

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 209 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 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」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	請詳列綠化面積檢討式並加強說明。
	11. 法定空地透水率/補償措施	請詳列基地透水率檢討式。(法定透水率應大於非開挖面積之 50%以上)
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	—
	13. 平面配置合理性	1. 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。 2. 請加強說明開放空間剖面圖說是否設置圍牆或招牌。 3. 請加強說明地下層開挖範圍及標示地下開挖率計算式。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私有行人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線）	1. 人行道鋪面請加強防滑設計。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計基地內行人動線。 3. 請套繪背側華夏科技大學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。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	—
	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）	—
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. 設置公益設施容積獎勵	—
	4. 建築物高度放寬	—
	5. 建地目抵價地容積獎勵	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	依審議規範四、(一) 1. 及五、(四) 1.(4)規定，本基地北側臨道路側應退縮 8 公尺，學校出入口及車道出入口請往基地內側退足 8 公尺，另自臨道路側依序應先設置人行道後設計綠帶，請修正或敘明設計緣由。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 209 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	景觀綠化植栽之圖例及示意圖過於相近，不易判讀，請修正。
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）	—
	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. 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. 腳踏車進出動線部份穿越臨道路退縮之綠帶，請修正為自學校出入口進出，避免直接穿越綠帶，另請加強說明自行車動線及相關指引標示。
	4. 汽車停車位數量	1. 停車位數量檢討有誤，請分別依第 9 組及第 12 組類別檢討後再加總。
	5. 機車停車位數量	2. 無障礙機車位與電梯之間路線較冗長，行動不便人士需橫跨汽機車出入口且留設通路寬度較狹窄，建請調整無障礙機車位置，以維行動不便人士通行安全及動線順暢。
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）	3. 請加強說明臨時卸貨車位之使用需求及動線。
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）	建議將公有人行道之車道兩側既有植栽移植至校區內，以維人車安全及增加基地綠美化。
	2. 覆土深度	—
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明校門及建築物淺色立面後續維管計畫。 2. 基地內照明應以行人之必要照明為主，請加強說明照明計畫；另請於照明計畫圖說內分別清楚標示各種燈具位置及圖例，以利判讀。
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）	本案設計地上三層高度 12.5 公尺之建築物，復設計 9 公尺屋脊裝飾物，建築量體感厚重且整體比例較不協調，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。
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 209 次委員會議作業單位初審意見
 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期第 2 開發區公司田段 215、216、218、219 等 4 筆地號華夏科技大學
 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	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。
	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。
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。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	—
	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。
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. 其它	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 209 次委員會議作業單位初審意見

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。
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）	—
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	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。
	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。 2. 請補充標示汽機車位及自行車位之尺寸及數量。
	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）	景觀綠化植栽之圖例及示意圖過於相近，不易判讀，請修正。
	2. 覆土深度	
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	—
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。
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 209 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 147 地號冠君開發社區教育設施、事務所及工商服務業新建工程」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	法定空地透水率計算有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算，並請分別標示檢討。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	—
	13. 平面配置合理性	1. 請依土管要點規定標示使用組別於各層平面圖並加強說明平面配置。 2. 請套繪基地周邊建物及鄰地車道出入口配置。 3. 請加強說明地下層開挖範圍及標示地下開挖率計算式。 4. 請補充鋪面實際材質照片(非示意照片)，並加強說明後續遊戲區之維護管理計畫。 5. 考量淡海風強多雨氣候，建請增加屋簷遮蔽沙坑區或改為半戶外式遮擋迎風面並增加擋風設計。 6. 請於各平剖面標示高程及實際之喬木覆土深度。 7. 屋頂設置扶手欄杆，文字說明欄杆間距 150cm，間距太寬請修正；另請補充標示欄杆細部大樣圖說。 8. 本案地上三層設計課後托育使用應屬第 16 類組，請修正檢討。 9. 請加強說明本案基地配置、人行動線及家長接送計畫。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有行人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	地上一層行動不便者動線較為迂迴冗長，建請調整。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	—
	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)	—
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. 設置公益設施容積獎勵	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 209 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	4. 建築物高度放寬	—
	5. 建地目抵價地容積獎勵	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—
	2. 綠籬或圍牆設計	請補充綠籬設計之細部大樣圖說。
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）	—
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	請於平面圖標示汽機車車道坡度。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 汽機車出入口請補設圓凸鏡等安全警示設施。 2. 請加強說明汽車車道鋪面設計，加強止滑及減速處理。 3. 家長接送孩童動線(送孩童至下車處及開往地下停車場)交織，請調整修正。 4. 請補充標示自行車車行動線。 5. 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	1. 無障礙機車位與電梯之間路線較冗長，行動不便人士需橫跨汽機車出入口且留設通路寬度較狹窄，建請調整無障礙機車位置，以利安全。 2. 停車位數量檢討有誤，應分別依第 8 組及第 16 組類別分別檢討後再加總。
	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）	—
	2. 覆土深度	—
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	1. 景觀綠化植栽之圖例及圖說不一致，請修正。 2. 地上三層設置屋頂菜園，使用盆缸式綠化，請加強說明使用之植栽種類及補附植栽照片。
建築造型、外觀及色彩	—	1. 考量淡海多雨氣候型態，本案設計白色立面，請加強說明立面後續維管計畫。 2. 請補充照明設備之數量及減少夜間投樹高燈，以利植栽生長；請補充夜間景觀照明燈具配置模擬圖及照明時間。
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	—	—