

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 128、129 地號立信偉業股份有限公司  
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	前次(250)查核意見	前次(252)查核意見	修正情形查核
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。	已說明。	-
	13. 平面 配置合理 性	請規劃留設外送平臺停等空間。	已修正。	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 255 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(250)查核意見	前次(252)查核意見	修正情形查核
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私人行道串聯、尺寸、植栽樹種配置方式、行穿線）	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計，並請套繪周邊已有建築設計或完成建築之人行或車行動線等圖說。	請於會中加強說明本次修正後設計。	請於會中加強說明本次修正後設計。
	2. 順平（高程、剖面、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動線，包含鄰近公車站牌、捷運場站、路線）	本案車道出入口設置於囊底路，請加強檢討囊底路既有建築設計停車數量於尖峰時間合理性。	已修正。	-
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）	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 255 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(250)查核意見	前次(252)查核意見	修正情形查核
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 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，本案東側、南側及北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。 2. 如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施，如建議增加人行空間等，提陳委員會討論。	1. 本次已依 250 次會議決議調整，由 245 戶減少為 226 戶，並改為僅提請放寬南側。 2. 請於會中加強說明本次修改後環境友善措施。	1. 本次僅提請放寬南側。 2. 請於會中加強說明本次修改後環境友善措施。
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)	-	-
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)	-	-
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)	-	-
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)	(無意見)	-	-
	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 5. 機車停車位數量 6. 自行車停車位數量(參照新北市)	住宅類建築物自 111 年 3 月 1 日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。	已修正。	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 255 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(250)查核意見	前次(252)查核意見	修正情形查核
救災及逃生動線	-	請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。	已修正。	-
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	建議比照新北市都市設計規定於臨道路退縮 6 公尺範圍內種植雙排樹，構成林蔭大道以提供民眾休憩遮蔭使用。	已修正。	喬木及灌木樹種請依審議規範 2. 第 19 點建議樹種種植，倘有不同者請敘明改他樹種種植理由，提陳委員會討論。
	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；建築物立面設計建議簡化，另 1 樓設計似與 3 樓以上風格迥異，請再檢討設計或補充說明設計理念。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。	請於會中加強說明本次修正後設計。	請於會中加強說明本次修正後設計。
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)	(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	-	報告書誤植內容請修正。	已修正。	-

第 250 次會議決議	修正情形查核
<p>(一) 有關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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 再檢討提出環境友善空間規劃並評估就 1 樓規劃多樣性、活潑化，以提供人行通道之趣味性。</li> <li>2. 東北側提供之街角廣場 2 樓處尚有樓地板，請設計單位加強說明街角廣場設置理念。</li> <li>3. 有關囊底路北側人行道認養事宜建議先洽區公所確認是否同意，後續應檢附相關認養文件，認養內容請載明於公寓大廈規約。</li> <li>4. 車道旁囊底路側設置約 3 公尺高植栽牆較為突兀，且影響行車視線及安全，請修正。</li> <li>5. 本案目前綠化植栽過於單調且綠化量不足，請於臨道路退縮 6 公尺範圍種植雙排樹，並採複層式植栽設計，構成林蔭大道以提供民眾休憩遮蔭使用。</li> <li>6. 北側車道旁請留設 3 公尺寬東西向人行穿越步道，以利人行動線串聯。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請於會中加強說明本次修正後設計。</li> <li>2. 請於會中加強說明本次修正後設計。</li> <li>3. 已補充相關證明文件。</li> <li>4. 已取消設置植栽牆。</li> <li>5. 已修正。</li> <li>6. 已修正。</li> </ol>
<p>(二) 有關動線系統設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請加強說明若電動車及充電設施起火，其規劃救災動線並補充相關圖說。</li> <li>2. B1 左側設置無障礙機車位其車道寬度否足夠，請補充檢討並繪製於圖面。</li> <li>3. 車道出入口出車處請增設安全警示燈，以維護行人安全。</li> <li>4. 機車進地下停車場動線與汽車出車動線交織，請設計單位檢討相關動線並提出有效改善措施。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已修正。</li> <li>2. 已修正。</li> <li>3. 已修正。</li> <li>4. 請於會中加強說明本次修正後設計。</li> </ol>
<p>(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 再檢討各樓各戶之房間數(小坪數單元)配置比例，以降低汽車位之設置及申請放寬比例與面積。</li> <li>2. 請依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」規定檢討相關設施，於報告書詳細敘明及補充相關圖面，並於公寓大廈規約內詳細載明。</li> <li>3. 景觀剖面 E 剖面開放空間有誤請修正，另覆土深度可達 1.5 公尺處請改種喬木。</li> <li>4. 照明系統多數採 50 公分高度之照明設備，建議於民眾停等休憩空間採高度較高之照明設備。</li> <li>5. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討後面基地設置車道構造物及喬木位置。</li> <li>6. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討景觀 1/2 綠化面積並補充套繪建築面積投影線，建築面積內之綠化面積應扣</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已修正。</li> <li>2. 已修正。</li> <li>3. 已修正。</li> <li>4. 已修正。</li> <li>5. 已修正。</li> <li>6. 已修正。</li> </ol>

第 250 次會議決議	修正情形查核
<p>除。</p> <p>7. 請說明本案於地上一層左右兩側各設置兩處陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。</p>	<p>7. 已說明。</p>

第 252 次會議建議	修正情形查核
<p>(一) 有關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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 街角廣場僅以鋪面色彩變化設計，請以提供行人豐富友善停等使用空間方向修正調整相關設計。</li> <li>2. 有關囊底路北側人行道認養乙事，報告書已檢附區公所原則同意之函文，後續本案核備前請將認養契約書內所載之認養內容擇要載明於公寓大廈規約(草約)，以資明確。</li> <li>3. P.67 景觀剖面圖之 6M 帶狀開放空間應順平，目前設置之花台不符規定請取消，另 E 剖面斜率請重新檢討是否符合規定。</li> <li>4. 為利後續交還區公所維修時相關材料之取得，公有人行道鋪面請勿更改材質。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請於會中加強說明本次修正後設計。</li> <li>2. 已補充相關證明文件。</li> <li>3. 已修正。</li> <li>4. 已修正</li> </ol>
<p>(二) 有關動線系統設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充說明本案車道出入口、帶狀開放空間、公有人行道整體之鋪面規劃設計。考量行人之安全，建議車道出入口之鋪面得略為調整材質或色彩，與人行道作適當區劃；另本案帶狀開放空間鋪面同公有人行道，倘後續有認養計畫，相關維管內容亦請併同摘錄於規約草約，俾憑辦理。</li> <li>2. 北側留設之人行通道，未來鄰地送審時應一併開放留設。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充鋪面規畫設計，另請於核備前檢附維管計畫內容於報告書。</li> <li>2. 已修正。</li> </ol>
<p>(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 南側提請放寬之臨道路退縮開放範圍空間下之開挖範圍樓地板請補充施作工法。</li> <li>2. P.53 圖面解析度不足請抽換。</li> <li>3. P.63「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條應為綠能設施或屋頂綠化，請修正報告書條例文字內容，請與法條一致。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已修正。</li> <li>2. 已修正。</li> <li>3. 已修正。</li> </ol>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 55-3 地號亞洲藏壽司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	報告書僅檢討新北市施行細則規定之綠化面積，請依土管要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積，請於各部分詳細標明尺寸並列詳細計算式，土管要點之綠化面積不得計入灌木且不得扣除不可綠化面積。
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依前開規定重新計算綠化面積後，再依土管要點第 57 點規定檢討透水率。
	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. 本案目前僅種植台灣欒樹，請採多樣化樹種規畫整體景觀。 2. 請於臨街側增設街道傢俱及規劃休憩停等空間。 3. 請於人行步道設置高燈，以利行人安全。 4. 為利樹木生長請取消投樹燈。 5. 報告書所有圖面請標註各部分詳細尺寸(車道寬度、指北針方位、比例尺、停車位尺寸及編號等)
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. 請加強說明南側現有輕軌 V07 站與本案行人動線之關係。 2. 請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計。
	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)	(無意見)
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 255 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	(無意見)
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)
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)	(無意見)
	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等空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	1. 請依土管要點規定檢討停車位數量,並補充車位編號以利查核車位數量。 2. 本案緊鄰公有自行車道,請依新北市都市設計審議原則檢討留設自行車位(法定機車位*15%)。
	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)	喬木及灌木樹種請依審議規範 2. 第 19 點建議樹種種植,倘有不同者請敘明改他樹種種植理由,提陳委員會討論。
	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. 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)	請確認是否需設置台電配電箱。
	2. 廣告物設置	廣告物招牌顏色應呼應淡海山海城市意象設計,並請依規範規定檢討修正廣告物高度不得超過 90 公分。
其他	-	非住宅用途之建築物自 114 年起按停車數量之 5%留設電動車充電設施管線,請依規定檢討留設。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 192 地號麗霖開發股份有限公司集合住宅新建工程」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	依土管要點第 10 點規定，住宅區最小深度比為 0.2~0.3(按不同種類使用分區後院深度超過 6 公尺、10 公尺以上得免再增加)，本案東北側部分建築物未符合後院深度規定請調整，如需申請放寬請說明具體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	地下最大開挖率前後檢討不一致請修正。
	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. 請將無障礙機車停車位設置於出入口附近，並應避免讓身障者穿越車道。 2. 請於立面圖標示女兒牆高度。 3. 請於人行步道設置高燈，以利行人安全。 4. 請於公寓大管理規約補充地上一層住宅空間庭院公私使用區隔等相關圖說。 5. 請於平面圖標示 GL 線及正確樓層。
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)	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計，並補充繪製景觀及與鄰地銜接介面剖面等圖說。
	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)	1. 請於行人動線與車行動線交織處補充繪製車道出入口緩衝空間尺寸、60 度以上範圍無礙視線空間，以維人車安全。 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，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	(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 255 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（基地已依申請放寬參考原則檢討）請說明具體放寬理由並研擬環境友善措施提陳委員會討論。
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	(無意見)
	2. 頂蓋式通廊	(未申請)
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）	依審議規範第十點(一)1.規定，各基地車道出入口以由次要道路進出為原則，本案車道出入口設置於主要道路上，請調整車道出入口設置位置；如需申請放寬（基地已依申請放寬參考原則檢討）請說明具體放寬理由並研擬環境友善措施提陳委員會討論。
	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等空間	
	4. 汽車停車位數量	(無意見)
	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	-	1. 請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。 2. 請檢附消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	喬木及灌木樹種請依審議規範 2. 第 19 點建議樹種種植，倘有不同者請敘明改他樹種種植理由，提陳委員會討論。
	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. 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）	請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定補充相關檢討。
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	-	報告書誤植內容請修正。