

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 41、42 地號興格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	1. 請加強說明中庭設計理念並增加設置遊憩空間及座椅等街道家具供居民休憩。 2. 本案開放空間規劃水池，建請加強說明安全防護措施並請補充平面及剖面圖及加強說明後續維管計畫(如避免蚊蟲孳生、定期換水、清洗水池等)。 3. 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。 4. 考量機車使用者習性，建請於退縮綠帶設置灌木或休憩座椅避免機車直接穿越退縮帶停放於店鋪門口。 5. 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）	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 225 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	本案北側臨道路指定退縮帶狀開放空間之人行步道未依審議規範第 5 點（四）規定與公共人行步道銜接，請修正或敘明規劃意旨、設計緣由提會討論。（自臨道路側依序應為人行步道、綠帶）。
	2. 綠籬或圍牆設計	依審議規範第二十一點（七）規定，圍牆高度不得超過 1.5 公尺，透空率應達 50%，後院景觀牆從地面起算 2.5 公尺係實際牆面，請調降圍牆實際牆面高度、提高透空性或改為綠籬，如需申請放寬規定，請敘明理由及研擬環境友善性措施後，提會討論。
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	1. 請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。
	5. 機車停車位數量	2. 請於圖面將無障礙車位以不同圖例或色彩標示。
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）	3. 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。
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）	1. 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。 2. 請加強說明移植公有行道樹相關內容（移植前後位置）及必要性。
	2. 覆土深度	請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。
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	—
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. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 4. 本案建築物外牆裝飾柱部分請依新北市政府相關規定檢討設計，如需申請放寬規定，請敘明理由及研擬環境友善性措施後，提會討論。
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）	本案建築物色彩對比較大，復設計 9 公尺屋突，建築量體感厚重造成行人壓迫感，請調降屋脊裝飾物高度並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感。
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	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 225 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
其他	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 225 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 93 地號瑞發資產管理日用品零售或服務業新建工程」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（221）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	1. 透水率計算有誤，請修正。 2. 為提昇基地綠化量及透水性，建請於非開挖範圍增加喬灌木複層式植栽。 3. 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。	1. 已修正。 2. 已修正。 3. 未補充全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。
	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)		
	13. 平面配置合理性	1. 請於各層平面圖依土管要點規定標示使用組別，另請說明建築物北側設計戶外梯之用途及相關進出動線。 2. 請補充發電機排氣方向，配合調整植栽位置，避免影響植栽生長。 3. 請加強說明無障礙汽、機車車行動線及設置位置是否妥適。	1. 已標示使用組別；本次於北側新增設一處戶外梯（共兩處），已於報告書中敘明為逃生安全梯，並繪製逃生進出動線。 2. 未於圖面補充發電機排氣方向。 3. 無障礙車位設置於北側，無障礙電梯及無障礙動線皆設置於南側，請加強說明使用合理性。
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、行動不便者使用之無障礙動線之設計。 2. 請套繪與鄰地間之串連方式及樹種配置方式是否有連貫性。	1. 請加強說明人行及無障礙動線之設計。 2. 未套繪鄰地樹種及配置方式，請補充。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	請檢討說明基地與鄰地銜接方式之設計；請補充標示基地與鄰地各部份高程，說明基地排水系統計畫。	未檢討；未標示基地與鄰地高程，請加強說明基地排水計畫。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 225 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（221）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）	1. 請套繪基地周邊交通動線、既有道路之行人穿越線並配合輕軌義山站設計基地內行人動線。 2. 請補充車道出入口圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處，並請取消車道出入口兩側之喬木。	1. 未套繪基地周邊交通動線、亦未配合輕軌義山站設計基地內行人動線，仍請補充修正圖面。 2. 僅設置一處警示燈，請加強增設圓凸鏡等安全警示設施。
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. 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	1. 本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、（四）點規定檢討，請修正或敘明設計緣由，提會討論。（自臨道路側依序應為人行步道、綠帶）。 2. 依審議規範第五、（四）點規定，臨道路指定退縮 6 公尺以上之帶狀開放空間內人行步道寬度不得小於 3 公尺，3 公尺帶狀開放空間內之人行步道寬度不得小於 2 公尺，請檢討人行步道淨寬，並請於圖面標示比例尺及相關尺寸。	1. 未修正，請加強說明理由。 2. 請補充標示，並請加強說明未修正理由。
	2. 綠籬或圍牆設計		
騎樓及 頂蓋式 通廊	1. 騎樓（高程、順平）	依土管要點第 7 點規定，住宅區申請做第 14 組使用應依都設規範規定設置騎樓或無遮簷人行步道，本案南側未依規定設置騎樓或無遮簷人行步道，請修正。	已修正。
	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）	依審議規範第十（一）1. 點規定，各基地車道出入口應由次要道路進出，本案車道出入口設計於 40 公尺主要道路側，請修正改由基地北側 10 公尺囊地路或東側 30 公尺義山路進出，如需提請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後，提會討論。	已修正車道出入口位置由東側 30 公尺義山路進出；機車停車位設計於基地西側，考量機車使用者習性，建請於南北兩側退縮綠帶設置灌木或休憩座椅避免機車直接穿越，形成第 2、3 處車道出入口。
	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	請於圖面補充檢討緩衝停等空間。	未檢討。
	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。	1. 未於圖面繪製，仍請加強說明。
	5. 機車停車位數量	2. 請依實際使用人數加強檢討無障礙汽機車位（包括員工及消費者）。	2. 未依實際使用人數重新檢討。
	6. 自行車停車位數量	請依新北市都市設計審議原則規定檢討自行車停車位。	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 225 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（221）查核意見	修正情形查核
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）	1. 請補充各方向之景觀剖面圖。 2. 照明燈具除主要行人動線所需之必要照明外，請減少投樹燈的設置，以利植栽生長。	1. 僅繪製兩方向之景觀剖面，仍請至少補繪西側與鄰地相鄰處之剖面圖、北側臨囊底路之剖面圖。 2. 請補充燈具圖例。
	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	—	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。	請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及色號，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，仍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）	依都市計畫法新北市施行細則第44條規定屋頂應設置1/2綠能設施或設備，請修正。	未設置，請加強說明，如需申請放寬，請敘明理由及研擬環境友善措施後提陳委員會議討論。
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	本案模擬圖於建築物立面配置部分企業標誌，請確認相關企業是否確定進駐，以避免侵權疑慮。	已撤除商家廣告物。
其他	—	1. 請於圖面標示相關圖說比例尺。 2. 本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。	1. 未標示。 2. 本次送審書圖之內容不清晰，請重新檢視修正。

第 221 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. 依土管要點第 7 點規定，住宅區申請做第 14 組使用應依審議規範規定於南側設置騎樓或無遮簷人行步道，請修正。 2. 建議重新規劃整體景觀配置，以利增加吸引顧客前往之誘因。 3. 建議北側臨鄰地間之植栽景觀設置為開放式景觀，供附近民眾觀賞及停留。 4. 櫻花於本地不適合生長，建議改種植其他喬木樹種，另目前喬木距離建築物太	1. 已於南側設置騎樓。 2. 僅重新規劃車道出入口設置位置，未見整體景觀配置，請說明。 3. 北側臨鄰地間之植栽景觀設計為停車場區隔設施，未設計為吸引民眾觀賞及停留之開放式景觀，請說明。 4. 未修正，請加強說明理由。

第 221 次會議決議	修正情形查核
近，建議至少相距 5 公尺為宜；另喬木間距應至少 4 公尺，請一併修正。 5. 建議於喬木間可以連續性植栽帶連接，避免植穴過小不利生長；另請於開挖範圍之剖面圖標示植栽覆土深度。	5. 請於剖面圖補充標示覆土深度。
(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. 請重新檢討無障礙動線，避免人車交織情形。 2. 主要道路已設有公車站及輕軌義山站，交通量龐大，請依審議規範規定將車道出入口移至次要道路，並請重新評估停車場位置，建議將停車出入口及停車場移至基地北側，並運用植栽妥予遮蔽。	1. 無障礙車位設置於北側，無障礙電梯及無障礙動線皆設置於南側，請加強說明使用合理性。 2. 已將停車出入口修改由次到道路進出，修改後基地東側均為停車場使用，請加強說明停車場車行及人行動線；考量機車使用者習性，建請於南北兩側退縮綠帶設置灌木或休憩座椅避免機車直接穿越，形成第 2、3 處車道出入口。
(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. 住宅區倘設置大型商場(店)及飲食店應依「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條規定：「依建築技術規則規定加倍附設停車空間。…大型商場(店)或樓地板面積超過 600 平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留 4 公尺以上之空地(不包括地下室)」檢討，並請於建照審查前另案送新北市政府工務局專案審查。 2. 地上 2 層樓層高度請依「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」檢討，地面 2 層以上各樓層不得高過 4.2 公尺，或依第 6 點規定提請放寬。 3. 機車停車位設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 8 點檢討距地界線之距離。 4. 地上 1 層及 2 層露臺上方設置裝飾性構造物，設計單位未依相關規定檢討計算，請重新檢討。 5. 地上 2 層餐飲業防火門應向避難方向開啟請重新檢討。 6. 另涉建管法令部分，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. 未見相關檢討，請修正。 2. 未見相關檢討，請修正。 3. 未見相關檢討，請修正。 4. 未見相關檢討，請修正。 5. 未見相關檢討，請修正。 6. (本項無須修正)

第 221 次會議決議	修正情形查核
7. 考量淡海新市鎮山海城市意象，建築物立面建議調整為明度較高之色彩為主，立面咖啡色部分之比例請減少。 8. 請補充商場停車管理計畫，並於報告書中詳細敘明。 9. 建議依商場各類店家所需車位重新評估未來使用停車位數量，本次送審車位數尚未達到送交通影響評估審查，如重新評估後超過請依相關規定送至新北市交通局審查。 10. 建議建築物西側考量增設遮擋西北風之相關設計。 11. 請於報告書圖面補充標示比例尺，以利查核。	7. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 8. 未補充相關管理計畫，請說明。 9. 未依商場各類店家所需車位重新評估，請說明。 10. 目前僅種植櫻花樹，仍請考量增設遮擋西北風之相關設計。 11. 已補充。