

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 114 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 3 期發展區聖約翰大學長齡生命關懷中心新建工程」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. 請加強說明本案植栽配置計畫內容，如：既有喬木移植（移入本案）數量、新增喬木數量…等。 2. 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. 14、19)
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，請說明後提請委員討論。(P. 7、8、11、12)
六	建築量體配置、高	淡海新市鎮第 1 期細部計畫	1. 由於本案屋頂造型特殊，請說明雨水逕流處理方式，以避免雨季雨水直接由建築立面或雨棚

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	度、造型、色彩及風格	地區都市設計審議規範	的二側流出，影響地面行人行走舒適度。(P. 22) 2. 經查報告書第 14、18 頁，本案基地東側之既有擋土牆為洗石子、斬石子材質，為美化視覺效果，建議以綠牆方式增進景觀品質。 3. 請補充本案開口及玻璃之材質，請使用非反射性材質，以免產生炫光，影響人車安全。(P. 22) 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. 22、23)
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	屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討，另本案屋突是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清。
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. 請說明本案南側地下一樓之採光井是否造成人員物品掉落之安全疑慮，並請加強安全防護措施。(P. 12、14) 2. 請於建築物管理維護計畫補充屋突空間不得違規使用等內容。(P. 26、27)
九	其他	-	1. 報告書多頁書圖為黑白內容，不利審查作業，請設計單位補充彩色圖說。(P. 7、8、12、17、19、20、21) 2. 現況高程所標示數字不清晰，請修正。(P. 6) 3. 查核表所列檢討內容有誤，請修正。(P. 2、3)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 141、145、145-1 地號宏泰人壽暨興富發建設一般零售或服務業中心商業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案法定建蔽率為 70%，容積率為 700%（本案未申請容積獎勵），為地下 5 層、地上 29 層，屋突 2 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」101 年 3 月 29 日召開之第 112 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 112 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 112 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. 依審議規範附圖三 <u>指定留設帶狀式開放空間位置及寬度</u> ，係規定基地中央南北向需留設一條 40 公尺帶狀開放空間、基地南側沿地籍線東西向需留設一條 20 公尺帶狀開放空間， <u>設計單位擬調整為基地中央南北向留設二條 20 公尺帶狀開放空間、基地中央東西向留設一條 30 公尺帶狀開放空間，基於整體、聯結使用與鄰地土地所有權人權益考量，請協調南、北二側土地所有權人一併調整。</u> （P. 3-2、3-3）	1. 本案依「淡海…112 次會議」同意基地中央東西向將一條留設寬 20 公尺帶狀開放空間調整為 30 公尺，另基地中央南北向調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，基於整體、聯結使用與鄰地土地所有權人權益考量，應以協調同一帶狀開放空間鄰接之土地（須包含南北側共三個街廓）一併調整為原則；惟考量前述協調時間較長，為加速中心商業區開發，以利引進就業及居住人口，請申請單位敘明設計理念及理由，至少以一完整街廓為單位，兼顧中心商業區帶狀開放	3-1～3-3、3-5、5-5～5-7

項次	審查項目	第 112 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		2. 依審議規範五、(四) 2. (2) 及五、(四) 2. (4) 規定，指定留設帶狀式開放空間內之人行步道寬度不得小於十二公尺，本案未依規定配置，請修正或加強說明設計後，提請委員討論。(P. 3-5、3-6) 3. 本案沿道路指定留設 8 公尺及 6 公尺帶狀式開放空間，應依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 於臨路側留設 3 公尺寬以上之人行步道，並與公共人行步道接齊順平，請依規定修正。(P. 3-5、3-8、3-9、5-4) 4. 請補充臨道路退縮設計剖面圖(含高程、留設人行步道及綠帶之寬度)，俾利審查。(P. 3-1、3-5、5-4) 5. 經查本案臨接 25.5 公尺寬之中庭開放空間於一樓及夾層設置 4 處凸型室內空間，另地下一層左側似有大面積室內空間，請說明前述空間名稱及用途，並依建築技術規則檢討(容積率及建蔽率)。(P. 3-10、5-5、6-5、6-6、6-7) 6. 依審議規範第九點附圖五，本街廓臨義山路側公共人行道範圍內設置有自行車道，為配合自行車道之設置，建請考量於一樓適當地點規劃留設自行車停放空間及相關設施。(P. 3-1) 7. 經查新市五路、義山路、新市	空間公益性及銜接完整之原則，提請委員討論。 2. 請設計單位說明本案帶狀開放空間之人行步道設計內容後，並提請委員討論。 3. 已修正。 4. 經查未補充高程。 5. 已補正。 6. 設計單位說明本案於各社區車道側邊設置自行車停車空間，惟未見標示，請補正。 7. 請於圖面補充標註。	5-4~5-7 5-4 5-4 6-4~6-6 3-10 5-8

項次	審查項目	第 112 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		三路行道樹分別為瓊崖海棠、苦楝及水黃皮，請設計單位於提送審議時，補充標示行道樹樹種與需遷移現有行道樹之位置及數量。(P. 2-4、5-8) 8. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，惟基地內有高程差，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. 2-3、5-4~5-7、6-16) 9. 本案於開放空間設置 2 處水池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，如確有設置之必要，其水源建請以雨水回收為主。(P. 3-5) 10. 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、3-6、3-8、3-9、5-4) 11. 請補充套繪基地周邊已通過都審案件之平面配置圖。 12. 本案綠化面積包含一樓及屋頂綠化，請於檢討圖面區隔標示，俾利審查；另屋頂栽植多棵喬木，請說明覆土深度、屋頂防滲漏水、屋頂承重等設計。(P. 5-8~5-10)	8. 經查景觀植栽配置圖未標示地下開挖範圍及高程，請補正。 9. 設計單位已納入考量。 10. 請設計單位說明，並提請委員討論。 11. 已補正。 12. 已補正說明。	5-4~5-7 3-5 3-1、3-6、3-8、3-9、5-4 3-1 5-8~5-10
二	停車及動線系統	1. 本案設置第 2 組中高住宅及第 15 組一般零售業，依審議規範第十、(一)、12 點規定，「住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。」，請考量民眾臨時停車、訪客及行動不便者停車需求數量，並依審議規範第十、	1. 已增設顧客臨時停車、行動不便者停車，惟未考量住戶之訪客臨時停車需求。	6-5

項次	審查項目	第 112 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		(一)、8 點規定設置，及補充臨時停車數量之檢討式。(P. 6-2~6-5) 2. 本案汽機車停車位數量檢討式，小數點部分未達整數部分，應直接進位取整數，請修正。另依土地使用分區管制要點第 26 點附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。」，請補充檢討。(P. 6-5) 3. 依「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定「…其設置停車位數…列為應實施交通影響評估之建築物…二、第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個…」，請設計單位釐清是否須辦理交通影響評估，如須辦理請於定稿本時補充證明文件。(P. 6-5) 4. 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. 3-10)	2. 已修正，惟計算檢討式有誤，請修正。 3. 請依規定辦理。 4. 請設計單位說明調整後之動線系統設計並提請委員討論。	6-5 3-10 6-4~ 6-6
三	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	1. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 75 公尺，<u>本案申請建築物高度突破審議規範規定約 20 公尺</u>（各幢建築物高度為 95.6M），請設計單位說明本案突破審議規範建築物高度之理由、設計理念後，提請委員討論。(P. 3-2~3-4、4-1、4-6、6-14~6-16)	1. 依本審查小組第 112 次會議紀錄略以「法定建蔽率每降 2%，建築物高度可增加 3 公尺…中心商業區建築物高度最多以增加 30 公尺為限」，本次申請建築物高度為 94.55 公尺（高度增加約 19.55 公尺），實設建蔽率已依前述決議調降（應調降 13~14%，現調降 31.24%），惟報告	3-2~ 3-4 4-1、 4-6、 6-14~ 6-15

項次	審查項目	第 112 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-2~3-4、3-9、4-1~4-6) 3. 報告書內僅附縱向剖面圖，請補附橫向剖面圖，以利檢視。(P. 6-16)	書未明確標示因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，請設計單位補充標示，並註明該等空間開放供公眾使用後，提請委員審議。 2. 請設計單位說明後提請委員討論。 3. 已補充。	3-4 4-1~ 4-6 6-17
四	屋脊裝飾物	1. 本案屋突（含屋脊裝飾物）規劃是否超過 1/8 平面、屋突層平面及剖面圖說標示不清，請設計單位釐清說明。(P. 4-1、4-6、5-9、6-12) 2. 依第 6-14 頁所示，屋脊裝飾物高達 6 公尺，請補繪該部份細部設計圖說，並加強說明後，提請委員討論。 3. 屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討。	1. 已補充。 2. 已補充。 3. 已補充檢討。	6-12~ 6-13 6-13 6-16~ 6-17 6-17
五	建築物附屬設施及管理維護計畫	1. 本案服務裝卸停車設置數量及標準，請依審議規範第十、(三)、5 點附表一規定設置，並補充檢討式，俾利審查。(P. 6-5) 2. 本案垃圾貯存空間，請依審議規範第十七、(三)及(四)點規定「…以建築物各使用用途分別核算累加後設置」，並補充檢討式，俾利審查。(P. 6-4)	1. 已設置並補充檢討式，惟服務裝卸停車位數量不一致(1 至 3 位)，另圖面標註與圖示不一致，請修正。 2. 已補正。	1-5、 6-5 6-4

項次	審查項目	第 112 次初審意見	本次修正情形查核	參考 頁次
六	其他	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。	局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。	

二、前次會議（第 112 次）決議修正情形查核

第 112 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
（一）本案分為三期開發，建議先提出全區之整體綱要規劃、各期開發計畫內容（如建築用途、交通動線規劃、建築物高度、景觀等）。	未見全區整體綱要規劃、各期開發計畫內容。	
（二）本基地之土地使用分區為中心商業區且位處其中心，惟本案規劃設計為大型住宅社區，僅於一樓規劃供商業使用，而非主要供大型商場使用，為連結整體中心商業區及避免過於住宅化，請加強其商業強度，建議應調整增加商業空間之比例並於建築物高度 25 公尺範圍內（或至少 3~5 層）以商業使用為主，以維持中心商業區之氛圍。	經查本案僅規劃於一至二層作商業使用，惟考量中心商業區初期商業需求及加速本區開發，建議本街廓商業使用樓層至少為 3 層外，另考量一致性原則，中心商業區其餘街廓建議比照前開規定。請設計單位說明後提請委員討論。	
（三）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. 本案申請中心商業區二條帶狀開放空間系統調整，經委員討論決議後，原則同意基地中央東西向將一條留設寬 20 公尺帶狀開放空間調整為 30 公尺，另基地中央南北向如將一條留設寬 40 公尺帶狀開放空間，調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，基於整體南北商業串連使用與鄰地土地所有權人權益之考量，並為確保帶狀開放空間之公共利益及必要性，建請申請單位先協調南、北二側街廓土地所有權人一併調整，並說明規劃設計理念、公益性及必要性後，再將調整後之帶狀開放空間設計內容提送本小組審議。	1. 基於整體、聯結使用與鄰地土地所有權人權益考量，應以協調同一帶狀開放空間鄰接之土地（須包含南北側共三個街廓）一併調整為原則；惟考量前述協調時間較長，為加速中心商業區開發，以利引進就業及居住人口，請申請單位敘明設計理念及理由，至少以一完整街廓為單位，兼顧中心商業區帶狀開放空間公益性及銜接完整之原則，提請委員討論。	3-1~3-3、3-5、5-5~5-7

第 112 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
2. 本案南北向 40 公尺帶狀開放空間如調整為分設二條 20 公尺帶狀開放空間，為避免道路交叉口及衝突點增加，影響行人通行安全，建請考量設置連通之空中走廊串連。 3. 考量基地生態、保水等環境之永續性，請補充說明並檢討本案基地之透水率。 4. 本案於地下一層空間作商場使用，請將消費者停車空間納入考量。	2. 請設計單位說明其配合設計內容後，提請委員討論。 3. 未檢討本案基地之透水率。 4. 設計單位說明本案因基地高程之限制，於地下一層並未規劃商場使用，已規劃商業停車空間（包含顧客臨時停車）。	3-3、 3-8、 3-9 5-8、 5-11 6-5
（四）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. 報告書第 3-10 頁，本案分別設置 2 處寬 7 公尺之汽、機車道出入口，請補充說明進出動線並標示車道寬度；另報告書第 3-11 頁，本案停車數量多，汽機車道原以交通錐區隔，建議改為實體區隔為宜。 2. 本案機車設置數量達 1314 輛，請考量增加設置機車專用車道，以紓緩交通流量。 3. 本案停車數量未滿足一戶一汽車、機車位規定，請依新北市政府交通局交評規定辦理。 4. 本案商業及住宅使用之臨時停車應分別檢討，並請考量規劃設置服務裝卸空間、臨時停車位及自行車位。 5. 本案機車停車空間設置於地下二層，建議調整至地下一層右側集中設置。 6. 本案行人出入口設置，請考量配合人行穿越道位置調整。	1. 已修正。 2. 已補正。 3. 已補正。 4. 已增設顧客臨時停車、服務裝卸車位，惟未考量住戶之訪客臨時停車與自行車位需求，請修正。 5. 設計單位說明本案因基地高程之限制，於地下二層設置機車停車空間。 6. 請設計單位說明其配合設計內容後，提請委員討論。	3-10、 6-2~ 6-5 3-10、 6-4 6-2~ 6-5 6-2~ 6-5 6-4

第 112 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
7. 本案一期交通量旅次達 700 PCU,建議車道進出動線採一進一出方式設計。 8. 請考量本案二、三期開發之交通量,以避免造成本街廓過多車道破口。	7. 本案調整後之車道進出動線,請設計單位說明後提請委員討論。 8. 設計單位已納入考量。	3-10、 6-2~ 6-5
(五) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計,經委員討論決議後,同意適度放寬建築物之高度,惟請依以下各點條件辦理及修正: 1. 本案建築物高度設計應以計畫之整體性為考量,請補充說明本案全街廓有關建築物高度之天際線規劃原則內容。 2. 本案屋脊裝飾物請提審並列入報告書內容。 3. 報告書第 4-9 頁騎樓設計建議保留。 4. 本案為高層建築物,請提送防火避難綜合檢討;另有關高層建築物緩衝空間、防災中心、基地內通路、中繼層、二方向避難樓梯、燃氣設備集中留設、29 樓直通樓梯等,請依規定檢討及修正。	1. 請設計單位說明全街廓建築物高度之天際線規劃原則內容後,提請委員討論。 2. 已補充。 3. 已依建議保留。 4. 請依規定檢討。	4-1 6-13 4-9 6-9
(六) 報告書缺漏或誤繕部分,請確實查明後修正。 1. 本案土地為 3 筆地號合併,惟未將新市段 141 地號之申請人宏盛建設公司列入,請釐清本次都審範圍。 2. 本案採分期分區興建,請補充第一期中有關綠廊與開放空間開闢於基地介面之整合方式,並說明於完工時各個執照驗收相關事項。	1. 設計單位說明新市段 141 地號之所有權人宏盛建設,未在本次提出第一期開發計畫範圍內,故未同時列於申請人。 2. 請設計單位說明第一期綠廊與開放空間開闢於基地介面之整合方式與完工時各個執照驗收事項後,提請委員討論。	3-1、 3-7

