

# **附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 139 次委員會議作業單位初審意見

## 第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 221 地號名園 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<br><br>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. 請加強說明本案基地西北側（訪客停車位北側）設計之功能與綠化景觀內容，並建議考量增加社區使用效益與增進景觀設計品質並加強其空間之開放性與植栽多樣性。(P. 3-4)</li> <li>2. 請盡量取消綠化範圍周邊突出於地面的緣石，以利雨水流入土壤、增加透水性。(P. 3-21)</li> <li>3. 經查本案若干喬木覆土深度不足 150 公分，請修正，並請補充本案地下開挖區內所有種植喬木之景觀剖面圖，以利查核其覆土深度。(P. 3-21~22)</li> <li>4. 請依土管要點規定補充標示本案基地建築退縮之側院線。(P. 3-4)。</li> </ol> |

| 項次 | 審查項目               | 法規依據                                                        | 作業單位初審意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    |                                                             | 5. 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. 3-3~4)                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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<br><br>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 | 1. 建議增加臨時性可移動之車阻或調整地坪色彩材質的變化，以區隔本案地下室停車場出入口部分的車道與社區主要出入口空間，以維人車安全。(P. 3-4)<br>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. 2-5、3-1、3-27~29)                                                                                                                                                                  |
| 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. 經查基地周邊有已通過都審之建案，請模擬套繪於本案建築量體透視圖中，俾利審查。(P. 3-1、3-32)<br>2. 請補充本案建築物量體另一視角之透視模擬圖，俾利審查。<br>3. 請說明本案建築物外觀是否有設計夜間燈光照明以增加都市景觀美感，若有相關設計，請補充模擬圖說。<br>4. 本案屋頂突出物設計較為突兀，與整體建築物不甚協調，請再重新考量與建築外觀一併設計。請以都市景觀及行人的視角考量，調整為輕巧化、鏤空化，與本建築外觀較為協調之設計。(P. 30~31)<br>5. 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. 26~30) |
| 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                                      | 本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 30~32)                                                                                                                                                                                                  |

| 項次 | 審查項目           | 法規依據                   | 作業單位初審意見                                                                                                                              |
|----|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充標示本案基地圍牆設置位置。(P.35)。</li> <li>2. 本案一樓設置之自行車停車位上方建議增設非結構性之雨遮，以增進使用者便利性。(P.3-4)</li> </ol> |
| 九  | 其他             | -                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 報告書封面案名請依初審意見之案名修正。</li> <li>2. 報告書查核表及內容有圖說不清晰、內容缺漏誤植或非審查項目之部分，請參考作業單位查核之報告書修正。</li> </ol> |

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 218 地號佳昂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<br><br>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. 經查本案綠化面積包含地面層、二樓及屋頂層綠化，請說明相關覆土深度，以利審查；另於一樓東西兩側部分將綠地設計切割成多處，建議考量調整綠地規劃，以利植栽綠帶之延續性。(P. 4-3.1~4-3.2)</li> <li>2. 經查本案於一樓東側規劃水池，惟部分平面圖之圖面有誤，請補正並於相關圖面標示其高程。(P. 4-4、4-10、4-12、4-13、5-2)</li> <li>3. 經查本案圖面之人行步道與綠帶之標示說明有誤，請補正。(P. 4-5、3-11)</li> <li>4. 經查本案未說明騎樓之鋪面材質，請補充說明其鋪面材料及色彩係數，另請補充說明各種鋪面材料之工法。(P. 4-9)</li> <li>5. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間</li> </ol> |

| 項次 | 審查項目               | 法規依據                                                        | 作業單位初審意見                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    |                                                             | 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<br><br>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.3-2~3-4)<br>2. 經查本案文字說明檢討最小臨時停車或訪客停車需求，惟於報告書查無相關檢討式，另本案設置第2組中高層住宅及第14組日用品零售或服務業使用，請依審議規範第十、(一)之8及15點規定規劃訪客停車及臨時停車空間，並確實考量民眾訪客及臨停之需求數量。(P.5-1) |
| 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. 經查本案建築物高度(46.45公尺、45.15公尺、49.65公尺)不一致，請釐清修正並補附建築物高度之檢討式。(P.2-1、5-9~5-12、5-13~5-14)<br>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.3-6~3-12)                                      |
| 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                                      | 本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(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                                      | 無意見。                                                                                                                                                                                    |
| 九  | 其他                 | -                                                           | 1. 經查本案立面圖與剖面圖之樓層數(14樓、15樓)、樓層高度(310公分、320公分)、屋突高度(600公分、900公分)皆不符，且剖面圖之配置示意圖有誤，請修正，以利審查。(P.5-9~5-14)<br>2. 經查本案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。                                      |

**第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 52 地號和合開發日用品零售或服務業、金融保險機構、事務所及工商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<br>定區第一期細<br>部計畫建築物<br>及土地使用分<br>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<br>定區第 1 期細<br>部計畫建築物<br>及土地使用分<br>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<br>定區第 1 期細<br>部計畫建築物<br>及土地使用分<br>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<br>定區第 1 期細<br>部計畫建築物<br>及土地使用分<br>區管制要點<br><br>淡海新市鎮第<br>1 期細部計畫<br>地區都市設計<br>審議規範 | 1. 本案東側及北側臨道路退縮帶狀式開放空間之人行步道雖依規定設置於外側與公共之人行步道相連，惟部分說明文字與圖內容不一致且剖面圖有誤，請修正。(P. 3-5、3-28)<br>2. 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. 3-4~5) |
| 五  | 停車及動線系統           | 淡海新市鎮特<br>定區第 1 期細<br>部計畫建築物                                                               | 1. 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                                                                                         |

| 項次 | 審查項目               | 法規依據                                      | 作業單位初審意見                                                                                                                           |
|----|--------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | 及土地使用分區管制要點<br><br>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 | 規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-37)<br>2. 車道出入口臨公有人行道處建議增設圓凸鏡，以利人車安全。(P. 3-37)<br>3. 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. 3-37)        |
| 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. 本案南側面對國小用地，請加強說明建築物高度、立面、地面層外部開放空間、景觀設計等對學校之衝擊及降低衝擊之友善設計。<br>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. 3-23~26、3-39~46) |
| 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                    | 本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 3-23~26)                        |
| 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                    | 報告書所附公寓大廈管理條例請修改為公寓大廈管理規約。(P. 4-3~9)                                                                                               |
| 九  | 其他                 | -                                         | 3. 管理室四向立面圖請補位置索引圖，以利審查。(P. 3-42)<br>4. 報告書查核表及內容多有缺漏或誤植部分，請參考作業單位查核之意見修正。                                                         |