

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 226 地號鴻順興置業集合住宅新建工程」  
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	✓		本案法定建蔽率為 35%，原核准建蔽率為 23.4%，變更後建蔽率降為 19.46%。(P. 2-1)
	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	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。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 3-4、5-1、5-5、5-6)
	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	本案未依土地使用分區管制要點第 51 點檢討法定空地透水率，請補充。
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 請說明變更後規劃之設計內容。(P. 5-1) 2. 建築設計構想說明內容與規劃圖面不符，請修正。(P. 5-1) 3. 本案將認養並闢建沿公司田溪之帶狀綠地及自行車道，建請先洽新北市政府確認認養可行性後補充該綠地規劃圖面。(P. 5-7) 4. 部分圖面之空間名稱不清晰，請修正。(P. 5-22~27)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	請加強說明變更後人行動線之設計 (P. 5-7)
	2.順平 (高程)	✓		
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵	-		本次變更擬維持原建照已取得之開發時程獎勵容積 21,882.68 平方公尺 (法定容積之 15%)，土地點交日期為 100 年 12 月 30 日，101 年 12 月 17 日申報開工，請補附本基地目前施工現況照片並說明施工進度。(P. 3-2、7-1)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 172 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.設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	<p>1. 本次變更擬維持開放空間獎勵容積 16,827.97 平方公尺 (約法定容積 11.54%)，計入開放空間獎勵之面積由 18291.27 增加至 21,371.8 平方公尺 (經計算獎勵容積約可申請至法定容積 14.65%，仍維持原核准獎勵法定容積 11.54%)；另本次變更後開放空間之開放性、可及性均較原核准低，請加強說明變更前後開放空間留設位置、公益性與開放性。(P. 3-2、3-3、5-9)</p> <p>2. 廣場式開放空間內有景觀綠牆區隔非公共開放空間，該部分面積請扣除。(P. 5-9)</p>
	3.增設停車空間獎勵		提請討論	<p>1. 本案原核准申請增設停車數量為 698 輛，獎勵值為 11,633.33 平方公尺 (約法定容積 7.97%)，變更後規劃增設為 761 輛(增加 63 輛，擬依原核准獎勵值 (約法定容積 7.97%) 計算。(P. 3-3、5-21)</p> <p>2. 增設停車空間鼓勵要點檢討表內增設及自設車位數量前後不一致，請修正。(P. 8-10、11)</p>
	4.設置公益設施容積獎勵	-		未申請
	5.建築物高度放寬		提請討論	<p>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；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…」，可建高度為 51(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=66 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 66 公尺，原核准為 57.75 公尺，請加強說明本次變更再申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 3-4、5-1、5-5、5-6)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 172 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. 本案沿道路指定留設 8 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. 規定設計，請修正或說明規劃理念；另請補繪該側景觀剖面圖（至少應至濱海路之公有人行道處）。(P.5-10) 2. 本案沿綠地退縮 6 公尺建築範圍原核准規劃景觀綠帶，本次變更將大部分法定退縮建築範圍做為基地通路並增建設出入管制門及景觀綠牆，與退縮建築範圍應供公眾使用之意旨不符，請加強說明變更設計理由；另該法定退縮建築範圍內之出入管制門及景觀綠牆請取消設置或移至非法定退縮建築範圍之基地內部。 3. 景觀剖面圖之剖線索引圖之底圖為局部基地，且大部分空間未標示尺寸，剖線索引圖之底圖請修正改以全基地範圍做為底圖，另請詳細標示各處空間尺寸，以利檢視。(P.5-10~14)
	2.綠籬或圍牆設計		提請討論	請補充說明景觀綠牆之高度及型式。(P.5-8)
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)	✓		依審議規範第十、(一)、1 點規定，「各基地車道出入口應由次要道路進出」，本案基地僅面臨 50 公尺濱海路。(P.5-7)
	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	1. 請補充標示停車出入動線。(P.5-7) 2. 車道出入口側之喬木請再檢討是否有影響行車視線之虞，如有影響建議移植或取消。(P.5-7)
	4.汽車停車位數量	✓		本案地面層設置停車位，請確實標示用途（法定、自設或臨停）並詳細計算停車位數量。(P.8-22)
	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	本案臨濱海路側有設置公有自行車道，自行車停車位數應以法定機車位 1/4 為原則。(P.5-7)
救災及逃生動線	-		提請討論	請設計單位說明變更後救災及逃生動線之設計。(P.8-14)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 172 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		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. 6-8) 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」，經查基地北側行道樹係「水黃皮」，本案種植「光臘樹」，請依前點檢討修正；另景觀植栽喬木樹種圖例過於相似，難以判讀，請修正標示方式。(P. 6-8) 3. 請減少投射燈數量，以利植物生長。(P. 6-13)
	2. 覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明建築造型及外觀。(P. 8-28~30) 2. 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. 5-17) 3. 請檢附原核准建築立面圖，以利檢視。 4. 剖面圖請標示空間名稱。(P. 8-31、32)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 請設計單位加強說明屋突造型設計。(P. 5-19) 2. 未見屋脊裝飾物之透空構架檢討，請補正。
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	-		提請討論	本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。