

# 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

## 第 180 次會議紀錄

中華民國 105 年 04 月 29 日內授營鎮字第 1050806477 號

壹、105 年 04 月 21 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：王委員兼執行秘書東永

記錄：吳品燕、吳建忠

---

### 陸、確認第 179 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 開發區新市段 160 地號宏昇建設一般零售及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案

#### 一、發言要點

（略）

#### 二、決議

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）本基地之土地使用分區為第 3 種中心商業區，供商業使用空間雖較前次送審比例提高，惟現規劃設計仍以住宅使用為主，建請開發單位考量未來淡海新市鎮整體商業需求，再調整提高商業樓層或樓地板面積後，提請審議。

(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：

1. 本案沿道路指定留設退縮 6 公尺帶狀式開放空間及基地內指定留設 25 公尺帶狀式開放空間設計之公益性及功能性不足，請改善。
2. 中庭廣場活動使用機能較為不足，建議增加戶外休閒設施；另請注意採光及通風，以利中庭內植栽生長及活動使用。
3. 本案第三層規劃露天花園，請補充標示樹種，並避免採用根系強之喬木。
4. 請補充標示高層建築緩衝空間位置。
5. 請加強兒童遊戲區之安全維護管理設施及計畫。
6. 本案自行車位設置數量建議參考新北市之規定，儘量設足法定機車停車數之 1/4。
7. 自行車位之規劃請考量使用者需求，部分採集中式設置，避免零散分布；另考量喬木生長環境之需求，請適度減少於樹穴旁設置自行車位，並增加帶狀植栽槽以維樹木生長。
8. 有關本案未來興建通廊連結部分，請開發業者應預留興建費用供管理委員會專款專用。
9. 本案規劃較多公設空間，是否加重購屋者的財務負擔（公設比例增加）？請再考量。

(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：

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遲時間，加強報告書內之交通分析。
3. 請加強商業使用之停車位及動線的管理，並加註於管理維護計畫內。
4. 考量本案開發規模較大，停車需求量大，原則同意 2 處停車

出入口，惟應避免 2 處停車出入口設置於同路段，至少一處出入口移設於 30 米寬之次要道路，並建議將機車停車出入口設於次要道路，以減緩交通衝擊。

5. 住宅出入口設計分散由 1 層各出入口直接進入，建議集中於 1 層規劃 1、2 處出入口，至住宅層後再分散進入各棟，以利住宅使用的管理。
6. 人行及自行車動線請分開標示。

(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. 請補充說明雨水回收、排水及滯洪計畫；另請考量雨水回收後之用途，妥予設置儲水槽位置及後續雨水澆灌系統。
2. 請於報告書內補充建照申請相關文件，以釐清本案法規適用時點。

## 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 49 地號新市建設日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

### 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，檢送修正後報告書依程序辦理變更設計核備事宜：

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：

- (一) 報告書內圖面之數據、尺寸及標線位置請標示清楚。
- (二) 請依剖面線位置確實繪製剖面圖並標示各部分尺寸。
- (三) 請確實要求未來施工放樣之精準度。

(四) 本案西北側僅規劃綠地，功能性似不足，建議增加步道、休閒設施、兒童遊戲設施、照明及街道傢俱等設計。