**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 91 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 178 地號集
合住宅新建工程都市設計審議案」第 3 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	建築立面材質和色彩變更、局部微調：(P. 2-25~26) 1. 立面材質和色彩變更。 2. 立面開口、格柵、太陽能板位置微調。 3. 雨遮面積縮小。	經查本案立面材質與色彩變更及局部微調，但整體風格形式仍相同，使用色系也與前次設計內容相仿，其他微調之項目(如雨遮、格柵、太陽能板等)尚不影響整體立面造型，建請委員同意此變更內容。(P. 2-25~26)
二	局部開放空間及景觀植栽種類變更：(P. 2-15~20) 1. 室外地坪材料變更。 2. 圍牆設計變更。 3. 喬木、灌木、花草種類變更。	經查本案室外地坪材質、多數植栽種類變更，但景觀設計仍相仿，且綠化面積維持不變，圍牆格柵形式雖變更，但其透空率符合相關規定，尚不影響原開放空間內容與品質，建請委員同意此變更內容。(P. 2-15~20)
三	室內隔間及空調設備位置變更。(P. 2-32~36)	經查本案多處室內隔間變更、空調設備位置由機房移至陽台(P. 2-28)，但原住宅戶數、總樓地板面積、主要出入口及動線不變，建請委員同意此變更內容。(P. 2-32~36)
四	圖說內容誤植更正。	

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 62 地號佳晟集合住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

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。

項次	主要變更內容	作業單位初審意見 (參照頁次)
一	<p>開放空間系統及景觀計畫變更：</p> <p>1. 本案開放空間原分別設置於 3 幢建物之中庭與臨河岸處，變更後為集中設置於中庭與臨河岸處。</p> <p>2. 重新檢討綠化面積計算，增加綠化面積約 6.27 m²，綠化面積率由 77.54% 變更為 77.71%。</p> <p>3. 本案地下開挖面積由 3552.52 m² 變更為 3548 m²，減少 4.52 m²。地下開挖率由 65.2% 變更為 65.12%。</p>	<p>1. 依土管要點第二點第二十三款規定，「前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前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。」經查本案於臨道路 6 公尺之帶狀式開放空間內有建物突出，請依規定加註說明。(P. 2-2、4-3)</p> <p>2. 依土管要點第十二點規定，「住宅區兩側須設置寬度不得小於 3 公尺之側院」，經查基地東側設置機車通道出入口，請設計單位說明其必要性及是否影響消防或逃生動線，並提請委員討論。(P. 2-2)</p> <p>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」經查本案地下室及複壁設施位於臨公司田溪退縮建築範圍內，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-6、4-10~4-12、4-18、4-19)</p> <p>4. 本案戶外空間之高程略有不同，惟經查戶外空間未標示高程，請補充。(P. 2-4、3-3、3-7、3-8)</p>

		<p>5. 本案基地南臨公司田溪，其現況地形圖基地高程差約有 10 公尺以上，依審議規範第十六點附圖七之整地建議圖，請設計單位補充說明整地方式；另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. 2-10、3-6)</p> <p>6. 經查本案沿公司田溪設置安全護欄，依審議規範第二十一、(一) 1. 點規定，「…指定留設帶狀式開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。」，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 3-6、3-13)</p> <p>7. 本案變更後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>
	<p>建築量體配置、高度、造型、色彩及風格變更：</p> <p>1. 建築物量體重新配置由「一」字型排列之 3 幢建物變更為「凹」字型之 3 幢建物，建蔽率由 32.13% 變更為 31.32%。</p> <p>2. 建築物樓層數未變更 (15 樓)；惟建築物高度由 49.3M 變更為 48.5M。</p>	<p>1. 經查本案變更後之建築物量體之垂直鄰幢間隔留設不足，與土管要點第十三點第一項規定不符，請依規定修正，如擬依土管要點第十三點第三項規定放寬，請設計單位說明並提請委員會討論。(P. 2-2、2-3、4-4)</p> <p>2. 本基地面臨 12 公尺計畫道路，經查本案建築物之正向立面規劃設計有工作陽台，建議應考量建築外觀立面對於都市景觀之影響並請設計單位說明美化方式。(P. 2-2、2-7)</p> <p>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. 2-13~2-17)</p>
<p>三</p>	<p>平面空間變更：</p> <p>1. 因建築物配置與開放空間變更後，調整每戶坪數，戶數由 182 戶增加為 199 戶，共增加 17 戶。</p>	<p>1. 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，請補充其計算檢討式，並請於定稿本時補</p>

	<p>2. 本案原申請停車獎勵 10%，本次變更取消。</p> <p>3. 爰因前兩項變更，重新檢討法定汽機車停車位。原汽車實設停車數量 248 輛（含法定汽車停車位 204 輛、停獎車位 44 輛）變更減少為汽車實設停車數量 204 輛（含法定汽車停車位 200 輛、訪停車位 2 輛、自設 2 輛）。</p>	<p>充相關核准文件。(P. 1-6)</p> <p>2. 經查本案消防救災動線上有落柱設計，請設計單位補充說明是否影響消防救災動線，提請委員討論。(P. 2-5)。</p>
<p>四</p>	<p>其他：</p>	<p>1. 經查本案景觀配置圖之喬木位置前後不一致，請補正。(P. 2-4、2-5、3-2、3-3、3-10)</p> <p>2. 經查本案剖面圖之標示有誤（A-A 與 B-B 顛倒），請補正。(P. 3-5)</p>