

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 243 次委員會議作業單位初審意見

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 63 地號致茂建設日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積率	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。
	11. 法定空地透水率/補償措施	(符合)
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	請加強說明規劃提升基地保水之相關措施；建請加強落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。
	13. 平面配置合理性	請說明本案於地上一層住宅空間設置陽台之必要性，以避免後續使用者誤用或違規使用。
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）	1. 請加強說明人行、無障礙動線之設計。 2. 臨沙崙路側植栽請改為連續性綠帶形式種植，並減少 2 處人行破口，避免機車穿越及臨停至退縮人行道或騎樓。
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）	(無意見)
	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）	1. 地面層停車場出入口車道與人行道交會處之鋪面建議仍以人行道鋪面為主，其色彩應與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應以順接方式為宜。 2. 請加強說明車行動線及與輕軌路線場站關係。
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. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 其他	(未申請)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(無意見)
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂	1. 騎樓（高程、順平）	(無意見)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 243 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
蓋式通廊	2. 頂蓋式通廊	(未申請)
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)	請補充西側 12 公尺計畫道路現況照片，查明該側公有人行道現況係設置停車彎或公車彎，並請標註本案車道出入口與該停車彎(或公車彎)之距離，如該處有影響本案人行及車道出入動線，請依規定向新北市政府申請確認/填平公有人行道可行性。
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	(符合)
	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	—	請加強說明各棟建築物逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	(無意見)
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	(符合)
建築造型、外觀及色彩	—	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。
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)	(無意見)
垃圾儲存空間	—	(無意見)
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)	(無意見)
	2. 廣告物設置	請依都市設計審議規範規定檢討廣告物設置相關尺寸。
其他	—	1. 面積計算表數值有誤請修正。 2. 請補建築師簽章。 3. 因應未來電動車之充電需求，新北市已規定住宅類建築物自 111 年 3 月 1 日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。