

淡海及高雄新市鎮都市設計審查 作業手冊（修訂版）



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

淡海新市鎮 Danhai New Town
高雄新市鎮 Kaohsiung New Town



內政部營建署

中華民國 111 年 11 月

淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊

目 錄

前言	1
壹、都市設計審查流程	3
貳、都市設計審查內容項目	4
參、都市設計審查報告書參考範例	6
肆、相關查詢網址與聯絡電話	7



前 言

都市設計係為輔助都市計畫之不足，以塑造地區特質、確保開放空間，其設計內容應與建築設計、工程設計不同，惟本署於辦理淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業時，經常發生「都市設計審查」混淆為「建築設計審查」或「工程細部設計」，進而質疑都市設計審查機制，造成審查困擾，並延宕審查時效。

本署歷年來因應時勢積極修正淡海及高雄新市鎮都市設計規範，以明確訂定都市設計審查內容，避免都市設計與建管業務重複審查及干擾設計者創意之情事發生；為減少都市設計送審書件不齊、都市設計報告書內容表達不清之情事，加強宣導都市設計正確理念，爰此本署於96年研擬「淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊」（以下簡稱本手冊），以協助申請者了解都市設計審查作業相關規定、審查進度，及申請基地週邊情況，並達資訊充分公開之目的。

考量前次研訂本手冊迄今已15年，本手冊提供案例之設計內容難以涵蓋新修訂都市設計相關規定內容，爰此，本次修訂除更新本手冊書圖內容範例為近年核備報告書外，修訂重點臚列於下：

- 一、參考新北市及高雄市都市設計審議案例，新增都市設計審議案件資料表，以利整體檢視設計內容適法性。
- 二、基地現況位置圖部分，加註簡報時需以Google Map介紹基地周邊道路及建築物，以利委員審查時瞭解基地環境。
- 三、人行、車行動線置與形式說明部分，重申都市設計需整體性考量基地及周邊關係，至少應以基地完整街廓為基礎，分析通學、購物、就業、生活、旅次之動線、

裝卸車位及車道出入口位置、動線規劃及安全設施圖，並應標明基地周邊已申請都設之停車出入口。

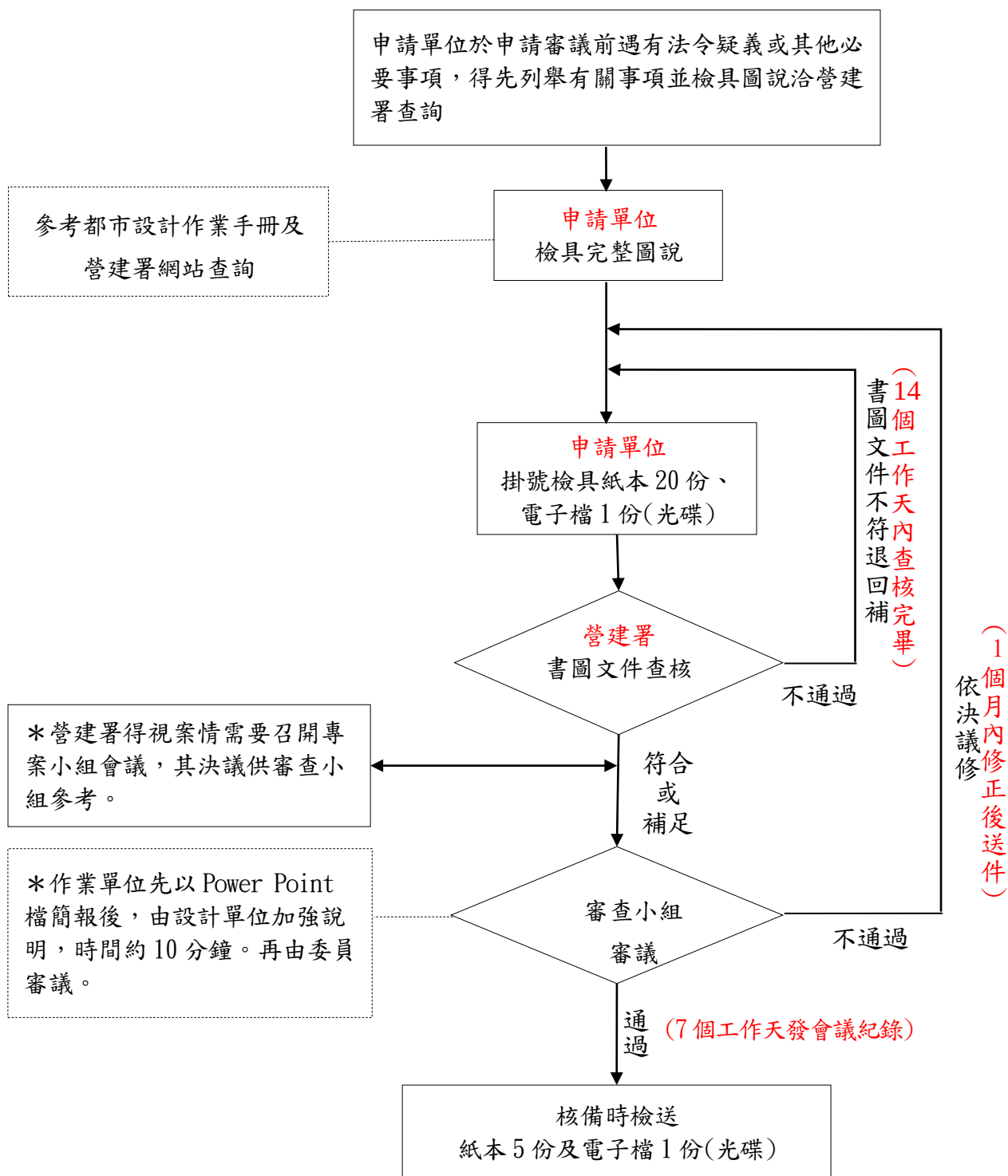
- 四、配合地方政府新訂涉及都市設計之相關規定，納入都市設計報告書，如淡海新市鎮案件新增都市計畫法新北市施行細則相關檢討，高雄新市鎮案件配合高雄市政府近年新增容積移轉、容積調派等規定，新增申請容積調整時需附相關文件。

本手冊主要包括以下內容：

- 一、都市設計審查流程：協助申請單位了解各階段應備書圖份數、各階段審查流程及所需時間，以利掌握時效。
- 二、都市設計審查內容項目：包括基本資料、基地現況分析、設計構想及說明、其他等內容，讓申請者可以明確了解都市設計報告書應表達之內容，避免缺漏，減少申請者補件或多次提會審查情事發生。
- 三、都市設計審查報告書參考範例：提供申請者需要時參考，以縮短申請者與業務單位溝通時間。
- 四、相關查詢網址與聯絡電話：包括相關法令規定、都市計畫最新變更內容、都市設計審查進度等查詢網址，以及相關諮詢單位通訊錄等。

本手冊將淡海及高雄新市鎮都市設計審查內容更為明確化，除確保申辦及審查品質、減少案件補件或補正情形外，使整體都市設計審查程序更具效率，並期望申請者能與本署共創造淡海及高雄新市鎮的美好願景。

壹、都市設計審查流程



貳、都市設計報告書內容項目

項次	書件項目	書件內容
一	基本資料	(一)都市設計審議申請書（申請人、設計人相關基本資料、簽章、營開業證書字號及設計標的地號或地址、土地使用分區） (二)都市設計審議委託書（委託人、受委託人兩造簽章用印） (三)都市設計審議案件資料表 (四)歷次都市設計審查小組會議記錄之修正辦理情形表 （提會議審查第2次以上及核備本需附，簡要說明修改情形及修改頁面頁碼） (五)都市計畫法新北市施行細則（列表逐條檢討），僅淡海新市鎮申請案需附，請註明法規○年○月○日修正-最新版。
二	基地現況分析	(一)基地現況資料： 1.位置圖（以空照圖為底圖標示基地所在位置及範圍，<u>簡報時需以Google Map介紹基地周邊道路及建築物</u>） 2.地籍套繪圖 3.現況高程圖（如有整地，需附整地前後高程分布） (二)基地現況照片（應檢附彩色照片及標註拍照地點與基地位置關係之拍攝角度索引圖） (三)基地週邊開放空間系統圖與交通動線系統圖 （含基地面前道路及週邊道路，需自本署網頁下載及套繪基地周邊已完成都市設計案件圖，標示基地周邊建築車道出入口位置、交通動線分析）
三	設計構想及說明	(一)建築空間使用計畫表：含開發強度說明，包括基地面積、建蔽率、容積率、地下最大開挖率、建築物各層用途（依土管要點標示使用組別）、樓地板面積、建築物高度及樓層高度等 (二)建築量體配置計畫圖 （含<u>臨道路退縮</u>、前院、側院、後院、鄰幢間隔等規定，摘要說明檢討法規名稱條次/點次，詳列檢討計算式，並簡要說明案件背景、開發內容、規劃設計目標、構想） (三)開放空間系統設計圖說 （需標示<u>公私有</u>人行道寬度及範圍、公有行道樹配置樹種、臨道路退縮之人行道綠帶配置寬度等設計內容） (四)基地配置設計： 1. 地面層平面配置計畫 （應包含與基地相鄰之道路或基地） 2. 屋頂平面配置計畫 （需依新北市或高雄市規定檢討屋頂1/2綠化、綠能光電等，標明各部分尺寸，詳列算式，如為綠化植栽應附防水層、防根層等設計及剖面圖說）

三	設計構想及說明	(五)景觀計畫
		1.植栽配置圖（不同植栽圖例應能清楚區別辨識，如涉及公有行道樹移植，需詳細標明移植前後位置）
		2.植栽品種、數量、覆土深度說明及照片
		3.景觀剖面圖（開挖範圍如種植植栽應標示覆土深度，喬木150公分以上、灌木60公分以上）
		4.基地綠化面積檢討計算及說明 （淡海新市鎮案件：需分別依淡海土管及都計法新北細則計算綠化面積率及綠覆面積）
		5.鋪面材料、工法、透水率（透水鋪面採1/2計算）及圍牆（平面圖標示位置，繪製局部立面圖並檢討透空率）說明
		6.照明計畫
		(六)動線系統說明
		1.人行、車行動線置與形式說明，通學、購物、就業、生活、旅次之動線、裝卸車位及車道出入口位置、動線規劃及安全設施圖（以基地完整街廓為分析基礎，標明基地周邊已申請都設之停車出入口）
		2.供行動不便者使用設施說明
		3.騎樓、架空走廊、連通頂蓋式通廊之天橋位置與形式說明（若無則免附）
		(七)建築造型及色彩計畫
		1.建築物立面圖（圖說比例尺至少 1/300）、材質及色彩說明
		2.透視模擬圖或模型照片等分析圖說（至少正面及側面2向模擬，需含周邊既有建築物量體配置模擬）
		(八)建築物附屬設施設計
		1.廣告物設置規定（包含立面示意圖及尺寸、材質、位置等規範檢討）
		2.建築物附加設備設置規定（冷氣、水塔、鐵窗裝設等）
		3.建築基地配電場所（設置於地面層需附圖說及遮蔽美化設計）
		4.建築物附設環境保護設施說明（應附計算式，說明設置位置，如設置於地面層需附圖說及遮蔽美化設計）
四	其他	(一)公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫（應針對公共開放空間、臨道路退縮空間、法定空地、建築物廣告物設置及建築物其他附屬設施說明）
		(二)土地點交事宜（申請時程獎勵需附）
		(三)容積移轉、容積調派等相關文件（申請容積調整需附）
		(四)都市設計審議書件使用同意書
		(五)交通評估、環境影響評估等相關審查同意文件（涉及交評、環評，辦理核備時需附）
		(六)其他特殊規定

參、都市設計審查報告書參考範例

說明：

1. 都市設計報告書（含附件等）所引用之說明資料，請注意應符合著作權法之相關規定。
2. 規格尺寸：A3
3. 裝訂方式：為符合環保原則，建議本報告書採用平裝，封面、封底不加裝膠片，並以雙面印刷為原則。
4. 感謝翰樺建設有限公司（陳鴻明建築師事務所）、海洋國家公園管理處（楊瑞禎建築師事務所）提供案例作為範例參考。

提醒：

本手冊提供之範例，僅供參考，請設計單位依個別基地特性進行規劃；報告書之編排方式，亦可配合申請案件需求進行調整。

相關查詢網址與聯絡電話

■ 相關查詢網址

- 內政部營建署：www.cpami.gov.tw
- 內政部都市設計審查小組：
www.cpami.gov.tw/審議委員會/內政部都市設計審查小組.html
(查詢及下載都市設計相關法規及圖說)

■ 相關諮詢電話

- 內政部營建署：(02)8771-2345
新市鎮建設組分機：2710、2712、2713、2715、2720
- 新北市政府：(02)2960-3456
城鄉局分機：7161、7200、7201
工務局建照科分機：5851、5852
- 高雄市政府：(07)741-5951
- 工務局建築管理處分機：2280、2285、3250、3979、3349、3350

一、 都市設計審議申請書

受文者：內政部營建署

事由：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

說明：(一)基地位置：○○○○○○

(二)使用分區：○○○○○○

(三)地上樓層、地下樓層及材料：○○○○○○

附件：○○○○○○

申請事項：○○○○○○

申請人：○○○○○○

電話：○○○○○○ 傳真：○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○

營開業證書字號○○○○○○ 負責人簽章○○○○○○

設計人：○○○○○○

電話：○○○○○○ 傳真：○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○

營開業證書字號○○○○○○ 設計人簽章○○○○○○

二、 都市設計審議委託書

委託說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○

委託人：○○○○○○

電話：○○○○○○ 傳真：○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○

營開業證書字號○○○○○○ 委託人簽章○○○○○○

受委託人：○○○○○○

電話：○○○○○○ 傳真：○○○○○○

地址：○○○○○○○○○○○○○○

營開業證書字號○○○○○○ 受委託人簽章○○○○○○

三、 都市設計審議案件資料表

淡 海 / 高 雄 新 市 鎮 都 市 設 計 審 議 案 件 資 料 表														
案 名		○○新市鎮第○期發展區第○開發區○○段○○等○筆地號土地○○公司○○（依土管標示用途）新建工程												
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	使 用 分 區		法 定 建 蔽 率		%		地下層樓地板面積		m ²					
	基 地 面 積	m ²	實 設 建 蔽 率		%		法定地下開挖率		%					
	建 築 面 積	m ²	基 準 容 積 率		%		實際地下開挖率		%					
	總樓地板面積	m ²	實 設 容 積 率		%		最 大 樓 層 數	地上	層					
	住 宅使用容積	m ²	住 宅 單 元		單元			地下	層					
	商業使用容積	m ²	商 業 單 元		單元		建 築 物 高 度		M					
	產業使用容積	m ²	產 業 單 元		單元		屋頂突出物高度		M					
	其 他	m ²	其 他		單元			法定	實設	自定	裝卸	臨停/訪客		
	總 容 積	m ²	總 單 元		單元									
	各樓層 使用組別	地下層						汽 車 停 車 位		輛	輛	輛	輛	輛
		地面與底層部						機 車 停 車 位		輛	輛	輛	輛	輛
		標準層						自 行 車 車 位		輛	輛	輛	輛	輛
適 用 獎 勵 及 申 請 放 寬 事 項	容 積 獎 勵	m ²	申 請 單 位 資 料	申 請 單 位				電 話						
	容 積 調 派 增 額 容 積	m ²		地 址				傳 真						
	容 積 移 轉	m ²		設 計 單 位				電 話						
	申 請 放 寬 項 目	m ²		地 址				傳 真						
	獎 勵 總 樓 地 板 面 積		m ²	審查會議（核備時需載明本案例次審查會議時間） 第1次：○年○月○日淡海/高雄新市鎮第○次都市設計審查小組會議 第2次：○年○月○日淡海/高雄新市鎮第○次都市設計審查小組會議										

五、都市計畫法新北市施行細則檢討表

(淡海新市鎮申請案需附，列表逐條檢討，以下列示為重點檢討內容，請於檢討頁面列式計算)

條文內容	檢討說明	頁次
第00條	○○○○○○○○○○○○○○○○○○	1. 第○○頁
第17條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積…	1. 商業區○○○○○○○○○○○○○○○○○○ 2. ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	1. 第○○頁 2. 第○○頁
第00條	○○○○○○○○○○○○○○○○○○	1. 第○○頁
第43條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木…	1. 商業區○○○○○○○○○○○○○○○○○○ 2. 住宅區○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○	1. 第○○頁 2. 第○○頁
第44條 建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限…	1. 商業區○○○○○○○○○○○○○○○○○○ 2. 住宅區○○○○○○○○○○○○○○○○○○	1. 第○○頁 2. 第○○頁
第00條	○○○○○○○○○○○○○○○○○○	1. 第○○頁 2. 第○○頁 3. 第○○頁

五、基地現況資料

1. 基地資料說明：包含基地位置○○○、面積○○○、建蔽率：○○○、容積率○○○、地下室開挖率○○○
2. 500m 半徑涵蓋範圍現況概述：自然環境○○○、氣候○○○、人文等發展現況等○○○

簡述基地現況

比例尺至少 1/1000 為底圖，並包含 500m 半徑涵蓋範圍)



圖面需附指北針

位置圖



基地現況圖

五、基地現況資料

1. 基地資料說明：包含基地位置○○○、面積○○○、建蔽率：○○○、容積率○○○、地下室開挖率○○○、
2. 500m 半徑涵蓋範圍現況概述：自然環境○○○、氣候○○○、人文等發展現況等○○○

簡述基地現況

請以標示地形之空照圖為底圖，
指出基地所在位置及範圍。



比例尺至少 1/1000 為底圖，並包含 500m 半徑涵蓋範圍)



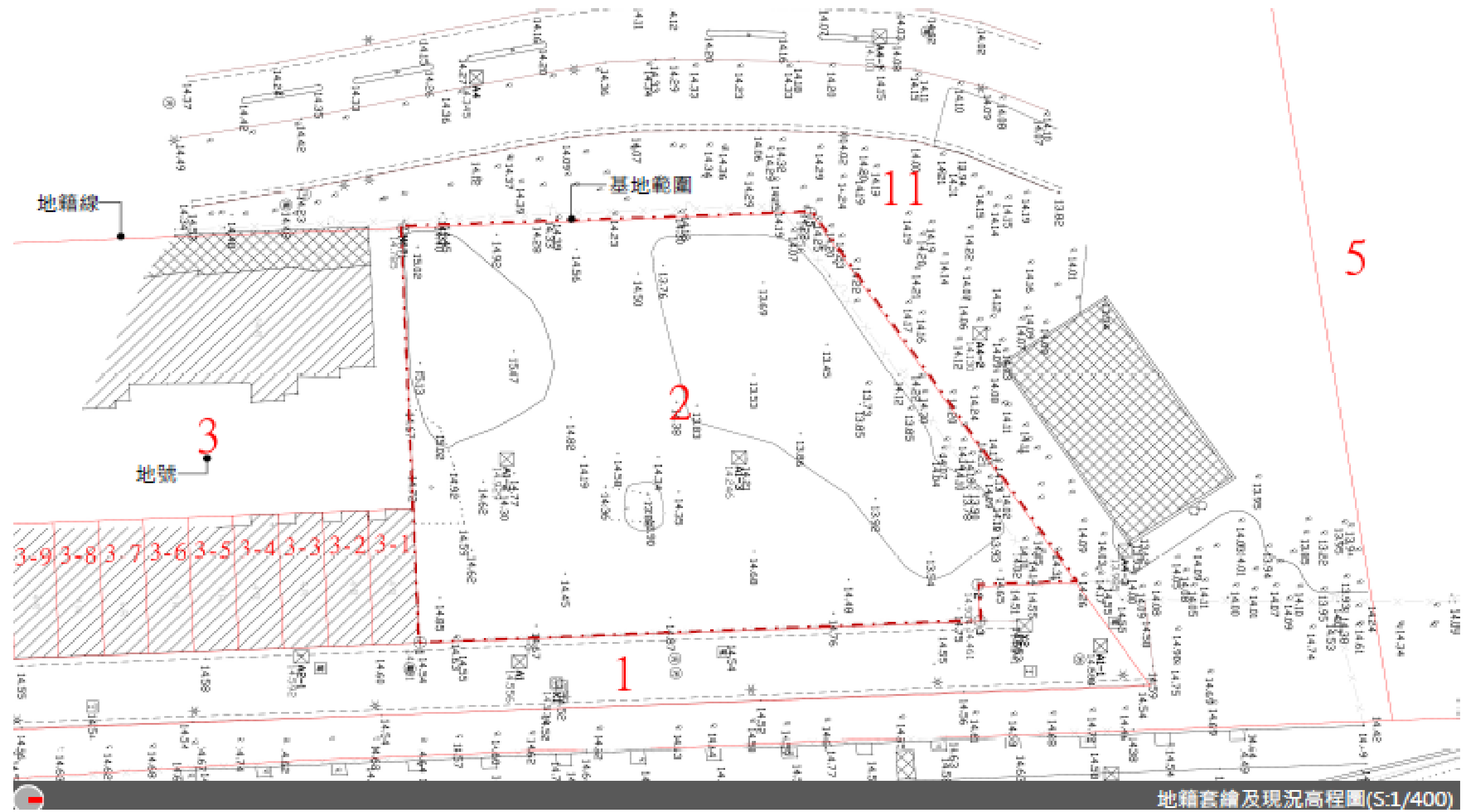
圖面需附指北針

位置圖

基地現況圖

3. 基地地籍：○○區○○○○○○○○○○○○○○

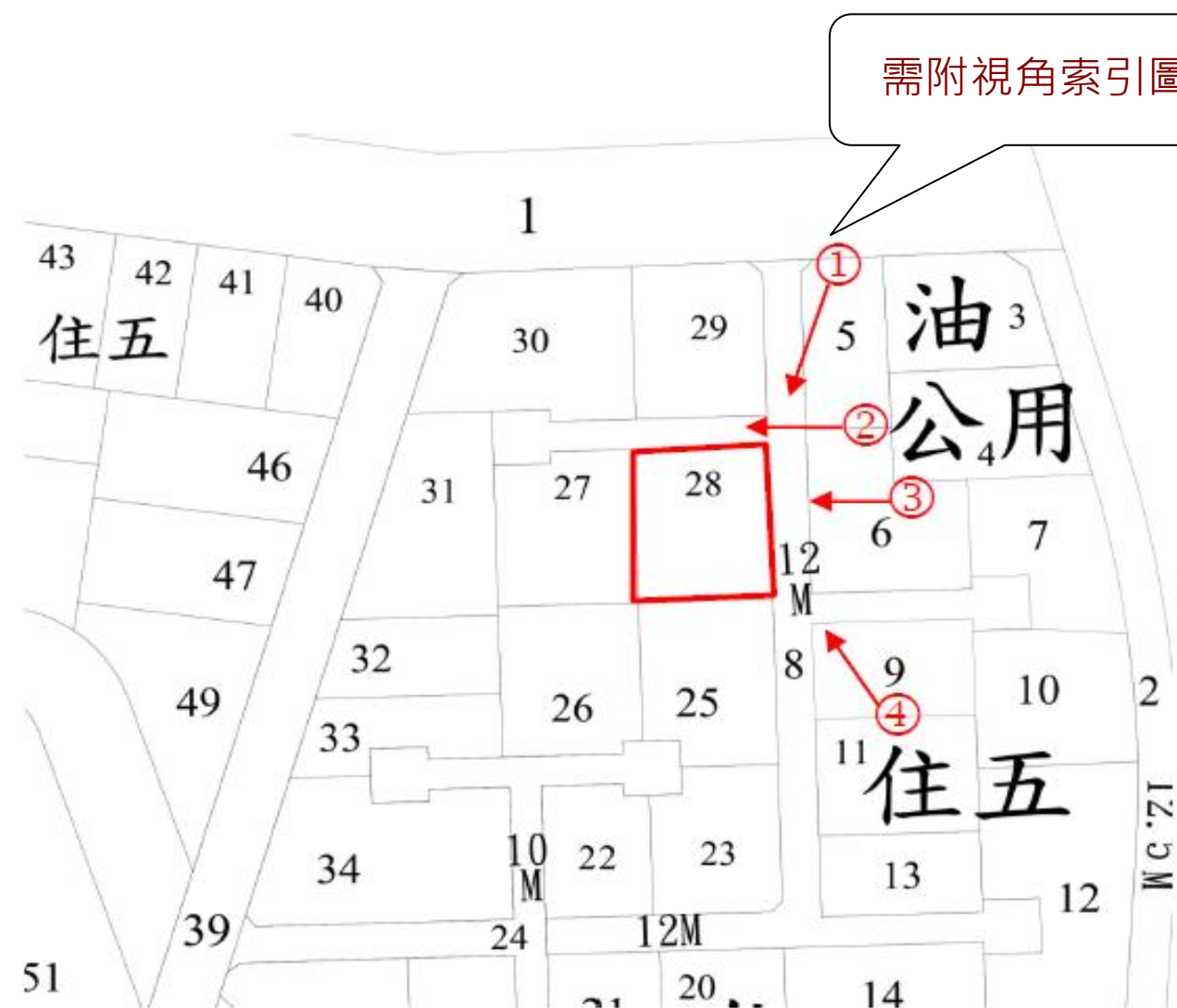
4. 基地高程概述：基地○○○○○○○○○○○○○○、最大高程為○○○○○○○○○○、最低為○○○○○○○○○○



現況高程圖

現況高程圖(需附比例及指北針)

5. 基地現況照片



① 基地現況



② 基地現況



③ 基地現況



④ 基地現況



5. 基地現況照片



6. 基地周邊開放空間系統

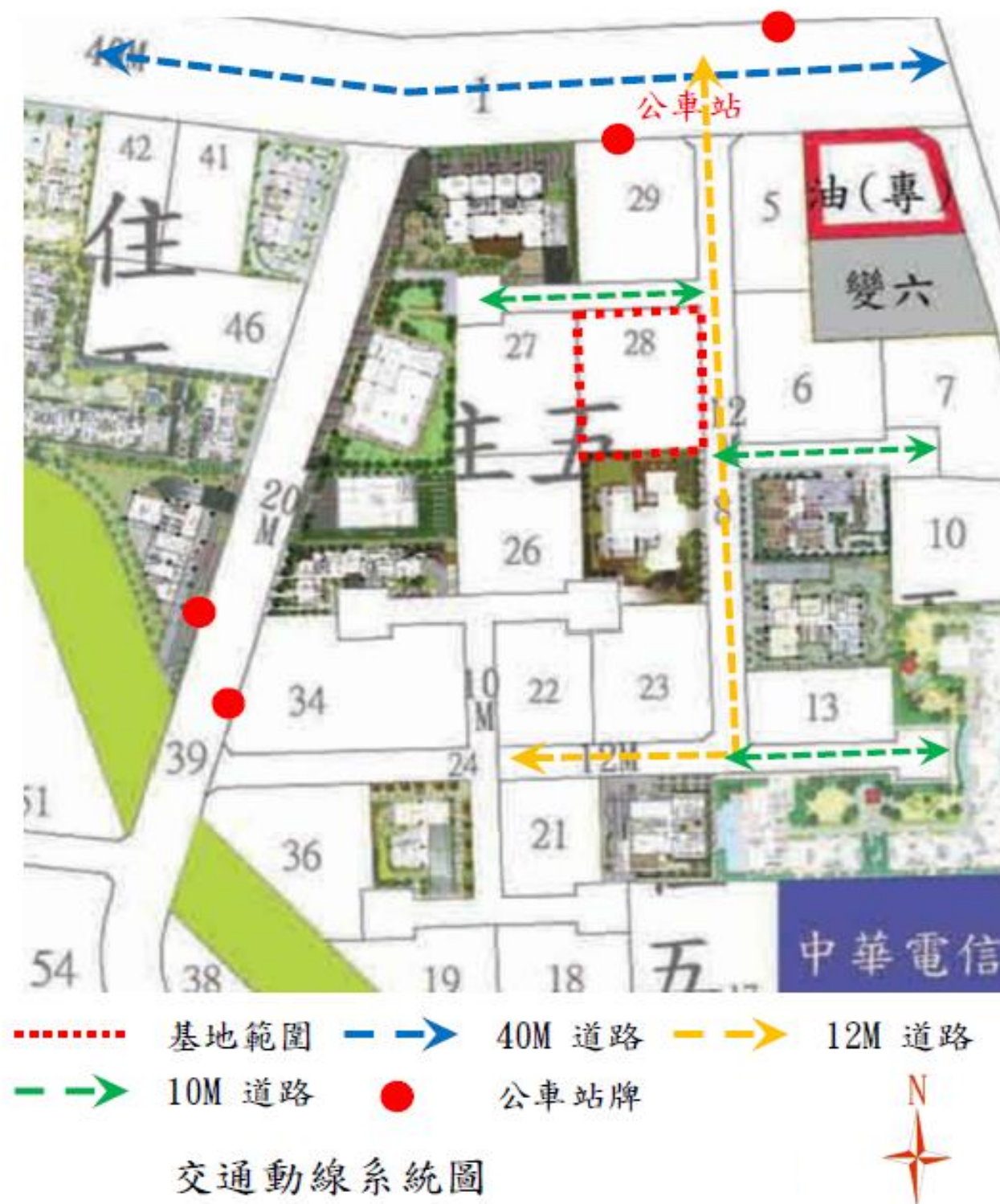
開放空間說明：周邊公共設施名稱及位置、周邊基地開放空間、
○○○○○○○○○○○○○○



開放空間系統圖(需附指北針)

7. 交通動線系統圖

交通系統說明：周邊道路寬度及動線、周邊基地車輛出入口、



交通動線系統圖(需附指北針)
並標示基地周邊已完竣車輛出入口

六、建築量體配置計畫

1. 案件背景：○○○○○○○○○○○○○○○○
2. 規劃設計目標及構想：○○○○○○○○○○○○
3. 開發內容：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
4. 建築量體配置計畫：○○○○○○○○○○○○○○○○

基地前院、側院、後院、
鄰幢間隔等退縮規定說明
及計算：

1.前院(或臨道路退縮) . .

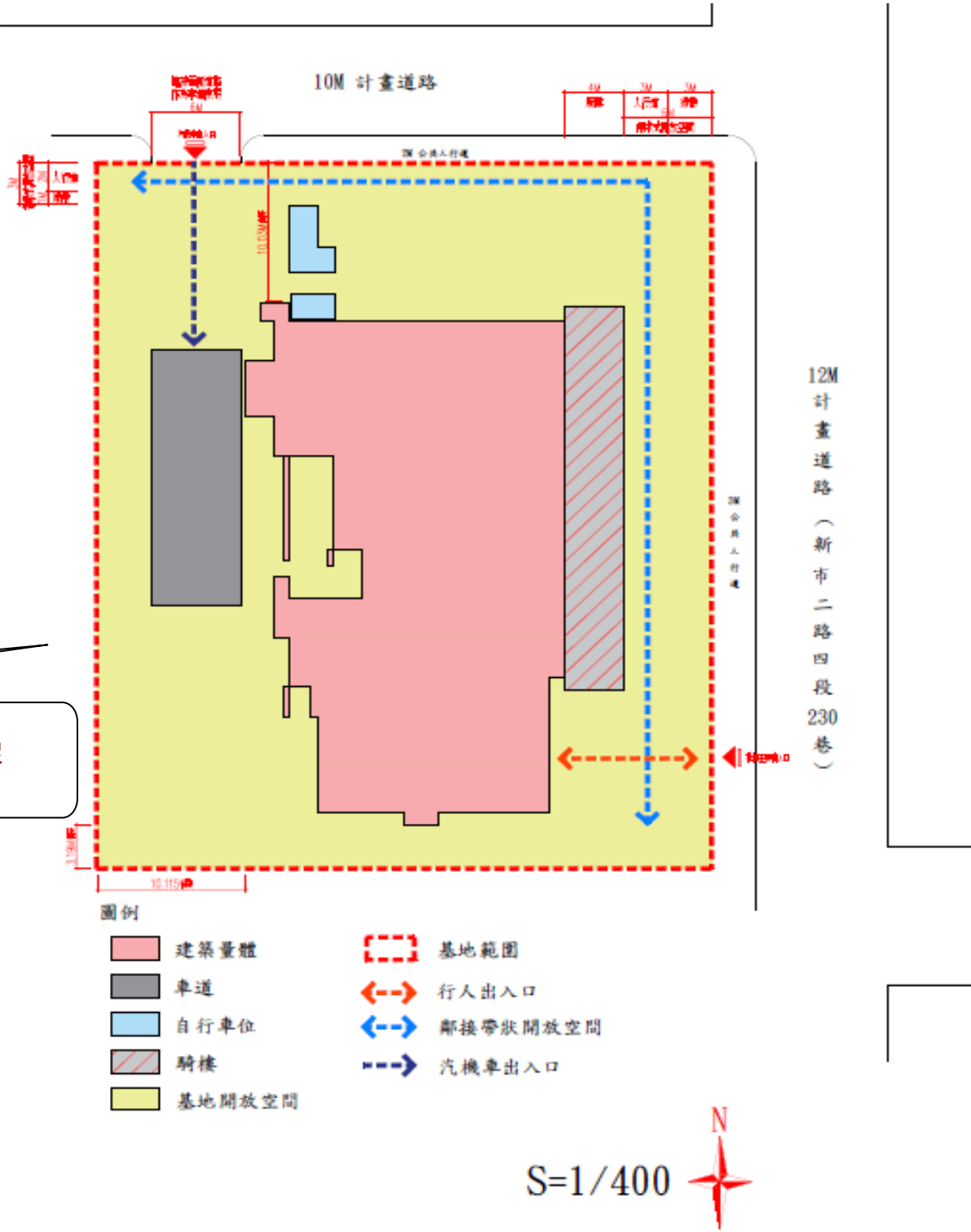
2.側院 . . .

3.後院 . . .

4.鄰幢間隔 . . .

5. . . .

需附比例尺、指北針，並標示退縮內容



建築量體配置計畫示意圖

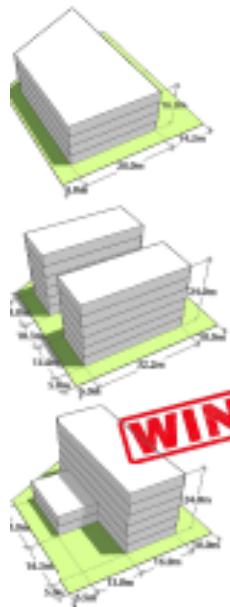
六、建築量體配置計畫

1. 案件背景：○○○○○○○○○○○○○○○○
2. 規劃設計目標及構想：○○○○○○○○○○○○
3. 開發內容：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
4. 建築量體配置計畫：○○○○○○○○○○○○○○○○

基地前院、側院、後院、
鄰幢間隔等退縮規定說明
及計算：

- 1.前院(或臨道路退縮) . .
- 2.側院 . . .
- 3.後院 . . .
- 4.鄰幢間隔 . . .
5. . . .

其他配置模擬



量體方案優劣分析表		
說明	優點	缺點
方案 A-量體扣除退縮以最大建築面積興建，樓層數最低可降至 4 樓。	■樓層數較低	■缺乏開放空間 ■量體過於龐大，環境壓迫高 ■室內採光較差 ■公私領域重疊性高 ■自明性低
方案 B-以座南朝北配置規劃，並將公私領域空間區分為二棟，樓層數為 6 樓。	■南北座向 ■中庭開放空間 ■公私領域明顯區隔 ■視覺焦點、自明性高	■鄰棟間距小 ■資源被迫分開，管理成本高 ■公設比高 ■景觀視野差 ■施工困難性高 ■工期長
方案 C-獨棟建物，退縮四周開放空間，樓層數為 6 樓。	■室內視野景觀宜人遼闊 ■開放空間大 ■資源整合 ■維管成本較小，管理容易 ■公設比低 ■環境壓迫小 ■視覺焦點、自明性高	■樓層數較高 ■東西向多日曬

如有法規需申請突破項目，建議考量基地特性，
模擬不同量體配置方案，以供委員審查參考。



需附比例尺、指北針，並標示退縮內容

建築量體配置計畫示意圖

七、建築空間使用計畫表

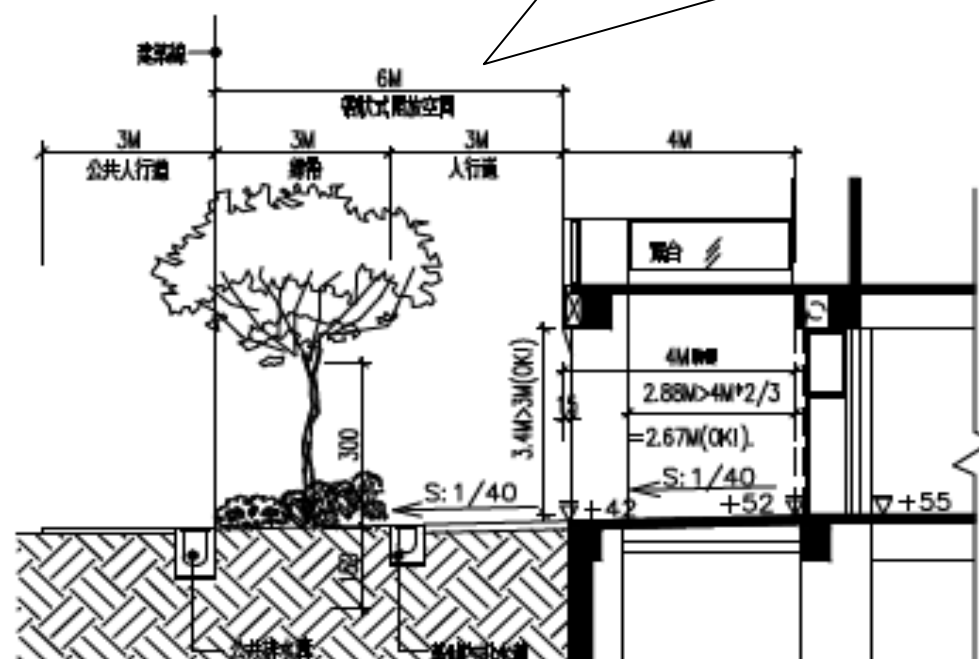
	項目	內容	
建築基地基本資料	申請基地位置	○○○○○○地段○○○、地號○○○	
	使用分區	○○○○○○○○○○○○○○○○○○	
	容積	○○○	
	建蔽	○○○	
	地下最大開挖率	○○○	
	基準樓地板面積	○○○○○	
	適用獎勵規定	○○○○○	
	獎勵樓地板面積	○○○○○	
	允建最大樓地板面積	○○○○○	
	樓層	戶數	計畫用途(土管第○○○組)
地下層	地下一層		
	地下二層		
	○○○○○		
地上層	地上一層		
	地上二層		
	地上三層		
	○○○○○		
	○○○○○		
屋突物	屋突一層		
	屋突二層		
	○○○○○		
	總和		
建築基地設計檢討	設計總樓地板面積	○○○○○○○	
	設計容積率	○○○○○○○	
	設計建築面積	○○○○○○○	
	設計建蔽率	○○○○○○○	
	法定空地面積檢討	法定空地面積	○○○○○○○
		實際空地面積	○○○○○○○
	停車數量檢討	法定停車數量	○○○○○○○
		實際停車數量	○○○○○○○
停車數量檢討	汽車		
	機車		
	裝卸/臨停/訪客		
	自行車		

八、開放空間系統設計圖說

開放空間使用設計說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

需充分表達綠地、臨道路退縮、側院、後院、鄰幢間隔等設計內容，簡要標註檢討○○法規第○○○點

開放空間系統中需要加強說明的設計內容
或細部設計圖說

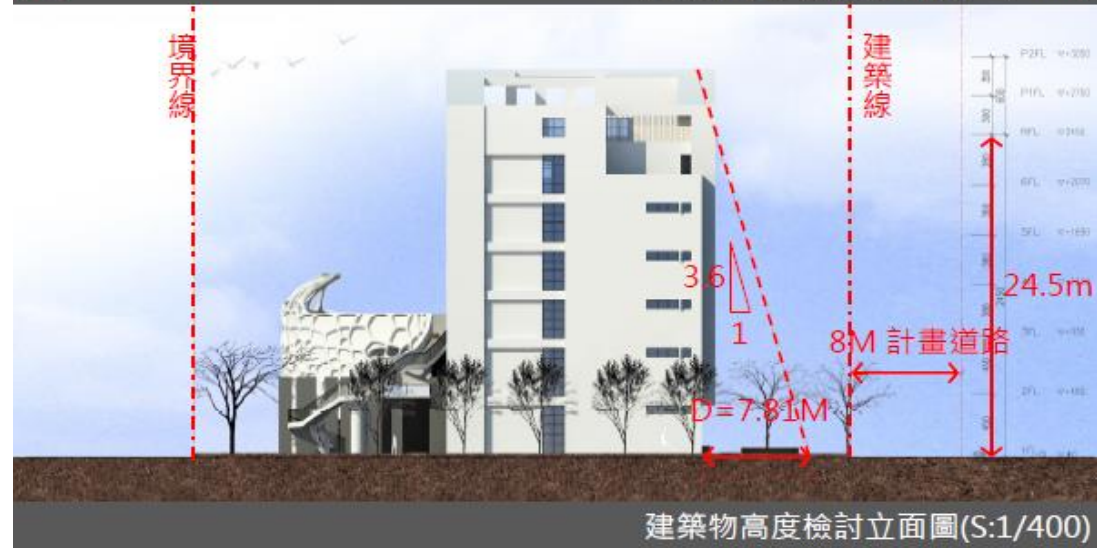
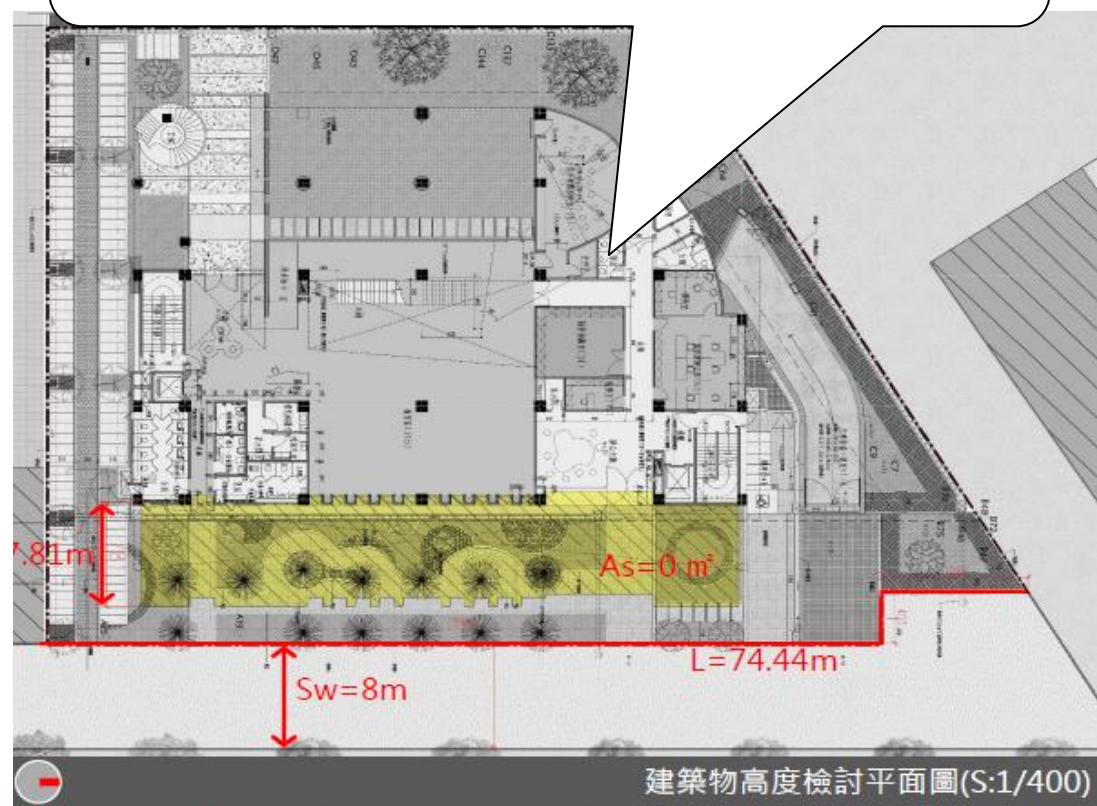


開放空間使用設計示意圖

八、開放空間系統設計圖說

開放空間使用設計說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

開放空間系統中需要加強說明的設計內容或細部設計圖說



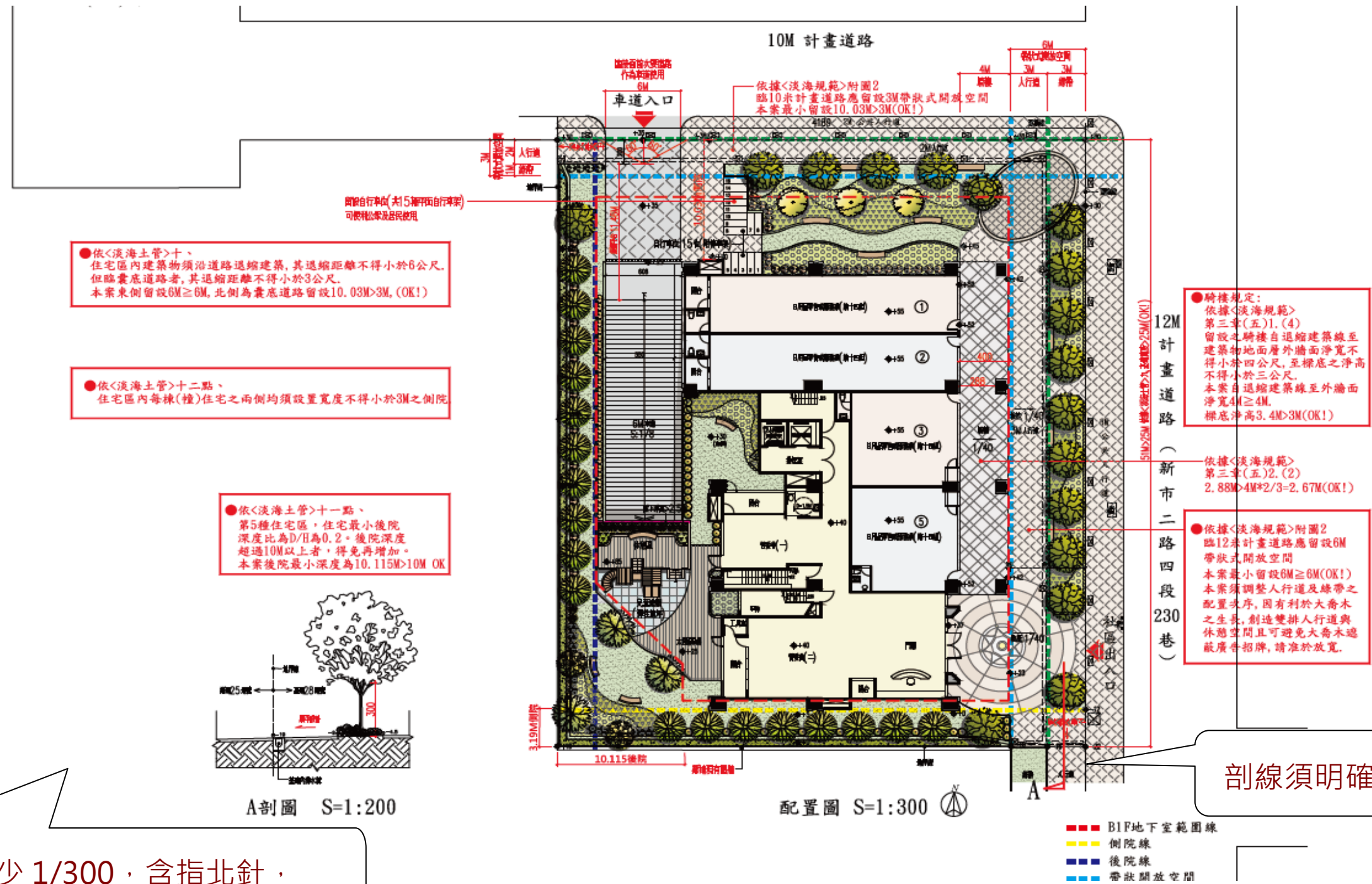
需充分表達臨道路退縮、側院、後院、鄰幢間隔等設計內容



開放空間使用設計示意圖

九、基地配置計畫

1. 平面配置計畫：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



平面配置計畫圖

九、基地配置計畫

1. 平面配置計畫：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

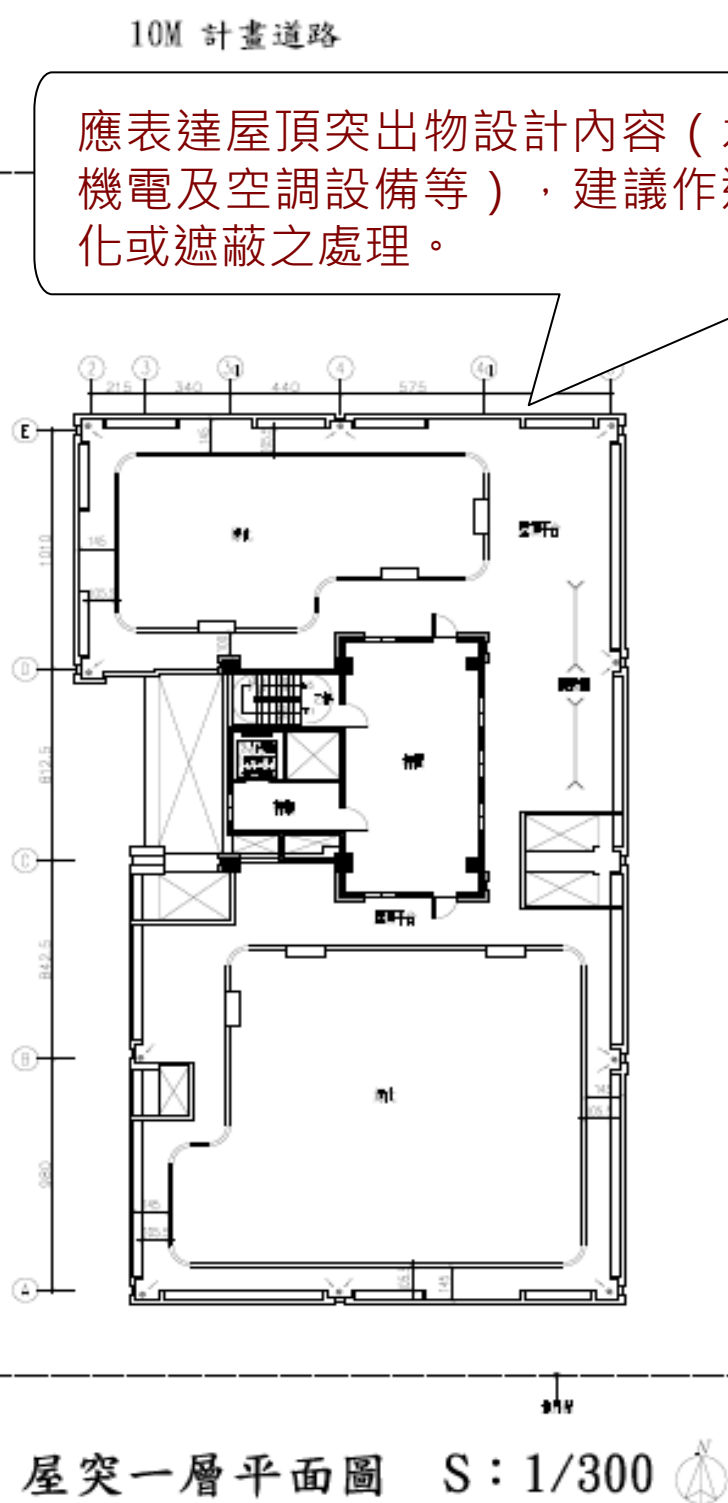


比例尺至少 1/300，含指北針，
範圍包含與基地相鄰之道路或基地

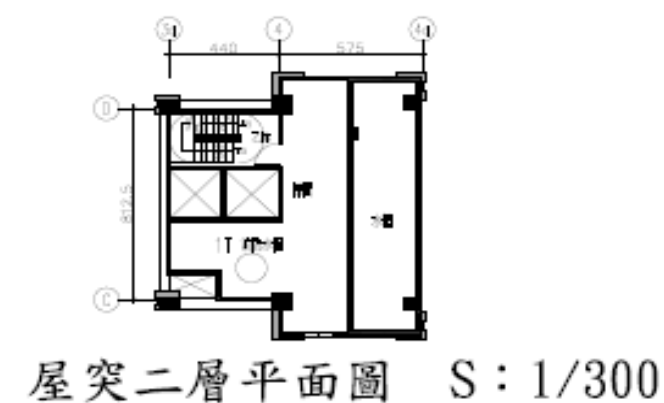
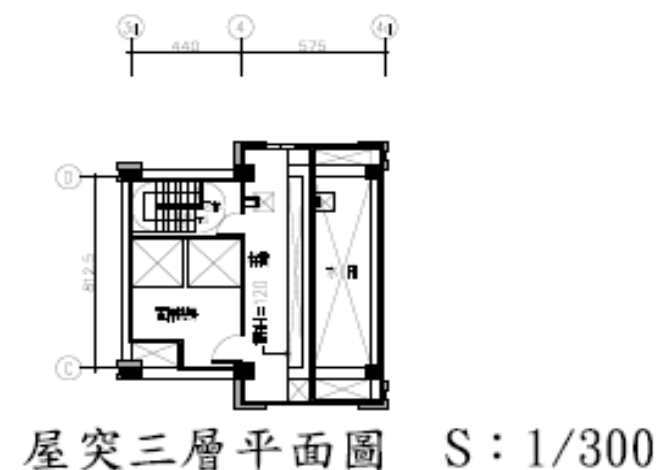
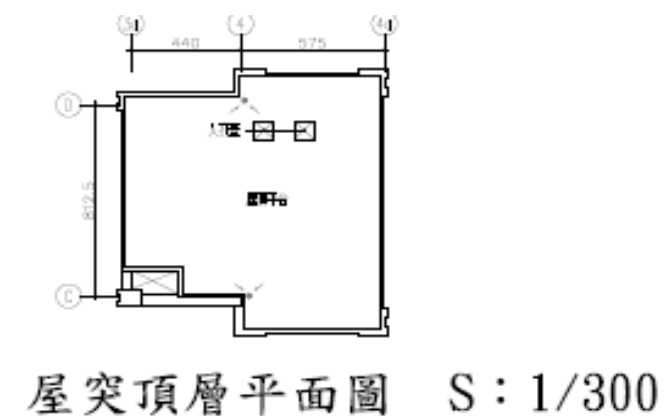
平面配置計畫圖

2. 屋頂層平面配置計畫：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

淡海申請案須附都市計畫法新北市施行細則第44條:屋頂1/2綠能設備或設備檢討。



12M 計畫道路（新市二路四段 230 巷）

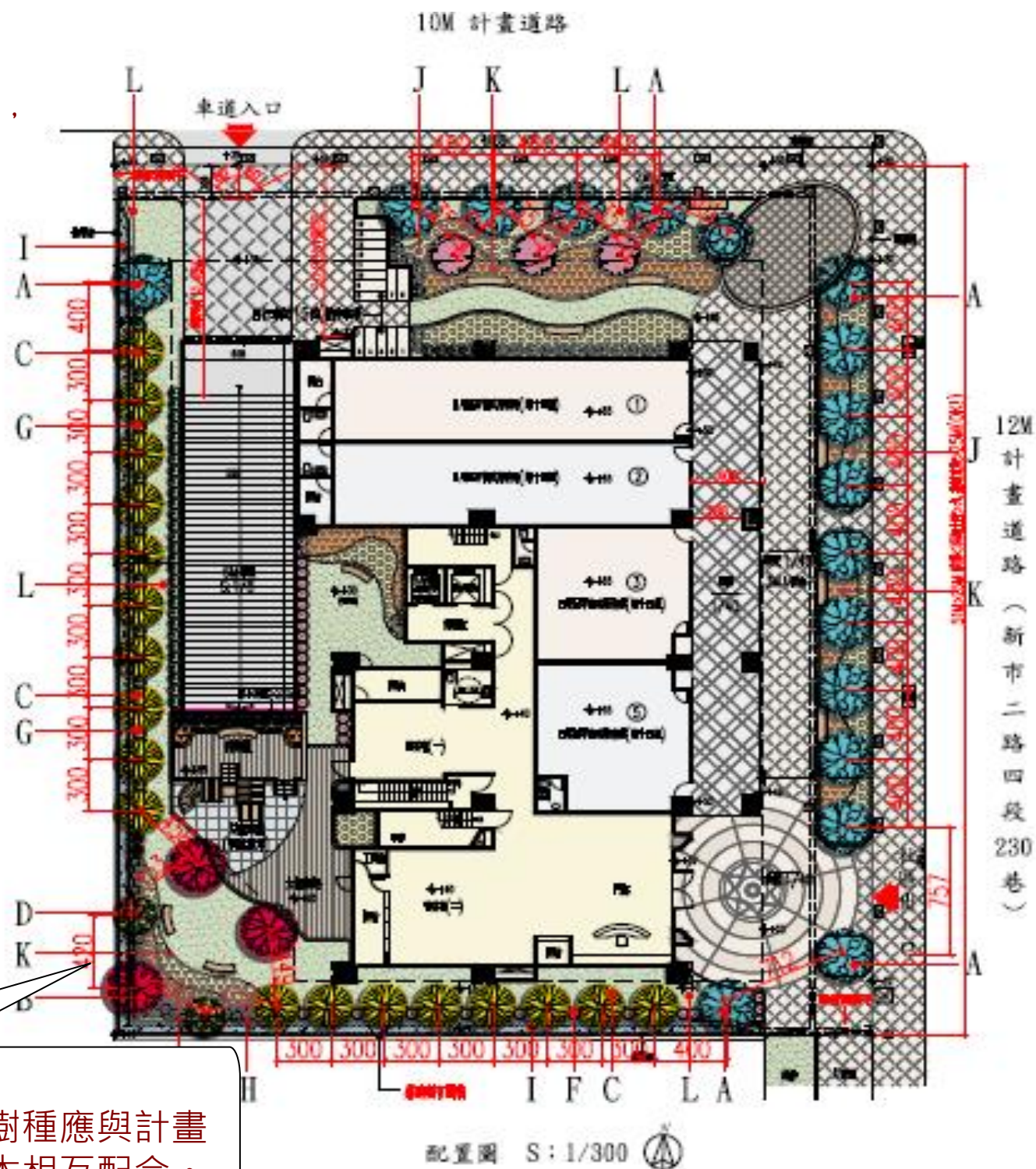


屋頂層平面配置計畫圖（比例尺至少 1/300）

十、植栽計畫

1. 植栽配置說明，標示開挖範圍：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

依淡海、高雄規範，
計算喬木數量。



退縮空間種植之樹種應與計畫
道路人行道之喬木相互配合。

植栽配置圖



編號	名稱	圖例	類別	位置	株數	樹冠底 H	樹冠寬 W
A	大葉山欖		大喬木	北、東側綠帶	17	>3m	>4~5m
B	楓香		大喬木	庭園	3	>3m	
C	厚皮香		小喬木	南側植院、西側植院	18	>2m	
D	繡球		小喬木	庭園	2	>2m	
E	薔木		小喬木	北側綠帶	3	>2m	
F	木槿		灌木	南側植院			
G	檉柳		灌木	西側植院			
H	鹽碱耐濕松		灌木	庭園			
I	黃金馬尾		灌木	西、南側綠帶、庭園			
J	日本女貞		灌木	庭園、北、東側綠帶			
K	矮性牡丹花		灌木	庭園、北、東側綠帶			
L	佛焰草		地被	庭園			

植栽照片

十、植栽計畫

1. 植栽配置說明，標示開挖範圍：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

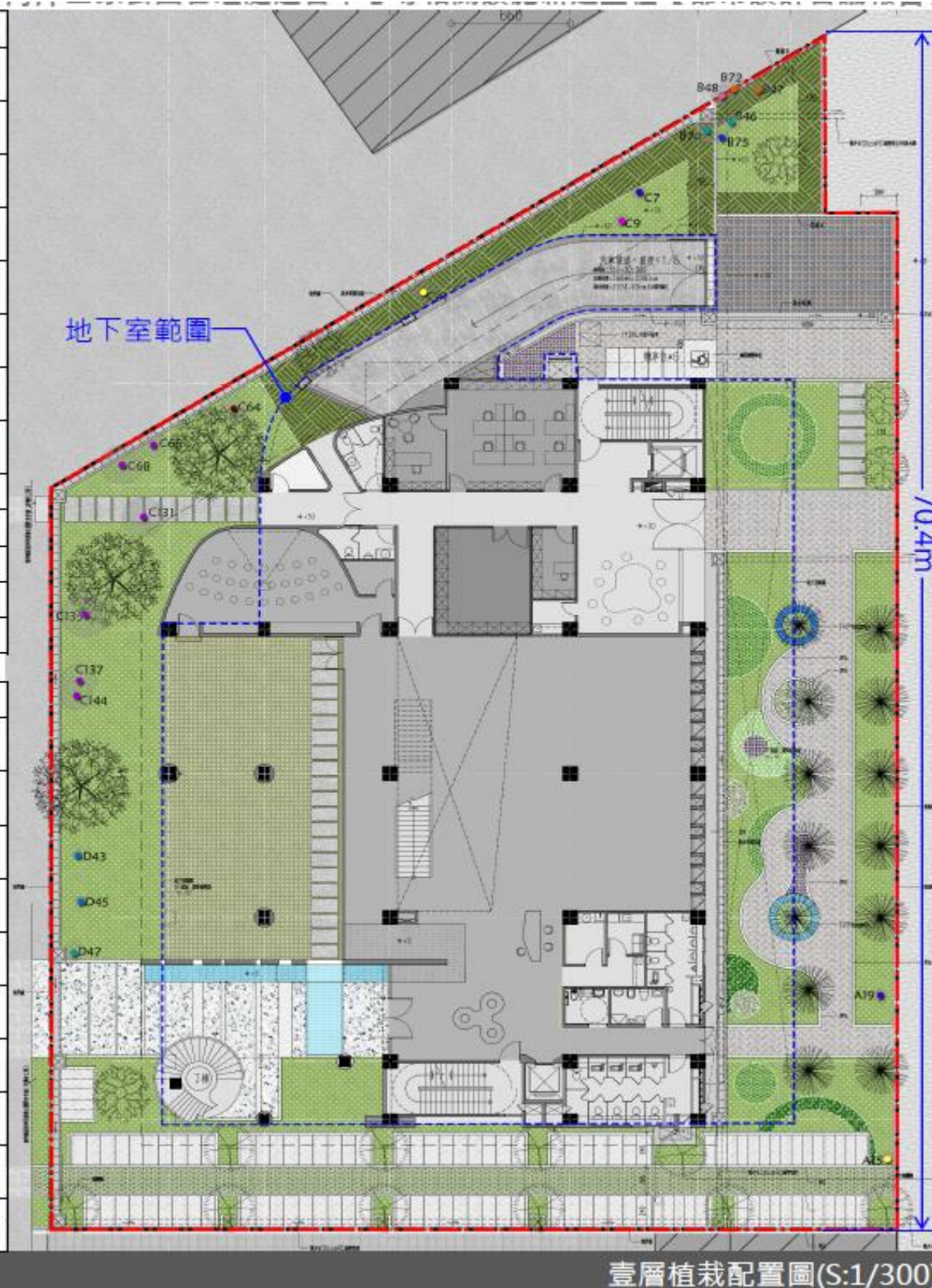
圖例	新植植栽	數量	植栽規格
	印度紫檀	3 株	喬木,200≤H<300 cm ,100≤W<150 cm ,8≤ψ<10 cm
	大葉山欖	3 株	喬木,200≤H<250 cm ,80≤W<100 cm ,5≤ψ<8 cm
	水黃皮	2 株	喬木,200≤H<250 cm ,80≤W<100 cm ,5≤ψ<8 cm
	瓊崖海棠	10 株	喬木,200≤H<250 cm ,80≤W<100 cm ,5≤ψ<8 cm
	糖花棋盤腳	13 株	喬木,200≤H<250 cm ,80≤W<100 cm ,5≤ψ<8 cm
	月橘	85 m ²	灌木,120≤H<130 cm ,50≤W<55 cm
	馬纓丹	28 m ²	灌木,30≤H<35 cm ,20≤W<25 cm
	雪茄花	33 m ²	灌木,30≤H<35 cm ,20≤W<25 cm
	蝴蝶花	10 m ²	草花,H<20 cm ,W<10 cm
	天竺葵	13 m ²	草花,H<20 cm ,W<10 cm
	石竹	12 m ²	草花,H<20 cm ,W<10 cm
	百慕達草	463 m ²	地被
	類地毯草	156 m ²	地被

圖例	保留植栽	數量	植栽規格
	山欖	2 株	喬木, H=300~400 cm, W=110~150 cm, ψ =24~29 cm
	火焰木	2 株	喬木, H=200~400 cm, W=80~150 cm, ψ =28~61 cm
	台東漆樹	3 株	喬木, H=300~400 cm, W=110~150 cm, ψ =23~35 cm
	台灣赤楠	2 株	喬木, H=150 cm, W=60~80 cm, ψ =11~15 cm
	台灣欒樹	1 株	喬木, H=200 cm, W=80 cm, ψ =10 cm
	白飯樹	2 株	喬木, H=200 cm, W=80 cm, ψ =5 cm
	血桐	6 株	喬木, H=400~700 cm, W=150~260 cm, ψ =11~73 cm
	忍冬	1 株	喬木, H=200 cm, W=80 cm, ψ =26 cm
	構樹	1 株	喬木, H=300 cm, W=110 cm, ψ =21 cm
	蟲屎	1 株	喬木, H=400 cm, W=150 cm, ψ =22 cm

如有移植樹木，應另附
植栽保活計畫。

退縮空間種植之樹種應與計畫道路人行道之喬木相互配合。

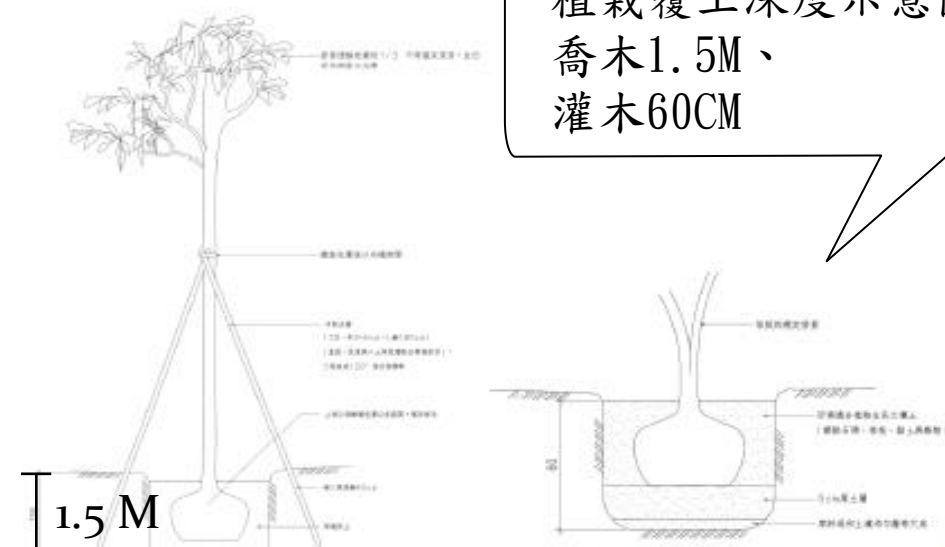
圖例/樹章應清楚區別，以利檢視對照。



植栽配置圖

2. 植栽覆土深度說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

植栽覆土深度示意圖
喬木1.5M、
灌木60CM

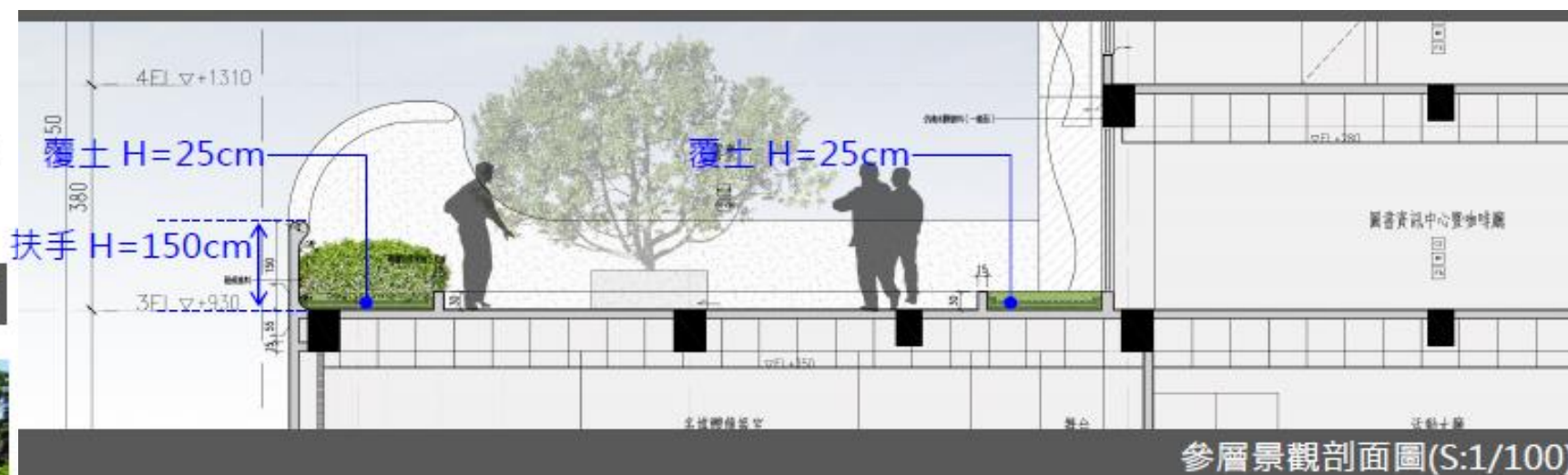


喬木、灌木施工示意圖

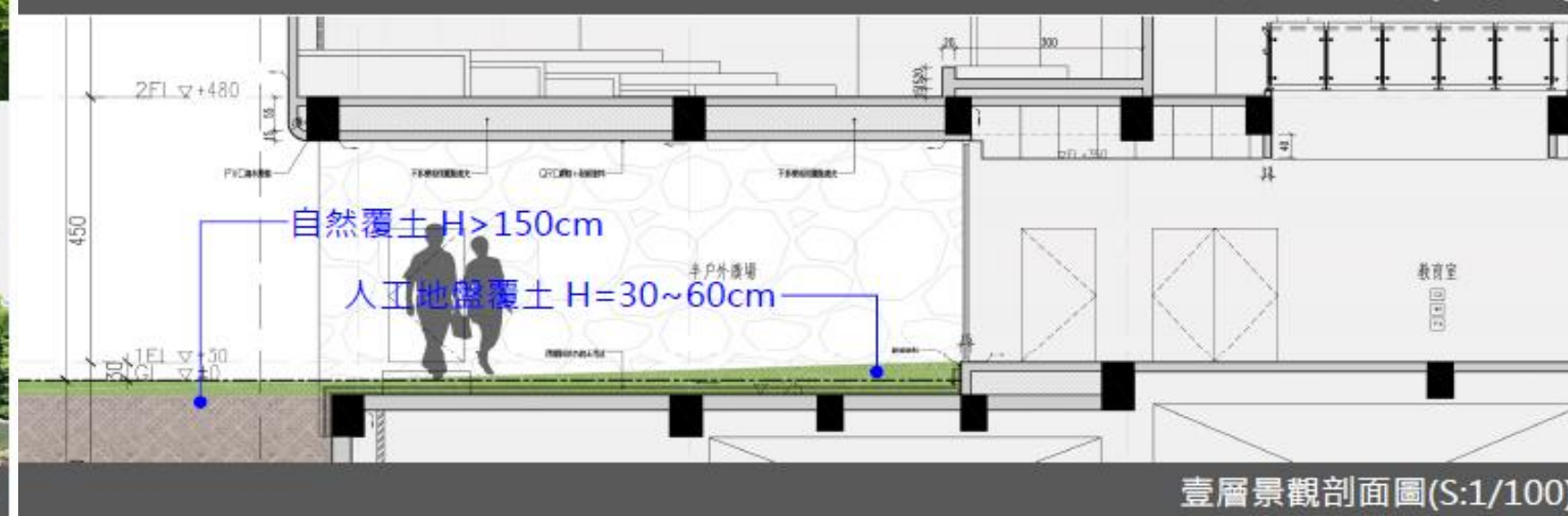


植栽示意照片

植栽照片

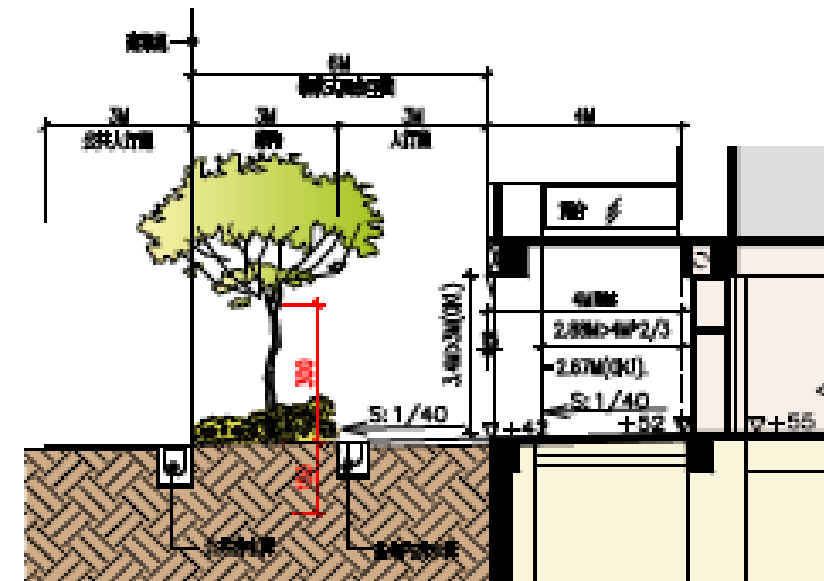


參層景觀剖面圖(S:1/100)

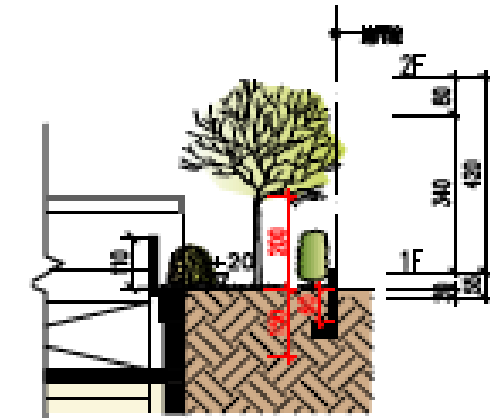


壹層景觀剖面圖(S:1/100)

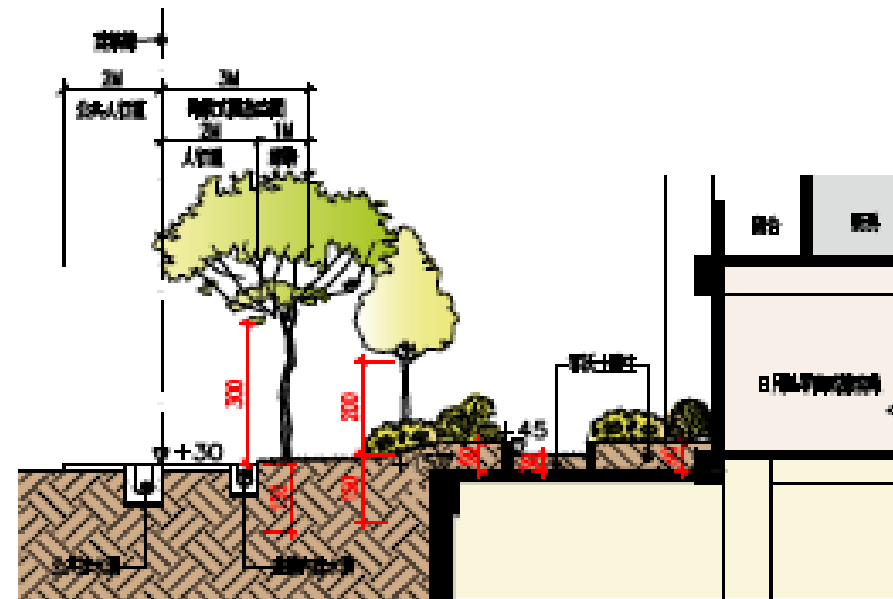
3. 景觀剖面說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



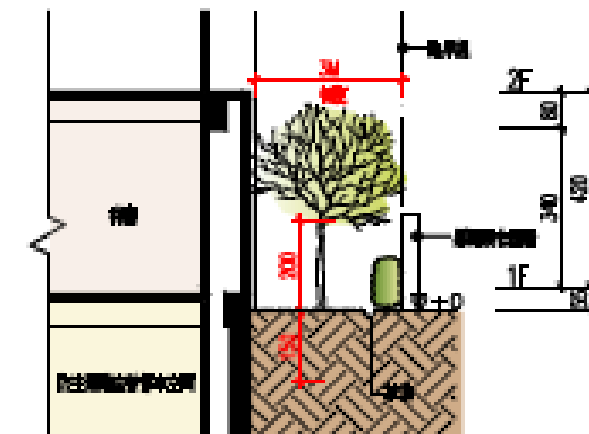
A剖面示意圖S=1/150



B剖面示意圖S=1/150



C剖面示意圖S=1/150

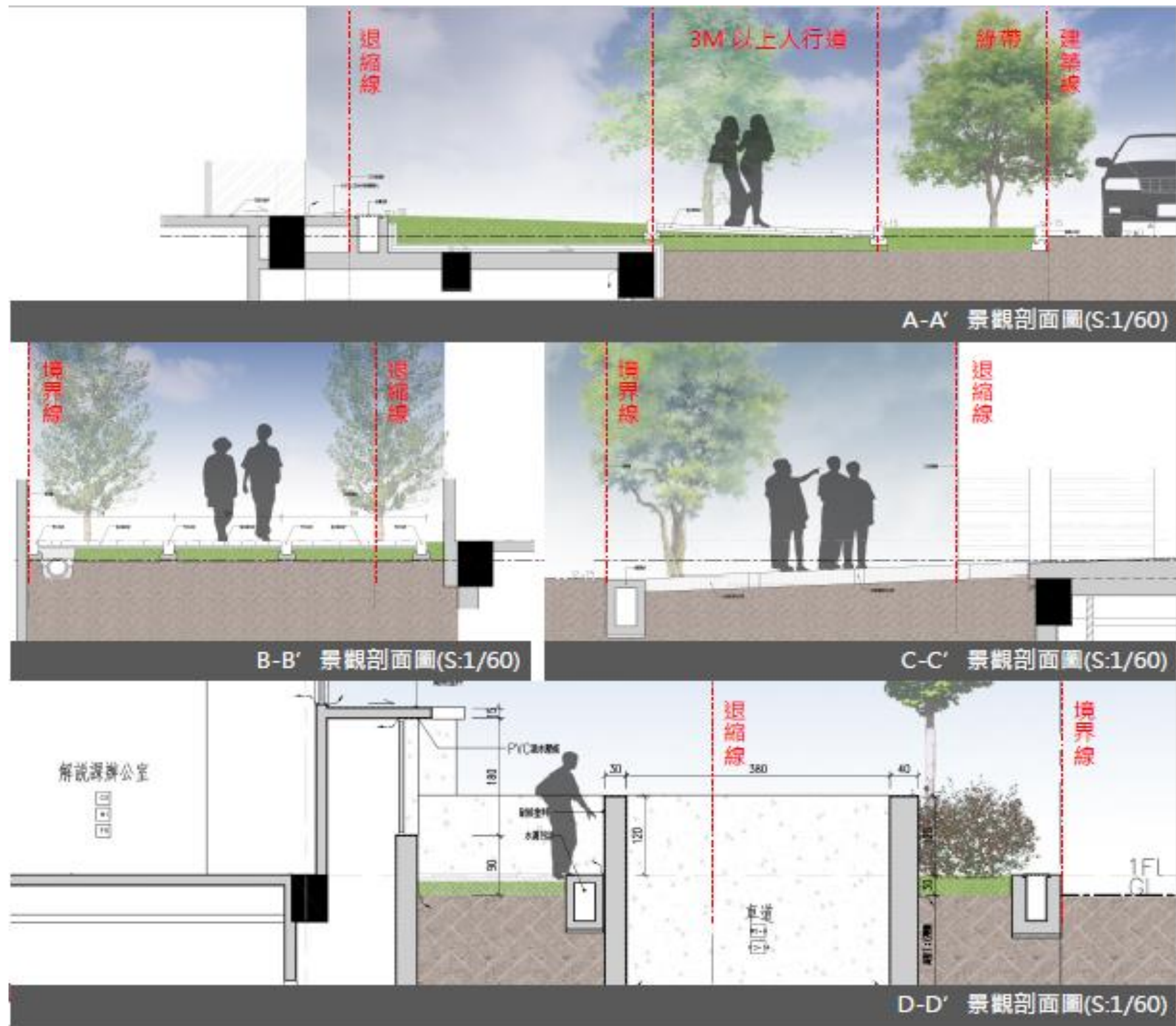
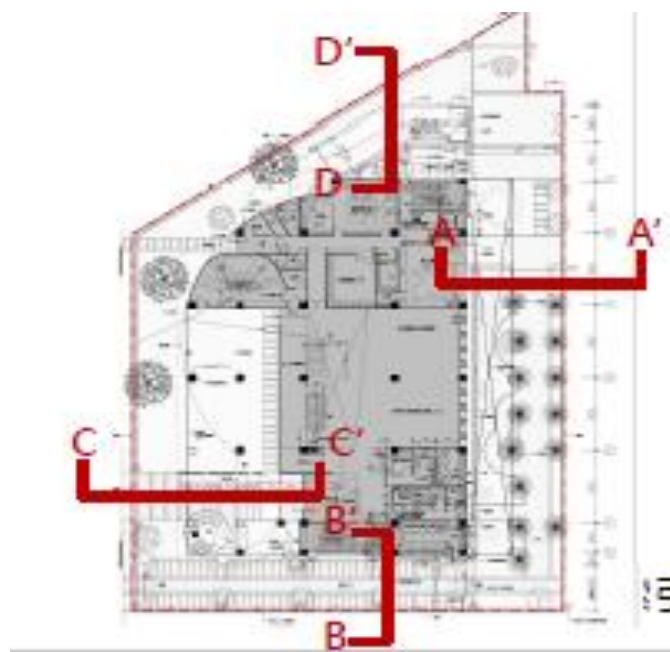


D剖面示意圖S=1/150

高差較大處，基地與道路、基地與鄰地，並至少含開挖與非開挖範圍。

景觀剖面示意圖

3. 景觀剖面說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



景觀剖面示意圖

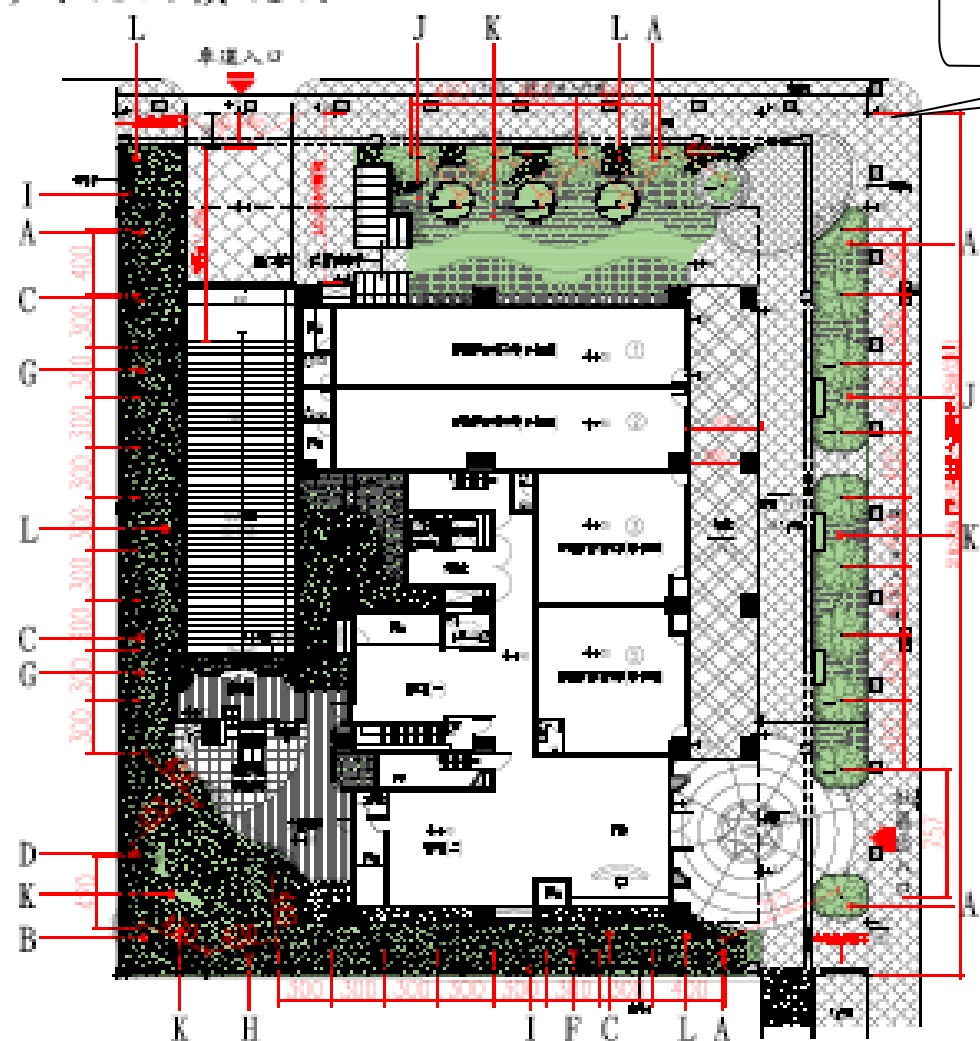
4. 基地綠化面積率或綠覆率計算說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



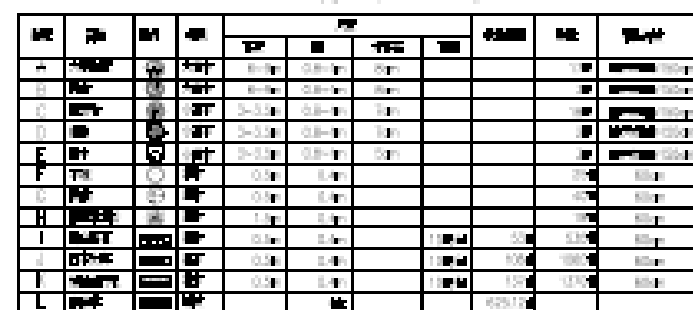
10M 計畫路線

表達喬木種植位置

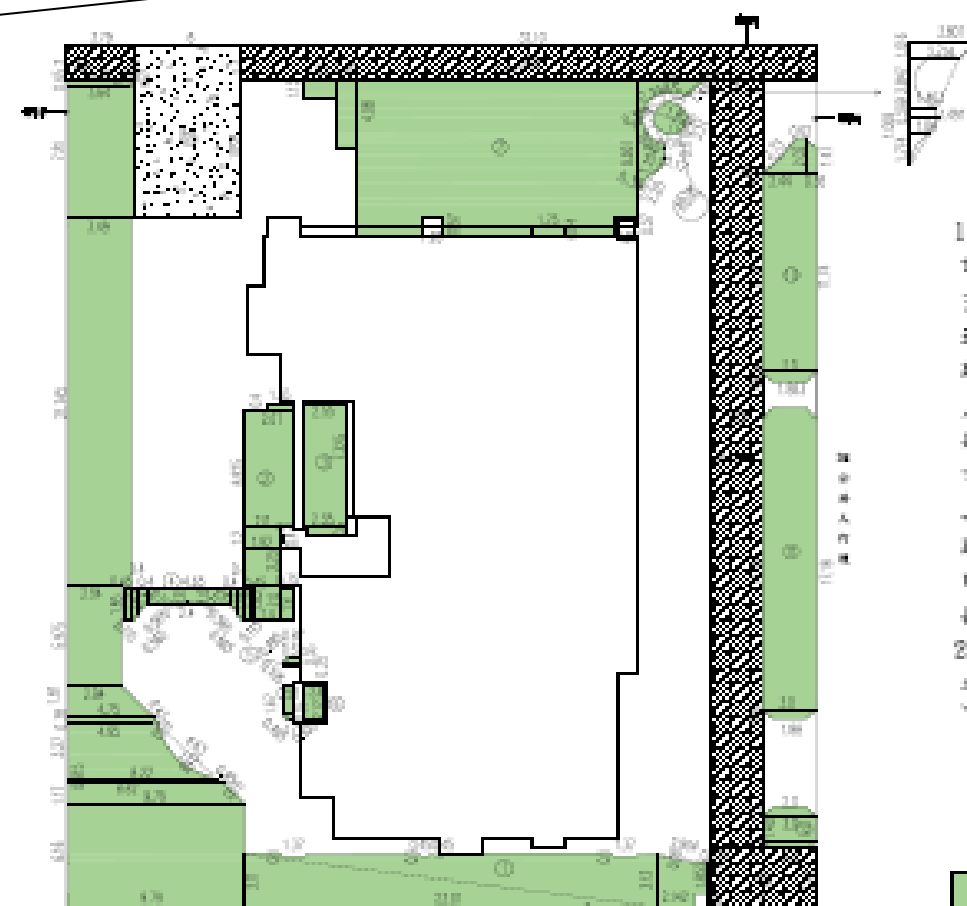
10M 計畫道路



一層綠化圖 S: 1/400

[illegible]

檢查是否符合樹種、數量之規定
(數量請列計算式說明)



綠化面積範圍圖 S: 1/400

12M
計畫道路（新市二路四段）
230 巷

 未分類
 人形を分類
 車を分類

1997 - 1998 年度

① $28.01\% \times 11.23 + 28.01\% \times 12.27 = (1.37\% + 3.45\%) \times 2.865\% = (1.85\% + 1.77\%) \times 0.875 = 2.3\% \times 2.865\% = 6.64\%$
 ② $9.75\% \times 16 + (8.82 + 9.75) \times 0.17 = (8.82 + 9.75) \times 0.215 = 2.15\% \times 2\% = 4.3\%$
 ③ $0.33 + (4.96 + 8.22) \times 0.27 = 2.7\% \times 2\% = 4.8\%$
 ④ $0.88 + (4.75 + 4.55) \times 0.38 = 2.1\% \times 2\% = 4.2\%$
 ⑤ $1.55\% \times 4 + 2.87\% \times 0.25 + 2\% \times 1\% = 0.2\% + 0.7\% = 0.9\%$
 ⑥ $2.55\% \times 2.35\% = 0.5 - 0.85\%$
 ⑦ $4.85\% - 2\% \times 2.4\% = 0.45\% + 1.85\% = 2.3\%$
 ⑧ $0.87\% \times 25 + (0.58 + 0.87) \times 0.35 = 2\% \times 0.485\% = 10\%$
 ⑨ $1.32\% \times 12 + 0.52\% \times 0.58 = 0.17\% \times 0.35 = 0.06\%$
 ⑩ $1.85\% \times 13 + 1.24\% \times 0.5 = 0.575\% + 0.61\% = 1.18\%$
 ⑪ $1.05\% \times 77 + 2\% \times 0.49\% = 0.4 - 0.11\% = 0.29\%$
 ⑫ $1.3\% \times 57 = 14.6\%$
 ⑬ $0.14\% \times 0.4 = 0.2\%$
 ⑭ $4.95\% \times 42 + 1.75\% \times 0.825\% = 4.2\% \times 0.39\%$
 ⑮ $(0.62 + 2.44) \times 2.02 = 2\% \times (1.47 + 2.02) \times 0.56 = 2\%$
 ⑯ $(3.0 + 1.883) \times 0.04 = 2\% \times 17.18\% = 0.3\%$
 ⑰ $(3.3 + 3.44) \times 5\% = 3\% \times 6.74 = 2\%$

五、人行步速選擇：

Ⓐ 3.79*3=11.38m²
 Ⓑ 22.18*3=64.2m²
 Ⓒ 45.58*3=136.74m²
 Ⓓ 6*3.42=20.52m²
 Ⓔ 4+...+4=229.04m²

☆ 歡迎訂閱 ☆

合計 = ③ - ⑤1.58ml

七、繪本地圖說明：

喬木間距大於5m: 16塊: $4 \times 16 = 256 \text{ m}^2$
喬木間距小於5m: 27塊: $3 \times 18 + 3 \times 5 \times 7 = 3 \times 43 = 129 \text{ m}^2$
合計: 385.87 m^2

綠覆率(或綠化面積) 計算說明，
須檢討都市計畫法新北市施行細則§43
綠覆率及淡海土管規定。

4. 基地綠化面積率或綠覆率計算說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

5. 基地綠覆率及綠化面積說明

(1). 基地綠覆率

A. 法規內容：

依據「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範修正規定」八、(二)住宅區以外之分區及用地，基地之法定空地扣除臨道路退縮面積外，綠覆率須達百分之三十以上。

B. 設計檢討：

臨道路退縮面積 = 673.3 m²

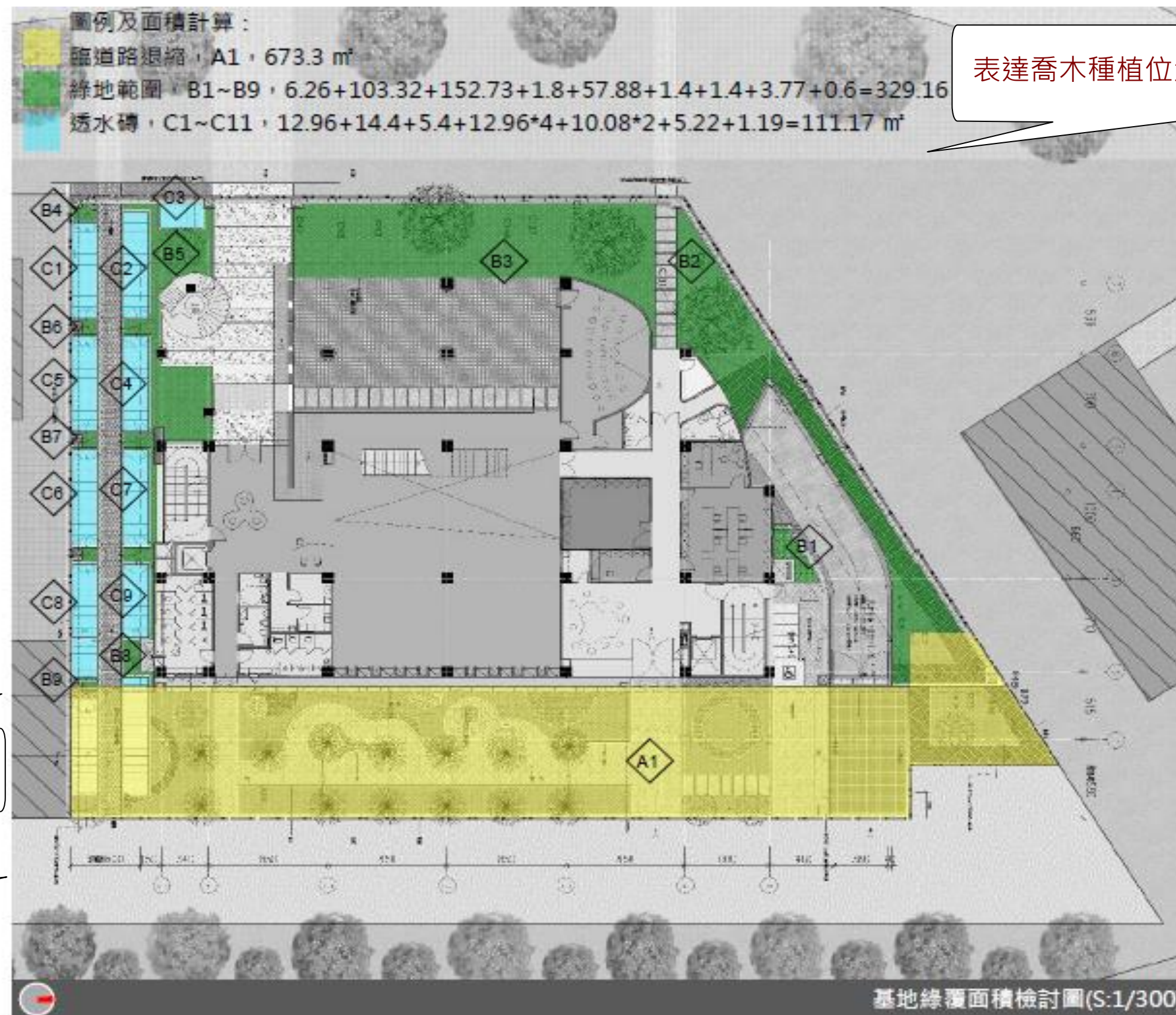
法定空地扣除臨道路退縮面積 = $2694.69 \times (1 - 60\%) - 673.3 = 404.58 \text{ m}^2$

法定最小綠覆面積 = $404.58 \times 30\% = 121.37 \text{ m}^2$

設計綠覆面積 = $329.16 + 111.17 \times 0.5 = 384.7 \text{ m}^2$
> 121.37 m² ...OK!

綠覆率計算說明

檢查是否符合樹種、數量之規定（數量請列計算式說明）



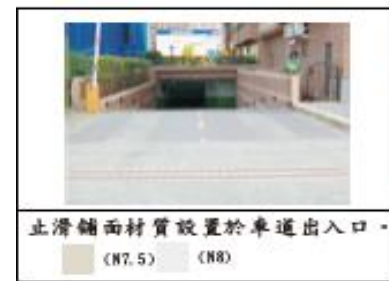
表達喬木種植位置

5. 基地鋪面材料、工法說明：○○○○○○○○○○○○○○

6. 圍牆說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



大面積的草坡綠地讓景觀具有豐富的層次感，並加添趣味性。



止滑鋪面材質設置於車道出入口。
(N7.5) (N8)



以高壓透水磚鋪設休憩廣場地坪。
(S B/R/3)



鋪面材質使用無震動止滑車道，止滑層約2mm，降低車輛進出之震動。



木平台搭配木製兒童遊具及彈性地坪，提升娛樂、安全及休憩質感。

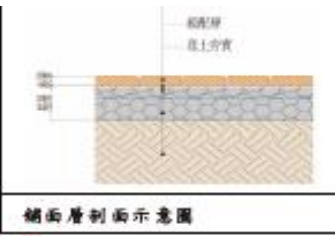
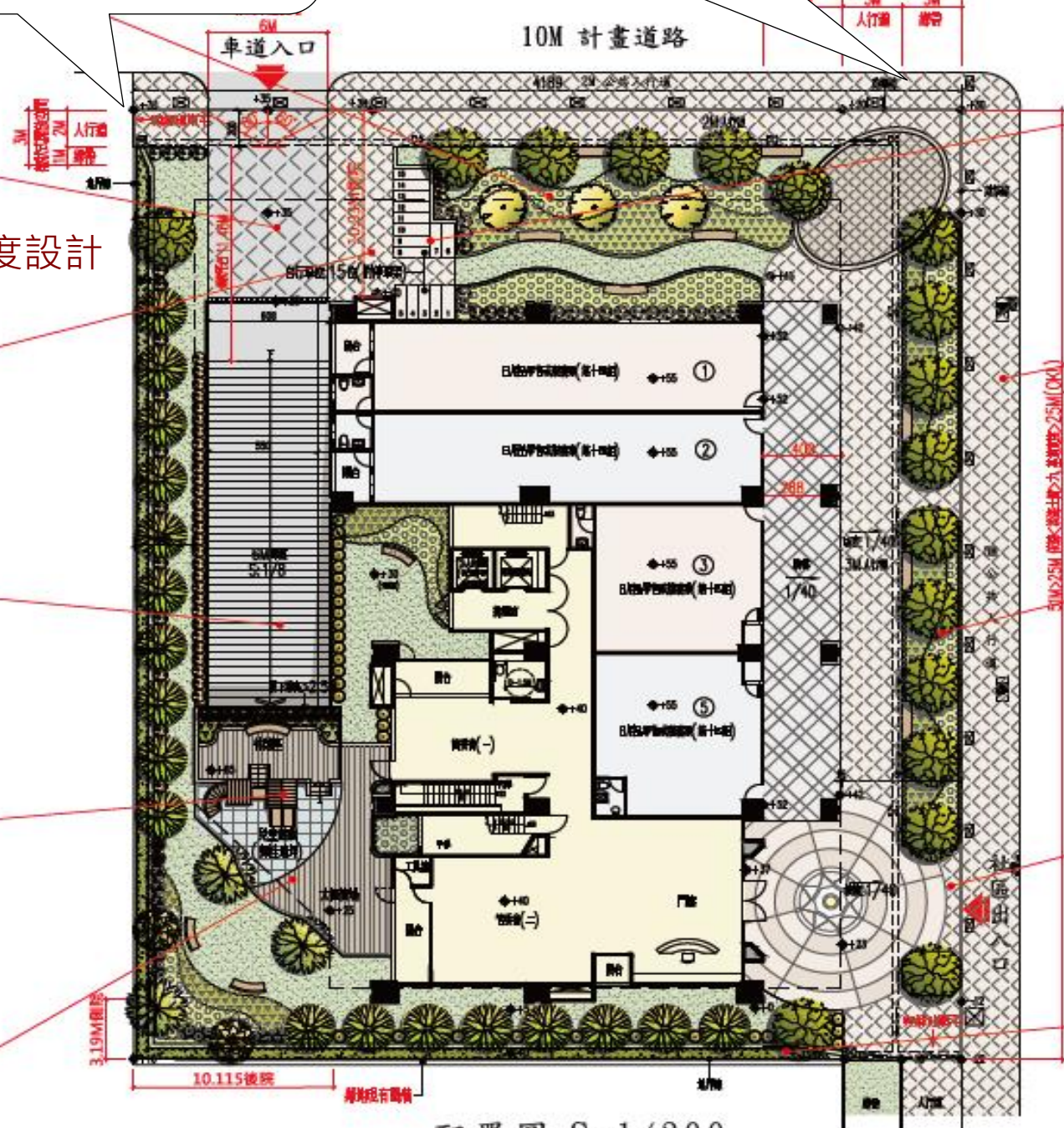


設置木平台、木欄杆，以促進住戶休憩及互動。
(10YR5/4)

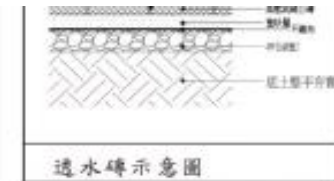
如有圍牆，應附，立面、高度設計及透空檢討

有透水鋪面，須附細部大樣

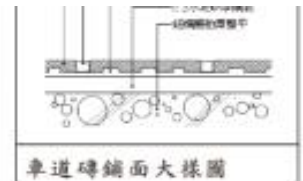
高度設計



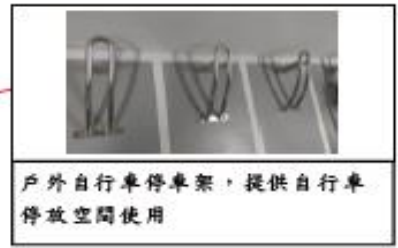
鋪面層剖面示意圖



透水磚示意圖



車道磚鋪面大樣圖



戶外自行車停車架，提供自行車停放空間使用



公共人行道與基地內人行道鋪面材質一致使用高壓水泥透水磚，並以高抗壓強度混凝土作為緣石收邊，取其抗壓、耐磨及維修方便。



基地沿街綠帶開放空間之景觀植栽喬木、灌木及草坪等多層次設計予以綠美化。



行動不便使用之坡道以順平處理收邊。
(N7.5)

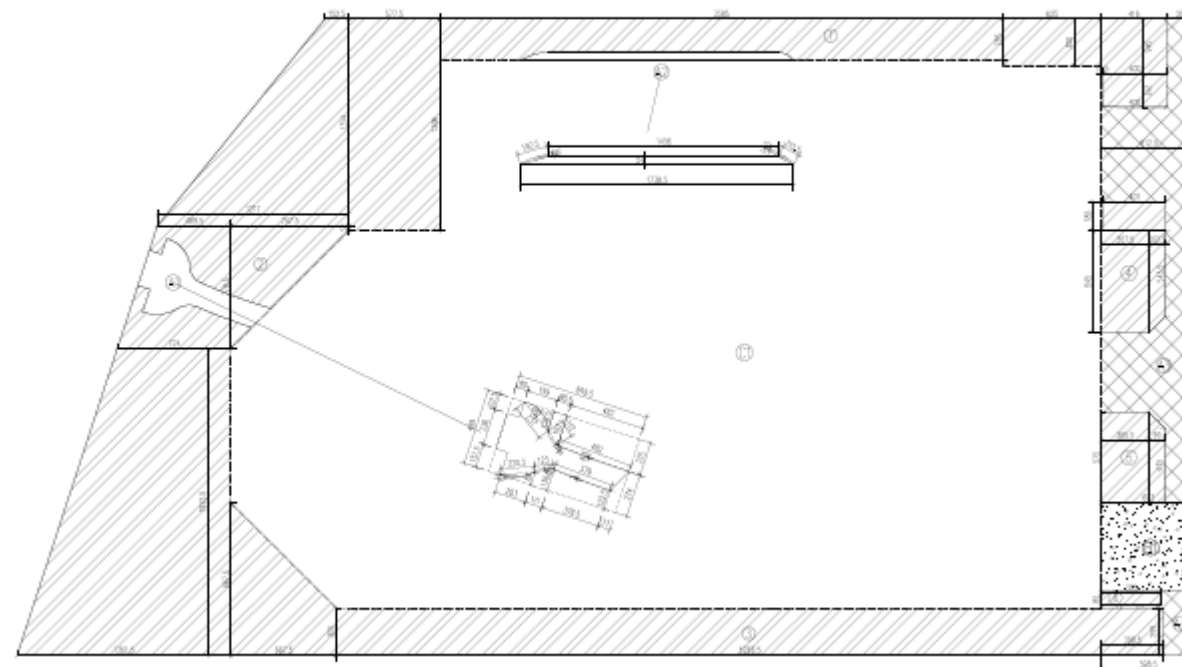
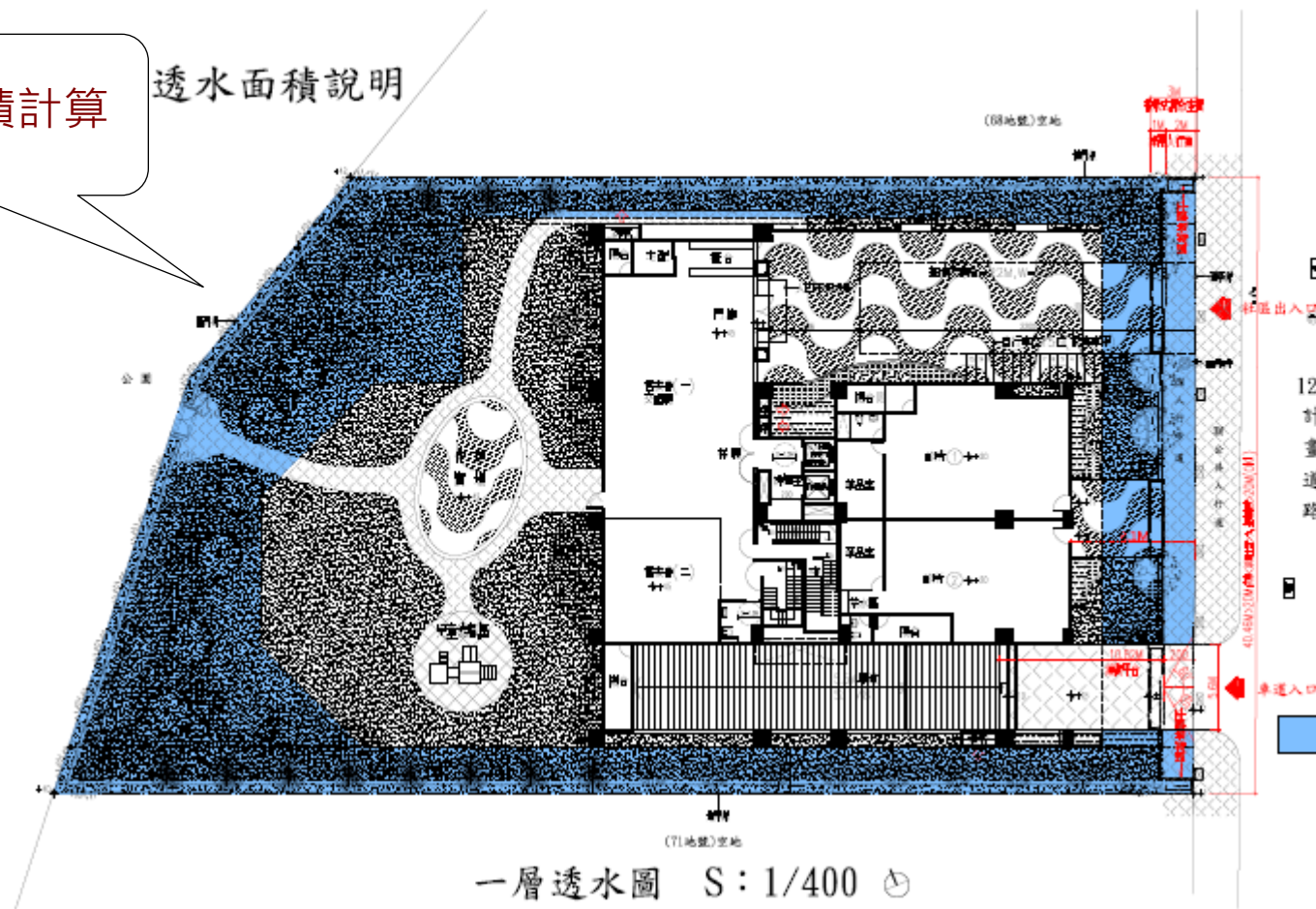


以金露華作為綠籬與鄰地區隔，延續至社區庭院。

5. 基地鋪面材料、工法說明：○○○○○○○○○○○○

淡海透水面積計算

透水面積說明



一、透水綠化面積：

- ① 295.6m²
- ② 57.9m²
- ③ 404m²
- ④ 33.28m²
- ⑤ 22.7m²
- ⑥ 3.08m²

合計= ①+ ②+...+⑥=816.56m²

二、透水鋪面面積：

- ⑦ 18.9m²
- ⑧ 9.07m²
- ⑨ 108.47m²
- ⑩ 9.5m²

合計= ⑦+ ⑧+...+⑩=145.94m²

三、非透水之硬鋪面面積：

- ⑪ 33.69m²

四、地下室結構體面積：

- ⑫ 1704.99m²

五、實際面積透水率：

基地面積：2727.07m²
 透水綠化面積：816.56m²
 透水鋪面面積：145.94m²
 非透水之硬鋪面面積：33.69m²
 地下室結構體面積：1704.99m²
 非開挖範圍面積：2727.07-1704.99=1022.08m²
 非開挖範圍透水面積=透水綠化面積+ 透水鋪面面積*0.5
 =816.56+145.94*0.5=889.53m²

基地透水率=非開挖範圍透水面積/非開挖範圍面積≥50%
 889.53/1022.08*100% = 87.03%

依據「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第二次專案通盤檢討)」
 110年3月29日實施。
 <淡海上管>第十章，第五十七點，透水率應至少達非開挖範圍50%以上
 本案透水率 87.03% > 50% ok

- ① 4.89*8.50-(1.01+1.51)*0.8-1.28*1.99/2+2/3*2.37*0.39-(1.28+1.97)*0.88/2-
 2/3*1.12*0.15-(1.97+2.15)*4.82/2-2/3*4.82*0.08-2.03*0.86/2+2/3*2.2*0.25-
 (0.86+1.38)*1.11/2-2/3*1.23*0.14-(1.38+1.22)*3.78/2+2/3*3.79*0.05-(1.22+2.74)*0.77/2-18.9m²
- ② (14.56+17.38)*0.55/2+2/3*1.12*0.14+2/3*1.92*0.14-9.07m²
- ③ (6.16+6.03)*30.76/2-4.16*3.46-4*2.16-33.28-22.7=108.47m²
- ④ 5.98*4.1-2.99*3.98-3.08-9.5m²

⑤ (6.03+6)*5.6/2-33.69m²

- ⑥ 4*2.16+(4.16+4.14)*3.46/2+6.25*3+35.85*2.86+5.77*13.46+(1.52+12.17)*13.14/2-9.07=295.6m²
- ⑦ (0.32+7.79)*7.47/2+(4.89+7.24)*7.79/2-18.9-57.9m²
- ⑧ (7.27+13.61)*19.52/2+(3+0.67)*6.67/2+52.66*3=404m²
- ⑨ 4.01*1.85+6.45*3.07+(5.43+6.45)*1.02/2-33.28m²
- ⑩ 3.05*5.75+(4.75+5.75)*0.99/2-22.7m²
- ⑪ 3.85*0.8-3.08m²

12M
計畫
道路

透水綠化範圍

透水鋪面範圍

非透水之硬鋪面範圍

5. 基地鋪面材料、工法說明：○○○○○○○○○○○○○○

6. 圍牆說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

6. 鋪面材料、工法、透水率、保水計畫及圍牆說明

(1). 鋪面材料、工法

戶外鋪面採用透水性設計或工法減少地表逕流，降低公共排水設施負荷，停車用途以採用硬底設計或工法為原則。

(2). 透水率

A. 法規內容：

依據「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範修正規定」九、建築基地留設之法定空地透水率應達百分之五十以上。

B. 設計檢討：

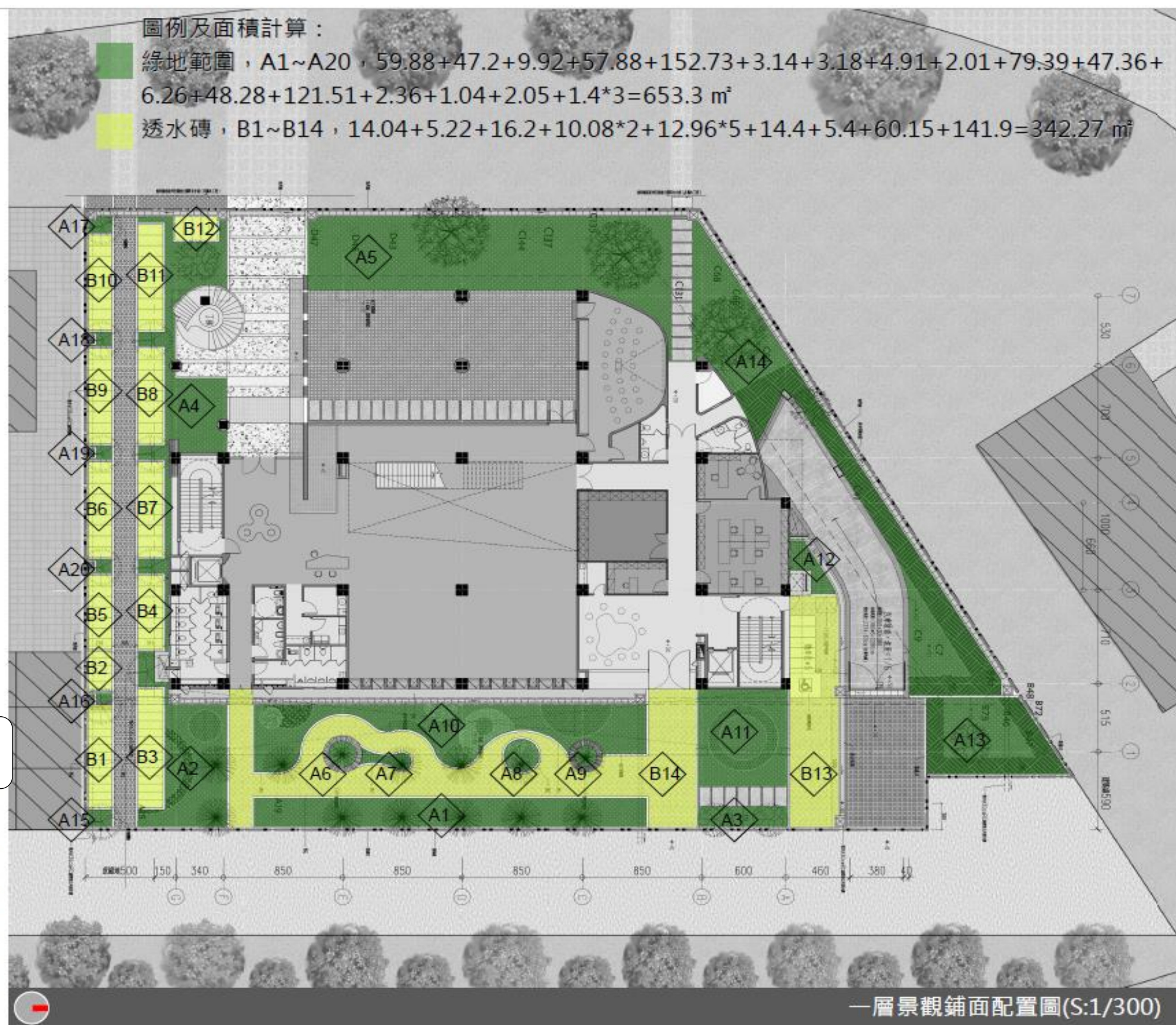
法定最小透水面積 =
 $2694.69 \times (1 - 60\%) \times 50\% = 538.94 \text{ m}^2$

設計透水面積
 $= 653.3 + 342.27 \times 0.5 = 824.44 \text{ m}^2 > 538.94 \text{ m}^2 \dots \text{OK!}$

透水鋪面之透水面積應以1/2計算



透水鋪面斷面及示意圖



7. 照明計畫說明：○○○○○○○○○○○○



	符號說明	燈具種類	設計原則與地點	照明時段	數量	備註
人行步道照明	□	步道燈	於人行道等距離設置	pm6:00~am6:00	6	得依季節及氣候而調整照明時段
庭園低燈照明	○	草叢燈	於花叢及草坪處設置	pm6:00~am5:00	12	
建築物照明	▽	投射燈 壁燈	於露臺處及一樓柱面與屋頂平臺設置	pm6:00~am5:00	8	
車道照明	◇	壁燈	於車道牆面等距設置	pm6:00~am6:00	3	
庭園高燈照明	⊕	庭園燈	於庭園角隅處設置	pm6:00~pm11:30	2	



庭園高燈配置在庭園各角隅處，強化基地庭園照明及創造夜間景觀無死角的安全感。

尺寸約W560MM H3450mm
燈柱Ø76mm E27 LED*1



車道壁燈嵌入車道之牆面，除可作為引導設施，亦能提供視覺美感。

(間距五公尺)

尺寸約W225MM H125mm
D80mm E27 LED



壁燈設置於建築物之基座柱面及特殊立面處，創造出精雕細琢的石材美感。

尺寸約W230MM H800mm
D150mm E27 LED *3



庭園低燈配置於大草坪及灌木叢密植之區域，提供夜間視覺享受及增添空間美感。

尺寸約W225MM H580mm
Ø200mm E27 LED *1



步道燈配置於人行道上，增加夜間街道的亮度及層次感。

尺寸約W155MM H600mm
Ø155mm E27 LED *1

基地照明示意圖

7. 照明計畫說明：○○○○○○○○○○○○

圖例應清晰
且識別性高，
易分辨

圖例

燈具圖例	燈具型式	數量
	景觀高燈	13
	景觀矮燈	17
	壁嵌燈	12



基地照明示意圖

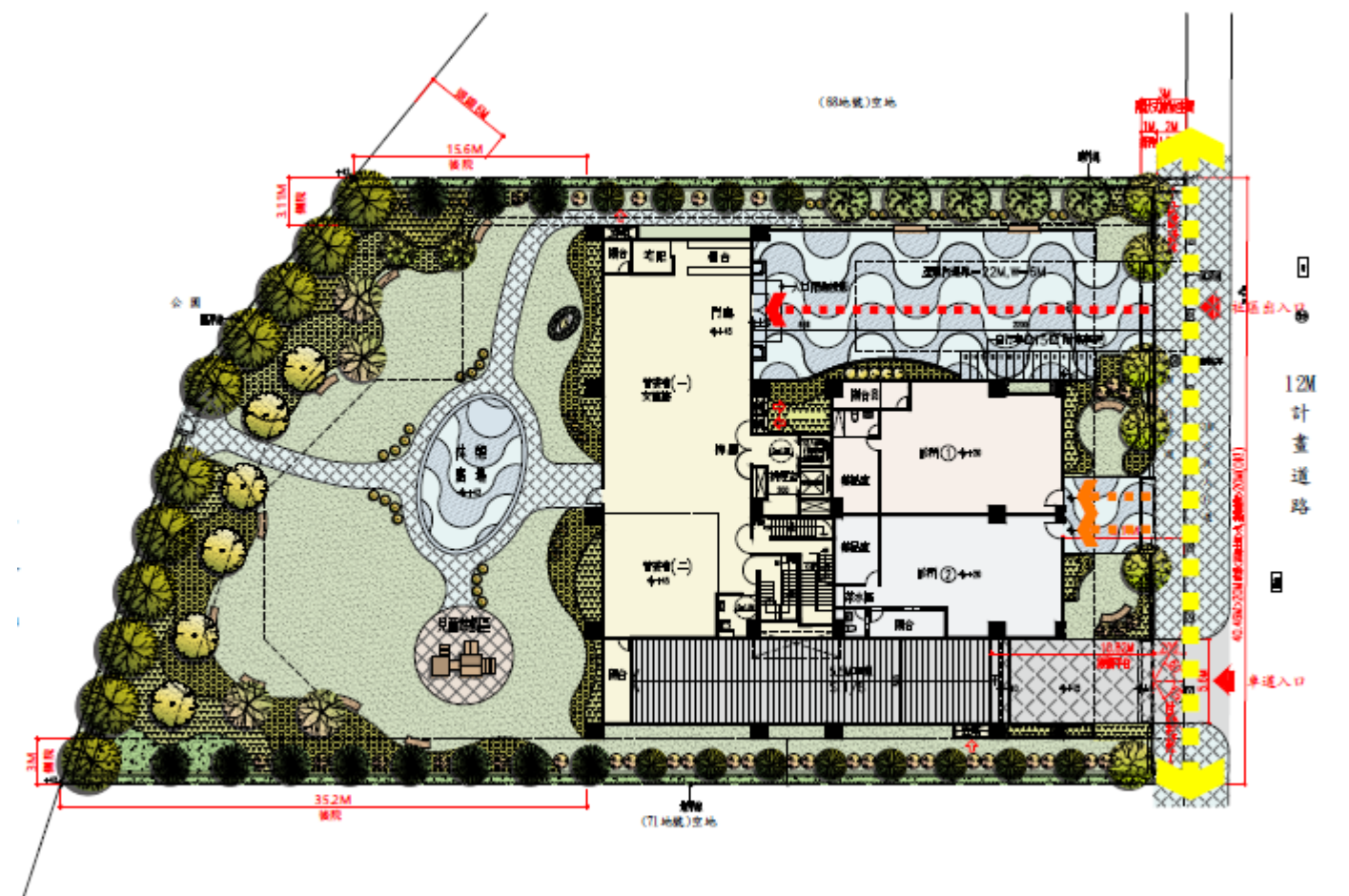
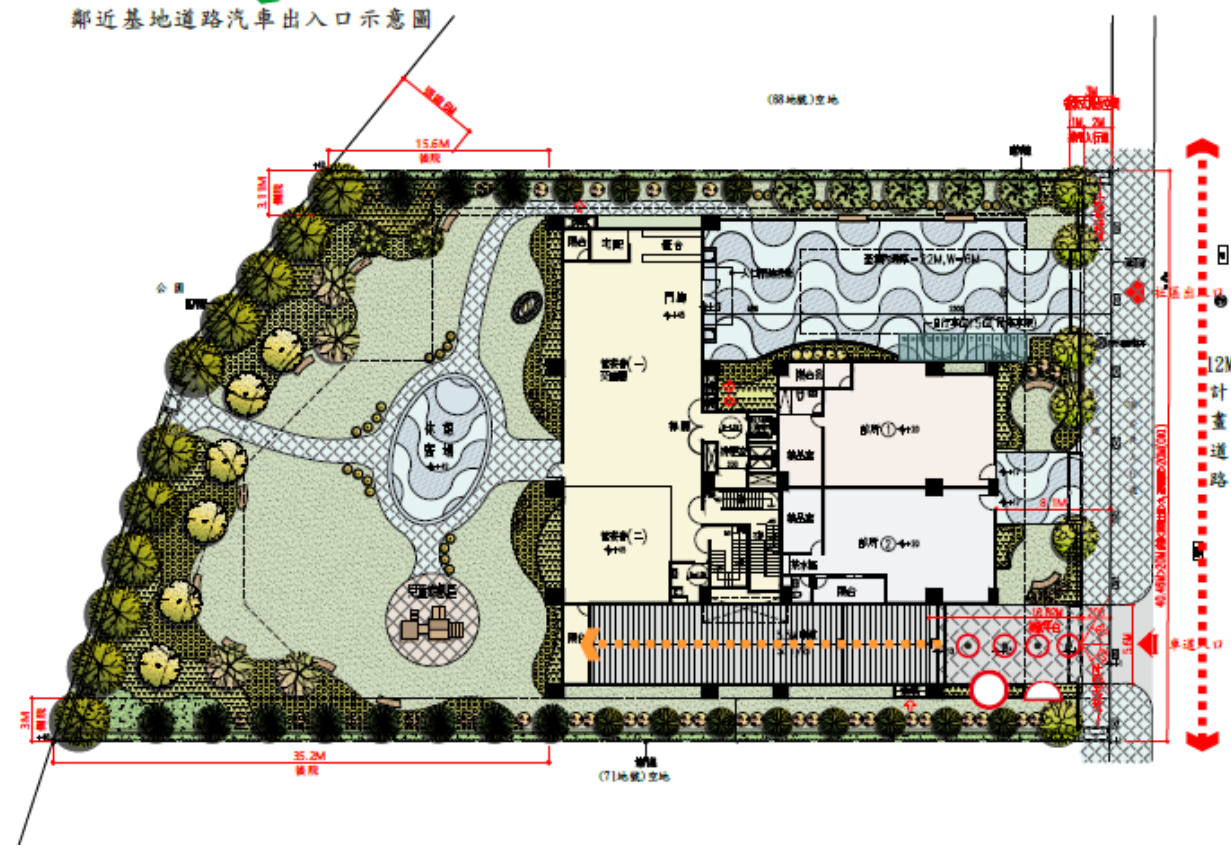
十一、動線系統說明

1. 人行、車行動線置與形式說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

人、車分析清楚



人行動線
 診所服務動線
 社區內人行動線



行車動線
 汽機車坡道
 自行車位

動線系統圖 S=1/400

動線系統圖 S=1/400

人行、車行動線說明示意圖

十一、動線系統說明

1. 人行、車行動線置與形式說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

(六)動線系統說明

1. 人行、車行動線與形式說明

本案基地東側單邊臨路，車行動線以德民路18巷進出為主，囊底路不影響道路車流，道路底端具有足夠迴轉空間。

德民路18巷並無設置人行道，本案臨路退縮10M部分規劃3M人行道做為人行動線，地面鋪設透水磚兩側設計景觀花台提供安全舒適人行空間。

2. 停車空間、裝卸場及車道出入口動線規劃設計圖

A. 法規內容：依據「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」第四十六條規定。

B. 設計檢討：本案按第四類第十一組行政機關檢討，應設小汽車(6363.46-29x40 室內停車空間-81.41 屋突)/200=5203.46/200=26.02 取整 27，實設地下一層 29 位小汽車位...OK! 臨道路退縮無設置停車空間。

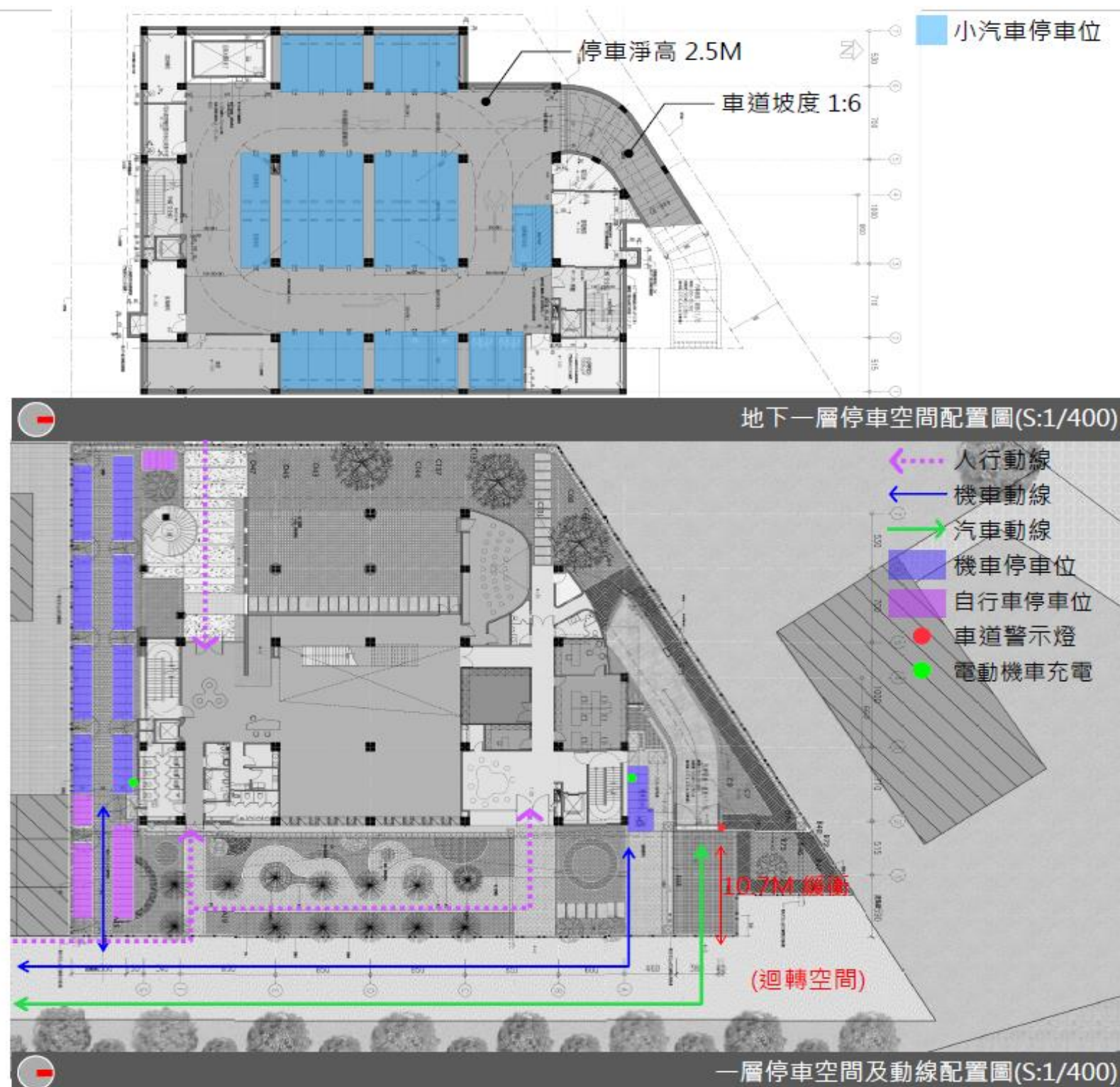
應設機車 75，實設 75 位機車位...OK!

應設自行車 38，實設 38 位自行車位...OK!

本案檢討面積未達 8000 m²免設裝卸車位。

車道出入口配置基地北側，無位於道路轉角10M範圍內，鄰接道路作為車道長度4.1M，出入口設置警示燈維護安全，坡道臨路留設10.7M緩衝，車道與道路範圍視覺無礙。

(註:停車空間高度及坡度設置標準由相關主管機關審查)



人行、車行動線說明示意圖

2. 供行動不便者使用設施說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



供行動不便者使用設施配置示意圖

2. 供行動不便者使用設施說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

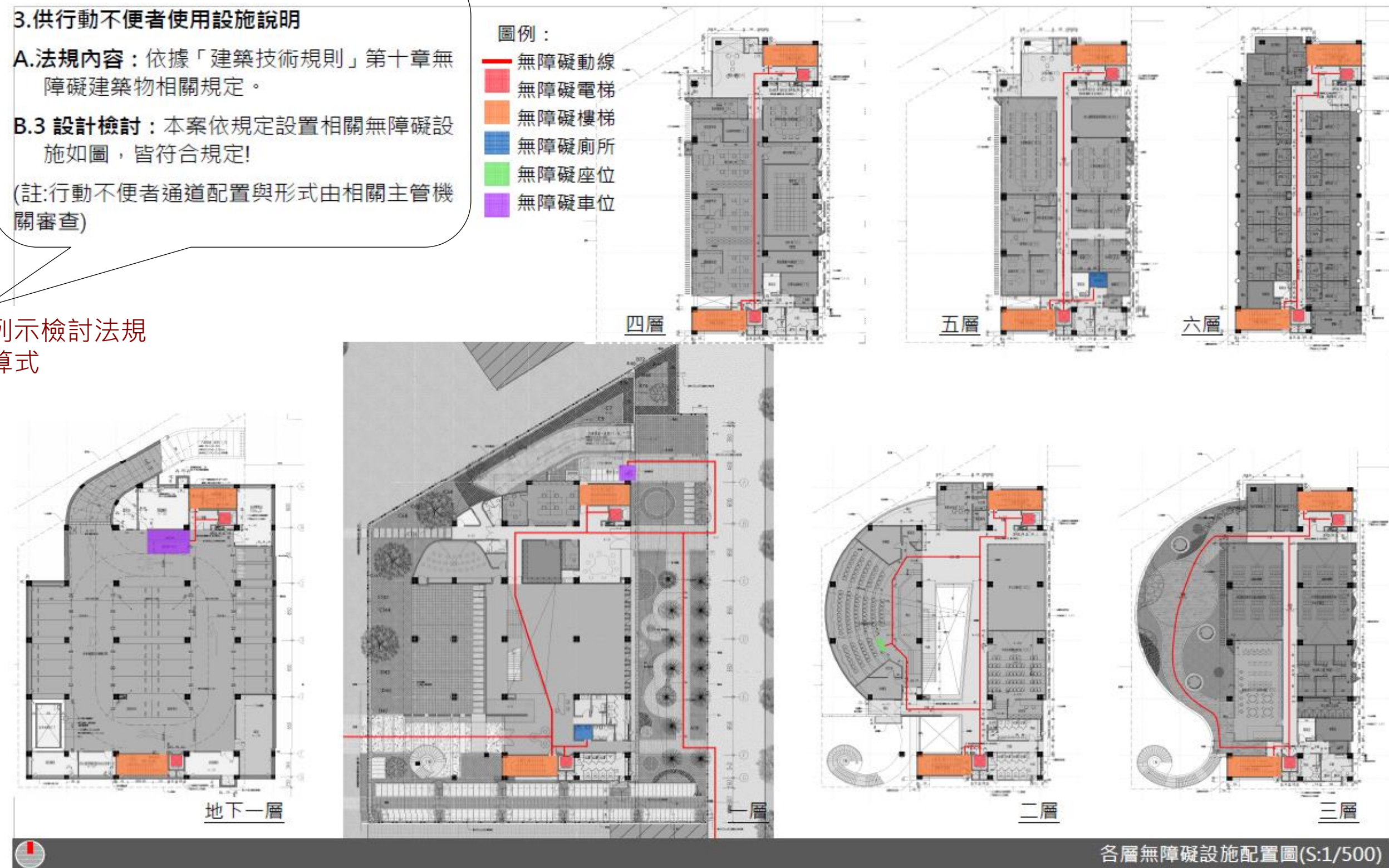
3. 供行動不便者使用設施說明

A. 法規內容：依據「建築技術規則」第十章無障礙建築物相關規定。

B.3 設計檢討：本案依規定設置相關無障礙設施如圖，皆符合規定！

(註：行動不便者通道配置與形式由相關主管機關審查)

需摘要列示檢討法規
及附計算式



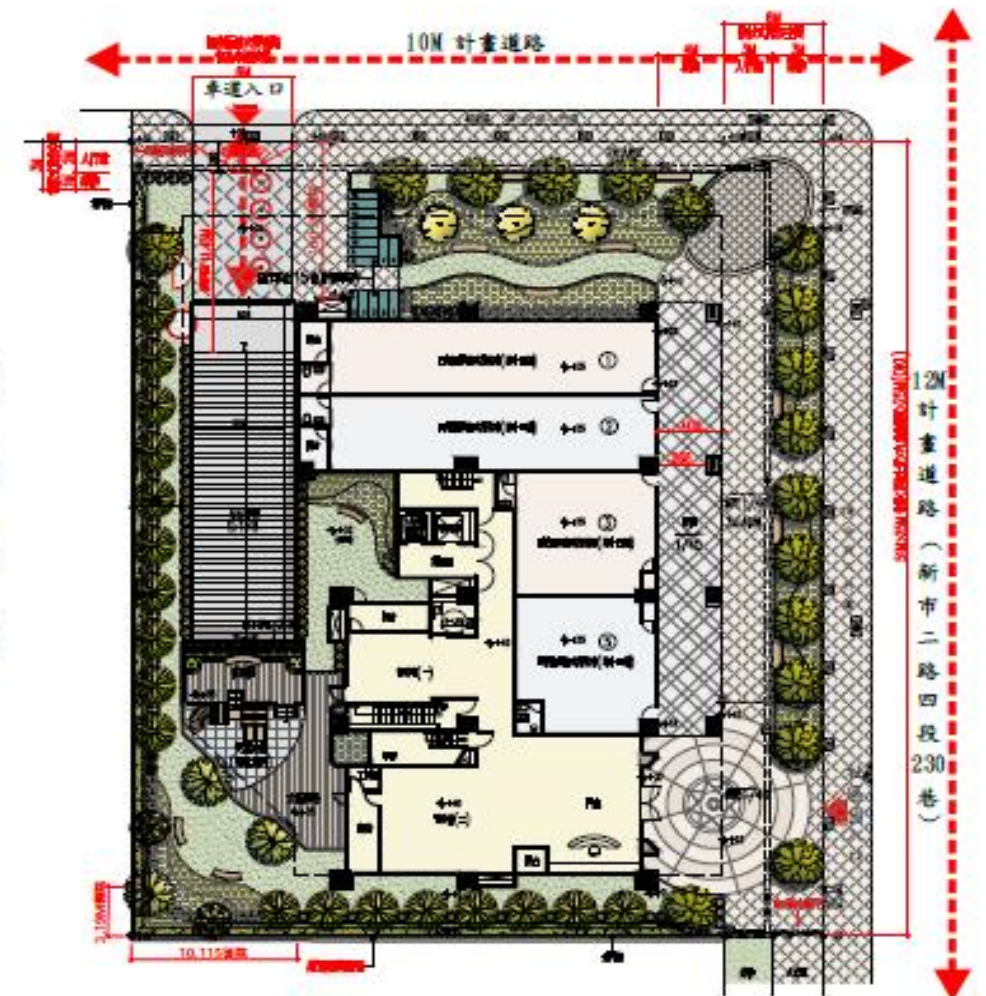
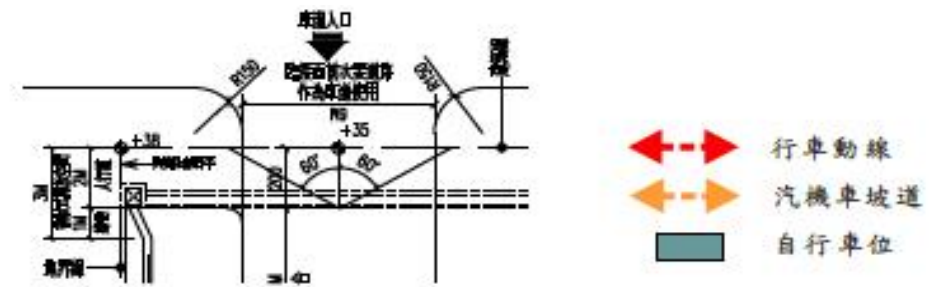
供行動不便者使用設施配置示意圖

3. 停車空間、裝卸場及車道出入口動線規劃設計說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



鄰近基地道路汽車出入口示意圖

- 基地範圍
- ←---→ 40M 道路
- ←---→ 12M 道路
- ←---→ 10M 道路



- 汽(機)車 停車空間出入口
- 紅綠燈管制燈號 (附出入口蜂鳴器)
- 圓凸鏡
- 燈號管制
- 反光標記
- 圓凸鏡
- 燈號管制
- 反光標記

動線系統圖 S=1/400

停車空間、裝卸場及車道出入口動線規劃示意圖

3. 停車空間、裝卸場及車道出入口動線規劃設計說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

(六)動線系統說明

1.人行、車行動線與形式說明

本案基地東側單邊臨路，車行動線以德民路18巷進出為主，囊底路不影響道路車流，道路底端具有足夠迴轉空間。

德民路18巷並無設置人行道，本案臨路退縮10M部分規劃3M人行道做為人行動線，地面鋪設透水磚兩側設計景觀花台提供安全舒適人行空間。

2.停車空間、裝卸場及車道出入口動線規劃設計圖

A.法規內容：依據「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」第四十六條規定。

B.設計檢討：本案按第四類第十一組行政機關檢討，應設小汽車(6363.46-29x40 室內停車空間-81.41 屋突)/200=5203.46/200=26.02 取整 27，實設地下一層 29 位小汽車位...OK! 臨道路退縮無設置停車空間。

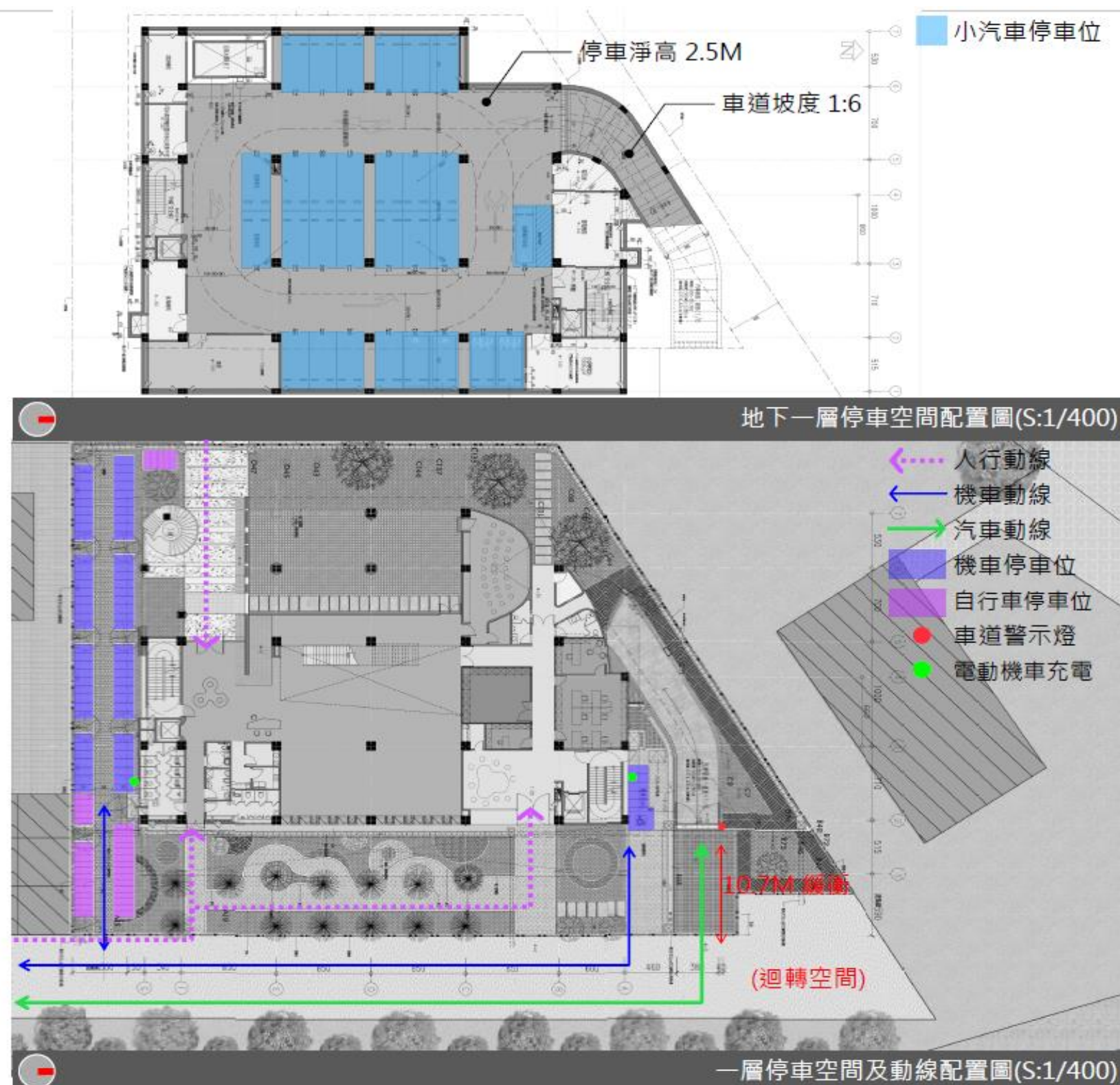
應設機車 75，實設 75 位機車位...OK!

應設自行車 38，實設 38 位自行車位...OK!

本案檢討面積未達 8000 m²免設裝卸車位。

車道出入口配置基地北側，無位於道路轉角10M範圍內，鄰接道路作為車道長度4.1M，出入口設置警示燈維護安全，坡道臨路留設10.7M緩衝，車道與道路範圍視覺無礙。

(註:停車空間高度及坡度設置標準由相關主管機關審查)

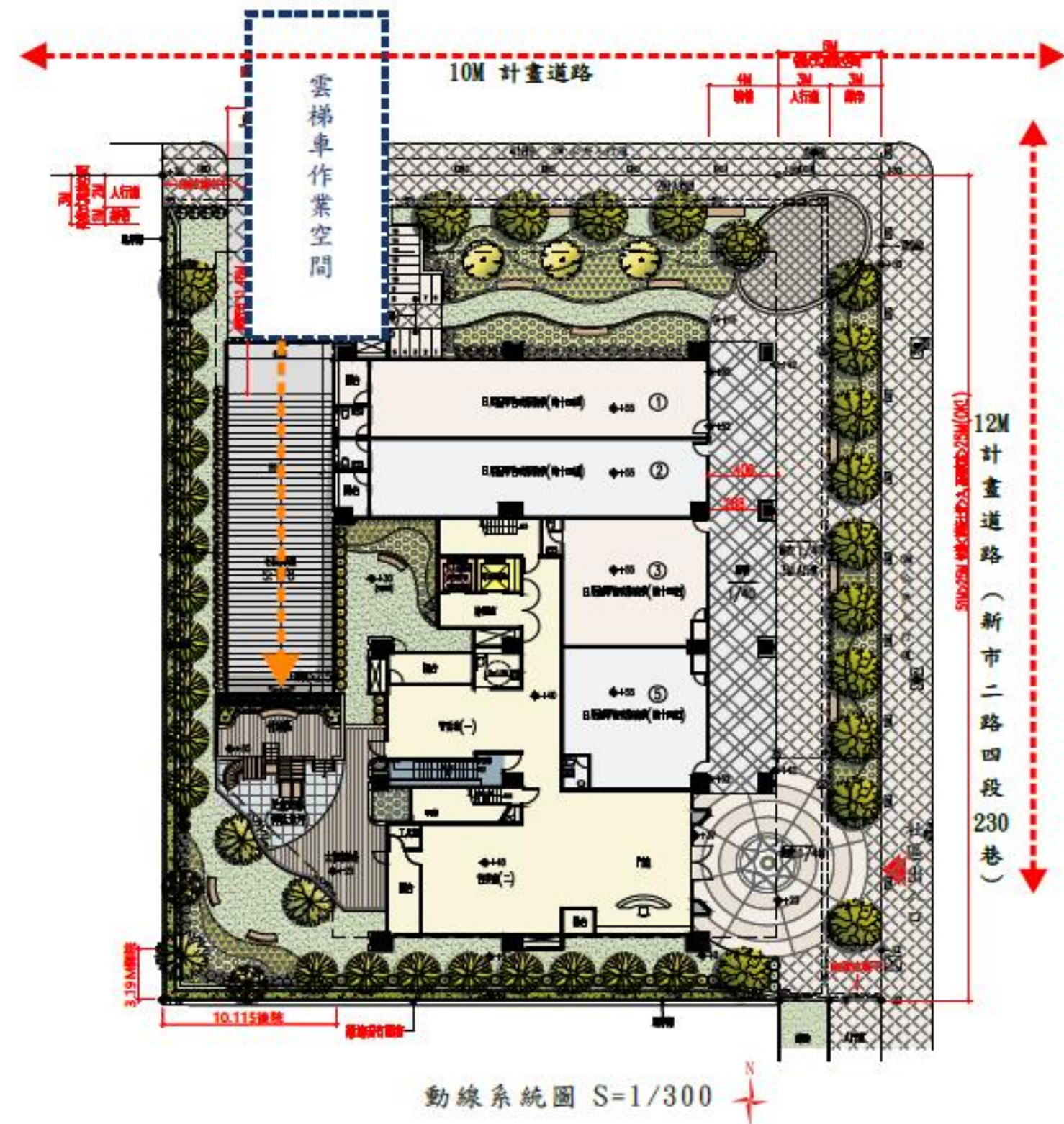


停車空間、裝卸場及車道出入口動線規劃示意圖

4. 消防救災空間及動線規劃說明： ○○○○○○○○○○○○○○○○○○（由相關主管機關審查）。

（淡海新市鎮建議先送新北消防局審查）

1. 基地東側臨12M新市二路四段230巷退縮6M、北側臨10M計畫道路退縮10M建築，將空地留設於建築物四周，使空地環繞於建築物形成防火區劃，增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性。
2. 基地東側及北側均可供消防救災車輛救災空間有足夠的作業空間，形成完整之防災避難救災區劃。



消防救災空間及動線規劃示意圖

4. 消防救災空間及動線規劃說明： ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○（由相關主管機關審查）。

4.消防救災空間及動線規劃

C.法規內容：

依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」略以...一、(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。

二、(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口(窗口、陽臺等)前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口(窗口、陽臺等)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。

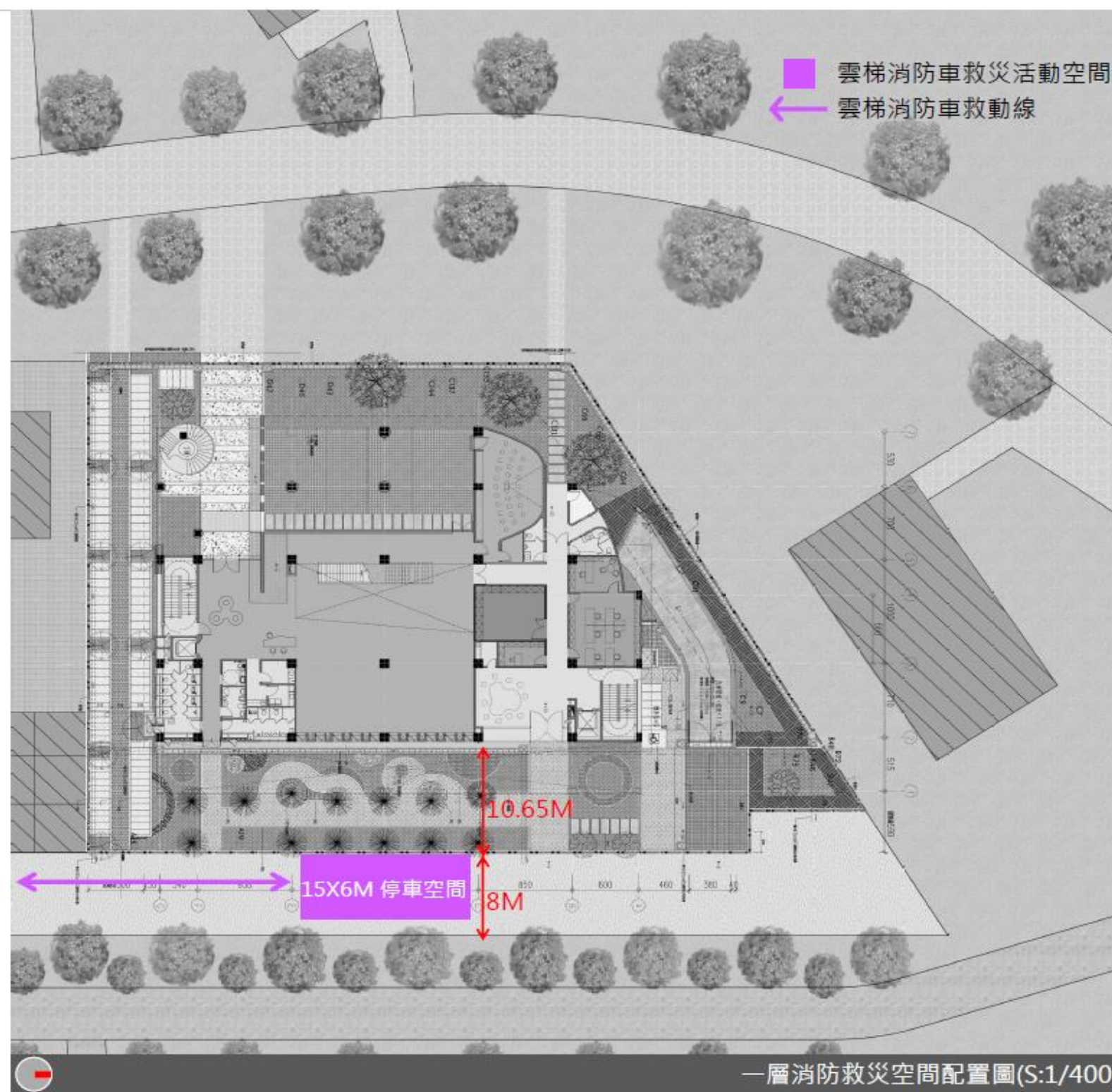
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

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。

D.設計檢討：

本案於東側 8M 寬德民路 18 巷，規劃 6x15M 雲梯消防車救災活動空間，距離建築物外牆開口 10.65M，皆符合規定！

(註:防災系統設計依規定由相關主管機關審查)

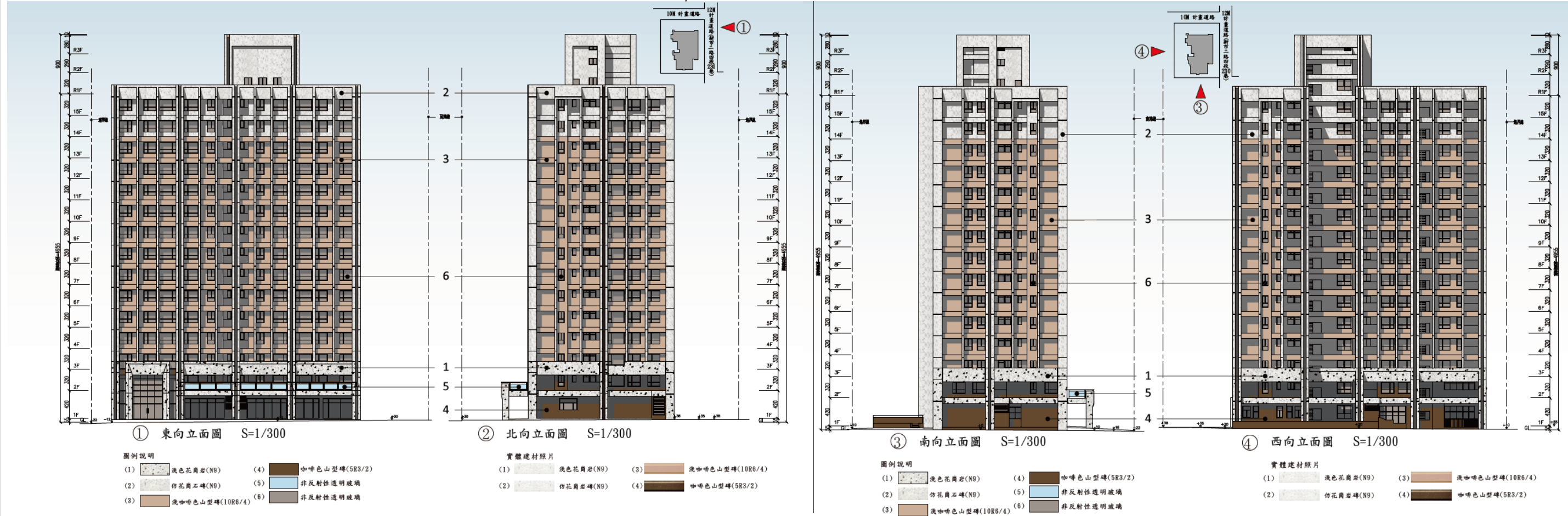


消防救災空間及動線規劃示意圖

十二、建築造型及色彩計畫

1. 建築物立面說明，應附4向立面： ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

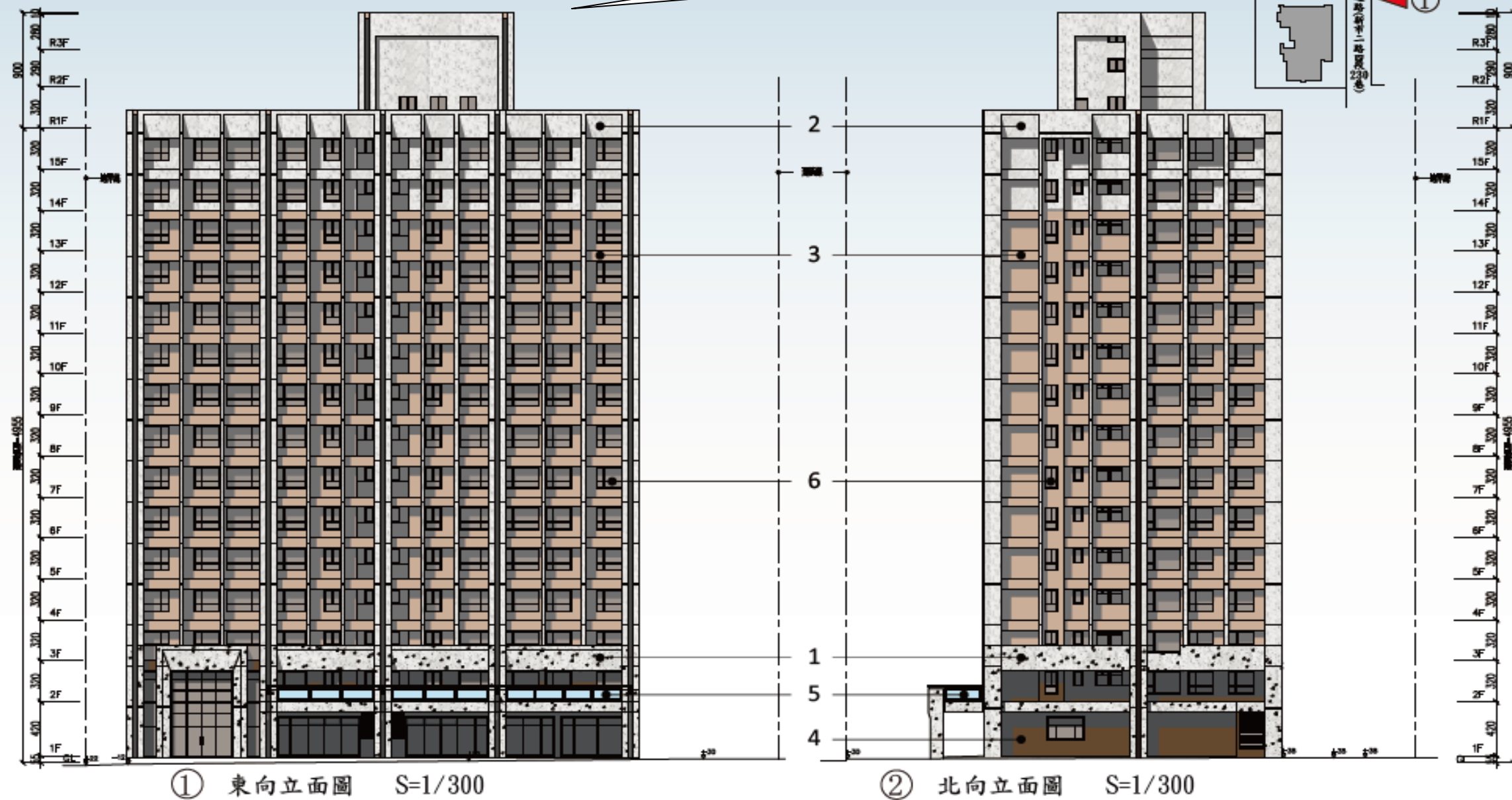
需有索引圖



建築物立面圖

2. 建築物材質及色彩說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

色彩及材質圖例



圖例說明

- | | |
|---------------------|-------------------|
| (1) 淺色花崗岩(N9) | (4) 咖啡色山型磚(5R3/2) |
| (2) 仿花崗岩磚(N9) | (5) 非反射性透明玻璃 |
| (3) 深咖啡色山型磚(10R6/4) | (6) 非反射性透明玻璃 |

實體建材照片

- | | |
|---------------|---------------------|
| (1) 淺色花崗岩(N9) | (3) 深咖啡色山型磚(10R6/4) |
| (2) 仿花崗岩磚(N9) | (4) 咖啡色山型磚(5R3/2) |

立面色彩計畫示意圖

→ 照片盡量無色差

2. 建築物材質及色彩說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

應附實際材質照片

色彩及材質圖例



立面色彩計畫示意圖

3. 透視模擬，至少正面、側面各1張：

需附視角索引圖



可用模型照片或 3D 動畫等模擬，
說明外部視覺景觀。

如周邊有建物(施工或完工，應用
現況照或量體模擬套繪)。



透視模擬圖

3. 透視模擬：



西南向鳥瞰模擬透視圖



東北向鳥瞰模擬透視圖



西北向人視模擬透視圖



西南向人視模擬透視圖

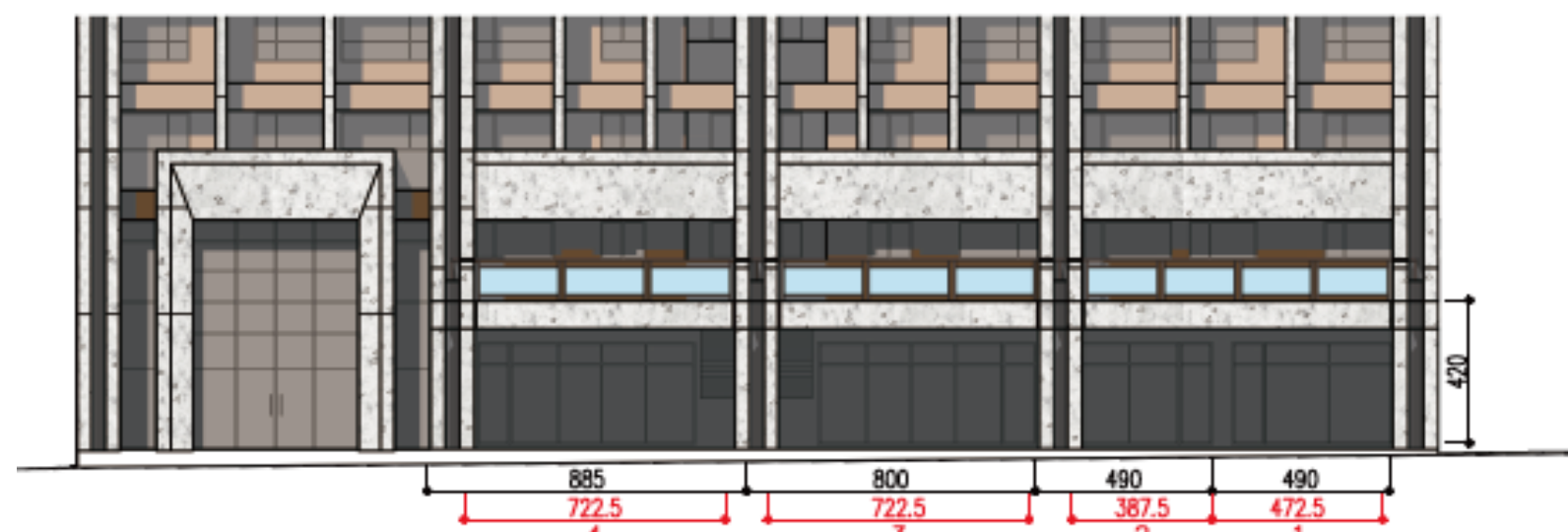
需附視角索引圖。

透視模擬圖

可用模型照片或 3D 動畫等模擬，
說明外部視覺景觀。

十三、建築物附屬設施設計

1. 廣告物設置說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



東向沿街正面型廣告招牌示意圖 S:1/200

依據〈淡海規範〉二十二、(二)2. 住宅區內廣告物之設置，各業……。其突出建築物立面連同固定支撐物不得超過外牆投影線三十公分，突出牆柱面十公分以上者，離地面高度不得小於三公尺，且不得突出於屋頂女兒牆。

本案設置皆符合規定。—ok

依據〈淡海規範〉二十二、(二)6. 各層設置之招牌廣告，高度不得超過九十公分，橫寬不得大於柱間距。面積不得大於各業正面總面積之四分之一。

計算式如下：

$$1 \text{ 廣告物招牌面積：} 4.725 \times 0.8 = 3.78 \text{ m}^2$$

$$\text{單元面積：} 4.9 \times 4.2 = 20.58 \text{ m}^2$$

$$3.78 \text{ m}^2 < 20.58 / 4 = 5.15 \text{ m}^2$$

$$2 \text{ 廣告物招牌面積：} 3.875 \times 0.8 = 3.1 \text{ m}^2$$

$$\text{單元面積：} 4.9 \times 4.2 = 20.58 \text{ m}^2$$

$$3.1 \text{ m}^2 < 20.58 / 4 = 5.15 \text{ m}^2$$

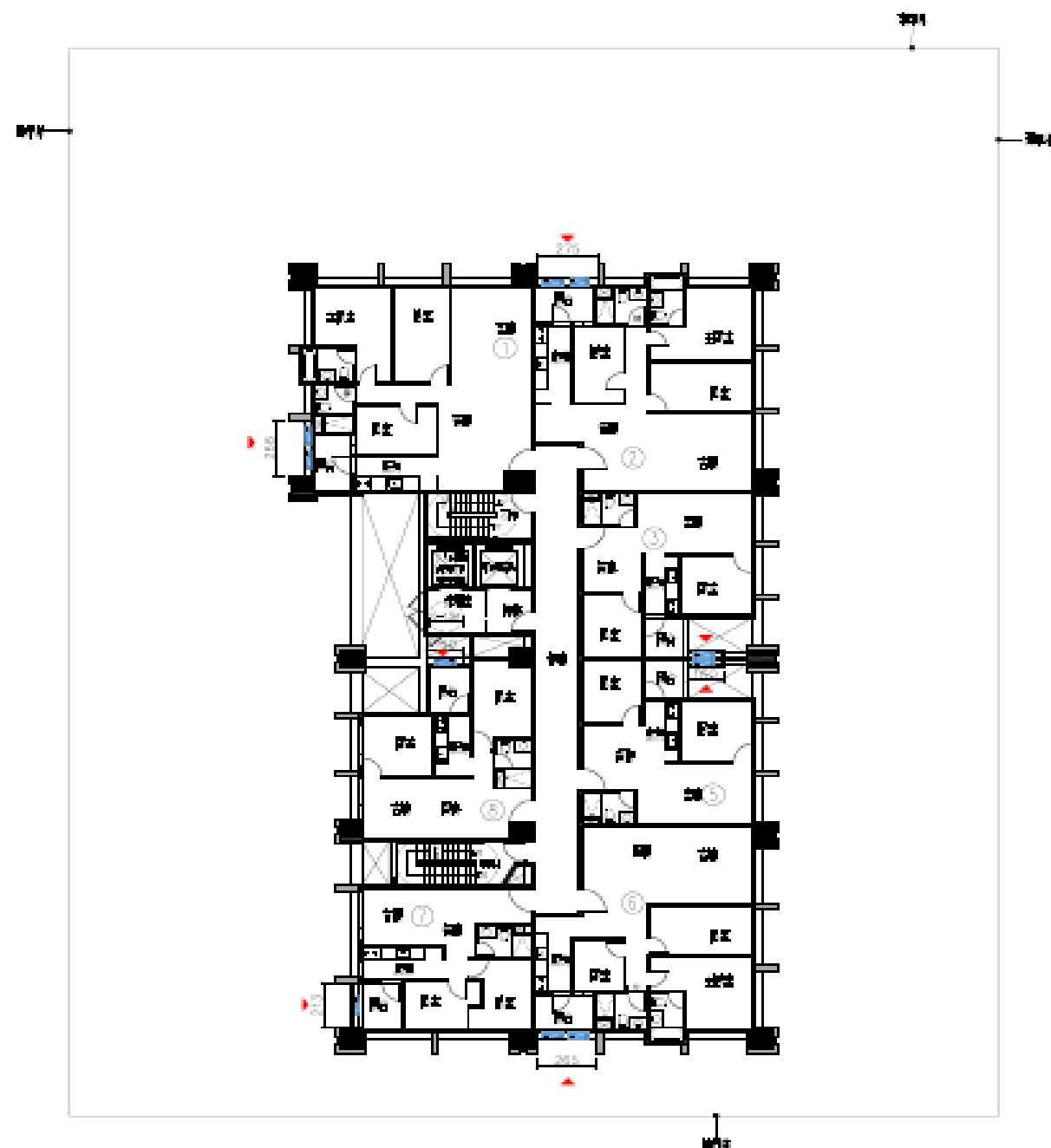


單元尺寸剖面示意圖 S:1/200

廣告物設計示意圖

2. 建築物附加設備設置說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○

如有需申請法規放寬，應於適當位置明確標示，並於都市設計會議提出討論做成決議。



建築物附加設備平面示意圖 S: 1/300

建築物附加設備區位示意圖

- 一、每一住宅單元面積小於70㎡，僅得施作一處；超過70㎡，僅得施作二處。
- 二、建築物外牆之窗臺高度應符合建築技術規則建築設計施工編第45條規定高度，惟其構造應檢討符合外牆之規定（包括防火、防水、隔熱、氣密…等性能）。
- 三、於雨遮上設置欄杆距離雨遮外緣應大於10CM，寬度不得超過150CM，並須檢討透空率達2/3以上。
- 四、設置時安全性由建築師與專業工程技師加強確認，簽證負責，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，得不受上開第一點至第三點之限制。

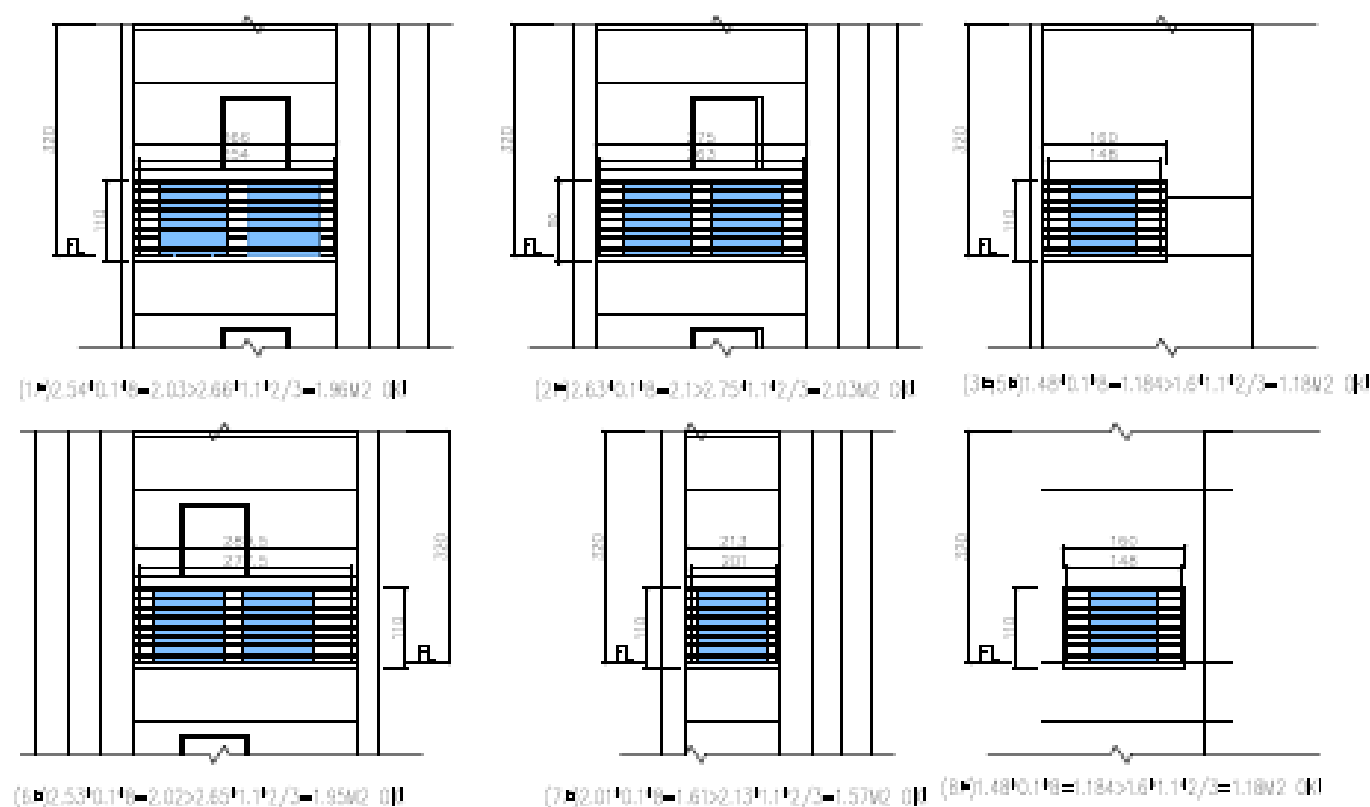
本案無設置雨遮欄杆。

有關陽台外露欄外緣設置裝飾性質之柱、版、透空欄柵之審查原則：

倘經檢討陽台正面長度1/2 範圍內保持完全淨空且淨空寬度達120cm以上，該陽台剩餘1/2範圍之陽台外露欄外緣得比照「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」設置透空達2/3以上之裝飾性透空格柵，並應自行於公寓大廈管理規約中明訂相關安全維護管理事宜。

本案陽台外露欄設置冷氣格柵且高度未超過陽台欄杆高度，無遮擋陽台正面淨空間。

本案外露欄外緣設置裝飾性質欄柵透空檢討詳圖面。



建築物附加設備設置示意圖

2. 建築物附加設備設置說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○

(八)建築物附屬設施設計

1. 建築物附加設備設置規定

法規內容：依據「高雄新市鎮特定區第一期計畫都市計畫設計規範修正規定」二十三、建築物應考量外觀立面之設施，如空調設施、雨遮、鐵窗及水塔遮蔽等，予以整體規劃設計，並不得妨礙緊急逃生路線及設施。前項鐵窗之設置，僅得於三層以下，且不得突出外牆面。

設計檢討：本案空調主機統一設置屋頂層。

2. 建築基地配電場所說明

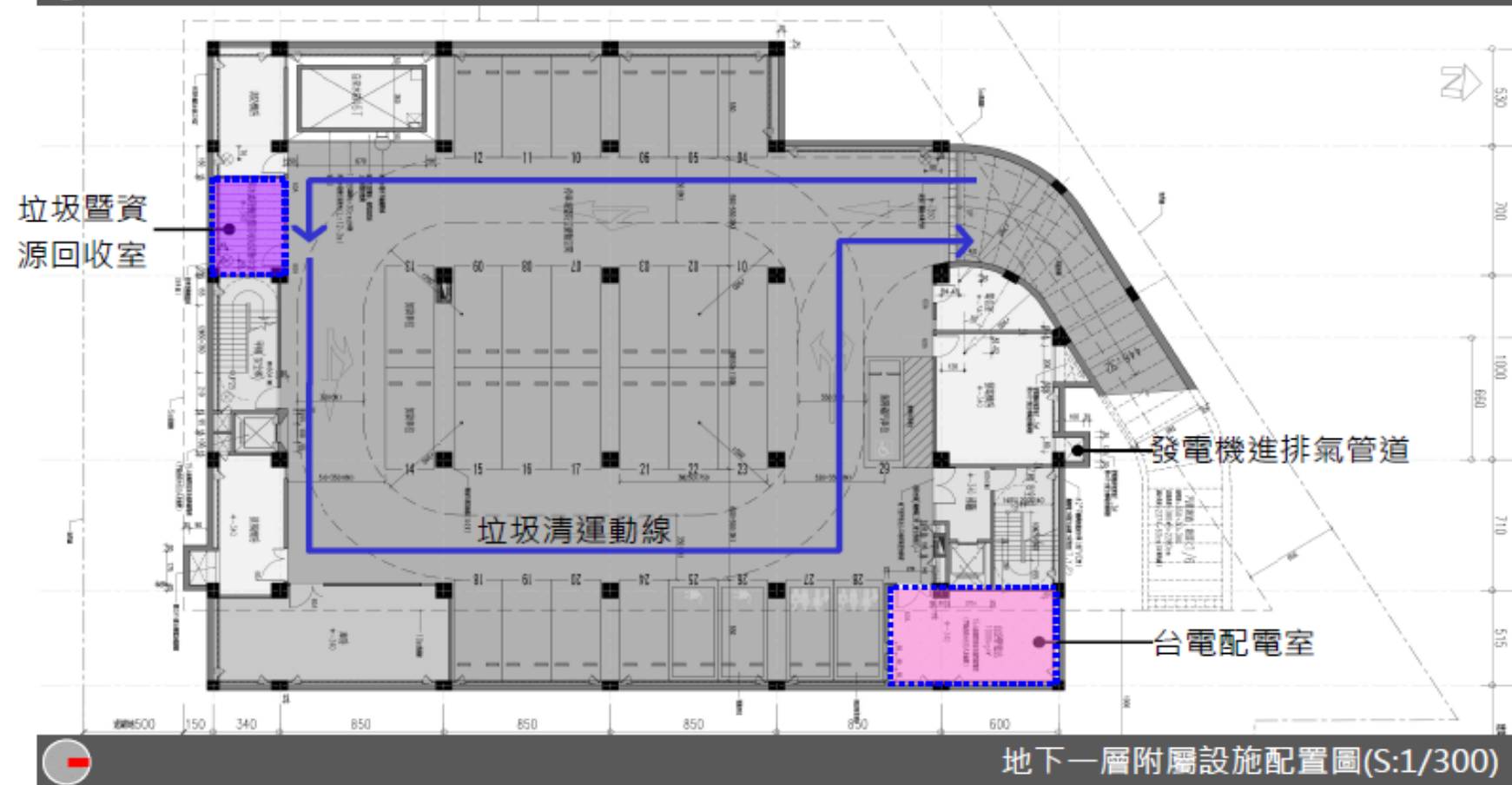
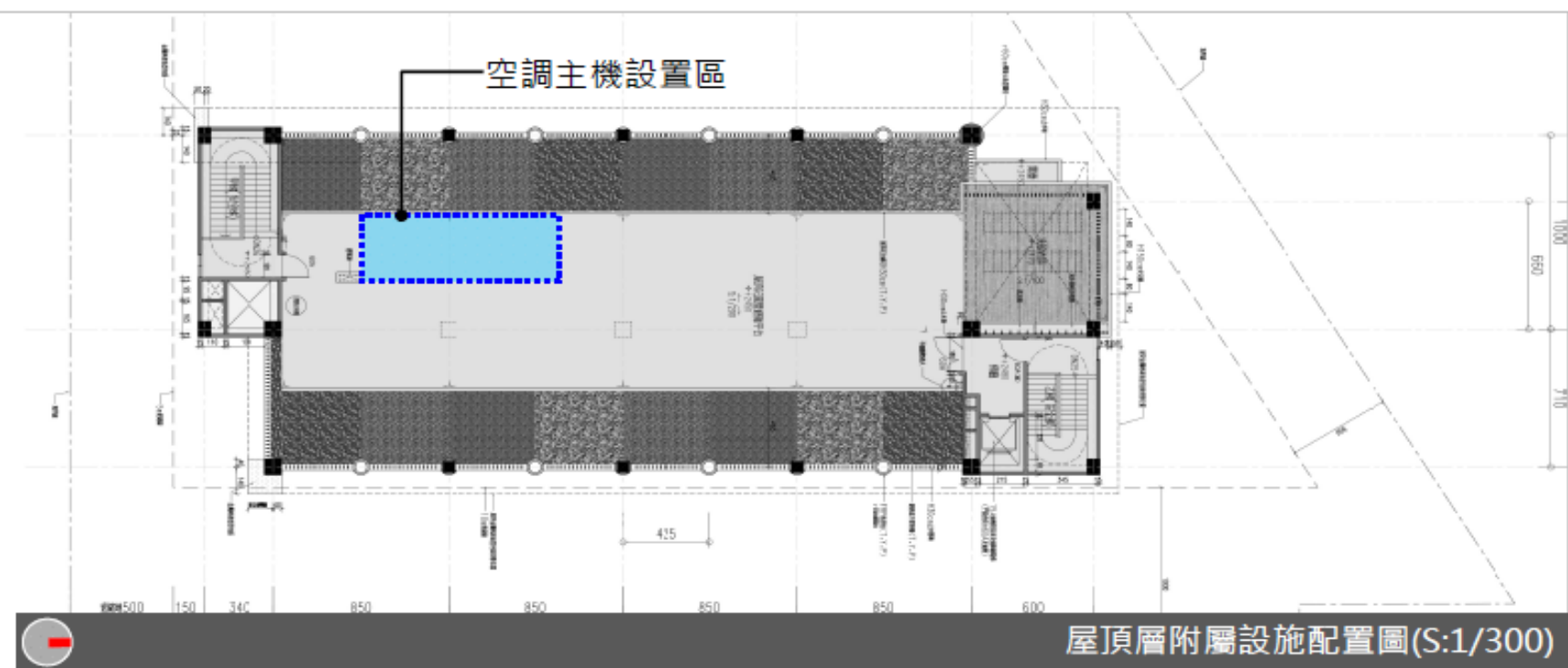
法規內容：依據「台灣電力股份有限公司新增用戶配電場所設置規範」相關規定。

設計檢討：配電場所設置地下一層，其空間上方無浴廁等用水空間，具有良好通風防火防漏水設施，空間面積 43.15 m²室內淨高 2.5m。

3. 建築物附設環境保護設施說明

法規內容：依據「高雄新市鎮特定區第一期計畫都市計畫設計規範修正規定」三十七、建築物留設垃圾分類儲存空間面積 = $(\sqrt{\text{總樓地板面積}}) \div 8$ ，且不得小於十平方公尺。

設計檢討：為提升環境衛生落實垃圾處理及資源回收，本案地下室規劃垃圾暨資源回收室，設有充足垃圾儲存及處理空間，應設 $(\sqrt{6363.46})/8=9.97 \text{ m}^2$ ，實設 17.19 m²...OK!。



建築物附加設備區位示意圖

建築物附加設備設置示意圖

3. 建築基地配電場所設置說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○

(八)建築物附屬設施設計

1.建築物附加設備設置規定

法規內容：依據「高雄新市鎮特定區第一期計畫都市計畫設計規範修正規定」二十三、建築物應考量外觀立面之設施，如空調設施、雨遮、鐵窗及水塔遮蔽等，予以整體規劃設計，並不得妨礙緊急逃生路線及設施。前項鐵窗之設置，僅得於三層以下，且不得突出外牆面。

設計檢討：本案空調主機統一設置屋頂層。

2.建築基地配電場所說明

法規內容：依據「台灣電力股份有限公司新增用戶配電場所設置規範」相關規定。

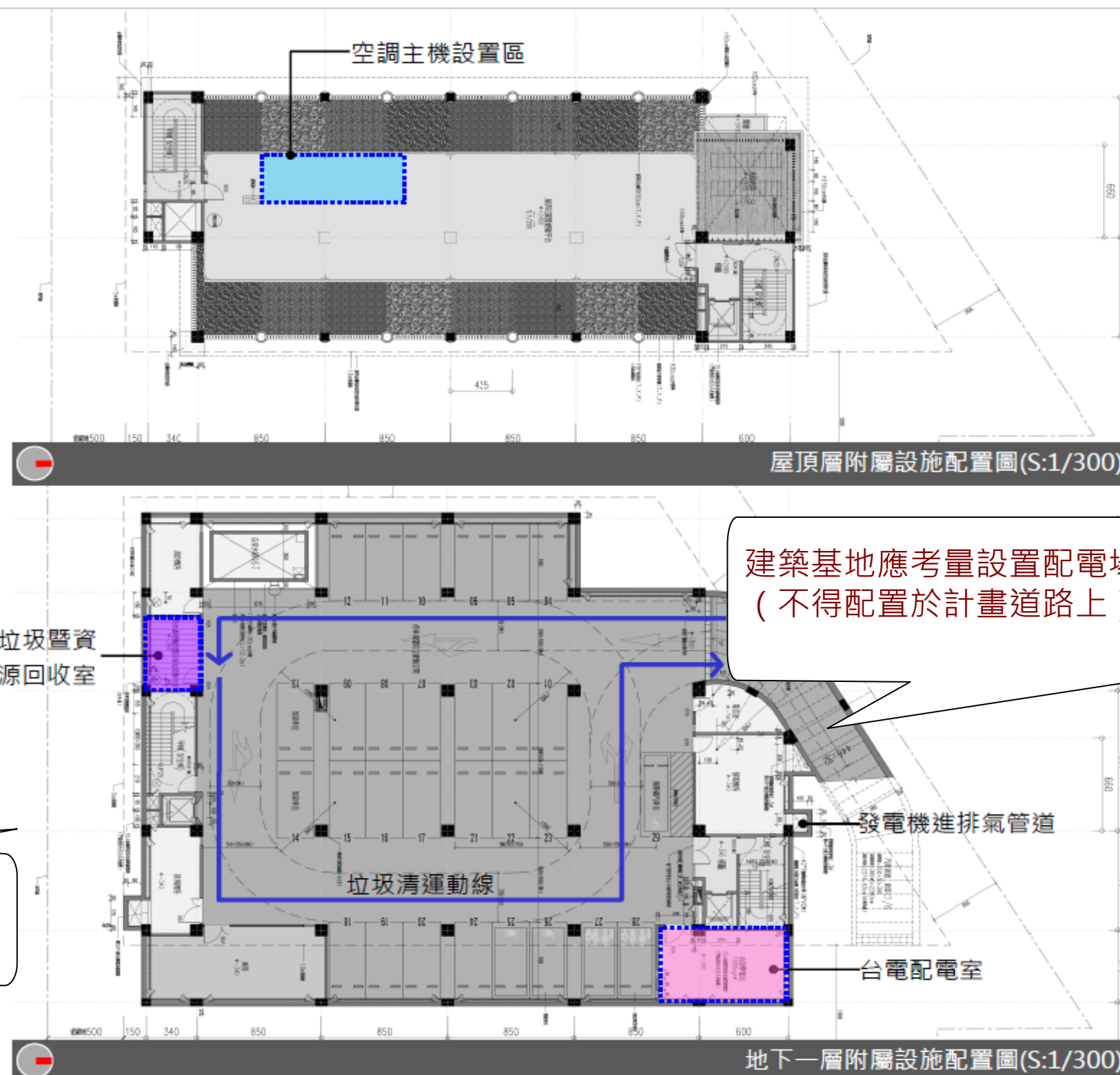
設計檢討：配電場所設置地下一層，其空間上方無浴廁等用水空間，具有良好通風防火防漏水設施，空間面積 43.15 m²室內淨高 2.5m。

3.建築物附設環境保護設施說明

法規內容：依據「高雄新市鎮特定區第一期計畫都市計畫設計規範修正規定」三十七、建築物留設垃圾分類儲存空間面積 = $(\sqrt{(\text{總樓地板面積})}) \div 8$ ，且不得小於十平方公尺。

配電場所之設置，應考量適當美化或遮蔽之處理。

集合住宅或其他公共建築之建築基地，應依規定設置垃圾分類儲存空間。



建築物配電場所區位示意圖

建築物附設環境保護設施規劃示意圖

4. 建築物附設環境保護設施說明：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○



建築物配電場所區位示意圖

建築物附設環境保護設施規劃示意圖

十四、公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫(申請開放空間獎勵時需附)

○○○○○○公共開放空間及建築物附屬設施管理維護計畫

應針對基地之公共開放空間、臨道路退縮空間、法定空地、建築物廣告物設置及建築物其他附屬設施說明。

第一條 本準則之宗旨為管理維護本○建築、景觀及附屬公共開放空間，並成立管委會以維護管理園區。

第二條 為加強本○建築物之管理維護，提昇辦公工作品質，特制定本辦法。本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

第三條 管委會之職務如下：

- 一 本 建築物違規情事之制止及相關資料之提供。
- 二 本 建築物及其週邊之安全及環境維護事項。
- 三 委員會會議決議事項之執行。
- 四 本 植栽及綠化工程規劃管理。
- 五 本 新建築物設計及規劃審查、其他規約所定事項。

第四條 本○建築之重建，應經管委會同意，使得辦理重建工作。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一 嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。
- 二 因地震、水災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。第二條為加強園區建築物之管理維護，提昇辦公工作品質，特制定本辦法。本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

第五條 本○建築物應依使用執照所載用途及規約事項等不得擅自變更。
本○建築物違反前項規定，管委會應予制止，並報請委員會議處理。

第六條 本○建築物不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂振動及其他與此相類之行爲。
本○建築不得於防火隔間、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇，或違規設置廣告物。
本署建築物違反前述規定時，管委會應予制止，或按規約處理；必要時得報請委員會議處理。

第七條 本○建築物及附屬公共開放空間，如有損壞或髒亂，須不定期整修及清潔。

第八條 設施使用管理維護準則

本工程施做項目包括鋪面工程、照明工程、街道設施工程、停車空間、景觀設施工程、植栽景觀工程及其他設施工程等項目，現就各項擬定使用管理維護準則，以做為設施安全舒適完善使用之依據。

第八條之一 鋪面工程

- A. 車道鋪面定期檢查。
- B. 定期鋪面保養，以增加鋪面使用年限。

C. 定期拔除鋪面縫隙間雜草，避免破壞及凹凸不平。

D. 定期進行清潔，以利使用。

E. 訂定鋪面維護查核表，以確認工作執行成效。

第八條之二 照明工程

A. 照明設施定期保養檢查，遇有損壞須立即修復，避免發生危險。

B. 定期保養照明設施，確保民眾夜間使用安全。

C. 定期測試照明設施之使用狀況，遇有故障損壞須立即通知相關單位進行修復，使照明設施維護維持夜間照明及亮化之機能。

D. 訂定照明設施查核表，以確認工作執行成效。

第八條之三 街道傢俱

A. 街道設施定期檢查，遇有損壞須修復，避免危險發生。

B. 定期保養街道設施，確保民眾安全使用。

C. 訂定設施查核表，以確認工作執行成效。

第八條之四 停車空間

A. 車道及停車空間定期檢查，遇有損壞須立即修復。

B. 定期保養清潔停車空間設施，確保民眾使用狀況。

C. 訂定車道及停車空間查核表，以確認工作執行成效。

第八條之五 植栽景觀工程

A. 草花數目應保持繁茂健康，必要時加以更新補植，維護整體環境清新美麗。

B. 依據樹木與草花之特性與生長情況，擬定更新、補植、修剪、噴藥與施肥等養護計畫，訂定合理之工作目標與進度適時調整與分派工作人員。

C. 植栽養護工作宜由管理人員指示分配，執行修剪、澆水、施肥與病蟲害防治等工作項目。

D. 草花樹木如有缺株，應依照植物種類事宜時間補植。

E. 修剪後應立即清掃或絞碎草葉枝幹，並收集放置在垃圾處理場。

F. 植物病蟲害防治用藥品，需妥善保管謹慎使用，注意公共安全避免意外發生。

G. 訂定植栽養護查核表，以確認工作執行成效。

第八條之六 其他設施

A. 其他相關設施定期檢查，遇有損壞須修復，以避免危險發生之虞。

B. 定期保養相關設施，確保使用正常。

C. 訂定相關設施查核表，以確認工作執行成效。

第九條 本辦法自公布日施行。

十五、土地點交事宜(申請時程獎勵時需附)

土地點交公文影本

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：王淑芳
聯絡電話：02-87712735
電子郵件：sufang@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：本署新市鎮建設組

發文日期：中華民國96年3月26日

發文字號：營署鎮字第09629049532號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送96年3月22日「陳婉女士標得淡海新市鎮第1期發展區第2開發區淡水鎮公司田段206地號土地點交紀錄」乙份，請查照。

說明：依據本署96年3月12日營署鎮字第09629040332號函辦理（諒達）。

正本：陳婉女士（23449臺北縣板橋市林園街號）、臺北縣政府、臺北縣淡水地政事務所（25158台北縣淡水鎮中正路233號）、亞興測量有限公司（40360臺中市華美西街1段80號）、亞新工程顧問股份有限公司（10557臺北市敦化南路1段3號11樓）

副本：本署新市鎮建設組

署長李武雄

十六、容積移轉函(高雄新市鎮案件申請容積移轉需附容積移轉書件符合同意函)

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

80453
高雄市鼓山區明誠三路693號17樓

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都開處
承辦人：蕭伊庭
電話：07-3368333#3534
傳真：07-3318882
電子信箱：am3943@kcg.gov.tw

受文者：梁慶源沈鈺峰聯合建築師事務所

發文日期：中華民國110年9月24日

發文字號：高市府都發開字第11034121500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關台端申請本市都市計畫容積移轉案（接受基地為本市橋頭區後壁田段366、366-1、366-2及366-3地號等4筆土地），申請移入之總容積為3369.78平方公尺，經審查申請書件符合規定，後續請提送內政部都市設計審查小組審查核定實際可移入容積額度，請查照。

說明：依據台端110年9月8日（收文日期）都市計畫容積移轉申請書辦理。

正本：郭泰吟

副本：梁慶源沈鈺峰聯合建築師事務所（受託人）、內政部營建署（含申請書件乙份）、高雄市政府都市發展局〔都開處〕

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

十七、 同意書

本同意書所授權之書件係本_____（申請人、事務所、公司、單位等）於民國_____年__月為申請_____（淡海、高雄）新市鎮都市設計審議所提具之都市設計審議報告書。

都市設計案件名稱：_____（核備本）

☐ 同意	同意內政部營建署將本案 都市設計審議報告書（核備本）之地面層平面配置示意圖 納入淡海或高雄新市鎮之都審通過案件配置套繪圖，並公開於內政部營建署網站，提供其他基地申請都市設計參考，以配合整體規劃新市鎮外部空間。
☐ 不同意	因受智慧財產權保護或有不適宜對外公開公布等因素，不同意公開於內政部營建署網站。

上述同意內容均無須訂定讓予及授權契約書，上述同意與不同意之欄位若均未勾選，視同勾選同意。

著作財產權所有人簽名：

（親筆正楷）

身份證字號/公司或事務所登記證號：

（請務必填寫）

授權日期：民國_____年__月__日



淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業手冊

出 版：內政部營建署

發行者：吳欣修

總編輯：吳宏碩

編 輯：陳興隆、廖佳展

吳品燕、吳麟兒

林世鈞、林奕萱

地 址：台北市八德路 2 段 342 號

電 話：(02)8771-2345

