

**附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組  
第 102 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 開發區淡海段 79 地號和合開發日用品零售或服務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. 依土管要點第十二點規定，「第 5-1 種住宅區最小後院深度比為 0.2，其最小後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加」，同要點第二點二十五項規定，「後院深度比：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制」，查本案基地後院深度留設寬度不足，請修正。(P.3-4、3-5、3-17)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			2. 依審議規範第五、(五)、1、(4)與(5)點及規範第五、(五)、2點規定，請補充騎樓留設規定之檢討。 3. 請補充相關圖面說明本案地下開挖範圍內之植栽覆土深度，以利審查。(P.3-4、3-20、3-21)
五	停車及動線系統		1. 本案說明停車總數已達交通影響評估送審門檻，請設計單位於定稿本時補充相關核准文件。(P.3-2) 2. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P.3-27)
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，請設計單位說明並提請委員討論。(P.3-29~35)
七	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。
八	其他	-	經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 81、82 地號偉  
築建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」100 年 7 月 8 日、100 年 8 月 19 日召開之第 100、101 次會議審查未通過，請設計單位依會議決議及作業單位初審意見修正，修正情形如下：

一、前次會議（第 100、101 次）初審意見修正情形查核

第 100 次初審意見	第 101 次初審意見	修正情形查核
<p>(一) 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 2660.12 平方公尺 (20%)、公共服務空間面積 668.91 平方公尺 (5%)，獎勵容積共計 25%。</p> <p>1. 依左列要點第 47 點略以：「...得增加之樓地板面積(<math>\Delta FA</math>)按下式核計，<math>... \Delta FA = S \cdot I</math>」(S：開放空間有效總面積，I：鼓勵係數)，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規定為限，不包括建築技術規則建築設計施工編第 285 條所稱之公共服務空間。故本案申請公共服務空間面積 668.91 平方公尺不得計入獎勵容積，請取消。 (P.4-1、4-11、5-1、6-2)</p>	<p>1. 本案原申請開放空間之獎勵容積已不計入公共服務空間面積。 (P.4-1~2)</p>	<p>1. 已於第 101 次會議報告書修正。(P.4-1~2)</p>

第 100 次初審意見	第 101 次初審意見	修正情形查核
<p>2. 依左列要點規定，本案四面臨道路側均應退縮留設帶狀式開放空間，該部分法定退縮之開放空間得否計入開放空間有效面積，提請委員討論。</p> <p>3. 有關本案公共開放空間之相關公益性及其設計內容請設計單位說明，提請委員討論。</p>	<p>2. 經查本案已重新調整建築量體、景觀配置及退縮範圍設計等內容。(P.4-3)</p> <p>3. 經查本案已重新調整開放空間設計內容。(P.4-3)</p>	<p>2. 已於第 101 次會議確認開放空間容積獎勵計入原則。(P.4-3)</p> <p>3. 已於第 101 次會議確認開放空間容積獎勵計入原則。(P.4-3)</p>
<p>(二) 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)</p>	<p>經查本案已重新調整退縮範圍設計內容。(P.4-3)</p>	<p>已依第 101 次會議修正。(P.4-3)</p>
<p>(三) 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-4)</p>	<p>經查本案已重新調整建築量體、景觀配置等內容。(P.4-4)</p>	<p>已於第 101 次會議確認。(P.4-4)</p>
<p>(四) 建築量體部分</p> <p>1. 左列審議規範第十二(二)3 規定，建築物頂層及屋突宜設置斜屋頂，本案未設置斜屋頂，其設計是否符合本審查小組第 62 次會議紀錄之決議內容：「建議取消斜屋頂相關規定，並建議增加『以輕巧、開放、鏤空及多層次之屋頂造型，以增進天際線變化』等鼓勵性條文。」之建議原則，</p>	<p>1. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經第 100 次委員會議討論後，原則同意。惟本次提送之建築量體及立面隨容積、建築配置調整，請設計單位於會中加強說明後提請委員討論。(P. 7-8~11)</p>	<p>1. 已經第 101 次委員會議討論原則同意。</p>

第 100 次初審意見	第 101 次初審意見	修正情形查核
<p>請設計單位說明並提請委員討論。(P.4-8~9)</p> <p>2. 依本審議規範第十九點之(一)之 9 及第二十點之(五)規定相關機械排風設施等內容，請設計單位補充圖說及標註本案排風設施之位置和排風方向，俾利審查。</p> <p>3. 經查報告書未見說明本案建築外觀開口使用之材料，請補充，並建議採用不具反射性的材質，避免造成炫光和鳥類撞擊的意外。(P.4-8~9)</p> <p>4. 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.4-8~9、7-8~13)</p>	<p>2. 經查報告書未見平面配置內容中有相關排風口位置之標示，請補充並予適當遮蔽處理。(P. 7-4~5)</p> <p>3. 未附建築外觀玻璃材質圖說，請補充，以利查核。(P. 7-8~11)</p> <p>4. 請設計單位加強說明，並提請委員討論。(P.7-8~11)</p>	<p>2. 仍未見相關排風口位置之標示，請補充並予適當遮蔽處理。(P. 7-4~5)</p> <p>3. 仍未附建築外觀玻璃材質圖說，請補充，以利查核。(P. 7-8~11)</p> <p>4. 已經第 101 次委員會議討論原則同意。</p>
<p>(五) 建築管理維護計畫</p> <p>1. 考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統、雨水回收、生態工法、自然通風採光、綠建築等設計概念。</p> <p>2. 請設計單位考量本案基地周邊現有之公共行道樹或照明設備，若需遷移上述項目之位置，請於圖面標示與說明，並附本案車道出入口與公有人行道交接</p>	<p>1. 經設計單位表示本案將採用綠建材。</p> <p>2. 經查本案之車道開口已避開公共行道樹及照明。(P. 4-3)</p>	<p>1. 經查已補充說明。</p> <p>2. 經查已修正。(P. 4-3)</p>

第 100 次初審意見	第 101 次初審意見	修正情形查核
<p>處之圖說。請設計單位說明後，提請委員討論。</p> <p>3. 請說明本案是否有設置廣告招牌之需求，若有，請依本地區都市設計審議規範之相關規定辦理。</p> <p>4. 報告書第 8-4~8-5-2 頁有關本案管理維護計畫專章，建議增加有關本案建築立面外觀、公共開放空間及景觀配置之管理維護及不得私自裝設附加物或變更與原通過都審設計不同等文字說明，其餘有關管理委員會之產生和運作方式等，請酌予取消。</p>	<p>3. 設計單位表示本案無設置廣告招牌之需求。</p> <p>4. 經查未見補充及相關內容調整，請依前次初審意見修正。 (P.8-4~8-5-1)</p>	<p>3. 本案無設置需求。</p> <p>4. 仍未補充，請依前次初審意見修正。 (P.8-4~8-5-1)</p>
<p>(六) 其他</p> <p>1. 報告書多處內容缺漏或誤植(如：植栽數量不一及圖面有誤、後院退縮距離不一、缺漏停車場出入口之警示燈標示、查核表月份誤植、並無第 9-1 頁...等)，請參考作業單位查核之報告書予以修正。</p> <p>2. 報告書中部分為建築技術規則或新北市政府審查內容之檢討專章，非屬本小組審查項目，請刪除。 (P.0-4、6-3~5 等)</p>	<p>1. 經查已修正。</p> <p>2. 經查已修正。</p>	<p>1. 經查已修正。</p> <p>2. 經查已修正。</p>

## 二、前次會議（第 100、101 次）決議修正情形查核

第 100 次會議決議	第 101 次會議決議	修正情形查核
<p>(一) 請考量住戶私密性及公益性之間的需求，調整申請公共開放空間之位置，或減少申請設置公共開放空間容積獎勵面積，並以具體圖說表達本案修正後之設計及申請獎勵內容等圖說。</p>	<p>(一) 本案申請開放空間獎勵容積部分，經與會委員討論決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關林秋綿委員、蔡厚男委員建議降低沿街步道式開放空間獎勵計算之有效係數 1 節，因新北市政府工務局表示該係數係建築技術規則規定且該局未有降低係數之案例，另查自 98 年以來於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，准此，本案沿道路退縮建築之 6 公尺帶狀開放空間，建議以不予計入開放空間有效面積為原則。</li> <li>2. 考量開放空間完整性、開放性及公共性，本次設計方案倘取消鄰廣場式開放空間之管委會使用空間，本審查小組同意給予廣場式開放空間及其相臨之部分法定退縮帶狀開放空間。</li> <li>3. 倘本基地條件特殊，確有計入之需要，建議設計單位加強或補充</li> </ol>	<p>(一) 經查已依第 101 次會議調整，請設計單位於會中加強說明，供委員討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已於第 101 次會議確認開放空間容積獎勵計入原則。</li> <li>2. 已依第 101 次決議修正。(P.4-2)</li> <li>3. 已依第 101 次建議修改，另本次新增申請東南側街角廣場 (6 公尺×</li> </ol>

<p>(二) 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，原則同意。</p>	<p>說明下列開放空間之公益性及開放性，塑造更寬闊之廣場式開放空間，以提請委員討論是否可適度提高開放空間獎勵值：</p> <p>(1) 與廣場式開放空間相臨之整段法定退縮帶狀開放空間。</p> <p>(2) 南側臨道路側之法定退縮帶狀開放空間（6公尺寬）範圍外之後院退縮帶狀開放空間（約3公尺寬）。</p> <p>(二) 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經第100次委員會議討論後，原則同意。</p>	<p>6公尺)，總計申請獎勵樓地板面積 2199.62 m<sup>2</sup>（約法定容積之16.54%）。</p> <p>(二) 經第101次委員會議討論原則同意。</p>
--	---	---

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 133、134、135 地號佳鋹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，請設計單位予以補正或說明：

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案共三筆土地，依土管要點第 49 點申請開發時程獎勵，並分別經本審查小組審議通過，其中 133 地號（面積為 7026.86 m<sup>2</sup>），取得 15%時程獎勵容積（第 45 次會議審查通過，2424.27 m<sup>2</sup>）；134、135 地號（面積為 8100.15 m<sup>2</sup>）亦取得 15%時程獎勵容積（第 49 次會議審查通過，2794.55 m<sup>2</sup>）。（P.2-01）</li> <li>2. 本次設計單位合併三筆地號土地申請都市設計審查，並擬保留原審查通過之時程獎勵容積（合計約 5218.82 m<sup>2</sup>）。</li> <li>3. 上述合併三筆土地辦理變更設計，並擬保留已取得之時程獎勵容積，其法令適用依據為何？ 133、134、135 地號是否應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，似不符時程獎勵原意，請設計單位就本案適法性提出說明，並請新北市政府工務局表示意見後，提請委員討論。</li> </ol>
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"> <li>1. 本次合併三筆地號土地面積達 15127.01 m<sup>2</sup>，申請 13.67%之開放空間獎勵容積（4754.85 m<sup>2</sup>），請設計單位說明開放空間相關設計，提請委員討論。</li> <li>2. 請確實依『新北市工務局建照課業務工作手冊第六章開放空間類』內容之規定檢討本案。（P.6-04~5）</li> <li>3. 依左列要點規定，本案三面臨道路側均應退縮留設帶狀式開放空間，該部分法定退縮之開放空間得否計入開放空間有效面積，提請委員討論。（P.5-02）</li> <li>4. 有關本案公共開放空間之相關公益性及其設</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			計內容請設計單位說明，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"> <li>1. 本案 133 地號已取得 16.4%停車獎勵容積 (2650 m<sup>2</sup>)；134、135 地號亦取得 5.84%之停車獎勵容積 (1087 m<sup>2</sup>)。本次合併三筆地號後提送本小組審議，增設停車空間獎勵，共計申請法定基準容積之 8.81%之容積 (3066.67 m<sup>2</sup>)，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。</li> <li>2. 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。」鑒於增設停車空間應考量本開發區之實際需求，如無需求則不應予以獎勵。建議請設計單位補充說明本案之停車需求及相關規劃內容，並提請委員討論。</li> <li>3. 依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第 13 點規定，「停車總數超過 150 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」，請設計單位於定稿本時補充相關證明文件。(P.4-10、6-06~8)</li> <li>4. 請加強地面層停車專用出入口立面設計，俾提升公共性。(P.4-10、6-08、6-12、12-1)</li> </ol>
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	本案合併地號後開放空間內容已變更，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.5-01~6)
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"> <li>1. 本案基地規模較大，僅設置垃圾暫存空間一處，其區位是否妥適？是否符合居民需求？請設計單位補充說明設計內容後，提請委員討論。(P.6-08)</li> <li>2. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P.4-02)</li> </ol>
六	建築量體配置、高度、造	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計	1. 依本審議規範第十九點之(一)之9及第二十點之(五)已規定相關機械排風設施等內容，請設計單位補充圖說及標示本案排風設施之

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	型、色彩及風格	審議規範	位置和排風的方向，俾利審查。 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.4-04~7)
七	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。
八	其他	-	無意見。

第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 104 地號協和建設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	淡海新市鎮特定期第一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	淡海新市鎮特定期第 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	淡海新市鎮特定期第 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"> <li>1. 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。」鑒於增設停車空間應考量本開發區之實際需求，如無需求則不應予以獎勵。建議請設計單位補充說明本案之停車需求及相關規劃內容，並提請委員討論。</li> <li>2. 本案申請增設停車空間獎勵，為法定基準容積之 2.9% (266.67 m<sup>3</sup>)，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。</li> <li>3. 停車空間數量應依土管要點第 26 點附表及審議規範第十、(一)、8、(5) 點與第十、(三)、5 點規定設置，查本案停車數量與臨時停車(訪客停車)、法定裝卸車位未列檢討計算式，請依規定修正；另其停車總數是否已達交通影響評估送審門檻，請設計單位補充註明於報告書。(P.4-5、7-4、7-5)</li> <li>4. 依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>9 點規定，「每增設一輛停車空間，應...設置一輛機車停車空間」；第 10 點規定，「停車空間，應保留百分之二比例供作身心障礙者使用，設置數量未達整數時，其零數應設置一輛」；第 11 點規定，「停車空間，應提供公眾使用...應於建築物基地明顯位置設置標示牌」，請設計單位依規定修正。</p> <p>5. 查本案基地南側 3 公尺之側院內設置停獎專用梯，惟停獎專用梯係供公眾使用，建議調整於較明顯易辨識之位置 (P.5-2)；另報告書內說明規劃停獎專用電梯，經查與圖面設計不符，請補正；請將法定、獎勵與行動不便者之汽機車位於圖面標示區分，以利審查。(P.4-5、7-1、7-4、7-5)</p>
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	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.5-2)
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	本案動線系統設計，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，請設計單位於會議中說明並提請委員討論。(P.4-7~P.4-9)
七	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	依審議規範第十七、(四) 點規定，「供商業使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於四平方公尺。...建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算累加後設置」，查本案設置 21.34 m <sup>2</sup> (應設 22.13 m <sup>2</sup> )，請修正。(P.4-15)
八	其他	-	經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請修正。