

目錄(新建案參考範例)

第 0 章 歷次小組修正對照(由新至舊)

A-1 第 O 次都設專案小組會議紀錄.....	A-1
第 O 次都設專案小組修正對照表.....	A-1
第 O 次都設專案小組修正對照圖說.....	A-1
B-1 第 O 次都設專案小組會議紀錄.....	B-1
第 O 次都設專案小組修正對照表.....	B-1

第 1 章 申請書表 1-1

1-1 申請書.....	1-1
1-2 委託書.....	1-2
1-3 建築師簽證表.....	1-2
1-4 提案單.....	1-3
1-5 業主切結書.....	1-3
1-6 資訊公開同意書.....	1-4
1-7 建照掛件文件(或都市更新報核日).....	1-4

第 2 章 法規檢討(依各案法令適用)..... 2-1

2-1 都市計畫法新北市施行細則.....	2-1
2-2 土地使用管制要點檢討 (細部計畫名稱).....	2-2
2-3 都市設計審議原則檢討.....	2-3
2-4 各區審議原則檢討.....	2-4

第 3 章 專章檢討(依各案需求增列檢討) 3-1

3-1 建築基地綜合設計.....	3-1
3-2 開放空間維護管理基金.....	3-2
3-3 容積移轉檢討.....	3-3
3-4 土管相關容積獎勵檢討.....	3-4
3-5 都市更新獎勵檢討.....	3-5
3-6 山坡地建築高度放寬.....	3-6
3-7 建築物挑空設計檢討.....	3-7

3-8 屋脊裝飾物審議.....	3-8
3-9 裝飾柱、雨遮欄杆檢討.....	3-9
3-10 機車停車位檢討.....	3-10

第 4 章 基地分析..... 4-1

4-1 都市計畫圖.....	4-1
4-2 地籍圖套繪.....	4-2
4-3 建築線指示圖.....	4-3
4-4 建築面積計算圖.....	4-4
4-5 鄰地關係套繪圖.....	4-5
4-6 基地周邊環境現況照片.....	4-6
4-7 區域發展及交通系統.....	4-7
4-8 全區街廓配置圖說明.....	4-8

第 5 章 建築計畫..... 5-1

5-1 面積計算表.....	5-1
5-2 說明開發內容、設計目標及構想.....	5-2
5-3 建築物造型及量體計畫.....	5-3
5-4 建築物外觀透視模擬圖.....	5-4
5-5 建築物外牆材質及色彩計畫.....	5-4
5-6 建築物照明計畫.....	5-5
5-7 車行及人行動線計畫(外部空間).....	5-6
5-8 汽機車停車與動線計畫(建築物內部).....	5-7
5-9 無障礙空間引導設施系統圖.....	5-8
5-10 基地排水及高程系統圖.....	5-9
5-11 空調配置平、立、剖面圖.....	5-10
5-12 垃圾、廚餘處理及運送系統.....	5-11
5-13 圍牆、綠籬及欄杆.....	5-12
5-14 廣告招牌形式.....	5-13
5-15 消防局核備文件.....	5-14

第 6 章 景觀計畫..... 6-1

6-1 景觀配置圖.....	6-1
6-2 景觀剖面圖.....	6-2
6-3 綠化及綠覆率檢討.....	6-3
6-4 景觀照明計畫及燈具配置圖.....	6-5
6-5 鋪面材質及傢俱配置圖.....	6-6
6-6 透水檢討.....	6-7

第 7 章 設計圖說 7-1

7-1 各層平面圖.....	7-1
7-2 各向立面圖.....	7-1
7-3 橫向總剖面圖.....	7-1
7-4 縱向總剖面圖.....	7-1

第 8 章 附件(依各案需求檢附)..... 8-1

8-1 土地登記謄本及地籍圖謄本.....	8-1
8-2 住戶管理公約.....	8-1
8-3 公共服務空間管理維護規定.....	8-1
8-4 開放空間管理維護執行計畫.....	8-1
8-5 其它.....	8-1

都審各階段報告書：掛件版、審議版、核備版

■ 掛件版：第 1 章 - 第 8 章

■ 審議版：

第 2 至 7 章 + 8-2 住戶草約 (及 8-5 其他) +
前次修正前後對照表及圖說

■ 核備版：

□檢附前次修正前後對照表及圖說，其餘歷次
檢具對照表確實說明並回應最新圖面及頁
碼 + 同「掛件版」章節

□歷次修正前後對照表及圖說燒錄製光碟

目錄(變更案參考範例)

第0章 歷次小組修正對照(由新至舊)

A-1 第○次都設專案小組會議紀錄.....	A-1
第○次都設專案小組修正對照表.....	A-1
第○次都設專案小組修正對照圖說.....	A-1
B-1 第○次都設專案小組會議紀錄.....	B-1
第○次都設專案小組修正對照表.....	B-1

第1章 申請書表1-1

1-1 變更差異表.....	1-1
1-2 申請書.....	1-1
1-3 委託書.....	1-1
1-4 建築師簽證表.....	1-1
1-5 提案單.....	1-1
1-6 業主切結書.....	1-1
1-7 資訊公開同意書.....	1-1
1-8 原都審核備函影本(由新至舊).....	1-1
1-9 原都審會議紀錄影本(由新至舊).....	1-1
1-10 建照掛件文件(或都市更新報核日).....	1-1

第2章 法規檢討2-1

2-1 都市計畫法新北市施行細則.....	2-1
2-2 土地使用管制要點檢討 (細部計畫名稱).....	2-1
2-3 都市設計審議原則檢討.....	2-1
2-4 各區審議原則檢討.....	2-1

第3章 專章檢討(依各案變更需求檢討).3-1

3-1 建築基地綜合設計.....	3-1
3-2 開放空間維護管理基金.....	3-1
3-3 容積移轉檢討.....	3-4
3-4 土管相關容積獎勵檢討.....	3-5
3-5 都市更新獎勵檢討.....	3-5

3-6 山坡地建築高度放寬.....	3-6
3-7 建築物挑空設計檢討.....	3-7
3-8 屋脊裝飾物審議.....	3-9
3-9 裝飾柱、雨遮欄杆檢討.....	3-11
3-10 機車停車位檢討.....	3-14

第4章 基地分析(依原核准圖說).....4-1

4-1 都市計畫圖.....	4-1
4-2 地籍圖套繪.....	4-2
4-3 建築線指示圖.....	4-3
4-4 建築面積計算圖.....	4-4
4-5 鄰地關係套繪圖.....	4-5
4-6 基地周邊環境現況照片(附最新).....	4-6
4-7 區域發展及交通系統.....	4-7
4-8 全區街廓配置圖說明.....	4-8

第5章 建築計畫(依本次變更需求檢討) 5-1

5-1 面積計算表.....	5-1
5-2 說明開發內容、設計目標及構想.....	5-2
5-3 建築物造型及量體計畫.....	5-3
5-4 建築物外觀透視模擬圖.....	5-4
5-5 建築物外牆材質及色彩計畫.....	5-4
5-6 建築物照明計畫.....	5-5
5-7 車行及人行動線計畫(外部空間).....	5-6
5-8 汽機車停車與動線計畫(建築物內部).....	5-7
5-9 無障礙空間引導設施系統圖.....	5-8
5-10 基地排水及高程系統圖.....	5-9
5-11 空調配置平、立、剖面圖.....	5-10
5-12 垃圾、廚餘處理及運送系統.....	5-11
5-13 圍牆、綠籬及欄杆.....	5-12
5-14 廣告招牌形式.....	5-13
5-15 消防局核備文件.....	5-14

第6章 景觀計畫(依本次變更需求檢討) 6-1

6-1 景觀配置圖.....	6-1
6-2 景觀剖面圖.....	6-2
6-3 綠化及綠覆率檢討.....	6-3
6-4 景觀照明計畫及燈具配置圖.....	6-5
6-5 鋪面材質及傢俱配置圖.....	6-6
6-6 透水檢討.....	6-7

第7章 設計圖說(依本次變更需求檢討) 7-1

7-1 各層平面圖.....	7-1
7-2 各向立面圖.....	7-1
7-3 橫向總剖面圖.....	7-1
7-4 縱向總剖面圖.....	7-1

第8章 附件(依各案及變更需求檢附)....8-1

8-1 土地登記謄本及地籍圖謄本.....	8-1
8-2 住戶管理公約.....	8-1
8-3 公共服務空間管理維護規定.....	8-1
8-4 開放空間管理維護執行計畫.....	8-1
8-5 其它.....	8-1

都審各階段報告書：掛件版、審議版、核備版

■ 掛件版：第1章 - 第8章

■ 審議版：

第2至7章 + 8-2 住戶草約 (及 8-5 其他) +
前次修正前後對照表及圖說

■ 核備版：

□檢附前次修正前後對照表及圖說，其餘歷次
檢具對照表確實說明並回應最新圖面及頁
碼 + 同「掛件版」章節

□歷次修正前後對照表及圖說燒錄製光碟

新都市設計審議核定本修正對照表（範例）

案 名：國立台北大學法律學院大樓新建工程
地 號：
申請單位： 電話： 住址：(郵遞區號)
設計單位： 電話： 住址：(郵遞區號)
修正項目：依 98 年 4 月 27 日專案小組決議事項修正如下：

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說 及說明	修正後圖說及 說明	備註
			是	否			
01	外部空間之景觀建議可增加其活潑性，創造可停留空間與學生休憩場所，並考量生態景觀與鋪面之透水性，增加綠化面積，簡化喬木種類。	已配合辦理修正景觀設計，包括建物二側翼空間、各廣場空間週邊設置座椅休憩區，增加中央廣場空間部分之綠化及植栽配置等方式處理。	V		PA-1	PA-2	
02							
03							
04							
05							

建築師：(簽章)

修正前

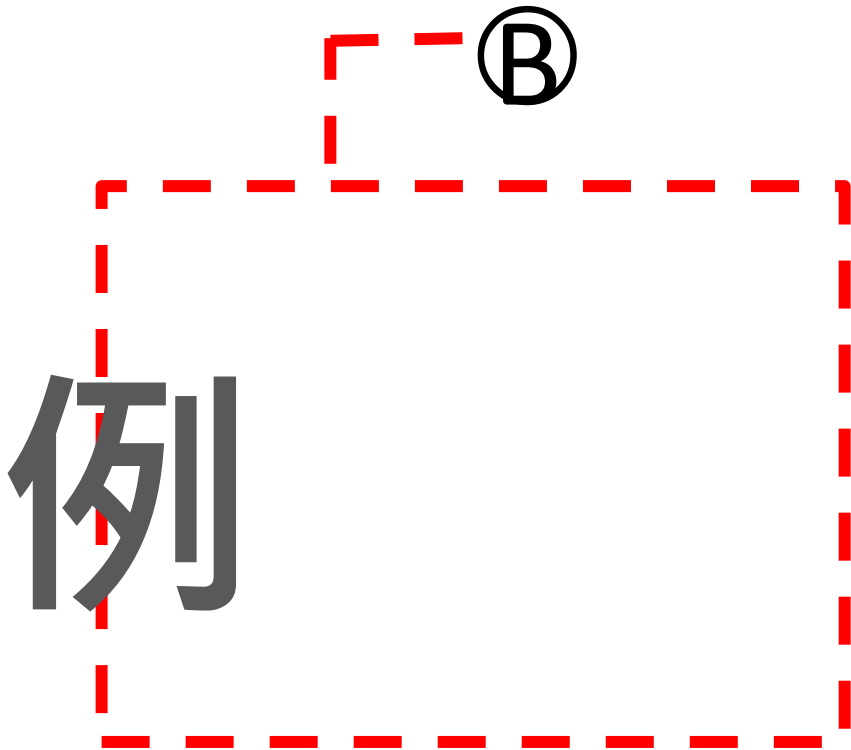
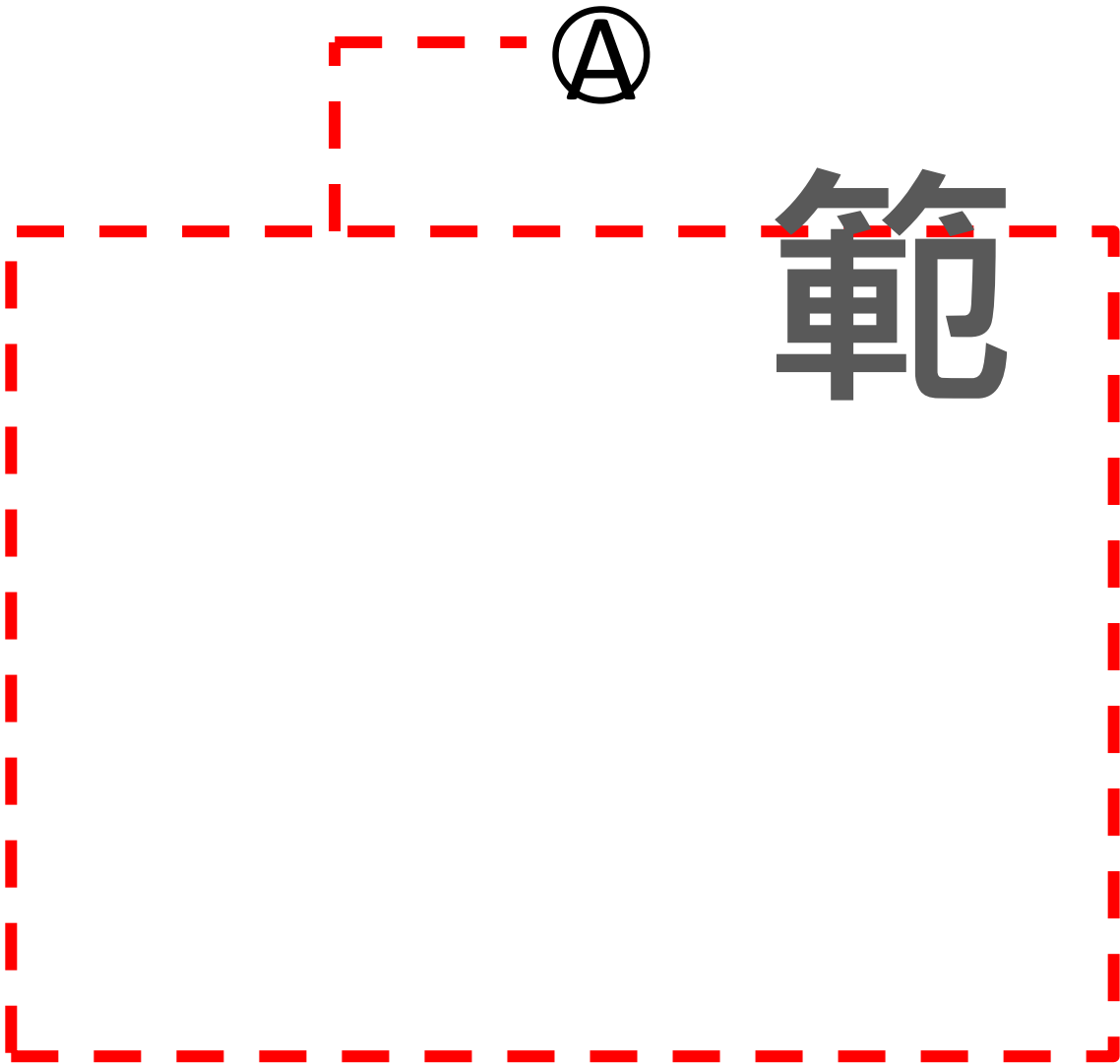
範

例

審查意見	說明	標示
-----	-----	Ⓐ
-----	-----	Ⓑ

修正後

(若修正說明不多也可直接說明,免做表格)



第1章 申請書表

1-1 變更差異表(變更設計案檢附)

參考：(民)城都設 01-(民)表五-參考範例(如下頁).

1-2 申請書

參考：(民)城都設01-(民)表一-參考範例

1-3 委託書

參考：(民)城都設01-(民)表二-參考範例

1-4 建築師簽證表

參考：(民)城都設01-(民)表三-參考範例

1-5 提案單

參考：(民)城都設01-(民)表四-參考範例

1-6 業主切結書

參考：5 都審切結書.doc

1-7 資訊公開同意書

參考：6 資訊同意書.doc

1-8 建照掛件文件(或都市更新事業計畫申請函)

製作格式規定：

1. 應以 A3 尺寸製作，橫式橫書雙面列印，並於短向左側以裝訂成冊。
2. 封面、目錄及內容應參考都設計審議報告書範例製作，並依規定確實填寫各項資訊。
3. 章節編排統一於頁面下方外側標註頁碼，報告書與 PDF 檔頁碼標註應一致。
4. 設計圖說均應標註尺寸及比例；平面圖應標註指北。
5. 標題字體大小為 24、說明字體大小為 14-18；空間名稱及尺寸字體大小為 10-12。
6. 專章檢討及附件章節，依各案需求檢討。

簽章用印規定：

1. 開發單位代表應於申請書、委託書簽章欄位簽章用印。
2. 設計單位建築師應確實檢視報告書內容之正確性，並於申請書、委託書、建築師簽證表、土地使用分區管制要點檢討表、都市設計審議原則檢討表、變更差異表、修正處理對照表、屋頂防水隔熱審查表及增設無障礙設施審查表等表格中確實檢討，並簽章用印負責。

新
北
市
都
市
設
計
審
議
變
更
差
異
表

- 案名：
- 一、申請位置：
- 二、設計單位：
- 三、申請單位：
- 四、辦理經過：（含歷次都審及申請建照辦理經過）

五、變更原因：（請詳細敘明變更原因）

六、變更差異表：（以下皆為必填項目，另可依變更重點增加變更項目於後）

	變更項目	原核准	變更後	差異值	說明	頁次
01	基地面積					
02	設計建築面積					
03	設計建蔽率					
04	總樓地板面積					
05	設計容積面積					
06	設計容積率					
07	獎勵面積					
08	樓層數					
09	戶數					
10	停車空間					
11	各層空間用途					
12	綠覆地面積					
13	喬木數量					
14	庭園景觀					
15	立面外觀					
16						
17						
18						
19						
20						

建築師：（簽章）

第2章 法規檢討

法規檢討說明：

- 應標註法規版本(○○○年○○月○○日)。
- 條文應逐條檢討，並將實際檢討情形填入檢討欄。
- 確實於頁碼欄位標示相關圖說頁碼。

2-1 都市計畫法新北市施行細則 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
條文敘述	檢討敘述	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P00-00、P00-00

2-2 土地使用管制要點檢討(細部計畫名稱) 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
條文敘述	檢討敘述	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P00-00、P00-00

2-3 都市設計審議原則檢討 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
條文敘述	檢討敘述	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P00-00、P00-00

2-4 各區審議原則檢討 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
條文敘述	檢討敘述	☐ 符合 ☐ 提請放寬 ☐ 免檢討	P00-00、P00-00

第3章 專章檢討(依各案需求檢討)

3-1 建築基地綜合設計

壹、開放空間面積：1730.24㎡
1.沿街步道式開放空間 =495.46+205.17+337.65+504=1542.28㎡
2.廣場式開放空間 =39.41+161.87=201.28㎡ >200㎡ ...OK
合計：1542.28+201.28=1730.24㎡

貳、開放空間有效獎勵面積：1899.15㎡
1.沿街步道式開放空間獎勵值=1730.24㎡
(係數1.5)： 495.46x1.5=743.19㎡
(係數1.5x0.8=1.2)： 205.17x1.2=246.2㎡
(係數1.0)： 337.65x1.0=337.65㎡
(係數1.0x0.8=0.8)： 504x0.8=403.2㎡

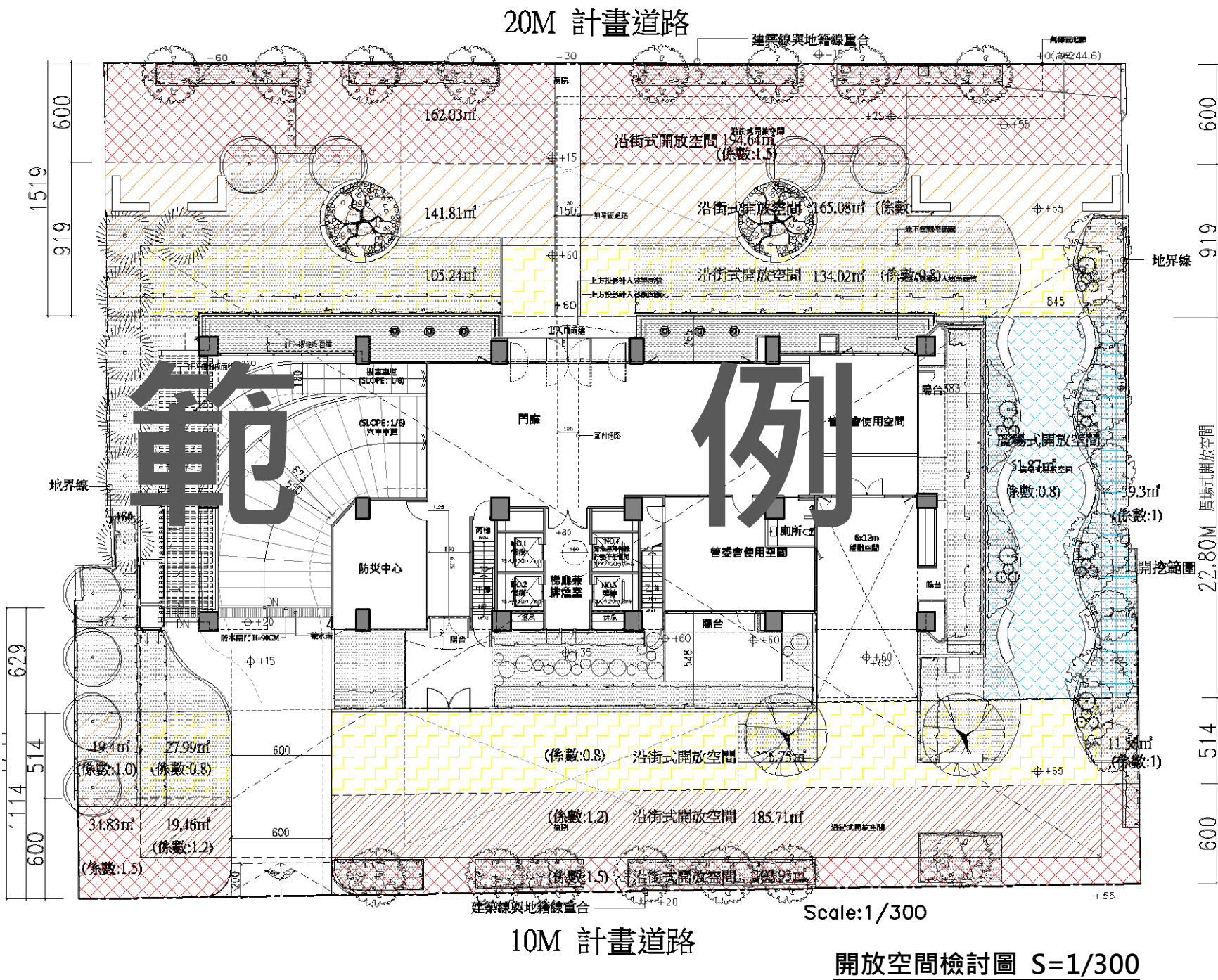
2.廣場式開放空間獎勵值=168.91㎡
(係數1.0)： 39.41x1.0=39.41㎡
(係數1.0x0.8=0.8)： 161.87x0.8=129.5㎡
3.開放空間獎勵值合計=1730.24+168.91=1899.15㎡
本案法定空地面積
3077.83 x (1-60%) =1231.13㎡
法定面積60%= 1231.13x0.6 =738.68㎡
檢討：1899.15㎡ >738.68㎡ (OK)

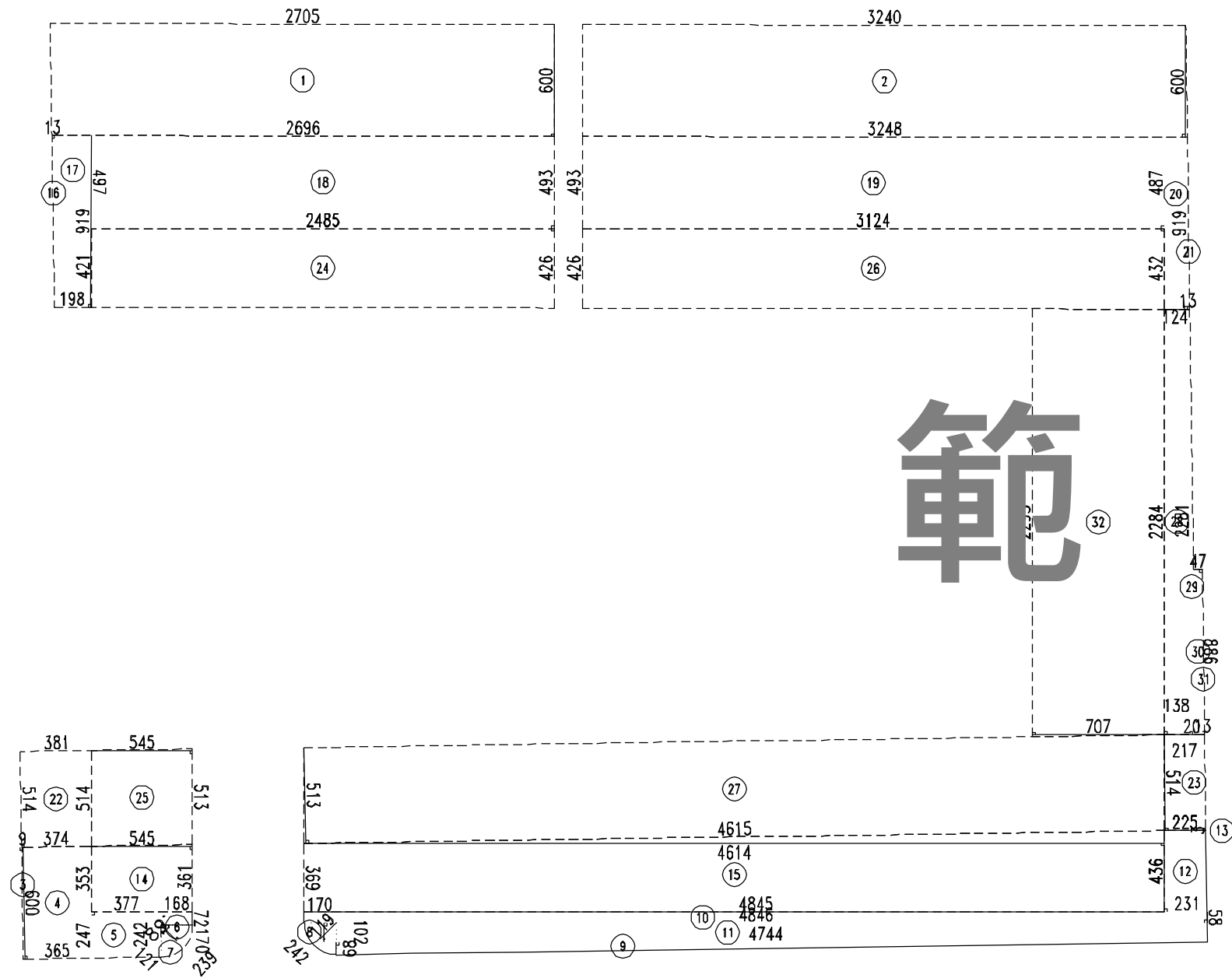
參、開放空間獎勵容積為基準容積之20.57 %
1899.15/(3077.83 * 300%) =20.57% < 30% ...OK

圖例	項目	實際面積	有效係數	有效面積	獎勵係數	獎勵面積
	沿街式開放空間		1.5			
	沿街式開放空間		1.2			
	沿街式開放空間		1.0			
	沿街式開放空間 (地下室開挖範圍)		0.8			
	廣場式開放空間		1.0			
	廣場式開放空間 (地下室開挖範圍)		0.8			
	友善方案或 評點退縮範圍或 審議要求範圍		-	-	-	-
	住宅 1.5m 出入口通道 及車道範圍		-			
加總			-			

應標明事項：

- 申請條件檢討
- 檢討設置開放空間規模規定(沿街步道式、廣場式)
- 標明公共服務空間範圍
- 得增加樓地板面積合計之最大值 $\sum \Delta F_A$ 計算(應標明有效係數、鼓勵係數)
- 平面圖標示申請開放空間獎勵範圍並標示寬度、公共服務空間範圍
- 平面圖標示開放空間告示牌位置、開放空間告示牌詳圖





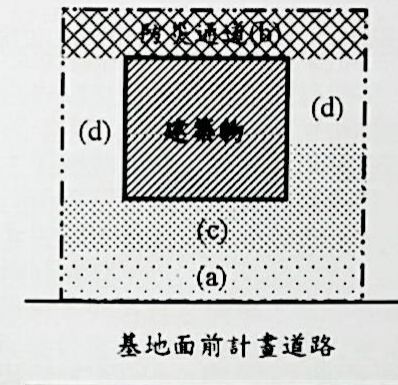
(範例)開放空間獎勵面積計算圖 S=1/300

獎勵係數	開挖範圍內，獎勵係數x80%
 沿街式開放空間(係數:1.5) 1. $(26.96+27.05) \times 6 / 2 = 162.03$ 2. $(32.48+32.4) \times 6 / 2 = 194.64$ 3. $6 \times 0.09 / 2 = 0.27$ 4. $3.65 \times 6 = 21.9$ 5. $(2.47+2.42) \times 3.77 / 2 = 9.22$ 6. $(2.42+0.72) \times 1.68 / 2 = 2.64$ 7. $1.7 \times 1.7 \times 3.14159 \times (89.17 / 360) - 1.21 \times 2.39 / 2 = 0.8$ 8. $1.7 \times 1.7 \times 3.14159 \times (90.77 / 360) - 1.19 \times 2.42 / 2 = 0.85$ 9. $47.44 \times 0.68 / 2 = 16.13$ 10. $(48.45+48.46) \times 0.58 / 2 = 28.1$ 11. $(48.46+47.44) \times 1.02 / 2 = 48.91$ 12. $(2.31+2.25) \times 4.36 / 2 = 9.94$ 13. $2.25 \times 0.03 / 2 = 0.03$ 合計=495.46㎡	 沿街式開放空間(係數:1.5x0.8=1.2) 14. $(3.61+3.53) \times 5.45 / 2 = 19.46$ 15. $(4.36+3.69) \times 46.14 / 2 = 185.71$ 合計=205.17㎡
 沿街式開放空間(係數:1.0) 16. $9.19 \times 0.13 / 2 = 0.6$ 17. $1.98 \times 9.19 = 18.2$ 18. $(4.93+4.97) \times 24.85 / 2 = 123.01$ 19. $(4.87+4.93) \times 31.24 / 2 = 153.08$ 20. $9.19 \times 1.24 = 11.4$ 21. $9.19 \times 0.13 / 2 = 0.6$ 22. $(3.74+3.81) \times 5.14 / 2 = 19.4$ 23. $(2.25+2.17) \times 5.14 / 2 = 11.36$ 合計=337.65㎡	 沿街式開放空間(係數:1.0x0.8=0.8) 地下室開挖範圍內 24. $(4.26+4.21) \times 24.85 / 2 = 105.24$ 25. $(5.13+5.14) \times 5.45 / 2 = 27.99$ 26. $(4.32+4.26) \times 31.24 / 2 = 134.02$ 27. $46.15 \times 5.13 = 236.75$ 合計=504㎡
 廣場式開放空間(係數:1.0) 28. $(22.81+22.84) \times 1.38 / 2 = 31.5$ 29. $(8.86+22.81) \times 0.2 / 2 = 3.17$ 30. $8.86 \times 0.47 = 4.16$ 31. $8.86 \times 0.13 / 2 = 0.58$ 合計=39.41㎡	 廣場式開放空間(係數:1.0x0.8=0.8) 地下室開挖範圍內 32. $(22.84+22.95) \times 7.07 / 2 = 161.87$ 合計=161.87㎡
壹、開放空間面積： 1.沿街步道式開放空間 =495.46+205.17+337.65+504=1542.28㎡ 2.廣場式開放空間 =39.41+161.87=201.28㎡ >200㎡ ...OK	
貳、開放空間有效獎勵面積： 1.沿街步道式開放空間獎勵值=1730.24㎡ (係數1.5)： 495.46x1.5=743.19㎡ (係數1.5x0.8=1.2)： 205.17x1.2=246.2㎡ (係數1.0)： 337.65x1.0=337.65㎡ (係數1.0x0.8=0.8)： 504x0.8=403.2㎡ 2.廣場式開放空間獎勵值=168.91㎡ (係數1.0)： 39.41x1.0=39.41㎡ (係數1.0x0.8=0.8)： 161.87x0.8=129.5㎡ 合計：1730.24+168.91=1899.15㎡ (20.57%)	

3-2 開放空間維護

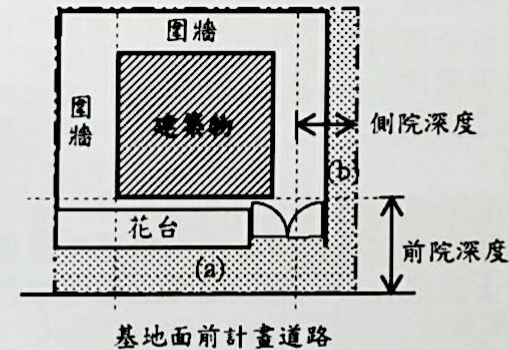
新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點（104年3月19日）

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則第四十八條第一項第三款規定，規範公共開放空間維護管理基金之計算、管理及運用，以落實公共開放空間之管理維護工作，保障公眾使用安全與公益性，進而達到永續利用之目的，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分。
 - （一）建築基地內依土地使用分區管制要點或其他法規所必須留設之騎樓、無遮簷人行道、防災通道及法定退縮等範圍。
 - （二）依都市設計審議原則或都市設計審議委員會、建造執照預審小組決議應退縮留設之空間。
 - （三）建築基地內依土地使用分區管制要點、建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」專章、都市更新建築容積獎勵辦法或其他相關法令取得容積獎勵之公共開放空間。
- 三、前點第一項第一款及第二款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺一千六百二十五元新臺幣計算，設置管理維護基金。前點第一項第三款之公共開放空間，其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算，設置管理維護基金。前兩項之維護管理費用計算方式圖例如附圖。[附圖-維護管理費用計算方式圖例](#)
- 四、起造人於申請使用執照時，應檢附公共開放空間管理維護執行計畫表（以下簡稱執行計畫表）、竣工圖說及現況照片以憑勘驗。前項執行計畫表如附件，應載明下列事項：
 - （一）公共開放空間範圍。
 - （二）公共開放空間面積。
 - （三）公共開放空間管理維護基金金額。[附件五-公共開放空間管理維護執行計畫表](#)
- 五、公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈公共基金專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會（管理負責人）專款專用。公共開放空間管理維護基金應運用於下列項目：
 - （一）公共開放空間設施物維修或更新費用。
 - （二）公共開放空間植栽更新或保養所需費用。
 - （三）公共開放空間所需水電及清潔費用。
 - （四）公共開放空間雇用管理、清潔及維修人員之費用。
 - （五）其他有關公共開放空間管理維護所需費用。
- 六、管理委員會（管理負責人）尚未正式成立前，以起造人為管理人，負責管理維護公共開放空間之責。起造人於管理委員會（管理負責人）正式成立後，應就備案之執行計畫表，移交管理委員會（管理負責人）接管；管理委員會（管理負責人）屆滿或改組時應依公寓大廈管理條例第二十條規定辦理移交。
- 七、管理委員會（管理負責人）未依執行計畫表妥善運用公共開放空間維護管理基金者，得依公寓大廈管理條例第三十六條第一項第七款及第四十八條規定處理。
- 八、建築物及公共開放空間所有權人，如將其房屋出售（典）贈與、繼承而移轉時，應將執行計畫表列入產權移轉交代。
- 九、本要點未規定者，適用其他法令規定。



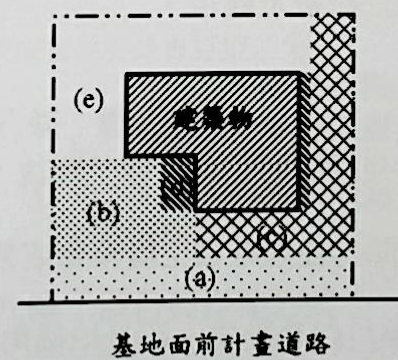
左列建築基地公共開放空間維管費用：
[(a)+(b)] × 1,625 元 + (c) × 5,000 元

- (a)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
(b)：法定退縮範圍(無申請容積獎勵)面積
(c)：建築基地綜合設計(申請容積獎勵)面積
(d)：社區使用不對外開放範圍



前院、側院範圍內設置圍牆之情形，
僅就圍牆外開放部分計算維管費用：
[(a)+(b)] × 1,625 元

- (a)：前院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積
(b)：側院對外開放範圍(無申請容積獎勵)面積



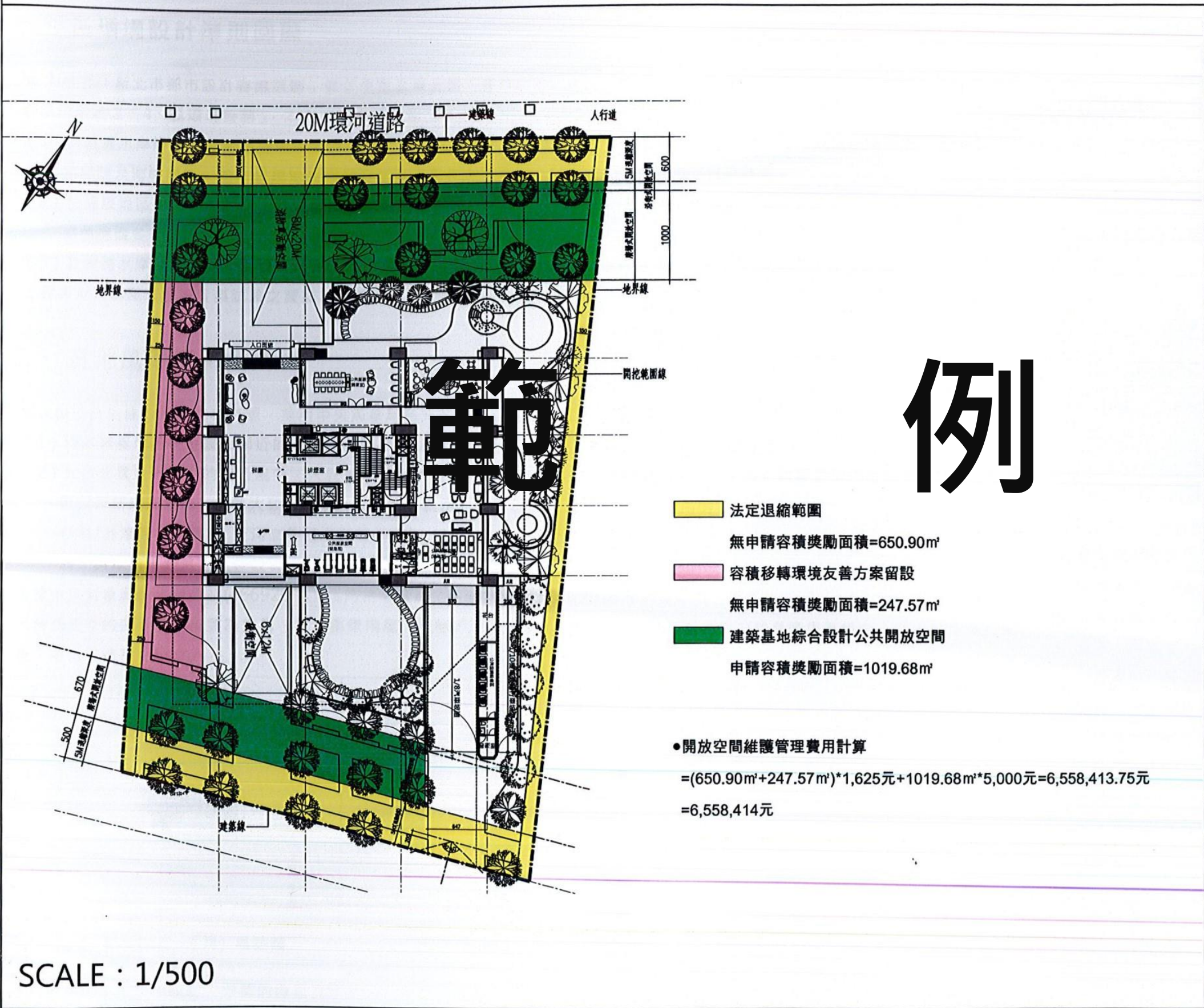
申請各項容積獎勵以須提供公眾使用範圍計算
維管費用：

[(a)+(b)] × 5,000 元 + (c) × 1,625 元

- (a)：都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積
(b)：基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積
(c)：容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積
(d)：免供公眾使用之緩衝空間
(e)：社區使用不對外開放範圍

※備註：面積計算單位皆為平方公尺。

附圖 維護管理費用計算方式圖例

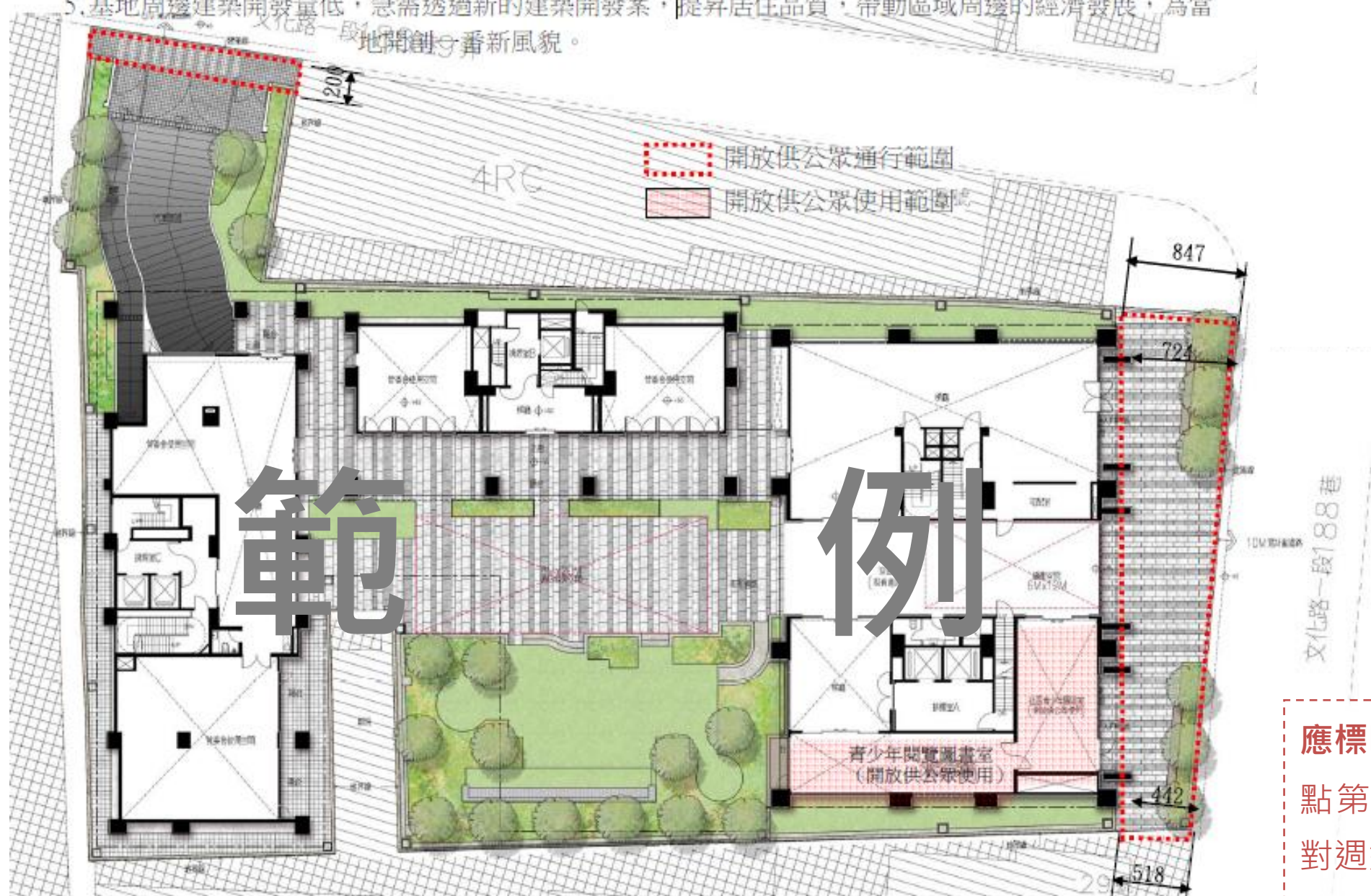


申請人／起造人（請簽章）	
建築師（請簽章）	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	
申請容積獎勵範圍面積(b)	
公共開放空間管理維護基金金額	
=(650.90m²+247.57m²)*1,625元+1019.68m²*5,000元 =6,558,414元	
備註	
本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。	
管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。	

3-3 容積移轉檢討

容積移轉環境友善方案

1. 為減少建築物對8M計畫道路產生壓迫性，建築配置採集中規劃，並於該處退縮1M留設人行道供公眾通行，增加通行安全性。
2. 為考量基地面對10M計畫道路及中山國中，建築物配置設計盡量加大退縮人行道空間，使原3.52M無遮簷人行道擴大至8.47M人行步道空間。沿街種植開展型遮蔭性佳之喬木，整體規劃地坪、植栽、燈具及街道座椅等，提供優質景觀綠美化且舒適的無障礙人行道空間。
3. 為提供學生及居民通行安全性及舒適性，本案認養基地至縣民大道間之同側人行道（A段）的人行空間（已取得主管機關同意），兼顧學生及居民日夜間之通行安全，大幅提升該區都市生活品質。
4. 考量基地臨近校區，為提升青少年閱讀及學習之風氣，本案於A棟壹層提供社區青少年圖書閱覽室，供本社區住戶及本里12~18歲居民或中山國中學生，透過舒適、明亮的閱覽空間，藉以帶動青少年閱讀學習風氣，並提撥管理維護經費，相關維護管理納入公寓大廈規約載明及規範（P6-03e~03f）。
5. 基地周邊建築開發量低，急需透過新的建築開發案，提昇居住品質，帶動區域周邊的經濟發展，為當地開創一番新風貌。



應標明事項：依本市都市設計審議原則第4點第1項第1款檢核移入基地條件並提出對週遭環境友善方案。

3-4 土管相關容積獎勵檢討

3-5 都市更新獎勵檢討

範 例

3-6 山坡地建築高度放寬

應標明事項：

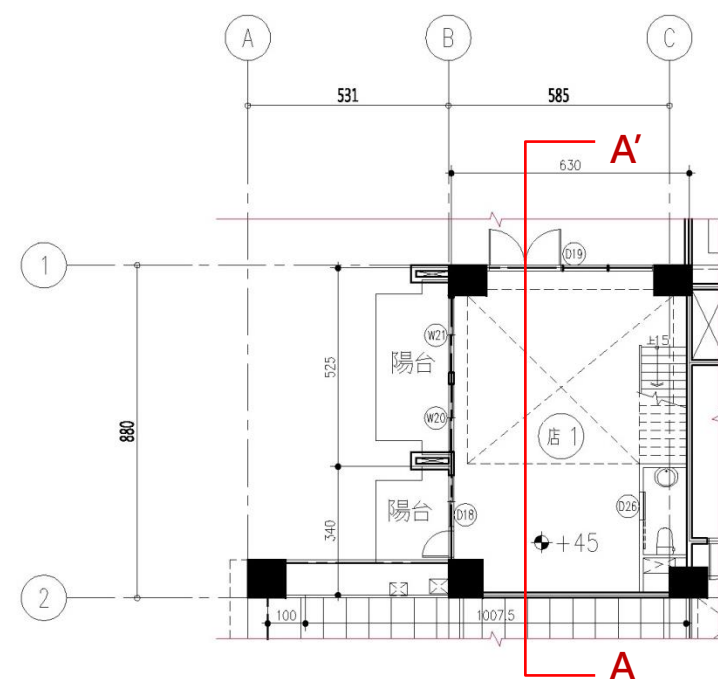
- 請新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則檢討
- 新北市變更新店水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）書有關建築基地不受建築技術規則第二百六十八條高度限制規定審議原則檢討
- 圖說相關規範請依上揭原則辦理

新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點

應標明事項：

- 非住宅建築物樓層及夾層或挑空設計法規檢討(逐條逐項)
- 申請放寬位置
- 剖面標示挑空樓層高度

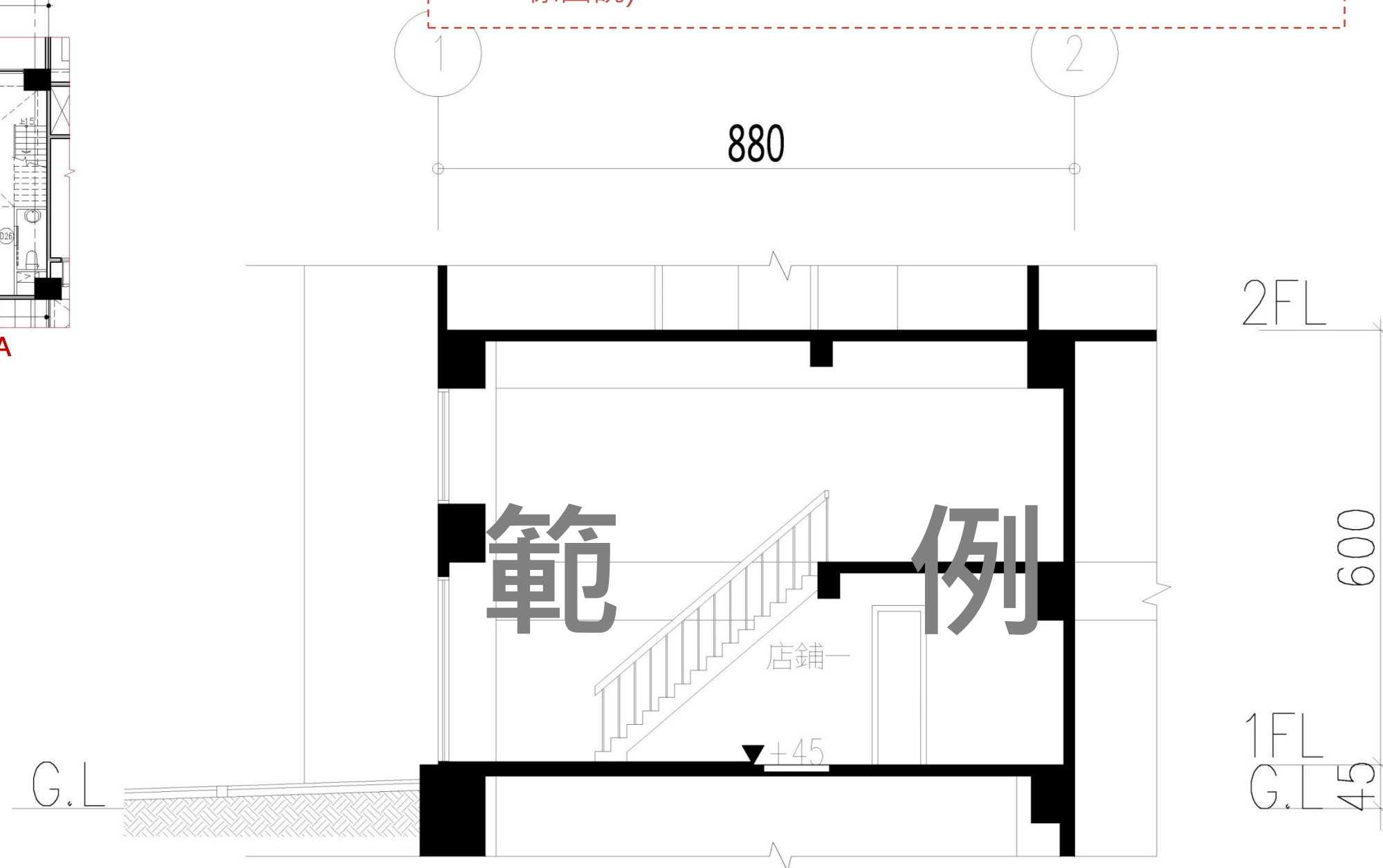




剖面位置示意圖

應標明事項：

- 申請放寬位置
- 剖面標示提請放寬樓層高度(包含檢具與上下層樓之關係圖說)



A-A' 剖面圖 S=1/30

3-8 屋脊裝飾物審議

應標明事項：

- 法規檢討
- 申請放寬說明
- 檢討投影面積
- 立、剖面應標示高度
- 模擬圖
- 與周邊環境說明
- 應檢附結構計師相關
簽正用印

■ 法規檢討：

依「建築技術規則建築設計施工篇第十款第五目」突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入「建築技術規則建築設計施工篇第九款第一目」屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與「建築技術規則建築設計施工篇第九款第一目及第六目」之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。

■ 屋脊裝飾物結構說明：

本案設置之「框架式屋脊裝飾物」耐震性乃依據「建築物耐震設計規範及解說」之「附屬於建築物之結構部分構體、非結構材與設備之地震力」章節設計；耐風性之設計乃依據「建築物耐風設計規範及解說」設計之。本屋脊裝飾物耐震性符合規範規定之最小設計水平總橫力 $F_{ph}=0.4SDS \cdot I_p \cdot a_p / R_{pa} \cdot (1+2h_x/h_n) \cdot W_p$ ，且符合 $0.3SDS \cdot I_p \cdot W_p < F_{ph} < 1.6SDS \cdot I_p \cdot W_p$ 之規定。耐風性之設計，以規範要求之基本設計風速 $V_{10}(c)=42.50\text{m/s}$ 設計，並可抵抗結構物所需之設計風力 $F=q(Z) \cdot G \cdot C_f \cdot A_f = 0.336\text{T/m}^2 \cdot A_f$ 。

■ 屋脊裝飾物 屋頂突出物 水平投影面積檢討(< 建築面積30%)

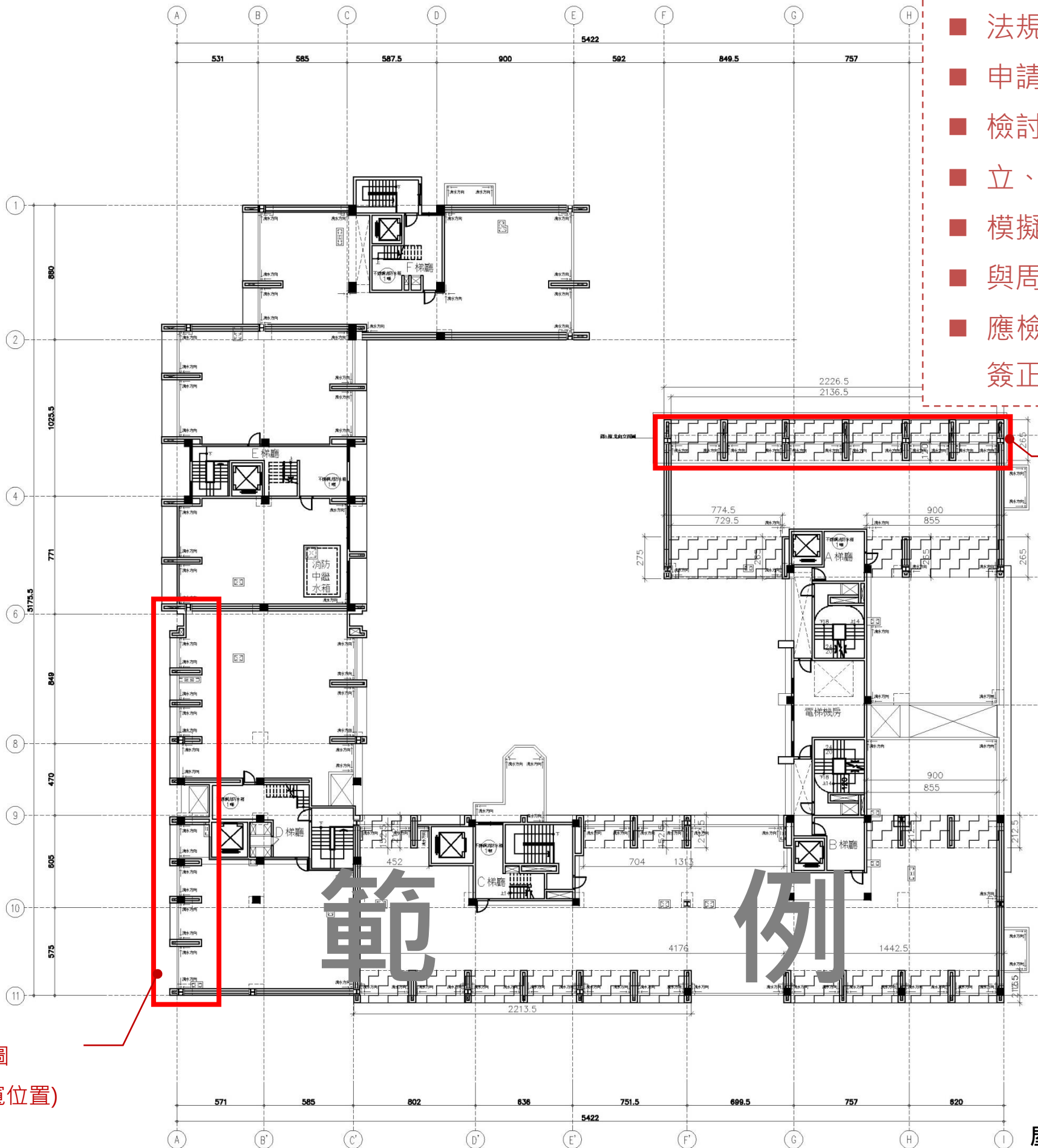
(1) 屋脊裝飾物面積 $=22.265 \times 2.65 + 7.745 \times 2.75 + 9.72 \times 2.65 + 9.42 \times 2.125 + 14.425 \times 2.125 + 21.67 \times 2.125 + 7.04 \times 2.125 + 4.52 \times 2.125 = 227.33\text{m}^2$
(2) 屋突層面積 $=244.50\text{m}^2$
(3) 建築面積 $=1630.78\text{m}^2$
 $227.33 + 244.50 = 471.83\text{m}^2 < 1634.93 \times 0.3 = 490.48\text{m}^2$OK

■ 平面透空面積檢討(三分之二以上透空立體構架)

構架範圍總面積 $=22.135 \times 4.5 + 14.425 \times 4.5 + 22.265 \times 4.5 = 264.71\text{m}^2$
透空面積 $=3.17 \times 4.05 + 3.2 \times 4.05 + 3.22 \times 4.05 + 3.1 \times 4.05 + 3.075 \times 4.05 + 3.2 \times 4.05 + 3.4 \times 4.05 + 2.825 \times 4.05 + 2.75 \times 4.05 + 2.7 \times 4.05 + 2.6 \times 4.05 + 3.495 \times 4.05 + 3.475 \times 4.05 + 3.6 \times 4.05 + 3.245 \times 4.05 = 203.61\text{m}^2$
透空檢討 $=203.61 > 264.71 \times 2/3 = 176.3\text{m}^2$ (透空面積大於 $2/3$OK)

■ 立面透空面積計算(突出屋面之三分之一以上透空遮牆)

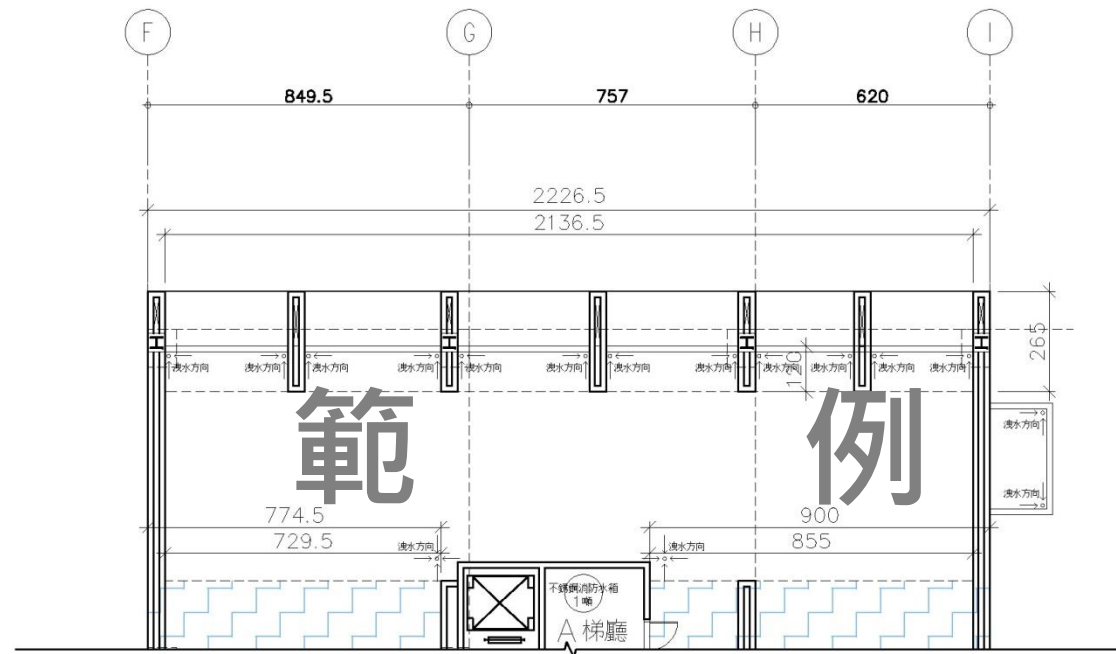
總面積 $=15.155 \times 1.5 + 7.39 \times 1.5 + 15.285 \times 1.5 + 23.89 \times 1.1 + 37.65 \times 4.5 = 252.45\text{m}^2$
透空面積 $=(1) 2.97 + 2.95 + 2.95 + 4.5 \times 1.5 = 20.06\text{m}^2$
(2) $2.97 + 2.77 \times 1.5 = 8.61\text{m}^2$
(3) $4.5 + 2.4 + 2.735 + 3.85 \times 1.5 = 20.23\text{m}^2$
(4) $2 + 1.64 + 1.95 + 2.25 + 2.25 + 2 + 2.375 + 2.775 + 2.1 \times 1.1 = 21.27\text{m}^2$
(5) $14.6 \times 4.5 = 65.70\text{m}^2$
合計 $: 135.87\text{m}^2$
透空檢討 $=135.87 > 252.45 \times 1/3 = 84.15\text{m}^2$ (透空面積大於 $1/3$OK)



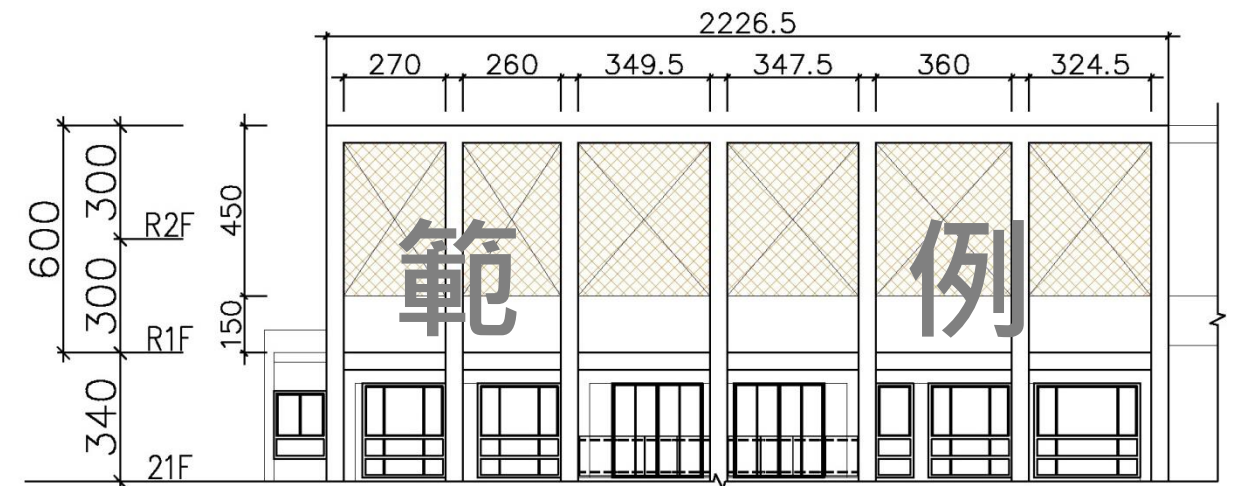
詳 D 棟 西向立面圖
(標示需放寬位置)

詳 A 棟 北向立面圖
(標示需放寬位置)

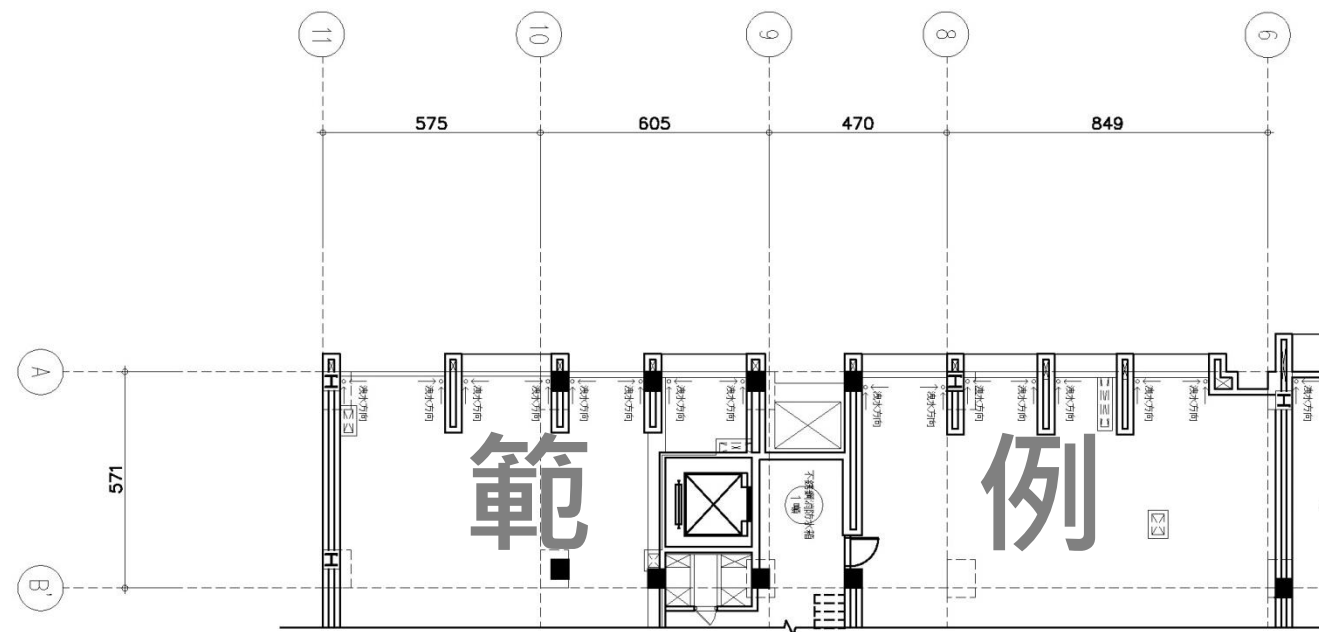
屋突層平圖 S=1/300



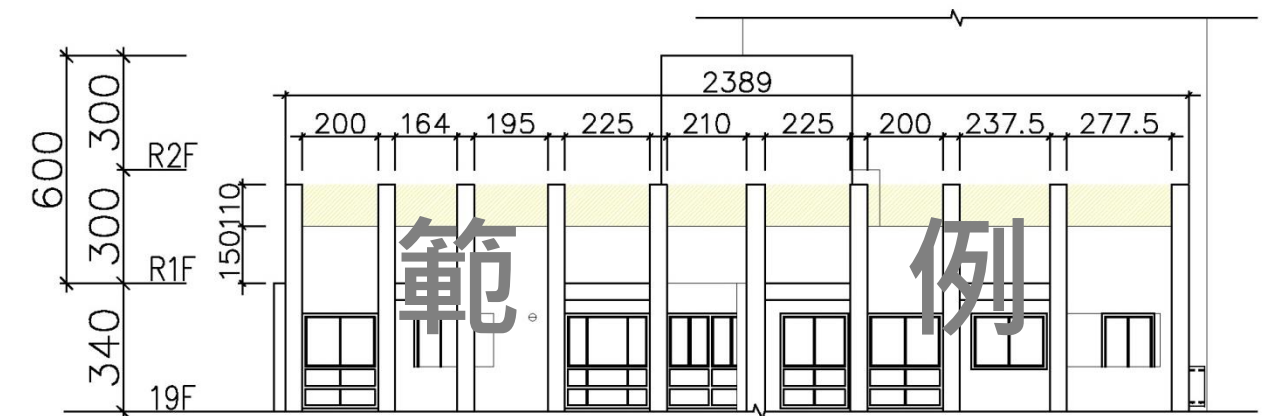
A 棟屋突一層剖面圖 S=1/200



A 棟北向立面圖 S=1/200



D 棟屋突一層剖面圖 S=1/200



D 棟西向立面圖 S=1/200

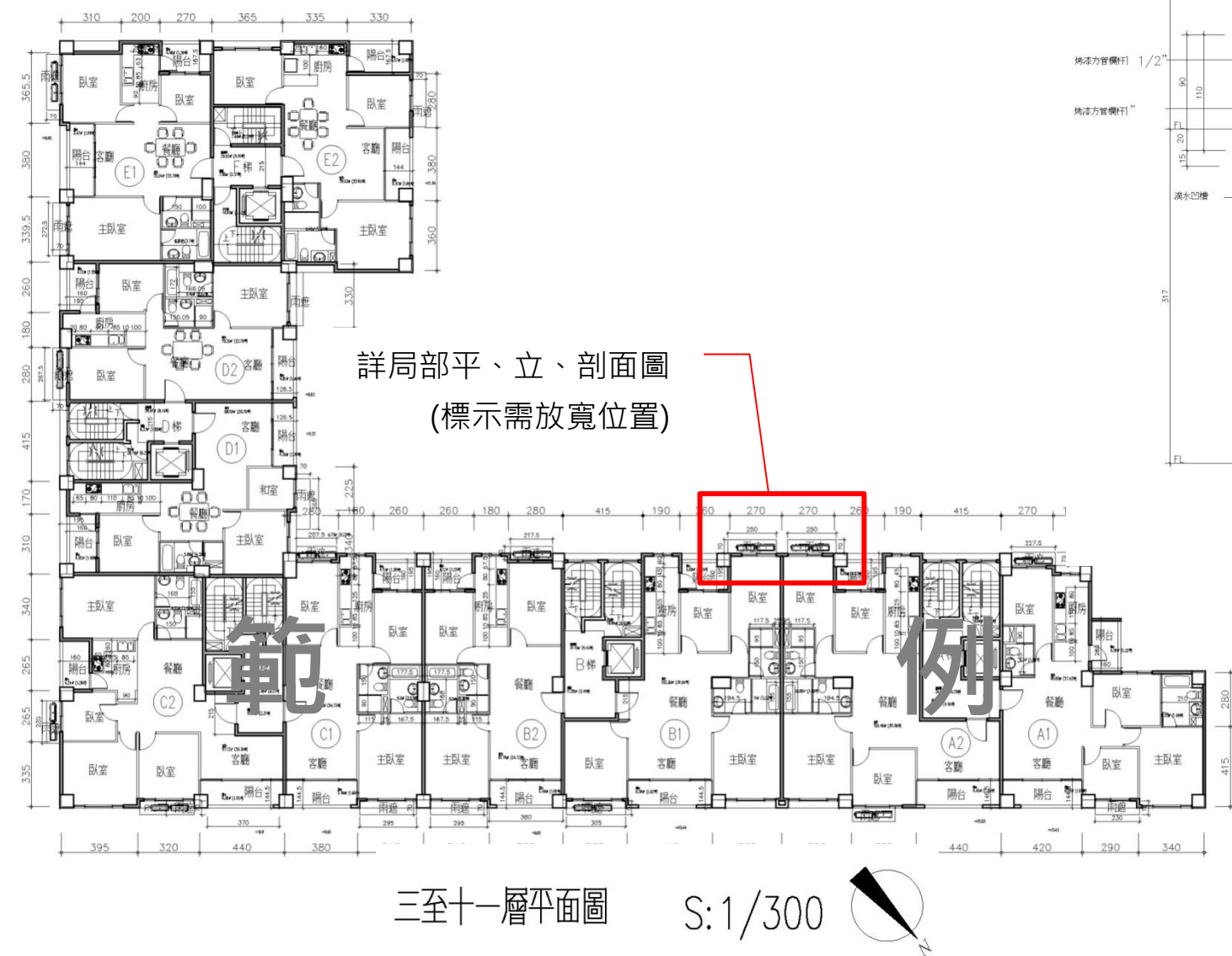
3-9 裝飾柱、雨遮欄杆檢討

法規名稱：新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則
(民國 100 年 06 月 28 日 公發布)

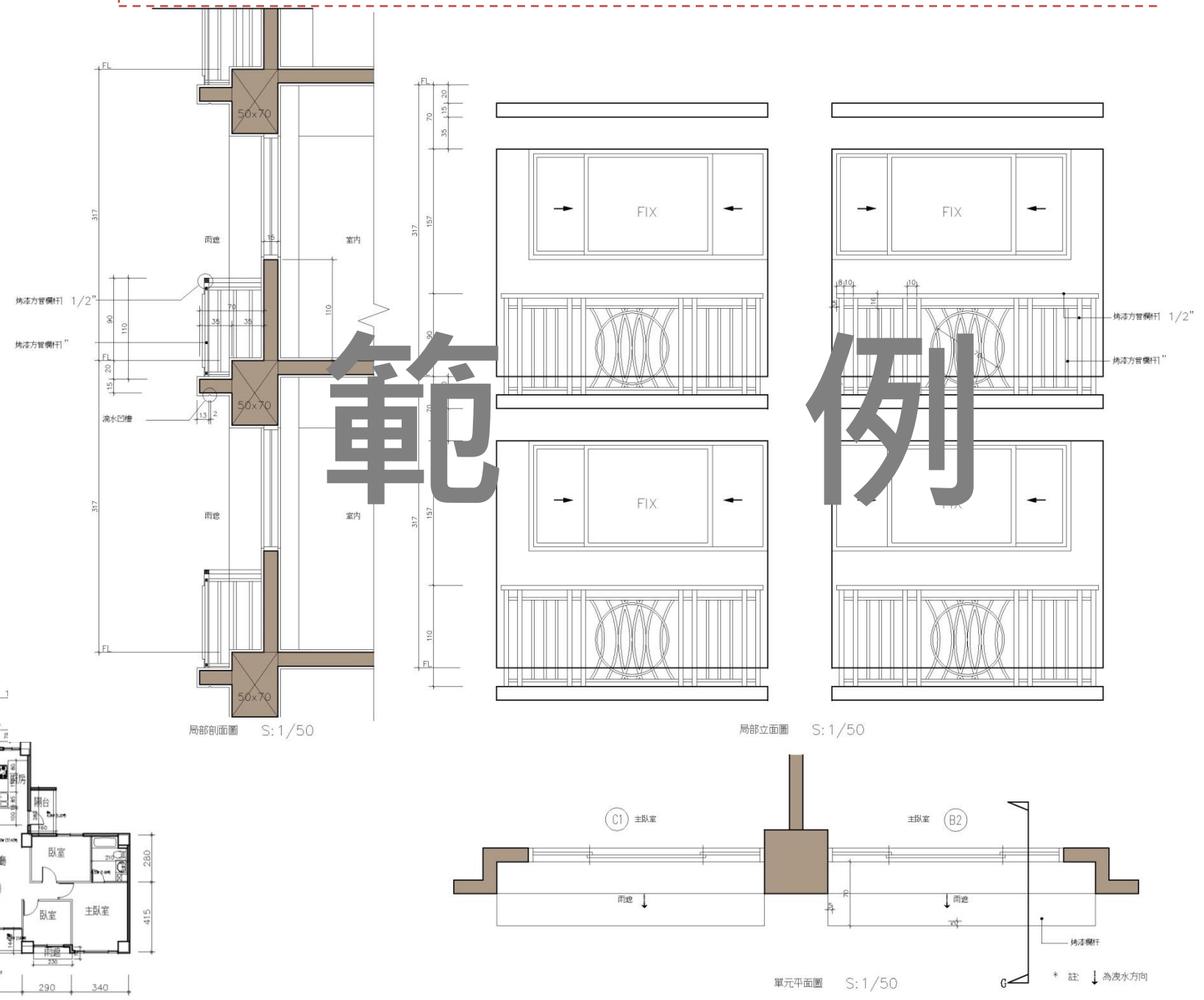
- 一、建造執照申請案於陽臺外緣裝飾性質之柱、版，其長度 (即正面寬度) 或直徑 (圓柱形) 合計值不得超過各陽臺長度四分之一。前項陽臺長度計算以陽臺正面長度為準，且每處柱、版之長度不得大於一公尺。
- 二、於陽臺外緣裝飾性之透空欄柵，需檢討透空應達三分之二以上。
- 三、同時設置裝飾性質之柱、版、透空欄柵時，需合併計算透空面積，並檢討透空應達三分之二以上。
- 四、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受前三點規定之限制。

應標明事項：

- 法令適用說明
- 依本市工務局新北市政府建照科業務工作手冊，05-01建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則、05-32雨遮欄柵設置原則檢討
- 依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討
- 放寬部分請用「紅字註記」或「框出範圍」



詳局部平、立、剖面圖
(標示需放寬位置)



■ 檢討欄杆透空率

裝飾柱檢討

依據新北市工務局建照課業務工作手冊

第五章 容積檢討類

■編號 05-01(103年版編號05-01)

■依據

貴府工務局94年第9次建照管理法規研討會會議紀錄

貴府工務局95年第1次建照管理法規研討會會議紀錄

98.07.08工務局建照科建築法規研討會會議紀錄

103.10.02工務局建照科建築法規研討會會議紀錄

■案例

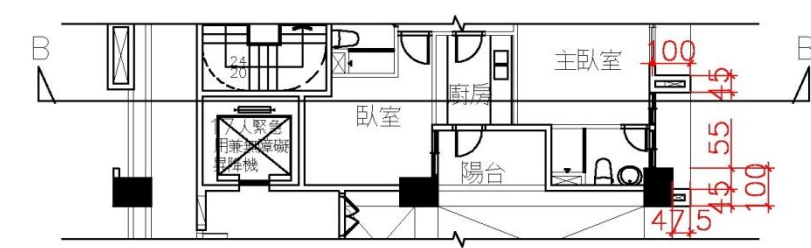
建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則。

■處理原則

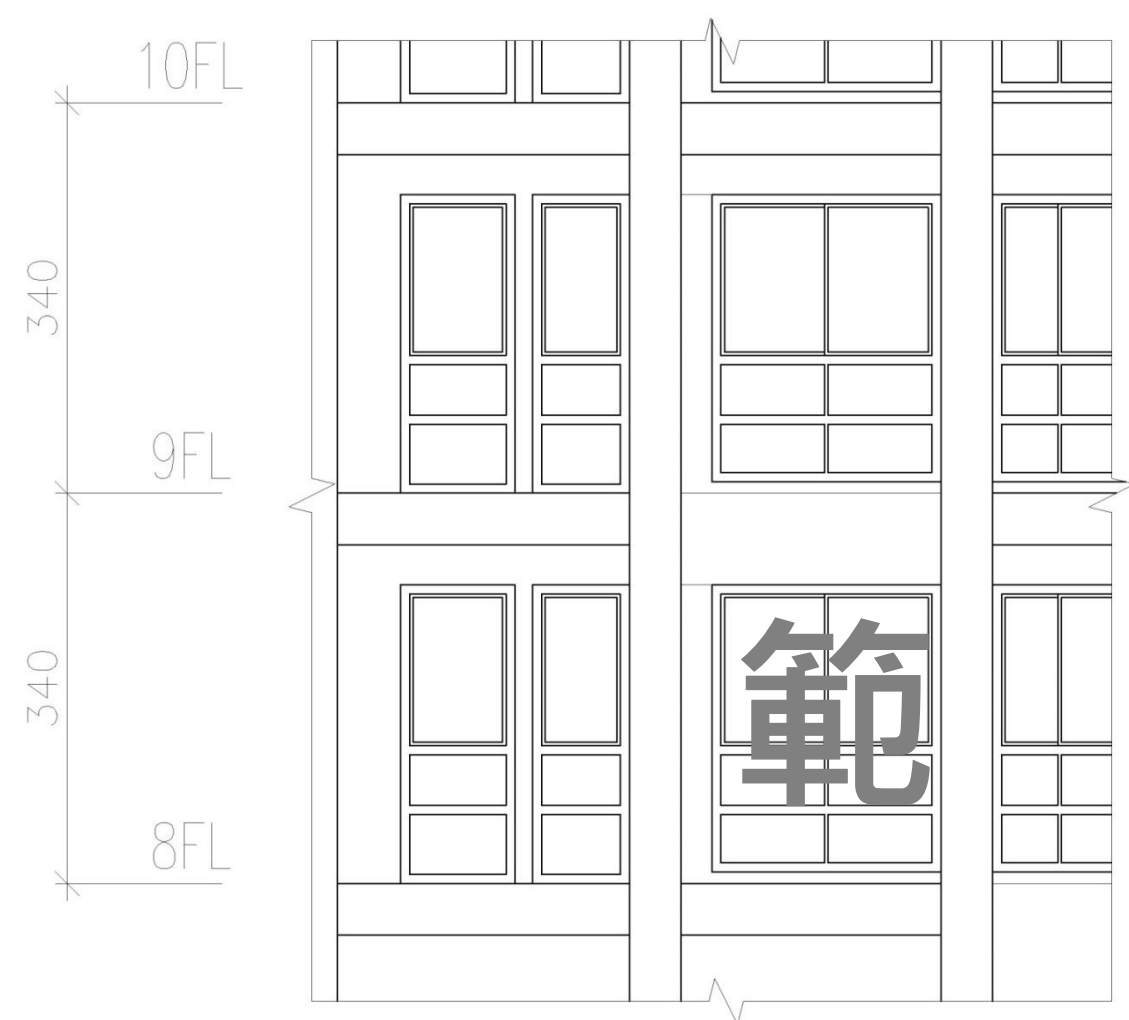
- 一、裝飾柱不得計入產權。
- 二、內牆以RC牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作。
- 三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度2/5。
- 四、純裝飾柱寬深度不得大於1公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺。
- 五、經新北市都市設計審議委員會或建造執照預審小組審核通過者，得不受上開第三點至第四點限制。

本案依據上述處理原則第五點，為考慮整體都市環境景觀，因此設置外牆裝飾柱，垂直格柵飾牆，美化立面意象，以上提請都市設計審議委員會與建造執照預審小組審核。

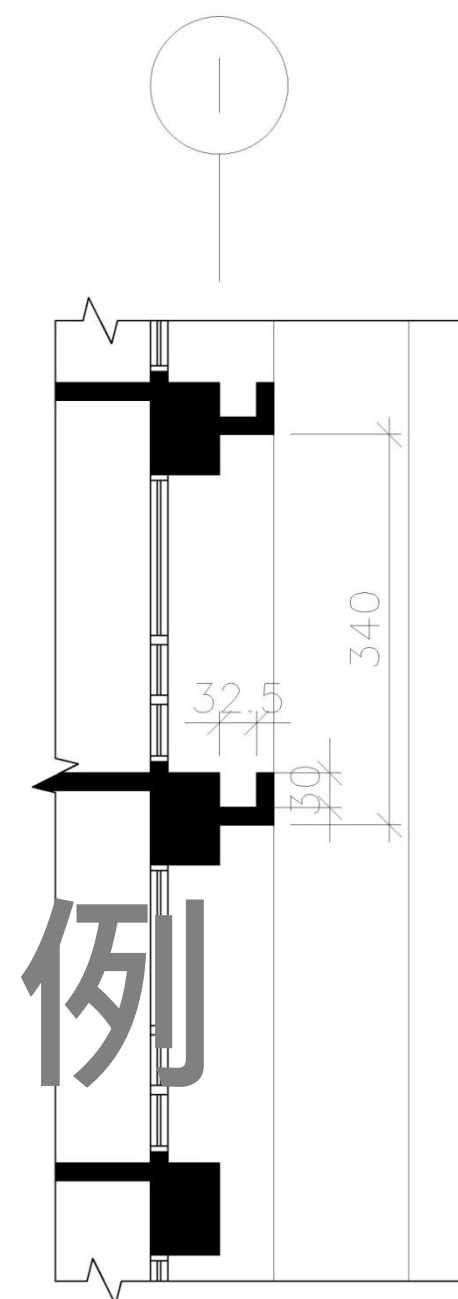




A棟 局部平面圖 S: 1/200



A棟 局部立面圖 S: 1/50



A棟 局部剖面圖 S: 1/50

3-10 機車停車位檢討

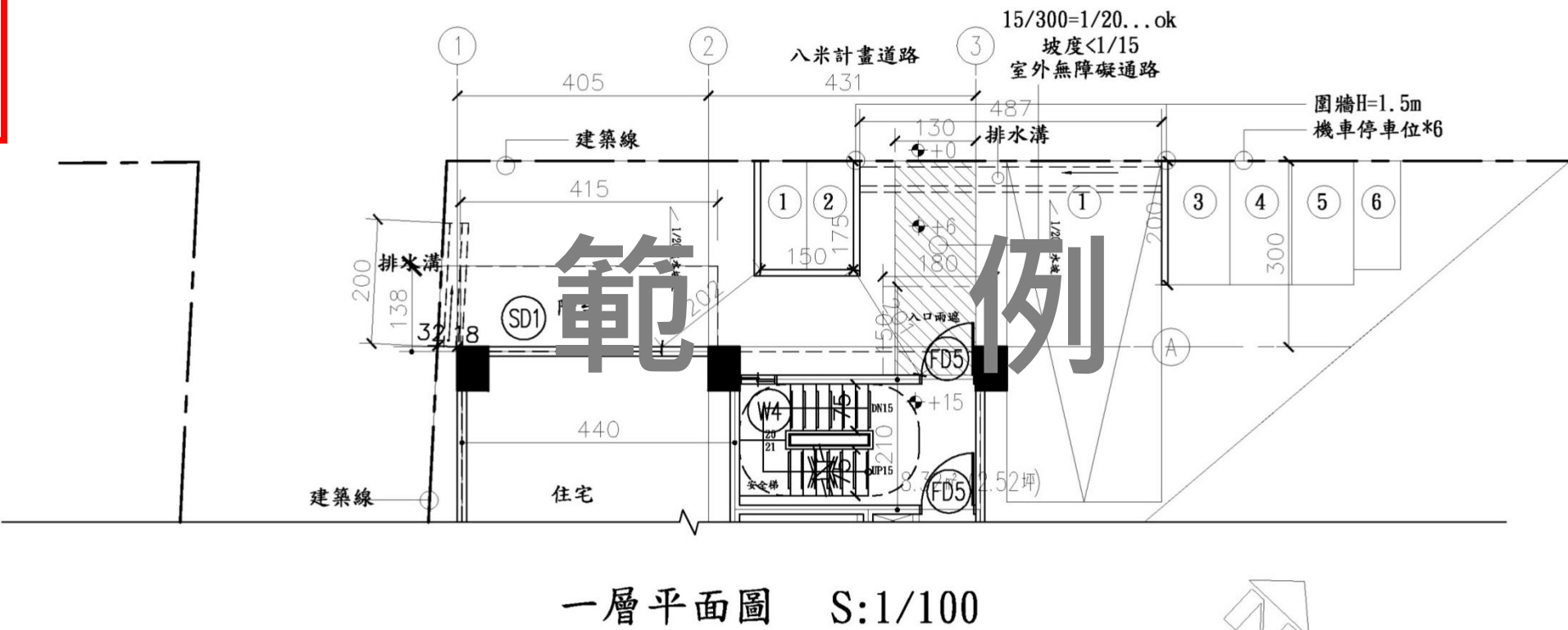
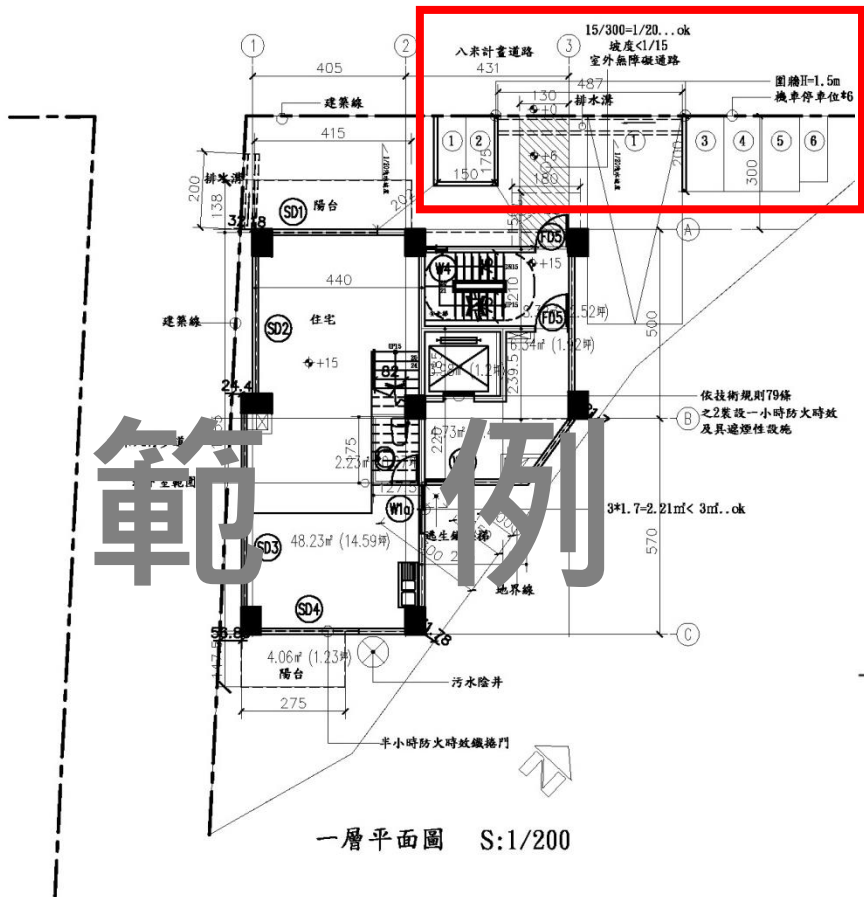
法規名稱：新北市建築物機車停車空間設置要點

修正時間：中華民國 102 年 1 月 18 日

九、機車停車空間應設置於地下層。但符合第二項或第三項情形者，不在此限。符合下列情形之一者，得將機車停車位設置於地面層以上：(一)公共設施停車場用地。(二)機車停車空間計入容積樓地板面積者。符合下列情形之一者，得將機車停車位設置於法定空地：(一)未設置地下室之建築物。(二)機車停車總數量十輛以下之建築物。(三)其他經新北市建造執照預審委員會或新北市都市設計審議委員會審查同意者。

應標明事項：

- 依新北市建築物機車停車空間設置要點第9點檢討
- 述明申請放寬原因說明
- 平面圖標示申請放寬設置機車停車位



第4章 基地分析

4-1 都市計畫圖

應表明事項：

- 標明基地位置。
- 基地屬○○用地，法定建蔽率○○%、法定容積率○○%，獎勵後(或容移後)容積率為○○%。
- 適用○○○○○○細部計畫及土地使用分區管制要點。

4-2 地籍圖套繪

應表明事項：

- 標明基地範圍，並詳列包含○○區○○段○○地號.....等○筆土地。
- 基地面積：謄本面積及實測面積。

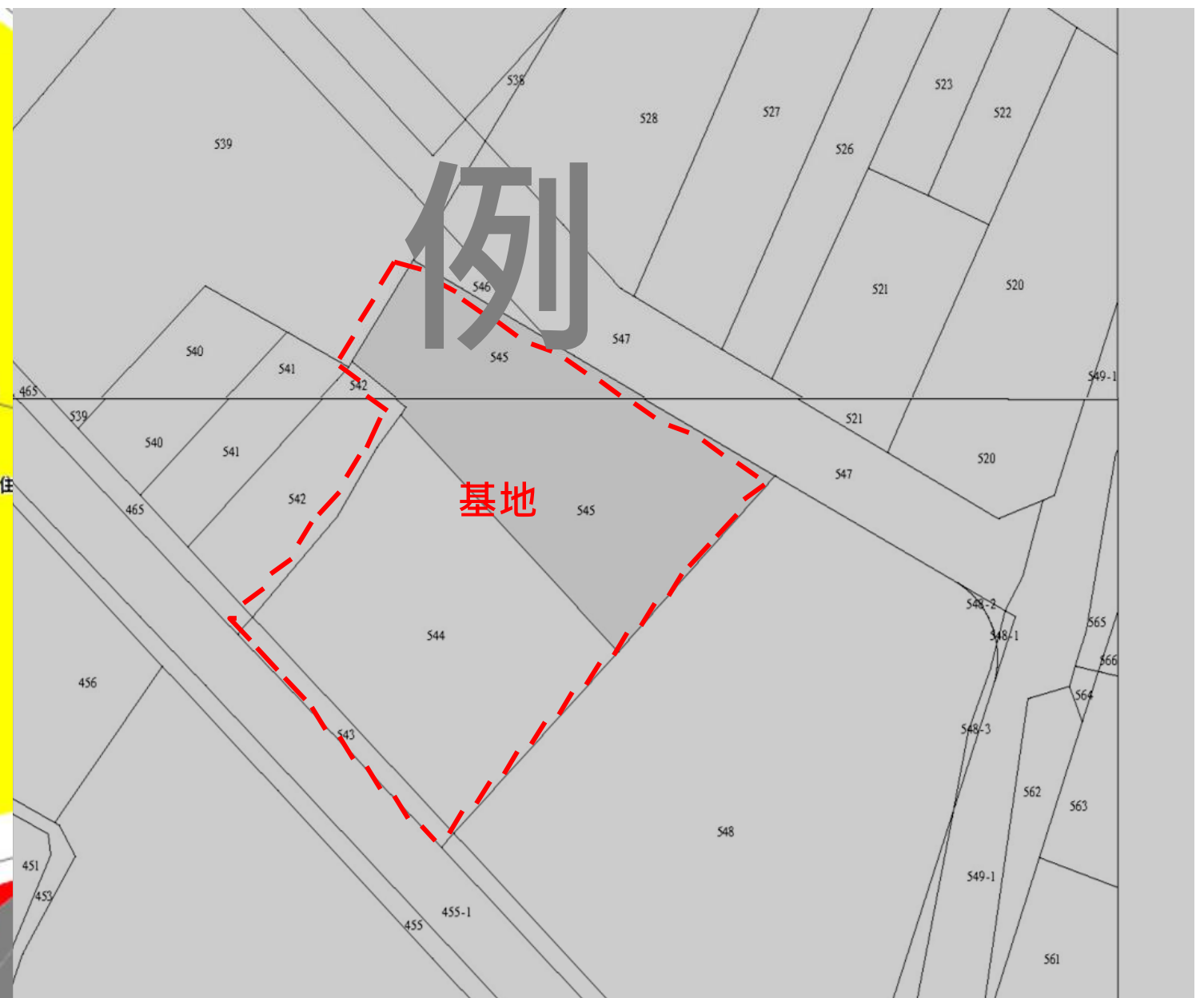
基地分析

- 1.位置：新北市板橋區○○街○號，明德街○巷○號
- 2.地段地號：新北市板橋區府中段○○地號、○○地號
- 3.適用○○○○○○細部計畫及土地使用管制要點
- 4.都市計畫土地使用分區：住宅區
- 5.建蔽率：○○%
- 6.容積率：○○○%
- 7.基地面積：謄本面積○○平方公尺(實測面積○○○平方公尺)

4-1 都市計畫圖(範例)



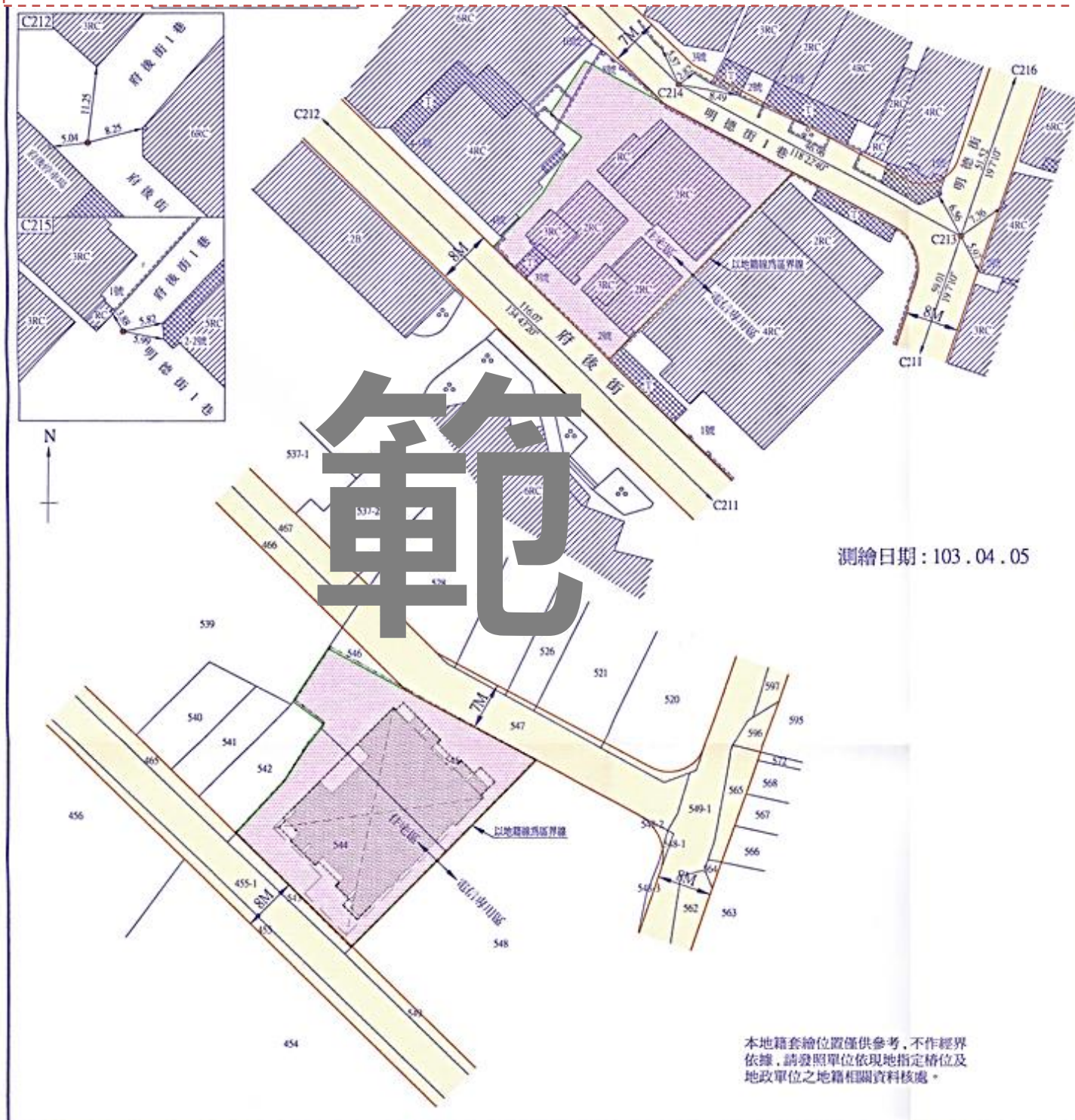
4-2 地籍圖套繪(範例)



4-3 建築線指示圖

應表明事項：

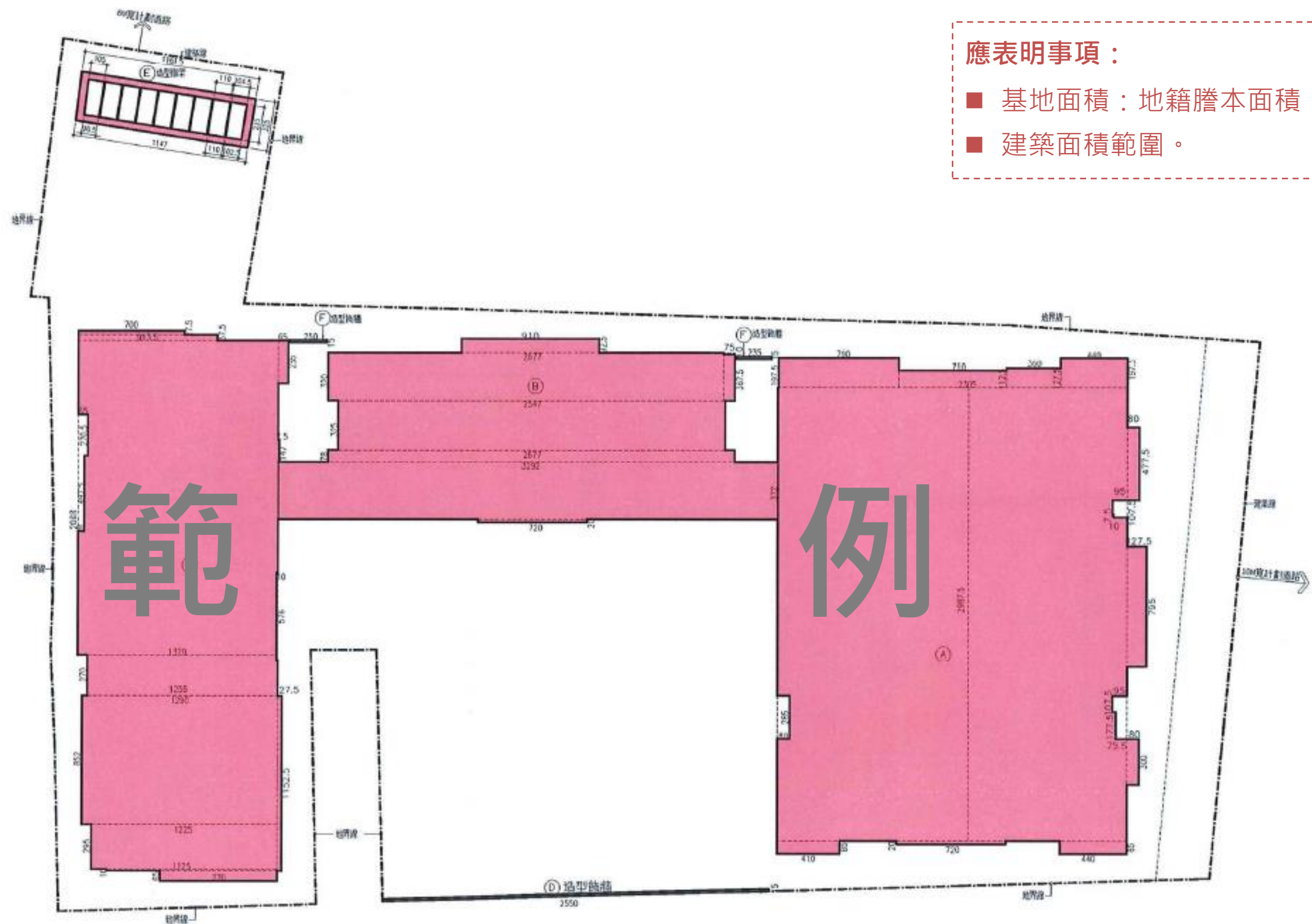
- 建築線指示圖上注意事項，如基地內水利用地、現有巷道...等。
- 免指定建築線公文。
- 應檢附完整建築線指示圖



建築線指示(定)申請書圖			
申請人姓名	佳興測量工程有限公司	地址	路(街) 段 巷 弄 號
建築師姓名及事務所名稱		土地區明德路二	開業證書等級字號
申請基地地點	板橋區	路(街)	段 巷 弄 號
申請基地地號	府中段	544, 545	地號等 2 筆
上開土地之建築線及路面高低不明, 遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份, 申請指示(定)一份)			
新北市政府		申請人	(簽章)
中華民國 103 年 4 月		建築師及事務所	(簽章)
圖例			
- 申請基地 - 計畫道路 - 現有道路 - 地界線 - 建築線 - 樁位 - 現有房屋 - 區界線 - 電桿 - 寺廟 - 竹林 - 果園 - 溝渠 - 池塘 - 水田			
* 建築線指示(定)記錄			
測量事項			
建築線各號樁位較計畫道路路面之高度	編號	高(M)	低(M)
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人自行繪圖並自行負責。			
2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖, 繪圖請基地址, 餘僅供參考。			
3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時, 應以該成果資料為準。			
4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容, 由發照單位查處。			
5. 申請基地經界與建築線不符時, 應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決, 否則應自行負責。			
6. 本基地申請建築或其他使用時, 應先申請建築並依第5條規定辦理。			
7. 本案套繪圖如有套繪不實, 致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。			
8. 基地若鄰近河川或區域灌溉排水, 申請建築時請加會水利主管單位。			
9. 起造人申請建築執照或施工前, 對建築線及地籍線認有疑義時, 起造人應先向地政機關申請土地界址鑑定, 以免越界建築情事。			
10. 如於建築物施工期間, 相關測量樁位會造成移動或毀損者, 土地所有權人或起造人應於實地設立永久性之輔助測量樁位, 以確保樁位之正確。			
11. 申請基地位於劃正辦理之「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」(草案)範圍內, 發照時請加會本府城鄉發展局計畫課查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。			
其他備考			
一、使用分區: 住宅區			
發布實施日期文號: 板橋都市計畫			
主要計畫: 62.10.19北府建五字第107230號			
第一次通盤檢討: 82.8.10北府工都字第277665號			
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段): 99.12.30北府城審字第0991226943號			
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點第十點): 102.12.31北府城審字第1023377509號			
二、本核准案副本有效期間八個月			
三、建築線應依現地測量標示為準			
三、地籍套繪圖僅供參考, 不作經界依據			
一、本都市計畫區實施容積管制, 其住宅區建築率不得大於50%, 容積率不得大於300%, 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者, 其住宅區容積率不得大於200%, 但依指定現有巷道建築者, 該現有巷道可通達8公尺以上已開闢計畫道路者, 且該段現有巷道通行無礙並具公用設施之寬度達8公尺以上者, 得不受此限。其他應依都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。			
收件日期	103.4.16	預定測量日期	
收件編號	1030691702	實際勘查日期	103.4.18
小組編號		審查(校對)人員簽章	
核准編號	103定-板-523號	核准(校對)人員簽章	

註: 除有*各欄外, 其餘均應由申請人詳細填繪, 並分別在透明圖及藍晒圖上簽章。 內政部製定(表一)

4-4 建築面積計算圖



應表明事項：

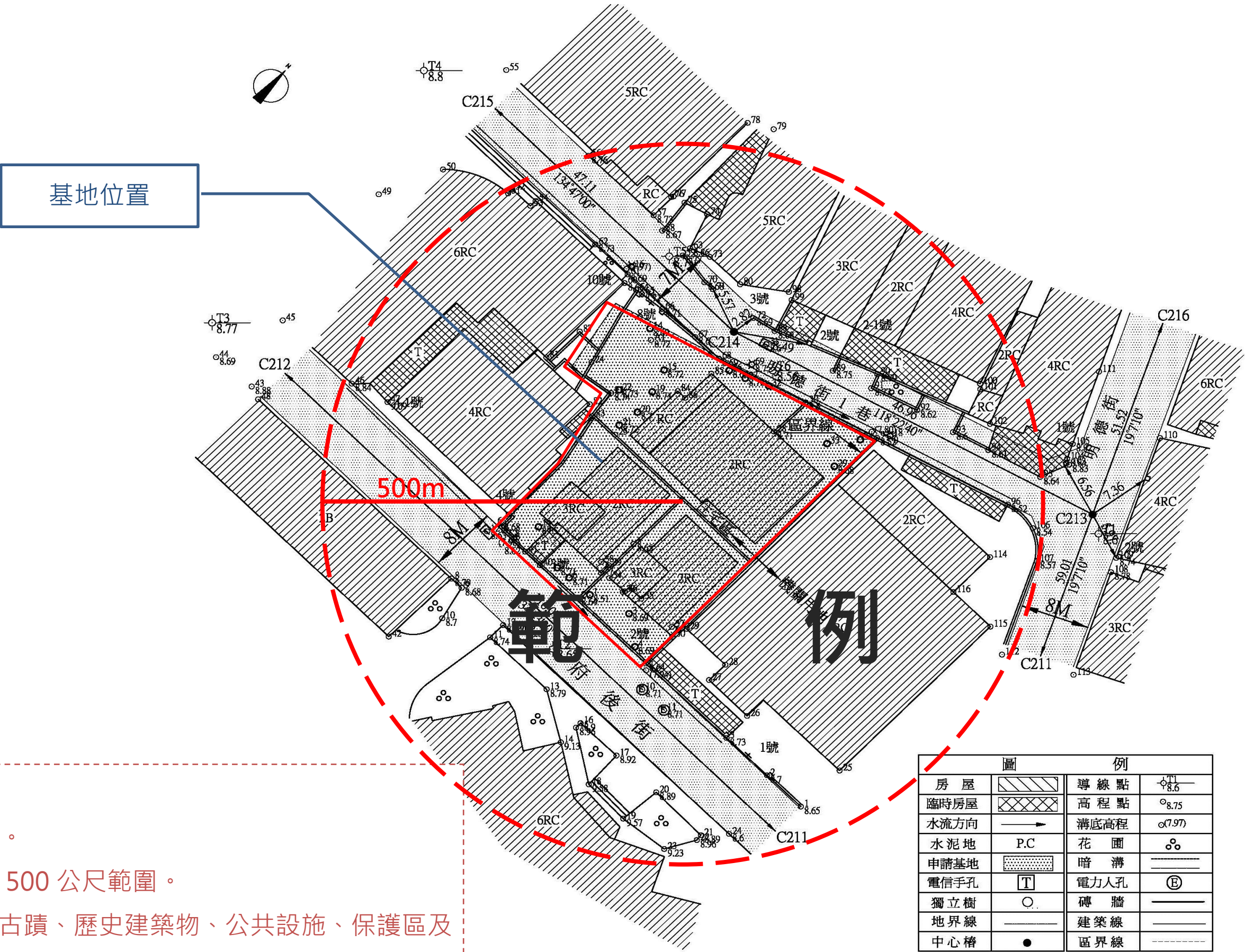
- 基地面積：地籍謄本面積。
- 建築面積範圍。

面積計算式：

- (A) $17.8 \times 1.975 + 7.1 \times 1.125 + 3.6 \times 1.275 + 4.4 \times 1.975 + 33.05 \times 29.875 + 0.844 \times 775 - 0.95 \times 1.075 + 0.075 \times 0.1 + 1.275 \times 7.95 - 0.95 \times 1.075 - 0.725 \times 1.775 + 0.8 \times 3.0 + 4.1 \times 0.85 + 7.2 \times 0.2 + 4.4 \times 0.85 - 0.8 \times 2.85$
- (B) $9.1 \times 0.925 + 26.77 \times 3.2 - 0.75 \times 0.1 + 25.47 \times 3.25 + 26.77 \times 0.78 + 32.92 \times 3.72 + 7.2 \times 0.2$
- (C) $7 \times 0.275 + 9.135 \times 0.375 + 0.65 \times 2.85 + 13.2 \times 20.68 - 0.65 \times 2.705 - 0.4 \times 4.925 + 0.075 \times 1.47 - 0.1 \times 5.76 + 12.55 \times 2.7 + 12.9 \times 8.52 + 11.525 \times 0.275 + 12.25 \times 2.95 + 11.25 \times 0.1 + 7.7 \times 0.65$
- (D) $25.5 \times 0.15 = 3.83$
- (E) $(11.615 + 11.47) \times 3.25 / 2 - (1.045 + 1.025) \times 2.35 / 2 - 1.1 \times 2.35 \times 7 - (1.05 + 0.985) \times 2.35 / 2 = 14.62$
- (F) $2.35 \times 0.15 + 2.5 \times 0.15 = 0.73$

合計：1550.87 m^2

4-5 鄰地關係套繪圖



- 應表明事項：
- 請套繪平面彩圖。
 - 應包含基地中心 500 公尺範圍。
 - 標註文化資產、古蹟、歷史建築物、公共設施、保護區及保安林地範圍等，開發影響所及範圍說明。

4-6 基地周邊環境現況照片



應表明事項：

- 應標註現況高程、現有植栽、道路寬度、鄰房占用、人行道等公共設施及周邊環境。
- 基地及鄰地現況照片(繪索引圖；標註拍攝日期、地點及方向)。



1.府後街現況



2.府後街現況

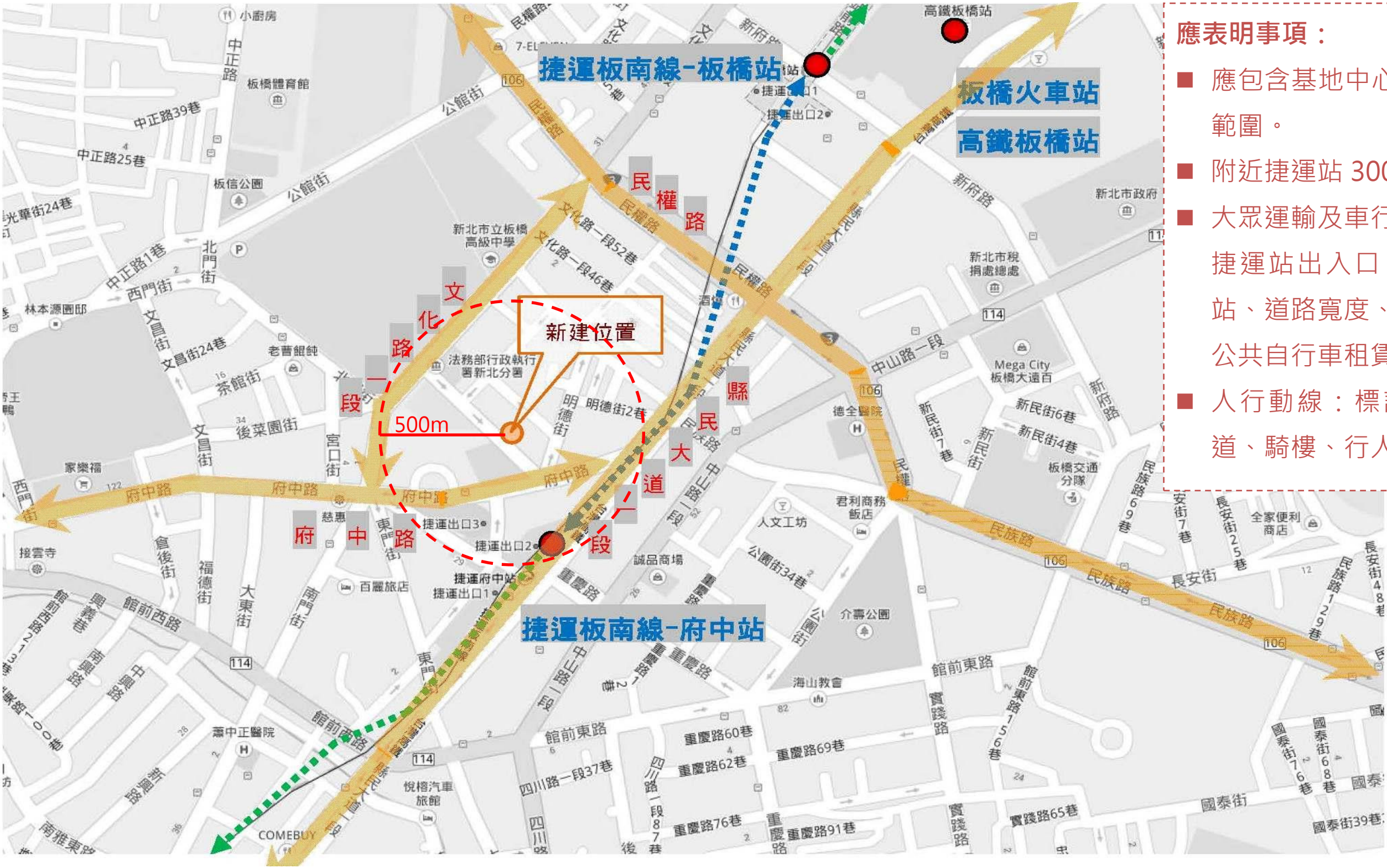


3.明德街 1 巷現況



4-7 區域發展及交通系統

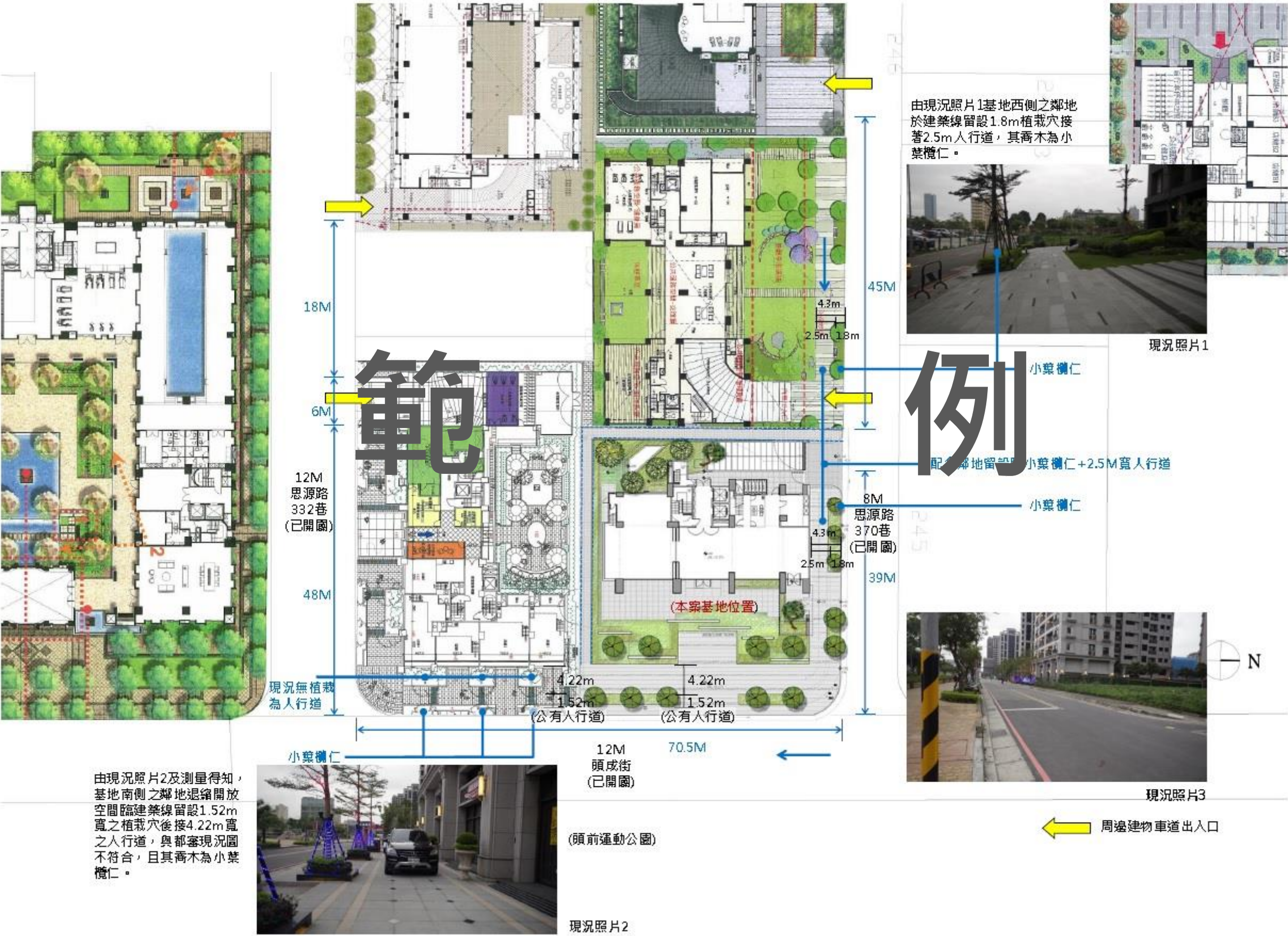
(範例)本基地位於新北市板橋區府後街、與明德街 1 巷內皆為單向道。東側接縣民大道一段，西側文化路一段都為南北向之道路，北側民權路，南側府中路都為東西向道路。基地位於捷運板南線路上，鄰近府中捷運站，步行約 8 分鐘，除捷運交通外聯外交通也非常便利，台鐵板橋火車站與高鐵板橋站為附近鐵路之交通幹線。



- 應表明事項：
- 應包含基地中心 500 公尺範圍。
 - 附近捷運站 300 公尺範圍。
 - 大眾運輸及車行動線：標註捷運站出入口、公車停靠站、道路寬度、車行方向、公共自行車租賃站等。
 - 人行動線：標註公有人行道、騎樓、行人穿越道等。

4-8 全區街廓配置圖說明

建議圖面比例為 1/500 至 1/1200 區間。



5-2 說明開發內容、設計目標及構想

- 開發內容：開發單位、位置、土地使用分區、開發建築用途、興建規模(如地下 5 層、地上 20 層集合住宅興建工程等)。
- 設計目標及構想：請簡述說明設計理念及策略。

5-3 建築物造型及量體計畫

■ 建議圖面比例為 1/300 至 1/500 區間。

一、基地配置

基地南向鄰中央路2號道路30米寬，西向鄰福壽路6號道路15米寬，思源路593巷8米道路，依都市計畫規劃退縮留設帶狀人行道與頂戴式開放空間，以連結整區街廓活動。

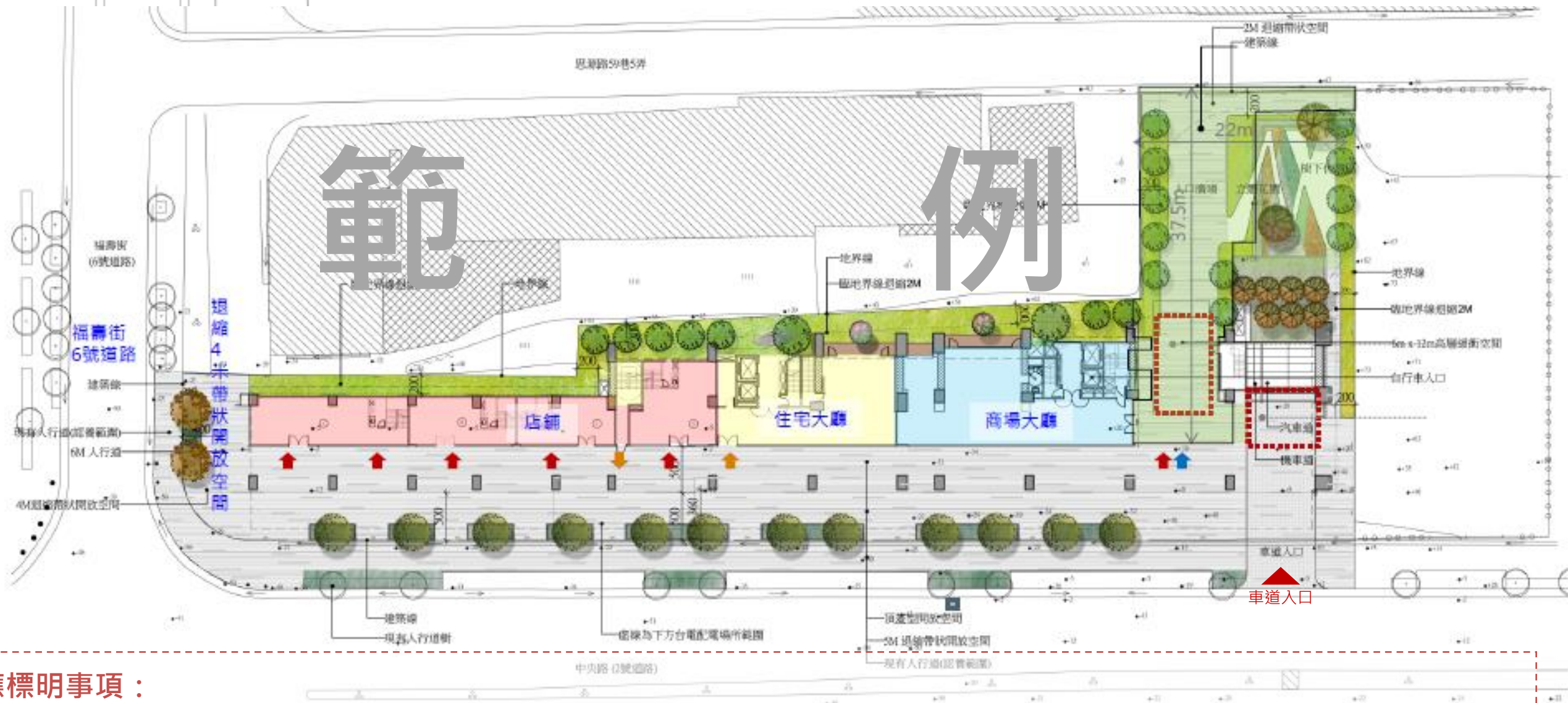
二、動線與機能分區

一至三層設置店鋪、一般事務所商業使用，藉由店鋪前開放空間串連副都心之帶狀連續商業活動空間，四層以上為一般事務所及集合住宅並分棟區隔，且住商動線分離管理使用。

三、開放空間

本案基地北側留設大規模開發獎勵開放空間，深37.5米寬22米廣場空間，增強低層商業行為使用，並提供鄰地良好之視覺綠化景觀。

- ▲ 店鋪出入口
- ▲ 一般事務所出入口
- ▲ 集合住宅出入口



應標明事項：

- 建築線、地界線、前院側院退縮、地下開挖範圍。
- 其他依規定應退縮或留設檢討(騎樓、無遮簷人行道、住宅區北向日照檢討、自行車道、山坡地不可配置建築範圍...等)。
- 人行道寬度、高程、無障礙通路檢討、汽機車出入口、車道寬度、廢氣排出口、高層建築緩衝空間。
- 道路名稱、道路寬度、車行方向、行穿線、公共設備、公有人行道範圍及寬度、行道樹、路燈等。
- 鄰地套繪(含車道出入口位置、高程、開放空間、騎樓、無遮簷人行道、公共運輸站牌及出入口位置等)。

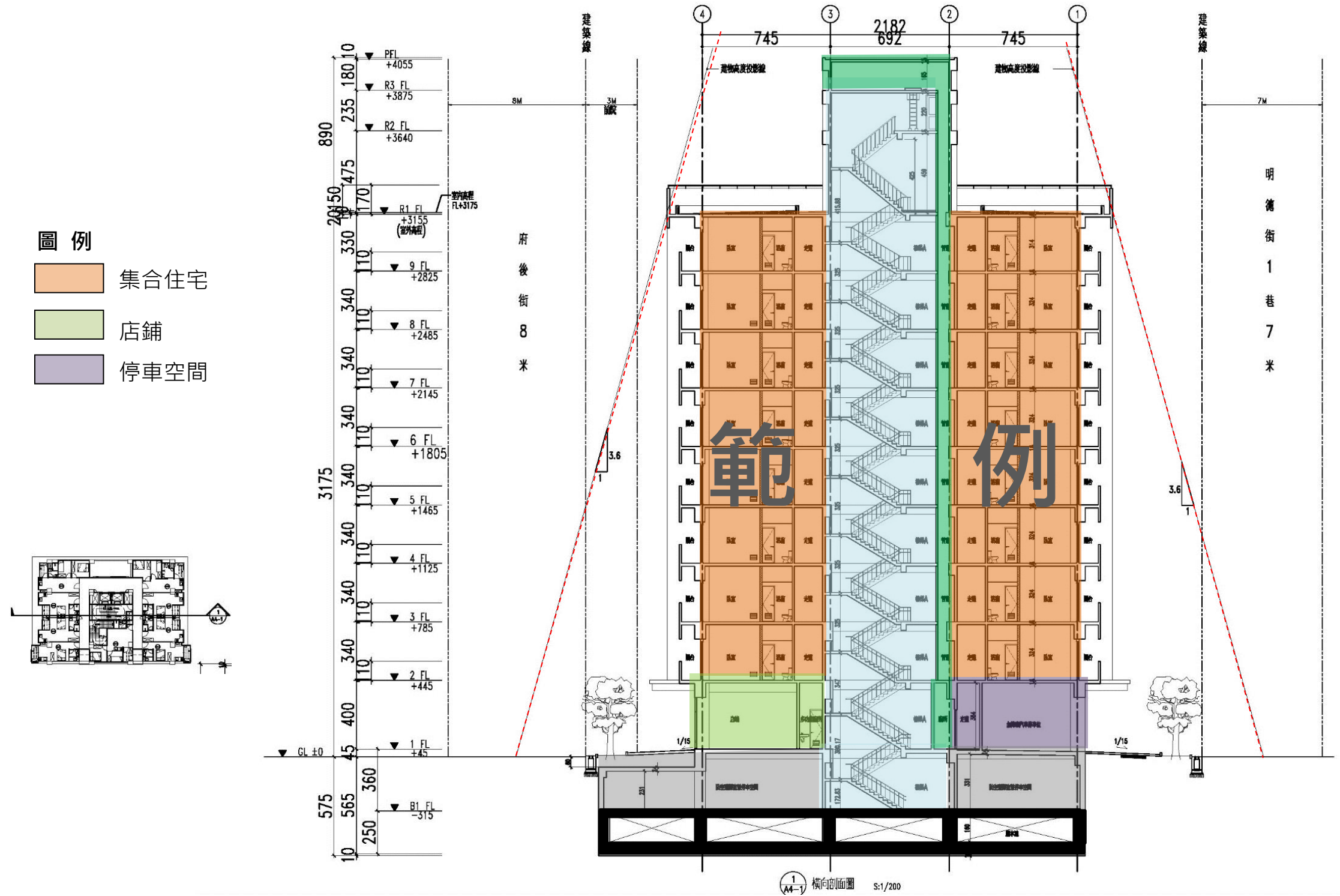
一層平面圖 S=1/500



應標明事項：

- 建築物高度、高層建築落物曲線、山坡地建築高度檢討。
- 建築物使用類組、各層高度、建築物高度、屋突層高度、建築物高度。

■ 建議圖面比例為 1/100 至 1/400 區間。



5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

- 1.(範例)以水平及垂直的現代建築語彙創造青年住宅的未來性及時代性，利用框架及格柵元素營造建築在都市塵囂中獨立、自成一格的居住環境。
- 2.(範例)利用建築立面的凹退設計營造豐富的進出造型面，提供自然採光、自然通風、獨立陽台等的人性化建築設計，不僅提昇居住品質，更加落實綠建築的現代概念。

立面呼應:

三段式設計建築軀體，呼應不同尺度的環境對象。

地面層:挑高設計降低徒步區壓迫感。

中間層:豐富進出面拉近內、外距離。



示意圖



示意圖

友善徒步區:

退縮綠化、鋪面美化，營造舒適的新都市介面。

格柵美學:

實虛變化的立面語彙，創造光影與人及空間的互動。

(範例)藏身在巷弄間的人文氣質，作為造型空間的設計思考，建築除了自體本身的自明性外，仍需關注基地周邊涵構的建築特質。從仔細的基地勘查中發現街道特有的建築演譯文本，將其特性提取出並轉化作為本案主體建築的造型立面表情。



5-5 建築物照明計畫

(範例)優良的建築夜間照明不僅增添環境在不同時段的氣氛及美感，讓建築在都市環境中演繹更多樣化的表情自明性，突顯自身存在獨特性及增加建築與人群的行為互動。

- 應標明事項：
- 設計說明、燈具形式。
 - 夜間時段照明效果模擬。



主題式照明:

特別針對建築造型特殊語彙設計照明，利用線性光源配合造形框架，以美學創意勾勒建築光影之美。

街道情境氣氛塑造:

利用不同色溫及光線的投射角度，塑造建築夜間獨特情緒，不僅創造環境活潑氣氛，亦延續周邊府中商圈的商業活動。

都市環境氣氛塑造:

建築是都市環境的一份子，利用燈光設計藝術提昇都市生活美學，共同營造更舒適的都市環境。

路燈



沿街行人尺度照明

景觀矮燈



矮柱燈提供地面照明

地燈



創造入口引導動線

夜間照明效果模擬圖(範例)



18:00-21:00



21:00-24:00

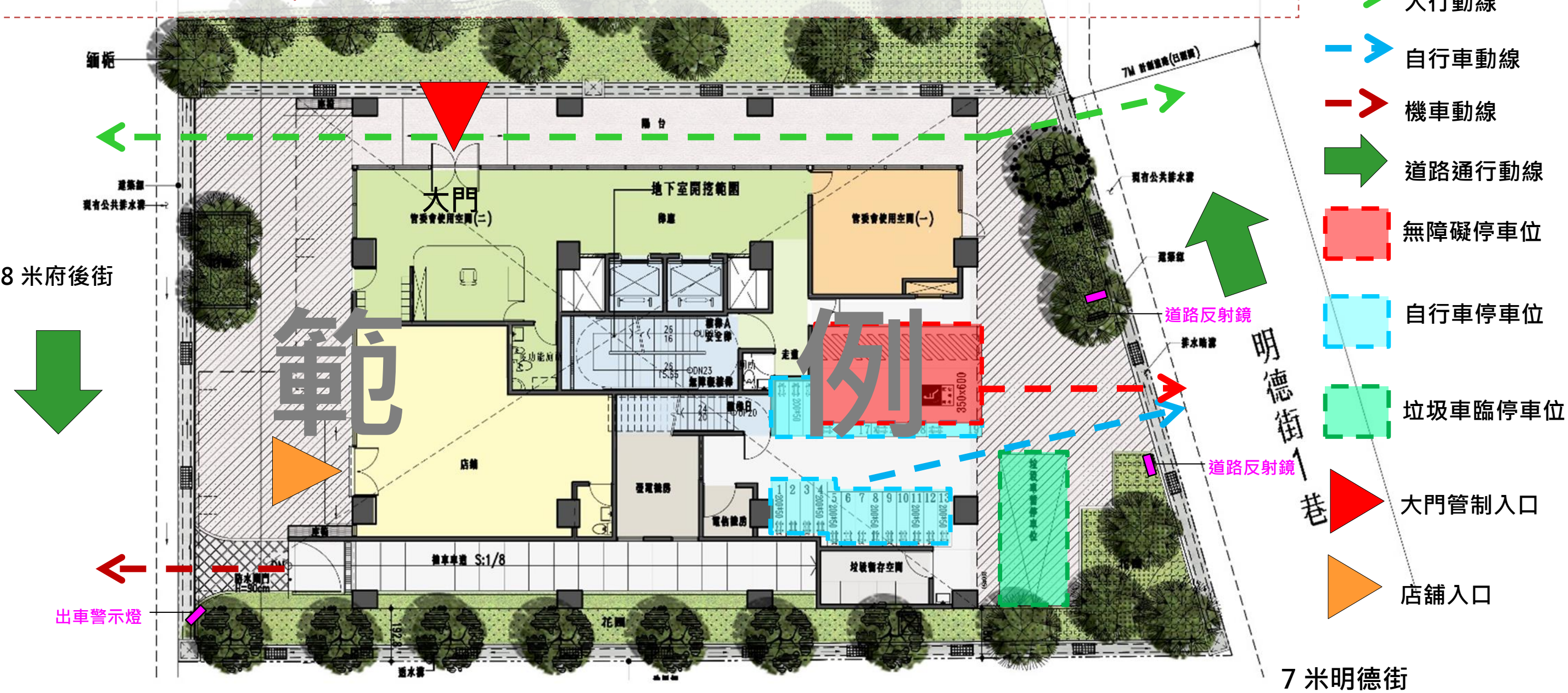


24:00-6:00

5-6 車行及人行動線計畫(外部空間)

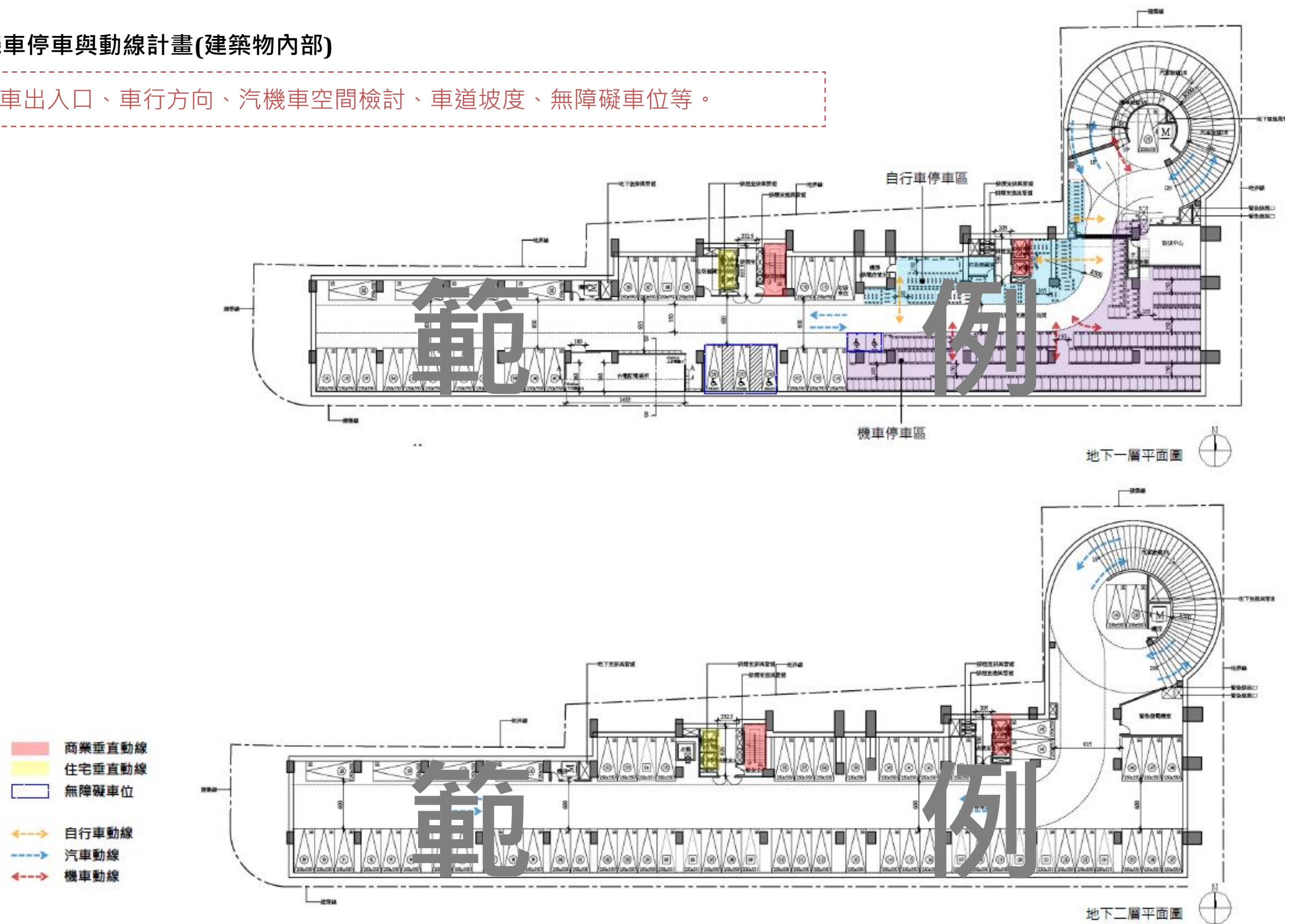
應標明事項：

- 汽機車出入口、高程、車道寬度、車道坡度、高層建築緩衝空間。
- 建築物出入口、人行動線、自行車停車位、自行車動線、人行道坡度、開放空間、認養人行道範圍。
- 道路名稱、道路寬度、車行方向、行穿線、公有人行道範圍及寬度、行道樹。
- 套繪鄰地(至少包含基地周邊30公尺範圍)，車道出入口位置、高程、開放空間、騎樓、無遮簷人行道、公共運輸站牌及出入口位置等)。



5-7 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)

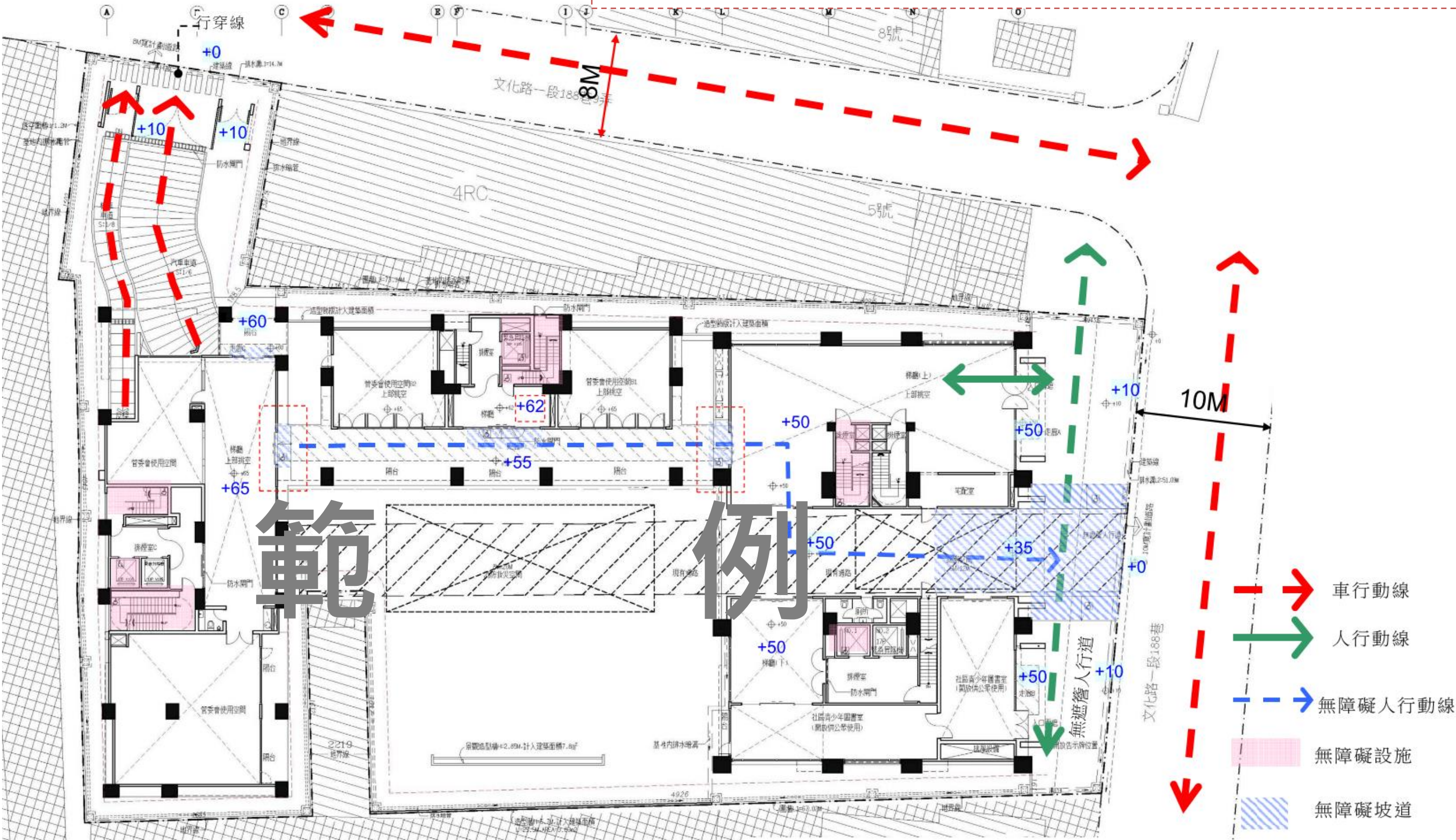
■ 汽機車出入口、車行方向、汽機車空間檢討、車道坡度、無障礙車位等。



5-8 無障礙空間引導設施系統圖

應標明事項：

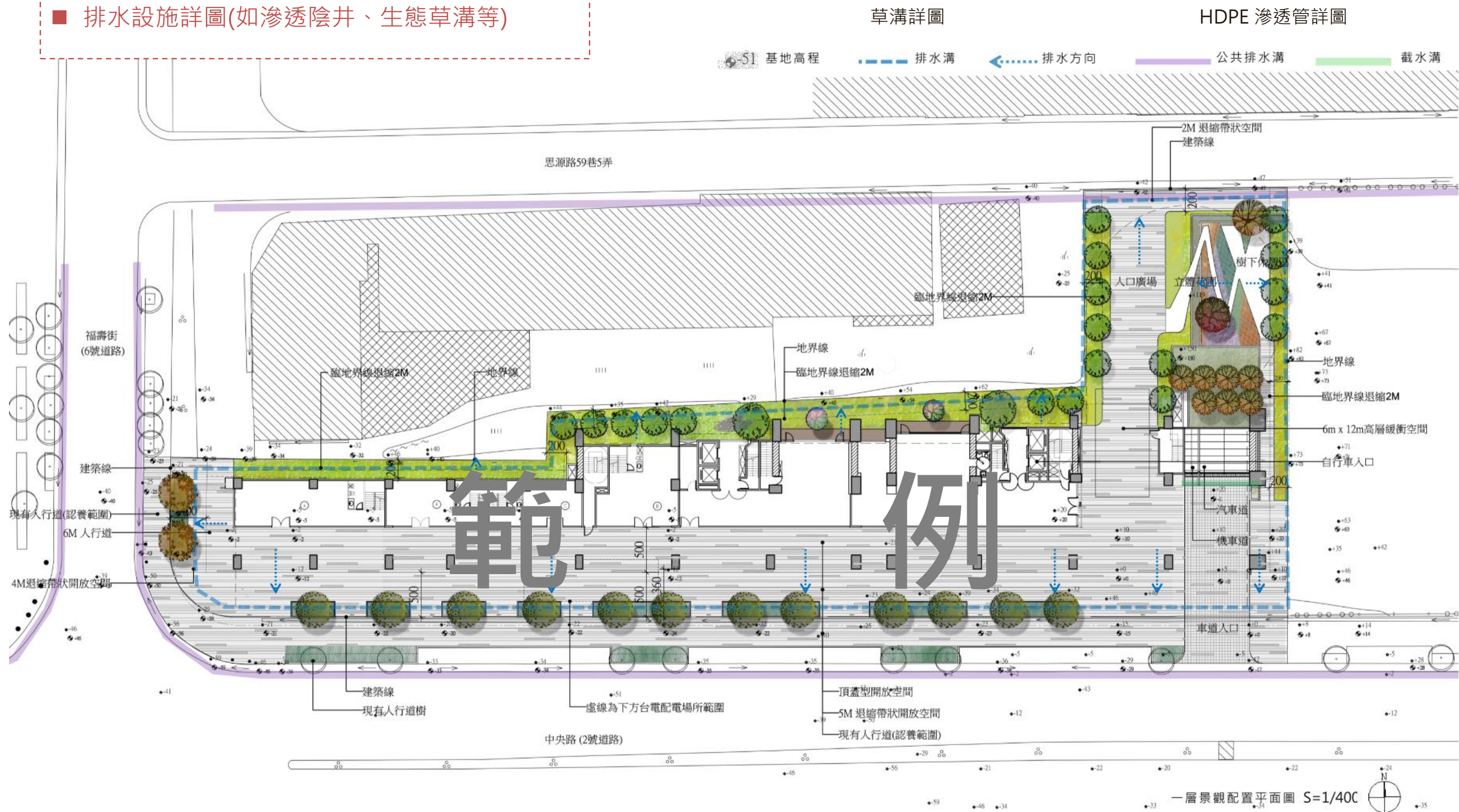
- 無障礙通路檢討，寬度、坡度、坡道、材質、引導策略。
- 無障礙汽機車停車空間檢討，動線、引導標誌、停車格尺寸、車道寬度等。



5-9 基地排水及高程系統圖

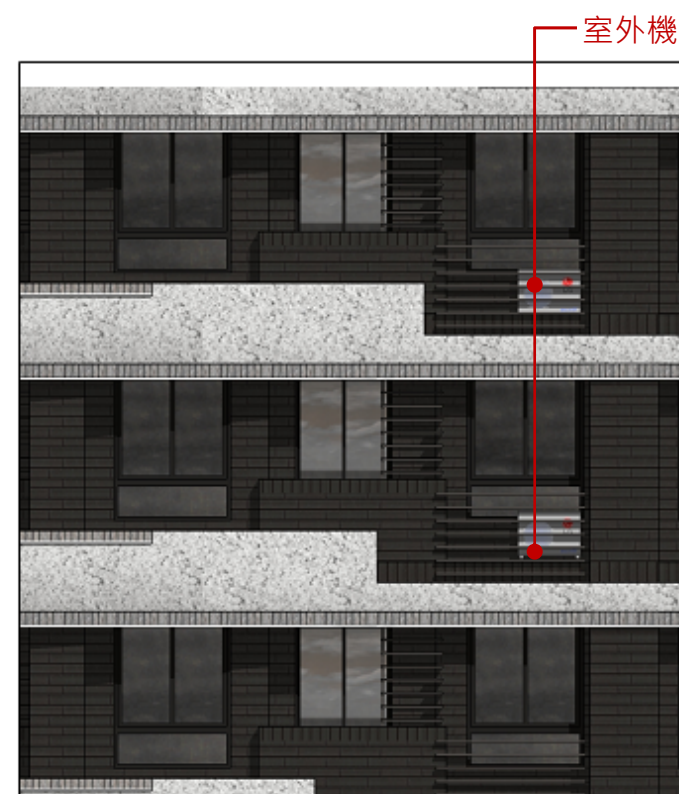
- 應標明事項：
- 景觀、開放空間、人行空間、道路應標示高程
 - 排水系統、方向說明
 - 排水設施詳圖(如滲透陰井、生態草溝等)

■ 建議圖面比例為 1/100 至 1/400 區間。

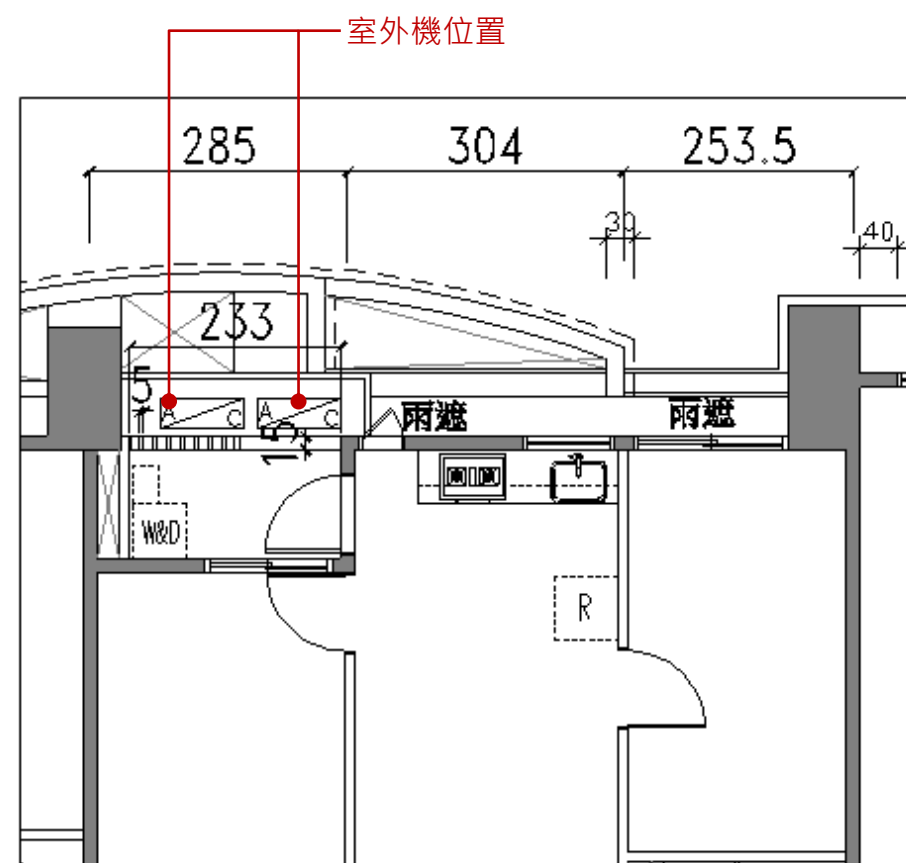


5-10 空調配置平、立、剖面圖

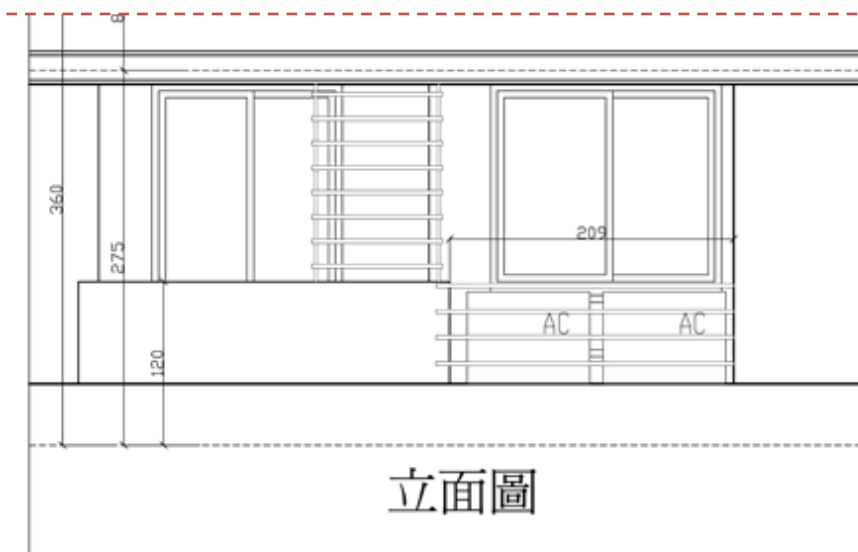
應標明事項：平面、立面室外機標示。



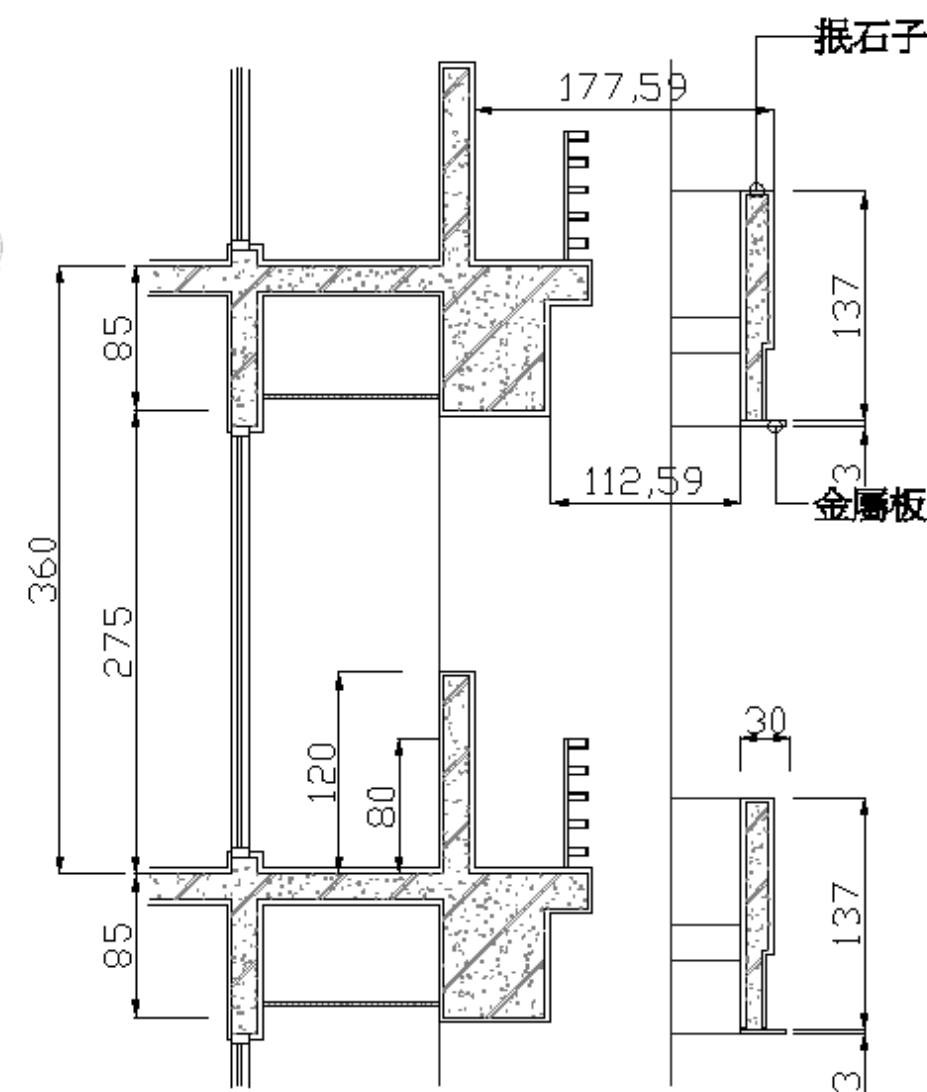
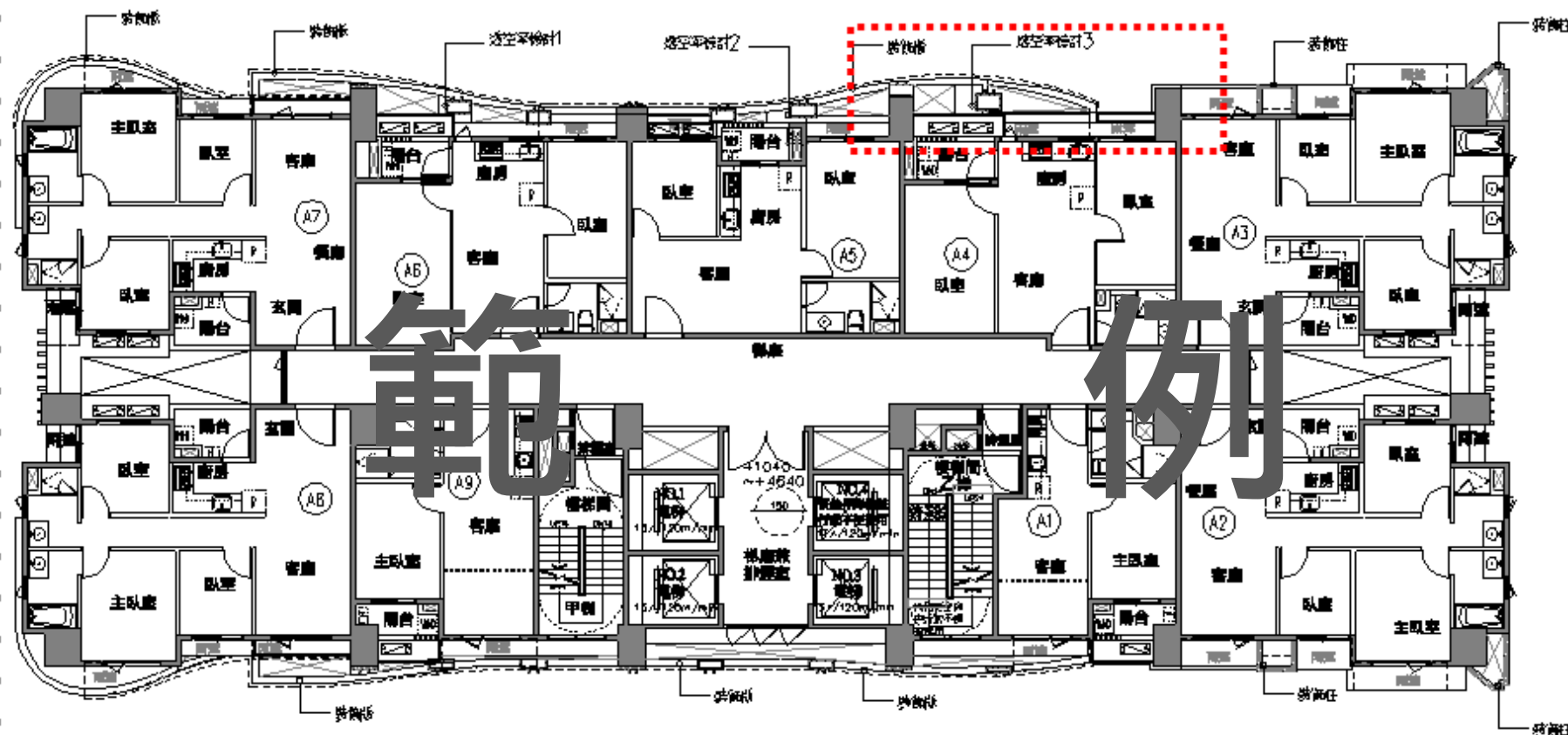
外觀示意圖



- 建議圖面比例為 1/30 至 1/50 區間。
- 外管線應予美化、遮蔽。



立面圖

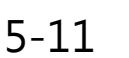


應標明事項：

- 垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明。
- 裝卸車位、裝卸車動線。
- 垃圾及資源回收空間。

- 垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明。
- 裝卸車位、裝卸車動線。
- 垃圾及資源回收空間。

--- ➡ 垃圾運送路線

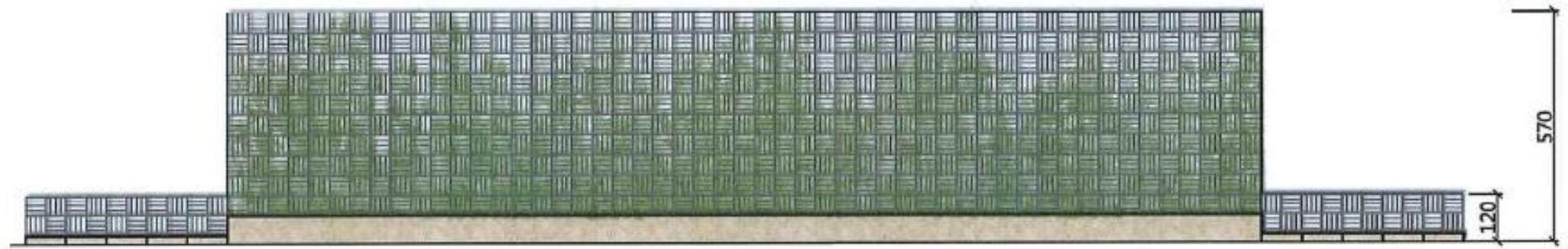


5-12 圍牆、綠籬及欄杆

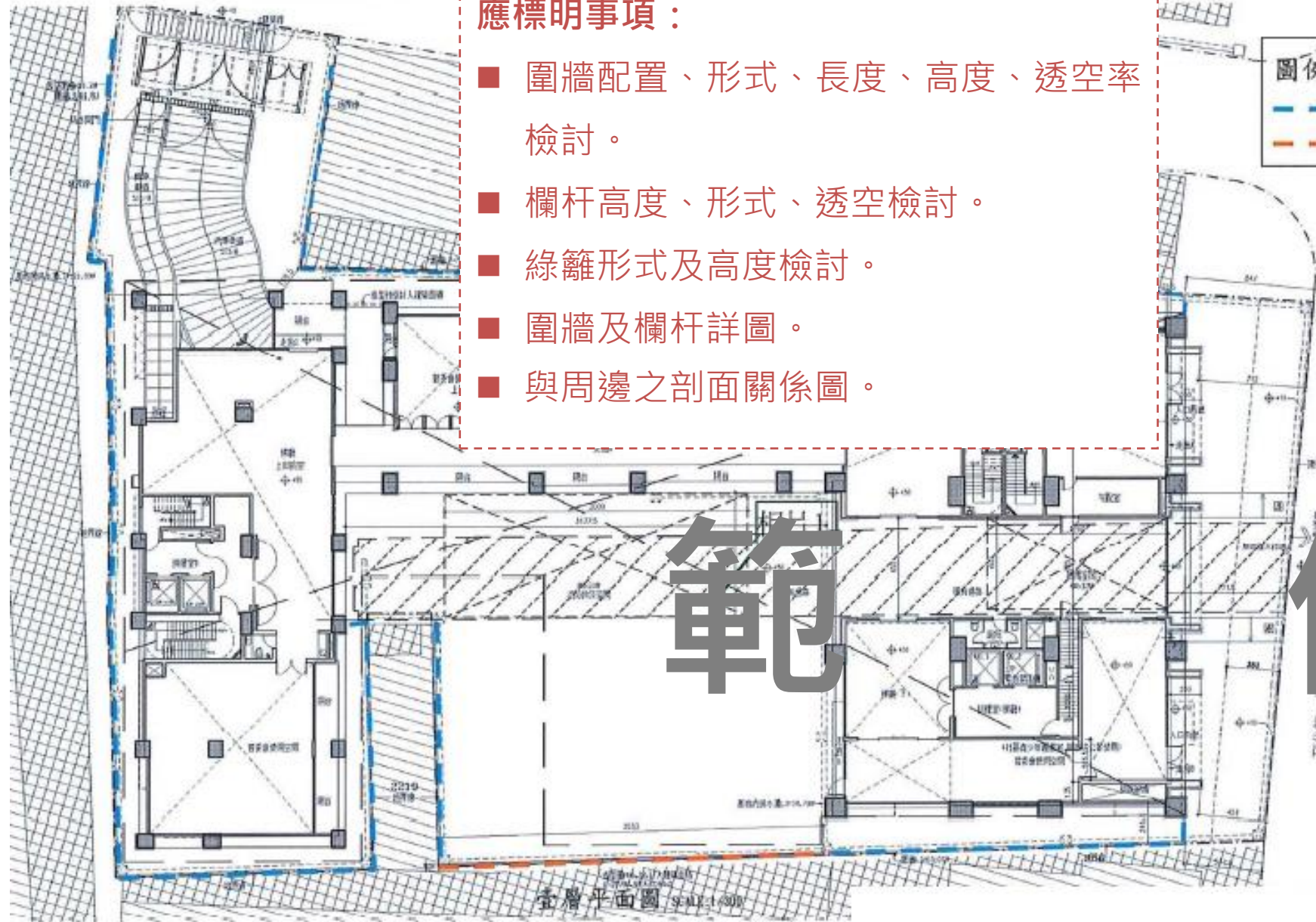
本案基地周邊鄰房為屋齡四十年以上老舊四層建築，且多為違章加蓋緊貼地界線，考量住宅居住品質及居住安全，基地臨地界周邊規劃設計透空圍牆H=1.2M，中庭臨地界部分設置H=5.7M透空造型牆。本案透空造型牆、圍牆與立面整體設計，圍牆採透空金屬格柵，透空率大於70%，因造型牆高度與都審原則不符，提請都審委員會審議。

應標明事項：

- 圍牆配置、形式、長度、高度、透空率檢討。
- 欄杆高度、形式、透空檢討。
- 綠籬形式及高度檢討。
- 圍牆及欄杆詳圖。
- 與周邊之剖面關係圖。

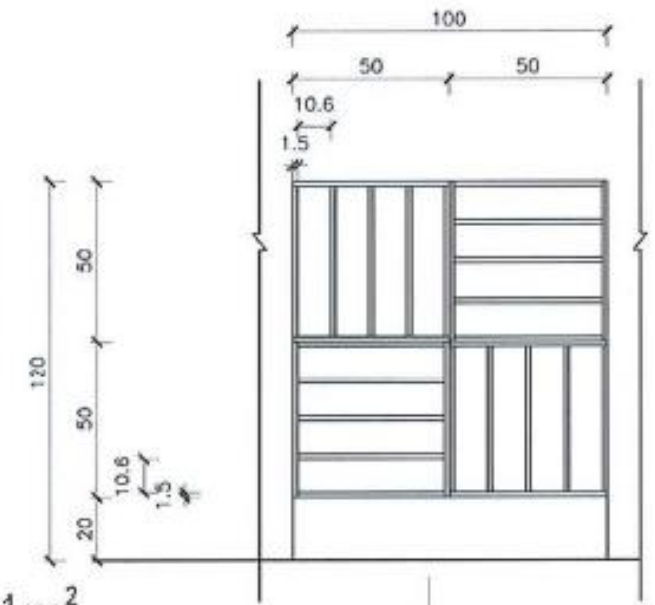


圍牆及透空造型牆立面圖

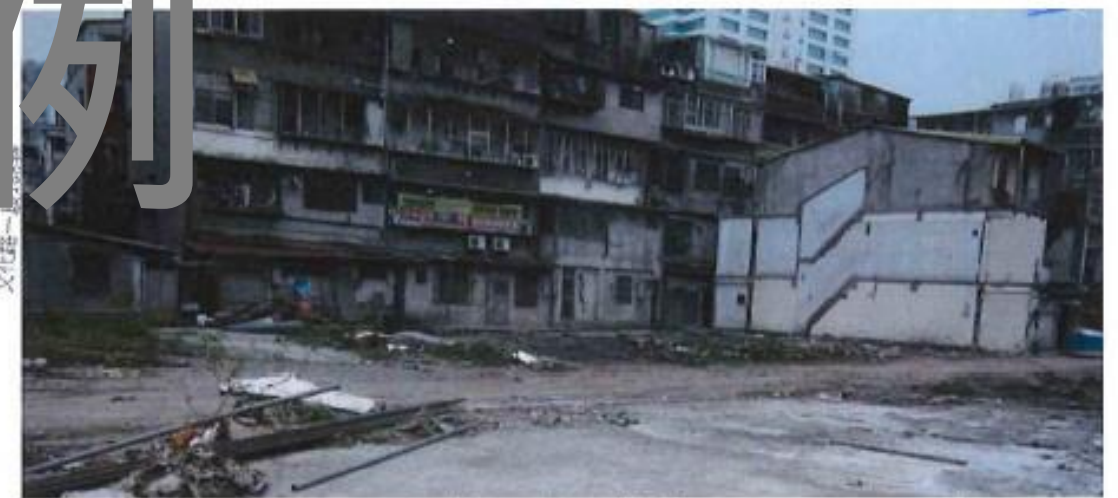


圍牆設置範圍圖

圖例
 - - - H=1.2M圍牆設置範圍
 - - - H=5.7M造型牆設置範圍



圍牆單元面積： $1 \times 1 = 1\text{m}^2$
 單元透空面積： 0.799m^2
 圍牆透空率： $0.799/1 = 79.9\% > 70\%$
 圍牆立面圖及透空檢討



相片1-現況鄰房

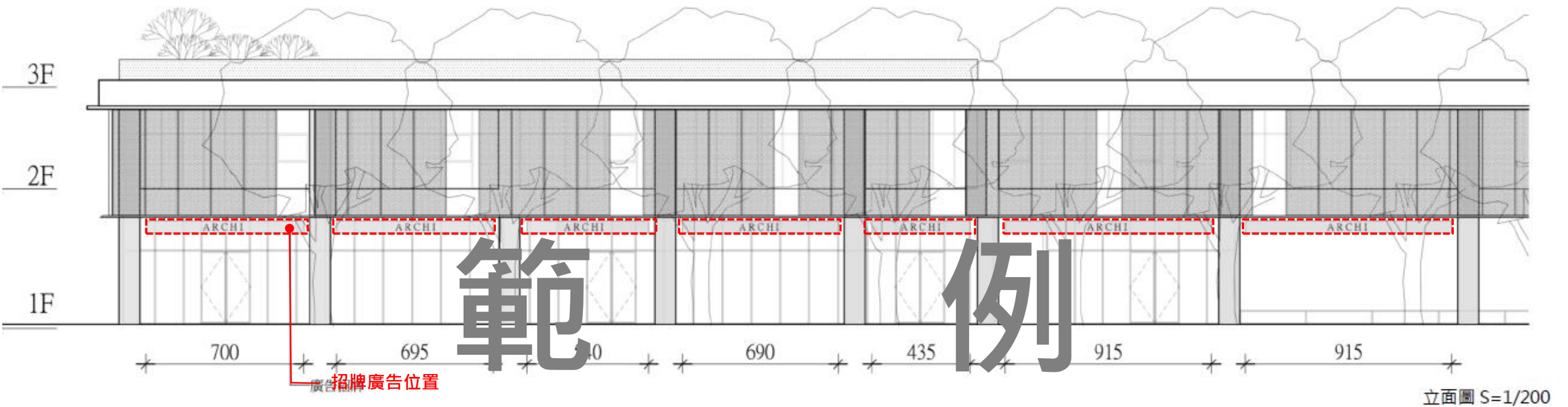
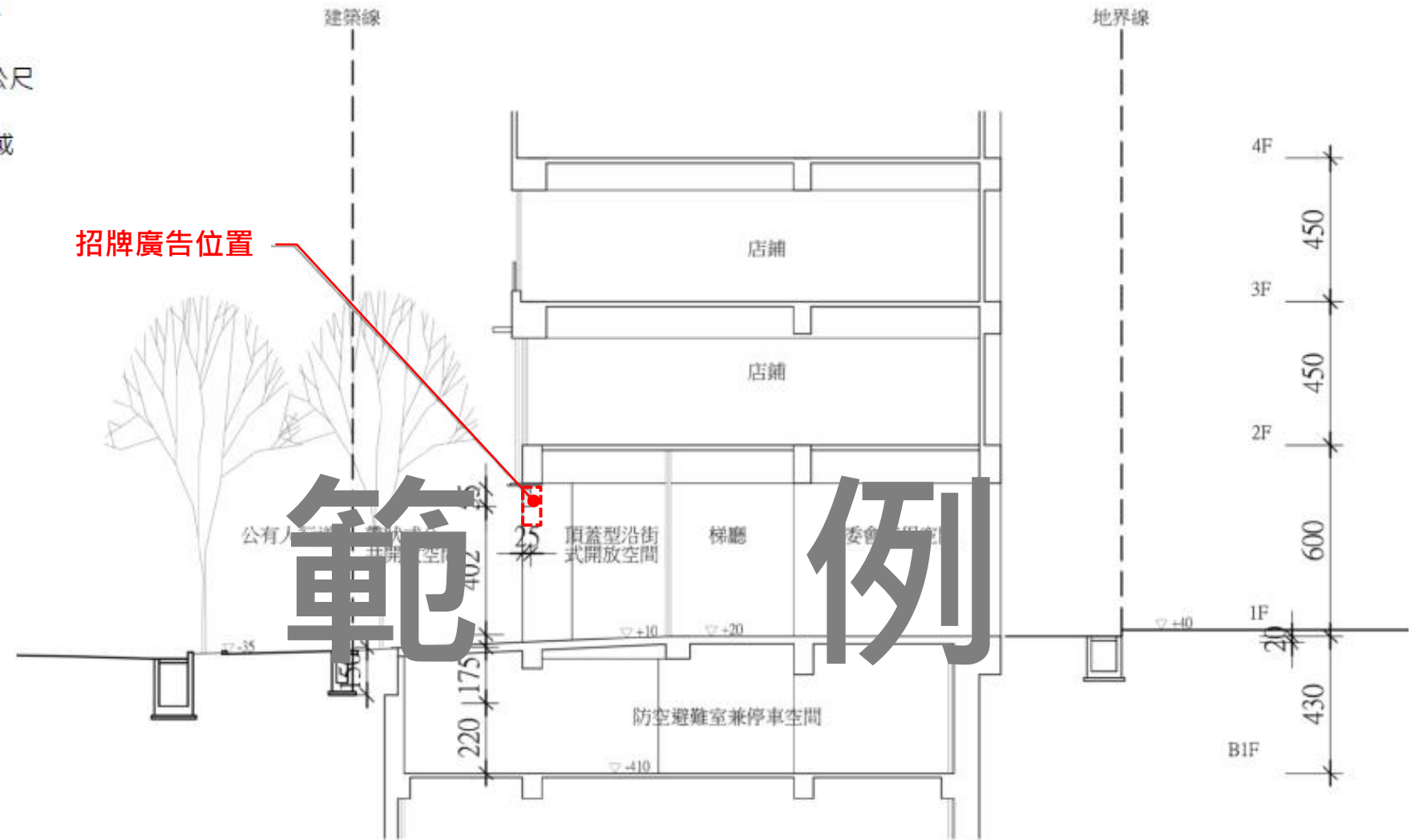
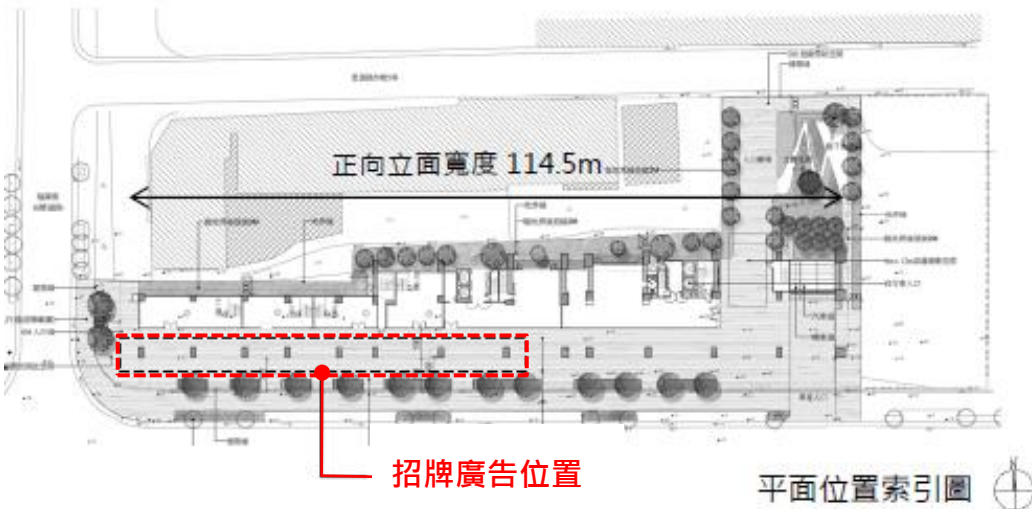
5-13 廣告招牌形式

依變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫土地使用管制要點 95.11
計畫區內廣告招牌之設置應依下列規定辦理

- 一、計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面3公尺以上，其突出建築物部分以1公尺為限，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。
- 二、高層建築物外部招牌廣告之限制：建築物自36公尺以上部分，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌

檢討式

- 一、廣告物高度離地面=4.02m > 3m...OK
突出建築物部分，本案廣告物無突出建築物...OK
廣告物面積
= (7+6.95+5.4+6.9+4.35+9.15+9.15)=48.9
該層正面面積 =114.5*6=687m²
=48.9*0.55=26.9m² < 687/3=229m²...OK
- 二、36m以上無設置廣告物...OK



應標明事項：設置位置、形式、尺寸、照明方式說明。

5-14 消防局核備文件

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：建設股份有限公司（負責人：電話：02-）

設計人：建築師事務所（聯絡人：電話：02-）

建築物地點：新北市新莊區副都心段一小段 地號等 筆地號

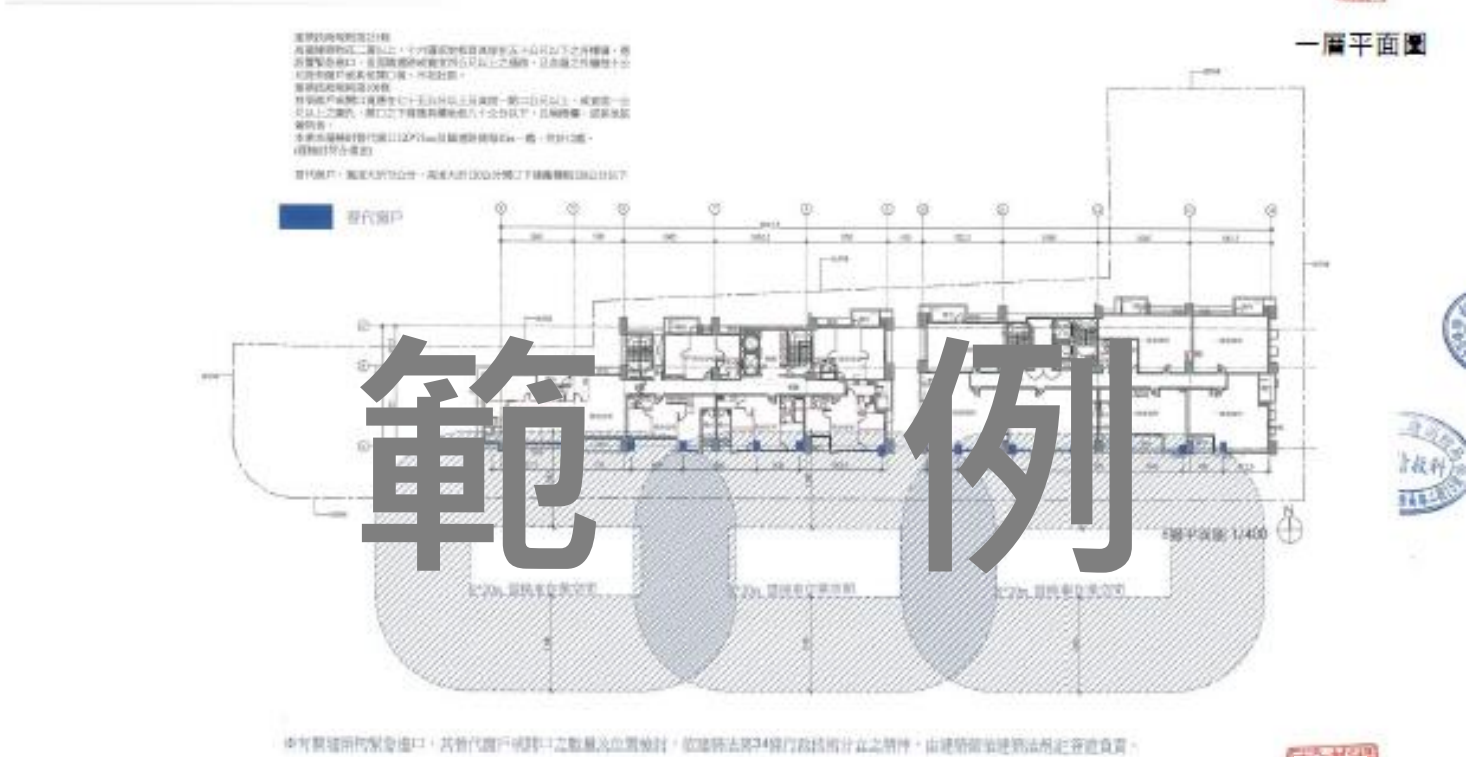
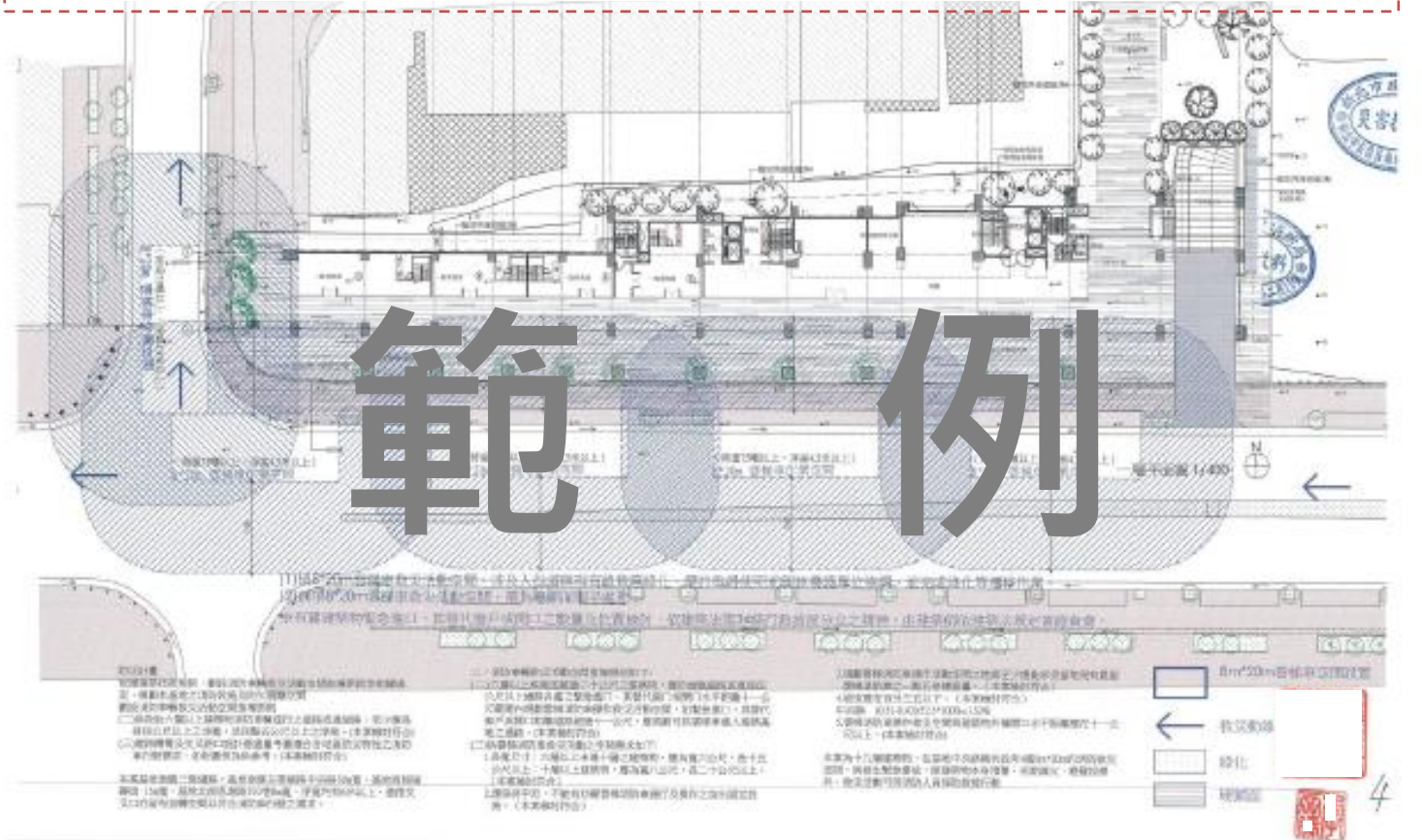
建築物概要：地下3層，地上1至 層一般零售業，A棟 地上4至 層，建築物高度62.8M，集合住宅；B棟 地上 至 層，建築物高度69.6M，一般事務所

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用執照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過24公尺之建築物，應於面臨道路或消防通道各處之緊急進口、出口或開口水平距離11公尺範圍內，設置可供消防車操作救災活動空間，如無開口，其替代開口或開口距離道路超過11公尺，應劃設可供雲梯車進入建築基地之通路。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水溝蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☒ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說16頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人： 單位主管：

■ 都市計畫防災通道檢討。

■ 消防車輛救災活動空間檢討(消防局核備圖說)。

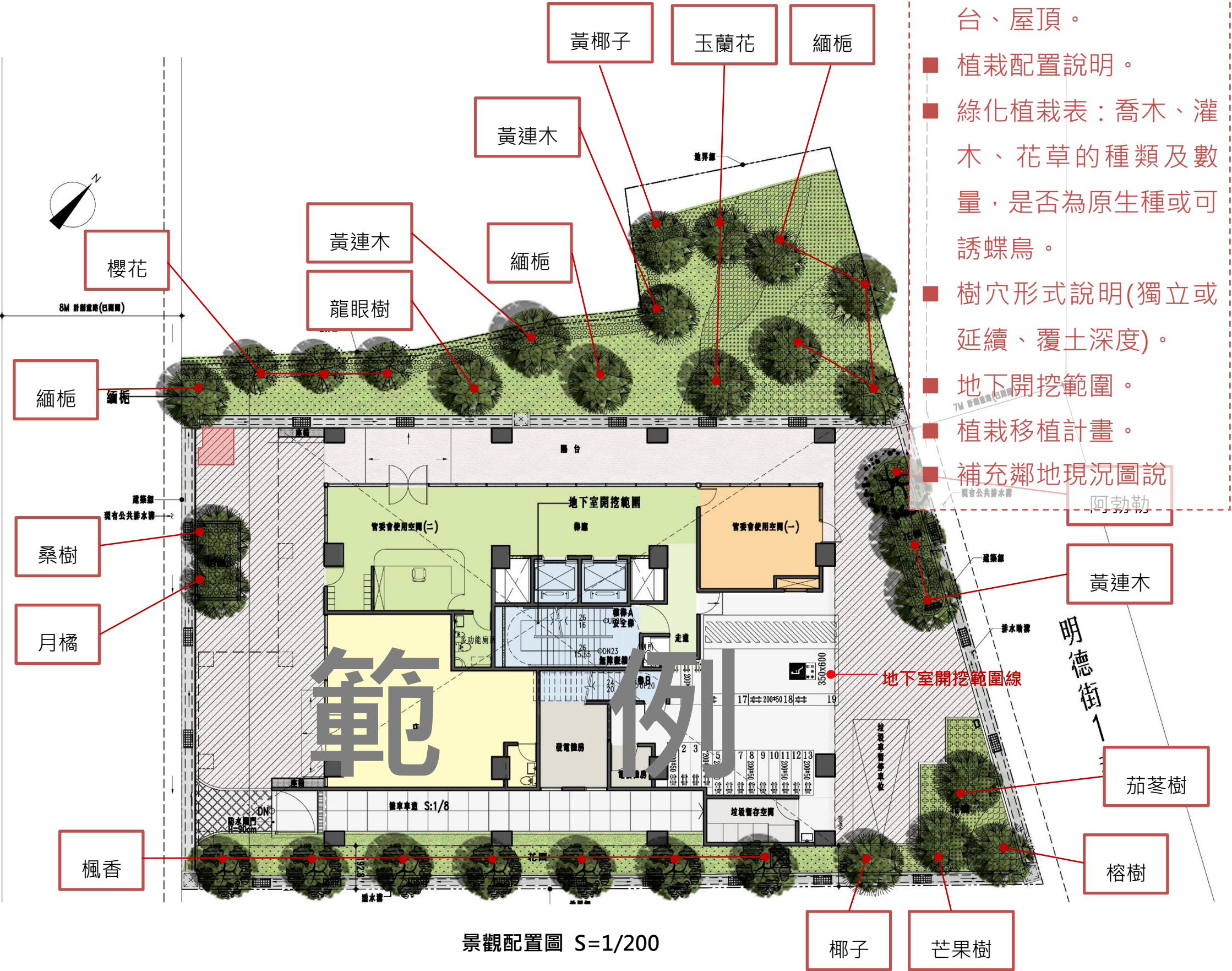


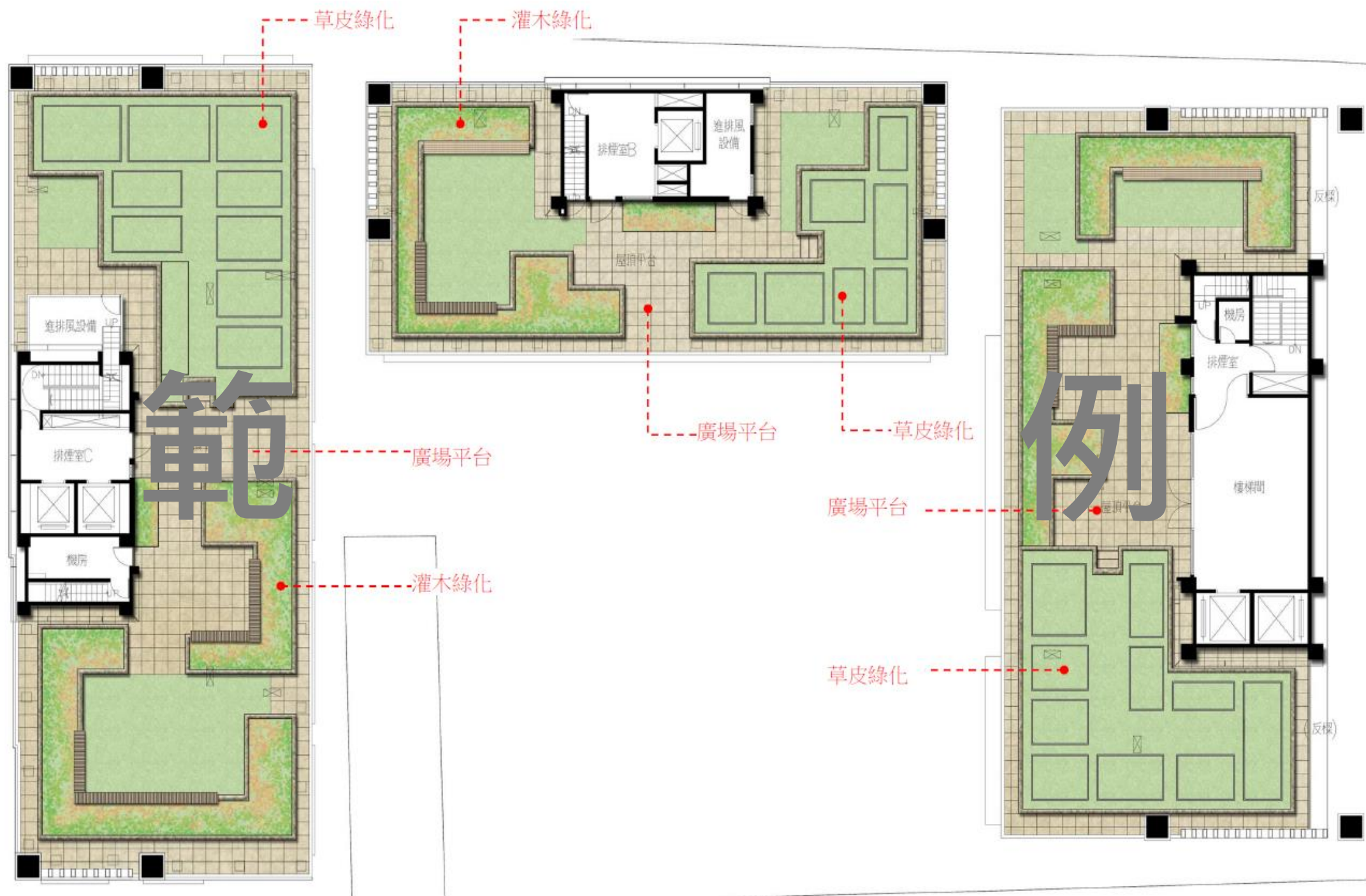
第6章 景觀計畫

6-1 景觀配置圖

(範例)景觀設計上結合基地內原有之樹木做保留及整合塑造獨有景觀韻律，賦予季節性賞花及觀葉等景觀主題，選植樹型優美喬木，營造舒適空間，以喬、灌木及地被植栽塑造層次性的緩衝空間，以常綠植栽為主，落葉植物為輔，搭配變葉植栽，使景觀隨四季變化，生音央然。

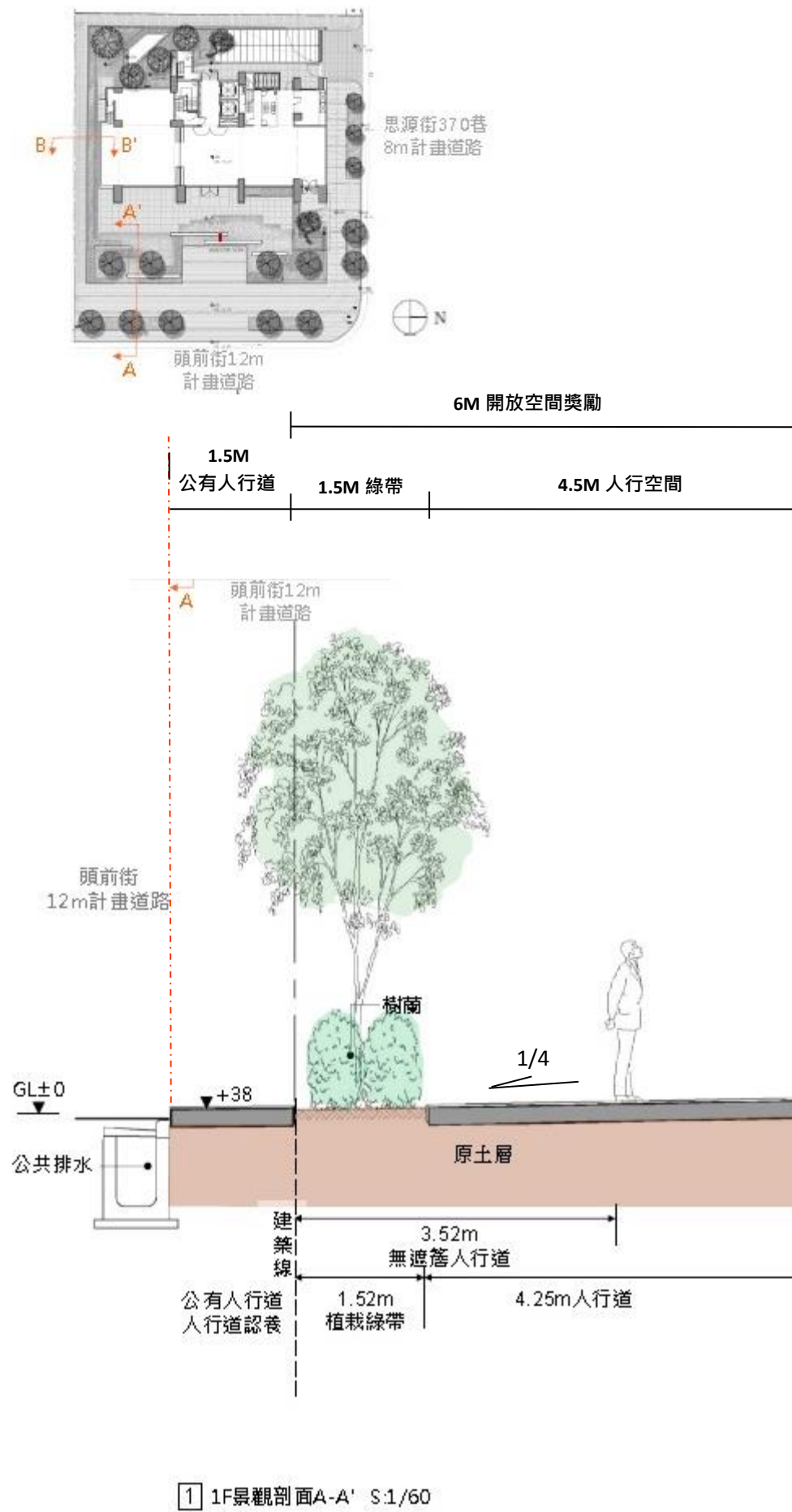
- 台北草
- 基地開挖範圍





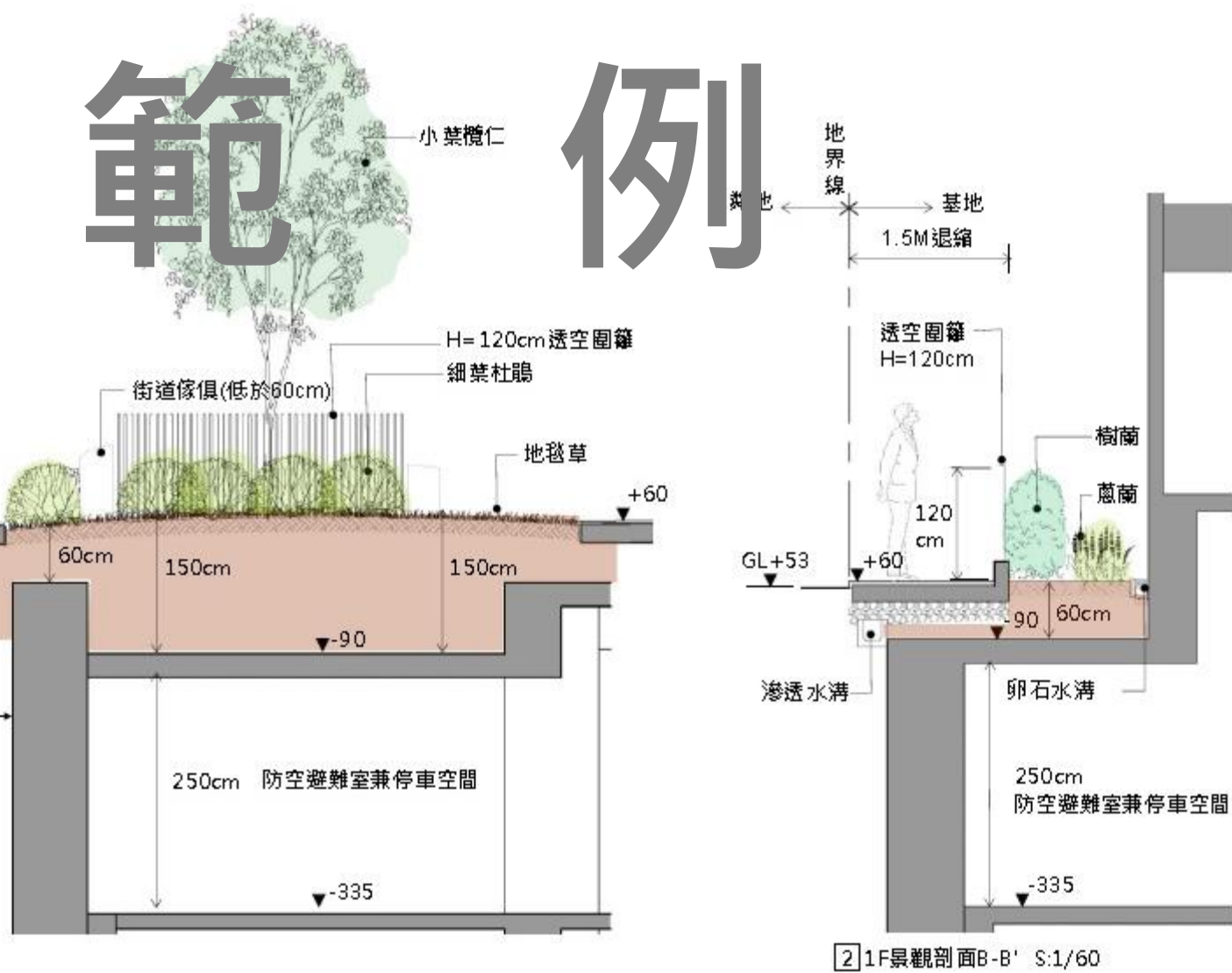
屋頂層及露台配置圖 S=1/200

6-2 景觀剖面圖



應標明事項：

- 索引圖套繪開挖範圍線
- 索引圖、道路範圍、地界線、1 樓及地下室建築物範圍(包含結構、頂版及地坪)標高、鄰地高程、坡度、覆土深度、人行道斷面及淨寬。
- 看建案規模，建議圖面比例為 1/30 至 1/100 區間。

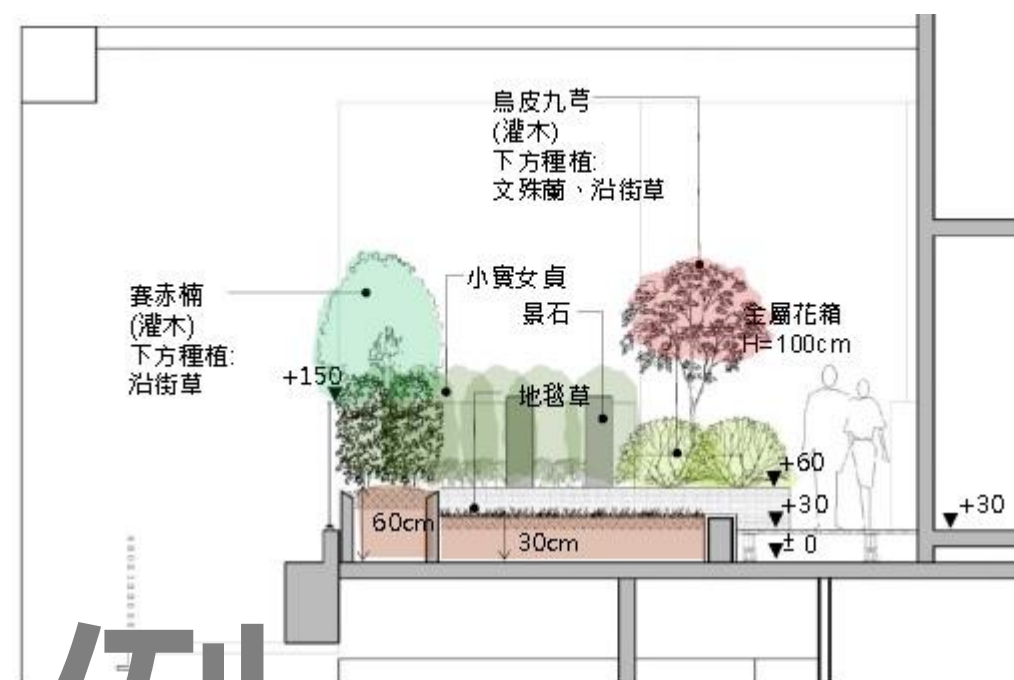


屋頂景觀剖面圖

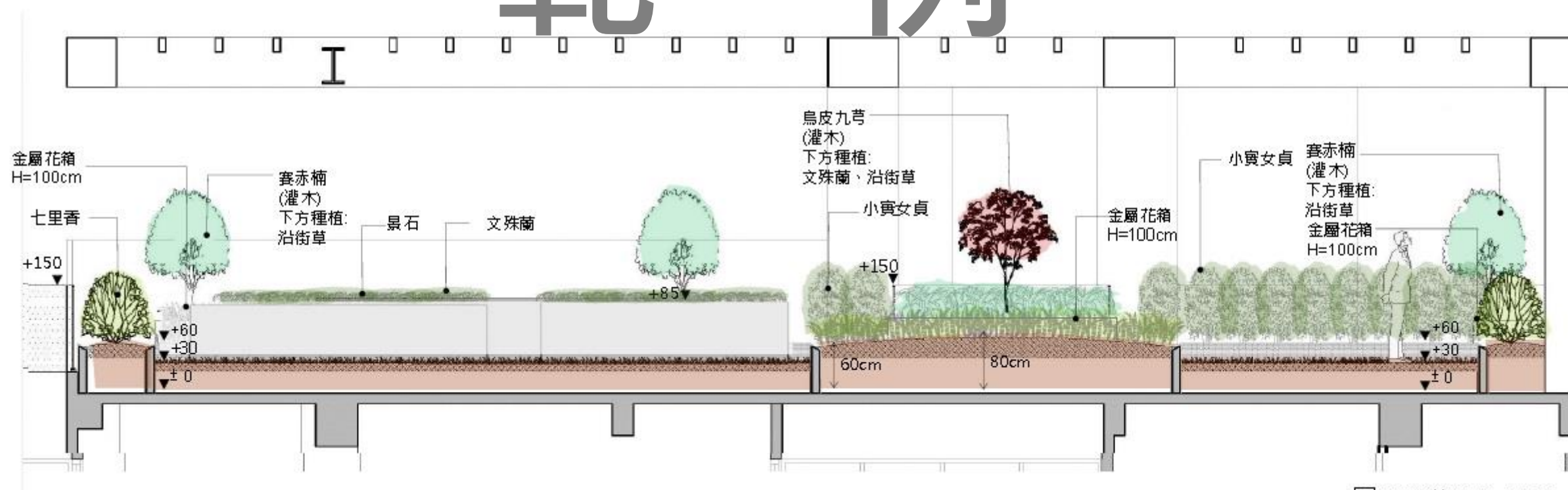
- 看建案規模，建議圖面比例為 1/30 至 1/100 區間。
- 請標示覆土深度、高程、排水方向。



範例



1 RF景觀剖面A-A' S:1/60



2 RF景觀剖面B-B' S:1/60

6-3 綠化及綠覆率檢討

應標明事項：包含地面層、露台、屋頂綠覆率檢討。

法定空地綠化面積檢討：

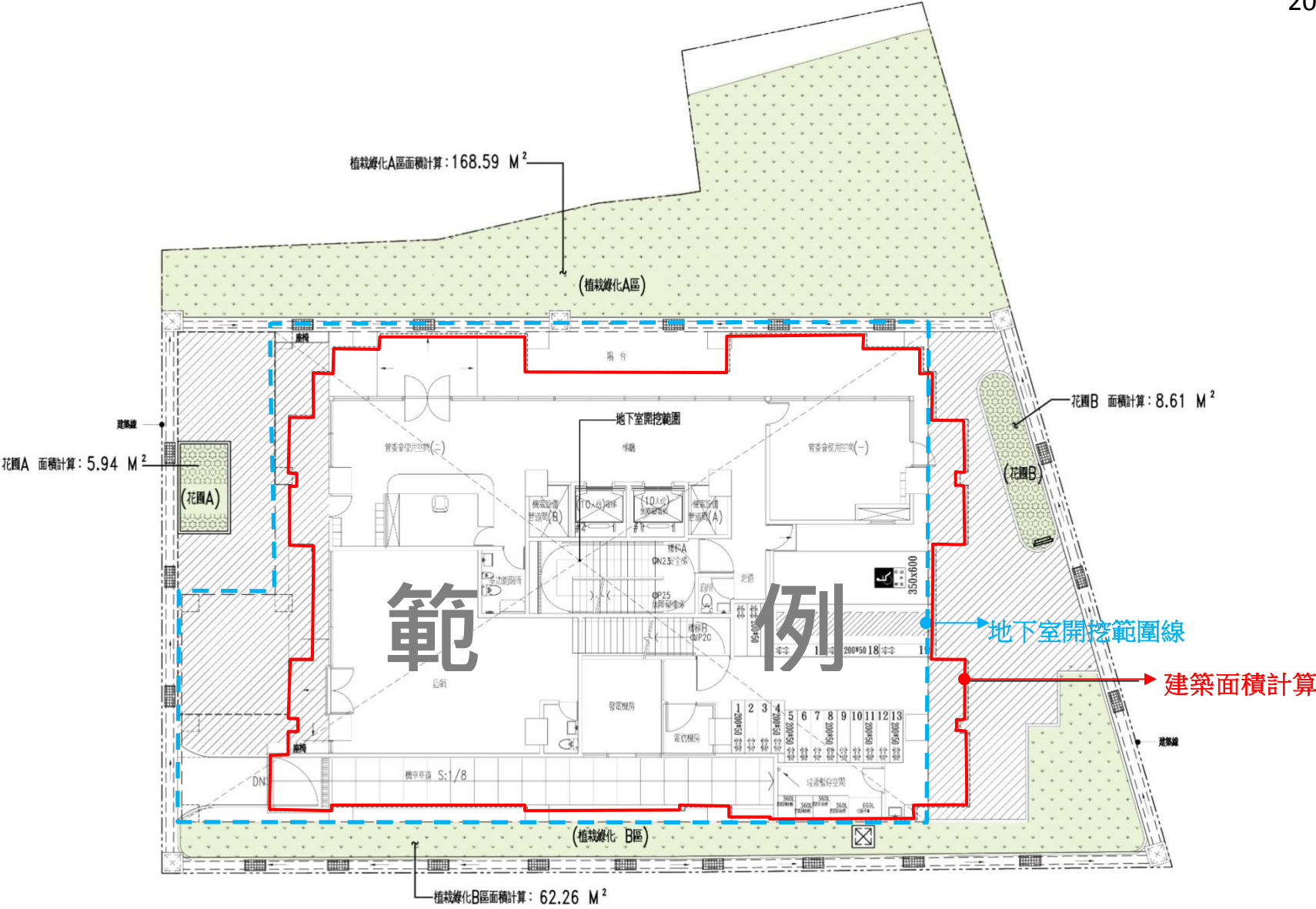
依據土地使用分區管制要點檢討—變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案 (民國 100 年 1 月 17 日)

$926.0\text{ m}^2(\text{基地面積}) - 463.0\text{ m}^2(\text{允建建築面積}) = 463.0\text{ m}^2(\text{法定空地面積})$

$\text{綠化面積} = 168.59 + 62.26 + 5.94 + 8.61 = 245.4\text{ m}^2$

$\text{無法綠化面積} = 12.65(\text{被佔用地面積}) + 6.82(\text{機車車道面積}) = 19.47$

$245.4\text{ m}^2(\text{綠化面積}) > [463.0\text{ m}^2(\text{實設空地面積}) - 19.47(\text{無法綠化面積})] / 2 = 221.77\text{ m}^2 \dots\dots \text{OK}$



地面層綠化面積檢討圖 S=1/300

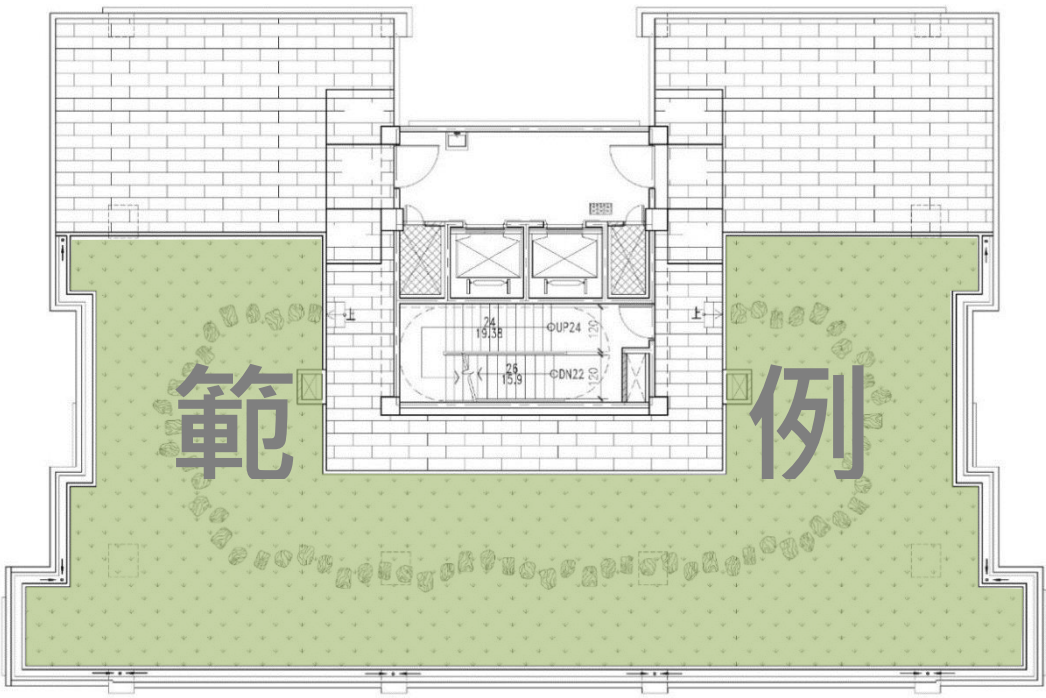
綠屋頂檢討：

依新北市都市設計審議要點檢討-新北市都市設計審議原則第六條第三項, 綠屋頂：屋頂或露台之平台建議以綠屋頂 (薄層綠化) 設計，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上。

$\text{屋頂平台面積} = 403.5\text{ m}^2$

$\text{綠化面積} = 215.72 + 10.29(\text{跳石}) = 205.43\text{ m}^2$

$205.43\text{ m}^2(\text{綠化面積}) > 403.5\text{ m}^2(\text{屋頂面積}) / 2 = 201.75\text{ m}^2 \dots\dots\dots \text{OK}$



屋突層綠化面積檢討圖 S=1/300

植栽示意圖



植栽設計說明

使用台灣原生種大喬木在人行步道搭配大片地被來營造出舒適的林蔭空間，呼應基地旁的頭前運動公園。以原生種、誘鳥誘蝶的植物來美化庭園。



分類	圖例	名稱	規格	數量	備註
喬木		九芎	W=4m,H=5m・米徑:18cm	1株	
		桂樹	W=3m,H=3.5m・米徑:10cm	3株(不計入計算)	
		台灣五葉松	W=4m,H=5m・米徑:18cm	2株(1株不計入計算)	
		小葉欖仁	W=3m,H=6m・米徑:15-20cm	14株	
灌木		樹蘭	H: 50-150cm W: 25-70cm	89.86m ²	密植
		七里香		17.14m ²	
		細葉杜鵑		35.02m ²	
地被		忍冬		2m ² (不計入計算)	密鋪
		蔥蘭		24.51m ²	
		地毯草		117.44m ²	

1 一層植栽平面圖 S:1/200

6-4 景觀照明計畫及燈具配置圖

- 地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計
- 燈具形式(高燈、矮燈、地嵌燈、壁燈、水底燈...等)
- 光源說明(LED、復金屬燈、高壓鈉氣燈等)。
- 燈具說明(如防炫光)
- 現有路燈說明、現有路燈移設



▲水中燈



▲庭園燈



▲車道警示燈



▲庭園地嵌燈



▲樹叢燈

圖例	名 稱	數量
	樹底投射燈	20
	水中壁嵌燈	6
	車道地嵌燈	22
	庭園地嵌燈	10
	樹叢燈	27
	庭園燈	14

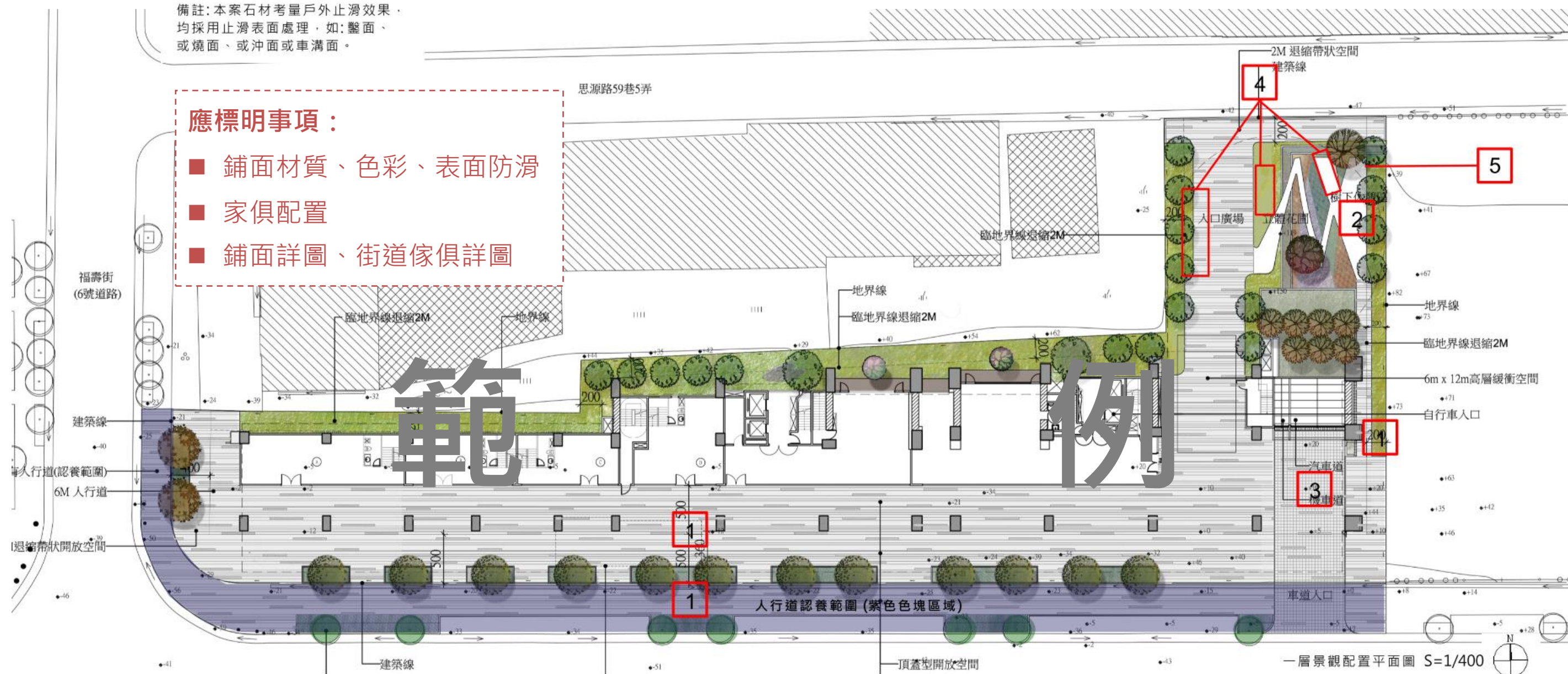
6-5 鋪面材質及傢俱配置圖



備註：本案石材考量戶外止滑效果，均採用止滑表面處理，如：鑿面、或燒面、或沖面或車溝面。

應標明事項：

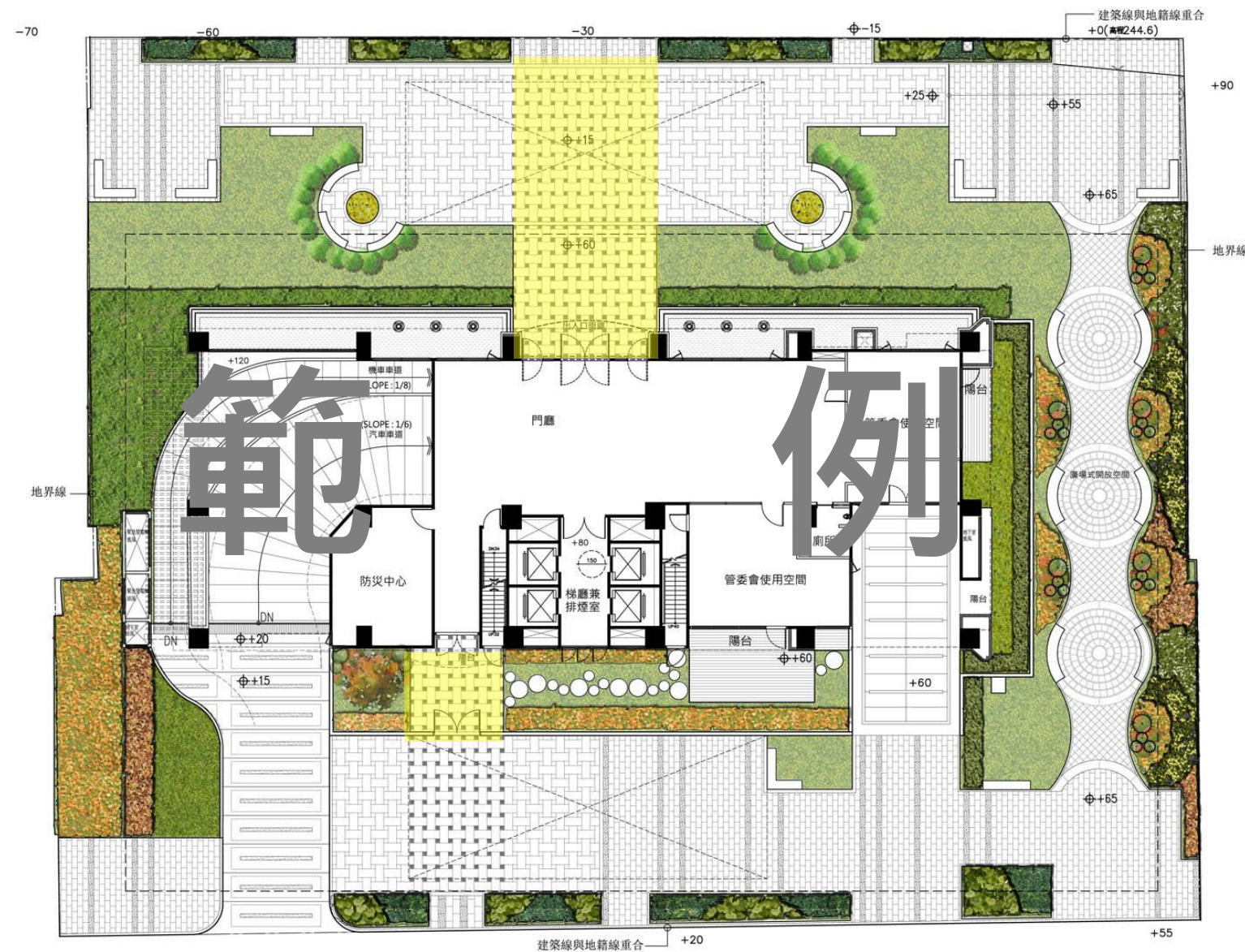
- 鋪面材質、色彩、表面防滑
- 傢俱配置
- 鋪面詳圖、街道傢俱詳圖



6-6 透水檢討

應標明事項：

- 透水面積計算
- 套匯開挖範圍線



透水工法石材範圍

透水面積檢討：

■ 基地面積：3077.83m²

■ 法定建蔽率：60%

■ 法定建築面積：基地面積*60% = 3077.83m²*60% = 1846.698m²

■ 法定空地面積：基地面積*(1-建蔽率) = 3077.83m²*(1-60%) = 1231.132m²

■ 依新北市都市設計審議原則第六條檢討：法定空地面積80%之透水面積

■ 需透水面積：法定空地面積 x 80%
= 1231.132m² x 80%
= 984.9m²

■ 透水面積計算：法定空地面積 x 80% = 984.9m²

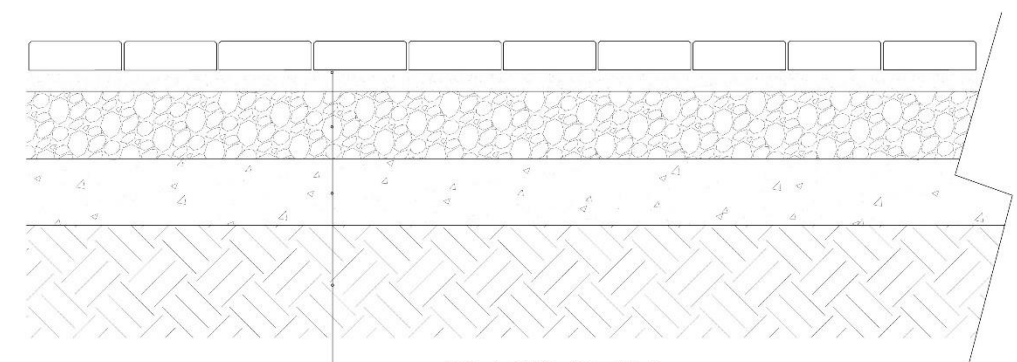
綠覆面積 = 866.48m²

透水工法石材鋪面面積 = 129.93m² + 26.08m² = 156.01m²

合計：866.48m² + 156.01m² = 1022.49m²

(3)故 透水面積 =

故 透水面積 = $\frac{1022.49\text{m}^2}{984.9\text{m}^2} > 80\%$ OK!
83.05% > 80%



—— 透水磚或石材

—— 透水黏著砂漿層(t=2cm)

—— 耐重壓透水混凝土基層(t=15cm)

—— 下層直徑3分碎石級配層 t=10cm

—— 施工基底(N=80%)

第7章 設計圖說

7-1 各層平面圖

7-2 各向立面圖

7-3 橫向總剖面圖

7-4 縱向總剖面圖

第8章 附件(依各案需求檢附)

8-1 土地登記謄本及地籍圖謄本

8-2 住戶管理公約

8-3 公共服務空間管理維護規定

8-4 開放空間管理維護執行計畫

8-5 其它

附件之其它項目列舉如下：

- 容積移轉核准函
- 環評核准函
- 交評核准函
- 人行道認養承諾書