

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 237 次會議紀錄

中華民國 111 年 6 月 23 日內授營鎮字第 1110811626 號

壹、111 年 6 月 10 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署第 107 會議室

參、主席：吳委員兼副召集人宏碩

記錄：吳品燕、吳麟兒

陸、確認第 236 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 47 地號淡水區崁頂市民活動中心暨公共化幼兒園新建工程」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. 公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能；本案應以公園為主體設計，目前規劃過多硬鋪面，請重新配置。

2. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定，公園用地「應」提供社區鄰里居民遭遇重大人為或天然災害所需臨時避難疏散及急難救助空間；及依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 2 條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能，並注意維護景觀、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。本案擬於公園內新建市民活動中心及幼兒園使用，且回應表示因經費不足開挖地下室，及公有建築物停車位需加倍設置之規定，故將停車空間設置於公園西側，另又於本基地南側設置大面積家長接送區，已影響原規劃設置公園之休憩功能，是否合於上開規定，建請申設單位加強說明。
3. 有關「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範修正規定」之公園用地內，及臨道路指定留設帶狀式空放空間內之人行步道規劃設計等規定，請申設單位分別於報告書圖示上清楚標示，俾憑檢視確認。
4. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定公園用地內每滿 100M² 植栽喬木一棵，並應選擇枝葉密度高，且具遮蔭效果之植物為主，請申設單位補充說明本案檢討情形，並於報告書內載明。
5. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定，為減少刺眼及炫光並避免影響樹木生長，投樹燈及高燈以設置於鄰近建築物側為主，請申設單位加強說明 P. 20 本案擬規劃之景觀照明計畫是否符合上開規定。

(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. 本案家長接送停等區域與汽車行駛動線交織情形，建議重新規劃避免後續造成人車危險。
2. 未來家長接送幼兒應將機車接送方式納入檢討，請補充機車出入口及停車空間規劃內容。
3. 本案設置兩處停車空間，共有 4 處出入口，建議將停車空間

重新規劃為一處，停車出入口亦請整併以減少人車動線交織情形。

4. 請補繪廚房送餐及食材訂購之送貨服務動線。
5. P.21 載明人車動線分離，惟查垃圾暫停車位係規劃於人行動線範圍，且無障礙車位亦規劃於此，請申設單位釐清確認；另 P.12 垃圾車及無障礙坡道上設置植栽，請申設單位補充說明 2 種不同車輛之行駛動線與規劃合理性。
6. 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供雲梯消防車救災活動之空間應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施；及雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。另 P.24 汽機車入口西側轉彎處設置植栽及雲梯消防車停放位置與家長接送區之車行動線交織重疊，請申設單位重新檢討本案相關規劃設置情形(包含動線之規劃)。

(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，請參考下列建議修正：

1. 建議重新配置建築物大門出入口位置，以不直接面對停車場及道路為原則，將能提升整體安全性。
2. 設計單位於會議當日所提放寬汽車位加倍留設規定部分，請設計單位研擬減少車位及依規定留設車位之兩方案，並分析設計困難原因，供後續委員會審議參考。
3. 原設計將停車空間與家長接送區混合使用，建議將 2 種不同停車需求空間及動線分開設計。
4. 請詳細說明活動中心未來活動內容、幼兒園提供照護項目及不同年齡層之教室設計內容。
5. 活動中心前之身障汽車位建議於幼兒園側集中留設；2 處停車場請分別檢討設置身障及婦幼車位。
6. 本案未設置親子停車位，另殘障車位僅設置一輛，請依預估之未來使用人數及類型，檢討相關停車空間是否足夠。

7. 建議淡水區公優先利用本署已移交新北市政府且尚未開闢之公共設施用地辦理都市計畫變更後，作本案活動中心使用，以避免影響公園用地功能。
8. 國家住宅及都市更新中心未來將於淡海輕軌新市鎮站附近設置社會住宅，將會納入幼兒園等社福需求使用，建議淡水區公所洽詢該中心，將本案相關需求合併納入社會住宅共同設計開發之可行性。
9. 本案鄰近淡江大橋，未來將有大量停車位需求，建議淡水區公所爭取更多經費補助後將停車場地下化，以留設更多停車位。
10. 本案規劃為市民活動中心及幼兒園兩種不同使用，電梯及安全梯應各自獨立設置，另戶外安全梯迴轉半徑檢討是否有誤，請釐清修正。
11. 幼兒園樓梯應裝設雙邊雙層扶手，其欄杆間隙不得大於 10 公分，請依規定檢討，以維幼童安全。
12. 建議廁所設置對外窗，以利空氣流通及維護幼兒健康。
13. 本案有 2/3 空間為幼兒園使用，建議調整建築物造型、外觀及色彩設計。
14. 請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規定重新規劃檢討室外活動空間面積。
15. 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 開發區淡海段 38、40、38-1、40-1 地號興富發建設一般零售業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，並檢送修正後報告書由作業單位及全體委員確認修改內

容無誤後，再辦理核備事宜；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. 建議於沙崙路二段及新市二路二段交接處設置街角廣場供行人休憩，另建議於基地北側留設友善人行步道空間，供學童及民眾穿越通行。
2. 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，另請詳細繪製植穴、植栽槽。
3. 請於都市設計核備前完成消防車輛救災活動空間審查及交通影響評估審查，並應於都市設計核備報告書檢附證明文件。
4. 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，供雲梯消防車救災活動之空間應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。惟 P. 3-4 一層平面圖劃設之 8*20 消防雲梯車操作空間其兩側均設置植栽，與報告書 P. 3-20~P. 3-27 檢附經消防局審查通過之圖面未一致，且審查通過之樓層數與本案目前規劃之地上 30 層住商混合建築物亦不同，請申設單位釐清修正相關圖說資料。
5. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第五點(四)規定，沿道路指定留設六公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於三公尺，請申設單位說明本案目前留設供行人通行之淨寬尺寸，並補充於 P. 3-4 一層平面圖上，俾憑確認是否符合規定。
6. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定，地下室之開挖應儘可能避免位於退縮建築範圍內，請補充套繪地下一層及地面一層平面圖，以利檢視。
7. 請補充 P. 4-13~P. 4-19 有關灌木及地被面積單線檢討圖說與計算式，俾憑檢視。

(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. 本案建築設計量體較大且戶數高達 2000 戶以上，僅設置一處車道出入口，請設計單位加強檢討上下班尖峰時間汽、機車所之交通停等時間及衝擊量分析，並請考量不同用途車輛需求分別設計停車坡道以利管理。
2. 請加強說明輕軌與本基地人行動線相關規劃。
3. 請申設單位補充說明 P. 3-13~P. 3-16 自行車通往地面層動線規劃、地下一層機車動線規劃、無障礙車位設置位置及其與垃圾車暫停車位設置位置合理性、垃圾車垃圾及資源回收儲存空間淨高等部分。
4. 請於公寓大廈管理規約載明垃圾車暫停車位不得銷售移轉；P1-14、P. 3-13 及 P. 5-6 所載之實設、法定汽車停車位數量均未一致，請釐清修正。
5. 請依各類使用需求分別檢討停車位數量，並應自設滿足，請再補充其衍生交通及停車數量計算，並依規定送審交通影響評估書。
6. 本案為住商混合且戶數眾多，應將物流、裝卸貨及接送計程車等停車需求內化於基地，如設於地下一層應檢討高度及坡度是否符合大型物流車進入，並說明住商使用之停車區隔管理方式。

(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，請參考下列建議修正：

1. 本案規劃 1-3 樓為商場，為後續商場繁榮，建議提供 ubike 場站空間供民眾使用，因應未來電動車之充電需求，建築技術規則已規定建築物應預留供電動車輛相關設備及裝置之空間，請補充檢討。
2. 都市計畫法新北市施行細則請依 111 年 3 月 16 日修正版本檢討相關內容。
3. 本案目前建築物高度較一致且量體龐大，建議考量天際線的

變化調整高度並減低對於行人的壓迫感。

4. 請於 P. 3-12 一層平面圖標示警示燈及圓凸鏡設置之位置。
另依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第十點(一)5. 規定,汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。但申請機車數量超過 100 部者,設置為 8 公尺以下,請說明本案目前規劃設置之情形(包含出入口尺寸)。
5. P. 5-1 面積計算表所載之「實設建蔽率……43.69%≤『500%』」及 P. 5-7 頁一層平面圖所載之「容積樓地板面積:……『11810.98M²』」應屬誤植,請修正。
6. 本次設計單位提請放寬屋脊裝飾物及非住宅建築物高度部分,經委員會討論同意放寬。
7. 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 2 開發區公司田段 75、76 及 77 地號鉅陞建設集合住宅新建工程」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) 原則同意申請容積移入 663.68 平方公尺(約為法定容積之 2.19%),後續請賡續向新北市政府辦理相關程序。
- (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部分,請參考後列建議修正:P. 81 地面層綠化及綠覆率檢討及 P. 88 屋突層景觀綠化面積檢討,請補充詳細單線檢討圖及計算式。
- (三) 本案動線系統設計,經委員討論後,請參考下列建議修正:
 1. 本案交通影響評估雖已原則通過,惟為減少臨道路退縮帶狀開放空間之破口,並減低對行人通行之干擾,仍請申設單位

就本案車道需拆分為單進(北側)單出(南側)二處設置之必要性，及整併為一處設計可能遭遇之困難進行說明。

2. 建議將殘障車位設置鄰近各電梯附近，以便無障礙人士通行。

(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，請參考下列建議修正：

1. 請於公寓大廈管理規約載明垃圾車暫停車位不得銷售移轉。
2. P. 40 及 P. 41 景觀平面圖套繪周邊已完成都市設計審查案件臨道路退縮、植栽設計、車道出入口位置等內容模糊不清，請修正。
3. 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討建築基地實設空地留設二分之一以上種植花草樹木，請釐清本案騎樓是否為依法留設，如為依法留設，始得計入「依規定無法綠化之面積」。
4. 建築物色彩及外觀建議改採簡潔設計，避免混雜太多建築語彙。
5. 新北市政府工務局書面意見(詳後附)。

捌、散會

新北市政府工務局書面意見

第 1 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 47 地號淡水區崁頂市民活動中心暨公共化幼兒園新建工程

1. 本案有兩處車道擴口是否合宜。
2. 缺細則檢討
3. 補充建築物立面及剖面圖表標示樓層高度
4. 土管規定 10 公尺退縮範圍內是否可設置汽車停車位
5. 汽車停車位應集中設置
6. 本案是否有設置裝飾柱，倘不符請依新北市建照業務工作手冊編號 5-1 規定辦理者，請提審放寬。

第 2 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38、40、38-1、40-1 地號興富發建設一般零售業或服務業及集合住宅新建工程

1. 無障礙機車數量是否同無障礙汽車數量，請說明
2. 露台泳池附屬設施（如更衣室、廁所等）設置在何處請說明
3. 基地中央設置喬木在開挖範圍內，喬木覆土深度如何處理請補景觀剖面說明
4. 細則第 32 條檢討內容請確認
5. 土管第 20 條商業區應設置後院，最小深度不得小於 3 公尺請於圖面標示
6. 土管第 21 條 2 棟以上建築物水平距離與平均高度之檢討是否符合規定請說明。
7. 面積計算表請補充說明停車空間檢討

第 3 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 75、76 及 77 地號鉅陞建設集合住宅新建工程

1. 陽台是否有設實牆，請依「陽露台外緣裝飾性構造物設計原則」檢討 1.2 公尺以上淨空
2. 景觀剖面圖部分繪製擋土牆，請釐清是否為水保設施
3. 基地西側為林子溪是否涉及排水路退縮，請釐清
4. 請補充基地西側現況照片並說明高程關係