附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 106 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 2 開發區公司田段 2、3、3-2 地號淡海新市鎮區內配水池及淡水營運所新建工程」都市設計審議案

本案前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」100 年 8 月 19 日召開之第 101 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 101 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 101 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案圍牆設置於臨道路 6 公尺退縮範圍內，未符審議規範「...基地內指定留設帶狀式開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用」之規定，請修正；各類型圍牆請說明用途，並依審議規範檢討高度及透空率，另請補充圍牆臨道路退縮設計剖面圖（註明退縮範圍、人行步道、綠帶、圍牆位置…等相關設計），以利查核。（P. 4-2、5-19） 2. 請依審議規範第十、(一)、8(5)點規定，補充臨時停車位之檢討。 3. 請補充標示本案全區戶外及室內空間之高程，以利查核。（P. 4-2） 4. 經查鋪面材料之圖示、色彩係數缺漏，請補正。（P. 5-12~5-17） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案已重新調整退縮範圍設計內容及補充圍牆詳圖，請設計單位加強說明後提請委員討論。 2. 已補充臨時停車位之檢討。 3. 已補充標示。 4. 已補正。 	<p>4-2、5-22~24</p> <p>4</p> <p>4-2</p> <p>5-1-2</p> <p>3-4~5</p>

項次	審查項目	第 101 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
二	停車及動線系統	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查本案於臨道路 6 公尺退縮範圍內設置機車停車位，未符審議規範第十、(一)、7 點後段規定「建築基地內停車空間.....其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內」，請修正。(P. 4-2) 2. 有關行動不便者通道、防災系統、停車空間高度及坡度設置等，請於報告書註明「相關主管機關審查」並依規定補充檢討。 3. 經查報告書第 4-1 頁未說明裝卸車位之檢討，請補充並於相關圖面標示。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 已補充檢討，惟未註明「相關主管機關審查」，請修正。 3. 已補充。 	<p>4-2</p> <p>3-7、4-2</p> <p>4-2</p>
三	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案未規劃基地照明，請依審議規範第十一、(七)、2 點及第十八、(一) 點規定，調整車輛出入口辨識系統及景觀計畫之規劃設計內容。 2. 本案設置之垃圾處理場未依審議規範第十七、(五) 點規定檢討，請依規定補正。 3. 請依審議規範第十五、(四) 點規定設置並補充立面材料之色彩係數。(P. 3-4、3-5) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補附車輛出入口辨識系統；另查本次景觀計畫已重新調整，惟植栽數量不符審議規範第十九點規定，請設計單位加強說明後提請委員討論。 2. 已補正。 3. 已補充。 	<p>3-6、5-2~8</p> <p>4-2</p> <p>3-4~5</p>
四	其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案有關次氯酸鈉室之配置圖前後不一致，請重新檢視並修正。(P. 3-2、3-6、3-7、4-2、4-1-2、5-1-1、5-2~5-5、5-12~5-14、5-18~5-2) 2. 經查報告書部份圖面標示有變電站及發電機房倉庫預定地，如於未來計畫增建，請提出規 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 已修正平面圖，目前並無增建計畫。 	<p>3-2、3-6~7、5-2~6</p> <p>5-9、5-12</p>

項次	審查項目	第 101 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		劃設計內容之初步構想。 (P.5-9、5-12)		

二、前次會議（第 101 次）決議修正情形查核

第 101 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
<p>(一) 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 本案配水池之高度為 4 公尺，地下深度 3 公尺，其建築量體甚大(80*75*4 公尺)，嚴重衝擊本區整體視覺景觀，建議調整高度以不超過 2 公尺為原則，如有困難，請提出相關具體論證及說明後提請委員審議。另建議於建築立面及屋頂適度綠美化處理(如牆面彩繪、立體及屋頂植栽綠化等)，以軟化並減緩對本區整體環境景觀之衝擊；並請補充配水池之立、剖面及外觀透視圖等相關圖說，以利審查。</p> <p>2. 請說明本案建築物造型框架之用途、必要性與維修方式，及其造型與日曬、當地氣候(耐候性)、節能減碳等課題之關係。</p>	<p>1. 配水池高度雖從 4 公尺調降為 2.8 公尺，惟未符前次委員要求「不超過 2 公尺為原則」，請設計單位加強說明後提請委員討論。</p> <p>2. 已補充建築物造型框架相關說明，請設計單位加強說明後提請委員討論。</p>	<p>4-15~16、5-1-1、5-13、5-26</p> <p>3-5-1、6-9</p>
<p>(二) 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，</p>		

第 101 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案的停車位置過於貼近公園形成阻隔，建議應結合周邊公園規劃設計並配合調整位置。 2. 請補充說明本案生態池之儲留容量設計標準；目前植栽規劃設計方式為庭園式設計，建議朝向復育及複層式植栽設計。 3. 請補充說明配水池與周邊環境地形、地物（公司田溪、植栽）之銜接、運用關係。 4. 請補充說明本案基地高程差處理方式。 5. 本案圍牆高度為 1.8 公尺，如有設置之必要，請說明其用途後再提請委員審議；另臨道路側退縮 6 公尺範圍內之圍牆請依審議規範修正。 6. 建議將本案機車位修正設置於法定退縮範圍外。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設計單位補充說明基地與公園有高程差距，故未調整該處停車配置，請設計單位加強說明後提請委員討論。 2. 經查生態池修改為景觀池，請設計單位加強說明後提請委員討論。 3. 設計單位已補充配水池與周邊環境相關圖說，請於會中加強說明後提請委員討論。 4. 設計單位係以不同高度之圍牆處理基地內外高程差，請於會中加強說明後提請委員討論。 5. 設計單位已補充各類型圍牆相關圖說，請於會中加強說明後提請委員討論。 6. 已修正。 	<p>5-12、5-14、5-18~20、5-24</p> <p>5-2~9</p> <p>3-1~2、5-1-1</p> <p>5-18~26</p> <p>5-18~26</p> <p>4-2</p>
<p>(三) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議增設行動不便機車位 1 輛。 2. 本案陽台及露台之水平欄杆，請依「建築技術規則」第 38 條修正為垂直欄杆。 3. 本案北側公司田溪整治計畫範圍，請設計單位洽新北市水利局釐清。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 未修正為垂直欄杆，惟為加強安全性，欄杆內部已加裝玻璃，請設計單位加強說明後提請委員討論。 3. 設計單位已洽新北市政府水利局釐清目前暫無公司田溪整治計畫。 	<p>4-2</p> <p>4-10</p> <p>6-8</p>

第 101 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>4. 報告書第 4-2 頁全區配置圖與第 5-1-1 頁景觀配置圖之車位配置不同，請重新檢核。</p> <p>5. 本案汽機車之臨時停車位數量不得計入法定車位數，請依審議規範檢討修正。</p>	<p>4. 已修正。</p> <p>5. 已修正</p>	<p>4-2 、 5-1-1</p> <p>4-2</p>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 133-1、135-1、136 地號合康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	<p>本案合併 3 筆地號土地申請都市設計審查，並擬保留原審查通過之時程獎勵容積。說明如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 133-1、136 地號（面積 8800.79 m²），135-1 地號（面積 2206.75 m²）依土管要點第 49 點申請開發時程獎勵，分別經本審查小組第 38 次、第 49 次會議審查通過，取得法定容積 15% 時程獎勵容積（3036.27 m²、761.33 m²），本次合併 3 筆土地辦理變更設計，擬維持原建照時程獎勵容積共約 3797.6 m²（法定容積 15%）。 2. 參照本審查小組第 102 次會議討論第 3 案（亦屬合併基地，擬維持原有建照已取得獎勵容積案）決議略以：「本案原則同意合併，可視為舊案，惟須作變更前後對照圖說，…，應可維持原有建照已取得之時程獎勵及停車獎勵。」之案例，本次合併後應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，則不符時程獎勵原意，請設計單位加強說明後，提請委員討論。（P.8-1）
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	<p>本案合併 3 筆地號土地申請都市設計審查，並擬保留原審查通過之增設停車空間獎勵容積。說明如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案 133-1、136 地號，135-1 地號分別經本審查小組第 38 次、第 49 次會議審查通過，取得停車獎勵容積 750 m²、300 m²，本次合

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>併 3 筆土地辦理變更設計，擬維持原建照停車獎勵容積共約 1050 m² (約法定容積 4.15% 之停車獎勵容積)。</p> <p>2. 參照本審查小組第 102 次會議討論第 3 案(亦屬合併基地，擬維持原有建照已取得獎勵容積案)決議略以：「本案原則同意合併，可視為舊案，惟須作變更前後對照圖說，…，應可維持原有建照已取得之時程獎勵及停車獎勵。」之案例，本次合併後應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，應視為新案，停車獎勵容積應重新審查，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>3. 本案停車總數超過 150 部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送新北市政府交通局審核，請設計單位於定稿本時補充交通影響評估核准相關證明文件。(P. 6-1)</p>
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	<p>1. 經查本案西側退縮建築空間幾乎全部為硬鋪面，東側及南側開放空間之硬鋪面比例也較高，請考量增進透水率與種植喬木之自然覆土需求，減少設置硬鋪面。請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-1、5-7)</p> <p>2. 經查報告書未見本案人工地盤上之喬木覆土深度剖面圖說，請補充，並建議以自然土坵方式營造有高程變化的景觀庭園。(P. 5-1~5-5)</p> <p>3. 經查本案未依土管要點及審議規範規定檢討綠化面積率及應種植之喬木數量，請補充相關檢討。(P. 5-3~5-5)</p> <p>4. 請補充 2 長向基地全區景觀剖面圖，俾利查核整體景觀及高程設計內容。</p> <p>5. 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. 5-1)</p>
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	<p>1. 請考量社區居民之便利性，建議於本案基地西向增設人行出入口，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-4)</p> <p>2. 請補充說明本案設計之人行動線鋪面高程是否皆為順平，以利行動不便人士及嬰兒車通</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>行。(P. 4-4)</p> <p>3. 請補充標註本案車道寬度及坡度。(P. 7-3~4)</p> <p>4. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-4)</p>
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	<p>1. 本案建築物最高高度為 73.5 公尺，與都市設計審議規範附圖六（各街廓建築物高度管制規定示意圖規定）之 51 公尺不符，請設計單位說明本案突破審議規範建築物高度規定之理由及回饋或環境補償措施後，提請委員討論。(P. 7-6~7-9)</p> <p>2. 本案建築物外牆之空調設備美化方式之遮蔽效果不佳，且缺乏整體建築設計感，請考量都市景觀品質，加以改善。(P. 4-11)</p> <p>3. 依審議規範規定建築物開口使用之玻璃材質應不具反射性，請補充標註於報告書中。(P. 4-8、4-10)</p> <p>4. 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後提請委員討論。(P. 7-8~7-11)</p>
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	<p>1. 經查本案垃圾貯存空間位於地下一樓東側，考量社區居民倒垃圾之便利性，建議增設垃圾子母車放置地點，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 7-11)</p> <p>2. 請取消與開放空間和建築外觀、景觀設計等無關之內容，並加強補充與前開項目相關之說明。</p>
八	其他	-	<p>1. 請補充標註鄰幢間隔之檢討內容標示於相關圖說，以利審查。(P. 7-5~7-9)</p> <p>2. 經查報告書之地下車道剖面圖與本案設計不符，請修正。(P. 7-11)</p> <p>3. 經查本案建築高度標示不清晰，請修正，以利審查。(P. 7-7)</p> <p>4. 本案送審報告書封面之地號內容及查核表多處誤植及缺漏，請參照作業單位查核之內容補充修正。</p>