

附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查 小組第 75 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

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。

審查 項目	審查依據	前次（第 68 次）審查意見	本次修正情形查核	參見 圖說
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	1. 經查本案已依 96 年 10 月 30 日發布之「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」，及 97 年 1 月 23 日發布之「淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計規範」重新檢討設計。 2. 有關變更設計涉及時程獎勵容積認定部分，請依 98 年 7 月 10 日內授營鎮字第 0980806827 號函辦理。	

	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、臨時停車數量及裝卸車位，請檢討修正。(P. 2-34)	3. 經查本案已取消設置第 14 組日用品零售或服務業使用。	2-38
	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)	4. 有關本案地下室開挖率檢討，請依 97 年 7 月 3 日營署鎮字第 0972911464 號函辦理。	2-11、 2-34
	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*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	5. (1)經查本案之後院深度比已依土管規定修正。 (2)因依土管要點規定：免計入建築面積之陽台、屋簷、雨遮及遮陽板，得不	2-15 2-41~ 2-44

		審查小組審查通過後，得酌予放寬。」故提請委員討論。	受後院深度比之限制。惟本案建築物西側臨後院深度比之檢討，均位於臨界點，請設計單位應確實按圖施工，以免逾越法令規定。	
	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 $((40+49.00)/2*0.2=8.90$ 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。	6. 經查本案同幢建築物之各面相對部分水平距離已依土管規定修正。	2-42
	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。	7. 經查本案綠化面積率已依土管規定修正。	2-18~ 2-20

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。	(1) 經查本案沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內（上方）已取消設置陽台及雨遮。 (2) 經查本案已取消設計一排之結構柱列及雙層門於沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內。	2-12 2-38 2-12 2-38
		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。	2. 經查已修正本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道寬度皆為 3 公尺，符合規範規定。	2-12 2-21
		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	3. 經查已補充本案西側基地之配置圖及高程標示。	2-06 2-09 2-12

		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)	4. 經查已修正本案開放空間剖面示意圖。	2-12 2-18
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	1. 經查已修正本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之植栽設計。 2. 經查已補充本案地下開挖範圍內喬木覆土深度之剖面圖說，並修正南側帶狀式開放空間之喬木間距。 3. 經查未見相關標示，請補充。 4. 經查已修正相關	2-12 2-18 2-16 2-18 2-18

		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。	圖說。 5. 經查已修正相關圖說。 6. 經查已修正相關圖說。 7. 經查已補充相關圖說。 (1) 請台北縣政府工務局依建管規定辦理。 (2) 經查已修正原外掛於本案建築物西南側牆之空調設備為設置於陽台內側空間。	2-18 2-38 2-15 2-46~ 2-48 2-33 2-33
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	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	1. 經查已修正本案圍牆設置高度及位置。	2-22

	設計審議 規範	(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)	2. 經查已修正本案垃圾貯存空間面積為 20.23 平方公尺。 3. 經查已補充車道剖面圖說。 4. 經查本案已取消設置第 14 組日用品零售或服務業使用。 5. 經查已補充。	2-26 2-49~ 2-53 2-55
其他	淡海及高雄新市鎮都市設計 審查作業 手冊	1. 基地分析部份之現況照片圖，請補充(能含括)鄰地 85 地號、94 地號現況之照片。 2. 經查報告書第 2-17 頁 B-B 剖面圖與 2-32~33 頁之垃圾儲存空間、車道位置不同，請設計單位確認並修正。 3. 請設計單位補充地下室開挖範圍於相關平面配置及景觀植栽配置圖說中(P. 2-11)。	1. 經查本案已補充相關照片。 2. 經查已修正相關圖說。 3. 經查已補充相關標示。	2-07、 2-08 2-18 2-37 2-12、 2-13 2-16

		4. 其餘文字內容誤植，請設計單位修正。(如：P. 2-10、2-30 起造人資料)	4. 經查已修正。	2-01 2-11
--	--	--	-----------	--------------

二、前次會議決議修正情形查核

前次（第68次）會議決議	本次修正情形查核	參見圖說
(一) 依 96 年 10 月 30 日修正發布之「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」第七點規定，在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第 10 組、第 12 組、第 14 組、第 16 組、第 17 組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，無法經由審查小組討論後同意放寬，本案本次變更設計增加第 14 組日用品零售或服務業 6 個單元之設置，仍應依上開規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。	(一) 經查本案已取消設置第 14 組日用品零售或服務業使用。	2-38
(二) 設計單位於會中就有關設置騎樓之規定表示，將重新考量是否設置第 14 組日用品零售或服務業後重新提會審議。爰此，本案經設計單位全盤考量調整設計後，相關設計基礎條件與方案皆可能有所不同，故本案其他初審意見暫不討論，相關法規規定請作業單位協助設計單位釐清，如屬「淡海新市鎮特定	(二) 經查本案已取消設置第 14 組日用品零售或服務業使用。	2-38

區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定，仍請依規定辦理，無需提審查小組討論。		
--	--	--

三、本次查核後之新增意見

1. 本案屋頂綠化喬木「白水木」及灌木覆土深度未標註，請設計單位補繪屋頂剖面圖表示之。(P. 2-16)
2. 本案照明計畫平面圖與圖例難以對照，請設計單位予以修正。(P. 2-23)
3. 本案機車設置達 112 輛，依「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」規定，應設置機車專用坡道，請設計單位補正。(P. 2-13、2-24)
4. 本案基地內通路超過 35 公尺，依「建築技術規則」規定，應設置迴車道，請設計單位補正。(P. 2-13、2-24)
5. 建議本案報告書增加建築量體後側透視模擬圖，以利了解本案空調設備設置情形與建築整體造型、色彩設計。
6. 請清楚標示報告書中有關車道各剖面圖與其對應本案平面之位置。(P. 2-49~2-53)
7. 請設計單位補充前次（第 68 次）委員會議之作業單位初審意見及會議決議修正情形說明內容之對照表。
8. 請設計單位修正 P. 2-41~2-44 檢討距離標示之單位。