

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」（第一次變更）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	提請討論	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。
	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	提請討論	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。
	10. 法定空地綠化面積率	提請討論	原綠化面積 11456.17 m ² 變更為 11469.4 m ² ，增加 13.23 m ² ，變更後綠地面積雖小幅增加，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。
	11. 法定空地透水率/補償措施	提請討論	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。
	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	提請討論	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。
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)
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	釐清修正	依人行道模擬圖所示，道路、車道、公有行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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 194 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	
	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	提請討論	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。
	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	提請討論	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 輛，增加 5 輛，請加強說明變更後停車位配置及停車動線。
	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（含公有行道樹）	提請討論	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。
	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	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)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 194 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）	－	
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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 194 次委員會議作業單位初審意見

第 2 案：「淡海新市鎮第一期第二開發區公司田段 49 地號日用品零售或服務業新建工程」案

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	請補充後院深度檢討。
	6. 最小側院深度	釐清修正	本案西側側院設計設備清洗區及資源回收分類區，請修正退出側院範圍。(P. 3-3、3-9)
	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. 透水率計算式誤植，請依土管要點規定檢討修正。(P. 3-14) 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	釐清修正	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-3) 2. 本案第 1-2 層東西兩側柱距約 16 公尺，建請加強結構安全相關設計。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線）	提請討論	1. 本案依土管要點第 7 點規定申請第 14 組使用，設置無遮簷人行步道，本案於無遮簷人行步道設計裝卸停車位，建議遷至他處，以利維持該處行人使用安全及順暢。(P. 3-4) 2. 請加強說明人行動線之設計。(P. 3-17)
	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. 行動不便坡道請補充標示坡度。(P. 3-12)
	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	—	
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	—	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 194 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	
	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	臨道路退縮 6 公尺帶狀開放空間建請依淡海新市鎮第一期細部計畫規定設計，以維行人通行及綠帶之延續性。(P. 3-3)
	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	釐清修正	1. 停車空間面積檢討表與圖面前後不一致，請修正。(P. 3-2、3-6) 2. 請標明車道寬度及坡度，以利檢視。(P. 3-6) 3. 建請依新北市都市設計原則規定檢討設置自行車停車位。 4. 請於汽車停車場出入口增設出車警示燈或凸面鏡等安全警示設施。
	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. 3-22)
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. 本案南側臨道路退縮空間(新市一路三段側)範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹水黃皮，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。(P. 3-10) 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。 3. 照明燈具除主要行人動線所需之必要照明外，請減少投樹燈的設置，以利植栽生長。(P. 3-16)
	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. 請補充立面材質實際材質照片（非示意照片）及色號，並加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-21~3-29) 2. 請加強說明東北及西南側 2 樓露台旁裝式構造物之造型設計及材質，並請確實套繪於剖面圖說。(P. 3-9、3-31)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 194 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）	提請討論	請加強說明是否設計屋突及屋脊裝飾物。
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）	釐清修正	1. 請於模擬圖套繪基地正面及樹立廣告物位置。（P. 3-25） 2. 樹立廣告物請退出臨道路退縮 6 公尺帶狀開放空間範圍外之基地內側。（P. 3-30）
	2. 廣告物設置		
其他	—	釐清修正	1. 本案設計餐廳使用，未設計汙水處理設施，請加強說明後續污水處理方式，並請新北市政府工務局協助釐清該等處理方式適法性。 2. 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。