

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 131 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 200 地號寶泰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. 請依左列要點第 11 點規定補充後院深度之檢討計算式。(P.13) 2. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，考量覆土深度及喬木生長情形，建請盡量調整於非開挖範圍。(P.22) 3. 本案綠化面積率之計算請以實際綠化面積計算，依左列要點第 15 點規定本案法定空地之綠化面積率應達 40%，請釐清並修正。(P.26) 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。

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. 有關行動不便者之動線、空間及消防救災動線等設計部分，請於報告書註明由相關主管機關審查。(P. 29、36~39) 2. 本案實設機車停車數量前後不一致，請釐清並修正。(P. 12、30)。 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. 28) 4. 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. 13)
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. 經查本案立面材料及色彩未完整說明，請補充說明本案各種立面材料之型式及色彩係數。(P. 40~43) 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. 40~44)
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，請補充說明並依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 43~44)
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	本案申請第14組日用品零售及服務業使用，請說明是否需設置廣告招牌，如有需求請預留並依審議規範規定檢討設置。
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 開發區淡海段 89 地號富利達開發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. 本案依審議規範五、(五)3.(3)設置頂蓋式通廊，惟經查本案頂蓋式通廊係連接住宅社區之管委會使用，且本案未申請商業使用，頂蓋式通廊應不具供公眾通行使用之目的，請依建築技術規則規定計入容積率及建蔽率。(P.5-2) 2. 開放空間設置多處水池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，如確有設置之必要，其水源建請以雨水回收為主，另請加強相關安全防护措施；依平面圖所示迎賓廣場設計有水池，惟景觀剖面圖 B 未見相關設計，請釐清說明。 3. 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。

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	1. 經查本案立面材料及色彩未說明完整，請補充說明建築立面各部份相對應之材料型式及色彩係數。(P. 3-6~3-11) 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. 3-6~3-14)
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，請補充說明並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	-	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 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 5 地號台灣川普建設店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案

本案法定建蔽率為 35%，容積率為 320%（本案未申請容積獎勵），為地下 3 層，地下 15 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」102 年 1 月 31 日召開之第 129 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 129 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 129 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	1. 因本案申請第十四組日用品零售及服務業使用，經查報告書未見本案依規定設置騎樓及檢討其相關內容，請補正。（P. 25、58、81、92） 2. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間僅留設 2.5~2.8 公尺之人行步道，不符審議規範五、（四）（2）之規定，本案應留設至少 3 公尺寬之人行步道，請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 25） 3. 本案基地之東側與西側已有通過都審之案件，經查其東北側與西北側之退縮開放空間與鄰地之鋪面設計和喬木景觀銜接之整體性不足，請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 49） 4. 本案基地西北邊（臨北新路）之高程為-227 公分~-563 公分，有 336 公分之高程差，經查本案之地下停車空間便利用其高程設計車道出入口直接進	1. 經查已依規定增設騎樓。 2. 經查已增加人行步道寬度達 3 公尺。 3. 經查已配合鄰地調整本案退縮綠帶與鋪面設計，請說明後提請委員討論。 4. 經查已補充相關圖說，惟剖面圖之高程差處理內容仍有表示不清之處，請補正，請加強說明後提	P. 18、26、69 P. 18、50 P. 39 P. 26、30、35、47~48、71~72

項次	審查項目	第 129 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		出，故其部份之結構壁面也可能面臨退縮人行步道，因報告書未見相關剖面圖說明如何處理高程差和利用景觀手法降低壓迫感，請設計單位加強說明後，提請委員討論；另請補充相關之剖面圖 2 向，俾利查核。(P. 50、59、93) 5. 本案北側面淡金路之臨道路退縮帶狀式開放空間有過多之比例為硬鋪面，綠化面積較少，且景觀以點狀式之喬木植栽樹穴設計，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 26、65) 6. 經查本案許多喬木種植於地下開挖範圍的人工地盤上，經查報告書未見相關剖面圖以檢討其喬木種植覆土深度是否達 150 公分，請補充；另請套繪本案地下開挖範圍於相關之景觀或平面配置圖上（如：P. 50），俾利查核。(P. 48、52) 7. 為增加基地排水、透水性，建議景觀綠地與硬鋪面盡量齊平設計，取消突出地面之花圃花台等設施物，以避免阻隔雨水直接流入綠地。(P. 65) 8. 經查第 55 頁，本案喬木數量為 80 棵，依規範規定本案基地應種植 83 棵喬木，數量不足，且報告書未見喬木數量之檢討內容，請補正。 9. 經查報告書未見本案基地透水率內容，透水率之計算請依下列原則檢討，俾利查核：基地未開挖範圍以外之實際透水面	請委員討論。 5. 經查已降低臨道路之開放空間的硬鋪面比例，並增加綠化量，請加強說明後提請委員討論。 6. 經查已補充相關圖說，以及地下開挖範圍之標示。惟部份後院範圍位於人工地盤上之樹穴，仍不清楚其覆土剖面內容，請補充。 7. 經查已修正景觀綠化邊緣之設計與地面齊平。 8. 經查已補正喬木數量符合規範規定。惟綠化面積計算之圖說標示不清、檢討內容有誤，請修正。 9. 仍未見透水率檢討，請補充。	P. 19 P. 51、52 P. 47、49、50 P. 40、44

項次	審查項目	第 129 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除結構體所佔面積、非透水之硬鋪面等) 10. 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. 25~26) 11. 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. 25~26)	10. 經查公共部分說明仍不清晰，請加強修正及補充圖說。 11. 經查本案之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已重新調整，請說明後，提請委員討論。	P. 16 P. 18
二	停車及動線系統	1. 請說明本案停車出入口距離人行步道之寬度，並建議設計單位其緩衝距離至少 4 公尺，以增加行人之安全。(P. 74) 2. 經查報告書第 74 頁，未見停車場出入口之警示燈與安全設施，請補充。 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. 25)	1. 經查已說明本案退縮之緩衝距離為 4 公尺以上。 2. 經查已補充相關設施。 3. 經查本次修正增加自行留設之 1.5 公尺人行通道連接北新路與公司田溪防汛道路、自行車停車空間之動線，並簡化後院人行動線，請說明後，提請委員討論。	P. 19 P. 19 P. 19
三	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	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. 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)	1. 經查已增加本案建築立面之色彩明亮度，請說明後提請委員討論。 2. 經查本案建築立面有部分修正，其他設計內容請加強說明	P. 23~29 P. 23~32

項次	審查項目	第 129 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
			後提請委員討論。	
四	建築物附屬設施及管理維護計畫	1. 經查報告書第 43、64 頁，本案設置之正面橫幅及樹立招牌（沿街面燈箱），未依規範二十二、規定檢討面積，請補充。另其中一幅樹立招牌位於退縮空間之轉角廣場，其位置是否妥適，請設計單位說明後提請委員討論。 2. 經查報告書第 42 頁，說明垃圾儲存空間之車道淨高為 2.75 公尺，請補充車道出入口之剖面，以利查核。	1. 經查本案已取消設置樹立招牌（沿街面燈箱）。 2. 經查已補充車道出入口之剖面圖說。	P. 35
五	其他	1. 本案平面圖放置方向請以指北為原則，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. 25~26） 3. 相關圖面（如：P. 26）之高程標示過小不清晰，請修正。 4. 圖面相關內容之說明，請以淡海土管要點或審議規範之名稱檢討。 5. 請將圍牆、喬木植栽等設計內容，模擬繪製於本案透視圖中，俾利審查。（P. 34~36） 6. 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。 7. 請依土管要點第 13 點規定補充檢討本案建築物面對面部份之水平距離。（P. 85） 8. 部分與都審無關之圖面或內	1. 經查大多已調整方向，惟部份示意圖仍未修正，請調整。 2. 經查部分相關圖說未見應退縮寬度之標示（如：側院、後院、臨道路退縮範圍、人行步道）請補充。 3. 經查已修正。 4. 本案圍牆檢討使用之規範法條和檢討方式誤植，請修正。 5. 經查已補正。 6. 經查已修正。 7. 經查已補充。 8. 經查已調整。	P. 16 P. 55

項次	審查項目	第 129 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		容，請依作業單位意見刪除，以利審查。 9. 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。	9. 尚有部份須修正，請參考作業單位審查之報告書修正。	

二、前次會議（第 129）決議修正情形查核

第 129 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
（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，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 請加強本案基地與鄰地之退縮開放空間的銜接性細部設計，營造舒適協調的步行空間及街道景觀。 2. 請以剖立面圖加強說明本案基地後院臨公司田溪之退縮空間景觀和高程處理方式，以利審查其景觀空間之品質。 3. 建議喬木應多種植於基地未開挖處，人工地盤上以灌木植栽為主。另本案臨道路未開挖處應以綠化為主，該部分目前多為硬鋪面，請考量調整。 4. 本案基地臨北新路和公司田溪之高程差較大，避免大片壁體外露之壓迫感，建議考量立體綠化設計。	1. 經查已配合鄰地調整本案退縮綠帶與鋪面設計，請說明後提請委員討論。 2. 經查已補充相關圖說，請加強說明後提請委員討論。 3. 經查本案已盡量調整喬木種植之位置與降低臨道路之硬鋪面比例，請加強說明後提請委員討論。 4. 經查本案已增加立體綠化之設計以降低壓迫感。	P. 39 P. 48、51 P. 18 P. 25~26、30、47~48、51~52
（二）本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請		

第 129 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
參考後列建議修正： 建議本案之建築外觀色彩明度可再調亮，以呼應淡海新市鎮山海景觀。	經查已增加本案建築立面之色彩明亮度，請說明後提請委員討論。	P. 23~29
(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 臨道路之商業空間請依土管要點規定設置騎樓。 2. 為提升住戶至中庭、側院之便利性，請加強動線連通性之順暢度。另從大廳進入中庭之鋪面設計為跳石，動線轉折較多，不利行走，請考量調整。 3. 請加強調整車道出入口的緩衝空間距離，提升行人之安全，使退縮開放空間更加舒適。	1. 經查已依規定增設騎樓。 2. 經查已調整住戶至中庭與側院之動線，請說明後提請委員討論。 3. 經查已說明本案退縮之緩衝距離為 4 公尺以上。	P. 18、26、69 P. 19 P. 19
(四) 本案其他意見，請參考下列各點建議修正： 1. 本案圍牆欄杆之間距過寬，恐造成小孩掉落或夾住等意外，請考量安全性縮小其間距寬度。 2. 請盡量減少開挖面積、降低硬鋪面設置，以增加基地保水、透水性。 3. 本案報告書諸多圖面無法充分表示基地狀況與設計內容，如：本案基地高程及設計高程標示，與鄰地交界之高程，基地周圍高程變化落差大的剖立面處理，人工地盤，與基地周邊公有人行道現況等，請加強修正。 4. 請依相關規定檢討外牆之遮陽板、陽台等水平構造物面積、整體立面裝飾物總長、基地內通	1. 經查已調整本案圍牆欄杆之間距。 2. 經查本案已降低硬鋪面設置，以增加基地保水、透水性。 3. 經查已補充相關圖說。 4. 經查本案已依相關規定辦理，並補充圖說。	P. 55 P. 40 P. 16、39、48、51

第 129 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
路、一樓排煙室設計、基地高程 GL 線之規劃、說明地下室突出地面部份是否須施作地下室複壁、避雷針範圍；並請加強說明本案外牆裝飾物之內容。 5. 請設計單位依規定提送交通影響評估至新北市政府審查。 6. 因本案有設置 8 間店鋪供商業使用，建議增加機車停車位數，避免停車需求外部化。 7. 本案報告書從第 3 頁直接跳至第 16 頁，是否缺漏內容請補正。 8. 本案廣告招牌模擬使用誠品商標，如該廠商未有進駐計畫，請調整廣告物示意圖，以避免產生智慧財產權爭議。	5. 請設計單位於定稿本中提出通過交評之相關證明文件內容。 6. 經查本案已增設機車位數量。 7. 經查已修正。 8. 經查已修正。	P. 59 P. 24

第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 141、141-1、141-2、145、145-1、145-2 地號宏泰人壽暨興富發建設一般零售或服務業中心商業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 2、3 期範圍）

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	本案依左列要點第 45 點申請設置公共開放空間，共申請獎勵樓地板面積 3,494.06 平方公尺（法定容積之 1.56%），第二期、三期之獎勵樓地板面積分別為 2,284.13 平方公尺、1,209.93 平方公尺（各佔法定容積之 2.07% 及 1.07%），惟查本案因依原核定之全區帶狀開放空間系統調整而設置頂蓋之開放空間應不得計入獎勵範圍，請予以扣除；另本次申請二、三期範圍因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，應區隔標示於相關圖面，俾利審查，請設計單位說明開放空間相關設計，提請委員審議。（P. 3-9~3-12、6-1、6-7、6-24、6-30）
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 淡海新市鎮特定區第一期細	1. 本次提送申請第二、三期範圍審議，建議本案後院深度應依二、三期範圍分別檢討。（P. 3-15） 2. 依審議規範附圖三指定留設帶狀式開放空間<u>位置及寬度</u>，係規定基地中央東西向留設一條留設寬 20 公尺帶狀開放空間、基地中央南北向需留設一條 40 公尺帶狀開放空間，惟設計

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		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	單位於第 1 期範圍送審時申請調整本案中心商業區之全區帶狀開放空間系統，調整後為基地中央東西向留設一條 24 公尺帶狀開放空間、基地中央南北向留設二條 20 公尺帶狀開放空間（分設後須至少維持各臨道路側之銜接點原位置、寬度及自路側起算不少於 20 公尺寬度之入口廣場，另調整後之留設總寬度不少於原規定之 40 公尺且應以有頂蓋之開放空間予以完整銜接），並經本審查小組 101 年 9 月 13 日第 122 次會議審查通過，<u>本次提送申請第二、三期範圍應依原核定之全區帶狀開放空間系統調整設計</u>，惟查東西向 24 公尺帶狀開放空間與原核定之預期配置不同，請設計單位說明調整規劃之理由、設計理念及全街廓開放空間之規劃原則內容後，提請委員討論。（P. 3-1、3-2） 3. 依審議規範五、（四）2.（2）及五、（四）2.（4）規定，指定留設帶狀式開放空間內之人行步道寬度不得小於十二公尺，本次提送申請第二、三期範圍請依規定標示東西向 24 公尺帶狀開放空間留設人行步道及綠帶之寬度，俾利審查。（P. 3-10） 4. 請補充東側 6 公尺臨道路退縮設計剖面圖（含高程、留設人行步道及綠帶之寬度），俾利審查。（P. 3-1、3-2） 5. 依審議規範第九點附圖五，本街廓臨義山路側公共人行道範圍內設置有自行車道，為配合自行車道之設置，原核定第一期規劃設置 4 區自行車停放空間，經查本次第一期範圍減少設置為 2 區，且於日前提送第一期範圍變更設計時亦未提出，請設計單位釐清並說明二、三期範圍地面層規劃留設自行車停放空間及相關設施之位置。（P. 3-15） 6. 本案於新市五路、義山路、新市三路行道樹分別為瓊崖海棠、苦楝及水黃皮，惟經查報告書內容僅說明新市三路行道樹遷移之位置及數

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			量，請設計單位於本次提送第二、三期範圍審議時，補充標示行道樹樹種與需遷移現有行道樹之位置及數量。(P. 5-9、5-10) 7. 本次提送申請第二、三期範圍審議，經查本基地內東西向高程差約 3.5 公尺，南北向高程差約 3.5 公尺，本案於地下開挖範圍內種植喬木，惟基地內有高程差，請於景觀植栽配置圖標示第二、三期地下開挖範圍及高程，並於相關大樣圖說補充標示覆土深度，俾利審查。(P. 2-3、5-4~5-7) 8. 本案於本次提送第二、三期範圍之三樓室內空間設置社區游泳池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，如確有設置之必要，其水源建請以雨水回收為主。(P. 6-9、6-23) 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. 3-1、3-6、3-8、3-9、5-4) 10. 本案綠化面積包含一樓、三樓及屋頂綠化，惟屋頂栽植 304 棵喬木，請說明覆土深度、屋頂防滲漏水、屋頂承重等設計。(P. 5-9~5-11) 11. 本案說明本基地二、三期之實際透水率為 20.16%，惟報告書說明開挖面積數值不同(第二期範圍開挖面積 12602.07 平方公尺、12582.48 平方公尺，第三期範圍開挖面積 12872.24 平方公尺、12792.55 平方公尺)，請設計單位釐清並重新檢討修正。(P. 5-14、6-1、6-6、6-24、6-29)
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	1. 經查本次提送申請第二、三期範圍之汽車停車位數量檢討式及設置數量有誤，如第二期範圍之住宅使用面積(133218.71 平方公尺、132803.39 平方公尺)、商業停車數量檢討(57 位、53 位)等之數值不同，且未檢討第三期範圍之住宅臨時停車數量；另本案說明第二、三期範圍設置供商業使用之臨停車位分別為 79、88 位(其中於地下一層設置 53、61 位)，

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			又停車數量表說明於地下一層設置其他汽車位（包括裝卸車位、商業臨停車位、住宅臨停車位）分別為 43、45 位，惟查第二期之地下一層平面圖未規劃設置汽車停車位且第三期之地下一層平面圖僅規劃設置 27 位汽車停車位，故說明與圖面配置不符，請設計單位釐清並重新檢討修正。(P. 6-5、6-6、6-28、6-29) 2. 本案屬住商混合建築物，其停車空間之動線規劃應採住商分離，經查本次提送申請第二、三期範圍之汽機車停車位僅標明裝卸車位、商業臨停車位、住宅臨停車位及垃圾車位，建議依原核定第一期範圍於地下各樓層圖面請補充標示出住宅及商業之法定汽機車停車位分布與動線規劃，以利審查。(P. 6-2~6-6、6-25~6-29) 3. 本案設置第 2 組中高住宅及第 15 組一般零售業，依審議規範第十、(一)、12 點規定，「住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。」，建議依原核定第一期範圍之規劃方式考量於地面層設置，另查本次提送第二期範圍之機車停車彎說明設置 4 區，惟圖面僅標示 2 區，請設計單位釐清。(P. 3-16) 4. 依「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定「…其設置停車位數…列為應實施交通影響評估之建築物…二、第二類建築物，其設置小型車停車位數超過三百六十個…」，本次提送第二、三期範圍之停車位數分別為 1867、1780 位，請設計單位於定稿本時補充證明文件。(P. 6-2~6-6、6-25~6-29) 5. 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. 3-16、3-17、3-19)
六	建築量體配置、高度、造	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計	1. 經查本案第二、三期開發規模之建築物高度樓層數與原核定之規劃高度不一致，請設計單位說明調整高度之理由、設計理念及全街廓建築

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	型、色彩及風格	審議規範	物高度之天際線規劃原則內容後，提請委員討論。(P. 3-5~3-8) 2. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 75 公尺，<u>本案申請建築物高度突破審議規範規定約 24.9~26.45 公尺</u>，依本審查小組第 112 次會議紀錄略以「法定建蔽率每降 2%，建築物高度可增加 3 公尺…中心商業區建築物高度最多以增加 30 公尺為限」，本次申請二、三期建築物高度分別為 99.9 公尺、101.45 公尺（二、三期高度增加約 24.9 公尺及 26.45 公尺），實設建蔽率尚未依前述決議調降（應調降 16.6% 及 <u>17.63%</u>，現調降 20.98% 及 <u>16.76%</u>），請於報告書標示本次申請二、三期因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，並註明該等空間開放供公眾使用後，提請委員審議。（P. 3-5~3-8、6-1、6-7、6-18~6-21、6-24、6-30、6-41~6-43） 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. 3-3~3-6、4-1~4-6、4-8） 4. 本次申請第三期之建築物高度分別為 98.65 公尺（29 層樓含夾層）及 101.45 公尺（28 層樓含夾層），另第三期之立面圖與剖面圖所標示建築物高度不同，請設計單位釐清其建築物高度與樓層數。（P. 6-41~6-43）
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	1. 本案屋突（含屋脊裝飾物設計）是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清說明並依建築技術規則補充相關檢討。（P. 3-3~3-6、4-1~4-6、6-14~6-23、6-37~6-45） 2. 依第 6-14~6-23、6-37~6-45 頁所示，屋脊裝飾物高達 6~9 公尺，請補繪該部份細部設計圖說，並加強說明後，提請委員討論。
八	建築物附屬設施及	淡海新市鎮第 1 期細部計畫	本案垃圾貯存空間，經查未檢討第三期範圍之設置面積，請依審議規範第十七、（三）及（四）點

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	管理維護計畫	地區都市設計審議規範	規定「…以建築物各使用用途分別核算累加後設置」，並補充檢討式，俾利審查。(P. 6-5、6-29)
九	其他	-	1. 請於相關圖面檢附位置示意圖，俾利審查。(P. 6-18~6-21、6-41~6-43) 2. 經查報各書檢附之「都市設計審議查核表」、「定稿本書圖使用同意書」為影本，請於定稿本補齊正本。(P. 1-2、1-3、7-4) 3. 經查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。 4. 另，請設計單位就本案第二、三期規劃與全區及第一期之關係加強說明；並請設計單位於說明時，就第二、三期分別說明，以利委員審查。