

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 177 次會議紀錄

中華民國 104 年 11 月 18 日內授營鎮字第 1040817068 號

壹、104 年 11 月 05 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：王委員兼執行秘書東永代理

記錄：吳品燕、吳建忠、吳麟兒

陸、確認第 176 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 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. 請於圖面補充標示圍牆設置位置及形式，並檢討透空率。
2. 本案住商大樓與旅館間以綠籬圍牆區隔，請規劃適當開口以

利逃生避難。

3. 基地高程與鄰地及公有人行道有落差，惟剖面圖未對應實際高程分布情況，請於剖面圖補充修正相關標示。
4. 本案規劃之部分設施如溫泉池及烤肉區有使用頻率及環境維護問題，建請斟酌設置；另基地內無可供兒童遊憩的場所，建議考量增加兒童遊戲設施。
5. 植栽種類及規格前後不一致，請修正；另部分喬木規格與一般市場規格不符，請再檢討。
6. 大部分綠化植栽種於人工地盤，請補充排水大樣圖(含各相關植栽槽之出水口及管線系統)。
7. 本案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，建議詳細標明全街廓通廊水平（距離）與垂直（高程）銜接落差，從基地內部先行調整並預留通廊銜接轉換空間，先行研擬至少 2 個頂蓋式通廊銜接方案後，由作業單位協助邀集鄰地討論通廊連結處理方式。
8. 本案開放空間及景觀設計多為廊帶式規劃，連結性及可及性不足，建議於適當地點增加廣場、停留空間等可供停駐的節點，以供民眾使用。
9. 本案開放空間、景觀、動線及商業的規劃，請考量鄰地現行規劃作整體連結設計。
10. 地面層溫泉池深度達 90 公分，且溫泉池周邊有高差，如供孩童使用恐有安全疑慮，請修正或加強安全管理措施。
11. 本案規劃溫泉設施，請補充說明是否依相關法令開發及深開挖後是否影響地下水位及周邊環境。

（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. 本案應建立社區防救災網絡，並請補充連外防救災逃生動線系統。
2. 住商大樓的人行動線及停車規劃，應將住宅與商業空間作適

當區隔，並請加強安全管制。

(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. 本審查小組原則同意旅館棟第1～6、22、23層樓層高度放寬，後續請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規定辦理。
2. 請加強說明基地保水設計及用水量計算。
3. 請補充說明本次風場模擬分析之模擬條件，建議一併將周遭環境納入分析。

(四) 新北市政府交通局及工務局書面意見如後附，請依其意見辦理。

第2案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段196地號頤昌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

本案經委員討論後修正通過，如不申請建築物高度放寬，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，檢送修正後報告書依程序辦理核備事宜；如仍擬申請建築物高度放寬，則請提出2個以上的建築物高度設計方案，並分析通風、採光及天際線（含本案及同街廓其他基地）模擬後，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，請參考後列建議修正：

1. 臨公園退縮6公尺建築範圍不得有建築物及構造物，請修正。
2. 基地高程與鄰地及公有人行道有落差，惟剖面圖未對應實際

高程分布情況，請於剖面圖補充修正相關標示

3. 緊臨鄰地之圍牆請沿地界線退 1~1.5 公尺以上設置，以供逃生避難動線使用並增加通行穿越便利性。
4. 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。
5. 請補充全區排水系統圖(含陰井、管線、區外排水道之銜接關係)。
6. 本案如仍擬申請建築物高度放寬，其申請建築物高度放寬提供的法定空地之公益性及友善性應再加強。

(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，建議補充連外防救災逃生動線系統。

(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，增加對周遭環境的友善性。
2. 本案申請建築物高度放寬，請補充視覺模擬分析，以利審視對周邊環境的影響。

(四) 新北市政府交通局及工務局書面意見如後附，請依其意見辦理。

捌、散會

104.11.05 (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 177 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 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	1. 請於報告書中補充標繪道路幾何配置，俾利檢視相關交通設施。 2. 本案基地周邊沙崙路 2 段劃設有自行車專用道及停車彎，請補充說明開發後之規劃，並針對車道出入口提出具體交通管理策略。 3. 本案原規劃 3 處停車場處出入口應請其整併調整為 2 處車道出入口，以維持行人安全及交通衝擊，以及公有人行道若有破口應考慮設置行穿線，另應避免與其他基地之停車場出入口車輛進出產生干擾，應距離至少 5 公尺以上，請檢討。 4. 基地出口車道處開發後，其動線為機車雙向通行、汽車及大客車單行，恐產生行車混亂之虞，建議重新檢討動線規劃及車道設計規劃，並應加強交通管理措施。 5. 基地地下四層連通道設計，經報告書修正情形說明，增加使用類別及住宅棟開放部分車位至地下四層使用，爰連通道恐增加不同開發使用類別相互影響，請檢討設置之適宜性，另設計圖說並未見「以實體牆面區隔」。 6. 自行車動線應與基地周邊自行車道一併檢討，請適當調整動線規劃。
第 2 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 196 地號頤昌建設集合住宅新建工程	1. 基地車道出入口與人行道轉角處將產生衝突，請檢討合理性、安全性，另車道出入口警示燈號位置應考量公眾明視性，建議調整較明顯處。 2. 為提升大眾運輸及綠色運具之使用，建議檢討本案基地自行車需求。

104.11.05 (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 177 次)-新北市政府工務局

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 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	1. 高層緩衝空間留設規定應於建築線至主要出入口之間，並不得涉及法定留設之退縮範圍。 2. 本案北側及南側已核准留設之沿街退縮人行步道或頂蓋式通廊，故本基地應考量通行之延續性與可及性。 3. 本案為第 2 種中心商業區作為住宅使用之比例是否合宜提請委員會討論。 4. 設置溫泉一節經環境影響評估提出相關意見，故就溫泉之籌設等請參酌環境影響評估之審查意見辦理。
第 2 案 淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 196 地號頤昌建設集合住宅新建工程	1. 高層緩衝空間留設規定應於建築線至主要出入口之間，且應依技術規則規定檢討設置。 2. 本案鄰公 7 公園退縮建築範圍應不得建築，故請依土管及本區審查要點辦理。 3. 基地鄰接公園故請考量景觀及空間之延續或可及性。