

**附件 內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組
第 59 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 31 地號
總廣建設店鋪集合住宅新建工程都市設計審議案」**

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 2 開發區，面積約為 3015.84 平方公尺，土地使用分區屬第 5 種住宅區，法定建蔽率為 35%，容積率為 320%。基地東側臨接 50 米淡金公路，西側規劃為 15 層樓住宅大樓，刻正興建中，北、南側鄰地為住五土地，目前現況為空地。本案依土管要點第 49 點申請時程獎勵，計申請容積率放寬 15%。

一、作業單位初審意見

本案經查核設計單位應檢送書圖要件及設計內容情形如後，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 31 地號總廣建設店鋪集合住宅新建工程都市設計審議案			
項次	審查項目	法規依據	作業單位初審意見
一	相關法令檢討	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	1. 依土管要點第 7 點規定，第 4、5、5-1、6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第 10 組、第 12 組、第 14 組、第 16 組、第 17 組應經都市設計審查小組審查通過，並應依都市設計審議規範設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。經查本案一層設置第 14 組日用品零售或服務業使用，故提請委員討論。 2. 若同意其作為第 14 組使用，請設計單位依規定設置騎樓、並補充檢討騎樓位置與形式、臨時停車數量及裝卸車位之設置標準（報告書

			<p>P. 3-01)。</p> <p>3. 依左列土管要點第 13 點規定，臨幢間隔應留設為 9.16M (45.8*0.2)，惟經查本案臨幢間隔不足且計算式有誤，請設計單位修正 (報告書 P. 6-04)。</p> <p>4. 地下開挖率依建築技術規則為 67.5%，惟本案規劃為 68.74%，請設計單位依規定修正 (報告書 P. 6-08)。</p> <p>5. 經查本案停車數量檢討有誤，依左列土管要點第 16 點附表規定，同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算，惟設計單位未將第 14 組日用品零售或服務業用途空間列入檢討，請依規定補正 (報告書 P. 6-09、P. 6-10)。</p>
二	開放空間系統	<p>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</p> <p>淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範</p>	<p>1. 本案依土管要點第 11 點規定，最小後院深度應留設為 9.16M (45.8*0.2)，惟經查本案後院深度不足，建議設計單位依規定調整 (報告書 P. 6-03、P. 7-12)。</p> <p>2. 經查本案於北側之側院上方有陽台突出，依規定「但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。」請設計單位於報告書內補充說明 (報告書 P. 6-02、P. 6-04)。</p> <p>3. 依審議規範第四、(一)、2 點規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設依第五點規定之留設 3M 人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理，另審議規範第五、(四)、1、(4) 點規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，人行步道之一側應臨接道路境界線；惟本案臨道路退縮設計與規定不符，請修正 (報告書 P. 3-01)。</p> <p>4. 依舊版準則 (淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區都市設計準則與審議規範) 第 3.1.5 節街廓開發設計 (三) 規定：「街廓內留設人行步道至少應留設 4 公尺淨空，供緊急急救及設施</p>

			<p>維修車輛進出.....。且應穿越整個街廓並與主、次要人行動線系統相連繫。」經查本案基地鄰地33地號之北側及東側側院已留設2公尺街廓內人行步道，惟依新修定之審議規範第四點規定（建築基地指定留設開放空間位置示意圖），本案無需留設。本案設計考量配合既有周邊環境空間，於南側規劃2公尺人行步道、並留設一圓形廣場作為步道入口，本案與鄰地之開放空間設計分別適用新舊都市設計規範，故提請委員會討論確認（報告書P.3-01）。</p> <p>5. 經查本案垃圾貯存空間之檢討式有誤，依審議規範第十七、(五)點規定，建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算後設置，惟設計單位未將第14組日用品零售或服務業用途空間列入檢討，請依規定補正並補充檢討審議規範第十七、(二)點規定（報告書P.5-08）。</p>
景觀計畫		<p>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範</p>	<p>1. 經查本案綠化面積率達78.02%符合規定，惟數字計算略有錯誤，請設計單位修正（報告書P.4-04）。</p> <p>2. 經查本案於地下開挖範圍內種植喬木，請補充大樣圖說明覆土深度（報告書P.3-01、P.7-03、P.7-18）。</p> <p>3. 經查本案一層設置第14組日用品零售或服務業，請設計單位說明是否設置廣告物招牌，若須設置請依審議規範第二十二點規定辦理。</p> <p>4. 依左列審議規範第十九、(一)、5點規定，沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同；另應於提送審議時，一併考量現有行道樹植栽種類與配置情形進行配置計畫，以避免審議通過後或建照核發時發生遷移現有行道樹之情事。請設計單位說明基地現況並補充標示行道樹樹種與位置。</p> <p>5. 經查本案基地約有4~5公尺高程差，依審議規範第十六點附圖7之整地建議圖，請設計單位</p>

			補充說明整地計畫。
建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範		<ol style="list-style-type: none"> 1. 依左列審議規範第十二、(二)、3 點規定，住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂，經查本案為平屋頂設計，請設計單位說明、並提請委員討論（報告書 P. 5-06）。 2. 經查本案文字說明立面色彩為米黃色，與報告書圖面所呈現之色彩不符，請設計單位確認後補正（報告書 P. 5-03）。
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		<ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充檢討停車空間高度之說明（報告書 P. 7-17、P. 7-18）。 2. 請於定稿本中補齊定稿本書圖使用同意書。 3. 建議本案圖面勿將非基地範圍納入設計，避免造成審查上的誤解，請設計單位補正。 4. 建議平面圖指北針方向應朝上，以利審查作業進行。

第 2 案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區公司田段 71、78 地號
集合住宅新建工程都市設計審議案」

基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 2 開發區，總面積約為 8086.17 平方公尺，土地使用分區屬第 5 種住宅區，法定建蔽率為 35%，容積率為 320%。基地東側臨鄰里商業區土地、南側臨公園用地、北側臨第 5 種住宅區土地、西側臨 10 公尺囊底路及第 5 種住宅區土地。本案依土管要點第 49 點申請時程獎勵，計申請容積率放寬 10%。

本案前於 96 年 6 月 27 日提內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第 42 次會議，僅討論有關 1. 本案基地是否為完整臨接 1 個或 1 個以上囊底路之認定。2. 放寬本案基地前後院認定等議題，並獲決議略以：「請設計單位針對委員之建議補充書圖說明後，再提都市設計審查小組審議。」會議紀錄請參考附件。

作業單位初審意見

本案經查核內容如下，請設計單位予以補正或說明：

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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案沿道路指定留設 3 公尺帶狀開放空間，未依左列規範第三章人行空間及步道系統、五、(四) 1.(3)留設 2 公尺人行步道，請設計單位修正設計，並請於景觀計畫圖標示各向尺寸俾利檢核設計，本案帶狀開放空間之設計提請委員會討論。(報告書第 8 頁) 2. 依審議規範十一(一) 5. 「基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內。」故請於景觀計畫圖標示地下開挖範圍。 3. 基地南側緊鄰公園用地(公八)，依設計規範該公園規劃與設計應注重當地文化地景保存

			<p>與休憩功能，請設計單位補充說明本案規劃設計如何配合、與公園界面空間（6公尺帶狀開放空間）如何規劃設計，以塑造良好之開放空間品質。</p> <p>4. 考量本案基地南側緊鄰公園用地，故建議南側之退縮6公尺帶狀開放空間內，距離每6~8公尺種植1棵喬木。</p> <p>5. 經查本案機車由1樓停車出入口駛至地下1或地下2層停車區域之動線過長，並與汽車動線重疊，為顧及停車動線之安全，建議本案考量另規劃一個機車專用出入口，或請設計單位說明如何避免汽機車動線交織之方式。（報告書第18、19頁）</p> <p>6. 請於各向立面圖與剖面圖補充標示後院深度比線，俾利檢核。本案建物北側之陽台投影突出於3公尺側院範圍，請設計單位補充說明是否為不計入建築面積之陽台。</p> <p>7. 報告書第13、21頁平立面皆標示有「挑空」文字，惟其設計並非挑空，請確實檢核是否符合「同幢建築物各面相對部分」之規定，並請以圖面及計算式羅列檢討，本案設計是否符合前後、側面、垂直鄰幢間隔之規定。</p>
二	景觀計畫	<p>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</p> <p>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範</p>	<p>1. 本案綠化面積率計算方式有誤，請設計單位依左列土管要點第2點第32款及第15點，重新檢討本案綠化面積率。（報告書第8、9頁）</p> <p>2. 經查本案基地喬木種植數量不足，請設計單位依左列規範第七章景觀計畫、十九(一)內容檢討。（報告書第8頁）</p> <p>3. 本案基地為山坡地，請補充本案現況地形圖及開放空間之景觀剖面圖說，並標示相關高程、側、後院、人行步道、綠帶等尺寸，應至少包括囊底路頂端開放空間、囊底路南側</p>

			<p>開放空間等剖面，以利查核本案景觀及開放空間之設計是否符合左列規範之考量。請補充說明報告書第 8 頁植栽槽大樣之適用位置。</p> <p>4. 經查本案未交代開放空間地坪之不同鋪面材質、或高程設計，請設計單位依左列規範第三章人行空間及步道系統、五、(二)內容及考量行動不便者、幼童、老人行走的安全性、便利性予以補充，並說明各人行出入口，是否設置坡道或以順平處理高低差。(報告書第 8、20 頁)</p> <p>5. 經查本案圍牆設置之高度及透空率，不符左列規範第七章景觀計畫、二十一項之內容，請設計單位修正。(報告書第 9 頁)</p> <p>6. 請於景觀計畫圖上補充標示地下室進出風口、緊急發電機出風口等凸出物，俾利檢核是否影響開放空間之設計與使用，是否符合審議規範二十(五)規定；景觀計畫圖囊底路口之白色方塊是否為地上突出物，請說明。(報告書第 8 頁)</p>
三	建築造型、規劃、設計	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	<p>1. 經查本案未規劃垃圾貯存空間及垃圾車作業空間，請設計單位補充相關內容；若垃圾貯存空間位於室內或地下層，另請設計單位補充車道剖面圖。(依左列規範十七、(二)規定，車道淨高應在 2.5 公尺以上)</p> <p>2. 本案建物造型未依左列規範設計斜屋頂，請設計單位說明其設計理念，並提請委員會討論。</p> <p>3. 請設計單位補充至少 2 向建築立面彩圖及使用材質示意圖，以利查核本案建築立面之設計，是否符合左列規範之考量。</p> <p>4. 經查報告書未見車道出入口處設置警示設備之相關說明或標示，請設計單位考量行人安全予以補充。</p>

四	其他	<p>淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範</p> <p>淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地屬於山坡地，請設計單位補充地下最大開挖率檢討計算式。(報告書第2頁) 2. 審議規範十一(二)4.「配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統。」請設計單位說明本家中水道系統規劃與設計。 3. 請設計單位針對開放空間管理維護部分說明維護管理機制，其餘有關公寓大廈管理委員會組織及基金運作部分並非都市設計審議範圍，請設計單位取消。(報告書第24頁) 4. 本案基地圍繞囊底路周邊、且車道位於囊底路入口處，為維持開放空間與囊底路之通行，請於「維護管理計畫」切結將來使用者或社區管委會皆不得將囊底路封閉、於路口設置路障或有阻礙其動線通暢之情形；本案各戶皆規劃機械室，故應規定住戶不得於外牆或陽台外側加掛空調等機械，並請依規定於報告書補充「建築物附加設備設置」說明與示意圖。 5. 本案臨囊底路之建築量體已不受9公尺特定高度之管制，請設計單位取消圖面上標示。 6. 本案基地二地號之前後側院認定方向不同，請於圖面清楚說明本案前後側院之認定方式與依據。(報告書第21頁) 7. 報告書圖，請設計單位補充指北、及立面圖、剖面圖之位置示意圖。(報告書第10~13頁)請設計單位依左列土管要點修正本案相關之法規檢討名詞，如基地線、綠化面積率、鄰幢間隔。 8. 請檢核並修正本案報告書之缺漏，例如，機九用地將設置淡水鎮公所，請補充；報告書第6頁基地騰本面積未標示，請補充；本案規劃戶數誤植，請修正。
---	----	---	--

臨時提案：「淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 48 地號集合住宅新建工程都市設計審議案」

本基地位於淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1 開發區，土地使用分區屬第 5 種住宅區，法定建蔽率為 35%，容積率為 320%。基地面積約為 3584.84 平方公尺，僅西側臨 12 公尺計畫道路，為基地唯一出入道路，向北接 40 公尺新市二路四段，西側以及北側皆為第 5 種住宅區土地。本案依土管要點第 49 點申請時程獎勵，計申請容積率放寬 15%。

本案前經 97 年 7 月 14 日本小組第 58 次會議審查決議略以：「請設計單位依下列各點及作業單位初審意見修正書圖或補充說明後，再提都市設計審查小組進行審議…」。(詳附件)本案申請單位修正設計後復提本次會議臨時動議。

本案經查核結果，設計單位仍有部分設計內容未完全依第 58 次會議之決議及作業單位意見修正，請設計單位予以補正或說明：

一、作業單位初審意見暨修正情形查核

淡海新市鎮第 1 期發展區第 1 開發區淡海段 48 地號集合住宅新建工程都市設計審議案				
審查項目	都市設計準則依據	前次審查意見	修正情形查核	參見圖說
相關法令檢討	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依規定最小後院深度應留設為 9.98M (49.9*0.2)，惟經查本案後院深度不足，請設計單位仍依規定修正設計。 2. 本案於 3 公尺側院範圍內設置車道，請修正設計，確實留設側院空間。 3. 本案臨幢間隔計算有誤，請設計單位修正以柱中心計算，並於圖面適當標示尺寸，俾確認符合法規。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正。 2. 已修正。 3. 本案北側建物已修正設計為 6 層樓，故設計單位檢討鄰幢間隔 7m>4m，惟經檢視計算式有誤，應以「建築物平均高度」計算鄰幢間隔，請修正。 	<p>p.11</p> <p>P.11</p> <p>p.11</p>
	淡海新市鎮第 1 期			

	細部計畫 地區都市 設計審議 規範	<p>4. 基地南側臨公司田溪，應退縮 6 公尺建築，本案設計未檢討此項法規，經檢核圖說不符規定，請修正設計。</p> <p>5. 請補充檢討本案地下開挖率。</p>	<p>4. 已修正。</p> <p>5. 補充如報告書（開挖率 57.95 %），惟補充說明之計算式有誤植，請修正，並請以圖面檢討開挖面積之計算。</p>	<p>p.11</p> <p>p.10、A2-3</p>
開放 空間 系統	淡海新市 鎮第 1 期 細部計畫 地區都市 設計審議 規範	<p>1. 本案基地南側臨公司田溪，請補充臨溪側開放空間之景觀設計斷面圖（應包括溪谷與對岸部分），並請設計單位說明開放空間之設計如何對應公司田溪自然景觀與河岸自行車道。</p> <p>2. 本案基地地形高差甚大，由 39.78 公尺降至 27.5 公尺，然而本案設計高程為 39.5 公尺，故請於配置圖上修正並繪製本案設計之整地規劃，並請說明基地南側建物之 G.L. 高程，請參考審議規範十六、附圖 7 之整地建議圖。</p> <p>3. 開放空間設計圖請標示高程設計，目前圖說尚無法檢核開</p>	<p>1. 設計單位表示已補充，惟經檢視報告書「景觀剖面」③，顯示沿公司田溪之步道與自行車道之側面，將面對本案建物地下三層之 9 公尺高牆（無開口），其空間感與視覺品質皆有未妥，有關公司田溪側景觀提請委員討論。</p> <p>2. 設計單位表示修正，惟檢視報告書 p.6，等高線並未標示於開放空間圖說或整體配置圖上，無法檢核本案規劃設計之等高線或整地高程與開放空間設計是否妥適。</p> <p>(1) 基地西側階梯上下高差達 10m，是否需要擋土設施，如有請補充入剖面圖</p> <p>(2) 基地西南側綠地，地形在短距離內高差達 5m，是否有擋土或駁坎等水保設施，如何與綠地設計配合，請以圖面補充說明</p> <p>(3) 基地東南側逼臨河岸僅 6m，如無任何擋土或水保設施，新建物是否將造成河岸崩落，請補充說明。</p> <p>3. 報告書 p.6-1 指出基地地形最大高程為 39.85m、最低</p>	<p>p.18、p.18-4</p> <p>p.6</p> <p>p.6-1</p> <p>p.14、15</p>

		<p>放空間設計是否妥適。依 P.14、15 長短向剖面圖顯示，G.L. 高程更高於現況地形 150 公分，即整塊基地地盤抬高，有礙開放空間之連續性，且將使地表逕流排向道路與鄰地，實有未妥，請修正設計高程。</p> <p>4. 請明確標示地下室進出風口、緊急發電機通風口，俾利檢核是否影響開放空間設計、是否符合審議規範二十、(五) 規定。</p>	<p>為 28m，故全案整地以最高點 39.85m 為 G.L.，全基地抬高並為相同之高程，惟經檢視報告書 p.14、15 二向剖面圖，本案北側建物位於地形較高處、南側建物位於地形低處，相差 4m 以上，故請考量以開放空間設計適度調整地形高程變化，本案開放空間設計提請委員討論。</p> <p>4. 未標示，請明確標示於配置圖上。</p>	p.12
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	<p>1. 基地南側沿公司田溪之 6 公尺退縮建築空間及西側沿道路 6 公尺指定留設開放空間，應以開放供公眾使用為主，如有其他社區庭園景觀設施，皆請退出 6 公尺範圍外。並請說明基地西南角之圓形戶外梯之設計與功能。</p> <p>2. 請補充檢討植栽數量計算式，並以大樣圖說明覆土深度。</p> <p>3. 請補充鋪面材料之色彩係數及工法。</p> <p>4. 請確認本案是否有圍牆設計，並於 P.12 基地配置圖上清楚標示。</p>	<p>1. 設計單位表示已修正，惟經檢視仍有以下問題： (1) 公司田溪岸已有 4m 步道與自行車道，基地南側鄰公司田溪之 6 公尺帶狀開放空間設計一步道，是否妥適提請委員討論。 (2) 基地南側鄰公司田溪之 6 公尺帶狀開放空間內之步道，恐因地形高程差達 10m，難以與基地東側步道相連，請設計單位釐清。</p> <p>2. (1) 植栽數量計算已補充。 (2) 應於景觀剖面圖上補充相關植栽槽之設計與覆土深度。</p> <p>3. 僅說明鋪面材料與工法，請補充說明色彩係數。</p> <p>4. 設計單位表示全案無圍牆設計。</p>	p.12 p.16 p.17 p.20 p.12
交通	淡海新市	8. 請依法規檢討停車數量計算	(1) 經檢視報告書附件並未檢	附件

運輸系統	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	式，並補充於都市設計報告書。	附法定汽機車停車位數計算式，故無法檢核是否符合土管要點。 (2)另查報告書 p.10 指出停車數量檢討詳 A1-1，惟報告書無該頁，請修正。	A2-1、 A2-2、 A2-3
建築量體配置、高度、造型、色彩及風格	淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案建築物量體配置，臨公司田溪建物較北側建物高一層樓，為公司田溪景觀，量體配置請考量以南側建物應低於北側建物之方式為宜。 2. 本案建築西向立面係面對出入道路，故請加強立面設計。 3. 審議規範規定以斜屋頂設計，本案如無法以斜屋頂進行設計或有其他設計構想，請加強說明。 4. 請補充本案立面圖。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.設計單位表示已調整。經檢視量體配置圖，本案由2長條形建物，改為1小幢(6層)與1幢L型建物(15層)，本案量體配置提請委員討論。 2.已開窗並設置花台。 3.設計單位說明如報告書，本案屋頂造型提請委員討論。 4.已補充。 	p.9 p.27 p.26 附件 A 3-1~3-5
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地現況部分，請補充公司田溪照片、或圖說，俾利了解基地與溪谷之關係。 2. 有關行動不便者通道、防災系統、停車空間高度及坡度設置等，請於報告書註明相關主管機關審查。 3. 建議刪除本報告書中附件二住戶管理公約。 4. 本案報告書圖說幾乎皆無尺寸標示，實有礙報告書之審查，請設計單位修正書圖。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.已補充 2.設計單位表示已依規定送審，惟請於報告書內圖補充說明。 3.已刪除 4.設計單位表示已補充，惟「基地配置計畫圖」仍請補充標示尺寸，p.18、18-1 景觀剖面圖、附件 A2-1~2-3 平面圖亦請標示橫向尺寸。 	p.7 p.23

二、委員意見暨修正情形查核

前次委員意見	修正情形查核	參見圖說
1.本案基地屬於山坡地，有關建築技術規則	(1)已補充(具技師簽證)坵塊分析	p.6

<p>第 262 條平均坡度超過百分之三十者「不得開發建築」之規定，仍請檢附坡度分析圖檢討說明，俾利檢核開發量。另請確實檢核建築技術規則山坡地專章法規；有關現況地形圖，請檢附本案申請水保報告書相同之版本。設計單位今日會議提出之修正方案，其地下三層設計有對外出入口，涉及另一 G.L. 認定，並需配合檢討高度比等等法規，請設計單位針對整體設計方案檢核確認。</p>	<p>圖。惟其地形圖與本署辦理山坡地解編乙案取得台北縣城鄉局現況地形圖之等高線情形不符，請設計單位水保技師說明，二圖之地形差異來源，使用之地形圖是否符合規定。</p> <p>(2) 另請確實檢核建築技術規則山坡地專章法規；設計單位未補充說明。</p> <p>(3) 請設計單位補充說明本案是否涉及另一 G.L. 認定。</p>	<p>?</p>
<p>2. 本案相關立面圖、透視圖或其他圖說，皆請確實繪製基地南側之坡地地形；基地西側人行步道，請補充細部設計圖以說明其設計配合坡度之延續性、及與周邊景觀的關係</p>	<p>(1) 南向立面圖已補充地下一層、二層部分之立面，惟與剖面圖不符，地下三層亦應外露，另地下室立面皆開窗，是否符合建管相關規定，請檢核。</p> <p>(2) 透視圖與其他圖說皆改向繪製，故無繪製地下室之情形。</p> <p>(3) 已補充基地西側人行步道之景觀剖面圖，惟是否符合台北縣山坡地整地原則，仍請台北縣工務局協助檢核。</p>	<p>p.27、A3-2</p> <p>p.9、27</p> <p>p.18-1</p>
<p>3. 因本案車道無法配置距離道路交叉截角 10 公尺以上，建議本案車道出入口配置於 L 型路口處。</p>	<p>已修正設計，提請委員討論。</p>	<p>p.12</p>
<p>4. 本案基地較大的特點是坡度，請設計單位補充景觀設計大樣圖（標示比例尺與尺寸），應包括建物剖面、擋土設施、景觀設施、排水等坡度處理，以了解坡度、河岸與設計之關係；另 G.L. 高程高於現況地形 150 公分不合理，請重新檢討設計 G.L. 高程。</p>	<p>(1) 已補充剖面圖。但僅有植栽景觀，未包括擋土設施、與排水等坡度處理之設計。</p> <p>(2) 有關 G.L. 高程，詳本審查意見第 3 頁 3.</p>	<p>p.18~18-4</p> <p>p.14、15</p>
<p>5. 本案臨接公司田溪退縮六公尺建築，故應著重是否配合河岸景觀進行整體規劃，請以圖面說明沿河岸退縮 6 公尺開放空間與私人社區之空間關係與景觀設計。</p>	<p>(1) 已補充 2 景觀剖面圖。</p> <p>(2) 請補充剖到基地西南側綠地之景觀剖面圖。本案沿公司田溪退縮 6 公尺開放空間規劃設計提請委員討論。</p>	<p>p.18~18-4</p>
<p>6. 為基地西北側之退縮 6 公尺開放空間，請確實於車道前留設 2 公尺停等空間；並請</p>	<p>(1) 已留設停等空間。</p> <p>(2) 報告書 p.12 頁顯示管委會空間</p>	<p>附件 A2-4</p>

<p>說明社區入口處是否設有管委會等管理空間，以免爾後發生住戶使用不當情形。</p>	<p>在沿道路指定留設6公尺開放空間處對外開門？請釐清，另管委會設置於此處，是否將造成爾後住戶以開放空間為出入口或活動空間，因圖說未繪製開口或門，請補充圖說。</p>
--	---

三、其他審查意見

- (一) 基地西北側沿道路指定留設6公尺開放空間，應依規定設置綠帶，並種植喬木與灌木，目前圖說尚無法了解其設計內容 (p. 12)，報告書「植栽計畫」顯示該開放空間內無喬灌木，僅有草坪，請修正設計 (p. 16)。
- (二) 基地南側沿公司田溪6公尺帶狀開放空間之植栽計畫，目前配置一排七里香，建議勿沿帶狀空間作封閉式的植栽配置。另報告書 p. 18-4 剖面圖之植栽與「植栽計畫」，請修正圖說。
- (三) 本案量體配置為2幢建物，沿12m計劃道路配置6層樓建物、沿公司田溪配置15層L型建物，本案量體配制是否妥適提請委員討論 (p. 9)。
- (四) 基地南側L型建物之交接部分涉及鄰幢間隔之規定，請檢核是否符合法規 (p. 11)。
- (五) 報告書 p. 28 視覺模擬圖在公司田溪側開放空間之模擬，不符合本案設計，請修正模擬圖。
- (六) 本案報告書未檢附第58次委員會決議與修正情形對照表，請補充。