

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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 106 地號新世界開發金融保險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		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	✓		本案建築物高度限高為 65 公尺，經查報告書說明有誤，請修正。(P. 3-2)	已修正。(P. 3-2)
	9. 地下最大開挖率		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「本案係同一筆地號分期開發案件，請再考量合併車道及地下開挖之可行性…」及「本案如經檢討仍需於 6 公尺退縮範圍內開挖（包含臨道路退縮及臨公司田溪側退縮），請增加雨水貯留及加強綠化，並應避免於公司田溪側開挖，以維結構安全。」 2. 經查目前開挖率為 64.26%，本案現未合併開挖且於臨道路退縮範圍內開挖，請設計單位說明開挖範圍及其開挖必要性後，提請委員討論。(P. 3-19、3-33、5-5)	經查本案仍未合併車道及地下開挖，現開挖範圍調整後，雖未於公司田溪側開挖且增設雨水貯留設施於地下室，惟地下二、三層仍於臨道路退縮範圍內開挖（僅地下一層無開挖），另圖面標示範圍有誤，請確認開挖範圍並於配置圖標示最大開挖範圍。(P. 3-5、3-19~3-21、3-23、5-4)
	10. 法定空地綠化面積率	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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）		
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「透水率請再提高，並以達到法定空地之 1/2 為目標；如因基地條件限制無法達到目標，應請詳列理由提下次會議說明。」 2. 本案基地實際透水率由 16.46%提高至 24.28%，請設計單位說明本次法定空地透水率及補償措施，提請委員討論。（P. 3-33）	透水率提高為 28.66%，仍未達 32.5%，惟現將部分開挖面積列入計算，透水率應確實扣除最大開挖面積，請修正並說明本案相關之補償措施內容。（P. 3-19~3-21、3-32）
	12. 平面配置合理性		提請討論	本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「本案係同一筆地號分期開發案件，…景觀設計、人行道鋪面及動線請以整宗基地整體規劃。」請設計單位說明後，提請委員討論。	請加強說明本次調整後之規劃設計內容。（P. 3-5）
基地與鄰地關係	1. 人行動線				請加強說明本次人行動線。（P. 3-4）
	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	✓			
	2. 綠籬或圍牆設計	---		未設置圍牆	
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	✓			
	2. 頂蓋式通廊	---		未設置	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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）		
停車動線及空間	1. 停車出入口位置 （是否位於主要道路）		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「本案係同一筆地號分期開發案件，…景觀設計、人行道鋪面及動線請以整宗基地整體規劃。」及「本案動線系統設計…依新北市都市設計審議原則三、（二）1. 規定，一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請考量合併車道或說明分設二處車道出入口之必要性。」 2. 經查本案現未合併車道，且目前車道出入口仍設置為二處，惟停車出入口寬度縮減為 6 公尺，請設計單位說明其必要性後，提請委員討論。（P. 3-19、3-33、5-5）	經查本案目前車道出入口仍設置為二處（共用分道），惟已增加停車出入口寬度至 9 公尺，請分別標示設置車道之寬度，並請加強說明其設置必要性。（P. 3-5）
	2. 停車出入口寬度 （參照新北市）		提請討論	本次停車出入口寬度縮減為 6 公尺，請設計單位說明後提請委員討論。（P. 3-5）	本次車道出入口仍設置為二處（共用分道），已增加停車出入口寬度至 9 公尺，請分別標示設置車道之寬度，以利審查。（P. 3-5）
	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 10 位，僅設置 8 位，請設計單位說明後，提請委員討論。（P. 3-19）	已修正。（P. 3-19）
救災及逃生動線	—	✓		本案前於第 140 次會議審議，此項目無需修改事項。	
喬木數量	1. 喬木數量及樹種	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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）		
及 覆土深度	2. 覆土深度		提請討論	本案 A 剖面之喬木覆土深度位於開挖範圍內，經查其覆土深度為 60 公分，請設計單位說明後提請委員討論。	已調整喬木位置。 (P. 3-30)
建築造 型、外觀 及色彩	—		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，會議紀錄略以「請於平面圖標示空調主機位置並於立面遮蔽美化，另西北向立面格柵之功能性不大，請取消或說明其必要性。」 2. 經查本案西北向立面格柵未取消，請設計單位說明其必要性後，提請委員討論。(P. 3-9、3-41)	1. 已補充。(P. 3-41、3-45) 2. 設計單位說明係為安全性所設置。(P. 3-9、3-41)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	1. 本案前於第 140 次會議審議，初審意見略以「... “超過女兒牆高度 1.5M 部分之屋頂突出物（屋脊裝飾物）2.1M 不計入建築物高度” 請設計單位說明引用法令依據，並請新北市政府工務局協助釐清其適法性。」 2. 經查本案屋脊裝飾物僅尚有一處未標註且高度達 6 公尺，請設計單位一併說明後，提請委員討論。(P. 3-22、3-25)	1. 請加強說明本案建築物高度。(P. 3-22、3-23、3-25) 2. 經查該處仍未標註，請設計單位加強說明。 (P. 3-22)
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	✓		本案前於第 140 次會議審議，此項目無需修改事項。	
其他	—				

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 次委員會議作業單位初審意見

第 144 次會議決議	修正情形查核
(一) 本案係一宗基地，由申請單位自行配置，雖採分期開發，仍應以一宗基地規模檢討，並符合相關法規規定（如開挖率、停車數量…）。	經查尚符合相關法規規定。(P. 3-2~3-3、3-19)
(二) 請申請單位務必清楚告知現有地主，本案開發後相關之影響及後續情形（如開挖率、容積率、地面層規劃騎樓落柱…），以避免未來改建或增建產生糾紛。	請設計單位說明本案處理情形。
(三) 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. 本案係一宗基地，應為整體規劃設計後分期開發案件，如因分期開發之故，而要求增加退縮帶開挖，極為不合理，請再考量車道共用及地下室連通之可行性，或改採機械式停車方式。 2. 本案雖為前後期之開發，惟建築設計應視為二宗基地，請留設足夠寬度之側院，另車道緊鄰北側部分建議留設為空地。 3. 本案前次與本次送審設計內容之差異性不大，惟本次於 2 處車道合併設置 1 處寬為 6 公尺之進出入口，致使行車之明視度困難增加，進出入口寬度請酌予加寬，以減少意外事故發生。 4. 請補充說明本案雨水回收補償透水率之相關內容及合理性。 5. 本案殘障坡道之坡度目前規劃未達 1/10，依規定應為 1/15，請修正。 6. 本案臨河岸現況植栽之樹種為台灣欒樹，建議應予保留，另目前僅防汛道路供人行通行，惟基地內現規劃土丘地形，請考量沿河岸規劃人行步道空間，除供通行之用，同時能與周邊基地串連。 7. 本案係一宗基地，應依循原核准的規劃構想內容，且沿街面處理應為整體一致性設計，如人行步道之鋪面設計、喬木種植…，請考量調整。	1. 經查本案仍未合併車道及地下開挖，現開挖範圍調整後，雖未於公司田溪側開挖且增設雨水貯留設施於地下室，惟地下二、三層仍於臨道路退縮範圍內開挖（僅地下一層無開挖），另圖面標示範圍有誤，請確認開挖範圍並於配置圖標示最大開挖範圍。(P. 3-5、3-19~3-21、3-23、5-4) 2. 本案都市設計部分仍係一宗基地，東側為前期開發案，西側本次申請後期開發之側院部分已符合規定。(P. 3-5) 3. 經查本案目前已增加停車出入口寬度至 9 公尺（共用分道），請分別標示設置車道之寬度，以利審查。(P. 3-5) 4. 請設計單位加強說明本案相關之補償措施內容及合理性後，提請委員討論。 5. 已修正。(P. 3-6) 6. 經查本案沿河岸仍未規劃人行步道空間，亦未提供與周邊基地串連方式，請設計單位加強說明後，提請委員討論。(P. 3-5、3-22、3-30) 7. 請設計單位加強說明本案有關沿街面設計與原核准規劃內容之配合後，提請委員討論。(P. 3-5)
(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正： 1. 本案露台之框架設有格柵部分應計入容積，請依相關規定補充檢討。 2. 本案屋脊裝飾物現為框架造型設計，另於 15 樓之裝飾柱設計，皆有二次施工之疑慮，請調整設計。 3. 本案於 2 樓設置封閉的格柵空間且未計入容積率，如須設置請說明其特殊性及必要性，以利審查。	1. 已取消部分露台之格柵。(P. 3-15) 2. 已調整設計。(P. 3-15) 3. 已取消 2 樓之封閉的格柵設計。(P. 3-7)

第 144 次會議決議	修正情形查核
(五)新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。 1. 本案規劃 2 處地下停車場車道，出入口處縮減為 6 公尺，為避免車輛交織，請於適當位置設置警示設施。 2. 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. 經查本案目前已增加停車出入口寬度至 9 公尺，並增設警示設施。(P. 3-38) 2. 設計單位說明將納入考量。(P. 3-5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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 135、136、137 地號宏普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		前次（146）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	✓		A、B 棟中央、B 棟南側及 C 棟西側設計透空花架及裝飾性框架，請說明透空率並釐清是否計入建蔽率。(P. 5-1a、5-2)	經查已計入建蔽率。 (P. 5-1a、5-4)
	2. 容積率		提請討論	依立面圖說，A、B 棟第 11~13 層中央似有設計連通空橋或裝飾框架，惟平面圖未見相關標示，請補正並釐清是否計入容積率。(P. 5-12、13)	經查已計入建築面積，設計單位說明係結構需求之過樑，請加強說明必要性。(P. 3-18、5-6a、5-6b)
	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	(另詳會議記錄(一)1.)	部分後院深度檢討仍未符規定，經查該處係囊底路底基地內凹處，設計單位擬援引本審查小組第 88 次會議案例申請放寬，請加強說明基地條件及放寬必要性。(P. 5-1b)
	6. 最小側院深度	✓		本案東側側院因設置通往地下室之機車道並緊臨地界線，以致無可供通行之通道，恐有影響逃生避難之虞，請加強說明後提請委員討論。(P. 5-2)	經查已退出側院。 (P. 3-2、5-2)
	7. 鄰幢間隔	✓			
	8. 建築物高度	✓			
	9. 地下最大開挖率		提請討論	1. 本案開挖範圍近 70%，且需設置之硬鋪面面積亦廣，以致可供喬木直接種植之原土面積較少，請適度調整開挖範圍或說明開挖範圍必要性後，提請委員討論。(P. 5-2、5-9) 2. 地下 2 層部分挑空，高度為 455 公分~495 公分，請設計單位說明設計合理性後，提請委員討論。(P. 5-9、5-16)	1. 開挖率從 69.31%調降為 65.53%，請加強說明縮減範圍。(P. 5-9) 2. 地下層已修正為無挑空設計。(P. 5-9、10、15)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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（146）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	10. 法定空地綠化面積率	√		綠化面積率應以實際綠化面積計算（複層式植栽設計之喬、灌木不得重複計算），請修正。（P. 4-4）	已修正。（P. 4-5）
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	法定空地透水率計算有誤，游泳池應屬不透水面積，開挖範圍綠化亦不得計入，以上請予扣除並重新計算透水率。（P. 4-5）	經查修正調整後之透水率為 22.1%，未達 32.5%），請再提高透水率並增加透水相關補償措施。（P. 4-6）
	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. 3-2）	請加強說明本次調整後平面配置設計內容。（P. 3-2）
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. 3-2）	請加強說明本次調整後人行動線設計內容。（P. 3-2、3-8）
	2. 順平（高程）		提請討論	請就行動不便者之角度說明本案室內外各進出入口與動線之順平情形，俾利查核。（P. 3-12、13）	請加強說明本次調整後行動不便者室內外各進出入口與動線之順平情形。（P. 3-13a）
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	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」，本案於北側 6 公尺退縮範圍內開挖，請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後，提請委員討論。（P. 5-2）	開挖範圍調整後北側 6 公尺退縮範圍內仍有部分開挖（原整段開挖縮減為一半），請加強說明其開挖必要性及本次調整後臨道路退縮之整體設計。（P. 5-2）
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案設置圍牆，請於平面圖標示長度，另圍牆透空率計算有誤（基座部分不計），請修正。（P. 4-11）	經查仍未於平面圖標示長度。（P. 4-12）
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	√			
	2. 頂蓋式通廊	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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（146）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
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 停車等空間	✓			
	4. 汽車停車位數量		提請討論	1. 裝卸車位設置於地下 2 層，考量使用性建議移至地下 1 層或地面層。 （5-10） 2. 本案文字說明設置訪客停車位 5 輛，惟未見圖面標示，請補正。 （P. 5-9） 3. 地下各層平面圖之停車位請依法定車位及自設車位分別以不同圖例標示，以利審查。 （P. 5-9~11）	1. 裝卸車位仍設置於地下 2 層。（5-10） 2. 訪客停車位已於圖面標示，惟改為 4 輛。 （P. 5-10） 3. 已修正。（P. 5-9~11）
	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	請加強說明本案逃生避難動線後，提請委員討論。 （P. 3-12、13）	請加強說明本次調整後之逃生避難動線。 （P. 3-11a、3-11b）
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓			
	2. 覆土深度	✓		本案部分喬木位於開挖範圍，請補充剖面圖說並檢討覆土深度應達 150 公分以上。	已補充剖面圖。（P. 4-7）
建築造型、外觀及色彩	—		提請討論	1. 請加強說明本案建築造型及外觀設計後，提請委員討論。 （P. 5-12~14） 2. 請再補充至少一張不同視角之建築外觀透視圖（可見建築背向），以利審查。	1. 請加強說明本次建築造型及外觀。 （P. 5-12~14） 2. 已補充。（P. 3-5a）
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 （金屬或非金屬）	✓		請說明本案屋突造型設計後，提請委員討論。 （P. 3-7）	請加強說明本次屋突造型設計。（P. 3-7）
垃圾儲存空間	—	✓			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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（146）查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
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	—	—			

第 146 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： - 側院 3 公尺範圍請淨空供行人通行，不作車道使用；後院深度部分不足部分請再檢討，如因基地條件限制申請放寬，應補充具體理由說明後，提請本小組審查。 - 騎樓之設計請考量避免後續機車、自行車暫停及店面商家違規使用之相關配套措施。 - 植栽部分：黃槿樹種較為通俗且樹形較不優雅，建議改用其他樹形優美之樹種，以提高都市景觀品質；另綠化植栽圖例太過相近，請調整以利檢視；本案 3 棟建築物之植栽建議以 3 種不同植栽設計，以增加建築物自明性。 - 綠化面積率及法定空地透水率計算有誤部分，請修正。 - 本案於北側 6 公尺退縮範圍內開挖，請調整開挖範圍。 - 基地高差 2 公尺，請補充剖面圖詳細說明各部份高差處理方式。	- 經查已退出側院（P. 3-2、5-2）；惟部分後院深度檢討仍未符規定，經查該處係囊底路底基地內凹處，設計單位擬援引本審查小組第 88 次會議案例申請放寬，請加強說明基地條件及放寬必要性。（P. 5-1b） - 經查係以景觀綠地防止車輛進入，致違規使用部分則於管理維護計畫規定，請加強說明修正內容。（P. 3-2、6-1） - 經查本次植栽設計已調整，請加強說明調整後景觀設計內容。（4-1~4） - 已修正。 - 開挖範圍調整後北側 6 公尺退縮範圍內仍有部分開挖（原整段開挖縮減為一半），請加強說明其開挖必要性及本次調整後臨道路退縮之整體設計。（P. 5-2） - 已補充剖面圖，請加強說明各部份高差處理方式。（P. 5-17）
（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： - 自行車與機車共用之車道請加寬並加強安全防滑設施。 - 地面層基地內部通路多處以花架設計，請考量避免後續購買者二次施工之設計。 - 防災動線除平面外應有垂直動線之檢討，請補充。	- 已修正。 - 設計單位說明後續管委會維護管理不得作二次施工。（P. 3-2、6-1） - 已補充垂直防災動線，請加強說明。（P. 3-11a、3-11b）
（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： 因地面高差不大，地下層高度請降低或以補齊樓板	已修正。（P. 5-9）

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 次委員會議作業單位初審意見

第 146 次會議決議	修正情形查核
方式設計。 2. 高層建築之緩衝空間，依規定應設於建築物出入口及建築線之間，且不得與留設之人行通道、騎樓等空間重疊，請修正。 3. 本案建築物頂層部設計過樑部分，請依建築技術規則檢討。	2. 高層建築之緩衝空間移至南側，請加強說明調整後內容。(P.5-2) 3. 依規定檢討並已由結構技師簽證，請加強說明調整後內容。(P.3-18)
(四) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理： 1. 依本市都審以一宗基地設置 1 處汽機車出入口為原則，本案汽、機車分設 2 處出入口，其是否合宜建請提會討論。 2. 請於停車場出入口適當位置設置反射鏡，以加強警示。 3. 建議機車場出入口可考慮與鄰地留設適當緩衝間距。	1. 汽、機車仍分設 2 處出入口，請加強說明必要性。(P.3-2) 2. 已修正。(P.3-17) 3. 已修正。(P.3-17)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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 221 地號新潤興業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		提請討論	本案東側側院因設置通往地下室之車道，以致可供通行之通道僅有 1 公尺，恐有影響逃生避難之虞，請加強說明。(P. 3. 1. 2)
	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	經查本案法定空地透水率為 32.07% (未達 32.5%)，請再提高透水率並增加透水相關補償措施；另實際透水面積前後不一致，請修正。(P. 3. 5. 7)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 請說明本次規劃之設計內容。(P. 3. 4. 1~7) 2. 第 1 層夾層請依建築技術規則補充檢討挑空位置及面積。(P. 3. 4. 1)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請設計單位加強說明本次人行動線設計。(P. 3. 6. 1)
	2. 順平 (高程)		提請討論	請設計單位加強說明行動不便者室內外各進出入口與動線之順平情形。(P. 3. 6. 2)
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 150 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	1. 本案西側之沿道路指定留設 6 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. 3. 1. 2) 2. 依審議規範第 11 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」，惟本案基地於南側臨道路退縮範圍內有部分開挖，請調整開挖範圍或說明其開挖必要性後，提請委員討論。(P. 3. 1. 2、3. 4. 1)
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	本案設置圍牆，請於平面圖標示長度，另圍牆透空率計算有誤(基座部分不計)，請修正。(P. 3. 5. 6)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓(高程、順平)	-		未設置
	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	✓		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，請補充標示本案留設之寬度。(未標示寬度)
	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	本案未見自行車停放空間或設備等相關設計內容，請補充說明後提請討論。
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案逃生避難動線。(P. 3. 6. 4)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	✓		
	2. 覆土深度		提請討論	本案有部分喬木位於開挖範圍，請補充該處剖面圖說並檢討覆土深度應達 150 公分以上。
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明本案建築造型及外觀設計。(P. 3. 7. 1~5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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)	
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)		提請討論	1. 屋突材質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.3.7.7) 2. 請加強說明本案屋突造型設計。(P.3.7.7)
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	—	—		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 次委員會議作業單位初審意見

臨時提案：「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

一、基地概要：

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1 開發區，土地使用分區屬第 3 種中心商業區及第 3-1 種中心商業區，面積約為 30,019.72 平方公尺，法定建蔽率為 70%，容積率為 700%，本案未申請容積獎勵，為地下 2 層，地上 3 層（一般零售或服務業、文化運動及休閒服務業）、13 層（旅館業），屋突 3 層，共計 3 棟之建築物。基地東側臨 30 公尺義山路，西側臨 30 公尺崁頂二路，南側臨 40 公尺新市五路三段，北側臨 30 公尺新市六路二段。

二、本案審查經過：

本案前經本部「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」102 年 9 月 5 日、10 月 24 日、103 年 1 月 9 日召開之第 140 次、第 143 次、第 148 次會議審查未通過，設計單位業依上開會議決議及作業單位初審意見修正，爰再提會審議。

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		前次（148）查核意見	本次（150）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。	1. 已補充圖說及內容表示車道為透水材質與構造。 （P.5-14） 2. 本案本次提送之部分景觀與喬木位置已微調，請加強說明。 （P.5-1） 3. 請加強說明本案相關之補償措施內容。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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（148）查核意見	本次（150）修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	12. 平面配置合理性		提請討論	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）	1. 請加強說明本案街廓之整體規劃內容。 （P. 3-2~14、30、5-1） 2. 本案本次提送之部分景觀與喬木位置已微調，請加強說明。 （P. 5-1）
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	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。	1. 已於基地西側鄰地交界邊緣的中間位置增設人行出入口。以利未來與鄰地連通和引導捷運人潮進出。 （P. 3-30、5-1） 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	—			
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	—			
	3. 增設停車空間獎勵	—			
	4. 設置公益設施容積獎勵	—			
	5. 建築物高度放寬	—			
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	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）	請加強說明此部份臨道路退縮之設計內容，並補充詳細之景觀剖面圖以利審查。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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（148）查核意見	本次（150）修正情形查核
		符合	不符合 （提請討論）		
	2. 綠籬或圍牆設計		提請討論	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)	已於基地西側鄰地交界邊緣的中間位置增設人行出入口。以利未來與鄰地連通和引導捷運人潮進出。(P. 3-30、5-1)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）		提請討論	請加強說明本案設置之騎樓設計。(P. 4-9~10)	請補充較詳細之騎樓與通廊造型色彩之設計內容。
	2. 頂蓋式通廊		提請討論	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。	已補充。
	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)	請加強說明本案之喬木樹距，並補充於相關圖面。
	2. 覆土深度		提請討論	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。	1. 已補充。 2. 本次提送報告書第 5-4 頁以及其他相關圖面之圖示仍為喬木，請修正。另請說明本區域改種植灌木後，基地應種植喬木之數量是否足夠。另第 5-4 頁內容誤植，相關計算請修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 150 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（148）查核意見	本次（150）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	3. 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） 4. 請加強說明本次調整後之建築造型及外觀。（P. 4-2~8）	3. 本案部分 B1 停車場結構體外牆以土丘覆蓋並增加綠美化，以降低視覺壓迫感。（P. 5-3） 4. 請加強說明本案之建築造型及外觀。（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	請加強說明本次屋突造型設計。（P. 4-2~8）	請加強說明本案屋突造型設計。（P. 4-2~8）
垃圾儲存空間	—	✓		（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）	✓		經查本案之建築物空調設備皆位於屋頂平台。	經查已加裝格柵遮蔽。（P. 4-13）
	2. 廣告物設置	✓		經查本案之廣告需求與建築立面為整體設計。	（此項目已無需修改事項。）
其他	—				

第 148 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，請參考後列建議修正：本案開放空間、廣場的留設，與建築配置出入口以及室內外之間的關聯性不足，建議再妥予考量調整。	本案本次提送之部分景觀與喬木位置已微調，請加強說明。（P. 5-1）
（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. 本案行人動線及出入設計規劃，以下 6 點請配合調整或補充說明： （1）由 G8 捷運站方向進入本基地的動線目前係以基地外圍之人行道為主要路徑，請再考量建築配置之間的行人動線。 （2）基地西側與鄰地銜接之人行步道寬度較窄，建議淨寬至少 6 公尺。 （3）本案 B1、B2 汽機車停車場位置之動線不利消費者於停車後行走至地面層以上之	（1）已於基地西側鄰地交界邊緣的中間位置增設人行出入口。以利未來與鄰地連通和引導捷運人潮進出。（P. 3-30、5-1） （2）基地西側與鄰地銜接之人行步道寬度目前為 410 公分，仍未足 6 公尺，請加強說明。（P. 5-3 圖 C） （3）請加強說明相關動線規劃內容。（P. 3-32）

第 148 次會議決議	修正情形查核
賣場空間，請調整規劃或說明改善方式。 (4) 本基地與對街南側已通過案件所預留之人行廣場無明顯呼應之關聯，請再加強。 (5) 請考量地面層設置垂直動線連接騎樓與通廊，直接引導從捷運站前來本基地之遊客，或以通廊樓梯連接 1、2 樓商場與影城空間，以利行人至各空間之動線。 (6) 整體通廊之設計和動線請再考量，如部份 2 樓通廊僅沿影城外牆邊緣設置並未有連通至 G8 捷運站方向及整個街廓中央南北向之通廊，無論是使用者之動線或其設計的合理性均有不足，請再調整。 2. 本案旅館地面層部分未劃設大客車臨停車位，考量團客需求，請配合妥適規劃。 3. 有關本案地下停車空間，以下 2 點意見請配合調整或補充說明： (1) 本案機車停車數量龐大，但其出入口寬度與救災機制未完善考量，請補充說明及調整。 (2) 請加強說明或補充圖面標示本案 B1、B2 停車空間與地面層之規劃與動線關聯性。	(4) 請加強說明基地南側與對街已通過案件之人行廣場呼應之相關設計內容。(P. 3-30) (5) 請加強說明本案地面層垂直動線連接 2 樓通廊並與其他空間串連之相關規劃內容。(P. 3-16~18) (6) 請加強說明本案整體通廊之設計和動線。 2. 本案已規劃大客車臨停車位。(P. 3-15) (1) 請加強說明本案機車停車出入口、動線與消防機制相關內容。 (2) 已補充 (P. 3-17~21、3-32)
(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，請參考後列建議修正：請考量都市景觀之品質與整體感，補充本案頂蓋式通廊及空橋的設計內容與圖說，以利審查。	請加強說明本案建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突與頂蓋式通廊及空橋等設計內容。
(四) 本案其他意見，請參考下列各點修正： 1. 本案廣場設計多以硬鋪面為主，考量淡海地區多雨氣候，請補充估算本案開發後所增加之雨水逕流量，與整體基地規劃之雨水儲流量，以利審查。 2. 依報告書第 3-22 頁所示，消防救災之可及範圍似有不足，建議應先提送消防審查。 3. 請補充說明報告書第 3-20 頁本案基地衍生交通量 (pcu/hr) 與其換算運具數量之估算過程內容；另未見本頁內容所述之表三、表四，請補充。 4. 報告書第 3-20 頁所提之基地總停車需求與供給數量差距甚大，另員工汽車停車需求 (影城：6、飯店：2) 數量估算依據及數據是否有誤植，請釐清確認。 5. 本案基地原地形高程差距最大達 6 公尺，本案平面配置之 GL 線和地下室樓層之認定請釐清確	1. 請補充說明。 2. 請於定稿前補充相關文件。 3. 已補充相關資料。(P. 3-23~31) 4. 已修正。(P. 3-26) 5. 請說明本案平面配置 GL 線和地下室樓層之認定。

第 148 次會議決議	修正情形查核
認，並依相關規定設計。 6. 報告書第 3-19 頁之無障礙通路之動線標示與實際設計規劃不符，請修正。 7. 查報告書第 6-5 頁之部分裝卸車位位置，應無法供實際使用，請修正。	6. 仍有部分無障礙動線標示與實際設計規劃不符，請再修正。(P. 3-20) 7. 已修正。(P. 3-19)
(五) 新北市政府交通局書面意見： 1. 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%，惟基地內部未規劃大型車停車空間，建請檢討旅館門口供大型車臨停上下客區域之等候空間是否充足，並於平面圖中標示。 2. 請於平面圖中標示自行車停車區域及進出基地動線，另倘規劃設置自行車架亦建議將使用者之使用特性及習慣併納入考量，以加強友善性，提升綠色運具之使用率。 3. 本案交通影響評估報告本局另案審查中。	1. 本案已規劃大客車臨停車位。(P. 3-15) 2. 請加強說明本案自行車停車等相關規劃內容。 3. 請於定稿前補充相關文件。