

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 60 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 10-2 地
號店鋪集合住宅新建工程都市設計審議案」第 1 次變更
設計**

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 2 開發區，面積約為 7059.47 平方公尺，土地使用分區屬第 5 種住宅區，法定建蔽率為 35%，容積率為 320%。基地東側臨接 50 米登輝大道，南側為公司田溪，東、西側鄰地為住宅區（住 5）。

本案係依舊版「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與都市設計管制要點」（92 年 10 月發布）、舊版淡海新市鎮都市設計準則與審議規範（第 1 期發展區第 2 開發區）（88 年 10 月發布）規劃設計，並經本小組第 44 次會議審查決議修正後通過，設計單位提送之都市設計報告書定稿本經本部 96 年 11 月 9 日內授營鎮字第 0960807013 號函同意在案。惟本案業主對設計另有考量，爰請設計單位調整本案部分空間使用之規劃。

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。

淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 10-2 地號店鋪集合住宅新建工程都市設計審議案第 1 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	1. 報告書第 5-9 頁圖面標示一層平面原設置「日用品零售或服務業」12 個單元，變更為「一般零售或服務業」，惟報告書內未提示為變更事

		及土地使用分區與都市設計管制要點(92年10月發布)	項，經查左列土管要點第6點，住5不得作為「一般零售或服務業」使用，故請依規定修正。 2. 本案變更設計涉及相關法規者，仍請於適當圖面補充檢討是否符合法規規定： (1) 本案總單元數由263個變更為228個，汽車停車位由269個變更為274個，機車停車位由317個變更為328個，仍請依左列法規補充檢討是否符合法定停車位數之規定。 (2) 因地下一層平面變更，請補充是否符合地下開挖率規定。 3. 依左列土管要點第7點規定，住宅區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供公眾通行使用，則其面積得不計入建蔽率及容積率，「惟同一基地內通道部份之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%」，報告書第5-9頁顯示變更設計後增設一通廊，經查第7-5頁二層平面圖標示為「公共雨遮」，請設計單位釐清，並檢核是否符合法規。 4. 依左列土管要點第52點規定，每一建築基地之植樹量，以每50 m²植樹1棵，全部應植棵數少於5棵者，概以5棵計算。經查報告書5-6頁，本案植樹量為105棵，法定植樹量應為141棵，請設計單位修正，並補充相關檢討內容。(報告書第5-6頁)
二	開放空間系統	淡海新市鎮都市設計準則與審議規範(第1期發展區第2開發區)(88年10月發布)	1. 本次變更設計修正基地東北角之高程設計，在10公尺範圍內高程由+27降至-298cm，故請補充說明本案基地東北角及西北角沿道路指定留設帶狀式開放空間之高程及鋪面設計，並套繪鄰地配置圖，以確認是否與鄰地順平衡接。<u>並建議設計單位調整沿道路開放空間之二端點設計，以與隔鄰基地步道連接。</u>(報告書第5-4、5-8頁) 2. 本次變更設計於公司田溪側取消部分喬木，依左列規範，應沿公司田溪栽植喬木1排，請修正設計。 3. 依規範2.6開放空間、植栽綠化與公共藝術節

			「(一) 3. 建築基地內之廢氣排出口、通風口應予以美化，鄰接公園、人行步道、綠地及廣場地界線時應距離二公尺以上。」故請於配置圖明確標示本案基地內之進出風口、緊急發電機通風口等地面突出物設施。
三	景觀計畫	淡海新市鎮都市設計準則與審議規範(第1期發展區第2開發區)(88年10月發布)	1. 請設計單位補充相關書圖說明本案基地西南角以灌木圍塑之空間，其高程之變化及周圍是否設置圍牆，以利查核本案景觀開放空間之設計是否符合淡海新市鎮都市設計審議規範之考量或是否影響景觀開放空間之設計與使用。 2. 本案基地南側臨公司田溪、又有高程差，故請補充公司田溪側之開放空間景觀剖面圖(4處)，另查報告書第4-3頁，地下一層平面(中段)有增大面積，又配合地形坡度，請以剖面說明該處地下一層空間是否突出於地表。 3. <u>針對設計單位補充之剖面圖，考量公司田溪側帶狀開放空間之景觀品質與空間尺度之舒適感，擋土設施高度應盡量小於1.5公尺，以降低其空間壓迫感，並請以喬木、爬藤及草坡遮蔽。</u> 4. 經查本案後院庭園之棧木表演廣場四周為植草磚，建議考量兒童、居民活動之安全性，予以修改為其他之鋪面設計。 5. 經查報告書第5-4頁及7-14、7-16頁之平、立、剖面圖，不足判斷本案喬灌木等植栽覆土深度是否達150cm以上，請設計單位補充。
四	其他	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 請補充變更事項對照表，並請於圖面詳實補充標示本案變更設計之範圍。(報告書第7-10、7-12~13頁) 2. 請補充花台(雨遮)變更前後之平面圖及檢討計算式。 3. 經查剖面圖之建築物高度標示文字不清晰，請設計單位補正。(報告書第7-15~16頁)