

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30日

發文字號：新北府城設字第1071673489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：000595GCU)

主旨：檢送107年8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107年8月14日新北城設字第1071568188號開會通知單及107年8月23日新北城設字第1071629633號函續辦。
- 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：邱委員英浩、盛委員筱蓉、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、曾委員光宗、新北市政府工務局、新北市政府交通局、陳章安建築師事務所、車容坊股份有限公司、蘇木祥建築師事務所、八方建設有限公司、陳燦榮建築師事務所、新北市政府城鄉發展局企劃建築科
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
107/08/30 15:51

吳岳樺

城鄉發展局



1071685407

(2018/08/30)

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

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：邱委員英浩

會議時間：107.8.23 星期四 下午 14 時 00 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 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

- (一) 新北市政府土城區員和段 64-1 地號等三筆土地青年社會住宅新建
統包工程
- (二) 車容坊板橋區永翠段 10 地號 1 筆土地加油站新建工程(第 1 次變更
設計)
- (三) 八方建設土城區明德段 92、93、95 地號等 3 筆土地 集合住宅新建
工程

三、臨時動議

四、散會


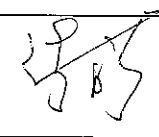
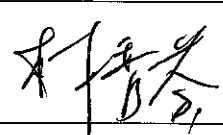

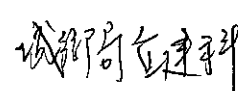
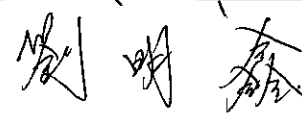
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

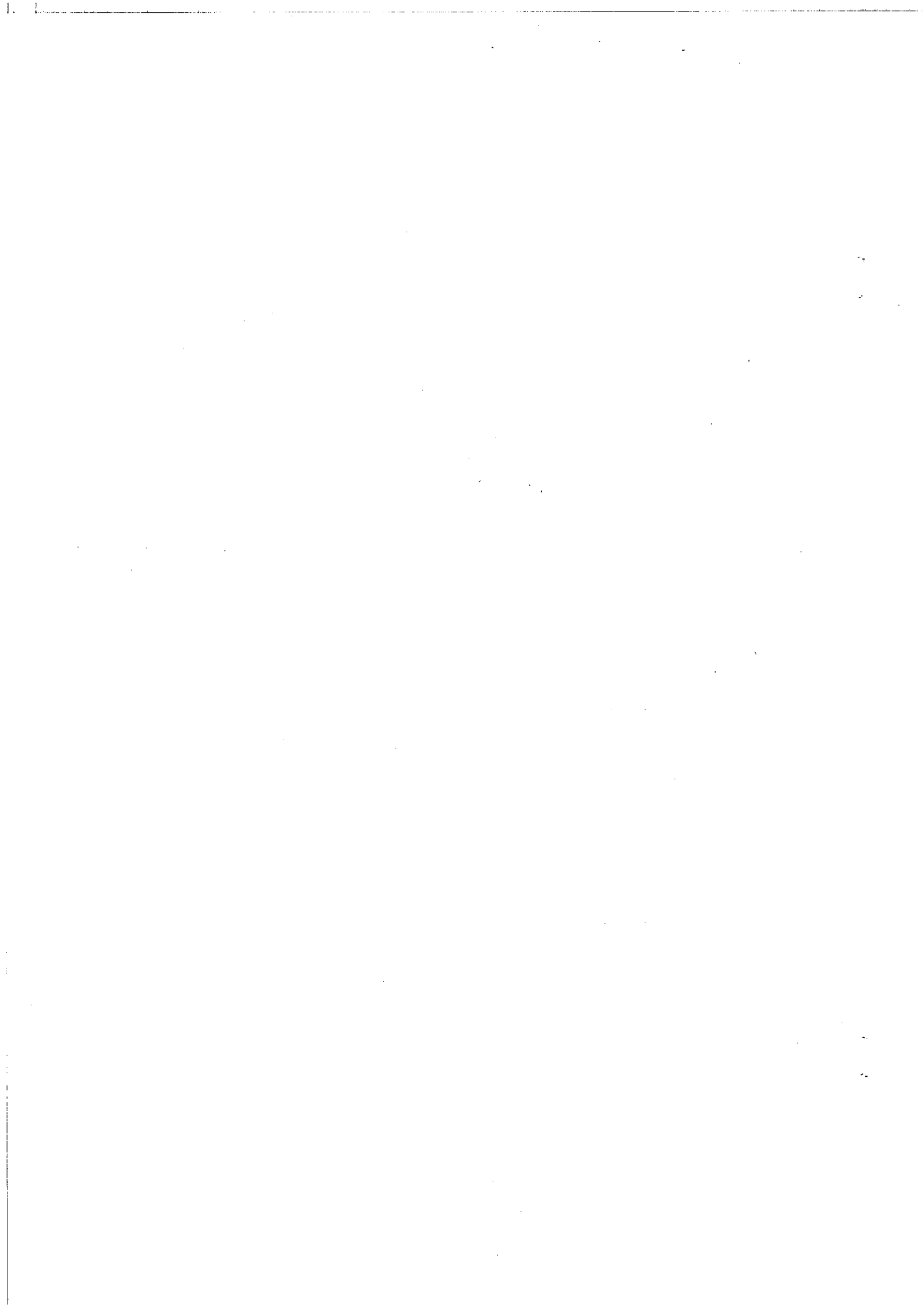
壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 23 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

肆、 出(列)席單位/人員：

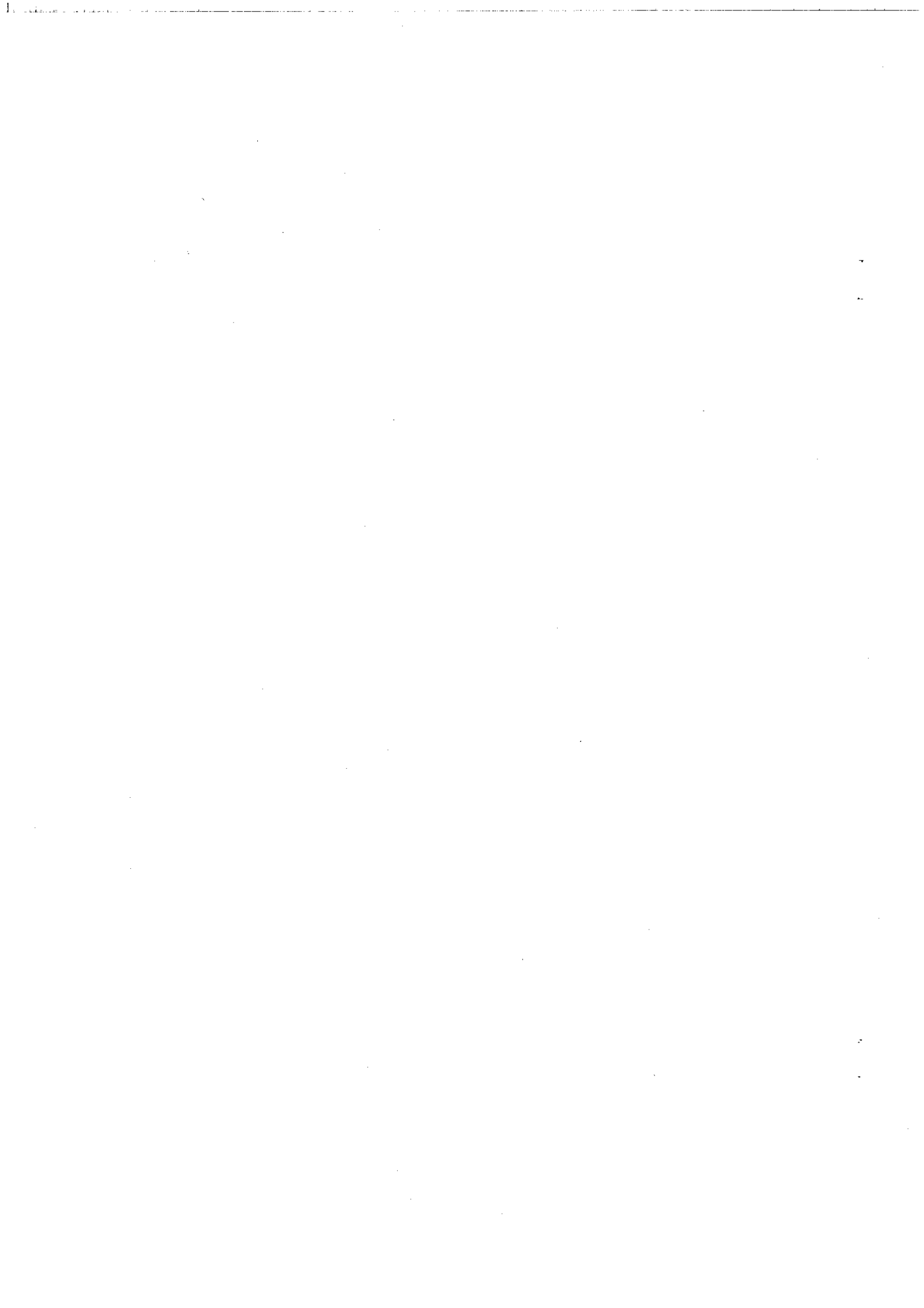
	委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員	盛委員筱蓉		陳委員叡澧	
	曾委員光宗		林委員秀芬	
	蔡委員麗秋			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			
		第 1		



單位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局		
陳章安建築師事務所	建築師	陳章安 簽名
車容坊股份有限公司		
蘇木祥建築師事務所		
八方建設有限公司		符 志 如
陳燦榮建築師事務所	建築師	陳燦榮

列席單位人員

張儀
黃連博
許君祥



案由	新北市政府城鄉發展局土城區員和段64-1、123-1、123-9地號等3筆土地青年社會住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區員和段64-1、123-1、123-9地號等3筆土地</p> <p>二、設計單位：陳章安建築師事務所 建築師：陳章安</p> <p>三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：柳宏典</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率240%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十四層、地下三層鋼筋混凝土構造，共520戶。</p> <p>（二）建築基地面積：8,213.87平方公尺。 設計建築面積：3,693.58平方公尺。 設計建蔽率：44.97% ≤50%。 設計開挖率：59.26% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：51,892.80平方公尺。 設計容積面積：29,565.25平方公尺。</p> <p>（四）設計容積率：359.94% ≤360%。（含獎勵容積）</p> <p>（五）公益設施獎勵：9,856.64平方公尺。（240%×1.5=360%）</p> <p>（六）新建建築物各層用途：</p> <p>地下二層至地下三層：停車空間、機房。 地下一層：停車空間兼防空避難室、機房。 地上一層：住宅入口門廳、公共托老中心、社會住宅管理站、管委會空間、店鋪。</p> <p>地上二層至三層：住宅、管委會空間。 地上四層至十四層：住宅。 屋突一層至二層：機房。 屋突三層：水箱。</p> <p>（七）停車空間：應設汽車229輛，實設252輛、自設23輛。 應設機車520輛，實設545輛、自設25輛。 應設自行車130輛，實設136輛、自設6輛。</p> <p>（八）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 中華民國103年5月6日北府城審字第10307703061號擬定土城都市計畫員和段54地號等24筆土地及學林段329-1地號1筆土地細部計畫書捌、土地使用分區管制要點，第七點本計畫區開發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」審議通過後方得申請建造執照，爰此提送都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年8月16日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月23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）：經查本案基地面積8,213.87平方公尺、總樓地板面積51,892.80平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第46條規定應取得候選綠建築證書及通過</p>		

綠建築分級評估銀級以上，又查申請人所載檢討內容(略以):「...預計取得黃金級綠建築標章。」，請申請人依新北市政府「執行都市計畫法新北市施行細則第46條或都市計畫另有規定建築物應取得綠建築標章办理流程及說明」於建造執照核准前與新北市政府完成綠建築協議書簽訂，並請貴科依前開流程及說明於都市計畫審議決議及核備函註明「於建造執照核准前與市府完成協議書簽訂」，且綠建築維護管理計畫書應列入都市設計審議報告書之應備文件，並註明「計畫內容得視實際需求予以調整」。

二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查無申請容積移轉之紀錄。

三、本府交通局意見(書面):

(一)本案為第1類建築物，規劃520戶(住宅、店舖、公托、托老中心)，設置汽車停車位252席(法229、自21、裝卸2)，機車停車位545席(法520、自25)，自行車停車位136席，已達提送交評門檻。

(二)按土管規定，汽車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)請說明托老中心臨停車輛規劃(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。

(四)本案捐贈Youbike公共自行車租賃站部分，請標示其空間大小(建議以4x40公尺或2x60公尺大小規劃)，另其位置應具公共開放性且易於供民眾使用。

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，依「都市計畫法新北市施行細則」第45條基地面積大於6千平方公尺且總樓地板面積大於3萬平方公尺者，經作業單位確認後，續提大會討論。

決

一、申請放寬事項:

(一)本案申請裝飾柱審議，考量陽台空間設置管道設備等設施，得併同翼牆外設置裝飾板整併規劃，並請於平面圖標示申請裝飾柱放寬位置及相關尺寸標註後，同意放寬。

(二)本案因考量店舖及管理委員會使用空間規劃一致性申請地上1層高度放寬，原則同意。

(三)本案因規劃中介空間始至綠化不足部分，依第62次大會綠化標準，原則同意。

二、本案申請屋脊裝飾物放寬，請6公尺下設置並依規定檢討。

三、本案法規檢討部分之土地使用管制要點第8點(三)請確實逐條回應。

議

四、人行通道設置部分：

- (一) 本案留設人行步道淨寬應不低於 2.5 公尺，鄰 4 公尺計畫道路側請依鄰地規劃留設 8 公尺防災通道。
- (二) 景觀剖面圖 C-C' 及 D-D' 請說明人行道斷面不可大於 4%，請修正。
- (三) 報告書 5-20 頁及基地內、外動線請分別標示，並於平面圖標示地界線。
- (四) 景觀配置圖應於圖面標示人行步道寬度，並請確實繪製景觀剖面圖之人行步道寬度。
- (五) 車道磚應與人行道磚同色系無高差處理，請修正。
- (六) 通廊等相關中介空間面積計算等請依建管規定檢討。

五、景觀部分：

- (一) 請補充露台景觀剖面圖，並露臺綠化不可扣除不可綠化面積。
- (二) 請補充基地不可綠化面積計算，並補充面積計算圖。
- (三) 灌木綠覆面積計算請依「新北市都市設計審議原則」檢討。
- (四) 法規檢討之「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及本區土地使用管制要點綠化檢討回應與報告書內容未一致，請修正。
- (五) 景觀剖面圖 E-E' 繪製錯誤，請修正。
- (六) 請於景觀剖面圖之平面索引圖標示開挖範圍。
- (七) 屋頂綠化鄰女兒牆部分考量安全性，請部分調整植栽灌木設置位置。

六、本案開挖範圍涉及透水檢討 80% 部分，覆土應大於 60 公分，請修正。

七、本案設置兒童遊具，請補充說明遊具規畫方式。

八、地下 1 樓台電設備位置，為避免地上 1 層店鋪相關管線使用影響，請調整並修正。

九、請檢討各層陽台排水規畫方式。

十、補充雨水逕流水暫存之排水方式。

十一、本案車道破口寬度請依規定檢討。

十二、托老中心臨停車輛規劃請於報告書中補充說明。

十三、本案請釐清鄰 12 公尺計畫道路設置自行車停車位性質，並法定 1/4 自行車停車空間應設置於地下 1 層或地面 1 層室內空間，請修正。

十四、請補充標註全區無障礙動線空間坡度，並配合景觀圖加強說明。

十五、3 時段燈光計畫時段設置錯誤，請修正；0 點到 6 點考量公共安全請加強夜間照明規畫。

十六、本案開放空間管理維護基金請於前開意見修正後配合調整，並說明開放空間告示牌設置位置。

十七、本案露臺、屋脊裝飾物、裝飾柱及開放空間管理維護基金納入規約（非加註事項），約定公有與專有設置方式請於報告書

中載明。

十八、本案中介空間顏色計畫及鋪面計畫請與作業單位研議，建議按基設審查顏色規劃考量，並都設會授權作業單位審議，以低維護易保養方式原則規畫。

十九、報告書部分：

(一)請補充「都市計畫法新北市施行細則」所有附表納入報告書中檢討。

(二)法規檢討對應頁碼有誤，請修正。

二十、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。

二十一、相關單位意見請酌參。

案由	車容坊板橋區永翠段 10 地號 1 筆土地加油站新建工程 (第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段 10 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蘇木祥建築師事務所 建築師：蘇木祥</p> <p>三、申請單位：車容坊股份有限公司 負責人：溫水欽</p> <p>四、土地使用分區：加油站專用區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 2 層，營業站屋(含小型車代檢場)鋼筋混凝土構造 1 棟，加油雨棚鋼骨構造 1 動，計 2 棟 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,634.37 平方公尺。 設計建築面積：497.49 平方公尺。 設計建蔽率：30.44% ≤ 40%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：583.55 平方公尺。 設計容積面積：581.76 平方公尺。 設計容積率：35.6% ≤ 120%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下 地上一層：加油雨棚、營業站、小型車代檢場。 地上二層：儲藏室。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛； 應設機車 1 輛，實設 8 輛； 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案業經本市 107 年 5 月 17 日都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組審議同意修正後通過，並依本府 107 年 7 月 2 日新北府城設字第 1071267301 號函核備在案。 (二) 本案本案設計單位於 107 年 8 月 XX 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 23 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：本案本次變更係檢討綠覆率，較無涉及本局權管，爰無意見。</p> <p>二、本局計畫審議科(書面)：本案尚無違反土地使用管制要點規定。</p>		
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</p>		

議決議修正應再續提專案小組確認。

一、本案經本府工務局審查無法依土管立體綠化檢討，故依土管規定提請變更放寬綠化 2 分之 1 規定，請依以下建議檢討，原則同意。

(一) 依據本案歷次會議紀錄，請優先考量本案基地容受力，評估減少開發設施，補足地面層綠化面積以符合土管規定。

(二) 如無法依土管規定設置，請補充說明本建築基地特殊情況，以致無法符合原因，並依新北市都市設計及土地使用開發許可審議會第 62 次大會授權決議條件如下放寬：

1. 可綠化部分應全部綠化，並以複層植栽設計。

2. 增加立體綠化，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。

3. 綠覆率至少應達 65%

(三) 如無法依授權放寬條件設置，應續提大會討論。

二、報告書部分：

(一) 不可綠化面積及屋頂綠化計算圖修正請於報告書補圈示；綠化 2 分之 1 檢討請以放寬依據內容說明。

(二) 封面案名請標註為第 1 次變更設計；目錄請依報告書內容更正，本案為第 1 次審查，應無修正對照章節。

(三) 第三章基地分析前頁面請完整檢附對照，並請依範本檢附變更差異表。

三、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，變更之部分不得與歷次會議決議抵觸。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

四、相關單位意見請酌參。

案由	八方建設土城區明德段92、93、95地號等3筆土地集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段92、93、95地號等3筆土地</p> <p>二、設計單位：陳燦榮建築師事務所 建築師：陳燦榮</p> <p>三、申請單位：八方建設有限公司 負責人：蔡美玉</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率50%，容積率240%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十三層、地下三層鋼筋混凝土構造，共34戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,072.06平方公尺。</p> <p>設計建築面積：345.01平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：32.18% ≤50%。</p> <p>設計開挖率：59.95% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：6,146.41平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,239.57平方公尺。</p> <p>設計容積率：302.18% ≤288%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：668.96平方公尺。（26%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：</p> <p>地下一層至地下三層：防空避難室、停車空間、台電受電室、機房。</p> <p>地上一層：店鋪。</p> <p>地上二層：店鋪、住宅。</p> <p>地上三層至十三層及其夾層：住宅。</p> <p>屋突一層至屋突三層：水箱、電梯機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車34輛，實設43輛、自設9輛。</p> <p>應設機車34輛，實設34輛。</p> <p>應設自行車9輛，實設9輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃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「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照，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107年6月4日函送都市設計審議報告書到府。提請107年6月21日專案小組審議，會議決議如下：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>1. 本府交通局意見（書面）：無意見。</p>		

2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府106年9月18日新北府城開字第1061797820號函通過送出基地現地勘查在案,申請移入接受基地之容積為679.07平方公尺,其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,029.17平方公尺,位於整體開發地區),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
 - (1) 本案應依「都市計畫法新北市施行細則」及103年9月5日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點及106年12月29日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案辦理檢討,請據以修正申請書之都市計畫核定實施日期及案名。
 - (2) 經查本案計畫範圍(土城區明德段92、93、95地號等3筆土地)係屬105年9月1日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案之第二種住宅區,建蔽率為50%、容積率為240%,請據以修正報告書第1-2頁都審提案單。
 - (3) 有關本案法規檢討一節,「都市計畫法新北市施行細則」檢討內容中,無涉本案內容者應無「依規定設置」事宜,請修改為免檢討,且查本案非屬公有土地,請修正第39之1條檢討內容;另有關本案汽機車停車位檢討一節,請依106年12月29日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案內容檢討。
4. 容積移轉環境友善方案:本案申請容積移轉(26.39%,679.07平方公尺),目前申請單位提出鄰面前道路12公尺處自法定退縮後自行退縮6公尺廣場式開放空間,考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響,請增加環境友善方案或調降容積移轉量。
 - (1) 請併同依下列意見補充修正後,原則同意容積移轉量24%:
 - A、主出入口不可作為友善方案,請扣除2公尺帶狀出入口空間。
 - B、綠覆率達150%。
 - C、基地東側(目前留設2.2公尺綠帶位置)開放設置1.2公尺的硬鋪面及臨建築物側留設1公尺植栽。
 - (2) 倘經本府交通局同意設置YouBike設施(備)原則同意容積移轉量26%,並不可於友善方案範圍內設置。
5. 本案夾層面積及設計樓層數請釐清,並請依建管規定檢討。
6. 本案設置屋脊裝飾物,請依都市設計審議原則檢討,並自露臺起算原則同意以6公尺以下設置。

7. 本案請補充基地配置圖花臺設置方式，並補充剖面圖，並景觀剖面圖繪製錯誤，請修正；另請檢討覆土深度；綠化部分增加複層綠化；屋頂植栽臨女兒牆側請設置排水溝。
8. 本案行道樹請種植茄苳；基地樹間距過近請修正。
9. 管委會及自行車停車空間請實體區隔；車行及人行動線補充自行車動線位置；請補充檢討地下1層連通地面1層人行及車行動線。
10. 請補充說明店鋪設置空調設備位置。
11. 屋脊裝飾物、開放空間管理維護基金及露臺等請納入規約。
12. 透水檢討請標示地下開挖範圍，並涉及地下開挖部分請補充剖面圖說明覆土深度。
13. 請說明開放空間管理維護標示牌位置。
14. 垃圾車停車空間及儲放位置放地下1層。
15. 排煙室請依建管規定檢討。
16. 報告書5-10頁及5-11頁圖說錯置，請修正。
17. 報告書2-43頁格柵請減少或刪除。
18. 照明計畫請確認圖面正確性。
19. 裝飾柱請依建管規定檢討。
20. 報告書部分：
 - (1) 提案單之允建容積率錯誤，請修正。
 - (2) 面積計算表地下開挖率符號引用錯誤，請修正。
 - (3) 消防核備文件請更新。
 - (4) 本案相關剖面、立面及示意圖示應一致，請修正；各向剖面圖請加註圖名，基地配置圖請標註相關尺寸。
21. 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。
22. 相關單位意見請酌參。

八、本案設計單位於107年8月21日函送都市設計審議報告書到府。

九、以上提請107年8月23日專案小組審議。

<p>相關單位意見</p>	<p>本府交通局意見（書面）：本案捐贈 Youbike 公共自行車租賃站部分，請依本局 107 年 8 月 15 日新北交規字第 1071526452 號函建議另採行捐贈 Youbike 設施方式。</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、容積移轉環境友善方案部分：</p> <p>（一）請依前次專案小組決議於基地東側（目前留設 2.2 公尺綠帶位置）開放設置 1.2 公尺的硬鋪面及臨建築物側留設 1 公尺植栽。</p>

決

議

(二) 有關本案 YouBike 設置困難部分，請依下列意見擇一修正，其餘依前次決議辦理：

1. 取消 YouBike 設置，原則同意 24%。
2. 依本府交通局 107 年 8 月 15 日新北交規字第 1071526452 號函建議改捐贈 Youbike 設施方式，原則同意 25%。
3. 店鋪東側留設頂蓋型開放空間，串連至基地後方開放空間（原 YouBike 位置），原則同意 26%。

二、開放空間管理維護基金請配合上開意見調整修正，並開放空間管理維護標示牌位置請於法定退縮空間後設置。

三、地下 1 層車道空間及其逃生門出入口請考量安全性再調整；另地下 1 層逃生梯雙向通道請依建管檢討。

四、地上 13 層夾層挑空請依建管規定檢討。

五、地上 13 層及其夾層、屋突、露臺、陽台及屋脊裝飾物空間關係規劃請再檢討，並設置於地上 13 層之屋脊裝飾物請取消。

六、法定退縮範圍不可設置構造物，請取消花台設置。

七、本案設置圍牆，其透空率請依規定檢討，並建議以綠籬設置取代圍牆。

八、請套繪基地周遭環境關係圖，並請補充基地與鄰地關係剖面圖；另本案景觀配置圖請標示基地與鄰地高程。

九、屋脊裝飾物、開放空間管理維護基金（包含計算式）及露臺等請納入規約。

十、夜間照明考量公有人行道之公共安全性請再加強規劃設置。

十一、景觀規劃部分：

(一) 綠覆率計算錯誤，請釐清本案綠化面積量。

(二) 本案請補充基地配置圖花臺設置方式，並補充剖面圖，並景觀剖面圖繪製錯誤，請修正；另請檢討覆土深度；綠化部分增加複層綠化。

(三) 屋頂植栽臨女兒牆側請設置排水溝。

十二、透水檢討請標示地下開挖範圍，並涉及地下開挖部分請補充剖面圖說明覆土深度。

十三、本案店鋪設置空調設備請補充立面及剖面圖，並確實遮蔽。

十四、本案請釐清自行車動線規劃方式，並法定停車位應設置於地下 1 層或地上 1 層室內空間。

十五、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。

(二) 報告書修正前後對照圖請以左右編排方式製作。

(三) 請應依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考編排。

十六、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。

十七、相關單位意見請酌參。

