

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 154 地號宏盛建設集合住宅新建工程」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	(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，另本次提請放寬事項(A棟 20 樓管委會空間樓層高度放寬至 5.4 公尺)請先洽新北市政府釐清放寬內容是否符合規定。 2. 請釐清地上一層戶外泳池為約定專用或公共設施，並於公寓大管理規約補充公私使用區隔等相關圖說。 3. 請加強設置採光天井、泳池及景觀水池相關防護措施，預防孩童或住戶發生危險，並補充相關剖面圖。 4. 請加強說明管委會空間設置於頂樓原因，另請說明未來包裹及外送取貨及送貨、送餐臨停暫放空間規劃。 5. 請補充屋頂泳池施作工法及圖說，避免未來漏水情形發生。 6. 請於人行步道設置高燈，以維行人安全。 7. 請標示中庭景觀牆高度。
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)	(無意見)
	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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 258 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	1. 依審議規範第 13 點規定，第五種住宅區建築物高度為 75 公尺，本案建築物平均高度為 87.9 公尺，請調整建築物高度，如需申請放寬，請依都市設計審議參考原則規定檢討，並補充視覺模擬分析圖，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. 申請放寬建築物高度退縮建蔽率所增加之法定空地，應開放供公眾使用，本案高度放寬所減少法定建蔽率之範圍主要為社區通路使用，開放性不足，建議調整至西南側。
	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	北側、東側及西側均設置圍牆，請依審議規範第 21 點規定檢討，另建議改設置綠籬，以增加基地綠化及提升與鄰地之友善性。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)
	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)	(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	請依規定檢討停車位數量，並補充詳細計算式於報告書。
	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	-	(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)	喬木及灌木樹種請依審議規範第 19 點建議樹種種植，倘有不同者請敘明改種植其他樹種理由。
	2. 覆土深度	(無意見)
	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，並套繪鄰近建物，以利判讀色彩規劃是否與環境及周邊建築物調和。 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	(無意見)
其他	-	1. P2-3 基地位置標示錯誤請修正。 2. 汽車充電設施管線需能供應每部停車位，以避免未來管委會拒絕充電設施拉線配電行為，請補充相關檢討及圖說。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 258 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 15 地號台灣優衣庫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	1. 人行動線與車行動線交織，請以人為本規劃設計。 2. 停車場位置為避免影響人行觀感，建議建築物移至東南 側，並將停車場規劃於西北側或建築物內部，與鄰地間 隔處應檢討種植植栽，以美化都市景觀並隔離人及車動 線。 3. 請於人行步道設置高燈，以維行人安全。 4. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討 綠覆率。 5. 本案樹種過於單調，請採植物多樣性複層式栽種方式規 劃景觀。 6. 請加強說明本案與西側、北側鄰地臨道路退縮帶狀開放 空間銜接介面處理，並補充與鄰地間景觀套繪及剖面圖 說。 7. 南側法定退縮範圍請種植雙排樹，以提供行人遮蔭。
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）	請補充人行道植栽移植計畫內容及相關同意文件。
	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）	請加強說明鄰近輕軌站(V07)等大眾交通運輸工具場站與 本案間人行動線關係。
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 258 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	(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	
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)	車道出入口植栽有影響行車視距之虞,請調整位置或取消種植。
	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	1. 請依新北市都市設計審議原則規定檢討自行車數量。 2. 請標示停車位尺寸。
	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	-	補充消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表及動線圖說。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	法定退縮第一排植栽應與現有公共人行道規劃之行道樹相同(請種植喬木),如不同種類請提出原因。
	2. 覆土深度	(無意見)
	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,並套繪鄰近建物,以利判讀色彩規劃是否與環境及周邊建築物調和。 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	廣告物招牌顏色應呼應淡海山海城市意象設計。
其他	-	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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 258 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 2 開發區公司田段 18 地號合登建設股份有限公司日用品  
 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	前次(254 次會議)查核意見	前次(256 次會議)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。	已補充相關圖說。	-
	13. 平面 配置合理 性	1. 請規劃留設外送平臺停等空間。 2. 請標示女兒牆尺寸。 3. 請補充社區中庭水池(或泳池)剖面圖並增設防護措施，以避免未來發生危險。	1. 請重新修正。車道出入口附近以不新增破口為原則，留設 2.5 公尺*6 公尺空間供外送及短時臨停使用。 2. 已修正。 3. 已於水池旁增設 40 公分欄。	1. 已修正。 2. - 3. -

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 258 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(254 次會議)查核意見	前次(256 次會議)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，並請套繪周邊既有建築設計或完成建築之人行或車行動線等平面及剖面圖說。	請於會中加強說明。	請於會中加強說明。
	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)	-	-
	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 258 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(254 次會議)查核意見	前次(256 次會議)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，本案西南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（如增加人行空間等），提陳委員會討論。 2. 西南側兒童遊戲區建議改採綠籬並設置通道供居民穿越使用。	1. 請依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議參考原則規定檢討，並詳細敘明放寬位置及放寬後能減少幾層開挖層數。 2. 已將車道出入口設置於次要道路，設計單位尚未確與兒童遊戲場權屬單位確認後續處置方式；另請加強說明相關疏導措施，以維人車安全。	1. 已取消放寬開挖範圍。 2. 本次車道出入口提請放寬設置於主要道路上，請設計單位加強說明後續對淡金二路車流、人流影響及疏導等計畫；另請加強說明本案與兒童遊戲場間共融設計。
	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）	1. 依都市設計審議規範第十點(一)1. 規定，各基地車道出入口由次要道路進出為原則，本案次要道路應為西南側，請調整車道出入口位置；如需申請放寬，請敘明基地條件限制並研擬環境友善措施（如增加人行空間等），提陳委員會討論。 2. 請釐清說明設置於西南側兒童遊戲區權屬單位。	1. 已修正，車道出入口已設置於次要道路。 2. 已釐清相關權屬單位為新北市養護工程處，維管單位為淡水區公所。	1. 本次車道出入口提請放寬設置於主要道路上，請設計單位加強說明後續對淡金二路車流、人流影響及疏導等計畫，請依都市設計審議參考原則規定檢討，並研擬環境友善措施，提請委員會討論。 2. -
	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	停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面請以人行道鋪面為主，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。	已修正。	-
	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）	汽車停車位請依土管要點規定檢討。	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 258 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(254 次會議)查核意見	前次(256 次會議)查核意見	修正情形查核
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. 補充消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表。	1. 已說明。 2. 送消防局審核圖說與本次報告書圖說不一致，請修正。	1. - 2. 待車道出入口定案後，請設計單位於核備前於報告書檢附審核通過證明文件。
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 點建議樹種評估，倘選擇樹種未屬於前開建議樹種，請敘明理由。	已敘明相關理由。	-
	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。	1. 已說明。 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)	(無意見)	本案申請屋頂裝飾物部分，應補充結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證確認，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。	已補充簽證，另請將維護管理方式納入公寓大廈管理規約。
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)	本案於過樑上設置空調主機部分，請補充說明檢修空間。	未補充。
	2. 廣告物設置	(無意見)	-	-
其他	-	1. 報告書誤植內容請修正。 2. 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。 3. 請依本署網站之「淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊(修訂版)」補充報告書內容(如都市設計審議案件資料表)。	1. 已修正。 2. 請繪製留設管線位置。 3. 已補充。	1. - 2. 已修正 3. -



第 256 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>淡金路二段為主要道路，請比照鄰地設置雙排樹並增加綠化。</li> <li>臨停機車位請設置於法定退縮範圍後之基地內。</li> <li>車道出入口請以垂直既有道路方式設置，以維持既有兒童遊戲設施使用。建議設計單位認養兒童遊戲區並採共榮方式規劃，增加人、車交織間之緩衝空間及防護措施以維護人行及兒童安全。</li> <li>本案基地東西側高差為 2 公尺以上，建議植栽以階梯式花台規劃，避免設置超過 1.5 公尺擋土牆，另須依山坡地規定檢討。</li> <li>本案擬申請放寬西南側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，請依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議參考原則」檢討(如:放寬後減少地下開挖樓層數等說明)，並於計畫書內載明。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>已修正。</li> <li>已修正。</li> <li>本次車道出入口提請放寬設置於主要道路上，請設計單位加強說明後續對淡金二路車流、人流影響及疏導等計畫，請依都市設計審議參考原則規定檢討，並研擬環境友善措施，提請委員會討論。</li> <li>已調整改為階梯式設計。</li> <li>已取消申請放寬開挖範圍。</li> </ol>
<p>(二) 有關動線系統設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>車道出入口此次設置於次要道路為主要方案，請整合兒童遊憩區之整體規劃設計及增設相關防護措施。</li> <li>請設計單位先洽新北市政府養護工程處、新北市淡水區公所討論車道出入口設置於次要道路且保留兒童遊戲區功能之可行性、後續維護管理議題(如是否認養兒童遊戲區)及確認車道出入口位置獲致共識後，再提會討論。</li> <li>請依消防局審查防災動線圖說最後版本送審，並於核備前於報告書檢附審核通過證明文件。</li> <li>本案車道出入口如移至次要道路，與西南側兒童遊戲區後續處置方式應有詳細說明，並分析周邊人車動線，說明有無相關疏導措施規劃，配合調整規劃圖面、消防動線等補充說明。倘與相關權責機關綜合討論後，仍宜優先維持原方案 B (車道出入口設置於主要道路側)，相關人車動線、交通影響，以及整體規劃配置等部分亦請再檢視修正並加強說明。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本次車道出入口提請放寬設置於主要道路上，請設計單位加強說明後續對淡金二路車流、人流影響及疏導等計畫，請依都市設計審議參考原則規定檢討，並研擬環境友善措施，提請委員會討論。</li> <li>同上。</li> <li>待車道出入口定案後，請設計單位於核備前於報告書檢附審核通過證明文件。</li> <li>(同第 1 點)</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>本案所載基本資料，例如:P. 3-1 屬第 2 開發區、交通環境說明等，請再檢視修正。</li> <li>P. 5-2-1 景觀剖圖 B6M 退縮範圍檢討數值標示誤</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>已修正。</li> <li>已修正。</li> </ol>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 258 次委員會議作業單位初審意見

第 256 次會議決議	修正情形查核
<p>植，請修正。</p> <p>3. P. 5-3-1~ P. 5-3-2 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率。</p> <p>4. P. 5-8 景觀照明部分，請於退縮留設人行道處增設景觀高燈，以維護行人安全。</p>	<p>3. 已修正。</p> <p>4. 已修正。</p>