

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 141 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。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	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 m²變更為6803.14 m²（增加16.08 m²），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（7582.01 m²、6787.06 m²）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 m²變更為2090.42 m²（減少35.52 m²），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。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	無相關意見。
九	其他	-	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。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 245 地號凱越建設集合住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

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	1. 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%，獎勵基準樓地板面積 7738.45 平方公尺（法定容積之 15%），其土地點交日為 96 年 12 月 12 日。（P. 3-1、3-2） 2. 本案審查通過後，依規定應於 97 年 12 月 12 日前開工並建築施工，惟迄今已逾 3 年仍未實際建築施工（詳現況照片 P. 2-6），當時雖已因開挖而申報開工，後續並申請工期展延獲新北市政府許可（至 105 年 7 月 19 日），是否符合時程容積獎勵之原始意旨與目的，請設計單位提出說明後，提請委員討論。
二	申請設置公共開放空間	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	1. 本案前依土管要點第 45~47 點申請容積獎勵，並經本審查小組審議通過，取得 13.78% 開放空間獎勵容積（面積為 7112.05 m²）。經查此次變更本案增加申請之獎勵容積達 20%（面積為 10317.94 m²。較前次增加了 6.22%，面積增加 3205.59 m²）全案建築配置及開放空間系統均重新規劃，請設計單位說明後，提請委員審查其開放空間獎勵容積之必要性。（P. 3-1、3-2、4-1~3、4-5~9） 2. 請補充較大比例、設計內容較清晰之基地周圍各處公共開放空間之景觀剖面圖，並請拉長剖面圖之範圍（例如：含景觀水池兩側完整之開放空間），以利查核。 3. 請確實標示本案各開放空間內外與進出動線之高程以利查核。（P. 4-2、4-10）
三	申請增設停車空間	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分	本案未申請。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		區管制要點	
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案設計建蔽率由法定 35%調降至 23.27%，申請放寬建築物平均高度增加至 64.6 公尺（法定高度為 51 公尺），應留設至少 2243.24 m²之開放空間供公眾使用，請於相關圖面清楚標註，並說明此部份開放空間之名稱與詳細內容。(P. 4-6、4-8、4-9、5-3) 2. 本案建築物高度最高為 99.7 公尺，不符本小組第 121 次委員會議有關建築物高度放寬之通案原則，最高之建築量體高度不得超過 81 公尺，請設計單位說明後提請討論。(P. 5-3、5-5、5-6、6-2、8-7) 3. 請標註本案地下室開挖範圍於相關景觀與植栽圖面，以利審查。(P. 7-2~7-4) 4. 請補充本案人工地盤上（地下室開挖範圍內）喬木覆土設計之剖面圖說，以利審查。 5. 請標示本案臨濱海路開放空間之景觀水池深度，並請加強說明相關之安全防護措施。 6. 請補充本案基地之實際透水率相關檢討內容說明。 7. 本案開放空間內容已變更，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. 4-2)
五	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	本案動線系統設計已重新設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-2~4-4、4-10)
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. 本案建築立面、透視圖說不清晰，請修正。另請補充本案多角度之基地與建築量體透視圖，以利審查。 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已重新設計，請說明並提請委員討論。(P. 5-7、6-1、6-2)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計	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

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		審議規範	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.5-7、6-1)
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案垃圾貯存空間僅規劃於地下室 B1 西南側 1 處，對東側住戶而言距離過遠。為方便住戶放置垃圾，盡量避免與車行動線交織而發生危險，建議於 B1 每棟梯間旁設置圾垃子母車或相關設施，以改善使用動線過長之問題。 (P.4-12、8-2) 2. 承上，請補充地下室一樓至地面層之車道剖面圖說，以利查核本案車道之淨高適否在 250 公分以上，以利垃圾車通過。 3. 本案臨 50 公尺濱海路，臨道路退縮之公共人行道設置有自行車道，且附近多有景觀與綠帶，為鼓勵民眾使用綠色運具，建議本案呼應提升綠能與節能減碳政策，於基地內合適的位置設置自行車停車空間。設置數量與面積請參考新北市政府相關規定。 4. 由於淡海地區多雨，建議本案設置之自行車停放區增設頂蓋，以利使用者及車輛保養。
九	其他		報告書部分圖說不清晰、內容缺漏或誤植，請依作業單位查核之報告書修正。