

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 248 次會議紀錄

中華民國 113 年 5 月 9 日內授國更字第 1130804912 號

壹、112 年 4 月 19 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：王委員兼執行祕書武聰代

記錄：吳品燕、吳麟兒

陸、確認第 247 次會議紀錄

第三案(四)「……單元面積『大』於 150 平方公尺……」更正為「……單元面積『小』於 150 平方公尺……」。

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 138 地號長照機構及日用品零售或服務業新建工程」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）依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」（以下簡稱土地使用分區管制要點）第 55 點規定，地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，經委員討論後勉予同意放寬本案北側及東側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，並請於報告書敘明環境友善措施。
- （二）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. 一層平面東南側現有停車彎位置，為避免未來成為違規停車空間，造成交通影響，請加強該處管制計畫並於基地內留設臨時停車空間。
2. 北側植栽建議改種於原土層或採降板設計種植，以利植物生長，請補充相關說明及圖說。
3. 東南側請退縮 1.5 公尺並留設東西向人行通道供囊底路串聯相互通行使用。
4. 有關認養公有人行道請先洽詢區公所是否同意認養，如同意請檢附區公所同意函。
5. 建議於綠化空間增設座椅供民眾停等休憩使用。

(三) 有關動線系統設計：

1. 本案雖已依建築面積檢討停車位數量，惟未來長照機構及診所開始營業後將造成整體交通衝擊，其停車位數量是否符合實際使用，請依實際營業屬性評估外來車流交通量。另停車位屬性不同，不能僅依單一使用屬性估算所需車位空間及數量，請一併修正檢討並加強分析。
2. V/C 值評估表及交通量單位請確認是否正確後修正。
3. 請加強說明地下 2 層每日接送日照病患之特約車迴車動線、停等規劃及時間安排相關內容；另日照長者從地下室至日照中心人行動線、等候空間規劃及照護人員安排接送等排班事宜請補充動線圖。
4. 請加強說明地下一層無障礙車位是否僅提供救護車臨停使用，並於圖面補充車行迴轉動線，及人行上、下救護車動線。

(四) 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. 請預留供電動車輛使用之設施管線，並請補充相關檢討及詳細圖面。
2. 建築物北側立面設計較為封閉且不友善，請增加出入口，並有效利用北側人行道、退縮綠帶空間，規劃建築物與都市間

之連結。

3. 請重新檢討修正後院深度比。
4. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討圖說，並補充後面基地退縮 1 公尺範圍之景觀配置圖。
5. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，檢討修正，不可綠化面積部分以列舉方式扣除。
6. 施行細則檢討表缺漏「都市計畫法新北市施行細則」第 13 條，請補充並檢討。
7. 樓地板面積在 500 平方公尺以上之長照機構為 F1 類組，回應內容請明確載明檢討類組。
8. 第 11 樓使用用途為員工宿舍及管委會空間，請釐清編有 1 戶的門牌用途。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 17-2 地號 國家住宅及都市更新中心淡金安居社會住宅新建統包工 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，請設計單位於交通影響評估核定後，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，依程序辦理核備事宜：

- (一) 有關停車出入口、停車動線、臨時停車空間等交通規劃，原則尊重交通影響評估審查結果。後續俟交通影響評估審查通過後，請檢附相關證明文件於都市設計報告書內，再依程序辦理核備事宜。
- (二) 本案環境友善措施相關規劃：

1. 東側及北側請設置適當寬度連貫頂蓋式人行道，請配合地形高程變化檢討設置完善人行通廊。
2. 南側應採無障礙設計規劃留設東西向由中庭穿越至淡金路之通廊，以增加整體配置空間之通透性。

(三) 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. 本案建築物外圍供人行使用之空間，請標示高程並繪製剖面圖以利檢視人行動線及活動空間之設置。
2. 幼兒園南側戶外空間緊鄰地界線設置，導致整體人行通道無法串連，建議檢討再退縮留設東西向人行通道空間，或加強綠籬設計及提供友善休憩空間。
3. 社會住宅應擔負社會責任且以提供友善居住空間、美化環境及留設舒適休憩停等空間供大眾使用為宗旨，請利用景觀手法規劃植栽配置打造與城市間之呼應。
4. 東北側街角廣場階梯規劃請增加扶手或安全設置並於圖面詳細繪製。
5. 中庭景觀採花台方式設置，考量環境因素（如：日照不足）及種植方式（花台限制植物根系成長）恐生長不易，請重新規劃或補充說明設置目的及預期效果。

(四) 有關動線系統設計：

1. 請建議未來與新北市交通局協調增加輕軌班次或縮短班次時間，以利提升民眾使用大眾運輸工具之意願、頻率。
2. 本案設置幼兒園及日照中心，建議設計單位參考類似案例評估交通量及實際使用情形後，研擬規劃本案未來實際接送停等方案；另請再檢討本案設置供幼兒園及日照中心臨停車位數是否足夠。
3. 一樓由中庭進入社區之直達電梯，社會住宅應提供足夠公共使用空間。惟目前設置公共空間量不足，較難達成社會住宅提供友善且照顧民眾之公共意識，建議再檢討增加公共使用

空間。

4. 本案 1、2 樓擬分別規劃設置店鋪，日照中心及幼兒園，其未來接送方式、動線規劃、臨停空間規劃(如:設置之數量及位置)等部分，請併同 P. 4-4-2 及 P. 4-4-3 交評所提意見逐一回應說明(尤其車道設置意見部分)。
5. 考量未來淡江大橋通車後交通量變大，為避免幼兒園及日照中心接送造成違規及交通癱瘓，建議於濱海路設置臨時停車彎。
6. 請於停車坡道內留設至少 6 公尺平面緩衝空間，以供停車等候之用。
7. 請於北側地下一層停車空間採挑空半開放式設計，可達到接送停等空間內部化處理之合理性及安全性。
8. P. 3-6-20 救災空間及動線規劃核准圖說之植栽配置與本案送審圖說未一致，請修正。

(五) 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. 建築物東北立面設計之裝飾框架無法遮風避雨，請加強說明設計理念及必要性。
2. 電動車位請依「停車場法」第 27-1 條及「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，檢討相關設施並於報告書詳細敘明。
3. 高樓層公共空間設置於北側，未來恐有東北季風影響之疑慮，建議移設於兩棟 U 字型中間臨近電梯位置，並檢討調整該處房型，並於公共空間採大面積玻璃窗以利光線穿越，增加該處空間光亮及地面通透性之設計，以減少壓迫並提升整體設計感。
4. 本案擬於地面一層規劃日照中心(B 棟)及幼兒園(A 棟)，查 P. 3-4-8 及 P. 3-4-10 衛生局及教育局均僅係就規劃設計圖面檢視是否符合需求，非同意設置該項目，建議修正相關文字說明，另本次兩空間之面積有縮減，請於報告書提及兩空

間之面積處一併修改正確數值。

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 23 點(一)基地照明系統管制規定:「人行空間內應具備完整之燈光照明計畫,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,且除維持基本通行照明需求外,應儘量減少於人行空間處設置……。」惟查本案高燈均設置於人行空間處(P. 3-5-18),請適度調整。
6. P. 1-4-14 第 37 條檢討說明誤植,修正為「『開挖率』不得超過 70%」。
7. 請檢視各圖說對應之圖例,圖面未載明者,圖例請併同刪除之。
8. 建築技術規則第 3-1 條規定用語為私設通路,與 P. 3-6-4 所載基地內通路有別,請修正。
9. P. 3-6-5 實設車位檢討說明與 P. 1-3-1 基本資料表呈現數值不同,請釐清修正。
10. 地面層、地下室提供日照中心及幼兒園之臨停車位內容請於公寓大廈規約內詳細載明。
11. 請補充依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討後面基地規劃之圍牆、喬木及地下室外牆排樁配置圖說。
12. 本件依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條檢討,所列條文有誤,請檢討修正。
13. 涉及建管法規檢討部分於建照申請時檢核。

第 3 案:「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 167 地號錦太開發醫療保健設施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

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）有關臨道路退縮帶狀式開放空間之綠帶、人行道設計及其他開放空間之景觀設計：

1. 植栽請採複層式、多樣化及四季草木設計規劃，另建議種植1-2棵果樹於院子內，增添生命力。
2. 建築物、街道家具及休憩空間應配合植栽作整體規劃，請加強說明三者間之關聯性及提升空間友善性之設計。
3. 景觀剖面及平面請以成樹尺寸繪製，以利檢視植栽與建築物、動線之協調性。

（二）有關動線系統設計：

1. 請補充檢討交通流量影響分析。
2. 本案與西側開放空間之距離較遠，請考量整體空間之完整性，於南側東西向留設等寬順平之人行穿越道。
3. 救災空間及動線規劃核准圖說之植栽配置與本案送審圖說未一致，請修正。

（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. 建築物中心設計小天井，是否有特殊理由，建議考量後續維護管計畫後補充說明。
2. 請依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」規定檢討相關設施，於報告書詳細敘明及補充相關圖面，並於公寓大廈規約內詳細載明。
3. P. 3-33 西側開挖地下室與人行道高程設計請補繪剖面圖，以利檢視。
4. 屋頂突出物過於簡化，請加強設計。
5. 第4-14層3處天井請於公寓大廈規約簽切結書不得加蓋。

捌、臨時動議

玖、散會