

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 70 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 211、212、213、215 地號集合住宅大樓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	審查依據	前次（第 69 次）審查意見	本次修正情形查核	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。	1. 經查已調整為 13~15 層之建築量體(建築物高度分別為 43.49、46.74、49.99 公尺)，請設計單位加強說明，並提請討論。	4-05~4-06 A301~A402
	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	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「…丘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	2. 經查已補充相關檢討內容。	2-04

		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築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。	3. 經查本案側、後院之認定及圖面標示混亂，請設計單位補正，並加強說明。另本案之後院深度比為 0.2，請依此斜率修正相關建築立面圖說。 4. 經查已補充相關檢討內容，並符合相關規定。 5. 經查本案法定停車位數量檢討之基準是扣除車道及門廊及外牆等面積之後計算，不符土管要點之規定，請修正。 6. 經查本案之綠化面積率符合土管要點之規定，另本案之景觀水池未計入綠化面積內。	A205 A301~ A402 A205 1-01 5-14~ 5-15
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 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	1. 經查已補充本案送臺北縣政府之交評情形說明，以及申請停獎之相關書圖，本案之停獎申請提請討論。	3-03 4-00	

		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。	2. 經查已補充說明本案交通及停獎車位之動線，請設計單位說明，並提請討論。 3. 經查並未配合修正，請設計單位說明本案停獎出入口配置之公共性，並提請討論。 4. 經查並未配合修正，請設計單位說明，並提請討論。 5. 經查本案之停獎汽車位與法定汽車位以實牆分隔並分別配置於地下 1、2 層。 6. 經查並未補充，請修正。另本案之停獎出入口獨立於 1 樓建築物外側(設計單位表示為有頂蓋之設計，有計入建築面	4-12 4-17 4-08 7-03~ 7-04 7-03 7-03~ 7-04 4-12 4-17 A303
--	--	---	--	---

			積)，並非報告書所示附屬於建築量體，請依設計修正立面。	
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	1. 經查報告書已補充高程設計及相關書圖內容及標示，已可提供作為審查之依據。 2. 經查並未配合修正，請設計單位說明，並提請討論。 3. 經查已修正臨公司田溪退縮建築範圍內之開挖部分，惟部份地下室開挖範圍仍位於退縮建築範圍內，請設計單位說明，並提請討論。 4. 經查已補充標示地下開挖範圍及以順平方式處理地坪設計之說明。 5. 經查本案基地北側之圍牆設置於沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間範圍內，請	5-10~ 5-13 5-15 5-01 5-05 5-05 5-16 5-16

		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)	設計單位說明並提請討論。 6. 經查已補充通風口位置之標示，並以植栽之美化方式遮蔽相關設備。	5-05
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)	1. 請設計單位說明本案各囊底路端景之設計，並提請討論。 2. 經查已修正臨公司田溪退縮建築範圍內之開挖部分，並已補充相關景觀剖面圖說，請設計單位說明並提請討論。 3. 經查已補充相關圖說及標示。 4. 經查已補充福木栽種位置之標示。(本案未將福木列入喬木數量之計算) 5. 請設計單位說明本案建築立面造型、色彩及屋突設計，並提請討論。	4-02~4-04 5-05 5-9~5-13 5-05 5-09~5-13 5-05 5-15 4-04~7 4-10~4-11 4-14

		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。	6. 經查已補充相關圖說。	4-13
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。	1. 經查已補充相關圖說。 2. 經查已補充相關圖說及標示。 3. 經查已補充相關內容。 4. 查報告書已補充高程設計及相關書圖標示。 5. 經查本案僅於1樓部份設計挑空。	4-12 A203 5-16 7-01 5-10~ 5-13 5-15 A204
其他	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	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)	1. 經查設計單位補充設置雨水回收系統設施於地下層之筏基部分。 2. 經查本案例、後院之認定及圖面標示混亂，請設計單位修正。其餘如指定留設帶狀式開放空間、圍牆設置位置、同幢建築物各面相對部份距離、獎勵停車區皆已補充。 3. 經查已補正。	補充資料 4-03 5-16 A205 7-03~ 7-04 3-01~ 3-02

	4. 請補充報告書相關書圖使用與否同意書。	4. 經查報告書未見相關內容，請補充。	
--	-----------------------	---------------------	--

二、前次會議決議修正情形查核

前次（第69次）會議決議	本次修正情形查核	參見圖說
（一）本案申請增設停車空間獎勵部分，請釐清下列事項後修正，並補充相關分析資料： 1. 本案設計之各住宅單元面積甚小，所增設之停車位應是提供外來停車需求，本案申請停車獎勵容積之百分比雖不高，但仍請提出本案基地周邊地區之停車需求分析，並請補充分析增設停車空間造成之開發外部性，俾供本都市設計審查小組審議時考量。 2. 本案基地對面之204地號已申請增設327個停車位，本案開發後之地區交通分析，應納入基地周邊已申請停獎之車位數一併評估。 3. 從政策面考量，淡海新市鎮長遠的交通規劃，係以軌道運輸系統為主的大眾運輸系統，其地區停車需求不可能為線性成長，請再評估。 4. 本案基地緊鄰公司田溪，因申請停獎增加地下開挖量，然其地下開挖範圍緊鄰溪畔設計，地下連續壁緊鄰公司田溪的堤岸，請說明沿河岸開挖是否有其潛在之災害風險。 5. 本案基地位於公司田溪側，其量體已經因為建蔽率未達法定值而偏高，倘再申請停車獎勵容積，將使其量體增高，建請審慎考量二者間之平衡。	1. 經查已補充說明本案交通及停獎車位之相關內容，請設計單位說明並提請討論。 2. 請設計單位說明並提請討論。 3. 請設計單位說明並提請討論。 4. 經查已修正臨公司田溪退縮建築範圍內之開挖部分，並已補充相關景觀剖面圖說，請設計單位說明並提請討論。 5. 請設計單位說明並提請討論。	4-12 4-17 5-05 5-9~ 5-13
（二）有關本案量體配置與規劃部份，請依下列意見修正： 1. 本案基地區位甚佳，臨公司田溪、且對岸又緊接公園用地，但是公司田溪	1. 請設計單位說明本案調整後之建築量體配置及	4-04~

寬度約僅 40 公尺未達 50 公尺，而本案建築物沿河道排列成二道高牆，從水岸之高程開始起算，加（地下）2 層高度、再加計建築物高度，對於河岸空間而言，幾近於 18 層樓高，人、水岸、與道路之空間寬高比不佳，非常具空間壓迫感，建請修正。	設計，並提請討論。	4-06
2. 本案設計將建築物拉高，反而使得外部開放空間感變得狹窄，降低空間品質；且建築物皆配置於河岸，未能真正考量河岸景觀設計，似無必要再增設停車位以獎勵其容積，請降低建築物量體與高度，或考量將本案一層與二層平面以挑空方式設計，將開放空間與河岸連結，創造遊憩空間與停車需求。	2. 請設計單位說明本案調整後之建築量體配置及臨河岸開放空間景觀設計，並提請討論。	4-03~ 4-06
3. 公司田溪在基地旁恰好有一河灣，然而本案建築物立面與造型切割瑣碎，考量河岸景觀，本案量體與立面應更輕巧、而非緊迫，請調整本案位於溪側之建築量體與立面造型設計。	3. 請設計單位說明本案調整後之建築量體及立面設計，並提請討論。	4-05~ 4-06 4-10~ 4-11
4. 請考量天際線之景觀，勿使每幢建築物之高度皆相同，請調整建築量體間之高度變化，但仍需符合建築技術規則山坡地專章之規定；且公七公園之面寬與基地寬度相當，請考量公園之空間尺度、開放空間與水岸的銜接，調整建築物量體與本案配置。	4. 請設計單位說明本案調整後之建築量體配置及臨河岸開放空間景觀設計，並提請討論。	4-03~ 4-06
5. 本案基地內容積可彈性配置，建議遮蔽率與容積率可配合調整，而非所有的一樓空間都需挑空。	5. 請設計單位說明本案調整後之建築量體配置及相關設計，並提請討論。	4-03~ 4-06
（三）請以人的視覺角度，重新繪製視覺模擬圖，據以調整本案屋頂突出物之設計，並請加強屋頂綠化設計。	1. 經查已補充以人之視角看本案建築量體之透視圖。 2. 經查已補充屋頂綠化設計之相關圖說。	4-06 5-06
（四）本案基地屬於行政院核定之山坡地，是否有建築技術規則山坡地專章第 262 條規定情形，請補充分析說明。	經查設計單位已補充說明。	補充資料

第 2 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

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. 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。	1. 經查本案後院深度仍不足，且未依土管要點規定檢討設計，請修正，並請於平、立或剖面圖檢討。另本案側院、後院位置未以圖面說明，請補充。	P.3-4 、6-5 、6-15 、6-16 、6-18
		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)。	2. 已補充檢討圖面，但未依土管要點規定檢討設計，請修正。	P.3-5-1~ 3-5-3 、6-17 、6-18
		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。	3. 經查本案地下開挖率修正為 67.49%。	P.1-3 、6-3
		4. 請依土管要點第 9 點規定檢討	4. 已補充。	P.3-3

		補充基地寬度及面積。		
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	本案申請停車空間獎勵修正為增設 50 部，計取得獎勵樓地板面積 833.5 平方公尺，獎勵容積約 4.17%。 1. 設計單位說明交通影響評估已於 98.3.3 提送交通局審核（文號 0980762259），仍請於定稿本補充證明文件。 2. 經查本案已標示住宅社區、停獎專用出入口之位置，但未見分析交通動線，請補正。 3. 經查本案法定車位及停獎車位以平面停車方式規劃，已取消機械式停車。 4. 經查本案停獎車	P.1-3 P.6-3 P.6-1 ~6-3 、7-2 ~7-4 P.6-1

		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。	位分別設置於 B1 (40 輛) 及 B2 (10 輛)，惟停獎專用出入口設於基地東北側，建議調整於同一樓層。 5. 經查已標示行動不便者使用停車位，惟東向立面圖未補充停獎專用出入口，請補正。	~6-3 、7-2 ~7-4 P. 6-3 、6-14
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	1. 依審議規範第四、(二)、2、(3) 點規定，沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築應與公園或綠地連接成為一整體之綠帶空間，經查本案基地西南角設置殘障坡道，請修正，並補充景觀剖面圖。 2. 經查本案帶狀式開放空間設計之平面圖與景觀剖面圖多處不符，請補正，並標示空間名稱及高程。 3. 經查未見相關說明圖面，請補正。	P. 4-9 P. 4-1.3 、5-13.1 ~5-13.6 、6-4

	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)。	4. 經查圖面仍未標示外部開放空間與人行步道之高程及地下室開挖範圍，請補正。	P. 4-1.3、5-6、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)。	5. 經查本案僅說明高程採階梯式設計，請補充相關整地圖說。	P. 5-1、5-13.1
	6. 基地南側車道出入口請退出 3 公尺側院範圍。	6. 已修正。	P. 4-1.3
	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)。	7. 已補充，但平面圖與景觀剖面圖設置位置不符，且未標示圍牆尺寸，請補正，並依審議規範第二十一、(一)、1 點規定設置。	P. 5-13.4、5-13.6、5-15.1、5-15.2
	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)。	8. 已補充圖面，但未標示地下室開挖範圍，請補正。	P. 5-13.3、5-13.5
	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。	9. 已補充，但平面圖與剖面圖多處不符，請補正。	P. 5-13.4、5-13.6
		10. 經查本案基地東側 3 公尺道路用地旁規劃設計人行步道，惟報告書內容說明多有分歧，設	P. 4-1.3、5-13.4、6-4

			置寬度有 3M、2M 及 1.5M，並請依審議規範之規定設置，請設計單位確認後補正。	
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。	1. 已修正。	P. 5-7
		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）。	2. 經查鋪面及草地規劃仍有誤，又綠化面積與前次送審資料相同，且未檢附面積計算圖說，請補正。	P. 5-8、5-9、5-14、5-15
		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）。	3. 經查未見補充圖面，請補正。	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）。	4. 經查僅說明圖例及工法，仍請補充型式圖片與色彩係數。	P. 5-9.1、5-9.2
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。	1. 已補充圖面，但行動不便者動線有高差，請補充標示高程，並確認坡度及註明由相關主管機關審查。	P. 4-9
		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）。	2. 經查未註明，請補正。	P. 4-7.1、4-7.2
		3. 請補充本案停車空間高度及坡	3. 已補充，但設置	P. 6-1

		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）。	1/6 機車坡道與規定不符，請修正。 4. 已補充機車道警示燈，且經查本案無臨時停車。	～6-3 、6-17 、6-18 P.4-5 、3-1.2 、6-3
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。	1. 經查本案量體配置未依會議決議第2點修正，請設計單位說明建物量體配置及整體規劃理念並提請委員討論。 2. 請說明屋頂造型設計理念及處理手法，並提請委員討論。 3. 已補充。 4. 已補充，但A、B幢建物各有1住宅單元未規劃設置，請確認後補正。 5. 經查已補充檢討建築物高度之說明，但未取消放寬建築物高度說明，請修正。另請補充標示各幢建築物	P.4-1.2 、4-1.4 、～4-1.7 、6-17 、6-18 P.4-1.4 P.4-4 P.6-19 、6-20 P.6-14 、6-15 、6-16 、6-17

			高度尺寸。	
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」請補充本方案中水道系統規劃與設計。	1. 已補充。	P. 6-21
		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)。	2. 請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書。	
		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。	3. 經查已修正部份圖面，但仍有圖面有誤或遺漏，請補正。	
			4. 為求報告書之完整性，申請書及委託書應簽名並蓋章，請補正。	P. 0-1
			5. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，另於基地週遭之公共通行空間(3M 道路用地與 4M 防汛步道)，其名稱勿自行編撰，以避免造成審查上的誤解，請設計單位補正。	P. 4-1.3、4-8、5-1 ~ 5-5、5-14、6-3 ~ 6-10
			6. 經查本案圖面多有重複(P. 3-5-2 同 P. 6-17、P. 3-5-3 同 P. 6-18、P. 6-1 同 P. 7-2、P. 6-2	

			同 P. 7-3、P. 6-3 同 P. 7-4)，缺頁 (P. 0-2、1-2、4-7、5-13.7、5-13.8)，說明圖部分錯誤 (P. 4-1.4、5-13.1~5-13.6)，請查明後修正。	
--	--	--	--	--

二、會議決議修正情形查核

前次會議決議	修正情形查核	參見圖說
1. 本案申請增設停車空間獎勵部分，請釐清下列事項後修正，並補充相關分析資料： (1) 請針對基地周邊地區提出停車空間之需求分析。本案應考量社區開發、區域停車存量與需求量進行分析，對於停獎車位的必要應有基礎分析以說明其合理性。 (2) 從新市鎮土地使用分區圖得知，基地北側濱海路規劃有淡水捷運延伸線經過，未來配合設點之公車站可能離基地甚近，附近有公園、機關用地，並無商業區，且週邊基地亦申請增設停獎車位，似無再增設停車空間之必要性，因此，請補充說明遊憩點或地區外來人口之停車需求。 (3) 本案申請增設停車空間的影響不僅在交通部份，其獎勵容積 (1998.8 m^2) 使得開發量增大，將造成開發的外部性，並對本案基地環境容受力造成衝擊，尤其基地緊鄰公司田溪，相關工程地質鑽探資料，如地下水位、土壤地質仍請檢	1. 增設停車空間獎勵部分 (1) 請設計單位說明基地周邊地區停車空間之需求分析，並提請委員討論。 (2) 請設計單位說明本案停車空間之需求性，並提請委員討論。 (3) 經查本案獎勵容積修正為 833.5 m^2，惟未見相關工程地質鑽探資料，請補充。	

核是否沒有問題，請補充相關分析與說明。 (4) 申請停車獎勵案件之審查，應回歸公眾需求、環境容受力與區域需求量，應有總量管制，本案申請獎勵容積為法定基準容積之 10%，在本地區內似乎過高，請再考量。 (5) 本案法定汽車停車位以機械停車、增設獎勵停車位以平面停車方式規劃設計，似不符住戶停車使用之需求；社區內停車空間應以供住戶使用為優先，法定汽車停車位係供本社區住戶使用，為便利其使用，應以平面車位為主，請修正。 (6) 本案基地無邊際水池之設計阻隔開放空間與河岸，如能將一樓開放空間打開並與河岸空間連接，並成為公園的一部分，則為再創造遊憩空間之停車需求的方向。	(4) 經查申請獎勵容積修正為法定基準容積之 4.17%，請設計單位說明需求性，並提請委員討論。 (5) 經查本案法定車位及獎勵停車位以平面停車方式規劃，已取消機械式停車。 (6) 經查本案仍依原設計配置，並未修正設計，請設計單位說明規劃理念並提請委員討論。 (7) 經查本案僅說明地下各層樓地板面積及設計容積樓地板面積（23976.86 平方公尺），且設計容積樓地板面積與前次送審資料相同，但未說明 1 樓～15 樓及屋突層樓地板面積，尚難據以審查容積率，請將資料填列完整；另容積率分別為 383.86%（23976.86 平方公尺）、365.34%（22820.33 平方公尺），請確認後補正。 (8) 經查本案最小停車數量及垃圾儲存空	P. 6-1 ~6-3 、 7-2 ~7-4 P. 4-1.3 P. 1-3 、 2-1 P. 1-3 、P. 4-5
---	---	---

	間之數值與前次送審資料相同，請設計單位依確認後之容積樓地板面積修正。	
2. 建築量體與高度部分，本案基地緊臨公司田溪與公園用地，惟建築物量體與高度未能呼應河岸與綠地空間，請調整各幢建築物量體配置，其量體建議由北向南逐漸調降，至公園側最低。而本案建築物高度近 48 公尺，再加上 9 公尺之屋突，對公司田溪與公園等空間產生甚強之壓迫感，尤其面公園（1 幢 2 棟）之建築物在 2 樓以上為完整量體並未分段，建築物面寬近 50 公尺並緊臨公園，使得公園成為不愉快的空間，本案天際線與量體配置原則應與本次所送方案之配置相反，建請調整。	2. 經查本案量體配置未依會議決議第 2 點修正，請設計單位說明建物量體配置及整體規劃理念並提請委員討論。	P. 4-1.2 、4-1.4 ~4-1.7 、6-17 、6-18
3. 開放空間系統部份，請依都市設計規範修正設計；本案因面臨公司田溪，建請配合公司田溪河岸景觀調整部分開放空間之設計，以提升品質。	2.1 經查本案模擬透視圖與平面圖設計不符，請補正。 3. 經查開放空間系統仍有部份未依都市設計規範修正，請補正，並請設計單位說明河岸景觀整體規劃理念並提請委員討論。 4. 經查本案景觀剖面圖之圖說部份有誤，且未標示圖名、高程、尺寸，另圖面多有重複，請確認後補正。	P. 4-1.5 ~4-1.7 、4-3、 6-4 ~ 6-6 P. 4-1.3 P. 5-13.1 ~5-13.6