

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 207 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 189 地號佳陞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. 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。 2. 西北側景觀綠帶及東南側休憩平台是否有設置通風口，建請適當遮蔽，避免影響行人或居民舒適性。 3. 請於景觀立、剖面圖內標示欄杆、圍牆及植栽高度及寬度。(P.5-8.2)
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. 人行道鋪面請加強防滑設計。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計基地內行人動線。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	本案南北 2 側高程差約 3~4 公尺，請加強說明基地內外高程處理方式，並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）	—
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	—
臨道路退	1. 臨道路退縮設計	臨公園用地退縮 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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 207 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
縮及圍牆	2. 綠籬或圍牆設計	1. 臨公七公園退縮 6 公尺建築範圍除因高程差，需設置必要擋土設施外，不得設置構造物。 2. 請釐清說明本案與鄰地之間是否有設置圍牆(應與鄰地距 1 米以上)或綠籬。
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	1. 行人動線與車行動線交織處請補設圓凸鏡等安全警示設施。 2. 車道出入口前請補檢討 4 公尺緩衝停等空間。
	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. 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	—	1. 為營造淡海新市鎮山海城市意象，建築物立面建請以較為明亮之色系為主。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 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。
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。
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	—	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加強敘明放寬理由及其必要性後提會討論；另請於平面圖及建物剖面圖加強說明。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 207 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 開發區新市段 182 地號新潤興業集合住宅新建工程」
 都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	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	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。
	10. 法定空地綠化面積率	－
	11. 法定空地透水率/補償措施	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)	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. 請套繪既有道路之行人穿越線及車道出入口，並配合設計基地內行人動線。 2. 本案於南側設計兒童遊樂場，請加強說明 F 區使用性質，並請加強檢討遊樂場之後續維護管理計畫。 3. 本案西側側院退縮 3 米內設置一處發電機進排氣，緊鄰健康步道，請檢討排氣方向，避免影響行人舒適性。 4. 請於景觀剖面圖標示各部分高程及寬度；景觀剖面自計畫道路公有人行道至部分建物之剖面即可，建物完整剖面另於建物剖面圖表達。 5. 請於平面圖補充標示開挖範圍、退縮範圍及標示詳細尺寸。 6. 西南側大面積鋪面部分位於未開挖範圍，請加強喬木植栽綠化。
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、行穿越線）	1. 請加強說明人行動線之設計。 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。
	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	－

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 207 次委員會議作業單位初審意見

	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	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	請加強說明基地與鄰地是否有圍牆之設計，模擬圖內有類似圍牆之設計，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，並請於透視模擬圖補套繪圍牆；另依平面圖所示，東側車道旁圍牆似緊臨鄰地，請酌予調整車道位置。（P. 4-10~4-12）
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）	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 行人動線與車行動線交織處請補設圓凸鏡等安全警示設施。 2. 車道出入口前請補檢討 4 公尺緩衝停等空間。
	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. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	1. 景觀喬木配置計畫中之喬木數量圖說前後不一致，請釐清修正。（P. 5-03、5-05）
	2. 覆土深度	2. 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以利檢視。 3. 地下開挖範圍內設計喬木，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. 4-9） 2. 為營造淡海新市鎮山海城市意象，建築物立面建請以較為明亮之色系為主。 3. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。
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）	本案建築物色彩較深，復設計 9.6 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。
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 207 次委員會議作業單位初審意見

其他	-	
----	---	--