

副本

檔 號：

保存年限：

## 內政部 開會通知單

受文者：營建署新市鎮建設組（蘇副組長崇哲、1科、2科、3科）

發文日期：中華民國100年10月7日

發文字號：內授營鎮字第1000808874號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：召開內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第105次會議

開會時間：100年10月14日（星期五）上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市八德路2段342號）

主持人：葉委員兼召集人世文

聯絡人及電話：吳品燕（87712713）

出席者：許委員兼副召集人文龍、洪委員兼執行秘書啟源、謝委員偉松、盛委員筱蓉（新北市政府工務局）、陳委員智仁（新北市政府城鄉發展局）、林委員秋綿、李委員正庸、陸委員金雄、馮委員正民、王委員秀娟、蔡委員厚男、王委員惠君、林委員曉薇、蔡委員仁惠

列席者：樂意建設股份有限公司、郭秋利建築師事務所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、本部營建署建築管理組、營建署都市計畫組、新北市建築師公會

副本：本部營建署秘書室（警衛室）、營建署新市鎮建設組（蘇副組長崇哲、1科、2科、3科）

備註：

- 一、檢附議程1份及都市設計報告書1式1份，敬請攜帶與會。
- 二、依規定出席委員須過半數，敬請撥冗參加。
- 三、請設計單位於會中簡報10分鐘，必要時得展示模型以利審查。
- 四、本部營建署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸。



# 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 105 次會議議程

## 壹、確認第 104 次會議紀錄

## 貳、討論事項

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 151、174、175、176 地號樂意建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

說明：

### 一、基地概要：

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 2 開發區，土地使用分區屬第 1-1 種住宅區，面積約為 8067.96 平方公尺，法定建蔽率為 50%，容積率為 120%(申請 10%時程獎勵)，本案為地下 2 層，地上 4 層，屋突 2 層之建築物。基地東側、南側皆臨公司田溪，西側臨第 1-1 種住宅區土地，北側臨 10 公尺寬囊底路。

### 二、本案審查經過：

本案原申請公司田段 174、175、176 地號前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」99 年 6 月 4 日召開之第 83 次會議審查通過，已於 99 年 10 月 29 日申報開工取得開發時程獎勵容積（法定容積 10%，892.26 平方公尺），本次新併入公司田段 151 地號，除建築物立面及平面配置重新設計外，擬維持原建照已取得之開發時程獎勵容積（892.26 平方公尺），參照本審查小組第 102 次會議討論第 3 案（亦

屬合併基地，擬維持原有建照已取得獎勵容積案）決議略以：「本案原則同意合併，可視為舊案，惟須作變更前後對照圖說，以利檢視變更內容…，應可維持原有建照已取得之時程獎勵…。」之案例，爰提會審議。

三、都市設計內容：詳如都市設計審議報告書。

## 參、報告事項

第1案：修訂「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」及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」部分條文乙案

說明：

- 一、「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」本次修訂，係為檢討相關容積獎勵規定，以有效控制容積總量及都市成長，並符公益原則，計修訂3點，新訂3點（詳附件1）。
- 二、「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」本次修正，係為彙整本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」歷次會議通過案例及審查決議，以符實際發展現況，並利辦理後續都市設計之審查（詳附件2）

## 肆、臨時動議

## 伍、散會

# 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修訂草案

「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」（以下簡稱本要點）本次修訂係為檢討相關容積獎勵規定，以有效控制容積總量及都市成長，並符公益原則，後續擬提請本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」討論，俟討論確定後，依都市計畫法第二十七條第一項第三款：「為適應國防或經濟發展之需要」規定辦理都市計畫變更。

| 修訂條文                                                                                                                                                                                                                          | 原條文                                                                                                                                                                                                                         | 修訂說明                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第 47 點之 1 依第 45 點及第 47 點規定申請增加興建樓地板面積案件，沿道路退縮部分不得計入開放空間獎勵有效面積。但基地條件特殊，經「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審查通過者，得酌予計入。                                                                                                                       | (無)                                                                                                                                                                                                                         | 本點新訂，明定沿道路退縮部分不得計入開放空間獎勵有效面積及其例外情形。依本要點規定沿道路退縮部分係法定退縮，應以不計入開放空間獎勵有效面積為原則；惟考量部分基地條件特殊，明定經「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審查通過者，得酌予計入，以維彈性 |
| 第 48 點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，並經新北市政府同意接管者，得免計入容積率。惟公共設施使用部分不得變更作其他使用。                                                                                                                                        | 第 48 點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分不得變更作其他使用。                                                                                                                                                   | 本點修訂，依本點規定住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率，惟其後續維護管理之權責有待釐清，爰增加「經新北市政府同意接管」等文字，以資明確。                             |
| 第 49 點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工完成申報開工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。<br>第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。<br>本細部計畫土地使用分區管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布 | 第 49 點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。<br><br>第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。<br>本細部計畫土地使用分區管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布 | 本點修訂，本點原規定僅敘明「完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者」，其中建築施工之認定在執行上係以「完成申報開工」為準，准此，刪除「建築施工」，並明定「完成申報開工」等文字，以符實際。                             |

| 修訂條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 原條文                                                                 | 修訂說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>第49點之1 依前點申請時程獎勵案件應於完成申報開工後3年內完成75%以上樓層數之勘驗，逾期未完成勘驗者，時程獎勵容積取消。但符合下列項目者得延長之：</p> <p>一、<u>建築規模超過地上15層且地下3層者，所增加之樓層依新北市政府所定建築期限（地下層每層4個月、地面上各層每層2個月）。</u></p> <p>二、<u>因地震、風災、水災或其他不可抗力事變而遭受損害，經新北市政府認定為危險或有安全之虞，致建築工程停工者，其停工日數不計入建築期限。</u></p> <p>三、<u>因法令新訂或增訂致增加行政審查時程且非可歸責於起造人、承造人事由，該審查時程不計入建築期限。</u></p> <p><u>本細部計畫土地使用分區管制要點民國○○年○○月○○日修正發布實施之日前，已依前點申請時程獎勵且完成申報開工案件，應自前開修正發布實施日起3年內完成75%以上樓層數之勘驗。</u></p> | <p>(無)</p>                                                          | <p>本點新訂，共分3項，分別說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.為加速已取得時程獎勵容積案件之建築開發，以符其獎勵意旨，於第1項明定取得時程獎勵案件應於申報開工後3年內完成75%以上樓層數之勘驗，逾期未完成勘驗者，時程獎勵容積取消，並訂定因建築規模大、不可抗力因素、適用新法增加行政審查程序致需超過3年始能完成75%以上樓層數勘驗之案件得予排除之規定。</li> <li>2.第2項明定本土管要點本次修正發布日前已取得時程獎勵容積者，有3年的緩衝時間，規定其應於前開修正發布實施日起3年內完成75%以上樓層之勘驗，以保障其權益。</li> <li>3.第3項係考量淡海新市鎮取得時程獎勵容積後申請都市設計變更案件，大部分僅取得建照、申報開工而無實際施工行為，致原核准之時程獎勵已失其獎勵之原意，爰明定取得時程獎勵後申請都市設計變更案件除符合審議規範第27點及第28點之小規模變更外，均視為新申請案件，需重新辦理都市設計審查及申請建築執照，以期減少申報開工後故意以變更設計為由延宕開發，無開發之實卻享時程獎勵之案件。</li> </ol> |
| <p>依前點申請時程獎勵案件完成申報開工</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 修訂條文                                                                                          | 原條文                                                 | 修訂說明                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 後，如有辦理變更設計之需要，除符合「 <u>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</u> 」第 27 點及第 28 點規定者外，應重新申請都市設計審查及申請建築執照。       |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 第 50 點之 1 依本要點申請各項容積獎勵不得超過各該基地法定容積率之 40%。                                                     | (無)                                                 | 本點新訂，為維護淡海新市鎮居住品質及控制發展總量，明定獎勵總容積之上限。                                                                                                                                                                                                                      |
| 第 59 點 本計畫區內 <del>可</del> 不適用 <del>台北縣</del> 新北市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定， <del>不受該要點有關山坡地建築之限制。</del> | 第 59 點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。 | 本點修訂，係配合本部 100 年 1 月 6 日發布修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 34 條及 100 年 6 月 30 日發布修正「建築技術規則建築設計施工編」第 59 條之 2 有關停車獎勵規定之條文，並依本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」第 84 次會議決議：「建築物增設停車空間獎勵其精神是鼓勵舊市區地區加強設置停車空間以彌補公共停車空間之不足，新市鎮屬新開發地區，其公共停車空間應可充分提供，不宜再給予獎勵。」，准此，明定本計畫區不適用新北市建築物增設停車空間鼓勵要點。 |

# 淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範修訂草案

「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」（以下簡稱本規範）自內政部 97 年 1 月 23 日訂定發布後，前經 100 年 2 月及同年 7 月 2 次修訂，本次修定係彙整本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組（以下簡稱都審小組）歷次會議通過案例及決議，研擬本規範修正草案如下，後續，擬提請本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」討論，俟討論確定後，依法制作業程序另案簽請發布實施。

| 修訂條文                                                                                                                                                                                                                                       | 原條文                                                                                                                                                                 | 修訂說明                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 五、人行空間及步道系統<br>(四) 1. (4) 沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，人行步道之一側應臨接道路境界線，並應與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平； <u>但地面層供第十四組、第十五組使用者，人行步道之一側得不臨接道路境界線。</u>                                                                                                    | 五、人行空間及步道系統<br>(四) 1. (4) 沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，人行步道之一側應臨接道路境界線，並應與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平。                                                                        | 本點修訂，查建築基地地面層供第十四組、第十五組使用係商業使用，增加供前開使用組別使用時沿道路指定留設帶狀式開放空間得將植栽帶調整於臨接道路側之規定，以利商業使用及植栽生長。                                                          |
| 十六、基地整地原則及規定<br>(四) <u>建築基地之非開挖範圍之透水率以 100% 為原則。</u>                                                                                                                                                                                       | 十六、基地整地原則及規定<br>(一) (略)<br>(二) (略)<br>(三) (略)<br>(無)                                                                                                                | 本點修訂，為提高建築基地透水率，增加非開挖範圍透水率規定。                                                                                                                   |
| 二十七、經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過之案件，因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下…符合下列情形者，得由新北市政府審查後同意。<br>(一) (略)<br>(二) (略)。<br>(三) 各層樓地板面積增減值不超過原核准（經「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過且經本部第 1 次定稿者，以下各款同） <u>10% 十分之一</u> ，且合計不超過 <u>一百</u> 100 平方公尺<br>(四) 樓層數未增加，高度增減於原核准總樓高 | 二十七、經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過之案件，因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下…符合下列情形者，得由新北市政府審查後同意。<br>(一) (略)<br>(二) (略)。<br>(三) 各層樓地板面積增減值不超過原核准十分之一，且合計不超過一百平方公尺<br>(四) 樓層數未增加，高度增減於總樓高二十分 | 本點修訂，為避免開發業者規避「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審查，採取多次少量變更策略，明定歷次變更設計之比較基礎應以經「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審查通過者且經本部第 1 次定稿者為準；另將原規定之各項比例修正為百分比，原規定數字部分採國字書寫，修正為阿拉伯數字。 |

| 修訂條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 原條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 修訂說明                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><del>二十分之五</del>5%以下。</p> <p>(五)停車位置及數量調整小於原核准總車位數<del>二十分之五</del>5%以下或<del>十五</del>15部以下。</p> <p>(六)指定留設之開放空間未變更可視性與可及性者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(略)</li> <li>開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准<del>百分之</del>1%，且不超過<del>十</del>10平方公尺。</li> <li>(略)</li> </ol> <p>(七)建築立面變更之不影響景觀者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(略)</li> <li>花台(雨遮)長度增減值不超過原核准<del>百分之十</del>10%，且不超過<del>一</del>1公尺。</li> </ol> <p>(八)綠化設施植栽種類輕微變更者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准<del>百分之</del>1%，且透水層增減值不超過原核准<del>十</del>10平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之<del>二分之</del>1/2以上。</li> <li>(略)。</li> </ol> | <p>之一以下。</p> <p>(五)停車位置及數量調整小於總車位數二十分之一以下或十五部以下。</p> <p>(六)指定留設之開放空間未變更可視性與可及性者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(略)</li> <li>開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准百分之一，且不超過十平方公尺。</li> <li>(略)</li> </ol> <p>(七)建築立面變更之不影響景觀者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(略)</li> <li>花台(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過一公尺。</li> </ol> <p>(八)綠化設施植栽種類輕微變更者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過十平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之二分之一以上。</li> <li>(略)。</li> </ol> |                                                                                                                                                         |
| <p>二十八、經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過之案件，因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下…符合下列情形者，由內政部營建署審查後同意。</p> <p>(一)樓地板面積調整，變更面積小於原核准(經「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審議通過且</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>二十八、經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過之案件，因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下…符合下列情形者，由內政部營建署審查後同意。</p> <p>(一)樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板十分之一以下且五百平方公尺範圍內。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>本點修訂，為避免開發業者規避「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審查，採取多次少量變更策略，明定歷次變更設計之比較基礎應以經「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」審查通過者且經本部核定之第1次定稿本為準；另將原規定之各項比例修正為百分比，原規定數字部分採國字書寫，修正為阿拉伯數字。</p> |

| 修訂條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 原條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 修訂說明                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>經本部第1次定稿者，以下各款同）總樓地板<del>十分之一</del>10%以下且<del>五百</del>500平方公尺範圍內。</u></p> <p>(二)樓層數未增加，高度增減於<u>原核准總樓高<del>十分之一</del>10%以下。</u></p> <p>(三)停車位置及數量調整小於<u>原核准總車位數<del>十分之一</del>10%以下或<del>三十</del>30部以下。</u></p> <p>(四)開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過<u>原核准<del>百分之</del>1%，且不超過<del>二十</del>20平方公尺。</u></p> <p>(五)花台(雨遮)長度增減值不超過<u>原核准<del>百分之</del>10%，且不超過<del>二</del>2公尺。</u></p> <p>(六)開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過<u>原核准<del>百分之</del>1%，且透水層增減值不超過原核准<del>二十</del>20平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之<del>二分之一</del>1/2以上。</u></p> <p>(七)(略)</p> <p>(八)(略)。</p> | <p>(二)樓層數未增加，高度增減於總樓高十分之一以下。</p> <p>(三)停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。</p> <p>(四)開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准百分之一，且不超過二十平方公尺。</p> <p>(五)花台(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過二公尺。</p> <p>(六)開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過二十平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之二分之一以上。</p> <p>(七)(略)</p> <p>(八)(略)。</p> |                                                                                       |
| <p><u>二十九、建築法第7條之雜項工作物，無需辦理都市設計審議，得逕向新北市府申請建築。但圍牆高度及透空率超過本規範第21點規定者、招牌廣告及樹立廣告規模超過本規範第22點規定者、廣播塔及煙囪高度3公尺以上、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫等對整體都市景觀影響較大或有違規使用之虞者，仍應經淡海新市鎮</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>(無)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>本點新訂，為簡化都市設計審查程序及減少小規模雜項工作物須送都市設計審查案件，明定雜項工作物以免送都市設計審查為原則；惟其規模超過審議規範相關規定者仍須送審。</p> |

| 修訂條文                                                               | 原條文 | 修訂說明 |
|--------------------------------------------------------------------|-----|------|
| <u>特定區計畫都市</u><br><u>設計審查小組審</u><br><u>議通過後，始得申</u><br><u>請建築。</u> |     |      |

