

目錄(參考範例)

第一章 申請書表

- 1-1 都市設計審議申請書
- 1-2 都市設計審議資料表
- 1-3 涉及其他相關審查事項檢核表
- 1-4 修正辦理情形對照表
- 1-5 修正前後對照圖說

第二章 基地分析

- 2-1 都市計畫
- 2-2 地籍套繪
- 2-3 建築線指示
- 2-4 建築面積計算
- 2-5 周邊環境套繪
- 2-6 基地周邊環境現況分析
- 2-7 區域交通運輸系統分析
- 2-8 山坡地坵塊分析

第三章 法規檢討

- 3-1 土地使用管制要點檢討 (細部計畫名稱及全市性土管)
- 3-2 都市設計審議原則檢討 (本市都審原則自主檢核表)
- 3-3 建築基地綜合設計檢討
- 3-4 劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討
- 3-5 山坡地建築法令檢討
- 3-6 其他相關法令檢討
- 3-7 相關專章檢討(山坡地高度放寬等)

第四章 都市設計

- 4-1 都市設計目標及原則
- 4-2 平面配置計畫 (應含全街廓配置圖說)
- 4-3 建築物造型、量體、材質及色彩計畫 (含建築物模擬圖、屋頂突出物、屋脊裝飾物設計)
- 4-4 天際線及高度分析
- 4-5 車行、人行動線及停車空間計畫
- 4-6 無障礙空間引導設施系統
- 4-7 景觀計畫 (植栽、鋪面、照明、街道傢俱等)
- 4-8 基地排水及高程系統
- 4-9 廣告招牌

第五章 建築圖說

- 5-1 面積計算表
- 5-2 各層平面圖
- 5-3 各向立面圖
- 5-4 各向剖面圖

第六章 附件

- 6-1 土地登記謄本及地籍圖謄本
- 6-2 公寓大廈管理規約
- 6-3 公共服務空間管理維護規定
- 6-4 開放空間管理維護執行計畫
- 6-5 高地供水相關函文及圖說
- 6-6 歷次會議紀錄函文及附件
- 6-7 其它

製作格式規定：

1. 應以A3尺寸製作，橫式橫書雙面列印，並於短邊左側以膠裝訂成冊。
2. 封面、目錄及內容應參考都市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中間標註頁碼，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. 法規檢討及附件章節，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、修正處理對照表中確實檢討，並簽章用印負責。

第一章 申請書表

第 00 頁/共 00 頁

1-1 基隆市政府都市設計審議申請書

申請日期：00 年 00 月 00 日

案名				簽章
地號				
起造人	電話			茲委託○○○建築師事務所○○○建築師全權代表本人辦理上述基隆市建築工程申請都市設計審議，處理一切手續事宜。
地址				
設計人	電話			
事務所名稱				
事務所地址				簽章
開業證書字號	傳真號碼			
都市計畫案名稱	本工程都市設計審議報告書，依「基隆市都市設計審議作業規定」由本設計人簽證負責。			
土地使用分區				
都市設計概要及構想				

說明：1. 本案填表由設計人簽證負責。

2. 表格欄位如有不足時請自行調整增列，字體不得小於12。

第 00 頁/共 00 頁

1-2 基隆市都市設計審議資料表

申請日期：年 月 日

申請審查

申請核備

案名				建築地號	
案件送審範圍及條件說明		<input type="checkbox"/> 一、細部計畫： <input type="checkbox"/> (一)、依細部計畫規定須審議者 <input type="checkbox"/> (二)、授權由都市設計審議委員會處理事項 <input type="checkbox"/> 二、依第____點基隆市都市設計審議委員會設置要點			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區		法定建蔽率		%
	基地面積	m ²	實設建蔽率		%
	總樓地板面積	m ²	法定容積率		%
	工業使用容積	m ²	實設容積率		%
	住宅使用容積	m ²	住戶數		戶
	商業使用容積	m ²	商業單元		單元
	其他：_____	m ²	其他單元		單元
各樓層使用概況	地下層				
	地面層與低層部				
	標準層				
	頂層部				
適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築基地綜合設計	開放空間有效面積	m ²	法定汽車停車位	輛
				實設汽車停車位	輛
				法定機車停車位	輛
				實設機車停車位	輛
				法定裝卸停車位	輛
				實設裝卸停車位	輛
其他：_____ (請填寫獎勵種類)	獎勵樓地板面積	m ²	地下層樓板面積	m ²	
			地下開挖規模	%	
容積移轉	移入樓地板面積	m ²	最大樓層數	層	
			建築物高度	M	
	移出樓地板面積	m ²	屋頂突出物高度	M	
公共利益增設項目：					
1. 公共開放空間		m ²			
2. 機車停車位		個			
3. 喬木數量、透水率		棵		%	
4. 臨街面退縮及植栽					
送審類別	<input type="checkbox"/> 預審 <input type="checkbox"/> 書面審查 <input type="checkbox"/> 幹事會審議 <input type="checkbox"/> 委員會審議 <input type="checkbox"/> 變更設計				
送審歷程說明 (第____次送審)	審查結果文號：(第一次送審者免填；申請變更設計者請填原案核備文號) 其他說明事項：				

說明：1. 申請變更設計案件者，應檢具變更前後之建築計畫資料對照表。

2. 表格欄位如有不足時請自行調整增列，字體不得小於 12

1-3 涉及其他相關審查事項檢核表

● 相關函文請納入附件，並確實填寫對照頁碼。

相關審查項目說明：	是否需辦理	辦理情形	對照頁碼
環境影響評估審查： 依據「 開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準 」辦理	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本案環境影響評估審查於〇〇〇年〇〇月〇〇日掛件，於〇〇〇年〇〇月〇〇日召開第〇次審查會議，會議審決原則同意通過，並於〇〇〇年〇〇月〇〇日府授環管貳字第〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號函准予備查，詳後附件。	詳〇〇頁
建築物交通影響評估： 依據「建築物交通影響評估準則」第2條辦理	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	本案交通影響評估經查「建築物交通影響評估準則」第2條非屬應實施交通影響評估之建築物，詳後附件〇。	詳〇〇頁
加強山坡地雜項執照審查： 依據「基隆市加強山坡地雜項執照審查及施工查驗作業」規定「都市設計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築面積在三千平方公尺以上之山坡地。」	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
建築物外牆共構審查： 依「基隆市山坡地建築之擋土牆作為建築物外牆共構使用審查作業細則規定」。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
建築物配置審查： 依「基隆市山坡地開發建築基地條件特殊免適用建築技術規則建築設計施工編」第二百六十二條第三項規定認定標準規定，建築物配置在坵塊平均坡度30%以上，未達55%之位置時，需擬具適當之坡面穩定設計，並由審查小組審查通過者，得不受同條第三項之規定限制。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
水土保持計畫審查： 依「水土保持法」第八條第一項第三款至第四款之開發、經營或使用行為，以及於山坡地及森林區內從事農、林、漁、牧地之開發利用所需之修築農路、開挖、整地或整坡作業者。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

都市更新建築容積獎勵： 依據「基隆市都市更新建築容積獎勵標準」	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
容積移轉許可審查： 依「基隆市容積移轉許可審查要點之規定」	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
依土地使用管制要點授權經都市設計審議委員會辦理土地使用管制放寬事宜：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

設計單位簽章：_____

1-4 基隆市都市設計審議意見修正辦理情形對照表

第 00 頁/共 00 頁

案 名				
本案第 <u> </u> 次 <input type="checkbox"/> 預 審 <input type="checkbox"/> 書面審查 <input type="checkbox"/> 幹事會審議 <input type="checkbox"/> 委員會審議 <input type="checkbox"/> 變更設計		審查結果文號：年 月 日基府 <u> </u> 字第 <u> </u> 號函 (第一次送審者免填；申請變更設計者請填原案核備文號) 其他說明事項：		
序號	審議人	審議意見	辦理情形	修正部分 參照頁碼
1-1	○委員 ○○	有關基地退縮及其周邊部份應增加植栽，並可選擇其他樹種。	遵照辦理；本案修改景觀植栽計畫，配合退縮空間及周邊空間增加樟樹 12 株，台灣欒樹 13 株，黃金灌木 107 株。	詳 ○-○-○
2-1	○委員 ○○			
決議				

● 請確實填寫審查結果文號，有關決議內容與辦理情形應詳實填寫，且應標註對照頁碼。

有關審議意見業經設計單位修改完畢 設計人(簽章)：_____

註 1：辦理情形應有具體內容處理結果，並附上證明文件。

註 2：表格欄位如有不足時請自行調整增列，字體不得小於 12。

1-5 修正前後對照圖說

(1) 修正對照說明 (000年00月00日第00次會議)

序號	審議人	審議意見
1-1	○ 委員 ○ ○	有關基地退縮及其周邊部份應增加植栽，並可選擇其他樹種。

修正前

植栽表

符號	名稱	規格	數量	單位	綠覆率計算	間距	備註
	大喬木—樟樹	HxWxφ=370x180x13cm	27	株	36 m ²	5m	
	灌木—黃金露花	H=60cm	153	株	--	--	
	草地—地毯草	密鋪	1216.83	m ²			
	地坪—透水磚	戶外綠建材	224.3	m ²			



● 請確實修正並標明修正位置。

序號	審議人	辦理情形
1 - 1	○ 委員 ○ ○	遵照辦理；本案修改景觀植栽計畫，配合退縮空間及周邊空間增加樟樹 12 株，台灣欒樹 13 株，黃金灌木 107 株。

修正後

植栽表

符號	名稱	規格	數量	單位	綠覆率計算	間距	備註
	大喬木——樟樹	HxWxφ=370x180x13cm	39	株	25 m ²	5m	
	大喬木——台灣欒樹	HxWxφ=370x180x13cm	13	株			
	灌木——黃金露花	H=45~60cm	260	株	---	---	
	草地——地毯草	密鋪	1231.97	m ²			
	地坪——透水磚	透水磚 / 戶外綠建材	209.17	m ²			



- 修改內容：
1. 基地退縮區域均增加植栽，亦增加不同樹種
 2. 臨街面退縮增加植栽
 3. 景觀配置樹種比例調整
 4. 俊賢路停車空間隙地改設植栽綠化
 5. 基地內停車場空地增設植栽綠化
 6. 圍籬內側增設植栽

第二章 基地分析

2-1 都市計畫

一、103 年 4 月 18 日「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」計畫構想

基隆港具有天然水岸環境優勢，應結合城市系統，提供民眾商業貿易、生活文化與觀光休閒的多元化環境。本細部計畫將針對港口商埠地區臨海空間的地域特色與基隆市不同的都市機能，利用基隆港周邊海域資源與景觀特色，發展成為海洋文化觀光遊憩城市。結合基隆周邊觀光遊憩資源，並利用港埠地區經濟活動衍生之經濟活動，規劃民眾步行空間、車行與船運多元化交通動線系統，以擴大港口商埠地區觀光網絡。

(一)形塑海港環狀林蔭綠帶，並結合田寮河親水休閒帶，創造港區新風貌

規劃基隆港沿岸的藍綠帶開放空間，並延伸至市區田寮河的景觀休閒帶，以串聯港區觀光遊憩景點(詳見圖十一)。另藉由天橋或空橋設施，建構城市通廊，提供舒適步行環境，強化港市間的連結。

(二)增加港埠土地使用之彈性化，塑造國際商港之意象

海洋觀光遊憩為觀光遊憩體系的重要一環，全球各近海沿岸都市居民更視為日常休閒生活的一環，台灣四面環海，陸地及空域空間有限，因此在 21 世紀觀光新戰略中，是以發展海洋觀光遊憩資源彌補陸域遊憩空間之不足。例如八尺門港區，面積約 25.93 公頃，在國門山海的門戶發展架構結合東北角觀光遊憩廊帶下，其性質屬海岸遊憩型，結合海上遊樂進行規劃並利用「背山面海」的

應表明事項：

- 圖表文字應清晰易審視。

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○○%。
- 說明所屬都市計畫區中區域、地區定位及構想，且本案規劃設計應與本地區都市計畫定位及內容配合考量。

地形優勢來形塑地區特色。未來適合作為遊艇度假休閒區及海上運動遊樂區，引入渡假旅館、俱樂部、小木屋、風味餐飲、遊艇停泊、遊艇置放、維修服務、海上運動競賽、訓練、主題餐廳、活動休憩資訊及旅遊管理設施等活動或設施使用。

- 1.位置：○○市○○區○○街○號，○○街○巷○號
- 2.地段地號：○○市○○區○○段○○地號、○○地號
- 3.適用○○○○○○細部計畫及土地使用管制要點
- 4.都市計畫土地使用分區：○○區
- 5.建蔽率：○○%
- 6.容積率：○○○%
- 7.基地面積：謄本面積○,○○○ 平方公尺(實測面積○○○平方公尺)

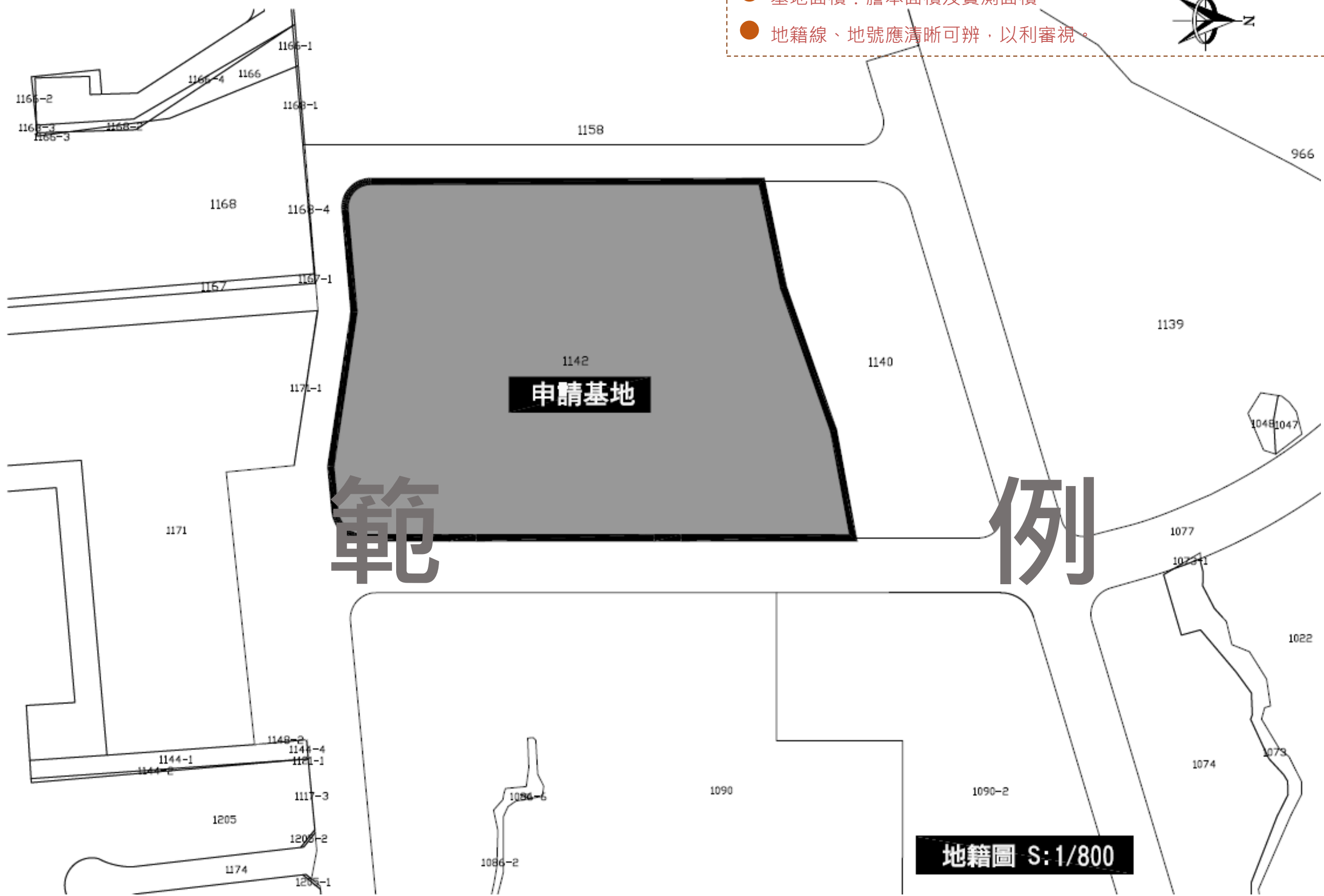
● 都市計畫圖應標明基地範圍，並呈現基地 1000 公尺周邊地區都市計畫。



基地範圍

2-2 地籍套繪

- 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。
- 地籍線、地號應清晰可辨，以利審視。



範 例

地籍圖 S: 1/800

2-3 建築線指示

- 建築線指示圖應經本府主管機關核章。
- 建築線指示圖倘字體過小得以 A2 輸出向內摺頁。



基隆市政府都市發展處建築線指示(定)章

指示(定)日期 中華民國 年 月 日

本核准案副本有效期間八個月

使用分區

收件號碼

指定人 科長

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名 地 電

建築師姓名 址 開案證書 話

事務所名稱 等級字號

申請基地 區 路(街) 段 巷 弄 號

地 址 段 小段 地號 等 號

上開土地之建築線及路面高低不明，遵檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)

基隆市政府都市發展處 申請人 (簽章)

建築師及事務所 (簽章)

中華民國 年 月 日

土地使用分區管制要點

變更基隆市港口商埠地區(中正公園-中正路所圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)

第一章 總則

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。

第二條 本計畫區劃定下列分區及公共設施用地

一、住宅區

二、商業區

三、保存區

四、保護區

五、公共設施用地

(一)機關用地

(二)學校用地(文小)

(三)學校用地(文中)

(四)公園用地

(五)停車場用地

(六)港埠用地

(七)自來水用地

(八)道路用地

第二章 住宅區

第三條 住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第四條 住宅區內建築物之建築率、容積率不得大於下列規定：

使用分區	建築率(%)	容積率(%)
住宅區	60	360

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業區內建築物之建築率及容積率不得大於下列規定：

使用分區	建築率(%)	容積率(%)
商業區	70	560

第四章 保存區

第七條 保存區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第八條 保存區內建築物之建築率及容積率不得大於下列規定：

使用分區	建築率(%)	容積率(%)
保存區	80	160

第五章 公共設施

第九條 公共設施用地內建築物之建築率及容積率不得大於下列規定：

公共設施用地	建築率(%)	容積率(%)	備註
機關用地	80	250	通規
學校用地(文小)	40	150	
學校用地(文中)	40	150	
公園用地	15	45	
停車場	19	20	
港埠	80	960	1. 依港埠用地建築設計規定辦理。 2. 港埠用地建築設計由本府都市發展處另訂設計要點。
自來水用地	60	250	

第六章 停車場

第十條 除圓形露天住宅外，設置6部機車可折抵1部，機車車位尺寸：1公尺x2公尺，機車車道寬度大於(或等於)2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。

第七章 都市設計

一、指定建築物退縮空間

第十一條 本計畫區之退縮規定詳附圖一「指定建築物退縮空間示意圖」。

第十二條 建築基地如有特殊狀況或執行疑義者，得由都市設計審議委員會審定。

二、植栽綠化

第十三條 建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。

三、高度管制

第十四條 基於全市多劃為山坡地，為配合建築退縮需求留設開放空間，順應地形地勢規劃，避免大規模整地，位於法定山坡地之建築基地平均坡度10%以下者，其建築物高度免受建築技術規則建築設計施工篇第268條限高限制，已領有建造執照且執照在有效期限內，不擴大基地面積及容積樓地板面積者，其高度得依前項辦理。

前二項之間發建築行為應經基隆市都市設計委員會審查通過後始得發照建築。

四、都市設計審議

第十五條 臨中正路之建築基地開發應經基隆市都市設計審議委員會審查通過後始得發照建築。

第八章 獎勵措施

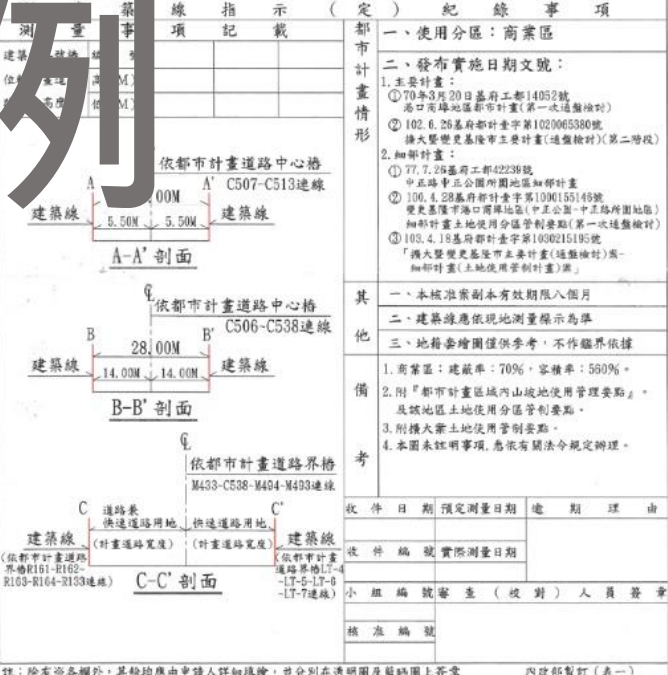
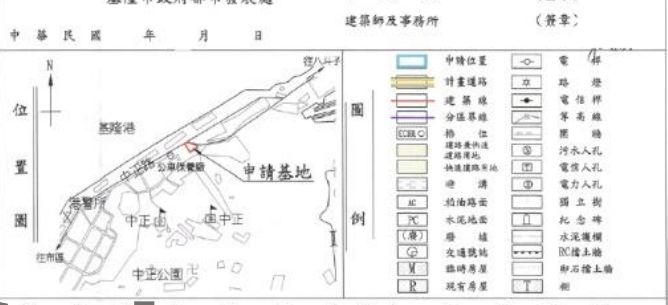
第十六條 本計畫區適用「建築技術規則」實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定。

第十七條 本計畫區不適用容積獎勵、容積移轉及停車獎勵辦法。

第九章 其他

第十八條 各土地使用分區內有關使用項目之疑義解釋，得由基隆市都市計畫委員會審定。

第十九條 本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。



2-4 建築面積計算

■ 建築面積計算式:

$$\textcircled{1} = 26.415 \times 23.995 + 26.49 \times 9.5 + 21.28 \times 16.22 + (4.09 + 4.64) \times 2 \times 0.5 + 1.825 \times 3.22 + 1.6 \times 1.6 \times 3.14159 - 4.64 \times 0.285 \times (2/3) + 8.395 \times 2 + 10.19 \times 18.22 + 26.415 \times 15.32 + 26.49 \times 18.175 + 0.175 \times (2.125 + 0.125) = 2341.91 \text{ m}^2$$

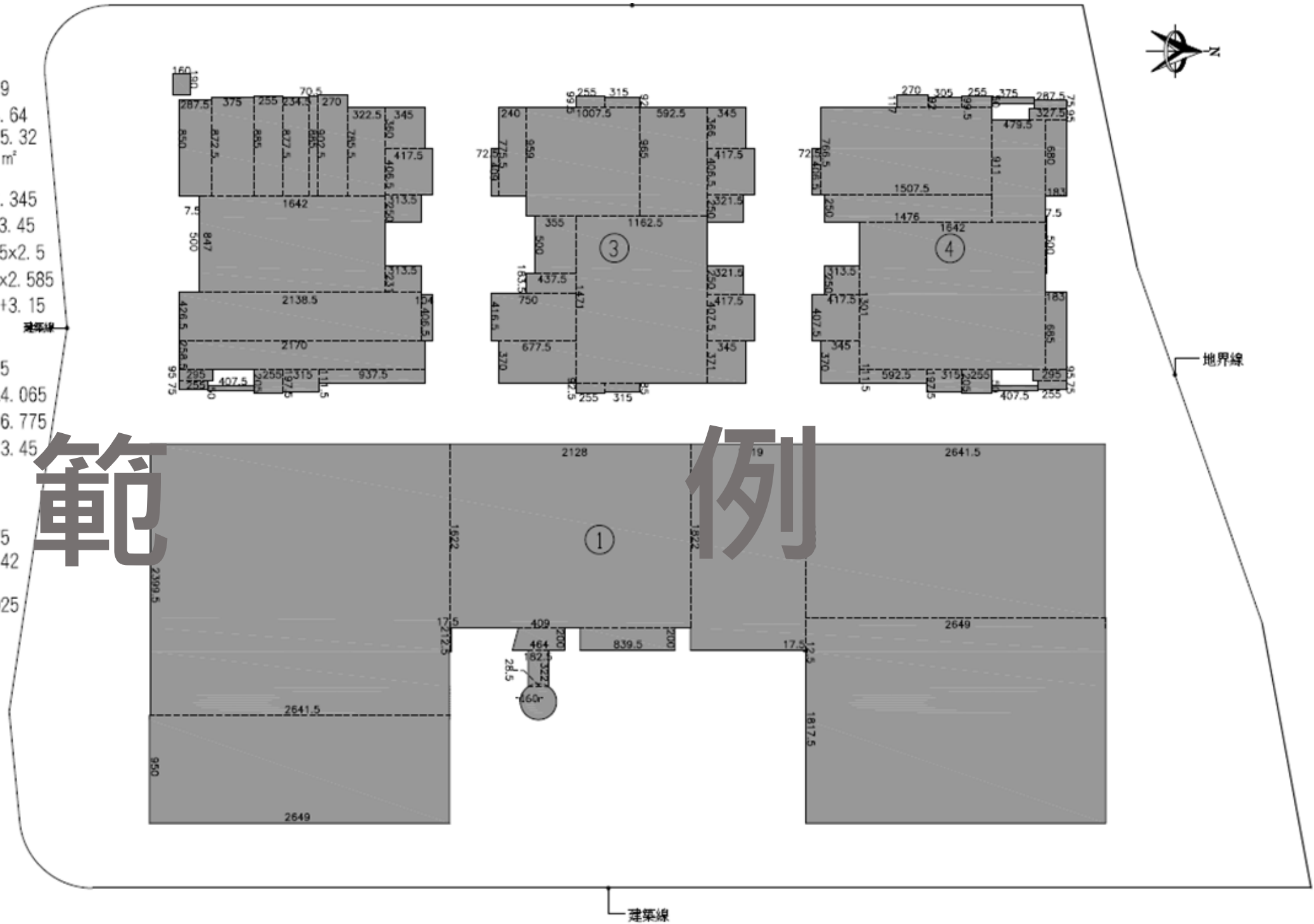
$$\textcircled{2} = 1.6 \times 1.9 + 2.875 \times 8.5 + 3.75 \times 8.725 + 2.55 \times 8.85 + 2.345 \times 8.775 + 0.705 \times 8.85 + 2.7 \times 9.025 + 3.225 \times 7.855 + 3.45 \times 3.6 + 4.175 \times 4.065 + 0.075 \times 5 + 16.42 \times 8.47 + 3.135 \times 2.5 + 3.135 \times 2.31 + 21.385 \times 4.265 + 1.04 \times 4.065 + 21.7 \times 2.585 + 2.95 \times 0.95 + 2.55 \times 0.75 + 4.075 \times 0.5 + 2.55 \times 2.05 + 3.15 \times 1.975 + 9.375 \times 1.115 = 524.17 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{3} = 2.55 \times 0.995 + 3.15 \times 0.92 + 0.725 \times 4.09 + 2.4 \times 7.775 + 10.075 \times 9.59 + 5.925 \times 9.65 + 3.45 \times 3.66 + 4.175 \times 4.065 + 3.215 \times 2.5 + 3.55 \times 5 + 4.375 \times 1.835 + 7.5 \times 4.165 + 6.775 \times 3.7 + 11.625 \times 14.71 + 3.215 \times 2.5 + 4.175 \times 4.075 + 3.45 \times 3.71 + 2.55 \times 0.925 + 3.15 \times 0.85 = 514.42 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{4} = 2.7 \times 1.17 + 3.05 \times 0.92 + 2.55 \times 0.995 + 3.75 \times 0.5 + 2.875 \times 0.75 + 3.275 \times 0.95 + 0.725 \times 4.065 + 15.075 \times 7.665 + 4.795 \times 9.11 + 1.83 \times 6.8 + 14.76 \times 2.5 + 16.42 \times 13.01 + 0.075 \times 5 + 1.83 \times 6.85 + 2.95 \times 0.95 + 2.55 \times 0.75 + 4.075 \times 0.5 + 2.55 \times 2.05 + 3.15 \times 1.975 + 5.925 \times 1.115 + 3.135 \times 2.5 + 4.175 \times 4.075 + 3.45 \times 3.7 = 516.13 \text{ m}^2$$

$$\Sigma \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} = 3896.63 \text{ m}^2$$

建築面積=3896.63 m²

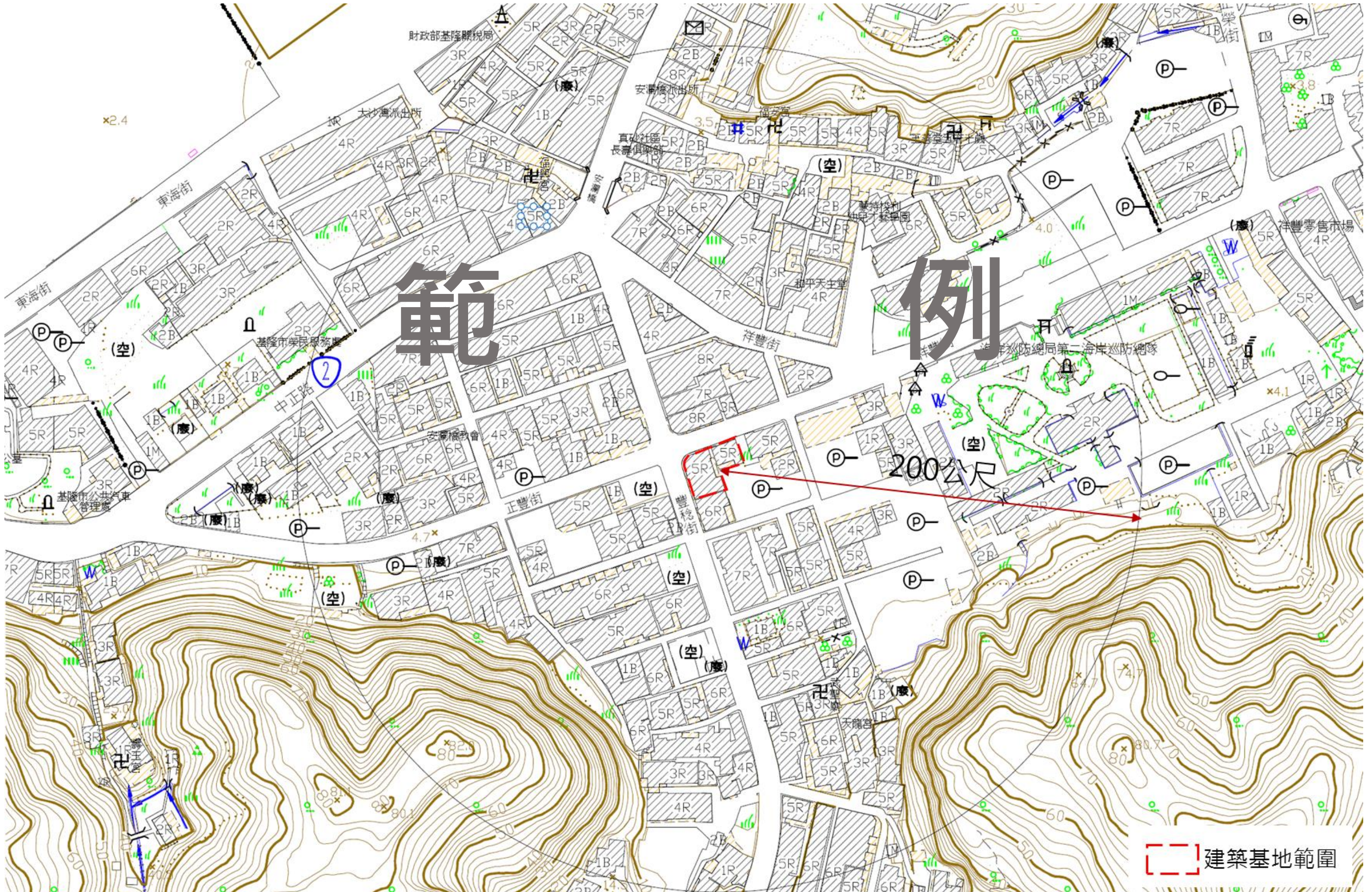


建築面積檢討圖 S: 1/400

2-5 周邊環境套繪

應表明事項：

- 周邊環境套繪應以現況實測圖或數值地形圖呈現，並標明高程、基地範圍與路名。



建築物地籍套繪圖

基隆市七堵區五堵段五堵北小段



基地範圍

比例尺 1:1,000



A3

- | | | | | | | | | | |
|--|------|--|-------------|--|------|--|-------|--|------|
| | 建築線 | | 私設道路 | | 停車空間 | | 雜項工作物 | | 溝渠 |
| | 計劃道路 | | 私設道路_計入法定空地 | | 保留地 | | 騎樓地 | | 建築物 |
| | 現有道路 | | 退縮地 | | 拆除範圍 | | 法定騎樓 | | 法定空地 |
| | 人行道 | | 退縮地_計入法定空地 | | 防火間隔 | | 防空地下室 | | 綠帶 |



2-6 基地周邊環境現況分析

應表明事項：
 ● 基地及鄰地現況照片(繪製索引圖，標註地點及方向)，照片應呈現基地與周邊環境介面與關係。



範 例

2-7 區域交通運輸系統分析

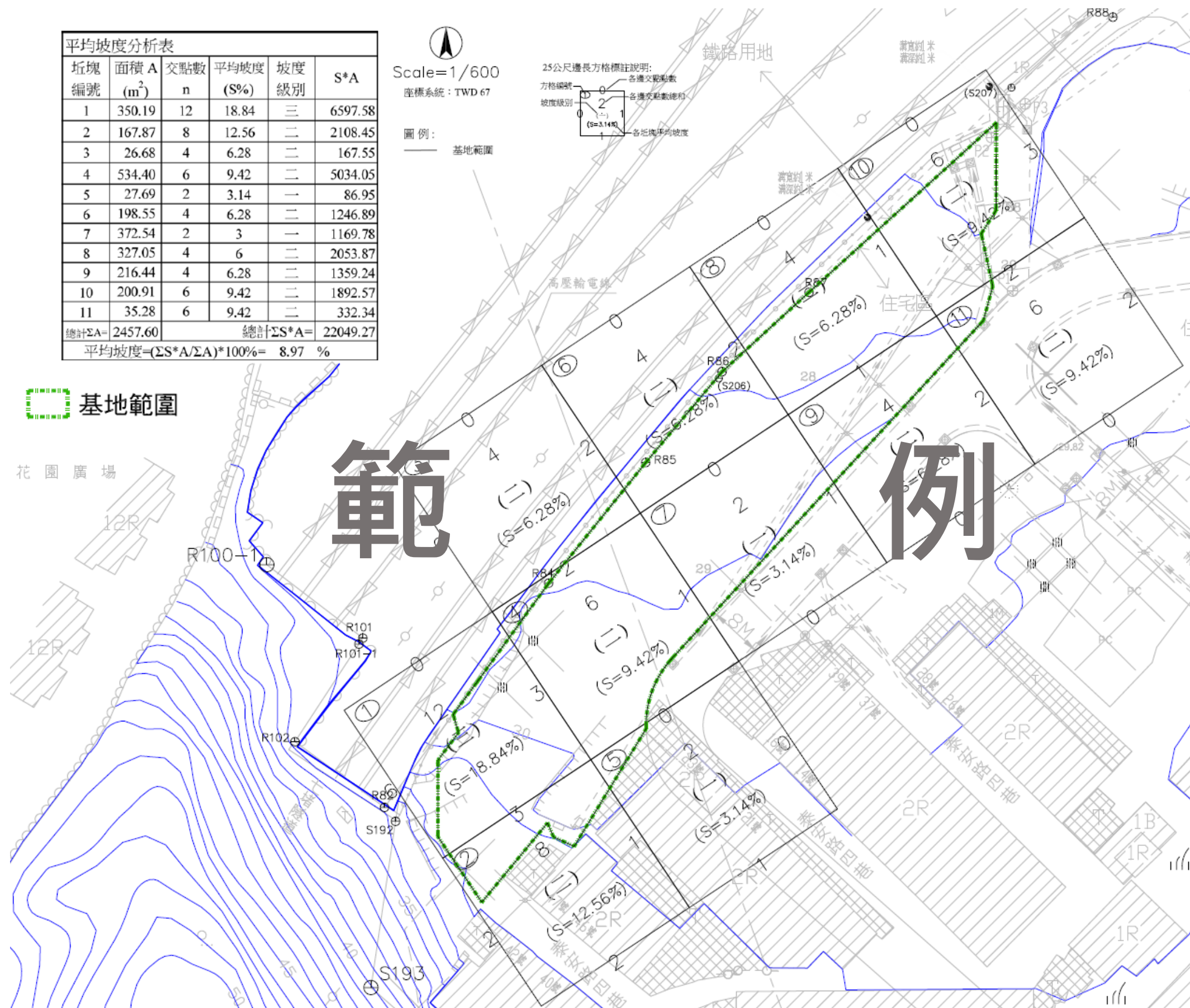
應表明事項：

- 應包含基地中心 500 公尺範圍，並標明主要道路名。
- 大眾運輸及車行動線：標註輕軌場站出入口、公車停靠站、道路寬度、車行方向等。



2-8 山坡地坵塊分析

► 圖說應清楚套繪基地範圍。



第三章 法規檢討

3-1 土地使用管制要點檢討

依據103年3月13日「擬定基隆市(港口商埠地區)主要計畫(基隆港及正濱漁港周邊地區)細部計畫案」土地使用管制要點檢討
(含細部計畫土地使用分區管制要點及全市性土地使用管制、都市設計規定)

應表明事項：

- 法規應全數逐條檢討，並將實際檢討情形詳實填入檢討欄。
- 確實於頁碼欄位標示相關圖說頁碼。

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一條 本要點依據都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	依法檢討	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 須放寬原則 <input type="checkbox"/> 免檢討	
第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地 一、住宅區：住一、住二 二、商業區：商一、商二、商三 三、漁港專用區 四、漁港水域 五、商港水域 六、公共設施用地 (一)公園用地 (二)機關用地 (三)加油站用地 (四)電路鐵塔用地 (五)停車場用地 (六)廣場兼停車場用地 (七)污水處理廠用地 (八)港埠用地：港一、港二、港三 (九)道路用地	本基地位於港二用地，建蔽率為70%，容積率為210%，本案建蔽率為00%，容積率為000%，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 須放寬原則 <input type="checkbox"/> 免檢討	詳2-1都市計畫

(十)海堤用地			

3-2 都市設計審議原則檢討

基隆市都市設計審議原則自主檢核表

編號	項目	審議項目	設計說明	頁碼	檢核結果
一	基地環境與景觀	(一) 建築規劃設計必須和周遭環境及生態景觀資源充分協調。外部空間、公共開放空間與進出口之留設，應就空間使用之公益性、公共交通、市容觀瞻與基地關係等進行整合評估。公共開放空間並應配合使用機能臨近正面道路以集中留設為原則，並以喬木種植為開放空間主要設計元素。			
		(二) 重要軸線二側地區、具區位價值之建築物、大型建築開發案或重要焦點建築物，需以塑造地標的視覺效果進行說明與設計，其量體造型應兼顧地區發展定位、空間紋理，周邊建築環境進行整體考量設計。			
		(三) 基地規劃應注重環境保護，植栽配置應整體設計，植栽選擇應考量地方特性、環境適應性及空氣污染的淨化效果，盡量選用原生樹種並以喬木為優先，考量樹穴深度及移植換土。另於高壓電設施週邊植栽應注意安全因素。			
		(四) 鋪面設計應力求與周邊環境維持和諧的關係、色調與材質在同一街廓內應採一致性設計，以利後續管理維護。			
		(五) 廣告物應考量建築物的區位與活動特性後進行整體設計，以呼應都市整體景觀特色。			
		(六) 水景設置應考量水源類型、水質潔淨度及長期維護措施，避免造成環境管理的問題。			
		(七) 面向開放空間及道路之牆面應予適度藝術化處理，其立面造型，應表現各區環境特色。			
		(八) 基地開挖應強調對基地保水、喬木生長或增加雨水回收設施，且符合基地綠建築為原則。			
		(九) 為強化都市夜間景觀，對重要建築物及公共工程鼓勵配合夜間照明之設計，唯夜間照明景觀設計應考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調的和諧效果，以強化整體環境特色，並應考慮節能功避免影響生活及居住之舒適性。			
		(十) 海岸、河川、山林等既有之自然生態景觀區，應儘量維持原有地形地貌及生態，且設施減量，若有機能必要之設施物宜盡量採生態工法。環境敏感地區僅容許以木棧步道、停留空間及			

二	人行環境與交通系統	必要性座椅等簡易形式之設施設置，並儘量減少引入侵擾性活動行為。			
		(一) 汽、機車停車空間留設應以實用、可行、安全及分流為重要考量並避免爾後違規使用為原則，訪客停車及機車停車亦應酌予考量，整體設計。			
		(二) 提升人行環境設計水準並提高友善人行空間之連續性，退縮地人行步道應考量與鄰地人行動線及人行穿越道銜接的連續性。			
		(三) 強化基地轉角的通視性，車道進出口60度安全視角範圍內，應避免設置植栽、欄干或固定設施物，以維持視覺的通視性。			
		(四) 降低人、車動線之衝突性，地下層與地面層汽機車動線，於地面交會處應儘量減少汽、機車進出口造成的衝突性，並留設緩衝距離；車道進出口鋪面應變化設計，以提醒行人注意。			
三	建築環境與設計	(五) 基地整體動線之規劃應考量降低住戶動線、臨時停車、住戶停車動線之衝突性，並規劃不同使用動線之管理措施。			
		(一) 基地規劃、建築物設計及公共工程宜配合生態景觀資源務求週遭物理環境及生態景觀之協調，並引進綠建築設計觀念。			
		(二) 屋頂水箱、冷卻塔、地下室進出風口、空調設備位置、一樓入口雨遮、廣告招牌、門窗雨遮等各式附屬設施，應考慮配合建築物整體景觀同時設計(例如以植栽、雕塑造型等手法予以美化)送審並標示設置位置，有礙景觀附屬設備並須加以美化處理，儘量避免外露於公共視野。			
		(三) 建築物之外牆宜配合當地景觀，以協調穩定之色彩為原則。			
		(四) 公用設備、公共設施之造型、色彩、鋪面、植栽、街道傢俱之規劃、設計應和鄰近環境協調。			
		四	公共工程與公有建築	(一) 公共工程及公有建築應具良好都市景觀示範效應，除前述審議原則外，應依較高標準自我要求。	
(二) 道路、橋樑、擋土牆等公共工程屬長久性構造物，故應本於環境及綠化之設計理念，構造物須予簡化、藝術化、美觀化處理。重要道路及其交叉口部份路段、橋體下方及隔音牆外側均應加強美綠化效果。					
(三) 學校用地應優先強調校園喬木綠化及校園綠圍籬推廣在鄰近道路節點處或學生主要進出校門口處或家長接送區，應考量退縮與闊寬的開放空間設計，以加大學生人潮聚集的腹地，提高人行動線的安全性。					
(四) 公園及公共開放空間規劃，應強調喬木綠化活動空間及使用機能之公共					

		設施及設備應注重整體規劃並與環境協調。		
		(五) 公共工程及建築、指定古蹟保存區、古蹟建築本體及周邊之建築應考量地區文史脈絡、觀光活動的誘發，進行整體性與延續性的量體造形管制。		
		(六) 景觀道路及橋樑照明方式以投射燈方式處理時，可配合環境景觀模擬考量其效果，並應避免影響行車安全。		
		(七) 歷史建築再利用應著重原有形貌及文化風貌的展現，「新」與「舊」的整合應同時納入設計風貌的考量		
五	其他	(一) 建築物管理公約及開放空間管理維護執行計畫必須具體可行，俾利爾後之追蹤管理領得。領得使用執照後，起造人(管理人)應每年申報開放空間管理維護情形。		
備註：				
本案業經設計建築師先行依上表自我檢視查核完竣，符合規定。				
設計建築師簽證				
(簽章)				

註1：本表由設計建築師於掛號前自主查核填寫說明，『○』符合查核規定，『X』不符合查核規定。

註2：若該選項與申請內容無關，請在檢核結果註明「不適用」。

註3：表格欄位如有不足時請自行調整增列，字體不得小於12

應表明事項：
● 條文應完整詳實列表檢討。

3-3 建築基地綜合設計檢討

條文	建築技術規則 設計施工編 第十五章 實施都市計畫地區建築基地綜合設計	檢討說明	頁碼
第二百八十一條	實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。	依規辦理。	詳○ - ○
第二百八十二條	<p>建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：</p> <p>一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。</p> <p>二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上。</p> <p>前項基地跨越二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積與前項各該分區或用地規定最小面積之比率合計值大於或等於一者，得適用本章之規定。</p>	<p>本案基地屬商業區(商二)。</p> <p>(1)本案基地三面臨路南、西、北分別臨接 12 米、12 米、12 米計畫道路，連續臨接長度 302.83m > 25m，符合規定。</p> <p>(2)基地面積=13050.69 m²>1500 m²。</p>	詳○ - ○
第二百八十三條	<p>本章所稱開放空間，指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間：</p> <p>一、沿街步道式開放空間：指建築基地臨接道路全長所留設寬度四公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度在一點五公尺以上者。但沿道路已設有供步行之淨寬度在一點五公尺以上之人行道者，供步行之淨寬度得不予限制。</p> <p>二、廣場式開放空間：指前款以外符合下列規定之開放空間：</p> <p>(一) 任一邊之最小淨寬度在六公尺以上者。</p> <p>(二) 留設之最小面積，於住宅區、文教區、風景區或機關用地為二百平方公尺以上，或於商業區或市場用地為一百平方公尺以上者。</p> <p>(三) 任一邊臨接道路或沿街步道式開放空間，其臨接長度六公尺以上者。</p> <p>(四) 開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於七公尺，且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間。</p> <p>(五) 前項開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。</p> <p>(六) 二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差不超過一點五公尺，並以寬度四公尺以上之沿街步道式開放空間連接者，其所有相連之空間得視為一體之廣場式開放空間。</p>	<p>一、本案留設沿街步道式開放空間寬度 6M 以上 > 4M，並留設 2 公尺以上寬度人行道符合規定。</p> <p>二、本案留設廣場式開放空間依下列規定留設：</p> <p>(1)廣場式開放空間任一邊之最小淨寬皆在 6 公尺以上，符合規定。</p> <p>(2)廣場式開放空間：3286.72 m² > 100 m²，符合規定。</p> <p>(3)臨接沿街步道式開放空間臨接長度均大於 6 公尺以上，符合規定。</p> <p>(4)本案留設之開放空間與道路路面高程差小於 7M，符合規定。</p> <p>(5)本案留設之開放空間與道路路面高程差小於 1.5M，符合規定。</p> <p>(6)本案二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差不超過一點五公尺。</p> <p>本案無設置頂蓋式開放空間。</p> <p>本案基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。</p>	詳○ - ○

	前項開放空間得設頂蓋，其淨高不得低於六公尺，深度應在高度四倍範圍內，且其透空淨開口面積應占該空間立面周圍面積(不含主要樑柱部分)三分之二以上。基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。		
第二百八十四條	<p>第 284 條 本章所稱開放空間有效面積，指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。有效係數規定如下：</p> <p>一、沿街步道式開放空間，其有效係數為一點五。</p> <p>二、廣場式開放空間：</p> <p>(1) 臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為一。</p> <p>(2) 臨接道路或沿街步道式開放空間長度小於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為零點六。</p> <p>前項開放空間設有頂蓋部分，有效係數應乘以零點八；其建築物地面層為住宅、集合住宅者，應乘以零。</p> <p>前二項開放空間與基地地面或臨接道路路面有高低差時，有效係數應依下列規定乘以有效值：</p> <p>一、高低差一點五公尺以下者，有效值為一。</p> <p>二、高低差超過一點五公尺至三點五公尺以下者，有效值為零點八。</p> <p>三、高低差超過三點五公尺至七公尺以下者，有效值為零點六。</p>	<p>一、沿街步道式開放空間</p> <p>(1)沿街步道式開放空間：D 區，有效係數=1.5。</p> <p>(2)沿街步道式開放空間：D-1 區，有效係數=1.0。</p> <p>二、廣場式開放空間</p> <p>(1)臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於開放空間全周長 1/8，</p> <p>A 區廣場式開放空間：$55.66M > 135.10/8=16.89M$；</p> <p>B 區廣場式開放空間：$19.48M > 61.26/8=7.65M$；</p> <p>C-1 區廣場式開放空間：$6.33M > 49.46/8=6.18M$；</p> <p>C-3 區廣場式開放空間：$31.79M > 246.6/8=30.83M$。</p> <p>(2)臨接道路或沿街步道式開放空間長度小於開放空間全周長 1/8，</p> <p>C-2 區廣場式開放空間：有效係數為 0.6。</p> <p>(3)低差超過三點五公尺至七公尺以下，有效係數為 0.6</p> <p>C-4 區廣場式開放空間：有效係數為 0.6。</p>	
第二百八十五條			
第二百八十六條			
第二百八十七條			
第二百八十八條			
第二百八十九條			
第二百九十條			
第二百九十一條			
第二百九十二條			

應表明事項：

- 沿街步道式開放空間及廣場式開放空間應以不同顏色套繪於圖面；另開放空間計算式應完整詳實呈現。
- 標明開放空間告示牌設置位置及設計圖說。

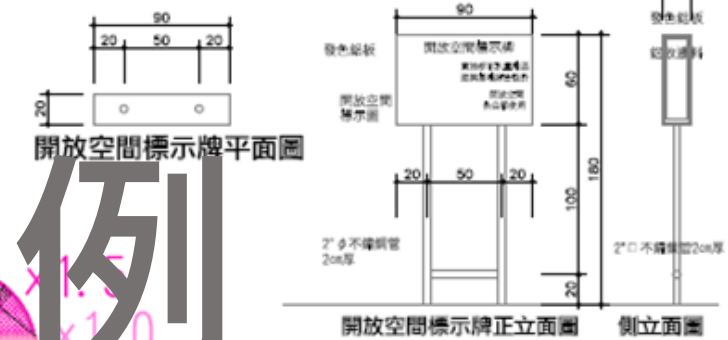
建築技術規則建築設計施工編第284條檢討

- 沿街步道式開放空間 (x1.5)
 - D區： $=8.14 \times 1.74 \times 2/3 + (137.584 + 150.517) \times 6.0/2 + 9.55 \times 1.68 \times 2/3 = 886.17\text{m}^2$
- 沿街步道式開放空間(距離道路超過6M部分) (x1.0)
 - D-1區： $=(67.397 + 67.23) \times 1.885/2 + 21.75 \times 1.38 + (61.36 + 62.0) \times 1.885/2 = 286.11\text{m}^2$
- 廣場式開放空間(臨接長度小於該開放空間全周長 1/8) (x0.6)
 - C-2區： $=(7.36 + 9.44) \times 35.09/2 + (9.14 + 10.37) \times 21.04/2 = 500.00\text{m}^2$

- 廣場式開放空間(臨接長度大於該開放空間全周長 1/8) (x1.0)
 - A區： $=(10.03 + 6.80) \times 36.765/2 + (6.8 + 6.0) \times 8.65/2 + 14.12 \times 9.02 + 7.15 \times 1.72 = 499.92\text{m}^2$
 - B區： $=(6.0 + 7.14) \times 3.77/2 + (6.32 + 10.81) \times 14.87/2 + (10.81 + 8.39) \times 3.22/2 + 4.04 \times 1.02 \times 2/3 = 185.80\text{m}^2$
 - C-1區： $=6.305 \times 0.58/2 + (6.305 + 7.36) \times 17.57/2 = 121.93\text{m}^2$
 - C-3區： $=(16.82 + 23.72) \times 22.85/2 + (14.45 + 16.82) \times 1.67/2 + 2.9 \times 0.48 \times 2/3 + (19.23 + 17.91) \times 7.33/2 + (17.91 + 13.31) \times 6.69/2 + 7.45 \times 2.80/2 + 6.37 \times 3.29/2 + (3.29 + 2.905) \times 6.5/2 + (0.855 + 2.905) \times 0.44/2 + (11.73 + 14.93) \times 53.29/2 + (10.39 + 11.405) \times 17.11/2 = 1668.44\text{m}^2$
 - 合計： $=499.92 + 185.80 + 121.93 + 1668.44 = 2476.09\text{m}^2$
- 廣場式開放空間(與基地地面高低差超過3.5~7公尺以下) (x0.6)
 - A-1區： $=7.00 \times 1.72 = 12.00\text{m}^2$
 - C-4區： $=(144.625 + 144.37) \times 2.0/2 = 289.0\text{m}^2$
 - 合計： $=12.00 + 289.0 = 301.0\text{m}^2$

開放空間面積說明：

公共開放空間種類	實設面積	有效係數	有效面積
沿街式開放空間	886.17	1.5	1329.26
沿街式開放空間 (距離道路超過6M部分)	286.11	1.0	286.11
廣場式開放空間 (臨接長度大於該開放空間全周長 1/8)	2476.09	1.0	2476.09
廣場式開放空間 (臨接長度小於該開放空間全周長 1/8)	500.00	0.6	300.00
廣場式開放空間 (與基地地面高低差超過3.5~7公尺以下)	301.0	0.6	180.6
合計	4449.37		4572.06



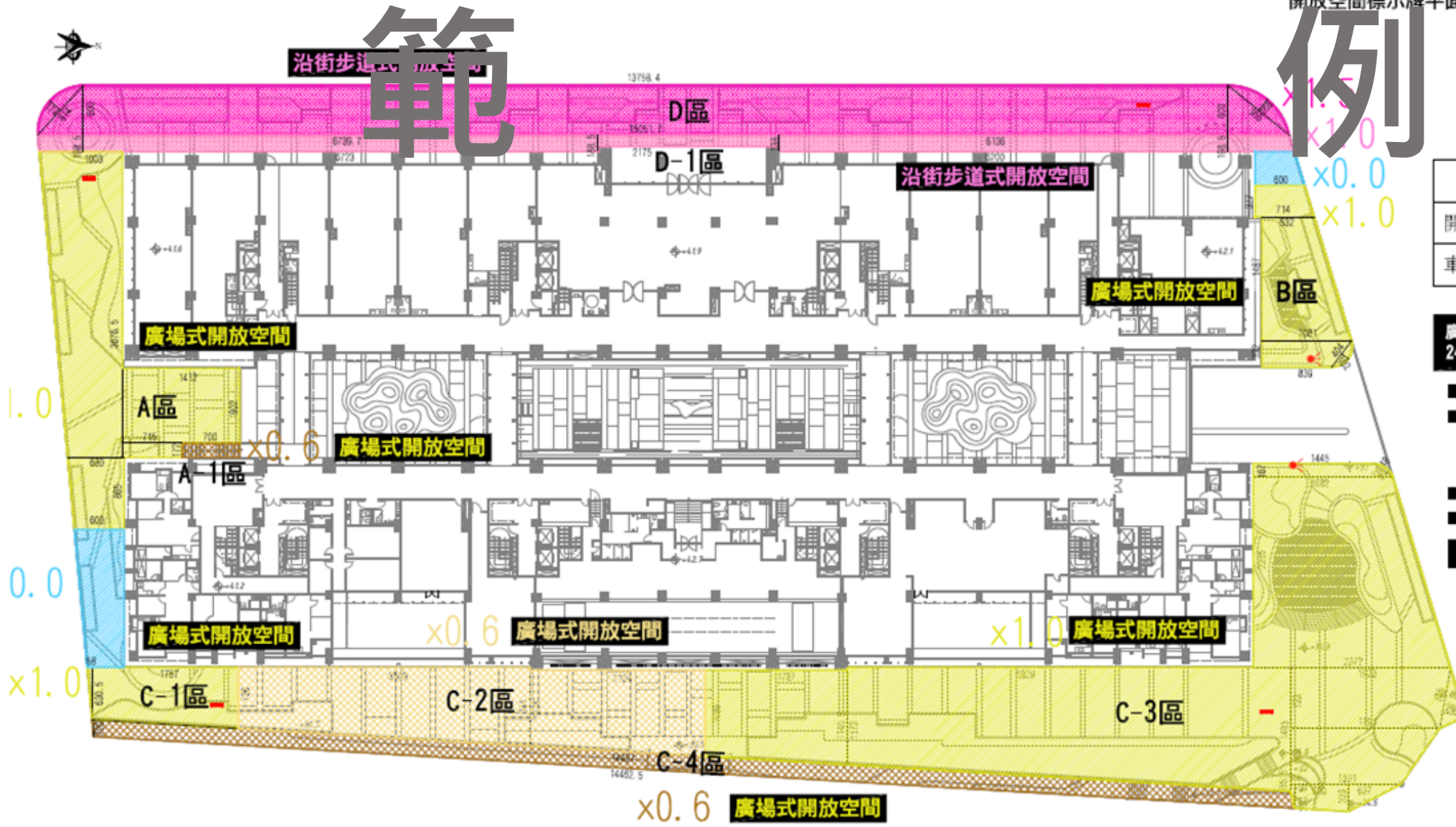
名稱	圖例	數量
開放空間標示牌		4處
車道警示燈		2處

廣場式開放空間面積：
 $2476.09 + 300 + 180.6 = 2956.69\text{m}^2 > 100\text{m}^2$

- 開放空間實設面積合計：4449.37m²
- S: 開放空間有效面積合計：4572.06m²
 開放空間有效面積合計 > 法定空地 × 60%:
 $4572.06\text{m}^2 > 5220.28\text{m}^2 \times 60\% = 3132.17\text{m}^2_{OK}$
- I: 鼓勵係數(商業區): $I = 360\% \times 2/5 = 1.44 < 2.5_{OK}$
- 允許額外增加之樓地板面積:(△FA1)

△FA1=4572.06m² × 1.44= 6583.77m²

- 開放空間圖例說明
- x1.5 沿街步道式開放空間
- x1.0 沿街步道式開放空間
(距離道路超過6M部分)
- x1.0 廣場式開放空間(臨接長度大於該開放空間全周長 1/8)
- x0.6 廣場式開放空間(臨接長度小於該開放空間全周長 1/8)
- x0.6 廣場式開放空間(與基地地面高低差超過3.5~7公尺以下)
- x0.0 廣場式開放空間
(面積不計入獎勵值)



開放空間面積計算圖 S:1/600

3-4 劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討

依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討。

項 目	設計檢討
一、消防車輛救災動線指導原則如下：	
(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。	本案為八層集合住宅，臨接十二與八公尺計畫道路。
(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，如附圖例為供參考。	本案臨接十二與八公尺道路，救災空間F、G經由北側公園寬度四公尺以上之通道連接，路寬均足夠雲梯消防車行駛及轉向。
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：	
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於基地內或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口，其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、其替代窗戶或開口距離道路十公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案為八層集合住宅。於基地周邊十二公尺及八公尺道路上，以及基地內設置共八處雲梯消防車操作救災活動空間。其救災服務範圍包含基地內每一棟建築物。
(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。	本案為八層集合住宅，留設寬六公尺，長十五公尺以上之雲梯消防車救災活動空間。
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。	道路至救災活動空間將以順平處理。
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點五倍總重量。	配合辦理。 (當地消防雲梯車40T之1.5倍)
4. 坡度應在百分之五以下。	本案之雲梯消防車救災活動空間坡度均小於5%。
5. 雲梯消防車操作救災活動空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	本案符合規定。
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則	本案無狹小道路巷弄。
四、標誌(線)設置：	
本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。	本案之救災活動空間位置說明將標示於開放空間標示牌上。

應表明事項：

● 條文應完整詳實列表檢討。

緊急進口設置檢討：

建築技術規則建築設計施工編第108條：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口寬度應在七十五公分以上及高度一·二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

例

◎本案檢討：

1. 臨道路側之各層外牆，每十公尺設有窗戶或其他開口(陽台門)，符合規定。
2. 本案窗戶或開口寬均在七十五公分以上、高度一·二公尺以上，符合規定。

◎窗戶或其他開口與救災半徑範圍檢討：

1. 臨道路側之外牆，自建築物兩側邊緣起算，每十公尺內即設置窗戶或陽台開口。_OK!
2. 該窗戶或陽台開口皆位於消防車輛救災活動空間半徑十一公尺之範圍內。_OK!

● 本案之消防救災活動空間位置與數量，業經都市設計審議審查並修正後通過。(依據103年12月3日基府都設壹字第1030249666號函)

●內政部69. 9. 15台內營字第040266號解釋函：

建築技術規則建築設計施工編第一〇八條第一項第二款所規定面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設窗戶或其他開口者，係指建築物面臨道路或寬度四公尺以上之通路有任何一側合乎此一規定即可。

應表明事項：
 ● 應標明全區救災車行動線、緊急進口、替代緊急進口位置。



範 例

	消防車輛救災活動空間	±32.9
	人行疏散動線	
	消防車救災動線	
	救災活動空間位置說明標示牌	

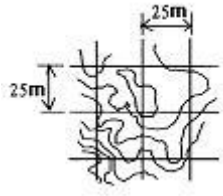
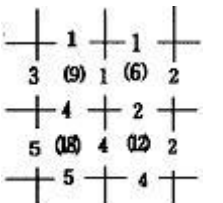
雲梯消防車救災活動空間坡度檢討：
 20/2000=1%<5% 符合規定。

● 救災空間涵蓋排水溝範圍，須經結構計算，可承受本市雲梯車之重量（60T）。

消防車救災與人行避難動線圖 S: 1/600

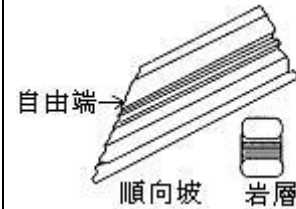


3-5 山坡地建築法令檢討

條文	建築技術規則 建築設計施工篇 第十三章 山坡地建築	檢討說明	頁碼
第二百六十條	<p>本章所稱山坡地，指依山坡地保育利用條例第三條之規定劃定，報請行政院核定公告之公、私有土地。</p>	依規檢討。	
第二百六十一條	<p>本章建築技術用語定義如左：</p> <p>一、平均坡度：係指在比例尺不小於一千二百分之一實測地形圖上依左列平均坡度計算法得出之坡度值：</p> <p>(一)在地形圖上區劃正方格坵塊，其每邊長不大於二十五公尺。圖示如左：</p>  <p>(二)每格坵塊各邊及地形圖等高線相交點之點數，記於各方格邊上，再將四邊之交點總和註在方格中間。圖示如左：</p>  <p>(三)依交點數及坵塊邊長，求得坵塊內平均坡度(S)或傾斜角(θ)，計算公式如左：</p> $S(\%) = \frac{n\pi h}{8L} \times 100\%$ <p>S：平均坡度(百分比)。 h：等高線首曲線間距(公尺)。 L：方格(坵塊)邊長(公尺)。 n：等高線及方格線交點數。 π：圓周率(3.14)</p> <p>(四)在坵塊圖上，應分別註明坡度計算之結果。圖示如左：</p>	依規檢討。	

S_1 (θ_1)	S_2 (θ_2)
S_3 (θ_3)	S_4 (θ_4)

二、順向坡：與岩層面或其他規則而具延續性之不連續面大致同向之坡面。圖示如左：



三、自由端：岩層面或不連續面裸露邊坡。

四、岩石品質指標(RQD)：指一地質鑽孔中，其岩心長度超過十公分部分者之總長度，與該次鑽孔長度之百分比。

五、活動斷層：指有活動記錄之斷層或依地面現象由學理推論認定之活動斷層及其推衍地區。

六、廢土堆：人工移置或自然崩塌之土石而未經工程壓密或處理者。

七、坑道：指各種礦坑、涵洞及其他未經工程處理之地下空洞。

八、坑道覆蓋層：指地下坑道頂及地面或基礎底面間之覆蓋部分。

九、有效應力深度：指構造物基礎下四倍於基礎最大寬度之深度。

第二百六十二條

山坡地有左列各款情形之一者，不得開發建築。但穿過性之道路、通路或公共設施管溝，經適當邊坡穩定之處理者，不在此限：

一、坡度陡峭者：所開發地區之原始地形應依坵塊圖上之平均坡度之分布狀態，區劃成若干均質區。在坵塊圖上其平均坡度超過百分之三十者。但區內最高點及最低點間之坡度小於百分之十五，且區內不含顯著之獨立山頭或跨越主嶺線者，不在此限。

二、地質結構不良、地層破碎或順向坡有滑動之虞者：

(一)順向坡傾角大於二十度，且有自由端，基地面在最低潛在滑動面外側地區。

(二)自滑動面透空處起算之平面型地滑波及範圍，且無適當擋土設施者。

(三)在預定基礎面下，有效應力深度內，地質鑽探岩心之岩石品質指標(RQD)小於百分之二十五，且其下坡原地形坡度超過百分之五十五，坡長三十公尺者，距坡緣距離等於坡長之範圍，原地形呈明顯階梯狀者，坡長自下段階地之上坡腳起算。

本案基地平均坡度 9.87%，符合規定。

本基地岩層之層面位態約為 N45°E，向南傾斜 25°，依基地邊坡走向及開挖時坡面走向，均屬斜交坡，非屬順向坡；另由地表地質結果，基地中央偏北側有一獨立小山頭，基地中央現況有少量順向坡，但高差不大，開挖順序將由上邊坡向下處理，可避免岩體滑動破壞；且經查詢工研院能資所之環境地質圖，本基地無順向坡、岩體滑動之虞。本案基地地下室涉及順向坡開挖區係位於臨時 TypeC1、TypeC2、TypeD 及 TypeE 擋土排樁處，該排樁結構設計均已考慮順向岩壓影響，亦無因地下室開挖造成岩盤出露之虞。

詳 00
頁

	<p>三、活動斷層：依歷史上最大地震規模(M)劃定在左表範圍內者：</p> <p>1. 歷史地震規模 $M > 7$，斷層帶兩外側邊各一百公尺內不得開發 建築</p> <p>2. 歷史地震規模 $7 > M > 6$，斷層帶兩外側邊各五十公尺內不得 開發建築</p> <p>3. 歷史地震規模 $M < 6$ 或無記錄者，斷層帶兩外側邊各三十公 尺內不得開發建築</p> <p>四、有危害安全之礦場或坑道：</p> <p>(一) 在地下坑道頂部之地面，有與坑道關連之裂隙或沉陷現 象者，其分佈寬度兩側各一倍之範圍</p> <p>(二) 建築基礎 (含樁基) 面下之坑道頂覆蓋層中</p> <p>1. $RQD > 75\%$，坑道頂至建築基礎面之厚度 $< 10 \times$ 坑道最大內徑</p> <p>2. $50\% < RQD < 75\%$，坑道頂至建築基礎面之厚度 $< 20 \times$ 坑道最 大內徑</p> <p>3. $RQD < 50\%$，坑道頂至建築基礎面之厚度 $< 30 \times$ 坑道最大內徑。</p> <p>五、廢土堆區內不得開發為建築用地，但基礎穿越廢土堆者不在此限</p> <p>六、河岸侵蝕，向源侵蝕</p> <p>(一) 自然河岸高度超過五公尺以上，不得開發建築範圍：</p> <p>1. $\theta < 60^\circ$，砂礫層，岸高 (H) $\times 1$</p> <p>2. $\theta < 60^\circ$，岩盤，岸高 (H) $\times 2/3$</p> <p>3. $45^\circ < \theta < 60^\circ$，砂礫層，岸高 (H) $\times 2/3$</p> <p>4. $45^\circ < \theta < 60^\circ$，岩盤，岸高 (H) $\times 1/2$</p> <p>5. $\theta < 45^\circ$，砂礫層，岸高 (H) $\times 1/2$</p> <p>6. $\theta < 45^\circ$，岩盤，岸高 (H) $\times 1/3$</p> <p>(二) 上列範圍內已有平行於河岸之裂隙出現者，則自裂隙之內緣起算</p> <p>七、洪患：河床二岸低地，過去洪水災害記錄顯示其周期小於十年之範圍。但已 有妥善之防洪工程設施並經當地主管建築機關認為無礙安全者，不在此限。</p> <p>八、斷崖：斷崖上下各二倍於斷崖高度之水平距離範圍內。但地質上或設有適當 之擋土設施並經當地主管建築機關認為安全無礙者，不在此限。</p>	<p>經查工程環境地質圖，本基地距活動斷層遠大於不 得開發 距離，符合規定。(位於○○區○○段○○○ 等○筆地號)</p> <p>經查工程環境地質圖，與行文礦務局後，確認本基地下方 無礦場及坑道，符 合規定。</p> <p>基地現況無廢土堆存在。另依十、地質鑽探報告書 C-1、 C-4、C-5 孔 位均有超過 10m 之回填覆土層，惟 該處建 築物 A~D 棟設計地下室基礎位於 21.1m，經套繪基礎與 岩盤等深線圖主要座落於岩層上，應無回 填覆土層影響。 本案基地未在河岸侵蝕之範圍內，符合規定。</p> <p>本案基地地區無洪患之記錄，符合規定。</p> <p>本案基地現況無斷崖，符合規定。</p>	
第二百六十三條			
第二百六十四條			
第二百六十五條			

第二百六十六條			
第二百六十七條			
第二百六十八條			

3-7 相關專章檢討

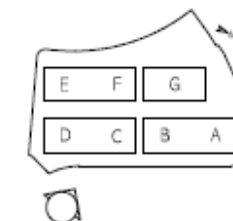
3-7-1 山坡地建築物高度放寬

應表明事項：

- 提供高度放寬前後模擬透視圖、建物各向立面圖說，並與周邊現況、山陵線一併套繪，並補附環境貢獻說明。

高度放寬前建築物配置說明圖

- 本案申請高度放寬前，雖能將建築容積分配完竣，但會造成基地立面過於單一，及量體與街道都市退縮關係，較為侷促之情況。



■ 配置說明

■ 申請開放空間獎勵位置

■ 底層範圍

■ 標準層量體

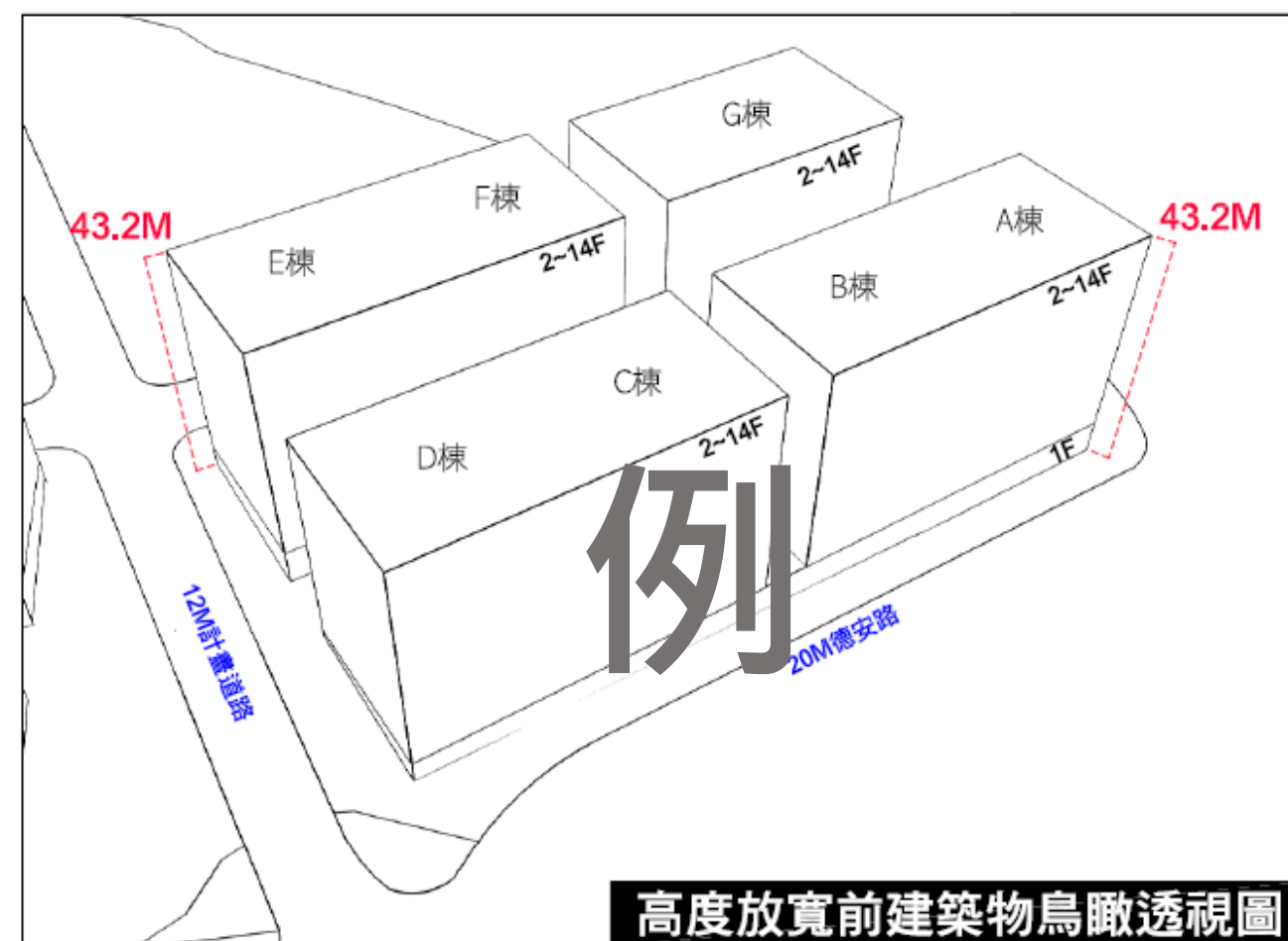
容積計算：

底層前棟1~3F+後棟1F： $(2792+451)+2730+914+1247 = 8134\text{m}^2$

前棟 A、B棟（4~14F）： $11 \times 970 \times 2 = 21340\text{m}^2$

後棟 C、D棟（2~14F）： $13 \times 970 + 13 \times 800 = 23010\text{m}^2$

合計： $8134 + 21340 + 23010 = 52484\text{m}^2 < 53004.1\text{m}^2 \dots \text{ok}$



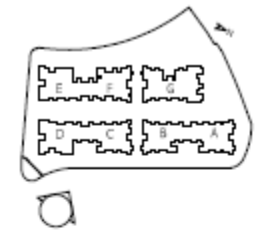
- 本案允建容積： $47190.49 + 5813.61 = 53004.10\text{m}^2$
(基準容積) (開放空間獎勵)

- 設計建蔽率約46.52%

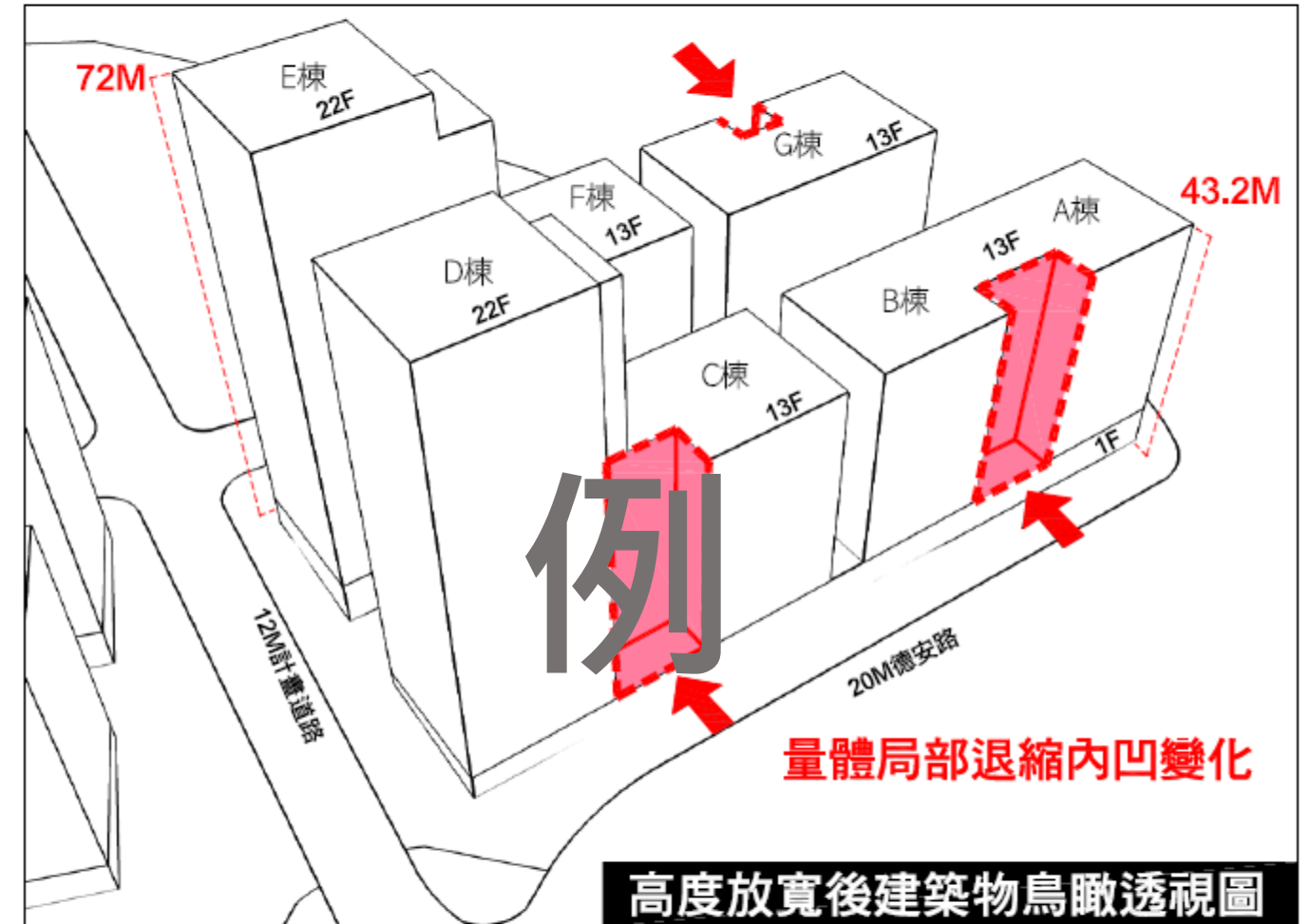
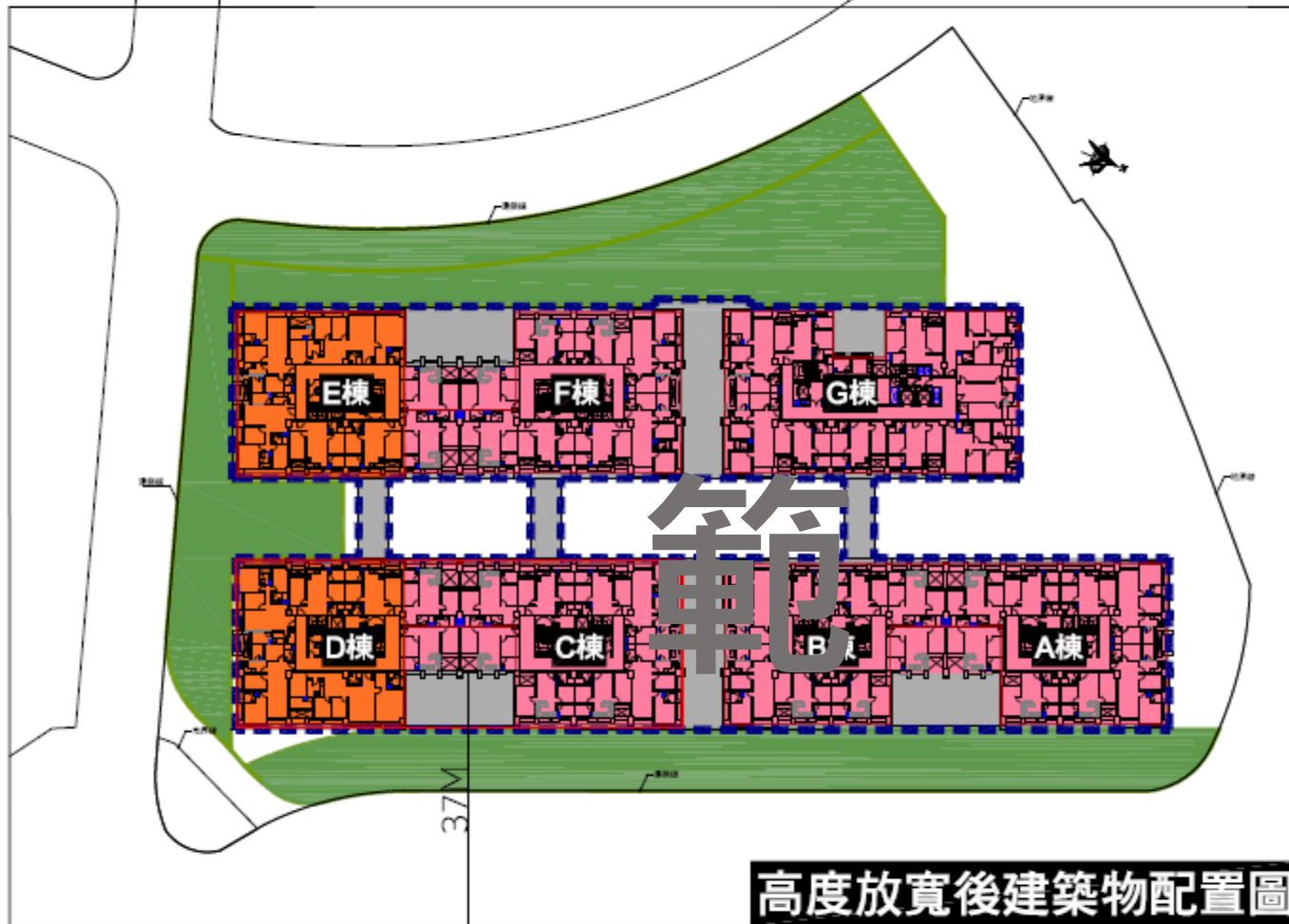
- 建築物高度：

本案依建築技術規則建築設計施工編第268條檢討：
 $3.6 / 0.6 \times 3.6 \times 2 = 43.2\text{M}$ (14F)

高度放寬後建築物配置說明圖



- 透過高度放寬後，其地面層配置、量體及開放空間維持放寬前配置，以維持放寬前後相同標準，2F以上局部量體退縮變化，並申請將D、E棟量體由43.2M放寬至72M可增進整體量體之變化，及量體與都市退縮之空間關係，亦可增進立面趣味性及天際線變化。



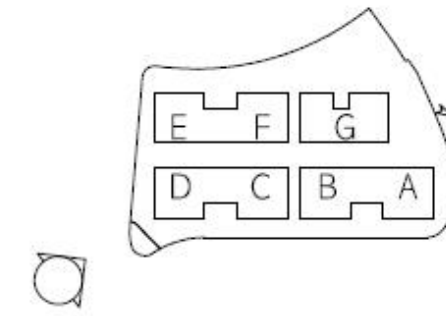
配置說明

- 申請開放空間獎勵位置 ———— 同放寬前維持不變
- 底層範圍 ———— 同放寬前維持不變
- 標準層量體 ———— 量體局部退縮內凹變化
- 申請放寬D、E棟位置 ———— 量體局部退縮內凹變化

- 本案允建容積： $47190.49 + 5813.61 = 53004.10\text{m}^2$
(基準容積) (開放空間獎勵) ———— 同放寬前不變
- 設計建蔽率約46.52%
- 建築物高度：本案依都市計畫法基隆市土地分區管制，平均坡度10%以下，其建築物高度得免受268條限制。

本案申請D、E棟建築物高度由43.2M (14F) 放寬至72M (22F)。

高度放寬前後建築物對照模擬



高度放寬前



高度放寬後

第四章 都市設計

4-1 都市設計目標及原則

本案基地座落於基隆市八斗子區內，主要計畫道路為12M和豐街，周邊有八斗高中及綠地。基地屬102年12月4日基府都計壹字第1020188982號「變更基隆市中山安樂及八斗子地區(新豐街附近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍內，為第二種住宅區，其建蔽率為50%，容積率為250%，基地面積為13,159m²。

本案規劃為地下一層至地下三層為停車空間使用，局部作為防空避難室兼停車空間，一層為門廳與管理委員會使用空間、店舖、辦公室、集合住宅，二層至十一層為集合住宅。

1. 設計目標 永續環境·健康綠生活

基地現況為未開發土地，其西側周邊環境仍保有原始林相；本案建築物之規劃配置期能與基地及周遭環境產生良好呼應，故於空地內景觀規劃設計以使鄰近保護區的綠意能延伸進入基地內為設計主軸，帶出綠意環繞的戶外空間氛圍，創造與自然環境相互融合的優質住宅社區。本案期以達成下列數點為該主要計畫目標：

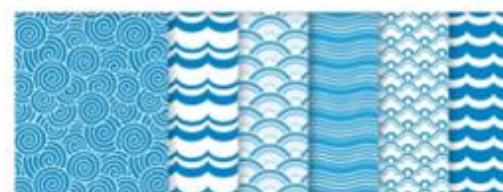
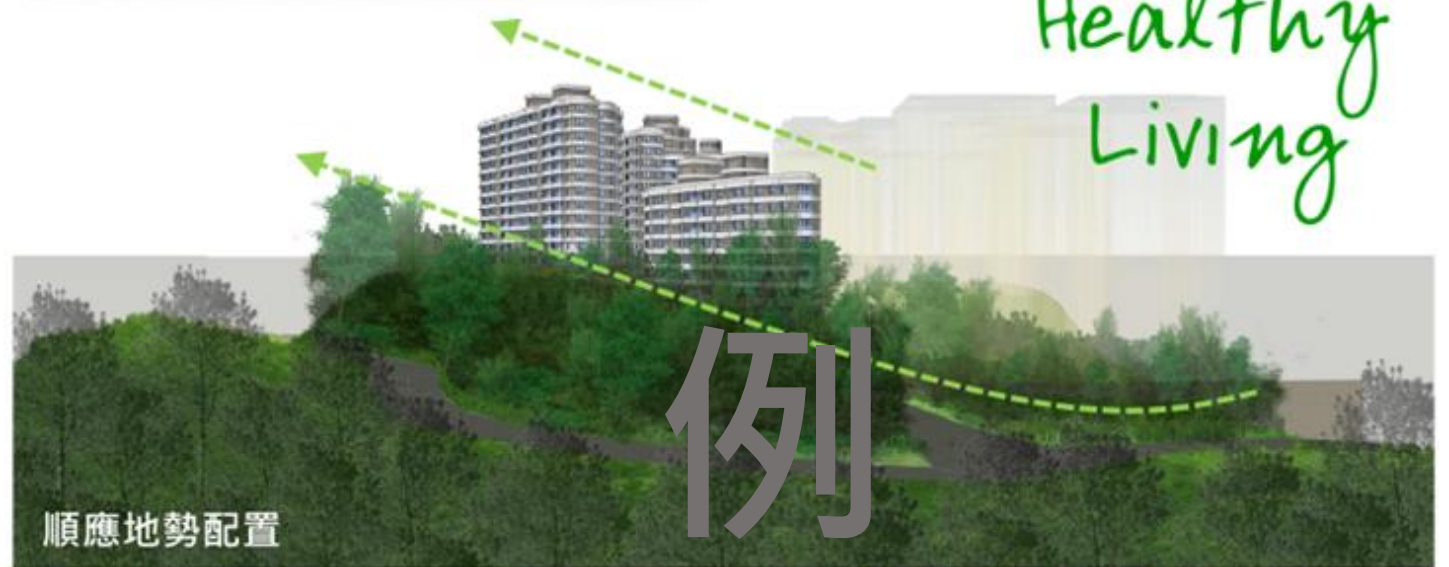
- (1) 考量建築物與環境尺度關係、空間活動機能與生態因素，本案降低單層樓地板面積，增加與鄰地建築物之距離以留設更多綠地空間，引入並連結周圍環境，反映區域性。
- (2) 提升住宅社區的居住品質，創造與環境相稱的居住尺度，引入並融合自然環境，兼顧居住者物理與心裡層面，營造健康的居住環境。
- (3) 有效利用資源，使環境與經濟關係更趨和諧，優化居住者生活環境。
- (4) 創造地域整體價值與公共領域和諧，提升公共安全，塑造優質之人行步道系統。

2. 設計原則 反映在地環境特色·立體層次綠化

本案基地為山坡地地勢，其建築物規劃原則隨著地形變化而配置，並於細部設計上賦予當地自然景觀特徵，並配合街道尺度予以量體配置的退縮，使建築影響環境達最小化；此外於社區入口、牆面、水平飾帶及屋頂植以植栽綠美化，創造垂直層次的立體花園，大幅優化本案建築物理環境及居住品質，成為與自然對話會呼吸的綠社區。

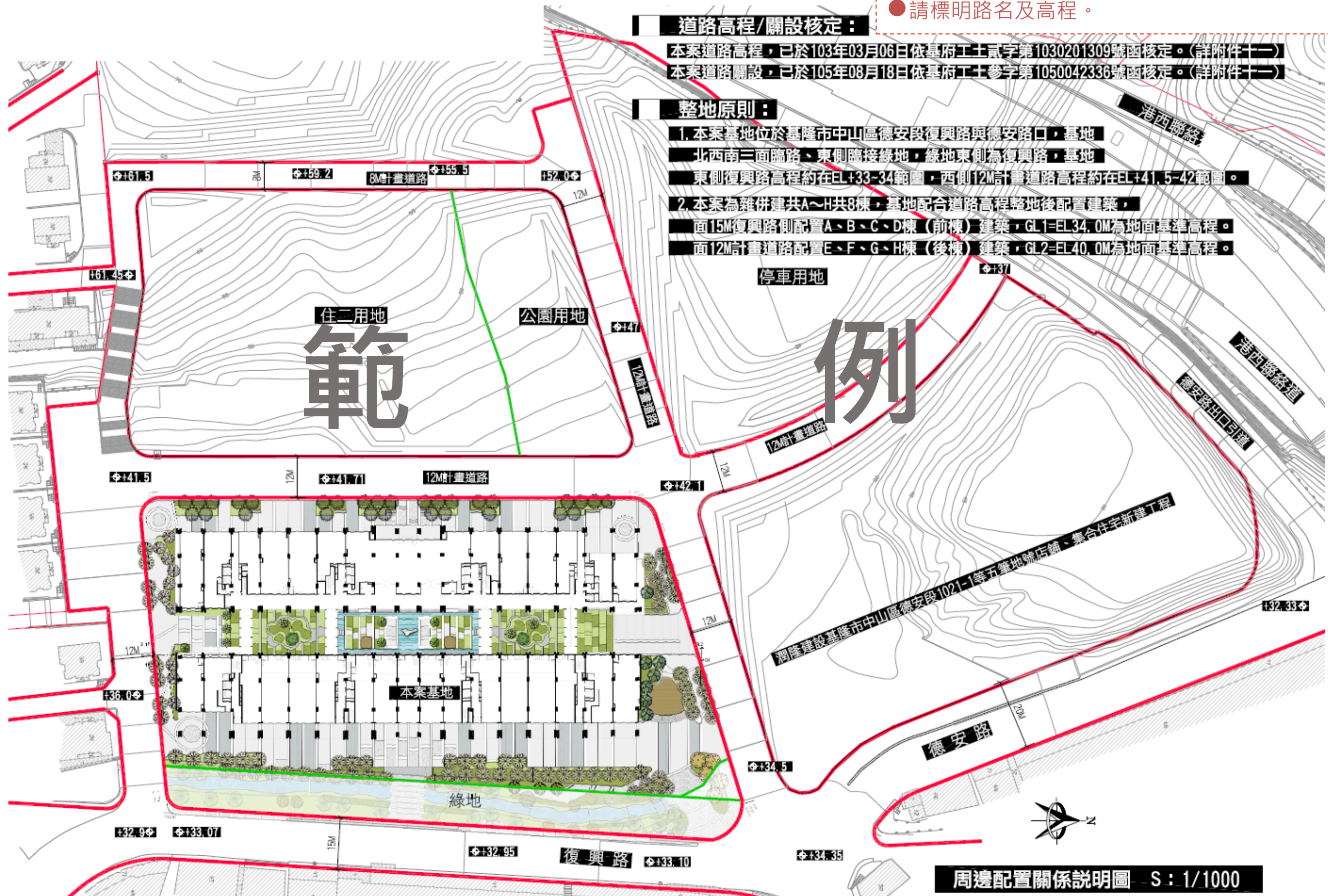
- (1) 尊重地形順應地勢規劃配置建築物量體。
- (2) 內部開放空間綠化與垂直層次綠化。
- (3) 適當棟距保持視覺穿透性並順應自然風。
- (4) 海洋意象延伸，呼應在地文化特色。

● 請簡述說明本案都市設計目標、原則及構想，內容包括建物立面設計與周邊環境關係、外部空間設計理念等。



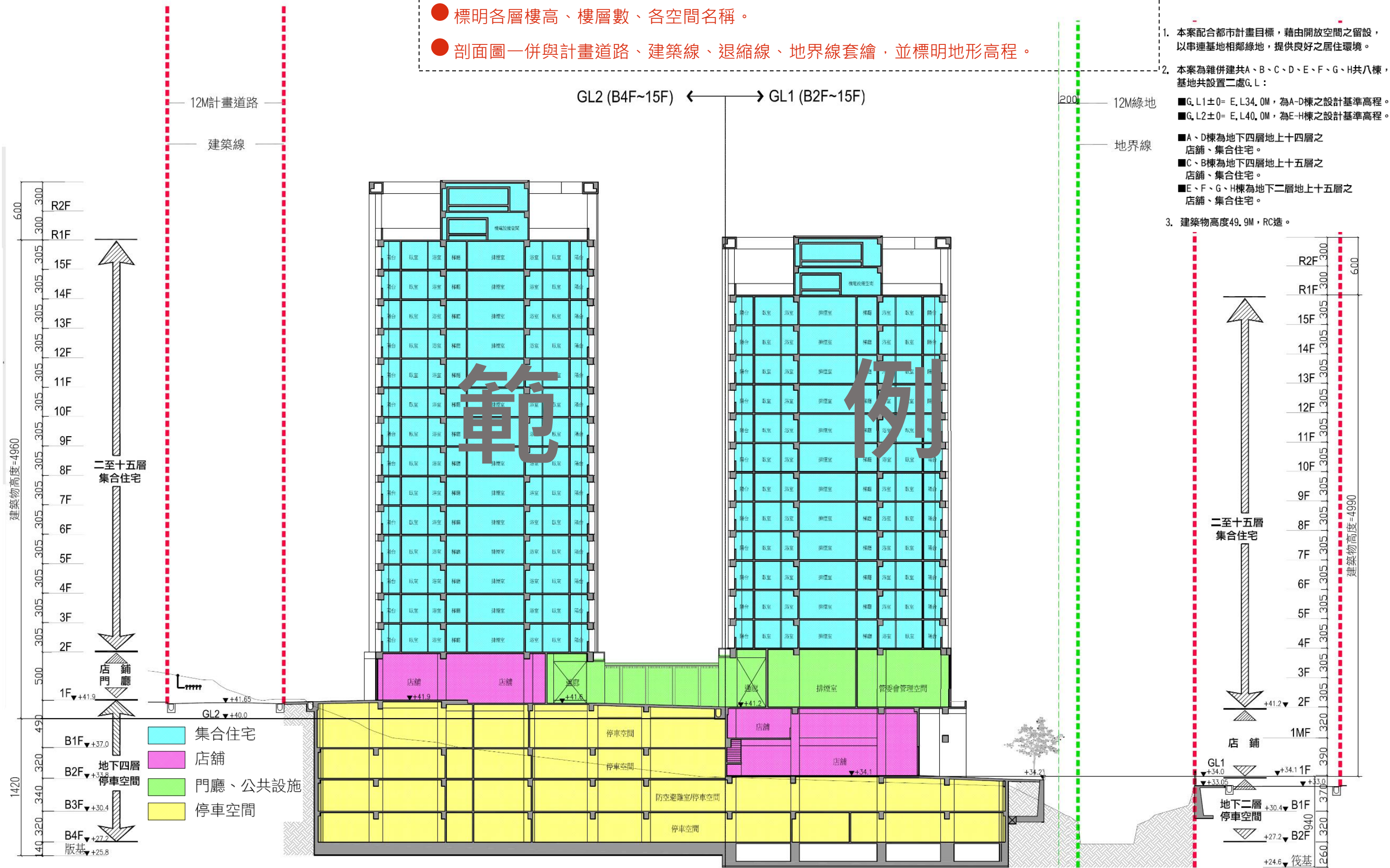
4-2 平面配置計畫

- 建議圖說比例尺為 1/500 至 1/1200 區間，圖說應含全街廓配置。
- 請標明路名及高程。



● 標明各層樓高、樓層數、各空間名稱。

● 剖面圖一併與計畫道路、建築線、退縮線、地界線套繪，並標明地形高程。



● 透視模擬圖說應與周邊山景、海景及周邊建築物一併套繪。

4-3 建築物造型、量體、材質及色彩計畫

■ 基地環境及建築立面造型

結合基隆山城意象及海浪曲面造型，而產生量體與都市空間的豐富對話，呈現基隆特有的城市風情。

設計元素：以基隆土地與文化；基隆山城及海岸，作為建築意象的起點。

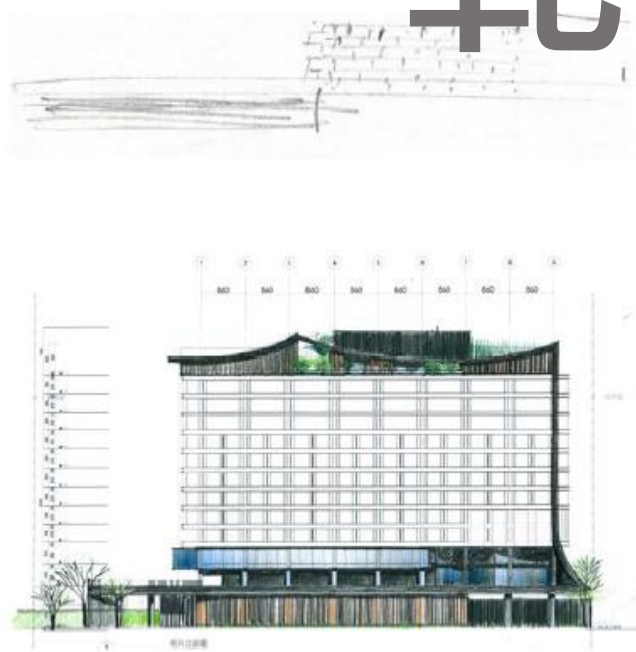
RF屋頂頂部：山的意象

4F-12F居住單元層：基隆山城

1F-3F 公共設施層：海的意象

使建築造型訴說基隆文化與土地的故事。

範



例

● 夜間照明應以 3 時段規劃，水平照明及垂直照明應與建築物外觀造型協調。

夜間照明效果模擬圖

■ 夜間照明模擬

利用夜間燈光勾勒出水平板之造型架構，暈亮其所覆蓋的空間，因為不同時序而產生量體與都市空間的豐富對話，使建築量體於夜晚呈現不同於白日的表情。

■ 燈具計劃：

■ 01



景觀投樹燈

色溫 2700 K

流明 1300 lm

瓦數 15 W

■ 02



屋突線型燈具

色溫 2700 K

流明 640 lm

瓦數 8 W

■ 03



立面簷板上刷

色溫 2700 K

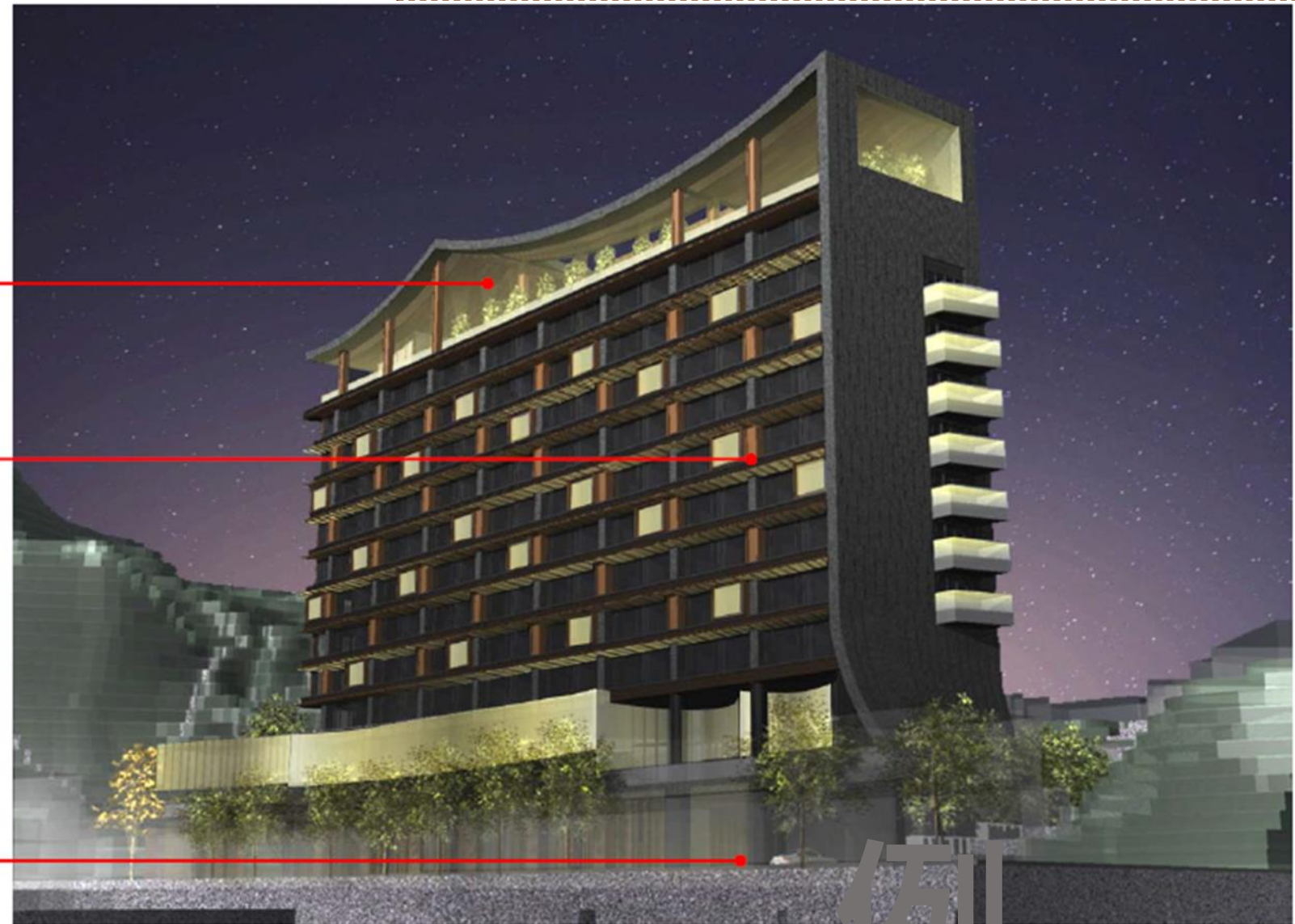
流明 3300 lm

瓦數 36 W

■ 02

■ 03

■ 01



■ TIME:19-22



■ TIME:17-19



■ TIME:22-05

範例

● 透視模擬圖與周邊自然環境景觀一併模擬套繪。

4-4 天際線及高度分析

臨海天際線

- 1.基地位於基隆港入口處，建築物近百米之高度，塑造了港口地標性建築。
- 2.基地背山靠海，臨海側為基隆港東岸碼頭，設有多座貨櫃起重機，臨山側以中正公園為最高處。
- 3.經高度放寬後，建築量體拉高，豐富了臨海景觀之天際線。
- 4.配合基隆市未來都市更新計畫，高層建築能帶動核心商圈之快速發展，促進提升城市形象。

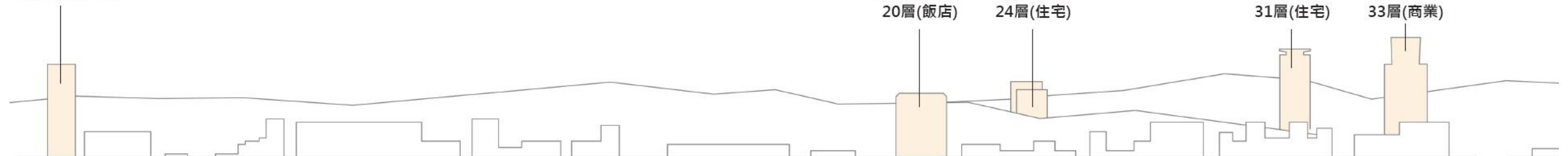


範

例



本案29層(住宅)



4-5 人行、車行動線及停車空間計畫

1. 人車動線設計原則：

本基地主要車輛、人行出入將採人車分離方式減少二者間之相互干擾。

2. 車輛進出動線：

汽機車停車場出入口之配置，設置於基地西側處。

3. 行人動線系統：

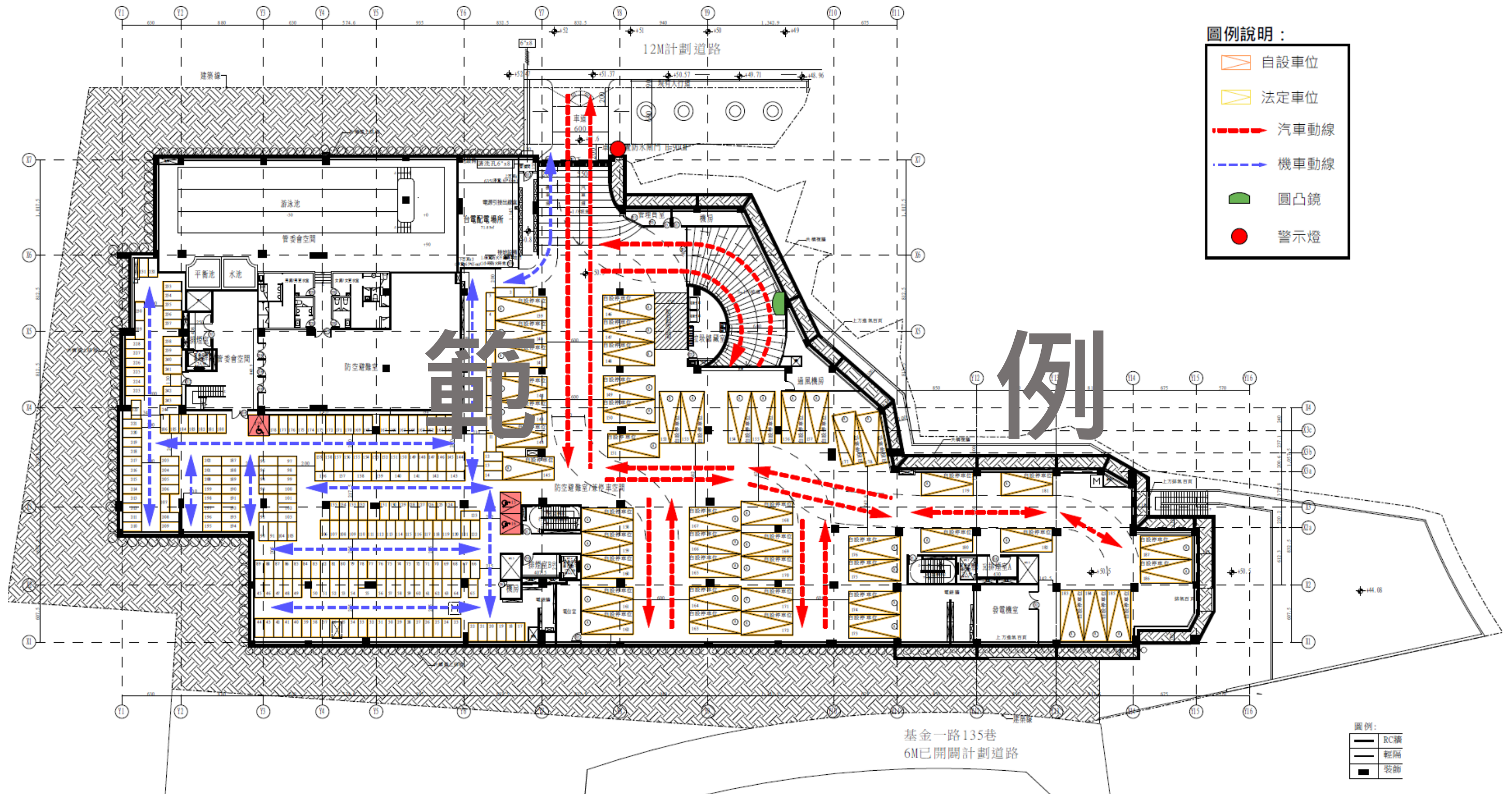
基地沿街道規劃人行步道與喬木綠廊，以創造出整體舒適開闊之樹蔭人行空間。

● 應敘明汽機車出入口、車行方向、車道坡度等。

圖例說明：		道路說明：	
	退縮建築線	人行部分	
	建築線		社區入口
	地界線		人行動線
		車行部分	
			車道出入口
			車行動線

例





地下一層平面圖 S=1:400

4-6 無障礙空間引導設施系統

圖例說明：

	供行動不便者使用之動線
	路口順平
	輪椅迴轉直徑1.5m
	無障礙樓梯
	無障礙電梯
	無障礙廁所盥洗室



本案之無障礙設施,主要包含下列各項：

- 1.室外無障礙坡道：本案室內與室外高差均設計順平處理，且依規定設置洩水坡度1/40。
- 2.出入口寬度：符合無障礙舒適行走需求,可順利引導身體不適者或視障者順利進出本大樓。
- 3.樓梯口處：利用不同材質地坪鋪面於樓梯入口處設置警視導引設施，以方便視障者判別樓梯位置。
- 4.無障礙樓梯：樓梯側旁設置防護線,踏階前緣設置止滑條，樓梯側旁設置扶手，末端水平延伸並做防勾彎曲。
- 5.無障礙電梯：電梯內之使用操作盤有點字系統以輔助使用，另有語音系統配合點字內容加強服務水準，電梯側牆上設有扶手及輔助操作盤，以供行動不便的旅客使用，並於電梯入口處設置警示帶。
- 6.無障礙廁所盥洗室：本案於B棟一樓公共服務空間設置一處，廁所盥洗室設於無障礙通路可到達之處且依規定設置迴轉空間，其直徑不得小於150公分。

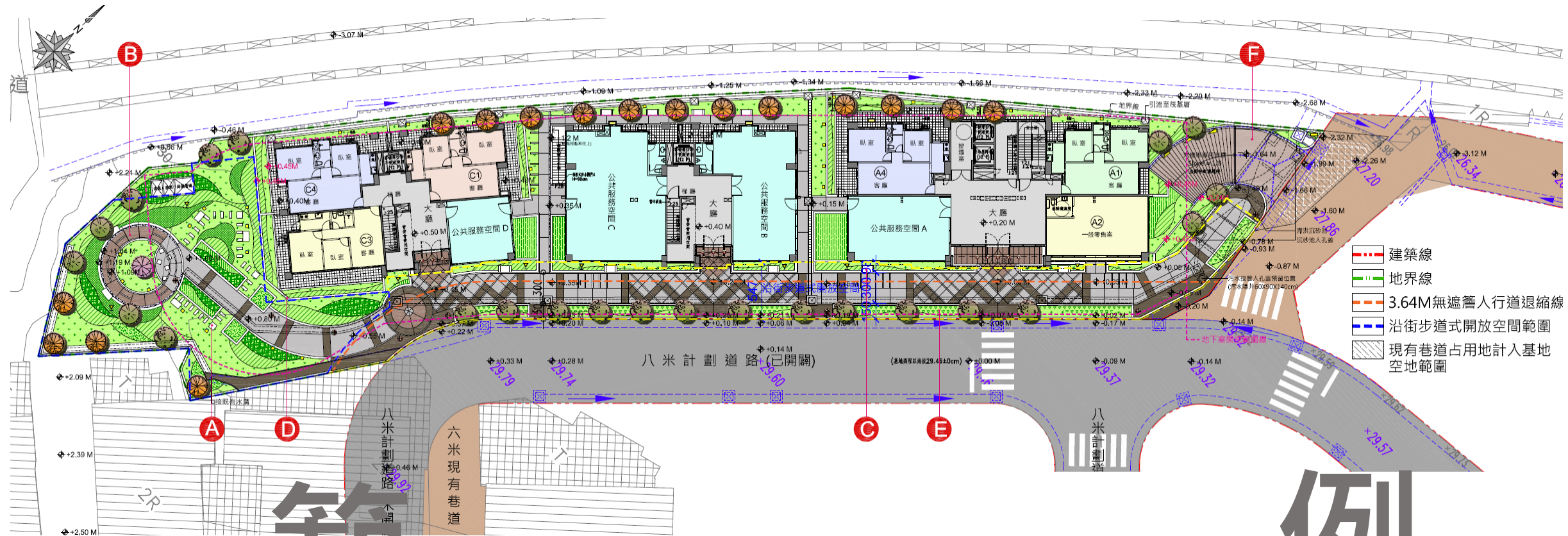


4-7 景觀計畫

● 應敘明景觀設計之構想。

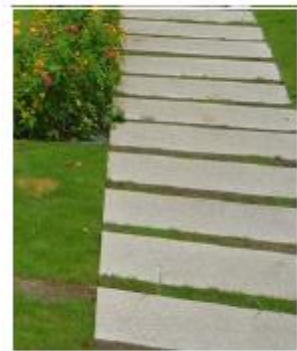
景觀設計構想：

1. 臨街面均退縮5公尺以上，留設沿街步道式開放空間，範圍內植栽帶均採與人行道齊平方式規劃，無凸出之花台。靠近道路側配置1.5公尺綠帶，植12株樟樹喬木及複層式植栽，中間為3公尺淨寬人行通道，鄰建物側再配置約1公尺綠帶搭配複層式植栽，並加設休憩座椅，讓行人有更寬闊的舒適空間及喬木綠蔭遮陽效果。
2. 鄰鐵路側增植整排14株櫟木、青楓等大型喬木，搭配投射燈，並規畫步道動線及座椅，以提供住戶散步、休憩，並強化做為進入基隆醒目的節點地標。
3. 西側留設大型廣場式休憩空間，結合豐富景觀元素，並加設景觀座椅，讓人們有更寬闊及舒適的行走和駐留空間。



範

例



A 景觀踏石



B 圓形小廣場



C 景觀座椅



D 開放式隔柵圍牆



E 沿街面綠植



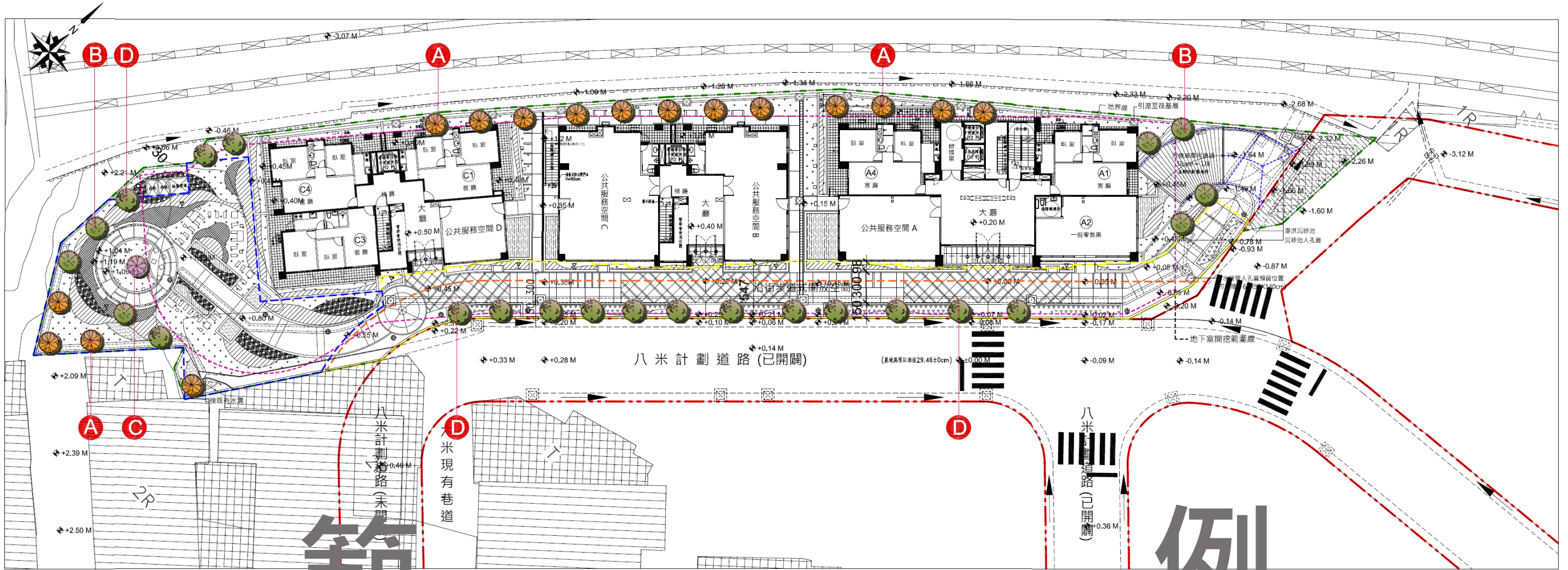
F 車道入口

景觀設施表圖例：

圖例	建材名稱	備註
	地坪鋪面	
	景觀綠化	
	景觀燈具	
	車道鋪面	
	防水閘門	

4-7-1 景觀植栽配置

● 應標明植栽樹種、尺寸、數量、圖例及示意圖等。



範

例



A 檫木



B 青楓



C 山櫻花



D 樟樹

喬木植栽表圖例:

類別	編號	圖例	名稱	規格	移植適期	數量	綠化單位	綠化面積	綠化面積小計
喬木	A		檫木	H=600 W=300 Ø=20 (cm)	12-03月	16株	16m ²	256m ²	640.00m ²
	B		青楓	H=600 W=300 Ø=20 (cm)	12-03月	7株	16m ²	112m ²	
	C		山櫻花	H=600 W=300 Ø=20 (cm)	12-03月	1株	16m ²	16m ²	
	D		樟樹	H=600 W=300 Ø=20 (cm)	03-11月	16株	16m ²	256m ²	

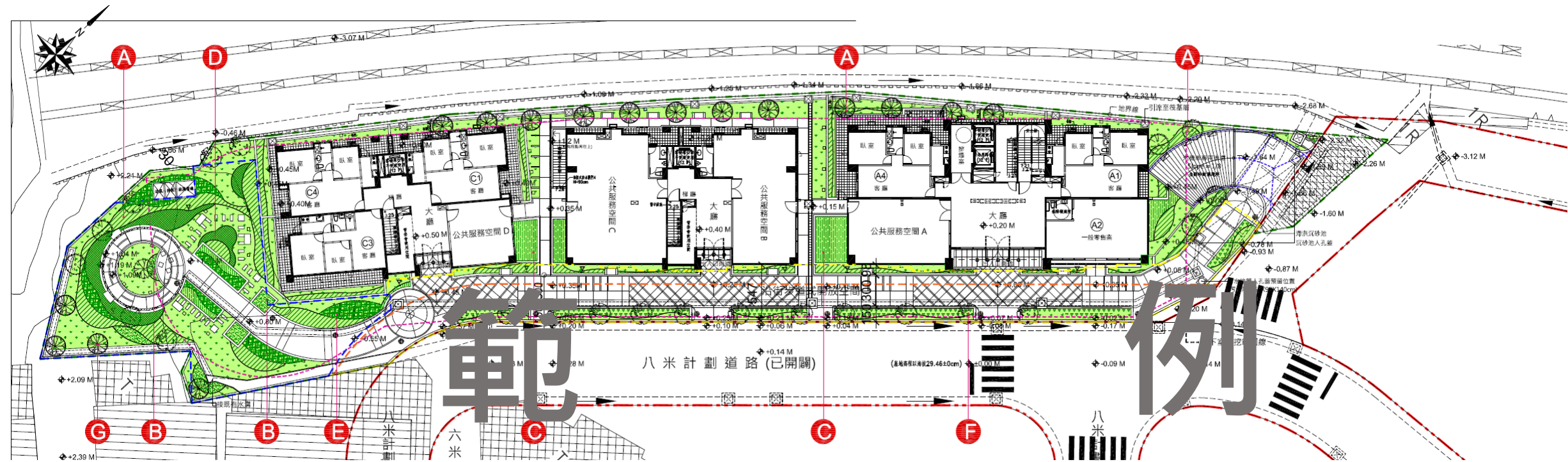
落葉樹適合於落葉期移植，常綠樹於春季至秋季皆適合移植。

景觀灌木、地被植栽設計：

1. 植栽選擇多種類原生樹種及開花多年生灌叢為主，增加誘蝶及誘鳥功能，讓都市景觀增添多元特色。
2. 灌木採多年生開花低維護管理植栽為主，搭配地被植物，讓區域有多變且複層多彩的空間感受。

灌木植栽表圖例:

類別	編號	圖例	名稱	規格	移植適期	數量	綠化面積	綠化面積小計
灌木	A		黃金露花	H=30 W=20 (cm)	全年皆宜	25株/m ²	106.85m ²	263.05m ²
	B		錫蘭葉下珠	H=30 W=20 (cm)	全年皆宜	25株/m ²	13.98m ²	
	C		細葉杜鵑	H=30 W=15 (cm)	全年皆宜	36株/m ²	39.06m ²	
	D		矮仙丹	H=20 W=20 (cm)	全年皆宜	25株/m ²	31.56m ²	
	E		紅葉鐵莧	H=30 W=30 (cm)	全年皆宜	10株/m ²	33.85m ²	
	F		春不老	H=50 W=30 (cm)	全年皆宜	25株/m ²	37.75m ²	



A 黃金露花



B 錫蘭葉下珠



C 細葉杜鵑



D 矮仙丹



E 紅葉鐵莧



F 春不老



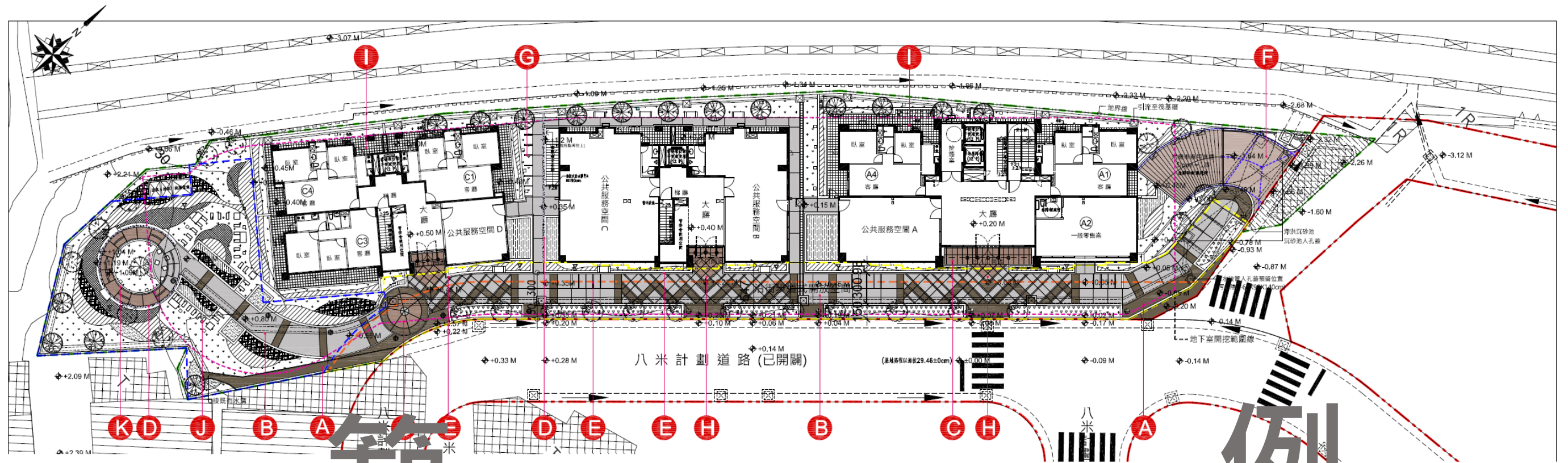
G 台北草

景觀鋪面之選用：

1. 人行道採用磁磚防滑鋪面搭配菱形花格雙色鋪設，大廳入口搭配防滑花崗石，以建構無障礙之步行環境。
2. 中庭鋪面色系以淺灰褐色為主，搭配洗石條紋及踏石板塑造簡約、溫馨風格，增添空間舒適感覺。

景觀設施表圖例：

編號	圖例	建材名稱	備註	編號	圖例	建材名稱	備註
A		10x10cm磁磚		G		景觀石條	
B		10x10cm磁磚		H		花崗石材(水沖面)	
C		花崗石材(水沖面)		I		25x25cm磁磚	
D		洗石子		J		景觀踏石	
E		花崗石材(水沖面)		K		洗石子	
F		車道磚					



範

例



A 磁磚



B 磁磚



C 石材



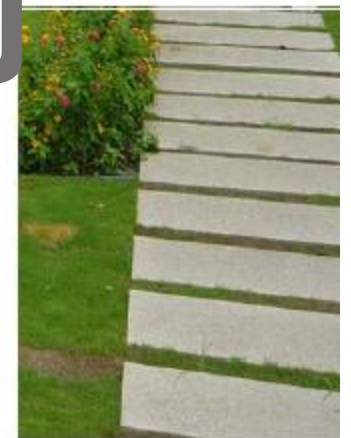
D 洗石子



F 車道磚

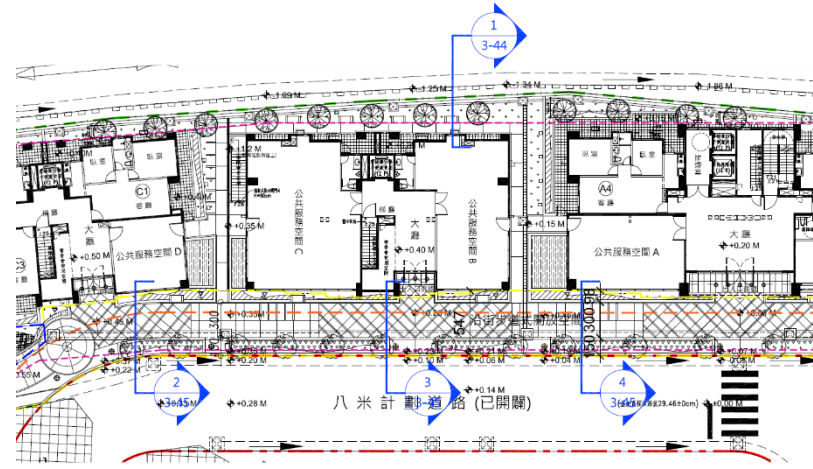


G 景觀石條

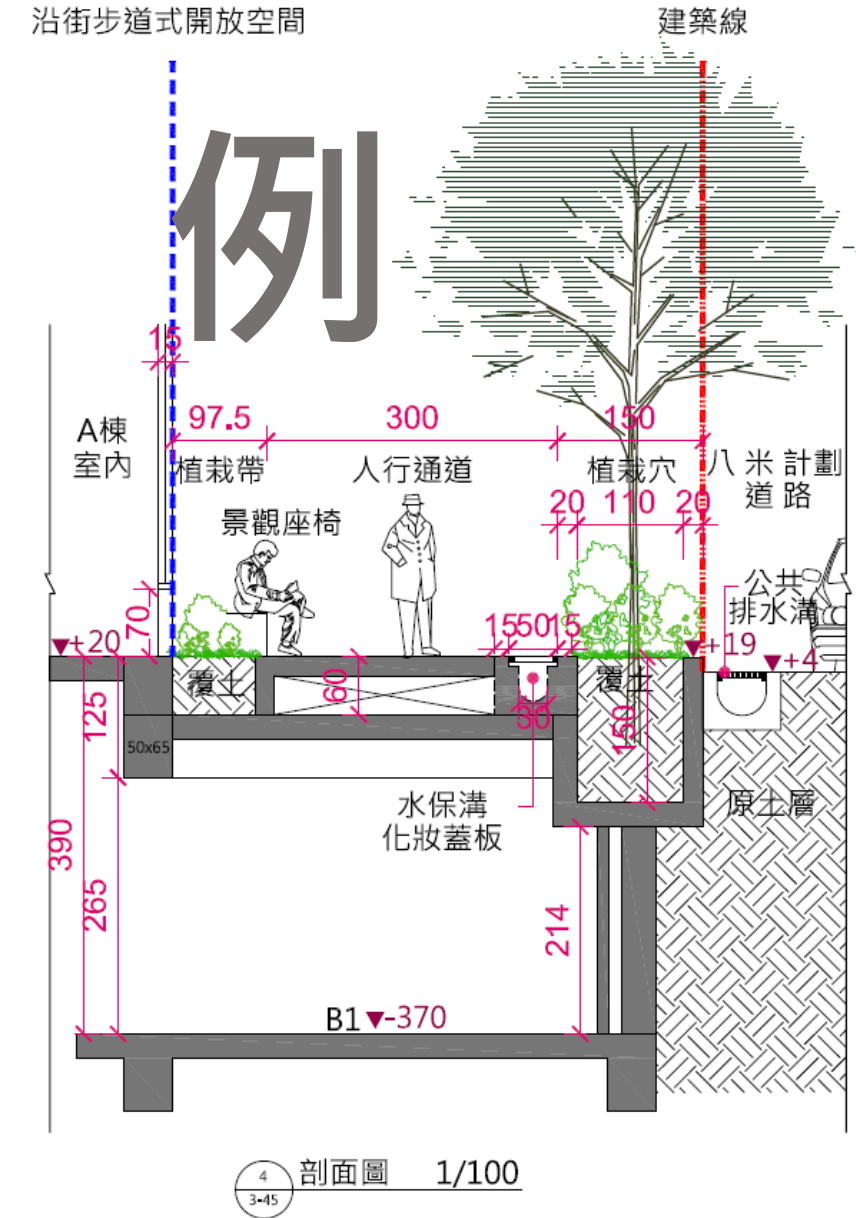
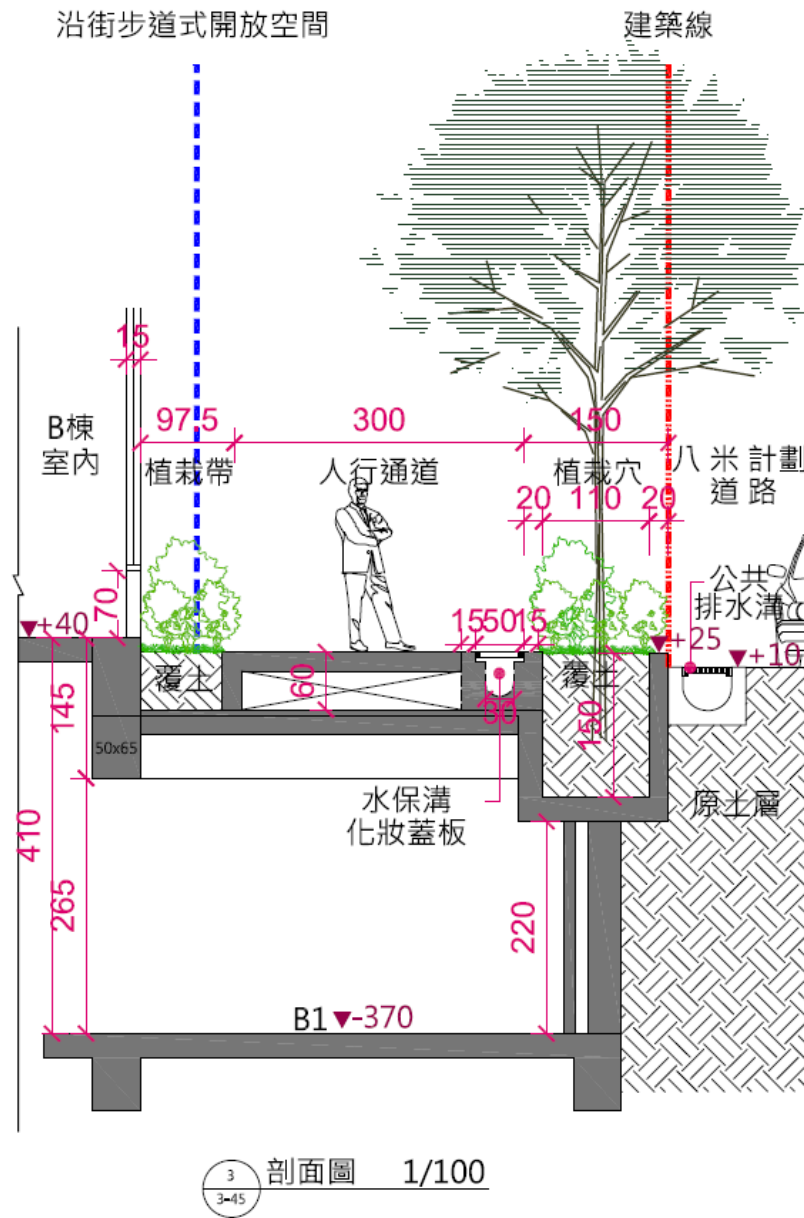
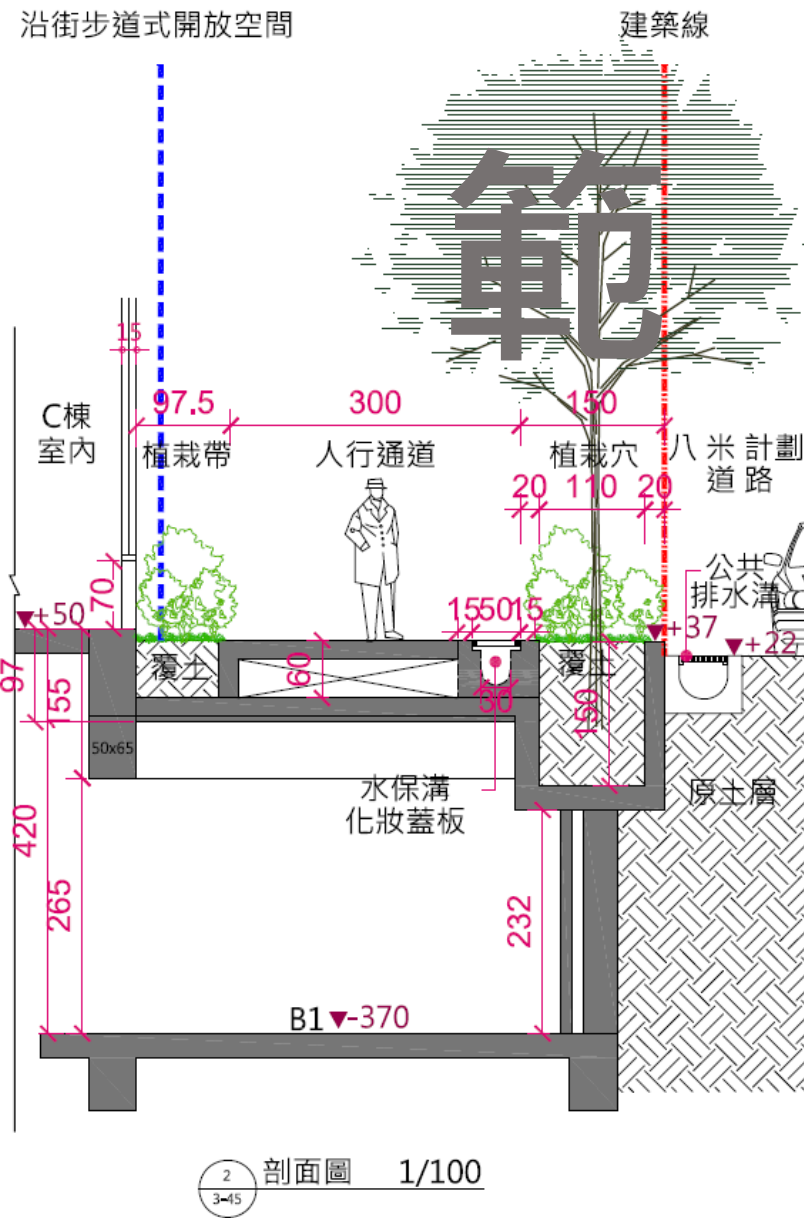


J 景觀踏石

4-7-2 景觀剖面



● 呈現剖面圖、剖面索引圖、樹穴及植栽尺寸等，並依「基隆市植栽種植作業規範」檢討。



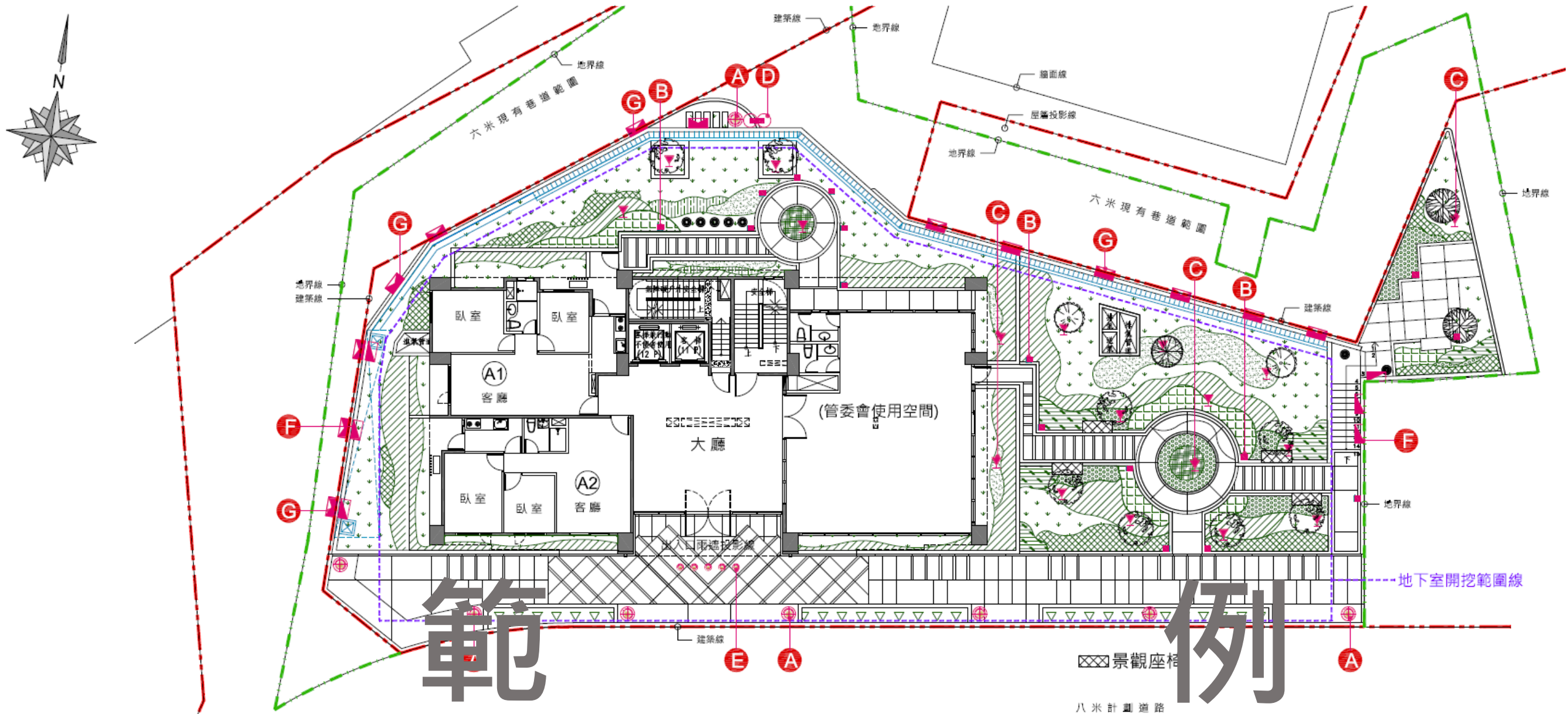
4-7-3 景觀照明計畫及燈具配置

臨街面配置4M高現代造型路燈，反射透光效果塑造街區溫馨晚風意象。

住宅大廳外地面設置局部地底燈豐富入口視覺意象。

內庭園搭配高77CM矮柱燈，作為廣場及步道區導引，喬木及灌木叢局部配置照樹燈，以燈光透出隱約有致之先影變化，營造庭園休憩之家居舒適感。

● 照明計畫應標明照明設施圖例、種類及數量。



A 高腳路燈



B 庭園矮燈



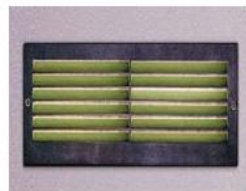
C 照樹燈



D 車道警示燈



E 地底燈



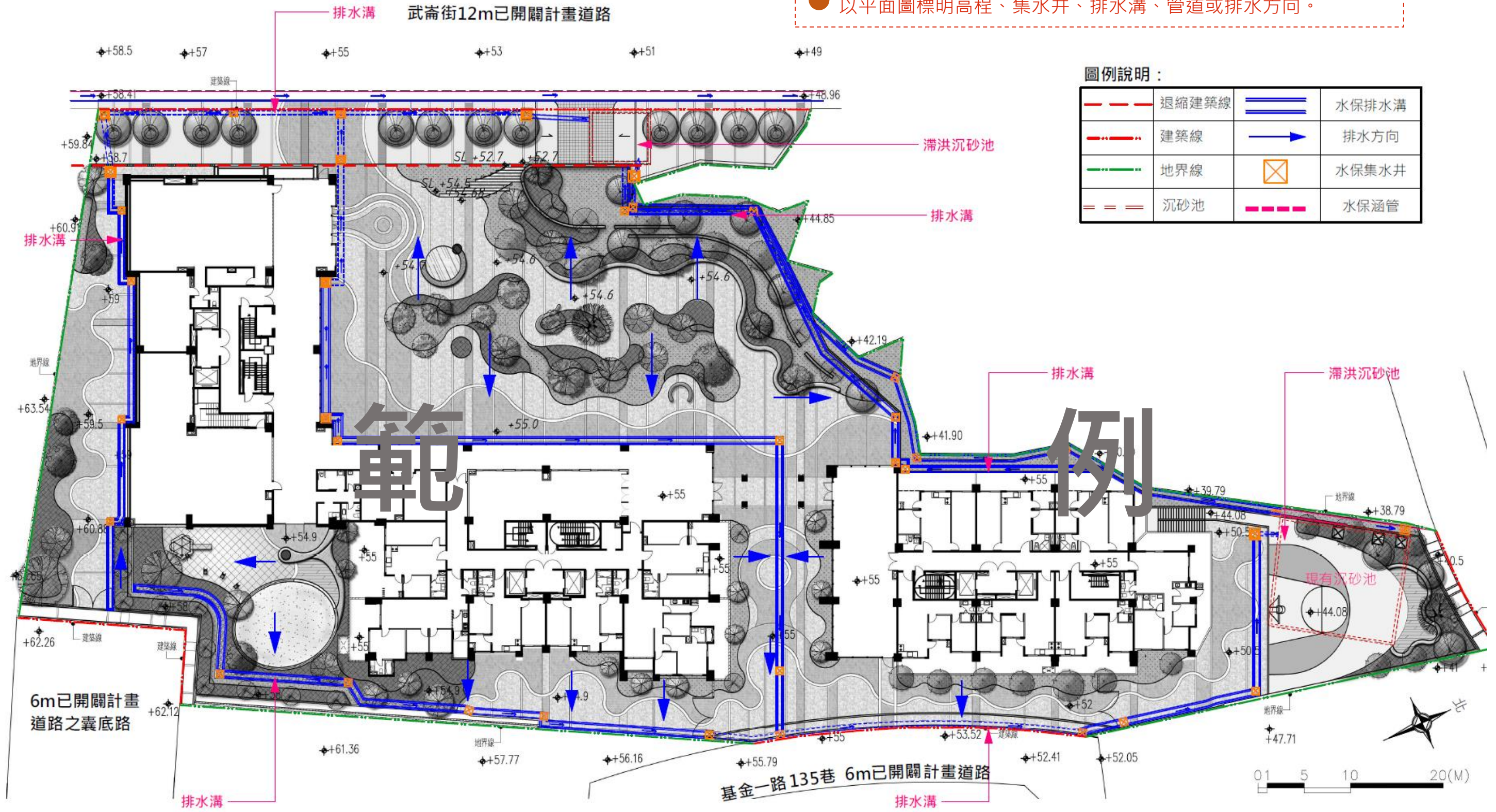
F 嵌壁燈

景觀燈具表圖例:

編號	圖例	建材名稱	數量	型號	瓦數	色溫	演出時間
A		高腳路燈	8	合敬S.3985	150W	3000K-4000K	5-10月PM6:30-翌日AM5:00 11-4月PM5:30-翌日AM6:30
B		庭園矮燈	15	合敬6803-897	26W	2700K-4000K	5-10月PM6:30-翌日AM5:00 11-4月PM5:30-翌日AM6:30
C		照樹燈	18	合敬ELF-60567YB	9.5W	3000K	5-10月PM6:30-翌日AM5:00 11-4月PM5:30-翌日AM6:30
D		車道警示燈	1	向陽D035	6W		24hr
E		地底燈	5	合敬HT27019-LED-12W	2W	4100K-5500K	5-10月PM6:30-翌日AM5:00 11-4月PM5:30-翌日AM6:30
F		嵌壁燈	6	合敬HT27510-WA	12Wx6	2900K (+100K)	5-10月PM6:30-翌日AM5:00 11-4月PM5:30-翌日AM6:30
G		嵌壁燈(外牆)	12	合敬HT27510-WA	12Wx6	2900K (+100K)	5-10月PM6:30-翌日AM5:00 11-4月PM5:30-翌日AM6:30

4-8 基地排水及高程系統

● 以平面圖標明高程、集水井、排水溝、管道或排水方向。



4-9 廣告招牌

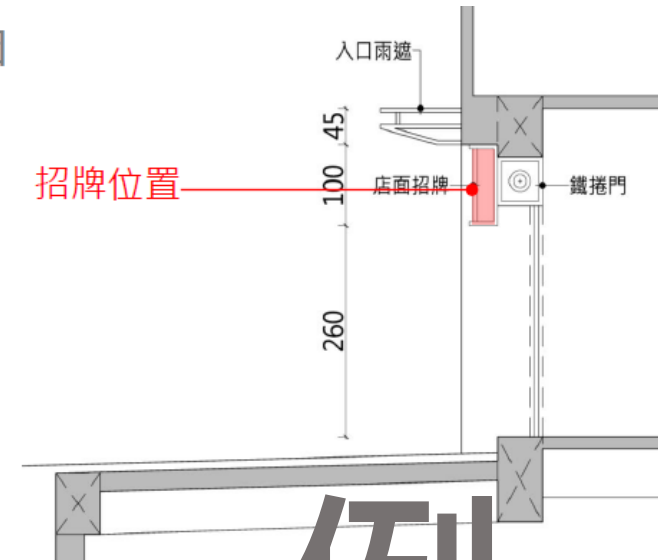
- 考量都市沿街立面與建築整體美觀，本案統一規劃廣告物、招牌與入口雨遮。
- 本案廣告物設置於兩處一般零售業，設置樑帶式燈箱



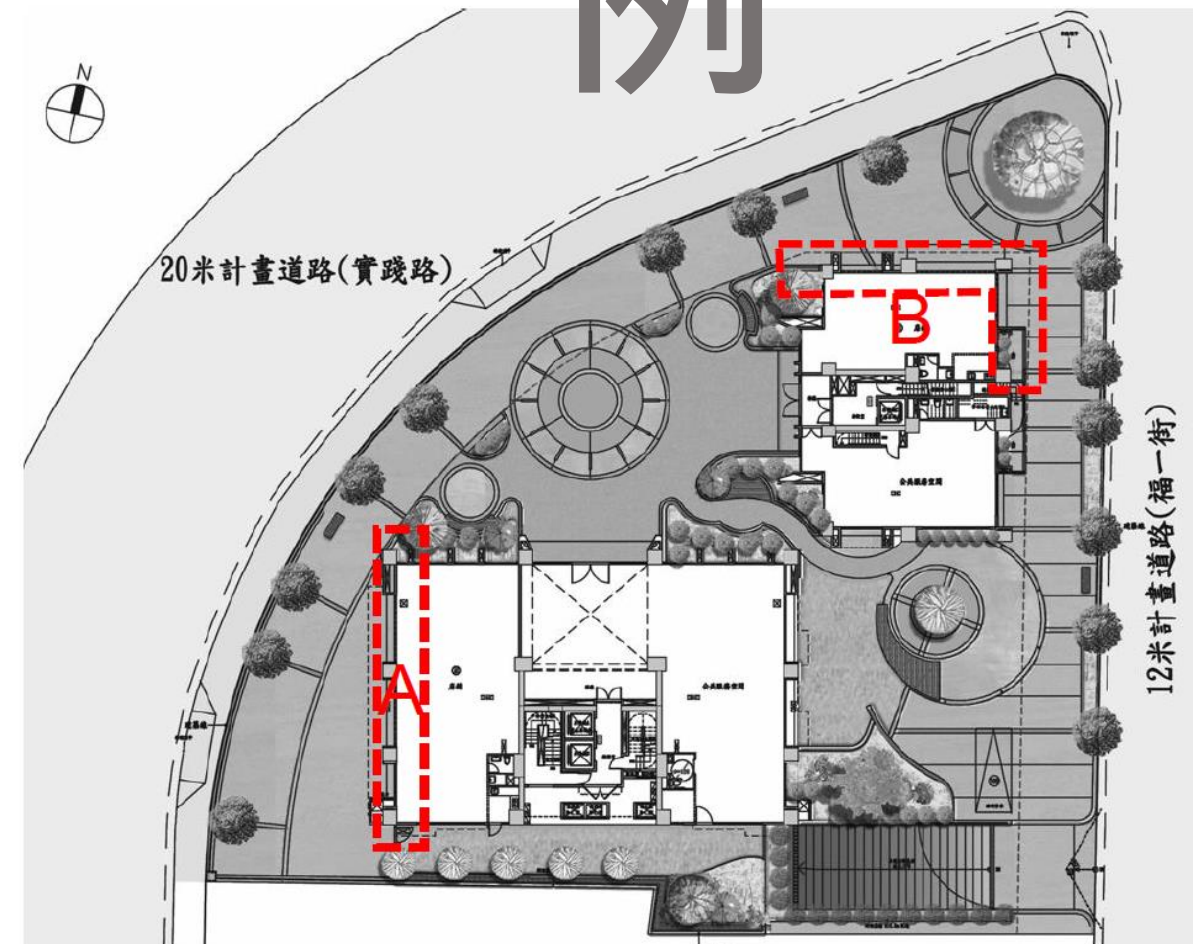
範

- 以平面圖標明廣告招牌設置區位，並以透視圖呈現設置廣告招牌示意圖。
- 應清楚呈現設置位置、招牌尺寸、設置高度、材質及色彩。

招牌剖面示意圖



例



第五章 建築圖說

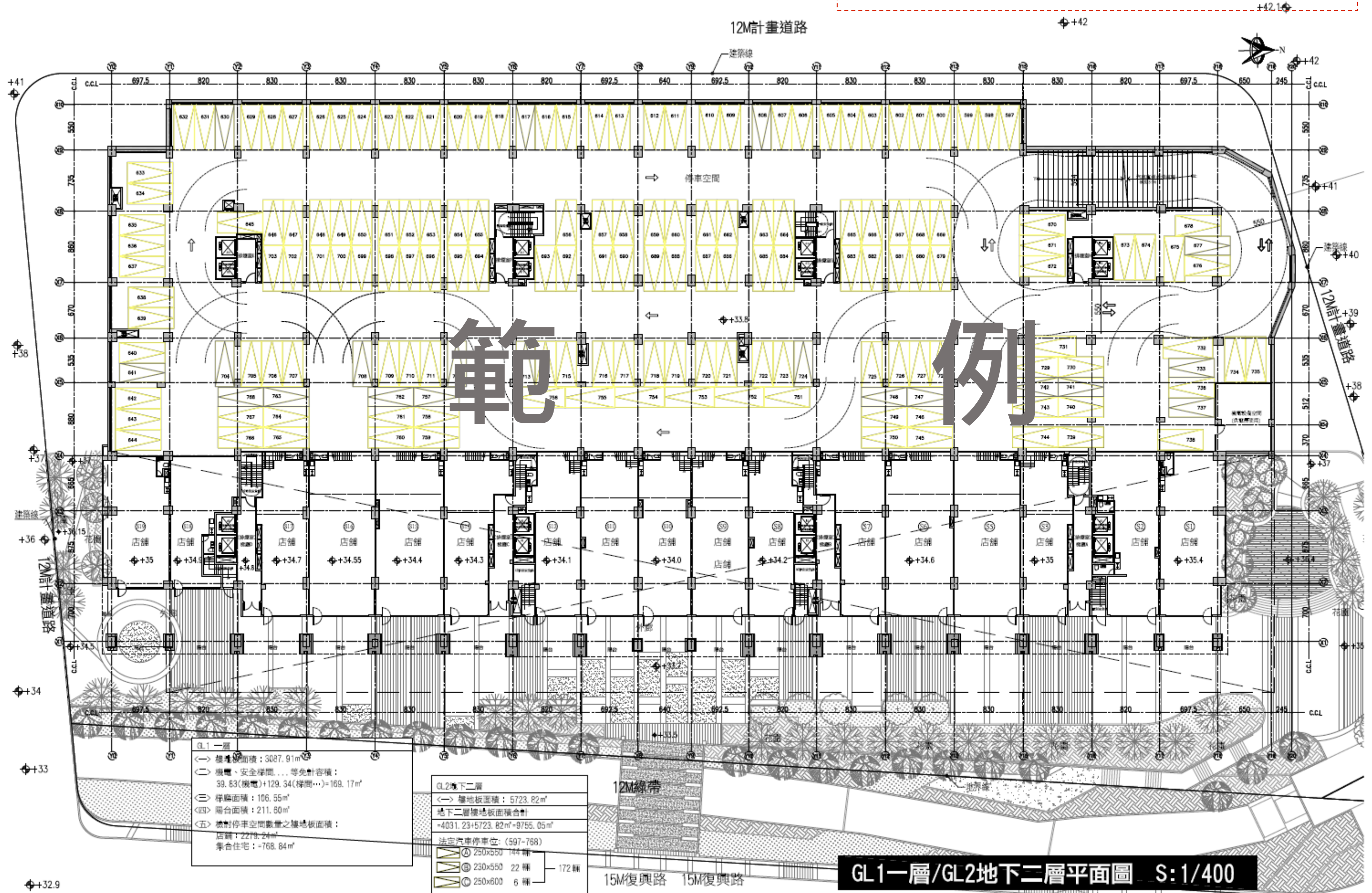
5-1 面積計算表

面積計算表																																																																											
土地座落 基隆市七堵區工建段 488 第一基地號												使用分區 住宅區		建築率 60%		容積率 200%		合計																																																									
基地	樓本面積	詳樓本登記面積：2457.60㎡																																																																									
	基地面積	道路佔用面積	詳P4-06基地面積計算圖：44.18㎡																																																																								
		其他	詳P4-06基地面積計算圖：2413.42㎡																																																																								
合計	2457.60㎡																																																																										
容積率	2457.60㎡x0.6 = 1474.56㎡																																																																										
容積率	法定樓地板面積	2457.60 x 200% = 4915.20㎡																																																																									
	開放空間獎勵面積 ΔFA1	詳P4-09開放空間面積檢討圖：ΔFA1 = 593.18㎡ - P3-70建築物高度放寬前開放空間面積檢討圖：ΔFA1 = 590.50㎡ (ΔFA1取高度放寬的獎勵值)																																																																									
	公共服務空間獎勵面積 ΔFA2	詳P4-09開放空間面積檢討圖：ΔFA2 = 309.27㎡																																																																									
合計	總允建容積樓地板面積 ΣFA = 4915.20+590.50+309.27 = 5814.97㎡																																																																										
各層	樓別	A 樓									B 樓									C 樓									小計			各層戶數			各層高度			各層用途			樓地板面積	陽台面積	容積樓地板																																
	層別	樓地板面積	陽台面積	容積樓地板	樓地板面積	陽台面積	容積樓地板	樓地板面積	陽台面積	容積樓地板	樓地板面積	陽台面積	容積樓地板	樓地板面積	陽台面積	容積樓地板	樓地板面積	陽台面積	容積樓地板	A 棟	B 棟	C 棟	小計	A 棟	B 棟	C 棟	集合住宅(1F)	1F	867.10㎡		698.03㎡																																												
	壹層	詳A2-1	350.87㎡		270.27㎡	265.65㎡		220.66㎡	250.58㎡		207.10㎡	867.10㎡		698.03㎡	3戶		3戶	6戶	QL~1FL:0.2m 1FL:4.00m	QL~1FL:0.4m 1FL:4.00m	QL~1FL:0.5m 1FL:4.00m	12戶	3.20m	3.10m	3.10m	集合住宅(1F)	1F	867.10㎡		698.03㎡																																													
	貳層	詳A2-2	340.09㎡	24.64㎡	270.43㎡	246.44㎡	21.18㎡	212.23㎡	246.44㎡	21.18㎡	212.23㎡	832.97㎡	67.00㎡	694.89㎡	4戶	4戶	4戶	12戶	3.20m	3.10m	3.10m	12戶	3.20m	3.10m	3.10m	集合住宅(1F+2)	2F	832.97㎡	67.00㎡	694.89㎡																																													
	參至陸層	詳A2-3	各 340.09㎡	各 24.64㎡	各 270.43㎡	各 246.44㎡	各 21.18㎡	各 212.23㎡	各 246.44㎡	各 21.18㎡	各 212.23㎡	各 832.97㎡	各 67.00㎡	各 694.89㎡	各 4戶	各 4戶	各 4戶	各 12戶	各 3.20m	各 3.10m	各 3.10m	各 12戶	各 3.20m	各 3.10m	各 3.10m	集合住宅(1F+2)	3-6F	各 832.97㎡	各 67.00㎡	各 694.89㎡																																													
	柒至拾壹層	詳A2-4	各 340.09㎡	各 24.64㎡	各 270.43㎡	各 246.44㎡	各 21.18㎡	各 212.23㎡	各 246.44㎡	各 21.18㎡	各 212.23㎡	各 340.09㎡	各 24.64㎡	各 270.43㎡	各 4戶	各 4戶	各 4戶	各 12戶	各 3.20m	各 3.10m	各 3.10m	各 12戶	各 3.20m	各 3.10m	各 3.10m	集合住宅(1F+2)	7-11F	各 340.09㎡	各 24.64㎡	各 270.43㎡																																													
	拾貳層	詳A2-5	230.04㎡	17.80㎡	170.03㎡							336.03㎡	21.22㎡	266.37㎡	2戶		2戶	2戶	3.20m			2戶	3.20m			集合住宅(1F+2)	12F	336.03㎡	21.22㎡	266.37㎡																																													
	小計		3981.81㎡	264.20㎡	3144.60㎡	1497.85㎡	105.90㎡	1281.81㎡	1482.78㎡	105.90㎡	1268.25㎡	6962.44㎡	476.00㎡	5694.66㎡	45戶	20戶	23戶	88戶	39.40m	19.90m	20.00m	小計				小計		6962.44㎡	476.00㎡	5694.66㎡																																													
	屋突壹層	詳A2-6	45.45㎡			詳A2-6	31.47㎡		詳A2-6	31.47㎡		108.39㎡							3.20m							樓梯間、機房	11F	108.39㎡																																															
	屋突貳層	詳A2-6	45.45㎡			31.47㎡			31.47㎡			108.39㎡							A棟:2.90m; B棟:2.80m; C棟:2.80m							樓梯間、電梯機房、自來水水箱	12F	108.39㎡																																															
地下壹層	詳A2-7	1846.44㎡																A棟:3.90m(含抬高0.2m) B棟:4.10m(含抬高0.4m) C棟:4.20m(含抬高0.5m)							防空避難室兼停車場	11F	1846.44㎡																																																
地下貳層	詳A2-8	1846.44㎡																4.40m							停車場	12F	1846.44㎡																																																
總樓地板面積	A棟:350.87+340.09x10+230.04 = 3981.81㎡ ; B棟:265.65+246.44x5 = 1497.85㎡ ; C棟:250.58+246.44x5+21.18x5 = 1281.81㎡ ; 小計:3981.81+1497.85+1281.81 = 6761.47㎡ ; 陽台:264.20+105.90+105.90 = 476.00㎡ ; 容積:4087.80+1497.85+1482.78 = 7068.43㎡ ; 小計:7068.43+476.00 = 7544.43㎡ ; 容積率:7544.43 / 2457.60 = 307.04% > 200% ok!																		總樓地板面積	10872.10㎡																																																							
建築面積	887.53㎡ < 1474.56㎡ (允建建築面積) ok!																		建築面積	887.53㎡																																																							
建築率	887.53 / 2457.60 x 100% = 36.11% < 60% ok.																		建築率	36.11%																																																							
陽台面積	A棟:24.64x11+17.80 = 264.20㎡ ; B棟:21.18x5 = 105.90㎡ ; C棟:21.18x5 = 105.90㎡ ; 小計:264.20+105.90+105.90 = 476.00㎡																		陽台面積	476.00㎡																																																							
容積樓地板面積	A棟:270.27+270.43x10+170.03 = 3144.60㎡ ; B棟:220.66+212.23x5 = 1281.81㎡ ; C棟:212.23+212.23x5 = 1268.25㎡ ; 小計:3144.60+1281.81+1268.25 = 5694.66㎡ ; 容積:5694.66+15.63(機電設備...等空間超過部份) = 5810.29㎡ < 5814.97㎡ (允建容積) ok!																		容積樓地板面積	5810.29㎡																																																							
實數容積率	5810.29 / 2457.60 = 236.42% ≤ 5814.97 / 2457.60 = 236.61% ok.																		實數容積率	236.42%																																																							
法定空地	2457.60x40% = 983.04㎡																		法定空地	983.04㎡																																																							
實數空地	2457.60-887.53 = 1570.07㎡ > 983.04㎡ ok.																		實數空地	1570.07㎡																																																							
防空避難室面積	1846.44㎡(地下壹層) ≥ 887.53㎡(建築面積) ok.																		防空避難室面積	1846.44㎡																																																							
工程造價	10872.10㎡(總樓地板)+476.00㎡(陽台)=11348.10 x 10,000元/㎡ = 113,481,000.00元 ; 241.09m(圍牆長度)x2,130元/m = 513,521.70元 ; 合計:113,481,000.00+513,521.70 = 113,994,521.70元																		工程造價	113,994,521.70元																																																							
停車空間檢討	<p>(一)汽車停車空間檢討：(依技術規則第59條，第二類：集合住宅) 樓地板面積在500㎡以下者免設，超過部分每150㎡設置1部 樓地板面積：A棟:350.87+340.09x10+336.03 = 4087.80㎡ B棟:265.65+246.44x5 = 1497.85㎡ C棟:250.58+246.44x5 = 1482.78㎡ 4087.80+1497.85+1482.78=7068.43㎡ 法定停車位：(7068.43-500)/150 = 43.79 取44(輛)</p> <p>(二)停車位：(依技術規則第60條第7項第4款) 五分之一車位數，每種停車位寬度得減20公分，但停車位長邊臨接牆壁者，不得寬減，且寬減之停車位不得連續設置。 *小車位2+4=6輛 < 88x1/5=17輛 ok.</p>																		<p>地下層停車位數量計算：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="4">法定汽車停車位</th> <th colspan="4">自動汽車停車位</th> <th colspan="2">機車停車位</th> </tr> <tr> <th>250~350</th> <th>350~500</th> <th>500~750</th> <th>750~1000</th> <th>250~350</th> <th>350~500</th> <th>500~750</th> <th>750~1000</th> <th>100~200</th> <th>200~220</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11F</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>25</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>20</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>12F</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>25</td> <td>5</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>20</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6</td> <td>4</td> <td>50</td> <td>10</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>40</td> <td>230</td> </tr> </tbody> </table> <p>本案規劃88戶，其中65戶層面面積小於66㎡(詳各層平面圖)，符合小坪數單元開發案，以每戶附設0.9汽車位計，故汽車位23戶x1+65戶x0.9=82席，實設88席汽車位。另機車位以88戶x1.3席/戶=115席，實設115席機車位。汽機車位數符合規定。</p>	樓層	法定汽車停車位				自動汽車停車位				機車停車位		250~350	350~500	500~750	750~1000	250~350	350~500	500~750	750~1000	100~200	200~220	11F	3	2	25	5	1	1	1	1	20	115	12F	3	2	25	5	1	1	1	1	20	115	合計	6	4	50	10	2	2	2	2	40	230	停車空間檢討	法定：汽車位：44 輛；機車位：0 輛 實數：汽車位：44 輛；機車位：115 輛 合計：汽車位：88 輛；機車位：115 輛
樓層	法定汽車停車位				自動汽車停車位				機車停車位																																																																		
	250~350	350~500	500~750	750~1000	250~350	350~500	500~750	750~1000	100~200	200~220																																																																	
11F	3	2	25	5	1	1	1	1	20	115																																																																	
12F	3	2	25	5	1	1	1	1	20	115																																																																	
合計	6	4	50	10	2	2	2	2	40	230																																																																	
戶數檢討	A棟:3+4x10+2 = 45戶 ; B棟:4x5 = 20戶 ; C棟:3+4x5 = 23戶 ; 合計:45+20+23 = 88戶																		戶數檢討	88戶																																																							
高度檢討	A棟:QL~1FL=20(cm) ; 1FL=400(cm) ; 2~12FL=各320(cm) 小計:20+400+320x11 = 3940(cm) ; R1FL=320(cm) ; R2FL=290(cm) B棟:QL~1FL=40(cm) ; 1FL=400(cm) ; 2~6FL=各310(cm) 小計:40+400+310x5 = 1990(cm) ; R1FL=320(cm) ; R2FL=280(cm) C棟:QL~1FL=50(cm) ; 1FL=400(cm) ; 2~6FL=各310(cm) 小計:50+400+310x5 = 2000(cm) ; R1FL=320(cm) ; R2FL=280(cm) A棟:(含QL抬高20)=390(cm) B棟:(含QL抬高40)=410(cm) ; B2FL=440(cm) C棟:(含QL抬高50)=420(cm)																		高度檢討	A棟:3940cm B棟:1990cm C棟:2000cm																																																							
機電設備空間面積檢討	依建築技術規則第九章第162條第2款檢討：(除依規定僅需設置一座直通樓梯之建築物不得超過該基地容積之百分之十外，其餘不得超過該基地容積之百分之十五。) 機電設備+樓梯+緊急昇降機機房+排煙室... = 82.35+80.14x5+43.30x6 = 742.85㎡ 742.85㎡ > 4915.20(基準允建容積)x[(3144.60(A棟容積)+15%/5694.66(總容積))+(2550.06(B棟+C棟容積)+15%/5694.66(總容積))] = 4915.20x12.761% = 627.22㎡ 742.85-627.22 = 115.63㎡ (計入容積樓地板面積)																		機電設備空間面積檢討	742.85㎡																																																							
備註	(1)地下室開挖率：1846.44 / 2457.60 x 100% = 75.13% (2)頂板厚度：20cm (3)圍牆：H = 2.15 m 長度:107.17 m ; H = 1.80 m 長度:133.92 m 合計:241.09 m ; 圍牆構造：RC造																		備註																																																								

範 例

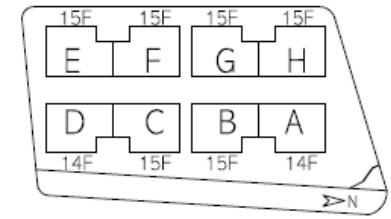
5-2 各層平面圖

● 應檢附各樓層平面圖，並標明空間用途。



5-3 各向立面圖

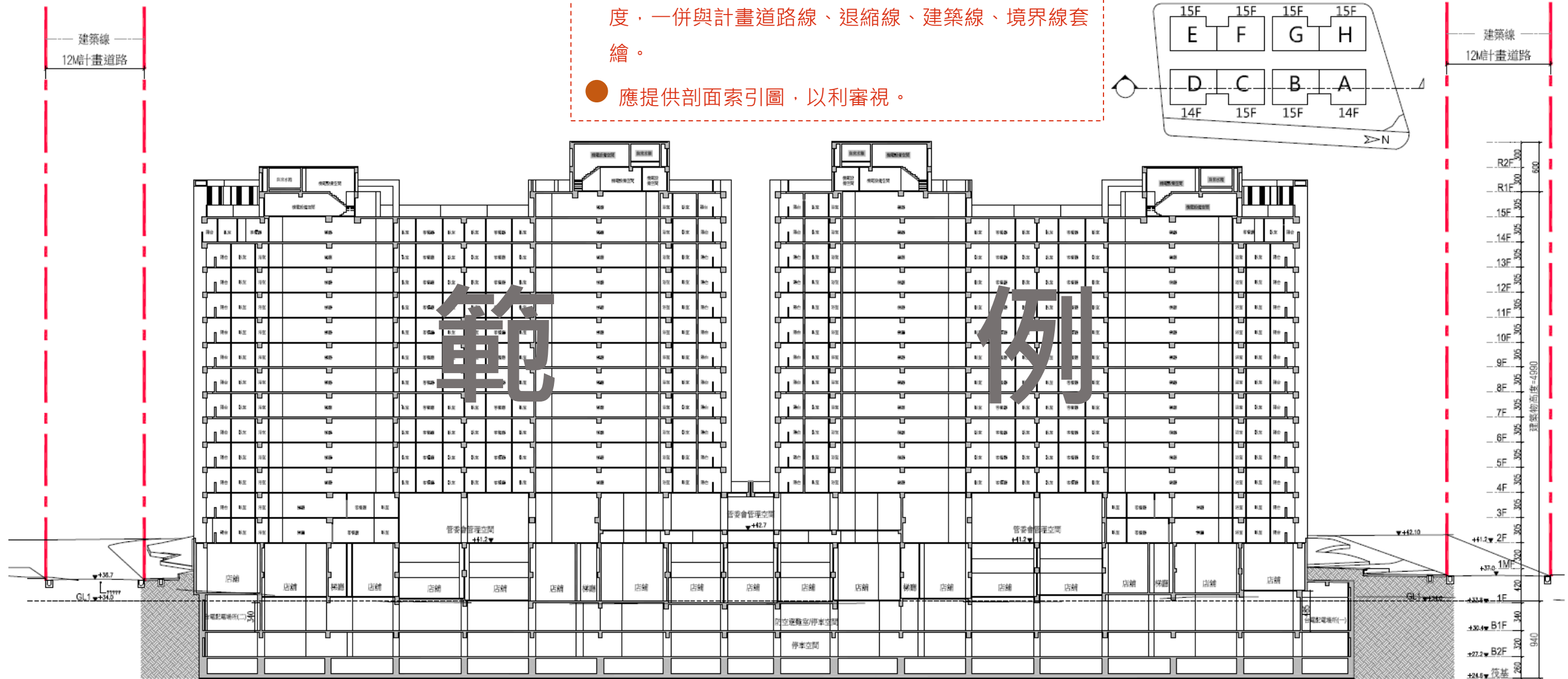
- 應提供建築物四向立面圖說，並標明各層高度，一併與計畫道路線、退縮線、建築線、境界線套繪。
- 應提供剖面索引圖，以利審視。



東向立面圖 S: 1/500

5-4 各向剖面圖

- 應提供建築物縱向、橫向剖面圖，並標明各層高度，一併與計畫道路線、退縮線、建築線、境界線套繪。
- 應提供剖面索引圖，以利審視。



橫向剖面圖 S: 1/500

第六章 附件

6-1 土地登記謄本及地籍圖謄本

6-2 公寓大廈管理規約

6-3 公共服務空間管理維護規定

6-4 開放空間管理維護執行計畫

- 公共服務空間請補附圖說繪製公共服務空間。
- 開放空間管理維護執行計畫請補附圖說繪製開放空間。
- 附件之其它項目列舉如下：
 - 建造執照申請書影本
 - 都市更新事業計畫申請書
 - 容積移轉核准函
 - 環境影響評估核准函
 - 交通影響評估核准函
 - 消防審查核准函
 - 人行道認養承諾書

6-5 高地供水相關函文及圖說

附件六-2 自來水管線圖

正本

檔 號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第一區管理處 函

20241
基隆市義一路11號2樓

20248基隆市中正區中正路106號
聯絡方式：承辦人 陳冠宏
電話 02-2422-8185#358
電子信箱 can8266@mail.water.gov.tw

受文者：周勝傑建築師事務所

發文日期：中華民國105年2月4日
發文字號：台水一操字第10500012040號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：管線圖

主旨：檢送基隆市安樂區新城段883地號等10筆土地附近自來水管線圖，請查照。

說明：
一、復貴事務所105年1月30日傑建師字第1050130-1號函。
二、基地前樂利三街路面下埋有本處100mmDIP配水管、50mmHIP給水管（參見管線圖）。
三、惠請施工時小心挖掘，若發現有危害本公司供水設備或管線時，請通報本處基隆服務所（02-24245200）或本公司客服中心（免付費1910）。

正本：周勝傑建築師事務所
副本：本處基隆服務所、操作課

經理陳昭仁

第1頁 共1頁

台灣自來水公司 · 圖資查詢系統

安樂區六合里

基地範圍

樂利三街

198號 278號
196號 276號
192號 272號
190號 270號
188號 268號
186號 266號
182號 262號
180號 260號
178號 258號
176號 256號
172號 252號
170號 250號
168號 248號
156號 16
150號

100mmDIP
50mmHIP
50mmHIP

本次申請基地範圍：
安樂區新城段822-4、871、872、873、874、877、878、883、884、855-1地號等10筆土地

自來水幹管配置平面圖 S:1/300

6-6 歷次會議紀錄函文及附件

6-7 其它