

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 253 次委員會議作業單位初審意見

「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 157 地號全聯實業股份有限公司一般零售業或服務業新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(251)查核意見	修正情形查核
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	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。	已修正。
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依110.3.29發布實施之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57點規定檢討透水率。	已修正。
	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。	已補充相關圖說。
	13. 平面配置合理性	1. 人行動線與車行動線交織，請以人為本規劃設計。 2. 請將停車空間規劃於西側或建築物內部，以美化都市景觀並隔離人行及車行動線。	本次已重新規劃，請於會中加強說明本次人行及車行動線。
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)	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計。	本次已重新規劃，請於會中加強說明變更後動線設計。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(無意見)	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 253 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(251)查核意見	修正情形查核
	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)	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(無意見)	—
	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	請依審議規範第三章(五)規定檢討，於臨道路退縮 6 公尺帶狀開放空間後設置頂蓋式通廊。	已修正。
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等空間	(無意見)	—
	4. 汽車停車位數量	請說明增設停車位數量之必要性，並依地區特性再檢討機車設置數量及位置。	請加強說明。
	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 253 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(251)查核意見	修正情形查核
救災及逃生動線	-	請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。	請加強說明。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	喬木數量不足請依規定檢討。	已修正。
	2. 覆土深度	（無意見）	-
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	請依規定設置綠能設施或設備。	已修正。
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，並補充多向 3D 模擬圖。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。	已修正。
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	-	垃圾儲存空間及機電空間請增設格柵予以遮蔽美化。	已修正。
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	廣告物招牌顏色應呼應淡海山海城市意象設計，並請依規定檢討，如需放寬請研擬環境友善措施提陳委員會討論。	請於會中加強說明本次修正後之廣告物招牌顏色及尺寸。
其他	-	因應未來電動車之充電需求，應預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。	已修正。

第 251 次會議決議	修正情形查核
（一）有關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： 1. 請確認鄰地退縮寬度，並詳細敘明本案與鄰地間開放空間相互協調性及銜接介面處理。 2. 請重新規劃並串聯臨道路退縮開放空間、頂蓋式通廊及建築物，打造流暢及實用之人行使用動線及空間。 3. 喬木樹距過於緊密恐生長不易，另大葉山欖	1. 請於會中加強說明本次修正後設計。 2. 請於會中加強說明本次修正後設計。 3. 已修正。

第 251 次會議決議	修正情形查核
為淺根性，建議替換為其他抗風樹種。 4. 屋頂請依都市計畫法新北市施行細則規定檢討設置綠化或其他綠能設施規劃。	4. 已修正。
(二) 有關動線系統設計： 1. 請加強規劃室內及室外人行動線，並詳細敘明及繪製圖說。 2. 停車動線及停車位置規劃之 A 方案優於 B 方案，A 方案提供安全人行及車行緩衝帶，係較符合人本交通之設計。 3. 車道出入口植栽影響行車視距之虞，請調整位置或取消種植。 4. 請增加設置安全警示設施於基地外側，避免自行車、人行與車輛交織造成危險。 5. 請將無障礙停車位設置於賣場出入口附近，並應避免讓身障者穿越車道。 6. 請申設單位洽新北市政府交通局詢問公車站牌位置移動可行性，如可遷移公車站牌位置，則車道出入口建議設置於東北側以利完整連貫鄰里商業區之頂蓋式通廊。 7. 設計單位會議上提出將停車空間設置為 L 型、並將原規劃商場 90 度旋轉(C 方案)併請納入評估參考。	1. 未於本次圖說補充，設計單位說明將於建照階段繪製。 2. 已重新規劃人行及車行動線。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 已補充與新北市會勘紀錄。 7. 已重新規劃本次主建物配置及停車動線。
(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計： 1. 停車場倘規劃設置於臨道路側，未來 155、156 地號土地若比照本案設置將導致全街廓退縮空間皆成為停車場將影響市容景觀，停車場及建築物配置建議仍以 A 方案較恰當。 2. 建築物及廣告招牌之色彩、造型對周邊環境影響較大並過於突兀，請透過設計手法將淡海新市鎮山海城市意象融入立面及招牌設計。 3. 請依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」規定檢討相關設施，於報告書詳細敘明及補充相關圖面。 4. 頂蓋式通廊設置位置請依審議規範第 3 章(五)規定檢討，並請計算投影面與基地面積之比例。 5. P. 29 面積計算表所列水塔屬雜項工作物，無須計入建築面積及樓地板面積，另容積樓地板面積數值不一致，請一併修正。 6. P. 15-16 都市計畫法新北市施行細則第 36、41、42 條請詳實檢討，並於報告書詳列檢討圖說或計算式。 7. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討後面基地喬木及地下室基樁位置。 8. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第	1. 已重新規劃本次主建物配置及停車動線。 2. 請於會中加強說明本次修正後設計。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 已修正。 7. 已修正。 8. 已修正。

第 251 次會議決議	修正情形查核
43 條檢討景觀 1/2 綠化面積，不可綠化部分請依新北市政府 108 年 1 月 28 日函示規定列舉項目扣除，請修正。 9. 施行細則檢討表第 41 條第 2 項請補充檢討說明。P. 39 透水面積計算數值多處不一致請修正。 10. 本案涉及放寬屋頂綠化、廣告物設置及停車數量及位置等事項，為確認整體規劃配置之合理性，建議設計單位就北側及西側已興建完成個案其植栽設置及留設帶狀開放空間延續情形先予釐清後，再予評估本案擬調整之規劃設計方案。 11. 基本資料誤植，後洲路一段(淡金公路)位於基地東側，請修正。 12. 法定空地綠化面積檢討誤植，請扣除灌木面積部分。 13. P. 30 及 P. 36 剖面圖之公有人行步道寬度所載未一致，請釐清修正。 14. 後續本案如經委員會議審議決議通過後，於都市設計核備前，應配合將都市設計報告書所載之消防局審查核准之救災空間及動線規劃圖書更新。	9. 已修正。 10. 已修正。 11. 已修正。 12. 已修正。 13. 已修正。 14. 已修正。