內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 223 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 38、40 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商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	本案依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定檢討之住宅使用容積有誤，不得加計申請獎勵部分之容積，請修正。
	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	綠化面積檢討不可扣除”不可綠化面積”，請修正。
	11. 法定空地透水率/補償措施	1. 法定空地透水率計算有誤，請修正重新檢討。 2. 為提昇基地綠化量及透水性，建請於非開挖範圍增加喬灌木複層式植栽。
	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. 考量機車使用者習性，建請於退縮綠帶設置灌木或休憩座椅避免機車直接穿越退縮帶停放於店鋪門口。 2. 本案開放空間規劃露天泳池及兒童遊戲池，建請加強說明安全防護措施；另請補充標示水池深度於平面及剖面圖及加強說明後續維管計畫(如避免蚊蟲孳生、定期換水、清洗水池等)。
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)	1. 請加強說明人行(住戶、顧客及事務所人員等)、車行動線之設計。 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)	請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計；請補充標示基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫。
	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)	車道出入口與人行動線交織恐造成危險，請加強說明如何防止危險發生之因應措施。
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	本案依土管要點第 44 點申請設置公共開放空間獎勵，請於圖面詳細標示申請獎勵範圍、標示各部分尺寸並補充獎勵面積計算式，請加強說明開放空間相關設計及環境友善措施。
	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 223 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	本案南側臨道路指定退縮帶狀開放空間之人行步道未依審議規範第 5 點 (四) 規定與公共人行步道銜接，請修正或敘明規劃意旨、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	1. 本案北側及南側設置圍牆，請加強說明設置必要性，報告書內依新北市都市設計審議原則檢討部分，請改依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範檢討。 2. 考量逃生避難安全，與鄰地相隔之圍牆，請至少往基地內側退縮 1 公尺或改為綠籬。
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)	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑設施。
	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、出車警示燈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. 本案屬住商混合，人行及車行動線、電梯及停車空間之規劃均應採住商分離型式規劃，請補充說明商業 (含臨停) 及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。 2. 請加強說明基地內汽機車行及人行動線。 3. 本案地下一層開挖 4.6 公尺深，未設置機械停車位，另地下四層設置兩層上下橫移之機械停車位，該層僅有 3 公尺深度，請說明停車機械操作動線是否足夠，並請加強說明上下班尖峰時間該層停車位等候空間、時間及停車管理計畫。
	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	-	請加強說明救災操作動線、逃生動線、救災高度及迴轉半徑之設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	1. 本案依審議規範第 19 點規定檢討喬木數量之計算式基地面積有誤，請修正；另非開挖範圍請加強喬灌木複層式植栽綠化。 2. 本案植栽種類近 30 種，建請再予檢視植栽相容性及加強說明後續維管計畫。 3. 請加強說明移植公有行道樹相關內容及必要性。 4. 請補充 3 樓及屋頂綠化植栽防水層、防根層、防滲漏相關設施。
	2. 覆土深度	部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於開挖範圍剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	-
建築造型、外觀及色彩	-	1. 請確實檢討各相關法規規定，如屋脊裝飾物、裝飾柱、樓層高度等項目，如需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後，提會討論。 2. 本案建築物立面使用深咖啡色及茶色系等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主，以符淡海山海城市意象，並加強說明後續維管計畫。 3. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 4. 基地內照明應以行人之必要照明為主，請減少設置投樹燈以維樹木生長，並請加強說明照明計畫；另請於照明計畫圖說內分別清楚標示各種燈具位置及圖例，以利判讀。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 223 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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）	本案建築物色彩較深，復設計 9 公尺屋突，建築量體感厚重造成行人壓迫感，請調降屋脊裝飾物高度並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感。
垃圾儲存空間	-	請於相關圖面將垃圾儲存空間標示清楚。
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）	本案東側及西側設置裝飾柱，請依新北市政府相關規定檢討，如需申請放寬，請敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。
	2. 廣告物設置	-
其他	-	1. 請設計單位於報告書詳細敘明與新北市政府協商公車站位置遷移相關內容。 2. 請釐清本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理該項審查，請說明審查進度，後續需俟新北市政府完成該項審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 223 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 38-1、40-1 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」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(216)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	為提昇基地綠化量及透水性，建請於非開挖範圍增加喬灌木複層式植栽。	1. 法定空地透水率計算有誤，請重新檢討。 2. 未增加喬灌木複層式植栽。
	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。	未提供相關雨水回收再利用計畫相關圖說。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 223 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (216) 查核意見	修正情形查核
	13. 平面配置合理性	1. 開發單位前於 106 年以淡海段 38 地號土地申請本審查小組第 187、189 次會議審查，復於 107 年以淡海段 38、40 地號土地申請本審查小組第 196、197 次會議審查，本次改以將原淡海段 38、40 地號分割為 38-1、40-1 地號土地申請審查，基地為狹長形狀，致建築物量體龐大、地面開放空間狹小，請說明歷次審查基地面積變更情形、本次申請基地範圍緣由，如屬分期開發，請說明全區分期開發計畫。 2. 本案於地上一、二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。 3. 請於平面圖依土管要點規定標示使用組別；另報告書 P.3-1、P.5-1 申請土地使用組別前後不一致，請釐清修正。 4. 考量機車使用者習性，建請於退縮綠帶設置灌木或休憩座椅避免機車直接穿越退縮帶停放於店鋪門口。 5. 本案開放空間規劃露天泳池及兒童遊戲池，建請加強說明安全防護措施；另請補充標示水池深度於平面及剖面圖及加強說明後續維管計畫(如避免蚊蟲孳生、定期換水、清洗水池等)。 6. 請於圖面清楚標示周邊及本案各進出口人行動線標示、圖面指北針及比例尺，以利檢視。	1. 已補充全區分期開發計畫。 2. 未於報告書中加強說明。 3. 已標示。 4. 本次增加景觀座椅未能避免機車停放於店鋪門口，建議加強說明避免後續機車違規停放之停車管理措施。 5. 未設置安全防護措施；未於報告書中提供後續維管計畫。 6. 已修正。 7. 請加強說明中庭景觀蓄水池是否計入容積計算。
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、顧客及事務所人員等)、車行動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。	1. 已於報告書中敘明地下一層設有柵欄機管控、地下二層車道口設置兩台臨停車位，並於住戶停車處移並設置柵欄機。 2. 未修正。
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計；請補充標示基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫。	已補充基地排水計畫，惟未詳細標示鄰地高程，請補充標示。
	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	1. 開發時程容積獎勵	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 223 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (216) 查核意見	修正情形查核
勵措施	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	本案南側臨道路指定退縮帶狀開放空間之人行步道未依審議規範第五點 (四) 規定與公共人行步道銜接，請修正或敘明規劃意旨、設計緣由，提會討論。(自臨道路側依序應為人行步道、綠帶)。	已修正，並請標註人行道及綠帶寬度。
	2. 綠籬或圍牆設計	依審議規範第二十一點 (七) 規定，圍牆高度不得超過 1.5 公尺，透空率應達 50%，本案圍牆從地面起算 3 公尺係實際牆面，請調降圍牆實際牆面高度、提高透空性或改為綠籬，如需申請放寬規定，請敘明理由及研擬環境友善性措施後，提會討論。	1. 本次已將圍牆高度降為 1.2 公尺，報告書內依新北市都市設計審議原則檢討部分，請改依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範檢討。 2. 考量逃生避難安全，與鄰地相隔之圍牆，請至少往基地內側退縮 1 公尺或改為綠籬。
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)	汽機車出入口處請加強設置停車安全警示設施。	已修正。
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	請補充標示停車出入口寬度，並加強防滑。	已修正。
	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、出車警示燈等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。	請於人行動線處再加強設置警示燈。
	4. 汽車停車位數量	1. 本案未依土管要點第 26 點規定檢討「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率	1. 檢討前後不一致，請修正。
	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 223 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (216) 查核意見	修正情形查核
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	<p>之 30%。」，請補正。</p> <p>2. 本案屬住商混合，人行及車行動線、電梯及停車空間之規劃均應採住商分離型式規劃，請補充說明商業 (含臨停) 及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。</p> <p>3. 請加強說明基地內汽機車行及人行動線。</p> <p>4. 請依新北市都市設計審議原則檢討設置自行車停車位；另自行車停車位請標示尺寸及編號以利檢視。</p> <p>5. 本案地下一層開挖近 4 公尺深，設置兩層上下橫移之機械停車位，請加強說明上下班尖峰時間該層停車位等候時間及停車管理計畫。</p>	<p>2. 已補充說明商業及住宅汽機車設置位置情形，尚未於報告書敘明後續電梯使用管制計畫。</p> <p>3. 已補充。</p> <p>4. 仍請補充相關檢討，另請將汽機車位編號以利檢視。</p> <p>5. 已取消設置機械車位。</p>
救災及逃生動線	-	請加強說明救災操作動線、逃生動線、救災高度及迴轉半徑之設計。(P. 3-8)	已加強說明。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	<p>1. 本案依審議規範第十九點規定檢討喬木數量之計算式有誤，請改以基地面積計算 (原以法定空地計算)，植樹量應為 227 棵 (本案僅規劃 115 棵)，請修正；另非開挖範圍請加強喬灌木複層式植栽綠化。</p> <p>2. 請加強說明植栽計移植前後位置及移植後保活計畫。</p> <p>3. 本案植栽種類近 40 種，建請再予檢視植栽相容性及加強說明後續維管計畫。</p>	<p>1. 已重新檢討，另請加強說明喬灌木複層式植栽綠化。</p> <p>2. 已補充相關計畫。</p> <p>3. 已減少樹種，仍未提供植栽相容性及後續維護計畫。</p>
	2. 覆土深度	部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。	已補充。
	3. 綠屋頂及立體綠化 (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 223 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次 (216) 查核意見	修正情形查核
建築造型、外觀及色彩	-	<ol style="list-style-type: none"> 請確實檢討各相關法規規定，如屋脊裝飾物、裝飾柱、樓層高度等項目，如需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後，提會討論。 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 為符合淡海山海城市意象，為本案建築物立面使用深咖啡色及茶色系等對比較強烈之深色系，建請改用明亮色系為主，並加強說明後續維管計畫。 基地內照明應以行人之必要照明為主，請減少設置投樹燈以維樹木生長，並請加強說明照明計畫；另請於照明計畫圖說內分別清楚標示各種燈具位置及圖例，以利判讀。 	<ol style="list-style-type: none"> 已依法規檢討提請放寬之項目，仍請加強說明環境友善措施。 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 為符合淡海山海城市意象，本次已調淡整體立面色彩，請加強說明後續維管計畫。 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）	本案建築物色彩較深，復設計 9 公尺屋突，建築量體感厚重造成行人壓迫感，請調降屋脊裝飾物高度並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感。	已修正為 6 公尺屋突。
垃圾儲存空間	-	<ol style="list-style-type: none"> 考量 1 樓店舖及住戶較多，垃圾量較大，請至少設置一處垃圾車停車空間，垃圾車停車位與垃圾儲存空間建請設置於同一側。 住戶之垃圾儲存空間距 B、C 兩棟較遠，考量住戶便利性，建請調整兩處儲存空間或移至基地中間。 	<ol style="list-style-type: none"> 已修正，並另設置垃圾停車空間。 已修正，目前已設置兩處垃圾儲存空間。
建築物附屬設施及廣告	<ol style="list-style-type: none"> 建築物附加設備及遮蔽（冷氣、水塔、鐵窗裝設等） 廣告物設置 	-	-
其他	-	請釐清本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理該項審查，請說明審查進度，後續需俟新北市政府完成該項審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。	已送新北市政府交通局辦理交通影響評估事宜。

第 216 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"> 戶外開放空間及綠地等私人庭園在建築 	<ol style="list-style-type: none"> 已修正。

第 216 次會議決議	修正情形查核
<p>物長期陰影下植栽生長不易，且陰暗空間較多，使用性不佳，請研擬改善措施或調整設計。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 景觀池請說明水源並請儘量採低維管方式設計；泳池及戲水池應釐清說明使用對象（社區居民專用或開放一般民眾）及後續是否收費等相關計畫。 3. 本案人行動線上皆無喬木遮蔭，行人行走空間應有適當遮蔭，避免形成不舒適的休憩聚集空間，請調整。 4. 請於圖面上清楚標示各樹種之位置；另植栽之圖例及示意圖過於相近，不易判讀，請修正。 5. 本案種植落雨松樹種，其樹種雖可種在水裡，但非原生種，不建議種植，建議改用其他原生樹種水生植物取代；另有一棵落雨松種植於行人通行路徑，浮根可能導致行人絆倒，請調整。 6. 白水木、緬梔、茶花、羅漢松若視為喬木，其樹距應有 5 公尺寬，應在圖面上畫出其樹冠範圍，否則應視為灌木。 7. 茶花植栽需要遮蔭，但本案種植位置處未有相關遮蔭，恐造成植栽生長不易，請調整。 8. 本案設計灌木植栽眾多，建議簡化，並提供商業區休閒遊憩功能。 9. 屋頂層設置植栽綠化，請清楚標示屋頂綠化剖面圖，並請加強說明屋頂綠化之防水、防根層相關設計。 10. 部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 景觀生態水池未採低維管相關設計；泳池及戲水池僅供社區居民使用。 3. 目前僅種植 4 棵喬木，請調整說明無法增加數量原因。 4. 已修正，本次以不同顏色色塊表示樹種位置。 5. 已修正樹種，將落雨松改種植櫟木。 6. 未於圖面標示喬木間距，請修正。 7. 已修改樹種，將茶花改種植白水木。 8. 已簡化植栽種類，目前僅提供景觀座椅設施。 9. 已修正，請將地下防水相關設計圖說調整至地下層適當位置。(P4-9-1) 10. 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. 本次申請是否為分期開發之第一期及後續開發計畫等應有詳細說明，未來各期設置車道位置請預為考量，以利檢視對鄰近區域交通之影響。 2. 歷次申請基地範圍不一致，交通影響評估應重新提送新北市政府交通局審查。 3. 請依新北市都市設計相關規定檢討設置自行車位。 4. 地下 2 層住宅及商業使用之垃圾暫存空間、垃圾車暫停位置、動線等均請依不同使用分別設置。 5. 本案設計住商混合，除法規基本停車需 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充全區分期開發計畫。 2. 未於報告書說明。 3. 未檢討。 4. 已修正，目前將垃圾暫存空間、垃圾車暫停空間分為兩處設置。 5. 僅多增設 54 部汽車停車位。

第 216 次會議決議	修正情形查核
<p>求外，仍應考量商業員工、消費等衍生需求之停車位數。</p> <p>6. 主要人車出入口應避免鄰近公車站位，減少人車交織情形。</p>	<p>6. 設計單位已於二期開發中敘明公車站遷移事宜，另請設計單位於報告書詳細敘明與新北市政府協商公車站遷移相關內容。</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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 店面設計於基地西側，西側鄰地並非相同開發單位所有，且動線過長，未來經營不確定性高，建議考量店面改設於基地東側。 2. 本次申請基地狹長，不利通用設計及採光，建議開發單位考量改為水平分割，基地較為方正。 3. 店鋪之面寬較窄且屬狹長型，不利營業使用，垂直與水平逃生動線迂迴，請加強說明相關使用動線。 4. 本案設計店鋪、辦公室及住宅使用，為避免各種使用互相干擾，請予適當區隔。 5. 本案設置蓄水池及滯留池於地勢較高處，請加強說明設置理念。 6. 本次申請基地狹長致建築物為長牆型式，對行人造成極大壓迫感，請說明改善措施並說明本基地東側未來建築物配置規劃及對都市微氣候之影響。 7. 屋脊裝飾物(包含平面透空框架等)如需放寬請敘明放寬理由及必要性。 8. 本案開放空間規劃露天泳池，其泳池供水證明地號有誤，請修正。 9. 基地內通路上需淨空，店鋪門開啟時不可於基地內通路內。 10. 部分樓層高度設計 4.2 公尺及 6 公尺，請敘明理由及必要性。 11. 地下室車道為單車道設計，請檢討釐清。 12. 管委會空間請於圖面上清楚標示，不可兼做通路及梯廳使用。 13. 本案設計室內梯，請依建築技術規則之用途區劃說明釐清。 14. 請檢討說明非住戶使用單元之門開啟方向。 15. 請於平面圖補繪屋頂層之屋脊裝飾物及平面透空格柵。 16. 請加強說明防災中心之區劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案分兩期開發，東側目前規劃為中庭，後續將合併第二期的西側為整體規劃。 2. 請加強說明。 3. 已補充相關動線。 4. 未修正，請加強說明如何區隔不同使用及相關管制計畫。 5. 未於報告書敘明理念。 6. 已補充全區分期開發計畫。 7. 請加強說明放寬理由及必要性。 8. 已修正。 9. 未見相關圖說檢討。 10. 設計單位說明係因基地高差，以致部分樓層高度達 4.2 公尺及 6 公尺，請加強說明放寬理由後，提請委員會討論。 11. 已修正。 12. 未修正，仍有兼做梯廳使用情形。 13. 未見相關圖說檢討。 14. 已檢討。 15. 已補充繪製。 16. 已於建築物內部出入口側設置防災中心，請加強說明防火時效及防災相關設

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 223 次委員會議作業單位初審意見

第 216 次會議決議	修正情形查核
	備。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 63 地號鴻澧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	請補充透水鋪面細部大樣圖。
	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. 「陽台(法定空地)」依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分，A 棟兩戶住宅於陽台(法定空地)設計作住宅出入口，請加強說明使用合理性，並請於買賣契約加註以避免二次施工疑慮。 2. 本案例中庭規劃水池，由於淡海新市鎮地區缺水問題嚴重，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；另請補充標示水池深度於平、立及剖面圖，及加強安全防護措施。 3. 請加強敘明一層空調設備設置於騎樓之合理性，以避免二次施工疑慮。 4. 請加強說明中庭景觀造景之設計理念，另請增加休憩設施，並請檢討行動不便人士使用相關設計。 5. 請加強說明中庭幾何圖示鋪面施作之可行性。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、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. 行人道鋪面請加強防滑設計。 3. 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)	請於汽車車道出入口標示緩衝停等空間。
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 223 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	1. 請標示人行及綠帶寬度。 2. 法定退縮空間只供人行道及綠帶設置，請將入口案名相關設計移除。
	2. 綠籬或圍牆設計	依審議規範第 21 點（七）規定，圍牆高度不得超過 1.5 公尺，透空率應達 50%，本案圍牆從地面起算 2.5 公尺，請調降圍牆高度或改為綠籬，考量逃生避難安全，建議圍牆往基地內退縮 1 公尺。
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	1. 請於汽車車道出入口標示緩衝停等空間。 2. 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	請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。
	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. 部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。 2. 請於屋頂景觀平面補充植栽之防水層及防根層厚度。 3. 基地內照明應以行人之必要照明為主，請減少設置投樹燈以維樹木生長。 4. 臨公司田溪側部分牆面（地下室複壁）突出地面約 10 公尺處建議增加攀藤類植物做立體牆面綠美化。
	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. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及色號，並加強說明建築造型、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。 3. 本案建築物立面採深色系為主，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。
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）	本案北側設置裝飾柱，請依新北市政府相關規定檢討，如需申請放寬，請敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。
	2. 廣告物設置	-
其他	-	1. 請將報告書整體圖面修正為方位一致。 2. 請於圖面詳細標示各樓層使用說明。 3. 植栽圖例過於模糊，請修正。 4. 景觀鋪面說明有誤植，請修正。