

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 103 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 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	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。 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 m²)，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。 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

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			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) 4. 依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第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。 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)
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 ² (應設22.13 m ²)，請修正。(P.4-15)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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 197 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	1. 經查本案基地東側臨道路退縮範圍內僅種植喬木 6 棵，建議考量增進都市景觀的品質增植喬木數量。請設計單位說明後，提請委員討論 (P. 5-1) 2. 經查本案綠化面積率檢討有誤，請修正。(P. 5-1) 3. 請補充本案地下室開挖範圍及面積內容說明、喬木數量檢討內容以及位於人工地盤上之喬木覆土深度剖面圖，以利審查。(P. 5-1、7-2) 4. 經查報告書第 5-1 頁所附景觀剖面圖與本案實際設計不符，請釐清修正。 5. 請補充本案基地實際透水率檢討，以利審查。(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	1. 請補充標示本案一樓車道出入口之停等距離及車道寬度。(P. 4-2、7-2)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		審議規範	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	1. 經查報告書未見本案建築物立面開口所使用之玻璃材質圖說，是否為反射材質請補充。考量都市景觀之品質以及鳥類飛行之安全性，請勿使用反射材質之玻璃。 2. 經查報告書第4-6頁之透視圖，未見本案空調設備及美化設施、地面層喬木和景觀設計等模擬，請依實際設置內容補正。 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 4-6~7、7-4~6)
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	1. 請補充檢討垃圾貯存空間面積。(P. 7-2) 2. 考量便利性及安全性，建議將本案地下一樓之發電機房位置與垃圾貯存空間之位置對調，請說明後提請委員討論。(P. 7-2)
八	其他	-	1. 經查報告書內容有關本案基地說明使用舊規範之內容，請刪除。(P. 2-1) 2. 本案都市設計審查表內容，請參考作業單位查核後之意見修正。(P. 0-2~3)