

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 122 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 開發區淡海段 53 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"> 1. 經查本案沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置之人行步道不符審議規範五、(四) 1. (4) 之規定：人行步道應與臨接道路之公共人行道接齊順平，請說明後提請委員討論。(P. 5-4) 2. 請說明本案一樓規劃三戶住宅之使用、形式與其私密性設計。(P. 4-1-1) 3. 經查本案沿道路指定留設帶狀式開放空間內之綠帶規劃為點狀式花圃，僅種植 5 棵喬木，設計零碎又無連續性，且設置過多硬鋪面，請調整後提請委員討論。(P. 4-1-1) 4. 經查本案中庭水池東側與圍牆間之綠地，因有景觀牆阻隔，將造成日後植栽澆灌及維護管理

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>不易，請考量調整。(P. 5-1~2)</p> <p>5. 本案未檢討喬木數量，請補充。承上，經查本案喬木數量為 30 棵，依審議規範十九、(一) 3. 規定，本基地種植數量應為 71 棵，請修正。(P. 5-4)</p> <p>6. 請說明本案綠化面積檢討之內容中，有關中庭石板及後院石版、板岩磚、松木平台等部分，是否有扣除或以 1/2 面積計算。(P. 5-3)</p> <p>7. 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. 4-1-1)</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	<p>1. 考量行動不便者及嬰兒車出入之便利性，請於報告書相關圖說加強說明本案戶外各動線及銜接室內各出入口是否皆以順平處理。(P. 4-3)</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	<p>1. 請補充本案東南向之建築外觀立面透視圖，俾利審查。(P. 4-7)</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. 4-5~4-7)</p>
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	<p>1. 經查報告書未見本案屋脊裝飾物圖說內容，請補充。</p> <p>2. 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. 4-6~7)</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	<p>1. 請以彩圖說明本案圍牆設計。(P. 5-12)</p> <p>2. 經查報告書未見垃圾儲存空間之出入口，請補充標示。(P. 7-4、7-15)</p>
九	其他	-	<p>1. 請標註相關地下室開挖範圍，以利查核。(P. 5-2)</p> <p>2. 經查本案局部圖面內容尚有缺漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。</p>

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 28 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 3 月 29 日、4 月 26 日及 6 月 21 日召開之第 112、114 及 118 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 118 次）決議修正情形查核

第 118 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
<p>（一）有關本案商業使用樓層數及規模部分：本案商業使用部分業依本審查小組第 112、114 次會議修正（商業使用至少在建築物高度 10 公尺範圍），原則同意本案商業使用樓層數，惟為增強商業活動，建議增設 2 座自動電扶梯，並以空中廊道方式將二樓商業活動串連，以活絡二樓商業空間。</p>	<p>本案經設計單位考量自動電扶梯營運之安全性，及後續之維護管理不易，仍維持原規劃，未增設 2 座自動電扶梯，請設計單位加強說明後提請委員討論。</p>	3-10
<p>（二）全街廓之帶狀式開放空間建議於基地第 1 期開發時先行施作完竣，或請開發業者於未來產權移轉時，應於買賣契約敘明遵循全區開放空間設計，另請開發業者不得將中心商業區之帶狀開放空間列入社區公共設施範疇，且應切結至少認養維護該空間 15 年或捐贈相當於 15 年之維護管理費用供社區管理委員會代為管理。</p>	<p>已補充，惟請於本案「第一期開發後全區景觀綠化整體計畫」中註明，本案全街廓之帶狀式開放空間應遵循全區開放空間設計。</p>	3-12、7-1、7-2
<p>（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. 本案為住宅、商業混合使用之大</p>	<p>1. 請設計單位說明本案住宅與商</p>	3-16

第 118 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>樓，為達到住商動線分離，建議比照新北市政府相關規定，大樓門廳內住宅與商業之出入口應分別獨立設置。</p> <p>2. 頂蓋型開放空間除了舉辦活動外，平時應開放供公眾使用，建議考量增設提供青少年活動空間及設施，以帶動商業區活動人潮；另現規劃廣場之一樓內部空間為管委會使用，請考量移至其他樓層設置，建議除了留設住宅與商業出入口之門廳外，其餘空間應完全作為商業使用。</p> <p>3. 考量本案設置大面積帶狀及頂蓋型開放空間，建議住宅與商業使用應分別設立管理委員會，以利日後運作及維管。</p> <p>4. 建議本案於南北向 90 公尺帶狀開放空間之路口節點，預留行人之立體連續通廊設置空間，不僅有利開放空間串連，同時可活絡商業活動，另請補充該帶狀開放空間面臨道路側之空間模擬透視圖。</p> <p>5. 建議本案於東西向 30 公尺帶狀開放空間範圍內，加強兩端連結處之介面處理，並考量開放空間範圍內行人之停留、休憩、景觀等設施規劃。</p>	<p>業之出入口動線內容後提請委員討論。</p> <p>2. 本案經補充說明已增設青少年活動空間，惟未見標示，請補充，另一樓標示為管委會空間部分，請設計單位說明後提請委員討論。</p> <p>3. 本案經補充說明將於社區成立管理委員會時再討論決議。</p> <p>4. 已補充臨道路側之空間模擬透視圖，經說明已預留行人之立體連續通廊設置空間於退縮 20 公尺廣場空間內。</p> <p>5. 設計單位已納入考量，惟補充說明因增加退縮南北兩側之廣場空間，原東西向帶狀開放空間之寬度已有調整，請設計單位加強說明後提請委員討論。</p>	<p></p> <p>1-4、 3-10</p> <p>7-1</p> <p>3-10、 3-15</p> <p>3-10</p>
<p>(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：</p> <p>1. 有關申請建築物高度放寬部分：本案建蔽率、建築物平均高度業依本審查小組第 112 次會議紀錄通案原則修正，且本案除未申請</p>	<p>1. 本案之建築物高度已放寬，惟經查本次申請之建築物高度報告書內容不一致(96.8 公尺、96.35 公尺、98.9 公尺)，請釐清。</p>	<p>3-3、 6-16~ 6-19、 6-20~</p>

第 118 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>開放空間容積獎勵，另無償提供頂蓋式開放空間供公眾使用，原則同意本次申請之建築物高度放寬。</p> <p>2. 本案為因應淡水多雨氣候型態，規劃設置頂蓋型開放空間，惟考量都市街景之塑造、降低建築物量體之壓迫感，建議於該等空間兩側之建築物量體採退縮設計，以加強圍塑廣場空間之氛圍，另請考量商業軸帶兩側之建築物造型設計調整為商業建築形式。</p>	<p>2. 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>6-21</p> <p>3-15、 4-6</p>

二、前次會議（第 118 次）初審意見修正情形查核

審查項目	第 118 次初審意見	修正情形查核
<p>開放空間系統及景觀計畫</p>	<p>1. 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。</p> <p>2. 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>3. 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。</p>	<p>1. 經查本案基地之透水率檢討未扣除實際開挖面積，請修正。(P. 5-14)</p> <p>2. 經查本案因增加退縮南北兩側之廣場空間，原東西向帶狀開放空間寬度已有調整，請設計單位加強說明後提請委員討論。(P. 3-17)</p> <p>3. 已補充說明本案綠化面積率為 52.01%，惟經查未註明地面層及屋頂層之綠化所佔比例，請補充。(P. 5-9~5-11)</p> <p>4. 本案東西向帶狀開放空間寬度及社區中庭開放空間寬度已有調整，惟經查報告書內容部分有關開放空間寬度之說明有誤，請修正。(P. 3-10、3-14、3-16、3-17)</p> <p>5. 經查本案帶狀開放空間設計內包含</p>

審查項目	第 118 次初審意見	修正情形查核
		2 公尺之頂蓋人行步道，並非為外加之意涵，請修正。(P. 3-14)
停車及動線系統	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已納入考量，請設計單位說明本案規劃地面及地下之停車空間配置分佈情形（位置及數量）並提請委員討論。(P. 3-10、6-2~6-6) 2. 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. 3-16) 3. 已重新調整車道設置數量為 4 處（原設計 6 處），請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-17) 4. 請依規定辦理。 5. 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. 3-16、3-17) 6. 經查地下室小車位有連續設置情形，請修正。(P. 6-3~6-6) 7. 經查本案於地下一層設置垃圾暫存空間，其規劃位置是否影響電梯出入動線，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 6-6)
建築量體配置、高度、造型、色彩	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	1. 經查本案二、三期開發規模之建築物高度樓層數不一致，請設計單位釐清並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

審查項目	第 118 次初審意見	修正情形查核
及風格	<p>則內容。</p> <p>2. 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（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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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>5. 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>論。（P. 3-7～3-9）</p> <p>2. 本案之建築物高度已放寬，惟經查本次申請之報告書內容不一致，建築物高度（96.8 公尺、96.35 公尺、98.9 公尺）、屋突樓層（2 層、3 層）、建蔽率（41.35%、42.29%），請一併釐清；另報告書所標示因高度放寬所增加之空地面積，未扣除退縮帶狀空間面積，請修正。（P. 3-3、6-1、6-7、6-12～6-14、6-16～6-19、6-20～6-21）</p> <p>3. 請設計單位說明其簡化後之屋頂造型後，提請委員討論。（P. 4-1～4-6）</p> <p>4. 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. 3-1、3-10、3-11）</p> <p>5. 請設計單位說明其立面造型風格設計後提請委員討論。（P. 4-1～4-6）</p>