

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 227 次會議紀錄

中華民國 110 年 5 月 12 日內授營鎮字第 1100808035 號

壹、110 年 4 月 16 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 105 會議室

參、主席：蘇委員兼執行秘書崇哲

記錄：吳品燕

陸、確認第 226 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 93 地號瑞發資產管理日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

一、發言要點

（略）

二、決議

本案經委員討論後原則同意修正通過，請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖及補充說明，並檢送修正後報告書由作業單位分送全體委員確認修改內容無誤後，依程序辦理核備事宜；如經多數委員認為修正書圖未盡完善時，則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. 臨道路退縮帶狀開放空間綠帶之喬木配置應配合公有行道樹位置及種類設計。
2. 景觀圖之圖例樹章太類似，請調整區分表示不同樹種，以利判斷各類植栽種植位置。
3. 白水木與雞蛋花如以喬木計算，其樹冠底淨高不得低於 2 公尺。
4. 屋頂種植喬木，請檢附剖面圖表達防水部份、防根、覆土層等內容，以確保喬木生長良好，另本案說明為臨時性建築，本案拆除後屋頂喬木預計如何處理，請一併說明。

(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. 請釐清囊底路是否設計車道出入口，如該側不開放車輛進出應有適當管制措施或種植植栽，以避免車輛從該側進出影響行人動線。
2. 本案未來營業時間如逢上下班交通時間，應有具體交通維持計畫或交通管制人員引導車輛進出，以避免購物車輛影響周邊交通。

(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，如涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

(四) 報告書各類修正回應表及法規檢討表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，另報告書數據及文字說明前後不一致部分，請一併重新檢視修正，以利查核。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 140 地號鴻澧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

本案經委員討論後原則同意修正通過，請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖及補充說明，並檢送修正後報告書由作業單位分送全體委員確認修改內容無誤後，依程序辦理核備事宜；如經多數委員認為修正書圖未盡完善時，則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. 本案西側及南側臨道路指定退縮帶狀開放空間因設置騎樓且配合鄰地作整體規劃設計，同意循以往案例放寬為自臨道路側依序設置 3 公尺綠帶、3 公尺人行空間。
2. 考量淡海多風雨氣候型態，本案頂蓋式通廊同意依審議規範規定投影面不超過基地面積 5% 者，得不計入建築面積檢討。
3. 考量建築物室內高程平順，第 1 層部分商業單元及管委會空間樓層高度同意依「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」規定申請放寬。
4. 建議中庭考量無障礙動線及通用設計，以利各年齡層、各類人員使用。
5. 蒲葵後續如生長太高致修剪困難，黃花風鈴木的花粉容易誘發過敏，以上植栽不建議種植。
6. 本案庭園空間大，但是分散種植喬木與灌木，空間零碎以視覺功能為主，建議部份空間改成大草皮供兒童遊戲使用。
7. 屋頂綠化請檢附剖面圖表達防水部份、防根、覆土層等內容，以確保喬木生長良好。

（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. 地面層自行車停車位應於圖面清楚標示，並建議設置停放架等設施。
2. 車道出入口請加強警示設施，以維人車安全。

（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. 建築物立面材質建議考量下層暗色、上層淡色之漸層設計，除可適度減低建築物量體感，亦有助於營造度假城市意象。
2. 本案已取得建造執照，本次變更是否涉及法令適用日變更請釐清。
3. 陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及新北市規定檢討。
4. 基地內設置游泳池，供水部分應取得主管機關同意函；另請再考量調整泳池位置，以縮短各棟住戶之使用動線距離。
5. 另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

(四) 報告書各類修正回應表及法規檢討表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 56 地號昇圓企業日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

一、發言要點

(略)

二、決議

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. 開放空間大量種植羅漢松，如以喬木計算，其樹冠底淨高不得低於 2 公尺，若羅漢松生長到喬木規格，仍請繪製至少樹寬 3-5 公尺。
 2. 景觀植栽檢附楓香照片，景觀圖說並未栽植該植物，請釐清修正。
 3. 喬木避免過於靠近建築體，至少距離建築物 3-5 公尺為適合距離。

4. 喬木覆土請補繪覆土材質與深度。
5. 本案申請放寬屋頂綠化 426 平方公尺，建議地面綠化至少增加 426 平方公尺。

(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. 未來營業時間如逢上下班交通時間，應有具體交通維持計畫或交通管制人員引導車輛進出，以避免購物車輛影響周邊交通。
2. 停車場出入口：
 - (1)請分別清楚圖示本案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. 考量本案主要為日用品零售或服務業，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(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. 建築物立面設計請減少深色材質比例或改採其他較明亮色系為主。
2. 本案南側緊鄰 40 公尺濱海路，為淡海新市鎮重要道路，該側建築物立面設計請強化商業氛圍。
3. 住宅區如設置大型商場(店)及飲食店應依「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條規定：「依建築技術規則規定加倍附設停車空間。…大型商場(店)或樓地板面積超過 600 平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)」檢討，並請於建照審查前另案送新北市政府工務局專案審查。

4. 地上 1 層店鋪高度請依「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」規定檢討，倘各戶或各單元使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應依建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條規定辦理，斜屋頂部分請檢討平均高度。
5. 機車停車位設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 8 點檢討距地界距離。
6. 自行車停車位請於圖面標示自行車停車區並建議設置停放架等設施。
7. 另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

(四) 報告書各類修正回應表及法規檢討表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。

捌、散會