

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 171 次會議紀錄

中華民國 104 年 6 月 1 日內授營鎮字第 1040808923 號

壹、104 年 5 月 21 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 170 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 9 地號溪福建設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）修正書圖或補充說明後，逕送本部營建署確認，免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，請參考後列建議修正：

1. 車道出入口旁規劃之喬木有影響行車視線及人行的安全顧慮，請移植或調整設計。

2. 請加強說明基地西側沿道路指定開放空間之人行步道寬度與設計，另請加強與南側鄰地的銜接設計。
3. 北側沿道路指定留設 3 公尺帶狀開放空間所留設之 2 公尺人行步道請依都市設計審議規範規定辦理。
4. 本案基地指定留設開放空間與鄰地接續部分請考量人行道及行道樹之延續性和合理性，並於圖說中詳細說明。
5. 庭園中除必要人行動線之照明外，請盡量減少投樹燈以利植物生長。
6. 開挖範圍請避免種植根系較強之喬木（如楓香），避免破壞結構體。
7. 請加強說明戲水池安全防護措施及基地高程差距處理等設計。
8. 請增繪剖面表達基地與公共人行道高程處理關係。
9. 靠近建築物的開放空間因屬開挖範圍，請種植小型喬木營造雙排植栽的意象。
10. 西側與北側沿道路指定留設帶狀式開放空間依都市設計審議規範規定禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用，請補充相關檢討。

（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. 為避免本基地車道與東側鄰地車道距離過近，地面層突出後院部分請修正，並配合將車道往西側移設。
2. 車道出入口請自 2 公尺人行步道後留設至少 4 公尺以上緩衝空間。
3. 請加強說明垃圾車至基地北側垃圾車位的動線，並檢討停車位前的植栽是否影響視線。
4. 請加強說明基地內行動不便者使用動線，並補繪無障礙坡道及動線詳細圖說。
5. 請補增與鄰地之間逃生動線的套繪與串連。

(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. 本案建築物立面色彩較深，請盡量調淡，並配合鄰地已通過都市設計審議案件之建築物色調，降低建築物量體對環境的壓迫感。
2. 屋頂花園的垂直綠化澆灌系統請再補充詳細說明。

(四) 報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：

1. 請增繪景觀、開放空間及基地高程剖面圖。
2. 請於景觀圖說套繪地下室開挖範圍。
3. P3-20 樹種圖片緬梔與假儉草誤植，P3-9 動線說明圖面內容部分文字誤植，請修正。

(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依其意見辦理。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 3、3-1、3-2 地號岳泰建設旅館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)修正書圖或補充說明後，再提本審查小組審議：

- (一) 本基地之土地使用分區為第 2 種中心商業區，惟現規劃設計為大型住宅社區及旅館，供商業使用空間比例較少，現行土管要點雖未規定中心商業區內設置商業及住宅使用比例，惟都市設計審議之重點係就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力等項目審查其合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需

求量，調整商業及住宅樓地板面積或樓層分配情形（建議至少地面 3 層樓或樓高 10 公尺以下規劃商業使用），提出及說明容積使用之合理性，再提請審議。

（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，請參考下列各點建議修正：

1. 本案地面層設置水池，其深度恐有安全之虞，請加強管理及安全防護措施，另請說明颱風期間的防洪措施。
2. 部分自行車停車空間位於臨道路退縮空間，請修正。
3. 庭園中除必要人行動線之照明外，請盡量減少投樹燈以利植物生長。
4. 開挖範圍請避免種植根系較強之喬木（如楓香），避免破壞結構體。
5. 帶狀開放空間的行道樹建議設置連續植栽槽，以利行道樹生長。
6. 本案頂蓋式通廊未達到串連商業空間及通行的功能，請調整；另頂蓋式通廊的銜接需考量鄰近已通過都市設計審議案件通廊的設置，請作業單位協助提供同街廓都市設計報告書，以利規劃本街廓騎樓及通廊連通設計。
7. 本案規劃溫泉設施，請補充說明深開挖後是否影響周邊環境；另報告書所附之供水證明文件中未說明是否包含大型耗水項目，請補充。

（三）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. 本案設計供住宅及旅館使用，地下 4 層全區規劃為旅館停車空間，應與住宅空間作適當區隔，請加強安全管制及逃生之垂直動線規劃。
2. 本案規劃 3 處車道出入口，請考量鄰近建案車行出入動線，建議調整為 2 處車道出入口，以維行人安全及減少交通衝擊；

另旅館側車道出入口旁喬木有影響行車視線及行人安全疑慮，請調整。

(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，請參考下列各點建議修正：

1. 本案建築物立面色彩較深，建議將建築物色彩調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。
2. 請補充說明旅館棟部分樓層高度放寬之必要性、放寬後之結構安全及理由。
3. 請加強雨水回收、排水及滯洪計畫。
4. 本案建築物量體配置規劃易產生戶外風場，建議考量本區微氣候再調整。

(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依其意見辦理。

捌、散會

104.05.21 (上午 9 時 30 分)

淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組會議意見(第 171)-新北市政府交通局

案件	審查意見
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 9 地號溪福建設集合住宅大樓新建工程」	1. 請於補充基地周邊交通動線系統章節之其他公共運輸系統資訊（如公車站點、路線編號、班次班距等）。 2. 請補充模擬垃圾車進出動線軌跡，若有對基地進出通道產生交織之安全疑慮，亦請於適當位置設置安全防護設施或措施。 3. 請明確說明報告書 P3-9 動線說明圖中的自行車道為何？
第 2 案 「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 3、3-1、3-2 地號岳泰建設旅館業及集合住宅大樓新建工程」	1. 本案須提送交通影響評估予本局另案審查。 2. 本案不符 1 基地 1 出入口原則，衡量開發量體較大且分屬不同性質，故建請提案討論該基地旅館及集合住宅兩出入口適宜性，另請說明旅館之車輛進、出口分隔設計必要性，或考慮合併成一處出入口。 3. 本案住宅區停車場出入口設置於崁頂三路，與相鄰社區重疊，且調整後之車道出入口距鄰地出入口僅一個灌木植栽距離，恐仍造成交通安全疑慮，應重新檢討停車出入口設置位置及棟線規劃，或採行必要安全維護管制措施或設施。 4. 本案自設 200 輛汽車停車位之需求及必要性為何？另本案基地距淡海輕軌站僅 100 公尺，旅館區停車需求應就市場需求並考量接駁車、遊覽車、貨車等大型車臨停車位進行整體考量規劃。 5. 另請說明基地地下四層平面圖，旅館與集合住宅停車場之連通道規劃設計用意。 6. 施工期間施工車輛停等應內部化，工作人員車輛停放區亦應標示，且住宅區停車場應將停等內部化，並應補充大客車、貨車等臨停車位。