

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 76 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 19 地號
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	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	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. 經查本案基地西側之沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內僅種植 2 棵喬木，並設置成排突出於地面的花台種植灌木，為考量給周圍居民一個舒適、自然的街道行走空間，建議設計單位加強調整西側的開放空間品質，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 3-01、3-02、4-08) 2. 請設計單位從周圍居民的角度，說明本案基地東南邊留設的後院空間，與鄰接的沿道路指定留設帶狀式開放空間的關聯性，並提請委員討論。(P. 3-13) 3. 經查報告書未見說明本案建築外觀開口使用之材料，請補充，並建議採用不具反射性的材質，避免造成炫光和鳥類撞擊的意外。(P. 4-07、4-08) 4. 請設計單位補充本案東南向或東北向包含建築物及後院景觀空間全景之透視圖，俾審議本案與周邊都市景觀品質之關係。(P. 3-13)

			5. 本案建築量體配置、開放空間景觀設計、立面造型風格、色彩及屋突等設計，提請委員討論。
二	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. 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。 2. 經查報告書未見相關停車出入口之警示設備標示或圖例說明，請設計單位補充。(P. 6-04)
三	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 請補充或修正本案報告書部分圖說誤植，如：P. 3-02 平面圖中本案基地南側的花台，在 A-A 剖面圖中只有一側；P. 3-08 圍牆設置示意圖中，車道入口處有標示圍牆部份；P. 3-12 本案未規劃水池，使用之照明器具項目中卻有包含水底炭燈。 2. 請補充或修正本案報告書部分內容文字誤植，如：P. 3-06、3-07 應為小葉「欖」仁；其餘如查核表部份內容與參照頁次，詳作業單位複查結果。 3. 請設計單位將地下室開挖範圍的說明文字標示清楚。(P. 3-09) 4. 請於報告書有關「停車空間高度及坡度設置標準」的專章檢討內容中，補充註明「由相關主管機關審查」。(P. 3-05)

第2案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段143地號郵局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. 依左列審議規範第十九點（一）3. 規定基地平均每50m ² 植樹一棵，本案基地面積為4378.75m ² 應植樹88棵，經查本案實際植樹量為16棵，請設計單位說明，並提請委員討論。（P.3-14） 2. 請設計單位說明本案是否應先提送交評報告至臺北縣政府交通局審查之必要。（P.3-2）
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. 請設計單位說明本案沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽（喬木）以及現有公共人行步道空間之行道樹種類為何？若為不同種類，依左列審議規範十九點（一）5. 內容應提請委員討論。（P.3-13） 2. 本案建築量體配置、開放空間景觀設計、立面造型風格、色彩及屋突等設計，提請委員討論。（P.3-3、3-13、3-22、3-24-26）
三	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。 2. 請補充標示本案圍牆或綠籬設置位置於相關檢討圖說上，俾查核是否符合規定。（P.3-16）
四	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 經查報告書P.3-13、3-17，本案景觀設計植栽表中「日本女貞」與「狗牙根」之圖例混淆，且平面圖中找不到「日本女貞」種植於何處？請設計單位釐清，並修正相關圖說及綠化面積檢討之內容。

			2. 請設計單位補充地下室開挖範圍於相關平面配置及景觀植栽配置圖說中。(P3-13、3-15) 3. 請補充或修正本案報告書部分內容文字誤植，如：P. 1-2 本案法定綠化面積率為 20% 非 50%；P. 3-2、3-17「綠覆率」應為「綠化面積率」；查核表之參照頁次（詳作業單位複查結果）。
--	--	--	---

第 3 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」

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. 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 9.96M (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)
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. 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、

		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	(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)
三	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	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。
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	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晰，請修正。(P. 3-1、6-4、6-5)
五	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	3. 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) 4. 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)
六	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	5. 請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書。 6. 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)

第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 68 地號寶誠集合住宅新建工程都市設計審議案」

作業單位初審意見

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	本案同幢建築物各面相對部分之檢討圖，建議以標準平面圖作檢討及說明 (P. 72)。
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. 請補充說明本案鋪面材料之色彩係數及工法。(P. 45) 2. 經查本案喬木部份種植於地下開挖範圍內，致 A-A 剖面圖中部份喬木覆土深度不足，請修正。(P. 40) 3. 建議於景觀配置圖補充說明地下開挖範圍及標示坡地高程。(P. 36) 4. 基地南向位於囊底路側，喬木以土堆方式種植，請補充剖面圖說明綠帶與人行道之關係。(P. 40) 5. 請補充開放空間剖面圖，以說明本案開放空間之景觀、中庭植栽覆土深度、水池等景觀設施，俾利審議。(P. 30)
三	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、開放空間景觀設計、立面造型風格、色彩及屋突等設計已變更，請設計單位說明並提請委員討論。 2. 經查本案屋頂為綠化空間，為維護社區居民安全，請設計單位標註屋頂女兒牆高度，並標示屋頂示意圖剖面位置，請補正。(P. 38)
四	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. 64) 2. 審議規範第十一 (二) 4. 點規定，「配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統」，請補充本案中水道系統規劃與設計。

五	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊 1. 依左列審查作業手冊，建議本報告書不需檢附法規檢討專章，僅須於報告書相關圖面檢討說明即可。 2. 經查本案基地面積有誤，請補正。(P.16) 3. 經查本案街廓套繪圖有缺漏（新市段 72 地號），請補正。(P.28) 4. 經查本案剖面位置及建築物方位示意圖之圖例方向不一致，建議示意圖之圖例應統一與配置圖為同方向，以利判讀。(P.33~35、58~61、84~92) 5. 經查本案已於本部 94 年 7 月 7 日以前授營鎮字第 0940084584 號函核定，本次申請封面未註明第 1 次變更設計，原核准建照是否擬作廢，請設計單位說明並補正。
---	----	--