

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 84 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 53 地號集合住宅新建工程都市設計審議案」(第 1 次變更設計)

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。

項次	主要變更內容	作業單位初審意見 (參照頁次)
一	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格變更： 1. 建築物平面配置由「一」字型變更為「凹」字型排列，建蔽率由 44.79%變更為 43.49%。 2. 本案建築物量體由規則方形變更為曲線設計，並取消建築物臨河岸側之陽台綠化。 3. 建築物樓層數由 15 樓變更為 13 樓，減少 2 樓；建築物高度由 49.8M 變更為 44.8M。	1. 本案於建築物屋頂設計有屋脊裝飾物之設施，請設計單位說明並提請委員會討論。(P.4-1~11) 2. 經查本案建築物屋頂規劃設計有植栽綠化，惟未呈現於透視圖與剖面圖，請說明設置方式並補充相關圖說。(P.5-10~11) 3. 經查本案建築量體配置、高度、造型、色彩及風格已變更，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P.4-1~11)
二	開放空間系統及景觀計畫變更： 1. 本案開放空間原配置於囊底路變更為集中設置於臨河岸，串連公司田溪。 2. 重新檢討綠化面積計算，增加綠化面積約 175.54 m²，綠化面積率由 52.39%變更為 57.21%。	1. 本案現況地形圖基地高程差約有 4~5 公尺，且經查本案設計之地下層突出於原地形，請說明突出部份之綠美化方式並補充相關圖說。(P.2-6~7、6-16) 2. 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，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P.5-1~11)

三	平面空間及動線系統變更： 1. 因建築物配置與開放空間調整，戶數由 345 戶減少為 287 戶，減少 58 戶，故變更各層平面設計。 2. 爰因前項戶數變更，重新檢討法定汽機車停車位。法定汽車停車位由 346 輛減少為 287 輛（實設 290 輛），法定機車停車位由 345 輛減少為 287 輛（實設 287 輛）。 3. 為重新規劃地下室停車位，變更地下室各層室內隔間、停車方式（取消機械車位）、停車配置及動線。 4. 本案地下開挖面積由 4924.2 m² 變更為 5101.84 m²，增加 177.64 m²。地下開挖率由 67.49% 變更為 69.93%。	1. 依建築物及土地使用分區與都市設計管制要點規定，「側院寬度為建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。」經查本案 3 公尺之側院內 1 樓設計有落柱設計，2 樓至 13 樓平面設計有裝飾柱之設施物，請設計單位加強說明後，提請委員討論。（P. 5-4、6-4、6-11-1~6-11-3） 2. 本案停車總數是否已達交通影響評估送審門檻，請設計單位加強說明後，提請委員討論。若達送審門檻，請於定稿本時補充相關證明文件。（P. 6-1） 3. 經查本案地下一層高度標示前後不一致，且規劃有垃圾儲存空間，其淨高是否大於 2.5 公尺，請設計單位釐清。（P. 3-9、6-3、6-17）
四	其他：	1. 經查本案囊底路口之透視圖有誤，請補正。（P. 3-9） 2. 局部圖面內容不清晰、誤植，請修正。（請詳作業單位修改之報告書）