第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 112 地號麗寶建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合與否	釐清修正/ 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		提請討論	本案鄰幢間隔因地形及規模關係，無法達到土管規定，擬依往例(146 次會議)提請討論酌予放寬，惟部分間隔 20 公分，考量安全、衛生及維管問題，請修正增加該部分距離。(P. 4-8、9)
	8. 建築物高度	○		
	9. 地下最大開挖率	○		
	10. 法定空地綠化面積率		釐清修正	本次法定空地綠化面積檢討有誤，請修正。(P. 5-8)
	11. 法定空地透水率/補償措施		釐清修正	1. 請說明本案之透水設計及補償措施。 2. 請詳列透水面積計算式。(P. 5-9)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 7-3)
	13. 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. 4-1) 2. 本案於公設棟規劃泳池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，如泳池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保泳池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置或縮減泳池面積。(P. 7-11)
基地與鄰地關係	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)		提請討論	請加強說明人行動線之設計。(P. 4-3)
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 187 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
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
	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)		釐清修正	請補充標示鄰近公車站牌及捷運場站位置。(P. 3-5)
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	○		本案申請開發時程獎勵容積 3732.12 平方公尺 (法定容積之 15%), 土地點交日期為 105 年 9 月 23 日, 請於土地點交日起 1 年內開工。(P. 7-1、8-4)
	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. 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	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 4-2、5-11)
	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	-		
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (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	○		
	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. 4-10~16)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	○		
	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. 4-17~24)
屋突造型	1. 屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬; 公共建築物是否有無功能性裝飾框架)		提請討論	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 4-17~24)
	2. 綠能設施或設備 (參照新北市)		釐清修正	依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定, 屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備, 本案未設置, 請修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 187 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
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
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	-		釐清修正	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 187 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 38 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
土地使用與配置	1. 建蔽率		提請討論	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。
	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	○		
	11. 法定空地透水率/補償措施		釐清修正	1. 請說明本案之透水設計及補償措施。 2. 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. 4-7-1)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)		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. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 3-2-3) 2. 本案未見高層建築緩衝空間相關檢討，請修正。 3. 本案於公設層規劃泳池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，如泳池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保泳池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置或縮減泳池面積。(P. 6-8)
基地與鄰地關係	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)		提請討論	請加強說明人行動線之設計。(P. 3-6-1)
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)			
	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)	○		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 187 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
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
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. 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	1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-2-3、4-3-1) 2. 本案於東側沿道路指定留設 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. 3-2-3、4-3-1)
	2. 綠籬或圍牆設計	-		
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)		釐清修正	請依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討騎樓型式。
	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. 3-6-2)
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	○		本案單面臨 50 米計畫道路，車道出入口僅能設置於該側。
	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	○	釐清修正	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%。」，請補充詳細計算式。(P. 3-7)
	5. 機車停車位數量	○		2. 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. 3-7)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	-	提請討論	本案未設置自行車位，建議參考新北市之規定設足法定機車停車數之 1/4。
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. 5-4、5)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)	○		
	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 187 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
		符合與否	釐清修正/ 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。(P. 3-3、3-4、6-16)
屋突造型	1. 屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬;公共建築物是否有無功能性裝飾框架)		提請討論	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 3-3、3-4、6-16)
	2. 綠能設施或設備(參照新北市)	○		
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	-		釐清修正	1. 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。 2. 請補充平、立及剖面之比例尺。