

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 167 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 188 地號崇德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		前次 (154) 查核意見	修正情形查核
		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	✓			
	10. 法定空地綠化面積率	✓			
	11. 法定空地透水率/補償措施		✓	本案未依土管第 51 點檢討法定空地透水率，請補充；若最小透水率未達土管要點規定，請補充相關補償措施，以提升基地保水性	已補充檢討圖說，惟未見詳細計算式，請補列並詳細區分透水、不透水鋪面，透水鋪面之透水面積採計 1/2，不透水鋪面之面積應予扣除。(P.5-3)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 167 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次 (154) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案基地南側後院臨公七公園，整地後之高程差約有 1.2~3 公尺，報告書第 5-3、7-1 頁之配置圖，對照 7-11 頁 C 剖面以及 7-12~13 頁之立面圖，無法判讀本案地下室結構體突出地面之處理方式，請補充說明如何利用設計手法和景觀植栽降低後院圍牆對於公園和人行步道的壓迫感。 2. 請配合套繪北側已通過都審建案之部分平面配置圖，以利審查鄰地與本基地銜接之設計內容與對周邊環境的影響。(P. 7-1) 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 7-1)	1. 依第 7-2.4 頁模擬圖，南側後院臨公七公園之圍牆係採 2 層階梯式設計，惟部分牆面未見綠美化設計，建議增植攀藤類植物或於牆面再加以美化以軟化牆面生硬意象並降低對行人的壓迫感。 2. 已套繪並配合鄰地設計。(P. 7-1) 3. 請加強說明次調整後之平面配置設計內容。(P. 5-3)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 7-1)	請加強說明本次調整後人行動線內容。(P5-9)
	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	✓		請加強說明本案臨道路退縮帶狀式空間設計。(P. 7-1)	請加強說明本次調整後臨道路退縮帶狀式空間設計。(P. 5-4)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	請補充本案綠籬或圍牆說明。	已補充圖說，請加強說明圍牆設計。(P. 5-3、5-4)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-			
	2. 頂蓋式通廊	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 167 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次 (154) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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)	✓		請補充本案自行車設置數量之相關內容。	已補充圖說。(P. 5-10)
救災及逃生動線	-	✓			
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		✓	本案未依規範規定檢討喬木種植數量，請補充。	仍未依規範規定檢討喬木種植數量，請補充。 (P. 7-4.4)
	2. 覆土深度	✓		本案多數喬木種於地下開挖範圍內，且未以圖說說明其覆土深度，另部分深度未達 150 公分，請補充修正，以利喬木生長。 (P. 5-3、7-11)	已修正覆土深度達 150 公分。(P. 7-1.1~3)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 6-2~6)	請加強說明本次調整後建築造型、外觀及色彩設計。(P. 6-5)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 6-9~11)	請加強說明本次調整後屋突造型設計。(P. 6-8.1~3)
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. 請增加不同方向之基地周邊現況照片，以利審查。(P. 4-5) 2. 請參考作業單位查核之報告書，以修正本次送審之書圖誤植及需補正的內容。	1. 已修正。(P. 4-5.1) 2. 已修正。

第 154 次會議決議	修正情形查核
<p>(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，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依串聯其他空間動線的順暢性及南側公園的綠化延續性等，檢討中庭景觀水池設置之必要性，並調整設置面積。 2. 報告書第 7-11 頁剖面 C 左側臨公七公園之擋土牆已達 170 公分，與簡報說明不超過 150 公分不一致，請釐清修正；另請考量調降壁面高度或增加其他補償措施等設計手法，以降低對公園的壓迫感、增加環境友善性。 3. 請套繪基地與周邊相臨已通過之建案景觀平面圖，至少應於圖面表達後列事項：如臨二個囊底路和北側已通過都審建案的基地交界處理，退縮空間與公有人行道之間的鋪面和植栽如何整合，車行動線出入口如何與道路相連等。 4. 臨公園退縮 6 公尺範圍內部應無任何建築物結構體，請修正。(P. 5-4) 承上，相關部分之平面、剖面 and 立面圖，應一併修正。 5. 請於圖面詳細說明本案基地現況高程和設計高程，並與公七公園、週邊鄰地相連的高程整合，且其高程設計應確實反應在相關剖面圖說上，以利審查 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已縮減水池面積並請加強說明。(P. 7-2.2) 2. 南側後院臨公七公園之圍牆係採 2 層階梯式設計，惟部分牆面未見綠美化設計，建議增植攀藤類植物或於牆面再加以美化以軟化牆面生硬意象並降低對行人的壓迫感。(P. 7-2.4) 3. 已修正。(P. 7-1) 4. 臨公園退縮 6 公尺範圍內部應無任何建築物結構體，經查本次調整後除擋土牆外仍設計自行車停車位及部分水池，請修正。(P. 7-2.2) 5. 已補充圖說，請加強說明。(P. 7-3.1~4)
<p>(二)本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案汽車與人行出入口距離較近，考量行人及車輛安全性，請增加適當阻隔或安全防護設施。 2. 本案汽機車停車出入口雖由不同地點進入，惟地下 1 樓之機車停車場未完全分隔，請調整規劃或增加區隔措施，以避免汽機車動線交織情形。承上，本案 2 個車行出入口易致使用者和住戶混淆，請考量合併一處出入口使用之可行性。 3. 請依無障礙相關規定修正機車道寬度為 1.8 公尺以上。 4. 本案基地南側除設置無障礙斜坡道，建議考量另規劃一處階梯，以利通行。 5. 本案地下 1~3 層僅有一處直通樓梯可達地面層，逃生避難動線較長，建議可再考量增設一處直接延伸通達地下 3 層之樓梯。 6. 本案未設置垃圾車裝卸車位，請補充檢討，垃 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已增加花台區隔汽車與人行出入口。(P. 5-9) 2. 已整併車道出入口。(P. 5-2、5-10) 3. 已修正。(P. 5-9) 4. 已增設階梯。(P. 5-9) 5. 已增設安全梯。(P. 5-10) 6. 已增設垃圾車裝卸車位。(P. 5-10)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 167 次委員會議作業單位初審意見

第 154 次會議決議	修正情形查核
<p>圾車停車位不可計入法定和自設車位數量中。</p> <p>7. 請依新北市政府審議規定檢討設置自行車停車空間。</p>	<p>7. 已修正。(P. 5-10)</p>
<p>(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：</p> <p>1. 請補充本案建築居室之陽台或頂樓植樹之詳細圖面說明，至少應包含喬木覆土深度應達 150 公分、樓板承重是否足夠及排水系統是否完善等事項。</p> <p>2. 建築物外觀色彩應考量與周圍環境協調性，本案採用亮白的色彩風格，與公園景觀較不協調，建議採較柔和的色調。</p> <p>3. 本案設置的部分格柵位於非居室又在無遮陽需求的轉角或頂層，請加強考量其必要性並酌予調整，並請依相關規定檢討。</p>	<p>1. 說明設計灌木並將由結構技師簽證。(P. 7-3.4)</p> <p>2. 請加強說明本次調整後建築色彩設計。(P. 6-5)</p> <p>3. 配合遮陽需求調整格柵位置。(P. 8-7~14)</p>
<p>(四) 本案其他意見，請參考下列各點修正：</p> <p>1. 請加強說明本案高層建築緩衝空間的作用，並補充模擬車行軌跡，以利了解及審查。</p> <p>2. 報告書 8-1 頁面積檢討誤植為台北市政府規定，請修正。</p>	<p>1. 請加強說明。(P. 5-9)</p> <p>2. 已修正。(P. 8-1)</p>
<p>(五) 新北市政府交通局書面意見如後，請依示辦理：</p> <p>1. 本案設置 2 處停車場出入口，與本市都審原則不符，其適宜性建請提會討論。</p> <p>2. 請說明基地周邊其他建築物之停車場出入口位置，並檢視彼此間出入動線是否互相影響。</p> <p>3. 為鼓勵綠色運具，建議參考「新北市都市設計審議原則」於基地內部設置自行車停放空間，數量為機車停車位數之 1/4。</p>	<p>1. 已整併車道出入口。(P. 5-2、5-10)</p> <p>2. 請加強說明。(P. 5-2)</p> <p>3. 已修正。(P. 5-10)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 167 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 開發區公司田段 105 地號和光建設金融保險機構、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（第 1 次變更設計）

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	✓		
	10.法定空地綠化面積率	✓		本案綠化面積率未將喬木綠化面積加入計算，請修正。 (P. 3-24)
	11.法定空地透水率/補償措施	✓		本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。 (P. 3-25)
	12.平面配置合理性		提請討論	請說明本案變更後規劃之設計內容。(P. 3-4)
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變更後人行動線之設計。(P. 3-28)
	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	✓		
騎樓及頂蓋式	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 167 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)	
通廊	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	✓		法定機車位數量檢討式有誤,請修正。(P. 3-2、3-12)
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		
救災及逃生動 線	-	✓		請設計單位說明救災及逃生動 線之設計。(P. 3-31)
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	1. 請設計單位加強說明本次變 更後建築造型及外觀。 (P. 3-42~43) 2. 立面材質請補充標示色系說 明。(P. 3-42~45)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非 金屬)		提請討論	請設計單位加強說明本次變更 後屋突及屋脊裝飾物造型設 計。(P. 3-18~20、3-42~45)
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			廣告物設置檢討式與圖面標示 尺寸不符,請修正。(P. 3-49)
其他	-			四層至十五層平面圖中雨遮之 尺寸標示有誤,請修正。(P. 3-8)