

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 252 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 160 地號宏昇建設一般零售業或服務業及集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	本次變更查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)
	11. 法定空地透水率/補償措施	(無意見)
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	(無意見)
	13. 平面配置合理性	1. 本次變更後地下室由地下 5 層變更為地下 4 層。 2. 本次變更後總樓地板面積減少 75204.17 m ² 。 3. 本次變更後戶數減少 679 戶。
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）	請加強說明變更後人行動線之設計。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	(無意見)
	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）	(無意見)
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. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 其他	(未申請)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(無意見)
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂	1. 騎樓（高程、順平）	(無意見)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 252 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	本次變更查核意見
蓋式通廊	2. 頂蓋式通廊	(未申請)
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)	(無意見)
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	1. 本案汽車位原核定為 2068 輛變更為 1468 輛，減少 600 輛；機車位原核定為 2191 輛變更為 1699 輛，減少 492 輛；自行車位原核定為 548 輛變更為 553 輛，增加 5 輛。 2. 請將各類停車位分別編號標示。
	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	—	(無意見)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	(無意見)
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	(無意見)
建築造型、外觀及色彩	—	1. 建築物高度由 99.4m 變更 121.3m;樓層數由 26 層及 28 層變更為 3 層、17 層、25 層、32 層，另請加強說明變更後樓層調配設計理念。 2. 本次變更前之立面以波浪設計突顯立面凹凸表情，變更後立面變化較簡潔，請加強說明變更前後建築物造型設計理念。 3. 立面圖有誤請修正。
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)	本案屋突原核定為3層變更為2層，另請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。
垃圾儲存空間	—	(無意見)
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)	(無意見)
	2. 廣告物設置	(無意見)
其他	—	報告書數值及圖片誤植部分請修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 128、129 地號立信偉業股份有限公司集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(250)查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	(符合)	—
	2. 容積率	(符合)	—
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)	—
	4. 最小基地面積	(符合)	—
	5. 最小後院深度	(符合)	—
	6. 最小側院深度	(符合)	—
	7. 鄰幢間隔	(符合)	—
	8. 建築物高度	(符合)	—
	9. 地下最大開挖率	(符合)	—
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)	—
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)	—
	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。	已說明。
	13. 平面配置合理性	請規劃留設外送平臺停等空間。	已修正。
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)	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計，並請套繪周邊已有建築設計或完成建築之人行或車行動線等圖說。	請於會中加強說明本次修正後設計。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(無意見)	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 252 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(250)查核意見	修正情形查核
	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)	本案車道出入口設置於囊底路，請加強檢討囊底路既有建案設計停車數量與本案設計停車數量於上下班尖峰時間停車進出等候時間合理性。	已修正。
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. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)	—
	4. 建築物高度放寬	(未申請)	—
	5. 其他	(未申請)	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」第 55 點規定，地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，本案東側、南側及北側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，請調整開挖範圍。 2. 如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施，如建議增加人行空間等，提陳委員會討論。	1. 本次已依 250 次會議決議調整，由 245 戶減少為 226 戶，並改為僅提請放寬南側。 2. 請於會中加強說明本次修改後環境友善措施。
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)	
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)	
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)	(無意見)	
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)	
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	(無意見)	
	4. 汽車停車位數量	住宅類建築物自 111 年 3 月 1 日起應	已修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 252 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(250)查核意見	修正情形查核
	5. 機車停車位數量 6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。	
救災及逃生動線	—	請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。	已修正。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	建議比照新北市都市設計規定於臨道路退縮 6 公尺範圍內種植雙排樹，構成林蔭大道以提供民眾休憩遮蔭使用。	已修正。
	2. 覆土深度	(無意見)	—
	3. 綠屋頂及立體綠化(參照新北市)	(符合)	—
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；建築物立面設計建議簡化，另 1 樓設計似與 3 樓以上風格迥異，請再檢討設計或補充說明設計理念。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。	請於會中加強說明本次修正後設計。
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)	(無意見)	—
垃圾儲存空間	—	(無意見)	—
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)	(無意見)	—
	2. 廣告物設置	(無意見)	—
其他	—	報告書誤植內容請修正。	已修正。

第 250 次會議決議	修正情形查核
(一) 有關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： 1. 再檢討提出環境友善空間規劃並評估就 1 樓規劃多樣性、活潑化，以提供人行通道之趣味性。 2. 東北側提供之街角廣場 2 樓處尚有樓地板，請設計單位加強說明街角廣場設置理念。 3. 有關囊底路北側人行道認養事宜建議先洽區公所確認是否同意，後續應檢附相關認養文件，認養內容請載明於公寓大廈規約。 4. 車道旁囊底路側設置約 3 公尺高植栽牆較為突兀，且影響行車視線及安全，請修正。 5. 本案目前綠化植栽過於單調且綠化量不足，請於臨道路退縮 6 公尺範圍種植雙排樹，並採複層式植栽設計，構成林蔭大道以提供民眾休憩遮蔭使用。 6. 北側車道旁請留設 3 公尺寬東西向人行穿越步道，以利人行動線串聯。	1. 請於會中加強說明本次修正後設計。 2. 請於會中加強說明本次修正後設計。 3. 已補充相關證明文件。 4. 已取消設置植栽牆。 5. 已修正。 6. 已修正。
(二) 有關動線系統設計： 1. 請加強說明若電動車及充電設施起火，其規劃救災動線並補充相關圖說。 2. B1 左側設置無障礙機車位其車道寬度否足夠，請補充檢討並繪製於圖面。 3. 車道出入口出車處請增設安全警示燈，以維護行人安全。 4. 機車進地下停車場動線與汽車出車動線交織，請設計單位檢討相關動線並提出有效改善措施。	1. 已修正。 2. 已修正。 3. 已修正。 4. 請於會中加強說明本次修正後設計。
(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計： 1. 再檢討各樓各戶之房間數(小坪數單元)配置比例，以降低汽車位之設置及申請放寬比例與面積。 2. 請依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」規定檢討相關設施，於報告書詳細敘明及補充相關圖面，並於公寓大廈規約內詳細載明。 3. 景觀剖面 E 剖面開放空間有誤請修正，另覆土深度可達 1.5 公尺處請改種喬木。 4. 照明系統多數採 50 公分高度之照明設備，建議於民眾停等休憩空間採高度較高之照明設備。 5. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討後面基地設置車道構造物及喬木位置。 6. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討景觀 1/2 綠化面積並補充套繪建築面積投影線，建築面積內之綠化面積應扣除。	1. 已修正。 2. 已修正。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 已修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 252 次委員會議作業單位初審意見

第 250 次會議決議	修正情形查核
7. 請說明本案於地上一層左右兩側各設置兩處陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。	7. 已說明。