

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 72 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 127 地號
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

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。

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	淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	經查報告書第 8-25 頁，右棟建築物之高度為 47.5 公尺，依左列都市設計審議規範附圖六所示，本案建築物高度限制為 51 公尺，請設計單位說明是否有建築技術規則第 268 條之規定之適用。
二	申請設置 公共開放 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 45 點申請設置公共開放空間，並申請獎勵樓地板面積 4634.68 平方公尺，獎勵容積為法定基準容積率的 15.69%。 (P.3-2、5-7~5-10、8-1、8-4~8-9) 1. 本案設計規劃有沿街步道式、廣場式及頂蓋型廣場式開放空間。有關本案公共開放空間之有效面積計算，依要點第 47 點檢核說明如下： (1) 本案東側 2 處供車輛進出之車道部份，依建築技術規則第 283 條規定不可計入沿街步道式開放空間及廣場式開放空間，請修正。 (2) 經查報告書第 8-5、8-19 頁，東側南端之頂蓋型廣場式開放空間臨接沿街步道式開放空間之面寬不足 6 公尺，且淨高低於 6 公尺，依建築技術規則第 283 條規定不可計入有效面積，請修正。 (3) 因報告書第 8-5 頁之圖說比例不明確，無法檢核，請設計單位說明本案東側南北二端之頂蓋型廣場式開放空間，臨接沿街步道式開放空間之面寬、深度，以利查核是否符合建

			築技術規則第 283 條規定「…，深度應在高度 4 倍範圍內，…」。 (4) 經查報告書所有關於檢討本案公共開放空間之圖面皆未顯示比例，請修正相關圖說，以利查核。 2. 本案公共開放空間之公益性、開放性初審意見如下，請設計單位說明後，提請委員討論： (1) 經查報告書第 8-5、7-1 及 5-5~5-6 頁，本案東側靠近中庭之廣場式開放空間未臨接沿街步道式開放空間，且右側設有頂蓋型廣場式開放空間形成視覺屏障，其公共性、開放性與可及性差，是否計入有效面積，請考量。 (2) 經查報告書第 5-10 頁 H 剖面及第 8-19 頁東向立面圖，本案基地東南邊之廣場式開放空間其側邊地下室結構體高度約為 220~320 公分，目前設計為狹長型的廣場式開放空間(依 P.8-14 圖說所示其長度為 31 公尺、寬度為 9 公尺)，其臨接沿街步道式開放空間之面寬僅 8 公尺，其壓迫感較重，且開放性及引導民眾進入之能見度不佳，是否計入有效面積，請考量。 (3) 經查報告書第 8-5、7-1 頁，本案西北角及東北角之廣場式開放空間畸零且為花圃種有植栽阻隔之空間，是否計入有效面積，請考量。
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 140 個，計申請之獎勵樓地板面積為 2,333 平方公尺，獎勵容積為法定基準容積率的 7.9%。 1. 本案實設汽車停車位 537 個、機車停車位 617 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評送臺北縣政府審核情形。 2. 經查本案設置 2 處汽車停車出入口，請說明本案之停獎汽車位與法定汽車位的停車空間是否可以隔間牆或以不同樓層設置等方式予以

			區分，請設計單位說明，並提請討論。 3. 請考量規劃停獎汽車位專用之人行出入口、樓電梯間，並考量設置明顯及便利出入之處。 4. 經查報告書第 8-11 頁地下 1 層平面圖，本案機車停車出入口及車道與其他 1 層平立面圖不符，請修正。(P. 5-1、5-2~5-4、5-7、7-1、7-12、7-14、8-2、8-4~8-5、8-14、8-19) 5. 請補充標示本案停獎機車位與法定機車位之範圍。(P. 8-11)
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. 經查本案沿道路指定留設 8 公尺及 6 公尺帶狀式開放空間未依左列都市設計審議規範第三章五、(四) 1. 設計：臨路側留設 3 公尺寬以上之人行步道，與公共人行步道接齊順平，其餘空間應以植栽綠化處理。請設計單位說明，並提請討論。(P. 5-7~5-10) 2. 請補充本案基地西北角及東南角退縮空間之人行步道與鄰地現況高程銜接之剖面圖說，以利查核本案人行步道之延續性，是否與鄰地之退縮空間接齊順平。(P. 5-7~5-10)
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. 本案建築量體配置、開放空間景觀設計、立面造型風格、色彩及屋突等設計，提請委員討論。(P. 5-2、5-6、6-1~6-6、6-9~6-13) 2. 請補充說明本案基地鄰接之鄰地及現有公共人行道的高程、行道樹配置及樹種等相關圖說或標示，以利查核本案基地沿道路指定留設帶狀式開放空間與鄰地及公共開放空間之連續性與整體性，以上提請討論。(P. 6-9~6-10、7-1、7-12) 3. 經查本案植栽覆土相關剖面圖說及標示，無法確認其深度是否達 150 公分以上，請補充本案人工地盤上之喬木植穴設計相關剖面圖說及標示。(P. 5-10、7-10、8-27)。 4. 請補充說明老人及行動不便者，自北側建築量體內的一樓 (GL: 34.6) 進入本案例中庭空間 (GL: 31.6) 的動線。(P. 8-2) 5. 請補充說明本案基地是否設置圍牆或綠籬，如有請補充其設置位置及相關之細部圖說。

			6. 請補充本案頂蓋型廊道是否計入建蔽率之說明及其範圍標示於相關平面圖說中。(P. 5-7、7-1、8-2~8-5、8-14) 7. 請補充本案開放空間及中庭不同鋪面設計之高程標示或說明是否順平處理。(P. 7-12) 8. 請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，以及美化方式於相關圖面中。(P. 7-1、8-14)
六	建築與管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 經查本案未檢討及繪製垃圾貯存空間、垃圾車暫停之作業空間，請補充。經查報告書本案僅於地下二層平面圖標示垃圾收集處，且位於停獎區域，請考量本案住戶動線，調整其位置。另本案垃圾貯存空間位於本案地下二層，經查其車道淨高僅 230 公分，請依都市設計規範十七、(二)修正。(P. 5-8、8-12) 2. 請考量全球暖化、節能減碳、環保、永續的概念，建議於規劃時多使用再生能源（太陽能、風力）之系統、雨水收集系統、生態設計（生態池、綠屋頂、植栽牆）、自然通風採光等永續、綠建築之手法。 3. 請說明本案空調機設置於建築物外牆的必要性，並提請討論。(P. 6-7、6-8) 4. 請補充說明本案臨中庭之建築量體的消防救災機制，並提請討論。(P. 8-3) 5. 請加強本案公共開放空間及建築物外觀相關之管理維護計畫及機制之內容。(P. 9-2)
七	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 經查報告書部份關於檢討本案退縮空間、前後側院、綠化面積、鄰幢間隔、同幢建築物各面相對部分距離等平面配置或景觀設計等圖面皆未顯示比例或比例有誤，請配合修正，以利查核。 2. 請設計單位補充地下室開挖範圍於相關平面配置及景觀植栽配置圖說中。 3. 經查報告書 P. 3-2、8-1、8-8 的開放空間獎勵面積值不一致，請修正。 4. 經查報告書第 8-7 頁的通廊立面設計，與第 3-1~3-2、5-6、6-1~6-5、6-9~6-13、8-19~26

			頁不一致，請修正。 5. 經查報告書第 5-5、6-1、6-2、6-13 頁的透視圖及鳥瞰圖皆未繪製本案規劃之頂蓋型通廊，請修正。 6. 經查報告書附錄的土地點交紀錄，本案基地之土地點交日期應為 96 年 1 月 16 日，報告書第 3-3 頁之日期有誤，請修正。 7. 請將本案基地之範圍，標示於現況照片中。 (P. 4-4、4-5) 8. 報告書第 4-3 頁之計畫道路路名誤植，請修正。
--	--	--	---

臨時提案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 85、86 地號寶樺開發集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 85、86 地號寶樺開發集合住宅大樓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 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請依左列要點第 9 點規定補充檢討基地寬度及面積。 2. 請依左列要點第 11 點規定補充後院深度之檢討計算式。 3. 依左列要點第 12 點規定，「住宅區兩側須設置寬度不得小於 3 公尺之側院」，經查基地東南側設置車道出入口，請依規定修正並留設出 3 公尺側院範圍 (P. 5-2、P. 5-4)。 4. 依左列要點第 13 點規定，「第 2 種住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分平均高度之比 (D/H) 應分別為 0.35 及 0.2」，經查本案未列計算檢討式、各棟同幢建築物各面相對部分未檢討，且側面鄰幢間隔留設不足，依規定透天別墅鄰幢間隔應留設 4.3575M (12.45M*0.35) 及 5.4M (15.45M*0.35)，請依規定修正並補充檢討 (P. 5-4)。 5. 依左列要點第 54 點規定，「地下開挖率為 60 %」，報告書說明本案設計為 53.5%，惟經查報告書圖面所示開挖範圍似超過 60%，與規定不符，請標示並說明實際開挖範圍，且佐以相關圖面說明本案地下 1 層平面圖說明分為 2 條 G.L 線之認定方式，俾以提請委員討論 (P. 5-18、P. 5-21、P. 7-12)。
二	申請增設停車空間獎勵部份		本案申請增設停車空間，汽機車停車位各 614 個，計取得獎勵樓地板面積 7,675 平方公尺，獎勵容積約 36% (為法定基準容積之 20%)。(P. 7-1)

			1. 經查本案申請增設停車空間獎勵(汽、機車各增設 614 部),實設汽車停車位數 1136 部、機車停車位 1191 部,本案申請增設停車空間獎勵提請委員討論(P.5-18~P.5-21、P.7-1)。 2. 本案申請增設停車空間獎勵,請依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定設置。 3. 依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」第 11 點規定,「依本要點增設之停車空間,應提供公眾使用…應於建築物基地明顯位置設置標示牌」,請補充;另依第 13 點規定,「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」,請設計單位於定稿本時補充證明文件。 4. 本案申請增設停車空間獎勵,故人行動線之規劃應考量社區居民及停獎出入使用之動線。本案現於集合住宅大樓內規劃 3 處出入口,請分析本案人行出入動線之規劃,並說明停獎動線的公共開放性(P.5-2、P.5-17)。另請將圍牆之設置位置及範圍納入考量。 5. 本案申請增設停車空間獎勵,惟本案僅規劃設置 1 處車道出入口,是否足以容納本基地規劃之交通車流量,請妥予考量(P.5-2)。 6. 本案設置行動不便者使用之車位共 14 輛,惟分層配置於地下 1 層(2 輛)及地下 2 層(14 輛),又配置位置距離直通電梯甚遠,請設計單位考量使用之便利性,調整行動不便者車位之規劃配置(P.5-18、P.5-19)。 7. 本案規劃配置法定汽車車位分設於地下 1 層(131 輛)、地下 3 層(62 輛)、地下 4 層(326 輛),另配置獎勵汽車車位分設於地下 1 層(41 輛)、地下 2 層(327 輛)、地下 3 層(246 輛),請設計單位考量居民使用與銷售之可行性,調整法定與獎勵車位之規劃配置(P.5-18~P.5-21)。 8. 本案 C 幢正向立面缺漏繪製停獎專用出入口(P.7-6),且 C 幢建物前方之停獎專用樓梯是否有頂蓋設計(P.5-17),請設計單位補充說明。
--	--	--	--

三	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. 依左列審議規範第四、(二)、1點規定，「建築基地臨公司田溪主流及支流兩岸者，須自臨接公司田溪主流及支流之之基地境界線退縮至少六公尺建築」，惟經查本案於退縮建築範圍內仍有建築物突出，請依規定修正(P.5-5)。 2. 本案囊底路端景為公司田溪，請設計單位說明設計理念並考量公司田溪作為道路端景，調整開放空間配置。 3. 本案一樓平面及景觀配置圖未標示高程、地下室開挖範圍，另行動不便者使用設施說明未標示出高程、坡道，實難據以審查開放空間之高程設計，請補充，並請包含人行步道之高程(P.5-4、P.5-17、P.5-22)。 4. 經查本案基地臨公司田溪側約有3公尺高程差，請設計單位補充說明臨溪側之景觀處理手法(P.4-3)。 5. 本案報告書查核表說明有綠籬或圍牆設計(P.5-5)，惟經查未見有關圍牆設施之說明，請補充相關圖說以說明其設置位置、範圍及型式，並依規定檢討圍牆透空率。 6. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，惟相關圖面說明覆土深度僅90公分，另報告書P.5-5中D剖面圖之地下開挖範圍有誤，請一併修正並將地下開挖範圍標示於一樓景觀配置圖中(P.5-5、P.6-1、P.6-5)。 7. 經查本案於B、C幢建築物之間配置通廊，請補充說明是否有頂蓋設計，如有設置應計入建蔽率，並應修正相關圖面(P.6-1)。
四	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. 依左列審議規範第十九、(一)、3點規定，「建築基地之植樹量，以平均每五十平方公尺植樹一棵」，報告書說明規劃385棵，經查本案應配置427棵，請修正並補充檢討式，另請以圖面標示喬木植栽位置及數量(P.6-5)。 2. 請補充說明本案鋪面材料之色彩係數及工法(P.6-11、6-12)。 3. 本案報告書內容中開放空間及退縮綠帶剖面

			圖 A、B、D 剖面 (P. 5-5)，於綠地規劃類似植栽槽之設施物，恐有礙植物之生長、覆土深度不足，且不利於地面滲水及排水，與綠化面積檢討圖 (P. 6-7) 規劃設計不符，請設計單位妥予考量後修正。
五	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	1. 依左列審議規範第十、(一)、2、(3) 點規定，「建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊外，不得設置於距離設置紅綠燈之交叉路口二十公尺範圍內」，請依規定修正 (P. 5-2、P. 5-4)。 2. 報告書說明於囊底路設置警示燈，經查此處並無規劃車行通過，請設計單位釐清並補正 (P. 5-2)。
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	1. 依左列審議規範第十三點規定，「住 2 之建築物高度管制為 50 公尺」，本案設計分別為 80M (A 幢)、76.6M (B 幢)、69.8M (C 幢)、15.45M (透天別墅 A 型) 及 12.45M (透天別墅 B 型)，請設計單位說明建築物高度之設計理念，並提請委員討論。另請補充檢討建築物高度之說明 (P. 5-1、P. 7-6)。 2. 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，請說明屋頂造型設計理念及處理手法，並提請委員討論 (P. 5-10)。 3. 經查本案立面材料及色彩未說明完整，請補充說明立面材料之名稱、型式及色彩係數，並於圖面標示出位置 (P. 5-8~P. 5-10)。 4. 依左列審議規範第十二 (二) 4. 點規定，「建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。附加裝設之鐵窗、…等附加物不得突出建築物外牆面」，經查本案僅說明裝設於集合住宅 A、B、C 幢之平、立面處，未說明別墅類型之設置位置及方式，請補充本案集合住宅之剖面大樣圖，以及別墅類型之空調設備平、立、剖面等之大樣圖，說明空調主機外掛方式，以利查核。(P. 5-12)
七	其他		1. 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之說明，請於報告書註明相關

			主管機關審查。(P.5-22、P.5-23、P.5-5)。 2. 審議規範第十一(二)4.點規定,「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」,請補充本案中水道系統規劃與設計。 3. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計(社區學校步行規劃區、人行道地坪),以避免造成審查上的誤解,請修正(P.5-3、P.6-11)。 4. 本案地下1層平面圖,經查有多處空間未註明名稱,請補充以說明其用途。另請補充標示出獎勵機車停車位之位置(P.5-18)。 5. 經查附件3 公共開放空間及建築附屬設施管理維護計畫之內容,缺漏第3項及第8項,請補充。
--	--	--	---