內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 143 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、148-2 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		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	✓		
	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)
	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)
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)
	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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 143 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	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)
	2. 綠籬或圍牆設計	✓		本案未設置綠籬或圍牆。
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)
	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)
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	✓		
	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	✓		
	2. 覆土深度	✓		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。
建築造型、外觀及色彩	-	✓		請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。(P. 4-1~8)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓		請設計單位加強說明本次屋突造型設計。(P. 4-12)
垃圾儲存空間	-	✓		(P. 6-9~10)
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)
	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)
其他	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 143 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 開發區新市段 141、141-1、141-2、145、145-1、145-2 地號宏泰人壽一般零售業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 3 期）第 1 次變更設計

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	✓		建蔽率由 48.2% 變更為 36.84% (減少 11.36%)，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P. 6-12、6-23~6-24)
	2.容積率	✓		容積率為 700% 未變更，惟總樓地板面積增加 7444.43 m ² ，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P. 6-12)
	3.基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		未變更
	4.最小基地面積	✓		未變更
	5.最小後院深度	✓		未變更
	6.最小側院深度	---		無規定
	7.鄰幢間隔	✓		未變更
	8.建築物高度		提請討論	建築物高度由 88.6 公尺~98 公尺變更為 91.6 公尺~98 公尺 (增加 3 公尺) 請設計單位說明其變更理由及變更內容，另建築物高度放寬部分，建蔽率是否配合調整，請一併說明後，提請委員討論。(P. 6-25、6-24、6-47~6-56)
	9.地下最大開挖率	✓		開挖率由 76.71% 變更為 78.82% (增加 2.11%)，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P. 6-12~6-22)
	10.法定空地綠化面積率	✓		綠化面積由 3002.86 m ² 變更為 2436.97 m ² (減少 565.89 m ²)，原綠化面積率由 61.87% 變更為 50.22% (減少 11.65%)，地面層綠化面積由 2537.64 m ² 變更為 1631.05 m ² (減少 906.59 m ²)，屋頂層綠化面積由 465.22 m ² 變更為 805.92 m ² (增加 304.7 m ²)，請設計單位說明其變更理由及地面層、屋頂層之綠化變更內容後，提請委員討論。(P. 5-17~5-22)
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	請設計單位說明本次變更設計後之法定空地透水率及補償措施，提請委員討論。
	12.平面配置合理性		提請討論	開放空間景觀配置已變更，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P. 5-3~5-12)
基地與鄰地關係	1.人行動線			
	2.順平 (高程)	✓		
容積獎勵措施	1.開發時程容積獎勵	---		依原核准未申請

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 143 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.設置公共開放空間容積獎勵	---		依原核准未申請
	3.增設停車空間獎勵	---		依原核准未申請
	4.設置公益設施容積獎勵	---		依原核准未申請
	5.建築物高度放寬	✓	提請討論	建築物高度由 88.6 公尺~98 公尺變更為 91.6 公尺~98 公尺(增加 3 公尺)請設計單位說明其變更理由及變更內容後,另建蔽率是否配合調整,提請委員討論。(P. 6-25、6-24、6-47~6-56)
臨道路退縮及圍牆	1.臨道路退縮設計	✓		未變更
	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)	✓		
	2.頂蓋式通廊		提請討論	經查本案平面圖之 2、3 樓有通廊連接,惟立面圖面有誤,另本次變更設計後 B、C 棟建築物之屋突層設有廊道之結構物,請設計單位說明其設置原因後,提請委員討論。(P. 6-28、6-30、6-42、6-52)
停車動線及空間	1.停車出入口位置 (是否位於主要道路)	✓		依原核准
	2.停車出入口寬度 (參照新北市)		提請討論	請設計單位說明本次變更設計後之停車出入口寬度,提請委員討論。(P. 6-24)
	3.停車出入口前緩衝停等空間	✓		依原核准
	4.汽車停車位數量		提請討論	停車位數量與位置已變更,原停車位數量由 1833 輛變更為 1985 輛(增加 152 輛),請設計單位說明其變更理由及變更內容後,提請委員討論。另本次變更設計後,原已提送新北市政府交通局審查之交通影響評估報告,請說明後續處理情形。(P. 6-13~6-22)
	5.機車停車位數量		提請討論	機車停車位數量由 1869 輛變更為 2049 輛(增加 180 輛),請設計單位說明其變更理由及變更內容後,提請委員討論。另本次變更設計後,原已提送新北市政府交通局審查之交通影響評估報告,請說明後續處理情形。(P. 6-13~6-22)
	6.自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	請設計單位說明本次變更設計後之自行車停車位數量,提請委員討論。
救災及逃生動線	-	✓		依原核准
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		喬木數量由 348 棵變更為 326 棵(減少 22 棵),地面層喬木數量由 226 棵變更為 182 棵(減少 44 棵),屋頂層喬木數量由 122 棵變更為 144 棵(增加 22 棵),請設計單位說明其變更理由及變更內容後,提請委員討論。(P. 5-15~5-24)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 143 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	✓		
建築造型、外觀 及色彩	-		提請討論	建築造型及外觀已變更，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.4-1~4-12)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	屋突及屋脊裝飾物已變更，請設計單位說明其變更理由及變更內容後，提請委員討論。(P.4-19~4-20、)
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	✓		未變更
其他	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 143 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 開發區新市段 100 地號良將建設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

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	✓		經檢視法定空地綠化面積率已符合規定，惟綠化位置及面積請詳列計算式，以利查核。 (P. 3-14)
	11.法定空地透水率/補償措施		提請討論	法定空地透水率僅 15.82% (未達 32.5%)，請再提高透水率並增加透水相關補償措施。 (P. 3-17)
	12.平面配置合理性	-	-	本案前於第 135 次會議審議，此項目無需修改事項。
基地與鄰地關係	1.人行動線	-	-	請設計單位說明本次調整後之人行動線，提請委員討論。 (P. 3-4)
	2.順平 (高程)	-	-	請設計單位說明本次調整後之高程，提請委員討論。(P. 3-38)
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	✓		
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 143 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.頂蓋式通廊	-	-	未設置
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	✓		
	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	新北市規定為機車位數量 1/4，本案應設置 20 位，僅設置 10 位且標示為供住戶使用，非提供大眾使用，請設計單位說明後，提請委員討論。(P.3-4)
救災及逃生動線	-	-	-	本案前於第 135 次會議審議，此項目無需修改事項。
喬木數量及 覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		
	2.覆土深度	✓		
建築造型、外觀 及色彩	-		提請討論	本案前於第 135 次會議審議，初審意見略以：立面色彩較灰暗沉重，請考量都市景觀調整其明亮度；本次建築物色彩仍較沉重，請設計單位說明後，提請委員討論。(P.3-19)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	屋脊裝飾物為金屬構架，外飾材為耐候型小口磚，請補充局部大樣，以利檢視；另屋突造型及色彩較為沉重請設計單位說明後，提請委員討論。(P.3-31~32)
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	✓		
其他	-	-	-	報告書第 4-1~4-8 頁公寓大廈管理條例非都審項目，且為節能減碳請取消或節錄與建築物管理維護計畫相關內容。