

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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 36 地號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	✓		
	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	✓		經查本案基地面積數值不一致 (1350.91 m ² 、1352.0 m ²)，請 修正。(P. 1-1、6-1、5-4、5-5、 5-12)
	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	✓		本案建築物高度限高為 65 公 尺，經查報告書說明有誤，請修 正並補充建築物高度檢討說 明。(P. 4-8、7-9~7-11)
	9.地下最大開挖率		提請討論	依審議規範第十一、(一)、5 點 規定，「基地地下室之開挖，應 儘可能避免位於退縮建築範圍 內」，經查本基地於西側臨囊底 路 3 公尺及東側 6 公尺退縮範圍 內均有開挖，請調整開挖範圍或 說明開挖必要性後，提請委員討 論。(P. 4-1-1、6-1)
	10.法定空地綠化面積率	✓		
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 經查本基地之透水率未達 32.5%，且計算式有誤，請 重新檢討，其計算方式依下 列原則辦理：基地未開挖範 圍以外之實際透水面積與基 地總面積之百分比。(所謂實 際透水面積，請扣除地上與 地下結構體所佔面積、非透 水之硬鋪面等，另透水鋪面 應以 1/2 計算) 2. 請說明本案之透水設計及補 償措施。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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	1. 經查報告書一樓、一樓夾層及標準層平面圖未標示空間名稱，且剖面圖未見一樓夾層說明，另一樓店鋪空間未見規劃出入口，請設計單位補正，以利審查。(P. 4-1-1、7-5~7-7、7-11) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 4-1-1~4-1-2)
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之設計。(P. 4-2、4-3)
	2.順平（高程）			請於圖面補充標註高程。(P. 4-3)
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	1. 依土管要點第十點規定，「住宅區內建築物須沿道路退縮建築，…但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於3公尺」經查本案基地於西側臨囊底路3公尺範圍內建築，請依規定修正。 2. 本案於西側沿道路指定留設3公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一)2.及五、(四)1.規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明。(P. 5-1、5-2) 3. 請於相關圖面標示公私有行人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。(P. 5-2~5-10)
	2.綠籬或圍牆設計		提請討論	經查本案於東側臨溪6公尺退縮範圍內設置圍牆，請調整設置範圍或說明其必要性。(P. 5-11)
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）		提請討論	經查本案未依規定管制要點第7點規定設置騎樓，請修正，並依審議規範第五、(五)之1、2點規定檢討騎樓型式。
	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)	✓		
	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 151 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		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。(P. 4-2)
	4.汽車停車位數量		提請討論	1. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依管制要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 6-1)
	5.機車停車位數量		提請討論	2. 本案設計第 14 組日用品零售業，應依審議規範規定設置臨時停車及裝卸車位，請依審議規範第十、(一)之 8 及 15 點規定檢討設置訪客停車及臨時停車，另請釐清本案行動不便者車位是否計入法定車位。(P. 6-1)
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	依新北市規定，自行車停車位數量為機車位數量 1/4，經查本案未規劃，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	-	✓		
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	1. 請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 4-6) 2. 經查本案建築物之模擬圖僅檢附一向圖面，請設計單位補正並標示位置索引圖，以利審查。(P. 4-6)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 經查本案屋突造型為格柵設計，惟平面圖未標示，請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 4-8、7-8) 2. 本案屋突造型設計，請依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。
垃圾儲存空間	-	✓		經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P. 7-13)
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)			本案未於立面圖標示冷氣設備之位置，請補正。(P. 4-7)
	2.廣告物設置		提請討論	本案設置第 14 組日用品零售業使用，請說明是否需設置廣告物設施，如需設置廣告物設施，請依審議規範第二十二點規定補充檢討。(P. 0-3)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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)	
其他	-			1. 經查報告書僅有一向剖面圖，請設計單位至少再補充一向剖面圖，且剖面圖應至少 1 向呈現樓梯位置及屋突，以利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，另請補充示意索引圖且標註剖面之位置及方向，以利審查。 (P. 7-11) 2. 本案配置圖面方向請統一調整指北方向朝上，以利審查。(P. 4-1-1、4-1-2) 3. 經查本案相鄰基地有已通過都審之建案，請套繪都審平面配置圖於相關圖面，俾利審查。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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 149、150 地號宏盛建設日用品零售及服務業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	✓		
	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	本案東向側院皆以羅漢松圍籬供私人住宅之庭園使用，不利人行動線通行，請設計單位說明。(P. 5-13、7-7)
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度		提請討論	本案申請放寬建築高度，並依規定降低建蔽率，並留設公共開放空間，惟相對關係之檢討內容不清楚，請補正。(P. 4-3、4-19)
	9. 地下最大開挖率	✓		本案地下最大開挖率為 70%，誤植為 67.5%，請修正其檢討計算內容。(P. 7-1、7-6)
	10. 法定空地/綠化面積率	✓		
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	本案實際透水率為 15.04%，請補充說明相關之補償措施內容。(P. 5-17)
	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。(P. 5-1)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說本案社區住戶之進出動線與管制機制之規劃內容，以利審查。(P. 5-1)
	2. 順平（高程）		提請討論	請加強說本案基地之順平設計，以利審查。(P. 7-7)
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	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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)	
	5. 建築物高度放寬		提請討論	1. 本案申請建築物高度放寬之相關檢討內容缺漏；如設計之建蔽率與申請放寬高度之關係、相對應之應留設開放空間面積等內容請補充，以利審查。(P. 4-3、4-19) 2. 申請建築高度放寬留設之開放空間之鋪面多鋪設「草縫」設計，不利公眾使用，甚至易造成幼童、使用拐杖者、穿著有鞋跟者摔跌，請說明或調整。(P. 5-3)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	本案臨道路退縮帶狀式開放空間內應留設之人行步道未與公共人行步道連結，請加強說明。(P. 4-1、)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	未見本案設置之圍牆分布位置，請補充。(P. 4-25)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）		提請討論	1. 騎樓可供通行之淨寬未達 268 公分，不足 18 公分，請修正。 2. 騎樓之淨高未檢討，請補充。
	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	✓		行動不便者停車位之圖示請以不同顏色標示，以利審查。(P. 7-6)
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)			未見自行車停放相關規劃和說明，請補充。
救災及逃生動線	-			
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		請加強說本案喬木配置與樹種規劃設計。(P. 5-13)
	2. 覆土深度			本案 1 樓中庭地下室開挖範圍內種植許多喬木，未見覆土深度等相關圖說，請補充，以利審查。(P. 5-1~9)
建築造型、外觀及色彩	-			建築外觀開口勿採用具任何反射性之玻璃材質，請修正。(P. 4-12~15)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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)	
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請加強說本案屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 8-1~5)
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)		提請討論	請加強說本案建築物附加設備及遮蔽設計。(P. 8-1~5)
	2. 廣告物設置	✓		
其他	-	-		1. 報告書第 5-5 頁之剖面位置和設計內容與 5-4 頁類似，請補充另一垂直方向之剖面圖說，以利審查。 2. 請將土管之相關退縮建築線統一標示於平面配置之檢討圖說中，以利審查。 3. 鄰幢間隔檢討內容有誤，請修正。(P. 7-10~14) 4. 目錄、查核表與對照頁次內容不符，請確實更正。 5. 本案報告書所列之「公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫」內容多與都審無關，請加強補正。(P. 6-1) 6. 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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 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 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		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
土地使用 與配置	1. 建蔽率	✓		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）	1. 本案本次提送已取消申請放寬建蔽率，目前設計建蔽率為 34.72%。（P. 4-1） 2. 本次提送已取消申請放寬建蔽率。
	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	✓		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）	1. 已補充，惟修正情形說明中未見可對照之頁次，請加註以利查核。 2. 未見此部份圖說請補充。
	6. 最小側院深度	✓		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）	基地東側已退縮 3 公尺，並供公眾通行。（P. 2-4）
	7. 鄰幢間隔	✓			
	8. 建築物高度	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	9. 地下最大開挖率	✓		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。	已修正本案地下最大開挖率之計算方式，並已微幅縮減地下室樓地板之投影面積約 39.21 m ² 。(P. 4-1)
	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)	已修正。(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)	本次提送之透水率為 28.85%，已增加 7.85%，仍未達 1/2 法定空地面積。請加強說明相關補償措施。(P. 3-6)
	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)	請加強說明本次提送之規劃設計內容。(P. 2-4)
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. 2-4)	請加強說明本次提送之人行動線設計。(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)	請加強說明本次提送之人行動線室內外出入口順平設計。(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)	請加強說明本次提送之臨道路退縮帶狀式開放空間（特別是後院臨囊底路部分）。(P. 2-4)
	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	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 151 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
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訪客車位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）	本次提送之裝卸車位與訪客車位位置已調整，請設計單位加強說明。
	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）	已補充說明本案規劃之自行車停車位數量。
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）	本次提送之喬木種植位置和距離已調整，請加強說明。
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	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）	1. 已補充。（P. 2-8-1） 2. 請加強說明本案建築造型及外觀。（P. 2-8~2-8-1）
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）	請加強說明本案本案之屋突高度設計內容。
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。	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. 已修正。

前次（第 145 次）會議決議	修正情形查核
（一）本案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，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案所提送之設計內容無明確彰顯淡海新市鎮生態城市之意象，且其設計內容亦無特別有利於公益性以提升居住環境品質，建議本案回歸原法定之建蔽率，且由於本案對街為商業區土地，未來本區建築物之平均高度較高，建議本案可朝「提升建築物高度、縮小建築面積」的原則來調整設計內容，有利於降低開挖面積並可提升透水率，並有較多空間可規劃側院開放通行。 2. 雖本案建築物配置之側院寬度較應退縮之距離約有 2 倍以上，惟大部分為車道佔用，建議應留設適度可供行人通行之寬度。 3. 考量於新市二路設置更寬敞舒適的步行空間，建議臨道路退縮帶狀式開放空間應留設之人行步道與公共人行步道整合，也可避免目前自基地內至臨道路退縮空間橫剖面所顯示之瑣碎帶狀動線設計。 4. 後院規劃之自行車停車空間與管委會之陽台之間的關係，請補充局部詳細圖說，以利檢視相關設計及動線合理性。 5. 為有利綠帶喬木生長，請考量地下室開挖部分退出臨道路帶狀式開放空間範圍。承上，可考量縮小地下 1 樓之開挖面積，放寬地下 2 樓之面積之方案，應有利基地雨水直接滲透並解決地下室停車空間不足之問題。 6. 請再提高本基地之實際透水率，減少開挖範圍面積，以利整體淡海新市鎮保水排水之生態遠景。	1. 本案本次提送已取消申請放寬建蔽率，目前設計建蔽率為 34.72%。(P. 4-1) 2. 基地東側已退縮 3 公尺，並供公眾通行。(P. 2-4) 3. 本案因設置騎樓，考量喬木種植於未開挖地下室之範圍較有利生長，故將綠帶設置於基地線邊緣。請設計單位加強說明本案臨道路之退縮空間規劃內容與公共動線之關係。 4. 本次提送之自行車停車空間位置已調整於基地東側，請設計單位加強說明。 5. 本次提送之喬木種植位置已退出地下開挖範圍，惟臨新市二路之部份 B1 地下室仍位於臨道路退縮帶狀式開放空間範圍內，請加強說明後，提請委員討論。(P. 3-3、3-6、4-4) 6. 本次提送之透水率為 28.85%，已增加 7.85%，仍未達 1/2 法定空地面積。請加強說明相關補償措施。(P. 3-6)
（二）本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 請再審慎規劃本案後院設置之裝卸位與訪客車位動線之合理性、安全性。 2. 因本案為此街廓第一案，後續鄰地退縮空間和人行步道將配合本案設計，報告書第 2-4、3-3 頁顯示本案騎樓與基地內留設之人行步道的洩水坡度斜率過大，不利行走，也易使行人扭傷腳踝，建議調整其洩水坡度在 2.5~4%。	1. 本次提送之裝卸車位與訪客車位位置已調整，請設計單位加強說明。 2. 已調整騎樓與基地內留設之人行步道的洩水坡度斜率，惟請補充相關說明文字於報告書，以利查核。
（三）本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：本案之屋頂突出物請再適度降低，以減少建築整體高度之壓迫感。	請加強說明本案本案之屋突高度設計內容。
（四）新北市政府交通局書面意見： 1. 報告書第 2-2 頁鄰地地號有誤植，請修正。 2. 承上，本基地與新市段 162 地號相鄰，為避免停車場出入口與臨地相距過近而影響其後續開發，建議可評估留設適當緩衝間距之可行性。	1. 已修正。 2. 已退縮 3 公尺側院設置地下停車場出入口，並於出入口前留設約 6 公尺之緩衝空間。

