

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 124 地號京美建設集合住宅新建工程」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. <u>透水率/補償措施</u>	透水率計算有誤，請修正。 110.3.29 發布實施之土管規定計算式： $\frac{\text{非開挖範圍的（綠化面積+1/2透水鋪面面積）}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%。$
	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	本案於地上一層管委會 3 外設置 2 處大面積陽台，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。 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	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 232 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	本案西側及南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，往例同意放寬係地面層設計騎樓或延續鄰地設計，本案為全街廓第 1 個申請案，且無上開往例情形）
	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）	—
	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. 報告書文字說明於地面層設置 26 個自行車位，惟圖說未見相關標示，請釐清說明。 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. 請補充立面材質色號，立面材質照片與 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 49.5 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	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 232 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 73 地號鴻灋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(第 3 次提會)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	226 次查核意見	前次(229)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	本案規劃西側為前院、東側為後院，側院應為南北兩側，側院標示有誤，請修正。	已修正。	(本項前次已修正)
	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。	已補充全區域排水圖說，仍請加強說明。	(本項前次已於會上說明)
	13. 平面配置合理性	車道旁規劃水池，建請考量採雨水回收再利用或自然循環等較低維管方式設計，請補充標示水池深度於平、立及剖面圖，並請加強安全防護措施；另水池下方為開挖範圍，請加強防滲漏水相關設計。	設計單位說明已採雨水回收再利用或自然循環等較低維管方式設計，仍請加強說明。	(本項前次已於會上說明)
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。	1. 已補充相關圖說，仍請加強說明。 2. 已補充標示防滑係數。 3. 已補充相關圖說，仍請加強說明。	1. (本項前次已於會上說明) 2. (本項前次已修正) 3. (本項前次已於會上說明)
	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)。	已補充相關圖說，仍請加強說明。	(本項前次已於會上說明)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 232 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	226 次查核意見	前次 (229) 查核意見	修正情形查核
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	1. 本案西側、南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. 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。	1. 西側臨道路指定退縮帶狀開放空間設置騎樓已於前次會議同意放寬；惟南側未設置騎樓，仍請修正依審議規範第 5 點 (四) 規定檢討。 2. 已補充相關圖說，仍請加強說明。	1. 南側臨道路指定退縮帶狀開放空間仍未依審議規範第 5 點 (四) 規定檢討，請修正。(自臨道路側依序應為人行步道、綠帶) 2. (本項前次已於會上說明)
	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. 依審議規範第 10 點 (一) 1. 規定，各基地車道出入口應由次要道路進出，本案車道出入口設計於 12 公尺主要道路側，請修正改由基地東北側 10 公尺計畫道路進出，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. 本案車道出入口緊鄰避車彎/公車彎，請說明該處是否申請取消/填平及相關申請進度。	1. 車道出入口仍設計於 12 公尺主要道路側，請敘明放寬理由及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. 已申請填平避車彎，請說明相關申請進度。	1. 車道出入口仍擬申請放寬於 12 公尺主要道路側，請敘明放寬理由及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. (本項前次已於會上說明)
	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。	已修正。	(本項前次已修正)
	4. 汽車停車位數量	1. 面積計算表之停車空間檢討部分法規規定及計算式有誤，請釐清修	1. 已修正。	(本項前次已修正)
	5. 機車停車位數量			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 232 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	226 次查核意見	前次 (229) 查核意見	修正情形查核
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	正。 2. 本案第 14 組使用之樓地板面積雖未達需設置裝卸車位規模，惟地面層設置 2 處店鋪，考量實際需求，仍請酌予考量增設裝卸車位。 3. 地面層臨道路側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；另請於公寓大廈規約及買賣契約加註該部分自行車位不得改用/挪用為機車使用。	2. 已於地下 1 樓增設裝卸車位。 3. 已修正。	
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. 請補充多面向建築物模擬圖及視角索引圖。	1. 仍請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 已補充相關圖說。	1. 已調高立面亮度，仍請加強說明修改後建築立面設計。 2. (本項前次已修正)
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)	本案設計「框架式屋脊裝飾物」，請依建管法規檢討並請說明適法性。	經查本項涉及建管法規，非屬都市設計審查小組得予認定或放寬範疇，仍請依法規定檢討。	已修正。
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 226 次會議決議	前次 (229) 查核意見	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. 臨道路指定退縮帶狀開放空間設置騎樓側，同意依以往案例放寬為自臨道路側依序設置 3 公尺綠帶、3 公尺人行	1. 西側臨道路指定退縮帶狀開放空間設置騎樓已同意放寬；惟南側未設置騎樓，仍請修正依審議規範第 5 點	1. 南側臨道路指定退縮帶狀開放空間仍未依審議規範第 5 點 (四) 規定檢討，請修正。(自臨道路側依序應

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 232 次委員會議作業單位初審意見

第 226 次會議決議	前次（229）查核意見	修正情形查核
空間，並配合鄰地作整體規劃設計。 2. 開放空間之人行道建議考量無障礙動線及通用設計，以利各年齡層、各類人員使用。 3. 請於開挖範圍及屋頂綠化景觀剖面圖確實標示覆土深度、防水層、防根層之相關設計及相關施工方法、細部大樣圖說。 4. 屋頂綠化設計之線形走道空間太多，建議再調整設計，並請酌予增加曬衣或曬被等生活使用空間。 5. 景觀圖之喬木樹章(圖例)與圖說內容無法對照，請修正。 6. 車道旁水景之背側不美觀，建議不設置於車道出入口附近，請取消或設置於較北側空地。	(四) 規定檢討。 2. 已補充相關圖說，仍請加強說明。 3. 已補充相關圖說，仍請加強說明。 4. 已增加曬衣等生活使用空間，仍請加強說明。 5. 已修正。 6. 水景仍設置於車道出入口附近，背側改為植栽綠化，仍請說明相關設計。	為人行步道、綠帶) 2. (本項前次已於會上說明) 3. (本項前次已於會上說明) 4. (本項前次已於會上說明) 5. (本項前次已修正) 6. (本項前次已於會上說明)
(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. 本案車道出入口擬申請放寬設置於主要道路側(南側)，請加強分析周邊建案車道出入口位置、停車位數量等相關資訊及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. 自行車位建議集中設置。 3. 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)停車場出入口兩側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。 4. 停車位：考量本案設有日用品零售或服務業，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實	1. 車道出入口仍設計於 12 公尺主要道路側，請敘明放寬理由及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. 已修正。 3. (1) 已修正。 (2) 已修正。 (3) 已修正。 4. 已補充相關圖說，仍請加強說明。	1. 車道出入口仍擬申請放寬設置於主要道路側(南側)，請敘明放寬理由及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. (本項前次已修正) 3. (本項前次已修正) 4. (本項前次已於會上說明)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 232 次委員會議作業單位初審意見

第 226 次會議決議	前次（229）查核意見	修正情形查核
內部化處理，訪客停車位亦同，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。 5. 按面積計算表，基地開發後作日用品零售或服務業及集合住宅使用，實設汽車位 63 席、機車位 64 席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空間後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準時，請確實依規定送審。	5.（本項無須修正）	5.（本項無須修正）
（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. 建築物立面設計請減少深色材質比例或改採其他較明亮色系為主。 2. 升降機設備未通達屋突層，屋突高度不得超過 6 公尺請檢討。 3. 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，透空部分應以透空遮牆範圍扣除女兒牆範圍檢討。 4. 地上 1 層梯廳門扇開啟位於騎樓範圍請檢討修正。 5. 地上層陽台設置管道間，容積樓地板檢討方式請釐清。 6. 自行車停車位請於圖面標示自行車停車區並建議設置停放架等設施。 7. 另涉建管法令部分，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. 已調整深色材質比例，仍請加強說明。 2. 已調降屋突高度為 6 公尺。 3. 設計單位說明已補充檢討式，仍請加強說明。 4. 已修正。 5. 已補充相關檢討，仍請加強說明。 6. 已修正。 7.（本項無須修正）	1. 已調高立面亮度，仍請加強說明修改後建築立面設計。 2.（本項前次已修正） 3.（本項前次已於會上說明） 4.（本項前次已修正） 5.（本項前次已於會上說明） 6.（本項前次已修正） 7.（本項無須修正）

第 229 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. 後院開放空間景觀以造景觀賞用為主，建議調整留設局部空間供居民休憩使用。 2. 花台下方以 RC 牆包覆，恐有影響植物根系生長之虞，請再檢討 RC 牆必要性。 3. 屋頂薄層綠化建議要有防水毯/阻根膜、蓄排水版、過濾毯等，屋頂土質建議採用輕質土，可修改在剖面上。 4. 社區下方入口空間狹小，但景觀設計太複雜，請補繪該處透視圖以利檢視該空間景觀設計是否過於擁擠。 5. 庭園空間高程差應以順平設計處理，建議以通用設計為原則。	1. 已留設休憩座椅。 2. 已修正相關設計，仍請加強說明。 3. 已修正。 4. 已修正相關設計，仍請加強說明。 5. 已修正相關設計，仍請加強說明。
(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. 本案車道出入口擬申請放寬設置於主要道路側(南側)，本次雖已分析該囊底路進出車輛數，惟仍請列舉案例或相關數據說明多少車輛會造成擁擠及該路口道路服務水準，並請說明車道出入口位置是否影響學校用地未來通學及家長接送使用等，下次提會討論。 2. 基地周邊既有行穿線應套繪於交通動線設計圖，以利檢視相關設計合理性。 3. 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，車道穿越人行道處應採順接方式為主。	1. 車道出入口仍擬申請放寬設置於主要道路側(南側)，請敘明放寬理由及研擬環境友善措施後，提會討論。 2. 已修正。 3. 已修正。
(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. 建築物立面設計雖已減少深色材質比例，惟灰色立面之亮度仍請再調高亮度。 2. 新北市政府工務局書面意見：無新增意見	1. 已調高灰色立面之亮度，仍請加強說明修改後建築立面設計。 2. (本項無須修正)
(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。	已修正