

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 10-2 地號將捷公司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)	✓		未見基地寬度相關檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討圖說，以利查核 (P. 2-08)
	4. 最小基地面積	✓		
	5. 最小後院深度	✓		
	6. 最小側院深度	✓		本案於基地東側院 3 公尺範圍內設置階梯步道及綠帶，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. 2-8、6-2-5)
	7. 鄰幢間隔	✓		未見鄰幢間隔檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。(P. 6-2-5)
	8. 建築物高度		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬，經檢視本案縮減之建蔽率與所留設法定空地均符合前開決議，請加強說明申請建築物放寬之理由及必要性；另依前開決議第 2. 點略以：「…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…」，可建高度應為 65+15=80 公尺，請修正。(P. 7-5)
	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	✓		請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 4-7-2)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間及地下 1 層規劃大面積水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，自去年年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，如水池已達需申請供水證明規模，建議取消設置或縮減水池面積。(P. 3-2、6-2-4、6-2-5) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 6-2-1~17)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 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. 3-4)
	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
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案於北側沿道路指定留設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，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-2) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-2)
	2. 綠籬或圍牆設計	—		
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)		提請討論	本案未依淡海土管要點規定設置騎樓或無遮簷人行步道，請修正，並請依審議規範第五、(五) 之 1、2 點規定檢討騎樓型式。(P. 3-2、6-2-5、6-2-6)
	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)		提請討論	本案停車出入口未依都市設計審議規範十、(一) 1. 規定由次要道路 (20 公尺新市一路三段) 進出，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-2、3-4、6-2-5)
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		未見停車出入口寬度及停車道坡度標示，請於相關圖說補充標註。(P. 3-2、3-4、6-2-5)
	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。(6-2-5) 2. 未見車道出入口圓凸鏡與出車警示燈等安全警示設施，請補充相關設施。(6-2-5) 3. 車道出入口側之喬木請再檢討是否有影響行車視線之虞，如有影響建請移植或取消。(3-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 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. 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. 6-2-1~4)
	5. 機車停車位數量		提請討論	2. 經查本案於地下 1 層規劃行動不便車位，惟部分停車位位置距離電梯間較遠且需經過停車動線，建議調整行動不便停車位位置。(P. 6-2-4)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本街廓面臨淡金路側之公共人行道範圍內規劃設有自行車道，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. 6-2-5)
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	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. 4-1~9)
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	1. 請依都市設計審議規範附表二標示建築立面色號以利查核。(P. 3-7-1~4) 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-8-1~3)
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. 3-8-1~3)
垃圾儲存空間	—		✓	經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範十七(五)規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P. 3-12)
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、前後不一致、誤植部分。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 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 4、4-1 地號宏泰人壽一般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		前次（148）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
土地使用 與配置	1. 建蔽率	✓		本基地之土地使用分區為中心商業區，惟本案規劃以住宅使用為主，請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。	請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
	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	經查本案文字說明已檢討，惟報告書未見標註，請設計單位釐清基地範圍，並於相關圖面標示寬度。(P. 3-6、6-17)	已修正。(P. 3-6)
	6. 最小側院深度	-		未規定	
	7. 鄰幢間隔	✓		請於相關圖面標示寬度。(P. 3-6、6-10、6-11)	已修正。(P. 6-11、6-12)
	8. 建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 135 公尺，經查報告書說明與剖面圖高度不一致(112.9 公尺、109.9 公尺)，另立面圖未標示，請修正。(P. 6-1、6-14~6-18)	報告書說明與剖面圖高度已修正，另立面圖未標示高度，請修正。(P. 6-1、6-15~6-19)
	9. 地下最大開挖率		提請討論	本案開挖率說明為 61.87%，惟本案圖面似將非基地範圍納入設計，請設計單位釐清基地範圍，並依審議規範第十一、(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」，請說明。(P. 7-4~7-11)	已修正。(P. 5-1)
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	經查本案法定空地綠化面積率未達 40%，且計算式有誤，另請扣除編號 1 內規劃鋪面之面積，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 5-6) $13249.41 \times 50\% \times 40\% = 2649.882$	本案之法定空地綠化面積率計算方式已修正。(P. 5-6)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	經查本案法定空地透水率未達 25%，且計算式有誤，請再提高透水率並增加透水相關補償措施。(P. 5-9)	本案之透水率計算方式已修正。(P. 5-9)
	12. 平面配置合理性		提請討論	請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 3-1)	請加強說明本次調整後平面配置設計內容。(P. 3-7)
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及無障礙動線後，提請委員討論。(P. 3-7、3-8)	請加強說明本次人行動線。(P. 3-7、3-8)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（148）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	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	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 經查本案於西側、東側及南側沿道路指定留設 6 公尺、8 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明。（P. 4-2） 2. 本案面臨三條計畫道路，請於相關圖面標示人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。（P. 5-4、6-17）	未修正，加強說明本次臨道路退縮之整體設計。（P. 5-4）
	2. 綠籬或圍牆設計	---		未設置	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）		提請討論	依審議規範第五點附圖四：	已修正，請加強說明本案設置之騎樓及頂蓋式通廊設計。（P. 5-4、6-7、6-9）
	2. 頂蓋式通廊		提請討論	1. 本街廓臨沙崙路、新市五路側，地面層指定留設 6 公尺寬騎樓或頂蓋式通廊，其上方至少留設一層人行通廊，請設計單位依審議規範規定檢討騎樓及頂蓋式通廊之設置形式並說明本次設計內容。 2. 本街廓臨沙崙路、新市五路轉角處，指定留設連通頂蓋式通廊之天橋，請設計單位說明設計內容。	
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。	已修正。（P. 6-7）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（148）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 依土地使用分區管制要點第 26 點附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。」，請補充檢討。	1. 未見相關檢討，請補充檢討。
	5. 機車停車位數量			2. 依審議規範第十、（一）、12 點規定，「住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。」，經查本案規劃商業及住宅臨停汽車位數量各為 13、11 輛，請補充檢討計算式及說明機車臨停數量。（P. 6-6） 3. 因本案屬住商混合，停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明並於圖面標示商業（含臨停）及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。 4. 依規定本案應辦理交通影響評估，請設計單位於定稿本時補充交通影響評估通過證明文件。	2. 本案無設置機車臨停，請補充檢討計算式說明機車臨停數量。（P. 6-6） 3. 請補充說明並於圖面標示地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。 4. 本案擬提交評。
	6. 自行車停車位數量 （參照新北市）		提請討論	依審議規範第九點附圖五，本街廓臨沙崙路、新市五路側公共人行道範圍內設置有自行車道，請依新北市規定設置自行車停車位（數量為機車位 1/4），經查本案未規劃，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. 2-4、3-01）	已修正。（P. 3-7）
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 159 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（148）查核意見	修正情形查核
		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		提請討論	1. 依審議規範第十九、（一）、3 點規定，經查本案喬木數量應達 265 棵，惟植栽表及圖面配置數量與規定不符，請修正。(P. 5-5) 2. 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」，經查沙崙路、新市五路、崁頂三路行道樹為小葉欖仁、瓊崖海棠、大葉山欖，本案設計為台灣欖木及小葉欖仁，請設計單位加強說明。(P. 2-4、5-5) 3. 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. 5-5)	已修正。(P. 5-5)
	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. 5-4)	本案北側於地下開挖範圍內似有種植喬木，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、5-4)
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後，提請委員討論。(P. 4-1~4-4、6-14~6-16) 2. 請補充說明立面材質之色彩係數。(P. 4-2~4-3、6-14~6-16)	本案已補充說明。(P. 4-1~4-3)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬）		提請討論	1. 經查本案未檢討屋突造型設計，請依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。(P. 6-12~6-18) 2. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計後，提請委員討論。(P. 6-12~6-18)	1. 本案屋脊裝飾物構造為 RC 造，請依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。(P. 6-18、6-19) 2. 請加強說明本次屋突造型設計。(P. 6-18、6-19)
垃圾儲存空間	—		✓	本案垃圾貯存空間未見檢討，請依審議規範規定檢討並補充計算式，俾利審查。(P. 6-6)	已修正。(P. 6-6)
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)	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（148）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	2. 廣告物設置		√	經查本案於一、二樓規劃供第 15 組一般零售業使用，惟報告書未見廣告物設施，請補充並依規定檢討。	未補充說明檢討。
其他	—			1. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，另基地週遭之公有人行道及綠帶寬度請於圖面區分標註說明，以避免造成審查上的誤解，請修正。（P. 2-4、3-1~3-6） 2. 請補充說明鋪面材質名稱及色彩係數。（P. 5-7） 3. 經查相鄰本案基地之周邊已有通過都審之建案，請套繪都審平面配置圖於相關圖中，俾利審查。	1. 本案基地週遭之公有人行道及綠帶寬度請於圖面區分標註說明。 2. 請加強補充說明。 3. 未檢附。

第 148 次會議決議	修正情形查核
（一）本案為高樓層建築，依規定應辦理環境影響評估審查，請設計單位應考量並確實掌握環評與都市設計審查程序之時程。	已修正樓層數及建築物總高度，不需辦理環評。（P. 3-2）
（二）本基地之土地使用分區為第 2 種中心商業區，惟現規劃設計為大型住宅社區，僅於一、二樓規劃供商業使用，且本案住宅規模相較於鄰近海洋都心建案高出甚多，交通量亦高，因規劃小坪數住宅，其停車數量為滿足 1 戶 1 車位需求規定，目前已開挖 5 層，仍須設置機械停車位才達基本需求，不僅未符都市計畫原意，且增加周邊公共設施負擔。另現行土管法令雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例，惟都市設計審查後續將就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力，審查土地使用之合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需求量，調整商業及住宅樓層分配情形，提出及說明容積使用與公益回饋內容之合理性，再提請審議。	本案本次已降低住宅樓層數及戶數，並提高商業面積，亦增設廣場式開放空間、住宅公共設施空間及托兒所，惟請加強說明容積使用與公益回饋內容之合理性。
（三）都市計畫對於商業區配置有其整體考量，如活動人口引進、公共設施是否足夠等，而且商業區與住宅區所使用之公共設施類型不同，目前若商業空間轉變為居住空間將對公共設施造成衝擊，如學校、公園、市場等周邊設施之需求增加、通勤通學的交通運輸方式改變，建議開發單位秉持著開發之責任感及道德感，不僅考量滿足短期開發需求，對於長期都市開發，應審慎考量本案規劃方式及未來走向。	請加強補充說明。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 159 次委員會議作業單位初審意見

第 148 次會議決議	修正情形查核
(四)請提出本案有關立體通廊之規劃內容與連結方式，並請補充說明連結通往 G8 捷運車站主要步行動線相關規劃設計，以及街角廣場設計。	已補充說明。(P. 6-7、6-9)
(五)新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理： 1. 依本市都審以一宗基地設置 1 處汽機車出入口為原則，本案汽、機車分設 2 處出入口，其是否合宜建請提會討論。 2. 本案基地使用分區為第二種中心商業區，惟開發類別中除了一般零售業 24 戶外，其餘 976 戶皆規劃為住宅。建議將基地周邊規劃留設之公共設施容受度(如：道路寬度等)併納入考量，以減緩未來基地開發後尖峰時段住宅衍生之車旅次過於密集而恐衍生之交通壅塞情形。 3. 請規劃適量之住宅臨停及商業臨停車位。 4. 考量本案基地進出車輛較為頻繁，建議於停車場出入口處設置感應線圈、當心行人標誌(或地面標線)、警示燈號、蜂鳴器及反射鏡等，使車輛進入基地前即知悉須先行減速，並使行人提早警覺。 5. 為鼓勵綠色運具，建議參考「新北市都市設計審議原則」於基地內部設置自行車停放空間，數量為機車停車位數之 1/4。	1. 已補充說明。 2. 已增加商業面積與降低住宅之戶數。 3. 已補充說明。(P. 6-6) 4. 未見相關規劃之圖說，請補充。 5. 已補充說明。(P. 3-7)