

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 196 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 38、40 地號興富發建設日用品零售或服務業、一般零售或服務業、文化運動及休閒服務業、集合住宅大樓新建工程」都市設計審議(預審)

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果	說明
		釐清修正/ 提請討論	
土地使用與 配置	1. 建蔽率	提請討論	1. 本基地之土地使用分區為中心商業區，惟本案規劃 30 層樓，除 2 層作商業使用外其餘以住宅使用為主，請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。 2. 本基地係商業區，依都計法新北施行細則第十七條作住宅使用之基準容積部分請新北市政府城鄉發展局協助釐清住宅基準容積之認定原則及本案適法性。 3. 依商業區申請都設往例，請至少於建築物 3 層樓或 10 公尺以下作商業使用。
	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	提請討論	本基地之開挖率（設計 69.94%）應以都計法新北施行細則第三十七條規定 60%（50%+10%=60%）檢討，請修正；如擬依土管要點第五十一點規定申請放寬開挖率，請調整為 65% 以下，並敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後提會討論；如擬依送審中之都計法新北自治條例(草案)（70%）或都計法新北施行細則(修正草案)（未定）規定檢討設計，則須俟前開法規通過發佈實施後，始得辦理都市設計報告書核備作業
	10. 法定空地綠化面積率	釐清修正	本案法定空地綠化面積率計算方式有誤，請依土管要點第二十五點、附表二及審議規範第十九點檢討修正；另請詳列各部分面積計算式。(P. 4-1-1)
	11. 法定空地透水率/補償措施	釐清修正	1. 請說明本案之透水設計及補償措施。 2. 依土管要點第五十一點檢討之法定空地透水率計算有誤，請修正，請詳細區分透水、不透水鋪面，不透水鋪面應予扣除、透水鋪面應採 1/2 計算；另請詳列各部分面積計算式。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 196 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
		釐清修正/ 提請討論	
	<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. 4-7-1)
	13. 平面配置合理性	提請討論	1. 請於建築空間使用計畫表及平面圖依土管要點規定標示使用組別。 2. 請補充商業經營配置相關之平、立及剖面圖並確認是否符合土管要點使用組別，目前僅申請第 14 組是否符合需求請再檢討。(P. 7-8-4)。
基地與鄰地關係	<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	請加強說明人行動線之設計。(P. 3-6-1~3-6-3)
	<u>2. 順平（高程、剖面、公私人行道）</u>		
	<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>	釐清修正	請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。
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. 本案依土管要點第四十四點申請設置公共開放空間獎勵，共申請獎勵樓地板面積 22,978.12 平方公尺（法定容積之 17%），請加強說明開放空間相關設計及其公益性與環境友善措施。 2. 經查本案臨道路指定退縮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。 3. 廣場式開放空間似建築物及喬木所圍內庭，開放空間之開放性、可視性及可及性均不足，建請增加開口寬度並調整喬木配置位置。
	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	釐清修正	本案擬依都計法新北施行細則第四十八條規定申請黃金級綠建築設計獎勵容積 4,054.96 平方公尺（法定容積率之 3%），惟該項獎勵需都市計畫書內有規定獎勵項目方能申請，本都市計畫區係屬高容積規劃故未規定該項容積獎勵，請取消。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 196 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
		釐清修正/ 提請討論	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	釐清修正	1. 請依審議規範第四點(十)檢討街角廣場面積及相關設計。 2. 本案於東側及南側沿道路指定留設 8 公尺、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。(P. 4-3-1、4-3-4) 3. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-2-5)
	2. 綠籬或圍牆設計	-	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	釐清修正	請依審議規範第五、(五)之 1、2 點規定檢討騎樓型式。
	2. 頂蓋式通廊	提請討論	請設計單位說明本次頂蓋式通廊之設計。(P. 3-6-2)
<u>基地內停車動線及空間</u>	1. <u>停車出入口位置</u> (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	釐清修正	請確實標示停車警示安全設備位置。
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	釐清修正	請標示車道出入口寬度、坡度。
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	-	
	4. 汽車停車位數量	釐清修正	1. 依土管要點第二十六點及附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。」，請補充詳細計算式。 2. 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。 3. 法定停車位數量誤植請修正。
	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	本案緊鄰之 2 側公有人行道均附設 2 公尺自行車道，建議部分自行車位移至地面層之非法定退縮空地，以維自行車使用者便利性及可及性。
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. 5-5-1~P. 5-5-17)
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>)	釐清修正	1. 東、南側臨道路退縮帶狀開放空間(沙崙路二段、新市二路二段)範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹小葉欖仁、大葉山欖，請修正並標示原有行道樹樹種及位置；如需辦理移植公有行道樹，請一併說明。 2. 請依審議規範第十九點規定檢討喬木數量，另非開挖範圍請加強喬灌木複層式植栽綠化。
	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 196 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
		釐清修正/ 提請討論	
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；另依審議規範十四點(五)規定一樓出入口應避免設置鐵捲門，西向立面圖第1層請釐清係實牆或鐵捲門。(P. 3-4-3)
屋突造型	1. 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. 本案裝飾柱與結構柱檢討，其合併計算超過1.5公尺，請加強說明放寬理由以及必要性。 2. 請設計單位說明商場屋頂雕塑係屬屋脊裝飾物一部分或廣告物，通廊柱頭(頂)雕塑係廣告物或可視為通廊主體；另請新北市政府工務局協助釐清適法性。(P. 5-1-1)
	<u>2. 綠能設施或設備(參照新北市)</u>	-	
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	釐清修正	請補附商場棟廣告招牌檢討。
其他	-	釐清修正	1. 請確實檢討各相關法規規定，如裝飾柱、樓層高度等項目需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後，提會討論，使得辦理。 2. 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內容(P. 5-5-16~5-5-19、6-18)。 3. 本案需辦理交通影響評估審查，後續需俟新北市政府完成交評審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。 4. 請檢討本案是否需辦理環評，如需辦理該項審查，後續需俟新北市政府完成環境影響評估審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。