

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 124 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 開發區新市段 97 地號良昱建設日用品零售及集合住宅新建工程」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一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及公益設施獎勵	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	本案依左列要點第 59 點申請停車獎勵，共申請獎勵樓地板面積 300 平方公尺（法定容積之 5.1%），依第 112 次會議通案原則決議「建築物增設停車空間獎勵：於建築技術規則第 59 條之 2 未停止適用前，仍得申請；惟本計畫區屬新開發地區，停車需求應於基地自行滿足，除基地鄰近老舊市區，可配合提供周邊不足之停車需求及具體敘明申請增設停車空間獎勵容積之公益性、必要性，經都市設計審查小組審查同意外，仍不宜給予本項獎勵，且前述增設之停車空間（獎勵汽車位及機車位）以設置於地下一層為限。」，請設計單位說明申請數量分析內容、動線規劃、法定與獎勵車位之配置等，及其公益性與必要性後，提請委員討論。（P.5-2~5-5）
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	1. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業、第 16 組工商服務業使用，應依審議規範規定設置廣告物，請依規定標示其高度及面

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 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	積；另地面層規劃2個店面，惟僅設置樹立廣告一幅，請釐清是否符合需求。(P.7-9) 2. 前院基地以花台及階梯設計抬高150公分，建議改以緩坡形式設計或以攀藤類植物美化牆面，以減少對行人造成的壓迫感並增進對環境的友善性。 3. 後院及屋頂景觀水池請加強安全防護措施，屋頂部分請加強防滲漏水設計。 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.3-4.1) 5. 請套繪鄰近街廓、道路現況、周邊已通過案件之平面圖，俾利審查本案平面配置與整體公共空間之關係。
五	停車及動線系統	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 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案如經委員討論同意供第14組日用品零售業、第16組工商服務業使用，應依審議規範規定設置臨時停車及裝卸車位，並依審議規範規定補充停車位數量之檢討式。 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。
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	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。
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	1. 本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。 2. 為避免後續使用者違規或二次施工，屋脊裝飾物建議改以較輕巧構件為主。
八	建築物附屬設施及管理維護	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計	本項無意見。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	計畫	審議規範	
九	其他	-	1. 消防救災動線檢討請標註由「由相關主管機關審查」。 2. 圍牆透空率檢討有誤，請修正。(P. 7-13) 3. 本案部分圖面說明文字字體太小且不清晰，請修正，俾利審查。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 205、206、207、211 地號寶路開發建設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	1. 本案依左列要點第 45 點申請設置公共開放空間，共申請獎勵樓地板面積 12,528.8 平方公尺（法定容積之 18.9%）。 2. 本案沿道路退縮帶狀式開放空間，以不予計入開放空間有效面積為原則；惟依第 102 次會議討論第 2 案之案例，廣場式開放空間相臨之部分法定退縮帶狀開放空間同意得給予獎勵容積，惟經查本案北側所申請設置公共開放空間區塊 2 及 B，廣場深度不足，為本社區人行出入口，且臨接 2 車道，建議取消此部份申請容積獎勵面積。請設計單位說明後，提請委員討論。（P.6-12） 3. 請設計單位加強說明整體公共開放空間相關設計內容後，提請委員討論。（P.6-11~12）
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	1. 本案依左列要點第 59 點申請停車獎勵，共申請獎勵樓地板面積 6,966.67 平方公尺（法定容積之 10.5%），依第 112 次會議通案原則決議「建築物增設停車空間獎勵：於建築技術規則第 59 條之 2 未停止適用前，仍得申請；惟本計畫區屬新開發地區，停車需求應於基地自行滿足，除基地鄰近老舊市區，可配合提供周邊不足之停車需求及具體敘明申請增設停車

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			空間獎勵容積之公益性、必要性，經都市設計審查小組審查同意外，仍不宜給予本項獎勵，且前述增設之停車空間（獎勵汽車位及機車位）以設置於地下一層為限。」，請設計單位加強說明申請數量分析、動線規劃、法定與獎勵車位之配置等內容，及其公益性與必要性後，提請委員討論。(P.10-10、13-2~13-10) 2. 本案停車數量：汽車為 1470 部（法定 1052 部、停獎 418 部）、機車為 1470 部（法定 1052 部、停獎 418 部），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。」，請設計單位於定稿本時補充交通影響評估審核通過相關文件。
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. 經查本案沿道路指定留設帶狀式開放空間留設之人行步道，未依都市設計審議規範規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明後，提請委員討論。(P.6-10) 2. 本案未依審議規範規定檢討喬木數量，經查目前設計之喬木數量不足，請補正。(P.9-9) 3. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充相關剖面圖說及標示覆土深度，俾利審查。(P.6-13~18) 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.6-3)
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.6-3)
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. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 51 公尺，本案申請建築物高度突破左列審議規範規定約 14.4~39.6 公尺（建築物高度分別為 65.4m（A、B、E、F 幢）、90.6m（C、D 幢）、51m（G 幢）及 43.8m（H、I 幢），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…其他土

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			地使用分區最多以增加 15 公尺為限」以及本審查小組第 122 次會議紀錄略以「…各棟建築物所增加之高度不得超過第 2 點規定增加高度之 2 倍。」，本案最高之建築物可達 81 公尺。經查本案最高之建築物為 90.6 公尺，已超過前述規定 9.6 公尺，請設計單位修正。 (P. 6-2、10-16) 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. 8-1~6)
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	本案屋突（含屋脊裝飾物設計）是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明，另請檢附屋脊裝飾物剖面線示意圖。
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	(無意見)
九	其他	-	經查本案諸多圖說內容不清晰、誤植、缺漏等，請參考作業單位查核之報告書意見後修正。

**第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 85 地號富思特
開發日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」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 定區第一期細 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 空間及公 益設施獎 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 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	1. 經查本案沿道路指定留設 6 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；另臨囊底路側之 3 公尺帶狀式開放空間內，應設置 1 公尺植栽綠化，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 4-4、4-5) 2. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業使用，其騎樓之設置應依審議規範第五、(五)之 1 及 2 點規定檢討，請補正並標示於相關圖面。(P. 3-11) 3. 本案頂蓋式通廊之設置未依審議規範第五、(五)、3 點規定檢討，請補正並標示於相關圖面。(P. 3-11)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			4. 依審議規範第九點附圖五，本基地位於自行車專用道規劃路線範圍，建議請於一樓適當地點處規劃留設自行車停放空間及相關設施。(P. 4-4) 5. 依審議規範第十一、(一)、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，經查本案基地兩側臨道路 6 公尺退縮範圍內開挖，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-1、5-9) 6. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查義山路一段行道樹為苦楝，惟本案未規劃其樹種，請設計單位加強說明後提請委員討論，另請於植栽表內補充說明其設計之喬、灌木樹種與數量，俾利審查。(P. 2-4、4-2) 7. 經查本案設置圍牆，請設計單位補充標註圍牆設置之範圍，以利審查。(P. 4-13) 8. 請補充說明本案騎樓之鋪面材料，及各種鋪面之色彩係數及工法。(P. 4-9) 9. 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. 4-10)
五	停車及動線系統	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 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業，應依審議規範規定設置臨時停車及裝卸車位，請依規定補充臨時停車位數量之檢討式，另請釐清本案行動不便者車位是否計入法定車位。(P. 5-9) 2. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依管制要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 5-1、5-9~5-11) 3. 有關裝卸車位設置標準、停車空間高度及坡度設置標準，請於報告書註明「由相關主管機關審查」，另如屬免檢討條件，請於報告書註明原

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			由。(P.4-11) 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.3-2~3-4) 5. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊,請設計單位規劃之車道出入口與人行步道之距離,應比照新北市政府至少留設4公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理,並請補充標示本案留設之寬度。(P.3-2)
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. 本案設置廣告物設施,請依審議規範規定標示其位置、高度及面積。(P.3-11) 2. 經查本案建築物高度未列檢討計算式,請依審議規範規定補充檢討。(P.5-12) 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計,請設計單位加強說明並提請委員討論。(P.3-6~3-10)
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	本案屋突(含屋脊裝飾物設計)提送屋脊裝飾物審查,請設計單位加強說明並提請委員討論。(P.3-12、5-7、5-12~5-15)
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	經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤,請依審議規範規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P.4-11)
九	其他		1. 經查報各書附錄未見「定稿本書圖使用同意書」,請於定稿本補齊。 2. 經查本案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。

第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 211、212、213、215 地號宏盛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（3341.49 m²），本次辦理變更設計，擬維持原建照之時程獎勵容積。（P. 1-1） 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 9 日，依規定應於 98 年 8 月 9 日前申報開工，經查本案於 98 年 7 月 7 日報開工，預定竣工期限為 45 個月內完工，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。（P. 附件三、附件四）
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	1. 本次變更設計後，請設計單位說明整體變更之景觀配置後提請委員討論。（P. 5-2、5-11） 2. 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

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		區管制要點、都市設計審議規範	開放空間之景觀設計，提請委員討論。(P. 5-2)
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	請設計單位說明本次變更設計後動線系統設計(含人行、車行及出入口)，提請委員討論。(P. 4-24)
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. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 50 公尺，本案申請建築物高度突破左列審議規範規定約 5.43~24.57 公尺(建築物高度分別為 45.86m(B 幢)、55.43m(A 幢)、74.57m(CDE 幢)，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…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限」以及本審查小組第 122 次會議紀錄略以「…各棟建築物所增加之高度不得超過第 2 點規定增加高度之 2 倍。故本案最高之建築物可達 80 公尺。經查本案建蔽率已調降 10%，本次申請平均建築物高度為 65 公尺(平均高度增加約 15 公尺)，請設計單位加強說明後，提請委員審議。(P. 4-5~4-8-2) 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已變更，請設計單位於會議中說明規劃設計理念與變更內容後提請委員討論。(P. 4-6、4-9~4-11)
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	本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。(P. 4-12~16)
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	(無意見)