

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 31 地號獨棟住宅新建工程」都市設計審議案(第一次變更)

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果	查核意見
		釐清修正/ 提請討論	
土地使用與配置	1. 建蔽率	—	
	2. 容積率	—	
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	—	
	4. 最小基地面積	—	
	5. 最小後院深度	釐清修正	請依土管要點第 11 點規定補充後院深度檢討。
	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. 請依土管要點第 51 點規定檢討透水率。 2. 請加強說明本案之透水設計及補償措施。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	提請討論	請加強說明提升基地保水性相關措施。
	13. 平面配置合理性	提請討論	1. 請加強說明本案未來實際使用內容，如未來需變更為商業使用，仍請依土管要點第 7 點規定檢討留設騎樓或無遮簷人行道，並依不同土地使用組別分別檢討停車位，以避免後續使用者誤用或違規使用。 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。
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	1. 請加強標示及說明人行動線之設計。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	釐清修正	1. 請補附基地周邊範圍之地形圖並詳細標明基地內外高程，請儘量以順平方式設計。 2. 車道與人行道銜接請補充標示坡度及剖面圖。 3. 建築物剖面圖說請補繪剖線索引圖並依剖線位置繪製室內實際配置情形。
	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）	提請討論	請加強說明本案車行動線，另本案除 1 處車道出入口外另設計 2 處行人出入口，請說明人車動線及各出入口使用需求。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 195 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果	查核意見
		釐清修正/ 提請討論	
容 積 獎 勵措施	1. 開發時程容積獎勵	—	
	2. 設置公共開放空間容 積獎勵	—	
	3. 增設停車空間獎勵	—	
	4. 設置公益設施容積獎 勵	—	
	5. 其它	—	
臨道路 退縮及 圍牆	1. 臨道路退縮設計	釐清修正	1. 本案臨道路退縮空間未依規範第 5 點規定配置人行步道及綠帶，請套繪 2 側鄰地臨道路退縮空間設計，並配合 2 側鄰地協調設計。 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容，並於圖說明確標註退縮範圍。
	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	—	
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）	釐清修正	請於車道出入口確實標示停車安全警示設施相關位置。
	2. 停車出入口坡度 （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。
喬木數 量及 覆土深 度	1. 喬木數量及樹種（含 公有行道樹）	釐清修正	1. 西側臨道路退縮空間(中山北路兩側)範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹樟樹，請修正並標示原有行道樹樹種及位置；如需辦理移植公有行道樹，請一併說明。 2. 請依設計規範第 19 點規定檢討喬木數量，另非開挖範圍請加強喬灌木植栽綠化。
	2. 覆土深度	釐清修正	請補繪景觀剖面圖說以利檢視基地內外高程及植栽設計，另開挖範圍剖面圖說請標示喬木覆土深度。
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	—	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 195 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果	查核意見
		釐清修正/ 提請討論	
建築造型、外觀及色彩	-	釐清修正	請補充立面材質實際材質色號，並加強說明建築造型、外觀及色彩設計。
屋突造型	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）	-	
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. 本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植、部分頁面編碼缺漏部分，請重新檢視修正。 2. 請補充套繪周邊已通過都審案件。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 195 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 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」都市設計審議案(第一次變更) 第 2 次提會

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（194）查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	本案建蔽率法定為 50%，原核准建蔽率 41.74%變更為 41.45%，減少 0.29%，原核准戶數 124 戶變更為 131 戶，增加 7 戶；容積率法定為 120%，本次設計容積率不變；總樓地板原核准為 41154.16 m ² ，變更為 47747.49 m ² ，增加 6593.33 m ² ，請說明變更理由及變更後建築配置。	本案建蔽率法定為 50%，原核准建蔽率 41.74%變更為 39.17%，減少 2.57%，原核准戶數 124 戶變更為 123 戶，減少 1 戶；容積率法定為 120%，本次設計容積率不變；總樓地板原核准為 41154.16 m ² ，變更為 43393.94 m ² ，增加 2239.78 m ² ，請加強說明本次修正內容。
	2. 容積率		
	3. 基地最小面寬(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	本案地下最大開挖率法定為 50%，原核准建蔽率 49.49%變更為 54.99%，增加 5.5%，請加強說明申請放寬理由，提陳會議討論，另請加強環境友善等回饋措施。	本案地下最大開挖率法定為 50%，原核准建蔽率 49.49%變更為 54.99%，增加 5.5%，請加強說明申請放寬理由及環境友善等措施，提陳會議討論。
	10. 法定空地綠化面積率	原綠化面積 11456.17 m ² 變更為 11469.4 m ² ，增加 13.23 m ² ，變更後綠化面積雖小幅增加，惟綠化設計零碎不連貫，建請調整合併點狀綠化為帶狀或面狀，並請加強說明變更後綠化設計。	原綠化面積 11456.17 m ² 變更為 11529.44 m ² ，增加 73.27 m ² 。報告書敘明擬於臨路側帶狀開放空間增設喬木，並以雙排植栽及緩坡設計等方式，豐富帶狀開放空間之綠化，請加強說明本次修正內容。
	11. 法定空地透水率/補償措施	透水面積原核准為 3402.18 m ² 變更為 3068.14 m ² ，減少 334.04 m ² ；透水鋪面原核准為 8336.02 m ² 變更為 8375.53 m ² ，增加 39.51 m ² ，變更後基地透水變差，請加強說明變更後透水設計及透水補償措施。	透水面積原核准為 3402.18 m ² 變更為 3133.96 m ² ，減少 268.22 m ² ；透水鋪面原核准為 8336.02 m ² 變更為 8375.53 m ² ，增加 39.51 m ² 。本次修正後為因應地下室開挖面積放寬，擴大透水鋪面範圍以維持基地透水，增加保水功能之提昇。另本案於基礎筏基內亦設有雨水回收池與相關設備，經簡單過濾後可作為花園、綠地之澆灌使用，請加強說明本次修正內容。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 195 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（194）查核意見	修正情形查核
	13. 平面配置合理性	變更後部分住宅單元鄰幢間隔變小且封閉，請加強說明該部分空間後續管理維護機制及變更後平面配置設計。	本次修正取消部分臨路側及中央區域住宅單元，修正後鄰棟距留設約 1~1.8M，增加地面層風向之流動性以及視覺之穿透性，維持開放空間人行之舒適度，請加強說明本次修正內容。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私有行人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線）	本案與公司田溪側高差近 1 公尺，為防行人墜落，係於臨公司田溪側設計突出地面 1 公尺之擋土花臺，建請考量改為自然緩坡設計。(P. 2-90、2-92)	報告書敘明因擋土花台基座已興闢完成之防汛排水溝體，無法改以緩坡設計，請加強說明本次修正內容。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	依人行道模擬圖所示，道路、車道、公有人行道及退縮開放空間均有高差與剖面圖所繪不同，請修正儘量採順平方式處理。(P. 2-90)	報告書敘明原開放空間之高程係以 1/2.5 之緩坡減緩高低差，僅部分以緩階梯與各戶連接，請加強說明本次修正內容。
	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）		
容 積 獎 勵措施	1. 開發時程容積獎勵	本次變更擬維持原申請之開發時程獎勵容積 3,732.12 平方公尺（法定容積之 15%），請說明土地點交日期、開工日期及目前施工進度。	報告書載明本案於 105.09.26 土地點交，並於 106.09.04 申報開工，目前施工進度為土方開挖及整地。
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		
	3. 增設停車空間獎勵		
	4. 設置公益設施容積獎勵		
	5. 其它		
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		
	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		
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. 停車出入口坡度（參照新北市）		
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間		
	4. 汽車停車位數量	汽車停車位數量由 231 輛變更為 283 輛，增加 52 輛；機車停車位數輛由 289 輛變更為 294	汽車停車位數量由 231 輛變更為 269 輛，增加 38 輛；機車停車位數輛由 289 輛變更為 290
	5. 機車停車位數量		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 195 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	前次（194）查核意見	修正情形查核
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）	輛，增加 5 輛，請加強說明變更後停車位配置及停車動線。	輛，增加 1 輛，請加強說明本次修正內容。
救災及逃生動線	—		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	喬木數量原核准為 417 棵變更為 428 棵，增加 11 棵，請加強說明變更後喬木配置。	喬木數量原核准為 417 棵變更為 422 棵，增加 5 棵，請加強說明本次修正內容。
	2. 覆土深度		
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）		
建築造型、外觀及色彩	—	請加強說明變更後建築造型及外觀、材質、色彩，並請補充標示色號。（P. 2-36）	報告書敘明造型設計採多樣化組合設計，並以低彩度設計，降低環境衝擊，請加強說明本次修正內容。
屋突造型	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）		
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	—	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。	已補充，部分誤植請再修正。

第 194 次會議決議	修正情形查核
(一) 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，請參考下列建議修正： 1. 目前本案建築配置及公共開放空間規劃，仍有公益性不足之疑慮，對周遭環境的友善性亦不足，建議再調整相關設計，如加強說明臨公司田溪側擋土花台與防汛道路之銜接並請加強擋土花台 2 側之綠化。 2. 基地自東北至西南高程遞減，故請增加不同位置之剖面圖說，說明週邊環境高程差處理方式。 3. 本基地變更後增加開挖面積及地表逕流，且原設計將基地雨水向外排放之設計對環境不友善，請加強透水及保水相關措施，以低衝擊開發之方式建置雨水花園等設施，並請補充該部分透水及保水詳細圖說，以利查核。 4. 基地北側臨道路退縮 6 公尺帶狀開放空間較為零碎，請加強綠美化，並請補充該部分綠化植栽詳細圖說。 5. 請加強說明景觀水池維護管理計畫，並增加相關剖面說明，建請考量以雨水回收為主要水源，說明水循環之系統、夜間照明計畫及維管計畫。 6. 請補充全區之排水系統及與區域排水系統連結關係；以及建築物風環境及日照分析，以檢視建築物量體配置對開放空間及微氣候的影響。	1. 本次修正將於後續將認養公有人行道，並與退縮六米公共開放空間整體設計，搭配雙排植栽、灌木群及緩草坡設計，減少建築物對人行步道之衝擊。另於臨公司田溪擋土花台加設鍛造花架，美化臨溪步道之整體景觀，提升防汛道路之綠意，請加強說明本次修正內容。 2. 報告書載明基地整地後均為相同高程配置建築，與公司田溪側現有步道之高差以 1M 高擋土花台方式設置，以維持私有領域與公共步道之區隔；東西兩側自地界退縮 1 公尺設置圍牆，供日後與鄰地開發之銜接。 3. 為因應地下室開挖面積放寬，擴大透水鋪面範圍以維持基地透水，提昇保水功能。另於基礎筏基內亦設有雨水回收池與相關設備，經簡單過濾後可供花園、綠地之澆灌使用，請加強說明本次修正內容。 4. 本次修正於臨路側帶狀開放空間增設喬木，並以雙排植栽及緩坡設計等方式，豐富帶狀開放空間之綠化，請加強說明本次修正內容。 5. 報告書載明本案入口處設置景觀水池主要為調整社區微氣候之目的，並以雨水回收為主要水源，進行過濾等程序後可循環使用。水池照明計畫以低亮度、防眩光與防水性能較佳之燈具設計為主；另請補充景觀水池相關平面圖及剖面圖。 6. 報告書載明本案排水系統係依原建照核定內容，基地內地表排水均收集至陰井及筏基內，並統一排放至計畫道路側之公共排水溝，並無直接排放至公司田溪之情況。本案建築物高度僅 12M 未達 21M(七層樓)，雖無需檢討技術規則 23 條日照陰影之規定，但檢討冬至日日照陰影仍符合鄰近基地有一小時以上有效日照。本次設計取消部分臨溪、臨路側及中央區域住宅單元，鄰棟棟距留設約 1~1.8M，增加地面層風向之流動性以及視覺之穿透性，維持開放空間人之舒適度，請加強說明本次修正內容。

(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. 本案之救災通道狹小，請加寬並增加迴轉空間，以利救災。 2. 本案基地範圍廣大，戶數達 131 戶，且緊鄰公司田溪，基地及周邊防災及防洪計畫至為重要，請補充相關圖說資料。 3. 停車空間請補充較大比例之詳細圖說，標示停車位編號、尺寸、停車動線及轉彎軌跡線…等。	1. 報告書載明本案基地內通路為六米寬平整硬鋪面，於通路底部均設有 9M*9M 之迴車道，符合建築技術規則之規定，供緊急救災車輛進出之使用無虞。另救災路線與位置，經新北市消防局審查完竣並核定在案，救災通道檢討均符合規定。 2. 報告書載明為避免基地與臨溪部分之洪患，於本案臨公司田溪側均退縮六米建築，且該範圍均未開挖地下室，基地四周均設置排水溝與陰井，雨水可直接收集至筏基並由計畫道路公共排水溝排出。公司田溪護坡堤岸已建設完畢外，另配合新北市水利局要求針對原有臨時溝渠進行廢改溝檢討，委託水利技師完成公司田溪水體計算，並已進行臨溪側公共排水溝之施作工程。 3. 已修正。
(三) 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，請參考下列各點建議修正： 1. 本案因受限於基地形狀特殊，勉予同意將臨公司田溪側及臨道路側二排建築物部分棟距調整為 20 公分，增設部分通道，以提高視覺穿透性，降低行人壓迫感。 2. 本案建築立面造型變化色彩建議以淺色及明亮色系為主，建築物立面造型設計應符合外部環境的整體協調感，如臨道路側及臨溪側立面及建築物考量陽台、雨遮或屋簷局部退縮形成凹凸變化…等，並縮小屋突面寬，避免連續的屋突對於公司田溪造成封閉的天際線。	1. 本次修正後減少臨路側建築物數量，並取消西側中間區域之四戶住宅單元。建築物間各自退縮留設約 1~1.8M 之棟距，增加量體視覺之穿透性及減少行人壓迫感，請加強說明本次修正內容。 2. 本次修正後建築造型採多樣化組合設計、色彩以低彩度設計，降低環境衝擊，增加立面之豐富度與顏色深淺之變化。