

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20日

發文字號：新北府城設字第1111139837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：000WQWYXW）

主旨：檢送111年6月9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5月26日新北府城設字第1110987382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23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：簡委員連貴、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、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、新北市政府經濟發展局（討論案第2案）、新北市政府文化局（討論案第2案）、新北市政府新建工程處（討論案第2案）、安信建築經理股份有限公司（討論案第1案）、林忠慶建築師事務所



(討論案第1案)、南山人壽保險股份有限公司(討論案第2案)、賀大行建築師事務所(討論案第2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、周執行秘書繼祖、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:簡委員連貴

會議時間：111.06.09 星期四 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)安信建築經理淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)南山人壽保險淡水區望高樓段 540 地號等 19 筆土地淡水沙崙園區停車場用地新建工程。

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：111.6.9 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴(胥委員直強代理)

出席委員：胥委員直強、崔委員懋森、許委員晉誌

出/列席單位：新北市政府交通局(廖科員博逸)、新北市政府經濟發展局
(吳科員豐州)、新北市政府文化局(吳科員佳倫)、安信建
築經理股份有限公司(洪副總志全)、林忠慶建築師事務所
(林建築師忠慶)、南山人壽保險股份有限公司(葉經理國
勝、巫副理昇坤)、賀大行建築師事務所(賀建築師大
行)、新北市政府城鄉發展局(秦股長子傑)

案由	安信建築經理淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	討論案 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：安信建築經理股份有限公司 負責人：周俊吉。</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%、法定容積率 190.076%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 22 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 153 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,972.06 平方公尺。 設計建築面積：1,104.34 平方公尺。 設計建蔽率：22.21% ≤ 45.84%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,386.82 平方公尺。 設計容積面積：14,119.06 平方公尺。 設計容積率：283.97% ≤ 283.99% 〔190.076%*(1+30%+19.41%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,835.20 平方公尺(30%)。 危老獎勵：1,834.92 平方公尺(26%，以危老容積獎勵得計算基地範圍為 2,977.64 平方公尺之結果，倘以整宗基地回算獎勵值為 19.41%)。</p> <p>註：有關本案危老獎勵說明如下</p> <p>容積獎勵基地面積：1977.64 m²+925.91 m²+74.09 m²=2977.64 m²</p> <p>容積獎勵面積：</p> <p>(第四種住宅)1977.64 m²*240%=4746.34 m²(危老基地面積) 925.91 m²*240%=2222.18 m²(部分合併鄰地) 6968.52(4746.34+2222.18)m²*26%=1811.81 m²(A)</p> <p>(第一種住宅)74.09 m²*120%=88.90 m²(部分合併鄰地) 88.90 m²*26%=23.11 m²(B)</p> <p>危老獎勵面積合計(A+B)：1811.81 m²+23.11 m²=1834.92 m²</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至五層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：門廳、店舖。</p> <p>地上二層至五層：辦公室。</p>		

地上六至二十二層：集合住宅。

屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。

- (六)停車空間：應設汽車 114 輛，實設 186 輛(自設 72 輛)。
應設機車 153 輛，實設 184 輛(自設 31 輛)。
應設自行車 23 輛，實設 28 輛(自設 5 輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

依據「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)土地使用管制要點第 16 點(略以)：「…經都設設會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則設計施工篇二六八條之高度限制。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府 109 年 11 月 19 日新北府城設字第 1092061147 號函同意核備在案。
- (二)本案設計單位於 111 年 4 月 11 日函送都審報告書到府。提請 111 年 5 月 2 日專案小組審議。決議如下：「本次出席委員人數不足故採諮詢案辦理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)：
- (1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 3,134.56 平方公尺，非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 4 層建築物共 124 戶之集合住宅，建築物高度 47.66 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) 倘位於山坡地範圍內且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

項以上者，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。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (2)另因民眾消費習慣改變，外送、網購需求大增，建議於基地內平面層開放空間檢討是否可設置臨時停車區域供外送貨運業者臨停使用。
- (3)另本局於107年7月17日新北交規字第1090300673號函原則同意交通影響評估報告書，惟本次變更停車位數量已超過10%，請依本府97年10月21日北交規字第0970788420號函規定，重新提送交評供本局審查。

3. 本府工務局會後意見(書面):

- (1)施行細則43、46條應確實計算檢討。
- (2)土管第六條檢討有誤，請修正。
- (3)土管第9條請釐清是否申請。
- (4)變更後防火間隔請依建築技術規則第11條檢討。
- (5)本次變更建築範圍且位於山坡地，請補檢討坵塊分析圖。
- (6)屋脊裝飾物請依110年工作手冊檢討。
- (7)裝飾柱是否涉及放寬事項，請釐清檢討列式有誤。
- (8)本次變更增設衣帽間請依建築技術規則檢討。

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件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府110年7月12日新北府城開字第1101268397號函核准容積移轉，得移入接受基地本市淡水區飛歌段1045-1、1064-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056地號等11筆土地(面積共計4,972.06平方公尺)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，非屬山坡地範圍)。

5. 法規檢討部分:

- (1)經查本案建造執照第一次變更設計申請書內容，加註其法令適用日為103年3月26日，都市計畫法令適用日為111年4月7日，有關法令適用日部分請依建管規定辦理。
- (2)有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」之檢討內容(如:開挖率、容積獎勵上限等)請詳細列式並說明回應。
- (3)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，並請於報告書中補充相關資料。
- (4)有關開挖率部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第37條詳細列

式檢討本案開挖數值。

- (5)有關本案加註都市計畫法令適用日為 111 年 4 月 7 日，汽車位檢討部分請依照「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點詳實檢討數量。另目前車位數檢討內容有誤請更正。

6. 公共開放空間系統:

- (1)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(347.5 平方公尺，含計入容積之頂蓋型 327.24 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案，變更後開放空間之深度較原核准增加約 10 公尺，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，續提討論。
- (2)沿街及頂蓋型開放空間部分請配合店舖加強景觀、街道傢俱等設計，提供具休憩的停留空間。

7. 山坡地高度放寬:

- (1)本案依土地使用分區管制要點第 16 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」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，經查案位於街廓編號 26-2，允建最高海拔高度為 92 公尺，其變更前樓層數為 18 層(建築物高度 53.6 公尺)變更後樓層數為 22 層(建築物高度 71.8 公尺)、總樓地板面積增加 2,197.07 平方公尺，考量變更後之量體應減少對於環境之衝擊，故不得增加樓地板面(請取消地下一層空間及地面層量體)，續提討論。
- (2)有關高度放寬前之模擬方案應據實符合法令方式檢討繪製，目前繪製之圖說中 1 至 4 層緊靠擋土牆，請依建築技術規則第 264 條檢討山坡地地面上之建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離。
- (3)有關高度放寬前、後之圖說應有詳細之面積計算表，目前圖說中部分樓層缺變更後(放寬前)之圖說，以致於無法確認整體規劃內容，請重新檢討修正。
- (4)有關建築物高度管制之高度請以海拔高度進行檢討，以符土地使用分區管制要點規定。
- (5)放寬後垂直龍米路之景觀穿透率請維持原核准量。

8. 交通運輸系統配置事項:

- (1)有關車道規劃部分，請自沿街式步道後留設 6 公尺之緩衝空間，周邊應有足夠的安全警示及植栽作為動線之緩衝。
- (2)有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。
- (3)本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且依照無障礙設計規範留設通達梯廳之動線寬度。
- (4)垃圾儲藏空間旁請留設至少 75 公分寬之通路。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項:

- (1)地下室車道部分請依建管規定詳實繪製圖說。另有關本次變更後地下室層數同為5層，惟戶數增加26戶停車位增加39部，應檢討變更前、後地下室汽機車位配置之合理性。
- (2)本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以6公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並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檢討後，續提討論。
- (3)本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

10. 景觀計畫:

- (1)請以多向剖面說明基地內外之高程關係，並依「新北市都市設計審議原則」開放空間橫向坡度不大於4%為原則。
- (2)有關綠化面積、綠覆率等請不得低於原核准設計。
- (3)本案排水規劃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，並依排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。目前圖面說明過於簡略，無法判讀，請補充說明。
- (4)開放空間範圍內不得設置花台等阻隔物，請補充相關景觀剖面說明。
- (5)沿街開放空間部分請增加景觀植栽規劃，並配合街道家具整體設計。
- (6)人行空間部分應避免設置地嵌燈，以確保人行空間品質。
- (7)請套繪機電設備排氣管道等空間，並以設計方式確保不影響開放空間。
- (8)為加強本基地與鄰近整體環境生態景觀融合規劃，請以多向景觀剖面說明與鄰地關係，並確保界面順平無高差處理。

11. 報告書內容:

- (1)變更後相關圖說及面積增減請於報告書中詳細標示對照說明。
- (2)補充多向景觀剖面圖，說明基地內外空間關係。
- (3)本案位於山坡地，請補充本次變更坡審、水土保持等審查辦理進度。
- (4)有關屋頂綠化部分請補充植栽計劃，並以剖面檢討覆土深度足夠，女兒牆周邊應留設緩衝空間，確保有足夠淨高。
- (5)景觀剖面圖部分請詳細檢討各處覆土深度足夠。
- (6)報告書內容請確實依照範本製作(請補充管理規約、開放空間管理維護計畫表、建築外牆色彩計畫等內容)。

12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

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. 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。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 111 年 5 月 16 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 111 年 5 月 13 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 6 月 9 日專案小組審議。

一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，說明如下：

(一) 依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：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 及 1056 地號等 11 筆土地，基地面積 4,972.06 平方公尺，非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 22 層地下 5 層共 153 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 71.80 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。

(二) 倘位於山坡地範圍內且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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

二、本府交通局意見(書面):

(一) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設

本次
審查
相關
單位
意見

置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

(二)另因民眾消費習慣改變，外送、網購需求大增，建議於基地內平面層開放空間檢討是否可設置臨時停車區域供外送貨運業者臨停使用。

(三)另本局於107年7月17日新北交規字第1090300673號函原則同意交通影響評估報告書，惟本次變更停車位數量已超過9%，請依本府97年10月21日北交規字第0970788420號函規定，提交評差異分析供本局審查。

三、本府工務局意見(書面):

(一)旨揭地號土地已領有110淡建字第178號建造執照在案，後續倘依危老重建條例申請案件，於危老重建計畫核准後掛件申請建築執照變更設計者，需依申請建築執照變更設計當時建管法令規定辦理。

(二)無障礙機車車道寬度請確認是否有1.8公尺以上。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案前已於110年7月7日與本府簽訂銀級綠建築容積獎勵協議書在案，本次變更設計內容涉及取消銀級綠建築容積獎勵部分，請申請人另函與本科申請終止原核准協議書。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查本案前於110年7月12日新北府城開字第1101268397號函核准容積移轉在案，捐贈持分面積共計1,158.21平方公尺，得移入接受基地本市淡水區飛歌段1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056地號等11筆土地(面積共計4,972.06平方公尺)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，非屬山坡地範圍)。

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、法規檢討部分:

(一)經查本案建造執照第一次變更設計申請書內容，加註其法令適用日為103年3月26日，都市計畫法令適用日為111年4月7日，有關法令適用日部分請依建管規定辦理。

(二)有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」之檢討內容(如:容積獎勵上限等)請詳細列式並說明回應。

(三)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，並請於報告書中補充相關資料，並納入公寓大廈管理規約。

(四)有關本案加註都市計畫法令適用日為111年4月7日，汽車位檢討部分請依照「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點詳實檢討數量。另目前法定汽車位數檢討內容有誤，應為117輛請釐清修正。

二、公共開放空間系統:

(一)本案申請容積移轉(30%，2,835.20平方公尺)，目前申請單位提出

決議

開放空間(347.5 平方公尺，含計入容積之頂蓋型 327.24 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案，惟變更後開放空間深度增加約 8 公尺，原寬度達 10.4 公尺之空間壓縮至 8.2 公尺，以致於可及性大幅減少，故有關開放空間應不得低於原有之設計品質。

(二)承上，請以不同色塊標示檢討頂蓋及非頂蓋型開放空間，並確保計容積之頂蓋型空間面積不得減少。

(三)沿街及頂蓋型開放空間部分請配合店舖加強景觀、街道傢俱等設計，提供具休憩的停留空間。另因高度放寬所留設大於 500 平方公尺之開放空間變更後對外連通之開口縮小，請維持原核准內容設計。

(四)請加強開放空間之景觀鋪面、植栽佈設、隔震結構等界面規劃設計。另請補充大範圍剖面圖說明與周邊環境的空間關係。

三、山坡地高度放寬：

(一)本案依土地使用分區管制要點第 16 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」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，經查案位於街廓編號 26-2，允建最高海拔高度為 92 公尺，其變更前樓層數為 18 層(建築物高度 53.6 公尺)變更後樓層數為 22 層(建築物高度 71.8 公尺)、總樓地板面積增加 2,197.07 平方公尺，依據「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則第 6 點容積總量檢討及限制：(略以)「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)。」，考量變更後之容積量體應減少對於環境之衝擊，請維持原核准之總樓地板面積(2,5189.75 平方公尺)，或以設計手法加強對於空間環境品質的友善規劃後，續提討論。

(二)承上，有關前次會議中針對總樓地板面積不得增加部分，報告書回應為 2F~18F 陽台計入容積，未計入樓地板面積，查「建築技術規則」第 162 條(略以)「....。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積....」，有關原核准案件中相關簽證檢討有誤，故請就全案相關建築法令內容重新核實檢討。

(三)有關落物曲線及相關面積計算部分，請依建管規定檢討。

四、交通運輸系統配置事項：

(一)有關車道規劃部分，請自沿街式步道後留設 6 公尺之緩衝空間，周邊應有足夠的安全警示及植栽作為動線之緩衝。另請於圖說標示檢

討緩衝空間範圍。

(二)本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，並配合調整機車位規劃符合建管規定之出入動線。

(三)垃圾儲藏空間旁請留設至少 75 公分寬之通路。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(一)本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以 6 公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並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檢討後，續提討論。

(二)本案為高層建築物其標準層平面邊柱以錯位方式規劃，且陽台面對天井挑空，影響空間安全、品質，請重新合理調整平面，以平整之結構系統設計。

(三)有關車道部分請依「建築技術規則」標示檢討迴轉半徑及車道寬度，本案繪製內容有誤請修正。

六、景觀計畫：

(一)請以多向剖面說明基地內外之高程關係，並依「新北市都市設計審議原則」開放空間橫向坡度不大於 2.5% 為原則。

(二)有關綠化面積、綠覆率等請不得低於原核准設計。

(三)本案排水規劃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，並依排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。目前圖面說明過於簡略，無法判讀，請補充說明。

七、報告書內容：

(一)變更後相關圖說及面積增減請於報告書中詳細標示對照說明。

(二)報告書內容請確實依照範本製作(請補充公寓大廈管理規約、開放空間管理維護計畫表、建築外牆色彩計畫等內容)。

八、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

九、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、相關單位意見請酌參。

十一、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。

十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、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 23 日前辦理續審事宜。

案由	南山人壽保險淡水區望高樓段 540 地號等 19 筆 土地淡水沙崙園區停車場用地新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 等共 19 筆土地</p> <p>二、設計單位：賀大行建築師事務所 建築師：賀大行</p> <p>三、申請單位：南山人壽保險股份有限公司 負責人：陳棠</p> <p>四、土地使用分區：停車場用地(停三)(建蔽率 80%，容積率 600%)</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 8 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：11,281.09 平方公尺。 設計建築面積：1,210.19 平方公尺。 設計建蔽率：10.73% < 80%。</p> <p>(三)總樓地板面積：8,915.75 平方公尺。 設計容積面積：5,630.65 平方公尺。 設計容積率：49.91% < 600%。(法定上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：設備、機電空間及防空避難室等。 地下一層：設備、機電空間、停車空間及防空避難室等。 地上一層：辦公室、大廳、店舖、機電空間、門廳、雨庇等。 地上二層：餐廳。 地上三至九層：住宿單元。 屋突一至二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 58 輛，實設 257 輛(自設 199 輛)。 應設機車 60 輛，實設 70 輛(自設 10 輛)。 應設自行車 9 輛，實設 14 輛(自設 5 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討案)第十三條：「本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(三)停車場用地(停三)。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 111 年 4 月 15 日函送都審報告書到府。提請 111 年 4 月 28 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>		

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) 請說明本案出入口處臨 8 米計畫道路是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準。
- (2) 請說明本案基地開兩處出破口之必要性。
- (3) 請套繪對側文創園區之規劃構想，並針對衍生之交通量，整體檢討人行、自行車及汽機車動線之合理規劃；請補充於周邊逆道路路網圖以連續動線標示進出基地之動線。
- (4) 本案停車場規劃方式如符公共設施用地多目標使用辦法及本府經發局之招商文件規定，本局無意見，惟採分期開發策略，各期開發階段車位數仍應滿足自設及公共停車需求，故請補充未來分期開發將利用目前規劃之平面停車場興建時之因應對策；設置旅館部分請核實檢討大客車停放需求及下客進出動線，必要時應檢討出入口截角以符大客車進出需要。
- (5) 公共停車場請檢討設置婦幼車位；並請再考量設置電動大客車、汽機車充電樁可行性；汽車停車場至旅館建物人行出入口請檢討人行動線（包括無障礙車位區及一般車輛區）。
- (6) 請檢討公共自行車、公車站位，並評估於基地內留設公共自行車租賃站及捐贈可行性。
- (7) 請評估平面停車場除了要滿足旅館的停車需求，是否可滿足未來對側文創園區的停車需求。
- (8) 本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

2. 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：基地位於本市淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 地號等 19 筆土地，基地面積 11,281.09 平方公尺，興建 2 棟地上 9 層地下 2 層共 9 戶之倉庫、辦公室、旅館、店鋪、辦公室，建築物高度 34.50 公尺，請檢附基地是否位於山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區、重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺以下之證明文件，俾利憑判應否實施環境影響評估。

3. 本府工務局意見(書面):

- (1) 用途請依「變更淡水都市計畫（「停三」停車場用地）細部計畫（配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定）」之容許使用項目名稱填寫。
- (2) 請確認土管第 3 條「變更淡水都市計畫（「停三」停車場用地）細部計畫（配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定）」之都市設計管制規定檢討第 3 點是否已於計畫書中刪除？
- (3) 細則第 42 條及土管第 7 條請補充說明汽車數量檢討。
- (4) 本案有兩處車道擴口是否合宜。

4. 本府文化局意見:

- (1) 本案範圍 (淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 等 19 筆土地) 無位屬古蹟、考古遺址、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，應請依《文化資產保存法》第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- (2) 另查旨揭工程基地鄰接本市歷史建築「清法戰爭滬尾古戰場城岸遺蹟」(沙崙停車場段) 定著土地，依《文化資產保存法》第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。
- (3) 另本案範圍有涉內政部 93 年普查考古遺址「沙崙遺址」，惟該遺址非屬依《文化資產保存法》第 49 條規定劃設之考古遺址，若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。

5. 本府新建工程處意見(書面):

- (1) 經查討論案第二案周邊尚有兆美生活創新股份有限公司申請「新北市淡水區望高樓段 534(部分)、608(部分)等 2 筆地號土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案，查該案刻正於興闢計畫審查階段。
- (2) 另倘涉及申請民間自行興闢計畫道路，開發單位得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定向工務局提出申請。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 依 109 年 12 月 30 日核定實施「變更淡水都市計畫(『停三』停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)」案規定(略以):「除『供停車場經營業使用』之容積樓地板面積不受限制外，前述其餘容許使用項目之容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積之百分之七十，...」，本次新建工程之總容積樓地板面積為 5437.39 平方公尺，至前述開發總容積樓地板面積係以法定容積上限再以計算 70%作為其餘容許使用之容積樓地

板面積面積限制，惟前開都市計畫案係市府經發局為辦理招商所提之個案變更，爰有關本案停車空間設計及檢討是否符合前開計畫之規劃及招商原意，建議由市府經發局釐清。

- (2) 本案因申請基地之土地使用分區為停車場用地，其法定開挖率應依都市計畫法新北市施行細則第 50 條檢討，非都市計畫法新北市施行細則第 37 條，請修正。
7. 本府城鄉發展局開發管理科會後意見(書面):經查尚無多目標申請相關紀錄。
8. 本案係屬本府經濟發展局之招商案其容積率達 600%，惟本次開發內容為旅館及店鋪其容積率僅使用 48.2%，基地東北側之停車場用地未納入基地，且本基地旁之創專(附)用地亦為本府招商案及鄰接城岸遺跡，故請補充全區空間、動線、二期開發等計畫，以形塑整體風貌及歷史紋理的串聯。
9. 本次開發之旅館棟位於基地南側，可及性較低且停車場迴路系統與地下停車場交織，請依前開意見補充全區開發計畫後，並調整優化設計(如取消地下停車場等)。
10. 有關基地西南側為機關用地，請預先就全區動線、高程、車道系統等考量與本案空間量體的關係，並應以設計方式減緩對鄰地之影響。
11. 公共開放空間系統：
 - (1) 本案沿 35 公尺淡海路及西側 8 公尺計畫道路部分，考量整體開放空間的延續性，請沿建築線側設置 1.5 公尺植栽帶後規劃 2.5 公尺人行道，因目前設置雨水花園以致於空間造成阻隔，請加強開放空間之公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
 - (2) 本案於沿地界線側規劃停車空間及店鋪，請詳細標示 1.5 公尺範圍為淨空設置，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。另請以多向剖面說明與鄰地空間關係，並確保界面順平無高差處理。
12. 人行空間及步道系統：
 - (1) 基地於淡海路側設有公有人行道，基地內之人行步道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，請於圖說中標示橫向坡度以不大於百分之四。
 - (2) 考量以人為本的通行環境，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑設計且延續人行空間材質，其高程應與相鄰人行空間一致。另車道之截角請以 1.5 公尺規劃。
 - (3) 目前景觀高燈僅規劃於停車場內，考量公眾通行安全請於人行道周邊設置高燈。
 - (4) 請以設計方式，加強植草磚規劃為停車空間通行使用的順暢性。
13. 交通運輸系統之設計：

- (1)本案基地面積為 11,281.09 平方公尺，依據「新北市都市設計審議原則」(略以)：「每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。…」，因目前圖說中標示西側及南側計畫道路未開闢，請補充說明未來道路興闢計畫及範圍，並洽主管機關確認符合道路設置規範。考量整體交通動線系統有關基地西側及南側未開闢計畫道路部分，請評估納入併同協助開闢範圍。
- (2)有關目前停車位數設置量(包含大客車等)是否符合交通使用需求，請洽交通及招商主管機關確認。另請詳細說明本案是否為服務其他基地之停車空間。
- (3)請詳細套繪輕軌車站與本案之空間關係，並說明人車動線系統確保通行使用的安全。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」規定留設之垃圾裝卸車位及社區訪客停車位不得編號車位，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。

14. 法規及專章檢討部分：

- (1)依 109 年 12 月 30 日核定實施「變更淡水都市計畫(『停三』停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)」案規定(略以)：「除『供停車場經營業使用』之容積樓地板面積不受限制外，前述其餘容許使用項目之容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積之百分之七十，…。」，本次新建工程之總容積樓地板面積為 5,437.39 平方公尺，至前述開發總容積樓地板面積係以法定容積上限再以計算 70%作為其餘容許使用之容積樓地板面積面積限制，惟前開都市計畫案係市府經發局為辦理招商所提之個案變更，爰有關本案停車空間設計及檢討是否符合前開計畫之規劃及招商原意，請洽本府經濟發展局確認。
- (2)有關本案提請放寬機車停車位設置於地面層部分，依據「新北市建築物機車停車空間設置要點」(略以)：「…機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限：(一)公共停車場。(二)公共設施用地…」，考量旅館及其商業使用空間仍有員工機車停車需求，請說明使用情形，並續提專案小組討論。
- (3)本案規劃共 8 戶，請說明原因並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用納入住戶管理規約，於報告書中補充相關資料。
- (4)基地東南側標示為城岸遺跡，請依主管機關規定提送文資審查。
- (5)有關涉及變更淡水都市計畫(「停三」停車場用地)細部計畫書中，土地使用分區管制要點第 3 點(略以)：「…停車場用地內所提供之車位數，不得少於建築技術規則所訂標準之二倍」，因目前僅汽車位檢討加倍設置，請確認是否含括機車。

15. 建築基地細分規模限制事項：

	<p>(1) 有關地下一層汽車坡道前方位停車空間請加強使用的安全性，並考量員工使用，將機車及自行車內化於建築物內。</p> <p>(2) 有關建築物高度、挑空、雨遮等部分請依建管規定檢討。</p> <p>(3) 廣告招牌設部分僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告，故報告書中涉及招牌部分請依建管規定申設。</p> <p>16. 環境保護設施：資源回收、垃圾暫存及操作空間部分請設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並於地下一層設置。</p> <p>17. 防空避難室請依建築技術規則檢討樓梯座數。</p> <p>18. 景觀計畫：</p> <p>(1) 本案規劃雨水花園請依「新北市雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」檢討設置。</p> <p>(2) 請以剖面圖詳細標示基地內外高程，並規劃路緣石、排水系統等，並確保與鄰地界面的順平處理。</p> <p>(3) 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。</p> <p>19. 報告書內容：報告書內容請確實依照範本製作(請補充管理規約、開放空間管理維護計畫表、等內容)。</p> <p>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。</p> <p>21. 相關單位意見請酌參。</p> <p>22. 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。</p> <p>23. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>24. 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 12 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於 111 年 5 月 12 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 9 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市淡水區望高樓段 540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550-1、559、560、561、562、563、564、565、566 地號等 19 筆土地，基地面積 11,281.09 平方公尺，興建 2 幢 2 棟地上 9 層地下 2 層共 6 戶之一般零售業、旅館、辦公室、餐廳，建築物高度 34.6 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區、山坡地，倘場址非位屬一般保護區、重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺以下，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20、26 條規定，無</p>

須實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面):

- (一)前次意見 2，為分流旅館及公共停車場之車輛避免互相干擾，故開設兩處出入口一節，應考量增加緩衝及儲車空間，避免停等入場車輛回堵於淡海路上，建議倘欲開設兩處出入口，宜採一進一出，以簡化車流進出交織並增加停等空間，避免影響淡海路車流；另旅館之之地下停車場出入口亦請再檢討內移。
- (二)前次意見 3，文創園區及本案基地之交通衍生量請最大衍生及說明各期完工後情形，並將前次委員意見，有關部分沙崙海水浴場觀光之旅次一併核算。
- (三)前次意見 4，分期施工停車需求相關應變措施請具體說明。
- (四)前次意見有關大客車設置需求、大小客車及機車電動充電設施、公共自行車租賃站之設置等項，應再逐項檢討設置。
- (五)文創區停車需求應能自設滿足。
- (六)停車場與淡海路之行穿線銜接處，請再檢討增設停車場人行出入口。

三、本府工務局意見(書面):

- (一)無障礙昇降梯前及無障礙廁所須留設 150cm 迴轉空間。
- (二)儲藏室及備品室應依建築技術規則檢討當層樓地板面積 1/8。
- (三)客房外側構造物為何請補標示。

四、本府新建工程處意見(書面):

- (一)周邊尚有北美生活創新股份有限公司申請「新北市淡水區望高樓段 534(部分)、608(部分)等 2 筆地號土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案，查該案刻正於興闢計畫審查階段。
- (二)另倘涉及申請民間自行興闢計畫道路，開發單位得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定向工務局提出申請。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (一)本案為市府經濟發展局所辦理招商案，並為辦理招商所提都市計畫個案變更為 109 年 12 月 30 日核定實施「變更淡水都市計畫(『停三』停車場用地)細部計畫(配合淡海輕軌運輸系統計畫修訂都市設計管制第三點規定)」案，查前開都市計畫書規定(略以):「除『供停車場經營業使用』之容積樓地板面積不受限制外，前述其餘容許使用項目之容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積之百分之七十，...」。
- (二)有關開發總容積樓地板面積以法定容積上限再以計算 70%作為其餘容許使用之容積樓地板面積限制檢討，依市府經發局 111 年 5 月 6 日新北經招字第 1110849031 號函復(略以):「4、綜上，有關南山人壽本次所提之停車場用地規劃內容，經檢視後，符合本招商意旨、土管規定及投資契約各項規定」。

	<p>(三)綜此，本案係為經發局招商所辦理都市計畫變更，故經市府經發局同意符合都市計畫變更規劃及招商原意，本科尊重無意見，並建議邀該局與會說明。</p> <p>六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。</p>
決議	<p>本案因涉及全區建築量體配置、交通動線系統規劃等仍未完整說明，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。另本案請併文創園區同時審議。</p> <p>一、全區配置及開放空間系統：</p> <p>(一)本案係屬本府經濟發展局之招商案其容積率達600%，惟本次開發內容為旅館及店舖其容積率僅使用49.91%，基地東北側之停車場用地未納入基地，且本基地旁之創專(附)用地亦為本府招商案及鄰接城岸遺跡，有關本次補充之開發計畫僅就初步之範圍及預計開發之樓地板進行評估，請補充全區開發計畫後續提討論。</p> <p>(二)承上，有關本基地旁之創專(附)用地依照都市計畫書規定，開發前由主管機關訂定整體開發準則供新北市都市設計委員會審議，並據以執行，考量本案亦為市府招商案，應有環境整體性之規劃，故本府經發局協助併同辦理。</p> <p>(三)有關基地西南側為機關用地，請預先就全區動線、高程、車道系統等考量與本案空間量體的關係，因目前標示地界線退縮1.5公尺範圍仍較鄰地高約50公分，請以順平方處理。</p> <p>(四)承上，因與機關用地界面未設置排水溝，有關排水及透水系統請加強規劃設計，以能因應暴雨等極端氣候。</p> <p>(五)請以多向之全區剖面(由海水浴場—文創園區—輕軌站—本案—城岸遺址)說明空間之相對應關係。</p> <p>二、交通運輸系統之設計：</p> <p>(一)本案基地面積為11,281.09平方公尺，依據「新北市都市設計審議原則」(略以):「每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限。…」，目前圖說中標示西側534地號(部分)及608地號(部分)由鄰地開闢，本案開闢534地號(部分)，惟查基地南側計畫道路567地號仍有建築物佔用情形未排除，車輛僅能由6公尺計畫道路連通，考量次要道路破口旁緊鄰機關用地，建議取消該側車道，有關車道破口及進出方式部分請補充不同使用者管制方式及評估規劃大客車位，併交通影響評估內容辦理。</p> <p>(二)承上，請補充完整停車動線之分析計畫及緊急狀況之備用出口，並請以設計方式增加基地內容納等待車輛空間，以減少影響周邊道路。</p> <p>(三)停車位旁的喬木種植位置，請避免影響停車行車軌跡。</p>

(四)本次開發之旅館棟位於基地南側，坡道僅服務地下一層5席車位，且一樓車道範圍不符比例原則，請將原規劃地下層之車位於地面層規劃，未來併全區整體開發後納入規劃。

三、法規及專章檢討部分：

(一)有關本案提請放寬機車停車位設置於地面層部分，依據「新北市建築物機車停車空間設置要點」(略以)：「…機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限：(一)公共停車場。(二)公共設施用地…」，有關本案規劃44席具有頂蓋計容積之地面停車部分，續提請討論。

(二)基地東南側標示為城岸遺跡，請依主管機關規定提送文資審查，並補充說明目前審查進度。

四、建築基地細分規模限制事項：

(一)有關建築物高度、挑空、雨遮等部分請依建管規定檢討。

(二)廣告招牌設部分僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告，故報告書中涉及招牌部分請依建管規定申設。

(三)環境保護設施：資源回收、垃圾暫存及操作空間部分請設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並於地下一層設置。另請確認本案規劃之空間足夠垃圾暫存量。

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。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。

六、相關單位意見請酌參。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。