

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 243 次會議紀錄

中華民國 112 年 3 月 28 日內授營鎮字第 1120804440 號

壹、112 年 3 月 17 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署第 601 會議室

參、主席：徐委員兼副召集人燕興

記錄：吳品燕、吳麟兒

陸、報告第 242 次會議紀錄辦理情形

會議紀錄已於 112 年 1 月 12 日電子郵件經委員確認，並於 112 年 1 月 18 日發文。

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 63 地號致茂建設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辦理核備事宜：

（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：

1. 沙崙路側退縮空間請加強綠化設計，請種植 3 排喬木及連續型式植栽帶並採固碳量大之大型喬木樹種，及增加街道傢俱，營造綠蔭供通行及休憩使用。

2. 西側 12 公尺計畫道路係囊底路，應無公車停靠之必要，建議填平公車彎/停車彎，改為種植雙排喬木及連續型式植栽帶。
3. 請依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定於圖面標示退縮空間名稱。
4. P.4-2 本案西側擬以大面積綠覆面積作為既有人行道與退縮開放空間區隔，以緊鄰留設淨寬之人行步道寬度亦未一致，不利民眾通行使用；另東側自行車位採分散設置於人行步道上，其設置位置及人車交織部分請補充說明。
5. P.5-3 法定空地綠化面積率檢討有誤，灌木不得重複計入，請依土地使用分區管制要點第 2 點規定及其附表二規定檢討綠化面積。另本案喬木設置為 23 株誤植為 20 株，以及 P.5-8 頁透水率面積檢討涉及綠化面積部分併請修正。
6. 請補充說明本案地下開挖範圍及其覆土深度，俾憑確認。
7. 依規定投樹燈及高燈以設置於鄰近建築物側為主，並應儘量減少於人行空間處設置，惟 P.5-7 景觀照明計畫圖高燈多設置於人行空間處，請檢視是否尚有調整配置之空間。
8. 目前基地位於未完全開發地區，請考量物理氣候條件，小葉欖仁若現在種植恐因受寒而導致不議生長，建議改種苦楝樹或其餘適合樹種。
9. 中庭請加強綠化設計，建議朝植物多樣性及多種植喬木之規劃。
10. 本案擬申請公有人行道樹移植，惟 P.5-4-1 公有人行道樹小葉欖仁為淺根原生植物，移植不易且存活率不高，請加強說明移植計畫。

(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. 本案與對向建築車道出入口相對，請加強檢討未來居民進出車時是否容易造成交通危險，另請加強設置警示及引導設施。
2. 景觀剖面請一併標示既有人行道寬度，並確保至少 1.5 公尺。

3. 地下一層設置自行車位，地面層亦有自行車位分散設置於沙崙路側，請檢討集中留設或統一設置於室內，以利維管，如經檢討仍需分別設置，請考量部分置於 12 公尺路側，便利後棟使用。
4. 請補充說明基地東西兩側高程差，並檢視 P. 1-2 及 P. 4-4 圖說未一致情形，請確實檢討順平設計，俾利行動不便者通行使用。
5. 一樓設置日常用品零售業，建議考量留設機車臨停車位。

(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，請參考下列建議修正：

1. 高程基準點建議設計單位重新訂定，以建築物外牆與基地整平後最低之點設定為基準點。
2. P. 4-5 各樓層使用說明圖面未清，請修正。
3. P. 7-4~P. 7-9 平面圖部分，本案除規劃設置可登記之陽台外，另大量設置雨遮，以及尚有法空陽台、大型露臺等部分 (P. 6-1 面積計算表未見之)，相關容積檢討情形及共專有部分請補充說明，並檢附於報告書內。
4. P. 4-15 提及本案設置之「框架式屋脊裝飾物」期望本小組認定為技規建築設計施工編第一條第七款第三目所稱之屋脊裝飾物部分，依內政部 85.06.19. 台內營字第 8572857 號函釋說明二：「本案『框架式屋脊裝飾物』，在可增進市容觀瞻、無礙公共安全，且經地方主管之都市設計審議委員會或建造執照預審小組審議通過者，同意貴會意見，依建築技術規則建築設計施工編第一條第七款第三目規定不計入建築物高度，惟應確依核准圖說實施管理。」請說明後續管理維護計畫並補充於計畫書中。
5. P. 5-1 基地北側設置端景牆(編號 9)部分，請說明必要性及規劃設計構想。
6. P. 7-3 本案自設汽車停車位 30 餘輛，將自行車位、機車位、

裝卸車位…等均集中設置於東側，尤其東北側集中規劃設置汽車無障礙停車位、垃圾車暫停空間、訪客車位及臨時停車位，其駛離動線規劃等部分請補充整體說明。另 P.4-5 筏基雨水滯洪池標示位置及部分停車位標示規格尺寸數值誤植，請修正。

7. 騎樓應納入基地內安全監控系統內，請於管理維護計畫補充載明。
8. 請補充說明留設垃圾及資源回收貯存空間面積依規定檢討情形。
9. 建議店鋪與店鋪銜接外觀採順平設計(目前設計為鋸齒狀)，以利提供順暢無礙之動線供設置無障礙通道；另店鋪與店鋪間及與騎樓間皆有高低差，請加強順平設計，避免造成住戶及民眾行走危險。
10. 西北側地面層設置兩戶住宅，請加強保全及隱私設計，以確保未來住戶居住安全。
11. 建築物外觀色彩過於單調，建議採淡海新市鎮山海城市意象於立面裝飾帶或欄杆酌予增加色彩。
12. 鄰近捷運輕軌站沿線，建議加強夜間照明設計，應可為建案立面設計增加亮點。
13. 請將騎樓樑下空調主機設置於室內。
14. 建議於管委會使用空間加強規劃包裹放置室以利後續住戶包裹放置使用，避免堆放於大廳造成雜亂。
15. 報告書請依「淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊」規定頁面製作，請設計單位將缺漏部分補齊。
16. 因應未來電動車之充電需求，新北市已規定住宅類建築物自111年3月1日起應全面預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。

捌、散會