

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9月10日

發文字號：新北府城設字第1071717543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/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0007KEP3H）

主旨：檢送107年8月30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23日新北城設字第1071607909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：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、國泰建設股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、東騰開發股份有限公司、邱垂睿建築師事務所、裕隆汽車製造股份有限公司、大元聯合建築師事務所、慶峰開發建設有限公司、陳朝雄建築師事務所

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  
107/09/10 15:34

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：107.8.30 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) 國泰建設土城區明德段181、182地號等2筆土地集合住宅新建工程。
- (二) 東騰開發板橋區江翠段143-2、143-3地號等2筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)。
- (三) 裕隆汽車製造新店區寶橋段685、686地號等2筆土地集合住宅新建工程。
- (四) 慶峰開發建設土城區明德段360地號等4筆土地集合住宅大樓新建工程。

## 三、臨時動議

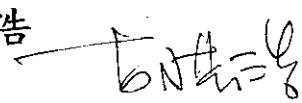
## 四、散會




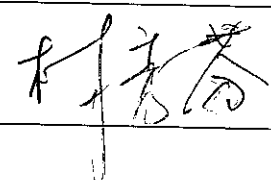
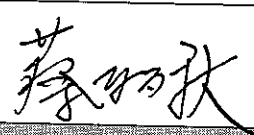

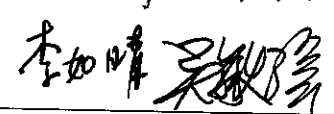
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 30 日(星期四) 下午 14 時 00 分

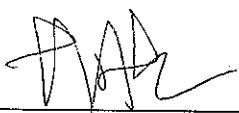
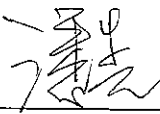

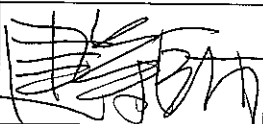
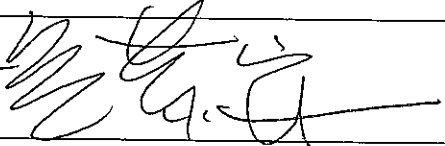
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	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			
				
				



單位	職稱	簽名處
國泰建設股份有限公司		
元宏聯合建築師事務所		
東騰開發股份有限公司		白國祥
邱垂睿建築師事務所		
裕隆汽車製造股份有限公司		邱英招 李瑞瑗 高詠程
大元聯合建築師事務所		
慶峰開發建設		
陳朝雄建築師事務所		何憲三

列  
席  
單  
位  
人  
員





案由	國泰建設土城區明德段181、182地號等2筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段181、182地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：元宏聯合建築師事務所 建築師：潘晃</p> <p>三、申請單位：國泰建設股份有限公司 負責人：張清樾</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：地上十五層、地下三層鋼筋混凝土構造，共87戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,487.81平方公尺。  設計建築面積：860.05平方公尺。  設計建蔽率：34.57% ≤50%。  設計開挖率：59.89% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：13,634.68平方公尺。  設計容積面積：7,163.88平方公尺。  設計容積率：287.96% ≤288%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：1,194.15平方公尺。（20%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：  地下一層至地下三層：防空避難室兼停車空間、停車空間。  地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。  地上二層至十五層：集合住宅。  屋突一層至屋突三層：樓梯間、機房、水箱、電梯機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車87輛，實設87輛。  應設機車87輛，實設87輛。  應設自行車22輛，實設2輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  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：本案設計單位於107年8月15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30日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見（書面）：</p> <p>（一）本案為第1類建築物，規劃87戶，設置汽車停車位87席，機車停車位87席，自行車停車位22席，總地板面積13634.68平方公尺，未達提交評門檻。</p> <p>（二）請重新檢視停車場出入口兩側植栽是否影響車行視距。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：前經新北市政府107年8月16日新北府城開字第1071542573號函排訂於107年8月28</p>		

日辦理送出基地現地會勘，申請移入容積為1,194.14平方公尺(已達接受基地基準容積之20%，1,194.14平方公尺，超出部分無償捐贈)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,388.29平方公尺，位於整體開發地區)。

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、申請放寬事項：

(一)申請裝飾柱審議，請釐清申請裝飾柱位置，並平面索引圖請說明平面圖樓層位置，裝飾柱及屋脊裝飾物請分別檢討；裝飾柱同意1.5公尺範圍內設置。

(二)申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則檢討，並以色塊標示屋脊裝飾柱位置，並裝飾柱及屋脊裝飾物請分別檢討，同意設置。

(三)屋突裝飾柱部分，未申請放寬，請依建管規定檢討。

(四)申請地上1層高度放寬，未同意放寬，請依建管規定檢討。

二、本案鄰地界線1.5公尺防災通道設置圍牆欄杆，考量救災及安全性，地面高程與應與鄰地高程無高差處理。

三、開放空間告示牌請於法定退縮空間後設置，並不得設置於1.5公尺防災通道。

四、請補充公共開放空間管理維護執行計算表，並本案基地範圍應全部納入檢討。

五、本案人行及車行動線應於法定退縮後留設6公尺車道緩衝平台，並請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)，請修正。

六、考量行車安全，公有人行道現有喬木，建議洽公所辦理移植。

七、本案設置圍牆欄杆，請依圍牆展開圖檢討相關規定。

八、景觀剖面圖請於平面索引圖上標示開挖範圍；露臺綠化景觀剖面請標示覆土深度；屋頂綠化設置喬木覆土深度應大於150公分，並建議種植耐日曬灌木，請修正。

九、鄰路側灌木請考量採耐陰性及易維護樹種調整。

十、地下2層及地下3層來賓車位，請依建管規定標示，無障礙車位請設置為地下1層及地下2層。

十一、鄰路側請減少景觀燈，內側庭院減少投樹燈設置。

十二、請補充檢討基地排水及高程系統圖。

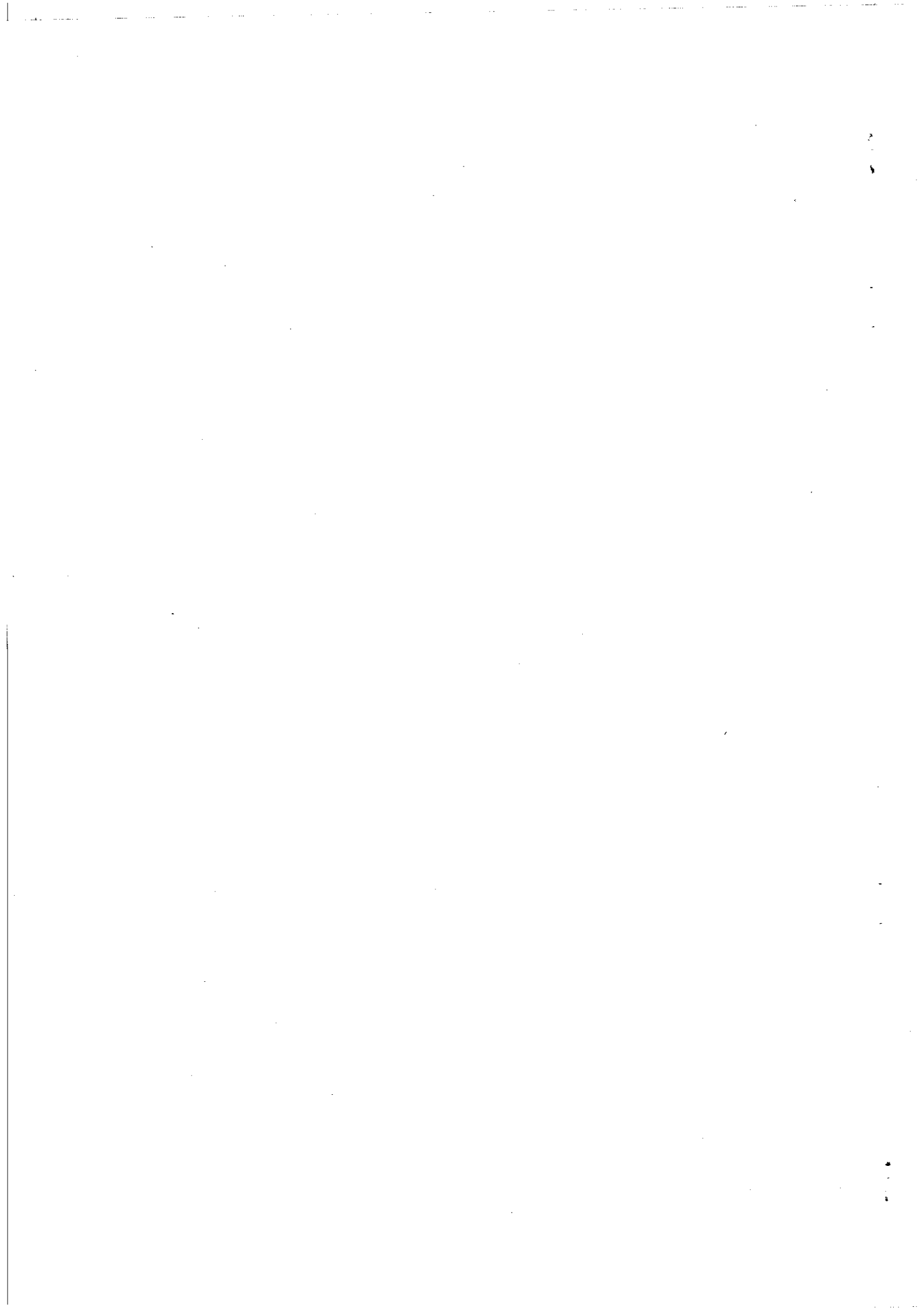
十三、消防核准文件請勿縮圖編排。

十四、報告書部分：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；提案單數據請確實填寫。

決

議

- |  |   |
|--|---|
|  | <p>十五、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。<br/>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。</p> <p>十六、相關單位意見請酌參。</p> |
|--|---|



案由	東騰開發板橋區江翠段 143-2、143-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 143-2、143-3 地號，共 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：邱垂睿建築師事務所 建築師：邱垂睿</p> <p>三、申請單位：東騰開發股份有限公司 負責人：陳健恭</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 21 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造。共 80 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：2,438.69 平方公尺。  設計建築面積：877.48 平方公尺。  設計建蔽率：35.98% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：17,208.21 平方公尺。  設計容積面積：8,779.28 平方公尺。  設計容積率：360% ≤ 360%</p> <p>(四) 開發規模獎勵面積：877.93 平方公尺(15%)。  開放空間面積：292.64 平方公尺(5%)。  容積移轉面積：1,755.86 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下  地下二至四層：停車空間。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：門廳、管委會空間、防災中心。  地上二至二十一層：集合住宅。  屋突一至三層：機房、水箱、樓梯間。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 80 輛，實設 122 輛(自設 42 輛)；  應設機車 80 輛，實設 80 輛；  應設自行車 20 輛，實設 20 輛。</p> <p>(七) 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)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 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：本案設計單位於 107 年 8 月 15 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 30 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一) 有關土管第 7 條停車位檢討內容請完整說明，請申請單位依土管規定重新檢討汽、機車停車位。</p> <p>(二) 有關第 10 條申請公共開放空間獎勵應說明申請量，請申請單位在</p>		

行補充說明。

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、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，高度以不超過6公尺為原則，另女兒牆高度150公分以下並依建管規定檢討後，原則同意。
- 二、本案一層做管委會使用空間，本用途之樓層高度皆以建管相關規定辦理，故本案高度放寬一事，依新北市政府工務局建照科業務工作手冊「有關住宅大樓之一樓管委會空間高度限制說明」前項逕依工務局規定辦理，非屬都審放寬事項。

決議

三、考量無障礙使用安全性，建議無障礙機車位依原核准設置。

四、防空避難室請依原核准及其功能設置。

五、報告書部分：

- (一) 實設空地面積請一併修正。
- (二) 法規檢討2-27頁屋脊裝飾物回應頁面有誤，請修正。
- (三) 建築面積變更部分請圈選變更位置。
- (四) 請釐清4-4頁變更位置並補充圈選變更範圍。
- (五) 5-11頁第四排植栽請標示樹穴寬度並符合相關法規檢討。

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及放寬內容。

七、相關單位意見請酌參。

案由	裕隆汽車新店區寶橋段 685、686 地號等 2 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：新北市新店區寶橋段685、686地號</p> <p>二、設計單位：大元聯合建築師事務所 建築師：姚仁喜</p> <p>三、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司 負責人：嚴凱泰</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46層，地下5層，鋼骨構造，共526戶。</p> <p>(二)建築基地面積：24,825.10平方公尺。 設計建築面積：6,609.42平方公尺。 設計建蔽率：26.62% &lt; 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：153,057.09平方公尺。 設計容積面積：82,482.46平方公尺。 設計容積率：332.25% ≤ 332.25% (含移入容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：8,007.28平方公尺 (10.75%)</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、機房 地下五層：防空避難室兼停車空間、機房 地上一層：管委會空間、住宅 地上二至十六層：住宅 地上十七層：住宅、機房 地上十八至四十五層：機房 地上四十六層：集合住宅共用空間 屋突一、二層：機房、泳池</p> <p>(六)停車空間：應設汽車1,050輛，實設汽車1,050輛 應設機車1,050輛，實設機車1,050輛 應設自行車263輛，實設自行車263輛</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案第11點規定「本地區應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府106年5月25日新北府城設字第1060988254號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案因設計調整，於107年3月12日函送都審第1次變更設計報告書到府審議，並錄案提請107年3月22日專案小組審議，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</p>		

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。

1. 工務局意見(書面):

- A. 緊急用昇降機間出入口至戶外步行距離請補充標示。
- B. 請補充標示居室至樓梯口之步行距離。
- C. 防災中心面積檢討請補充說明。
- D. 請補充標示地下室汽車車道出入口之緩衝車道範圍。
- E. 商場室內通路寬度請補充檢討說明。
- F. 特別安全梯與排煙室面積檢討請補充檢討。
- G. 住宅平面圖說請檢討標示步行距離。
- H. 挑空部分面積請檢討是否小於各戶樓地板面積 $1/5$ 。
- I. 緊急進口之間隔及尺寸請補充檢討說明。
- J. 5F電影院之室內通道坡度請標示坡度比。
- K. 本案請進行防火綜合檢討評估。
- L. 本次挑空變更是否涉及非住宅建築物樓層高度規定，請補充說明。

2. 本案依土地使用分區管制要點第12點規定:「商業區及住宅區之建築基地鄰接工業區者(不含本計畫商業區內暫予保留之工業區),應自基地鄰接之境界線退縮10公尺建築且予以植栽綠化。」(P7-1-1頁)地下室進排氣墩位置,請依規定檢討修正。

3. 本案依土地使用分區管制要點第17點規定:「...應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。」,為確保將來如實取得綠建築銀級標章,請提撥綠建築管理維護基金及每5年取得綠建築銀級標章,有關每5年取得綠建築銀級標章倘本府修正相關規定,則從其適用。

4. 請說明本次變更容積樓地板不變而總樓地板面積增加之理由。

5. 有關入口處無障礙車位調整部分:無障礙車位與高層緩衝空間不能重疊,及出入口通行寬度需維持原核准,請修正。

6. 報告書部分:

7. 附帶決議:查新北市都市設計審議委員會105年度12月27日第16次大會「裕隆汽車新店區寶橋段685、686地號等2筆土地集合住宅新建工程」臨時動議報告案第3案會議紀錄附帶決議二:「請套繪公兒用地內人行動線,並說明其開放性及親水性,如檢討尚有不足請另案辦理變更。」。現況公園具有公益性建議維持公園現有環河步道、生態池兼具教育功能,讓民眾可以接近,行走於湖的兩側,請依大會附帶決議辦理公園變更。

8. 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



	<p>證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。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。</p> <p>9. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)旨案業經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會107年3月22日專案小組審議，惟有關貴事務所檢送修正報告書辦理核備，次查警衛亭變更圖說非屬107年3月22日專案小組審議內容，故於107年8月21日函送都審報告書到府審議本次新增警衛亭內容提請都市設計審議。</p> <p>八、以上提請107年8月30日專案小組審議。</p>
<p>決議</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、有關警衛亭部分：</p> <p>(一)為確保公益性與周遭環境之友善，請回應歷次決議針對寶福街及寶中路及公園公益性相關決議。</p> <p>(二)有關警衛亭標示為住宅部分非都審範疇，請逕依建管規定檢討。</p> <p>(三)警衛亭不能標示為停車空間，應全部計入建蔽及容積。</p> <p>二、請釐清公園與本案基地境界線之關係。</p> <p>三、屋頂綠化範圍應與女兒牆脫開。</p> <p>四、請取消公共區域投樹燈。</p> <p>五、公園用地部分，請依大會附帶決議儘速辦理都審變更設計。</p> <p>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及放寬內容。</p>



案由	慶峰開發土城區明德段360、362、363、364地號等4筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段360、362、363、364地號等4筆土地</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：慶峰開發建設有限公司 負責人：呂正信</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：地上十五層、地下三層鋼筋混凝土構造，共140戶。</p> <p>（二）建築基地面積：4,244.44平方公尺。  設計建築面積：1,329.22平方公尺。  設計建蔽率：31.32% ≤50%。  設計開挖率：49.30% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：24,077.11平方公尺。  設計容積面積：14,261.29平方公尺。  設計容積率：336% ≤336%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：4,074.66平方公尺。（40%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：  地下二層至地下三層：停車空間。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：門廳、管委會空間。  地上二層至十五層：集合住宅。  屋突一層至屋突三層：樓梯間、機房、水箱、電梯機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車140輛，實設140輛。  應設機車140輛，實設140輛。  應設自行車35輛，實設35輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  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「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：本案設計單位於107年8月20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30日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見（書面）：</p> <p>（一）本案為第2類建築物，規劃140戶，設置汽車停車位140席，機車停車位140席，自行車停車位35席，未達提交交評門檻。</p> <p>（二）請移設停車場出入口兩側植栽，避免影響行車視距。</p> <p>（三）無障礙機車停車位請移設至靠近電梯處。</p>		

	<p>(四) 請補充本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、轉彎處 5 公尺截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。</p> <p>二、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管理系統，前經新北市政府 106 年 4 月 25 日新北府城開字第 1060738007 號函通過送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 2,160.25 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(4,074.66 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。</p>
<p>決 議</p>	<p>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>一、容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(40%，4,074.66 平方公尺)，目前申請單位提出廣場式開放空間共 1,927 平方公尺，請依下列意見修正後，原則同意 40%：</p> <p>(一) 基地鄰高速公路側法定退縮 8 公尺及基地主要出入口不可作為友善方案，請修正。</p> <p>(二) 廣場式開放空間應增加可及性及駐足性，請適當增設街道家具，並增加引導性道路或相關設施。</p> <p>(三) 本案作為友善方案之人行通道淨寬應大於 2.5 公尺，請修正。</p> <p>(四) 臨明德段 358、359 地號等 2 筆土地及明德段 361 地號 1 筆土地須留設退縮淨寬 2.5 公尺頂蓋型開放空間。</p> <p>(五) 綠覆率達 150%</p> <p>(六) YouBike 市府交通局同意後設置。</p> <p>(七) 併同鄰明德段 361 地號 1 筆土地位置整體規劃設置廣場式開放空間。</p> <p>(八) 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。</p> <p>二、開放空間管理維護基金請配合上開事項修正。</p> <p>三、本案請提供基地南側鄰地(土城區明德段 361 地號 1 筆土地)土地謄本等相關文件，並請其土地所有權人參與討論本案合併開發事宜。</p> <p>四、本案位於整體開發區，並非本街廓第 1 案開發土地，應套繪鄰地 358、359 地號配合規劃(含 8 公尺法定退縮空間)，並全區街廓套繪圖應納入全區範圍圖面，請修正。</p> <p>五、本案車道位置是否涉及法定退縮空間，請釐清並調整修正，並車道緩衝平台應於法定退縮後留設 6 公尺以上設置，車破口不可大於 8 公尺，另請標示車道破口總寬度及緩衝平台距離，以上請修正。</p> <p>六、本案各樓層高度請依建管規定檢討。</p> <p>七、建築物外牆計畫請補充外牆材質示意圖。</p> <p>八、燈光計畫之三時段時間標示有誤，請修正。</p>

- 九、無障礙空間檢討請標示基地高程及坡道坡度。
- 十、請補充說明地上 1 層設置空調設備位置，並標準層空調設備請確實遮蔽。
- 十一、景觀剖面圖 A-A' 及 C-C' 鄰建築線側設置排水道請刪除。
- 十二、綠覆率應以實設面積檢討，請修正。
- 十三、報告書部分：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。
- 十四、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。
- 十五、相關單位意見請酌參。

