

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 52 地號旺是企業日用品零售或服務業新建工程」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	✓		
	6. 最小側院深度		提請討論	1. 本案 2 樓規劃 2 戶各自獨立出入之住宅，惟南側 (A2 戶) 之 1 樓出入口規劃為 2 部汽車停車位，不利人行動線，請說明後提請委員討論。(P. 6-1) 2. 本案於北側側院範圍設置汽機車停車位，雖另有規劃基地內通路，惟緊鄰應設置側院之範圍，與本地區留設側院之意旨不符，請說明後提請委員討論。(P. 6-1)
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		本案未開挖地下室。
	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	未見本案基地透水率之檢討內容，請補充。
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案 1 樓 2 店鋪東側通往後院設置之 2 處出入口，似無法有效保障 2 樓住戶之安全與隱私，請說明後提請委員討論。(P. 7-1~2) 2. 本案 2 樓規劃住宅單元，惟室內除了浴廁 (無洗臉盆) 未規畫其他空間，請說明。另請補充標註報告書 P. 7-2 平面圖說建築物東側之淡黃色塊的空間使用性質。 3. 請說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 6-1)
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後，提請委員討論。(P. 9-1)
	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 147 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	-		未申請
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(是否位於主要道路)	✓		請補充說明本案汽機車進出方向之告示牌設計與設立位置。
	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		提請討論	本案法定汽車停車數量檢討之法規引用與內容有誤，請修正。(P. 9-1)
	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	本案未見自行車停放空間或設備等相關設計內容，請補充說明後提請討論。
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案逃生避難動線後，提請委員討論。(P. 9-1)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		
	2. 覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 本案建築物東側屋頂之出簷寬度不利住宅之陽台使用，請說明後提請委員討論。(P. 7-2、7-4、10-2) 2. 2.P. 7-4 建築剖面圖與 P. 10-2 立面圖說有不相符之處，請修正。 3. 請加強說明本案建築造型及外觀設計後，提請委員討論。(P. 10-1~5)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓		本案為斜屋頂設計，無設置屋突等相關內容。
垃圾儲存空間	-		提請討論	1. 本案設置之垃圾儲存空間位於基地東側鄰道路退縮空間旁，且無遮蔽之綠美化設計，請說明後提請委員討論。(P. 7-1、10-5) 2. 未見檢討本案最小垃圾儲存空間內容，請補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 147 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)	
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)	√		本案水塔設置於 1 樓之建築物南側，請說明本案是否有設置重力水塔之需求，避免日後於屋頂另裝設水塔設備影響都市景觀。(P. 10-3、11-1)
	2. 廣告物設置		提請討論	本案於一樓設置日用品零售或服務業 2 戶，惟未見廣告招牌相關設計與檢討，請補充說明，並提請委員討論。
其他	-	-		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 報告書圖面字體不清晰，請修正。(P. 7-4)</li> <li>2. 報告書部份頁碼缺漏，請詳細校正。另報告書部分頁碼位置與圖面交錯致不清晰，請考慮其他位置。</li> <li>3. 本案報告書 P. 13-1 所附之同意書日期請更新。</li> <li>4. 其他誤植或缺漏內容，請參考作業單位查核之報告書修正。</li> </ol>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 147 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 179 地號獨戶住宅大樓新建工程」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	✓		
	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	✓		
	12. 平面配置合理性		提請討論	請說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 3-1)
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後，提請委員討論。(P. 3-1)
	2. 順平(高程)		提請討論	1. 請補充鄰地已通過都市設計審查案件之平面配置圖套繪於本案之相關平面圖說中，以利審查本案與鄰地配合之設計內容以及現況。(P. 3-3) 2. 未見本案標示設計之高程，請補充。
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. 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	請說明本次規劃之臨道路退縮設計內容後，提請委員討論。(P. 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)	-		
	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)	✓		
	2. 停車出入口寬度 (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 147 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)	
	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	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		
	2. 覆土深度	✓		喬木皆種植於原土地被上。
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明本案建築造型及外觀後，提請委員討論。 (P. 3-15~18)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓		本案為斜屋頂設計，並無設置屋頂突出物。(P. 3-17~18)
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	-			1. 未見本案基地南向鄰公司田溪側之現況照片與說明，以及基地長向剖面表達臨溪側之高程設計與圍牆設置內容，因與都市景觀品質息息相關，請補充。(P. 2-3、3-7) 2. 本案平面圖說之指北方向皆倒置，請調整與全區計畫圖方向一致，以利審查。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 147 次委員會議作業單位初審意見

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 131 地號新潤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	1. 經查本案未依規定檢討後院深度，請修正並補充檢討計算式。(P. 4-2) $49.4 \times 0.2 = 9.88$ 2. 經查本案車道設於後院範圍內且緊鄰地界線，是否有妨礙消防逃生動線之虞，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-2)
	6.最小側院深度	✓		
	7.鄰幢間隔		提請討論	經查本案未見鄰幢間隔之檢討計算式，請修正。(P. 7-8~7-11)
	8.建築物高度	✓		
	9.地下最大開挖率	✓		本案開挖率為 69.98%，經查地下開挖率數值前後不一致，請釐清修正。
	10.法定空地綠化面積率		提請討論	1. 本案綠化面積包含一樓及屋頂綠化，惟屋頂綠化佔綠化面積大半數，建議於地面層增加綠化。 2. 基地於開挖範圍內規劃喬木，惟依景觀剖面圖 C 所示植穴覆土為局部降板，其下方為地下停車空間，請說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 5-5~5-6、5-9)
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	經查本案法定空地透水率僅 13.76% (未達 32.5%)，請再提高透水率並增加透水相關補償措施。(P. 5-7)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 地面層設計景觀水牆，惟依景觀剖面圖 B 所示，其下方為地下停車空間，請說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 5-9) 2. 請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 4-2)
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後，提請委員討論。(P. 4-3、4-4)
	2.順平 (高程)	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 147 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)	
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.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	<p>1. 依審議規範第 11 點規定,「基地地下室之開挖,應儘可能避免位於退縮建築範圍內」,惟本案基地於東側、南側及北側臨道路退縮範圍內均有開挖,請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後,提請委員討論。(P.7-4~7-11)</p> <p>2. 經查本案於西側及南側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範規定與公共人行步道接齊順平,請設計單位說明後,提請委員討論。(P.4-2)</p> <p>3. 請於相關圖面標示人行道及綠帶設置寬度,俾利審查。(P.5-8~5-10)</p>
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓(高程、順平)	-		未設置
	2.頂蓋式通廊	-		未設置
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)	✓		
	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。
	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)			本街廓鄰近新市二路側公共人行步道範圍內設置有自行車道,請依新北市規定,設置機車位數量 1/4 之自行車停車位,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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 147 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)	
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		
	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後，提請委員討論。(P. 4-10~16)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 經查本案屋突造型設計大面積 RC 造型牆，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. 4-10) 2. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計後，提請委員討論。(P. 4-10、8-01)
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	-	-		