

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 242 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 167 地號私人住宅新建工程」都市設計審議案(第 2 次提會)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（239）查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	（符合）	（符合）
	2. 容積率	（符合）	（符合）
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	（符合）	（符合）
	4. 最小基地面積	（符合）	（符合）
	5. 最小後院深度	（符合）	（符合）
	6. 最小側院深度	（符合）	（符合）
	7. 鄰幢間隔	（符合）	（符合）
	8. 建築物高度	（符合）	（符合）
	9. 地下最大開挖率	（符合）	（符合）
	10. 法定空地綠化面積率	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。	已修正。
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依 110.3.29 發布實施之淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點第 57 點規定檢討透水率。 計算式為： 非開挖範圍的（綠化面積+1/2透水鋪面面積） 非開挖範圍面積	已修正。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	（符合）	（符合）
	13. 平面配置合理性	1. 請加強說明人行、車行動線之設計。 2. 景觀剖面圖請詳細繪製，應包含局部建築室內剖面圖，以利檢視室內外高程差距。 3. 請於面積計算表補充樓層高度。	1. 已修正，另請於會議中加強說明。 2. 未修正，請補充圖說。 3. 未補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 242 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（239）查核意見	修正情形查核
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）	（無意見）	（無意見）
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	（無意見）	（無意見）
	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）	（無意見）	（無意見）
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	（未申請）	（未申請）
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	（未申請）	（未申請）
	3. 設置公益設施容積獎勵	（未申請）	（未申請）
	4. 建築物高度放寬	（未申請）	（未申請）
	5. 其他	（未申請）	（未申請）
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	（無意見）	（無意見）
	2. 綠籬或圍牆設計	（無意見）	（無意見）
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	（無需設置）	（無需設置）
	2. 頂蓋式通廊	（無需設置）	（無需設置）
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）	請標示車道出入口寬度及停車動線，依現行設計之停車出入動線，臨道路退縮空間幾乎全為車道使用，請再調整停車空間配置及動線。	請於會中加強說明修正後動線。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	（無意見）	（無意見）
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	（無意見）	（無意見）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 242 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（239）查核意見	修正情形查核
	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）	（符合）	（符合）
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）	灌木數量前後不一致請重新檢討修正。	七里香、錫蘭葉下珠灌木數量計算有誤請檢討修正。
	2. 覆土深度	（無意見）	（無意見）
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	（符合）	（符合）
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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。	1. 請於會議中加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請於會議中加強說明立面後續維管計畫。
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）	本案設計地上 4 層高度 12 公尺之建築物，復設計 6 公尺屋突及屋脊裝飾物，後續恐有 2 次施工及違規使用疑慮，且屋突量體感厚重、建築整體比例較不協調，請調降屋突及屋脊裝飾物高度以提升建築量體協調性。	已修正，屋突及屋脊裝飾物由 6 公尺修改設計為 4.8 公尺。
垃圾儲存空間	—	（無意見）	（無意見）
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）	（無意見）	（無意見）
	2. 廣告物設置	（無意見）	（無意見）
其他	—	都市計畫法新北市施行細則檢討表格內容請更新為 111 年 3 月 16 日版本。	未更新為最新版本檢討。

第 239 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：本案臨道路種植三棵植栽及基地內左右兩側各一棵皆	本次已修改於透水鋪面上種植，另請補充植栽樹穴尺寸及詳細剖面圖。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 242 次委員會議作業單位初審意見

第 239 次會議決議	修正情形查核
種植於硬鋪面及陰井上方，請補充植栽樹穴尺寸及詳細剖面圖，另建議重新配置以利植物生長。	
(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. 機車位進出未設通道請檢討合理性或調整配置。 2. 編號 1、2 汽車位請標示進出基地動線軌跡，並建議調整配置以縮小破口。	1. 已修正。 2. 已補充動線軌跡，並調整出入口大小。
(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： 1. 報告書基地面寬檢討有誤，請釐清是 14 還是 15 公尺。 2. 機車設置法定空地上，請依機車設置要點檢討臨地界及建築物開口距離。 3. 本案設計地上 4 層高度 12 公尺之建築物，復設計 6 公尺屋突及屋脊裝飾物，後續恐有 2 次施工及違規使用疑慮，且屋突量體感厚重、建築整體比例較不協調，請調降屋突及屋脊裝飾物高度以提升建築量體協調性。 4. 一層室外挑空空間未來恐造成室內噪音問題，建議重新評估配置。 5. 一樓挑空入口處頂蓋設置雨遮請依規定檢討是否符合法規規定。 6. 請依建築技術規則第 164-1 條規定檢討本案挑空部分設計。 7. 屋頂平面圖女兒牆四周皆為矮牆，柱子勿畫實心線請修正。	1. 已修正。 2. 已依新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討於法定空間設置停車位相關規定。 3. 已修改為 4.8 公尺屋突及屋脊裝飾物。 4. 已取消設置挑空。 5. 已取消設置雨遮。 6. 已取消設置挑空。 7. 未修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 242 次委員會議作業單位初審意見

臨時提案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 195-1、195-2 地號警察局淡水分局新市派出所、淡海捷運分隊及消防局淡海分隊新建工程」都市設計審議案(第 5 次提會)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（241）查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	（符合）	（符合）
	2. 容積率	（符合）	（符合）
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	（符合）	（符合）
	4. 最小基地面積	（符合）	（符合）
	5. 最小後院深度	（符合）	（符合）
	6. 最小側院深度	（符合）	（符合）
	7. 鄰幢間隔	（符合）	（符合）
	8. 建築物高度	（符合）	（符合）
	9. 地下最大開挖率	（符合）	（符合）
	10. 法定空地綠化面積率	（符合）	（符合）
	11. 法定空地透水率/補償措施	（符合）	（符合）
	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。	請於會議議中加強說明。
	13. 平面配置合理性	1. 請加強說明基地內外之無障礙動線，並補充相關動線圖。 2. 請加強說明消防救護動線。	1. 請於會議議中加強說明。 2. 請於會議議中加強說明。
基地與週邊關係	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)	人行道鋪面請加強防滑設計並補充鋪面實際照片。	已補充。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	（無意見）	（無意見）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 242 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（241）查核意見	修正情形查核
	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）	請繪製完整基地內外人行及車行動線（包含至週邊道路之進出動線）。	已補充，請於會議中加強說明。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	（未申請）	（未申請）
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	（未申請）	（未申請）
	3. 設置公益設施容積獎勵	（未申請）	（未申請）
	4. 建築物高度放寬	（未申請）	（未申請）
	5. 其他	（未申請）	（未申請）
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	請於景觀平面圖套繪基地周邊已完成都市設計審議案件臨道路退縮及植栽設計，以利檢視臨道路退縮帶狀開放空間協調性。	已補充套繪圖。
	2. 綠籬或圍牆設計	（未設置）	（未設置）
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	（無需設置）	（無需設置）
	2. 頂蓋式通廊	（無需設置）	（無需設置）
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. 請套繪基地周邊交通動線；基地東側人行動線有前後不一致情形，請釐清後修正。 2. 車道出入口有人車交織，請加強說明後續人行、車行管制計畫。	1. 已修正。 2. 請於會議中加強說明相關管制計畫。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	請於車道出入口檢討標示緩衝停等空間尺寸及車道坡度。	已標示。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	（無意見）	（無意見）
	4. 汽車停車位數量	（符合）	（符合）
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量（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 242 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（241）查核意見	修正情形查核
救災及逃生動線	-	請加強說明各棟建築物逃生避難動線相關設計。	請於會議中加強說明。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	（無意見）	（無意見）
	2. 覆土深度	（無意見）	（無意見）
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	（符合）	（符合）
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. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及色號標示。 3. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。	1. 請於會議中加強說明。 2. 已補充。 3. 請於會議中加強說明。
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）	（無意見）	（無意見）
垃圾儲存空間	-	（無意見）	（無意見）
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）	（無意見）	（無意見）
	2. 廣告物設置	（無意見）	（無意見）
其他		1. 請於剖面圖標示剖線名稱。 2. 報告書部分文字不清晰、圖面不一致請檢視並修正。	1. 已修正。 2. 已修正。

第 241 次會議決議	修正情形查核
（一）依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」規定，本基地應沿道路指定留設 10 公尺帶狀式開放空間，考量公園用地原已為綠化空間，且警察局部分車輛確有緊急快速出車之需求，原則同意放寬本案退縮範圍縮減為 6 公尺，6 公尺後之 4 公尺帶狀式開放空間範圍同意供警察局 6 部值勤車輛停車使用。	已依決議修正。 警察局前帶狀式開放空間範圍目前設置 4 部值勤車位、18 格機車位及 1 格殘障機車位。
（二）依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定，基地面積達 1,000	已依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定重新檢討車位

第 241 次會議決議	修正情形查核
平方公尺以上之公有建築之停車空間應加倍留設，考量警察局及消防局較少洽公民眾停車需求，同意本案停車位免加倍留設。	數。
(三) 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，請參考後列建議修正： 1. 公園用地應維持公園使用性質，目前多目標非公園使用範圍（包含地面層停車位、停車動線）設置面積為 8,000 m² 過大，請將使用範圍縮減至 3,000 m² 以下。 2. 公七公園內相關設施是否曾申請過相關執照，請設計單位釐清說明，並請以本街廓之全部公七公園為一宗基地檢討，而非僅檢討使用範圍。 3. 本案為公園用地多目標使用，設置過多硬鋪面，有影響公園使用目的之虞，除必要之車道、人行道等使用外，請儘量減少硬鋪面。 4. 南邊臨道路側請種植雙排樹，並於平面圖、景觀圖面套繪公有人行道寬度、行道樹種類及位置。 5. 請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定補充檢討建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築相關內容。 6. 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第五點(三)2.(1)規定公園用地內人行步道寬度至少 4 公尺，連續寬度至少達到 2 公尺，不連續段之邊界距離不得超過 3 公尺；(4)人行步道周邊應設置完善之景觀設施。及同規範十、(二)訂有公園用地應規劃足夠之自行車停車空間，並設置自行車停放架……等原則規定，請設計單位說明本案檢討情形。 7. P. 3-11 至 P. 3-13 基地配置設計立面圖有關格柵部分，依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」規定，使用柵欄者須以蔓生植物遮蔽，本案是否已依規定設置辦理，請說明。	1. 已修正。 2. 設計單位僅說明本宗基地內現有設施未申請相關執照，請於會議中加強說明，並請補充查證相關文件於報告書中。 3. 已修正。 4. 未修正。 5. 已補充標示。 6. 請依規定檢討。 7. 請補充相關圖說。
(四) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. P. 3-6 地下一樓之垃圾暫存室，是否已依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第十七點(五)規定：「其他使用分區及公共設施用地內建築物之總容積樓地板面積每滿五百平方公尺應設置 1 平方公尺之垃圾及資源回收貯存空間；其最小面積不得小於 4 平方公尺。建築物同時供 2 種以上用途使用時，應分別核算後設置。」檢討設置，請補充說明，並將檢討情形載明於計畫書	1. 設計單位將地下室視為共用，僅設置一處垃圾及資源回收貯存空間，另請補充垃圾車駛離動線規劃。

第 241 次會議決議	修正情形查核
內。另有關垃圾車暫停車位及其駛離動線規劃等部分，亦請說明，俾利審視。 2. P. 3-28 載明本案設置 2 部無障礙汽車位、2 部無障礙機車位、9 輛自行車位，其設置位置請補充說明。 3. 建議減少平面停車空間移置地下設置，並減少車道出入口。	2. 請於圖面補充標示車位類別。 3. 目前分別設置 3 處停車空間(警察局巡邏車出勤車道、消防車緊急出勤車道及地下停車場車道)。
(五) 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： 1. P. 1-7 檢討說明之雙引號內文字(略以):「…實設 80 輛…OK『本案實設 41 輛，未符規定』……。」及 P. 2-2 頁所載之法定容積率 60%部分誤植，請修正。 2. P. 3-2 建築空間使用計畫表所在之用途與平面圖所載未一致，請修正。 3. P. 2-3 及 P. 3-1 所載之開挖範圍誤植，請修正。 4. P. 3-5、P. 3-5、P. 3-24 及 P. 4-18 等景觀植栽圖與 P. 3-3 及 P. 3-4 不同，請修正。 5. P. 3-16 所載本案實際種植喬木「152 顆」是否誤植，請釐清修正。 6. P. 3-17 景觀計畫-移植前配置圖疏漏，請補充。 7. P. 3-23 透水率檢討誤植，依規定係非開挖範圍的(綠化面積+1/2 透水鋪面面積)/非開挖範圍面積$\geq$50%，請修正。 8. P. 3-26 動線系統說明載有無障礙汽機車位之圖例，惟圖面上未見相關設計，請說明並修正。 9. 依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 6 點規定，地面層之機車停車位或機車升降設備停等區，不得設置於依都市計畫法、土地使用分區管制要點或其他相關規定留設之騎樓或無遮簷人行道等退縮空間，且不得妨礙行人出入；請補充相關檢討。 10. 請加強檢討整體空間合理性，警察所長、副所長使用空間建議酌予縮減。	1. 已修正。 2. 請依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定於計畫表及圖面標示使用類組。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 設計單位以一宗基地計算共種植喬木分別為 443 棵及 461 棵，請確認實際種植數字，修正誤植數值。 6. 已補充。 7. 已修正。 8. 已補充。 9. 已於 241 次會議決議(一)同意放寬。 10. 請於會議中加強說明。