

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 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 163 地號富思特開發零售或服務業及集合住宅新建工程」案

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 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		釐清修正	綠化面積檢討請依土管要點附表二計算喬木面積，並扣除跳石面積。(P. 4-3)
	11. 法定空地透水率/補償措施		釐清修正	1. 透水面積檢討請扣除騎樓。(P. 4-4) 2. 透水率請依土管要點第 51 條檢討。(P. 4-4) 3. 依都市計畫法新北市施行細則檢討透水率計算時，請註明條次。(P. 4-6) 4. 請加強說明本案之透水設計及補償措施。(P. 4-4~4-6)
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)		提請討論	請加強說明提升基地保水性相關措施。
	13. 平面配置合理性		提請討論	請於平面及面積表依土管要點標示組別並加強說明平面配置設計內容。(P. 3-1)
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	請加強說明人行動線之設計。(P. 3-2)
	2. 順平(高程、剖面、公私人行道)		釐清修正	行動不便坡道請標示坡度。(P. 3-4)
	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)		釐清修正	請補充標示鄰地車道出入口及周邊公車站牌位置。(P. 2-3)
容積獎	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小組第 191 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
勵措施	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. 其它	-		
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案臨道路退縮設計內容及與鄰地銜接介面處理。
	2. 綠籬或圍牆設計		釐清修正	考量逃生避難安全及動線，鄰地界圍牆建議退縮 1~1.5 公尺設置。(P. 4-8、4-13)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	○		
	2. 頂蓋式通廊	○		
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. 停車出入口坡度（參照新北市）	○		
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間		釐清修正	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，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-1)
	4. 汽車停車位數量	○		汽機車停車位數量請詳細列表標明各層設置數量。(P. 5-12)
	5. 機車停車位數量	○		
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）		釐清修正	請依新北市規定以法定機車位之 1/4 檢討留設自行車位，請標示數量並說明是否設置車架。
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. 3-3.1~3-3.14)
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	基地側公有人行道是否有行道樹及未來是否認養公有人行道，請釐清說明。(P. 4-2.1)
	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	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-8/3-12)
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	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 3-12)
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 191 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 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	-		釐清修正	1. 查核表中行動不便者通道配置形式標示 P. 3-14 頁為照明模擬圖，請釐清修正。(P. 3-14) 2. 都市計畫法新北市施行細則請列表逐條檢討。(P. 7-1~2)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 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 188 地號佳陞建設集合住宅大樓新建工程」
都市設計審議案（第 1 次變更）

都市設計檢核表

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 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	請加強說明本案之透水設計及補償措施。(P. 4-7~4-8)
	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. 4-7~4-8)
	13. 平面配置合理性		提請討論	請於平面及面積表依土管要點標示組別並加強說明平面配置設計內容。(P. 4-22)
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	請加強說明人行動線之設計。(P. 3-4)
	2. 順平（高程、剖面、公私人行道）		釐清修正	行動不便坡道請標示坡度。(P. 3-4)
	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）		釐清修正	請補充標示鄰地車道出入口及周邊公車站牌位置。(P. 3-2、3-4)
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	-		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 提請討論	
	4. 設置公益設施容積獎勵	-		
	5. 其它	-		
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案臨道路退縮設計內容及與鄰地銜接介面處理。
	2. 綠籬或圍牆設計		釐清修正	1. 考量逃生避難安全及動線，鄰地界圍牆建請退縮 1~1.5 公尺設置。(P. 4-10、26) 2. 臨公園用地退縮 6 公尺建築範圍，除必要之擋土牆外，應以維持自然地形植栽為主，該範圍內圍牆請改以喬灌木多層次植栽為宜(P. 4-12)
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	○		
	2. 頂蓋式通廊	○		
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. 停車出入口坡度（參照新北市）	○		
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間		釐清修正	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，並請補充標示本案留設之寬度。(P. 3-2)
	4. 汽車停車位數量		釐清修正	汽機車停車數量請詳細列表標明各層設置數量。(5-18~5-25)
	5. 機車停車位數量	○		
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）		釐清修正	請依新北市規定以法定機車位之 1/4 檢討留設自行車位，請標示數量並說明是否設置車架。
救災及逃生動線	-		提請討論	請標示消防車與防災動線及方向，並請加強說明救災及逃生動線之設計。(P. 3-6. 4~3-6. 8)
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	基地側公有人行道是否有行道樹及未來是否認養公有人行道，請釐清說明。(P. 4-4)
	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	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-15~3-22)
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	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 3-24)
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 191 次委員會議作業單位初審意見

項目	檢討內容	查核結果		查核意見
		符合與否	釐清修正/ 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	-		釐清修正	

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 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 147、148 地號宏泰人壽一般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(182)查核意見	修正情形查核
		符合	釐清修正/ 提請討論		
土地使用與配置	1. 建蔽率		提請討論	本次增加 572.04 m ² 商業容積樓地板面積，請補充前次與本次商業用途比例，並加強說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。	本次增加 8978.19 m ² 商業容積樓地板面積，前次商業用途比例為 5.32%，本次商業用途比例為 7.72% (維持第 1~2 層商業使用)，請加強說明容積使用與公益回饋內容之合理性。(P. 2-4、6-1)
	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		1. 提請討論 2. -	1. 已修正建物高度標示與南向立面圖不符。 2. 已修正西向、北向立面圖之平面索引圖有誤。(P. 6-16、6-17)	1. 本案依本審查小組第 182 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. 3-5, 4-20) 2. -
	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	本案係大規模基地，建議依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」規定辦理。	請設計單位加強說明雨水再利用之集水及雨水逕流量檢討等設計內容。(P5-18~21)
	12. 平面配置合理性		提請討論	1. 請加強說明本案規劃之設計內容。(P. 3-8~10) 2. 已補充說明與鄰近建案之關係。(P. 2-4、3-1~9) 3. 已補充地面層鋪面材質之色彩及材質照片說明。	1. 請加強說明。 2. - 3. -
基地與鄰地關係	1. 人行動線		提請討論	請加強說明本次人行動線之設計。(P. 3-12、20)	請加強說明。
	2. 順平(高程)	○			
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	-		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 191 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(182)查核意見	修正情形查核
		符合	釐清修正/ 提請討論		
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	1. 本次申請開放空間獎勵容積 33754.575 平方公尺(法定容積 9.06%)，請說明開放空間相關設計及公益性與開放性。(P.3-6) 2. 開放空間獎勵面積計算及面積檢討圖不一致，請釐清修正；另請補附計入開放空間獎勵部分區位圖說。(P.3-6、7) 3. 請說明前開獎勵容積使用型態及申請獎勵之開放空間與全街廓開放空間銜接關係。	1. 本次申請開放空間獎勵容積 17283.64 平方公尺(法定容積 4.64%)，請加強說明開放空間之公益性及使用性。(P.3-5~6) 2. 已補充，請加強說明。(P.3-5) 3. 請加強說明。
	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	未申請	1. 本案申請建築物高度放寬，可建高度為 75(管制高度)+22.1(降低遮蔽率得放寬之高度)=97.1 公尺，本次申請建築物平均高度放寬為 96.4 公尺，請說明高度放寬之理由及必要性，並提出對環境友善之回饋措施。(P.3-5) 2. 本案申請建築物平均高度放寬，需依規定提供法定空地，且應開放供公眾使用，惟本次設計之法定空地多位於建築物圍塑之內庭空間及供本建案住戶出入通道使用，且多為喬木環繞阻隔，開放性及可及性不足，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 191 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 (182) 查核意見	修正情形查核
		符合	釐清修正/ 提請討論		
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	本案北側沿道路指定留設帶狀式開放空間設置 2M 自行車道，查該側公有人行道已設置自行車道，請釐清該側增設 1 條自行車道之理由及必要性；另本案沿道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道，配合鄰地規劃先配置綠帶再設置人行道，未依審議規範規定與公共人行步道銜接，考量整體街廓植栽一致性，建議予以同意放寬。(P. 3-10、5-2、5-14)	已取消北側自行車道設置，整體街廓人行步道銜接請加強說明設計內容。(P. 3-4/5-23)
	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	請加強說明本次頂蓋式通廊、全街廓通廊系統連接的相關規劃及供行人 24 小時通行之無障礙樓電梯相關位置等設計。(P. 4-12)	請加強說明通廊系統連接的相關規劃內容。(P. 4-11~12)
	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)	○		已補充設計圖說標示汽機車坡道坡度。	-
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	○		車道出入口與人行步道之距離，已補充標示本案留設之寬度。(P. 3-11)	-
	4. 汽車停車位數量		1. - 2. 釐清修正	1. 已補充土地使用分區管制要點第 26 點附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。」，請補充檢討。 2. 請加強說明停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明並於圖面標示商業 (含臨停) 及住宅停車空間位置，及地下各樓層商業及住宅汽、機車使用之動線。	1. - 2. 仍未見住商分離動線請補充，並加強說明。(P. 3-14/3-20/6-1~5)
	5. 機車停車位數量		3. - 4. 釐清修正	3. 已依規定修正汽車停車空間之檢討。 4. 停車數量檢討表與圖之數據不一致，請修正。	3. -。(P. 6-5) 4. 請補充汽機車數量列表。(P. 3-15)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 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(182)查核意見	修正情形查核
		符合	釐清修正/ 提請討論		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		釐清修正		1. 請增繪崁頂二路或新市五路三段方向剖面，並註明剖面位置。 2. 公有與自設自行車道請分別說明。 (P. 5-23)
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。	請加強說明。 (P. 3-23~25)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種		提請討論	1. 已補充標示既有行道樹樹種及位置並說明是否遷移現有行道樹及遷移數量。 2. 已修正審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」。 3. 已修正喬木植栽圖例辨識度之問題。(P. 5-3)	1. - 2. - 3. -
	2. 覆土深度	○			
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請設計單位加強說明本次建築造型及外觀。 (P. 4-1~4-9)	1. 請加強說明。 2. 樓層高度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檢討，如擬申請放寬，請研擬放寬理由及必要性，提請委員討論。
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬)		提請討論	1. 請設計單位加強說明本次屋突造型設計。 2. 已補充屋突及屋脊裝飾物之透空構架檢討。	1. 請加強說明。 (P. 4-1~4-9) 2. -
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		提請討論	本次仍未依審議規範第二十二點規定檢討相關廣告物型式。	已補充，請加強說明。 (P. 4-17~18)
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. 請確實標示基地周邊公車站位。	1. P. 3-5 圖例色塊顏色過近造成視覺混淆請修正。 2. 已補充，惟未見圖例，請增繪。 (P. 2-4) 3. 報告書中未見基地風花圖。(P. 5-33)

第 182 次會議決議	修正情形查核
<p>(一)本基地之土地使用分區為第 3 種中心商業區及第 3-1 種中心商業區，本案申請公共開放空間容積獎勵，惟增加之容積規劃為住宅使用，與中心商業區土地使用性質不符，建請開發單位加強說明容積使用與公益回饋內容之合理性，再提請審議。</p>	<p>本次增加 8978.19 m²商業容積樓地板面積，前次商業用途比例為 5.32%，本次商業用途比例為 7.72%（維持第 1~2 層商業使用），請加強說明容積使用與公益回饋內容之合理性。(P. 2-4、6-1)。</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"> 1. 本案基地高程差達 4 公尺，請補充說明土方處理，並以挖填方平衡為原則。 2. 本案開放空間之公益性及使用性仍不足，請再檢討。 3. 沿街面街道景觀設計的自明性、創意性不足，帶狀綠帶景觀設計與建築風格不協調。 4. 現有植栽移植請以原地為主；另開挖範圍請避免種植根系較強之喬木（如水黃皮），避免破壞結構體。 5. 本案與周圍建案均為同一開發業者，考量整體開發規模大，是否需提送環境影響評估乙節，後續依新北市政府相關規定辦理。 6. 為利瞭解本案建築物對商業活動、景觀規劃及周邊環境的影響，請補充建築物風場模擬分析，並確實反映於建築設計及植栽規劃。 7. 本案應與同街廓內西側商場建案一併規劃整合，包括商業空間、開放空間及景觀等。 8. 請補充雨水再利用之集水管線圖，因屋頂水質較佳，建議以屋頂集水利用為主。 9. 請釐清雨水逕流量檢討中，分析數據為流量單一出口或周圍多處排水計算。 10. 通廊設計除供通行功能外，建議增加休憩停等空間。 11. 請補充說明第三層回饋社區住戶的開放空間及設施之使用狀況及管理情形。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充土方開挖量，將部分於筏基回填處理，請加強說明。(P. 5-24) 2. 開放空間已做調整，如節點漏斗狀開放空間，鋪面調整，上升廣場等設計，請加強說明。(P. 3-1, 5-1) 3. 沿街面景觀已做調整，請加強說明。(P. 3-1) 4. 採現地移植，開挖範圍改種植根性較淺喬木，請加強說明。(P. 5-5) 5. 設計單位敘明本案高度及規模未達環境影響評估標準，請加強說明。 6. 已補充建築物風場模擬分析，請加強說明。(P. 5-25~5-34) 7. 已與同街廓內西側商場建案一併規劃整合調整設計，請加強說明。(P. 3-1~3-2) 8. 已補充，請加強說明。(P. 5-13~14, 5-21) 9. 調整為多處排水設計，請加強說明。(P. 5-9~10) 10. 已增設休憩座椅，請加強說明。(P. 4-11~12) 11. 已於三樓公設樓層設置游泳池，健身房，各式交誼空間，請加強說明未來使用狀況及管理情形。(P. 3-41)
<p>(三)動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：本案部分無障礙停車位位置離電梯較遠，請調整。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 消防救災車輛恐因植栽規劃而阻礙救災動線，請重新審視防災動線計畫或調整植栽規劃。 2. 請補繪車道出入口動線軌跡及進出場動線(含機車、自行車)。 3. 請考量住宅及商業使用車輛、周遭交通環境之實際情況，依合理數據檢討車輛進出停等空間及延滯時間，加強報告書內之交通分析。 4. 請補繪停車場出入口動線軌跡及進出場動線(含機車、自行車)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充救災動線內容，請加強說明。(P. 3-23~3-39) 2. 已補充行車進出動線，請加強說明。(P. 3-23~3-39) 3. 交通量檢討請加強說明。(P. 3-10~3-13) 4. 已補充停車場出入口動線軌跡及進出場動線，請加強說明。(P. 3-14~3-22)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 次委員會議作業單位初審意見

第 182 次會議決議	修正情形查核
5. 請補充說明行人通行標線設計。 6. 停車空間內部的指引標示應完善規劃。 7. 請補充說明於崁頂二路設置 2 處停車出入口之必要性。 8. 地面層平面圖請標示設施尺寸，以確保行人及自行車空間。	5. 已補充。(P. 3-14) 6. 已補充。(P. 3-14~3-22) 7. 報告書載明停車數量較多故設置三處出入口，請加強說明。(P. 3-10~13) 8. 已補充。(P. 3-14~3-22)
(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： 1. 請依現況地形高程檢討排水系統合理性，並提升基地保水。 2. 考量建築物因地制宜並增加天際線變化，建議依地形設計建築高度。 3. 建築立面色彩建議依住商使用性質區別設計。 4. 報告書內圖說不詳盡，請確實補充修正，例如放大圖面比例、圖說詳細度、景觀局部透視圖等部分請再加強。	1. 已重新規劃整體排水，請加強說明。(P. 5-9~14/5-18~5-21) 2. 報告書載明以調整屋脊裝飾物之方式增加天際線變化，請加強說明。(P. 4-1~5) 3. 已補充，請加強說明。(P. 4-6~10) 4. 已修正。(P. 6-2~33)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 次委員會議作業單位初審意見

臨時動議：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 184、185、186 地號湯泉國際集合住宅新建工程」案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		前次 (190) 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	○			
	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. 7-1~6)	(詳下列獎勵措施/建築物高度放寬說明) (P. 7-1~6)
	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		釐清修正	已補充透水設計及補償措施。(P. 9-14、9-14-1、9-15~9-18)	依土管要點 51 點檢討透水率之計算式有誤，請修正，並請釐清說明透水鋪面是否採計 1/2。(P. 9-14)
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)	○		已補充規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 9-15~9-18)	-
	13. 平面配置合理性		1. 提請討論 2. -	1. 請加強說明本案規劃之設計內容。(P. 6-1) 2. 設計單位敘明景觀水池業縮減面積，且主要由雨水回收系統提供，請加強說明；另第 3 層設計 1 處泳池，仍請先洽臺灣自來水股份有限公司申請供水證明，以確保供水無虞。(P. 9-17)	1. 請加強說明。 2. 已補充。(P. 13-17)
基地與鄰地關係	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有行人道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)		提請討論	請加強說明人行動線之設計。(P. 6-3)	請加強說明。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 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 (190) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)		釐清修正	請加強說明基地與鄰地高程是否有差距及處理方式。(P. 6-4~8)	報告書文字說明為順平處理、請補附局部剖面及高程變化等相關圖說。(P. 6-4~8)
	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)	○	釐清修正	已補充標示鄰近公車站牌位置。(P. 13-7)	已補充。(P. 13-7)
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	○		本案申請開發時程獎勵容積 5881.09 平方公尺 (法定容積之 15%), 土地點交日期為 105 年 10 月 20 日, 請於土地點交日起 1 年內 (106 年 10 月 20 日) 開工。(P. 5-7、13-2)	請於土地點交日起 1 年內 (106 年 10 月 20 日) 開工。
	2. 設置公共開放空間容積獎勵		提請討論	1. 本案調降開放空間獎勵容積為 9,080.54 平方公尺 (約為法定容積之 12.14%), 請加強說明必要性、公益性與開放性。(P. 6-9) 2. 部分面積狹小廣場式開放空間已取消申請獎勵, 水池面積亦縮減 1/3; 惟仍有部分位於申請獎勵範圍, 請加強說明開放性及可及性。(P. 6-8) 3. 東南側沿街步道式開放空間已扣除並取消該部分申請獎勵。(P. 6-9)	1. 本次調降開放空間獎勵容積為 8,744.35 平方公尺 (約為法定容積之 11.69%), 請加強說明必要性、公益性與開放性。(P. 6-8~6-9) 2. 配合第 190 次會議決議將景觀水池邊緣至靠近建築物之開放空間獎勵容積折半計算, 請加強說明。(P. 6-8~6-9) 3. -
	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 191 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 (190) 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		提請討論	1. 本案申請建築物平均高度放寬為 65.66 公尺；惟未提出對環境友善之回饋措施，請加強說明高度放寬之理由及必要性。(P. 6-9、7-2~5) 2. 本案申請建築物平均高度放寬所提供之法定空地仍位於建築物圍塑之內庭空間，且為喬木環繞阻隔，請加強說明開放性及可及性。(P. 6-8)	1. 仍未提出對環境友善之回饋措施，請加強說明高度放寬之理由及必要性。(P. 7-2~5) 2. 報告書文字敘明於東南側留設 12m 沿街式開放空間，以增加該法定空地之開放性及可及性，請加強說明。(P. 6-8)
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		1. 提請討論 2. -	1. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。(P. 9-2~9-4) 2. 已補充標示基地東南側臨道路退縮範圍。(P. 6-1)	1. 請加強說明。(P. 9-2~9-4) 2. 已補充。(P. 6-1)
	2. 綠籬或圍牆設計		釐清修正	僅附圍牆型式模擬圖說，未見設置範圍及透空率檢討，請補正。(P. 6-4、9-3、9-3-1)	未見圍牆設置範圍，請補標示於平面圖，另請釐清係綠籬或圍牆。(P. 9-3)
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)		提請討論	原基地北側車道入口已變更至西南側，仍請加強說明相關動線。(P. 6-2)	請加強說明相關動線。(P. 6-2)
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	○		已補充車道出入口寬度。(P. 10-2)	-
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	○		已補充標示緩衝停等空間。(P. 10-2)	-
	4. 汽車停車位數量		1. 釐清修正 2. -	1. 本案訪客停車位移至地下 2 層。(P. 10-19) 2. 地下 2 層無障礙車位已調整位置。(P. 10-19)	1. 已補充，請補附訪客停車位圖例以利查核(P. 10-19) 2. -
	5. 機車停車位數量		釐清修正	已補充標示無障礙停車位位置。(P. 10-18)	已補充，請補附圖例以利查核。(P. 10-18)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		釐清修正	報告書文字敘明自行車停車位設於地下 1 層，惟未見計算式、數量及位置，請補正並加強說明。(P. 10-18)	報告書中仍未見自行車停車位設於地下 1 層、計算式、數量及位置，請補正並加強說明。(P. 10-18)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 191 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 (190) 查核意見	修正情形查核
		符合與否	釐清修正/提請討論		
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. 6-15)	請加強說明。(P. 6-15)
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種(含公有行道樹)		1. 釐清修正 2. 釐清修正	1. 報告書文字說明本案不遷移現有行道樹位置，仍未標示既有行道樹樹種及位置，請補正。(P. 9-5) 2. 依審議規範第十九、(一)、5 點規定，「沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同」，經查基地北側行道樹係「樟樹」，本案種植「台灣欒樹」，仍未修正，請加強說明。(P. 9-5、9-6)	1. 報告書中仍未見標示既有行道樹樹種及位置，請補正並加強說明。(P. 9-5) 2. 報告書中北側行道樹圖例與喬木圖表不符，無法查核樹種，請補正並加強說明。(P. 9-5)
	2. 覆土深度	○			
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. 8-6~8)	請加強說明。(P. 8-6)
屋突造型	1. 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	請加強說明屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 8-5、8-5-1)	請加強說明。(P. 8-5)
	2. 綠能設施或設備(參照新北市)	○			
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. 釐清修正 2. - 3. 釐清修正	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. 已補充補附建築立面圖並標示各棟高度。(P. 10-23~29) 3. 設計單位敘明北側公有自行車道尚未開闢，故未標示。	1. 仍有部分誤植，請修正。 2. 已補充(P. 10-23~29) 3. 經查北側公有自行車道已開闢，係以標線方式區隔人行道與自行車道，仍請於平面圖補充標示寬度。

第 190 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，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案自景觀水池邊緣至靠近建築物之開放空間獎勵容積酌予折半計算。 2. 考量兒童使用安全性，設於臨近公司田溪側之兒童遊戲設施，建請酌予調整於靠建築物側。 3. 花博館設計於曲面屋頂採用大型盆栽，其土壤承重及排水等維護管理困難，建議考量調整為較小型盆栽或淺層覆土之地被植栽等較易維管之植栽，如維持四季變化植栽方式，請分別列表說明四季栽種植栽種類，以利後續管委會依表更換植栽；另 P. 8-3-2 文字中提及攀藤類與圖示植物種類不符，請修正。 4. 請補充建築物外部空間排水計畫。 5. 景觀水池擬採親水設計，請補充其可供親水之水質條件控制方式以及維持水量穩定性等計畫。 6. 地下開挖四層，土方高達 15 萬立方米以上，施工中周邊道路需承載大型施工機械與運送土方之重型車輛使用，應妥為規劃進出動線，並預為研擬道路損害修復、補償計畫。 7. 公共自行車停車空間建議分散設置並於圖說清楚標示位置。 8. 本案規劃設置之水域面積仍相當大，請納入水源檢討考量蒸發量、入滲量、並增加逕流量與雨水量計算。 9. 開放空間之燈具除主要行人動線所需之安全照明外，請儘量減少投樹燈，以利植物生長。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 景觀水池邊緣至靠近建築物之開放空間獎勵容積已折半計算。(P. 6-9) 2. 兒童遊戲設施已調整位置於東南側開放空間。(P. 6-1)。 3. 花博館曲面屋頂縱向分成三段，中間段採用草皮種植於覆土上，外側兩段則採用小型盆栽種植方式，植栽改採變色植物及線板邊緣處修改為種植懸垂狀植物，請補附詳細植栽種類。(P. 8-2, P. 8-3-1) 4. 已補充。(P. 9-16) 5. 本案景觀水池改為非親水設計，另為維持景觀水池之水質及水量穩定，新增雨水回收系統以及淨水過濾系統。(P. 9-18~21) 6. 設計單位說明後續將載明於施工計畫書。 7. 報告書敘明規劃設置於北側公有自行車道旁，並經新北市交通局書面審視後原則同意設置(P. 13-16)，另建議將報告書中 YouBike 字樣改為公共自行車。(P. 9-22) 8. 本次再次縮小景觀水池面積為 1041.41m²，縮減 2/3 面積。報告書中未見本案水源之量化檢討納入蒸發量、逕流量與降雨考量之計算式，請補充，另水池面積檢討請詳細標示面積及範圍與圖例一致之色塊。(P. 6-1、P. 9-13)。 9. 未見相關修正，請補充(P. 9-10)。
<p>(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 南側主入口人車動線交織，且影響入口廣場完整性，建請再酌予調整；另主要停車出入口位置請避免設置於道路轉彎處。 2. 本案設置多處跨越水池之拱橋，其中至少有 3 處為消防車進出動線，恐有影響消防車進出時間及動線之虞，請調整為較平緩 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 報告書載明南側停車動線為一進一出，兩車道中間為人行動線，寬度為 9.5M。停車出入口距截角 20m 以上，非位於道路轉彎處，請加強說明。(P. 6-3) 2. 報告書文字說明橋面改為平面處理寬度大於消防車救災動線寬度 4M 以上，消防救災活動空間之地面非綠地或透水鋪面，且可承受 75 噸

第 190 次會議決議	修正情形查核
<p>之坡度，並檢討消防車進出寬度及載重。</p> <p>3. 請補充區域防災動線與本基地結合相關圖說。</p> <p>4. 部分喬木植栽位於消防車動線旁，其成樹之樹冠恐有影響消防車救災動線疑慮，請再檢討調整。</p> <p>5. 地下四樓停車 1349 輛，僅有南側中央進出口，遇緊急事故或上下班尖峰時段，疏散及進出等候時間較長，建議納入防災檢討。</p>	<p>重，請於圖面標註尺寸、補附局部剖面及高程變化等相關圖說。(P. 6-3)</p> <p>3. 已補充。(P. 13-15)</p> <p>4. 設計單位說明救災空間旁之植栽種植櫻花等小喬木，請於圖上標註消防救災活動動線，以利查核。(P. 9-5)</p> <p>5. 請於圖面加註救災與逃生動線並加強說明。(P. 6-3)</p>
<p>(三) 新北市政府工務局會前書面意見：</p> <p>1. 本案申請高度放寬設置之開放空間，公益性、開放性及可及性明顯不足，是否符合設置精神，請再重新檢討修正。</p> <p>2. 空調主機設置位置，依(P. 8-8)所示非屬陽台空間、雨遮範圍，亦非結構性露梁，其空間屬性及其合理性請補充檢討，另本案陽台及雨遮設置方式是否符合技術規則規定，陽台外側設置雨遮請併入陽台深度檢討。相關尺寸請詳細標示，勿含糊帶過。</p>	<p>1. 配合會議決議將景觀水池邊緣至靠近建築物之開放空間獎勵容積折半計算，請加強說明開放空間之開放性、公益性及可及性。(P. 6-9)</p> <p>2. 未見依法規規定之相關檢討，請補正並加強說明。(P. 8-8)</p>