

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 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 179 地號獨戶住宅大樓新建工程」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	✓		
	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	✓		
	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. 3-1)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請設計單位說明本次人行動線後，提請委員討論。(P. 3-1)
	2. 順平（高程）		提請討論	1. 請補充鄰地已通過都市設計審查案件之平面配置圖套繪於本案之相關平面圖說中，以利審查本案與鄰地配合之設計內容以及現況。(P. 3-3) 2. 未見本案標示設計之高程，請補充。
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		提請討論	請說明本次規劃之臨道路退縮設計內容後，提請委員討論。(P. 3-1)
	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)	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 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)	
	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	✓		喬木皆種植於原土地被上。
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	請加強說明本案建築造型及外觀後，提請委員討論。 (P. 3-15~18)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓		本案為斜屋頂設計，並無設置屋頂突出物。(P. 3-17~18)
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. 未見本案基地南向鄰公司田溪側之現況照片與說明，以及基地長向剖面表達臨溪側之高程設計與圍牆設置內容，因與都市景觀品質息息相關，請補充。(P. 2-3、3-7) 2. 本案平面圖說之指北方向皆倒置，請調整與全區計畫圖方向一致，以利審查。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 次委員會議作業單位初審意見

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 80 地號勝旺建設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	依面積計算表所示，設計建蔽率、容積率雖符合法定，惟中庭設計頂蓋式通廊，請釐清是否計入建蔽率或容積率。(P. 5-1、5-2)
	2. 容積率		提請討論	
	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	✓		
	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	✓		
	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. 5-2~7)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請設計單位加強說明本次人行動線設計。(P. 3-2)
	2. 順平（高程）		提請討論	請設計單位加強說明行動不便者室內外各進出入口與動線之順平情形。(P. 3-4)
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		提請討論	經查本案於北側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明。(P. 4-12)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案雖未設置圍牆，惟基地鄰公園側設置出入口，請補繪局部立面；另該處出入口是否影響住宅安全性，請加強說明。(P. 4-4)
騎樓及頂蓋式	1. 騎樓（高程、順平）	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 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)	
通廊	2. 頂蓋式通廊	-		本案非屬依審議規範規定須設置頂蓋式通廊街廓，中庭頂蓋式通廊係自行設置，請釐清是否計入建蔽率或容積率。(P. 5-1、5-2)
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		提請討論	為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。
	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)		提請討論	本街廓臨新市二路側公共人行道範圍內設置有自行車道，請依新北市規定設置自行車停車位(數量為機車位數量 1/4)，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。
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案逃生避難動線。(P. 3-3、4)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	請說明是否遷移現有行道樹之數量及位置並標示既有行道樹樹種。(P. 4-2)
	2. 覆土深度		提請討論	本案部分喬木位於開挖範圍，請補充剖面圖說並檢討覆土深度應達 150 公分以上。
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明本案建築造型及外觀設計。(P. 3-6~11)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明本案屋突造型設計。(P. 3-12)
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	-	-		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 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 245 地號凱越建設集合住宅新建工程」
都市設計審議案（第 1 次變更設計）

項次	審查項目	法規依據	前次（141）查核意見	修正情形查核
一	申請開發時程獎勵	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	1. 本案依左列要點第 49 點申請開發時程獎勵，申請第一年內開發時程獎勵基準容積之 15%，獎勵基準樓地板面積 7738.45 平方公尺（法定容積之 15%），其土地點交日為 96 年 12 月 12 日。（P.3-1、3-2） 2. 本案審查通過後，依規定應於 97 年 12 月 12 日前開工並建築施工，惟迄今已逾 3 年仍未實際建築施工（詳現況照片 P.2-6），當時雖已因開挖而申報開工，後續並申請工期展延獲新北市政府許可（至 105 年 7 月 19 日），是否符合時程容積獎勵之原始意旨與目的，請設計單位提出說明後，提請委員討論。	1. 本案前次提送變更設計時申請建築物高度放寬（新規定）及維持原已取得之時程獎勵（舊規定）。前次會議決議（一）略以：新舊規定不得同時適用，開發單位應有取捨。本次提送之設計擬維持原已取得之時程獎勵，惟最高之建築量體高度仍不符本小組第 122 次委員會議有關建築物高度放寬之通案原則。本案最高之建築量體高度不得超過 81 公尺，本次提送最高之建築量體高度為 99.7 公尺，超過 18.7 公尺。如仍需突破前開原則，需經本審查小組修訂前開原則後，始得進行個案審查。（P.3-3、5-5）另請具體說明本案規劃對環境之公益性、合理性後再提請委員討論。 2. 請設計單位針對本基地以及目前施工狀況說明後，提請委員討論本案是否符合時程容積獎勵之原始意旨與目的。（P.2-6~8、3-1）
二	申請設置公共開放空間	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. 本案前依土管要點第 45~47 點申請容積獎勵，並經本審查小組審議通過，取得 13.78%開放空間獎勵容積（面積為 7112.05 m²）。經查此次變更本案增加申請之獎勵容積達 20%（面積為 10317.94 m²。較前次增加了 6.22%，面積增加 3205.59 m²）全案建築配置及開放空間系統均重新規劃，請設計單位說明後，提請委員審查其開放空間獎勵容積之必要性。（P.3-1、3-2、4-1~3、4-5~9）	1. 本次提送已改為原核定之 13.78%開放空間獎勵容積（面積為 7112.05 m²）。惟全案建築配置及開放空間系統均重新規劃，請設計單位說明後，提請委員討論。（P.4-8~11），另報告書第 4-10 頁之圖說及數據不清晰，請修正以利審查。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 次委員會議作業單位初審意見

項次	審查項目	法規依據	前次（141）查核意見	修正情形查核
			2. 請補充較大比例、設計內容較清晰之基地周圍各處公共開放空間之景觀剖面圖，並請拉長剖面圖之範圍（例如：含景觀水池兩側完整之開放空間），以利查核。 3. 請確實標示本案各開放空間內外與進出動線之高程以利查核。（P. 4-2、4-10）	2. 補充之景觀剖面與平面設計內容不符或重複，（P. 7-4、7-5），且未清楚標示地形與景觀高程設計、開挖範圍之人工地盤上的喬木植栽設計（P. 4-12），且剖面範圍與標示不同（P. 4-13），也未見基地西側之高低差廣場式開放空間之剖面，請補充。 3. 本案正中央棟之主要出入口未有無障礙設計，且門廳與入口高差為 80 公分，請說明並修正。（P. 8-8），另本案基地規模龐大，圖面比例較不易辨識，請加強說明本案 1 樓平面配置之各棟建築物人行出入口與動線，以利審查。
三	申請增設停車空間	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	本案未申請。	—
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案設計建蔽率由法定 35%調降至 23.27%，申請放寬建築物平均高度增加至 64.6 公尺（法定高度為 51 公尺），應留設至少 2243.24 m²之開放空間供公眾使用，請於相關圖面清楚標註，並說明此部份開放空間之名稱與詳細內容。（P. 4-6、4-8、4-9、5-3） 2. 本案建築物高度最高為 99.7 公尺，不符本小組第 121 次委員會議有關建築物高度放寬之通案原則，最高之建築量體高度不得超過 81 公尺，請設計單位說明後提請討論。（P. 5-3、5-5、5-6、6-2、8-7） 3. 請標註本案地下室開挖範圍於相關景觀與植栽圖面，以利審查。（P. 7-2~7-4） 4. 請補充本案人工地盤上（地下室開挖範圍內）喬木覆土設計之剖面圖說，以利審查。	1. 本次提送之報告書第 4-10 頁有關申請放寬建築物平均高度應留設供公眾使用之開放空間圖說及數據不清晰，請修正以利審查。 2. （詳項次一 1. 修正情形查核） 3. 已補充標註本案地下室開挖範圍於相關景觀與植栽圖面。 4. 部份圖說未標示覆土深度，且本案人工地盤上（地下室開挖範圍內）有種植喬木範圍之景觀剖面圖不完整，請補正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 次委員會議作業單位初審意見

項次	審查項目	法規依據	前次（141）查核意見	修正情形查核
			5. 請標示本案臨濱海路開放空間之景觀水池深度，並請加強說明相關之安全防護措施。 6. 請補充本案基地之實際透水率相關檢討內容說明。 7. 本案開放空間內容已變更，請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 4-2)	(P. 4-12~13) 5. 報告書第 4-12 頁所示水池深度為 120cm，是否為誤植，請說明並補正。 6. 報告書第 7-1 頁之透水範圍對照平面配置圖，包含部份水池及硬鋪面，請扣除，並重新以景觀配置圖說表示。 7. 本案開放空間內容已調整，請說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 4-2)
五	動線系統	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	本案動線系統設計已重新設計，請設計單位說明後提請委員討論。 (P. 4-2~4-4、4-10)	1. 本案汽機車出入口皆設於基地內部，需經基地內通路分別由東西 2 出入口進出，請加強說明本案人行與汽機車動線之規劃，並說明以上動線交織情形之排除機制。(P. 4-2~6) 2. 本案動線系統設計已重新設計，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-2~6)
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案建築立面、透視圖說不清晰，請修正。另請補充本案多角度之基地與建築量體透視圖，以利審查。 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已重新設計，請說明並提請委員討論。 (P. 5-7、6-1、6-2)	1. 報告書第 8-6~28 頁之平立剖圖說不清晰，無法判讀，請調整以利審查。 2. 報告書 P. 6-4 顯示本案玻璃欄杆為微反射材質，檢討是否造成眩光。 3. 報告書 P. 6-7 顯示本案住戶空調放置於陽台外側之露樑上，惟文字說明係置於陽台，前後不符，且剖面圖說和示意圖所提供資訊皆不完整和清晰，請修正。 4. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已重新設計，請說明並提請委員討論。(P. 5-6~6-5)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	本案屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則五-（三）-2「屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目…」規定檢討設計，並請依建築技術規則規定補充相關檢討。 (P. 5-7、6-1)	1. 請加強說明本案之屋脊裝飾物設計與維管機制。(P. 6-6) 2. 未見本專章依相關規定檢討之內容，請補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 次委員會議作業單位初審意見

項次	審查項目	法規依據	前次（141）查核意見	修正情形查核
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 本案垃圾貯存空間僅規劃於地下室 B1 西南側 1 處，對東側住戶而言距離過遠。為方便住戶放置垃圾，盡量避免與車行動線交織而發生危險，建議於 B1 每棟梯間旁設置圾垃子母車或相關設施，以改善使用動線過長之問題。(P.4-12、8-2) 2. 承上，請補充地下室一樓至地面層之車道剖面圖說，以利查核本案車道之淨高適否在 250 公分以上，以利垃圾車通過。 3. 本案臨 50 公尺濱海路，臨道路退縮之公共人行道設置有自行車道，且附近多有景觀與綠帶，為鼓勵民眾使用綠色運具，建議本案呼應提升綠能與節能減碳政策，於基地內合適的位置設置自行車停車空間。設置數量與面積請參考新北市政府相關規定。 4. 由於淡海地區多雨，建議本案設置之自行車停放區增設頂蓋，以利使用者及車輛保養。	1. 本次提送已調整為設置於基地東西 2 處垃圾貯存空間，請加強說明後提請討論。報告書 P.4-16 圖面不清晰請修正。 2. 未見相關剖面圖說，請補充。 3. 本次所規劃之自行車停放空間位於地下一層，惟未見詳細設計或說明內容，也未見其數量標示，請補正。(P.8-4) 4. 本次所規劃之自行車停放空間位於地下一層，請加強說明後提請委員討論。(P.8-4)
九	其他		報告書部分圖說不清晰、內容缺漏或誤植，請依作業單位查核之報告書修正。	本次提送之報告書尚有許多圖說不清晰、內容缺漏或誤植，請依作業單位查核之報告書修正。

前次（141）會議決議	修正情形查核
（一）本次變更設計擬申請建築物高度放寬（新規定）及維持原已取得之時程獎勵（舊規定），新舊規定不得同時適用，開發單位應有取捨。	（詳前表項次一 1. 修正情形查核）
（二）本案建築物高度最高為 99.7 公尺，不符本小組第 121 次委員會議有關建築物高度放寬之通案原則，最高之建築量體高度不得超過 81 公尺，如經檢討仍需突破前開原則，需經本審查小組同意重新召開會議討論修訂前開原則後，始得進行個案審查。	（詳前表項次一 1. 修正情形查核）
（三）本案位於面臨公司田溪第一個街廓，高度放寬後對周邊建築物景觀影響甚鉅，設計單位應有附近街廓較完整之建築模擬圖，以利檢視對周邊環境影響。	本次補充之基地周圍模擬圖與現況不甚相符，請加強調整附近完整街廓已通過都審案件之建築，請補正。
（四）基地面臨公司田溪、公園用地及保存區，景觀設	請就本案規劃之開放空間、平面配置、景觀與

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 149 次委員會議作業單位初審意見

前次（141）會議決議	修正情形查核
計應與前開重要節點作整體規劃。	建築量體設計之公益性、合理性，並與周圍環境之關係加強說明後提請討論。
（五）本案變更設計之停車位變動數量已達重新提送交通影響評估規模，請重新向新北市政府交通局申請審查，並於定稿本時補充審查通過證明文件。	同前次審查意見，請重新向新北市政府交通局申請審查，並於定稿本時補充審查通過證明文件。