

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 208 地號臺灣基督徒見證協會文教會館新建工程」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		提請討論	本案地下最大開挖率符合相關規定，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」，經查本案東側的地下室開挖範圍已位於臨道路應留設之 6 公尺退縮空間，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 3-3)
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	1. 本案景觀空間之綠化、水體和動線設計皆相當零碎，請說明是否可提出較有整體性、連貫性，並有利基地透水保水的景觀規劃。(P. 3-9) 2. 本案綠化面積率之檢討有誤，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. 3-12)
	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符合相關規定，惟檢討式誤植，請加強說明本案基地透水設計相關內容，並請補充說明是否規劃提升基地保水性之補償措施。(P. 3-13)
	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。(P. 3-3)
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. 3-5、3-16)
	2. 順平 (高程)	✓		
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-		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 155 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)	
	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
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道和綠帶設置方式似與都設規範不符，即退縮 6 公尺範圍內應至少有 3 公尺人行步道與公共人行道銜接共構，其餘以植栽綠化處理（本案基地西側臨囊底路應退縮 3 公尺內，其中設置之人行步道不得小於 2 公尺）。考量本案為本街廓第一件規劃開發之基地，其退縮空間之設計內容將影響鄰地相關設計的延續性，請加強說明。(P. 3-3) 2. 請補充說明並標示本案基地景觀與公共部分之設計高程、鋪面……等相關內容，以利審查其交接介面和人行動線順平的處理。(P. 3-3) 3. 本案基地西向之設計高程相關圖說不明，請補正。從報告書第 3-21 頁之西向透視圖可見部分基地西側臨囊底路之高差形成牆面，請考量降低對公共空間和道路的壓迫感，建議加強以立體綠化措施或其他設計手法的方式改善。 4. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-3)
	2. 綠籬或圍牆設計			請說明本案基地周圍是否設置綠籬或圍牆。
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）	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 155 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)	
	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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-17)
	4. 汽車停車位數量	✓		請補充標示地面至地下 1 樓之車道坡度，以利審查。
	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	請補充本案自行車停車空間之相關內容。
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	本案部分喬木種植於地下開挖範圍內，而且部分以圖說交代其覆土設計，若有深度未達 150 公分者，請修正，以利喬木生長。(P. 3-9、3-11)
	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。(P. 3-20~21)
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. 3-20~21、4-1)
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	—			1. 請補充本案「定稿本書圖使用同意書」文件內容。 2. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審書圖之內容不清晰、誤植和需補充調整的部分。 3. 請補充基地西側之周邊現況照片，以利審查。(P. 2-3)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 155 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 13、14-1 地號麥當勞建設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		提請討論	本案於後院範圍內設置車道及游泳池，是否妨礙消防、救災或逃生避難之動線，請設計單位加強說明。(P. 3-1、5-1)
	6.最小側院深度	✓		
	7.鄰幢間隔	✓		
	8.建築物高度	✓		請補充建築物高度檢討說明。 (P. 6-12~6-16)
	9.地下最大開挖率	✓		請依淡海土管要點第 51 點補充開挖率檢討說明。(P. 6-1~6-4)
	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	依管制要點第 51 點規定本案最小透水率為 15%，經查本基地之透水率未符合規定且計算式有誤 (1027.97/10129.7=10.15%)，請依規定重新修正。 (P. 5-5)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 經查本案於地面層臨道路退縮帶狀開放空間內規劃多處零碎之綠帶，且與基地主要人行動線交織，建議調整動線規劃及綠地位置，以利植栽綠帶之連續性。(P. 3-2、3-6、5-4) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-1、3-2) 3. 經查本案未說明車道、騎樓及局部開放空間（三角形、梯形）之鋪面材質，請補充並說明各種鋪面材料之工法。(P. 3-2、5-4、5-6)
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. 3-6~3-8)
	2.順平（高程）	✓		
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵	-		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 155 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)	
	2.設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	本案依淡海土管要點第 44 點申請設置公共開放空間獎勵，共申請獎勵樓地板面積 5704.92 平方公尺（法定容積之 14.08 %），請設計單位說明開放空間相關設計及其空間之必要性、公益性與開放性。(P.3-2、5-1)
	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
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案為本街廓中開發第 1 案，現於三側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道規劃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，另於西側臨道路退縮範圍內設置景觀水池，請設計單位說明。(P.2-4、3-1、3-2) 2. 經查本案於地面層臨道路退縮帶狀開放空間內規劃多處零碎之綠帶，且與基地主要人行動線交織，建議調整動線規劃及綠地位置，以利植栽綠帶之連續性。(P.3-2、3-6、5-4)
	2.綠籬或圍牆設計			經查本案查核表說明設置綠籬或圍牆，惟報告書內容查無說明，如有設置請於報告書內補充標註其設置範圍、高度及位置並標示於相關圖面，以利審查。
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）			經查本案依淡海土管要點第 7 點規定設置騎樓，惟未依審議規範第五、(五) 之 1、2 點規定檢討騎樓型式，請補充。
	2.頂蓋式通廊	-		未設置
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.3-6、5-1)
	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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P.3-6、5-1)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 155 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.汽車停車位數量		提請討論	1. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依淡海土管要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 4-1、6-1~6-4)
	5.機車停車位數量		提請討論	2. 本案設計第 14 組日用品零售業，應依審議規範規定設置臨時停車(第十、(一)之 8 及 15 點)及裝卸車位(第十、(三)之 5 及 6 點)，請依規定修正及檢討，並標示於地下室平面圖。(P. 4-1、6-1~6-4) 3. 請於地下室平面圖中補充各層停車數量總表，以利查核。(P. 6-1~6-4) 4. 經查本案設置行動不便車位，請釐清是否須設置行動不便機車位。(P. 6-1)
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本街廓面臨新市六路 1 段及後洲路 1 段之公共人行道範圍內規劃設有自行車道，惟本案未規劃停車位，請加強說明及補充標示本案規劃自行車停車位數量及相關設施內容。(P. 6-1)
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	1. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查新市六路 1 段、後洲路 1 段、崁頂路 3 段行道樹為水黃皮、茄冬、大葉山欖，本案設計為小葉欖仁，請設計單位加強說明。(P. 5-1) 2. 請設計單位於提送審議時，應於圖面補充標示既有行道樹樹種及位置並說明是否遷移現有行道樹及遷移數量。(P. 2-2、5-1)
	2.覆土深度		提請討論	本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並於相關大樣圖說補充標示覆土深度，俾利審查。(P. 5-1)
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. 3-3、6-12~6-14) 2. 請補充標示立面材質之色彩係數，以利審查。(P. 3-3)
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. 3-4、6-11~6-14)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 155 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)	
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)			經查本案報告書說明設置位置不清楚，請修正並於相關平、立、剖面圖清楚標示，以利審查 (P. 3-11)
	2.廣告物設置			經查本案未依審議規範第二十二點規定檢討廣告物型式，請補充。(P. 3-10)
其他	-			1. 請補充基地照明之圖片說明。(P. 5-7) 2. 請於透視圖、立面圖及剖面圖補充索引圖並標註位置及方向，以利審查。(P. 3-4、6-12~6-16)