

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組

第 247 次會議紀錄

中華民國 113 年 4 月 11 日內授國更字第 1130803689 號

壹、112 年 3 月 22 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部國土管理署第 105 會議室

參、主席：王委員兼執行祕書武聰代

記錄：吳品燕、吳麟兒

陸、確認第 246 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 119 地號和光建設集合住宅新建工程」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. P.3-35 景觀剖面 E-E'樹穴寬度不足 1 公尺，請修正樹穴寬度至少留設 1.5 公尺，並標示尺寸於圖面。
2. 後院端景設計過於單薄，請種植開花樹種，另地下室建議採降板處理或退縮開挖範圍。
3. 植栽請採複層式多樣化設計，另景觀剖面請繪製成樹尺寸以

利檢視植栽與建築物、動線之協調性。

4. 後院可及性不高，建議將健身房及多功能室位置調換，增加後院使用率。
5. 臨 12 公尺道路側請種植雙排樹，並繪製與東邊人行道銜接順平圖說。
6. 自行車位設置於實牆及樹籬側，目前僅規劃 2 盞矮燈，照明度不足恐有安全疑慮，請補充檢討。
7. 自行車位設置於地面層，後續如有報廢車輛占用請說明處理方式。
8. 請於後院開放空間設置可供人休憩之街道家具。

(二) 有關動線系統設計：

1. 南側東西向及西側南北向請留設人行通道以利鄰地間(囊底路)得予串聯相互通行，使人行更為便利並提供小孩安全嬉戲空間，並增加設置安全警示設施。
2. 車道出入口側種植喬木有妨礙車行視線之虞，請取消於車道出入口側之植栽。
3. 本案與東側、南側鄰地之車道出入口均設置於囊底路，請於報告書檢討囊底路交通流量分析、相關車流疏散方案及相關配套管制措施。
4. 本案車道出入口汽車行駛動線與人行動線交織情形，建議增加安全設施，避免後續造成人車危險。
5. B1 停車空間設置機車位與汽車位，造成汽車及機車動線交織，請重新規劃並設置安全警示燈。

(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. 空調主機設置位置依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討，避免後續住戶因陽台空間不足使用，自行遷設影響整體外觀及造成安全問題。
2. 公共空間僅管委會得免計容積，請修正寫法。
3. 屋頂裝飾物透空率檢討有誤，僅可就設置範圍檢討。

4. 請補充「新北市都市計畫法施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討圖說。
5. 請依「新北市都市計畫法施行細則」第 43 條規定，請重新檢討修正不可綠化面積部分。
6. 請於報告書補充圍牆設置計畫並檢討相關法規。
7. 請依土管規定重新檢討後院深度比相關內容。
8. 請於報告書補充各向整體景觀立面，以利檢視景觀規劃與建築物之關聯性。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 17-2 地號國家住宅及都市更新中心淡金安居社會住宅新建統包工程」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) 依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 22 條規定，招牌設置得比照中心商業區規定辦理，招牌連同固定支撐物……離地高度不得低於三點五公尺，本案因地形因素無法符合規定，本次會議同意放寬。
- (二) 國家住宅及都市更新中心承諾於左棟建築 1 樓之第 1 層取消設置店鋪並以開放式或挑空等空間設計替代。
- (三) 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. 目前整體規劃以兩棟建築物中間留設中庭為設計主軸過於保守，整體開放性不足，未來因淡海氣候、東北季風因素，中庭將面臨陰暗、濕冷及使用率低之窘境。為消除住戶或民

眾進入中庭之壓迫感，請取消設置左棟 1 樓店鋪，利用增加挑空空間之設計手法，增加整體穿透性及開放性以提供舒適開放空間之規劃。

2. 東北側街角廣場處應為休憩停等空間供大眾使用，本案設置社宅招牌及自行車停車空間，無法有效提供安全、舒適之人行活動空間，請取消廣告物設置並重新以整體角度整理規畫自行車停車空間位置。
3. 本基地雖然被淡金公路所切斷與大屯山的關係，但是基地夠大（以整個產專區來看）需要照顧生物多樣性的生態作用，除了基地保水之外，植栽請採複層式具有多樣化、混和樹種及四季植栽種植，並採納附近大屯山在淡水支脈樹種以融合整體區域作規劃，另景觀剖面請繪製成樹尺寸以利檢視植栽與建築物、動線之協調性。

（四）有關動線系統設計：

1. 濱海路與淡金公路路口交通現況逐漸成為瓶頸，本基地設置幼兒園與日照中心以及隔鄰轉運站，所延伸的等候與運轉之後，將造成濱海路的重大負擔，請檢討說明並繪製本案與輕軌間在尖峰時刻的之人行、車行種種行為動線之關係圖說。
2. 另本案 1、2 樓分別規劃設置店鋪、日照中心及幼兒園，其未來接送方式、動線規劃、臨停空間規劃(如:設置之數量及位置)等部分，請併同 P. 4-4-2 及 P. 4-4-3 交評所提意見先逐一回應說明(尤其車道設置意見部分)，俾利後續之審議。
3. 「建築技術規則」第 3 條之 1 規定用語為私設通路，與 P. 3-6-4 所載基地內通路有別，請修正；另私設通路應檢討至建築物主要入口或共同出入口請重新檢討。
4. P. 3-6-20 救災空間及動線規劃核准圖說之植栽配置與本案送審圖說未臻一致，請修正。
5. 請加強說明公有自行車道、人行道及本案退縮之人行空間關聯性，目前人行活動空間因植栽位置不連貫造成人行動線破

碎不流暢，請重新規劃利於人行及休憩共融之開放空間。

6. 幼兒園及日照中心未來接送請於基地內(法定退縮範圍以外)預留外送汽、機車臨停位置及接送空間規劃；另請模擬若未於平面設置臨停車位而導致違規停車，後續造成交通及人行混亂如何解決。如遇需緊急救護之時刻，救護車臨時停等空間設置位子於何處，並請加強說明解決方案。
7. 請加強說明目前於地下臨停車位至日照中心及幼兒園動線並繪製於報告書中。
8. 本案車道出入口位於西北側鄰近輕軌站及捷運開發區，未來若民眾需使用公共運輸交通工具僅能穿越車道及轉運站到達搭車位置，恐有安全疑慮，請加強說明人行及車行交織情形處理方式，並提出有效安全措施。
9. 目前汽車停車位僅設置 235 格，如何確保未來入住居民多數善用公眾交通運輸工具，以減緩對交通量之衝擊，請加強檢討並說明。

(五) 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. 屋脊、陽台、雨遮等裝飾物請依最新修訂版「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定檢討。(如需放寬請依「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範」第 12 點規定提出討論。
2. 請補充「新北市都市計畫法施行細則」第 41 條第 2 項規定檢討圖說。
3. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條規定檢討，並於核備前完成簽訂義務型綠建築協議書。
4. 本案位於淡海新市鎮重要入口位置，應以國家級示範社區為宗旨規劃設計整體配置，本次外觀色彩及造型較似 1970~1980 年之設計，不符 21 世紀美感，應打造新世代節能居住空間兼具美感及實用性之現代住宅。
5. 社會住宅住戶很不容易可以到達公共空間使用。目前僅規劃

中庭及一處社區集會空間供居民使用，社區公共性及使用空間不足，住戶、幼兒園及日照中心與整體開放空間之關聯性請重新檢討並加強說明。

6. 社會住宅應打造怡人怡居之社區空間，不僅提供居住更應擔負社會責任及義務，請提出對居民、民眾及環境相關友善措施。
7. 本案設置於產業專用區土地之東北角，請加強未來本案於完整街廓內土地使用之關聯性及相互間之人行動線，並提供完整產業專用區未來土地整體規劃發展構想草案，以利檢視整體性；另東南側應克服地形問題留設人行通道供穿越基地使用，通道留設有助於整體開放空間之通透性，並能提供登山民眾方便直達穿越道進行登山活動，以達到公有建築的開放性，而能夠友善居民及大眾。
8. 建築物配置應利用地形規劃，而非將居住空間規劃成壅塞、壓迫之環境，居民與住宅相互間之關係請加強檢討，應以人為本之立場重新規劃整體配置及加強建築與環境間之呼應。
9. 平面空間配置目前採對稱方式設計較為保守及不實用，請重新調整以回應基地從捷運方向來的人潮回家路徑，或提供相關改善手法。
10. 本案於地面一層規劃日照中心(B 棟)及幼兒園(A 棟)，查 P. 3-4-8 及 P. 3-4-10 衛生局及教育局均僅係就規劃設計圖面檢視是否符合需求，非同意設置該項目，建議修正相關文字說明。
11. 依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第 23 點(一) 基地照明系統管制規定：「人行空間內應具備完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光並避免影響樹木生長，投樹燈及高燈以設置於鄰近建築物側為主，且除維持基本通行照明需求外，應儘量減少於人行空間處設置……」惟查本案高登均設置於人行空間處(P. 3-5-18 頁)，請適度調

整。

12. P. 1-4-14 第 37 條檢討說明誤植，修正為「『開挖率』不得超過 70%。
13. 請再予檢視各圖說對應之圖例，圖面未載明者，圖例請併同刪除。
14. P. 3-6-5 實設車位檢討說明與 P. 1-3-1 基本資料表呈現數值不同，請釐清修正。
15. 店鋪設置於淡海新市鎮不如同都會區經營容易，且本案設置於 2 樓店鋪恐不易存活，建設應考量實際需求設置。另考量社會住宅應提供更多友善空間供住戶使用，故建議可參考臺北市廣慈社會住宅案例。
16. 入口造型框架需計入建蔽、容積計算部分，請在檢討後修正。
17. 地下各層機房另有標註儲存空間、清潔間等，請刪除該名稱且勿違規使用，並釐清是否計入容積計算。
18. 本案 4 處住宅單元設置裝飾牆，不符「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」第 4 條規定，請改用裝飾柱方式替代裝飾牆設置。
19. 請於報告書檢附新北市政府提出日照中心及幼兒園需求證明文件及區域評估需求相關內容。

第 3 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 38、38-1、40、40-1 地號興富發建設一般零售業或服務業及集合住宅新建工程」第 1 次變更都市設計審議案

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) 外觀造型較為突兀，造成環境及視覺之衝擊，請加強對環境友善及整體提升之方案。
- (二) 本次變更設計不應降低原核定之綠化面積，故因店鋪變更配置以致減少綠化之面積，建議評估依規範第五點規定於頂蓋通廊內部增加植栽綠化並計算綠化面積，或另為基地內其他區域增加綠化面積。
- (三) 樓層高度變更參照 P.5-1-1 面積計算表標示為地面各層樓高度增加，其 1 樓高度增加是否有涉及需委員會高度放寬之疑慮請檢視並說明。
- (四) 為避免商業空間違規做住宅使用，原核准 1-3 樓為同 1 戶故留設在 1 樓專有部分外，本次增加各層各戶皆設置廁所，與單元面積大於 150 平方公尺，通案要求廁所集中留設於公共空間原則部分不符，請檢討後修正。
- (五) 本次變更增設企業名稱招牌部分，請一併修正刪除。

捌、臨時動議

玖、散會