

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 63 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 245 地號
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。

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 245 地號集合住宅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	- 請以圖面檢討本案前院、側院、及後院，以及鄰幢間隔、同幢建築物各面相對部份是否符合左列要點規定。 - 請設計單位說明本案頂蓋型廊道是否計入建蔽率，以利檢討本案建蔽率是否超過法規規定；並請於平、立、剖面圖說中補充標示頂蓋型廊道。(P.5-4、6-2、7-3) - 請設計單位加強說明本案綠化面積之認定(特別是本案側、後院人行動線之鋪面部份)及綠化面積率之計算。(P.7-1、7-12) - 報告書 P.8-1 說明地下開挖面積 15,124.37 平方公尺，符合建築技術規則山坡地專章規定，惟請補充面積計算圖檢討確認本案地下開挖率符合規定。
二	申請設置公共開放空間	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	本案依左列要點第 45 點申請設置公共開放空間，並申請獎勵樓地板面積 9,214.91 平方公尺，獎勵容積計 41.08%。(P.7-1、8-4~5) 本案設計有沿街步道式、廣場式、及頂蓋型廣場式開放空間，有關其廣場之認定依要點第 47 點檢討說明如下： (1) 沿街步道式開放空間 (A1、A2、A3) 之高程

			應與公共人行道(-110)相同並順平處理，請於圖面補充標示高程資料，俾利檢核。 (2) 經查廣場式開放空間(B1、B2、B3)(高程-10)，係以沿街步道式開放空間連通，故其高程應與沿街步道式開放空間相同並順平處理，惟二者間並無階梯，故請說明本案高程如何由公共人行道(高程-110)上行至廣場式開放空間(高程-10)，俾利確認本案廣場式開放空間(B1、B2、B3)是否得依規定認定為公共開放空間。 (3) 本案廣場式開放空間(C1)高差>1.5公尺，請依建築技術規則第283條第1項第2款「...且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間。」、「...其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。」檢討是否得認定為公共開放空間。 (4) 本案設計頂蓋型廣場式開放空間，惟依建築技術規則第283條第2項「...深度應在高度4倍範圍內，...」，則D5、D6不符規定，無法認定為開放空間。另依同項規定「...且其透空淨開口部分應占該空間立面周圍面積二分之一以上。」請設計單位檢附圖說檢討該項法規，否則尚難以確認本案頂蓋型廣場式開放空間(D1~D8)得認定為符合規定之公共開放空間。 2. 有關本案開放空間有效面積之計算，依要點第47點檢討說明如下： (1) 本案廣場式開放空間(B1、B2、B3)報告書P.8-5表示有效係數為1*1，惟依建築技術規則第284條第1項第2款「臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為一·〇。」請以圖面檢討本案廣場式開放空間之有效係數。 (2) 同上，本案廣場式開放空間(C1)報告書P.8-5表示有效係數為1*0.8，請依建築技術規則第284條第1項第2款規定檢討周長，俾確定其有效係數。
--	--	--	--

		(3) 本案頂蓋型廣場式開放空間 (D6、D7、D8) 報告書 P.8-5 表示有效係數為 0.8*1，惟 D6 高程差為 160 公分、D7 高程差為 300 公分、D8 高程差為 270 公分，有效係數應酌減，故其有效係數應為 0.8*1*0.8。 3. 本案公共開放空間之相關公益性及其設計，提請委員討論，並請設計單位說明如何改善其空間之開放性： (1) 報告書第 7-1 頁，經查本案頂蓋型廣場式開放空間 (D1~D4)，臨 50M 計劃道路側以喬木植栽圍塑其空間之設計手法，降低公共開放空間之可見性與可及性；另社區通路寬達 8 公尺，然而頂蓋型廣場式開放空間卻以石板小徑進入，其公共性與可及性甚低，與公共開放空間之精神不符。 (2) 經查報告書第 7-1、8-4 頁，本案基地西側之廣場式 (含頂蓋型) 開放空間，包括 C1、B1 之西側、D7、B3 之西側、D8，係以基地南北 2 條小徑作為動線，雖連接基地主要出入 (50M 計劃道路) 之廣場式開放空間，但考量整體區位、設計手法及動線規劃，以致引導性、開放性不足。 (3) 本案基地西側之廣場式開放空間 C1 與相鄰之開放空間 B1、B3 之西側與東側皆無動線可通達，無法供公眾使用，不符合建築技術規則第 283 條廣場式開放空間之意旨，請修正或刪除。 4. 本案廣場式 (含頂蓋型) 開放空間，因建築配置產生不規則部分、及建築物一樓供住宅使用之範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，建議不得計入有效面積；本案是否依循台北縣政府「建照執照預審委員會」第 186 次會議決議，提請委員會討論。 5. 本案 8 個頂蓋型廣場式開放空間周邊皆設計有一圈不明設施，請以大樣圖說明其為景觀設施、或封閉式圍塑設施等，以確保其開放性設計，並確保其與其他開放空間之連通。(報告書 P.8-13~8-19)
--	--	--

			6. 有關公共開放空間設計，請以較大比例尺圖面、分項分圖面逐條檢討相關法規，以利檢核本案開放空間之定義與有效面積符合規定。
三	申請增設停車空間	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	本案依左列要點第59點申請增設停車空間，汽機車停車位各162個，計取得獎勵樓地板面積2,700平方公尺，獎勵容積計12.04%。 1. 本案實設汽車停車位864個、機車停車位983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。（P.8-1） 2. 本案實設機車停車位達983個，卻僅由1個機車車道出入，另實設汽車停車位864個，規劃2個汽車車道出入，請設計單位說明地下停車空間之車道規劃是否足夠使用。 3. 為停獎車位（包括汽車與機車）與住宅停車空間分別管制之需求，請考量規劃1處停獎車位使用之車道、並兼供住戶使用，另1處規劃為住宅停車空間專用之車道。 4. 經查本案停獎專用樓電梯之配置，必須經由CD棟建築物之側門、再繞至社區大門一側之社區通路進出，人行動線之便利性及開放性不佳，建議本案停獎專用樓電梯應直接由50M主要道路出入，請修正設計；並請於相關圖面補充分析停獎專用梯間之人行動線規劃。（P.5-1、8-10-11） 5. 鑒於本案建築物沿主要道路（東向）之立面圖完全無法辨識停獎停車空間或標示，請補充CD棟建築物之南向側立面，以檢視停獎停車空間在建築物側面入口之可見性與開放性；建議本案停獎停車空間設計1獨立出入口。
四	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. 為考量濱海路之街道景觀品質，本案沿道路指定留設8公尺帶狀式開放空間請依設計規範修正設計；留設3公尺步道，並維持全線通暢；其餘部分請列植整排喬木，樹種與公共人行道相同，並應加強帶狀式開放空間綠化與喬

			木植栽之整體性。 2. 基地西側臨綠帶之 6 公尺退縮建築線範圍內，有游泳池、建築物 A 棟、G 棟、H 棟突出，不符規定，請修正。另退縮建築範圍內以喬木、灌木配置以圍塑本案基地，建議取消，並請設計單位考量其景觀設計應如何與綠帶相呼應。 3. 基地北側臨綠帶之 6 公尺退縮建築範圍、基地南側臨綠帶之 6 公尺退縮建築線範圍之景觀設計，應如何呼應二綠帶與自然景觀，請設計單位補充說明。 4. 報告書 P. 5-8 各開放空間及退縮綠帶剖面圖請補充標示縱向尺寸，並請以 1/100 比例尺圖面繪製，俾利檢核設計。並請設計單位補充至少東西及南北 2 向開放空間之全區剖面圖（至少包括中庭及廣場式開放空間），俾利查核本案之景觀開放空間。(P. 5-7-8) 5. 報告書 P. 8-27 橫向剖面圖，建築物左側高程標示為 7.6 公尺，惟經檢視與 P. 8-4 地形高程標示 4.7 公尺不符，請再檢核修正。
五	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. 本案量體配置 7 棟 13 幢，惟建築物量體配置與基地北側綠帶、基地西側與南側綠帶如何呼應，請設計單位補充說明，本案量體配置提請委員會討論。 2. 報告書 P. 4-5 頁照片 4 顯示基地與周邊環境自然景觀優美，請設計單位補充說明本案設計如何與山景、水景呼應；基地西北角設計戶外平台，並為（申請獎勵之）公共開放空間，請補充基地西北角之視覺模擬圖（人的視角高度），以說明基地西北角戶外開放空間設計與景觀之關係。 3. 本案建築立面造型、色彩及屋突設計，提請委員討論。(P. 6-1~6、6-9~13) 4. 經查有關植栽覆土深度之圖說，無法確認是否可應用於本案之景觀配置，請補充本案例中庭人工地盤上及其他景觀空間之植穴設計與喬木覆土深度的相關剖面圖說及標示。(P. 7-11)。

			5. 請設計單位補充說明本案是否設置圍牆，若有請補充其設置位置及相關設計之圖說。 6. 請補充說明本案景觀空間之不同鋪面設計，是否有高程差或是否以順平處理。(P. 7-13) 7. 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. 7-1) 8. 請設計單位考量節能減碳趨勢，利用設計手法或其他再生能源替代之設備，調整照明設計或器具之數量。(P. 7-15)
六	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. 報告書 P. 6-7~6-8 有關空調裝設位置，請說明空調機配置位置是否為雨遮，並請說明雨遮是否得放置空調機、雨遮是否得加設欄杆、是否符合建築管理之規定： (1) AF 棟空調機裝設位置平面圖與立面圖不符，請修正設計。 (2) BE 棟、GH 棟是否裝設於陽台外側，請補充說明；另 GH 棟各住宅單元皆設計機械室，故尚無法同意空調機外掛於建築立面，請修正設計。 2. 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)(P. 8-11) 3. 請補充說明老人及行動不便者，如何自由、便利地於本案例中庭行走之動線。(P. 8-2) 4. 請設計單位補充本案頂蓋型廊道部份於平、立、剖面圖說中，並補充說明其是否影響消防救災車輛之消防作業動線。(P. 8-3、5-4、6-2) 5. 報告書 P. 3-1 說明「透過雨水收集回收再利用系統。」惟未於任何圖面上標示相關設施或空間，請設計單位依左列規範十一(二)4. 辦理本案例中水道系統規劃與設計。 6. 請設計單位加強本案例開放空間及建築外觀相關之管理維護計畫及機制之內容。(P. 9-2)
七	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案例地形與高程皆有變更，請說明本案例是否辦理水保計畫。 2. 本案例斜屋頂設計涉及建築技術規則有關容積樓地板面積、樓層高度之規定，將影響本案例總

			<u>容積樓地板面積、建築高度之認定，請確實檢核符合規定。</u> 3. 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 (P. 7-1、7-6)；請補充說明 P. 4-4 基地現況照片既有人行道之寬度、高程、鋪面材質及行道樹配置、樹種；報告書 P. 3-2、8-1、8-9、8-11 有關法定汽機車停車位數量標示皆不一致，請再檢核本案汽機車停車位數及獎停車位數，俾利審議。 4. 經查報告書平面圖未標示本案基地境界線，請設計單位補充 (P. 5-1~4、5-7、7-1、7-6、7-13、8-10)；平面圖各空間請明確標示其使用；相關圖面皆請補充比例尺及指北。 5. 請設計單位考量全球暖化、節能減碳、環保、永續的概念，規劃本案時多使用再生能源系統 (太陽能、風力)、雨水收集系統、生態設計 (生態池、綠屋頂、植栽牆)、自然通風採光等綠建築手法。 6. 請設計單位考量增加公共藝術設計於本案開放空間及社區景觀中庭內。
--	--	--	--

第 2 案：「淡水鎮『新市鎮崁頂社區』（淡海段 75 地號）案」都市設計審議第 1 次變更設計

本案前於 84 年辦理都市設計審議原案名為「淡海新市鎮綜合示範社區街廓四、街廓五設計案」，本案原提 84 年 3 月 21 日「淡海新市鎮都市設計及建築計畫預審小組第 1 次會議」審議通過在案。本次變更設計案為第四街廓，基地面積 27,748.62 平方公尺，現況為地下 2 層、地上 14 層及 18 層集合住宅（並設計有地下一層夾層），實設汽車停車位為 647 個。

本案本次申請變更設計內容如下列：（一）為配合社區管理便利，變更街廓四地下停車場東側二車道進出方向（東南側為進口、東側為出口），惟車道位置、尺寸等設計皆未變更。（二）另於二處車道入口處增設一樁鏤空鐵捲門。

作業單位初審意見

淡水鎮『新市鎮崁頂社區』（淡海段 75 地號）案」都市設計審議第 1 次變更設計（原案名為「淡海新市鎮綜合示範社區街廓四、街廓五設計案」）			
項次	變更內容	作業單位初審意見	參見圖說
一	交通動線變更： 變更 2 處車道出入口方向。	1. 本案報告書未說明變更前之車道方向，經檢核報告書 2 處車道變更後，1 處為出口、1 處為進口；惟車道位置、尺寸等設計皆未變更。 2. 請設計單位補充說明變更設計內容與交通動線分析。 3. 依設計規範第 28 點「因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下（主要包含建築物配置，開放空間景觀配置及型式，主要出入口動線，基地內停車進出動線，…）」故本案交通動線變更部分提請委員討論。	P.12
二	車道入口處增設一樁鏤空鐵捲門。	屬平面變更非都市設計審議範圍，不予審議。	P.12

三	其他	1. 變更設計報告書應針對變更前後之差異加強說明，以利查核。 2. 報告書第4頁中，申請位置圖請標註出基地位置；現況圖之圖名建議改為配置圖。另都市設計審議委託書請補充營開業證書字號。 3. 報告書第6頁中，圖例說明與圖面交代不清楚，請設計單位補正；經查報告書第10、11頁內容完全相同，請確認後補正。 4. 為報告書之完整性並利作業單位查核，請補充報告書頁碼及目錄說明。	P. 11、12 P. 4 P. 6、10、11
---	----	--	---