

**附件 内政部淡海新市镇特定区计画都市设计审查小组
第118次委员会议讨论案件作业单位初审意见**

**第1案：「淡海新市镇第1期发展区第2开发区公司田段20地号鸿筑
建设集合住宅新建工程」都市设计审议案**

本案经审查核设计单位应检送书图要件及设计内容情形如后，请设计单位依下列各点修正或补充说明：

| 项次 | 审查项目 | 法规依据 | 作业单位初审意见 |
|----|----------------------|--|---|
| 一 | 申请开发 时程奖励 | 淡海新市镇特 定区第1期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点 | 本案未申请。 |
| 二 | 申请设置 公共开放 空间奖励 | 淡海新市镇特 定区第1期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点 | 本案未申请。 |
| 三 | 申请增设 停車空间 奖励 | 淡海新市镇特 定区第1期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点 | 本案未申请。 |
| 四 | 开放空间 系统及景 观计画 | 淡海新市镇特 定区第一期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点、 都市设计审议 规范 | <ol style="list-style-type: none">1. 请釐清本案一楼规划之三户住宅使用、形式与 私密性设计。(P.4-1)2. 本案于地下开挖范围内种植乔木，请补充相关 剖面图说及标示覆土深度，俾利审查。 (P.5-2、5-4)3. 请配合套绘清晰之鄰地临道路退缩开放空间 融，俾利查核。(P.4-1)4. 请设计单位说明临道路退缩带式开放空间 之绿带及人行步道设计、其他开放空间之景观 设计后，提请委员讨论。(P.4-1) |
| 五 | 停車及动 线系统 | 淡海新市镇第 1期细部计画 | <ol style="list-style-type: none">1. 经查本案基地北侧地界线衔接部分公共绿 地，考量维持绿地之完整性，建议本案车道出 |

| 項次 | 審查項目 | 法規依據 | 作業單位初審意見 |
|----|--------------------|----------------------------|--|
| | | 地區都市設計審議規範 | <p>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)</p> <p>2. 本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。 (P. 4-2)</p> |
| 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。 |

第2案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段141、145、145-1
地號宏泰人壽暨興富發建設一般零售或服務業中心商業及
集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案法定建蔽率為 70%，容積率為 700% (本案未申請容積獎勵)，為地下 5 層、地上 29 層，屋突 2 層之建築物，前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」101 年 3 月 29 日及 4 月 26 日召開之第 112 及 114 次會議審查未通過，請設計單位依會議決議及作業單位初審意見修正。

一、前次會議（第 114 次）初審意見修正情形查核

| 第 114 次初審意見 | 修正情形查核 | 參考 頁次 |
|---|---|---------------------------------------|
| (一) 本案分為三期開發，建議先提出全區之整體綱要規劃、各期開發計畫內容（如建築用途、交通動線規劃、建築物高度、景觀等）。 | 經查未見各期開發之建築用途、交通動線規劃、建築物高度、景觀等計畫內容，請補充。 | 3-6～ 3-8 |
| (二) 本基地之土地使用分區為中心商業區且位處其中心，惟本案規劃設計為大型住宅社區，僅於一樓規劃供商業使用，而非主要供大型商場使用，為連結整體中心商業區及避免過於住宅化，請加強其商業強度，建議應調整增加商業空間之比例並於建築物高度 25 公尺範圍內（或至少 3~5 層）以商業使用為主，以維持中心商業區之氛圍。 | 本案依本審查小組第 114 次會議決議略以：「本案一期開發區現規劃 2 層供商業使用，惟基地面臨 40 公尺計畫道路，已具商業規模，且以視覺吸引人潮之角度，於 3 層以下作為商業使用係合理範圍，為落實都市計畫中心商業區之原意，連結整體中心商業區並維持中心商業區氣息之氛圍，其商業使用應具備一定規模，請加強調整其商業強度，建議至少維持 3 層，以突顯並形塑出中心商業區風格」，又「如實際商業需求未達 3 層面積，建議第 2 層可採挑高設計」；經查本案規劃於一至二層作商業使用，且第 2 層採挑高設計，其 1、2 層之樓層高度分別為 6.4 公尺及 3.6 公尺，目前規劃立面 10 公尺範圍內為商業空間，請設計單位說明其規劃內容後提請委員討論。 | 6-1、 4-2～ 4-6、 6-16～ 6-20 |

| 第 114 次初審意見 | 修正情形查核 | 參考頁次 |
|--|---|---------------------|
| (三) 開放空間系統及景觀計畫： | | |
| 1. 本案申請中心商業區二條帶狀開放空間系統調整，經委員討論決議後，原則同意基地中央東西向將一條留設寬 20 公尺帶狀開放空間調整為 30 公尺，另基地中央南北向如將一條留設寬 40 公尺帶狀開放空間，調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，基於整體南北商業串連使用與鄰地土地所有權人權益之考量，並為確保帶狀開放空間之公共利益及必要性，建請申請單位先協調南、北二側街廓土地所有權人一併調整，並說明規劃設計理念、公益性及必要性後，再將調整後之帶狀開放空間設計內容提送本小組審議。 | 1. 基於整體、聯結使用與鄰地土地所有權人權益考量，應以協調同一帶狀開放空間鄰接之土地（須包含南北側共三個街廓）一併調整為原則；惟考量前述協調時間較長，為加速中心商業區開發，以利引進就業及居住人口，請申請單位敘明設計理念及理由，至少以一完整街廓為單位，兼顧中心商業區帶狀開放空間公益性及銜接完整之原則，另依本審查小組第 114 次會議決議略以：「本案南北向 40 公尺帶狀開放空間擬調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，設計單位應補充調整後對新市鎮中心商業區日後發展之益處。」請設計單位說明其規劃內容對新市鎮之影響後，再提請委員討論是否同意帶狀開放空間之調整。 | 3-1～3-3、3-5、5-5～5-7 |
| 2. 本案南北向 40 公尺帶狀開放空間如調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，為避免道路交叉口及衝突點增加，影響行人通行安全，建請考量設置連通之空中走廊串連。 | 2. 請設計單位說明其配合設計內容後，提請委員討論。 | 3-3、3-8、3-9 |
| 3. 考量基地生態、保水等環境之永續性，請補充說明並檢討本案基地之透水率。 | 3. 已補充檢討。 | 5-14 |
| 4. 依審議規範五、(四) 2. (2) 及五、(四) 2. (4) 規定，指定留設帶狀式開放空間內之人行步道寬度不得小於十二公尺，本案未依規定配置，請修正或加強說明設計後，提請委員討論。 | 4. 請設計單位說明本案帶狀開放空間之人行步道設計內容後，再提請委員討論是否同意帶狀開放空間及人行步道寬度之調整。另查本案 30 公尺帶狀開放空間範圍內留設人行步道寬度總計未達設計單位說明之 20 公尺寬，請釐 | 3-10、5-5、5-8 |

| 第 114 次初審意見 | 修正情形查核 | 參考 頁次 |
|--|---|---|
| <p>5. 請補充臨道路退縮設計剖面圖（含高程、留設人行步道及綠帶之寬度），俾利審查。</p> <p>6. 依審議規範第九點附圖五，本街廓臨義山路側公共人行道範圍內設置有自行車道，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。</p> <p>7. 經查新市五路、義山路、新市三路行道樹分別為瓊崖海棠、苦棟及水黃皮，請設計單位於提送審議時，補充標示行道樹樹種與需遷移現有行道樹之位置及數量。</p> <p>8. 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> <p>9. 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> <p>10. 本案綠化面積包含一樓及屋頂綠化，請於檢討圖面區隔標示，俾利審查；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> | <p>清。</p> <p>5. 經查未補充高程。</p> <p>6. 請補充說明自行車位之設置數量。</p> <p>7. 請於圖面分別註明增加或遷移。</p> <p>8. 經查已標示地下開挖範圍，惟未說明高程，請補正。</p> <p>9. 請設計單位說明本案帶狀開放空間之人行步道設計內容後，再提請委員討論是否同意帶狀開放空間及人行步道寬度之調整。</p> <p>10. 經查已標示一樓及屋頂綠化，惟未說明覆土深度、屋頂防滲漏水、屋頂承重等，請補正。</p> | <p>5-4</p> <p>3-15</p> <p>5-9</p> <p>5-1</p> <p>5-4～5-8</p> <p>5-9～5-11、6-12～6-17</p> |
| <p>(四) 停車及動線系統：</p> <p>1. 本案商業及住宅使用之臨時停車應分別檢討，並請考量規劃設置服務裝卸空間、臨時停車位及自行車位。</p> <p>2. 本案機車停車空間設置於地下二層，建議調整至地下一層右側集中設置。</p> | <p>1. 已增設顧客與訪客臨時停車、服務裝卸車位及住戶之自行車位，惟請補充說明自行車位之設置數量。</p> <p>2. 設計單位說明本案因基地高程之限制，於地下二層設置機車停車空間。</p> | <p>6-6 3-15</p> <p>6-5</p> |

| 第 114 次初審意見 | 修正情形查核 | 參考頁次 |
|---|--|--------------------------------------|
| <p>3. 本案行人出入口設置，請考量配合人行穿越道位置調整。</p> <p>4. 本案一期交通量旅次達 700 PCU，建議車道進出動線採一進一出方式設計。</p> <p>5. 請考量本案二、三期開發之交通量，以避免造成本街廓過多車道破口。</p> <p>6. 依「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定「…其設置停車位數…列為應實施交通影響評估之建築物…二、第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個…」，請設計單位釐清是否須辦理交通影響評估，如須辦理請於定稿本時補充證明文件。</p> <p>7. 本案動線系統設計（含人行、車行及出入口），請設計單位說明後提請委員討論。</p> | <p>3. 已重新調整，請設計單位說明其設計內容後，提請委員討論。</p> <p>4. 本案調整後之車道進出動線，請設計單位說明後提請委員討論。</p> <p>5. 未見說明，請設計單位說明後提請委員討論。</p> <p>6. 請依規定辦理。</p> <p>7. 請設計單位說明調整後之動線系統設計並提請委員討論。</p> | 3-5 3-15 3-1 6-2~6-7 |
| <p>(五) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：</p> <p>1. 本案建築物高度設計應以計畫之整體性為考量，請補充說明本案全街廓有關建築物高度之天際線規劃原則內容。</p> <p>2. 本案為高層建築物，請提送防火避難綜合檢討；另有關高層建築物緩衝空間、防災中心、基地內通路、中繼層、二方向避難樓梯、燃氣設備集中留設、29 樓直通樓梯等，請依規定檢討及修正。</p> <p>3. 依審議規範第十三點規定，本案建築物高度管制為 75 公尺，<u>本案申請建築物高度突破審議規範規定約 20 公尺</u>（各幢建築物高度為 95.6M），請設計單位說明本案突破審議規範建築物高度之理由、</p> | <p>1. 請設計單位說明全街廓建築物高度之天際線規劃原則內容後，提請委員討論。</p> <p>2. 請依規定檢討。</p> <p>3. 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…中心商業區建築物高度最多以增加 30 公尺為限」，本次申請建築物高度為 96.35 公尺及 99.55 公尺</p> | 3-6~3-8 6-1~6-20 3-3、6-16~6-20 |

| 第 114 次初審意見 | 修正情形查核 | 參考 頁次 |
|--|---|----------|
| 設計理念後，提請委員討論。 | (高度增加約 21.35~24.55 公尺)，實設建蔽率已依前述決議調降（應調降 14.23~16.36%，現調降 31.73%），惟報告書未明確標示因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，請設計單位補充標示，並註明該等空間開放供公眾使用後，提請委員審議。 | |
| 4. 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。 | 4. 請設計單位說明後提請委員討論。 | 4-1~4-6 |
| (六) 其他： 本案採分期分區興建，請補充第一期中有關綠廊與開放空間開闢於基地介面之整合方式，並說明於完工時各個執照驗收相關事項。 | 請設計單位說明第一期綠廊與開放空間開闢於基地介面之整合方式與完工時各個執照驗收事項後，提請委員討論。 | 3-11 |

二、前次會議（第 114 次）決議修正情形查核

| 第 114 次會議決議 | 修正情形查核 | 參考頁次 |
|--|---|-----------------------|
| (一) 本案一期開發區現規劃 2 層供商業使用，惟基地面臨 40 公尺計畫道路，已具商業規模，且以視覺吸引人潮之角度，於 3 層以下作為商業使用係合理範圍，為落實都市計畫中心商業區之原意，連結整體中心商業區並維持中心商業區氣息之氛圍，其商業使用應具備一定規模，請加強調整其商業強度，建議至少維持 3 層，以突顯並形塑出中心商業區風格。 | 經查本案規劃於一至二層作商業使用，且第 2 層採挑高設計，其 1、2 層之樓層高度分別為 6.4 公尺及 3.6 公尺，目前規劃立面 10 公尺範圍內為商業空間，請設計單位說明其規劃內容後提請委員討論。 | 6-1、4-2~4-6、6-16~6-20 |
| (二) 本基地分為三期開發，請補充說明本案中心商業區之定位及二、三期開發之商業使用分佈情形。 | 經查僅說明本案中心商業區之定位，惟未見二、三期開發之商業使用分佈情形，請補充。 | 3-8 |
| (三) 本案臨道路退縮帶狀開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 請補充說明本案綠化面積率，並註明地面層及屋頂層之綠化所佔比例。 2. 本案南北向 40 公尺帶狀開放空間擬調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，設計單位應補充調整後對新市鎮中心商業區日後發展之益處。 | 1. 已補充本案綠化面積率為 43.39%，另地面層及屋頂層之所佔比例各為 54.04% 及 45.96%。 2. 請設計單位說明其規劃內容對新市鎮之影響後，再提請委員討論是否同意帶狀開放空間之調整。 | 5-10、5-11 3-4、3-5 |
| (四) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 建議屋頂造型再予簡化，除可提升都市景觀外，並能降低空間之擁擠感。 2. 本案如實際商業需求未達 3 層面 | 1. 請設計單位說明其簡化後之屋頂造型後，提請委員討論。 2. 經查本案規劃於一至二層作商 | 4-2~4-5 6-1、 |

| 第 114 次會議決議 | 修正情形查核 | 參考 頁次 |
|--|---|--------------------------------|
| <p>積，建議第 2 層可採挑高設計，另第 2 層樓層高度，如經委員審議後通過可不受新北市政府相關高度規定之限制。</p> | <p>業使用，且第 2 層採挑高設計，其 1、2 層之樓層高度分別為 6.4 公尺及 3.6 公尺，目前規劃立面 10 公尺範圍內為商業空間，請設計單位說明其規劃內容後提請委員討論。</p> | <p>4-2～4-6、6-16～6-20</p> |
| <p>3. 本案建築量體配置建議低層之商業使用部分採整區連通設計，高層之住宅使用部分採分棟設計，不僅可增加商業設置面積，同時兼顧住宅通風採光之功能。</p> <p>4. 本案立面造型風格，建議建築物底層部及頂層部立面之設計可以商業使用為主，其餘樓層再以住宅形式來區隔。</p> | <p>3. 經查低層之商業使用部分未採整區連通設計，請設計單位說明其規劃內容後提請委員討論。</p> <p>4. 請設計單位說明其立面造型風格設計後提請委員討論。</p> | <p>3-7～3-14</p> <p>4-2～4-6</p> |
| <p>(五) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：</p> <p>報告書第 3-6 頁剖面圖，請考量開放空間之喬木尺寸及密度規劃是否危及建築物結構體。</p> | <p>設計單位已納入考量。</p> | <p>3-10</p> |