

# 附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 129 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 1 開發區新市段 120 地號佳晟 建設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"> <li>1. 經查本案未檢討後院深度，請依左列要點第 11 點規定補充後院深度之檢討計算式，並於相關圖面標示。(P. 4-1)</li> <li>2. 經查本案未檢討鄰幢間隔，請依左列要點第 13 點規定補充鄰幢間隔之檢討計算式，另如屬免檢討條件，請於報告書相關圖面標示並註明原由。(P. 7-5)</li> <li>3. 經查本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一)2. 及五、(四)1. 設計：臨路側留設 3 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</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>委員討論；另請於相關圖面標示三側臨道路帶狀式開放空間內留設綠帶及人行步道之寬度，以利審查。(P. 4-1、5-2)</p> <p>4. 依審議規範第十一、(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」，經查本案基地於三側臨道路6及3公尺退縮範圍內開挖，另本案開挖率說明為69.99%，惟地下一層之開挖面積小於地下二、三層面積，請註明開挖率計算之圖面，並請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-1、6-1、7-3)</p> <p>5. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充基地北側及東側之景觀剖面圖（標示覆土深度），並於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，俾利審查。(P. 4-1、5-2)</p> <p>6. 經查本案綠化面積計算值不一致（420.43平方公尺、484.5平方公尺），且依規定法定空地之綠化面積應達484.3平方公尺，請釐清並修正。(P. 5-3、6-1)</p> <p>7. 本案請補充說明各種鋪面材料之色彩係數及工法。(P. 5-7)</p> <p>8. 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. 4-1、5-2)</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. 經查本案行動不便者之動線設計過於冗長且迂迴，建議考量行動不便者使用之便利性調整，請設計單位說明後提請委員討論，另請於報告書註明本項由相關主管機關審查。(P. 4-3)</p> <p>2. 本案停車數量：汽車為92部（法定85部、自設7部）、機車為85部（法定73部、自設12部），另本基地共開挖3層，惟於地下三層規劃51部機械車位，請設計單位說明後，提請委員討論，並補充說明各層停車空間規劃之汽、機車位數量（含法定及自設數量）。(P. 6-1、7-1)</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>~P. 7-3)。</p> <p>3. 經查本案說明檢討最小臨時停車需求，惟於報告書查無說明，另本案設置第 2 組中高層住宅使用，建議依審議規範第十、(一)之 8 點規定，考量民眾訪客停車需求規劃訪客停車空間。(P. 7-4)</p> <p>4. 本案請補充說明停車空間高度之設置標準，並於報告書註明相關主管機關審查。(P. 4-2、7-12)</p> <p>5. 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. 4-2、4-3、4-4、4-4-1)</p> <p>6. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 4-2)</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. 經查本案立面材料及色彩未說明完整，請補充說明本案各種立面材料之型式及色彩係數。(P. 4-6)</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、8-1~8-2)</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	<p>本案屋突(含屋脊裝飾物設計)提送屋脊裝飾物審查，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P. 8-1~8-2)</p>
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>經查報告書未附公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫，請補正。(P. 8-4)</p>
九	其他		<p>1. 經查報告書僅有一向剖面圖，且剖面圖應至少 1 向須呈現樓梯位置及屋突，以了解內部空間的關係與使用機能，請補充，以瞭解本案建築量體的內部關係。(P. 7-12)</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			2. 經查本案「都市設計審議查核表」之格式不符，請補正。(P.0-3) 3. 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。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 5 地號台灣  
川普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"> <li>1. 因本案申請第十四組日用品零售及服務業使用，經查報告書未見本案依規定設置騎樓及檢討其相關內容，請補正。(P. 25、58、81、92)</li> <li>2. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間僅留設 2.5~2.8 公尺之人行步道，不符審議規範五、(四)(2)之規定，本案應留設至少 3 公尺寬之人行步道，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 25)</li> <li>3. 本案基地之東側與西側已有通過都審之案件，經查其東北側與西北側之退縮開放空間與鄰地之鋪面設計和喬木景觀銜接之整體性不足，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 49)</li> <li>4. 本案基地西北邊（臨北新路）之高程為-227 公分~-563 公分，有 336 公分之高程差，經查本案之地下停車空間便利用其高程設計車</li> </ol>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>道出入口直接進出，故其部份之結構壁面也可能面臨退縮人行步道，因報告書未見相關剖面圖說明如何處理高程差和利用景觀手法降低壓迫感，請設計單位加強說明後，提請委員討論；另請補充相關之剖面圖 2 向，俾利查核。(P. 50、59、93)</p> <p>5. 本案北側面淡金路之臨道路退縮帶狀式開放空間有過多之比例為硬鋪面，綠化面積較少，且景觀以點狀式之喬木植栽樹穴設計，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 26、65)</p> <p>6. 經查本案許多喬木種植於地下開挖範圍的人工地盤上，經查報告書未見相關剖面圖以檢討其喬木種植覆土深度是否達 150 公分，請補充；另請套繪本案地下開挖範圍於相關之景觀或平面配置圖上(如:P. 50)，俾利查核。(P. 48、52)</p> <p>7. 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. 65)</p> <p>8. 經查第 55 頁，本案喬木數量為 80 棵，依規範規定本案基地應種植 83 棵喬木，數量不足，且報告書未見喬木數量之檢討內容，請補正。</p> <p>9. 經查報告書未見本案基地透水率內容，透水率之計算請依下列原則檢討，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> <p>10. 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. 25~26)</p> <p>11. 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. 25~26、)</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
五	停車及動線系統	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	1. 請說明本案停車出入口距離人行步道之寬度，並建議設計單位其緩衝距離至少4公尺，以增加行人之安全。(P. 74) 2. 經查報告書第74頁，未見停車場出入口之警示燈與安全設施，請補充。 3. 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. 25)
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. 本案立面色彩較灰暗沉重，請考量都市景觀調整其明亮度(P. 31~33) 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)
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. 28~38) 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	1. 經查報告書第43、64頁，本案設置之正面橫幅及樹立招牌(沿街面燈箱)，未依規範二十二、規定檢討面積，請補充。另其中一幅樹立招牌位於退縮空間之轉角廣場，其位置是否妥適，請設計單位說明後提請委員討論。 2. 經查報告書第42頁，說明垃圾儲存空間之車道淨高為2.75公尺，請補充車道出入口之剖面，以利查核。
九	其他	-	1. 本案平面圖放置方向請以指北為原則，以利審圖。 2. 請標示基地各向應退縮寬度及人行步道寬度，以利審查。(P. 25~26) 3. 相關圖面(如:P. 26)之高程標示過小不清晰，請修正。 4. 圖面相關內容之說明，請以淡海土管要點或審

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>議規範之名稱檢討。</p> <p>5. 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. 34~36)</p> <p>6. 本案車道出入口之截角線應與道路銜接，所有相關圖面請修正。</p> <p>7. 請依土管要點第 13 點規定補充檢討本案建築物面對面部份之水平距離。(P. 85)</p> <p>8. 部分與都審無關之圖面或內容，請依作業單位意見刪除，以利審查。</p> <p>9. 報告書誤植和缺漏之內容，請參考作業單位審查之報告書修正。</p>