

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 134 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 199 地號潤旺建設日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」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	1. 經查本案東側鄰地 198 地號於 93 年 7 月 15 通過都審，當時相關法令規定其南側僅需留設 6 公尺前院，而 198 地號皆規劃為綠帶；依現行規定，本案基地南側應留設 8 公尺臨道路退縮帶狀式開放空間，本案依審議規範設置 3.5 公尺人行步道與 4.5 公尺綠帶，惟本案設置之綠帶，使自設人行步道未與公共人行道銜接，其退縮空間設計也無法與東側 198 地號已通過都審之鄰地連貫，請就都市景觀一致性與動線（本案一樓設置 3 戶店鋪，應依規定設置騎樓）加強說明後，提請委員討論。（P. 5-2）

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			2. 為增加基地排水、透水性，建議景觀綠地與硬鋪面盡量齊平設計，取消突出地面之花圃花台等設施物，以避免阻隔雨水直接流入綠地，並建議以部分土丘方式營造自然的景觀設計。 (P. 3-15、17、20~24、26~29) 3. 請修正本案基地之透水性之計算請依下列原則修正，俾利查核：基地未開挖範圍以外之實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除結構體所佔面積、非透水之硬鋪面等)(P. 3-16) 4. 請將鄰地已通過都審之建案配置圖，套繪於本案相關圖面，請標註本案基地周圍之公共人行道、綠帶(含公共照明、喬木植栽穴、變電箱…等)之現況於平面圖，俾利審查。(P. 3-3~4) 5. 經查本案部份開挖範圍位於應退縮開放空間範圍內，請說明後提請委員討論。(P. 3-3~4) 6. 經查本案綠化面積率之檢討計算式，依本土管要點之規定未有扣除騎樓面積之但書，請修正，若有不足之設計內容，請補正。(P. 3-13) 7. 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. 3-3~4、3-27~30)
五	停車及動線系統	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. 2-1、3-8)
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. 經查基地周邊有已通過都審之建案，請模擬套繪於本案建築量體透視圖中，俾利審查。 (P. 3-22~26) 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. 3-22~26)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫	(參 P. 3-31~32) 無意見。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		地區都市設計 審議規範	
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	1. 請補充標示本案橫幅廣告物自地面至招牌下緣之淨高，以利查核。(P. 3-33)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 147、148 地號 宏泰人壽商業大樓新建工程」都市設計審議案（預審）

本案基地面積合計為 83,232.89 平方公尺，法定建蔽率為 70%，容積率為 700%。本案未申請容積獎勵，擬降低開發強度：建蔽率為 45%，容積率為 140%。（依原開發強度之法定停車約為：汽車 4,300 部、機車 12,800 部，降低後之法定停車約為：汽車 800 部、機車 2,300 部）

1. 依審議規範附圖三指定留設帶狀式開放空間位置示意圖，係規定本基地需留設一條 L 型 50 公尺（東西向）與 40 公尺（南北向）組成之帶狀式開放空間、東北角需留設一處指定留設街角廣場，原規劃意旨係供中心商業區內行人通行之完整串連的人行系統；設計單位擬重新調整開放空間之動線軸線、方向與寬度，請申請單位加強說明設計理念及理由，兼顧中心商業區帶狀開放空間公益性及銜接完整之原則，提請委員討論。（P.3-11）
2. 因本案南側之基地已變更指定留設帶狀式開放空間位置，並經都市設計審查小組同意通過，請說明本案基地與南側基地之出入口與動線之串聯性、公益性，並提請委員討論。（P.3-11~13）
3. 審議規範指定留設東西向 50 公尺帶狀式開放空間位置係配合本基地西側之鄰地留設，請說明本案調整設計後，後續與西側鄰地開放空間之銜接與規劃。（P.3-7）
4. 請補充說明調整開放空間配置後之全街廓內部通路寬度、停車動線及各棟建築物樓層數，以利委員審查全案量體規模及整體環境。