

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	✓		請設計單位說明本案建照申請期程及施工進度；另請新北市政府工務局協助釐清建照有效性及新舊法令適用疑義。
	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. 3-2)
	9. 地下最大開挖率	✓		請補充基地的挖填土方量及整地計畫等相關說明，建請儘量於基地內滿足挖填平衡。
	10. 法定空地綠化面積率	✓		
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		
	<u>12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-3、4) 2. 請說明地面層作商業使用理由及商業使用型式。(P. 3-3)
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)</u>		提請討論	1. 請加強說明基地與東、西兩側鄰地臨道路退縮空間之順平銜接、介面處理方式及行人動線設計。(P. 3-4) 2. 請加強說明本案人行動線及公私人行道順平設計內容。(P. 3-19) 3. 請於景觀剖面標示相關高程尺寸；另請補繪基地與東、西兩側臨公司田溪側景觀透視圖，以利檢視相關高程差距處理方式。(P. 4-13~15)
	<u>2. 順平(高程、剖面、公私人行道)</u>			
	<u>3. 車道出入口及車行動線(套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)</u>		提請討論	
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵			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 182 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			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		提請討論	1. 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符合前開決議，惟增加留設之法定空地應開放供公眾使用，請加強說明；另為提升前開法定空地之視覺穿透性、開放性及對鄰地友善性，基地西側臨鄰地綠籬請取消或將連續性植栽槽調整為點狀。(P. 3-4、5) 2. 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 65(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=80 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 74 公尺，請分析基地周邊建築物高度及天際線分布，並加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 3-7)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	✓		1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-3) 2. 本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，配合兩側鄰地規劃先配置綠帶再設置人行道，未依審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1 規定與公共人行步道銜接，考量整體街廓植栽一致性，建議予以同意放寬。(P. 4-13~15)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	為提升開放空間之視覺穿透性、開放性及對鄰地友善性，基地兩側臨鄰地綠籬請取消或將連續性植栽槽調整為點狀。(P. 3-3)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	✓		
	2. 頂蓋式通廊	—		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	✓		
	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	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 182 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	✓		
	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	請加強說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-17、18)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (<u>含公有行道樹</u>)	✓		
	2. 覆土深度	✓		
	3. <u>綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。(P. 4-7)
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. 3-10、11)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u>)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 3-10、11)
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	本案廣告物未依都市設計審議規範二十二、(二) 6. 規定「各層設置之招牌廣告，高度不得超過 90 公分設置…」，部分廣告物高度為 290 公分，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-27~28)
其他	—			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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 182 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 147、148 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（166）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。	本次增加 572.04M ² 商業樓地板面積，請補充前次與本次商業用途比例，並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	✓			
	6. 最小側院深度	-		未規定	
	7. 鄰幢間隔	✓			
	8. 建築物高度	✓		1. 建物高度標示與南向立面圖不符。(P. 6-15) 2. 西向、北向立面圖之平面索引圖有誤。(P. 6-17、6-18)	1. 已修正。(P. 6-14) 2. 已修正。(P. 6-16、17)
	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	✓		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. 5-12)	本案係大規模基地，建議依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」規定辦理。
	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. 3-7~3-9) 2. 請加強說明與鄰近建案之關係。(P. 3-1~3-8) 3. 請補充地面層鋪面材質之色彩及材質照片說明。(P. 5-9)	1. 請加強說明。(P. 3-8~10) 2. 已補充說明。(P. 2-4、3-1~9) 3. 已補充。(P. 5-9)
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. 3-11)	請加強說明。(P. 3-12、20)
	2. 順平（高程）	✓			
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-		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 182 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（166）查核意見	修正情形查核
		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	1. 本案申請開放空間獎勵容積 51,954.99 平方公尺（法定容積 13.95%），請說明開放空間相關設計及其空間之公益性與開放性。（P.3-6） 2. 開放空間獎勵面積計算請詳列說明檢討式。（P.3-6） 3. 依通案原則，法定退縮帶（沿街步道式開放空間）及頂蓋型開放空間不計入開放空間有效面積，請扣除。	1. 本次申請開放空間獎勵容積 33754.575 平方公尺（法定容積 9.06%），請說明開放空間相關設計及公益性與開放性。（P.3-6） 2. 開放空間獎勵面積計算及面積檢討圖不一致，請釐清修正；另請補附計入開放空間獎勵部分區位圖說。（P.3-6、7） 3. 已修正。 4. 請說明前開獎勵容積使用型態及申請獎勵之開放空間與全街廓開放空間銜接關係。
	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. 其他	-		未申請	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	本案沿道路指定留設 6 公尺及 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。（P.3-9、5-2、5-14）	本案北側沿道路指定留設帶狀式開放空間設置 2M 自行車道，查該側公有人行道已設置自行車道，請釐清該側增設 1 條自行車道之理由及必要性；另本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，配合鄰地規劃先配置綠帶再設置人行道，未依審議規範規定與公共人行步道銜接，考量整體街廓植栽一致性，建議予以同意放寬。（P.3-10、5-2、5-14）
	2. 綠籬或圍牆設計	-			
騎樓及	1. 騎樓（高程、順平）	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 182 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（166）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
頂蓋式通廊	2. 頂蓋式通廊		提請討論	請設計單位說明本次頂蓋式通廊之設計。(P. 4-11、4-12)	1. 請加強說明。 (P. 4-11、4-12) 2. 請加強說明本次頂蓋式通廊、全街廓通廊系統連接的相關規劃及供行人 24 小時通行之無障礙樓電梯相關位置等設計。(P. 4-12)
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)	✓		請於設計圖說標示汽機車坡道坡度。	已補充。(P. 3-11)
	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。	已補充。(P. 3-11)
	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. 已補充。
	5. 機車停車位數量			2. 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。(P. 6-2~6-5) 3. 經查本案汽車停車空間之檢討式有誤（供商業使用部分），依土管要點附表規定：「依建築物總樓地板面積檢討設置」，請依規定補正。(P. 6-1、6-5)	2. 請加強說明。 (P. 3-20、6-1~5) 3. 已修正。(P. 6-5)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	✓			4. 停車數量檢討表與圖之數據不一致，請修正。 (P. 6-1~5)
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. 3-17)	請加強說明。 (P. 3-18、19)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 182 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（166）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. 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. 5-1） 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」，經查基地南側行道樹係「瓊崖海棠」，基地西側及北側行道樹係「水黃皮」，本案種植「苦楝」，請依前點檢討修正。 （P. 5-3） 3. 喬木植栽圖例過於相近難以辨識，請修正。 （P. 5-3）	1. 已補充。（P. 5-3） 2. 已修正。（P. 5-3） 3. 已修正。（P. 5-3）
	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. 4-1~4-9）	請加強說明。（P. 4-1~4-9）
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本次屋突造型設計。 （P. 4-1） 2. 本案未見屋突及屋脊裝飾物之透空構架檢討，請修正。	1. 請加強說明。（P. 4-1~4-9） 2. 已補充。 （P. 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		提請討論	經查本案 1、2 層設置一般零售業，惟未見相關廣告物型式檢討，請依審議規範第二十二點規定補充。	本次仍未依審議規範第二十二點規定檢討。（P. 4-15）
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內容不清晰、前後不一致、誤植部分。 2. 區位圖中申請基地位置標示有誤。（P. 3-1）	1. 本次送審書圖仍有前後不一致、誤植部分，請修正。 2. 已修正。（P. 3-1） 3. 請確實標示基地周邊公車站位。 （P. 2-5）

第 166 次會議決議	修正情形查核
-------------	--------

第 166 次會議決議	修正情形查核
(一) 本基地之土地使用分區為第 3 種中心商業區及第 3-1 種中心商業區，惟現規劃設計為大型住宅社區，供商業使用空間較少，現行土管要點雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例，惟都市設計審查重點著重於規劃設置之使用行為對於整體都市發展、景觀之影響及公共設施服務水準等項目，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或樓地板面積分配比例，提出說明容積使用與公益回饋內容之合理性，未來住宅使用變更商業使用空間之配套措施，再提請審議。	本次增加 572.04M²商業樓地板面積，請補充前次與本次商業用途比例，並加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
(二) 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. 開挖範圍請避免種植根系較強之喬木（如楓香），避免破壞結構體；另請補充喬木施工參考圖。 2. 庭園照明燈具請儘量減少投樹燈，以避免影響樹木生長。 3. 請補充說明報告書 P5-5 屋頂層種植 300 棵樹之規劃配置。 4. 請加強說明本案設置之公共藝術裝置材質及與全區之關係。 5. 本案街角廣場設計應以全街廓作整體規劃，並考量與外部環境的關係。 6. 目前本案規劃之 50 公尺寬廣場視覺效用大於使用性，請於適當節點規劃停留空間，增加街道家具，以供行人使用。 7. 本案無規劃供社區使用之公共空間，請適當增設。 8. 請於相關圖面標示高程，以利審查。 9. 請補充說明報告書 P5-13 逕流量檢討中之相關分析內容。 10. 因本案鄰近區域均為同一開發業者，請補充說明未來通廊系統連接的相關規劃。 11. 公共開放容積獎勵計算，請依通案原則扣除法定退縮帶(沿街步道式開放空間)及頂蓋型開放空間。	1. 已修正。(P. 5-3) 2. 已減少投樹燈數量。(P. 5-7) 3. 已補充。(P. 6-11) 4. 未補充公共藝術裝置材質。(P. 5-10) 5. 已補充說明。(P. 3-8) 6. 本次已增設街道家具。(P. 5-10) 7. 本次已於第三層增設供社區使用之公共空間。(P. 6-9) 8. 已補充。 9. 已補充說明。(P. 5-13) 10. 請加強說明。(P. 4-12) 11. 已修正。(P. 3-6)
(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：本案部分無障礙停車位位置離電梯較遠，請調整。	已調整。(P. 6-4、5)
(四) 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，請參考下列建議修正： 1. 本案建築物立面色彩較深，建議將建築物色彩調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。 2. 本案相關圖面請依現況地形高程確實繪製，並請加強雨水回收、排水及滯洪計畫。	1. 未調整。(P. 4-6~9) 2. 已補充說明。(P. 5-8、13)
(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依照辦理。 1. 本案基地位屬中心商業區用地，惟目前規劃 3 樓以上皆作集合住宅使用，其是否符合使用分區之用途及適宜性建請提會討論。 2. 承上，本案以中心商業區之容積率及樓地板面積開發擬引入大量住宅及商業人口，請進一步分析其本基地及周邊住宅、商業區潛在衍生交通量，建議假設周邊商業及住宅區亦採均質開發衍生交通量之情境，模擬目標年本案基地及周邊基地皆開發後之道路服務水準。另請將本基地開發後對淡水區主要聯外	1. 請加強說明。 2. 設計單位回覆將納入交評報告書中說明。

第 166 次會議決議	修正情形查核
道路(台 2 線)尖峰時段之道路服務水準併納入分析。 3. 第 6-1 頁顯示本案實設停車位數量高於應設停車位，考量本基地鄰近淡海輕軌綠山線 G8 站，公共運輸具便利性。為避免基地開發對周邊道路及淡水區主要聯外道路尖峰時段到路服務水準產生衝擊，建議以法定停車位數量檢討為宜，並進一步評估減少汽、機車停車位，鼓勵綠色運具之可行性。 4. 第 3-10 頁提及本案設置 3 處停車場出入口，請說明 3 處出入口是否皆規劃採雙向通行方式。另請說明臨新市六路側停車場出入口標示”間距 40 公尺”之分析意涵。 5. 本案其中 1 處停車場出入口設置於新市六路，請將基地周邊公車站位及公車停靠區(公車彎)標示於平面圖。倘停車場出入口鄰近公車站位，建議宜相距 10 公尺以上，避免出入車輛與行經公車衍生交織疑慮。 6. 本案後續需提送交通影響評估報告予本局另案審查。	3. 本次未減少汽、機車停車位數量。 4. 已補充說明。(P. 3-4) 5. 請確實標示基地周邊公車站位及公車停靠區(公車彎)，並標示與停車出入口之距離。(P. 2-5、3-11)。 6. 請補充說明交通影響評估審查進度。