

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 26-1、26-2、26-3、26-4、26-5 地號
佳展建設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		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	✓		經查本案基地面積前後不一致，請修正。(P. 3-01、5-05、7-01)
	5.最小後院深度		提請討論	未見後院深度檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。(P. 5-02、5-03、7-20)
	6.最小側院深度	✓		
	7.鄰幢間隔		提請討論	未見鄰幢間隔檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。(P. 7-10~7-13)
	8.建築物高度	✓		
	9.地下最大開挖率		提請討論	本案開挖率為 69.94%，經查地下一層與地下二、三層之開挖面積、範圍不一致，請設計單位說明並釐清修正。(P. 3-01、7-01、7-06~7-08)
	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	本案法定空地透水率計算內容誤植，請修正（如：開挖範圍請扣除、透水鋪面請以 1/2 計算）。並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 5-08)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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)	
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 本案於第一層設置夾層，請依建築技術規則檢討設置面積。(P. 4-01、7-09、7-16、7-19) 2. 經查本案基地約有 6 公尺高程差，請設計單位補充說明高程差距之處理方式，並請儘量以緩坡設計。(P. 3-04、4-01、5-3a) 3. 本案於二樓露台正上方設置一框架構造物，請說明其構造物之材料並補充相關圖面。(P. 7-10、7-11、7-19) 4. 本案未說明遊戲場及自行車空間之鋪面材質，請補充並建議於車道出入口以不同鋪面型式或顏色區分，以維人車通行安全。(P. 5-06) 5. 經查相鄰本案基地之周邊已有通過都審之建案，請套繪都審平面配置圖於相關圖中，俾利審查。 6. 本案開放空間規劃水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，自去年年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，建議取消設置。(P. 5-06)
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. 4-02~4-03)
	2.順平（高程）	✓		
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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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)	
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計		提請討論	1. 依審議規範第十一、(一)、5 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」，經查本基地於東側 6 公尺退縮範圍內有開挖，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 4-1、7-6~7-8) 2. 本案於東側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間之人行步道，未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定與公共人行步道銜接，請修正或說明規劃意旨，另請補充本案南端之臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。(P. 4-02、5-02、5-03)
	2.綠籬或圍牆設計			1. 依審議規範第二十一、(一)、5 點規定，「分隔地界線之圍牆，其高度應介於一點五公尺至二公尺之間」，經查本案設置水景造型牆及圍牆，惟水景造型牆高度 3 公尺，請調整設置高度或加強說明其需求及必要性。(P. 4-12、5-03、5-03a) 2. 經查本案圍牆欄杆型式圖面與示意圖照片不同，請釐清修正。(P. 4-12)
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）		提請討論	經查本案未依淡海土管要點規定設置騎樓或無遮簷人行步道，請修正，並請依審議規範第五、(五) 之 1、2 點規定檢討騎樓型式。(P. 5-02、5-03、7-20)
	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)			經查本案分別設置汽機車車道坡度，請於相關圖面分別標示出入口寬度，以利審查。(P. 4-01、5-01)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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			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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 4-1、4-2)
	4.汽車停車位數量		提請討論	1. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依淡海土管要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 4-04、7-01、7-06～7-08) 2. 本案設計第 14 組日用品零售業，應依審議規範規定設置臨時停車（第十、(一)之 8 及 15 點）及裝卸車位（第十、(三)之 5 及 6 點），請依規定修正及檢討，並標示於地下室平面圖。(P. 1-03、4-04、7-01、7-06～7-08) 3. 經查本案於地下 1 層規劃行動不便車位，惟部分停車位位置距離電梯間較遠且需經過停車動線，建議調整行動不便停車位位置。(P. 7-08)
	5.機車停車位數量		提請討論	
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本街廓面臨淡金路側之公共人行道範圍內規劃設有自行車道，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。(P. 3-05、4-01、5-01)
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	1. 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」，經查淡金路行道樹為大葉山欖，本案設計為小葉欖仁，請設計單位加強說明。(P. 3-05、4-01、5-01、5-04) 2. 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. 4-01、5-01、5-04)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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.覆土深度		提請討論	1. 景觀圖面請套繪地下開挖範圍，部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。 (P. 5-03、5-03a、5-04) 2. 本案於開挖範圍內之地面層設計水景造型牆，惟依景觀剖面圖 B 所示，其下方為地下停車空間，請加強地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 4-12、5-03a)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 4-06、4-08~6-14) 2. 經查本案建築物之模擬圖僅檢附一向圖面，且位置索引圖位置標示有誤，請補正並至少檢附兩向圖面，以利審查。(P. 4-08) 3. 經查本案建築物東向立面圖一樓右側為車道出入口，惟立面圖標示為店鋪，且東向立面圖之高度標示有誤（建築物高度、各樓樓層高度、屋突高度），請重新檢視並補正，以利審查。(P. 4-13、7-16) 4. 請補附建築立面材質照片並依都市設計審議規範附表二標示色號以利查核。 (P. 4-06)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬）		提請討論	請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 4-07)
垃圾儲存空間	-	✓		經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P. 4-11)
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	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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	-			1. 請將非基地範圍之公有人行道及自行車專用道與基地範圍以不同色系或其他方式明確區隔，以利查核。 (P. 3-05、3-06、4-01、5-06) 2. 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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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 219、222 地號興合建設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		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	✓		本案鄰幢間隔符合淡海土管要點規定，惟請補附檢討計算式，以利查核。(P. 7-9)
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		本案地下最大開挖率符合相關規定，惟依審議規範第十一、(一)、5 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」，經查本案東側、西側及北側的地下室開挖範圍部分位於臨道路退縮建築範圍，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 4-2、5-11)
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	本案綠化面積率計算內容有誤，請依淡海土管要點規定將本案之綠地草花、植草磚以及喬木米高徑部分面積分別加總與標註，以利審查。(P. 5-5)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	本案法定空地透水率計算內容誤植，請修正(如：開挖範圍請扣除、透水鋪面請以 1/2 計算)。並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 5-10)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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)	
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案於一樓設置多處陽台，請依本部 100 年 8 月 24 日台內營字第 1000806661 號令檢討其平台版上緣距直下方地面距離、是否計入建築面積及標示方式。(P. 7-6) 2. 本案於第一層設置夾層，請依建築技術規則檢討設置面積。(P. 7-7) 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 4-5、4-18)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 3-22)
	2. 順平（高程）	✓		
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	✓		請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 4-2)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案圍牆位於側院範圍，有妨礙消防、救災或逃生避難動線之疑慮，建請調整內縮於側院範圍外，或改以低矮喬木或灌木綠籬取代圍牆。(P. 4-18)
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)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		提請討論	1. 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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(4-3、4-5) 2. 車道出入口側之喬木有影響行車視線之虞，建請移植或取消。(4-3、4-5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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)	
	4. 汽車停車位數量	✓		1. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依淡海土管要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 7-1、7-3~5)
	5. 機車停車位數量	✓		2. 經查本案於地下 1 層規劃行動不便車位，惟部分停車位位置距離電梯間較遠且需經過停車動線，建議調整行動不便停車位位置。(P. 7-5)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		✓	本街廓面臨沙崙路側之公共人行道範圍內規劃設有自行車道，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。
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		提請討論	後院部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。(P. 5-4、5-6~8)
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	1. 臨道路側玻璃請以不反射材質為宜，避免炫光影響人車安全。(P. 4-13) 2. 經查本案建築物之模擬圖僅檢附一向圖面，請至少檢附兩向圖面，以利審查。(P. 4-14) 3. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 4-12~15)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 4-12~15)
垃圾儲存空間	—		提請討論	經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P. 4-17)
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	—			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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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 106 地號立大建設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		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	未見後院深度檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。(P. 5-02、7-09)
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔		提請討論	未見鄰幢間隔檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。(P. 7-11)
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		本案地下最大開挖率符合相關規定，惟依審議規範第十一、(一)、5 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」，經查本案北側的地下室開挖範圍部分位於臨道路退縮建築範圍，請調整開挖範圍或說明開挖必要性。(P. 5-08)
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	本案綠化面積率計算內容有誤，請依淡海土管要點規定將本案之綠地草花、植草磚以及喬木米高徑部分面積分別加總與標註，以利審查。(P. 5-05)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	本案法定空地透水率計算內容請詳列計算式，並依後列說明修正：開挖範圍請扣除、透水鋪面請以 1/2 計算。並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 5-08)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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)	
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間規劃大面積水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，自去年年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，建議取消設置；另請釐清東側院 2 株黃楓中央是否設置水池。(P. 5-02~05) 2. 本案於第一層設置夾層，請依建築技術規則檢討設置面積。(P. 7-10) 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 5-02)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 4-02)
	2. 順平（高程）	✓		
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	✓		1. 經查本案現於西側、南側及北側沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定與公共人行步道銜接，請修正或說明規劃意旨。(P. 5-02) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 5-02)
	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 158 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		提請討論	1. 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，請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(4-02) 2. 車道出入口圓凸鏡與出車警示燈有互相干擾之虞，建請調整至適當位置。(4-02) 3. 車道出入口側之喬木有影響行車視線之虞，建請移植或取消。(4-01、5-04)
	4. 汽車停車位數量	✓		1. 經查本案停車空間之檢討式有誤，依淡海土管要點附表規定：「同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算」，請依規定補正。(P. 7-01、7-06~08)
	5. 機車停車位數量	✓		2. 經查本案於地下 1 層規劃行動不便車位，惟部分停車位位置距離電梯間較遠且需經過停車動線，建議調整行動不便停車位位置。(P. 7-08)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	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。
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		提請討論	景觀圖面請套繪地下開挖範圍，部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。(P. 5-03~05)
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	1. 請補附建築立面材質照片並依都市設計審議規範附表二標示色號以利查核。 (P. 4-06) 2. 經查本案建築物之模擬圖僅檢附一向圖面，請至少檢附兩向圖面，以利審查。 (P. 4-08) 3. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 4-12~15)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 158 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)	
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 4-07)
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	—			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。