

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 98 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 69 地號日用品零售或服務業集合住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

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	主要變更內容	作業單位初審意見 (參照頁次)
一	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格變更： 1. 本案因開窗及入口雨遮位置調整，故配合建築物立面造型、材質和色彩等變更。 2. 建築物樓層數未變更（15 樓）；惟因高程調整，建築物高度由 49.6M 變更為 49.95M。	1. 請補充本案立面材質之色彩係數。（P.5-1） 2. 經查本案建築物高度已變更，係依本審議規範第二十七點規定，由新北市政府審查後同意變更。（P.5-18～5-19） 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。（P.5-1、5-18～5-19）
二	平面空間、開放空間系統及景觀變更： 1. 配合立面變更調整外牆及隔間，同時調整門廳、大廳、門廊、梯間及管委會等空間，惟調整後容積率由 367.93% 減少為 367.41%（戶數、建蔽率未變更）。 2. 本案部分綠化位置調整，綠化面積率由 44.48% 變更為 44.24%。 3. 法定機車數量由 81 輛變更為	1. 經查本案之容積率、空間用途、綠化面積已變更，係依本審議規範第二十七點規定，已由新北市政府審查後同意變更。（P.5-7～5-17） 2. 經查本案法定機車數量已變更，係依本審議規範第二十七點規定，已由新北市政府審查後同意變更，惟報告書部分內容有誤，請補正。（P.2-3、3-2、

	90 輛。	5-7~5-9)。
三	其他：	1. 經查本案變更項目內容與變更對照表有關由新北市政府同意變更之內容，仍有部分缺漏，建請設計單位確實補充說明並標示。(P. 2-3、3-1、3-2) 2. 本案送審辦理過程說明相關資料錯誤及缺漏部分，請補正。(P. 2-3) 3. 查核表及報告書部份內容缺漏或誤植，請參考作業單位查核意見修正。

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 淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案共三筆土地，其中 127 地號（面積為 12,840.43 m^2）依土管要點第 49 點申請容積獎勵，並經本審查小組審議通過，取得 15%時程獎勵容積（面積為 4,429.95 m^2）；130 地號（面積為 6,872.21 m^2）則取得 10%時程獎勵容積（面積為 1,580.61 m^2）；131 地號（面積為 1,472.32 m^2）則尚未經過都市設計審議。 2. 本次設計單位合併三筆地號土地申請都市設計審查，並擬保留 127 地號及 130 地號原審查通過之時程獎勵容積（面積合計約 6,010.56 m^2）。 3. 上述合併三筆土地辦理變更設計，並擬保留已取得之時程獎勵容積，其法令適用依據為何？是否符合本部 87 年 8 月 6 日台內營字第 8772442 號函示第三類規定？127 及 130 地號是否應依原建照施工時程辦理？建議請設計單位就本案適法性提出說明，並請本署建管組表示意見後，提請委員討論。（P.6-1）。
二	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. 本案 127 地號前經本審查小組審議通過，取得 13.36%之開放空間獎勵容積（面積為 3,895.47 m^2）；130 地號無申請開放空間獎勵，131 地號並未經過都市設計審議。本次合併三筆地號土地申請變更設計，合計申請 20%之開放空間獎勵容積（面積增加為 9,745.08 m^2），是否妥

			適，請委員討論。 2. 依『新北市工務局建照課業務工作手冊第六章開放空間類』編號第 06-15 內容，一樓設置住宅時開放空間留設規定：「一樓設置住宅用途之建築物，須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。」本案基地西側設置之廣場式開放空間南端鄰接住宅約有 15.6 公尺之部分，應不得納入開放空間面積計算。(P. 8-3) 3. 本案基地東側設計之花圃型式影響其內部廣場開放空間對外之開放性，請加強其花圃設計之開闊感，以增進開放空間使用之公益性，建議請設計單位補充說明，提請委員討論。(P. 8-2) 4. 本案基地東南側之街角廣場高程為+27m，其北端之頂蓋型廣場式開放空間高程為+28.5m，二空間之高程差為 1.5m 並以階梯連接，影響無障礙動線的連通性及使用之便利性，請設計單位補充說明，提請委員討論。(P. 8-2)
三	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	1. 本案 127 地號前經本都審小組審議通過，取得 3.95%停車獎勵容積（面積為 1,166.67 m²）；130 地號取得 11.39%之停車獎勵容積（面積為 1,800 m²）。本次合併三筆地號後提送本都審，共計申請 9.89%之停車獎勵容積（面積增加為 4,616.67 m²）。 2. 鑒於增設停車空間應考量本開發區之實際需求，如無需求則不應予以獎勵。建議請設計單位補充說明本案之停車需求及相關規劃內容，並提請委員討論。 3. 依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第 11 點規定，「停車空間，應提供公眾使用…應於建築物基地明顯位置設置標示牌」，建議請設計單位補充標示牌內容；另依第 13 點規定，「停車總數超過 150 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相關證明文件。(P. 9-2、10-1) 4. 請加強地面層停獎專用出入口立面設計與開放性，俾提升公益性與公共性。(P. 9-3、11-11、12-1)

四	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. 經查報告書第8-7頁(B剖面圖)及第13-4頁所示本案基地南側因高程差較大之關係，且臨6公尺計畫道路側為地下停車空間，故建築立面以複壁結構設計，導致大片水泥壁面外露，對街景及人行空間產生壓迫感和不友善性，建請設計單位考量都市景觀品質，予以改善。例如採用綠牆等美化方式。請設計單位補充說明後，提請委員討論。(P.8-2) 2. 為鼓勵並便利大眾於近程範圍騎乘自行車，建請於一樓基地內規劃自行車停放空間和相關設施的適當內容。(P.8-2) 3. 本案開放空間內容已變更，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.8-2、8-8~9)
五	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. 請說明本案無障礙動線連通情形，如(1)基地西側之人行出入口至社區中庭。(2)北端之社區中庭廣場至D棟梯廳。(3)C棟至D棟之間的平台。(4)南端之社區中庭廣場至E棟梯廳。(5)E棟至西南側的平台等。請設計單位加強考量行動不便者之需求，予以改善設計，並補充相關說明，提請委員討論參考。(P.8-2) 2. 請補充基地東西向全區之建築立面剖面圖，如基地西側之人行出入口至社區中庭部分，俾利審查本案之基地高程設計。(P.11-17) 3. 依本審議規範二十、(二)之規定，景觀設施不可妨礙行車視線；經查本案南側車道出入口種植之兩排福木，有妨礙行車視線之疑慮(報告書第8-5頁)，建請設計單位說明後，提請委員討論。 4. 本案基地規模較大，僅設置垃圾暫存空間一處，即垃圾集中存放管理於地下一層基地西側位置(報告書第11-7頁)，其區位是否妥適？是否符合居民需求？請設計單位補充說明設計內容後，提請委員討論。 5. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P.12-1~2)

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	1. 依本審議規範第十二點之(二)之3規定，建築物頂層及屋突宜採設置斜屋頂。本案未設置斜屋頂，請設計單位說明設計理念，提請委員討論。(P.13-1~4) 2. 依本審議規範第十九點之(一)之9及第二十點之(五)已規定相關機械排風設施等內容，建請設計單位補充圖說及標式本案排風設施之位置和排風的方向，俾利審查。(P.8-14) 3. 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.13-1~4)
七	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案報告書第11-10~14、13-1、13-3~4頁，建築立面圖清晰度不足，請調整以利查核。 2. 本案報告書多處圖面並未標示單位及指北針，請補充以利查核。 3. 報告書部分內容缺漏或誤植，請參考作業單位查核之報告書後再行修正。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 45-1、45-2、45、47、48 地號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（第 96 次）審查意見	修正情形查核	參見頁次
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. 經查本案東側配置之 D 棟地下一層與西側 A、B、C 棟之地下三層停車空間連通，致 D 棟西側臨高約 6 公尺擋土牆，東側面向中山北路則露出高約 3 公尺的擋土牆（P. 4-5、7-1、7-9），請敘明該二側擋土牆之景觀改善方式（如設計大型喬木綠化或增加攀爬植栽等）後提請委員討論。（P. 4-2）	1. 經查本案 D 棟已修改原設計內容。將原設於地面層的停車空間取消，並修改為大廳及 2 住宅單元，調整臨中山北路的綠帶景觀設計。惟仍請加強維護臨道路之住戶居住之隱私權。	4-3-2 7-2
		2. 承上，請補充由中山北路南側向西北方看向此處 D 棟的透視圖，俾利作業單位及委員審查。	2. 已補充圖面。	4-6
		3. 本案基地東北處部分圍牆設置於臨道路退縮 6 公尺範圍內，請考量景觀開放性取消超過退縮線之部分圍牆。（P. 5-10）	3. 已取消，並修正圖面。	5-10
		4. 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. 5-1）	4. 已依作業單位及委員會議決議之意見修正，請設計單位說明後提請委員討論。	

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. 經查本案基地東側D棟配置之人行出入口位於GL-2(35.8公尺)，若由中庭GL-4(41.8公尺)須經由2層戶外階梯才能到達，反之由D棟出入口至中庭亦然(P.4-1-1、4-5)，造成住戶和行動不便者的不便，請設計單位說明改善動線便利性之方式後(如設置連接空橋，直達D棟第2或第3層梯廳)，提請委員討論。(P.4-2) 2. 本案基地南側自行動不便者坡道轉折處至西南側一帶之高程設計不明，難以查核其開放空間與動線之關係，請補充。(P.4-1-1、5-7) 3. 本案D棟東側之行動不便坡道未設置照明設備，請考量夜間進出之安全性設置適量的照具。(P.5-8) 4. 本案垃圾儲存空間位於基地西北側地下一樓，請敘明東南側D棟住戶至該空間之動線後提請委員討論。 5. 本案停車數量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。 6. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P.4-2)	1. 經查已增加直通走道，並調整動線。 2. 經查已修正該坡道設計及報告書圖面內容。 3. 經查已取消該坡道之設置。 4. 經查本案已調整處理垃圾之方式為每處梯間設置一個子車。以利住戶倒垃圾。 5. 設計單位表示本案交評程序已在進行。 6. 已依作業單位及委員會議決議之意見修正，請設計單位說明後提請委員討論。	4-3-2 7-2 4-3-2 7-2 4-3-2 7-2 7-17-1 7-17-2
------	------------------------	---	---	---

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. 經查 P. 4-6~7 本案建築外觀開口使用半反射玻璃，請考量環境衝擊性，取消使用反射材質。(P. 4-6~7) 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. 4-6~7)	1. 經查本案建築立面開口材料使用已修正為清玻璃。 2. 請設計單位說明後提請委員討論。	4-6 4-7-1 4-6~ 4-7-3
其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 經查 P. 5-4，本基地喬木數量依規範規定應種植 149 棵，本案種植 183 棵，符合規定，惟其中孟宗竹 30 棵應屬灌木類，請取消並修正內容。 2. 經查 P. 5-4，找不到對應 16 棵肉桂之圖例，請確認其內容。 3. 為便利查核作業，請調整報告書頁次編排。 4. 查核表及報告書部份內容缺漏或誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。 5. 請更換最新之都審通過案件套繪圖，俾利查核。(P. 1-3)	1. 經查已修正。 2. 經查已修正。 3. 經查已修正。 4. 經查已修正。 5. 經查已補正。	5-4 5-4 1-3

二、會議決議修正情形查核

前次（第 96 次）會議決議	修正情形查核（作業單位）	參見頁次
（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，請依以下 4 點建議修正：		
1. 本案基地南側臨公司田溪之開放空間有較佳之景觀條件，惟就本案量體配置與動線而言，該空間之開放性及串連性不足，以致不	1. 經查本案已增設一門廳及公共空間增加視覺穿透感及串連性。	4-1-1

便使用，也缺乏視覺穿透性，請調整。 2. 請設計單位考量生態及保水性，盡量採用透水設計之工法，並請於報告書補充說明本案的實際透水面積及透水率。 3. 報告書第 5-2-1 頁剖面圖 B，臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶與人行道交界處之擋土翼版建議取消，並改採自然草溝等較佳之排水工法，以利雨水自然滲透土層。 4. 本案基地東側配置之 D 棟建築物面臨 20 公尺中山北路，其地面層為臨道路退縮帶狀式開放空間旁約 3 公尺高之複壁結構，對鄰地及街道產生壓迫感，缺乏友善性，請就改善景觀衝擊性之觀點，做適度調整（如：調整 D 棟地面層之穿透性與開放性及加強臨道路退縮空間景觀植栽的內容等）。	2. 經查本案已增設草溝及取消不透水的結構。 3. 經查本案已取消不透水的翼板結構。 4. 經查本案 D 棟已將擋土牆取消，並增進臨中山北路側的綠帶景觀設計。	5-7 5-7-1 5-2-1 4-3-2 4-7-3
（二）本案動線系統設計，經委員討論後，請依以下 2 點建議修正： 1. 請考量本案各棟居民放置垃圾之便利性及安全性，調整本案垃圾暫放或儲存的方式及動線。 2. 本案基地東側配置 D 棟建築物之高程處理方式不佳，以致人行出入口須經由 2 層戶外階梯才能到達中庭，造成住戶和行動不便者的不便，且導致 D 棟西側因面臨高約 6 公尺擋土牆而產生壓迫感，請再予適度調整。	1. 經查本案已調整處理垃圾之方式為每處梯間設置一個子車。以利住戶倒垃圾。 2. 經查已增加直通走道連接中庭與 D 棟梯廳，並已調整 D 棟西側之景觀設計。	7-17-1 7-17-2 4-1-1 4-5 4-7-2