

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 211 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 31 地號獨棟住宅新建工程」都市設計審議案(第 4 次提會)

都市設計檢核表

| 項 目     | 檢 討 內 容  | 前次 (203) 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                                     | -   | -                                       |
|         | 12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)                                | 請加強說明提升基地保水性等相關措施。                          | 透水鋪面請採 1/2 計算。                          |
|         | 13. 平面配置合理性  | 請加強說明各樓層空間配置、使用類組及名稱，以避免後續使用者誤用或違規使用。       | 請補充標示各樓層空間之使用類組。                        |
| 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)     | 請加強說明人行動線之設計。                               | 本次設計於基地內增加一條通路至囊底路，請加強說明人行動線設計。(P. 9-1) |
|         | 2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)                                  | 1. 車道與人行道銜接請補充剖面圖。<br>2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計。 | 已於 P. 9-1 補充。                           |
|         | 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) | 請套繪基地周邊交通動線。                                | 已於 P. 4-5 補充。                           |
| 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. 大規模開發獎勵   | 未申請   | -                                       |
|         | 5. 建築物高度放寬   | 未申請   | -                                       |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 211 次委員會議作業單位初審意見

| 項 目        | 檢 討 內 容                         | 前次 (203) 查核意見   | 修正情形查核  |
|------------|---------------------------------|---|---|
| 臨道路退縮及圍牆   | 1. 臨道路退縮設計                      | 本案臨道路退縮空間未依規範第 5 點規定配置人行步道及綠帶，請於景觀圖說套繪鄰地臨道路退縮空間設計，並配合鄰地協調設計。  | 未依審議規範檢討，請修正或敘明設計緣由，提陳會議討論。(臨 20 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)(P. 9-1)           |
|            | 2. 綠籬或圍牆設計                      | -   | -   |
| 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<br>(是否位於次要道路;有無鄰公車彎) | 本次設計車道出入口於主要道路，經設計單位說明次要道路與基地高差 1.6 米，故無法作為停車動線使用，請加強說明基地與鄰地之高差；請檢討釐清車道出入口旁之綠帶植栽是否影響出入車輛行車視線，及加強設置停車安全警示設施。 | 1. 已於 P. 9-1 補充次要道路與基地相關圖說。<br>2. 於汽機車出入口處仍設置喬木，設計單位說明植栽不影響行車視線。                            |
|            | 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                      | 1. 請於停車空間配置圖標示相關車位尺寸。   | 已於 P. 9-1 補充，另部分圖說模糊不清，請重新檢討。   |
|            | 5. 機車停車位數量                      | 2. 請依新北市都市設計審議原則檢討設置自行車停車位。   |   |
|            | 6. 自行車停車位數量                     |   |   |
| 救災及逃生動線    | -                               | 建築平面配置與消防救災送審圖說不一致，請設計單位釐清是否須重新送審。  | 設計單位說明已重新送新北市政府消防局審查。   |
| 喬木數量及覆土深度  | 1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)             | 請加強說明喬灌木植栽綠化。   | 已於 P. 8-1 檢討。   |
|            | 2. 覆土深度                         | 請補繪景觀剖面圖說以利檢視基地內外高程及植栽設計，另請於剖面圖標示喬木覆土深度(至少 1.5 公尺以上)。   | 已於 P. 8-1~8-3 檢討。   |
|            | 3. 綠屋頂及立體綠化                     | -   | -   |
| 建築造型、外觀及色彩 | -                               | 建物模擬圖請套繪周邊既有建物量體並與周邊建築物協調設計。  | 1. 未見相關套繪補充。<br>2. 有關立面設計使用微反射透明玻璃，請加強說明是否造成眩光影響人行車行安全。<br>3. 請加強說明建築造型、外觀、色彩設計及補充外牆材質實際照片。 |
| 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)     | 建請於立面預留空調(冷氣)主機設置位置並以格柵遮蔽美化   | 未見相關補充。   |
|            | 2. 廣告物設置                        | -   | -   |
| 其他         | -                               | -   | -   |

| 第 203 次會議決議   | 修正情形查核   |
|---|--|
| <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案公共人行道之植栽若現況生長不佳，建請換植或加強養護。</li> <li>2. 基地內部分喬木較靠近建築物，惟本案未來將有重、改建之必要，建議將喬木植栽移至基地周邊，以避免後續重、改建時需再次移植。</li> <li>3. 請加強本基地植栽之綠美化及增加綠帶之串連性。</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計單位於 P. 8-1 補充植栽加強養護計畫。</li> <li>2. 設計單位說明將植栽移至基地周邊，請補充移植動線。</li> <li>3. 已於 P. 8-1~8-3 補充植栽計畫。</li> </ol>   |
| <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請分別清楚標示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施及行穿線等。</li> <li>2. 停車場及一樓住宅空間請加強緩衝空間之規劃。</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已於 P. 9-1 補充。</li> <li>2. 請加強說明緩衝停等空間之規劃。</li> </ol>   |
| <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 報告書內圖說各樓層之梁柱、鋼構之線條不清楚且有前後不一致情形，請再修正檢討。</li> <li>2. 本案設計為住宅使用，建議將鋼梁往上延伸至屋頂層以增加安全性。</li> <li>3. 住宅內部空間建請依日照、景觀及使用習性等需求重新調整各單元之配置位置。</li> <li>4. 請釐清停車場出入口是否有電線桿，並依使用需求向相關單位申請移置。</li> <li>5. 本案屋頂為斜屋頂設計，依都市計畫法新北市施行細則屋頂綠化應為 1/2 檢討，如需申請放寬請敘明放寬理由及必要性。</li> <li>6. 本案外觀設計為純白色之牆面設計，請加強說明後續維管及防汙計畫。</li> <li>7. 後側人行空間高低差部分請加強檢討安全防護措施。</li> <li>8. 地上一層使用空間用途請釐清，停車空間防火區劃請檢討。</li> <li>9. 陽台空間樓地板面積請依建築技術規則規定檢討。</li> <li>10. 平面圖陽台空間柱位置與立面圖不一致請檢討釐清。</li> <li>11. 本次送審圖說與消防圖說不一致，請重新送審新北市政府消防局審查。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已於 P. 7-1~7-5 補充。</li> <li>2. 已於 P. 7-5 將鋼梁延伸至屋頂層。</li> <li>3. 設計單位說明已調整。(P. 7-1~7-2)</li> <li>4. 設計單位於 P. 4-4 補充照片。</li> <li>5. 已於 P. 7-3 補充。</li> <li>6. 設計單位說明立面使用光觸媒自潔塗料抗汙。</li> <li>7. 設計單位說明將新設兩側扶手加強安全防護，請補充扶手之細部大樣圖說。</li> <li>8. 已於 P. 4-6 補充檢討。</li> <li>9. 已於 P. 7-2 檢討。</li> <li>10. 已於 P. 10-1 檢討。</li> <li>11. 已於 P. 9-3 重新送新北市政府消防局審查通過。</li> </ol> |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 211 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 152 地號獨棟住宅新建工程」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<br>與配置  | 1. 建蔽率  | -  |
|              | 2. 容積率  | -  |
|              | 3. 基地最小面寬(基地最<br>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<br>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、<br>配置、剖面；參照新北市)                                      | 請加強說明提升基地保水性等相關措施。   |
|              | 13. 平面配置合理性   | 1. 請套繪基地周邊既有道路之行人穿越線並檢討繪製<br>基地與鄰地之人行及車行動線。<br>2. 請加強說明各樓層空間配置、依土管要點規定標示<br>使用類組及名稱，以避免後續使用者誤用或違規使<br>用。<br>3. 請於圖說清楚標示各退縮尺寸。  |
| 基地與鄰<br>地關係  | 1. 人行動線(套繪左右鄰<br>地及對向公、私有人行道<br>之串聯、尺寸、植栽樹種<br>配置方式及尺寸、行穿線)         | 1. 請加強說明人行、車行動線之設計。<br>2. 人行道鋪面請加強防滑設計。<br>3. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計基地內行<br>人動線。   |
|              | 2. 順平(高程、剖面、公<br>私人行道)  | 1. 車道與人行道銜接請補充剖面圖。<br>2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計；請補充標示<br>基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫。   |
|              | 3. 車道出入口及車行動線<br>(套繪全街廓各車道出入<br>口位置及動線，包含鄰近<br>公車站牌、路線及捷運場<br>站、路線) | 請套繪基地周邊交通動線。   |
| 容積獎勵<br>措施   | 1. 開發時程容積獎勵   | -  |
|              | 2. 設置公共開放空間容積<br>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<br>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<br>五、(四) 1. (2) (3) (4) 2. (3) 點檢討，請修正或<br>敘明設計緣由，提陳會議討論。(臨新市一路一段 20<br>公尺計畫道路退縮 6 公尺，自臨道路側依序應為 3 公<br>尺人行步道、3 公尺綠帶)。(P. 3-1)<br>2. 臨道路退縮 6 公尺帶狀開放空間建請依淡海新市鎮第<br>一期細部計畫規定設計，以維行人通行及綠帶之延續<br>性。 |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 211 次委員會議作業單位初審意見

| 項目         | 檢討內容                              | 查核意見  |
|------------|-----------------------------------|---|
|            | 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。<br>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。     |
| 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）       | 汽機車出入口處請加強設置停車安全警示設施。   |
|            | 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. 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。<br>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                        | 1. 請於停車空間配置圖標示相關車位尺寸。   |
|            | 5. 機車停車位數量                        | 2. 請依新北市都市設計審議原則檢討設置自行車停車位。   |
|            | 6. 自行車停車位數量（參照新北市）                | 3. 請加強說明基地內汽機車行動線。<br>4. 部分汽車停車位與綠帶重疊，請加強說明是否影響植栽生長。  |
| 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. 本案北側臨道路退縮空間（新市一路一段側）範圍內第一排植栽應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；如需辦理移植公有行道樹，請一併說明。<br>2. 請加強說明喬灌木植栽綠化。<br>3. 照明燈具除主要行人動線所需之必要照明外，請減少投樹燈的設置，以利植栽生長。           |
|            | 2. 覆土深度                           | 請補繪景觀剖面圖說以利檢視基地內外高程及植栽設計，另請於剖面圖標示喬木覆土深度（至少 1.5 公尺以上）。   |
|            | 3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）                | -   |
| 建築造型、外觀及色彩 | -                                 | 1. 建物模擬圖請套繪周邊既有建物量體並與周邊建築物協調設計。<br>2. 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。<br>3. 考量淡海地區多雨氣候，建築物立面使用南方松材質部分，請加強說明後續維管及防汙計畫。<br>4. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 |
| 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） | -   |
| 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）        | 建請於立面預留空調（冷氣）主機設置位置並以格柵遮蔽美化。  |
|            | 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 211 次委員會議作業單位初審意見

| 項目 | 檢討內容 | 查核意見                             |
|----|------|----------------------------------|
| 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。 |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 211 次委員會議作業單位初審意見  
 第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 140 地號廣春成建設日用品零售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  | 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                                    | -  |
|          | 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。<br>2. 請於景觀剖面圖標示各部分高程及寬度；景觀剖面圖及建物剖面圖請分別繪製並放大比例以利檢視。<br>3. 汽機車車道出入口緊臨鄰地汽機車車道，請加強說明車行動線是否交織影響。<br>4. 本案中庭規劃水池，由於淡海新市鎮地區缺水問題嚴重，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)     | 1. 請加強說明人行、車行、行動不便人士之動線設計。<br>2. 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。   |
|          | 2. 順平(高程、剖面、公私人行道)                                  | 1. 車道與人行道銜接請補充剖面圖。<br>2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計。<br>3. 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) | 請套繪基地周邊交通動線。   |
| 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. 設置公益設施容積獎勵                                       | -  |
|          | 5. 建築物高度放寬  | -  |
| 臨道路退縮及圍牆 | 1. 臨道路退縮設計  | 本案南側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)。(P. 4-02)  |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 211 次委員會議作業單位初審意見

| 項目         | 檢討內容                              | 查核意見  |
|------------|-----------------------------------|---|
|            | 2. 綠籬或圍牆設計                        | 請加強說明基地東側與鄰地是否有圍牆之設計，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。  |
| 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）       | 1. 本案設計汽機車出入口於北側私設通路請檢討是否需計入法定空地面積。(P. 4-02)<br>2. 本案設置兩處汽機車出入口，請加強說明車行動線是否交織。  |
|            | 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                   | 請檢討停車出入口前 4 公尺緩衝停等空間。   |
|            | 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。<br>2. 請於停車空間配置圖標示相關車位尺寸。<br>3. 本案設置 5 間店鋪，未設置裝卸車位，請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。<br>4. 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。                   |
|            | 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. 請加強說明喬灌木植栽綠化。<br>2. 本案南側及西側臨道路退縮空間(新市二路一段側及崁頂五路側)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大葉山欖，請修正並標示原有行道樹樹種及位置。<br>3. 本案植栽種類達 30 種，建請再予檢視植栽相容性及加強說明後續維管計畫。 |
|            | 2. 覆土深度                           | 請補繪景觀剖面圖說以利檢視基地內外高程及植栽設計，另請於剖面圖標示喬木覆土深度(至少 1.5 公尺以上)。   |
|            | 3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）                | -   |
| 建築造型、外觀及色彩 | -                                 | 建物模擬圖請套繪周邊既有建物量體並與周邊建築物協調設計。  |
| 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） | -   |
| 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         | -                                 | -   |