

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 197 次會議紀錄

中華民國 107 年 10 月 04 日內授營鎮字第 1071301226 號

壹、107 年 9 月 20 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 601 會議室

參、主席：吳委員兼副召集人宏碩

記錄：吳品燕、李晏如

陸、確認第 196 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 地號興富發建設日用品零售或服務業、一般零售或服務業、文化運動及休閒服務業、集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（預審）

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. 本案建築配置及公共開放空間規劃雖較前次提會之設計內容大幅改善，惟仍有公益性與開放性不足，及對周遭環境的友善性不足之疑慮，建議再調整相關設計，如東側 2 處通道至

少加寬 1 處或整合為 1 處、調整南側通道植栽位置以利行人穿越停駐、加強東南側街角廣場供行人休憩停留設計、以低衝擊開發之方式建置雨水花園等。

2. 東側臨道路退縮除法定退縮 8 公尺外，復自行退縮 8 公尺共計 16 公尺，請釐清係筆誤或爭取開放空間獎勵所留設；購物商場棟部分柱位如設計於東側臨道路退縮 8 公尺帶狀開放空間範圍內，請修正退出臨道路退縮帶狀開放空間範圍。
3. 開放空間獎勵係數請確實依據建築技術規則第 284 條規定檢討，並請於開放空間各部份詳細標明尺寸及詳列各區域計算式。
4. 開放空間管理維護基金計算有誤，請更正並納入公寓大廈管理規約。
5. 景觀水池設置請加強安全防護設施，說明水循環之系統及設施、庭園夜間照明計畫及相關維管計畫，並補繪細部設計圖說及剖面說明。
6. 法定空地綠化面積率計算方式仍有誤，其中不可綠化範圍請依土管要點及都市計畫法新北市施行細則列舉項目扣除。
7. 植栽照片有誤植情形（如金露花），部分喬木種植於開挖範圍且覆土深度不足，請重新檢視修正。
8. 請補充全區之排水系統及與區域排水系統連結關係。

（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. 停車場出入口及消防車進出動線請再檢討植栽、街道家具等配置，如有影響行車視距之虞，請移除，以維人車安全。
2. 請於平面圖確實套繪輕軌車站及行穿線位置，並配合規劃人車動線。
3. 考量住商使用動線分離且避免互相干擾，勉予同意商場棟與住宅棟之停車出入口分別設置；惟停車位配置、停車動線等事宜仍請先洽新北市政府交通局確認，以利簡化及加快審議程序。

4. 新北市政府交通局書面意見：(詳後附)

(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. 建請調整建築物高度變化、立面造型簡潔、色彩調淡（商業使用與住宅使用色調應有分別），以豐富天際線變化、營造休閒度假氛圍，並考量周邊建築物及環境協調設計。
2. 商場棟建議考量調整至東南側街角廣場旁，除可提升開放空間可及性外，亦可降低建築量體對街角廣場之壓迫感。
3. 商場棟臨道路側雙排及 3 排喬木植栽有影響行人動線及減低商業意象之疑慮，建議調整雙排及 3 排喬木植栽於廣場式開放空間內側。
4. 住宅棟第 1~2 層設計商業單元，惟未見公共廁所、茶水間等服務設施，請再檢討空間使用合理性，為避免後續使用者違規使用或誤用為住宅單元，建請於公共空間集中留設前開相關服務設施。
5. 本基地已達都市計畫法新北市施行細則規定須取得銀級綠建築標章規模，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。
6. 請於面積計算表中分別檢討住宅棟及購物商業棟之各層住商使用容積、樓地板面積，並以容積樓地板面積檢討都市計畫法新北市施行細則第 17 條所規定之住商使用比例。
7. 請確實檢討各相關法規規定，如需向本審查小組申請放寬（如樓層高度），請逐項敘明放寬理由及必要性與環境友善措施。
8. 裝飾柱與結構柱在不影響建築物結構安全及行人安全之原則下，同意尊重現有設計形式。

三、附帶決議

本案俟開發單位確認商場棟設置位置、停車場位置及出入動線後，請先洽新北市交通局確認停車出入動線相關事宜最佳方案，再提

送本審查小組審查；本案開挖率擬依送審中之新北市都市計畫法自治條例(草案)或都市計畫法新北市施行細則(修正草案)規定檢討設計，係屬預審程序，須俟前開法規通過並發佈實施後，始得辦理都市設計報告書核備作業。

捌、散會

興富發建設新北市淡水區淡海段 38.40 地號住商大樓新建工程
(新北市交通局意見)

1. 按前次意見第 1 點
 - (1) 未見本案二處停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析，請補充（應含沙崙路及新市二路車道配置），另亦請於報告書 p. 3-6-1 及 p. 6-6 圖說中補充住宅區車道寬度及坡度。
 - (2) 報告書 p. 3-6-1 敘明本案商場汽車道寬度進車為 3.5 公尺，出車 3.5 公尺，機車 3.5 公尺，惟於 p. 6-6 圖示中汽車道寬度共 7.1 公尺，機車道 2.65 公尺，仍請檢視修正；另報告書 p. 3-6-1 敘明住宅區停車場出入口之出車道為 5.5 公尺，亦請檢視確認其寬度。
2. 按前次意見第 2 點：本案基地商場原車道出入口設於基地最內側，開車前往商場民眾需行經本基地住宅區方能至商場停車場，故原建議補充說明相關商場與住宅區前往各停車場如何分流等相關措施，避免車道出入口交織及壅塞等情形；惟本次修正內容係調整商場出入口於沙崙路 2 段，致本基地有 2 處停車場出入口，未按都審原則一宗基地設置 1 處停車場出入口，除須提請本案為委員同意外，仍建議基地依原則設置 1 處停車場出入口並規劃於次要道路上。
3. 按前次意見第 3 點
 - (1) 報告書 p. 3-1 面積計算表中，汽車位檢討請補充說明總計實設汽車位數。
 - (2) 報告書 p. 6-5，於住宅使用無障礙機車停車位檢討中敘明其車位實設 24 席位，惟於地下一層平面圖中設 25 席無障礙機車停車位，請再檢視修正實設車位數量。