

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 95 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 32 地號日用品零售或服務業（飲食業）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	都市設計準則依據	前次（第 90 次）審查意見	修正情形查核	參見頁次
開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 經查本案基地東側及南側臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶所種植喬木的間距較稀疏，可能無法提供人行步道較好的遮蔭效果，請考量增加喬木及多樣化、複合式的植栽設計，以提升遮蔭功能及街道景觀品質，請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 3-9、3-24）	1. 經查基地東側及南側臨道路退縮帶狀式開放空間已增加喬木植栽數量。	3-9
		2. 本案基地西側之鄰地（公司田段 33、33-1 地號）95 年 4 月 21 日曾經本小組第 28 次審查會議決議於其基地內之北側及東側留設 2 公尺寬供民眾通行之人行步道。經查本案基地西向側院鄰接上述人行步道，請設計單位說明本案是否可配合退縮 2 公尺設置人行步道或其他友善設計（如取消設置圍牆）等之調整。（P. 3-4）	2. 經查本案基地西向側院已配合調整退縮 2 公尺，並取消設置圍牆。惟臨南側出入口之景觀植栽阻隔進出動線，請配合修正。	3-6 3-9
		3. 請設計單位說明本案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。	3. 請說明後提請委員討論。	3-6

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. 請設計單位於本案報告書有關人行動線及鋪面之圖說中補充套繪基地北側及西側已通過都審案件之平面配置圖，並說明本案臨道路退縮帶狀式開放空間之人行步道鋪面及高程設計，是否配合其整體設計後，提請委員討論。(P. 3-5、3-15、3-18) 2. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-18)	1. 經查已補充套繪鄰地通過都審之配置圖，並說明本案人行步道鋪面及高程配合鄰地設計，惟請補充說明是否配合整體設計。 2. 請說明後提請委員討論。	2-3-1 2-4 3-12 3-15 3-18 3-19
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. 經查設置於本案屋頂之空調主機與水塔設施僅以壁體圍繞，其上並無遮蔽或美化之設計，本案基地北、西側鄰地皆為中高層（14~15樓、46~50公尺）之集合住宅，請考量附近住戶俯瞰之視覺景觀品質，以格柵或其他整體美化方式調整，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-24、4-2) 2. 依左列審議規範二十二、(一)6. 規定「樹立廣告應以落地設置或設立支架架高，且不超過二樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出二樓樓地板一公尺)。」，同點(二)7規定「戶外場所之招牌廣告及樹立廣告，寬度不限。但各業各面面積均不得超過四平方公尺。」經查本案設置之廣告招牌已超過上開規定，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-25、3-26) 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩、圍牆及屋突等設	1. 經查本案已增加格柵，以美化遮蔽屋頂放置之設備。 2. 本案設置之廣告招牌業經本小組討論同意。 3. 請說明後提請委員討論。	3-7 3-24 4-2-1 3-25 3-26 3-21~ 3-24

		計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-21~24)	
--	--	-------------------------------	--

二、會議決議修正情形查核

前次（第 90 次）會議決議	修正情形查核	參見 頁次
（一）請設計單位針對本案汽機車動線重新規劃，依得來速取餐、停車用餐、員工停車及行動不便停車位等不同需求的安排，妥適考量加寬轉彎處的車道迴轉距離、加強動線指標及車行引導等設計，並減少交通衝突點(如改設置單向出入之車道以減緩建築物南側主要人行出入口與車道交織的動線等)。	經查本案車道已調整為單向進出、取消南側與人行出入口交織之車道、增加引導警示標誌及相關安全設施，請設計單位說明調整後之動線系統，並提請委員討論。	3-2 3-18
（二）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，經委員討論後原則同意，以下 2 點建議，請考量修正： 1. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間配置，請減少槽化之設計，並加強複層式植栽及喬木遮蔭之綠美化。 2. 本案基地西側配合留設 2 公尺之人行步道與鄰地（33、33-1 地號）合併為 4 公尺寬之人行步道後，其整體規劃之圖說內容，應一併考量景觀植栽設計、原行動不便者使用之停車位及配電場位置之調整。	1. 經查本案景觀空間已減少槽化設計並降低槽化高度，另增加複層植栽之綠美化品質。 2. 經查本案西側景觀植栽、行動不便車位及配電場已配合留設 2 公尺人行步道調整設置。	3-5 3-12 3-13 3-2 3-6
（三）本案廣告招牌之相關設計，經委員討論後原則同意。		3-25 3-26
（四）本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後原則同意。惟其屋頂放置空調或機械等設備位置，請考量俯瞰之視覺景觀品質加以美化。	經查本案已增加格柵，以美化屋頂放置之設備。	3-7 3-24 4-2-1

三、本次查核後之新增意見

1. 經查報告書第 3-5、3-13 頁，剖面圖 A 所示本案南側臨公共人行道之出入口有高差並無順平，請確認其相關設計內容，俾查核行動不便者之動線。
(P. 3-5、3-13、3-19)
2. 經查報告書第 3-12 頁，剖面圖 C、D 部分內容誤植及遺漏，請修正。(P. 3-12)

第 2 案：淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 62 地號佳晟集合住宅新建工程都市設計審議案（第 1 次變更設計）

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。

項次	變更內容	第 91 次初審意見	修正情形查核
一	開放空間系統及景觀計畫變更： 1. 本案開放空間原分別設置於 3 幢建物之中庭與臨河岸處，變更後為集中設置於中庭與臨河岸處。 2. 重新檢討綠化面積計算，增加綠化面積約 6.27 m ² ，綠化面積率由 77.54% 變更為 77.71%。 3. 本案地下開挖面積由 3552.52 m ² 變更為 3548 m ² ，減少 4.52 m ² 。地下開挖率由 65.2% 變更為 65.12%。	1. 依土管要點第二點第二十三款規定，「前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。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。」經查本案於臨道路 6 公尺之帶狀式開放空間內有建物突出，請依規定加註說明。 (P. 2-2、4-3) 2. 依土管要點第十二點規定，「住宅區兩側須設置寬度不得小於 3	1. 經查已補充說明，惟仍請補充檢討式，以利查核。 (P. 2-2、4-3) 2. 經查側院已取消機車道。(P. 2-4)

	公尺之側院」，經查基地東側設置機車通道出入口，請設計單位說明其必要性及是否影響消防或逃生動線，並提請委員討論。(P. 2-5)	
	3. 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」經查本案地下室及複壁設施位於臨公司田溪退縮建築範圍內，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-6、4-10~4-12、4-18、4-19)	3. 經查已修正至退縮範圍外。(P. 3-6、4-7)
	4. 本案戶外空間之高程略有不同，惟經查戶外空間未標示高程，請補充。(P. 2-4、3-3、3-7、3-8)	4. 經查仍有錯誤及缺漏，請補正。 (P. 2-4、3-3、3-7、3-8)
	5. 本案基地南臨公司田溪，其現況地形圖基地高程差約有10公尺以上，依審議規範第十六點附圖七之整地建議圖，請設計單位補充說明整地方式；另經查本案設計之地下層突出於原地形，請說明突出部份之綠美化方式並補充相關圖說。(P. 2-10、3-6)	5. 經查已說明基地高程鄰近公司田溪側，無須整地；另地下層突出原地形部份之綠美化方式，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-10、2-17、3-6)
	6. 經查本案沿公司田溪設置安全護欄，依審議規範第二十一、(一)1.點規定，「...	6. 已取消公司田溪退縮6M範圍內之安全護欄。(P. 3-6、3-7)

		指定留設帶狀式開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。」，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 3-6、3-13) 7. 本案變更後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，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	7. 已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-2)
二	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格變更： 1. 建築物量體重新配置由「一」字型排列之3幢建物變更為「凹」字型之3幢建物，建蔽率由32.13%變更為31.32%。 2. 建築物樓層數未變更(15樓)；惟建築物高度由49.3M變更為48.5M。	1. 經查本案變更後之建築物量體之垂直鄰幢間隔留設不足，與土管要點第十三點第一項規定不符，請依規定修正，如擬依土管要點第十三點第三項規定放寬，請設計單位說明並提請委員會討論。(P. 2-2、2-3、4-4) 2. 本基地面臨12公尺計畫道路，經查本案建築物之正向立面規劃設計有工作陽台，建議應考量建築外觀立面對於都市景觀之影響並請設計單位說明美化方式。(P. 2-2、2-7) 3. 經查本案建築量體配置、高度、造型、色彩及風格已變更，請	1. 鄰幢間隔已修正，符合規定。(P. 2-2、4-2) 2. 經查已取消A、B棟正向立面之工作陽台。(P. 2-7、2-9、2-13) 3. 已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。

		設計單位加強說明後，提請委員討論。 (P. 2-13~2-17)	(P. 2-13~2-19)
三	平面空間變更： 1. 因建築物配置與開放空間變更後，調整每戶坪數，戶數由 182 戶增加為 199 戶，共增加 17 戶。 2. 本案原申請停車獎勵 10%，本次變更取消。 3. 爰因前兩項變更，重新檢討法定汽機車停車位。原汽車實設停車數量 248 輛（含法定汽車停車位 204 輛、停獎車位 44 輛）變更減少為汽車實設停車數量 204 輛（含法定汽車停車位 200 輛、訪停車位 2 輛、自設 2 輛）。	1. 本案停車總數是否已達交通影響評估送審門檻，請設計單位加強說明後，提請委員討論。若達送審門檻，請補充其計算檢討式，並請於定稿本時補充相關核准文件。(P. 1-6) 2. 經查本案消防救災動線上有落柱設計，請設計單位補充說明是否影響消防救災動線，提請委員討論。(P. 2-5)。	1. 經設計單位說明未達送審門檻。 (P. 4-8) 2. 經查已取消落柱，符合規定。(P. 2-5) 3. 經查本案說明設有訪停車位 2 輛，惟平面圖未標示，請修正。(P. 4-7)
四	其他：	1. 經查本案景觀配置圖之喬木位置前後不一致，請補正。(P. 2-4、2-5、3-2、3-3、3-10) 2. 經查本案剖面圖之標示有誤（A-A 與 B-B 顛倒），請補正。(P. 3-5)	1. 已修正。(P. 2-4、2-5、3-2、3-3、3-10) 2. 已修正。(P. 3-5) 3. 經查報告書中尚有圖面說明字體太小、標示位置圖方向不一致，請補正。(P. 4-14、4-15)

二、會議決議修正情形查核

第 91 次會議決議	修正情形查核
1. 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，經委員討論後，請依以下 3 點建議修正： (1) 本案鄰幢間隔設計請依土管要點之規定修正。 (2) 本案地下室開挖及複壁設施物應避免設置於臨公司田溪 6 公尺退縮建築範圍內。 (3) 本案三幢建物所圍塑之中庭開放空間，皆面對建築物側背面，建議考量以開放空間之功能與建築物之視覺觀點調整設計。 2. 本案動線系統設計，經委員討論後，因同一宗基地兩處車道破口，對於人行衝擊較大，建議機車道應與汽車道合併設置，以增加人行安全。 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請依以下 3 點建議修正： (1) 本案面對鄰地或面前道路皆以建築物側背面（工作陽台）作立面設計，建議應考量鄰地或面前道路行人視覺觀點予以立面外觀美化。 (2) 建築物屋突造型應考量天際線之變化設計。 (3) 分離式主機設置處與工作陽台應	1. (1) 鄰幢間隔已修正，符合規定。(P. 2-2、4-2)。 (2) 地下室開挖及複壁設施已修正至退縮範圍外。(P. 3-6、4-7) (3) 中庭開放空間已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-2) 2. 經查機車道已與汽車道合併設置。(P. 2-4) 3. (1) 經查已取消 A、B 棟正向立面之工作陽台，另面對鄰地之工作陽台設置格柵予以美化。(P. 2-7~2-9、2-13、2-16) (2) 屋突造型已重新做調整，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-13~2-17、4-10~4-14) (3) 建築立面已重新做調整，

妥適考量建築立面美化手法。	請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 2-7~2-9、4-10~4-14)
---------------	--

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 97 地號日用品零售業及集合住宅新建工程」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	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依左列審議規範十九、(一) 5. 規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同，本案請設計單位說明是否依上開規定辦理，並提請委員討論。(P. 3-13、3-16) 2. 請設計單位說明本案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。
二	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. 本案北向出入口以花崗石燒面搭配草皮方式設置，是否造成行動不便人員不便進出，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 3-24)。 2. 本案停車數量請請補充檢討是否須需提送交通影響評估。若需提送，請設計單位於定稿前，檢附交通主管機關審查核可相關文件(P. 3-2)。 3. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。
三	建築量體配置、高度、造型、色彩	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 左列審議規範附圖六所示本案建築物高度限制為 75 公尺，經查本案建築高度標示 49.5 公尺，符合規定，惟除屋突以外尚有透空之屋脊裝飾物(經本小組審查同意者得免計入建築物

	及風格		高度)，是否同意所請？請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-11、3-28)。 2. 左列審議規範第十二(二)3規定，建築物頂層及屋突宜設置斜屋頂，惟本審查小組第62次會議紀錄之決議內容：『建議取消斜屋頂相關規定，並建議增加「以輕巧、開放、鏤空及多層次之屋頂造型，以增進天際線變化」等鼓勵性條文。』。本案未設置斜屋頂，是否符合上開建議原則，請設計單位說明並提請委員討論。 3. 本案建築量體配置、圍牆、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。
--	-----	--	---