

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 105 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 151、174、175、176 地號樂意建設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 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	1. 本案合併 4 筆地號土地申請都市設計審查，並擬保留原審查通過之時程獎勵容積（892.26 m²），說明如後：其中 174、175、176 地號（面積共約為 7435.54 m²）依土管要點第 49 點申請開發時程獎勵，經本審查小組審議通過，取得 10%時程獎勵容積（第 83 次會議審查通過，892.26 m²）；151 地號（面積約為 632.42 m²）係本次新併入，未申請時程獎勵，基地總面積共約 8067.96 m²。（P.8-1） 2. 上述合併 4 筆土地辦理變更設計，並擬保留已取得之時程獎勵容積，參照本審查小組第 102 次會議討論第 3 案（亦屬合併基地，擬維持原有建照已取得獎勵容積案）決議略以：「本案原則同意合併，可視為舊案，惟須作變更前後對照圖說，以利檢視變更內容…，應可維持原有建照已取得之時程獎勵…」之案例，本次合併後應依 174、175、176 地號原建照施工時程辦理，如無法如期完成，似不符時程獎勵原意，請設計單位加強說明後，提請委員討論。
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。

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
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. 經查本案人工地盤上之喬木覆土深度不足150cm，不利生長，請補充說明改善措施，並提請委員討論。(P. 7-7、8-11) 2. 經查本案未依審議規範規定檢討本基地應種植之喬木數量，請補充。 3. 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. 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	1. 左列審議規範十、(一) 2. 建築基地之汽車出入口，不得設置於下列路段：(2) 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線10公尺範圍內。經查本案汽車出入口位於囊底路口(無設置紅綠燈號誌)，屬道路交叉截角線，且路口劃設有行人穿越線，請設計單位依規定檢討調整車道位置，如經檢討車道位置調整確有困難，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 4-3、4-5、5-3) 2. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 5-3)
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，請設計單位於會議中說明並提請委員討論。(P. 6-1~P. 6-7)
七	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	經查本案因設置面積較多之景觀水池，建議補充其維護管理之內容於計畫說明中，以利管委會維護本案景觀品質。
八	其他	-	1. 請補充標註後院深度示意線於相關圖說，以利審查。 2. 經查本案地下開挖範圍標示線不清晰，請修正，以利審查。(P. 7-7)

