

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 65 次委員會議作業單位初審意見

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 130 地號 集合住宅新建工程都市設計審議」第 1 次變更設計

本案前於 96 年 10 月 26 日提內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 50 次會議審議，係依據 96 年 10 月 30 日發布之「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」、及 97 年 1 月 9 日發布之「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」（當時尚為草案）進行設計與審議。

作業單位初審意見

項次	變更設計內容	作業單位初審意見	參見圖說
一	增設停車空間獎勵容積變更 1. 經查本案原設計即申請停車空間獎勵(增設汽、機車停車位各 111 部)，取得獎勵容積樓地板面積 1,387.5 m²，本次變更案增加申請停車空間獎勵(增設汽、機車停車位各 39 輛，合計停獎汽、機車停車位各 150 輛)，故實設汽車停車位數 340 輛、機車停車位 370 輛，取得獎勵容積樓地板面積 1,875.0 m²，亦即增加 487.5 m²。 2. 增設一停獎專用樓梯，直通基地西側 4m 私設通路。	1. 依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」第 13 條規定，停車總數超過一五〇部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送該府交通局審核，請設計單位補充相關證明文件說明。 2. 本案申請停車獎勵容積，提請委員會討論。 3. 請補充標示法規規定之殘障停車位。	
二	時程獎勵容積變更 本案時程獎勵由法定基準容積之 15%，變更為 10%，故取得之獎勵容		

	積樓地板面積由 2,370.91 m ² 變更 為 1,580.61 m ² , 亦即減少 790.3 m ² 。		
三	建築物平面設計變更 1. 因單元之規模改變, 戶數由 228 戶減少為 190 戶, 減少 38 戶, 故變更各層平面設計。 2. 因前二項獎勵容積之變更, 本案可建容積率由 284.69% 變更為 280.28%, 可建容積樓地板面積由 19,564.5 m ² 變更為 19,261.69 m ² , 減少 302.81 m ² , 故變更十四層平面設計。	1. 請重新檢核各層平面圖變更範圍之框線標示, 例如一層平面圖建物 C 棟與 D 棟未標示變更範圍; 並請明確標示變更內容, 例如, 標準層平面圖由 6 單元變更為 4 單元。 2. 請標示說明標準層平面圖之代表樓層, 報告書尚缺 11~13 層平面圖, 請補充。 3. 因一層與十四層平面設計變更, 請於適當圖面說明樓地板面積或建蔽率之變更情形。 4. 對照屋突層平面圖與原核准圖面, 原核准圖面似為錯置, 請釐清。	P. 5、11 P. 30、12、13 P. 15
四	地下層平面設計變更 1. 爰因前項戶數變更, 重新檢討法定汽機車停車位。法定汽車停車位由 228 輛減少為 190 輛, 法定機車停車位由 228 輛減少為 220 輛, 故實設汽車停車位由 339 輛變更為 340 輛、機車停車位由 339 輛變更為 370 輛。 2. 為重新規劃地下室車格位, 變更地下室各層室內隔間、停車配置及動線、設置停獎專用樓梯; 停獎機車停車位配置於地下一層, 停獎汽車停車位配置於地下一層 90 輛、地下二層 60 輛。 3. 本案地下開挖率 69.96%, 報告書第 17 頁說明未變更地下室開挖範圍及位置, 故仍維持原核准開挖面積。	1. 本案屬於中高樓層住宅, 依土管要點附表停車空間之規定每滿 120 m ² 設置一輛汽車停車位, 請修正檢討計算式。 2. 本案因設置獎勵汽車停車位 150 輛, 故依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」應配合增設 150 輛機車停車位, 係供公共使用, 非供本案住宅社區使用, 故請於圖面上標示其區位, 並請盡量與其他獎停車位集中配置。 3. 依建築技術規則山坡地專章第 267 條規定本案地下開挖率應為 67.5%, 惟本案地下開挖率達 69.96%, 但以本案業經 96 年 10 月 26 日都市設計審查小組	P. 30、17、19、21 P. 17、 P. 30

		第 50 次會議審查通過並經核定在案，故本次變更設計之地下層平面雖重新設計，仍應以原核定之範圍與面積為限。	
五	景觀與植栽變更 1. A 棟與 B 棟，變更部分綠地為室內空間，並配合移設數棵桂花樹，植栽數量未變更。 2. 配合增設停獎專用樓梯，修改植栽槽位置。 3. 重新檢討綠化面積計算，減少綠化面積約 9.86 m²。	1. 經查本案增設停獎專用樓梯，故減少綠化面積，請修正綠化面積減少數值；另建築物 B 棟因有部分綠地變更為室內空間，是否涉及減少綠化面積，請釐清。 2. 經查本案綠化面積率由 56.66% 變更為 56.44%，符合規定。	P. 7、9 P. 19 P. 20
六	各向立面設計變更 1. 南向與東向立面，因總樓地板面積減少，A 棟與 B 棟十四層量體變更，故配合修正立面。 2. 北向與西向立面，C 棟一層開窗面積變更。	1. 本案量體縮減及立面變更設計，提請委員會討論。	P. 23、 25、 27、 29
七	其他	1. 本案原都市設計審議時間點，尚未通過新版土管要點與都市設計規範，但本案業依 96 年 10 月 30 日「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」、97 年 1 月 9 日「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」進行設計與審議（當時仍為草案），故請於報告書適當頁面，明確說明以上法規依據。 2. 本案變更事項對照表，請明確羅列變更項目。	P. 3 P. 3

		3. 請補充都市設計審議查核表，並請建築師依項目查核後簽章。	
--	--	--------------------------------	--

第2案：「淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段121、122、123地號事務所及工商服務業、集合住宅新建工程都市設計審議」第1次變更設計

本案經查核結果，仍有部分設計內容未完全依第61次會議之決議及初審意見修正，請設計單位予以補正或說明：

一、初審意見修正情形查核

審查項目	法規依據	第61次會議初審意見	修正情形查核	參見圖說
相關法令檢討	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122地號(11,501.59 m ²)前經都市設計審議，取得時程獎勵為法定容積之15%(3968.05 m ²)，本此申請變更設計案，合併121、123地號，以目前時間點計，此二土地僅得申請時程獎勵10%。本案122地號得否維持原時程獎勵15%，以上提請委員討論。(請參考內政部87.8.6台內營字第8772442號解釋函)	1. 同二、(二)。	4-06 6-01 6-18
		2. 本案地下開挖率依左列要點設計為70%，惟本案基地屬於行政院核定之山坡地，在尚未完成山坡地解編程序前，仍應符合建築技術規則山坡地建築專章規定，故依第267條規定本案地下各層最大樓地板面積16,549.84 m ² (地下開挖率67.5%)，請修正設計。(P.6-01、6-09)	2. 經查已修正本案地下各層最大樓地板面積符合規定，惟本案面積計算表之地下2、3層樓地板面積誤植為開挖面積請設計單位修正。	3-01 6-01 6-10 6-11
		3. 同上，本案最高建築物高度為49.2m，惟依建築技術規則山坡地建築專章第268條規定建築物高度不得高於47.3m，請修正設計。(P.6-17、6-18)	3. 本案最高建築物高度已修正符合規定。請於剖面圖補充表示剖線位置。	6-19 ~ 6-20
		4. 請設計單位補充標示建築物相對部分之距離、天井周圍建築物立面開窗位置，俾查核是否符合	4. 經查已補充標示建築物相對部分之距離，並符合土管要點第13點之規定。	6-14

		左列土管要點第 13 點規定。 (P. 6-13)		
申請 設置 公共 開放 空間	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 45 點申請設置公共開放空間，並申請獎勵樓地板面積 5,607.88 m²、公共服務空間面積 2,338.02 m²，獎勵容積計 28.39%。 1. 依左列要點第 47 點「…得增加之樓地板面積(ΔFA)按下式核計，$\dots \Delta FA = S \cdot I$」(S：開放空間有效總面積，I：鼓勵係數)，亦即，本案申請公共開放空間之獎勵容積樓地板面積係依土管要點，且僅以此項為限；並非依據建築技術規則第 285 條，不包括公寓大廈留設於地面層之公共服務空間。故本案申請公共服務空間面積 2,338.02 m²一項不得計入，請刪除，僅開放空間獎勵面積 5,607.88 m²一項得計入。 (P. 6-01) 2. 本案廣場式開放空間有 4 個小分區，有關其廣場之認定依要點第 47 點說明如下，本案公共開放空間之相關公益性、及其設計，提請委員討論： (1) 南側之廣場式開放空間，有社區大門圍蔽，並未開放供公共使用，不符合「公共開放空間」之基本定義。 (2) 東南南側廣場式開放空間，是否符合建築技術規則第 283 條「…於住宅區、…為 200 m²以上，…」請說明。 (3) 東南東側廣場式開放空間，與相鄰廣場高程差達 3m，且無樓梯可通達，顯然無法開放供公共使用，不符合建築技術規則第 283 條廣場式開放空間之定義，請修正或刪除。	1. 經查已取消申請公共服務空間面積之獎勵。 2. (1)經查已取消設置社區大門。 (2)經查已取消計入此部份之開放空間面積。 (3)經查已修正設計並部份取消計入此部份之開放空間面積。	6-6~7 6-4 6-9 6-12 6-6~7 6-6~7

	(4) 東側廣場式開放空間與道路高程差達 2m，顯然並未與道路連通，不符合建築技術規則第 283 條廣場式開放空間之定義，請修正或刪除。	(4) 經查已修正此區域開放空間與道路之高程差，並規劃為行動不便者與消防車輛皆可通行之動線，故為順平處理。其他審查意見詳三、(一)。	4-02 ~3 6-06 ~7
	3. 本案廣場式開放空間有 4 個小分區，其有效面積之計算式與說明仍有部分待釐清，例如，南側廣場式開放空間高程差達 4.2m，其有效係數應為 0.6；東南南側廣場式開放空間高程達 4m，其有效係數應為 0.6；東側廣場式開放空間顯有高程差（似為 2m），但圖面未標示數值等，請再依建築技術規則第 284 條修正報告書第 6-6-6-8 頁之計算式與面積。	3. 經查已修正廣場式開放空間之高程差。其他審查意見詳三、(一)。	6-6~ 9
	4. 另本案沿街步道式開放空間（6m 範圍以外）因建築配置產生不規則部分，依台北縣政府「建照執照預審委員會」第 186 次會議決議，應提預審委員會審定，至於本案是否認定為「公共開放空間」，提請委員會討論。	4. 經查已取消計入不規則部份之開放空間面積。	6-06 ~7
	5. 本案主要為住宅用途，與「公共開放空間」之公共性互斥，依台北縣政府「建照執照預審委員會」第 186 次會議決議，一樓設置住宅之建築物，須於範圍內全長留設 2m 寬之緩衝空間，並不得計入有效面積。本案公共開放空間之計算是否援引北縣決議辦理，提請委員會討論。	5. 同二、(三)。	6-06 ~7

申請增設停車空間	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地區管制要點	本案依左列要點第59點申請增設停車空間，汽機車停車位各228個，計取得獎勵樓地板面積3,800 m²，獎勵容積計15.50%。 1. 本案法定汽車停車位692個，計實設汽車停車位920個、機車停車位1067個，依「臺北縣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。」請設計單位補充本案交通影響評估送臺北縣政府審核情形。(P.1-05) 2. 請加強地面層停獎專用樓電梯週邊景觀設計之開放性，俾利提升停獎車位之公共性。另依前開停獎要點，本案應增設機車停車位228個，請修正設計。 3. 請於平面圖分別標示法定及獎勵機車停車位(P.6-10、6-11)；請補充標示汽、機車道出入口之寬度(P.6-11、6-12)。	1. 經查本案已依規定辦理交通影響評估中。(文號：0970657691) 2. 經查本案停獎空間、停車出入口及專用樓電梯，已重新規劃設置臨40m濱海路，並已依規定增設機車停車位，惟請補充本案停獎專用之出入口設計於立面圖說中，以供查核其是否能明確引導使用者。 3. 經查已補充標示獎停車位，惟未標示汽、機車道出入口之寬度，請補充。	8-02 6-11 ~ 6-13 6-17 6-12 ~ 6-13
開放空間系統	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請設計單位補充標示本案人行步道之寬度，俾查核本案人行步道淨寬度是否符合左列規範第三章人行空間及步道系統、第五點(四)1.(2)之相關規定。(P.5-07) 2. 考量40m濱海路之街道景觀綠化品質，本案沿道路指定留設帶狀式開放空間請縮減社區開口寬度，並增加綠化面積完整性、與喬木植栽。 3. 依左列規範附圖四所示，本案基	1. 請於綠化平面圖或主要平面圖上標示配置計畫之相關尺寸。 2. 經查本案已適度縮減開口寬度、數量，以及調整植栽綠化之配置。 3. 經查本案已調整與鄰地	6-04 6-04 6-04

		地西南側之鄰里商業區將規劃指定留設 4m 騎樓或頂蓋式通廊，且其人行步道設計於外側，請設計單位考量人行動線之連貫性，於本案基地西側之南、北端，規劃可順平銜接鄰地之方式。(P. 5-05) 並請補充(拼貼)鄰地之帶狀式開放空間設計圖，俾利檢核二基地之設計能否配合。本案開放空間之設計提請委員討論。 4. 經查本案基地高程差最高達 7.5m，為利查核本案之景觀開放空間，建議設計單位補充至少東西及南北 2 向開放空間之全向剖面圖說(至少應包括二沿道路指定留設開放空間)。(P. 5-03、5-04)	人行步道暢通之動線設計。 4. 業補充多向開放空間之景觀剖面圖說。惟為了解基地整體景觀規劃設計，仍請至少整合一全基地之剖面圖說。另報告書第 5-04 頁 B 剖面圖請補充繪製剖面至道路。	6-8~9
景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依本案景觀設施高程圖(P. 5-02)，建築物 E 棟~I 棟之地下一層突出於道路以上，故請於相關立面圖、模擬圖，補充說明地下一層立面、地下層與開放空間景觀設施之空間設計。 2. 依左列規範第七章景觀計畫、十九(一)，本案之喬木種植數量應為 490 棵，經查本案喬木僅 240 棵(扣除孟宗竹、錐形羅漢松、馬尼拉椰子)，不符規定；惟種植過密的喬木，對樹木生長有不良影響，本案喬木種植計畫與數量提請委員討論(P. 5-05、5-06)。另本案沿 40m 濱海路種植 2 排優形蒲葵，請考量樹冠較寬或既有行道樹之樹種。 3. 基地景觀配置圖上，建築物棟間有淺褐色方塊標記，請說明是否	1. 報告書第 6-18 頁立面圖，地下一層(為頂蓋型開放空間)應突出於道路以上，請設計單位檢核立面圖是否已補充繪製地下一層；另請補充基地南側視覺模擬圖(包括頂蓋型廣場式開放空間)。 2. 經查已依規定修正喬木數量，惟請補充計算式；業依初審意見調整沿 40m 濱海路種植之喬木為大葉山欖。 3. 經查設計單位已說明其淺褐色方塊為涼亭，不計	6-09 5-05 6-04 8-03

		計入建蔽率，倘為土管要點第7點規定之「通道」，其面積得不計入建蔽率及容積率，「惟同一基地內通道部份之最大水平投影面積不得超過基地面積之5%」，請依法規檢討修正；另基地東南東、東南南側之開放空間內，有深褐色方塊標記之設施，請說明是否為有頂蓋亭子。 4. 請補充屋頂層平面圖、本案屋頂突出物部分之相關剖面圖說，俾檢視其造型、空間機能與使用。(P. 6-17、6-18) 本案設計採平屋頂設計，請設計單位以鏤空、多層次、且輕巧為原則進行設計。本案建築立面造型、色彩及屋頂突出物提請委員討論。 5. 依左列規範二十二、(二)1. 規定，住宅區內不得設置廣告物，但第4種、第5種、第5-1種、第6種住宅區做商業使用時，其設置廣告物經主管機關核准者不在此限。本案屬第3種住宅區，依規範不可設置廣告物，請考量取消。(P. 5-09) 6. 請補充本案社區中間人工地盤上之植穴設計與喬木覆土深度的標示及相關剖面圖說。基地景觀剖面圖請補充標示景觀牆與設施之高度，景觀剖面圖上請補充建築結構體、景觀設施構造物(植穴等)，俾利說明是否降板設計(P. 5-03~04)。 7. 請於配置圖中補充標示基地內之機械排風設施、廢氣排出口、通風口、緊急發電機通風口等地面突出物設施，以及美化之圖說。(P. 5-08)	入建築面積。至是否應計入建築面積與建蔽率，請台北縣政府工務局委員協助審核；並請設計單位補充說明「廊道」是否計入建築面積。 4. 經查已補充屋頂突出物部分相關圖說；另本案屋脊裝飾物是否得不計入建築物高度及屋頂突出物面積檢討，請台北縣政府工務局委員協助審核。本案建築立面造型、色彩及屋頂突出物提請委員討論。 5. 經查已取消設置廣告物。 6. 經查已補充相關標示，惟部份喬木覆土深度不足150cm，請設計單位修正；另請補充說明臨濱海路側喬木植栽係栽種於原土上或植栽槽內。 7. 經查未見左列相關圖說，請設計單位補充。	4-08 5-02 5-05 5-03 ~4
管理	淡海新市	1. 本案一層平面設置事務所及工	1. 經查本案已依規定設置	6-12

維護計畫	鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	商服務業，請依規定檢討設置騎樓、臨時停車空間、裝卸位。 2. 經查本案垃圾貯存空間位於地下層，請設計單位補充車道剖面圖。(規範十七、(二)規定，車道淨高應在2.5m以上) (P.6-10~11、6-17~18) 3. 請設計單位補充說明本案圍牆是否設置於退縮建築範圍內，並補充說明其設置位置及設計。 (P.5-01~5-04) 4. 請設計單位補充本案空調設備位置及美化方式說明內容。 5. 審議規範十一(二)4.「配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統。」請設計單位說明本案中水道系統規劃與設計。	騎樓、臨停及裝卸停車~位。惟未見騎樓相關圖說如淨高、淨寬等，請補充。 2. 經查未見車道剖面圖相關圖說，請設計單位補充。 3. 經查已補充於報告書第6-04頁，惟考量社區管理需求，請確認基地東側緊急通道前是否需設置圍牆。 4. 經查已補充相關空調設備位置及美化方式之圖說： (1)惟請於平面圖明確標示各單元之配置位置。 (2)另本案平面A型空調主機配置於樑上並設置欄杆、平面B型空調主機配置於陽台外側，是否計入陽台面積、是否符合建管規定，請台北縣政府工務局委員協助審核。 5. 經查未見中水道系統規劃相關說明及圖面，請補充。	6-13 6-19 4-09
其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 報告書 P.3-02 基地現況調查，請補充說明既有人行道之寬度、高程、鋪面材質，及行道樹配置、樹種；並請說明照片6之路緣石是否為公共設施、或人行道邊界。 2. 報告書 P.4-03 建築防災分析，	1. 經查已補充說明現況照片中之路緣石為公共設施，惟未見相關既有人行道之寬度、高程、鋪面材質，及行道樹配置、樹種等說明或標示，請設計單位補充。 2. 經查已補充說明基地東	8-04 4-03

	基地東側之消防作業動線，似有高程差（2m），且設置有頂蓋之通廊，請說明是否得以容納消防救災車輛通行。 3. 供行動不便者使用設施說明，本案基地南側入口樓梯旁配置有斜坡道，惟社區內戶外階梯（高程由+680cm 降至+320cm）並未配置斜坡道，將造成社區內行動不便者無法到達社區內另一側，請考量修正。	側之頂蓋已取消，且消防作業動線為順平。 3. 經查本案中庭已補充行動不便者使用之坡道。	4-04
--	---	---	------

二、會議決議修正情形查核

第 61 次會議決議	修正情形查核	參見圖說
(一) 本案申請增設停車空間獎勵容積部分，請收集本地區其他申請停獎案件及公有停車車位數量後，加強基地周邊地區停車需求及交通分析。尤其將停獎出入口規劃由 12m 計畫道路進出恐有不妥，本案請再考量是否申請本項獎勵，並提出綜合分析後再提委員討論。	經查報告書已補充本地區其他申請停獎案件停車位數量及基地周邊地區停車需求及交通分析之說明，提請委員討論。	4-10
(二) 本案 122 地號之開發時程獎勵容積是否得以 15% 計算，請依法規規定辦理，但開發時程仍應照原建照施工時程辦理，其獎勵容積僅得配置於該基地（不得流用於 121 及 123 地號），以使天際線有適度變化。	1. 經查本案 122 地號之開發時程獎勵容積以 15% 計算，惟其獎勵容積不得流用於 121、123 地號，請補充以圖面或計算式減核說明。以使天際線適度變化。 2. 本案修正方案之量體配置及天際線變化，提請委員討論。	4-06 6-01 6-18
(三) 有關申請公共開放空間部分： 1. 本案申請設置公共開放空間之獎勵容積，不包括公共服務空間面積，請取消。 2. 公共開放空間之有效面積計算，請依初審意見再檢核；基地南側四小區廣場式開放空間，設計單位同意取消，請修正。	1. 經查已取消申請公共服務空間面積之獎勵。 2. 經查已取消部分開放空間面積。（詳一、初審意見之修正情形查核表） 3. 經查已取消計入不規則部份及住宅使用 2m 範圍內之開放空間面積；惟頂蓋型廣場式開放	6-06~ 6-07

3. 公共開放空間不規則部分及住宅使用 2m 範圍內，請取消計入有效面積。	空間周邊 2m 範圍內得否計入有效面積，提請委員討論，俾作為爾後遵循慣例。	
(四)請依建築技術規則山坡地專章修正地下開挖率及建築物高度。	1. 經查已修正本案地下各層最大樓地板面積符合規定，惟本案面積計算表之地下 2、3 層樓地板面積誤植為開挖面積請設計單位修正。 2. 本案最高建築物高度經查已修正符合規定。	3-01 6-01 6-10 6-11 6-17~ 6-20
(五)本案臨時停車位、騎樓與裝卸車位請依規定辦理。	經查本案已依規定設置騎樓、臨停及裝卸停車位。	6-12~ 6-13
(六)同意基地南側帶狀式開放空間之設計，無需依都市設計審議規範規定設計。	本次提送方案之帶狀開放空間設計提請委員會確認。	
(七)請考量基地周邊環境之景觀品質、公共開放空間之開放性、公益性與可及性，重新調整本案建築量體的配置。	本案量體配置，提請委員討論。	

三、本次查核後之意見

(一) 本案依土管要點第 45 點申請設置公共開放空間，並申請獎勵樓地板面積 5,742.01 平方公尺，獎勵容積計 23.42%。(P. 6-01~6-07)

1. 本案設計有沿街步道式、廣場式、及頂蓋型廣場式開放空間，有關其廣場之認定依要點第 47 點檢討說明如下：

(1) 廣場式開放空間「任一邊最小淨寬度在 6 公尺以上」，請設計單位妥予說明，並提請委員討論。

(2) 依建築技術規則第 283 條第 1 項第 2 款第 6 目，基地東側 4 塊廣場式開放空間如高程差超過 1.5 公尺，不應視為一體之廣場式開放空間，請設計單位補充檢討法規；另請檢核是否符合最小面積「…為二百平方公尺以上，…」、「…應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間」規定。

(3) 本案頂蓋式開放空間之設計，請設計單位依建築技術規則第 283 條檢討並妥予說明，俾利檢核。

2. 有關本案開放空間有效面積之計算，依要點第 47 點檢討說明如下：

- (1) 基地東側 4 塊廣場式開放空間如視為個別之廣場式開放空間，請依建築技術規則第 284 條第 1 項第 2 款第 2 目，檢討「臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於該開放空間全周長八分之一者…」俾以確認有效係數。
- (2) 基地東南東側廣場式開放空間（之字型步道）高程差大於 1.5 公尺，但以其為斜坡設計，則其有效面積之認定恐有疑義，請設計單位補充說明。
3. 請設計單位說明公共開放空間之設計及其公益性，並提請委員討論。
4. 本案頂蓋型廣場式開放空間既為開放供公眾使用，應提出平面設計圖，俾利檢核是否與其他公共開放空間作整體設計。
- (二) 本案依土管要點第 59 點申請增設停車空間，汽機車停車位各 200 個，計取得獎勵樓地板面積 3,333.33 平方公尺，獎勵容積計 13.60%。
 1. 本案申請增設獎勵停車空間部分，獎停汽車停車位係由基地北側 40M 濱海路進入，並據以檢討獎勵容積樓地板數量，但依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」增設之機車停車位，卻由基地東南側之 12M 計劃道路進出，考量停獎之停車空間使用動線、以及獎勵容積計算之合理性，建議獎停之汽車停車位與機車停車位皆由基地北側 40M 濱海路進出。
 2. 基地臨濱海路帶狀開放空間之西側設計一開口（人行步道），以通達一樓商店，惟為停獎專用出入口公共使用之可見性，是否應將該開口配置於停獎專用樓電梯前，請考量。
- (三) 本案分別依土管要點檢討「地下開挖率」（70%）、依建築技術規則山坡地專章檢討「地下室最大樓地板面積」（16,522.2 m²，換算為 67.38%），雖符合二法規，但無法減少基地開挖，請設計單位考量縮減地下開挖面積。
- (四) 其他，報告書第 6-16 頁屋突平面圖，請以一幢建築物為單元完整繪製；剖面圖空間使用標示，請取消「公共設施」用詞，以避免與土管要點內法規名詞混搖；報告書重要圖面請補充標示尺寸，主要剖面圖亦請補充標示縱向尺寸；建築物之剖面圖說請補充剖面位置示意圖。