

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 113 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 2 開發區公司田段 28 地號建義 建設集合住宅大樓新建工程」(第 1 次變更設計)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 1 期細 部計畫建築物 及土地使用分 區管制要點	本案申請變更都市設計審查，並擬保留原審查 通過之時程獎勵容積，說明如後： 1. 本案前依土管要點第 49 點申請開發時程獎 勵，共取得法定容積 10%時程獎勵容積 (2038.6 m²)，本次辦理變更設計，擬維持原 建照之時程獎勵容積。(P. 55) 2. 經查本案申請第二年內開發時程獎勵基準容 積之 10%，其土地點交日為 96 年 1 月 16 日， 依規定應於 98 年 1 月 15 日前申報開工，請 設計單位補充說明本案之申報開工之時程與 預定完工日，俾利審查。 3. 請設計單位釐清是否因本次變更設計致須展 延原建照施工時程，依本都市設計審查小組 往例，變更設計後應依原建照施工時程辦 理，如無法如期完成，應視為新案，時程獎 勵容積應重新審查。
二	申請設置 公共開放 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。
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	本案未申請。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		及土地使用分區管制要點	
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 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、都市設計審議規範	1. 本次變更設計後，原核准之綠化面積率為50.46%，變更後之綠化面積率為50.47%，惟本案變更設計後屋頂綠化比例較原核准高，請考量增加自然透水率比例，減少硬鋪面之設置。請設計單位說明後提請委員討論。(P. 38~41) 2. 依審議規範第二十一、(一)、1點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間、指定留設街角廣場範圍及基地內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。」，惟本次變更設計後，增加設置圍牆於沿道路指定退縮帶，與報告書第12頁檢討說明不符，請設計單位依審議規範第二十一點規定設置及檢討，並補充相關剖面圖說標示圍牆設置位置。(P. 12、50~51) 3. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，且本次變更設計後喬木數量增加8棵，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並補充相關大樣圖說及標示，俾利審查。(P. 37、43) 4. 請設計單位說明本次變更設計後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. 36~37) 5. 本次變更設計後，經查本案已調整地下一至三層部分平面配置，是否涉及停車數量變更，請設計單位重新檢討說明。(P. 55~61)
五	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. 請補充說明本案變更設計後之建築物高度(報告書內容數字標示太小，無法辨識)，俾利審查。(P. 82~87) 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已變更，請設計單位於會議中說明規劃設計理念與變更內容後提請委員討論。(P. 14~25、82~87)
六	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫	1. 本案屋突層平面標示不清，且報告書內未檢附剖面圖，請設計單位補附相關剖面圖說，以利

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		地區都市設計審議規範	檢視。(P. 32~35、76~81) 2. 屋突(含屋脊裝飾物)請依建築技術規則補充相關檢討,另本案屋突是否須提送屋脊裝飾物審查,請釐清。(P. 32~35、76~81)
六	其他	-	1. 本報告書雖為變更設計,惟為求送審資料之完整性,請補充說明相關基本資料(位置圖、周邊現況圖…),俾利審查。 2. 變更設計報告書應針對變更前後之差異加強說明,請設計單位補充「變更事項對照表」摘要列表說明變更情形(含變更原因、變更設計內容、對照頁碼)。 3. 本案為變更設計,各層面積計算表請補充「變更前後差異分析」以說明建蔽率、容積率與樓地板面積、戶數、樓層數、建築物高度、停車數量、綠化面積率、喬木數量、地下開挖率…等,俾利審查。 4. 法規檢討請於報告書相關圖面檢討說明,不需專章檢討,另請檢附「都市設計查核表」於報告書。 5. 建議本報告書於各層平面圖請取消標註線。(P. 56~81) 6. 本案報告書多處內容字體大小標示不清晰,請參照作業單位查核之報告書補充修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 168-1 地號興
格建設衛生設施及集合住宅新建工程」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 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。
二	申請設置 公共開放 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。
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 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、 都市設計審議 規範	1. 請於景觀計畫植栽配置圖標示地下開挖範圍，俾利審查。(P. 3-20) 2. 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. 6-11、6-12、6-14)
五	停車及動 線系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫 地區都市設計	1. 本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。 (P. 3-12~14、3-26~29)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		審議規範	
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. 請補充說明本案建築1樓立面是否有設置鐵捲門之需要，若是，請使用鏤空之格柵型式。(P. 3-30~31) 2. 請補充標示本案建築立面開口使用之玻璃材質，並請勿使用具反射性之玻璃。(P. 3-30~31) 3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-30~33)
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	屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討，另本案屋突是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清。
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	請於建築物管理維護計畫補充屋突各層空間不得違規使用等內容。(P. 4-1)