

# 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

## 第 229 次會議紀錄

中華民國 110 年 8 月 9 日內授營鎮字第 1100813010 號

壹、110 年 7 月 16 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署地下 1 樓第 3 會議室

參、主席：蘇委員兼執行秘書崇哲

記錄：吳品燕

---

肆、出席人員簽到（詳視訊會議簽到）

伍、列席人員簽到（詳視訊會議簽到）

陸、確認第 228 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 開發區新市段 111 地號佳瑞建設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

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. 後院開放空間視覺及動線過於曲折，建議減少轉折點；另該部分景觀以造景觀賞用為主，建議調整留設局部空間供居民休憩使用；庭園內排氣孔/出風口請標示進排氣方向，並請調整位置於行人主要使用動線及空間以外地區。
2. 兒童遊戲區內設施應以圓角設計為主，以維孩童安全，建議增設座椅以供隨行家長休憩使用。
3. 花台下方以 RC 牆包覆，恐有影響植物根系生長之虞，請再檢討 RC 牆必要性。
4. P5-5 灌木及地被種類較多，建議適度將部分灌木改成草皮，提供兒童老人休憩使用，但請以不影響行動不便人士使用動線為原則。
5. P5-5 喬木與建築物間距太近，應以 3-5 公尺為適當距離，尤其小葉欖仁太靠近建築物，恐有影響植栽生長之虞。
6. P5-11-2 圍牆過多，阻礙步行、兒童遊憩、輪椅族等使用，建議減少。
7. 5-12 屋頂薄層綠化建議要有防水毯/阻根膜、蓄排水版、過濾毯等，屋頂土質建議採用輕質土，請修改於剖面圖。
8. 部分樹穴凸出地面，對行人較不友善，建議該部分除採降版設計外，並應盡量降低樹穴凸出地面高度。

(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. 車道出入口設計為直角，且兩側設計喬木，行車視線不佳，建議調整轉彎弧度並將車道出入口旁喬木移開。
2. 停車場出入口：
  - (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
  - (2)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放

空間及人行道有所區隔。

3. 考量本案主要為日用品零售或服務業，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

4. 按面積計算表，基地開發後作日用品零售或服務業及集合住宅使用，實設汽車位與機車位數量已達應提送交評門檻，請依規定送審，並應於都市設計報告核備前完成交評審查。

(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，請參考下列建議修正：

1. 建築物立面色彩較深，不符淡海新市鎮山海城市意象，建議調淡立面色系。

2. 建築物立面如長牆式設計，建議考量調整分棟或建築物中央留設通廊，以減低建築物量體對行人壓迫感。

3. 新北市政府工務局書面意見：(詳後附)

(四) 報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。

## **第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 41、42 地號興格建設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**

### **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)修正書圖及補充說明，並檢送修正後報告書由作業單位及全體委員確認修改內容無誤後，再辦理核備事宜；如經多數委員認為修正書圖未盡完善時，則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. P3-33 灌木設計種類過多且多為條狀，建議減少相同樹型種類，調整為其他類型；喬木前方三排都大葉山欖較單一，建議其中一排改為其他樹種。
2. 後院為大面積冗長之車道佔據，切割成零碎空間，建議在符合車道坡度安全之前提下，酌予縮減車道長度/面積，以維後院空間完整性。
3. 景觀剖面圖部分開放空間抬高及設計步道，不利行動不便人士使用，請再酌予調整；另部分排水溝設計於人行空間下方，影響行人舒適度，請調整於其他位置。
4. 建議庭園植物部分改為香草植物如紫蘇、左手香等防疫類植物。
5. 庭園南邊通道尾端靠近大門處建議增設一處景觀點。

(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. 車道出入口喬木阻擋行車動線，請移開，以維人車安全。
2. 自行車停車空間緊鄰汽機車道出入口，建議調整至其他位置，如無法調整，應與汽機車道有適當區隔或緩衝空間，並請研擬該部分人車交織問題的處理方案。
3. 停車場出入口：
  - (1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
  - (2)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
4. 考量本案主要為日用品零售或服務業，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
5. 按面積計算表，基地開發後作日用品零售或服務業及集合住

宅使用，實設汽車位與機車位數量未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空間後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

(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. 建築物立面雖較前次提會時調淡，惟灰色部分仍應減少比例，應可適度減低建築物量體感。
2. 甲、乙梯寬度過窄，如扣除扶手欄杆寬度後，供行走寬度不足1公尺，請再酌予加寬。
3. 新北市政府工務局書面意見：(詳後附)

(四) 報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。

### **第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段73地號鴻澧建設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**

#### **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. 後院開放空間景觀以造景觀賞用為主，建議調整留設局部空間供居民休憩使用。
2. 花台下方以RC牆包覆，恐有影響植物根系生長之虞，請再檢討RC牆必要性。
3. 屋頂薄層綠化建議要有防水毯/阻根膜、蓄排水版、過濾毯等，屋頂土質建議採用輕質土，可修改在剖面上。

4. 社區下方入口空間狹小，但景觀設計太複雜，請補繪該處透視圖以利檢視該空間景觀設計是否過於擁擠。
  5. 庭園空間高程差應以順平設計處理，建議以通用設計為原則。
- (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. 本案車道出入口擬申請放寬設置於主要道路側（南側），本次雖已分析該囊底路進出車輛數，惟仍請列舉案例或相關數據說明多少車輛會造成擁擠及該路口道路服務水準，並請說明車道出入口位置是否影響學校用地未來通學及家長接送使用等，下次提會討論。
  2. 基地周邊既有行穿線應套繪於交通動線設計圖，以利檢視相關設計合理性。
  3. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔，車道穿越人行道處應採順接方式為主。
- (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. 建築物立面設計雖已減少深色材質比例，惟灰色立面之亮度仍請再調高亮度。
  2. 新北市政府工務局書面意見：(詳後附)
- (四) 有關委員建議未來如需增設行穿線，應退出十字路口以維人車安全 1 節，請作業單位納入後續淡海新市鎮第 3 次通盤檢討規劃參考。
- (五) 報告書法規檢討表及後續各類修正回應表之內容應詳細且清楚說明、針對議題確實回應並標示正確對應圖說頁碼，以利檢視。

## 捌、散會

有關110年7月16日(五)第229次淡海新市鎮都市設計審查會議(3案)  
新北市政府工務局意見：

第1案佳瑞建設/張康一/淡水區新市段111地號/非山

第一次建照掛號日期：109/12/24

意見：

1. 地下一層停車空間請檢討設置充電設備，技規#62。
2. 地下一層防空避難室，坡道替代樓梯，車道向上向下應一併設置區劃捲門附小門，技規#76。
3. 是否涉及裝飾柱，請依本局建照業務工作手冊標示檢討。
4. 人行步道請標示與鄰地順平。
5. 一層平面圖說部分空間名稱仍請標明。
6. 屋脊裝飾物請依技規及本局建照業務工作手冊標示檢討。

第2案興格建設/林筱秦/淡水區新市段41地號等2筆/非山

第一次建照掛號日期：109/12/25

>無新增意見

第3案鴻灋建設/張康一/淡水區新市段73地號/非山

第一次建照掛號日期：109/6/22

>無新增意見