

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 210 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 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	前次（207）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	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。	設計單位說明因基地狹長戶數又多，因此，本次設計地下開挖範圍仍於退縮建築範圍內，請加強說明放寬必要性後，提陳會議討論。
	10. 法定空地綠覆率	—	—
	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。	法定空地透水率計算仍有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。
	12. 基地保水設施（高程、配置、剖面）	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。	已於 P5-9 檢討說明。
	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。	1. 已於 P3-4 補充。 2. 已於 P5-1 補充說明，另本案設計遊戲沙坑，考量淡海季風較大，請將沙坑移至避風處或室內角落處設置，建議設置沖洗設施供孩童清洗，地面請以透水鋪面為主，以增加基地透水性。 3. 已於 P. 4-2 檢討調整，另請補充發電機排氣方向，配合調整植栽位置，避免影響植栽生長。 4. 景觀剖面圖未標示各部分高程及寬度；未見建物完整剖面圖說。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 210 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（207）查核意見	修正情形查核
		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。	5. 已於 P6-8 檢討補充。 6. 本次西南側後院步道設計一處開口連通至鄰地，請加強說明後續與鄰地之配置。
<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、私有行人道之串聯、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。	1. 本案設計五處開口供住戶進出，請加強說明各開口之人行動線設計。 2. 已於 P3-2 及 P5-8 補充。 3. 未見景觀剖面圖標示各部份高程及寬度。
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>	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。	已於 P3-2、P5-7 補充說明。
	<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>	請於平面圖套繪及標示周邊鄰地之車道出入口。	已於 P3-4 補充；惟自行車停車位設置於基地南側，進出需經由鄰地 183 地號之囊底路，請加強說明自行車停車動線。
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. <u>大規模開發獎勵</u>	—	—
	5. 建築物高度放寬	—	—
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)。	已於 P4-1 檢討修正。
	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)	設計單位說明與鄰地係設置欄杆扶手，請補充細部大樣圖說；另東側車道緊臨鄰地，請於剖面圖上標示寬度及與鄰地之距離。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—	—
	2. 頂蓋式通廊	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 210 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（207）查核意見	修正情形查核
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (是否位於次要道路;有無鄰公車彎)	—	—
	2. 停車出入口寬度 <u>坡度</u>	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑。	已於 P4-3 補充標示汽機車寬度。
	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。	1. 未見安全警示設施位置。 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		
救災及逃生動線	—	—	—
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>)	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。	1. 已於 P5-3 檢討修正。
	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。	2. 請於景觀剖面圖標示各部分高程及寬度。 3. 已於 P5-7-2 補充。
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	—	—
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。	1. 已於 P4-7-1 補充。 2. 本次設計仍使用土黃色等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主。 3. 設計單位說明已於公寓大廈規約加註補充。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物	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。	本次仍設計 9 公尺之屋突，設計單位說明係為結構安全，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	—	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 210 次委員會議作業單位初審意見

第 207 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. 臨道路側請加強綠美化設計及入口意象之景觀設計。 2. 本案未開挖處請加強綠化；請加強說明基地鄰道路退縮帶狀開放空間綠化與鄰地之介面處理。 3. 圍牆建議改採綠籬以供緊急避難通行使用及提升環境友善性。	1. 已於 P. 4-2 檢討修正。 2. 已於 P4-1 補充說明。 3. 已於 P5-7~P5-7-2 補充，並改為綠籬。
(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. 請檢討停車場出入口寬度及緩衝停等空間是否足夠；請補充標示停車出入口之破口寬度、坡度及行駛軌跡。 2. 請套繪基地周邊已完成都市設計或興建完成之建築申請案停車場出入口。 3. 地下二層及地下三層雙向停車寬度不足 5.5 米，請調整修正。	1. 車道出入口前請補檢討 4 公尺緩衝停等空間。 2. 已於 P. 3-4 檢討修正。 3. 已於 P6-5、6-5 檢討修正。
(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. 請於一樓平面圖標示公共廁所之位置。 2. 請加強說明兒童遊戲場內電動車路線之規劃理念、必要性及安全性。 3. 請加強說明本案透水保水設計。 4. 請補充列表檢討都市計畫法新北市施行細則相關規定。 5. 開挖率請以地下室牆外緣計算。 6. P4-06 及 P6-01 停車位檢討有誤，請修正。 7. 綠化面積檢討有誤，請修正。 8. 請加強說明防空避難室之防火區劃。 9. 地下層設置機械停車位，請加強說明機械車位樓層淨高。 10. 無障礙樓梯應以整座直通樓梯為主，請加強說明。 11. 緊急升降機之排煙室除開向安全梯外，僅得設置一處開口，請調整。 12. 法定空地不得約定專用，請釐清檢討。 13. 基地西側側院退縮檢討有誤，請修正。 14. 管理委員會空間不得供通行及避難使用，請分別區劃。 15. 請加強說明地上二層以上管道間之容積檢討。	1. 未見圖說 P6-8-1，請補標示。 2. 設計單位已取消兒童電動車規劃設計。 3. 法定空地透水率計算仍有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。 4. 已於 P. 2-2~P2-2-4 檢討。 5. 未見地下開挖率計算式。 6. 已於 P6-4~P6-7 修正。 7. 已於 P5-5~P5-5-1 修正。 8. 請於圖面標示防火鐵捲門位置。 9. 設計單位說明樓層淨高為 3.8m，雙層平移式機械車位淨高 3.4m，餘 40cm，另於 P6-4 圖說標示係使用三層上下橫移機械車位。 10. 已於 P6-4~P6-11 補充修正。 11. 未見相關圖說。 12. 未見相關圖說。 13. 未見相關圖說。 14. 未見相關圖說。 15. 未見相關檢討說明。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 210 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 2 開發區公司田段 217 地號亞東技術學院產學合作暨青創中心新建工程」暨「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 215、216、218、219 地號華夏科技大學教室及宿舍新建工程」全街廓公共空間規劃及景觀設計都市設計審議案

第 209 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. 請加強說明植栽噴灌系統之設計。 2. 華夏科技大學植栽使用水黃皮、台灣欒樹、小葉欖仁等，遮蔭效果不佳且生長不易，建請調整以台灣欒樹為主，並調整樹列為錯落式 3. 臨道路退縮 6 公尺部分建議設置雙排喬木，臨道路退縮 8 公尺部分建議設置三排喬木。	1. (本次暫不討論。) 2. (本次暫不討論。) 3. 兩案本次修改後仍設置雙排喬木。
(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. 本街廓之公車避車彎尚未規劃公車路線，請說明兩案開發後是否有公車停靠之需求且是否捐贈公共自行車位供公眾使用。 2. 兩案請確認是否需向新北市政府交通局申請交通影響評估審查，如需辦理交通影響評估審查，應俟審查通過後始得辦理都市設計核備。 3. 垃圾回收車位不得計入免計容積之停車數量，請修正。 4. 停車位需求應於區內滿足，建議依使用人數及特性設置汽機車及自行車停車位；另請加強說明兩案教職員、學生及訪客等停車位需求及數量。 5. 請加強說明華夏科技大學全區區內人車交通動線、校門正門及側門位置、汽機車車道出入口位置及套繪南側建案及程氏古厝車道出入口之位置。	1. (本次暫不討論。) 2. (本次暫不討論。) 3. (本次暫不討論。) 4. (本次暫不討論。) 5. 本案於沙崙路一段設置校門正門，於濱海路三段設置一處側門，另亞東技術學院亦於濱海路三段設置一處汽機車出入口，經設計單位說明兩處出入口距離 70 公尺，為減少濱海路三段停車延滯時間，建請將側門汽機車出入口移至 12 米計畫道路。
(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. 請加強說明規劃提升基地保水及排水之相關措施；請依基地地形及建築配置實際建築配置，繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。 2. 請加強說明位於同一街廓上兩案之整體設計協調性(人、車、公共區域、退縮範圍、鋪面、樹種、照明等)。 3. 請加強說明兩案供公眾使用區域之延續性及串連性，臨道路退縮 8 公尺範圍建請先設置綠帶後設置人行道。 4. 請加強說明兩案與公司田溪之規劃與結合。 5. 亞東技術學院其他修正建議： (1) 本案設有圍牆，圍牆下方設有基座，使行人經過時壓迫感較大，請調降基座高度或改使用綠籬，並請於平面圖標示圍牆範圍及補充圍牆細部大樣圖。 (2) 本案設置之投樹燈建請改感應式高燈，減少影響植栽生長。 (3) 車道鋪面建議使用較軟之材質，並加強說明車道鋪面與人行道銜接之配合設計。 (4) 請加強說明屋頂排水設計。 (5) 本案地形高程差部分請依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置	1. (本次暫不討論。) 2. 已於 P.1 補充街廓整體設計。 3. 已於 P.2 修正。 4. 已於 P.4 補充。 5. (1) (本次暫不討論。) (2) 已於 P.3 補充。 (3) (本次暫不討論。) (4) (本次暫不討論。) (5) (本次暫不討論。)

第 209 次會議決議	修正情形查核
審查規定」檢討。 (6) 建築物各樓層高度請依「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」檢討。 (7) 挑空處屋突層頂蓋是否併入屋突面積檢討，或檢討屋脊裝飾物提請高度放寬請釐清。 (8) 升降機未通達屋突層，屋突高度不得超過 6 公尺請檢討。 (9) 陽台外隔柵等請依建築技術規則及新北市政府相關規定檢討。 (10) 入口大門上方頂蓋請依建築技術規則檢討建築面積及容積部分。 6. 華夏科技大學其他修正建議： (1) 第一期設計設於基地中央，服務動線單一與校區無連結，請加強說明本案基地配置及選址緣由。 (2) 本案未設計圍牆，考量學校內部分規劃宿舍使用，為確保學生安全，建請加強保全設施。 (3) 地上一、二層規劃作為汽修教室，請加強說明其廢汙水處理、噪音問題。 (4) 對側為程氏古厝，請依文化資產保存法第 34 條檢討。 (5) 本案地形高程差部分請依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」檢討。 (6) 外牆裝飾物(裝飾柱)請於平面圖標示，並依建築技術規則及新北市政府規定檢討或提請放寬	(6) (本次暫不討論。) (7) (本次暫不討論。) (8) (本次暫不討論。) (9) (本次暫不討論。) (10) (本次暫不討論。) 6. (1) 本次設計已調整第一期於基地西側。 (2) (本次暫不討論。) (3) (本次暫不討論。) (4) (本次暫不討論。) (5) (本次暫不討論。) (6) (本次暫不討論。)