

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 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 33 地號鼎軒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		前次 (162) 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)	✓		請補附檢討計算式。	已補充。(P. 2-6)
	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		提請討論	本案地下最大開挖率符合本相關規定，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」，經查本案南側的地下室開挖範圍已位於臨道路應留設之 3 公尺退縮空間，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 4-2)	經查開挖範圍未調整，本次研提 2 種方案討論，請加強說明。(P. 3-2-1~4)
	10. 法定空地綠化面積率	✓			
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		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. 4-8)	經查本次調整後透水面積增加且透水率提升。(P. 4-8)
	12. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 2-4)	請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-1)
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. 2-4)	請加強說明本案人行動線內容。(P. 2-4)
	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	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 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 (162) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	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	✓		沿道路指定留設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。(P. 2-4、4-2)	已修正。(P. 2-4、4-2)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案圍牆位於側院範圍，有妨礙消防、救災或逃生避難動線之疑慮，建請調整內縮於側院範圍外。(P. 3-12)	未調整圍牆位置，請加強說明。(P. 3-11)
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)		提請討論	本案設置倉儲式機械停車設備，請加強說明相關動線。	仍設置倉儲式及機械停車設備，研提 2 種方案，調降倉儲式停車位數量 (3 輛)，請加強說明。(P. 3-2-2)
	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	-	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 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 (162) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		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. 2-3、4-3) 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」，經查濱海路行道樹為樟樹，本案設計為青楓，請設計單位加強說明。(P. 4-3)	1. 未標示既有行道樹樹種。(P. 2-3、4-3) 2. 已修正。(P. 4-3)
	2. 覆土深度	✓		本案部分喬木種植於地下開挖範圍內，而且部分以圖說說明其覆土設計，若有深度未達 150 公分者，請修正，以利喬木生長。(P. 4-3~4-5)	已修正。(P. 4-5)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-8)	1. 請加強說明本次調整後建築造型及外觀。(P. 3-8) 2. 經查未見立面材質之色號，請補正。(P. 3-8)
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)	請加強說明本次調整後屋突造型設計。(P. 3-9)
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. 第 2 層住宅單元 A2、B1 之陽台及露台規劃於平面標示不清，請釐清說明。(P. 5-2-3) 2. 建築立面圖請將指北針圖示移除。(P. 5-3) 3. 都市設計審議查核表部分檢討內容與參照頁次不符，請修正。(P. 1-2-1、1-2-2)	1. 已修正。(P. 5-2-3) 2. 已修正。(P. 5-3) 3. 都市設計審議查核表部分檢討內容與參照頁次仍有不符，請修正。(P. 1-2-1、1-2-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 次委員會議作業單位初審意見

第 162 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. 請於配置圖標示本案戶外高程，並加強說明戶外空間與外部環境關係。 2. 建築物模擬圖說請依據景觀平面圖所載植栽樹種及相關位置套繪植栽。 3. 照明燈具除行人動線所需之安全照明外，請盡量減少投樹燈數量以利植物生長。 4. 本案第一層無規劃可供居民停留的空間，建議增加街道家具設計。 5. 建議減少車道面積，增加綠化面積，以強化開放空間的綠化及生態品質。 6. 本案東北側以硬鋪面規劃為主，建議以地被或灌木延續北側鋪面，以增加綠覆面積。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正並加強說明。(P. 2-5、3-11) 2. 已補充。(P. 3-8) 3. 已修正。(P. 4-6) 4. 已修正。(P. 4-1) 5. 經查未減少車道面積，請加強說明。(P. 4-1) 6. 已修正。(P. 4-1)
<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. 本案設置倉儲式及汽車升降機機械停車設備，考量住戶使用習性及安全性，以及尖峰時段之汽車進出停等時間，建議調整車位數配置及車道規劃，並加強車道出入口的安全管理措施。 2. 本案停車位數及停車設備設置請依法規加強檢討。 3. 建議本案基地西側中山北路三段之人行道連通至囊底路人行道，且為利於社區住戶日後通行之便，請考量串連人行穿越動線之設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次研提 2 種方案討論，請加強說明。(P. 3-2-2) 2. 已補充說明。(P. 0-4) 3. 已修正。(P. 4-1)
<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，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案建築物立面色彩較深，屋突色彩請盡量調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。 2. 請加強屋頂植栽綠化並說明排水及植栽澆灌計畫。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正，惟未見立面材質之色號，請補正。(P. 3-7、3-8) 2. 已補充說明。(P. 4-4-2)
<p>(三) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案前後院的認定請依建築技術規則釐清檢討。 2. 報告書 4-5-1 頁基地高程是否涉及新北市山坡地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定，請檢具說明並依規定檢討。 3. 報告書 5-2-4 頁建築物高度 21 公尺以上之北向日照請依建築技術規則檢討。 4. 請加強說明基地雨水儲留及排水處理計畫。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充檢討，惟部分後院深度不足，請加強說明申請放寬理由及必要性後，提請委員討論。(P. 2-6) 2. 已補充檢討。(P. 2-5) 3. 已補充檢討。(P. 3-12) 4. 已補充說明。(P. 4-9)
<p>(五) 新北市政府交通局書面意見如後，請依示辦理：本案設置 2 處停車場出入口，與本市都審原則不符，倘係因基地條件特殊，則其適宜性建議提會討論。</p>	<p>仍設置 2 處停車場出入口，請加強說明後，提請委員討論。(P. 3-2-1)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 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 開發區新市段 160 地號宏昇建設一般零售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	✓		本基地之土地使用分區為中心商業區，惟本案規劃以住宅使用為主，請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
	2.容積率	✓		
	3.基地面積最小面寬(基地最小寬度)	✓		未見相關檢討說明，請補充。
	4.最小基地面積	✓		未見相關檢討說明，請補充。
	5.最小後院深度	✓		
	6.最小側院深度	-		未規定
	7.鄰幢間隔	✓		
	8.建築物高度	✓		建物高度說明與立面圖標示不符。(P. 6-1、6-14)
	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			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. 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，自前年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。(P. 5-2) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-1) 3. 本案設計圖說之空間使用標示不清楚，請修正。 4. 請補充地面層鋪面材質之色彩及材質照片說明。(P. 5-7)
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. 3-6)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 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.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	本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道及綠帶規劃未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定設計，請修正或說明規劃理念。(P. 3-1、5-4)
	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		提請討論	請設計單位說明本次頂蓋式通廊之設計。(P. 5-4、6-5、6-6)
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	本案汽機車出入口位於新市二路三段(40m)，未依都市設計審議規範十、(一) 1. 及 2. 規定設計，請修正或說明規劃理念。
	2.停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		請於設計圖說標示汽機車坡道坡度。
	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	1. 經查本案停車空間之檢討式有誤(供住宅使用面積有誤)，依土管要點附表規定：「依建築物總樓地板面積檢討設置」，請依規定補正。(P. 6-1、6-4) 2. 經查本案商業區停車空間未依土管要點附表規定檢討：「不得小於興建時所核准容基之 30%」，請依規定補正。 3. 本案為住宅及商業混合使用，請加強說明動線規劃及車位配置。(P. 6-2~6-4)
	5.機車停車位數量		提請討論	經查本案商業區停車空間未依土管要點附表規定檢討：「不得小於興建時所核准容基之 30%」，請依規定補正。
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		
救災及逃生動線	-		提請討論	請設計單位說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-9)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 165 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)	
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. 5-5) 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」，經查基地南側行道樹係「大葉山欖」，本案種植「瓊崖海棠」；基地東側行道樹係「水黃皮」，本案種植「大葉山欖」，請依前點檢討修正。(P. 5-4、5-5) 3. 喬木植栽圖例過於相近難以辨識，請修正。(P. 5-5)
	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。(P. 4-1~4-4)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 4-1) 2. 本案未見屋突及屋脊裝飾物之材質、透空構架等相關檢討，請修正。
垃圾儲存空間	-	✓		經查本案垃圾儲存空間之檢討式有誤(供住宅使用面積有誤)，請依規定補正。(P. 6-4)
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		提請討論	經查本案 1、2 層設置一般零售業，惟未見相關廣告物型式檢討，請依審議規範第二十二點規定補充。
其他	-		提請討論	基地及周遭環境關係圖之底圖請套繪已通過都審圖面。(P. 2-1)