

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 216 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 開發區淡海段 38-1、40-1 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商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	-
	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	<p>1. 開發單位前於 106 年以淡海段 38 地號土地申請本審查小組第 187、189 次會議審查，復於 107 年以淡海段 38、40 地號土地申請本審查小組第 196、197 次會議審查，本次改以將原淡海段 38、40 地號分割為 38-1、40-1 地號土地申請審查，基地為狹長形狀，致建築物量體龐大、地面開放空間狹小，請說明歷次審查基地面積變更情形、本次申請基地範圍緣由，如屬分期開發，請說明全區分期開發計畫。</p> <p>2. 本案於地上一、二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。</p> <p>3. 請於平面圖依土管要點規定標示使用組別；另報告書 P. 3-1、P. 5-1 申請土地使用組別前後不一致，請釐清修正。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 本案開放空間規劃露天泳池及兒童遊戲池，建請加強說明安全防護措施；另請補充標示水池深度於平面及剖面圖及加強說明後續維管計畫(如避免蚊蟲孳生、定期換水、清洗水池等)。</p> <p>6. 請於圖面清楚標示周邊及本案各進出口人行動線標示、圖面指北針及比例尺，以利檢視。</p>
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)	<p>1. 請加強說明人行(住戶、顧客及事務所人員等)、車行動線之設計。</p> <p>2. 人行道鋪面請加強防滑設計。</p>
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	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)	-
容積獎勵	1. 開發時程容積獎勵	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 216 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
措施	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		依審議規範第二十一點(七)規定，圍牆高度不得超過 1.5 公尺，透空率應達 50%，本案圍牆從地面起算 3 公尺係實際牆面，請調降圍牆實際牆面高度、提高透空性或改為綠籬，如需申請放寬規定，請敘明理由及研擬環境友善性措施後，提會討論。
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)	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車空間	請補充車道出入口圓凸鏡、出車警示燈等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。
	4. 汽車停車位數量	1. 本案未依土管要點第 26 點規定檢討「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。」，請補正。 2. 本案屬住商混合，人行及車行動線、電梯及停車空間之規劃均應採住商分離型式規劃，請補充說明商業(含臨停)及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。 3. 請加強說明基地內汽機車行及人行動線。 4. 請依新北市都市設計審議原則檢討設置自行車停車位；另自行車停車位請標示尺寸及編號以利檢視。 5. 本案地下一層開挖近 4 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。
	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	-	請加強說明救災操作動線、逃生動線、救災高度及迴轉半徑之設計。(P. 3-8)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	1. 本案依審議規範第十九點規定檢討喬木數量之計算式有誤，請改以基地面積計算(原以法定空地計算)，植樹量應為 227 棵(本案僅規劃 115 棵)，請修正；另非開挖範圍請加強喬灌木複層式植栽綠化。 2. 請加強說明植栽計移植前後位置及移植後保活計畫。 3. 本案植栽種類近 40 種，建請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	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)	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 216 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
建築造型、外觀及色彩	-	<p>1. 請確實檢討各相關法規規定，如屋脊裝飾物、裝飾柱、樓層高度等項目，如需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後，提會討論。</p> <p>2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 基地內照明應以行人之必要照明為主，請減少設置投樹燈以維樹木生長，並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。</p>
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，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	-	<p>1. 考量 1 樓店鋪及住戶較多，垃圾量較大，請至少設置一處垃圾車停車空間，垃圾車停車位與垃圾儲存空間建請設置於同一側。</p> <p>2. 住戶之垃圾儲存空間距 B、C 兩棟較遠，考量住戶便利性，建請調整兩處儲存空間或移至基地中間。</p>
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	-	請釐清本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理該項審查，請說明審查進度，後續需俟新北市政府完成該項審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 216 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 89 地號合謙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	請依土管要點第 11 點規定檢討最小後院深度，如需提 請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後，提會討論。
	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 11 點(一)5. 規定，地下開挖應儘可能避免位 於退縮建築範圍內，基地北側、東側及西側開挖部分位 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. 4-2-1)
	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. 請依土管要點規定標示使用組別於平面圖並加強說 明平面配置。 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。 3. 本案於西北方退縮範圍內設置樓梯，請加強說明設 計原由及理念。 4. 本案於北側設置一處端景牆，請補充端景牆之細部 大樣圖說。
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. 本案地上一層中庭設計許多階梯供住戶使用，請加 強說明行動不便人士動線及無障礙坡道設計。
	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. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。
	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 216 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，本案南側設計騎樓，北側係配合鄰地(87地號)設計，建議循往例同意放寬。 3. 東側機車坡道側牆(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)	1. 依都設規範第 10 點(一)1.規定，各基地車道出入口應由次要道路進出，本案車道出入口設計於 40 公尺主要道路側，請修正改由基地北側 10 公尺計畫道路進出，如需提請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. 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. 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	2. 停車位數量檢討有誤，應分別依住宅(一戶一車位)及第 14 組(依樓地板面積計算)類別分別檢討後再為加總。
	6. 自行車停車位數量(參照新北市)	3. 本案屬住商混合，停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明商業(含臨停)及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。
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)	請套繪鄰地臨道路退縮帶狀開放空間之植栽種類及位置，並配合鄰地設計或於銜接處設計轉接空間。
	2. 覆土深度	部分喬木種植於地下開挖範圍內，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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 2. 基地內照明應以人行之必要照明為主，請加強照明計畫；另請於照明計畫圖說內分別清楚標示燈之圖例以例辨讀。
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)	本案建築物設計 9 公尺高之屋脊裝飾物，建築量體感厚重恐造成行人壓迫感，請調降屋脊裝飾物高度，以減低量體感。
垃圾儲存空間	-	垃圾儲存空間之清運動線及住戶使用動線過長且迂迴，建請再調整位置以縮短相關使用動線。
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	-	-