

第 1 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區新市段 3 地號台灣中油加油站增建工程」都市設計審議案

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1. 建蔽率	✓		本案法定建蔽率為 40%，原核准建蔽率為 27%，增建後建蔽率增為 32.43%。(P. 4-1)
	2. 容積率	✓		本案法定容積率為 120%，原核准容積率為 49%，增建後容積率降為 54.17%。(P. 4-1)
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		
	4. 最小基地面積	✓		
	5. 最小後院深度	✓		
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		
	10. 法定空地綠化面積率	✓		
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		
	12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)		提請討論	請加強說明規劃提升基地保水性之相關措施。
	13. 平面配置合理性		提請討論	本次增建後於地面層增設加油雨棚、停車位位置及綠化範圍變更，請說明變更理由，另請加強說明變更後平面配置設計內容。(P. 3-4)
<u>基地與鄰地關係</u>	1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)		提請討論	1. 原規劃之區內人行動線為環繞營業站，本次增建後未見區內人行動線及人行鋪面設計，請加強說明增建後人行動線之設計。 2. 報告書 4-7 頁剖面圖雖已涵蓋至公有人行道，惟比例較小，請補繪公私人行道銜接處之較大比例之景觀剖面及透視圖，以利檢視景觀相關設計。
	2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)			
	3. 車道出入口及車行動線 (套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)		提請討論	1. 請於套繪鄰地都審圖面標示基地及其周邊鄰地車道出入口位置，以利檢視基地周邊車行動線。(P. 2-4) 2. 請標示公有自行車道位置。(P. 3-5)
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵			未申請

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 183 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
	2. 設置公共開放空間容積獎勵			未申請
	3. 增設停車空間獎勵			未申請
	4. 設置公益設施容積獎勵			未申請
	5. 其他			未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	1. 本案增建後臨道路退縮設計雖配合審議規範規定調整，惟綠化範圍縮減，北側部分 3 米綠化空間請補足，另請再酌予增加綠化面積。(P. 3-1) 2. 請加強說明本案增建後臨道路退縮設計內容。(P. 3-4)
	2. 綠籬或圍牆設計	-		
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	-		
	2. 頂蓋式通廊	-		
<u>基地內停車動線及空間</u>	1. <u>停車出入口位置 (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)</u>	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	4. 汽車停車位數量	✓		
	5. 機車停車位數量	✓		
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)	-		
救災及逃生動線	-		提請討論	請補充救災及逃生動線之設計。
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 ( <u>含公有行道樹</u> )	✓		
	2. 覆土深度	✓		
	3. <u>綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>	-		
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明增建後建築造型、外觀及色彩設計。(P. 3-2、3)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物 (金屬或非金屬； <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u> )	-		
垃圾儲存空間	-	✓		
建築物附屬設施及廣告	1. 建築物附加設備及遮蔽 (冷氣、水塔、鐵窗裝設等)	✓		
	2. 廣告物設置	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 183 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
其他	-			請參考作業單位查核之報告書，修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 2 地號日常用品零售業或服務業及集合住宅大樓新建工程」都市設計審議案（第 1 次變更設計）

都市設計檢核表

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
土地使用與配置	1. 建蔽率	✓		本案法定建蔽率為 50%，原核准為 47.86%，變更後降為 47.1%。(P.17)
	2. 容積率	✓		1. 本案法定容積率為 500%，不包含總獎勵容積率 42.52%，原核准容積率為 542.37%，變更後容積率降為 525.6%。(P.17) 2. 商業樓地板增加，請補充變更後商業樓地板增加面積及比例。
	3. 基地面積最小面寬 (基地最小寬度)	✓		
	4. 最小基地面積	✓		
	5. 最小後院深度	✓		
	6. 最小側院深度	✓		
	7. 鄰幢間隔	✓		
	8. 建築物高度	✓		
	9. 地下最大開挖率	✓		請補充變更後地下最大開挖率。
	10. 法定空地綠化面積率	✓		本案法定空地綠化面積率為 40%，原核准為 235.37%，變更後增為 237.06%。(P.37)
	11. 法定空地透水率/補償措施	✓		本案法定空地透水率為 15%，原核准為 24.06%，變更後降為 23.97%。(P.41)
	<u>12. 基地保水設施 (高程、配置、剖面；參照新北市)</u>	✓		
	13. 平面配置合理性		提請討論	1. 本次變更後戶數增加 289 戶 (住宅增加 202 戶、商業增加 87 戶)，請說明變更理由，另請加強說明變更後平面配置設計內容。(P.114~141) 2. 本次變更後第 4 層公設空間取消連通平台，請說明變更理由。(P.121)
<u>基地與鄰地關係</u>	<u>1. 人行動線 (套繪左右鄰地及對向公、私有人行道之串聯、尺寸、植栽樹種配置方式及尺寸、行穿線)</u>		提請討論	請加強說明變更後人行動線之設計。(P.49)
	<u>2. 順平 (高程、剖面、公私人行道)</u>			
	<u>3. 車道出入口及車行動線 (套繪全街廓各車道出入口位置及動線，包含鄰近公車站牌、路線及捷運場站、路線)</u>	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 183 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
容積獎勵措施	1. 開發時程容積獎勵	✓		本次變更擬維持原建照已取得之開發時程獎勵容積 6,301.79 平方公尺 (約為法定容積之 5%)，請補附本基地土地點交證明文件及目前施工現況照片並說明施工進度。
	2. 設置公共開放空間容積獎勵	✓		本次變更擬維持開放空間獎勵容積 4,415.2 平方公尺 (約法定容積 3.5%)；另本次變更後開放空間之綠化範圍及喬木位置均有調整，請加強說明變更前後開放空間留設位置、公益性與開放性。(P. 28、29)
	3. 增設停車空間獎勵	-		未申請
	4. 設置公益設施容積獎勵	-		未申請
	5. 其他	-		未申請
臨道路退縮及圍牆	1. 臨道路退縮設計		提請討論	請加強說明本案變更後臨道路退縮設計內容。(P. 19)
	2. 綠籬或圍牆設計	-		
騎樓及頂蓋式通廊	1. 騎樓 (高程、順平)	✓		
	2. 頂蓋式通廊	✓		
<u>基地內停車動線及空間</u>	<u>1. 停車出入口位置 (是否位於次要道路；有無鄰公車彎)</u>	✓		
	2. 停車出入口寬度 (參照新北市)	✓		
	3. 停車出入口前緩衝停等空間	✓		
	4. 汽車停車位數量	✓		本次變更後增加 67 部。(P. 17)
	5. 機車停車位數量	✓		本次變更後增加 277 部。(P. 17)
	6. 自行車停車位數量 (參照新北市)		提請討論	本次變更將部分自行車位設置於地面層及臨道路退縮開放空間，請加強說明變更理由。(P. 115)
救災及逃生動線	-	✓		
喬木數量及覆土深度	1. 喬木數量及樹種 ( <u>含公有行道樹</u> )	✓		
	2. 覆土深度	✓		
	<u>3. 綠屋頂及立體綠化 (參照新北市)</u>	✓		

內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 183 次委員會議作業單位初審意見

項 目	檢 討 內 容	查核結果		說 明
		符合	不符合 (提請討論)	
建築造型、外觀及色彩	-		提請討論	請加強說明變更後建築造型、外觀及色彩設計。(P. 58~79)
屋突造型	屋突及屋脊裝飾物(金屬或非金屬; <u>公共建築物是否有無功能性裝飾框架</u> )		提請討論	請加強說明變更後屋突及屋脊裝飾物設計。(P. 58~79)
垃圾儲存空間	-	√		
建築物附屬設施及廣告	1. 建築物附加設備及遮蔽(冷氣、水塔、鐵窗裝設等)	√		
	2. 廣告物設置	√		
其他	-			請參考作業單位查核之報告書,修正本次送審之書圖中誤植和需補正的內容。