

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 204 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 147 地號冠君開發社區教育設施、日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前次（198）查核意見	修正情形查核
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. 法定空地綠覆率	—	—
	11. 法定空地透水率/補償措施	—	—
	<u>12. 基地保水設施（高程、配置、剖面）</u>	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。	設計單位已於 P. 3-39~3-44 檢討說明。
	13. 平面配置合理性	1. 平面圖請依土管要點規定標示使用組別。 2. 請補充商業經營配置相關之平、立及剖面圖。 3. 請補充說明本案水池深度平、立及剖面圖，及加強安全防護措施。 4. 本案為幼兒安親使用，請加強各層樓之防墜設施及上下課尖峰時段孩童接送動線及停等空間。 5. 前後棟使用性質迥異且停車動線交織，建請酌予分流以維孩童安全	1. 已於 P. 3-2&3-6 補充標示。 2. 已於 P. 3-11&3-12 補充標示。 3. 本次變更已取消水池。 4. 請補繪防墜設施細部大樣圖及加強說明於女兒牆旁設置花台之安全性；請補充兒童接送動線及停車等候空間完整動線圖。 5. 本次修改後將原設計於前棟後側 8 個汽車位取消改為地下停車坡道，請加強說明本次修改後停車動線(雙向)圖。
<u>基地與鄰地關係</u>	<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>	1. 請加強標示及說明本案人行動線。 2. 基地內請儘量以順平方式處理。 3. 請補充標示基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫。	1. 請檢討說明行人動線與車行動線是否交織，建請使用不同鋪面材質或色彩區別人行及車行步道。 2. 已於 P. 2-3、3-4 及 3-6 補充。 3. 請補充標示與鄰地各部分高程差並請以順平方式處理。
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 204 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（198）查核意見	修正情形查核
	<u>3. 車道出入口及車行動線</u> (<u>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>)	請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。	請套繪基地周邊既有道路之行人穿越線。
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. <u>大規模開發獎勵</u>	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	本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四) 2.(3)點檢討，請修正或敘明設計緣由，提陳會議討論。	已修正於 P. 3-4；惟部分剖面圖未配合修改(如 P. 3-38 招牌剖面)，請釐清修正。
	2. 綠籬或圍牆設計	1. 請於平面圖標示圍牆位置並加強說明基地周邊圍牆設計之必要性，考量基地逃生避難安全，圍牆請於地界向基地內側退縮 1~1.5m 或改採綠籬以供緊急避難通行使用及提升環境友善性，另請於透視模擬圖補套繪圍牆。 2. 基地與鄰地間之圍牆建請增植攀藤類植物，並降低圍牆高度及透空性，以提升環境友善性。	1. 已於 P. 3-4 及 3-37 補充圍牆立面圖說；惟仍未退縮 1~1.5m，請修正或改採綠籬。 2. 考量環境友善性，仍請於圍牆增植攀藤類植物，並降低圍牆高度及提高透空性。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—	—
	2. 頂蓋式通廊	—	—
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (<u>是否位於次要道路；有無鄰近公車彎</u>)	—	—
	2. 停車出入口寬度坡度	—	—
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	—	—
	4. 汽車停車位數量	行動不便停車位數量檢討請明確標示，文字誤植部分請修正。	無障礙停車位數量已檢討，訪客及臨時停車位數量圖說前後不一致，請修正。
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量	本案臨路側公有人行道附設 2 公尺自行車道，建議部分自行車位移至地面層之非法定退縮空地，以維自行車使用者便利性及可及性。	已於 P. 3-19 檢討；惟本次修改後設計於臨道路退縮 6 公尺範圍內，不符審議規範十、(一) 7. 點規定，請修正調整於其他非退縮建築之法定空地內。
救災及逃生動線	—	請加強說明救災及逃生動線之設計。	設計單位說明已於 108 年 3 月 22 日送審新北市政府消防局審核通過。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 204 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（198）查核意見	修正情形查核
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> ）	本案植栽種類達 30 多種，建請再予檢視植栽相容性及加強說明後續維管計畫。	本次修改後種類仍達 30 多種，建請再予檢視其相容性，並加強說明後續維管計畫。
	2. 覆土深度	—	—
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	—	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請補充照明計畫各設備之數量或長度，並減少使用高燈、投樹燈，以維植栽生長。 2. 外牆採白色及淺色系磁磚，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。	1. 請補充照明設備之數量及減少夜間投樹高燈，以利植栽生長；請補充夜間景觀照明燈具配置模擬圖。 2. 外牆仍為淺色系設計，請再加強說明後續維管及防汙計畫。 3. 請加強說明修改後建築造型、外觀及色彩設計。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物	—	—
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	—	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。	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。

第 198 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，請參考後列建議修正： 1. 本案地面層開放空間之車道比例太高，建議再予調整動線及建築配置，將開放空間調整為供學員使用為主。 2. 本案依都市計畫法新北市施行細則第 56 條規定檢討之法定空地透水面積計算式有誤，請修正。 3. 本案係全街廓第 1 個建築申請案，臨道路指定退縮帶狀開放空間建議依審議規範第五、（四）2.（3）點檢討修正，以利後續申請案依規定設計。	1. 已於 P. 3-23 檢討修正。 2. 法定空地透水率計算有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。 3. 已於 P. 3-4 檢討修正。
（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. 本案基地通路部分未符合法規規定，請依相關法規再予檢討修正。 2. 戶外平面機車停車位不得使用植草磚，請修正。 3. 車道出入口人車動線交織，建議重新調整，車道出入口兩側喬木請檢討是否有影響行車視線之虞，並酌予調整；基地後方停車動線及空間請再檢討操作動線可行性。 4. 請依學員人數預估未來接送所需停等空間及預留幼兒園交通車停車空間，並請於基地內滿足，盡量避免佔用道路及延滯周邊交通；幼兒園及商業使用	1. 設計單位說明已於 P. 3-4 檢討，請加強說明。 2. 已取消戶外平面機車停車位(P. 3-4)。 3. 本次修改後車道出入口仍有人車動線交織情形，請加強說明人車分流或相關安全管理措施。(P. 3-21) 4. 幼兒園及商業使用停車動線建議分流，請於商業停車出入口設置警示燈號及相關管制燈號，避免影響學童出入；幼兒園前方提供迴轉空間，請加強說明迴轉動線及

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 204 次委員會議作業單位初審意見

第 198 次會議決議	修正情形查核
停車動線建議適當分流，避免互相干擾及影響學員出入安全。 5. 消防救災空間位於基地中央，其轉彎半徑及載重是否足夠，仍請再檢討並洽新北市政府消防局申請相關審查。 6. 幼兒園建築物量體封閉且周邊均設計圍牆，請再檢討是否有礙逃生避難及救災動線。	迴轉半徑是否足夠；設計單位說明提供三個臨時停車位於地面層供家長臨時停放汽車，於圖說內只有兩個停車位，請釐清修正。(P. 3-21) 5. 設計單位說明已於 108 年 3 月 22 日送審新北市政府消防局審核完畢。(P. 3-24~3-30) 6. 設計單位說明已於 108 年 3 月 22 日送審新北市政府消防局審核完畢。(P. 3-24~3-30)
(三) 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請參考委員後列意見修正： 1. 本案係屬特種建築物，建議將特種建築物相關檢討納入都設報告書一併檢討，避免後續申請執照時重新檢討調整，致需再辦理變更設計。 2. 基地設計泳池，惟未見更衣空間及遮蔽設施，建請補充相關空間及設施。 3. 男廁門口設計直接面對衛生設備，有礙觀瞻，建議調整相關設施位置或酌予遮蔽。 4. 幼兒園門廳在不影響學員安全之前提下，建議酌予調整設計以提升開放意象。 5. 本案建築立面色彩請再調整，應避免藍色與綠色直接搭配，以減低視覺衝擊並提升環境協調性。 6. 垃圾貯存空間建議調整於較不顯眼位置並於周邊綠美化適當遮蔽。 7. 幼兒園各層請再加強安全防護設施及設備相關圖說。 8. 請依建築技術規則第 60 條規定重新檢討汽車升降機所需之升降機道空間。 9. 蓄水設施及基地保水相關檢討仍請依新北市政府相關規定補附檢討圖說。	1. 已於 P. 3-4 調整建築物配置、人車及雲梯車救災動線；請加強說明雲梯車救災時是否阻擋車道出入口。 2. 設計單位已取消泳池設計。 3. 已於 P. 3-8 檢討調整。 4. 已於 P. 3-6 檢討調整。 5. 設計單位已於 P. 3-31~3-32 調整立面色彩，原為藍色及綠色搭配，本次設計改為以白色為主之設計。 6. 已於 P. 3-36 檢討調整於地下一層。 7. 請補充標示安全防護設施及設備相關圖說。 8. 請補充說明機械停車位升降機相關設備尺寸。 9. 設計單位說明已於 P. 3-39~3-44 檢討說明。