

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(第 4 次提會)

本案係第 4 次提會討論，惟各棟建築物配置、立面及景觀均重新設計，無法以前 3 次設計內容、會議決議檢核修改情形，爰此，本次初審意見將其視同新案，重新檢視相關設計。

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	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)
	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. 請加強說明基地內外之無障礙動線，並補充相關動線圖。 2. 請加強說明消防救護動線。
基地與週邊關係	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）	人行道鋪面請加強防滑設計並補充鋪面實際照片。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	(無意見)
	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	(未申請)
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	(未申請)
	3. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 241 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	5. 其他	(未申請)
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	(未設置)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無需設置)
	2. 頂蓋式通廊	(無需設置)
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. 請套繪基地周邊交通動線；基地東側人行動線有前後不一致情形，請釐清後修正。 2. 車道出入口有人車交織，請加強說明後續人行、車行管制計畫。
	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尺寸及車道坡度。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	(符合)
	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	—	請加強說明各棟建築物逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	(無意見)
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	(符合)
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. 請補充立面材質實際材質照片(非示意照片)及色號標示。 3. 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)	(無意見)
垃圾儲存空間	—	(無意見)
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)	(無意見)
	2. 廣告物設置	(無意見)
其他		1. 請於剖面圖標示剖線名稱。 2. 報告書部分文字不清晰、圖面不一致請檢視並修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 241 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 34 地號麗源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	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	依淡海新市鎮第一期細部計畫都地區市設計審議規範土地使用分區管制要點第 10 點規定，本案後院應達 9.84m，僅設置 6.89m，請修正後院深度，如需依土管要點規定申請放寬，請提出放寬理由並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	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。
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)
	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. 請加強說明一樓管委會使用空間外設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。 2. 請加強說明基地內外之無障礙動線，並補充相關動線圖；另請說明人行次要出入口是否可供無障礙使用。
基地與週邊關係	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）	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）	(無意見)
	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，請加強說明相關疏導措施，以維人車安全。
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	(未申請)
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	(未申請)
	3. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 241 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
	5. 其他	(未申請)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	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，本案北側及東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。
	2. 綠籬或圍牆設計	(符合)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)
	2. 頂蓋式通廊	(無意見)
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)	車道出入口有人車交織，請加強說明後續人行、車行管制計畫。
	2. 停車出入口坡度(參照新北市)	(無意見)
	3. 停車出入口前緩衝停車空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	(符合)
	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	—	請加強說明建築物內外及垂直逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	(無意見)
	2. 覆土深度	請於開挖範圍景觀剖面圖確實標示覆土深度 1.5 公尺及其防水層、防根層之相關設計。
	3. 綠屋頂及立體綠化(參照新北市)	(符合)
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. 請補充繪製多向 3D 模擬圖。
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)	(無意見)
垃圾儲存空間	—	(無意見)
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)	(無意見)
	2. 廣告物設置	(無意見)
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 241 次委員會議作業單位初審意見

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 17 地號台灣壽司郎股份有限公司日用品零售或服務業新建工程」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	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積率	(符合)
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)
	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	請補充設置裝卸車位資料及動線。
基地與週邊關係	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. 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）	(無意見)
	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）	請加強說明南側現有輕軌 V07 站與本案行人動線之關係。
容 積 獎 勵 措施	1. 開發時程容積獎勵	(未申請)
	2. 設置公共開放空間 容積獎勵	(未申請)
	3. 設置公益設施容積 獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 其他	(未申請)
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	(未設置)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 241 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	（未設置）
	2. 頂蓋式通廊	（未設置）
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. 請套繪基地周邊交通動線。 2. 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。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	（無意見）
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	（無意見）
	4. 汽車停車位數量	（符合土管規定）
	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	—	請加強說明建築物內外及垂直逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	（無意見）
	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
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	（無意見）
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）	（無意見）
垃圾儲存空間	—	（無意見）
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）	（無意見）
	2. 廣告物設置	依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範第 22 點規定，戶外場所之招牌廣告及樹立廣告，寬度不限。但各業各面面積均不得超過四平方公尺，本案設置面積為 9 平方公尺，高度為 15 公尺，請調整面積，如需放寬請提出放寬理由並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。
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。