

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 189 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 47 地號福嘉國際幼兒園新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		查核意見	
		符合與否	釐清修正/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	○		西側開挖緊臨鄰地，建請加強結構安全與鄰損等防護措施。(P. 6-2)	
	10. 法定空地綠化面積率	○			
	11. 法定空地透水率/補償措施	○			
	12. <u>基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)</u>	○			
	13. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明平面配置設計內容。	
基地與鄰地關係	<u>1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)</u>		提請討論	請加強說明人行動線之設計。	
	<u>2. 順平(高程、剖面、公私人行道)</u>	○			
	<u>3. 車道出入口及車行動線(套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)</u>			東側臨時停車位無合理之迴轉半徑，臨停時恐占用 3m 人行道，請斟酌修改。	
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	○			
	3. 增設停車空間獎勵	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 189 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/提請討論	
	4. 設置公益設施容積獎勵	-		
	5. 其它	-		
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計			1. 依審議規範規定沿道路指定留設 6 公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於 3 公尺，請修正。(P. 3-2) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容及與鄰地銜接介面之處理。
	2. 綠籬或圍牆設計			請加強說明本案綠籬或圍牆設計內容。
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. <u>停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	○		
	2. 停車出入口坡度 (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. <u>喬木數量及樹種</u> (含公有行道樹)	○		基地側公有人行道是否有行道樹及未來是否認養公有人行道，請釐清說明。(P. 3-6)
	2. 覆土深度	○		
	3. <u>綠屋頂及立體綠化</u> (參照新北市)	○		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	外牆塗料淺藍部分報告書之樣品色偏綠，請說明(P. 4-2)，請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。
屋突造型	<u>屋突及屋脊裝飾物</u> (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u> )		提請討論	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。
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	○		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 189 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
其他	-	○		報告書部分筆誤請修正：如圖面有兩個東向立面，景觀剖面圖與平面圖不一致…等。(P.4-4/4-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 189 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 38 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次 (187) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
土地使用 與配置	1. 建蔽率		提請討論	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。	本案規劃仍以住宅使用為主（住宅 400%，商業 99.71%），請加強說明。
	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		釐清修正		法定空地綠化面積率計算有誤，請依土管要點第 2 點第 32 項規定修正。 (P. 4-1-1)
	11. 法定空地透水率/補償措施		釐清修正	1. 請說明本案之透水設計及補償措施。 2. 法定空地透水率計算有誤，請修正，請詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算。(P. 4-7-1)	1. 已補充，請加強說明。 2. 依土管要點第 51 點計算之法定空地透水率計算仍有誤，請修正，透水鋪面請採 1/2 計算。(P. 4-7-1)
	12. <u>基地保水設施</u> ( <u>高程、配置、剖面；</u> <u>參照新北市</u> )		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。	已補充。
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-2-3) 2. 本案未見高層建築緩衝空間相關檢討，請修正。 3. 本案於公設層規劃泳池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，如泳池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保泳池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置或縮減泳池面積。 (P. 6-8)	已補充，請加強說明平面配置設計內容。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 189 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 (187) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
基地與鄰地關係	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)		提請討論	請加強說明人行動線之設計。(P. 3-6-1)	請加強說明。
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	○			
	3. 車道出入口及車行動線 (套繪全街廓各車道出入口位置及動線, 包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)	○			
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. 其它	-		未申請	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-2-3、4-3-1) 2. 本案於東側沿道路指定留設 8 公尺帶狀式開放空間之人行步道, 未依審議規範四、(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. 3-2-3、4-3-1)	1. 請加強說明。 2. 本案沿道路指定留設 8 公尺帶狀式開放空間之人行步道, 仍未依審議規範規定與公共人行步道銜接, 請修正或說明規劃意旨。(P. 3-2-3、4-3-1)
	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 (是否位於次要道路; 有無鄰公車彎)	○			
	2. 停車出入口坡度 (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	○			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 189 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(187)查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
	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 (含公有行道樹)	○			
	2. 覆土深度	○			
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	○			
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。	請加強說明。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u> )		提請討論	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。	請加強說明。
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	-				請修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。

第 187 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"> <li>1. 本案高程差達 1 米以上，請補充說明坡度順平處理之方式。</li> <li>2. 本案樹種選擇建議可配合當地存活率較高、落葉較少、抗鹽害之植栽。</li> <li>3. 排水系統之方向應符合水理行為（如部分排水由低往高處流），並與周邊區域性排水系統連結。</li> <li>4. 開放空間之燈具除主要行人動線所需之安全照明外，請儘量減少投樹燈，以利植物生長。</li> <li>5. 植栽選種應考量人工地盤問題，例如開挖範圍避免種植根系較強之喬木（如楓香等）。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充(3-2-3)。</li> <li>2. 已補充(4-1-1~4-1-2)。</li> <li>3. 已補充(3-9/4-7-1~4-7-3)。</li> <li>4. 已修正(4-5)。</li> <li>5. 已修正(4-1-1/4-3-1~4-3-1)。</li> </ol>
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 全區平面配置及景觀規劃影響基地內防救災逃生動線系統，請再檢討。</li> <li>2. 本案住宅及商業之人行動線交織衝突，請調整。</li> <li>3. 請補充說明本案商業與外部環境之連結。</li> <li>4. 本案停車量規模大，惟僅規劃一處車道出入口，請補充檢討車輛進出停等空間及延遲時間，並加強說明救災逃生動線。</li> <li>5. 部分停車動線不順暢，請再檢討植栽及柱位規劃是否阻礙停車動線。</li> <li>6. 請補充捷運站至基地之人行動線及指示系統。</li> <li>7. 請補充自行車動線及停車空間。</li> <li>8. 請補充說明商業及住宅停車空間動線及管理。</li> <li>9. 本案有關交通動線、車道出入口等事項，原則尊重新北市政府交通局交通影響評估審查意見。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充，請加強說明(3-6-1~3-6-3/5-4)。</li> <li>2. 已補充相關動線，請加強說明(3-6-1~3-6-3)。</li> <li>3. 已補充，請加強說明(7-8)。</li> <li>4. 已補充，請加強說明(3-6-1~3-6-3/5-4)。</li> <li>5. 已修正，請加強說明(5-4)。</li> <li>6. 已補充(3-6-1~3-6-3)。</li> <li>7. 已補充(3-6-1~3-6-3)。</li> <li>8. 已補充，請加強說明(3-6-1~3-6-3)。</li> <li>9. 請說明交通影響評估進度(7-3)。</li> </ol>
<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"> <li>1. 請補充說明未來商業使用形式及商業空間設計規劃；另請補充經營管理策略供管委會</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充，請加強說明(7-8)。</li> </ol>

第 187 次會議決議	修正情形查核
<p>參考。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 請加強屋突照明，以維飛航安全。</li> <li>3. 本案裝飾柱與結構柱檢討，其合併計算超過 1.5 公尺，請修正或提會討論。</li> <li>4. 本案規劃夾層，請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定檢討辦理。</li> <li>5. 請依都市計畫法新北市施行細則逐條檢討透水率、開挖率、綠化量等相關規定。</li> <li>6. 本基地之土地使用分區為中心商業區，建議調整其中一棟全為商業空間，其他棟至少地面層作為商業使用；如住商混合使用，請將住商動線分隔管理。</li> <li>7. 本案供商業使用之機房、茶水間及衛生設備等服務空間，建議集中規劃設置鄰近垂直服務核，以避免商業空間二次施工及違規使用。</li> <li>8. 機電空間與車道連結部分請依建築技術規則留設 75 公分以上通道。</li> <li>9. 商場使用之建築物之基地與道路之關係請依建築技術規則建築設計施工篇第 129 條規定檢討。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 已補充(3-5-1~3-5-3)。</li> <li>3. 已修正(5-3)。</li> <li>4. 已修正(6-12~6-15)。</li> <li>5. 已補充(0-2)。</li> <li>6. 本案規劃仍以住宅使用為主(住宅 400%，商業 99.71%)，請加強說明。(3-2-1~3-2-3)。</li> <li>7. 已修正(6-4~6-8)。</li> <li>8. 已補充(6-1~6-3)。</li> <li>9. 已補充(6-4)。</li> </ol>