

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 (177) 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	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。	請補充商業用途比例面積計算式。
	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	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)	已於 177 次會議同意放寬，後續請依規定辦理。(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. 透水率計算仍有誤，請修正。(P. 3-37) 2. 請加強說明。(P. 3-37、38)	1. 透水率計算仍有誤，請修正。 (P. 3-37) 2. 本次已增設保水設施及集水框架。(P. 3-37、38)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 開放空間及第 6 層規劃大面積水池及泳池，已補充說明安全防護措施及防滲漏水相關設計。 (P. 3-26、35) 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-31) 3. 高層建築緩衝空間相關檢討已修正。(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)	1. - 2. 請加強說明本案平面配置設計內容。(P. 3-10) 3. - 4. 住商大樓第 1、2 樓已增設公用廁所、茶水間。
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明。(P. 3-48)	請加強說明。 (P. 3-53)
	2. 順平 (高程)	✓			
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查專案小組第 178 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 (177) 查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	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. 其他	-			
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	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)	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. 3-10) 2. 請加強說明 (P. 3-10)
	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。(P. 3-3~5)	本案已於 105 年 1 月 7 日由作業單位協助召開協調會議，並已依會議紀錄調整通廊規劃。(1-38、P. 3-73~92)
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. 本次仍未依都市設計審議規範修正，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)	1. 本次仍未修正，請加強說明規劃意旨。(P. 3-53) 2. 本次仍未修正，請加強說明規劃意旨。(P. 3-53)
	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	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)	1. - 2. 已補充。(P. 3-9) 3. 已修正。(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。	4. 請加強說明住宅棟之住宅及商業使用車位的區分管理方式。(P. 3-9)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查專案小組第 178 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(177)查核意見	修正情形查核
		符合	不符合 (提請討論)		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	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。	1. 已修正。 (P. 3-57) 2. 本案依「新北市推動綠色城市環境影響評估審議規範」規劃汽車停車位數量 1/2 以上之自行車位。(P. 3-57) 3. 本次仍有部分自行車停車空間位於臨道路退縮空間，請修正或說明規劃意旨。 (P. 3-57)
救災及逃生動線	-		提請討論	請加強說明。(P. 3-53、54)	請加強說明。 (P. 3-58)
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)	本次仍計算有誤(應扣除現有路樹微調)，請修正。 (P. 3-32、36)
	2. 覆土深度	✓		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。(P. 3-55~60)	請加強說明。 (P. 3-60~65)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	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)	1. 本次屋突及屋脊裝飾物設計檢討仍有缺漏，請修正。(P. 3-68) 2. 請加強說明。 (P. 3-68~71)
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	✓		已修正。(P. 4-3)	
其他	-		提請討論	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. 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) 5. 三層平面圖誤植，請修正。(P. 3-8)	1. 本次送審書圖仍有前後不一致、誤植部分，請修正。 2. - 3. 本次仍未補繪鋪面施工大樣圖，請補正。 (P. 3-39) 4. 已修正。 (P. 3-21) 5. 已修正。 (P. 3-12)

第 177 次會議決議	修正情形查核
<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請於圖面補充標示圍牆設置位置及形式，並檢討透空率。 2. 本案住商大樓與旅館間以綠籬圍牆區隔，請規劃適當開口以利逃生避難。 3. 基地高程與鄰地及公有人行道有落差，惟剖面圖未對應實際高程分布情況，請於剖面圖補充修正相關標示。 4. 本案規劃之部分設施如溫泉池及烤肉區有使用頻率及環境維護問題，建請斟酌設置；另基地內無可供兒童遊憩的場所，建議考量增加兒童遊戲設施。 5. 植栽種類及規格前後不一致，請修正；另部分喬木規格與一般市場規格不符，請再檢討。 6. 大部分綠化植栽種於人工地盤，請補充排水大樣圖(含各相關植栽槽之出水口及管線系統)。 7. 本案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，建議詳細標明全街廊通廊水平(距離)與垂直(高程)銜接落差，從基地內部先行調整並預留通廊銜接轉換空間，先行研擬至少 2 個頂蓋式通廊銜接方案後，由作業單位協助邀集鄰地討論通廊連結處理方式。 8. 本案開放空間及景觀設計多為廊帶式規劃，連結性及可及性不足，建議於適當地點增加廣場、停留空間等可供停駐的節點，以供民眾使用。 9. 本案開放空間、景觀、動線及商業的規劃，請考量鄰地現行規劃作整體連結設計。 10. 地面層溫泉池深度達 90 公分，且溫泉池周邊有高差，如供孩童使用恐有安全疑慮，請修正或加強安全管理措施。 11. 本案規劃溫泉設施，請補充說明是否依相關法令開發及深開挖後是否影響地下水位及周邊環境。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已取消設置圍牆。 2. 已修改為踏石步道，惟考量逃生避難通行暢通及安全性，建議修正鋪面材質。(P. 3-31) 3. 已修正。(P. 3-33、48) 4. 本次仍設置溫泉池及烤肉區，請補充說明；另已於地面層增加兒童遊戲設施。(P. 3-31、41、42) 5. 已修正。(P. 3-32) 6. 已補充。(P. 3-48、49) 7. 本案已於 105 年 1 月 7 日由作業單位協助召開協調會議，並已依會議紀錄調整通廊規劃。(P. 3-73~92) 8. 本次僅增加兒童遊戲設施空間，未增加其他可供停駐的節點，請補充說明。(P. 3-31) 9. 請加強說明。 10. 已於溫泉池周邊增設綠籬。(P. 3-35) 11. 設計單位回覆本案溫泉開發已向主管機關提出申請，並提出開發及使用計畫書且核准在案，惟未見相關證明文件，請補充。

第 177 次會議決議	修正情形查核
<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案應建立社區防救災網絡，並請補充連外防救災逃生動線系統。 2. 住商大樓的人行動線及停車規劃，應將住宅與商業空間作適當區隔，並請加強安全管制。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充大範圍圖面說明連外防救災逃生動線系統。(P. 3-58) 2. 設計單位回覆本案住商人行動線以感應票卡作安全管制，停車規劃則將商業停車空間集中留設於地下一層，惟未有適當區隔，請加強說明。(P. 3-9)
<p>(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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本審查小組原則同意旅館棟第 1~6、22、23 層樓層高度放寬，後續請依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規定辦理。 2. 請加強說明基地保水設計及用水量計算。 3. 請補充說明本次風場模擬分析之模擬條件，建議一併將周遭環境納入分析。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已於 177 次會議同意放寬，後續請依規定辦理。(P. 3-24~27) 2. 已增設保水設施、集水框架及補充用水量計算。(P. 3-37、3-38、4-11) 3. 已補充說明，惟風場模擬分析之模擬條件背景資料有誤，例如鄰近建物及氣象資料分析，請修正。(P. 4-1)
<p>(四) 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"> 1. 請於報告書中補充標繪道路幾何配置，俾利檢視相關交通設施。 2. 本案基地周邊沙崙路 2 段劃設有自行車專用道及停車彎，請補充說明開發後之規劃，並針對車道出入口提出具體交通管理策略。 3. 本案原規劃 3 處停車場出入口應請其整併調整為 2 處車道出入口，以維持行人安全及交通衝擊，以及公有人行道若有破口應考慮設置行穿線，另應避免與其他基地之停車場出入口車輛進出產生干擾，應距離至少 5 公尺以上，請檢討。 4. 基地出口車道處開發後，其動線為機車雙向通行、汽車及大客車單行，恐產生行車混亂之虞，建議重新檢討動線規劃及車道設計規劃，並應加強交通管理措施。 5. 基地地下四層連通道設計，經報告書修正情形說明，增加使用類別及住宅棟開放部分車位至地下四層使用，爰連通道恐增加不同開發使用類別相互影響，請檢討設置之適宜性，另設計圖說並未見「以實體牆面區隔」。 6. 自行車動線應與基地周邊自行車道一併檢討，請適當調整動線規劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充。 2. 已補充。(P. 3-53) 3. 本次仍維持 3 處停車出入口位置，請加強說明。(P. 3-53、56)。 4. 機車動線已調整為單向通行。(P. 3-56) 5. 地下 4 層以實牆區隔旅館及住宅停車空間。(P. 3-6) 6. 請補充本案與周邊自行車道系統連結說明。(P. 3-56)

第 177 次會議決議	修正情形查核
<p>(四)新北市政府工務局書面意見如後附，請依照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高層緩衝空間留設規定應於建築線至主要出入口之間，並不得涉及法定留設之退縮範圍。 2. 本案北側及南側已核准留設之沿街退縮人行步道或頂蓋式通廊，故本基地應考量通行之延續性與可及性。 3. 本案為第 2 種中心商業區作為住宅使用之比例是否合宜提請委員會討論。 4. 設置溫泉一節經環境影響評估提出相關意見，故就溫泉之籌設等請參酌環境影響評估之審查意見辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。(P. 3-10) 2. 本案已於 105 年 1 月 7 日由作業單位協助召開協調會，並已依會議紀錄調整通廊規劃。(1-38、P. 3-73~92) 3. 本案商業比例已調整至 31.5%。(P. 3-10、11) 4. 請加強說明。(P. 5-4)