

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 119 地號和光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. 請以剖面圖加強說明北側與鄰地帶狀開放空間串聯設計。<br>2. 請規劃留設外送、臨時訪客停等空間。<br>3. 請於後院及側院設置東西、南北向人行通道，並繪製人行動線以利檢視該動線穿越至囊底路之可行性。 |
| 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、無障礙動線之相關動線設計。                                                                                |
|           | 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)                                                                                                    |
| 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      | 1. 騎樓（高程、順平）                                        | (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 247 次委員會議作業單位初審意見

| 項目         | 檢討內容                              | 查核意見                                                              |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 蓋式通廊       | 2. 頂蓋式通廊                          | (未申請)                                                             |
| 停車動線及空間    | 1. 停車出入口位置<br>(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<br>(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                        | (無意見)                                                             |
|            | 5. 機車停車位數量                        |                                                                   |
|            | 6. 自行車停車位數量<br>(參照新北市)            |                                                                   |
| 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。                                               |
| 喬木數量及覆土深度  | 1. 喬木數量及樹種<br>(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<br>(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，並補充建材色號。<br>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)        | 同一單元之空調主機請儘量調整至陽台設置。                                              |
|            | 2. 廣告物設置                          | (無意見)                                                             |
| 其他         | —                                 | 因應未來電動車之充電需求，新北市已規定住宅類建築物自 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。 |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 247 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 2 開發區公司田段 17-2 地號國家住宅及都市更新中心淡金安居社會住宅新建統包工程」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) 請檢視 P.1-3-1 資料表之總容積計算。                                                                                                           |
|          | 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. 本案主要為集合住宅、幼兒園及日照中心使用，請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置及接送空間規劃。<br>2. 請將無障礙停車位設置於電梯出入口附近，並應儘量避免行動不便人士穿越車道。<br>3. 請於現有人行道套繪圖標示行道樹位置及人行道尺寸。 |
| 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)     | 請加強說明人行、無障礙動線之設計。                                                                                                                     |
|          | 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)                                                                                                                                 |
| 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     | 1. 騎樓(高程、順平)                                        | (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 247 次委員會議作業單位初審意見

| 項目         | 檢討內容                              | 查核意見                                                                                                                                                                      |
|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 蓋式通廊       | 2. 頂蓋式通廊                          | (未申請)                                                                                                                                                                     |
| 停車動線及空間    | 1. 停車出入口位置<br>(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<br>(參照新北市)             | (無意見)                                                                                                                                                                     |
|            | 3. 停車出入口前緩衝停車等空間                  | 車道出入口人車交織處，請加強說明後續人行、車行管制計畫。                                                                                                                                              |
|            | 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<br>(參照新北市)            |                                                                                                                                                                           |
| 救災及逃生動線    | —                                 | 請加強說明建築物內外及垂直逃生避難動線相關設計。                                                                                                                                                  |
| 喬木數量及覆土深度  | 1. 喬木數量及樹種<br>(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<br>(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。<br>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)        | 本案 4 處住宅單元設置裝飾牆，不符「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」第 4 條規定，如需申請放寬，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. 廣告物設置                          | 1. 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 條規定，招牌設置得比照中心商業區規定辦理，招牌連同固定支撐物…離地高度不得低於三點五公尺，本案因地形因素無法符合規定，如需申請放寬，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。<br>2. 本案東北側為淡海新市鎮重要路口，請加強該側街角廣場之入口意象相關設計。 |
| 其他         | —                                 | 都市設計審議案件資料表內容有誤請修正。                                                                                                                                                       |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 247 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 開發區淡海段 38、38-1、40、40-1 地號興富發建設一般零售業或服務業及集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計審議案

都市設計檢核表

| 項目       | 檢討內容                                                | 本次變更查核意見                                                                                                                                                        |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地使用與配置  | 1. 建蔽率                                              | 本案法定建蔽率為 50%，原核准為 46.28%，本次變更後為 47.86%，增加 1.58%。                                                                                                                |
|          | 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                                          | 本案法定開挖率為 75%，原核准為 74.69%，本次變更後為 47.91%，增加 0.22%。                                                                                                                |
|          | 10. 法定空地綠化面積率                                       | 本案法定綠化面積原核准為 5090.72 m <sup>2</sup> ，本次變更後為 4535.98 m <sup>2</sup> ，減少 554.74 m <sup>2</sup> 。                                                                  |
|          | 11. 法定空地透水率/補償措施                                    | (無意見)                                                                                                                                                           |
|          | 12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)                          | (無意見)                                                                                                                                                           |
|          | 13. 平面配置合理性                                         | 1. 本次變更後建築面積增加 397.83 m <sup>2</sup> 。<br>2. 本次變更後總樓地板面積增加 4894.06 m <sup>2</sup> 。<br>3. 本次配合景觀變更調整景觀照明，請加強說明變更後設計。<br>4. 請將無障礙停車位設置於電梯出入口附近，並應儘量避免行動不便人士穿越車道。 |
| 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)     | 請加強說明變更後人行動線之設計。                                                                                                                                                |
|          | 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)                                                                                                                                                           |
| 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)                                                                                                                                                           |

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 247 次委員會議作業單位初審意見

| 項目         | 檢討內容                              | 本次變更查核意見                                                                     |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 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車等空間                  | （無意見）                                                                        |
|            | 4. 汽車停車位數量                        | 本案汽車位原核定為 2286 輛變更為 2305 輛，增加 19 輛；機車位原核定為 2595 輛變更為 2603 輛，增加 8 輛。          |
|            | 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 | —                                 | 建築物高度由 10m~99.8m 變更 12.3m~104.2m；請加強說明變更前後建築物立面顏色、外觀及陽台位置變更差異。               |
| 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） | 請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。                                                          |
| 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                          | 本次變更增設企業名稱招牌。                                                                |
| 其他         | —                                 | 1. 變更對照表內容前後不一致請修正。<br>2. 請補充本案歷次都市設計審查小組會議決議委員要求有關環境友善之相關內容或貴公司承諾之環境友善相關內容。 |