

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 174 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 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（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	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1.建蔽率	✓		本案法定建蔽率為 70%，原核准建蔽率為 51.66%，變更後建蔽率增為 52.93%。(P.6-2)
	2.容積率	✓		本案法定容積率為 700%，原核准容積率為 161.65%，變更後容積率降為 160.7%。(P.6-2)
	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	本案原核准建築物高度為 46.5 公尺，變更後增為 49.8 公尺，經查部分樓層高度未符合「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，請加強說明本次變更申請部分樓層高度放寬之理由及必要性。(P.6-40)
	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	✓		
	12.平面配置合理性		提請討論	本次變更後於旅館 2 層增加文教設施、14 層增加餐廳及泳池，請說明變更理由，另請加強說明變更後平面配置設計內容。(P.6-5~33)
基地與鄰地關係	1.人行動線		提請討論	請加強說明變更後人行動線之設計。
	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 174 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)	
	5.建築物高度放寬	-		
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	✓		
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	✓		
	4.汽車停車位數量	✓		依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%。」，經查檢討式有誤，請修正。
	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	請設計單位說明變更後救災及逃生動線之設計。
喬木數量及覆土深度	1.喬木數量及樹種	✓		
	2.覆土深度	✓		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	本次變更建築物立面色彩及材質，請加強說明變更後建築造型及外觀設計。(P.4-1~12)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬)	✓		本次變更後取消部分屋脊裝飾物，請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。
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	✓		1. 請依審議規範第二十二點規定檢討廣告物型式。 2. 請釐清立面是否設計 LED 電視牆或薄膜投影等動態廣告物，並應避免眩光影響周邊人車安全。 3. 立面預留多處廣告物空間，建議再減少廣告物數量及整併廣告物位置，避免廣告物過多影響整體立面造型。 (P.4-14)

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 174 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)	
其他	-		提請討論	本次送審書圖之內容不清晰、前後不一致、誤植部分，請重新檢視修正。