

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 206 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 230 地號合嘉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	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	—
	2. 容積率	
	3. 基地最小面寬(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	透水鋪面請補附細部大樣圖說。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	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	1. 夾層請依建築技術規則檢討，並檢附相關檢討式。 2. 基地內休憩花園與停車車道相鄰之介面請區隔及加強安全維護措施。 3. 請於景觀平面圖補套繪地下室開挖範圍。
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）	1. 人行道鋪面請加強防滑設計
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	請補附基地周邊範圍之地形圖並詳細標明基地內外高程，請儘量以順平方式設計。
	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）	請於平面圖套繪及標示周邊鄰地之車道出入口。
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	—
	4. 設置公益設施容積獎勵	—
	5. 建築物高度放寬	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 206 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 臨道路退縮範圍請套繪植栽位置。 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，基地南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，提會討論。 3. 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. (4) 規定檢討，請修正或敘明設計緣由，提會討論。(自臨道路側依序應為 3 公尺人行步道、3 公尺綠帶)
	2. 綠籬或圍牆設計	1. 請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至少退縮 1 公尺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、提高透空性，以提升環境友善性。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	本案騎樓未依審議規範第五、(五)2. (2)點檢討騎樓最小淨寬應不得小於法定留設寬度 2/3，請修正或敘明設計緣由，提陳會議討論。
	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）	請補充標示汽機車車道坡度及停車出入口寬度，並加強防滑。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 請補設圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。 2. 車道出入口前未檢討 4 公尺緩衝停等空間，請補充
	4. 汽車停車位數量	1. 停車位數量請依住宅使用及商業使用分開檢討。
	5. 機車停車位數量	2. 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；訪客停車位建議調整至鄰近電梯處。
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）	3. 機車於地下一層行車動線迂迴且擁擠，請再檢討調整。 4. 本案設置 1 裝卸車位於一樓，請加強說明裝卸車運送至各店鋪路線。 5. 基地南側緊鄰公有自行車道，自行車停車數量應為 1/4 法定機車位，請檢討調整。
救災及逃生動線	—	請加強說明救災、逃生動線之設計及雲梯消防車於救災時植栽是否影響救災路線。(P. 4-4)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	1. 請於景觀剖面標示各部份寬度及植栽覆土深度及植穴寬度，以利檢視。 2. 部分開挖範圍喬木植穴突出地面，建請考量地下開挖局部降版以調降高度。 3. 喬木數量檢討有誤，請重新依審議十九、(一)3. 規範檢討設置。(基地面積/50m ²) 4. 本案南側臨道路退縮空間(新市一路一段側)範圍內第一排植栽應依審議規範十九、(一)5. 規定配合種植公有行道樹樟樹，請修正並標示原有行道樹樹種及位置。 5. 景觀植栽喬木圖例相近不易辨識請修正。
	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	—	1. 請於照明計畫補充燈具數量及長度，除行人通路之必要照明外，請減少設置高柱燈、投樹燈，以利植栽生長。 2. 考量淡海地區多雨氣候，建築物立面建請設計白色及淺色系磁磚部分，請加強說明後續維管計畫。 3. 請加強說明建築造型、外觀、色彩設計及外牆材質實際照片。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 206 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架）	請加強說明屋突、屋脊裝飾物、綠屋頂及立體綠化設計；請加強環境友善措施。
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. 地上 1 層高度及夾層設置請依「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。 2. 陽台外緣格柵及雨遮欄杆等請依建築技術規則及新北市政府相關規定檢討或提請放寬；另請加強說明於平面圖及建物剖面圖上。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 206 次委員會議作業單位初審意見
第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期第 1 開發區淡海段 176 地號京美建設集合住宅新建工程」
都市設計審議案

項目	檢討內容	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	—
	2. 容積率	—
	3. 基地最小面寬(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	1. 透水鋪面請補附細部大樣圖說。 2. 透水率之計算有誤請重新檢討說明。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	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	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. 請於平面圖補充標示開挖範圍、退縮範圍及標示詳細尺寸。 3. 本案設計休憩平台於車道出入口上方，請加強說明其圍牆高度及安全性。 4. 請釐清說明車道上方是否設置頂蓋。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私有行人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線）	1. 請加強說明人行動線之設計。(P.2-2) 2. 請補充標示基地與鄰地各部份高程，並以順平方式處理。 3. 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。 4. 本案西側設置主要行人出入口，寬度僅 1.2 公尺且進出路線迂迴，請加強說明使用合理性。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	1. 請補附基地周邊範圍之地形圖並詳細標明基地內外高程，請儘量以順平方式設計。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。
	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）	請於平面圖套繪及標示周邊鄰地之車道出入口。
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	—
	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. 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.(4)規定檢討，請修正或敘明設計緣由，提會討論。(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 公尺建議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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 206 次委員會議作業單位初審意見

	2. 綠籬或圍牆設計	1. 請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至少退縮 1 公尺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、提高透空性，以提升環境友善性。
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）	請檢討車道出入口植栽是否影響行車視線。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	請補充標示汽機車車道坡度及停車出入口寬度，並加強防滑。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 請補充圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。 2. 車道出入口前未檢討 4 米退縮緩衝停等空間，請補充。
	4. 汽車停車位數量	建請依新北市都市設計原則規定酌予設置自行車停車位。
	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	—	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（含公有行道樹）	1. 景觀剖面圖是否種植灌木請於圖說加強說明標示；另請繪製大比例尺之景觀剖面圖說以利檢視。
	2. 覆土深度	2. 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。
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及色號，並加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 2-7) 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計畫。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架）	1. 本案建築物色彩較深，復設計 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。 2. 外牆裝飾物(裝飾柱)、管道隔柵等請依建築技術規則及新北市規定檢討或敘明理由提會放寬。
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	—	—