

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 79 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 24 地號
店鋪集合住宅大樓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	主要變更內容 (參照頁次)	作業單位初審意見
一	建築立面造型風格、色彩及屋突等設計變更內容： 1. 建築立面分割型式、使用材料、色彩變更。 (P. 4-03~08) 2. 屋突及屋脊裝飾物造型變更。(P. 4-11) 3. 空調設備位置變更。 (P. 4-09) 4. 一樓店鋪外觀之橫式廣告招牌位置變更。 (P. 5-06~07)	1. 經查本案建築立面造型風格、色彩及屋突等設計已變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 2. 經查報告書第 4-04~05 頁(變更後)之尺寸及說明標註文字印刷相反，請修正。
二	本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計變更內容： 1. 東、西、南向沿道路指定留設帶狀式開放空間之綠	經查本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計已變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。

	帶及人行道設計變更。 (P. 4-01~02、P. 5-01) 2. 喬木植栽、鋪面及照明設計變更。(P. 5-01~05、6-04) 3. 圍牆設計變更。(P. 5-08) 4. 綠化面積配合微調。 (P. 6-04~05)	
三	其它變更內容： 1. 1樓室內空間局部微調。 (P. 4-01、6-10) 2. B1~B4 地下停車空間配合樑柱位置變更微調。 (P. 6-06~09) 3. 自設停車位數量減少、B4~15F 樓地板面積微調。 (P. 2-02) 4. 機車 1F 車道微調。 (P. 4-01、6-09)	有關其它變更部分，請設計單位加強說明後，提請委員討論。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 12、14 地號集合住宅大樓新建工程都市設計審議案」(第 2 次變更設計)

一、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	第 77 次初審意見	修正情形查核	參見圖說
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. 請設計單位說明本案是否應先提送交評報告至臺北縣政府交通局審查之必要。(P. 6-2) 2. 經查本案基地東側臨登輝大道之 6 米沿道路指定留設帶狀式開放空間設置二處供車輛通行之車道出入口，並穿越現有綠帶及自行車道。請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-1、4-2、5-1、5-2-1) 3. 依規範二十一、(一) 1. 規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。經查本案基地西側的後院臨囊底路的 3 米退縮開放空間範圍內，設置超過 4 米以上的景觀牆，請設計單位說明設置之必要後，提請委員討論。	1. 請設計單位說明。 2. 經查已取消設置。 3. 經查其景觀牆已調整設置位置於沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍外並已降低設置高度。請設計單位加強說明後，提請委員討	0-10 5-1 4-1 5-1 5-2-1

		(P. 5-1、5-2-1)	論。	
		4. 請設計單位從社區居民的角度，說明行動不便者或嬰兒車…等，如何從本案一樓室內之開放空間步行至基地西側的後院和囊底路空間，並提請委員討論。(P. 4-3)	4. 經查已補充3處坡道供行動不便者或嬰兒車等進出。惟請補標示各坡道之斜率以利委員審查。	4-3
		5. 經查報告書未見說明本案建築外觀開口使用之材料，請補充，並建議採用不具反射性的材質，避免造成炫光和鳥類撞擊的意外。(P. 4-6)	5. 經查報告書設計單位說明本案開口皆使用清玻璃材料。惟請補標示該材料於立面圖上。	0-10 4-6
		6. 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。	6. 經查本次再提送之設計內容已調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	
開放空間系統	建築與管理維護計畫	1. 考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統(太陽能、風力)、雨水回收、生態工法(生態池、綠屋頂、植栽牆)、自然通風採光、綠建築等設計概念。	1. 經查本案利用筏基結構設置雨水回收系統。	8-1
		2. 依審議規範十四、(五)規定建築物一樓各戶出入口應避	2. 經查設計單位已說明本案係因	4-6 4-8

		免設置鐵捲門，請設計單位說明本案東側一樓店鋪設置鐵捲門之必要，並提請委員討論。(P.4-8)	考量安全需求而設置鐵捲門，並其已改採具透空性的產品。請設計單位加強說明後，提請委員討論。	
其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 請補正報告書 P.5-2 C'-C 剖面圖中 2 株喬木的植穴覆土深度不足 150 cm 的部份。 2. 請修正本案綠化面積率的檢討方式，俾作業單位查核。(P.5-3) 3. 經查報告書見缺漏第一章基地概要等內容，請補充，並補正本案報告書查核表部份內容與參照頁次，詳作業單位複查結果。 4. 請設計單位加強、增大平面圖中與法規檢討、空間標示等相關文字的字體大小，俾閱圖之便利。	1. 經查已修正喬木的覆土深度至 150 cm。 2. 經查已修正本案綠化面積率之檢討方式。 3. 經查已補正。 4. 經查已補正。	5-2 5-3

二、會議決議修正情形查核

第 77 次會議決議	修正情形查核	參見圖說
請設計單位依就本案建築量體配置、開放空間景觀設計、立面色彩及動線系統等設計重新調整及依作業單位初審意見（詳附件）修正書圖或補充說明後，再提都市設計審查小組進行審議。	經查本次再提送之設計內容已調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	

第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段143地號郵局
新建工程都市設計審議案」

一、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	第76次初審意見	修正情形查核	參見圖說
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	1. 依左列審議規範第十九點（一）3. 規定基地平均每50m ² 植樹一棵，本案基地面積為4378.75m ² 應植樹88棵，經查本案實際植樹量為16棵，請設計單位說明，並提請委員討論。（P.3-14） 2. 請設計單位說明本案是否應先提送交評報告至臺北縣政府交通局審查之必要。（P.3-2）	1. 經查已修正。 2. 請設計單位說明。	3-13 3-2
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. 請設計單位說明本案沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽（喬木）以及現有公共人行步道空間之行道樹種類為何？若為不同種類，依左列審議規範十九點（一）5. 內容應提請委員討論。（P.3-13） 2. 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.3-3、3-13、3-22、	1. 經查本案沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排種植之喬木種類已依審議規範修正為與現有公共人行步道空間之行道樹（水黃皮）相同。 2. 經查本次再提送之設計內容已調整，請設計單位加強說明後，提請委	3-13 3-3~4 3-12~13 3-21~26

		3-24~26)	員討論。	
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. 請考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統（太陽能、風力）、雨水回收、生態工法（生態池、綠屋頂、植栽牆）、自然通風採光、綠建築等設計概念。 2. 請補充標示本案圍牆或綠籬設置位置於相關檢討圖說上，俾查核是否符合規定。(P.3-16)	1. 經查本案已規劃部分綠建築設計內容。另雨水回收系統請於相關圖面標示。 2. 經查已補正。	3-4 3-13
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 P.3-13、3-17，本案景觀設計植栽表中「日本女貞」與「狗牙根」之圖例混淆，且平面圖中找不到「日本女貞」種植於何處？請設計單位釐清，並修正相關圖說及綠化面積檢討之內容。 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。(P3-13、3-15) 3. 請補充或修正本案報告書部分內容文字誤植，如：P.1-2 本案法定綠化面積率為 20% 非 50%；P.3-2、3-17「綠覆率」應為「綠化面積率」；查核表之參照頁次（詳作業單位複查結果）。	1. 經查已修正。 2. 經查已補充。 3. 經查已修正。	3-13 3-17 3-4 3-2 3-17

二、會議決議修正情形查核

第 76 次會議決議	修正情形查核	參見圖說
請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖或補充說明後，再提都市設計審查小組進行審議。		
1. 請設計單位就本案建築量體配置、動線系統及開放空間景觀等設計再做調整（「建議」車道入口移至基地西北側）。	1. 經查本次再提送之設計內容已調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	3-13 3-25 3-26
2. 本案如有放寬樓層高度及停車需求數量之必要，應列出明確原因與詳細理由以供委員評估參酌。	2. 請設計單位加強說明後，提請委員討論。	3-8 3-10
3. 因本案相較於鄰近中心商業區，屬較低矮建築物，請考量從高處俯視本案屋頂之視覺效果，加強屋頂造型之設計。	3. 經查已補充俯瞰透視圖且本次再提送之設計內容已調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	3-9 3-25 3-26