

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 237 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 1 開發區淡海段 47 地號淡水區崁頂市民活動中心暨公共化幼兒園新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	-
	2. 容積率	-
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	-
	4. 最小基地面積	-
	5. 最小後院深度	-
	6. 最小側院深度	-
	7. 鄰幢間隔	-
	8. 建築物高度	-
	9. 地下最大開挖率	-
	10. 法定空地綠化面積率	-
	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。 計算式為： $\frac{\text{非開挖範圍的(綠化面積+1/2透水鋪面面積)}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%$
	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。
	13. 平面配置合理性	1. 請設計單位補充公共設施多目標使用之必要性，及如何維持公園完整性，並請說明公共設施多目標申請進度。 2. 請於平面圖中依土地使用分區管制要點規定標示各空間使用類組名稱。 3. 請說明市民活動與幼兒托嬰空間之動線區隔，考量幼兒之空間安全需求較高，2 種使用活動動線應有明確區隔。 4. 剖面圖空間使用與平面圖標示之使用不一致，請修正。 5. 請於相關圖面加強說明幼兒園戶外活動空間安全防護措施之設計。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	1. 請加強說明人行、無障礙動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	-
	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)	車道出入口及停車空間與人行動線、家長接送區動線交織，恐造成人車安全疑慮，請加強說明相關疏導、引導及分流措施，以維人車安全。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 237 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	3. 設置公益設施容積獎勵	-
	4. 建築物高度放寬	-
	5. 其他	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	-
	2. 綠籬或圍牆設計	-
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	-
	2. 頂蓋式通廊	-
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）	請加強說明兩處停車空間之動線規劃。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	-
	3. 停車出入口前緩衝停車空間	-
	4. 汽車停車位數量	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 2 條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能；本案將原有公園內停車位數量納入本次檢討數量中，請重新檢討；另請提供原有停車位數量及停車空間遷移前後位置等相關資料。
	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	-	-
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	-
	2. 覆土深度	-
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	請於屋頂綠化部分補充植栽之防水層、防根層厚度及屋頂景觀剖面圖，並補充屋頂綠化植物種類。
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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 3. 請提供建築物立面材料之實際材質照片。
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）	-
垃圾儲存空間	-	-
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）	-
	2. 廣告物設置	-
其他	-	1. 報告書尚有多處誤植請重新檢視及修正。 2. 請於空間使用計畫表補充樓高欄位，並請修正戶數欄位。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38、40、38-1、40-1 地號興富發建設一般零售業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	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	-
	2. 容積率	-
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	-
	4. 最小基地面積	-
	5. 最小後院深度	-
	6. 最小側院深度	-
	7. 鄰幢間隔	-
	8. 建築物高度	-
	9. 地下最大開挖率	-
	10. 法定空地綠化面積率	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積。
	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。 計算式為： $\frac{\text{非開挖範圍的(綠化面積+1/2透水鋪面面積)}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%$
	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。
	13. 平面配置合理性	1. 請加強說明基地內外之無障礙動線，並補充相關動線圖。 2. 請加強說明裝卸貨運送至各商業單元之動線。 3. 人行道鋪面請加強防滑設計。 4. 本案第 1-3 層為商業使用，第 4 層以上為住宅使用，電梯及停車場使用請補充說明住商分離之相關管制計畫。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	-
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	-
	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. 請於行人動線與車行動線交織處補充繪製車道出入口圓凸鏡等安全警示設施。 2. 請加強說明東側現有輕軌 G07 站、東側及南側兩處公車站與基地間之行人動線關係，另請於人車動線圖、平面配置圖及模擬圖套繪輕軌車站位置。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	-
	3. 設置公益設施容積獎勵	-
	4. 建築物高度放寬	-
	5. 其他	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 237 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四) 1. (2) (4) 點檢討，請修正。
	2. 綠籬或圍牆設計	-
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	-
	2. 頂蓋式通廊	-
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）	地面層停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面建議仍以人行道鋪面為主，其色彩應與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應以順接方式為宜。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	請於 1 層平面圖補充標示車道坡度，並加強防滑。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	請於車道出入口檢討標示緩衝停等空間。
	4. 汽車停車位數量	
	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	-	-
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	-
	2. 覆土深度	-
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	-
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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。
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）	屋突及屋脊裝飾物請依建築技術規則及新北市政府工務局建照科作業手冊規定檢討，本次報告書文字說明提請放寬屋脊裝飾物高度，惟圖面未標示放寬位置，請釐清是否需申請放寬，如需申請放寬，請於圖面及計算式明確標示及說明設計理念後提陳會議討論。
垃圾儲存空間	-	-
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）	-
	2. 廣告物設置	-
其他	-	1. 部分圖面過於模糊，請調整解析度。 2. 法規檢討之對應頁碼標示有誤，請重新修正。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 75、76 及 77 地號鉅陞建設集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	-
	2. 容積率	本案申請容積移入 663.68 平方公尺(約為法定容積之 2.19%)，請說明容積移出基地位址及辦理容積移轉進度；另請新北市政府城鄉發展局協助釐清本案申請容積移轉適法性。
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	-
	4. 最小基地面積	-
	5. 最小後院深度	-
	6. 最小側院深度	-
	7. 鄰幢間隔	-
	8. 建築物高度	-
	9. 地下最大開挖率	-
	10. 法定空地綠化面積率	-
	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。 計算式為： $\frac{\text{非開挖範圍的(綠化面積+1/2透水鋪面面積)}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%$
	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。
	13. 平面配置合理性	請補充繪製景觀水池剖面圖，標示水深並加強安全防護相關措施。
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)	1. 請加強說明人行(住戶及顧客)、無障礙動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	-
	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)	車道建議整併為一處，以減少臨道路退縮帶狀開放空間之破口，並減低對行人通行之干擾。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	-
	3. 設置公益設施容積獎勵	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 237 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	4. 建築物高度放寬	-
	5. 其他	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	。
	2. 綠籬或圍牆設計	-
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	-
	2. 頂蓋式通廊	-
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）	1. 請套繪基地周邊交通動線。 2. 請於行人動線與車行動線交織處補充繪製車道出入口圓凸鏡等安全警示設施，本案設置多處車道出入口，人車交織情形嚴重，請加強相關停車疏導、引導及分流措施。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	-
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	-
	4. 汽車停車位數量	-
	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	-	-
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	-
	2. 覆土深度	-
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	-
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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。
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）	-
垃圾儲存空間	-	-
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）	-
	2. 廣告物設置	-
其他	-	-