內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 200 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 10-2 地號將捷公司日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果	說 明
		釐清修正/ 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	-	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 3-8~9)
	9. 地下最大開挖率	釐清修正	請設計單位說明本案建照申請期程及施工進度；另請新北市政府工務局協助釐清建照有效性及新舊法令適用疑義。
	10. 法定空地綠化面積率	釐清修正	請依土管要點第二十五點、附表二及審議規範第十九點檢討法定空地綠化面積率，並請詳列各部分面積計算式。(P. 4-11)
	11. 法定空地透水率/補償措施	釐清修正	請依土管要點第五十一點檢討法定空地透水率，並請詳列各部分面積計算式。(P. 4-12)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)	提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。
	13. 平面配置合理性	提請討論	1. 請加強說明本案平面配置設計內容，地面層設計 2 處景觀水池，請標示水池深度及加強安全防墜落措施。(P. 3-5、5-2~15) 2. 請說明地面層作商業使用理由及商業使用型式。(P. 5-7)
基地與鄰地關係	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	提請討論	1. 請加強說明基地與東、西兩側鄰地臨道路退縮空間之順平銜接、介面處理方式及行人動線設計(已通過都審套繪圖如公司田段 36 地號請更新，並釐清套繪圖中基地範圍)。(P. 2-9、3-6~7) 2. 請於景觀剖面標示相關高程尺寸；另請補繪基地與東、西兩側鄰地臨公司田溪側景觀透視圖(須包含自臨道路側穿越基地至公司田溪防汛步道之通路)，以利檢視相關高程差距處理方式。
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 200 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
		釐清修正/ 提請討論	
	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)	釐清修正	1. 淡海輕軌綠山線已於 107 年底通車, 請套繪於相關平面及模擬圖, 並將其相關動線 (如本基地至輕軌之路程) 及影響納入說明。(P. 2-9、3-6~7、3-14~15、3-23) 2. 本案車道與東側鄰地車道緊臨, 請加強停車動線指引及管理措施, 以減少停車等候車輛對交通動線之影響。(P. 2-9、3-6~7、3-23)
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	提請討論	1. 本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬, 經檢視本案縮減之建蔽率符合前開決議, 惟前開縮減建蔽率所增加之法定空地應開放供公眾使用, 請加強說明; 另為提升前開法定空地之視覺穿透性、開放性及對鄰地友善性, 基地西側臨鄰地景觀坡道請釐清是否設計階梯, 如係階梯請增設無障礙坡道或調整為緩坡以利行動不便人士使用。(P. 4-5、4-16) 2. 另依前開決議第 2. 點略以: 「...其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限...」, 可建高度為 65(管制高度)+9(降低建蔽率得放寬之高度)=74 公尺, 本次申請建築物平均高度放寬為 74 公尺, 請分析基地周邊建築物高度及天際線分布, 並加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 3-9)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	提請討論	1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 2-9、3-6、4-4) 2. 本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道, 未依審議規範四、(一) 2. 及五、(四)1 規定將自設人行道與公共人行步道銜接, 請修正或說明規劃意旨。(P. 2-9、4-4)
	2. 綠籬或圍牆設計	-	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	釐清修正	請依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討騎樓型式。(P. 3-4~6)
	2. 頂蓋式通廊	-	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 200 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
		釐清修正/ 提請討論	
基地內停車動線 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)	提請討論	本案北側臨 20 公尺新市一路三段及 50 公尺淡金路, 停車出入口設計於 50 公尺淡金路側, 未依都市設計審議規範十、(一) 1. 規定由次要道路(20 公尺新市一路三段) 進出, 請修正或說明規劃意旨。(P. 2-5、2-9、3-6~7、3-23)
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	釐清修正	請於相關圖說補充停車道坡度標示。(P. 3-6~7)
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	釐清修正	1. 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間請至少留設 4 公尺以上之緩衝空間, 並請補充標示本案留設之寬度。(P. 2-73-6~7、3-23) 2. 請補充車道出入口圓凸鏡等安全警示設施於行人動線與車行動線交織處。(P. 3-23)
	4. 汽車停車位數量	釐清修正	本案申請第 14 組日用品零售業, 應依審議規範規定設置臨時停車(第十、(一)之 8 及 15 點)及裝卸車位(第十、(三)之 5 及 6 點), 請依規定檢討, 並標示於地下室平面圖。(P. 5-2~6)
	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	本街廓面臨淡金路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. 5-6)
救災及逃生動線	-	提請討論	請加強說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-20~22)
喬木數量及 覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	釐清修正	西北側臨道路退縮空間(新市一路三段側)範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹水黃皮, 請修正; 另喬木植栽圖例過於相近, 難以判讀, 請一併修正。(P. 4-5)
	2. 覆土深度	-	
建築造型、外觀 及色彩	-	提請討論	請補充立面材質實際材質色號, 並加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-12~16)
屋突造型	1. 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)	-	請加強說明屋突及屋脊裝飾物之設計。(P. 3-10、11)
	2. 綠能設施或設備(參照新北市)	-	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。
垃圾儲存空間	-	-	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 200 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
		釐清修正/ 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)	-	
	2. 廣告物設置	提請討論	廣告物請依各相關法規檢討設置，如需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性後，提會討論。(P. 3-29~30)
其他	-	釐清修正	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正內容。 2. 請釐清本案是否需辦理交通影響評估審查，如需辦理該項審查，後續需俟新北市政府完成交評審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 200 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 開發區淡海段 12 地號和合開發日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果	說 明
		釐清修正/ 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	-	
	11. 法定空地透水率/補償措施	釐清修正	法定空地透水率計算有誤，透水鋪面請改採 1/2 計算。(P. 3-34)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)	提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。
	13. 平面配置合理性	提請討論	1. 請加強說明本案平面配置設計內容，地面層設計 1 處景觀水池，請標示水池深度及加強安全防墜落措施。(P. 3-5) 2. 請說明地面層作商業使用理由及商業使用型式。(P. 3-7)
基地與鄰地關係	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線) 2. 順平 (高程、剖面、公私人行道) 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)	提請討論	1. 請加強說明基地與西側鄰地臨道路退縮空間之順平衡接、介面處理方式及行人動線設計。(P. 3-3) 2. 請於景觀剖面標示高程，以利檢視相關高程差距處理方式。(P. 3-32)
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. 其他	-	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 200 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
		釐清修正/ 提請討論	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	釐清修正	請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-1~3)
	2. 綠籬或圍牆設計	釐清修正	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-	
	2. 頂蓋式通廊	-	
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路; 有無鄰公車彎)	-	
	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)	提請討論	本案面臨新市六路一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. 3-5)
救災及逃生動線	-	提請討論	請加強說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-42)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	-	
	2. 覆土深度	-	
建築造型、外觀及色彩	-	提請討論	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-56~61)
屋突造型	1. 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)	-	請加強說明屋突及屋脊裝飾物之設計, 請確實檢討各相關法規規定, 如需向本審查小組申請放寬, 請逐項敘明放寬理由及必要性後, 提會討論。(P. 3-23~30)
	2. 綠能設施或設備 (參照新北市)	-	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。
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	-	釐清修正	1. 請參考作業單位查核之報告書, 修正本次送審之書圖中誤植和需補正內容。 2. 請釐清本案是否需辦理交通影響評估審查, 如需辦理該項審查, 後續需俟新北市政府完成交評審查通過後, 始得辦理都市設計報告書核備作業。