

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 231 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 111 地號佳瑞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 (229) 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	-	-
	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	透水率計算有誤請修正，透水面積應採 1/2 計算。	透水率計算仍有誤，請修正。(綠化+1/2 透水鋪面)/基地面積 > 15%)
	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，並請說明基地排水系統計畫及與鄰地間之排水方向等內容。	已補充相關圖說，仍請加強說明。
	13. 平面配置合理性	1. 請加強說明後院設計理念並增加設置遊憩空間及座椅等街道家具供居民休憩。 2. 本案於地上一層設置日用品零售業，請加強說明設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。 3. 請加強說明基地內開放空間之無障礙動線。	1. 已補充相關圖說，仍請加強說明。 2. 報告書載明店鋪陽台係供放置空調室外機、熱水器之用，仍請加強說明。 3. 已補充相關圖說，仍請加強說明。
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)	請加強說明人行(包含住戶及顧客)及無障礙動線之設計；另請套繪與鄰地間行人動線之串連。	已補充相關圖說，仍請加強說明。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	請補繪與鄰地銜接處剖面圖，並補充標示基地與鄰地各部份高程，以利檢視銜接處順平設計。	已補充相關圖說，仍請加強說明。
	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人行及車行動線(包含至週邊道路之進出動線)。	已補充相關圖說，仍請加強說明。
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. 設置公益設施容積獎勵	-	-
	4. 建築物高度放寬	-	-
	5. 其他	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 231 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (229) 查核意見	修正情形查核
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	-	-
	2. 綠籬或圍牆設計	圍牆透空率計算有誤請修正 (基座部分不計), 請於剖面圖標示高度, 依 P. 5-11-2 平面圖所示, 圍牆似有 2 種形式 (圍牆藍色虛線有 2 種不同粗細線條標示), 惟立面僅有 1 種形式, 請釐清修正。	已修正。
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車等空間	-	-
	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。	1. 已補充。
	5. 機車停車位數量	2. 請於圖面將無障礙車位以不同色彩標示。 3. 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。	2. 無障礙車位仍未以不同色彩標示, 請修正。 3. 本次新增商業臨停機車位於臨道路退縮帶狀開放空間, 惟依都設規範第十(一)7. 規定, 地面層停車空間不得設置於退縮建築留設之開放空間, 商業臨停機車位請移設於其他地點; 另報告書載明本案住、商使用之停車空間未區隔, 建議應有適當區隔, 請設計單位加強說明。
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	4. 地面層於兩側側院設置自行車位應有明確標示並請增設自行車架相關設施, 避免後續使用者誤用為機車停車位; 另請於公寓大廈規約及買賣契約加註該部分自行車位不得改用/挪用為機車使用。	4. 已設置自行車架。
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)	-	-
	2. 覆土深度	請於景觀剖面圖補充開挖範圍之植栽防水層及防根層厚度。	已補充。
	3. 綠屋頂及立體綠化 (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 231 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (229) 查核意見	修正情形查核
建築造型、外觀及色彩	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案建築物立面以深色系為主，建請改用明亮色系，以符淡海山海城市意象，並加強說明後續維管計畫。 2. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及重新檢視色號標示，報告書所標示之色號圖片與 3D 模擬圖顏色差距極大，請修正。 3. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 立面已調整為較明亮色系。 2. 已修正。 3. 仍請加強說明本次修改後建築造型、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）	-	-
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	-	-	-

第 229 次會議決議	修正情形查核
<p>（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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 後院開放空間視覺及動線過於曲折，建議減少轉折點；另該部分景觀以造景觀賞用為主，建議調整留設局部空間供居民休憩使用；庭園內排氣孔/出風口請標示進排氣方向，並請調整位置於行人主要使用動線及空間以外地區。 2. 兒童遊戲區內設施應以圓角設計為主，以維孩童安全，建議增設座椅以供隨行家長休憩使用。 3. 花台下方以 RC 牆包覆，恐有影響植物根系生長之虞，請再檢討 RC 牆必要性。 4. P5-5 灌木及地被種類較多，建議適度將部分灌木改成草皮，提供兒童老人休憩使用，但請以不影響行動不便人士使用動線為原則。 5. P5-5 喬木與建築物間距太近，應以 3-5 公尺為適當距離，尤其小葉欖仁太靠近建築物，恐有影響植栽生長之虞。 6. P5-11-2 圍牆過多，阻礙步行、兒童遊憩、輪椅族等使用，建議減少。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正，仍請加強說明後院開放空間動線。 2. 已修正，另請補附座椅 C 剖面及立面圖（P. 5-11-1 僅附座椅 A、B 剖面及立面圖，缺座椅 C 詳圖）。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 報告書載明考量住戶安全性，圍牆數量不變，改以加寬步道方式提供居民較便

第 229 次會議決議	修正情形查核
<p>7. 5-12 屋頂薄層綠化建議要有防水毯/阻根膜、蓄排水版、過濾毯等，屋頂土質建議採用輕質土，請修改於剖面圖。</p> <p>8. 部分樹穴凸出地面，對行人較不友善，建議該部分除採降版設計外，並應盡量降低樹穴凸出地面高度。</p>	<p>利使用，仍請加強說明。</p> <p>7. 已補充。</p> <p>8. 已修正。</p>
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 車道出入口設計為直角，且兩側設計喬木，行車視線不佳，建議調整轉彎弧度並將車道出入口旁喬木移開。 2. 停車場出入口： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 (2) 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。 3. 考量本案主要為日用品零售或服務業，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。 4. 按面積計算表，基地開發後作日用品零售或服務業及集合住宅使用，實設汽車位與機車位數量已達應提送交評門檻，請依規定送審，並應於都市設計報告核備前完成交評審查。 	<p>1. 已修正。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>3. 已補充停車位數量分析，仍請加強說明。</p> <p>4. 請加強說明交通影響評估審查進度。</p>
<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物立面色彩較深，不符淡海新市鎮山海城市意象，建議調淡立面色系。 2. 建築物立面如長牆式設計，建議考量調整分棟或建築物中央留設通廊，以減低建築物量體對行人壓迫感。 3. 新北市政府工務局書面意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 地下一層停車空間請檢討設置充電設備，技規#62。 (2) 地下一層防空避難室，坡道替代樓梯，車道向上向下應一併設置區劃捲門附小門，技規#76。 (3) 是否涉及裝飾柱，請依本局建照業務工作手冊標示檢討。 (4) 人行步道請標示與鄰地順平。 	<p>1. 已調整為較明亮色系，仍請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。</p> <p>2. 報告書載明未調整分棟或建築物中央留設通廊，改以立面分割型式減低建築物量體感，仍請加強說明。</p> <p>3. 已補充相關檢討。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 231 次委員會議作業單位初審意見

第 229 次會議決議	修正情形查核
<p>(5) 一層平面圖說部分空間名稱仍請標明。 (6) 屋脊裝飾物請依技規及本局建照業務工作手冊標示檢討。</p>	
<p>(四) 報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。</p>	<p>仍有部分未簡要說明修正情形，後續仍請補正。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 231 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 195-1、195-2 地號警察局淡水分局新市派出所、淡海捷運分隊及消防局淡海分隊新建工程」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(228)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	-	-
	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	-	-
	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。	已補充相關圖說,仍請加強說明。
	13. 平面配置合理性	-	-
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)	1. 請加強說明人行、無障礙動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。	1. 已補充相關圖說,仍請加強說明。 2. 已修正。
	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)	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)。	已補充本次規劃範圍內外動線,仍請補附公園用地內外動線。
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	請於景觀平面圖套繪基地周邊已完成都市設計審議案件臨道路退縮及植栽設計,以利檢視臨道路退縮帶狀開放空間協調性。	已補充圖說。
	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 231 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (228) 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)	依審議規範第十(一)1.點規定，各基地車道出入口應由次要道路進出，本案分別於50公尺及40公尺道路側各設計2處車道出入口，共計4處車道出入口，請修正並整併車道出入口於40公尺次要道路進出，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。	仍設計4處車道出入口，擬申請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後，提會討論。
	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	請補充車道出入口圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處，本案設置多處車道出入口，人車交織情形嚴重，請加強相關停車疏導措施，避免影響周邊道路交通。	已補充相關圖說，仍請加強說明。
	4. 汽車停車位數量	請依據新北市都市設計審議原則檢討設置自行車位，如於地面層設置自行車位應有明確標示並請增設自行車架相關設施，避免後續使用者誤用為機車停車位。	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)		
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)	1. 景觀植栽圖利過於相近，難以判讀，請修正，以利檢視。 2. 部分喬木為基地原有樹種移植，請補充說明移植前後位置及樹木移植保活計畫。	1. 已修正。 2. 已補充相關圖說。
	2. 覆土深度	-	-
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	依都市計畫法新北市施行細則第44條規定屋頂應設置1/2綠能設施或設備，請修正；如需申請放寬，請說明放寬理由及環境友善措施後提陳會議討論。	警察局棟已修正，消防局棟仍未修正，擬需申請放寬，請加強說明。
建築造型、外觀及色彩	-	1. 本案位於50公尺沙崙路及40公尺濱海路轉角處，南側緊鄰輕軌車站，為本地區重要路口，臨路側建築物立面請加強與周邊建築物協調設計，以形塑本地區入口及地標建築意象。 2. 本案建築物立面以深色系為主，建請改用明亮色系，以符淡海山海城市意象，並加強說明後續維管計畫。 3. 請補充立面材質實際材質照片(非示意照片)及重新檢視色號標示，報告書所標示之色號圖片與3D模擬圖顏色差距極大，請修正。 4. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。	已重新調整立面色彩，請加強說明修改後建築造型、外觀及色彩設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 231 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (228) 查核意見	修正情形查核
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	-	1. 報告書圖面請以圖上方為北方, 請盡量避免轉向設計, 以利檢視前後圖說一致性。 2. 報告書 3-15 頁剖面圖與剖線標示不一致, 請釐清修正。	1. 仍有部分圖說轉向, 請補附索引圖。 2. 剖面圖與剖線標示仍不一致, 請修正。

第 228 次會議決議	修正情形查核
<p>(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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 依都市計畫法新北市施行細則 44 條, 屋頂應設置 1/2 綠化或太陽光電設施, 請依規定辦理, 建議考量將警察局屋頂設置為屋頂花園示範的場域; 如需申請放寬應有詳細說明, 並提出相對應的補償措施, 如額外留設相等面積的開放空間供公眾使用等。 請說明警察局與消防局分棟的必要性, 並請研議連棟設計, 以利保留並形塑較完整的開放空間作為公園以供民眾使用。 P3-16 樹章太類似, 不易判讀, 請盡量做明顯區隔, 以利判斷種植位置。 P3-16 既有喬木植株尺寸 (或年份) 請標示清楚, 並請補充詳細移植計畫, 以確保移植後的存活率; 另茄苳樹樹冠深綠、抗污染能力高, 且果實能誘鳥, 極適合種植於公園, 如樹況良好, 建議原地保留或俟工程結束後移植回基地。 P3-16 部分喬木距離建築體太近, 未來會有影響建築物之虞, 請再酌予調整。 建議剖面圖植栽槽深度應標示清楚, 並說明覆土深度與覆土材料。 本案係公園用地申請多目標作警察局及消防局使用, 建議考慮以防災公園角度做整體設計, 如消防局周邊種植防火樹種, 具防火及教育意義, 並考量納入防火環境教育解說。 請加強公園用地與機關使用之間轉接介面設 	<ol style="list-style-type: none"> 警察局棟已修正, 消防局棟仍未修正, 擬申請放寬, 請說明放寬理由及環境友善措施後提陳會議討論。 報告書載明服務功能及出勤需求不同無法合併, 請加強說明。 已修正。 已補附相關圖說。 已修正。 報告書載明均為原土層。 報告書載明喬木多數為公園用地內移植無法更改樹種, 新植部分因考量淡海氣候, 優先採抗風耐鹽的樹種: 木麻黃。

第 228 次會議決議	修正情形查核
<p>計。</p> <p>9. 建議在轉角處考量作為民眾停留的街角廣場設計並酌予增設座椅。</p>	<p>8. 已補充，請加強說明本次修改後公園用地與機關使用之間轉接介面設計。</p> <p>9. 報告書載明轉角處主要供消防車進出，街道家具新增於綠帶處。</p>
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <p>1. 基地為公園用地，應以供民眾使用為主，未來相關機關進駐後，如逢上下班交通時間，應有具體交通維持計畫或交通管制人員引導車輛進出，以避免通勤車輛影響周邊交通及維持人車安全。</p> <p>2. 停車場出入口： (1) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 (2) 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。</p> <p>3. 考量本案主要為公務機關使用，停車需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p>	<p>1. 已補充圖說，請加強說明。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>3. 已補充圖說，請加強說明。</p>
<p>(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：</p> <p>1. 建築物立面色彩較深，不符淡海新市鎮山海城市意象，建議調淡立面色系，並考量應與公園整體協調設計。</p> <p>2. 本案如涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。</p>	<p>1. 已改採白色為主，仍請加強說明建築物立面設計。</p> <p>2. (本項無須修正)</p>
<p>(四) 請新北市政府警察局、消防局協助確認本次工程是否需依規定設置公共藝術，如需設置，請與公園之街道傢俱一併考量。</p>	<p>報告書載明係提撥經費至公共藝術專戶另行設置，請加強說明提撥經費依據及相關規定。</p>
<p>(五) 報告書各類修正回應表及法規檢討表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。</p>	<p>仍有部分未簡要說明修正情形，後續仍請補正。</p>