

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：吳品燕
聯絡電話：02-87712713
電子郵件：pinyen@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

10553

台北市南京東路五段171號5樓

受文者：台北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國103年10月15日

發文字號：營署鎮字第1032918141號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署103年9月11日召開「『淡海新市鎮特定區計畫第2期發展區第1開發區景觀綱要計畫暨都市設計審議規範』期中報告審查會議」紀錄1份，請查照。

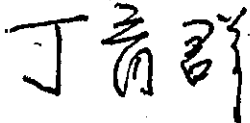
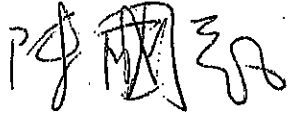
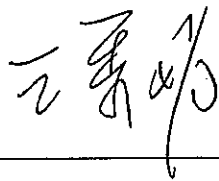
說明：依據本署103年8月27日營署鎮字第1032915045號開會通知單續辦。

正本：陳委員國超、林委員文欽、張委員偉哲、錢委員學陶、王委員秀娟、黃委員台生、何委員天河、邱委員昱嘉、中興工程顧問股份有限公司、亞新工程顧問股份有限公司、中華民國景觀學會、中華民國都市設計學會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、台北市都市計畫技師公會、台灣省都市計畫技師公會、新北市政府、新北市淡水區公所、內政部建築研究所、內政部營建署城鄉發展分署、都市計畫組、建築管理組、新市鎮建設組（2科、3科）、中華民國都市計畫學會

副本：本署新市鎮建設組1科

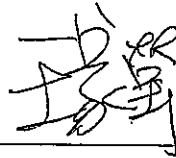
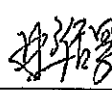
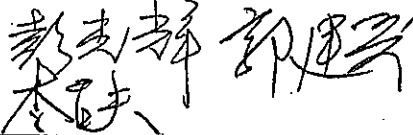
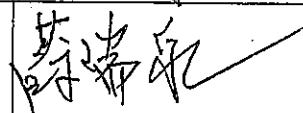
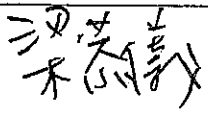
署長 曾大仁

「淡海新市鎮特定區計畫第2期發展區第1開發區景觀綱要計畫暨都市設計審議規範」期中報告審查會議
簽到簿

一、時間：103年9月11日(星期四)上午9時30分		
二、地點：內政部營建署B1第3會議室		
三、主持人：丁署長育群 <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">記錄：吳品燕、韓孟志</p>		
四、出(列)席人員：		
出(列)席機關(單位)	職稱	簽到處
陳委員國超	助理教授	
林委員文欽		
張委員偉哲		
錢委員學陶		
王委員秀娟		
黃委員台生		

出(列)席機關(單位)	職稱	簽到處
何委員天河		
邱委員昱嘉		
中興工程顧問股份有限公司		楊健邦
亞新工程顧問股份有限公司		曾名宏、林承漢
		鄭幸渝 周錦云
中華民國景觀學會		
中華民國都市設計學會		

出(列)席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國都市計畫技師公會全國聯合會	理事長	張志宏
台北市都市計畫技師公會		
台灣省都市計畫技師公會		
新北市政府		
新北市淡水區公所		

出(列)席機關(單位)	職稱	簽到處
內政部建築研究所	助理研究員	
內政部營建署城鄉發展分署	工程員	
本署都市計畫組		
本署建築管理組		
中華民國都市計畫學會		
		
		

出(列)席機關(單位)	職稱	簽到處
本署新市鎮建設組	組長	陳永
		蘇崇哲
		許志
		李美帶 林詩
		瑞雲 林俊
		黃小玲 吳品燕
		張仲

『淡海新市鎮特定區計畫第2期發展區第1開發區景觀綱要計畫暨都市設計審議規範』期中報告審查會議

一、會議時間：中華民國 103 年 9 月 11 日(星期四)上午 9 時 30 分

二、會議地點：本署 601 會議室

三、主持人：丁署長育群

記錄：吳品燕

四、出(列)席單位與人員：(詳會議簽到簿)

五、中華民國都市計劃學會(以下簡稱都計學會)簡報：(略)

六、審查意見：(以下以第 1 次發言順序排列)

(一)丁署長育群：

- 1.在執行工程面，計畫時不要僅為單一目的，作單一項目，很多功能可以一併去做處理，另在各單位間之整合也須配合。
- 2.目前據悉內政部建議，本署可將制度已建立之高雄及淡海 2 個新市鎮，各自交給地方政府一併統籌管理，從規劃、執行到後續管理維護統一，可以全套辦理，做得更好。
- 3.本次各單位提出之意見整合好後，未來可再召開工作會議討論。
- 4.以下幾點建議，希望在報告書中增加說明：

(1)本計畫為一新市鎮，該如反映其精神與時代意涵，應再著墨。

(2)有關地下管線跟道路規劃部分，須請顧問公司、研究團隊及同仁一起努力。

(3)有關張理事長提及海風之部分，請針對建築物影響風向風壓部分再作說明。

(二)陳委員國超：

因近年曾到大陸平潭參觀其發展，其由同樣模式發展與本案類似，故就平潭在道路使用功能、污水處理、資源回收再利用等內容，提供規劃單位參考：

1.本計畫區內濱海大道之使用功能，可增加其他功能性，像平潭之濱海大道能舉辦馬拉松等活動，並應思考如何規劃串連整個濱海區域，成為低碳及安全之活動場所。

2.而平潭在檢討污水處理部分，其配置於都市中央調整成衛星制，故水的

回收利用比較容易。我們都市計畫一般均有有汙水廠、焚化爐及掩埋場等設施，惟均配置在都市邊緣。

3. 臺灣在發展過程中對於資源的回收、分類及利用是做得很好，但因法令未明訂設置資源回收站設置位置，期望本計畫能規劃資源回收空間，明定回收利用及廚餘堆肥...等集中處理空間，以減少垃圾運載。

(三)王委員秀娟：

1. 目前 1 期現況的發展與當初訂定都市設計理想有很大的落差，如 1 期內公司田溪兩岸之建築發展情形，大部分建築是背對著其開發。故希望規劃單位針對 1 期現況發生之問題，加以釐清，避免本計畫發生同樣問題。
2. 本案有相當之份量在檢討土管及都設，而本計畫應具較高之目標願景，不應僅將既有規定作微調，而須扭轉觀點。
3. 景觀綱要計畫須透過土管及都設來落實，而本計畫之景觀綱要計畫為獨立的，看似無法與土管及都設對應，如重要資源蛤子山遺址，如何被保護且強化(指容易被看到)；水的部分如何處理，使人親近；以及當地的大型植栽，若非位在公園綠地是否能被保留...等議題。

(四)中華民國都市技師公會全國聯合會 張理事長吉宏：

1. 以下就曾參與之都更審議或相關研討會所獲心得，提供規劃單位作參考：
 - (1) 停車空間及地下開挖率的部分，以現有法令規定開挖率為 70%，另同時要求停車空間內部化，故導致地下室開挖加深。建議停車空間的處理可以參考以立體停車場之方式設置，減少地下開挖。
 - (2) 商業區使用比例，應予規範。
 - (3) 廢水回收利用部分，就目前的技術似不可行。
 - (4) 有關聯合開發與車站之延續，為一發展點，應多考量。
 - (5) 有關建築物屋頂需要斜面、綠化及多元彩色等規定，贊成以斜屋頂方式可避免加蓋；綠化部分，就臺灣綠化方式通常在屋頂種植盆栽，綠化效果不明顯；另建築色彩多元部分，是否會造成景觀雜亂，應多考量。
 - (6) 本計畫標榜為生態國際門戶，但內容無提及與臺北港之聯繫。
 - (7) 有關管制之機制，常見建築物完工，住戶入住後，發生陽臺外推及屋頂加蓋等違規情形，故對住戶之約束應強化。
 - (8) 關於都市設計之準則，因一期常見有高樓，另因淡海地區之冬季季風強勁，對於建築物造成之風速風流是否能作模擬分析。

2. 前述有關規劃部分，為傳統規劃方式，且常以不動產開發為主，並不可取。臺灣地區常見產業需求與用地供給無法連結，造成很多產業不願發展，故現應規劃如何與產業發展結合，韓國目前已經在建構智慧城市，臺灣應該往此方向發展，與產業結合。

(五)內政部建築研究所

1. 有關住宅區規劃騎樓之佔用問題，規劃單位雖考量靠近騎樓側部分設置公共空間，但其屬私有產權空間，無法完全避免佔用問題，建議比照建築技術規則第 15 章以開放空間之形式，配合外部整體空間作整體規劃設計。
2. 有關建築 1 樓樓高在立面景觀上之高程設計與連續性，是否有相關規範，請納入考量。

(六)內政部營建署城鄉發展分署

1. 有關遺址之保護，未來將應依循文化資產保存法等相關規定，配合遺址範圍作規劃。
2. 有關資源回收處理部分，規劃單位可參考瑞典首都斯德哥爾摩之哈姆濱湖城打造生態社區之作法。

(七)中興工程顧問股份有限公司：

目前中興在淡海新市鎮主要辦理公共工程之規劃及細部設計與淡海 2 期 1 區之第 2 階段環評內容。針對本計畫建議如下：

1. 淡海 2 期 1 區現正辦理許多相關計畫，有關遺址及植栽之調查，已有初步之調查成果可納入。
2. 目前本案之想法為全區解除山坡地，而以公共工程規劃之角度，無論解除與否，都將它視其為山坡地，依照水土保持技術規範之要求規劃設計公共工程部分。
另本計畫於土管要點中有訂定，中央綠園道以西及以東有不同之滯洪標準，從公共工程執行面檢視，若局部性解除山坡地，將面臨到解除部分為平地，部分山坡地，將產生衝突？
而水土保持技術第 95 條規定，開發基地鄰近海邊而且下游沒有保全之對象，可考慮免設置滯洪設施。
3. 營建署現正辦理之水環境低衝擊開發研究，針對淡海新市鎮之透水鋪面及建築物設置雨水儲留設施等內容，均有詳細內容，可供規劃單位參考。

(八)亞新工程顧問股份有限公司：

1. 有關植物部分，本計畫對植栽選擇為防風抗鹽害之濱海植物為主，建議可加註各項植物的特殊功能或是特性等及增加建議樹木種類以便後續的植

裁選擇更為適切。

- 2.有關報告書第3章，執行計畫內提到之DNA資料庫建築開發資料密碼，請補充其資料庫所包含的項目內容或具體應用為何。
- 3.有關重點景觀地區跟示範地區勘選方式，建議補充勘選方法及評選準則的優先順序。
- 4.有關建築開發基地要留設街角廣場，規定每100平方公尺須種植喬木1株，是否將影響轉角視線或行車安全，建議加註原則性考量。
- 5.夜間景觀或都市照明系統的部分，請規劃單位考量補充。

(詳細書面意見如後附件)

(九)內政部營建署新市鎮組：

1.王組長東永

- (1)目前1期跟2期在整體規劃及景觀的延續上有相當大之差異，1期屬平面的開發行為，2期針對整體地形地貌生態等重新作考量，故希望中興工程顧問股份有限公司能提供整地設計高層圖資，請規劃單位對整地高層的變化與景觀作連結，重新檢視是否有調整空間。
- (2)有關地景之創造，包括入口意象塑造，於公有空間創造是可行的，但有部分涉及到私人產權的範圍需作大規模改造時，須透過勸導或與私人產權空間之業者協商，希望能於計畫過程中有一個具體的結論。
- (3)本計畫建議於海邊設置防風林，但對植栽樹種及防風林的著墨較少，建議補充。
- (4)有關通學廊道經過商業區與住宅區等空間配置部分，2種不同空間之銜接要如何轉換，另私領域之退縮空間於不同土地形態及不同開發期程之間如何有效連結，建議補充。
- (5)建議於1期內可找個街廓模擬示範，與本計畫之間做對應，依循不同管制規則下會有不同結果產生，如此將可再檢視1期是否有須配合調整之部分。

2.蘇副組長崇哲

- (1)本案期中報告部分資料缺漏誤繕，如計畫面積及都市計畫辦理進度、遺址位置，後續作業單位將提供資料，請規劃單位配合修正。
- (2)有關示範社區選定已有初步說明，是否能先指認本計畫區最重要之地景元素及發展軸線，再選定示範社區。
- (3)有關加速審議流程，針對一定規模以下之小基地，符合土管要點跟都

市設計相關規定，是否能以由作業單位書面審查後核給開發單位，不進都設審議審查之方式進行？

- (4)簡報部分，對建築物高度無詳細說明，請就整個計畫區山、海、河的景觀特色作考量，以 3D 模擬呈現並規範。
- (5)有關帶狀式開放空間之退縮部分，常因車道出入動線破壞連貫性，故如何降低車道出入動線破壞，請補充說明。
- (6)有關土管要點及都市設計初稿，由於本計畫內規劃了 90 公頃之產專區，提供傳統及新興產業的發展，對於產專區未來之發展及如何辦理都市設計卻無規定，請補充。

3.初審意見：

- (1)P4 本計畫區->淡水區->臺北都會區(臺北市、新北市)理念很好，但如何將本計畫的研究成果交由雙北市參考並加以落實在(臺北市、新北市->雙北市)，規劃團隊是否有初步構想，請說明。
- (2)P12 淡海新市鎮要成為生態城市典範，而規劃團隊在報告書及簡報中已提出要建構健康城市及高齡友善城市的相關配套措施，如何落實？請說明；另請說明健康城市及高齡友善城市的定義。
- (3)P13 本計畫範圍計畫人口 11 萬是否符合微型都市；新市鎮建設是大規模土地開發工作，在開發過程中不可避免的會對當地現有環境產生影響，如何將減輕環境影響的措施納入土管要點及都市設計規範並據以執行，是本計畫的重點，請加強說明；而在研擬相關規定過程，也請規劃團隊考量土地開發財務的平衡，畢竟，如果財務不可行，整個新市鎮就無法開發，而生態城市相關措施亦無法落實。兩者應有所取捨，請提供意見。
- (4)P14 簡報及報告書均提及藍綠帶生態網絡系統，但對於藍帶(河川)及其周邊的規劃利用較少著墨，計畫區有 4 條河川由東向西貫穿，為計畫區景觀的重要元素，請加強說明。(由北至南依序為：灰磘子溪、後洲子溪、興化店溪、下圭柔山溪)
- (5)P20 山坡地範圍之檢討、變更，刻正依新北市政府所提意見修正中，新北市政府對於 2 期 1 區山坡地範圍全部解編仍有疑慮，也希望藉由土管要點及都市設計規範落實有關生態城市的相關規定，來說服該府(農業局)的承辦同仁。如未能解編或全部解編，是否有因應之措施，請說明；另本署刻正辦理低衝擊開發操作手冊的研擬(台大劉格非教授團隊)，請參考。

- (6)P25 植栽，要讓人親近，應為無毒之樹種，應檢討建議樹種是否為無毒之樹種。
- (7)P28(1)門戶意象，私部門如果不配合辦理，是否明定處罰規定，如事後的管理與維護。以聖約翰大學為例，該校在新市鎮開發前就已存在而且有其經營理念，如何要其配合?應提出具體說明。
- (8)P29 本區之開發還是採大街廓開發，如果未來大街廓被細分為小基地，破壞其整體性，如何因應?另外，同一街廓每塊基地的需求不一致，如何使其一致，請補充。如：設不設騎樓、人行道規劃、植栽(轉換、過度空間之設計)
- (9)P41 是否明訂商業區商業使用的面積或比例，商業區供住宅使用似乎是新開發區不可避免的宿命，因為有需要才会有供給，要有人潮才会有商業行為，但如此一來，就失去劃設商業區的原意。避免住宅使用反客為主，另外規定應先有商業使用才能有住宅使用，其可行性如何?請說明。
- (10)P56 請說明新北市施行細則相關規定發布後之因應措施。現行已開發區之土管要點與新北市施行細則有部分規定不同，如何因應?
- (11)P57 依都市設計審議的經驗，如何平衡開發商及未來住戶間的利益是相當重要的。開發商為通過都市設計審議取得建照，開發商可以承諾很多事情，但未來都需要由住戶來承擔，如：開放空間、綠建築等。又如果開發商已提供回饋，但住戶基於使用上之便利或維護上之困難取消原本之承諾，如何處理?請補充說明。
- (12)本計畫的辦理時程要到 2 期 1 區的土管要點與都市設計規範公告發布實施才能結案，但因本案的開發要進行第 2 階段環評，開發時程已有延宕，規劃團隊是否能配合?如有其他想法，可一併提出討論或另召開工作會議研商。

七、決議：

本案通過期中審查。請規劃單位於期末報告書中彙整回覆各委員及與會單位之意見。

八、散會：中午 12 時 30 分

「淡海新市鎮特定區計畫第2期發展區第1開發區景觀綱要計畫

暨都市設計審議規範」期中報告審查意見表

審查日期：103.9.10

審查意見 編號	審查意見 類別	參考計畫書 頁數及圖表 編號	審 查 意 見
一、	6	2-5、2-7	淡水捷運延伸線請修正為淡海輕軌運輸系統
二、	2	P.2-14	現況動植物資源與生物棲地一節，後續請納入中興之環評報告相關調查資料。
三、	6	P2-30、P2-36、圖 2-26、表2-16	史前遺址部分，請參考營建署委託之考古探坑試掘報告內容更新。
四、	6	-	營建署現階段有委託辦理LID水環境低衝擊開發手冊之製作，建議與台大水工試驗所團隊聯繫，研擬將LID設施導入都市設計審議規範中落實。
五、	2	P3-10、P4-61	1. 本計畫運用景觀系統疊圖法來勘選「重點景觀地區」及「示範地區」，但對於勘選方法、評選準則及評選結果之優先順序等內容少有著墨，請補充說明。 2. 第三章計畫執行方法提及建築基地DNA資料庫，開發密碼概念很好，請問DNA資料庫所包含的項目或內容為何？且資料庫之具體應用為何？

審查意見 編號	審查意見 類別	參考計畫書 頁數及圖表 編號	審 查 意 見
六、	2	P4-16、P5-127	<p>1. 植栽種類的選擇及建議係依據開發地區的環境及氣候條件，主要以防風、抗鹽、耐旱之濱海植物為主，建議於植物表加註各項植物之功能特性或是否具有毒性等，以便於後續植物種類之選用更為適切。</p> <p>2. 本開發基地範圍相當大，且具臨山及面海之優勢，但所列出之植物樹種似乎太少，建議除考量海岸防風林之濱海植物外，建議可多增列原生種搭配景觀樹種之植物，以符合植物多樣性之原則，亦可善用植物之季節性顏色變換，營造不同的都市景觀。(喬木如櫻花、楓香、樟樹、菩提、森氏楊桐、珊瑚樹...等；灌木如杜鵑、女真、胡頹子...等)</p> <p>3. 海欖果為夾竹桃科植物，具有毒性，榕樹根系為易破壞建築、道路及鋪面，草海桐、林投樹型雜亂，易影響都市景觀之美觀，且不適宜作樹籬，請再予以斟酌考量。</p>
七、	2	P5-21	<p>在生態城市與土地發展之平衡的課題4提到都市防災及基地排洪滯水功能，構想對策主要在都市土地層面，似乎未針對景觀部分說明該如何落實執行，建議補充。</p>
八、	6	P5-80	<p>建築基地依面臨計畫道路寬度情形計算需留設街角廣場面積，因無考量到建築基地規模條件，如較小規模之建築基地，依此準則留設街角廣場面積是否也可行？</p>
九、	2	P5-112	<p>第12點說明街角廣場平均每100平方公尺至少種植喬木一株，街角廣場栽植喬木是否會影響轉角視線及行車安全，請納入考量或是加註栽植原則。</p>

審查意見 編號	審查意見 類別	參考計畫書 頁數及圖表 編號	審 查 意 見
十、	2	P6-1	示範社區之配置方案，分別有選定及替選方案，其各方案之特色或規劃差異為何？是否有比較說明以供方案選擇參考，且閱讀上較容易理解。
十一、	6	P6-2	夜間景觀亦是都市景觀重要的一環，報告書中似乎較缺乏都市照明系統之景觀分析及構想原則。
以上			

註：審查意見編號請依「項目+圖面或文件+流水號」之順序編列（a：圖面，b：文件）

審查意見類別：1. 未依照契約規定 2. 不夠詳細明瞭 3. 不符合要求

4. 相互矛盾之處 5. 資料欠缺 6. 其他

專案管理單位：亞新工程顧問股份有限公司