

擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地

都市更新事業計畫案(核定版)

新北府城更字第 1114673792 號

為保護個人資料安全，本光碟計畫書僅顯示部分姓名，不可全部隱去，
其餘內容與核定版計畫書相符



實施者：佳元地產股份有限公司
規劃團隊：城林都市更新股份有限公司
建築設計：陳克聚建築師事務所

中華民國 111 年 04 月

都市更新事業計畫申請書

一、案名：

「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」

二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元範圍為新北市板橋區文化段 404、405、406、516、517、518、519、520、521、522、546-10、546-11、546-12、546-13 地號等 14 筆土地，土地面積合計 1,375.00 m²。本更新單元內合法建築物有板橋區文化段 1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1411、1412 建號等 24 筆建築物，面積共計 2,195.28 m²。

三、使用分區：

本更新單元板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地使用分區皆為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

四、申請理由及依據：

依據 108 年 1 月 30 日發布施行「都市更新條例」第二十二條、第三十二條、第三十七條規定，申請實施都市更新事業計畫，檢具都市更新事業計畫併同公聽會紀錄、私有土地所有權人同意書及其他相關證明文件。

五、申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

申請人：佳元地產股份有限公司

統一編號：83687033

代表人：蔡錫全

聯絡地址：臺北市中山區南京東路 2 段 206 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2516-6126



中 華 民 國 1 0 9 年 1 2 月

切 結 書

- 一、立切結書人 佳元地產股份有限公司，茲切結所檢附新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 佳元地產股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申請人：佳元地產股份有限公司

統一編號：83687033

代表人：蔡錫全

聯絡地址：臺北市中山區南京東路 2 段 206 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2516-6126



中 華 民 國 1 0 9 年 1 2 月

委 託 書

茲委託 城林都市更新股份有限公司、陳克聚建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：佳元地產股份有限公司

代表人：蔡錫全

聯絡地址：臺北市中山區南京東路 2 段 206 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2516-6126

統一編號：83687033

聯繫窗口：劉協理（分機 31）



受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

聯繫窗口：李小姐



受託單位：陳克聚建築師事務所

代表人：陳克聚

聯絡地址：臺北市松山區民生東路 3 段 118 號 11 樓之 2

聯絡電話：(02)2715-0696

統一編號：08216762

聯繫窗口：詹小姐（分機 33）



中 華 民 國 1 0 9 年 1 2 月

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章、第 17 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此致

新北市政府

委託人：佳元地產股份有限公司

代表人：蔡錫全

聯絡地址：臺北市中山區南京東路 2 段 206 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2516-6126

統一編號：83687033

聯繫窗口：劉協理（分機 31）



受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

聯繫窗口：李小姐



受託單位：陳克聚建築師事務所

代表人：陳克聚

聯絡地址：臺北市松山區民生東路 3 段 118 號 11 樓之 2

聯絡電話：(02)2715-0696


統一編號：08216762

聯繫窗口：詹小姐(分機 33)



中 華 民 國 1 0 9 年 1 2 月

都市更新事業計畫建築師簽證表

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表					
項次	項目			建築師檢核	備註
1	面積計算表			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 12-1 頁
2	更新單元周邊畸零地檢討圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳附錄 2-14 頁
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
7	日照陰影檢討圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-22 頁
8	建築物高度檢討圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-23 頁 至 第 11-26 頁
9	區內公共設施配置及設計說明			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-4 頁 至 第 11-20 頁
12	消防救災空間檢討平面圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 12-19 頁 至 第 12-23 頁
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-4 頁 至 第 11-8 頁
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-4 頁 至 第 11-8 頁
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-23 頁 至 第 11-26 頁
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 11-27 頁 至 第 11-28 頁
17	透視圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 12-3 頁
18	景觀鋪面設計			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 12-33 頁
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳第 12-26 頁 至 第 12-30 頁
20	共專用圖說			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳附錄 3-13 頁 至 附錄 3-17 頁
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
22	現況實測地形圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 5-14 頁
23	都市更新容積獎勵項目			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 10-1 頁 至 第 10-24 頁
24	其他			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
建築師 簽章	姓名	陳克聚		開業證書字號	工師業字第 B001326 號
	事務所 名稱	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  110 年 03 月 30 日 (簽章日期) </div> <div style="text-align: center;">   (簽名及蓋章) </div> </div>			
備註 1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。					

新北市都市更新審議資料表

檔名				法定適用日	109年12月25日	送審類別	<input type="checkbox"/> A公開展覽 <input type="checkbox"/> B委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C核定						
案名	擬訂新北市板橋區文化段520地號等14筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市板橋區文化段520地號等14筆土地							
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區		法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	61部	更新前後戶數	24/110				
	基地面積	1,375.00m ²		實設建蔽率	43.69%	實設汽車停車位	92部	安置戶數	-				
	總樓地板面積	14,000.31 m ²		法定容積率	300%	法定機車停車位	110部	提供公益設施總類、樓層	-				
	住宅使用容積	7,158.77 m ²		實設容積率	538.95%	實設機車停車位	110部	面	積				
	商業使用容積	251.85 m ²		住宅單元	109戶	法定裝卸停車位	0部	開闢計畫道路情形	-				
	其他使用容積	0m ²		商業單元	1戶	實設裝卸停車位	1部	面	積				
	總設計容積	7,410.62m ²		其他單元	-	地下層樓地板面積	4,350.08m ²	留設人行步道情形	臨三面計畫道路及境界線				
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室、機電空間			地下開挖規模	63.49%	面	積	586.58m ²			
		地面層	店鋪、門廳、管理委員會空間			最大樓層數	22層	其	他				
		標準層	集合住宅			建築物高度	76M	更新後建物構造 鋼筋混凝土造					
頂層部		樓電梯間、機電空間、水箱			屋頂突出物高度	9M							
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準		△F0基準容積		4,125.00m ²	內政部(第6條、第10條至第14條、第16條)+新北市(第2條、第6條) = 2,035.91m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計	開放空間有效面積	-			
			內政部	第6條：建物結構安全	275.73m ²			獎勵樓地板面積	-				
				第10條：綠建築設計	247.50m ²			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	-			
				第11條：智慧建築設計	247.50m ²			容積移轉	獎勵樓地板面積	-			
				第12條：無障礙環境設計	123.75m ²				獎勵樓地板面積	1,249.87m ²			
				第13條：耐震設計	82.50m ²			土地使用管制要點	申請整體開發建築	-			
				第14條：時程獎勵	288.75m ²				獎勵樓地板面積	-			
	第16條：協議合建獎勵	206.25m ²											
	新北市	第2條：建築基地條件	495.00m ²	△F0+都市更新容積獎勵									
		第6條：四層樓合法老舊建物	68.93m ²	=6,160.91m ²									
申請資料	實施者	佳元地產股份有限公司			電話	(02)2516-6126							
	地址	臺北市中山區南京東路2段206號13樓之6			傳真	(02)2508-1603							
	規劃團隊	城林都市更新股份有限公司			電話	(02)8965-1477							
	地址	新北市板橋區北門街25號9樓			傳真	(02)8965-0767							
	建築設計	陳克聚建築師事務所			電話	(02)2715-0696							
	地址	臺北市松山區民生東路3段118號11樓之2			傳真	(02)2715-0697							
辦理過程	過	程	日	期	發	文	文	號	備	註			
	1.	自辦事業計畫公聽會	109年10月27日		109.10.19	佳元地產第109101901號			5.	第1次都市更新專案小組	110年07月26日	110.07.15新北更事字第1104658086號	
	2.	事業計畫報核	109年12月25日		109.12.25	佳元地產第109122501號			6.	新北市都市更新及爭議處理審議會第28次會議	110年11月26日	110.11.19新北府城更字第1104663476號	
	3.	公開展覽期間	110年6月15日起15日		110.06.08	新北府城更字第1094715361號							
	4.	公辦公聽會	110年6月28日		110.06.22	新北更事字第1104656959號							

申請單位：佳元地產股份有限公司

蓋章處：



填表日期：110年12月

目錄

意見回應綜理表

新北市都市更新及爭議處理審議會第 28 次會議紀錄.....	綜 1
都市更新處 110 年 10 月 14 日新北更事字第 1104661773 號函.....	綜 2
工務局 110 年 10 月 12 日新北工建字第 1101905278 號函.....	綜 3
第 1 次都市更新專案小組會議紀錄.....	綜 4
公辦公聽會會議紀錄.....	綜 11
工務局 110 年 04 月 28 日新北工建字第 1100763214 號函.....	綜 12
都市更新處 110 年 2 月 4 日新北更事字第 1104651371 號函.....	綜 14
自辦公聽會.....	綜 16
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、新北市都市更新單元劃定基準.....	2-1
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
一、促進土地利用.....	4-1
二、改善居住環境.....	4-1
三、增進公共利益.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況說明.....	5-11
三、附近地區土地使用現況.....	5-15

四、全區街廓配置圖說明.....	5-16
五、公共設施現況.....	5-17
六、附近地區交通現況.....	5-18
七、房地產市場調查.....	5-21
陸、與都市計畫之關係.....	6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1
二、土地使用說明.....	6-29
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例.....	10-1
二、申請容積移轉數量.....	10-24
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1
四、建築設計圖說.....	11-2
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、建築計畫.....	12-1
(一)面積計算表.....	12-1
(二)開發內容、設計目標、構想.....	12-2
(三)建築物量體計畫、立面造型及色彩計畫.....	12-2

(四)建築物照明計畫	12-4
(五)車行及人行動線計畫	12-5
(六)無障礙空間引導設施系統	12-11
(七)垃圾、廚餘處理及運送系統	12-12
(八)空調配置平、立、剖面圖說	12-13
(九)廣告招牌型式說明	12-14
(十)防災與逃生避難構想	12-15
二、景觀計畫	12-23
(一)景觀植栽設計原則	12-24
(二)選種原則	12-24
(三)綠化面積檢討	12-24
(四)喬木數量檢討	12-24
(五)覆土深度檢討	12-24
(六)景觀照明計畫及燈具配置	12-32
(七)鋪面材質及設計	12-33
(八)人行開放空間模擬	12-35
拾參、保存或維護計畫	13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-1
一、實施方式	14-1
二、有關費用分擔	14-1
拾伍、分配與選配原則	15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-1
拾柒、拆遷安置計畫	17-1
拾捌、財務計畫	18-1
拾玖、效益評估	19-1
一、更新前後效益評估比較	19-1
二、實施後實質效益評估	19-1

貳拾、實施者風險控管方案	20-1
貳拾壹、維護管理及保固事項	21-1
一、管理維護計畫	21-1
二、管理維護基金	21-1
三、保固事項	21-2
貳拾貳、實施進度	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項	23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項	24-1
附錄一 實施者證明文件	附錄 1-1
附錄二 更新單元檢核表	附錄 2-1
附錄三 新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市 更新計畫案公寓大廈規約草約	附錄 3-1
附錄四 實施者申請都市更新 106 重建專案計畫涉及各項 審查事項自行檢核表	附錄 4-1
附錄五 綠建築指標評分資料	附錄 5-1
附錄六 智慧建築指標評分資料	附錄 6-1
附錄七 無障礙住宅設計基準	附錄 7-1
附錄八 容積移轉評定	附錄 8-1
附錄九 都市更新規劃委託合約書	附錄 9-1
附錄十 鄰房鑑定範圍清冊	附錄 10-1
附錄十一 信託契約(草約)	附錄 11-1
附錄十二 三層衛浴設備管線轉管情形說明	附錄 12-1

表目錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊	5-2	表 10-3	智慧建築評分基準表	10-8
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊	5-6	表 10-4	無障礙環境性能評估評分基準表	10-10
表 5-3	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-9	表 10-5	新建住宅結構安全性能評估內容及評分表	10-13
表 5-4-1	同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版)	5-10	表 10-6	容積移轉試算表	10-24
表 5-4-2	同意參與都市更新事業計畫統計表(產權異動)	5-10	表 11-1	總允建容積計算表	11-1
表 5-5	合法建築物現況表	5-11	表 12-1	面積計算表	12-1
表 5-6	其他土地改良物現況表	5-12	表 12-2	更新單元防、救災系統彙整表	12-17
表 5-7	更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表	5-17	表 12-3	救災活動書面圖說審查核定表	12-19
表 5-8	基地周邊主要道路幾何設計現況表	5-18	表 17-1	合法建築物拆遷補償費用明細表	17-2
表 5-9	更新單元鄰近地區公車路線表	5-19	表 17-2	合法建築物安置費用明細	17-5
表 5-10	公車路線起訖及班距	5-19	表 18-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	18-1
表 5-11	更新單元鄰近地區停車場停車位統計表	5-21	表 18-2	現金流量表	18-7
表 5-12	新北市各區預售屋推案規模(108/01/01~108/12/31)	5-22	表 20-1	各項建築容積獎勵後續管理維護費用	20-2
表 5-13	新北市各區成屋、結構體推案規模(108/01/01~108/12/31)	5-22	表 22-1	更新實施進度預定表	22-1
表 5-14	基地周圍參考個案分析表	5-23			
表 6-1	板橋都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表	6-1			
表 6-2	都市計畫法新北市施行細則土地使用分區強度表	6-1			
表 6-3	都市計畫法新北市施行細則(民國 108 年 07 月 03 日修正)檢討表	6-2			
表 6-4	變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)土地使用分區管制要點檢討表	6-20			
表 6-5	新北市都市更新審議原則檢討表	6-24			
表 6-6	土地使用分區面積表	6-29			
表 10-1	都市更新容積獎勵試算表	10-1			
表 10-2	綠建築指標評分基準表	10-6			

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-1	圖 10-8	建築退縮空間面積檢討圖	10-19
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-2	圖 10-9	建蔽率檢討圖	10-20
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-3	圖 10-10	合法四層樓老舊建物基地範圍示意圖	10-21
圖 2-4	更新單元建築線指示圖(一)	2-4	圖 10-11	62 使字第 174 號使用執照存根	10-22
圖 2-5	更新單元建築線指示圖(二)	2-5	圖 10-12	62 使字第 174 號使用執照竣工圖 1	10-23
圖 5-1	更新單元內公私有土地分佈示意圖	5-9	圖 10-13	62 使字第 174 號使用執照竣工圖 2	10-24
圖 5-2	更新單元土地使用現況示意圖	5-13	圖 11-1	地下一層平面圖	11-4
圖 5-3	更新單元地上建物分布位置示意圖	5-14	圖 11-2	地下二層平面圖	11-5
圖 5-4	更新單元附近地區土地使用現況示意圖	5-15	圖 11-3	地下三層平面圖	11-6
圖 5-5	更新單元全區街廓配置圖	5-16	圖 11-4	地下四層平面圖	11-7
圖 5-6	更新單元周邊公共設施分布圖	5-17	圖 11-5	地下五層平面圖	11-8
圖 5-7	更新單元周邊道路系統示意圖	5-18	圖 11-6	一層平面圖	11-9
圖 5-8	更新單元周邊大眾運輸系統示意圖	5-19	圖 11-7	二層平面圖	11-10
圖 5-9	更新單元周邊停車場示意圖	5-21	圖 11-8	三層平面圖	11-11
圖 5-10	更新單元周邊不動產推案分布示意圖	5-23	圖 11-9	四層至九層平面圖	11-12
圖 6-2	更新單元土地使用分區圖	6-30	圖 11-10	十層平面圖	11-13
圖 6-1	更新單元都市計畫圖	6-30	圖 11-11	十一層至十六層平面圖	11-14
圖 10-1	危老建築物基地範圍示意圖	10-2	圖 11-12	十七層平面圖	11-15
圖 10-2	62 使字第 174 號使用執照存根	10-3	圖 11-13	十八層平面圖	11-16
圖 10-3	工務局函-結構安全性能初步評估結果	10-3	圖 11-14	十九層平面圖	11-17
圖 10-4	建物經結構安全性能評估結果未達最低等級函文	10-4	圖 11-15	二十層至二十二層平面圖	11-18
圖 10-5	無障礙性能評估示意圖	10-11	圖 11-16	屋突一層平面圖	11-19
圖 10-6	退縮建築檢討圖	10-17	圖 11-17	屋突二至三層平面圖	11-20
圖 10-7	基地退縮建築平面套繪圖	10-18	圖 11-18	屋頂造型物檢討圖	11-21

圖 11-19	3.6:1 陰影及北向日照檢討圖	11-22	圖 12-18	景觀配置平面圖	12-25
圖 11-20	南向立面圖	11-23	圖 12-19	一層景觀綠化植栽配置圖	12-26
圖 11-21	北向立面圖	11-24	圖 12-20	綠化面積檢討圖	12-27
圖 11-22	東向立面圖	11-25	圖 12-21	景觀樹種示意照片	12-28
圖 11-23	西向立面圖	11-26	圖 12-22	植栽種植規範圖	12-29
圖 11-24	橫向剖面圖	11-27	圖 12-23	景觀剖面圖	12-30
圖 11-25	縱向剖面圖	11-28	圖 12-24	屋頂層景觀綠化植栽配置圖	12-31
圖 11-26	斜柱剖面圖	11-29	圖 12-25	一層照明配置圖	12-32
圖 12-1	建築物外牆材質及色彩計畫	12-3	圖 12-26	鋪面計畫圖	12-33
圖 12-2	三時段夜間照明模擬圖	12-4	圖 12-27	基地排水計畫圖	12-35
圖 12-3	人車動線規劃圖	12-6	圖 12-28	人行開放空間模擬示意圖(一)	12-35
圖 12-4	基地內部動線規劃圖(1)	12-7	圖 12-29	人行開放空間模擬示意圖(二)	12-36
圖 12-5	基地內部動線規劃圖(2)	12-8			
圖 12-6	基地內部動線規劃圖(3)	12-9			
圖 12-7	基地內部動線規劃圖(4)	12-10			
圖 12-8	基地內部動線規劃圖(5)	12-11			
圖 12-9	無障礙空間引導設施系統圖	12-12			
圖 12-10	垃圾、廚餘處理及運送系統圖	12-13			
圖 12-11	空調主機配置說明圖	12-14			
圖 12-12	廣告招牌型式說明圖	12-15			
圖 12-13	防災與逃生避難構想圖	12-17			
圖 12-14	消防救災及逃生動線規劃圖 1	12-20			
圖 12-15	消防救災及逃生動線規劃圖 2	12-21			
圖 12-16	消防救災及逃生動線規劃圖 3	12-22			
圖 12-17	消防救災及逃生動線規劃圖 4	12-23			

「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」

新北市都市更新及爭議處理審議會第 28 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 11 月 26 日(星期五)上午九時三十分。

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	本案更新單元同意第 1 次專案小組審議之範圍。	-	
二、	本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：		
(一)	申請都市更新獎勵部分： 1. 同意給予「建築物結構安全性能評估」基準容積 6.68%之獎勵值(面積 275.73 m ²)、「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 247.5 m ²)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 247.5 m ²)、「無障礙環境設計」基準容積 3%之獎勵值(面積 123.75 m ²)、「建築物耐震設計」基準容積 2%之獎勵值(面積 82.5 m ²)、「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 288.75 m ²)、「以協議合建方式實施都市更新獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 206.25 m ²)、「合法四層樓」基準容積 1.67%之獎勵值(面積 68.93 m ²) 2. 「建築基地條件及整體規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 495 m ²)，請依作業單位初核意見檢討修正後，原則同意申請額度。	1. 敬悉。 2. 遵照辦理，本案自建築線退縮 4 公尺(申請都市更新獎勵)再退縮 1.5 公尺(容積移轉評點)，自建築線共退縮 5.5 公尺以上建築，其中退縮 4 公尺範圍內供人行之淨寬不小於二點五公尺。	P. 10-1 P. 10-17
(二)	有關本案於地下 5 層自設 27 輛機械車位部分，經實施者說明係為滿足所有權人車位分配需求，且實施者已評估機械車位之使用友善性、停等空間之規劃、後續管理維護計畫等事宜，考量本案基地規模較小、採協議合建方式實施，且已開挖至地下 5 層等因素，原則同意。	敬悉。	附錄 3-31~ 附錄 3-35
(三)	同意依 110 年 6 月 28 日新北府城更字第 11046570321 號公告協議書範本計算綠建築、智慧建築、無障礙環境設計及耐震設計標章管理維護費用，各別預定提撥 109 萬 5,179 元，總金額 438 萬 716 元。	1. 配合平面圍牆調整及增繪水溝，修正工程造价。 2. 配合工程造价調整，公寓大廈管理基金由 2,190,358 元修正為 2,189,363 元，綠建築、智慧建築、無障礙環境設計及耐震設計等管理維護費用皆由 109 萬 5,179 元修正為 109 萬 4,682 元，修正後總金額 437 萬 8,728 元。	P. 12-1、 P. 21-1、P. 21-2
(四)	同意依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」預定提撥「開放空間管理維護基金」251 萬 1,093 元	遵照辦理。	P. 21-1、P. 21-2
(五)	計畫書內容誤植、誤繕處，授權作業單位查核，請實施者配合修正。	已配合修正。	-
三、	有關本案風險控管機制，原則同意實施者所提內容。	遵照辦理。	P. 20-1
四、	以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於會議紀錄文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。	遵照辦理。	-

新北市政府都市更新處 110 年 10 月 14 日新北更事字第 1104661773 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司 110 年 9 月 17 日佳元(更)字第 110091701 號函。	-	
二、	本案業於 110 年 7 月 26 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於 110 年 9 月 17 日檢送都市更新事業計畫書審議會版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 110 年 8 月 12 日新北府城更字第 1104658976 號函檢送之會議紀錄柒、三(一)、(五)、(七)、四(三)意見未修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	配合修正。	P.綜 8~綜 9
三、	另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：	-	-
(一)	回應綜理表之參考頁次有誤，請通盤檢視後修正。	配合修正。	P.綜 4~綜 10
(二)	請於第陸章節補充逐條檢討新北市都市更新審議原則之規定。	已補充檢討。	P.6-24 ~ P.6-28
(三)	汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合市府相關規定，查本案緩衝空間與人行空間重疊，請釐清修正。	已修正，汽機車坡道起始點至人行空間留設寬度 6M、長度 6M 之緩衝空間。	P.10-17
(四)	表 12-1 面積計算表所載法定工程造價與第 15 章節內容不一致，請釐清修正，另法定工程造價調整將影響公寓大廈公共基金及管理維護費之金額，請一併修正。	配合修正。	P.12-1、P.18-3
(五)	第拾壹章節請檢附各層平面圖說。	遵照辦理。	P.11-9~P.11-20
(六)	附錄 3-1 頁所載約定專用部分，與共專有圖說內容不一致，請釐清修正。	已修正圖說及內容為一致。	附錄 3-13~ 附錄 3-17
四、	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 111 年 2 月 12 日，適逢星期六順延至 111 年 2 月 14 日)，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 111 年 2 月 14 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將都市更新條例施行細則第 20 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-
五、	另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	-

新北市政府工務局 110 年 10 月 12 日新北工建字第 1101905278 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴處 110 年 10 月 5 日新北更事字第 1104661445 號函。	-	-
二、	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	敬悉。	-
三、	查本局 110 年 4 月 28 日新北工建字第 1100763214、110 年 7 月 26 日新北工建字第 1101328496 號函復在案，經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：	-	-
(一)	請釐清 2 層北側花圃及部分突出邊梁之上方頂版性質，並標註尺寸及繪製剖面詳圖說明。	已補充繪製剖面詳圖。	P.11-10
(二)	2 層飲食店及 1 層商場空間未作區劃，請修正。	本案 1F 更正為店舖(G3)、2F 更正為辦公室(G2)，另於 1F 垂直動線區劃。	P.11-9~ P.11-10
(三)	依都市計畫法新北市施行細則第 14 條：「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：…十四、…樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。…建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：…未超過前項…第十三款至第十六款之限制規定…，限於使用建築物之第一層。」，請向新北市政府城鄉發展局釐清上開規定與同條文第 2 項第 3 款規定競合處：飲食店是否小於三百平方公尺即可於地上 2 層設置？	本案一層面積 154.37 m ² <200 m ² 作為店舖(G3)、二層面積 97.48 m ² 作為辦公室(G2)。	P.11-9~ P.11-10
四、	貴處既屬主管機關，本局僅係協助檢視並先行告知應注意事項，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；有關案件審查仍請貴管逕依權責辦理。	-	-

「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組
會議紀錄回應綜理表

開會時間：110 年 7 月 26 日(星期)下午 2 時 30 分。

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼:1847148701)

主 席：彭委員建文

紀錄：陳玫均

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
相關單位意見			
一、	財團法人台灣建築中心(含書面意見):	-	
(一)	綠建築(銀級):	-	
1.	本案綠建築適用版本原則上依事業計畫報核日(法定適用日)當下認定版：綠建築評估手冊2015年版檢討綠建築各項申請指標，惟建照核發法定適用日有更動時，請依變更後的法定適用日適用版本調整計算內容。	候選送審時，依規定配合辦理。	-
2.	<p>報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明與書圖文件再進行檢核，本次針對所送書面資料提出下列建議事項：</p> <p>(1)綠化量指標： A.僅檢附評估表，未見任何設計說明及資料，請補充。 B.請補充屋頂層綠化剖面圖說(含覆土深度尺寸標示)。</p> <p>(2)基地保水指標： A. 12-33頁透水鋪面剖面圖說與附錄5-2頁概念圖不同，請釐清採用何者，如有採用透水砂漿黏結層、透水混凝土層者，請於候選綠建築申請時檢附3年內透水率達10-4m/s試驗報告、標章綠建築申請時檢附本案透水率達10-4m/s試驗報告。 B.附錄5-3頁加總設計保水量數值上下不一致。</p> <p>(3)日常節能指標： A.空調節能項目於附錄5-5頁採一、二級節能標章個別空調分項有數值，請確認是否申請，如有申請則該項依手冊規定需檢附購買證明方能於候選取得優惠分數。 B.固定耗能設備項目提醒標章案時需現況裝設完成方能達認定標準。</p> <p>(4)二氧化碳減量：正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。 (5)廢棄物減量：正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。</p>	<p>(1)綠化量指標： A.已補充，詳報告書。 B.候選送審時，依規定配合辦理。</p> <p>(2)基地保水指標： A.已修正，詳報告書。透水測試報告於候選送審時，依規定配合辦理。 B.已修正，詳報告書。</p> <p>(3)日常節能指標： A.已調整空調得分，詳報告書。 B. 標章送審時，依規定配合辦理。</p> <p>(4)二氧化碳減量：候選送審時，依規定配合辦理。 (5)廢棄物減量：候選送審時，依規定配合辦理。</p>	附錄五

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>(6)水資源指標：</p> <p>A.僅檢附評估表，未見任何設計說明及資料，請補充。</p> <p>B.評估表水資源指標WI數值上下不一致。</p> <p>C.無相關資料可判別大耗水彌補項目採用方式，如採雨水設施彌補，則請補充雨水回收相關圖說及相關計算，評估表內請填寫Vc、Vs，如採澆灌系統則請補充噴灌設備型錄與圖說。</p> <p>(7)生活污水及垃圾： 10-06頁污水垃圾改善指標基準值漏字。</p>	<p>(6)水資源指標：</p> <p>A. 已補充，詳報告書。</p> <p>B. 已修正，詳報告書。</p> <p>C. 已補充，詳報告書，圖說及相關型錄於候選送審時，依規定配合辦理。</p> <p>(7)生活污水及垃圾：已修正，詳報告書。</p>	
3.	申請指標項目設計值及得分修正後，同步修正綠建築評估資料總表級分級評估表，並重新確認綠建築等級能否達到申請等級。	修正後已重新確認總表，並確認可達申請等級。	附錄五
(二)	智慧建築(銀級):本案申請智慧建築銀級等級，目前提列各指標鼓勵項目(附錄6)，建議補充整體智慧建築設計概要說明(含評估手冊版本)及各指標規劃說明。	已補充，詳報告書。	附錄六
(三)	新建住宅性能評估(結構安全第三級、無障礙環境第二級):	-	
1.	綜合意見:簡報P59申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費?(如何辦理)。簡報P64、P65維護管理如何進行?於交屋後可否有更積極的作為確保發揮其效益。	智慧建築、綠建築之後續管理維護計畫已補充，詳報告書。智慧建築、綠建築大部分為設施設備類，只有機電、園藝需要定期管理維護。 規約規定住戶裝修房屋時，必須參照銀級綠建築之標準選擇建材或設備等。	P.附錄3-19~ P.附錄3-30
2.	本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部107年7月6日台內營字第1070810782號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。	遵照辦理。	P.10-10、P.10-13
3.	本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級及無障礙環境第二級，均請設計單位參考本中心網站上列舉的評估補充說明。	遵照辦理。	-
4.	<p>結構性能：</p> <p>(1)建築物的結構系統合理性與施工可行性非常重要，建議可導入BIM技術檢討設計圖說，以提前探討現場可施工性。</p> <p>(2)事前請業主責承施工單位、監造單位及分包商應於本案結構工程(含連續壁共構柱)施作前，召開施工說明會，針對查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。</p>	<p>(1)本案結構設計除依照住宅結構安全性能評估審查會議委員進行檢討結構系統合理性與施工性之審查意見外，另於施工前要求營造單位繪製必要之結構與設備相關圖面尺寸進行建模討論可施工性。</p> <p>(2)依委員意見辦理，結構工程於施作前，會召開施工說明會，確保承商能理解結構設計圖說規定之原意，並針對查驗項目、施工檢查方式及合格標準進行說明。</p>	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	(3)因為一樓挑高容易形成弱層，請將RC牆進行側推分析可對相關結構構件做更完整檢討。	(3)結構設計將進行極限層剪力的檢討，確保結構沒有弱層發生，相關RC非結構牆之檢討分析，將遵照住宅結構安全性能評估審查會議之委員審查意見要求辦理。	
5.	無障礙環境性能： (1)報告書並未檢附完整之新建住宅無障礙環境性能之評估內容及說明，所有指標仍請於正式送新建住宅性能評估審查時檢附相關設計說明與書圖文件再進行檢核，本次針對所送書面資料提出下列建議事項： (2)住宅共用部分請參考「建築物無障礙設施設計規範」。 (3)住宅專用部分請配合正式送件檢附相關文件。	(1)遵照辦理。 (2)住宅共用部份已依建築物無障礙設施設計規範檢討。 (3)住宅專用部份已依無障礙住宅設計基準檢討。	P.10-10~P.10-11、 附錄七
二、	新北市政府工務局(書面意見)：	-	
(一)	住宅區2層是否得做店鋪使用請釐清。	本案一層面積154.37m ² <200m ² 作為店鋪(G3)、二層面積97.48m ² 作為辦公室(G2)。	P.11-10
(二)	本次檢附簡報檔內修正後圖說主要結構已和第一次小組版報告書不符，各層平面圖後續請併同修正。	遵照辦理。	P.11-4~ P.11-20
(三)	高層緩衝空間和開門軌跡不得重疊，請修正。	配合修正。	P.11-9
(四)	陽台、露臺請依本市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。	遵照辦理，於平面補充檢討。	P.11-10~ P.11-18
三、	新北市政府交通局(書面意見)：	-	
(一)	請規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。	遵照辦理，於平面補充圖示標註。	P.11-9、P.12-12
(二)	請說明(或圖示)停車場出入口車道是否以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。	於平面以圖示車道磚鋪面設計，並區隔開放空間及人行道。	P.12-33
(三)	汽車位以平面車位為原則，本案於地下5層設機械車位27席，請調整，倘因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意，本局無意見。	因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，於第1次都市更新專案小組會議審查原則同意設置機械停車位。	P.11-8
(四)	機車位以設於地下一層集中設置為原則，本案基地地面層設置1席無障礙機車位，請調整。	配合修正，已調整至地下一層設置。	P.11-4
四、	新北市政府財政局幹事(書面意見)：	-	
(一)	第18-2頁：本案營建費用加計綠建築設計、無障礙設計、耐震設計，及機械車位設備等費用，其中無障礙設計費用請釐清得否提列。	本次刪除提列無障礙設計費用。	P.18-2

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(二)	第18-4頁：都市更新規劃費用依提列基準規定，應依實際狀況認列，且不得高於提列基準試算結果，請說明實際契約金額。	檢附都市更新規劃合約，都市更新規劃費用依實際契約金額提列。	附錄九
(三)	第18-5頁：鄰房鑑定費用提列標準依實際狀況認列，其本更新單元附近約有530戶鄰房需鑑界，請提供鑑定範圍圖及戶數證明。	檢附鑑定範圍圖及鄰房戶數清冊。	附錄十
(四)	第18-5頁：依提列基準規定，拆遷補償費補償單價由實施者委託專業估價者查估後評定之，請說明是否合於規定。	本案為協議合建，未委託專業估價者查估價格，拆遷補償費補償單價參考新北市地價調查用建築改良物標準單價表所列之單價計算。	P.17-1
(五)	第18-5頁：本案以109年11月郵政儲金一年期定存利率為0.79%計算，惟查中華郵政公布之利率似為0.78%，請釐清。	配合修正，自有資金貸款利息利率修正為0.78%。	P.18-5
五、	新北市政府城鄉發展局計畫審議料(書面意見)：	-	
(一)	第6-1頁，「相關都市計畫檢討」請簡述與本案相關都市計畫辦理歷程，內文引用58年8月4日發布實施「江子翠及十二埤地區鄉街計畫」案內資料，其年代久遠，請刪除。	配合修正，依據109年10月申請都市計畫土地使用分區證明書，載明文化段520地號等土地為江子翠及十二埤地區鄉街計畫案住宅區，補充說明相關都市計畫辦理歷程。	P.6-1
(二)	有關開挖率檢討，第6-14頁與第11-4頁設計開挖率數據不一致，請釐清修正。	開挖率檢討修正一致。	P.6-13、P.11-4
(三)	第6-16頁，都市計畫法新北市施行細則第42條，請詳附法定汽機車位檢討計算式。	遵照辦理。	P.6-15
(四)	第6-21頁，請檢討土地使用分區管制要點第7點，住宅區面臨計畫道路10公尺以上，應留設3.52公尺。騎樓或無遮簷人行道，並供公眾通行。	本案基地三側面臨10公尺以上計畫道路，留設4米+1.5米人行步道供公眾通行。	P.6-21
六、	新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)： 有關110年7月26日召開之「擬訂新北市板橋區文化段520地號等14筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議，案涉容積移轉部分，本科意見說明如後： 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於110年7月26日新北府城開字第1101116076函確認書面要件，本案接受基地可移入容積為基準容積之30.3%(1,249.87平方公尺，接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件0%+接受基地內部條件9%)×1.3+接受基地外部環境改善項目3%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,650平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	遵照辦理。	附錄八
七、	新北市政府都市更新處：	-	
(一)	裝卸車位請於公寓大廈規約草約加註不得銷售移轉。	配合修正，於公寓大廈規約(草約)第二條第四項載明裝卸車位不得銷售移轉。	P.附錄3-1

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(二)	有關申請各項容積獎勵項目之維護費用，請依110年6月28日公告之協議書範本之計算方式修正。	各項容積獎勵項目之管理維護費用，依據協議書範本以公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金50%分別計算之。	P.10-5、P.10-7、P.10-9、P.10-12
(三)	本案倘涉及裝飾柱、屋脊裝飾物等須提請建造執照預審之事項，請建築師簽證說明。	本案裝飾柱及屋脊裝飾物已依新北市建照業務工作手冊及建築技術規則檢討，符合規定，無需另提建照預審。	P.11-21
柒、委員綜合意見：			
一、	更新單元範圍部分：本案更新單元範圍尚符合新北市都市更新單元劃定基準規定，原則同意本案更新單元範圍，惟基地南側鄰地鐵棚之鐵柱落於本案更新單元範圍內，考量占用部分影響建蔽率及容積率之計算，請實施者於計畫書補充說明與鄰地所有權人協議情形及後續處理方式。	基地南側鄰地鐵棚之鐵柱落於本案更新單元範圍部分，實施者已協助鄰房屋主移除占用部分。	P.5-12
二、	建築容積獎勵部分：	-	
(一)	有關申請建築物規劃設計獎勵部分，依規定應自基地境界線應退縮2公尺以淨空設計，查計畫書第12-30頁之D剖面圖有設置圍牆，請依規定修正，並請於剖面圖上標示退縮尺寸。	取消圍牆，剖面圖修正並標示退縮尺寸。	P.12-30
(二)	請實施者加強說明綠建築、智慧建築、無障礙及耐震設計等獎勵項目之後續管理維護機制。	綠建築、智慧建築、無障礙及耐震設計等之後續管理維護計畫已補充，詳報告書。	P.附錄3-19~P.附錄3-30
三、	建築規劃設計：	-	
(一)	本案因樓層平面規劃不同造成衛浴設備管線有轉管之情形，請實施者具體說明處理方式，並應事先向所有權人妥予說明以保障住戶權益。	1.本案因樓層平面規劃不同造成3F一處衛浴設備管線有轉管之情形，實施者已行文告知地主。 2.因應衛浴設備管線有轉管之情形，處理方式於廁所下方露明管路部分實施隔音包覆，外加天花板設計處理，實施者已充分告知所有權人以保障住戶權益。	附錄十二
(二)	有關本案建築物之結構設計，車道南側1至3層之斜柱規劃應考量配筋問題，另建築物北側短柱距恐產生短樑效應，為配合加強結構增加鋼筋量且原物料上漲將增加成本，故請實施者與結構技師再行評估本案整體之耐震結構系統及建物工程造价之合理性，並請於橫向剖面圖補充說明斜柱規劃內容。	本案於規劃時，首要目標是讓上部標準層成為一個非常規矩方正的系統，但是基地條件及車道限制，在下部樓層須以斜柱處理，故請建築控制斜柱的斜率必須小於1:6，以確保結構系統的合理性。另外本案在短梁構架部分，採用寬扁梁方式處理，讓結構不會有應力集中現象。相關結構尺寸的規劃會特別注意到鋼筋之施工性，確保施工能符合設計需求，以期達到結構安全及施工、建物工程造价之合理性。	P.11-29
(三)	屋突一層之景觀規劃應考量植栽之覆土深度，避免屋突深度不足影響最頂層結構。	屋突一層取消喬木，改以設置灌木。	P.12-31

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(四)	請實施者加強說明開放空間提供外部使用之友善性及開放性，並針對街角設計建議增加其開放性。另請釐清本案人行步道部分設置四季草花是否會阻礙公共通行。	都更退縮4M，容移退縮部分1.5M，合計5.5M，街角廣場會再調整場域開闊，提高開放性；另依容移評點審查取消四季花草及地被以利人行步道通行。	P.10-17
(五)	本案街角設計部份，建議增加其開放性。	本案景觀植栽設計已配合街角場域退縮增加其開放性，並加強街角鋪面設計提升空間的開放性。	P.12-35~ P.12-36
(六)	本案樓梯集中設置於建築物中央，建議再評估是否規劃於建築物兩側，對於逃生避難較有利。	2處特安梯出入口逃生方向不同，且依法令檢討步行距離符合規定。	P.11-9~ P.11-18
(七)	有關本案於地下5增設置27部機械車位部分，實施者於會上說明係為滿足所有權人車位分配需求，考量本案基地規模較小、採協議合建方式實施，且已開挖至地下5層，原則同意，惟仍請實施者再評估機械車位之使用友善性、停等空間之規劃、後續管理維護計畫等事宜，並針對管理費、後續產權登記方式於公寓大廈規約草約及共專圖中載明。	本案地主多要求一戶一汽車位，如此一來，建商分回車位數與房屋數量比例，低於板橋區汽車家戶持有率，倘地下層再開挖一層，會增加損鄰危險，故考慮土地開發安全性及避免停車位不足造成內部成本外部化，乃將部分平面車位調整為機械車位。於B5F平面增繪6x6會車停等空間，另補充機械停車設備之使用友善性說明。 平面車位與機械車位登記為共有部分，每一車位加以編號，於『權利範圍』欄載明『○號xxx分之xx，○號xxx分之xx』，並於規約草規規定，平面車位管理費用每部700元/月，機械車位管理費用每部1,500元/月(含清潔及保養費)，並載明地下五層汽車機械停車設備管理維護計畫。	P.附錄3-32~ P.附錄3-33 P.附錄3-8、 P.附錄3-31~ P.附錄3-35
四、	計畫書內容：	-	
(一)	請釐清本案拆除費用及拆遷安置補償費用之發放方式是否一致。	修改報告書拆除費用負擔說明，拆除費用及拆遷安置補償費用之發放方式皆依據實施者與地主簽訂之合建契約內容執行。	P.17-1
(二)	針對無障礙車位用詞一致性，請通盤檢視後修正。	配合修正。	-
(三)	露臺規劃調整部分請配合修正公寓大廈規約草約第2條約定專用內容。	配合修正規約圖。	P.附錄3-1、 P.附錄3-13~ P.附錄3-17
(四)	附錄3-13頁公寓大廈規約草約共用部分之圖說，請註明如何區分供公眾使用。	遵照辦理，標示供公眾使用部分。	P.附錄3-14
捌、結論：			
(一)	有關本案更新單元範圍專案小組原則同意。	敬悉。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(二)	有關本案申請都市更新獎勵部分，「結構安全性能評估未達最低等級」獎勵(基準容積之6.68%，面積275.73㎡)、「時程獎勵」(基準容積之7%，面積288.75㎡)、「協議合建實施」獎勵(基準容積之5%，面積206.25㎡)、「建築物規劃設計」獎勵(基準容積之12%，面積495㎡)、「合法四層樓以上建築物」獎勵(基準容積之1.67%，面積68.931㎡)之獎勵值原則同意，另申請「綠建築(銀級)」獎勵(基準容積之6%，面積247.5㎡)、「智慧建築(銀級)」獎勵(基準容積之6%，面積247.5㎡)、「無障礙設計-(住宅性能第二級)」獎勵(基準容積之3%，面積123.75㎡)、「耐震設計(住宅性能第三級)」獎勵(基準容積之2%，面積82.5㎡)，請依財團法人台灣建築中心意見修正後，專案小組原則同意。	遵照辦理。	-
(三)	有關本案於地下5層設置27部機械車位部分，經會上實施者說明設置因素，專案小組原則同意，並請依委員意見於計畫書補充相關內容。	已依委員意見評估機械車位之使用友善性及停等空間規劃。	P.11-8、 P.附錄3-31~ P.附錄3-35
(四)	有關風險控管機制部分，專案小組原則同意依報核時所提內容資金及產權控管機制及續建機制以信託方式辦理。	遵照辦理。	P.20-1
(五)	實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定期限內，依相關的單位及委員意見修正完成，查「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會，因本案採協議合建方式實施，考量實施者於計主核定前已無爭議，得依規定免辦理聽證程序，逕提請大會審議。	遵照辦理。	-
玖、散會：下午4時10分。			

「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情綜理表

陳情人	意見內容	意見回應	參考頁次
陳○樺 (板橋區莊敬路254號3樓) 110.07.12	1. 一樓大廳兩個門的距離太遠，尤其側門，如果有外人進來，保全人員也很難發現，建議一樓大廳的門可以再調整。 2. 希望低樓層多設一些小坪數戶型，讓地主可以有多一點選擇。	實施者已配合地主意見修正建築設計，且調整後之建築設計已取得地主同意。	-

「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會
會議紀錄回應綜理表

開會時間：110 年 6 月 28 日(星期)下午 2 時整。

開會地點：：市府都市更新處 2 樓會議室(地址:新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓)、Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼:1847205932)

主持人：黃股長茹偵

紀錄：陳玫均

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞	歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市板橋區文化段520地號等14筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會，依「新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情辦理都市更新案件公聽會及審議相關會議補充作業規範」第4點規定，本案公聽會採線上視訊會議及實體會議併行辦理。今日公聽會係依都市更新條例第32條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議會參考。另依都市更新條例施行細則第9條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。	敬悉。	-
意見陳述與回應	無	-	-
委員意見			
(一)	有關汽機車車道出入口部分，針對植栽品種、位置、人行動線、號誌標誌等，請實施者做詳細規畫及說明。	遵照辦理，車道出入口北側植栽位置調整，並增加警示燈及反射鏡等號誌標誌。	-
(二)	請補充本案共同負擔比率，以供參考。	本案共同負擔比例為52.18%。	-
(三)	有關本案信託續建機制部分，倘未來信託金融機構確定時，請於審議會中報告相關內容。	遵照辦理，本案已於109年12月28日完成信託登記，信託予上海商業儲蓄銀行。	-
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供委員審議時參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給市府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉。	-

新北市政府工務局 110 年 04 月 28 日新北工建字第 1100763214 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明
一、	復貴處 110 年 4 月 21 日新北更事字第 1104654396 號函。	-
二、	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	敬悉。
三、	經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：	-
(一)	請檢附本案周邊地籍套繪圖並標示本案基地範圍，且確認未套繪部分是否領有執照或建物登記，俾利審視是否涉及法定空地重複使用。	詳網路版地籍套繪圖與現況測量圖，本案計劃基地範圍僅領有一建號 61 建 00309、使照 62 使字第 174 號，無涉及法定空地重覆使用。
(二)	道路截角請依新北市建築管理規則第 12 條檢討。	本案基地道路截角臨 10M、12M 寬計畫道路，右上角截角長度 5M 符合檢討，左上角檢討後須退縮 1.01 m ² 為法定空地，面積表檢討式修改允建容積： (1375-1.01)*300+3285.78=7407.75 m ² 。
(三)	請檢附面積計算表。	已於都市更新市事業計畫書第 12 章檢附面積計算表。
(四)	無障礙汽、機車位請依規定檢討。	於之後補充無障礙車位數量檢討： 汽車位合計 92 輛，92*2%=1.84...取 2 輛，實設 2 輛於 B4F。 依新北市建築物機車停車空間設置要點(108/9/11)檢討， 機車位 2 輛≥汽車位 2 輛，實設 2 輛於 1F、B1F。
(五)	防空避難室依規定設置鐵捲門及小門。	設置捲門與小門區劃 B1F 之防空避難室兼停車空間。
(六)	1 層平面圖請依規定上色（建築面積範圍、法定空地範圍、道路屬性及其範圍）。	補充 1 層平面圖上色。
(七)	防災中心、排煙室不得經由管委會空間進出。	修改管委會空間名稱為門廳，皆有計容積。
(八)	高層緩衝空間依規定不得封閉。	圖面加註標示：此供 6 x12 米緩衝空間使用，不得封閉。
(九)	排煙室進入特安梯應順平不得設置階梯。	修改排煙室進入特安梯以 120cm 寬走道連接，取消階梯。
(十)	屋突層未設置轉折樓梯，請依規定檢討排煙室。	修改特安梯與直通梯分開。
(十一)	平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。	於之後補充高層落物曲線於 10~22F 平面圖上。
(十二)	屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及補充檢討同法第 1 條相關規定檢討標示(並補附技師簽證文件)，倘經都審同意本局無意見。	屋脊裝飾物已檢討透空並符合建築技術規則，於之後補附技師簽證。

項次	意見內容	意見回應與說明
(十三)	陽台、雨遮外緣裝飾物、裝飾柱請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。	陽台、雨遮外緣裝飾物、裝飾柱依新北工作手冊檢討並符合規範，於之後平面附檢討。
四、	貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及其他建築基地之法定空地重複使用及是否造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。	敬悉。

新北市政府都市更新處 110 年 2 月 4 日新北更事字第 1104651371 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司 109 年 12 月 25 日佳元(更)字第 109122501 號函。	-	-
二、	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新計畫書圖及附件冊，並補送相關文件及資料。	遵照辦理。	-
(一)	請參考本處公告之【106 專案】新北市都市更新事業計畫製作範本及新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本【適用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例版】修正計畫書內容，並請檢附文件檢核表。	遵照辦理，配合修正計畫書內容，並檢附文件檢核表。	-
(二)	有關 106 重建專案計畫「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」請補附自行函詢其他單位等相關證明文件。	遵照辦理，補附自行函詢其他單位等相關證明文件。	詳附錄四
(三)	更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分缺漏及誤植，請依謄本資料修正之。	配合修正。	詳 P.5-2~ P.5-8
(四)	計畫書文字用語部分，同意比例請修正為「同意比率」。	配合修正。	詳 P.5-10
(五)	計畫書第 5-9 頁，請補充說明增建部分之構造別，另其他土地改良物表請依測量成果報告內容修正之。	配合修正，依測量成果報告內容修正建築物況表，並補充增建部分之構造別。	詳 P.5-11
(六)	現況分析章節請補充房地產市場調查。	遵照辦理，補充房地產市場調查。	詳 P.5-22~ P.5-23
(七)	計畫書表 10-1 都市更新容積獎勵試算表，第十四點請修正為「建築基地符合第三項規定」。	配合修正。	詳 P.10-1
(八)	有關申請結構安全性能評估為最低等級獎勵部分，請補附安全性能評估報告書及工務局函文等證明文件。	遵照辦理，補附結構安全性能評估報告書及工務局函文等證明文件。	詳附件、P.10-3
(九)	有關申請建築基地及建築物規劃設計獎勵部分，請補附基地退縮建築平面套繪圖。	遵照辦理，補附基地退縮建築平面套繪圖。	詳 P.10-17~ P.10-19
(十)	有關申請合法四層樓以上建物獎勵部分，基地範圍示意圖請套繪使照範圍，俾利查核。	遵照辦理，合法四層樓以上建物基地範圍套繪使用執照範圍。	詳 P.10-21 ~ P.10-24
(十一)	重建區段之土地使用計畫章節請補充說明都市計畫土地使用強度。	遵照辦理，補充都市計畫土地使用強度章節。	詳 P.11-1
(十二)	都市設計及景觀計畫章節之建築計畫請補充汽機車停車與動線計畫(建築物內部)、空調配置平、立、剖面圖及廣告招牌形式。	遵照辦理，補充相關圖說： 1. 建築物內部(地下層)汽機車停車與動線計畫圖。 2. 空調配置平、立、剖面圖。 3. 廣告招牌形式。	詳 P.12-7~ P.12-15
(十三)	拆遷安置計畫章節請補充說明安置費之補償標準、預計發放時程及發放方式。	本案為協議合建，拆遷安置補償費用之發放方式及時程，依據實施者與地主簽訂之合建契約內容執行。	詳 P.17-1
(十四)	財務計畫章節請補充收入說明及成本收入分析內容。	本案實施方式為協議合建，且取得百分之百同意，且申請適用「新北市都市更新 106 重建專案計畫」，依據「106 專案」新北市都市更新事業計畫製作範本，有關財務計畫章節得簡要說明各項都市更新事業實施成本費用，並可免敘收入說明及成本收入分析內容。	-

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
(十五)	計畫書第 18-2、21-1 頁公寓大廈管理條例引用條次有誤，請修正。	配合修正。	詳 P.18-3、P.21-1
(十六)	公寓大廈規約草約有關開放空間部分請參考範本補充「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物」等相關文字內容。	遵照辦理，補充相關文字內容。	詳附錄 3-10
(十七)	同意書內容請依報核時謄本資料修正之。	遵照辦理，本案合法建築物文化段 1205、1208、1411、1412 建號其建物標示部之建物坐落地號原登記有誤，於 109 年 12 月 3 日辦理更正登記。 惟同意書簽署當時建物標示部之建物坐落地號尚未更正，相關內容配合報核時謄本資料修正之。	詳附件冊
(十八)	有關「新北市都市更新單元劃定檢討表」 1、建築物投影比率檢討及屋齡檢討部分，請釐清建築物投影面積之計算依據，並請檢附 98 年 6 月 25 日前既有之違章建築物證明文件。 2、環境評估指標檢討部分，請檢附使用執照平面圖及竣工圖，以利查核。	遵照辦理，補充相關文件： 1.農林航空測量所 97 年 8 月 5 日航照圖作為本案既有之違章建築物證明文件。 2.使用執照平面圖及竣工圖。	詳附件冊、 附錄二
(十九)	請檢附寄送自辦公聽會會議紀錄郵寄證明。	遵照辦理。	詳附件冊
(二十)	附件冊之申請人身分證明文件請修正為「實施者證明文件」	配合修正。	詳附件冊
三、	有關本案申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，請於召開專案小組前檢附容積移轉一階核准函文，以利後續審議。	遵照辦理。	-
四、	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/Map.aspx) 申請註冊，並完成個案資料填寫。	遵照辦理。	-
五、	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會
會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 109 年 10 月 27 日(星期二)上午十時整。

開會地點：埤墘第一市民活動中心(新北市板橋區縣民大道三段 33 之 1 號)。

主持人：佳元地產股份有限公司 蔡錫全。

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞	<p>各位敬愛的地主大家早，今天與會人員包括更新處的代表、里長、專家學者黃金河常務理事及陳文斌建築師。我是佳元地產公司總經理蔡錫全，也是今天公聽會的主席，非常感謝也非常歡迎地主這麼熱烈來參與這次自辦公聽會，這個案子其實創造很多佳元的第一，是佳元跨入新北市的第一個案子，也是佳元執行都市更新第一個案子，希望能夠創造區域的第一，所以公司對於本案非常慎重。</p> <p>除了剛剛所講的三個第一，還有三個不變：佳元公司經營的理念不變，本於誠信、服務、品質、創新，另外不變的是團隊、協力廠商，力求品質、重服務的態度是不變的，更不變的是我們一定讓地主能早日搬回來，這是我們的目標及目的。</p> <p>今天是自辦公聽會，也是本案都市更新的起步，也是我們要改變新房子的起手式。今天我代表佳元地產，除了很感謝大家參與之外，也在此宣布會議正式開始。</p>	-	-
主管機關 代表發言	<p>陳怡瑞 總幹事(都市更新學會代表)</p> <p>各位住戶大家好，今天是本案的自辦公聽會，我是代表新北市政府都市更新處來參與公聽會，未來規劃單位備齊所有書圖文件後會送件至新北市政府都市更新處，經作業單位審查後，就會辦理公開展覽及公辦公聽會，後續還會有專案小組委員會審查、聽證會及都更委員會審議的程序，最後才會核定本案的事業計畫，以上簡要說明後續的都更程序，最後感謝各位很積極的參與。</p>	敬悉。	
專家學者綜合意見			
(一)	<p>黃金河 常務理事</p> <p>大家早，很高興看到這個案子進到自辦公聽會的階段，首先說明都更條例強調所有程序公開透明，透過公聽會程序把整個計畫內容讓各位了解，讓各位明白整個都更案的規劃構想及內容，都更審議時會參酌公聽會蒐集的相關意見，所以各位地主有意見能盡量提出。</p> <p>第二，今天自辦公聽會結束後，不知道目前本案同意書取得的狀況如何，但大家</p>	敬悉。	

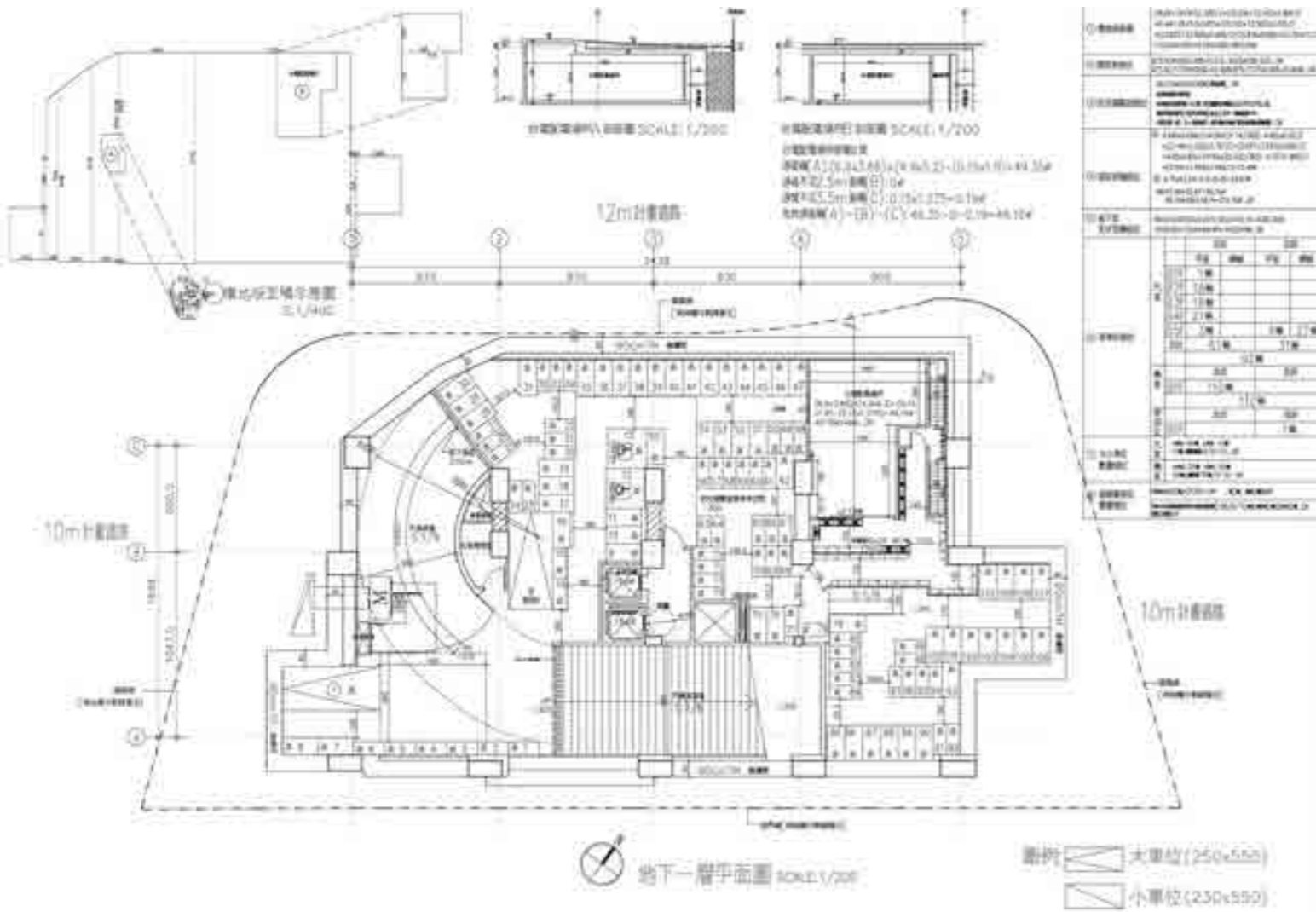
項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>聽完今天提出本案規劃說明，覺得本都更案不錯的話，將同意書收齊後，實施者連同相關報告書及相關文件就可以送都更處審議。</p> <p>第三，現在政府訂定很多都更的法令，都更廣義的有危老，還有防災建築再生條例，但危老需要所有權人百分之百的同意，且地上建物能全數拆除，但許多案子遇到的問題是做不到取得所有權人百分之百的同意；而都更是退而求其次，達到多數決法定要件後，讓整個案子能先進行審議，讓案子可以慢慢向前推動。而且都更可以爭取較多獎勵容積，除了某幾項獎勵項目需要增加工程費用才能取得之外，也有一些不須額外付出成本的勵項目可以爭取較多的容積獎勵。</p> <p>都市更新條例從九二一至今已經二十一年了，這附近大概也才成就三個左右的都更案，今天這個基地有都更的機會，建物都更有許多好處，新的房子有電梯及無障礙設施讓生活更便利，而且汽機車也有地方停放，不必到處找停車位，整體環境改善，房屋價值也能提高，希望大家可以把握這樣的機會，謝謝。</p>		
(二)	<p>陳文斌 建築師</p> <p>大家好，剛剛有提到這附近有三個都更案，其中新板圖案規劃單位就是我和城林，所以我知道做都更的辛苦。新板圖案是採權利變換方式，時間比較久，你們比較幸福是採協議合建方式，時間會比較快，我深深明白做都更的辛苦，也明白各位的期待，祝福各位盡快拿到建照。</p> <p>基本上本案建築整體結構設計很完整、很方正，對於抗震耐震都是很棒的，坪數配比也蠻好的，但這邊提出一些問題提醒一下，希望本案後續審查可以更快。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓車道坡度是1比8，左側發電機室高程是+145公分，法規規定是120公分，超過25公分要注意一下。 2. 防災中心旁有一組樓梯，是二樓下來的樓梯，要注意一下防災中心的淨高是否有足210公分，不然會變成無效的面積，而防災中心規定要有40平方公尺。 3. 一樓南側的柱子位置及尺寸，與二、三樓的柱子不太一樣，柱子有偏移，是不是有誤植，還是轉換柱子的關係？這個結構上柱位的轉換可能要特別注意。 4. 樓上層兩組樓梯併排設計，並有設計排煙室，如果兩組樓梯都有開口的話，兩個開口的距離要注意一下。 	<p>【陳克聚建築師事務所回應】</p> <p>謝謝陳建築師提出的意見，相關的問題都有經過檢討，以下回應說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一樓發電機室有抬高，也有計容積，應該沒有高度上的問題。 2. 防災中心的淨高有達210公分，會再進一步的檢討，並將防災中心淨高標示於圖面。 3. 關於二、三樓柱位調整，這邊有轉接斜柱，主要是受限於基地條件，地下室五米半車道的使用空間比較困難，所以在一至三樓的部分設計斜柱，考量結構上的安全，在二樓做擴柱的處理，確保結構系統完整。 4. 樓梯間開口的部分，兩組樓梯距離我們會再詳細檢討。 	

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>5. 三到七樓的部分，二樓左側有設計露臺，旁邊的梁是外掛，要注意有沒有計入容積的問題，如果沒有的話這支梁建議貼牆面來做，不然樓板和梁沒有做連結，結構上會比較沒有力量。</p> <p>6. 地下一層兩個無障礙汽車位有跨車道，不確定進去審議時交通局會不會有意見，一般無障礙車位不會跨車道，是不是考慮將無障礙汽車位設置至地下二層，以及是否缺少無障礙機車位，無障礙機車位需要設置的數量請再詳細檢討，另外地下一層部分機車車道寬度是否不足，請建築師再注意一下，</p> <p>以上這些小問題再調整一下，我想進去審查就會很快，謝謝。</p>	<p>5. 二、三樓以上的梁，因為這支樑是因應造型設計，樓上是挑空，這部分跟結構技師討論過，這樣的設計是可以執行的，至於樓板和梁沒有做連結，結構上會不會比較軟，這部份我們會再跟技師討論。</p> <p>6. 無障礙機車位的部分，目前設置在一樓車道出入口上方的位置，如無障礙機車位配置於地下一層動線可能比較複雜，因此將無障礙機車位設置於一樓車道上方的位置。另外無障礙汽車位的部分，是否改設置於地下二層會再詳細檢討，以上回覆。</p>	
地主意見	無。	-	

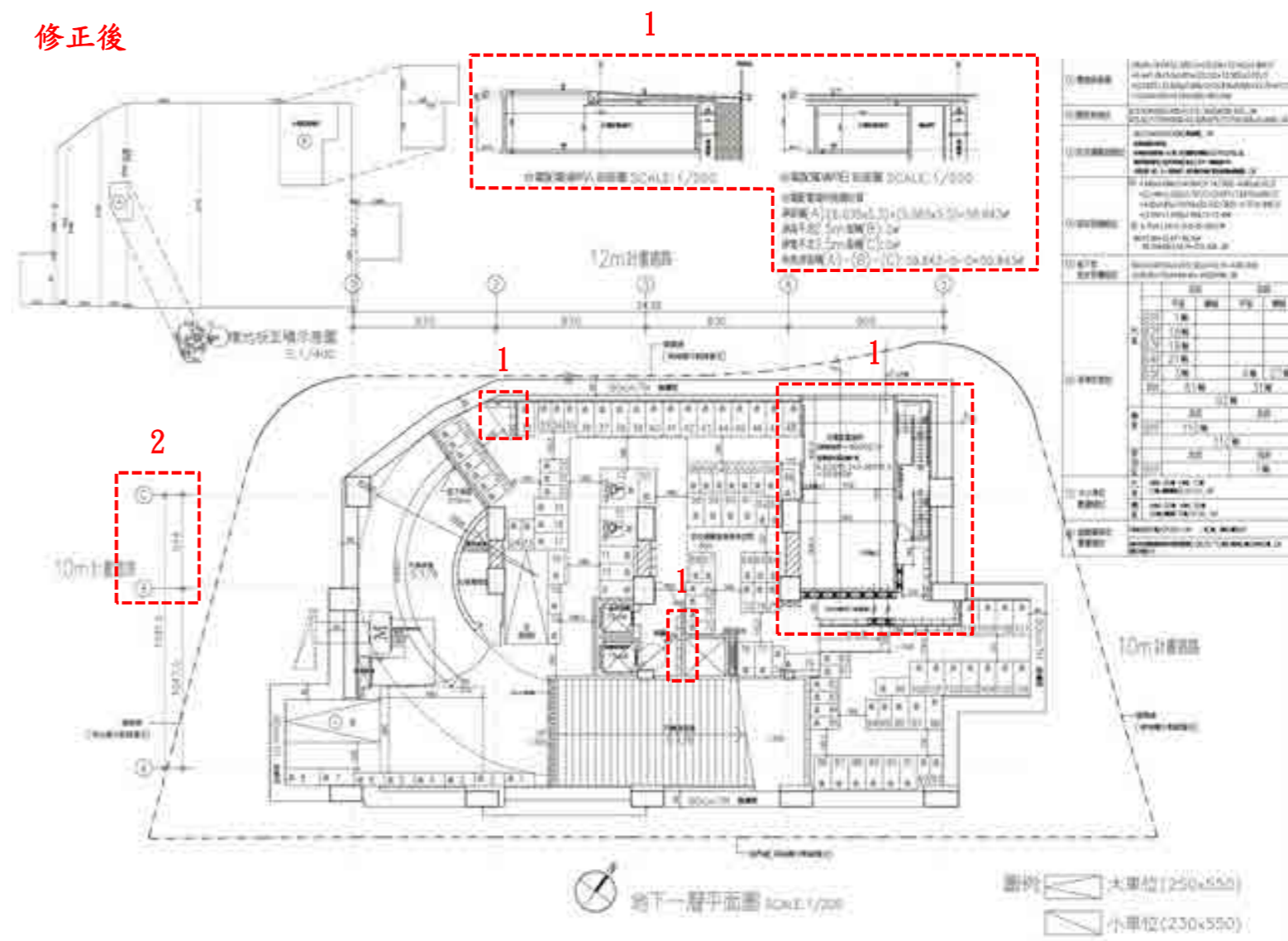
「擬訂新北市板橋區文化段520地號等14筆土地都市更新事業計畫案」
 新北市都市更新及爭議處理審議會第28次會議後修正對照說明

修正項目	修正對照說明
地下一層平面圖	1. 台電配電場所配合台電承辦意見修正，停車空間及樓梯範圍配合調整，車位數量不變。 2. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

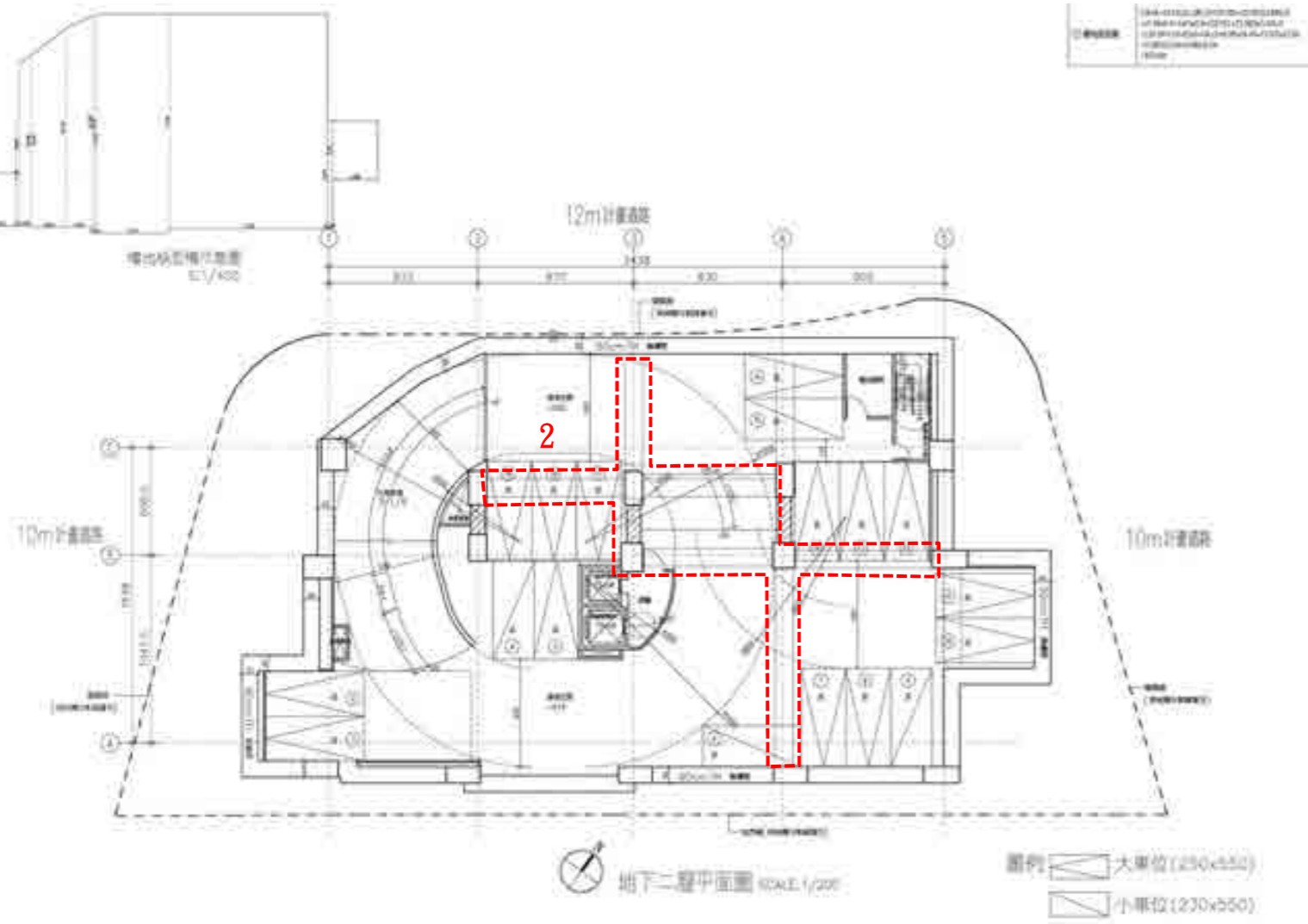


修正後

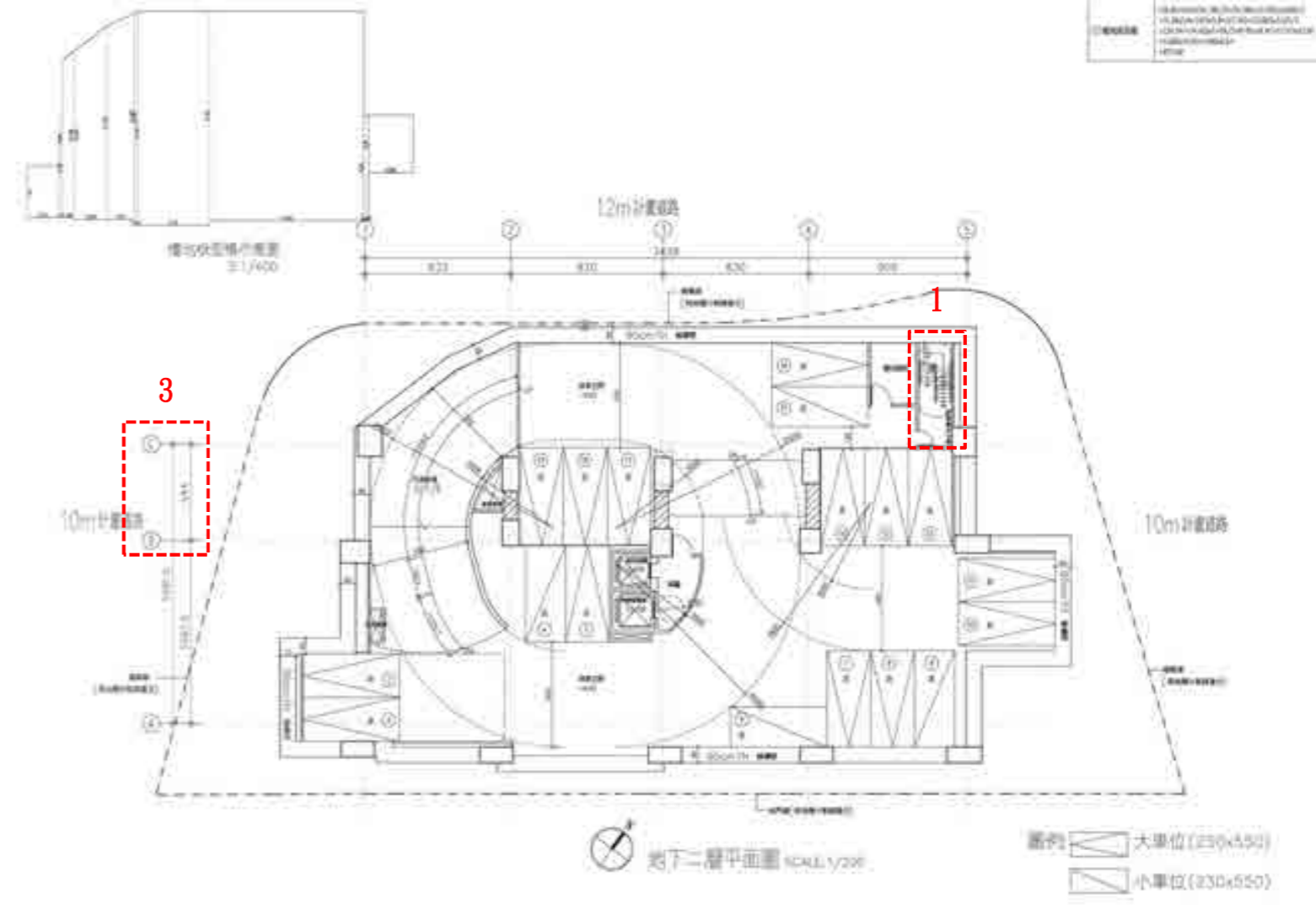


修正項目	修正對照說明
地下二層平面圖	1. 配合B1F樓梯範圍調整，B2F樓梯階踏修正。 2. 結構樑位取消顯示。 3. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

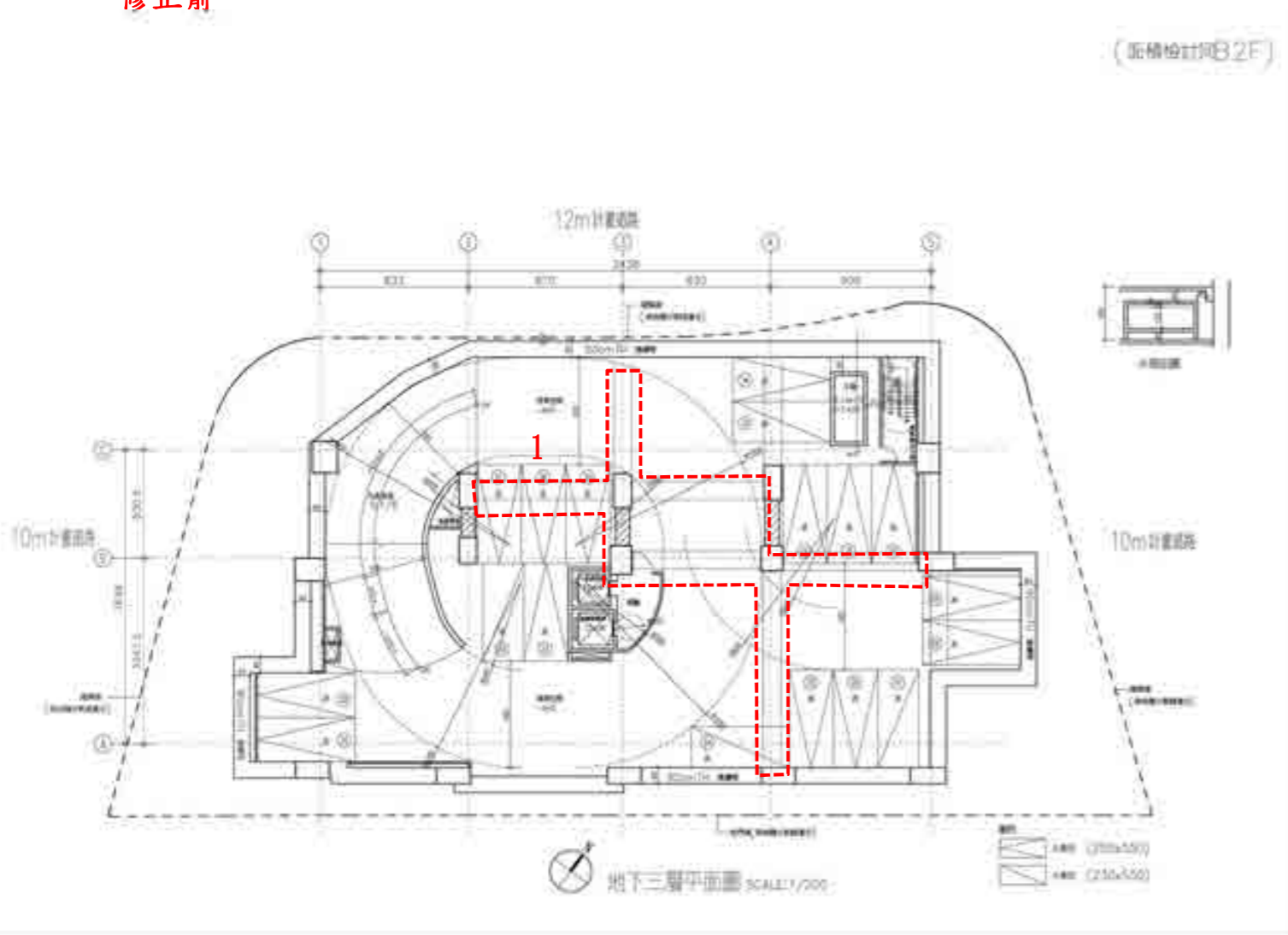


修正後

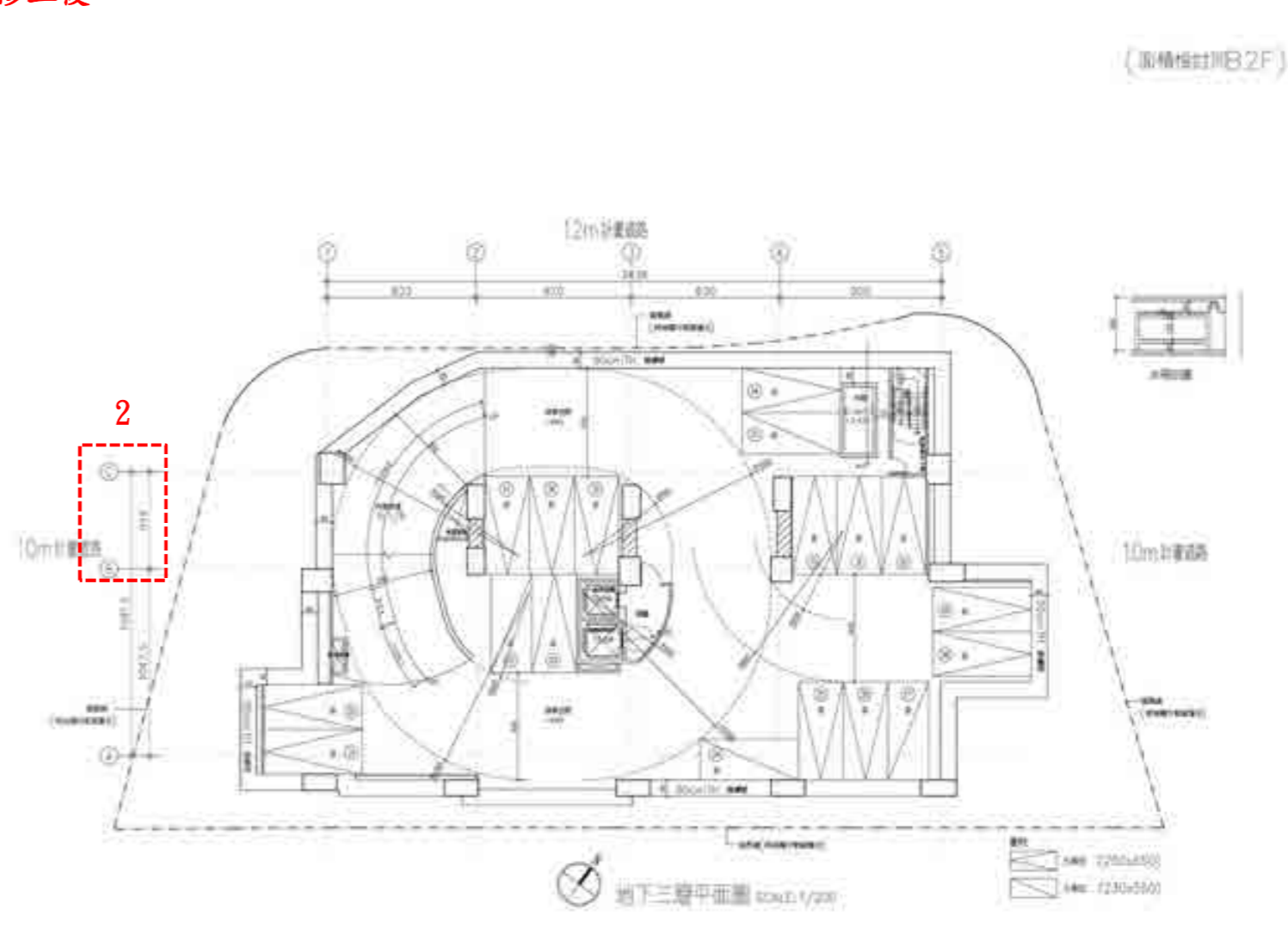


修正項目	修正對照說明
地下三層平面圖	1. 結構樑位取消顯示。 2. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

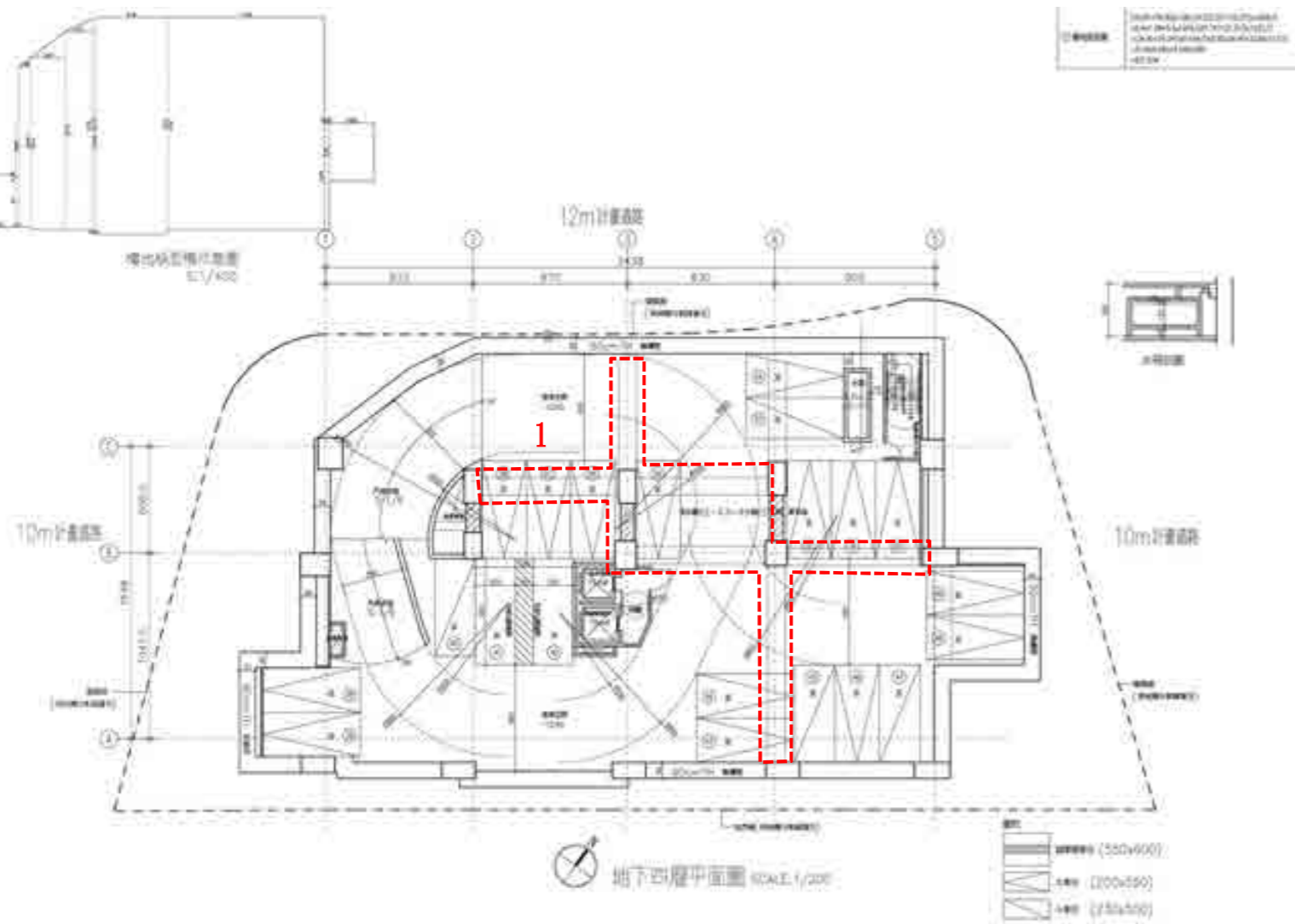


修正後

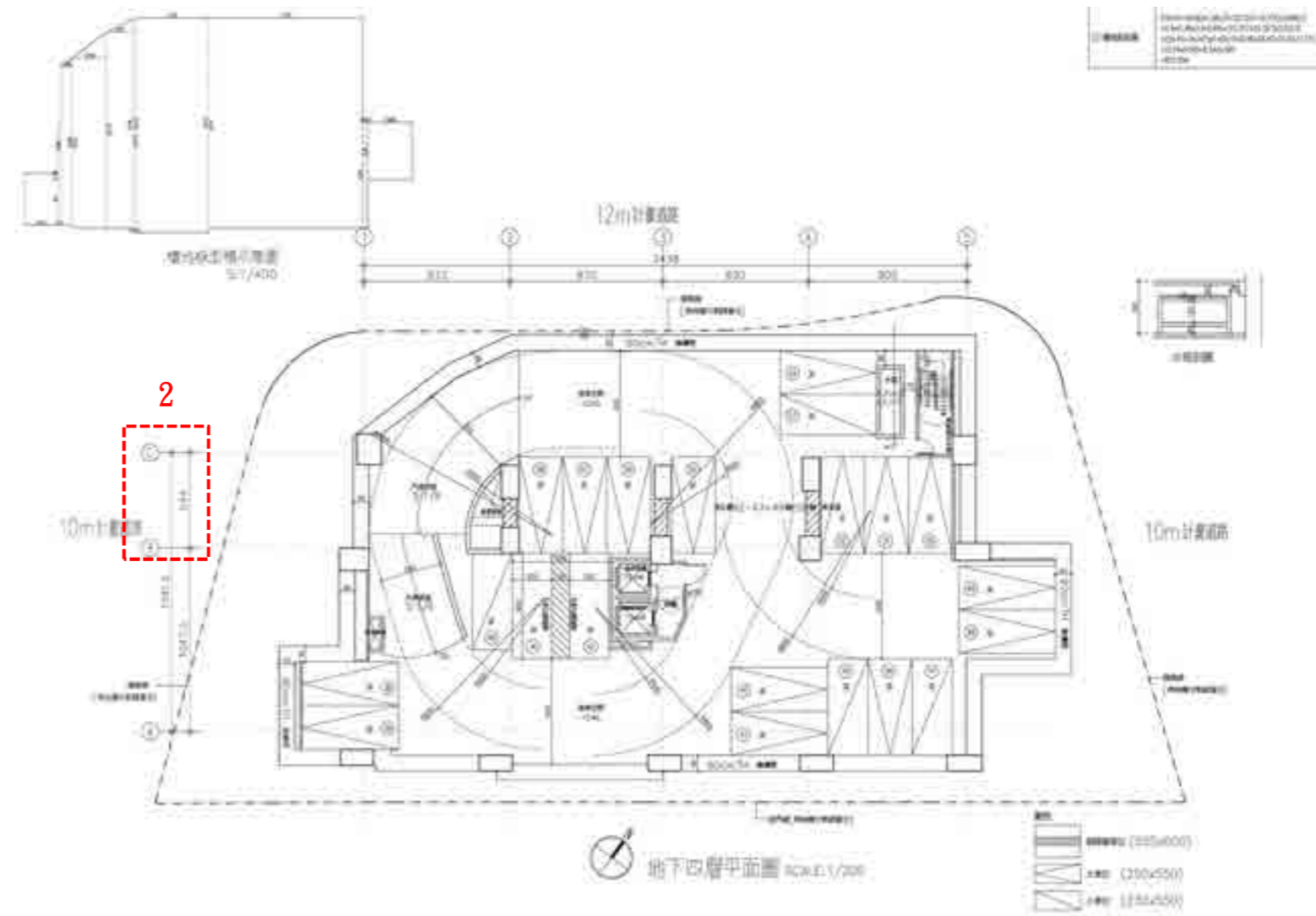


修正項目	修正對照說明
地下四層平面圖	1. 結構樑位取消顯示。 2. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

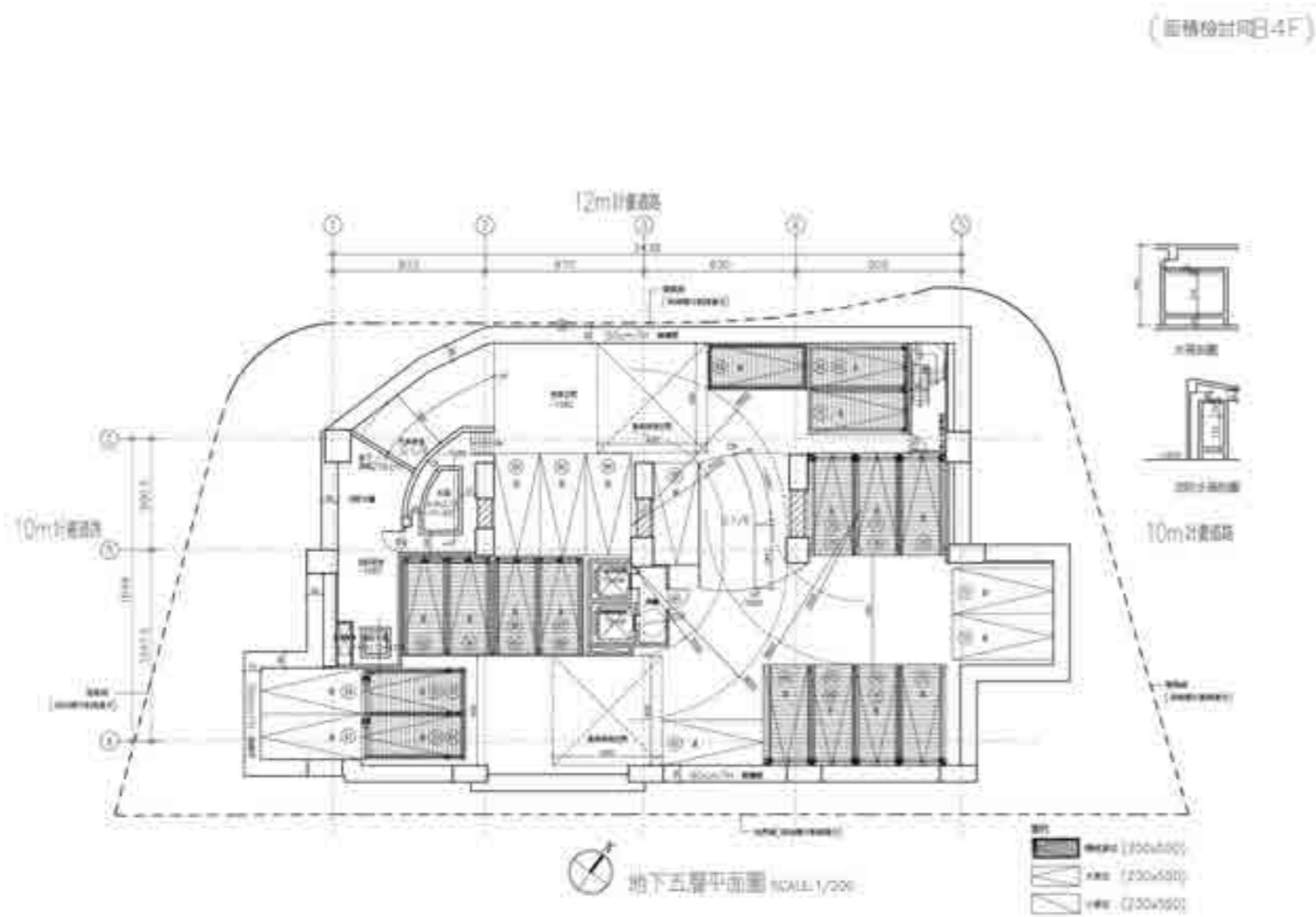


修正後

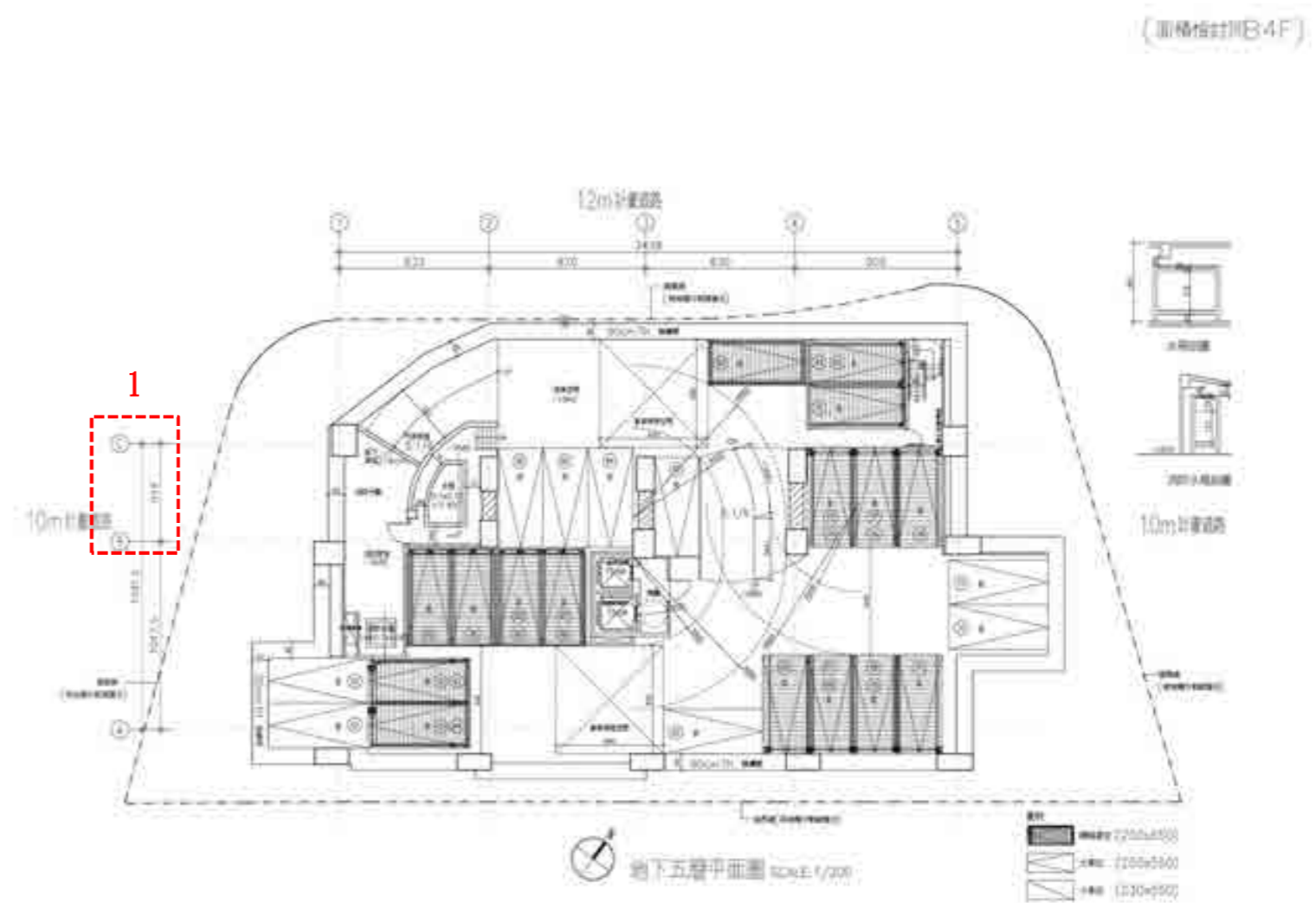


修正項目	修正對照說明
地下五層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

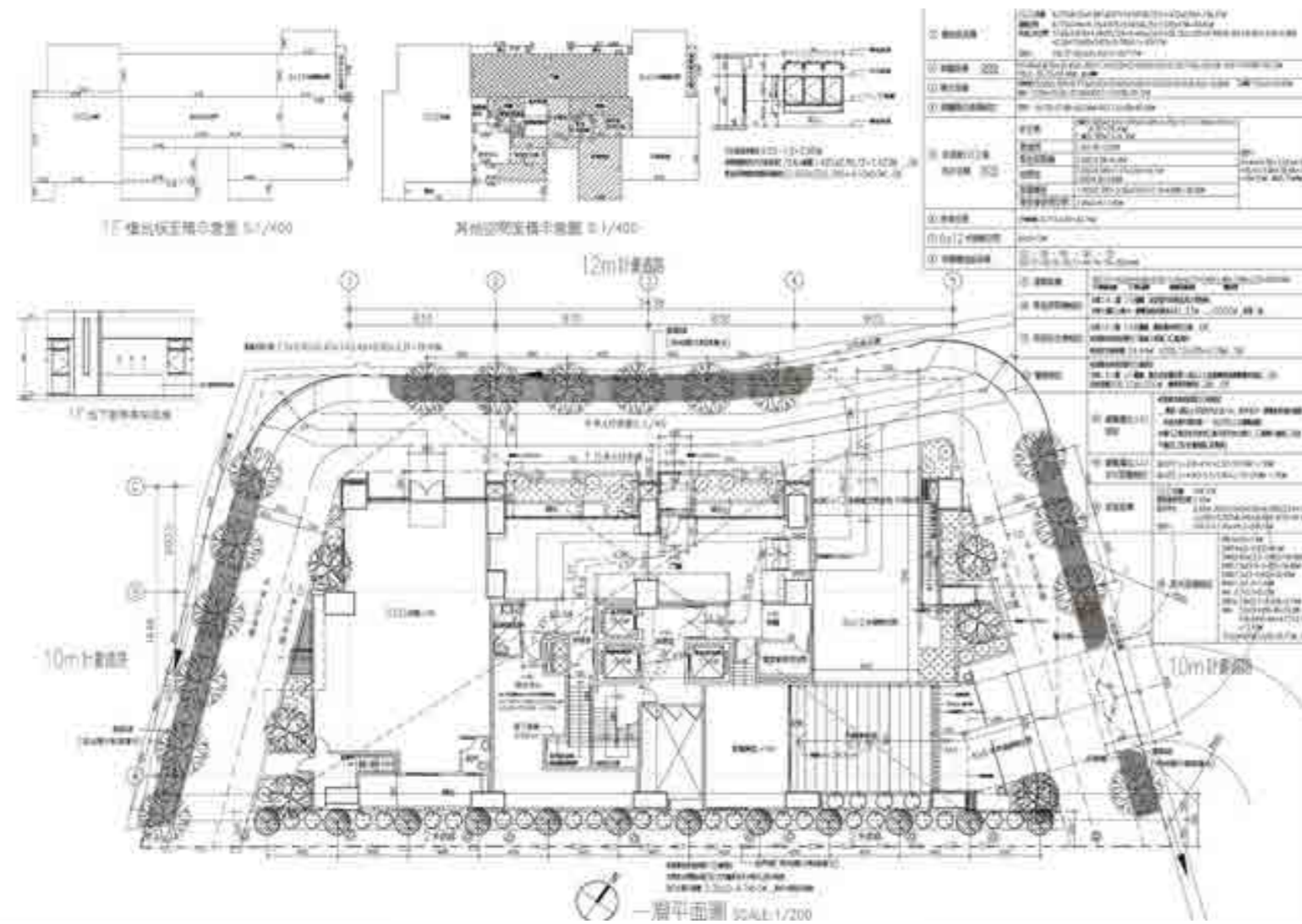


修正後

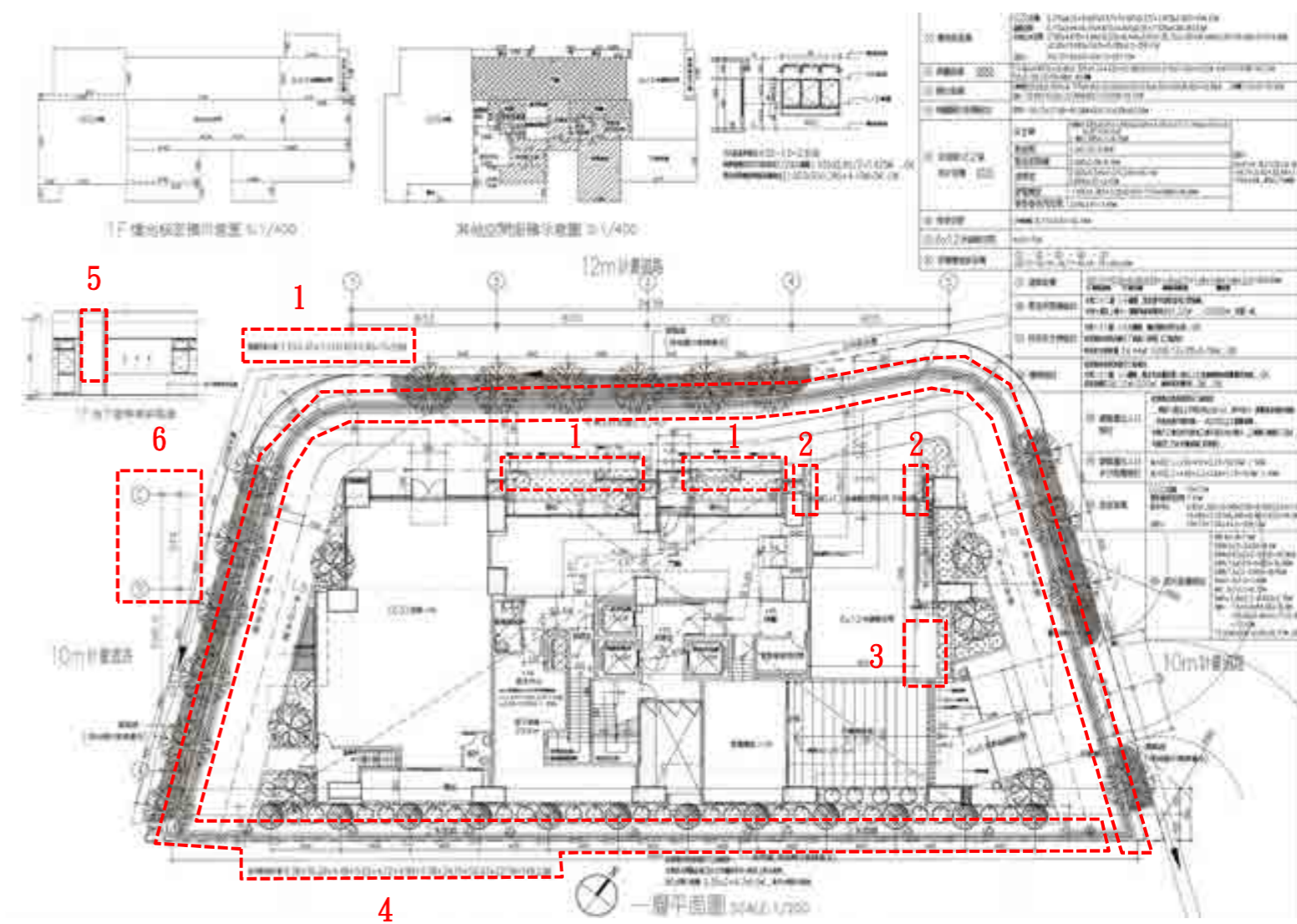


修正項目	修正對照說明
一層平面圖	<ol style="list-style-type: none"> 圍牆形狀調整，長度修正。 6x12米緩衝空間入口裝飾調整。 6x12米緩衝空間右側綠化範圍調整，綠化量配合修正。 增繪基地內排水溝，並標示長度。 地下停車排風墩示意圖取消基座壁燈。 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

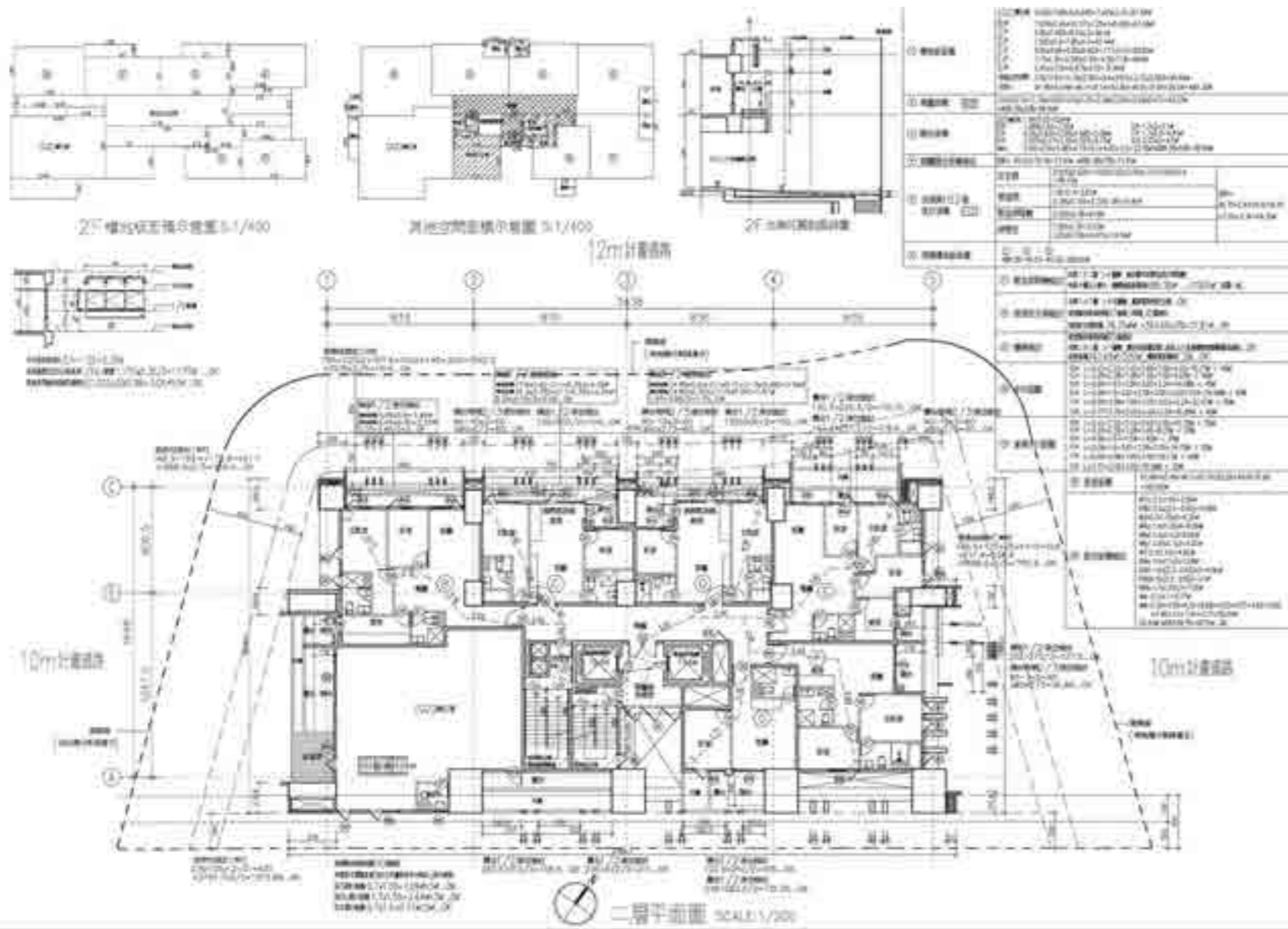


修正後

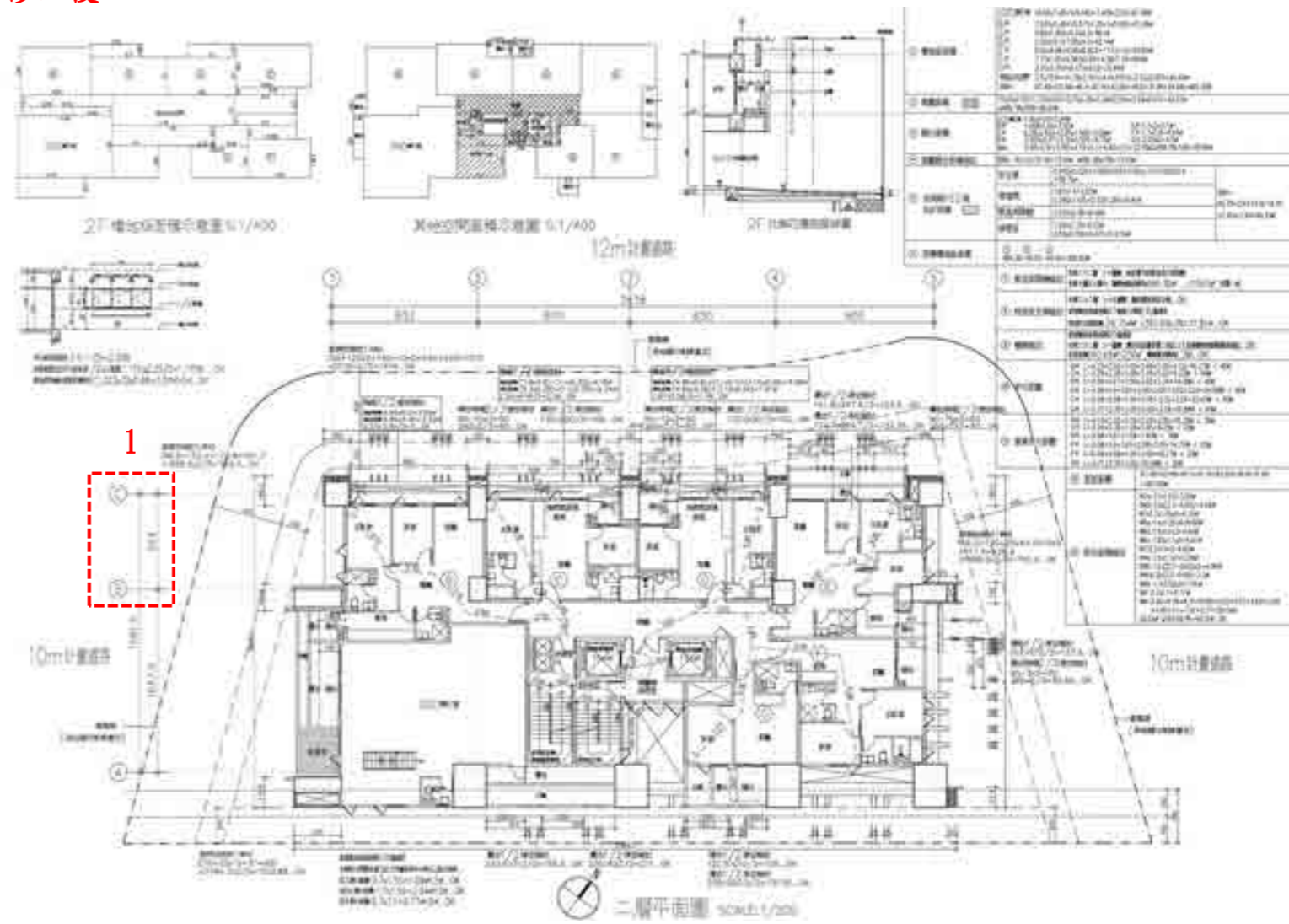


修正項目	修正對照說明
二層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

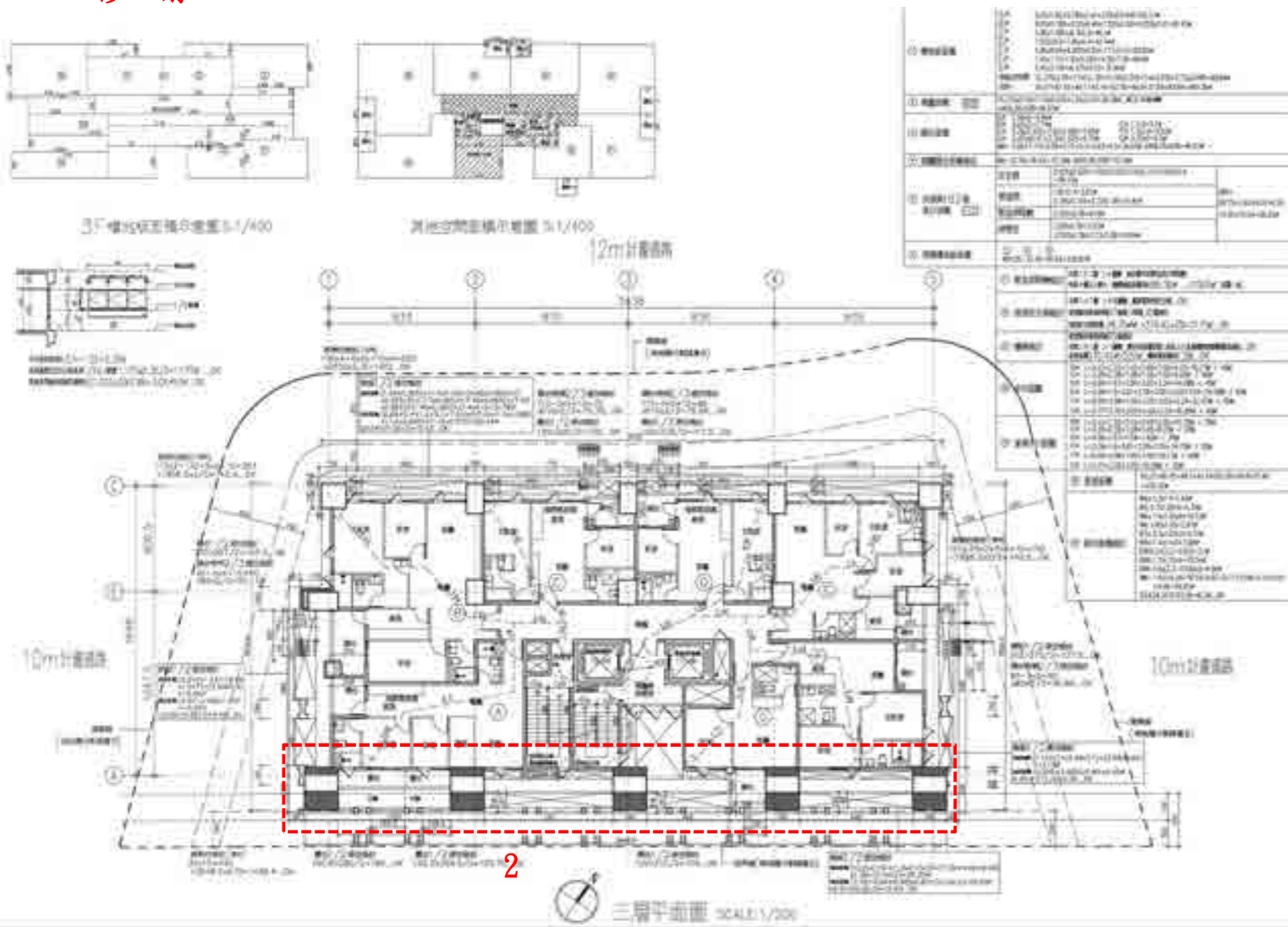


修正後

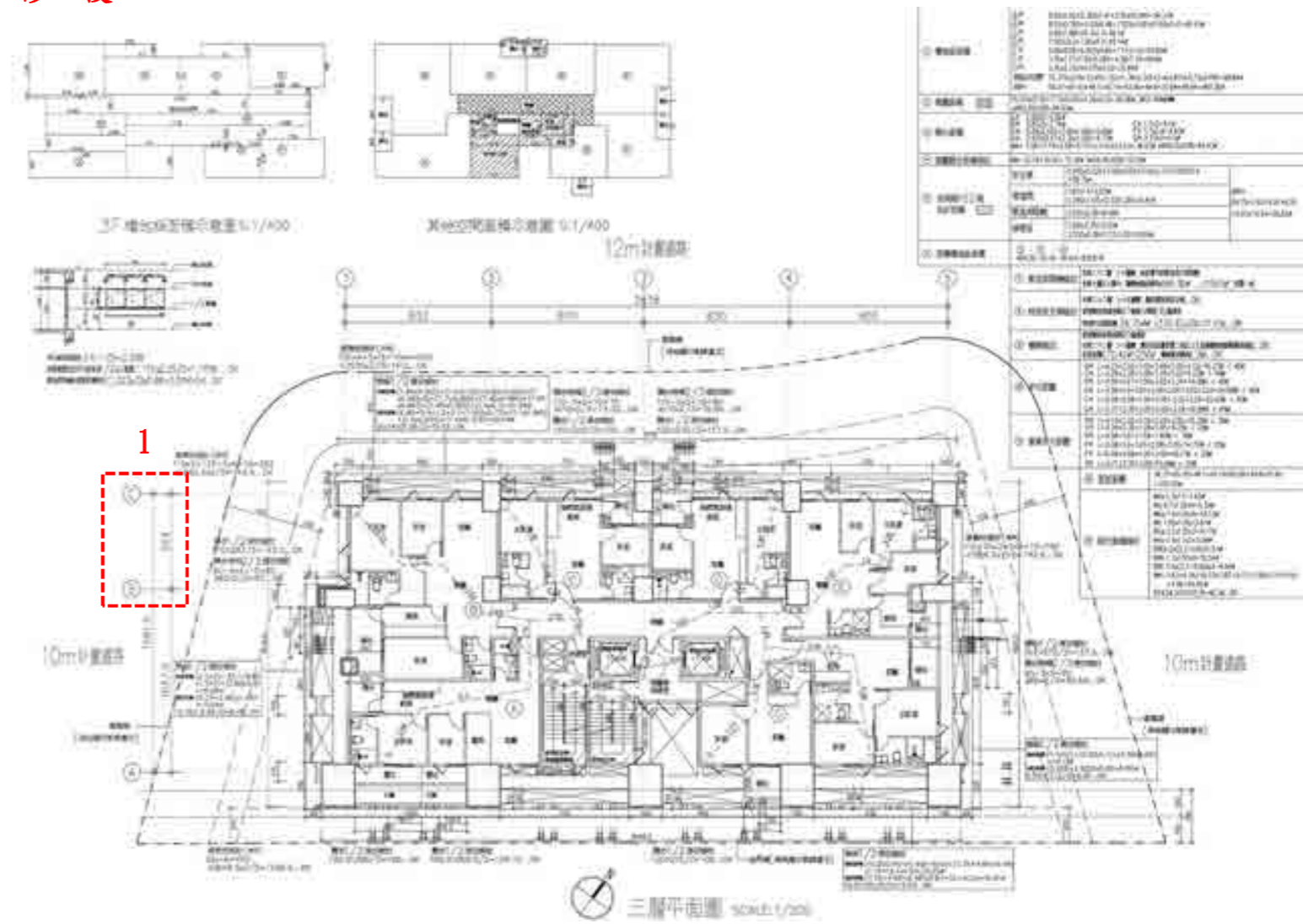


修正項目	修正對照說明
三層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。 2. 柱子取消塗黑。

修正前

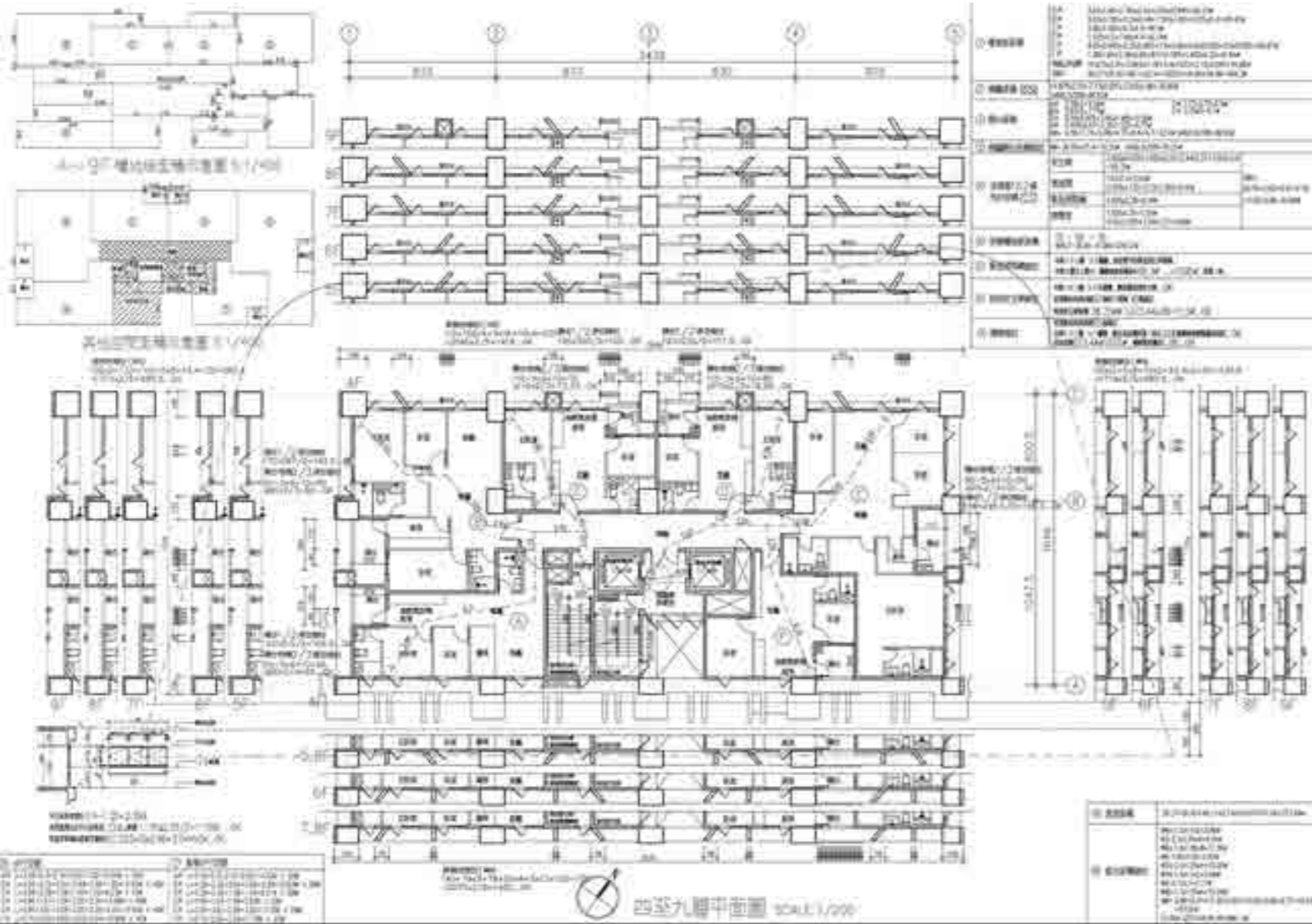


修正後

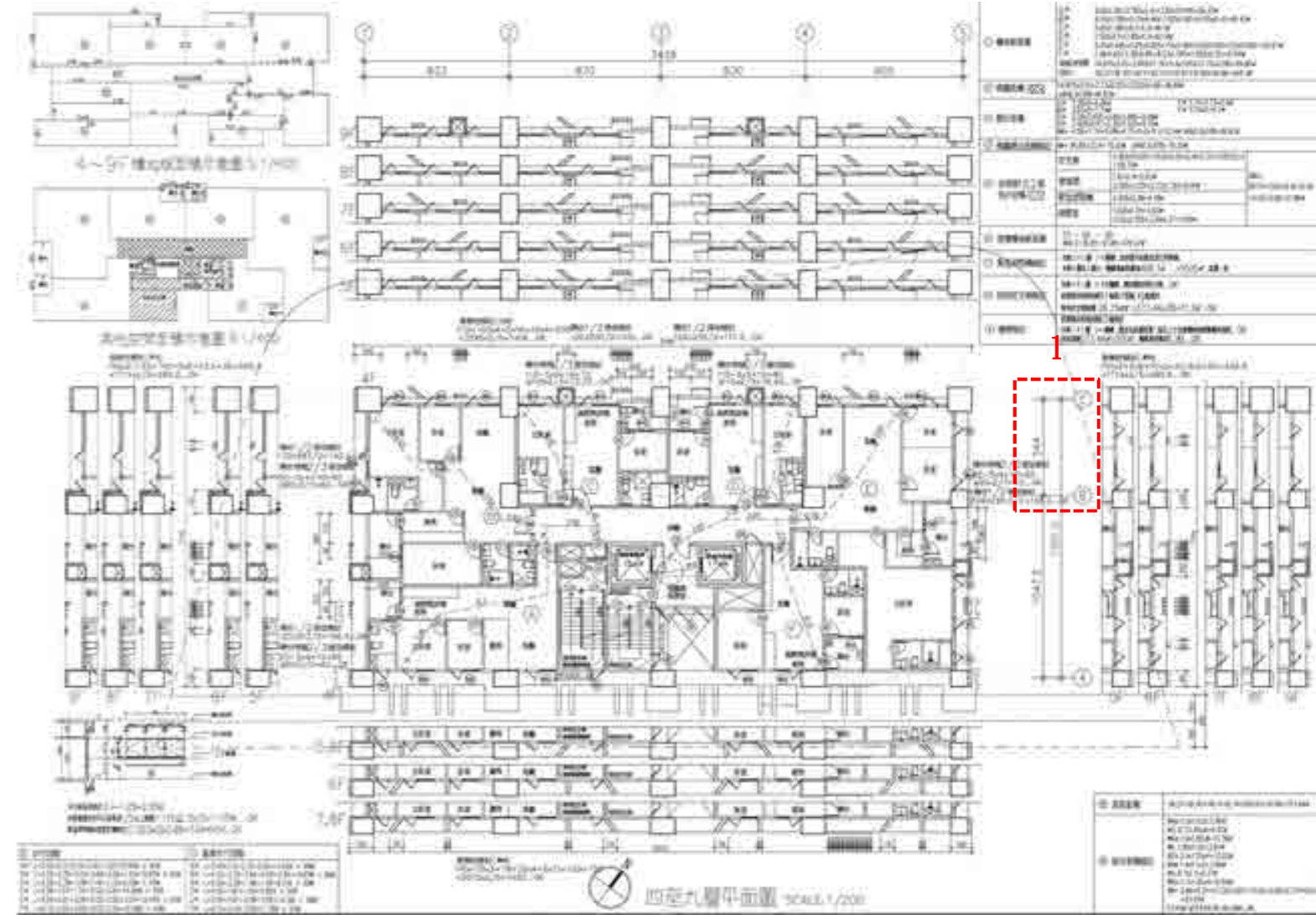


修正項目	修正對照說明
四至九層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前



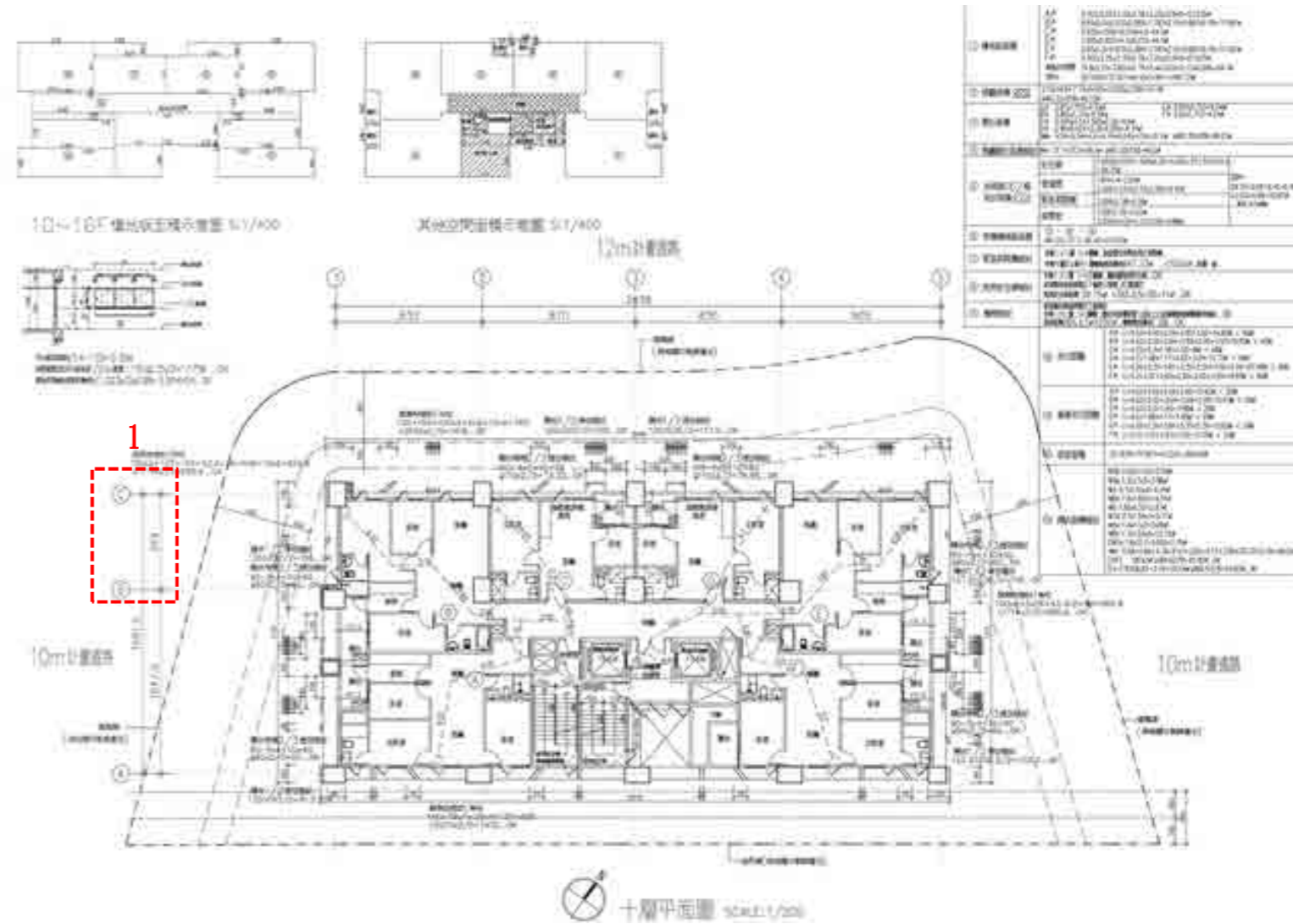
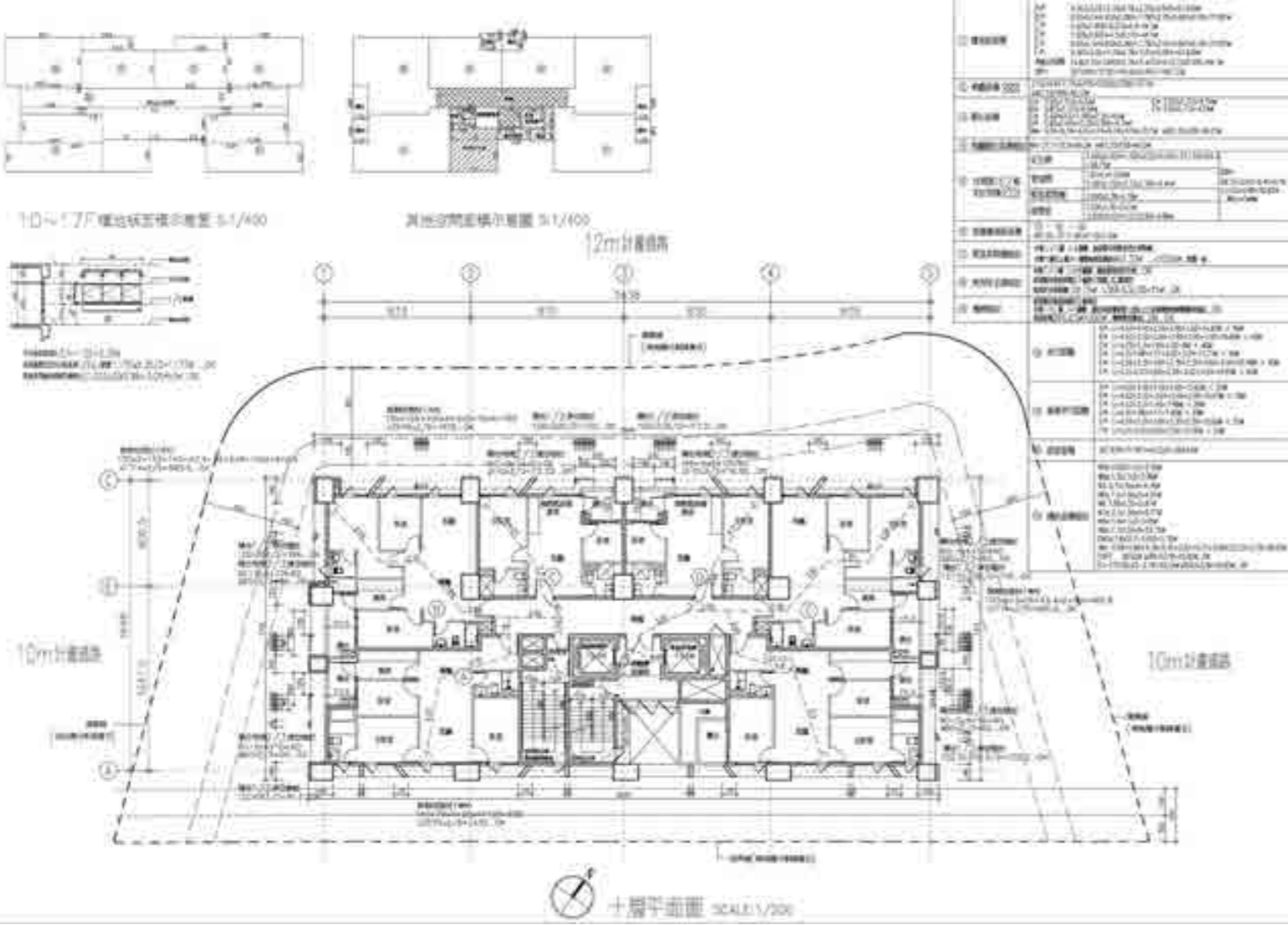
修正後



修正項目	修正對照說明
十層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

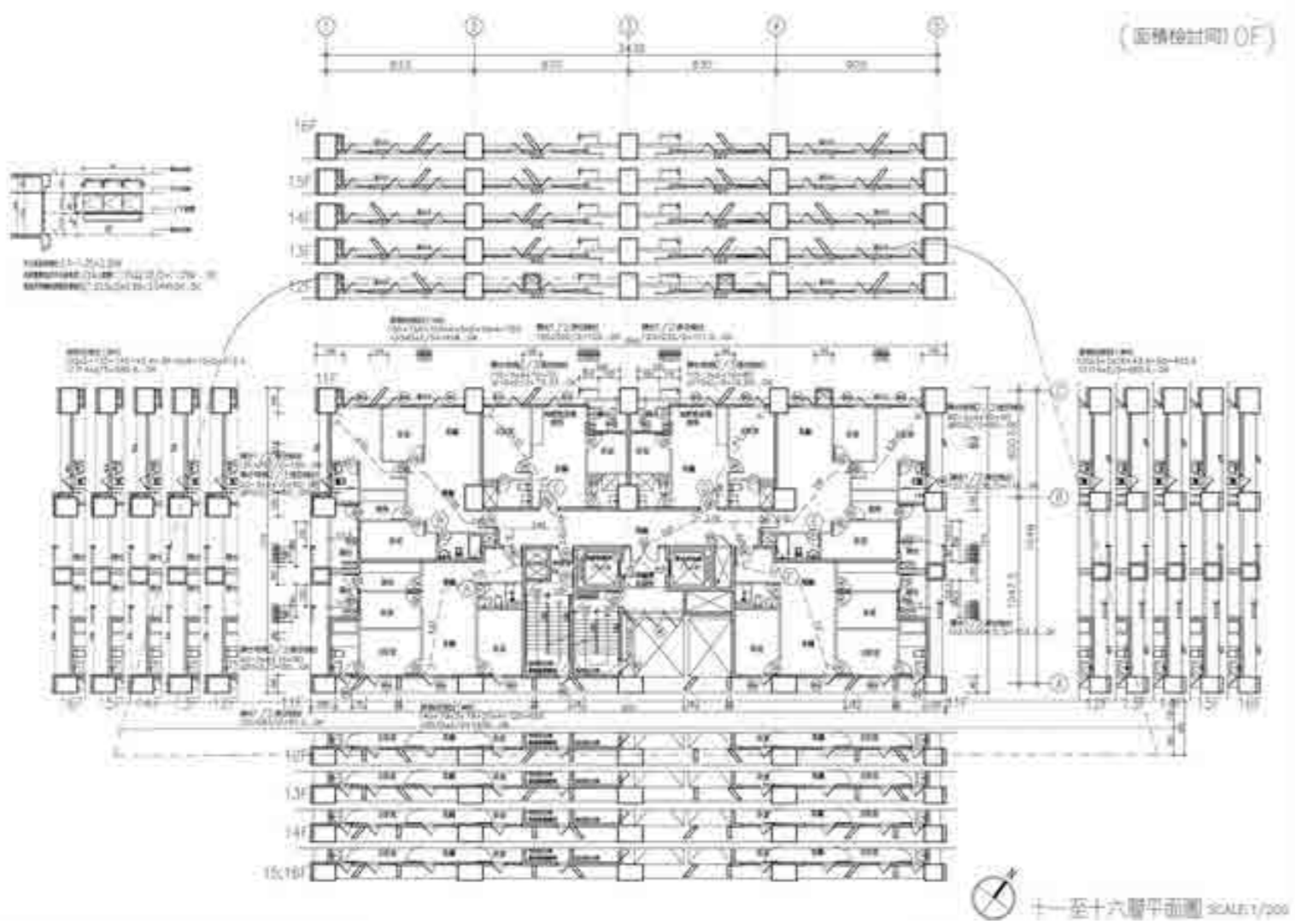
修正前

修正後

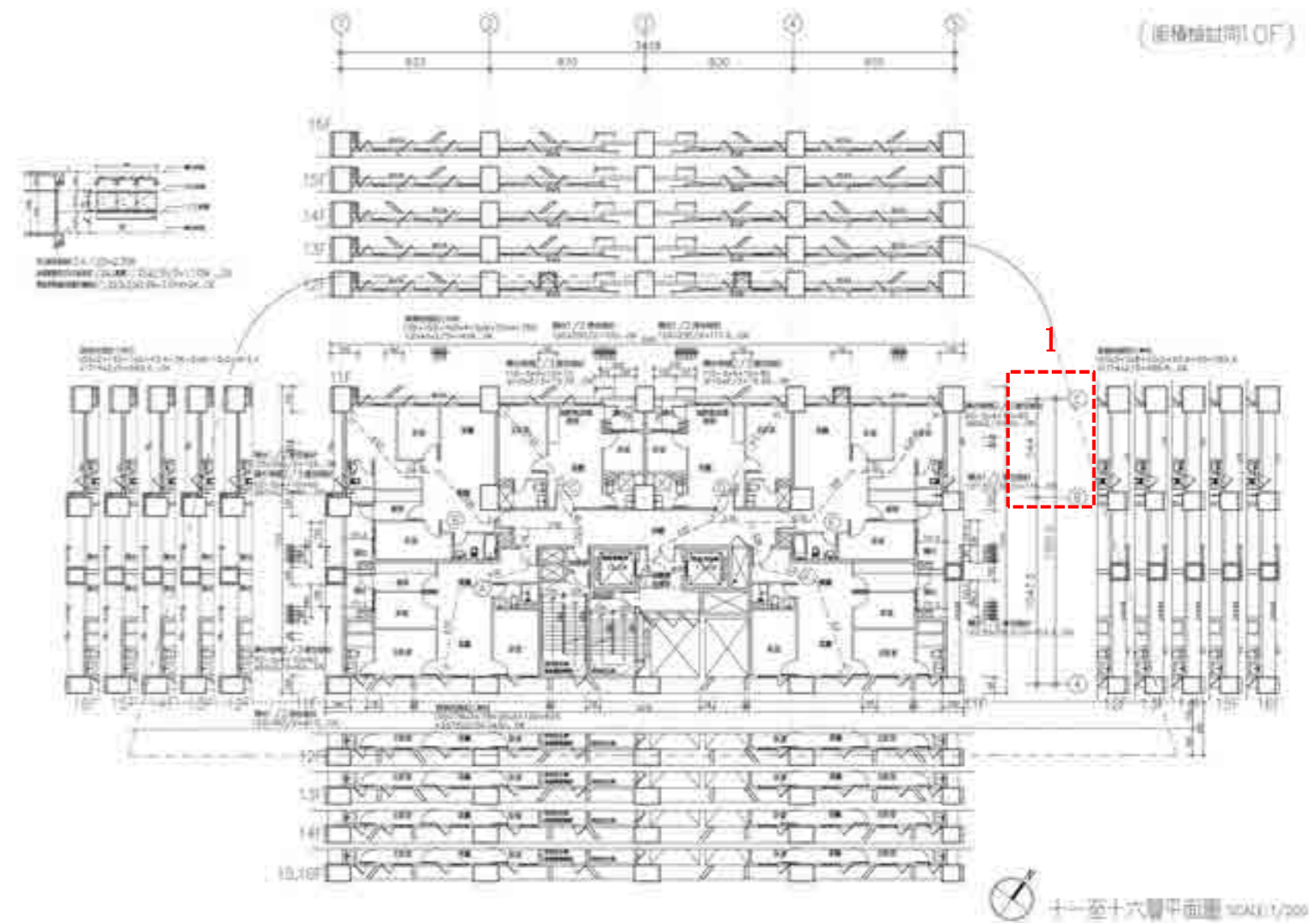


修正項目	修正對照說明
十一至十六層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

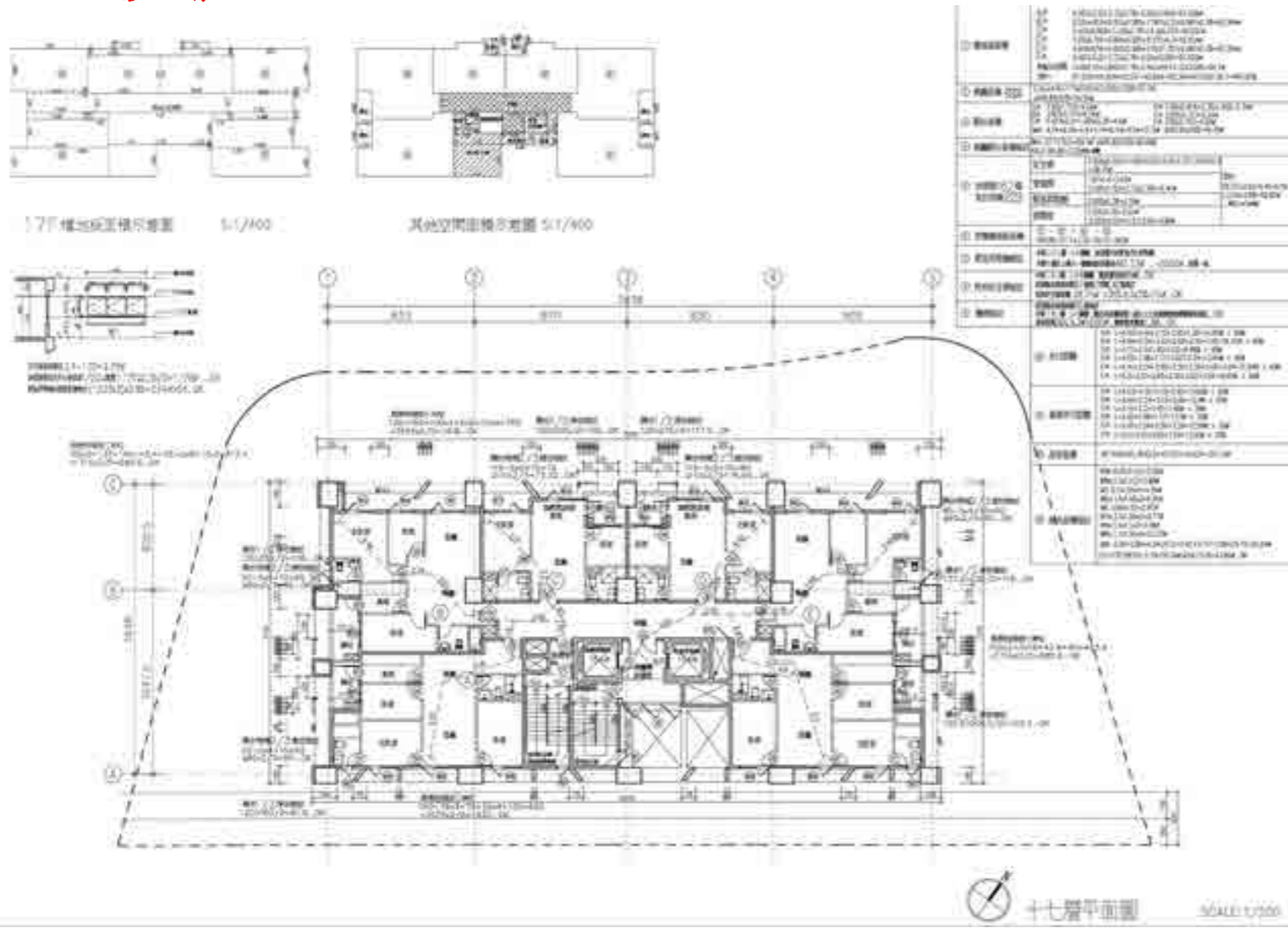


修正後

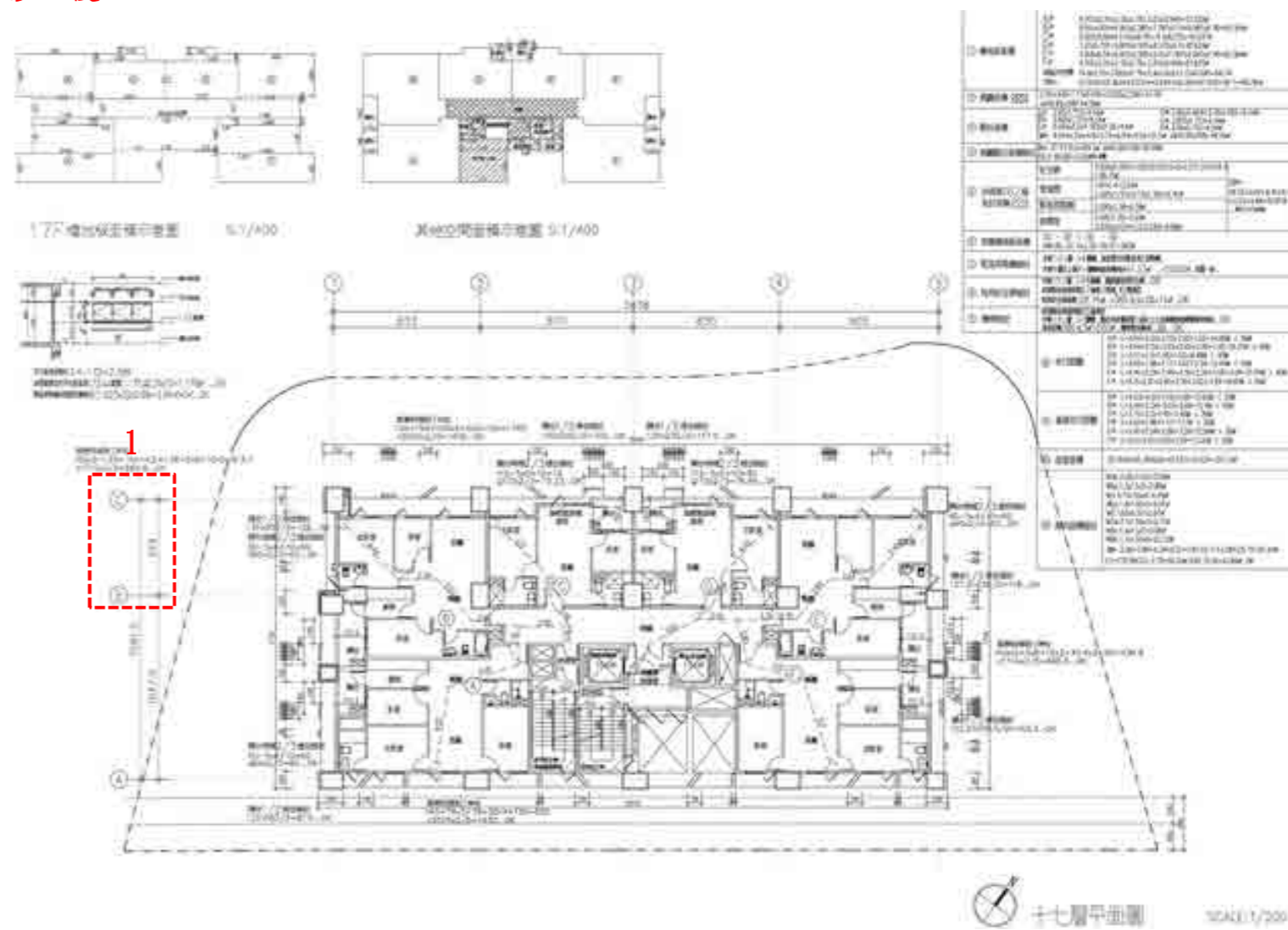


修正項目	修正對照說明
十七層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前



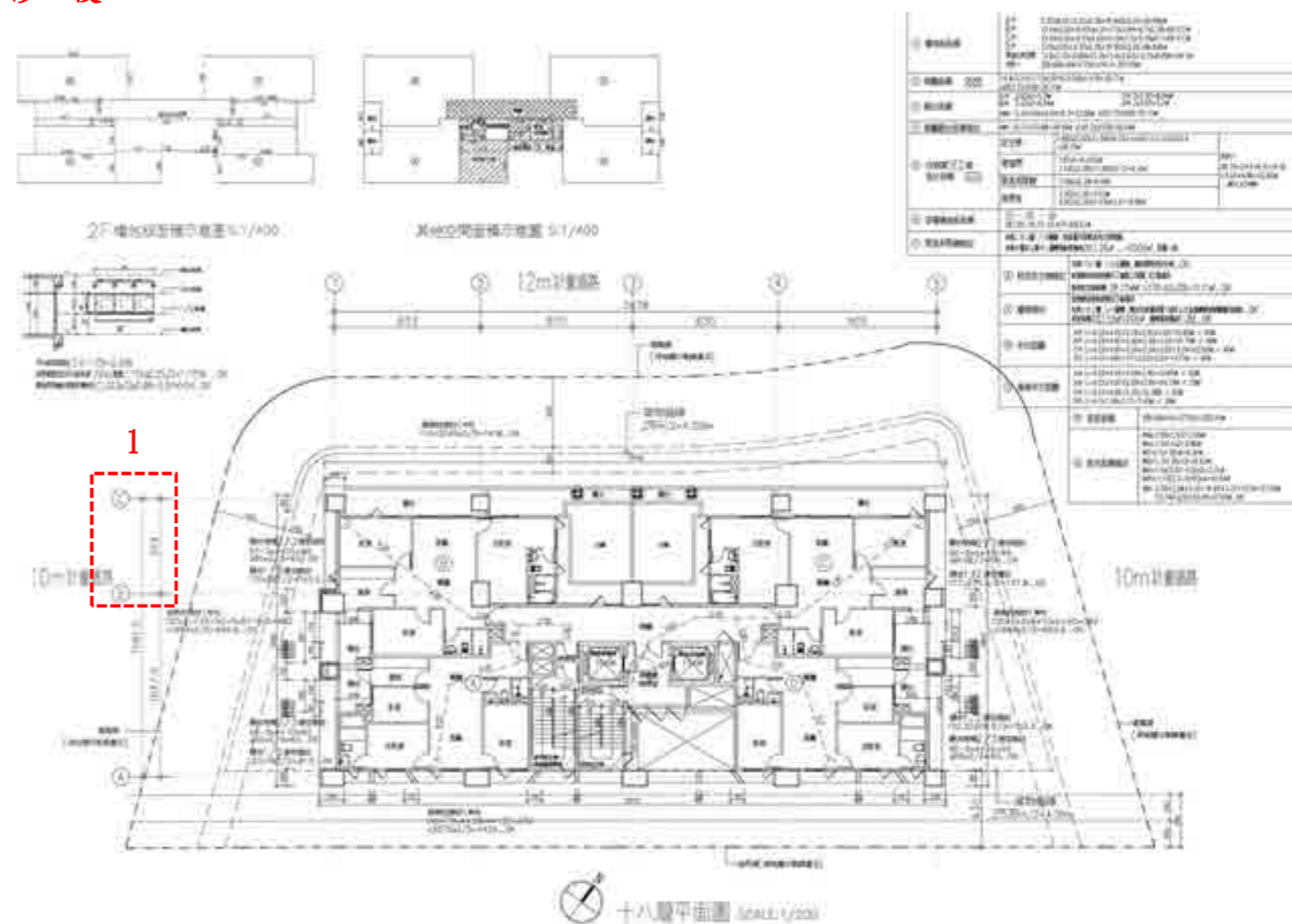
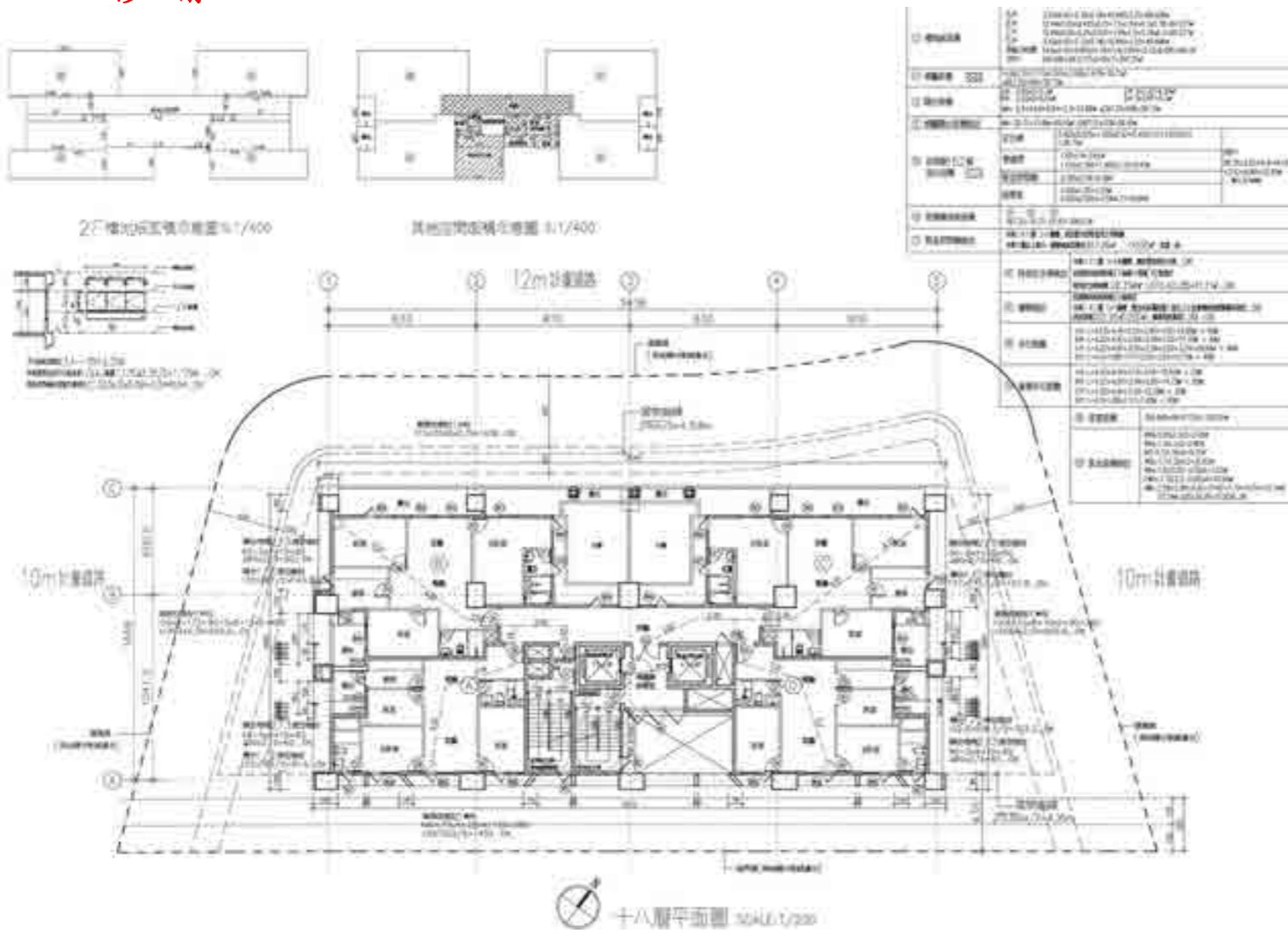
修正後



修正項目	修正對照說明
十八層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

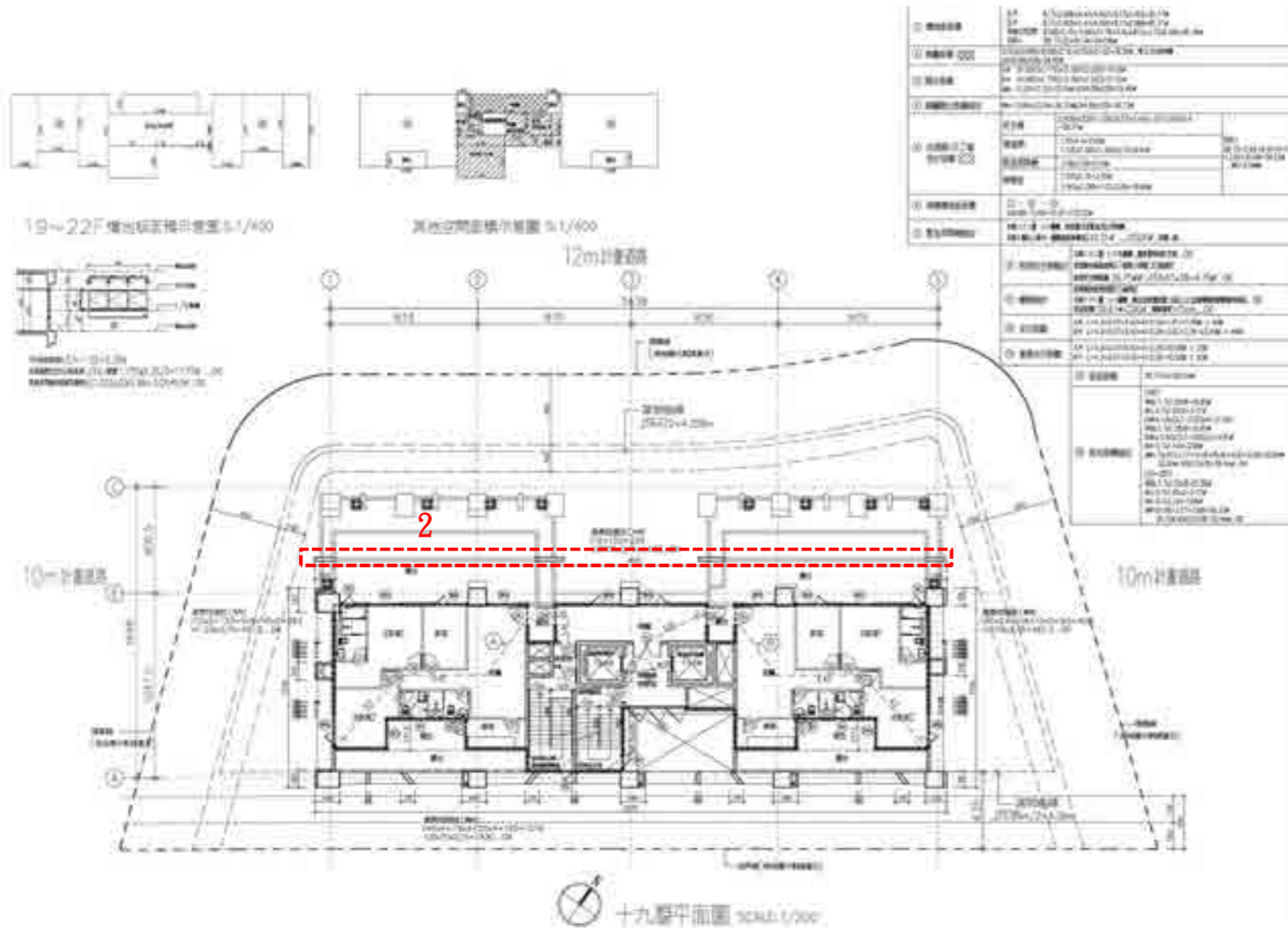
修正前

修正後

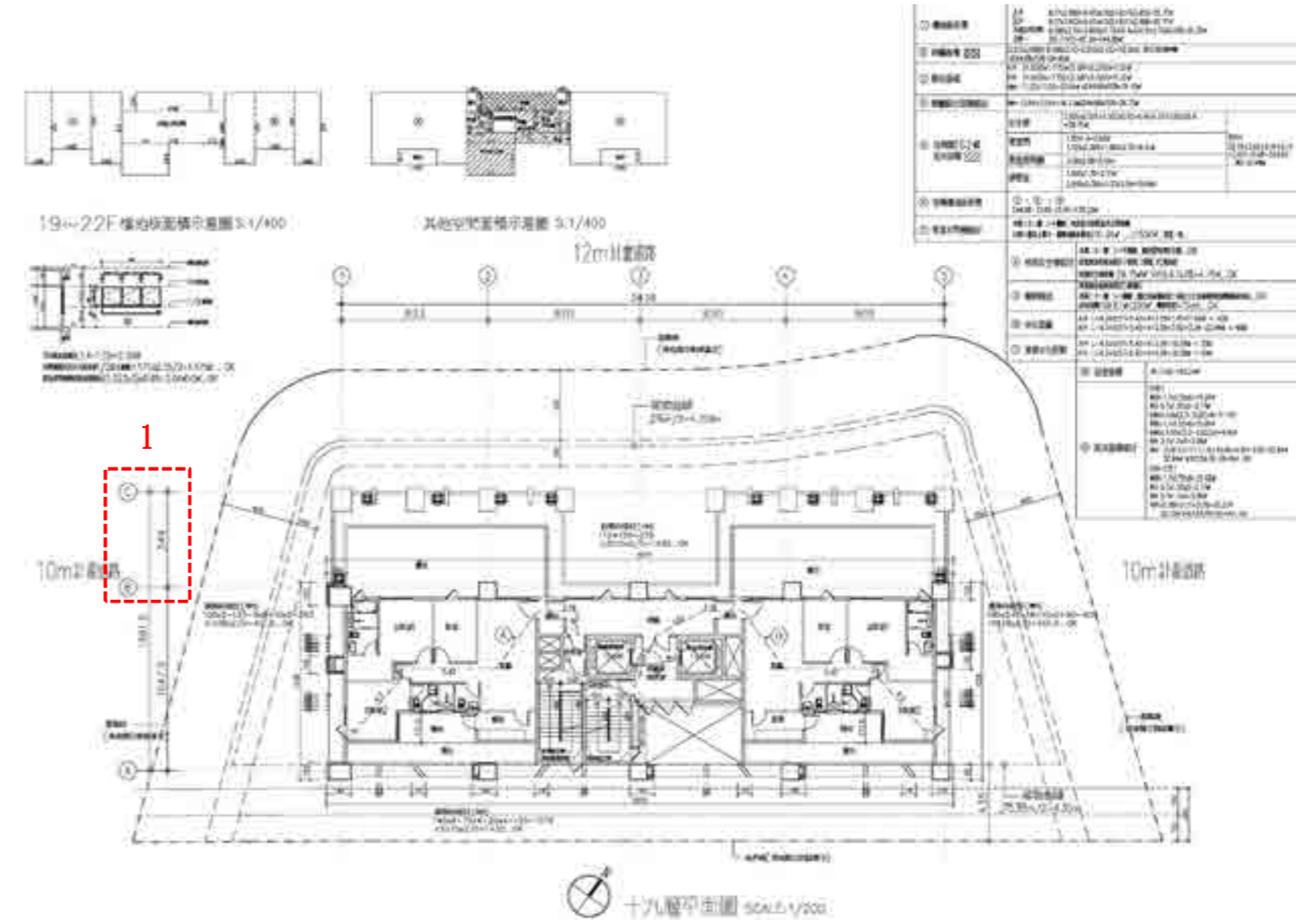


修正項目	修正對照說明
十九層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。 2. 立面無此道牆，筆誤修正。

修正前



修正後



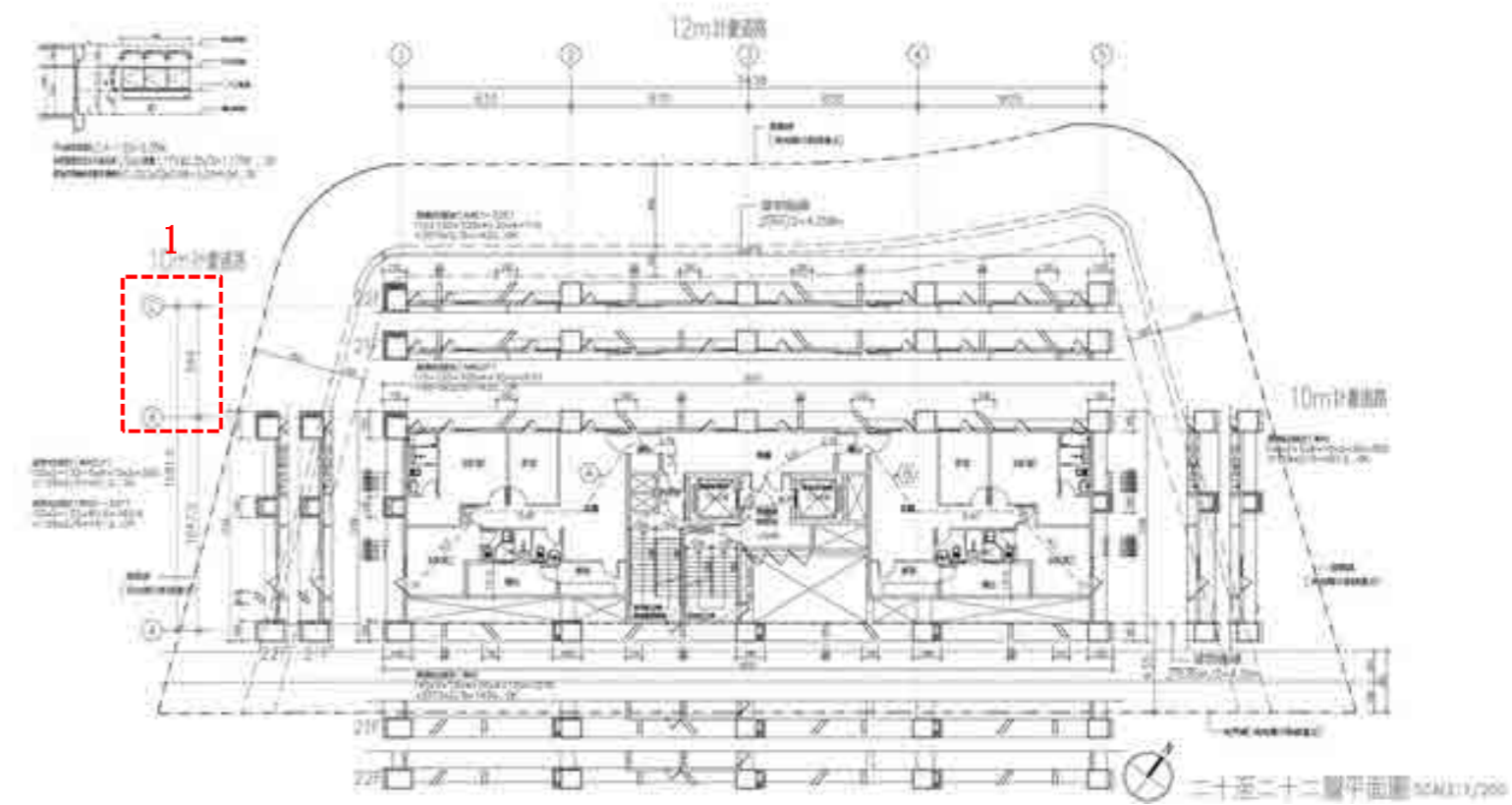
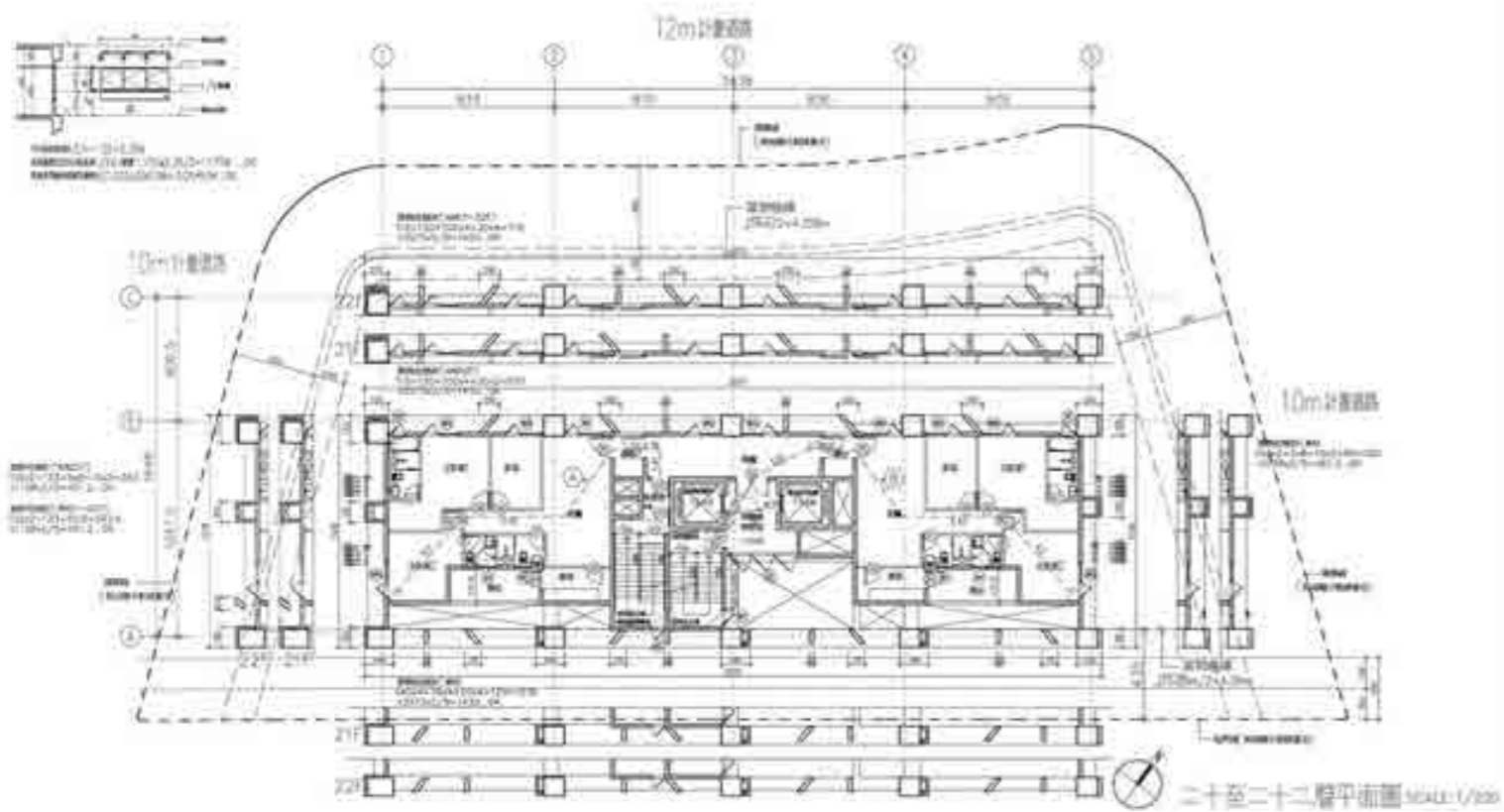
修正項目	修正對照說明
二十至二十二層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

修正後

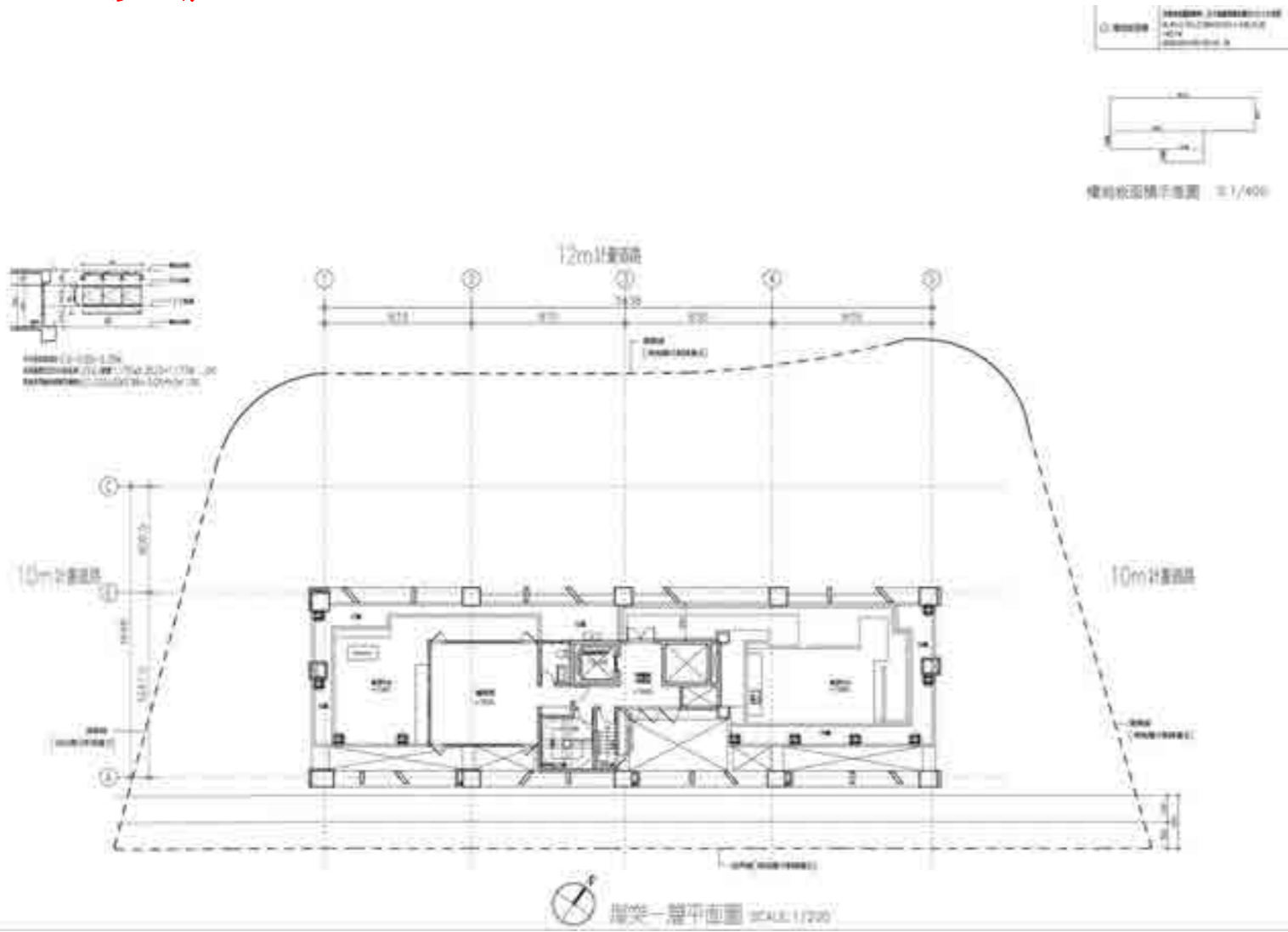
(面積檢討用 9F)

(面積檢討用 9F)

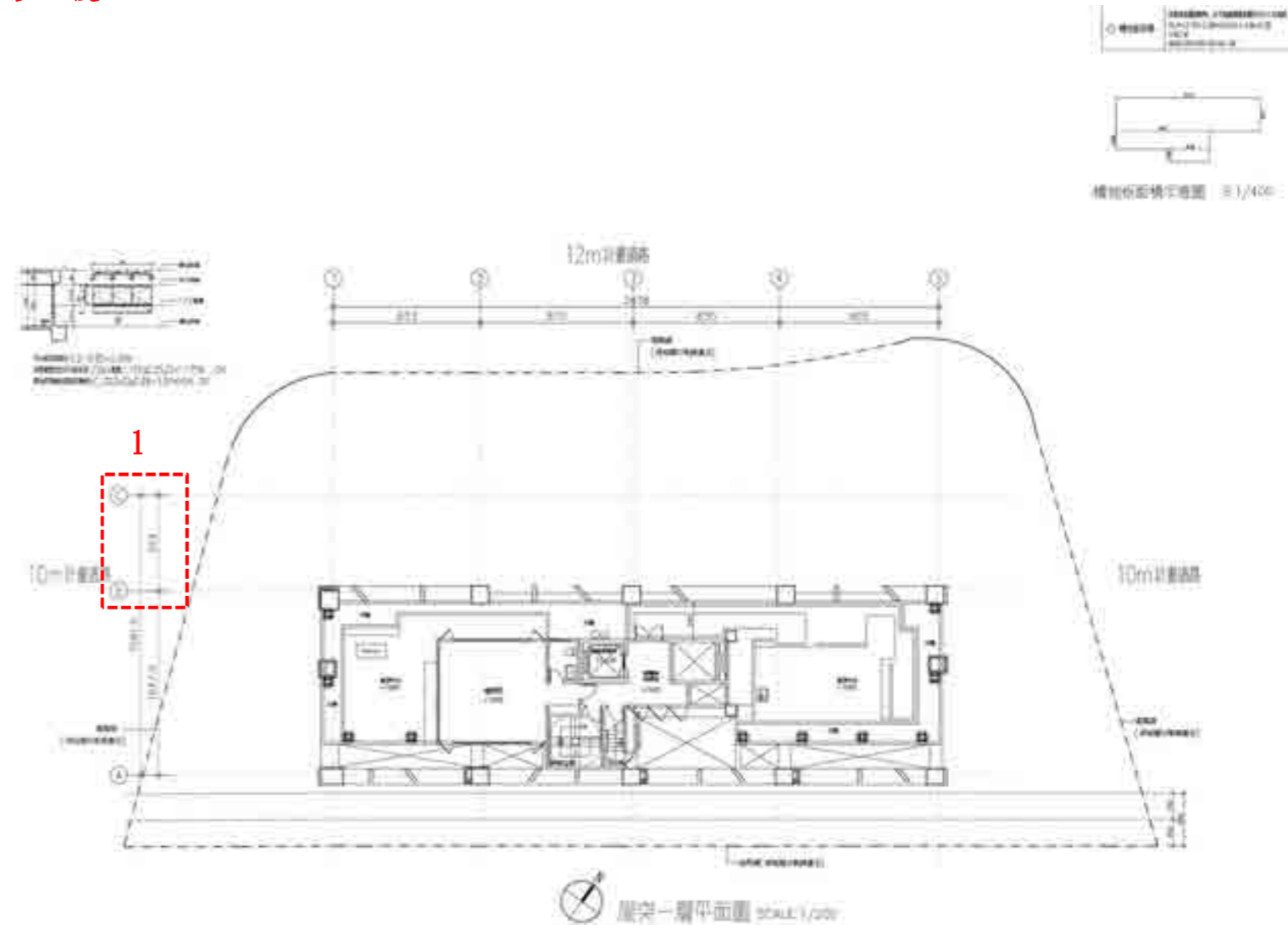


修正項目	修正對照說明
屋突一層平面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

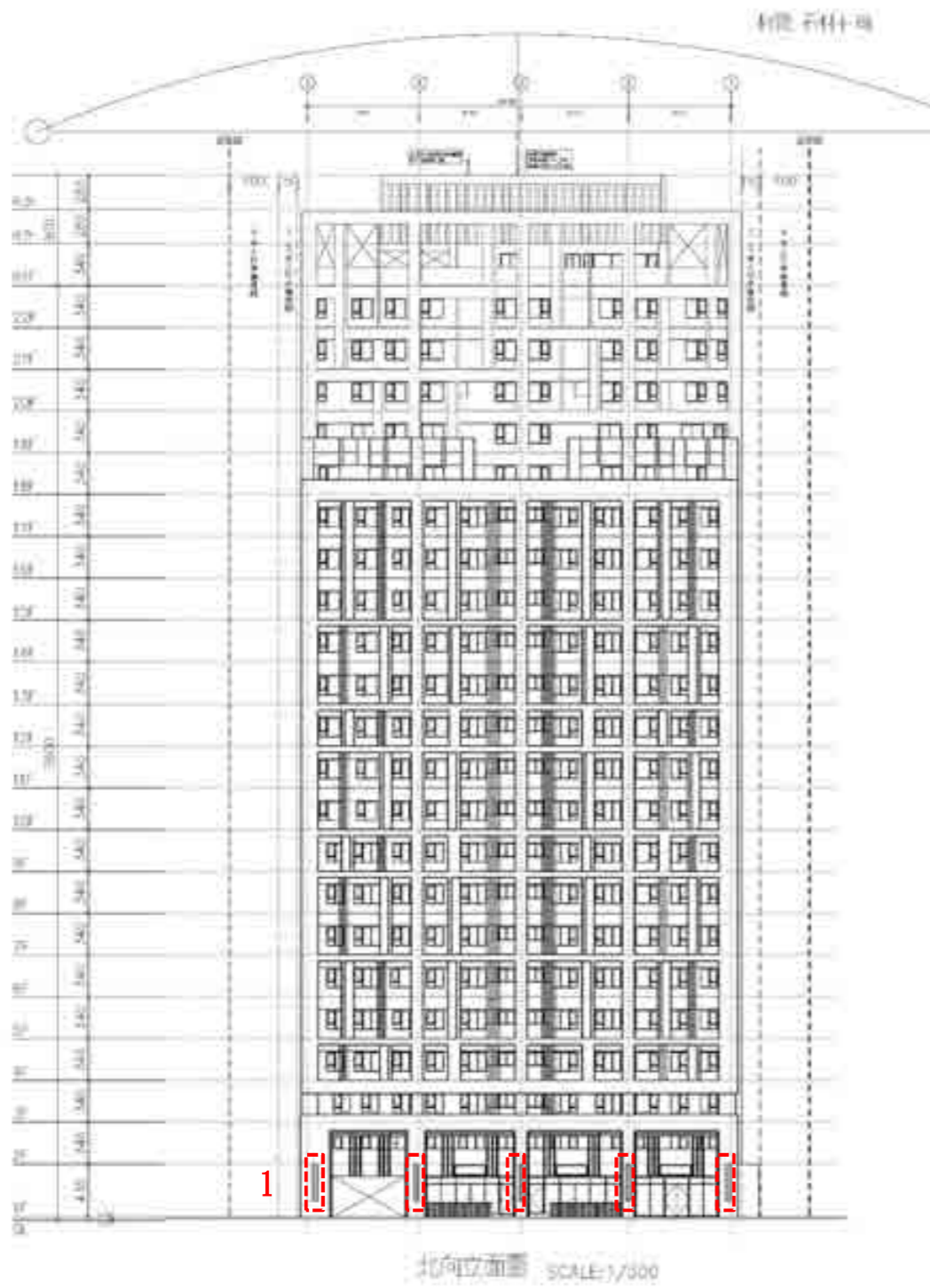


修正後

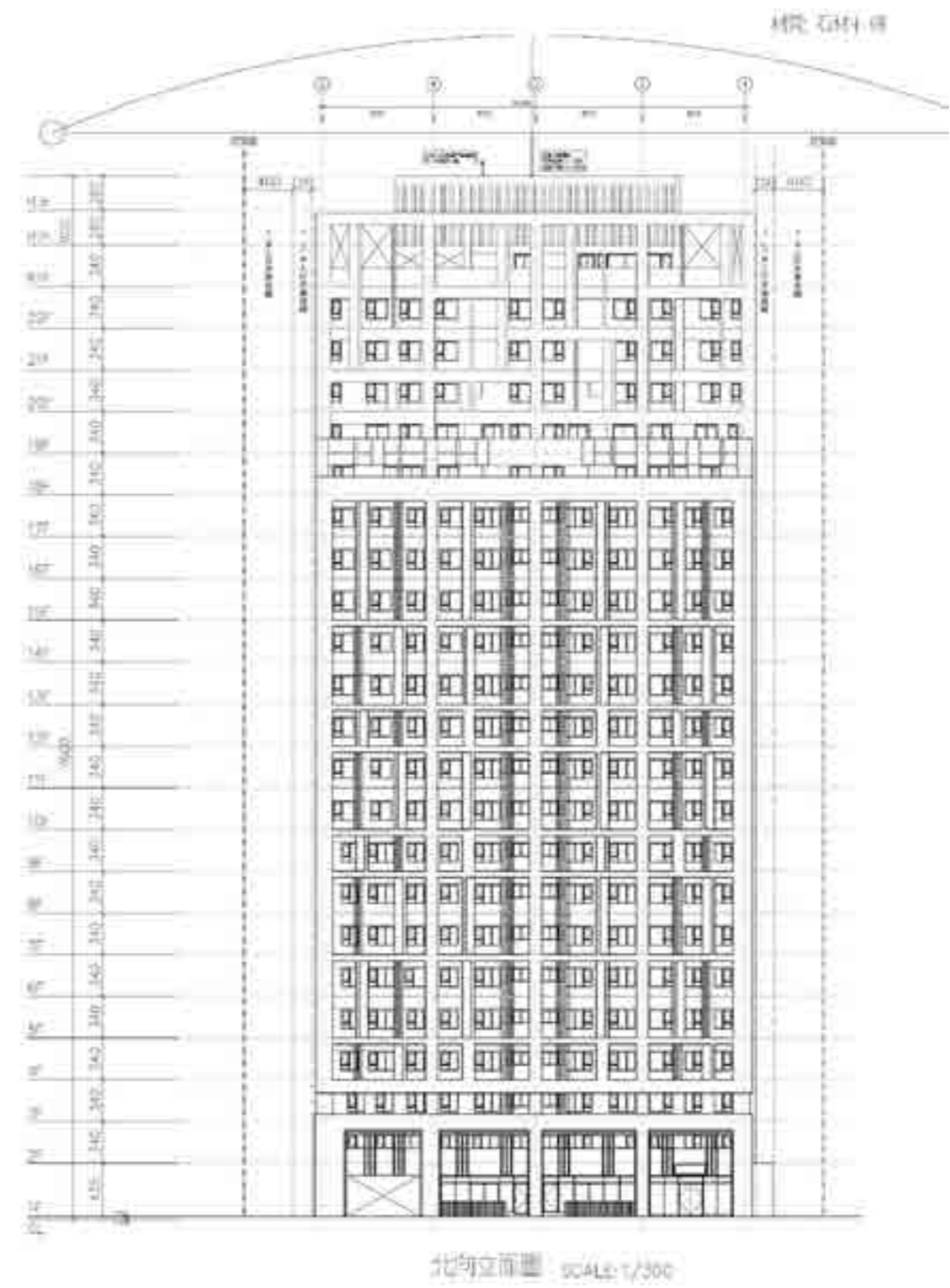


修正項目	修正對照說明
北向立面圖	1. 基座壁燈取消。

修正前

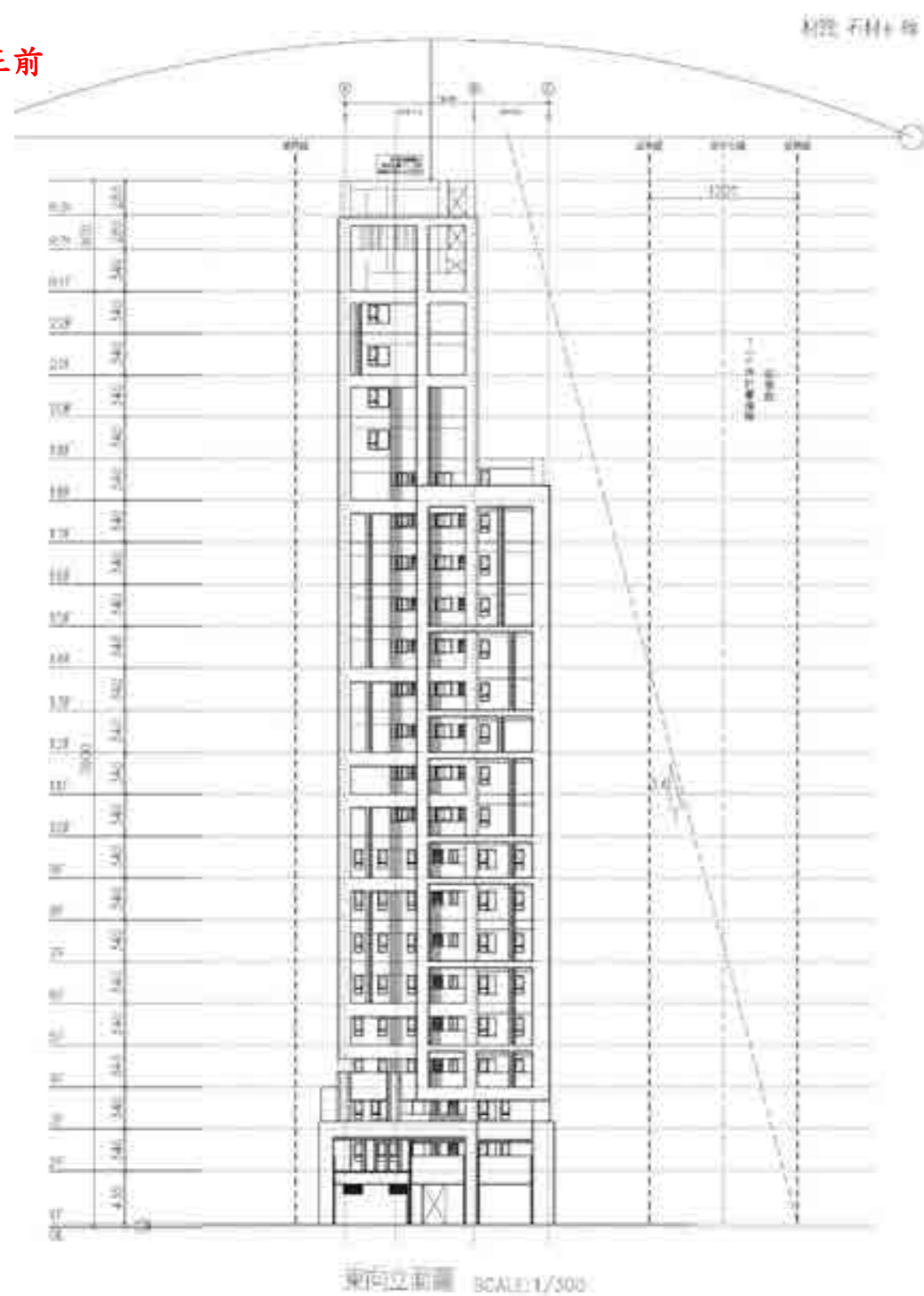


修正後

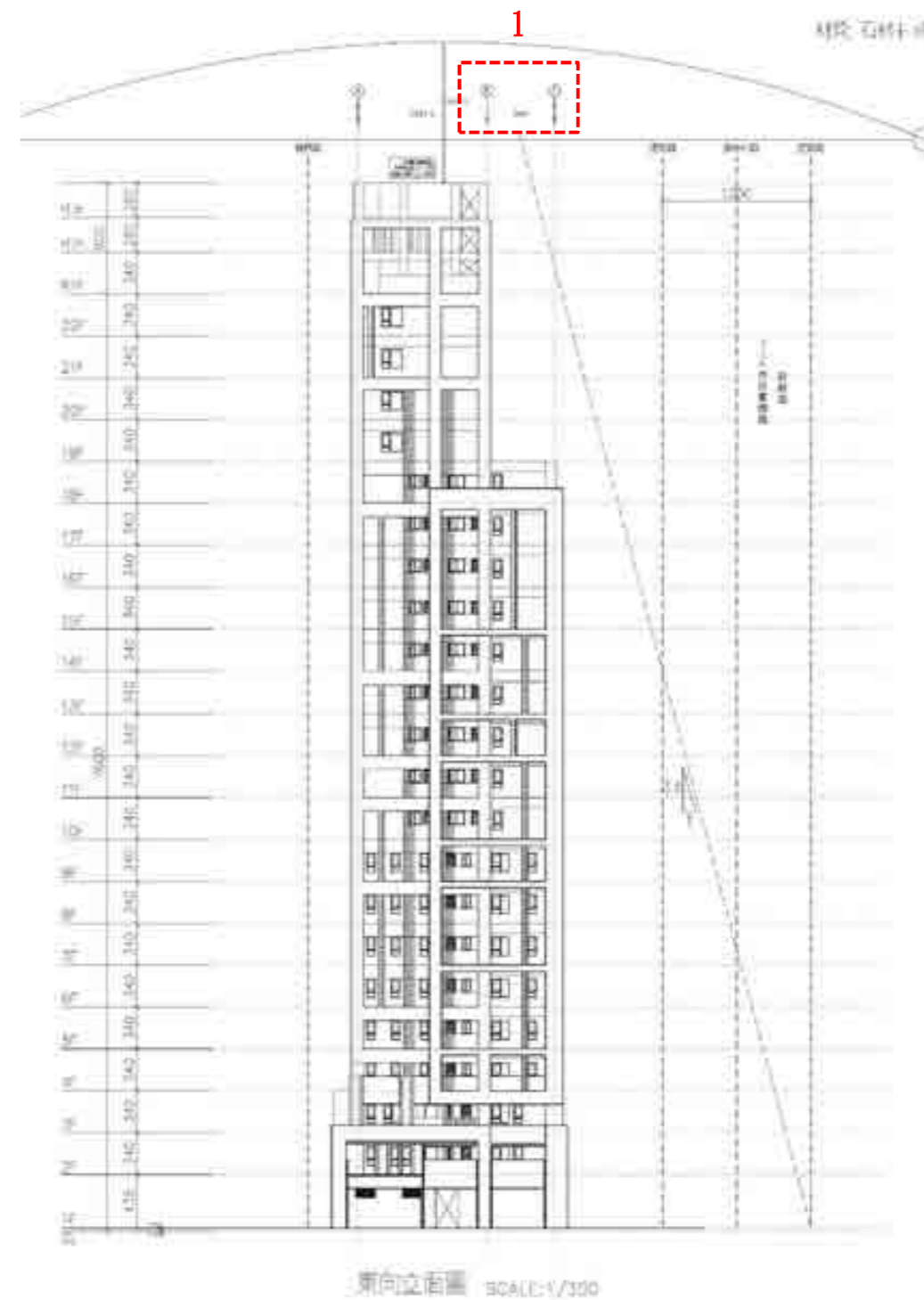


修正項目	修正對照說明
東向立面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前

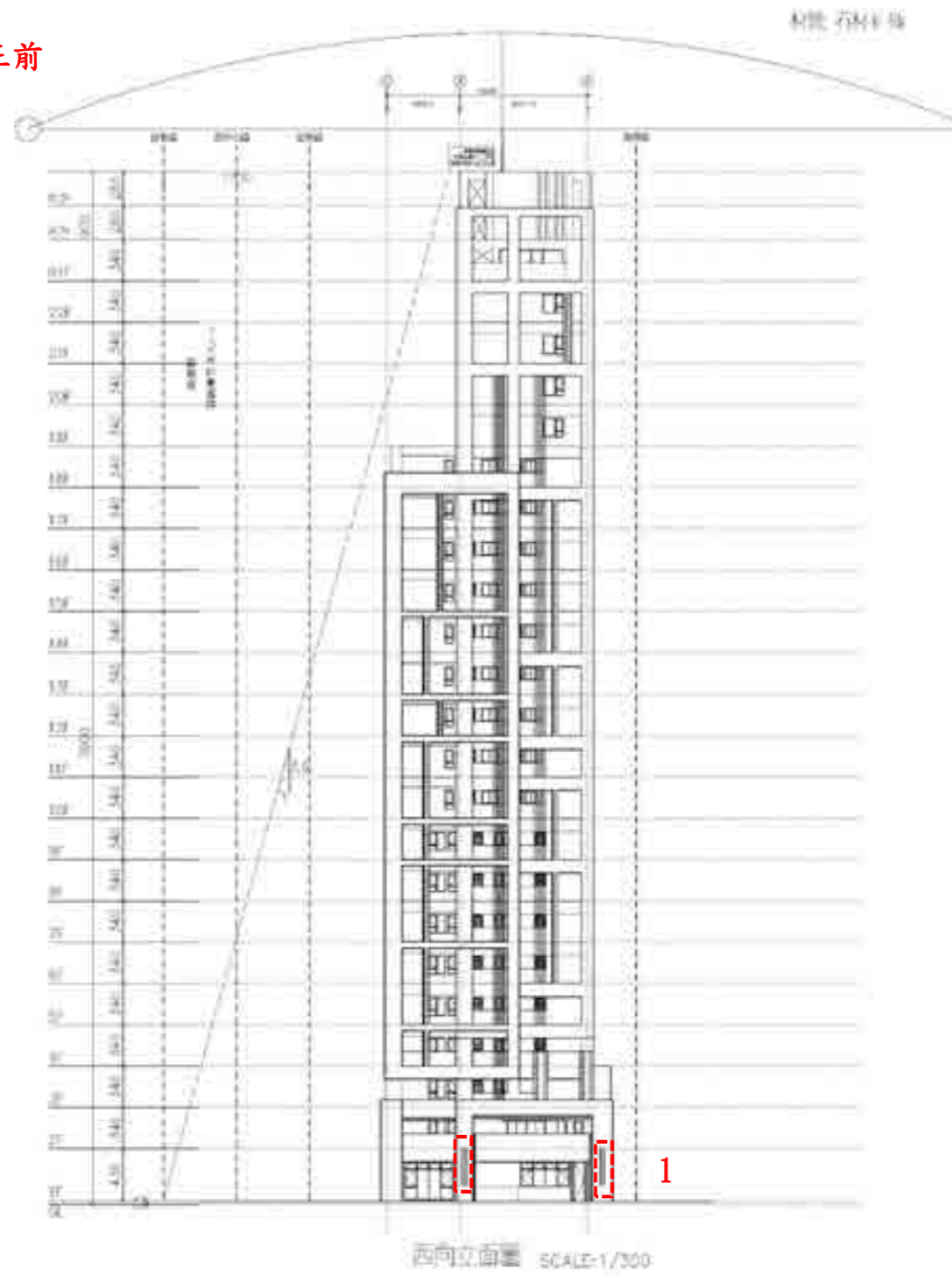


修正後

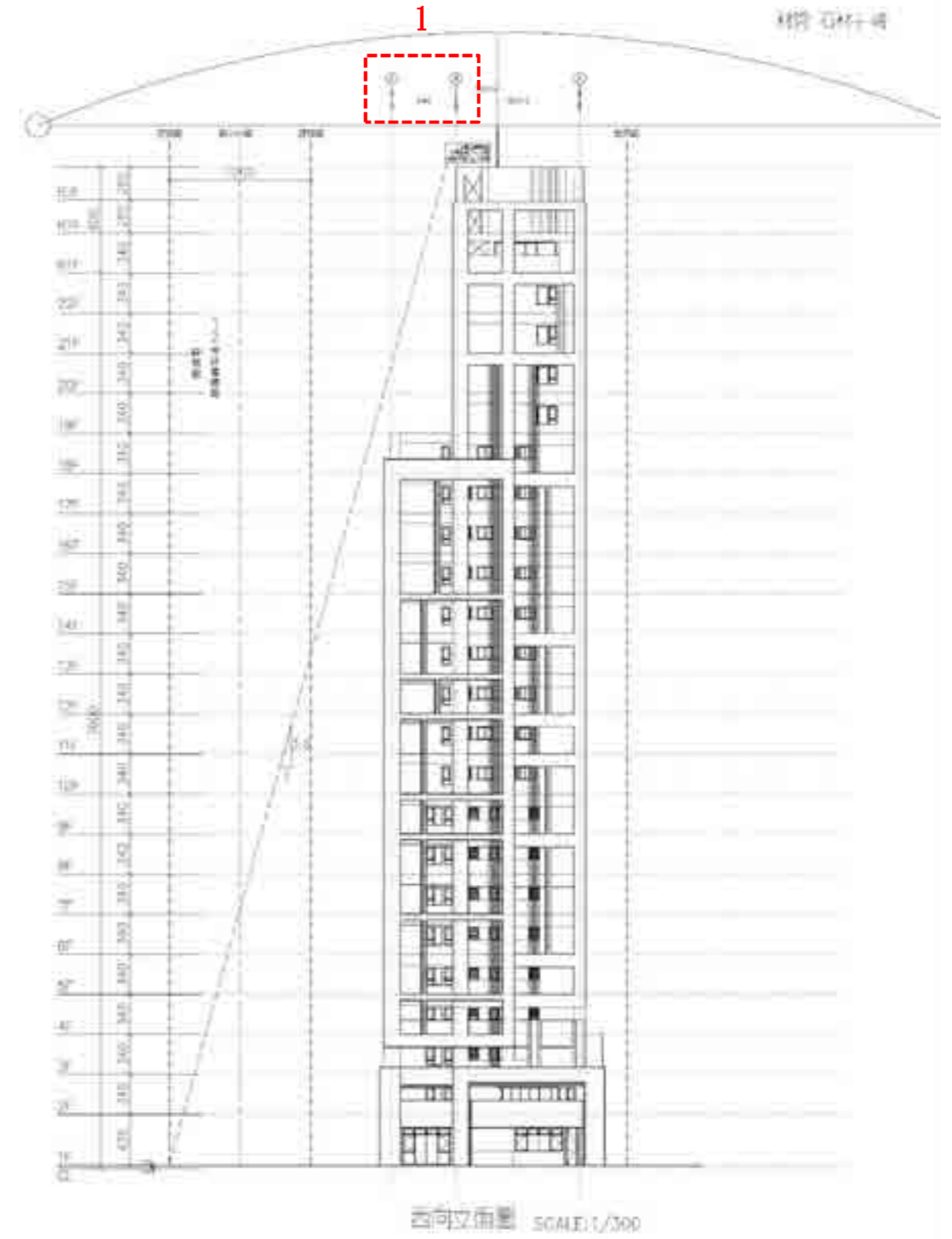


修正項目	修正對照說明
西向立面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。 2. 基座壁燈取消。

修正前

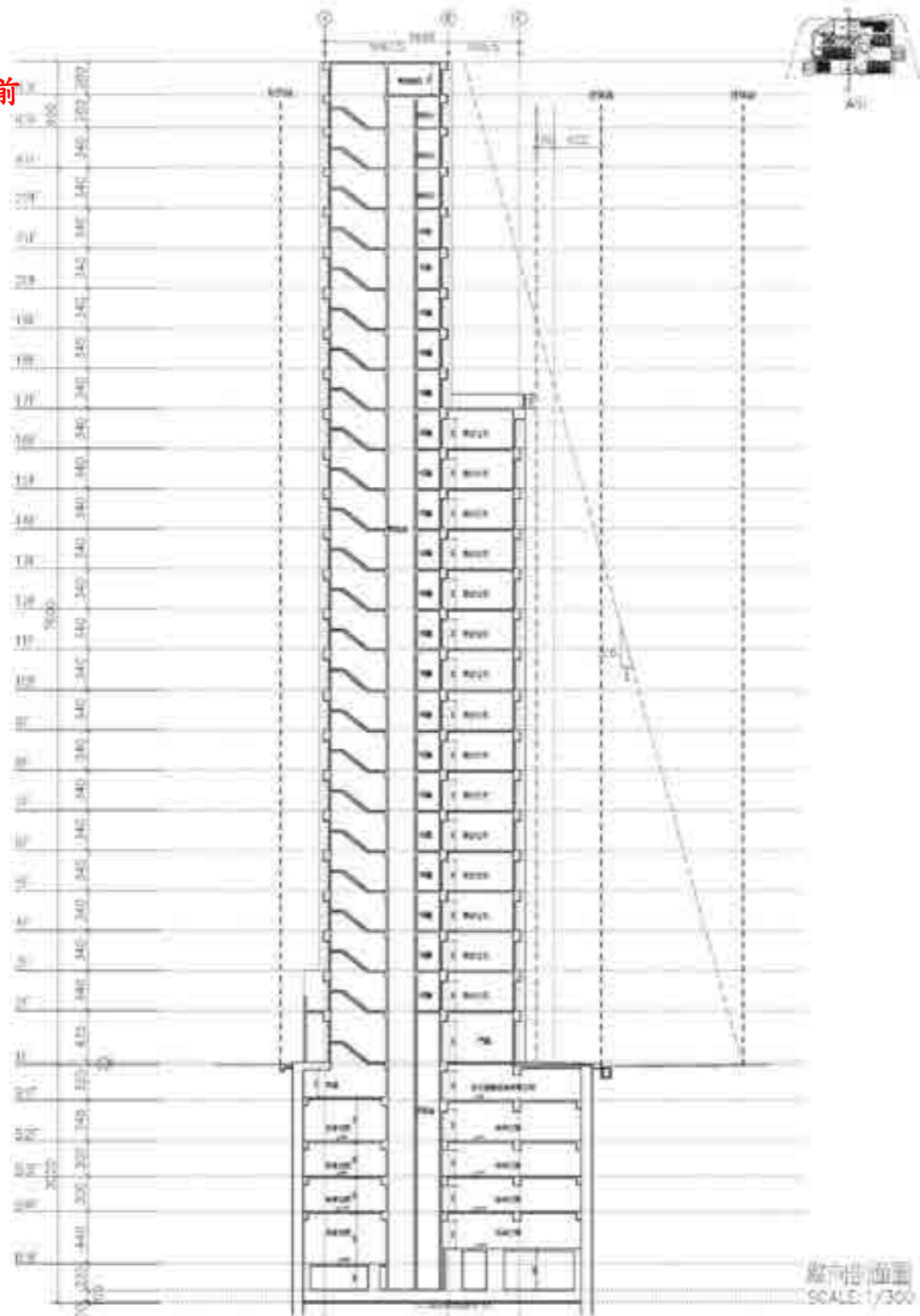


修正後

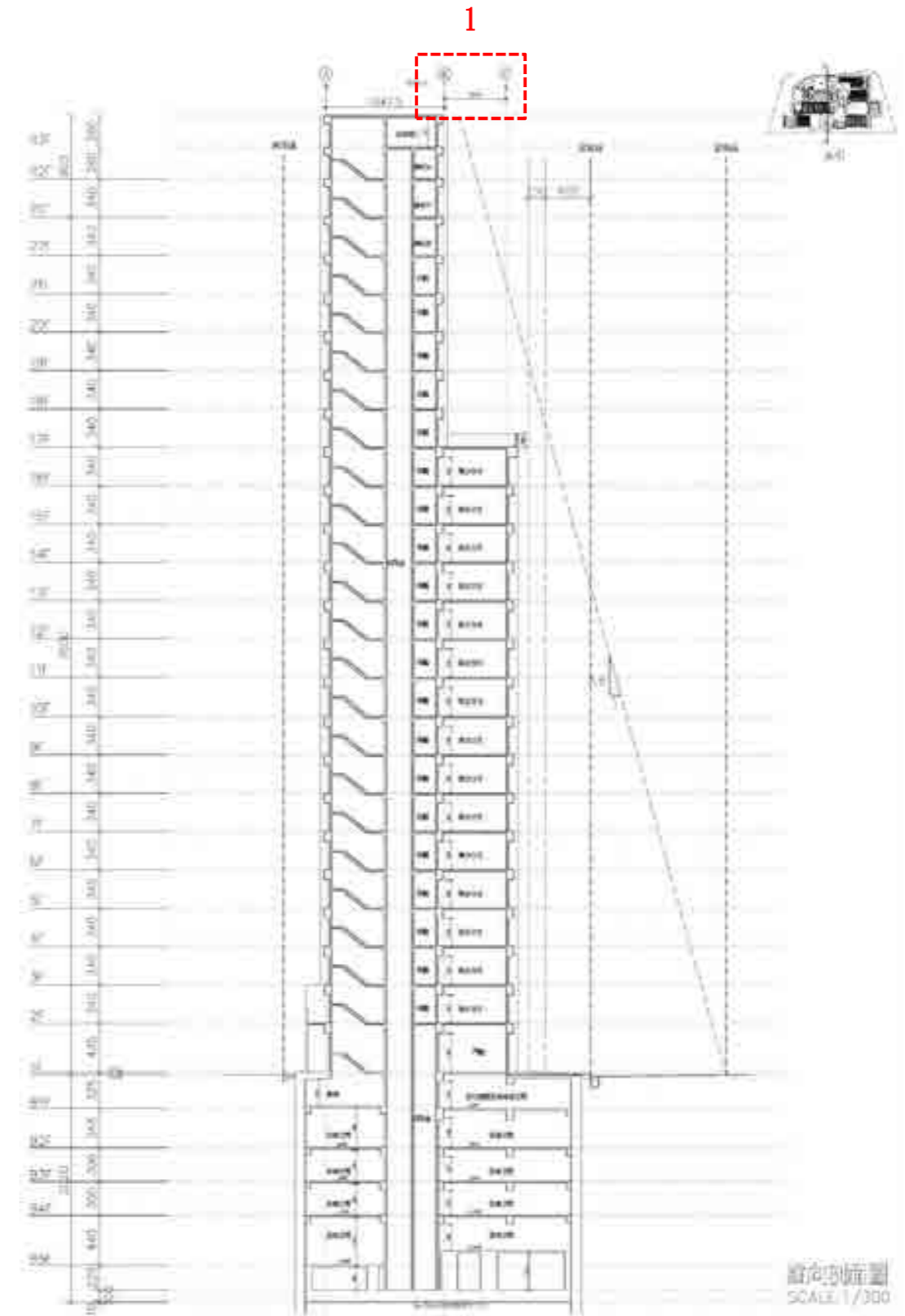


修正項目	修正對照說明
縱向剖面圖	1. 尺寸標註B、C軸線調整。

修正前



修正後



修正項目	修正對照說明
一層景觀平面圖	1. 景觀配合平面更新重套，植栽數量配合修正。

修正前



修正後



修正項目	修正對照說明
<p>相關法令檢討圖說</p>	<p>1. 因應平面調整，無障礙性能評估示意圖、退縮建築檢討圖、基地退縮建築平面套繪圖、建築退縮空間面積檢討圖、3.6:1陰影及北向日照檢討圖、人車動線規劃圖、基地內部動線規劃圖(1)~(5)、無障礙空間引導設施系統圖、垃圾、廚餘處理及運送系統圖、空調主機配置說明圖、廣告招牌形式說明圖、消防救災及逃生動線規劃圖1~4、景觀配置平面圖、一層景觀綠化植栽配置圖、綠化面積檢討圖、景觀剖面圖、鋪面計畫圖、基地排水計畫圖、人行開放空間模擬示意圖(一)~(二)、規約圖，以上圖說配合修正抽換。</p>

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市板橋區東北方，北側臨 12 米莊敬路，東側臨 10 米縣民大道三段 63 巷，西側臨 10 米縣民大道三段 33 巷，距離捷運新埔站約 570 公尺，位處板橋區精華地區，且地上建物多為四十年以上之老舊建築物，為促進都市土地有計畫之再開發利用，本案依都市更新條例相關規定申請重建。

二、法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第 32 條及第 37 條規定辦理：

- (一)都市更新條例第 22 條第 2 項(節錄)：「...其同意比率已達第 37 條規定者，得免擬具事業概要，並依第 27 條及第 32 條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理」，本案已達第 37 條之同意比率，故依都市更新條例第 32 條及第 37 條規定，逕送都市更新事業計畫報核。
- (二)都市更新條例第 32 條(節錄)：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定公布實施...。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。...都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。...」
- (三)都市更新條例第 37 條(節錄)：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：...三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。...」，本案已達規定之同意比率。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元坐落於新北市板橋區，三面臨接計畫道路，北側臨接莊敬路(12M)、東側臨接縣民大道三段 63 巷(10M)，西側臨接縣民大道三段 33 巷(10M)，不屬於新北市政府劃定之更新地區，距離捷運新埔站約 570 公尺，交通方便、生活機能佳(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)。

二、更新單元範圍

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市板橋區文化段 404、405、406、516、517、518、519、520、521、522、546-10、546-11、546-12、546-13 地號等 14 筆土地，土地面積合計 1,375.00 m²(詳 P.2-3 圖 2-3)。

更新單元內建築物有板橋區文化段 1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1411、1412 建號等 24 筆建物，面積合計為 2,195.28 m²，以及 1 筆土地改良物。

三、新北市都市更新單元劃定基準

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第 23 條及新北市都市更新單元劃定基準規定辦理，詳附錄二 新北市都市更新單元劃定檢核表。

1. 更新單元劃定基準檢討

本案符合新北市都市更新單元劃定基準第 4 點至第 7 點及第 9 點之規定，如下所列：

- (1) 第 4 點規定，不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。
- (2) 第 5 點規定，劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- (3) 第 6 點第 3 款規定，臨接 2 條以上計畫道路，且面積達 1000 m² 以上。
- (4) 第 7 點第 3 款規定，其建築物投影比率不低於 1/3。

- (5) 第 8 點規定，於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內屋齡 30 年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達 1/2。

2. 更新單元指標審查

重建區段非位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口 300 公尺範圍內或面臨寬三十公尺以上之計畫道路，建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標 2 項，其符合指標為指標一、更新單元內無電梯設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比例達 1/2 以上；指標二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達 1/2 以上。

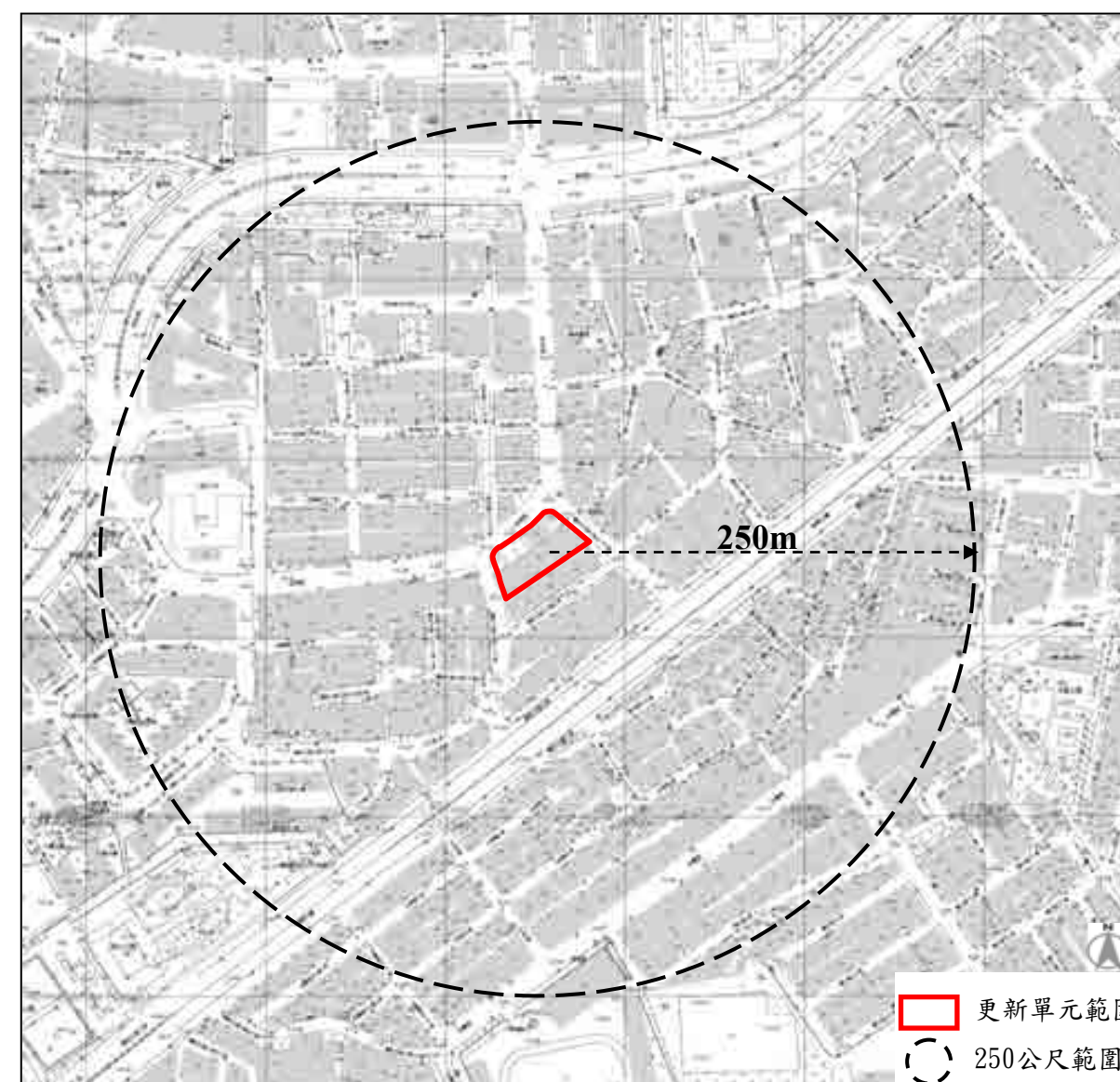


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

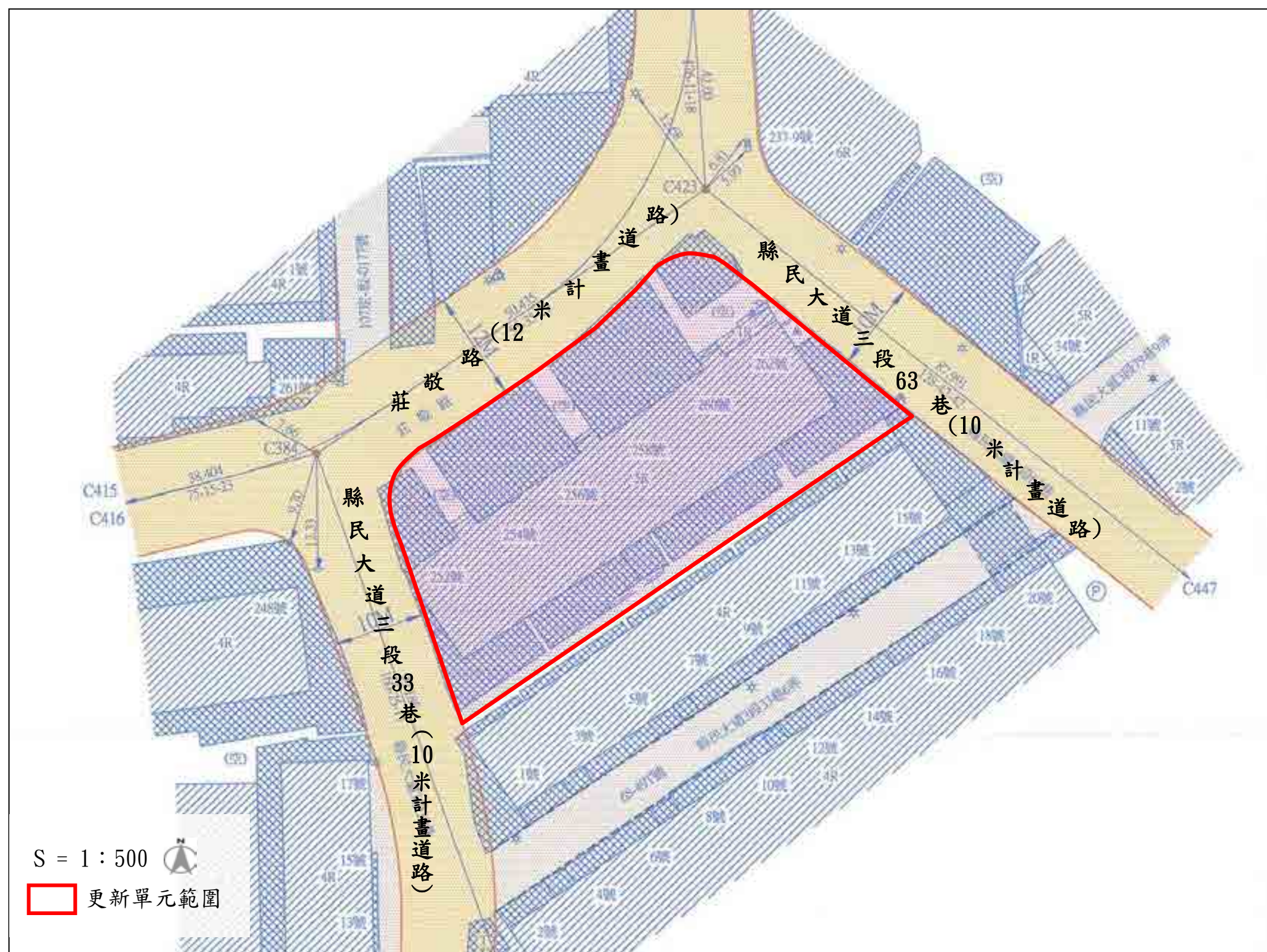


圖 2-3 更新單元地形套繪圖



圖 2-5 更新單元建築線指示圖(二)

參、實施者

◎實施者：佳元地產股份有限公司

法定代理人：蔡錫全

聯絡地址：臺北市中山區南京東路 2 段 206 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2516-6126

聯絡傳真：(02)2508-1603

統一編號：83687033

資本總額：50,000,000 元

實收資本額：50,000,000 元

營業項目：住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、新市鎮、新社區開發業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、不動產買賣業、不動產租賃業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實施者實績：2002 年天母天玉街奧之細道、2013 年天母裡參道、
2017 年樹語人 內湖、2018 年佳元湖伴、2020 年佳元臨沂、2021 佳元松江案、2022 年佳元民生案。

(實施者證明文件詳附錄一)

◎建築設計：陳克聚建築師事務所

法定代理人：陳克聚

聯絡地址：臺北市松山區民生東路 3 段 118 號 11 樓之 2

聯絡電話：(02)2715-0696

統一編號：08216762

◎規劃單位：城林都市更新股份有限公司

法定代理人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02)8965-1477

統一編號：28564015

肆、計畫目標

一、促進土地利用

本更新單元臨離捷運新埔站約 570M，臨接板橋區莊敬路、縣民大道三段 63 巷、縣民大道三段 33 巷，現場為一幢四層樓公寓及鐵皮屋，其土地低度利用，更新後讓土地更有效利用。

二、改善居住環境

本更新單元內為屋齡接近 50 年的老舊建物及鐵皮屋，管線老舊、無車位及電梯，更新後，重建一棟具有綠建築、智慧建築、無障礙設施之大樓，可以改善住戶的居住環境。

三、增進公共利益

基地臨接莊敬路、縣民大道三段 63 巷、縣民大道三段 33 巷均無留設人行步道，造成人車共道，影響交通安全，更新後沿街面留設四米以上人行步道，並設計照明設備，提供行人舒適的通行空間，改善都市環境。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

- 1.本更新單元範圍為板橋區文化段 404、405、406、516、517、518、519、520、521、522、546-10、546-11、546-12、546-13 地號等 14 筆土地，土地面積合計 1,375.00 m²。
- 2.土地所有權人計有 39 人（詳 P.5-2 表 5-1 更新單元土地權屬清冊）。
- 3.抵押權設定：其中板橋區文化段 404、405、406、516、517、518、519、522、546-10、546-11、546-12 地號等 11 筆土地有抵押權設定之情形。

(二)合法建築物權屬

- 1.本更新單元內建築物，有板橋區文化段 1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1411、1412 等 24 筆建號，面積合計為 2,195.28 m²。（詳 P.5-5 表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊）。
- 2.建築物所有權人共計 38 人。
- 3.抵押權設定：其中板橋區文化段 1188、1199、1201、1202、1207、1411 建號等 6 筆建物有抵押權設定之情形。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部						他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人		權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及 債務額比例	設定義務人	
					信託財產	委託人	分子	分母						
1	文化段	404	22.00	9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	潘○容	1	4	5.50					註 2
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	宮○月	1	4	5.50					註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○俠	1	8	2.75					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	4	5.50	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
				13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○媛	1	8	2.75					註 2
2	文化段	405	53.00	6	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	1	53.00	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
3	文化段	406	167.00	9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○國	1	4	41.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○國， 債務額比例全部	張○國	註 2
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○玲	1	4	41.75					註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○雪	1	4	41.75					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	江○雲	1	4	41.75					註 2
4	文化段	516	3.00	10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○華	1	4	0.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○華， 債務額比例全部	謝○華	註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○俠	1	8	0.38					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	4	0.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
				13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○媛	1	8	0.38					註 2
				14	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○鴻	1	4	0.75					註 2

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註	
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人		權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及 債務額比例		設定義務人
					信託財產	委託人	分子	分母						
5	文化段	517	31.00	9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○國	1	4	7.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○國， 債務額比例全部	張○國	註 2
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○玲	1	4	7.75					註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○雪	1	4	7.75					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	江○雲	1	4	7.75					註 2
6	文化段	518	167.00	10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○華	1	4	41.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○華， 債務額比例全部	謝○華	註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○俠	1	8	20.88					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	4	41.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
				13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○媛	1	8	20.88					註 2
				14	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○鴻	1	4	41.75					註 2
7	文化段	519	211.00	10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭	1	4	52.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭， 債務額比例全部	塗○蘭	註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○秋	1	4	52.75					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	呂○惠	1	4	52.75					註 2
				13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○秀	1	4	52.75	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○秀， 債務額比例全部	塗○秀	註 2
8	文化段	520	215.00	21	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	宮○月	1	4	53.75					註 2
				22	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○琴	1	4	53.75					註 2
				23	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○隆	2	28	15.36					註 2

序號	標示部			所有權部						他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人		權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及 債務額比例	設定義務人	
					信託財產	委託人	分子	分母						
8	文化段	520	215.00	24	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○勝	1	28	7.68					註 2
				25	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○麗	1	28	7.68					註 2
				26	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○琴	1	28	7.68					註 2
				27	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○欣	1	28	7.68					註 2
				28	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○桃	1	12	17.92					註 2
				29	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	汪○錡	1	28	7.68					註 2
				30	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○梅	1	12	17.92					註 2
				31	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○衡	100	1200	17.92					註 2
9	文化段	521	215.00	14	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○卿	1	4	53.75					註 2
				15	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○英	1	16	13.44					註 2
				16	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○萌	1	16	13.44					註 2
				17	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○芝	1	16	13.44					註 2
				18	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○月	1	16	13.44					註 2
				19	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○珠	1	8	26.88					註 2
				20	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○宗	1	4	53.75					註 2
				23	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○荔	1	16	13.44					註 2
				24	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○城	1	32	6.72					註 1、 註 2
				25	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○樺	1	32	6.72					註 1、 註 2

序號	標示部			所有權部						他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記 次序	所有權人		權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及 債務額比例	設定義務人	
					信託財產	委託人	分子	分母						
10	文化段	522	224.00	8	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○榮	1	4	56.00					註 2
				9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭	1	4	56.00	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭， 債務額比例全部	塗○蘭	註 2
				10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	邱○	1	4	56.00					註 2
				11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○揚	1	8	28.00					註 2
				12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○朝	1	8	28.00					註 2
11	文化段	546-10	7.00	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	1	7.00	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
12	文化段	546-11	36.00	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	1	36.00	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
13	文化段	546-12	20.00	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	1	20.00	最高限額 抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄， 債務額比例全部	塗○雄	註 2
14	文化段	546-13	4.00	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	呂○惠	1	1	4.00					註 2
合計			1,375.00						1,375.00					

註 1：原所有權人陳○將所有房地(文化段 521 地號，權利範圍 1/16；文化段 1193 建號，權利範圍 1/4) 出售予黃○城、陳○樺(土地權利範圍各 1/32、建物權利範圍各 1/8)，登記完成日期為 109 年 12 月 29 日。

註 2：本案所有權人分別於 109 年 12 月 25 日、109 年 12 月 28 日、109 年 12 月 29 日、110 年 1 月 8 日將其土地辦理信託登記，信託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部						所有權部						他項權利部				
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	總面積(m ²)	登記次序	所有權人		權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
								信託財產	委託人	分子	分母						
1	1187	莊敬路 254 號 4 樓	521	76.57	14.90	91.47	5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○英	1	4	22.87					註 4
							6	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○萌	1	4	22.87					註 4
							7	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○芝	1	4	22.87					註 4
							8	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	楊○荔	1	4	22.87					註 4
2	1188	莊敬路 252 號	522	76.57	14.90	91.47	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭	1	1	91.47	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭，債務額比例全部	塗○蘭	註 4
3	1189	莊敬路 252 號 2 樓	522	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○榮	1	1	91.47					註 4
4	1190	莊敬路 252 號 4 樓	522	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	邱○	1	1	91.47					註 4
5	1191	莊敬路 254 號	521	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○宗	1	1	91.47					註 4
6	1192	莊敬路 254 號 2 樓	521	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	林○卿	1	1	91.47					註 4
7	1193	莊敬路 254 號 3 樓	521	76.57	14.90	91.47	6	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○月	1	4	22.87					註 4
							7	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○珠	1	2	45.74					註 4
							10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	黃○城	1	8	11.43					註 3、註 4
							11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○樺	1	8	11.43					註 3、註 4
8	1194	莊敬路 256 號	520	76.57	14.90	91.47	5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	吳○琴	1	1	91.47					註 4
9	1195	莊敬路 256 號 2 樓	520	76.57	14.90	91.47	10	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○隆	2	7	26.13					註 4
							11	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○勝	1	7	13.07					註 4

編號	標示部						所有權部						他項權利部				
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	總面積(m ²)	登記次序	所有權人		權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
								信託財產	委託人	分子	分母						
9	1195	莊敬路 256 號 2 樓	520	76.57	14.90	91.47	12	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○麗	1	7	13.07					註 4
							13	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	李○琴	1	7	13.07					註 4
							14	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○欣	1	7	13.07					註 4
							15	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	汪○錡	1	7	13.07					註 4
10	1196	莊敬路 256 號 3 樓	520	76.57	14.90	91.47	7	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○桃	1	3	30.49					註 4
							8	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○梅	1	3	30.49					註 4
							9	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○衡	100	300	30.49					註 4
11	1197	莊敬路 256 號 4 樓	520	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	宮○月	1	1	91.47					註 4
12	1198	莊敬路 258 號	519	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	呂○惠	1	1	91.47					註 4
13	1199	莊敬路 258 號 2 樓	519	76.57	14.90	91.47	5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○秀	1	1	91.47	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○秀，債務額比例全部	塗○秀	註 4
14	1200	莊敬路 258 號 3 樓	519	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	蔡○秋	1	1	91.47					註 4
15	1201	莊敬路 260 號	518	76.57	14.90	91.47	3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄	1	1	91.47	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○雄，債務額比例全部	塗○雄	註 4
16	1202	莊敬路 258 號 4 樓	519	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭	1	1	91.47	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	塗○蘭，債務額比例全部	塗○蘭	註 4
17	1203	莊敬路 260 號 2 樓	518	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○俠	1	2	45.74					註 4
							5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王○媛	1	2	45.74					註 4
18	1204	莊敬路 260 號 4 樓	518	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○鴻	1	1	91.47					註 4
19	1205	莊敬路 262 號	406、517、546-11	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○玲	1	1	91.47					註 1、註 4

編號	標示部						所有權部						他項權利部				
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	總面積(m ²)	登記次序	所有權人		權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	備註
								信託財產	委託人	分子	分母						
20	1206	莊敬路 252 號 3 樓	522	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○揚	1	2	45.74					註 4
							5	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	劉○朝	1	2	45.74					註 4
21	1207	莊敬路 260 號 3 樓	518	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○華	1	1	91.47	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	謝○華，債務額比例全部	謝○華	註 4
22	1208	莊敬路 262 號 4 樓	406、517、546-11	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	江○雲	1	1	91.47					註 2、註 4
23	1411	莊敬路 262 號 2 樓	406、517、546-11	76.57	14.90	91.47	4	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○國	1	1	91.47	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	張○國，債務額比例全部	張○國	註 1、註 4
24	1412	莊敬路 262 號 3 樓	406、517、546-11	76.57	14.90	91.47	2	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳○雪	1	1	91.47					註 1、註 4
合計						2,195.28						2,195.28					

註 1：文化段 1205、1411、1412 建號其建物標示部之建物坐落地號原誤登為「文化段 406、517、746」，於 109 年 12 月 3 日更正登記為「文化段 406、517、546-11」。

註 2：文化段 1208 建號其建物標示部之建物坐落地號原誤登為「文化段 406」，於 109 年 12 月 3 日更正登記為「文化段 406、517、546-11」。

註 3：原所有權人陳○將所有房地(文化段 521 地號，權利範圍 1/16；文化段 1193 建號，權利範圍 1/4) 出售予黃○城、陳○樺(土地權利範圍各 1/32、建物權利範圍各 1/8)，登記完成日期為 109 年 12 月 29 日。

註 4：本案所有權人分別於 109 年 12 月 25 日、109 年 12 月 28 日、109 年 12 月 29 日、110 年 1 月 8 日將其建物辦理信託登記，信託予上海商業儲蓄銀行股份有限公司。

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元內板橋區文化段 404、405、406、516、517、518、519、520、521、522、546-10、546-11、546-12、546-13 地號等 14 筆土地皆為私人所有。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		面積 (m ²)	比例
公有土地	國有地	-	-
	縣(市)有地	-	-
	鄉(鎮市區)有地	-	-
私有土地	私人土地	1,375.00	100.00%
合計		1,375.00	100.00%

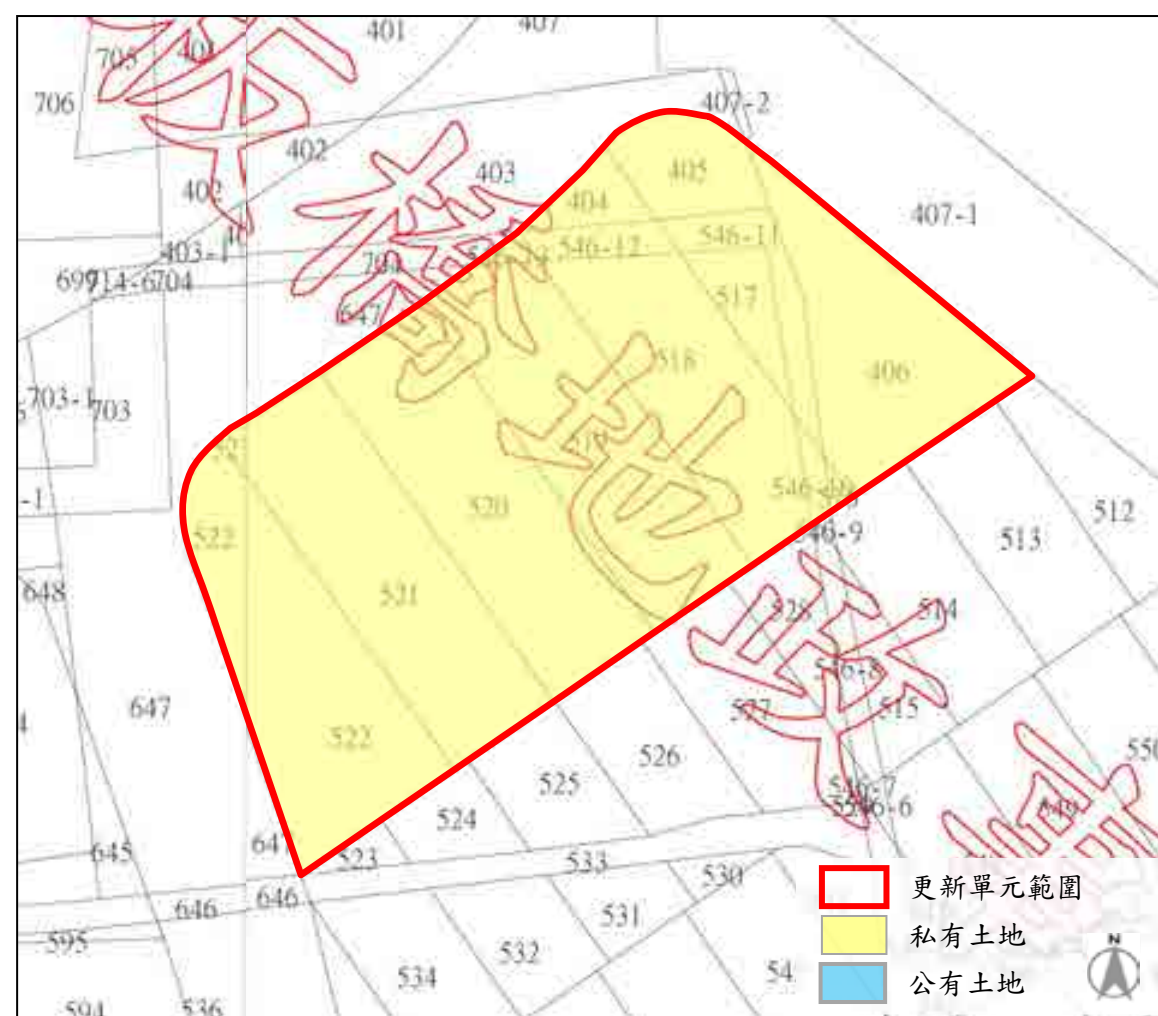


圖 5-1 更新單元內公私有土地分佈示意圖

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元範圍不屬於新北市政府劃定之更新地區，依都市更新條例第三十七條「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：...三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。...」。

1.報核時

本更新單元土地所有權人計有 38 人，土地面積總計 1,375.00 m²，皆為私有土地，所有權人計有 38 人同意參與都市更新事業計畫，佔土地所有權人比例 100%；土地面積計有 1,375.00 m²同意參與都市更新事業計畫，佔更新單元土地總面積比例 100%。

更新單元內合法建物所有權人計有 37 人，合法建物面積總計 2,195.28 m²，皆為私有建物，所有權人計有 37 人同意參與都市更新事業計畫，佔合法建物所有權人比例 100%；合法建物面積計有 2,195.28 m²同意參與都市更新事業計畫，佔合法建物總面積比例 100%。

表 5-4-1 同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和 (A=a+b)	1,375.00 m ²	38 人	2,195.28 m ²	37 人
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	1,375.00 m ²	38 人	2,195.28 m ²	37 人
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1,375.00 m ²	38 人	2,195.28 m ²	37 人
私有同意數 (C)	1,375.00 m ²	38 人	2,195.28 m ²	37 人
同意比率 (C/B)	100%	100%	100%	100%

2.產權異動

本案於報核後土地有產權異動，異動後土地所有權人計有 39 人，土地面積總計 1,375.00 m²，皆為私有土地，所有權人計有 39 人同意參與都市更新事業計畫，佔土地所有權人比例 100%；土地面積計有 1,375.00 m²同意參與都市更新事業計畫，佔更新單元土地總面積比例 100%。

異動後合法建物所有權人計有 38 人，合法建物面積總計 2,195.28 m²，皆為私有建物，所有權人計有 38 人同意參與都市更新事業計畫，佔合法建物所有權人比例 100%；合法建物面積計有 2,195.28 m²同意參與都市更新事業計畫，佔合法建物總面積比例 100%。

表 5-4-2 同意參與都市更新事業計畫統計表(產權異動)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數
全區總和 (A=a+b)	1,375.00 m ²	39 人	2,195.28 m ²	38 人
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	1,375.00 m ²	39 人	2,195.28 m ²	38 人
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1,375.00 m ²	39 人	2,195.28 m ²	38 人
私有同意數 (C)	1,375.00 m ²	39 人	2,195.28 m ²	38 人
同意比率 (C/B)	100%	100%	100%	100%

二、土地使用及建築物現況說明

(一) 土地使用現況

本更新單元內板橋區文化段 406、516、517、518、519、520、521、522、546-10、546-12、546-13 地號等土地有合法建築物坐落（詳 P.5-9 圖 5-3 更新單元土地使用現況示意圖）。

(二) 合法建築物現況

本更新單元內有板橋區文化段 1187、1188、1189、1190、1191、1192、1193、1194、1195、1196、1197、1198、1199、1200、1201、1202、1203、1204、1205、1206、1207、1208、1411、1412 建號等 24 筆合法建物，面積共計 2,195.28 m²，目前作為住家使用，鐵皮棚加蓋部分作為商業使用，建物屋齡為 47 年以上之建築物。

表 5-5 合法建築物現況表

編號	建號	建物門牌	樓層	建物登記面積(m ²)	主要建材	增建面積(m ²)	增建部分建材	建物竣工日期	主要用途
1	1188	莊敬路 252 號	1/4	91.47	R.C	25.08	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						90.28	M		
2	1189	莊敬路 252 號二樓	2/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
3	1206	莊敬路 252 號三樓	3/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
4	1190	莊敬路 252 號四樓	4/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
5	1191	莊敬路 254 號	1/4	91.47	R.C	21.60	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						51.59	M		
6	1192	莊敬路 254 號二樓	2/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
7	1193	莊敬路 254 號三樓	3/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住宅用
8	1187	莊敬路 254 號四樓	4/4	91.47	R.C	54.17 (4 樓頂)	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						6.90 (4 樓頂)	T		
9	1194	莊敬路 256 號	1/4	91.47	R.C	20.25	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						51.59	M		
10	1195	莊敬路 256 號二樓	2/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
11	1196	莊敬路 256 號三樓	3/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
12	1197	莊敬路 256 號四樓	4/4	91.47	R.C	53.48 (4 樓頂)	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用

編號	建號	建物門牌	樓層	建物登記面積(m ²)	主要建材	增建面積(m ²)	增建部分建材	建物竣工日期	主要用途
13	1198	莊敬路 258 號	1/4	91.47	R.C	16.00	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						14.80	T		
						56.10	M		
14	1199	莊敬路 258 號二樓	2/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
15	1200	莊敬路 258 號三樓	3/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
16	1202	莊敬路 258 號四樓	4/4	91.47	R.C	59.34 (4 樓頂)	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
17	1201	莊敬路 260 號	1/4	91.47	R.C	22.77	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						61.71	M		
18	1203	莊敬路 260 號二樓	2/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
19	1207	莊敬路 260 號三樓	3/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
20	1204	莊敬路 260 號四樓	4/4	91.47	R.C	33.12 (4 樓頂)	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
						21.39 (4 樓頂)	T		
21	1205	莊敬路 262 號	1/4	91.47	R.C	66.53	R.C	62 年 1 月 8 日	住家用
22	1411	莊敬路 262 號二樓	2/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
23	1412	莊敬路 262 號三樓	3/4	91.47	R.C	-	-	62 年 1 月 8 日	住家用
24	1208	莊敬路 262 號四樓	4/4	91.47	R.C	53.36 (4 樓頂)	M	62 年 1 月 8 日	住家用
						23.92 (4 樓頂)	T		

註：建材 R.C 為加強磚造；M 為鐵皮骨架；T 為輕鋼架遮棚。

(三)其他土地改良物

更新單元內有 1 棟土地改良物，為 1 層建築物，建物現況老舊待更新重建。

表 5-6 其他土地改良物現況表

編號	門牌	座落地號	使用人	建物構造	樓層數	總面積 (m ²)
1	莊敬路 262 號	405、546-11		鐵皮骨架	1/1	45.42

更新單元南側鄰地鐵棚之鐵柱原落於本案更新單元範圍內，實施者已協助鄰房屋主移除占用部分。



(四)佔有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元無佔有他人土地之舊違章建築戶。

(五)古蹟及歷史建物保存

本更新單元無古蹟及歷史建物。

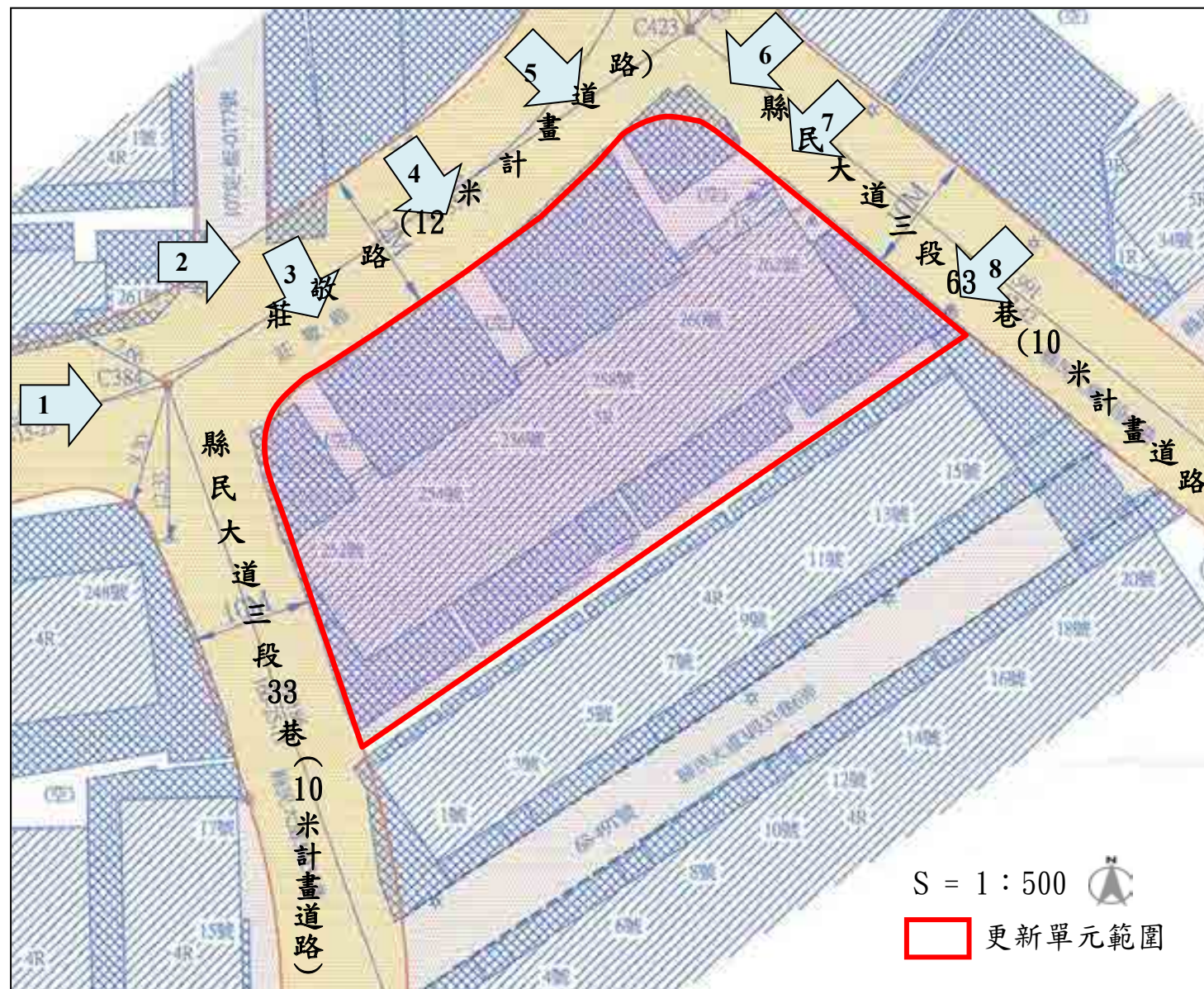


圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖

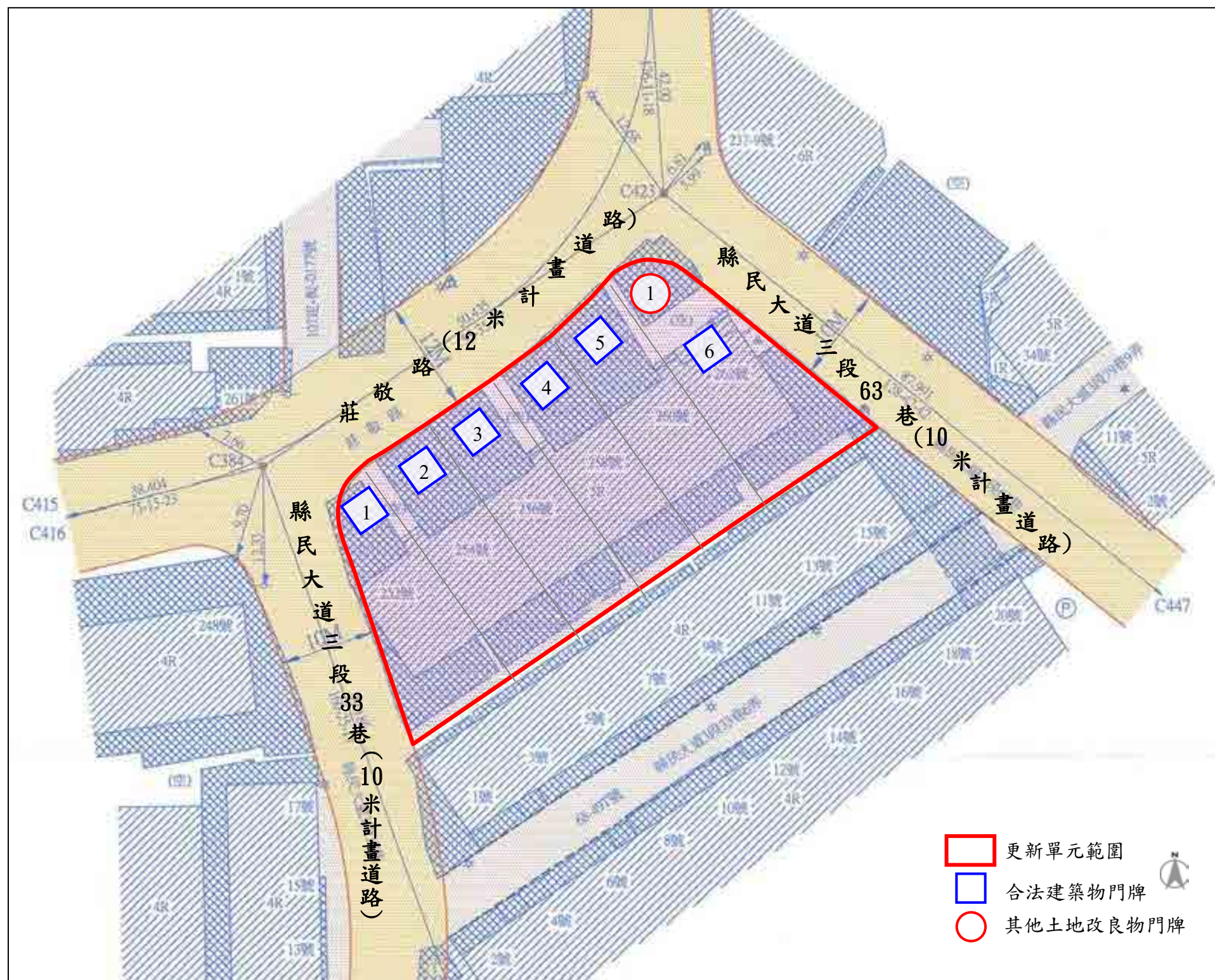


圖 5-3 更新單元地上建物分布位置示意圖

序號	合法建築物門牌
1	莊敬路 252 號
2	莊敬路 254 號
3	莊敬路 256 號
4	莊敬路 258 號
5	莊敬路 260 號
6	莊敬路 262 號
序號	其他土地改良物門牌
1	無門牌

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於板橋區松柏街，基地周邊有莒光國小、埔墘國小、光仁高中；公園則有八德公園、埤墘公園、中山公園、莊敬公園、華江公園、永豐公園；北方距離約570公尺處有捷運新埔站，基地周圍多為住宅使用。



圖 5-4 更新單元附近地區土地使用現況示意圖

四、全區街廓配置圖說明



圖 5-5 更新單元全區街廓配置圖

五、公共設施現況

有關本更新單元周邊500公尺範圍內之公共設施現況分述如下(詳表5-7、圖5-6)。

(一)公園綠地

公園綠地：八德公園、埤墘公園、中山公園、莊敬公園、華江公園。

公園用地：永豐公園。

(二)學校、機關

1.學校用地：莒光國小、埔墘國小、光仁高中。

2.機關用地：新北市政府消防局第一大隊莒光分隊。

表 5-7 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱	備註
公園綠地	八德公園、埤墘公園、中山公園、莊敬公園、華江公園	-
公園用地	永豐公園	-
學校用地	莒光國小、埔墘國小、光仁高中	-
機關用地	新北市政府消防局第一大隊莒光分隊	-



六、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

1.路網及道路幾何特性分析

本更新單元位於新北市板橋區，三面臨接計畫道路，北側臨接莊敬路(12m 計畫道路)，東側臨接縣民大道三段 63 巷 (10m 計畫道路)，西側臨接縣民大道三段 33 巷(10m 計畫道路)。

2.周邊道路動線分析

依據本更新單元未來開發完成後車輛進出動線規劃，可透過縣民大道三段 63 巷或縣民大道三段 33 巷銜接縣民大道三段前往板橋市區，亦可透過縣民大道三段經華翠大橋、莊敬路或莒光路經萬板路前往台北市區，或接台 64 號快速道路前往新莊、中和地區。

根據前述內容說明，將針對更新單元開發影響範圍內的主要道路包括莊敬路、縣民大道三段 63 巷、縣民大道三段 33 巷、萬板路、縣民大道三段等道路之幾何特性及其現況進行說明，基地周邊道路幾何條件如表 5-8 所示。

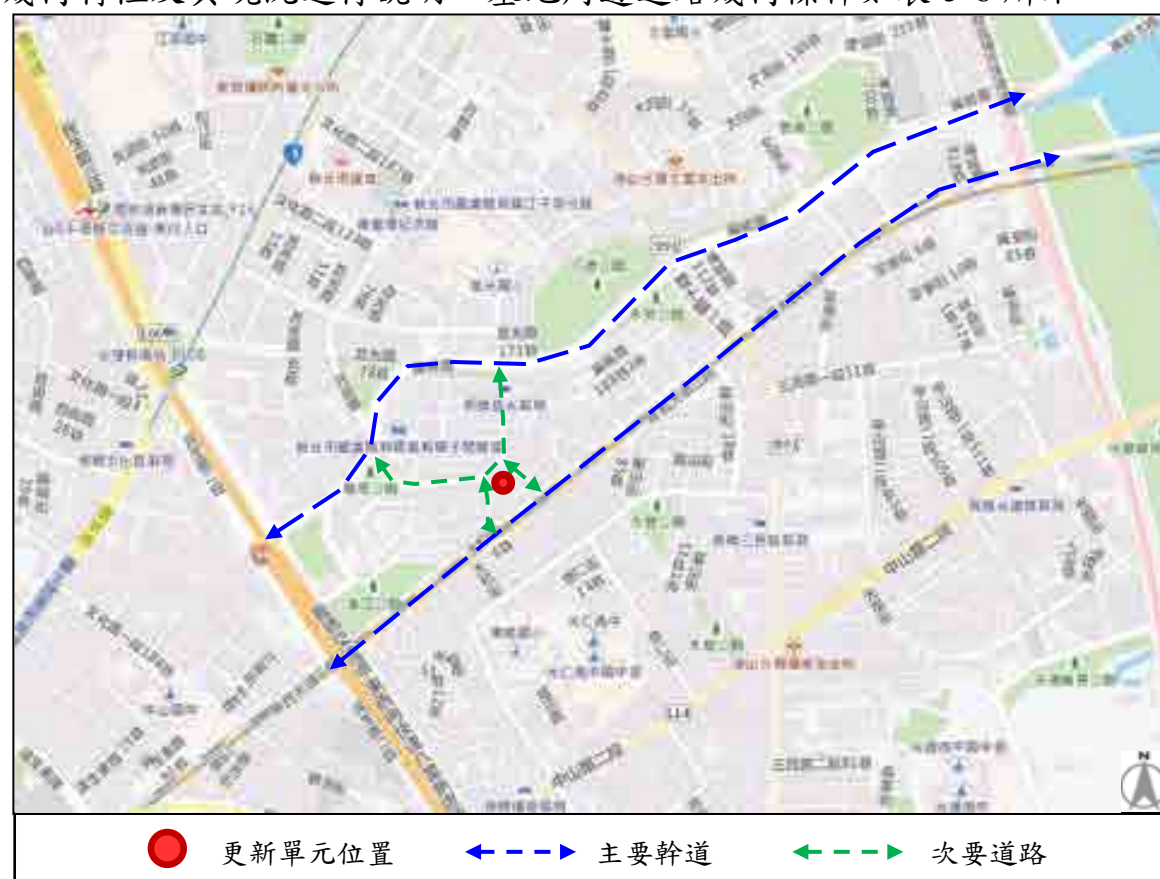


圖 5-7 更新單元周邊道路系統示意圖

- (1)莊敬路：位於基地北側，起於本基地北側，止於雙十路二段，往西可接萬板路。道路寬度 12 公尺，採標線分隔佈設，設置雙向各 1 混合車道，雙側路段均劃設紅線或黃線禁止路邊停車。
- (2)縣民大道三段 63 巷：：位於基地東側，往北可接萬板路，道路寬度 10 公尺，採標線分隔佈設，設置雙向各 1 混合車道。
- (3)縣民大道三段 33 巷：位於基地西側，道路寬度 10 公尺，採標線分隔佈設，設置單向混合車道。
- (4)萬板路：為基地南側一東西向主要聯外道路，西接民生路二段，東接萬板大橋。道路寬度為 30 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向各配置 2 車道，雙側部分路段劃設路邊機車停車格。
- (5)縣民大道三段：為基地北側一東西向主要聯外道路，西接板城路，東接華翠大橋。道路寬度為 30 公尺，採標線分隔佈設，單向配置 2 車道，現況道路禁止路邊停車。

表 5-8 基地周邊主要道路幾何設計現況表

路名及區位	路權寬度(公尺)	單向車道分配	分隔型態
莊敬路	12	1 混	標線分隔
縣民大道三段 33 巷	10	1 混	標線分隔
縣民大道三段 63 巷	10	1 混	標線分隔
萬板路	30	1 快 1 混	中央分隔
縣民大道三段	30	2 混	標線分隔

(二)大眾運輸系統分析

1.公車系統

基地周邊共有 13 個公車站、27 條公車路線經過，基地周邊公車路線可連接至臺北市區以及中和、新莊、蘆洲、樹林等地區，相關公車路線及車站資訊如圖 5-8、表 5-9 及表 5-10 所示。

2.軌道系統

距離基地最近軌道系統位於基地西北側方向 570 公尺處之捷運新埔站，該車站為新北環狀線，於民國 98 年動工興建，於民國 109 年 1 月 31 日已從新北產業園區至大坪林站通車，該線連接新莊至新店地區並經板橋、中和、永和地區。



圖 5-8 更新單元周邊大眾運輸系統示意圖

表 5-9 更新單元鄰近地區公車路線表

路線	位置	站名	停靠路線
1	萬板路	八德公園	604、651
		勞工大學	
		中山公園	
		莊敬公園	
2	縣民大道三段	海山天下社區	667
		富山街口	
		埤墘里	
		太和街口	
3	民生路二段	民生陸橋	604、651、橋 5、藍 17
		板橋花市	99、802、802 區間車、805、806、813、813 區間車、842、845、857、918、920、930、933、947、963、963 直達車、982 區間車、1070、橋 5、藍 17、藍 18、藍 35
4	懷仁街	懷仁街	藍 33
5	永豐街	永豐街	藍 33
6	莊敬路	中山公園(莊敬路)	藍 33

資料來源：本計畫調查整理。

表 5-10 公車路線起訖及班距

路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
99	新莊-板橋	05:30-22:00	尖峰:5 分至 8 分 離峰:8 分至 10 分
604	板橋-民生社區	05:20-22:00	尖峰:12 分至 15 分 離峰:15 分至 20 分 例假日固定班次
651	板橋-臺北市府	05:30-22:00	尖峰:12 分至 15 分 離峰:15 分至 20 分 例假日:15 至 20 分
667	板橋-臺北車站	05:30-22:30	尖峰:7 分至 10 分 離峰:10 分至 15 分 例假日:10 至 15 分
802	三峽-捷運新埔站	05:55-21:00	尖峰:10 分至 15 分 離峰:20 分至 30 分
802 區間車	新莊-捷運新埔站	05:45-23:00	尖峰:8 分至 10 分 離峰:15 分至 20 分 例假日:15 至 20 分
805	土城-五股	平常日 05:30-22:00 例假日 06:00-22:00	尖峰:15 分至 20 分 離峰:20 分至 30 分
806	板橋-蘆洲	05:30-22:00	尖峰:12 分至 15 分 離峰:20 分至 30 分

路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
813	五股-中和	05:30-22:30	尖峰:8分至12分 離峰:15分至20分 例假日:20至30分
813 區間車	中和-行政院新莊聯合辦公大樓	06:15-17:00	固定班次
842	新莊-捷運新埔站	06:00-21:00	固定班次
845	新莊-捷運新埔站	平常日 06:30-21:00 例假日 07:00-21:00	固定班次
857	淡海-板橋	04:40-22:20	尖峰:10分至15分 離峰:20分至30分 例假日:20至30分
918	泰山-新店	平常日 05:40-22:00 例假日 06:00-22:00	固定班次
920	林口-板橋	平常日 05:00-22:00 例假日 05:30-22:00	尖峰:10分至15分 離峰:20分至30分 例假日:15至20分
930	大崎腳-板橋區公所	06:30-17:30	尖峰:7分至8分 離峰:10分至15分 例假日:15至20分
933	三重-動物園	05:30-22:30	尖峰:10分至10分 離峰:15分至20分 例假日:固定班次
947	淡水-五股-板橋	05:30-22:30	尖峰:10分至15分 離峰:15分至20分 例假日:30分
963、963 直達車、	八里-板橋	平常日 06:00-20:00 例假日 08:00-19:00	固定班次
982 區間車	新北產業園區-捷運府中站	06:35-17:30	固定班次
1070	國家新城-板橋	05:50-22:00	尖峰:20分至30分 離峰:45分至60分
橘 5	板橋-捷運景安站	05:40-23:10	尖峰:8分至12分 離峰:15分至30分 例假日:10至15分
藍 17	五福新村-捷運永寧站	平常日 05:30-22:00 例假日 06:00-22:00	固定班次
藍 18	中和-新莊	平常日 06:00-23:00 例假日 06:00-21:00	固定班次
藍 33	五福新村-新北板橋公車站	07:00-21:05	固定班次
藍 35	歡仔園-捷運新埔站	07:00-22:00	固定班次

資料來源：本計畫調查整理。

(三)停車空間現況

本計畫於基地周圍 500 公尺半徑為範圍，針對基地周邊路邊及路外停車空間進行調查，以了解周邊停車供需現況，並作為預測未來停車狀況之基礎。

1.戶外停車

基地鄰近地區路外停車場供給對象，包含當地社區居民、通勤上班旅客，相關停車場資訊如表 5-11 及圖 5-9。

2.路邊停車

基地周邊以巷弄道路為主，多數路段均劃設紅線管制停車，部分路段提供收費汽機車停車格位。

表 5-11 更新單元鄰近地區停車場停車位統計表

序號	名稱	營業時間	停車位數量(席)		收費
			汽車	機車	
停車場	萬板橋下平面停車場	24h	179	-	小型車計時：每小時20元 小型車月租：每小時3000元;
	台灣聯通停車場-江子翠場	24h	61	-	小型車計時：每小時60元 小型車月租：每月5000元;
	華翠橋下停車場	24h	281	0	A區月租：每月2600元 B區月租：每月3000元 H區機械月租：每月3200元 H區平面月租：每月3200元 K區月租：每月3200元 機車不收費
	板橋成功停車場	24h	-	-	小型車計時：08:00~22:00：每小時20元 小型車計時：22:00~08:00：每小時30元(上限100元)
路邊停車格	萬板路	24h	9	17	小型車計時：周一至周五 07:00-20:00收費，每小時30元 機車不收費
	莊敬路	24h	46	358	
	三民路一段	24h	49	12	

資料來源：本計畫調查整理。



圖 5-9 更新單元周邊停車場示意圖

七、房地產市場調查

板橋區具備區位好、交通便捷、房屋種類多、學區與生活機能完善等特色，且新北市市政中心也位於板橋，其重要地位高於新北市各區位，加上新板橋車站與新市府大樓周邊地區近兩年來快速的發展，帶動整體板橋地區房地產市場。

(一) 預售屋市場規模分析

板橋區 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日的預售屋市場規模為 490.44 億元，總基地面積為 27,335 坪，銷售率為 62.94%(詳表 5-12)。

表 5-12 新北市各區預售屋推案規模(108/01/01~108/12/31)

區域	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率
板橋	25	27.335	5,222	3554	1,317	689.5	490.44	62.94%
汐止	10	225.136	1,454	1,290	777	217.90	90.37	39.77%
新店	12	12.837	1,341	1,089	427	240.00	140.56	60.97%
永和	7	2.447	786	676	263	134.50	83.71	61.09%
中和	11	7.887	1,501	1,193	573	195.70	97.26	51.97%
土城	21	13.247	2,140	1,850	670	260	173.77	63.78%
三峽	5	2.489	259	243	87	25.50	17.46	64.20%
樹林	6	2.715	383	325	66	49.00	39.97	79.69%
鶯歌	13	7.687	1,052	1,028	551	92.30	42.48	46.40%
三重	25	15.786	3,096	2,563	999	449.00	267.51	61.02%
新莊	12	8.072	1,705	1,521	871	275.00	102.87	42.74%
泰山	3	2.128	336	336	154	44.00	23.51	54.17%
林口	18	9.109	1,353	1,326	688	179.64	83.75	48.11%
蘆洲	2	0.638	81	81	37	14.00	9.42	54.32%
五股	4	3.538	893	868	490	98.00	42.92	43.55%
八里	3	2.852	395	343	192	28.80	12.50	44.02%
淡水	12	12.760	1,793	1,710	1,020	177.10	70.66	40.35%
合計	189	156.663	23,790	19,996	9,182	3,169.9400	1,789.1690	54.08%

資料來源：整理自 2019 年工地年鑑，惟馨出版社。

(二) 成屋市場規模分析

板橋區 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日的成屋市場規模為 49.28 億元，總基地面積為 37,802 坪，銷售率為 44.69%(詳表 5-13)。

表 5-13 新北市各區成屋、結構體推案規模(108/01/01~108/12/31)

區域	個案數	基地面積 (千坪)	規劃 戶數	可售 戶數	剩餘 戶數	可售金額 (億)	售出金額 (億)	銷售率
金山	1	0.175	12	12	0	1.00	1.00	100.00%
板橋	10	37.802	5,878	414	229	108.80	49.28	44.69%
汐止	10	10.779	1,332	442	305	67.4	23.38	31.00%
深坑	2	0.509	121	110	56	8.50	6.15	49.09%
石碇	1	0.718	31	31	18	8.00	3.36	41.94%
新店	13	9.230	1,017	299	144	94.60	47.72	51.84%
永和	6	3.631	744	253	124	64.00	22.02	50.99%
中和	10	11.935	1,829	577	429	132.75	35.89	25.65%
土城	3	2.861	470	277	186	41.40	14.44	32.85%
三峽	3	0.945	171	38	0	4.43	4.43	100.00%
樹林	3	1.527	110	63	40	13.10	2.45	36.51%
鶯歌	5	4.315	438	187	31	27.00	21.77	83.42%
三重	8	2.226	357	261	141	63.00	25.96	45.98%
新莊	15	14.164	2,686	2,012	1,157	353.30	137.75	42.50%
林口	14	10.298	1,256	671	266	111.10	66.97	60.36%
蘆洲	8	11.562	1,439	323	167	86.10	34.34	48.30%
五股	3	4.057	601	390	265	52.80	16.74	32.05%
八里	2	0.887	95	26	21	2.70	0.57	19.23%
淡水	16	32.747	5,987	1,847	1,616	240.50	37.69	12.51%
合計	134	160,588	24,605	8,263	5,200	1,480.4800	554.3820	37.07%

資料來源：整理自 2019 年工地年鑑，惟馨出版社。

(三) 市場行情分析

目前本更新單元附近推出的不動產行情，住宅使用平均單價約每坪 50-58 萬元間不等(詳表 5-14 及圖 5-10)。

表 5-14 基地周圍參考個案分析表

案名	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	停車型態	停車位單價(萬元)	備註(資料來源)
菲陽 (互助街)	住宅區	新成屋	住宅大樓	44-47	22F/B6F	1	50 (5F)	平面	180-260	實價登錄，108年11月交易
全陽圓 (吳鳳路50巷)	住宅區	新成屋	住宅大樓	42-65	14, 17F/B4F	1	58 (17F)	平面	230	實價登錄，108年8月交易
新板圖 (莊敬路231巷)	住宅區	新成屋	住宅大樓	33-66	23F/B3	2	53 (2F)	平面	205	實價登錄，108年2月交易
立川琺 (華江三路)	住宅區	預售屋	住宅大樓	28-42	22F/B4F	-	52	平面	195-235	住展房屋網
德鄰居 (長江路二段)	住宅區	新成屋	住宅大樓	41-46	9F/B4F	1	53	平面	200	住展房屋網
双捷晶品 (長江路二段)	住宅區	預售屋	住宅大樓	23-28 16-30	13F/B3F	-	52	平面、 機械	150 90-110	住展房屋網
寶可麗 (長江路二段)	住宅區	預售屋	住宅大樓	12-15	11F/B2F	-	52	機械	150	住展房屋網
嘉和 (藝文街)	住宅區	預售屋	住宅大樓	25-49	15F/B4F	-	52	平面	175-240	住展房屋網

資料來源:整理自內政部實價登錄、住展房屋網(查詢時間 109 年 6 月)。



圖 5-10 更新單元周邊不動產推案分布示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一)「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案」(108.1030 發布實施)

板橋都市計畫公布實施時期前後不一，最早者係「板橋修訂都市計畫於 44 年 2 月 26 日追認公布於日據時代(27 年 11 月 26 日)公布之舊都市計畫，後於 62 年 12 月 3 日再修訂發布實施；次為 58 年 8 月 4 日發布實施江子翠及十二埤鄉街計畫；再次為 60 年 1 月 25 日發布實施「板橋擴大都市計畫」，前開三處都市計畫業於「變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)」案整併並於 82 年 8 月 12 日發布實施在案。

計畫範圍北至江翠北側地區北緣、西臨湳仔溝、東至新店溪、南至四汴頭地區南緣，計畫面積共計 1,355.23 公頃。

表 6-1 板橋都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表

名稱	發布實施日期文號
江子翠及十二埤地區鄉街計畫案	自 58.08.04 起發布實施
板橋擴大都市計畫案	自 60.01.25 起發布實施
板橋市都市計畫案	自 62.12.03 起發布實施
變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案	自 82.08.12 起發布實施
訂定板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)	八六北府工都字第 290876 號自 86.8.15 起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)	九十北府城規字第 420100 號自 91.1.4 起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	北府城審字第 09810252711 號自 98.12.25 起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)	北府城審字第 09912269431 號自 100.1.17 起發布實施
變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	北府城都字第 10233775091 號自 102.12.31 起發布實施
變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	新北府城審字第 10816079402 號自 108.09.02 起發布實施

名稱	發布實施日期文號
變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)案	新北府城審字第 10816079403 號自 108.09.02 起發布實施
變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	新北府城審字第 10819833692 號自 108.10.30 起發布實施
變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案	新北府城審字第 10819833693 號自 108.10.30 起發布實施

(二)都市計畫法新北市施行細則

本更新單元之土地使用分區管制規定依據 108 年 7 月 3 日北府法規字第 1081220447 號函公告之「都市計畫法新北市施行細則」規定：

1.第三十六條：各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定(詳表 6-2)。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。

2.第三十七條：各土地使用分區之法定開挖率建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。

表 6-2 都市計畫法新北市施行細則土地使用分區強度表

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	50%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	70%	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	60%	210%
行政區	50%	250%
文教區	50%	250%

表 6-3 都市計畫法新北市施行細則（民國 108 年 07 月 03 日修正）檢討表

項次	內容	本案說明
第 1 條	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	依本細則檢討辦理。
第 2 條	<p>本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：</p> <p>一、基地線：指建築基地範圍之界線。</p> <p>二、道路：指符合下列規定之一者：（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。（二）依法規指定建築線之現有巷道。</p> <p>三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。</p> <p>四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。</p> <p>五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。</p> <p>六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。</p> <p>七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。</p> <p>九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。</p> <p>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	本案依規定檢討。
第 3 條	新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及。
第 4 條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市（以下簡稱本市）各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	本案未涉及。
第 5 條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案未涉及。

項次	內容	本案說明
第 6 條	<p>依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> <p>前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二、本法第二十二條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：</p> <p>（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。</p> <p>（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p> <p>四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五、其他必要事項。</p>	本案未涉及。
第 7 條	<p>申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。</p>	本案未涉及。
第 8 條	<p>土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。</p> <p>前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。</p>	本案未涉及。
第 9 條	<p>土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。</p>	本案未涉及。
第 10 條	<p>內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。</p> <p>前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。</p>	本案未涉及。
第 11 條	<p>依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。</p> <p>二、攜帶證明身分文件。</p> <p>三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。</p> <p>四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。</p>	本案未涉及。
第 12 條	<p>本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：</p> <p>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</p> <p>二、應受補償人所在地不明者。</p>	本案未涉及。
第 13 條	<p>都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區。 二、商業區。</p>	本案屬住宅區，並依相關規定檢討辦理。

項次	內容	本案說明
	<p>三、工業區：(一)特種工業區。(二)甲種工業區。(三)乙種工業區。(四)零星工業區。 四、行政區。五、文教區。六、體育運動區。七、風景區。八、保存區。 九、保護區。十、農業區。十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。</p>	
<p>第 14 條</p>	<p>住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。(二)噴漆作業。(三)使用動力以從事金屬之乾磨。 (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六)彈棉作業。(七)醬、醬油或其他調味品之製造。(八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 (九)鍛冶或翻砂。(十)汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。 (十二)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。(十三)塑膠類之製造。(十四)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p>	<p>本案一層面積 154.37 m²<200 m²作為店鋪、二層面積 97.48 m²作為辦公室，符合規定。</p>

項次	內容	本案說明
	<p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車場、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	
第 15 條	<p>大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。</p>	本案未涉及。
第 16 條	<p>商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十八條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）製造爆竹或煙火類物品。</p> <p>（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。</p>	本案非商業區，免檢討。

項次	內容	本案說明
	<p>(三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。</p> <p>(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。</p> <p>(五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。</p> <p>(六) 使用氣體亞硫酸漂白物。</p> <p>(七) 骨炭或其他動物質炭之製造。</p> <p>(八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。</p> <p>(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。</p> <p>(十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。</p> <p>(十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。</p> <p>(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。</p> <p>(十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。</p> <p>(十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。</p> <p>(十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶。</p> <p>四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。</p> <p>十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p>	
第 17 條	<p>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。經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	<p>本案非商業區，免檢討。</p>
第 18 條	<p>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>(一) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。</p> <p>(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p>	<p>本案非乙種工業區，免檢討。</p>

項次	內容	本案說明
	<p>(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五) 煤氣或炭製造者。</p> <p>(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氫化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙腈、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十) 屠宰場。 (十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二) 製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四) 瀝青之精煉者。</p> <p>(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六) 電氣用炭素之製造者。 (十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十) 銅、鐵類之煉製者。 (二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二) 以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二) 環境檢驗測定業。 (三) 消毒服務業。 (四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。 (八) 冷凍空調工程業。 (九) 機械設備租賃業。 (十) 工業產品展示服務業。 (十一) 剪接錄音工作室。 (十二) 電影、電視設置及發行業。 (十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五) 機車、汽車及機械修理業。 (十六) 經核定之企業營運總部及其相關</p>	

項次	內容	本案說明
	<p>設施。(十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。(二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。(四)自來水處理場(廠)或配水設施。(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。(七)電信設施。(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。(十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。</p> <p>(十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。(十四)汽車駕駛訓練場。(十五)貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	
第 19 條	<p>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>	<p>本案非甲種工業區，免檢討。</p>

項次	內容	本案說明
第 20 條	<p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：</p> <p>一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。</p> <p>二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>（一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。（二）電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>（三）電信設施。（四）自來水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。</p> <p>（六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。</p> <p>（七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>	<p>本案非特種工業區，免檢討。</p>
第 21 條	<p>零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。</p> <p>前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：</p> <p>一、煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。</p> <p>四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。</p> <p>五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	<p>本案非零星工業區，免檢討。</p>
第 22 條	<p>依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。</p>	<p>本案非工業區，免檢討。</p>
第 23 條	<p>行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。</p>	<p>本案非行政區，免檢討。</p>
第 24 條	<p>文教區以供下列使用為限：</p> <p>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二、學校。</p> <p>三、體育場所、集會所。</p> <p>四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>	<p>本案非文教區，免檢討。</p>
第 25 條	<p>體育運動區以供下列使用為限：</p> <p>一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。二、運動訓練設施。三、運動設施。</p> <p>四、國民運動中心。五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	<p>本案非體育運動區，免檢討。</p>

項次	內容	本案說明
第 26 條	<p>風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。二、宗祠及宗教建築。三、招待所。四、旅館。五、俱樂部。六、遊樂設施。七、農業及農業建築。八、紀念性建築物。九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。十、文教設施。十一、零售業、飲食業。十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	<p>本案非風景區，免檢討。</p>
第 27 條	<p>保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>本案非保存區，免檢討。</p>
第 28 條	<p>保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、消防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、休閒農業設施。十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：(一)農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。(二)農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	<p>本案非保護區，免檢討。</p>
第 29 條	<p>保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。二、破壞地形或改變地貌。三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。四、採取土石。五、焚毀竹、木、花、草。六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	<p>本案非保護區，免檢討。</p>

項次	內容	本案說明
第 30 條	<p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>四、農舍不得擅自變更使用。第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>	本案非農業區，免檢討。
第 31 條	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	本案非農業區，免檢討。
第 32 條	<p>毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	本案未毗鄰農業區，免檢討。
第 33 條	<p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	本案非農業區，免檢討。

項次	內容	本案說明																																																																		
第 34 條	<p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：（一）網路加值服務業。（二）有線、無線及電腦資訊業。（三）資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：（一）電子資訊供應服務業。（二）電信器材零售業。（三）電信工程業。（四）金融業派駐機構。</p> <p>五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。</p> <p>作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	本案非電信專用區，免檢討。																																																																		
第 35 條	<p>計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	遵照辦理。																																																																		
第 36 條	<p>各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定，但本細則另有規定者，不在此限。</p> <p>前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p> <table border="1" data-bbox="323 1171 2041 1936"> <caption>土地使用分區建蔽率及容積率規定表</caption> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>土地使用分區建蔽率容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>旅館區</td> <td>百分之六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> <td>其他使用分區</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	土地使用分區	建蔽率	土地使用分區建蔽率容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	車站專用區	百分之七十	百分之二百	商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	工業區	百分之六十	百分之二百一十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十	風景區	百分之二十	百分之六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限				本案設計建蔽率 43.69% < 法定建蔽率 50%，符合規定。
土地使用分區	建蔽率	容積率	土地使用分區	建蔽率	土地使用分區建蔽率容積率																																																															
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	車站專用區	百分之七十	百分之二百																																																															
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十																																																															
工業區	百分之六十	百分之二百一十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
行政區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十																																																															
文教區	百分之五十	百分之二百五十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百																																																															
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十																																																															
風景區	百分之二十	百分之六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十																																																															
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																															
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限																																																																		

項次	內容	本案說明																																
第 37 條	<p>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</p> <p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制：</p> <p>一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過。</p> <p>二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</p>	<p>本案開挖率 63.49% < 法定開挖率 63.64%，符合規定</p> <p>法定開挖面積： $(500 \times 70\%) + [(1375 - 500) \times 60\%] = 875 \text{ m}^2$ 法定開挖率：$875 / 1375 \times 100\% = 63.64\%$ 設計開挖率：$872.92 / 1375 \times 100\% = 63.49\%$</p>																																
第 38 條	<p>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。</p> <p>二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p> <p>三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p>	<p>遵照辦理。</p>																																
第 39 條	<p>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p> <table border="1" data-bbox="335 1083 1739 1524"> <thead> <tr> <th>居住密度(人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百二十</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二百以上未達三百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百五十</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百一十</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三百以上未達四百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百四十</td> <td>百分之二百八十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">四百以上</td> <td>住宅區</td> <td>百分之二百</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百八十</td> <td>百分之三百二十</td> </tr> </tbody> </table>	居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	<p>本案屬住宅區，並依都市計畫規定之容積率檢討。</p>
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五																															
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																															
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																															
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																															
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																															
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																															
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																															
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																															
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																															
第 39-1 條	<p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。</p> <p>前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>	<p>本案非公有土地，免檢討。</p>																																
第 39-2 條	<p>依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：</p> <p>一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。</p> <p>三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。</p> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p>	<p>本案未涉及，免檢討。</p>																																

項次	內容	本案說明																																																																																										
	<p>一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>																																																																																											
第 40 條	<p>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	本案未涉及，免檢討。																																																																																										
第 41 條	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="323 1129 2083 1921"> <caption>土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</caption> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度 (公尺)</th> <th>側院深度 (公尺)</th> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度 (公尺)</th> <th>側院深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>工業區 (甲、乙、特、零工)</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療 (事) 衛生機構用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>行政區、文教區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>停車場用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>車站用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>10</td> <td>3</td> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>港埠用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>市場用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港 (專用) 區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>醫療 (醫院) 專用區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>鐵路用地 (車站使用部分)</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>屠宰場用地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>倉庫、倉儲區</td> <td>6</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	住宅區	3	不予規定	漁業專用區、農會專用區	3	3	商業區	3	不予規定	公園、兒童遊樂場用地	10	10	工業區 (甲、乙、特、零工)	3	2	社教機構、體育場所、機關及醫療 (事) 衛生機構用地	3	3	行政區、文教區	3	3	停車場用地	3	不予規定	體育運動區	3	3	車站用地	3	不予規定	風景區	10	3	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	3	3	保存區、古蹟保存區	3	不予規定	港埠用地	3	3	車站專用區	3	不予規定	學校用地	不予規定	不予規定	加油站、瓦斯專用區	3	3	市場用地	3	3	郵政、電信、變電所、電力專用區	3	3	加油站、瓦斯加壓站用地	3	3	港埠、漁港 (專用) 區	3	不予規定	火化場、殯儀館用地	6	3	醫療 (醫院) 專用區	3	3	鐵路用地 (車站使用部分)	3	不予規定	旅館區	3	3	屠宰場用地	6	3	倉庫、倉儲區	6	2				一、本案前院設置 5.5M 無遮簷人行道>3M，符合規定。
土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																																																																							
住宅區	3	不予規定	漁業專用區、農會專用區	3	3																																																																																							
商業區	3	不予規定	公園、兒童遊樂場用地	10	10																																																																																							
工業區 (甲、乙、特、零工)	3	2	社教機構、體育場所、機關及醫療 (事) 衛生機構用地	3	3																																																																																							
行政區、文教區	3	3	停車場用地	3	不予規定																																																																																							
體育運動區	3	3	車站用地	3	不予規定																																																																																							
風景區	10	3	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	3	3																																																																																							
保存區、古蹟保存區	3	不予規定	港埠用地	3	3																																																																																							
車站專用區	3	不予規定	學校用地	不予規定	不予規定																																																																																							
加油站、瓦斯專用區	3	3	市場用地	3	3																																																																																							
郵政、電信、變電所、電力專用區	3	3	加油站、瓦斯加壓站用地	3	3																																																																																							
港埠、漁港 (專用) 區	3	不予規定	火化場、殯儀館用地	6	3																																																																																							
醫療 (醫院) 專用區	3	3	鐵路用地 (車站使用部分)	3	不予規定																																																																																							
旅館區	3	3	屠宰場用地	6	3																																																																																							
倉庫、倉儲區	6	2																																																																																										

項次	內容	本案說明
	<p>二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p> <p>三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>	<p>二、遵照辦理。</p> <p>三、本案未涉及，免檢討。</p>
第 42 條	<p>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	<p>汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置： 法定汽車位： 第一類店鋪,辦公室：251.85 m²<300 m²...免設 第二類集合住宅：9010.95/150=60.07，取 61 輛 本案設置法定汽車位 61 輛，自設汽車位 31 輛，共 92 輛，符合規定。</p> <p>機車停車位依「都市計畫」規定設置： 第一類 店鋪,辦公室：251.85/100=2.52...取 3 輛 第二類 集合住宅： 住宅分戶樓地板面積>66 m²共 57 戶...57 輛 住宅分戶樓地板面積<66 m²每 100 m²設置一輛，共 52 戶，2415.21/100=24.15...取 25 輛 合計 3+57+25=85 輛 本案機車停車位依新北市都市更新審議原則設置，附表一第九點(一)機車停車位，以一戶一車位設置，法定機車位 110 輛，實設機車位 110 輛，符合規定。</p>
第 43 條	<p>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。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>本案依規定檢討，符合規定。</p> <p>實際綠化面積 194.15 m²>法定綠化面積 174.18 m²</p> <p>法定綠化面積= 1375 m²-600.68 m²(建築面積)-425.97 m²(無法綠化面積)/2=174.18 m²</p>
第 44 條	<p>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。前項綠能設施或設備如下：</p>	<p>本案於屋頂設置 1/2 綠能設施，屋頂綠化面積 104.14 m²>174.58/2=87.29 m²，符合規定。</p>

項次	內容	本案說明
	<p>一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	
第 45 條	<p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p> <p>四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p> <p>五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>六、都市計畫書指定地區。</p> <p>七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。</p>	本案未涉及，免檢討。
第 46 條	<p>申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	本案未涉及，免檢討。
第 47 條	<p>各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>（一）新增投資：基準容積之百分之十五。（二）能源管理：基準容積之百分之五。（三）設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原</p>	<p>本案檢討屬第一項第一款：</p> <p>本案為都市更新指定之地區，且申請之都市更新獎勵為 $49.35\% \leq 50\%$...OK!</p>

項次	內容	本案說明
	<p>建築容積建築。</p> <p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>	
第 48 條	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路： <ol style="list-style-type: none"> （一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。 （二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。 二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。 三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。 	<p>本案未涉及，免檢討。</p>

項次	內容	本案說明																																																
	<p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>																																																	
第 49 條	公共設施用地應依規定用途使用。	本案非公共設施用地，免檢討。																																																
第 50 條	<p>公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <table border="1" data-bbox="329 632 2065 1549"> <thead> <tr> <th colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>百分之十五</td> <td>百分之三十</td> </tr> <tr> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td> <td>平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>百分之五十</td> <td>國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>百分之七十</td> <td>零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯加壓用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>鐵路用地</td> <td>百分之七十</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>屠宰場用地</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之三百</td> </tr> <tr> <td>墳墓用地</td> <td>百分之十(作為納骨塔使用)</td> <td>百分之四十</td> </tr> <tr> <td>其他公共設施用地</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地建蔽率及容積率規定表			公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	車站用地	百分之七十	百分之二百	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十	市場用地	百分之七十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十	加油站、瓦斯加壓用地	百分之四十	百分之一百二十	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	鐵路用地	百分之七十	不予規定	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定	本案非公共設施用地，免檢討。
公共設施用地建蔽率及容積率規定表																																																		
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十																																																
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十																																																
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十																																																
車站用地	百分之七十	百分之二百																																																
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十																																																
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十																																																
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十																																																
市場用地	百分之七十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十																																																
加油站、瓦斯加壓用地	百分之四十	百分之一百二十																																																
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十																																																
鐵路用地	百分之七十	不予規定																																																
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百																																																
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十																																																
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定																																																
第 51 條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本案非公共設施用地，免檢討。																																																
第 52 條	<p>合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。</p> <p>前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。</p>	本案非公共設施用地，故免檢討。																																																
第 53 條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。	本案非屬左列之合法建築物之情形，故免檢討。																																																

項次	內容	本案說明
	原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	
第 54 條	合法建築物因政府興辦公設設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及，免檢討。
第 55 條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案未涉及，免檢討。
第 55-1 條	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本案未涉及，免檢討。
第 56 條	(刪除)	
第 57 條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	依規定辦理。
第 58 條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	依規定辦理。

(三) 變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)書-土地使用分區管制要點 (民國 108 年 10 月 30 日發布實施)

表 6-4 變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)土地使用分區管制要點檢討表

條例	法規內容	檢討																								
一	本要點依都市計畫法第 22 條之規定訂定之。	本案依規定檢討																								
二	本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	本案依規定檢討																								
三	建築基地屬整體開發地區之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫。	本案依規定檢討																								
四	<p>各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="308 856 1222 1171"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區(附)</td> <td>50%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>文教區(供私立光仁中學使用)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役關係之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理。	300%	商業區	依施行細則規定辦理。	460%	乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%	保存區	50%	160%	宗教專用區	50%	160%	宗教專用區(附)	50%	210%	文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%	<p>本案基地土地使用分區為住宅區，建蔽率 50%，基準容積率 300%</p> <p>設計建蔽率為：43.69% < 50%...OK，</p> <p>設計容積率為： 7,410.62 m²(538.95%) < 7,410.78 m²(538.97%)...符合規定。</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																								
住宅區	依施行細則規定辦理。	300%																								
商業區	依施行細則規定辦理。	460%																								
乙種工業區	依施行細則規定辦理。	210%																								
保存區	50%	160%																								
宗教專用區	50%	160%																								
宗教專用區(附)	50%	210%																								
文教區(供私立光仁中學使用)	50%	200%																								
五	宗教專用區之土地及建築物之使用，以下列宗教使用為限：神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪(靈)修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及停車場等直接與宗教有關之建築物。	本案未涉及,免檢討																								

條例	法規內容	檢討																																							
六	<p>本計畫區內之公共設施用地之建蔽率及容積率，除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="311 317 1234 905"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(公六^甲)</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>學校</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理。</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>能源事業用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理廠用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>下水道用地(供截流站使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：玫瑰公園(位於公正路、智樂路交會處)</p> <p>能源事業用地係供變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路、煤氣、天然氣加(整)壓站、電業相關之維修及其服務處所、再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)，及其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業使用。</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園用地(公六 ^甲)	依施行細則規定辦理。	40%	體育場用地	50%	不予規定	學校	依施行細則規定辦理。	150%	用地	依施行細則規定辦理。	200%	市場用地	依施行細則規定辦理。	240%	自來水事業用地	20%	30%	能源事業用地	50%	250%	醫院用地	40%	400%	捷運系統用地	不予規定	不予規定	抽水站用地	不予規定	不予規定	垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定	<p>本案未涉及，免檢討。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率																																							
公園用地(公六 ^甲)	依施行細則規定辦理。	40%																																							
體育場用地	50%	不予規定																																							
學校	依施行細則規定辦理。	150%																																							
用地	依施行細則規定辦理。	200%																																							
市場用地	依施行細則規定辦理。	240%																																							
自來水事業用地	20%	30%																																							
能源事業用地	50%	250%																																							
醫院用地	40%	400%																																							
捷運系統用地	不予規定	不予規定																																							
抽水站用地	不予規定	不予規定																																							
垃圾處理廠用地	不予規定	不予規定																																							
下水道用地(供截流站使用)	不予規定	不予規定																																							
七	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="311 1247 1302 1638"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>能源事業用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理廠用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>下水道用地(供截流站使用)</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。前項建築基地已依本要點第 15 點退縮建築供公眾使用者，則優先從其規定。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	宗教專用區	3.00	不予規定	能源事業用地	6.00	3.00	醫院用地	3.00	3.00	捷運系統用地	3.00	不予規定	抽水站用地	3.00	不予規定	垃圾處理廠用地	3.00	不予規定	下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定	<p>本案基地三側面臨 10 公尺以上計畫道路，留設 4 米+1.5 米人行步道供公眾通行。</p>															
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																							
宗教專用區	3.00	不予規定																																							
能源事業用地	6.00	3.00																																							
醫院用地	3.00	3.00																																							
捷運系統用地	3.00	不予規定																																							
抽水站用地	3.00	不予規定																																							
垃圾處理廠用地	3.00	不予規定																																							
下水道用地(供截流站使用)	3.00	不予規定																																							

條例	法規內容	檢討
八	<p>汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70%為下限酌予折減留設。</p>	<p>汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置： 法定汽車位： 第一類店鋪,辦公室：251.85 m²<300 m²...免設 第二類集合住宅：9010.95/150=60.07，取 61 輛 本案設置法定汽車位 61 輛，自設汽車位 31 輛，共 92 輛，符合規定。</p> <p>機車停車位依「都市計畫」規定設置： 第一類 店鋪,辦公室：251.85/100=2.52...取 3 輛 第二類 集合住宅： 住宅分戶樓地板面積>66 m²共 57 戶...57 輛 住宅分戶樓地板面積<66 m²每 100 m²設置一輛，共 52 戶，2415.21/100=24.15...取 25 輛 合計 3+57+25=85 輛 本案機車停車位依新北市都市更新審議原則設置，附表一第九點(一)機車停車位，以一戶一車位設置，法定機車位 110 輛，實設機車位 110 輛，符合規定。 本案基地距離捷運車站或火車站超過 300 公尺。</p>
九	<p>本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。</p>	<p>本案未涉及，免檢討</p>
十	<p>僅商業區建築基地得依建築技術規則「實施都市計畫區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，惟不得超過基準容基之 15%。若開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造价 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	<p>本案未涉及，免檢討</p>
十一	<p>本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<p>本案未涉及，免檢討</p>
十二	<p>建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。</p> <p>(二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p> <p>(三)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。建築基地跨第一款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p>	<p>本案未涉及,免檢討</p>

條例	法規內容	檢討
十三	<p>基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。</p>	<p>本案依規定逐條檢討： 喬木數量檢討： 實設 34 棵 \geq 法定 $774.32/36 \approx 22$ 棵.....符合規定</p>
十四	<p>各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，得不受前項規定之限制。</p>	<p>遵照辦理</p>
十五	<p>下列建築基地於未來新建或改建時，應退縮供公眾通行使用，該退縮部分應作為道路供公眾通行使用不得設置地上設施物，並得計入法定空地及前院深度。</p> <p>(一)仁化街與民治街之間 8 公尺計畫道路兩側沿道路境界線退縮 1 公尺建築。</p> <p>(二)懷德街 139 巷 20 弄 4 公尺計畫道路北側沿道路境界線退縮 6 公尺建築。</p> <p>(三)懷德街 201 巷 6 公尺計畫道路南側沿道路境界線退縮 1 公尺建築，計畫道路北側沿道路境界線退縮 3 公尺建築。</p> <p>(四)西門街沿道路境界線退縮 2 公尺建築。為確保人行步道之完整及道路綠化空間，特別規定退縮部分應留設作為人行空間使用，同時未來道路規劃設計應考量道路綠化設計。</p> <p>(五)忠孝路以南、國光街 184 巷北側之 6 公尺計畫道路兩側應沿道路境界線各退縮 1 公尺建築。</p> <p>(六)為確保周邊原有通行權利，機關用地(機五)指定 8 公尺寬開放空間供公眾通行。</p>	<p>遵照辦理</p>
十六	<p>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	<p>遵照辦理</p>

(四) 新北市都市更新審議原則(110.05.14 發布實施)

表 6-5 新北市都市更新審議原則檢討表

項次	內容	檢討說明
一、	新北市政府(以下簡稱本府)為增進審查都市更新案件之效率,加速推動都市更新事業實施,特訂定本原則。	-
二、	本原則所列事項,都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者,從其規定。	遵照辦理。
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則,倘因個案具特殊情事,申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)同意,則該期限最長得增加為二年。	本案未有此情形。
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者,審議會應就其規劃構想先予審議確定,後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫: (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案未有此情形。
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱容獎辦法)第六條規定申請容積獎勵者,應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書,並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	依規定辦理,詳報告書第十章說明。
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者,應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本市容獎辦法)第八條規定及下列規定: (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵,應以建築物專有面積計算,並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分,併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間,以設立獨立連通之樓、電梯為原則,倘機關有其需求者,得依各受贈機關之設計需求辦理,該停車空間不計入獎勵,捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值,並以接近地面層集中配置為原則,且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案未申請容獎辦法第七條規定之公益設施容積獎勵。
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者,協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時,其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定,並由各目的事業主管機關接管。	本案未申請容獎辦法第八條規定之容積獎勵。
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者,舊違章建築戶之戶數依門牌數認定,同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案未申請容獎辦法第十七條第一項規定之容積獎勵。
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者,應符合下列規定: (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定,且退縮淨寬達四公尺以上者,其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。	(一)本案自建築線退縮4公尺(申請都更容積獎勵)再退縮1.5公尺(容積移轉評點),自建築線共退縮5.5公尺以上建築,其中退縮4公尺範圍內供人行之淨寬不小於二點五公尺,詳P.10-16法定退縮檢討。

項次	內容	檢討說明
	<p>(二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則。</p> <p>(三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。</p>	<p>(二)本案停車場坡道於 5.5M 人行步道退縮 6M 後設置，境界線退縮 5.5M 內無建築構造物。</p> <p>(三)退縮範圍無建築構造物，陽台自外緣檢討。</p>
十、	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案未申請本市容獎辦法第五條規定之容積獎勵。
十一、	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	依規定辦理，本案合法建築物皆為同一使用執照範圍(62 使字第 174 號使用執照)之四層樓建物，依其登載基地面積 1,148.90 m ² 計算獎勵額度。
十二、	<p>供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p> <p>(七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)遵照辦理。</p> <p>(三)本案將整體周遭環境納入設計考量。</p> <p>(四)本案供公眾通行之人行步道無設置欄杆或植栽土丘等類似構造物，以利通行。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道以高燈設置為主，無設置投射燈，詳 P.12-32 一層照明配置圖。</p> <p>(六)本案地下室通風排風口與景觀植栽結合設計，無對向人行空間，詳 P.11-9 一層平面圖。</p> <p>(七)高層建築物緩衝空間未設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。</p>
十三、	建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。	本案建築物之色彩和外牆材質主要依據周圍環境的概念規劃，於色彩及材質選擇上採用較為簡潔的色系，透過垂直及水平的紋理，達到簡單且具層次性的立面紋理，與未來其餘之新建建物均較容易相互順應，期望未來得以具有共塑天際線的效果。 植栽設計選擇適合當地生態之樹種。
十四、	<p>機車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且</p>	<p>(一)本案依規定設置一戶一機車位。</p> <p>(二)本案共 110 戶於地下一層設置 110 輛機車停車位。</p>

項次	內容	檢討說明
	<p>配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。</p> <p>(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則： (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。 (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。 (四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 (五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	<p>(三)本案機車停車位未設置於地面層。</p> <p>(一)遵照辦理。 (二)汽機車坡道於地面層起始點設有緩衝距離與人行空間間隔≥6M。 (三)本案因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，於地下五層設置 27 部機械汽車停車位。 (四)本案地下室機房空間皆留置維護通道。 (五)本案設置裝卸車位一輛，且無計入法定及自設停車數量中。</p>
<p>十五、</p>	<p>機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定： (一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。 (二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 (三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。 但經審議會同意者，不在此限。</p>	<p>(一)本案建築機房集中設置於地下層及地上一層，無設置於住宅單元內。 (二)遵照辦理。 (三)遵照辦理。</p>
<p>十六、</p>	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）： (一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 (二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 (三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 (四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。 (五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定： (一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。 (二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且</p>	<p>本案都市更新事業計畫範圍內未涉及現有巷道廢止或改道。</p>

項次	內容	檢討說明
	改道後之新水道下方不得設置地下室。	
十七、	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	敬悉。
十八、	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	本案更新單元範圍內皆為私有土地。
十九、	<p>最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	本案實施方式採協議合建，未涉及最小分配面積單元及不願或不能分配等相關規定。
二十、	<p>估價原則及條件規範如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 	本案實施方式採協議合建，未涉及估價。

項次	內容	檢討說明
	<p>(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下： 1、更新前現況有現有(既成)巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	
<p>二十一、</p>	<p>選配事項應符合下列規定： (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。 (二)選配原則中不得規範下列事項： 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 (三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>本案實施方式採協議合建，選配原則依實施者與所有權人合建契約。</p>
<p>二十二、</p>	<p>共同負擔提列原則規範如下： (一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 (二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。 (三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。 (四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。 (五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>本案共同負擔提列符合規定： 1. 更新前建物內部修繕費用未納入拆遷補償費。 2. 本案營建費用提列綠建築(銀級)、耐震設計(結構安全性能第三級)及機械車位設備等特殊設備，以該加計項目與未採該項目之差價計算。 3. 管理費用提列皆為合理。 4. 本案實施方式採協議合建，容積移轉費用依實施者與所有權人合建契約。 5. 本案容積移轉非屬都更條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內之容積移轉。</p>
<p>二十三、</p>	<p>核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	<p>本案核算容積移轉及都更容積獎勵面積時皆計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>
<p>二十四、</p>	<p>於本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後之規定。</p>	<p>-</p>

二、土地使用說明

本更新單元為新北市板橋區板橋區文化段404、405、406、516、517、518、519、520、521、522、546-10、546-11、546-12、546-13地號等14筆土地，使用分區皆為住宅區，土地面積合計1,375.00m²。

表 6-6 土地使用分區面積表

序號	地段	地號	使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
1	文化段	404	住宅區	22.00	50%	300%	4,125.00
2	文化段	405		53.00			
3	文化段	406		167.00			
4	文化段	516		3.00			
5	文化段	517		31.00			
6	文化段	518		167.00			
7	文化段	519		211.00			
8	文化段	520		215.00			
9	文化段	521		215.00			
10	文化段	522		224.00			
11	文化段	546-10		7.00			
12	文化段	546-11		36.00			
13	文化段	546-12		20.00			
14	文化段	546-13		4.00			
合計				1,375.00			4,125.00



圖 6-1 更新單元都市計畫圖

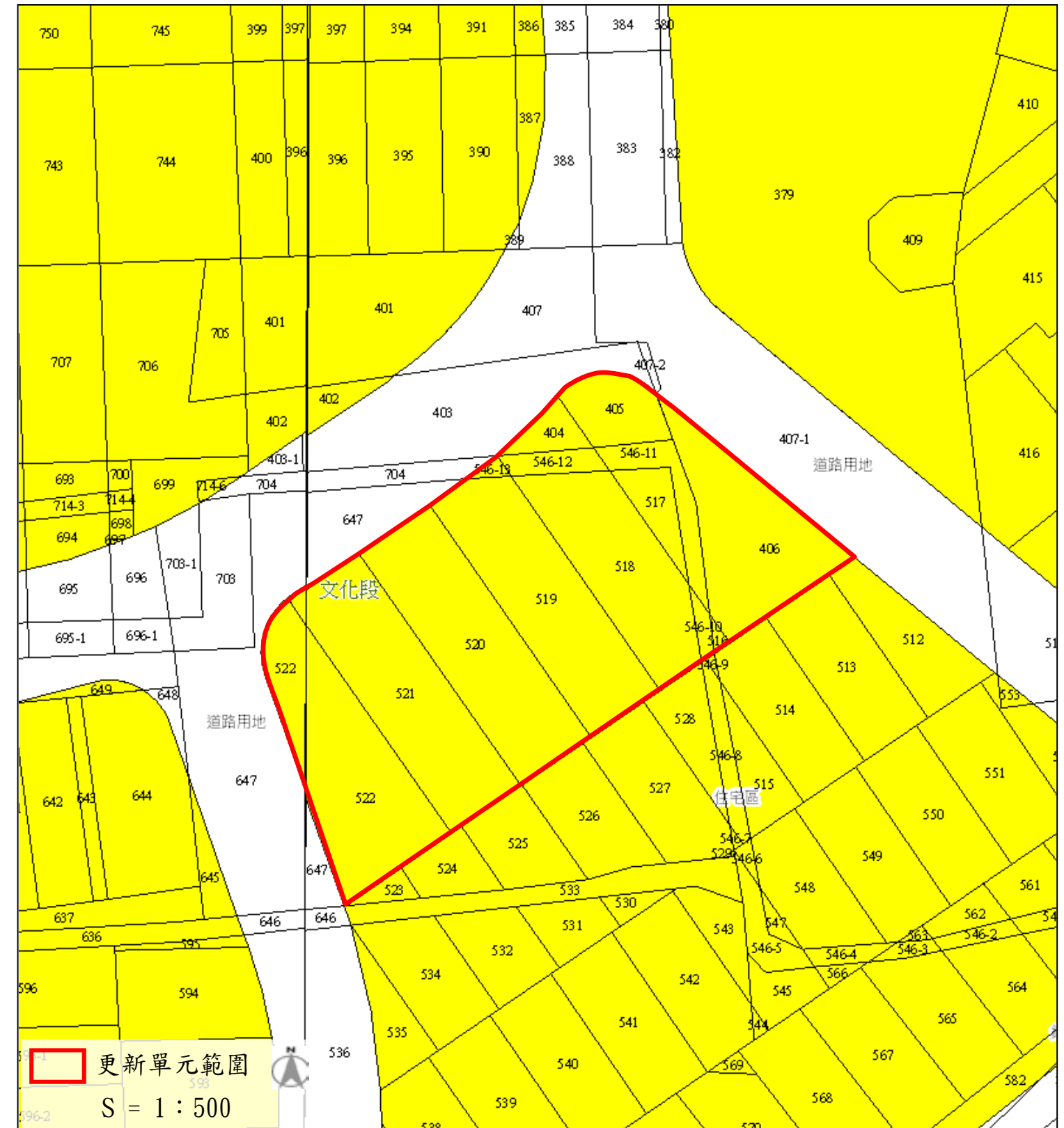


圖 6-2 更新單元土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本都市更新單元之更新事業處理方式係以「重建」辦理。

二、區段劃分

本案採「全區重建」方式進行都市更新，故無整建或維護區段劃分。

捌、區內公共設施興修或改善計畫

本案未涉及區內公共設施興修或改善。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃設為重建區段，故無整建或維護計畫。