

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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 226 地號鴻順興置業集合住宅新建工程」
都市設計審議案（第 1 次變更）

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次（172）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	✓		本案法定建蔽率為 35%，原核准建蔽率為 23.4%，變更後建蔽率降為 19.46%。（P. 2-1）	本案法定建蔽率為 35%，原核准建蔽率為 23.4%，變更後建蔽率降為 19.92%。（P. 7-1）
	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		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。（詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明）（P. 3-4、5-1、5-5、5-6）	詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明。
	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		提請討論	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。	請詳列計算式檢討法定空地透水率。
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 請說明變更後規劃之設計內容。（P. 5-1） 2. 建築設計構想說明內容與規劃圖面不符，請修正。（P. 5-1） 3. 本案將認養並闢建沿公司田溪之帶狀綠地及自行車道，建請先洽新北市政府確認認養可行性後補充該綠地規劃圖面。（P. 5-7） 4. 部分圖面之空間名稱不清晰，請修正。（P. 5-22~27）	1. 請加強說明平面配置設計內容。（P. 5-1） 2. 已修正。（P. 5-1） 3. 設計單位說明將於後續辦理認養，請補充沿公司田溪之帶狀綠地規劃圖面。（P. 5-7） 4. 仍有部分建築圖面及空間名稱不清晰，請修正。（P. 8-27~35）
基地與鄰 地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明變更後人行動線之設計。（P. 5-7）	請加強說明本案人行動線內容。（P. 5-7、10）
	2. 順平（高程）	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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（172）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	✓		本次變更擬維持原建照已取得之開發時程獎勵容積 21,882.68 平方公尺（法定容積之 15%），土地點交日期為 100 年 12 月 30 日，101 年 12 月 17 日申報開工，請補附本基地目前施工現況照片並說明施工進度。（P. 3-2、7-1）	已補充。（P. 3-2、8-12）
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	1. 本次變更擬維持開放空間獎勵容積 16,827.97 平方公尺（約法定容積 11.54%），計入開放空間獎勵之面積由 18291.27 增加至 21,371.8 平方公尺（經計算獎勵容積約可申請至法定容積 14.65%，仍維持原核准獎勵法定容積 11.54%）；另本次變更後開放空間之開放性、可及性均較原核准低，請加強說明變更前後開放空間留設位置、公益性與開放性。（P. 3-2、3-3、5-9） 2. 廣場式開放空間內有景觀綠牆區隔非公共開放空間，該部分面積請扣除。（P. 5-9）	1. 本次變更擬維持開放空間獎勵容積 16,827.97 平方公尺（約法定容積 11.54%），計入開放空間獎勵之面積由 18291.27 增加至 20,979.39 平方公尺（經計算獎勵容積約可申請至法定容積 14.38%，仍維持原核准獎勵法定容積 11.54%），請加強說明變更前後開放空間留設位置、公益性與開放性。（P. 3-2、3-3、5-9） 2. 已取消設置景觀綠牆。（P. 5-9）
	3. 增設停車空間獎勵		提請討論	1. 本案原核准申請增設停車數量為 698 輛，獎勵值為 11,633.33 平方公尺（約法定容積 7.97%），變更後規劃增設為 761 輛（增加 63 輛），擬依原核准獎勵值（約法定容積 7.97%）計算。（P. 3-3、5-21） 2. 增設停車空間鼓勵要點檢討表內增設及自設車位數量前後不一致，請修正。（P. 8-10、11）	1. 本案原核准申請增設停車數量為 698 輛，獎勵值為 11,633.33 平方公尺（約法定容積 7.97%），變更後規劃增設為 736 輛（增加 38 輛），擬依原核准獎勵值計算。（P. 3-3、5-23） 2. 已修正。（P. 8-15、16）
	4. 設置公益設施容積獎勵	—		未申請	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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（172）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	5. 建築物高度放寬		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；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 51(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=66 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 66 公尺，原核准為 57.75 公尺，請加強說明本次變更再申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 3-4、5-1、5-5、5-6)	本次申請建築物平均高度放寬為 64.84 公尺，原核准為 57.75 公尺，請加強說明本次變更再申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 3-4、5-1、5-5、5-6)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案沿道路指定留設 8 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，請修正或說明規劃理念；另請補繪該側景觀剖面圖(至少應至濱海路之公有人行道處)。(P. 5-10) 2. 本案沿綠地退縮 6 公尺建築範圍原核准規劃景觀綠帶，本次變更將大部分法定退縮建築範圍做為基地通路並增設出入管制門及景觀綠牆，與退縮建築範圍應供公眾使用之意旨不符，請加強說明變更設計理由；另該法定退縮建築範圍內之出入管制門及景觀綠牆請取消設置或移至非法定退縮建築範圍之基地內部。 3. 景觀剖面圖之剖線索引圖之底圖為局部基地，且大部分空間未標示尺寸，剖線索引圖之底圖請修正改以全基地範圍做為底圖，另請詳細標示各處空間尺寸，以利檢視。(P. 5-10~14)	1. 已補充。(P. 5-10~16) 2. 本案沿綠地退縮 6 公尺建築範圍原核准規劃景觀綠帶，本次變更將大部分法定退縮建築範圍做為公眾通路使用，該側綠化範圍大幅縮減，請加強說明變更設計理由；法定退縮建築範圍內之出入管制門及景觀綠牆已取消設置。(P. 5-9~16) 3. 剖線索引圖之剖面範圍與部分圖面不符；另全區剖面圖請詳細標示各處空間名稱及尺寸，以利檢視。(P. 5-12、14、8-40、41)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	請補充說明景觀綠牆之高度及型式。(P. 5-8)	設計單位回覆本次取消設置景觀綠牆，惟基地東北側仍設置景觀綠牆，請補充說明。(P. 5-8)
	騎樓及頂蓋式通廊	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小組第 175 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（172）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	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）	✓		依審議規範第十、（一）、1 點規定，「各基地車道出入口應由次要道路進出」，本案基地僅面臨 50 公尺濱海路。（P. 5-7）	本案基地僅面臨 50 公尺濱海路。（P. 5-7）
	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	✓		1. 請補充標示停車出入口動線。（P. 5-7） 2. 車道出入口側之喬木請再檢討是否有影響行車視線之虞，如有影響建請移植或取消。（P. 5-7）	1. 已補充。（P. 5-22） 2. 設計單位回覆無影響。（P. 5-22）
	4. 汽車停車位數量		提請討論	本案地面層設置停車位，請確實標示用途（法定、自設或臨停）並詳細計算停車位數量。（P. 8-22）	設計單位敘明地面層之訪客臨時停車位未計入停車位數量，請說明檢討依據。（P. 5-22）
	5. 機車停車位數量	✓			
	6. 自行車停車位數量 （參照新北市）	✓		本案臨濱海路側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. 5-7）	已增設。（P. 5-7）
救災及逃生動線	—		提請討論	請設計單位說明變更後救災及逃生動線之設計。（P. 8-14）	請加強說明。（P. 5-7、8-19）
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. 6-8） 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」，本案種植「光臘樹」，請依前點檢討修正；另景觀植栽喬木樹種圖例過於相似，難以判讀，請修正標示方式。（P. 6-8） 3. 請減少投射燈數量，以利植物生長。（P. 6-13）	1. 已補充。（P. 6-8） 2. 已修正。（P. 6-8） 3. 投射燈數量未減少。（P. 6-13）
	2. 覆土深度	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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（172）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. 請設計單位加強說明建築造型及外觀。（P. 8-28~30） 2. 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. 5-17） 3. 請檢附原核准建築立面圖，以利檢視。 4. 剖面圖請標示空間名稱。（P. 8-31、32）	1. 請加強說明本次調整後建築造型及外觀。（P. 5-19、20） 2. 已修正。（P. 5-19、20） 3. 仍未檢附原核准建築立面圖。 4. 剖面圖請標示建築外部空間名稱，以利檢視。（P. 8-40、41）
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. 5-19） 2. 未見屋脊裝飾物之透空構架檢討，請補正。	1. 請加強說明本次調整後屋突造型設計。（P. 5-21） 2. 本次仍未見屋脊裝飾物之透空構架檢討，請補正。
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	—			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，例如：各層平面圖，請重新檢視修正。

第 172 次會議決議	修正情形查核
（一）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. 本案變更後之建築配置及公共開放空間規劃，強化基地的領域性，惟開放空間之必要性、公益性與開放性不足，對周遭環境的友善性亦不足，建議再調整相關設計，如將建築物錯落配置、加大開放空間入口及增加引導民眾進入使用等相關設計，以提升開放空間之開放性、公益性，並改善基地微氣候。 2. 本案沿街步道式獎勵開放空間的規劃，請依建築技術規則規定檢討相關步道淨寬及獎勵面積；另頂蓋型開放空間雖未計入獎勵，仍請加強綠化。 3. 請於開放空間範圍內增設獎勵公共開放空間指示牌。	1. 請加強說明開放空間之必要性、公益性與開放性。（P. 5-9） 2. 請補充標示沿街步道式開放空間之寬度。（P. 5-9） 3. 已增設。（P. 5-9）

第 172 次會議決議	修正情形查核
(二)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. 請取消設置本案沿綠地退縮 6 公尺建築範圍內之出入口設計及景觀綠牆，或移至非法定退縮建築範圍之基地內部，並加強喬木、灌木多層次綠化。 2. 本案基地規模較大，請加強說明公共及私有範圍的管制計畫。 3. 本案鄰濱海路側步道式開放空間規劃對行人及自行車的友善性不佳，建議調整；另請套繪公有人行道，並與基地沿街步道式開放空間整體規劃。 4. 請補充建築物風場及日照分析，以檢視建築物量體配置對開放空間的影響。 5. 本案開放空間規劃大範圍水池，其水池深度對住戶恐有安全之虞，請加強管理及安全防護措施。 6. 本案 E 棟至 M 棟間似為廊道空間，請釐清是否應計入建蔽率、容積率。 7. 請補繪建築物與外部環境（如綠地及濱海路）的剖面圖，以利審查。 8. 請套繪鄰近 11 號道路（淡江大橋引道）之規劃，並補充說明與周邊交通及公共設施（學校）關係。	1. 已取消沿綠地退縮 6 公尺建築範圍內之出入口設計及景觀綠牆；惟該側除 2 公尺景觀綠帶外均為通路使用，仍請加強喬木、灌木多層次綠化。(P. 5-8) 2. 已加強說明。(P. 5-9、8-3、4) 3. 已套繪公有人行道，請加強說明與基地沿街步道式開放空間整體規劃。(P. 5-8) 4. 已補充。(P. 8-42~47) 5. 已加強說明。(P. 5-8) 6. 已計入建蔽率。(P. 8-23) 7. 已補充。(P. 5-10~16) 8. 已補充，另 P. 8-8 圖 3 中圖例標示不清，請修正。(P. 6-1、8-7~11)
(三)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基地中央，以利基地內部救災逃生。 2. 基地周圍設置之通路較長，請於重要節點及出入口規劃緩衝空間，以提供良好的通行品質及停等空間。 3. 請確實於各幢各棟建築物設置無障礙設施，以利通行。	1. 已修正。(P. 5-1、8-19) 2. 已修正。(P. 5-1) 3. 已修正。(P. 5-28)
(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，經委員討論後，請參考下列各點建議修正： 1. 本次變更後之建築物平均高度為 66 公尺，其中 3 棟建築物為 2 層樓，最低建築物高度未符合本審查小組第 122 次會議通案決議（$51-15 \times 2 = 21$ 公尺），請修正；其他建築物規劃為 17 層至 24 層，建築物高度變化較小，建議再以錯落方式調整建築物高度以豐富基地天際線變化。 2. 本案建築物立面色彩較深，建議將建築物色彩調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。 3. 本案屋突及屋脊裝飾物已達新北市政府規定應檢討之規模，需專章檢討並提送本審查小組審查。	1. 已修正，請加強說明調整後建築物高度錯落設計方式。(P. 5-6) 2. 已修正。(P. 5-18~20) 3. 未檢討透空率。(P. 5-21)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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 154 地號宏盛建設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	✓		請補充檢討計算式。(P8-2)
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	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。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 5-2)
	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. 7-8)
	<u>12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 7-11~7-12)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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)	
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 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，如水池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保水池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置、改以雨水回收再利用為主或縮減水池面積。 2. 本案開放空間規劃水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。(P. 7-5b) 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 8-2~8-3)
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 4-1)
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>		提請討論	請加強說明本案公私人行道順平設計內容。(P. 4-1)
	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案車行動線內容。(P. 4-1)
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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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)	
	5. 建築物高度放寬		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；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 75(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=90 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 82.56 公尺，請加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 5-2)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	✓		
	2. 綠籬或圍牆設計			請補詳圖說明綠籬及金屬欄杆的型式。(P. 7-6)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	-		
	2. 頂蓋式通廊	-		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (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)	✓		請檢討車道坡度；並於圖面標示汽機車車道坡度。(P. 4-2)
	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. 4-2)
	4. 汽車停車位數量	✓		本案自設汽機車停車位數量均將與法定停車位數量相近(法定汽車 402 位、自設汽車 484 位；法定機車 482 位、自設機車 321 位)，請加強說明前述大量自設停車位的必要性。(P. 8-1)
	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	請加強說明救災及逃生動線之設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (<u>含公有行道樹</u>)		✓	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」，經查基地南側行道樹係「大葉山欖」，本案種植「樟樹」，請依前點檢討修正。(P. 7-2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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)	
	2. 覆土深度		√	1. 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. 7-5a~7-5c) 2. 請將圖面的示意圖換成真實模擬圖。(P. 7-4~7-5c)
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。
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. 6-1~6-3)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u>)		提請討論	請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。
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	—			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 175 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 160 地號宏盛建設集合住宅新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		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	✓		請補充檢討計算式。(P. 15)
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	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。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 28)
	9. 地下最大開挖率	✓		請於景觀圖面補套繪開挖範圍。(P. 36)
	10. 法定空地綠化面積率	✓		
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	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. 39)
	<u>12. 基地保水設施（高程、配置、剖面；參照新北市）</u>		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 40)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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)	
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 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，如水池已達需申請供水證明規模，請先洽自來水公司申請供水證明，以確保水池之供水無虞，如無法取得前開證明，請取消設置、改以雨水回收再利用為主或縮減水池面積。 2. 本案開放空間規劃水池，請補充剖面圖說明水深並加強安全防護措施。 3. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 42~43) 4. 請於平面圖標示出 G.L 線。
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 15)
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>		提請討論	請補繪與鄰地間人行道剖面圖，並加強說明本案公私人行道順平設計內容。(P. 15)
	<u>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）</u>		提請討論	請加強說明本案車行動線內容。(P. 15)
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		提請討論	1. 本案申請開放空間獎勵容積 13,597.28 平方公尺(約法定容積 20%，請加強說明廣場式開放空間之意象設計及其空間之公益性與開放性。(P. 19) 2. 開放空間獎勵面積計算請詳列說明檢討式，依通案原則，臨道路退縮帶狀開放空間不計入開放空間有效面積，請扣除。(P. 19)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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)	
	5. 建築物高度放寬		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；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 75(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=90 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 89.52 公尺，請加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 28)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	✓		
	2. 綠籬或圍牆設計	—		
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	—		
	2. 頂蓋式通廊	—		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置</u> (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)		提請討論	請檢討車道坡度；並於圖面標示汽機車車道坡度。(P. 17)
	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 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 17)
	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	請加強說明救災及逃生動線之設計。(P. 23)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (<u>含公有行道樹</u>)	✓		
	2. 覆土深度	✓		
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>		提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 175 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)	
建築造型、外觀 及色彩	-		提請討論	1. 請加強說明建築造型、外觀 及色彩設計。(P.29、31) 2. 請增繪多視角透視圖。 (P.31)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物（金屬或非 金屬； <u>公共建築物是否有無功 能性裝飾框架</u> ）		提請討論	1. 請加強說明屋突和屋脊裝飾 物之設計。 2. 請補檢討透空率。
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	-		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. 請補充建築物夜間照明計畫 圖面。