

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 254 次會議紀錄

中華民國 114 年 4 月 11 日內授國更字第 1140804540 號

壹、114 年 3 月 21 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 253 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 開發區新市段 160 地號宏昇建設一般零售業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

本案申請變更設計係因環境影響評估限制容積總量進而影響原核定之建築配置，惟因申請單位刻正循行政救濟提出環境影響評估之訴願，故為避免都市設計審查決議與環境影響評估不一致，爰本案請俟相關行政救濟結果確認後再提審查小組審議。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 175 地號和合開發股份有限公司集合住宅新建工程」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）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. 沿人行動線側請設置照明高燈，以維護行人安全。
2. 基地西南側植栽及社區出入口臨公有人行道側之北邊喬木，有影響行人通行之虞，請移植，以提供寬闊之人行通道。
3. 請重新規劃入口及後院植栽並增加植物多樣化，喬木採活潑靈動自然排列種植，後院建議增設行人木棧道或留設環繞社區、庭院之步道供住戶通行使用，避免直接踩踏草皮影響地被植物生長。

（二）有關動線系統設計：

1. 請將 B1 無障礙停車位設置於出入口附近，並應避免讓身障者穿越車道。
2. 請以不增加車道破口原則下，於管委會進出口附近設置 2.5 公尺*6 公尺之短時臨停空間供外送使用，避免臨停於路邊阻礙交通。

（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. 街景圖上有紐澤西護欄，請確認是否影響基地進出，如有影響通行，請逕洽權管單位遷移。
2. 請於平面圖補充標示高程，目前設計方案僅與鄰地順平，車道與人行道仍有 10 公分高差，請以順平方式銜接。
3. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討基地後院退縮 1 公尺，退縮部分不得設置構造物(包含地上及地下)及喬木，另請檢討圍牆位置。
4. 本案建築西向立面設計大面積開窗，考量西向日曬時數較多，請加強西向垂直遮陽，以減少曝曬、提高空調使用效率，

以達節能減碳。

5. 東北角單元之平面配置建議重新調整廁所、臥室、餐廳與客廳位置，以縮短廚房到餐廳之動線。
6. 一層平面 4 處未標記空間請依新北市建照業務工作手冊檢討。
7. P.3-49 載明留設自行車位(附自行車架)供公眾及居民使用，請納入公寓大廈規約草案，俾利執行。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 18 地號合登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

請設計單位依下列各點及作業單位初審意見（詳附件）修正書圖及補充說明後，再提本審查小組審議：

（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. 請取消靠南側鄰地處喬木，以利基地與鄰地人行道串連。
2. P5-2-2，本案與兒童遊戲區有高差，請改以順平方式設計。
3. 建議重新規劃社區出入口，另基地西側未開挖範圍應減少硬鋪面，改以喬灌木多層次植栽設計。

（二）有關動線系統設計：

1. 淡金路為主要道路且車流量大，為避免發生交通危險，車道出入口請依規定設置於次要道路。
2. 請設計單位調查兒童遊戲場使用率，另洽新北市養護工程處、新北市淡水區公所確認兒童遊戲場後續處置方式，該處設施未移除前建議由本案認養，將車道出入口設置於次要道路側重新整體規劃休憩空間、增加綠化遮蔭。
3. 南側東西向人行穿越請留設至少 2 公尺寬步行空間，並與圍

牆留設緩衝空間，避免對行人造成壓迫感。

4. P.4-2 無障礙車位設置位置分散且跨越車道，相關行駛動線設計請補充說明，並請評估調整之可能性。
5. 請於報告書檢附經消防局審核通過之消防救災活動空間相關圖說。
6. 請修正車道出入口與人行道交疊之鋪面，色彩以接近人行道之鋪面為主。
7. 依淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範，各基地停車場或車道之出入口植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則，請再評估 P.4-1 車道出入口南側(60 度檢討範圍內)設置植栽是否影響行人及駕駛人之視線。
8. 請設計單位依上開有關次要道路車道出入口設置位置建議及主要道路側車道出入口未來面臨交通影響之建議，研擬 2 方案供委員評估設置合理性。

(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. 冷氣主機擺放位置設計應依本市建照相關規定檢討，取消實牆、採隔柵方式設置。
2. 樓層高度放寬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檢討，詳細敘明放寬理由及合理性，再提陳都設會議討論。
3. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討基地後院退縮 1 公尺，退縮部分不得設置構造物(包含地上及地下)及喬木配置位置。
4. 請依 108 年函示列舉方式檢討修正「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條景觀 1/2 綠化面積。
5. 報告書多處自設汽車位數量不一致請釐清修正。
6. 請確認東側臨道路退縮 6 公尺範圍是否地下開挖，並需詳細標明需放寬位置後，再提陳都設會議討論。
7. 本案一樓設置多處陽台、陽台(法空)及 2 樓設有露臺等，使

用情形請補充說明，並請檢附共專圖說。

8. 報告書檢討之景觀剖面圖請標明剖線位置，以利檢視；另 P.5-2-1 剖面圖說誤植，請釐清修正。
9. P.3-2 本案土地使用分區係住 5，圖例標示誤植，請修正。
10. P.4-2-1 引述法規目次及內容有誤，請釐清修正。
11. 同意書未以親筆正楷簽章，請修正。
12. 有關提供公眾使用之開放空間範圍，建議於適當位置放置告示牌標明相關資訊。

捌、臨時動議(無)

玖、散會