

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組  
第 96 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 45-1、45-2、45、47、48 地號集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案**

**作業單位初審意見**

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，請設計單位予以補正或說明。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案東側配置之 D 棟地下一層與西側 A、B、C 棟之地下三層停車空間連通，致 D 棟西側臨高約 6 公尺擋土牆，東側面向中山北路則露出高約 3 公尺的擋土牆(P. 4-5、7-1、7-9)，請敘明該二側擋土牆之景觀改善方式(如設計大型喬木綠化或增加攀爬植栽等)後提請委員討論。(P. 4-2)</li> <li>2. 承上，請補充由中山北路南側向西北方看向此處 D 棟的透視圖，俾利作業單位及委員審查。</li> <li>3. 本案基地東北處部分圍牆設置於臨道路退縮 6 公尺範圍內，請考量景觀開放性取消超過退縮線之部分圍牆。(P. 5-10)</li> <li>4. 請設計單位說明本案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. 5-1)</li> </ol>
二	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查本案基地東側 D 棟配置之人行出入口位於 GL-2 (35.8 公尺)，若由中庭 GL-4 (41.8 公尺) 須經由 2 層戶外階梯才能到達，反之由 D 棟出入口至中庭亦然 (P. 4-1-1、4-5)，造成住戶和行動不便者的不便，請設計單位說明改善動線便利性之方式後(如設置連接空橋，直達 D 棟第 2 或第 3 層梯廳)，提請委員討論。(P. 4-2)</li> <li>2. 本案基地南側自行動不便者坡道轉折處至西</li> </ol>

			<p>南側一帶之高程設計不明，難以查核其開放空間與動線之關係，請補充。(P. 4-1-1、5-7)</p> <p>3. 本案D棟東側之行動不便坡道未設置照明設備，請考量夜間進出之安全性設置適量的照具。(P. 5-8)</p> <p>4. 本案垃圾儲存空間位於基地西北側地下一樓，請敘明東南側D棟住戶至該空間之動線後提請委員討論。</p> <p>5. 本案停車數量請補充檢討是否須需提送交通影響評估。若需提送，請設計單位於定稿前，檢附交通主管機關審查核可相關文件。</p> <p>6. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-2)</p>
三	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. 經查 P. 4-6~7 本案建築外觀開口使用半反射玻璃，請考量環境衝擊性，取消使用反射材質。(P. 4-6~7)</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，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 4-6~7)</p>
四	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	<p>1. 經查 P. 5-4，本基地喬木數量依規範規定應種植 149 棵，本案種植 183 棵，符合規定，惟其中孟宗竹 30 棵應屬灌木類，請取消並修正內容。</p> <p>2. 經查 P. 5-4，找不到對應 16 棵肉桂之圖例，請確認其內容。</p> <p>3. 為便利查核作業，請調整報告書頁次編排。</p> <p>4. 查核表及報告書部份內容缺漏或誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。</p> <p>5. 請更換最新之都審通過案件套繪圖，俾利查核。(P. 1-3)</p>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 121、122、123 地號事務所及工商服務業集合住宅新建工程（第 2 次變更設計）」都市設計審議案

一、作業單位初審意見

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，請設計單位予以補正或說明。

項次	主要變更內容	作業單位初審意見 (參照頁次)
一	<p><b>建築量體造型、色彩及風格變更：(P4-07、4-08、6-14~6-18)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 立面造型、材質和色彩變更。</li> <li>2. 屋突造型、材質和色彩變更。</li> <li>3. 增設屋脊裝飾物。</li> <li>4. 本案因造型修正調整各層樓地板面積，合計共減少 197.99 m<sup>2</sup>。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依審議規範附圖六所示本案建築物高度限制為 51 公尺，經查本案建築高度標示 47 及 47.3 公尺，符合規定，惟除屋突以外尚有透空之屋脊裝飾物（經本小組審查同意者得免計入建築物高度），是否同意所請？請設計單位說明後提請委員討論。</li> <li>2. 經查本案建築量體及屋突之造型、色彩及風格已變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</li> </ol>
	<p><b>動線系統變更：(P6-10~6-13)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停獎專用電梯位置變更。</li> <li>2. 停車位置微調。</li> <li>3. 新增一座樓電梯 (B1~1F)。</li> <li>4. B1 車道縮減，變更為管理委員會空間。</li> <li>5. I、H 棟 1 樓原為住宅，變更為管理委員會空間，戶數減少 4 戶。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案停車數量請補充檢討是否須需提送交通影響評估。若需提送，請設計單位於定稿前，檢附交通主管機關審查核可相關文件（含更正後停車數量及人車行動線變更差異）。</li> <li>2. 經查本案動線系統已變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</li> </ol>

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 226 地號集合住宅新建工程」都市設計審議討論案

討論議題	初審意見
1. 本案建築物高度管制是否可放寬	1. 依據「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範」第 13 點附圖六「各街廓建築物高度管制規定示意圖」規定，本案建築物高度限制為 51 公尺，經查本案建築物高度設計為 98.8 公尺，已超過規範規定；另依前項規範第 1 點規定，『……應依本規範辦理。但情形特殊無法達到本規範規定，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過者，得不受本規範限制。』，請設計單位說明後，提請委員討論。
2. 本案申請開放空間獎勵	2. 依據「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」第 45 點規定，『凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第 47 點規定增加興建樓地板面積。』，經查本案符合第 1 款規定，『基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，…，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。』又本案申請開放空間獎勵為 20%，請設計單位說明後，提請委員討論。 2.1 本案基地除北側臨接 50 公尺計畫道路外，其餘皆隔綠帶面臨 30 公尺計畫道路或公司田溪，因該綠帶係屬公有土地（非本案基地範圍），未來將移交新北市政府管理維護，請設計單位俟完成移交後，再向新北市政府申請，請改正。