

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 128 次委員會議討論案件作業單位初審意見

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 54 地號全聯實業日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

本案法定建蔽率為 35%，容積率為 320%（本案未申請容積獎勵），為地上 3 層，屋突 1 層之建築物，前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」101 年 9 月 27 日召開之第 123 次會議審查未通過，請設計單位依會議決議及作業單位初審意見修正。

一、前次會議（第 123 次）決議修正情形查核

第 123 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
<p>（一）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，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 本案基地北側之帶狀開放空間，經委員討論後原則同意留設 3 公尺之寬度。</p> <p>2. 本案經委員討論同意供第 14 組日用品零售業使用，惟應<u>考量設置足夠之臨時停車空間供自行車及機車停放</u>，並建議於面臨中山北路側設置機車停車空間，以維持景觀及人行通暢。</p> <p>3. 請套繪鄰近街廓之配置平面圖，以利檢視植栽街道景觀設計之延續性。</p> <p>4. 請補充說明本案人行道及騎樓之排水處理方式。</p> <p>5. 依新北市政府相關規定，機車停車空間不得設於綠化空間及騎樓空間內，請設計單位調整。</p>	<p>1. （無需修正）</p> <p>2. 經查已配合調整設計，請設計單位說明後，提請委員討論。</p> <p>3. 已補正。</p> <p>4. 本案已補充說明設置 1/40 洩水坡度，請設計單位說明後，提請委員討論。</p> <p>5. 已補正。</p>	<p>3-4.1</p> <p>3-6.1、3-6.4</p> <p>2-4</p> <p>3-5.7</p> <p>3-5.5</p>
<p>（二）本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設</p>		

第 123 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為鋼構構造建築，其建築物外觀較無變化，且正立面亦無造型設計及開窗，建議建築物立面考量造型設計及垂直綠美化，以提升景觀環境品質。 2. 設計單位說明本案無屋脊裝飾物，惟牆面拉高後形成更大的建築物量體且無實際用途，建議縮減屋頂量體。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案已調整建築物立面，請設計單位說明後，提請委員討論。 2. 經查本案已調整屋頂量體，請設計單位說明後，提請委員討論。 	<p>3-7.1 ~ 3-7.4</p> <p>3-7.1 ~ 3-7.4</p>
<p>(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於建築物南、北二側規劃綠地及停車空間，惟規劃之喬木位置及汽車停車位位置恐有礙逃生之虞，請考量周邊人員逃生避難動線之順暢。 2. 本案東北角規劃設置廁所，惟未設置大門供進出使用，考量逃生避難安全，請增設出入口。 3. 本案於囊底路側規劃植栽綠帶，惟其喬木位置影響行車視線，請調整。 4. 緊急救難車輛之停放位置距離建築物甚遠，請重新檢視並調整。 5. 本案動線設計應以使用者觀點考量顧客購物行為模式，建議調整停車與出入口之位置，或規劃連通道方式導引至建物後方之停車空間。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案已調整喬木位置及汽車停車位，請設計單位說明後，提請委員討論。 2. 經查本案東北角無設置廁所，請設計單位說明後，提請委員討論。 3. 已依建議修正。 4. 經查本案已調整緊急救難動線，請設計單位說明後，提請委員討論。 5. 經查本案已調整停車空間設計，請設計單位說明後，提請委員討論。 	<p>3-5.1</p> <p>3-6.1 、3-9.1</p> <p>3-6.4</p> <p>3-6.5</p> <p>3-6.1</p>
<p>(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係屬 B2 類之商業設施，惟二樓之緊急避難逃生步行距離超過 30 公尺，請調整動線並重新檢討。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 	<p>3-9.2</p>

第 123 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
2. 依新北市政府規定，本案使用類別之一樓樓層高度不得超過 4.5 公尺，二樓以上樓層高度不得超過 6 公尺，目前規劃三樓為斜屋頂設計，其樓層高度超過 6 公尺，請調整樓層高度並重新檢討。	2. 已修正。	3-4.3
3. 本案係斜屋頂式建築，建議樓層高度及建築物高度可分別計算檢討。	3. 已依建議修正。	3-4.3
4. 本案行動不便之廁所設置於三樓，建議調整至一樓，以供行動不便人士使用。	4. 經查本案行動不便之廁所仍設置於三樓，增設行動不便者升降機通達，請設計單位說明後，提請委員討論。	3-6.2 、3-6.3

二、前次會議（第 123 次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第 123 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	開放空間系統及景觀計畫	<p>1. 依土管要點第 15 點規定：「第 5 種住宅區綠化面積率為 50 %」，經查本案檢討綠化面積率時，扣除騎樓面積計算，不符土管要點規定，且如以植草磚鋪設，則須以該面積之 1/2 計算，請修正；另「基地綠化面積圖」未標示出相關計算面積，請補充標示並詳列計算式，以利審查。(P.3-5.4)</p> <p>2. 有關植栽數量檢討與規定不符，依審議規範第十九、(一)、3 點規定：「基地之植樹量以平均每五十平方公尺植樹一棵」(1641.73/50=32.8346，取 33 棵)，請修正。</p> <p>3. 依審議規範附圖二所示，本基</p>	<p>1. 經查本案綠化面積計算式仍有誤，請修正。</p> <p>2. 本案說明已修正植栽數量，惟未見相關圖面說明，請修正。</p> <p>3. (前次會議同意基</p>	<p>3-5.4</p> <p>3-5.4</p> <p>3-1、3-4.1</p>

項次	審查項目	第 123 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>地北側須留設 6 公尺帶狀開放空間，經查本案僅留設 3 公尺之側院(綠帶及機車停放空間)，請設計單位說明後提請委員討論。(P.3-1、3-4.1)</p> <p>4. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業使用，應依土管要點規定設置騎樓，並依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討。(P.3-4.3、3-7.1、3-7.2)</p> <p>5. 本案如經委員討論同意供第 14 組日用品零售業使用，應依審議規範第二十二、(二)之 1、2 點規定：「住宅區內不得設置廣告物，但第四種、第五種、第五之一種、第六種住宅區作商業使用時，其設置廣告物經主管機關核准者，不在此限」、「住宅區內廣告物之設置，各業(指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同)之招牌廣告以一幅為限，得合併設置。…」設置廣告物，經查本案共規劃設置三幅廣告招牌(招牌廣告二幅與樹立廣告一幅)，請依規定檢討並修正。(P.3-8.1)</p> <p>6. 依審議規範第二十六、(二)點規定：「新市鎮增設用戶基於用電需要，除依台灣電力公司相關規定應設置配電場所者外，其餘增設用戶之配電場所應優先設置於沿道路指定留設開放空間範圍內」，經查本案於東側留設之 6 公尺帶狀開放空間內設置配電場，惟又於二、三樓</p>	<p>地北側留設 3 公尺寬度，無需修正)。</p> <p>4. 經查已依規定設置騎樓。</p> <p>5. 取消樹立廣告一幅，仍設置二幅招牌廣告，請設計單位說明設置需求後，提請委員討論。</p> <p>6. 設計單位說明室內機房係賣場使用，無法將配電場整併設置於建築物內，擬維持原設計位置(東側留設之 6 公尺帶狀開放空間內)，請設計單位說明後提請委員討論。</p>	<p>3-3</p> <p>3-8.1</p> <p>3-4.1</p>

項次	審查項目	第 123 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>規劃設置機房、發電機等空間，建議考量一併設置於建築物內，請設計單位說明後提請委員討論。(P.3-4.1)</p> <p>7. 請設計單位說明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.3-4.1)</p> <p>8. 請套繪鄰近街廓、道路現況、周邊已通過案件之平面圖，俾利審查本案平面配置與整體公共空間之關係。</p>	<p>7. 經查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內容已調整，請說明後提請委員討論。</p> <p>8. 經查已套繪鄰近街廓、道路現況、周邊已通過案件之平面圖。</p>	<p>3-4.1</p> <p>2-4、3-3、3-4、3-5.5</p>
二	停車及動線系統	<p>1. 本基地之土地使用分區為第 5 種住宅區，惟現規劃供第 14 組日用品零售業之商場使用，依土管要點第 7 點規定，在第 4、5、5-1、6 種住宅區供日用品零售或服務業使用時，需經本審查小組審查通過，並依審議規範規定設置臨時停車及裝卸車位。</p> <p>2. 承上，本案於地面層規劃汽車停車位共 10 輛(包括法定汽車位為 9 輛、行動不便者車位為 1 輛)，惟臨時停車及裝卸車位不得計入法定車位，為減少開發後對周邊交通之影響，建議依審議規範第十、(一)之 4、13、15 點規定，考量劃設路邊停車空間、預留顧客臨時停車及員工汽機車停放之需求，並補充臨時停車及行動不便者車位數</p>	<p>1. 已重新調整設置臨時停車及裝卸車位，請說明後提請委員討論。</p> <p>2. (同上)</p>	<p>3-6.4</p> <p>3-6.4</p>

項次	審查項目	第 123 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>量之檢討式。(P.3-2、3-6.4)</p> <p>3. 承上，於地面層規劃設置停車空間，依審議規範第十、(一)、8 之 (2)、(3) 點規定：「距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理」、「停車空間設置於地面層時應儘量低於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。」，請依規定檢討設置並修正。(P.3-4.1)</p> <p>4. 本案動線系統設計 (含人行、車行及出入口)，請設計單位說明後提請委員討論。(P.3-6.1、3-6.4、3-6.5)</p>	<p>3. 已修正。</p> <p>4. 經查本案動線系統設計已調整，請設計單位說明後，提請委員討論。</p>	<p>3-4.1</p> <p>3-6.1</p>
三	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	<p>1. 本案建築物高度標示有誤，請修正。(P.3-4.3、3-7.1、3-7.2、3-9.5~3-9.7、3-9.9)</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P.3-7.1~3-7.4、3-8.1)</p>	<p>1. 已修正。</p> <p>2. 經查建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已調整，請設計單位說明後，提請委員討論。</p>	<p>3-4.3</p> <p>、</p> <p>3-7.1</p> <p>、</p> <p>3-7.2</p> <p>、3-9.5</p> <p>~</p> <p>3-9.7</p> <p>、3-9.9</p> <p>3-7.1</p> <p>~</p> <p>3-7.4</p>
四	屋脊裝飾物	本案屋突 (含屋脊裝飾物設計) 是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。(P.3-9.5~3-9.7、3-9.9)	本案說明無設置屋脊裝飾物。	<p>3-9.5</p> <p>~</p> <p>3-9.7</p> <p>、3-9.9</p>
五	建築物附屬設施及管理維護計畫	經查本案空調設備未於立面標示，請補正，以利查核。(P.3-8.2)	已補正。	3-8.2
六	其他	1. 經查本案樓層空間規劃內容與實際設計配置未臻一致 (未設	1. 已補正。	3-2、3-9.2

項次	審查項目	第 123 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>置倉庫及辦公室)，請確認並修正。</p> <p>2. 經查本案景觀剖面圖未標示建築物所在位置，請補充以瞭解本案建築量體與外部景觀之關係。(P.3-5.3)</p> <p>3. 本案圖面說明文字字體太小且不清晰，請修正，俾利審查。</p> <p>4. 經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。</p>	<p>2. 已補正。</p> <p>3. 已補正。</p> <p>4. 請參考作業單位查核之報告書修正。</p>	<p>、3-9.3</p> <p>3-5.3</p>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 81 地號佳昂建設店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案

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，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	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	本案未申請。
二	申請設置 公共開放 空間及公 益設施獎 勵	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	本案未申請。
三	申請增設 停車空間 獎勵	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	本案未申請。
四	開放空間 系統及景 觀計畫	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間依左列審議規範設置 3 公尺人行步道，惟本案設置 1.8 公尺寬之綠帶，使人行步道未與公共人行道銜接，另查鄰近本案基地東側已通過都審之 79 地號，因申請若干日用品零售服務業使用，其北側之臨道路退縮帶狀式開放空間亦將綠帶設置外側，人行步道設置內側，考量都市景觀之一致性與人行動線延續性，建請本審查小組同意本案臨道路之綠帶與人行步道設置方式，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 (P.5-2) 2. 為增加基地排水、透水性，建議景觀綠地與硬鋪面盡量齊平設計，取消突出地面之花圃花台等設施物，以避免阻隔雨水直接流入綠地。 (P.5-3) 3. 本案基地之透水性之計算請依下列原則修

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>正，俾利查核：基地未開挖範圍以外之實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除結構體所佔面積、非透水之硬鋪面等)(P. 2-1、5-5)</p> <p>4. 請將臨接本案基地之公共人行道、綠帶(含公共照明、喬木植栽穴、變電箱…等)現況套繪於平面配置圖中，俾利審查作業。(P. 5-2)</p> <p>5. 請設計單位說明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. 5-2~3)</p>
五	停車及動線系統	<p>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</p> <p>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範</p>	<p>1. 經查本案一樓室外之規劃有4處不利於行動不便者出入之設計，請說明並改善：(A)北側騎樓轉角為階梯。(B)騎樓銜接本案西側A棟梯廳之出入口是否有高低差。(C)西側社區大廳至人行步道為階梯。(D)本案西側D棟梯廳之出入口至人行步道為階梯。</p> <p>2. 本案動線系統設計(含人行、車行及出入口)，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 2-5、3-3)</p>
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	<p>1. 經查基地周邊有已通過都審之建案，請模擬套繪於本案建築量體透視圖中，俾利審查。(P. 3-5)</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P. 4-6~10)</p>
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	(參P. 4-7)無意見。
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	考量降低人行步道之壓迫感，請說明本案西側設置圍牆之必要性，另靠近北側之圍牆位於綠地景觀中間，是否需要調整，亦請說明後，提請委員討論。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案同幢建築各面相對部份之比，請以本案所列之建築物高度檢討計算。(P. 7-13、7-16~20) 2. 請將圍牆、喬木植栽等設計內容，模擬繪製於本案透視圖中，俾利審查。(P. 4-8)