內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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 1 開發區新市段 147-1、148-1 地號宏泰人壽旅館業、一般零售或服務業、文化運動及休閒服務業大樓新建工程」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 (143) 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)	✓			
	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		提請討論	1. 本案之透水率計算方式仍未依本小組通案原則修改，請補正。(P. 5-14) 2. 本案 C 棟旅館之入口廣場硬鋪面比例過多、且綠化設計非常零碎。(P. 5-1) 3. 請設計單位加強說明本次法定空地透水率及補償措施。(P. 5-14)	1. 本案之透水率計算方式已修正，惟本案停車場出入車道之材質與構造並未詳細交代，請釐清說明該部分是否屬可透水部分。(P. 5-14) 2. 請說明本次調整後之景觀與鋪面設計。(P. 5-5) 3. 請加強說明本案相關之補償措施內容。
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 請設計單位加強說明本基地所在街廓之整體規劃設計內容。(P. 3-1~4) 2. 請設計單位說明本次規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 3-5、3-8)	1. 請加強說明本案街廓之整體規劃內容。(P. 3-1~6) 2. 請加強說明本次調整後平面配置設計內容。(P. 5-5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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 (143) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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後，提請委員討論。(P. 3-10~12)	1. 本案基地西側北半部之邊緣仍設置一整排喬灌木與鄰地隔離，考量未來商業區空間之聯通性以及 G8 站位置與人潮方向，請加強說明可否以更合宜的設計手法來處理。(P. 3-4、3-8) 2. 請加強說明本次人行動線。
	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. 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	請設計單位說明本次臨道路退縮設計後，提請委員討論。(P. 3-10~12)	1. 本案臨道路設置街道傢俱和藝術品型態之適宜性和功能性請再考量，例如：抱石型態之藝術品可供孩童居民遊憩娛樂，惟其設置鄰近公共自行車道，其安全性與適宜性不佳。另示意圖說也未見公共座椅列入街道傢俱考量，以上請加強說明。(P. 5-12) 2. 請加強說明本次臨道路退縮之整體設計。(P. 3-10~12)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案未設置綠籬或圍牆。	請考量本案與西側鄰地未來之人行動線連通性，取消部分綠籬設計。(P. 3-8)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)		提請討論	本案未完全依審議規範設置騎樓或頂蓋式通廊，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-9~10)	請加強說明本案設置之騎樓設計。(P. 4-9~10)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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 (143) 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		提請討論	本案未完全依審議規範設置騎樓或頂蓋式通廊，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 4-9~10)	請加強說明本案設置之頂蓋式通廊設計。 (P. 4-9~10)
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	✓			請補充自義山路側至本案停車場空間之車道剖立面圖，以利審查。
	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	-	✓			
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論		本案北側臨道路種植之喬木過於密集，不利樹木生長，請加強說明相關規劃理念。(P. 5-4)
	2. 覆土深度		提請討論	請補充標示第 5-1、5-4~5 頁本案之地下室開挖範圍與第 5-3 頁剖面圖 C 西側之覆土深度。	1. 請補充本案地下室開挖範圍於景觀綠化喬木配置等相關圖面中，以利審查。 2. 本次報告書第 5-3 頁剖面圖 C 左邊之喬木顯示種植於原土層，惟經比對地下室開挖範圍，其喬木應位於人工地盤上方，請說明並補充相關圖面交代其喬木之覆土深度。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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 (143) 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	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。 (P. 4-1~8)	1. 由於本案基地北側因高程差和 GL 設定之緣故，有些 B1 停車場結構體外牆將直接面臨道路退縮空間，形成封閉具壓迫感的壁面，請補充模擬透視與景觀立面圖說明如何調整增加此部分之景觀友善性。(P. 6-5、6-22~23) 2. 請加強說明本次調整後之建築造型及外觀。(P. 4-2~8)
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. 4-12)	請加強說明本次屋突造型設計。(P. 4-2~8)
垃圾儲存空間	-	✓		(P. 6-9~10)	(P. 6-10)
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)		提請討論	請設計單位加強說明本次建築物附加設備及遮蔽方式。(P. 6-13、20)	經查本案之建築物空調設備皆位於屋頂平台。
	2. 廣告物設置		提請討論	請設計單位加強說明本次廣告物設計及設置方式。 (P. 4-11)	經查本案之廣告需求與建築立面為整體設計。
其他	-				

第 143 次會議決議	修正情形查核
(一) 本案之開發範圍與面積目前已經地政機關正式分割確認，惟其分割之合理性與原都市計畫內容整體概念有落差，且本案未符合前次提會時本審查小組討論決議之內容，建議仍應先提出整體街廓的規劃構想之基本說明，以利後續審查本案其他之細部設計內容。	請加強說明本案街廓之整體規劃內容後，提請委員討論。(P. 3-1~6)
(二) 本案配置與動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點修正： 1. 整體基地街廓之西北側（沙崙路與新市六路口）為捷運站設置點，但本案空間使用規劃與細部設計並未呼應其所在區域之公共性和特質（如：商場、影城、旅館位置未考量人潮流動做妥適之配置，喬木種植位置為阻擋人行穿越的設計） 2. 基地與南側鄰地之配置圖相對照，本案之喬木圖例明顯過小，請調整；另請確認本案喬木圖例（投影直徑寬度）與本案應種植喬木數量之正確性。	1. 本案基地西側北半部之邊緣仍設置一整排喬灌木與鄰地隔離，考量未來商業區空間之聯通性以及 G8 站位置與人潮方向，請加強說明可否以更合宜的設計手法來處理。 (P. 3-4、3-8) 2. 本案北側臨道路退縮空間與西側開放式廣場所種植之喬木過於密集，不利樹木生長，請補充說明本案喬木種植之樹距後，提請委員討論。(P. 5-4)

第 143 次會議決議	修正情形查核
3. 本案不僅未考量整體街廓之開發，且基地周邊之動線及活動說明僅針對南側鄰地的邊緣，考量不周延，請擴大周邊環境分析範圍，如：本基地東側對面之淡海二期部份。請就鄰近基地周邊之連接性和影響性加以說明。 4. 本案未開挖之範圍硬鋪面比例過高，以致整體透水率較低，請考量維護環境之保水性，適度調整本案硬鋪面之設置範圍或改為透水鋪面。 5. 頂蓋式通廊請依都市設計規範規定辦理。	3. 請擴大本案基地周邊之範圍分析環境後說明鄰近本案基地周邊之連接性和影響性(包括道路對面之二期發展區)，並提請委員討論。(P. 3-1~6) 4. 請說明本案硬鋪面設計與透水相關之補償措施內容，提請委員討論。 5. 請說明本案設置之騎樓或頂蓋式通廊設計後，提請委員討論。(P. 4-9~10)
(三) 新北市政府交通局書面意見如附，請依示辦理。 1. 請再確認報告書第 6-9 頁應設裝卸停車位數是否應為 11 席。 2. 請確認臨時停車位是否符合本區都審原則中「不小於允建停車數量百分之一」之規範(建請釐清允建停車位數量之定義)。 3. 報告書第 3-13 頁、第 6-9 頁提及基地內部留設之汽車停車位前後不一致，請再予檢視並修正。 4. 本案交通影響評估報告書中提及飯店規劃團客及一般顧客比例各為 60%、40%，爰請於基地內部規劃其停車位及臨停空間。 5. 請於基地停車場出入口設置剩餘車位顯示器，俾利公眾知悉。 6. 考量本案開發類型皆為商用，建議於基地內部規劃計程車臨停區之可行性，並檢討裝卸車位、臨停車位能否滿足需求。 7. 請說明自行車停車空間配置及其動線，建議其停車位數量可參考本市都審原則，為機車停車位數之 1/4。 8. 為有效疏運顧客，建議規劃接駁車，以降低基地開發後對周邊地區之交通衝擊。 9. 建議於停車場出入口處繪設供行人通行之綠色鋪面，以加強警示確保行人安全。	1. 經查已說明。(P. 6-9) 2. 經查已說明。(P. 6-9) 3. 經查已說明。(P. 3-20、6-9) 4. 經查已說明。(P. 1-10) 5. 經查已設置。(P. 3-15) 6. 經查已設置計程車臨停區。(P. 3-15) 7. 經查已依建議設置自行車停車位。(P. 5-15) 8. 經查未見相關接駁車規劃，請說明。 9. 經查已補充修正。(P. 5-11)

第 2 案：「淡海新市鎮第 2 期發展區第 1 開發區（原第 3 期發展區）聖約翰科技大學俾雲游泳池
附屬建築物暨機車停車場新建工程」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（144）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)	-			
	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	✓		請補充報告書第 23 頁之 建築物高度標示。	已補充。(P. 27)
	9. 地下最大開挖率	-		本案無開挖地下室，僅施 作筏式基礎與興建游泳池 深度之開挖。	
	10. 法定空地綠化 面積率	✓		請補充本案與全校整體之 綠化面積率檢討內容。	已補充。(P. 22)
	11. 法定空地透水 率/補償措施		提請討論	請說明本案之透水設計及 補償措施。	已說明。(P. 17)
	12. 平面配置合理 性		提請討論	請說明本次規劃之設計內 容後，提請委員討論。 (P. 12~16)	部份規劃內容已調整，請 說明。(P. 10~11、14)
基地與鄰 地關係	1. 人行動線	✓		請設計單位說明本次人行 動線後，提請委員討論。 (P. 3-10~12)	部份動線已調整，請說 明。(P. 10~11、14)
	2. 順平（高程）		提請討論	1. 本案平面圖之高程標 示不甚詳盡，請加強。 2. 請就行動不便者之角 度說明本案室內外各 進出動線之順平情 形，俾利查核。 (P. 3-12~21)	1. 已補充。(P. 10) 2. 已補充說明及標示。 (P. 25)
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	-		未申請	
臨道路退 縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	-			
	2. 綠籬或圍牆設計	✓		本案未設置綠籬或圍牆	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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 (144) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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)	✓			
	3. 停車出入口前緩衝停等空間		提請討論	1. 因報告書提供之圖說資訊不詳盡，請加強說明本案機車停車場之 1、2 層出入口及動線與現況高程如何配合。請補充至少 2 長向剖面圖，說明現場設計高程之狀況，以利審查。(P. 15、20) 2. 本案設置之行動不便者停車位是無遮蔽頂蓋之室外空間，考量雨天之困擾，建議將行動不便者移至更妥適之室內或有頂蓋之空間，以利使用。(P. 21) 3. 請說明本案停車動線及空間配置之合理性。(P. 15、20)	1. 已補充圖說。(P. 16、24) 2. 已將行動不便者停車位移至室內。(P. 25) 3. 請說明本次本案停車動線及空間配置之合理性。(P. 24)
	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	未見本案規劃自行車停車相關設施及自行車停放空間，請加強說明及補充。	未見相關規劃之圖說，請補充。
救災及逃生動線	-	✓			
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	請補充本案與全校整體之喬木數量檢討內容。	P. 19 之圖說內容不清晰，P. 20 之檢討內容 (移植與保留喬木) 與本次設計平面圖不符 (P. 10)，請說明。
	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. 23~26)	請說明本次調整後之建築造型及外觀。(P. 27~31)
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. 23~26)	請說明本次調整後之屋突造型設計。(P. 27~30)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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 (144) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
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)		提請討論	請設計單位加強說明本次建築物附加設備及遮蔽方式。(P. 27)	籃球場南側新增一變電箱，請補充說明其周圍之綠美化遮蔽設計方式。
	2. 廣告物設置	-			
其他	-				

第 144 次會議決議	修正情形查核
(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. 請補充說明校園整體規劃(加強生態校園的理念)，以及原機車停車場位置之綠地移除之補償機制。 2. 由於本案已重新規劃機車之停車空間，更應簡化校園其他之室外停車空間，建議將其合併納入本停車場內，並將原室外停車場回歸綠地使用。 3. 部份室外停車場緊鄰地界，建議將其綠美化，以增加友善度、並降低壓迫感。 4. 本案與週圍校園建築(如：長齡生命關懷中心、籃球場、其他校舍)之間的交界及動線交代不清，靈修迷宮步道的設計牽強，與周圍環境無整體感，請考量調整。 5. 請加強考量整體校園之軸線和端景設計，如遊泳池西側之步道端景往南看過去是機車停車場的樓梯間，請考量調整。 6. 請考量機車停車場與周圍環境之友善性，建議靠近鄰地部分之退縮距離加寬。	1. 與前次設計規劃內容已增加較多之綠化設計與面積，惟請補充整體校園之生態綠化理念內容，以力求校園有共同之規劃遠景。 2. 已合併停車空間，並新增綠地空間。(P. 10) 3. 已調整臨地界之空間為綠地。(P. 10) 4. 已調整，請加強說明。(P. 10) 5. 此部份之端景仍未有顯著修正或調整，請說明。(P. 29) 6. 已調整。(P. 10)
(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. 考量車流及安全性，建議本案之校內機車引道規劃緩衝區，並適度增加車道寬度。 2. 請加強說明校園整體之動線規劃(如：人、汽機車、單車...等) 3. 本案機車停車場左側將湖邊原有之人行步道佔據，請調整恢復湖畔之人行動線，以利步行功能。	1. 本案車道及引道已調整，請說明。(P. 10) 2. 請補充本案校園整體之動線規劃。 3. 已修正。(P. 10)
(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. 建築物除了滿足基本功能需求之外，應考量美感與舒適性，建議本案機車停車場之外觀顏色	1. 請說明本次調整後之建築造型及外觀。(P. 29)

第 144 次會議決議	修正情形查核
可再適度調合，並與周圍環境、建築物有整體感。 2. 由於本案機車停車場天花板面積大，停車數量不少，考量機車所產生廢氣排放因素，請加強說明並規劃其通風、採光、散熱之機制。 3. 請考量適度增加本案機車停車場建築外觀之垂直綠化設計。	2. 本案機車停車場已重新規劃設計，建築立面四周為鏤空並以爬藤等自然素材格柵為裝飾，有利通風、採光、散熱。(P. 29) 3. 本案機車停車場立面四周以爬藤等自然素材格柵為裝飾。(P. 29)
(四) 本案其他意見，請參考下列各點修正： 1. 請補充標註本案機車停車場之內部車道寬度。 2. 由於本案機車停車場面積大，且停車數量不少，請加強說明消防逃生之機制。 3. 請加強說明本案之基礎開挖對周邊生態影響。	1. 已補充說明。(P. 14) 2. 已補充。(P. 26) 3. 已補充說明。(P. 23)
(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理： 1. 關於機車停車場部分，建議參考本市建築物機車停車空間設置要點，並檢討是否符合相關規範。 2. 本案後續須提送交通影響評估報告予本局另案審查。 3. 建議於停車場出入口處繪設供行人通行之綠色鋪面，以加強警示確保行人安全。	1. 已說明。 2. 本案擬提送交評。 3. 已補充供行人通行之鋪面警示設計。(P. 10)

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 4、4-1 地號宏泰人壽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

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	✓		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。
	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		提請討論	經查本案文字說明已檢討，惟報告書未見標註，請設計單位釐清基地範圍，並於相關圖面標示寬度。(P. 3-6、6-17)
	6.最小側院深度	---		未規定
	7.鄰幢間隔	✓		請於相關圖面標示寬度。 (P. 3-6、6-10、6-11)
	8.建築物高度	✓		本案建築物高度限高為 135 公尺，經查報告書說明與剖面圖高度不一致 (112.9 公尺、109.9 公尺)，另立面圖未標示，請修正。(P. 6-1、6-14~6-18)
	9.地下最大開挖率		提請討論	本案開挖率說明為 61.87%，惟本案圖面似將非基地範圍納入設計，請設計單位釐清基地範圍，並依審議規範第十一、(一)、5 點規定，「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內」，請說明。(P. 3-7、6-6、6-7)
	10.法定空地綠化面積率		提請討論	經查本案法定空地綠化面積率未達 40%，且計算式有誤，另請扣除編號 1 內規劃鋪面之面積，請設計單位說明後，提請委員討論。(P. 5-6) $13249.41 * 50% * 40% = 2649.882$
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	經查本案法定空地透水率未達 25%，且計算式有誤，請再提高透水率並增加透水相關補償措施。(P. 5-9)
	12.平面配置合理性		提請討論	請說明本案規劃之設計內容後，提請委員討論。(P. 3-1)
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及無障礙動線後，提請委員討論。 (P. 3-7、3-8)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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)	
	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		提請討論	1. 經查本案於西側、東側及南側沿道路指定留設 6 公尺、8 公尺帶狀式開放空間未依都市設計審議規範規定與公共人行步道接齊順平，請設計單位說明。(P. 5-4) 2. 本案面臨三條計畫道路，請於相關圖面標示人行道及綠帶設置寬度，俾利審查。(P. 5-4、6-17)
	2.綠籬或圍牆設計	---		未設置
騎樓及頂蓋式通廊	1.騎樓（高程、順平）		提請討論	依審議規範第五點附圖四： 1. 本街廓臨沙崙路、新市五路側，地面層指定留設 6 公尺寬騎樓或頂蓋式通廊，其上方至少留設一層人行通廊，請設計單位依審議規範規定檢討騎樓及頂蓋式通廊之設置形式並說明本次設計內容。
	2.頂蓋式通廊		提請討論	2. 本街廓臨沙崙路、新市五路轉角處，指定留設連通頂蓋式通廊之天橋，請設計單位說明設計內容。
停車動線及空間	1.停車出入口位置 (是否位於主要道路)		√	依審議規範十(一)1.規定，車道出入口應由次要道路進出，請依規定修正。(P. 3-7)
	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		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，請比照新北市政府至少留設 4 公尺以上之緩衝平台或空間之規定辦理，並請補充標示本案留設之寬度。
	4.汽車停車位數量		提請討論	1. 依土地使用分區管制要點第 26 點附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	5.機車停車位數量			准容積率之 30%。」，請補充檢討。 2. 依審議規範第十、(一)、12 點規定，「住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。」，經查本案規劃商業及住宅臨停汽車位數量各為 13、11 輛，請補充檢討計算式及說明機車臨停數量。(P. 6-6) 3. 因本案屬住商混合，停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明並於圖面標示商業(含臨停)及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。 4. 依規定本案應辦理交通影響評估，請設計單位於定稿本時補充交通影響評估通過證明文件。
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	依審議規範第九點附圖五，本街廓臨沙崙路、新市五路側公共人行道範圍內設置有自行車道，請依新北市規定設置自行車停車位(數量為機車位 1/4)，經查本案未規劃，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. 2-4、3-01)
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種		提請討論	1. 依審議規範第十九、(一)、3 點規定，經查本案喬木數量應達 265 棵，惟植栽表及圖面配置數量與規定不符，請修正。(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」，經查沙崙路、新市五路、崁頂三路行道樹為小葉欖仁、瓊崖海棠、大葉山欖，本案設計為台灣檫木及小葉欖仁，請設計單位加強說明。(P. 2-4、5-5) 3. 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. 5-5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 148 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		提請討論	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.5-4)
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次建築造型及外觀後，提請委員討論。(P.4-1~4-4、6-14~6-16) 2. 請補充說明立面材質之色彩係數。(P.4-2~4-3、6-14~6-16)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 經查本案未檢討屋突造型設計，請依新北市規定以金屬構架為主，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目。(P.6-12~6-18) 2. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計後，提請委員討論。(P.6-12~6-18)
垃圾儲存空間	-		√	本案垃圾貯存空間未見檢討，請依審議規範規定檢討並補充計算式，俾利審查。(P.6-6)
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		√	經查本案於一、二樓規劃供第15組一般零售業使用，惟報告書未見廣告物設施，請補充並依規定檢討。
其他	-			1. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，另基地週遭之公有人行道及綠帶寬度請於圖面區分標註說明，以避免造成審查上的誤解，請修正。(P.2-4、3-1~3-6) 2. 請補充說明鋪面材質名稱及色彩係數。(P.5-7) 3. 經查相鄰本案基地之周邊已有通過都審之建案，請套繪都審平面配置圖於相關圖中，俾利審查。