

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 256 次會議紀錄

中華民國 114 年 8 月 20 日內授國更字第 1140811190 號

壹、114 年 7 月 25 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部國土管理署第 601 會議室

參、主席：王委員兼執行祕書武聰代

紀錄：吳品燕、吳麟兒

陸、確認第 255 次會議紀錄

紀錄確認。

柒、討論事項

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 18 地號合登建設股份有限公司日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」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）修正書圖及補充說明後，再提本審查小組審議：

（一）有關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：

1. 淡金路二段為主要道路，請比照鄰地設置雙排樹並增加綠化。
2. 臨停機車位請設置於法定退縮範圍後之基地內。
3. 車道出入口請以垂直既有道路方式設置，以維持既有兒童遊戲設施使用。建議設計單位認養兒童遊戲區並採共榮方式規劃，增加

人、車交織間之緩衝空間及防護措施以維護人行及兒童安全。

4. 本案基地東西側高差為 2 公尺以上，建議植栽以階梯式花台規劃，避免設置超過 1.5 公尺擋土牆，另須依山坡地規定檢討。
5. 本案擬申請放寬西南側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，請依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議參考原則」檢討(如:放寬後減少地下開挖樓層數等說明)，並於計畫書內載明。

(二) 有關動線系統設計：

1. 車道出入口此次設置於次要道路為主要方案，請整合兒童遊憩區之整體規劃設計及增設相關防護措施。
2. 請設計單位先洽新北市政府養護工程處、新北市淡水區公所討論車道出入口設置於次要道路且保留兒童遊戲區功能之可行性、後續維護管理議題(如是否認養兒童遊戲區)及確認車道出入口位置獲致共識後，再提會討論。
3. 請依消防局審查防災動線圖說最後版本送審，並於核備前於報告書檢附審核通過證明文件。
4. 本案車道出入口如移至次要道路，與西南側兒童遊戲區後續處置方式應有詳細說明，並分析周邊人車動線，說明有無相關疏導措施規劃，配合調整規劃圖面、消防動線等補充說明。倘與相關權責機關綜合討論後，仍宜優先維持原方案 B (車道出入口設置於主要道路側)，相關人車動線、交通影響，以及整體規劃配置等部分亦請再檢視修正並加強說明。

(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 本案所載基本資料，例如:P. 3-1 屬第 2 開發區、交通環境說明等，請再檢視修正。
2. P. 5-2-1 景觀剖圖 B6M 退縮範圍檢討數值標示誤植，請修正。
3. P. 5-3-1~ P. 5-3-2 法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積率。
4. P. 5-8 景觀照明部分，請於退縮留設人行道處增設景觀高燈，以

維護行人安全。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 43 地號京美建設股份有限公司日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

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）修正書圖補充說明後依程序辦理核備事宜：

（一）本次會議同意放寬本案東側部分開挖範圍，其位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，並請於報告書檢附依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議參考原則詳細檢討內容。

（二）有關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：

1. 人行開放空間鋪面設計為線性，整體視覺上有向前流動之現象，因位於全街廓街角處，建議減少鋪面設置，減少植栽單調排列之種植方式，增加植物群落設計。

2. 臨停機車位請設置於法定退縮帶後之基地範圍內。

3. P5-15、P4-1-1 有關 8 公尺退縮範圍不一致，請釐清修正。

（三）有關動線系統設計：

1. 本案規劃 5 戶日用品零售業，請補充說明裝卸動線。

2. 各棟間之延續騎樓高度及空間是否符合雲梯車救災所需空間及動線，請加強檢討。

3. P.4-1-1 設計單位向消防局申請 3 處消防破口，建議減少破口，以避免產生違規事件，並請消防局提供相關意見。

4. 請車道出入口出口處劃停止線，並於前側繪製停字。

5. 停車場車道旁 3 格停車位請加強檢討是否與車行動線造成衝突，並檢討停車空間是否足以打開車門。

（四）有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條檢討設計容積、樓地板面積與 3-1 頁面積計算表數值不一致，請修正。
2. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項檢討內容。
3. 景觀剖面 AB 向剖面圖地下室範圍錯誤，請檢討覆土深度，若覆土深度不足，不得計入綠化面積及喬木數量。
4. 無法綠化適用項目、原則，請依新北市政府 108 年函示列舉方式檢討修正。
5. P.4-1-2 本案涉及消防動線圖說檢討需移植部分公有行道樹，請說明與權責機關溝通情形，並於核備前檢附協調結果證明文件於報告書。
6. P.4-2-1 剖面圖 A.B 向剖面圖標示相反，請修正。
7. 地下室西南側內凹一處，請列入計算開挖範圍。
8. 建築物立面外觀色彩顏色過深，深色容易吸熱造成建築能耗增加，請調整色號。
9. 自 114 年起新北市建築能效等級需達 2 級以上，請依規定辦理。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 48 地號溪福建設日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

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）修正書圖補充說明後依程序辦理核備事宜：

（一）有關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：

1. 依淡海都審規定臨公 23 公園用地需退縮 6M 建築，P.3-3 開放空間系統設計圖說雖依規定留設，惟設置固定式圍牆，且未退足 6M 後再設置，設計單位與會議當日補充說明將改以綠籬方式設

置，後續請修正報告書相關圖面，俾憑檢視。

2. 樹種請配合鄰地幼兒園種類，建立植栽群聚效應，打造良好景觀空間。
3. 本案車道與住戶通行路線比重不平衡，社區入口應融合公園景觀打造社區入口意象，請加強人行通道鋪面及景觀相關設計，並取消綠籬以提升整體景觀效果。

(二) 有關動線系統設計：

1. P.3-6-1 本案人車動線交織，請加強相關安全管制措施。另請修正整體鋪面規劃配置，將車行及人行步道範圍鋪面區分設置。
2. 請於車道出入口出口處劃停止線，並於前側繪製停字。

(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 面公園側之建築物立面避免過於剛硬，請於圖面繪製實際喬木高度及增加矮樹叢，以減少建築物對公園之視覺衝擊。
2. P3-6-2 充電設備管線設備僅設置 1 點，充電設施管線需能供應每台停車位，以避免未來管委會拒絕充電設施拉線配電行為。
3. 建蔽率計算錯誤，請一併修正面積計算表及「都市計畫法新北市施行細則」第 36 條之檢討及數值。
4. 無法綠化適用項目、原則，請依新北市政府 108 年函示列舉方式檢討修正，例如：基地內通路非屬函示項目，計入 1/2 綠化面積項目、綠化面積有誤、法定喬木請以實設綠化面積檢討，請一併修正。
5. 車道側請增加景觀高燈，以維人車夜間安全。
6. 自 114 年起新北市建築能效等級需達 2 級以上，請依規定辦理。

捌、臨時動議(無)

玖、散會