

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109年6月15日

發文字號：新北府城設字第1091052986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：00028282X）

主旨：檢送109年6月5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：

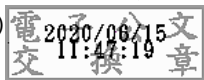
- 一、依本府城鄉發展局109年5月20日新北城設字第1090924745號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：簡委員連貴、湯委員潔新、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、洪委員光、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、光全建設股份有限公司(討論案第1案)、林忠慶建築師事務所(討論案第1案)、全聯實業股份有限公司(臨時動議案)、林辰熹建築師事務所(臨時動議案)

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、王執行秘書敏治、社團法人新北市建築師公會(均含
附件)

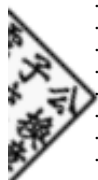


本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

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:簡委員連貴

會議時間：109.06.05 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓西側 1102 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議


全聯實業八里區大堀段 41 地號 1 筆土地一般零售場所新建工程。

四、散會

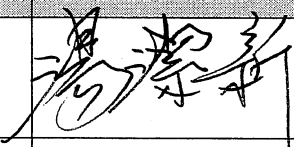
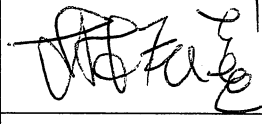

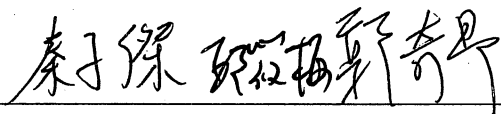
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 109 年 6 月 5 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓西側 1102 會議室

參、 主持人：簡委員連貴 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	湯委員潔新		黃委員美君	
	林委員辰熹		陳委員信良 (臨時出席)	
	林委員秀芬		洪委員迪光	
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			

單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
光全建設股份有限公司	負責人	洪志全	
林忠慶建築師事務所	建築師	林忠慶	
		吳志強	
		魏新河	
林忠慶建築師事務所		林忠慶	林忠慶

列席單位人員

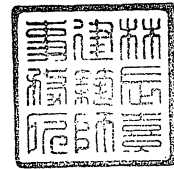
委 託 書

有關新北市八里區大堀段 41 地號土地，「全聯實業股份有限公司」一般零售場所新建工程都市設計審議案，茲因林辰熹建築師為本市都市設計審議委員，依相關規定自行申請迴避，故委託 林辰熹建築師事務所 同仁 蔡文森代表設計建築師出席新北市政府都市設計審議會會議。

委託人：林辰熹建築師事務所 林辰熹

地址：臺北市大安區安和路二段 44 巷 3 號
聯絡電話：(02)2704-8298

印



受委託人：蔡文森

地址：臺北市大安區安和路二段 44 巷 3 號

中 華 民 國 1 0 9 年 0 6 月 0 5 日

案由	光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程案	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林忠慶建築師事務所 建築師：林忠慶。</p> <p>三、申請單位：光全建設股份有限公司 負責人：洪志全。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區及第四種住宅區 (法定建蔽率 45.84%、平均法定容積率 190.076%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 18 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 109 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,972.06 平方公尺。 設計建築面積：1,131.15 平方公尺。 設計建蔽率：22.75% ≤ 45.84%。</p> <p>(三)總樓地板面積：26,027.84 平方公尺。 設計容積面積：14,175.45 平方公尺。 設計容積率：285.11% ≤ 285.11%(190.076%*(1+30%+14%+6%))</p> <p>(四)容積移轉面積：2,835.20 平方公尺(30%)。 基地保水獎勵：1,134.11 平方公尺(14%)。 綠建築獎勵：756.07 平方公尺(6%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店舖。 地上二層至五層：辦公室。 地上六至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 109 輛，實設 177 輛 (自設 68 輛)； 應設機車 159 輛，實設 159 輛； 應設自行車 40 輛，實設 40 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		

七、辦理經過：

(一)本案前經104年7月22日都審暨坡審專案小組、104年11月16日專案小組、104年12月22日本市第63次大會、105年6月24日都審暨坡審專案小組、105年11月7日本市都審暨坡審專案小組及106年2月10日106年度第2次大會討論在案，惟本案經本府城鄉發展局108年11月26日新北城設字第1082174226號函因逾作業要點規定駁回在案，故本次為駁回後第1次專案小組審議。設計單位於108年11月29日檢送報告書至府，提請108年12月30日都審暨坡審專案小組審議，決議如下：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，續提專案小組討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
- (2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。
- (3)住宅區設置樓地板面積超過500平方公尺之商場(B-2)應經專案審查，停車空間應加倍附設。
- (4)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (5)保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。
- (6)外牆裝飾柱請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (7)隔震層設置請依內政部91年8月6日台內營字第0910009552號函釋檢討。
- (8)建築面積(陽台)、高層建築物防災中心請依建築技術規則規定檢討。
- (9)溝渠退縮距離請檢討標示於圖面。

2. 本府交通局意見(書面)：查本案開發單位於108年10月17日提送交通影響評估報告書第5次送審，本局業於10月22日新北交規字第1081953129號函提送本局意見如下：「查本案交通影響評估報告書第4次送審，本局業於106年9月26日新北交規字第1061898305號函提送本局意見，次查本次所提送報告書內審查意見辦理情形回復表為106年7月非為最近一次意見回復，且所設戶數、汽車及機車位數與106年2月10日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會106年度第2次大會會議紀錄不相符，報告書內

大事紀、汽車與機車停車需求等內文敘述有誤或有前後不一致情事，另相關交通資料應更新至近2年內調查數據並重新詳實評估，故仍請貴公司應詳細檢視本案報告書並確實修正及檢附完整資料，俾利本局辦理審查。」，故本案仍請開發單位依都設審議程序及開發量體內容確實修正本案交通影響評估報告書後，儘速送審。

3. 本府環保局意見(書面)：

(1) 據所附資料載：基地位於本市淡水區飛歌段1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056地號等11筆土地，基地面積4,972.06平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建地上18層地下5層共109戶之商場、辦公室、集合住宅，建築物高度56.2公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上28層地下5層共111戶之住宅，建築物高度90.8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，倘經目的事業主管機關確認非位屬自來水水質水量保護區及無說明三情形者，則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) 本案倘與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- a. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- b. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- c. 原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 經查本案容積獎勵部分，申請6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。
- (2) 另查本案容積移轉與獎勵之上限為50%，經查申請容積移轉及獎勵值為51%，業已超過獎勵上限，爰請設計單位核實檢討獎

勵面積及獎勵上限規定。

5. 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,淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地,本案前於 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函會勘完成在案,得移入接受基地之容積為 2,835.20 平方公尺,其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,835.20 平方公尺,超出部分無償捐贈),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準,隨文檢附相關資料供參。
6. 坡審委員意見:
 - (1) 都審報告書內容請與坡審報告書內容一致。
 - (2) 建議於 4~5 級坡增加傾度管監測。
 - (3) 有關高度放寬涉及工程技術之部分,原則同意該坡審報告書提出之方案,後續涉及建築設計規劃部分,仍須經都設會同意後辦理。
7. 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬,惟本案於會議上提請以最高山脊線檢討部分,請依下列意見修正後續提專案小組審議:
 - (1) 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬,經 106 年 2 月 10 日 106 年度第 2 次大會調降建築物,經查高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分,請釐清龍米路高程是否正確。
 - (2) 有關退縮 5 公尺範圍部分考量都市整體景觀,請於圖面標示範圍現況公共設施(行人穿越線)及車道出入口範圍後,沿建築線設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道與現況公共設施整體規劃後配置景觀綠化。
 - (3) 有關留設 10%法定空地(留設面積 500.15 平方公尺)部分,延續例次審議決議,請依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆並增加街道家具供等候停留使用。
 - (4) 高度放寬前後圖說請依相同之獎勵條件檢討對照。
8. 本案申請容積移轉(30%, 2,835.20 平方公尺),目前申請單位提出開放空間(179.75 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案。惟開放空間留設面積較前次大會討論面積降低,範圍內配置高層緩衝空間及頂蓋高度未大於 6 公尺,且未依前次大會決議扣除商業使用範圍,故請補充友善方案或取消容積移轉量及標示公共自行車位置後續提專案小組審議。
9. 本案申請屋脊裝飾物審議,依新北市都市設計審議原則規定,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，且高度以不超過 6 公尺為原則，請補充技師簽證並明確說明屋頂框架式構造採金屬構架後，補充立面圖說明設置位置後續提專案小組審議。

10. 本案 4~5 級坡部分，請依前次大會決議釐清屬開發或申請範圍，並確認法令植栽得否納入綠覆率之計算。
11. 請依前次大會決議基地南側溪流請納入開放空間一併規劃，並請加強該部分空間安全設計，及人行開放空間與鄰地之延續性。
12. 交通運輸：
 - (1) 請加強車道出入口處之圖面標示，包含車道寬度，停等空間位置是否重疊 5 公尺退縮範圍、車道鋪面形式、車道與人行道之高程關係等相關法規檢討說明。
 - (2) 本案地面 1 層規劃商場，2 至 5 層目前規劃辦公室請依新北市都市設計審議原則檢討新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。
13. 延續前次專案小組決議，請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 2 款第 1 目規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺部分，範圍內不得有阻礙性設施，惟本案因地形特殊無法留設安全維護距離部分經說明於坡審同意放寬在案，考量山坡地開發安全，故有關基地境界線退縮 1.5 公尺部分請依坡審決議辦理。
14. 延續前次專案小組決議，地面 1 層規劃商場，2 至 5 層目前規劃辦公室使用，考量本案為住宅區，請依相關規定檢討是否得予設置商業設施並考量實際之使用需求合理設置。另有關本案 1 至 5 樓建築立面為連續壁面設置且鄰地多為 4 至 6 層樓建築，考量本案後方為大屯山，造成鄰地之視覺景觀衝擊，請降低建築立面彩度與環境協調、建議增加壁面綠化、修改屋頂突出物形式或以漸層退縮方式減緩視覺景觀衝擊。
15. 本案 6 樓設置機械室部分請依新北市都市設計審議原則第 4 點機房設置檢討。
16. 景觀綠化：
 - (1) 請於開放空間範圍及車道出入口處設置景觀高燈，以利人行安全。
 - (2) 請依都市設計審議原則規定喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。
 - (3) 請於擋土牆增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊。
 - (4) 請依土地使用分區管制要點規定檢討喬木規格。
17. 1 樓商場面積請依都市計畫法台灣省施行細則檢討。
18. 報告書內容：

- (1) 請釐清是否須檢討都市計畫法台灣省施行細則。
- (2) 6-9 頁法規檢討請修正為新北市都市設計審議原則。

19. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

20. 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。

21. 相關單位意見請酌參。

(二) 設計單位於 109 年 3 月 6 日檢送報告書至府，提請 109 年 4 月 1 日都審暨坡審專案小組審議。決議如下：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，續提專案小組討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
- (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。
- (3) 住宅區倘設置樓地板面積超過 500 平方公尺之商場(店鋪)應經專案審查，停車空間應加倍附設。
- (4) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (5) 保水獎勵開挖率計算請分別套疊建築面積及地下室開挖面積範圍。
- (6) 外牆裝飾柱請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (7) 隔震層設置請依內政部 91 年 8 月 6 日台內營字第 0910009552 號函釋檢討。
- (8) 1F 陽台建築面積請依建築技術規則規定檢討，容移回饋開放空間(頂蓋型)容積樓地板應納入檢討。
- (9) 溝渠退縮距離請檢討標示於圖面。
- (10) 高層建築物緩衝空間淨高請檢討標示。

2. 本府交通局意見(書面)：按本局前次意見，查本案開發單位於 108 年 10 月 17 日提送交通影響評估報告書第 5 次送審，本局業於 10 月 22 日新北交規字第 1081953129 號函提送本局意見如下：「查本案交通影響評估報告書第 4 次送審，本局業於 106 年 9 月 26 日新北交規字第 1061898305 號函提送本局意見，次查本次所提送報告書內審查意見辦理情形回復表為 106 年 7 月非為最近一次意見回復，且所

設戶數、汽車及機車位數與 106 年 2 月 10 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 2 次大會會議紀錄不相符，報告書內大事紀、汽車與機車停車需求等內文敘述有誤或有前後不一致情事，另相關交通資料應更新至近 2 年內調查數據並重新詳實評估，故仍請貴公司應詳細檢視本案報告書並確實修正及檢附完整資料，俾利本局辦理審查。」，本案目前本局尚未收到交通影響評估報告書，仍請開發單位依都設審議程序及開發量體內容確實修正本案交通影響評估報告書後，儘速送審。

3. 本府環保局意見(書面)：第 2 案「光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 108 年 12 月 25 日新北環規字第 1082412837 號函辦理。
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，淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地，本案前於 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函會勘完成在案，得移入可移轉之容積為 2,836.93 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,835.20 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 經查本案容積獎勵部分，申請 6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。
 - (2) 經查報告書法規檢討一節 P2-09，實際綠化面積為 3515.3 平方公尺，惟查報告書 P6-09 頁所載實際綠化面積為 2667.5 平方公尺，爰請設計單位確認本案綠化面積之正確數值。
6. 本案山坡地建築物高度放寬，前經 106 年 2 月 10 日 106 年度第 2 次大會審議在案，查大會審議規劃地上 15 層、屋突 3 層，建築高度(含屋突)共 49.1 公尺，海拔高度 70.55 公尺，惟本次審議增加樓層高度規劃地上 18 層、屋突 1 層，屋脊裝飾物 6 公尺，建築高度(含屋突，未含屋脊裝飾物)共 59 公尺，海拔高度 71.5 公尺，已與大會審議內容不一致，另本次僅設置 1 層屋頂突出物，且屋脊裝飾物已超過大屯山自然天際線 20%，故延續前次大會審議決議提出以下意見，請依下列意見修正：
 - (1) 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬至海拔高度 71.5 公尺，有關高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分，請依下列意見修正：
 - a. 有關屋脊裝飾物已超過大屯山自然天際線 20%部分，請取消或降低屋脊裝飾物設置，不得超過海拔高度。

- b. 本案為高層建築物僅規劃1層屋頂突出物，且樓層高度為2.8公尺，請妥適考量電梯機械室淨高及水箱高度規劃屋頂突出物樓層數。
- c. 延續106年2月10日106年度第2次大會決議：「建築物高度請配合樓層高度或屋突層調整，確保後方山坡不受建築物遮蔽。」，故請以建物最高點海拔高度69.5公尺規劃建築高度(含屋突及屋脊裝飾物)。
- (2) 有關退縮5公尺範圍部分本案因涉及水保設施需沿基地周邊設置水保排水溝，故調整開放空間景觀配置為沿建築線設置1.5公尺人行道再設置1.5公尺綠帶，請考量開闢計畫道路形式及人行安全，請補充說明水保設施排水溝截水排水規劃，並運用剖面圖標示。
- (3) 有關留設10%法定空地(留設面積500.15平方公尺)部分，延續例次審議決議，請調整開放空間面積不得含1.5公尺鄰棟間隔並依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆，另查面積計算與實際留設面積不一致，請修正。
- (4) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討地面層最大面積之視覺通透檢討，查3-12頁檢附圖面有誤，請修正。
- (5) 「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則版本與法令適用日不一致，請修正。
- (6) 考量檢核基地容受力，放寬前圖面仍應依相關法令規定及歷次專案小組決議檢討。
7. 本案申請容積移轉(30%，2,835.20平方公尺)，查106年2月10日106年度第2次大會審議提出頂蓋型開放空間277.54平方公尺，惟本次審議申請單位提出頂蓋型開放空間為266.32平方公尺及依大會決議於基地南側溪流請納入開放空間一併規劃作為容積移轉環境友善方案，延續前次大會審議決議提出以下意見，請依下列意見修正：
- (1) 延續106年2月10日106年度第2次大會決議：「請整體規劃因高度放寬及容積移轉環境友善方案所提供之開放空間開放性及公共性，並扣除供店舖必要商業使用範圍，以面臨民族路、配合南側現況溪流留設調整景觀及開放性。」本次新增高層緩衝空間阻隔開放空間串聯，請調整開放空間範圍內之高層緩衝空間至車道旁與商業使用出入口動線整體規劃，以利區隔公私界面，區隔後請留設開放空間面積不得低於277.54平方公尺(計入容積)且與高度放寬開放空間不以植栽阻隔，鋪面形式延續重新整體設計。

- (2) 仍請增加頂蓋型開放空間高度至 6 公尺。
 - (3) 基地南側溪流旁留設人行步道部分請改留設寬度不低於 2.5 公尺之硬鋪面，並調整機車出入動線，不與人行動線交織，以利人行安全。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，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，且高度以不超過 6 公尺為原則並符合高度放寬絕對海拔高度檢討，續提專案小組審議。
9. 開放空間：
- (1) 請於景觀圖面標示隔震介面處理，不得影響開放空間使用及串聯。
 - (2) 考量人行安全，請於車道旁設置植栽綠帶區隔人車動線。
 - (3) 開放空間植栽規劃建請以同一語彙設置後，串聯整體開放空間。
 - (4) 本案屬山坡地開放空間順應地形設置故供公眾使用安全需要，於開放空間及擋土牆上設置欄杆，請補充圖說說明開放空間欄杆設置形式及位置，並依都市設計審議原則檢討透空率。惟擋土牆上設置欄杆請標示人行寬度或增加停等空間等細部設計圖說說明使用方式，惟規劃部分仍應符合建管規定。
 - (5) 請補充標示鄰地周邊設施及周邊公共設施之現況位置。
10. 交通運輸：
- (1) 考量行車安全，請調整車道動線勿過於彎折，並安全規劃人行車行動線。
 - (2) 考量本案地面 1 層規劃店舖，2 至 5 層規劃辦公室，請依前次決議設置裝卸車位，且不得計入法定車位。
 - (3) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6*6 公尺平地，請補充檢討。
 - (4) 請補充標示地下層停車空間警示設施位置。
 - (5) 請補充自行車動線檢討，並逕依交通影響評估意見辦理。
 - (6) 請說明交通影響評估進度為何。
11. 建築基地細分規模限制事項：
- (1) 請依相關法規檢討基地容許使用類組，並區隔辦公室及住宅動線。
 - (2) 請合理規劃辦公樓層公共廁所之管道間規劃。
 - (3) 請補充 A1、A2、A3 辦公室及 A4 管委會空間之空調位置檢討，並設置於陽台內。
12. 景觀綠化：
- (1) 報告書專章請以地面層綠化剖面圖標示覆土深度及開放空間、

	<p>人行步道尺寸。</p> <p>(2) 請修正沿街喬木設置方式，加大開口增加開放性。</p> <p>(3) 沿街人行步道尺寸請加寬至 2.5 公尺，並於不影響高層緩衝空間法規檢討下增加沿街綠化面積。</p> <p>(4) 本案排水規畫請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。</p> <p>(5) 請補充緬梔喬木規格。</p> <p>(6) 喬木顆數請依土地使用分區管制要點規定其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上方可計入。</p> <p>(7) 考量植栽生長，請取消陽台投影設置綠化。</p> <p>13. 考量山坡地開發安全，故有關基地境界線退縮 1.5 公尺部分請依坡審決議辦理。</p> <p>14. 陽台挑空過樑請逕依建管規定檢討。</p> <p>15. 報告書部分：</p> <p>(1) 消防審查請更新。</p> <p>(2) 景觀剖面圖 B 之地下室樓板繪製有誤，請釐清。</p> <p>(3) 喬木綠覆率有誤，請修正。</p> <p>(4) 請補充休憩座椅數量檢討。</p> <p>(5) 鋪面圖例請依色系表現。</p> <p>(6) 建築圖說請移除相關建管法規檢討。</p> <p>(7) 建築模擬圖與建築立面圖不一致，請修正。</p> <p>(8) 高層建築安全梯規劃請依建管規定繪製窗戶。</p> <p>16. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 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。</p> <p>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)設計單位於 109 年 5 月 7 日檢送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 109 年 6 月 5 日都審暨坡審專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。</p> <p>(二)有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分不得設置構造物及階梯等請檢討。</p>

- (三)住宅區倘設置樓地板面積超過 500 平方公尺之商場(店鋪)應經專案審查，停車空間應加倍附設。
- (四)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (五)保水獎勵開挖率計算請分別套疊建築面積及地下室開挖面積範圍，並合計檢討。
- (六)隔震層設置請依內政部 91 年 8 月 6 日台內營字第 0910009552 號函釋檢討。
- (七)1F 陽台(法定空地)不得計入建築面積請依建築技術規則規定檢討，容移回饋開放空間(頂蓋型)容積樓地板應納入檢討。
- (八)溝渠退縮距離請檢討標示於圖面。

二、本府交通局意見(書面)：本案前於 106 年 9 月 26 日函請該公司修正交通影響評估報告書，續經 108 年 10 月再次提送之報告書之內容(戶數及車位數等)已不同於 106 年，且報告時間更迭已逾 2 年，爰請本案開發單位重新檢視調整，惟迄今 109 年 4 月 29 日提送交通影響評估報告書第 6 次仍未修正回應，建請開發單位修正後儘速提送。

三、本府環保局意見(書面)：貴局訂於 109 年 6 月 5 日召開「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，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

四、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，淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地，本案前於 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函會勘完成在案，得移轉之容積為 2,836.93 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,835.20 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查本案容積獎勵部分，申請 6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。

(2)經查報告書法規檢討一節 P2-09，實際綠化面積為 3,515.3 平方公尺，惟查報告書 P6-10 頁所載實際綠化面積為 2692.87 平方公尺，爰請設計單位確認本案綠化面積之正確數值。

決議

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，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、本案山坡地建築物高度放寬，請依下列意見修正，提請大會討論：

- (一)有關退縮 5 公尺範圍部分本案因涉及水保設施需沿基地周邊設置水保排水溝，故調整開放空間景觀配置為沿建築線設置 1.5 公尺人行道再設置 1.5 公尺綠帶，考量鄰地設施物阻隔人行道規劃，

請增加沿街人行步道寬度至 2.5 公尺，以符新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定。

- (二) 有關留設 10%法定空地(留設面積 500.15 平方公尺)部分，請調整景觀配置使全區域皆可使用，並依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆。
- (三) 放寬前圖說請套繪坡度分析不得建築範圍且依建築規劃合理配置擋土牆及水保設施。
- (四) 放寬前水保獎勵圖說請套繪建築面積檢討開挖率計算。
- (五) 請依高度放寬審議原則規定高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)，本案放寬後總樓地板面積高於未放寬前總樓地板面積，請修正。

二、 本案申請容積移轉(30%，2,835.20 平方公尺)，提出高度 6 公尺、計入容積之頂蓋型開放空間 277.54 平方公尺，請補充容積移轉友善方案專章說明規劃方式，開放空間範圍內不得設置水池，請修正後提請大會討論。

三、 本案規劃擋土牆上方環型通路部分請增加路線標示及跨溪構造物設置方式說明如何通達現有通路，景觀配置之擋土牆寬度與其他圖面不一致，請釐清。

四、 本案平均基準容積率請依本府 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函以 190.076%檢討，且獎勵容積樓地板面積不得高於基準值，請修正。

五、 請補充本案設置隔震層與開放空間及景觀規劃之介面處理。

六、 請補充基地內現有通路後續處理方式。

七、 交通運輸：

(一) 請依都市設計審議原則規定為考量安全性，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) 請補充剖面圖說明車道與人行道之高程關係等相關法規檢討。

(三) 考量管理維護，本案自行車位請整併規劃。

(四) 請補充汽、機車及自行車動線標示。

八、 景觀綠化：

(一) 請補充說明基地東側擋土牆上方景觀規劃方式。

(二) 請補充沉沙池與排水設施整併規劃方式。

(三) 請依審議原則規定人行及開放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。

(四) 綠化面積請依土地使用分區管制要點以實設空地檢討，另有建築面積範圍、陽台投影及擋土牆懸挑板下方應不得計算綠化面積。

(五)請於頂蓋型開放空間及車道出入口 2 側增設景觀高燈，以利人行安全。

(六)綠覆率請以實設空地檢討。

九、隔震層設置請依本府工務局意見及建管規定檢討，法規檢討請移除。

十、本案規劃裝飾柱倘符合建管規定，請移除專章檢討。

十一、考量都市景觀，空調主機請統一設置於陽台內。

十二、報告書部分：

(一)本案未規劃山櫻花，請取消圖例。

(二)都市計畫法台灣省施行細則法規檢討有誤，請修正。

(三)請補充土地使用分區管制要點第 7 條法定汽車位及 21 條屋頂綠化檢討。

(四)本案規劃圍牆部分請於都市設計審議原則補充檢討。

(五)3-11 頁面積計算與圖面重疊，請修正。

(六)本案地下 5 層規劃與地下 2-4 層不一致，5-8 頁請分開檢討。

(七)避雷針規劃無涉及都審事項，請移除檢討。

十三、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。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。

十四、相關單位意見請酌參。

十五、以上內容設計單位得先據以修正圖說。

案由	全聯實業股份有限公司八里區大堀段41地號1筆土地一般零售場所新建工程	案號	臨時動議 第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區大堀段41地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：林辰熹建築師事務所 建築師：林辰熹</p> <p>三、申請單位：全聯實業股份有限公司 負責人：林敏雄</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率50%，容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上2層，鋼構造，共3戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,937.87平方公尺。</p> <p>設計建築面積：855.14平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：44.13%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,148.48平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,148.48平方公尺。</p> <p>設計容積率：59.26%≤120%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：一般零售業、梯廳。</p> <p>地上二層：辦公室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車7輛，實設汽車11輛。(自設汽車4輛)， 應設機車7輛，實設機車11輛。(自設機車4輛)。 應設自行車1輛，實設自行車2輛。(自設機車1輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「10111226 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)」土地使用管制要點第二十二點：「本計畫地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)本案設計單位於109年2月15日函送都審報告書到府，提請109年3月20日專案小組審查。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：考量本案作一般零售業使用，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。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區大堀段41地號</p>		

等1筆土地，基地面積1,937.87平方公尺，興建1棟地上2層共3戶之一般零售場所、辦公室，建築物高度7.4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。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):未檢附建照掛件資料，無法確認法令適用日，請檢附建造掛件資料。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。
5. 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)法規檢討：

- A. 法規檢討結果請於備註欄位說明。
- B. 本案檢討倘若屬於大型商場需依都市計畫法新北市施行細則第15條檢討，且需經本府建築主管機關審查合格。
- C. 請確認本案是否為大型商場，並請配合檢討相關法規，含建築物與相鄰建築基地保留4公尺以上空地。
- D. 請依「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討。
- E. 停車位檢討請依建築技術規則、新北市都市設計審議原則及土地使用分區管制要點檢討說明，並請分列法定應設車位、自設車位、實設車位。
- F. 綠化檢討請依各項法規規定檢討，並請詳述檢討結果。
- G. 土地使用管制則第26條屋頂綠化未檢討，請釐清。
- H. 留設3.52公尺無遮簷人行道請以圖示說明。
- I. 請依新北市都市設計審議原則鄰接10公尺以上道路需退縮3.52公尺，鄰接未達10公尺道路者需退縮1.5公尺人行步道。
- J. 請依107年3月26日本市107年度第4次大會專案報告第1案檢討輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項。
- K. 本案分3戶考量民眾使用習慣請於一般零售業B合理配置衛生設備及數量，請說明入口位置。
- L. 專章檢討請依新北市都市設計審議報告書範本製作。
- M. 本案為一般零售業請說明一樓平面空間區隔原因。
- N. 廣告招牌形式非屬專章檢討範圍請移置建築計畫章節檢討，並其他圖面請修正刪除廣告招牌，請依廣告物招牌設置辦法檢討說明。

(2)車行及人車動線計畫：

- A. 汽車動線與人行步道動線交織請修正，並請考量人行動線安全設置景觀設施隔離，並請內化處理。
- B. 車道破口需維持6公尺。並請維護行人於人行步道行走安全。

- C. 機車停車位設置位置與人行動線交織，應明確作區隔，且為避免人行動線影響機車動線建議於進風除室前旁邊設置隔離綠帶。
- D. 自行車設置位置請考量勿與人行動線交織，請修正。
- E. 請以剖面圖說明無障礙坡道與人行步道順平原則。
- F. 本案為一般零售業垃圾停車位，裝卸車位與汽車車位設置於同一排，動線交織，請考慮動線調整設置。
- G. 考量一般零售業使用需求，有關裝卸服務動線，請補充說明。

(3) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格部分：

- A. 請依新北市都市設計審議原則第 6 條逐項檢討，並請說明頁數。

(4) 景觀計畫：

- A. 建築立面部分請增加格柵、裝飾柱(板)，增加屋簷或遮陽設施減少太陽直射，並考量節能減碳及友善生態請增加壁面綠化。
- B. 色彩部分請以中明度、低彩度的建材顏色搭配，避免過多色調導致混亂感，請避免大面積單一設計。
- C. 立面及屋頂請增加隔熱塗料之處理方式。
- D. 依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定需說明屋頂無法綠化或設置太陽光電設備原因及處理方式。
- E. 請繪製景觀平面圖說明無遮簷人行步道設置位置、及基地四周退縮綠地空間及寬度。
- F. 請說明喬木加倍設置檢討方式及喬木米高徑。
- G. 請說明樹穴施作防水必要性。
- H. 建築物照明計畫請以白底圖示說明燈具設置方式及數量，並請以部分高燈及景觀燈方式配置燈具。
- I. 基地排水系統圖請分別說明排水溝、草溝設置位置。
- J. 景觀鋪面及街道家具設置位置請分別於平面圖說明清楚。
- K. 請以剖面圖說明建築物室內與人行步道及景觀鋪面高程關係。
- L. 各層平面圖請刪除面積及法規檢討。

(5) 報告書部分：

- A. 地籍圖謄本請檢附於附件章節。
- B. 請檢附第一類地籍謄本資料。

- (6) 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。

(7) 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 109 年 4 月 14 日函送都審報告書到府，提請 109 年 4 月 27 日專案小組審查。

- 1. 本府交通局意見(書面)：按本局前次意見，本案僅依法規設置汽、機車及裝卸貨停車位，惟考量本案作一般零售業，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，仍請再詳細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。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 109 年 3 月 10 日新北環規字第 1090397915 號函辦理。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 商場面積大於 500 平方公尺，不符細則第 14 條 14 點。
 - (2) 建築面積請套繪 1 樓平面圖以利查核。
 - (3) 請檢附周邊執照版為套繪圖。
 - (4) 請檢討技規建築設備篇衛生設備。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：無檢附建造執照，以及屋頂綠化數據報告書第 20 頁及第 80 頁所敘不相符，請申請人再次檢核釐清。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。
6. 法規檢討：
 - (1) 本案未檢附建造執照資料，請補充說明法令適用日期。
 - (2) 本案分 3 戶一般零售業場所(B)請合理檢討配置衛生設備；另請設置衛生設備時靠近垂直動線俾利民眾使用。
 - (3) 法規檢討請詳實說明對應頁數。
 - (4) 土地使用分區管制要點，請以最新版本檢討。
 - (5) 請說明本案汽機車停車位檢討方式及結果，請依都市計畫法新北市施行細則、建築技術規則、新北市都市設計審議原則等法規檢討，並請於各法規詳細說明檢討結果。
 - (6) 都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點請逐點說明檢討結果。
 - (7) 新北市都市設計審議原則第九、十點未檢討，請釐清。
 - (8) 本案於住宅區做商場使用，請依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定檢討。
7. 車行及人車動線計畫：
 - (1) 考量本案為角地，為避免日後機車動線混亂影響人行動線，於基地轉角請以景觀手法處理加強人車動線區劃，並請於 8 公尺道路側設置景觀高燈，以維護夜間行走安全。
 - (2) 考量車道破口距離街角較近，請評估向東移設，增加車輛進出緩衝空間。
 - (3) 請加強街角廣場之開放空間設計，提供休憩停留空間。
 - (4) 考量人車動線區劃及通行安全，沿 8 公尺計畫道路側請先設置植栽帶後再規劃 1.5 公尺寬人行道。
 - (5) 請依會議記錄詳實檢討停車空間、車道、裝卸車位及垃圾停車位。
 - (6) 本案為商場，每日進出貨量大，請說明車輛停放卸貨空間活動行

為，是否影響進出商場人行動線及安全。

(7)考量商場入口進出民眾多，自行車位設置位置容易影響人行進出賣場安全，請調整至其他位置停放。

8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格部分：

(1)立面設置格柵請以平、立面圖及詳細圖說明設置方式及材質，與建築物接連接方式，並請於景觀計畫章節說明，並於法規檢討章節說明。

(2)廣告物招牌不得有 LOGO 及廣告帆布等物件繪製於圖面，請刪除，另設置規定請依建管規定辦理。

(3)外觀模擬圖請依街道家具及燈具位置繪製。

(4)考量日後基地西北方基地開發與本案人行步道連接，臨地界線部分以硬鋪面設置，以串接鄰地人行步道。

9. 請說明基地現況，並請檢附基地現況照片。

10. 本案位於免指定建築線範圍內需請標示基地位置。

11. 考量通用設計概念，請合理檢討於一樓設置無障礙廁所。

12. 消防送審圖說請更新。

13. 請補充基地四周現況照片，以說明目前基地現況。

14. 景觀計畫：

(1)建築物照明部分模擬圖請依燈具配置方式說明，並請刪除廣告物 LOGO。

(2)請以剖面圖說明景觀設施與人行道高程、洩水坡度關係，並請加註覆土深度。

(3)無障礙坡道部分請以剖面圖說明與人行步道及建築物入口高程差並以順平處裡，依新北市都市設計審議原則規定坡度須於 4% 以內。

(4)依新北市都市設計審議原則不需檢討基地保水及透水，請刪除。

15. 各層平面圖及立面圖刪除面積及法規檢討請以頁數說明修正前後差異。

16. 有關樓層高度請依「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」規定檢討。另請說明二樓地板面降版原由。

17. 報告書部分：

A. 地籍圖請放置於附件章節說明。

B. 會議紀錄修正前後對應說明，請於報告書左右頁說明。

18. 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。

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三)本案設計單位於 109 年 5 月 26 日函送修正都審報告書到府。

八、提請 109 年 6 月 5 日專案小組審查。

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、提請放寬部分

本案因設計鋼構斜屋頂，考量設置屋頂綠化確有困難，依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條、「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)」書土地使用管制要點」第 26 點及新北市都市設計審議原則第 7 項第 3 款屋頂綠化，原則同意，以地面層喬木加倍設置補足。

二、有關本案申設招牌廣告物部分，請依建管相關規定辦理。

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。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。

五、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

決議