

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 164 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 54 地號興合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	✓		
	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		提請討論	本案法定空地透水率符合相關規定，請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。 (P. 5-9)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 4-1) 2. 本案開放空間規劃水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，自去年(102)年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，如水池已達需申請供水證明規模，建議取消設置或縮減水池面積。 3. 本案開放空間規劃水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。(P. 5-1)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 4-3)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 164 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)	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	本案於北側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道，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銜接，請修正或說明規劃意旨，另請說明本案臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。(P. 4-2)
	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		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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間，並請補充標示本案留設之寬度。 (P. 4-3)
	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	請說明是否規劃自行車停放空間。
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	1. 請設計單位於提送審議時，應於圖面補充標示既有行道樹樹種及位置並說明是否遷移現有行道樹及遷移數量。 (P. 4-2) 2. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查基地北側行道樹係「大葉山欖」，本案種植「小葉欖仁」，請依前點檢討修正。(P. 5-2) 3. 本案喬木表羅漢松數量與圖面不符，請修正。(P. 5-2、5-4) 4. 綠化面積率中標示⑩之喬木綠化面積請詳列計算式。 (P. 5-5)
	2. 覆土深度	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 164 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	-		提請討論	1. 請加強說明建築造型、外觀 及色彩設計。(P. 4-11~ 4-13) 2. 經查本案透視圖僅呈現單一 視角建築物透視模擬圖，建 議補充另一視角圖面，供委 員會審議參考。(P. 4-13) 3. 建築立面材質之說明及照片 誤植，請修正。(P. 4-12)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非 金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物 之設計。(P. 3-10)
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. 建築空調室內外主機規劃說 明中冷氣主機位置剖面 A 圖 標示有誤，請修正。(P. 4-15) 2. 現況基地照片請框選基地範 圍。(P. 3-4) 3. 目錄項目與參照頁次有多處 誤植，請修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 164 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 13、14-1 地號麥當勞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 (161) 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	✓			
	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	✓		經查本次調整後於後院範圍內仍設置車道，另本案之後院深度留設不足且檢討有誤，如擬依淡海土管要點第十一點第二項規定申請放寬，請設計單位說明放寬理由及必要性。 (P. 0-10、0-11、3-1)	已調整建築物主要進出口位置，後院深度檢討已修正符合規定。(P. 0-5、3-1)
	6. 最小側院深度	✓			
	7. 鄰幢間隔	✓		請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。(P. 3-1、6-6~6-10)	已補充。(P. 6-7~6-10)
	8. 建築物高度	✓			
	9. 地下最大開挖率	✓		已補充開挖率檢討說明，惟圖面標示地下室開挖範圍與地下各層平面圖不符，請檢附相關檢討圖面，以利查核。(5-5、6-1~6-4)	已補充。(P. 5-1、6-1~6-4)
	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. 已修正透水率計算式，透水率提高至 16.89%，惟請加強說明本案基地透水設計相關內容，並請補充說明是否規劃提升基地保水性之補償措施。 (P. 5-5)	1. 已設置雨排水回收再利用系統，請加強補充說明。(P. 3-14)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 164 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 (161) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 經查本次開放空間設計配置已調整，請設計單位加強說明動線規劃及綠地設計。(P. 3-2a、3-2b、3-6、3-7、5-1、5-4) 2. 請加強說明本次規劃之設計內容。(P. 3-1、3-2a、3-2b) 3. 經查本案未說明水霧廣場之鋪面材質，亦未說明各種鋪面材料之工法，請補充。(P. 5-6)	1. 請設計單位加強說明動線規劃及綠地設計。(P. 3-1、3-2a、3-2b、3-6、3-7、5-1、5-4) 2. 請加強說明本次規劃之設計內容。(P. 3-1、3-2a、3-2b) 3. 已補充。(P. 5-6)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本次人行動線。(P. 3-6~3-8)	請加強說明本次人行動線。(P. 3-6~3-8)
	2. 順平 (高程)	✓			
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		提請討論	本次開放空間設計配置調整後為申請獎勵樓地板面積 5707.79 平方公尺 (法定容積之 14.09%)，請設計單位加強說明開放空間相關設計及其空間之必要性、公益性與開放性。(P. 3-2a、3-2b)	本次開放空間設計配置調整後為申請獎勵樓地板面積 5,691 平方公尺 (約為法定容積之 14.05%) 請設計單位加強說明開放空間相關設計及其空間之必要性、公益性與開放性。(P. 3-2a、3-2b)
	3. 增設停車空間獎勵	-			
	4. 設置公益設施容積獎勵	-			
	5. 建築物高度放寬	-			
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	經查本次開放空間設計配置已調整，請設計單位加強說明。(P. 3-2a、3-2b、3-6、3-7、5-1、5-4)	請設計單位加強說明。(P. 3-2a、3-2b、3-6、3-7、5-1、5-4)
	2. 綠籬或圍牆設計	✓		經查僅說明開放空間未設置圍牆，如本案基地範圍內皆未設置請於查核表內註明。(P. 0-6、0-8、1-2-1)	本案未設置圍牆。(P. 1-2-1)
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 164 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 (161) 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 停車等空間	✓			
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 經查檢討式仍有誤，請修正，並請於圖面標示住宅及商業用途之汽、機車位分佈情形，以利查核。(P. 4-1、6-1~6-4)	1. 停車位數量檢討式已修正，惟與圖面車位數量不符，亦未於圖面標示住宅及商業用途之汽、機車位分佈情形，請補充。(P. 4-1、6-1~6-4)
	5. 機車停車位數量		提請討論	2. 經查未見臨時停車數量之檢討式，請修正。(P. 6-4)	2. 已修正。(P. 6-4)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	經查已於地面層規劃設置。(P. 5-1、6-4、6-5)	已調整於地下一層規劃設置。(P. 6-4)
救災及逃生動線	-	✓			
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓	提請討論	經查後洲路 1 段現有行道樹，惟報告書未標示其行道樹樹種及位置，亦未說明現有行道樹是否遷移。(P. 2-2、5-1)	已補充說明，依現況照片後洲路 1 段無行道樹。(P. 2-2、5-1)
	2. 覆土深度	✓	提請討論	經查景觀植栽配置圖未標示地下開挖範圍及高程，請補充。(P. 5-1)	已補充。(P. 5-1)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請加強說明本次建築造型及外觀。(P. 3-3、3-4、6-12~6-14) 2. 請補充標示立面材質之色彩係數，以利審查。(P. 3-3、6-12~6-14)	1. 請加強說明本次建築造型及外觀。(P. 3-3、3-4、6-12~6-14) 2. 立面材質之色彩係數尚有未補充之部分。(P. 3-3、6-12~6-14)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明本次屋突造型設計。(P. 3-4、6-11~6-14)	請加強說明。(P. 3-4、6-11~6-14)
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)	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 164 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 (161) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	2. 廣告物設置	✓			
其他	-				1.

第 161 次會議決議	修正情形查核
<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案前後院的認定請以建築物結構體主要進出口位置為主，並請依建築法規釐清檢討。 2. 考量本案為本街廓第一件開發案，本案留設之騎樓與景觀規劃建議預留空間與周邊建築串連。 3. 本案獎勵開放空間內供私人使用之通道空間需扣除，請補充檢討。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已調整建築物主要進出口位置，後院深度檢討已修正符合規定。(P. 0-5、3-1) 2. 已修正。(P. 0-5) 3. 已修正。(P. 0-7)
<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本案汽機車出入流量大，建議加寬車道或增加一處汽機車出入口。 2. 機車出入口及車道規劃請以符合車行軌跡線方式再調整。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已加寬地面層車道出入口寬度。(P. 0-5) 2. 已修正。(P. 0-5)
<p>(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，請再加強檢討屋脊裝飾物之透空率。</p>	已補充檢討。(P. 0-9)
<p>(四) 本案其他意見，請參考下列各點修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地排水似僅排入水溝，建議可回收再利用供植栽澆灌之用。 2. 部分管委會使用空間不符用途，請釐清修正。 3. 第 2 層露臺空間不得約定專用，請修正。 4. 本案第 1 層自行車停車空間規劃請釐清係供訪客或住戶使用，本次規劃位置較隱蔽，如供訪客使用建議調整於較明顯位置，另為因應淡海當地多雨氣候型態，建議考量調整於室內或於戶外增設遮雨棚架之可行性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已設置雨排水回收再利用系統，惟請加強補充說明。(P. 3-14) 2. 已修正。(P. 6-5、6-7) 3. 已修正。(P. 6-6~6-8) 4. 已調整於地下一層。(P. 0-11)