

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 55 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
合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案」**

作業單位初審意見

本案前經本小組 93 年 10 月 14 日第 16 次會議審查決議修正後通過，惟本案業主另有考量，爰請設計單位依 96 年 10 月 30 日發布之「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」（以下簡稱土管要點）及 97 年 1 月 9 日發布之「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範」（以下簡稱審議規範）重新規劃。

本案變更原核定之全區平面配置、綠化景觀設計、建築立面及屋頂設計，提請委員討論。

本案經查核內容如下，請設計單位予以補正或說明：

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第1次變更都市設計審議案			
項次	審查項目	依據	初 審 意 見
一	基地及建築配置	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	經查本案設計內容皆符合前開土管要點規定。
二	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	建議設計單位依審議規範第7章第21點(一)1，取消本案沿道路退縮距離內圍牆之設置。(P.2-20)
三	其他	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 為增加實際綠化面積，提高開放空間環境品質，建議本案應減少鋪設植草磚或重新調整景觀配置之設計。(P.2-18) 2. 由於建築技術規則之檢討內容，相關法規已有明文，且都市設計審議的內容為空間環境概要性審議，並非審議其建築設計，所以涉及建築技術規則部分本小組不予審議，建議本案報告書內所有圖面毋須繪製放樣線，請設計單位取消。(P.2-32~40) 3. 請設計單位針對開放空間管理維護部分說明維護管理機制，其餘有關管理委員會組織、基金運作、住戶敦睦或門禁管理等部分並非都市設計審議範圍，請設計單位取消相關內容。(P.41~42)

**第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 97-1 地
號總廣建設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，請設計單位予以補正或說明。

一、作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 97-1 地號總廣建設集合住宅新建工程都市設計審議案			
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	1. 本案依左列土管要點第 10 點、第 11 點臨道路退縮應留設為 3M，最小後院深度應留設為 9.84M(49.2M*0.2)，惟經查本案臨道路退縮約為 6M，後院深度不足 6M，建議設計單位考量縮減臨道路退縮距離，以增加後院深度，請設計單位說明並提請委員討論。(P.3-01、P.6-02) 2. 本案依左列土管要點第 12 點住宅區內之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院，本案於側院範圍內設置車棚，為避免妨礙消防、救災或逃生避難之動線，建議設計單位取消。(P.3-01)
二	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	依左列審議規範第 12 點(二)3. 住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂；經查本案為平屋頂設計，建議以斜屋頂設計，如無法以斜屋頂進行設計，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。(P.5-01~P.5-05)

**第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 83 地號
博德新城集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案」**

本案前經本小組 96 年 5 月 25 日及 7 月 13 日第 40、43 次會議審查決議修正後通過，且提送之都市設計報告書定稿本業經本部同意在案；惟業主因法令修正放寬，請設計單位重新考量變更設計。經查本案變更內容計有建蔽率增加、綠化面積率減少、樓地板面積增加、立面變更等項，爰提請委員討論。

作業單位初審意見

本案經查核變更內容如下，請設計單位予以補正或說明。

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 83 地號博德新城集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案			
項次	變更內容	作業單位初審意見	參見圖說
一	增加建蔽率： 設計建蔽率由 29.99%，增加為 34.91%；設計建築面積由 426.18 m ² ，增加為 495.95 m ² 。	經查第 5 種住宅區之建蔽率為 35%，符合規定。	Page: 18、19
二	變更樓地板面積及容積樓地板面積： 設計樓地板面積由 6635.94 m ² ，增加為 6829.65 m ² ；設計容積樓地板面積由 3757.59 m ² ，減少為 3687 m ² 。	本案申請之開發時程容積獎勵為 15%，依規定應於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，請設計單位補充開工證明文件，以資佐證。	Page: 18、19
三	減少綠化面積： 綠化面積率由 50.14%，變更為 62.79%；綠化面積由 712.33 m ² ，變更為 579.89 m ² 。	經查第 5 種住宅區之綠化面積率為 50%，符合規定。	Page: 19、21
四	平面變更： 地下 2 樓變更消防蓄水池範圍，地下 1 樓增加電信機房與發電機室面積、減少機房面積、變更蓄水池位置及調整汽車停車位；1 樓增設管委會空間及調整閱覽室、機車停車空間面積，並將閱覽室之機電空間移至後院；1 樓夾層挑空位置與陽台分別變更為接待室與茶水間；2 樓挑空位置變更為露台；3 樓藝文工作室之機電空間刪除；4~11 樓機電空間與陽台變更為其他用途。	平面變更非都市設計審議範圍，不予審議，惟增設之空間仍須計入建蔽率、容積率與樓地板面積，請設計單位予以確認。	
五	立面變更： 1. 東向立面：3 樓原設置 4 處開窗變更為 6 處，4~11 樓 2 處陽台增加設置雨遮，且變更 1 處牆面設計型式。	經查變更後圖面尚有未依變更項目修正，且定稿本之立面材質為 4 種，變更後為 6 種，請設計單位	Page: 12、51~53

	2. 南向立面：2~3樓變更3處窗戶型式及尺寸，4樓1處增加設置雨遮，變更1處窗戶形式及尺寸，且牆面設計型式突出，5~11樓變更1處窗戶形式及尺寸，且牆面設計型式突出。 3. 西向立面：4樓2處陽台增加設置雨遮或刪除陽台改設置雨遮，且變更1處牆面設計型式，5~11樓2處陽台增加設置雨遮，且變更1處牆面設計型式。 4. 北向立面：1樓變更窗戶型式及尺寸及增加管委會空間立面，1樓夾層變更窗戶型式及尺寸，且原設置2處開窗變更為3處，並增加接待室與茶水間2處立面開窗，2~3樓變更3處窗戶型式及尺寸，4樓增加設置1處雨遮，變更1處窗戶型式及尺寸，5~11樓變更1處窗戶型式及尺寸。	確認後依變更項目修正，且說明立面色彩計畫變動部分並提請委員討論。	
六	停車數量與位置調整：汽車設置數量由48輛，減少為46輛；機車設置數量為42輛。	本案依土管要點附表規定應設置法定停車數量汽車41輛機車43輛，經查機車數量與規定不符，請設計單位修正。	
七	鄰幢間隔不足： 本案面對面鄰幢間隔留設為4.5M。	本案依土管要點第13點規定應留設面對面鄰幢間隔為9.84M（49.2M*0.2），經查與規定不符，請設計單位說明並提請委員討論。	
八	其他	1. 經查本案依土管要點第11點規定後院深度應留設為6M，本案因設置機電空間致後院深度不足，請設計單位依規定修正。 2. 經查報告書內容中變更前圖面與提送報備之定稿本多有不同，	Page: 4、29、30

		請設計單位於提送變更設計時應檢附變更前（定稿本）與變更後之圖面，並標註出變更修改位置。 3. 經查報告書內容中變更前圖面有誤，請設計單位修正。	Page: 20、25 、29、31 、35、37 、39、41 、43、45 、47、49 、51
--	--	---	--

第 4 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 204 地號集合住宅新建工程都市設計審議案」

本案經查核設計單位設計內容情形如後，請設計單位予以補正或說明。

本案經查核內容如下，請設計單位予以補正或說明：

淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段204地號集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	依據	初 審 意 見
一	基地及建築配置	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	請設計單位說明本案西側及面向中庭住戶消防救災之規劃，及其退縮空間設置之圍牆及機車坡道，是否影響消防車輛的進出動線。(P. 4-3、4-4)
二	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. 請設計單位考量調整本案西側圍牆裝設之位置，以配合鄰地留設較寬闊之人行空間供民眾使用。(P. 4-8) 2. 經查報告書 P. A4-1、A4-2，顯示其喬木種植位置之覆土深度不足 100cm，且報告書 P. 5-5、5-9 之內容不足判斷覆土深度是否足夠，請設計單位說明，並補充中庭景觀斷面圖說。
三	其他	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 由於建築技術規則之檢討內容，相關法規已有明文，且都市設計審議的內容為空間環境概要性審議，並非審議其建築設計，所以涉及建築技術規則部分本小組不予審議，建議本案報告書內所有圖面毋須繪製放樣線，請設計單位取消。(P. A1-2~A2-10) 2. 請設計單位針對開放空間管理維護部分說明維護管理機制，其餘有關管理委員會組織、基金運作、住戶敦睦或門制管理等部分並非都市設計審議範圍，請設計單位取消相關內容。(附件 P. 1~9) 3. 本案所附都市設計審議查核表中，若干查核項目內容與參照頁次不符，請設計單位補正。

**臨時提案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 37 地
號總廣建設集合住宅新建工程都市設計審議案」**

本案經查核結果，設計單位仍有部分設計內容未完全依第 53 次會議之決議及作業單位意見修正，請設計單位予以補正或說明。

一、作業單位初審意見

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
基地配置	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，住宅區內建築物應設置後院，惟建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬；本案後院深度依規定應留設為9.24m (46.2m*0.2) 未符合規定，是否得酌予放寬，請設計單位說明並提請委員討論。(P.6-02 ~ P.6-06)	1. 經查本案已依前次會議決議第1點修正為臨囊底道路者退縮3公尺，臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮6公尺建築，惟本案後院深度依規定應留設為9.24m (46.2m*0.2) 未符合規定，是否得酌予放寬，提請委員討論。	P.6-02 P.6-06
	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	2. 依左列土管要點第12點住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於3公尺之側院；另依左列審議規範第十點(一)7. 於地面層設置之停車空間應為訪客停車及臨時停車使用，其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內；經查本案側院供停車車棚使用，請設計單位說明並提請委員討論。(P.4-01) 3. 依左列審議規範第十點(一)5. 各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示；經查本案於停車出入口未設置警示號誌燈，請設計單位補充設置安全設施，以維護行人安全。 4. 經查本案車道出入口設置位置與人行動線交錯，請設計單位說明並提請委員討論。(P.3-03)	2. 經查本案於側院範圍內設置之停車車棚似乎仍未調整，為避免妨礙消防避難或逃生之動線，建議將3公尺的側院予以淨空，請設計單位修正。 3. 已補充。 4. 已修正。	P.6-03 P.6-05 P.3-02 P.6-05
相關法令	淡海新市鎮第1期	1. 依左列土管要點第15點第5種住宅區綠化面積率為50%，本案設	1. 經查已取消屋頂綠化並修正全區	P.4-04 P.6-06

檢討	細部計畫 地區都市 設計審議 規範	計單位規劃綠化面積率為 53.41 % (616.46 m²)，惟其中屋頂綠化占 16.72% (103.1 m²)，請說明設計理念並提請委員討論。 2. 請設計單位依左列土管要點第 16 點住宅區內停車空間規定，修正停車數量檢討之計算式。 3. 請設計單位依左列審議規範第十三點各街廓建築物高度管制規定，補充檢討建築高度。	綠化面積。 2. 已修正。 3. 已補充。	P. 6-11 P. 7-10
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. 依左列審議規範第四點 (二) 2. 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，其植栽應注重防風、遮陽及水土保持之功能；另第十九點 (一) 3. 基地植樹量規定與 11. 退縮建築範圍內應維持百分之五十以上之同一樹種，惟本案植栽品種與數量未符合規定，請設計單位考量植栽之功能與樹種，並補充植樹量檢討計算式。(P. 4-02 ~P. 4-06) 2. 依左列審議規範第十二點 (二) 3. 住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂；經查本案為平屋頂設計，請設計單位說明設計理念並提請委員討論。(P. 2-02、P. 5-01 ~P. 5-02) 3. 請設計單位依左列審議規範 (草案) 第三章第五點 (二) 3. ~5. 鋪面設計材料及工法規定，補充色彩係數、工法及材質圖示。 4. 請設計單位依左列審議規範第十四點建築立面材料規定，及第十五點建築立面色彩規定，補充說	1. 已修正。 2. 依前次會議決議第 5 點同意本案維持平屋頂之設計。 3. 經查鋪面材質工法未說明，請補充。 4. 已補充。	P. 4-02 P. 4-03 P. 4-05 P. 5-01 P. 6-06 P. 4-09 P. 5-03

		明材質圖示與色彩係數。 5. 請設計單位依左列審議規範第二十一點圍牆規定，檢討並補充圍牆設置範圍、型式、高度及圖面。 6. 請設計單位依左列審議規範第二十六點公用設備管路系統規定，補充相關說明圖面。	5. 已補充。 6. 已補充。	P. 4-12 P. 5-06
其他		1. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，避免造成審查上的誤解，請設計單位補正。 2. 建議報告書 P3-01 開放空間圖面應標示出剖面圖之平面位置，請設計單位補正。 3. 報告書 P. 4-04 中，將“綠化面積率”誤繕為“綠覆率”，請設計單位重新檢視並補正。	1. 已修正。 2. 已修正。 3. 已修正。	P. 6-05 P. 5-06 P. 4-04

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. 本案後院深度比依規定為 0.2，雖依 96 年 10 月 30 日修正發布之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第 11 點第 2 項規定，經都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬，惟該管制要點第 10 點但書規定，臨囊底道路者，其退縮距離不得小於 3 公尺，本案臨囊底道路退縮距離目前設計為 6 公尺，仍有調整之空間，還請設計單位在符合淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範四（二）1. 有關建築基地臨公司田溪主流及支流兩岸者，須自臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮至少六公尺建築規定之前提下配合修正。	1. 經查本案已依前次會議決議第 1 點修正為臨囊底道路者退縮 3 公尺，臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮 6 公尺建築，惟本案後院深度依規定應留設為 9.24m (46.2m*0.2) 未符合規定，是否得酌予放寬，提請委員討論。	P. 6-02 P. 6-06
2. 請設計單位取消於側院設置之停車車棚。	2. 經查本案於側院範圍內設置之停車車棚似乎仍	P. 6-03 P. 6-05

	未調整，為避免妨礙消防避難或逃生之動線，建議將 3 公尺的側院予以淨空，請設計單位修正。	
3. 請設計單位修正車道出入口之設置位置。	3. 已修正。	P. 6-05
4. 請設計單位減少屋頂綠化之比率及地面層之硬鋪面，增加灌木數量，並重新調整全區綠化面積。	4. 經查已取消屋頂綠化並修正全區綠化面積。	P. 4-04 P. 6-06
5. 本案屋頂造型經委員討論同意維持平屋頂之設計。	5. 依前次會議決議第 5 點同意本案維持平屋頂之設計。	P. 5-01 P. 6-06
6. 請設計單位考量適宜當地生長環境之植栽種類種植。	6. 已修正。	P. 4-02 P. 4-03 P. 4-05

三、本次查核後之意見

1. 建議刪除本報告書中「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 53 次會議」紀錄影本及「公寓大廈規約範本」。(詳報告書申請文件四、附件二)
2. 建議本報告書不需檢附法規檢討專章，僅須於報告書相關圖面檢討說明即可。(詳報告書申請文件五)
3. 有關行動不便者通道、防災系統、停車空間高度及坡度設置等，請於報告書註明相關主管機關審查。
4. 同意書非指申請書及委託書，請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書。