

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 201 地號富利興開發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	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	—	—
	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	釐清修正	依規範第十一、(一)5. 規定，地下開挖應儘可能避免位於退縮建築範圍內，基地西、南及北側開挖部分位於退縮建築範圍內，請修正或敘明設計緣由及放寬必要性後，提陳會議討論。
	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	法定空地透水率計算有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	釐清修正	請加強說明規劃提升基地保水之相關措施；建請加強落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。
	13. 平面配置合理性	釐清修正	1. 後棟高程差較大，建議增設無障礙坡道供行動不便者使用。 2. GL2 一樓設置大面積休憩空間，建請於座椅附近增植喬木以提供遮蔭。 3. 後棟排風口請標示進排風方向，排風方向應避免設計於行人動線附近，另請於排風口周邊以格柵或喬灌木妥予遮蔽。
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）	釐清修正	1. 請加強說明人行動線之設計。 2. 請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計基地內行人動線。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	釐清修正	1. 請更新基地周邊已完成都審之套繪圖說（東北側 196 地號鄰地已完成都審，請於本署網頁下載更新。） 2. 本案南北 2 側高程差約 5~6 公尺，請加強說明基地內外高程處理方式，並請儘量以順平方式設計。
	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	1. 開發時程容積獎勵	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 205 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	
措施	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. 建築物高度放寬	—	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	釐清修正	臨 40 公尺計畫道路退縮 8 公尺設計供行人休憩座椅，請於剖面圖標示高度及補繪細部大樣圖說。
	2. 綠籬或圍牆設計	釐清修正	1. 請釐清本案是否設計圍牆，如有設計圍牆，請補繪於平面圖並檢討透空率，考量基地逃生避難安全，圍牆請於地界向基地內側退縮 1~1.5m 或改採綠籬以供緊急避難通行使用及提升環境友善性 2. 臨公七公園退縮 6 公尺建築範圍除因高程差需設置必要擋土設施外，不得設置圍牆等構造物。
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—	本案設置騎樓請依規範五、（五）2. 規定補充檢討計算式。
	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等空間	釐清修正	1. 本案雖已於汽車坡道出入口設置出車警示燈，惟停車出入口與臨道路退縮帶狀開放空間距離較長（約 20 公尺），建請於人車交織處增設出車警示燈以維人車安全。 2. 請加強說明汽機車出入口前方 9 公尺*9 公尺迴車道之設置依據、用途及必要性。
	4. 汽車停車位數量	釐清修正	無障礙停車位距離電梯較遠且需穿越車道，請再檢討調整至靠近無障礙電梯處。
	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	—	釐清修正	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）	—	—
	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	—	釐清修正	1. 考量淡海地區多雨氣候，建築物立面設計白色及淺色系磁磚部分，請加強說明後續維管計畫。 2. 照明燈具除行人動線所需之必要照明外，請減少投樹燈、高燈之設置，以利植栽生長。 3. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 205 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	
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）	釐清修正	1. 本案建築物色彩較深，復設計 4.5 公尺屋脊裝飾物，建築量體感厚重，請調降屋脊裝飾物高度並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感及行人壓迫感。 2. 請依新北市施行細則第 44 條規定補充檢討屋頂綠化面積。
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有不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 13、14-1 等 2 筆地號麥當勞建設日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案(第三次變更設計)

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	—	本次變更後設計建蔽率及容積率不變。
	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	提請討論	原核准建築物高度為 2 棟各 25 層高度 89.5 公尺變更為 1 棟 23 層高度 82.3 公尺，另一棟 24 層 85.7 公尺，減少 7.2 公尺及 3.8 公尺，請說明變更後建築配置。
	9. 地下最大開挖率	提請討論	開挖率由 68.43% 變更為 68.46%，增加 0.03%；開挖地下樓層數由地下四層變更為地下五層，增加 1 層，總樓地板面積增加 8803.4 m ² ，請加強說明變更後開挖面積及深度增加理由及必要性。
	10. 法定空地綠化面積率	提請討論	原綠化面積 4,316.08 m ² 變更為 4,760.64 m ² ，增加 444.56 m ² ；原透水面積 1,829.12 m ² 變更為 1891.12 m ² ，增加 62 m ² ，請加強說明變更後綠化面積、透水鋪面及不透水鋪面增減情形。
	11. 法定空地透水率/補償措施	提請討論	
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	—	—
	13. 平面配置合理性	釐清修正	1. 原核准各樓層戶數為一層(5 至 25 層)25 戶，本次變更為一層(4 至 24 層)36 戶，每層約增加 11 戶(總戶數增加 217 戶)，請加強說明變更後之各戶單元面積變動情形。 2. 變更後部分住宅單元鄰幢間隔變小，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。
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)	釐清修正	本案地上一層設置日用品零售業，商業使用與住宅使用之人行動線交織，請加強說明商業使用之地下停車場臨停至地上一層商業空間路線，住商使用行人動線建請適當區隔。
	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)	—	—
容 積 獎 勵	1. 開發時程容積獎勵	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 205 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	
措施	2. 設置公共開放空間容積獎勵	提請討論	本次變更後申請獎勵之開放空間面積及位置不變，僅鋪面及植栽位置調整，擬維持原申請之公共開放空間獎勵容積 5691.19 平方公尺（法定容積 12.3%），請加強說明變更後開放空間設計及環境友善措施。
	3. 增設停車空間獎勵	—	—
	4. 設置公益設施容積獎勵	—	—
	5. 建築物高度放寬	—	—
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）	—	1. 請加強說明本次變更後車道位置及停車動線設計。 2. 請釐清本案變更後交通影響評估是否須重新送審，並請於都市設計核備前通過前開審查。
	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	—	原核准汽車停車位 650 輛（法定 605 輛、自設 45 輛）變更為 856 輛（法定 821 輛、自設 35 輛），增加 206 輛；原核准機車停車位 637 輛（法定 605 輛、自設 32 輛）變更為 875 輛（法定 821 輛、自設 54 輛），增加 238 輛，請加強說明變更後停車空間規劃及配置。
	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	1. 請加強說明救災及逃生動線之設計。 2. 請再檢討植栽是否影響雲梯車操作動線，並配合調整植栽位置。
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	—	—
	3. 綠屋頂及立體綠化（參照新北市）	—	—
建築造型、外觀及色彩	—	釐清修正	1. 請補充夜間庭園照明燈具配置模擬圖。 2. 建築物立面設計白色及淺色系磁磚部分，請加強說明後續維管計畫。 3. 請加強說明建築造型、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）	釐清修正	請加強說明本次變更後屋突、屋脊裝飾物設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 205 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	
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有不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 54 地號興合建設集合住宅新建工程」都市設計審議案(第一次變更設計)

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	—	本案設計建蔽率原核准為 31.32%，本次變更為 30.92%，減少 0.4%；設計容積率原核准為 400% (123,303.89 m ²)，本次變更為 399.97% (12,303.23 m ²)，減少 0.03% (0.66 m ²)；請加強說明更後設計。
	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	提請討論	原核准樓層數為 2 棟各 24 層高度 78.4 公尺變更為 2 棟 21 層高度 68.25 公尺，減少 10.15 公尺，請加強說明變更後平面配置設計。
	9. 地下最大開挖率	—	開挖率由 69.86% 變更為 67.5%，減少 2.37 %。
	10. 法定空地綠化面積率	提請討論	1. 本次變更後綠化面積由 1263.09 m ² 變更為 1270.8 m ² ，增加 7.71 m ² ，透水面積由 378.39 m ² 變更為 319.15 m ² ，減少 59.24 m ² ，請加強說明變更後綠化面積、透水鋪面及不透水鋪面增減情形。 2. 透水率檢討計算式有誤，請修正。(P. 2-65)
	11. 法定空地透水率/補償措施	釐清修正	
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	—	—
	13. 平面配置合理性	釐清修正	1. 原核准戶數 174 戶變更為 215 戶，增加 41 戶，總樓地板原核准為 24,245.39 m ² ，本次變更為 24,136.78 m ² ，減少 108.61 m ² ，請加強說明變更後各戶單元面積變動情形及平面配置設計。 2. 本案開放空間規劃水池，建請考量採雨水回收再利用或自然循環等較低維管方式設計；另請於平面及剖面圖補充標示水池深度及加強安全防護措施。
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)	釐清修正	本案地上一層設置日用品零售業，商業使用與住宅使用之人行動線相近；另請加強說明商業使用之地下停車場臨停至地上一層商業空間路線，住商使用行人動線建請適當區隔。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	釐清修正	1. 請補充標示基地與鄰地各部份高程，加強說明基地排水系統計畫。 2. 請於景觀剖面標示各部份高程，以利檢視高程差距處理方式。
	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	1. 開發時程容積獎勵	—	—

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 205 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	
措施	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. 建築物高度放寬	—	—
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	釐清修正	本案臨道路指定退縮帶狀開放空間未依審議規範第五、(四) 1. (2) (3) (4) 2. (3) 點檢討，請修正或敘明設計緣由，提陳會議討論。(臨道路退縮 6 公尺，自臨道路側依序應為 3 公尺人行步道、3 公尺綠帶，本次變更後未設計綠帶)。
	2. 綠籬或圍牆設計	釐清修正	基地南側臨學校用地應退縮 6 公尺建築，請補附相關檢討，退縮建築範圍除因高程差需設置必要擋土設施外，不得設置圍牆等構造物。
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等空間	—	—
	4. 汽車停車位數量	釐清修正	1. 原核准汽車停車位 208 輛（法定 174 輛、自設 34 輛）變更為 215 輛（法定 215 輛），增加 7 輛；原核准機車停車位 174 輛（法定 174 輛、無自設）變更為 215 輛（法定 215 輛、無自設），增加 41 輛，請加強說明變更後停車空間規劃及配置。 2. 部分汽車及機車停車位之停車動線操作不便，請再檢討調整。 3. 無障礙車位距離電梯動線過於迂迴(需經機車停車空間)，請重新調整。
	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	—	釐清修正	請加強說明消防車操作軌跡動線及救災逃生動線之設計(消防車如何進入兩棟建物之中庭內)。
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	非開挖範圍及基地北側臨道路退縮帶狀開放空間請加強喬灌木多層次植栽設計。
	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	—	釐清修正	1. 本案立面設計以深色系面磚為主，建請提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感；考量淡海地區多雨氣候，請加強說明後續維管計畫。 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 3. 請補充各時段之照明計畫，並減少使用高燈或投樹燈，以維持植栽生長。 4. 建物北側臨道路立面請避免使用具反射性玻璃，以免產生眩光影響人車安全。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 205 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	
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）	釐清修正	1. 請加強說明屋突、屋脊裝飾物、綠屋頂及立體綠化設計；請加強環境友善措施。 2. 屋脊裝飾物使用淺色金屬包版，考量淡海地區多雨氣候，請加強說明防鏽蝕處理。 3. 屋脊裝飾物請確實檢討各相關法規規定，如需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性後，提會討論，
垃圾儲存空間	—	釐清修正	垃圾儲存空間之清運動線及住戶使用動線過長且迂迴，建請再調整位置(建議放置於兩棟建物中央或靠近車道出入口)以縮短相關運送動線。
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有不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。