

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

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	-
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)	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。
	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)。
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	-
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。
	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	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 228 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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。
	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	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。
	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。
	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。
	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。
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。
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	-	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。 報告書3-15頁剖面圖與剖線標示不一致，請釐清修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 28 地號翰樺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	透水鋪面請補附細部大樣圖說，以利檢視透水設計。
	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. 平面部分配置狹長型店鋪，請加強說明未來預計營業型態。 2. 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。
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)	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。 3. 本案與鄰地間行人動線之串連請補繪製剖面圖。
	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)。
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	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	本案東側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第 5 點(四)規定檢討，請修正或敘明設計緣由，提會討論。(自臨道路側依序應為人行步道、綠帶)。
	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	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 228 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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車等空間	-
	4. 汽車停車位數量	1. 本案於地下 1 層設置裝卸車位，請加強說明裝卸貨運送動線。 2. 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。
	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)	請於屋頂綠化部分補充植栽之防水層及防根層厚度及屋頂景觀剖面圖。
建築造型、外觀及色彩	-	1. 請補充立面材質實際材質照片 (非示意照片) 及色號，目前所放置之色號與 3D 模擬圖顏色差距極大，請修正。 2. 請加強說明建築造型、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)	1. 本案建築物高度 49.55 公尺，復設計 9 公尺屋突，建築物整體高度配置較不協調，建請調降屋突高度。 2. 請加強說明屋突及屋脊裝飾物相關設計。
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	-	-

第 3 案：「淡海新市鎮後期發展區下圭柔山段 265-1 等 10 筆地號土地康舒科技淡水廠房新建工程」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	1. 透水率計算請詳列各部分面積及計算式，透水鋪面應採 1/2 計算，植草磚應採 1/3 計算，請修正。 2. 透水鋪面請補附細部大樣圖說，以利檢視透水設計。
	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	-
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)	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。
	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)。
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	-
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	-
	2. 綠籬或圍牆設計	依審議規範第 21 點(一)1. 規定沿道路指定留設帶狀開放空間內禁止設置圍牆，本案於臨道路 6 公尺帶狀開放空間內設置圍牆，請修正。圍牆透空率請補附詳細計算式，以利檢視。
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 228 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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)	本案設置 2 處車道出入口，請說明交通尖峰時停車出入動線關係，並請加強相關停車疏導措施，避免影響周邊道路交通。
	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	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。
	4. 汽車停車位數量	1. 本案於基地北側設計 6 處裝卸車位，請加強說明裝卸貨運送動線。 2. 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。
	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. 本案建築物立面以深色系為主，建請改用明亮色系，以符淡海山海城市意象，並加強說明後續維管計畫。 2. 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。 3. 請加強說明建築造型、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	-	-