

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 251 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 開發區淡海段 157 地號全聯實業股份有限公司一般零售業或服務業新建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核意見
土地使用與配置	1. 建蔽率	(符合)
	2. 容積率	(符合)
	3. 基地最小面寬(基地最小寬度)	(符合)
	4. 最小基地面積	(符合)
	5. 最小後院深度	(符合)
	6. 最小側院深度	(符合)
	7. 鄰幢間隔	(符合)
	8. 建築物高度	(符合)
	9. 地下最大開挖率	(符合)
	10. 法定空地綠化面積率	法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。
	11. 法定空地透水率/補償措施	請依110.3.29發布實施之淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點第57點規定檢討透水率。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	請加強說明規劃提升基地保水之相關措施；建請加強落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。
	13. 平面配置合理性	1. 人行動線與車行動線交織，請以人為本規劃設計。 2. 請將停車空間規劃於西側或建築物內部，以美化都市景觀並隔離人行及車行動線。
基地與鄰地關係	1. 人行動線(套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)	請加強說明基地內外人行、無障礙動線之設計。
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)	(無意見)
	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)	(無意見)
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. 設置公益設施容積獎勵	(未申請)
	4. 建築物高度放寬	(未申請)
	5. 其他	(未申請)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	(無意見)
	2. 綠籬或圍牆設計	(無意見)
騎樓及頂	1. 騎樓(高程、順平)	(無意見)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 251 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核意見
蓋式通廊	2. 頂蓋式通廊	請依審議規範第三章(五)規定檢討，於臨道路退縮 6 公尺帶狀開放空間後設置頂蓋式通廊。
停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	(無意見)
	2. 停車出入口坡度 (參照新北市)	(無意見)
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	(無意見)
	4. 汽車停車位數量	請說明增設停車位數量之必要性，並依地區特性再檢討機車設置數量及位置。
	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	-	請加強說明建築物逃生避難動線相關設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 (含公有行道樹)	喬木數量不足請依規定檢討。
	2. 覆土深度	(無意見)
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	請依規定設置綠能設施或設備。
建築造型、外觀及色彩	-	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計，並補充多向 3D 模擬圖。 2. 考量淡海多雨氣候型態，請加強說明立面後續維管計畫。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架)	(無意見)
垃圾儲存空間	-	垃圾儲存空間及機電空間請增設隔柵予以遮蔽美化。
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	廣告物招牌顏色應呼應淡海山海城市意象設計，並請依規定檢討，如需放寬請研擬環境友善措施提陳委員會討論。
其他	-	因應未來電動車之充電需求，應預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。