

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 257 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 17 地號和瑞建設股份有限公司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. 請說明本案於地上一層住宅空間及管委會空間設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用，請釐清該陽台為約定專用或公共設施，並於公寓大管理規約補充公私使用區隔等相關圖說。 2. 請加強說明鋪面防滑設計及補充防滑係數。 3. 車道出入口附近請以不新增破口為原則，留設 2.5 公尺*6 公尺空間供外送及短時臨停車輛使用。 4. 一層平面自行車停車區不得設置於法定退縮範圍內，請修正。 5. 請於平面圖依土管要點規定標示空間使用名稱。 6. 西南側至中庭之人行通道應增加夜間照明並加強綠化。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	(無意見)
	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 257 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	臨道路指定退縮帶狀開放空間依審議規範規定應為自臨道路側依序為人行步道、綠帶，考量一樓為日用品零售或服務業設有騎樓，避免植栽破壞建築物結構，往例多為將植栽與人行步道位置調換，提請委員討論。
	2. 綠籬或圍牆設計	北側、東側及部分西側現均設置圍牆，建議改設置綠籬，以增加基地綠化及提升與鄰地之友善性。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	（無意見）
	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）	（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	停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面建議仍以人行道鋪面為主，其色彩應與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應以順接方式為宜，並於動線交織處補充繪製車道出入口圓凸鏡，以維人車安全。
	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	-	請補充消防車輛救災活動空間書面圖說及審查核定表。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	1. 喬木及灌木樹種請依審議規範第 19 點建議樹種種植，倘有不同者請敘明改種植其他樹種理由。 2. 南側植栽帶請改為連續性植穴，以避免車輛穿越進出人行空間。另請套繪公有行道樹位置，應與基地內植栽構成雙排樹，以提供人行遮蔭。
	2. 覆土深度	（無意見）
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	請補充屋頂綠化植栽種類。
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，並套繪鄰近建物，以利判讀色彩規劃是否與環境及周邊建築物調和。 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）	1. 請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定補充相關檢討。 2. 本案申請屋頂裝飾物部分，應補充結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證確認，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。 3. 建築物立面外觀色彩顏色過深，深色容易吸熱造成建築能耗增加，請調整色號。
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	（無意見）
其他	-	1. 請確認是否設置中庭水景，報告書 P5-1 圖面、說明及示意照不一致，請釐清修正。 2. 汽車充電設施管線需能供應每部停車位，以避免未來管委會拒絕充電設施拉線配電行為，請補充相關檢討及圖說。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 257 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 68 地號聚固建設股份有限公司事務所及  
 工商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	請依土管要點第 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. 請說明本案於地上一層事務所及工商服務業設置陽台 之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用，請釐清 該陽台為約定專用或公共設施，並於公寓大管理規約補 充公私使用區隔等相關圖說。 2. 請補充鋪面材質相關圖例、材質色號及實際照片。 3. 車道出入口附近請以不新增破口為原則，留設 2.5 公尺 *6 公尺空間供外送及短時臨停車輛使用。
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)	(無意見)
	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 257 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	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」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、北側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（如增加人行空間等）。提陳委員會討論。
	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	
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	（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	-	請補充消防車輛救災活動空間書面圖說。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	請套繪公有行道樹位置，請與基地內植栽構成雙排樹，以提供行人遮蔭。
	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，並套繪鄰近建物，以利判讀色彩規劃是否與環境及周邊建築物調和。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 3. 封面 3D 模擬圖顏色與報告書內建材色號不一致，請修正。
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	（無意見）
其他	-	-