

(二) 實質發展現況

- 1、土地使用
- 2、交通運輸
- 3、公共設施與公用設備

(三) 社會經濟分析

- 1、通勤範圍內人口及勞動力來源
- 2、地權、地價、及附近地區土地市價
- 3、生活圈附近地區產業發展現況(包括產業活動與產業結構)
- 4、經濟預測(產業發展推估)

四、相關計畫

- (一) 上位計畫(區域計畫、都市計畫、綜合發展計畫)
- (二) 相關建設計畫(公布實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫)
 - 1、交通運輸計畫
 - 2、觀光遊憩計畫
 - 3、工業區開發計畫
 - 4、污染防治計畫
 - 5、其他相關建設計畫

五、土地使用適宜性

配合相關計畫分析暨環境影響評估說明書或報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查等分析所指認出之開發限制因素及不可開發之區位。

(一) 自來水公司

(二) 電力公司

(三) 電信機構

(四) 省轄市或鄉(鎮、市)公所清運垃圾同意書

(五) 廢棄土處理場主管機關同意文件

如自行提供公共設施或公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

貳、開發計畫書圖

一、區域功能之供給與需求分析。

說明並分析現有區域及生活圈範圍之都市發展、產業特性交通設施及相關分區土地供給與需求情形及其使用限制條件。

二、生活圈之發展現況

說明生活圈各分區之現況及發展情形。

三、申請之區位條件

(一) 自然環境

- 1、基地位置
- 2、地形與地勢
- 3、地質與土壤
- 4、氣象、水文
- 5、自然生態、景觀資源
- 6、環境敏感地區
- 7、基地承載量

(七) 景觀美化計畫

1、景觀空間分區計畫

2、植栽計畫

七、開發工程概要

說明該分區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。

(一) 整地工程

說明工程棄土、取土之區位、規模、交通量及其影響。

(二) 水土保持工程

(三) 道路工程

(四) 排水工程

(五) 給水工程

(六) 電力及電信工程

(七) 綠化工程

(八) 其他工程

八、污染防治計畫

(一) 水污染防治

1、專用下水道系統

2、廢水處理設施及限制

3、符合排放標準

(二) 廢棄土處理

說明廢棄土與處理方式及可能來源等

六、規劃內容

說明該分區規劃之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫之計畫原則與構想。

(一) 引進種類與人口數

(二) 土地使用計畫

1、土地分區使用原則

2、各種土地分區面積及其所占全區比例

(三) 交通運輸計畫

1、交通量預估與配合

2、聯外運輸及其改善計畫與配合

3、區內運輸系統

(四) 公共設施與公用設備計畫

1、公共設施配合計畫

2、公用設備配合計畫

(五) 建築配置、計畫

1、配置原則

2、配置構想

(六) 整地排水計畫

1、排水系統

2、整地計畫

3、水土保持措施

4、防災措施

(二) 營運階段

1、執行機構

2、支援服務配合

十二、分區變更計畫

(一) 說明套繪地形等高線分布之土地使用計畫之配置。

(二) 說明套繪地籍地號分布之地變更編定計畫。

(三) 列表說明各筆土地變更編定情形。

附表：使用分區變更編定計畫表

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	原本面積	使用面積	原分區	變更分區
合計								

九、開發預定進度

說明開發構想，分期分區原則與方式。

(一) 分期分區構想

1、分期分區原則

2、分期分區方式

(二) 開發進度

十、開發財務計畫

對其開發成本、效益、資金來源及償還方式須詳細說明。

(一) 開發成本概估

1、土地取得

2、工程開發

(二) 效益分析

1、經濟效益

2、成本效益

(三) 資金來源及償還方式

1、資金籌措

2、資金償還方式

十一、開發營運管理

開發營運之組織架構與執行方式。

(一) 開發階段

1、組織架構

2、執行方式

法人名稱	稅籍編號	文件字號	地 址	負責人	電 話

或

個人名稱	身分證統一編號	出生日期	地 址	電 話

二、設計人清冊(附證件影本)：

事務所名稱	稅籍編號	地 址	技師

三、委託書(應經法院公証，無此必要者免附)。

四、土地作為『申請開發許可』使用同意書、圖(註明同意作為變更以後用途之使用，但申請人為土地所有權人者免附)。

附件三、申請用地變更檢附書圖文件製作格式

非都市土地開發案，如須徵得各該區域計畫擬定機關審議同意者，其開發計畫書圖相關文件之製作，應參考下列規定之章節與內容為原則，輔以分析圖表說明，但得因開發個案性質之差異性予以調整。政府興辦之公共設施，如其目的事業主管機關已有規定相關計畫書圖格式者，其開發計畫書圖部份可依目的事業主管機關之規定製作，惟仍應補充本附件開發計畫書圖之大圖及實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料。

如開發案完成後其所有權屬單一法人或個人者，免製作本附件開發計畫書圖之公共設施管理計畫部份；如依水土保持法製作水土保持相關書圖文件者，免製作開發計畫書圖之整地排水工程部份。

業經區域計畫擬定機關審議同意之開發案，如擬申請變更開發計畫者，其書圖文件得僅製作開發案變更前後之差異部份及本附件開發計畫書圖之大圖及實質發展計畫中有關土地使用計畫之資料。

為使審議通過之書圖文件便於儲存與查詢，審查通過之開發案，有關其書圖文件部分應錄製成光碟片供審查單位存檔。

壹、申請書

申請開發計畫同意書應具備下列基本資料，採橫式書寫，連同有關附圖及附表，以A4格式複製後加封面裝訂成冊，並將附錄依序另外裝訂成冊。

一、申請人清冊(附證件影本)：

附錄：地籍圖及土地登記謄本

六、申請用地變更清冊。

[illegible]

八、相關事業主管機關同意書（無此必要者免附）

十、電力公司同意書。

十二、省轄市政府或鄉（鎮、市）公所清運垃圾同意書（指廢棄

十三、如自力提供公用設備者，應檢附保證切結書。

十四、相關簽證技師資料：地形圖及坡度分析圖應檢附相關測量專業技師簽證，地質部份應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證，整地排水部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。前揭相關專業技師，以技師法規定

二、基本圖資料來源及要求：

用途	比例尺	資料來源及要求
表明基地所在之整個生活圈關係位置	1/25,000~1/50,000	聯勤測量署測繪，內政部地政司出售之台灣地區二萬五千分之一地形圖（經建版）
表明基地與其相鄰及附近地區之關係位置及相關事項	1/5,000~1/10,000	儘量以申請地區土地編定公告前，由林務局農林航空測量所測繪及出售之台灣地區像片基本圖為主。
表明基地本身之位置及相關事項	1/1,000~1/1,200	按內政部頒發之地籍測量實施規則製作之實測圖（等高線間距不得大於一公尺）

三、開發計畫書圖之附圖如以縮圖要求，應以A4或可摺疊成A4格式之紙張製作。

貳、開發計畫書圖

說明：

- 一、同一申請案件使用之各種基本圖以參考下列規格為原則。

基本圖製作格式如下：

最小 三公分		最小 三公分
最小 十公分		
最小 六公分		

圖號、圖名	圖例	☐	☐	☐	☐	☐	☐
相關專業技師簽章		☐	☐	☐	☐	☐	☐
繪圖員簽章		☐	☐	☐	☐	☐	☐
比例尺、方位							

申請
人(或法人、公司)名稱
開發

規劃
單位名稱
設計

貳之一、開發內容分析

一、申請開發目的

說明申請開發目的與使用性質。

二、計畫位置及範圍

內容：

- (一) 說明基地座標、面積及基地與中心城市連絡之高速公路或主要幹道之距離。
- (二) 說明基地周圍半徑五公里範圍內之都市計畫、水庫及其集水區、河流。
- (三) 說明基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標。
- (四) 說明基地半徑一公里範圍內之公共設施現況，包括：
 1. 小學、中學。
 2. 警察局、派出所、消防站。
 3. 市場。

附圖：

(一) 地理位置圖 I

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖，標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心城市之交通路網，半徑五公里範圍內之都市計畫、森林區、水庫集水區、河流及自來水水源水質水量保護區。

(二) 地理位置圖 II

四、開發計畫書圖中應附之大圖包括：

圖名	比例尺	內容
基地及附近地區位置圖	1/5,000~1/10,000	儘量以申請地區土地編定公告前，由林務局農林航空測量所測繪及出售之台灣地區像片基本圖為主。
基地地形及範圍圖	1/1,000~1/1,200	以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標 (TM二度分帶座標)、標高及土地使用現況 (等高線間距不得大於一公尺)。(檢附相關測量技師簽證)
土地使用計畫圖 (一)	1/1,000~1/1,200	以原始地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。(平地免製作此圖)
土地使用計畫圖 (二)	1/1,000~1/1,200	以設計地形圖標示各類土地使用種類、分區編號、等高線及範圍。(平地免製作此圖)
土地使用計畫圖 (三)	1/1,000~1/1,200	標示各類土地使用種類、分區編號、及範圍並套繪地籍圖。
分區變更圖	1/1,000~1/1,200	標示基地變更後之分區圖，如僅單一分區者免製作此圖。
用地變更編定計畫圖	1/1,000~1/1,200	套繪地籍地號分布之用地變更圖。
坡度分析圖	1/1,000~1/1,200	以原始地形基本圖製作，以表達基地內各級坡度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍，並檢附相關測量技師簽證。(平地免製作此圖)

土地使用項目	面積	百分比(%)
總計		

(二) 土地權屬表

土地權屬	面積	百分比(%)	備註
私有			
公有			
總計			

(三) 土地使用編定表

分區	編定	地目	面積	百分比(%)
分區小計				
總計				

附圖：土地權屬及使用編定圖

以比例尺五千分之一或一萬分之一的基本圖之縮圖，標示基地周圍半徑一公里範圍內之主要與重要土地使用、地形、地物及地標，表達各項公共設施之位置及服務半徑。

(三) 基地範圍圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖，標示基地範圍、座標 (TM二度分帶座標)、標高及土地使用現況。

三、土地使用、權屬及使用編定情形

內容：

(一) 說明相鄰地區及基地之土地使用現況與對基地開發造成之限制。

(二) 說明基地之範圍、面積。

(三) 列表說明自有、公有、他有土地之面積及百分比。

(四) 列表說明計畫區內土地使用編定之土地面積及百分比。

附表：

(一) 基地土地使用現況表

貳之二、基地環境資料分析

一、地形

(一) 地勢

1. 說明區域之主要地勢結構、高程，及基地在該區域地勢結構中的地位與特色。
2. 說明基地內之主要地勢結構。

(二) 基地地形、地物

說明基地內之地形、地物，包括：

1. 河川、溪流、湖泊、谷地、河階地、台地、……等地形單元分布情形。
2. 主要山頭（峰）、稜線。
3. 主要植被群落。
4. 特殊地形、地物，如惡地形、泥火山、火山、……等。

(三) 基地坡度（平地免註明此項）

列表說明基地內各級坡所佔面積及百分比：

附表：坡度分級表

以基本圖及地籍圖謄本之縮圖分別標示自有、公有、他各筆土地之地號及範圍並分別套繪著色或以圖例標示各類土地使用編定之類別。

度及坡度陡峭區，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

[註]：

1. 坡度公式：

地表兩點間最高與最低兩等高線間之高差(M)

$$S(\%) = \frac{\text{地表兩點間之水平距離}(H)}{\text{}} \times 100\%$$

地表兩點間之水平距離(H)

計測方法(方格法)：

在地形圖上劃方格(25m×25m)

以下列二個公式之一，計算方格內之平均坡度。

(方格內等高線長度×等高線高差間距)

$$S(\text{平均坡度}, \%) = \frac{\text{方格總面積}}{\text{}} \times 100\%$$

方格總面積

$n\pi \Delta h$

$$S(\text{平均坡度}, \%) = \frac{8L}{\text{}} \times 100\%$$

8L

Δh =等高線高差間距(公尺)

L=方格邊長(公尺)

n=方格內等高線與方格線交叉點總和

$\pi=3.14$

2. 基地坡度陡峭區劃設原則：

坡度百分之四十以上之不可開發區。

坡級	坡度	面積	百分比(%)
一級坡	0% ≤ S1 < 5%		
二級坡	5% ≤ S2 < 15%		
三級坡	15% ≤ S3 < 30%		
四級坡	30% ≤ S4 < 40%		
五級坡	40% ≤ S5 < 55%		
六級坡	55% ≤ S6 < 70%		
七級坡	70% ≤ S7 < 85%		
八級坡	85% ≤ S8 < 100%		
九級坡	S9 ≥ 100 %		

附圖：

1. 區域高程圖

以比例尺五千分之一的基本圖之縮圖製作，並以圖例表達整個成長走廊內五至十種等高間距。

2. 坡向圖

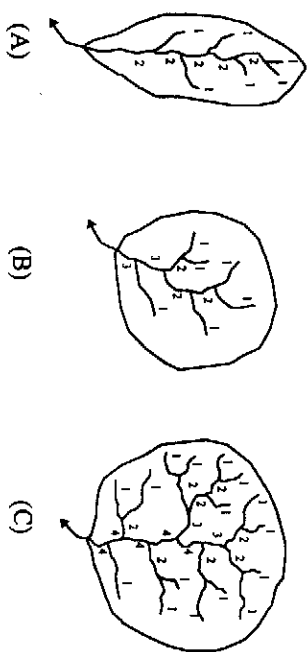
以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內坡向，且應以自然曲線界定各級坡度之範圍。

3. 基地坡度圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，並以同一色系由淺至深之方式表達基地內各級坡

之廢污水並不排入該河川水體，惟距離該河川水體二百五十公尺範圍內，仍禁止水土保持以外之一切開發整地行為。

3. 河川之認定：指河川（溪流）之主流、支流及支流上一級之支流；至「支流上一級之支流」之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上標示河（溪）名，且級序應為“2”（包含2）以上者，但為確保水源維護，必要時經內政部區域計畫委員會認定級序在2以下者，仍得列入限制。



河川級序示意圖

附表：集水分區面積表

分區	集水面積	最高點	最低點	長度	平均坡度

附圖：

1. 環境水系圖

二、水文

內容：

- (一) 說明基地所屬水系及各所屬水系之水量、水位、水質與功能，並說明基地內各集水區範圍、面積及排水方向。
- (二) 說明基地及相鄰地區地表水、地下水之水位及水權。
- (三) 說明最少廿五年發生一次暴雨產生之暴雨量及洪泛區範圍。
- (四) 說明開發基地與所在自來水水源水質水量保護區及自來水水源取水水體、上下取水口、淨水廠等關係。

(註)：

1. 水源水質水量保護區及自來水水源取水水體認定基準如次：

- (1) 河川已築有堤防者，以堤防為準。
- (2) 未築堤防，但已依水利法第八十二條公告有「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以公告線為準；前開二計畫線（或預定線）皆已公告者，以「堤防預定線」為準。
- (3) 未築堤防且未公告「水道治理計畫線」或「堤防預定線」者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。
2. 開發基地如位於水體水平距離一千公尺範圍內，但係在分水嶺（山稜線）另一側，基地水流或開發後

- (3) 岩層位態
 - (4) 岩層物理特性 (如顏色、粒徑、組織、膠結度、層理、葉理、節理等)
 - (5) 岩層化學特性 (如礦物成分、膠結物成分、風化、轉化等)
 - (6) 風化情況
 - (7) 受地質作用之影響 (如水、風、海浪、重力、生物、……等的侵蝕與堆積作用)
2. 未固結地質 (如填土、沖積層、土壤、砂丘、崩積、崩塌等) :
- (1) 產狀、分布、相對年代、與地形之關係等
 - (2) 物質組成
 - (3) 厚度
 - (4) 地形表現
 - (5) 物理或化學性狀 (如含水量膨脹性、張力裂縫等)
 - (6) 物理特徵 (如顏色、粒徑、堅實度、膠結性、粘滯性等)
 - (7) 風化情況
 - (8) 受地質作用之影響 (如水、風、海浪、重力、生物、……等自然營力之侵蝕與堆積作用)
3. 構造地質 (含層理、葉理、褶皺、節理、斷層、不整合或火山活動等) :

以比例尺二萬五千分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地所屬之水系，及其水源水質、水量保護區範圍。

2. 基地水系圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地內排水方向及集水之分區界線。

3. 二十五年洪泛區圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達二十五年泛洪區之範圍。

4. 自來水水源水質水量保護區河川水體區位圖

以比例尺二千四百分之一的地籍圖，標示基地位置及其與河川水體之水平距離，並標示取水口位置。

三、地質

(一) 本地質部份應檢附相關地質或大地工程專業技師簽證。

(二) 區域地質

以宏觀之區域地質觀點，說明基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害及基地開發可能與相鄰或相關地區之相互影響。

(三) 基地地質

基地地質應包括下列各項之描述或說明。

1. 岩性地質(岩層) :

- (1) 岩層類別
- (2) 岩層分布

4. 建築型態與土壤承載之相容性。
5. 潛在地質災害對開發之影響。
6. 開挖時可能遭遇的問題（如遭遇非常硬的岩層、地下水湧入等）。

（五）課題與對策

1. 基地開發之地質可適性。
2. 劃定不宜擾動之保留區。
3. 崩塌物質之處理對策及挖填方法注意事項。
4. 活動斷層兩旁建築物之配置原則。
5. 地下排水之需要性。
6. 需要特別詳細調查之地區。
7. 開挖時遭遇問題之處理對策。

附圖：

1. 區域地質圖

以比例尺五千分之一至十萬分之一的基本圖之縮圖製作，標示基地及相鄰或相關地區之地質狀況、潛在地質災害區域。（可引用省建設廳環境地質資料庫、中央地質調查所之資料，及其它相關專業、學術機構之資料；資料不足者，可用地表調查和航照判釋方式調查之）。

2. 基地地質圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的地基圖之縮圖製作整地前後之基地地質圖，表達基地內之地形、岩性、地層分布、地質構造、挖、填方區。如有潛在地質災害

- (1) 產狀與分布
- (2) 走向與傾斜
- (3) 相對年代

(4) 對岩盤構成的影響

(5) 斷層特殊性狀（如斷層帶、錯動、活動性等）

4. 特殊現象：

- (1) 侵蝕地區（如懸崖、惡地形、向源侵蝕等）
- (2) 下陷地區（如張力裂縫、小斷崖、錯動現象等）

(3) 潛移地區

(4) 崩塌或滑動地區

(5) 活動斷層

(6) 礦坑、礦渣堆地區

(7) 隧道

（四）分析與評估

針對工程地質部份作以下說明：

1. 邊坡穩定性初步分析，包括填方區（借土土壤之C. ϕ . 值）及挖方區（順向坡、逆向坡）。
2. 整地設計參考高程及穩定角，包括填方區（借土）及挖方區（地層構造破壞潛勢、可能破壞模式）。
3. 基礎土壤承載力推估。

貳之三、實質發展計畫

一、土地使用計畫

內容：

- (一) 列表說明計畫區內計畫編定種類、土地使用項目、面積及百分比等資料。
- (二) 摘要說明全區之總樓地板面積、計畫容納人口、計畫興建戶數、建築型態、市場對象、提供公共設施、公用設備之內容及各類用地面積之需求。
- (三) 說明基地各類別土地使用之用途、用地面積及百分比，總樓地板面積、容積率、建蔽率。
- (四) 說明各分區建物及設施之用地面積及使用強度。包括區位、用途、型態、量體。
- (五) 住宅社區開發案應另列表說明基地之不可開發區、保育區、計畫人口數、學校代用地、社區中心、停車場、閒鄰公園及兒童遊戲場，包括依本審議規範計算之過程及數量。

附表：

- (一) 規劃構想說明表（以住宅社區為例）

區、特殊地下水之補注區(Recharge)或儲存區(Storage)亦應加以標示。

3. 基地地質剖面圖(至少四個)

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的精度，依據整地前與整地後之基地地質圖繪製之縮圖製作，表達基地在整地前與整地後之地形與地質之立體結構與改變。

四、人文景觀

內容：摘要說明下列事項

- (一) 具有文化資產價值之地點或實體（附照片）
- (二) 說明其所受的影響及應受保護之範圍，並經由視覺景觀角度及聚落紋理角度來說明開發對原文化資產之影響，影響之處理對策及保護原則，據以劃設文化資產影響區及保護區。

附圖：文化資產影響區及保護地區圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各文化資產之被影響地區及其應受保護之範圍。

五、土地適宜性分析

綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查分析所指出之開發限制因素，及不宜開發之區位。

附圖：以比例尺一千分之一或一千二百分之一的基本圖之縮圖標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。

(三) 住宅區各分區強度表

分區類別	面積	百分比(%)	總樓地板面積	容積率	建築率
高密度					
住宅區					
中密度					
低密度					
總計					

(四) 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積		
不可開發區		
保育區		
計畫人口數		
學校代用地		
閭鄰公園及兒童遊戲場		
社區中心		
停車場		

附圖：

(一) 土地使用計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之

土地使用編定	土地使用項目	規範規定	計畫值	百分比
國土保 安用地	1. 坡度40%以上 2. 不可開發區 3. 保育區 ①全區 ②維持原地形 ③變更地形			
	小計			
	丙種建築用地			
特定事業用地	1. 住宅用地 2. 社區中心 3. 學校代用地			
	小計			
	1. 學校用地 2. 污水處理廠 小計			
.....				
合計				
基地面積				

(二) 土地使用強度表

土地使用類別	面積	百分比(%)	總樓地板面積	容積率	建築率
總計					

1、旅次發生應說明不同旅次目的之產生率。

2、旅次分佈應說明不同旅次目的之主要起迄點。

3、運具分派應說明各種運具之使用比率及產生之交通量。

4、交通量指派應說明增加新產生之交通量後之尖峰小時道路服務水準。

(三) 列表說明各主要道路路段之坡度、長度、寬度及用地面積(含聯外道路)。

(四) 說明基地內主要道路系統及連外道路之等級，及其規劃設計標準及交通容量之計算。

(五) 說明基地主要道路各路段之預期交通流量計算與服務水準。如必須改善基地外服務基地之連外道路時必須說明其改善計畫，其改善計畫並應取得主管機關同意，包括：

1、聯外旅次之計算與分派。

2、路線之規劃、路權之範圍及完成之時程。

3、路權範圍內土地所有權或使用權取得之證明文件。

4、開發者執行改善之財務計畫、財務證明及改善切結書。

(八) 說明提供停車位之數量及其配置原則與構想。

附圖：

縮圖標示各類土地使用種類、分區編號、整地後等高線及範圍。

(二) 套繪地籍之用地變更編定計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖之縮圖，表達土地使用計畫用地編定種類。

(三) 配置剖面圖

以配置原則構想繪製於地形圖之縮圖上，表達各開發、建築群及設施與基地之剖面關係。

二、交通系統計畫

內容：

(一) 說明基地目前聯外道路之交通系統，包括基地主要聯外道路至縣級以上道路之各段交通流量及尖峰小時服務水準。

1、交通流量可參考公路局統計之資料，必要時應進行假日及非假日24小時之交通流量監測。

2、尖峰小時道路服務水準應依交通部運輸研究所之「台灣地區公路容量手冊」計算。

3、有關流量(V)應詳述計算過程及調整因數之值。

(二) 說明基地開發後之交通預測，包括旅次發生、旅次分佈、運具分派及交通量指派，並依據上述預測結果說明開發後之尖峰小時道路服務水準。

三、公用設備計畫

內容：

(一) 說明公用設備系統之規劃構想及摘要說明公用設備系統計算之各項內容。

(二) 列表說明公用設備用地面積及土地使用強度。

附表：

(一) 公用設備容量表

項目	分區編號								
	設施編號								
	容量								

(二) 公用設備用地面積表

分區編號	面積				總計
項目					
污水處理廠					
垃圾收集區					
總計					

(三) 公用設備土地使用強度表

(一) 道路系統計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各分區道路系統之編號、寬度及坡度，公共停車場之位置。

(二) 聯外道路系統圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達各級道路系統之路徑及服務水準現況。

附表：

(一) 尖峰小時道路服務水準表

路名	路段	車道數	路寬	路況	路型	容量(C)	流量(V)	V/C	服務水準

(二) 道路面積表

分區編號					
路段編號					
坡度					
長度					
寬度					
面積					
總計					

- (五) 說明基地內特殊景觀位置及優良公共觀景點之處理原則。
- (六) 說明基地環境綠化美化之處理原則與方式。
- (七) 說明基地施工中景觀計畫，以減少開發時之景觀嚴重破壞。
- (八) 說明原林木保存計畫。

附圖：

(一) 基地景觀條件分析圖

以比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖之縮圖製作，表達基地內特殊景觀位置及優良景觀位置、方向及距離。

(二) 視覺景觀影響分析圖

以比例尺五千分之一至一萬分之一的基本圖之縮圖製作，表達由相關地區眺望開發地區，經視覺景觀角度評估，可能產生視覺景觀影響之位置及其視覺範圍。

(三) 景觀整地計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達整地區位、特殊景觀位置及優良公共觀景點處理原則。

(四) 公園及兒童遊戲場計畫圖

以比例尺六百分之一設計地形圖之縮圖，表達全區公園及兒童遊戲場規劃處理原則。

項目	分區編號				總計
	使用強度				
	用地面積				
	總樓地板面積				
	容積率				
	建蔽率				

附圖：公用設備設施計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達給水路徑、加壓站、配水池位置及用地範圍；污水排放路徑及污水處理廠位置、用地範圍；表達供電路徑、變電所位置及用地範圍；垃圾清運路徑、收集點位置及用地範圍；消防供水路徑、貯水池位置、消防栓位置及用地範圍。

四、景觀計畫

內容：

- (一) 說明基地內之特殊景觀位置及特色(附照片)。
- (二) 說明基地內之優良景觀位置、方向、距離及特色。
- (三) 說明基地開發使用對相關地區視覺景觀之影響及其處理對策。
- (四) 說明基地一般整地及景觀整地之區位與處理原則。

貳之四、公共設施營運管理計畫

一、公共設施營運管理計畫

申請開發者應擬定縝密之公共設施營運管理計畫書，其內容應至少包括如下項目。

1. 執行策略
2. 公共設施之內容、規模、數量、品質、成本及計畫時程概估，須含括全部之公共設施，例如教育性、福利性、營利性等設施。
3. 土地權屬及管理維護單位。

二、住宅社區管理計畫

有關住宅社區申請案應另補充下列規定資料

(一) 社區管理委員會輔導成立計畫。

1. 申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬訂、推動及移轉方式。以釐清申請開發者與住戶之責任分界，並明訂與社區管理委員會交接時相關之權利義務關係。

2. 申請開發者需負輔導社區管理委員會之責。其成立與運作，應參考『公寓大廈管理條例』相關規定，並考量社區之分期分區開發。其管理委員會之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部社區，一社區以設置一管理委員會為原則，社區管理委員會得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

(五) 原有林木保存計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達原林木保留區位。

五、分期分區發展計畫

內容：

- (一) 說明分期分區發展計畫及各分期分區整地、設施項目。
- (二) 列表說明各期開發之各項土地面積、施工項目。

附表 分期開發面積表：

分區編號				總計
土地面積				
使用類別				
總計				

附圖：分期分區發展計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一地形圖之縮圖，表達分期分區發展之範圍。

用，其支用範圍均需限於明訂之權限與範圍內。

(三) 全區管理及清潔人員設置計畫。

四、公共設施管理維護基金

開發案完成後，其所有權非屬單一法人或個人者（如住宅社區、工商綜合區或非單一興辦工業人申請之工業區），應依下列規定成立公共設施維護基金。

(一) 公共設施範圍

此謂之公共設施，乃指可支用公共設施管理維護基金之基本性公共設施，其範圍如下：

- 1、污水處理設施及污水、雨水下水道
- 2、道路
- 3、公共停車場、路邊停車
- 4、閒置公園、兒童遊戲場、非營利之公共集會、運動及遊憩場所

5、指標、街俱、公共景觀及植栽

6、路燈

7、公用水塔、水池及輸水管線

8、一般廢棄物清除、處理之運輸、貯存之工具及設施

9、其他維生必要之公用水電、電信設備

上述各項公共設施，有關第一款、第二款、第四款之污水處理設施、道路及公園等部分，指依『非都市土地開發審議規範』規定之閒置公園、社區道路應同意贈與鄉鎮（市）公所，污水處理場應贈予縣（市）政府之範圍為限。

(二) 公共設施管理維護基金提撥與支用計畫。

社區管理委員會於獲得申請開發者所移予之公共設施管理維護經費後，應參考『公寓大廈管理條例』之相關規定成立基金。該經費及其孳息，應專款專用，其支用範圍均需限於明訂之權限與範圍內。

(三) 社區管理及清潔人員設置計畫。

三、工業區管理計畫

工業區開發案如非單一興辦工業人申請者，應另補充下列規定資料

(一) 廠區服務管理處輔導成立計畫。

1. 申請開發者須提出可行之執行策略，明敘計畫之擬訂、推動及移轉方式。以釐清申請開發者與廠商之責任分界，並明訂與廠區服務管理處交接時相關之權利義務關係。

2. 申請開發者需負輔導廠區服務管理處之責。其成立與運作，應參考『促進產業升級條例』相關規定，並考量工業區之分期分區開發，其服務管理處之成員及管理範圍，於開發完成時需涵蓋全部工業區。全區以設置一服務管理處為原則，服務管理處得視情況，於完成法定程序後，將公共設施之維護管理委託其他單位代行。

(二) 公共設施管理維護基金提撥與支用計畫。

服務管理處於獲得申請開發者所移予之公共設施管理維護經費後應成立基金。該經費及其孳息，應專款專

或廠區服務管理處，並履行一切承諾與附帶規定，並將公共設施管理維護金額提撥及支用之範圍，明訂於買賣雙方買賣契約書之中。公共設施管理維護基金之提撥標準及相關規定得視情況檢討修正之。

(五) 基金提撥前公共設施之管理維護
基地開發完成前公共設施之管理維護，由申請開發者負擔。

公共服務設施捐贈表

捐贈項目	面積	捐贈時程	所有權單位(人)	維護單位

(二) 基金支用範圍

本基金之支用範圍以前述之公共設施及所需人事費用為限，其使用方式以原設施之更替、管理、維修為原則；其中污水處理場設計使用年限最高不得超過二十五年，並據以預留二年之折舊。

(三) 基金提撥標準

申請開發者應依開發許可之樓地板面積隨量提撥二年之社區公共設施管理維護基金。其中住宅及非營利用公共設施樓地板面積提撥標準為三〇〇元/m²、營利用樓地板面積提撥標準為四五〇元/m²；工業區部份依其公共設施總樓地板面積提撥三〇〇元/m²。

(四) 開發人提撥基金之程序及切結保證

申請開發者於申請開發同意暨開發許可前，應檢附所需公共設施營運管理計畫(內含公共設施管理維護基金提撥及支用計畫)送審，於獲得審議委員會同意後，即檢具同意提撥切結書，保證於開發完成後，社區管理委員會或廠區服務管理處成立時，一次提撥全數切結之公共設施管理維護金額予社區管理委員會。

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達排水方向面積及集水之分區界線、排水路徑、編號、逕流量、長度、坡度，及滯洪之設施。

附表（一）開發前後集水區逕流量估算表

集水分區編號	集水面積		逕流量		
	開發前	開發後	開發前 (25年)	開發後 (25年)	開發後 (50年)
A	A1				
	A2				
B	B1				
	B2				

（二）排水幹線集流時間計算表

集水分區編號	排水幹線編號	上游高程 (m)	下游高程 (m)	高程差 (m)	距離 (m)	坡度 (%)	集流時間 (min)
A	A1						
	A2						
B	B1						
	B2						

貳之五、整地排水工程

本部份應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。

一、排水系統計畫

內容：

- （一）說明主要排水系統之規劃構想及摘要說明主要排水系統計算報告書之各項內容。
- （二）列表說明各分區之主要排水路徑、逕流量、長度、坡度、滯洪量及滯洪設施。
- （三）說明基地內地上與地下（填方與原地表面間）之排水計畫。
- （四）說明排水方向、集水面積及集水之分區界線。
- （五）說明二十五、五十年洪水頻率產生暴雨之逕流量計算。
- （六）說明排水系統路徑、編號及流速標準。
- （七）說明滯洪設施之滯洪量及滯留時間之計算。

附圖：

- （一）區域水文圖：以比例尺五千分之一原始地形圖之縮圖，標示與基地水系上下游相關之系統資料。
- （二）基地水文圖：以比例尺一千分之一至二千四百分之一原始地形圖，表達開發前排水方向、面積及集水之分區界線；並標明現有基地附近之排水系統、位置、容量。
- （三）排水系統計畫圖：

- (二) 說明整地之規劃、設計原則與工程注意事項。
- (三) 說明挖、填方之區位及數量。
- (四) 說明表土貯存計畫。
- (五) 說明挖、棄土區之規劃、設計原則與工程注意事項。
- (六) 說明施工區劃分與運土計畫。
- (七) 土石方計算

依規劃內容、建築及地形條件採取適當之土方計算方法（參考行政院農委會公告之水土保持技術規範），敘述挖填方區之土方計算方式，惟儘可能採用簡便的方法，並正確地掌握土方量。

(八) 施工區劃分與運土計算

按工程可能區域範圍，依土方平衡原則劃分土區，研擬運土計畫，須注意事項如下：

1. 規劃內容及建築整地方式。
2. 工程區域範圍的考量。
3. 工程優先順序的檢討。
4. 針對障礙物（如道路、河川、未收購地等）的處理對策。

附圖：

(一) 設計地形圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達設計地形之等高線（間距不得大於一公尺）。

(三) 主要排水幹線斷面尺寸計算表（含涵管）

集水分區編號	管段代號	集水面積 計算流量 (cms)	設計管徑 (mm)	坡度	設計流量 (cms)	設計流速 m/sec	安全係數
A1	PA1						
A2	PA2						
B1	PB1A						
B1	PB1B						
C1	PC1						

(四) 滯洪池計算表

集水分區編號	調節池編號	調節池面積 (cms)	調節池尺寸					調節後流量 (cms)
			面積 (mm)	深 (m)	出水高 (m)	池高 (m)	容量 m ³	出水口徑 m ²
A1	DET1							
B1	DET2							
C2	DET3							

二、整地計畫

內容：

- (一) 摘要說明大地工程計算報告之各項內容。

參、模型

模型之製作，應符合左列之規定：

一、基地等高線模型：

依比例尺一千分之一至一千二百分之一的基本圖製作，其等高線間距不得大於二·五公尺，表達基地地勢結構之模型。

二、配置等高線模型：

依設計地形等高線圖製作，其等高線間距不得大於二·五公尺，表達組成配置及建築物量體與配置之示意模型。

(二) 挖填方圖

以設計地形圖之縮圖，表達設計地形挖、填方區之範圍，及其面積所佔百分比。

附表 (一) 挖填方概算表

分期	分區	挖方量 (m ³)	填方量 (m ³)	小計
1	A			
	B			
	C			
	小計			
2	D			
	E			
	小計			
總計				

三、水土保持措施

內容：說明水土保持設施之內容與功能，包括

(一) 護坡設施

(二) 沈沙池設施

(三) 其它水土保持設施

(四) 臨時性措施

附圖：水土保持設施計畫圖

以比例尺一千分之一或一千二百分之一設計地形圖之縮圖，表達各永久及臨時性水土保持設施之項目及區位。

(6) 經當地國宅主管機關核准者。

2、售價不得超過地方政府核定價格。(參考國民住宅條例施行細則第二十五條以成本價計算之)

(七) 違反前六款規定之效力。

前項第七款所定之效力包括：

- 1、撤銷開發許可。
- 2、土地變更為原使用分區或原編定。
- 3、已完成所有權移轉登記並捐贈之公共設施用地及回饋之金額不予發還。

二、協議書應經法院認證。

肆、協議書內容

一、依本規範住宅專篇第二十三點申請之住宅社區，其開發人與當地地方政府簽訂之協議書內容，應載明下列各款：

- (一) 具結保證依核准之開發計畫實施。
- (二) 捐贈與回饋之類別、方式與時程。
- (三) 區外公共設施設備負擔比例及開發時程。
- (四) 中低收入住宅應於第一期第一區興建完成。
- (五) 中低收入住宅興建完成取得建築物之使用執照前，不得為土地之移轉，但屬於捐贈或回饋之土地不在此限。

(六) 中低收入住宅出售對象與售價限制。

1、中低收入住宅出售對象以下列為原則：

- (1) 列入國民住宅等候名冊並符合國民住宅承購資格者。
- (2) 已獲政府核發補助人民貸款自購住宅證明者。
- (3) 已獲勞工、農、漁民、軍、公、教住宅主管機關核發享有各類住宅優惠貸款者。
- (4) 公共工程拆遷戶。
- (5) 無自用住宅者。