

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 88 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 58 地號
店舖集合住宅新建工程都市設計審議案」第 1 次變更設計**

一、作業單位初審意見

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，請設計單位予以補正或說明。

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一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 按「後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。」、「後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。」及「住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：……建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。」，分別左列土管要點第二點第二十一款、第二十五款及第十一點規定，查本案經審議通過之原都市設計審議告書中留設有後院，惟通過當時第十一點後院經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬之規定尚未修正發布實施，先予敘明。</p> <p>2. 本案本次係申請第一次變更審議，因本案基地南側原留設後院係面臨 10 公尺計畫道路，未臨接其他建築基地，與留設後院係作為兩側基地防火避難間隔，並確保之通風、採光、日照與私密性之用意似有不同，爰此，設計單位建議參照高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點第</p>

			<p>二條「側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。」、臺北市土地使用分區管制規則第二條「後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。」及林口特定區計畫土地使用分區管制要點第一章五（二四）「後院深度比：建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。惟建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。」等規定，以後面基地線為道路境界線，不受後院深度比之限制，是否可行？又左列土管要點第十一點係於96年10月30日本案審議完成後方修正發布實施，增列第2項「經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬」之規定，是否可依中央法規標準法第十八條規定「（從新從優原則）各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」予以適用？請設計單位說明後提請委員討論。</p> <p>3. 停車空間請依左列審議規範附表（停車空間）規定列式檢討，俾利委員審查。（P. 2-01、4-03、7-05）</p>
二	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 依左列審議規範第四（一）規定，本案須自臨接道路境界線退縮留設六公尺帶狀式開放空間，依同規範五、（四）1.（2）及（4）規定，「沿道路指定留設六公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於三公尺。人行步道之一側應臨接道路境界線，並應與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平。」。經查本案未依上開規範規定留設，請</p>

			<p>設計單位說明其必要性後提請委員討論。 (P. 5-02~5-03-03)</p> <p>2. 請設計單位說明本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。</p>
三	動線系統	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 本案請補充檢討是否須需提送交通影響評估。若需提送，請設計單位於定稿前，檢附相關文件。</p> <p>2. 請設計單位於相關圖面補充檢討本案室內外動線有高低差處，是否皆以順平處理。 (P. 5-14)</p> <p>3. 請設計單位考量本案基地周邊現有之公共行道樹或照明設備，若需遷移上述項目之位置，請於圖面標示與說明，並附本案車道出入口與公有人行道交接處之圖說。請設計單位說明後，提請委員討論。</p> <p>4. 本案動線系統設計，請設計單位說明並提請委員討論。</p>
四	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範 (97.1.9 前發布)	<p>1. 請考量都市景觀及本都市設計小組於第 79 次會議通過之決議：「一樓設置之鐵捲門，皆應採用具透空性的產品。」，建議設計單位調整本案一樓設置之鐵捲門型式。(P. 4-06-01、5-12-01~02)</p> <p>2. 經查本案空調設備係設置於陽台並以女兒牆遮蔽，惟女兒牆上之格柵封閉陽台之開口，請設計單位釐清是否符合台北縣政府建管相關規定。(P. 5-13)。</p> <p>3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。</p>
五	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	<p>1. 請補充本案屋頂層平面圖，並補標示水箱設備之位置及遮蔽美化手法。(P. 7-12、7-14)</p> <p>2. 本案是否設置圍牆請予以說明，若未設置圍牆請於相關圖說註明。(P. 5-04)</p> <p>3. 局部圖面內容不清晰、誤植，請修正。(請詳作業單位修改之報告書)</p>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 69 地號衛生設施及集合住宅新建工程都市設計審議案」

作業單位初審意見

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，請設計單位予以補正或說明。

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. 請設計單位補充標示建築物相對部分之距離，俾查核是否符合左列土管要點第 13 點規定。(P. 3-4、P3-5) 2. 依左列要點第 15 點規定本案綠化面積率最小為 50%，另依要點第 2 點規定綠化面積率為綠化景觀之開放空間與「法定空地面積」之百分比。惟本案表列檢討式係以「法定空地扣除基地內通路」計算，不符規定，本案依規定綠化面積應為 583.95 m ² ，設計不足 41.79 m ² ，請修正設計 (P. 3-18)。
二	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案於地面層設置訪客停車，依左列審議規範第十點 (一) 8. (3) 規定，「停車空間設置於地面層時應儘量低於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化」，另依第十點 (一) 8. (4) 規定，「停車空間外圍得利用整地及景觀土坵手法，加以適當區隔」，建議請設計單位納入考量。(P. 3-4、P. 3-30) 2. 請設計單位說明本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 3-4)
三	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. 經查本案說明設有行動不便者使用坡道，惟報告書內容未見標示，請補正。(P. 3-22) 2. 本案請補充檢討是否須需提送交通影響評估。若需提送，請設計單位於定稿前，檢附相關文件。 3. 請設計單位考量本案基地周邊現有之公共行道樹或照明設備，若需遷移上述項目之位置，

			<p>請於圖面標示與說明，並附本案車道出入口與公有人行道交接處之圖說。請設計單位說明後，提請委員討論。</p> <p>4. 本案動線系統設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-21~P. 3-22)</p>
四	<p>建築量體配置、高度、造型、色彩及風格</p>	<p>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範</p>	<p>1. 請設計單位依左列審議規範第二十二點(二)6.規定補充檢討廣告物尺寸。(P. 3-31)</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 3-25~P. 3-28)</p>