

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 184、185、186 地號湯泉國際集合住宅新建工程」案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次 (188) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
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		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明) (P. 7-1~6)	(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)
	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		提請討論	請說明本案之透水設計及補償措施。(P. 9-14~21)	已補充，請加強說明。(P. 9-14、9-14-1、9-15~9-18)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 9-14~21)	已補充，請加強說明。(P. 9-15~9-18)
	13. 平面配置合理性		提請討論 釐清修正	1. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 6-1) 2. 本案開放空間規劃大面積水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，如水池已達需申請供水證明規模，請先洽臺灣自來水股份有限公司申請供水證明，以確保供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置、改以雨水回收再利用為主或縮減水池面積，並請加強說明安全防護措施。(P. 9-20)	1. 請加強說明。 2. 設計單位敘明景觀水池業縮減面積，且主要由雨水回收系統提供，請加強說明；另第 3 層設計 1 處泳池，仍請先洽臺灣自來水股份有限公司申請供水證明，以確保供水無虞。(P. 9-17)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (188) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
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)		提請討論	請加強說明人行動線之設計。(P. 6-4)	請加強說明(P. 6-3)
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)		提請討論	請加強說明基地與鄰地高程是否有差距及處理方式。	請加強說明。(P. 6-4~8)
	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)	○		請補充標示鄰近公車站牌位置。(P. 5-2)	已補充(P. 13-7)
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	○		本案申請開發時程獎勵容積 5881.09 平方公尺 (法定容積之 15%), 土地點交日期為 105 年 10 月 20 日, 請於土地點交日起 1 年內 (106 年 10 月 20 日) 開工。(P. 5-7、13-2)	請於土地點交日起 1 年內 (106 年 10 月 20 日) 開工。
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	1. 本案申請設置公共開放空間獎勵樓地板面積 10079.58 平方公尺 (法定容積之 13.48%), 請設計單位說明開放空間相關設計及其空間之必要性、公益性與開放性。(P. 5-7、P. 6-8、9) 2. 部分廣場式開放空間面積狹小、分佈位置零散且多為水池設計, 開放性及可及性不足, 建議重新考量並集中設置。(P. 6-8、9) 3. 東南側沿街步道式開放空間獎勵面積請扣除法定退縮空間。(P. 6-8、9)	1. 調降開放空間獎勵容積為 9,080.54 平方公尺 (約為法定容積之 12.14%), 請加強說明必要性、公益性與開放性。(P. 6-9) 2. 部分面積狹小廣場式開放空間已取消申請獎勵, 水池面積亦縮減 1/3; 惟仍有部分位於申請獎勵範圍, 請加強說明開放性及可及性。(P. 6-8) 3. 已扣除並取消該部分申請獎勵。(P. 6-9)
	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	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (188) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
	5. 建築物高度放寬		提請討論	1. 本案申請建築物高度放寬，可建高度為 51(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=66 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 64.27 公尺，請說明高度放寬之理由及必要性，並提出對環境友善之回饋措施。(P. 7-1~6) 2. 本案申請建築物平均高度放寬，需依規定提供法定空地，且應開放供公眾使用，惟本次設計之法定空地多位於建築物圍塑之內庭空間及供本建案住戶出入通道使用，且多為喬木環繞阻隔，開放性及可及性不足，請修正。	1. 本次申請建築物平均高度放寬為 65.66 公尺；惟未提出對環境友善之回饋措施，請加強說明高度放寬之理由及必要性。(P. 6-9、7-2~5) 2. 本次申請建築物平均高度放寬所提供之法定空地仍位於建築物圍塑之內庭空間，且為喬木環繞阻隔，請加強說明開放性及可及性。(P. 6-8)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 6-1、9-2) 2. 請標示基地東南側臨道路退縮範圍。(P. 6-1)	1. 請加強說明。(P. 9-2~9-4) 2. 已補充。(P. 6-1)
	2. 綠籬或圍牆設計		釐清修正	請標示圍牆設置範圍及檢討透空率。(P. 6-4)	僅附圍牆型式模擬圖說，未見設置範圍及透空率檢討，請補正。(P. 6-4、9-3、9-3-1)
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. 停車出入口位置(是否位於次要道路；有無鄰公車彎)		提請討論	本案汽機車入口位於主要道路(新市一路 20m)，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。(P. 6-2)	原基地北側車道入口已變更至西南側，仍請加強說明相關動線。(P. 6-2)
	2. 停車出入口寬度(參照新北市)	○	釐清修正	請標示車道出入口寬度。(P. 6-2、10-2)	已補充。(P. 10-2)
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	○	釐清修正	請補充標示。(P. 6-2、10-2)	已補充。(P. 10-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (188) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
	4. 汽車停車位數量	○	提請討論	1. 本案訪客車位設於平面一層，請標示於各圖面。(P.10-2) 2. 部分無障礙車位距垂直動線過遠，請依各棟調整分散。(P.10-19)	1. 訪客停車位移至地下2層。(P.10-19) 2. 地下2層無障礙車位已調整位置。(P.10-19)
	5. 機車停車位數量	○	釐清修正	請標示無障礙停車位位置。(P.10-18)	已補充。(P.10-18)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本案規劃自行車位於公有人行道，請調整內化於基地；另請補充自行車停車位數量。(P.9-22)	報告書文字敘明自行車停車位設於地下1層，惟未見計算式、數量及位置，請補正並加強說明。(P.10-18)
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明救災及逃生動線之設計。(P.6-15)	已補充，請加強說明。(P.6-15)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)		釐清修正 提請討論	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.9-5) 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」，經查基地北側行道樹係「樟樹」，本案種植「台灣欒樹」，請依前點檢討修正。(P.9-5)	1. 報告書文字說明本案不遷移現有行道樹位置，仍未標示既有行道樹樹種及位置，請補正。(P.9-5) 2. 仍未修正，請加強說明。(P.9-5、9-6)
	2. 覆土深度	○			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P.10-23~27)	請加強說明。(P.8-6~8)
屋突造型	1. 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)		提請討論	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。(P.10-23~27)	請加強說明。(P.8-5、8-5-1)
	2. 綠能設施或設備 (參照新北市)	○			
垃圾儲存空間	-	○			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (188) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
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	-		釐清修正	1. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。 2. 請補附建築立面圖並標示各棟高度。 3. 請標示北側公有自行車道位置。	1. 已補充。 2. 已補充。(P. 10-23~29) 3. 設計單位敘明北側公有自行車道尚未開闢，故未標示。

第 188 次會議決議	修正情形查核
(一) 本案申請開放空間獎勵容積、時程獎勵及申請建築物高度放寬之設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：目前本案建築配置及公共開放空間規劃，過於強化基地的領域性，惟申請開放空間容積獎勵之空間及申請高度放寬之法定空地均有必要性、公益性與開放性不足之疑慮，對周遭環境的友善性亦不足，建議再調整相關設計，如調整南側建築物配置、增加廣場式或街角式開放空間面積或集中於 1~2 處設置、加強前後院綠帶連結性及減少水域面積等相關設計，以提升開放空間之開放性、公益性及可及性，並改善基地微氣候。	已修改配置，南側建築配置由 5 棟修改為 4 棟，配合會議決議減少水池面積 1/3 以上，請加強說明開放空間之開放性、公益性及可及性。(p6-7、8)
(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. 請補充露台及屋頂植栽規劃之植栽種類、維管計畫及覆土深度等相關圖說。 2. 請補充建築物風場及日照分析，以檢視建築物量體配置對開放空間及微氣候的影響。 3. 本案開放空間規劃大面積之水池，建議調整為草坡，平時開放供大眾使用，或改為以滯洪池設計以因應極端氣候。 4. 請量化分析澆灌用水、水池用水及貯留水等，調整雨水貯留系統。	1. 已補充。(P. 8-2、8-3、8-3-2、3) 2. 已補充(P. 13-10~14) 3. 已減少開放空間 1/3 以上水池面積，另於基地筏基層自設滯洪池，請加強說明。 4. 已補充(P. 9-17)
(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. 請再檢討地下開挖範圍，以提高停車效率及結構安全性。 2. 北側車道出入口請調整至西側，以維行人及	1. 已修正地下室開挖範圍，並將地下 5 層修正為地下 4 層，請加強說明。(P. 10-18~21) 2. 已修正，原基地北側車道入口變更至西南側，請加

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 次委員會議作業單位初審意見

第 188 次會議決議	修正情形查核
<p>自行車安全。</p> <p>3. 南側設置車道出入口、訪客車位及社區出入口共同使用，恐有人車交織情形，建請調整規劃並將訪客車位移至地下層。</p> <p>4. 本案需送新北市政府交通局審查交通影響評估。</p>	<p>強說明相關動線。(P. 6-2)</p> <p>3. 已修正，訪客停車位移至地下 2 層。(P. 10-19)</p> <p>4. 請加強說明交通影響評估審查進度。</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> <p>1. 本案位於淡海新市鎮地勢較高區域，建築量體及高度恐造成周遭環境視覺衝擊，請納入地形高程因素再檢討模擬天際線。</p> <p>2. 請補充高層建築物相關檢討專章。</p> <p>3. 請適度放大建築圖面，以利審視相關文字、數字及細部設計。</p>	<p>1. 已補充建築量體與地形關係，請設計單位加強說明。(P. 7-5、7-5-1)</p> <p>2. 已補充(P. 7-2)。</p> <p>3. 已修正。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 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 (184) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
土地使用 與配置	1. 建蔽率		提請討論	本次增加商業面積 180.36m ² ，第一次申請商業使用比例為 9.27%，本次增為 11.46%。(P.0-4)	本次未再增加商業面積，請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。(P.6-1)
	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. 法定空地綠化面積率	○			
	11. 法定空地透水率/補償措施	○			
	12. 平面配置合理性		釐清修正 提請討論	1. 本次設計單位回覆泳池供水量將洽臺灣自來水公司，惟圖面未見泳池規劃，請釐清修正。 2. 請加強說明規劃設計內容。(P.3-1)	1. 已補充標示於第 3 層平面圖，請於核備報告書補附臺灣自來水公司同意供水相關證明文件。(P.6-8) 2. 請加強說明。
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	1. 請加強說明人行動線設計。(P.3-7) 2. 請確實標示住宅及商業使用人行動線，並說明住商使用人行動線是否分離及動線合理性。(P.3-5)	1. 請加強說明。 2. 已分別標示動線，請加強說明。(P.3-5)
	2. 順平(高程)	○			
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	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (184) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
	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		提請討論	依全區配置圖所示，本案將於北側及東側自設自行車道，請補充標示於剖面圖及平面圖，並說明其與既有公有自行車道串連情形及停車動線。(P. 3-7、5-4、6-6)	已補充標示，請加強說明。(P. 3-7)
	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	本案文字承諾未來頂蓋式通廊將配合施作至地界，以利後續鄰地銜接；惟未於相關圖說標示範圍，請補充，並依規劃位置調整相關綠帶及人行空間與動線設計。(P. 0-2)	已補充標示，請加強說明。(P. 6-7)
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	本次將原設計於新市二路(主要道路)側 2 處汽機車出入口，依前次會議建議調整 1 處出入口於崁頂二路(次要道路)側；經查前次會議紀錄另建議將機車停車出入口設於次要道路，以減緩交通衝擊，惟本次調整後機車停車出口仍設於主要道路，請說明無法依建議修改理由及現有規劃是否能確實分散通勤尖峰時間車流量。(P. 3-7)	已調整機車出入口位置於次要道路，請加強說明。(P. 3-5、6-6)
	2. 停車出入口坡度(參照新北市)		釐清修正	依車道坡度剖面圖及報告書文字說明機車坡道為 1/8，惟第 1 層平面圖標示為 1/6，前後不一致部分，請修正。(P. 3-9、6-6)	已修正。(P. 3-9、6-6)
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		提請討論	未補充檢討車輛進出停等空間及延遲時間，請補充說明停等空間位置之合理性及預估通勤尖峰時間停等延遲時間及其評估依據。	仍未見相關圖說。
	4. 汽車停車位數量		釐清修正	1. 請釐清修正。(P. 6-1~5) 2. 請修正。(P. 6-4、5)	1. 已修正。(P. 6-1~6-5)
	5. 機車停車位數量				2. 已修正。(P. 6-4~6-5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (184) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	依新北市規定自行車位數應為法定機車停車數之 1/4(2190/4=547.5), 本次增設 482 輛自行車位, 仍未符前開規定, 建議依往例儘量設足, 如無法再增加請說明理由。	已增加至 520 位, 仍未符前開規定, 建議依往例儘量設足, 如無法再增加請說明理由。(P. 3-7、6-5)
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明。(P. 3-10)	請加強說明。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	1. 請補充現有行道樹移植計畫, 至少包含遷移前後位置及數量並說明遷移理由及合理性。 2. 本次已修正圖例, 惟圖面植栽顏色仍過於相近, 難以辨識, 請修正。(P. 5-5)	1. 配合車道與防災動線遷移樹木, 請加強說明遷移前後位置及數量。(P. 2-2) 2. 已修正。(P. 5-5)
	2. 覆土深度	○			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明。(P. 4-1 ~ 4-4)	請加強說明。
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。(P. 4-1) 2. (前次已修正)	請加強說明。
垃圾儲存空間	-	○		(前次已修正)	
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	○		(前次已修正)	
其他	-			1. (前次已修正) 2. 已修正。 3. 請參考作業單位查核之報告書, 修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。	已補充。

第 184 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, 請參考下列各點建議修正: 1. 本案為本街廓第一件申請案, 請設計單位提出對於街廓內指定留設 50 米帶狀式開放空間的整體規劃, 包括人行動線、綠帶	1. 已補充整體規劃, 請加強說明。(P. 3-0-1~3-0-3)

第 184 次會議決議	修正情形查核
<p>及排水等，以供後續鄰近申請案依循參考。</p> <p>2. 目前基地內指定留設 25 公尺帶狀式開放空間集中留設自行車位，阻礙綠帶的連結，請將供住戶使用之車位內化於建物內，依使用者特性規劃自行車位，以增加綠帶延續性。</p> <p>3. 請設計單位提出頂蓋式通廊與整區的連結規劃，並配合施作至地界，以利後續鄰地銜接；另請開發業者應預留未來興建通廊連結部分費用供管理委員會專款專用。</p> <p>4. 為利瞭解本案建築物對商業活動、景觀規劃及周邊環境的影響，請補充風花圖及微氣候分析，並確實反映於建築設計及植栽規劃。</p> <p>5. 請補充說明本案規劃都市農場之操作方式，建議以單元化實行以符實際使用。</p> <p>6. 第三層植栽規劃紅楠，未來成樹規模較大，建議調整為較適之喬木種類。</p>	<p>2. 已調整部分自行車位於地下 1 層，部分供公眾使用之自行車位仍維持於指定留設 25 公尺帶狀式開放空間，請設計單位加強說明。(P. 3-7/P. 6-5~6-6)</p> <p>3. 已補充頂蓋式通廊全街廓建議，並敘明後續將配合提撥款項供管理委員會專款專用，請設計單位加強說明。(P. 3-0-1)</p> <p>4. 已補充風花圖與微氣候分析，請設計單位加強說明。(P. 3-1、3-4)</p> <p>5. 仍未見都市農場操作方式，請設計單位加強說明。(P. 5-7)</p> <p>6. 修改為竹柏與厚皮香，請設計單位加強說明。(P. 5-7)</p>
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <p>1. 建議將機車停車出入口設於次要道路，汽車改由主要道路進、次要道路出，以減緩交通衝擊；另汽機車道位置亦請調整以利出入動線順暢。</p> <p>2. 請補充商業及住宅之停車管理計畫。</p> <p>3. 請補充檢討車輛進出停等空間及延遲時間。</p> <p>4. 本案需辦理交通影響評估，停車動線及出入口設置原則尊重新北市政府交通局審查結果，惟請於辦理核備前完成前開審查。</p>	<p>1. 已調整機車停車出入口於次要道路，並將機車道與汽車道分流，請設計單位加強說明。(P. 3-5、6-6)</p> <p>2. 已補充停車管理計畫，請設計單位加強說明。(P. 6-5、7-2)</p> <p>3. 已修改停等空間，請設計單位加強說明。(P. 3-5)</p> <p>4. 請加強說明交通影響評估審查進度。</p>
<p>(三) 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> <p>1. 立面圖之帶狀構造物未見於平面圖，請補充。</p> <p>2. 本案樓層高度請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定檢討。</p> <p>3. 本案有關高層建築及裝飾柱部分，請專章檢討。</p> <p>4. 本案將設置泳池，請補附自來水公司供水證明。</p> <p>5. 立面外牆磁磚的選用，請採用耐候及耐用</p>	<p>1. 已補充，請設計單位說明。(P. 6-9、6-10)</p> <p>2. 已補充相關檢討，設計單位說明將提請本審查小組同意放寬第 1、2 層樓層高度，請設計單位加強說明放寬理由及必要性。(P. 0-13)</p> <p>3. 已補充，設計單位說明將提請本審查小組同意放寬裝飾柱寬深度，請設計單位加強說明放寬理由及必要性。(P. 1-4、4-9~4-10)</p> <p>4. 請設計單位加強說明。</p> <p>5. 設計單位說明將於建築執照送審時檢附。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 次委員會議作業單位初審意見

第 184 次會議決議	修正情形查核
<p>性之材料及施工方式。</p> <p>6. 請提高混凝土強度為 5000psi 以上，達永續之需求。</p> <p>7. 本案規模較大，請提升強降雨時的排水滯洪能力，降低公共管線之排水負荷。</p> <p>8. 請補充說明雨水回收再利用之用途。</p> <p>9. 地面層排水配置圖需確實對應至地下 5 層平面之雨水儲留池連接管線。</p>	<p>6. 設計單位說明將於建築執照送審時檢附。</p> <p>7. 已補充相關圖說，請設計單位加強說明。(P. 5-3、5-3-1)</p> <p>8. 已補充相關圖說，請設計單位加強說明。(P. 5-3、5-3-1)</p> <p>9. 已補充相關圖說，請設計單位加強說明。(P. 5-3、5-3-1)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 次委員會議作業單位初審意見

臨時動議：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 47 地號福嘉國際幼兒園新建工程」案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次 (189) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
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		提請討論	西側開挖緊臨鄰地，建請加強結構安全與鄰損等防護措施。(P.6-2)	西側開挖仍緊臨鄰地，建請加強結構安全與鄰損等防護措施。
	10. 法定空地綠化面積率	○			
	11. 法定空地透水率/補償措施	○			
	12. <u>基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)</u>	○			
	13. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明平面配置設計內容。	請加強說明。
基地與鄰地關係	<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>		提請討論	請加強說明人行動線之設計內容。	請加強說明。
	<u>2. 順平(高程、剖面、公私人行道)</u>				

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (189) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
	<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>		提請討論	正面臨時停車位無合理之迴轉半徑, 暫停時恐占用 3m 人行道, 請斟酌修改。	本次係將前次設計公有人行道內提供 1 部汽車停等之空間, 修改擴大為供 5 部汽車及 3 部機車接送之臨時停車彎, 請加強說明是否影響行人動線及相關處理措施 (如接送及行人動線管理及引導...等); 另請洽新北市府相關局處確認公有人行道變更為臨時停車彎之可行性。(P.5-1、6-3)
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	-			
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 依審議規範規定沿道路指定留設 6 公尺以上之帶狀式開放空間內, 人行步道之寬度不得小於 3 公尺, 請修正。(P.3-2) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容及與鄰地銜接介面之處理。	1. 已修正。(P.3-1~3-2) 2. 已補充, 請加強說明與鄰地銜接介面處理等相關內容。(P.3-1、5-3)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	請加強說明本案綠籬或圍牆設計內容。	已修正剖面圖、配置圖, 惟部分綠籬位於鄰道路退縮 6 公尺帶狀開放空間, 不符審議規範二十一(一)1. 規定, 請修正; 另請加強說明綠籬細部設計及各部分尺寸等內容。(P.5-3)
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	<u>1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路; 有無鄰公車彎)</u>	○			
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	○			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 190 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 (189) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
	3. 停車出入口前緩衝停車空間	○			
	4. 汽車停車位數量	○			
	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)		提請討論	基地側公有人行道是否認養及未來是否認養有人行道，請釐清說明。(P. 3-6)	僅標示既有行道樹位置，未標示樹種及未來是否認養等內容，請加強說明。(P. 5-1、2)
	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	-		提請討論	外牆塗料淺藍部分報告書之樣品色偏綠，請說明(P. 4-2)，請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。	立面色彩藍綠色部分已調整為偏灰色系，請加強說明。(P. 4-4~4-9)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u>)		提請討論	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。	請加強說明。
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	-		釐清修正	報告書部分筆誤請修正：如圖面有兩個東向立面，景觀剖面圖與平面圖不一致…等。(P. 4-4/4-6)	C-C 剖面有兩道，其中一道應為 E-E 剖面，請修正(P. 5-3)

第 189 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> <p>1. 請將基地高程套繪於全區配置圖，並標示於剖面、立面圖說，請儘量以順平方式設計。</p> <p>2. 請將地下室開挖線套繪於景觀配置圖，俾利檢視喬木覆土深度。</p> <p>3. 綠籬於景觀剖面圖、配置圖前後不一致，請修正；另請加強避免幼兒奔跑至道路之安全管理</p>	<p>1. 已補充標註高程於圖面，請設計單位加強說明。(P. 3-1/5-3)</p> <p>2. 已套繪開挖線於景觀配置圖，並於景觀剖面標註覆土深度，請設計單位加強說明(P. 5-1/5-3)</p> <p>3. 已修正剖面圖、配置圖，請設計單位加強說明(P. 5-3)</p>

第 189 次會議決議	修正情形查核
<p>措施。</p> <p>4. 請補充喬木、灌木、地被植物之施工大樣圖，喬木請加繪支架設置方式。</p> <p>5. 開放空間之燈具除主要行人動線所需之安全照明外，請儘量減少投樹燈，以利植物生長。</p> <p>6. 草坪使用之地被植物種類冬季將呈枯黃，種植種類請再斟酌。</p> <p>7. 請補充噴灌配置圖與排水計畫圖。</p> <p>8. 請配合新北市規定設置自行車停車空間，並以 1/4 法定機車位數為原則。</p>	<p>4. 已補充喬灌木施工大樣圖，請設計單位加強說明 (P. 5-3)</p> <p>5. 已減少投樹燈，改以壁燈輔助，請設計單位加強說明 (P. 5-9)</p> <p>6. 已增加地被植物種類，請設計單位加強說明 (P. 5-2)</p> <p>7. 已補充噴灌與排水圖，請設計單位加強說明 (P. 5-5~5-8)</p> <p>8. 已依規定設置 1/4 法定機車位數之自行車 10 位，惟設置於臨道路指定退縮 6 公尺帶狀開放空間內，請設計單位加強說明 (P. 3-6、6-3)</p>
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <p>1. 本案車道破口設置 3 處，建議盡量整併停車出入口，減低人車動線交織情形，以維人車安全。</p> <p>2. 依審議規範規定車道出入口應由次要道路進出，請修正；臨停接送區請依學員人數預估未來接送所需空間，並請於基地內滿足，盡量避免佔用道路及延滯周邊交通；另請補充機車臨停動線及空間相關檢討。</p> <p>3. 無障礙停車空間建議設置於鄰近梯廳處，並避免跨越車道。</p> <p>4. 地下停車場汽機車停車位之標示請依規定明確標示尺寸與數量。</p> <p>5. 請補充區域防災動線及避難場所與本案之關係。</p>	<p>1. 已修正減少車道破口，請設計單位加強說明 (P. 3-6、6-3)</p> <p>2. 已修改停車出入口於次要道路；惟臨停接送區仍規劃於道路範圍，請設計單位加強說明。(P. 6-3)</p> <p>3. 已調整無障礙車位位置，請設計單位加強說明。(P. 6-2)</p> <p>4. 已補充標示；惟部分文字、數字過小且模糊，請設計單位加強說明 (P. 6-2)</p> <p>5. 已補充檢討，請設計單位加強說明 (P. 3-9)</p>
<p>(三) 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> <p>1. 本案建築立面色彩請再調整，以提升環境協調性。</p> <p>2. 本案配置相關圖說請開發單位逕洽新北市政府教育局確認是否符合相關規定。</p> <p>3. 請釐清一樓入口上方是否設置頂蓋；一樓平面與北向立面、短向剖面圖不一致，請修正；出入口雨遮如超出 2m 部分，請計入容積。</p> <p>4. 陽台外緣裝飾柱、版請依新北市建築物陽台外緣裝飾柱版審查原則規定檢討並說明。</p>	<p>1. 立面色彩藍綠色部分已調整為偏灰色系，請加強說明。(P. 4-4~4-9)</p> <p>2. 設計單位說明已函文新北市政府教育局，後續請補附相關文件於都市設計報告書。</p> <p>3. 一樓入口頂蓋已檢討計入建築面積，並修正相關圖說，請設計單位加強說明 (P. 6-3)</p> <p>4. 已補充檢討裝飾柱相關檢討，請設計單位加強說明。(P. 4-3/6-10~6-11)</p>