內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 240 次會議紀錄

中華民國 111 年 10 月 5 日內授營鎮字第 1110818057 號

壹、111 年 9 月 23 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署第 601 會議室

參、主席：吳委員兼副召集人宏碩

記錄：吳品燕、吳麟兒

陸、報告第 239 次會議紀錄辦理情形

會議紀錄已於 111 年 8 月 25 日電子郵件經委員確認，並於 111 年 9 月 6 日發文。

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 205 地號興合建設日用品零售業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

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）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. 北側臨公司田溪與現有步道高程差距較大，原階梯式設計建議改以緩坡設計，以提升行人至公司田溪之可行性，另請加

強規劃擋土牆內邊坡植栽及相關美化設計，擋土牆以藤蔓類植栽綠化遮蔽，減少行人壓迫感，並提供後續植栽維護計畫。

2. 請重新檢討都市計畫法新北市施行細則第 43 條綠化規定，目前報告書僅檢附各類數據，請詳述不可綠化項目及位置。

（二）本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：建議於車道與逃生避難路線間增種植栽適當區隔，以利行人安全。

（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. 法定停車位數量檢討報告書前後不一致，請重新檢討修正。
2. 臨停車位面積依新北市政府都市設計審查的通案規定，不得扣抵容積，為維持法規一致性要求，淡海新市鎮比照新北市通案規定辦理。
3. 北側排水系統應配合實際坡度繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 155 地號國家住宅及都市更新中心社會住宅新建工程」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，或作業單位查核後仍有疑義時，則再提本審查小組審議：

（一）本案提請放寬事項：

1. 有關申請淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範第 5 點放寬部分：

（1）騎樓：考量本案興辦社會住宅應撙節相關建設經費，經委員討論後勉予同意不設置騎樓，惟因地面層設計

店鋪、幼兒園及日照中心等供公眾使用，考量淡海多雨氣候及民眾通行舒適度，仍請設計單位於建築物沿街面側設計至少 2 公尺寬之雨遮，供行人通行使用，另請加強說明環境友善措施。

（2）頂蓋式通廊及人行通廊：考量頂蓋式通廊及人行通廊係為滿足商業使用展示及購物人流需求，惟本案第 2~14 層係供社會住宅使用，為兼顧住戶私密性，經委員討論後勉予同意，免依前開規範規定於基地東側及南側設置頂蓋式通廊及其上方至少留設二層人行通廊，另請設計單位加強說明環境友善措施。

2. 本案依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」第 7 點規定申請放寬 1 樓店鋪高度部分：考量減少基地整地及相關工程施工時程，經委員討論後後勉予同意放寬，另請加強說明環境友善措施。

3. 本案依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 22 點規定招牌廣告離地面高度未達 3.5 公尺申請放寬部分：考量本案基地高程差達 2.7 公尺，為使店鋪廣告物設置於同一水平面，經委員討論後勉予同意放寬，另請設計單位研擬環境友善措施。

（二）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. 有關都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，幼兒園外部空間如需列入不可綠化項目，應取得目的事業主管機關（新北市政府教育局）認定為戶外教育運動設施，才能列入不可綠化項目。

2. 請於基地退縮範圍種植雙排喬木並增設街道傢俱供行人停等時休憩使用；另請補充繪製公有人行道現況植栽種類及位置。

3. 請補充基地與鄰地間人行通道之高程差，並補充相關剖面以利審查是否順平銜接。

4. 本案社會住宅係具公益性之建築物，考量使用者多樣性需求，基地內外部通道規劃設計請以通用設計為規劃理念，建議於臨道路側營造林蔭大道休閒氛圍及增加設置休憩設施。
5. 中庭設計過於封閉、景觀配置零碎、且基地內通路筆直貫穿南北側，較為強硬及制式，建議調整為以蜿蜒步道連接，營造柔和且景觀完整性之規劃設計。

（三）本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：

1. 基地位於輕軌車站周圍，建議以舒適性、公益性及促使商業使用為重點之設計理念做規劃。
2. 南側車道旁設置幼兒園，未來恐有人車交織之安全疑慮，建議重新規劃美觀且具休憩功能之家長接送區。
3. 本案臨車道出入口規劃停車彎供幼兒園、店鋪臨停車位，惟查現況為路邊停車格使用，新北市政府規定公眾道路所設之停車彎不得專用，接送及臨停使用需求請再釐清並評估於基地內滿足(如自行車區內規劃)；如經評估仍需於停車彎設計接送及臨停使用，仍請先徵詢人行道養護機關同意。
4. 本案設有多戶店鋪應於地面一層整合出口進出動線並規劃物流及裝卸貨短時臨停車空間及計程車接送空間。

（四）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. 基地西北側設置自行車停車位，距離道路側較遠，不利公眾使用，建議重新規劃位置，並補充檢討自行車車位數及繪製出入口位置動線。
2. 請詳細補充說明樓層高度放寬理由，避免後續申請建築執照產生疑義。
3. 頂蓋式通廊及騎樓本次申請放寬不設置，建議於幼兒園及日照中心採分段設計或使用其他形式提供相關友善措施。
4. 請再重新檢討無障礙車位數量是否符合規定。
5. 西北側建築物未留設基地內通路請重新檢討規劃，並請配合

重新調整建築物位置及景觀配置。

6. 因應未來電動車之充電需求，新北市已規定住宅類建築物自111 年 3 月 1 日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。
7. 本案設有住宅、店鋪、托嬰中心及日照中心，總戶數為 1,155 戶，惟汽車停車位僅設置 470 位，請再核實檢討並確保需求內部化，倘有不足請提出改善措施。
8. 請補充周邊自行車道（含人車共道)設置情形，相鄰街廓已設置者請於基地內延續其設置及補充標誌。
9. 請研議社宅住戶實質(非僅為宣導）鼓勵搭乘大眾運輸措施。
10. 本案交通影響評估請依新北市交通局審查意見修正。
11. 幼兒園戶外活動空間建議於晚上非營業時間開放，提供給附近民眾及居民使用，以提升相關空間之公益性。
12. 車道出入口坡道起始點位置請調整後退，不得超出建築物，以維人車安全。

捌、散會