

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 138 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 89、90 地號馥翔建設事務所及工商服務業、金融保險業集合住宅大樓新建工程」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. 本案東側臨道路退縮帶狀式開放空間之人行步道未依相關規定設置於外側與公共之人行步道相連，惟其設置方式與南側鄰地相同，整體設計有一致性，然而北側鄰地之淡水區公所留設之方式則不相同，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 38~39) 2. 經查本案綠化面積計算式有扣除騎樓面積，左列土管要點未規定此放寬條件，請重新檢討，若綠化面積不足，請補正。(P. 45) 3. 經查本案若干喬木覆土深度不足 150 公分，請修正，並請補充本案地下開挖區內所有種植喬

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>木之景觀剖面圖，以利查核其覆土深度。(P. 40)</p> <p>4. 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. 38~40)</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. 請標示停車場出入口汽車之停等距離，4公尺以上為佳，以利人行安全。(P. 19)</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. 15、19~21)</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. 請依土管要點規定補充檢討本案建築物面對面之距離深度比(面對面有開口部分需檢討)。(P. 64)</p> <p>2. 請套繪本案景觀綠帶之設計於建築物透視圖中，俾利審查。(P. 28~29)</p> <p>3. 本案面對新市國小請加強說明，其建築物高度、立面、地面層外部開放空間、景觀設計等對學校之衝擊及降低衝擊之友善設計。</p> <p>4. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明，並提請委員討論。(P. 26~30)</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	本案屋突(含造型女兒牆設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請說明。(P. 31)
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	<p>1. 請補充1樓至地下一樓的車道剖面圖，以利查核其淨高是否2.5公尺以上，以利垃圾車通行。(P. 21)</p> <p>2. 請依審議規範規定補充檢討廣告招牌之相關</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			尺寸位置高度距離等，並於圖說清楚標示。 (P. 35)
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書封面案名請依初審意見之完整案名修正。 2. 請補充標示基地各向應退縮建築之寬度及應留設之人行步道寬度，以利審查。(P. 54) 3. 請補充本案報告書之建築立面、剖面之位置索引圖，以利審查。(P. 66~71) 4. 報告書查核表及內容多有缺漏或誤植部分，請參考作業單位查核之意見修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 127、130、131 地號盈泰開發建設暨宏山林建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 3 次變更設計）

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	申請設置公共開放空間	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. 經查本案僅局部景觀設計調整（管制範圍、社區內部），無涉及公共開放空間部分之變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。（P. 13~14） 2. 請補充說明本案基地東西側管制範圍與公共區域之社區主入口圍牆形式或區隔方式之圖說，以利審查。（P. 14）
二	申請增設停車空間	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	經查本案停車空間僅調整局部機電空間區劃，停車數量、停車專用車道及人行出入口、停車動線、社區停車數量、社區汽機車出入口及動線、地下停車場面積等均未變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。（P. 17~18）
三	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	本案社區內之開放空間設計部分內容已變更，請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 14）
四	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	本次未變更。
五	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	經查本案建築立面僅整體高度調降（平均降低 0.3~0.85 公尺），建築立面風格、色彩、材質、屋脊裝飾物、屋突等均未變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。（P. 42~43）
六	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	本次未變更。
七	建築物附	淡海及高雄新	本次未變更。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	屬設施及管理維護計畫	市鎮都市設計審查作業手冊	
八	其他		本次未變更。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 205、206、207、211 地號寶路開發集合住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

本案法定建蔽率為 35%，容積率為 230%，為地下 3 層，地上 12~23 層，屋突 3 層之建築物，規劃有 1,258 戶住宅。前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」102 年 7 月 4 日召開之第 137 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 137 次）初審意見修正情形查核

第 137 次初審意見	修正情形查核	參考頁次
<p>(一) 申請設置公共開放空間：</p> <p>1. 請加強說明本案基地南側、西南側與東側之開放空間，在水道內側部分綠地之公私區域區隔方式（若有設有圍籬，請清楚標示）避免日後水道內側之公共開放空間未能對外開放，影響其開放性，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 6-9、6-12)</p> <p>2. 請補充基地周圍各處公共開放空間之景觀剖面圖，並請拉長剖面圖之範圍（例如：含水道兩側完整之開放空間），以利查核。(P. 6-4、6-11~14、9-2~11)</p> <p>3. 請確實標示本案各個開放空間內外與進出動線之高程以利查核。(P. 8-2)</p> <p>4. 請於西南側適當地點增加一處開放空間告示牌於人行動線明顯處。(P. 6-8)</p>	<p>1. 經查本案西北側景觀水池範圍縮小，綠地範圍與面積增加，減少水道或圍籬的阻隔以連接公共開放空間動線。</p> <p>2. 經查報告書已補充基地整體之二長向剖面，惟與本案規劃之景觀高程設計不盡相符，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>3. 經查報告書已補充。</p> <p>4. 經查報告書已補充。</p>	<p>6-9</p> <p>10-22 10-23</p> <p>6-12-1</p> <p>6-8</p>

第 137 次初審意見	修正情形查核	參考頁次
<p>(二) 申請增設停車空間： 請說明本案是否應重新檢送交通影響評估審核。 (P. 13-15~17)</p>	<p>經設計單位說明本案之交通影響評估審核已於 102 年 6 月 10 日重新提送審核，並增設供公眾停車空間之停車位資訊板位置。</p>	<p>6-2</p>
<p>(三) 開放空間系統及景觀計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案申請放寬建築物高度，故設計建蔽率由法定之 35%調降至 23.03%，並應留設 3,452 m²之開放空間供公眾使用，經查本案僅留設 2,885.5 m²，不足 566.5 m²，請修正。(P. 5-7、6-10、7-2、7-5) 2. 建議本案北側臨程氏古厝之地下室開挖範圍再予退縮，以利喬木生長。(P. 9-12) 3. 請標示景觀水池之深度，並請加強安全防護措施。(P. 6-12~14、9-3、9-7、9-10~11) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查前次審核後本案建築高度略有調整，對照其放寬之建築高度應另留設之公共開放空間已符合規定。 2. 經查已調整本案基地北側之開挖範圍，以利喬木生長。 3. 經查本案已加強相關防護措施。 	<p>6-10 9-12 6-13-2</p>
<p>(四) 動線系統： 請補充本案社區停車場出入口之剖面圖，以利查核。(P. 6-4)</p>	<p>經查報告書已補充。</p>	<p>6-13-2</p>
<p>(五) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請確實依地形和設計高程繪製本案之長向剖面圖說，以利查核。 (P. 10-22~23) 2. 請加強說明本案屋頂綠化之結構與防滲漏補強設計，俾利審核。 (P. 9-15) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查報告書已補充基地整體之二長向剖面，惟與本案規劃之景觀高程設計不盡相符，請加強說明。 2. 經查設計單位已於修正意見回覆表內補充說明，惟請補充於相關圖面。 	<p>10-22 10-23 9-15</p>
<p>(六) 建築物附屬設施及管理維護計畫： 由於淡海地區多雨，建議本案設置之自行車停放區增設頂蓋，以利使用者及車輛保養。(P. 9-25)</p>	<p>經查設計單位已於修正意見回覆表內回應，惟請補充於相關圖面。</p>	<p>9-28</p>

二、前次會議（第 137 次）決議修正情形查核

第 137 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請開放空間獎勵，但開放空間之規劃多為水池及水道，且穿越節點少，開放空間連結性低，使用性較為不足；請設計單位強化廣場型開放空間之規劃。 2. 本案基地部分臨接程氏古厝及福德廟，請套入周邊現有廣場及植栽景觀位置，以利檢視景觀設計協調性，並請設計單位加強對此部分空間特性之規劃及留設穿越空間。 3. 本案基地高程變化大，設計單位為使社區地坪高程一致，於整地時將基地地面抬高，影響沿街開放空間之視覺、通視感及可及性，請設計單位調整。 4. 本案全區高程落差及開挖範圍大且景觀設計多為水池，為避免驟雨後基地內外發生積水情形，請詳細說明暴雨期排水系統規劃及滯洪排水措施。 5. 本案基地東側規劃自行車道，請於景觀剖面圖補充標示，以利說明其與開放空間之關係。 6. 本案地下室開挖範圍部分位於開放空間退縮範圍內，請設計單位調整，以增加基地透水性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案西北側景觀水池範圍已縮小，綠地範圍與面積增加，並減少水道、圍籬的阻隔以連接公共開放空間動線。 2. 經查已補充並加強說明。 3. 經查本案基地設計之高程已下降 60cm，整體地形已修正較為順平。 4. 經設計單位說明：暴雨溢流時，排水至溢流邊溝，再排放至公共排水溝。筏基之滯洪池達滿水位則以泵浦抽放至公共排水溝。 5. 經查已補充圖說。 6. 經查已修正設計。 	<p>6-9</p> <p>5-5~6 6-12~ 6-12-2 6-13-4 ~6-15</p> <p>6-12-1 6-13-1</p> <p>9-21~ 9-23</p> <p>6-13-3</p> <p>10-15</p>

第 137 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>7. 因本案戶外皆為開放空間，請加強開放空間景觀照明以維護行人安全。</p> <p>8. 開放空間告示牌請設計單位加以設計美化。</p> <p>9. 本案景觀多為水池與水道之設計，請考量用水來源及行人安全，加強其安全防護措施，並將其納入管理維護計畫。</p> <p>10. 本案留設之開放空間及公共設施於未來開放使用後，將有水電費支出及水池、景觀維護等維管費用問題衍生，建議可參考台北市政府相關規定，試算維管費用及提出撥給管委會專款專用之書面文件，以利日後運作及維管。</p>	<p>7. 經查已加強照明機制。</p> <p>8. 經查已加強美化設計。</p> <p>9. 經查已加強相關維管機制。</p> <p>10. 經查已補充相關說明。</p>	<p>6-14-1</p> <p>6-14</p> <p>9-21</p> <p>13-10</p>
<p>(二) 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> <p>1. 本案社區主要出入口與汽機車出入口過近且動線交錯，恐有安全之虞，且其位置在基地北側，冬季時迎東北風，建議調整社區主要出入口位置。</p> <p>2. 本案社區汽車出入口僅有一處，如遇交通尖峰時間是否延滯道路交通，請設計單位預為考量相關疏導措施。</p> <p>3. 本案申請停車空間獎勵，且停車數量多，請確認是否須重新提送交通影響評估；另為確保獎勵車位爾後能開放供公眾使用，請設計單位於報告書檢附停車管理公司相關合約，並說明供公眾停車空間之停車位資訊板等相關開放供公眾使用之規劃。</p> <p>4. 供公眾停車之人行出入口及電梯</p>	<p>1. 本案主要出入口已加強其動線與交通管理機制，建議委員同意其設計位置。</p> <p>2. 經查已補充並加強其交通維管機制。</p> <p>3. 經設計單位說明本案之交通影響評估審查已於 102 年 6 月 10 日重新提送審查，並增設供公眾停車空間之停車位資訊板位置。</p> <p>4. 經查已修正並補充圖說。</p>	<p>6-2 13-2~7</p> <p>6-2 13-2~7</p> <p>6-2</p> <p>6-2</p>

第 137 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>須獨立設置，請於報告書內補充說明。</p> <p>5. 請將行動不便者專用車位集中設置於鄰近無障礙電梯之位置，並加強標示。</p> <p>6. 地下停車場車行動線過長，並為單向進出，請設計單位考量後重新規劃車行動線。</p> <p>7. 本案停車數量多，請加強檢討地下室逃生動線及防火區劃。</p> <p>8. 本案基地範圍大且戶數眾多，請加強檢討消防雲梯車救災動線及通道淨寬、淨高；並請於報告書定稿本補充由相關主管機關審查通過之證明文件。</p> <p>9. 訪客臨時停車位設於地面層，與社區住戶主要通道動線交錯，請設計單位考量使用者安全調整位置。</p> <p>10. 本案鄰近淡海輕軌 G6 站，為鼓勵低碳運輸轉乘，建議先行規劃留設公共自行車停車空間，以利後續使用。</p> <p>11. 請設計單位確認開放空間之無障礙動線通道地面皆為順平，並將通道淨寬補充標示於圖說，以利審查。</p>	<p>5. 經查已修正並補充圖說。</p> <p>6. 設計單位已修正圖說，惟請加強說明後提請委員討論。</p> <p>7. 設計單位已修正圖說，惟請加強說明後提請委員討論。</p> <p>8. 經查已補充相關審查項目內容與審查單位通過之文件。</p> <p>9. 經查本案地面層僅設置臨時裝卸車位，訪客停車改設於地下二層。</p> <p>10. 經設計單位說明，本案已規劃增設公共自行車位與自動化借用系統設備。</p> <p>11. 經設計單位說明，本案無障礙坡度皆小於 1/15，通道淨寬為 1.5M 以上，符合規定。</p>	<p>10-15</p> <p>6-12-1</p> <p>6-17-2</p> <p>6-17</p> <p>10-2 10-16</p> <p>9-28</p> <p>6-12-1</p>
<p>(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 本案鄰近程氏古厝，惟 E 棟、F 棟量體位置接近且高度與古厝差異甚大，易產生視覺之壓迫感，請設計單位調整。</p> <p>2. 考量建築物立面協調性，本案屋頂形式有部分規劃為尖塔之設</p>	<p>1. 經查本案之 E、F 棟建築配置已調整與程氏古厝之間有 28 公尺距離並強化景觀植栽之美化與阻隔效果。</p> <p>2. 經查已取消部分尖塔設計。</p>	<p>6-1</p> <p>8-3</p>

第 137 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
計，其量體在視覺感上頗為巨大，請設計單位考量調整。		
<p>(四) 本案其他意見，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 本案陽台及雨遮計算方式，請依建築技術規則檢討。</p> <p>2. 本案報告書變更後地下室容積樓地板有增加，請釐清。</p>	<p>1. 經設計單位說明本案符合相關規定。</p> <p>2. 經查本案之容積樓地板未增加，總樓地板面積地下各層皆減少 281.87 平方公尺。</p>	10-1
<p>(五) 新北市政府交通局提供書面意見：</p> <p>1. 根據「新北市都市設計審議原則」申請增設停車空間獎勵規範，申請停車獎勵車位超過 80 部者須規劃與住戶使用分離之獨立車道。本案申請停獎車位 418 席，建議規劃獨立之停獎機車專用道。</p> <p>2. 依「身心障礙者權益保障法」第 56 條，公共停車場應保留百分之二停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位，機車停車位亦須配合留設之。</p> <p>3. 請於平面圖中標示各樓層停車場之出入動線，停獎車位與住戶自用車位應具備獨立動線。</p> <p>4. 停獎車位之車道出入口應設置車位數量動態顯示器，並於周邊設置停車場指引牌面，請於平面圖中標示。</p> <p>5. 為鼓勵綠色運具，建議可參考「新北市都市設計審議原則」，設置自行車停放空間，數量為機車停車位數之 1/4。</p> <p>6. 本案停車位數大，建議應有鼓勵使用大眾運輸或綠色運具之策略。</p>	<p>1. 經查報告書未見住戶與停獎機車專用道分別動線之規劃，請補充。</p> <p>2. 經查本案行動不便之專用汽、機車停車位，各有 9 部。</p> <p>3. 經查各層地下停車空間平面圖未見相關動線之標示，請補充。</p> <p>4. 經查已補充。</p> <p>5. 經查已於地面層補充設置自行車停放空間。</p> <p>6. 經查已補充。</p>	<p>6-5 10-15</p> <p>6-2</p> <p>9-28</p>

第 137 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
7. 本基地距淡海輕軌 G6 站在 500 公尺範圍內，大眾運輸具便利性，建議可評估酌減停車位之設置數量。	7. 設計單位說明：基地開發完成將早於淡海輕軌之建置，基地停車空間有增加之彈性，惟目前數量維持不變，以利交通影響評估之審查作業。	