

# 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

## 第 187 次會議紀錄

中華民國 106 年 2 月 10 日內授營鎮字第 1060801851 號

壹、106 年 1 月 19 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 601 會議室

參、主席：王委員兼執行秘書東永

記錄：吳品燕、吳建忠

---

## 陸、確認第 186 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 2 開發區公司田段 112 地號  
麗寶建設集合住宅大樓新建工程」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）修正書圖或補充說明後，檢送修正後報告書依程  
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. 本案南北兩側過於封閉，臨公司田溪側規劃擋土牆影響住戶  
視野景觀，建議酌予增加南北兩側破口，形成有效的開放空

間，以加強視覺穿透性，以改善微氣候環境及步行動線。

2. 請補充全區之排水系統及與區域排水系統連結之關係。
3. 建議增加住戶活動空間，例如會議室、交誼室等空間。
4. 植栽選種應考量人工地盤問題，例如開挖範圍避免種植根系較強之喬木（如欖仁等）。
5. 開放空間之燈具除主要行人動線所需之安全照明外，請儘量減少投樹燈，以利植物及河岸生物生長。
6. 本案設置泳池，請確認自來水公司之供水無虞並檢附水公司同意函，避免後續產生買賣糾紛。

(二) 本案動線系統設計，經委員討論後，建議加寬本案之救災通道，以利救災通行，及建議將公設棟一樓之通道挑高，以縮減救災距離。

(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. 本案部分建築棟距過窄，同意建築師說明將調整為 70 公分以上，以利後續維護管理及社區安全。
2. 建物高度建議向河岸側遞減，形成河岸遠近高低差之坡度景觀。
3. 請檢附建築執照申請書，以確認本案法令適用日。
4. 本案有關透水率、屋頂突出物、建築高度認定等，請依都市計畫法新北市施行細則及建築技術規則檢討；其中都市計畫法新北市施行細則應逐條檢討。
5. 透視圖與立面圖建築外觀色彩不一致，請修正。
6. 建築材料施工請注意防鏽蝕及耐久性。
7. 建築色彩請再加強自明性及辨識性。

**第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38 地號興富**

# 發建設一般零售或服務業、事務所及工商服務業及集合住宅大樓新建工程」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，請參考下列各點建議修正：

1. 本案高程差達1米以上，請補充說明坡度順平處理之方式。
2. 本案樹種選擇建議可配合當地存活率較高、落葉較少、抗鹽害之植栽。
3. 排水系統之方向應符合水理行為(如部分排水由低往高處流)，並與周邊區域性排水系統連結。
4. 開放空間之燈具除主要行人動線所需之安全照明外，請儘量減少投樹燈，以利植物生長。
5. 植栽選種應考量人工地盤問題，例如開挖範圍避免種植根系較強之喬木(如楓香等)。

(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. 全區平面配置及景觀規劃影響基地內防救災逃生動線系統，請再檢討。
2. 本案住宅及商業之人行動線交織衝突，請調整。
3. 請補充說明本案商業與外部環境之連結。
4. 本案停車量規模大，惟僅規劃一處車道出入口，請補充檢討車輛進出停等空間及延遲時間，並加強說明救災逃生動線。
5. 部分停車動線不順暢，請再檢討植栽及柱位規劃是否阻礙停車動線。

6. 請補充捷運站至基地之人行動線及指示系統。
7. 請補充自行車動線及停車空間。
8. 請補充說明商業及住宅停車空間動線及管理。
9. 本案有關交通動線、車道出入口等事項，原則尊重新北市政府交通局交通影響評估審查意見。

(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. 請補充說明未來商業使用形式及商業空間設計規劃；另請補充經營管理策略供管委會參考。
2. 請加強屋突照明，以維飛航安全。
3. 本案裝飾柱與結構柱檢討，其合併計算超過 1.5 公尺，請修正或提會討論。
4. 本案規劃夾層，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規定檢討辦理。
5. 請依都市計畫法新北市施行細則逐條檢討透水率、開挖率、綠化量等相關規定。
6. 本基地之土地使用分區為中心商業區，建議調整其中一棟全部作為商業空間，其他棟至少地面層作為商業使用；如住商混合使用，請將住商動線分隔管理。
7. 本案供商業使用之機房、茶水間及衛生設備等服務空間，建議集中規劃設置鄰近垂直服務核，以避免商業空間二次施工及違規使用。
8. 機電空間與車道連結部分請依建築技術規則留設 75 公分以上通道。
9. 商場使用之建築物之基地與道路之關係請依建築技術規則建築設計施工篇第 129 條規定檢討。

## 玖、散會