

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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年8月5日
發文字號：新北府城設字第1111448468號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送111年7月28日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第12次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年7月25日新北府城設字第1111351932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111年8月11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：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、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、新北市政府文化局(討論案第2、3案)、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處(討論案第2、3案)、新北市政府養護工程處(討論案第2、3案)、新北市林口區公所(討論案第1案)、新北市淡水區公所(討論案第2、3案)、財團法人中央廣播電臺(討論案第2、3案)、東林資產股份有限公司(討論案第1案)、三門聯合建築師事務所(討論案第1案)、南山人壽保險股份有限公司(討論案第2、3案)、賀大行建築師事務所(討論案第2、3案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室(均含附件)

市長侯友宜

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

111 年度第 12 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 7 月 28 日(星期四)下午 2 時整。

二、地點:線上視訊(Cisco Webex Meetings)。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:

簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、洪委員迪光、江委員彥霆、廖委員國誠、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、金委員肇安(葉簡任技正耀墩代理)、新北市政府工務局(沈工程員劭芸)、新北市政府交通局(謝股長潤曉、宋技佐玟慧)、新北市政府經濟發展局(王專員美惠、蔡技士文銘、吳科員豐州)、新北市政府文化局(吳科員佳倫)、新北市政府養護工程處(汪約僱人員俊廷)、新北市林口區公所(鄧職務代理人詠蒂)、新北市淡水區公所(溫臨時人員一龍)、財團法人中央廣播電臺(江專員明聰)、東林資產股份有限公司(林副總宗毅)、三門聯合建築師事務所(李建築師式斌)、南山人壽保險股份有限公司(林副總定潔、陳協理志成、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、陳建築師風昊)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、秦股長子傑、李幫工程司如晴、陳幫工程司福琴、黃幫工程司建順、李工程員曉萍、邱工程員筱梅、劉職務代理人潔翎)

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、審議事項:

(一)討論案:

1. 東林資產林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地廣場用地新建工程。
2. 南山人壽保險淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆土地淡水沙崙園區-文化創意產業特定專用區新建工程。

3. 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。

九、散會:下午4時45分。

案由	東林資產林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地廣場用地 新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段 392-4 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：李式斌</p> <p>三、申請單位：東林資產股份有限公司 負責人：廖尚文</p> <p>四、土地使用分區：廣場用地</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：廣場</p> <p>(二) 建築基地面積 : 10,500 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 0%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 0 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 0%。</p> <p>(四) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「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)案」第 3 點規定及「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 項第 2 款規定，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前於本府 110 年 9 月 15 日新北府城設字第 1101723127 號函駁回在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 111 年 4 月 20 日函送都市設計審議報告書到府。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> <p>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建林段 392-4 地號 1 筆土地，基地面積 10,500 平方公尺，申請廣場用地新建工程，倘未涉及運動公園之興建或擴建，則非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須實施環境影響評估。惟倘後續變更達上開認定標準，仍應實施環境影響評估。</p> <p>2、本府交通局意見(書面)：請檢視八德路側是否需畫設自行車道串連周邊各街區自行車道。</p> <p>3、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。</p> <p>4、本案係廣場用地，依都市計畫規劃係配合全區影視音發展主軸，作為人潮聚集、交會、集結及互動之場域，並可提供舉辦活動成</p>		

為綜藝、表演廣場使用為主，惟本案廣場配置係採大面積綠帶規劃，未符合廣場劃設之目的，請依下列意見修正：

- (1) 入口軸線規劃：本案廣場用地應以作為本區影視音園區之入口主軸配置，配合捷運、公車轉用站，連結引導各產業專用區之商業使用人潮，規劃空間主軸線。
- (2) 承上，請補充標示周邊捷運、公車轉用站人流出入口位置，確認本案動線出入口規劃位置之合理性。
- (3) 綜上，請套繪周邊街廓景觀植栽、夜間照明及鋪面，作整體規劃設置。
- (4) 請於廣場之人流節點，設置指示標誌系統指引本街廓各區基地位置。
- (5) 本案東側連接(東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程)(以下簡稱東林資產案)地界線部分，應配合全區南北向帶狀開放空間，自地界線留設置至少 3 公尺硬鋪面(與鄰地合併留設 6 公尺)後再留設 3 公尺植栽帶。
- (6) 本計畫區除依都市計畫書規定，應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊外，本府分別前於 110 年 4 月 29 日及同年 5 月 11 日召開(東林資產案)及「華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地影視園區新建工程」開放空間研商會議，本案廣場設計應配合會議決議內容設計開放空間及高程，並檢附會議內容以利確認。
- (7) 本案與鄰地(東林資產案)開發案地面一層景觀配置套繪有誤，阻斷沿街開放空間串聯，請配合全區沿街開放空間系統，設計雙排大型常綠喬木(沿建築線先留設 2 公尺綠帶再留設 4 公尺硬鋪面後再 2 公尺綠帶)，配合本案法定退縮空間配置。
- (8) 本案景觀照明設備不得設置投樹燈，請改設置高燈。

5、廣場空間部分：

- (1) 為加強廣場空間動線之引導與指引，請調整植栽之密度、枝下高度及複層植栽等規劃內容，以提高視覺之穿透性及空間之自明性。另為提供具遮陰性之通行路徑，請於人行空間周邊適當布設喬木。
- (2) 目前鄰八德路側景觀設計，目前阻絕動線進入本案廣場，請考量周圍人行通行性，請設置適當動線出入口。

6、本案於廣場中心設置噴霧架高水景及其相關設施設備部分，請洽目的事業主管機關及未來接管單位確認，設置必要性及後續維管

方式。

7、景觀計劃：

- (1) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條應檢討基地綠化量 2 分之 1 以上，因本案屬廣場用地，應以硬鋪面設計供公眾使用為主，有關本案法定綠化檢討部分，請設計單位併同整體開放空間配置修正回應後，續提討論。
- (2) 承上，本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討綠化量、綠覆率、喬木樹數量等計算內容。

8、報告書：

- (1) 報告書製作格式，請依本府公告都市設計審議報告書範本製作。
- (2) 報告書參考圖例與本案之相關性較低之圖說請移除。
- (3) 本案景觀剖面圖，與鄰地(建林段 392 地號)開發案繪製不一致，請修正。
- (4) 法規檢討部分請完整檢附條文內容及附圖資料。

9、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。

10、相關單位意見請酌參。

11、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

12、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13、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 25 日前辦理續審事宜。

(三) 設計單位於 111 年 6 月 8 日檢送都審報告書到府，提請 111 年 6 月 30 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，因涉及全區開放空間系統，經作業單位確認後，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，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
- 2、本府交通局意見(書面)：無意見。
- 3、本府綠美化環境景觀處意見(書面)：關於廣場設計部分，樹木種植間距 5-10 公尺，倘為單獨植穴最短邊應大於 1.5 公尺且面積大於 2 平方公尺以上，以維樹木良好生長空間。另請考量後續樹木修剪維護時工程車動線規劃。
- 4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 依 108 年 11 月 30 日發布實施「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」之第七章實質發展計畫之第三節開放空間及都市設計規劃，有關行人立體連通設施之設置構想為「本計畫區沿南北向帶狀開放空間軸得配合留設供行人使用之立體連通設施(可與建築物結合)，透過連續性供公眾使用之行人立體連通設施創造出便利的通行動線，提供計畫區南側之捷運站、交通轉運及購物人潮通往北側中心商業區便捷舒適的路徑。

(2) 請貴科秉權責檢視該立體連通設施之連續性、供公眾使用、串連南側捷運站及北側中心商業區之路徑。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及土地容積移轉事宜。

6、本案使用分區劃定為廣場用地，依都市計畫規劃係配合全區影視音發展主軸，作為本街廓及相鄰街廓人潮聚集、交會、集結及互動之場域，並可提供舉辦活動成為綜藝、表演廣場；故規劃設計應符合廣場形態。

(1)「本案係廣場用地，依都市計畫規劃係配合全區影視音發展主軸，作為人潮聚集、交會、集結及互動之場域，並可提供舉辦活動成為綜藝、表演廣場使用為主，惟本案廣場配置係採大面積綠帶規劃，未符合廣場劃設之目的」，請依下列意見修正：查未依前次會議決議內容修正以廣場劃設之目的設計，係採增加寬主軸線寬度(原 6~8 公尺拓寬 10~12 公尺)作為本區影視音園區之入口主軸配置，廣場配置仍採大面積綠帶規劃，請依下列意見修正：

A. 入口軸線規劃：本案廣場用地應以作為本區影視音園區之入口主軸配置，配合捷運、公車轉用站，連結引導各產業專用區之商業使用人潮，規劃空間主軸線。

B. 請補充標示周邊捷運、公車轉用站人流出入口位置，確認本案動線出入口規劃位置之合理性。

C. 請套繪周邊街廓景觀植栽、夜間照明及鋪面，作整體規劃設置。

D. 請於廣場之人流節點，設置指示標誌系統指引本街廓各區基地位置。

E. 本案東側連接(東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程)(以下簡稱東林資產案)地界線部分，應配合全區南北向帶狀開放空間，自地界線留設置至少 3 公尺硬鋪面(與鄰地合併留設 6 公尺)後再留設 3 公尺植栽帶。

F. 本案與鄰地(東林資產案)開發案地面一層景觀配置套繪有誤，阻斷沿街開放空間串聯，請配合全區沿街開放空

間系統，設計雙排大型常綠喬木(沿建築線先留設 2 公尺綠帶再留設 4 公尺硬鋪面後再 2 公尺綠帶)，配合本案法定退縮空間配置。

(2) 廣場空間部分:

A. 為加強廣場空間動線之引導與指引，請調整植栽之密度、枝下高度及複層植栽等規劃內容，以提高視覺之穿透性及空間之自明性。另為提供具遮陰性之通行路徑，請於人行空間周邊適當布設喬木。

B. 目前鄰八德路側景觀設計，阻絕動線進入本案廣場，請考量周圍人行通行性，請設置適當動線出入口。

(3) 景觀計劃:

A. 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條應檢討基地綠化量 2 分之 1 以上，因本案屬廣場用地，應以硬鋪面設計供公眾使用為主，有關本案法定綠化檢討部分，請設計單位併同整體開放空間配置修正回應後，續提討論。

B. 承上，考量本案為廣場用地仍應以硬鋪面提供人潮聚集為主，倘涉及綠化部分需增加硬鋪面，同意綠化放寬。

7、本案綠化量檢討圖說標示面積與計算面積不一致，綠覆率請依「新北市都市設計審議原則」規定核實檢討，另應依「擬定林口特定計畫(第六種產業專用區)細部計畫)書」檢討綠化範圍其面積每滿 36 平方公尺種植喬木 1 棵，其樹冠底離地面淨高應達 2.5 公尺以上，請修正。

8、依「新北市都市設計審議原則」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，請修正。

9、報告書:

(1)修正對照表應依前次原會議決議逐條檢視並回應修正辦理情形，請依本府公告都市設計審議報告書範本製作。

(2) 本案景觀剖面圖，請補充標繪與鄰地高程並應順平無高差，請修正。

(3) 報告書內容及章節，請參閱本局公告範本製作。

10、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。

11、相關單位意見請酌參。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<p>14、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7月14日前辦理續審事宜。</p> <p>(四)設計單位於111年7月13日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年7月28日本市111年度第12次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第2項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)整體開放空間規劃部分。</p> <p>(二)景觀植栽及鋪面部分。</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，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢多目標申請案件列管表，查無多目標使用申請紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>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，授權專案小組審議確認。</p> <p>一、整體開放空間規劃部分：</p> <p>(一) 全區高程應依本府110年4月29日及同年5月11日召開本計畫區開放空間研商會議結論高程規劃，請補充各項剖面圖說，標示鄰地、道路及全區高程，以確保與相鄰基地順平處理。</p> <p>(二) 入口軸線：本案使用分區劃定為廣場用地，係配合全區影視音發展主軸，廣場作為人潮聚集、交會、集結及互動之場域，西南側規劃入口主軸線應具視覺之穿透性、空間之自明性，請以設計手法區劃主次動線，強化主要入口廣場意象，併同修正東南側次要動線景觀。</p> <p>(三) 都市計畫書南北向帶狀開放空間軸：</p> <p>1、請依歷次專案小組決議，東側應配合全區南北向帶狀開放空間軸，自地界線留設置至少3公尺硬鋪面(與鄰地合併留設6公尺)後再留設3公尺植栽帶布設大型喬木，作為界定廣場與建築物空間並提供具遮陰性之通行路徑，請修正。</p> <p>2、有關申請單位模擬鄰地「東森資產新北市林口區建林段392地號台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程案」多功能展演中心棟LED電視牆部分，非原核准內容，請取消設置。</p> <p>3、有關軟式草坪廣場規劃多功能活動使用部分，取消該範圍設置大型喬木部分，考量實際活動使用需求，應併同規劃設置相關供水、電之設施(備)後，原則同意。</p> <p>(四) 南側鄰八德路應依全區沿街開放空間人行步道系統，設置雙排大型常綠喬木(沿建築線先留設2公尺植栽帶再留設4公尺硬鋪面後再留設2公尺植栽帶)，請修正。</p> <p>(五) 西側鄰公車轉運站，考量提供大眾運輸人潮使用動線，請配合鄰地</p>

自地界線合併留設置至少 4 公尺硬鋪面供人行使用。

二、景觀植栽及鋪面部分：

- (一) 為型朔廣場形態，確保開放、使用及遮陰性，喬木請以米高徑 15 公分以上，樹冠底離地面淨高 3 公尺以上規劃。
 - (二) 本案於廣場硬式鋪面區域設置噴霧水池，考量位於通行主軸線上，為避免影響人潮聚集通行使用及後續維護管理，請取消設置。
 - (三) 開放空間植栽覆土應與地面順平處理，以利雨水入滲，請依專案小組意見取消土丘規劃。
 - (四) 為減緩都市洪峰，增加基地之保水能力，廣場硬鋪面請以透水性等材質設置。
 - (五) 透水鋪面部分請補充規劃設計細部圖說，確保透水性及抗壓性。
 - (六) 考量本案為廣場用地，有關設置草皮部分請以設計方式(草種選擇、地表下導排水設計)確保後續易於管理維護。另請增加硬鋪面積以提供廣場應有的活動休憩功能。
 - (七) 有關植栽樹種部分，應配合空間使用定位設計。
 - (八) 有關水溝部分請補充說明植栽覆土、化妝蓋板等設計細部處理。
 - (九) 請補充監視系統設計圖說，並與相關設施設備整合設置。
 - (十) 有關街道家具應考量後續實際使用管理並配合植栽樹種特性，重新整體規劃。
 - (十一) 有關都市計畫廣場用地之新闢後續請依相關規定，提送興闢計畫書送目的事業主管機關審查確認。
 - (十二) 請依「新北市都市設計審議原則」供公眾使用之人行步道及綠帶，為避免影響植栽生長及眩光，不得設置投射燈，請修正。
- 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 8 月 11 日前辦理續審事宜。

案由	南山人壽保險淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆土地淡水沙崙園區-文化創意產業特定專用區新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 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：文化創意產業特定專用區(附) (法定建蔽率 25%、法定容積率 60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，地下 1 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 6 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：25,502.09 平方公尺。 設計建築面積：6,312.82 平方公尺。 設計建蔽率：24.75% ≤ 25%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,116.74 平方公尺。 設計容積面積：12,701.96 平方公尺。 設計容積率：49.81% ≤ 60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：演藝廳、防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：演藝廳、餐廳、倉庫、一般零售、入口門廳、廁所。</p> <p>地上二層：演藝廳、餐廳、倉庫。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 81 輛，實設 93 輛(自設 12 輛)。 應設機車 125 輛，實設 125 輛。 應設自行車 19 輛，實設 19 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(略以)：「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：(二)文化創意產業特定專用區」規定，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 111 年 4 月 28 日函送都審報告書到府，提請 111 年 5 月 20 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> <p>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</p>		

料載：基地位於本市淡水區望高樓段 520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1 地號等 13 筆土地，基地面積 25,502.09 平方公尺，興建地上 2 層地下 1 層共 6 戶之演藝廳、倉庫、餐廳、一般零售，總樓地板面積 19,954.32 平方公尺，建築物高度 9.6 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區、山坡地，倘場址非位屬重要濕地、水庫集水區、一般保護區，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、32 條規定，無須實施環境影響評估；惟後續申請開發建築樓地板面積（以應申請建造執照、雜項執照及使用執照之建築樓地板面積為計算基準）達三萬平方公尺以上時或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) 按面積計算表，基地開發後作第一類用途使用，實設汽車位 103 席、機車位 118 席，未達應提交評門檻；惟後續分期開發依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交通影響評估標準，則應依規定送審。
- (2) 基地停車位之檢討除須符合土管規定外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請詳實補充計算基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(請註明相關參數資料來源，本案規劃演藝廳，請補充類似案例做為本案參考)，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。
- (3) 請檢討未來演藝廳是否有大客車進出需求，倘有請檢討停車位、行車動線、人行上下車動線等規劃。
- (4) 請分別檢討本案平、假日衍生之交通量，並將合對側望高樓段 540 等地號沙崙區停車場新建工程一併核算開發影響。
- (5) 請套繪本案整體街廓之配置，二側基地之人行、自行車及汽機車動應合理規劃，過淡海路之人行穿越動線及輕軌橋下迴轉道之車行動線、交通管制設施請完整標示，並再檢討是否納入基地開發調整。
- (6) 補充周邊道路網圖(車行及人行)以連續動線標示進出基地之動線。
- (7) 二側基地如均有分期開發計畫，本次建築部分建議先就總量體評估，是否須增加車道出入口之緩衝空間或臨淡海踏退縮尺度，預留未來分期開發量體引入大量車流後之交通處理；臨中正路截角建議再內縮，以利車輛轉向。
- (8) 入口廣場有類似迎賓車道設計，為避免車輛誤入，請檢討鋪面及規劃方式。
- (9) 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分

析、安全警示設施。

(10)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，請檢討無障礙機車位設置位置。

(11)請檢討鄰近自行車道規劃串連。

3. 本府工務局意見(書面):

(1)一樓平面圖部分用途未標示，並請依土管容許使用項目名稱填寫。

(2)土管第3條附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之30%之檢討請分別詳述主題產業及附屬設施總樓地板面積的計算。

(3)土管第14條綠化檢討請詳述。

(4)景觀剖面標示位置與剖面不一致。

(5)本案高程請補標。

(6)本案是否為山坡地形，是否涉及地下室外牆外露請說明。

(7)開向走廊之防火門迴轉半徑不得與走廊寬度重疊。

(8)防空避難室應按建築面積附設，地下室容積檢討請修正。

4. 本府經濟發展局意見(書面):

(1)本案報告書中南山人壽股份有限公司規劃開發內容為地下一層、地上二層之展演建築「沙崙文創 Salon-藝文中心」與戶外「沙崙文創 Salon-文創廣場」。其中「沙崙文創 Salon-藝文中心」規劃包含演藝廳、餐廳、化妝室等；「沙崙文創 Salon-文創廣場」則規劃包含多功能親水暨展演場服務區、中央廣場、戶外座位區、沙崙歷史綠色走廊、資訊服務區、活動暨文創市集、化妝室及水域警戒站等，符合本案土地使用分區管制所列文化資產應用及展演設施產業及相關附屬設施內容。

(2)依建築技術規則第140條略以：「凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依本編第一百四十一條附建標準之規定設置防空避難設備。…」及第141條第1項第2款規定略以：「…(一)供戲院、電影院、歌廳、舞廳及演藝場等使用者，按建築面積全部附建。…」，按南山人壽所提之方案，文創區特性應設置防空避難設備，並依建築面積全部附建；查南山人壽所提之方案，於A棟藝文中心地下一層規劃設置防空避難室6,252.24平方公尺，大於實設建築面積6,251.37平方公尺，符合建築技術規則規定。

(3)復依109年12月「變更淡水都市計畫(『停三』停車場)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二點規定)」：「(二)文化創意產業特定專用區容許使用項目：1. 視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產應用及展演設施

產業、工藝產業、創意生活產業及其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化创意產業類別。(如表 2 所列 5 項文化创意產業)。2. 下列附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之 30%。(1)展示館及其他供產業推廣、教育、展示等設施。(2)供辦公室、會議等使用者。(3)供行銷通路相關用途使用者。(工場展示交易、創意知識傳習、國民美學講堂、創意產品資訊、地域文化觀光資訊服務、產業工作者聯誼等相關設施)(4)供創意消費使用者。(展演設施、產業體驗工場、產品展售、歷史資料展示、餐飲遊憩等設施)(5)倉庫、堆置場所。(6)公害防治設備、環境保護措施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。(7)員工宿舍。」，準此，本計畫總樓地板面積 30% 之附屬設施係以正面表列撰寫，未被明列為本計畫附屬設施之項目即無須計入前揭 30% 之範圍，查現行民間機構規劃之「防空避難設備」僅係依建築技術規則第 142 條第 1 項第 6 款規定，得兼作停車場使用，然其本質仍為「防空避難設備」，故非屬上述正面表列之主題產業類別及附屬設施項目之任一類別，其面積自無須計入申設主題產業及附屬設施之樓地板面積；綜上，查南山人壽所提之方案，實設附屬設施樓地板面積為 3,144.94 平方公尺，符合附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之 30% (<3167.14 平方公尺) 土管規定。

- (4) 本次招商範圍「文化创意產業特定專用區」(下稱文創區)，涵蓋淡水區望高樓段(下同)520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1 等 13 筆土地，依本招商案工作小組、甄審委員會與投資契約規定，本局擬訂之整體開發準則如下：
- A. 應於文創區規劃設置至少 3,000 平方公尺之戶外親水設施，其位置以鄰接保護區(沙灘)為原則。
 - B. 為維持其安全警戒措施執行及相關救生物資存放之持續性，且應於文創區設置水域安全警戒站，且設置位置以鄰接保護區(沙灘)為原則，容積樓地板面積至少 50 坪，並應設置獨立水表及電表。
 - C. 應於文創區留設救難通道，且留設方式應依據內政部營建署「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，留設寬度至少 3 公尺，並以留設於文創區中央或周邊為原則。
 - D. 為融入淡水文化涵養，應將文創區現地黃槿木融入整體規劃設計。
 - E. 應於文創區戶外表演廣場融入參與使用者之服務空間規劃。
 - F. 文創區臨海域，應於規劃設計上考量建築物耐久性。

G. 餘未屬本招商案範圍之文化創意產業特定專用區，土地所有權為財政部國有財產署，且該等部分用地現況有馬術場及民宅占用之情形，後續俟國有財產署依相關法令處置完畢並重啟開發後，再銜接本招商案之介面。

(5) 另本招商案所稱公共設施用地包含廣場用地(淡水區望高樓段 523-2、251-2 地號等 2 筆土地)，及綠地用地(淡水區望高樓段 625-1、779-1、522-4、624-3 等 4 筆土地)，相關開發準則如下：

A. 應負責公共設施用地開闢，並負擔所需一切費用，公共設施開闢前應以書面方式檢具圖說經本府權管單位同意後方可施作。

B. 應於廣場用地、綠地用地設置自行車停車架，響應綠色運具。

C. 應負擔公共設施用地認養責任，與淡水區公所簽訂認養契約或依「公共設施用地面積 x200 元/平方公尺 x50 年」計算並繳納代金。

D. 另淡水區望高樓段 780-2 地號綠地用地依國防部軍備局工程營產中心北部地區工程營產處 109 年 4 月 10 日備北公營字第 1090001494 號函，經檢討後仍有運用需求，爰不納入本招商案所應負擔之公共設施範圍內。

5. 本府文化局意見(書面)：

(1) 查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、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) 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。

6. 本府新建工程處意見(書面):

- (1) 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。

7. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 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 107 年 8 月 3 日發布實施「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線 B07 車站及軌道、文化創意產業特定專用區)」案，先予敘明。
- (2) 依上開都市計畫「文化創意產業特定專用區」附帶條件規定：「1. 文化創意產業特定專用區及綠地用地、道路用地(觀海路)應辦理整體開發並於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。2. 前開整體開發範圍內應劃設 30% 公共設施用地(包括綠地用地、道路用地(觀海路)、廣場用地及道路用地)。開發前經新北市都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照。」。
- (3) 承上，申請單位應依上開規定訂定全區整體開發準則，供本市都市設計委員會審議。另本次申請都審範圍僅部分文化創意產業特定專用區，爰本次申請範圍是否符合上開規定執行方式之規劃及招商原意，仍宜請市府經發局說明釐清。

8. 法令及專章檢討部分:

- (1) 本案係本府經濟發展局為辦理招商所提都市計畫個案變更為 107 年 8 月 3 日發布實施「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線 B07 車站及軌道、文化創意產業特定專用區)」案，依上開都市計畫「文化創意產業特定專用區」附帶條件規定：「1. 文化創意產業特定專用區及綠地用地、道路用地(觀海路)應辦理整體開發並於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。2. 前開整體開發範圍內應劃設 30% 公共設施用地(包括綠地用地、道路用地(觀海路)、廣場用地及道路用地)。開發前經新北市都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照。」。
- (2) 申請單位應依上開規定訂定全區整體開發準則，供本市都市設計委員會審議，並以專章檢討。

(3)本次申請都審範圍僅部分文化創意產業特定專用區，爰本次申請範圍是否符合上開規定執行方式之規劃及招商原意，請本府經濟發展局協助確認。

(4)承上，有關整體開發範圍內應劃設30%公共設施用地，應與周邊公共及開放性空間縫合整體規劃。

(5)本案位於文化創意產業特定專用區，其容許使用內容為視覺藝術產業、音樂及表演藝術產業、文化資產應用及展演設施產業、工藝產業、創意生活產業及其他經新北市政府目的事業主管機關核准同意之文化創意產業類別，請本府經發局確認符合土地使用分區管制內容。

(6)承上，有關土地使用分區管制要點規定其附屬設施不得超過申設主題產業總樓地板面積之30%，目前將停車場空間排除於附屬設施應不符上開規定，請洽本府經濟發展局確認。

9. 公共開放空間系統：

(1)本案係屬本府經濟發展局之招商案其容積率為60%，本次開發內容為演藝廳及餐廳其容積率僅使用47.48%，本基地旁之停車場用地亦為本府招商案且緊鄰沙崙海水浴場，故請補充全區空間、動線等計畫，以形塑整體風貌及歷史紋理的串聯。

(2)承上，本案位於海岸地區，應加強淡水歷史紋理(如清法戰場)，整體生態景觀環境融合規劃，並提出視覺模擬衝擊分析。

(3)另有關基地東北側仍有部分「文化創意產業特定專用區(附)」用地未納入開發範圍，請說明是否為二期開發範圍。

(4)有關都市計畫書中涉及本計畫專區內，整體開發範圍公共設施之開闢由開發單位負責(進駐廠商)，涉及周邊道路、廣場、綠地等空間，應與本案整體規劃，並與後續接管單位確認規劃內容。

(5)本案沿35公尺淡海路及25公尺觀海路計畫道路部分，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，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。

(6)本案於地界線側臨接保護區(沙崙海水浴場)、廣場用地等，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。另有關高程界面應順平無高差方式處理。

(7)因目前基地內建築物多以抬高及多處土丘方式規劃，以致需規劃大型戶外階梯連接，且因涉設置多達4處車道破口，造成開放空間較為零碎，請以設計方式加強空間品質調降基地高程，並減少車道破口。

(8)承上，請補充基地現況高程實測圖，並以絕對高程方式標示檢

討各空間界面。

10. 人行空間及步道系統：

- (1) 本案為連接周邊景點之重要節點(串聯海水浴場、停車場用地、捷運站)，請增加動線的可及性與寬度，並綜合分析人流量確保通行的順暢。
- (2) 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 2.5%。
- (3) 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。
- (4) 考量公眾通行安全請於人行道及人潮聚集之廣場周邊設置高燈，有關投樹燈部分考量植栽生長請以景觀矮燈取代。

11. 交通運輸系統之設計：

- (1) 本案基地面積為 25,502.09 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。…」，目前於淡海路規劃一迴車道並於觀海路規劃 2 處車道破口合計 4 處，考量人車動線應有所區劃應整合設置，請修正。
- (2) 承上，有關目前人車動線已造成交織，請以私設通路方式將交通系統內化於基地內。
- (3) 請補充以不同使用運具之數量，並依使用需求規劃足夠的使用空間及通行路徑。
- (4) 請以圖示詳細說明與周邊公共設施(捷運站、停車場)串聯銜接規劃。
- (5) 請說明本案與公有自然沙灘(保護區)之縫合、緩衝區規劃與確保公共通行權。
- (6) 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。
- (7) 建議將電動車納入設計規劃內容。

12. 建築基地細分規模限制事項：

- (1) 查本案基地建築物高度限高為 10.5 公尺，考量基地位於保護區旁應以較低矮的量體作為對於環境的呼應，故請以設計手法取消基地抬高之高程，並取消迴車道造成對於人、車動線的影響。
- (2) 考量廣場用地位於捷運車站旁，惟目前以大量綠化阻斷人行動線的可及性，請調整綠化範圍。
- (3) 有關屋頂使用請評估以結合地景方式規劃通達之可行性。

- (4)請整合服務動線及緊急救災等機能，以設計手法加強開放空間的完整性。
 - (5)本基地位於海岸強降雨區域，因應氣候變遷應檢討暴潮易淹、海岸侵蝕與洪患易淹等防災減災應變計畫與加強韌性設施規劃。
 - (6)本案位於保護區旁，請確實保留海岸現況地景，並就生態保育、保留原生植栽等以設計方式與環境呼應。
 - (7)有關設置親水設施應考量後續維護管理，並加強與地景之融合設計。
 - (8)請清楚標示各空間使用用途與機能。
 - (9)因應淨零排放政策，應加強具體節能減碳規劃。
 - (10)有關建築物高度、挑空、雨遮等部分請依建管規定檢討。
 - (11)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。
 - (12)本案規劃共6戶，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納入住戶管理規約，並於報告書中補充相關資料。
13. 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。
14. 景觀計畫：
- (1)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。
 - (2)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。
15. 報告書內容：
- (1)夜間照明計畫應有清楚的對應圖例，以利閱讀。
 - (2)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)。
16. 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。
17. 相關單位意見請酌參。
18. 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。
19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
20. 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3日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於111年6月17日函送都審報告書到府，提請111年7月13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，因本案涉及全區整體開發計畫，經作業單位確認後，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：基地位於本市淡水區望高樓段520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1地號等13筆土地，基地面積25,502.09平方公尺(謄本面積)，興建地上2層地下1層共6戶之演藝廳、倉庫、餐廳、一般零售，總樓地板面積21,116.14平方公尺，建築物高度9.6公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區，倘場址非位屬重要濕地、山坡地、一般保護區，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、32條規定，無須實施環境影響評估；惟後續申請開發建築樓地板面積(以應施請建造執照、雜項執照及使用執照之建築樓地板面積為計算基準)達3萬平方公尺以上時或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)請於大客車停靠區留設充電樁相關管線，以因應日後電動大客車的趨勢。

(2)大客車臨停區請依市區道路及附屬工程設計檢討漸變段長度是否足夠與是否有使用管理方式。

3. 本府新建工程處意見(書面):

(1)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。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經發局為招商辦理個案變更，依107年8月3日發布實施「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線B07車站及軌道、文化創意產業特定專用區)」案規定(略以):「文化創意產業特定專用區及綠地用地、道路用地(觀海路)應辦理整體開發並於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。」，查市府經發局於111年5月25日新北經招字第1110953569號函提供本案整體開發準則，申請單位依前次會議決議以專章檢討，有關整體開發準則部分請貴科依權責檢核妥適性並提都設會審議。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查無申請容積移轉、

多目標紀錄。

6. 全區整體規劃部分：依前次專案小組意見，本案與南側「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」案均屬南山人壽保險股份有限公司申請之開發案件，因涉及全區開放空間系統(含廣場用地、綠地)、停車需求配置、人行動線系統，故應兩案併同審議確認。
7. 承上，有關都市計畫書規定文化創意產業特定專用區及公共設施用地(包含綠地、道路、廣場)應辦理整體開發，開發前經新北市都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照，故本計畫區內公共設施用地應併同整體開發提送審議，請與招商及都市計畫主管機關確認後續事宜。
8. 整體建築配置及開放空間部分：
 - (1) 建築物主要入口動線部分：
 - A. 本案主要出入口廣場目前配置於基地之東側，惟該側為捷運輕軌高架軌道阻隔，入口自明性不佳，且緊鄰地下室車道出入口，容易產生人車動線衝突。另人行動線配置圖擬自南側停車場用地新增穿越輕軌軌道下方人行動線串聯本園區東側部分，查該段為捷運高架軌道上升段淨高不足，且緊鄰本案地下室車道出入口，故請詳實補充設置之可行性資料，並避免人車使用動線之交織衝突。
 - B. 承上，考量人行穿越道旁車道使用及進出頻繁，請以設計方式加強使用安全性或評估位移，並與交通主管機關確認。
 - C. 本案應考量公共人潮主出入動線，配合西南側「淡水輕軌沙崙站」及本計畫區劃設之廣場用地，整體規劃作為本案園區入口動線，引導公共人潮至本園區。
 - D. 西南側都市計畫廣場用地，為配合本府招商合約需協助開闢，請結合本案園區入口動線及意象整體規劃及開闢，併配合建築物室內外場域，提供可產生活動及市民交流的空間。
 - E. 承上，為加強建築物對外動線通達的可及性，請加強與捷運車站、廣場用地的動線規劃。
 - (2) 依本區都市計畫書規定，為維護海岸線之景觀，為形塑該區天際線的協調性，建築物高度不得超過 3 層及 10.5 公尺，本案為提高建築物高度，本次修正後基地仍較計畫道路高程抬高約 1.85 公尺，並設置多處土丘，為符合都市計畫規定，故請調降基地高程(以不超過計畫道路人行道高程加 120 公分為原則)規劃。
 - (3) 承上，有關本案涉及防洪水位檢討部分，請以設計手法處理確保使用安全。

- (4) 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，請配合基地內高程調降，取消阻隔性高的階梯，並於圖說中標示橫向坡度以不大於 2.5%。
- (5) 有關都市計畫書中涉及本計畫專區內，整體開發範圍公共設施之開闢由開發單位負責(進駐廠商)，涉及周邊廣場、綠地等空間，應與本案整體規劃，並與主管機關確認認養契約或以交納代金方式處理。

9. 交通運輸系統：

- (1) 本案基地面積為 25,502.09 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。…」，目前於淡海路及觀海路各規劃一處車道破口，惟淡海路側規劃達 41 公尺之避車彎，考量人行動線應延續，請將大型客車內化處理減少對外部交通影響，並評估來客大型車輛數，與交通主管機關確認。
- (2) 承上，請套繪公車候車空間位置，並說明與大型車暫停空間關係。
- (3) 請以圖示詳細說明與周邊公共設施(捷運站、停車場)串聯銜接之界面規劃，並以多向剖面說明與停車場用地、輕軌等關係。
- (4) 請說明本案與公有自然沙灘(保護區)之縫合、緩衝區規劃與確保公共通行權。

10. 建築基地細分規模限制事項：

- (1) 本基地位於海岸強降雨區域，因應氣候變遷應檢討暴潮易淹、海岸侵蝕與洪患易淹等防災減災應變計畫與加強韌性設施規劃。
- (2) 本案位於保護區旁，請確實保留海岸現況地景，並就生態保育、保留原生植栽等以設計方式與環境呼應。
- (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，相關圖說請取消。

11. 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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 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

	<p>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>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 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 7 月 27 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 7 月 25 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 111 年 7 月 28 日本市 111 年度第 12 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 全區開放空間系統(含廣場用地、綠地)、停車需求配置、人行動線系統。</p> <p>(二) 建築物量體高度規劃。</p> <p>(三) 人車動線系統。</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，據所附資料載：基地位於本市淡水區望高樓段 520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1 地號等 13 筆土地，基地面積 25,502.09 平方公尺，興建地上 2 層地下 1 層共 6 戶之演藝廳、倉庫、餐廳、一般零售，總樓地板面積 21,116.14 平方公尺，建築物高度 9 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區、山坡地、重要濕地，倘場址非位屬水庫集水區、一般保護區，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、32 條規定，無須實施環境影響評估；惟後續申請開發建築樓地板面積(以應申請建造執照、雜項執照及使用執照之建築樓地板面積為計算基準)達三萬平方公尺以上時或變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府新建工程處意見(書面):</p> <p>(一) 查第二停車場西側未開闢之 8 米計畫道路範圍部分與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」案重疊，該案刻正於興闢計畫審查階段。</p> <p>(二) 另倘因建築行為涉及申請民間自行興闢計畫道路，請開發單位依「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。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 依前次都設小組意見(略以): 「二、承上，有關都市計畫書規定文化創意特定產業特定專用區及公共設施用地(包含綠地、道路、廣場)應辦理整體開發，開發前經新北市都市設計委員會審議通過後方得申請建造執照，故本計畫區內公共設施用地應併同整體開發提送審議，請與招商及都市計畫主管機</p>

	<p>關確認後續事宜。」，查經發局已訂定整體開發準則，且於111年7月20日召開工作會議邀集相關單位確認公共設施用地設計內容等後續相關事宜，本科尊重無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢多目標申請案件列管表，查無多目標使用申請紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>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，授權專案小組審議確認。</p> <p>一、法令檢討部分：本案未依「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線B07)車站及軌道、文化創意產業特定區」書」規定檢討，請修正。</p> <p>二、依「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線B07)車站及軌道、文化創意產業特定區」書」本計畫區文化創意產業特定專用區及公共設施用地(包含綠地、道路、廣場)應辦理整體開發，並經本會審議通過，以下意見作為後續公共設施用地審議依據：</p> <p>(一)廣場用地：除引導西南側「淡水輕軌沙崙站」公共人潮進入園區主要入口動線外，應考量人潮聚集提供遮陰性喬木及街道家具整體規劃，並增加沿街景觀高燈確保足夠之照度。</p> <p>(二)綠地用地：請套繪基地現況(包含既有之圍牆、號誌、電杆等設施物)並詳細說明界面處理方式。</p> <p>三、建築配置及開放空間部分：</p> <p>(一)依都市計畫書規定，為維護海岸線之景觀，為形塑該區天際線的協調性，建築物高度不得超過3層及10.5公尺，有關本案基地抬高1.2公尺部分，請以剖面圖檢討室外通路斜率以4%以下規劃。</p> <p>(二)本案基地緊鄰保護區(沙崙海水浴場)，建築物立面主要使用玻璃，為維護海岸線景觀，應提出避免造成環境光害之規劃及措施。</p> <p>(三)請增加位於觀海路側之水域警戒站與人行空間之緩衝距離，以利開放空間景觀延續。</p> <p>(四)本案緊鄰西北側地界線規劃線性戶外親水設施部分，應考量河口海岸天候因素及後續管理維護，併同周邊環境整合規劃。</p> <p>四、交通系統部分：</p> <p>(一)有關歷次會議決議將大客車內化處理，減少對外部交通影響部分，目前申請單位說明無大客車需求，惟淡海路側規劃2席大型客車停放之避車彎，涉及全區道路系統使用規畫及標線號誌調整，請逕依交通及道路主管機關意見辦理。</p> <p>(二)本案於捷運輕軌高架軌道下方新設人行步道穿越淡海路軌道部分，涉及捷運及道路系統規劃部分，請逕依捷運工程局、交通局、養護工程處規定辦理。</p> <p>(三)YOUBIKE設置位置為避免影響街角廣場人行使用，請整併設置</p>

於景觀植栽帶。

(四)請依土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」規定分別檢討法定機車停車位15%，設置自行車位。

五、景觀計畫部分：

(一)為營造整體性之都市風貌，請套繪南側開發案景觀圖書，並延續植栽、鋪面型式整體規劃。

(二)景觀植栽應明確標示植栽樹種規劃及數量，請修正。

(三)考量基地位於濱海地區，相關植栽品種、街道家具、設施設備等請確保易於維護管理。

六、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8月11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 第三案
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：陳崇</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 6 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：11,281.09 平方公尺。 設計建築面積：1,217.23 平方公尺。 設計建蔽率：10.79% < 80%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,073.71 平方公尺。 設計容積面積：5,721.97 平方公尺。 設計容積率：50.72% < 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 255 輛(自設 197 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)本案前經 111 年 4 月 28 日及 111 年 6 月 9 日提送專案小組審議，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</p>		

「...審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請，本府於111年7月11日駁回在案。

(二)本案設計單位於111年6月29日函送都審報告書到府，提請111年7月13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，因本案涉及全區整體開發計畫，經作業單位確認後，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1幢1棟地上9層地下1層共6戶之餐飲、辦公室、旅館，建築物高度42.5公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區，倘場址非位屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺以下、一般保護區、自來水水質水量保護區、山坡地，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條規定，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. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案交通部分本局原則無意見。
 - (2) 另本案交評尚在審查中，請依本局後續發函意見修正後再提送本局續審。
3. 本府新建工程處意見(書面):
 - (1) 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。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 經發局為招商辦理個案變更，並於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。
 - (2) 本案採分期開發，本次為第1期開發，依上開計畫書規定，作供停車場經營使用以外其餘容許使用項目容積樓地板面積不得大於開發總容積樓地板面積70%，經市府經發局111年5月6日新北經招字第1110849031號函說明係以法定容積率之70%作為控管其餘容許使用項目開發上限及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，故本科尊重無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查無申請容積移轉、多目標紀錄。

6. 全區整體規劃部分：依前次專案小組意見，本案與南側「南山人壽保險淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆土地淡水沙崙園區-文化創意產業特定專用區新建工程」案均屬南山人壽保險股份有限公司申請之開發案件，因涉及全區開放空間系統(含廣場用地、綠地)、停車需求配置、人行動線系統，故應兩案併同審議確認。
7. 全區配置及開放空間系統：本案係屬本府經濟發展局之招商案其容積率達 600%，本次開發內容為旅館及店鋪其容積率僅使用 50.72%，本基地旁之創專(附)用地亦為本府招商案及鄰接城岸遺跡，有關修正後圖說僅於平面標示二期計畫預定範圍，總容積樓地板面積 62,000 平方公尺，為評估未來開發後可能的狀態，仍應確實就二期建築量體、人車動線、住商使用空間樓層分布、車位數量等先予模擬預估，以利整體開發計畫進行。
8. 承上，有關未來車位數部分，請先以基地容積使用之最大量檢討後，評估周邊道路的服務水準。
9. 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。…」，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，前次專案小組會議已建議取消該側車道，惟目前修正後圖說仍檢討二期停車需求由 8 公尺計畫道路進入，仍未依前次專案小組意見修正，考量全區整體交通系統，及停車場出入口自明性，請併同檢討二期未來開發之總量體及公共停車場應設置之數量，於淡海路側規劃整體車行動線，作為後續開發規劃之依據，請確實修正。
 - (2) 承上，請補充二期開發與城岸遺跡的關係，並妥善規劃使用界面。
 - (3) 有關前次審查意見中涉及補充不同使用者管制方式及評估規劃大客車位部分，本次修正後圖說仍未規劃大型車輛位置，仍請就全區停車需求整體留設。
 - (4) 有關前次審查意見中涉及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，考量本案屬停車場用地，停車空間需求請併地面層停車位檢討規劃，並請取消地下室汽車道設計，併入全區整體開發規劃。另本案修正說明係為提供二期內部服務動線連接，避免後場動線與公共停車動線交織，惟目前仍未就二期可能延續之方案說明，請依下列意見修正：
 - A. 為有效加強旅館棟商業使用的可及性，建議將旅館棟量體整合

於靠淡海路側之現 2 層樓高店舖位置，其旅館服務車輛即無須經由 8 公尺計畫道路進出，得直接經由 35 公尺淡海路通達。

B. 依照「新北市都市設計審議原則」申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，本案車道目前沿淡海路採單進單出規劃，破口部分請縮減至 8 公尺以下，並應前開意見規劃足夠的等候空間，配合停車場使用規劃系統整體規劃。

10. 法規及專章檢討部分：

(1) 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 49 席具有頂蓋計容積之地面停車部分，原則同意。

(2) 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。

11. 建築基地細分規模限制事項：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，相關圖說請取消。

12. 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。

13. 相關單位意見請酌參。

14. 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。

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 111 年 7 月 27 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 111 年 7 月 25 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 7 月 28 日本市 111 年度第 12 次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。

二、提請大會討論事項：

(一) 全區開放空間系統。

(二) 二期開發量體與人車動線系統。

本次
審查
相關
單位

一、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 1 幢 1 棟地上 9 層

意見	<p>地下 2 層共 2 戶之餐飲、辦公室、旅館，建築物高度 34.5 公尺，場址非位屬國家公園、自然保護區，倘場址非位屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺以下、一般保護區、自來水水質水量保護區、山坡地，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 條規定，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。</p> <p>二、本府新建工程處意見(書面):</p> <p>(一)查第二停車場西側未開闢之 8 米計畫道路範圍部分與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」案重疊，該案刻正於興闢計畫審查階段。</p> <p>(二)另倘因建築行為涉及申請民間自行興闢計畫道路，請開發單位依「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。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本科意見與前次專案小組意見相同，申請人已依小組決議提出二期建築模擬及交通衍生分析，本科無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢多目標申請案件列管表，查無多目標使用申請紀錄。</p>
決議	<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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>一、法令檢討部分：本案未依「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)」規定檢討，請修正。</p> <p>二、全區配置系統:</p> <p>(一)本案一、二期開發仍應就整體提出規劃，並應與北側文化創意產業特定專用區公共及開放性空間縫合，並與城案遺跡、周邊公共設施(捷運站、停車場)串聯銜接之界面、環境景觀歷史紋理整體融合規劃，以提升都市環境品質。</p> <p>(二)依歷次專案小組決議應依法定容積率(600%)就全區(含二期)分析總開發量體，整體規劃建築量體配置、開放空間、人車動線、停車數量及車道出入口，惟本次模擬開發容積率僅約 320%仍有落差，請詳實補充未來整體計畫。</p> <p>(三)基地西北鄰接機關用地部分，應配合考量留設街角廣場。</p> <p>三、交通系統及建築配置部分:</p> <p>(一)車道出入口部分，目前分別於 35 公尺計畫道路(淡海路)及 8 公尺未開闢計畫道路，共設置 3 處車道出入口，其中西側計畫道路未能足寬開闢，考量全區整體交通系統及停車場出入口自明性，故前經專案小組審議建議取消該側車道出入口，請併同檢討本案二期未來開發總量體及公共停車場應設置數量，於淡海路側規劃車行動線，惟經申請單</p>

位說明配合使用需求維持原規畫設計，請併同整體開發規劃修正後，續提小組審議。

(二)有關旅館棟規劃地下室汽車坡道部分，其設置位置緊鄰全區車道出入口，造成進出車輛動線交織，且僅服務地下一層5席車位，與車道所占範圍不符比例原則，規劃車道寬度及動線亦無法滿足作為未來二期公共地下停車場出入使用，故一期相關停車使用需求應併同地面層停車場整併規劃，請取消地下室坡道規劃。

(三)本案屬都市計畫停車場用地(停三)，都市計畫有其劃設之考量，應考量周圍相關公共停車需求分析(含北側文化創意產業特定專用區)，並納入大型遊覽車停車位規劃。

(四)本案應提出一、二期前後開發興建時，確保公眾停車使用之計畫說明。

(五)本案於捷運輕軌高架軌道下方新設人行步道穿越淡海路軌道部分，涉及道路系統規劃部分請逕依本府捷運工程局、交通局、養護工程處規定辦理。

(六)請依土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」規定，分別檢討法定機車停車位15%設置自行車位。

四、建築配置及開放空間部分：

(一)有關建築物立面使用白色塗料部分，考量維護海岸線景觀，請確保材料之耐候性。

(二)有關建築物立面廣告招牌部分請依建管規定辦理。

五、景觀計畫部分：

(一)為營造整體性之都市風貌，請套繪南側開發案景觀圖書，並延續植栽、鋪面型式整體規劃。

(二)考量基地位於濱海地區，相關植栽品種、街道家具、設施設備等請確保易於維護管理。

六、全區開發量體涉及東南側城岸遺跡文化資產保存部分，請送本府文化局審查確認。

七、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8月11日前辦理續審事宜。