

第1案：「淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段104地號台電電信業、日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案(第2次提會)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（233）查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	基地法定容積 320%，本次僅興建約 105%，未申請興建之容積率請說明後續是否將分期分區興建，並請說明後續擬新增建用途及時程。	設計單位說明台電尚無二期興建計畫，故未說明後續新增用途及時程。
	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。	已補充圖說。
	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。－	請補充筏基雨水回收池設備設施圖說。
	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。 3. 本案與鄰地間行人動線之串連請補繪製剖面圖。	1. 請加強說明西北側階梯式通道得否供行動不便者使用。 2. 已修正。 3. 已補充圖面。
	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）	請繪製並說明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，另請於會中加強說明。
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 236 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（233）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	—	—
	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. 通往地下層之車道應標示坡度，並請加強鋪面防滑設計。 2. 地面層停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面建議仍以人行道鋪面為主，其色彩應與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應以順接方式為宜。	1. 已修正。 2. 已修正。
	2. 停車出入口坡度 （參照新北市）	請於車道出入口檢討標示緩衝停等空間。	已標示。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	1. 考量本案第 1、2 層主要為日用品零售或服務業使用，顧客臨停需求應內部化處理，建議仍應設置裝卸車位及供購物臨停使用之機車位；另請一併檢討規劃外送短時臨停之機車停車位需求。 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。	1. 已標示並設計裝卸車位及臨停機車停車位。 2. 已增設。
	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）		
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	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。	已補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 236 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（233）查核意見	修正情形查核
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	1. 建築物東向立面部分設計語彙與臺灣戲曲中心建築物立面類似，建議酌予調整以避免侵權疑慮；請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 工程車停車場鋼棚屋頂請以不反射材質為主，避免造成周邊建築物眩光。	1. 請於會中加強說明修改後設計。 2. 已補充說明為彩色鋼浪板。
建築造型、外觀及色彩	—	請加強說明屋突及屋脊裝飾物相關設計。	請於會中加強說明修改後設計及與周邊建物協調關係。
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	請依審議規範第 22 點（二）規定及附圖八檢討廣告物設置；依審議規範規定住宅區各層設置之招牌廣告，高度不得超過九十公分，請修正。	請依審議規範第 22 點（二）規定及附圖八檢討廣告物設置；依審議規範規定住宅區各層設置之招牌廣告，高度不得超過九十公分，請修正。
其他	—	淡海新市鎮土管要點及淡海新市鎮都市設計審議規範僅需於圖面簡短摘要檢討內容，不需於都市設計報告書列表檢討，請取消。	已修正。

第 233 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. 臨道路退縮帶狀開放空間之綠帶建議增植喬木以提供行人遮蔭；另非開挖範圍亦請增加喬木植栽綠化。 2. P10-1 樹章標示不清難以辨識樹種請修正。 3. 光臘樹種植 57 棵，惟無適當配置，建議重新修改調整位置。 4. P10-1 喬木均為落葉性喬木，落葉喬木除造成清掃維護問題，如種植於停車場空間旁，落葉可能造成車輛表面損傷，建議 2/3 改常綠喬木。 5. 小葉欖仁主要為橫向生長，建議種植時應與	1. 於開放空間僅增植 2 棵臺灣欖樹，另本次於開挖範圍內增植 6 株烏心石喬木，請補繪景觀剖面圖，並標示覆土深度。 2. 已修正。 3. 本次已將樹種更換為樟樹、水黃皮、烏心石及臺灣欖樹，並重新配置植栽種植位置。 4. 已修正。 5. 已更改樹種。

第 233 次會議決議	修正情形查核
建築物保持一定距離。 6. P10-2 覆土深度標示不清，請修正。 7. P10-1 北側踏石步道設計位置與建築物內外動線均無串連，使用者不明確且不利於行動不便人士使用，建議取消踏石，並請考量調整為緩坡。 8. 開放空間規劃主要供停車及其動線使用，建議應考慮建築物使用者休憩需求並符合台電意象。 9. 工程維修車夜間出入時照明是否足夠，請再檢討確認。	6. 已標示。 7. 本次於西北側設置街梯串連步道，建議採緩坡方式設計，以利行動不便者使用。 8. 已於北側設置休憩座椅。 9. 請於會中加強說明修改後設計。
(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. P11-3 為避免行動不便人士穿越車道，無障礙汽車位與無障礙機車位建議調整於鄰近電梯處，以維人車安全。 2. 請依出入最大車型套繪軌跡並檢討進出車輛頻率檢討破口寬度 11.4 公尺合理性，車輛進出動線應依循現有道路標線右進右出，並加強與人行界面間之安全措施。 3. 請確實標示中山路候車亭及公車停靠區現況位置，並以原地保留為原則，若因設置出入口有遷移需求，應先洽新北市政府交通局協調。 4. 建築物停車位請檢討各類使用需求數量，並應自行滿足停車需求，請再補充其衍生交通及停車數量計算，以不同顏色標示分別標示動線，並請評估停車數量對主要道路之影響。 5. 洽公民眾、日常零售服務業店鋪顧客臨停及短時物流停車空間之區位規劃及辦公人員車位請分別標示，並請說明區隔管理及導引方式；本案未規劃機車臨停請再檢討設置；另建議夜間或假日倘員工車位需求較少，考量開放供零售店鋪顧客臨停或公眾使用。 6. 有關停車需求應考量未來增建疊層需求預先規劃於地下室，如分期開發後達交通影響評估送審標準，則請依規定提送；另依圖 9-3 標示二期停車塔，就新北市政府交通局營運經驗，無論就運作機械噪音或維管成本考量，較不建議採停車塔設計。 7. 車道寬度、坡度、曲線半徑、車格尺寸、車前距離，請於停車空間圖說檢討標明相關尺寸。	1. 未修正。 2. 已增繪最大車型之軌跡圖。 3. 已修正。 4. 未修正，另請於圖面加強動線說明。 5. 未標示，另請加強說明區隔管理及引導方式，並請加強說明各類停車動線。 6. 設計單位說明台電尚無二期興建計畫，故未預留後續停車需求。 7. 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. 建築整體立面設計應與台電意象有關，立面飽和黃建議刪除或調整為偏灰色調。	1. 請於會中加強說明修改後設計，圖面色調前後不一致，請修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 236 次委員會議作業單位初審意見

第 233 次會議決議	修正情形查核
2. P9-5 地上三層平面圖中標號 23，該標號是否誤植，請再釐清確認。 3. P9-7 屋頂綠化係都市計畫法新北市施行細則第 44 條之規定，報告書引用條次有誤請修正，並請補充屋頂層面積以及綠化之計算公式，以資明確。 4. P9-7 屋頂綠化應檢附施工圖剖面，包含防水、排水版、防根層等。另屋頂綠化以視覺景觀為主，建議以建築物使用者需求為主重新思考規劃方向。 5. P3-2 面積計算表，請補充樓高欄位。建築物用途請依淡海土管檢討標示。 6. 平面配置圖請標示法定空地各部分高程。 7. 平面圖請依建築技術規則第 162 條檢討樓地板面積、容積樓地板面積。 8. 一層平面圖工程車停車空間有頂蓋鋼棚請依規定檢討建蔽容積。 9. 一樓中山北路側大型雨遮請依規定檢討。 10. 各層平面圖裝飾柱(包含繪製與標示檢討)請依新北市政府工務局建照科作業手冊規定檢討。 11. 空間名稱請直接書寫於平面圖各空間內。圖說請放大並標示比例。 12. 過樑裝飾性格柵請依新北市政府工務局建照科作業手冊規定檢討。 13. 請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討(五樓陽台外牆)。	2. 已修正。 3. 已修正。 4. 已修正，目前屋頂綠化僅種植台北草，建議增加休憩設施。 5. 已補充。 6. 已標示。 7. 已檢討。 8. 已檢討。 9. 未檢討。 10. 未檢討。 11. 已修正。 12. 設計單位已說明未設置過樑裝飾性格格柵。 13. 已檢討。
(四) 報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之內容應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 236 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開發區淡海段2地號名軒開發日常用品零售業或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第4次變更設計）

都市設計檢核表

項目	檢討內容	本次變更查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	本案法定建蔽率為 50%，原核准為 47.86%，本次變更後降為 42.41%。
	2. 容積率	1. 本案法定容積率為 500%，原核准容積率（包含獎勵容積）為 542.37%，變更後降為 542.33%。 2. 本次商業樓地板增加 140.4 m ² ，商業比例為 19.43%。 3. 請補附本基地目前施工現況照片並說明施工進度。
	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	本案法定空地綠化面積率為 40%，原核准為 235.37%，變更後增為 237.01%。
	11. 法定空地透水率/補償措施	本案法定空地透水率為 15%，原核准為 24.06%，變更後增為 24.77%。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	—
	13. 平面配置合理性	1. 本次變更後戶數減少 3 戶，請說明變更理由，另請加強說明變更後平面配置設計內容。 2. 本次配合景觀變更調整景觀照明，請加強說明變更後設計。
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）	請加強說明變更後人行動線之設計。
	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）	—
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	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	請加強說明本案變更後臨道路退縮設計內容。
	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 236 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	本次變更查核意見
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)	-
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	-	原核准建築物立面以灰白色系為主，本次變更為偏黃色系(4 色混貼)，請加強說明變更後建築造型、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)	請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。
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	-	請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。