

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 160 地號宏昇建設一般零售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		前次（180）查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
土地使用與配置	1. 建蔽率	○		本次增加商業面積 3400m ² ，請檢附前次與本次商業使用比例(商業用途面積/地面層總樓地板面積)，另請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。	本次增加商業面積 180.36m ² ，第一次申請商業使用比例為 9.27%，本次增為 11.46%。(P.0-4)
	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	○			
	11. 法定空地透水率/補償措施	○		本次法定空地透水率檢討有誤，請修正。(P.5-9)	已修正。(P.5-10)
	12. 平面配置合理性		1. 釐清修正 2. 提請討論	1. 本次已取消設置水池。(P.5-2) 2. 請說明本案規劃之設計內容。(P.3-1)	1. 本次設計單位回覆泳池供水量將洽自來水公司，惟圖面未見泳池規劃，請釐清修正。 2. 請加強說明。(P.3-1)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	1. 請加強說明人行動線之設計。(P.3-7) 2. 請標示住宅及商業使用人行動線。(P.3-7)	1. 請加強說明。(P.3-7) 2. 請確實標示住宅及商業使用人行動線，並說明住商使用人行動線是否分離及動線合理性。(P.3-5)
	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)	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 184 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（180）查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
	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	本次已依都市設計審議規範四、（一）2. 及五、（四）1. 規定設計。（P. 3-1、5-4）	依全區配置圖所示，本案將於北側及東側自設自行車道，請補充標示於剖面圖及平面圖，並說明其與既有公有自行車道串連情形及停車動線。（P. 3-7、5-4、6-6）
	2. 綠籬或圍牆設計	-		（未設計）	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	○			
	2. 頂蓋式通廊		提請討論	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. 3-7）	本案文字承諾未來頂蓋式通廊將配合施作至地界，以利後續鄰地銜接；惟未於相關圖說標示範圍，請補充，並依規劃位置調整相關綠帶及人行空間與動線設計。（P. 0-2）
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	本次車道出入口仍未依都市設計審議規範規定設計於次要道路，另依新北市府交通局長考量分散 2000 多部停車流量之建議，新增一處汽機車出入口於新市二路側，建議至少調整 1 處出入口於崁頂二路側以確實分散車流量，請修正或說明規劃理念。（P. 3-7）	本次將原設計於新市二路（主要道路）側 2 處汽機車出入口，依前次會議建議調整 1 處出入口於崁頂二路（次要道路）側；經查前次會議紀錄另建議將機車停車出入口設於次要道路，以減緩交通衝擊，惟本次調整後機車停車出口仍設於主要道路，請說明無法依建議修改理由及現有規劃是否能確實分散通勤尖峰時間車流量。（P. 3-7）
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）		釐清修正	本次仍未標示汽機車坡道坡度。（P. 6-2~5）	依車道坡度剖面圖及報告書文字說明機車坡道為 1/8，惟第 1 層平面圖標示為 1/6，前後不一致部分，請修正。（P. 3-9、6-6）
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		提請討論		未補充檢討車輛進出停等空間及延遲時間，請補充說明停等空間位置之合理性及預估通勤尖峰時間停等延遲時間及其評估依據。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 184 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（180）查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
	4. 汽車停車位數量		釐清修正	1. 初審意見回覆修正表與面積計算表之檢討式前後不一致，請釐清修正。(P. 6-1) 2. 本案商業區停車空間已依土管要點附表規定檢討：「不得小於興建時所核准容基之30%」。 3. 請確實標示住宅及商業使用之動線規劃及車位配置。(P. 6-2～6-4) 4. 請標示無障礙停車位位置。	1. 地下室各樓層停車位數量檢討表與面積計算表之檢討式前後不一致，請釐清修正。(P. 6-1～5) 2. (前次已修正) 3. 請加強說明。(P. 6-2～6-5) 4. 無障礙停車位數量檢討表與圖面數量不一致，請修正。(P. 6-4、5)
	5. 機車停車位數量		釐清修正		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論		依新北市規定自行車位數應為法定機車停車數之1/4(2190/4=547.5)，本次增設482輛自行車位，仍未符前開規定，建議依往例儘量設足，如無法再增加請說明理由。
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. 3-9)	請加強說明。(P. 3-10)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		1. 提請討論 2. — 3. 釐清修正	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. 5-5) 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」，經查基地南側行道樹係「大葉山欖」，本案種植「瓊崖海棠」；基地東側行道樹係「水黃皮」，本案種植「大葉山欖」，本次已檢討修正。(P. 5-4、5-5) 3. 喬木植栽圖例過於相近難以辨識，請修正。(P. 5-5)	1. 請補充現有行道樹移植計畫，至少包含遷移前後位置及數量並說明遷移理由及合理性。 2. (前次已修正) 3. 本次已修正圖例，惟圖面植栽顏色仍過於相近，難以辨識，請修正。(P. 5-5)
	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。(P. 4-1～4-4)	請加強說明。(P. 4-1～4-4)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 184 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（180）查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
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屋突造型設計。（P.4-1） 2. 已補充屋突及屋脊裝飾物之材質、透空構架等相關檢討。（P.4-8）	1. 請設計單位加強說明。（P.4-1） 2. （前次已修正）
垃圾儲存空間	—	○		本案垃圾儲存空間之檢討式已修正。（P.6-4）	（前次已修正）
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	○		本次已依審議規範第二十二點規定補充相關廣告物型式檢討。（P.4-7）	（前次已修正）
其他	—		釐清修正	1. 已修正。（P.2-1） 2. 都市設計審議查核表部分檢討內容與參照頁次不符，請修正。	1. （前次已修正） 2. 已修正。 3. 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的內容。

第 180 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正 提請討論	
（一）本基地之土地使用分區為第 3 種中心商業區，供商業使用空間雖較前次送審比例提高，惟現規劃設計仍以住宅使用為主，建請開發單位考量未來淡海新市鎮整體商業需求，再調整提高商業樓層或樓地板面積後，提請審議。		提請討論	本案商業用途比例業由第一次提會 9.27%(面積 15194.48m ²)，調整提高至 11.46%(面積 18774.84m ²)，請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
（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. 本案沿道路指定留設退縮 6 公尺帶狀式開放空間及基地內指定留設 25 公尺帶狀式開放空間設計之公益性及功能性不足，請改善。 2. 中庭廣場活動使用機能較為不足，建議增加戶外休閒設施；另請注意		1. 釐清修正 2. 提請討論	1. 本次於基地內指定留設 25 公尺帶狀式開放空間集中留設自行車位 482 輛；另增設街道座椅 30 處，請補充標示設置位置。（P.0-2） 2. 本次於中庭增設舞台及市集廣場；另請加強說明中庭採光及通風對植栽之影響，並說明植栽配置位置是否配合作合理設計

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 184 次委員會議作業單位初審意見

第 180 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正提請討論	
採光及通風，以利中庭內植栽生長及活動使用。 3. 本案第三層規劃露天花園，請補充標示樹種，並避免採用根系強之喬木。 4. 請補充標示高層建築緩衝空間位置。 5. 請加強兒童遊戲區之安全維護管理設施及計畫。 6. 本案自行車位設置數量建議參考新北市之規定，儘量設足法定機車停車數之 1/4。 7. 自行車位之規劃請考量使用者需求，部分採集中式設置，避免零散分布；另考量喬木生長環境之需求，請適度減少於樹穴旁設置自行車位，並增加帶狀植栽槽以維樹木生長。 8. 有關本案未來興建通廊連結部分，請開發業者應預留興建費用供管理委員會專款專用。 9. 本案規劃較多公設空間，是否加重購屋者的財務負擔（公設比例增加）？請再考量。		3. - 4. - 5. - 6. 提請討論 7. - 8. 提請討論 9. 提請討論	(P. 0-8) 3. 已調整。(P. 0-10) 4. 已補充。(P. 0-12) 5. 已補充。(P. 0-10、7-1) 6. 依新北市規定自行車位數應為法定機車停車數之 1/4(2190/4=547.5)，本次增設 482 輛自行車位，仍未符前開規定，建議依往例儘量設足，如無法再增加請說明理由。 7. 本次自行車位已調整為集中設置。(P. 0-6) 8. 本案文字承諾未來頂蓋式通廊將配合施作至地界，以利後續鄰地銜接；惟未於相關圖說標示範圍，請補充，並依規劃位置調整相關綠帶及人行空間與動線設計。(P. 0-2) 9. 本案公設比仍較高（約 31.5%），請加強說明是否加重購屋者的財務負擔。
(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. 消防救災車輛恐因植栽規劃而阻礙救災動線，請重新審視防災動線計畫或調整植栽規劃。 2. 請考量住宅及商業使用車輛、周遭交通環境之實際情況，依合理數據檢討車輛進出停等空間及延遲時間，加強報告書內之交通分析。		1. - 2. 提請討論	1. 已調整。(P. 0-12) 2. 未補充檢討車輛進出停等空間及延遲時間，請補充說明停等空間位置之合理性及預估通勤尖峰時間停等延遲時間及其評估依據。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 184 次委員會議作業單位初審意見

第 180 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正提請討論	
3. 請加強商業使用之停車位及動線的管理，並加註於管理維護計畫內。 4. 考量本案開發規模較大，停車需求量大，原則同意 2 處停車出入口，惟應避免 2 處停車出入口設置於同路段，至少一處出入口移設於 30 米寬之次要道路，並建議將機車停車出入口設於次要道路，以減緩交通衝擊。 5. 住宅出入口設計分散由 1 層各出入口直接進入，建議集中於 1 層規劃 1、2 處出入口，至住宅層後再分散進入各棟，以利住宅使用的管理。 6. 人行及自行車動線請分開標示。		3. - 4. 提請討論 5. 提請討論 6. -	3. 已補充。(P. 7-1) 4. 本次將原設計於新市二路（主要道路）側 2 處汽機車出入口，依前次會議建議調整 1 處出入口於崁頂二路（次要道路）側；經查前次會議紀錄另建議將機車停車出入口設於次要道路，以減緩交通衝擊，惟本次調整後機車停車出口仍設於主要道路，請說明無法依建議修改理由及現有規劃是否能確實分散通勤尖峰時間車流量。(P. 3-7) 5. 本次未調整，請加強未修正理由及說明動線設計合理性。(P. 6-6、7-1) 6. 已補充。(P. 0-6)
(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. 請補充說明雨水回收、排水及滯洪計畫；另請考量雨水回收後之用途，妥予設置儲水槽位置及後續雨水澆灌系統。 2. 請於報告書內補充建照申請相關文件，以釐清本案法規適用時點。	○		1. 已補充。(P. 6-2) 2. 已補充。(P. 7-4)