

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 125 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 211、212、213、215 地號宏盛建設集合住宅大樓新建工程」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 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (3341.49 m²)，本次辦理變更設計，擬維持原建照之時程獎勵容積。(P. 1-1) 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 8 月 9 日，依規定應於 98 年 8 月 9 日前申報開工，經查本案於 98 年 7 月 7 日報開工，預定竣工期限為 45 個月內完工，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，請設計單位加強說明。(P. 附件三、附件四)
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。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
四	開放空間系統及景觀計畫	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，請設計單位說明整體變更之景觀配置後提請委員討論。(P. 5-2、5-11) 2. 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，提請委員討論。(P. 5-2)
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審議規範	請設計單位說明本次變更設計後動線系統設計(含人行、車行及出入口)，提請委員討論。(P. 4-24)
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. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 50 公尺，本案申請建築物高度突破左列審議規範規定約 5.43~24.57 公尺(建築物高度分別為 45.86m(B 幢)、55.43m(A 幢)、74.57m(CDE 幢)，依本審查小組第 112 次會議紀錄略以「法定建蔽率每降 2%，建築物高度可增加 3 公尺…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限」以及本審查小組第 122 次會議紀錄略以「…各棟建築物所增加之高度不得超過第 2 點規定增加高度之 2 倍。故本案最高之建築物可達 80 公尺。經查本案建蔽率已調降 10%，本次申請平均建築物高度為 65 公尺(平均高度增加約 15 公尺)，請設計單位加強說明後，提請委員審議。(P. 4-5~4-8-2) 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. 4-6、4-9~4-11)
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(含屋脊裝飾物設計)是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。(P. 4-12~16)
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	(無意見)

**第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 159 地號勝旺
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 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"> 1. 經查本案北側沿道路指定留設帶狀式開放空間設置之人行步道未與公有人行道接齊順平，不符審議規範五、(四) 1. (4) 之規定，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-2) 2. 經查本案圍牆及綠籬設置於北側沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內，不符審議規範二十一、(一) 1. 之規定，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-2) 3. 經查本案基地北側沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內僅種植喬木 2 棵和零星綠化量，為增進都市景觀，建議增加喬木數量與綠化品質。請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-5-1)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>4. 經查現況照片 (P. 3-4)，本案東側鄰地設計之基地高程，高於本案基地約有 1.5 公尺，其結構體加上鄰地之圍牆約有 2 公尺以上之阻隔，請說明本案東側是否有設置圍牆之必要，考量環境友善性，建議取消或以綠籬代替或調降水泥牆面並以攀藤類植栽美化，以提升景觀品質。(P. 5-6-1、5-6-2)</p> <p>5. 請補充說明本案中庭跳石步道之綠化面積是否以 1/2 計算。(P. 5-5)</p> <p>6. 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. 4-2)</p>
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審議規範	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. 4-3~4-6-1)
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	本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-7~12)
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	<p>1. 請補充屋脊裝飾物相關設計說明內容。</p> <p>2. 本案屋突 (含屋脊裝飾物設計) 是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。</p>
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	請補充管理維護建築物外觀、臨道路退縮帶狀式開放空間及景觀設計等相關內容，避免變更或增建與原核准不同之設施。
九	其他	-	<p>1. 請補充檢討本案基地透水率，俾利審查。</p> <p>2. 本案部分圖說及文字不清晰、指北針方向錯誤、後院深度比斜率位置錯誤等，請修正。</p>