

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組 第 66 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 1 開發區新市段 112 地號店鋪集合住宅新建工程」都市設計審議案

作業單位初審意見

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 112 地號店鋪集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	相關法令檢討	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	1. 依土管要點第 7 點規定，於第 4、5、5-1、6 種住宅區內作為第 10 組、第 12 組、第 14 組、第 16 組、第 17 組使用時應先經都市設計審查小組審查通過，本案申請供第 14 組日用品零售業或服務業使用，提請委員討論 (P. 3-4)。 2. 本案如同意其供第 14 組使用，應依都市設計審議規範設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，本案並未設置，請修正；並請補充檢討騎樓位置與形式、臨時停車數量及裝卸車位之設置標準 (P. 3-4、P. 5-3)。 3. 依審議規範第十一、(一)、5 點規定，基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內，本案沿道路退縮 6 公尺帶狀式開放空間，幾乎皆位於地下開挖範圍，請修正設計 (P. 3-4)；另依建築技術規則山坡地專章規定換算地下開挖率為 67.5%，惟本案設計為 69.98%，不符規定，請修正 (P. 3-2、P. 3-2)。 4. 本案後院深度及鄰幢間隔之檢討，依土管要點規定應以建築物外牆中心線或其代替柱中心線檢討，請重新檢視後修正平面圖尺寸標示與設計。 5. 依審議規範第十七、(五) 點規定，建築物同

			時供二種以上用途使用時，應分別核算後設置，惟本案未將第 14 組日用品零售或服務業用途空間列入檢討，請依規定補正並補充檢討審議規範第十七、(二)點規定 (P.5-3)。
二	開放空間系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 依審議規範四、(一)2 點規定沿道路指定留設 6 公尺以上之帶狀式開放空間，除依規定留設人行步道外，其於空間應以植栽綠化處理，本案基地臨 12 公尺計畫道路帶狀式開放空間並未栽植任何喬木，請修正，至帶狀式開放空間之設計提請委員討論。 2. 依審議規範第十九、(一)12 點規定，退縮建築範圍內植栽應以具大型樹冠之樹種，樹冠面積應至少為一點七五公尺寬為原則，請修正 (P.4-1)。 3. 請於景觀圖面補充標示外部開放空間之高程 (P.4-3)
三	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. 請補充說明本案鋪面材料之工法 (P.4-5)。 2. 報告書 P.4-1、4-4 綠化面積之計算，應扣除硬鋪面面積，本案計算式是否應計入㊸面積，請檢核。 3. 報告書 P.4-3 長向剖面圖之帶狀開放空間圖說有誤，請修正圖面。
四	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. 請補充說明本案立面材料之圖示、色彩係數之說明 (P.4-11、P.4-13)。 2. 報告書 P.3-6、4-3 剖面圖一層空間使用標示與平面圖不符，請再檢核。 3. 審議規範十二(二)4.「建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。附加裝設之鐵窗、…等附加物不得突出建築物外牆面。」請補充本案空調設備平、立、剖面等之大樣圖，說明空調主機外掛方式，以利查核。
五	其他		1. 審議規範十一(二)4.「配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系

			統。」請補充本案中水道系統規劃與設計。 2. 請補充各層標準圖面（2~14 樓、15 樓、15 樓夾層）。 3. 有關行動不便者通道、防災系統、停車空間高度及坡度設置等，請於報告書註明由相關主管機關審查（P. 4-7、P. 4-10、P. 5-3）。 4. 請補充設置停車出入口安全設施；請說明本案是否設置圍牆，另請於圖面標示空間使用（P. 5-3）。 5. 請將建築物廣告設置之說明補充於管理維護計畫（P. 6-1）。
--	--	--	---