

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 58 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 48 地號集合住宅新建工程都市設計審議案」

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1 開發區，土地使用分區屬第 5 種住宅區，法定建蔽率為 35%，容積率為 320%。基地面積約為 3584.84 平方公尺，僅西側臨 12 公尺計畫道路，為基地唯一出入道路，向北接 40 公尺新市二路四段，西側以及北側皆為第 5 種住宅區土地。本案依土管第 49 點申請時程獎勵（計申請建築物容積率獎勵放寬 15%）。

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。

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 48 地號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 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計	1. 本案依規定最小後院深度應留設為 9.98M (49.9*0.2)，惟經查本案後院深度不足，請設計單位仍依規定修正設計。 2. 本案於 3 公尺側院範圍內設置車道，請修正設計，確實留設側院空間。 3. 本案臨幢間隔計算有誤，請設計單位修正以柱中心計算，並於圖面適當標示尺寸，俾確認符合法規。 4. 基地南側臨公司田溪，應退縮 6 公尺建築，本案設計未檢討此項法規，經檢核圖說不符規定，請修正設計。

		審議規範	5. 請補充檢討本案地下開挖率。
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	1. 本案基地南側臨公司田溪，請補充臨溪側開放空間之景觀設計斷面圖（應包括溪谷與對岸部分），並請設計單位說明開放空間之設計如何對應公司田溪自然景觀與河岸自行車道。 2. 本案基地地形高差甚大，由 39.78 公尺降至 27.5 公尺，然而本案設計高程為 39.5 公尺，故請於配置圖上修正並繪製本案設計之整地規劃，並請說明基地南側建物之 G.L. 高程，請參考審議規範十六、附圖 7 之整地建議圖。 3. 開放空間設計圖請標示高程設計，目前圖說尚無法檢核開放空間設計是否妥適。依 P. 14、15 長短向剖面圖顯示，G.L. 高程更高於現況地形 150 公分，即整塊基地地盤抬高，有礙開放空間之連續性，且將使地表逕流排向道路與鄰地，實有未妥，請修正設計高程。 4. 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、是否符合審議規範二十、(五)規定。(P. 10-11)
三	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. 基地南側沿公司田溪之 6 公尺退縮建築空間及西側沿道路 6 公尺指定留設開放空間，應以開放供公眾使用為主，如有其他社區庭園景觀設施，皆請退出 6 公尺範圍外。並請說明基地西南角之圓形戶外梯之設計與功能。 2. 請補充檢討植栽數量計算式，並以大樣圖說明覆土深度。 3. 請補充鋪面材料之色彩係數及工法。 4. 請確認本案是否有圍牆設計，並於 P. 12 基地配置圖上清楚標示。
四	交通運輸系統	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	1. 請依法規檢討停車數量計算式，並補充於都市設計報告書。
五	建築量體	淡海新市鎮第	1. 本案建築物量體配置，臨公司田溪建物較北

	配置、高度、造型、色彩及風格	1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	側建物高一層樓，為公司田溪景觀，量體配置請考量以南側建物應低於北側建物之方式為宜。 2. 本案建築西向立面係面對出入道路，故請加強立面設計。 3. 審議規範規定以斜屋頂設計，本案如無法以斜屋頂進行設計或有其他設計構想，請加強說明。 4. 請補充本案立面圖。
六	其他	淡海新市鎮第1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計 審查作業手冊	1. 基地現況部分，請補充公司田溪照片、或圖說，俾利了解基地與溪谷之關係。 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。 3. 建議刪除本報告書中附件二住戶管理公約。 4. 本案報告書圖說幾乎皆無尺寸標示，實有礙報告書之審查，請設計單位修正書圖。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 178-1、178-2 地號集合住宅新建工程都市設計審議案」

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1 開發區，面積約為 5001.65 平方公尺，土地使用分區屬第 3-1 種住宅區，法定建蔽率為 50%，容積率為 230%。基地北側、南側、西側均臨第 3-1 種住宅區土地，東側臨 12 公尺計畫道路。本案依土管第 49 點申請時程獎勵(計申請建築物容積率獎勵放寬 15%)。

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：

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	1. 本案車道出入口設置位於 T 字形路口處，請考量交通安全性並依左列規範第四章交通運輸系統十、(一)予以調整車道出入口之設置位置。(報告書第 8、22、24 頁) 2. 依左列規範附圖二顯示，本案西側及北側為基地內指定留設 6m 帶狀式開放空間(左右基地各留設 3m)；此指定留設開放空間，依都市設計審議規範第三章(四)第 2 點第 3 款應臨接基地境界線留設 2 公尺人行步道，請依規範修正設計且供公眾使用，並應保持動線順暢並與鄰地整體規劃設計。 3. 請設計單位依土管要點規定檢討同棟建築物各面相對部分之間隔距離，並請以立面或剖面圖說清楚標示，以利查核。另，一層管委會空間、川堂是否計入樓地板面積、建蔽率，請設計單位說明(報告書 P.11) 4. 本案北向立面係面對「基地內指定留設 6m 帶狀式開放空間」，但該向立面卻以樑柱外露且未開窗方式設計，考量開放空間之景觀，請加強立面設計。(報告書 P.27) 5. 本案受限於基地形狀，建築物採取細長形設

			計，單棟建築立面長達 52-69 公尺，是否妥適提請討論。
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	1. 經查報告書第 16 頁，本案基地喬木種植數量不足，請設計單位依左列規範第七章景觀計畫、十九(一)內容檢討補足。 2. 經查報告書第 17 頁，其內容不足判斷喬木種植覆土深度是否達 150cm，請設計單位補充景觀斷面圖說，並註明覆土深度。 3. 經查報告書未說明本案是否設置圍牆，請設計單位補充，若有設置圍牆，請依左列規範相關規定設置。 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，經查報告書未見車道剖面圖，請設計單位補充。 5. 報告書 P.18 景觀剖面圖，請標示橫向、縱向尺寸，俾利檢核景觀設施之高度與空間設計，並請標示高程設計。
三	其他	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案車道配置於 3 公尺側院範圍內，請修正設計。 2. 請補充綠化面積率計算式，以利查核。(報告書第 13、19 頁) 請補充計算式檢討法定機車停車位數。 3. 報告書 P. 7 照片顯示基地周邊有人行步道，請補充標示於配置圖、平面圖等相關圖說。 4. 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，其餘有關公寓大廈管理委員會組織及基金運作部分並非都市設計審議範圍，請設計單位取消。(報告書第 33 頁) 5. 經查報告書中的平、立、剖面圖多未依比例繪製，也未標示比例或相關審查數據，且圖面指北方向相反造成審查困難，請設計單位補正。 6. 請設計單位補充報告書圖使用同意書簽章。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 178-3、178-4 地號集合住宅新建工程都市設計審議案」

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1 開發區，面積約為 5118.44 平方公尺，土地使用分區屬第 3-1 種住宅區，法定建蔽率為 50%，容積率為 230%。基地北側、南側、西側均臨第 3-1 種住宅區土地，東側臨 12 公尺計畫道路。本案依土管第 49 點申請時程獎勵(計申請建築物容積率獎勵放寬 15%)。

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：

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	1. 本案車道出入口設置位於 T 字形路口處，請考量交通安全性及左列規範第四章交通運輸系統十、(一)內容予以調整車道出入口之設置位置。(報告書第 8、22、24 頁) 2. 依左列規範附圖二顯示，本案西側及北側為基地內指定留設 6m 帶狀式開放空間(左右基地各留設 3m)；此指定留設開放空間，依都市設計審議規範第三章(四)第 2 點第 3 款應臨接基地境界線留設 2 公尺人行步道，請依規範修正設計且供公眾使用，並應保持動線順暢並與鄰地整體規劃設計。 3. 本案受限於基地形狀，建築物採取細長形設計，單棟建築立面長達 52-69 公尺，是否妥適提請討論。
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	1. 經查報告書第 16 頁，未列本案基地喬木種植數量，請設計單位依左列規範第七章景觀計畫、十九(一)內容檢討。 2. 經查報告書第 17 頁，其內容不足判斷喬木種植覆土深度是否達 150cm，請設計單位補充景觀斷面圖說，並註明覆土深度。 3. 經查報告書未見說明本案是否設置圍牆，請設

			計單位補充，若有設置圍牆，請依左列規範相關規定設置。 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，經查報告書未見車道剖面圖，請設計單位補充。 5. 報告書 P. 18 景觀剖面圖，請標示橫向、縱向尺寸，俾利檢核景觀設施之高度與空間設計，並請標示高程設計。
三	其他	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案車道配置於 3 公尺側院範圍內，請修正設計。 2. 請設計單位依土管要點規定補充檢討同棟建築物各面相對部分之間隔距離及綠化面積率計算式，以利查核。(報告書第 13、19 頁) 3. 請補充綠化面積率計算式，以利查核。(報告書第 13、19 頁) 請補充計算式檢討法定機車停車位數 4. 報告書 P. 7 照片顯示基地周邊有人行步道，請補充標示於配置圖、平面圖等相關圖說。 5. 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，其餘有關公寓大廈管理委員會組織及基金運作部分並非都市設計審議範圍，請設計單位取消。(報告書第 33 頁) 6. 經查報告書中的平、立、剖面圖多未依比例繪製，也未標示比例或相關審查數據、圖面指北方向相反，且許多圖面模糊不清晰造成審查困難，請設計單位補正。 7. 請設計單位補充報告書圖使用同意書簽章。