

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 246 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 116 地號合新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

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. 北側設置景觀水池，請補充相關剖面圖及防護措施。 2. 請依土地使用管制要點規定設置裝卸車位，並補充說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至店鋪路線。 3. 本案主要為集合住宅使用，請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置。
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）	(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 246 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」(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，本案西側、北側及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(如西南側設計街角廣場以串聯公七公園)，提陳委員會討論。 2. 部分喬木緊鄰騎樓，請說明樹冠是否遮蔽招牌廣告；另為避免喬木根系造成建築物地面及結構崩壞，喬木與建築物仍請預留適當距離。
	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	(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)	(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)	(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)	本案計 16 處雨遮透空欄杆寬度(規定不得超過 150 公分，設計 190~340 公分)及隔柵至雨遮外緣距離(規定應大於 10 公分，設計 0 公分)二項部分未符新北市雨遮格柵設置原則規定，請模擬依規定設置之方案，並羅列兩種方案優劣及詳細說明放寬理由，提陳委員會討論。
	2. 廣告物設置	(無意見)
其他	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 246 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 2 開發區公司田段 119 地號十德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

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	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。
	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. 請依補充基地排水及透水保水規定檢討及相關圖說。 2. 請檢附屋頂綠化植栽種類圖例。 3. 請依土地使用管制要點規定設置裝卸車位，並補充說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至店鋪路線。 4. 本案主要為集合住宅使用，請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置。
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)	1. 請於景觀平面圖套繪北側輕軌車站、公有自行車道位置，並說明本案至輕軌車站行人動線設計。 2. 請補套繪南側鄰地開放空間設計，並請加強西北側及南側與鄰地帶狀開放空間串聯設計。
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 246 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」(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(如雙排植栽及東北側設計街角廣場)，提陳委員會討論。 2. 北側及東側設計多處人行出入口，致沿道路指定留設帶狀開放空間之綠化較少，建議除行人必要通道外，採連續性及複層式植栽方式規劃；東側花台請改以喬木為主，以提供行人遮蔭。
	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	車道出入口人車交織處，請加強說明後續人行、車行管制計畫。
	4. 汽車停車位數量	1. 請依土地使用管制要點規定檢討停車位數量，並檢附詳細計算式。 2. 本案北側面臨自行車道，請依新北市都市設計審議原則規定檢討留設自行車位。
	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	—	請加強說明建築物內外及垂直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)	依審議規範十九、(一) 9. 規定沿道路指定留設帶狀開放空間第一排植栽應與現有公共行道樹相同，本案北側公有行道樹為茄苳，請修正。
	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. 本案建築立面設計大面積淺色面磚，考量淡海多雨氣候型態及立面後續維管問題建議減少淺色面磚或改以較易維管之立面為主，另請加強說明本案立面與周邊既有建築物立面協調性。
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	請於建築物立面及模擬圖說套繪並標示廣告招牌位置及尺寸。
其他	—	因應未來電動車之充電需求，新北市已規定住宅類建築物自 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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 246 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 179 地號財團法人新北市私立紫蓮慈善事業基金會育幼院新建工程」都市設計審議案

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	(符合)
	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。
	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. 本案申請設置育幼院(福利設施)，請說明是否需取得相關主管機關核准證明。 2. 請使用不同顏色圖層標示各類鋪面並補充詳細圖例。 3. 第 4 層平面圖種植 2 棵植栽請補充植栽種類及防水剖面相關，至少包括防根板、排水板、輕質土等剖面圖說。 4. 請說明本案預計容納孩童數並請於地面預留戶外活動空間，頂樓戶外活動空間請加強安全防墜設施。
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)	1. 車道出入口人車交織處，請加強說明後續人行、車行管制計畫。 2. 請加強東北側及東南側與鄰地開放空間串聯設計。
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	北側沿道路指定留設帶狀開放空間綠帶請以喬木為主，以提供行人遮蔭；另景觀圖說後院未見詳細喬木位置，僅有文字說明，請釐清修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 246 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
	2. 綠籬或圍牆設計	1. 依審議規範四、(二)2.(1)規定，基地南側臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍應以植栽綠化處理，南側圍牆請往北移設於退縮 6 公尺建築範圍外之基地內側。 2. 依審議規範二十一、(二)規定圍牆視覺穿透性應達 60 %以上，惟依模擬圖所示，前院停車位處圍牆似為實牆，請釐清修正。
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）	請於基地周邊開放空間圖補充鄰地車道出入口位置。
	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	1. 請依土地使用管制要點規定檢討停車位數量，並檢附詳細計算式。 2. 依審議規範十、(一)13. 規定停車空間不得設置於退縮建築留設之開放空間內，本案南側 7 個機車停車位請移至其他位置。
	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	—	請加強說明建築物內外及垂直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）	依審議規範十九、(一)6. 規定建築基地非開挖範圍喬木數量應每 50 平方公尺植樹一棵，本案至少應種植 8 棵，原規劃 5 棵，尚不足 3 棵，請補足。
	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. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 本案建築立面設計大面積淺色面磚，考量淡海多雨氣候型態及立面後續維管問題建議減少淺色面磚或改以較易維管之立面為主，另請加強說明本案立面與周邊既有建築物立面協調性。
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，建請調降屋突及屋脊裝飾物高度以提升建築量體協調性。
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	—
其他	—	—