

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 11 地號和合開發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		提請討論	本案於 3 公尺側院範圍內設置車道，是否妨礙消防、救災或逃生避難之動線，請設計單位加強說明。(P. 3-4)
	7.鄰幢間隔	✓		
	8.建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 75 公尺，經查報告書說明有誤，請修正。(P. 3-15、3-16)
	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		提請討論	1. 本案於一樓設置多處陽台，惟基於法定空地部分應開放供公眾使用，請設計單位取消或說明一樓陽台設置之必要性。(P. 3-4、3-5、3-25) 2. 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. 3-6、3-7) 3. 本案雨遮之設計係連同外露柱一併規劃，請說明是否符合建管規定。(P. 3-6~3-8) 4. 請補充並說明車道出入口鋪面材料之工法。(P. 3-25)
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. 3-27~3-28)
	2.順平（高程）	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 156 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)	
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。
	2.綠籬或圍牆設計	-		未設置
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓(高程、順平)	-		未設置
	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)		提請討論	經查本案汽機車及自行車車道坡度合併設置,惟其圖面出入口寬度標示各為 6.85 公尺、5.5 公尺,請設計單位確認車道寬度並加強說明有關安全設施之設置內容(如凸面鏡及出車警示燈等)。(P. 3-4)
	3.停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	4.汽車停車位數量	✓		1. 經查本案行動不便車位共 3 部,分別設置於地下 1、3 層,惟地下 3 層規劃 2 部停車位距離電梯間較遠,建議調整行動不便停車位位置。(P. 3-12~3-14)
	5.機車停車位數量	✓		2. 請於地下室平面圖中補充各層停車數量總表,以利查核。(P. 3-12~3-14)
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	經查本案汽機車及自行車車道坡度合併設置,惟車道坡度為 1/8,是否不利於自行車出入通行,請設計單位加強說明。(P. 3-4、3-12)
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及	1.喬木數量及樹種	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 156 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)	
覆土深度	2.覆土深度	√		請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並於相關大樣圖說補充標示相關高程，俾利審查。(P. 3-20~3-22)
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. 3-32~3-35) 2. 請補充標示立面材質之色彩係數。(P. 3-32、3-33)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 經查本案屋脊造型設計大面積 RC 造型牆，請依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。(P. 3-10~3-11、3-32~3-35) 2. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 3-10~3-11、3-32~3-35)
垃圾儲存空間	-	√		請依審議規範第十七、(二)規定補充車道淨高之檢討說明。(P. 3-38)
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	-		未設置
其他	-			經查本案套繪之都審平面配置圖面未更新，請補正。(P. 2-2、2-5)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 105 地號日用品零售或服務業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	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	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，以利審查綠化面積率。 (P. 4-2~3)
	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符合相關規定，惟檢討式部分內容誤植，請修正（如：17、18 圖塊未計入，2、7、8 圖塊數值再確認）。並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 4-3)
	12. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 4-1)
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. 4-1)
	2. 順平（高程）	✓		1. 本案基地西側臨綠十用地和便道，基地與公有地之設計後高程差最多約為 2.5 公尺，請說明本案地下室開挖的部分，是否間接影響並增加西北側花台的牆面高度過高，以致對景觀和行人造成壓迫感，並請說明如何採取設計手法和綠化措施改善。 2. 請補充臨綠十的基地景觀剖面圖，特別是北側（高程差較大）和中間（中庭造景）的部分，以利審查。(P. 4-4)
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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 156 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. 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. 3-1、4-4)
	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)	✓		
	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	✓		
	2. 覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-6~10、3-13~14)
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. 3-12)
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	-		本案報告書示意圖內容以知名店家商標來檢討廣告招牌內容，本項內容恐有侵權疑慮，請說明是否已獲該店家同意。(P. 3-11)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 156 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. 請確實模擬本基地周圍已通過都審或已興建完成之建築量體，並請補充增加本基地另一面之視角模擬圖，以利審查。(P. 3-6~7) 2. 請確實研擬並條列「公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫」內容，以利審議及後續執行作業。(P. 6-1) 3. 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、誤植和需補充或調整的部分。