

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 208 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 49 地號馥樂開發股份有限公司日用品零售業、金融保險業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案(第二次變更設計)

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	本案建蔽率法定為 35%，原核准建蔽率 24.03%變更為 33.59%，增加 9.56%，原核准戶數 90 戶變更為 122 戶，增加 32 戶；容積率法定為 320%，原核准容積率 337.97%變更為 337.76%，減少 0.21%；總樓地板原核准為 15951.84 m ² ，變更為 16182.11 m ² ，增加 230.27 m ² ，請說明變更理由及變更後建築配置。
	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	1. 本案開挖率法定為 70%，原核准開挖率 67.5%變更為 69.96%，增加 2.46%，請說明變更需求及理由。 2. 依審議規範第十一、(一) 5. 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，本案臨道路及臨公司田溪退縮建築範圍內均有開挖，原變更前僅臨道路退縮側有開挖，請修正或敘明設計緣由、放寬必要性及環境友善措施，提請會議討論。
	10. 法定空地綠化面積率	1. 原綠化 914.69 m ² 變更為 638.17 m ² ，減少 276.52 m ² ，變更後綠化面積大幅減少，請加強說明變更後綠化設計及環境友善措施。 2. 法定空地面積計算式有誤，不可綠化面積不可扣除，請修正，並請詳列計算式。
	11. 法定空地透水率/補償措施	1. 透水面積原核准為 563.32 m ² 變更為 495.87 m ² ，減少 67.45 m ² ；請加強說明變更後透水設計及環境友善措施。 2. 法定透水面積之計算式有誤，請修正；另請詳列透水面積計算式。
	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. 西北側休憩平台內之遊戲沙坑，請加強說明後續維管計畫。 2. 請於景觀立、剖面圖內標示擋土牆、綠籬及植栽高度及寬度。 3. 規範十一、(一)5. 地下室開挖應避免於退縮範圍內，請修正或敘明理由，提會討論。 4. 鋪面系統圖說之圖例及示意圖過於相近，不易辨讀，請修正。
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. 人行道鋪面請加強防滑設計。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計基地內行人動線。
	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)	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 208 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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. 建地目抵價地容積獎勵	本次變更擬維持原申請之建地目抵價地獎勵容積 445.77 平方公尺（法定容積之 18%），請說明目前施工進度，並請加強說明適法性。
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	臨道路退縮 6 公尺設計步道通行，請於剖面圖標示步道材質及補繪細部大樣圖說。
	2. 綠籬或圍牆設計	1. 臨公司田溪退縮範圍請於圖面上清楚標示；退縮建築範圍除因高程差，需設置必要擋土設施外，不得設置構造物，本案設計部分構造物，請說明設置理由；另請盡量以緩坡設計處理基地與公司田溪高程差距。 2. 請加強說明擋土牆及綠籬之細部大樣圖；側院如設置圍牆，請於地界向基地內側至少退縮 1 公尺或改採綠籬以供緊急避難通行使用及提升環境友善性。 3. 景觀綠化植栽之圖例及示意圖過於相近，不易辨讀，請修正。
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	行人動線與車行動線交織處請補設圓凸鏡等安全警示設施。
	4. 汽車停車位數量	1. 無障礙停車位步行至電梯路線過於冗長迂迴，建請調整。 2. 部分機車位使用不便，建請調整。 3. 圖說部分模糊不清，請補充標示機車位尺寸。
	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）	—
	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. 為營造淡海新市鎮山海城市意象，建築物立面建請以較為明亮之色系為主；另請補充外牆材質實際照片。 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. 照明燈具除行人動線所需之必要照明外，請減少投樹燈、高燈之設置，以利植栽生長；另請補充燈具尺寸及數量。
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）	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 208 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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 208 次委員會議作業單位初審意見
 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期第 1 開發區新市段 217 地號合嘉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	—
	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. 請套繪既有道路之行人穿越線及車道出入口，並配合設計基地內行人動線。 2. 請於景觀剖面圖標示各部分高程及寬度；景觀剖面自計畫道路公有人行道至部分建物之剖面即可，建物完整剖面另於建物剖面圖表達。 3. 請於平面圖補充標示開挖範圍、退縮範圍、指北針及標示詳細尺寸。 4. 退縮範圍內設置部分街道傢俱，請補充細部大樣圖說。
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. 請加強說明人行動線之設計。 2. 請於景觀剖面標示各部份高程，以利檢視高程差距處理方式。
	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）	請於平面圖套繪及標示周邊鄰地之車道出入口。
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	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 208 次委員會議作業單位初審意見

臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—
	2. 綠籬或圍牆設計	側院如設置圍牆，請於地界向基地內側至少退縮 1 公尺或改採綠籬以供緊急避難通行使用及提升環境友善性。
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）	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 行人動線與車行動線交織處請補設圓凸鏡等安全警示設施。 2. 車道出入口前請補檢討 4 公尺緩衝停等空間。
	4. 汽車停車位數量	1. 基地北側設置一裝卸貨車位，惟距離店鋪距離較遠，請加強說明裝卸貨操作動線，並請避免影響基地周邊交通。 2. 地下一層垃圾車停車位介於無障礙停車位至電梯中間，請加強說明是否影響行動不便者出入。 3. 基地內設有造景中庭與停車車道相鄰之介面請區隔及加強說明其安全維護措施。
	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）	地下開挖範圍內設計喬木，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。
	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. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 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）	—
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	—	—