

**附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組  
第 109 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 186 地號和毅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 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案基地南側臨公園（公 7 公園，尚未開闢）退縮範圍內設置約 2 公尺寬之硬鋪面，惟其動線前後有圍牆隔開，請說明其硬鋪面之功能，若無必要，建議取消設置，以增加基地透水面積。(P. 4-1、5-2)</li> <li>2. 請補充本案基地透水率檢討，以利審查。</li> <li>3. 經查本案喬木覆土深度及數量前後不一致，請釐清修正。(P. 5-4、5-5)</li> <li>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. 4-1)</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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. 經查本案基地北側臨囊底路及臨公園側自退縮範圍後皆以景觀圍牆區隔，有阻礙居民自中庭進出囊底路及公園之虞，且有礙消防動線與人行疏散動線，請說明是否有設置之必要；另各類型景觀圍牆、端景牆請補繪局部立面圖說並標示高度及檢討透空率。(P. 5-1)</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. 3-27)</li> </ol>
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. 4-6~7、7-6~8)
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充檢討地下一樓車道淨高之標示。(P. 7-11)</li> <li>2. 經查本案空調設備大多置於雨遮，再以隔柵美化，請說明能否考量都市景觀品質，改置於陽台內部；另平面圖顯示 B1 戶之空調設備置於陽台內，立面示意圖與其不符，請修正。(P. 4-8)</li> </ol>
八	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查報告書部份圖說內容誤植、不清晰，請參考作業單位查核之報告書修正。(P. 4-2、4-4、4-8、5-3、5-4、5-5、8-3~4)</li> <li>2. 本案都市設計審查表內容，請參考作業單位查核之報告書修正。(P. 0-2~3)</li> </ol>

## 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 134 地號良將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

本案法定建蔽率為 35%，容積率為 400%（本案未申請任何容積獎勵），為地上 14 層，地下 3 層，屋突 3 層之建築物，前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」100 年 9 月 30 日召開之第 104 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。

### 一、前次會議（第 104 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 104 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	開放空間系統及景觀計畫	<p>1. 經查本案後院深度比部分未符合土管要點第 11 點規定，請依規定檢討，退縮建築部分至少須達 9.96 公尺。(P. 3-1、3-7) (49.8M×0.2=9.96M)</p> <p>2. 經查本案未依土管要點第 13 點規定檢討同幢建築物各面相對部份之距離。(P. 3-1)</p> <p>3. 經查本案「綠化面積」計算有誤，設計單位誤繕為「綠覆率」，惟其兩種定義不同，請依土管要點第 15 點規定，「第 6 種住宅區綠化面積率為 50%」，請設計單位重新修正整體綠化面積，並檢附面積計算圖說及計算檢討式，俾利檢核。(P. 3-13)</p> <p>4. 經查本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 設計：臨路側留設 3 公尺寬以上之人行步道，與公共人行步道接齊順平，其餘空間應以植栽綠化處理。請設計</p>	<p>1. 檢討位置有誤，請修正。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>3. 請設計單位重新修正整體綠化面積，並檢附面積計算圖說及計算檢討式，俾利審查；另請依規定釐清喬木數量（前次為 46 棵，本次為 44 棵）。</p> <p>4. 未依規定設置 3 米人行步道，且未依會議決議 (一) 3. 修正臨道路退縮設計，請設計單位說明，並提請委員討論；另已補充高程，惟未標示留設</p>	<p>3-1 3-7</p> <p>3-38 3-41</p> <p>3-13</p> <p>3-3 3-8 3-15</p>

項次	審查項目	第 104 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>單位說明，並提請委員討論，另請於三側臨道路退縮設計剖面圖補充標示出高程、留設人行步道及綠帶之寬度，俾利審查。(P. 3-3、3-15)</p>	<p>人行步道及綠帶之寬度，請補正。</p>	
		<p>5. 依審議規範第九點附圖五，本基地位於自行車專用道規劃路線範圍，惟 2.15 公尺寬之自行車道係規劃於 9 公尺公共人行道範圍內，請釐清本案是否再於其應留設之 3 公尺綠帶內自行設置 2 公尺寬之自行車道；另建請於一樓適當地點處規劃留設自行車停放空間及相關設施。(P. 3-3、3-8)</p>	<p>5. 已取消增設自行車道，另已規劃設置自行車停放空間。</p>	3-10
		<p>6. 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」，經查本案基地兩側臨道路 6 公尺退縮範圍內開挖，請設計單位說明後提請委員討論；另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，並補充相關大樣圖說及標示，俾利審查。(P. 3-4、3-13)</p>	<p>6. 基地兩側臨道路 6 公尺退縮範圍內開挖，請設計單位說明後提請委員討論；另請釐清囊底路側之公共人行道是否設有喬木。</p>	3-4 3-6 3-7
		<p>7. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查新市二路行道樹為大葉山欖，本案設計為黃槿，請設計單位加強說明後提請委員討論，另於提送審議時，請補充標示行道樹樹種與遷移現有行道樹之位置及數量。(P. 2-3、3-13、3-14)</p>	<p>7. 植栽樹種已修正並取消遷移現有行道樹。</p>	3-13
		<p>8. 經查本案設置圍牆及造型牆，</p>	<p>8. 造型牆未檢討說</p>	3-16

項次	審查項目	第 104 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>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。(P. 3-16)</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. 5-2)</p>	<p>明，另請於平面圖標示設置範圍。</p> <p>9. 未依會議決議修正臨道路退縮設計，且沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 設計；另查本次於側院增設機車車道，請設計單位說明，並提請委員討論。</p>	<p>3-3 3-15</p>
二	停車及動線系統	<p>1. 依管制要點第 7 點規定，「在第 4、5、5-1、6 種住宅區供日用品零售或服務業使用時，需提請都市設計審查小組審查通過，應依都市設計審議規範設置騎樓、臨時停車及裝卸車位」，經查本案設置第 14 組日用品零售業店鋪，請考量民眾臨時停車、訪客及行動不便者停車需求數量，並補充臨時停車數量之檢討式，另於地面層規劃設置停車空間，請依審議規範第十、(一)、8 點規定設置。(P. 3-10)</p> <p>2. 本案無障礙人行動線，請補充標示出行動不便者設施（坡道、斜坡）。(P. 3-9)</p> <p>3. 依審議規範第十七點 (二) 規定供垃圾車使用之車道淨高應在 2.5 公尺以上，經查本案圖面僅說明地下室樓層高度，請設計單位補充標示各樓層淨</p>	<p>1. 已增設臨時停車，惟未考量行動不便者停車需求。</p> <p>2. 已補充。</p> <p>3. 請補充法規檢討說明。</p>	<p>3-10  3-9 3-10</p>

項次	審查項目	第 104 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		高，並補充相關圖說俾利審查。(P. 3-6、3-7、3-10) 4. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。	4. 本次於側院增設機車車道，請設計單位說明調整後之動線系統設計並提請委員討論。	3-8
三	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	1. 經查本案建築物立面及屋頂規劃設計有植栽綠化，請考量屋頂承載荷重，並補充說明自動澆灌系統方式及維護管理計畫。(P. 3-5、3-18~3-27) 2. 本案設置廣告物設施，請依審議規範第二十二點規定補充檢附檢討說明。(P. 3-31) 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. 3-22~P. 3-30)	1. 已補充。  2. 請依審議規範第二十二、(一)、2 點規定補充檢討說明。 3. 請設計單位說明調整後之立面色彩及屋突設計，提請委員討論。	3-5 3-37 4-1  3-33 3-18~ 3-29
四	建築物附屬設施及管理維護計畫	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)點規定，「供住宅使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於二平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設零點五平方公尺之垃圾貯存空間」，又依審議規範第十七、(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。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設一平方公尺之垃圾貯存空間。建築物同時供二種以上用途使用時，應	已補正。	3-36

項次	審查項目	第 104 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		分別核算累加後設置」，請依規定補正。(P. 3-34)		
	其他	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖面指北方向相反造成審查困難，建議報告書內所有圖面方向應為一致，請修正平面圖指北針方向應朝上，俾利審查，另局部圖面未說明圖名及比例，請補正。</li> <li>2. 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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充。</li> <li>2. 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。</li> </ol>	

## 二、前次會議（第 104 次）決議修正情形查核

第 104 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
<p>（一）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，請參考委員所提下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開放空間各部份退縮及綠化景觀圖說交代不清，請套繪周邊公共人行道寬度、既有植栽等設計，基地內外高程及地下開挖範圍請補充標示，未開挖地下室範圍建議不做花台、減少硬鋪面以增加雨水入滲。</li> <li>2. 請說明需移植既有植栽之原因及是否已獲權管單位同意，基地面臨之公有人行道倘申請單位有認養意願，請依程序向新北市政府申請。</li> <li>3. 本案地面層供店舖使用，因臨道路側未設計出入口，爰不同意本</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未套繪囊底路側之公共人行道寬度。</li> <li>2. 已取消遷移現有行道樹。</li> <li>3. 未依會議決議修正臨道路退縮設計，請設計單位說明，並提請委</li> </ol>	<p>3-1 3-3 3-4 3-8 3-13</p> <p>3-1 3-4</p> <p>3-1 3-4</p>

第 104 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>案臨道路退縮之植栽帶位置，請依審議規範五、(四) 1. (4) 規定檢討；臨道路側植栽帶之人員進出不頻繁，植栽槽建議連續設置，以提高透水率。</p> <p>4. 為加強維護水資源，請補充說明本案水循環與中水計畫內容，例如屋頂綠化澆灌用水採用回收雨水等。</p> <p>5. 退縮留設帶狀空間請考量設置於人行動線旁設置照明燈具、座椅等街道家具供行人休憩使用。</p>	<p>員討論。</p> <p>4. 已設計雨水回收系統於屋頂綠化及花台作澆灌之用。</p> <p>5. 已增設照明燈具、座椅，另請補充座椅型式圖說。</p>	<p>3-13 3-16</p> <p>3-5 3-37</p> <p>3-17</p>
<p>(二) 本案動線系統設計，請參考委員下列各點建議修正：</p> <p>1. 本次送審書圖之交通分析僅分析本基地週邊交通動線，請再加強區域性交通分析。</p> <p>2. 為配合新市鎮綠色運具措施及基地周邊公共自行車專用道之規劃，建議於基地內配合增設自行車停車位。</p> <p>3. 裝卸車位之動線不佳，建議調整位置以減低對行人動線之干擾。</p> <p>4. 地下 1 層機車停車位請儘量集中設置，機車停車位超過 100 部應設置獨立之出入車道，其車道之坡度應至少達 1/8。</p> <p>5. 地下 2-3 層平面圖 78、39 號停車位緊鄰安全梯，請各留設一處 90 公分以上之通道，以利通行。</p> <p>6. 考量使用之便利性與合理性，2.25 公尺寬之小汽車車位不宜連續設置，請調整配置。</p> <p>7. 地下室人員進出動線交織影響通行，請調整出入口及相關動線配</p>	<p>1. 已補充。</p> <p>2. 已補正。</p> <p>3. 請釐清本案是否設置裝卸車位。</p> <p>4. 本次於側院增設機車車道，另汽車及機車車道之坡度標示錯誤，請修正。</p> <p>5. 經查已調整，惟請補充標示空間名稱。</p> <p>6. 已修正。</p> <p>7. 經查已設置垃圾車停車位，另本案調整後之動線系統，請設計單</p>	<p>2-4</p> <p>3-10 3-32</p> <p>回覆表 3-10</p> <p>3-10 3-44</p> <p>3-45 3-46</p> <p>3-44 3-45 3-46</p> <p>3-8~ 3-10</p>

第 104 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
置；另垃圾貯存空間請調整於公共服務空間，並增加垃圾冷藏設備（或防臭設備）及垃圾車停車位。	位說明後提請委員討論。	3-36
8. 請補充室內外及開放空間之無障礙動線檢討。	8. 已補充。	3-9
<p>（三）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，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 本案未依審議規範詳細檢討住宅造型、都市風貌、屋突設計等天際線相關規定，請補充。</p> <p>2. 建築立面色彩過於厚重，建議上部改為明亮色系，下部再採穩重色系。</p> <p>3. 請依土管規定檢討鄰幢間隔距離。</p> <p>4. 請補充屋脊裝飾物檢討圖說，屋頂立體框架應至少 2/3 透空。</p> <p>5. 本案設計之綠屋頂需較密集之維護管理，請考量改採屋頂薄層綠化，維護管理較容易，倘維持本次送審之綠屋頂設計，應補附詳細維護管理計畫，以維植栽生長。</p> <p>6. 會議當日補充資料第 3-7 頁削線檢討有誤，削線起點應為基地高程(GL)，非為第 1 層高度處，另屋脊裝飾物可不計入建築物高度，請重新檢討修正。</p>	<p>1. 本案造型、都市風貌、屋突設計，請設計單位於會中加強說明後，提請委員討論。</p> <p>2. 本案調整後之立面色彩，請設計單位說明後提請委員討論。</p> <p>3. 經查已修正。</p> <p>4. 已補充。</p> <p>5. 設計單位說明改採屋頂薄層綠化。</p> <p>6. 已調整，惟請依最小後院深度規定檢討並修正。</p>	<p>3-18 3-19</p> <p>3-20 3-21</p> <p>3-38 3-41</p> <p>3-29</p> <p>3-5</p> <p>3-7</p>
<p>（四）本案建築物附屬設施及管理維護計畫，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 平面圖中機電設備空間位於各住宅單元內且緊鄰陽台，容易誤導後續使用者違規使用，請依新北</p>	1. 已取消設置機電設備空間。	3-41

第 104 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>市都市設計規定，調整於公共服務空間，並維持自然通風散熱。</p> <p>2. 地面層室內未設計機電設備空間，請於戶外預留空調主機位置，建築立面設備管線外露處，請予適當遮蔽美化，以維整理立面美觀。</p> <p>3. 第 1 層夾層部分挑空過樑設計，請說明結構需求及其必要性。</p>	<p>2. 經查已調整設計外掛冷氣主機位置並以格柵裝飾美化。</p> <p>3. 已補充。</p>	<p>3-34</p> <p>3-39</p>