

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 258 次會議紀錄

中華民國 114 年 12 月 26 日內授國更字第 1140817063 號

壹、114 年 11 月 14 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部國土管理署第 601 會議室

參、主席：王委員兼執行秘書武聰代

紀錄：吳品燕、吳麟兒

陸、確認第 257 次會議紀錄

洽悉。

柒、討論事項

第一案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 154 地號宏盛建設集合住宅新建工程」都市設計審議案

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後，再提本審查小組審議：

（一）有關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：

1. 原規劃環境友善空間為通道式設計，環境友善性及公益性不足，請將西南側規劃為環境友善開放空間，供不特定對象通行、休憩使用之廣場性開放空間，並於開放空間增設告示牌，後續將開放空間範圍及告示牌設置納入公寓大廈規約草約，以利所有權人知悉。
2. 本案提請兩項(建築物高度放寬、20 樓樓層高度放寬)放寬事宜，應先降低開挖率至 55%，作為提供生態及土地友善之回饋。
3. 西北側開放空間因採用金屬格柵設計以致公共效益不足，請取消

設置並改為綠籬設計。

4. 報告書 P. 3-20 退縮範圍內不可設置圍牆欄杆，請修正。
5. 請將喬木種植於原土層，並考量整體環境生物多樣性構成生態體系及水空間之利用，減少未來驟雨影響基地外部及兩側基地造成淹水之問題。
6. 非開挖範圍西南側不透水硬鋪面比例偏高，請重新規劃增加透水及綠化並減少硬鋪面設計。
7. 請增加街道家具以供民眾停留休憩。

(二) 有關動線系統設計：

1. 本案機車停車位與汽車停車位合計已達新北市政府建築物交通影響評估送審門檻，請將相關交評分析提送審查並摘要檢附交評相關內容及說明交評進度。
2. 車道設置於西南側未來與鄰地間之開放空間無法串連導致人行中斷，建議重新評估車道出入口設置位置。
3. 西側及東側建議留設南北向人行通道，提供大眾使用開放空間及聯通鄰地，有利於未來商業行為通行便利；另西側設置南北向人行步道，使用時須穿越車道，恐導致人車交織發生危險，請加設安全阻隔相關設施。
4. 未來北側建案開闢後，整區交通影響對全街廓交通衝擊量增大，請加強本案未來相關交通影響評估內容。
5. 本案應留設基地內通路到各棟主要出入口，請詳細檢討。
6. 請釐清 B2、B3 小汽車位 181、440 號旁繪製虛線及門之圖示未來是否設置牆，若設置牆請補充檢討相關空間尺寸。
7. 汽車坡道中間若設置墩座，則兩側淨寬須達 3.5 公尺，請補充檢討。
8. 地下室臨停車位設置於車道上，扣除車位寬度後車道寬度須達 5.5 公尺，請詳細檢討。
9. 請加強說明如何防止外送機車直接行駛於東側基地內通路，並設計避免外送車輛騎行至各棟建築物門口之相關規劃；另基地內通路南側銜接人行道處，請設計單位於報告書內承諾未來不會向區

公所申請斜坡道，以避免未來民眾誤駛汽、機車於基地內。

10. 車道橫斷面規劃較小，未來與鄰地將構成兩車道合併之情形，以致車道破口過大，恐造成行人行走危險，請調整車道位置。

(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 請先洽新北市工務局釐清有關 20 樓設置管委會及申請放寬 20 樓樓高事宜，並檢附相關洽詢證明文件及後續處理方式。

2. 請依交通部於 2023 年 9 月公告施行《電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法》規定檢相關內容，並詳細說明電動樁機電設備快充、慢充等設施位置等規劃及電動車消防處理方式。

3. 本案設置眾多小面積之水池、泳池，規劃位置較分散，且未敘明專有、共用、約定專用、約定共用部分界定說明，請於報告書公寓大廈規約草約補充相關圖說，另建議將基地保水及生態水池融入設計理念有利整體水循環使用。

4. 地下一層開挖大面積水池及景觀水牆，後續相關水處理及維護內容請詳細載於公寓大廈規約草約。

5. 請補充說明 1 樓各戶設置泳池或露天浴池之理由，該設計未來恐有二次施工及違建之可能性。

6. 地下室設置挑空，請依建築技術規則第 79-2 條規定檢討及補充相關防空避難室空間劃設。

7. 梯廳淨寬 2 公尺為免計容積範圍，若有不足 2 公尺而中斷之範圍則全須計入容積，請重新檢討修正。

8. 20 樓陽台、露臺及室內空間應有實體牆區隔，不得使用活動式或非固定式之設計，其下方須設防水墩座且須區分室內外，請一併修正。

9. 20 樓管委會空間左邊下挖，請釐清空間使用名稱，該空間不得為浴池或三溫暖使用，請修正。

10. 面新市三路一段剖面圖 G.L.+0、一樓及人行道高差不詳，請補充高程。

11. 夜間模擬圖所示西南側為整體抬高，是否與公有人行道高差過

大，以致民眾使用開放空間不易，請補充高程以利檢視整體通行規劃。

12. 請於報告書補充風環境測試報告。
13. 開放供不特定對象使用範圍，請列入公寓大廈規約草約以使全體住戶知悉。
14. 請補充說明本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說情形，並列入公寓大廈規約草約知悉全體住戶；另.P.4-63 疏漏同意書用印，請修正。
15. 請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 項規定，檢討建築基地應自後面基地線退縮 1 公尺建築；不得設置構造物及種植喬木，請檢討後面基地線規劃之喬木種植位置及金屬格柵圍牆設置位置。
16. 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，其他建築基地應檢討基地內實設空地，於扣除規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上綠化面積，另不可綠化部分請依新北市政府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函之規定列舉項目扣除，請補充檢討說明。
17. P3-13 地被面積計算加總錯誤，請修正。

第二案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 15 地號台灣優衣庫有限公司日用品零售或服務業新建工程」都市設計審議案

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，依程序申請辦理核備事宜：

（一）有關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：

1. 南側面濱海路沿街面請增加喬木數量並採複層式植栽規劃，以及設置街道家具於林蔭處供大眾停留休憩。
2. 本案依審查意見調整規劃平面配置後，倘仍涉及現況行道樹移

植，請於核備前補充人行道植栽移植計畫內容。

3. 請增加停車場周邊綠美化。

(二) 有關動線系統設計：

1. 基地停車場出入口設置於東南側，從濱海路往淡金路方向行駛之顧客難以直接進入商場，需迴轉後得以進入，恐導致顧客錯失迴轉後進商場停車場之動線及造成交通回堵之影響，請修改配置將店鋪位置與停車場位置對調(停車場移至西側、停車出入口移至西南側，店鋪移至東側)。
2. 建議重新考量停車場設置方式，如採立體化設計或商場頂樓增設停車空間，以利容納更多顧客。
3. 設計單位以小型車位尺寸規劃裝卸車位，顯不符裝卸車輛實際尺寸，請依規定設置，並請釐清裝卸車位為專用或與顧客共同使用。
4. 本案為商場使用，請增設婦幼車位。
5. 停車場車道出入口寬度請修正為 8M。

(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 非住宅用途之建築物自 114 年起按停車數量之 5% 留設電動車充電設施管線及車位，請補充相關檢討及設施。
2. 自 114 年起新北市建築能效等級需達 2 級以上，請依規定辦理。
3. 請釐清本案立面招牌投影面及立柱位置是否設置於法定退縮範圍內，若設置於法定退縮範圍內，請修正設置於法定退縮後。
4. P.1-6 項次 7 修正情形回應誤植為「矮燈」，請修正。
5. 請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 項規定，檢討建築基地應自後面基地線退縮 1 公尺建築；不得設置構造物及種植喬木，請檢討後面基地線規劃之喬木種植位置，並補充景觀剖面圖說明構造物設置狀況。
6. 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，其他建築基地應檢討基地內實設空地，於扣除規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上綠化面積，不可綠化部分請依新北市政府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函之規定列舉項目扣除，請補充檢討說明。

7. 有關都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討說明錯誤，請修正。
8. 案件資料表使用容積及總容積數值錯誤，請修正。

第三案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 18 地號合登建設股份有限公司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

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，依程序申請辦理核備事宜：

- （一）有關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：
 1. 本案西側留設 3M 開放空間供不特定對象通行使用，作為本案車道出入口提請放寬設置於主要道路上之環境友善措施，惟請於步道兩側端點增設告示牌，敘明通往端點位置，另後續將開放空間範圍及告示牌設置納入公寓大廈規約草約，以利所有權人知悉。
 2. 為避免植栽根性生長影響建築物結構，建議將建築物整體往左側退 1M 設計。
- （二）有關動線系統設計：請從濱海路一段往淡金路方向右轉後，再開始規劃本案從道路至基地內緩和曲線分析、設計報告。
- （三）有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：
 1. 2 樓規劃部分之露臺，後續產權及使用情形請補充專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說。
 2. 近遊戲場側設置街道座椅尺寸寬 1.1M 長 3.5M 不符合人體舒適使用且供使用人數過少，請調整設計，以提供更多使用。

捌、散會(12 時 00 分)