

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 49 地號日用品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		說 明
		符合	不符合 (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	✓		請補充綠化面積詳細計算式。 (P. 3-13、3-15)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 本案法定空地透水率符合相關規定，惟請補列透水面積計算式，詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面之面積應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算。(P. 3-16) 2. 請說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 3-13)
	12. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-4)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 3-18)
	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. 抵價地容積獎勵		提請討論	本案申請抵價地容積獎勵 445.77 平方公尺(約法定容積 5.62%)，請補充相關證明文件並詳細說明。(P. 4-1)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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)	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案於東側沿道路指定留設 6 公尺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. 規定與公共人行步道銜接，請修正或說明規劃意旨，另請說明本案臨道路退縮設計與延續鄰地配合設計相關內容。(P. 3-3) 2. 臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍不得開挖，請修正水池位置或移除，並請依都審議規範四、(二) 2. 規定檢討。(P. 3-3)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	圍牆請移至臨公司田溪退縮 6 公尺建築範圍外之基地內側；另考量側院逃生避難安全，該側圍牆建請往基地內縮以供緊急避難通行使用。(P. 3-34)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-		
	2. 頂蓋式通廊	-		
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)	✓		請補充標示汽機車車道坡度。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		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距離，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. 3-20)
	4. 汽車停車位數量	✓		法定停車位數量請補檢討一戶一停車位規定。
	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	請說明是否規劃自行車停放空間。
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。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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)	
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		√	1. 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「樟樹」,本案種植「茄苳」,請依前點檢討修正。(P. 3-13) 2. 依審議規範第十九、(一)、12 點規定,「退縮建築範圍內植栽應以具大型樹冠之樹種,且成樹高度應達 3 公尺高、樹冠面積應至少為 1.75 公尺寬為原則」,本案種植「福木」,高度不符,請依前點檢討修正。(P. 3-13)
	2. 覆土深度	√		部分喬木種植於地下開挖範圍內,請增繪剖面圖,並檢討覆土深度是否達 150 公分,以利喬木生長。(P. 3-13~3-15)
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. 3-29~3-30)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P. 3-32)
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		提請討論	1. 請加強說明廣告招牌之設計。(P. 3-31、32) 2. 請依審議規範第二十二、(二).6 點規定補充相關檢討。
其他	-		提請討論	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的內容。 2. 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。 3. 請補充建築物照明計畫圖面。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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 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」都市設計審議案

本案前經本審查小組 103 年 10 月 8 日召開之第 159 次會議審查通過，尚未辦理定稿，今因設計單位依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置規定」檢討後，致建築物配置、高度及景觀設計調整後與前開會議所送書圖差異甚鉅，爰再重新提會審議。

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次（159）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	✓			
	2. 容積率	✓			
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		未見基地寬度相關檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討圖說，以利查核 (P. 2-08)	已補檢討圖說。 (P. 2-8)
	4. 最小基地面積	✓			
	5. 最小後院深度	✓			
	6. 最小側院深度	✓		本案於基地東側院 3 公尺範圍內設置階梯步道及綠帶，是否妨礙消防、救災或逃生避難之動線，請設計單位加強說明。 (P. 2-8、6-2-5)	設計單位說明因該側地形較陡(高差約 6-7 公尺)，僅留設約 1 公尺寬綠帶兼供景觀維修通道之用，另於西側增設無障礙坡道。(P. 4-1、4-7-1)
	7. 鄰幢間隔	✓		未見鄰幢間隔檢討，請依淡海土管要點規定補附檢討計算式，以利查核。 (P. 6-2-5)	仍未見鄰幢間隔檢討計算式，請於相關圖面補充說明。 (P. 6-2-5)
	8. 建築物高度		提請討論	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與所留設法定空地均符合前開決議，請加強說明申請建築物放寬之理由及必要性；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…」，可建高度應為 65+15=80 公尺，請修正。 (P. 7-5)	已修正。(P. 7-5)
	9. 地下最大開挖率	✓			
	10. 法定空地綠化面積率	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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 (159) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	11. 法定空地透水率/補償措施	√		請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。 (P. 4-7-2)	說明設置戲水池兼雨水回收池使用。 (P. 4-7-2)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 本案開放空間及地下 1 層規劃大面積水池，由於淡海新市鎮地區目前缺水問題嚴重，自去年年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，如水池已達需申請供水證明規模，建議取消設置或縮減水池面積。(P. 3-2、6-2-4、6-2-5) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。 (P. 6-2-1~17)	1. 說明戲水池兼雨水回收池使用。 (P. 6-2-4) 2. 請加強說明本次變更後平面配置設計內容。 (P. 6-2-1~9)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 3-4)	請加強說明本次變更後人行動線內容。(P. 3-3、4)
	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. 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 169 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(159)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案於北側沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，未依都市設計審議規範四、(一)2. 及五、(四)1. 規定與公共人行步道銜接，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-2) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-2)	1. 北側沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，仍未依都市設計審議規範規定與公共人行步道銜接，設計單位說明係延續鄰地設計，請加強說明。(P. 3-2、4-2) 2. 請加強說明本次變更後臨道路退縮設計內容。(P. 3-2)
	2. 綠籬或圍牆設計	-			報告書說明依山坡地檢討增設圍牆，惟相關圖面未見標示，請於平面圖補充標示並釐清係擋土牆或圍牆。(P. 6-2-1)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)		提請討論	本案未依淡海土管要點規定設置騎樓或無遮簷人行步道，請修正，並請依審議規範第五、(五)之1、2點規定檢討騎樓型式。(P. 3-2、6-2-5、6-2-6)	設計單位說明已依規定設置騎樓或無遮簷人行步道，惟未依審議規範規定檢討騎樓型式。(P. 6-2-4~6)
	2. 頂蓋式通廊	-			
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	本案停車出入口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. 3-2、3-4、6-2-5)	前次會議決議(二) 1. 已同意本案車道出入口位置。
	2. 停車出入口寬度(參照新北市)	√		未見停車出入口寬度及停車道坡度標示，請於相關圖說補充標註。(P. 3-2、3-4、6-2-5)	未見機車出入口寬度及停車道坡度標示。(P. 6-2-4~5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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 (159) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		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距離，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. 6-2-5) 2. 未見車道出入口圓凸鏡與出車警示燈等安全警示設施，請補充相關設施。(P. 6-2-5) 3. 車道出入口側之喬木請再檢討是否有影響行車視線之虞，如有影響建議請移植或取消。(P. 3-2)	1. 未見本案車道出入口與人行步道之留設之緩衝空間寬度標示。(P. 6-2-5) 2. 已修正。(P. 4-1) 3. 已修正。(P. 4-1)
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 本案設計第 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)，請依規定修正及檢討，並標示於地下室平面圖。(P. 6-2-1~4)	1. 已修正。(P. 6-2-3)
	5. 機車停車位數量		提請討論	2. 經查本案於地下 1 層規劃行動不便車位，惟部分停車位位置距離電梯間較遠且需經過停車動線，建議調整行動不便停車位位置。(P. 6-2-4)	2. 已修正。(P. 6-2-3、4)
	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. 6-2-5)	已設置於 A 棟地面層，惟報告書內自行車位數量前後不一致，請釐清修正。(P. 6-2-4、5)
救災及逃生動線	-	✓			
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓			
	2. 覆土深度		提請討論	部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長。(P. 4-1~9)	已補繪。(P. 4-9-1~2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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(159)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請依都市設計審議規範附表二標示建築立面色號以利查核。(P.3-7-1~4) 2. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P.3-8-1~3)	1. 已修正。(P.3-7-1~4) 2. 請加強說明本次變更後建築造型、外觀及色彩設計。(P.3-8-1~3)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。(P.3-8-1~3)	請加強說明本次變更後屋突和屋脊裝飾物之設計。(P.3-8-1~3)
垃圾儲存空間	-		√	經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，請依審議規範十七(五)規定依建築物內不同使用用途分別核算累加。(P.3-12)	已修正。(P.3-12)
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	√			報告書透視圖以知名店家商標示意本案廣告招牌內容，恐有侵權疑慮，請說明是否已獲該店家同意。(P.3-13)
其他	-			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。	仍有部分內容不清晰、前後不一致、誤植。

第 159 次會議決議	修正情形查核
<p>(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：</p> <p>1. 戶外咖啡座與高層建築緩衝空間之使用動線是否有衝突疑慮，應予釐清。</p> <p>2. 考量行動不便人士使用便利性，階梯式之九曲花巷建議改為緩坡或增設無障礙坡道；另考量植栽景觀之豐富性及多樣性，建議增加花卉種類。</p> <p>3. 因淡海地區缺水問題較嚴重，水池的水源建</p>	<p>1. 已取消戶外咖啡座。(P.4-1)</p> <p>2. 九曲花巷改為無障礙坡道，並增加植栽種類。(P.4-1、4-8-2、4-9-2)</p> <p>3. 說明戲水池採雨水回收再利用。(P.4-1)</p>

第 159 次會議決議	修正情形查核
<p>議以雨水回收再利用為主。</p> <p>4. 東側院階梯步道建議修改為緩坡或另行於旁邊增設坡道，以利行動不便人士使用。</p> <p>5. 部分喬木種植於地下開挖範圍內，請加強排水設計並請補附施工大樣圖說。</p> <p>6. 本案有關高程部分：基地前後高程差約 6 公尺，應比照建築技術規則山坡地專章檢討，另地下室申請一個商業單元使用，請補充通風、採光、開口等檢討，為避免前開檢討影響整體設計甚鉅，致需辦理都市設計變更，建請於都市設計定稿前先洽新北市政府工務局確認相關檢討之適法性。</p>	<p>4. 設計單位說明因該側地形較陡（高差約 6-7 公尺），僅留設約 1 公尺寬綠帶兼供景觀維修通道之用，另於西側增設無障礙坡道。（P. 4-1）</p> <p>5. 已補充局部施工大樣圖說（P. 4-9-2）</p> <p>6. 設計單位業依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置規定」檢討，請加強說明本次調整後建築物配置、高度及景觀設計與前次書圖差異。</p>
<p>(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：</p> <p>1. 考量新市一路三段側公有道路設置轉彎及迴轉用之槽化島，故不宜於該側設置車道出入口，爰此，同意本案車道出入口位置，惟請加強車道出入口安全警示設備、停等空間及交通維持計畫，避免尖峰時間等候停車影響淡金路交通。</p> <p>2. 車道出入口旁規劃之喬木如有影響行車視線之虞，請移植或調整設計。</p>	<p>1. 已修正。(P. 4-1)</p> <p>2. 已修正。(P. 4-1)</p>
<p>(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，請依後列建議修正：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，經檢視本案縮減之遮蔽率與所留設法定空地均符合前開決議，爰此，同意本次會議所提之建築物高度放寬，惟計算式錯誤部分請修正，並請加強說明本案放寬建築物高度後與周邊環境之天際線呼應關係。</p>	<p>已修正，請加強說明本次變更後建築物高度與周邊環境之天際線呼應關係。(P. 7-5)</p>
<p>(四) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依照辦理。</p> <p>1. 本基地停車場出入口規劃設置於淡金路，請說明出入口周邊是否設置公車站，以及其間距是否符合建築技術規則相關規定。</p> <p>2. 查淡金路規劃有自行車道，建請說明本案是否參考本市都審原則設置自行車停車位。</p> <p>3. 本案後續需提送交通影響評估報告予本局另案審查。</p>	<p>1. 未見相關檢討，請補充。(P. 4-2、6-2-5)</p> <p>2. 已設置於 A 棟地面層，惟報告書內自行車位數量前後不一致，請釐清修正。(6-2-4、5)</p> <p>3. 請說明交通影響評估審查進度，並應於都市設計定稿前完成。</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 次委員會議作業單位初審意見

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 2 地號日常用品零售業或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		前次 (163) 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。	前次商業用途比例 14.88%，本次調整後商業用途比例為 17.3%，請加強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	✓		未見地下室開挖面積及開挖率之相關檢討說明，請依淡海土管要點第 51 點補充開挖率檢討說明。(P. 5-9~12)	已補充說明。(P. 5-2)
	10. 法定空地綠化面積率	✓		本案綠化面積率計算內容有誤，請依淡海土管要點規定將本案之綠地草花、植草磚以及喬木米高徑部分面積分別加總與標註，以利審查。(P. 3-19~21)	本案綠化面積率計算內容仍有誤，喬木綠化面積計算缺漏。(P. 3-17、3-24)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	未見透水率之相關檢討說明，請依淡海土管要點第 51 點補充透水率檢討，並請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。	本次雖有綠建築基地保水指標評估說明，惟未依淡海土管要點第 51 點補充透水率檢討。(P. 3-27~29)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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 (163) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 經查本案於地面層臨道路退縮帶狀開放空間內規劃多處零碎之綠帶，且與基地主要人行動線交織，建議調整動線規劃及綠地位置，以利植栽綠帶之連續性。(P. 3-14~15) 2. 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，自去年年底本新市鎮地區設置景觀水池及游泳池部分，自來水公司已不發供水證明，如水池已達需申請供水證明規模，建議取消設置或縮減水池面積。(P. 3-14~15) 3. 請說明本案規劃之設計內容。(P. 5-13~23)	1. 已調整。(P. 3-14)  2. 已取消設置水池。  3. 請說明本次調整後規劃之設計內容
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. 3-28)	請加強說明本次調整後人行動線。(P. 3-40)
	2. 順平 (高程)	✓			
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	✓		本案依管制要點第 46 點規定申請開發時程獎勵，應於本案土地點交完成日起 1~3 年內申請建築執照，並申報開工，以符獎勵規定。設計單位擬申請第 3 年內開發時程獎勵為基準容積之 5%，惟經查本案土地點交日為 99 年 11 月 10 日已逾第 3 年內開發時程獎勵期限，如擬依前點第二項規定申請扣除環境影響評作業時間，請補附相關審查時程證明文件。(P. 5-2)	已補充說明。(P. 6-5)
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	1. 本案依淡海土管要點第 44 點申請設置公共開放空間獎勵，共申請獎勵樓地板面積 15,150.76 平方公尺 (法定容積之 12.02%)，請設計單位說明開放空間相關設計及其空間之必要性、公益性與開放性。(P. 5-7) 2. 經查本案沿道路退縮建築帶狀開放空間計入開放空間有效面積，惟依往例法定退縮帶狀開放空間應以不計入開放空間有效面積為原則，請依規定修正並重新調整申請區域範圍。(P. 5-7)	1. 本次調整後共申請獎勵樓地板面積 8867.26 平方公尺 (法定容積之 7.03%)，請設計單位加強說明開放空間相關設計及其空間之必要性、公益性與開放性。(P. 5-7)  2. 已調整。(P. 5-7)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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 (163) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	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	✓		1. 本案沿道路指定留設 6 公尺及 8 公尺帶狀式開放空間之人行步道規劃未依都市設計審議規範四、(一) 2. 及五、(四) 1. 規定設計，請修正或說明規劃理念。(P. 3-6) 2. 經查本案臨公有人行道側已設置自行車道，請說明基地內增設自行車道之必要性。(P. 3-6)	1. 已修正。(P. 3-6) 2. 文字說明取消設置，惟圖面基地範圍內仍有設置自行車道，請釐清修正。(P. 3-6)
	2. 綠籬或圍牆設計	✓			
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)		提請討論	經查本案依淡海土管要點第 24 點規定設置騎樓，惟未依審議規範第五、(五) 之 1、2 點規定檢討騎樓型式，請補充。	本次仍未依審議規範第五、(五) 之 1、2 點規定檢討騎樓型式，請補充。
	2. 頂蓋式通廊		提請討論	依審議規範附圖四，本案應於地面層留設 6 公尺寬騎樓或頂蓋式通廊 (本案設置騎樓)，其上方至少留設一層人行通廊，經查未見人行通廊相關檢討及圖面，請補充。	本次仍未見人行通廊相關檢討及圖面，請補充。
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	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距離，請至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-28、5-13)	經查圖面仍未標示緩衝平台寬度，請補正。(P. 3-40)
	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)	✓			
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. 3-34)	請加強說明本次調整後救災及逃生動線之設計。(P. 3-46)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 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 (163) 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	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. 3-6)	1. 本次仍未於圖面補充標示既有行道樹樹種及位置；另請於圖面說明現有行道樹遷移後位置。 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」，經查基地北側行道樹係「水黃皮」，東側行道樹係「小葉欖仁」，本案種植「叻行楓香」及「烏柏」請依前點檢討修正。(P. 3-17)
	2. 覆土深度	✓		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. 3-6)	本次仍未於景觀植栽配置圖標示地下開挖範圍及高程 (P. 3-14)
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. 3-35~40)	請加強說明本次建築造型及外觀。(P. 3-47~53)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 3-35)	請加強說明本次屋突造型設計。(P. 3-47、48)
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		提請討論	經查本案未依審議規範第二十二點規定檢討廣告物型式，請補充。(P. 3-46)	本次仍未依審議規範第二十二點規定檢討廣告物型式，請補充。
其他	-		提請討論	本案第 1~3 層設計商業用途，請依土管要點規定標示組別，以利審查。	第 1~2 層僅標示名稱未標示組別，第 3 層仍未標示。(P. 5-15)

第 163 次會議決議	修正情形查核
(一) 本基地之土地使用分區為第 2 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。	前次商業用途比例 14.88%(商業用途面積 27197m <sup>2</sup> /地面層樓地板面積 182753.71m <sup>2</sup> )，本次調整後商業用途比例為 17.3%(商業用途面積 29858m <sup>2</sup> /地面層樓地板面積 172564.38 m <sup>2</sup> )，請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。
(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：	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 次委員會議作業單位初審意見

第 163 次會議決議	修正情形查核
<p>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，如將開放空間調整集中於東北側街角廣場及西南側臨安置住宅處、加大開放空間入口及增加引導民眾進入使用等相關設計。</p> <p>2. 開放空間有效面積及係數請確實依建築技術規則第 284 條規定檢討。</p>	<p>3. 調整集中於東北側街角廣場，請加強說明公益性與開放性。(P.0-11)</p> <p>4. 已補充檢討，惟本案東北側廣場式開放空間喬木植栽較密集且未見供民眾停留使用之設計，公益性與開放性仍不足。(P.5-7)</p>
<p>(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：</p> <p>1. 臨道路退縮帶狀式開放空間之喬木間距較密，是否符合消防審查規定，請設計單位於報告書定稿前先洽新北市政府消防局確認，避免後續因消防審查調整而需變更都市設計內容。</p> <p>2. 騎樓建請預留與鄰地銜接空間或延伸至地界線處，以維中心商業區之騎樓連續性。</p> <p>3. 東北側街角廣場建議再考量更開闊性之設計，如喬木再往基地內移。</p>	<p>1. 設計單位說明已洽新北市政府消防局檢討確認。(P.0-13)</p> <p>2. 已將騎樓預留至鄰地地界線。(P.0-11)</p> <p>3. 已調整，惟東北側街角廣場喬木植栽較密集且未見供民眾停留使用之設計，公益性與開放性仍不足。(P.0-11、3-14)</p>
<p>(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：</p> <p>1. 南側設置車道出入口，致行人動線不連續，建請再考量調整車道位置。</p> <p>2. 地下 1 層機車停車空間出入口太少，致停車動線過長，建請考量增加出入口，以縮短停車動線及時間。</p> <p>3. 本案設計住宅及商業使用，停車空間及行人動線請依不同使用用途作適當區隔。</p>	<p>4. 本次未調整車道位置，由南側車道出入口修正為只進不出。(P.0-11)</p> <p>5. 文字說明已增加一處機車停車入口，惟相關圖面與說明不符。(P.0-15)</p> <p>6. 汽車停車空間已依住宅及商業使用區隔，機車停車空間仍未依不同使用用途作適當區隔。(P.0-15、0-17)</p>
<p>(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，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 標準層挑空部分再外加格柵之設計，致室內空間採光不佳，建請再調整格柵位置。</p> <p>2. 請加強屋頂植栽綠化並說明排水及植栽澆灌計畫。</p>	<p>1. 已取消標準層挑空部分外加格柵。(P.0-18、19)</p> <p>2. 已補充說明。(P.3-16、3-36、3-37)</p>
<p>(六)其他相關法規檢討、報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：</p> <p>1. 高層建築之緩衝空間位置請再依建築技術規則檢討調整。</p> <p>2. 部分樓層過樑挑空設計，請再確認適法性。</p> <p>3. 空調主機附掛於陽台外，應計算至陽台外緣，建議調整空調主機於陽台內或依規定檢討陽台寬度。</p> <p>4. 請加強說明基地雨水儲留及排水處理計畫。</p>	<p>1. 文字說明已檢討，惟圖面未見相關檢討。</p> <p>2. 已加強說明。(P.3-57~69)</p> <p>3. 已加強說明。(P.3-55)</p> <p>4. 已加強說明。(P.3-34~36、3-38、3-39)</p>
<p>(七)新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。</p> <p>1. 請說明本案於滿足法定汽車停車位位席之前提之下，另設 209 席汽車停車位之用途，並說明其適</p>	<p>1. 已補充說明。(P.3-5)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 169 次委員會議作業單位初審意見

第 163 次會議決議	修正情形查核
應性。 2. 本案交通影響評估報告本局另案審查中。	2. 本案交評已於 103 年 12 月 26 日由交通局原則同意通過審查。(P.0-5)