

# 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

## 第 257 次會議紀錄

中華民國 114 年 10 月 8 日內授國更字第 1140813540 號

壹、114 年 9 月 12 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部國土管理署第 601 會議室

參、主席：王委員兼執行祕書武聰代

紀錄：吳品燕、吳麟兒

---

## 陸、確認第 256 次會議紀錄

紀錄確認。

## 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 17 地號和瑞建設股份有限公司日用品零售或服務業及集合住宅新建工程」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，請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖補充說明後，依程序申請辦理核備事宜：

（一）有關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：

1. 帶狀式開放空間東側與鄰地銜接處，植栽請退縮留設以利人行道順接。
2. 住宅區地上一層作日用品零售業須留設騎樓，平面圖騎樓範圍有部分標示為無遮簷人行道，請修正。

3. 請補套繪公有人行道、行道樹及本基地之植栽規劃整體景觀圖面並加強說明，並洽區公所辦理公有人行道及行道樹認養事宜。
4. 圍牆退縮 1.5 公尺範圍處請增設監視器設施及照明，以維通道使用者安全，避免成為治安死角。
5. 圍牆外之 1.5 公尺範圍景觀應與後花園一併整體規劃設計。
6. 西南側設置寬 6 公尺之人行通道(救災動線)請加強植栽綠化。

(二) 有關動線系統設計：

1. 緊急救災時消防車需立刻就定位進行救災，目前消防動線及消防車迴轉半徑似不足以達成立即性，請重新檢討。
2. 西南側設置寬 6 公尺之人行通道(救災動線)，與停車場車道出入口人車交織，破口過大(車道出入口及消防救災通路)，且為避免未來外送車輛直接駛入社區中庭，請加強說明該處動線及人車分隔相關設計，並請重新規劃車道出入口位置。
3. 請於車道出入口設置停止線，並於前側繪製「停」字。
4. B1 無障礙車位請集中留設，並將無障礙停車位設置於梯廳出入口附近，應避免讓身障者穿越車道。
5. 車道出入口附近請以不新增破口為原則，留設 2.5 公尺\*6 公尺空間供外送及短時臨停使用。

(三) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 一層平面圖宅配室是否為管委會使用空間，請依規定名稱標示。
2. P4-7-1 本案建築物立面色彩相較鄰近建物顏色深，請修正色彩規劃俾與周邊建物調和。
3. P4-6-1 請將所載之外牆磁磚管理維護計畫補充於公寓大廈規約(草案)，並請於計畫書附件檢附本案之共有專有圖說，以利區分所有權人知悉。
4. P0-2 案名「…『佳瑞』建設股份有限公司…」誤植，請修正。
5. P0-17 後面基地線檢討回應說明援引函文部分，請補充公文或相關規定影本於報告書附件。
6. P1-3 本案使用分區為住 6，都市計畫使用分區標示紅色，請修正圖說。

7. P4-4-1~P4-4-2 請檢附消防局審查通過之審查核定表及相關圖說。
8. P4-5 圖說未一致(圖:健身房/圖例:管委會空間)，請修正。
9. P5-3 地皮綠化面積與所載對應頁碼不一致，請釐清修正。倘有誤植請併同(總)綠化面積率計算數值檢討修正。
10. P5-8 開挖率面積 3477.23 平方公尺與 P6-1:3472.56 平方公尺未一致，請修正。
11. P7-20 總樓地板面積 39541.17 平方公尺與 P6-1:39544.77 平方公尺未一致，請修正。
12. 請套繪崁頂社區地面層圖說，並補充說明與鄰近建案之協調性。
13. 東側、西側及北側設置為圍牆，建議改以綠籬形式設置，請釐清修正。
14. P5-2-22 圖面地下室採降板設置，請於建築物整體剖面圖、平面圖補充圖說。
15. 請加強說明整體植栽計畫、植栽根系檢討及與建築物間之關係及規劃，並採有利於雨水循環之工法設計，以解決排水問題。
16. 建議建築物低樓層(1-3 層)與標準層採不同外觀設計，模擬圖請繪出實際成樹高度，以利降低整體壓迫感且營造綠色城市意象。
17. 請於中庭及後花園增加設置休憩傢俱，另補充橢圓形街道傢俱之材質及後續維護相關內容。
18. 建築物立面框架設計過於規律，建議調整框架比例及增加律動，避免整體過於制式化。
19. 1 樓左側室內外雙向開門樓梯處高程皆為+75，圖面繪製 2-3 層階梯是否為筆誤，請釐清修正。
20. 中庭處設置 9 公尺\*9 公尺迴轉位置應為硬鋪面，請修正。
21. 請於報告書補充檢討北向日照對建築物影響相關內容。

## 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 68 地號聚固建設股份有限公司事務所及工商服務業及集合住宅新建工程」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，請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖補充說明後，依程序申請辦理核備事宜：

(一) 本次會議同意放寬本案東側、北側開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，並請於報告書檢附依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議參考原則詳細檢討內容。

(二) 有關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：

1. P3-24 車道出入口鋪面宜與人行道鋪面區隔處理，請修正。

2. 基地西側與公園間之動線請加強說明並於圖面補充標示人行動線。

3. 西側社區景觀開放空間請開放並取消北側隔絕人行道與景觀開放空間之植栽，以利居民穿越使用。

(三) 有關動線系統設計：

1. 請加強車道出入口、臨停車位及會車規劃等相關安全管制配套措施。

2. 請設計單位重新設計出車紅綠燈系統，3.5 公尺車道寬度無法會車，建議東南側取消部分綠化，以供車道停等會車使用，避免臨停於道路上。

3. 請於車道出入口出口處設置停止線，並於前側繪製停字。

4. 請重新檢討機車外送臨停空間設置位置。

(四) 有關建築量體配置、高度、立面造型風格、色彩及屋突等設計：

1. 地下層汽車停車位請依規定標示電動車充電車位。
2. 地下 1 層防空避難室防火區劃及附設人員進出小門標示。
3. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定，檢討建築基地自後面基地退縮 1 公尺建築，不得設置構造物及種植喬木，請檢討地下室擋土牆及車道等構造物位置，並補充後面基地剖面圖。
4. 案件資料表法定汽車、自設車位缺漏，請修正。
5. 都市計畫法新北市施行細則部分法規檢討頁碼錯誤，請修正。
6. P3-24 自行車計算式數值錯誤，請修正。
7. 本案 1 樓有設置陽台；2 樓及 12 樓亦設有露台，雖公寓大廈規約草約已就專有、共用、約定專用、約定共用部分界定說明，惟為減少後續區分所有權人使用或負擔爭議，建請檢附共專圖說，以利所有權人了解。
8. P1-2 1 樓使用組別為「事務所及工商服務『業』」，惟 P3-1 計畫用途未見載明，及 P3-25 另又載明「建築經理業」，請修正為一致性。
9. P3-16 景觀剖面圖宜補充景觀配置圖對應之位置，以臻完整。P3-17 合計之灌木面積請再予檢視是否有誤植。倘屬誤植，請併同修正綠化面積檢討計算數值。另 P3-19 綠化面積對照頁碼誤植，請修正。
10. 請檢視公寓大廈規約草約相關附件，未涉及本案部分請刪除。
11. P3-49 陽台設置空調位置其空調板與維修空間設置實牆，影響後續維修，請修正；另陽台之女兒牆部分建議採開門式欄杆方便維修空調設備。
12. 1 樓進出口建議設置雨遮。
13. 南美蟛蜞菊蔓延迅速、過於強勢，排擠其他原生物種，請改種蟛蜞菊；小葉欖仁若為嫁接方式種植較不耐風，請改原生樹種。
14. B-B' 剖面請取消設置植栽槽，植栽請直接種植於原土層。
15. 請於公寓大廈規約草約詳細敘明 B1 設置臨停空間之性質。
16. 建議建築物低樓層(1-3 層)與標準層採不同外觀設計，模擬圖請

繪出實際成樹高度，以降低整體壓迫感且營造綠色城市意象。

捌、臨時動議(無)

玖、散會