

# **附件** 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 137 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 205、206、207、211 地號集合住宅新建工程」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  | 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 | 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 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案前依土管要點第 45~47 點申請容積獎勵，並經本審查小組審議通過，取得 19.72% 開放空間獎勵容積（面積為 13,074.83 m<sup>2</sup>）。惟全案建築配置及開放空間系統均重新規劃，請設計單位說明後，提請委員重新審查其開放空間獎勵容積之必要性。(P. 6-1、6-9~10)</li> <li>2. 請加強說明本案基地南側、西南側與東側之開放空間，在水道內側部分綠地之公私區域區隔方式（若有設置圍籬，請清楚標示）避免日後水道內側之公共開放空間未能對外開放，影響其開放性，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 6-9、6-12)</li> <li>3. 請補充基地周圍各處公共開放空間之景觀剖面圖，並請拉長剖面圖之範圍（例如：含水道兩側完整之開放空間），以利查核。(P. 6-4、6-11~14、9-2~11)</li> <li>4. 請確實標示本案各個開放空間內外與進出動線之高程以利查核。(P. 8-2)</li> <li>5. 請於西南側適當地點增加一處開放空間告示牌於人行動線明顯處。(P. 6-8)</li> </ol> |
| 三  | 申請增設停車空間   | 淡海新市鎮特定區第 1 期細                  | 1. 本案前依土管要點第 59 點申請容積獎勵，並經本審查小組審議通過，取得 10.5% 增設停                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| 項次 | 審查項目               | 法規依據                     | 作業單位初審意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|--------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    | 部計畫建築物及土地使用分區管制要點        | 車空間獎勵容積（面積為 6,966.67 m <sup>2</sup> ）。惟全案建築配置、開放空間及動線系統均重新規劃，請設計單位說明設計後，提請委員重新審查其停車空間獎勵容積之必要性。（P. 6-1、6-9~10）<br>2. 請說明本案是否應重新檢送交通影響評估審核。（P. 13-15~17）                                                                                                                                                                                                 |
| 四  | 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. 經查本案申請放寬建築物高度，故設計建蔽率由法定之 35%調降至 23.03%，並應留設 3,452 m <sup>2</sup> 之開放空間供公眾使用，經查本案僅留設 2,885.5 m <sup>2</sup> ，不足 566.5 m <sup>2</sup> ，請修正。（P. 5-7、6-10、7-2、7-5）<br>2. 建議本案北側臨程氏古厝之地下室開挖範圍再予退縮，以利喬木生長。（P. 9-12）<br>3. 請標示景觀水池之深度，並請加強安全防護措施。（P. 6-12~14、9-3、9-7、9-10~11）<br>4. 本案開放空間內容已變更，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. 6-1） |
| 五  | 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. 請補充本案社區停車場出入口之剖面圖，以利查核。（P. 6-4）<br>2. 本案動線系統設計已重新設計，請設計單位說明後提請委員討論。（P. 6-1、6-3、6-5、6-7、6-15）                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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. 請確實依地形和設計高程繪製本案之長向剖面圖說，以利查核。（P. 10-22~23）<br>2. 請加強說明本案屋頂綠化之結構與防滲漏補強設計，俾利審查。（P. 9-15）<br>3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已重新設計，請說明並提請委員討論。（P. 7-4、8-2~8、10-18~23）                                                                                                                                                                                        |
| 七  | 屋脊裝飾物              | 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範 | （參 P. 8-6~8-8）無意見。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| 項次 | 審查項目           | 法規依據               | 作業單位初審意見                                        |
|----|----------------|--------------------|-------------------------------------------------|
| 八  | 建築物附屬設施及管理維護計畫 | 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊 | 由於淡海地區多雨，建議本案設置之自行車停放區增設頂蓋，以利使用者及車輛保養。(P. 9-25) |
| 九  | 其他             |                    | 報告書部分內容缺漏或誤植，請參考作業單位查核之報告書後再行修正。                |

## 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 172 地號住宅新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

### 一、案由說明

本案係變更圍牆設置長度及範圍，因非屬適用「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第 27 條及第 28 條規定之變更設計範疇，應經本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組（本審查小組）審查後始得辦理，爰提會審議。

### 二、作業單位初審意見

請設計單位說明報告書圍牆變更理由後，提請委員討論。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 89、90 地號馥翔建設事務所及工商服務業、金融保險業集合住宅大樓新建工程」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<br><br>淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案東側臨道路退縮帶狀式開放空間之人行步道未依相關規定設置於外側與公共之人行步道相連，惟其設置方式與南側鄰地相同，整體設計有一致性，然而北側鄰地之淡水區公所留設之方式則不相同，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 38~39)</li> <li>2. 經查本案綠化面積計算式有扣除騎樓面積，左列土管要點未規定此放寬條件，請重新檢討，若綠化面積不足，請補正。(P. 45)</li> <li>3. 經查本案若干喬木覆土深度不足 150 公分，請修正，並請補充本案地下開挖區內所有種植喬木之景觀剖面圖，以利查核其覆土深度。(P. 40)</li> <li>4. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間</li> </ol> |

| 項次 | 審查項目               | 法規依據                                                        | 作業單位初審意見                                                                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                    |                                                             | 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. 38~40)                                                                                                                                                                                |
| 五  | 停車及動線系統            | 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<br><br>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 | 1. 請標示停車場出入口汽車之停等距離，4公尺以上為佳，以利人行安全。(P. 19)<br>2. 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. 15、19~21)                                                                                                                       |
| 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. 請依土管要點規定補充檢討本案建築物面對面之距離深度比(面對面有開口部分需檢討)。(P. 64)<br>2. 請套繪本案景觀綠帶之設計於建築物透視圖中，俾利審查。(P. 28~29)<br>3. 本案面對新市國小請加強說明，其建築物高度、立面、地面層外部開放空間、景觀設計等對學校之衝擊及降低衝擊之友善設計。<br>4. 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. 26~30) |
| 七  | 屋脊裝飾物              | 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範                                      | 本案屋突(含造型女兒牆設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請說明。(P. 31)                                                                                                                                                                                   |
| 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1樓至地下一樓的車道剖面圖，以利查核其淨高是否2.5公尺以上，以利垃圾車通行。(P. 21)<br>2. 請依審議規範規定補充檢討廣告招牌之相關尺寸位置高度距離等，並於圖說清楚標示。(P. 35)                                                                                                                 |

| 項次 | 審查項目 | 法規依據 | 作業單位初審意見                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 九  | 其他   | —    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 報告書封面案名請依初審意見之完整案名修正。</li> <li>2. 請補充標示基地各向應退縮建築之寬度及應留設之人行步道寬度，以利審查。(P. 54)</li> <li>3. 請補充本案報告書之建築立面、剖面之位置索引圖，以利審查。(P. 66~71)</li> <li>4. 報告書查核表及內容多有缺漏或誤植部分，請參考作業單位查核之意見修正。</li> </ol> |