

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 12 地號合碩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	-
	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，並請說明基地排水系統計畫及與鄰地間之排水方向等內容。
	13. 平面配置合理性	請加強說明基地內開放空間之無障礙動線。
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)	請加強說明人行(包含住戶及顧客)及無障礙動線之設計；另請套繪與鄰地間行人動線之串連。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	1. 請加強說明本案與南側鄰地整地前後高程差距，並請儘量以對鄰地較為友善的方式處理高程差距(如以緩坡取代高牆)。 2. 請補繪與鄰地銜接處剖面圖，並補充標示基地與鄰地各部份高程，以利檢視銜接處順平設計。
	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. 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	1. 臨道路退縮設計	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 234 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
縮及圍牆	2. 綠籬或圍牆設計	1. 請補附圍牆透空率檢討計算式及圍牆立面圖，並請於景觀剖面圖標示高度。 2. 圍牆及擋土牆面對鄰地及人行空間側，建議增植攀藤類植物或以複層式植栽綠化妥予遮蔽以降低對行人視覺衝擊。
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）	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。
	3. 停車出入口前緩衝停車空間	請於車道出入口檢討標示緩衝停車空間。
	4. 汽車停車位數量	1. 請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。 2. 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。
	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	1. 請於景觀剖面圖補充開挖範圍之植栽防水層及防根層厚度。 2. 開挖範圍喬木覆土請盡量以降版方式處理，避免植穴突出裸露於地面。
	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. 本案建築物立面以深色系為主，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。 2. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及重新檢視色號標示，報告書所標示之色號圖片與 3D 模擬圖顏色差距極大，請修正。 3. 本案緊鄰輕軌車站，請逕洽新北市政府捷運工程局辦理相關審查。 4. 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）	-
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 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 181 地號合康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	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，並請說明基地排水系統計畫及與鄰地間之排水方向等內容。
	13. 平面配置合理性	1. 開放空間設計景觀水池請加強安全防護措施及說明後續維管計畫(如定期清潔及減少病媒蚊孳生相關內容)。 2. 請加強說明基地內開放空間之無障礙動線。
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)	請加強說明人行(包含住戶及顧客)及無障礙動線之設計；另請套繪與鄰地間行人動線之串連。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	請補繪與鄰地銜接處剖面圖，並補充標示基地與鄰地各部份高程，以利檢視銜接處順平設計。
	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. 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 234 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	依審議規範十(一)13. 規定建築基地內停車空間不得設置於退縮建築留設之開放空間內，基地西側及北側均有部分地下停車空間設置於退縮帶狀開放空間內，請修正；如需申請放寬，請敘明理由及環境友善措施後提請委員會議審議。
	2. 綠籬或圍牆設計	請說明本案是否設計圍牆，如設計圍牆，應補附透空率檢討計算式及圍牆立面圖，並請於景觀剖面圖標示高度。
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）	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。
	3. 停車出入口前緩衝停車空間	請於車道出入口檢討標示緩衝停車空間。
	4. 汽車停車位數量	1. 請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。 2. 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。
	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	1. 請於景觀剖面圖補充開挖範圍之植栽防水層及防根層厚度。 2. 開挖範圍喬木覆土請盡量以降版方式處理，避免植穴突出裸露於地面。
	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. 本案建築物立面以深色系為主，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。 2. 報告書所標示之材質圖片與 3D 模擬圖顏色差距極大，請修正。 3. 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）	-
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	-	-