

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 212 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 172、180 地號和光建設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	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	透水率計算有誤，請修正檢討非開挖範圍以外之 50% 以上。
	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並配合設計行人動線。 2. 景觀剖面圖請放大比例以利檢視。
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。 2. 請補充標示基地與鄰地各部分高程，說明基地排水系統計畫。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	1. 請補繪車道與人行道銜接部分之剖面圖。 2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計。
	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	本案東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)。
	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	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 212 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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	—
	4. 汽車停車位數量	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)	請加強說明喬灌木植栽綠化。
	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。 建築物外牆裝飾柱及陽台外緣裝飾版請依新北市政府相關規定檢討，如需申請放寬，請敘明放寬理由後提請委員討論。
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	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 212 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 215、216、218、219 地號華夏科技大學
 教室及宿舍新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前次（209）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。	已於 P. 3-1、3-2 補充。
	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. 地上二層設有汽車維修室，請加強說明汽車行車動線並請於車道出入口設置相關警示設施，另建請考量將汽車維修室移至地面層，以免實習維修振動及噪音影響第 1 層教室。 3. 請依土管要點規定於平面圖標示使用組別並加強說明平面配置；另依前開要點規定文教區申請第十二組第(一)目寄宿舍，請於相關使用之平面圖清楚標示。	1. 已於 P. 3-1 補充標示。 2. 本次變更樓層配置，將汽車修教室集中設置於地上一層，普通教室設置於地上二層；另調整區內汽車行車動線。（於 P. 3-6、3-18 補充） 3. 已於 P. 3-6、3-7 補充。
<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>	請套繪背側亞東技術學院建築物立面量體及景觀設計，加強說明本案與該校建築物協調設計及人行動線串連關係。	已於 P. 3-1 補充；另請加強說明校園內人行動線及車行動線是否交織。
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>	—	—
	<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>	本案對側為程氏古厝，本案與其車道出入口皆位於 12 公尺計畫道路側，請加強說明車道出入口、動線是否互相影響。	已於 P. 3-5 補充說明；本案車道出入口與亞東技術學院皆設置於 50 米濱海路三段處，請加強說明停車動線（包含停等）是否互相影響。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 212 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（209）查核意見	修正情形查核
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	—	—
	2. 綠籬或圍牆設計	請加強說明本基地是否設置圍牆或綠籬。	設計單位說明本案未設置圍牆及綠籬。
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；有無鄰公車彎）</u>	—	—
	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 P. 3-16 補充。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	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。	已於 P. 3-18 補充，於人行及車行動線交織處設置柵欄機設施。
	4. 汽車停車位數量	1. 請加強說明 9m*9m 停車迴轉區域之需求性。	1. 已取消 9m*9m 停車迴轉區域。(P. 3-16)
	5. 機車停車位數量	2. 請補充標示汽機車位及自行車位之尺寸及數量。	2. 已於 P. 3-18 補充標示。
	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>	景觀綠化植栽之圖例及示意圖過於相近，不易判讀，請修正。	已於 P. 3-10 檢討。
	2. 覆土深度		已於 P. 8-1~8-3 檢討。
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	—	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 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. 基地內照明請設置於行人通行之路線，另請避免高燈及投樹燈影響植栽生長。 4. 汽車停車格附近建議增設照明燈具，以利行(停)車安全。	1. 已於 P. 3-20、3-211 補充。 2. 設計單位說明立面採用大地色系及灰色系以防止立面髒汙並利於後續維管。(P. 3-20) 3. 已於 P. 3-15 補充說明。 4. 已於 P. 3-15 補充。
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	—	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 212 次委員會議作業單位初審意見

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. 已於 P. 3-2、3-11 補充。 2. 已於 P. 3-10 補充。 3. 仍未於退縮 8 公尺部分設置三排喬木(於 P. 3-5 未補充或修正)。
(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，應俟審查通過後使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. 本案基地範圍內無公車避車彎；另依新北市都市設計審議原則設置 14 個自行車車位。 2. 設計單位說明免辦理交通影響評估審查。 3. 已於 P. 3-18 修正。 4. 已於 P. 3-18 補充。 5. 已於 P. 2-5、3-5、3-16 補充；本案車道出入口與亞東技術學院皆設置於 50 米濱海路三段處，請加強說明停車動線（包含停等）是否互相影響。
(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：(略) 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。	1. 已於 P. 3-1、3-2 補充。 2. 已於 P. 3-1、3-5 補充。 3. 已於 P. 3-1、3-5 補充。 4. 已於 P. 3-1 補充。 5. 略。 6. (1) 設計單位已調整開發內容，已於 P. 3-1 補充。 (2) 設計單位說明將於各出入口處設置讀卡機管制，並於宿舍主要出入口設置管理員區。(於 P. 3-6、3-7 補充) (3) 設計單位於 P. 3-2、3-6 補充說明。 (4) 已於 P. 3-22 補充檢討說明。 (5) 設計單位說明基地平均坡度未超過百分之五以上，故免檢討。 (6) 設計單位說明本案無外牆裝飾物。

