

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 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 132 地號合嘉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(第二次提會)

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前次 (213) 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	本案部分後院深度未符合土管要點第 11 點規定，請修正或依該點第 2 項規定敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。	(已於第 213 次會議決議同意放寬)
	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	依規範第十一、(一)5. 規定，地下開挖應儘可能避免位於退縮建築範圍內，基地西側及北側開挖部分位於退縮建築範圍內，請修正或敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。	(已於第 213 次會議決議同意放寬)
	10. 法定空地綠覆率	-	-
	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。	設計單位說明本案採用止滑鋪面設計，未設計透水鋪面。
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面)	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。	已於 P. 4-13 檢討說明。
	13. 平面配置合理性	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。	1. 已於 P. 4-2-5 補充。 2. 本案於地上一層 A1、A2 及 A4 店鋪各設置一處陽台，請加強說明設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用；另 A3 店鋪於南側開一處開口，請加強說明 A3 店鋪與中庭之空間使用用途。
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)	請補充標示基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫。	已於 P. 5-10 補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次 (213) 查核意見	修正情形查核
	2. <u>順平 (高程、剖面、公私人行道)</u>	1. 車道與人行道銜接請補充剖面圖。 2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計。 3. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。	1. 已於 P.5-2-1~5-2-2 補充。 2. 已於 P.5-1-1 補充。 3. 已於 P.4-2-5 補充。
	3. <u>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>	請套繪基地周邊交通動線。	已於 P.4-2-5 補充。
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. <u>大規模開發獎勵</u>	-	-
	5. 建築物高度放寬	-	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 本案西側及北側、南側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四)點規定檢討, 請修正或敘明設計緣由, 提會討論。(自臨道路側依序應為人行步道、綠帶)。 2. 依本審查小組同意放寬臨道路指定退縮帶狀開放空間設計之往例, 均係設計騎樓或配合鄰地設計, 本案北側設計騎樓, 建議循往例同意放寬; 另本案西側未設計騎樓, 且南側鄰地之西側臨道路指定退縮帶狀開放空間係依審議規範規定設計, 建議本案西側臨道路指定退縮帶狀開放空間配合南側鄰地依審議規範規定設計。	(已於第 213 次會議決議同意放寬)
	2. 綠籬或圍牆設計	請加強說明基地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。	設計單位說明本案與鄰地未設置圍牆, 皆以綠籬綠化。(P.4-7-1~4-7-2、5-1-1)
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. <u>停車出入口位置 (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>	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次 (213) 查核意見	修正情形查核
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	-	-
	4. 汽車停車位數量	請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。	已於 P. 4-2-1 補充。
	5. 機車停車位數量		
	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 (含公有行道樹)	請加強說明喬灌木植栽綠化。	(已於會上說明)
	2. 覆土深度	-	-
	3. 綠屋頂及立體綠化	-	-
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. 考量淡海地區多雨氣候，建築物立面使用深咖啡色及對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主，並加強說明後續維管計畫。	1. 已於 P. 4-5 補充。 2. 本次立面設計以淺色丁掛磚為主，設計單位另於 P. 4-6 補充後續維管計畫。
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	-	-	-

第 213 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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 部分後院深度不足部分，因該部分基地線即為道路境界線，未鄰接其他建築基地，尚不影響其防火避難間隔設置及通風、採光、日照與私密性，同意依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點第 11 點第 2 項及本審查小組第 88 次會議案例放寬。</li> <li>2. 本案臨道路退縮帶狀開放空間未依審議規範規定檢討，考量本案設計騎樓，建築物緊鄰臨道路退縮帶狀開放空間，勉予同意綠帶往臨道路側移；惟請加強臨道路退縮帶狀開放空間與鄰地之轉接介面處理。</li> <li>3. 有關部分地下室開挖範圍位於退縮建築範圍內 1 節，同意本次提會之開挖範圍設計。</li> <li>4. 本案植栽部分圖說前後不一致，請修正；另部分喬木種類及位置不適宜，說明如下，請一併檢討修正：</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. -。</li> <li>2. 設計單位說明已延伸車道出入口北側植栽，使 3 米人行步道轉折至鄰道路側，且增加車道出入口與人行步道間之緩衝距離。(P. 5-1-1~5-1-2)</li> <li>3. -</li> <li>4. -</li> </ol>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 次委員會議作業單位初審意見

第 213 次會議決議	修正情形查核
<p>(1) 羅漢松種植 90 株，其植栽較適合景觀欣賞及盆栽種植，請考量是否改為其他適應本地區地形、氣候之樹種。</p> <p>(2) 落羽松下方不適合種植其他灌木，請調整。</p> <p>(3) 社區出入口種植台灣欒樹，該樹種較易吸引椿象類昆蟲，恐造成居民恐懼，請調整。</p> <p>5. 屋頂層設置植栽綠化，請清楚標示屋頂綠化剖面圖，並請加強說明屋頂綠化之防水、防根層相關設計；另請考量居民於屋頂綠化空間曬衣、休憩使用相關設施。</p> <p>6. 考量淡水多雨氣候及颱風季節陣風較強，恐造成屋頂層植栽破壞，請再加強說明覆土層是否足夠及後續維管計畫。</p> <p>7. 部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。</p> <p>8. 部分喬木距建物較近，恐影響植栽生長及造成建物結構崩壞，請調整喬木與建物間距至少 3 公尺以上，以利喬木生長。</p> <p>9. 本家中庭廣場鄰近住宅單元側建議增加灌木植栽，以提升居住隱私性。</p> <p>10. 汽機車出入口兩側喬灌木，請再予檢視如有遮蔽行車視線之虞，請調整植栽位置。</p>	<p>(1) 設計單位說明本案使用兩種羅漢松，一為配景之層形羅漢松，作為庭園景觀樹木，二為綠籬使用之塔形羅漢松。</p> <p>(2) 已取消落羽松並修改為檫木。</p> <p>(3) 已取消台灣欒樹並修改為洋紅風鈴木。</p> <p>5. 已於 P.5-12 補充，另花台設置排水板及防水、防根層逾 10 公分，請加強說明景觀花台覆土深度是否足夠。(P.5-12)</p> <p>6. 設計單位說明屋頂植栽使用耐旱耐曬且低矮生長較慢之植栽，配合噴灌系統，後續僅需低度維管。</p> <p>7. 已於 P.5-2-1 補充。</p> <p>8. 設計單位說明已選擇淺中根，樹形瘦高之竹柏種植，將喬木影響建物之可能性降至最低。(P.5-4)</p> <p>9. 已於中庭種植高度較高之灌木種類遮蔽。(P.5-5)</p> <p>10. 設計單位說明已取消車道出入口鄰接計畫道路之灌木。(P.5-1-1)</p>
<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> <p>1. 請於平面圖標示計畫道路公有人行道位置；另請加強說明臨道路退縮帶狀開放空間人行道鋪面與公有人行道之順平銜接設計。</p> <p>2. 北側地上一層設置日用品零售業，建議於北側臨道路退縮帶狀開放空間綠帶設置部分街道傢俱供行人使用。</p> <p>3. 請再檢討自行車停車空間位置是否合適，並加強說明自行車空間使用動線及其周邊綠美化設計。</p> <p>4. 主要住戶出入口設置於基地南側，出入口寬度較窄且動線較迂迴，建議調整寬度及提升動線流暢性。</p> <p>5. 請套繪既有道路之行人穿越線，西側出入口請配合行穿線位置酌予調整。</p> <p>6. 請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討是否需設置機車專用道。</p>	<p>1. 已於 P.5-1-1~5-2-2 補充。</p> <p>2. 已於 P.5-11 補充。</p> <p>3. 設計單位說明自行車位設置於臨 10 米囊底路側，且臨近本案主要人行出入口，亦可供臨近住戶使用，仍維持原設計。(P.4-2-4)</p> <p>4. 本案南側住戶主要出入口寬度仍較窄，請酌予調整。</p> <p>5. 已於 P.4-2-5 補充。</p> <p>6. 設計單位說明依規定已增加寬度 0.5 米，汽機車車道實設 6 米，應免另外設置機車專用道。</p>
<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> <p>1. 屋突過梁請酌予修飾，儘量以不露梁為原則。</p> <p>2. 本案北側地上一層設置日用品零售業，於西北側設置街角廣場，惟西北側柱子視覺效果接近直角對行人有壓迫感，建議將西北側柱子挑空，增加開放廣場視覺穿透性。</p> <p>3. 考量淡海新市鎮意象，建議調整為明度較高之立面為主，立面深色部分之比例請減少。</p> <p>4. 訪客停車位、臨時停車位及裝卸車位屬共有部分，不應計入法定停車位檢討，請修正；另請於公寓大</p>	<p>1. 設計單位說明屋突面積總和已達法定建築面積 1/8 之上限，故保持原設計。</p> <p>2. 設計單位說明西北側結構柱距街角廣場有 14 米之距離，另已將結構柱以鈍角處理，減少視覺壓迫。(P.7-5)</p> <p>3. 已於 P.4-6 調整立面色彩。</p> <p>4. 已於 P.6-1 修正；另未於公寓大廈規約內註明。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 次委員會議作業單位初審意見

第 213 次會議決議	修正情形查核
<p>廈規約內註明上述車位不得作銷售使用。</p> <p>5. 露樑及雨遮設置格柵等請依建築技術規則及新北市規定檢討或提請放寬。</p> <p>6. 屋突層過梁請併入屋突層面積檢討，倘設置屋脊裝飾物應提請委員會審查同意。</p> <p>7. 請檢討地上 1 層騎樓柱如位於土管退縮空間範圍，請修正。</p> <p>8. 請標示地上 1 層陽台欄杆位置。</p>	<p>5. 設計單位說明已於 P. 4-9-2、7-6 及 7-7 補充檢討。</p> <p>6. 設計單位說明屋突層過梁已計入屋突層面積檢討，另無設置屋脊裝飾物。</p> <p>7. 已於 P. 7-5 補充修正。</p> <p>8. 已於 P. 5-3 補充各陽台高度。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 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 133 地號合陽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	依規範第十一、(一)5. 規定，地下開挖應儘可能避免位於退縮建築範圍內，基地南側及北側開挖部分位於退縮建築範圍內，請修正或敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。(P. 5-2)
	10. 法定空地綠化面積率	為提昇基地綠化量及透水性，建請於非開挖範圍增加喬灌木複層式植栽
	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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於地上一層設置日用品零售業，請加強說明設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。</li> <li>2. 考量機車使用者習性，建請於退縮綠帶設置灌木或休憩座椅避免機車直接穿越退縮帶停放於店鋪門口。</li> <li>3. 本案例中庭規劃水池，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，並請加強安全防護措施。</li> </ol>
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)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請加強說明人行(住戶及顧客)、車行動線之設計。</li> <li>2. 人行道鋪面請加強防滑設計。</li> </ol>
	2. 順平(高程、剖面、公 私人行道)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車道與人行道銜接請補充剖面圖。</li> <li>2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計；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。</li> </ol>
	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. 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	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 215 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 本案北側、南側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四)點規定檢討，請修正或敘明設計緣由，提會討論。(自臨道路側依序應為人行步道、綠帶)。 2. 依本審查小組同意放寬臨道路指定退縮帶狀開放空間設計之往例，均係設計騎樓或配合鄰地設計，本案北側設計騎樓，南側係配合鄰地(132地號)設計，建議循往例同意放寬。 3. 南側機車坡道側牆(或台墩)突出於臨道路指定退縮帶狀開放空間範圍，該部分請取消。
	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	-
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	請增設圓凸鏡等安全警示設施於人車動線交織處。
	4. 汽車停車位數量	1. 本案未設置裝卸車位，考量地上一層設置商業使用，建請設置一處裝卸車位供使用；另請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。
	5. 機車停車位數量	
	6. 自行車停車位數量(參照新北市)	2. 本案地下四層開挖 3.2~3.95 公尺深，設置兩層上下橫移之機械停車位，請加強說明上下班尖峰時間該層停車位等候時間及停車管理計畫。
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	部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。
	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. 為符合淡海山海城市意象，本案建築物立面使用深咖啡色及茶色系等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主，並加強說明後續維管計畫。
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)	本案建築物色彩較深，復設計 9 公尺屋突及 3.2 公尺高之屋脊裝飾物於南側立面，建築量體感厚重造成行人壓迫感，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	-	-