

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 248 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 開發區淡海段 138 地號長照機構及日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(245)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	(符合)	—
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)	—
	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。	請於會議中加強說明。
	13. 平面配置合理性	1. 請補充鋪面材質實際照片。 2. 請加強說明本案西側與鄰地臨道路退縮帶狀開放空間銜接介面處理。 3. 本案申請第 5 組(醫療保健設施)使用，考量醫療設施及醫療器材等設備應有裝卸需求，建請設置裝卸車位，或該等使用之車位位置及時間。	1. 已補充。 2. 已補充。 3. 已設置 1 格裝卸車位。
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)	請加強說明人行、無障礙動線之設計。	請於會議中加強說明。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(無意見)	—
	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)	本案車道出入口設置於囊底路，請加強檢討囊底路既有建案設計停車數量與本案設計停車數量於上下班尖峰時間停車進出等候時間合理性。	已補充相關分析，另請於會議中加強說明。
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)	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 248 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(245)查核意見	修正情形查核
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	依「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」(以下簡稱土地使用分區管制要點)第 55 點規定，地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，本案北側及東側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，請調整開挖範圍，如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。	請於會議中敘明基地條件限制並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。
	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	(未申請)	—
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	請於報告書檢附無障礙車位數量檢討相關計算式。	未補充檢討。
	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	—	請加強說明各棟建築物逃生避難動線相關設計，並說明消防動線附近喬木是否影響救災動線。	已修正，另請於會議中加強說明。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	本案北側臨道路退縮範圍內僅種植 1 棵喬木，建請將部分喬木移植至北側，與公有行道樹形成雙排植栽遮蔭，以提供行人舒適行走空間。	請於會議中加強說明本次綠化植栽設計手法。
	2. 覆土深度	(無意見)	—
	3. 綠屋頂及立體綠化(參照新北市)	(符合)	—
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。	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計，並補充建材色號。 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)	(無意見)	—
垃圾儲存空間	—	(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 248 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(245)查核意見	修正情形查核
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)	(無意見)	-
	2. 廣告物設置	請於 3D 模擬圖及立面圖補充套繪廣告招牌(包含立面及樹立廣告)。	已補充。
其他	-	-	1. 請調整報告書圖面解析度。 2. 請於報告書檢附初審意見修正回覆。

第 245 次會議建議	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，請參考後列建議修正： - 建議於臨道路退縮 6 公尺範圍內種植雙排樹，構成林蔭大道以提供民眾休憩遮蔭使用，並請以降版方式避免樹穴突出地面。 - 本案東側臨道路退縮 6 公尺範圍內應設置 3 公尺人行步道空間，目前僅規劃東北側，建議延續人行步道形式至東南側，串聯人行步道使東側開放空間有整體完整性。 - 報告書 P. 8-1 開放空間系統設計圖說敘明本案規劃留設 3.52 公尺無遮簷人行道(免設前院)，請於一樓平面配置圖標示；依淡海土管第十點後院深度規定「住 5: 最小後院深度比 0.2，後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加」，計畫書載明「本案建築量體距後面基地線 13.06>10M，免檢討後院」，文字敘述有誤，請修正。 - 本案認養東側部分公有人行道及停車彎，請於報告書補充人行道調整後整平、鋪面處理方式及停車彎未來是否供臨停使用之圖面及未來使用情形(包含與雲梯消防車救災空間高程差部分)。 - 請加強說明各棟建築物逃生避難動線相關設計，並說明消防動線附近喬木是否影響救災動線。	- 建議種植雙排樹。 - 已修正。 - 已修正。 - 已補充。 - 已修正。
(一) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： - 本案設置診所、長照及日間照顧，建議於地面層加設臨時停車空間供就診、接送特殊車輛臨停使用。 - 本案與西側鄰地之車道出入口均設置於南側	- 已補充相關接送計畫。 - 已補充，另請於囊底路留設東西向人行

第 245 次會議建議	修正情形查核
囊底路，請於報告書檢討囊底路交通流量分析、相關車流疏散方案及相關配套管制措施。 3. 有關基地整體規劃配置及人車動線設計合理性部分，請設計單位再予檢視說明。 4. 本案車道出入口汽車行駛動線與人行動線交織情形，建議增加安全設施，避免後續造成人車危險。 5. 車道出入口兩側種植喬木，有妨礙車行視線之虞，建議將車道出入口兩側各減少一棵喬木。 6. 本案規劃汽機車共用車道，為確保機車行車安全，建議設置坡度至少 1:8，請設計單位說明本案目前停車動線規劃及停車位設置情形。	穿越步道。 3. 請於會議中加強說明動線規劃。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 請加強說明停車位設置情形。
(二) 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. 建築空間使用計畫表一層戶數有誤、地下一層空間用途有誤請修正。 2. 地下一層設置廚房請依規定檢討並列入容積。 3. 本案涉及都市計畫法新北市施行細則免檢討部分，請將說明修正為免檢討。 4. 本案使用組別為醫療保健設施，非屬社會福利設施，請修正報告書內誤植部分。 5. 請依 112 年 9 月 1 日生效之「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定重新檢討立面裝飾物設計。 6. 請於報告書 P4-19 加強檢討新北市都市計畫法施行細則第 41 條第 2 項。 7. 報告書 P. 4-19 新北市都市計畫法施行細則第 43 條規定已於報告書內檢討，請修正「免檢討」誤植文字。 8. 請於報告書釐清本案長照機構使用類組為 H-1 組或 F-1 組，兩類組後續依建築技術規則檢討規定不同，請依規定檢討修正。 9. 依建築技術規則規定，雙側居室之走廊淨寬應達 1.6 公尺，3 樓住宿空間請檢討；另 11 樓左側住宿空間走廊中尚有設置一處柱子，該處走道淨寬未符規定，請修正。 10. 本案「都市計畫法新北市施行細則(111 年 3 月 16 日修正)」檢討表，部分條文(包含項款次標示)有誤植，如：第 2 條、第 30 條、第 41 條、第 44 條、第 47 條等，請修正。 11. 報告書 P. 7-1「建築空間使用計畫表」各層用途與「平面圖」及 P. 6-2「建築量體空間計畫示意圖」所載內容未一致(包含出入口雨遮檢討方式)；另地下層廚房應計入容積，11、12	1. 未修正。 2. 已修正。 3. 已修正。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 已修正。 7. 已修正。 8. 已修正。 9. 已修正，另請放大圖面比例。 10. 已修正。 11. 已修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 248 次委員會議作業單位初審意見

第 245 次會議建議	修正情形查核
樓規劃設置管委會空間等部分請釐清面積檢討並修正。 12. 本案建築物外觀選用以深咖啡色為主體色，另白灰色、木色為垂直與水平線條配色，請設計單位加強說明本案色彩與周邊建築物之協調性。 13. 建議取消設置投樹燈，以維樹木生長，並以設置高燈為主。	12. 請加強說明修改後建築物外觀色彩與周邊建築物之協調性，並請標示建築物外觀材質色號。 13. 已修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 248 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 2 開發區公司田段 17-2 地號國家住宅及都市更新中心淡金安居社會住宅新建統包工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(247)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	(符合)	
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)	
	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。	請說明檢討結果。
	13. 平面配置合理性	1. 本案主要為集合住宅、幼兒園及日照中心使用，請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置及接送空間規劃。 2. 請將無障礙停車位設置於電梯出入口附近，並應儘量避免行動不便人士穿越車道。 3. 請於現有人行道套繪圖標示行道樹位置及人行道尺寸。	1. 請於圖面實際繪製臨時停車格位及說明汽機車臨停後接送動線。 2. 已修正。 3. 已修正。
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)	請加強說明人行、無障礙動線之設計。	已修正。
	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 248 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(247)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)	請依規定補充檢討幼兒園戶外空間所設置之圍牆透空率及圍牆立面、剖面圖說。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)	—
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)	—
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	車道出入口人車交織處，請加強說明後續人行、車行管制計畫。	車道出入口維持於原位置，請說明人車動線管制計畫。
	4. 汽車停車位數量	(無意見)	—
	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 248 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(247)查核意見	修正情形查核
救災及逃生動線	-	請加強說明建築物內外及垂直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）	（無意見）	
	2. 覆土深度	（無意見）	
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	（符合）	
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。	本次已調整建築外觀、色彩，請於會議中加強說明。
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	-	（無意見）	
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）	本案 4 處住宅單元設置裝飾牆，不符「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」第 4 條規定，如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。	已依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討修正。
	2. 廣告物設置	1. 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 22 條規定，招牌設置得比照中心商業區規定辦理，招牌連同固定支撐物…離地高度不得低於三點五公尺，本案因地形因素無法符合規定，如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。 2. 本案東北側為淡海新市鎮重要路口，請加強該側街角廣場之入口意象相關設計。	1. 無意見。 2. 請說明本次修正後設計。
其他	-	都市設計審議案件資料表內容有誤請修正。	1. 已修正。 2. 請於報告書檢附初審意見修正回覆表。 3. 請說明本案是否需申請交通影響評估審查，如需申請審查，請於都市設計核備前檢送交評通過證明文件。

第 247 次會議決議	修正情形查核
(一) 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 22 條規定，招牌設置得比照中心商業區規定辦理，招牌連同固定支撐物……離地高度不得低於三點五公尺，本案因地形因素無法符合規定，本次會議同意放寬。	無意見。
(二) 國家住宅及都市更新中心承諾於左棟建築 1 樓之第 1 層取消設置店鋪並以開放式或挑空等空間設計替代。	已修正。
(三) 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. 目前整體規劃以兩棟建築物中間留設中庭為設計主軸過於保守，整體開放性不足，未來因淡海氣候、東北季風因素，中庭將面臨陰暗、濕冷及使用率低之窘境。為消除住戶或民眾進入中庭之壓迫感，請取消設置左棟 1 樓店鋪，利用增加挑空空間之設計手法，增加整體穿透性及開放性以提供舒適開放空間之規劃。 2. 東北側街角廣場處應為休憩停等空間供大眾使用，本案設置社宅招牌及自行車停車空間，無法有效提供安全、舒適之人行活動空間，請取消廣告物設置並重新以整體角度整理規畫自行車停車空間位置。 3. 本基地雖然被淡金公路所切斷與大屯山的關係，但是基地夠大（以整個產專區來看）需要照顧生物多樣性的生態作用，除了基地保水之外，植栽請採複層式具有多樣化、混和樹種及四季植栽種植，並採納附近大屯山在淡水支脈樹種以融合整體區域作規劃，另景觀剖面請繪製成樹尺寸以利檢視植栽與建築物、動線之協調性。	1. 已修正，請說明本次修正後規劃及空間配置。 2. 已取消該處廣告物設置，移設置西北側停車出入口旁，另東北側利用地形高差規劃設置自行車停車空間，另請加強該處照明，避免造成安全死角。 3. 已修正，另說明植栽與建築物、動線之協調性，並留設街道家具及空間於東南側供停等休憩使用。
(四) 有關動線系統設計： 1. 濱海路與淡金公路路口交通現況逐漸成為瓶頸，本基地設置幼兒園與日照中心以及隔鄰轉運站，所延伸的等候與運轉之後，將造成濱海路的重大負擔，請檢討說明並繪製本案與輕軌間在尖峰時刻的之人行、車行種種行為動線之關係圖說。 2. 另本案 1、2 樓分別規劃設置店鋪、日照中心及幼兒園，其未來接送方式、動線規劃、臨停空間規劃(如:設置之數量及位置)等部分，請併同 P. 4-4-2 及 P. 4-4-3 交評所提意見先逐一回應說明(尤其車道設置意見部分)，俾利後續之審議。 3. 「建築技術規則」第 3 條之 1 規定用語為私設通路，與 P. 3-6-4 所載基地內通路有別，請修正；另私設通路應檢討至建築物主要入	1. 已修正，另請預估尖峰時刻之人行、車行等行為動線、停等時間等相關圖說。 2. 請於圖面標示臨停車位位置，另請說明店鋪、日照中心及幼兒園未來接送方式及人車動線規劃。 3. 已修正。

第 247 次會議決議	修正情形查核
口或共同出入口請重新檢討。 4. P. 3-6-20 救災空間及動線規劃核准圖說之植栽配置與本案送審圖說未臻一致，請修正。 5. 請加強說明公有自行車道、人行道及本案退縮之人行空間關聯性，目前人行活動空間因植栽位置不連貫造成人行動線破碎不流暢，請重新規劃利於人行及休憩共融之開放空間。 6. 幼兒園及日照中心未來接送請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置及接送空間規劃；另請模擬若未於平面設置臨停車位而導致違規停車，後續造成交通及人行混亂如何解決。如遇需緊急救護之時刻，救護車臨時停等空間設置位子於何處，並請加強說明解決方案。 7. 請加強說明目前於地下臨停車位至日照中心及幼兒園動線並繪製於報告書中。 8. 本案車道出入口位於西北側鄰近輕軌站及捷運開發區，未來若民眾需使用公共運輸交通工具僅能穿越車道及轉運站到達搭車位置，恐有安全疑慮，請加強說明人行及車行交織情形處理方式，並提出有效安全措施。 9. 目前汽車停車位僅設置 235 格，如何確保未來入住居民多數善用公眾交通運輸工具，以減緩對交通量之衝擊，請加強檢討並說明。	4. 請提供正確核准圖說。 5. 已修正，另請補充說明本次修正後相關動線及開放空間之關係。 6. 已修正。另請補繪機車格位及說明幼兒園及日照中心接送動線。 7. 已修正。 8. 已修正。 9. 已補充相關資訊。
(五) 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. 屋脊、陽台、雨遮等裝飾物請依最新修訂版「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定檢討。(如需放寬請依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 12 點規定提出討論。 2. 請補充「新北市都市計畫法施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討圖說。 3. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條規定檢討，並於核備前完成簽訂義務型綠建築協議書。 4. 本案位於淡海新市鎮重要入口位置，應以國家級示範社區為宗旨規劃設計整體配置，本次外觀色彩及造型較似 1970~1980 年之設計，不符 21 世紀美感，應打造新世代節能居住空間兼具美感及實用性之現代住宅。 5. 社會住宅住戶很不容易可以到達公共空間使用。目前僅規劃中庭及一處社區集會空間供居民使用，社區公共性及使用空間不足，住戶、幼兒園及日照中心與整體開放空間之關聯性請重新檢討並加強說明。	1. 已修正。 2. 未修正。 3. 請於都市設計核備前完成簽訂義務型綠建築協議書。 4. 已修正，另請說明本次修正後建築物色彩、外觀設計。 5. 已修正。另請說明本次修正後之公共空間位置、使用動線等設計。

第 247 次會議決議	修正情形查核
6. 社會住宅應打造怡人怡居之社區空間，不僅提供居住更應擔負社會責任及義務，請提出對居民、民眾及環境相關友善措施。 7. 本案設置於產業專用區土地之東北角，請加強未來本案於完整街廓內土地使用之關聯性及相互間之人行動線，並提供完整產業專用區未來土地整體規劃發展構想草案，以利檢視整體性；另東南側應克服地形問題留設人行通道供穿越基地使用，通道留設有助於整體開放空間之通透性，並能提供登山民眾方便直達穿越道進行登山活動，以達到公有建築的開放性，而能夠友善居民及大眾。 8. 建築物配置應利用地形規劃，而非將居住空間規劃成壅塞、壓迫之環境，居民與住宅相互間之關係請加強檢討，應以人為本之立場重新規劃整體配置及加強建築與環境間之呼應。 9. 平面空間配置目前採對稱方式設計較為保守及不實用，請重新調整以回應基地從捷運方向來的人潮回家路徑，或提供相關改善手法。 10. 本案於地面一層規劃日照中心(B 棟)及幼兒園(A 棟)，查 P. 3-4-8 及 P. 3-4-10 衛生局及教育局均僅係就規劃設計圖面檢視是否符合需求，非同意設置該項目，建議修正相關文字說明。 11. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第 23 點(一) 基地照明系統管制規定：「人行空間內應具備完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光並避免影響樹木生長，投樹燈及高燈以設置於鄰近建築物側為主，且除維持基本通行照明需求外，應儘量減少於人行空間處設置……」惟查本案高燈均設置於人行空間處(P. 3-5-18 頁)，請適度調整。 12. P. 1-4-14 第 37 條檢討說明誤植，修正為「『開挖率』不得超過 70%。 13. 請再予檢視各圖說對應之圖例，圖面未載明者，圖例請併同刪除。 14. P. 3-6-5 實設車位檢討說明與 P. 1-3-1 基本資料表呈現數值不同，請釐清修正。 15. 店鋪設置於淡海新市鎮不如同都會區經營容易，且本案設置於 2 樓店鋪恐不易存活，建設應考量實際需求設置。另考量社會住宅應提供更多友善空間供住戶使用，故建議可參考臺北市廣慈社會住宅案例。 16. 入口造型框架需計入建蔽、容積計算部分，請在檢討後修正。	6. 已修正。另請說明本次修正後之設計。 7. 已補充，另請說明本次修正後之設計。 8. 已檢討。另請說明本次修正後之設計。 9. 已檢討。另請說明本次修正後設計。 10. 請說明未修正文字理由，另請檢附新北市政府財政局相關公文。 11. 已修正。 12. 已修正。 13. 已修正。 14. 已修正。 15. 請補充說明不取消 2 樓店鋪之原因及後續招商營運計畫。 16. 已修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 248 次委員會議作業單位初審意見

第 247 次會議決議	修正情形查核
17. 地下各層機房另有標註儲存空間、清潔間等，請刪除該名稱且勿違規使用，並釐清是否計入容積計算。 18. 本案 4 處住宅單元設置裝飾牆，不符「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」第 4 條規定，請改用裝飾柱方式替代裝飾牆設置。 19. 請於報告書檢附新北市政府提出日照中心及幼兒園需求證明文件及區域評估需求相關內容。	17.已修正。 18.已修正。 19.請再補充相關佐證公文。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 248 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 開發區淡海段 167 地號錦太開發醫療保健設施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	(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	(符合)
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)
	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. 請以剖面圖加強說明本案東側、西側臨道路退縮帶狀開放空間與南側、北側鄰地間人行動線及綠帶串聯設計。 2. 請規劃留設外送、緊急救護臨時停等位置。 3. 請補充鋪面防滑係數。 4. 請補充繪製 1 樓冷氣室外機設置位子。 5. 街道家具請與人行道呈垂直方式留設。
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. 請加強說明基地內外人行、無障礙動線之相關動線設計。 2. 請留設南側東西向人行穿越道。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	(無意見)
	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	1. 騎樓（高程、順平）	(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 248 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
蓋式通廊	2. 頂蓋式通廊	(未申請)
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車空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	(無意見)
	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	—	請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	(無意見)
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	(符合)
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)	(無意見)
垃圾儲存空間	—	(無意見)
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	(無意見)
其他	—	因應未來電動車之充電需求，新北市規定住宅類建築物自 111 年 3 月 1 日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充相關檢討。