

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 140 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 2 開發區公司田段 106 地號新世界開發金融保險及集合住宅大樓新建工程」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一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及公益設施獎勵	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	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 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案之基地實際透水率偏低（僅 16.46%），請加強增進基地整體之透水率以利淡海地區保水排水功效。（P. 3-33） 2. 依審議規範第十一、（一）、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，經查本案基地於西側及南側 6 公尺退縮範圍內均有開挖，請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後，提請委員討論。（P. 3-5） 3. 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. 3-5）

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
五	停車及動線系統	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 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係同一筆地號分期開發案件，請考量合併車道及地下開挖之可行性，如地下室可合併使用，除使停車動線及空間更為經濟有效率，並可縮小開挖範圍及增加喬木綠化空間。(P. 3-5) 2. 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. 3-24、3-36)
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案建築物外觀是否有設計夜間燈光照明以增加都市景觀美感，如有相關設計，請補充模擬圖說。 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明，並提請委員討論。(P. 3-40~3-43) 3. 報告書第 3-29 頁有關建築物外牆裝飾柱設置原則，請設計單位說明引用法令依據，並請新北市政府工務局協助釐清其適法性。
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屋頂突出物設計較為沉重，請以都市景觀及行人的視角考量，調整為輕巧化、鏤空化之設計，請再重新考量其風格與建築外觀一併整體設計。(P. 3-25~3-28) 2. 本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 3-25~3-28) 3. 報告書第 3-25 頁載明「超過女兒牆高度 1.5M 部分之屋頂突出物(屋脊裝飾物) 2.1M 不計入建築物高度」請設計單位說明引用法令依據，並請新北市政府工務局協助釐清其適法性。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案1樓設置2處陽台，請依本部台內營字第 1000806661 號函令規定檢討及標示名稱。 2. 報告書第 4-3~4-28 頁公寓大廈管理規約非都審項目，且為節能減碳請取消或節錄與建築物管理維護計畫相關內容。
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書載明本案係增建工程，請說明引用法令依據及增建緣由。 2. 報告書查核表及內容有圖說不清晰、內容缺漏誤植或非審查項目之部分，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 開發區淡海段 199 地號興格建設社區教育設施及集合住宅大樓新建工程」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 定區第一期細 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 空間及公 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	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 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	1. 本案設置社區教育設施之使用，建議考量於退縮空間適度增設街道家具（如座椅），以增進民眾或接送孩童之家長的便利性。（P. 3-4、3-18） 2. 本案之基地實際透水率偏低（僅 15.2%），請加強增進基地整體之透水率以利淡海地區保水排水功效。（P. 3-20） 3. 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. 3-4）
五	停車及動 線系統	淡海新市鎮特 定區第 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分	1. 本案臨公共自行車道動線，為鼓勵住戶使用綠色運具，請參考新北市政府自行車停車空間規定以法定機車停車數量之 1/4 為原則。（P. 3-4）

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		區管制要點 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	2. 本案機車停車位設置位置零散，以致汽機車動線多有交織，建議集中規劃，請說明後提請委員討論。(P. 3-10) 3. 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. 2-5、3-1、3-23~26)
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	1. 請說明本案建築物外觀是否有設計夜間燈光照明以增加都市景觀美感，如有相關設計，請補充模擬圖說。 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明，並提請委員討論。(P. 3-27~3-31)
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	1. 本案屋頂突出物設計較為沉重，請以都市景觀及行人的視角考量，調整為輕巧化、鏤空化之設計，請再重新考量其風格與建築外觀一併整體設計。(P. 3-27~3-31) 2. 本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 3-27~3-31)
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	1. 經查本案1樓2戶社區教育設施入口設置陽台，請依本部台內營字第1000806661號函令規定檢討及標示名稱。 2. 報告書第4-3~4-28頁公寓大廈管理規約非都審項目，且為節能減碳請取消或節錄與建築物管理維護計畫相關內容。
九	其他	-	報告書查核表及內容有圖說不清晰、內容缺漏誤植或非審查項目之部分，請參考作業單位查核之報告書修正。

第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段147、148（部份）地號宏泰人壽旅館業、一般零售或服務業、文化運動及休閒服務業大樓新建工程」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 定區第一期細 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 空間及公 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	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 淡海新市鎮第 1期細部計畫 地區都市設計 審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案未完全依左列審議規範設置騎樓或頂蓋式通廊（B、C棟）以及148地號部分南側未設置開放空間，請說明並提請委員討論。（P.3-2） 2. 本案C棟旅館之入口廣場硬鋪面比例過多、且綠化設計非常零碎，為營造綠意盎然之生態城市意象，建議調整其硬鋪面與綠化景觀之比例，請說明後提請委員討論。（P.3-5、5-1-1） 3. 請盡量取消綠化範圍周邊突出地面的緣石、植栽槽之設計，以利雨水流入土壤、增加透水性。（P.5-1-2） 4. 經查鄰近本案基地已有通過都審之建案，請套繪鄰近本基地之都審平面配置圖於相關圖中，俾利審查。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			5. 報告書未見檢討本案「基地實際透水率」，請檢討。其計算方式依下列原則：基地實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、或非透水之硬鋪面等) 6. 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. 3-1~5、3-10)
五	停車及動線系統	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 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案臨公共自行車道動線，為鼓勵住戶使用綠色運具，請參考新北市政府自行車停車空間規定以法定機車停車數量之1/4為原則。 2. 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. 3-7~9、3-11、3-27~29)
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	1. 考量淡海地區高鹽分及潮濕的氣候型態，本案A、B二棟之建築物立面金屬板材質，請加強防鏽蝕(如：熱浸鍍鋅)之處理。(P. 4-4~6) 2. 以下建築物外觀材料請釐清說明：是否有安裝動態LED電視牆部分、玻璃是否為不具反射性材質等。(P. 4-1~6) 3. 經查本案屋頂層設置屋頂花園與綠化，請補充說明其澆灌機制與防滲漏設計。(P. 5-1-9) 4. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明，並提請委員討論。(P. 3-4~6、4-1~6、4-8~9)
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C棟旅館部分之屋脊裝飾物，請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 4-1~6)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	報告書之建築物附屬設施及管理維護計畫內容未列與本案建築物外觀、景觀綠化之維護管理機制請補充，並請取消非關上述項目之內容。 (P. 7-1~2)
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案報告書之平面配置圖或其他相關圖面(如景觀綠化設計)並未標示地下開挖範圍，請補正，以利審查。 2. 報告書第3-6頁之透視圖不清晰，請修正。 3. 報告書查核表及內容有圖說不清晰、內容缺漏、誤植或非審查項目之部分，請參考作業單位查核之報告書修正。

第 4 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 地號宏泰人壽一般零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 2 期範圍第 1 次變更設計）

本案第 2 期前經本審查小組 102 年 6 月 20 日第 136 次會議審查通過，並於 102 年 8 月 27 日定稿，本次申請第 2 期範圍第 1 次變更設計。

本次申請變更地下各層至地上 1~3 層平面隔間與面積調整，地下層樓地板面積、建築物總高度、樓層高度及停車位數量與位置調整，綠化面積調整，因非屬適用「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第 27 條及第 28 條規定之變更設計範疇，應經本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組（本審查小組）審查後始得辦理，爰提會審議。

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 1 期細部計畫建築物及土地使用分	1. 經查本案 1~3 層平面室內隔間與面積調整，原建築面積由 6787.06 m ² 變更為 6803.14 m ² （增加 16.08 m ² ），惟報告書內容未說明建蔽率變動，另查原核定報告書於「面積計算表」與「建築面積計算圖」之建築面積數值

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		區管制要點 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	(7582.01 m ² 、6787.06 m ²) 不一致，請設計單位釐清並說明其變更理由後，提請委員討論。(P. 6-11~6-12、6-23~6-30) 2. 經查本案綠化面積已變更，原綠化面積由2125.94 m ² 變更為2090.42 m ² (減少35.52 m ²)，因本次變更已涉及超出“增減值不超過原核准1%”之變動，係非屬適用「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第28條規定之變更設計範疇，請設計單位說明其變更理由後，提請委員討論。(P. 5-6~5-8)
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	1. 經查本案停車位數量與位置已變更，原停車位數量由1714輛變更為1717輛 (增加3輛)，請設計單位說明其變更理由及地下各層變更內容後，提請委員討論。(P. 6-31~6-34) 2. 經查本案變更後停車位數之計算有誤，請補正；另因1~2層平面室內隔間調整涉及商業設置面積變動，請一併依規定檢討並修正 (P. 6-13~6-22)
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	1. 經查本案建築物總高度及樓層高度已變更，原建築物總高度由86.3公尺及99.3公尺變更為86.7公尺及99.7公尺，惟報告書內容未說明建築物高度變動，另查本次提送報告書於「面積計算表」與「縱向剖面圖」之3樓樓層高度數值(3.2M、3.6M)不一致，請設計單位釐清並說明建築物及樓層高度變更理由後，提請委員討論。(P. 6-12、6-31~6-34) 2. 經查本案1~3層平面隔間與面積調整，因本次變更已涉及建築物立面開口與造型設計變動，惟未檢附相關圖說，請檢附原核定圖面並以對照方式加註說明變更內容，俾利審查。
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	無相關意見。
八	建築物附 屬設施及	淡海新市鎮第 1期細部計畫	無相關意見。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	管理維護計畫	地區都市設計審議規範	
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本報告書為變更設計，惟變更設計報告書應檢附原核定之報告書內容，以對照方式並加註說明變更內容，另原核定之報告書內容如為彩圖，請以彩圖對照，俾利審查。 2. 變更設計報告書應針對變更前後之差異加強說明，請設計單位補充「變更事項對照表」摘要列表說明變更情形（含變更原因、變更設計內容、對照頁碼）。 3. 本報告書為變更設計，請補充「變更前後差異分析表」以說明本案變更前後之建蔽率、容積率與樓地板面積、戶數、樓層數、建築物高度、停車數量、綠化面積率、喬木數量、地下開挖率…等增減值，俾利審查。 4. 經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，另圖面及字體解析度不清，請參考作業單位查核之報告書修正。