

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段
161號11樓

承辦人：吳敏漳

電話：(02)29603456 分機7245

傳真：(02)29601983

電子信箱：AE3344@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年4月13日

發文字號：新北城設字第1090624480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

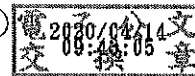
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000DCF69E)

主旨：檢送修正「新北市都市設計審議報告書範本」1份，請周知所屬會員，請查照。

說明：旨揭報告書範本可自本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)搜尋下載。

正本：中華民國建築師公會全國聯合會、社團法人新北市建築師公會、臺北市建築師公會、社團法人高雄市建築師公會

副本：新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局(均含附件)



(3筆以內全寫·超
過3筆地號寫1筆作
代表號)

案 名：申請單位 / 行政區 / 地段號 / 工程類型 / (第N次變更設計報告書) / (核定本、校園規劃審查等)若非屬底線部分請刪除

申請地號：○○○、○○○及○○○地號等○○筆土地 (請全部填寫)

申請項目： 1. 都市設計審議

土地使用分區：○○區

(申請審查部 2. 都市更新審議 / 簡易都市更新審議 (擇一後另項請刪除)

建蔽率 / 容積率：○○% / ○○%

分請選取) 3. 容積移轉

4. 屋脊裝飾物審議

5. 開放空間獎勵

6. 其它獎勵：(如申請大規模獎勵、時程獎勵、綠美化獎勵請說明)

7. 提請放寬事項：(如 裝飾柱審議 等有授權都設會放寬之條文)

申請單位：新北府建設有限公司

聯絡人：02-29603456 分機01 ○先生/小姐

聯絡地址：22001新北市板橋區中山路1段161號

手機：0900-000000

設計單位：都市設計建築師事務所

聯絡人：02-29603456 分機01 ○先生/小姐

聯絡地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

手機：0900-000000

送件日期：2012.03.01(請依該次實際送件日期更新)

範 例



正立面模擬圖一張
(含景觀)

案 名：新北府建設板橋區新板段885地號等8筆土地集合住宅新建工程

<<< 超過3筆地號者請以第一筆代表

申請地號：885、886、887、888、888-1、888-2、889及889-1地號等8筆土地 (請全部填寫)

申請項目：■ 1. 都市設計審議

○ 土地使用分區：住宅區

(申請審查部 ■ 2. 都市更新審議

○ 建蔽率 / 容積率：50% / 300%

分請選取) ■ 3. 容積移轉

□ 4. 屋脊裝飾物審議

■ 5. 開放空間獎勵

■ 6. 其它獎勵：時程獎勵

□ 7. 提請放寬事項：

申請單位：新北府建設有限公司

聯絡人：02-29603456 分機01 ○ 先生/小姐

聯絡地址：22001新北市板橋區中山路1段161號

手機：0900-000000

設計單位：都市設計建築師事務所

聯絡人：02-29603456 分機01 ○ 先生/小姐

聯絡地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

手機：0900-000000

送件日期： . . . (請依該次實際送件日期更新)



目錄(新建案參考範例)

〇、最新小組修正對照

A-1	第〇次都設專案小組會議紀錄.....	A-1
	第〇次都設專案小組修正對照表.....	A-2
	第〇次都設專案小組修正對照圖說.....	A-3

一、申請書表

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

二、法規檢討(依各案法令適用)

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	各區都市設計審議原則檢討.....	2-4
2-5	其他.....	2-5

三、專章檢討(依各案需求增列檢討)

3-1	土管相關容積獎勵檢討.....	3-1
3-2	都市更新獎勵檢討.....	3-2
3-3	建築基地綜合設計.....	3-3
3-4	容積移轉檢討.....	3-4
3-5	屋脊裝飾物審議.....	3-5
3-6	裝飾柱檢討.....	3-6
3-7	山坡地建築高度放寬.....	3-7
3-8	其他(如：(如水岸建築設計原則、授權都設會放寬事項等).....	3-8

四、基地分析

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

五、建築計畫

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

六、景觀計畫

6-1	景觀配置圖.....
6-2	圍牆、綠籬及欄杆.....
6-3	景觀剖面圖.....
6-4	綠化及綠覆率檢討.....

6-5	景觀照明計畫及燈具配置圖.....	6-5
6-6	鋪面材質及傢俱配置圖.....	6-6
6-7	透保水計畫說明.....	6-7

七、設計圖說

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

八、附件(依各案需求檢討)

8-1	土地所有權人同意書.....	8-1
8-2	住戶管理公約.....	8-2
8-3	公共服務空間管理維護規定.....	8-3
8-4	其它.....	8-4

備註事項：

- 歷次會議紀錄、修正前後對照表及圖說，燒錄製光碟。
- 頁碼請配合章節名稱標示(如3-1)，如該章節頁數超過一頁，請以3-1-1、3-1-2標示。
- 涉及建管相關法令檢討，應逕依建管辦理，免予檢附及載入。(如：高層建築、機車位設置等相關規定)。
- 各階段報告書之申請書、簽證表及切結書，正本一份(送件版、審議版及核備版)應由建築師簽章用印，其餘6本可採影本(以建築師簽章後複印)。
- 本報告書範本相關檢討文字及圖面等僅供參考，請依申請個案修正檢討，並依本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過內容為準。

目錄(變更案參考範例)

○、最新小組修正對照

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

一、申請書表

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

二、法規檢討(依各案法令適用)

2-1	都市計畫法新北市施行細則.....
2-2	土地使用管制要點檢討(細部計畫名稱).....
2-3	都市設計審議原則檢討.....
2-4	各區都市設計審議原則檢討.....
2-5	其他.....

三、專章檢討(依各案需求增列檢討)

3-1	土管相關容積獎勵檢討.....
3-2	都市更新獎勵檢討.....
3-3	建築基地綜合設計.....
3-4	容積移轉檢討.....
3-5	屋脊裝飾物審議.....
3-6	裝飾柱檢討.....
3-7	山坡地建築高度放寬.....
3-8	其他(如：(如水岸建築設計原則、授權都設會放寬事項等).....

四、基地分析(依原核准圖說)

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

五、建築計畫(依本次變更需求檢討)

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

六、景觀計畫(依本次變更需求檢討)

3-4	6-1	景觀配置圖.....
3-5	6-2	圍牆、綠籬及欄杆.....
3-6	6-3	景觀剖面圖.....
3-7	6-4	綠化及綠覆率檢討.....
3-8	6-5	景觀照明計畫及燈具配置圖.....

6-6	鋪面材質及傢俱配置圖.....	6-6
-----	-----------------	-----

4-1	6-7	透保水計畫說明.....	6-7
-----	-----	--------------	-----

七、設計圖說(依本次變更需求檢討)

4-2	7-1	各層平面圖.....	7-1
4-3	7-2	各層立面圖.....	7-2
4-4	7-3	橫向總剖面圖.....	7-3
4-5	7-4	縱向總剖面圖.....	7-4

八、附件(依各案及變更需求檢討)

4-7	8-1	土地所有權人同意書.....	8-1
	8-2	住戶管理公約.....	8-2
5-1	8-3	公共服務空間管理維護規定.....	8-3
5-2	8-4	其它.....	8-4

備註事項：

- 歷次會議紀錄、修正前後對照表及圖說，燒錄製光碟。
- 頁碼請配合章節名稱標示(如3-1)，如該章節頁數超過一頁，請以3-1-1、3-1-2標示。
- 涉及建管相關法令檢討，應逕依建管辦理，免予檢附及載入。(如：高層建築、機車位設置等相關規定)。
- 各階段報告書之申請書、簽證表及切結書，正本一份(送件版、審議版及核備版)應由建築師簽章用印，其餘6本可採影本(以建築師簽章後複印)。
- 本報告書範本相關檢討文字及圖面等僅供參考，請依申請個案修正檢討，並依本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過內容為準。

第〇次小組修正對照表(範例)

案 名 :〇〇建設〇〇區〇〇段〇〇地號等8筆土地集合住宅新建工程

地 號 :〇〇區〇〇段885、886、887、888、888-1、888-2、889及889-1地號

申請單位 :△△△△△有限公司

電話 : 02-29603456 分機01 住址 : 22001〇〇市〇〇區〇〇路X段〇〇號

設計單位 :XXXXXXXXX事務所

電話 : 02-29603456 分機01 住址 : 22001〇〇市〇〇區XX路〇段XX號11樓

修正項目 :依107年12月11日專案小組決議事項修正如下

頁數應回應於對照圖頁面，而非本文頁面。

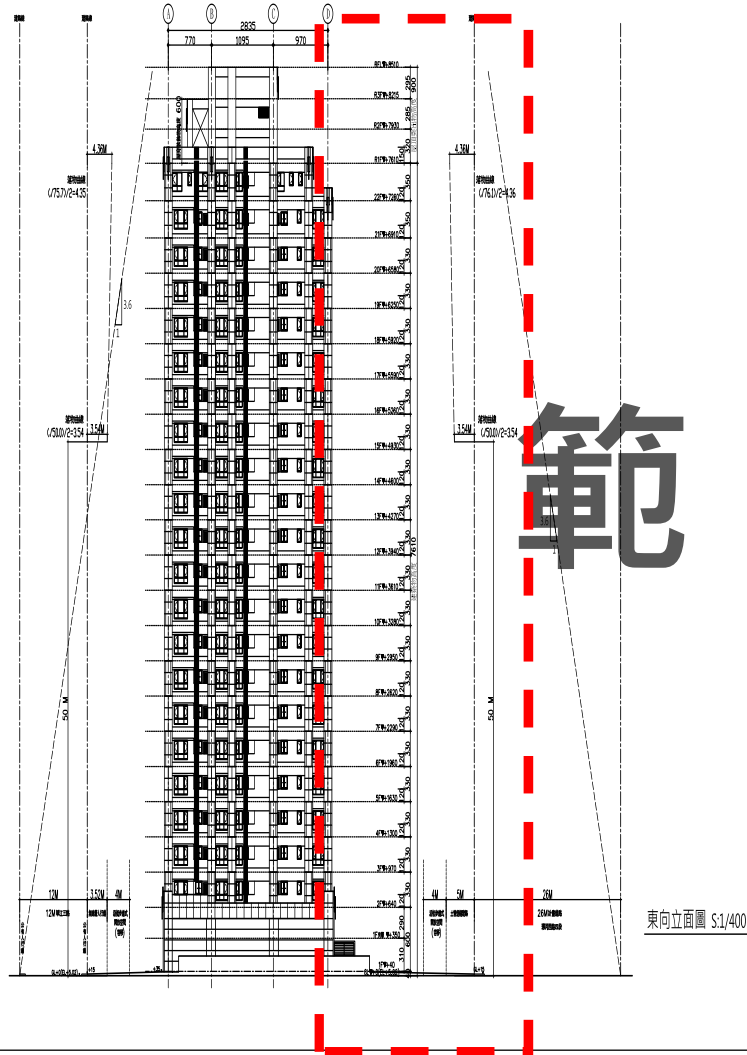
項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
01	外部空間之景觀建議可增加其活潑性，創造可停留空間與學生休憩場所，並考量生態景觀與鋪面之透水性，增加綠化面積，簡化喬木種類。	已配合辦理修正景觀設計，包括建物二側翼空間、各廣場空間週邊設置座椅休憩區，增加中央廣場空間部分之綠化及植栽配置等方式處理。	V		P0-1	P0-2	
02					P0-3	P0-4	
03					P0-5	P0-6	
04							
05							

範 例

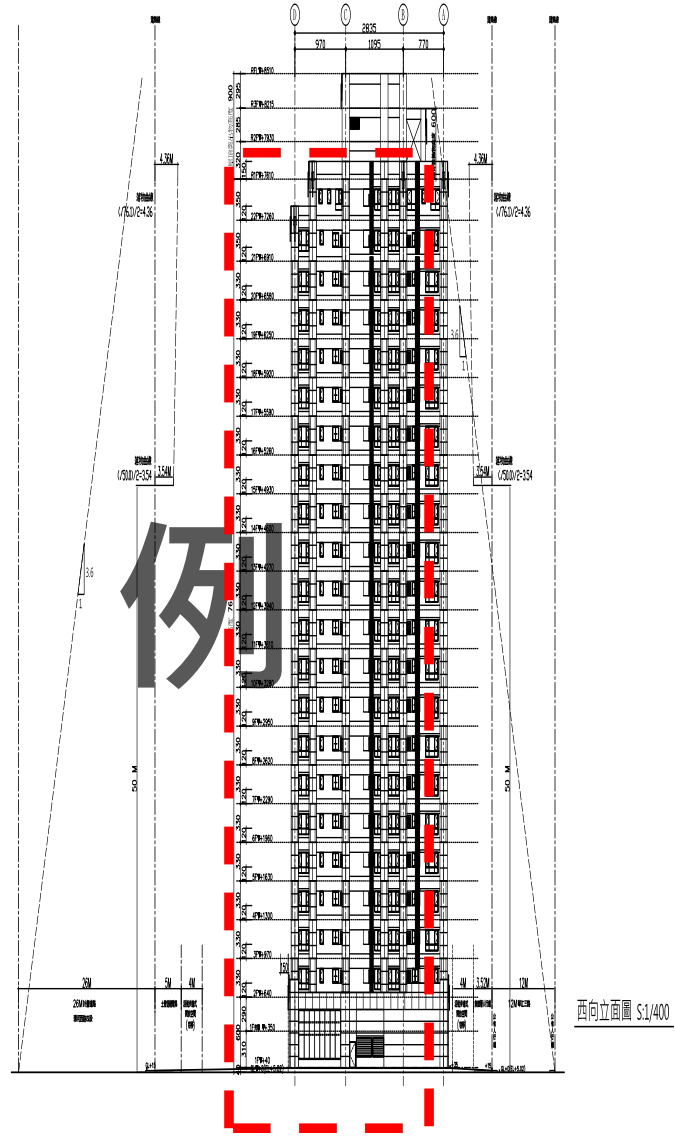
建築師 : (簽章)

0-3 第一次都設專案小組修正說明

修正前



東向立面圖 S:1/400



西向立面圖 S:1/400

若修正說明不多也可直接說明,免做表格

修正後

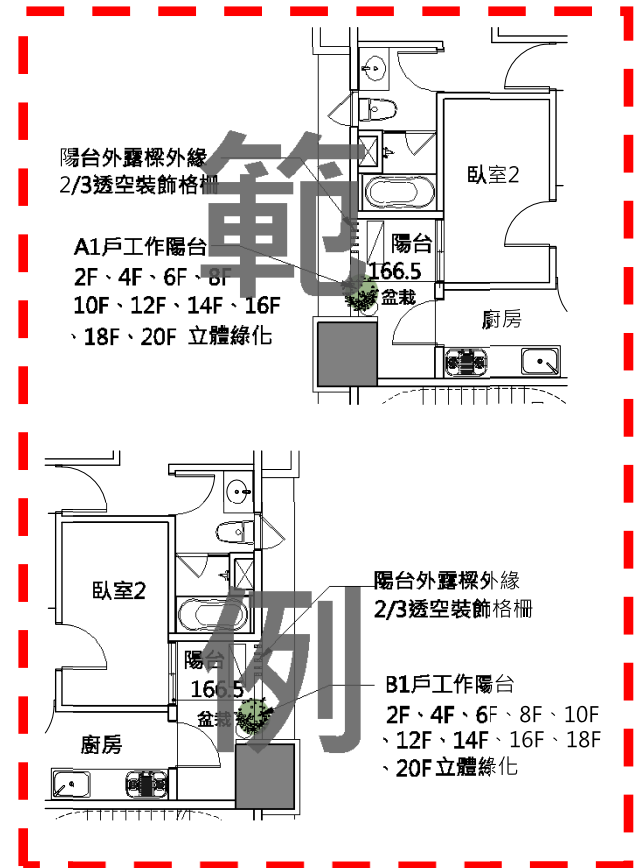


東向立面圖 S:1/400



西向立面圖 S:1/400

項目	審查意見	修正說明
三	請依本區審議原則規定加強壁面綠化。	遵照辦理，於屋頂、22F露臺、2F露臺設置1/2以上屋頂綠化面積。且於A1、B1戶2F、4F、6F、8F、10F、12F、14F、16F、18F、20F陽台設置盆栽綠化，以加強壁面綠化設計。



第1章 申請書表

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).

2 申請書

參考：(民)城都設01-(民)表一-參考範例

3 委託書

參考：(民)城都設01-(民)表二-參考範例

4 建築師簽證表

參考：(民)城都設01-(民)表三-參考範例

5 提案單

參考：(民)城都設01-(民)表四-參考範例

6 業主切結書

參考：5 都審切結書.doc

7 資訊公開同意書

參考：6 資訊同意書.doc

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(變更設計案檢附)

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						

範 例

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)。
- 條文應檢討**適用條文**，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	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P00-00、P00-00

2-5 其他

第3章 專章檢討(依各案需求檢討)

3-1 土管相關容積獎勵檢討

3-2 都市更新獎勵檢討

3-3 建築基地綜合設計

壹、開放空間面積：A_{os} m²

1.沿街步道式開放空間：A+B+C+D m²

2.廣場式開放空間：E+F m²

合計：A_{os}=A+B+C+D+E+F m²

貳、開放空間有效獎勵面積值：ΣA_{os} m²

1.沿街步道式開放空間獎勵值：1.5A+1.2B+1C+0.8D m²

係數1.5(寬度大於4米·小於6米)：1.5A m²

係數1.5*0.8(地下室開挖範圍)：1.2B m²

係數1.0(寬度大於6米部分)：1.0C m²

係數1.0*0.8(地下室開挖範圍)：0.8D m²

2.廣場式開放空間獎勵值：1E+0.8F m²

係數1.0：1.0E m²

係數1.0*0.8(地下室開挖範圍)：0.8F m²

3.開放空間獎勵值合計：1.5A+1.2B+1C+0.8D+1E+0.8F m²

本案法定空地面積=建築面積*(1-60%)

檢討：ΣA_{os}>法定空地面積*60%

參、開放空間獎勵容積與基準容積比值：

ΣA_{os}/基地面積*法定容積率<容獎上限

依法檢討
申請條件

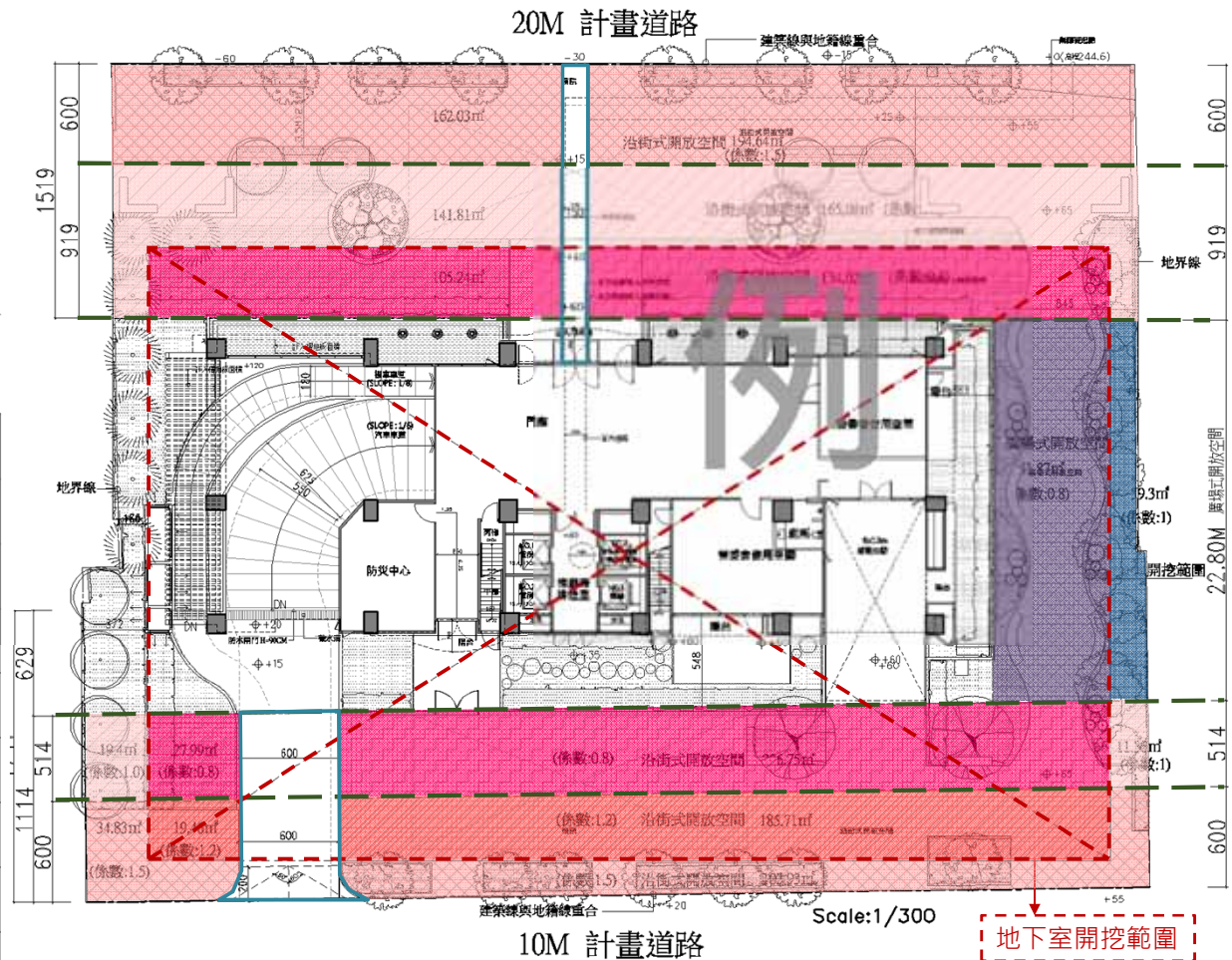
依法檢討
容獎上限

圖例	項目	實際面積	X	有效係數	=	有效面積	獎勵係數	獎勵面積
	沿街式開放空間 (4m<W<6m)	A	X	1.5	=	1.5A	1.0	1.5A
	沿街式開放空間 (地下室開挖範圍)	B		1.5		1.5B	0.8	1.2B
	沿街式開放空間 (W>6m)	C		1.0		1.0C	1.0	1.0C
	沿街式開放空間 (地下室開挖範圍)	D		1.0		1.0D	0.8	0.8D
	廣場式開放空間 (非地下室開挖範圍)	E	1.0	1.0E	1.0	1.0E	1.0E	
	廣場式開放空間 (地下室開挖範圍)	F	1.0	1.0F	0.8	0.8F	0.8F	
	友善方案或評點退縮範圍或審議要求範圍	G	-	-	-	-	-	-
	住宅1.5m出入口通道及車道範圍	0	-	-	-	0	-	-
合計		ΣA=1.5A+1.2B+1.0C+0.8D+1.0E+0.8F						

檢討ΣA>法定空地面積*60%

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)
- 得增加樓地板面積合計之最大值ΣΔFA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



開放空間檢討圖 S=1/300

3-4 容積移轉檢討

容積移轉環境友善方案

OR

容積移轉評定表

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。

3-5 屋脊裝飾物審議

審議說明：

屋脊裝飾物-延續建築本身之視覺焦點、增添夜間照明效果外，更豐富都市景觀之天際線。

且符合建築技術規則建築設計施工編第一章第十款第五目-1/3以上透空遮牆之規定。

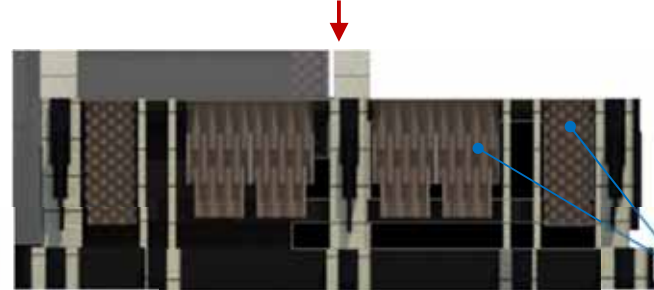
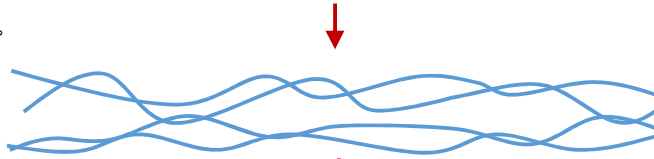
並經結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全無慮。併納入公寓大廈規約，不得擅加頂蓋及他用。

授權依據：

依000年00月00日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」決議事項第0條。

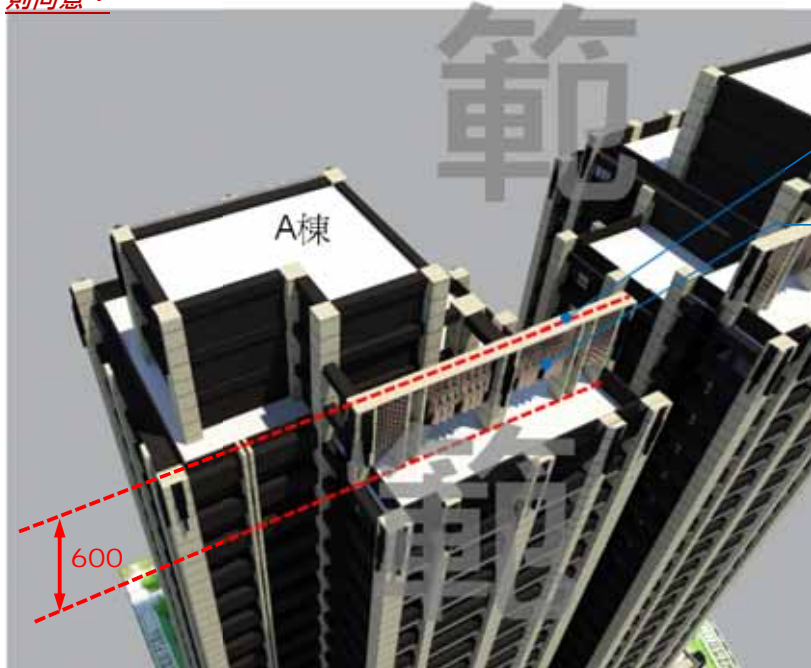
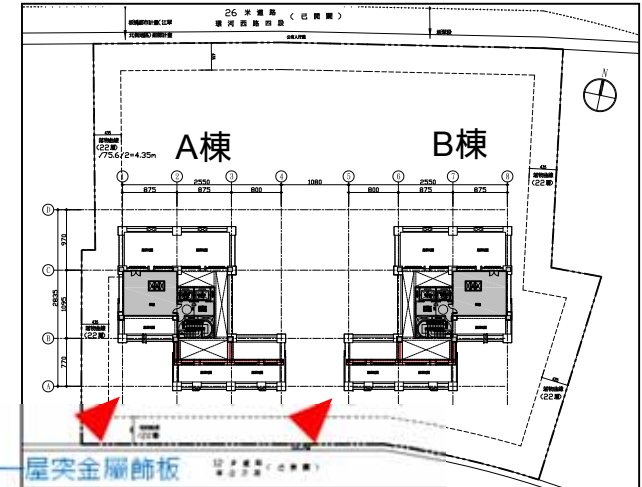
決議內容：

本案申請屋脊裝飾物審查，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採(金屬或00構架)，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過00公尺為原則，原則同意。



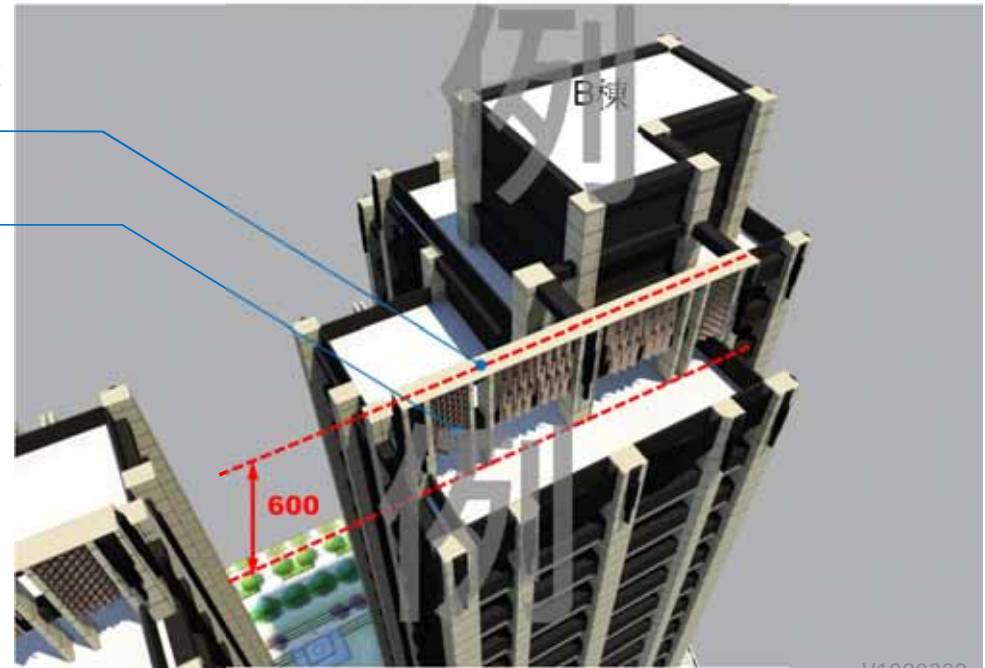
應標明事項：

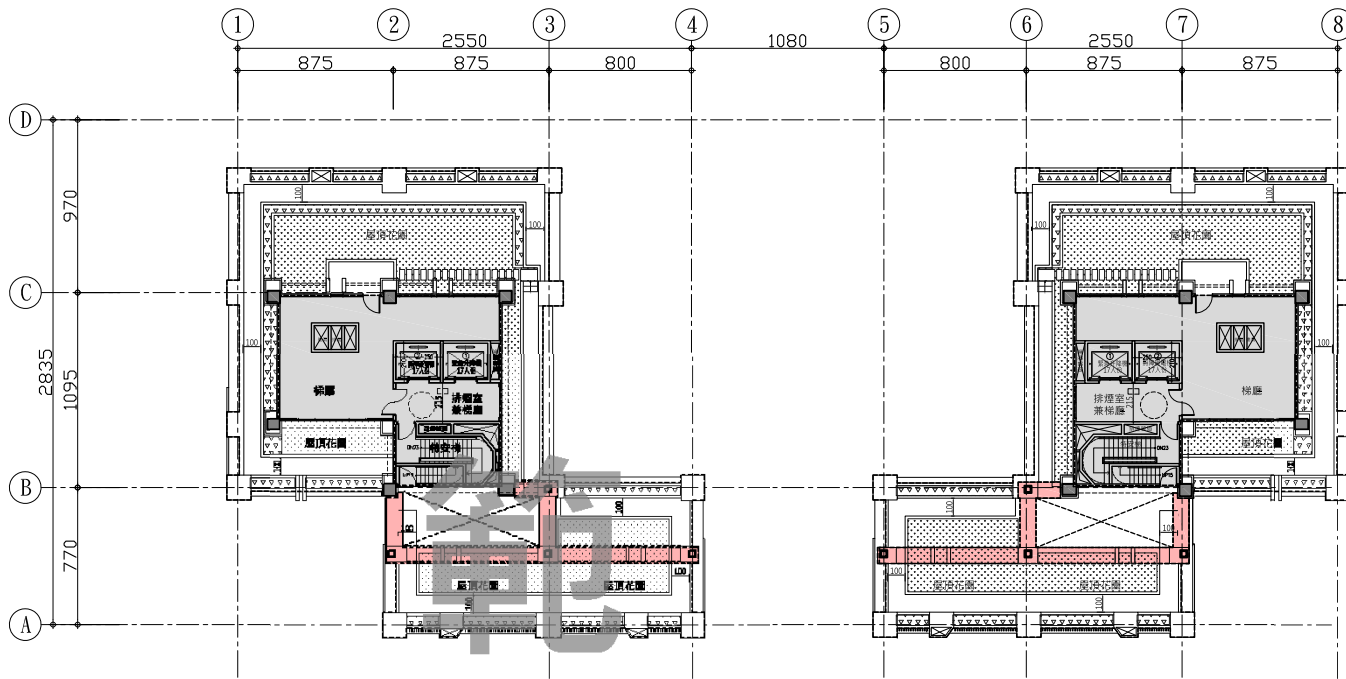
- 法規檢討
- 申請放寬說明
- 模擬圖或立、剖面應標示高度



石材或鋁包板
(金屬構架)

屋突金屬飾板

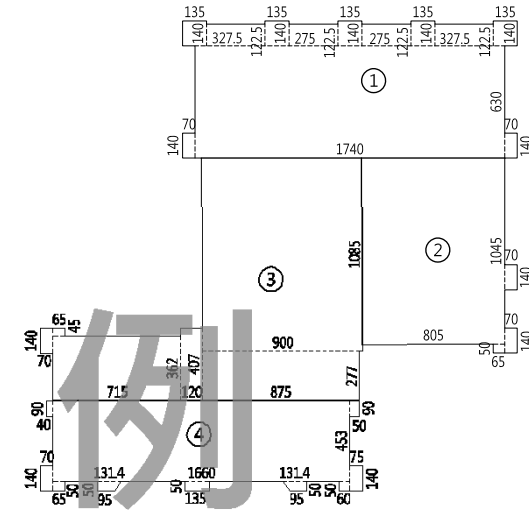




屋突一層平面圖 S:1/300

應標明事項：

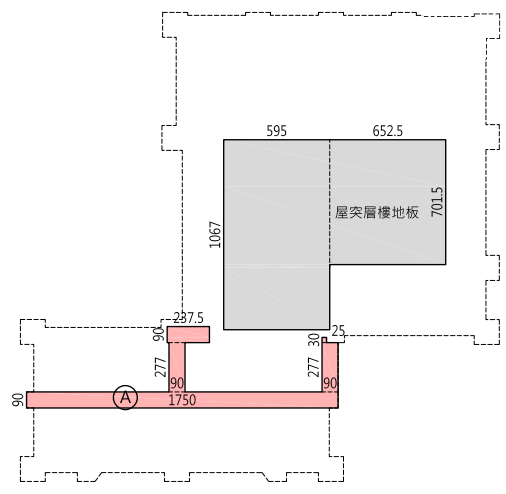
- 法規檢討
- 檢討投影面積



- ① $(1.35*5+0.7*2)*1.4+(3.275*2+2.75*2)*1.225+17.4*6.3=135.79m^2$
 - ② $8.05*10.45+0.7*1.4*2+0.65*0.5=86.41m^2$
 - ③ $9*10.85+8.75*2.77+1.2*4.07+7.15*3.62+0.65*0.45+0.7*1.4=153.93m^2$
 - ④ $(0.4+0.5)*0.9+(0.75+0.7)*1.4+(0.65+1.35+0.6)*0.5+(0.95+1.314)*0.5/2*2+16.6*4.53-80.47m^2$
- 合計 :135.79+86.41+153.93+80.47=456.6m²

屋頂面積檢討圖 S:1/300

<p>屋頂突出物檢討：</p> <p>依建築技術規則建築設計施工編第1編第10章第5目規定：</p> <p>突出屋面之三分之一以上透空遮棚、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，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和，但本目與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。</p>
<p>1.透空立體構架面積： (屋面面積-屋突層樓地板面積)</p> <p>屋頂面積 ①+②+③+④ =456.6m² *2棟 = 913.2m²</p> <p>屋突層樓地板面積: 5.95*10.67+6.525*7.015 *2棟 = 218.52m²</p> <p>透空立體構架面積 :913.2-218.52=694.68m²</p>
<p>立體構架2/3透空檢討：</p> <p>實設構架面積 (A) =22.95m² *2棟 = 45.9m²</p> <p>實設構架透空面積 : 694.68-45.9=648.78m²</p> <p>立體構架2/3透空檢討：</p> <p>648.78m² > 694.68*2/3=463.12m²-符合</p>
<p>2.屋頂突出物水平投影面積檢討：</p> <p>建築面積: 1305.68+15+136.3=1456.98m²</p> <p>屋頂突出物水平投影面積: 218.52m²</p> <p>屋頂突出物水平投影面積檢討 :218.52+45.9=264.42m²</p> <p>264.42m² < 1456.98*30%=437.09m²-OK</p>

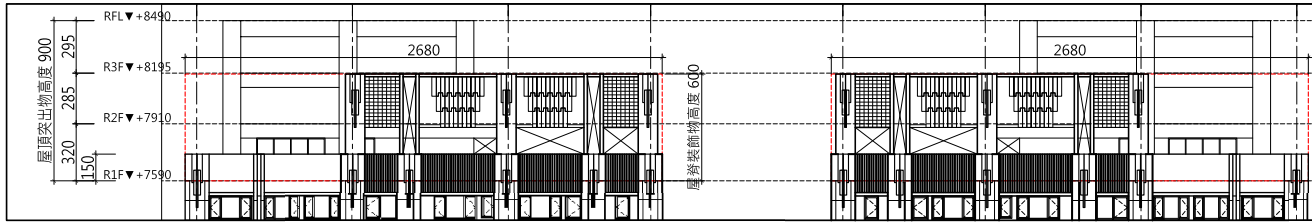


① $17.5*0.9+2.77*2*0.9+2.375*0.9+0.25*0.3=22.95m^2$

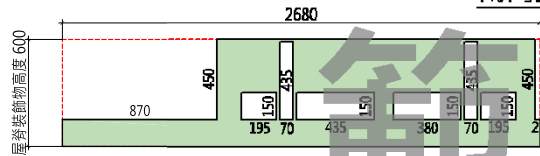
實設框架檢討圖 S:1/300

應標明事項：

- 檢討透空面積
- 立、剖面應標示高度
- 與周邊環境說明



南向立面 S:1/300

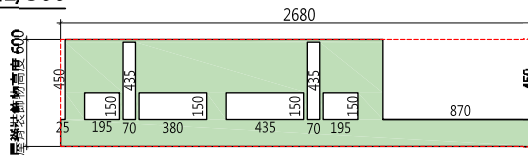


南向 1/3透空遮牆檢討：

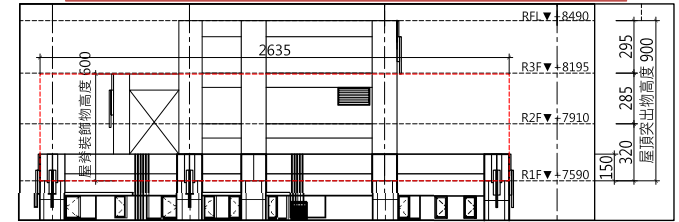
遮牆總面積：26.8*6=321.6m²

透空面積：(8.7*4.5+1.95*1.5*2+0.7*4.35*2+4.35*1.5+3.8*1.5+0.25*4.5)*2=128.88m²

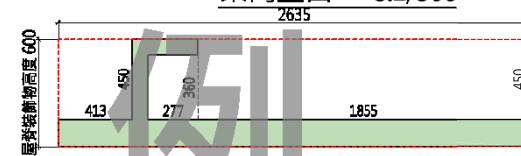
透空檢討：128.88/321.6*100=40.07 % > 1/3=33.33%



南向透空面積檢討圖 S:1/300



東向立面 S:1/300



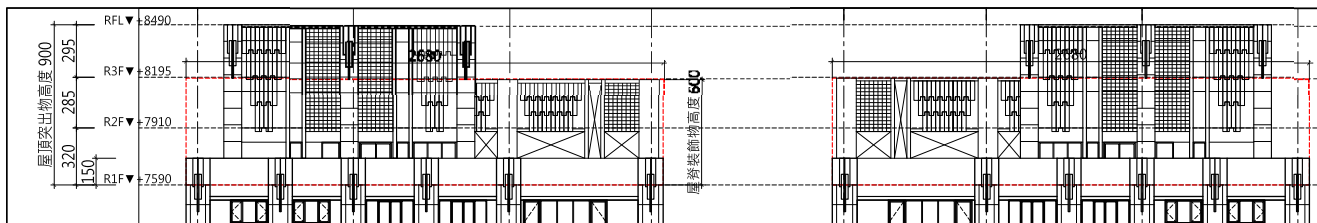
東向 1/3透空遮牆檢討：

遮牆總面積：26.35*6=158.1m²

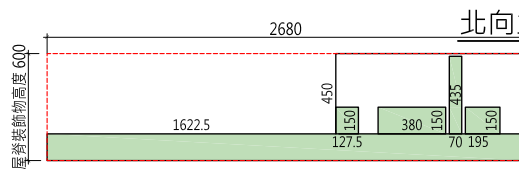
透空面積：4.13*4.5+2.77*3.6+18.55*4.5=112.03m²

透空檢討：112.03/158.1*100=70.86 % > 1/3=33.33%

東向透空面積檢討圖 S:1/300



北向立面 S:1/300

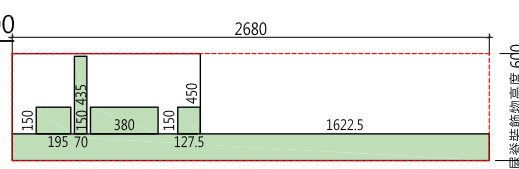


北向 1/3透空遮牆檢討：

遮牆總面積：26.95*6=323.4m²

透空面積：(16.375*4.5+1.275*1.5+3.8*1.5+0.7*4.35+1.95*1.5)*2=174.54m²

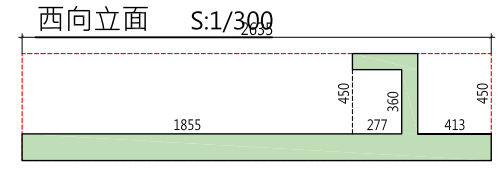
透空檢討：174.54/323.4*100=53.97 % > 1/3=33.33%



北向透空面積檢討圖 S:1/300



西向立面 S:1/300



西向透空面積檢討圖 S:1/300

西向 1/3透空遮牆檢討：

遮牆總面積：26.35*6=158.1m²

透空面積：4.13*4.5+2.77*3.6+18.55*4.5=112.03m²

透空檢討：112.03/158.1*100=70.86 % > 1/3=33.33%

範

例

應標明事項：

- 模擬圖
- 應檢附結構計師相關簽證用印

屋脊裝飾物設計構想及說明

本基地工址位於新北市板橋區，屬台北一區

工址短週期設計水平譜加速度：SDS=0.6

用途係數：I=1.0

共振放大倍數：ap=1.0 (半懸臂結構)

結構系統韌性容量：Rp=2.5 (半懸臂結構)

構體所在樓層距基面之高度：hx=76.1 m

建築物基面至屋頂之高度：hn=85.1 m

構體自重：Wp

垂直地震力： $F_{pv} = \frac{1}{2} F_{ph}$

建築物之部份構體風力計算：

依據「建築物耐風設計規範及解說」局部構件及外部被覆物之設計風壓·風壓計算如下：

新北市板橋區地況B基本設計風速V10(C)=37.5

·用途係數I=1.0

$$K(Z) = 2.774 \left(\frac{z}{z_g} \right)^{2\alpha}$$

$$q_p = 0.06K(Z)K_z [IV_{10}(C)]^2$$

$$P = q_p [(GC_p) - (GC_m)]$$

設計載重組合：

DL：靜載重

LL：活載重

EQV：垂直地震力

EQ：水平地震力

WL：風載重

1.1.4DL

2.1.2DL+1.6LL

3.1.2DL+0.5LL±1.6WL

4.1.2DL+0.5LL±E

5.0.9DL±E

6.0.9DL±1.6WL

結論：

- 1、屋脊裝飾物主構架結構分析及設計結果如圖，在法規規定載重聯合作用下，鋼材之應力比皆小於1，故耐震及耐風強度均可符合法規規定。
- 2、本案鋼材均採熱浸鍍鋅處理，鍍鋅量至少達500g/m2以上，且外圍均以鋁板包覆，其耐候性、防蝕性及耐久性均佳。

結構設計概要：

材料規格：(凡使用之材料均需符合CNS標準)

鋼材：fy=3500 kgf/cm2 ASTM A572 Gr.50

設計載重：

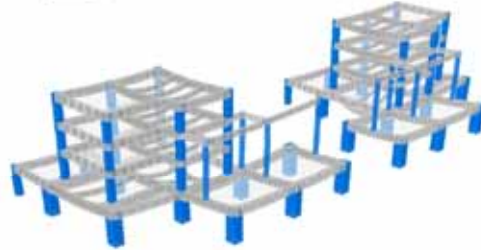
1、靜載重：依構件實際尺寸計算靜載重(混凝土單位重=2.4 t/m3、鋼材單位重=7.85 t/m3)。

2、活載重：施工活載重採100 kgf/m2。

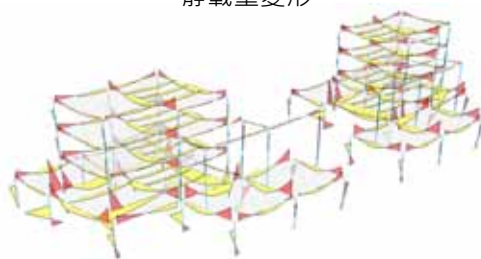
3、水平地震力：依據新修正之『建築物耐震規範及解說』附屬於建築物之結構物部分構體、非結構構材與設備之地震力，最小設計總橫力依右式計算：

$$F_{ph} = 0.4S_{DS}I_p \frac{a_p}{R_{pa}} (1 + 2h_x / h_n) W_p$$

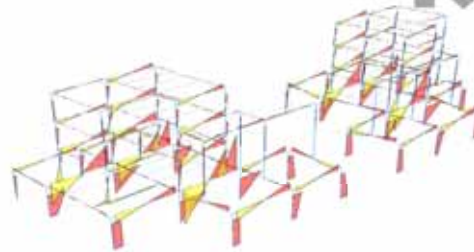
範 例



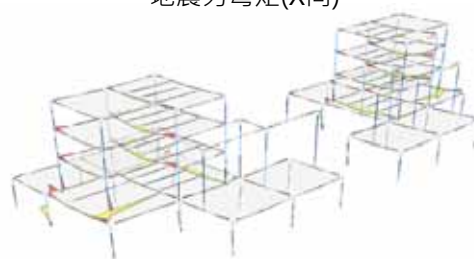
靜載重變形



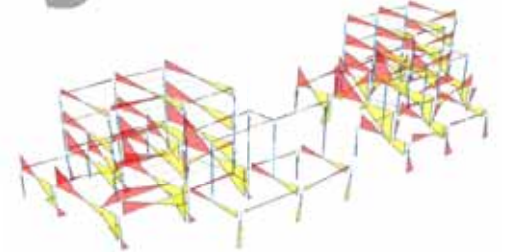
靜載重彎矩



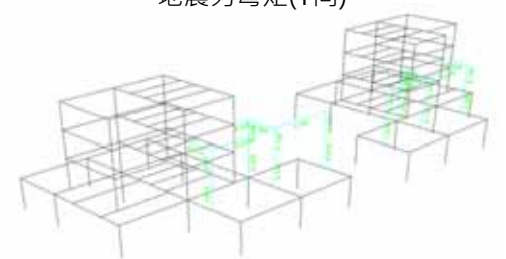
地震力彎矩(X向)



活載重彎矩

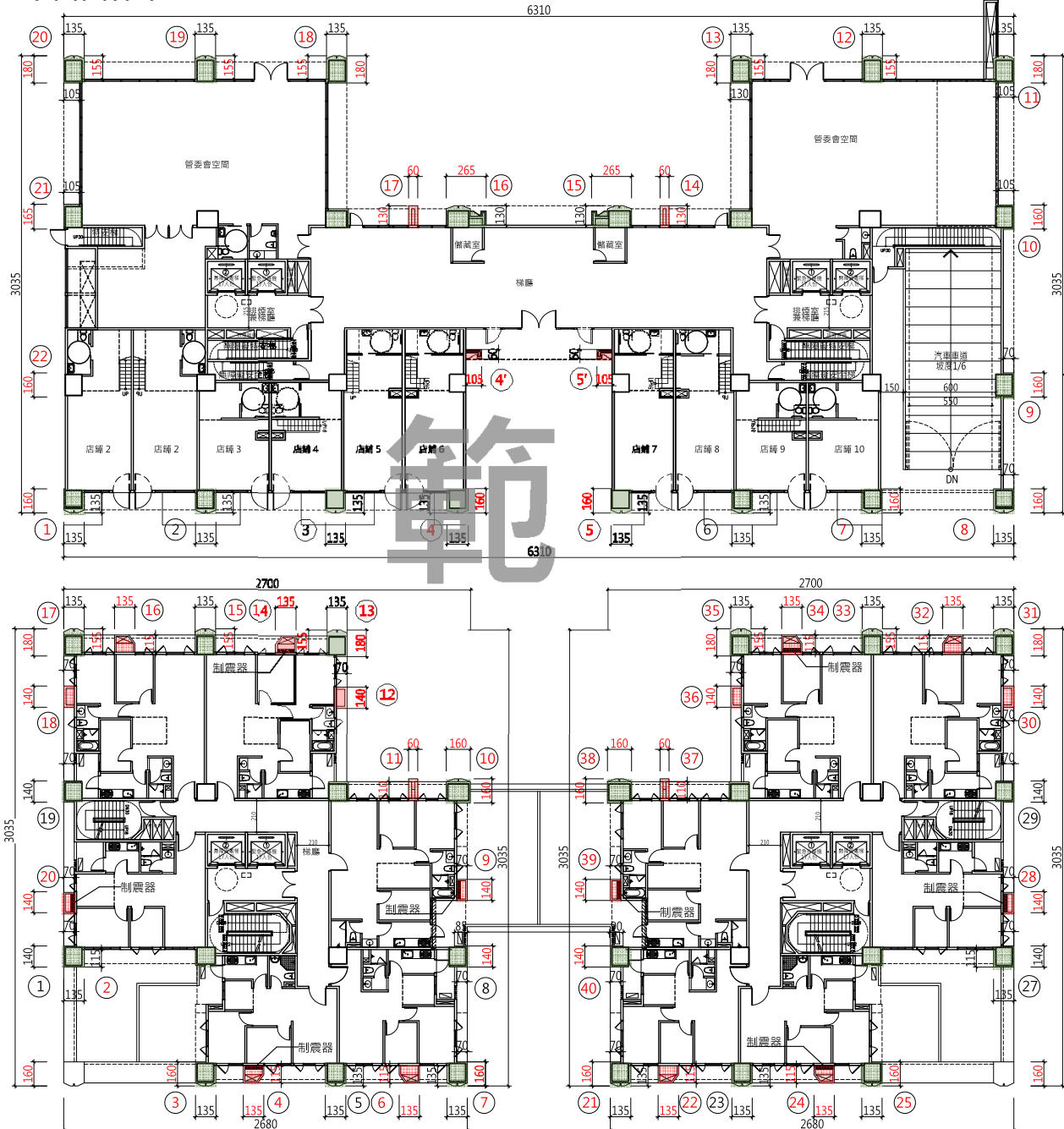


地震力彎矩(Y向)



應力比

3-6 裝飾柱檢討 平面圖標示



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雨遮柵欄設置原則檢討
- 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
- 檢附平、立面圖(或透視圖)以便審查對照
- 放寬部分請用「紅字註記」或「框出範圍」

一層外牆裝飾柱長度檢討：

南向 1+2+3+4+5+6+7+8+4'+5' :
 $1.35*8+1.05*2=12.9m < 63.1*2/5=25.24m$ -OK!
 東向 8+9+10+11 :
 $1.6*3+1.8=6.6m < 30.35*2/5=12.14m$ -OK!
 北向 11+12+13+14+15+16+17+18+19+20 :
 $1.35*6+0.6*2+2.65*2=14.6m < 63.1*2/5=25.24m$ -OK!
 西向 20+21+22+1 :
 $1.8+1.65+1.6*2=6.65m < 30.35*2/5=12.14m$ OK!

一層平面圖 S:1/300

二層外牆裝飾柱長度檢討：

A棟
 南向 1+3+4+5+6+7 :
 $1.35*6=8.1m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 西向 17+18+19+20+1+3 :
 $1.6+1.4*4+1.8=9m < 30.35*2/5=12.14m$ -OK!
 北向 10+11+13+14+15+16+17 :
 $1.6+0.6+1.35*5=8.95m < 27*2/5=10.8m$ -OK!
 東向 7+8+9+10+12+13 :
 $1.8+1.4*2+1.6+1.4+1.8=9.4m < 30.35*2/5=12.14m$ -OK!
 B棟
 南向 21+22+23+24+25+27 :
 $1.35*6=8.1m < 27*2/5=10.8m$ -OK!
 西向 35+36+38+39+40+21 :
 $1.8+1.4+1.6+1.4*2+1.6=9.2m < 30.35*2/5=12.14m$ -OK!
 北向 31+32+33+34+35+37+38 :
 $1.35*5+0.6+1.6=8.95m < 27*2/5=10.8m$ -OK!
 東向 25+27+28+29+30+31 :
 $1.6+1.4*4+1.8=9m < 30.35*2/5=12.14m$ -OK!

二層平面圖 S:1/300

- 含結構裝飾柱 > 150*150
- 純裝飾柱 > 100*100

授權依據：

依○○○年○○月○○日「[新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄](#)」決議事項第二條。

決議內容：

本案設置裝飾柱，請於專章檢附立面圖標示裝飾柱位置及依建管相關規定檢討標示提請放寬之柱位後，原則同意。

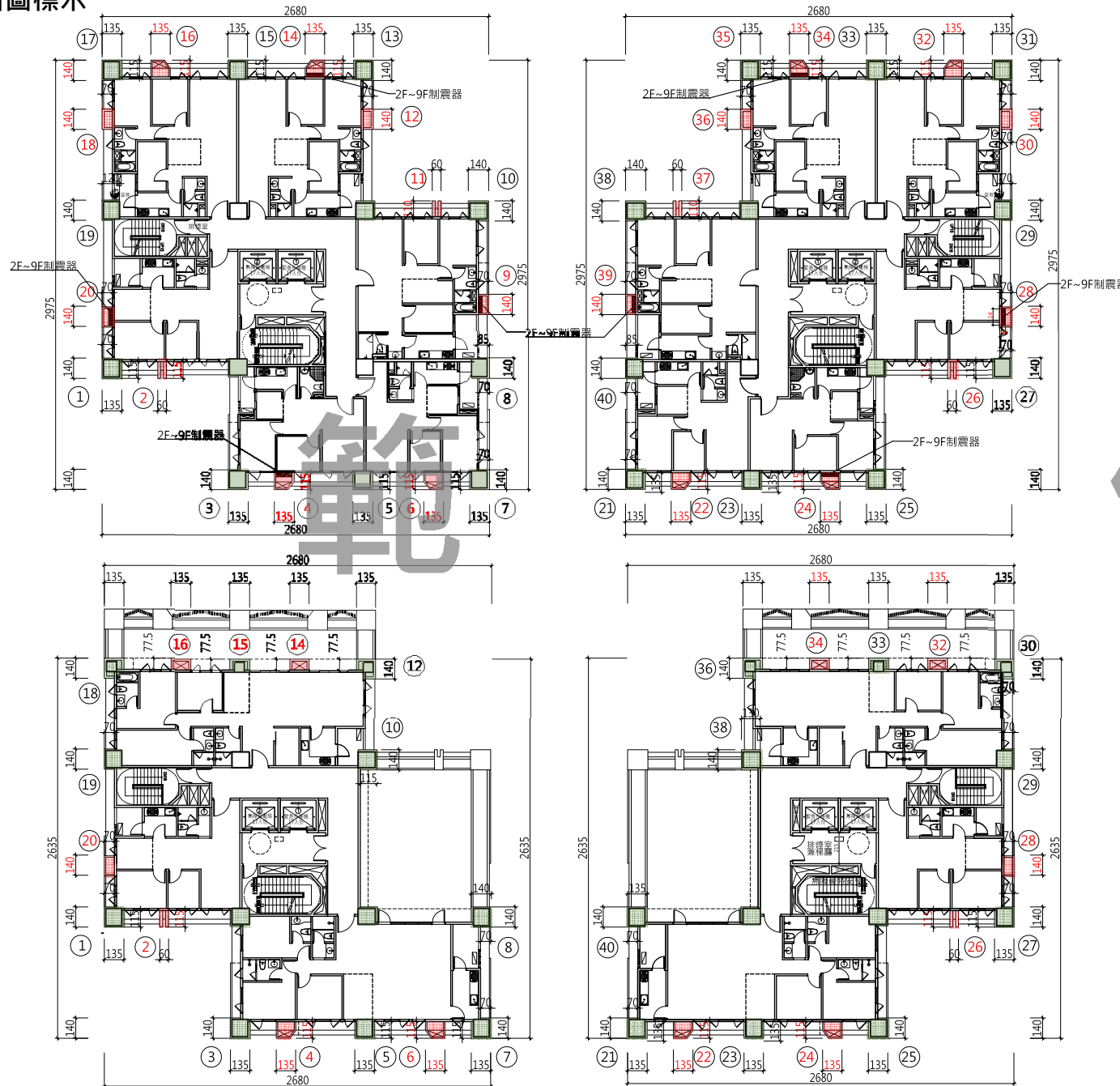
審議說明：

依本市工務局新北市政府工務局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檢討。

- 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，詳外牆裝飾柱長度檢討
- 四、本案純裝飾柱寬或深度超過1公尺，含結構之裝飾柱寬深度部分超過1.5公尺，提請都市設計審查同意。

圖例標明尺寸

平面圖標示



三層至二十一層 外牆裝飾柱長度檢討:

A棟
 南向 1+2+3+4+5+6+7 :
 $1.35+0.6+1.35*5=8.7m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 西向 17+18+19+20+1+3 :
 $1.4*6=8.4m < 29.75*2/5=11.9m$ -OK!
 北向 10+11+13+14+15+16+17 :
 $1.4+0.6+1.35*5=8.75m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 東向 7+8+9+10+12+13 :
 $1.4*6=8.4m < 29.75*2/5=11.9m$ -OK!

B棟
 南向 21+22+23+24+25+26+27 :
 $1.35*5+0.6+1.35=8.7m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 西向 35+36+38+39+40+21 :
 $1.4*6=8.4m < 29.75*2/5=11.9m$ -OK!
 北向 31+32+33+34+35+37+38 :
 $1.35*5+0.6+1.4=8.75m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 東向 25+27+28+29+30+31 :
 $1.4*6=8.4m < 29.75*2/5=11.9m$ -OK!

三層至二十一層平面圖 S:1/300

例

- 含結構裝飾柱 > 150*150
- 純裝飾柱 > 100*100

圖例標明尺寸

二十二層 外牆裝飾柱長度檢討:

A棟
 南向 1+2+3+4+5+6+7 :
 $1.35+0.6+1.35*5=8.7m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 西向 18+19+20+1+3 :
 $1.4*5=7m < 26.35*2/5=10.54m$ -OK!
 北向 8+12+14+15+16+18 :
 $1.4+1.35*5=8.15m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 東向 7+8+10+12 :
 $1.4*4=5.6m < 26.35*2/5=10.54m$ -OK!

B棟
 南向 21+22+23+24+25+26+27 :
 $1.35*5+0.6+1.35=8.7m < 26.8*2/5=10.72m$ -OK!
 西向 21+40+38+36 :
 $1.4*4=5.6m < 26.35*2/5=10.54m$ -OK!
 北向 30+32+33+34+36+40 :
 $1.4+1.35*5=8.15m < 26.9*2/5=10.76m$ -OK!
 東向 25+27+28+29+30 :
 $1.4*5=7m < 26.35*2/5=10.54m$ -OK!

二十二層平面圖 S:1/300

裝飾柱計畫

清楚標示提請放寬位置

■ ■ ■ ■ 含結構裝飾柱 >150*150

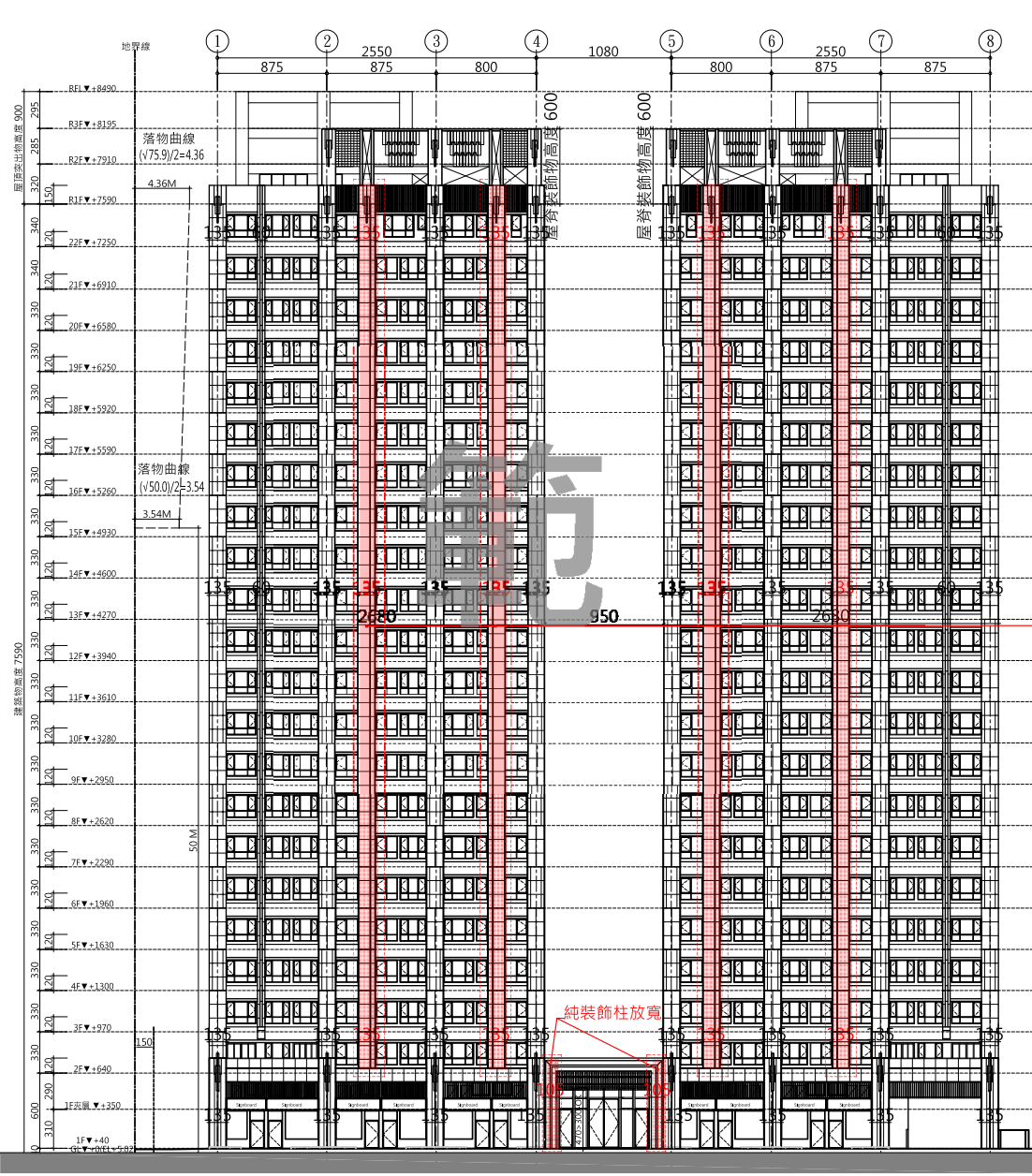
■ 純裝飾柱 >100*100



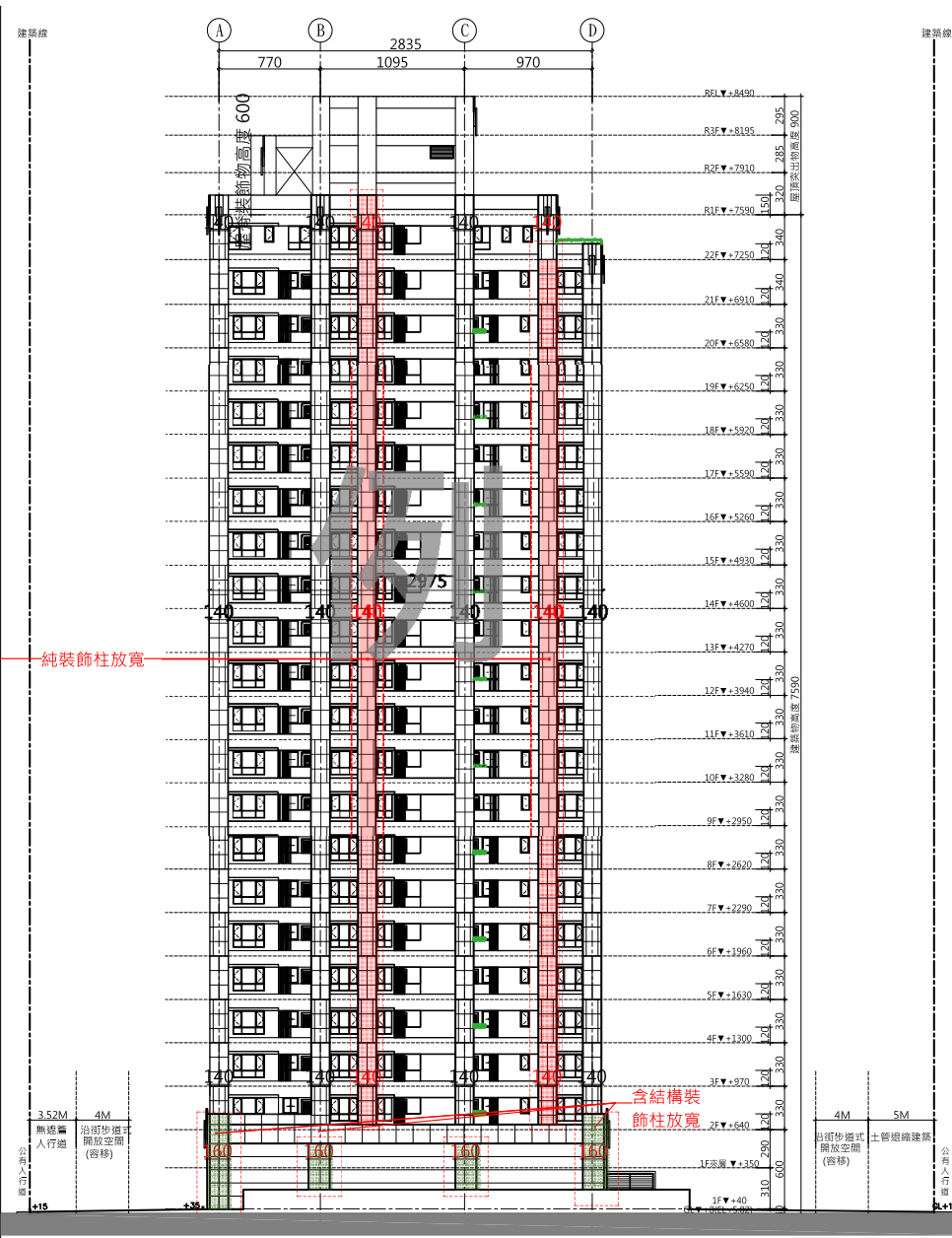
KEY PLAN



清楚標示提請放寬位置



南向立面圖 S:1/400



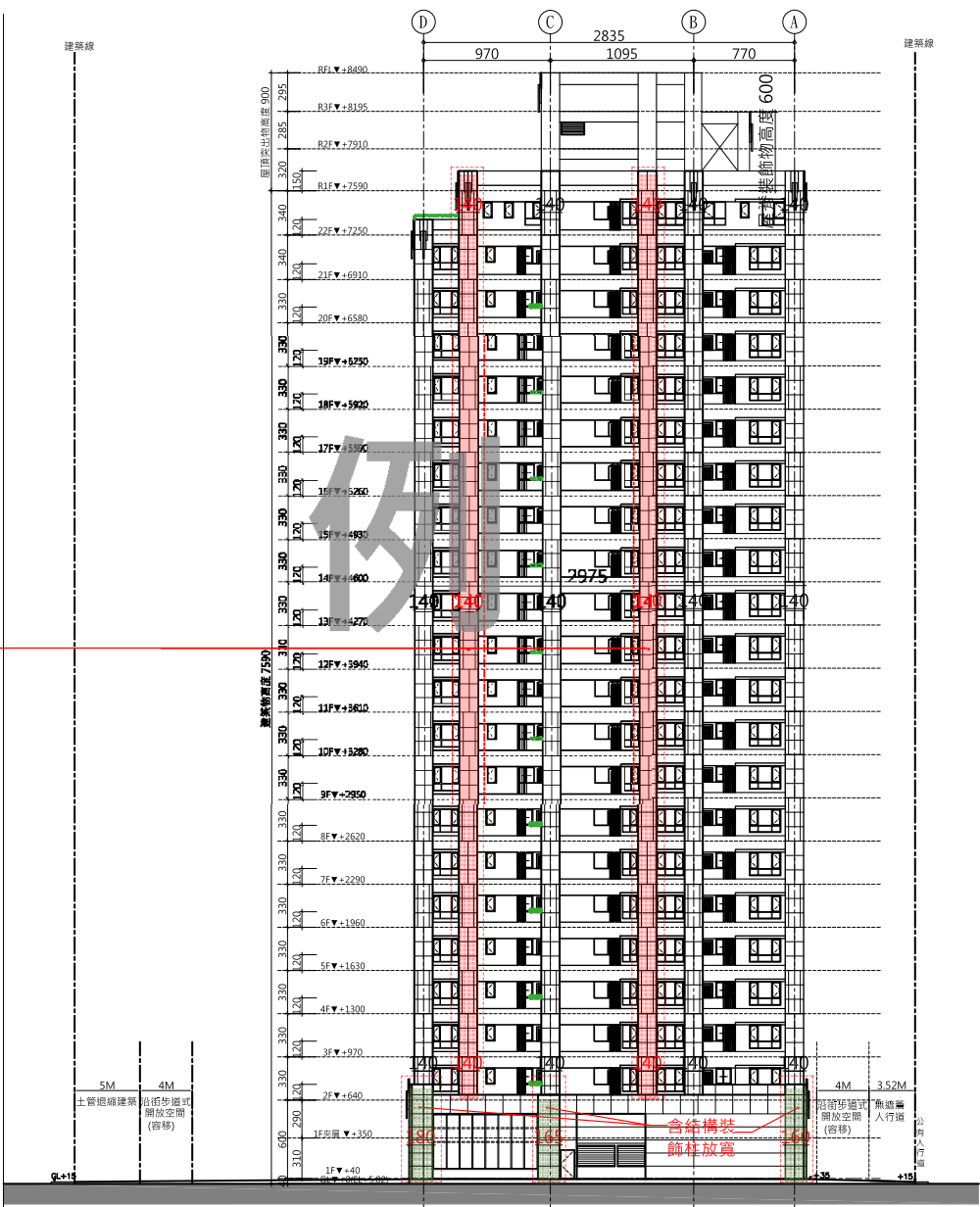
東向立面圖 S:1/400

V1090322

清楚標示提請放寬位置



北向立面圖 S:1/400



西向立面圖 S:1/400

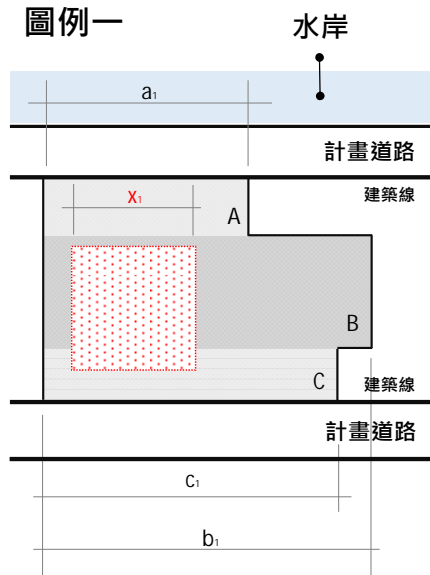
V1090322

3-8 其他(如：(如水岸建築設計原則、授權都設會放寬事項等)

水岸建築量體配置原則：

- 1、建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。
- 2、開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結。
- 3、為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%；建築物裙樓高度 12 公尺（絕對高度）以下不在此限。

圖例一



建築物

X_x = 建築最大寬度 (公尺)

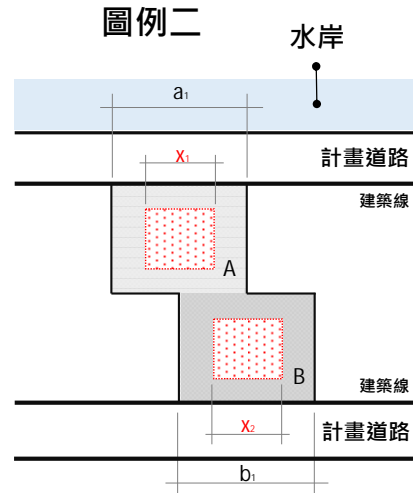
A.B.C... = 土地面積(平方公尺)

a.b.c... = 土地面寬(公尺)

核算公式:

$$X_{1(公尺)} \leq \frac{A*a_1 + B*b_1 + C*c_1}{A+B+C} \times 70\%$$

圖例二



建築物

X_x = 建築最大寬度 (公尺)

A.B.C... = 土地面積(平方公尺)

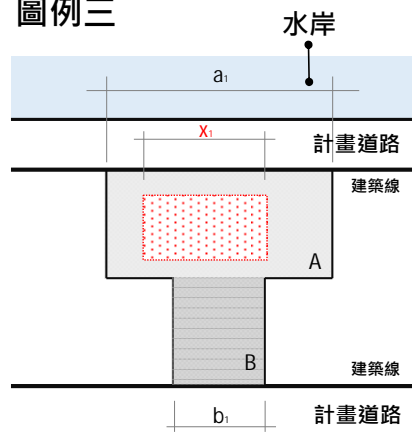
a.b.c... = 土地面寬(公尺)

核算公式:

$$X_{1(公尺)} \leq a_1 * 70\%$$

$$X_{2(公尺)} \leq b_1 * 70\%$$

圖例三



建築物

X_x = 建築最大寬度 (公尺)

A.B.C... = 土地面積(平方公尺)

a.b.c... = 土地面寬(公尺)

核算公式:

$$X_{1(公尺)} \leq a_1 * 70\%$$

b_1 可不計入核算公式

第4章 基地分析

4-1 區域發展及交通系統說明(請以1頁載明)

區域發展

(範例)本計畫區原係屬板橋都市計畫之行水區及非都市土地，因配合都市發展及因大漢溪堤防線外移已無保留行水區之必要，故主管機關變更為都市發展用地。

本計畫位於新北市板橋區之北緣，西臨板橋浮洲都市計畫區，北邊及東邊沿大漢溪堤防及板橋堤防至縱貫鐵路，南臨板橋都市計畫區。

本計畫區屬新設都市地區之開發，基地周邊道路皆已興闢完成，惟因本區域尚屬於開發進行階段，普遍而言，交通流量不高，停車需求相對偏低，行人量亦不多。

交通系統

一、道路系統

(範例)基地位於新北市板橋區板翠段16地號等11筆土地，本案基地北側鄰接26M環河西路，南側鄰接12M華江三路。本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，由文化路往北銜接華江橋為萬華方向，往南為板橋方向；由環河西路往東銜接台65線快速道路及新北環河快速道路為新莊、三重方向，往西為板橋、土城方向，往南為中和方向。本基地外圍500M範圍內之較重要道路系統包括：文化路、環河西路為主要聯外道路；長江路、華江一路、華江二路、華江三路、華江五路為地區性道路。

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。



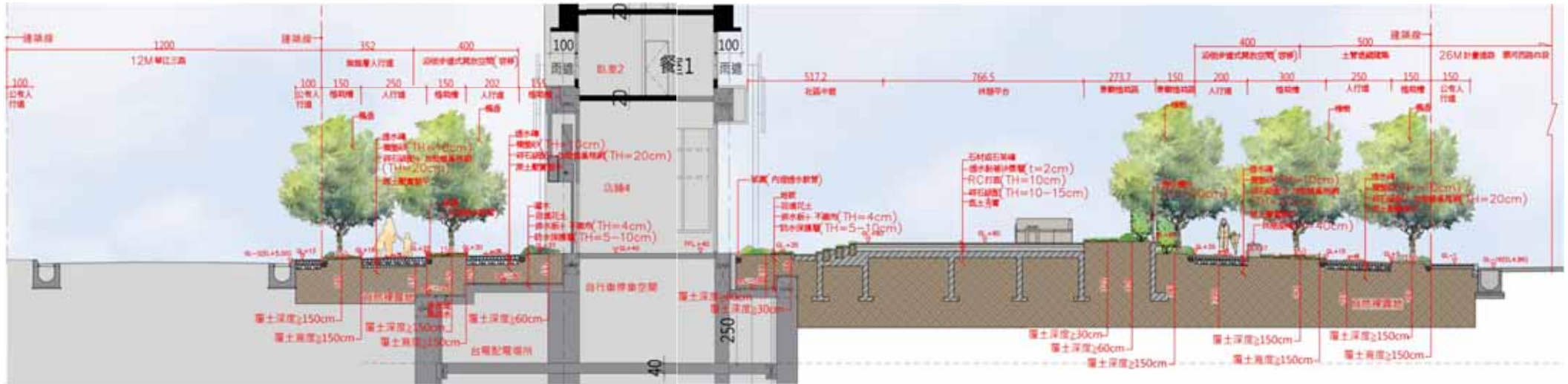
變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)計畫位置圖



基地位置與500公尺範圍圖

4-2 全區街廓配置圖(含法定退縮)說明
(請以1頁載明)

■ 建議圖面比例為 1/500 至 1/1200 區間。



南向景觀剖面圖 S:1/150

北向景觀剖面圖 S:1/150

4-3 都市計畫圖(請以1頁載明)

■ 基地位置：板橋區江翠北側地區市地重劃F單元，側面臨26M環河西路四段，南側面臨12M華江三路。

■ 地段地號：新北市板橋區板翠段○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等○○筆土地。

■ 適用100.07.08_變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)案土地使用分區管制要點及106.12.29_變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)。

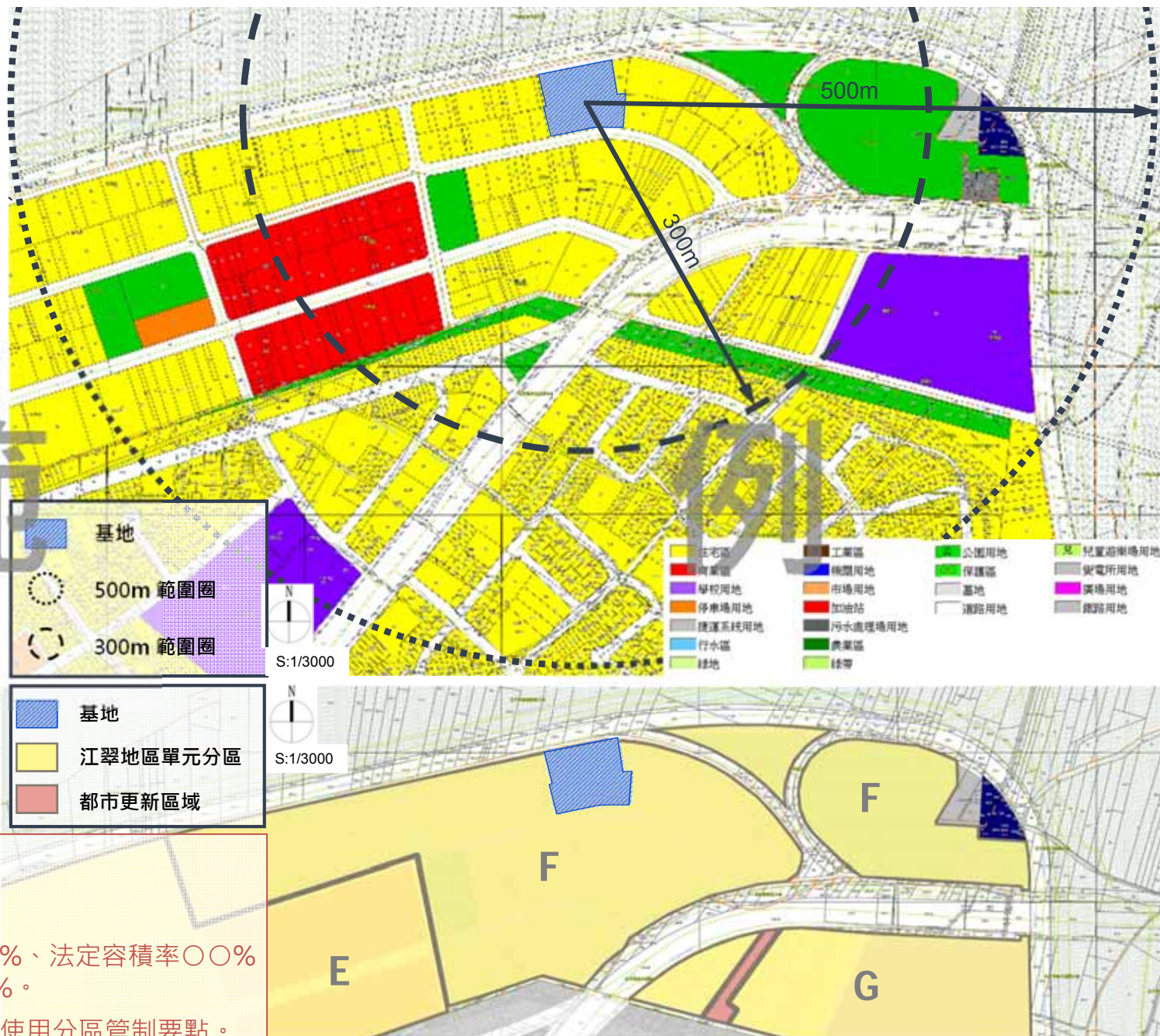
■ 使用分區：第二種住宅區。

■ 法定建蔽率50%。

■ 法定容積率240%。

■ 獎勵後容積○○% (開發規模獎勵20%及容積移轉○○%)。

■ 基地面積：謄本面積 4,979.12m²。



應表明事項：

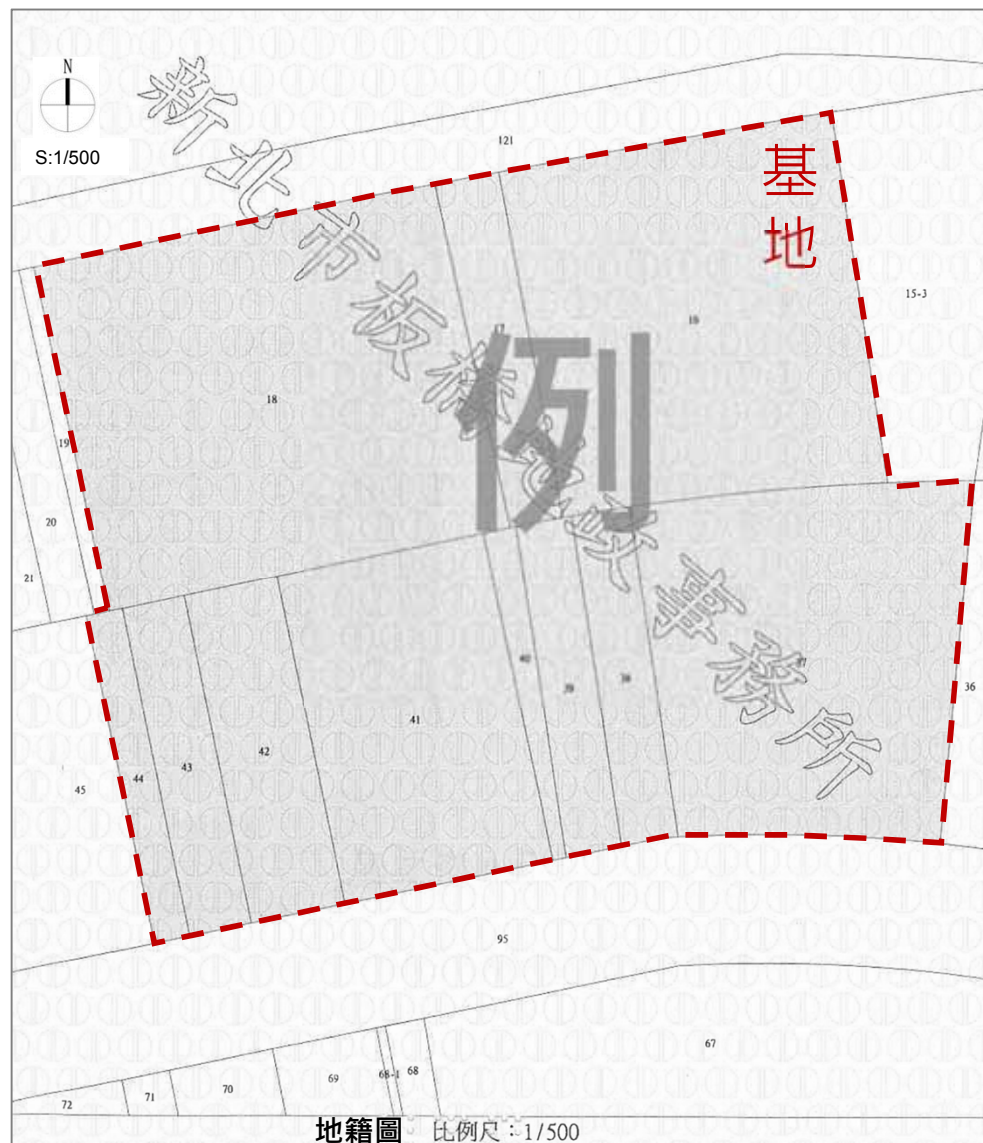
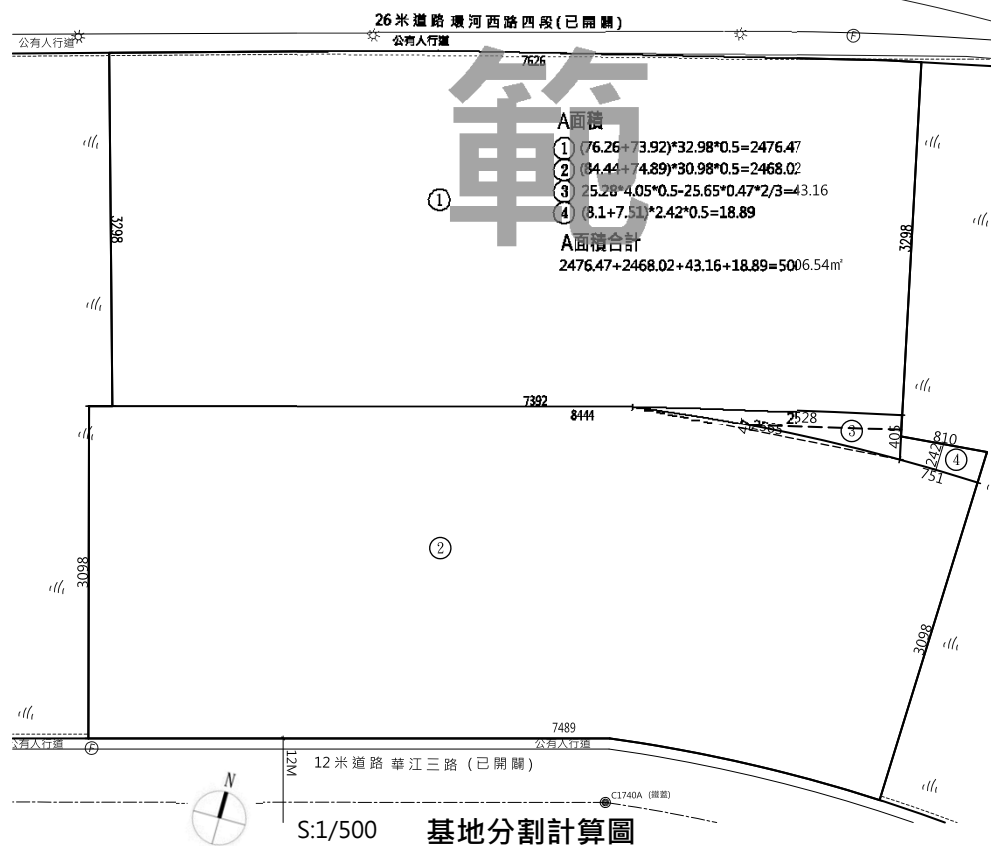
- 標明基地位置。
- 基地屬○○用地，法定建蔽率○○%、法定容積率○○%，獎勵後(或容移後)容積率為○○%。
- 適用○○○○○○細部計畫及土地使用分區管制要點。

4-4 地籍圖套繪(範例) (請以1頁載明)

- 地段地號：新北市板橋區板翠段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等○○筆土地。
- 使用分區：第二種住宅區。
- 法定建蔽率50%。
- 法定容積率240%。
- 獎勵後容積○○% (開發規模獎勵20%及容積移轉○○%)。
- 基地面積：謄本面積 4,979.12m² (實測面積 5006.54 m²)。

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。



4-5 建築線指示圖(請以1~3頁載明)

1. 免建築線指示函文

副本

新北市政府 函

檔 號：
保存年限：

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：劉柔妤
電話：(02)29603456 分機7020
傳真：(02)89511284
電子信箱：AJ4836@ms.ntpc.gov.tw

22001

新北市板橋區中山路1段161號11樓

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國106年10月13日
發文字號：新北府城測字第1061977335號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府公告「指定『變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)案』內已開闢完竣之都市計畫道路境界線為建築線」案公告及公告圖各5份，自106年10月20日公告實施(爾後該區得免個案申請建築線指定)，請查照。

說明：

- 一、依建築法第48條規定辦理。
- 二、請於公告期間張貼貴所公告欄暨所屬里辦公室公告周知。
- 三、副本抄送新北市建築師公會、新北市建築開發商業同業公會、新北市測量工程商業同業公會，請各公會函轉所屬會員周知。

正本：新北市板橋區公所

副本：新北市建築師公會、新北市建築開發商業同業公會、新北市測量工程商業同業公會、新北市政府工務局、新北市政府地政局(以上含公告及公告圖各1份)、新北市政府城鄉發展局(含公告及公告圖各2份)

市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

第1頁 共1頁

新北市政府公文用紙

機關收文 106/10/16



1062043221

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

新北市政府 公告

發文日期：中華民國106年10月13日
發文字號：新北府城測字第1061977335號
附件：

主旨：公告「指定『變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)案』案內已開闢完竣之都市計畫道路境界線為建築線」，自106年10月20日實施。

依據：建築法第48條。

公告事項：

- 一、「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)案」因採市地重劃整體開發，且區內公共設施已開闢完竣(如公告圖示位置)，故該區土地申請建築時可依已開闢完竣之都市計畫道路境界線為建築線，得免個案申請建築線指定。
- 二、本開發區內土地申請建築時，其土地使用分區管制仍應依都市計畫書、圖規定辦理。
- 三、申請建照時，請依建築法及相關法令規定辦理。
- 四、計畫道路及騎樓設計高程規定，請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則第2章第57條規定辦理。

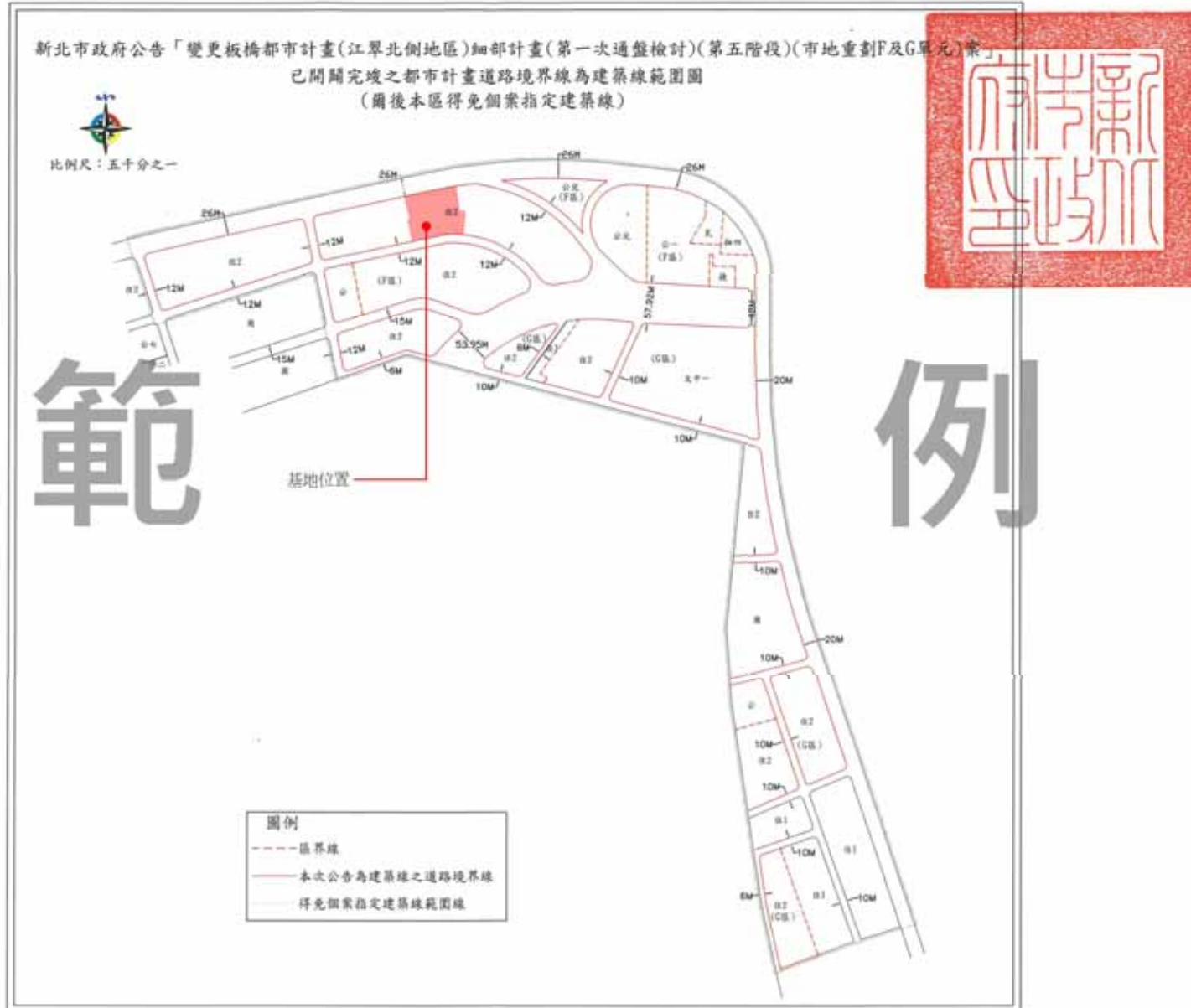
市長 朱立倫

第1頁 共1頁

新北市政府公文用紙

4-5 建築線指示圖

1. 免建築線指示函文



4-6 鄰地關係套繪圖(請以1頁載明)

基地位置

範 例

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。



變更案需用“最新”現況照片

4-7 基地周邊環境現況照片(請以1頁載明)

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)。



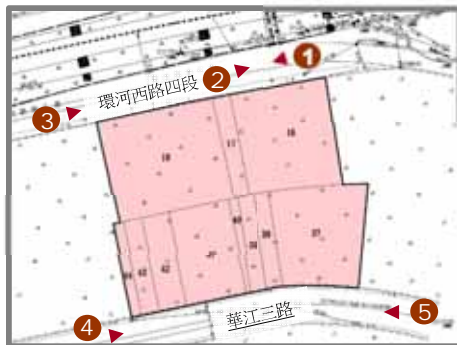
①



②



③



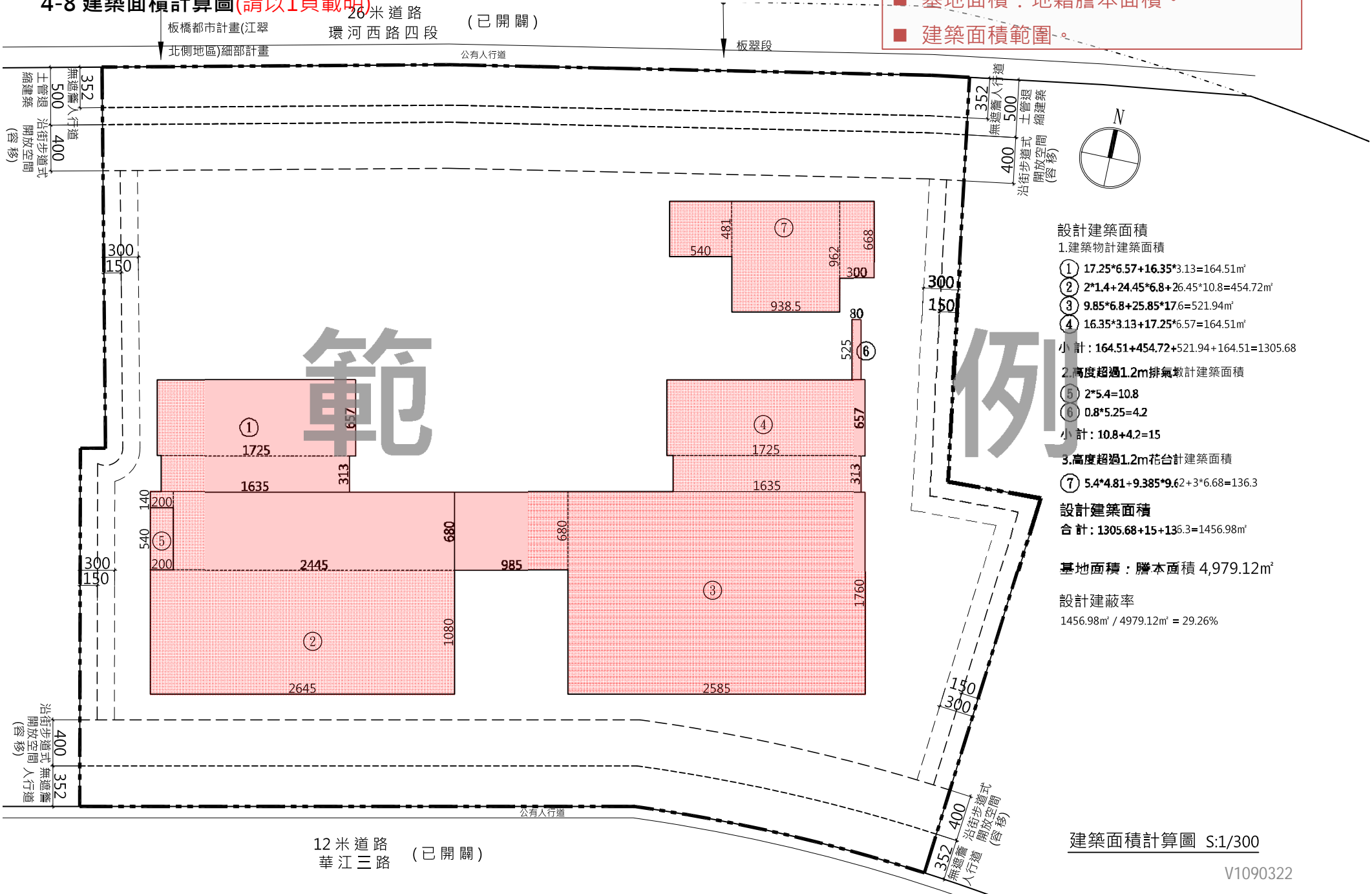
④



⑤

4-8 建築面積計算圖(請以1頁載明)

應表明事項：
 ■ 基地面積：地籍謄本面積。
 ■ 建築面積範圍。



設計建築面積

1. 建築物計建築面積

- ① $17.25 \times 6.57 + 16.35 \times 3.13 = 164.51\text{m}^2$
- ② $2 \times 1.4 + 24.45 \times 6.8 + 26.45 \times 10.8 = 454.72\text{m}^2$
- ③ $9.85 \times 6.8 + 25.85 \times 17.6 = 521.94\text{m}^2$
- ④ $16.35 \times 3.13 + 17.25 \times 6.57 = 164.51\text{m}^2$

小計：164.51+454.72+521.94+164.51=1305.68

2. 高度超過1.2m排氣罩計建築面積

- ⑤ $2 \times 5.4 = 10.8$
- ⑥ $0.8 \times 5.25 = 4.2$

小計：10.8+4.2=15

3. 高度超過1.2m花台計建築面積

- ⑦ $5.4 \times 4.81 + 9.385 \times 9.62 + 3 \times 6.68 = 136.3$

設計建築面積
 合計：1305.68+15+136.3=1456.98m²

基地面積：謄本面積 4,979.12m²

設計建蔽率
 $1456.98\text{m}^2 / 4979.12\text{m}^2 = 29.26\%$

範

例

建築面積計算圖 S:1/300

第5章 建築計畫

5-1 面積計算表

1	申請地點															
2	總本面積	板橋區板翠段	地號	16	17	18										
			面積	1040.24(m²)	181.45(m²)	1259.96(m²)										
3	使用面積	板橋區板翠段	地號	16	17	18										
			面積	1040.24(m²)	181.45(m²)	1259.96(m²)										
4	實測基地面積	4979.12(m²)														
5	允建建築面積	4979.12(m²)														
6	允建基準樓地板面積(A0)	4979.12(m²)														
	允建額外增加之樓地板面積															
7	(A1)開發規模獎勵	11949.89(m²)														
	(A2)容積移轉	11949.89(m²)														
8	允建總容積	(ΣFA)= 11949.89(m²) + 2389.98(m²) = 14339.87(m²)														
9	設計建築面積	1456.98(m²)														
10	法定空地面積	基地面積 4979.12(m²) * 50% = 2489.56(m²)														
11	實設法定空地面積	基地面積 4979.12(m²) - 設計建築面積 1456.98(m²) = 3522.14(m²)														
12	設計建蔽率	設計建築面積 / 基地面積 = 1456.98 / 4979.12 = 29.26%														
13	設計容積樓地板面積	設計容積樓地板面積 17924.37(m²)														
14	各層樓地板面積	樓地板面積(m²)	安全梯間+機房面積	樣面面積(m²)	陽台(m²)	管委會使用空間(m²)										
地下室		2986.66														
地下二層		2986.66														
地下室-地下四層		2986.66														
小計		11946.64														
一樓		1293.85	118.00	196.91	0.00	393.33	95.83	410.14	0.00	0.00	55.03	0.00	669.71	3.10	10	管委會空間、大廳、店舖(G-3)
一樓夾層		124.90						124.90						2.90		店舖(G-3)
二樓		1035.42	120.34	97.22	58.00				0.00	0.00	0.77	823.63	3.3	12	集合住宅(H-2)	
三樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
四樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
五樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
六樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
七樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
八樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
九樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十一樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十二樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十三樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十四樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十五樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十六樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十七樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十八樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
十九樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
二十樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.3	12	集合住宅(H-2)	
二十一樓		1033.50	115.54	97.02	58.00				0.00	0.00	0.00	820.94	3.4	12	集合住宅(H-2)	
二十二樓		772.18	120.34	82.40	38.00				0.00	5.18	0.00	574.62	3.4	6	集合住宅(H-2)	
小計		22862.85	2553.94	2214.91	1203.86	393.33	95.83	535.04	0.00	60.21	3.71	17665.82	75.90	256		
屋突一樓		218.52											3.2		樓梯間、機房	
屋突二樓	218.52											2.85		樓梯間、機房		
屋突三樓	218.52											2.95		樓梯間、機房、水箱		
合計	35465.05										17665.82					
15	總樓地板面積	35465.05(m²)														
16	總容積樓地板面積	17665.82(m²)	+	(機電計入容積面積) 258.55(m²)	=	17924.37(m²)	≤	允建容積樓地板面積 = 17924.83(m²)	OK!							
17	總工程造價	35465.05														
18	汽車車輛數檢討	依技術規則檢討	住宅	(22862.85 - 95.83 - 535.04 - 500) / 150 = 144.88輛	取	145輛	法定汽車數量	149輛	依都市設計審議原則取	256輛						
		店舖	535.04 / 150 = 3.57輛	取	4輛											
		依土管規定檢討	住宅	246戶 (每戶面積 < 200m²) 取一戶一車位 = 246輛	取	246輛	法定汽車數量	252輛		實設汽車車位 281輛	OK!					
店舖	535.04m² ÷ 100m² = 5.35輛	取	6輛													
依都市設計審議原則	本案總戶數 256戶 (新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則)	取	256輛	法定汽車數量	256輛				(法定256輛+自設25輛=281輛)							
19	機車停車數量檢討	依土管規定檢討	按汽車需求數量等量設置	法定汽車數量 252輛	取	252輛	法定機車數量	252輛	依都市設計審議原則取	256輛						
依都市設計審議原則	本案總戶數 256戶 (新建工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則)	取	256輛	法定機車數量	256輛				實設機車車位 256輛	OK!						
20	自行車位數量檢討	依都市設計審議原則	自行車數量以機車數量 1/4 單層停放設置	法定機車數量 256輛	+ 4 = 64	法定自行車位數量	64輛	實設自行車位	64輛	OK!						
21	地下室開挖率檢討	依都市計畫法新北市施行細則	2986.66(m²) ÷ 4979.12(m²) = 59.98%	<	60%											
22	地下室容積檢討	地下室總面積 = 11946.64(m²) + 95.83(m²) = 12042.47(m²)		免計容積面積 = 281 + 40(m²) + 256 = 577	*	4(m²) + 1456.98(m²) = 13720.98(m²)				OK!						
容積檢討 = 13720.98(m²)		≥	12042.47(m²)		免計容積!											
23	機電設備面積檢討	(安全梯間+機房面積 2553.94(m²) + 管委會 393.33(m²)) = 2947.27(m²)	>	允建容積 17924.83(m²) * 15% = 2688.72(m²)												
24	建築物高度	75.9 M														

- 基地地號：○○、○○-○及○○-○等○準地號土地。
- 建蔽率、建築面積及容積率（基準容積、申請容移容積及獎勵容積）。
- 各層樓地板面積及容積樓地板面積檢討、標示用途，如集合住宅(H2)、辦公室(G2)等。
- 總樓地板面積及容積樓地板面積。
- 戶數檢討。
- 法定空地、實設空地檢討。
- 法定汽、機車停車空間數量檢討(一般車位、機械車位、裝卸車位、無障礙車位) 註明依何種規定檢討
- 地下室開挖率計算，註明依何種規定檢討。

5-2 說明開發內容、設計目標、構想及透視圖(請以1頁載明)

■ 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。

1. 開發內容

(範例)本案都市計畫分區為第二類住宅區，北臨26米計畫道路銜接江子翠景觀河濱公園，南側鄰接12米計畫道路。

(範例)本案依變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F、G單元)案規劃開發，計畫開發內容為地下0層、地上00層之集合住宅大樓。

各層規劃如下：

地下一層至地下四層：停車空間。

地上一層：店鋪G3、管委會。

地上二層至二十二層：集合住宅。

2. 設計目標

1.符合〈變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F、G單元)案土地使用分區管制要點〉相關規定。

2.戶外帶狀式開放空間延續至鄰地，配合週遭環境，塑造優質的都市景觀。

3.建築物使用簡潔線條與曲率線版為造型特點。

4.外牆色彩採取中低彩度的，可在整體景觀內營造內斂、沉穩的典雅氣質。

5.整合行人與車輛的系統，區分汽機車專用道、人行步道。

6.從都市景觀的角度而言，建築物的屋突具有天際線的任務，同時為配合細部計畫規定，本棟建物設計部分屋頂創造天際線的變化。



■ 建議圖面比例為 1/300 至 1/500 區間。

5-3 建築物造型及量體計畫(請以2頁載明)

一. 基地配置







(範例)基地北向臨26M環河西路，南向臨12M華江三路；於華江三路側留設3.52無遮簷人行步道及4M沿街步道式開放空間，另依土管規定於環河西路側留設5M退縮開放空間及4M沿街步道式開放空間，並以基地2側退縮1.5M步道空間串聯南北兩側開放空間。

二. 動線與機能分區

(範例)考量基地南側鄰近商業區，故南側一樓及一樓夾層設置為店鋪，連接南側商業空間，並留設深7.52M人行步道開放空間及雙排喬木及樹下休憩空間塑造商業氛圍；北側則為住宅空間使用之入口大廳、管委會空間，並由垂直動線至二至二十二層住宅空間；地下停車空間則由南側12M華江三路側進入至地下各層。

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(無遮簷人行道、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)。

	店鋪		店鋪入口
	住宅大廳		住宅入口
	機車車道入口		汽車車道入口

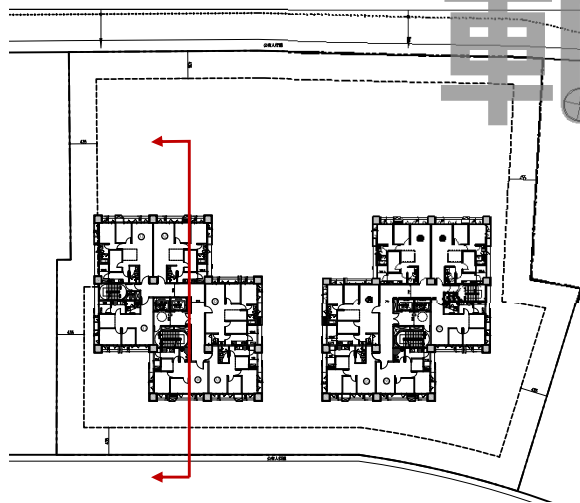


一、量體規劃

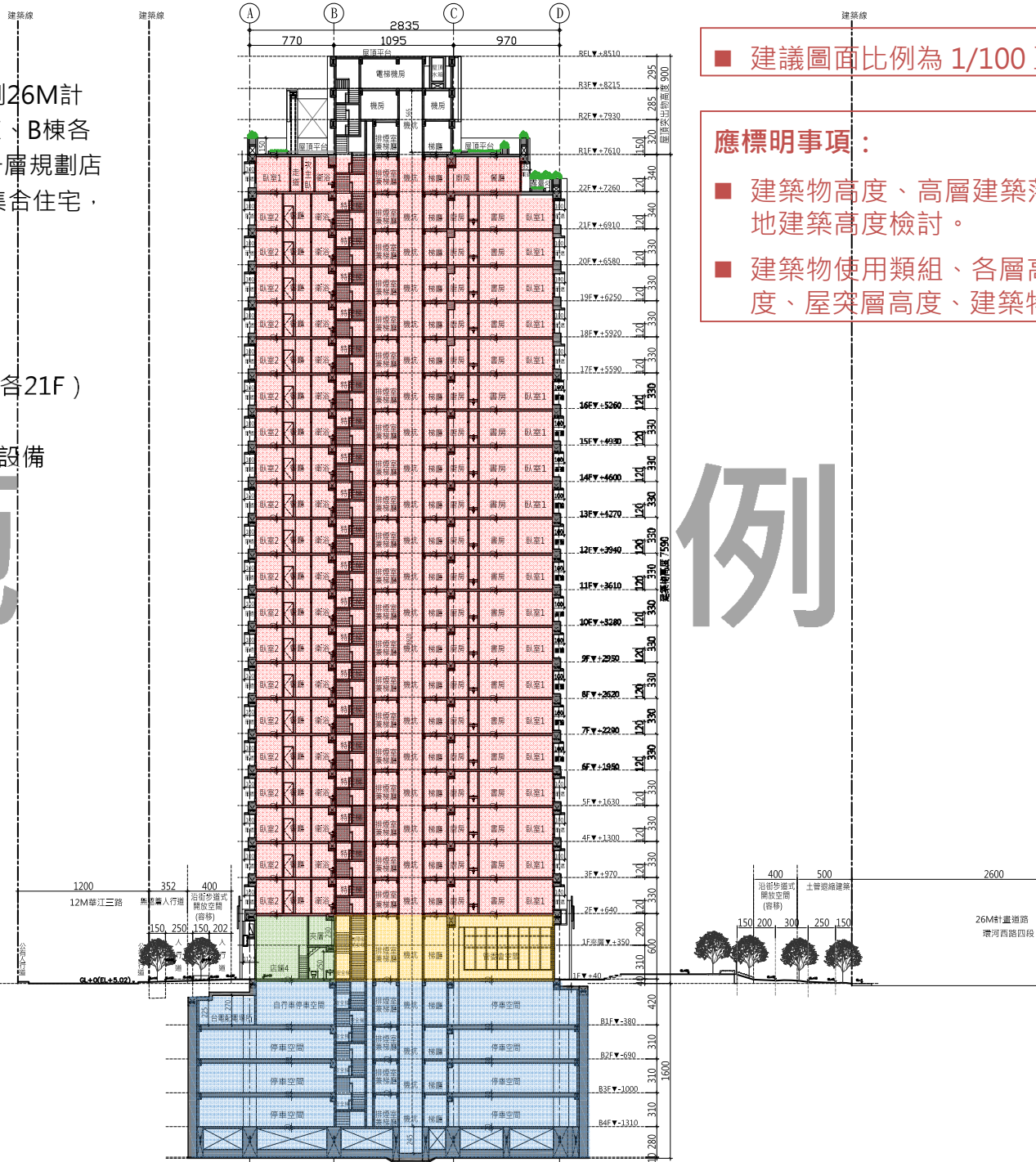
本案基地臨大漢溪旁江翠北側地區、北側26M計畫道路與南側12M計畫道路，未來規劃成A棟、B棟各22層與地下4層之1幢2棟的集合住宅建築。一層規劃店鋪與社區公共空間，二層以上規劃作為多戶集合住宅，地下室為停車空間、防空避難室及設備空間。

二、樓層空間用途

1. 一層：店鋪G3、門廳、管委會空間。
2. 一層夾層：店鋪G3
3. 二至二十二層：集合住宅H-2 (A棟、B棟各21F)
4. 屋突一至三層：設備空間、電梯機房
5. 地下一層：防空避難室、停車空間、機電設備
6. 地下二至四層：停車空間、機電設備



- 集合住宅
- 店鋪
- 管委會空間、各戶梯廳
- 防空避難室、停車空間



■ 建議圖面比例為 1/100 至 1/400 區間。

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。

例

5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

(請以1頁載明)

建築物外牆材質計畫

外牆造型規劃分為三段層次處理，底層部分對應沿街人行步道與店舖之間關係，地面退縮建築量體親切人行空間、雙排喬木及複層綠化豐富人行空間，於店舖外立面整合店舖招牌與冷氣主機位置，並以垂直柱身與燈具結合建築本身垂直語彙；

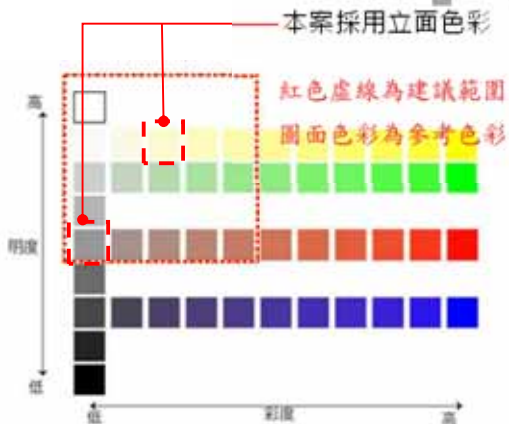
屋身部分為住宅空間為主，立面分割以垂直語彙為主體，搭配垂直燈柱強調垂直線條；

頂部屋突為創造河岸旁天際線變化，呼應水岸意象，於建築底層及頂部屋突部分以水紋金屬飾板點綴

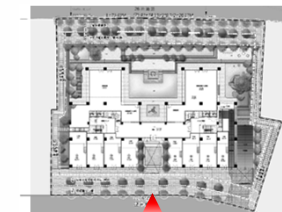
建築物外牆色彩計畫

本案依〈**新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則**〉第五條第四項

(四) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並與鄰近地區及相鄰建築物協調配合。



本案外牆設計採淺米黃色、淺灰等中低彩度顏色，符合建議色系。



KEY PLAN

建築物外牆色彩計畫



黃銅色金屬板



淺米黃色外牆磁磚/石材



清玻璃/茶色玻璃



深灰色/深棕色磁磚

5-5 建築物照明計畫(請以1頁載明)

設計說明

(範例)透過照明設計手法，將建築物優雅的古典設計語彙於夜間呈現出來。

(範例)為了可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，分別從都市尺度、街道尺度與人的尺度來規劃建築物的燈光，方能建立建築的夜間層次。

(範例)藉由屋頂的造型燈飾，勾勒出夜間都市天際線的美感；垂直面立柱照明將建築主體立面優雅完美的呈現在夜晚裡；入口區溫柔的重點照明，輔以柔和的街道燈光，為夜間的生活巷道，提供了舒適且悠閒人行尺度光環境。

(範例)適宜且不過亮的燈光強調建築特色、增加城市夜間美感，是現今照明的趨勢。

夜間照明效果模擬圖(範例)



18:00 ~ 22:00



22:00 ~ 24:00



24:00 ~ 05:00

應標明事項：

- 設計說明、燈具形式。
- 夜間時段照明效果模擬。

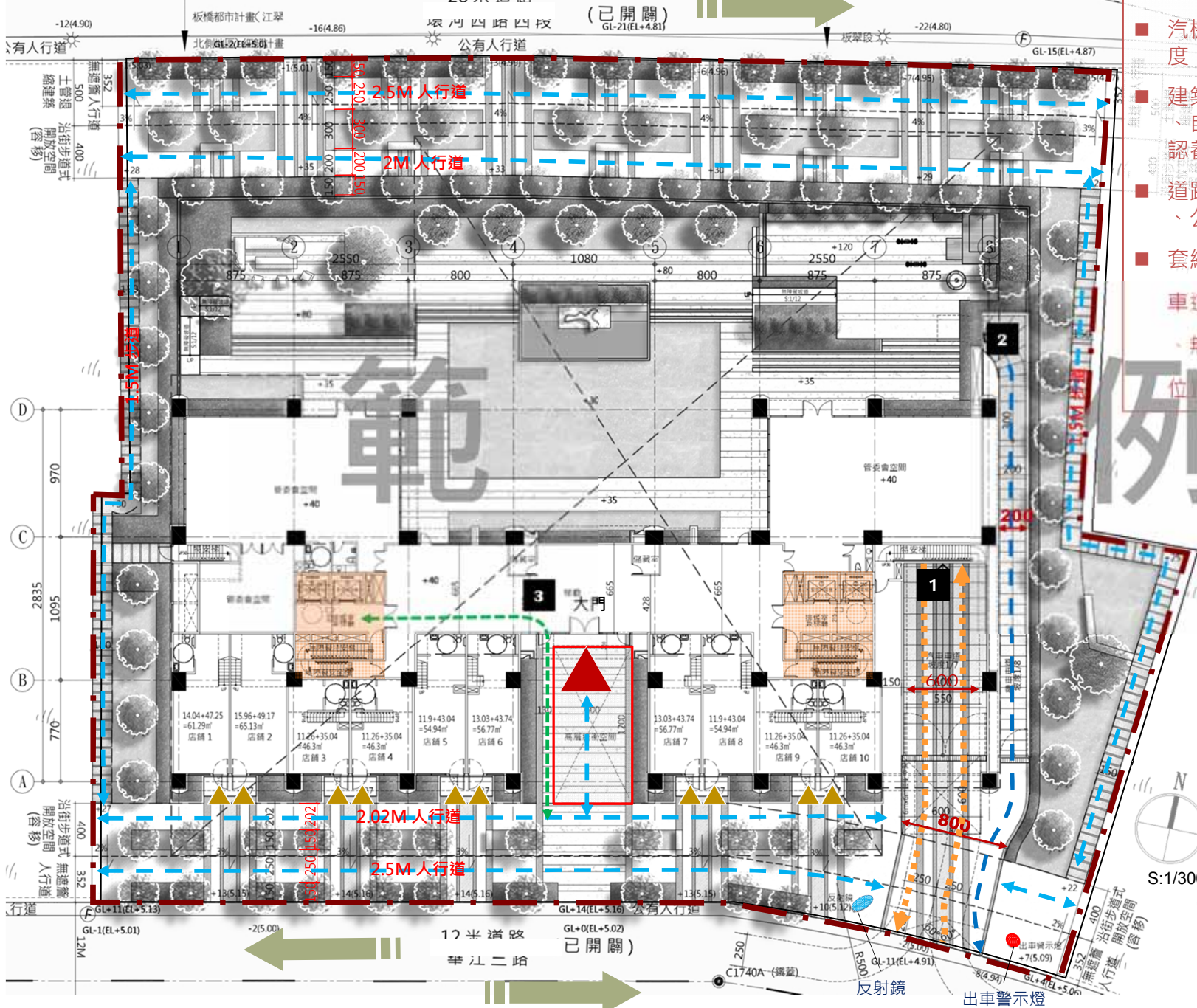


分時分段控制計劃

(範例)為達到節能照明之目的，除了使用LED為主要照明光源外，亦運用分時分段的燈控計劃來配合。

(範例)夜晚，一般人活動最集中的時段為7~10時，可將大部份的燈光於此時段開啟，用燈光表現建築物的設計語彙，並且提供良好的光環境，10點過後人潮逐漸減少，則可減少建築物垂直面的燈光，留下人行尺度的安全照明，更能符合節能減碳的綠色照明。

5-6 車行及人行動線計畫(外部空間) (請以1頁載明)



- 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。

圖例

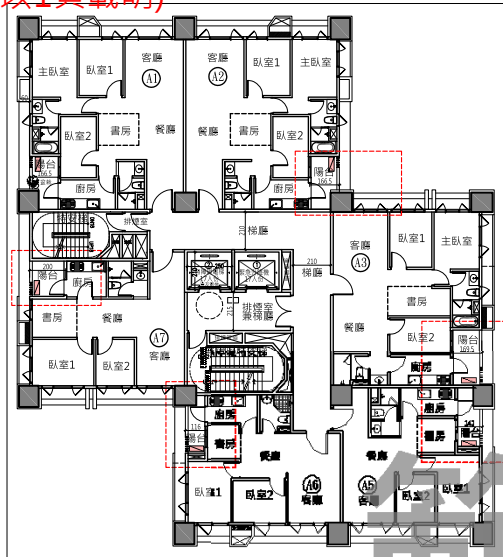
- 基地範圍
- 高層緩衝空間
- 汽車動線
- 機車動線
- 自行車動線
- 道路車行系統
- 1 往汽車停車區
- 2 往機車停車區
- 3 往自行車停車區
- ▲ 大門管制入口
- ▲ 店舖入口
- 反射鏡
- 警示燈(車道上方)

5-10 空調配置平、立、剖面圖

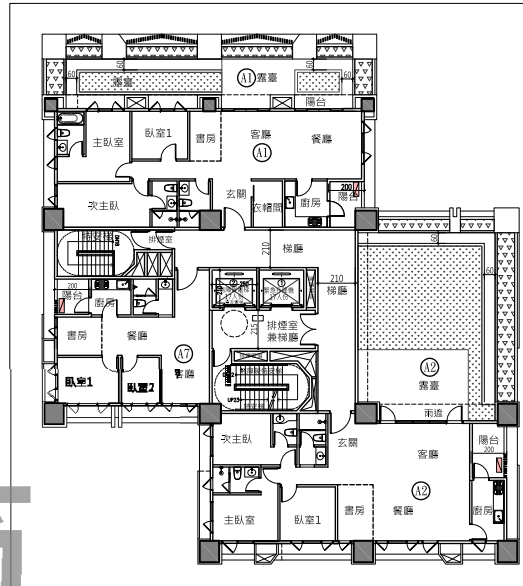
(請以1頁載明)

- 建議圖面比例為 1/30 至 1/50 區間。
- 外管線依建管規定予以美化、遮蔽。

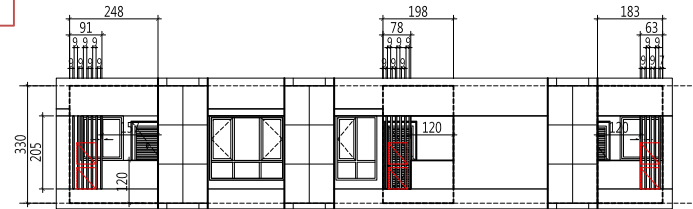
應標明事項：平面、立面室外機標示。



二層至二十一層平面圖 S:1/300



二十二層平面圖 S:1/300



陽台正面長度 248cm

陽台正面長度 198cm

陽台正面長度 183cm

1) 陽台淨空寬度檢討
 $157 > 248/2 = 124$ -OK
 $157 > 120$ -OK

1) 陽台淨空寬度檢討
 $120 > 198/2 = 99$ -OK
 $120 \geq 120$ -OK

1) 陽台淨空寬度檢討
 $120 > 183/2 = 91.5$ -OK
 $120 \geq 120$ -OK

2) 格柵面積
 $0.91 * 2.05 = 1.87m^2$

2) 格柵面積
 $0.78 * 2.05 = 1.6m^2$

2) 格柵面積
 $0.63 * 2.05 = 1.29m^2$

格柵透空面積
 $0.09 * 7 * 2.05 = 1.29m^2$

格柵透空面積
 $0.09 * 6 * 2.05 = 1.11m^2$

格柵透空面積
 $(0.09 * 4 + 0.07) * 2.05 = 0.88m^2$

格柵透空率
 $1.29 / 1.87 * 100 = 68.98\%$

格柵透空率
 $1.11 / 1.6 * 100 = 69.38\%$

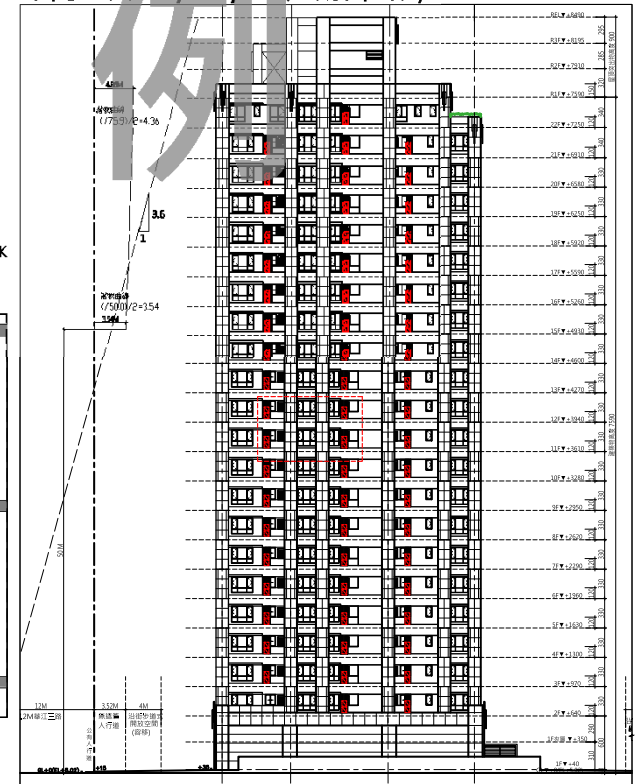
格柵透空率
 $0.88 / 1.29 * 100 = 68.22\%$

$68.98\% \geq 2/3 = 66.67\%$ --OK

$69.38\% \geq 2/3 = 66.67\%$ --OK

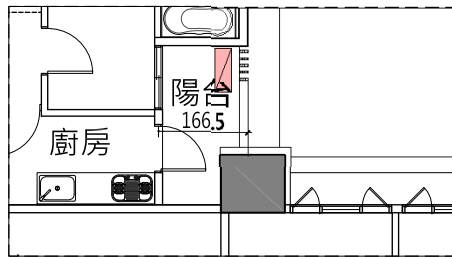
$68.22\% \geq 2/3 = 66.67\%$ --OK

東向立面 A1/A7/A6 戶陽台 S:1/150

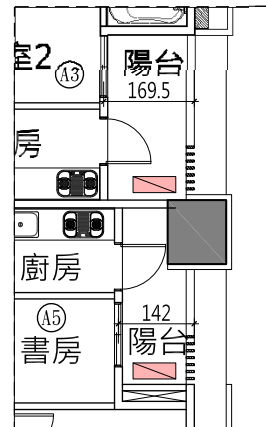


東向立面 S:1/600

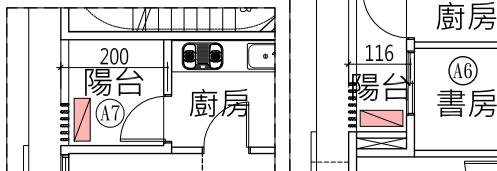
V1090322



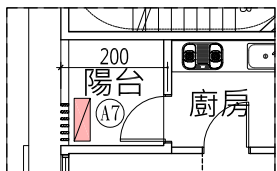
A2 戶陽台 S:1/100



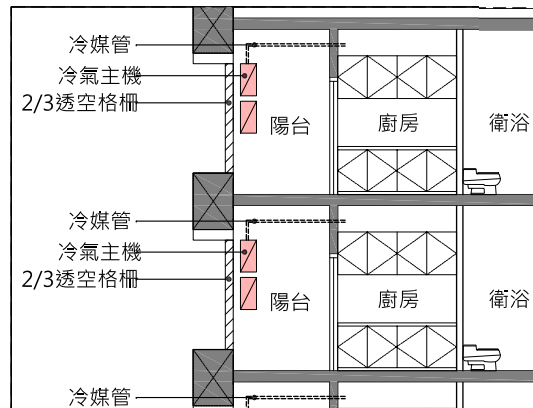
A3 / A5 戶陽台 S:1/100



A6 戶陽台 S:1/100



A7 戶陽台 S:1/100



A7 戶剖面示意圖 S:1/100

5-12 廣告招牌形式 (除土管要求應載明事項，餘逕依建管規定辦理) (請以1頁載明)

應標明事項：設置位置、形式、尺寸、照明方式說明。

5-13 防救災計畫說明 (請以1~2頁載明，檢附核定表及配置圖)

消防局核備文件

新北市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： (負責人： 電話：)
 設計人： (聯絡人： 電話：)
 建築物地點 (地號或地址)： 號等

建築物概要 (樓高及用途)：1F 店舖及管委會空間(6.0M)、2F-1F 集合住宅 (3.3M 3.4M)

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。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災活動空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗口或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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(如果觀設施)
(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。(目前本市最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概單皮；若含水溝蓋，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢附圖說 10 頁，設計人須將完整的檢附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(消防局核備圖說全部檢附)。

劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三·五公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。

檢討：本案為地上 1層建築物，本案規劃於基地南向臨12M計畫道路(華江三路)，可供消防車輛通行，符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

- (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四·一公尺以上。
- (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗口或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案南向臨12M消防車輛道路，各層外牆開口(設置80x120窗戶)，其水平距離十一公尺範圍內均規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
2. 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。
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一·五倍總重量。
4. 坡度應在百分之五以下。
5. 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十一公尺以下。

檢討：本案為地上22層建築物，規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車救災活動空間共3處，地面平坦坡度在百分之五以下，並且無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，其水溝蓋、地面加強荷重設計，可承受當地現有最重雲梯消防車之一·五倍總重量，符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

- (一) 狹小道路巷弄設施路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一·五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四·六公尺以上，違者依建築法處理。
- (二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案檢討無狹小道路巷弄。



第6章 景觀計畫

6-1 景觀配置圖(請以1~2頁載明)

設計原則：

(範例)本基地位於鄰近河岸的重劃區，景觀設計之原則係以將開放空間做最大綠化為基準，以人親近自然為主軸，將景觀設計融入水岸景觀與生態，形成都市藍、綠帶生態系的一環。

在景觀配置上除了配合開放空間留設足夠的人行空間及自行車道，並以雙排甚至三排喬木以及連續性植栽槽及複層植栽營造綠意盎然的林蔭步道，鋪面則以色系跳動呈現活潑的空間基調。社區公共空間配合室內空間機能的延伸及建築造型，以簡潔俐落的線條構成，創造協調、舒適的活動空間。



雙排林蔭步道

櫻花休憩角

香草花園

端景水池及雕塑

交誼平台



應標明事項：

- 範圍包括地面層、露台、屋頂。
- 植栽配置說明、植栽移植計畫。
- 綠化植栽表：喬木、灌木、花草的種類及數量，是否為原生種可誘蝶鳥。
- 樹穴形式說明(獨立或延續、覆土深度)。
- 地下開挖範圍。
- 補充鄰地現況圖說。

--- 基地開挖範圍

壹層全區景觀配置平面圖 S:1/400

二十二樓露臺配置圖

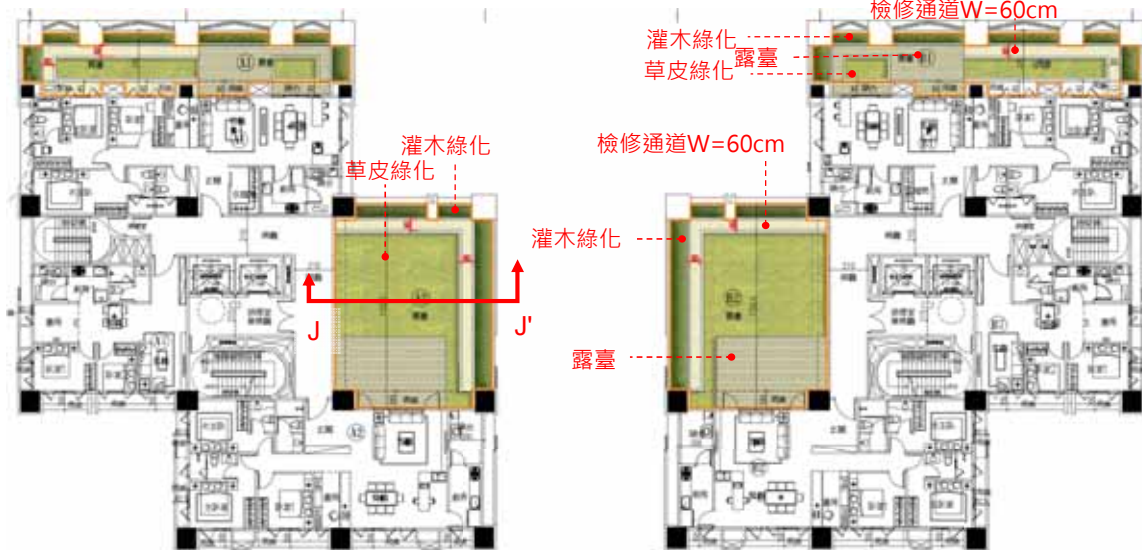


二十二樓露臺剖面圖J-J' S:1/80

景觀植栽表

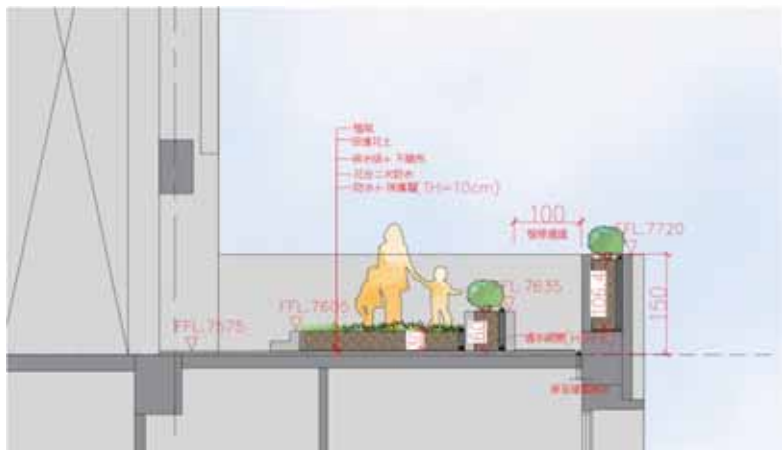
圖例	樹種	規格	二十二層面積值	屋頂平台面積
灌木	細葉杜鵑、仙丹、石斑木、小葉赤楠、野牡丹、樹蘭...等	H×W=40×30cm	47.86M ²	70.38M ²
地被	台北草、草花花圃	密鋪	108.20M ²	220.04M ²

H=樹高度 W=樹冠寬度



二十二樓露臺景觀配置平面圖 S:1/300

屋頂平台配置圖



屋頂平台剖面圖K-K' S:1/80



屋頂平台景觀配置平面圖 S:1/300

6-2 圍牆、綠籬及欄杆(請以1頁載明)

依<新北市都市設計審議原則>檢討

2.住宅或在管理上有明定範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。

3.確有特殊安全考量，並應經都市審議委員會審議同意後，使得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得超過120cm，牆面鏤空率需達70%以上，牆基高度不得高於20cm。

欄杆(A)面積=0.01*0.14*18支=0.025M²

欄杆(B)面積=0.3*0.02*16支=0.096M²

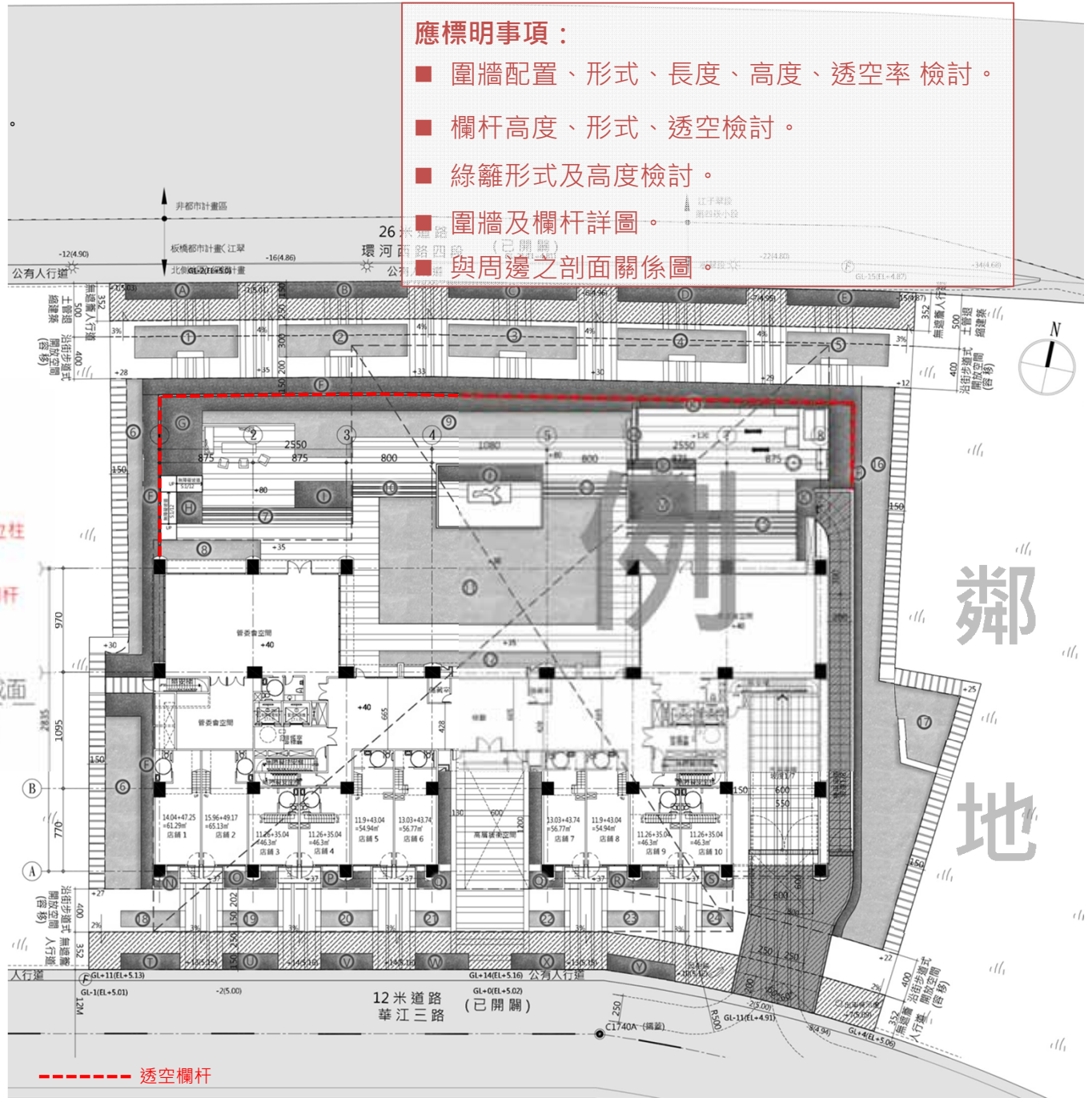
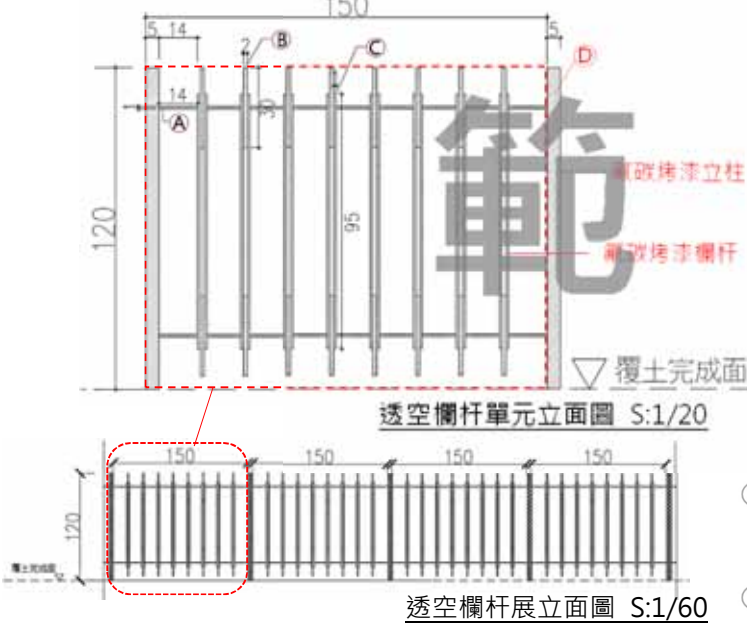
欄杆(C)面積=0.01*0.95*16支=0.152M²

立柱(D)面積=1.2*0.05=0.06M²

欄杆總面積=0.025+0.096+0.152+0.06=0.372M²

透空率計算：

$(1.2*1.5-0.372M^2)/(1.2*1.5)*100\%=79.3\%>70\%\dots OK!$

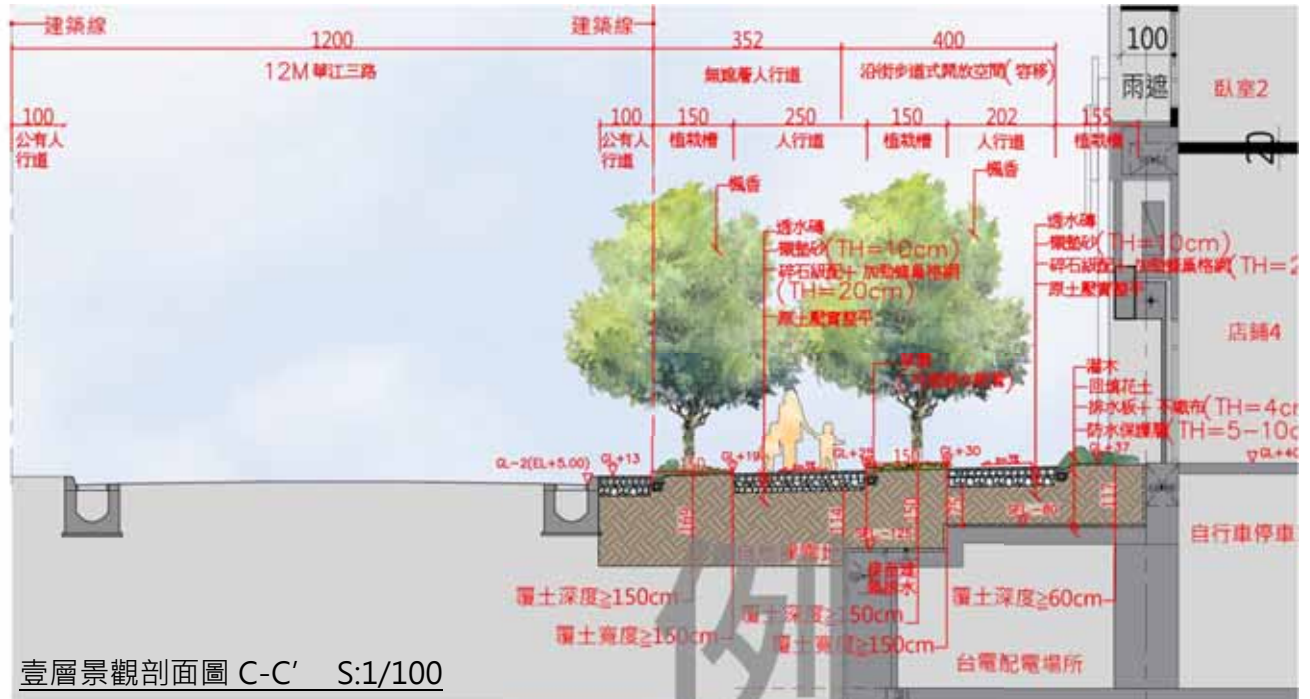


透空欄杆設置範圍圖 S:1/400

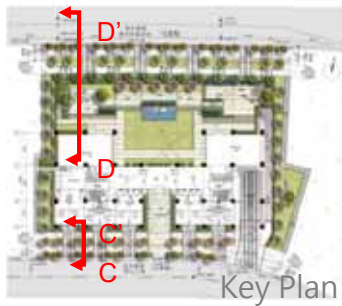
6-3 景觀剖面圖(請以1~2頁載明)

應標明事項：

- 索引圖：需套繪開挖範圍線，並標註剖面位置。
- 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、與鄰地高程、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。
- 基地內退縮開放空間達六米以上，人行步道需種植雙排喬木，且人行道淨寬2.5m以上。



壹層景觀剖面圖 C-C' S:1/100



Key Plan



壹層景觀剖面圖 D-D' S:1/100

6-4 綠化及綠覆率檢討(請以1~3頁載明)

法定空地綠化面積檢討：
依〈都市計畫法新北市施行細則〉規定檢討如下：

- 1.基地面積：4979.12M²
- 2.實設建築面積：1456.98M²
- 3.實設空地：3522.14M²
- 4.不可綠化面積:364.97(3.52M無遮簷人行道)+183.47(車道)
=548.44M²
- 5.法定綠化面積：(3522.14 - 548.44) / 2=1486.85M²
- 6.實際綠化面積：

已扣除之不可綠化面積，不得計入綠化面積（即便綠化）

- | | | | | | |
|---|---------|--------|--------|-------|-------|
| ■ | A=15.8 | G=83.6 | M=24.3 | S=3.2 | Y=9.7 |
| ■ | B=18 | H=7.2 | N=2.5 | T=8.3 | |
| ■ | C=18 | I=13.5 | O=6.4 | U=7.8 | |
| ■ | D=18 | J=13.9 | P=5.9 | V=7.3 | |
| ■ | E=15.8 | K=37.6 | Q=29 | W=7.5 | |
| ■ | F=209.5 | L=5.6 | R=5.9 | X=7.5 | |

合計: 15.8+18+18+18+15.8+209.5+83.6+7.2+13.5+13.9+37.6
+5.6+24.3+2.5+6.4+5.9+29+5.9+3.2+8.3+7.8+7.3+7.5
+7.5+9.7=581.8M²

- | | | | | | | |
|---|-------|--------|--------|---------|-------|-------|
| ■ | =27.5 | =102.1 | ⑪=216 | ⑫=176.8 | ⑬=5.1 | |
| ■ | =34.5 | =8.4 | ⑭=29.9 | ⑮=31.4 | ⑯=5.1 | |
| ■ | 地被 | =34.5 | =17.3 | ⑰=4.8 | ⑱=8.3 | ⑲=7.3 |
| ■ | | =34.5 | =97.8 | ⑳=1.7 | ㉑=7.8 | ㉒=4.6 |
| ■ | | =27 | =4.8 | ㉓=11.9 | ㉔=7.3 | |

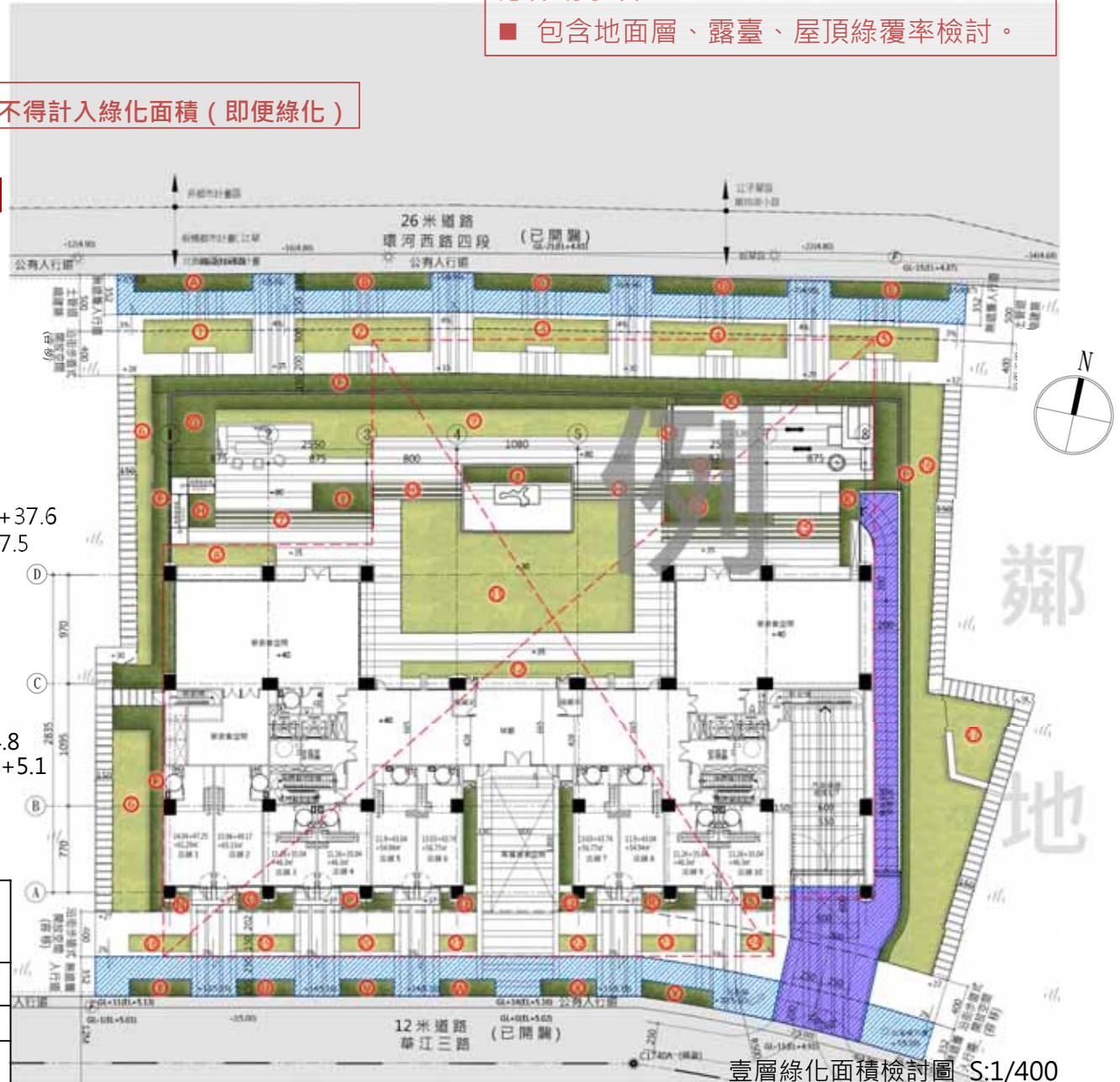
合計: 27.5+34.5+34.5+34.5+27+102.1+8.4+17.3+97.8+4.8
+216+29.9+4.8+1.7+11.9+176.8+31.4+8.3+7.8+7.3+5.1
+5.1+7.3+4.6=906.4M²

實際綠化面積=581.8M²(灌木)+906.4M²(地被)
=1488.2M² > 1486.85M²...OK!!!



灌木		細葉杜鵑、仙丹、石斑木、小葉赤楠、野牡丹、樹蘭...等	HxW=40*30cm	581.8M ²
地被		台北草	密鋪	906.4M ²
不可綠化範圍		3.52M無遮簷人行道		364.97M ²
		車道		183.47M ²

應標明事項：

- 包含地面層、露臺、屋頂綠覆率檢討。



綠覆面積檢討總表

類別	圖例	名稱	學名	樹冠離地高度	規格	根球 (cm/株)	基肥量 (kg/株)	保護支架(支)	耐蔭性	種植間距	覆土深度	數量	單位綠覆面積 (M ² /株)	單項綠覆面積	合計	總綠覆面積	綠覆率
喬木	A	楓香	Liquidambar formosana Hance	>2.5 m	HxW=4*2m ø>15cm	80-100	0.8	4	中	4m	>1.5m	36株	20M ²	720M ²	1740 M ²	4147 M ²	117.7 %
	B	山櫻花	Prunus campanulata Maxim.	>2.5 m	HxW=4*2m ø>15cm	80-100	0.8	4	中	4m	>1.5m	5株	20M ²	100M ²			
	C	光蠟樹	Fraxinus formosana Hayata	>2.5 m	HxW=4*2m ø>15cm	80-100	0.8	4	中	4m	>1.5m	19株	20M ²	380M ²			
	D	楝樹	Melia azedarach Linn.	>2.5 m	HxW=4*2m ø>15cm	80-100	0.8	4	中	4m	>1.5m	2株	20M ²	40M ²			
	E	青楓	Acer serrulatum Hayata	>2.5 m	HxW=4*2m ø>15cm	80-100	0.8	4	中	4m	>1.5m	2株	20M ²	40M ²			
	F	樟樹	Cinnamomum camphora (L.) J. Presl	>2.5 m	HxW=4*2m ø>15cm	80-100	0.8	4	中	4m	>1.5m	23株	20M ²	460M ²			
灌木		細葉杜鵑、仙丹、石斑木、小葉赤楠、野牡丹、樹蘭...等	Rhododendron noriakianum T. Suzuki Ixora chinensis Raphiolepis umbellata (Thunb.) Makino Eugenia microphylla Abel Melastoma septemnervium Lour. Aglaia odorata Lour.	-	HxW=40*30cm	20	0.05	-	中	4株/M	>0.6m	1F=581.8M ² 2F=23.9M ² 22F=47.9M ² RF=70.4M ²	1.5 (581.8+23.9+47.9+70.4)*1.5=1086M ²	1086 M ²	1321 M ²		
地被		台北草	Zoysia matrella (L.) Merr.	-	密植	-	0.05	-	中	密植	>0.3m	1F=906.4M ²	1 (906.4+86.4+108.2+220)*1=1321M ²	1321 M ²			
												2F=86.4M ²					
												22F=108.2M ²					
												RF=220M ²					

綠覆率檢討：

依<新北市都市設計審議原則>規定檢討：

綠覆率=綠覆面積 / 實設空地面積*100%1.基地面積：4979.12M²2.實設建築面積：1456.98M²3.實設空地：3522.14M²

4.實際綠覆面積：

喬木：87棵*20M²= 1740M²灌木：(581.8(1F)+23.9(2F)+47.9(22F)+70.4(RF))*1.5=1086M²地被：(906.4(1F)+86.4(2F)+108.2(22F)+220(RF))*1=1321M²

5.綠覆率：

(1740+1086+1321) / 3522.14*100%=117.7%

■ 綠覆率=綠覆面積/實設空地面積 *100%

■ 實設空地不得扣除不可綠化面積

一層綠化及綠覆率檢討

依<新北市都市設計審議原則>規定檢討法定種植喬木數量如下：

- 1.基地面積：4979.12M²
- 2.實設建築面積:1456.98M²
- 3.實設空地:3522.14M²
- 4.不可綠化面積:364.97(3.52M無遮簷人行道)+183.47(車道)=548.44M²
- 5.可綠化面積：3522.14M²-548.44M²=2973.7M²
- 6.法定種植喬木數量：2973.7M² / 36M² =82.60.....取83棵

7.實際喬木種植數量=87棵 ≥ 83棵...OK!!

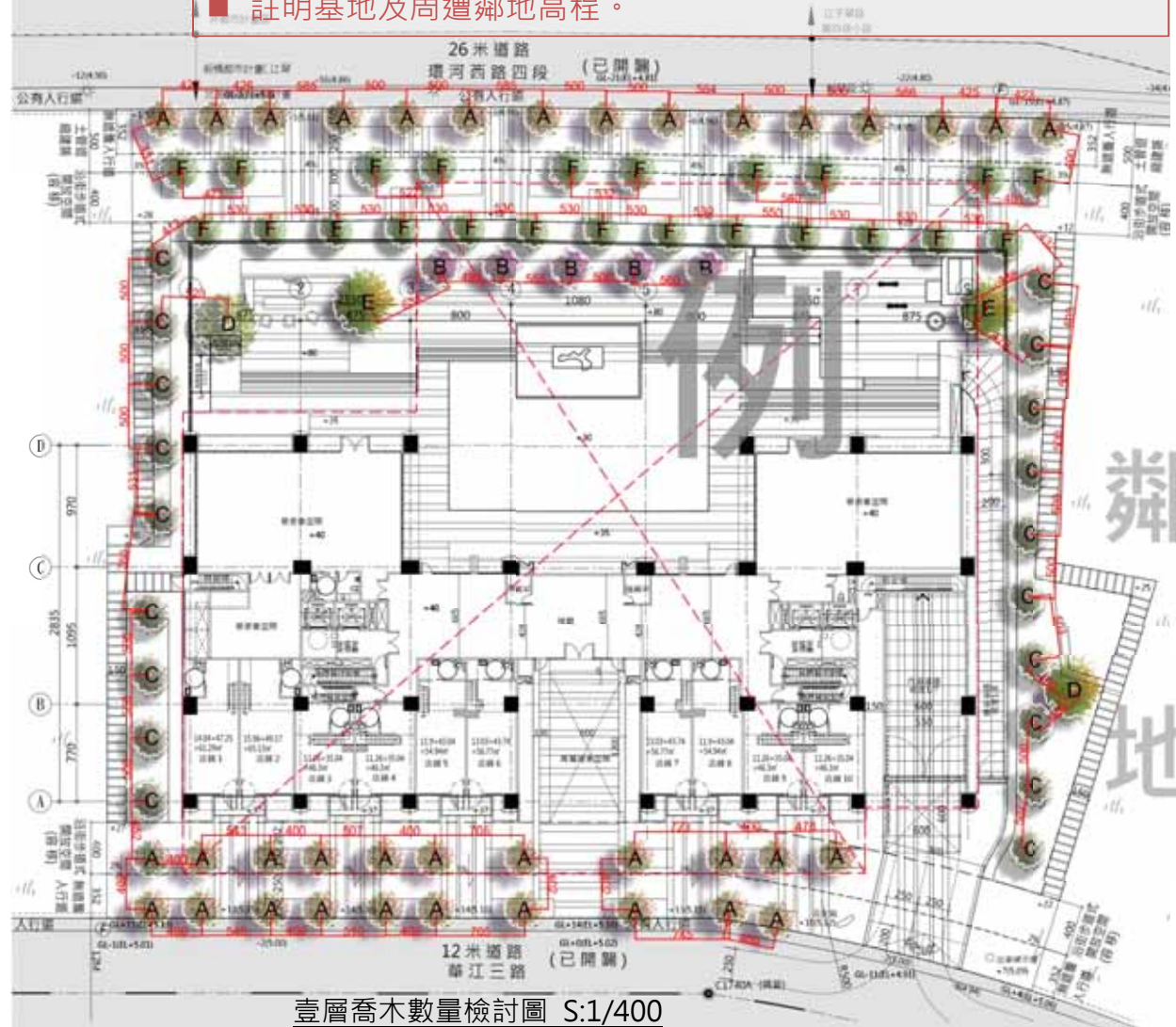
景觀植栽表

H=樹高度 W=樹冠寬度 Ø=米徑長

圖例	樹種	規格	數量	備註
A	楓香	HxW=4*2m Ø>15cm	36株	原生種
B	山櫻花	HxW=4*2m Ø>15cm	5株	原生種
C	光蠟樹	HxW=4*2m Ø>15cm	19株	原生種
D	棟樹	HxW=4*2m Ø>15cm	2株	原生種
E	青楓	HxW=4*2m Ø>15cm	2株	誘鳥誘蝶
F	樟樹	HxW=4*2m Ø>15cm	23株	原生種、 誘鳥誘蝶

應標明事項：

- 植栽表：喬木需標註面積、樹高度、樹冠寬度、米徑長度。
- 標明植栽間距尺寸。
- 車道視區安全範圍，不得種植喬木。
- 配合鄰地配置植栽，製造完整性及延續性。
- 註明基地及周遭鄰地高程。



6-5 景觀照明計畫及燈具配置圖 (請以1頁載明)

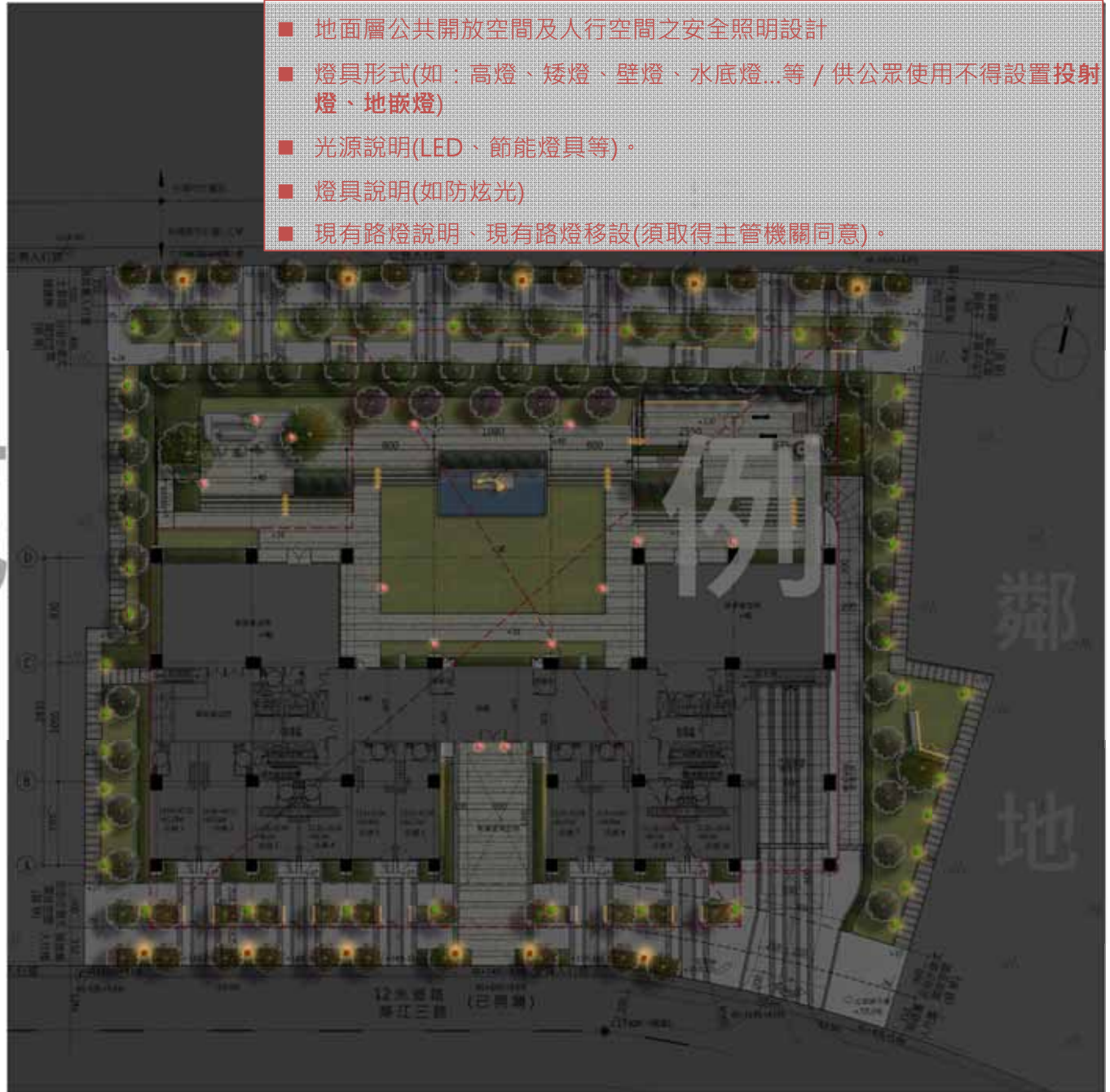
景觀開放空間的夜間照明主要以安全及氛圍營造為主，故周圍人行道的照明配置上以景觀高燈及矮燈為主要照明，提供行人安全且不刺眼的舒適燈光；而社區內部的中庭公共空間則以低層次造型矮燈照明、輔以局部重點雕塑物照明，營造溫馨的社區空間氛圍，展現夜間景觀的空間層次。



圖例說明

圖例	名稱	數量
	景觀高燈 (LED 40W)	11
	階梯燈 (LED 3W)	21
	步道燈 (LED 10W)	42
	造型矮燈 (Fluo. 23 W)	14
	防水燈條 (LED 5W/M)	30

- 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(如：高燈、矮燈、壁燈、水底燈...等 / 供公眾使用不得設置投射燈、地嵌燈)
- 光源說明(LED、節能燈具等)。
- 燈具說明(如防炫光)
- 現有路燈說明、現有路燈移設(須取得主管機關同意)。



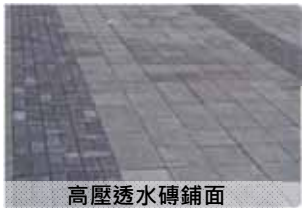
6-6 鋪面材質及傢俱配置圖
(請以1頁載明)



人行道休憩座椅



結合藝術造型兒童遊戲設施



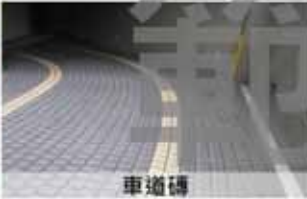
高壓透水磚鋪面



中庭花崗石或石英磚鋪面



花崗石步道



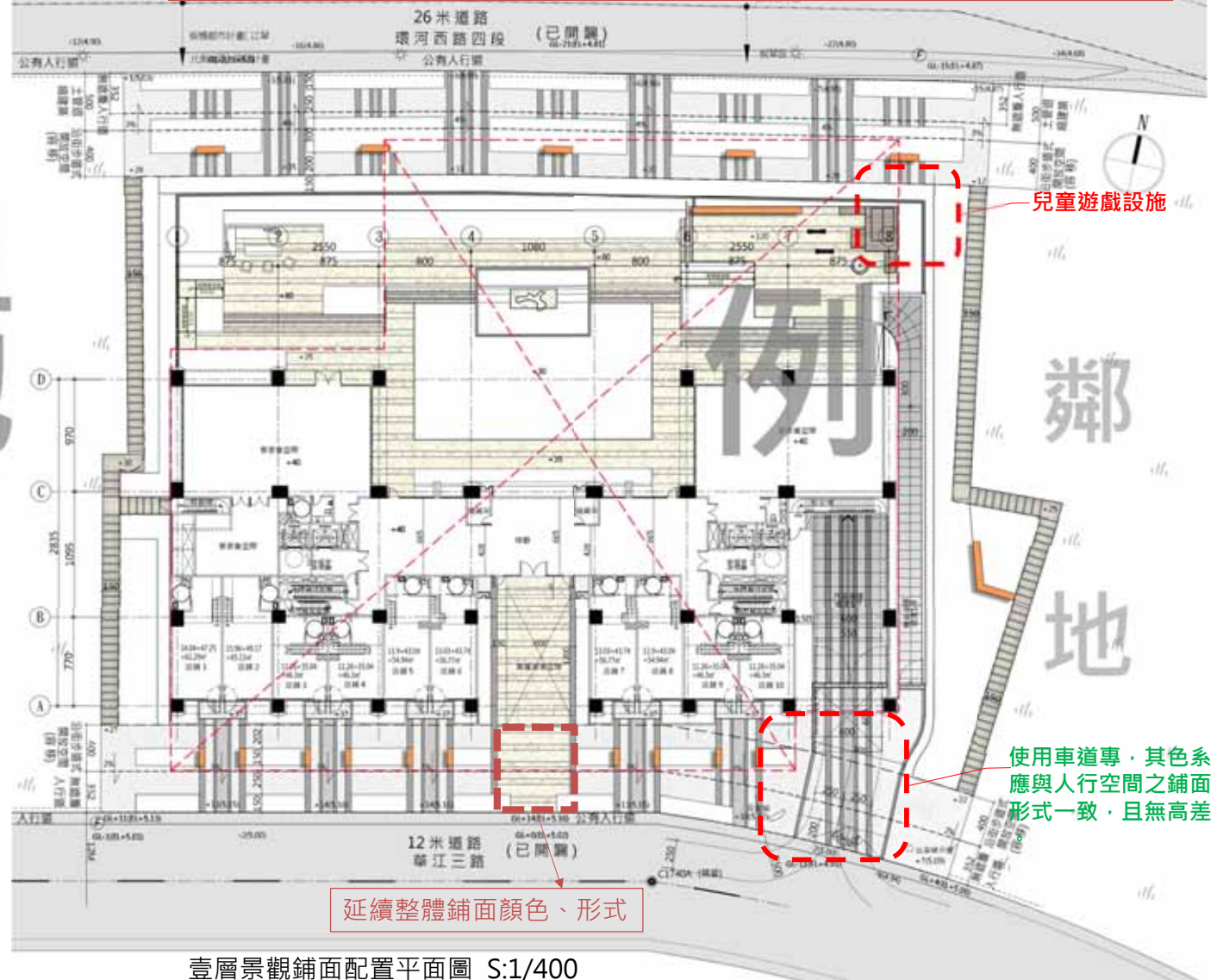
車道磚

圖例說明

圖例	名稱
	高壓透水磚
	花崗石或石英磚
	花崗石步道
	休憩座椅

應標明事項：

- 鋪面設計 (如：形式、材質、色彩、表面防滑) 建議延續鄰地設計方向。
- 車道鋪面延續整體色彩、形式設計。
- 傢俱配置
- 鋪面詳圖、街道傢俱詳圖



壹層景觀鋪面配置平面圖 S:1/400

第7章 設計圖說

7-1 各層平面圖

7-2 各向立面圖

備註：相關建築面積檢討及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附。

7-3 橫向總剖面圖

7-4 縱向總剖面圖

範

例

第8章 附件(依各案需求檢附)

8-1 土地所有權人同意書

需附上土地所有權人同意書

8-2 公寓大廈規約範本(請以1~2頁載明，除都審應加註事項，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。)

依內政部 100.00.00 台內營字 000000000 號令公告

第一條 ~ 第二十三條 (略)

第二十四條 其他事項

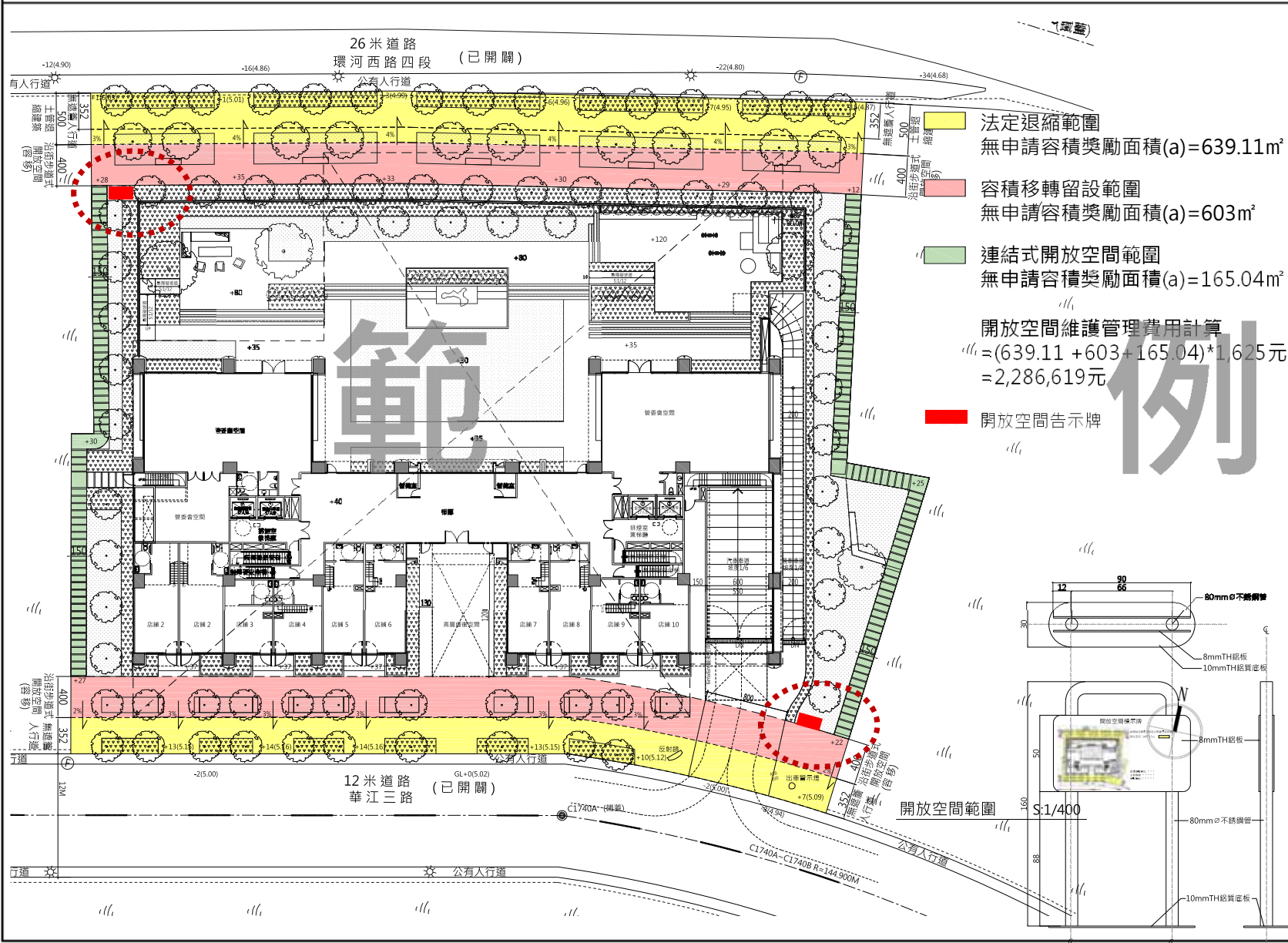
- 一、.....
- 二、.....
- 三、.....
- 四、.....
- 五、.....
- 六、今為維護社區公共安全，起造人同意於各棟梯廳等主要出入口及車道出入口裝設監視系統，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 七、今為加強維護建築物使用安全，起造人同意依建築技術規則第四章之一建築物安全維護設計規定設置各項維護裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目。
- 八、本案設計之挑空部分，今切結將來絕不任意加設違建，不因使用材質而視為室內裝修，否則經查報願無條件自行拆除，任何時間拆除均無異議，並於產權移轉時及售屋時列入交待。
- 九、禁止二次施工：起造人（申請人）/所有權人/使用人不得有未經核准之新建、增建、改建、修建，如有上述違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代。
- 十、一樓室外高層緩衝空間、各層陽台、露臺、雨遮及建築物兩側外露樑，所有權人應維持原設計使用，不得二次施工違規使用，露臺分別由各戶所有權人分別維護。
- 十一、社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間(人行步道)、公共設施(庭園綠地、停車空間)、公用設備(庭園燈、街道家具)，社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。

- 十一、本案依規定設置地面層、屋頂層及薄層綠化部份，住戶應維持原設計使用；綠籬為透空式設計，鏤空率及高度須符合規定，不得違規使用，共同管理維護良好環境景觀。
- 十二、本案法定退縮人行道及依容移評定留設沿街步道式開放空間，係無償開放供公眾使用，由本大樓管理維護，人行道須保持淨空不得停放機車，且不得設置雨遮、屋簷、圍籬及其他障礙物。(詳O-O)
- 十三、本案依新北市都市設計審議原則設置建築物及景觀夜間照明，為了維護夜間用戶安全，住戶應維持原時段照明使用，並且共同管理維護(詳附圖O)。
- 十四、地下一層設有垃圾暫存室，設置垃圾分類區以落實資源回收工作，暫存室內附垃圾分類箱及壓縮冷藏設備，並由承攬契約之清潔公司定時清運，垃圾集中管理落實大樓環保。且垃圾車暫停車位日後不得銷售移轉，並列入住戶公約及產權移轉交代。(詳附圖O)
- 十五、本案開放空間面積 00,000m²，開放空間管理維護經費之財務計畫，納入公寓大廈管理規約中規範，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」需提撥管理維護基金 0,000,000元整，專款專戶使用。(詳附圖O)
- 十六、本案申請裝飾柱放寬，經都市設計審查同意，由本大樓管理維護，且應維持原設計使用，不得二次施工違規使用。(詳附圖O)
- 十七、本案申請商業空間設置於非水岸側放寬，經都市設計審查同意。(詳附圖O)
- 十八、本案為增加開放空間之開放性及可及性申請沿街灌木帶之破口，經都市設計審查同意。(詳附圖O)
- 十九、本案花草樹木栽種覆土深度，依都市設計審議原則植栽覆土深度規定設置，經都市設計審查同意(詳附圖)。
- 二十、.....

第二十五條 ~.....

附圖四 開放空間管理維護執行計畫

公共開放空間管理維護執行計畫表



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)	639.11+603+165.04=1407.15m ²
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	
=(639.11+603+165.04)*1,625元=2,286,619元	
備註	
<p>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。</p> <p>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管理維護基金。</p>	

8-6 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

範

例