

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 78 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 71-1 地號
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	開放空間設計	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	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，提請委員討論。(P.10)
二	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	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，提請委員討論。(P.21)
三	其他	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範、淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 依左列審議規範十七點（三）1. 規定，供住宅使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於 2 平方公尺，設計單位說明本案為 2 戶，未設置上開空間擬自行保管，請設計單位加強說明後提請委員討論。(P.3) 2. 消防救災活動空間規劃圖建議設計單位以景觀配置圖為底圖作檢討，俾利委員審查。(P.19) 3. 經查本案街廓套繪圖有缺漏（新市段 70 地號），請補正。(P.5) 4. 考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統（太陽能、風力）、雨水回收、生態工法（生態池、綠屋頂、植栽牆）、自然

			通風採光、綠建築等設計概念。 5. 剖面圖應以小圖標註剖面線位置，俾利委員審查。(P.13) 6. 本案報告書查核表部份內容與參照頁次誤植，請詳作業單位複查結果後修正。
--	--	--	---

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 87、88 地號勝旺建設店鋪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 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	1. 經查本案於臨路之 8 公尺退縮帶上方有陽台突出，依左列土管第 2 點 23 項規定「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。」請設計單位於報告書內補充說明 (P. 4-01、6-18) 2. 依左列要點第 12 點規定，「住宅區兩側須設置寬度不得小於 3 公尺之側院」，經查基地東側設置車道出入口，設置於 3 公尺側院範圍內，是否有其必要性，請設計單位加強說明後提請委員討論。(P. 4-02)
二	開放空間系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列審議規範附圖二規定，「本案臨 40 公尺道路應留設 8 公尺沿道路指定留設帶狀式開放空間(未規範 8 公尺退縮範圍內人行步道與綠帶之寬度)，臨 10 公尺道路應分別留設 6 公尺及 3 公尺沿道路指定留設帶狀式開放空間(分別設置 3 公尺及 2 公尺人行步道)」，經查本案臨 10 公尺道路退縮內未設置人行步道，請設計單位說明二側臨道路退縮之設計並提請委員討論。(P. 5-02、5-05) 2. 經查本案圍牆型式與示意照片不符，請修正 (P. 5-14)。 3. 經查本案部分鋪面與綠地範圍重疊，請設計單位修正，並補充說明本案鋪面材料之工法說明。(P. 5-08、5-09) 4. 依左列審議規範第十九、(一)5. 點規定，「沿道路指定留設開放空間第一排植栽應與行道樹相同」，經查濱海路行道樹為茄苳，本案第一排設計為台灣樂樹，請設計單位加強說明後提

			請委員討論。(P. 5-06) 5. 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，並標示出須遷移現有行道樹與路燈後提請委員討論。(P. 4-02、4-03、5-06) 6. 經查本案喬木部份種植於地下開挖範圍內，致剖面圖 D 及 G 中部份喬木覆土深度不足，請修正。(P. 5-05)
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	1. 請依左列審議規範第五、(五) 1. (4) 點規定檢討騎樓之說明，並補充騎樓空間剖面圖，俾利審議。(P. 4-11) 2. 本案於臨 10 公尺道路側有 3~4 公尺高差，請設計單位說明行動不便者或嬰兒車…等，如何從本案一樓室內之開放空間步行至基地北側的囊底路空間，並提請委員討論。(P. 4-09) 3. 本案車道出入口設置位於濱海路，依左列審議規範第十、(一)1. 點規定，「各基地車道出入口應由次要道路進出」，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 4-02)
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	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. 4-04~4-07、6-13~6-16)
五	建築與管線維護計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 請補充燈具型式圖例。(P. 5-11) 2. 請補充檢討垃圾儲存空間之計算式說明。(P4-10)
六	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 經查本案北側透視圖有誤(應該有高程差)，請補正，以利委員審查。(P. 4-05) 2. 經查本案景觀高程圖標示有誤(東南側)，請修正。(P. 5-04) 3. 考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統(太陽能、風力)、雨水回收、生態工法(生態池、綠屋頂、植栽牆)、自然通風採光、綠建築等設計概念。

			4. 本案報告書查核表部份內容與參照頁次誤植，請詳作業單位複查結果後修正。
--	--	--	---------------------------------------

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 78、79 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	開放空間設計	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列審議規範五點（四）1. 規定，沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於 3 公尺，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，請設計單位說明本案設置方式後提請委員討論。（P. 18、19、29） 2. 本案基地西側沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，以綠帶錯置的方式，設計出微幅曲折之步行動線，請設計單位補充剖面圖以示其二端轉角的設計是否為突出地面之設施（如：花台、圍籬），並就步行之空間品質及安全性，補充說明其開放空間之設計內容後，提請委員討論。（P. 29） 3. 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，提請委員討論。（P. 29）
二	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、北、西側帶狀式開放空間之綠帶，有多處開口及以植栽或花台圍籬的零碎空間，請設計單位說明其開口之必要性、空間之用途、功能或是否可考量加強植栽設計的多樣性後，提請委員討論。（P. 29、30） 2. 經查報告書未見本案中庭喬木植栽之覆土深度相關設計內容，請設計單位補充本案中庭人工地盤部份之剖面圖說。（P. 18-23）

			3. 本案建築量體配置、建築量體立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P.12-13)
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	本案機車車道出入口設置於汽車車道邊，請設計單位考量機車騎士進出之安全性，說明此機車出入口的改善方式（如：加裝反射鏡、修正機車出入之轉折處為45°角…等。）(P.8)
四	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 請補充標註本案建蔽率是否包含1樓頂蓋式通廊之投影面積，俾作業單位查核。(P.8、28) 2. 請補充本案允建總容積率於報告書的面積計算表中，俾作業單位查核。(P.28) 3. 考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統（太陽能、風力）、雨水回收、生態工法（生態池、綠屋頂、植栽牆）、自然通風採光、綠建築等設計概念。 4. 本案報告書查核表部份內容與參照頁次誤植，請詳作業單位複查結果後修正。

第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 53 地號興
益發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
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	1. 依左列管制要點第 7 點規定： 在第 4、5、5-1、6 種住宅區供 第 14 組日用品零售或服務業使 用時，需提請都市設計審查小 組審查通過。經查報告書說明 設置店鋪，請設計單位查明後 提請委員討論。另本案如同意 其供第 14 組使用，應依都市設 計審議規範設置騎樓、臨時停 車及裝卸車位，本案並未設 置，請修正；並請補充檢討騎 樓位置與形式、臨時停車數量 及裝卸車位之設置標準。 (P. 3-6) 2. 依左列土管要點第 11 點規定， 本案最小後院深度應留設為 9.96 公尺(49.8*0.2)，經查本 案後院深度不足，請設計單位 說明並提請委員討論，另請 於相關圖面補充後院深度之檢 討計算式。(P. 3-3、3-4、3-7)	1. 經查本案已無設 置店鋪。 2. 已修正。	P. 3-1 、3-6 P. 3-3 P. 3-4 P. 3-7
開 放 空 間 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. 請補充說明本案囊底路端景之 設計理念及意象，並提請委員 討論。(P. 3-7) 2. 經查本案現況地形圖基地高程 差約有 4~5 公尺，依審議規範 第十六、(三)點附圖 7 之整地	1. 請設計單位說明 本案囊底路端 景之設計，並提 請委員討論。 2. 已補充。	P. 3-2 、4-11 P. 2-6 、2-7 、5-3

	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	建議圖，請設計單位說明整地方式並補充相關整地剖面圖說。(P.2-6) 3. 依左列審議規範第十一、(一)、5點規定，基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內，經查本案基地西向緊鄰臨公司田溪開挖，請設計單位說明後提請委員討論，另請補充臨公司田溪退縮設計剖面圖說俾利審查。(P.5-1~5-3、6-3) 4. 經查本案沿道路指定留設3公尺帶狀式開放空間未依左列都市設計審議規範第三章五、(四)1.設計：臨路側留設2公尺寬以上之人行步道，與公共人行步道接齊順平，其餘空間應以植栽綠化處理。請設計單位說明，並提請委員討論，另請補充臨道路退縮設計剖面圖說俾利審查。(P.3-7) 5. 請補充開放空間剖面圖，以說明本案沿河岸空間之景觀、坡地高程設計及中庭植栽覆土深度、水池等景觀設施，俾利審議。(P.5-3) 6. 依左列土管要點第2點之33項規定，退縮範圍內不得設置圍牆，本案部分圍牆設置於公司田溪指定留設帶狀式開放空間範圍內，請修正。(P.5-9) 7. 請補充說明本案鋪面材料之色彩係數(P.5-6)。 8. 依左列審議規範第十九、(一)、3點規定，喬木植樹量應為146棵 ($7295.67/50=145.91$)，經查	3. 已修正。 4. 請設計單位說明臨道路退縮之設計並提請委員討論。另請補充臨道路退縮設計剖面圖。 5. 已補充。 6. 已修正。 7. 已補充。 8. 已修正。	P.2-6 、3-3 、3-4 、5-3 、5-4 、6-17 P.3-2 P.5-3 、5-3-1 、6-15 P.5-9 P.5-6 P.5-4
--	--------------------------------------	---	---	---

		本案喬木植樹量不足且計算式有誤，請依基地面積修正。 (P. 5-4) 9. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並補充相關大樣圖說及標示。 (P. 5-1~5-3) 10. 經查本案臨公司田溪之模擬透視圖圖例方向有誤，請修正。(P. 4-7) 11. 經查本案建築物立面及屋頂規劃設計有植栽綠化，請補充相關圖說說明設置位置及方式。(P. 4-4~4-10)	9. 已補充並修正植栽覆土深度。 10. 已修正。 11. 已補充。	P. 5-1 ~5-3 P. 4-7 P. 5-10 ~5-11
停車空間		本案實設汽車停車位 348 部、機車停車位 346 部，請設計單位釐清本案是否應向臺北縣政府交通局辦理交通影響評估。	請設計單位說明。	
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. 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. 4-1、4-4、6-9) 2. 經查本案立面材料及色彩未說明完整，請補充說明立面材料之名稱、型式及色彩係數，並於圖面標示出位置 (P. 4-4~P. 4-6)。 3. 請補充檢討建築物高度之說明。(P. 6-8~6-10) 4. 請補充標示本案頂蓋型廊道之範圍於相關平面圖說中，另空間名稱之標註說明字體應清	1. 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。 2. 已補充。 3. 已補充。 4. 已修正。	P. 4-1 、4-4 P. 4-2 、4-4 P. 6-12 ~6-14 P. 5-1

		晰，請修正。(P. 3-1、6-4、6-5)		
建築與 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	1. 請補充並標示出本案空調設備立、剖面等之大樣圖，說明空調主機外掛方式，以利查核。(P. 4-3) 2. 經查本案未規劃垃圾車暫停之作業空間，請設計單位考量設置清運空間。(P. 6-2、6-3)	1. 已補充。 2. 已補充。	P. 4-3 P. 6-3
其他	淡海及高 雄新市鎮 都市設計 審查作業 手冊	1. 請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書。 2. 全區剖面圖應有2向，以了解建築物與開放空間的關係，其中至少1向須呈現樓梯位置及屋突部份，以了解內部空間的關係與使用機能，惟剖面圖僅1向且未見樓梯部分，請設計單位補正。(P. 6-11)	1. 未補充。 2. 已補充。	P. 6-15 、6-17

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. 雖土管要點第11點第2項規定，建築基地基於地形與規模無法依同條第1項設置後院者，經都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬；惟本案經委員充分討論後認為本案之建築配置尚有調整依規定設置後院的空間，故建議設計單位在維持淡海新市鎮整體的河岸開放景觀的考量下，將本案臨公司田溪建築單元重新配置，以符合後院深度之規定。	1. 後院深度已修正。	P. 3-3 P. 3-4
2. 有關「退縮建築範圍內地下室之開挖」及「喬木植樹量」等，請依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及淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範辦理。	2. 開挖範圍與植樹量已修正。	P. 5-1 、5-4