

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 90 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 29、30 地號社區教育設施、衛生設施及集合住宅新建工程」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
開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列審議規範第五點（四） 1.（4）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，並應與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平」，惟本案沿道路退縮設計與規範不同，請設計單位說明並提請委員討論。 （P. 3-4、P. 3-17）	1. 經查本案沿道路退縮設計已依審議規範修正。	P. 3-4 P. 3-20
		2. 經查本案綠化面積率為 52.47%，符合規定，惟 A 梯廳出口上方設置露台，是否影響實際綠化功能，請設計單位釐清。（P. 3-5、P. 3-19）	2. 已修正。	P. 3-19
		3. 經查本案透水率說明為 29.56%，惟依表列檢討所示未扣除「3 公尺人行步道」與「6 公尺基地內通路」，請設計單位釐清上開區域鋪面是否屬可透水之設計。（P. 3-19）	3. 經查本案透水率已修正為 26.34%，且鋪面採用透水性設計。	P. 3-22
		4. 經查本案中庭喬木（楓香、小葉欖仁等樹種）係設置於人工	4. 經查本案中庭喬木設置於人工地	P. 3-22 P. 5-5

		地盤，報告書卻標示係植於天然地盤，請釐清補正；另置於人工地盤上部份喬木覆土深度未達 1.5 公尺部分亦請補正。(P. 3-18、P. 3-19) 5. 請設計單位說明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後，提請委員討論。(P. 3-4)	盤，惟報告書圖面與說明不符，請釐清補正；另編號 G 喬木覆土深度僅 60 公分，且未於圖面標示，亦請補正並補充植栽圖例說明。 5. 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，設計單位已重新做調整，請設計單位說明並提請委員討論。	P. 3-4
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. 請考量無障礙之設計，尤其是室內外連接部份之處理，並補充相關圖說明其處理方式。(P. 3-23)。 2. 經查本案防災動線系統之人行避難動線規劃與平面配置圖不符，請修正。(P. 3-25) 3. 經查本案僅說明汽車坡道，請補充機車坡道相關圖說。(P. 3-15) 4. 請依左列規範第十點(一)(5)規定補充訪客車位檢討式於相關圖面。(P. 3-2、P. 3-11) 5. 本案停車數量法定汽車 309 輛(實設 319 輛)機車 259 輛(實設 296 輛)，設計單位標註須提送交通影響評估，請補充其計算檢討式，並請設計單位於定稿前，檢附相關核准文件。	1. 經查僅於 1 處設置無障礙室外引導通路，且未補充相關圖說。 2. 已修正。 3. 已補充。 4. 經查檢討式已補充，惟行動不便車位是否可計入訪客車位，請設計單位釐清。 5. 經查停車數量修正為法定汽車 259 輛(實設 297 輛)機車 307 輛(實設 323 輛)，依規定應送交通	P. 3-27 P. 3-29 P. 3-18 P. 3-2 P. 3-11 P. 3-2

		(P. 3-2)	影響評估，並請於定稿前檢附相關文件。	
		6. 本案動線系統設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-22~P. 3-24)	6. 本案動線系統設計，設計單位已重新做調整，請設計單位說明並提請委員討論。	P. 3-26~3-29
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. 經查本案未說明鋪面之工法與基地內通路使用材料，請補充。(P. 3-20) 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-26~P. 3-31)	1. 已補充。 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，設計單位已重新做調整，請設計單位說明並提請委員討論。	P. 3-23 P. 3-30~3-35
其他		1. 請補充本案地下一層平面中 A 梯廳旁之空間名稱。(P. 3-11、P. 3-33) 2. 植樹量數值部分誤值，請補正。(P. 3-19) 3. 經查本案地下一層淨高度標示為 2.4 公尺，且規劃有垃圾儲存空間，垃圾車行經動線上其淨高是否均大於 2.5 公尺，請設計單位釐清。(P. 3-11、P. 3-18) 4. 經查本案基地位置圖與平面配置圖方向不一致，建議報告書所有圖面方向應一致，以利判讀。	1. 已補充。 2. 已補正。 3. 已修正。 4. 建議本案基地位置圖北方應向上。	P. 3-11 P. 3-37 P. 3-22 P. 3-11 P. 3-21

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，經委員討論後，請依以下 10 點建議修正： (1) 本案沿道路退縮設計原則上請依都市設計審議規範規定並參考配合同街廓已審議通過案件設置，如無法配合辦理，請設計單位說明並提請委員討論。 (2) 建議沿地界處之排水以草溝設置，並以粗礫料級配鋪設，以增加雨水入滲至原土層，避免因暴雨造成排水系統之負擔；另建議人工地盤上之排水溝設置可收納雨水至筏基之回收系統，以供景觀澆灌及中水利用。 (3) 為使沿街步道鋪面完整性，建議配合本街廓已審議通過之拆遷安置住宅鋪面形式延續設置。 (4) 本案設置之 6 公尺基地內通路因僅供消防緊急救災使用，非屬主要車行動線，且平時多以住戶步行進出通行為主，其鋪面建議採透水性設計處理且應與其銜接之周邊景觀設計鋪面一併整體設計，並加強其周邊之喬、灌木、花草等綠化植栽。 (5) 為呼應環境永續發展議題，請考量本案基地的透水率與保水功能，適度增加自然透水面積。 (6) 本案照明部份，沿街部份建議以高燈設置，增加社區安全性。 (7) 本案基地高程為北高南低，因中庭整體開挖為不透水鋪面，將使基地內因排水不易，而造成淹水，為免增加公共排水設施負擔，請說明本案排水處理方式（含基地內通路高	(1) 經查本案沿道路退縮設計已依審議規範修正。 (2) 已依意見修正。 (3) 已依意見修正。 (4) 已依意見修正。 (5) 已依意見增加透水率與保水功能。 (6) 已依意見修正。 (7) 經查未見排水處理方式（含基地內通路高程、排水方向及雨水回收設計等相關圖說），請補充。	P. 3-4 P. 3-13 P. 3-23 P. 3-23 P. 3-4 P. 3-23 P. 3-22 P. 3-23 P. 3-25

程、排水方向及雨水回收設計等相關圖說)。 (8) 本案報告書 P. 3-17 中，A 向剖面圖之坡度斜率是否正確，請予釐清。 (9) 本案中庭設於人工地盤上，其植栽易被高層建築物遮擋致日照不足，建議適度調整，以利植栽生長與後續維護。 (10) 本案公共開放空間之設計較為封閉，基於公共利益考量，建議適度調整，使其與外部公共空間結合，以增加其之公共性。	(8) 已修正。 (9) 經查說明已改種植耐陰性喬木樹種。 (10) 本案公共開放空間之設計，請設計單位說明並提請委員討論。	P. 3-20 P. 3-19 P. 3-4
2. 本案動線系統設計，經委員討論後，請依以下 3 點建議修正： (1) 本案一樓設置社區教育設施及衛生設施，請釐清係供社區內部使用或開放對外使用，以作為不同使用者動線規劃，並請考量當地風雨氣候條件規劃雨遮、門廳等空間。 (2) 請依規定設置行動不便者使用之機車位，並建議儘量縮短行動不便者使用車位之動線距離。 (3) 本案公私有人行道與車道出入口交接處，建議公私有人行道部份以齊平（無高低差）概念設計，車道部分則以順平（有高低差設置斜坡）設計之方式處理。	(1) 經查未見雨遮、門廳等空間規劃，另本案動線系統設計，請設計單位說明並提請委員討論。 (2) 已增設，惟行動不便者機車位位置應考量輪椅至梯廳之可行性，請調整。 (3) 經查已補充車道順平設計之剖面圖，惟未見公私有人行道部份以齊平設計之圖面，請補充。	P. 3-4 P. 3-11 P. 3-18
3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後請依以下 4 點建議修正： (1) 本案西向立面之建築物量體面寬長達 80 公尺，請設計單位適度調整建築物量體，以增加量體之變化及光影效果。 (2) 本基地為二面臨路之街角地，建議型塑本案西南角街角空間及建築立面之設計為具創意、變化性之街角景觀立面。	(1) 本案西向之建築物量體已重新做調整，請設計單位說明並提請委員討論。 (2) 本案西南角街角空間及立面之設計已重新調整，請設計單位說明並提請委員討論。	P. 3-30 P. 3-34 P. 3-4 P. 3-30 P. 3-31 P. 3-34

(3) 本案南向立面因直接面對公園，建議建築物量體以建築物正向立面之角度觀點設計，並適度調整屋突型式，以增加建築立面之生動、活潑及趣味性。 (4) 本案請考量工作陽台空間可容納之設備，檢討目前空調主機設置後是否外露影響都市立面整體景觀之情形。	論。 (3) 本案南向立面之設計已重新調整，請設計單位說明並提請委員討論。 (4) 請補充檢討工作陽台空間可容納之設備於報告書內。	P. 3-31 P3-34 P. 3-36
4. 其他報告書內容部分，請予確認或修正： (1) 報告書 P. 3-11 中，汽、機車標示顏色與所附圖例不符，另補充資料 P. 10 中，交通影響評估送審之汽、機車數量計算有誤，請一併補正。 (2) 請補充建築面積檢討示意圖，並釐清一樓陽台及北側上方之廁所投影是否計入建築面積計算。 (3) 本案安全梯請依建築技術規則 241 條：「高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則」檢討。 (4) 本案衛生設施 10 之室內高度約只有 2 公尺，請補充檢討空間使用之合理性。 (5) 本案為住宅區，請依建築技術規則補充北向日照檢討。 (6) 雨遮距外牆開口 50 公分範圍請依臺北縣政府建管相關規定檢討。 (7) 本案喬木覆土深度建議至少 150 公分以上，另景觀植栽剖面圖圖說不合理（如地下室頂版應有其他設施物，D 剖面部分應為斜坡非平面），請修正。 (8) 請補充敘明衛生設施、社區教育設施之使用用途，另建築物高度達 4.5 公尺以上時各使用單元面積須大於 150 平方公尺，請依臺北縣政府建管	(1) 已修正，惟本案依規定應送交通影響評估，並請於定稿前檢附相關文件。 (2) 已補充檢討，另一樓陽台及北側上方之廁所計入建築面積計算。 (3) 已補充檢討。 (4) 已補充檢討。 (5) 已補充檢討。 (6) 已補充檢討。 (7) 已修正。 (8) 經查衛生設施、社區教育設施之使用用途僅於回覆表說明，建議應於報告書	P. 3-2 P. 3-11 P. 3-14 P. 3-8 P. 3-15 P. 3-14 P. 3-5 ~3-10 P. 3-21 P. 3-4 P. 3-5 P. 3-15

相關規定檢討修正。	相關內容說明。	
(9) 本案請補充檢討中繼層之設置。	(9) 已補充檢討。	P. 3-4 P. 3-9 P. 3-10 P. 3-11
(10) 本案各梯廳設置之特別安全梯與緊急昇降機之排煙室，請依建築技術規則 97 條之 1(特別安全梯之規定)及 107 條(緊急用昇降機之規定)檢討設置。	(10) 已補充檢討。	P. 3-8
(11) 本案二樓緊急昇降機排煙室通往安全梯開口之數量，請依建築技術規則 107 條圖例檢討設置，另請釐清是否以陽台出入即不受開口數量限制。	(11) 已檢討。	P. 3-8

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 32 地號日用品零售或服務業（飲食業）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	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 經查本案基地東側及南側臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶所種植喬木的間距較稀疏，可能無法提供人行步道較好的遮蔭效果，請考量增加喬木及多樣化、複合式的植栽設計，以提升遮蔭功能及街道景觀品質，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-9、3-24) 2. 本案基地西側之鄰地（公司田段 33、33-1 地號）95 年 4 月 21 日曾經本小組第 28 次審查會議決議於其基地內之北側及東側留設 2 公尺寬供民眾通行之人行步道。經查本案基地西向側院鄰接上述人行步道，請設計單位說明本案是否可配合退縮 2 公尺設置人行步道或其他友善設計（如取消設置圍牆）等之調整。(P. 3-4) 3. 請設計單位說明本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。
二	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. 請設計單位於本案報告書有關人行動線及鋪面之圖說中補充套繪基地北側及西側已通過都審案件之平面配置圖，並說明本案臨道路退縮帶狀式開放空間之人行步道鋪面及高程設計，是否配合其整體設計後，提請委員討論。(P. 3-5、3-15、3-18) 2. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-18)
三	建築量體配置、高度、造	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計	1. 經查設置於本案屋頂之空調主機與水塔設施僅以壁體圍繞，其上並無遮蔽或美化之設計，本案基地北、西側鄰地皆為中高層（14~15 樓、

	型、色彩及風格	審議規範	46~50 公尺) 之集合住宅，請考量附近住戶俯瞰之視覺景觀品質，以格柵或其他整體美化方式調整，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-24、4-2) 2. 依左列審議規範二十二、(一) 6. 規定「樹立廣告應以落地設置或設立支架架高，且不超過二樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出二樓樓地板一公尺)。」，同點(二) 7 規定「戶外場所之招牌廣告及樹立廣告，寬度不限。但各業各面面積均不得超過四平方公尺。」經查本案設置之廣告招牌已超過上開規定，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-25、3-26) 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩、圍牆及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-21~24)
--	---------	------	--

第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段173地號獨戶住宅新建工程」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	依左列要點第二點二十六、規定，「側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。」，經查本案東西二向側院範圍內搭蓋格柵造型構造，是否屬上開但書設施？請設計單位說明本後，提請委員討論。(P. 26、27、29、30)
二	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠美化面積、喬木數量比例偏低，請設計單位說明本案基地南向開放空間（未開挖地下室部分）增加植栽景觀設計之可行性。(P. 19) 2. 請補充本案北向後院角度全景之透視圖，俾利審查。(P. 29~30) 3. 請補充本案鋪面之色彩係數及圖示，俾利查核。(P. 21) 4. 請設計單位於本次提送都市設計審議時，應一併妥適考量本案基地周邊之公共行道樹或公共照明等位置來進行設計規劃配置，並標示出車道出入口與公有人行道交接處之詳圖及須遷移之現有行道樹與路燈後，提請委員討論。(P. 23)。 5. 請設計單位說明本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。

三	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	本案動線系統設計，請設計單位說明，並提請委員討論。
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	1. 請補充本案接近實際圍牆設計之彩圖，俾利查核。(P. 21) 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩、圍牆及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 25~30)
五	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案報告書封面及其他有關案名部分，請統一以正確名稱補正。 2. 本案報告書誤植及待補充之內容，請參考作業單位查核之報告書修正。