

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 249 次委員會議作業單位初審意見

「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 119 地號十德建設日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(246)查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	(符合)	—
	2. 容積率	(符合)	—
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)	—
	4. 最小基地面積	(符合)	—
	5. 最小後院深度	(符合)	—
	6. 最小側院深度	(符合)	—
	7. 鄰幢間隔	(符合)	—
	8. 建築物高度	(符合)	—
	9. 地下最大開挖率	(符合)	—
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)	—
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依 110.3.29 發布實施之淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點第 57 點規定檢討透水率。	已修正。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	請加強說明規劃提升基地保水之相關措施；建請加強落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。	請於會議中加強說明，並補充全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。。
	13. 平面配置合理性	1. 請依補充基地排水及透水保水規定檢討及相關圖說。 2. 請檢附屋頂綠化植栽種類圖例。 3. 請依土地使用管制要點規定設置裝卸車位，並補充說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至店鋪路線。 4. 本案主要為集合住宅使用，請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置。	1. 未補充全區排水及透水保水及雨水回收再利用計畫相關圖說。 2. 已補充。 3. 請設置裝卸臨停車位供裝卸貨使用，並補充運送至店鋪路線。 4. 僅留設 1 機車臨時停車位。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	請加強說明人行、無障礙動線之設計。	請於會議中加強說明人行、無障礙動線之設計。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(無意見)	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 249 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(246)查核意見	修正情形查核
	3. 車道出入口及車行動線 (套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)	1. 請於景觀平面圖套繪北側輕軌車站、公有自行車道位置，並說明本案至輕軌車站行人動線設計。 2. 請補套繪南側鄰地開放空間設計，並請加強西北側及南側與鄰地帶狀開放空間串聯設計。	1. 請於會議中加強說明本次修正後人行動線規劃。 2. 請於會議中加強說明本次修正後開放空間串聯設計。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	(未申請)	-
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	(未申請)	-
	3. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)	-
	4. 建築物高度放寬	(未申請)	-
	5. 其他	(未申請)	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」(以下簡稱土地使用分區管制要點)第 55 點規定，，地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，本案東側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，請調整開挖範圍，如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施(如雙排植栽及東北側設計街角廣場)，提陳委員會討論。 2. 北側及東側設計多處人行出入口，致沿道路指定留設帶狀開放空間之綠化較少，建議除行人必要通道外，採連續性及複層式植栽方式規劃；東側花台請改以喬木為主，以提供行人遮蔭。	1. 請於會議中加強說明基地條件限制並研擬環境友善措施。 2. 已修正。
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)	-
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)	-
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)	-
停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	(無意見)	-
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 249 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(246)查核意見	修正情形查核
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	車道出入口人車交織處，請加強說明後續人行、車行管制計畫。	已修正，另請於會議中加強說明本次修正後人行、車行動線及相關管制計畫。
	4. 汽車停車位數量	1. 請依土地使用管制要點規定檢討停車位數量，並檢附詳細計算式。 2. 本案北側面臨自行車道，請依新北市都市設計審議原則規定檢討留設自行車位。	1. 未修正。 2. 已修正。
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）		
救災及逃生動線	-	請加強說明建築物內外及垂直逃生避難動線相關設計。	請檢附消防救災空間及動線規劃核定文件。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	依審議規範十九、（一）9. 規定沿道路指定留設帶狀開放空間第一排植栽應與現有公共行道樹相同，本案北側公有行道樹為茄苳，請修正。	已修正。
	2. 覆土深度	（無意見）	-
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	（符合）	-
建築造型、外觀及色彩	-	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 本案建築立面設計大面積淺色面磚，考量淡海多雨氣候型態及立面後續維管問題建議減少淺色面磚或改以較易維管之立面為主，另請加強說明本案立面與周邊既有建築物立面協調性。	1. 請於會議中加強說明。 2. 請於建築材料圖例補充立面材質之色號。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架）	（無意見）	-
垃圾儲存空間	-	（無意見）	-
建築物附屬設施及廣告	1. 建築物附加設備及遮蔽（冷氣、水塔、鐵窗裝設等）	（無意見）	-
	2. 廣告物設置	請於建築物立面及模擬圖說套繪並標示廣告招牌位置及尺寸。	已修正。
其他	-	因應未來電動車之充電需求，新北市已規定住宅類建築物自 111 年 3 月 1 日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。	請於報告書中補充相關圖說及檢討。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 249 次委員會議作業單位初審意見

第 246 次會議決議	修正情形查核
建議事項： (一) 本案位於路口交界處，建議採雙正面設計手法設計建築物外觀，目前立面採柱、樑外露方式做大面積設計，與周遭既有建築物較不協調，建議調整。 (二) 屋頂花台設置位置與女兒牆連接，恐有孩童攀爬墜落危險，建議與女兒牆間留設通道或設置防護措施避免危險發生。	(一) 請於會議中加強說明本次修正後設計構想。 (二) 已修正。
決議 (一) 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」(以下簡稱土地使用分區管制要點)第 55 點規定，地下開挖範圍請避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，經委員討論後勉予同意僅放寬本案東側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，並請於報告書敘明環境友善措施。	(一) 請於會議中加強說明環境友善措施。
(二) 有關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： 1. 東側、北側請採連續性及複層式植栽打造完成綠廊供行人停等使用。 2. 車道附近目前種植 1 棵喬木於開挖範圍內，請改種植於原土層，以利植物生長。	1. 請於會中加強說明本次修正後設計。 2. 已修正。
(三) 有關動線系統設計：請於圖面套繪周邊現有建築物景觀配置，並說明與鄰地間人行動線是否通行順暢無礙。	已修正，另請於會議中加強說明本次修正後設計。
(四) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計： 1. 請補充「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項檢討圖說。 2. 報告書「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條條文有誤，請修正檢討。 3. 請於平面圖標示防空避難空間位置並予以區劃。 4. 補充檢討新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點。 5. 請於圖面補充標示無障礙樓梯。 6. 屋脊、陽台、雨遮等裝飾物請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定檢討，另 A5 戶陽台請確認是否於兩側設置實牆，請釐清檢討。 7. 請依新北市政府相關規定檢討衣帽間等類似空間設計之適法性。 8. 建築物用途為集合住宅之停車空間請按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線。	1. 已補充。 2. 已修正。 3. 僅標示文字，未實際區劃空間。 4. 已補充。 5. 已補充。 6. 未說明 A5 戶陽台兩側是否為實牆。 7. 已修正。 8. 請於報告書中補充相關圖說及檢討。