

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 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 195-1、195-2 地號警察局淡水分局新市派出所、淡海捷運分隊及消防局淡海分隊新建工程」都市設計審議案(第 3 次提會)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	第 228 次會議查核意見	前次 (231) 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	-	-	
	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。	已補充相關圖說，仍請加強說明。	已於報告書中加強說明排水汙水系統及保水。(P. 3-56~P. 3-57)
	13. 平面配置合理性	-	-	-
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、無障礙動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。	1. 已補充相關圖說，仍請加強說明。 2. 已修正。	請加強說明警察局基地內之無障礙動線。
	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)	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)。	已補充本次規劃範圍內外動線，仍請補附公園用地內外動線。	未補充公園用地內外動線。
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. 增設停車空間獎勵	-	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	第 228 次會議查核意見	前次（231）查核意見	修正情形查核
	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	請於景觀平面圖套繪基地周邊已完成都市設計審議案件臨道路退縮及植栽設計，以利檢視臨道路退縮帶狀開放空間協調性。	已補充圖說。	—
	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 （是否位於次要道路；有無鄰公車彎）	依審議規範第十（一）1. 點規定，各基地車道出入口應由次要道路進出，本案分別於 50 公尺及 40 公尺道路側各設計 2 處車道出入口，共計 4 處車道出入口，請修正並整併車道出入口於 40 公尺次要道路進出，如需提請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後，提會討論。	仍設計 4 處車道出入口，擬申請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後，提會討論。	已修正為 1 處車道出入口，請加強說明本次修正後設計。
	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	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，本案設置多處車道出入口，人車交織情形嚴重，請加強相關停車疏導措施，避免影響周邊道路交通。	已補充相關圖說，仍請加強說明。	請加強說明本次修正後設計。
	4. 汽車停車位數量	請依據新北市都市設計審議原則檢討設置自行車位，如於地面層設置自行車位應有明確標示並請增設自行車架相關設施，避免後續使用者誤用為機車停車位。	已修正。	—
	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. 景觀植栽圖利過於相近，難以判讀，請修正，以利檢視。 2. 部分喬木為基地原有樹種移植，請補充說明移植前後位置及樹木移植保活計畫。	1. 已修正。 2. 已補充相關圖說。	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	第 228 次會議查核意見	前次（231）查核意見	修正情形查核
	2. 覆土深度	-		
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定屋頂應設置 1/2 綠能設施或設備，請修正；如需申請放寬，請說明放寬理由及環境友善措施後提陳會議討論。	警察局棟已修正，消防局棟仍未修正，擬需申請放寬，請加強說明。	屋頂綠化面積已修正。另數字誤植、缺少圖例請再修正，
建築造型、外觀及色彩	-	1. 本案位於 50 公尺沙崙路及 40 公尺濱海路轉角處，南側緊鄰輕軌車站，為本地區重要路口，臨路側建築物立面請加強與周邊建築物協調設計，以形塑本地區入口及地標建築意象。 2. 本案建築物立面以深色系為主，建請改用明亮色系，以符合淡海山海城市意象，並加強說明後續維管計畫。 3. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及重新檢視色號標示，報告書所標示之色號圖片與 3D 模擬圖顏色差距極大，請修正。 4. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。	已重新調整立面色彩，請加強說明修改後建築造型、外觀及色彩設計。	請加強說明修改後建築造型、外觀及色彩設計。
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	-	1. 報告書圖面請以圖上方為北方，請盡量避免轉向設計，以利檢視前後圖說一致性。 2. 報告書 3-15 頁剖面圖與剖線標示不一致，請釐清修正。	1. 仍有部分圖說轉向，請補附索引圖。 2 剖面圖與剖線標示仍不一致，請修正。	1. 已補附索引圖。 2. 已修正；惟本次有部分圖面誤植，請重新檢視修正。

第 228 次會議決議	前次(231)修正情形查核	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. 依都市計畫法新北市施行細則 44 條，屋頂應設置 1/2 綠化或太陽光電設施，請依規定辦理，建議考量將警察局屋頂設置為屋頂花園示範的場域；如需申請放寬應有詳細說明，並提出相對應的補償措施，如額外留設相等面積的開放空間供公眾使用等。 2. 請說明警察局與消防局分棟的必要性，並請研議連棟設計，以利保留並形塑較完整的開放空間作為公園以供民眾使用。 3. P3-16 樹章太類似，不易判讀，請盡量做明顯區隔，以利判斷種植位置。 4. P3-16 既有喬木植株尺寸(或年份)請標示清楚，並請補充詳細移植計畫，以確保移植後的存活率；另茄苳樹樹冠深綠、抗污染能力高，且果實能誘鳥，極適合種植於公園，如樹況良好，建議原地保留或俟工程結束後移植回基地。 5. P3-16 部分喬木距離建築體太近，未來會有影響建築物之虞，請再酌予調整。 6. 建議剖面圖植栽槽深度應標示清楚，並說明覆土深度與覆土材料。 7. 本案係公園用地申請多目標作警察局及消防局使用，建議考慮以防災公園角度做整體設計，如消防局周邊種植防火樹種，具防火及教育意義，並考量納入防火環境教育解說。 8. 請加強公園用地與機關使用之間轉接介面設計。	1. 警察局棟已修正，消防局棟仍未修正，擬申請放寬，請說明放寬理由及環境友善措施後提陳會議討論。 2. 報告書載明服務功能及出勤需求不同無法合併，請加強說明。 3. 已修正。 4. 已補附相關圖說。 5. 已修正。 6. 報告書載明均為原土層。 7. 報告書載明喬木多數為公園用地內移植無法更改樹種，新植部分因考量淡海氣候，優先採抗風耐鹽的樹種：木麻黃。 8. 已補充，請加強說明本次修改後公園用地與機關使用	1. 已修正。 2. 仍採分棟設計，請加強說明設計理念。 3. - 4. - 5. - 6. 尚有一棵茄苳樹種植於開挖範圍內，請補附植栽剖面圖。 7. 已新植防火樹種(杜英)。 8. 本次重新調整配置，仍請加強說明本次修改後公園用地

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 次委員會議作業單位初審意見

第 228 次會議決議	前次(231)修正情形查核	修正情形查核
9. 建議在轉角處考量作為民眾停留的街角廣場設計並酌予增設座椅。	之間轉接介面設計。 9. 報告書載明轉角處主要供消防車進出，街道家具新增於綠帶處。	與機關使用之間轉接介面設計。 9. 已修正。
(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. 基地為公園用地，應以供民眾使用為主，未來相關機關進駐後，如逢上下班交通時間，應有具體交通維持計畫或交通管制人員引導車輛進出，以避免通勤車輛影響周邊交通及維持人車安全。 2. 停車場出入口： (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 (2)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。 3. 考量本案主要為公務機關使用，停車需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	1. 已補充圖說，請加強說明。 2. 已修正。 3. 已補充圖說，請加強說明。	1. 請於會中加強說明。 2. 本次出入口已修正為 1 處，請加強說明修改後設計。 3. 請加強說明修改後設計。
(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. 建築物立面色彩較深，不符淡海新市鎮山海城市意象，建議調淡立面色系，並考量應與公園整體協調設計。 2. 本案如涉建管法令部分，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。	1. 已改採白色為主，仍請加強說明建築物立面設計。 2. (本項無須修正)	1. 請加強說明修改後設計。 2. -

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 次委員會議作業單位初審意見

第 228 次會議決議	前次(231)修正情形查核	修正情形查核
(四) 請新北市政府警察局、消防局協助確認本次工程是否需要依規定設置公共藝術，如需設置，請與公園之街道傢俱一併考量。	報告書載明係提撥經費至公共藝術專戶另行設置，請加強說明提撥經費依據及相關規定。	(已於前次會議說明係提撥經費至公共藝術專戶另行設置)
(五) 報告書各類修正回應表及法規檢討表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。	仍有部分未簡要說明修正情形，後續仍請補正。	仍有部分未簡要說明修正情形，後續仍請補正。

第 231 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. 依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，公園用地應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木，請確實依新北市規定檢討，如需申請放寬應詳細說明基地條件限制，並研提環境友善措施後，提本部淡海新市鎮都市設計審查小組討論。 2. P3-16 大部分移植樹木之胸徑、根、樹高均頗大，建議要請專業樹木移植團隊處理，以確保大喬木存活率。 3. P3-16 新植喬木建議不要選用鳳凰木，避免病害倒塌。 4. P3-16 小葉欖仁距離建築物太近，且其枝葉須經常修剪，建議鄰近建築物側應更換樹種。 5. P3-18 屋頂綠化植栽跟屋頂防水剖面應補附相關圖說，建議要有防根、排水版、輕質土等剖面。 6. 建議剖面圖植栽槽深度應補繪及標示清楚，並說明覆土深度與覆土材料。 7. 本案新植喬木建議不要全數選用木麻黃，部分可改種防火樹種，兼具教育意義，未來可搭配防火教育解說。	1. 僅有文字說明，未見相關檢討圖說。 2. 請加強說明移植後大喬木保活計畫。 3. 已修正為新植防火樹種(杜英)。 4. 已調整種植位置。 5. 未見相關圖說。 6. 已修正。 7. 已新植防火樹種(杜英)。
(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. 車道仍建議酌予整併，以減少臨道路退縮帶狀開放空間之破口，並減低對行人通行之干擾。 2. 消防隊臨濱海路側及臨沙崙路側車道出入口，均請再增設出車警示標示，以維穿越該街角之行人安全。 3. 目前行人動線造成民眾進出公園有進出派出	1. 已整併車道為 1 處出入口，請加強說明修改後設計。 2. 已整併車道為 1 處出入口，請加強說明修改後設計。 3. 已重新調整建築物配置及人車動線，請

第 231 次會議決議	修正情形查核
所的感覺，建議友善規劃大眾進出公園之動線設計，以提高使用意願。	加強說明修正後人行動線。
(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. 本案係於公園用地申請作機關多目標使用，選址於公園用地之重要路口轉角位置，已影響原有公園使用功能，建議調整新增建物於適當位置，並請配合都市公園整體規劃，以兼顧原有公園功能及新增設施需求。 2. 警察局與消防局如經再次檢討，無法採上下層或左右合併為一棟之設計，地面層停車位應局部移至地下層，且其分棟之間空地應妥善運用，以綠化或供行人休憩使用之公園用途為主。 3. 警察局建築物立面建議增加局部亮黃標誌，消防局建築物立面建議增加橘色或紅色線條，以利型塑建築物之自明性。 4. 消防局屋頂如經檢討確有訓練需求，仍建議考量設置太陽能板，相關訓練活動移至太陽能板下方，應能兼顧訓練需求及隱密性。 5. 外露於建築物立面之空調室外機，請妥予遮蔽，以維立面整體設計。 6. 建築物立面部分材質採用仿清水模磚，該項材質清潔維護不易，建議更換為其他較易維管材質。 7. 有關建築技術規則（以下簡稱技規）規定，以下部分請確實檢討： (1)技規第 60 條圖例說明 5 車前距離請依規定檢討，避免後續建管審查停車空間配置變動。 (2)技規第 61 條車道之寬度、坡度及曲線半徑，應於圖說檢討標明相關尺寸。 (3)技規第 62 條行動不便車位請依規定檢討設置充電設備。 (4)技規第 162 條面積檢討應確實。 8. 全區平面配置圖請補充相關車道走道尺寸，地下室開挖範圍請再強調線條、移除傢俱、建築面積請著色。 9. 平面圖請補充內外高程，聯外通路、景觀設施、排水設施等(一樓)，室內傢俱非必要請移除，走廊、梯廳寬度尺寸標示、步距請檢討，無障礙請依規定檢討設置，陽台深度應為外緣至牆心。 10. 屋突層請檢討建築面積 1/8，屋突層無居室應無陽台。 11. 外牆裝飾性構造物、裝飾柱(包含繪製與標示檢討)請依新北市政府工務局建照科作業	1. 已重新調整建築物配置及人車動線，請加強說明修改後設計。 2. 重新調整建築物配置後仍為分棟設計，請加強說明修改後設計。 3. 已修正。 4. 已設置屋頂綠化。 5. 已修正。 6. 已修正，另請提供實際材質照片。 7. (1)尚有部分車前距離未依規定檢討。 (2)未見相關標示。 (3)已修正。 (4)已檢討。 8. 已修正。 9. 已修正。 10. 已修正。 11. 已檢討。

第 231 次會議決議	修正情形查核
手冊規定檢討。 12. 警察局棟相關文字說明標示請轉正。消防局棟一樓停車空間車格尺寸應標明，停車格應標示編號及屬性。三樓無須繪製二樓露臺。屋突無須繪製三樓露臺，屋頂露臺名稱請修正為屋頂平台。消防棟請補充二向剖面圖。剖面圖請補充標示開挖與基礎深度。	12. 警察局棟相關文字說明標示仍未轉正、屋頂露臺名稱請修正為屋頂平台。剖面圖請補充標示開挖與基礎深度。
(四) 報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。	仍有部分未簡要說明修正情形，後續仍請補正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 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 185 地號合謙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. 本案於地上一層設置日用品零售業，請加強說明設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。 2. 請加強說明基地內外之無障礙動線，並補充相關動線圖。 3. 裝卸車位設置位置前後圖說不一致請修正。(P. 4-2-1、P4-2-5)
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。
	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）	車道出入口與人行動線交織恐造成危險，請加強說明相關疏導措施，以維人車安全。
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	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 235 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四) 1. (2) (3) (4) 2. (3)點檢討，請修正。 2. 請於景觀平面圖套繪基地周邊已完成都市設計審議案件臨道路退縮及植栽設計，以利檢視臨道路退縮帶狀開放空間協調性。
	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（是否位於次要道路；有無鄰公車彎）	1. 請套繪基地周邊交通動線。 2. 車道出入口有人車交織，請加強說明後續人行、車行管制計畫。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	—
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	—
	4. 汽車停車位數量	1. 停車數量前後不一致且圖面標示有誤請重新檢視修正。 2. 請加強說明地下四層設置機械車位可行性及停車動線。 3. 建議將訪客車位設置於地上一層。
	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. 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	—	1. 報告書尚有多處誤植請重新檢視及修正。 2. 請於報告書中敘明機械停車位後續維管方式。