

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 99 次委員會議討論案件作業單位初審意見**

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 70 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）

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	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	本案前依土管要點第 49 點規定，申請並獲核准開發時程容積獎勵計 745.44M²（15%）；查本案土地點交日期為 96 年 6 月 15 日，開工時間為 97 年 6 月 10 日，自申報開工迄今已近 3 年，依建築法第 53 條「直轄市、縣(市)主管建築機關，於發給建造執照或雜項執照時，應依照建築期限基準之規定，核定其建築期限。」之規定，本次變更設計將影響建築施工期程，是否因此超過建築期限？建議請設計單位於會中補充說明本案建築執照等內容（含建築期限、是否辦理延期，變更內容是否可配合施工期程等），供委員審議參考。 （P.1-6、1-4-1、1-4-2、5-2）
二	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依土管要點第 12 點規定，「住宅區兩側須設置寬度不得小於 3 公尺之側院」，經查本基地東、西兩側均設置封閉性之圍牆，是否妥適？建議請設計單位於會中說明設置圍牆之必要性，以及是否影響消防或逃生動線等內容，供委員審議參考；另圍牆設置範圍部分標示不清，請補正。（P.2-2、3-5） 2. 本案戶外空間之高程略有不同，惟戶外空間未標示高程內容，請補充。（P.2-3、3-3） 3. 部份鋪面材料之色彩係數缺漏，請補正。（P.3-6） 4. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間及其他開放空間之景觀設計已變更，請設計單位於會議中

			補充說明該開放空間之設計內容、與公共人行道配合情形，供委員審議參考。(P.2-2)
三	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. 本案於屋頂設計屋脊裝飾物(框架)，建議請設計單位於會議中說明屋頂設計構想，供委員審議參考。 2. 本案變更後之建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位於會議中說明並提請委員討論。(P.2-6~P.2-9)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 19 地號日用品零售或服務業集合住宅新建工程」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，請設計單位依下列各點修正或補充說明。

項次	第 76 次初審意見	第 86 次初審意見	本次修正情形查核
景觀計畫	1. 經查本案基地西側之沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內僅種植 2 棵喬木，並設置成排突出於地面的花台種植灌木，為考量給周圍居民一個舒適、自然的街道行走空間，建議設計單位加強調整西側的開放空間品質，請設計單位說明，並提請委員討論。（P. 3-01、3-02、4-08） 2. 請設計單位從周圍居民的角度，說明本案基地東南邊留設的後院空間，與鄰接的沿道路指定留設帶狀式開放空間的關聯性，並提請委員討論。（P. 3-13）	1. 經查本案基地西側增加退縮 4 公尺騎樓空間並增加喬木植栽數量為 8 棵，請設計單位加強說明後提請委員討論。 2. 經查本案原核定及前次申請之車道設計皆設於基地東南側，必須截斷臨接之公共綠地，本次申請改設於西北側，可避免上述破壞綠地完整性之情況，並延續景觀之開闊性，請設計單位加強說明後提請委員討論。	1. 經查本案基地西側臨道路已退縮 6 公尺，並改善綠化景觀的品質，請設計單位於會中說明退縮空間之設計內容，供委員審議參考。（P. 03-03） 2. 經查本次申請之車道設計已依第 76 次會議建議修正，將車道設置於基地西北角，以避免破壞南側公共綠地之完整性，並延續景觀開闊性，建議請設計單位於會中說明本案開放空間設計內容，供委員審議參考。（P. 03-03）

	3. 經查報告書未見說明本案建築外觀開口使用之材料，請補充，並建議採用不具反射性的材質，避免造成炫光和鳥類撞擊的意外。(P. 4-07、4-08) 4. 請設計單位補充本案東南向或東北向包含建築物及後院景觀空間全景之透視圖，俾審議本案與周邊都市景觀品質之關係。(P. 3-13) 5. 本案建築量體配置、開放空間景觀設計、立面造型風格、色彩及屋突等設計，提請委員討論。	3. 經查本案報告書已補正說明建築外觀開口採低反射之色板玻璃。 4. 經查本案報告書已補充多向建築物及後院景觀空間全景之透視圖。 5. 本意見請設計單位加強說明後提請委員討論。	3. 本案建築外觀開口已依第 76 次會議建議，採低反射之色板玻璃。 (P. 04-07~10) 4. 本案已檢附多向建築物及後院景觀空間全景之透視圖。 (P. 03-13~16 、04-07~10) 5. 請設計單位於會中說明本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計內容，供委員審議參考。
建築與管理維護計畫	1. 考量全球暖化、節能減碳等環保意識，建議採用再生能源系統(太陽能、風力)、雨水回收、生態工法(生態池、綠屋頂、植栽牆)、自然通風採光、綠建築等設計概念。 2. 經查報告書未見相關停車出入口之警示設備標示或圖例說明，請設計單位補充。(P. 6-04)	1. 本意見請設計單位加強說明後提請委員討論。 2. 經查本案報告書已補充警示設備標示或圖例說明。	1. 請設計單位於會中補充說明本案節能減碳機制或綠建築之概念，供委員審議參考。 2. 本案停車出入口之警示設備示意圖已補充於報告書第 05-01 頁。
其他	1. 請補充或修正本案報告書部分圖說誤植，如：P. 3-02 平面圖中本案基地南側的花台，在 A-A 剖面圖中只有一側；P. 3-08 圍牆設置示意圖中，車道	1. 經查報告書圖誤植部分已修正。	1. 經查報告書圖誤植部分已修正。

	入口處有標示圍牆部份；P.3-12 本案未規劃水池，使用之照明器具項目中卻有包含水底炭燈。 2. 請補充或修正本案報告書部分內容文字誤植，如：P.3-06、3-07 應為小葉「欖」仁；其餘如查核表部份內容與參照頁次，詳作業單位複查結果。 3. 請設計單位將地下室開挖範圍的說明文字標示清楚。(P.3-09) 4. 請於報告書有關「停車空間高度及坡度設置標準」的專章檢討內容中，補充註明「由相關主管關機關審查」。(P.3-05)	2. 經查報告書圖誤植部分已修正。 3. 經查報告書地下室開挖範圍已標示清楚。 4. 經查報告書已補充相關說明。 5. 依都市設計審議規範第 19 點規定，建築基地之植樹量，以平均每 50 平方公尺植樹一棵，經查本案基地喬木種植數量為 31 棵，不符依規範規定應種植之 63 棵，請設計單位加強說明後提請委員討論。(P.3-06、3-09)	2. 經查報告書圖誤植部分已修正。 3. 地下室開挖範圍已標示於報告書相關圖面。(P.03-03) 4. 本案地下室停車出入口之坡道剖面圖已補充於報告書第 05-05 頁。 5. 經查報告書第 03-06 頁，已補充本案喬木種植總數量達 65 棵，符合規定。
--	---	--	---

二、會議決議修正情形查核

第 76 次會議決議	第 86 次會議決議	修正情形查核
1. 本案變更後之建築風格及建築型式與原設計差異過大，不同意以變更設計方式辦理。 2. 本案如仍有變更之必要，請設計單位就本案建築量體配置、開放空間景觀設計、立面造型風格、色彩、屋突及動線系統等設計重新調整。	本案本次重新提送之建築量體及景觀配置設計風格，請設計單位加強說明後提請委員討論。	查本案設計單位已依第 76 次、第 86 次會議決議，重新考量建築量體及景觀配置等設計內容，請設計單位於會中加強說明本案建築量體及景觀配置設計風格等內容，供委員審議參考。