

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 97 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 43 地號衛生設施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	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第一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. 本案基地之北側沿道路指定留設帶狀式開放空間，綠化植栽以黃金露花（灌木）及大葉山欖（喬木）配置，因臨 40 公尺新市二路四段寬敞交通要道，考量都市街道景觀品質，請加強綠化植栽的豐富性和內容。請說明後提請委員討論。（P. 3-19、3-28） 2. 本案基地南側配置私人住宅之主臥與客廳面朝本案社區庭園，中間並未設置足供視覺遮蔽之美化設施或種植喬灌木，請考量住戶之私密性加以調整。（P. 3-4） 3. 報告書第 3-16 頁本案基地南側後院，位於地下室開挖範圍內種植 2 棵小喬木（桂花），並查報告書第 3-17 頁剖面圖 B 所示覆土為 30~60 公分，請說明是否適合桂花生長。若否，請調整其覆土深度，並於相關圖面表示修正內容。（P. 3-16、3-17、3-19） 4. 請說明本案之實際透水面積及透水率，另請說明報告書第 3-17 頁剖面圖 A 所示，左側 3 公尺側院鋪面之工法是否影響基地透水性，並提請委員討論。（P. 3-17、3-20） 5. 本案基地東向側院並無配置人行動線，請說明是否有密集設置灌木燈具的需求，若否，請考

			量全球節能減碳趨勢，減少不必要燈具設備，以避免電能消耗。(P. 3-21) 6. 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。(P. 3-4、3-16~20)
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. 請補充說明本案行動不便者使用動線，是否可順暢通往基地南側之社區庭園，並加強說明其動線高程或鋪面之設計。(P. 3-23) 2. 經查報告書第 3-11 頁有關行動不便者停車位的標示尺寸與圖示尺寸不同，請設計單位補正並說明是否符合法令規定。 3. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。
三	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. 左列審議規範第十二(二)3規定，建築物頂層及屋突宜設置斜屋頂，惟本審查小組第62次會議紀錄之決議內容：『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。』。本案未設置斜屋頂，是否符合上開建議原則，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-9~10、3-26~29) 2. 請補充說明本案建築立面開口使用之材質是否為非反射材質，俾利審查。(P. 3-26~27) 3. 報告書第 4-1 頁本案管理維護計畫之內容建議加列本案建築立面外觀、公共開放空間及景觀配置不得私自加裝設施物或變更與原通過都審設計不同等文字內容。 4. 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。
四	其他		1. 報告書部分內容誤植部分，請參考作業單位查核之報告書修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 62 地號佳晟集合住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 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。

項次	變更內容	第 91 次初審意見	修正情形查核
一	開放空間系統及景觀計畫變更： 1. 本案開放空間原分別設置於 3 幢建物之中庭與臨河岸處，變更後為集中設置於中庭與臨河岸處。 2. 重新檢討綠化面積計算，增加綠化面積約 6.27 m²，綠化面積率由 77.54% 變更為 77.71%。 3. 本案地下開挖面積由 3552.52 m² 變更為 3548 m²，減少 4.52 m²。地下開挖率由 65.2% 變更為 65.12%。	1. 依土管要點第二點第二十三款規定，「前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前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。」經查本案於臨道路 6 公尺之帶狀式開放空間內有建物突出，請依規定加註說明。（P. 2-2、4-3） 2. 依土管要點第十二點規定，「住宅區兩側須設置寬度不得小於 3 公尺之側院」，經查基地東側設置機車通道出入口，請設計單位說明其必要性及是否影響消防或逃生動線，並提請委員討論。（P. 2-5） 3. 依審議規範第十一、（一）、5 點規定，「基地地下室之開挖，應	1. 經查已補充檢討，惟仍請於相關圖面加註說明，以利查核。（P. 2-2、4-3~4-6） 2. 經查側院已取消機車道。（P. 2-4） 3. 經查已修正至退縮範圍外。（P. 3-6~3-7、4-9~4-11）

	儘可能避免位於退縮建築範圍內」經查本案地下室及複壁設施位於臨公司田溪退縮建築範圍內，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-6、4-10~4-12、4-18、4-19) 4. 本案戶外空間之高程略有不同，惟經查戶外空間未標示高程，請補充。(P. 2-4、3-3、3-7、3-8) 5. 本案基地南臨公司田溪，其現況地形圖基地高程差約有10公尺以上，依審議規範第十六點附圖七之整地建議圖，請設計單位補充說明整地方式；另經查本案設計之地下層突出於原地形，請說明突出部份之綠美化方式並補充相關圖說。(P. 2-10、3-6) 6. 經查本案沿公司田溪設置安全護欄，依審議規範第二十一、(一)1.點規定，「...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。」，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 3-6、3-13) 7. 本案變更後臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、	4. 經查仍有缺漏，請補正。(P. 2-4、3-3、3-7、3-8) 5. 經查本案以每3公尺高程差增設GL線並依地形作漸層式設計，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-10、2-17、3-6) 6. 已取消公司田溪退縮6M範圍內之安全護欄。(P. 3-6、3-7) 7. 已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。
--	---	---

		其他開放空間之景觀設計，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	(P. 3-2)
二	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格變更： 1. 建築物量體重新配置由「一」字型排列之3幢建物變更為「凹」字型之3幢建物，建蔽率由32.13%變更為31.32%。 2. 建築物樓層數未變更(15樓)；惟建築物高度由49.3M變更為48.5M。	1. 經查本案變更後之建築物量體之垂直鄰幢間隔留設不足，與土管要點第十三點第一項規定不符，請依規定修正，如擬依土管要點第十三點第三項規定放寬，請設計單位說明並提請委員會討論。(P. 2-2、2-3、4-4) 2. 本基地面臨12公尺計畫道路，經查本案建築物之正向立面規劃設計有工作陽台，建議應考量建築外觀立面對於都市景觀之影響並請設計單位說明美化方式。(P. 2-2、2-7) 3. 經查本案建築量體配置、高度、造型、色彩及風格已變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 2-13~2-17)	1. 鄰幢間隔已修正，符合規定。 (P. 2-2、4-2) 2. 經查已取消A、B棟正向立面之工作陽台。(P. 2-7、2-9、2-13) 3. 已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。 (P. 2-13~2-19)
三	平面空間變更： 1. 因建築物配置與開放空間變更後，調整每戶坪數，戶數由182戶增加為199戶，共增加17戶。 2. 本案原申請停車獎勵10%，本次變更取消。	1. 本案停車總數是否已達交通影響評估送審門檻，請設計單位加強說明後，提請委員討論。若達送審門檻，請補充其計算檢	1. 經設計單位說明未達送審門檻。 (P. 4-10)

	3. 爰因前兩項變更，重新檢討法定汽機車停車位。原汽車實設停車數量 248 輛（含法定汽車停車位 204 輛、停獎車位 44 輛）變更減少為汽車實設停車數量 204 輛（含法定汽車停車位 200 輛、訪停車位 2 輛、自設 2 輛）。	討式，並請於定稿本時補充相關核准文件。(P. 1-6) 2. 經查本案消防救災動線上有落柱設計，請設計單位補充說明是否影響消防救災動線，提請委員討論。(P. 2-5)。	2. 經查已取消落柱，符合規定。(P. 2-5)
四	其他：	1. 經查本案景觀配置圖之喬木位置前後不一致，請補正。(P. 2-4、2-5、3-2、3-3、3-10) 2. 經查本案剖面圖之標示有誤（A-A 與 B-B 顛倒），請補正。(P. 3-5)	1. 已修正。(P. 2-4、2-5、3-2、3-3、3-10) 2. 已修正。(P. 3-5)

二、會議決議修正情形查核

第 91 次會議決議	修正情形查核
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 3 點建議修正： (1) 本案鄰幢間隔設計請依土管要點之規定修正。 (2) 本案地下室開挖及複壁設施物應避免設置於臨公司田溪 6 公尺退縮建築範圍內。 (3) 本案三幢建物所圍塑之中庭開放空間，皆面對建築物側背面，建議考量以開放空間之功能與建築物	1. (1) 鄰幢間隔已修正，符合規定。(P. 2-2、4-2)。 (2) 地下室開挖已修正至退縮範圍外並取消複壁設施。(P. 4-9~4-11) (3) 中庭開放空間已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-2)

之視覺觀點調整設計。 2. 本案動線系統設計，經委員討論後，因同一宗基地兩處車道破口，對於人行衝擊較大，建議機車道應與汽車道合併設置，以增加人行安全。 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3點建議修正： (1) 本案面對鄰地或面前道路皆以建築物側背面（工作陽台）作立面設計，建議應考量鄰地或面前道路行人視覺觀點予以立面外觀美化。 (2) 建築物屋突造型應考量天際線之變化設計。 (3) 分離式主機設置處與工作陽台應妥適考量建築立面美化手法。	2. 經查機車道已與汽車道合併設置。(P. 2-4) 3. (1) 經查已取消 A、B 棟正向立面之工作陽台，另面對鄰地之工作陽台設置格柵予以美化。(P. 2-7~2-9、2-13、2-16) (2) 屋突造型已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-13~2-17、4-12~4-16) (3) 建築立面已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-7~2-9、4-12~4-16)
---	--

第 95 次會議決議	修正情形查核
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2點建議修正： (1) 本案基地南北有12公尺以上高低差，設計單位以北側為單一高程基準設計，致南側地下室有較高複壁突出原地形，為緩和對公司田溪沿岸景觀之衝擊，建議可採用其他方式處理（如設置開窗、增加GL線	1. (1) 經查本案以每3公尺高程差增設GL線並依地形作漸層式設計，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-10、2-17、3-6、4-2、4-9~4-11)。

依地形作漸層式設計及增加喬灌木植栽等等)。另本設計若確實因法令限制致無法採用其他處理方式辦理，設計單位應提出明確法令限制依據條文供委員參酌並至少維持前次核准時之開挖退縮距離。 (2) 建議本案臨公司田溪側之開放空間，應考量以正面為觀點設計，並多種植喬灌木予以綠美化。 2. 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，請參考以下 2 點建議： (1) 建議適度調整北側 L 型轉角處建築量體配置，以增加通風採光之品質。 (2) 建議應再以適當手法處理天際線之變化（如調整本案部分建築物高度、屋突造型或加強屋頂綠化）。	(2) 臨公司田溪側之開放空間已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-17、3-3) 2. (1) 經查已部分增加開窗並減少隔間。(P. 4-3~4-6) (2) 本案建築物高度依地形作高低變化設計，並增加屋頂綠化，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-13~2-17、4-12~4-16)
---	--

**第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 108 地號臺北
海洋技術學院淡海第二校區第二期圖書資訊大樓暨體育館
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 93 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. 經查本案僅說明臨道路退縮帶狀式開放空間之留設寬度，請補充相關圖面以說明其臨道路退縮設計（包含綠帶及人行道）。(P. 3-3-1、3-4-1) 2. 經查本案植栽數量依規定為 822 棵，惟設計單位擬申請放寬至 559 棵，請設計單位說明後並提請委員討論。(P. 3-3-1) 3. 請設計單位說明本案新增建物之開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 3-3-1)	1. 經查未補充，仍請檢附相關圖面。 2. 本案擬申請放寬植栽數量，請設計單位說明後提請委員討論。 3. 請設計單位說明後提請委員討論。	P. 3-3-1 P. 3-3-1
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. 本案規劃停車數量汽車 292 輛及機車 1087 輛，於一期計畫申請汽車 92 輛及機車 473 輛，惟此次二期計畫申請汽車 97 輛及機車 211 輛，與報告書建築空間使用計畫表所示汽車 104 輛及機車 211 輛不符，請釐清二期計畫所需之停車數量，俾利委員審查。(P. 1-10、1-12、3-2-1) 2. 本案停車數量請依左列審議規	1. 經查本案說明二期所需之停車數量為 106 輛（實設數量為 104 輛）。 2. 已補充計算	P. 1-25、3-2-1、3-4-12 P. 3-4-

		範附表（停車空間）規定補充計算檢討式，俾利委員審查。另請補充檢討是否須需提送交通影響評估。若需提送，請設計單位於定稿前，檢附交通主管機關審查核可相關文件。（P.3-2-1） 3. 經查設計單位因考量校方需求，須遷移本案基地外周邊現有之交通號誌、消防栓及人行道路緣石，因上述項目非本署權責範圍，請逕洽相關主管機關辦理。（P.1-13） 4. 本案二期新增建物之動線系統設計，請設計單位說明並提請委員討論。（P.3-6-1～P.3-6-4）	式，惟交通影響評估報告請設計單位於定稿前，檢附交通主管機關審查核可相關文件。 3. 請逕洽並配合新北市政府辦理。 4. 請設計單位說明後，提請委員討論。	12 P.3-6-1～P.3-6-4
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	本案二期新增建物之建築量體配置、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.3-7-1～P.3-7-14）	請設計單位說明後，提請委員討論。	P.3-7-1～3-7-14
其他		1. 「公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫」非指「校園整體規劃小組設置要點」，請於定稿本中補齊相關文件。（P.4-1） 2. 請設計單位補充說明本案整體校園規劃之構想、設計理念，包含建築物與開放空間之配置、動線規劃、社區居民的互動等。	1. 已修正。 2. 已補充。	

二、會議決議修正情形查核

第 93 次會議決議	修正情形查核
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 3 點建議修正： (1) 本案本次將原圖書館預定區規劃作為圖書教學行政之綜合大樓，請敘明其變更之過程與原因，又若變更作此用途，校園整體發展似乎已完備，則第三期是否開發？又其開發內容為何？請予以補充。建議應通盤考量校舍、停車場、球場及開放空間等之需求及其配置，提出校園整體規劃之長期發展理念及各期開發興建計畫。 (2) 本案建議創造具有特色或紀念性的場所或植栽，以作為將來師生懷念記憶的空間。 (3) 本案植栽樹種杜鵑不應列為喬木計算數量，請予改正，另因本次設計規劃之綠地配置與原核准計畫差異性較大，故植栽數量本次暫不予放寬，將視未來規劃內容再行斟酌放寬額度。 2. 本案動線系統設計，經委員討論後，請依以下 4 點建議修正： (1) 為響應目前節能減碳之趨勢以及學校永續發展的概念，建請補充有關綠能運輸（如自行車、公車、捷運站交通接駁車等之路線、停放及等候空間）之規劃內容。 (2) 本案之交通影響評估檢討報告，請	1. (1) 已補充部分說明，惟變更之過程與原因建議以表格式列表說明，並請補充校園整體規劃之長期發展理念及各期開發興建計畫。 (2) 本案空間設計已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。 (P. 3-3-1、3-7-13) (3) 經查植栽樹種已改為刺桐，另設計單位擬申請放寬植栽數量，請設計單位說明後並提請委員討論。 (P. 3-5-1 、 3-5-3 、 3-5-3a) 2. (1) 本案綠能運輸已補充說明。 (P. 2-5) (2) 交通號誌之遷移，請逕洽

依全區預估之開發總量提送相關主管機關辦理，另本案有關現有交通號誌之遷移等事項，請於會後配合新北市政府辦理現勘妥適處理。 (3) 本案應考量校園內人行安全，區隔人行及車行動線。 (4) 本案行動不便者使用車位，動線安排上應儘量縮短與行動不便電梯間之距離。 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，因屋突之色彩與整體外觀造型風格不協調，建議應考量與各期建築物色彩之風格予以搭配調整。 4. 本案圖資大樓東北側並無行動不便電梯，其標示有誤請改正 (P. 3-6-2)。 5. 體育館之建物高度檢討有誤請改正 (P. 3-4-23、P. 3-4-24)。 6. 圖資大樓之第六樓演講廳以走道連接使用五樓之直通樓梯，且梯廳空間未作相關區劃，請釐清是否符合防火避難相關規定 (P. 3-4-7、P. 3-4-8)。 7. 檢附新北市政府城鄉發展局陳智仁委員之書面意見 (詳後附) 乙份，請一併參考修正。	並配合新北市政府辦理，惟交通影響評估報告，請設計單位於定稿前，檢附交通主管機關審查核可相關文件。 (3) 經查人車動線已調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-6-1) (4) 已修正，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-6-2) 3. 屋突色彩已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-7-1~3-7-14) 4. 已修正。(P. 3-6-2) 5. 已修正。(P. 3-4-23、P. 3-4-24) 6. 未作修正，是否符合防火避難相關規定仍請釐清說明。(P. 3-4-7、P. 3-4-8) 7. 已依意見修正。
--	---