

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 110 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 2 開發區公司田段 23 地號潤旺 建設文教設施、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 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. 經查本案基地沿道路退縮 6 公尺範圍內留設 2 公尺寬人行步道，與規範五、(四) 1. (2) 所建議之 3 公尺不符，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-02) 2. 經查本案基地北側與西側開放空間留設多處硬鋪面，致動線不順暢及綠地零碎，請考量景觀完整性，調整或取消不必要之破口，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-01) 3. 經查本案基地東側 2 處之景觀以幾何圖案的平面形式設計，建議以自然流線、複層多樣化的景觀手法適度調整。請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-01)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			4. 經查本案基地1樓規劃設置3戶住宅臨道路配置，請考量住戶之私密性，適度設置綠籬或圍牆，請設計單位說明後提請委員討論。(P.5-01) 5. 請補充標註本案地下室開挖範圍於相關圖說中，以利審查。(P.5-01~05) 6. 請補充本案基地東南側地下一樓上方之景觀剖面圖，以利查核喬木植栽之覆土深度。(P.5-02~05) 7. 請補充本案基地透水率之檢討式，以利審查。 8. 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.5-01)
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	本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P.4-02)
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. 本案基地1樓設置之3戶住宅之出入口皆以封閉式鐵拉門設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P.4-09) 2. 請標註本案建築立面外觀開口所採用之玻璃是否為不反射之材質。(P.4-06) 3. 請補充本案配置之景觀喬木植栽之設計內容於透視圖中，以利審查。(P.4-09) 4. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P.4-06、4-9~10)
七	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. 請補充標示地下一樓車道之坡度。(P.5-07) 2. 管理維護計畫請補充本案建築立面外觀和景觀維護相關之內容。(P.6-01)
八	其他	-	1. 本案報告書封面案名有誤，請修正。 2. 報告書第7-18~22高度標示之字體過小，請適度放大以利查核。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			3. 本案都市設計審查表內容，請參考作業單位查核之報告書修正。(P.1-02~3)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 134、135 地號佳昂建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

本案前經本小組 96 年 10 月 12 日第 49 次會議審查決議修正後通過，且提送之都市設計報告書定稿本業經本部 96 年 12 月 14 日同意在案；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 15%時程獎勵容積（2794.55 m²），本次辦理變更設計，擬維持原建照之時程獎勵容積。（P. 2-02、6-01） 2. 經查本案申請第一年內開發時程獎勵基準容積之 15%，其土地點交日為 96 年 2 月 15 日，請設計單位補充相關文件（土地之點交紀錄、申報開工日與預定完工日）於報告書中，俾利審查；另本次檢附土地謄本文件有誤，請補正。（附錄） 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，請設計單位加強說明後，提請委員討論。
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 49 次會議審查通過，取得停車獎勵容積 1087.5 m²（共計 87 輛）。本

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			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 5.837%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 393 輛（法定 306 輛與停獎 87 輛）、機車 306 輛，變更後停車數量：汽車 412 輛（法定 317 輛、停獎 87 輛與自行增設 8 輛）、機車 404 輛，惟依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第 13 點「…停車總數量超過 150 部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。」，請釐清本次變更設計後，是否須重新辦理交通影響評估，如須重審請說明新北市政府審核情形。（P.1-03、2-02、4-07、6-01～6-04） 4. 經查本案停車數量與臨時停車（訪客停車）未列檢討計算式，請依土管要點第 16 點及審議規範第十、（一）、8（5）點規定補充檢討。（P.6-01） 5. 本案增設停車空間，請依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第 5、9、10、11 點規定檢討設置。 6. 經查報告書 P.2-02 表格說明汽車增加 11 輛，P.6-01 表格說明汽車增加 19 輛，請設計單位釐清修正。 7. 經查報告書 P.4-07 圖示標示自設汽車 3 輛，P.6-04 說明自設汽車 7 輛，表格為自設汽車 6 輛，請設計單位釐清修正。
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分	1. 經查本案後院深度與鄰幢間隔未列檢討計算式，請依管制要點第 11、13 點規定補充檢討，請補正。（P.4-05） 2. 本次變更設計後，經查本案沿道路指定留設 6

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	公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一)2.及五、(四)1.設計：臨路側留設3公尺寬以上之人行步道，與公共人行步道接齊順平，其餘空間應以植栽綠化處理。惟本案沿道路退縮設計與規範(3公尺人行步道與3公尺綠帶)不同，請設計單位說明並提請委員討論，另請於二側臨道路退縮設計剖面圖補充標示高程、留設人行步道及綠帶之寬度，俾利審查。(P.4-05) 3. 經查本案喬木數量未列檢討計算式，請依審議規範第十九、(一)3.點規定補充檢討，請補正。(P.5-02) 4. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示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，俾利審查。(P.5-01~5-04) 5. 本次變更設計後，請釐清本案是否設置圍牆或綠籬，如有設置，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點規定設置。(P.5-01、5-04) 6. 本次變更設計後，綠化面積率比例較原核准低(原核准為58.7%，變更後為54.03%)，其開挖率比例較原核准高(原核准為68.66%，變更後為69.82%)，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。另查本案綠化面積率將編號42之木平台列入，請修正並確實計算實際綠化面積。(P.3-01、5-03、5-05) 7. 本案請補充鋪面材料之色彩係數。(P.5-05) 8. 請設計單位說明本次變更設計後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.5-01)
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	1. 請設計單位說明本案停車動線規劃、汽機車位(含法定、獎勵與行動不便者)之配置等，提請委員討論。(P.4-08、6-02~6-04)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		審議規範	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.4-8、4-09a、4-09b) 3. 本案無障礙人行動線,請補充說明行動不便者設施(坡道、斜坡)之坡度並標示高程,以利審查。(P.4-09b) 4. 有關行動不便者通道、防災系統、停車空間高度及坡度設置等,請於報告書註明「相關主管機關審查」。(P.4-03、4-07、4-09a、4-09b) 5. 經查本案一樓未設置日用品零售業之用途,惟其查核表說明「…應設置騎樓……適用舊法令,故免設置。」,請釐清修正。(P.1-03、2-01、6-01、6-05) 6. 經查報告書 P.2-01 表格說明本案一樓夾層有樓地板面積,惟 P.6-01 表格未說明,請設計單位釐清並檢附相關圖面。(P.2-01、6-01)
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.4-11、4-19~4-20) 2. 經查本案建築物高度未列檢討計算式,請依審議規範第十三點規定補充檢討,請補正。(P.6-12)
七	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. 經查本案垃圾貯存空間未列檢討計算式,請依審議規範第十七點規定補充檢討,請補正。(P.6-04) 2. 經查本案未附公共開放空間及建築附屬設施管理維護計畫之內容,請補充。
八	其他	—	1. 經查本案局部圖面未說明圖名及比例,請補正。 2. 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。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 133-1、135-1、136 地號合康建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

法定建蔽率為 35%，容積率為 230%（申請 15%時程獎勵、1.04%停車獎勵），本案為地下 3 層，地上 15 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」100 年 11 月 11 日召開之第 106 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 106 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 106 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	申請開發時程獎勵	本案合併 3 筆地號土地申請都市設計審查，並擬保留原審查通過之時程獎勵容積。說明如後： 1. 133-1、136 地號（面積 8800.79 m²），135-1 地號（面積 2206.75 m²）依土管要點第 49 點申請開發時程獎勵，分別經本審查小組第 38 次、第 49 次會議審查通過，取得法定容積 15%時程獎勵容積（3036.27 m²、761.33 m²），本次合併 3 筆土地辦理變更設計，擬維持原建照時程獎勵容積共約 3797.6 m²（法定容積 15%）。 2. 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，…，應可維持原有建照已取得之時程獎勵及停車獎勵。」之案例，本次合併後應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，則不	1. （無需修正事項） 2. 請設計單位補附原建照施工時程相關文件，並請說明本案是否能依原建照施工時程辦理。	8-6-1 8-6-2

項次	審查項目	第 106 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		符時程獎勵原意，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 (P. 8-1)		
二	申請增設停車空間獎勵	本案合併 3 筆地號土地申請都市設計審查，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 133-1、136 地號，135-1 地號分別經本審查小組第 38 次、第 49 次會議審查通過，取得停車獎勵容積 750 m²、300 m²。本次合併 3 筆土地辦理變更設計，擬維持原建照停車獎勵容積共約 1050 m²（約法定容積 4.15%之停車獎勵容積）。 2. 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，…，應可維持原有建照已取得之時程獎勵及停車獎勵。」之案例，本次合併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. 本案停車總數超過 150 部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送新北市政府交通局審核，請設計單位於定稿本時補充交通影響評估核准相關證明文件。(P. 6-1)	1. （無需修正事項） 2. 請設計單位補附原建照施工時程相關文件，並請說明本案是否能依原建照施工時程辦理。 3. 請設計單位說明交通影響評估送審進度。	
三	開放空間系統及景觀計畫	1. 經查本案西側退縮建築空間幾乎全部為硬鋪面，東側及南側開放空間之硬鋪面比例也較	1. 經查本案基地西側、東側及南側退縮建築範圍已減少硬鋪	5-1

項次	審查項目	第 106 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		高，請考量增進透水率與種植喬木之自然覆土需求，減少設置硬鋪面。請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-1、5-7) 2. 經查報告書未見本案人工地盤上之喬木覆土深度剖面圖說，請補充，並建議以自然土丘方式營造有高程變化的景觀庭園。(P. 5-1~5-5) 3. 經查本案未依土管要點及審議規範規定檢討綠化面積率及應種植之喬木數量，請補充相關檢討。(P. 5-3~5-5) 4. 請補充 2 長向基地全區景觀剖面圖，俾利查核整體景觀及高程設計內容。 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)	面之比例，並增加植栽綠化。 2. 經查本案已以自然土丘方式營造景觀庭園，並已補充人工地盤上之喬木覆土深度剖面圖說。 3. 經查已補充綠化面積率內容，惟喬木數量仍未檢討，請補充。 4. 經查僅見南北長向景觀剖面，未見東西長向，請補充。 5. 本案已重新調整建築及景觀配置，請設計單位說明後，提請委員討論。	5-2-1 5-2-2 5-3~5 5-2-2 5-1~ 5-2-2
四	停車及動線系統	1. 請考量社區居民之便利性，建議於本案基地西向增設人行出入口，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-4) 2. 請補充說明本案設計之人行動線鋪面高程是否皆為順平，以利行動不便人士及嬰兒車通行。(P. 4-4) 3. 請補充標註本案車道寬度及坡度。(P. 7-3~4) 4. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-4)	1. 經查西向已增設 3 處人行出入口。 2. 未見相關說明，請補充。 3. 未見標註，請補充。 4. 本案已重新調整建築配置，請說明後，提請委員討論。	4-10 5-1 4-2
五	建築量體配置、高度、造	1. 本案建築物最高高度為 73.5 公尺，與都市設計審議規範附圖六（各街廓建築物高度管制規	1. 經查本案已降低建築高度至 50.4 公尺，符合審議規範之規	7-6~10

項次	審查項目	第 106 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
	型、色彩及風格	定示意圖規定) 之 51 公尺不符，請設計單位說明本案突破審議規範建築物高度規定之理由及回饋或環境補償措施後，提請委員討論。(P. 7-6~7-9) 2. 本案建築物外牆之空調設備美化方式之遮蔽效果不佳，且缺乏整體建築設計感，請考量都市景觀品質，加以改善。(P. 4-11) 3. 依審議規範規定建築物開口使用之玻璃材質應不具反射性，請補充標註於報告書中。(P. 4-8、4-10) 4. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位於會議中說明後提請委員討論。(P. 7-8~7-11)	定。 2. 經查本案空調設備美化方式內容與前次提送無異，請修正。 3. 經查已補充說明。 4. 本案重新調整建築立面設計，請說明後，提請委員討論；另本次調整後東向及南向立面建築物面寬分別達 80、90 公尺，如都市中之長牆，建請適度增加行人出入口，以營造友善之都市景觀。	4-9 4-6 4-6~8
六	建築物附屬設施及管理維護計畫	1. 經查本案垃圾貯存空間位於地下一樓東側，考量社區居民倒垃圾之便利性，建議增設垃圾子母車放置地點，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 7-11) 2. 請取消與開放空間和建築外觀、景觀設計等無關之內容，並加強補充與前開項目相關之說明。	1. 經查未增加垃圾子母車或其他便利住戶倒垃圾之機制，請補充。 2. 經查未修正，請調整。	7-11 8-4~8-5-2
七	其他	1. 請補充標註鄰幢間隔之檢討內容標示於相關圖說，以利審查。(P. 7-5~7-9)	1. 經查未補充相關標註，請補正。	7-4~5

項次	審查項目	第 106 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		2. 經查報告書之地下車道剖面圖與本案設計不符，請修正。 (P. 7-11)	2. 經查未修正，請補正。	7-11
		3. 經查本案建築高度標示不清，請修正，以利審查。(P. 7-7)	3. 經查未修正，請調整。	7-6~10
		4. 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。	4. 經查仍有多處誤植及缺漏，請參照作業單位查核之內容補充修正。	

二、前次會議（第 106 次）決議修正情形查核

第 106 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. 本案擬保留原已取得之時程獎勵、停車獎勵容積(不可增加原已取得之容積獎勵面積)，請加強說明本案原核准之開工日期與竣工期限，且本次合併後應依原建照施工時程辦理，以符合獎勵精神。 2. 請考量生態、保水等以維護環境之永續性，未開挖範圍建議減少設置硬鋪面，並請再提高基地之透水率。 3. 喬木植栽之覆土深度應達 150 公分(包含開挖範圍)，建議於未開挖範圍增植喬木，以提供良好之植栽生長空間。 4. 建議本案景觀水池宜結合中水系統及雨水貯流之功能，以利節水。 5. 本案設計開挖率將近 60%，致綠化植栽不足，且景觀植栽相關設計圖面細緻度應再加強，建議再調降開挖率以增加	1. 請設計單位依前次審查意見辦理。 2. 經查本案基地已減少硬鋪面之比例，並增加植栽綠化。 3. 經查本案人工地盤已以自然土坵方式營造景觀庭園覆土深度達 150 公分以上。 4. 經查本案中庭已配置景觀水池，惟請補充說明其是否結合中水系統及雨水貯流之功能。 5. 經查本案綠化面積已增加。	8-6-1 8-6-2 5-1 5-2-1 5-2-2 5-1 5-3

第 106 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
綠化面積。		
(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. 本案擬保留原已取得之停車獎勵，請配合檢討停獎相關法令之設計內容，如：停獎專用梯之設置、增設 1 部汽車位須提供 2 部機車位之數量檢討、法定車位與停獎車位之動線分開、停獎行人專用出入口設置之公益性、增設剩餘車位顯示器、增設之停車空間標示牌、營運計畫，及提送新北市政府交通局審核交通影響評估等事項。 2. 請考量本案臨近全區自行車道之動線以及綠色運具需求之趨勢，建議增設自行車停放空間。	1. 請設計單位依前次審查意見辦理。 2. 未見相關設施，請補充。	5-1
(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. 本案申請突破建築物高度規定之理由及回饋或環境補償措施未詳細說明，且多數委員不同意本案申請建築高度放寬之相關內容，建議重新調整本案建築物高度及相關配置內容。 2. 本案基地一樓南側臨道路之住宅與開放空間未有緩衝空間也無綠籬圍牆等遮蔽，考量住戶私密性，請加強該部分設計或補充說明其空間使用合理性。 3. 請依相關規定增設 2 處不同方向之基地內通路。 4. 請依建築技術規則設計施工編之高層建築專章檢討高層建築緩衝空間等相關規定。	1. 經查本案建築配置及建築物高度已重新規劃設計，請設計單位說明後提請委員討論。 2. 經查本案 1 樓之住宅已加強私密性設計。 3. 經查本案已規劃 2 處以上不同方向之基地內通路。 4. 經查本案建築物高度已重新規劃設計為非高層建築。	4-1 5-1 5-1 4-1 7-6~10
(四) 報告書圖內容部分意見如下，請釐清並修正。 1. 本案防災動線相關內容不清，請補充說明。(P. 4-6)	1. 經查內容仍不清晰，請補正。	4-4

第 106 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
2. 請補充標示機車出入口及動線於相關圖說。(P. 4-4) 3. 請補充本案屋頂平面圖。 4. 請補充說明基地周邊是否設置圍牆或綠籬。	2. 經查未補充，請補正。 3. 經查未見相關內容，請補充。 4. 經查已說明未設置圍牆。	4-2 0-2