

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 98-1 地號聚固建設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	(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. A-A' 剖面有誤請修正。 2. 請補充入口裝飾牆相關檢討。 3. 請補充街道家具尺寸及樣式圖示。 4. 1 樓住宅單元外東側之空間請補充相關權屬說明，另西側車道旁之陽台請修正位置，為避免該處未來 2 次施工及違規使用疑慮，請於公寓大廈管理規約草約補充專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部及相關詳細圖說。 5. 請將無障礙停車位設置於出入口附近，並應避免讓身障者穿越車道。 6. 請補充東側造型框架剖面圖說及相關材質等設計內容，並釐清該部分設計是否需計入建蔽率。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私人人行道之串聯、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)
	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 259 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	請依都市設計審議規範第二章第四點規定檢討，退縮範圍除人行步道外其餘空間應綠化。
	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)	(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	1. 請補充說明地上設置臨停無障礙車位之用意。 2. P3-25 標示地上及地下機車位數有誤，請修正。
	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)	(無意見)
	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. 本案外觀色彩採單色、灰色系及部分特色點綴色彩似較灰暗且單調，建議在調整色彩豐富度，如增加彩色面積，以活潑整體立面設計；另請套繪鄰近建物，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)	本案設計地上 11 層之建築物，設計 3 層樓(9 公尺)屋突及屋脊裝飾物，後續恐有 2 次施工及違規使用疑慮，且屋突量體感厚重、建築整體比例較不協調，請調降屋突及屋脊裝飾物高度以提升建築量體協調性，。
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. 資料表有誤請修正。 2. 請補附公寓大廈管理規約草約。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 259 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 92 地號聚固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	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. 北側、東側法定退縮範圍請種植雙排樹，以提供行人遮蔭。 2. 請加強說明基地南側與公司田溪間人行步道規劃及空間串聯相關設計，另請檢討評估基地至公司田溪側人行道設置無障礙坡道之可能性，以塑造無障礙及友善環境。 3. 臨公司田溪側植栽應每 5 公尺間距種植一株，請依審議規範規定檢討。 4. 請補充 2 樓住宅單元露臺植栽種類及景觀及防水剖面圖說，應包括防根板、排水板、輕質土等內容。 5. 請加強說明管委會空間設置於頂樓(12 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。
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)	(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)
	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 259 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，本案北側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. 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）	本案車道出入口設置涉及公有人行道及自行車道之破口，請補充與相關單位協調結果及證明文件。
	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	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、車道寬度、60 度以上範圍無礙視線空間，以維人車安全，並增設車輛進出警示標誌及燈號裝置。
	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	-	(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	(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。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。 3. 請於臨公司田溪側人行道處增設高燈，以提供夜間人行安全。
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）	屋突設計無功能性之框架，請加強說明設置之必要性，其高度已達 6 公尺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。
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	請補附廣告物示意圖，目前僅框出位置，請補附詳細檢討圖說。
其他	-	1. 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，本案自設車位皆未設置，請修正。 2. 報告書內使用同意書及申請書有關內政部營建署文字請改為內政部國土管理署。 3. 都市設計審議案件資料表內容有誤請修正。 4. 資料表與報告書內容文字不一致，請釐清使用組別。 5. 請補充公寓大廈管理規約草約及公、私使用區隔等相關圖說。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 259 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 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	前次(255 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	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。	已修正
	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。	已修正
	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。	請補充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，請採多樣化樹種規劃整體景觀。 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)	1. 本次增加種植灌木(雪茄花及黃金露花)。 2. 已增設清水混凝土凳。  1. 本次增加人行步道高燈 6 盞。 2. 已取消投樹燈。 3. 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。	請於會中加強說明。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(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 259 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(255 次會議)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)	(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)	
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。	1. 已修正。
	5. 機車停車位數量		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	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%)。	2. 請依新北市都市設計審議原則規定檢討(法定機車位*25%)修正。
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。	請補充人行逃生避難動線。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	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。	本次增加黃金露花及雪茄花, 非審議規範建議樹種, 請敘明改為其他樹種種植理由, 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。	請於會中加強說明。
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)	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 259 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次(255 次會議)查核意見	修正情形查核
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。	請補充台電配電箱遮蔽格柵。
	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。	請加強說明本次增設樹立招牌相關內容。
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。	1. 已修正。 2. 報告書解析度不足，請調整。

第 255 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. 本案喬木、灌木及草皮均採單一樹種設置，建議採多樣化樹種、複層植栽規劃。</li> <li>2. 本案為本街廓臨道路第 1 個規劃之案件，為利後續鄰地銜接開放空間更為順暢及一致性，請參考鄰近街廓及建案規劃之退縮開放空間設計。</li> <li>3. 綠化面積及綠覆率檢討有誤請修正。</li> <li>4. 鋪面章節請補充材質、實際照片及相關尺寸。</li> <li>5. 請取消投樹燈，並增加人行道景觀高燈。</li> <li>6. 請與鄰地間各退 1.5 公尺步道未來供民眾通行使用。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次增加種植灌木(雪茄花及黃金露花)。</li> <li>2. 請加強說明本次修正後整體設計。</li> <li>3. 已修正。</li> <li>4. 已補充。</li> <li>5. 已取消投樹燈，並增加 6 盞人行道景觀高燈。</li> <li>6. 請補充標示。</li> </ol>
<p>(二) 有關動線系統設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 車道出入口東側約 50 公尺處已設有公車站牌及公車停靠區，建議修正車道出入口位置。</li> <li>2. 店家辦理促銷活動及尖峰用餐時刻，恐會造成周邊交通壅塞，請分析並詳細說明候位人流、車流疏導等相關配套方案內容。</li> <li>3. 本案車道出入口設置於東南側，惟南側有輕軌 V07 站、公有人行道、自行車道…等，人車動線交織情形嚴重，請補充說明相關安全管制措施，或考量車道改移設至西南側之可行性。</li> <li>4. 請檢討車流及停車位供需評估內容，請以該區域汽車、機車使用習慣為評估重點。</li> <li>5. 請於停車場設置剩餘車位指示燈號，避免造成道路壅塞及顧客候位困擾。</li> <li>6. 人行與車行交織請加強相關管制措施，人行道與車道鋪面請使用同材質不同色鋪面以利分辨。</li> <li>7. 公車站牌位置若要移位請先行與交通相關部門協調是否可行，並檢附同意移動設置之相關公文於報告書中。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已修正車道出入口於西側。</li> <li>2. 僅補充周邊可停車空間位置，未提出候位人流、車流疏導等相關配套方案內容。</li> <li>3. 本次已將車道出入口改設置於西南側，另請補充說明相關安全管制措施。</li> <li>4. 請提出車流疏導等相關配套方案內容。</li> <li>5. 未於報告書補充設置剩餘車位指示燈號。</li> <li>6. 請加強說明本次鋪面設計內容。</li> <li>7. 已取消遷移公車站。</li> </ol>

第 255 次會議決議	修正情形查核
8. 請評估消費者排隊及抽號碼牌習慣，須分析路邊臨停及交通衝擊等相關問題並詳細敘明因應措施。	8. 請補充交通衝擊等相關問題並詳細敘明因應措施。
<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. 開放空間、基地配置、植栽計畫、動線系統及消防救災等圖說，應因應各章節目的繪製不同圖面說明詳細內容。</li> <li>2. 報告書內需計算之內容、圖示尺寸應檢附詳細計算式及標示相關尺寸，以利檢視。</li> <li>3. 計畫書檢討說明表多處誤植(如:P. 9 加「倍」留設、P. 23 候選「綠」建築、P. 29 綠化面積檢討說明、P. 31 樓地板面積所載未一致……等)，請再檢視修正，並請將依規定檢討情形詳列計畫說明及標示對應之頁碼，俾憑確認。另未涉及條文部分，亦請修正文字為「無…，免檢討(如:都計法新北市施行細則第 35 條)」。</li> <li>4. 依土管要點規定，第 5-1 種住宅區得做飲食業，惟應依審議規範規定設置臨時停車、裝卸車位等，請說明規劃設置情形並補充於平面圖；另為利檢視，請於圖面標示停車位連續編號，並修正 P. 53 機車總數量為 20 輛，並請補充說明自行車設置之位置。</li> <li>5. P. 59 長短向剖面圖標示用途內容與平面圖不一致，請再檢視修正。</li> <li>6. P. 60 及 61 分別所載之非開挖面積及綠化面積均未一致，請修正，並請於計畫書補充載明，並請依土管要點之有關綠化面積檢討相關內容。</li> <li>7. 廣告物招牌顏色應呼應淡海山海城市意象設計，並與周邊建築物顏色相似及相互協調，建議參考其餘店鋪各地區特色商店，並依淡海新市鎮都市設計審議規範調整整體外觀及色彩設計。</li> <li>8. 車道處騎樓請一併設置遮雨棚設計，以提供顧客等候時遮陽避雨使用。</li> <li>9. 面積計算表請補充基地面積、容積、樓地板面積等數值。</li> <li>10. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討基地後院退縮 1 公尺，退縮部分不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木，另請檢討後面基地喬木配置位置。</li> <li>11. 請依「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，須以實設空地面積扣除依規定無法綠化之面積後檢討，無法綠化適用項目、原則，請依 108 年函示列舉方式檢討修正。</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，另請更正審議案件資料表。</li> <li>5. 已修正。</li> <li>6. 已修正。</li> <li>7. 本次已更正整體色系。</li> <li>8. 已修正。</li> <li>9. 已補充。</li> <li>10. 已修正。</li> <li>11. 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 259 次委員會議作業單位初審意見

第 255 次會議決議	修正情形查核
<p>12. 請補充建築物夜間照明計畫。</p> <p>13. 東向立面圖繪製類似大門之圖示，請設置說明牌或動線引導牌，避免誤導消費者。</p> <p>14. 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。</p> <p>15. 自 114 年起建築能效等級需達 2 級以上，請提供相關證明。</p> <p>16. 停車位鋪設植草磚不適用於無障礙停車位，請修正。</p> <p>17. 請於報告書檢附其餘地區店鋪案例供參考。</p>	<p>12. 已補充。</p> <p>13. 未說明修正內容。</p> <p>14. 已補充檢討。</p> <p>15. 未提供相關證明。</p> <p>16. 已修正。</p> <p>17. 未於報告書檢附其餘地區相關案例。</p>