

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 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 開發區新市段 164 地號聿盛建設日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1. 建蔽率		提請討論	1. 本案依土管要點第 8 點之但書規定，申請放寬建蔽率為 36.7%，請加強說明申請放寬 1.7% 建蔽率之理由與本案平面配置設計內容後，提請委員討論。(P. 2-4) 2. 報告書中多處有關本案申請放寬設計建蔽率之數據應為 1.7% 誤植為 1.67%，請修正。(P. 4-1)
	2. 容積率	✓		
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		
	4. 最小基地面積	✓		
	5. 最小後院深度			1. 本案報告書相關之平面配置圖說未標明本案應退縮之後院範圍與寬度，請補充。(P. 2-4) 2. 請補充本案東南側臨囊底路側之建築剖面圖，以利查核後院深度比。(P. 2-4、4-12、4-16)
	6. 最小側院深度		提請討論	本案東側側院因設置通往地下室之車道並緊臨地界線，以致可供通行之寬度不足 1 公尺，恐有影響逃生避難之虞，請加強說明後提請委員討論。(P. 2-4)
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率		提請討論	本案地下最大開挖率幾近 70%，且其檢討方式為地下一層樓地板面積與基地面積之比，不符開挖率檢討之意旨，建請修正以地下結構體所佔範圍之面積與基地面積之比。請說明後提請委員討論。
	10. 法定空地綠化面積率			報告書有關綠化範圍與透水磚設置範圍標示不清楚，請補正。(P. 3-5)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	法定空地透水率僅 21% (未達 32.5%)，請再提高透水率並增加透水相關補償措施。(P. 3-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	12. 平面配置合理性		提請討論	請說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 2-4)
基地與鄰地關係	1. 人行動線	✓		請設計單位說明本次人行動線後，提請委員討論。(P. 2-4)
	2. 順平 (高程)	✓	提請討論	請就行動不便者之角度說明本案室內外各進出入口與動線之順平情形，俾利查核。(P. 2-6)
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. 增設停車空間獎勵	-		未申請
	4. 設置公益設施容積獎勵	-		未申請
	5. 建築物高度放寬	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	-		本案臨道路退縮帶狀式開放空間內應設置之人行步道未與公共之人行步道相連結，請說明後提請委員討論。(P. 2-4、3-3)
	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 (是否位於主要道路)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	4. 汽車停車位數量	✓		本案設置之裝卸車位與訪客車位未考量停車後之人員進出動線與位置合理性，請說明後提請委員討論。(P. 2-4、2-5)
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)			請加強說明及補充標示本案規劃自行車停車位數量及相關設施內容。(P. 2-4)
救災及逃生動線	-	✓		(P. 2-9~2-9-3)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		
	2. 覆土深度		提請討論	由於本案開挖範圍近 70%，且需設置之硬鋪面面積亦廣，以致可供喬木直接種植之原土面積較少且本案喬木間距太近，有礙日後生長，請適度調整。請說明後，提請委員討論。(P. 3-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
建築造型、外觀及色彩	-	√		1. 請再補充至少一張不同視角之建築外觀透視圖(可見建築背向),以利審查。 2. 請加強說明本案建築造型及外觀。(P.2-8)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	√		請說明本案屋突造型設計。 (P.2-7~2-8、2-10)
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. 本案報告書內容誤植或需修改、補充的部份,請參考作業單位查核之報告書修正。 2. 本案平面圖說之指北方向皆倒置,請調整以利審查。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 113 地號崧剛建設雙拼住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與 配置	1.建蔽率	✓		
	2.容積率	✓		
	3.基地面積最小面寬 (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		提請討論	本案側院因設置車道並緊臨地界線，以致無可供通行之通道，恐有影響逃生避難安全之虞，請加強說明後提請委員討論。 (P. 25)
	7.鄰幢間隔		提請討論	經查本案建築物 AB、CD 棟間之側面鄰幢間隔留設不足，與土管要點第十三點第一項規定不符，請標示最小距離並依規定修正，如擬依土管要點第十三點第三項規定放寬，請設計單位說明放寬必要性並提請委員會討論。(P.11、16)
	8.建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 12 公尺，經查報告書說明與立面圖高度不一致 (11.2 公尺、10.2 公尺)，請修正。(P. 12、33~36)
	9.地下最大開挖率	✓		
	10.法定空地綠化面積率		提請討論	依土管要點第 15 點規定：「第 1-1 種住宅區綠化面積率為 40 %」，經查本案「綠化面積率」計算有誤，設計單位誤繕為「綠覆盖率」，目前綠化面積僅達 261.03 m <sup>2</sup> 與規定不符，請重新修正整體綠化面積並依實際綠化面積計算，如仍未符規定，請設計單位說明後提請委員討論。
	11.法定空地透水率/補償措施	✓		
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 13、21、22) 2. 請補充本案整體景觀配置平面圖 (含 1 樓建築物平面、景觀配置及戶外空間鋪面等)，以利審查。 3. 經查本案於建築物戶外空間規劃花台及犬走空間，請說明犬走之用途，並於 C 剖面圖加註標明。(P. 16、26)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	經查本案人行與機車之規劃動線交織，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 25、26、28)
	2.順平(高程)	✓		
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.增設停車空間獎勵	---		未申請
	4.設置公益設施容積獎勵	---		未申請
	5.建築物高度放寬	---		未申請
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計	✓		請補充本案 6 公尺臨道路退縮設計之相關剖面圖，並標註留設寬度。(P.13)
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓(高程、順平)	---		未設置
	2.頂蓋式通廊	---		未設置
停車動線及空間	1.停車出入口位置 (是否位於主要道路)		提請討論	本案人行與機車之動線交織，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 25、26、28)
	2.停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		
	3.停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	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	✓		
	2.覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀後，提請委員討論。(P. 33~39)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請設計單位加強說明本次屋突造型設計後，提請委員討論。(P. 37)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
垃圾儲存空間	-		提請討論	經查本案於地下一樓規劃管理委員會使用空間與垃圾儲存空間共用，請設計單位說明其合理性後，提請委員討論。(P. 29、41)
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)			經查本案於屋突二層規劃水塔，惟未說明相關美化設施，請補充並於立面圖標示位置。(P. 18、42)
	2.廣告物設置	---		未設置
其他	-			<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查報告書說明地下一樓夾層平面圖，惟未見相關圖面，請釐清並修正。</li> <li>2. 請於立面圖及透視圖補充索引圖，以利審查。(P. 33~36、38、39)</li> <li>3. 請補充建築物之二向剖面圖，且剖面圖應至少 1 向呈現樓梯位置及屋突，以檢視內部空間的關係與使用機能，請設計單位補正並標示空間名稱，以利審查。</li> </ol>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 188、189、190 地號寶路建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1.建蔽率	✓		建蔽率由 27.07% 變更為 28.36% (增加 1.29%)，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.10-2-1)
	2.容積率	✓		容積率為 369.66% 未變更，惟總樓地板面積減少 1865.89 m <sup>2</sup> ，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.10-2-1)
	3.基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		未變更
	4.最小基地面積	✓		未變更
	5.最小後院深度	✓		未變更
	6.最小側院深度	✓		未變更
	7.鄰幢間隔	✓		未變更
	8.建築物高度		提請討論	建築物高度由公尺 59.5~82.8 公尺變更為 62.8 公尺~83.4 公尺，最高建築物高度增加 0.6 公尺，最低建築物高度增加 3.3 公尺，平均高度增加 4.95 公尺，請設計單位說明其變更理由及變更內容，另建築物高度放寬地面層應提供公眾使用面積及位置(不得與申請開放空間獎勵面積重複)未見標示，請一併說明後，提請委員討論。(P.6-2-1、7-2-1)
	9.地下最大開挖率	✓		開挖率由 67.17% 變更為 67.49% (增加 0.32%)，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.10-9-1)
	10.法定空地綠化面積率	✓		綠化面積率由 63.4% 變更為 65.2% (增加 1.8%)，惟變更後植草磚之綠化面積未採 1/2 計算，請修正並說明其變更理由及綠化變更內容後，提請委員討論。(P.9-1-1、9-4-1、10-2-1)
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	請設計單位說明本次變更設計後之法定空地透水率及補償措施，提請委員討論。
	12.平面配置合理性		提請討論	社區中心平面配置已變更，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.10-2-1)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	開放空間景觀配置已變更，人行動線是否需配合變更，請設計單位說明後，提請委員討論。(P.10-2-1)
	2.順平(高程)	✓		未變更
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵	---		未申請

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	2.設置公共開放空間容積獎勵			本次變更設計擬維持原建照已 取得之開放空間獎勵容積 7,569.56 平方公尺 (法定容積 之 9%)，惟開放空間景觀配置 已變更，請設計單位說明其變 更理由及變更內容後，提請委 員討論。(P.10-2-1)
	3.增設停車空間獎勵	---		本次變更設計擬維持原建照已 取得之停車獎勵容積 5,483.33 平方公尺 (法定容積之 6.5%) 惟停車獎勵位置及車道出入口 配置已變更，請設計單位說明 其變更理由及變更內容後，提 請委員討論。(P.6-4-1)
	4.設置公益設施容積獎勵	---		未申請
	5.建築物高度放寬	√	提請討論	建築物高度由 59.5 公尺~82.8 公尺變更為 62.8 公尺~83.4 公 尺，最高建築物高度增加 0.6 公尺，最低建築物高度增加 3.3 公尺，平均高度增加 4.95 公 尺，請設計單位說明其變更理由 及變更內容，另建築物高度放寬 地面層應提供公眾使用面積及 位置(不得與申請開放空間獎勵 面積重複)未見標示，請一併 說明後，提請委員討論。 (P.6-2-1、7-2-1)
	1.臨道路退縮設計	√		
臨道路退縮及 圍牆	2.綠籬或圍牆設計	√		
	1.騎樓(高程、順平)	√		
騎樓及頂蓋式 通廊	2.頂蓋式通廊	---		未設置
	停車動線 及空間	1.停車出入口位置 (是否位於主要道路)		提請討論
2.停車出入口寬度 (參照新北市)		√		
3.停車出入口前緩衝停等空間		√		
4.汽車停車位數量			提請討論	汽車停車位數量與位置已變 更，原停車位數量由 1687 輛變 更為 1517 輛(減少 170 輛)，請 設計單位說明其變更理由及變 更內容後，提請委員討論。另本 次變更設計後，原已提送新北市 政府交通局審查之交通影響評 估報告，請說明後續處理情形。 (P.6-4-1、10-9-1~10-11-1)
5.機車停車位數量			提請討論	機車停車位數量由 1466 輛變 更為 1495 輛(增加 29 輛)，請設 計單位說明其變更理由及變更 內容後，提請委員討論。另本 次變更設計後，原已提送新北 市政府交通局審查之交通影響 評估報告，請說明後續處理情 形。(P.6-4-1、10-9-1~10-11-1)
6.自行車停車位數量 (參照新北市)		√		依原核准

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 145 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
救災及逃生動線	-	✓		依原核准
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		依原核准
	2.覆土深度	✓		依原核准
建築造型、外觀及色彩	-	✓		依原核准
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓	提請討論	部分屋頂型式已變更請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.10-8-1)
垃圾儲存空間	-	✓		依原核准
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)	✓		依原核准
	2.廣告物設置	✓		未設置
其他	-			