

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

受文者：營建署新市鎮建設組1科

發文日期：中華民國100年5月6日

發文字號：內授營鎮字第1000803815號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：召開內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第98次會議

開會時間：100年5月13日（星期五）上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市八德路2段342號）

主持人：葉委員兼召集人世文

聯絡人及電話：廖佳展（02-87712715）

出席者：許委員兼副召集人文龍、洪委員兼執行秘書朝源、謝委員偉松、盛委員筱蓉（新北市政府工務局）、陳委員智仁（新北市政府城鄉發展局）、林委員秋綿、李委員正庸、陸委員金雄、馮委員正民、王委員秀娟、蔡委員厚男、王委員惠君、林委員曉薇、蔡委員仁惠

列席者：廣春成建設股份有限公司、曹昌勝建築師事務所、邱寶慧女士、廖國誠建築師事務所、郭秋利建築師事務所、鴻築建設股份有限公司、閻康聯合建築師事務所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、本部營建署建築管理組、營建署都市計畫組

副本：本部營建署秘書室（警衛室）、營建署新市鎮建設組蘇副組長崇哲、營建署新市鎮建設組羅專門委員斌河、營建署新市鎮建設組1科、營建署新市鎮建設組2科、營建署新市鎮建設組3科

備註：

- 一、檢附議程1份及都市設計報告書3式各1份，敬請攜帶與會。
- 二、依規定出席委員須過半數，敬請撥冗參加。
- 三、請設計單位於會中簡報10分鐘，必要時得展示模型以利審查。
- 四、本部營建署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸。

內政部

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 98 次會議

議 程

壹、確認第 97 次會議紀錄

貳、報告事項

第 1 案：「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」
第十二點之(二)之 3 修正規定草案

參、討論事項

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 69 地
號日用品零售或服務業集合住宅新建工程（第 2 次變
更設計）」都市設計審議案

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 127、
130、131 地號集合住宅新建工程」都市設計審議案

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 45-1、
45-2、45、47、48 地號集合住宅大樓新建工程」都市
設計審議案

肆、臨時動議

伍、散會

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第98次會議

會議資料

壹、報告事項

第1案：「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」 第十二點之(二)之3修正規定草案

說明：

- 一、依據本小組100年4月15日第97次會議臨時動議決議辦理。
- 二、查依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範第十二點之(二)之3規定：「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」，同規範第一點規定：「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫之都市設計管制事項，除應符合淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點規定外，應依本規範辦理。但情形特殊無法達到本規範規定，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過者，得不受本規範限制」。是以，目前斜屋頂的設置係屬通則規定，如有特殊情形無法設計為斜屋頂時，則需提請本小組討論，並由委員視情形酌予同意放寬。
- 三、復查有關建築物頂層及屋突之設計規定，前經本小組第62次會議討論，並決議略以：『建議取消斜屋頂相關規定，並建議增加「以輕巧、開放、鏤空及多層次之屋頂造型，以增進天際線變化」等鼓勵性條文。』，該決議內容已納入淡海新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討作業整體考量

修正，目前都市設計送審案件多傾向免依規範設置斜屋頂，因配合通盤檢討作業時程修正恐緩不濟急，並將增加審議作業時間；因此，為利上述建築物頂層及屋突設計彈性，並增進淡海新市鎮天際線的變化，縮短審議時程，爰研擬「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第十二點之(二)之3修正規定草案，擬經本小組討論通過後，循法制作業程序辦理函頒實施。

四、修正規定草案如下表。

「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第十二點之(二)之3修正規定對照表(草案)

修正規定	現行規定	說明
3. <u>為創造天際線變化，建築物屋頂與屋突造型應以輕巧、開放及多層次之設計為原則。如設置斜屋頂宜依下列規定辦理：</u> (1) <u>屋頂斜率（高度與水平距離之比）應在二分之一以下。</u> (2) 面向道路或公園等開放空間者，其斜屋頂面宜面向該道路或公園。 (3) 第一之一種住宅區建築物斜屋頂之設置應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少百分之五十設置。	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；其斜屋頂的設置宜依下列規定辦理： (1) <u>凡面向道路或公園等開放空間者，其斜屋頂面宜面向該道路或公園。</u> (2) <u>屋頂面排水應以適當設施導引至地面排水系統，不得直接流放到地面。</u> (3) <u>挑出應避免太寬，輪廓線應避免單調。</u> (4) 第一之一種住宅區建築物斜屋頂之設置應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少百分之五十設置。 (5) 如設置斜屋頂，其斜率應介於二分之一至四分之一之間。	1. 刪除建築物頂層及屋突一律設置斜屋頂之規定，增訂該造型應以輕巧、開放及多層次之設計為原則，以符實需，並利建築物屋頂設計彈性。 2. 修正建築物頂層及屋突如採斜屋頂設計時之屋頂斜率規定，刪除原第(2)、(3)目等不合時宜規定，並調整目次。

二、討論事項

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 69 地號日用品零售或服務業集合住宅新建工程（第 1 次變更設計）」都市設計審議案

說明：

一、基地概要

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 2 開發區，土地使用分區屬第 5 種住宅區，面積約為 2067.01 平方公尺，法定建蔽率為 30%，容積率為 320%，本案為地下 3 層、地上 15 層，屋突 3 層，合計 100 戶（日用品零售及服務業 2 戶及住宅 98 戶）。基地北側面臨 40 公尺濱海路，東側面臨鄰里商業區土地，南側及西側均面臨第 5 種住宅區土地（南側土地已通都市設計審議）。

二、本案審查經過

本案基地為公司田段 69 地號一筆土地，前經本小組 96 年 3 月 14 日第 35 次會議審查決議修正後通過有案（96 年 8 月 7 日定稿）；今因業主需求申請變更設計（第 1 次變更設計），查本案重新規劃之整體建築物外觀造型、色彩及動線等變更內容，超過淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範第 28 點規定，爰提本次都市設計審查小組審議。

三、都市設計內容：詳如都市設計審議報告書。

決議：

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 127、130、131 地號集合住宅新建工程」都市設計審議案

說明：

一、基地概要

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 2 開發區，土地使用分區屬第 3 種住宅區，面積約為 21,184.96 平方公尺，法定建蔽率為 35%，容積率為 230%，為地下 3 層、地上 15 層，屋突 2 層，計 501 戶。基地北側面臨 40 公尺濱海路、東側及南側均面臨 12 公尺計畫道路、西側面臨第 1-1 種住宅區土地（空地）。

本案申請容積獎勵項目及內容如下：

- (1) 時程獎勵：包含之前申請 15%（127 地號）、10%（130 地號）及新申請 13.26%（131 地號）。合併後為 12.34%。
- (2) 開放空間獎勵：包含之前申請 13.36%（127 地號），合併後為 20%。
- (3) 增設停車空間獎勵：包含之前申請 3.95%（127 地號）、11.39%（130 地號）。合併後為 9.89%。
- (4) 本案最大容積率上限為 327.11%。

二、本案審查經過

本案基地共 3 筆地號土地，其中公司田段 127 地號及 130 地號前已申請並通過都市設計審議有案（127 地號經本小組 98 年 5 月 15 日第 72 次會議審查決議修正後通過，130 地號經本小組 97 年 11 月 7 日第 65

次會議審查決議修正後通過)，公司田段 131 地號則尚未經過都市設計審議；今因業主需求變更，擬合併基地共 3 筆地號土地申請都市設計審議，並重新規劃本案整體建築配置、景觀及開放空間、動線、建築物外觀造型及色彩等內容，爰提本次都市設計審查小組審議。

三、都市設計內容：詳如都市設計審議報告書。

決議：

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 45-1、45-2、45、47、48 地號集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

說明：

一、基地概要

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1 開發區，土地使用分區屬第 5 種住宅區，面積約為 7449.5 平方公尺，法定建蔽率為 35%，容積率為 320%（本案未申請任何容積獎勵），為地下 3 層、地上 15 層，屋突 2 層，計 313 戶。基地西側面臨 12 公尺計畫道路及第 5 種住宅區土地（空地），南側面臨公司田溪支流，東側面臨 20 公尺計畫道路，北側面臨第 5 種住宅區土地（空地）。

二、本案審查經過

本案前於 100 年 3 月 25 日提內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 96 次會議審議未通過，設計單位業依上開會議決議及作業單位初審意見修正完竣，爰再提會審議。

三、都市設計內容：詳如都市設計審議報告書。

決議：