內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 次委員會議作業單位初審意見

報告案：「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 (178) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
土地使用與配置	1. 建蔽率		釐清修正	請補充商業用途比例面積計算式。	已補充商業用途比例面積計算式，惟總樓地板面積與建築空間使用計畫表不符，請釐清修正。 (P. 1-19、3-2)
	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	-		(未規定)	
	7. 鄰幢間隔	○			
	8. 建築物高度	○		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	○			
	10. 法定空地綠化面積率	○			
	11. 法定空地透水率/補償措施	○		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)	1. 已修正。(P. 3-37) 2. (前次已修正)
	12. 平面配置合理性		1. 提請討論 2. -	1. 請加強說明本案平面配置設計內容。 (P. 3-10) 2. 住商大樓第 1、2 樓已增設公用廁所、茶水間。	1. 請加強說明。(P. 3-1) 2. (前次已修正)
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明。(P. 3-53)	請加強說明。(P. 3-51)
	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	-			

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 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 (178) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/ 提請討論		
	5. 建築物高度放寬	-			
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	○		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)	1. 業經前次 (178) 會議決議同意。(P. 3-10) 2. 已補充說明 (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	○		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)	○		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. 本次仍未調整汽車道出入口位置，請加強說明規劃意旨。(P. 3-48)	1. 已加強說明，並經前次 (178) 會議決議依交評結果原則同意。(P. 3-51、4-20) 2. (同上)
	2. 停車出入口坡度 (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	○		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)	已補充說明。(P. 3-9)
	5. 機車停車位數量	○			
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		1. 提請討論 2. -	1. 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) 2. 本次仍有部分自行車停車空間位於臨道路退縮空間，請修正或說明規劃意旨。(P. 3-57)	1. 本次調整規劃改為機車停車位數量 1/4 之自行車位，請說明調整理由。(P. 3-55) 2. 已加強說明，並經前次 (178) 會議決議原則同意。(P. 3-55)
救災及逃生動線	-	○		請加強說明。(P. 3-58)	已補充說明。(P. 3-56、57)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種	○		本次仍計算有誤(應扣除現有路樹微調)，請修正。(P. 3-32、36)	已修正。(P. 3-32、36)
	2. 覆土深度	○			
建築造型、外觀及色彩	-	○		請加強說明。(P. 3-60~65)	已補充說明。(P. 3-59~62)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 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 (178) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)	○		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)	1. 已修正。(P. 3-67) 2. 已補充說明。(P. 3-67~70)
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	-		釐清修正	1. 本次送審書圖仍有前後不一致、誤植部分，請修正。 2. 本次仍未補繪鋪面施工大樣圖，請補正。(P. 3-39)	1. 本次仍有前後不一致、誤植部分，請修正。 2. 已補正。(P. 3-49)

第 178 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正提請討論	
<p>(一) 有關「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 2、3、3-1、3-2、4、4-1 地號全街廓頂蓋型通廊銜接方案」原則同意依三門聯合建築師事務所於會議當日所提報告書內容辦理，請呂文程建築師事務所、林大俊建築師事務所、陳明偉建築師事務所及廖國誠建築師事務所依下列各點修正後檢送相關書、圖，逕送本部營建署確認辦理變更設計，免再提本審查小組審議：</p> <p>1. 沙崙路二段側 3、4 地號通廊銜接部分，建請 3 地號設計單位於通廊對外電梯出入口通道連結轉彎處維持暢通，提供足夠緩衝空間。</p> <p>2. 沙崙路二段側 2、3 地號通廊銜接部分，柱位過於密集有影響行人通行</p>	○		<p>1. 已調整。(P. 3-79~81)</p> <p>2. 已調整。(P. 3-76)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 次委員會議作業單位初審意見

第 178 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正提請討論	
<p>之虞，請 2、3 地號設計單位整合通廊銜接處柱位；另建請 2 地號設計單位配合全區通廊調整為無格柵型式。</p> <p>3. 各基地請於街角或基地銜接處至少留設 1 處可直通 2 樓通廊之樓梯，以利行人於各基地非營業時間仍能在通廊順暢通行。</p>			3. 已留設。(P. 3-74)
<p>(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <p>1. 建請調整車道鋪面材質並加強防滑，以維人車安全。</p> <p>2. 本案需辦理交通影響評估，停車動線及出入口設置原則尊重新北市府交通局審查結果，惟請於辦理核備前完成前開審查。</p> <p>3. 考量自行車停車距離及便利性，位於臨道路退縮帶狀式開放空間綠帶之自行車停車位，如係設置於喬木間距範圍，且不影響樹木生長、臨道路退縮帶狀式開放空間之人行道淨寬及行人通行動線順暢度之原則下，本審查小組勉予同意。</p>	○		<p>1. 已調整。(P. 3-38)</p> <p>2. 本案交評已於 105 年 1 月 26 日經交通局審查無意見。(P. 4-21)</p> <p>3. 已調整。(P. 3-55)</p>
<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，請參考下列各點建議修正：</p> <p>1. 本審查小組原則同意住宅棟第 1~3 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。</p> <p>2. 請加強說明基地用水量</p>		2. 提請討論	<p>1. -</p> <p>2. 本次已補充說明，惟經自來水公司回函所</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 次委員會議作業單位初審意見

第 178 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正提請討論	
<p>計算及供水證明取得資料是否包含大耗水項目（如景觀池、游泳池、溫泉池等）。</p> <p>3. 請補充說明本次風場模擬分析之模擬條件，並確實將周遭環境納入分析，例如整區通廊及建築物。</p> <p>4. 住宅棟連結大廳之結構系統與連結兩棟之構造線不一致，導致剪力傳遞不足，致有結構安全疑慮，請再檢討；另大廳之柱位並未落柱於地下一層形成梁上柱，請檢討其合理性。</p> <p>5. 住宅棟及旅館棟之地下四層規劃連通道，惟地下一層至三層並未連通，請補充說明開挖施作方式。</p> <p>6. 本案高層建議設置緊急發電機，另供水儲存雖有雨水回收及中水再利用，亦建議補充缺水停水期間之應變措施。</p> <p>7. P. 3-29 車道淨高未考慮樑深與消防管線高度，請補充檢討。</p>			<p>示略以：「…游泳池供水申請俟營建署淡海新市鎮供水設備完工(預估 107 年 6 月)，本所供水無虞即可配合供水。」請補充說明本案預估完工期程。(P. 4-18)</p> <p>3. 已補充。(P. 4-1~15)</p> <p>4. 已補充說明。</p> <p>5. 已補充說明。</p> <p>6. 已補充說明。</p> <p>7. 已補充說明。(P. 3-27~29)</p>
<p>(五) 王委員小璘書面意見如後附，請參考其意見辦理。</p> <p>1. 本案設置多處木平台及花架，不符本區氣候條件，建議採用耐候性高的材質，以降低日後維護管理之經費與人力。</p> <p>2. 請補充透空涼亭、休憩涼亭及花架之施工大樣圖。</p> <p>3. 投樹燈對植物生理造成負面影響，建議予以刪除。</p> <p>4. 戶外溫泉池深度規劃為 45-90 公分，對兒童遊戲安全造成威脅，建議</p>	○		<p>1. 已調整。(P. 3-38)</p> <p>2. 已補充。(P. 3-50)</p> <p>3. 已取消。(P. 3-39)</p> <p>4. 已取消。(P. 3-31)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 次委員會議作業單位初審意見

第 178 次會議決議	查核結果		修正情形查核
	符合與否	釐清修正提請討論	
<p>酌予減低，並提出安全維護措施。</p> <p>5. 人工地盤設置植栽穴需留設護根層。</p> <p>6. 本社區交通動線較為複雜，戶外休閒設施及景觀元素較為多樣，而設計單位已有較周詳的考量和規劃，建議設計單位據以研擬管理維護計畫，以供未來用戶管理委員會之參考依據。</p>			<p>5. 已調整。(P. 3-45、50)</p> <p>6. 已補充。(P. 5-1)</p>

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 次委員會議作業單位初審意見

第 2 案：「淡海新市鎮第 2 期發展區第 1 開發區（原第 3 期發展區）灰瑤子段新埔子小段 43-1、117 等 11 筆地號及後洲子小段 4-3、5 等 6 筆地號聖約翰大學倬雲游泳池附屬建築物新建工程」都市設計審議（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
		符合與否	釐清修正/提請討論	
土地使用與配置	1. 建蔽率	○		本案法定建蔽率為 40%，原核准為 22.28%，變更後降為 21.44%。(P. 9)
	2. 容積率	○		本案法定容積率為 240%，原核准容積率為 90.53%，變更後降為 88%。(P. 9)
	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	-		本案無開挖地下室。
	10. 法定空地綠化面積率	○		本案法定空地綠化面積率為 40%，原核准為 45.5%，變更後降為 44.6%。(P. 22)
	11. 法定空地透水率/補償措施		提請討論	請說明本案之透水設計及補償措施。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	-		
	13. 平面配置合理性		提請討論	請加強說明變更後平面配置設計內容，另請說明變更理由。
基地與鄰地關係	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)		提請討論	請加強說明變更後人行動線之設計。(P. 24)
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)			
	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)	○		
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

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 186 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
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
	5. 其他	-		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）	-		
	2. 頂蓋式通廊	-		
基地內停車動線及空間	1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)	-		
	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	本次變更後減少 21 部，請確實標示停車位位置及車行動線。(P. 9、24)
	5. 機車停車位數量		提請討論	本次變更後減少 25 部，請確實標示停車位位置及車行動線。(P. 9、24)
	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 (含公有行道樹)		釐清修正	部分圖面現況植栽與植栽計畫圖不符，請修正。(P. 20、23)
	2. 覆土深度	-		
	3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)	-		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明變更後建築造型、外觀及色彩設計。(P. 27、30)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬；公共建築物是否有無功能性裝飾框架)		提請討論	請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 27、30)
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	-		釐清修正	1. 變更計畫範圍框選有誤，請修正。 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的內容。