

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 68 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 2 開發區公司田段 88-1 地
號宏泰興建設集合住宅新建工程都市設計審議案」第 2
次變更設計**

作業單位初審意見

「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 88-1 地號宏泰興建設集合住宅新建工程都市設計審議案」第 2 次變更設計			
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	1. 本案前經 96 年 7 月 13 日本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 39 次會議審查，並以本部 96 年 9 月 26 日內授營鎮字第 0960806037 號函復通過在案。本次變更設計既然變更全部之設計，是否依據 96 年 10 月 30 日發布「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」、97 年 1 月 23 日「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計規範」進行設計，請設計單位補充說明。 2. 本案 96 年審議申請時程獎勵為法定容積之 15%，計獎勵容積樓地板面積約 1,264.07 平方公尺，於通過都市設計審議後取得建照，復於 96 年 11 月 23 日申報開工。本次變更設計既然變更全部之設計，是否得認定為第 2 次變更設計，是否得採用法定容積之 15% 的時程獎勵，請設計單位補充說明。另請台北縣政府說明有關建照執照部分之變更設計認定。 3. 依土管要點第 7 點規定，供第 10 組、第 12 組、第 14 組、第 16 組、第 17 組應經都市設計審查小組審查通過，並應依規範設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。經查本案一層設置第 14 組日用品零售或服務業使用（6 單元），提請委員討論。另本案未依規定設置騎樓、臨時停車數量

	相關法令 檢討		及裝卸車位，請檢討修正。(P. 2-34) 4. 本案地下開挖率依左列要點設計為 70%，惟本案基地屬於行政院核定之山坡地，在尚未完成山坡地解編程序前，仍應符合建築技術規則山坡地建築專章規定，故依第 267 條規定本案地下各層最大樓地板面積 1777.6 平方公尺（地下開挖率 67.5%），請修正。(P. 2-10、2-32、2-33) 5. 依左列要點第 11 點規定應設置後院，最小後院深度比規定為 0.2，則其最小後院深度應為 9.80 公尺（$49.00 \times 0.2 = 9.80$），惟依報告書 p. 2-12 基地配置圖似僅有 8.25 公尺，不符規定，請修正，並請於圖面標示尺寸 (P. 2-42)。另依同點規定「…基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經…都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。」故提請委員討論。 6. 依左列要點第 13 點規定同幢建築物各面相對部分，其水平距離與各該相對部分平均高度之比(D/H)為 0.2，則其最小水平距離應為 8.90 公尺（$(40+49.00) / 2 \times 0.2 = 8.90$ 公尺），惟依報告書 p. 2-34 一層平面圖似僅有 8.70 公尺，請設計單位釐清是否符合規定。另依同點規定「…基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經…都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。」故提請委員討論。 7. 依左列要點第 15 點規定本案綠化面積率最小為 50%，復依要點第 2 點規定綠化面積率為綠化景觀之開放空間與「法定空地」之百分比。惟本案係以（報告書 p. 2-18）「法定空地扣除基地內通路、車道面積」計算，不符規定，請修正；另依報告書 p. 2-10 表列檢討式，綠化面積應為 855.88 m²，本案設計不足 71.41 m²，請修正設計。
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. 依左列規範基地西側為沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間，其人行步道寬度最小為 3 公尺，其餘應綠化設計。(P. 2-34、2-35) (1) 惟本案帶狀式開放空間範圍內（上方）有 1 公尺之陽台及雨遮，不符規定，請修正設

			計。 (2) 另查本案於帶狀式開放空間之 3 公尺寬綠化設計範圍內，配置建築物結構柱列一排（斷面尺寸不詳），請修正設計；另本案綠化範圍內設計 2~4 階台階、及各單元出入口並設計「雙層門」，本案如因需要設計台階與雙層門，請配置於 6 公尺帶狀式開放空間外。 2. 依左列規範基地南側應為沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間，其人行步道寬度最小為 3 公尺，其餘應綠化設計。惟本案設計人行道寬度漸增（3~4.5m）以平行建築物，將影響開放空間之連續性及街道空間之整體性，請依規範修正設計。 3. 為檢核帶狀式開放空間之整體性與連續性，請拼貼基地西側 85 地號之帶狀開放空間設計之配置圖；為檢核帶狀開放空間高程設計，並請查核 85 地號、88 地號帶狀開放空間之高程設計。（P.2-12） 4. 開放空間剖面示意圖與其上方設計圖不符，請再檢核植栽槽設計，另剖面示意圖之比例尺應以 1:50 為宜（P.2-12）
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. 植栽計畫顯示本案 6 公尺帶狀式開放空間，除人行道外之綠帶以灌木圍蔽，未開放供公共使用，依設計規範二十一（一）1. 「...指定留設帶狀開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。」請補充剖面圖說明或請修正設計（P.2-15）。 2. 另地下室開挖範圍內之法定空地上規劃栽種青楓（喬木），請補充剖面說明其覆土深度，基地南側帶狀開放空間內栽植之楓香，其樹間距似乎太近，請調整。 3. 請補充標示基地內機械排風設施、廢氣排出口、通風口、緊急發電機通風口等地面突出物設施，及美化之圖說於相關圖面中。（P.2-11） 4. 景觀剖面圖 A-A、B-B 有誤，標示「裸露地」部分應為地下室開挖範圍，請修正。（P.2-17）

			5. 本案橫向剖面圖 (P. 2-14) 標示高程設計，與一層平面圖 (P. 2-06) 標示高程設計不符，請設計單位釐清並修正。 6. 本案建築物高度有標示 4900 公分 (P. 2-42)、及 4940 公分 (P. 2-14)，請再檢核釐清本案建築物高度設計；本案建築立面造型、色彩及屋突設計，提請委員討論。(P. 2-26~28) 7. 建築物附屬設施有關空調設施部分，請補充比例尺 1:50 立面大樣及單元平面大樣圖說明 (P. 2-29)。 (1) 有 5 單元空調設施配置於建築物陽台外側，既非雨遮，其外掛部分是否應計入建築物陽台面積，請設計單位說明，並請台北縣政府工務局說明是否符合建管規定。 (2) 另 C3 單元之空調機外掛於基地西南側牆外，並非陽台或雨遮外側，該處洽為 12 公尺計畫道路與 10 公尺計畫道路交叉口，是否影響街角景觀提請委員討論；另報告書 p. 2-28 街角景觀模擬圖請補充繪製外掛之空調主機，俾利審查與討論。
四	建築與管理維護計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案設置之圍牆高度標示不一，請設計單位釐清 (P. 2-20)；另圍牆請退出基地南側之 6 公尺帶狀開放空間外 (P. 2-18)。 2. 經查本案垃圾貯存空間面積為 5.55 平方公尺，依左列審議規範第六章環境保護設施配置事項十七、(五) 之規定，本案應設置 19.18 平方公尺，請修正設計。(P. 2-24、2-33) 3. 本案垃圾貯存空間位於地下層，請設計單位補充標示車道淨高。(依規範十七、(二)規定，車道淨高應在 2.5 公尺以上) (P. 2-17) 4. 本案設有日用品零售及服務業，經查報告書本案未設置廣告物，為避免日後使用者自行二次施工，請設計單位考量統一設計，或於建築物及開放空間管理維護執行計畫中註明相關管理內容，並提請委員討論。 5. 請設計單位加強本案開放空間及建築外觀相關之管理維護計畫及機制之內容。(P. 9-2)