

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 219 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 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（第 2 次提會）

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（216）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。	本次已修正為符合規定。
	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)	前次地下開挖面積為 2153.93 m ² ，本次為 2152.39 m ² ，減少 1.54 m ² ，修正幅度較小，仍請依規範第 11 點(一)5. 規定，調整基地北側、東側及西側開挖部分於退縮建築範圍外，請修正或敘明設計緣由、放寬必要性及環境友善措施後，提陳會議討論。
	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。	前次綠化面積 1728.45 m ² ，本次為 1635.16 m ² ，減少 93.29 m ² ，請加強說明本次修正內容。
	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。	已修正於圖面 P4-13-1~2 及圖面 P5-9；另 P5-9 圖例顏色有誤請修正。
	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。	1. 已修正。 2. 本次將原設置於退縮綠帶臨人行道側之自行車停車位修改至建築線內側，請加強說明修正原因。 3. 未於報告書中敘明設計原由及理念。 4. 已於 P5-2-1 補充剖面圖，請加強說明設置必要性。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 219 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（216）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）	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。	1. 請加強說明人行（住戶及顧客）、車行動線之設計。 2. 已修正 P5-6。 3. 未修正。
	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。	1. 已補充相關剖面圖 P5-2-1。 2. 已補充與鄰地銜接之剖面圖 P5-2-3，請加強說明銜接方式及與鄰地間相關排水計畫。 3. 未修正。
	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. 其它	—	—
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。	1. 北側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範修正（自臨道路側依序應為人行步道、綠帶），並請配合鄰地（87 地號）設置人行步道及綠帶設計，如需放寬請加強說明理由。 2. — 3. 已修正。
	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	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 219 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（216）查核意見	修正情形查核
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。	1. 已研擬車道出入口由北側進出之方案 P0-6~P0-7，惟經設計單位分析不可行，故本次仍擬由南側車道出入口進出之方案，請加強說明無法調整之理由；本次已套繪周邊停車場出入口位置 P4-2-5~P4-2-6。 2. 已修正。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	—	—
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	請增設圓凸鏡等安全警示設施於人車動線交織處。	已於圖面標示 P4-2-1。
	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。 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。 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。	1. 已於圖面標示裝卸車位位置，尚未提供運送至各店鋪路線 P4-2-2。 2. 已修正。 3. 未修正，請明確標示商業及住宅停車空間之區分。
	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。	未修正。
	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。	本次已增繪開挖範圍之剖面圖（C 剖面及 H 剖面），其植栽覆土深度已檢討並達 150 公分；另未於圖面檢討防水層及防根層厚度，請修正。
	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。	1. 未修正，請提出相關維護計畫內容 P8-2。 2. 未提供照明相關計畫 P5-7。
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。	未修正。
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。	垃圾儲存空間位置對住戶較不友善，請加強說明 P7-13。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 219 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（216）查核意見	修正情形查核
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 216 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道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. 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。 2. 南側非開挖範圍請加強喬木植栽及透保水相關設計。 3. 本案種植 4 公尺高桂花市場上較少且價格昂貴，請再予考量。 4. 喬木與建物距離較近，恐影響植栽生長及造成建物結構崩壞，請調整喬木與建物間距至少 3 公尺以上，以利生長；另喬木樹距較近，致生長不易，建請調整樹距為至少 4 公尺以上。 5. 屋頂層設置植栽綠化，請清楚標示屋頂綠化剖面圖，並請加強說明屋頂綠化之防水、防根層相關設計。 6. 本案種植山櫻花，其樹種存活率較低，建請調整。	1. 本次已增繪開挖範圍之剖面圖(C 剖面及 H 剖面)，其植栽覆土深度已檢討並達 150 公分；另尚未於圖面檢討防水層及防根層厚度，請加強說明未修正原因。 2. 已修正，另於 P. 5-9 圖示與圖面不符請修正。 3. 本次已修正改種 3.5 公尺高桂花，並從 10 株降為 4 株。 4. 已修正並將樹距標示於圖面 P5-3-1。 5. 本次已增加屋頂綠化剖面圖，尚未於圖面說明防水、防根層相關設計。 6. 已修正，並改種植紫薇。
(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. 車道出入口請優先從北側進出之方案與南側進入之方案詳細分析後規劃設計。 2. 本案設置 1 米人行步道，請檢討是否適合行動不便人士使用；另階梯花園非友善環境設施，不利行動不便人士者使用，請檢討修正。 3. 地下停車動線請加強說明行動不便人士至電梯及相關路線。 4. 請加強說明避難層出入口及行動不便人士進出動線。 5. 請考量後棟居民單獨出入動線及路徑。	1. 已研擬車道出入口由北側進出之方案 P0-6~P0-7，惟經設計單位分析不可行，故本次仍擬由南側車道出入口進出，請加強說明無法調整之理由。 2. 已修正為 1.5M 寬之步道；已於報告書標示為無障礙階梯，請加強說明相關使用性。 3. 已修正 P4-2-2。 4. 已修正 P4-3。 5. 已於西南側多設置一處通道供後棟居民

第 216 次會議決議	修正情形查核
	使用 P0-9-2。
(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. 請加強說明後院深度放寬理由、必要性及環境友善措施。 2. 請加強說明入口格柵之透空率及其必要性。 3. 請釐清基地地面之位置，部分圖說切到車位，請修正。 4. 請釐清說明是否有將外牆兼擋土牆使用。 5. 部分樓層高度大於 4.2 公尺，請敘明理由及必要性。 6. 請於剖面圖補充原始地形以利檢視。	1. 本次已調整樓高，後院深度以符合法規，無須放寬 P0-11-2。 2. 已檢討格柵透空率，尚未說明設置必要性 P0-11-2。 3. 已修正 P0-12-2。 4. 已於圖面標示 B 棟外牆兼擋土牆使用，請加強說明適法性 P0-11-2。 5. 已說明 P0-12-1。。 6. 已補充 P4-2-4。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 219 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 2 地號名軒開發日常用品零售業或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 3 次變更設計）

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	本案建蔽率法定為 50%，原核准建蔽率 47.86%變更為 42.44%，減少 5.42%；容積率法定為 320%，原核准容積率 542.37%變更為 542.33%，減少 0.04%；總樓地板原核准為 247,139.83 m ² ，變更為 251,706.02 m ² ，增加 4,566.19 m ² ；總容積樓地板原核准為 136,716.07 m ² ，變更為 136,704.78 m ² ，減少 11.29 m ² ，請說明變更理由及變更後建築配置。
	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	1. 原核准綠化面積 11,866.18 m ² 變更為 10,452.44 m ² ，減少 1,413.74 m ² ，變更後綠化面積大幅減少，請加強說明變更後綠化設計及環境友善措施。 2. 法定空地面積計算式有誤，不可綠化面積不可扣除，請修正，並請詳列計算式。
	11. 法定空地透水率/補償措施	1. 透水面積原核准為 3,032.63 m ² 變更為 2,678.34 m ² ，減少 354.29 m ² ；請加強說明變更後透水設計及環境友善措施。 2. 法定透水面積之計算式有誤，請修正；另請詳列透水面積計算式。
	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. 平面變更主要係部分樓梯型式變更及局部隔間微調，請加強說明變更內容及變更理由。 2. 本次變更除沿街開放空間鋪面局部微調外，主要係中庭景觀配置及鋪面大幅變更，請加強說明變更內容及變更理由。 3. 請中庭剖面圖說請改為較大比例圖說，以利檢視本次變更內容。
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）	—
	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 219 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	本次變更擬維持原申請之公共開放空間獎勵容積 4,415.20.77 m ² （法定容積之 17.52%），請說明目前施工進度。
	3. 設置公益設施容積獎勵	—
	4. 建築物高度放寬	—
	5. 其他	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—
	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）	—
	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	原核准汽車停車位為 1767 輛，變更為 1771 輛，增加 4 輛；機車停車位為 2051 輛，變更為 2219 輛，增加 168 輛，請加強說明變更前後停車位分布及停車動線變更內容。
	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）	喬木增加 1 棵, 請加強說明變更前後喬木配置。
	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	—	立面變更主要為配合內部隔間調整變更開窗位置及型式，請加強說明變更內容。
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	—	—