

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 254 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 160 地號宏昇建設一般零售業或服務業及集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(252 次諮詢會議)查核意見	修正情形查核
土地 使用 與配 置	1. 建蔽率	(符合)	
	2. 容積率	(符合)	
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)	
	4. 最小基地面積	(符合)	
	5. 最小後院深度	(符合)	
	6. 最小側院深度	(符合)	
	7. 鄰幢間隔	(符合)	
	8. 建築物高度	(符合)	
	9. 地下最大開挖率	(符合)	
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)	
	11. 法定空地透水率/補償措施	(無意見)	
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	(無意見)	
	13. 平面配置合理性	1. 本次變更後地下室由地下 5 層變更為地下 4 層。 2. 本次變更後總樓地板面積減少 75204.17 m ² 。 3. 本次變更後戶數減少 679 戶。	無意見。
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)	請加強說明變更後人行動線之設計。	請加強說明。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(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 254 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(252 次諮詢會議)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)	(無意見)	
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. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)	
	4. 建築物高度放寬	(未申請)	
	5. 其他	(未申請)	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(無意見)	
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)	
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)	
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)	(無意見)	
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)	
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	(無意見)	
	4. 汽車停車位數量	1. 本案汽車位原核定為 2068 輛變更為 1468 輛，減少 600 輛；機車位原核定為 2191 輛變更為 1699 輛，減少 492 輛；自行車位原核定為 548 輛變更為 553 輛，增加 5 輛。 2. 請將各類停車位分別編號標示。	1. 無意見。 2. 已修正。
	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 254 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(252 次諮詢會議)查核意見	修正情形查核
救災及逃生動線	-	(無意見)	
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)	
	2. 覆土深度	(無意見)	
	3. 綠屋頂及立體綠化(參照新北市)	(無意見)	
建築造型、外觀及色彩	-	1. 建築物高度由 99.4m 變更 121.3m; 樓層數由 26 層及 28 層變更為 3 層、17 層、25 層、32 層, 另請加強說明變更後樓層調配設計理念。 2. 本次變更前之立面以波浪設計突顯立面凹凸表情, 變更後立面變化較簡潔, 請加強說明變更前後建築物造型設計理念。 3. 立面圖有誤請修正。	1. 請加強說明變更後樓層調配設計理念。 2. 請加強說明。 3. 已修正。
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)	本案屋突原核定為 3 層變更為 2 層, 另請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。	請加強說明。
垃圾儲存空間	-	(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)	
	2. 廣告物設置	(無意見)	
其他	-	報告書數值及圖片誤植部分請修正。	已修正。

第 252 次會議建議(諮詢會議)	修正情形查核
<p>(一) 有關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:P. 39 東側帶狀開放空間標示位置與原核定圖說未符，惟計畫書載明未變更，請再確認本次變更內容是否包含該部分或係屬誤植？</p>	<p>設計單位說明開放空間未變更。</p>
<p>(二) 有關動線系統設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請於報告書依舊法檢討無障礙機車位數量及於圖面標示設置位置。 2. 交通影響評估審查於 102 年 12 月 20 日核定，本次變更超過 5%，交通數據應依 2022 年 10 月發布內容檢討，並重新送新北市交通局審查。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 未修正，若無需重新送新北市交通局審查請檢附交通局同意免送相關證明文件。
<p>(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次第 1 次變更設計報告書內容請與環境影響評估送審資料一致。 2. 本次變更後樓地板面積減少 7 萬多平方公尺，請加以說明各類面積增減變化前後對照說明並請檢視相關數據前後一致性及正確性。 3. P. 12 第 5 點所載之總戶數變更內容是否誤植，請釐清修正。 4. 請於地下各層平面圖標示各類型車位編碼並以連續編號為原則，以利檢視；另地下一層未涉及之圖例標示亦請檢視刪除。 5. P. 72 環評承諾事項 5. 為鼓勵社區住戶搭乘大眾運輸工具，提供 2 年費用(424 萬 7,640 元)作為本案大眾運輸發展基金之補助經費，倘係提撥專戶交由管委會，建議於公寓大廈規約(草約)內載明，以利住戶知悉。 6. 報告書誤植部分請修正，另參考淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊製作報告書(如目錄頁編碼有誤、P. 12 變更前後內容數植有誤)。 7. 本案基地使用分區為中心商業區，惟商業使用面積偏低，建議仍以商業使用為主，集合住宅使用為輔妥予規劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 已修正。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 已修正。 7. 查本案建照掛號日期為 103 年 4 月 7 日，都市計畫法新北市施行細則於 103 年 4 月 29 日發布實施，本案得適用舊法檢討；請加強說明本次變更設計後商業使用及住宅使用比例。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 254 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 開發區淡海段 175 地號和合開發股份有限公司集合住宅
 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	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地 最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積 率	(符合)
	11. 法定空地透水率/ 補償措施	(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。
	13. 平面配置合理性	1. 請規劃留設外送平臺停等空間。 2. 請說明本案於地上一層住宅空間及管委會空間設置陽 台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用，並釐清 該陽台為約定專用或公共設施，並於於公寓大管理規約補 充公私使用區隔等相關圖說。
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）	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計，並請套繪 周邊既有建築設計或完成建築之人行或車行動線等平面 及剖面圖說。
	2. 順平（高程、剖面、 公私人行道）	(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)
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. 設置公益設施容積 獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 其他	(未申請)
臨道路退 縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(無意見)
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂 蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	(無意見)
	2. 頂蓋式通廊	(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 254 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)	(無意見)
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	1. 停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面請以人行道鋪面為主，其色彩應與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應以順接方式為宜。 2. 汽機車道與自行車道分流設計請於臨道路退縮帶狀開放空間後設置。
	4. 汽車停車位數量	(無意見)
	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	-	請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	喬木及灌木樹種請依審議規範 2. 第 19 點建議樹種評估，倘選擇樹種未屬於前開建議樹種，請敘明理由。
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	(符合)
建築造型、外觀及色彩	-	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。
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)	屋突設計無功能性之框架，請加強說明設置之必要性。
垃圾儲存空間	-	(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)
	2. 廣告物設置	(無意見)
其他	-	

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 18 地號合登建設股份有限公司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	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)
	11. 法定空地透水率/補償措施	(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。
	13. 平面配置合理性	1. 請規劃留設外送平臺停等空間。 2. 請標示女兒牆尺寸。 3. 請補充社區中庭水池（或泳池）剖面圖並增設防護措施，以避免未來發生危險。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私人人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線）	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計，並請套繪周邊既有建築設計或完成建築之人行或車行動線等平面及剖面圖說。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	(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)
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. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 其他	(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 254 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. 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」第 55 點規定，地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，本案西南側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，請調整開挖範圍；如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施（如增加人行空間等），提陳委員會討論。 2. 西南側兒童遊戲區建議改採綠籬並設置通道供居民穿越使用。
	2. 綠籬或圍牆設計	（無意見）
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	（無意見）
	2. 頂蓋式通廊	（未申請）
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. 依都市設計審議規範第十點(一)1. 規定，各基地車道出入口以由次要道路進出為原則，本案次要道路應為西南側，請調整車道出入口位置；如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施（如增加人行空間等），提陳委員會討論。 2. 請釐清說明設置於西南側兒童遊戲區權屬單位。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	（無意見）
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面請以人行道鋪面為主，其色彩應與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應以順接方式為宜。
	4. 汽車停車位數量	汽車停車位請依土管要點規定檢討。
	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	-	1. 請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。 2. 補充消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	喬木及灌木樹種請依審議規範 2. 第 19 點建議樹種評估，倘選擇樹種未屬於前開建議樹種，請敘明理由。
	2. 覆土深度	（無意見）
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	（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。
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）
垃圾儲存空間	-	（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）
	2. 廣告物設置	（無意見）
其他	-	1. 報告書誤植內容請修正。 2. 住宅類建築物自 111 年 3 月 1 日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。 3. 請依本署網站之「淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊（修訂版）」補充報告書內容（如都市設計審議案件資料表）。