內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 168 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 199 地號興格建設衛生設施及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		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	✓		本案綠化面積率之喬木綠化面積計算有誤，請修正。(P. 3-23)
	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，惟請補充說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 3-24)
	12.平面配置合理性		提請討論	1. 請說明本案變更後規劃之設計內容。(P. 3-4) 2. 第一層空間使用由社區教育設施變更為衛生設施(診所)，請補充說明。
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變更後人行動線之設計。(P. 3-27、28)
	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	✓		
	2.綠籬或圍牆設計	✓		
騎樓及頂蓋式	1.騎樓(高程、順平)	-		未設置

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 168 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)	
通廊	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)	✓		
	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	✓		建築空間使用計畫表中,法定機車位數量檢討式與圖面不符,請修正。(P. 3-2、3-13)
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		
救災及逃生動線	-	✓		請設計單位說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-30)
喬木數量及 覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		請設計單位說明基地北側既有公共人行道樹位置的調整規劃,是否向新北市政府相關單位申請認養並獲同意。
	2.覆土深度	✓		
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變更後建築造型及外觀。 (P. 3-31~35) 2. 本案有關建築物外牆裝飾柱請依相關規定檢討,如需突破法令規定,請敘明設計原意及放寬必要性後,提陳本審查小組審查。(P. 7-06~10)
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變更後屋突及屋脊裝飾物造型設計。(P. 3-12、3-31~35) 2. 未見屋突及屋脊裝飾物之透空構架檢討,請補正。 (P. 3-31~35)
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 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 138、138-1 地號宏昇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	✓			
	9.地下最大開挖率	✓			
	10.法定空地綠化面積率	✓			法定空地綠化面積率計算有誤，請依土地使用分區管制要點第 2 點及第 25 點規定檢討。 (P. 5-14)
	11.法定空地透水率/補償措施		✓		本案未依土地使用分區管制要點第 51 點檢討法定空地透水率，請補充。
	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. 7-05~09) 2. 請加強說明與鄰近建案之關係。(P. 3-01)
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. 4-04)	
	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			提請討論 1. 本案申請開放空間獎勵容積 11,278.27 平方公尺(約法定容積 4.36%)，請說明開放空間相關設計及其空間之公益性與開放性。(P. 4-03~04) 2. 開放空間獎勵面積計算請詳列說明檢討式。(P. 4-03) 3. 依通案原則，法定退縮開放空間(廣場式開放空間 A)不計入開放空間有效面積，請扣除；另廣場式開放空間 C 位於本案與鄰地之間，請加強說明其開放性及可及性。 (P. 4-03)	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 168 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		提請討論	本案沿道路指定留設 6 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，請修正並說明規劃理念。(P. 4-02)
	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)	✓		
	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	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. 7-02~04)
	5.機車停車位數量			
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本案臨義山路及新市二路側均有設置公有自行車道，自行車停車位數應以法定機車位 1/4 為原則。(P. 7-04)
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. 4-08)
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. 5-01) 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」，經查基地東側行道樹係「苦楝」，西側係「水黃皮」、南側係「大葉山欖」，本案種植「小葉欖仁」，請依前點檢討修正。(P. 5-16)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 168 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	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明建築造型及外觀。(P. 4-10~14) 2. 本案有關建築物外牆裝飾柱、陽台外緣裝飾物及雨遮柵欄請依相關規定檢討，如需突破法令規定，請敘明設計原意及放寬必要性後，提陳本審查小組審查。(P. 7-06~10)
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屋突造型設計。(P. 7-10) 2. 未見屋突 2~3 層平面圖及屋脊裝飾物之透空構架檢討，請補正。(P. 4-20、7-10) 3. 本案有關屋頂女兒牆超過 1.5 公尺部分，報告書載明「提預審」文字，請設計單位說明審查單位，如係經本審查小組同意始得放寬，請敘明設計原意及放寬必要性。(P. 4-20)
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)	✓		請於平面圖及立面圖標示空調主機位置，並適當遮蔽美化處理。(4-16)
	2.廣告物設置		提請討論	經查本案 1、2 層設置一般零售業，惟僅於第 1 層設計廣告物，第 2 層廣告物請預留並補充相關檢討。(P. 4-18)
其他	-		提請討論	本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。