

**附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組  
第 121 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 83 地號協和建設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一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及公益設施獎勵	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 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請補充檢討後院深度並列式說明。(P. 4-02) 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，請依規定列式檢討說明。(P. 7-8、7-9) 3. 依土管要點第 15 點規定，「第 5 種住宅區綠化面積率為 50%」，經查本案「綠化面積」不足且計算有誤，設計單位未將中庭廣場及綠帶內的鋪面扣除，請設計單位重新修正整體綠化面積。(P. 5-05、5-07)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<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。請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 4-02、4-04、5-06-01、5-06-02)</p> <p>5. 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。(P. 5-01、7-04)</p> <p>6. 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>
五	停車及動線系統	<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>淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範</p>	<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 組日用品零售業店舖，請考量民眾臨時停車、訪客及行動不便者停車之需求，並補充臨時停車數量之檢討式，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. 4-05、7-05)</p> <p>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. 4-03、4-05、4-06)</p>
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	<p>1. 請補充檢討建築物高度之說明。(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，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P. 4-08~4-14)</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	本案屋突(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。(P. 4-11)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	經查本案空調設備未於立面標示，請補正，以利查核。(P. 4-15)
八	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 報告書僅有一向剖面圖，請設計單位至少再補充一向剖面圖，以瞭解本案建築量體的內部關係。(P. 7-15)</li> <li>2. 本案圖面指北方向有誤，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，另局部圖面之圖名有誤，請補正。</li> <li>3. 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>