

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 166 次會議紀錄

中華民國 104 年 2 月 6 日內授營鎮字第 1040801958 號

壹、104 年 1 月 29 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：許委員兼副召集人文龍

記錄：吳品燕、吳建忠

陸、確認第 165 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 2 開發區公司田段 245 地號
宏盛建設、甲山林建設集合住宅大樓新建工程」都市設計
審議案（第 3 次變更設計）

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. 本次變更後基地東北側街角開放空間因增加公共藝術品及

喬木植栽，致影響民眾通行及該處空間開放性，請調整喬木植栽及公共藝術品位置，期使街角空間較為開闊。

2. 請補附植生牆立面圖說並加強說明其對開放空間之影響。
3. 請加強中庭金屬框架細部設計圖說及其與逃生避難動線關係。
4. 請加強說明兒童遊戲場位置變更後是否仍有設置安全設施，及其區位與社區活動動線關係。
5. 考量淡海新市鎮地區缺水及水源問題，基地內水池建議以雨水回收再利用為主。
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. 庭園照明燈具請儘量減少投樹燈，以避免影響樹木生長。

（二）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，建議將屋突色彩調淡，以降低建築物量體對環境的壓迫感。
2. 建議減少建築物立面之夜間照明燈具之設置，或採分段投射方式，以提高建築物與公司田溪之協調性。
3. 屋突設置多處框架，請於公寓大廈管理規約或買賣契約註明該處空間不得違規使用或二次施工。

（三）本案設置複壁部分不得施作鋪面，請調整為覆土或植栽。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 147、148 地號宏泰人壽一般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，再提本審查小組審議：

- （一）本基地之土地使用分區為第3種中心商業區及第3-1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，惟都市設計審查重點著重於規劃設置之使用行為對於整體都市發展、景觀之影響及公共設施服務水準等項目，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或樓地板面積分配比例，提出說明容積使用與公益回饋內容之合理性，未來住宅使用變更商業使用空間之配套措施，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. 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；另請補充喬木施工參考圖。
 2. 庭園照明燈具請儘量減少投樹燈，以避免影響樹木生長。
 3. 請補充說明報告書 P5-5 屋頂層種植 300 棵樹之規劃配置。
 4. 請加強說明本案設置之公共藝術裝置材質及與全區之關係。
 5. 本案街角廣場設計應以全街廓作整體規劃，並考量與外部環境的關係。
 6. 目前本案規劃之 50 公尺寬廣場視覺效用大於使用性，請於適當節點規劃停留空間，增加街道家具，以供行人使用。
 7. 本案無規劃供社區使用之公共空間，請適當增設。
 8. 請於相關圖面標示高程，以利審查。
 9. 請補充說明報告書 P5-13 逕流量檢討中之相關分析內容。
 10. 因本案鄰近區域均為同一開發業者，請補充說明未來通廊系

統連接的相關規劃。

11. 公共開放容積獎勵計算，請依通案原則扣除法定退縮帶(沿街步道式開放空間)及頂蓋型開放空間。

(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考後列建議修正：本案部分無障礙停車位位置離電梯較遠，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. 本案相關圖面請依現況地形高程確實繪製，並請加強雨水回收、排水及滯洪計畫。

(五) 新北市政府交通局書面意見如後附，請依示辦理。

捌、散會

104.1.29 (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 166 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 2 開發區公司田段 245 地號宏盛建設、甲山林建設集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 3 次變更設計）	本案本局無意見。
第 2 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 147、148 地號宏泰人壽一般零售或服務業及集合住宅大樓新建工程	1. 本案基地位屬中心商業區用地，惟目前規劃 3 樓以上皆作集合住宅使用，其是否符合使用分區之用途及適宜性建請提會討論。 2. 承上，本案以中心商業區之容積率及樓地板面積開發擬引入大量住宅及商業人口，請進一步分析其本基地及周邊住宅、商業區潛在衍生交通量，建議假設周邊商業及住宅區亦採均質開發衍生交通量之情境，模擬目標年本案基地及周邊基地皆開發後之道路服務水準。另請將本基地開發後對淡水區主要聯外道路(台 2 線)尖峰時段之道路服務水準併納入分析。 3. 第 6-1 頁顯示本案實設停車位數量高於應設停車位，考量本基地鄰近淡海輕軌綠山線 G8 站，公共運輸具便利性。為避免基地開發對周邊道路及淡水區主要聯外道路尖峰時段到路服務水準產生衝擊，建議以法定停車位數量檢討為宜，並進一步評估減少汽、機車停車位，鼓勵綠色運具之可行性。 4. 第 3-10 頁提及本案設置 3 處停車場出入口，請說明 3 處出入口是否皆規劃採雙向通行方式。另請說明臨新市六路側停車場出入口標示”間距 40 公尺”之分析意涵。 5. 本案其中 1 處停車場出入口設置於新市六路，請將基地周邊公車站位及公車停靠區(公車彎)標示於平面圖。倘停車場出入口鄰近公車站位，建議宜相距 10 公尺以上，避免出入車輛與行經公車衍生交織疑慮。 6. 本案後續需提送交通影響評估報告予本局另案審查。