

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 190、191 地號合謙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	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。
	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)	-
	13. 平面配置合理性	1. 請補充繪製中庭景觀水池剖面圖，標示水池深度，並加強安全防護措施。 2. 請補充鋪面圖例對照表，並加強車道及人行道之鋪面防滑設計。 3. 景觀照明設計圖面未配置方塊燈及景觀高燈（圖例有與設計圖面未盡相符），請重新檢討並修正圖面。 4. 依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，本案南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。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私有之串聯、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. 請說明本案於地上一層管委會空間設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。 3. 請補繪製本案與鄰地間行人動線之剖面圖說，以利檢視本案與鄰地行人動線串連設計。
	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）	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。
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	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 239 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	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	-
	2. 綠籬或圍牆設計	請依規定檢討中庭圍牆透空率，並請檢附該圍牆立面設計圖說及標明相關部分尺寸。
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等空間	-
	4. 汽車停車位數量	請於面積表補充停車空間檢討計算式。
	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）	喬木圖例及數量說明表請使用彩色圖例以利檢視核對。
	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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 3. 請補充繪製建築物多向 3D 模擬圖，以利檢視建築量體與周遭環境協調性。
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	-	都市計畫法新北市施行細則檢討表格內容請更新為 111 年 3 月 16 日版本。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 167 地號私人住宅新建工程」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	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依 110.3.29 發布實施之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第 57 點規定檢討透水率。 計算式為： $\frac{\text{非開挖範圍的(綠化面積+1/2透水鋪面面積)}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%$
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	-
	13. 平面配置合理性	1. 請加強說明人行、車行動線之設計。 2. 景觀剖面圖請詳細繪製，應包含局部建築室內剖面圖，以利檢視室內外高程差距。 3. 請於面積計算表補充樓層高度。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	-
	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	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 239 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	-
	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）	請標示車道出入口寬度及停車動線，依現行設計之停車出入動線，臨道路退縮空間幾乎全為車道使用，請再調整停車空間配置及動線。
	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）	灌木數量前後不一致請重新檢討修正。
	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. 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）	本案設計地上 4 層高度 12 公尺之建築物，復設計 6 公尺屋突及屋脊裝飾物，後續恐有 2 次施工及違規使用疑慮，且屋突量體感厚重、建築整體比例較不協調，請調降屋突及屋脊裝飾物高度以提升建築量體協調性。
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	-	都市計畫法新北市施行細則檢討表格內容請更新為 111 年 3 月 16 日版本。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 239 次委員會議作業單位初審意見

臨時提案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 47 地號淡水區崁頂市民活動中心暨公共化幼兒園新建工程」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（237）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	-	-
	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	<p>請依 110.3.29 發布實施之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第 57 點規定檢討透水率。</p> <p>計算式為：</p> $\frac{\text{非開挖範圍的（綠化面積}+1/2\text{透水鋪面面積）}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%$	已修正。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	<p>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。</p>	已補充圖說，另請加強說明修改後設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 239 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (237) 查核意見	修正情形查核
	13. 平面配置合理性	<ol style="list-style-type: none"> 請設計單位補充公共設施多目標使用之必要性，及如何維持公園完整性，並請說明公共設施多目標申請進度。 請於平面圖中依土地使用分區管制要點規定標示各空間使用類組名稱。 請說明市民活動與幼兒托嬰空間之動線區隔，考量幼兒之空間安全需求較高，2種使用活動動線應有明確區隔。 剖面圖空間使用與平面圖標示之使用不一致，請修正。 請於相關圖面加強說明幼兒園戶外活動空間安全防護措施之設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 本次設計將幼兒園及活動中心圍塑獨立空間且新市三路一段側全為停車空間使用，已影響公園完整性，建議調整停車位及建築物配置，以維持公園完整性，並請加強說明申請公共設施多目標使用相關進度。 已修正。 請加強說明活動動線及區隔方式。 已修正。 本次僅以綠籬將幼兒園活動空間與公園用地做區隔，未於活動範圍設計防護措施。
基地與鄰地關係	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	<ol style="list-style-type: none"> 請加強說明人行、無障礙動線之設計。 人行道鋪面請加強防滑設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 請加強說明本次修正後人行、無障礙動線之設計。 已修正。
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	-	-
	3. 車道出入口及車行動線 (套繪全街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)	車道出入口及停車空間與人行動線、家長接送區動線交織，恐造成人車安全疑慮，請加強說明相關疏導、引導及分流措施，以維人車安全。	已修正為一處車道出入口，惟請加強說明相關疏導、引導及分流措施；另於於人行道設置停車彎供家長臨停使用，基地內亦設置家長臨停空間，請加強說明設置2處相同使用性質之停車空間必要性。
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	-	-
	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 239 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (237) 查核意見	修正情形查核
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)	請加強說明兩處停車空間之動線規劃。	本次已重新規劃為一處停車空間，另請加強說明基地內停車動線規劃。
	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	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 2 條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能；本案將原有公園內停車位數量納入本次檢討數量中，請重新檢討；另請提供原有停車位數量及停車空間遷移前後位置等相關資料。	未修正，本次擬申請放寬停車位數量免加倍留設，請說明放寬前後停車位數量及空間檢討圖面，請補充完整基地停車動線配置圖；另原公園既有停車位數量不得計入本次新建工程所需之法定停車位，請釐清修正。
	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、防根層厚度及屋頂景觀剖面圖，並補充屋頂綠化植物種類。	已修正。
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。 3. 請提供建築物立面材料之實際材質照片。	1. 請於會中加強說明。 2. 已補充說明。 3. 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)	-	-
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. 報告書尚有多處誤植請重新檢視及修正。 2. 請於空間使用計畫表補充樓高欄位，並請修正戶數欄位。	1. 已修正。 2. 已修正。 3. 都市計畫法新北市施行細則檢討表格內容請更新為 111 年 3 月 16 日版本。

第 237 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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能；本案應以公園為主體設計，目前規劃過多硬鋪面，請重新配置。 2. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定，公園用地「應」提供社區鄰里居民遭遇重大人為或天然災害所需臨時避難疏散及急難救助空間；及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 2 條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。本案擬於公園內新建市民活動中心及幼兒園使用，且回應表示因經費不足開挖地下室，及公有建築物停車位需加倍設置之規定，故將停車空間設置於公園西側，另又於本基地南側設置大面積家長接送區，已影響原規劃設置公園之休憩功能，是否合於上開規定，建請申設單位加強說明。 3. 有關「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範修正規定」之公園用地內，及臨道路指定留設帶狀式空放空間內之人行步道規劃設計等規定，請申設單位分別於報告書圖示上清楚標示，俾憑檢視確認。 4. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定公園用地內每滿 100M² 植栽喬木一棵，並應選擇枝葉密度高，且具遮蔭效果之植物為主，請申設單位補充說明本案檢討情形，並於報告書內載明。 5. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定，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，請申設單位加強說明 P. 20 本案擬規劃之景觀照明計畫是否符合上開規定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案新建工程將公園既有停車位計入新建工程法定停車位，顯已影響原規劃公園之停車機能及交通順暢，請修正重新檢討本次新建工程所需留設之法定停車位並加強說明相關停車動線設計。 2. (同上)。 3. 未確實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及審議規範規定檢討留設帶狀式空放空間，請修正新市三路一段側留設寬度為 10 公尺，並請將退縮範圍人行及綠化範圍分別標示。 4. 已修正。 5. 已修正。
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案家長接送停等區域與汽車行駛動線交織情形，建議重新規劃避免後續造成人車危險。 2. 未來家長接送幼兒應將機車接送方式納入檢討，請補充機車出入口及停車空間規劃內容。 3. 本案設置兩處停車空間，共有 4 處出入口， 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次已申請於人行道設置停車彎供家長接送使用，惟基地內重複設置家長臨停空間，請加強說明設置 2 處相同使用性質之停車空間必要性。 2. 已將機車位納入停車場設置，另請加強說明機車臨停位置。 3. 已修正為一處停車空間及一處出入口。

第 237 次會議決議	修正情形查核
<p>建議將停車空間重新規劃為一處，停車出入口亦請整併以減少人車動線交織情形。</p> <p>4. 請補繪廚房送餐及食材訂購之送貨服務動線。</p> <p>5. P. 21 載明人車動線分離，惟查垃圾暫停車位係規劃於人行動線範圍，且無障礙車位亦規劃於此，請申設單位釐清確認；另 P. 12 垃圾車及無障礙坡道上設置植栽，請申設單位補充說明 2 種不同車輛之行駛動線與規劃合理性。</p> <p>6. 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供雲梯消防車救災活動之空間應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施；及雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。另 P. 24 汽機車入口西側轉彎處設置植栽及雲梯消防車停放位置與家長接送區之車行動線交織重疊，請申設單位重新檢討本案相關規劃設置情形(包含動線之規劃)。</p>	<p>4. 已修正。</p> <p>5. 已修正，另請加強說明本次修正後動線配置。</p> <p>6. 已補充說明，另請加強說明本次修正後動線配置。</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. 建議重新配置建築物大門出入口位置，以不直接面對停車場及道路為原則，將能提升整體安全性。</p> <p>2. 設計單位於會議當日所提放寬汽車位加倍留設規定部分，請設計單位研擬減少車位及依規定留設車位之兩方案，並分析設計困難原因，供後續委員會審議參考。</p> <p>3. 原設計將停車空間與家長接送區混合使用，建議將 2 種不同停車需求空間及動線分開設計。</p> <p>4. 請詳細說明活動中心未來活動內容、幼兒園提供照護項目及不同年齡層之教室設計內容。</p> <p>5. 活動中心前之身障汽車位建議於幼兒園側集中留設；2 處停車場請分別檢討設置身障及婦幼車位。</p> <p>6. 本案未設置親子停車位，另殘障車位僅設置一輛，請依預估之未來使用人數及類型，檢討相關停車空間是否足夠。</p> <p>7. 建議淡水區公所優先利用本署已移交新北市政府且尚未開闢之公共設施用地辦理都市計畫變更後，作本案活動中心使用，以避免影響公園用地功能。</p>	<p>1. 已重新配置，另請加強說明本次修正後動線配置。</p> <p>2. 本次擬申請放寬停車位數量免加倍留設，請說明放寬前後停車位數量及空間檢討圖面，請補充完整基地停車動線配置圖；另原公園既有停車位數量不得計入本次新建工程所需之法定停車位，請釐清修正。</p> <p>3. 本次已申請於人行道設置停車彎供家長接送使用，惟基地內重複設置家長臨停空間，請加強說明設置 2 處相同使用性質之停車空間必要性。</p> <p>4. 已說明。</p> <p>5. 已修正。</p> <p>6. 請依停車位加倍留設重新檢討。</p> <p>7. 請於會中說明無法利用未開闢之公共設施用地原因。</p>

第 237 次會議決議	修正情形查核
<p>8. 國家住宅及都市更新中心未來將於淡海輕軌新市鎮站附近設置社會住宅，將會納入幼兒園等社福需求使用，建議淡水區公所洽詢該中心，將本案相關需求合併納入社會住宅共同設計開發之可行性。</p> <p>9. 本案鄰近淡江大橋，未來將有大量停車位需求，建議淡水區公所爭取更多經費補助後將停車場地下化，以留設更多停車位。</p> <p>10. 本案規劃為市民活動中心及幼兒園兩種不同使用，電梯及安全梯應各自獨立設置，另戶外安全梯迴轉半徑檢討是否有誤，請釐清修正。</p> <p>11. 幼兒園樓梯應裝設雙邊雙層扶手，其欄杆間隙不得大於 10 公分，請依規定檢討，以維幼童安全。</p> <p>12. 建議廁所設置對外窗，以利空氣流通及維護幼兒健康。</p> <p>13. 本案有 2/3 空間為幼兒園使用，建議調整建築物造型、外觀及色彩設計。</p> <p>14. 請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規定重新規劃檢討室外活動空間面積。</p>	<p>8. 請於報告書中提供教育局核准相關公文。</p> <p>9. 已檢附新北市交通局評估公文。</p> <p>10. 已修正。</p> <p>11. 已修正。</p> <p>12. 已修正。</p> <p>13. 已重新設計建築物外觀，請加強說明修改後設計。</p> <p>14. 已檢討。</p>
<p>(四) 新北市政府工務局書面意見(詳後附)。</p> <p>1. 本案有兩處車道擴口是否合宜。</p> <p>2. 缺細則檢討。</p> <p>3. 補充建築物立面及剖面圖表標示樓層高度。</p> <p>4. 土管規定 10 公尺退縮範圍內是否可設置汽車停車位。</p> <p>5. 汽車停車位應集中設置。</p> <p>6. 本案是否有設置裝飾柱，倘不符請依新北市建照業務工作手冊編號 5-1 規定辦理者，請提審放寬。</p>	<p>1. 已修正。</p> <p>2. 已修正，惟請將表格內容更新為 111 年 3 月 16 日版本。</p> <p>3. 已補充。</p> <p>4. 依審議規範規定，停車空間不得設置於指定留設退縮帶狀開放空間內，請修正。</p> <p>5. 已修正。</p> <p>6. 本案未設置。</p>