

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 184、185、186 等三筆地號湯泉國際集合住宅大樓新建工程」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	提請討論	本案建蔽率法定為 35%，本次設計建蔽率不變；容積率法定為 230%，本次設計容積率不變；總樓地板原核准為 174299.75 m ² ，變更為 169596.10 m ² ，減少 4703.65 m ² ；原核准戶數 1373 戶變更為 1466 戶，增加 93 戶，請說明變更理由及變更後建築配置。(P. 4-10)
	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	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 4-8~10)
	9. 地下最大開挖率	提請討論	設計開挖率原核准為 44.9%，本次變更為 55.93%，請設計單位說明本案建照申請期程、施工進度及釐清建照有效性。(P. 4-10)
	10. 法定空地綠化面積率	提請討論	原綠化面積 16423.84 m ² 變更為 13480.28 m ² ，減少 2943.56 m ² ，變更後綠化面積大幅減少，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 19545.26 m ² 變更為 19565.64 m ² ，增加 20.38 m ² ，請加強說明變更後透水設計。
	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	1. 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。 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；另請補充加強安全防護措施。 3. 本次變更後幢、棟數前後不一致，請釐清並加強說明平面配置。(P. 5-2)
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）	-	
	2. 順平（高程、剖面、 公私人行道）	釐清修正	請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。
	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	報告書載明本案將提供社區接駁車，請加強說明後續之營運管理計畫(如接駁起迄點、接駁時段及是否收費等)。(P. 13-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 202 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	提請討論	本次變更擬維持原申請之開發時程獎勵容積 5880.98 平方公尺（僅 184 地號法定容積之 15%），請加強說明目前施工進度。
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	提請討論	1. 本次變更擬維持原申請之公共開放空間獎勵容積，原核准面積為 8731.58 m ² (法定容積 11.67%)，本次維持原申請獎勵容積，請加強說明變更後開放空間設計。 2. 本次變更景觀水域空間集中設置，並新增行人及自行車環繞基地動線，請加強說明開放空間之可及性等相關設計。
	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	提請討論	1. 本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬，經檢視本案縮減之建蔽率符合前開決議，惟前開縮減建蔽率所增加之法定空地應開放供公眾使用，請加強說明該部分之開放性、公益性及可及性等相關設計。 2. 另依前開決議第 2. 點略以：「…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…」，可建高度為 51(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=66 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 65.99 公尺(原核准申請平均高度為 65.78 公尺，最高建築物高度為 78.35 公尺，最低建築物高度為 48.2 公尺；本次變更後最高建築物高度為 79.1 公尺，增加 0.75 公尺；最低建築物高度為 48.5 公尺，增加 0.3 公尺)，請分析基地周邊建築物高度及天際線分布，並加強說明是否仍有申請建築物高度放寬之理由及必要性。
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	—	
	2. 綠籬或圍牆設計	釐清修正	本次設計未變更圍牆型式，惟考量環境友善性，建請增植攀藤類植物，並降低圍牆高度及提高透空性。(P. 6-8)
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	釐清修正	請補充車道出入口圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。(P. 6-10)
	4. 汽車停車位數量	提請討論	1. 汽車停車位數量由 1464 輛變更為 1466 輛，增加 2 輛(原核准自設停車位 91 輛皆變更為法定停車位)；機車停車位數量由
	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 202 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	
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		1373 輛變更為 1466 輛，增加 93 輛(變更後戶數增加故法定停車位增加)，請加強說明變更後停車位配置及停車動線。 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. 請補標示大小停車位尺寸及位置。 4. 請補檢討無障礙停車位數量。(P. 10-9~11)
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)		
	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	—	1. 釐清修正 2. 釐清修正 3. 釐清修正 4. 提請討論	1. 請於照明計畫補充燈具數量及長度，除行人通路之必要照明外，請減少設置高柱燈、投樹燈，以利植栽生長。(P. 9-20) 2. 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及防汙計畫。(P. 8-8~10) 3. 本案申請裝飾柱放寬，請檢討說明放寬之必要性、理由及加強說明環境友善措施。(P. 8-11) 4. 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。(P. 8-6)
垃圾儲存空間	—	釐清修正	垃圾儲存空間之使用及運送動線過長，建請考量於基地東西兩側或基地中央增設儲存空間以利住戶使用；另請加強說明垃圾儲藏空間之使用動線及運送動線。(P. 6-12)
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。