**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 56 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 2 開發區公司田段 60 地號衛生設施或社區教育設施及集合住宅新建工程都市設計審議案」

作業單位初審意見

本案經查核內容如下，請設計單位予以補正或說明：

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 60 地號衛生設施或社區教育設施及集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	依據	初 審 意 見
一	基地及建築配置	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案報告書多處內容顯示其使用組別及性質不盡相同，請設計單位查明後修正，如有設置騎樓、臨時停車位及裝卸停車位之必要，請依相關規定檢討設置。(報告書 P1、2、3、9、10、17、20、27、29) 2. 依左列規範二十二、(二)1. 規定，住宅區內不得設置廣告物，但第 4 種、第 5 種、第 5-1 種、第 6 種住宅區做商業使用時，其設置廣告物經主管機關核准者不在此限。請設計單位補充說明本案設置廣告物之需求。(報告書 P27)
二	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"> 1. 依左列規範附圖二所示，本案南側須留設 6 公尺開放空間，經查報告書本案僅留設 3 公尺之側院(綠帶)，請設計單位說明並提請委員討論。(報告書 P11) 2. 依左列規範四、(一)2. 規定沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設規定寬度之人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理。本案留設 6 公尺之沿道路指定留設帶狀式開放空間內，應留設 3 公尺人行步道及 3 公尺綠

			<p>帶，經查報告書 P11、16、20，顯示應留設之綠帶不足 3 公尺，請設計單位考量調整。</p> <p>3. 經查核報告書 P11，本案西側退縮地留設之綠帶有數個行人出入口，建議設計單位酌予減少，以維持綠帶之完整性。</p> <p>4. 依左列規範十七、(二)規定垃圾貯存空間位於室內或地下層者，其車道淨高應在 2.5 公尺以上。經查核報告書 P13、14，車道淨高不足 2.5 公尺，請設計單位修正。</p>
三	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	<p>1. 因報告書 P9、29 顯示本案地上 2 層作為事務所及工商服務業使用，請作業單位補充相關之平面圖說。</p> <p>2. 本案所附都市設計審議查核表中，若干查核項目內容與參照頁次不符，請設計單位補正。</p>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 231 地號衛生設施或社區衛生教育設施及集合住宅新建工程都市設計審議案」

作業單位初審意見

本案經查核內容如下，請設計單位予以補正或說明：

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 231 地號衛生設施或社區衛生教育設施及集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	依據	初 審 意 見
一	相關法令檢討	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書 P9 文字敘述土地接管日為「96 年 8 月 8 日」，惟報告書並未檢附相關證明文件，「二、土地點交事宜」僅為權狀資料 (P35)，請補充，俾利檢核本案申請獎勵容積 15% 是否符合規定。(第 8、49 點) 2. 報告書 P16 縱向剖面圖係以圖面檢討後院深度比之法規，惟請明確標示後院深度之尺寸，俾確認符合法規。(第 11 點)
二	開放空間系統	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"> 1. 基地南側臨 20m 新市路一段「指定留設 6m 帶狀式開放空間」，惟本案配置圖與平面圖顯示開放空間上部有 2m 陽台，考量新市路一段開放空間之整體性，建議設計單位仍依審議規範留設 6m 帶狀式開放空間。(P10、11) 2. 請於開放空間設計圖明確標示指定留設開放空間之位置與尺寸；請於基地配置計畫圖明確標示地下開挖範圍、陽台投影線，俾利檢核開放空間與景觀植栽設計。(P10、11) 3. 請明確標示地下室進出風口、緊急發電機通風口，俾利檢核是否影響開放空間設計、或符合審議規範二十、(五) 規定。(P10、11)
三	景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「喬木植栽覆土深度示意圖」表示覆土深度 150cm，但經檢視剖面圖 A、D，喬木植栽覆土深度皆不足，請修正設計；並請修正圖說

		審議規範	<p>為景觀設計剖面圖（非示意圖）。另請放大景觀剖面圖，明確標示縱向尺寸，俾利檢核景觀設施之高度設計。(P19)</p> <p>2. 本案基地臨新市一路一段與 12m 道路之喬木植栽皆位於地下開挖範圍，基地東側 3 喬木雖未位於地下開挖範圍，但較大綠化面積係位於建物投影範圍內，另基地北側綠帶並未位於地下開挖範圍，卻僅栽植灌木群，建議修正設計增加有效綠化面積。(P10)</p> <p>3. 審議規範十九、(一)5. 沿道路指定留設開放空間第一排植栽應與行道樹相同，新市一路行道樹為水黃皮，本案為苦楝、桂花，請設計單位說明。</p> <p>4. 「綠化面積說明」計算有誤，並未扣除 3 個柱位或牆面面積，請檢核修正。另，衛生設施或社區教育設施單元(1)有向外開門，依設計與使用慣例，應有硬鋪面，然圖說顯示直接接草坪，請確認設計後修正綠化面積。(P20)</p>
四	交通運輸系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 機車車道於人行道處並未設計出入口，請修正設計；另，本案汽車車道出入口寬已達 5.5m，若再加計機車車道出入口，則過寬之車道將影響人行道使用及安全，請考量機車與汽車車道出入口合併設計，以符審議規範五、(一)之精神。(P25)</p> <p>2. 「停車空間及車道出入口動線規劃」乙節，請明確標示汽車車道出入口寬度。(P25)</p>
五	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. 南向立面圖及北向立面圖之陽台設計，顯示以格柵完全封閉、並上色，此封閉式設計除增加建物量體感之外，請以大樣圖說明陽台設計，並詳細說明是否符合消防逃生等法規，俾供台北縣政府審查。</p> <p>2. 請以圖面檢核本案斜屋頂之斜率符合審議規範十二、(二) 3. (5)規定。</p> <p>3. 經檢視本案剖面圖 (P16)，各段平面設計不同，請補充二~五層之標準平面圖，俾利檢核</p>

			<p>量體配置。另十一~十三層之標準平面圖左側虛線標示陽台似有誤繕，請補充修正。(P13)</p> <p>4. 本案報告書北向立面圖多處與平面圖說不符，請修正圖面俾利檢核設計。</p> <p>5. 依本案設計，臨新市一路一段應有雙排喬木（人行道與帶狀開放空間各植1排），惟視覺模擬圖僅有1排喬木，請查明後修正。</p>
六	其他	<p>建築物及土地使用分區管制要點（第7點）</p> <p>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範</p> <p>淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊</p>	<p>1. 有關本案土地使用，一層平面規劃為衛生設施、社區教育設施，計5個單元，請說明實際的使用需求。(P11)</p> <p>2. 基地現況分析之容積率資料有誤(348%)，依報告書指出申請獎勵容積率為15%，則容積率是否應為368%，請再檢核。(P4)</p> <p>3. 依規定「都市計畫圖地形圖比例尺至少1/1000為底圖，並包含500公尺半徑涵蓋範圍，…」，本案報告書圖不符規定，請修正。(P4、5)此外，以下資料請補充： (1) 請於現況高程圖說明人行道高程，俾利檢核與本案指定帶狀開放空間之高程關係。 (2) 報告書P6照片1顯示新市路一段人行道有喬木植栽，請於適當圖面標示現況植穴位置，俾利檢核本案開放空間、植栽設計，與人行道喬木植栽設計配合良好。</p> <p>4. 報告書建築空間計畫表「允建最大樓地板面積」5735.89 m²似為誤繕，請再檢核。(P9)</p> <p>5. 報告書建築空間計畫表「設計容積率」標示為368% (=容積率)，惟報告書內似未見本案設計容積總樓地板面積，請說明該容積率數字計算來源。</p> <p>6. 有關廣告物設置之規定與設計，請於圖面上標示基本尺寸，俾利確認符合法規。(P30)</p>

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 90 地號興格米蘭金典大樓集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案」

本案前經本小組 96 年 3 月 27 日第 35 次會議審查決議修正後通過，且提送之都市設計報告書定稿本業經本部同意在案；惟業主因氣候因素，請設計單位增加設置雨遮。經查本案變更內容計有立面變更、窗戶型式及尺寸大小變更等項，爰提請委員討論。

作業單位初審意見

本案經查核變更內容如下，請設計單位予以補正或說明：淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段90地號興格米蘭金典大樓集合住宅新建工程第1次變更都市設計審議案

項次	變更內容	作業單位初審意見	參見圖說
一	平面變更： 4~15樓室內隔間位置調整，且配合變更窗戶型式及尺寸大小。	平面變更非都市設計審議範圍，不予審議，惟2~3樓室內隔間位置是否調整，請設計單位予以確認。	P4、5
二	立面色彩計畫	經查本次圖面與定稿本之立面色彩計畫所呈現色彩略有不同，惟色彩係數相同，請設計單位說明立面色彩並提請委員討論。	P7、9、11、13
三	立面變更： 1. 東向立面：1~2樓變更窗戶型式及尺寸，3~15樓變更窗戶型式及尺寸並增加設置雨遮，部分調整窗戶位置。 2. 南向立面：1~2樓變更窗戶型式及尺寸，3~15樓變更窗戶型式及尺寸並增加設置雨遮。 3. 西向立面：2樓變更2處窗戶型式及尺寸，3~15樓變更窗戶型式及尺寸並增加設置雨遮，部分調整窗戶位置。 4. 北向立面：2樓變更1處窗戶型式及尺寸，3~15樓變更窗戶型式及尺寸並增加設置雨遮。	經查本案立面增加設置雨遮，依審議規範第二十八點(五)規定，花台(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過2m，由本署審查後同意，惟因本案於定稿本中並未設置雨遮，請設計單位說明並提請委員討論。	P7、9、11、13
四	其他	透視圖未見變更後圖面，請設計單位補充。	

臨時提案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 204 地號
集合住宅新建工程都市設計審議案」

本案經查核結果，設計單位仍有部分設計內容未完全
依第 55 次會議之決議及作業單位意見修正，請設計單位予
以補正或說明。

一、作業單位初審意見

審查項目	都市設計準則依據	第 55 次初審意見	修正情形查核	參見圖說
基地配置	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	請設計單位說明本案西側及面向中庭住戶消防救災之規劃，及其退縮空間設置之圍牆及機車坡道，是否影響消防車輛的進出動線。(P. 4-3、4-4)	經查報告書仍未針對本案面向中庭住戶說明消防救災之規劃，僅示意避難區域，請設計單位補充說明。	4-20
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	1. 請設計單位考量調整本案西側圍牆裝設之位置，以配合鄰地留設較寬闊之人行空間供民眾使用。 (P. 4-8) 2. 經查報告書 P. A4-1、A4-2，顯示其喬木種植位置之覆土深度不足 100 cm，且報告書 P. 5-5、5-9 之內容不足判斷覆土深度是否足夠，請設計單位說明，並補充中庭景觀斷面圖說。	1. 經查本案圍牆設置已改由綠籬取代。 2. 經查報告書已增加中庭景觀斷面示意圖說，植栽覆土深度為 120 cm 以上。	4-03 4-10 5-10

其他	<p>淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範</p> <p>淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊</p>	<p>1. 由於建築技術規則之檢討內容，相關法規已有明文，且都市設計審議的內容為空間環境概要性審議，並非審議其建築設計，所以涉及建築技術規則部分本小組不予審議，建議本案報告書內所有圖面毋須繪製放樣線，請設計單位取消。 (P. A1-2~A2-10)</p> <p>2. 請設計單位針對開放空間管理維護部分說明維護管理機制，其餘有關管理委員會組織、基金運作、住戶和睦或門制管理等部分並非都市設計審議範圍，請設計單位取消相關內容。(附件 P. 1~9)</p> <p>3. 本案所附都市設計審議查核表中，若干查核項目內容與參照頁次不符，請設計單位補正。</p>	<p>1. 經查設計單位已改善圖說內容之表達。</p> <p>2. 經查開放空間管理維護機制之內容，大部分仍非關都市設計審議範圍，建議設計單位整合附件一、二內容並酌予增修。</p> <p>3. 經查已改善。</p>	<p>附 1~5</p> <p>3-1~2</p>
----	---	--	---	---------------------------

二、會議決議修正情形查核

第 55 次會議決議	修正情形查核	參見圖說
<p>1. 請重新評估停車需求，若無增設停車空間之必要，建議取消因增設停車空間所增加之容積獎勵，以塑造較佳的建築量體配置，並提升公共空間之景觀品質。</p>	<p>1. 本案已增加交通影響及停車管理計畫，並針對基地量體配置提出 2 改善方案，惟未提出地區停車需求等評估資料，請設計單位妥予說明後，提請委員討論。</p>	<p>7-1~4</p> <p>5-8~9</p> <p>5-11~</p>

2. 請配合臨公司田溪之河岸景觀進行整體規劃，調整本案臨溪面之開放空間及景觀設計，並取消或調整圍牆之設置位置。	2. 本案圍牆設置已改由綠籬取代，本案臨河岸景觀及開放空間之改善方案，提請委員討論。	5-12 4-4 4-11~
3. 本案屋頂造型同意放寬為平屋頂設計，惟天際線仍應予以變化，並請加強屋突之設計，且應採漸層退縮的設計。	3. 本案已針對屋突及天際線變化提出改善方案，提請委員討論。	4-12
4. 報告書內容無法充分說明建築量體與外部空間之對應關係，請於下次會議審議時，可考量以量體模型補充說明。	4. 設計單位表示將於會中展示基地配置及建築量體模型。	A3-1~ A4-2
5. 請依規定正確標示後院深度於報告書相關圖面。	5. 經查已改善。	

三、本次查核後之意見

1. 本案依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」申請增設獎勵停車位 687 部，依前開要點第 13 點「...停車總數量超過 150 部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。」本案交通影響評估審查乙節之辦理情形，請設計單位於報告書中補充臺北縣政府審核情形。
2. 設計單位針對本案配置提出 2 改善方案，為配置較開放之空間，故以較低之建蔽率設計，預計部分建築高度將超出「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範」之 50 公尺限高，需提請委員討論是否同意放寬。
3. 請補充設計單位用印及簽章於申請書、委託書及都市設計審議查核表。