

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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 154 地號宏盛建設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	✓		請補充檢討計算式。(P8-2)
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 5-2)
	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	✓		本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補列透水面積計算式，詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面之面積應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算。(P. 7-8)
	<u>12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 7-11~7-12)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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)	
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間規劃水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，如水池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保水池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置、改以雨水回收再利用為主或縮減水池面積。 2. 本案開放空間規劃水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。(P. 7-5b) 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 8-2~8-3)
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 4-1)
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>		提請討論	請加強說明本案公私人行道順平設計內容。(P. 4-1)
	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案車行動線內容。(P. 4-1)
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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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)	
	5. 建築物高度放寬		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬，經檢視本案縮減之建蔽率與所留設法定空地均符合前開決議；另依前開決議第 2. 點略以：「…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…」，可建高度為 75(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=90 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 82.56 公尺，請加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 5-2)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	✓		
	2. 綠籬或圍牆設計			請補詳圖說明綠籬及金屬欄杆的型式。(P. 7-6)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—		
	2. 頂蓋式通廊	—		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		請檢討車道坡度；並於圖面標示汽機車車道坡度。(P. 4-2)
	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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 4-2)
	4. 汽車停車位數量	✓		本案自設汽機車停車位數量均將與法定停車位數量相近(法定汽車 402 位、自設汽車 484 位；法定機車 482 位、自設機車 321 位)，請加強說明前述大量自設停車位的必要性。(P. 8-1)
	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	—		提請討論	請加強說明救災及逃生動線之設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (<u>含公有行道樹</u>)		✓	1. 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」，經查基地南側行道樹係「大葉山欖」，本案種植「樟樹」，請依前點檢討修正。(P. 7-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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. 覆土深度		√	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。 (P. 7-5a~7-5c) 2. 請將圖面的示意圖換成真實模擬圖。(P. 7-4~7-5c)
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 6-1~6-3)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u>)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。
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. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。 2. 照明燈具除主要人行動線必要照明外，請盡量減少投樹燈或高燈，以利植物生長。 3. 請補充建築物照明計畫圖面。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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 160 地號宏盛建設集合住宅新建工程」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	✓		請補充檢討計算式。(P. 15)
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 28)
	9. 地下最大開挖率	✓		請於景觀圖面補套繪開挖範圍。(P. 36)
	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	本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補列透水面積計算式，詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面之面積應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算。(P. 39)
	<u>12. 基地保水設施（高程、配置、剖面；參照新北市）</u>		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 40)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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)	
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間規劃水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，如水池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保水池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置、改以雨水回收再利用為主或縮減水池面積。 2. 本案開放空間規劃水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 42~43) 4. 請於平面圖標示出 G.L 線。
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 15)
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>		提請討論	請補繪與鄰地間人行道剖面圖，並加強說明本案公私人行道順平設計內容。(P. 15)
	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案車行動線內容。(P. 15)
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		提請討論	1. 本案申請開放空間獎勵容積 13,597.28 平方公尺(約法定容積 20%，請加強說明廣場式開放空間之意象設計及其空間之公益性與開放性。(P. 19) 2. 開放空間獎勵面積計算請詳列說明檢討式，依通案原則，臨道路退縮帶狀開放空間不計入開放空間有效面積，請扣除。(P. 19)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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)	
	5. 建築物高度放寬		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬，經檢視本案縮減之建蔽率與所留設法定空地均符合前開決議；另依前開決議第 2. 點略以：「…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…」，可建高度為 75(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=90 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 89.52 公尺，請加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 28)
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	—		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)		提請討論	請檢討車道坡度；並於圖面標示汽機車車道坡度。(P. 17)
	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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 17)
	4. 汽車停車位數量	✓		
	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	—		提請討論	請加強說明救災及逃生動線之設計。(P. 23)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (<u>含公有行道樹</u>)	✓		
	2. 覆土深度	✓		
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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)	
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P.29、31) 2. 請增繪多視角透視圖。(P.31)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u> ）		提請討論	1. 請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。 2. 請補檢討透空率。
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	-		提請討論	1. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。 2. 請補充建築物夜間照明計畫圖面。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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 49 地號日用品零售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		前次（169）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	✓			
	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	✓		請補充綠化面積詳細計算式。(P. 3-13、3-15)	已修正。(P. 3-14)
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		1. 本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補列透水面積計算式，詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面之面積應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算。(P. 3-16) 2. 請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 3-13)	1. 已修正。(P. 3-19) 2. 請加強說明。(P. 3-10、14)
	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。(P. 3-4)	請加強說明。(P. 3-3)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 3-18)	請加強說明。(P. 3-23)
	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	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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（169）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	5. 抵價地容積獎勵	✓		本案申請抵價地容積獎勵 445.77 平方公尺（約法定容積 5.62%），請補充相關證明文件並詳細說明。（P. 4-1）	已補充說明。（P. 4-1）
臨道路 退縮及 圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案於東側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道，未依審議規範四、（一）2. 及五、（四）1. 規定與公共人行步道銜接，請修正或說明規劃意旨，另請說明本案臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。（P. 3-3） 2. 臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍不得開挖，請修正水池位置或移除，並請依都審議規範四、（二）2. 規定檢討。（P. 3-3）	1. 沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道仍未依審議規範規定與公共人行步道銜接，請加強說明規劃意旨。（P. 3-3、23） 2. 已取消設置水池。
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	圍牆請移至臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍外之基地內側；另考量側院逃生避難安全，該側圍牆建請往基地內縮以供緊急避難通行使用。（P. 3-34）	仍有部分圍牆位於公司田溪退縮 6 公尺建築範圍內，請說明需求及必要性；側院圍牆仍未往基地內縮，請說明需求及必要性，並依往例至少與鄰地間隔 1 米以上。（P. 3-40）
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）	✓		請補充標示汽機車車道坡度。	已修正。（P. 3-4）
	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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。（P. 3-20）	已修正。（P. 3-23）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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（169）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	✓		法定停車位數量請補檢討一戶一停車位規定。	已修正。(P. 3-8)
	5. 機車停車位數量	✓			
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		請說明是否規劃自行車停放空間。	無規劃。
救災及逃生動線	—	✓		請加強說明救災及逃生動線之設計。	請加強說明。 (P. 3-26~32)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		1. 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」,經查基地東側行道樹係「樟樹」,本案種植「茄苳」,請依前點檢討修正。(P. 3-13) 2. 依審議規範第十九、(一)、12 點規定,「退縮建築範圍內植栽應以具大型樹冠之樹種,且成樹高度應達 3 公尺高、樹冠面積應至少為 1.75 公尺寬為原則」,本案種植「福木」,高度不符,請依前點檢討修正。(P. 3-13)	1. 已修正。 (P. 3-13) 2. 已修正。 (P. 3-13)
	2. 覆土深度	✓		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。(P. 3-13~3-15)	已修正。 (P. 3-15~17)
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-29~3-30)	請加強說明。 (P. 3-33、34)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 3-32)	請加強說明。 (P. 3-38)
垃圾儲存空間	—	✓			
建築物附屬設施及	1. 建築物附加設備及遮蔽(冷氣、水塔、鐵窗裝設等)	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 176 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（169）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討 論）		
廣告	2. 廣告物設置	✓		1. 請加強說明廣告招牌之設計。(P. 3-31、32) 2. 請依審議規範第二十二、(二).6 點規定補充相關檢討。	1. 請加強說明。 (P. 3-37) 2. 已修正。 (P. 3-37)
其他	-	✓		1. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。 2. 照明燈具除主要人行動線必要照明外，請盡量減少投樹燈或高燈，以利植物生長。 3. 請補充建築物照明計畫圖面。	1. 已修正。 2. 已修正。 (P. 3-21) 3. 已補充。 (P. 3-36)

第 169 次會議決議	修正情形查核
(一) 本案依據土管要點第 47 點規定申請抵價地容積獎勵 445.77 平方公尺，請補充該筆土地原始資料相關證明文件（如地籍謄本等）並詳細說明。	已補充。(P. 4-1)
(二) 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. 臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍請勿設置水池，考量淡海地區缺水問題，水池水源請以雨水回收再利用為主。 2. 本案臨公司田溪側開放空間請補充剖面及模擬圖（需含與鄰地銜接介面處理），請以逐層退縮、緩坡或攀藤類植栽等方式降低擋土牆對河岸景觀之衝擊；基地與防汛道路間的街角建議增設街道家具及可供停留之相關設計。 3. 請套繪鄰地已完成都市設計審議案件之平面配置圖及公有行道樹位置，並請加強說明基地周邊道路系統、進出動線及與鄰近建案之相互關係圖說。 4. 開放空間之燈具除主要行人動線所需之安全照明外，請儘量減少投樹燈，以利植物生長。 5. 開放空間植栽應依據成樹大小比例繪製，並	1. 已取消設置水池。 2. 已補充相關圖面，臨公司田溪側開放空間規劃，本次圖面已改採緩坡、植栽等方式設計，惟臨公司田溪側新增 1 公尺高擋土牆，請加強說明必要性及需求性，另部分圍牆突出於臨公司田溪退縮建築範圍，請修正；另基地與防汛道路間的街角未依建議增設街道家具及可供停留之相關設計，請補充說明。(P. 3-3、15~17) 3. 已修正。(P. 2-11) 4. 已修正。(P. 3-21) 5. 已修正。(P. 3-18)

第 169 次會議決議	修正情形查核
維持適當間距以維植栽生長；另開挖範圍喬木應避免根系較強之樹種：如小葉欖仁及青楓等。	
(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，請參考後列建議修正：本案建築物立面色彩較深，請儘量調淡，並配合鄰地已開發地區建築物色調，以降低建築物量體對環境的壓迫感。	本次立面色彩設計已調淡，請加強說明與鄰地已開發地區建築物協調設計。(P. 3-33、34)
(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正： 1. 請增繪景觀、開放空間及基地高程剖面圖，另請補充基地排水處理計畫、建築物照明計畫等圖說。 2. 報告書圖面請補繪指南針，並請儘量以指北向上方式為宜。	1. 已修正。(P. 3-21、22、36) 2. 已標示。
(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依照辦理。 1. 請於報告書中補充基地鄰近公共運輸系統相關搭乘點位及資訊（包含現有及未來可能設置之站點），並說明現有車行動線對其造成的衝擊影響及相關改善措施、設施或措施。 2. 請於停車空間相關圖說標註裝卸車位及尺寸是否符合相關法規規定，並說明現有裝卸車位設置位置是否會造成未來營運時產生路邊臨停裝卸貨之行為可能性及相關防止因應措施。	1. 已補充說明。(P. 2-11) 2. 已補充說明。(P. 3-8)。