

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 104 次委員會議討論案件作業單位初審意見

「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 134 地號良將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. 經查本案後院深度比部分未符合土管要點第 11 點規定，請依規定檢討，退縮建築部分至少須達 9.96 公尺。(P. 3-1、3-7) (49.8M×0.2=9.96M) 2. 經查本案未依土管要點第 13 點規定檢討同幢建築物各面相對部份之距離。(P. 3-1) 3. 經查本案「綠化面積」計算有誤，設計單位誤繕為「綠覆率」，惟其兩種定義不同，請依土管要點第 15 點規定，「第 6 種住宅區綠化面積率為 50%」，請設計單位重新修正整體綠化面積，並檢附面積計算圖說及計算檢討式，俾利

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			檢核。(P. 3-13) 4. 經查本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 設計：臨路側留設 3 公尺寬以上之人行步道，與公共人行步道接齊順平，其餘空間應以植栽綠化處理。請設計單位說明，並提請委員討論，另請於三側臨道路退縮設計剖面圖補充標示出高程、留設人行步道及綠帶之寬度，俾利審查。(P. 3-3、3-15) 5. 依審議規範第九點附圖五，本基地位於自行車專用道規劃路線範圍，惟 2.15 公尺寬之自行車道係規劃於 9 公尺公共人行道範圍內，請釐清本案是否再於其應留設之 3 公尺綠帶內自行設置 2 公尺寬之自行車道；另建請於一樓適當地點處規劃留設自行車停放空間及相關設施。(P. 3-3、3-8) 6. 依審議規範第十一、(一)、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，經查本案基地兩側臨道路 6 公尺退縮範圍內開挖，請設計單位說明後提請委員討論；另本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並補充相關大樣圖說及標示，俾利審查。 (P. 3-4、3-13) 7. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查新市二路行道樹為大葉山欖，本案設計為黃槿，請設計單位加強說明後提請委員討論，另於提送審議時，請補充標示行道樹樹種與遷移現有行道樹之位置及數量。(P. 2-3、3-13、3-14) 8. 經查本案設置圍牆及造型牆，請設計單位補充標註圍牆設置之範圍、位置及圍牆材質說明，並依審議規範第二十一點規定設置。(P. 3-16) 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

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			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. 依管制要點第7點規定，「在第4、5、5-1、6種住宅區供日用品零售或服務業使用時，需提請都市設計審查小組審查通過，應依都市設計審議規範設置騎樓、臨時停車及裝卸車位」，經查本案設置第14組日用品零售業店鋪，請考量民眾臨時停車、訪客及行動不便者停車需求數量，並補充臨時停車數量之檢討式，另於地面層規劃設置停車空間，請依審議規範第十、(一)、8點規定設置。(P.3-10) 2. 本案無障礙人行動線，請補充標示出行動不便者設施(坡道、斜坡)。(P.3-9) 3. 依審議規範第十七點(二)規定供垃圾車使用之車道淨高應在2.5公尺以上，經查本案圖面僅說明地下室樓層高度，請設計單位補充標示各樓層淨高，並補充相關圖說俾利審查。(P.3-6、3-7、3-10) 4. 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	1. 經查本案建築物立面及屋頂規劃設計有植栽綠化，請考量屋頂承載荷重，並補充說明自動澆灌系統方式及維護管理計畫。(P.3-5、3-18~3-27) 2. 本案設置廣告物設施，請依審議規範第二十二點規定補充檢附檢討說明。(P.3-31) 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P.3-22~P.3-30)
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	經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範第十七、(三)點規定，「供住宅使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於二平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設零點五平方公尺之垃圾貯存空間」，又依審議規範第十

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			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。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設一平方公尺之垃圾貯存空間。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」，請依規定補正。 (P.3-34)
八	其他	-	1. 圖面指北方向相反造成審查困難，建議報告書內所有圖面方向應為一致，請修正平面圖指北針方向應朝上，俾利審查，另局部圖面未說明圖名及比例，請補正。 2. 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。