

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 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 2 開發區公司田段 188、189、190 地號寶路建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

都市設計檢核表

項 目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
土地使用與配置	1.建蔽率	✓		建蔽率由 27.07% 變更 為 28.36%（增加 1.29%），請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。（P.10-2-1）	建蔽率維持 27.07%，不變更。
	2.容積率	✓		容積率為 369.66% 未變更，惟總樓地板面積減少 1865.89 m ² ，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。（P.10-2-1）	經查總樓地板面積變更係地下室不計入容積之樓地板面積調整。（P.7-1~11）
	3.基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		未變更	
	4.最小基地面積	✓		未變更	
	5.最小後院深度	✓		未變更	
	6.最小側院深度	✓		未變更	
	7.鄰幢間隔	✓		未變更	
	8.建築物高度		提請討論	建築物高度由 59~82.8 公尺變更 為 62.8 公尺，最高建築物高度增加 0.6 公尺，最低建築物高度增加 3.8 公尺，平均高度增加 4.95 公尺，請設計單位說明其變更理由及變更內容，另建築物高度放寬地面層應提位及公眾使用面積及位間獎勵面積重複）未見標示，請一併說明後，提請委員討論。（P.6-2-1、7-2-1）	建築物高度由 59~82.8 公尺變更 為 62.8 公尺，最高建築物高度不增加 3.8 公尺，最低建築物高度增加 4.2 公尺，平均高度增加 4.2 公尺，符合本小組第 122 次會議之通案原則），請設計單位說明變更內容；建築物高度放寬地面層應提位及公眾使用面積及位間獎勵面積重複）未見標示，請一併說明後，提請委員討論。（P.9-2、8-1）
	9.地下最大開挖率	✓		開挖率由 67.17% 變更 為 67.49%（增加 0.32%），請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。（P.10-9-1）	設計單位說明開挖率變更係機電及停車空間微調。（P.10-1-1）
	10.法定空地綠化面積率	✓		綠化面積率由 63.4% 變更 為 65.2%（增加 1.8%），惟變更後植草磚之綠化面積未採 1/2 計算，請修正並說明其變更理由及綠化變更內容後，提請委員討論。（P.9-1-1、9-4-1、10-2-1）	已修正計算式並維持綠化面積率不變更。
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	請設計單位說明本次空地透水率及補償措施，提請委員討論。	法定空地透水率由原核准 24.56% 提高為 25.01%，另以雨水回收系統作為補償措施。（P.11-3~4）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

[illegible]

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	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	---		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）		提請討論	車道出入口配置已變更（社區車道與停車道互換），請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。（P. 6-3-1、6-4-1）	車道出入口配置已變更（社區車道與停車道互換），請設計單位說明變更理由。（P. 10-1-1）
	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		提請討論	汽車停車位數量與位置已變更，原停車位數量由 1687 輛變更為 1517 輛（減少 170 輛），請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。另已提送新北市政府交通影響評估報告，請說明後續處理情形。（P. 6-4-1、10-9-1~10-11-1）	汽車停車位數量與位置已變更，原停車位數量由 1687 輛變更為 1517 輛（減少 170 輛），請設計單位說明變更理由；另設計單位說明交通影響評估刻正由新北市政府交通局審查中。（P. 10-1-1）
	5.機車停車位數量		提請討論	機車停車位數量由 1466 輛變更為 1495 輛（增加 29 輛），請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。另已提送新北市政府交通影響評估報告，請說明後續處理情形。（P. 6-4-1、10-9-1~10-11-1）	機車停車位數量由 1466 輛變更為 1495 輛（增加 29 輛），請設計單位說明變更理由；另設計單位說明交通影響評估刻正由新北市政府交通局審查中。（P. 10-1-1）
	6.自行車停車位數量 （參照新北市）	✓		依原核准	
救災及逃生動線	-	✓		依原核准	
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		依原核准	
	2.覆土深度	✓		依原核准	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
建築造型、外觀及色彩	-	✓		依原核准	
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬）	✓	提請討論	部分屋頂型式已變更，請設計單位說明變更理由及變更內容後，提請委員討論。（P.10-8-1）	部分屋頂型式已變更，請設計單位說明變更內容。（P.11-1-1）
垃圾儲存空間	-	✓		依原核准	
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)	✓		依原核准	
	2.廣告物設置	✓		未設置	
其他	-				

第 145 次會議決議	修正情形查核
（一）本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案原核定時業申請建築物高度放寬，經委員會討論整體設計後同意建蔽率為 27.07%，本次變更設計如擬再放寬建築物高度，建蔽率應從 27.07%再縮減，始符高度放寬原意。 2. 本案擬維持原核定開放空間及停車空間獎勵容積共約 15%，公私領域應有明顯區格並請加強開放性及公益性相關說明。 3. 申請開放空間獎勵之空間請提撥管理維護經費供未來公寓大廈管理委員會專款專用，另停車獎勵部分請委託停車專業公司經營管理。 4. 報告書內說明造型牆變更，請於相關圖說標明變更位置及檢附立面詳圖，以利檢視變更內容。	1. 建蔽率維持 27.07%，不變更；最低建築物高度增加 3.8 公尺，平均高度增加 4.2 公尺（平均高度、最高及最低建築物高度符合本小組第 122 次會議有關建築物高度放寬之通案原則），請設計單位說明變更內容。（P.9-2、8-1） 2. 開放空間景觀配置依原核准，不變更。（P.8-1） 3. 已說明將提撥管理維護經費供未來公寓大廈管理委員會專款專用，另停車獎勵部分已與停車專業公司簽約負責後續經營管理。（P.8-7、10-7） 4. 設計單位說明已取消造型牆設計。
（二）本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本次中庭變更及開放空間增加部分設施是否涉及建蔽率及樓地板面積變更，請設計單位釐清。 2. 開放空間增加花架且各幢建築物部分樓層有增加樓地板，全案建蔽率及容積率應有詳細檢討表說明增減情形。	設計單位說明建蔽率及總容積樓地板面積維持不變。（P.5-2）
（二） 董委員書面意見如下，請依示辦理： 1. 開放空間設計易導致社區管理維護上多處安全漏洞，建議應於細部設計內容進行改善。	1. 開放空間景觀配置依原核准，不變更。（P.8-1）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

第 145 次會議決議	修正情形查核
2. 報告書 6-3-1 頁社區機車停車位與車道寬度應有合理性，並應考慮緊急逃生動線的直接與容易度。	2. 設計單位說明機車停車位與車道寬度均符合相關法規檢討。(P. 10-4)
(四) 新北市政府交通局書面意見如附，請依示辦理： 1. 依據本案 101 年 7 月核定之交通影響評估報告，本案 90%車輛係由基地東北側新市一路進場、離場，僅 10%車輛由基地西北側新市一路進場、離場。考量新市一路周邊缺乏路側停車空間，民眾臨停需求高，為利公眾知悉並使用停獎車位，請進一步說明本次停車場出入口位置調整原因，至其是否合宜建請提會討論。 2. 本案後續須重新提送交通影響評估報告予本局另案審查。	1. 車道出入口配置已變更(社區車道與停獎車道互換)，請設計單位說明變更理由。(P. 10-1-1) 2. 設計單位說明交通影響評估刻正由新北市政府交通局審查中。(P. 10-1-1)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 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 131 地號新潤建設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		前次（147）查核意見	修正情形查核
		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	1. 經查本案未依規定檢討後院深度，請修正並補充檢討計算式。 (P. 4-2) $49.4 \times 0.2 = 9.88$ 2. 經查本案車道設於後院範圍內且緊鄰地界線，是否有妨礙消防逃生動線之虞，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 4-2)	1. 經查本案留設最小後院深度為 5.3 公尺，與規定不符，請設計單位加強說明其必要性。 (P. 4-1、7-9、7-19) 2. 經查本案已於後院留設通道，請標註通道寬度。(P. 4-1)
	6. 最小側院深度	✓			
	7. 鄰幢間隔		提請討論	經查本案未見鄰幢間隔之檢討計算式，請修正。 (P. 7-8~7-11)	經查仍未見檢討，請修正。(P. 7-8~7-11)
	8. 建築物高度	✓			本案建築物高度限高為 90 公尺，惟本次報告書之立面圖與剖面圖高度不一致（49.4 公尺、49.25 公尺），請修正。(P. 7-13~7-19)
	9. 地下最大開挖率	✓		本案開挖率為 69.98%，經查地下開挖率數值前後不一致，請釐清修正。	已修正。(P. 7-1、7-4~7-7)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（147）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	10. 法定空地綠化面積率		提請討論	1. 本案綠化面積包含一樓及屋頂綠化，惟屋頂綠化佔綠化面積大半數，建議於地面層增加綠化。 2. 基地於開挖範圍內規劃喬木，惟依景觀剖面圖 C 所示植穴覆土為局部降板，其下方為地下停車空間，請說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 5-5~5-6、5-9)	1. 已調整綠化面積配置（地面層 496.21 m ² 、屋頂層 329.5 m ² ）。（P. 5-5、5-6） 2. 經查仍未見說明，請設計單位加強說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 5-9)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	經查本案法定空地透水率僅 13.76%（未達 32.5 %），請再提高透水率並增加透水相關補償措施。（P. 5-7）	本案透水率提高至 17.17 %，請設計單位加強說明相關補償措施。(P. 5-7、5-7-1)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 地面層設計景觀水牆，惟依景觀剖面圖 B 所示，其下方為地下停車空間，請說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。(P. 5-9) 2. 請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 4-2)	1. 經查景觀水牆仍未取消，且圖面未見修正，請設計單位加強說明地下室結構之承載及防滲漏水等設計。（P. 5-9） 2. 請加強說明本次規劃之設計內容。(P. 4-1)
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後，提請委員討論。（P. 4-3、4-4）	請加強說明本次人行動線。(P. 4-3、4-4)
	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 152 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（147）查核意見	修正情形查核
		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 11 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」，惟本案基地於東側、南側及北側臨道路退縮範圍內均有開挖，請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後，提請委員討論。（P. 7-4～7-11） 2. 經查本案於西側及南側沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 4-2） 3. 請於相關圖面標示人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。（P. 5-8～5-10）	1. 本案前於第 147 次會議決議略以「本基地地形尚屬方正，建議本案依審議規範規定，地下室開挖儘可能調整於退縮建築範圍外，建議考量以平面坡道、機械停車方式處理，以縮減開挖範圍。如仍規劃於退縮建築範圍內有開挖者，請說明其必要性，再提請委員審議。」，經查本案基地調整於南側及北側臨道路退縮範圍內開挖，請加強說明開挖必要性。（P. 7-4～7-8） 2. 經查本案於西側及南側已依審議規範規定留設，惟本次於東側及北側臨道路退縮 3 公尺帶狀開放空間僅留設人行步道，請設計單位加強說明。（P. 4-1、4-2、5-8、5-10） 3. 已補正。（P. 5-8～5-10）
	2. 綠籬或圍牆設計	✓			
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）	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（147）查核意見	修正情形查核
		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	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。	經查仍未見標示，請修正。
	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）			本街廓鄰近新市二路側公共人行道範圍內設置有自行車道，請依新北市規定，設置機車位數量 1/4 之自行車停車位，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。	已依規定增設於地下一層。（P. 7-7）
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	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀後，提請委員討論。（P. 4-10~16）	請加強說明本次建築造型及外觀。（P. 4-10~4-16）
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非金屬）		提請討論	1. 經查本案屋突造型設計大面積 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. 4-10） 2. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計後，提請委員討論。（P. 4-10、8-01）	1. 經查本案屋突造型改為鋼構造，請依新北市規定檢討。（P. 4-10~4-16） 2. 請加強說明本次屋突造型設計。（P. 4-10~4-16、8-1）
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	—	—			

第 147 次會議決議	修正情形查核
(一) 本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案後院深度請依規定檢討，如因基地條件確實無法留設者，請設計單位補充說明其必要性，再提請委員審議。 2. 臨道路退縮設計： (1) 本案植栽設置未考量已有之公共停車彎處，建議植栽配置方式應考量因應周邊環境規劃設置。 (2) 本案為本街廓內第一個案例，建議於法定退縮 6 公尺範圍內調整種植二排植栽，以提高人行空間之舒適性。 (3) 請於帶狀退縮範圍內補充公有人行道相關圖面以說明公私有人行道及綠帶之留設寬度，以及有關無障礙設施之設置內容。 3. 本案於屋頂層設置綠化，請考量防滲漏水處理，另建議多增加地面層綠化之比例（如水池減量、西南轉角處廣場增植喬木等），以提高基地實際之透水率。 4. 本基地地形尚屬方正，建議本案依審議規範規定，地下室開挖儘可能調整於退縮建築範圍外，建議考量以平面坡道、機械停車方式處理，以縮減開挖範圍。如仍規劃於退縮建築範圍內有開挖者，請說明其必要性，再提請委員審議。 5. 本案法定空地透水率僅 13.76%，且未達 32.5% 之一半，惟開挖率為 69.98%，建議於未開挖部分再提高透水率，以因應淡海當地氣候。另建議考量以減少建蔽率、提高建築物高度方式增加透水率，或者提出雨水儲留補償措施相關內容。 6. 本案一樓北側設計住宅使用空間，惟於人行道旁規劃栽植羅漢松，基於居住隱私性考量，建議請選用其他較具遮蔽效果之樹種。 7. 建議請考量公有人行道鋪面與基地鋪面之整合設計。	修正情形查核 1. 經查本案留設最小後院深度為 5.3 公尺，與規定不符，請設計單位加強說明其必要性。（P. 4-1、7-9、7-19） 2. (1) 請設計單位加強說明。（P. 4-1） (2) 已修正。（P. 4-1） (3) 請設計單位加強說明帶狀退縮範圍內，有關無障礙設施之設置內容。（P. 4-4） 3. 經查未見屋頂層之防滲漏水處理說明，請設計單位加強說明。 4. 經查本案基地調整於南側及北側臨道路退縮範圍內開挖，請加強說明開挖必要性。（P. 7-4~7-8） 5. 本案透水率提高至 17.17%，請設計單位加強說明相關補償措施。（P. 5-7、5-7-1） 6. 經查本次設計與前次差異不大，請設計單位加強說明本次調整規劃之設計內容。（P. 4-1、5-3） 7. 請設計單位加強說明。（P. 5-12）
(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：本案因車道坡度限制，汽、機車車道採分流式設計，惟汽、機車出入口集中於 1 處，易發生交通意外事故，建議於緩衝停等空間規劃安全設施，以降低汽機車碰撞情形。	已增設警示燈。（P. 4-3、4-6）
(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案面臨二條 12 公尺計畫道路，惟於西側之建築物量體龐大形成一道牆面，易對行人產生壓迫感，且西北側鄰公共停車彎處規劃設置車道完全阻斷與西側連通，建議於面臨主要道路側改為建	1. 請加強說明本案面臨二側之建築物正立面造型。（P. 4-10、4-15）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

第 147 次會議決議	修正情形查核
築物正立面之設計。 2. 本案建築物立面色彩為偏黑色過於黯淡，與淡海新市鎮山海城市意象不符，建議調整為較明亮色彩。	2. 經查本次立面色彩與前次相同，請設計單位加強說明，並請補充立面材料之色彩係數。(P. 4-11~4-14)
(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正： 1. 本案係屬小坪數住宅，惟現規劃 2 公尺x2.7 公尺的孩童臥室與 2 公尺x2 公尺的陽台，為避免未來有二次施工之疑慮，請確實考量基本空間尺度之合理性。 2. 本案屋脊裝飾物部分，設置具有使用性之樓梯，請依規定檢討樓地板高度及容積。	1. 經查本次設計與前次差異不大，請設計單位加強說明本次空間尺度之合理性。(P. 7-9~7-11) 2. 已取消樓梯及樓板。(P. 7-12)
(五) 新北市政府交通局書面意見如後附表，請依示辦理。 1. 本案汽車及機車車道於停車場出入口處匯流，為避免植栽恐影響兩者間之視距，建議移除兩車道間之植栽。另建議可評估將車輛出入警示燈移設於適當位置，俾利汽車、機車能互相知悉彼此之進出動態。 2. 為鼓勵綠色運具，建議參考「新北市都市設計審議原則」於基地內部設置自行車停放空間，數量為機車停車位數之 1/4。 3. 建議可評估於停車場出入口與鄰地間留設適當緩衝間距之可行性。	1. 已修正。(P. 4-3、4-6) 2. 已依規定增設於地下一層。(P. 7-7) 3. 請設計單位加強說明。(P. 4-6)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 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 2 開發區公司田段 113 地號崧剛建設雙拼住宅大樓新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		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	✓		本案側院因設置車道並緊臨地界線，以致無可供通行之通道，恐有影響逃生避難安全之虞，請加強說明後提請委員討論。（P. 25）	本案業依第 145 次會議決議略以「本案因基地條件限制，動線規劃請維持至少一側供行人通行，且供通行側應寬敞並不得與車行動線合併規劃。」，已調整動線規劃為人行及車行動線分離（北側供行人通行，南側供汽機車車輛通行）。（P. 13、25、28～30）
	7. 鄰幢間隔		提請討論	經查本案建築物 AB、CD 棟間之側面鄰幢間隔留設不足，與土管要點第十三點第一項規定不符，請標示最小距離並依規定修正，如擬依土管要點第十三點第三項規定放寬，請設計單位說明放寬必要性並提請委員會討論。（P. 11、16）	請加強說明本案調整後鄰幢間隔，並標示於相關平、剖面圖。（P. 11、16、27）
	8. 建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 12 公尺，經查報告書說明與立面圖高度不一致（11.2 公尺、10.2 公尺），請修正。（P. 12、33～36）	本案建築物高度說明為 11.1 公尺，惟經查立、剖面圖皆未標註建築物高度，請補正。（P. 12、27、34～37）
	9. 地下最大開挖率	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	10. 法定空地綠化面積率	✓		依土管要點第 15 點規定：「第 1-1 種住宅區綠化面積率為 40%」，經查本案「綠化面積率」計算有誤，設計單位誤繕為「綠覆率」，目前綠化面積僅達 261.03 m ² 與規定不符，請重新修正整體綠化面積並依實際綠化面積計算，如仍未符規定，請設計單位說明後提請委員討論。	已補正綠化面積達 48.21 %。(P. 21、24)
	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. 請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 13、21、22) 2. 請補充本案整體景觀配置平面圖（含 1 樓建築物平面、景觀配置及戶外空間鋪面等），以利審查。 3. 經查本案於建築物戶外空間規劃花台及犬走空間，請說明犬走之用途，並於 C 剖面圖加註標明。(P. 16、26)	1. 請加強說明本次調整後之規劃設計內容。(P. 20~22) 2. 經查未補正。 3. 已補正。(P. 16、27)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	經查本案人行與機車之規劃動線交織，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 25、26、28)	已調整動線規劃為人行及車行動線分離（北側供行人通行，南側供汽機車車輛通行）。(P. 13、25、28~30)
	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	✓		請補充本案 6 公尺臨道路退縮設計之相關剖面圖，並標註留設寬度。(P.13)	已補充。(P. 16、27、29)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	2. 綠籬或圍牆設計	✓			
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）		提請討論	本案人行與機車之動線交織，請設計單位說明後提請委員討論。(P. 25、26、28)	已調整動線規劃分別為北側供行人通行，南側供車輛通行。(P. 13、25、28、29、30)
	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）			依新北市規定，自行車停車位數量為機車位數量 1/4，經查本案未規劃，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. 28、29)	已修正。(P. 29、30)
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	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀後，提請委員討論。(P. 33~39)	請加強說明本次建築造型及外觀。(P. 10、34~40)
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後，提請委員討論。(P. 37)	請加強說明本次屋突造型設計，並依新北市規定以金屬構架為主，檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。(P. 38)
垃圾儲存空間	—		提請討論	經查本案於地下一樓規劃管理委員會使用空間與垃圾儲存空間共用，請設計單位說明其合理性後，提請委員討論。(P. 29、41)	經查本案仍於地下一樓規劃管理委員會使用空間與垃圾儲存空間共用，請說明其使用合理性。(P. 42)
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)			經查本案於屋突二層規劃水塔，惟未說明相關美化設施，請補充並於立面圖標示位置。(P. 18、42)	經查立面圖未見標示。(P. 18、27、35、42)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		前次（145）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	2. 廣告物設置	---		未設置	
其他	—			1. 經查報告書說明地下一樓夾層平面圖，惟未見相關圖面，請釐清並修正。 2. 請於立面圖及透視圖補充索引圖，以利審查。（P. 33～36、38、39） 3. 請補充建築物之二向剖面圖，且剖面圖應至少 1 向須呈現樓梯位置及屋突，以了解內部空間的關係與使用機能，請設計單位補正並標示空間名稱，以利審查。	1. 本案說明無地下一樓夾層並修正。 2. 已補正，並請於立面圖標註建築物高度。（P. 34～37） 3. 已補正，並請於剖面圖標註建築物高度。（P. 26～27）

第 145 次會議決議	修正情形查核
（一）本案臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行道設計、其他開放空間之景觀設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案因基地條件限制，動線規劃請維持至少一側供行人通行，且供通行側應寬敞並不得與車行動線合併規劃。 2. 請於相關圖說標註高程，以說明本案公司田溪側之防汛道路與基地退縮帶之關係。 3. 為維持公司田溪側退縮 6 公尺空間之人行必要性，請規劃人行通道，且與基地人行空間相連通，另為考量該側住戶之隱私權，請調整後院植栽規劃之設計。 4. 本案於退縮帶以高度 120 公分以上之花台作為阻隔，不僅阻礙行人通行，且有違都設規範原意，請將花台部分計入建蔽率，並請修正設計合理性。	1. 已調整動線規劃分別為北側供行人通行，南側供車輛通行。（P. 25、28、29、30） 2. 已補充。（P. 16、26、27） 3. 經查本案已於臨公司田溪側退縮 6 公尺空間內設置石板通路，惟後院植栽規劃並未調整，請加強說明該側居住空間私密性維護相關設計。（P. 20～22、27） 4. 經查本案高度 120 公分以上之花台已計入建蔽率。（P. 16、26、27）
（二）本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本案於北側規劃人行及機車動線，為維護行人通行安全及避免機車違規停車發生，故人行及車行動線應分離，建議汽機車動線合併設計，且可採用機械式停車方式，或思考其他停車方式，以解決本案基地條件之限制。 2. 依新北市政府相關規定，於地下一層之車輛行	1. 本案已調整動線規劃為人行及車行動線分離（北側供行人通行，南側供汽機車車輛通行），且採用機械式停車方式。（P. 13、25、28～30） 2. 已取消。（P. 30）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 152 次委員會議作業單位初審意見

第 145 次會議決議	修正情形查核
進動線間不得規劃為轉盤使用，請取消。	
(三) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：本案面臨義山路側分別於一、三樓規劃廚房及陽台空間，鑑於該路側為重要路口，建議將該側定位為建築物之正立面，應考量予以適當遮蔽，避免影響立面景觀。	請加強說明本案臨義山路側之建築物正立面造型。(P. 36、40)
(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正： 1. 本案臨幢間隔留設寬度不足，扣除其突出屋簷部分實際距離僅剩餘 2.7 公尺，請依規定重新檢核並修正。。 2. 本案共規劃 3 幢建築物，惟僅有 1 幢建築物之樓電梯空間到達地下層，請調整設計。	1. 請加強說明本案調整後鄰幢間隔，並標示於相關平、剖面圖。(P. 11、16、27) 2. 經查此部分未修正設計，請設計單位加強說明並提請委員會討論。(P. 11、16、27)
(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。依本市都審以一宗基地設置 1 處汽機車出入口為原則，本案開發量體小，惟汽、機車分設 2 處出入口，是否合宜建請提會討論。	汽機車動線已合併設計。(P. 29、30)