

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 196 次會議紀錄

中華民國 107 年 8 月 14 日內授營鎮字第 1070813704 號

壹、107 年 7 月 26 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 601 會議室

參、主席：吳委員兼副召集人宏碩

記錄：吳品燕、李晏如

陸、確認第 195 次會議紀錄

洽悉。

柒、討論事項

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」都市設計審議案（預審）

一、發言要點

（略）

二、決議

本案經委員討論後修正通過，請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖或補充說明後，再提本審查小組審議：

（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。

(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：(詳後附)

(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。

三、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。

捌、散會

興富發建設新北市淡水區淡海段 38.40 地號住商大樓新建工程(新北市交通局意見)

1. 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。

2. 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。
- (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。

3. 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) 請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。

4. 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)。

5. 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。

6. 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。

7. 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。