

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 182 次會議紀錄

中華民國 105 年 07 月 01 日內授營鎮字第 1050809465 號

壹、105 年 06 月 23 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

記錄：吳品燕、吳建忠

陸、確認第 181 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 10-2 地號
將捷公司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，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：

- 考量與鄰地人行步道及植栽的協調性，本審查小組原則同意
本案於臨道路指定留設帶狀式開放空間之人行步道規劃。
- 本案基地高程差達 6M，請補充說明土方處理，並以挖填方平

衡為原則。

3. 請依基地高程設計排水計畫，並提升基地保水。
4. 北側開放空間、街角廣場、及內外院之公益性及開放性仍不足。
5. 請檢討是否需設置自行車道及自行車停車格。
6. 建築配置及植栽計畫應順應微氣候處理，例如基地北側廣場及車道出入口面臨東北季風等問題，請提出解決對策。
7. 考量本區環境條件不利樹木生長，建議以連續性植栽槽取代點穴式植栽。
8. 請補充地面層及屋頂層的綠化植栽施工圖說。
9. 灌木種類太少及色彩單調，請適度增加以提升植栽多樣性。
10. 本案設置景觀圍牆，建議改以立面綠化取代。
11. 照明燈具請儘量減少投樹燈，以避免影響樹木生長。
12. 請增加兒童遊具設施及體健設施，以提供各年齡層使用。
13. 請加強東側階梯與開放空間的連結關係，另平台區位於低凹處，無法觀賞公司田溪景觀，建議再調整並增加休憩空間；另本區無地下開挖，建議配合休憩空間多種植喬木綠化。
14. 建議捐贈 YouBike 停車空間及設備以提升公益性。
15. 本案地面層高層建築物基地專用出入口緩衝空間及陽台的設置需符合建築技術規則規定。
16. 本案1、2層部分規劃為商業使用，請補充說明未來商業使用形式，並配合開放空間及動線規劃。

(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. 請補充聯外防救災逃生動線系統，包括區域性的逃生動線及臨時避難空間。
2. 請補充垃圾清運動線，並避免影響其他車行動線。
3. 請考量住宅及商業使用車輛、周遭交通環境之實際情況，依合理數據檢討車輛進出停等空間及延遲時間，加強報告書內之交通分析。

4. 請補繪車道出入口動線軌跡及進出場動線(含機車、自行車)。
5. 請加強說明停車出入口規劃位置之理由。

(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本案申請建築物高度放寬為平均高度 74 公尺。
2. 請補充廣告物招牌色彩及照明設計。
3. 地面層車道上方規劃 3 層樓高的框架，請補充說明其機能及設計理由。
4. 面臨公司田溪側之建築立面，建議配合河岸景觀及植栽規劃再調整，以增加與環境之關係。
5. 考慮基地高程及建築的地標性，建議建築量體調整為東高西低。
6. 考量周邊環境之天際線與淡海新市鎮之城市意象，建議本案建築物立面由上而下，調整色彩由深而淺；惟考量建物使用性質，並降低建築物量體對環境的壓迫感，建議第 2 層以下維持原設計。

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，本案申請公共開放空間容積獎勵，惟增加之容積規劃為住宅

使用，與中心商業區土地使用性質不符，建請開發單位加強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. 本案基地高程差達4公尺，請補充說明土方處理，並以挖填方平衡為原則。
2. 本案開放空間之公益性及使用性仍不足，請再檢討。
3. 沿街面街道景觀設計的自明性、創意性不足，帶狀綠帶景觀設計與建築風格不協調。
4. 現有植栽移植請以原地為主；另開挖範圍請避免種植根系較強之喬木（如水黃皮），避免破壞結構體。
5. 本案與周圍建案均為同一開發業者，考量整體開發規模大，是否需提送環境影響評估乙節，後續依新北市政府相關規定辦理。
6. 為利瞭解本案建築物對商業活動、景觀規劃及周邊環境的影響，請補充建築物風場模擬分析，並確實反映於建築設計及植栽規劃。
7. 本案應與同街廓內西側商場建案一併規劃整合，包括商業空間、開放空間及景觀等。
8. 請補充雨水再利用之集水管線圖，因屋頂水質較佳，建議以屋頂集水利用為主。
9. 請釐清雨水逕流量檢討中，分析數據為流量單一出口或周圍多處排水計算。
10. 通廊設計除供通行功能外，建議增加休憩停等空間。
11. 請補充說明第三層回饋社區住戶的開放空間及設施之使用狀況及管理情形。

(三) 本案動線系統設計，經委員討論後，請參考下列建議修正：本案部分無障礙停車位位置離電梯較遠，請調整。

1. 消防救災車輛恐因植栽規劃而阻礙救災動線，請重新審視防災動線計畫或調整植栽規劃。
2. 請補繪車道出入口動線軌跡及進出場動線(含機車、自行車)。
3. 請考量住宅及商業使用車輛、周遭交通環境之實際情況，依合理數據檢討車輛進出停等空間及延滯時間，加強報告書內之交通分析。
4. 請補繪停車場出入口動線軌跡及進出場動線(含機車、自行車)。
5. 請補充說明行人通行標線設計。
6. 停車空間內部的指引標示應完善規劃。
7. 請補充說明於崁頂二路設置 2 處停車出入口之必要性。
8. 地面層平面圖請標示設施尺寸，以確保行人及自行車空間。

(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. 請依現況地形高程檢討排水系統合理性，並提升基地保水。
2. 考量建築物因地制宜並增加天際線變化，建議依地形設計建築高度。
3. 建築立面色彩建議依住商使用性質區別設計。
4. 報告書內圖說不詳盡，請確實補充修正，例如放大圖面比例、圖說詳細度、景觀局部透視圖等部分請再加強。

玖、散會