小且建築立面外觀未符合新北市都市設計原則商業與住宅使用之立面形式應有所區隔之規定，請重新檢討修正。
11. A棟地上19層管委會空間高度不符規定，請確實依建管規定降低樓層高度。
12. 陽台、露樑、挑空、裝飾柱及外牆未標示名稱之構造物部分，不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。另雨遮應於居室外牆設置，請修正。
13. 管理維護計畫，考量建築物住商使用特性，請說明後續管委會設置方式及管理維護計畫。
14. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定詳實檢討。
15. 本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並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後，續提小組討論。
16. 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4月28日前辦理續審事宜。

(七)設計單位於112年4月28日提送報告書至府。

八、以上提請112年5月18日專案小組審議。

本次
審查

一、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。

<p>相關 單位 意見</p>	<p>二、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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則無意見，另本案交評已於112年3月8日新北交規字第1120400286號函原則同意。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本府112年3月16日新北府城開字第1120494509號函完成估價。</p>
<p>決議</p>	<p>本案因申請大規模整體開發獎勵、開放空間獎勵、車道出入口放寬及景觀配置無法確認，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。</p> <p>一、本案申請大規模整體開發獎勵、開放空間獎勵應先符合中心商業區規劃，歷經多次會議決議，設計單位皆未確實調整開發量體及相關配置，本次未依大會決議調整沿街步道式開放空間申請獎勵範圍及調整開發量體，並另提環境友善方案部分，仍請依意見修正後續提討論：</p> <p>(一) 依大會決議，考量大規模整體開發獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依小組意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)，請確實修正調整開發量體，如仍需增加獎勵申請，應加強商業使用效益及開放空間品質，再予討論。</p> <p>(二) 承上，規模獎勵之環境友善方案請確實提供串連周遭之人行步道，自基地內留設南北串連2.5公尺以上之人行步道供公眾使用部分，請依大會決議適度加大棟距等寬留設，並配合調整建築棟距，增加串連性、開放性，並請考量避免設置停留空間以致干擾人行穿越，請修正。</p> <p>(三) 請確實依大會決議修正，再提出公有人行道認養、綠化設施美化、法定空地供公眾使用、車道緩衝空間加大及增加保水設施部分。</p> <p>(四) 本案位於中心商業區，為確保商業使用避免建築物違反都市計畫違規使用，且開放空間應配合商業使用整體規劃：</p> <p>1. 本案C棟地上3層以下商業使用動線自明性不佳，且平面規劃與標準層住宅相同，店舖與住宅隔間相同，有二次施工違規使用之虞，各戶均設置廁所及廚房，請依「新北市都市設計審議原則」，機房、衛生設備、茶水間及管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，為確保商業使用，C棟地上2、3層請配合地上1層整體以商場形式規劃，並以1層不大於2戶原則設置，另陽台請集中設置以不大於2處設置，請修正。</p>

2. A棟商業使用部分：

(1) 地上1到3層請以商場整體規劃，並請增加垂直動線及商場大廳之可及性及自明性。

(2) 地上3層以上作商業使用部分，各單元面積請以不小於150平方公尺規劃。

3. 建築立面外觀未符合新北市都市設計原則商業與住宅使用之立面形式應有所區隔之規定，請修正。

4. 地面層景觀規劃請配合商業活動及沿街動線整體規劃設置。

(五) 有關本案申請開放間獎勵及大規模獎勵部分請依前述意見修正。

二、申請設置2處車道出入口部分，影響開放空間及周遭人行車行動線，請加強對周邊環境友善分析，請確實回應說明。

三、屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並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，1/3以上透空遮牆請以6公尺以下實際設置框架範圍檢討，請修正。

四、A棟地上19層管委會空間高度不符規定，且未於報告書封面載明放寬項目，請確實依建管規定降低樓層高度。

五、請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定詳實檢討。

六、陽台、露樑、挑空、裝飾柱及外牆未標示名稱之構造物部分，不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。另雨遮應於居室外牆設置，請修正。

七、有關現況公有人行道鋪面部分，考量後續管理維護請以本府公有人行道鋪面材質設置。

八、景觀部分：

(一) 夜間照明請配合現有公共路燈規劃設置景觀高燈，並加強車道兩側燈光以確保夜間人行安全。

(二) 請以設計手法區分車道範圍，確保沿街人行安全性。

(三) 請補充本案地下通風口設置方式，以確保不影響人行空間。

(四) 景觀植栽建議以原生樹種設置。

(五) 街道家具請考量休憩活動以較安定之空間規劃，避免直接影響人行動線。

九、報告書部分：

(一) 無紙化系統頁碼請以橫式檢附。

(二) 本案非都市更新案，修正對照章節標題請修正。

(三) 修正對照表修正項目內容有誤，請修正。

(四) 提案單數值檢討與面積計算表不符，且法令依據有誤，請修正。

(五) 法規檢討對應頁面有誤且未確實回應，請修正。

(六) 景觀圖面請以基地內範圍正確繪製。

(七) 請補充詳細景觀模擬透視圖面。

(八) 專章內容請正確詳實檢附，提請放寬事項應正確勾選。

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、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	交通部臺灣鐵路管理局鶯歌區鳳鳴段 36-3 地號等 7 筆土地鐵路車站「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫」DJ01 標北段鳳鳴站工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 36-3、97、190-1、國際段 2300、2301-1、2306-1、2306 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：吳文樵。</p> <p>三、申請單位：交通部臺灣鐵路管理局 局長：杜微。</p> <p>四、土地使用分區：鐵路用地(車站站體)(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，地下 1 層，鋼筋混凝土造、鋼構，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：16,107.94 平方公尺。 設計建築面積：4,416.7 平方公尺。 設計建蔽率：27.42% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,608.35 平方公尺。 設計容積面積：6,608.35 平方公尺。 設計容積率：41.03% ≤ 200%。(法定上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：月台、鐵路車站機能空間。 地上一層：車站大廳、鐵路車站機能空間。 屋頂層：機電設備。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 12 輛，實設 14 輛(自設 2 輛)。 應設機車位 12 輛，實設 94 輛(自設 82 輛)。 應設自行車位 2 輛，實設 39 輛(自設 37 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「鶯歌(鳳鳴地區)細部計畫(配合臺鐵捷運化桃園段高架化建設計畫)」案附件九修土地使用分區管制要點第 11 點與附件十增修土地使用分區管制要點第 19 點、「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 10 點及「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)」案土地使用分區管制要點第 6 點規定，爰申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前於 110 年 10 月 29 日提送都審報告書經審查未符「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定本府於 110 年 11 月 4 日新北府城設字第 1102090175 號函駁回，復於 111 年 1 月 17 日及 111 年 4 月 22 日申請專案小組諮詢，提出之報告書於 111 年 2 月 15 日及 111 年 5 月 12 日由專案小組審查後提供諮詢參考意</p>		

見，又於 111 年 6 月 15 日提送都審報告書經審查未符「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定本府於 111 年 6 月 29 日新北府城設字第 1102090175 號函駁回。

(二)本案設計單位於 112 年 3 月 28 日函送都審報告書到府，錄案提請 112 年 4 月 13 日專案小組審議，會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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(原『台鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫』變更)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經行政院環境保護署 109 年 1 月 13 日環署綜字第 1090003377 號公告在案，開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)大湖路現況交通量較高，道路服務水準為 D-E 級，為主要進出站聯外道路之一，仍建議依規定檢討都計道路退縮 3.52m 設置人行道，大湖路依新測建築線(預留 12m 道路)，以減少對大湖路交通負荷。

(2)經檢視本案周邊汽機車停車供需比調查，其值皆已趨於飽和，請再重新檢視鳳鳴地區周邊發展與運輸需求旅次特性，併同未來本站運量評估轉乘車位需求數，或提出相關配套措施規劃，以滿足轉乘停車需求；另停車供需應無服務水準欄位請釐清修正。

(3)另請補充論述汽機車停車位供內部及外部人員使用之區隔管理方式及數量。

(4)本案無障礙車位動線距離站體較遠，請評估調整車位配置。

(5)請留設 4*40 或 6*20 平方公尺之公共自行車租賃站空間，並於圖面清楚標示。

(6)鳳一路側公車站位為辦理設置候車亭及智慧站牌，建議人行道至少預留 2 米以上淨寬。

(7)另請補充未來國際一路貫通至龍義路之整體規劃，並應考量人行及自行車串聯。

3. 本府工務局意見(書面)：查本案為站體工程，係屬特種建築物，無涉及本局權責。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)有關封面與報告書所載申請地號之地段有誤，請釐清。
 - (2)有關開挖率檢討一節，本案係公共設施用地，請依細則第 50 條檢討基地之開挖率。
 - (3)有關細則第 44 條屋頂綠能設施規定，請申請人提請都設會審議，倘經都會審議通過，得依其決議辦理。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，尚無多目標使用案件申請紀錄。
6. 本案前經多次討論及 2 次諮詢會議各相關單位及委員已提供意見供本案規劃參考，惟提供之部分意見仍未見修正於本次報告書中。又本次雖檢附大湖路側建築線指示(定)圖，惟提送之報告書各章節對於大湖路及鳳一路建築線位置仍未詳細釐清，致各章節圖面對於建物及道路關係圖說不一致，且整體規劃擴增至建築線外側不符建築法令規定，仍請應參酌歷次會議決議意見，並依法令規定之基地可建範圍修正整體規劃。
7. 退縮開放空間：

(1)大湖路側，依前次諮詢會議意見應依「變更鶯歌(鳳鳴地區)(市地重劃範圍外)細部計畫(第二次通盤檢討)」案土地使用分區管制要點第 6 點及「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定檢討調整留設足寬人行空間，本次所提規劃內容屋簷超出建築線、無法留設足寬騎樓或無遮簷人行步道，地下月台層之地面逃生梯構造物設置於無遮簷人行步道範圍，經申請人說明係受車站結構限制並提請放寬，惟大湖路為串連台北至桃園之重要交通幹道交通量大，而本案為鳳鳴地區運輸轉運之火車站，退縮之人行道應考量供未來周邊密集之住宅人口使用性及安全性，建議修正意見如下：

- A. 應依建築法令規定新建工程構造物不得超出建築線指定界限。
- B. 請設計單位釐清基地外側是否為現有人行道，倘無現有人行道可供通行則應依實際規劃之人行道使用寬度檢討圖說提送審查。
- C. 大湖路側沿街應留設 3.52 公尺足寬人行步道空間，請與相關單位加強協調，調整移設相關設施或結構，倘設置困難則應提出其他替代引導通行方案。
- D. 承上，請評估調整月台集中設置，以利地面層退縮留設沿街人行步道空間，續提討論。
- E. 臨路側本次規劃未設置喬木植栽帶，考量都市景觀延續

性，仍應於寬度足夠之人行步道範圍設置喬木植栽帶。

- (2)鳳一路側景觀規劃已外擴至道路用地範圍，請釐清鳳一路建築線位置相關規劃應退出道路用地，另依新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則附表 1 規定，法定退縮 5 公尺範圍應配置臨路側 1.5 公尺植栽、1.5 公尺自行車道及 2 公尺人行道，以配合本重劃區綠色運輸結構及綠色社區環境規劃。
8. 屋頂設置綠能設施或設備部分，未依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定設置二分之一面積以上綠能設施或設備，經申請人說明係考量未來管維及對周邊建物之影響提請放寬，惟專章內容未檢附本案屋頂規劃面積及應綠化之面積等檢討內容，考量未來綠能設施或設備可提供本案建築能源使用建議應規劃設置，續提討論。
9. 斜屋頂設計部分，未依「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 7 點規定斜率及方向設置斜屋頂，有關無法依規定設計之必要性，經申請人說明係考量本案車站建築整體風貌及配合開放空間配置方向性提請放寬，因涉及屋頂綠能設施或設備之設置，續提討論。
10. 停車空間及交通系統：
 - (1)法定汽車、機車及自行車位數量檢討計算式請於面積計算表清楚載明檢討，並補充說明排除建築法令規定之部分或檢討計算之適法性，另停車數量是否符合區域需求，請依交通局意見辦理。
 - (2)公車招呼站等停等區空間依前次諮詢會議意見以內化方式減少對外部交通之衝擊，有關道路範圍規劃，涉及前後站大眾運輸系統、道路系統與車輛進出動線整體規劃部份，請依交通局意見辦理。
 - (3)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，機車停車位應於地下一層設置，且將供內部使用之自行車停車位設置於地面層室內或地下一層，本次提送圖面未明確標示設置位置，請依規定設置或補充說明未依規定設置之必要性。倘涉及放寬事項，應以專章檢討。
 - (4)公共自行車部分未依「新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則」第 2 點規定留設 4x40 公尺空間及 40 台車位，本次提送圖面未明確標示設置位置，請配合開放空間

規劃檢討設置。

11. 景觀配置計畫部分：

- (1) 喬木植栽帶請以寬度及深度不低於 1.5 公尺設置，目前部分喬木植栽帶規劃之寬度及深度不足。
- (2) 景觀配置圖除全區圖外，請依比例分段放大並標註地界線、建築線、法定退縮、地下開挖等相關法線，植栽帶和步道尺寸及空間範圍標示。
- (3) 景觀剖面請補附多向剖面，說明建物配置關係及綠帶覆土深度等，另有關通風井及逃生梯之剖面位置請標示尺寸及進、排氣方向等，以檢討設備使用時不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
- (4) 地面 1 層綠化量及綠覆率請分別依規定檢討計算，不可綠化適用項目及原則可依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，另請補充屋頂 1/2 綠化檢討內容。
- (5) 請釐清本次地坪規劃之透水磚及高壓磚材質，基地之地景元素依「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，請確認本案採用之地磚材質及採用之面積範圍，以確保符合規定。

12. 建築計畫部分：

- (1) 各配置圖面請釐清建築線(紅色)、地界線(綠色)位置並詳細標示。
- (2) 面積計算表請參考都審報告書範本詳列本案各規畫面積檢討，停車空間請詳列檢討之法令及檢討式，請修正。
- (3) 基地排水系統請加強排水系統分色及說明圖示，以利圖面審閱。
- (4) 空調配置請標示進出風方向，出風口應避免行人通行方向，設置格柵部分應以不低於設置面積之 2/3 透空率規劃，請檢附檢討計算式。
- (5) 垃圾、廚餘處理空間請依使用人數及使用量檢討說明，另規劃之運送動線至垃圾車停放位置不合理，請調整規劃。

13. 報告書部分：

- (1) 報告書封面案名及提請放寬事項請參考都審報告書範本及本次內容修正。
- (2) 報告書檔案請先上傳新北市都市設計審議無紙化申請系統後再下載上傳完成之檔案列印製作報告書，報告書與上傳檔案

應一致，請修正。

(3)法規檢討表格請依都審報告書範本表格製作，法規檢討涉及計算成果者應檢附計算內容，與本案相關之條文規定請逐項說明並檢附對照頁碼，請修正。

(4)報告書各圖說請加強上色標示建築線(紅色)及地界線(綠色)位置，各分段放大之平面圖及立面圖請補充圖示標註放大區位，剖面圖請請補充圖示標註剖圖位置，請修正。

(5)各圖說請標示正確比例，以利審閱。

14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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第 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。

15. 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。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 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 4 月 27 日前辦理續審事宜。

(三)設計單位於 112 年 4 月 27 日提送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 5 月 18 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。

二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫(原『台鐵都會區捷運化桃園段高架化建設計畫』變更)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經行政院環境保護署 109 年 1 月 13 日環署綜字第 1090003377 號公告在案，開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)本案轉乘車位數除依「桃地計畫綜規報告」中「車站轉乘設施需求預估表」、建技規則及都計土管規定評估，設置滿足本站之轉乘車位數，應考量未來鳳一路無路邊車格之情境，又回復意見請再評估鳳鳴重劃全區開發後之轉乘需求，數量建議再行檢討，並同時評估未來臨時站體保留增加轉乘停車空間。

(二)於後續營運規劃時建議可導入共享運具(車位)、綠能車位、電動

汽機車充電設施，增強大眾運輸串連性及吸引民眾搭乘大眾運輸之相關交通配套措施，強化公共運具使用強度、推廣共享運具。

(三)有關大湖路側提請放寬退縮 3.52 公尺以上人行道及綠帶空間一節，因受限於基地站體設計條件及維持軌道運行影響而退縮困難因屬專業本局原則尊重，惟有關限制，請再就各種可能評估是否有突破可行性；其替代方案三於大湖路側溝上方設置人行道一事，涉及用地、工程及法規倘未影響側溝排水及人行道未來維養，由貴局承諾納入復舊辦理，本局無意見。另復舊後大湖路側人行道應至少維持 2 米以上淨寬，以利本局後續視乘車人數評估設置候車亭及智慧站牌。

(四)未來國際一路貫通至龍義路之整體規劃仍應納入辦理，如開闢細節尚未確認，則於本案配置應先予預留通路，爰配置部分請再調整。

(五)YouBike 設置空間建議於前後站均留設。

(六)本案各類轉乘動線規畫建議應將周邊街廓完整納入呈現，前經研商之交通改善構想，建議載於附錄中。

四、本府養護工程處意見(書面)：

(一)經查旨案本處涉及討論案第二案「交通部鐵道局北部工程處鶯歌區鳳鳴段 36-3 地號等 7 筆土地鐵路車站『臺鐵都會區捷運化桃園段地下化建設計畫』DJ01 標北段鳳鳴站工程」，其中涉及本處經管本市鶯歌區國際段 1124 地號全持分土地，經套繪相關圖資比對，現況業已開闢作道路使用(鶯歌區大湖路)，故本案工程如需使用前開地號土地，倘經道路維護管理機關同意，本處就土地使用部分原則同意。另查前開地號土地業經行政院以 112 年 5 月 16 日院授財產公字第 11235006800 號函准予交通部臺灣鐵路管理局撥用 2 分之 1 持分，先予敘明。

(二)經檢視本案都市設計審議報告書內 3.1.15 之方案三：大湖路側排水溝上方設置人行道部分，經檢視此方案因需利用既有道路範圍，將影響道路寬度，且預計採用側向收水，故建議一併洽詢本府交通局及水利局意見為宜，另屆時不克派員與會。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查有關封面與報告書所載申請地號之地段有誤，請修正；其餘檢討部分尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之土管規定，故本科無意見。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，尚無多目標使用案件申請紀錄。

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，因基地條件特殊、規劃複雜具爭議性，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、退縮開放空間：

(一)大湖路側設計單位依前次小組意見檢討，設計單位說明新建之火車站站體受限於已建之臨時站結構物、必要之設備管線空間及基地前後軌道沿線既有建物等因素，致無法調整站體構造退縮 3.52 公尺沿街人行步道空間，另大湖路現況尚未足寬 12 公尺開闢，設計單位考量避免造成現行之車輛通行寬度縮減，故提出之方案僅於建築線外側增設 0.5 公尺人行道，增設後部分人行步道寬道仍不足 3.52 公尺，說明如下：

- 1.查上述增設之 0.5 公尺公有人行道，除為交通部臺灣鐵路管理局管理之鶯歌區國際段 2306 地號土地外，尚有部分鶯歌區國際段 1124 地號為本府養護工程處管理土地，應取得土地管理機關之同意，另縮減道路對交通的影響、開闢之人行道寬度、型式及水路設施涉後續後續交通安全、水利及人行道維護管理權責，應洽本府交通、水利、道路及接管主管機關確認。
- 2.為確保新建之建築構造物不得超出建築線範圍，請於專章補充標示人行道最窄處屋簷等構造物與建築線間之淨尺寸。
- 3.報告書各章節圖面請詳實繪出本次規劃留設之人行道範圍及尺寸，並加註由本工程施工完成說明。
- 4.承上，本案雖經多次諮詢及小組專案會議提醒大湖路為串連台北至桃園之重要交通幹道交通量大，而本案為鳳鳴地區運輸轉運之火車站，退縮之人行道應考量供未來周邊密集之住宅人口使用性及安全性，惟本案先期規劃臨時站體即未留設永久站可調整之空間，致地面層受限無法留設出足供行人安全且舒適通行之步道空間，申請單位本次提送報告書並無調整基地內部規劃以建築線外側增設 0.5 公尺人行道增加通行寬度，爾後鳳鳴站對外營運產生之交通及人行公共安全問題應由申請單位負完全之責任，續提討論。

(二)鳳一路側景觀依新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則附表 1 規定修正，惟建築線外側仍規劃約 1.5~2.5 公尺不等寬度公有人行道，請統整規劃尺寸並加註由本工程施工完成之說明，另應取得土地管理機關之同意，另縮減道路對交通的影響、開闢之人行道寬度、型式及水路設施涉後續交通安全、水利及人行道維護管理權責，應洽本府交通、水利、道路及接管主管機關確認。倘非本工程施工完成，則應依重劃區無現有人行道之現況修正規劃。

決

議

二、斜屋頂設計部分，未依「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7點規定斜率及方向設置斜屋頂，有關無法依規定設計之必要性，經申請人說明係考量本案車站建築整體風貌及配合開放空間配置方向性提請放寬，惟圖面未說明屋頂綠能設施或設備設置後之模擬，請修正後續提討論。

三、停車空間及交通系統：

- (一)本案開挖地下一層僅供火車月台使用，故汽、機車等停車位集中於地面層設置，另自行車位全數對外供公眾使用故規劃於室外以便於服務大湖路及鳳一路方向民眾，自行車停車空間請內化於景觀內部設置，以保持外側人行通行空間之整體性及安全性，請修正後續提討論。
- (二)請考量車站使用特性，人行及自行車等動線交織處應優化處理。
- (三)停車空間與人行空間之間請以景觀植栽予以優化。
- (四)請補充本案綜合規劃核准函影本及報告書內相關停車數量規定內容。
- (五)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定檢討車道出入口寬度及出入口截角半徑，車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，並請延續人行道鋪面整體規劃型式，並於圖面標示出入口尺寸及補充車道橫向剖面圖。

四、景觀配置計畫部分：

- (一)請依都市計畫法新北市施行細則第43及44條、土地使用分區管制要點第14點及都市設計審議原則第8點規定確實檢討地面1層綠化量，不可綠化適用項目及原則可依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除。
- (二)屋頂1/2綠化檢討範圍與建築面積有頂蓋之範圍不一致，請釐清屋頂層總面積再據以檢討1/2應綠化面積，有關屋頂規劃太陽能板設施日後尚有眩光及影響整體外觀等情形，建議考量以薄層綠化規劃，可達室內降溫及節能之功能，請修正。
- (三)景觀配置圖部分高程與5-9節基地高程系統圖標示之高程不一致。
- (四)6-2節景觀剖面圖部分與剖線所示位置不同，高程與5-9節基地高程系統圖標示之高程不一致，請補充排水設施以利檢視覆土之深度，另通風井及逃生梯之剖面位置請標示頂蓋、太陽能板之高程、尺寸及進、排氣方向等，以檢討設備使用時不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

五、建築計畫部分：

- (一)請釐清並定義大湖路側屬騎樓或是無遮簷人行道規劃，倘為騎樓應

符合相關騎樓留設淨寬及淨高規定。

- (二)請考量大湖路側人流橫向通行動線引導方式，是否以就近進站規劃避免繞至鳳一路側進站之通行動線過長，無法減少大湖路側使用之人潮。
- (三)集水陰井佈設位置應避開公車站、穿越動線等行人步道範圍，以維行人通行之安全。
- (四)本案為長條型基地，請適當配合景觀設置充足之街道傢具以供行人休憩使用。
- (五)本案為長條型基地請補充與二側鄰地銜接現況之規劃說明。
- (六)請合理規劃入站後之旅客至公用廁所使用之動線。
- (七)建築物外觀模擬圖請補充太陽能板設備架設後之模擬圖。
- (八)5-4 節請以建築物外觀選用之材質及色彩計畫修正報告書說明。
- (九)5-5 節建築物照明計畫，請補充 3 時段夜間照明效果模擬圖及燈具種類規格說明。
- (十)車站名招牌請補充平面設置位置並移除施工材質說明。
- (十一)6-5 節傢俱配置圖請以色塊說明不同傢俱於平面上之配置位置。

六、報告書部分：

- (一)各圖說請標示正確比例並以正確比例製作報告書，以利審閱。
- (二)報告書檔案請先上傳新北市都市設計審議無紙化申請系統後再下載上傳完成之檔案(含頁碼戳記)列印製作報告書，請修正。
- (三)報告書封面提請放寬事項名稱錯誤，請修正。
- (四)報告書封面申請地號請修正為「鶯歌區鳳鳴段 36-3、97、190-1、國際段 2300、2301-1、2306-1、2306 地號等 7 筆土地」。
- (五)1-4 提案單填寫資料錯誤，請修正。
- (六)修正對照圖請參考都審報告書範本，加註修正說明表格及修正位置框，請修正。
- (七)法規檢討涉及計算成果者應檢附計算內容，與本案相關之條文規定請逐項說明並檢附對照頁碼，請修正。
- (八)4-4 地籍套繪圖建築線請以紅色線標示，請修正。
- (九)5-1 面積計算表請補充總地板面積，請修正。
- (十)第 7 章請先排各單層平面再編排各單層分區放大圖(含放大位置示意圖示)，立面圖及剖面圖編排方式亦同並放置分區放大圖(含放大位置示意圖示)，以利審閱。
- (十一)請釐清建築線與地界線未重合之圖面是否套繪錯誤，請釐清後修正。

七、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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

則第 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。

十、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 6 月 1 日前辦理續審事宜。