

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 次委員會議作業單位初審意見

第 1 案:「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 214 地號頤昌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		提請討論	經查本案建築物高度分別為 49.7 公尺及 40.2 公尺，本案後院深度留設不足，請依規定修正（ $49.7 \times 0.2 = 9.94$ 、 $40.2 \times 0.2 = 8.04$ ），本基地以囊底路為後院檢討應計算至道路最短距離，並於相關圖面分別檢討及標示後院深度，以利審查。(P. 3-1、4-6、4-9)
	6.最小側院深度	✓		
	7.鄰幢間隔		提請討論	經查本案建築物 A、B 棟間之側面鄰幢間隔留設不足，且檢討式計算有誤(未以建築物平均高度計算)，如擬依土管要點第十三點規定放寬，請設計單位說明放寬必要性並提請委員會討論。(P. 4-9)
	8.建築物高度	✓		
	9.地下最大開挖率		提請討論	1. 經查本案未見地下室開挖面積之說明，請依淡海土管要點第 51 點補充開挖率檢討。(P. 4-1~4-5) 2. 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」，經查本基地於西側、北側及東側臨道路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. 3-1、3-2、4-2~4-5)
	10.法定空地綠化面積率	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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)	
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	依淡海土管要點第 51 點規定本案最小透水率為 15%，經查本基地之透水鋪面面積之計算說明不清，且計算式有誤(透水鋪面應以 1/2 計算)，請修正並依規定重新檢討。(P. 3-4)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 經查本案於地面層規劃住宅使用空間，又於 1 樓夾層設置臥室空間，惟部分空間過於狹長，請設計單位說明臥室空間尺寸之使用性，並說明本案規劃之設計內容。 (P. 3-1、4-6、4-7) 2. 經檢視景觀配置圖未規劃水景設計，惟景觀示意圖有水景設計；景觀配置圖上未標示景觀示意圖之規劃位置，上述圖說不一致及未標示清楚部分，請釐清修正，以利審查。(P. 3-6) 3. 經查本案地面層鋪面材質之說明與鋪面圖例不易辨識，請於配置圖面標示位置並補充說明各種鋪面材料之工法。(P. 3-9) 4. 經查本案地下 1 層樓高為 3.8 公尺，相較其他樓層高度為高，請設計單位說明設計需求或必要性。(P. 4-16、4-17)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	經查本案於地面層住宅使用空間規劃多處出入口，其設置型式類似店鋪設計，請設計單位說明本次人行動線與停車動線(含 1 樓住戶)之設計內容。(P. 2-2、2-4、3-1、4-5)
	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 157 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	1. 經查本案現於南側沿道路指定留設 3 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，請設計單位說明規劃意旨，另請說明本案西側及南側之臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。(P. 3-1、3-2) 2. 經查本案臨道路退縮設計之相關剖面圖比例過小無法辨識，請修正並標示人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。(P. 3-5)
	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	經查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. 2-2、4-5、4-6)
	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. 2-2、4-5、4-6)
	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（計算式不完整），依土管要點附表規定：「依建築物總樓地板面積檢討設置」，請依規定補正。(P. 4-1~4-5) 2. 請於地下室平面圖中補充各層停車數量總表及停車位尺寸說明，以利查核。(P. 4-2~4-5)
	5.機車停車位數量		提請討論	
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	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. 3-1)
救災及逃生動線	-	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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)	
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	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喬木覆土深度（至少 1.5 公尺），俾利審查。（P. 3-2、3-5）
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、2-6～2-7） 2. 經查本案建築物立面材質之說明圖比例較小，且立面材質標示有缺漏，請補正，以利審查。（P. 2-7）
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬）		提請討論	經查本案屋突造型設計採金屬框架及 RC 結構，請設計單位加強說明本次屋突造型設計。（P. 2-8）
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	-		未設置
其他	-			1. 經查本案套繪基地周邊已通過都審案件平面配置圖之解析度不佳，且透視模擬圖之背景建物非真實情景，請一併補正。（P. 2-1、2-6、2-9、2-10、4-16、4-17） 2. 請於立面圖補充索引圖並標註位置及方向，以利審查。（P. 4-13～4-15）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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 111 地號富樂群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	✓		本案地下最大開挖率符合相關規定，惟依審議規範第十一、(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」，經查本基地於南側臨道路退縮範圍內有開挖，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 3-01)
	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	本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 4-05)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案於一樓設置多處陽台，請依本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令檢討其平台版上緣距直下方地面距離、是否計入建築面積及標示方式。(P. 6-02) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-01)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	1. 請說明本案基地東西向側院留設之 1.5 公尺人行步道，是否開放供外部民眾使用。(P. 3-02) 2. 請加強說明本案人行動線內容。(P. 3-01~02)
	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 157 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	✓		1. 請補充套繪基地周邊已通過都審案件之平面配置圖，必要時佐以現況照片說明，以利審查本案與鄰地退縮範圍、公有地銜接部分之設計。(P. 3-01) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-01、4-13、4-16~21)
	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）	✓		
	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）	✓		
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. 本案基地南向臨道路退縮綠帶所種植之喬木位於人工地盤之上，經查降版結構內之覆土深度部分未達 150 公分，建議以自然土丘方式或再調整降版增加覆土，以利喬木生長。(P. 4-15、7-15) 2. 承上，其喬木植栽穴設計可能不利基地排水，請說明可否調整其部位之 B1 上方為一體成形的斜版，以導引水流至地下室週邊未開挖之原土層內或以其他方式以利基地透水性。(P. 4-15、7-15) 3. 請確實交代本案車道上方種植之喬木植栽景觀剖面圖，以利查核其覆土深度。 (P. 4-15、5-06)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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. 請確實模擬本基地周圍已通過都審或已興建完成之建築量體外觀，以利審查。(P. 5-01) 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 5-01~04)
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. 5-05)
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. 請增加基地與鄰地、銜接道路、囊底路交界處之現況照片並標示本基地範圍，以利審查本案與周邊環境協調性。(P. 1-06) 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誤植和需補充的部分。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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 2 開發區公司田段 114 地號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		提請討論	本案於 3 公尺側院範圍內設置車道，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. 3-18)
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		本案地下最大開挖率符合相關規定，惟依審議規範第十一、(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」，經查本案東側及西側的地下室開挖範圍部分位於臨道路退縮建築及臨公司田溪退縮建築範圍，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 3-6)
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	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，以利審查綠化面積率。(P. 3-20)
	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計算內容誤植，請修正(如：開挖範圍請扣除、透水鋪面請以 1/2 計算)。並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 3-20)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案於一樓設置多處陽台，請依本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令檢討其平台版上緣距直下方地面距離、是否計入建築面積及標示方式。(P. 3-18) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-3)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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)	
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. 3-22)
	2. 順平 (高程)		提請討論	1. 本案基地東側臨公司田溪，基地與公有地之設計後高程差最多約為 1.8 公尺，建議以緩坡方式或其他設計方法以東北側牆面對行人之壓迫感，增加對環境友善性。(P. 2-5、3-3、3-29) 2. 請補充臨公司田溪的基地景觀剖面圖 (至少增加東北側及東南側各 1 處)，以利審查。(P. 3-3)
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
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	✓		請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-1)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案圍牆位於側院範圍，有妨礙消防、救災或逃生避難動線之疑慮，建請調整內縮於側院範圍外；另後院於臨公司田溪退縮建築範圍內設置圍牆及樓梯，亦請調整於退縮建築範圍外。(P. 3-18)
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	✓		1. 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。(3-22、24) 2. 車道出入口圓凸鏡與出車警示燈有互相干擾之虞，建請調整至適當位置。(3-22、24) 3. 車道出入口側之喬木有影響行車視線之虞，建請移植或取消。(3-22、24)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 157 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	✓		1. 請補充標示地面至地下 1 樓之車道坡度，以及 1 戶 1 停車位之檢討，以利審查。 (3-24)
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		2. 地下 1 層機車停車位置零散，建請集中設置，以減少汽機車動線交織情形。(3-5)
救災及逃生動線	—	✓		請補充本案自行車停車空間之相關內容。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		景觀圖面請套繪地下開挖範圍，部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。(P. 3-3、3-18)
	2. 覆土深度		提請討論	
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. 3-25~29)
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. 3-25~29)
垃圾儲存空間	—		提請討論	本案未依審議規範第十七條規定設置垃圾貯存空間，請加強說明。(P. 4-3)
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	—			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、誤植部分。