

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 245 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 253-2 地號新北市政府環保局淡水地區清潔隊停車場遷移暨休息廳舍新建工程」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. 請加強說明本案與公21銜接介面及人行動線串連動線。 2. 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)及60度以上範圍無礙視線空間。
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)	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計。
	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)	請繪製完整基地內外車行動線(包含至週邊道路之進出動線)及60度以上範圍無礙視線空間。
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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 245 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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車等空間	（無意見）
	4. 汽車停車位數量	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，行政機構停車空間不小於核准容積率之 35%，且行政機構需加倍留設，應以行政機構之停車場為主，不得計入戶外垃圾車停車場，本次規劃停車空間不足最小面積，且自行車位未符新北市都市設計審議原則規定，請依規定檢討修正，如需申請放寬，請敘明基地條件限制並於報告書中研擬環境友善措施方案。
	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）	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，建築基地之非開挖範圍喬木數量，以平均每 50 平方公尺植樹一棵，本案未符規定，請依規定檢討修正，如需申請放寬，請敘明基地條件限制並於報告書中研擬環境友善措施方案。
	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. 本案於污水處理廠用地設置環保局休息廳舍，請釐清是否需依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法申請審查，並請於報告書檢附申請進度相關說明或證明文件。 2. 請加強說明大型垃圾車清洗設施位置及清洗設備排放之污水處理方式。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 138 地號長照機構及日用品零售或服務業新建工程」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. 請補充鋪面材質實際照片。 2. 請加強說明本案西側與鄰地臨道路退縮帶狀開放空間銜接介面處理。 3. 本案申請第 5 組(醫療保健設施)使用，考量醫療設施及醫療器材等設備應有裝卸需求，建請設置裝卸車位，或該等使用之車位位置及時間。
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）	請加強說明人行、無障礙動線之設計。
	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）	本案車道出入口設置於囊底路，請加強檢討囊底路既有建築設計停車數量與本案設計停車數量於上下班尖峰時間停車進出等候時間合理性。
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 245 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	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」(以下簡稱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，本案北側及東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，提陳委員會討論。
	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車等空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	請於報告書檢附無障礙車位數量檢討相關計算式。
	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	—	請加強說明各棟建築物逃生避難動線相關設計，並說明消防動線附近喬木是否影響救災動線。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	本案北側臨道路退縮範圍內僅種植 1 棵喬木，建請將部分喬木移植至北側，與公有行道樹形成雙排植栽遮蔭，以提供行人舒適行走空間。
	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	請於 3D 模擬圖及立面圖補充套繪廣告招牌(包含立面及樹立廣告)。
其他	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 245 次委員會議作業單位初審意見

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 205 地號興合建設日用品零售業或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案(第 1 次變更)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	本次查核意見
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	原核准 1692.26 m ² ，本次變更為 1676.26 m ² ，減少 16 m ² ，請加強說明綠化面積減少原因。
	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)	
	13. 平面配置合理性	1. 原核准總樓地板面積為 23560.5 m ² ，本次變更為 23563.79 m ² ，增加 3.29 m ² 。
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)	
	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)	
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	
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂	1. 騎樓(高程、順平)	(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 245 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	本次查核意見
蓋式通廊	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	(符合)
	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)	原核准為41棵，本次變更為40棵，請加強說明喬木數量減少原因，建議以不減少喬木數量為原則。
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	原核准為 486.72 m ² ，變更為 487.26，增加 0.54 m ² 。
建築造型、外觀及色彩	—	原核准建築物立面以咖啡色及白色系為主，本次變更為黑色系及白色系，請加強說明變更後建築造型、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)	(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	—	—