

# 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

## 第 213 次會議紀錄

中華民國 109 年 4 月 10 日內授營鎮字第 1090806616 號

壹、109 年 3 月 20 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 601 會議室

參、主席：吳委員兼副召集人宏碩代理

記錄：吳品燕、吳欣儒、吳麟兒

---

## 陸、確認第 212 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 1 開發區新市段 132 地號合  
嘉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

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：

1. 部分後院深度不足部分，因該部分基地線即為道路境界線，  
未鄰接其他建築基地，尚不影響其防火避難間隔設置及通  
風、採光、日照與私密性，同意依淡海新市鎮特定區第一期  
細部計畫建築物及土地使用分區管制要點第 11 點第 2 項及本

審查小組第 88 次會議案例放寬。

2. 本案臨道路退縮帶狀開放空間未依審議規範規定檢討，考量本案設計騎樓，建築物緊鄰臨道路退縮帶狀開放空間，勉予同意綠帶往臨道路側移；惟請加強臨道路退縮帶狀開放空間與鄰地之轉接介面處理。
3. 有關部分地下室開挖範圍位於退縮建築範圍內 1 節，同意本次提會之開挖範圍設計。
4. 本案植栽部分圖說前後不一致，請修正；另部分喬木種類及位置不適宜，說明如下，請一併檢討修正：
  - (1) 羅漢松種植 90 株，其植栽較適合景觀欣賞及盆栽種植，請考量是否改為其他適應本地區地形、氣候之樹種。
  - (2) 落雨松下方不適合種植其他灌木，請調整。
  - (3) 社區出入口種植台灣欒樹，該樹種較易吸引椿象類昆蟲，恐造成居民恐懼，請調整。
5. 屋頂層設置植栽綠化，請清楚標示屋頂綠化剖面圖，並請加強說明屋頂綠化之防水、防根層相關設計；另請考量居民於屋頂綠化空間曬衣、休憩使用相關設施。
6. 考量淡水多雨氣候及颱風季節陣風較強，恐造成屋頂層植栽破壞，請再加強說明覆土層是否足夠及後續維管計畫。
7. 部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充植栽之防水層及防根層厚度。
8. 部分喬木距建物較近，恐影響植栽生長及造成建物結構崩壞，請調整喬木與建物間距至少 3 公尺以上，以利喬木生長。
9. 本家中庭廣場鄰近住宅單元側建議增加灌木植栽，以提升居住隱私性。
10. 汽機車出入口兩側喬灌木，請再予檢視如有遮蔽行車視線之虞，請調整植栽位置。

(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. 請於平面圖標示計畫道路公有人行道位置；另請加強說明臨道路退縮帶狀開放空間人行道鋪面與公有人行道之順平銜接設計。
2. 北側地上一層設置日用品零售業，建議於北側臨道路退縮帶狀開放空間綠帶設置部分街道傢俱供行人使用。
3. 請再檢討自行車停車空間位置是否合適，並加強說明自行車空間使用動線及其周邊綠美化設計。
4. 主要住戶出入口設置於基地南側，出入口寬度較窄且動線較迂迴，建議調整寬度及提升動線流暢性。
5. 請套繪既有道路之行人穿越線，西側出入口請配合行穿線位置酌予調整。
6. 請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討是否需設置機車專用道。

(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. 屋突過梁請酌予修飾，儘量以不露梁為原則。
2. 本案北側地上一層設置日用品零售業，於西北側設置街角廣場，惟西北側柱子視覺效果接近直角對行人有壓迫感，建議將西北側柱子挑空，增加開放廣場視覺穿透性。
3. 考量淡海新市鎮意象，建議調整為明度較高之立面為主，立面深色部分之比例請減少。
4. 訪客停車位、臨時停車位及裝卸車位屬共有部分，不應計入法定停車位檢討，請修正；另請於公寓大廈規約內註明上述車位不得作銷售使用。
5. 露樑及雨遮設置格柵等請依建築技術規則及新北市規定檢討或提請放寬。
6. 屋突層過梁請併入屋突層面積檢討，倘設置屋脊裝飾物應提請委員會審查同意。
7. 請檢討地上1層騎樓柱如位於土管退縮空間範圍，請修正。

8. 請標示地上 1 層陽台欄杆位置。

## 第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 108 地號勝華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

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，並檢送修正後報告書由作業單位將前開修正報告書分送全體委員確認修改內容後，依程序辦理核備事宜；如經多數委員認為未依下列各點及作業單位初審意見修正完成時，則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：

1. 本案臨道路退縮帶狀開放空間未依審議規範規定檢討，考量本案設計騎樓，建築物緊鄰臨道路退縮帶狀開放空間，勉予同意綠帶往臨道路側移；惟請加強臨道路退縮帶狀開放空間與鄰地之轉接介面處理。
2. 有關部分地下室開挖範圍位於退縮建築範圍內 1 節，同意本次提會之開挖範圍設計。
3. 本案北側設置波浪狀景觀設計，其設計較適合大面積之庭園，本案綠帶較小不適合，請調整。
4. 本案部分喬木種類及位置不適宜，說明如下，請一併檢討修正：
  - （1）本案設計栽植羅漢松喬木，請於景觀平面圖修正植穴寬度及高度為喬木之規模。
  - （2）棟樹及大葉山欖植栽，其樹種較易產生落葉，請加強說明後續維護管理計畫。
  - （3）建議增加香草類植栽，以營造療癒花園意象。
5. 部分喬木種植於地下開挖範圍內，請增繪剖面圖，並檢討覆土深度是否達 150 公分，以利喬木生長；另請於剖面圖補充

植栽之防水層及防根層厚度。

(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. 本案汽機車出入口東側建議將局部綠帶往基地內移，人行道往外移，以維人車安全。
2. 請加強說明基地附近未來是否有公車路線及站牌之規劃，如未來將設計公車站，建議增加相關指引標誌。
3. 本案東北側街角廣場鄰文中及文小用地，建議考量規劃學童通學路徑，並增加休憩空間或公共開放空間供孩童使用。
4. 請於平面圖套繪基地周邊交通動線及鄰地汽機車出入口，並清楚標示基地內人行、車行動線之設計。
5. 請加強說明裝卸車停車處及裝卸貨運送至各店鋪路線。

(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. 建議調整立面底層部分顏色，以減低立面量體壓迫感。
2. 請加強說明本案南側及西側之陽台實際使用性。
3. 陽臺外緣格柵等請依建築技術規則及新北市規定檢討或提請放寬。
4. 屋脊裝飾物請依建築技術規則規定檢討各向立面透空率。
5. 地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及新北市建照業務工作手冊5-27規定檢討。

### **第3案：「淡海新市鎮第1期發展區第1開發區新市段182地號新潤興業集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案**

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：

1. 本案設計福木，其樹種可生長超過1米寬，請於景觀平面圖面上正確標示植栽範圍。

2. 本案設置日式後側庭院，考量庭院後續舉辦活動空間較小，建議將後側庭院及綠意散步道結合，營造較大空間感及社區庭院意象。
3. 本案後側庭院設置大面積枯山水植栽，考量住戶有孩童及年長者，較不適合，建議調整為綠意盎然之庭院。
4. 本案北側建議增加連續性植栽槽，避免機車直接穿越臨道路退縮空間至基地內。
5. 不建議放寬地下開挖範圍至退縮綠化空間，避免影響植物生長。

(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. 自行車停車空間及動線部分意見：
  - (1) 報告書載明自行車可由基地內東側留設之 1.35 米通道出入，考量如有兩輛自行車同時進出時通道寬度不敷使用，請再酌予調整自行車停車通道寬度。
  - (2) 自行車停車動線迂迴，建請往臨道路側調整，以利使用動線順暢。
  - (3) 請加強自行車停車空間夜間之照明計畫。
2. 本案於臨近汽車出口處設置一處排風管道，考量汽車行駛需轉彎閃避排風口突出物，致生安全疑慮，建請酌予調整。
3. 本案汽機車出入口緊鄰鄰地，請補設置圓凸鏡等安全警示設施，並檢討車道出入口前 4 公尺緩衝停等空間。
4. 本案地下四層開挖四公尺深，設置三層上下橫移之機械停車位，請加強說明上下班尖峰時間該層停車位等候時間及停車管理計畫。

(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. 本案設置 8.7 公尺之屋突，建請調整屋突色彩為明亮色系，降低量體厚重感及減少行人視覺壓迫感。
2. 本案設計一層 8 拼住宅單元，部分房間未設計對外窗，請加

強說明該部分空間之通風採光設計。

3. 建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討，另過梁應計入建築面積。
4. 陽臺及露梁外設置格柵請依建築技術規則及新北市規定檢討。
5. 請檢討地上層陽台範圍、管道間是否納入容積樓地板。

## 捌、散會