

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 135 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 24 地號勤家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. 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. 規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 4-2) 2. 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」，經查本案基地於北側臨道路 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. 5-8) 3. 經查本案綠化面積計算式有扣除騎樓面積，不符左列土管要點規定，請重新檢討，若綠化面

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			積不足，請補正；另水池不得計入綠化面積，請取消。 4. 東側 2 處水池及草皮標柱為陽台，請釐清適法性。 5. 經查相鄰本案基地之周邊已有通過都審之建築案，請套繪其相關配置圖於本案建築平面圖中，俾利審查人行步道、綠帶之延續性與都市景觀品質。 6. 基地範圍內東側現況為安置住宅通路，本案設計為退縮 3 公尺側院，未設計圍牆，建請開發單位承諾不施作圍牆，以維持現況通行及對鄰地之友善性。 7. 請檢討本案基地之透水率，其計算方式依下列原則辦理：基地實際透水面積與基地總面積之百分比。（所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、或非透水之硬鋪面等）。 8. 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。
五	停車及動線系統	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. 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. 3-2） 2. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。（P. 3-2）
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，請設計單位加強說明並提請委員討論。（P. 3-6~3-14）
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第 1 期細部計畫	本案屋突（含屋脊裝飾物設計）是否須提送屋脊裝飾物審查，請補充說明並依建築技術規則規定

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		地區都市設計審議規範	補充相關檢討。(P.3-12)
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	依剖面及立面圖說，本案設置之招牌廣告位置似不相同，請設計單位詳細說明實際位置及尺寸後提請委員討論。(P.3-11)
九	其他	-	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。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 100 地號良將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. 本案北側臨道路退縮帶狀式開放空間未依相關規定留設人行步道，請修正。(P. 3-4) 2. 經查本案綠化面積計算式有扣除騎樓面積，不符左列土管要點規定，請重新檢討，若綠化面積不足，請補正。(P. 3-14) 3. 請檢討本案基地之透水率，其計算方式依下列原則辦理：基地實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、或非透水之硬鋪面等)(P. 3-2、3-17) 4. 經查本案北側圍牆部分突出 6 公尺臨道路退縮範圍，請修正。圍牆透空型式的圖說前後不符，請說明並修正，另圍牆透空率檢討方式有誤，請修正。(P. 3-17、3-25~27)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			5. 請套繪鄰近街廓、道路現況、周邊已通過案件之平面圖，俾利審查本案平面配置與整體公共空間之關係。 6. 請將臨接本案基地之公共人行道、綠帶（含公共照明、喬木植栽穴、變電箱…等）現況套繪於平面配置圖中，俾利審查作業。（P. 3-4） 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. 3-4）
五	停車及動線系統	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. 本案停車出入口距離公共人行步道之寬度至少4公尺，請標示清楚。（P. 3-8） 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. 25）
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. 本案立面色彩較灰暗沉重，請考量都市景觀調整其明亮度（P. 31~33） 2. 請套繪鄰近周邊已通過案件之建築物透視圖，俾利審查本案與整體環境空間之關係。 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. 4-6~10）
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（含造型女兒牆設計）是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。（P. 3-31~32）
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	本項查核並非公寓大廈管理條約，請補充管理維護建築物外觀、臨道路退縮帶狀式開放空間及景觀設計等相關內容，避免變更或增建與原核准不同之設施。（P. 4-1~9）

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
九	其他	-	1. 報告書平面配置圖指北針方向錯誤，許多圖說比例不正確，請修正，以利審圖。 2. 請標示基地各向應退縮寬度及人行步道寬度，以利審查。(P. 3-4) 3. 請修正本案基地前、後、側院之指定位置，以符合相關退縮規定。(P. 3-6、3-38) 4. 本案車道出入口之截角線應與道路銜接，所有相關圖面請修正。 5. 報告書誤植和缺漏之內容，請參考作業單位審查之報告書修正。