

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 200 次會議紀錄

中華民國 108 年 1 月 25 日內授營鎮字第 1080801695 號

壹、108 年 1 月 10 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 B1 第 3 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 199 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 2 開發區公司田段 10-2 地號
將捷公司日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」
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）修正書圖或補充說明後，檢送修正後報告書依程
序辦理核備事宜：

（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. 同意本案申請建築物高度放寬，惟縮減建蔽率所增加之法定
空地之綠化請加強及增加供民眾停駐相關設計，並詳細標示
無障礙通道長度及坡度。
2. 請加強說明基地與東、西兩側鄰地公有及私有人行道空間之

順平衡接、介面處理方式。

3. 請補附臨道路側至公司田溪側縱向景觀剖面，並標明防汛道路寬度、河道深度等詳細尺寸，以利檢視基地高程差距 6 公尺之處理方式；另請檢討暴雨時公司田溪暴漲之防範措施。
 4. 報告書第 4-13 頁景觀剖面圖高程-640~-370、-370~-280 之比例與現況不符、4-16 頁剖面線經過係開挖範圍或原土層等，請一併釐清修正。
 5. 喬木植栽圖例過於相近難以判讀、部分喬木米高徑標示不符實際，請一併修正。
 6. 考量後續維管及使用需求，建議縮減基地南側景觀池面積及範圍。
 7. 請加強雨水回收及中水再利用相關規劃（如雨水蒐集後供植栽澆灌等）；另請加強基地保水及排水相關標示，排水需求應於基地內自行吸收，避免影響公共排水。
- （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. 淡海輕軌綠山線已於 107 年底通車，請套繪於相關平面及模擬圖，並將其相關動線（如本基地至輕軌之路程）及影響（如基地開挖、載重車輛及大型機具通過是否影響輕軌沿線精密儀器等）納入說明。
 2. 基地位於 20 公尺新市一路三段及 50 公尺淡金路口，請加強路口施工塔吊之影響半徑之施工安全維護。
 3. 停車出入口寬度是否符合規定請再檢討，本案車道與東側鄰地車道緊臨，請加強停車動線指引及管理措施。
 4. 地下 1 層停車動線之住商使用應有適當區隔及動線引導。
 5. 報告書第 2-7 頁停車驗票措施如涉及收費事宜，應有明確收費標準及相關標示。
 6. 本案需辦理交通影響評估審查，車道出入口寬度及位置原則尊重新北市政府交通局審查結果，後續需俟新北市政府完成交評審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。

(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. 基地緊鄰輕軌沿線，建議於面對輕軌沿線之建築物立面均採正面設計，並加強立面設計，呼應輕軌車站相關設計。
2. 本案業已申請建築物高度放寬，高達 9 公尺之屋脊裝飾物建議酌予調降，以減低建築物量體對行人壓迫感；報告書第 4-13 頁左側植栽建議密集或採樹冠較大種類以適當遮蔽建築物及減低建築物量體感。
3. 地下 1-2 層開挖範圍不一致，請加強土方穩定相關設計或措施。
4. 筏基深度設計 2.5 公尺是否合宜、報告書第 3-4 頁 B 棟左側地下室外牆與地上層連結不順暢等，請再檢討。
5. 請加強說明日用品零售業申請類型並檢討商業使用停車位是否符合該商業使用之實際需求。
6. GL 認定、複壁、擋土牆等涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定檢討。
7. 地上 1、2 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規定檢討或提請放寬。
8. 陽臺外緣格柵請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則及新北市建照業務工作手冊檢討或提請放寬。
9. 雨遮欄杆設置請依新北市建照業務工作手冊規定檢討或提請放寬。
10. 地上層管委會空間實質區隔請檢討。
11. 高層建築物燃氣設備防火區劃請檢討。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 12 地號和合開發日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程」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. 本案臨道路退縮空間之植栽位置、樹種應與鄰地已完成都市設計審議開發案配合設計。
2. 喬木植栽圖例過於相近難以判讀，請修正；羅漢松不宜設計於店面大門中央位置，請調整至靠近柱位處。
3. 請將硬鋪面集中設置，部分喬木植栽位於開挖範圍設計突出地面 120 公分之樹穴有礙景觀，請調整於非開挖範圍。
4. 報告書第 3-13、14 頁在屋頂綠化面積符合規定之原則下，建議留設通道以供住戶休憩停留。
5. 請加強雨水回收及中水再利用相關規劃（如雨水收集後供植栽澆灌等）；另請加強基地保水及排水相關標示，排水需求應於基地內自行吸收，避免影響公共排水。

（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. 淡海輕軌綠山線已於 107 年底通車，請套繪於相關平面及模擬圖。
2. 請標示說明避車彎處之自行車動線銜接或調整引導路線（如局部自行車道內移等措施）；新北市已逐步取消公車彎之設置，請設計單位洽新北市政府確認是否取消，並配合調整植栽、人行道及自行車道相關設計。
3. 考量地下室停車動線順暢性，在停車位滿足法規規定之原則下，建議取消 29~32 共 4 個車位改做通道，以利縮短停車路徑及提高順暢性。

4. 報告書第 3-3 頁 8 公尺*20 公尺救災雲梯車位至阻擋社區大門疏散動線，僅留通往外廊小門，疏散時間是否足夠請再檢討。
 5. 本案需辦理交通影響評估審查，後續需俟新北市政府完成交評審查通過後，始得辦理都市設計報告書核備作業。
- (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. 建築物配置建議考量重新調整，以適當區隔人車動線及消防救災車輛動線。
 2. 屋突採用混凝土材質將徒增建築物厚重感，請調降屋脊裝飾物高度、改採輕鋼架並提高建築物立面色彩亮度，以減低量體感。
 3. 陽臺外緣格柵請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則及新北市建照業務工作手冊檢討或提請放寬。
 4. 雨遮欄杆設置請依新北市建照業務工作手冊規定檢討或提請放寬。
 5. 景觀涼亭建築面積及樓地板面積請依建築技術規則相關規定檢討。
 6. 地上 1 層管委會使用空間名稱請依建築技術規則規定檢討標示。

捌、散會