

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 195 次會議紀錄

中華民國 107 年 7 月 26 日內授營鎮字第 1070812705 號

壹、107 年 7 月 17 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 B1 第 3 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 194 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 31 地號獨棟住宅新建工程」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. 基地東側部分面臨 10 公尺囊底路，請確實套繪於平面圖，並依審議規範第五點（五）規定檢討留設臨道路退縮帶狀開放空間。
2. 請重新檢視既有公私有行道樹之植栽生長情形，如有病蟲害情形，應予適當修剪或重新栽植，以維周邊景觀綠美化。

(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. 請依審議規範第十點（一）1. 規定檢討車道出入口位置。
2. 停車出入口與行人出入口請整併為 1~2 處，並請重新規劃動線，人車動線應有適當區隔，以減少人車動線交織情形及過多出入口致植栽帶破碎不連續情形。
3. 請套繪基地兩側已完成都審案件之臨道路退縮帶狀開放空間設計（包含人行道及綠帶寬度、位置），臨道路退縮帶狀開放空間請配合鄰地設計。
4. 請補充基地排水系統計畫。
5. 請依審議規範第十九點規定檢討喬木數量，本案西側臨道路退縮空間範圍內第一排植栽應配合公有行道樹種植樟樹，請修正並標示原有行道樹樹種及位置；
6. 請釐清確認停車場出入口兩側喬木植栽是否有影響行車視線之虞，如需辦理移植公有行道樹，請一併說明；另停車場臨路側植栽建議調整增加複層式植栽。

(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. 請依都市計畫法新北市施行細則第 56 條規定檢討法定空地透水面積，請依土管要點第五十一點規定檢討法定空地透水率。
2. 建請加強建築物立面造型豐富性及調淡建築物色彩並與周邊建築物及環境協調設計。
3. 請加強說明本案未來實際使用內容，如未來需變更為商業使用，仍請依土管要點規定檢討留設騎樓或無遮簷人行道，並依不同土地使用組別分別檢討停車位、臨停車位、裝卸車位及廣告物等，以避免後續使用者誤用或違規使用。
4. 本案擬將既有銷售中心申請作住宅使用，請加強結構安全及防火時效及逃生避難等相關檢討。
5. 住宅單元內仍請預先規劃配置必要之空間，如客廳、餐廳、

臥室、廚房、浴廁等；另第 2 層開窗集中於正面且面積小，室內採光顯有不足，請再調整開窗位置及面積。

6. 出入口鐵捲門設計有礙觀瞻，建議再予美化，或運用東側及西側臨道路退縮帶狀開放空間綠化植栽適當遮蔽。
7. 空調戶外機請予適當遮蔽美化，或考量移至室內，重新配置相關管線。
8. 既有招牌廣告如不拆除，請再調整位置、尺寸及重新設計與環境及建物較為協調之招牌廣告物。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 112 地號麗寶建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

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，檢送修正後報告書由作業單位檢核後將前開修正報告書分送全體委員確認修改內容後，依程序辦理核備事宜；如經多數委員意見咸認設計單位未依下列各點及作業單位初審意見修正，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. 臨公司田溪側建築物各戶植栽建議以複層式及多樣化植栽型塑沿河面高低錯落之豐富植栽景觀；另公司田溪側 1 公尺高之擋土花臺封閉性強，建請考量調降、修改為自然緩坡或向建築物側退縮…等環境友善設計。
2. 請補繪全區長向及短向剖面圖，表達基地內外及室內高程變化關係；另請補繪開挖範圍內覆土 60 公分處相關圖說。

（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. 地下部分停車位停車動線長，上下班交通尖峰時刻等候時間長，建請再酌予檢討調整。
 2. 地下 1 樓設計各戶獨立車道出入口，建請加強車道出入口常時關閉警示設施，如住戶未關閉車道出入口時發生火災易導致煙囪效應延燒至樓上居住空間。
- (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. 考量各戶住宅地下獨立水箱的空間需求及地下開挖工程可行性，勉予同意本案放寬地下開挖率為 54.99%，惟變更後增加開挖面積、不透水鋪面及地表逕流，請加強並落實低衝擊開發相關計畫及設施，配合實際建築配置繪製全區排水及雨水回收再利用計畫相關圖說，如引用標準圖說設計亦請依本案實際配置補繪局部設計圖。
 2. 建築物配置密度高，部分住宅單元通風採光較差，建請調整局部配置或設計改善設施（或設備）或研擬改善計畫：
 3. 部分建築物外牆直角直接面對住宅單元正面，建請調整局部建築物方位、調整局部外牆為鈍角（或弧形）或以植栽遮蔽。
 4. 建築物立面型式變化多、色彩對比強烈，恐有視覺疲勞之虞，建議調整建築型式為較簡潔設計，立面色彩再調淡或減少對比色系，期能軟化建築物對環境之衝擊及提高環境協調性，以呼應淡海新市鎮山海城市意象。
 5. 臨溪側中央建築物建議酌予調整配置，期能與北側通道連接形成基地南北縱向通道。

捌、散會