第 1 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		前次(168)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	✓		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。	本案規劃仍以住宅使用為主(10公尺以下，第1-2層商業使用)，請加強說明規劃理念之定位與商業使用規模。(P. 24、29、82)
	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	✓			請加強說明本次申請第1-2層樓層高度放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。 (P. 48)
	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)	已修正。(P. 69、72)
	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。	已修正。(P. 78)
	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)	第1、2層設計多個一般零售業單元，請補設公用廁所、茶水間，並說明使用合理性。 (P. 92~97)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請設計單位說明動線之設計。(P. 4-04)	請配合平面相關開口位置加強說明本次人行動線。(P. 29、31、58)
	2. 順平(高程)	✓			
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-		未申請	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查專案小組第 179 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 (168) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	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)	1. 本案申請開放空間獎勵容積 10,736.24 平方公尺 (約法定容積 4.15%)，請說明開放空間相關設計及其空間之公益性與開放性；開放空間除喬木植栽及鋪面外，請補充供行人停留相關設計，並補繪該部分景觀透視圖；本案意象圖應為執行依據，惟意象圖與平面設計不符，請配合修正平面圖。(P. 25~28、59~61) 2. 已補充。(P. 28) 3. 本次開放空間有效面積已扣除廣場式開放空間 A；另請加強說明廣場式開放空間 C 之開放性及可及性。(P. 25~28)
	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. 其他	-		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)	1. 因配合商業區規定留設騎樓，致未依都市設計審議規範規定與公共人行步道銜接，請加強說明規劃意旨。(P. 62) 2. 剖面圖請補充公有人行道寬度。(P. 65、68)
	2. 綠籬或圍牆設計	-			
騎樓及頂蓋式	1. 騎樓 (高程、順平)	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查專案小組第 179 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 (168) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
通廊	2. 頂蓋式通廊	✓			本案設置頂蓋式通廊，請預留未來與鄰地頂蓋式通廊連接之空間及後續銜接至地界之通廊工程費用予管委會專款專用，並納入買賣契約列入交代，或先行將頂蓋式通廊施作至地界，以利後續鄰地銜接。(P. 95)
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		提請討論		本案東側停車出入口處之公有行道樹有影響行車動線之虞，請調整。另請於圖面補充標示既有行道樹樹種及位置並說明遷移現有行道樹計畫及遷移數量。(P. 29)
	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)	請加強說明住宅及商業使用車位的區分管理方式；另請於圖面確實標示商業(含臨停)及住宅停車空間位置。(P. 83~92)
	5. 機車停車位數量		提請討論		
	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)	1. 本案設置自行車停車位數應以法定機車位 1/4 為原則 (4038/4=1009.5)，本次設置 991 輛自行車位，請修正。(P. 89~92) 2. 請於圖面標示自行車停車位置。(P. 89~92)
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)	請加強說明。(P. 3-58)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查專案小組第 179 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(168)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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)	1. 本次未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. 69) 2. 已修正。(P. 72)
	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)	1. 請加強說明。(P. 38~42) 2. 本案無須檢討。
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)	1. 請加強說明。(P. 49) 2. 已補充。(P. 49) 3. 本次報告書已無載明「提預審」文字。(P. 49)
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)	已修正。(P. 44)
	2. 廣告物設置	✓		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)	已補充。(P. 46)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查專案小組第 179 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 (168) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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。	本次送審書圖之內容仍有不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。

第 168 次會議決議	修正情形查核
(一) 本基地之土地使用分區為第 3 種中心商業區，惟現規劃設計為大型住宅社區，供商業使用空間比例較少，現行土管要點雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例，惟都市設計審查將就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力等項，審查土地使用之合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需求量，調整商業及住宅樓地板面積或樓層分配情形，提出及說明容積使用與公益回饋內容之合理性，再提請審議。	本案規劃仍以住宅使用為主 (10 公尺以下，第 1-2 層商業使用)，請加強說明規劃理念之定位與商業使用規模。(P. 24、29、82)
(二) 本案申請開放空間獎勵容積之設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 開放空間之必要性、公益性與開放性不足，建議再調整相關設計，如加大開放空間入口及增加引導民眾進入使用等相關設計。 2. 本案申請獎勵容積之開放空間應詳細說明維護管理計畫。	1. 本次已調整開放空間，惟開放空間除喬木植栽及鋪面外，請補充供行人停留相關設計，並補繪該部分景觀透視圖；本案意象圖應為執行依據，惟意象圖與平面設計不符，請配合修正平面圖。(P. 25~28、59~61) 2. 已補充。(P. 80)
(三) 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. 部分自行車停車空間位於法定臨道路退縮空間，請修正。 2. 請加強開放空間景觀及街道家具計畫，讓民眾能在此停留。	1. 本次仍未修正，請說明規劃意旨。(P. 92) 2. 已補充座椅，惟圖面比例過小且與圖例無法對照，請修正。(P. 74)
(四) 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. 防災避難動線建議延伸到中庭，且部分的逃生動線過長，請再檢討。 2. 本案設計供住宅及商業使用，停車空間、行人動線及管委會空間建議依不同使用用途作適當區隔，並加強購物及逃生之垂直動線規劃。 3. 本案停車位數量龐大，請詳細說明尖峰車輛停等時間，及防災避難疏散時間等計畫。	1. 已調整，請加強說明。(P. 35) 2. 請加強說明。(P. 29、89) 3. 已補充。(P. 51~53)

第 168 次會議決議	修正情形查核
(五) 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，請參考下列建議修正： 1. 高層建築緩衝空間不得與騎樓、無遮簷人行道重疊設置，請再檢討調整。 2. 如未來第 3 層以上之樓層變更為商業使用，是否涉及需辦理環境影響評估，請設計單位先予釐清。另請提供目前環境影響評估、交通影響評估的過程及會議資料。 3. 地下開挖六層的棄土問題，請研提處理計畫。	1. 已調整。(P. 92) 2. 未提供未來第 3 層以上之樓層變更為商業使用是否辦理環境影響評估相關說明。 3. 已補充。(P. 50)
(六) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依照辦理。 1. 本案規劃設置兩個停車場出入口不符本市都市設計審議原則之每一宗基地以設置一處停車場出入口為原則，建請提會討論。 2. 請於停車場設計圖說加註相關安全設施所在位置及圖示，現有圖說無法看出各樓層之連通性及安全性。 3. 本案設置車位數達交通影響衝擊評估送審門檻，後續須提送。	1. 本次仍設置兩個停車場出入口，請敘明理由後提會討論；另為避免上下班尖峰時間車輛進出延滯周邊道路交通時間，建請再調整分流住宅用戶之停車動線或考量增設或加大停車出入口。 2. 請加強說明。 3. 已說明提送審查，惟請於都市設計報告書定稿前完成交通影響衝擊評估。(P. 116)