

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 225 次會議紀錄

中華民國 110 年 2 月 8 日內授營鎮字第 1100802302 號

壹、110 年 1 月 22 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 601 會議室

參、主席：蘇委員兼執行秘書崇哲

記錄：吳品燕、吳麟兒

陸、確認第 224 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 41、42 地號興格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

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. 請套繪與鄰地間人行、車行及設計之銜接方式，並於報告書中詳細標示各種界面轉接處之設計。
2. 請加強基地整體排水系統之設計規劃，另未開挖範圍建議加

強排水、蓄水、儲水等相關系統設計。

3. 喬木樹冠底淨高應至少達 2 公尺，才能採計為喬木，福木、土肉桂、雞蛋花等樹種請檢討是否符合前開淨高；另外，楓香需全日照，請設計單位重新調整種植位置，避免栽植於中庭。
 4. 建議於人行道兩側再增植喬木以增加遮蔭。
 5. 屋頂綠化應標示剖面細節，確實做到屋頂防水措施，例如防水層、防根層及排水層等，避免屋頂種植植栽造成建築物內部漏水。
 6. 基地內景觀處設置兩處木平台供休憩，兩木平台間未設置供無障礙通行之連接設施，影響行動不便人士使用的可及性，建議以木棧道方式銜接。
 7. 本案似乎有兩種地被，但只標示一種，請於報告書中補充標示，另後院常年缺乏日照處之地被請改種地毯草等較不需日照的種類。
 8. 請於開挖範圍景觀剖面圖確實標示覆土深度 1.5 公尺及其防水層、防根層之相關設計。
 9. 建議取消水池設置，如仍擬設置水池，請改為低維管的生態水池，並設置於日照充足處，避免水池孳生蚊蟲，另請加強說明後續管理維護計畫。
 10. 請再加強說明公私有人行道之植栽配置，並套繪與鄰地間植栽配置關係；另請設計單位洽淡水區公所釐清認養人行道、調整公有人行道鋪面與植栽位置之可行性。
 11. 北側人行道建議增設供民眾停留之休憩空間。
 12. 請設計單位補繪屋頂剖面圖，並加強繪製女兒牆防墜設施。
- (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. 請加強檢討本案與鄰地間之人行道順平，並於報告書中詳細標示、繪製。
 2. 請加強說明本案與鄰地間之騎樓是否具連貫性。

3. 建議減少北側店鋪與人行道間出入口數量，改為連續式植栽槽、減少破口之設計，並請增加休憩設施。
4. 車道出入口與人行道間有人車交織之虞，請加強說明人車分流引導及避免人車碰撞之管理措施。
5. 基地之高程差處理方式應以人為本，人行空間盡量齊平，另將基地之高差改至車道處理。
6. 本案僅設置一處電梯，其電梯停等空間過於狹小，後續逃生空間恐不足，請重新檢討逃生動線及逃生空間是否足夠，建議兩側均設置電梯。

(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. 建築物立面外框架是否為必要之設計，如需保留，建議調整建築物整體立面及外框架色彩為對比較小之設計。
2. 新北市政府工務局書面意見：(詳後附)

第 2 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

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. 在適地適種原則下，不建議種植櫻花。本案前於第 221 次會議建議減少種植(原種植 10 棵)，本次增加為 19 棵，仍請加強說明種植櫻花之品種及維護管理計畫並詳列於報告書中。
 2. 請加強基地整體排水、蓄水、儲水等相關系統設計，並於報告書中標示清楚。

3. 請設計單位於車道出入口加強警示設施。
 4. 停車空間緊鄰人行道旁，有礙都市景觀，請重新調整設計。
- (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. 因基地動線設計不良導致人車交織問題，請加強標示基地內外人行、車行及自行車動線，請加強說明人車分流引導及避免人車碰撞之管理措施。
 2. 本案 2 樓規劃設置餐廳，請加強檢討安全逃生疏散路線。
 3. 建築物之垂直動線之 1 樓停等空間有緊急逃生問題，1、2 層平面皆有疏散不易之現象，請設計單位加強說明。
 4. 請於報告書中補充繪製 11 公尺救援半徑。
 5. 車道出入口破口過大，且未標示緩衝停等空間，請依相關規定檢討及清楚標示。
 6. 基地整體各類停車數量建議重新評估，需包含員工、顧客及鄰近公共設施停車場容納數。
- (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. 建築外觀使用之材料是否因陽光照射產生眩光影響車行安全，請設計單位加強考量及檢討。
 2. 建議調整廁所門開門方向為對使用者較為友善之設計，1 樓未設計廁所，2 樓女生廁所數量不足，請加強檢討。
 3. 本案為低樓層使用，屋頂不建議設置太陽能板，太陽光反射易影響周邊高樓建築，不建議裝置，建議改以植栽綠化。
 4. 建議重新規劃商場入口意象，以利增進客源。
 5. 報告書中平面配置及透視圖不一致，請修正。
 6. 請於報告書標示無障礙車位尺寸。
 7. 新北市政府工務局書面意見：(詳後附)

捌、散會

內政部淡海新市鎮都市設計審查小組第 225 次委員會

(新北市政府工務局書面意見)

第 1 案-興格建設(新市段 41、42 地號)

1. 基地高低差倘涉及擋土牆設置請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」檢討。
2. 騎樓範圍請依淡海都市設計審議規範檢討，非屬法定騎樓部分應計入容積檢討。
3. 景觀水池遮牆高度是否符合都市設計審議規範請檢討，面積計算方式請釐清。
4. 建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討，上方過梁投影請檢討，汽車車道頂蓋容積樓地板是否併入地下層檢討，請釐清。
5. 陽臺外構造物(飾版)屬性請釐清，容積計算方式請依建築技術規則及工作手冊規定檢討。
6. 外牆裝飾柱未連接外牆部分，請依工作手冊規定檢討提請放寬始得設置。
7. 戶外安全梯開口請依建築技術規則第 97 條規定檢討。
8. 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。

第 2 案-瑞發資產(新市段 93 地號)

1. 住宅區倘設置大型商場(店)及飲食店應依「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條規定檢討，各戶面積請分別計算檢討。
2. 地上層樓層高度請依「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」檢討，地面 2 層以上各樓層不得超過 4.2 公尺，或依第 6 點規定提請放寬；各戶使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者，應依建築技術規則第 164-1 規定辦理。
3. 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，倘設置防火牆是否符合都市設計審議規範請檢討。
4. 建築面積及容積請依建築技術規則第 1、162 條規定檢討，部分空間名稱未標示。
5. 屋頂女兒牆高度請依建築技術規則第 1 條規定檢討。
6. 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。