

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 226 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 101 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（224 次）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	請補充透水鋪面細部大樣圖。	已補充相關圖說。
	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，並請套繪與鄰地間之排水方向。	已補充相關圖說。
	13. 平面配置合理性	請加強說明中庭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。	中庭調整為居民活動空間，仍請加強說明設計理念。
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)、無障礙動線之設計。 2. 請套繪與鄰地間行人動線之串連，並請補繪該銜接處剖面圖。	1. 已補充相關圖說，仍請加強說明人行(住戶及顧客)動線。 2. 已補充相關圖說。
	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)。	已補充相關圖說。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 226 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（224 次）查核意見	修正情形查核
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	—	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	請標示臨道路退縮人行道及綠帶之尺寸。	已補充標示。
	2. 綠籬或圍牆設計	請於景觀平面圖明確標示圍牆位置並加強說明設置圍牆之必要性，建議改為綠籬方式設置，以提升對鄰地友善性。	已補充標示並取消設置本案與鄰地間之圍牆。
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	1. 請於汽車車道出入口標示緩衝停等空間。 2. 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。	1. 已補充標示。 2. 已補充相關圖說。
	4. 汽車停車位數量	請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。	已補充相關圖說。
	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	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	1. 請於屋頂綠化部分補充植栽之防水層及防根層厚度及屋頂景觀剖面圖。 2. 基地內照明應以行人之必要照明為主，請減少設置投樹燈以維樹木生長。	1. 已補充相關圖說。 2. 已取消設置投樹燈。
	2. 覆土深度	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 226 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（224 次）查核意見	修正情形查核
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	—	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）及色號，目前所放置之色號與 3D 模擬圖顏色差距極大，請修正，並加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 3. 請補充多面向建築物模擬圖及視角索引圖。	1. 報告書載明已調整為明亮色系。 2. 石材照片色彩仍偏暗，仍請加強說明。 3. 已補充相關圖說。
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	本案北側及南側設置裝飾柱，請依新北市政府相關規定檢討，如需申請放寬，請敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。 —	報告書載明依規定檢討，不需申請放寬。 —
其他	—	—	—

第 224 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. 請套繪基地與鄰地之人行、車行及設計之銜接方式，並於報告書敘明轉接介面設計方式。 2. 中庭空間為開挖範圍，且日照較不足，植物生長不易，建議該空間調整為供居民活動使用之空間，並增加設置居民休憩相關設施及遊憩空間。 3. 請加強基地整體排水系統之設計規劃，另未開挖範圍建議加強排水、蓄水、儲水等相關系統設計。 4. 建議騎樓側之店鋪內縮，並修正店鋪開門方向，以利顧客行走便利。 5. 請再檢討調整基地內主、次要人行出入口動線合理性。 6. 請加強說明肉桂樹種是否為台灣土肉桂，另櫻花及青楓在本地區生長不易，在適地適種原則上，不建議種植。 7. 請再加強說明人行道之植栽配置，並套繪與鄰地間植栽配置關係。 8. 西北側之景觀庭園建議縮小行走路徑寬度，提供隱蔽之休憩空間。 9. 中庭花台突出，請加強防護措施。 10. 臨道路指定退縮帶狀開放空間設置騎樓側，建議循以往案例放寬為自臨道路側依序設置 3 公尺綠帶、3 公尺人行空間，並配合鄰地作整體規劃設計。	1. 報告書載明鋪面與鄰地採類似色彩，惟仍未套繪基地與鄰地之人行、車行及設計之銜接方式，仍請補充。 2. 中庭已調整為供居民活動使用之空間及增加座椅。 3. 已補充相關圖說。 4. 已調整店鋪方向。 5. 報告書載明已調整人行動線，仍請加強說明相關動線設計及合理性。 6. 已取消種植肉桂、櫻花及青楓。 7. 已補充相關圖說，並配合鄰地種植相同樹種。 8. 因調整車道位置於西北側，故該側取消設置景觀庭園。 9. 已取消中庭突出之花台。 10. 已依決議建議調整綠帶與人行道位置。
(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. 請加強檢討垂直樓梯之逃生動線。 2. 地下機車停車動線過於迂迴、出入不易，建議加強檢討行車動線。 3. 建議減少北側店鋪與人行道間出入口數量，改為採連貫式植栽減少破口之設計。 4. 請於屋頂綠化增繪防水剖面及景觀剖面圖。 5. 本案須辦理交通影響評估評估審查，請將本次會議意見納入交通影響評估報告書修正，並應於都市設計核備前完成交通影響評估審查。	1. 已補充相關圖說。 2. 已修正停車動線，請加強說明調整後動線。 3. 已減少北側出入口數量，並改為連貫式植栽設計。 4. 已補充相關圖說。 5. (本項無須修正)

(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. 請於報告書中加強說明是否設置訪客停車空間。 2. 屋頂綠化現以草皮視覺性功能為主，建議增加休憩空間等設計，提供居民安適之活動空間。 3. 建築物立面設計請減少深色材質比例或改採其他較明亮色系為主，另於商業使用樓層採對比較強之色系，臨公司田溪水岸側請以淡色系為主，以符淡海山海渡假城市意象。	1. 設置於地下 1 層。 2. 已於屋頂增加座椅。 3. 報告書載明已調整為明亮色系。
---	---

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 73 地號鴻澧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	-
	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	本案規劃西側為前院、東側為後院，側院應為南北兩側，側院標示有誤，請修正。
	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。
	13. 平面配置合理性	車道旁規劃水池，建請考量採雨水回收再利用或自然循環等較低維管方式設計，請補充標示水池深度於平、立及剖面圖，並請加強安全防護措施；另水池下方為開挖範圍，請加強防滲漏水相關設計。
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)、無障礙動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。 3. 本案與鄰地間行人動線之串連請補繪製剖面圖。
	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)。
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. 本案西側、南側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第 5 點（四）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. 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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 226 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	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）	1. 依審議規範第 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 12 公尺主要道路側，請修正改由基地東北側 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. 本案車道出入口緊鄰避車彎/公車彎，請說明該處是否申請取消/填平及相關申請進度。
	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。
	4. 汽車停車位數量	1. 面積計算表之停車空間檢討部分法規規定及計算式有誤，請釐清修正。 2. 本案第 14 組使用之樓地板面積雖未達需設置裝卸車位規模，惟地面層設置 2 處店鋪，考量實際需求，仍請酌予考量增設裝卸車位。 3. 地面層臨道路側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。
	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）	－
	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	－	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 請補充多面向建築物模擬圖及視角索引圖。
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「框架式屋脊裝飾物」，請依建管法規檢討並請說明適法性。
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	－	－