

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 69 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 75 地號
集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案**

作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 75 地號集合住宅大樓新建工程 都市設計審議案			
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 淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	1. 依左列土管要點第 11 點規定，本案最小後院深度應分別留設為 9.58M (47.9*0.2)、8.34M (41.7*0.2)，經查本案後院深度不足，請修正，並請以適當圖面檢討是否符合規定（報告書 P.4-1.3、P.6-7、P.6-11）。另請以圖面說明本案側院、後院認定方式，俾以檢討深度。 2. 依土管要點第 13 點規定，第 5 種住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分平均高度之比 (D/H) 應為 0.2，經查本案未計算檢討式且各棟同幢建築物各面相對部分留設不足，請修正 (P.6-5、P.6-11)。 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，請修正設計；另依建築技術規則山坡地專章第 267 條規定換算地下開挖率為 67.5%，惟本案設計為 69.98%，不符規定，請修正 (P.6-2)，如有第 267 條第 2 項規定情事者，請妥予說明以利討論。 4. 請依土管要點第 9 點規定檢討補充基地寬度及面積。
二	申請增設 停車空間 獎勵部份		本案申請增設停車空間，汽機車停車位各 160 個，計取得獎勵樓地板面積 1,998.8 平方公尺，獎勵容積約 32%（為法定基準容積之 10%）。

			(P.1-2) 1. 經查本案申請增設停車空間獎勵(汽、機車各增設160部),實設汽車停車位數390部、機車停車位436部,依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」第13點規定,停車總數超過一五〇部(含法定停車空間)應先檢送交通影響評估送該府交通局審核,請設計單位於定稿本時補充證明文件,並提請委員討論(P.1-2、P.4-5、P.7-2~P.7-4)。 2. 本案申請增設停車空間獎勵,故車道規劃應考量外來車輛進出、及社區居民使用之動線。本案現規劃2處車道出入口,請分析本案交通動線,並說明停獎車位動線的公共性。另請於圖面說明本案配置2車道出入口之使用性質,分別標示住宅社區、停獎專用出入口之位置。 3. 本案規劃地下3層配置法定汽車車位230輛,皆為機械停車,復於地下2層、地下1層配置停獎汽車車位155輛,皆為平面停車,請設計單位考量使用與銷售之可行性,調整機械車位與平面車位之規劃配置(P.6-1)。 4. 另本案地下3層平面留設停獎車位5輛,惟依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」第5點規定每層不得少於10輛,請設計單位洽詢臺北縣政府後修正。 5. 報告書P.6-8東向立面圖未繪出停獎專用出入口,請補充;請於圖面標示供行動不便者使用停車位。
三	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. 依審議規範第四、(二)、2點規定,沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築範圍內應以植栽綠化處理,...植栽應注重防風、遮陽及水土保持之功能,惟經查本案於退縮建築範圍內留設2M人行步道及自行車休憩區,請修正(P.4-1.3)。另請說明基地西南角之斜坡為何設計內容,並請補充景觀剖面圖。 2. 囊底路周邊基地沿道路指定留設3公尺帶狀式開放空間,經查本案帶狀式開放空間未依規定設計(2公尺人行道及1公尺綠帶),請修正。另基地東側3公尺道路用地,囊底路周邊

			基地沿道路指定留設 3 公尺帶狀式開放空間，本案僅留設 1.5 公尺，請修正設計。 3. 基地南側鄰公八公園退縮 6 公尺帶狀式開放空間，鄰地 71、78 地號案設計 3 公尺人行步道及 2 排喬木植栽，考量開放空間連續性，請配合鄰地設計。 4. 本案一樓平面及景觀配置圖未標示高程、未標示地下室開挖範圍，尚難據以審查開放空間之高程設計，請補充，並請包含人行步道之高程 (P. 4-1.3、P. 6-4)。 5. 經查本案約有 4~5 公尺高程差，依審議規範第十六點附圖 7 之整地建議圖，請設計單位補充說明整地方式 (P. 2-4)。 6. 基地南側車道出入口請退出 3 公尺側院範圍。 7. 經查本案說明圍牆設施之型式，惟未見有關圍牆設置位置及範圍之說明，請補充相關圖說 (P. 5-15)。 8. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充相關圖面說明覆土深度，並將地下開挖範圍標示於一樓景觀配置圖中 (P. 4-1.3、P. 6-3)。 9. 有關本案人行步道配置與型式，請補充沿道路退縮開放空間之相關剖面圖。
四	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. 本案囊底路端景為公司田溪，本案配置卻於該處設大門與管理員室，請設計單位考量公司田溪作為道路端景，調整開放空間配置。 2. 經查本案綠化面積率之數值及計算式有誤，請修正並請檢附面積計算圖說 (報告書 P. 5-14、P. 5-15)。經查本案鋪面及草地規劃位置有多處重疊，請設計單位釐清並補正 (P. 5-8、P. 5-9)。 3. 請以圖面標示喬木植栽位置及數量，並請說明 79 棵羅漢松栽種位置。另本案小喬木之覆土深度僅為 30 公分，恐難以存活，請修正 (P. 5-15)。 4. 請補充說明本案鋪面材料之圖例、型式及工法 (P. 5-9)。

五	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. 請補充檢討行動不便者通道配置與型式。 2. 有關防災系統之說明，請於報告書註明由相關主管機關審查 (P. 4-7)。 3. 請補充本案停車空間高度及坡度設置之相關圖說，以利查核 (P. 6-1~P. 6-3、P. 6-11、P. 6-12)。 4. 經查本案查無最小臨時停車或訪客停車之說明，請檢核 (P. 6-3)。經查機車道未設置警示燈，請補正 (P. 4-5)。
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. 本案量體配置鄰公八公園側(A幢)最高(15F)且面寬最寬，鄰基地北側(D幢、E幢)最低(6F)，本案量體配置提請委員討論。 2. 經查本案為平屋頂設計，建議強化屋突之輕巧性、鏤空與多層次的設計，請說明屋頂造型設計理念及處理手法，並提請委員討論 (P. 4-1.4)。 3. 請補充說明本案立面材料之色彩係數，並於圖面標示出位置 (P. 4-4)。 4. 審議規範十二(二)4.「建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。附加裝設之鐵窗、…等附加物不得突出建築物外牆面。」請補充本案空調設備平、立、剖面等之大樣圖，說明空調主機外掛方式，以利查核。 5. 請補充檢討建築物高度之說明 (P. 6-9)。本案建築物高度似符合土管要點及建築技術規則山坡地專章規定，無須放寬建築物高度，故請取消 P. 6-9 文字說明。
七	其他		1. 審議規範十一(二)4.「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」請補充本家中水道系統規劃與設計。 2. 同意書非指土地使用權同意書，請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書 (P. 0-2)。 3. 本案屋頂層平面圖與標準層平面圖不符，請修正圖說；報告書 P. 2-4 現況實測圖模糊難以閱讀，請修正。本案圖面比例有誤且部分圖面未標示尺寸，尚無法據以審查 (P. 4-1.3)，請修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 211、212、213、215 地號集合住宅大樓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。

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 211、212、213、215 地號集合住宅大樓新建工程都市設計審議案			
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. 本案建築物高度為 49.99 公尺，符合「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範」之規定，但依建築技術規則第十三章山坡地建築第 268 條規定，本案建築物高度應為 46.08 公尺，「淡海新市鎮特定區屬於行政院核定之山坡地，故建築物高度仍應符合建築技術規則相關規定。」考量基地臨公司田溪，本案設計建蔽率 35.69%，請設計單位考量增加建蔽率以降低建築物高度，且說明前項調整是否影響本案建築量體、開放空間配置及鄰幢間隔之關係，本案提請委員討論。 2. 本案基地之坡度分析，部分土地依建築技術規則第 262 條規定「…坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十者，…」不得開發建築，其是否得計入法定空地面積，應依同條第 2 項規定辦理，將影響本案容積樓地板面積等開發量之檢討，故請設計單位重新檢視後補充說明。 3. 本案未檢討設計之側院、後院是否符合土管要點第 11、12 點規定，請補充。 4. 請以圖面補充檢討本案各棟建物之建築物各面相對部分平均高度之比 (D/H) 是否符合土管要點規定。(P. A205) 5. 依土管要點第 16 點本案法定汽車停車位應為 382 輛，請修正計算式 (P. 1-1)。 6. 請依圖說慣例補充圖面以檢討面積計算，以確

			認本案綠化面積率符合規定。(P.5-12)另請說明「景觀水池」是否計入綠化面積。
二	申請增設停車空間獎勵部份	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	本案申請增設停車空間，汽機車停車位各112個，計取得獎勵樓地板面積1,400平方公尺，獎勵容積約13.41%（為法定基準容積之4.19%）。(P.1-1、A202、A203、P.7-4~7-5) 1. 本案實設汽車停車位495個、機車停車位571個，依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」第13點「...停車總數量超過150部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。」請設計單位補充本案交評送臺北縣政府審核情形，並提請委員討論。 2. 本案規劃2車道出入口，一位於基地北側道路（為死巷），供社區使用，另一位於基地中間囊底路內，供停獎車位之外來車輛使用，請說明本案交通影響評估之道路交通流量情形。 3. 本案供停獎車位之專用出入口位於基地中間之10公尺囊底路底端，請設計單位考量是否配置於12公尺計畫道路，以提高其公共性、及道路交通流量品質，本案停獎車位之公共性提請委員討論。 4. 本案停獎汽車位之車道配置於基地中間囊底路內，停獎機車位之車道配置於基地北側道路，為停獎車位使用之公共性與便利性，請考量將停獎汽機車道配置於同一處。 5. 請設計單位說明本案地下一層、地下二層之社區停車位與停獎停車位之間，是否規劃防火隔間牆。(P.A202、A203)倘二部份車位空間不設計隔間牆、二車道出入口亦不劃分社區或外車使用，則請設計單位考量將停獎車位全部配置於地下一層。 6. 本案西向立面(A303)缺漏繪製停獎專用出入口，且（建物旁）另一停獎專用樓梯是否有頂蓋設計，請設計單位補充說明。
三	開放空間系統	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計	1. 依報告書P.2-4現況地形圖顯示基地高程差達2.5公尺，惟報告書未檢附高程設計，相關開放空間剖面圖之高程皆標示為+20、+25公

		審議規範	分，未說明 2.5 公尺高差如何處理成為平坦地形，本案尚無法審查開放空間與高程設計。 (P. 4-3、5-14) 2. 本案基地臨 3 個囊底路，依左列規範應沿道路指定留設 3 公尺帶狀式開放空間，但全案設計皆未依審議規範留設 2 公尺人行步道與 1 公尺綠帶，請修正；另基地北側囊底路未依規定設置綠帶並設計社區入口，本案開放空間設計提請委員討論。(P. 5-01、5-14) 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，請修正設計。 4. 本案相關配置圖未標示地下開挖範圍，請補充，俾檢視開放空間設計。並說明本案景觀空間之不同鋪面交接是否以順平處理。(P. 4-3) 5. 本案部分圍牆設置於沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 5-14) 圖說請補充比例尺。 6. 請補充標示基地內之機械排風設施、廢氣排出口、通風口、緊急發電機通風口等地面突出物設施，以及美化之圖說於相關圖面中。(P. 4-3)
四	景觀計畫 與建築物 量體配置	淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	1. 本案基地內有 3 個囊底路，囊底路之端景為公司田溪，惟北側囊底路端景設計 1「藝術展示」，中間囊底路之端景配置為建築物，本案量體配置提請委員討論。 2. 本案地下層停車空間緊鄰公司田溪(P. A203)，臨溪部分地下室開挖結構體將突出於本案退縮 6 公尺開放空間之景觀斜坡面，請設計單位補充全區剖面圖加強說明，並提請委員討論。 (P. 4-11、5-09、A204) 3. 請設計單位補充圖說說明本案種植於地下室開挖範圍內、人工地盤上之植穴設計與喬木覆土深度(A203~204、A401~402)。報告書 P. 5-10 之本案景觀剖面圖之地下室開挖範圍位置(對照 A204)及圍牆高度標示有誤，請修正。 4. 依規定應栽種喬木 214 棵，依 P. 5-13 其中種植福木 152 棵，惟未見於圖說，請說明福木栽

			種位置與其空間配置。 5. 本案建築立面造型、色彩及屋突設計，提請委員討論。(P. 4-4-4-6、4-9-4-10、A206~304) 6. 請設計單位補充平立面大樣圖，說明本案之冷氣、空調主機等設備位置及美化相關設備。
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	1. 經查本案垃圾貯存空間位於地下層，請設計單位補充車道剖面圖。(規範十七、(二)規定，車道淨高應在 2.5 公尺以上) 2. 請設計單位補充行動不便者出入動線相關圖說及標示。(P. 5-14) 3. 請設計單位加強本案開放空間及建築外觀相關之管理維護計畫內容。(附-1) 4. 本案建築剖面圖之建築物高程與外部斷面皆未說明高程設計或變化，請補充。(P. 401、402) 5. 本案各層平面皆設計挑空，但恐不符合建築技術規則相關挑空之規定，提請設計單位參考，以免後續辦理變更設計，徒增程序。
六	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 審議規範十一(二)4.「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」請補充本案例中水道系統規劃與設計。 2. 經查報告書部份內容及標示不清晰，請設計單位修正。(如：本案指定之面前道路及後院方向 P. 4-3、A204、沿道路指定留設帶狀式開放空間 P. 4-3、A204、圍牆設置位置 P. 5-14、建築物高度 A301~A402、同幢建築物各面相對部份距離 A205、獎勵停車區 P. 7-4) 3. 查核表部份內容誤植，請修正。(P. 3-1~3-2) 4. 請補充報告書相關書圖使用與否同意書。