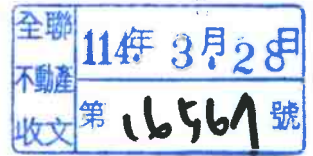


檔 號：
保存年限：



內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：吳麟兒
聯絡電話：02-8771-2713
電子郵件：kuo502@nlma.gov.tw

受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年3月27日

發文字號：內授國更字第1140803746號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1141059435_1140803746_114D2013583-01.pdf、
1141059435_1140803746_114D2013585-01.pdf、
1141059435_1140803746_114D2013584-01.jpg)

主旨：檢送淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議
參考原則1份，請周知會員，請查照。

說明：

- 一、依內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第253次
會議決議辦理。
- 二、淡海新市鎮都市設計審議案件倘涉及本參考原則放寬事
項，請申請單位應先依本參考原則內容檢討後，再提本部
都市設計審查小組審議。

正本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局、新北市政府交通局(以上均含附
件)、本部國土管理署(建築管理組、都市計畫組)



淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議參考原則

一、本參考原則辦理依據如下：

- (一) 依 114 年 1 月 17 日內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組(以下簡稱審查小組)第 253 次會議決議辦理。
- (二) 依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點(第二次專案通盤檢討)(以下簡稱管制要點)第十點第二項及第五十五點第二項規定，住宅區內建築基地最小後院深度及建築基地地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間，但基地情形特殊者，經審查小組通過後，得酌予放寬。
- (三) 依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(以下簡稱本規範)第一點規定(略以)，情形特殊無法達到本規範規定，經審查小組審議通過者，得不受本規範限制。

二、後院深度放寬參考原則

- (一) 現行條文規定：
依管制要點第十點第二項規定，住宅區建築基地最小深度比為 0.2~0.3 (按不同種類使用分區後院深度超過 6 公尺、10 公尺以上得免再增加)，建築基地基於因地形與規模，無法達到前項規定，經審查小組審查通過後，得酌予放寬。
- (二) 參考原則：
住宅區建築基地申請放寬後院深度側面臨永久空地(如公園、道路等)者，得酌予放寬。

三、地下室開挖範圍放寬參考原則

- (一) 現行條文規定：
依管制要點第五十五點第二項規定，建築基地地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀開放空間範圍內，但基地特殊情形者，經審查小組審查通過後，得酌予放寬。
- (二) 參考原則：
建築基地至少面臨兩條以上計畫道路且放寬後減少地下室開挖層數。

四、車道出入口放寬設置於主要道路側參考原則

(一) 現行條文規定：

依本規範第十點第(一)款第1目規定，各基地車道出入口以由次要道路進出為原則。

(二) 參考原則：

1. 基地之次要道路為囊底路，且該囊底路既有已申請都市設計審議之建築基地內車道出入口已有2個以上。
2. 經新北市政府交通局建議者。

五、建築物高度放寬參考原則

(一) 現行條文規定：

依本規範第十三點規定，各街廓建築物高度管制規定如規範附圖六所示。

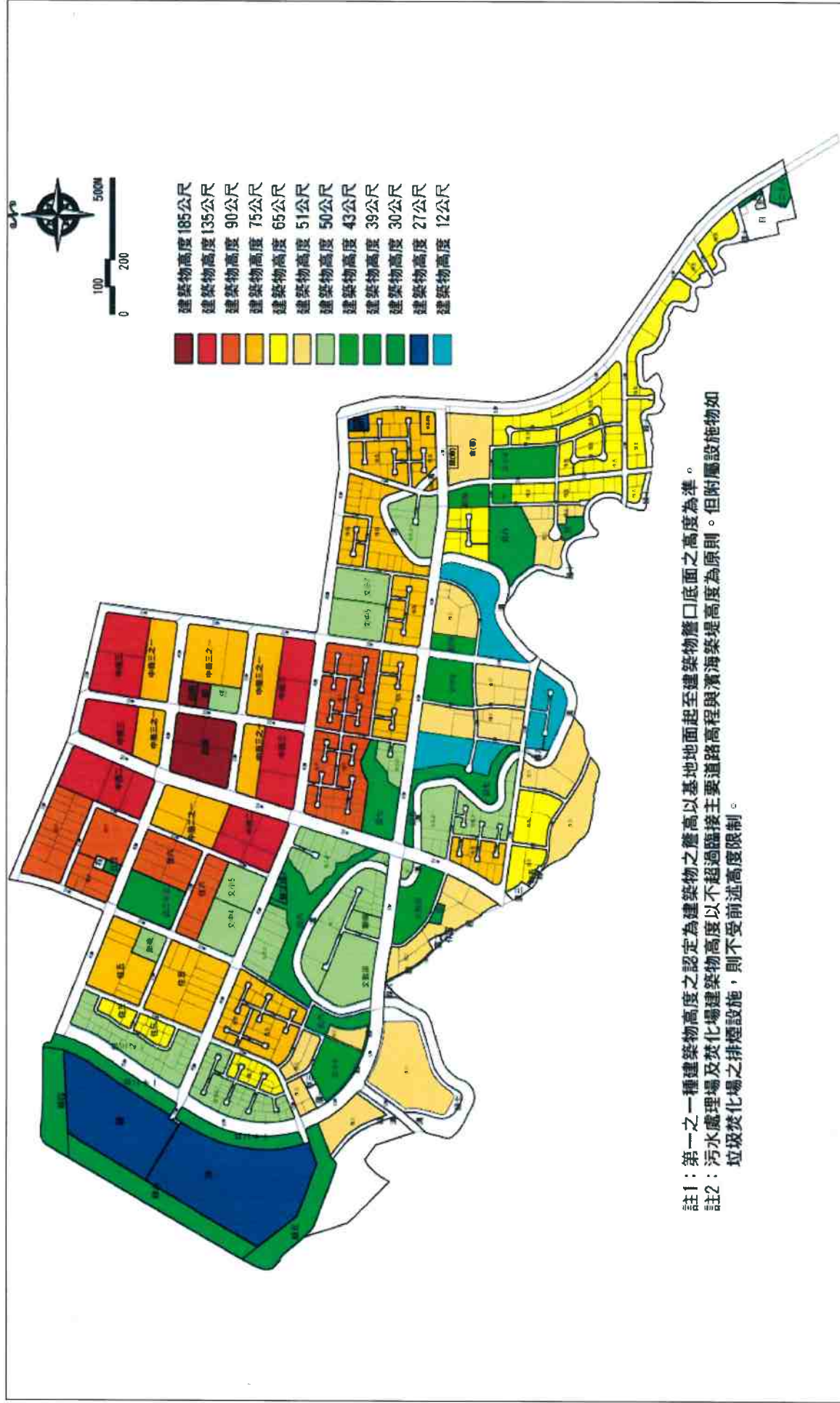
(二) 參考原則：

1. 法定建蔽率每降2%，建築物高度可增加3公尺。
2. 中心商業區建築物高度最多以增加30公尺為限，其他土地使用分區最多以增加15公尺為限，建築物高度放寬後最高以185公尺為限。前述規定以外，申請單位自行調降之建蔽率，不得據以申請建築物高度放寬，亦不得計入開放空間有效面積及申請開放空間獎勵。
3. 依前2點規定增加之法定空地，應開放供公眾使用，且不得計入開放空間有效面積申請獎勵，並應於都市設計報告書明確標示因高度放寬所減少法定建蔽率之範圍，以供淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議。
4. 考量豐富都市天際線，申請建築物高度放寬之基地內各棟建築物建議以高低錯落之形式設計，其高度之計算得以各棟之平均高度計之，前述平均高度不得超過第2點規定增加之總高度。但各棟建築物所增加或降低之高度不得超過第2點規定高度之2倍。
5. 依前述規定所提出之申請案，為審慎考量，應於審議時提出視

覺模擬分析圖，供淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議。

六、本參考原則得依審查小組決議隨時修正之。

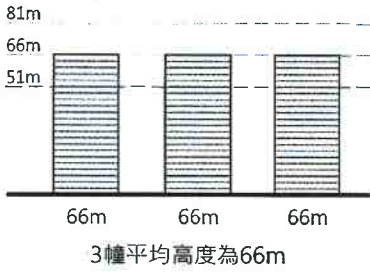
第十三點附圖六修正規定



附圖六 各街廓建築物高度管制規定示意圖

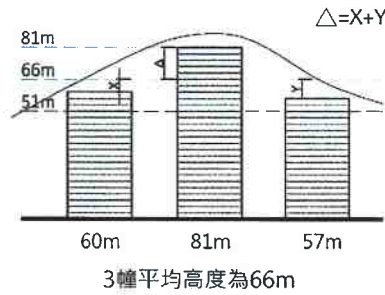
(圖一)

以住宅區51m為例，最多增加15m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



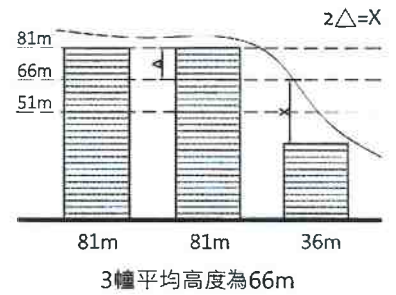
(圖二)

以住宅區51m為例，最多增加15m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



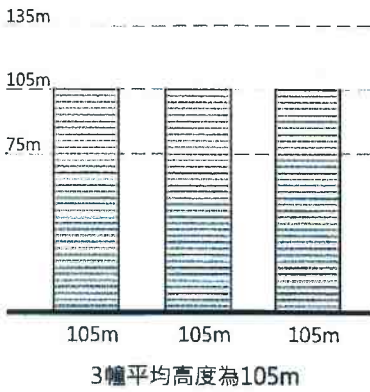
(圖三)

以住宅區51m為例，最多增加15m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



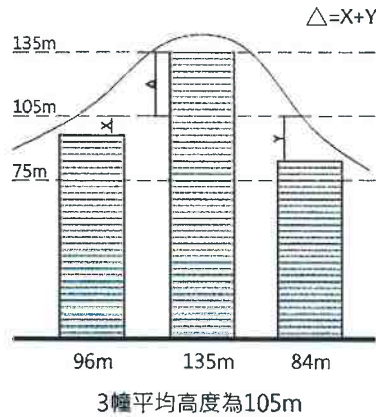
(圖四)

以第3-1種中心商業區75m為例，最多增加30m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



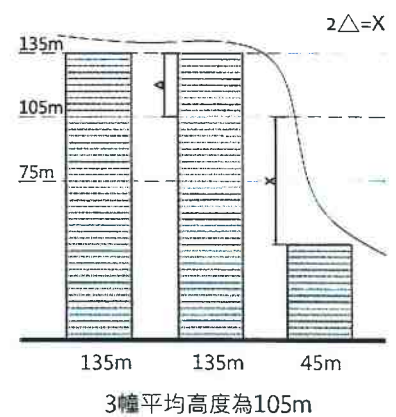
(圖五)

以第3-1種中心商業區75m為例，最多增加30m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



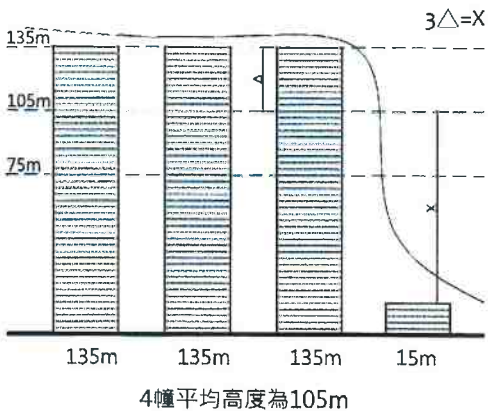
(圖六)

以第3-1種中心商業區75m為例，最多增加30m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



(圖七)

以第3-1種中心商業區75m為例，最多增加30m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。



(圖八)

以第2、3種中心商業區135m為例，最多增加30m；各棟建築物所增加之高度，不得超過第2點規定增加高度之2倍。且建築物高度最高以185公尺為限。

