

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 201 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 20 地號盛德建設集合住宅新建工程」
都市設計審議

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果	說明
		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	1. 釐清修正 2. 提請討論 3. 釐清修正	1. 請加強說明本案建照申請期程及相關法令適用日期。 2. 依規範第十一、(一)5. 規定，地下開挖應儘可能避免位於退縮建築範圍內，基地北側開挖部分位於臨道路退縮建築範圍內，請修正或敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。 3. 基地東側開挖範圍緊臨鄰地（約 0.8 公尺），建請調整開挖範圍並研擬開挖期間降低對鄰地地質或建築物之影響。
	10. 法定空地綠化面積率	釐清修正	請依土管要點第二十五點、附表二及審議規範第十九點檢討法定空地綠化面積率，並請詳列各部分面積計算式。
	11. 法定空地透水率/補償措施	釐清修正	法定空地透水率計算有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。
	12. 基地保水設施（高程、配置、剖面；參照新北市）	釐清修正	請加強說明規劃提升基地保水之相關措施；建請加強落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。
	13. 平面配置合理性	釐清修正	1. 請依土管要點規定標示使用組別於平面圖並加強說明平面配置。 2. 本案開放空間水池建請考量採雨水回收再利用或自然循環等較低維管方式設計；另請補充標示水池深度於平、立及剖面圖，及加強安全防護措施。
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）	釐清修正	1. 請套繪鄰地已完成都審案之人行道植栽以及公有人行道現況，以利檢視整體景觀協調性；另請加強說明基地與鄰地

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 201 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
		釐清修正/ 提請討論	
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）		臨道路退縮空間之順平銜接、介面處理方式及行人動線設計。 2. 請於景觀剖面標示各部份高程，以利檢視高程差距處理方式。 3. 請加強說明本案人行動線設計。
	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）	釐清修正	請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。
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. 其他	—	未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	釐清修正	1. 本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、（四）1.（2）（3）（4）2.（3）點檢討，請修正或敘明設計緣由，提陳會議討論。（囊底路退縮 3 公尺，自臨道路側依序應為 2 公尺人行步道、1 公尺綠帶；臨 12 公尺計畫道路退縮 6 公尺，自臨道路側依序應為 3 公尺人行步道、3 公尺綠帶）。 2. 臨 12 公尺計畫道路退縮 6 公尺設計供行人休憩座椅，請於剖面圖標示高度及補繪細部大樣圖說。
	2. 綠籬或圍牆設計	釐清修正	基地與鄰地間之圍牆建請增植攀藤類植物，並降低圍牆高度及增加透空性，以提升環境友善性，透視模擬圖請補套繪圍牆。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—	
	2. 頂蓋式通廊	—	
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置（是否位於次要道路；有無鄰公車彎）	釐清修正	請檢討車道出入口植栽是否影響行車視線。
	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 201 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
		釐清修正/ 提請討論	
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	釐清修正	1. 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間請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。 2. 請補充車道出入口圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。。
	4. 汽車停車位數量	釐清修正	1. 部分汽車及機車停車位之停車動線操作不便，請再檢討調整。 2. 請補標示大小停車位尺寸及位置。
	5. 機車停車位數量		3. 無障礙停車位數量檢討請明確標示，部分文字誤植請修正。
	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。
救災及逃生動線	—	提請討論	請加強說明救災及逃生動線之設計。
喬木數量及 覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (<u>含公有行道樹</u>)	—	
	2. 覆土深度	—	部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。
建築造型、外觀 及色彩	—	1. 釐清修正 2. 釐清修正 3. 提請討論	1. 請於照明計畫補充燈具之數量或長度，並減少使用高燈、投樹燈，以維植栽生長。 2. 考量淡海地區多雨氣候，建築物立面設計白色及淺色系磁磚部分，請加強說明後續維管及防汙計畫。 3. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。
屋突造型	1. 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	1. 本案建築物色彩較深，複設計 9 公尺屋脊裝飾物，建築量體感厚重造成行人壓迫感，請調降屋脊裝飾物高度並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感。(P. 4. 7. 1~2) 2. 請加強說明屋突及屋脊裝飾物之設計。(P. 4. 7. 1~2)
	<u>2. 綠能設施或設備(參照新北市)</u>	提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。
垃圾儲存空間	—	釐清修正	垃圾儲存空間之清運動線及住戶使用動線過長且迂迴，建請再調整位置以縮短相關使用動線。
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	—	釐清修正	本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。

