

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 132 次委員會議作業單位初審意見

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 141、141-1、141-2、145、145-1、145-2 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（第 2、3 期範圍）

本案法定建蔽率為 70%，容積率為 700%（本案申請設置公共開放空間獎勵），為地下 5 層、地上 29 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」102 年 3 月 28 日召開之第 131 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 131 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	申請設置公共開放空間獎勵	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 3,494.06 平方公尺（法定容積之 1.56%），第二期、三期之獎勵樓地板面積分別為 2,284.13 平方公尺、1,209.93 平方公尺（各佔法定容積之 2.07% 及 1.07%），惟查本案因依原核定之全區帶狀開放空間系統調整而設置頂蓋之開放空間應不得計入獎勵範圍，請予以扣除；另本次申請二、三期範圍因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，應區隔標示於相關圖面，俾利審查，請設計單位說明開放空間相關設計，提請委員審議。（P. 3-9~3-12、6-1、6-7、6-24、6-30）	經查已扣除申請頂蓋型開放空間獎勵並重新調整為申請獎勵樓地板面積 2,763.63 平方公尺（法定容積之 1.24%），第二期、三期之獎勵樓地板面積分別為 1,553.7 平方公尺、1,209.93 平方公尺（各佔法定容積之 1.41% 及 1.07%），請設計單位加強說明後，提請委員討論。	3-11、3-12、6-12、6-35
二	開放空間系統及景	1. 本次提送申請第二、三期範圍審議，建議本案後院深度應依	1. 經查本案第三期範圍未補充檢討。	3-17

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
	觀計畫	二、三期範圍分別檢討。 (P.3-15) 2. 依審議規範附圖三<u>指定留設帶狀式開放空間位置及寬度</u>，係規定基地中央東西向留設一條留設寬 20 公尺帶狀開放空間、基地中央南北向需留設一條 40 公尺帶狀開放空間，惟設計單位於第 1 期範圍送審時申請調整本案中心商業區之全區帶狀開放空間系統，調整後為基地中央東西向留設一條 24 公尺帶狀開放空間、基地中央南北向留設二條 20 公尺帶狀開放空間（分設後須至少維持各臨道路側之銜接點原位置、寬度及自路側起算不少於 20 公尺寬度之入口廣場，另調整後之留設總寬度不少於原規定之 40 公尺且應以有頂蓋之開放空間予以完整銜接），並經本審查小組 101 年 9 月 13 日第 122 次會議審查通過，<u>本次提送申請第二、三期範圍應依原核定之全區帶狀開放空間系統調整設計</u>，惟查東西向 24 公尺帶狀開放空間與原核定之預期配置不同，請設計單位說明調整規劃之理由、設計理念及全街廓開放空間之規劃原則內容後，提請委員討論。(P.3-1、3-2) 3. 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，本次提送申請第二、三期範圍請依規定<u>標示東西向 24 公</u>	2. 請設計單位說明調整規劃之理由、設計理念及全街廓開放空間之規劃原則內容後，提請委員討論。 3. 經查本案未標示東西向 24 公尺帶狀開放空間留設人行步道及綠帶之寬度，請補充。	3-1~3-2 3-10

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<u>尺帶狀開放空間留設人行步道及綠帶之寬度</u>，俾利審查。(P. 3-10) 4. 請補充東側 6 公尺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. 3-1、3-2) 5. 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，原核定第一期規劃設置 4 區自行車停放空間，經查本次第一期範圍減少設置為 2 區，且於日前提送第一期範圍變更設計時亦未提出，請設計單位釐清並說明二、三期範圍地面層規劃留設自行車停放空間及相關設施之位置。(P. 3-15) 6. 本案於新市五路、義山路、新市三路行道樹分別為瓊崖海棠、苦楝及水黃皮，惟經查報告書內容僅說明新市三路行道樹遷移之位置及數量，請設計單位於本次提送第二、三期範圍審議時，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. 5-9、5-10) 7. 本次提送申請第二、三期範圍審議，經查本基地內東西向高程差約 3.5 公尺，南北向高程差約 3.5 公尺，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第二、三期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	4. 經查未補充。 5. 設計單位說明為筆誤。 6. 已補充。 7. 請於景觀植栽配置圖標示第二、三期地下開挖範圍及高程。	3-10 3-17 5-11、5-12 5-5～5-8

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		查。(P. 2-3、5-4~5-7) 8. 本案於本次提送第二、三期範圍之三樓室內空間設置社區游泳池，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. 6-9、6-23) 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. 3-1、3-6、3-8、3-9、5-4) 10. 本案綠化面積包含一樓、三樓及屋頂綠化，惟屋頂栽植 304 棵喬木，請說明覆土深度、屋頂防滲漏水、屋頂承重等設計。(P. 5-9~5-11) 11. 本案說明本基地二、三期之實際透水率為 20.16%，惟報告書說明開挖面積數值不同（第二期範圍開挖面積 12602.07 平方公尺、12582.48 平方公尺，第三期範圍開挖面積 12872.24 平方公尺、12792.55 平方公尺），請設計單位釐清並重新檢討修正。(P. 5-14、6-1、6-6、6-24、6-29)	8. 設計單位已納入考量。 9. 請設計單位說明，並提請委員討論。 10. 未見詳細說明，請設計單位補充說明，並提請委員討論。 11. 設計單位說明為計算誤差。	1-5 3-1、3-6、3-8、3-9 6-22、6-44 5-16、6-6、6-11、6-29、6-34
三	停車及動線系統	1. 經查本次提送申請第二、三期範圍之汽車停車位數量檢討式及設置數量有誤，如第二期範圍之住宅使用面積（133218.71 平方公尺、132803.39 平方公尺）、商業停車數量檢討（57 位、53 位）等之數值不同，且未檢討第三期範圍之住宅臨時停車數量；另本案說明第二、三期範圍設置供商業使用之臨	1. 經查本案第二期之地下一層設置其他汽車位（包括裝卸車位、商業臨停車位、住宅臨停車位）說明數量為 43 位與圖面配置（裝卸車 3 位、商業臨停車 19 位、住宅臨停車 17 位，共 39 位）不符，請	6-10

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考 頁次
		停車位分別為 79、88 位（其中於地下一層設置 53、61 位），又停車數量表說明於地下一層設置其他汽車位（包括裝卸車位、商業臨停車位、住宅臨停車位）分別為 43、45 位，惟查第二期之地下一層平面圖未規劃設置汽車停車位且第三期之地下一層平面圖僅規劃設置 27 位汽車停車位，故說明與圖面配置不符，請設計單位釐清並重新檢討修正。（P. 6-5、6-6、6-28、6-29） 2. 本案屬住商混合建築物，其停車空間之動線規劃應採住商分離，經查本次提送申請第二、三期範圍之汽機車停車位僅標明裝卸車位、商業臨停車位、住宅臨停車位及垃圾車位，建議依原核定第一期範圍於地下各樓層圖面請補充標示出住宅及商業之法定汽機車停車位分布與動線規劃，以利審查。（P. 6-2~6-6、6-25~6-29） 3. 本案設置第 2 組中高住宅及第 15 組一般零售業，依審議規範第十、(一)、12 點規定，「住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。」，建議依原核定第一期範圍之規劃方式考量於地面層設置，另查本次提送第二期範圍之機車停車彎說明設置 4 區，惟圖面僅標示 2 區，請設計單位釐清。（P. 3-15） 4. 依「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定「…其設置停車位	設計單位釐清並修正。 2. 經查本案地下各樓層圖面仍未標示住宅及商業之法定汽機車停車位。 3. 經查本次提送第三期範圍之機車停車彎說明設置 4 區，惟圖面僅標示 6 區，且與前次說明不同，另自行車停車空間說明設置 3 區，惟圖面標示 4 區，請設計單位一併釐清。 4. 請依規定辦理，另查本次提送申請第三	6-7~6-11、6-30~6-34 3-17 6-34

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		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…」，本次提送第二、三期範圍之停車位數分別為 1867、1780 位，請設計單位於定稿本時補充證明文件。(P. 6-2~6-6、6-25~6-29) 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。(P. 3-16、3-17、3-19)	期範圍之汽車停車位數量檢討式為 1737 與設置數量 1778 位不符，請設計單位釐清並修正。 5. 請設計單位說明動線系統設計並提請委員討論。	3-16、3-17、3-19
四	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	1. 經查本案第二、三期開發規模之建築物高度樓層數與原核定之規劃高度不一致，請設計單位說明調整高度之理由、設計理念及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. 3-5~3-8) 2. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 75 公尺，<u>本案申請建築物高度突破審議規範規定約 24.9~26.45 公尺</u>，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」，本次申請二、三期建築物高度分別為 99.9 公尺、101.45 公尺（二、三期高度增加約 24.9 公尺及 26.45 公尺），實設建蔽率尚未依前述決議調降（應調降 16.6% 及 <u>17.63%</u>，現調降 20.98% 及 <u>16.76%</u>），請於報告書標示本次申請二、三期因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，並	1. 請設計單位說明調整高度之理由、設計理念及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。 2. 本次調整後二、三期建築物高度分別為 99.9 公尺、98.65 公尺（二、三期高度增加約 24.9 公尺及 26.65 公尺），實設建蔽率尚未依前述決議調降（應調降 16.6% 及 <u>17.77%</u>，現調降 20.98% 及 <u>16.76%</u>），請設計單位說明後，提請委員審議。另本次第三期因高度放寬所減少法定建蔽率之檢討式有誤，請修正。	3-5~3-8 3-6、3-8、6-11、6-35

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		註明該等空間開放供公眾使用後，提請委員審議。(P. 3-5～3-8、6-1、6-7、6-18～6-21、6-24、6-30、6-41～6-43) 3. 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. 3-3～3-6、4-1～4-6、4-8) 4. 本次申請第三期之建築物高度分別為 98.65 公尺(29 層樓含夾層)及 101.45 公尺(28 層樓含夾層)，另第三期之立面圖與剖面圖所標示建築物高度不同，請設計單位釐清其建築物高度與樓層數。(P. 6-41～6-43)	3. 請設計單位說明後提請委員討論。 4. 本次調整後第三期之建築物高度分別為 98.65 公尺(29 層樓含夾層)及 98.45 公尺(28 層樓含夾層)，惟其一樓樓層高度為 4.85 公尺～7.55 公尺，請依建築技術規則修正並檢討。	3-3～3-6、4-1～4-6 6-46～6-49
五	屋脊裝飾物	1. 本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清說明並依建築技術規則補充相關檢討。(P. 3-3～3-6、4-1～4-6、6-14～6-23、6-37～6-45) 2. 依第 6-14～6-23、6-37～6-45 頁所示，屋脊裝飾物高達 6～9 公尺，請補繪該部份細部設計圖說，並加強說明後，提請委員討論。	1. 請依規定辦理。 2. 已補充屋脊裝飾物細部設計圖說，另查第三期之屋脊裝飾物高度為 6 公尺，惟其立面圖與圖說不符，請設計單位釐清後修正。	6-18～6-28、6-41～6-50 6-22、6-44、6-46～6-48
六	建築物附屬設施及管理維護計畫	本案垃圾貯存空間，經查未檢討第三期範圍之設置面積，請依審議規範第十七、(三)及(四)點規定「…以建築物各使用用途分別核算累加後設置」，並補充檢討式，	已補充。	6-10、6-34

項次	審查項目	第 131 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		俾利審查。(P. 6-5、6-29)		
七	其他	1. 請於相關圖面檢附位置示意圖，俾利審查。(P. 6-18～6-21、6-41～6-43) 2. 經查報各書檢附之「都市設計審議查核表」、「定稿本書圖使用同意書」為影本，請於定稿本補齊正本。(P. 1-2、1-3、7-4) 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。 4. 另，請設計單位就<u>本案第二、三期規劃與全區及第一期之關係</u>加強說明；並請設計單位於說明時，就第二、三期分別說明，以利委員審查。	1. 建議檢附示意圖方向請與配置圖方向一致，俾利審查。 2. 請於定稿本補齊正本。 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。 4. 請設計單位說明後提請委員討論。	6-23～6-26、6-46～6-48 1-2、1-3、7-5 6-1～6-5

二、前次會議（第 131 次）決議修正情形查核

第 131 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
（一） 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. 請補充說明本案基地實際透水面積及相關圖說，以利查核。 2. 有關申請設置公共開放空間獎勵部分：本基地於第 1 期範圍送審時曾申請中心商業區之帶狀開放空間系統調整、建築物高度放寬、天際線、使用用途調整等，本次於第 2、3 期範圍申請公共開放空間獎勵，惟因本案於第 1 期範圍已申請多項規劃設計內容的突破與放寬，<u>經委員討論後不建議給予獎勵</u>。 3. 本案於基地中央南北向原規定留設一條 40 公尺帶狀開放空間調整後為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，留設寬度雖相同，惟所營造的氛圍卻大不相同，<u>建議分設後臨道路側所設置之入口廣場，並非僅為提供視覺景觀，應確實維持其空間使用之完整性（勿將車道、植栽等設置其中），以提供人行活動空間；另開放空間之層次已因寬度調整而改變，建議除應維持其開放空間品質外，並納入防災安全性之考量</u>。 4. 本案屬整體開發型態，惟採分期分區方式興建，請補充說明第 1、2、3 期範圍之相互串連關係，如<u>整體地下室開挖位置與連結之圖說、開放空間系統與各棟建築物</u>	1. 已補充。 2. 經查本次仍擬申請設置公共開放空間獎勵容積，惟已依初審意見扣除重覆計算獎勵之面積，調整後之獎勵樓地板面積為 2,763.63 平方公尺（法定容積之 1.24%），第二期、三期之獎勵樓地板面積分別為 1,553.7 平方公尺、1,209.93 平方公尺（各佔法定容積之 1.41% 及 1.07%），請設計單位加強說明開放空間相關設計後，提請委員討論。 3. 請設計單位加強說明本案臨道路側所設置入口廣場其空間使用之完整性及分設二條 20 公尺帶狀開放空間其防災安全性之考量後，提請委員討論。 4. 請設計單位加強說明本案第 1、2、3 期範圍之相互串連關係後，提請委員討論。	5-16 3-11、3-12、6-12、6-35 3-2、5-6、5-8 6-1～6-5

第 131 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<u>之處理方式、建築物高度之天際線變化、土地使用轉變後其住宅品質與商業管制之兼顧…等。</u> 5. 有關開放空間寬度應以留設淨距離計算檢討，目前規劃為柱子突出部分，請依規定修正。 6. 本案規劃配置數幢建築物，惟緩衝空間僅設置 1 處，請考量緩衝空間之設置數量是否足夠。 7. 本案建議應比照第 1 期方式將住宅與商業使用分別設立管理委員會，以利日後運作及維管。 8. 本案留設之開放空間及公共設施於未來開放使用後，將有水電費支出等維管費用問題衍生，建議依循林口新市鎮開發經驗，參考新北市政府訂定相關之草案內容執行，以利日後運作及維管。	5. 經查本案分設二條 20 公尺帶狀開放空間仍規劃為柱子突出之設計，請依規定修正。 6. 請設計單位加強說明本案緩衝空間之位置後，提請委員討論。 7. 本案經補充說明將於社區成立管理委員會時再討論決議。 8. 請設計單位加強說明本案開放空間及公共設施之維管費用處理方式後，提請委員討論。	6-12、 6-35 7-1 第 19 條 7-1、 7-2
(二) 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. 請補充說明本案一至二樓之商業分佈之動線規劃及各棟建築物間連結之關係。 2. 法規檢討部分，有關車位數量除須加強註明法規來源並應補充分列各檢討說明，以利審查檢視，另相關檢討數據應由申請單位自行負責。	1. 請設計單位加強說明後，提請委員討論。 2. 請設計單位加強註明法規來源。	6-1、 6-2 6-11、 6-34
(三) 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. 本案應視第 2、3 期範圍之建築物高度調降後幅度再提送審議較為適當。	1. 業依會議決議調降建築物高度，第二、三期分別為 99.9 公尺、96.7 公尺、98.65 公尺、96.45 公尺，請設計單位說明後提請委員討論。	3-6、 6-23~ 6-28、 6-46~ 6-50

第 131 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
2. 本案雖採分期分區方式興建，惟土地使用調整由商業使用轉變為住宅使用，應考量整體之建築物棟距及北向日照問題，不可因規避環評而避免檢討。	2. 未依規定檢討，請修正。	
(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正： 1. 本案所設基地內通路面積之檢討，不得與申請設置公共開放空間獎勵及因高度放寬後增加之開放空間面積重疊計算；另基地內通路與店舖出入口連接處之檢討，應補充檢附相關圖說詳細註明；又基地內通路跨越不同分區部分，請申請單位說明處理方式。 2. 本案於四樓設置大面積格柵，請檢討其設置之必要性，並依建築技術規則檢討其容積率。 3. 本案於地下一層規劃大面積防空避難空間，請補充說明前述空間名稱及用途。 4. 本案建築物各樓層高度請依建築技術規則修正並檢討。 5. 本案建築物造型設置大面積雨遮，建議於雨遮外不再設置格柵或其他造型，如有設置之必要，請改以遮陽板檢討。 6. 請補充說明本案有關裝飾柱之檢討。 7. 本案報告書之部分書圖不完整、送審圖面比例較小、文字未交代清楚等，請補充並修正。	1. 本案基地內通路面積檢討，請依規定辦理，另查未見基地內通路與店舖出入口連接處之檢討，亦未說明基地內通路跨越不同分區之處理方式。 2. 經查未說明其設置之必要性，並請依規定辦理。 3. 設計單位說明為供緊急時使用之防空避難空間，請依規定辦理。 4. 未依規定檢討，請修正。 5. 未依規定檢討，請修正。 6. 未依規定檢討，請修正。 7. 局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請補充並修正。	6-10、 6-33
(五) 新北市政府交通局會後提供書面意見： 1. 本案基地位於中心商業區，請考量本案基地之各商業及住宅使用之整體停車需求，留設足夠數量	1. 請設計單位說明各類用途停車位數量後，提請委員討論。	3-17、 6-7～ 6-12、

第 131 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
之各類用途停車位數量(包含裝卸車位、臨時停車位、訪客停車位等)，以確保基地停車問題內部化，不會外溢。 2. 請於報告書中分別敘明依各法規檢討之停車位數量，俾利續審。 3. 於動線規劃時請留意「通用設計」，使所有使用者皆能便利出入。 4. 請於報告書面圖中標示機車彎尺寸，並留設適當數量之自行車架，建議數量為機車停車位之 1/4。	2. 請設計單位加強註明法規來源。 3. 設計單位已納入考量。 4. 設計單位僅說明機車彎尺寸為 6 公尺，惟未於圖面標示，另於圖面標示第二、三期自行車停車空間共分設 8 區，未說明實際設置數量。	6-30~35 6-11、6-34 5-4 3-17

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 147、148 地號 宏泰人壽商業大樓新建工程」都市設計審議案（預審）

本案基地面積合計為 83,232.89 平方公尺，法定建蔽率為 70%，容積率為 700%。本案未申請容積獎勵，擬降低開發強度：建蔽率為 45%，容積率為 140%。（依原開發強度之法定停車約為：汽車 4,300 部、機車 12,800 部，降低後之法定停車約為：汽車 800 部、機車 2,300 部）

1. 依審議規範附圖三指定留設帶狀式開放空間位置示意圖，係規定本基地需留設一條 L 型 50 公尺（東西向）與 40 公尺（南北向）組成之帶狀式開放空間、東北角需留設一處指定留設街角廣場，原規劃意旨係供中心商業區內行人通行之完整串連的人行系統；設計單位擬重新調整開放空間之動線軸線、方向與寬度，請申請單位加強說明設計理念及理由，兼顧中心商業區帶狀開放空間公益性及銜接完整之原則，提請委員討論。（P.3-11）
2. 因本案南側之基地已變更指定留設帶狀式開放空間位置，並經都市設計審查小組同意通過，請說明本案基地與南側基地之出入口與動線之串聯性、公益性，並提請委員討論。（P.3-11~13）
3. 審議規範指定留設東西向 50 公尺帶狀式開放空間位置係配合本基地西側之鄰地留設，請說明本案調整設計後，後續與西側鄰地開放空間之銜接與規劃。（P.3-7）
4. 請補充說明調整開放空間配置後之全街廓內部通路寬度、停車動線及各棟建築物樓層數，以利委員審查全案量體規模及整體環境。