

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 57 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 231 地號衛生設施或社區衛生教育設施及集合住宅新建工程都市設計審議案」(報告案)

本案前經本小組 96 年 5 月 16 日第 56 次會議審議決議略以：「請設計單位…修正書圖或補充說明後，逕送本部營建署確認後先行定稿，再提都市設計審查小組報告。」本案都市設計報告書定稿本業經本部 97 年 6 月 5 日內授營鎮字第 0970804473 號函同意在案，今設計單位依會議決議提陳委員會報告，詳如都市設計報告書。

會議決議暨修正情形查核：

前次審查決議	修正情形查核	參見圖說
1. 考量節約能源與機車停放便利性，機車停車位請取消機械升降方式，改以坡道式車道下至地下層。	業依決議修正設計。	P25-1、35
2. 基地南側臨 6 米指定留設開放空間，原則同意本案設計在其上突出陽台或露臺，但以免計容積之陽臺與露台為限，且其突出部份寬度以 2 米為限；另考量開放空間之日照、使用性，二層平面之陽臺與露台仍不得突出於 6 米開放空間之上	業依決議修正設計。	
3. 本案陽台全採封閉式格柵設計，考量陽台空間設計之通透性、陽台與室內空間使用的配合，請設計單位修正陽台設計	業依決議修正設計。	
4. 本案基地西南側臨街角空間，但建物立面未開窗且樑柱外露，請考量建物對應街道空間應表達之對應性，建議修正立面設計	業依決議修正設計。	

**第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 83 地號
博德新城集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案」**

本案前經本小組 96 年 5 月 25 日及 7 月 13 日第 40、43 次會議審查決議修正後通過，且提送之都市設計報告書定稿本業經本部同意在案；惟業主因法令修正放寬，請設計單位重新考量變更設計。

經查本案變更設計內容仍有未依前次（第 55 次）審查之作業單位初審意見及委員意見完成修正，請設計單位予以補正或說明。

一、作業單位初審意見暨修正情形查核

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 83 地號博德新城集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案				
項次	前次變更內容	前次初審意見	修正情形查核	參見圖說
一	增加建蔽率： 設計建蔽率由 29.99%，增加為 34.91%；設計建築面積由 426.18 m ² ，增加為 495.95 m ² 。	經查第 5 種住宅區之建蔽率為 35%，符合規定。	經查建蔽率變更為 34.94%（建築面積變更為 496.38 m ² ），符合規定	P16、16-1
二	變更樓地板面積及容積樓地板面積： 設計樓地板面積由 6635.94 m ² ，增加為 6829.65 m ² ；設計容積樓地板面積由 3757.59 m ² ，減少為 3687 m ² 。	本案申請之開發時程容積獎勵為 15%，依規定應於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，請設計單位補充開工證明文件，以資佐證。	經查設計樓地板面積變更為 6709.55 m ² （設計容積樓地板面積變更為 3739.26 m ² ），已補充開工文件。	P16、16-1、37
三	減少綠化面積： 綠化面積率由 50.14%，變更為 62.79%；綠化面積由 712.33	經查第 5 種住宅區之綠化面積率為 50%，符合規定。	經查綠化面積率變更為 59.86%，綠化面積變	P16、16-1、17、

	m ² ，變更為 579.89 m ² 。		更為 552.92 m ² ，符合規定。	17-1、18、18-1
四	平面變更： 地下 2 樓變更消防蓄水池範圍，地下 1 樓增加電信機房與發電機室面積、減少機房面積、變更蓄水池位置及調整汽車停車位；1 樓增設管委會空間及調整閱覽室、機車停車空間面積，並將閱覽室之機電空間移至後院；1 樓夾層挑空位置與陽台分別變更為接待室與茶水間；2 樓挑空位置變更為露台；3 樓藝文工作室之機電空間刪除；4~11 樓機電空間與陽台變更為其他用途。	平面變更非都市設計審議範圍，不予審議，惟增設之空間仍須計入建蔽率、容積率與樓地板面積，請設計單位予以確認。	經查變更後圖面除前次變更內容所述，本次增加變更如下： 1. 機車停車位移至地下 1 樓 2. 植栽數量減少 3. 臨道路退縮規劃變更：2M 人行步道鋪面將植草陶磚變更為透水磚；增設室外引導通道。	P7、8、13、14、20、20-1、21、21-1
五	立面變更： 1. 東向立面：3 樓原設置 4 處開窗變更為 6 處，4~11 樓 2 處陽台增加設置雨遮，且變更 1 處牆面設計型式。 2. 南向立面：2~3 樓變更 3 處窗戶型式及尺寸，4 樓 1 處增加設置雨遮，變更 1 處窗戶型式及尺寸，且牆面設計型式突出，5~11 樓變更 1 處窗戶型式及尺寸，且牆面設計型式突出。 3. 西向立面：4 樓 2 處陽台增加設置雨遮或刪除陽台改設置雨遮，且變更 1 處牆面設計型	經查變更後圖面尚有未依變更項目修正，且定稿本之立面材質為 4 種，變更後為 6 種，請設計單位確認後依變更項目修正，且說明立面色彩計畫變動部分並提請委員討論。	本案變更後圖面除前次變更內容所述之四向立面外，經查本案屋頂設計、建築立面及材質色彩變更，請設計單位說明，並提請委員會討論。	P10、32、32-1、33、33-1

	式，5~11 樓 2 處陽台增加設置雨遮，且變更 1 處牆面設計型式。 4. 北向立面：1 樓變更窗戶型式及尺寸及增加管委會空間立面，1 樓夾層變更窗戶型式及尺寸，且原設置 2 處開窗變更為 3 處，並增加接待室與茶水間 2 處立面開窗，2~3 樓變更 3 處窗戶型式及尺寸，4 樓增加設置 1 處雨遮，變更 1 處窗戶型式及尺寸，5~11 樓變更 1 處窗戶型式及尺寸。			
六	停車數量與位置調整：汽車設置數量由 48 輛，減少為 46 輛；機車設置數量為 42 輛。	本案依土管要點附表規定應設置法定停車數量汽車 41 輛機車 43 輛，經查機車數量與規定不符，請設計單位修正。	經查停車數量汽車 41 輛機車 43 輛，已修正。	P16-1、9-1、20-1
七	鄰幢間隔不足： 本案面對面鄰幢間隔留設為 4.5M。	本案依土管要點第 13 點規定應留設面對面鄰幢間隔為 9.84M (49.2M*0.2)，經查與規定不符，本案如設置開窗，請設計單位依照規定辦理，於會中說明並提請委員討論。	依規定鄰幢間隔為 9.84M (49.2M*0.2)，本案鄰幢間隔依規定應自柱中心到牆面檢討，請設計單位修正平面圖尺寸標示與設計。	P25-1、35
八	其他	1. 經查報告書內容中變更前圖面與提送報備之定稿本多有不同，請設計單位於提送變更設計時應檢附變更前（定	1. 經查報告書內容，建築造型及色彩計畫與定稿本不同，請設計單位修	P10

		稿本)與變更後之圖面，並標註出變更修改位置。	正書圖，補充說明變更內容。	
		2. 經查報告書內容中變更前圖面有誤，請設計單位修正。	2. 已修正。	

二、委員意見暨修正情形查核

前次委員意見	修正情形查核	參見圖說
1. 本案因基地內設置之開放空間仍有重新規劃設計的空間，且基於日照、採光、通風、私密性等居住品質及節約能源之考量，不同意放寬鄰幢間隔距離，請設計單位依規定修正。	依規定鄰幢間隔為 9.84M(49.2 M*0.2)，本案鄰幢間隔依規定應自柱中心到牆面檢討，請設計單位修正平面圖尺寸標示與設計。	P25-1、35
2. 本案將機車停車位設置於地面 1 樓室內，請將機車停放空間修正設置於地下室，如設計單位未能配合修正，請補充理由於下次會議加強說明。	經查已將機車停車位移至地下 1 樓。	P21、21-1
3. 本案於外部開放空間之人行步道規劃設置植草磚，不利行走，請設計單位調整鋪面材質。	經查已修正。	P8

三、其他意見

1. 請補充鋪面工法及定稿本書圖使用同意書。
2. 有關植栽數量檢討與規定不符，依「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範」第十九點規定，基地之植樹量以平均每五十平方公尺植樹一棵($1420.64/50=28.4128$ ，取 29 棵)，請修正。
3. 有關停車空間高度及坡度設置，請於報告書註明相關主管機關審查。
4. 請統一有關綠化面積率、臨幢間隔等用詞。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 97-1 地號 總廣建設集合住宅新建工程都市設計審議案」

本案經查核結果，設計單位仍有部分設計內容未完全依第 55 次會議之決議及作業單位意見修正，請設計單位予以補正或說明。

一、作業單位初審意見暨修正情形查核

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 97-1 地號總廣建設集合住宅新建工程都市設計審議案				
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. 本案依左列土管要點第 10 點、第 11 點臨道路退縮應留設為 3M，最小後院深度應留設為 9.84M (49.2M*0.2)，惟經查本案臨道路退縮約為 6M，後院深度不足 6M，建議設計單位考量縮減臨道路退縮距離，以增加後院深度，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-01、P. 6-02) 2. 本案依左列土管要點第 12 點住宅區內之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院，本案於側院範圍內設置車棚，為避免妨礙消防、救災或逃生避難之動線，建議設計單位取消。(P. 3-01)	1. 依前次會議（第 55 次）決議第 6 點同意將後院深度放寬，但不得小於 6 公尺，經查後院深度已留設 6 公尺。 2. 已取消。	Page: 3-01 Page: 3-01
	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	依左列審議規範第 12 點（二）3. 住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂；經查本案為平屋頂設計，建議以斜屋頂設計，如無法以斜屋頂進行設計，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。(P. 5-01~P. 5-05)	依前次會議（第 55 次）決議第 2 點同意放寬屋頂造型為平屋頂設計。	Page: 5-01~5-05

二、委員意見暨修正情形查核

前次委員意見	修正情形查核	參見圖說
1. 請將地下車道出入口之位置調整設置於囊底路底。	已修正車道出入口位置。	P3-03
2. 本案屋頂造型經討論同意放寬為平屋頂設計，惟天際線仍應予以變化，並請加強屋突之設計，且應採漸層退縮的設計。	經查已加強屋突之設計及漸層退縮。	P5-01 ~ 5-05
3. 請取消於側院設置之停車車棚，以維護公共安全。	已取消。	P3-01
4. 立面色彩過於沉重，請採用較明亮之色彩。	經查立面色彩由深棕色改為較明亮之黃色及灰色。	P5-01 ~ 5-05
5. 因地下1樓設置台電配電室，恐其產生之電磁波影響社區居民健康，請將1樓地面層設置之座椅取消，改以設置花台綠美化。	已修正。	P3-01
6. 本案因面臨公司田溪，建築基地應配合河岸景觀進行整體規劃。	請設計單位說明河岸景觀整體規劃理念並提請委員討論。	P2-01 ~ 3-02
7. 本案經討論後同意將後院深度放寬，但不得小於6公尺，以維護開放空間品質。	經查後院深度已留設6公尺。	P3-01

三、其他意見

1. 經查本案綠化面積率符合規定，惟其檢討計算式有誤，請補正。
2. 經查本案於地下開挖部分種植喬木，其植栽覆土深度不足，請設計單位補正相關圖面 (Page:4-03~4-06)。
3. 建議刪除本報告書中附件三會議紀錄影本。

**第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 133-1、136
地號宏盛建設集合住宅新建工程第 2 次變更都市設計審議案」**

一、作業單位初審意見

項次	變更內容	作業單位初審意見	參見圖說
一	1. 因單元之規模改變，戶數由 291 戶減少為 228 戶，減少 63 戶。法定汽車停車位由 291 輛減少為 273 輛，法定機車停車位亦同。 2. 申請單位依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」，將原減少之法定汽車停車位 45 個變更申請獎停，故得依法申請獎勵容積樓地板面積 750 平方公尺。	1. 本案原核定設計方案並無申請停車獎勵，本次變更設計擬申請停獎。本案申請獎勵容積，提請委員會討論。	P. 4 P. 4
二	1. 因法定汽車、機車停車位數各縮減 63 個，停車空間重新規劃設計： (1) 地面層機車停車位全部移設於地下 1 層 (2) 汽、機車停車空間配置及地下層車道系統變更。 2. 柱位移動。	1. 依建築技術規則山坡地專章第 267 條地下開挖率之規定應為 65%，經查本案地下開挖率達 69.83%，但以本案業經 96 年 4 月 26 日都市設計審查小組第 38 次會議審查通過、並經核定在案，故本次變更設計之地下層平面雖重新設計，仍應以原核定之範圍與面積為限。	P. 5~6 P. 11~14 P. 3、11~14
三	1. 原 1 樓機車停車空間變更為管委會空間、住宅單元及社區開放空間。 2. 二幢建築物之 4~15 樓室內隔間調整，故配合變更立面設計之開窗型式、位置及尺寸。	1. 因住宅單元的規模變更，故建築立面開口隨之調整，建築立面設計提請委員會討論。	P. 5~6 P. 15~24
四	1. 基地東北角，配合取消機車車道，變更為綠地庭園 2. 基地西南角，配合車道調整綠	1. 請設計單位依規定重新檢討綠化面積、植栽數量。 2. 請設計單位說明橫隔狀圖例	P. 7~8

	地位置。 3. 基地東南角，調整庭園配置，增設公共休憩平台。	為花架或硬鋪面。 3. 基地東南角之喬木植栽數量減少，請明確標示；並請於綠化面積量扣除休憩平台面積。 4. 另基地東南角之圓形，惟本次所送書圖已取消但未提列變更設計內容，請設計單位釐清，本案不同意取消「街角退縮廣場」喬木植栽，以呼應街道端點之公司田溪。	
五	其他	本案原核定都市設計審議報告書定稿本，係依據舊法規設計、審查，本次變更設計是否爰引 96 年 10 月 30 日「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」、97 年 1 月 9 日「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，請設計單位說明。	
		本案變更設計內容多項，惟報告書 P. 3 僅摘要羅列 4 項，請設計單位重新整理「變更事項對照表」(含變更原因)	
		本案報告書 P. 7 標示「植栽配置圖(原核准)」，經查該頁圖說並非原核定版書圖，其規劃設計內容不符，請設計單位說明確實之變更事項。為避免類似情形，請設計單位修正報告書，所有原核准圖說皆請檢附具核備章之原圖說影本	