

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 108 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 85、86 地號寶樺開發集合住宅大樓新建工程」(第 1 次變更設計)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	本案申請變更都市設計審查，並擬保留原審查通過之時程獎勵容積，說明如後： 1. 本案前依土管要點第 49 點申請開發時程獎勵，共取得法定容積 10%時程獎勵容積 (3838.23 m²)，本次辦理變更設計，擬維持原建照之時程獎勵容積。(P. 7-1) 2. 經查本案申請第二年內開發時程獎勵基準容積之 10%，其土地點交日為 96 年 8 月 7 日，惟因涉及有關環評與水土保持規劃審查 (98 年 6 月 15 日掛件) 作業，依土管要點第 49 點第 2 項規定，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，請設計單位補充說明水土保持規劃審查審竣之時程與預定完工日，俾利審查。 3. 請設計單位釐清是否因本次變更設計致須展延原建照施工時程，依本都市設計審查小組往例，變更設計後應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，應視為新案，時程獎勵容積應重新審查。(P. 8-10)
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	本案未申請。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		及土地使用分區管制要點	
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	本案申請變更都市設計審查，並擬保留原審查通過之增設停車空間獎勵容積。說明如後： 1. 本案經本審查小組第72次、第80次、第94次會議審查通過，取得停車獎勵容積3262.5m²（共計261輛）。本次辦理變更設計，擬維持原建照之停車獎勵容積（約法定容積8.5%之停車獎勵容積）。 2. 請設計單位釐清是否因本次變更設計致須展延原建照施工時程，依本都市設計審查小組往例，變更設計後應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，應視為新案，停車獎勵容積應重新審查，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 3. 經查本案原核准停車數量：汽車982輛、機車762輛，變更後停車數量：汽車989輛（自行增設7輛）、機車762輛，惟報告書第7-1頁內容說明機車為1325輛，請設計單位重新確認機車數量並補正；另本次變更設計後，請釐清原核准之交通影響評估是否須重新辦理。（P.3-2、5-17、7-1）
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. 本次變更設計後，原核准之綠化面積率為56.11%，變更後之綠化面積率為69.78%，惟本案變更設計後開放空間之硬鋪面比例較原核准高，請考量增加自然透水率比例，減少硬鋪面之設置。請設計單位說明後提請委員討論。（P.5-1、5-4、6-1、6-7） 2. 經查本案基地臨公司田溪側約有3公尺高程差（原地形），惟本次變更設計後臨公司田溪側高差約達6公尺，建議設計單位考量以自然土坵方式處理。（P.4-3、5-5） 3. 本次變更設計後，原核准圖面之複壁設施已取消，請設計單位說明。（P.6-4-1~6-4-2） 4. 本次變更設計後，經查本案增加設置圍牆及擋風牆，請設計單位補充標註圍牆設置之範圍、位置及圍牆材質說明，並依審議規範第二十一

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			點規定設置及檢討。(P. 6-4-1~6-4-2) 5. 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. 5-1)
五	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	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突(含屋脊裝飾物)等設計已變更，請設計單位於會議中說明後提請委員討論。(P. 5-7~5-11、5-26~5-28、7-6~7-19)
六	其他	-	1. 經查報告書之綠化面積檢討圖與本案設計不符，請修正。(P. 6-7) 2. 請補充本案送審辦理過程說明相關資料(如都審歷程、水土保持規劃審查、交通影響評估、建照執造…)，俾利審查。(P. 3-1、3-2) 3. 本案送審報告書請檢附原核准圖面，俾利審查。(P. 5-2、5-4、5-6、5-8、5-10、5-12、5-16、5-18、5-24、6-4……) 4. 本案送審報告書內容缺頁，請補正。(P. 4-3、8-1、8-4~8-10) 5. 本案送審報告書封面之地號內容及查核表多處誤植及缺漏，請參照作業單位查核之內容補充修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 65、66、67、68 地號家樂福一般零售業大樓新建工程」都市設計審議案

本案前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」100 年 12 月 9 日召開之第 107 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 107 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 107 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	開放空間系統及景觀計畫	1. 經查本案未依左列土管要點第 21 點檢討後院深度比及退縮距離，請設計單位修正。(P. 3-4) 2. 經查本案檢討綠化面積率時，扣除騎樓面積計算，不符土管要點規定，請修正。(P. 3-21) 3. 經查報告書未見本案人工地盤上之喬木植栽覆土剖面圖說，請補充。(P. 3-16) 4. 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、15、22)	1. 經查已修正，並補充標示。 2. 經查已修正。 3. 經查本案喬木種植於地下室開挖範圍以外。 4. 本案部分開放空間景觀設計內容業調整，請加強說明後，提請委員討論。	3-4 3-23 3-16 3-16
二	停車及動線系統	本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-2、3-6、3-9)	經查本案人行動線已微調，且本案交通影響評估已送新北市政府交通局審查，請設計單位加強說明本案人車出入口設置、動線系統等內容。	3-28~ 3-30
三	建築量體配置、高	1. 依左列審議規範二十二、(一) 6. 規定「樹立廣告應以落地設	1. 已依前次初審意見補充標註相關尺寸。	3-38

項次	審查項目	第 107 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
	度、造型、色彩及風格	置或設立支架架高，且不超過二樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出二樓樓地板一公尺)。」，同點(二)7規定「戶外場所之招牌廣告及樹立廣告，寬度不限。但各業各面面積均不得超過四平方公尺。」經查本案設置之廣告招牌超過上開規定，惟其設置融入整體建築立面設計及高度規劃內容中，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-35) 2. 請補充標註廣告招牌之相關尺寸，以利查核。(P. 3-35) 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-28~3-34)	2. 已補充標註相關尺寸。 3. 設計單位說明建築外觀使用之色彩為呼應淡海之地理環境，請於會中加強說明後，提請委員討論。	3-38 3-33~3-37
四	其他	1. 經查報告書第3-15頁喬木圖例與圖面不符，第3-20頁剖面圖內容及方向與圖面似有不符，請確認並修正。 2. 經查本案報告書部份圖面及尺寸標示不清晰，請修正，以利審查。(P. 2-1、3-14) 3. 其他報告書部份內容及查核表誤植或缺漏，請重新修正。	1. 經查已修正內容。惟圖面內容印刷色彩太淡，請改善。 2. 經查已修正圖面清晰度，惟尺寸標註過小請再改善，以利審查。 3. 請參照作業單位查核之報告書補正。	3-20~3-21 2-1 3-14

二、前次會議（第 107 次）決議修正情形查核

第 107 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. 本案東北側街角廣場與基地內活動廣場之開放性與串聯性不足，且活動廣場未來可能淪為機車停車場，另特賣活動期間，機車有違規停放於臨道路退縮空間之疑慮，請考量功能性與景觀品質加強其規劃內容、喬木植栽與街道家具。 2. 請考量植栽生長品質，加強喬木覆土深度達 150 公分以上。 3. 請加強說明本案西側與鄰地之關係。 4. 請加強本案生態、永續性之考量。	1. 經查本案東北側街角廣場已改善景觀品質、開放性及串連性，使人行動線可便利地進入賣場，請設計單位加強說明後提請委員討論。 2. 經查本案喬木種植於地下室開挖範圍以外，故覆土深度在 150 公分以上。 3. 經查本案基地西側為側院，已從前次 1 公尺修改為 3 公尺退縮，並種植福木為區隔。 4. 經查本案以採用環保建材、省能照明及雨水回收等為永續考量。	3-22 3-27 3-36 3-16 3-4 1-3
（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. 本案裝卸停車位及垃圾處理空間及出入口設於基地北側面臨 40 公尺濱海路，為避免影響主要道路之交通、景觀品質，請考量設置於地下層或其他臨次要道路側。 2. 因 20 公尺中山北路二段為本地區流量較大之主要道路，鄰近並設有學校及淡水區行政中心，為避免交通衝擊，請考量調整本案東側臨 20 公尺之地下汽機車出	1. 經查本案已將裝卸出入口調整至次要道路，並整合其他停車規劃，減少出入車道之破口。 2. 經查本案交通影響評估已送新北市政府交通局審查，請設計單位加強說明本案人車出入口設置、動線系統等內容。	3-6 3-27~ 3-30

第 107 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
入口及臨時停車空間出入口位置。 3. 請考量汽機車出入口分開設置之方式，以減緩路面交通停等車輛之流量，並加強說明。 4. 請適度考量停車彎、接駁車停等區及計程車招呼站等規劃內容。 5. 請提供本案交通影響評估之內容。 6. 請加強本案無障礙動線和設施之規劃內容。 7. 因本案機車停車位數為 299 部，建議機車道加寬至 2.5 公尺以上。	3. 設計單位說明目前設置之汽機車出入口位置將是周邊道路服務水準最高等級，日後並將於尖峰時段安排交通指揮人員協助引導，使車行流暢。 4. 經查本案已將停車彎、接駁車停等區及計程車招呼站等整合規劃，減少出入車道之破口，惟請設計單位釐清停車彎是否為新北市政府權管，並請先洽該府取得同意變更位置之相關文件。 5. 經查本案業提供交通影響評估報告書，並節錄相關內容於都審報告書中供參。 6. 經查本案已加強無障礙動線和設施之規劃內容。 7. 經查本案機車道已加寬至 2.5 公尺。	3-28 3-27 3-28 3-29 3-6、3-8
(三) 本案建築量體配置、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. 本案雖為國際性企業，仍建請考量可否融入地方性特色，並加強說明。 2. 請說明本案未依審議規範附圖四建議之頂蓋式通廊示意圖設置之原因，並補充圖說以說明本案各出入口動線與頂蓋式通廊之關係。	1. 設計單位說明建築外觀使用之色彩為呼應淡海新市鎮之環境特色，請於會中加強說明後，提請委員討論。 2. 經查本案為大型建築量體，為符合實際使用性及人行動線，未於基地周圍設置頂蓋式通廊，而以騎樓及無遮簷形式之頂蓋式通廊連接各人行出入口，便於購物民眾。此規定為審議規範附圖內	3-31 3-9

第 107 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
	容，請設計單位加強說明，並提請委員討論是否放寬。	
(四) 報告書圖內容部分意見如下，請釐清並修正： 1. 請修正本案使用組別為第 22 組：批發業。 2. 本案報告書景觀平面配置圖之地下開挖範圍標示不清楚，請加強。 3. 本案防災逃生動線及相關內容不清楚，請加強說明。 4. 請於報告書圖面標示各個人車出入口缺口之寬度和距離。	1. 設計單位說明本案主要營業項目為日常用品零售、一般零售業及餐館業，請加強說明後，提請委員討論。 2. 經查已修正。 3. 經查報告書已說明本案消防救災相關內容，其動線與設施之規劃將由相關單位審查。 4. 經查已補正。	3-1 3-16 3-30 3-6 3-27