

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 111 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 188、189、190 地號寶路開發日用品零售或服務業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	<ol style="list-style-type: none"> 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 16,821.23 平方公尺（法定容積之 20%），請設計單位說明開放空間相關設計，提請委員討論。 2. 查自 98 年以來淡海新市鎮申請開放空間獎勵案件之法定退縮帶狀開放空間均未計入開放空間有效面積，本案沿道路退縮建築之 6 公尺帶狀開放空間是否計入開放空間有效面積，提請委員討論。
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依第 84 次會議通案決議「建築物增設停車空間獎勵其精神是鼓勵舊市區地區加強設置停車空間以彌補公共停車空間之不足，新市鎮屬新開發地區，其公共停車空間應可充分提供，不宜再給予獎勵。」提請委員討論。 2. 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 10,516.67 平方公尺（法定容積之 12.5%），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，並提請委員討論。 3. 本案倘經委員討論同意申請增設停車空間獎

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>勵，請依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關規定檢討。</p> <p>4. 本案停車數量：汽、機車分別為 1951 部（法定 1320 部與停獎 631 部），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。」，請設計單位於定稿本時補充證明文件。</p> <p>5. 本案設置第 14 組日用品零售業店鋪，請考量民眾臨時停車及訪客停車需求數量，並補充臨時停車數量之檢討式，請依審議規範第十、（一）、8 點規定設置。</p>
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	<p>1. 本案依左列要點第 48 點申請設置公共設施使用，共申請免計容積 6,015.08 平方公尺（法定容積之 7.15%），依同點規定該公共設施使用部分，不得變更作其他使用，本案倘經委員討論同意免計容積，建請於管理規約敘明該等空間不得變更作其他使用。</p> <p>2. 有關前述公共設施之相關設計內容、公益性其請設計單位說明，提請委員討論。</p> <p>3. 為減少建築物內部公共設施後續之使用管理爭議，建請申請單位洽新北市政府相關單位之接管意願，以維免計容積之鼓勵原意。</p> <p>4. 經查本案後院深度未列檢討計算式，請依管制要點第 11 點規定補充檢討，請補正。（P. 6-12、10-19）</p> <p>5. 經查本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間留設 2 公尺寬人行步道，惟依都市設計審議規範四、（一）2. 及五、（四）1. 應為臨路側留設 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. 6-6、6-11、6-14~6-19、6-21）</p> <p>6. 依審議規範第九點附圖五，本街廓臨新市一路側 2 公尺寬之自行車道係規劃於 20 公尺計畫道路之公共人行道範圍內，請釐清本案是否再</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>於基地內增設 2 公尺寬之自行車道，並請補充於臨新市一路側之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. 6-1、6-11、6-14)</p> <p>7. 為配合公共自行車專用道之設置，建請於一樓適當地點規劃留設自行車停放空間及相關設施。(P. 6-1、6-11、6-14)</p> <p>8. 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. 5-7、10-9)</p> <p>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. 6-11、6-12、6-14)</p> <p>10. 本案於開放空間設置多處水池，請釐清係景觀水池或游泳池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，水池之水源建請以雨水回收循環為主。</p> <p>11. 經查本案設置圍牆，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及檢討。(P. 6-14、6-16、6-20、6-21)</p>
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	<p>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. 6-7、6-8、10-9~10-12)</p> <p>2. 行動不便車位(14 部)分設 8 處於地下一至四層，且其規劃位置停車較為不易，建請考量行動不便者使用之便利性調整規劃配置，並考量調整至靠近無障礙電梯。(P. 6-7、6-8、10-9~10-12)</p> <p>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. 6-3、6-4、6-24、6-25)</p>
六	建築量體配置、高	淡海新市鎮第 1 期細部計畫	<p>1. 依左列審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 65 公尺，本案申請建築物高度突破</p>

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	<p>左列審議規範規定約 14~24 公尺（各幢建築物高度分別為 89.85M、86.45M、79.95M、79.75M、79.45M），請設計單位補充建築物高度需求之說明，提請委員討論。（P. 7-11~7-15）</p> <p>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. 7-13~7-15、8-1~8-12）</p>
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	<p>1. 本案屋突（含屋脊裝飾物）規劃是否超過 1/8 平面，另屋頂通廊是否係屬屋脊裝飾物，請設計單位釐清說明。（P. 10-7~10-8）</p> <p>2. 屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討。</p> <p>3. 經檢視屋突各層面積遠大於其內部設備所需空間，為避免屋突各層有二次施工之虞，請於管理規約敘明該等空間不得違規使用等規定。</p>
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	<p>1. 經查本案說明垃圾貯存空間設置於地下四層惟圖面設置於地下一層，請依審議規範第十七、（二）點規定檢討，並請釐清本案垃圾車裝卸車位是否計入法定車位。（P. 6-27、10-1、10-9）</p> <p>2. 經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範第十七、（三）、（四）點規定，以建築物各使用用途分別核算累加後設置。（P. 6-27、10-1）</p>
九	其他	-	<p>1. 本案查核表有關“容積獎勵措施”項之內容有誤，請修正。（P. 3-1）</p> <p>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。</p>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 133 地號佳
 鉞建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變
 更）

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	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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（2424.27 m²），本次辦理變更設計，擬維持原建照之時程獎勵容積。（P. 6-02） 2. 經查本案申請第一年内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，惟因起造人申請展延工期 3 年，展延後竣工日為 103 年 7 月 5 日，倘無法如期完成，應視為新案，時程獎勵容積應重新審查。請設計單位補充說明本案預定完工日，俾利審查。 3. 經查本基地前於 100 年 9 月 2 日第 102 次會議申請與同地段 134、135 地號合併開發，惟該次會議審查未通過，請設計單位修正後再提會審查，本次復申請單獨開發，致施工工期一再延宕，請說明歷次變更緣由及設計變更內容（包含景觀、地面層建築物配置及立面造型），提請委員討論，並請掌握施工工期，以維時程獎勵原意。
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	本案申請變更都市設計審查，擬保留原審查通過之增設停車空間獎勵容積（已減少約 44% 之獎勵值）。說明如後：

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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案經本審查小組第 45 次會議審查通過，取得停車獎勵容積 2650 m²（共計 159 輛）。本次辦理變更設計，擬減少 70 輛、1166.67 m²（約 44%）之停車獎勵容積（目前申請共計 89 輛、1483.33 m²，約法定容積 9.18%之停車獎勵容積）。 2. 經查本案原核准停車數量：汽車 429 輛、機車 408 輛，變更後停車數量：汽車 342 輛（自行增設 6 輛）、機車 336 輛，本次變更設計後，請釐清原核准之交通影響評估是否須重新辦理。（P. 4-22、6-02）
四	開放空間系統及景觀計畫	<p>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</p> <p>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</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地東、南、西側之高程，以擋土牆及圍牆形成約數公尺的牆面，建議以自然土丘的斜面或其他降低壓迫感的方式美化處理，請設計單位說明後提請委員討論。（P. 5-07~08） 2. 請補充本案基地周圍高程及基地設計高程於相關圖面中，以利審查。 3. 本案基地中庭景觀及鋪面以圖案化的方式處理，未考量實際視覺效果，建議以自然手法適度調整；本案例中庭多以羅漢松及其他灌木種植綠化，除綠蔭不充足、也無法提供多層次綠化。（P. 5-04、5-10） 4. 東側地下室開挖範圍內之喬木覆土設計未交代，請補充相關圖說。請說明後提請委員討論。（P. 5-04、5-10） 5. 本案變更前之綠化面積為 3568.52 m²，變更後為 2849.33 m²，相差 719.19 m²，請設計單位加強說明，並請補充本案基地綠化面積率，以利審查。（P. 6-09~6-11） 6. 請補充本案基地透水率，以利審查。 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. 5-1） 8. 本案於開放空間設置多處水池，請釐清係景觀水池或游泳池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，水池之水源建請以雨水回收循環為

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			主。
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	<ol style="list-style-type: none"> 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. 4-21、4-22、6-12~6-17） 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. 4-21、4-22）
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更後之量體配置以ㄇ字型圍塑中庭，最長建築立面距離約為 86 公尺、最短約為 55 公尺，請考量分棟配置或其他設計方式，以增加整體之通風、採光、音頻，請說明後提請委員討論。（P. 6-23） 2. 請補充空調設備美化格柵之立面圖、示意圖或透視圖，以利審查。 3. 本案建築量體配置、立面造型風格及色彩等設計內容已變更，請說明後提請委員討論。（P. 4-10~4-20）
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屋突（含屋脊裝飾物）設計內容已變更，請說明後提請委員討論。 2. 屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討。 3. 經檢視屋突各層面積遠大於其內部設備所需空間，為避免屋突各層有二次施工之虞，請於管理規約敘明該等空間不得違規使用等規定。
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	無相關意見。
九	其他	-	本案報告書查核表、內容及比例尺多處誤植、標示內容不清晰，請參照作業單位查核之報告書補充修正。