

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 144 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 2 開發區公司田段 106 地號新世界開發金融保險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	✓		未變更
	6.最小側院深度	---		無規定
	7.鄰幢間隔	✓		未變更
	8.建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 65 公尺，經查報告書說明有誤，請修正。(P. 3-2)
	9.地下最大開挖率		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「本案係同一筆地號分期開發案件，請再考量合併車道及地下開挖之可行性…」及「本案如經檢討仍需於 6 公尺退縮範圍內開挖（包含臨道路退縮及臨公司田溪側退縮），請增加雨水貯留及加強綠化，並應避免於公司田溪側開挖，以維結構安全。」 2. 經查目前開挖率為 64.26%，本案現未合併開挖且於臨道路退縮範圍內開挖，請設計單位說明開挖範圍及其開挖必要性後，提請委員討論。(P. 3-19、3-33、5-5)
	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	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「透水率請再提高，並以達到法定空地之 1/2 為目標；如因基地條件限制無法達到目標，應請詳列理由提下次會議說明。」 2. 本案基地實際透水率由 16.46% 提高至 24.28%，請設計單位說明本次法定空地透水率及補償措施，提請委員討論。(P. 3-33)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 144 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)	
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「本案係同一筆地號分期開發案件，…景觀設計、人行道鋪面及動線請以整宗基地整體規劃。」 2.
基地與鄰地關係	1.人行動線	✓		
	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	✓		
	2.綠籬或圍牆設計	---		未設置圍牆
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）	✓		
	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)			1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「本案係同一筆地號分期開發案件，…景觀設計、人行道鋪面及動線請以整宗基地整體規劃。」及「本案動線系統設計…依新北市都市設計審議原則三、(二) 1. 規定，一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請考量合併車道或說明分設二處車道出入口之必要性。」 2. 經查本案現未合併車道，且目前車道出入口仍設置為二處，惟停車出入口寬度縮減為 6 公尺，請設計單位說明其必要性後，提請委員討論。(P. 3-19、3-33、5-5)
	2.停車出入口寬度 (參照新北市)		提請討論	本次停車出入口寬度縮減為 6 公尺，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 3-5)
	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	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 144 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)	
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	新北市規定為機車位數量 1/4，本案應設置 10 位，僅設置 8 位，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 3-19)
救災及逃生動線	-	✓		本案前於第 140 次會議審議，此項目無需修改事項。
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 A 剖面之喬木覆土深度位於開挖範圍內，經查其覆土深度為 60 公分，請設計單位說明後提請委員討論。
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「請於平面圖標示空調主機位置並於立面遮蔽美化，另西北向立面格柵之功能性不大，請取消或說明其必要性。」 2. 經查本案西北向立面格柵未取消，請設計單位說明其必要性後，提請委員討論。(P. 3-9、3-41)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，初審意見略以「...“超過女兒牆高度 1.5M 部分之屋頂突出物(屋脊裝飾物) 2.1M 不計入建築物高度”請設計單位說明引用法令依據，並請新北市政府工務局協助釐清其適法性。」 2. 經查本案屋脊裝飾物僅尚有一處未標註且高度達 6 公尺，請設計單位一併說明後，提請委員討論。(P. 3-22、3-25)
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	✓		本案前於第 140 次會議審議，此項目無需修改事項。
其他	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 144 次委員會議作業單位初審意見

第 2 案：「淡海新市鎮第 2 期發展區第 1 開發區（原第 3 期發展區）聖約翰科技大學俾雲游泳池附屬建築物暨機車停車場新建工程」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	✓		請補充報告書第 23 頁之建築物高度標示。
	9. 地下最大開挖率	-		本案無開挖地下室，僅施作筏式基礎與興建游泳池深度之開挖。
	10. 法定空地綠化面積率	✓		請補充本案與全校整體之綠化面積率檢討內容。
	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	請說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 12~16)
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. 3-10~12)
	2. 順平 (高程)	✓	提請討論	1. 本案平面圖之高程標示不甚詳盡，請加強。 2. 請就行動不便者之角度說明本案室內外各進出動線之順平情形，俾利查核。 (P. 3-12~21)
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	-		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 144 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. 綠籬或圍牆設計	✓		本案未設置綠籬或圍牆。
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	✓		1. 因報告書提供之圖說資訊不詳，請加強說明本案機車出入口及動線與現場設計高程如何配合。請說明至少 2 層向剖面圖，以利審查。(P. 15、20) 2. 本案設置之頂蓋之室外停車空間，建議以室內或無遮蔽之頂蓋之空間。(P. 21) 3. 請說明本案停車動線及空間配置之合理性。(P. 15、20)
	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)			未見本案規劃自行車停車相關設施及自行車停放空間，請加強說明及補充。
救災及逃生動 線	-	✓		(P. 22)
喬木數量及 覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		請補充本案與全校整體之喬木數量檢討內容。
	2. 覆土深度	-		
建築造型、外觀 及色彩	-	✓		請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 23~26)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非 金屬)	✓		請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 23~26)
垃圾儲存空間	-	✓		(P. 6-9~10)
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)	✓	提請討論	請設計單位加強說明本次建築物附加設備及遮蔽方式。(P. 27)
	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 144 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 35 地號勝旺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	✓		
	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	✓	提請討論	開挖率由前次提會 69.99% 降低至 64.53%，惟部分仍於 6 公尺退縮範圍內開挖，請設計單位說明後，提請委員討論。
	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	法定空地透水率由前次提會 24.25% 提高至 29.16%，仍未達 32.5%，請再提高透水率並增加透水相關補償措施。 (P. 4-3)
	12.平面配置合理性	-	-	本案前於第 142 次會議審議，此項目無需修改事項。
基地與鄰地關係	1.人行動線	-	-	請設計單位說明本次調整後之人行動線，提請委員討論。 (P. 3-2)
	2.順平（高程）	-	-	請設計單位說明本次調整後之高程，提請委員討論。(P. 3-2)
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	✓		
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
騎樓及頂蓋式通廊	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 144 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.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	✓		
	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	-	-	-	請設計單位說明本次調整後之 救災及逃生動線，提請委員討 論。(P.3-3)
喬木數量及 覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		
	2.覆土深度	✓		
建築造型、外觀 及色彩	-		提請討論	請設計單位說明本次調整後之 建築造型、外觀及色彩，提請委 員討論。(P.3-6~3-10)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非 金屬)		提請討論	請設計單位說明本次調整後之 屋突及屋脊裝飾物，提請委員討 論。(P.3-11)
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	-	-	-	