

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 146 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 135、136、137 地號宏普建設日用品零售或服務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		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與 配置	1. 建蔽率		提請討論	A、B 棟中央、B 棟南側及 C 棟西側設計透空花架及裝飾性框架，請說明透空率並釐清是否計入建蔽率。(P. 5-1a、5-2)
	2. 容積率		提請討論	依立面圖說，A、B 棟第 11~13 層中央似有設計連通空橋或裝飾框架，惟平面圖未見相關標示，請補正並釐清是否計入容積率。(P. 5-12、13)
	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		提請討論	本案東側側院因設置通往地下室之機車道並緊臨地界線，以致無可供通行之通道，恐有影響逃生避難之虞，請加強說明後提請委員討論。(P. 5-2)
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率		提請討論	1. 本案開挖範圍近 70%，且需設置之硬鋪面面積亦廣，以致可供喬木直接種植之原土面積較少，請適度調整開挖範圍或說明開挖範圍必要性後，提請委員討論。(P. 5-2、5-9) 2. 地下 2 層部分挑空，高度為 455 公分~495 公分，請設計單位說明設計合理性後，提請委員討論。(P. 5-9、5-16)
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	綠化面積率應以實際綠化面積計算(複層式植栽設計之喬、灌木不得重複計算)，請修正。(P. 4-4)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	法定空地透水率計算有誤，游泳池應屬不透水面積，開挖範圍綠化亦不得計入，以上請予扣除並重新計算透水率。(P. 4-5)
	12. 平面配置合理性		提請討論	請說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 3-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 146 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)	
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請設計單位說明本次人行動線後，提請委員討論。(P. 3-2)
	2. 順平 (高程)		提請討論	請就行動不便者之角度說明本案室內外各進出口與動線之順平情形，俾利查核。(P. 3-12、13)
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
	5. 建築物高度放寬	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	依審議規範第十一、(一)、5 點規定「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，本案於北側 6 公尺退縮範圍內開挖，請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後，提請委員討論。(P. 5-2)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案設置圍牆，請於平面圖標示長度，另圍牆透空率計算有誤 (基座部分不計)，請修正。(P. 4-11)
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)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 裝卸車位設置於地下 2 層，考量使用性建議移至地下 1 層或地面層。(5-10) 2. 本案文字說明設置訪客停車位 5 輛，惟未見圖面標示，請補正。(P. 5-9) 3. 地下各層平面圖之停車位請依法定車位及自設車位分別以不同圖例標示，以利審查。(P. 5-9~11)
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (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 146 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)	
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案逃生避難動線後，提請委員討論。(P.3-12、13)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	√		
	2. 覆土深度		提請討論	本案部分喬木位於開挖範圍，請補充剖面圖說並檢討覆土深度應達 150 公分以上。
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請加強說明本案建築造型及外觀設計後，提請委員討論。(P.5-12~14) 2. 請再補充至少一張不同視角之建築外觀透視圖(可見建築背向)，以利審查。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	√		請說明本案屋突造型設計後，提請委員討論。(P.3-7)
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	-	-		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 146 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 200 地號獨戶住宅新建工程」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	✓		
	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	✓		本案未開挖地下室。
	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	請補充說明本案透水設計之內容與實際之透水率。
	12. 平面配置合理性		提請討論	請說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P.13)
基地與鄰地關係	1. 人行動線	✓		請設計單位說明本次人行動線後，提請委員討論。(P.13)
	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
	5. 建築物高度放寬	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	✓		請說明本次規劃之臨道路退縮設計內容後，提請委員討論。(P.13)
	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 (是否位於主要道路)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	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)		提請討論	請補充說明本案規劃自行車停車空間相關內容。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 146 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)	
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		本案未開挖地下室，喬木皆種植於地被上。
	2. 覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明本案建築造型及外觀。(P. 26~28)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓		本案為低層建築設計斜屋頂，並無設置屋頂突出物。
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 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 30 地號隆遠公司一般零售或服務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		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	✓		
	6.最小側院深度		提請討論	依左列土管要點第 12 點住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院，經查本案車道設於 3 公尺側院範圍內，是否有妨礙消防逃生動線，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 6-02)
	7.鄰幢間隔		提請討論	經查本案未檢討同幢建築物各相對部分，請依規定檢討，如擬依土管要點第十三點第三項規定放寬，請設計單位說明放寬必要性並提請委員會討論。 (P. 6-04) 74.85*0.2=14.97
	8.建築物高度	✓		
	9.地下最大開挖率		提請討論	依審議規範第十一、(一)、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，經查本案基地於西側及北側臨道路 6 公尺退縮範圍內均有開挖，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-01、6-07)
	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	請說明本案之透水設計及補償措施。
	12.平面配置合理性		提請討論	請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 3-01)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	請設計單位說明本次人行動線後，提請委員討論。(P. 3-02)
	2.順平(高程)			請於圖面補充標註出高程。 (P. 3-01)
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵	-		經查本案未申請，惟報告書之查核表說明有誤，請修正。 (P. 6-10)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 146 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)	
	4.設置公益設施容積獎勵	-		未申請
	5.建築物高度放寬	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	經查本案於北側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明，並提請委員討論。(P. 3-01、4-13)
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓(高程、順平)		提請討論	請依都市設計審議規範五、(五) 規定補充檢討騎樓設置型式。
	2.頂蓋式通廊	-		未設置
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)	✓		
	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，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。
	4.汽車停車位數量		提請討論	請依審議規範第十、(一)之 8 及 15 點規定檢討設置訪客停車。(P. 6-08、6-09)
	5.機車停車位數量	✓		
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	1. 依審議規範第九點附圖五，本街廓臨新市二路側公共人行步道範圍內設置有自行車道。(P. 1-05) 2. 依新北市規定，自行車停車位數量為機車位數量 1/4，經查本案未規劃，請加強說明及補充標示本案規劃自行車停車位數量及相關設施內容。(P. 3-01)
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	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」，經查新市二路、中山北路行道樹為大葉山欖，本案設計為檫木及珊瑚樹，請設計單位加強說明後提請委員討論，另於提送審議時，請說明是否遷移現有行道樹之數量及位置並標示既有行道樹樹種。(P. 4-05)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 146 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	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀後，提請委員討論。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 經查本案屋突造型為格柵設計，惟其平面圖未標示，請設計單位加強說明本次屋突造型設計後，提請委員討論。(P.5-05、7-12) 2. 經查本案建築物之屋突高度不一致(8.95公尺、9公尺)，請修正。(P.5-05、6-03、7-15~7-18)
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		提請討論	經查本案設置廣告物設施，惟報告書未依規定檢討，請補充。(P.0-04、5-08)
其他	-			