

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 142 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 107 地號富利達開發日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

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，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	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	本案未申請。
二	申請設置公共開放空間及公益設施獎勵	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	本案未申請。
三	申請增設停車空間獎勵	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	本案未申請。
四	開放空間系統及景觀計畫	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點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一)2. 及五、(四)1. 規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 3-15、4-1、4-5) 2. 經查本案於地面層東側規劃將綠帶分設為二條帶狀並切割成多處，建議調整綠地位置，以利植栽綠帶之連續性。(P. 4-1、4-5) 3. 經查本案於地面層南側規劃踏石鋪面供民眾通行，惟於動線內設置通風及排煙設施，為避免妨礙通行之便利性，建議調整位置並以植栽

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>遮蔽美化處理。(P. 4-1)</p> <p>4. 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」，經查本案基地於東側臨道路 6 公尺退縮範圍內開挖，另查開挖面積數值前後不一致，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-1、5-1、5-6)</p> <p>5. 經查本案基地之透水率計算數值有誤(非透水之硬鋪面應為 148.59 m²)，請修正，另計算方式請依下列原則辦理：基地實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、或非透水之硬鋪面等)，另透水鋪面之有效係數應以 0.5 計入。(P. 4-3)</p> <p>6. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「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」，經查義山路行道樹為苦楝，本案設計為小葉欖仁，請設計單位加強說明後提請委員討論，另於提送審議時，請說明是否遷移現有行道樹之數量及位置並標示既有行道樹樹種。(P. 2-4、4-2)</p> <p>7. 經查本案未說明自行車停車空間之鋪面材質，且主要出入口之鋪面圖示與說明不同(圖示為③、說明為①)，請釐清修正，另請補充說明各種鋪面材料之工法。(P. 4-9)</p> <p>8. 請設計單位說明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。(P. 4-1、4-4、4-5、4-10)</p>
五	停車及動線系統	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. 依管制要點第 7 點規定，本案設置第 14 組日用品零售或服務業使用，應依都市設計審議規範設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，報告書內查核表說明檢討最小臨時停車或訪客停車需求，惟於報告書查無相關檢討式，請確實考量民眾訪客及臨停之需求數量，並依審議規範第

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	<p>十、(一)之 8 及 15 點規定設置。(P. 5-1、5-6)</p> <p>2. 經查本案行動不便者之動線設計過於迂迴轉折，建議考量行動不便者使用之便利性再予調整，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-4、4-1)</p> <p>3. 本基地位於自行車專用道規劃路線範圍，業比照新北市規定，以法定機車停車數量之 1/4 為原則規劃自行車位，惟目前自行車停車空間分設於地面層及地下二層，請補充說明自行車動線之規劃。(P. 3-2、5-7)</p> <p>4. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-2)</p> <p>5. 經查本案圖面之車道淨高與說明不一致，另垃圾儲存空間示意圖之圖示說明其垃圾集中與清運路線有誤，垃圾儲存空間計算式有誤，請修正。(P. 4-11)</p> <p>6. 本案動線系統設計(含人行、車行及出入口)，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-2~3-4)</p>
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	<p>1. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P. 3-6~3-10)</p> <p>2. 經查本案於建築物立面設置廣告招牌，惟目前臨道路側規劃種植二排喬木，請確實考量招牌立面位置避免其視線被路樹遮擋。(P. 3-11)</p> <p>3. 請於各向立面圖補充位置索引圖，以利審查。(P. 5-9~5-10)</p>
七	屋脊裝飾 物	淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	<p>本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 3-12)</p>

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	無意見。
九	其他	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案報告書之「都市設計審議查核表」之表格有誤，請補正。(P.1-2-2) 2. 經查本案報告書之部份圖說內容尚有誤植、闕漏，請參考作業單位查核之報告書修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 35 地號勝旺建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

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，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	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	本案未申請。
二	申請設置 公共開放 空間及公 益設施獎 勵	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	本案未申請。
三	申請增設 停車空間 獎勵	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	本案未申請。
四	開放空間 系統及景 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 區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計 審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案之基地實際透水率偏低（僅 24.25%），請加強增進基地整體之透水率以利淡海地區保水排水功效；另綠化面積及透水率檢討請於圖面詳細標明位置以利查核。（P. 4-3） 2. 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」，經查本案基地於東側及北側 6 公尺退縮範圍內均有開挖，請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後，提請委員討論。（P. 4-4） 3. 請補充本案地下開挖區內所有種植喬木之景觀剖面圖，以利查核其覆土深度，喬木覆土深度至少應達 150 公分。（P. 4-4~5） 4. 請設計單位說明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

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			設計後，提請委員討論。(P. 4-4)
五	停車及動線系統	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. 車道出入口建議增加臨時性可移動之車阻及凸面鏡，以區隔本案地下室停車場出入口部分的車道與社區主要出入口空間，及維護人車安全。(P. 3-2) 2. 本案動線系統設計(含人行、車行及出入口)，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-2)
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	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明，並提請委員討論。(P. 3-6~11)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 屋頂突出物之設計較為沉重，請以都市景觀及行人的視角考量，調整為輕巧化、鏤空化，與本建築外觀較為協調之設計。(P. 3-8~11) 2. 本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計。(P. 3-11)
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	無意見。
九	其他	-	報告書查核表及內容有圖說不清晰、內容缺漏誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。

臨時提案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區淡海段52地號和合開發日用品零售或服務業、金融保險機構、事務所及工商服務業集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案法定建蔽率為35%，容積率為400%，為地下3層，地上15.5層，屋突3層之建築物，規劃有142戶住宅。前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」102年8月22日召開之第139次會議審查未通過，設計單位已依會議決議及作業單位初審意見修正，爰再提會討論。

一、前次會議（第139次）初審意見修正情形查核

第139次初審意見	修正情形查核	參考頁次
<p>(四) 開放空間系統及景觀計畫：</p> <p>1. 本案東側及北側臨道路退縮帶狀式開放空間之人行步道雖依規定設置於外側與公共之人行步道相連，惟部分說明文字與圖內容不一致且剖面圖有誤，請修正。(P. 3-5、3-28)</p> <p>2. 請設計單位說明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。(P. 3-4~5)</p>	<p>1. 經查已修正報告書內容。</p> <p>2. 經查本案配置已微調(如：增加基地南側臨學校用地之後院退縮距離)，請設計單位說明後提請討論。</p>	<p>3-5 3-28</p> <p>3-5</p>
<p>(五) 停車及動線系統：</p> <p>1. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設4公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-37)</p> <p>2. 車道出入口臨公有人行道處建議增設圓凸鏡，以利人車安全。(P. 3-37)</p>	<p>1. 經查本案留設之車道出入口緩衝距離為6公尺以上。</p> <p>2. 經查已將圓凸鏡位置移至適當位置。</p>	<p>3-5</p> <p>3-39</p>

第 139 次初審意見	修正情形查核	參考頁次
3. 本案動線系統設計 (含人行、車行及出入口), 請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-37)	3. 本案動線與前次送審相仿, 請設計單位加強說明後提請討論。	3-37
<p>(六) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：</p> <p>1. 本案南側面對國小用地, 請加強說明建築物高度、立面、地面層外部開放空間、景觀設計等對學校之衝擊及降低衝擊之友善設計。</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計, 請設計單位加強說明, 並提請委員討論。(P. 3-23~26、3-39~46)</p>	<p>1. 經查本案臨學校之後院距離已增加退縮建築寬度, 另建築立面配合使用明亮淺白的色彩, 以降低對校園之衝擊。</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計與前次送審相仿, 請設計單位加強說明後提請討論。</p>	<p>3-5 3-41 3-46</p> <p>3-45~ 3-48</p>
<p>(七) 屋脊裝飾物：</p> <p>本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-(三)-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架, 並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計, 並請依建築技術規則規定補充相關檢討。(P. 3-23~26)</p>	經查設計單位已自行檢核, 並說明其設計內容符合相關規定。	5-4
<p>(八) 建築物附屬設施及管理維護計畫：</p> <p>報告書所附公寓大廈管理條例請修改為公寓大廈管理規約。(P. 4-3~9)</p>	經查已修正。	4-1
<p>(九) 其他：</p> <p>1. 管理室四向立面圖請補位置索引圖, 以利審查。(P. 3-42)</p> <p>2. 報告書查核表及內容多有缺漏或誤植部分, 請參考作業單位查核之意見修正。</p>	<p>1. 經查已補充。</p> <p>2. 經查已修正。</p>	3-44

二、前次會議（第 139 次）決議修正情形查核

第 139 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
<p>(一) 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，請參考下列各點修正：</p> <p>1. 基地南側鄰學校用地退縮 6 公尺請以植栽綠化為主，不得作為車道使用。</p> <p>2. 因本案地面層施作騎樓，考量喬木植栽生長，請將臨道路退縮帶之 3 米綠帶移至臨公共人行道側。</p> <p>3. 地被植栽區域鋪設踏石，不利老人及行動不便人士通行，請改為順平坡度設計。</p> <p>4. 基地中庭及鄰地之間請預留防救災空間及動線。</p>	<p>1. 經查本案基地之南側退縮建築寬度已增加，且調整汽車車道不在 6 公尺範圍內，並增加綠化植栽，惟機車之車道仍在其 6 公尺範圍內，請設計單位說明後提請討論。</p> <p>2. 本案綠帶已設置於鄰接公共人行道側，喬木覆土在未開挖範圍內。</p> <p>3. 經查已取消設置庭園踏石步道。</p> <p>4. 經查本案已依土管要點規定留設 3 公尺側院及 10 公尺以上之後院，並註明防災相關檢討由相關主管機關審查。</p>	<p>3-5</p> <p>3-5</p> <p>3-5</p> <p>3-40</p>
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點修正：</p> <p>1. 依新北市政府規定車道位於主要通學巷或同路側已有過多車道者，其車道寬度以 6 公尺為限。</p> <p>2. 車道距離學校過近，恐有礙學童</p>	<p>1. 經查本案車道出入口寬度已縮減為 6 公尺，惟其相關之細部設計仍須調整使其動線較為順暢，請說明後提請討論。</p> <p>2. 經查本案汽機車出入口已往北</p>	<p>3-5</p> <p>3-5</p>

第 139 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
安全，請再調整車道位置。	側微調，增加與學校之緩衝寬度。	
<p>(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考後列意見修正：第 15 層夾層多處挑空設計，請依建管相關規定檢討。</p>	<p>經查設計單位已自行檢核，並說明其設計內容符合相關規定。</p>	<p>3-27 5-2</p>
<p>(四) 新北市政府交通局書面意見如附，請依示辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充說明目前規劃之自行車停車位數量。另為鼓勵綠色運具，建議可參考「新北市都市設計審議原則」於基地內部設置自行車停放空間，數量為機車停車位數之 1/4。 2. 為便利身心障礙者使用，建議可參考「身心障礙者權益保障法」保留百分之二停車位供行動不便之身心障礙者使用。 3. 本案後續須提送交通影響評估報告。 	<p>經查設計單位已自行檢核，並說明其設計內容符合相關規定。</p>	<p>5-2</p>