

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 180 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及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	查核結果		前次 (165) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
土地使用 與配置	1. 建蔽率	✓		本基地之土地使用分區為中心商業區，惟本案規劃以住宅使用為主，請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。	本次增加商業面積 3400m <sup>2</sup> ，請檢附前次與本次商業使用比例(商業用途面積/地面層總樓地板面積)，另請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
	2. 容積率	✓			
	3. 基地面積最小面寬(基地最小寬度)	✓		未見相關檢討說明，請補充。	已補充。(P. 2-2)
	4. 最小基地面積	✓		未見相關檢討說明，請補充。	已補充。(P. 2-2)
	5. 最小後院深度	✓			
	6. 最小側院深度	-		未規定	
	7. 鄰幢間隔	✓			
	8. 建築物高度	✓		建物高度說明與立面圖標示不符。(P. 6-1、6-14)	已修正。(P. 6-13~18)
	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			本案法定空地透水率符合相關規定，請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 5-9)	本次法定空地透水率檢討有誤，請修正。(P. 5-9)
	12. 平面配置合理性			1. 本案開放空間規劃水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，自前年年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，如水池已達需申請供水證明規模，建議取消設置或縮減水池面積。(P. 5-2) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-1) 3. 本案設計圖說之空間使用標示不清楚，請修正。 4. 請補充地面層鋪面材質之色彩及材質照片說明。(P. 5-7)	1. 已取消設置。 2. 請加強說明。(P. 3-1) 3. 已修正。(P. 6-5~18) 4. 已補充。(P. 5-8)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請設計單位說明本次人行動線之設計。(P. 3-6)	1. 請加強說明人行動線之設計。(P. 3-7) 2. 請標示住宅及商業使用人行動線。(P. 3-7)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 180 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次 (165) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	2. 順平 (高程)	✓			
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. 設置公益設施容積獎勵	-		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		提請討論	本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道及綠帶規劃未依都市設計審議規範四、(一)2. 及五、(四)1. 規定設計，請修正或說明規劃理念。(P. 3-1、5-4)	已修正。(P. 3-1、5-4)
	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		提請討論	請設計單位說明本次頂蓋式通廊之設計。(P. 5-4、6-5、6-6)	請預留未來與鄰地頂蓋式通廊連接之空間及後續銜接至地界之通廊工程費用予管委會專款專用，並納入買賣契約列入交代，或先行將頂蓋式通廊施作至地界，以利後續鄰地銜接。(P. 3-7)
停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於主要道路)		提請討論	本案汽機車出入口位於新北市二路三段(40m)，未依都市設計審議規範十、(一)1. 及 2. 規定設計，請修正或說明規劃理念。	本次車道出入口仍未依設計都市議規範規定設計於次要道路，另依新北市政府交通局考量分散 2000 多部停車流量之建議，新增一處汽機車出入口於新北市二路側，建議至少調整 1 處出入口於崁頂二路側以確實分散車流量，請修正或說明規劃理念。(P. 3-7)
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		請於設計圖說標示汽機車坡道坡度。	本次仍未標示。(P. 6-2~5)
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓			
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 經查本案停車空間之檢討式有誤 (供住宅使	1. 初審意見回覆修正表與面積計算表之檢討

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 180 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次 (165) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	5. 機車停車位數量		提請討論	<p>用面積有誤)，依土管要點附表規定：「依建築物總樓地板面積檢討設置」，請依規定補正。(P. 6-1、6-4)</p> <p>2. 經查本案商業區停車空間未依土管要點附表規定檢討：「不得小於興建時所核准容基之 30%」，請依規定補正。</p> <p>3. 本案為住宅及商業混合使用，請加強說明動線規劃及車位配置。(P. 6-2~6-4)</p>	<p>式前後不一致，請釐清修正。(P. 6-1)</p> <p>2. 已補充。(P. 6-2)</p> <p>3. 請確實標示住宅及商業使用之動線規劃及車位配置。(P. 6-2~6-4)</p> <p>4. 請標示無障礙停車位位置。</p>
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	✓			
救災及逃生動線	-		提請討論	請設計單位說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-9)	請加強說明。(P. 3-10)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	<p>1. 請設計單位於提送審議時，應於圖面補充標示既有行道樹樹種及位置並說明是否遷移現有行道樹及遷移數量。(P. 5-5)</p> <p>2. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查基地南側行道樹係「大葉山欖」，本案種植「瓊崖海棠」；基地東側行道樹係「水黃皮」，本案種植「大葉山欖」，請依前點檢討修正。(P. 5-4、5-5)</p> <p>3. 喬木植栽圖例過於相近難以辨識，請修正。(P. 5-5)</p>	<p>1. 本次仍未補充標示。(P. 5-5)</p> <p>2. 已修正。(P. 5-5)</p> <p>3. 本次仍未修正。(P. 5-5)</p>
	2. 覆土深度	✓			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 4-1~4-4)	請加強說明。(P. 4-1~4-4)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 180 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次 (165) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	1. 請設計單位加強說明 本次屋突造型設計。 (P. 4-1) 2. 本案未見屋突及屋脊 裝飾物之材質、透空構 架等相關檢討，請修 正。	1. 請設計單位加強說 明。(P. 4-1) 2. 已補充。(P. 4-8)
垃圾儲存 空間	-	✓		經查本案垃圾儲存空間之 檢討式有誤(供住宅使用 面積有誤)，請依規定補 正。(P. 6-4)	已修正。(P. 6-4)
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	✓		經查本案 1、2 層設置一般 零售業，惟未見相關廣告 物型式檢討，請依審議規 範第二十二點規定補充。	已修正。(P. 4-7)
其他	-		提請討論	基地及周遭環境關係圖之 底圖請套繪已通過都審圖 面。(P. 2-1)	1. 已修正。(P. 2-1) 2. 都市設計審議查核表 部分檢討內容與參照 頁次不符，請修正。

第 165 次會議決議	修正情形查核
(一) 本基地之土地使用分區為第 3 種中心商業區，惟現規劃設計為大型住宅社區，供商業使用空間較少，現行土管要點雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例，惟都市設計審查將就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力等項，審查土地使用之合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需求量，調整商業及住宅樓層分配情形，提出及說明容積使用與公益回饋內容之合理性，再提請審議。	本次增加商業面積 3400m <sup>2</sup> ，請檢附前次與本次商業使用比例(商業用途面積/地面層總樓地板面積)，另請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
(二) 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，請參考下列各點建議修正： 1. 開放空間請加強廣場式空間以提升休憩功能，水池設計阻隔行人通行，建議調整為立體水幕景觀牆，應有助基地降溫。 2. 開挖範圍請避免種植根系較強之喬木(如楓香)，避免破壞結構體，另植栽種類建議可再多樣化並加強複層式植栽以增加景觀豐富性。 3. 庭園照明燈具請儘量減少投樹燈，以避免影響樹木生長。 4. 部分自行車停車空間位於法定臨道路退縮空間，請修正。	1. 本次已取消水池設計。(P. 3-3) 2. 已調整。(P. 5-5) 3. 已調整。(P. 5-10) 4. 本次仍有部分位於法定臨道路退縮空間，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-7)
(三) 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. 防災避難救助動線建議延伸到中庭，消防車出入口與停車道重疊之適宜性請再檢討。	1. 已調整。(P. 3-10)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 180 次委員會議作業單位初審意見

第 165 次會議決議	修正情形查核
<p>2. 本案設計住宅及商業使用，停車空間及行人動線、管委會建議依不同使用用途作適當區隔，並加強購物及逃生之垂直動線。</p>	<p>2. 請補充說明住宅及商業使用之停車空間及行人動線、管委會區隔管理方式，並加強說明購物及逃生之垂直動線。(P. 3-7、10、6-1~8)</p>
<p>(四) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，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. 建議於建築立面採不同色彩以區別住、商不同之使用，並請考量較具創意性之立面設計。</li> <li>2. 立面請儘量減少框架以降低建築物量體感，建築物建議考量高低錯落設計。</li> <li>3. 請加強雨水回收、排水及滯洪計畫。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已調整。(P. 6-2~4)</li> <li>2. 已調整。(P. 6-2~4)</li> <li>3. 請加強說明並補充標示筏基雨水儲存槽位置。(P. 5-3)</li> </ol>
<p>(五) 新北市政府交通局書面意見如後，請依示辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案停車場出入口設置於新市二路，請將基地周邊公車站位及公車停靠區(公車彎)標示於平面圖。倘停車場出入口鄰近公車站位，建議宜相距 10 公尺以上。</li> <li>2. 本案開發量體較大，目前停車場係規劃 1 處出入口，建議評估增設停車場出入車道之可行性，以加快緊急情況時之疏散速度，並避免車輛由單一出入口進出恐對新市二路主線車流恐造成之影響。</li> <li>3. 本案後續需提送交通影響評估報告予本局另案審查。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請確實標示基地周邊公車站位及公車停靠區(公車彎)，並標示停車場出入口與鄰近公車站位之距離。(P. 3-6)</li> <li>2. 已調整為 2 處出入口。(P. 3-7)</li> <li>3. 請補充說明本案交評進度。</li> </ol>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 180 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 1 開發區新市段 49 地號日用品零售業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

本案前於 104 年 10 月 22 日經本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 次會議審查通過，本次變更內容主要係臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍調整，考量前開變更範圍相關設計前於本審查小組第 169 次及 176 次會議多次討論，本次變更內容有影響前開 2 次會議決議疑慮，且非屬適用「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第 27 條及第 28 條規定（得由新北市政府或本部營建署審查同意）之變更設計範疇，應經本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查後始得辦理，爰提會審議，請設計單位加強說明本次變更內容後提請委員討論。

本案變更內容整理如下表：

項目	原核准	變更內容	作業單位查核
文字說明	實設 6.50M	實設 6.01~6.50M	原核准報告書文字說明僅 P3-3 有實設 6.50M 文字，無其他平面或景觀圖可供佐證
景觀平面圖	僅 1 處標示 650	補充標示 601、635，修正原圖面標示 650 範圍	原核准報告書未標示 601、635，無其他平面或景觀圖可供佐證；標示 650 處線條兩端點未完全貼齊地界線及管道間，變更後完全貼齊地界線及管道間
剖面圖文字	法定退縮 6 米	法定退縮 6 米	未變更，建議增繪各不同寬度之剖面圖並變更標示為實設尺寸