

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 197 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 開發區淡海段 38、40 地號興富發建設日用品零售或服務業、一般零售或服務業、文化運動及休閒服務業、集合住宅大樓新建工程」都市設計審議(預審) 第 2 次提會

都市設計檢核表

項目	檢討內容	前次（196）查核意見	修正情形查核
土地使用與配置	1. 建蔽率	1. 本基地之土地使用分區為中心商業區，惟本案規劃 30 層樓，除 2 層作商業使用外其餘以住宅使用為主，請說明本案規劃理念之定位與商業使用規模。 2. 本基地係商業區，依都計法新北施行細則第十七條作住宅使用之基準容積部分請新北市政府城鄉發展局協助釐清住宅基準容積之認定原則及本案適法性。 3. 依商業區申請都設往例，請至少於建築物 3 層樓或 10 公尺以下作商業使用。	請於面積計算表中分別檢討住宅棟及購物商業棟之各層使用面積。
	2. 容積率		
	3. 基地最小面寬(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	本基地之開挖率（設計 69.94％）應以都計法新北施行細則第三十七條規定 60％(50％+10％=60％)檢討，請修正；如擬依土管要點第五十一點規定申請放寬開挖率，請調整為 65％以下，並敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後提會討論；如擬依送審中之都計法新北自治條例(草案)（70％）或都計法新北施行細則(修正草案)（未定）規定檢討設計，則須俟前開法規通過發佈實施後，始得辦理都市設計報告書核備作業	本案前次設計開挖率 69.94％，本次增加為 74.96％，請加強說明本次修改設計內容。
	10. 法定空地綠化面積率	本案法定空地綠化面積率計算方式有誤，請依土管要點第二十五點、附表二及審議規範第十九點檢討修正；另請詳列各部分面積計算式。(P. 4-1-1)	法定空地綠化面積率計算方式仍有誤，請依土管要點第 25 點、附表二及審議規範第 19 點檢討修正。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 197 次委員會議作業單位初審意見

	11. 法定空地透水率/補償措施	1. 請說明本案之透水設計及補償措施。 2. 依土管要點第五十一點檢討之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；另請詳列各部分面積計算式。	已配合修正透水檢討圖面，惟非開挖範圍請詳細區分是否為透水鋪面(如人行道、車道等)透水鋪面之透水面積應採 1/2 計算。
	12. 基地保水設施(高程、配置、剖面；參照新北市)	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。(P. 4-7-1)	未見基地保水措施相關設計圖說，請加強並落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說，如引用標準圖說設計亦請依本案實際配置補繪局部設計圖。
	13. 平面配置合理性	1. 請於建築空間使用計畫表及平面圖依土管要點規定標示使用組別。 2. 請補充商業經營配置相關之平、立及剖面圖並確認是否符合土管要點使用組別，目前僅申請第 14 組是否符合需求請再檢討。(P. 7-8-4)。	1. 仍未於建築空間使用計畫表及平面圖依土管要點規定標示使用組別，請補標示。 2. 仍未申請第 14 組以外之使用組別，請再檢討。
基地與鄰地關係	1. 人行動線（套繪左右鄰地及對向公、私有行人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線）	請加強說明人行動線之設計。(P. 3-6-1~3-6-3)	已重新調整人行動線及相關高程設計，請加強說明修改後設計。
	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）	請套繪既有道路之行人穿越線並配合設計行人動線。	仍未套繪既有道路之行人穿越線，已重新調整人行動線及相關高程設計，請加強說明修改後設計。
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	1. 本案依土管要點第四十四點申請設置公共開放空間獎勵，共申請獎勵樓地板面積 22,978.12 平方公尺（法定容積之 17%），請加強說明開放空間相關設計及其公益性與環境友善措施。 2. 經查本案臨道路指定退縮帶狀開放空間計入開放空間有效面積，惟依往例，法定退縮帶狀開放空間應以不計入開放空間有效面積為原則，請依規定修正並重新調整申請區域範圍。 3. 廣場式開放空間似建築物及喬木所圍內庭，開放空間之開放性、可視性及可及性均不足，建請增加開口寬度並調整喬木配置位置。	已重新調整開放空間，前次申請 22978.12m ² （法定容積之 17%），本次調降為 22,330.42m ² （法定容積之 16.52%），帶狀開放空間較為集中，惟廣場式開放空間南側出入口連續性植栽槽有阻礙行人通行之虞，且似建築物所圍內庭，請加強說明開放性、公益性及可及性。

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 197 次委員會議作業單位初審意見

容積獎勵措施	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. 其它	本案擬依都計法新北施行細則第四十八條規定申請黃金級綠建築設計獎勵容積 4,054.96 平方公尺（法定容積率之 3 %），惟該項獎勵需都市計畫書內有規定獎勵項目方能申請，本都市計畫區係屬高容積規劃故未規定該項容積獎勵，請取消。	已修正。
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計	1. 請依審議規範第四點（十）檢討街角廣場面積及相關設計。 2. 本案於東側及南側沿道路指定留設 8 公尺、6 公尺帶狀式開放空間之人行步道，未依審議規範四、（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. 4-3-1、4-3-4） 3. 請加強說明本案臨道路退縮設計內容。（P. 3-2-5）	1. 仍未見相關檢討；另請依審議規範第十九點（一）10 檢討街角廣場植栽相關設計。 2. 仍未依審議規範四、（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. 4-1-1） 3. 購物商場棟部分柱位設計於東側臨道路退縮 8 公尺帶狀開放空間範圍內，請修正退出臨道路退縮帶狀開放空間範圍；另請加強說明本次修正後臨道路退縮設計內容。（P. 3-2-5、4-1-1）
	2. 綠籬或圍牆設計	-	-
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓（高程、順平）	請依審議規範第五、（五）之 1、2 點規定檢討騎樓型式。	仍未依審議規範第五、（五）之 1、2 點規定檢討騎樓型式。
	2. 頂蓋式通廊	請設計單位說明本次頂蓋式通廊之設計。（P. 3-6-2）	請加強說明本次修正後頂蓋式通廊之設計。（P. 3-6-2）
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）	請確實標示停車警示安全設備位置。	仍未見相關修正。
	2. 停車出入口坡度（參照新北市）	請標示車道出入口寬度、坡度。	請加強停車操作軌跡線標示及檢討停車轉彎進出動線之可行性。
	3. 停車出入口前緩衝停車等空間	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 197 次委員會議作業單位初審意見

停車動線及空間	4. 汽車停車位數量	1. 依土管要點第二十六點及附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。請補充詳細計算式。	1. 仍未見土管要點第二十六點及附表規定「商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%」相關檢討，請補充詳細計算式。
	5. 機車停車位數量	2. 本案屬住商混合，停車空間之動線規劃應採住商分離，請補充說明商業（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。	2. 已修正。
	6. 自行車停車位數量（參照新北市）	3. 法定停車位數量誤植請修正。	3. 仍有前後不一致等誤植情形，請修正。
救災及逃生動線	-	本案緊鄰之 2 側公有人行道均附設 2 公尺自行車道，建議部分自行車位移至地面層之非法定退縮空地，以維自行車使用者便利性及可及性。	仍未見相關修正，請補正。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種（含公有行道樹）	請加強說明救災及逃生動線之設計。（P. 5-5-1~P. 5-5-17）	請加強說明調整後設計內容。
	2. 覆土深度	1. 東、南側臨道路退縮帶狀開放空間（沙崙路二段、新市二路二段）範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹小葉欖仁、大葉山欖，請修正並標示原有行道樹樹種及位置；如需辦理移植公有行道樹，請一併說明。 2. 請依審議規範第十九點規定檢討喬木數量，另非開挖範圍請加強喬灌木複層式植栽綠化。	1. 南側臨道路退縮帶狀開放空間（新市二路二段）範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹大葉山欖，請修正並標示原有行道樹樹種及位置；仍未見理公有行道樹移植相關計畫，請補正。 2. 已補檢討，請加強說明本次修正後設計。
建築造型、外觀及色彩	-	1. 東、南側臨道路退縮帶狀開放空間（沙崙路二段、新市二路二段）範圍內第一排植栽應配合種植公有行道樹小葉欖仁、大葉山欖，請修正並標示原有行道樹樹種及位置；如需辦理移植公有行道樹，請一併說明。 2. 請依審議規範第十九點規定檢討喬木數量，另非開挖範圍請加強喬灌木複層式植栽綠化。	-
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）	請加強說明建築造型、外觀及色彩設計；另依審議規範十四點（五）規定一樓出入口應避免設置鐵捲門，西向立面圖第 1 層請釐清係實牆或鐵捲門。（P. 3-4-3）	請加強說明本次修正後建築造型、外觀及色彩設計。
屋突造型	2. 綠能設施或設備（參照新北市）	1. 本案裝飾柱與結構柱檢討，其合併計算超過 1.5 公尺，請加強說明放寬理由以及必要性。 2. 請設計單位說明商場屋頂雕塑係屬屋脊裝飾物一部分或廣告物，通廊柱頭（頂）雕塑係廣告物或可視為通廊主體；另請新北市政府工務局協助釐清適法性。（P. 5-1-1）	1. 仍未見裝飾柱與結構柱放寬理由以及必要性說明，請補正。 2. 請加強說明本次修正後屋突及屋脊裝飾物設計。（P. 5-1-1~2）
	-	-	-
垃圾儲存空間	-	-	-
建築物附屬設施及廣	1. 建築物附加設備及遮蔽（冷氣、水塔、鐵窗裝設等）	-	-

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 197 次委員會議作業單位初審意見

告	2. 廣告物設置	請補附商場棟廣告招牌檢討。	仍未見購物商場棟廣告招牌檢討，請補正。
其他	—	1. 請確實檢討各相關法規規定，如裝飾柱、樓層高度等項目需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施後，提會討論，始得辦理。 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內容(P.5-5-16~5-5-19、6-18)。 3. 本案需辦理交通影響評估審查，後續需俟新北市政府完成交評審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。 4. 請檢討本案是否需辦理環評，如需辦理該項審查，後續需俟新北市政府完成環境影響評估審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。	1. 未見補充相關書圖，仍請逐項敘明申請放寬法規之放寬理由及必要性與環境友善措施後，提會討論。 2. 報告書仍有多處前後不一致等誤植情形，請重新檢視修正。 3. 請依規定辦理相關作業程序。 4. 請釐清是否需辦理環評，並依規定辦理相關作業程序。

第 196 次會議決議	修正情形查核
(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： 1. 本案建築配置及公共開放空間規劃仍有公益性與開放性不足之疑慮，對周遭環境的友善性亦稍嫌不足，建議再調整相關設計，如提升基地周邊環境綠化，調整建築物整體配置設計、增設遊憩設施、增加開放空間入口意象並結合廣場式設計、以低衝擊開發之方式建置雨水花園等設施，以提升開放空間之開放性、公益性及可及性。 2. 水池設置請加強防墜落溺水等安全防護設施，並說明水循環之系統、夜間照明計畫及維管計畫，並加強細部設計圖說及剖面說明。 3. 本案規劃游泳池，請補充說明用水計畫、游泳池照明計畫及剖面圖說。 4. 本案為本街廓第 1 個開發之基地，建議預先設計串連全街廓之臨道路退縮及騎樓初部設計構想，並考量納入共享經濟及大眾運輸導向等相關設計概念。 5. 請補充全區之排水系統及與區域排水系統連結關係。 6. 考量商業區引入人潮及延長行人停駐時間等休憩空間之需求，建請調整本基地建築物及景觀配置。	1. 已重新調整開放空間，前次申請 22,978.12m² (法定容積之 17%)，本次調降為 22,330.42m² (法定容積之 16.52%)，依 P. 3-2-5 和 P. 4-3-1 東側臨道路退縮除法定退縮 8m 外，復自行退 8m 共計 16m，請釐清係筆誤或爭取開放空間獎勵所留設，帶狀開放空間較為集中，惟廣場式開放空間南側出入口連續性植栽槽有阻礙行人通行之虞，且似建築物所圍內庭，請加強說明開放性、公益性及可及性。 2. 未見水池安全防護設施(P. 5-4-1、P. 5-4-2)，請補附水池景觀透視圖、剖面圖及夜間照明圖說(P. 4-1~P. 4-5)。 3. 報告書載明已取得泳池用水證明(P. 7-6)，惟未見泳池照明及剖面圖說，請補充。 4. 未見相關設計，請補充。 5. 已附基地排水圖說(P. 3-9)，未見全區及區域排水相關計畫，請補充。 6. 已調整建築物及景觀配置，且增加街道傢俱供休憩使用；惟第 1~2 層作商業使用之沿街面店鋪狹長，能否有效引入人潮及延長行人停駐時間，仍請加強說明；另請說明第 1~2 層商業使用空間是否設計公共廁所、茶水間等服務設施。

(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正： 1. 請加強說明消防救護車之救災動線，確認操作空間可行性，並補充說明緊急疏散防災等措施，確認緊急疏散時住宅區與商場疏散道之設置。 2. 新北市政府交通局書面意見： 一 停車場出入口： (1) 請分別清楚圖示本案二處停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。 (2) 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。 (3) 報告書 p. 3-6-1 敘明商場機車道出入口處為 3.5 公尺，但於 p. 3-6-1、p. 3-8-1、p. 5-4-1 及 p. 6-5 圖說上標示為 2.5 公尺，請再檢視修正。 (4) 新北市都市設計審議原則規定略以：「地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。」，本案購物商場因設有迎賓車道，考量基地自身需求仍應內部化，建議取消該迎賓車道之設置。 二 動線： (1) 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 (2) 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。	1. 報告書載明消防救護車之救災動線及緊急疏散防災等措施，經新北市消防局審查，消防救災逃生系統符合規定。 2. 一、 (1) 已於相關圖示補充標示，請加強說明調整後設計。 (2) 已修正，本次修改後停車場出入口仍有 1 處係由主要道路進出請說明必要性請加強說明調整後設計。 (3) 已修正相關誤植資訊，請加強說明調整後設計。 (4) 已取消商場之迎賓車道。 二、 (1) 本案已於相關圖示標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線，請加強說明調整後設計。 (2) 本案已於相關圖示標示汽車、機車、自行車動線，請加強說明調整後設計。
---	---

(3) 因本案購物商場與其停車場車道出入口設於基地最內側，購物民眾車輛進出商場時必行經本案住宅區方能前往，故其設置位置未來是否影響社區住戶安寧且與住宅區車道出入口交織造成交通壅塞等情況，請說明。 三 停車位： (1) 請確實按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。 (2) 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。 (3) 依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。 四 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。 五 淡海輕軌綠山線預計 107 年底通車，交通影響評估請將其相關動線及影響納入說明。 六 為減輕基地開發開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足民眾對公共自行車之需求，建議於基地範圍內退縮空間留設公共自行車設置空間(4*40 公尺或 6*20 公尺)並捐贈設施。 七 本案車位數已達交評提送門檻請依規定提送，又審酌其性質請說明開幕交通維措施。	(3) 本案已調整商場車道配置，商場車輛直接從商場進出，避免行經住宅社區位置(P. 3-6-1、P. 3-6-2。) 三、 (1) 已補充依土管、建技及都設原則檢討法定停車位之內容。 (2) 報告書載明停車空間規劃係以滿足自需性停車需求為原則，其中住宅部分設置汽車位 2276 席與機車位 2240 席，可滿足 1 戶 1 汽車位與 1 機車位之需求，商場部分設置汽車位 281 席與機車位 533 席，可滿足員工與顧客尖峰時段停車需求。 (3) 報告書載明已依身心障礙者權益保障相關規定檢討設置無障礙車位，並將其規劃於鄰近梯廳處，避免跨越車道。 四、已補充(P. 4-3-1~2、P. 3-6-1~2)。 五、報告書載明已於交通影響評估分析納入淡海輕軌綠山線通車之影響。 六、已於地面層預留自行車停車空間；惟未見公共自行車租賃站設置空間。 七、報告書載明將依規定提送交通影響評估報告至新北市交通局審查，後續將依規定於商場營運前提送開幕交通維計畫至該局審查。
---	--

(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，請參考下列各點建議修正： 1. 請分別依都市計畫法新北市施行細則第 56 條規定檢討法定空地透水面積，依土管要點第 51 點規定檢討法定空地透水率；法定空地綠化面積率計算方式有誤，請依土管要點第 25 點、附表二及審議規範第 19 點檢討修正。 2. 建請加強建築物高度變化、立面造型，以調整天際線增添變化並考量周邊建築物及環境協調設計。 3. 依商業區申請都設往例，請至少於建築物 3 層樓或 10 公尺以下作商業使用，並評估增設展演空間。 4. 請確實檢討各相關法規規定，如裝飾柱、樓層高度等項目，如需向本審查小組申請放寬，請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施。	1. 已配合修正透水檢討圖面，惟非開挖範圍，請詳細區分是否為透水鋪面(如人行道、車道等)透水鋪面之透水面積應採 1/2 計算，惟法定空地綠化面積率計算方式仍有誤，請依土管要點第 25 點、附表二及審議規範第 19 點檢討修正。(P. 4-7-1~2、P. 4-4-1~3) 2. 已重新調整建築配置，請加強說明建築物高度變化、立面造型，並說明本案與周邊建築物及環境協調設計。 3. 本次修正規劃住宅棟一至二層為一般零售業及一棟 8 層購物商場；惟未增設展演空間。 4. 裝飾柱請加強說明放寬理由以及必要性與環境友善措施(P. 5-3)；報告書載明本案建築物樓層高度無須申請放寬(P. 6-18~21)。
(四) 附帶決議 本案開挖率如擬依送審中之新北都計法自治條例(草案)或都計法新北施行細則(修正草案)規定檢討設計，係屬預審程序，須俟前開法規通過發佈實施後，始得辦理都市設計報告書核備作業。	本案前次設計開挖率 69.94%，本次增加為 74.96%，請加強說明本次修改設計內容。