

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 9 地號溪福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	本案地面層管委會使用空間突出於後院退縮範圍，請修正；如擬依土管要點第 11 點第 2 項規定申請放寬，請說明放寬必要性及理由。(P. 3-1)
	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			
	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. 3-24)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 部分住宅內部空間內用途同時標示為客廳、餐廳及臥室惟未設計實際隔間，請釐清說明使用及動線合理性。(P. 3-37、P. 3-41~46) 2. 第 13 層夾層平面圖與剖面圖不一致，且第 13 層及第 13 層夾層平面圖相同，請釐清修正。(P. 3-46)
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. 3-8~9)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 171 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)	
	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	本案西側沿道路指定留設 3 公尺、6 公尺帶狀式開放空間之人行步道及綠帶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，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臨地設計相關內容。(P3-1)
	2.綠籬或圍牆設計		提請討論	考量側院之留設除供行人通行外兼具逃生避難之用，南側側院緊臨鄰地之圍牆建請往北移 1~1.5 公尺；另東側緊臨鄰地之圍牆建請往西移，以利與鄰地間形成通道。(P. 3-22)
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)		提請討論	1. 車道出入口緊臨東側鄰地，建請往西移，以供行人通行及緊急逃生避難動線使用。(P. 3-8) 2. 請補繪車道出入口警示燈或凸面鏡等設施及標示位置。(P. 3-8)
	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人行之衝擊，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. 3-10)
	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	-		提請討論	請設計單位說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-11~18)
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」，報告書文字說明將配合現有行道樹種植「大葉山欖」，惟依設計圖面及圖例係種植「茄苳」，請依前開規定檢討修正。(P. 3-19) 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，並說明是否認養、遷移現有行道樹及遷移數量。(P. 3-20)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 171 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.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. 3-26~30)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)			
垃圾儲存空間	-		提請討論	請設計單位補充垃圾儲存空間相關法規，並於圖面詳細說明(P. 3-39)。
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)		提請討論	請以剖面圖補充說明空調主機位置。(P. 3-6~7)
	2.廣告物設置			
其他	-		提請討論	1. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審書圖之書圖中誤植和須補正的內容。 2. 都市設計審議委託書有誤請修正。(P. 1-1) 3. 照明燈具除主要人行動線必要照明外，請盡量減少投樹燈或高燈，以利植物生長。(P. 3-25) 4. P. 3-21A-A 剖面圖內的管委會使用空間高度與 P. 3-17 縱、橫向剖面標示高度不符，請修正。 5. 請加強說明雨水回收系統及垂直綠化澆灌系統。(P. 3-40) 6. 請補充挑空相關法規檢討。(P. 3-6~7)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 3、3-1、3-2 地號岳泰建設旅館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	✓		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（一幢兩棟 37 層住宅及一幢一棟 23 層旅館），請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	✓		
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度		提請討論	經查本案旅館棟第 1~6、22、23 層建築高度不符新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點第 3 點規定，請修正；如擬依前開要點第 7 點規定申請放寬樓層高度，請補充說明放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。 (P. 3-23~25)
	9. 地下最大開挖率		提請討論	地下 4 層兩幢建築物中間設置地下連通道，請確認是否納入地下開挖範圍。(P. 3-22)
	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	1. 法定空地透水率計算有誤，請修正，請詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算。(P. 3-35) 2. 請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間及第 6 層規劃大面積水池及泳池，請補充說明水深並加強安全防護措施，另設置於第 6 層之泳池請加強防滲漏水相關設計及說明。(P. 3-4、3-9) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-4) 3. 本案未見高層建築緩衝空間相關檢討，請修正。
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. 3-42)
	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 171 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		提請討論	1. 本案於東側及西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. 3-4、31) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-4、31)
	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		提請討論	請加強說明頂蓋式通廊設計及與鄰地銜接之介面處理或轉換空間設計。(P. 3-44、57)
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	1. 本案於 20 公尺崁頂三路設置 1 處車道出入口（住宅使用），另於 50 公尺沙崙路二段設置 2 處車道出入口（旅館使用），惟依都市設計審議規範十、(一) 1. 規定，車道出入口應由次要道路（20 公尺崁頂三路）進出，設置於 50 公尺沙崙路二段之車道出入口不符前開規定，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-42) 2. 沙崙路二段設置 2 處車道出入口，北側係供機車道進出及汽車道出口使用，南側為汽車道進口，不符國人車輛右進右出之使用習性，有導致使用者跨越沙崙路輕軌路線左轉之疑慮，且使沙崙路側人車動線交織，影響人車安全，建請再調整沙崙路側停車動線。
	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	✓		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. 3-19)
	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	本街廓面臨沙崙路二段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. 3-4)
救災及逃生動線	—		提請討論	請加強說明本案救災及逃生動線設計。(P. 3-46)
喬木數量及	1. 喬木數量及樹種	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 171 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)	
覆土深度	2. 覆土深度		提請討論	部分喬木種植於屋頂層，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度、屋頂承载力及排水澆灌計畫。 (P. 3-38、39)
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. 3-47~52)
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. 3-55、56) 2. 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. 3-47~52)
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	經查本案規劃旅館使用，惟報告書未見廣告物設施，請補充並依規定檢討。
其他	—			1. 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。 2. 基地周邊開放空間與交通動線系統圖中尚有已核定建案未套繪，另請標示鄰近輕軌車站位置。(P. 2-4) 3. 請補繪鋪面施工大樣圖。 (P. 3-36) 4. 本案屋頂層留設木平台、花架、水池等設施，請確實繪製於屋頂層平面圖。 (P. 3-16、38、39)