

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 89 地號合謙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（第 3 次提會）

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（219）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	本次已修正為符合規定。	(本項無須修正)
	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	前次地下開挖面積為 2153.93 m ² , 本次為 2152.39 m ² , 減少 1.54 m ² , 修正幅度較小, 仍請依規範第 11 點(一)5. 規定, 調整基地北側、東側及西側開挖部分於退縮建築範圍外, 請修正或敘明設計緣由、放寬必要性及環境友善措施後, 提陳會議討論。	前次地下開挖面積為 2152.39 m ² 本次開挖面積為 2153.27 m ² , 增加 0.88 m ² , 仍請依規範第 11 點(一)5. 規定, 調整基地北側、東側及西側開挖部分於退縮建築範圍外, 請修正或敘明設計緣由、放寬必要性及環境友善措施後, 提陳會議討論。
	10. 法定空地綠化面積率	前次綠化面積 1728.45 m ² , 本次為 1635.16 m ² , 減少 93.29 m ² , 請加強說明本次修正內容。	前次綠化面積 1635.16 m ² , 本次為 1665.19, 增加 30.03 m ² 。
	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)	已修正於圖面 P4-13-1~2 及圖面 P5-9; 另 P5-9 圖例顏色有誤請修正。	已修正。
	13. 平面配置合理性	1. 本次將原設置於退縮綠帶臨人行道側之自行車停車位修改至建築線內側, 請加強說明修正原因。 2. 本案於西北方退縮範圍內設置樓梯, 請加強說明設計原由及理念。 3. 請加強說明北側端景牆設置必要性。	1. 已於報告書中敘明。(P4-2-7) 2. 仍請加強說明設計理念並敘明於報告書中。 3. 仍請於報告書中加強說明端景牆設置之必要性。(P5-2-1)
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)、車行動線之設計。 2. 本案地上一層中庭設計許多階梯供住戶使用, 請加強說明行動不便人士動線及無障礙坡道設計。	1. 請加強說明住戶與顧客於基地內人行動線。 2. 已補充無障礙路線並以緩坡設計。(P4-3)
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)	1. 請加強說明基地與鄰地間銜接方式及與鄰地間相關排水計畫。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。	1. 已加強說明並補充與鄰地銜接方式剖面圖 (P5-2-3), 及排水計畫 (P5-9)。 2. 已套繪既有道路之行人穿越線, 惟未於圖面標示人行動線之規劃。(P4-2-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 222 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（219）查核意見	修正情形查核
	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. 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	北側臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範修正(自臨道路側依序應為人行步道、綠帶)，並請配合鄰地(87 地號)設置人行步道及綠帶設計，如需放寬請加強說明理由。	已配合鄰地設計人行步道及綠帶。
	2. 綠籬或圍牆設計	—	本次於東北側臨道路指定退縮帶狀開放空間範圍內新增圍牆，請修正於臨道路指定退縮帶狀開放空間外之基地範圍內。(P5-11)
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）	已研擬車道出入口由北側進出之方案 P0-6~P0-7，惟經設計單位分析不可行，故本次仍擬由南側車道出入口進出之方案，請加強說明無法調整之理由；本次已套繪周邊停車場出入口位置 P4-2-5~P4-2-6。	仍未修正，並請加強說明未重新檢討之理由。
	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	1. 未提供裝卸車位運送至各店鋪路線 P4-2-2。 2. 請明確標示商業及住宅停車空間之區分。	1. 已補繪店鋪裝卸車動線，請加強說明後續如何解決人行及車行交織情況。 2. 仍未明確標示商業及住宅停車空間。
	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）	請套繪鄰地臨道路退縮帶狀開放空間之植栽種類及位置，並配合鄰地設計或於銜接處設計轉接空間。	已修正，與鄰地銜接處皆以順平設計。
	2. 覆土深度	未於圖面檢討防水層及防根層厚度，請修正。	請於剖面圖裡補充繪製防水層及防根層厚度。
	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 222 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（219）查核意見	修正情形查核
建築造型、外觀及色彩	-	1. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 2. 基地內照明應以人行之必要照明為主，請加強照明計畫；另請於照明計畫圖說內分別清楚標示燈之圖例以例辨讀。	1. 已加強說明(P8-2)。 2. 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）	本案建築物設計 9 公尺高之屋突及屋脊裝飾物，建築量體感厚重恐造成行人壓迫感，請調降其高度，以減低量體感。	仍未修正。
垃圾儲存空間	-	垃圾儲存空間位置對住戶較不友善，請加強說明。	仍未修正。
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 216 次會議決議	前次（219 次）查核意見	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. 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. 南側非開挖範圍請加強喬木植栽及透保水相關設計。 3. 本案種植 4 公尺高桂花市場上較少且價格昂貴，請再予考量。 4. 喬木與建物距離較近，恐影響植栽生長及造成建物結構崩壞，請調整喬木與建物間距至少 3 公尺以上，以利生長；另喬木樹距較近，致生長不易，建請調整樹距為至少 4 公尺以上。 5. 屋頂層設置植栽綠化，	1. 本次已增繪開挖範圍之剖面圖(C 剖面及 H 剖面)，其植栽覆土深度已檢討並達 150 公分；另尚未於圖面檢討防水層及防根層厚度，請加強說明未修正原因。 2. 已修正，另於 P. 5-9 圖示與圖面不符請修正。 3. 本次已修正改種 3.5 公尺高桂花，並從 10 株降為 4 株。 4. 已修正並將樹距標示於圖面 P5-3-1。	1. 請於剖面圖裡補充繪製防水層及防根層厚度。 2. 已修正。 3. (本項無須修正) 4. (本項無須修正)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 222 次委員會議作業單位初審意見

第 216 次會議決議	前次（219 次）查核意見	修正情形查核
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。 6. 本案種植山櫻花，其樹種存活率較低，建請調整。	5. 本次已增加屋頂綠化剖面圖，尚未於圖面說明防水、防根層相關設計。 6. 已修正，並改種植紫薇。	5. 請於剖面圖裡補充繪製防水層及防根層厚度。 6. (本項無須修正)
(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. 車道出入口請優先從北側進出之方案與南側進入之方案詳細分析後規劃設計。 2. 本案設置 1 米人行步道，請檢討是否適合行動不便人士使用；另階梯花園非友善環境設施，不利行動不便人士者使用，請檢討修正。 3. 地下停車動線請加強說明行動不便人士至電梯及相關路線。 4. 請加強說明避難層出入口及行動不便人士進出動線。 5. 請考量後棟居民單獨出入動線及路徑。	1. 已研擬車道出入口由北側進出之方案 P0-6~P0-7，惟經設計單位分析不可行，故本次仍擬由南側車道出入口進出，請加強說明無法調整之理由。 2. 已修正為 1.5M 寬之步道；已於報告書標示為無障礙階梯，請加強說明相關使用性。 3. 已修正 P4-2-2。 4. 已修正 P4-3。 5. 已於西南側多設置一處通道供後棟居民使用 P0-9-2。	1. 仍擬由南側車道出入口進出，請加強說明無法調整之理由。 2. (本項無須修正) 3. (本項無須修正) 4. (本項無須修正) 5. (本項無須修正)
(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. 請加強說明後院深度放寬理由、必要性及環境友善措施。 2. 請加強說明入口格柵之透空率及其必要性。 3. 請釐清基地地面之位置，部分圖說切到車位，請修正。 4. 請釐清說明是否有將外牆兼擋土牆使用。 5. 部分樓層高度大於 4.2 公尺，請敘明理由及必要	1. 本次已調整樓高，後院深度已符合法規，無須放寬 P0-11-2。 2. 已檢討格柵透空率，尚未說明設置必要性 P0-11-2。 3. 已修正 P0-12-2。 4. 已於圖面標示 B 棟外牆兼擋土牆使用，請加強說明適法性 P0-11-2。 5. 已說明 P0-12-1。	1. (本項無須修正) 2. 仍請加強說明格柵設置必要性。 3. (本項無須修正) 4. B 棟北側外牆兼擋土牆使用，請加強說明適法性。 5. (本項無須修正)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 222 次委員會議作業單位初審意見

第 216 次會議決議	前次（219 次）查核意見	修正情形查核
性。 6. 請於剖面圖補充原始地形以利檢視。	6. 已補充 P4-2-4。	6.（本項無須修正）

第 219 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. 請加強說明開放空間是否保留部分供兒童戶外活動使用，並請設置兒童遊具設施。 2. 有關剖面圖 C、D、G、H 的植栽槽寬度僅有 1.5 公尺，且硬體設施圍塑之設計，後續相關硬體恐有被根系破壞疑慮，建議考量植栽根系保護措施/設施，或加寬植栽槽寬度（P5-2-1~P5-2-2）。 3. 建請加強說明屋頂綠化排水層、過濾層及防水層相關內容並增繪剖面圖說（P5-12-1）。 4. 變更後開放空間僅提供行人通行路徑，未設計供行人停留駐足空間，建議利用基地高程差及植栽尺寸、樹種及種植方式營造不同休憩空間。 5. 東北側休憩空間設置大面積階梯，行動不便人士難以通行使用，建議儘量修改為緩坡設計。	1. 已於中庭開放空間增繪兒童遊具設施。 2. 尚有部分植栽槽寬度僅 1.5 公尺，請修正。 3. 請補繪屋頂層植栽剖面圖。 4. 目前僅設置休憩座椅，建議增加多種不同休憩空間。 5. 未修正，請修正為緩坡設計減少樓梯。
（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. 北側臨道路退縮帶狀開放空間建議留設兩排以上的植栽（包含公有行道樹），並請補繪該部分與鄰地人行通道順平銜接圖說。 2. 請加強說明無法於次要道路（北側）設置車道出入口之理由，本次設計南側車道出入口位置前有公車站，且車道過於冗長，建請重新評估車道位置及相關設計合理性；本案車道出入口後續如經本小組討論同意設計於主要道路（南側），建議調整於西側鄰地旁，以減少該側臨道路退縮帶狀開放空間之破口，並減少行人通行之干擾。 3. 本案設計行人主要出入口位於車道旁，有人車交織情形，影響人車安全，請酌予調整位置。 4. 車道出入口喬木植栽有影響視線之虞，請移至其他位置，以維人車安全。	1. 已修正。 2. 未修正，並請加強說明未重新檢討之理由。 3. 未修正。 4. 已修正，並取消東南側喬木一棵。

第 219 次會議決議	修正情形查核
(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. 為配合淡海新市鎮山海城市意象，建議調淡建築物立面色彩。 2. 涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及新北市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，另建築物地上層外牆不得兼擋土牆使用，請檢討。 3. 直通樓梯未鄰接建築線，通路部分請依建築技術規則第 2 條規定檢討。 4. 地上 1 層店鋪高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討，倘各戶或各單元使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應依建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條規定辦理。 5. 陽台、雨遮設置隔柵請依建築技術規則及新北市規定檢討或提請放寬。 6. 屋脊裝飾物請依新北市建照業務工作手冊 6-17 規定檢討是否應提請放寬。 7. 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及新北市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。 8. 地上 1 層入口格柵及北側封閉不使用空間，是否涉及容積總樓地板面積，請依建築技術規則規定檢討。 9. 涉及建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	1. 僅將褐色丁掛磚調淡。 2. 已修正。(P7-3) 3. 未檢討，請於報告書中補充檢討。 4. 已修正地上 1 層店鋪高度由 4.5 公尺改為 4.2 公尺。 5. (本項無須修正) 6. 請加強說明未修正原因。 7. 請於報告書中敘明是否將陽台計入容積。 8. 未檢討。 9. (本項無須修正)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 222 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 166 地號和合開發衛生設施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（217）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		
	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。	已修正，並增加基地保水相關計畫。(P3-43-P3-44)
	13. 平面配置合理性	1. 本案於地面層設置衛生設施(診所)使用，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；另請分別依診所員工使用、就診者及住戶之停車路線，於圖說上分別標示及加強說明引導管制計畫。 2. 本案於地面層自設 5 處機車停車位，為避免機車停車動線與人行動線相互干擾或機車直接穿越植栽帶，建議將機車停車位移至地下 1 層，以利人行動線順暢。	1. 一樓設置陽台已於公寓大廈規約第二十四條其他事項第十二點、第十三點規範規定禁止二次施工。(P4-4)；未於圖面詳細標示就診者及住戶停車路線且無引導管制計畫。 2. 已修正。
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）	-	-
	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. 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 222 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（217）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	請加強說明基地與鄰地是否設計圍牆，考量基地逃生避難安全，圍牆請於地界向基地內側至少退縮 1 公尺或改採綠籬以供緊急避難通行使用及提升環境友善性，並請於透視模擬圖補套繪圍牆。	已補繪南側綠籬之剖面圖（剖面 B），無設置圍牆。（P3-21）
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車等空間	—	—
	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）	依審議規範第 19 點（一）5. 規定，本案東側臨道路退縮空間範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹大葉山欖，請修正。	已修正。（P3-20）
	2. 覆土深度	部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪該部分剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於開挖範圍之剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。	本次已將喬木移至非開挖範圍內種植。（P3-4）
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	—	—
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請於照明計畫補充燈具數量及尺寸，除行人通路之必要照明外，請減少設置高燈、投樹燈，以利植栽生長。 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩相關設計。	1. 已補充燈具數量及尺寸，建議再減少數量。（P3-27） 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩相關設計。
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）	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 222 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（217）查核意見	修正情形查核
垃圾儲存空間	-	本案 1 樓設置衛生設施(診所)，醫療使用垃圾是否需分別丟棄及回收，請加強說明診所之垃圾處理及儲存空間相關計畫。	醫療使用垃圾已於公寓大廈規約第二十四條其他事項第十四、十五點裡規範。(P4-4)
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。	設計單位說明本案無需辦理交通影響評估。

第 217 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. 本案臨道路側人行道無喬木供行人遮蔭，考量環境友善性，建議調整人行道與綠帶設計位置，臨道路側請依序規劃為綠帶、人行步道。 2. 多數喬木為落葉喬木，部分為小喬木，花季雖開花美觀，但遮蔭效果較低，如青楓、大花紫葳、阿勃勒等，建議將部分植栽調整為常綠喬木。 3. 部分喬木與建物距離較近，恐影響植栽生長及造成建物結構崩壞，請調整喬木與建物間距至少 5 公尺以上，以利生長。 4. 植栽之選種請配合植栽座落位置及植栽功效，部分植栽之樹型較難整理及維護不易，請調整修正並加強說明植栽之後續維護管理計畫。 5. 本案未設置圍牆，部分空間使用植栽遮蔽設計較為封閉，考量衛生設施(診所)係供民眾使用，建請調整為較開放式之設計。 6. 考量喬木之樹根較大、較深，不建議使用花台及植栽槽方式種植喬木，建請調整直接種在原土層上，避免未來根部破壞，視覺效果不佳；另請保留覆土高度 1.5 公尺以上，覆土下方請加強說明防水層及防根層厚度。 7. 屋頂層設置植栽綠化，請清楚標示屋頂	1. 已修正。(P3-4) 2. 已將樹種改種植為遮蔭較佳及常綠喬木。(P3-20) 3. 已修正，建議於圖面標示距離。 4. 未於報告書中敘明植栽後續維護管理計畫。 5. 尚未依會議紀錄調整植栽圍籬之開放性。建議將東北側人行通道之開口放大，較有開放式設計。 6. 已種植於原土層上，並無使用花台及植栽槽方式種植。 7. 已補充屋頂景觀植栽剖面圖，請提供兒

第 217 次會議決議	修正情形查核
綠化剖面圖，並請加強說明屋頂綠化之防水、防根層、排水板及過濾等相關防水設計；另本案建築兒童遊戲空間較少，請考量居民於屋頂綠化空間曬衣、休憩使用及兒童玩樂等相關設施。	童遊戲區及屋頂休憩空間後續安全維護相關計畫。(P3-24)
(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. 部分人車動線交織，請分別依診所員工使用、就診者及住戶之人行動線及停車路線，並加強說明人車分流（管理）計畫。 2. 本案依規定設置汽車 104 位及機車 85 位，未達送交通影響評估審查之門檻，如修正後有達送審之門檻請依規定送審。 3. 請分別以圖示清楚標示本案汽機車停車出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、轉彎處 5 公尺截角圓弧、60 度視距分析、進出車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 4. 部分無障礙機車位停車後至電梯處需穿越車道，請調整。 5. 本案汽車車道由下方開往上方時有根柱子，請檢討是否有影響行車視線之虞，並酌予調整。 6. 本案地上一層設置機車停車位供就診者使用，為避免機車停車動線與人行動線相互干擾或機車直接穿越植栽帶，建議將機車停車位移至地下 1 層，以利人行動線順暢；如仍需將機車停車位設置於地面層，請加強說明機車臨時停車之進出動線、後續之維護管理計畫及並於契約書內註明地面層之自設停車位不可買賣。 7. 本案基地北方之新市五路一段至濱海路三段，目前道路現況係封閉狀態，人車動線僅能從新市三路一段接崁頂五路進出，考量未來基地開發之需求，如有需開闢道路可向道路主管機關申請。	1. 未修正，請加強說明人車分流管理計畫。 2. 本次修正後亦無達送交通影響評估審查之門檻。 3. 請放大圖面方便檢視，並請補充進出車輛轉彎分析及設置安全警示設施。 4. 已修正。 5. 已修正。 6. 本次已將機車停車位移至地下室設置。 7. (本項無須修正)
(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. 本案一樓社區廣場設置大面積休憩空間，請於座椅附近增植喬木以提供遮蔭；建議將草皮及休憩空間連結規劃，增加整體連續性，另建議將兒童遊戲空間獨立一區或將草皮與遊戲場做結合，	1. 已依建議修正。

第 217 次會議決議	修正情形查核
以利孩童玩樂不受影響。 2. 本案街角廣場人行鋪面設計多處圓形圖案，較為單調，建議調整為較為活潑、朝氣之設計，以增加整體視覺美感。 3. 本案位於街廓轉角處，立面建議調整為較明亮、活潑之淺色設計，引導附近居民來基地周邊，增加使用性，營造出入口意象以連接帶狀開放空間及降低基地圍塑性或封閉性。 4. 本案公共開放空間較少，建議酌予調整建築基地配置，增加公共開放空間供行人使用，打造良好且友善之環境。 5. 請加強說明本案診所之使用類型、預期人數及後續診所之使用管理計畫。 6. 7. 本案相關用途請依土管要點檢討並於圖面標示使用類組。 8. 建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討，過梁應計入建築面積檢討。 9. 地上 1 層陽台(法定空地)範圍請釐清說明。 10. 地上層於露梁外設置冷氣主機版，請釐清是否屬建築技術規則規定免計容積項目。 11. 本案涉及建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。	2. 廣場圓形設計取消，請加強說明未設計原因。 3. 本次街廓轉角處未有任何設計，整體較為單調無入口意象，請加強說明。 4. 本次已將西側公共開放空間增加人行通道，請加強說明基地內人行動線。 5. 已於圖面標示為牙醫診所、中醫診所及西醫診所，請於報告書中敘明預期人數及後續診所使用管理計畫。 6. 已標示。 7. 未於報告書中詳細檢討。 8. 未釐清說明。 9. 已於報告書中敘明無設置冷氣主機板。(P3-40) 10. (本項無須修正)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 222 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 102、103 地號和光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，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. 本案於地上一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。 2. 請加強說明管理委員會使用空間 1 是否為戶外空間，如是室內空間請繪製牆面。 3. 請加強說明私人庭院的設置是否符合法規規定，並請檢討。
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(住戶及顧客)、無障礙動線之設計。 2. 人行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）	1. 請套繪周邊基地車道出入口位置。 2. 車道出入口與人行動線交織恐造成危險，請加強說明如何減少危險發生。
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 222 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	本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四) 1. (2) (3) (4) 2. (3)點檢討，請修正或敘明設計緣由，提陳會議討論。(臨義山路一段 12 公尺計畫道路退縮 6 公尺，自臨道路側依序應為 3 公尺人行步道、3 公尺綠帶)；(西側、南側臨 10 公尺計畫道路退縮 3 公尺，自臨道路側依序應為 2 公尺人行步道、1 公尺綠帶)。
	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. 請套繪基地周邊交通動線。 2. 車道出入口有人車交織，請加強說明後續人行、車行行走管制計畫。
	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	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. 自行車車位檢討有誤，請重新檢視。
	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）	南側車道出入口位置種植喬木，有影響視線之虞，請取消或移植至其餘位置。
	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. 請放真實建材圖例。 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）	—
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. 請將報告書整體圖面方位修正為北方向上。 2. 透水面積檢討請修正標題。