

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 170 次會議紀錄

中華民國 104 年 5 月 20 日內授營鎮字第 1040808219 號

壹、104 年 5 月 7 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：王委員兼副召集人榮進

記錄：吳品燕、吳建忠、吳麟兒

陸、確認第 169 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 地號博元建設一般零售或服務業、事務所及工商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

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，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，請參考下列各點建議修正：

1. 本案汽機車道與騎樓、無遮簷人行道範圍重疊使用過多，造成人車交織情形嚴重，考量行人安全，建議再調整配置及動

線規劃。

2. 請補充中庭喬木植栽的日照分析，並選擇適宜的植栽種類。
3. 本案設置大量景觀水池且大部分係抬高設置，考量本區目前缺水問題嚴重及維護管理費用，建議縮減水池規模。
4. 本案規劃屋頂植栽綠化，請補充說明是否有植栽槽及檢討屋頂承载力。
5. 請加強說明基地雨水儲留及排水處理計畫。
6. 本案鋪面材質種類繁多，建議減少材質以突顯建築設計；另請補充透水鋪面細部大樣圖，並檢討能否承載救災車輛。
7. 開放空間建議增加街道家具或規劃可供行人駐留設施。
8. 本案排水設施採用高腳及平頭落水頭部分，建議選用易於維護及排水效率較佳的設施。

(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：

1. 請加強本案商業與住宅空間之垂直動線分離規劃及安全管制。
2. 地下1層機車動線迂迴、明視距離不足，建議再調整以維人車安全。
3. 本案汽機車出入動線與行人動線交織，且有2處車道出入口，請檢討2處車道出入口之必要性及補充安全維護管理措施。
4. 防災避難逃生動線請與鄰近環境一併檢討；另地下層之逃生避難動線過長，亦請重新檢討調整。
5. 請於消防救災動線圖面檢討標示救災車輛之迴轉半徑。
6. 本案高層建築緩衝空間留設於人行道部分，請調整位置。

(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. 考量淡海新市鎮山海城市意象，本案建築物立面色彩請儘量調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。

2. 本案 1 層的管委會使用空間所占面積比例過多，考量中心商業區的商業空間延續，建議調整管委會使用空間比例及位置。
3. 第 1-4 層商業使用空間建議將所有茶水間及廁所調整集中留設於公共空間。
4. 第 2 層通廊動線曲折、不順暢，請調整動線並請補繪剖面圖說明通廊與室內、外部空間的關係。
5. 第 3 層平面設計游泳池請於平面圖清楚標示，並補繪該處景觀模擬圖。

(四) 本案其他部分，請參考下列各點建議修正：

1. 開挖率、綠化面積率及法定空地透水率等請依都市計畫法新北市施行細則相關規定補充相關檢討說明；另請於景觀圖面標示開挖範圍。
2. 報告書內指北針請以朝圖面上方為主。
3. 平面配置請補附比例尺，以利檢視。
4. 基地與鄰地及鄰近街廓關係應有完整詳細圖面，以利清楚表達人車動線、車道出入口及公有人行道關係。
5. 剖面圖剖線及平面圖不一致處，請重新檢視修正。
6. 建築立面圖請依平面圖確實繪製，並標示樓高或於立面單線圖清楚標明。
7. 請以剖面圖說明地面層建築物內外及與鄰地、公有人行道的高程關係，並儘量以齊平或順平方式處理。

(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依其意見辦理。

捌、報告事項

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 204 地號宏

盛建設集合住宅新建工程」都市設計審議案涉及時程獎勵內容是否變更或取消乙案

一、發言要點

(一) 本案可從三個層面來看：

1. 程序面：原則上時程獎勵管制其開工時間是常態，管制其完工時間是例外，而時程獎勵通常是依都市計畫書之土地使用分區管制要點規定，於開發案取得建造執照後一定時程內辦理開工即取得，如相關之土地使用分區管制要點未有限期完工或回饋措施之規定，各該開發案申請建造執照展延工期時其時程獎勵是否變更或取消，建議由地方政府依建築法相關規定做管控。
2. 實務面：目前各地方政府對於建造執照工期管控的方式，並非以各該開發基地規模大小、棟數多寡核給工期，而均以樓層數來計算，本案開發基地規模不小，且興建之棟數多達7棟，當初核給之工期是否妥適，以實務面來說尚有斟酌的空間。
3. 政策面：建築法規規定建造執照工期的目的是希望相關開發案均能在一定期限內完工，避免延宕過久，但在符合上開目的的前提下，除於開發過程中有可歸責於開發單位或開發單位顯有故意過失，而有不應被信賴或不誠信的情事發生，否則仍應保障其既有已合法取得之權益。

(二) 在新北市如三峽臺北大學及新板特定區，其都市計畫書之土地使用分區管制要點均有時程獎勵的規定，但都只管制其開工時間，其目的是希望藉由時程獎勵加速土地開發，達成開發目標，並沒有要求要在原有建造執照期限內完工之規定，目前亦無變更或取消時程獎勵的相關案例。

(三) 本案開發基地範圍內及其周邊有許多需要額外多做的安全措施，這些是在規劃初期無法預期的，建築管理的目的是希望所有的建築物能在維護公共安全的前提下如期、如質建造完成，因此，開發單位基於實際需要多做了這些安全措施，的確可提昇整個開發

期間的公共安全，應該是要給予支持的，建議本案回歸建築法系，依法維持其既有已合法取得之權益，並給予合理的工期，以輔導其如質完工。

- (四) 本案申請建造執照展延工期 1 節已經新北市政府召開 2 次協調會討論，均認為其工程狀況特殊，本次會議中開發單位所提供之基地現況及施工過程照片亦可顯示出本案開發基地的特殊性，為確保本案開發時的公共安全及順利開發，建議允許延長工期以利繼續完成。

二、決議

本案係新北市政府工務局審議開發單位申請建造執照展延工期時對於時程獎勵是否繼續維持產生疑義而函詢本部營建署，並非開發單位重新提陳本審查小組討論案件，因此下列意見送請該局於審議時參考：

- (一) 時程獎勵有其規範的原意，本審查小組 101 年 6 月 14 日召開之第 117 次會議就本案所作成之決議事項及新北市政府就本案建造執照工期核定之決定均應予尊重，建議新北市政府從實務面，如基地規模、建築量體、工程複雜度等與工期具有關聯的因素，如本案開發基地確屬特殊，且於開發過程中並無可歸責於開發單位或開發單位故意過失等因素，且申請增加的工期是維持基地開發過程中必要公共安全原則下，適當的增加展延原有建造執照工期是合理的。
- (二) 惟如本案建造執照工期之增加允歸責於開發單位之因素導致施工延宕，建議新北市政府綜合考量時程獎勵原意、對已購屋者信賴保障原則及社會觀感，於審查增加展延建築工期時參考新北市轄區內都市計畫土地使用管制相關規定之時程獎勵回饋旨意或案例作全盤性的合法、合理、合情且消耗最低社會成本的妥適處理。

玖、散會