

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 51 地號吉美建設社區教育及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1. 建蔽率	✓		
	2. 容積率	✓		
	3. 基地面積最小面寬 (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		提請討論	本案綠化面積率之檢討不符淡海土管要點規定，車道和人行步道面積不得扣除於應綠化範圍，請修正；另請依淡海土管要點規定將本案之綠地草花、植草磚以及喬木米高徑部分面積分別加總與標註，以利審查。 (P. 5-7)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	本案法定空地透水率檢討圖說內容未詳述基地開挖及硬鋪面範圍，且土管要點並無可扣除車道面積之規定，請修正；若最小透水率未達土管要點規定，請補充相關補償措施，以提升基地保水性。(P. 5-12)
	12. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	報告書第 5-8 頁剖面圖 B 顯示本案南側臨道路退縮範圍內之人行步道斜率為 7%，為避免行人腳踝扭傷，建議調降人行步道斜率。
	2. 順平（高程）	✓		
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. 增設停車空間獎勵	-		未申請
	4. 設置公益設施容積獎勵	-		未申請
	5. 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 154 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	本案臨道路退縮帶狀式空間之綠帶設置過多硬鋪面，且以點狀樹穴種植喬木，基地南側與東側之臨道路退縮空間有 3 處空地無任何景觀或喬木設計，請考量提升都市與街道景觀的品質加強綠化質量，請說明後提請委員討論。(P.5-2)
	2. 綠籬或圍牆設計			本案圍牆透空率檢討內容不清楚，請修正。(P.5-15)
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 (是否位於主要道路)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		提請討論	為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。
	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)		提請討論	請補充本案自行車設置數量之相關內容。
救災及逃生動線	—	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	請釐清並加強說明本案景觀設計所採用之桂花為喬木或灌木。(P.5-3~5)
	2. 覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	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)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。
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		提請討論	請加強說明廣告物設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 154 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
其他	—			1. 請補充模擬本案臨道路景觀之喬木植栽設計在建築物透視圖中的效果。(P. 4-25) 2. 請補充建築物立面和剖面圖之方向示意圖以利審查。(P. 7-15~19) 3. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 154 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 67 地號和合開發日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1.建蔽率	✓		
	2.容積率	✓		
	3.基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		
	4.最小基地面積	✓		
	5.最小後院深度	✓		經查本案建築物高度分別為 8.7 公尺及 45.9 公尺，請於相關圖面分別檢討及標示後院寬度及後院深度線，以利審查。 (P. 3-5、3-17)
	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		提請討論	經查本基地之透水率計算式有誤(廣場鋪面未說明透水，惟已計入透水率計算)，請補充說明並重新檢討；若最小透水率未達土管要點規定，請補充相關補償措施，以提升基地保水性。 (P. 3-25、3-26)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-1~3-16) 2. 經查本案未說明車道出入口、騎樓及廣場空間之鋪面材質，請補充並說明各種鋪面材料之工法。(P. 3-26)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	請設計單位說明本次人行動線之設計。(P. 3-29、3-30)
	2.順平(高程)	✓		
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.增設停車空間獎勵	-		未申請
	4.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 154 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
	5.建築物高度放寬	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	1. 依審議規範第十一、(一)、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，經查本基地於東側及南側之 6 公尺退縮範圍內均有開挖，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。 (P. 3-5、3-14~3-16) 2. 本案於東側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定與公共人行步道銜接，請設計單位說明。 (P. 3-5、3-23)
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
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 (是否位於主要道路)	✓		
	2.停車出入口寬度 (參照新北市)		提請討論	本案汽機車車道坡度合併設置，請於相關圖面標示出入口寬度，以利審查。(P. 3-31)
	3.停車出入口前緩衝停等空間		提請討論	為維護行人安全並降低車輛對行人之衝擊，車道出入口與人行步道之距離，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-31)
	4.汽車停車位數量	✓		1. 經查本案依審議規範第十、(一)、8、(5) 點規定，檢討設置訪客臨時停車位，惟地下室平面圖未見標示臨時停車位，請修正。(P. 3-3、3-14) 2. 請於地下室平面圖中補充各層停車數量總表，以利查核。(P. 3-14~3-16)
	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	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		
	2.覆土深度	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 154 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 3-33～3-36) 2. 請於立面圖補充標示材質位置，以利審查。(P. 3-33～3-34)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 3-13、3-17、3-33、3-34)
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	✓		
其他	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 154 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 188 地號崇德建設集合住宅大樓新建工程」
都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1. 建蔽率	✓		
	2. 容積率	✓		
	3. 基地面積最小面寬 (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		提請討論	本案未依土管第 51 點檢討法定空地透水率，請補充；若最小透水率未達土管要點規定，請補充相關補償措施，以提升基地保水性
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案基地南側後院臨公七公園，整地後之高程差約有 1.2~3 公尺，報告書第 5-3、7-1 頁之配置圖，對照 7-11 頁 C 剖面以及 7-12~13 頁之立面圖，無法判讀本案地下室結構體突出地面之處理方式，請補充說明如何利用設計手法和景觀植栽降低後院圍牆對於公園和人行步道的壓迫感。 2. 請配合套繪北側已通過都審建案之部分平面配置圖，以利審查鄰地與本基地銜接之設計內容與對周邊環境的影響。(P. 7-1) 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 7-1)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 7-1)
	2. 順平（高程）	✓		
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. 增設停車空間獎勵	—		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 154 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	4. 設置公益設施容積獎勵	—		未申請
	5. 建築物高度放寬	—		未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案臨道路退縮帶狀式空間設計。(P. 7-1)
	2. 綠籬或圍牆設計			請補充本案綠籬或圍牆說明。
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 (是否位於主要道路)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (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	✓		
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	
救災及逃生動線	—	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種			
	2. 覆土深度		提請討論	1. 本案未依規範規定檢討喬木種植數量，請補充。 2. 本案多數喬木種於地下開挖範圍內，且未以圖說說明其覆土深度，另部分深度未達 150 公分，請補充修正，以利喬木生長。(P. 5-3、7-11)
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 6-2~6)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬）		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 6-9~11)
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 154 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
其他	—			1. 請增加不同方向之基地周邊現況照片，以利審查。 (P. 4-5) 2. 請參考作業單位查核之報告書，以修正本次送審之書圖誤植及需補正的內容。