

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 214 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 172、180 地號和光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	前次（212）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	—	—
	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. 法定空地綠覆率	—	—
	11. 法定空地透水率/補償措施	透水率計算有誤，請修正檢討非開挖範圍以外之 50% 以上。	已於 P. 3-24 檢討。
	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. 3-45 檢討說明。
	13. 平面配置合理性	1. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。 2. 景觀剖面圖請放大比例以利檢視。	1. 已於 P. 3-33 補充。 2. 已於 P. 3-22 補充。
<u>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）	1. 請加強說明人行、車行、行動不便人士之動線設計。 2. 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。	1. 已於 P. 3-29~31 補充，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補充。 2. 已於 P. 2-3 及 3-45 補充，另本案南北兩側高程差超過 1 米，請加強說明高差處理方式及行動不便人士使用之無障礙相關設施及動線。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	1. 請補繪車道與人行道銜接部分之剖面圖。 2. 請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計。	1. 已於 P. 3-18 補充。 2. 設計單位說明本案與鄰地銜接面皆使用順平方式處理，於 P. 3-22 補充。
	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）	請套繪基地周邊交通動線。	已於 P. 2-5 及 3-33 補充。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	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 214 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（212）查核意見	修正情形查核
	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. <u>大規模開發獎勵</u>	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	本案東側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四) 1. (4) 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 3 公尺人行步道、3 公尺綠帶)。	(已於前次會議決議同意放寬)
	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	—	—
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	—	—
	2. 停車出入口寬度坡度	—	—
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	—	—
	4. 汽車停車位數量	部分汽車及機車停車位之停車動線操作不便，請再檢討調整。	已於 P. 3-12~15 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。	本案植栽種類達 24 種，建議再予檢視植栽相容性及加強說明後續維管計畫。
	2. 覆土深度	請補繪景觀剖面圖說以利檢視基地內外高程及植栽設計，另請於剖面圖標示喬木覆土深度(至少 1.5 公尺以上)。	本案部分喬木種植於開挖範圍且覆土深度不足，請重新檢視修正。
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	—	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 建物模擬圖請套繪周邊既有建物量體並與周邊建築物協調設計。 2. 建築物外牆裝飾柱及陽台外緣裝飾版請依新北市政府相關規定檢討，如需申請放寬，請敘明放寬理由後提請委員討論。	1. 未見套繪於相關模擬圖。 2. 設計單位說明皆無需申請放寬。(P. 3-19~20)
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	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 214 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（212）查核意見	修正情形查核
其他	—	—	—

第 212 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，請參考下列建議修正： 1. 本案臨道路退縮帶狀開放空間未依審議規範規定檢討，考量騎樓緊鄰臨道路退縮帶狀開放空間，綠帶之喬木植栽根系有影響建築物結構體之虞及喬木如緊鄰騎樓生長不易，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；另請於景觀剖面圖標示植栽覆土深度。 2. 本案設置喬木樹距較近，致喬木生長不易，建請調整樹距為至少 4 公尺以上。 3. 本案設計種植櫻花及梅花，因本地區該類樹種生長不易，請考量是否改為其他適應本地區地形、氣候之樹種；另黃花風鈴木，可能引起部分孩童過敏或呼吸道不適之情形，建議改採其他樹種。 4. 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；另請考量屋頂綠化空間是否可供居民作曬衣、休憩空間利用。 5. 戶外活動空間建議考量供孩童及住戶使用之休憩活動，並請加強說明各部分開放空間使用類型。	1. 設計單位說明本案基地東北側及東南側街角留設小型廣場，於西北側及西南側留設 2 公尺人行步道，以利鄰地銜接順平；另本次設計於北側及南側退縮空間留設 12 處機車停車格（未計入自設停車位）供公眾及住戶使用，依機車使用者習性，恐有直接穿越人行道逕行停車之虞，且於汽機車停車出入口處造成交織，影響行人安全，請加強說明該等機車停車動線。 2. 已於 P. 3-23 調整樹距。 3. 設計單位說明已調整樹種。（P. 3-21） 4. 已於 P. 3-25 補充。 5. 已於 P. 3-4 補充。
（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： 1. 地上一層設置自行車停車位，考量雨天地板濕滑且無遮雨設施，建議加設遮雨棚，以利住戶使用；另請加強說明從自行車停車處步行至基地內之人行路線。 2. 請標示基地周邊標誌、標線、停車格等現有道路相關標線，並套繪既有道路之行人穿越線，配合設計人車動線。 3. 本案人行道鋪面建議採用與公有人行道類似之鋪面色彩或材質。 4. 本案於北側囊底路設計停車場出入口，該路段尚有多筆土地未申請開發且未來僅能從該路段設計停車場出入口，請加強後續預防該路段交通壅塞相關交通疏導（引導）措施。 5. 停車空間請依住戶、商業經營者、消費者等不同需求規劃停車位及停車動線。 6. 自行車停車位建議部分調整於店鋪周邊，以提供購物臨時停車使用。 7. 部分地下車道停車及等候空間不足，易造成地下停車空間等候車輛阻礙停車動線情形，建請酌予調整。 8. 本案停車場出入口寬度 8.43 公尺，請檢討是否違	1. 仍未見相關雨遮設施；另請加強說明從南北兩側機車及自行車位停車處步行至基地內之人行路線。 2. 已於 P. 2-4 補充。 3. 設計單位說明現有公有人行道已破損，後續將配合本案基地內人行道一併採用相同材質及顏色之面磚，由申請人自費施作，另請依相關規定向新北市政府申請。 4. 設計單位說明已於 P. 3-31 補充，另於尖峰時段派員指揮引導。 5. 設計單位說明地下一層增設汽車位 4 輛，仍請考量實際使用人數，酌予增設汽車停車位。 6. 本次調整自行車停車位於南北兩側退縮範圍內。 7. 已於 P. 3-12~15 補充。 8. 本次已調整為 6 公尺寬。（P. 3-4）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 214 次委員會議作業單位初審意見

第 212 次會議決議	修正情形查核
反相關設計規範規定。 9. 請加強說明內部汽機車車行動線。 10. 本案未設置裝卸車位，考量地上一層多個單元係商業使用，建請至少設置一處裝卸車位。 11. 部分無障礙停車位距電梯距離較長，建請調整以維行動不便人士通行安全及提升其通行便利性。 12. 請依本次會議紀錄及作業單位初審意見修正後，再提送交通影響評估至新北市政府交通局辦理審查。	9. 請於圖面標示汽機車車行動線。 10. 已於地下一層設置一處裝卸車位。(P. 3-12) 11. 已於 P. 3-12~13 補充。 12. 設計單位說明已於 109 年 3 月 30 日送審。
(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： 1. 考量提供居民更完整且寬闊之開放空間及提升居住品質，建議車道整併於建築物內側，則免予同意放寬土管要點第 11 條規定之後院退縮規定為至少 3 米。 2. 本案設計公共排水與社區排水並列，請加強說明是否適當區隔且加強友善性；另請補充標示基地與鄰地各部份高程，加強說明雨水回收再利用之基地保水相關措施及基地排水系統計畫。 3. 一樓管委會至庭院距離較遠且迂迴，建議增設出入口供居民直接步行至庭園。 4. 本案地上一層設計商業使用，建請於法定退縮帶設置部分街道傢俱供行人或購物者休憩停駐使用。 5. 考量退縮空間較寬建議考量種植雙排植栽供行人遮蔭之用。 6. 本案基地較狹長且區位距主要道路較遠，不適合大量商業使用，建請考量取消商業使用改為純住宅或將店鋪移至南北兩側各設置一處店鋪；另考量地震時建物狹長、結構耐震效果較差，建議將建物修改為方型。 7. 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。 8. 外牆裝飾柱、陽臺外緣構造物等請依建築技術規則及新北市政府相關規定檢討或提請放寬。 9. 地上層陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。	1. 已於 P. 3-4 補充。 2. 已於 P. 3-45 補充。 3. 已調整。(P. 3-4) 4. 已於退縮綠帶上增設街道傢俱，並於退縮中庭處增設休憩花台供行人及購物者使用。(P. 3-27) 5. 已於南北兩側種植雙排植栽。(P. 3-4) 6. 設計單位說明已將北側 A 棟設置日用品零售業，南側 B 棟設置事務所及工商業使用，並調整建築物為方型結構。(P. 3-4~3-9) 7. 設計單位說明屋突層過梁已併入屋突層面積檢討，另已取消屋脊裝飾物。 8. 已於 P. 3-20 補充。 9. 設計單位說明陽台範圍未設置管道間，僅預留未來瓦斯管線需穿越之孔洞。(P. 3-6~3-9)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 214 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 166 地號佳昂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	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；另該商業單元東側設置 2 處出入口，請依規定於該側增設騎樓。 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至店鋪門口。
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）	1. 請加強說明人行(住戶及顧客)、車行動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。 3. 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。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	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；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。
	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）	請套繪基地周邊交通動線及鄰地汽機車出入口。
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	—
臨道路退 縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—
	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	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 214 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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	1. 為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之間應至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，請補充標示本案留設之寬度。 2. 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	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)	
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)	—
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	—	—