

**附件 内政部淡海新市镇特定区计画都市设计审查小组
第 115 次委员会议讨论案件作业单位初审意见**

第 1 案：「淡海新市镇第 1 期发展区第 2 开发区公司田段 79 地号新北市淡水区国民运动中心新建工程」都市设计审议案

本案经审查单位应检送书图要件及设计内容情形如后，请设计单位依下列各点修正或补充说明：

项次	审查项目	法规依据	作业单位初审意见
一	申请开发 时程奖励	淡海新市镇特 定区第 1 期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点	本案未申请。
二	申请设置 公共开放 空间奖励	淡海新市镇特 定区第 1 期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点	本案未申请。
三	申请增设 停車空间 奖励	淡海新市镇特 定区第 1 期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点	本案未申请。
四	开放空间 系统及景 观计画	淡海新市镇特 定区第一期细 部计画建筑物 及土地使用分 区管制要点、 都市设计审议 规范	<ol style="list-style-type: none">1. 经查本案临道路退缩 10 公尺范围内设置大客车临时停車区 2 格，请加强说明其规划之必要，否则请依审议规范十、(一) 7. 之规定检讨。请设计单位说明后，提请委员讨论。(P. 14)2. 报告书第 29 頁之 5-5-4 剖面圖，请标示本案人工地盤上之喬木覆土深度，俾利查核。3. 请说明本案建筑施工范围内原有树木是否须移植，其移植位置请补充于图说内容中。(P. 8)4. 请加强说明本案透水率。(P. 30、32)5. 请设计单位说明临道路退缩带状式开放空间之绿带及人行步道设计、其他开放空间之景观

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			設計後，提請委員討論。(P.14)
五	停車及動線系統	淡海新市鎮第1期細部計畫 地區都市設計審議規範	<p>1. 本案使用組別應為第 10 組：公用設施，請修正其報告書內容。(P.12、36) 承上，本案依土管要點（附表）停車空間規定備註 2. 內容略以：「基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設…」，經查本案停車空間並未依規定加倍留設，惟上述規定得經都市設計審議小組審查同意酌予放寬，請說明本案停車需求後，提請委員討論。(P. 36)</p> <p>2. 經查本案停車出入口設置於計畫道路轉角處，為考量安全性及避免停等車輛延滯該轉角處交通，是否可以變更設計，並請說明交通管制計畫，以及是否設置紅綠燈號誌，以上提請委員討論。(P. 14)</p> <p>3. 為考量汽機車停等安全，建議拉長平面車道之緩衝距離，請說明後提請委員討論。(P. 17)</p> <p>4. 本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。(P. 14、15)</p>
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫 地區都市設計審議規範	<p>1. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 38~47)</p> <p>2. 第 4 層露台薄層綠化供戶外多功能運動場使用，請請設計單位加強說明植栽澆灌養護、防滲漏水及安全防護措施後，提請委員討論。</p>
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫 地區都市設計審議規範	屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討，另本案屋突是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清。
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫 地區都市設計審議規範	<p>1. 本案設置游泳池，建議於定稿前向自來水公司申請供水證明，並附於定稿報告書中。</p> <p>2. 請加強說明本案建築外牆之定期維護管理計畫。(P. 51)</p>

第2案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段32地號陳保宏
社教館新建工程」都市設計審議案（第1次變更）

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請
設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
二	申請設置公共開放空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
三	申請增設停車空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點、都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 請加強說明本案使用組別(第9組：文教設施)與其規劃使用空間之關係。(P.10) 經查本案臨道路退縮設置之前院及側後院，僅種植草皮與喬木，考量整體都市景觀品質，請說明是否可加強植栽之多樣化與複層植栽之設計。(P.10、14、19) 請說明本案基地公共照明、樹木是否須移置，其移置前後位置請補充於圖說內容中。(P.7、10) 請設計單位說明臨道路退縮帶狀開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P.10)
五	停車及動線系統	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計	本案動線系統設計，請說明後提請委員討論。(P.8、16)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		審議規範	
六	建築量體 配置、高 度、造 型、色彩 及風格	淡海新市鎮第 1期細部計畫 地區都市設計 審議規範	1. 本案建築外觀使用建材為鐵皮鋼板、且採用之顏色與造形，與淡海新市鎮整體環境感覺較不協調，請加強說明本案設計理念。(P. 17~19) 2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 17~19)
七	屋脊裝飾 物	淡海新市鎮第 1期細部計畫 地區都市設計 審議規範	(無意見)
八	建築物附 屬設施及 管理維護 計畫	淡海新市鎮第 1期細部計畫 地區都市設計 審議規範	1. 本案報告書未見建築物附加設備設置規定之檢討內容，請補充。 2. 本案報告書未見垃圾儲存空間之檢討內容，請補充。 3. 請加強說明本案建築外牆之定期維護管理計畫。(P. 21)
九	其他	--	1. 本案封面及其報告書內容之案名不完整，請修正。 2. 本案報告書頁碼標示不清楚，請修正。

第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段121地號良將建設一般零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
二	申請設置公共開放空間及公益設施獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
三	申請增設停車空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案鄰幢間隔設計請依管制要點第2點第27款規定修正。(P.3-37) 2. 依土管要點第15點規定，「第6種住宅區綠化面積率為50%」，惟本案「綠化面積率」為45.75%，且「法定空地面積」計算說明有誤，請設計單位重新修正整體綠化面積。(P.3-12) 3. 經查本案沿道路指定留設3公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範四、(一)2.及五、(四)1. 設計：臨路側留設2公尺寬以上之行人步道，與公共人行步道接齊順平，其餘空間應以植栽綠化處理。請設計單位說明，並提請委員討論，另請於臨道路二側補充退縮設計剖面圖，須標示出高程、留設人行步道及綠帶之寬度，俾利審查。(P.3-3)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
			<p>4. 經查本案未說明鋪面材料之色彩係數及工法，請補充。(P. 3-15)</p> <p>5. 請設計單位說明臨道路退縮帶式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 3-3)</p>
五	停車及動線系統	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 本案於地下二、三層設置小汽車停車位，惟考量使用之便利性與合理性，小汽車停車位不宜連續設置，請調整配置。(P. 3-46~3-47)</p> <p>2. 有關行動不便者通道、防災系統、停車空間高度及坡度設置等，請於報告書註明「相關主管機關審查」並依規定補充檢討。(P. 3-9、3-10、3-11、3-34)</p> <p>3. 本案動線系統設計，請設計單位說明後提請委員討論。</p>
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 本案屋頂採地面薄層綠化設計，惟其屋頂薄層綠化回收雨水示意圖之圖面有誤，請修正。(P. 3-5)</p> <p>2. 經查本案建築物立面規劃設計有植栽綠化，請補充說明立面垂直綠化之澆灌系統方式及維護管理計畫。(P. 3-17、3-18、3-38~3-43)</p> <p>3. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位加強說明並提請委員討論。(P. 3-17~P. 3-26)</p>
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 本案屋突（含屋脊裝飾物）是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明。(P. 3-30、3-31、3-44)</p>
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	請釐清本案是否須設置垃圾貯存空間或廢棄物處理室，請補正。(P. 3-35)
九	其他	-	經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。

第4案：「淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段31地號總廣建設集合住宅新建工程」都市設計審議案（第1次變更設計）

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，請設計單位依下列各點修正或補充說明：

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	申請開發時程獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	<p>本案申請變更都市設計審查，並擬保留原審查通過之時程獎勵容積，說明如後：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案前依土管要點第49點申請開發時程獎勵，共取得法定容積10%時程獎勵容積(965.06 m²)，本次辦理變更設計，擬維持原建照之時程獎勵容積。(P.6-10) 2. 經查本案申請第二年內開發時程獎勵基準容積之10%，其土地點交日為96年1月16日，依規定應於98年1月15日前申報開工，經查本案於97年12月31日報開工，預定竣工期限為43個月內完工，惟設計單位於100年3月24日已申請變更延長建築期限2年，請補充敘明其變更原因及內容。 3. 請設計單位釐清是否因本次變更設計致須展延原建照施工時程，依本都市設計審查小組往例，變更設計後應依原建照施工時程辦理，如無法如期完成，應視為新案，時程獎勵容積應重新審查。
二	申請設置公共開放空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
三	申請增設停車空間獎勵	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	本案未申請。
四	開放空間系統及景觀計畫	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次變更設計後，請設計單位說明整體變更之景觀配置後提請委員討論。(P.4-01) 2. 依土管要點第十二點規定，「住宅區兩側須設

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
		及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點、 都市設計審議規範	<p>置寬度不得小於 3 公尺之側院」，本次變更設計後，經查於基地北側設置機車道出入口，請設計單位說明其必要性及是否影響消防或逃生動線，並提請委員討論。(P. 4-01)</p> <p>3. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充相關大樣圖標示及說明覆土深度，並於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，俾利審查。(P. 4-01、4-02、4-03)</p> <p>4. 本案基地約有 4~5 公尺高程差，本次變更設計後，經查於基地西南側交接處設置擋土牆之高程處理較原核准設計不友善行人，請設計單位說明其綠美化方式後，提請委員討論(P. 3-01、4-13)</p> <p>5. 請釐清本案現有行道樹樹種。(P. 1-07、4-05)</p> <p>6. 經查本案說明需遷移現有行道樹共 4 棵，請設計單位於圖面補充標示出其位置。(P. 3-02、4-05)</p> <p>7. 請設計單位說明本次變更設計後臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計，提請委員討論。(P. 4-01)</p> <p>8. 請於相關剖面圖圖面補充標示臨道路退縮帶狀式開放空間之內容。(P. 4-13)</p>
五	停車及動線系統	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 本次變更設計後，經查行動不便者動線於一層大門入口處採階梯設計，請調整設計。(P. 3-03)</p> <p>2. 請設計單位說明本次變更設計後動線系統設計(含人行、車行及出入口)，提請委員討論。(P. 3-02~3-04)</p>
六	建築量體配置、高度、造型、色彩	淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範	1. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計已變更，請設計單位於會議中說明規劃設計理念與變更內容後提請委員討論。(P. 2-02、5-01~5-04)

項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
	及風格		2. 請補充建築物附屬設施立面示意圖。(P.5-07)
七	屋脊裝飾物	淡海新市鎮第1期細部計畫 地區都市設計審議規範	本案屋突（含屋脊裝飾物設計）是否須提送屋脊裝飾物審查，請釐清並說明，另請檢附屋脊裝飾物剖面線示意圖。(P.5-06、7-19~7-21)
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫 地區都市設計審議規範	(無意見)
九	其他	-	<p>1. 本報告書雖為變更設計，惟變更設計報告書應檢附原核定之報告書內容，以對照方式並加註說明變更內容，俾利審查。</p> <p>2. 變更設計報告書應針對變更前後之差異加強說明，請設計單位補充「變更事項對照表」摘要列表說明變更情形（含變更原因、變更設計內容、對照頁碼）。</p> <p>3. 本案為變更設計，各層面積計算表請補充「變更前後差異分析」以說明建蔽率、容積率與樓地板面積、戶數、樓層數、建築物高度、停車數量、綠化面積率、喬木數量、地下開挖率…等，俾利審查。</p> <p>4. 經查本案局部圖面內容尚有闕漏、誤植，請參考作業單位查核之報告書修正。</p>

第5案：「淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段188、189、190地號寶路開發日用品零售或服務業集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

本案前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」101年3月15日召開之第111次會議審查未通過，請設計單位依會議決議及作業單位初審意見修正。

一、前次會議（第111次）初審意見修正情形查核

項次	審查項目	第111次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
一	申請開發時程獎勵	本案未申請。	(無需修正)	-
二	申請設置公共開放空間獎勵	<p>1. 本案依土管要點第45點申請設置公共開放空間，共申請獎勵樓地板面積16,821.23平方公尺(法定容積之20%)，請設計單位說明開放空間相關設計，提請委員討論。</p> <p>2. 查自98年以來淡海新市鎮申請開放空間獎勵案件之法定退縮帶狀開放空間均未計入開放空間有效面積，准此，本案沿道路退縮建築之6公尺帶狀開放空間，以不計入開放空間有效面積為原則；惟依第102次會議討論第2案之案例，廣場式開放空間相臨之部分法定退縮帶狀開放空間同意得給予獎勵容積，請依前述規定重新計算開放空間獎勵容積後提請委員討論。</p>	<p>1. 已重新調整為申請獎勵樓地板面積7,569.56平方公尺(法定容積之9%)，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>2. 調整為僅南側廣場式開放空間及其連接之退縮6公尺之帶狀開放空間計入獎勵，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p>	6-12-1 6-12-1
三	申請增設停車空間獎勵	1. 依第84次會議通案決議「建築物增設停車空間獎勵其精神是鼓勵舊市區地區加強設置停車空間以彌補公共停車空間之不	1. 已重新計算設置於地下一層，並補充說明，請設計單位加強說明後，提請委員討	6-7~8 13-3~1 1

項次	審查項目	第 111 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>足，新市鎮屬新開發地區，其公共停車空間應可充分提供，不宜再給予獎勵。」鑑於增設停車空間應考量本開發區之實際需求，如無需求則不應予以獎勵。</p> <p>2. 本案依土管要點第 59 點申請停車獎勵，共申請獎勵樓地板面積 10,516.67 平方公尺（法定容積之 12.5%），請設計單位說明申請數量分析內容、動線規劃、法定與獎勵車位之配置等，並提請委員討論。</p> <p>3. 本案倘經委員討論同意申請增設停車空間獎勵，請依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」相關規定檢討。</p> <p>4. 本案停車數量：汽、機車分別為 1951 部（法定 1320 部與停獎 631 部），惟依「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」第 13 點「…停車總數量超過 150 部（含法定停車空間）應先檢送交通影響評估送本府交通局審核。」，請設計單位於定稿本時補充證明文件。</p> <p>5. 本案設置第 14 組日用品零售業店鋪，請考量民眾臨時停車及訪客停車需求數量，並補充臨時停車數量之檢討式，請依審議規範第十、(一)、8 點規定設置。</p>	<p>論。</p> <p>2. 已重新調整為申請獎勵樓地板面積 5,550.00 平方公尺（法定容積之 6.6 %），請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>3. 俟委員討論同意後，請設計單位依相關規定檢討。</p> <p>4. 設計單位說明刻送審中，請設計單位於定稿本時補充證明文件。</p> <p>5. 已修正。</p>	6-7~8 13-3~11 - - 10-9
四	開放空間系統及景觀計畫	<p>1. 本案依土管要點第 48 點申請設置公共設施使用，共申請免計容積 6,015.08 平方公尺（法定容積之 7.15%），依同點規定該公共設施使用部分，不得變</p>	1. 已取消申請。	-

項次	審查項目	第 111 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>更作其他使用，本案倘經委員討論同意免計容積，建請於報告書定稿本檢附切結書，敘明該等空間不得變更作其他使用。</p> <p>2. 有關前述公共設施之相關設計內容、公益性其請設計單位說明，提請委員討論。</p> <p>3. 為減少建築物內部公共設施後續之使用管理爭議，及避免該公共設施淪為建築物私有空間不對外開放供公眾使用，建請申請單位先洽新北市政府相關單位之接管意願，以維免計容積之鼓勵原意。</p> <p>4. 經查本案後院深度未列檢討計算式，請依管制要點第 11 點規定補充檢討，請補正。 (P. 6-12、10-19)</p> <p>5. 經查本案沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間留設 2 公尺寬人行步道，惟依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 應為臨路側留設 3 公尺寬以上之人行步道，並與公共人行步道接齊順平，請依規定修正。(P. 6-6、6-11、6-14～6-19、6-21)</p> <p>6. 依審議規範第九點附圖五，本基地位於自行車專用道規劃路線範圍，惟 2 公尺寬之自行車道係規劃於 20 公尺計畫道路之公共人行道範圍內，請釐清本案臨新市一路側是否再於其應留設之 3 公尺綠帶內自行設置 2 公尺寬之自行車道，並請補充於臨新市一路側之臨道路退縮</p>	<p>2. 已取消申請。</p> <p>3. 已取消申請。</p> <p>4. 未見相關檢討，請補正。</p> <p>5. 未見相關修正圖說，請補正。</p> <p>6. 取消設置。</p>	-

項次	審查項目	第 111 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>設計剖面圖（含高程、留設人行步道及綠帶之寬度），俾利審查。(P. 6-1、6-11、6-14)</p> <p>7. 為配合公共自行車專用道之設置，建請於一樓適當地點規劃留設自行車停放空間及相關設施。(P. 6-1、6-11、6-14)</p> <p>8. 本案於地下開挖範圍內種植喬木，請於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程，並於相關大樣圖說補充標示覆土深度，俾利審查。(P. 5-7、10-9)</p> <p>9. 請設計單位說明臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶及人行步道設計、其他開放空間之景觀設計後，提請委員討論。(P. 6-11、6-12、6-14)</p> <p>10. 本案於開放空間設置多處水池，請釐清係景觀水池或游泳池，考量淡海地區缺水及水源供應較為窘迫，水池之水源建請以雨水回收循環為主，倘須設置游泳池等需大量供水之設施，建請於報告書定稿前先洽自來水公司是否同意供水。</p> <p>11. 經查本案設置圍牆，請設計單位補充標註圍牆設置之範圍、位置及圍牆材質說明，並依審議規範第二十一點規定設置及檢討。(P. 6-14、6-16、6-20、6-21)</p>	<p>7. 已增設自行車停放空間。</p> <p>8. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>9. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>10. 已補充相關說明，請設計單位加強說明後，提請委員討論；已洽自來水公司取得供水證明。</p> <p>11. 已補充圖說，惟未見透空率檢討，請補正。</p>	9-12 6-6、 6-13~2 3 6-6、 6-13~2 3 9-7~11 、13-16 6-19、 20
五	停車及動線系統	<p>1. 請設計單位說明本案停車動線規劃、汽機車位（含法定、獎勵與行動不便者）之配置等，提請委員討論。(P. 6-7、6-8、10-9~10-12)</p> <p>2. 行動不便車位（14 部）分設 8</p>	<p>1. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p> <p>2. 已調整至靠近無障礙</p>	6-7~8 10-9~1

項次	審查項目	第 111 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>處於地下一至四層，且其規劃位置停車較為不易，建議請考量行動不便者使用之便利性調整規劃配置，並考量調整至靠近無障礙電梯。(P. 6-7、6-8、10-9~10-12)</p> <p>3. 本案動線系統設計（含人行、車行及出入口），請設計單位說明後提請委員討論。(P. 6-3、6-4、6-24、6-25)</p>	<p>電梯處。</p> <p>3. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。</p>	1 6-7~8
六	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	<p>1. 依審議規範第十三點規定，本區建築物高度管制為 65 公尺，本案申請建築物高度突破左列審議規範規定約 14~24 公尺(建築物高度分別為 79.45M (A 檐)、79.75M (BC 檐)、79.95M (D 檐)、86.45M (EF 檐) 及 89.85M (GH 檐))，請設計單位補充建築物高度需求之說明及對於環境之回饋補償措施，提請委員討論。(P. 7-11~7-15)</p> <p>2. 本案建築量體配置、立面造型風格、色彩及屋突等設計，請設計單位說明並提請委員討論。(P. 7-13 ~ 7-15、8-1 ~ 8-12)</p>	<p>1. 依本審查小組第 112 次會議紀錄略以「法定建蔽率每降 2%，建築物高度可增加 3 公尺…其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限…其高度之計算得以各棟之平均高度計之，前述平均高度不得超過第 2 點規定增加之總高度」，本次申請平均建築物高度為 69.93 公尺（各棟高度為 59~82.8 公尺，平均高度增加約 4.93 公尺），實設建蔽率已依前述決議調降（應調降 3.3 %，現調降 6%），請設計單位加強說明後，提請委員審議。</p> <p>2. 請設計單位加強說明後，提請委員審議。</p>	7-12-2 10-12~16

項次	審查項目	第 111 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
七	屋脊裝飾物	<p>1. 本案屋突（含屋脊裝飾物）規劃是否超過 1/8 平面，另屋頂通廊是否係屬屋脊裝飾物，請設計單位釐清說明。(P. 10-7~10-8)</p> <p>2. 屋突（含屋脊裝飾物）請依建築技術規則補充相關檢討。</p> <p>3. 經檢視屋突各層面積遠大於其內部設備所需空間，有誤導後續使用者誤用及二次施工之虞，請於管理規約敘明該等空間不得違規使用等規定，並請依實際使用適度縮減屋突量體，以降低屋突（含屋脊裝飾物）之厚重感。</p>	<p>1. 已補充說明。</p> <p>2. 已說明依規定檢討，惟未見相關檢討圖說，請補正。</p> <p>3. 管理規約未見相關規定，請補正。</p>	3-9 3-9 11-1、2
八	建築物附屬設施及管理維護計畫	<p>1. 經查本案說明垃圾貯存空間設置於地下四層惟圖面設置於地下一層，請依審議規範第十七、(二) 點規定檢討，並請釐清本案垃圾車裝卸車位是否計入法定車位。(P. 6-27、10-1、10-9)</p> <p>2. 經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範第十七、(三) 點規定，「供住宅使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於二平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設零點五平方公尺之垃圾貯存空間」，又依審議規範第十七、(四) 點規定，「供商業使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於四平方公尺。每棟建築物總樓地板</p>	<p>1. 已修正。</p> <p>2. 已修正。</p>	10-9 10-9

項次	審查項目	第 111 次初審意見	本次修正情形查核	參考頁次
		<p>面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設一平方公尺之垃圾貯存空間。建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算累加後設置」，請依規定補正。(P. 6-27、10-1)</p> <p>3. 屋突各層平面設計有誤導後續使用者誤用及二次施工之虞，請於管理規約敘明該等空間不得違規使用等規定。</p>	<p>3. 管理規約未見相關規定，請補正。</p>	11-1、2
九	其他	<p>1. 本案查核表有關“容積獎勵措施”項之內容有誤，請修正。(P. 3-1)</p> <p>2. 經查報告書之部份圖說內容尚有誤植、闕漏，請參考作業單位查核之報告書修正。</p>	<p>1. 已修正。</p> <p>2. 報告書部份圖說內容仍有誤植、闕漏，請補正。</p>	3-1 —

二、前次會議（第 111 次）決議修正情形查核

第 111 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
(一) 本案申請設置公共開放空間獎勵容積部分，請依以下各點建議修正： 1. 請補充說明本案公共開放空間之公益性。 2. 本案原則同意南側廣場式開放空間之設計，惟請考量其開放性及行人通行之便利，建議調整設計並增設行人步道。 3. 本案於地面一樓規劃設置商店，沿街式之開放空間應係提供消費者進出需求，不宜給予獎勵容積，且臨道路依土管要點規定退縮 6 公尺之帶狀開放空間應以不計入獎勵為原則。 4. 本案設置於商店之間作為通道使用之廣場式開放空間不應計入開放空間有效面積。 5. 報告書第 6-13 頁廣場式開放空間 1 至 5，考量實際使用性，建議勿零碎分別設置於 5 處，建請整合規劃配置。 6. 請依新北市現行公共開放空間相關規定檢討，並補充審查簽證表。	1. 說明僅南側廣場式開放空間及其連接之退縮 6 公尺之帶狀開放空間計入獎勵，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 2. 說明該側完全開放，行人可自由通行。 3. 說明僅南側廣場式開放空間所連接之退縮 6 公尺之帶狀開放空間計入獎勵，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 4. 說明未計入獎勵。 5. 說明未計入獎勵。 6. 已補充。	6-12-1 6-12-1 6-12-1 6-12-1 6-12-1 3-12
(二) 本案申請增設停車空間獎勵容積部分，考量建築技術規則之停車空間獎勵容積申請規定至本年底始停止適用，因此，經委員討論決議後原則同意仍可申請，惟請依以下各點修正補充相關資料： 1. 獎勵停車位應以設置於地下一層為限（必須包含全部獎勵汽、機車位），另請補充說明其公益性及	1. 已重新計算設置於地下一層，並補充說明，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	6-7~8 13-3~1

第 111 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
本基地周邊之停車供需情形，並重新計算其獎勵額度。		1
2. 本案地下室停車位配置，社區居民之機車與停獎汽車動線混雜，且設置方式使其車行動線過長，建議調整設計。	2. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	6-7~8
3. 行動不便車位請於地下一層集中設置，並應緊鄰電梯間設置；停獎出入口位置建議調整至較靠近獎勵車位處設置，以利通行之便。	3. 已修正。	6-7-1
4. 請依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定檢討，並補充審查簽證表；機車道出入口寬度請加倍設置；請考量設置 2 處停獎專用梯廳，另行動不便專用車位數建議應達停獎汽車位數之 2%；維護使用管理計畫請列入規約。	4. 已修正。	6-7-1 、6-8
5. 行動不便人士使用之動線、空間，請依相關設計規範列表檢討，並增設右側出入口。	5. 已修正。	13-15 、6-7-1
6. 請依新北市政府交通局交通影響評估之相關審查意見修正；另為避免訪客停車需求外部化，請考量增加訪客停車位之設置。	6. 已修正。	6-7-1 、6-8
(三) 本案臨道路退縮帶狀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. 取消設置。	-
1. 本案公共設施使用部分，以社區住戶安全為考量，建議應設置於一樓，同時為維護公共設施性質之原意及避免該公共設施淪為建築物私有空間（住戶優先使用）不對外開放供公眾使用，請申請單位先洽新北市政府相關單位或機構之接管意願；另請起造人應切結不得登記為私有產權，且列		

第 111 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
入買賣契約及管理規約註明該等空間不得變更作其他使用。		
2. 請補充說明並檢討本案基地之透水率。	2. 已依建築技術規則修正。	9-9
3. 本案中庭設置大面積之水池，請考量水池的水源來源、管理維護與耗能問題，另請補充說明公共空間之生態池的滯洪功能及水系統運作方式。	3. 已補充相關說明，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	9-7~11
4. 南側水池一部分屬於住戶，另一部分供公眾觀賞，請檢視其安全性與公益性，並請將公眾使用及住戶使用作適當區隔。	4. 已補充相關說明，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	6-16~20
5. 本案社區中庭採迴廊式設計，中間設置大水池，將影響中庭開放空間活動之聚集性與住戶緊急疏散逃生避難動線，請調整設計；另請檢視 G、F 棟建築物之緊急車輛停靠動線是否合宜。	5. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	6-3 、 6-24
6. 中庭植栽規劃於人工地盤上，其喬木以覆土方式栽植，致基地內產生高程差，請補充相關剖面圖說明覆土深度，以利植栽之生長條件，並請以自然覆土方式處理，減少開放空間內高程差以利行人動線順暢。	6. 已重新調整，請設計單位加強說明後，提請委員討論。	6-6 、 6-13~23
7. 為提倡節能減碳，且本案位於自行車道規劃路線，請考量增設住戶自行車停放空間，建議附設數量以機車位數量之 1/4 為參考原則。	7. 已增設自行車停放空間。	9-12
(四) 本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計，經委員討論決議後同意適度放寬建築物之高度，惟請依以下各點條件辦理及修正：	1. 已補充相關說明，請設計單位加	7-4~15
1. 本案建築物高度放寬須視基地周		

第 111 次會議決議	修正情形查核	參考頁次
邊及計畫整體性考量。 2. 本案為開發業者第四期開發案，為型塑錯落有致之都市景觀，請說明各期開發計畫有關建築物高度之天際線規劃內容。 3. 建築物高度應考量對周邊環境影響，如從建築物理角度考量高樓風洞效應、微氣候等，並檢視是否違反新市鎮開發之原意。 4. 請檢視本案屋頂通廊設置之必要性，考量地震災害發生位移斷裂，建請取消連通道。 5. 本案機電空間分設於各戶住宅空間，易產生住戶違規使用問題，建請集中設置於地下室或公共空間。 6. 請補充說明屋突空間內容，另屋頂通廊屬屋頂平台應計入容積率及建蔽率，請核實檢討。	強說明後，提請委員討論。 2. 已補充相關說明，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 3. 已補充相關說明，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 4. 取消設置。 5. 取消設置於住宅內。 6. 已補充說明、修正。	、 8-1~12
(五) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正： 1. 本案為開發業者第四期開發案，請套繪基地附近各期配置圖，並補充相關剖面圖（南側臨新民街、西側臨 12 公尺側）說明各期開發計畫內容及本案（建築物高度之天際線規劃、街廓串連、開放空間、人行系統、停獎、自行車、車道出入口配置…等）。 2. 因地下室範圍較大，考量住戶使用之便利性與合理性，建議於地下一層之各樓梯間增設垃圾暫時儲藏空間。 3. 本案如設置游泳池須經台灣自來水股份有限公司同意供水之證明，並請於規約加註使用方式。 4. 有關 G、F 棟建築物之私設通路	1. 已補充套繪圖，請設計單位加強說明後，提請委員討論。 2. 已修正。 3. 已補供水之證明，惟未於規約加註使用方式，請補充。 4. 已補充檢討說明。	13-12~14

第 111 次會議決議	修正情形查核	參考 頁次
公尺檢討，無障礙動線檢討之緩衝空間，H、G、F、E 棟建築物二方向避難原則，中斷層設備平面圖等請補充檢討說明。		6-24
5. 報告書第 13-7 頁中說明住宅之汽車停車位數前後矛盾，請釐清修正。	5. 已修正。	-