第1案:「淡海新市鎮後期發展區下圭柔山段 265-1 等 10 筆地號土地康舒科技淡水廠房新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次(228)查核意見	修正情形查核
	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		_
土地使用	率		
與配置		1. 透水率計算請詳列各部分面	
	 11. 法定空地透水率/補	積及計算式,透水鋪面應採 1/2 計算,植草磚應採 1/3 計	第51點規定檢討修正。
	償措施	算,請修正。	
		2. 透水鋪面請補附細部大樣圖	2. 已修正。
		說,以利檢視透水設計。 請加強說明規劃提升基地保水	日,補充相關圖說,仍請加強說
	12. 基地保水設施(高	之相關措施;建請加強落實低	明。
	お、配署、刘西・夕昭	衝擊開發相關計畫及設施,配	
	新北市)	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. 請加強說明人行、無障礙動	1. 已補充相關圖說,仍請加強
	鄰地及對向公、私有人行道之出際、尺寸、植	線之設計。 2. 人行道鋪面請加強防滑設	説明。 2. P.修正。
	裁樹種配置方式及尺	計。	1. C19 11
甘止齿粉	寸、行穿線)		
基地與鄰地關係	2. 順平(高程、剖面、	_	_
地關係	公私人行道) 3. 車道出入口及車行動		
	線(套繪全街廓各車道	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	明。
	含鄰近公車站牌、路線 及捷運場站、路線)		
	1. 開發時程容積獎勵	_	_
	2. 設置公共開放空間容		_
	看	_	
容積獎勵	3. 增設停車空間獎勵	_	_
措施	4. 設置公益設施容積獎		_
	勵	_	
	5. 其它	_	_
	0. 开口		

1

項目	檢討內容	前次(228)查核意見	修正情形查核
縮及圍牆	2. 綠籬或圍牆設計	1. 依審議規範第 21 點(一)1. 規定沿道路第 21 點(一)1. 規定沿道路指定留設帶狀開放空間內禁止設置圍牆,本空間路 路道路上設置上, 路道路上 設置圍牆 設置圍牆透空 設置上 。 2. 圍牆透空 。 式, 以利檢視。	
騎樓及頂 蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平) 2. 頂蓋式通廊		_
	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路; 有無鄰公車彎)	本案設置2處車道出入口,請 說明交通尖峰時間停車出入動 線關係,並請加強相關停車疏 導措施,避免影響周邊道路交 通。	
	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。	已修正。
停車動線 及空間	4. 汽車停車位數量	1. 本案於基地北側設計 6 處裝 卸車位,請加強說明裝卸貨	
	5.機車停車位數量6.自行車停車位數量(参照新北市)	運送動線。 2.請依據新北市都市設計審議 原則檢討設置自行車位應 於地面層設置自行車有應 時確標示並請增設自 相關設施,避免 相關設 誤用為機 事位。	原則弟 4 點(二) 2. 規定,自 行車數量以法定機車數量 15%單層停放設置,車位尺
救災及逃 生動線	_	_	_
喬木數量 及	1. 喬木數量及樹種(含 公有行道樹) 2. 覆土深度	_	_
覆土深度	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	_	_
		 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。 	請加強說明。
建築造型、外觀及 色彩	_	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。	
	屋突及屋脊裝飾物(金	觀及色彩設計。	3. 仍請加強說明建築造型、 外觀及色彩設計。 -
屋突造型	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	_		_

項目	檢討內容	前次(228)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)		
廣 古	2. 廣告物設置		_
其他	_	_	_

第 228 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. 請考量員工休憩結合園區生態景觀設計。
 - 2. 為利基地周邊人行系統的連續性/完整性,以 2. 設計單位說明考量現況地形高程差及安 及將來公園的可及性,基地南側臨道路退縮6 公尺部分,建議考慮延續東側(淡金路三段) 規劃 4 公尺無遮簷人行道之設計。
 - 3. P29 植栽設計請再詳細說明應用植栽減緩廠 房量體視覺壓力相關設計。
 - 4. P29 樹章應確定位置,生態小苗區 353 棵應不 能納入喬木計算,請檢視喬木樹冠底淨高不 得低於二公尺,並請繪製喬木未來生長空間。
 - 5. P29 欖仁應註明是哪一種欖仁樹,如大葉欖仁 或小葉欖仁。
 - 6. 建議剖面圖植栽槽深度應標示清楚,並說明 6. 已補充。 覆土深度與覆土材料。
 - 7. 屋頂綠化剖面請參考專業屋頂綠化施工,並 7. 已補充。 請檢附剖面說明剖面各層,包含防水部份、 防根、排水、覆土層等。
- (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. 未來如逢上下班交通時間,應有具體交通維 1. 已修正。 持計畫或交通管制人員引導車輛進出,以避 免通勤車輛影響周邊交通。
 - 2. 停車場出入口:
 - (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃 設計,包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝 空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進 出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施 竿。
 - (2)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪 面設計,並與開放空間及人行道有所區隔。
 - 3. 考量本案主要為工廠使用,其員工及卸貨臨 停等需求確實內部化處理,訪客停車位亦 同,仍請補說明分析所提供汽、機車位是否 能滿足停車需求;倘有停車供給不足情況,

- 1. 已修正。
- 全性,於計畫道路開闢前將維持原地 貌,並俟計畫道路開闢後配合留設,仍 請加強說明現況地形高程差。
- 3. 已補充相關圖說,仍請加強說明。
- 4. 已補充相關圖說及增植大喬木(原設計 大喬木 32 棵、小喬木 353 棵,修改後為 210 棵大喬木),惟仍未滿足數量(381 棵),請加強說明後提會議討論。
- 5. 已修正標示為大葉欖仁。

- 2. 已修正。

3. 已補充說明。

第 228 次會議決議	修正情形查核
應研提改善措施或增加停車供給。	
4. 按面積計算表,基地開發後實設汽車位與機	4. 經設計單位檢討仍未達應提送交評門
車位數量未達應提送交評門檻;惟後續倘依	檻。
相關規定檢討停車空間後達「建築物交通影	
響評估準則」應送交評標準,則應依規定送	
審。	
(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. 建築物立面設計請減少深色材質比例或改採	1. 已調整為較明亮色系,仍請加強說明建築
其他較明亮色系為主。	造型、外觀及色彩設計。
2. 請補充本次新建廠房與臨時既有廠房建築配	2. 已補充相關圖說,仍請加強說明。
置關係。	
3. 本案如涉建管法令部分,仍應依建造執照掛	3. (本項無須修正)
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。	
(四)報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之	仍有部分未簡要說明修正情形,後續仍請補
內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應	正。
並標示正確對應圖說頁碼,以利檢視。	

第2案:「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段56地號昇圓企業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(227)查核意見	修正情形查核
	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	_	_
土地使用	9. 地下最大開挖率	_	_
與配置	10. 法定空地綠化面積率	_	_
开印且	11. 法定空地透水率/補		_
	償措施	_	
		請加強說明規劃提升基地保水	
	12. 基地保水設施(高	之相關措施;建請加強落實低	計畫及設施之說明及全區排水
	程、配置、剖面;參照新	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	
	北市)	及雨水回收再利用計畫相關圖	,,, ,,, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
		說。 亚二和里林 E 刑 广상,连和改	加生和改的明。
	10 下一一四人四日	平面配置狹長型店鋪,請加強 說明未來預計營業型態。	77
	13. 平面配置合理性		
	1 1 仁利的 (大阪上上	1 挂加改诒朋人仁、血赔炤勘	
	 人行動線(套繪左右 鄰地及對向公、私有人行 		1. U拥允相顾画面,初诵加强 說明。
	道之串聯、尺寸、植栽樹	2. 人行道鋪面請加強防滑設	
	種配置方式及尺寸、行穿	計。	2. 已補充相關圖面。
基地與鄰	線) 2. 順平(高程、剖面、公		_
地關係	私人行道)	_	
	3. 車道出入口及車行動	\+\ \/ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\	- W - L
	線(套繪全街廓各車道 出入口位置及動線,句今	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	已補充相關圖面,仍請加強說 明。
	鄰近公車站牌、路線及捷		71
	運場站、路線)		
	1. 開發時程容積獎勵	_	_
	2. 設置公共開放空間容	_	_
容積獎勵	積獎勵		
措施	3. 增設停車空間獎勵	_	_
11 13	4. 設置公益設施容積獎	_	
	勵		
	5. 其它	上 从 日 物 不 广 回 大 从 廿 门 四 迫	- 1
臨道路退縮及圍牆		請於景觀平面圖套繪基地周邊 已完成都市設計審議案件臨道	已補充相關圖面,仍請加強說 明。
	1. 臨道路退縮設計	路退縮及植栽設計,以利檢視	'
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	臨道路退縮帶狀開放空間協調	
	2. 綠籬或圍牆設計	性。 _	_
野掛口石		_	_
啊	1. 騎樓(高程、順平)	_	

項目	檢討內容	前次(227)查核意見	修正情形查核
蓋式通廊	2. 頂蓋式通廊	_	_
	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路;有 無鄰公車彎)	本案車道出入口與西側建築物 之車道距離較近,請說明交通 尖峰時間本案與該建案停車出 入動線關係,並請加強相關停 車疏導措施,避免影響問邊道 路交通。	車進出影響較小,仍請加強說明本案與西側建案停車出入動
停車動線 及空間	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。	- 已補充。
人工 问	4. 汽車停車位數量 5. 機車停車位數量	1. 本案於基地北側設計 1 處裝 卸車位,請加強說明裝卸貨 運送動線。	
	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,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	_	_	
	1. 喬木數量及樹種(含 公有行道樹)		
五十	2. 覆土深度	_	_
喬木數量 及 覆土深度	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	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;如 需申請放寬,請說明放寬理由 及環境友善措施後提陳會議討 論。	
建築造型、外觀及色彩		- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	已重新調整,仍請加強說明調整後建築造型、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)		
垃圾儲存 空間	_	_	_
建築物附屬設施及	1. 建築物附加設備及遮 蔽(冷氣、水塔、鐵窗裝 設等)		_
廣告	2. 廣告物設置		
其他	_	_	_

第 226 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:	

第226次會議決議

修正情形查核

- 1. 開放空間大量種植羅漢松,如以喬木計算, 1. 已修正。 其樹冠底淨高不得低於 2 公尺,若羅漢松生 長到喬木規格,仍請繪製至少樹寬3-5公尺。
- 2. 景觀植栽檢附楓香照片,景觀圖說並未栽植2. 已修正。 該植物,請釐清修正。
- 3. 喬木避免過於靠近建築體,至少距離建築物 3. 請補充標示喬木與建築物之間距離。 3-5 公尺為適合距離。
- 4. 喬木覆土請補繪覆土材質與深度。 4. 未見覆土材質說明,請補正。
- 5. 本案申請放寬屋頂綠化 426 平方公尺,建議 5. 已修正符合規定。 地面綠化至少增加 426 平方公尺。

- (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. 未來營業時間如逢上下班交通時間,應有具 1. 設計單位說明本案僅 13 輛汽車進出影響 體交通維持計畫或交通管制人員引導車輛進 較小,仍請加強說明。 出,以避免購物車輛影響周邊交通。
 - 2. 停車場出入口:
 - (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃2.已修正。 設計,包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝 空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進 出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施 等。
 - (2)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪 面設計,並與開放空間及人行道有所區隔。
 - 3. 考量本案主要為日用品零售或服務業,其顧|3. 設計單位說明本案僅需 13 輛汽車位,仍 客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處 理,訪客停車位亦同,仍請補說明分析所提 供汽、機車位是否能滿足停車需求;倘有停 **車供給不足情況,應研提改善措施或增加停** 車供給。

- (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. 建築物立面設計請減少深色材質比例或改採 1. 已改採米色、灰色為主,仍請加強說明建 其他較明亮色系為主。
 - 2. 本案南側緊鄰 40 公尺濱海路,為淡海新市鎮 2. 已重新調整,仍請加強說明調整後建築造 重要道路,該側建築物立面設計請強化商業 型、外觀及色彩設計。 氛圍。
 - 3. 住宅區如設置大型商場(店)及飲食店應依3. 設計單位說明本案非屬大型商場(店)及 「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 地間保留四公尺以上之空地(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。
 - 4. 地上 1 層店鋪高度請依「新北市非住宅建築 4. 已取消斜屋頂設計,並依規定檢討。 物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要

請加強說明。

- 築物立面設計。
- 飲食店。

	第 226 次會議決議	修正情形查核
	點」規定檢討,倘各戶或各單元使用樓地板	
	面積在 150 平方公尺以下者,應依建築技術	
	規則建築設計施工編第 164-1 條規定辦理,	
	斜屋頂部分請檢討平均高度。	
5.	機車停車位設置請依「新北市建築物機車停	5. 已修正。
	車空間設置要點」第8點檢討距地界距離。	
6.	自行車停車位請於圖面標示自行車停車區並	6. 已修正。
	建議設置停放架等設施。	
7.	另涉建管法令部分,仍應依建造執照掛號申	7. (本項無須修正)
	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。	
(四) 報告書各類修正回應表及法規檢討表之內容	仍有部分未簡要說明修正情形,後續仍請補
	應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標	正。
	示正確對應圖說 頁碼 ,以利檢視。	