

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 64 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 62 地號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。

審查項目	都市設計準則依據	前次審查意見	修正情形查核	參見圖說
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。 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 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。	1. 本案申請停車空間獎勵已變更為增設 44 部，故實設汽車停車位數 248 部、機車停車位 289 部。另設計單位說明交通影響評估已於 97.10.01 提送交通局審核(文號 0970734350)，仍請於定稿本補充證明文件。 2. 同上。 3. 已補充圖面，但未依土管要點規定檢討設計，請修正	P. 3-01 、5、 6、 10、 11 P. 13
開放空間系統	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建	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。	1. 經查本案已修正後院深度為 10M。	P. 7

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	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。 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，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，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。	2. 經查本案臨道路退縮設計已修正。惟未有任何剖面圖說明沿道路指定留設帶狀式開放空間之設計，經檢核透視模擬圖(P. 16)，其 3M 綠化係以抬高之植栽槽處理，考量開放空間之整體性，其綠化植栽槽不應高出人行步道（應為同一高程），請修正。 3. 經查本案僅補充現況地形圖、沿河岸空間之景觀與坡地高程設計等圖說，惟未說明考量調降中、後幢建物 G.L. 線，亦未補充中庭植栽覆土深度、水池等景觀設施與建築物關係之剖面圖。 4. 已依法規檢討，仍請補充說明其是否計入建蔽率及容積率。	P. 19 P. 20 P. 13 P. 15 P. A4-1 P. A2-1
---	--	--	--

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、並設置停獎車位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。	1. 經查本案已將地面層訪客停車位取消，請說明是否改設置於地下層。 2. 已補充。	P. 3、A2-1 P. 15
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。	本案平屋頂設計請設計單位補充說明屋頂造型設計理念及處理手法。	P. 16、17、18、A3-1
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。」請設計單位說明本案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	1. 已補充。但請確實繪製於地下三層平面圖上(A2-8)。 2. 經查所附圖面比例為1/200非1/50，因圖面過小尚無法查核，請設計單位補充說明。 3. 經查本案有關停獎專用電梯與樓梯之說明不同(P. 3-2、P. 8)，平面圖經修正後僅有專用樓梯並無電梯，請釐清。 4. 已修正，惟報告書	P. 14 P. 12 P. 3-2、8、A2-6 P. 7~

	程；建議於一層圖面中，將基地配置圖完整（含植栽配置）呈現；請補充說明法定停車位計算之基準樓地板面積。	P. 8 行動不便者動線有高差，請說明是否設置坡道。	P. 9、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。	5. 已補充。	P. 1、附件 A

二、會議決議修正情形查核

前次會議決議	修正情形查核	參見圖說
1. 本案申請增設停車空間獎勵，請針對停獎加強交通分析，並請補充交通影響評估之相關審核證明文件，俾利審議進行。	1. 報告書說明設計單位已於 97.10.01 函送臺北縣政府交通局（審核文號 0970734350），仍請於定稿本中補齊證明文件。	P. 3-1
2. 本案後院深度請依土管要點規定修正設計。	2. 已修正。	P. 7
3. 考量後院深度、建物量體配置、環境與景觀的整體性，三幢建築物應可以不同設計手法加以設計，請調整設計。	3. 請設計單位說明建物量體配置及整體規劃理念並提請委員討論。	P. 7-19、A2-1
4. 本案三幢建築物與基地西側鄰地相距太近，建築開發後將對鄰地環境產生不良影響，請修正設計。	4. 經查基地西側仍依原設計留設 3M，請設計單位說明建物量體配置及規劃理念，並提請委員討論。	P. 7-1

三、本次查核後之意見

（一）報告書 P. 15 基地臨公司田溪開放空間設計之剖面圖，僅為示意圖故無法說明實際景觀設計與設施。

1. 本基地高程差達 10 公尺以上，請說明該頁右上角「創造多孔隙之生物棲息環境」示意圖將適用於剖面圖之何處。
2. 請說明 10 公尺高程差是否需要設計擋土設施及地表逕流節流設施等相關水保與景觀設施設計。

3. 沿公司田溪開放空間之設計應考量公司田溪之景觀，故喬灌木植栽不應以圍蔽開放空間方式配置，如有需要請退出 6M 公尺開放空間之後；另建議建築物後側之植栽以群落、自然植生方式配置。

4. 另依平面圖顯示梯廳將有一戶外梯直通後側綠地，惟請補充標示於剖面圖上。

(二) 經查報告書 P. 9 圖面東、西側設置似有圍牆設施，惟於 P. 20 文字說明無設置圍牆，請確認是否設置圍牆。

1. 如有設置圍牆，不得圍蔽帶狀式開放空間，並請以圖面補充說明圍牆設置範圍、型式、高度，並依設計規範檢討設計。

2. 另東側若設置圍牆，是否阻礙救災動線，請考量後修正。

(三) 有關申請增設停獎車位及獎勵容積部份：

1. 請於地下停車空間明確標示獎停汽機車位，並請說明停獎車位使用之公共性與可及性 (P. 11、P. A2-6)；請說明行動不便者車位是否內含於停獎車位。

2. 請以清楚之平面圖說明停獎專用樓梯前設有高程差、或者增設另一道門禁。

(四) 有關建築物附加設備 (空調設施) 部分，請臺北縣政府 (工務局) 說明是否准許於標上裝設空調室外機；並請說明如已設計陽台，是否得於陽台外側加掛空調室外機，以利審查設計。

(五) 有關報告書圖部分：

1. 經查報告書 P. 18 南向立面圖與規劃設計不符，請設計單位補正。

2. 報告書 P. 20 景觀植栽計畫圖，其圖例與圖面不符，無法說明植栽種類，請修正。

3. 報告書應檢附至少 2 向圖面，其中至少 1 向應說明屋突及樓梯部分，以瞭解其內部機能和空間的關係，經查本案報告書 P. A4-1 僅檢附「橫向剖面圖」，缺縱剖面圖，請設計單位補正。

4. 其他報告書內容誤繕，請設計單位補正。(P. 12、P. 20~P. 22)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 158 地號和合吉祥大樓住宅社區新建工程都市設計審議案」第 4 次變更設計

本案前於 95 年 1 月 4 日提內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 25 次會議審議通過，並以 95 年 4 月 7 日內授營鎮字第 0950801828 號函核定定稿本在案，故本次變更設計案係依舊版土管要點及都市設計準則辦理。

一、作業單位初審意見

項次	變更內容	作業單位初審意見	參見圖說
一	景觀配置局部變更： 1. 基地南側依規定留設 17.5 公尺之指定留設帶狀式開放空間(指定東西向主要行人活動軸)其中 3 公尺之人行步道位置變更設置於臨基地內側。 2. 原基地南側之社區主要出入口(臨 17.5 公尺指定留設帶狀式開放空間)，變更設置於東側(臨 30 公尺計畫道路)。 3. 基地西側之遊戲場取消、兒童遊戲池位置變更、社區泳池造型微量變更。 4. 配合上述設施之變更，側院景觀及植栽微量變更。 5. 喬木數量由 105 棵減至 99 棵，共減少 6 棵。	1. 本案本次變更內容(左列第 1、2 點)已達「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(以下簡稱都市設計審議規範)第 28 項需提送淡海新市鎮特定區計區計畫都市設計審查小組審議之標準，故提本次會議審議。 2. 依 85 年 6 月發布之「淡海新市鎮綜合示範社區都市設計準則」(以下簡稱都市設計準則)4.2.5 內容及 R1 住宅區街廓圖所示，本案基地南側應留設 17.5 公尺之指定留設帶狀式開放空間(與鄰地共同留設 35 公尺之東西向主要行人活動軸)，其中應設置 3 公尺之人行步道與鄰地合併為 6 公尺之人行步道。惟 97 年 1 月發布之「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」已取消本區域之指定留設帶狀式開放空間，且未來鄰地配合設置帶狀式開放空間的可能性不高，無法確認其人行步道之動線將來是否連貫。 另經查本案規劃於一樓設置日用品零售或服務業 8 戶、金融保險機構 4 戶、社區教育設施 2 戶，共 14 戶非住宅之使用，為其動線之便利性，故本案變更	P. 5~6 P. 5~6

		其主要社區出入口位置、人行步道之設置位置及寬度。考量其與鄰里商業區之動線關係、及整體街廓之動線，本項變更內容之公益性及相關議題，提請委員討論。 3. 請設計單位修正本案喬木數量與第 3 次變更核准之數量相同。 4. 左列第 3 點部分變更內容及範圍，未於報告書內說明及標示，請設計單位補正；並請補充說明鄰地是否已經申請都市設計審查。	P. 7~10 P. 2、P. 5~6
二	建築立面局部變更： 1. 增加西向 10~13 樓之立面開窗。 2. 取消陽台上方格柵，另於他處增設格柵，以裝設冷氣主機。	1. 平面圖標示變更 10~13 層之開窗，惟圖面太小難以閱讀，請放大圖面並補充原核准定稿本平面圖（具核備章戳），以利對照。 2. 請於平面圖上標示有格柵部份之變更設計。 (1)另本案增設格柵係為冷氣主機設置，請臺北縣政府工務局說明是否得於陽台外掛空調主機、或是否得於樑上掛置空調主機。 (2)另請補充單元平面與立面大樣圖，並補充繪製相關管線與掛設設備，以說明外掛主機是否影響景觀。	P. 11~P. 16
三	其他：	1. 文字誤植：P. 2 變更內容(二)說明中應為 G2 戶，並非 G1 戶(對照 P. 17~19)。 2. 文字誤植：P. 11 應為變更前圖面。 3. 文字誤植：P. 8、P. 10 樹木單位：棵。 4. 請設計單位補充東西向主要行人活動軸應設置 3 公尺人行步道之標示於原核准配置圖說中。 5. 報告書第 13 頁未使用有蓋核准章之原核准圖說。	詳意見內容之說明。