

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 120 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 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」都市設計審議案

本案法定建蔽率為 35%，容積率為 230%（申請 15%時程獎勵、14.61%開放空間獎勵、9.39%停車獎勵），為地下 3 層，地上 27 層，屋突 3 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 6 月 14 日召開之第 117 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 117 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 117 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	申請開發時程獎勵	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）	本案審查通過後，應依規定於 101 年 12 月 31 日前開工，逾期未開工，本項獎勵應依年期遞減。	
二	申請設置公共開放空間獎勵	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） 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） 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	1. 本次調降為申請獎勵樓地板面積 21,316.63 平方公尺（法定容積之 14.61%），請說明本案調整後開放空間相關設計，提請委員討論。 2. 請於圖面以色塊區隔標示清楚，以利審查。 3. 本案設計單位說明以 1.2 公尺高、2/3 透空之景觀綠牆、灌	5-8 5-8 1-1 5-8

項次	審查項目	第 117 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		式，如設置圍牆，請依規定檢討。(P. 4-2、5-9、7-1) 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)	木綠籬及生態水域等區隔方式處理分界線，惟未見相關圖說及檢討內容，請補正。 4. 本案頂蓋式開放空間已取消計入獎勵面積。	5-8
三	申請設置公益設施獎勵	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) 2. 有關前述公共設施之相關設計內容、公益性，請設計單位說明，提請委員討論。 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)	本案前次申請設置公益設施獎勵項目已取消。	3-2、5-15、7-1
四	申請增設停車空間獎勵	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	1. 本案已將申請獎勵之汽機車位設置於地下一層，目前規劃將法定之機車位設置於地下一層夾層，其結構設計之方	5-19~5-22

項次	審查項目	第 117 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		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) 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) 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。	式為何？請設計單位說明其公益性及必要性，並提請委員討論。 2. 請設計單位說明調整後設計，並提請委員討論。 3. 本案說明自行增設機車位為 10 部，請釐清設置位置為地下一層或地下一層夾層，另交通影響評估通過文件請於定稿本時補充。	5-19~5-22 5-20、8-23
五	開放空間系統及景觀計畫	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	1. 設計單位說明將於建照核准後向新北市政府綠美化環境景觀處申請認養，請設計單位先行洽詢相關單位同意並說明目前申請進度。	5-1、5-6

項次	審查項目	第 117 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		申請，請依實際情形修正。 (P. 6-1、6-17)		
		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)	2. 已修正	5-7、5-9
		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)	3. 經查本案已規劃留設 3 處自行車停放空間，另已取消基地內自行規劃 5 公尺自行車道。	5-6
		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樹種與需遷移現有行道樹之位置及數量。(P. 4-4、5-1)	4. 說明現有行道樹需遷移 6 處，惟請釐清遷移補植位置(認養綠帶或原行道樹間)。	6-8、8-4
		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)	5. 已補充說明，惟未說明高程。	5-9、6-8
		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)	6. 設計單位已納入考量。	5-31
		7. 經查報告書檢附新北市政府公	7. 設計單位已說明與	

項次	審查項目	第 117 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		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) 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)	本案規劃設計無關，已刪除。 8. 請設計單位說明，並提請委員討論。	5-8~5-13
六	停車及動線系統	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)	請設計單位說明調整後之動線系統設計並提請委員討論。	5-6、5-19、5-20、8-28、8-29
七	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	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為 78.6M、75.1M、84.7 M、87.9M、81.5M、94.3M、13.3 M)，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</u>(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	1. 本次申請平均建築物高度約為 60.72 公尺(各棟高度為 13.3~89.7 公尺，<u>平均高度增加約 9.72 公尺</u>)，實設建蔽率業依本審查小組第 112 次紀錄調降(應調降 6.48%，現調降 11.59%)，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。	4-2、5-5

項次	審查項目	第 117 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<u>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. 3-5、5-1~5-6、5-27~5-30) 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) 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)	2. 請設計單位說明後提請委員討論。 3. 已補充屋頂細部圖說，另本案說明屋頂綠化採小型灌木叢及地被，惟經查與模擬透視圖不同，請釐清規劃之植栽類型。	5-17~5-18、5-28~5-29 5-14、5-17、5-28~5-29、8-4
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	無意見	—	—
九	其他	1. 本案部分模擬圖有誤，請修正。(P. 5-17、5-28) 2. 本案地籍套繪圖中，請說明建築物間連結之構造物為何？並標示於相關立面及透視圖。(P. 8-31) 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。	1. 已補正。 2. 已補正。 3. 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。	5-16、5-27、5-28 7-2、7-3

二、前次會議（第 117 次）決議修正情形查核

第 117 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
（一）本案申請增設停車空間獎勵容積部分，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 請設計單位依本審查小組第 112 次會議紀錄通案原則修正，將增設之停車空間（獎勵汽車位及機車位）設置於地下一層。 2. 基地距淡水舊市區及海水浴場仍有一段距離，且報告書對於附近地區停車需求預估值(約 3000 部)顯有高估情形，請加強並修正增設停車空間獎勵容積之公益性及需求性相關說明。 3. 有關停獎專用樓電梯、1 樓出入口管制方式及有無引用其高度獎勵等項目請於交通影響評估相關章節或報告書載明。	1. 本案已將申請獎勵之汽機車位設置於地下一層，目前規劃將法定之機車位設置於地下一層夾層，其結構設計之方式為何？請設計單位說明其公益性及必要性，並提請委員討論。 2. 請設計單位說明需求預估值且敘明其公益性、必要性及需求性，並提請委員討論。 3. 報告書內容未見相關說明，請補充。	5-20 5-8
（二）本案申請設置公共設施使用免計容積部分，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 願景館位置開放性不足，其開放性及公益性說明請加強。 2. 願景館未來接管單位之意願請設計單位補充相關證明文件(經設計單位於會議當日表達經洽新北市經濟發展局無接管意願，將取消該項免計容積之申請)。	本案前次申請設置公益設施獎勵項目已取消。	3-2、 5-15、 7-1
（三）本案臨道路退縮帶狀式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. 本案申請開放空間獎勵部分：依	1. 經查本案法定退縮帶及頂蓋式	5-8

第 117 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
本審查小組第 112 次會議紀錄，<u>法定退縮帶(沿街步道式開放空間)</u>均不計入開放空間有效面積，為通案原則；<u>惟與廣場式開放空間直接連接之法定退縮帶可視其公益性及開放性給予獎勵</u>，請依規定修正並加強公益性及開放性相關說明；另依本審查小組往例，<u>頂蓋型開放空間及基地內通路、車道及零散狹小之開放空間均不予獎勵</u>，請修正並重新計算開放空間獎勵容積。	開放空間已取消計入獎勵面積，惟本案申請開放空間請確實將夾雜於法定退縮帶、頂蓋式開放空間、基地內通路、車道及零散狹小之開放空間等部分排除，請修正並重新計算開放空間獎勵容積，請設計單位說明，並提請委員討論。	
2. 開放空間水域與私有空間之區隔及安全防護措施及規劃請加強；另水域空間之水電等維管費用建議由開發商預先提撥經費供未來社區管理委員會作該項使用，以避免該等空間未來缺乏維護管理，影響都市景觀及民眾安全。	2. 本案設計單位說明以 1.2 公尺高、2/3 透空之景觀綠牆、灌木綠籬及生態水域等區隔方式處理分界界線，且孩童可及區域以 1.2 公尺高安全欄杆，輔以社區保全監視系統作安全防護，惟未見相關圖說及檢討內容，請補正；另設計單位已承諾說明未來水域空間之水電等維管費均由開發商依規定預先提撥移轉社區管委會供社區使用。	5-8
3. 本案開放空間設置大面積水域空間，請加強安全防護措施、計畫，及暴雨期防洪排水相關設備與規劃；另水域空間有阻礙消防救災及逃生動線之虞，請加強相關防、救災及避難動線說明。	3. 請說明相關防、救災及避難動線，並提請委員討論。	5-30、 5-31、 8-28、 8-29
4. 水域空間多位於地下開挖範圍，其結構載重及防滲漏水問題，應審慎考量；另喬木請盡量調整於非開挖範圍，以維其覆土深度足夠及植栽生長環境。	4. 已補充說明。	5-9、 5-13
5. 建議本案向新北市政府申請認養週邊綠地，與本案外部景觀一併規劃設計及養護，應有利於整體	5. 設計單位說明將於建照核准後向新北市政府綠美化環境景觀處申請認養，請設計單位先行洽	5-1、 5-6

第 117 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
都市景觀。	詢相關單位同意並說明目前申請進度。	
(四) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案機車停車位數量約 2 千多部，建議機車道改為 1 進 1 出，以維人車安全。 2. 有關申請建築物高度放寬前後之戶數及停車數量及配置之變更，請於報告書詳細說明，以利審查。 3. 報告書敘明將興建跨海橋樑，請釐清未來維護管理權責並於相關規劃圖面補繪其細部設計，以利檢視整體規劃設計。 4. 交通影響評估所述之 200p. c. u. 與停車位數量估算不合理情形，請依實際情形重新調整。 5. 依交通影響評估報告書所載本案法定機車位尚未滿足，請修正。	1. 經查本案已增設機車車道為 2 處，並將法定與獎勵之機車坡道分別設置。 2. 本案說明高度放寬後，其戶數由 2129 戶降低至 1984 戶，停車數由 2951 輛降至 2851 輛，請補充相關內容於報告書中，以利審查。 3. 本案說明已取消申請闢建基地外之陸橋設施。 4. 設計單位說明將於交通影響評估報告補正，請依新北市政府規定辦理，另交通影響評估通過文件請於定稿本時補充。 5. 設計單位說明將於交通影響評估報告補正，請依新北市政府規定辦理，另交通影響評估通過文件請於定稿本時補充。	5-20 5-4、8-6 5-27、8-6
(五) 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. 本案申請建築物高度放寬之高度不符本審查小組第 112 次會議紀錄之通案原則(本區最多以增加 15 公尺為限)，且建築物平均高度之計算不符前揭通案原則(各棟建築物平均高度係視覺所及之建築物高度，無須加計建築物樓地板面積)，本案各棟建築物高度與整體環境、都市景觀及天際線	1. 本次申請平均建築物高度約為 60.72 公尺(各棟高度為 13.3~89.7 公尺，<u>平均高度增加約 9.72 公尺</u>)，實設建蔽率業依本審查小組第 112 次紀錄調降(應調降 6.48%，現調降 11.59%)，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	4-2、5-5

第 117 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
較不協調，請依前揭會議紀錄之通案原則修正。 2. 本案各棟建築物高度似有互相影響基地內視覺景觀之虞，建議重新檢視調整配置。 3. 請補充高層建築相關檢討：如 2 個逃生避難方向、防災中心、緩衝空間、落物曲線等。 4. 本案屋脊裝飾物量體已達審查規模，請另以專章檢討相關細部設計。	明該等空間開放供公眾使用後，提請委員審議。 2. 經查本案未依前述決議修正，請設計單位說明後，提請委員審議。 3. 請依規定辦理。 4. 本案說明已縮小屋頂突出物面積及規模，以符合建築技術規則規定。	5-1～5-5 8-28、8-29、8-35 5-18、8-6