

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 73 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 53 地號日 用品零售或服務業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	審查依據	前次（第 71 次）審查意見	本次修正情形查核	參見圖說
開放空間及動線系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案基地東南角臨道路退縮之 3 公尺綠帶範圍內設置配電場所（250x500cm）不符左列規範四、（一）2. 之規定，請設計單位說明，並提請討論。（P. 3-3） 2. 本案騎樓設於建築物西側，汽機車停車區域設於建築物東側，請設計單位說明本案騎樓及人車出入口之設置與動線計畫，並提請討論。（P. 3-4.1） 3. 請考量行動不便者的動線安全及便利性，將行動不便者停車位設於靠近出入口之位置。（P. 3-6.2）	1. 經查本案配電場所依台電相關規定設置，符合左列審議規範二十六、（二）規定。 2. 經查已修正本案汽、機車停車位置及基地內車行動線，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 3. 經查已修正行動不便者停車之位置。	3-8.2 3-4.1 3-6.1 3-6.2
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	1. 本案建築物高度為 12.8 公尺，屋頂以 1:4 之斜率設計，惟以 350 公分之女兒牆圍庇，且屋頂也未有綠美化設計，請設計單位考量都市整體景觀以及基地周圍已通過都市設計審議案件之建築形	1. 經查屋頂設計仍未修正，請設計單位說明後，提請委員討論。	3-4.2 3-4.3 3-7.1~ 3-7.4

	點 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	式，加強或調整屋頂之造型，以上提請委員討論。 (P. 3-7.4、3-4.2) 2. 依左列規範二十二、(二) 1. 之規定，本案是否得設置廣告物，應經主管機關核准，建議請委員討論本案廣告物量體、形式後，再行確定是否核准。 3. 本案設置之樹立廣告高度約為11公尺，各面面積約為13.875平方公尺，連同橫幅之廣告物共設置3幅，不符左列規範二十二、(一)6.、(二)2.、7.之規定，請設計單位說明，並提請討論。(P. 3-8.1) 4. 本案之綠化面積應扣除垃圾儲存空間及水箱之面積，請設計單位重新檢討圖面及計算式。(P. 3-5.4) 5. 經查未見本案垃圾儲存空間之面積檢討及綠美化方式圖說，請補充。(P. 3-8.2) 6. 經查未見說明本案是否設置圍牆，請補充。	2. 本都市設計審查小組已於前次(第71次)會議決議同意本案設置廣告物。 3. 經查已修正廣告物數量、尺寸及設置位置，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 4. 經查本案綠化面積之檢討，不符左列土管要點第2點第32款及第15點之規定，請修正。 5. 經查垃圾儲存空間位置及尺寸已標示，惟未依左列規範十七、(四)列出檢討式，請補充。 6. 經查本案未設置圍牆。	3-7.1~3-7.4 3-8.1 3-5.4 3-8.2 3-4.1
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. 經查未見停車出入口相關警示設施之圖說，請補充。 (P. 3-6.3) 2. 請加強本案開放空間及建築外觀相關之管理維護計畫及機制之內容。(P. 3-8.4)	1. 經查已補充。 2. 經查已補充。	3-6.3 3-8.4
其他	淡海及高	1. 請設計單位考量全球暖化、節	1. 請設計單位考	

雄新市鎮 都市設計 審查作業 手冊	能減碳、環保、永續的概念，規劃本案時多使用再生能源（太陽能、風力）之系統、雨水收集系統、生態設計（生態池、綠屋頂、植栽牆）、自然通風採光等永續、綠建築之手法。	量。	
	2. 經查平面配置未繪製垃圾儲存空間，請補充。(P. 3-5.1)	2. 經查已補充。	3-5.1
	3. 經查透視圖未繪製配電場所，請補充。(P. 3-7.4)	3. 經查已補充。	3-7.4
	4. 請補充本案樹立廣告之材質標示。(P. 3-8.1)	4. 經查已補充。	3-8.1
	5. 經查本案法定停車位數量之檢討計算式有誤，請修正。(P. 3-2、3-9.1)	5. 經查已修正法定停車位之數量，惟未依土管要點第7點及左列規範十、(一)8.(5)及15. 設置臨時停車位1個，請設計單位說明後，提請委員討論。	3-2 3-9.1
	6. 經查本案報告書剖面示意圖之B-B標示方向有誤，請修正。(P. 3-5.3)	6. 經查已修正。	3-5.3

二、前次會議決議修正情形查核

前次（第71次）會議決議	本次修正情形查核	參見圖說
(一) 同意本案依「淡海新市鎮特定區計畫建築物及土地使用分區管制要點」（以下簡稱土管要點）第7點設置第14組日用品零售或服務業使用，請依土管要點及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」（以下簡稱都市設計審議規範）相關規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。	經查已修正法定停車位之數量，惟未依土管要點第7點及左列規範十、(一)8.(5)及15. 設置臨時停車位1個，請設計單位說明後，提請委員討論。	3-2 3-9.1

(二) 本案基地西側臨 20 公尺中山北路二段，請考量交通便利性及對鄰地干擾的最小可能性，是否調整車道出入口、車行動線及停車空間，請再就可行性與適宜性妥予整體規劃。	經查已修正本案汽、機停車位置及基地內車行動線，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	3-4.1 3-6.1
(三) 同意本案設置樹立廣告及招牌廣告，並不受都市設計審議規範廣告物設置之相關規定限制，但請考量實際需要與周邊都市景觀之協調性整體規劃。	經查已修正廣告物數量、尺寸及設置位置，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	3-7.1~ 3-7.4 3-8.1
(四) 請考量對鄰地及都市景觀之影響，整體規劃本案建築外觀立面之風格色彩材質、屋頂設計、綠美化設計、機電設備位置等部分。	本案建築外觀立面之風格色彩材質、屋頂設計、景觀配置、綠美化設計、機電設備位置等，請設計單位說明後，提請委員討論。	3-4.1 3-4.2 3-7.1~ 3-7.4 3-8.2

三、本次查核後之新增意見

1. 請補充本案基地之土地登記簿謄本（3 個月內有效），以利檢核本案基地之面積與土地所有權人（申請都市設計審議委託人）。
2. 請補充說明本案前於 94 年 5 月 25 日以「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 53 地號私立劍橋幼稚園新建工程都市設計審議案」申請都市設計審查，並經本都市設計審查小組第 22 次會議審議通過後，是否辦理申請建築執照？若有，建築執照是否已作廢？
3. 請確認並修正報告書第 1-1 頁本案都市設計審議申請書及委託書內容之委託人、申請人名稱。
4. 請確認本案騎樓之設置是否符合規範五、（五）1.(4)(5)及五、2.(1)(2)(3)之規定。
5. 請確認本案基地現況周邊是否有公共行道樹與公共照明？若有，請補充標示位置及說明於相關圖面中，並依都市設計審議規範十、（一）16.與十一、（一）6.與二十三（三）檢討基地各出入口及照明如何與其呼應。（P.2-2）
6. 經查報告書第 3-9.1 頁的一層平面圖，基地右下方之停車位設計與其他圖說不同，請釐清修正。
7. 經查報告書第 3-5.6 頁之夜間照明計畫圖所示，本案基地東側靠近停車空間之照明微弱，請考量夜間停車之安全性及便利性，調整使用之照明設備及照度；反之，較無使用需求之照明設備，請考量因應

全球暖化之節能趨勢，予以簡化或取消。(詳都市設計審議規範二十三(五)、(七)內容)

8. 請補充標示本案基地寬度、臨道路退縮空間之寬度、側院寬度、後院深度等土管要點審查之相關數據於圖面中，並請注意標註應明顯清晰，以利查核。(P.3-4.1)
9. 請補充標示「由相關之主管機關審查」之說明於行動不便者通道配置與形式、防災系統設計等圖說中，以利審查。(P.3-6.2、3-6.4)
10. 經查報告書之都市設計審議查核表內容有對照錯誤及缺漏之部分，請加強檢核並修正。