

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 213 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

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	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。
	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。
	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。
	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	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。
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。
	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。 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）	請套繪基地周邊交通動線。
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 213 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。
	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。
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	—
	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）	請加強說明喬灌木植栽綠化。
	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. 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。
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 213 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 108 地號勝華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，基地東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	—
	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。 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	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 213 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. 本案東側及北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，本案東側設計騎樓，建議循往例同意放寬；另北側未設計騎樓，西側鄰地因設計騎樓致北側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範規定設計，建議同意放寬本案北側臨道路指定退縮帶狀開放空間設計，以利配合西側鄰地之退縮帶狀空間設計。
	2. 綠籬或圍牆設計	請於平面圖標示圍牆位置並加強說明基地周邊是否設置圍牆，考量基地逃生避難安全，圍牆請於地界向基地內側退縮 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，另請於透視模擬圖補套繪圍牆。
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	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請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。 2. 請補充車道出入口圓凸鏡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	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）	本案植栽種類達 24 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	—
	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. 考量淡海地區多雨氣候，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及防汙計畫。
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）	—
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 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 182 地號新潤興業集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案(第 3 次提會)

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	前次（210）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	設計單位說明因基地狹長戶數又多，因此，本次設計地下開挖範圍仍於退縮建築範圍內，請加強說明放寬必要性後，提陳會議討論。	本次已調整地下開挖範圍，部分範圍仍於退縮範圍內，請加強說明放寬必要性後，提陳會議討論。(P.5-1)
	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仍有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。	已於 P.5-6 修正。
	12. 基地保水設施（高程、配置、剖面）	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 213 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（210）查核意見	修正情形查核
	13. 平面配置合理性	1. 本案設計遊戲沙坑，考量淡海陣風較大，請將沙坑移至避風處或室內角落處設置，建議設置沖洗設施供孩童清洗，地面請以透水鋪面為主，以增加基地透水性。 2. 另請補充發電機排氣方向，配合調整植栽位置，避免影響植栽生長。 3. 景觀剖面圖未標示各部分高程及寬度；未見建物完整剖面圖說。 4. 本次西南側後院步道設計一處開口連通至鄰地，請加強說明後續與鄰地之配置。	1. 本次已取消遊戲沙坑，另請加強說明後側庭院之設計理念及補充相關鋪面材質。 2. 未見相關補充。 3. 已於 P.5-3 及 P.5-12 補充；另本案南側設置植栽槽，從地面層起算高度近 1.5 米高，請加強說明是否造成行人行走時之壓迫感及合適性。 4. 設計單位說明西南側開口僅供緊急及臨時通行使用，主要出口仍係基地北側之出入口；另請加強說明後院與鄰地之配置。 5. 本案於地上一層公共開放空間設置兩處無障礙機車位，請加強說明。 6. 本案於臨道路 6 米退縮範圍內之 3 米人行道規劃一處綠帶，請加強說明行人步行路線及設計理念。
<u>基地與鄰地關係</u>	<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>	1. 本案設計五處開口供住戶進出，請加強說明各開口之人行動線設計。 2. 未見景觀剖面圖標示各部分高程及寬度。	1. 設計單位說明現北側僅有一處人行出入口，西南側之開口為緊急及臨時通行使用，請加強說明西南側開口之控管及標示住戶步行至後院之人行動線。 2. 已於 P.5-3 補充。
	<u>2. 順乎（高程、剖面、公私人行道）</u>	—	—
	<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>	自行車停車位設置於基地南側，進出需經由鄰地 183 地號之囊底路，請加強說明自行車停車動線。	設計單位說明自行車可由基地內東側留設之通道出入，不需經過鄰地。(P.4-5)
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	未申請	—
	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	1. 臨道路退縮設計	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 213 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	前次（210）查核意見	修正情形查核
圍牆	2. 綠籬或圍牆設計	設計單位說明與鄰地係設置欄杆扶手，請補充欄杆扶手細部大樣圖說；另東側車道緊臨鄰地，請於剖面圖上標示寬度及與鄰地之距離。	1. 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；另西側車道仍緊臨鄰地，請於剖面圖上標示寬度及與鄰地之距離並加強說明。 2. 考量環境友善性，圍牆建請增植攀藤類植物，並降低圍牆高度及透空性。
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> <u>（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>	—	—
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 未見安全警示設施位置。 2. 車道出入口前請補檢討4公尺緩衝停等空間。	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. 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	—	—
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量		
救災及逃生動線	—	—	建築平面配置與消防救災送審圖說不一致，請設計單位釐清是否須重新送審。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 <u>（含公有行道樹）</u>	請於景觀剖面圖標示各部分高程及寬度。	已於 P. 5-7 補充。
	2. 覆土深度	—	—
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化</u>	—	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 本次設計仍使用土黃色等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主。 2. 設計單位說明已於公寓大廈規約加註補充。	1. 本次設計仍使用土黃色等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主。 2. 設計單位說明已於 P. 7-1 公寓大廈規約補充。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物	本次仍設計9公尺之屋突，設計單位說明係為結構安全，請加強說明。	本次設計8.7公尺之屋突，設計單位說明係考量電梯機房及水箱所需之高度，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	—	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 213 次委員會議作業單位初審意見

第 210 次會議決議	修正情形查核
(一) 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，請參考後列建議修正：報告書內剖面圖說設計之綠籬高度較高，請降低其高度，增加環境友善性。	未見綠籬相關細部大樣圖說及規劃設置位置。
(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. 南側後院設計兩處行人出入口需經鄰地始得通行，請加強說明是否已取得鄰地之同意、設置之必要性及可行性。 2. 本案建物內走道較多、較長，建請酌予調整，以提昇通行順暢度。	1. 設計單位說明已將自行車停車動線由基地東側之側院出入，南側後院之出入口僅供緊急通行使用。 2. 本次已調整為一處。(P.4-3)
(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. 請補充與鄰地圍牆之細部大樣圖說。 2. 本案中庭設計遊戲沙坑，考量淡海季風較大，請將沙坑移至避風處或室內角落處設置，降低使用者壓迫感及加強說明後續維護管理計畫。 3. 本案結構體採用單層版，請加強說明是否造成地下水滲漏問題，建議改用雙層版。 4. 為營造淡海新市鎮山海城市意象，建築物立面建請以較為明亮之色系為主，本次立面設計仍使用土黃色等對比較強烈之深色系，請調整。 5. 本案設計 9 公尺屋突，建築量體感厚重造成行人壓迫感，請酌予調降高度。 6. 開挖率請依土管規定計算至地下室外牆外緣。 7. 陽台及露梁外設置隔柵請依建築技術規則及新北市政府相關規定檢討。 8. 地上層陽台範圍管道間是否納入容積樓地板請檢討。 9. 屋突層過梁請併入屋突層面積檢討，倘設置屋脊裝飾物請提請都市設計審查小組審查同意。 10. 地下一層機停車位上方樹穴處淨高請檢討。	1. 已於 P.5.2 補充。 2. 已取消遊戲沙坑。 3. 設計單位說明地下四層機械車位下方設置 7 處及水坑，並於筏基部分降板 70 公分設置抽水馬達。 4. 設計單位說明取消深色框架，本次設計仍使用土黃色等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主。 5. 本次設計調降為 8.7 公尺之屋突，設計單位說明係考量電梯機房及水箱所需之高度，請加強說明。 6. 設計單位說明已於 P.6-3 檢討。 7. 設計單位說明已於 P.6-13~16 檢討。 8. 設計單位說明陽台範圍管道間為透空格柵，免納入容積樓地板檢討。(P.6-9~11) 9. 本次已修正屋突範圍，已取消過梁及屋脊裝飾物。 10. 設計單位說明北側開挖範圍及南側開挖範圍樹穴下方淨高皆>360 公分，另請加強說明後續維管計畫。(P.5-3)