

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 80 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

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	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. 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	1. 已補充。 2. 已補充。 3. 經查未修正，請補充相關圖說並說明，俾以提請委員討論。 4. 請補充標示所有各幢高度及間距，俾以提請委員討論。	P. 5-4 P. 4-2 P. 5-4 P. 5-2 P. 5-4 P. 5-4

		(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)。	5. 請設計單位說明開挖率與 G.L 線認定之法令依據，提請委員討論。	P.5-1 P.6-1 P.7-12
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	經查本案修正後獎勵汽機車停車位各 261 部 (修正前 614 部)，為法定基準容積之 8.5% (修正前 20%)。 1. 經查本案修正後實設汽車停車位數 850 部 (修正前 1136 部)、機車停車位 756 部 (修正前 1191 部)，本案申請增設停車空間獎勵提請委員討論。 2. 請設計單位應確實依該要點辦理並依法負簽證責任。 3. 標示牌已設置，另應否辦理交通影響評	P.7-1 P.7-1 P.5-2

		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。	估，請設計單位說明。	
		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。	4. 經查本案已取消圍牆之設置，惟未見說明停獎動線的公共開放性，請補充說明後提請委員討論。。	P. 5-13
		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）。	5. 經查本案車道設置數量仍為 1 處，請說明並提請委員討論。	P. 5-18 P. 5-20
		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）。	6. 經查修正後設置為 7 輛，並已修正統一將行動不便者使用之車位調整於地下 1 層設置。	P. 5-18 P. 5-20
		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	7. 經查已重新調整。	P. 5-18 P. 5-20

		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。	8. 經查報告書說明無頂蓋設計。	P.5-21 附錄-6
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	1. 經查已修正。 2. 請設計單位說明，提請委員討論。 3. 經查高程標示系統單位未統一且不清楚（應明確標示基地內外高程），請修正。 4. 已補充。 5. 經查已取消本案圍牆之設置。	P.5-4 P.5-5 P.5-4 P.5-4 P.5-17 P.5-21 P.5-5 附錄-6

		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，如有設置應計入遮蔽率，並應修正相關圖面（P.6-1）。	6. 經查已修正覆土深度，惟本案地下開挖範圍位於退縮建築範圍內，請設計單位說明後，提請委員討論。 7. 經查報告書說明無頂蓋設計。	P.5-5 P.6-1 附錄-6
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	1. 已補正。 2. 已補正。 3. 經查已取消設置植栽槽之設施物，並補正覆土深度。	P.6-5 P.6-11 P.6-12 P.5-5

		正。		
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)。	1. 經查本案交叉路口無設置紅綠燈。 2. 設計單位已取消設置。	P.5-2 P.5-2
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	1. 經查本案依容積率修正後建築物高度A幢為76.2M (修正前80M)、B、C幢為72.8M (修正前76.6M、69.8M)，請設計單位說明並提請委員討論。 2. 本案屋頂設計請設計單位說明並提請委員討論。 3. 已補充。 4. 已修正。	P.5-1 P.5-8 P.5-10 P.5-11 P.7-5 P.5-8 ~ P.5-10 P.7-10 P.7-11

		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)		
其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	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」，請補充本方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。	1. 已補充。惟請補充車道部分剖面。 2. 已補充。 3. 已修正。 4. 已補正。 5. 已補正。	P.5-5 P.5-21 P.5-22 P.5-20 P.5-3 P.6-11 P.5-18 附錄-4

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. 本案地下開挖範圍因涉及有關 G.L 線之認定方式，請設計單位逕洽臺北縣政府工務局釐清地下開挖率之計算範圍後，於報告書內補充相關說明文件以利查核。 2. 本案申請增設停車空間獎勵部分，請依下列事項修正，並補充相關資料： (1) 本案申請增設停車空間獎勵為法定基準容積之 20%，經委員討論決議後，同意獎勵停車位需求量为法定停車位之二分之一，並請重新計算其獎勵額度。 (2) 本案人行出入動線之規劃，請考量停獎動線的公共開放性及社區居民使用方便性。 (3) 請考量車道設置數量，另補充說明並分析本基地之交通量。 (4) 請調整行動不便者車位、法定與獎勵車位之規劃配置，並將獎勵車位作適當之區分。 3. 本案車道出入口之設置位置，請依規定修正，如有車道設置於側院之規定，請提出相關案例資料以利查核。 4. 本案建築物鄰幢間隔留設距離，請依規定修正。 5. 本案應考量於囊底路之公司田溪景觀，調整高程設計及開放空間配置。	1. 請設計單位說明開挖率與 G.L 線認定之法令依據，提請委員討論。 2. (1) 經查本案修正後獎勵汽機車停車位各 261 部（修正前 614 部），為法定基準容積之 8.5%（修正前 20%），請設計單位說明並提請委員討論。 2. (2) 已增設停獎行人專用出入口，請設計單位說明並提請委員討論。 2. (3) 已補充基地之交通量分析，惟本案車道設置數量仍為 1 處，請說明並提請委員討論。 2. (4) 已修正。 3. 經查未修正，請補充相關圖說並說明，俾以提請委員討論。 4. 請補充標示所有各幢高度及間距，俾以提請委員討論。 5. 請設計單位說明，提請委員討論。	P. 5-1 P. 6-1 P. 7-12 P. 7-1 P. 5-2 P. 5-13 ~ P. 5-16 P. 5-18 ~ P. 5-20 P. 5-2 P. 5-4 P. 5-4 P. 5-4

6. 有關開放空間系統部份，本案臨公司田溪側於退縮 6 公尺建築範圍內仍有建築物突出，請修正。	6. 已修正。	P. 5-4 P. 5-5
7. 建議本案將基地臨溪側之裸露擋土牆以緩坡方式設計，並請加強植栽綠化。	7. 已補正。	P. 5-5
8. 建築高度部分，請設計單位配合前開減少增設停車空間獎勵建築容積之決議，並考量基地特性，調整建築物高度。	8. 經查本案依容積率修正後建築物高度 A 幢為 76.2M (修正前 80M)、B、C 幢為 72.8M (修正前 76.6M、69.8M)，請設計單位說明並提請委員討論。	P. 5-1 P. 5-8
9. 請說明屋頂綠化方式並補充相關圖說。	9. 經查本案僅補充屋頂綠化模擬及平面圖，請補充相關剖面圖俾利審查。	P. 5-10 P. 7-5

三、本次查核後之新增意見

1. 本案依土管要點第 49 點申請開發時程容積獎勵，查本案土地點交日期為 96 年 8 月 9 日及 96 年 8 月 7 日，迄今已超過第二年申請期限（僅可申請 5% 時程獎勵），惟設計單位申請額度為 10%，請設計單位說明並提請委員討論。（P7-1、附錄-1）
2. 經查本案修正後垃圾儲存空間面積小於規範規定面積，請修正。（P7-1）
3. 經查本案透視圖與現況不符（應僅有一囊底路 P5-7），另相關透視圖應有圖例標示觀看方向。（P5-7、P5-23、P5-24）

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 40 地號店舖及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。

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	依左列審議規範第十一點（一）5. 規定基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內。經查本案部分地下開挖範圍位於退縮建築範圍內，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 3-4)
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. 本小組曾於 97 年 9 月 19 日第 62 次會議第 2 案：「研訂都市設計審議原則彙編（草案）」就「屋突與屋頂設計」部份討論，內容略以：『建議取消斜屋頂相關規定，並建議增加「以輕巧、開放、鏤空及多層次之屋頂造型，以增進天際線變化」等鼓勵性條文』，在案。請設計單位說明本案建築物屋頂及屋突設計後，提請委員討論。(P. 3-10、3-11、3-30) 2. 本案建築量體配置、開放空間景觀設計、動線系統、立面造型風格、色彩等設計，請設計單位說明後提請委員討論。 3. 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. 3-28~30) 4. 請設計單位補充本案西向包含建築物及後院景觀空間全景之透視圖，俾審議本案建築外觀

			及與周邊都市景觀品質之關係。(P. 3-30)
三	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	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，並請補充本案設置社區接駁巴士之計畫內容。
四	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	請補充高程標示之單位。(P. 2-3)