

陸、確認第 254 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 128、129 地號立信偉業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) 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」（以下簡稱土管要點）第 55 點規定，地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，本次會議同意放寬本案南側部分開挖範圍位於指定留設帶狀式開放空間範圍內，並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：本案緊鄰公有人行道側鋪面顏色、尺寸請配合整體規劃設計以同色系為主，不需與公有人行道相同，以利未來認養期限屆期後能清楚區分公有及私有土地，另請使用材質較好之鋪面材質。
- (三) 有關動線系統設計：車道出入口附近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。
- (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. 本案核備前請於報告書檢附公寓大廈規約草案，並將 250 次及 252 次決議有關電動車及人行道認養等相關內容摘錄，俾

後續所有權人知悉。

2. 報告書所載修正情形對應之頁碼多處誤植，請檢視修正。
3. 建議設置充電設備防火毯以維護未來住戶居住安全。
4. 社區出入口於平面圖繪製階梯，惟該處之剖面圖說為順平設計，前後不一致，高程標示有誤，請釐清修正。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 55-3 地號亞洲藏壽司股份有限公司日用品零售或服務業新建工程」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. 本案喬木、灌木及草皮均採單一樹種設置，建議採多樣化樹種、複層植栽規劃。
2. 本案為本街廓臨道路第 1 個規劃之案件，為利後續鄰地銜接開放空間更為順暢及一致性，請參考鄰近街廓及建案規劃之退縮開放空間設計。
3. 綠化面積及綠覆率檢討有誤請修正。
4. 鋪面章節請補充材質、實際照片及相關尺寸。
5. 請取消投樹燈，並增加人行道景觀高燈。
6. 請與鄰地間各退 1.5 公尺步道未來供民眾通行使用。

（二）有關動線系統設計：

1. 車道出入口東側約 50 公尺處已設有公車站牌及公車停靠區，建議修正車道出入口位置。

2. 店家辦理促銷活動及尖峰用餐時刻，恐會造成周邊交通壅塞，請分析並詳細說明候位人流、車流疏導等相關配套方案內容。
3. 本案車道出入口設置於東南側，惟南側有輕軌 V07 站、公有人行道、自行車道…等，人車動線交織情形嚴重，請補充說明相關安全管制措施，或考量車道改移設至西南側之可行性。
4. 請檢討車流及停車位供需評估內容，請以該區域汽車、機車使用習慣為評估重點。
5. 請於停車場設置剩餘車位指示燈號，避免造成道路壅塞及顧客候位困擾。
6. 人行與車行交織請加強相關管制措施，人行道與車道鋪面請使用同材質不同色鋪面以利分辨。
7. 公車站牌位置若要移位請先行與交通相關部門協調是否可行，並檢附同意移動設置之相關公文於報告書中。
8. 請評估消費者排隊及抽號碼牌習慣，須分析路邊臨停及交通衝擊等相關問題並詳細敘明因應措施。

(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. 開放空間、基地配置、植栽計畫、動線系統及消防救災等圖說，應因應各章節目的繪製不同圖面說明詳細內容。
2. 報告書內需計算之內容、圖示尺寸應檢附詳細計算式及標示相關尺寸，以利檢視。
3. 計畫書檢討說明表多處誤植(如:P. 9 加「倍」留設、P. 23 候選「綠」建築、P. 29 綠化面積檢討說明、P. 31 樓地板面積所載未一致 ……等)，請再檢視修正，並請將依規定檢討情形詳列計畫說明及標示對應之頁碼，俾憑確認。另未涉及條文部分，亦請修正文字為「無…，免檢討(如:都計法新北市施行細則第 35 條)」。
4. 依土管要點規定，第 5-1 種住宅區得做飲食業，惟應依審議

規範規定設置臨時停車、裝卸車位等，請說明規劃設置情形並補充於平面圖；另為利檢視，請於圖面標示停車位連續編號，並修正 P. 53 機車總數量為 20 輛，並請補充說明自行車設置之位置。

5. P. 59 長短向剖面圖標示用途內容與平面圖不一致，請再檢視修正。
6. P. 60 及 . 61 分別所載之非開挖面積及綠化面積均未一致，請修正，並請於計畫書補充載明，並請依土管要點之有關綠化面積檢討相關內容。
7. 廣告物招牌顏色應呼應淡海山海城市意象設計，並與周邊建築物顏色相似及相互協調，建議參考其餘店鋪各地區特色商店，並依淡海新市鎮都市設計審議規範調整整體外觀及色彩設計。
8. 車道處騎樓請一併設置遮雨棚設計，以提供顧客等候時遮陽避雨使用。
9. 面積計算表請補充基地面積、容積、樓地板面積等數值。
10. 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)及種植喬木，另請檢討後面基地喬木配置位置。
11. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討景觀 1/2 綠化面積，須以實設空地面積扣除依規定無法綠化之面積後檢討，無法綠化適用項目、原則，請依 108 年函示列舉方式檢討修正。
12. 請補充建築物夜間照明計畫。
13. 東向立面圖繪製類似大門之圖示，請設置說明牌或動線引導牌，避免誤導消費者。
14. 非住宅用途之建築物自 114 年起按停車數量之 5%留設電動車充電設施管線，請依規定檢討留設。
15. 自 114 年起建築能效等級需達 2 級以上，請提供相關證明。

16. 停車位鋪設植草磚不適用於無障礙停車位，請修正。

17. 請於報告書檢附其餘地區店鋪案例供參考。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 192 地號麗霖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

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）請先行依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定逐條檢討並送新北市政府審查。

（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. 請取消投樹燈，並增加人行道景觀高燈。
2. 人行道空間景觀設計儘量以順平處理，請將植栽槽改以其他種植方式規劃。
3. 綠化面積及綠覆率檢討有誤請修正。
4. P.3-3 西側留設 8M 帶狀開放空間誤植為 6M，請修正。
5. P.3-28 喬木設置 15 棵與 P.3-14 喬木設置 11 棵，前後不一致，請釐清修正，並請於計畫書景觀剖面圖標示覆土深度(包含灌木、地被草皮)及相關尺寸。
6. P.-3-37 屋頂景觀配置圖標示梯廳部分，請補充說明用途。

（三）有關動線系統設計：

1. 本案主要道路為沙崙路，也是未來通往淡江大橋主要道路，若本案將車道出入口設置於該側，未來鄰地恐比照設置，導致沙崙路側多處破口，恐面臨人行動線無法銜接、人車交織嚴重、交通壅塞並增加車行危險。

2. P.3-9 機車停車位設置地下四層，法定汽車位編號 3 設置位置似與車道重疊，請就無障礙動線設計整體說明。另地下四層平面圖誤植為地下二層，請修正。
3. P3-52 西側 8*20 消防救災操作空間與車道位置重疊，及有一棵喬木，是否允當及合乎規定，請檢附經消防局審查通過之圖說與核定表。
4. 本案擬申請放寬車道出入口、後院深度比、開挖範圍(部分位於指定帶狀式開放空間)，請補充說明研擬之環境友善方案、交評意見、及 P.4-4「帶狀開放空間儘可能滿足多層次綠化…」之設計手法。另請整體說明基地內外(包含西側 6 米人行道及自行車道)人車動線交織因應處理情形。
5. 請於北側留設人行步道，供囊底路住戶直接通行至沙崙路，考量地形高差問題建議採用電梯解決高差問題。

(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. 請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定檢討擋土設施維護距離、建築線側之第一進擋土設施高度不得大於 3 公尺、地下層外牆面與基地境界線或擋土牆間應以淨寬 1.5 公尺以上及建築物應分棟設置等，請補充檢討。
2. 本案基地高程差 12 公尺，未設置擋土牆，請檢討是否無需設置。
3. GL 線之認定請再確認，並請於剖面圖標示原始地形線以供判斷。
4. 因應未來電動車之充電需求，應預留供電動車輛使用之設施管線，請補充檢討。
5. 自 114 年起建築能效等級需達 2 級以上，請提供相關證明。
6. 目前主要道路側設有 14.5 公尺垂直綠化景觀牆，噴灌系統維護經費高，未來若維護不善，該側僅剩牆面，恐造成行人壓迫感，請補充詳細維管計畫，另該道路未來為淡江大橋所經之路，建議改採其他方式設計該側景觀及牆面。

7. 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)及種植喬木，另請檢討後面基地退縮規劃牆體構造物及喬木配置位置。
8. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討景觀 1/2 綠化面積，須以實設空地面積扣除依規定無法綠化之面積後檢討，無法綠化適用項目、原則，請依 108 年函示列舉方式檢討修正。
9. 計畫書審議之申請書及委託書請簽章或用印。
10. P. 3-9 開挖面積 1369.94 平方公尺，與 P. 3-28 開挖面積 1339.29 未一致，請釐清修正，另開挖率計算亦請併同檢視修正(包含基本資料相關法規查核表相關回應內容)。
11. 本案地面一層有設置自行車位，請修正 P. 1-2 審議案件資料表，並請於圖面 P. 3-1 補繪自行車位位置，修正 P. 3-2 所載設置數輛 21 輛。另建議刪除 P. 3-46「……提供 21 格自行車位停車位『在未有自行車停放時，可擺放活動傢具，成為一處休憩平台』」文字。
12. P. 3-4 北側退縮距離圖說未一致，請釐清修正。另 P. 3-5 北側含側院部分，圖面標示約定專用、1 樓亦有多處標示陽台(法定空地)，為利所有權人知悉使用情形，請於報告書補充共專圖說；公寓大廈規約草案亦請補充載明開放空間供公眾使用之範圍、面積、管理維護責任等相關內容。
13. P. 3-64 本案屬「……『第 15 組一般零售或服務業』」應屬誤植，請修正。
14. 臨沙崙路側以不設置整面牆體規劃為主，建議設置店鋪或公共空間做為友善設施回饋。
15. 請補充空調設備放置位置及遮蔽格柵相關檢討內容。

捌、臨時動議

討論案第 3 案因沙崙路側基地地形高程差距約 3-4 層樓高度，請作業單位收集類似街道型式之退縮帶狀開放空間設計，及停車出入口等相關都市設計案例，彙整為通案後供本審查小組參考。

玖、散會