

第 1 案:「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 124 地號和光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	✓		經查本案地下各層之開挖面積數值不一致，請設計單位釐清後修正。(P. 3-11~3-14)
	10.法定空地綠化面積率	✓		
	11.法定空地透水率/補償措施	✓		
	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. 3-4) 2. 經查本案未說明自行車停放空間、社區出入口處、石板步道及太極廣場之鋪面材質，請補充並說明鋪面材料照片。(P. 3-24)
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. 3-26~3-27)
	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 160 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	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。
	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）	-		未設置
	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)			經查本案汽機車及自行車車道坡度合併設置，其圖面出入口寬度標示為 5.59 公尺，坡度為 1/8，請設計單位加強說明有關安全設施之設置內容(如凸面鏡及出車警示燈等)。(P. 3-28)
	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	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 3-38~3-41)
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及屋脊裝飾物造型。 (P. 3-9、3-10、3-15、3-16、3-18、3-38~3-41)
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	-			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 160 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 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		前次（154）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	✓			
	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)	本案之法定空地綠化面積計算誤植缺漏，請修正。(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)	已修正補充說明。(P. 5-13、5-14)
	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。	請加強說明本次調整後平面配置設計內容。(P. 4-1)
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。	已修正。(P. 5-8)
	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	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 160 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（154）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	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	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）	原沿街式綠帶修正為複層式植栽，3 處空地增加綠化量。（P. 4-9）
	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）	圍牆透空率檢討計算式有誤。（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。	已修正。（P. 4-4）
	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。	已修正。（P. 4-6、7-7）
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）	已說明，本案種植之桂花有喬木及灌木植栽。（P. 5-3~5-5）
	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 160 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（154）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （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。	本案已補充說明。 （P. 4-20、4-21）
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。	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. 7-20）
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。 （P. 4-18~19）	本案已補充說明。 （P. 4-18、4-19）
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。	1. 透視圖未能表達本案臨道路景觀之喬木植栽設計效果，請補充說明。 2. 已補充說明。 3. 內容尚有誤植缺漏。

第 154 次會議決議	修正情形查核
（一）本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶喬木植栽靠近建築物設置，以致一樓社區教育設施之人行動線寬度較窄，建議本案退縮空間之喬木植栽比照基地南側相臨街廓已通過都審建案之喬木靠外側種植，不僅使街道綠化景觀較為連貫，亦使臨街之人行步道有較好的綠蔭品質。 2. 請考量本案街角廣場與周邊環境的關係，做整體規劃設計，其空間除提供轉角緩衝之功能，並建議考量增加綠美化，另南向日照氣候條件較好，植栽喬木生長也較佳，北向則反之，故建議本案基地於南側留設較多開放空間增加植栽喬木，除可充分利用南向自然條件，也可與街角廣場結合，以提升都市景觀品質。有關街角廣場併同公	1. 因防災空間留設，原沿街式綠帶修正為複層式植栽。（P. 4-3、4-9） 2. 已修正。（P. 4-3）

第 154 次會議決議	修正情形查核
有部分整體規劃施工前請先洽新北市政府權責單位申請認養，以利後續作業。 3. 本案退縮帶狀式開放空間之綠帶與喬木植栽設計因設置雲梯車救災活動空間而致喬木植穴零散、不連續情形，請再考量都市景觀品質與救災消防在建築配置規劃上取得平衡。	3. 原沿街式綠帶修正為複層式植栽，請加強補充說明。(P. 4-9)
(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案地下 1 樓汽機車停車動線交織，建議可調整機車停車區域靠近出入口集中設置，並併同汽車車道斜率改為 1/8，以增進動線之順暢。若機車為獨立車道，請依無障礙相關規定修正機車道寬度為 1.8 公尺以上。 2. 請依無障礙設計規範規定檢討本案室外人行通路之斜率。(P. 5-8 剖面 B) 3. 本案一樓規劃 7 戶社區教育設施(補習班)使用，考量日後家長接送之臨時停等需要，請補充說明相關因應規劃與措施。(P. 7-8) 4. 考量車道出入口人車安全性，地下停車出入口斜坡起始點與人行動線之緩衝空間距離至少應有 4 公尺，請確實檢討修正。	1. 汽機車停車動線未調整，機車道寬度已調整為 1.8 公尺以上。(P. 4-4、7-7) 2. 已修正。(P. 5-8) 3. 已變更使用類別為衛生設施及電信業使用，請加強補充說明。(P. 4-1) 4. 已修正。(P. 4-4)
(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 建議本案建築物外觀盡量以明亮的彩度和淺色為原則，避免使用大面積沉重色彩，以減低建築量體對都市景觀之壓迫感並呼應淡海地區山海城市意象。另本案主要為住宅使用，建築物外觀卻偏向商業辦公大樓設計，較不易形塑淡海獨特渡假休閒風格，建議再酌予調整建築物立面設計。 2. 本案建築物立面外露樑柱突出部分於相關平面圖說標註為雨遮，請再依本部雨遮相關解釋檢討適法性。(P. 7-9~12) 3. 本案建築物內凹處規劃設置工作陽台，未來恐有住戶自行施工增建之疑慮，建議調整或提出相關防範措施以避免未來住戶二次施工。	1. 已調整，請加強補充說明。(P. 4-20、4-21) 2. 請加強補充說明。(P. 7-15、7-16) 3. 已提出防範措施。
(四) 本案其他意見，請參考下列各點修正： 1. 請加強說明本案設置之社區教育設施規劃為何種使用，以便審查相關設計檢討及合理之設施規劃。 2. 請加強說明本案基地開挖率及最小透水率檢討內容。 3. 本案圍牆欄杆的間隔寬度，有影響孩童安全疑慮，建議調整間隔距離以降低危險性。(P. 5-15) 4. 本案一樓多處標示陽台，為避免後續產權登記及	1. 已變更使用，請加強補充說明。(P. 4-1) 2. 已修正，請加強補充說明。(P. 5-12~5-14) 3. 已調正欄杆的間隔寬度，惟檢討式有誤，請修正。 4. 已局部取消。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 160 次委員會議作業單位初審意見

第 154 次會議決議	修正情形查核
使用上之疑慮，請配合取消。 5. 請確實檢討本案基地內通路之相關規劃與內容。	5. 圖面尚有標示基地內通路，請加強補充說明。
(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。 第 7-1 頁提及本案規劃 5 戶社區教育設施，建請釐清其屬於「建築技術規則」第 59 條所規範之何種類別，並自行依此檢討是否達本市交通影響評估送審門檻。	已變更使用並提送新北市政府交通局交通影響評估，請加強補充說明。