

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 61 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 121、122、123 地號事務所及工商服務業集合住宅新建工程都市設計審議案」第 1 次變更設計

作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 121、122、123 地號事務所及工商服務業集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	1. 本案 122 地號（11,501.59 平方公尺）前經都市設計審議，取得時程獎勵為法定容積之 15%（3968.05 平方公尺），本此申請變更設計案，合併 121、123 地號，以目前時間點計，此二土地僅得申請時程獎勵 10%。本案 122 地號得否維持原時程獎勵 15%，以上提請委員討論。（請參考內政部 87.8.6 台內營字第 8772442 號解釋函） 2. 本案地下開挖率依左列要點設計為 70%，惟本案基地屬於行政院核定之山坡地，在尚未完成山坡地解編程序前，仍應符合建築技術規則山坡地建築專章規定，故依第 267 條規定本案地下各層最大樓地板面積 16,549.84 平方公尺（地下開挖率 67.5%），請修正設計。（P.6-01、6-09） 3. 同上，本案最高建築物高度為 49.2 公尺，惟依建築技術規則山坡地建築專章第 268 條規定建築物高度不得高於 47.3 公尺，請修正設計。（P.6-17、6-18） 4. 請設計單位補充標示建築物相對部分之距離、天井周圍建築物立面開窗位置，俾查核是否符合左列土管要點第 13 點規定。（P.6-13）
二	申請設置公共開放	淡海新市鎮特定區第 1 期細	本案依左列要點第 45 點申請設置公共開放空間，並申請獎勵樓地板面積 5,607.88 平方公尺、

空間	部計畫建築物及土地使用分區管制要點	公共服務空間面積 2,338.02 平方公尺，獎勵容積計 28.39%。 1. 依左列要點第 47 點「…得增加之樓地板面積 (ΔFA) 按下式核計，$\Delta FA = S \cdot I$」(S：開放空間有效總面積，I：鼓勵係數)，亦即，本案申請公共開放空間之獎勵容積樓地板面積係依土管要點，且僅以此項為限；並非依據建築技術規則第 285 條，不包括公寓大廈留設於地面層之公共服務空間。故本案申請公共服務空間面積 2,338.02 平方公尺一項不得計入，請刪除，僅開放空間獎勵面積 5,607.88 平方公尺一項得計入。(P.6-01) 2. 本案廣場式開放空間有 4 個小分區，有關其廣場之認定依要點第 47 點說明如下，本案公共開放空間之相關公益性、及其設計，提請委員討論： (1) 南側之廣場式開放空間，有社區大門圍蔽，並未開放供公共使用，不符合「公共開放空間」之基本定義。 (2) 東南南側廣場式開放空間，是否符合建築技術規則第 283 條「…於住宅區、…為二百平方公尺以上，…」請說明。 (3) 東南東側廣場式開放空間，與相鄰廣場高程差達 3 公尺，且無樓梯可通達，顯然無法開放供公共使用，不符合建築技術規則第 283 條廣場式開放空間之定義，請修正或刪除。 (4) 東側廣場式開放空間與道路高程差達 2 公尺，顯然並未與道路連通，不符合建築技術規則第 283 條廣場式開放空間之定義，請修正或刪除。 3. 本案廣場式開放空間有 4 個小分區，其有效面積之計算式與說明仍有部分待釐清，例如，南側廣場式開放空間高程差達 4.2 公尺，其有效係數應為 0.6；東南南側廣場式開放空間高程達 4 公尺，其有效係數應為 0.6；東側廣場式開放空間顯有高程差（似為 2 公尺），但圖面未標示數值等，請再依建築技術規則第 284 條修正報告書第 6-6~6-8 頁之計算式與面積。 4. 另本案沿街步道式開放空間(6 公尺範圍以外)
----	-------------------	---

			因建築配置產生不規則部分，依台北縣政府「建照執照預審委員會」第186次會議決議，應提預審委員會審定，至於本案是否認定為「公共開放空間」，提請委員會討論。 5. 本案主要為住宅用途，與「公共開放空間」之公共性互斥，依台北縣政府「建照執照預審委員會」第186次會議決議，一樓設置住宅之建築物，須於範圍內全長留設2公尺寬之緩衝空間，並不得計入有效面積。本案公共開放空間之計算是否援引北縣決議辦理，提請委員會討論。
三	申請增設停車空間	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	本案依左列要點第59點申請增設停車空間，汽機車停車位各228個，計取得獎勵樓地板面積3,800平方公尺，獎勵容積計15.50%。 1. 本案法定汽車停車位692個，計實設汽車停車位920個、機車停車位1067個，依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」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。」請設計單位補充本案交通影響評估送臺北縣政府審核情形。(P.1-05) 2. 請加強地面層停獎專用樓電梯週邊景觀設計之開放性，俾利提升停獎車位之公共性。另依前開停獎要點，本案應增設機車停車位228個，請修正設計。 3. 請於平面圖分別標示法定及獎勵機車停車位(P.6-10、6-11)；請補充標示汽、機車道出入口之寬度(P.6-11、6-12)。
四	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. 請設計單位補充標示本案人行步道之寬度，俾查核本案人行步道淨寬度是否符合左列規範第三章人行空間及步道系統、第五點(四)1.(2)之相關規定。(P.5-07) 2. 考量40公尺濱海路之街道景觀綠化品質，本案沿道路指定留設帶狀式開放空間請縮減社區開口寬度，並增加綠化面積完整性、與喬木植栽。 3. 依左列規範附圖四所示，本案基地西南側之鄰里商業區將規劃指定留設4公尺騎樓或頂蓋式通廊，且其人行步道設計於外側，請設計單位考量人行動線之連貫性，於本案基地西側之

			南、北端，規劃可順平銜接鄰地之方式。 (P.5-05)並請補充(拼貼)鄰地之帶狀式開放空間設計圖，俾利檢核二基地之設計能否配合。本案開放空間之設計提請委員討論。 4. 經查本案基地高程差最高達 7.5 公尺，為利查核本案之景觀開放空間，建議設計單位補充至少東西及南北 2 向開放空間之全向剖面圖說(至少應包括二沿道路指定留設開放空間)。(P.5-03、5-04)
五	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. 依本案景觀設施高程圖(P.5-02)，建築物 E 棟~I 棟之地下一層突出於道路以上，故請於相關立面圖、模擬圖，補充說明地下一層立面、地下層與開放空間景觀設施之空間設計。 2. 依左列規範第七章景觀計畫、十九(一)，本案之喬木種植數量應為 490 棵，經查本案喬木僅 240 棵(扣除孟宗竹、錐形羅漢松、馬尼拉椰子)，不符規定；惟種植過密的喬木，對樹木生長有不良影響，本案喬木種植計畫與數量提請委員討論(P.5-05、5-06)。另本案沿 40 公尺濱海路種植 2 排優形蒲葵，請考量樹冠較寬或既有行道樹之樹種。 3. 基地景觀配置圖上，建築物棟間有淺褐色方塊標記，請說明是否計入建蔽率，倘為土管要點第 7 點規定之「通道」，其面積得不計入建蔽率及容積率，「惟同一基地內通道部份之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%」，請依法規檢討修正；另基地東南東、東南南側之開放空間內，有深褐色方塊標記之設施，請說明是否為有頂蓋亭子。 4. 請補充屋頂層平面圖、本案屋頂突出物部分之相關剖面圖說，俾檢視其造型、空間機能與使用。(P.6-17、6-18) 本案設計採平屋頂設計，請設計單位以鏤空、多層次、且輕巧為原則進行設計。本案建築立面造型、色彩及屋頂突出物提請委員討論。 5. 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。本案屬第 3 種住宅區，依規範不可設置廣告物，請考量取消。

			(P. 5-09) 6. 請補充本案社區中間人工地盤上之植穴設計與喬木覆土深度的標示及相關剖面圖說。基地景觀剖面圖請補充標示景觀牆與設施之高度，景觀剖面圖上請補充建築結構體、景觀設施構造物（植穴等），俾利說明是否降板設計（P. 5-03~04）。 7. 請於配置圖中補充標示基地內之機械排風設施、廢氣排出口、通風口、緊急發電機通風口等地面突出物設施，以及美化之圖說。 (P. 5-08)
六	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	1. 本案一層平面設置事務所及工商服務業，請依規定檢討設置騎樓、臨時停車空間、裝卸位。 2. 經查本案垃圾貯存空間位於地下層，請設計單位補充車道剖面圖。(規範十七、(二)規定，車道淨高應在 2.5 公尺以上)(P. 6-10~11、6-17~18) 3. 請設計單位補充說明本案圍牆是否設置於退縮建築範圍內，並補充說明其設置位置及設計。(P. 5-01~5-04) 4. 請設計單位補充本案空調設備位置及美化方式說明內容。 5. 審議規範十一(二)4.「配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統。」請設計單位說明本家中水道系統規劃與設計。
七	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 報告書 P. 3-02 基地現況調查，請補充說明既有人行道之寬度、高程、鋪面材質，及行道樹配置、樹種；並請說明照片 6 之路緣石是否為公共設施、或人行道邊界。 2. 報告書 P. 4-03 建築防災分析，基地東側之消防作業動線，似有高程差（2 公尺），且設置有頂蓋之通廊，請說明是否得以容納消防救災車輛通行。 3. 供行動不便者使用設施說明，本案基地南側入口樓梯旁配置有斜坡道，惟社區內戶外階梯（高程由+680 降至+320 公分）並未配置斜坡道，將造成社區內行動不便者無法到達社區內另一側，請考量修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 62 地號集合住宅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，請設計單位予以補正或說明。

一、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 62 地號龍皇開發集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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	1. 經查本案申請停車空間獎勵（汽、機車各增設 46 部），且實設汽車停車位數 256 部、機車停車位 292 部，依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」第 13 條規定，停車總數超過一五〇部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送該府交通局審核，請設計單位補充相關證明文件說明，並提請委員討論（報告書 P. 5、P. 6、P. 10、P. 11） 2. 經查本案申請開發時程容積獎勵，預定開工日為 97 年 12 月 12 日，建議設計單位應考量停車空間獎勵（含交通影響評估）之審議時程，以配合申請開發時程容積獎勵（P. 4、P. 5、P. 6）。 3. 請補充單元平面圖，俾利檢核同幢建築物各向相對部份之規定。
二	開放空間系統	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	1. 依土管要點第 11 點規定，最小後院深度應留設為 9.86M（49.3*0.2），惟經檢核圖說本案後院深度不足（約 7M），請修正（P. 7）。 2. 依審議規範第四、（一）、2 點規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設依第五點規定之人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理，另審議規範第五、（四）、1、（4）點規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行

		審議規範	步道時，人行步道之一側應臨接道路境界線；惟本案臨道路退縮設計留設 6M 人行步道，且自臨接道路側種植喬木，與規定不符，請修正 (P. 7、P. 16~18)。 3. 本案基地南臨公司田溪，係山坡地且基地地形高程差可能達 10 公尺以上 (請參考報告書 P. A4-1)，三幢建築物 G.L. 皆以地形最高點設計，以致南側地形陡降，請考量調降中、後幢建物 G.L.。並請補充開放空間剖面圖，以說明本案沿河岸空間之景觀、坡地高程設計及中庭植栽覆土深度、水池等景觀設施 (P. A4-1)，請依規定補充現況地形圖，俾利審議。 4. 本案二幢建築物間設計有「頂蓋式通廊」，請說明是否計入建蔽率，倘為土管要點第 7 點規定之「通道」，則其面積得不計入建蔽率及容積率，「惟同一基地內通道部份之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%」，請依法規檢討修正。
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. 基地地面層設置訪客汽車停車位 3 個，考量本案已於地下室設置法定汽車停車位、並設置停車位 46 個，故建議勿於地面層設置停車位；另依臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點第 5 點「…依本要點申請案，其於法定空地上不得設置停車空間、機車停車空間。」請考量修正。 2. 經查本案南側之後院設置坡道，請補充說明鋪面材料之圖示、色彩係數及工法 (P. 18)。
四	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	依左列審議規範十二、(二)3. 住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式，建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂。經查本案為平屋頂設計，建議強化屋突之輕巧性、鏤空與多層次的設計，本案提請委員討論。(P. 5-01~P. 5-05)
五	其他		1. 審議規範十一(二)4. 「配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統。」請設計單位說明本家中水道系統規劃與

			設計。 2. 報告書第 12 頁標示各單元之空調室外機配置僅 1 處，恐不符實際使用，請詳實處理；並請以（比例尺至少 1/50）大樣圖說明空調設施，包括單元平面與立面。 3. 本案停獎專用樓梯必須經過 A 棟大樓門廳，停獎專用電梯則必須經過 A 棟大樓梯廳、門廳計 2 道門，始得出入，請設計單位補充說明停獎車位的公共使用性。 4. 請於圖面補充標示人行步道之高程（P. 8）；建議於一層圖面中，將基地配置圖完整（含植栽配置）呈現（P. 7~9）；請補充說明法定停車位計算之基準樓地板面積（P. A2-6）。 5. 請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書、設計人營開業證書字號（P. 1）。
--	--	--	--

**第 3 案：「淡海新市鎮第 3 期發展區聖約翰科技大學行政及教學大樓
新建工程都市設計審議案」第 2 次變更設計**

作業單位初審意見

第 61 次會議變更內容	作業單位初審意見	參見圖說
1. 因校方經費不足，故地下一層開挖面積由 2915.3 m ² 減少至 484.8 m ² ，減少共 2430.5 m ² 。	1. (1)地下一層面積、及（下項）屋頂突出物面積之變更規模已超過「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範」（以下簡稱審議規範）第 28 點(一)樓地板面積小於 500 m ² 之規定，故依規定提本次審查小組會議審議。 (2)報告書建築空間使用計畫表之各層容積樓地板面積有誤植，請再檢核。 (3)地下一層平面圖請標示相關位置或尺寸標示(column)，俾利瞭解開挖確切位置。	9、11、12
2. 屋頂突出物一層之水箱室面積由 304.2 m ² 增加至 409.06 m ² ，增加共 104.86 m ² 。	2. 經查未見水箱室變更前後之相關圖說，請設計單位補充。	9
3. 配合減少之地下開挖範圍，取消原通往地下一層之西側及南側出入口及樓梯。	3. 依審議規範第 28 點規定，已影響主要出入口動線，故提本次審查小組會議審議，提請委員討論是否同意本項之變更內容。	13、14
4. 新增一樓西側露天活動廣場（入口平台）。	4. 經查因取消部份地下一層之開挖，故原一樓西側之挑空部份變更為活動廣場，提請委員討論是否同意本項變更內容或其他建議。	14、25、26
5. 變更本案西側 2~3 樓之空橋平、立面設計。	5. (1)本次變更後之空橋造型及機能提請委員討論，是否同意變更內容或其他建議。 (2)空橋平面設計變更，請設計單位說明是否涉及樓地板面積與建蔽率變更。 (3)由空橋立面檢核，本案空橋亦應繪製在三樓平面圖，請補充圖面、並說	15、16、18、19、20

	明是否涉及平面設計變更。	
6. 配合樓地板面積變更，重新檢討停車數量。法定汽車停車位由 259 個變更為 255 個，法定機車停車位由 125 個變更為 117 個。	6. 請檢附法停車位計算式。	9
	7. 其他 (1)請設計單位補充本案變更後查核表之建築師（技師）簽章。 (2)A-A' 剖面與 D-D' 剖面圖請標示變更設計範圍與內容。	4 22、24