

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 205 地號興合建設日用品零售業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	前(238)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	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。	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	—	—
	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。	已補充基地排水計畫相關圖說。
	13. 平面配置合理性	請補充繪製本案北側臨公司田溪與鄰地間人行步道之串連圖說。	請補充繪製與鄰地間人行步道縱向剖面圖，以利查核人行步道串聯順平。
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、無障礙動線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設計。	1. 請加強說明逃生避難路線與車道之相關疏導措施。 2. 已修正。
	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）	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。	請加強說明逃生避難路線與車道之相關疏導措施。
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	—	—
	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 240 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前(238)查核意見	修正情形查核
	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	—	—
	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)	—	—
	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	—	—
	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	—	—
	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. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。	1. 請於會中加強說明本次修改後建築造型、外觀及色彩設計。 2. 請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	1. 建築物附加設備及遮蔽(冷氣、水塔、鐵窗裝設等)	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 240 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前(238)查核意見	修正情形查核
施及廣告	2. 廣告物設置	-	-
其他	-	-	-

第 237 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. P. 5-2 南側臨 12 公尺計畫道路請比照鄰地種植雙排植栽，以延續綠帶之連貫性及整體性。 2. 請補充繪製東、西側綠籬景觀剖面並補充與鄰地間行人通道相關圖說。 3. 請補充繪製本案北側臨公司田溪與鄰地間人行步道之串連圖說。 4. 請補充景觀水池剖面圖說並標示高度。 5. 建築線到地界線之高低落差較大、坡度較陡，請加強說明坡度是否安全。	1. 設計單位已補充鄰地單排樹景觀配置圖。 2. 已補充繪製景觀剖面圖。 3. 請補充繪製與鄰地間人行步道縱向剖面圖，以利查核人行步道串聯順平。 4. 已修正。 5. 已補充相關圖說。
(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. 請於都市設計核備前完成消防車輛救災活動空間審查並應於都市設計核備報告書檢附審核通過證明文件。 2. 建議重新調整大門出入口位置及日用品零售服務業出入口位置，以利住戶活動順暢及安全。 3. 請加強檢討機車臨停相關內容，建議於地面一層設置機車臨停停車位，以供店鋪之顧客使用。 4. 基地內通路需檢討至後棟出入口位置；路寬是否符合規定請依規定檢討。 5. 後棟電梯梯廳空間隔間門連接到公共走道淨寬扣除迴轉半徑軌跡後應達 160cm，請依相關規定檢討。 6. 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。 7. 機車停車位設置超過 100 部請依規定增加車道寬度及檢討軌跡線。 8. 考量安全性，基地內通路至車道入口前之人車分道設計、車道警示設備、車行動線降速設計等，請設計單位予以補充說明。(P4-3) 9. 圖示行道不便者動線是否與車行動線相重疊以及與人員主要入口花台、地下室停車樓梯出口、A3 店鋪廁所外開窗是否有衝突點，請設計單位予以補充說明。(P4-4)	1. 已檢附通過證明文件。 2. 已取消 1 店鋪設置空間供居民進出大廳入口使用。 3. 已設置 4 格機車臨停車位。 4. 請補充相關檢討。 5. 已修正。 6. 已重新配置大廳入口處。 7. 已修正。 8. 已修正。 9. 已修正。
(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、	

第 237 次會議決議	修正情形查核
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. 建築色彩建議採用較淺及對比較小之設計，以符合淡海新市鎮山海城市意象。 2. 提醒自 111 年 3 月 1 日起新北市集合住宅之新建案，汽車位需全部預留電動車充電設備。 3. P. 4-21 請依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範第 7 章景觀計畫第 22 點廣告物設置規定檢討。 4. 請於報告書中補充都市計畫法新北市施行細則第 43 條相關檢討內容。 5. 汽車、機車停車位數量檢討表格前後不一致請修正。 6. 地面層店鋪空調主機是否有規劃適當位置，以免將來影響立面或騎樓美觀，請設計單位予以補充說明。	1. 已修正，另請於會議中強加說明。 2. 已補充放大設置台電配電室。 3. 已修正。 4. 已補充檢討。 5. 已修正。 6. 已補充說明。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 240 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 155 地號國家住宅及都市更新中心社會住宅新建工程」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	(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. 人行道鋪面請加強防滑設計。 2. 請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規定重新規劃檢討室外活動空間面積，並詳細敘明幼兒園招收人數。 3. 請於相關圖面加強說明幼兒園戶外活動空間安全防護措施之設計。 4. 請依日間照顧服務作業參考手冊規定重新規劃檢討平面配置是否符合規定並檢附審核通過證明文件。 5. 請補充說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。 6. 本案包含商業、住宅使用，電梯及停車場使用請補充說明住商分離之相關管制計畫。
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. 請加強說明家長接送動線，並於圖面設置家長接送區。 2. 請加強說明基地內外之無障礙動線，並補充相關動線圖。
	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. 請於地下室各層設置車行出入圓凸鏡等安全警示設施。 2. 請加強說明西側現有輕軌 V10 站與社區使用間之行人動線關係。
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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 240 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	(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	臨道路退縮帶狀開放空間未標示人行淨寬及綠帶寬度，請補充標示相關尺寸。
	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）	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(中心商業區、產業專用區及捷運開發區)」第 22 點規定，建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，本案未設置騎樓，請修正。
	2. 頂蓋式通廊	依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範第 5 點規定，基地東側及南側地面層指定留設 6 公尺寬騎樓或頂蓋式通廊，其上方至少留設二層人行通廊，本案未設置騎樓或頂蓋式通廊，請提出放寬理由並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。
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. 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。 2. 請於報告書補充說明南側認養停車彎相關進度及檢附相關文件。
	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	(符合土管規定)
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）	請依據新北市都市設計審議原則檢討設置自行車位，如於地面層設置自行車位應有明確標示並請增設自行車架相關設施，避免後續使用者誤用為機車停車位。
救災及逃生動線	—	(無意見)
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)	屋頂綠化植栽跟屋頂防水剖面應補附相關圖說，建議包括防根、排水版、輕質土等剖面及景觀剖面圖。
建築造型、外觀及色彩	—	1. 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」第 7 條規定說明 1 樓店鋪高度放寬理由並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 3. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 4. 請補充建築物不同時段照明計畫圖面及設計理念。
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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 240 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
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「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 22 點規定，招牌廣告連同固定支撐物，不得突出建築線 50 公分及車道，且不得低於地面層楣樑底，突出牆柱面 10 公分以上者，離地面高度不得低於 3.5 公尺，且不得超過建築物女兒牆、飛簷或屋簷上方，本案高低差達 2.7 公尺，店鋪廣告物為設置於同一水平面，故離地面高度未達 3.5 公尺，需提請放寬，請設計單位提出放寬理由並研擬環境友善措施，提陳委員會討論。
其他	—	1. 目錄請細分各章節內容以供查核。 2. 報告書部分文字不清晰請修正。