

**附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組  
第 117 次委員會議討論案件作業單位初審意見

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 204 地號宏盛  
建設集合住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請  
設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發 時程獎勵	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案申請變更都市設計審查，並擬保留原審查 通過之時程獎勵容積，說明如後： 1. 本案前依土管要點第 49 點申請開發時程獎 勵，共取得法定容積 15%時程獎勵容積 (8709.68 m <sup>2</sup> )，本次辦理變更設計，擬維持 原建照之時程獎勵容積。(P. 1-1) 2. 經查本案申請第一年内開發時程獎勵基準容 積之 15%，其土地點交日為 96 年 8 月 9 日， 依規定應於 97 年 8 月 9 日前申報開工，經查 本案於 97 年 7 月 3 日報開工，預定竣工期限 為 45 個月內完工，請設計單位釐清是否因本 次變更設計致須展延原建照施工時程，依本 都市設計審查小組往例，變更設計後應依原 建照施工時程辦理，如無法如期完成，應視 為新案，時程獎勵容積應重新審查，請設計 單位加強說明。(P. 附-3、附 4-1)
二	申請設置 公共開放 空間獎勵	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案未申請。
三	申請增設 停車空間 獎勵	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案申請變更都市設計審查，擬保留原審查通過 之增設停車空間獎勵容積（已減少約 287.5 m <sup>2</sup> 之 獎勵面積）。說明如後： 1. 本案經本審查小組第 56 次會議審查通過，取 得停車獎勵容積 4087.5 m <sup>2</sup> （共計 327 輛）。 本次辦理變更設計，擬減少 23 輛、287.5 m <sup>2</sup>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>之停車獎勵容積(目前申請共計 304 輛、3800 m<sup>2</sup>，約法定容積 6.54%之停車獎勵容積)。</p> <p>2. 經查本案原核准及變更後之停車數量不變：汽車 998 輛、機車 1132 輛，請釐清是否須重新辦理交通影響評估。(P. 1-1)</p>
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點、都市設計審議規範	<p>1. 本次變更設計後，請設計單位說明整體變更之景觀配置後提請委員討論。(P. 5-1)</p> <p>2. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充相關剖面圖說及標示覆土深度，並於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，俾利審查。(P. 5-11)</p> <p>3. 請設計單位說明本次變更設計後臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計，提請委員討論。(P. 5-1)</p>
五	停車及動線系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	請設計單位說明本次變更設計後動線系統設計(含人行、車行及出入口)，提請委員討論。(P. 4-18)
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 50 公尺，本案申請建築物高度突破左列審議規範規定約 8.6~21.4 公尺(建築物高度分別為 58.6m(A 幢)、61.8m(BC 幢)、65m(GF 幢)及 71.4m(DE 幢)，依本審查小組第 112 次會議紀錄略以「法定建蔽率每降 2%，建築物高度可增加 3 公尺…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…其高度之計算得以各棟之平均高度計之，前述平均高度不得超過第 2 點規定增加之總高度」，本次申請平均建築物高度為 65 公尺(各棟高度為 58.6~71.4 公尺，平均高度增加約 15 公尺)，實設建蔽率已依前述決議調降(應調降 10%，現調降 17.94%)，請設計單位加強說明後，提請委員審議。(4-3~4-8)</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已變更，請設計單位於會議中說明規劃設計理念與變更內容後提請委員討論。(P. 4-9~4-13)</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查,請釐清並說明,另請檢附屋脊裝飾物剖面線示意圖。(P.4-9~10、4-12)
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	無意見
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案空間使用計畫表之內容字體過小,難以辨識,請修正。</li> <li>2. 經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植,請參考作業單位查核之報告書修正。</li> </ol>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 226 地號湯泉國際集合住宅大樓新建工程」都市設計審議討論案

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案依左列要點第 49 點申請開發時程獎勵，申請第一年內開發時程獎勵基準容積之 15%，獎勵樓地板面積 21,882.68 平方公尺（法定容積之 15%），其土地點交日為 100 年 12 月 30 日。（P. 7-1、8-2）
二	申請設置公共開放空間獎勵	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案依左列要點第 45 點申請設置公共開放空間，共申請獎勵樓地板面積 22,348.96 平方公尺（法定容積之 15.32%），請設計單位說明開放空間相關設計，提請委員討論。（P. 4-2、5-9、7-1）</li> <li>2. 請設計單位說明本案申請開放空間之有效面積、獎勵面積、不計入有效面積等區位，並於圖面區隔標示，以利審查。（P. 4-2、5-9、7-1）</li> <li>3. 本案標示於開放空間與社區空間設置公私區隔線，請設計單位說明其分界界線之處理方式，如設置圍牆，請依規定檢討。（P. 4-2、5-9、7-1）</li> <li>4. 本案設置多處大面積之頂蓋式開放空間，請設計單位說明是否符合規定。（P. 5-9、5-11、5-12）</li> </ol>
三	申請設置公益設施獎勵	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案依左列要點第 48 點申請設置公共設施使用，經查僅說明部份容積（願景館 1178.52 平方公尺），請設計單位說明本次所申請之免計容積與所佔法定容積之比例，另依同點規定該公共設施使用部分，不得變更作其他使用，本案倘經委員討論同意免計容積，請起造人應切結不得登記為私有產權，且列入買賣契約及管理規約註明該等空間不得變更作其他使用。（P. 5-16）</li> <li>2. 有關前述公共設施之相關設計內容、公益性，</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>請設計單位說明，提請委員討論。</p> <p>3. 本案說明已洽新北市政府經濟發展局為接管單位，為減少建築物內部公共設施後續之使用管理爭議，且維免計容積之鼓勵原意，建請申請單位檢附相關單位接管意願之證明文件，以利審查。(P. 3-6、5-16)</p>
四	申請增設停車空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	<p>1. 依第112次會議通案原則決議「建築物增設停車空間獎勵：於建築技術規則第59條之2未停止適用前，仍得申請；惟本計畫區屬新開發地區，停車需求應於基地自行滿足，除基地鄰近老舊市區，可配合提供周邊不足之停車需求及具體敘明申請增設停車空間獎勵容積之公益性、必要性，經都市設計審查小組審查同意外，仍不宜給予本項獎勵，且前述增設之停車空間（獎勵汽車位及機車位）以設置於地下一層為限。」經查本案將停獎之機車位822部設置於地下一層夾層，請依前述通案原則修正且說明其公益性及必要性，並提請委員討論。(P. 5-21)</p> <p>2. 本案依左列要點第59點申請停車獎勵，共申請獎勵樓地板面積13,700.00平方公尺（法定容積之9.39%），請設計單位說明申請數量分析內容、動線規劃、法定與獎勵車位之配置等，並提請委員討論。(P. 5-20~5-24)</p> <p>3. 本案停車數量：汽車為3009部（法定2187部與停獎822部）、機車為2861部（法定2039部與停獎822部），惟依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第13點「…停車總數量超過150部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。」，請設計單位於定稿本時補充證明文件。</p>
五	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮特	<p>1. 本案基地除北側臨接50公尺計畫道路外，其餘為隔綠帶面臨30公尺計畫道路或公司田溪，因該綠帶係屬公有土地（非本案基地範圍），請設計單位說明是否洽新北市政府相關單位申請認養及合併規劃設計，如未申請，請依實際情形修正。(P. 6-1、6-17)</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點、都市設計審議規範	<p>2. 本案沿道路指定留設 8 公尺帶狀式開放空間，應依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 於臨路側留設 3 公尺寬以上之人行步道，並與公共人行步道接齊順平，本案未依規定配置，請修正或加強說明後，提請委員討論。(P. 5-8、5-10)</p> <p>3. 依審議規範第九點附圖五，本基地位於濱海路側為自行車專用道規劃路線範圍，為配合自行車道之設置，建請考量於一樓適當地點規劃留設自行車停放空間及相關設施；另查本案於基地內自行規劃 5 公尺自行車道，請說明整體設計與公共路線之配合情形。(P. 5-8、5-14)</p> <p>4. 請設計單位於提送審議時，補充標示臨濱海路側之行道樹種與需遷移現有行道樹之位置及數量。(P. 4-4、5-1)</p> <p>5. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，惟基地內有高程差，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並於相關大樣圖說補充標示覆土深度，俾利審查。(P. 6-8)</p> <p>6. 本案於開放空間設置多處水池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，如確有設置之必要，其水源建請以雨水回收為主。(P. 5-31)</p> <p>7. 經查報告書檢附新北市政府公函說明「禁止游泳活動海域…」，請設計單位釐清該附件與本案規劃設計關係。(P. 8-19)</p> <p>8. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 5-8、6-1)</p>
六	停車及動線系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	本案動線系統設計（含出入口、人行、車行及停車動線規劃），請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-7、5-26)
七	建築量體配置、高度、造型、色彩	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 51 公尺，本案申請建築物高度突破審議規範規定約 24~43 公尺（各幢建築物高度分別

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	及風格		<p>為 78.6M、75.1M、84.7M、87.9M、81.5M、94.3M、13.3M)，本次擬申請建築物高度放寬，依本審查小組第 112 次會議紀錄略以：「法定建蔽率每降 2%，建築物高度可增加 3 公尺…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…其高度之計算得以各棟之平均高度計之，前述平均高度不得超過第 2 點規定增加之總高度」，本次申請平均建築物高度約為 71.54 公尺（各棟高度為 13.3~94.3 公尺，<u>平均高度增加約 20.54 公尺</u>），<u>實設建蔽率未依前述決議調降（應調降 13.69%，現調降 12.86%）</u>，且本區最多以增加 15 公尺為限（51+15=66），<u>請設計單位依前述決議修正建築物高度，未依前述紀錄修正前是否討論本案，提請委員確認。</u></p> <p>（P. 3-5、5-1~5-6、5-27~5-30）</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。 （P. 5-17~5-19、5-27~5-30）</p> <p>3. 本案屋頂層規劃綠化，請補充屋頂綠化之細部圖說，另屋頂栽植多棵喬木，請說明覆土深度、屋頂防滲漏水、屋頂承重等設計。 （P. 5-15、7-2~7-4）</p>
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	無意見
九	其他	-	<p>1. 本案部分模擬圖有誤，請修正。（P. 5-17、5-28）</p> <p>2. 本案地籍套繪圖中，請說明建築物間連結之構造為何？並標示於相關立面及透視圖。 （P. 8-31）</p> <p>3. 經查報告書之部份圖說內容尚有誤植、闕漏，請參考作業單位查核之報告書修正。</p>

第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段20地號鴻築建設集合住宅新建工程」都市設計審議案

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
二	申請設置公共開放空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
三	申請增設停車空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點、都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請釐清本案一樓規劃之三戶住宅使用、形式與私密性設計。(P. 4-1)</li> <li>2. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充相關剖面圖說及標示覆土深度，俾利審查。(P. 5-2、5-4)</li> <li>3. 請配合套繪清晰之鄰地臨道路退縮開放空間融，俾利查核。(P. 4-1)</li> <li>4. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 4-1)</li> </ol>
五	停車及動線系統	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案基地北側地界線銜接部分公共綠地，考量維持綠地之完整性，建議本案車道出入口移至基地南側，請說明後提請委員討論。(P. 1-3、1-5、4-2)</li> <li>2. 本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。(P. 4-2)</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P.4-6~4-8)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明，另請檢附屋脊裝飾物剖面線示意圖。(P.8-1~8-2)
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	無意見
九	其他	-	經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。