

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 54 次委員會議作業單位初審意見**

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 80、81、82
地號集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案」

作業單位初審意見

本案為 96 年 10 月 30 日「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」修正發布實施前通過審議之案件，本次變更設計仍依修正發布實施前之規定辦理。

- 一、 本案變更原核定之局部庭園景觀設計，對原核定之庭園景觀影響不大。(詳第 4-2 頁)
- 二、 本案降低原核定之 9 公尺屋突高度至 6 公尺，對原核定之整體建築物高度影響不大。(詳第 4-6 頁)
- 三、 本案變更建築立面設計、屋突型式、廊道型式，與原核定之建築外觀風格完全不同，提請委員討論。(詳第 4-6 頁)

臨時動議：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區公司田段 88-1 地號

慶洲建設集合住宅新建工程第 1 次變更都市設計審議案」

作業單位初審意見

本案前經本小組 96 年 7 月 13 日第 43 次會議審查決議修正後通過，惟本案業主另有考量，爰請設計單位依 96 年 10 月 30 日發布之「淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」（以下簡稱土管要點）及 97 年 1 月 9 日發布之「淡海新市鎮第 1 期細部地區都市設計審議規範」（以下簡稱審議規範）重新規劃。經查本案變更內容如下：

1. 設計建蔽率由 29.99%，增為 34.91%；設計建築面積由 789.82 m^2 ，增為 919.44 m^2 (+129.62 m^2)。
2. 設計容積樓地板面積由 9689.81 m^2 ，增為 9690.95 m^2 (+1.14 m^2)；總樓地板面積由 17296.34 m^2 ，增為 18041.64 m^2 (+745.3 m^2)。
3. 設計綠化面積由 1076.44 m^2 ，減為 890.18 m^2 (-186.26 m^2)。
4. 地下室開挖率由 64.99%，增為 69.99% (+5%)。
5. 最高建築高度由 59.5 公尺，降為 49.95 公尺 (-9.55 公尺)。
6. 建築量體由一幢 3 棟(面寬約 72m)，變更為 2 幢(單幢面寬約

30.5m)，符合上(第五屆)委員所提臨道路之建築面寬勿過長，形成封閉壓迫街面的建議，分棟建築也可型塑淡海新市鎮的城市意象。

7. 建築立面形式和屋突造型與前次完全不同，提請委員討論。

本案經查核內容如下，請設計單位予以補正或說明：

淡海新市鎮第1期發展區第2開發區公司田段88-1地號慶洲建設集合住宅新建工程第1次變更都市設計審議案			
項次	審查項目	依據	初 審 意 見
一	基地及建築配置	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	經查本案設計內容皆符合前開土管要點規定。
二	景觀計畫	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	請設計單位依審議規範第二章第四條(九)第4點及第三章第五條(四)第1點(2)內容，考量調整本案臨道路退縮6公尺空間，留設之人行步道與綠帶寬度各為3公尺。(報告書第2-11頁)
三	其他	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範 淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊	1. 請設計單位補充鄰幢間隔檢討之說明於圖面。 2. 請設計單位補正綠化面積率之計算說明與計算示意圖。 3. 請設計單位補充本案汽車出入口之警示設備標註或示意圖說。 4. 本案所附都市設計審議查核表中，若干查核項目內容與參照頁次不符，請設計單位補正。