

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 170 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 38 地號博元建設一般零售或服務業、事務所及工商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	✓		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		提請討論	本案未依土地使用分區管制要點第 51 點及都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討地下最大開挖率，請補充。(P. 3-2、4-4)
	10.法定空地綠化面積率		提請討論	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. 5-2~6)
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	本案未依土地使用分區管制要點第 51 點及都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討法定空地透水率，請補充。(P. 5-9)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 170 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. 地面層及其夾層申請一般零售業使用，第 2~4 層申請一般事務所使用，惟平面配置均有類似住宅使用之疑慮，為避免後續使用者不當使用，請從商業行為之使用特性及空間配置面向，加強說明設計合理性。(P. 4-5~9) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容及與鄰近建案之關係。(P. 2-4、4-1) 3. 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，如水池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保水池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置、改以雨水回收再利用為主或縮減水池面積。 4. 本案開放空間規劃水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。(P. 5-1) 5. 報告書內肆、基地配置設計圖面之面積數據與建築空間使用計畫表不符，請修正。(P. 4-5~13) 6. 請補充地面層鋪面之實際材質照片。(P. 5-7)
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	-		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		提請討論	本案沿道路指定留設 8 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) 2. 規定設計，請修正並說明規劃理念。(P. 3-3、5-4)
	2.綠籬或圍牆設計	-		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 170 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)	
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓(高程、順平)		提請討論	請依審議規範第五、(五)之1、2點規定檢討騎樓型式，地面層指定留設6公尺寬騎樓或頂蓋式通廊處，如因建築物自行退縮而未設置騎樓或頂蓋式通廊，亦請維持淨空(不得設置突出地面之設施、設備或裝飾物)以供行人通行；另請加強說明騎樓與鄰地銜接之介面處理或轉換空間設計。(P.6-3)
	2.頂蓋式通廊		提請討論	依審議規範附圖四規定本案東北側需留設連通頂蓋式通廊之天橋，請加強說明。(P.6-3)
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	本案僅單側面臨沙崙路二段，停車出入口設置於沙崙路較北側，惟沙崙路二段與新市三路二段路口將設置捷運G7站，建議停車出入口往南側移，避免影響捷運站出入動線及站體施工。
	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	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.4-2~4-4)
	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	本街廓面臨沙崙路二段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.4-1、4-3)
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.6-5)
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	本案遷移現有行道樹共13株，惟現地移植後公有行道樹為14株，請設計單位加強說明行道樹移植計畫。(P.5-11)
	2.覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 地面層設計樓高10公尺，請加強說明使用性及合理性。 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P.7-1~7) 3. 經查本案透視圖僅呈現單一視角建築物透視模擬圖，建議補充另一視角圖面，供委員會審議參考。(P.7-6)
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.7-1) 2. 未見屋脊裝飾物之透空構架檢討，請補正。
垃圾儲存空間	-	✓		請確實標示垃圾集中及清運動線。(P.8-4)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 170 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)	
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)	√		請以剖面圖補充說明空調主機位置及遮蔽美化處理方式。(8-2)
	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. 4-15、8-1)
其他	-		提請討論	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 部分平面圖與剖面圖不一致，請重新檢視修正；報告書內之圖面請以北面朝上配置，以利審查。</li> <li>3. 景觀剖面圖中 A-A、B-B 剖面與剖面範圍索引圖不符。</li> <li>4. 照明燈具除主要人行動線必要照明外，請盡量減少投樹燈或高燈，以利植物生長。</li> </ol>