

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 120 地號啟正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	✓		本案建築物高度限高為 51 公尺，經查報告書未說明，請補充建築物高度檢討說明。(P. 4-13~4-14)
	9.地下最大開挖率		提請討論	依淡海土管要點第 51 點規定本案最大開挖率為 70%，經查本案未見地下室開挖面積及開挖率之相關檢討說明，請依淡海土管要點第 51 點補充開挖率檢討。(P. 4-1~4-4)
	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	未見透水率之相關檢討說明，請依淡海土管要點第 51 點補充透水率檢討，並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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)	
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 本案於第一層設置夾層，請依建築技術規則檢討設置面積，並請設計單位說明夾層規劃之使用合理性。 (P. 4-1、4-6) 2. 本案人行步道空間與車道出入口鋪面型式設計一致，建議於車道出入口以不同鋪面型式或顏色區分，以維人車通行安全。(P. 3-7) 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. 3-7) 4. 本案開放空間規劃水池，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. 3-1)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	經查本案於地面層規劃 1 處人行出入口與車道出入口相連，請說明規劃意旨，另請設計單位說明本次人行動線之設計。(P. 2-2~2-4)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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. 經查本案於地面層臨道路退縮帶狀開放空間內規劃多處零散之綠帶，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. 2-2～2-4、3-1) 2. 本案於北側沿道路指定留設 8 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，請修正或說明規劃意旨，另請說明本案臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。(P. 2-1、3-1) 3. 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」，經查本基地於北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. 3-1、4-2～4-4) 4. 請補充本案 8 公尺臨道路退縮設計剖面圖，並標註公私有人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。(P. 3-1)
	2.綠籬或圍牆設計		提請討論	1. 請補充本案圍牆材質之說明與圍牆型式示意圖照片。(P. 3-17) 2. 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。(P. 3-17)
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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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			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.汽車停車位數量		提請討論	經查本案於地下室規劃共 55 部汽車車位，惟報告書說明實設 51 部汽車車位，請釐清設置數量並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. 4-1~4-4)
	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. 2-2~2-3)
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」，經查濱海路行道樹為茄冬，本案設計為樟樹，請設計單位加強說明。(P. 3-2) 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. 3-1、3-2)
	2.覆土深度		提請討論	1. 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. 3-9-1、3-9-2) 2. 本案於開挖範圍內之地面層設計景觀水池，惟依景觀剖面圖 C 所示，其下方為地下停車空間，請加強說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 3-9-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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. 2-6、4-13、4-14) 2. 經查本案透視圖僅呈現正面建築物透視模擬圖，建議補充另一視角圖面，供委員會審議參考。(P. 2-6) 3. 請補附建築立面材質之說明及照片並依都市設計審議規範附表二標示色號，以利查核。(P. 4-13、4-14)
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. 2-6、2-8、4-13、4-14)
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. 經查報告書僅提出基地周邊各街廓關係之照片且未標示相關位置，請修正並補充基地現況照片，以供委員會審議參考。(P. 1-4) 2. 請於立面圖補充索引圖並標註位置及方向，以利審查。(P. 4-13~4-14) 3. 經查本案「公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫」內容未完整(未說明公共開放空間之管理維護計畫)，請補正。 4. 本案配置圖面方向請統一調整指北向朝上，以利審查。 5. 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 162 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 33 地號鼎軒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)	✓		請補附檢討計算式。
	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」，經查本案南側的地下室開挖範圍已位於臨道路應留設之 3 公尺退縮空間，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 4-2)
	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，請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 4-8)
	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. 2-4)
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. 2-4)
	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	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. 2-4、4-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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. 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。(P. 3-12)
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)	✓		本案設置倉儲式機械停車設備，請加強說明相關動線。
	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		提請討論	1. 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. 2-3、4-3) 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」，經查濱海路行道樹為樟樹，本案設計為青楓，請設計單位加強說明。(P. 4-3)
	2. 覆土深度		提請討論	本案部分喬木種植於地下開挖範圍內，請補繪該部分剖面圖並標示覆土深度，若有深度未達 150 公分者，請修正，以利喬木生長。(P. 4-3~4-5)
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. 3-8)
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. 3-10)
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 162 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. 第 2 層住宅單元 A2、B1 之陽台及露台規劃於平面標示不清，請釐清說明。(P.5-2-3) 2. 建築立面圖請將指北針圖示移除。(P.5-3) 3. 都市設計審議查核表部分檢討內容與參照頁次不符，請修正。(P.1-2-1、1-2-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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 20 地號盛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	✓		地面層設計休憩涼亭，請說明是否設計頂蓋及是否需計入建蔽率。(P.3.5.1)
	2. 容積率	✓		
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		報告書說明有誤，請修正。 (最小 25 公尺)
	4. 最小基地面積	✓		報告書說明有誤，請修正。(最小 1320 平方公尺)
	5. 最小後院深度	✓		未見後院深度檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，另報告書說明有誤，請修正。(P.3.1.2，超過 10 公尺得免再增加)
	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	本案綠化面積率計算內容有誤，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.3.5.8)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 本案法定空地透水率計算內容有誤，請依後列說明修正：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.3.5.9) 2. 本案依規定需適用都市計畫法新北市施行細則，請補附依前開規定檢討之透水面積計算式，以利查核。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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)	
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間規劃入口景觀水池，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. 4. 1) 2. 景觀水池請加強防止行人墜落等安全防護措施。(P. 3. 4. 1) 3. 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. 6. 4-2) 4. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3. 4. 1~4)
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. 6. 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
	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. 經查本案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，另請說明本案臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。(P. 3. 1. 2、3. 5. 1) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3. 1. 2、3. 5. 1)
	2. 綠籬或圍牆設計	✓		1. 圍牆透空率計算有誤，請修正。(P. 3. 7. 8) 2. 請補充本案圍牆材質之說明與圍牆型式示意圖照片。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—		
	2. 頂蓋式通廊	—		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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)	
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(10 公尺囊底路)進出，請修正或說明規劃意旨。 (P. 3. 6. 1)
	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. 車道出入口請加裝圓凸鏡，以維人車安全。(3. 6. 3-1) 2. 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. 6. 1)
	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)	✓		請加強說明本案規劃自行車停車位數量及相關設施內容。
救災及逃生動線	—	✓		請加強說明救災及逃生動線。 (P. 3. 6. 4-1~7)
喬木數量及 覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		1. 請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。
	2. 覆土深度	✓		2. 景觀配置圖文字註明「街道家具」，惟未見相關圖示或照片，請說明街道家具種類。 (3. 5. 1) 3. 景觀配置圖「春不老」藍色圖例與水池相近，請調整其他色彩以避免混淆。(3. 5. 1)
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. 7. 1~6)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 請於平面圖標明屋突造型牆位置。(P. 3. 7. 7-2、3. 7. 8) 2. 請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 3. 7. 7-2、3. 7. 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	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 162 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. 鄰地有已完成都審之案例，請套繪鄰地人行道植栽以及公有人行道現況，以利檢視整體景觀協調性。 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、前後不一致、誤植部分。