

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 224 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

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	－
	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。
	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。
	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。
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）	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。
	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. 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。
	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。
騎樓及頂	1. 騎樓（高程、順平）	－

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 224 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
蓋式通廊	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。
	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。
	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. 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。
	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. 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。
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）	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。
	2. 廣告物設置	—
其他	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 224 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 63 地號鴻灋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（223）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	請補充透水鋪面細部大樣圖。	已補充圖說。
	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。	已補充圖說。
	13. 平面配置合理性	1. 「陽台（法定空地）」依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分，A 棟兩戶住宅於陽台(法定空地)設計作住宅出入口，請加強說明使用合理性，並請於買賣契約加註以避免二次施工疑慮。 2. 本案中庭規劃水池，由於淡海新市鎮地區缺水問題嚴重，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；另請補充標示水池深度於平、立及剖面圖，及加強安全防护措施。 3. 請加強敘明一層空調設備設置於騎樓之合理性，以避免二次施工疑慮。 4. 請加強說明中庭景觀造景之設計理念，另請增加休憩設施，並請檢討行動不便人士使用相關設計。 5. 請加強說明中庭幾何圖示鋪面施作之可行性。	1. 設計單位已敘明後續將於建照圖說標記為約定專用。 2. 未於報告書中提出水池用水之設計；另未設置安全防护措施。 3. 請加強說明設計理念及避免後續二次施工疑慮相關作法，並請妥予遮蔽及美化。 4. 已修正。 5. 僅提供各種類鋪面之材質，尚未說明施工之可行性，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、私有行人行道之串聯、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. 與鄰地間行人動線之串連請補繪製剖面圖。	1. 請加強說明人行及無障礙動線之設計。 2. 已提供各鋪面之止滑係數。 3. 已補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 224 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（223）查核意見	修正情形查核
	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）	請於汽車車道出入口標示緩衝停等空間。	已補充。
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. 請標示人行及綠帶寬度。 2. 法定退縮空間只供人行道及綠帶設置，請將入口案名相關設計移除。	1. 已標示。 2. 已移除。
	2. 綠籬或圍牆設計	依審議規範第 21 點（七）規定，圍牆高度不得超過 1.5 公尺，透空率應達 50%，本案圍牆從地面起算 2.5 公尺，請調降圍牆高度或改為綠籬，考量逃生避難安全，建議圍牆往基地內退縮 1 公尺。	東西側原設置圍牆本次已改為綠籬，南側圍牆高度已降為 1.5 公尺。
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。
	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。	已於圖面標示動線。
	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	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	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	1. 已補充標示。
	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 224 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（223）查核意見	修正情形查核
覆土深度	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。 2. 請於屋頂景觀平面補充植栽之防水層及防根層厚度。 3. 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。 4. 臨公司田溪側部分牆面(地下室複壁)突出地面約10公尺處建議增加攀藤類植物做立體牆面綠美化。	2. 已補充標示。 3. 建議再減少設置投樹燈。 4. 已增加種植雲南黃馨等攀藤類植物。
建築造型、外觀及色彩	-	1. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及色號，並加強說明建築造型、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。 3. 本案建築物立面採深色系為主，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。	1. 已補充色號及實際材質照片，請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 已補充。 3. 本次立面仍以深色系為主，建議再調整為明亮色系。
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)	本案北側設置裝飾柱，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。	已依相關規定檢討。
	2. 廣告物設置		
其他	-	1. 請將報告書整體圖面修正為方位一致。 2. 請於圖面詳細標示各樓層使用說明。 3. 植栽圖例過於模糊，請修正。 4. 景觀鋪面說明有誤植，請修正。	1. 已修正。 2. 已標示。 3. 已調整圖例解析度。 4. 已修正。

第 223 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. 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。 2. 建議將臨公司田溪側植栽帶與中庭景觀區分為社區內外不同使用設計，西北側通道應避免社區以外民眾進出，並請考	1. 已修正。 2. 已利用不同植栽區格中庭及社區外不同使用空間，西北側已設置管制門；臨公司田溪側已提供通往之階梯。

第 223 次會議決議	修正情形查核
量提供居民親近公司田溪之通道。 3. 請加強說明臨公司田溪側植栽是否為既有植栽，建議儘量原地保留，如為新增植栽建議以臺灣原生植物為主，以形塑環境教育場所。 4. 臨公司田溪側部分牆面(地下室複壁)請考量酌予調降突出地面部分之高度。 5. 景觀植栽部分請依下列建議檢討修正： (1) P5-2 櫻花存活率較低，且非開花季節多為枯枝型態，建議考量減少數量或改種植其他樹種。 (2) P5-2 部分喬木距離建築物太近，建議間隔 3~5 公尺以上。 (3) P5-3 應說明景觀植栽設計上提供哪些活動功能；緬梔主要是景觀視覺功能，種植位置請調整不要配置於行人動線及活動空間中央，避免阻礙遊戲活動，請再調整種植位置。 (4) P5-1-2 屋頂綠化應標示剖面細節，確實做到屋頂防水措施，例如防水層、防根層及排水層等，避免屋頂種植植栽造成建築物內部漏水。 (5) P5-1-2 住戶應以親子居多，建議在景觀空間考量提供兒童遊戲活動使用，並請加強兒童安全防護相關設施。 (6) P5-1 硬鋪面較多，且為不規則設計，施作不易，建議簡化鋪面設計並考量提供社區辦理活動空間。 (7) 景觀配置圖請套繪鄰地局部景觀設計，相關設計應與鄰地互相呼應。	3. 報告書載明臨公司田溪側後續將種植原生樹種。 4. 已修正。 5. (1) 已減少櫻花數量。 (2) 已調整樹木與建築物距離。 (3) 未於報告書中敘明植栽提供之活動功能；已調整樹種之種植位置。 (4) 已補充屋頂綠化細節剖面。 (5) 已提供兒童遊具設施，並設置彈性地墊。 (6) 未依建議修正。 (7) 已套繪鄰地景觀設計，並請加強說明與鄰地間之植栽設計關聯性。
(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. 地下層住宅及商業使用之停車位動線、垃圾暫存空間、垃圾車暫停位置等，均請依不同使用分別設置。 2. 車道出入口各種停車及行人動線交織情形，請酌予分流或研擬相關管制措施。 3. 車道兩旁喬木有阻擋人車視線之虞，建議移至其他位置，以維人車安全。	1. 已分別設置不同需求之停車位置，並已繪製行駛路線。 2. 目前僅提供管制大門。 3. 已修正。
(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. 建築物立面請減少深色材質比例或改採其他較明亮色系為主，臨公司田溪水岸側請以淡色系為主，以符淡海山海渡假	1. 仍為深色系為主，建議再調整立面色彩。

第 223 次會議決議	修正情形查核
城市意象。 2. 屋頂花園建議增加植栽棚架相關遮蔭設施，以提供居民遮風避雨休憩空間使用。 3. 屋頂女兒牆高度建議酌予提高，並請加強安全維護措施及緩衝設施。 4. 涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，複壁或擋土牆高度不得超過 6 公尺，請檢討。 5. 陽台設置隔柵請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定檢討。 6. 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，透空部分應以透空遮牆範圍扣除女兒牆範圍檢討。 7. 屋突層過梁請併入屋突層面積檢討。 8. 另涉建管法令部分，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。	2. 未設置提供居民遮風避雨之休憩空間，請加強說明。 3. 女兒牆高度已調整設置為 1.5 公尺，請加強說明屋頂安全維護措施之設置。 4. 請於報告書中加強檢討。 5. 請於報告書中加強檢討。 6. 已重新檢討。 7. 已補充檢討。 8. （本項無須修正）