

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 3、3-1、3-2 地號岳泰建設旅館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 (171) 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		提請討論	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（一幢兩棟 37 層住宅及一幢一棟 22 層旅館），請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。	前次商業用途比例 29.5%，本次調整後商業用途比例為 31.53%，請加強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	✓			
	6. 最小側院深度	✓			
	7. 鄰幢間隔	✓			
	8. 建築物高度		提請討論	經查本案旅館棟第 1~6、22、23 層建築高度不符新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點第 3 點規定，請修正；如擬依前開要點第 7 點規定申請放寬樓層高度，請補充說明放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。(P. 3-23~25)	請加強說明本案申請樓層高度放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。 (P. 3-24~26)
	9. 地下最大開挖率	✓		地下 4 層兩幢建築物中間設置地下連通道，請確認是否納入地下開挖範圍。 (P. 3-22)	已納入地下開挖範圍。(P. 3-24)
	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. 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。(P. 3-35) 2. 請補充說明是否規劃提升基地保水性之相關措施。	1. 透水率計算仍有誤，請修正。 (P. 3-37) 2. 請加強說明。 (P. 3-37、38)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 177 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(171)查核意見	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. 本案開放空間及第 6 層規劃大面積水池及泳池，請補充說明水深並加強安全防護措施，另設置於第 6 層之泳池請加強防滲漏水相關設計及說明。(P. 3-4、3-9) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-4) 3. 本案未見高層建築緩衝空間相關檢討，請修正。	1. 已補充說明。(P. 3-26、35) 2. 請加強說明。(P. 3-31) 3. 已修正。(P. 3-6) 4. 住商大樓第 1、2 樓各有 10 戶一般零售業及 8 戶一般事務所，未設計公用廁所、茶水間，請說明使用合理性。(P. 3-6、7)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本案人行動線內容。(P. 3-42)	請加強說明。(P. 3-48)
	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. 其他	-		未申請	
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案於東側及西側沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，未依都市設計審議規範四、(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. 3-4、31) 2. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-4、31)	1. 沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道仍未依審議規範規定與公共人行步道銜接，請加強說明規劃意旨。(P. 3-6) 2. 請加強說明(P. 3-31)
	2. 綠籬或圍牆設計	-			
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	請加強說明頂蓋式通廊設計及與鄰地銜接之介面處理或轉換空間設計。(P. 3-44、57)	請加強說明。(P. 3-3~5)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 177 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 (171) 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. 本案於 20 公尺崁頂三路設置 1 處車道出入口 (住宅使用), 另於 50 公尺沙崙路二段設置 2 處車道出入口 (旅館使用), 惟依都市設計審議規範十、(一) 1. 規定, 車道出入口應由次要道路 (20 公尺崁頂三路) 進出, 設置於 50 公尺沙崙路二段之車道出入口不符前開規定, 請修正或說明規劃意旨。 (P. 3-42) 2. 沙崙路二段設置 2 處車道出入口, 北側係供機車道進出及汽車道出口使用, 南側為汽車道進口, 不符國人車輛右進右出之使用習性, 有導致使用者跨越沙崙路輕軌路線左轉之疑慮, 且使沙崙路側人車動線交織, 影響人車安全, 建議再調整沙崙路側停車動線。	1. 本次仍未修正, 請加強說明規劃意旨。(P. 3-48) 2. 本次未調整汽車道出入口位置, 請加強說明規劃意旨。(P. 3-48)
	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		提請討論	經查本案於地下 1 層規劃行動不便車位, 惟部分停車位位置距離電梯間較遠且需經過停車動線, 建議調整行動不便停車位位置。(P. 3-19)	1. 已修正。 (P. 3-20) 2. 請補充住宅棟之訪客車位或臨時停車位檢討。 3. 住宅與商業使用之停車位數量檢討有誤, 請修正。(P. 3-2)
	5. 機車停車位數量		提請討論		4. 本次住宅棟增加商業使用空間, 請區分住宅及商業使用車位。
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本街廓面臨沙崙路二段側之公共人行道範圍內規劃設有自行車道, 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. 3-4)	1. 本案標示自行車停車位範圍有誤, 請修正。 (P. 3-52) 2. 自行車位設置數量請參考新北市政府規定: 機車停車數之 1/4。
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明本案救災及逃生動線設計。(P. 3-46)	請加強說明。 (P. 3-53、54)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 177 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(171)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論		喬木數量計算有誤(應扣除現有路樹微調),請修正。(P.3-32、36)
	2. 覆土深度	✓		部分喬木種植於屋頂層,請增繪剖面圖,並檢討覆土深度、屋頂承载力及排水澆灌計畫。(P.3-38、39)	已修正。(P.3-46、47)
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。(P.3-47~52)	請加強說明。(P.3-55~60)
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.3-55、56) 2. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計及屋脊裝飾物造型。(P.3-47~52)	1. 本次屋突及屋脊裝飾物設計檢討仍有缺漏,請修正。(P.3-63~66) 2. 請加強說明。(P.3-63~66)
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	✓		經查本案規劃旅館使用,惟報告書未見廣告物設施,請補充並依規定檢討。	已修正。(P.4-3)
其他	-		提請討論	1. 請參考作業單位查核之報告書,修正本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分。 2. 基地周邊開放空間與交通動線系統圖中尚有已核定建案未套繪,另請標示鄰近輕軌車站位置。(P.2-4) 3. 請補繪鋪面施工大樣圖。(P.3-36) 4. 本案屋頂層留設木平台、花架、水池等設施,請確實繪製於屋頂層平面圖。(P.3-16、38、39)	1. 本次送審書圖仍有前後不一致、誤植部分,請修正。 2. 已修正。(P.2-4) 3. 本次未修正。(P.3-39) 4. 本次未修正。(P.3-17) 5. 三層平面圖誤植,請修正。(P.3-8)

第 171 次會議決議	修正情形查核
(一) 本基地之土地使用分區為第 2 種中心商業區,惟現規劃設計為大型住宅社區及旅館,供商業使用空間比例較少,現行土管要點雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例,惟都市	前次商業用途比例 29.5%(商業用途面積 24749.02m <sup>2</sup> /地面層樓地板面積 83887.93m <sup>2</sup> ),本次調整後商業用途比例為 31.53%(商業用途面積 26457.36m <sup>2</sup> /地面層樓地板面積

第 171 次會議決議	修正情形查核
<p>設計審議之重點係就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力等項目審查其合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需求量，調整商業及住宅樓地板面積或樓層分配情形(建議至少地面 3 層樓或樓高 10 公尺以下規劃商業使用)，提出及說明容積使用之合理性，再提請審議。</p>	<p>83887.93m<sup>2</sup>)，請加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。</p>
<p>(二) 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案地面層設置水池，其深度恐有安全之虞，請加強管理及安全防護措施，另請說明颱風期間的防洪措施。</li> <li>2. 部分自行車停車空間位於臨道路退縮空間，請修正。</li> <li>3. 庭園中除必要人行動線之照明外，請盡量減少投樹燈以利植物生長。</li> <li>4. 開挖範圍請避免種植根系較強之喬木(如楓香)，避免破壞結構體。</li> <li>5. 帶狀開放空間的行道樹建議設置連續植栽槽，以利行道樹生長。</li> <li>6. 本案頂蓋式通廊未達到串連商業空間及通行的功能，請調整；另頂蓋式通廊的銜接需考量鄰近已通過都市設計審議案件通廊的設置，請作業單位協助提供同街廓都市設計報告書，以利規劃本街廓騎樓及通廊連通設計。</li> <li>7. 本案規劃溫泉設施，請補充說明深開挖後是否影響周邊環境；另報告書所附之供水證明文件中未說明是否包含大型耗水項目，請補充。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設計單位回覆已縮減水池開口面及面積，另設置截水溝，請加強說明。(P. 3-31)</li> <li>2. 本次仍有部分自行車停車空間位於臨道路退縮空間，請修正。(P. 3-52)</li> <li>3. 已減少投樹燈數量。(P. 3-40)</li> <li>4. 已修正。(P. 3-32)</li> <li>5. 已修正。(P. 3-31)</li> <li>6. 本次頂蓋式通廊設計未調整；頂蓋式通廊已套繪同街廓都市設計審議案件通廊的設置，惟請詳細標明水平(距離)與垂直(高程)銜接落差，以利後續全街廓騎樓及通廊連通之協調整合作業。(P. 3-3~5)</li> <li>7. 未見基地深開挖後對周邊環境影響之相關說明及改善措施；另供水證明文件中的供水計算未包含大型耗水項目，請補充說明。</li> </ol>
<p>(三) 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案設計供住宅及旅館使用，地下 4 層全區規劃為旅館停車空間，應與住宅空間作適當區隔，請加強安全管制及逃生之垂直動線規劃。</li> <li>2. 本案規劃 3 處車道出入口，請考量鄰近建案車行出入動線，建議調整為 2 處車道出入口，以維行人安全及減少交通衝擊；另旅館側車道出入口旁喬木有影響行車視線及行人安全疑慮，請調整。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次地下 4 層以實牆區隔旅館及住宅停車空間，請加強說明安全管制及逃生之垂直動線規劃。(P. 3-23、48)</li> <li>2. 本次未調整汽車道出入口數量，請加強說明規劃意旨；另旅館側車道出入口旁喬木位置已調整。(P. 3-48、51)</li> </ol>

第 171 次會議決議	修正情形查核
<p>(四) 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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案建築物立面色彩較深，建議將建築物色彩調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。</li> <li>2. 請補充說明旅館棟部分樓層高度放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。</li> <li>3. 請加強雨水回收、排水及滯洪計畫。</li> <li>4. 本案建築物量體配置規劃易產生戶外風場，建議考量本區微氣候再調整。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已修正。(P. 3-35~66)</li> <li>2. 已補充文字說明各層用途及結構技師簽證。(P. 1-10、3-26、3-66)</li> <li>3. 已補充雨水回收、排水計畫，惟未見滯洪計畫，請補充。(P. 4-2)</li> <li>4. 已補充戶外風場分析圖面及文字說明(未有不舒適地點)，故量體配置未調整，請加強說明戶外風場分析內容。(P. 4-1)</li> </ol>
<p>(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案須提送交通影響評估予本局另案審查。</li> <li>2. 本案不符 1 基地 1 出入口原則，衡量開發量體較大且分屬不同性質，故建請提案討論該基地旅館及集合住宅兩出入口適宜性，另請說明旅館之車輛進、出口分隔設計必要性，或考慮合併成一處出入口。</li> <li>3. 本案住宅區停車場出入口設置於崁頂三路，與相鄰社區重疊，且調整後之車道出入口距鄰地出入口僅一個灌木植栽距離，恐仍造成交通安全疑慮，應重新檢討停車出入口設置位置及動線規劃，或採行必要安全維護管制措施或設施。</li> <li>4. 本案自設 200 輛汽車停車位之需求及必要性為何？另本案基地距淡海輕軌站僅 100 公尺，旅館區停車需求應就市場需求並考量接駁車、遊覽車、貨車等大型車臨停車位進行整體考量規劃。</li> <li>5. 另請說明基地地下四層平面圖，旅館與集合住宅停車場之連通道規劃設計用意。</li> <li>6. 施工期間施工車輛停等應內部化，工作人員車輛停放區亦應標示，且住宅區停車場應將停等內部化，並應補充大客車、貨車等臨停車位。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案已提送交通影響評估，請補充說明審查進度。</li> <li>2. 請加強說明本案車輛出入口規劃。(P. 3-48、51)</li> <li>3. 本次未調整停車出入口位置及動線，請補充說明，另請標示鄰地車輛出入口位置及動線。(P. 3-48、51)。</li> <li>4. 本次已調整自設汽車停車位為 36 輛。(P. 3-2)</li> <li>5. 本次地下 4 層以實牆區隔旅館及住宅停車空間。(P. 3-23)</li> <li>6. 已補充說明。(P. 3-48、51)</li> </ol>

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 196 地號頤昌建設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		提請討論	本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬。(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明)(P. 4-11)
	9. 地下最大開挖率	✓		基地開挖範圍緊鄰南側鄰地，請再考量調整南側開挖範圍，以減少基地開挖對鄰地之影響。
	10. 法定空地綠化面積率	✓		
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 3-16~19)
	13. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-1、4-6)
<u>基地與鄰地關係</u>	<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	1. P. 3-9-2 B2 剖面圖請套繪公有人行道，並說明公私有行人道順平設計及各部份寬度。 2. 請補繪剖面說明基地與東側、南側臨地臨道路退縮空間之順平銜接、介面處理方式及行人動線設計。 3. 請加強說明本案人行動線及公私人行道順平設計內容。(P. 2-2)
	<u>2. 順平(高程、剖面、公私人行道)</u>			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 177 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. 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)		提請討論	本案車道與東側車道緊臨, 建請考量將車道盡量往西側遷移, 並請加強停車動線指引及管理措施, 以減少停車等候車輛對 10 公尺囊底路交通動線之影響。(P. 2-2)
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		提請討論	1. 本案依本審查小組第 112、122 次會議通案決議申請建築物高度放寬, 經檢視本案縮減之建蔽率符合前開決議, 惟增加留設之法定空地應開放供公眾使用, 請補充圖面加強說明。(P. 1-4、4-11) 2. 另依前開決議第 2. 點略以: 「...其他土地使用分區最多以增加 15 公尺為限...」, 可建高度為 50(管制高度)+15(降低建蔽率得放寬之高度)=65 公尺, 本次申請建築物平均高度放寬為 59.8 公尺, 請分析基地周邊建築物高度及天際線分布, 並加強說明申請建築物放寬之理由及必要性。(P. 1-4、4-11) 3. 本案兩幢建築物高度均為 59.8 公尺, 考量豐富都市天際線, 請依前開決議第 4. 點建議以高低錯落之形式設計。
臨道路退縮及	1. 臨道路退縮設計	✓		請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 3-1)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 177 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)	
圍牆	2. 綠籬或圍牆設計			1. 依 P. 3-9-1 剖面圖及 P. 3-11-3 透視模擬圖所示，臨公園用地退縮範圍內似有設置圍牆，與 P. 3-21 圍牆範圍圖不符，請移至臨公園用地退縮 6 公尺建築範圍外之基地內側。 2. 考量基地與鄰地間逃生避難安全，基地與鄰地間之圍牆建請往基地內縮 1~1.5 公尺以供緊急避難通行使用。(P. 3-21) 3. 圍牆透空率檢討式有誤且圍牆高度標示前後不一致，請修正。(P. 3-9-2、3-21) 4. 請補繪分戶圍牆立面圖。
騎樓及頂蓋式 通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-		
	2. 頂蓋式通廊	-		
<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)	✓		車道西側喬木請再檢討是否有影響停車視線之虞。
	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，請比照新北市都市設計審議原則留設 6 公尺以上之緩衝空間，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 4-6)
	4. 汽車停車位數量		提請討論	經查未見臨時停車數量之檢討式，請修正。(P. 4-1)
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	✓		請說明是否規劃自行車停放空間。
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. 2-3)
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> )		提請討論	依審議規範第十九、(一)、3 點規定，「建築基地之植樹量，以平均每 50 平方公尺植樹 1 棵」，本次未見植樹量檢討，請補充。(P. 3-3)
	2. 覆土深度		✓	
	3. <u>綠屋頂及立體綠化</u> (參照新 <u>北市</u> )		提請討論	請加強說明綠屋頂及立體綠化設計。(P. 3-7)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 177 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)	
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	1. 請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 2-6~10) 2. 現況合成圖請補充視角索引圖。(P. 2-6) 3. 剖線索引圖之剖面範圍與部分圖面不符，請修正。(P. 3-9-2)
屋突造型	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. 請加強說明屋突和屋脊裝飾物之設計。 2. 透空面積檢討式有誤，請修正。(P. 2-8-3)
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	-			1. 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的內容。 2. 基地現況照片請框選基地範圍。(P. 1-5) 3. 照明燈具除主要人行動線必要照明外，請盡量減少投樹燈或高燈，以利植物生長。(P. 3-12-1)