

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 223 次會議紀錄

中華民國 109 年 12 月 3 日內授營鎮字第 1090821224 號

壹、109 年 11 月 20 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 222 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 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案(第二期)

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38-1、40-1 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案(第一期)

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. 第二期申請開放空間獎勵容積相關係數請確實依據建築技術規則規定檢討，並請於開放空間各部份詳細標明尺寸及詳列各部分計算式。
2. 景觀生態池請加強說明旱季枯水期間之水源，並請加強說明防止蚊蟲孳生措施及儘量採低維管方式設計；另請釐清說明該部分水池係互相連通或各自獨立。
3. 本案綠化範圍較小且喬木數量偏少，請釐清是否符合淡海新市鎮都市設計規範規定；另第一期西側未開挖範圍請增加喬木種植及綠化面積。
4. 兩案共設計約 2 千多個住宅單元，但中庭空間多為觀景植栽跟游泳池設施，缺乏戶外休憩空間，建議增加戶外遊憩空間及停駐點。
5. 游泳池應有私密性，建議面對泳池周邊加強相關阻隔或遮蔽設施；另泳池水深僅 1.1 公尺，無法提供成人游泳活動使用，建議增加水深或改為戲水池。
6. 部分喬木距離建築物太近，建議間隔 3~5 公尺以上。
7. 青楓為落葉喬木，種植於水池邊恐有堵塞水池疑慮且水池需經常撿拾落葉，造成清理困擾；另本地區氣候條件所種植之青楓不易變色，建請改為其他樹種。
8. 白水木雖有益於造景，但遮蔭性低，建議於行人通道旁改種植遮蔭性高之樹種。
9. 兩案中庭規劃泳池，應取得泳池供水證明，請確認所附供水證明之基地是否涵蓋第一、二期申請泳池範圍。
10. 建議於兩案之北側考量留設通道，以友善鄰地通行使用。

(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. 淡海新市鎮特定區不得適用新北市都市設計審議原則小坪數單元汽車停車位折減相關規定，請修正。
2. 兩案地下層均有大量汽車停車位，請加強說明通勤尖峰時間

停車等候疏導措施及通風、排風相關設施。

3. 請於平面圖確實套繪兩案周邊輕軌車站、公車站及行穿線位置，並配合規劃人車動線。

(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. 兩案之建築物型式為 180~200 公尺長牆型式，對景觀及行人均不友善，易造成建築物中庭植栽日照不足、建築物面臨中庭側之內部通風採光不良問題，建議考量建築物酌予切割（增加通道或穿廊等）或改採分棟、錯落配置。
2. 建築物量體較為龐大，高樓層部分之建築物立面應減少垂直線版，避免過於強調建築物量體；另建築物立面木頭材質、咖啡色請減少比例或改採其他較明亮色系為主，以符淡海山海度假城市意象。
3. 西側第一期店鋪設計於面臨鄰地側（未臨道路），購物動線過於狹長，不夠寬闊，未來經營可行性不高，建議考量將店鋪移設於臨道路側或兩案中間。
4. 本基地已達都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上規模，後續請依「新北市政府執行綠建築協議書範本」於建造執照前完成相關行政程序。
5. 請依新北市都市設計審議原則第五點（二）商業區規定檢討下列事項，並納入報告書說明：
 - (1) 除土地使用分區管制點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置。
 - (2) 供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小應合理。
 - (3) 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。

6. 新北市政府工務局書面意見：(詳後附)

**第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 63 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

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. 臨道路指定退縮帶狀開放空間設置騎樓側，建議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. 建議將臨公司田溪側植栽帶與中庭景觀區分為社區內外不同使用設計，西北側通道應避免社區以外民眾進出，並請考量提供居民親近公司田溪之通道。
3. 請加強說明臨公司田溪側植栽是否為既有植栽，建議儘量原地保留，如為新增植栽建議以臺灣原生植物為主，以形塑環境教育場所。
4. 臨公司田溪側部分牆面(地下室複壁)請考量酌予調降突出地面部分之高度。
5. 景觀植栽部分請依下列建議檢討修正：
 - (1) P5-2 櫻花存活率較低，且非開花季節多為枯枝型態，建議考量減少數量或改種植其他樹種。
 - (2) P5-2 部分喬木距離建築物太近，建議間隔 3~5 公尺以上。
 - (3) P5-3 應說明景觀植栽設計上提供哪些活動功能；緬梔主要是景觀視覺功能，種植位置請調整不要配置於行人動線及活動空間中央，避免阻礙遊戲活動，請再調整種植位置。

- (4) P5-1-2 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。
- (5) P5-1-2 住戶應以親子居多，建議在景觀空間考量提供兒童遊戲活動使用，並請加強兒童安全防護相關設施。
- (6) P5-1 硬鋪面較多，且為不規則設計，施作不易，建議簡化鋪面設計並考量提供社區辦理活動空間。
- (7) 景觀配置圖請套繪鄰地局部景觀設計，相關設計應與鄰地互相呼應。

(二) 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. 地下層住宅及商業使用之停車位動線、垃圾暫存空間、垃圾車暫停位置等，均請依不同使用分別設置。
- 2. 車道出入口各種停車及行人動線交織情形，請酌予分流或研擬相關管制措施。
- 3. 車道兩旁喬木有阻擋人車視線之虞，建議移至其他位置，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. 建築物立面請減少深色材質比例或改採其他較明亮色系為主，臨公司田溪水岸側請以淡色系為主，以符淡海山海渡假城市意象。
- 2. 屋頂花園建議增加植栽棚架相關遮蔭設施，以提供居民遮風避雨休憩空間使用。
- 3. 屋頂女兒牆高度建議酌予提高，並請加強安全維護措施及緩衝設施。
- 4. 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 223 次委員會

(新北市府工務局書面意見)

第 1 案「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38、40 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

1. 騎樓範圍及騎樓柱設置方式請依淡海都市設計審議規範檢討。
2. 沿街步道式開放空間請依建築技術規則第 283、289 條規定檢討，依道路全長留設(車道範圍不計獎勵)且不得設置構造物(騎樓柱)。
3. 基地內通路範圍請依建築技術規則第 2 條規定檢討標示(S1 一般零售或服務業)。
4. 地上 1 層直通樓梯避難通路不得經由管委會空間連通請檢討。
5. 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。
6. 高層建築物緩衝空間位置請依建築技術規則第 232 條規定檢討應設置於建築物出入口至建築線之間。
7. 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。
8. 地下層汽、機車停車空間車道寬度請檢討標示。
9. 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「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38-1、40-1 地號興富發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」都市設計審議案

1. 騎樓範圍及騎樓柱設置方式請依淡海都市設計審議規範檢討。
2. 基地內通路範圍請依建築技術規則第 2 條規定檢討標示(S22、S23 一般零售或服務業)。
3. 地上 1 層直通樓梯避難通路不得經由管委會空間連通請檢討。
4. 地上 2 層一般零售或服務業室內隔間合理性請釐清。
5. 高層建築物緩衝空間位置請依建築技術規則第 232 條規定檢討應設置於建

築物出入口至建築線之間。

6. 倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。
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。

第 3 案「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 63 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

1. 涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，複壁或擋土牆高度不得超過 6 公尺，請檢討。
2. 陽台設置隔柵請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定檢討。
3. 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，透空部分應以透空遮牆範圍扣除女兒牆範圍檢討。
4. 屋突層過梁請併入屋突層面積檢討。
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。