

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 127 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 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

一、前次會議（第 124 次）決議修正情形查核

第 124 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
（一）請參考基地周邊已申請增設停車空間獎勵案件之數據，以及分析基地周圍停車之需求，加強說明本案增設停車空間之必要性與公益性。	經查設計單位已於報告書說明。	0-1 13-2~ 13-13
（二）有關獎勵停車位之管理營運及設計，請參考以下意見辦理：		
1. 建請由管理委員會、管理負責人自行營運或委託單一且具停車場營運經驗的專業公司來營運管理，收支納入公共基金。	1. 經查已於報告書說明。	0-1
2. 增設車位的產權應預先於公寓大廈規約及個別住戶合約載明其產權屬住戶共有，不得另行買賣或做為其他用途使用。	2. 經查已於報告書說明。	0-1
3. 請依停車場法向新北市政府申請停車場登記證後，始得依法營業。	3. 經查已於報告書說明。	0-1
4. 本案停獎行人專用出入口設置於社區內部，請調整於開放公眾使用之空間內，並有清楚指標標示，俾利民眾進出。	4. 經查出入口皆位於社區管制線內，請加強說明並提請委員討論。	6-2~3
5. 請補充提送交通衝擊影響評估，以及詳實的營運管理計畫。	5. 經查已於報告書說明。	0-1
（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		

第 124 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
參考下列各點建議修正： 1. 本案申請建築物高度放寬，調降建蔽率之空地，不應重複申請公共開放空間獎勵，請檢討減少之建蔽率（建築面積）與申請之公共開放空間面積的內容。 2. 部分報告書第 6-12 頁編號 B 及編號 2 區塊之開放空間因公益性及深度不足，請取消公共開放空間獎勵申請。 3. 基地與人行道之間的高程請順平，俾利增進開放性與公益性。	1. 經查已補充檢討與圖面標示。 2. 經查 BC 棟之間內凹的部分計入公共開放空間獎勵面積，考量公益性、開放性，請取消計入。 3. 經查已修正。	6-9 6-9-1 6-9 6-9-1 6-10~ 6-14
（四）本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 請參考基地北側鄰地之歷史建築物配置，將本案北側建築物加以退縮與其齊平，降低對鄰地的衝擊。 2. 請依相關規定及本次作業單位之初審意見修正本案建築物高度設計。 3. 因基地南側鄰近淡水舊市區，請考量高層建築物對鄰地會產生較大之壓迫感與鄰地之日照權，適度調整本案建築量體配置。 4. 請補充建築物屋頂及屋突部份之建築剖面圖，俾利審視本案建築物屋頂構造設計及建築物高度檢討。 5. 建築量體模擬之透視請套繪基地周邊現有建物。	1. 經查已修正。 2. 經查已修正。 3. 經查南側之建築量體已縮減約 1/3 之面寬。 4. 經查已補充。 5. 經查已補充。	6-1 7-2 8-2 7-2 8-6 10-14~ 10-15 7-3
（五）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. 請加強說明本案西北側留設之公共開放空間與鄰地之歷史建築、	1. 經查已於報告書說明。	0-2

第 124 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
廣場和綠帶之間的串聯性。 2. 請加強說明本案社區管制、公私區隔的機制。 3. 建議行動不便車位盡量設置於電梯附近，俾利行動不便者使用。 4. 因本案機車停車數量達 1052 部，為避免會車碰撞，建議將車道加寬至 3 公尺，並分隔為一進一出之車道。	2. 經查已於報告書說明。 3. 經查已調整行動不便車位位置，惟其至各電梯之距離仍稍遠，請加強改善。 4. 經查已修正。	0-2 6-7~8 6-5 6-5

二、前次會議（第 124 次）初審意見修正情形查核

審查項目	第 124 次初審意見	修正情形查核
申請設置公共開放空間獎勵	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）	1. 本次申請設置公共開放空間獎勵 13,257.99 平方公尺（法定容積之 20%）。（P. 6-9~10） 2. 經查申請容積獎勵之設計內容已調整，惟 BC 棟之間內凹的部分計入公共開放空間獎勵面積，考量公益性、開放性，請取消計入。請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 6-9~10） 3. 經查申請容積獎勵之設計內容已調整，請說明後提請委員討論。（P. 6-9~10）
申請增設停車空間獎勵	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	1. 經查本案申請停車獎勵內容與相關空間配置、動線已調整，請說明後提請委

審查項目	第 124 次初審意見	修正情形查核
	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。	員討論。（P.6-5~6） 2. 請依規定於定稿本時補充交通影響評估審核通過相關文件。
開放空間系統及景觀計畫	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	1. 經查已修正。（P.6-8） 2. 經查已補正檢討，惟喬木圖示與配置不清晰，並缺漏山野櫻示意圖，請補充。（P.9-7~8） 3. 經查報告書第 6-10 頁的 AA

審查項目	第 124 次初審意見	修正情形查核
	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)	剖面圖未交代地下室開挖部分，請修正。 4. 經查本案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內容已調整，請說明後提請委員討論。 (P. 6-8~15)
停車及動線系統	本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。(P. 6-3)	經查本案動線系統設計已調整，請說明後提請委員討論。 (P. 6-2)
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 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)	1. 經查已修正，建築物高度分別為 61.9 公尺、80.8 公尺及 46.15 公尺，請說明相關設計後提請委員討論。 (P. 7-2、8-2) 2. 經查建築量體配置與高度已調整，請說明後提請委員討論。(P. 7-2~8-6)。
屋脊裝飾物	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。	經查已說明本案由於採斜屋頂設計，無屋脊裝飾物設計。 (P. 0-5)
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	經查已修正。

審查項目	第 124 次初審意見	修正情形查核
	意見後修正。	

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 168 地號協合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. 本案設置頂蓋式通廊，惟經查並未設計符合審議規範規定之使用分區及使用組別（商業使用），容積率及建蔽率請依建築技術規則規定檢討。(P. 4-4) 2. 經查本案標示之地下開挖範圍並非最大開挖範圍（地下一層平面圖），又地下開挖率數值前後不一致（68.96%、69.98%），請釐清並修正。另依審議規範第十一、(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」，惟本案基地於臨道路 6 公尺、側院 3 公尺及後院 10 公尺退縮範圍內開挖，且本案地下開挖範圍於西側緊臨鄰地，將對鄰地產生影響，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 2-1、4-6、5-2、7-1、7-7) 3. 經查本案綠化面積計算有誤，請扣除編號 4 內

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			鋪面 C 之面積，請修正。(P.5-5、5-7) 4. 經查本案景觀 A、B、D 剖面圖之高程與平面圖標示之高程不一致，且 B 剖面圖未標示 3 公尺退縮範圍之高程，請修正。(P.5-6) 5. 經查本案未說明植栽覆土深度，請檢附相關圖說，以利審查。(P.5-6) 6. 本案請補充說明各種鋪面之色彩係數及工法。(P.5-7) 7. 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.4-2、5-2)
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. 本案設置第 2 組中高層住宅使用，惟未規劃訪客停車空間，建議依審議規範第十、(一)之 8 點規定檢討。(P.4-6) 2. 本案請補充說明停車空間高度之設置標準，並於報告書註明由相關主管機關審查。(P.4-14) 3. 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.4-3、4-5、4-6、4-7-1、4-7-2) 4. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請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.4-2、4-3)
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	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.4-8~4-12)
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	無意見
八	建築物附屬設施及	淡海新市鎮第 1 期細部計畫	無意見

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	管理維護計畫	地區都市設計審議規範	
九	其他	-	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 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 84 地號興格建設金融保險業、事務所及工商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	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)
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	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.2-5、3-3)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	
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. 經查基地周圍有已建造之建築物，請模擬套繪於本案建築量體透視圖中，俾利審查。 2. 依審議規範有關建築造型部分：『…住宅區建築物屋頂與屋突造型應以輕巧、開放及多層次之設計為原則。』，經查本案屋頂及屋突造型厚重、裝飾繁複，建議參考以上規定適度調整，請設計單位說明後提請委員討論。（P. 3-25~3-28） 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. 3-25~3-28）
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	無意見。
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	-	無意見。