

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 163 次會議紀錄

中華民國 103 年 12 月 4 日內授營鎮字第 1030814295 號

壹、103 年 11 月 20 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：王委員執行秘書東永

記錄：吳品燕、湯玉霜、吳建忠

陸、確認第 162 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 2 地號名軒開發日常用品零售業或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，供商業使用空間較少，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，惟都市設計審查將就設置之使用行為對於地區影響、公共設施負擔能力等項，審查土地使用

之合理性，建請開發單位就未來淡海新市鎮整體商業需求量，調整商業及住宅樓層分配情形，提出及說明容積使用與公益回饋內容之合理性，再提請審議。

(二) 本案申請開放空間獎勵容積之設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：

1. 開放空間之必要性、公益性與開放性不足，建議再調整相關設計，如將開放空間調整集中於東北側街角廣場及西南側臨安置住宅處、加大開放空間入口及增加引導民眾進入使用等相關設計。
2. 開放空間有效面積及係數請確實依建築技術規則第 284 條規定檢討。

(三) 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. 臨道路退縮帶狀式開放空間之喬木間距較密，是否符合消防審查規定，請設計單位於報告書定稿前先洽新北市政府消防局確認，避免後續因消防審查調整而需變更都市設計內容。
2. 騎樓建請預留與鄰地銜接空間或延伸至地界線處，以維中心商業區之騎樓連續性。
3. 東北側街角廣場建議再考量更開闊性之設計，如喬木再往基地內移。

(四) 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. 南側設置車道出入口，致行人動線不連續，建請再考量調整車道位置。
2. 地下 1 層機車停車空間出入口太少，致停車動線過長，建請考量增加出入口，以縮短停車動線及時間。
3. 本案設計住宅及商業使用，停車空間及行人動線請依不同使

用用途作適當區隔。

(五) 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. 標準層挑空部分再外加格柵之設計，致室內空間採光不佳，建議再調整格柵位置。
2. 請加強屋頂植栽綠化並說明排水及植栽澆灌計畫。

(六) 其他相關法規檢討、報告書缺漏或誤繕部分，請確實查明後修正：

1. 高層建築之緩衝空間位置請再依建築技術規則檢討調整。
2. 部分樓層過樑挑空設計，請再確認適法性。
3. 空調主機附掛於陽台外，陽台寬度應計算至陽台外緣，建議調整空調主機於陽台內或依規定檢討陽台寬度。
4. 請加強說明基地雨水儲留及排水處理計畫。

(七) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 214 地號頤昌建設日用品零售或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，請參考下列各點建議修正：

1. 景觀水池之設置造成騎樓不連續，請調整位置。
2. 臨道路退縮帶狀式開放空間之植栽位置請配合南側鄰地調

整。

3. 臨囊底路退縮 3 公尺帶狀式開放空間不得設置花台，請取消。
4. 部分圍牆似有突出於臨道路退縮帶狀式開放空間範圍，請調整內縮。

(二) 本案動線系統設計部分：經查囊底路車道出入口旁喬木有影響行車視線及行人安全疑慮，請移植。

第 3 案：「淡海新市鎮 11 號道路新建工程」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，本案跨公司田溪橋樑設計，經委員討論後，請參考下列各點建議修正：

- (一) 本案橋樑下方箱涵設計已截斷原有生態水岸綠帶及動線通行廊道，建議考慮調整；如無法調整，建議加大箱涵寬度，減少箱涵空間壓迫感，並設置充足燈具，保持明亮，增加行人及自行車通行安全。
- (二) 自行車牽引道請再縮減寬度，並請調整為與橋樑平行之方式設計。

捌、散會

103.11.20 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 163 次)-新北市政府交通局

案件	審查意見
討論案 第 1 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 2 地號日常用品零售業或服務業及集合住宅大樓新建工程	1. 請說明本案於滿足法定汽車停車位席之前提下，另自設 209 席汽車停車位之用途，並說明其適宜性。 2. 本案交通影響評估報告本局另案審查中。
第 2 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 214 地號頤昌建設日用品零售或服務業及集合住宅大樓新建工程	本案本局無意見。
第 3 案 淡海新市鎮 11 號道路新建工程	本案本局無意見。