

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 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 98、101、102 地號臺灣川普建設事務所及工商服務業、集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
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	✓		
	10. 法定空地綠化面積率	✓		
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	未見法定空地透水率內容，請補充。若其透水面積未達法定空地之 1/2，請補充相關補償措施，以提升本案對環境之公益性。
	12. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	1. 本案基地內南側及東南側景觀庭園內自設步道，惟步道之硬鋪面使基地透水性縮減，另查動線外側已有公共人行動線（防汛道路、囊底路之帶狀式開放空間）可供社區居民步行，請說明是否仍需於基地內再另設平行之動線。(P. 14、54) 2. 因社區主要出入口通廊穿越中庭，導致綠地配置零散無法與其他景觀連結，請考量調整其開門位置，並盡量整合中庭綠化位置。(P. 16)
	2. 順平（高程）	✓		
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. 設置公益設施容積獎勵	-	未申請	
	5. 建築物高度放寬	-	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 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	由於本案申請第 16 組使用，需設置騎樓，故基地北側和部分東北側臨道路退縮帶狀式空間的綠帶和喬木設計於外側，自設之人行步道未與公有人行道連接，其配置方式雖能讓喬木有足夠覆土空間，也可使騎樓之動線較順暢，惟不符規範規定，請設計單位加強說明後提請委員討論。(P. 15)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案西側臨兒童遊樂場，請說明是否仍需以圍牆分隔本基地境界。建議採用低矮且闊葉之喬灌木作為綠籬，降低與公共綠地之壓迫感，增加友善度。(P. 54)
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 (是否位於主要道路)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (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			1. 停車位數量皆符合規定，惟數量檢討之計算過程有部分誤植，請修正。(P. 55) 2. 建議至少於一張地下室平面圖中補充各層停車數量的總表，以利查核。
	5. 機車停車位數量	✓		3. 請依建築技術規則規定檢討無障礙樓梯及是否須設置無障礙機車位。
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)			請補充本案自行車設置數量之相關內容。(P. 59)
救災及逃生動線	—	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	報告書圖例與喬木配置圖顯示之顏色不相符，請修正，如：水黃皮。(P. 40)
	2. 覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	請補充標示本案建築物外觀開口所設置之玻璃材質，並建議請勿使用具任何反射性材質。(P. 20~22)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請設計單位加強說明屋突設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
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		提請討論	請設計單位加強說明廣告物設計。
其他	－			本報告書誤植和需要補充的內容，請參考作業單位查核之報告書修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 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 86 地號溪福建設日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
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	✓		請於相關圖面標示後院寬度及後院深度線。(P. 3-1、3-7、3-43)
	6.最小側院深度	✓		
	7.鄰幢間隔	✓		
	8.建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 75 公尺，經查報告書說明有誤，請修正並補充建築物高度檢討說明。(P. 3-6、3-7、3-20)
	9.地下最大開挖率	✓		
	10.法定空地綠化面積率	✓		
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 經查本基地之透水率未達 15%，且計算式有誤（透水鋪面應以 1/2 計算），請調整設計並重新檢討。(P. 3-18) 2. 請說明本案之透水設計及補償措施。
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 經查本案於地面層西側規劃多處零散綠帶，且與基地主要人行動線交織，建議調整動線規劃及綠地位置，以利植栽綠帶之連續性。 (P. 3-4、3-8) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-1~3-19) 3. 經查本案未說明車道、人行道、騎樓及停車空間之鋪面材質，請補充並說明各種鋪面材料之工法及色彩係數。 (P. 3-17)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	1. 經查本案於地面層西側規劃多處零散綠帶，且與基地主要人行動線交織，建議調整動線規劃及綠地位置，以利植栽綠帶之連續性。 (P. 3-4、3-8) 2. 請設計單位說明本次人行動線之設計。(P. 3-4、3-8、3-9)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
	2.順平（高程）	✓		
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.設置公益設施容積獎勵	-		未申請
	5.建築物高度放寬	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	1. 依審議規範第十一、(一)、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，經查本基地於西側 6 公尺及南側 8 公尺退縮範圍內均有開挖，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 3-2、3-4) 2. 本案於西側及南側沿道路指定留設 6 公尺及 8 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一)2. 及五、(四)1. 規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明。(P. 3-1、3-3、3-4) 3. 請補充二側臨道路退縮剖面圖，並於相關圖面標示公私有人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。(P. 3-1、3-3、3-4) 4. 經查本案臨濱海路側之退縮帶狀式開放空間說明留設 4 公尺綠帶，惟圖面與說明不符，請修正。(P. 3-1、3-3、3-4)
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）		提請討論	經查本案依管制要點第 7 點規定設置騎樓，惟未依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討騎樓型式，請補充。(P. 1-2)
	2.頂蓋式通廊	-		未設置
停車動線及空間	1.停車出入口位置 (是否位於主要道路)	✓		
	2.停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		本案汽機車車道坡度合併設置，請於相關圖面標示出入口寬度，以利審查。(P. 3-10)
	3.停車出入口前緩衝停等空間		提請討論	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距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-10)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
	4.汽車停車位數量	✓		請依建築技術規則規定檢討無障礙樓梯及是否須設置無障礙機車位。
	5.機車停車位數量	✓		
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本街廓面臨義山路及濱海路側之公共人行道範圍內規劃設有自行車道，請依新北市規定設置自行車停車位(數量為機車位數量 1/4)，並請加強說明及補充標示本案規劃自行車停車位數量及相關設施內容。(P.2-5)
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查義山路及濱海路之行道樹分別為苦楝及茄冬，本案設計為大葉山欖，請設計單位加強說明後提請委員討論，另於提送審議時，請補充標示行道樹樹種與遷移現有行道樹之位置及數量。(P.2-5、3-14、3-15)
	2.覆土深度			本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並補充相關剖面大樣圖說及標示，俾利審查。(P.3-4、3-15)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P.3-20~3-28)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請設計單位加強說明本次屋突造型設計，並依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。 (P.3-5、3-31、3-32、4-4)
垃圾儲存空間	-	✓		經查本案於圖面標註室內空間名稱，惟將垃圾貯存空間標示為廢棄物處理室，請修正。 (P.3-36)
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	-			本案配置圖面方向請統一調整指北方向朝上，並請於圖面註明比例尺，以利審查。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 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 2 開發區公司田段 36 地號集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次(151)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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	✓		經查本案基地面積數 值不一致(1350.91 m ² 、1352.0 m ²)，請 修正。(P. 1-1、6-1、 5-4、5-5、5-12)	已修正
	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	✓		本案建築物高度限高 為 65 公尺，經查報告 書說明有誤，請修正 並補充建築物高度檢 討說明。(P. 4-8、7-9 ~7-11)	已修正
	9.地下最大開挖率		提請討論	依審議規範第十一、 (一)、5 點規定，「基 地地下室之開挖，應 儘可能避免位於退縮 建築範圍內」，經查本 基地於西側臨囊底路 3 公尺及東側 6 公尺 退縮範圍內均有開 挖，請調整開挖範圍 或說明開挖必要性 後，提請委員討論。 (P. 4-1-1、6-1)	基地於東側臨道路 6 公尺退縮範圍內仍有 開挖，請說明開挖必 要性。(p. 4-9)
	10.法定空地綠化面積 率	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次(151)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 經查本基地之透水率未達 32.5%，且計算式有誤，請重新檢討，其計算方式依下列原則辦理：基地未開挖範圍以外之實際透水面積與基地總面積之百分比。(所謂實際透水面積，請扣除地上與地下結構體所佔面積、非透水之硬鋪面等，另透水鋪面應以 1/2 計算) 2. 請說明本案之透水設計及補償措施。	本基地之透水率計算式仍有誤，請修正；透水率雖提高為 27.66%，仍未達 32.5%，已補充透水設計及補償措施，請設計單位加強說明。(p. 5-12~15)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 經查報告書一樓、一樓夾層及標準層平面圖未標示空間名稱，且剖面圖未見一樓夾層說明，另一樓店鋪空間未見規劃出入口，請設計單位補正，以利審查。(P. 4-1-1、7-5~7-7、7-11) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 4-1-1~4-1-2)	1. 已修正。(p. 7-4) 2. 請加強說明本次調整後之平面配置內容。(p. 7-1~7)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	請設計單位說明本次人行動線之設計。(P. 4-2、4-3)	請加強說明本次調整後之人行動線設計內容。
	2.順平（高程）			請於圖面補充標註高程。(P. 4-3)	已修正。
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.設置公益設施容積獎勵	-		未申請	
	5.建築物高度放寬	-		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 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次(151)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	1. 依土管要點第十點規定，「住宅區內建築物須沿道路退縮建築，…但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於 3 公尺」經查本案基地於西側臨囊底路 3 公尺範圍內建築，請依規定修正。 2. 本案於西側沿道路指定留設 3 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明。(P. 5-1、5-2) 3. 請於相關圖面標示公私有人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。(P. 5-2~5-10)	1. 已修正。(p. 4-9) 2. 設計單位說明人行道與綠帶位置係配合北側鄰地設計，請設計單位加強說明。 3. 已修正。(p. 5-2~3)
	2.綠籬或圍牆設計		提請討論	經查本案於東側臨溪 6 公尺退縮範圍內設置圍牆，請調整設置範圍或說明其必要性。(P. 5-11)	經查本案於東側臨溪 6 公尺退縮範圍內仍設置圍牆，請說明其必要性。(P. 5-11)
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）	✓		經查本案未依規定管制要點第 7 點規定設置騎樓，請修正，並依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討騎樓型式。	本次申請之地面層已不作商業使用。(P. 7-4)
	2.頂蓋式通廊	-		未設置	
停車動線及空間	1.停車出入口位置（是否位於主要道路）	✓			
	2.停車出入口寬度（參照新北市）	✓			
	3.停車出入口前緩衝停等空間	✓		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距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 4-2)	已修正。(P. 7-4)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次(151)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	4.汽車停車位數量	✓		1. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依管制要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 6-1) 2. 本案設計第 14 組日用品零售業，應依審議規範規定設置臨時停車及裝卸車位，請依審議規範第十、(一)之 8 及 15 點規定檢討設置訪客停車及臨時停車，另請釐清本案行動不便者車位是否計入法定車位。(P. 6-1)	本次申請之地面層已不作商業使用，停車位數量檢討已修正，且無需設置臨時停車及裝卸車位。(P. 7-4)
	5.機車停車位數量	✓			
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		依新北市規定，自行車停車位數量為機車位數量 1/4，經查本案未規劃，請加強說明及補充標示本案規劃自行車停車位數量及相關設施內容。	已修正。(P. 4-2)
救災及逃生動線	-	✓			
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓			
	2.覆土深度				
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 4-6) 2. 經查本案建築物之模擬圖僅檢附一向圖面，請設計單位補正並標示位置索引圖，以利審查。(P. 4-6)	請設計單位加強說明本次調整後建築造型及外觀。(P. 4-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 153 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次(151)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 經查本案屋突造型為格柵設計，惟平面圖未標示，請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 4-8、7-8) 2. 本案屋突造型設計，請依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。	請設計單位加強說明本次調整後屋突設計。(P. 4-8)
垃圾儲存空間	-	✓		經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P. 7-13)	已修正。(P. 7-12)
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)			本案未於立面圖標示冷氣設備之位置，請補正。(P. 4-7)	已補正。(P. 4-7)
	2.廣告物設置		提請討論	本案設置第 14 組日用品零售業使用，請說明是否需設置廣告物設施，如需設置廣告物設施，請依審議規範第二十二點規定補充檢討。(P. 0-3)	本次申請之地面層已不作商業使用，無需設置廣告物。(P. 7-4)
其他	-			1. 經查報告書僅有一向剖面圖，請設計單位至少再補充一向剖面圖，且剖面圖應至少 1 向呈現樓梯位置及屋突，以利檢視內部空間的關係與使用機能，請設計單位補正並標示空間名稱，另請補充示意索引圖且標註剖面之位置及方向，以利審查。(P. 7-11) 2. 本案配置圖面方向請統一調整指北方向朝上，以利審查。(P. 4-1-1、4-1-2) 3. 經查本案相鄰基地有已通過都審之建案，請套繪都審平面配置圖於相關圖面，俾利審查。	配置圖面方向請統一調整指北方向朝上或朝左。

第 151 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，請參考下列各點建議修正： 1. 西側臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶設置如係配合北側基地植栽位置，應可同意，請套繪鄰地植栽及局部平面設計，以利審查；惟請加強說明本基地與鄰地銜接處介面處理之細部設計。 2. 地下室開挖請儘可能調整於退縮建築範圍外，建議考量縮減車道前停等空間（至少 4 公尺）、增加機械停車位或減少戶數（停車位數）方式處理，以縮減開挖範圍。如仍需於退縮建築範圍內開挖者，請說明其必要性，再提請委員審議。 3. 本案有關植栽部分：圖 5-5 圖例與圖面無法對照，請修正；為利植栽，開挖範圍內之喬木覆土仍應達 150 公分，請改以地下室降板方式處理，植穴盡量不要突出地面，以免影響行人通行，請補充剖面圖及施工大樣圖；樟樹及鳳凰木不適合種植於建築物或硬鋪面旁，請考量改用其他樹種。 4. 本案基地透水率應達法定空地 1/2，如有困難，請依建築技術規則及新北市政府有關基地保水率、綠化率相關指標檢討，其規劃內容至少要滿足此標準上限。另外請提出其他回饋，如：增加臨道路退縮範圍內之人工地盤覆土，並設計地下室結構體上方引流至未開挖區的機制等。	1. 請加強說明本基地與鄰地銜接處介面處理之細部設計。(P. 5-1) 2. 基地於東側臨道路 6 公尺退縮範圍內仍有開挖，請說明開挖必要性。(p. 4-9) 3. 已修正。(p. 5-1~4) 4. 本基地之透水率計算式仍有誤，請修正；透水率雖提高為 27.66%，仍未達 32.5%，已補充透水設計及補償措施，請設計單位加強說明。(p. 5-12~15)
(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. 行動不便者使用之無障礙動線與空間請加強說明，並請改用新修訂之法規檢討。 2. 防災避難動線除基地內外平面設計外，仍應包括建築物內垂直動線，請加強相關說明。	請加強說明調整後無障礙動線與空間及防災避難動線。(p. 4-3~4)
(三)基地防洪、雨水貯留及綠建築部分，請依建築技術規則補充檢討內容。	
(四)新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。 1. 本案共規劃 58 戶(含住宅 56 戶、店鋪 2 戶)，請再予檢討汽、機車停車位數量是否符合相關規定。 2. 為鼓勵綠色運具，建議可參考「新北市都市設計審議原則」，於基地內部設置機車停車位數量 1/4 之自行車停車位。	停車位數量檢討已修正。(p. 4-2~4)

