

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 245 地號宏盛建設、甲山林建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 3 次變更設計）

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	—		
基地與鄰地關係	1. 人行動線	—		
	2. 順平（高程）	—		
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		提請討論	本次變更後開放空間獎勵容積不變，植栽面積增加（增加 660.36 平方公尺）、透水層面積增加（增加 417.16 平方公尺），請加強說明本次變更後之開放空間景觀設計。(P.3-42A)
	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		√	台電配電場及部分自行車停車位位於沿道路指定留設 8 公尺帶狀式開放空間，請修正；另台電配電場周邊請予適當遮蔽美化處理。(P.3-45A)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本次變更除原有圍牆位置型式調整外，新增植生牆，請加強說明變更後之圍牆（綠籬）及植生牆設計。(P.3-33A)
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)	—		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 166 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. 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	—		
	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		提請討論	請加強說明本次變更後之喬木數量位置設計。(P. 3-30A)
	2. 覆土深度	—		
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	本次變更部分建築立面材質，請加強說明本次變更後建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-20A)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	本次變更屋突及屋脊裝飾物位置及型式，請加強說明變更後之設計。(P. 3-22A)
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)		提請討論	本次變更空調主機位置，格柵位置配合調整，請加強說明本次變更後空調主機遮蔽設計。(P. 3-23A)
	2. 廣告物設置	—		
其他	—	—		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 166 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 1 開發區新市段 147、148 地號宏泰人壽一般零售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		說明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1.建蔽率	✓		本基地之土地使用分區為中心商業區，惟本案規劃以住宅使用為主，請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
	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	-		未規定
	7.鄰幢間隔	✓		
	8.建築物高度	✓		1. 建物高度標示與南向立面圖不符。(P.6-15) 2. 西向、北向立面圖之平面索引圖有誤。(P.6-17、6-18)
	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	✓		本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。 (P.5-12)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 請說明本案規劃之設計內容。(P.3-7~3-9) 2. 請加強說明與鄰近建案之關係。(P.3-1~3-8) 3. 請補充地面層鋪面材質之色彩及材質照片說明。(P.5-9)
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之設計。(P.3-11)
	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 166 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		提請討論	1. 本案申請開放空間獎勵容積 51,954.99 平方公尺(法定容積 13.95%)，請說明開放空間相關設計及其空間之公益性與開放性。(P.3-6) 2. 開放空間獎勵面積計算請詳列說明檢討式。(P.3-6) 3. 依通案原則，法定退縮帶(沿街步道式開放空間)及頂蓋型開放空間不計入開放空間有效面積，請扣除。
	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	本案沿道路指定留設 6 公尺及 8 公尺帶狀式開放空間之人行步道及綠帶規劃未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定設計，請修正或說明規劃理念。(P.3-9、5-2、5-14)
	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		提請討論	請設計單位說明本次頂蓋式通廊之設計。(P.4-11、4-12)
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)	✓		請於設計圖說標示汽機車坡道坡度。
	3.停車出入口前緩衝停等空間	✓		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		提請討論	1. 依土地使用分區管制要點第 26 點附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。」，請補充檢討。 2. 因本案屬住商混合，停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明並於圖面標示商業（含臨停）及住宅停

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 166 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)	
	5.機車停車位數量			車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。(P.6-2~6-5) 3. 經查本案汽車停車空間之檢討式有誤(供商業使用部分)，依土管要點附表規定：「依建築物總樓地板面積檢討設置」，請依規定補正。(P.6-1、6-5)
	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	請設計單位說明救災及逃生動線之設計。(P.3-17)
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	1. 請設計單位於提送審議時，應於圖面補充標示既有行道樹樹種及位置並說明是否遷移現有行道樹及遷移數量。(P.5-1) 2. 依審議規範第十九、(一)、5點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查基地南側行道樹係「瓊崖海棠」，基地西側及北側行道樹係「水黃皮」，本案種植「苦楝」，請依前點檢討修正。(P.5-3) 3. 喬木植栽圖例過於相近難以辨識，請修正。(P.5-3)
	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。(P.4-1~4-9)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P.4-1) 2. 本案未見屋突及屋脊裝飾物之透空構架檢討，請修正。
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		提請討論	經查本案1、2層設置一般零售業，惟未見相關廣告物型式檢討，請依審議規範第二十二點規定補充。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 166 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)	
其他	-		提請討論	1. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分。 2. 區位圖中申請基地位置標示有誤。(P.3-1)