

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 112 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 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 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	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) 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

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		規範	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)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			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)
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	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、(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)
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) 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)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			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)
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）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。
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. 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)
九	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。