

擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地

都市更新事業計畫案 (聽證會版)

新北府城更字第 1104663393 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，
其餘內容與聽證會版計畫書相符



實施者：宸明建設股份有限公司
規劃團隊：城林都市更新股份有限公司
建築設計：林忠慶建築師事務所

中華民國 110 年 11 月

都市更新事業計畫申請書

一、案名：

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元為新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130 及 130-2 地號等 5 筆土地，土地面積合計 1,809 m²。更新單元範圍內皆為一至二層磚造土地改良物，面積 1,079.99 m²，其中 4.18 m²位於更新單元範圍外。

三、使用分區：

本更新單元土地使用分區皆為住宅區，土地面積合計 1,809 m²。建蔽率為 50%，容積率為 300%。

四、申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定，申請實施都市更新事業，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等相關證明文件。

五、申請事項：

本更新單元經土地所有權人超過三分之二以上並其所有土地總面積超過四分之三，其同意比例已達都市更新條例第二十二條規定，逕行擬具都市更新事業計畫，並申請都市更新事業計畫審議。

申請人：宸明建設股份有限公司

統一編號：28556985

代表人：楊明財

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段 37 號 19 樓之一

聯絡電話：(02)2963-4336

中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月

切 結 書

- 一、立切結書人 宸明建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新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 宸明建設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

立切結書人：宸明建設股份有限公司

統一編號：28556985

代表人：楊明財

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段 37 號 19 樓之一

聯絡電話：(02)2963-4336

中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月

委 託 書

茲委託城林都市更新股份有限公司、林忠慶建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區港子嘴段130地號等5筆(原6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：宸明建設股份有限公司

代表人：楊明財

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段37號19樓之一

聯絡電話：(02)2963-4336

統一編號：28556985

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

受託單位：林忠慶建築師事務所

代表人：林忠慶

聯絡地址：新北市板橋區漢生西路89巷39號

聯絡電話：(02) 8259-6640

統一編號：09675997

中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月

資 訊 公 開 同 意 書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 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：宸明建設股份有限公司

代表人：楊明財

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段 37 號 19 樓之一

聯絡電話：(02)2963-4336

統一編號：28556985

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

受託單位：林忠慶建築師事務所

代表人：林忠慶

聯絡地址：新北市板橋區漢生西路 89 巷 39 號

聯絡電話：(02) 8259-6640

統一編號：09675997

中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月

新北市都市更新審議建築師簽證表

申請標的地段地號：新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆土地。

申請標的地址：

1. 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。
2. 本案規劃設計建蔽率、基地配置自建築線退縮淨寬四公尺以上建築(人行步道)、綠建築等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。
3. 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。
4. 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。

此致

新北市政府

設計單位：林忠慶建築師事務所

設計建築師：林忠慶建築師

開業證書字號：北縣建開證字第 H153 號

中 華 民 國 1 1 0 年 1 1 月

新北市都市更新審議資料表

檔名				法定適用日	101年 12月 26日		送審類別	<input type="checkbox"/> A公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B委員會審 <input type="checkbox"/> C核定								
案名	新北市板橋區港子嘴段130地號等5筆(原6筆)土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市板橋區港子嘴段130地號等5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	129部	更新前後戶數	0/143								
	基地面積	1,809m ²	實設建蔽率	29.87%	實設汽車停車位	133部	安置戶數	-								
	總樓地板面積	18,034.23m ²	法定容積率	300%	法定機車停車位	143部	提供公益設施總類									
	工業使用容積	-	實設容積率	509.39%	實設機車停車位	143部	面積									
	住宅使用容積	9,059.19m ²	住宅單元	143戶	法定裝卸停車位	1部	開闢計劃道路情形									
	商業使用容積	-	商業單元	-	實設裝卸停車位	1部	面積									
	其他使用容積	155.76m ²	其他單元	-	地下層樓地板面積	6,319.45m ²	留設人行步道情形	留設二條人行步道								
	各樓層使用概況	地下層	樓梯間、機房、停車空間			地下開挖規模	69.87%	面積	645.26m ²							
		地面層與低層部	公寓大廈管理使用維護空間、車道、住宅			最大樓層數	25層	其他								
		標準層	集合住宅			建築物高度	99.6M	更新後建物構造	鋼筋混凝土造							
頂層部		樓梯間、機房、水箱、機械室			屋頂突出物高度	9M										
積額度	適用獎勵類型及獎勵面積	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準		△F0基準容積	5,427.00m ²	第5點+第6點+第7點=1,781.94m ² F=△F0+第5點+第6點+第7點=7,208.94m ²	適用獎勵類型及獎勵面積額	綜合設計	開放空間有效面積							
		第5點A1:設計建蔽率	379.89m ²	放寬規定	獎勵樓地板面積											
		第6點:人行步道	967.89m ²	增設公用停車	獎勵增加停車數量											
		第7點:綠建築	434.16m ²	空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積											
				容積移轉	獎勵樓地板面積			2,007.99m ²								
				土管	獎勵樓地板面積											
		合計														
申請資料	實施者	宸明建設股份有限公司			電話	(02)2963-4366										
	地址	新北市板橋區三民路二段37號19樓之一			傳真	(02)2963-4339										
	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	林忠慶建築師事務所			電話	(02)8259-6640										
	地址	新北市板橋區漢生西路89巷39號			傳真	(02)8259-6642										
辦理過程	過程	日期	發	文	文	號	備	註	過程	日期	發	文	文	號	備	註
	1.	自辦事業計畫公聽會	101年10月26日	101.10.15	宸明更	字第1010001號			6	第2次專案小組	106年11月24日	106.11.07	新北府城更	字第1063539091號		
	2.	事業計畫報核	101年12月26日	101.12.26	港嘴更	字第1010002號			7	第3次專案小組	107年09月10日	107.09.03	新北府城更	字第1073537828號		
	3.	公開展覽	105年4月14日起30日	105.03.29	新北府城更	字第1053412167號			8	第4次專案小組	109年4月23日	109.04.10	新北府城更	字第1094703662號		
	4.	第1次專案小組	105年07月28日	105.07.14	新北城更	字第1053416787號			9							
	5.	第60次大會	105年11月15日	105.11.08	新北城更	字第1053420703號	都市更新單元範圍報告案			10						

申請單位：宸明建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期：110年11月

目錄

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、更新單元劃定基準	2-2
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
二、土地及合法建築物權屬	5-1
三、土地使用及建築物現況	5-18
四、附近地區土地使用現況	5-20
五、全區街廓配置圖說明	5-22
六、公共設施現況	5-22
七、附近地區交通現況	5-23
八、房地產市場調查	5-27
陸、細部計畫及其圖說	6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-1
二、更新單元土地使用說明	6-25
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、區內及鄰近地區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、容積移轉	10-29
三、本案申請獎勵容積合計	10-31
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、建築興建計畫	11-2
拾貳、都市設計與景觀計畫	12-1
一、設計說明	12-1
二、防災與逃生避難構想	12-10
三、設計目標及構想	12-14
四、建築物之量體、造型、色彩與環境調和	12-14
五、人車動線設計原則	12-20
六、基地內人行步道與既有人行步道	12-20
七、景觀植栽設計構想	12-25
八、照明計畫配置之原則	12-31

九、鋪面設計之原則.....	12-34
拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
一、實施方式.....	13-1
二、有關費用分擔.....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
一、地上改良物拆遷計畫.....	14-1
二、合法建築物之補償與安置.....	14-1
三、其他土地改良物之補償.....	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-7
三、成本收入分析.....	15-7
拾陸、效益評估.....	16-1
一、更新前後效益評估比較.....	16-1
二、實施後實質效益評估.....	16-1
拾柒、預估實施進度.....	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1
拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1
一、新北市市有不動產參加都市更新處理原則（105年4月12日修正）1	
二、權利變換後土地及建物分配原則.....	19-2

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 新北市板橋區港子嘴段130地號等5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 營建工程費用估算表及各項費用證明文件.....	附錄 4-1
附錄五 鄰房鑑定門牌統計清冊.....	附錄 5-1
附錄六 新北市政府財政局函 北財開字第1021761276號.....	附錄 6-1
附錄七 北府工建字第0960654840號函.....	附錄 7-1
附錄八 不動產信託契約書(草案).....	附錄 8-1
附錄九 工務局96年有關畸零地處理情形相關函釋.....	附錄 9-1

表目錄

表 5-1-1	更新單元土地權屬清冊(報核版)	5-4	表 10-1	都市更新容積獎勵試算表	10-1
表 5-1-2	更新單元土地權屬清冊(排除 131-4 地號)	5-8	表 10-2	綠建築分級評估計分表	10-9
表 5-1-3	更新單元土地權屬清冊(聽證會版)	5-11	表 12-1	容積移轉試算表	10-29
表 5-2-2	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(聽證會版)	5-15	表 10-3	更新後申請容積計算表	10-31
表 5-3-1	同意參與更新事業計畫統計表(報核版)	5-16	表 11-1	總允建容積計算表	11-1
表 5-3-2	同意參與更新事業計畫統計表(排除 131-4 地號)	5-16	表 12-1	面積檢討表	12-1
表 5-4	排除總和統計表	5-16	表 12-2	更新單元防、救災系統彙整表	12-11
表 5-3-3	同意參與更新事業計畫統計表(聽證會版)	5-17	表 12-3	消防救災動線暨空間核定表	12-11
表 5-5	其他土地改良物現況表	5-18	表 14-1	其他土地改良物拆遷補償費用明細表	14-1
表 5-6	基地附近道路系統現況及停車管制特性現況表	5-25	表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-1
表 5-7	公車路線分布一覽表	5-25	表 15-2	現金流量表	15-10
表 5-8	基地周邊路外停車場	5-26			
表 5-9	新北市各區預售屋推案規模(102/01/01~102/04/09)	5-27			
表 5-10	新北市各區預售屋規劃用途統計(102/01/01~102/04/09)	5-27			
表 5-11	新北市各區成屋推案規模(102/01/01~102/04/09)	5-28			
表 5-12	新北市各區成屋規劃用途統計(102/01/01~102/04/09)	5-28			
表 5-13	基地周圍參考個案分析表	5-29			
表 6-1	板橋土地使用分區管制要點歷次檢討表	6-1			
表 6-2	土地使用分區面積表	6-25			

圖目録

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-1
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-3
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-4
圖 5-1	更新單元建築線指示圖-地籍套繪位置圖	5-1
圖 5-2	更新單元建築線指示圖-現況計畫圖	5-2
圖 5-3	更新單元內公私有土地分布圖	5-15
圖 5-4	更新單元土地使用現況示意圖	5-19
圖 5-5	其他土地改良物分布位置示意圖	5-20
圖 5-6	更新單元附近地區土地使用現況示意圖	5-21
圖 5-7	更新單元周邊公共設施示意圖	5-23
圖 5-8	基地附近地區交通現況示意圖	5-24
圖 5-9	基地附近公車站位置現況圖	5-25
圖 5-10	基地周邊路外停車場示意圖	5-26
圖 5-11	更新單元周邊不動產推案分布示意圖	5-29
圖 6-1	都市計畫圖	6-17
圖 6-2	土地使用分區圖	6-17
圖 7-1	更新單元區段劃分圖	7-1
圖 10-1	建蔽率檢討圖 S:1/200	10-3
圖 10-2	綠覆率檢討圖 1 S:1/200	10-4

圖 10-3	人行步道面積計算圖 S:1/200	10-6
圖 10-4	人行步道套繪 2 樓平面圖 S:1/200	10-7
圖 10-5	容移友善方案示意圖 S:1/200	10-30
圖 11-1	地下五層平面圖 1/200	11-4
圖 11-2	地下四層平面圖 1/200	11-5
圖 11-3	地下三層平面圖 1/200	11-6
圖 11-4	地下二層平面圖 1/200	11-7
圖 11-5	地下一層平面圖 1/200	11-8
圖 11-6	一層平面圖 1/200	11-9
圖 11-7	二層平面圖 1/200	11-10
圖 11-8	三層平面圖 1/200	11-11
圖 11-9	四層至二十五層平面圖 1/200	11-12
圖 11-10	屋突層平面圖 1/200	11-13
圖 11-11	正向立面圖 1/300	11-14
圖 11-12	背向立面圖 1/300	11-15
圖 11-13	左向立面圖 1/300	11-16
圖 11-14	右向立面圖 1/300	11-17
圖 11-15	縱向剖面圖 1/300	11-18
圖 11-16	橫向剖面圖 1/300	11-19
圖 12-1	無障礙空間引導設施系統圖	12-2

圖 12-2	空調配置平面圖	12-3	圖 12-22	壹層植栽配置計畫圖 S:1/200	12-26
圖 12-3	空調配置樓上層平面圖、剖面圖	12-4	圖 12-23	壹層綠化檢討圖 S:1/200	12-27
圖 12-4	空調配置立面圖	12-5	圖 12-24	屋突層植栽配置計畫圖 S:1/200	12-28
圖 12-5	垃圾、廚餘處理及運送系統	12-6	圖 12-25	壹層及屋頂層景觀剖面圖 S:1/100	12-29
圖 12-6	北向日照檢討圖	12-7	圖 12-26	景觀排水及高程系統圖 S:1/200	12-30
圖 12-7	落物曲線檢討圖	12-8	圖 12-27	夜間照明計畫	12-32
圖 12-8	屋脊裝飾物檢討圖	12-9	圖 12-28	壹層景觀照明配置圖	12-33
圖 12-9	防災與逃生避難構想圖	12-10	圖 12-29	壹層鋪面材質及傢俱配置圖 1:200	12-35
圖 12-10	消防車救災圖說 1.....	12-12	圖 15-1	鄰房鑑定範圍示意圖	15-3
圖 12-11	消防車救災圖說 2.....	12-13	圖 19-1	更新單元內公私有土地分布圖	19-1
圖 12-12	透視圖	12-14			
圖 12-13	建築物量體計畫立面示意圖 S=1/300	12-15			
圖 12-14	建築物量體計畫剖面示意圖 S=1/300	12-16			
圖 12-15	建築物外牆材質及色彩示意圖	12-17			
圖 12-16	萬板大橋關係圖	12-18			
圖 12-17	建物模擬與基地周邊套繪圖	12-19			
圖 12-18	人車動線示意圖(外部)	12-21			
圖 12-19	地下一層汽機車動線示意圖	12-22			
圖 12-20	地下二、三層汽車動線示意圖	12-23			
圖 12-21	地下四、五層汽車動線示意圖	12-24			

新北市政府都市更新處新北更事字第 1104658348 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(一)	計畫書第5-22頁，「全區街廓配置圖」內部配置內容及動線等圖面標示不清，請修正。	已配合修正。	P. 5-22
(二)	有關申請黃金級綠建築部分：		
1	有關本案提列綠建築管理維護費用未依前次專案小組意見修正，請補充說明理由。	本案申請黃金級綠建築獎勵，實施者提撥綠建築管理維護費用1,165,565元予管理委員會，並於公共設施點同時一併交予管理委員會，由管理委員會負責綠建築管理維護，此項費用仍屬實施成本之一，故懇請同意將綠建築管理維護費用納入共同負擔。	P. 10-8、15-5
2	有關本案未來簽訂黃金級綠建築協議書相關事宜，請貴公司依市府110年6月28日新北府城更字第11046570321號公告修訂之協議書範本辦理。	遵照辦理。	-
3	有關表10-2綠建築分級評估計分表，請重新檢討核算各項指標之分級評估得分情形。	綠建築分級評估計分表經反覆檢核，經查無誤。	P. 10-2
(三)	有關本案採建材設備等級第三級，應填具「建築工程建材設備等級表」，並須符合「建材設備等級表」之必要項設備及其餘6項設備，達3項以上為該級建材設備，請於計畫書內補充相關資料。	已於建材設備等級表補充相關廠商資料。	P. 附錄 4-2
(四)	計畫書附錄1-1頁，實施者證明文件所載資料已逾期，請更新。	已更新。	P. 附錄 1-1

新北市政府工務局新北工建字第 1101153308 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(一)	高層落物曲線檢討尚請釐清。	本案已依規定檢討落物曲線並退縮於建築面積內，符合規定。	P.12-8
(二)	未見畸零地檢討，請補充。	本案已於民國 105 年 11 月 15 日都市更新審議委員會第 60 次大會確認更新單元範圍，同意將 131-4 地號土地排除於本案更新單元範圍外，並於計畫書內補充市府工務局 96 年有關畸零地處理情形相關函釋。	P. 綜-23 附錄九

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 4 次都市更新暨都市設計專案聯審小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 4 月 23 日(星期四)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 2618 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 26 樓 2618 會議室)

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
柒、相關單位意見			
一、財團法人台灣建築中心			
(一)	本案原則採 2009 年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。	依審查意見辦理。本案以建照核發之法令適用日期作為本案後續送審版本認定。	P. 10-9
(二)	水資源指標：	-	-
1.	本案雨水採集設施容量其報告書登載數值多處顯示為?符號，請修正確認。	本次補充雨水回收池設計值及計算式。	-
2.	本案雨水回收池設於筏基，其雨水回收池容量(綠建築標章申請專用)與法定規模容量請分別說明檢討。	本次補充雨水回收池設計值及計算式。	P. 10-24、P. 10-25
3.	本案大耗水彌補項目採用雨水回收再利用，其設計說明用以基地內植栽澆灌及戶外地清潔用，請檢附雨水昇位圖及澆灌系統配置圖。本案基地依統一土壤分類為 SF 回填層，其內文登載之土壤滲透係數、基地最終入滲率數值填寫有誤，請確認。	本次補充雨水昇位圖及澆灌系統配置圖。	P. 10-24、P. 10-25
(三)	本案報告書所附資料，已達標黃金級綠建築標章基準，惟上述補充資料須再修正，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。	本案後續若與等級評定不一致。將提出變更設計再次送審。	-
(四)	指標文件尚未檢附完備，待申請候選證書再一併檢核。	後續送審時，將依送審標準將完整送審文件提供檢附。	-
二、新北市政府財政局(書面意見)			
(一)	計畫書第 15-5 頁其它必要用業務費提列綠建築管理維護費用及開放空間管理維護費用，請說明提列之合理性及必要性。	本案仍維持提撥綠建築管理維護費用 1,165,565 元，開放空間管理維護費用 3,504,630 元，依照作業單位意見不納入共同負擔費用。	P. 10-8、15-5 P. 附錄 3-9
(二)	第 15-6 頁本案市有土地不參加信託，信託費用之計算式是否扣除市有土地比例計算，建請釐清。	本案僅私有地信託(不含 130-2 地號市有土地持分 23/180)，共計 3,180,000 元。	P. 15-6
(三)	第 15-6 頁本案「總務及人事行政管理費」、「銷售管理費」、「風險管理費」皆以上限提列，請說明提列至上限之必要性或酌予調降。	本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5% 提列。另預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 25 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6% 提列。有關風險管理費提列，實施者於第四次小組承諾，風險管理費由 12% 調降至 11%。	P. 15-6

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(四)	第15-7頁容積移轉費用依108年公告土地現值之90%計算，後續請依實際交易金額提列，並檢具相關證明文件。	本案事業計畫容積移轉費用配合修正以 110 年平均公告土地現值之 120%估算；信託費用修正以 110 年公告現值為計算基準。 容積移轉倘於權利變換計畫報核時已購地者，以買賣契約提列；倘未購地者，暫以查估之市價提列，並於核定前提出買賣契約，如契約價格高於查估價格，超出部分由實施者自行吸收；反之，如低於查估價格，應按權利比例返還所有權人。	P. 15-7
(五)	第15-7頁本案更新後房地均價為43.5萬元/坪，是否反映建材設備第3級及綠建築設計等情形，建請釐清。	本案經代銷公司參考附近行情後，事業計畫房屋售價暫以 480,000 元/坪提列，實際售價俟權利變換階段以估價師估價為準。	P. 15-7
(六)	第19-1頁「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」業於108年11月14日修訂部分規定，去請配合修正相關計畫書內容。	報告書依 108 年 11 月 14 日發布實施之「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」修正相關內容。	P. 19-1
(七)	本案預計辦理容積移轉，並將容積移轉費用納入共同負擔費用中，因容積移轉之量體於事業計畫階段將確定，仍請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點規定，提出容積移轉前後財務分析試算。	建築師目前正在計算相關資料，預計於近日提出容積移轉前後財務分析試算。	-
三、新北市政府工務局(書面意見)			
(一)	基地內高程標示。	遵照辦理。	P. 12-30
(二)	特別安全梯尺寸請標示。	補充特別安全梯尺寸。	P. 11-12
(三)	陽台及格柵請依建築技術規則檢討並標示尺寸。	遵照辦理。	
(四)	平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。	補充落物曲線檢討。	P. 12-8
(五)	陽台、雨遮外緣裝飾物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。	遵照辦理。	-
(六)	請依技術規則 241 條檢討高層建築之區劃。	依規定檢討。	P. 11-9
(七)	機車請依「建築物機車停車空間設置要點」檢討車道寬度及標示。	本案機車寬度設置 1.8M，並標示於圖面。	P. 11-9
(八)	上方投影計入建築面積請依建築技術規則及手冊檢討。	依規定檢討建築面積。	P. 10-3
(九)	平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。	補充落物曲線檢討。	P. 12-8
(十)	請依技術規則 241 條檢討高層建築之區劃。	依規定檢討。	
(十一)	停車空間車道、坡道請依建築技術規則檢討標示。	依規定檢討，並補充標示坡道寬度等標示。	P. 11-9
(十二)	無遮簷人行步道檢討標示。	遵照辦理。	P. 10-6、P. 10-7
(十三)	請套繪基地內通路至道路關係。	遵照辦理。	P. 12-21
(十四)	法定空地或畸零地檢討。	依規定檢討法定空地，本案無涉及畸零地。	P. 10-4
(十五)	綠化面積無法綠化範圍確認。	依規定檢討無法綠化面積。	P. 10-4

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(十六)	水箱請距牆面 60 公分。	遵照辦理，調整水箱離牆面距離。	P. 11-6、P. 11-7
(十七)	建築面積依規定檢討。	依規定檢討建築面積。	P. 10-4
(十八)	屋突層特別安全梯排煙室檢討。	依規定設置排煙室。	P. 11-13
(十九)	避雷針型式補充。	補充避雷針型式。	P. 11-14~P. 11-17
四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)			
(一)	經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。	敬悉。	-
(二)	另按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	遵照辦理。	-
(三)	有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。	遵照辦理。	-
五、新北市政府都市更新處			
(一)	計畫書第 5-15 頁，本案市有土地請修正文字為「管理機關」。	已配合修正。	P. 5-15
(二)	計畫書第 15-2 頁，請釐清本案空氣汙染防制費應適用之分級費率。	依營建工程空氣汙染防制設施管理辦法第 4 條規定，本案應屬於第二級營建工程，營建費用空氣汙染防制費費率為 2.65 元/平方公尺/月，報告書已配合修正。	P. 15-2
(三)	本案係採100年「新北市都市更新權利變換計畫提列共負擔項目及金額基準表」提列共同負擔項目，故有關提列「綠建築管理維護費用」、「開放空間管理維護費用」請刪除。	本案仍維持提撥綠建築管理維護費用 1,165,565 元，開放空間管理維護費用 3,504,630 元，依照作業單位意見不納入共同負擔費用。	P. 10-8、15-5 P. 附錄 3-9
(四)	計畫書文字及頁碼有誤繕、缺漏部分，請通盤檢檢視後修正。	配合修正。	-
(五)	本案專屬個案網頁部分，請確認網頁內容可供瀏覽，並配合進度期程更新網頁內容。	遵照辦理。	-
捌、委員意見			
一、都市設計:本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告;倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。			
(一)	本案申請容積移轉依前次決議調降為37%(2007.99平方公尺)，同意環境友善方案為提供公共開放空間75.34平方公尺、自境界線退縮1.5公尺硬鋪面供公眾通行、綠覆率提高至150%以上，並提撥公共開放空間管理維護基金，請依下列意見修正:	-	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
1.	所提供之開放空間應具有公共性、開放性、服務性及可及性，目前規劃仍多為綠化，請確實依前次意見調整景觀配置並與人行步道退縮空間整體規劃。	遵照辦理，依本次委員意見，增設街角廣場，調整鋪面人行範圍及綠化設置	P. 12-26
2.	比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金部分，請納入專章說明。	本案開放空間申請容積獎勵面積為 645.26 m ² ，無申請容積獎勵面積為 171.28 m ² ，實施者比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金 3,504,630 元予社區管委會，已於計畫書補充專章說明。	P. 19-3
(二)	本案新北市都市設計審議原則檢討係以104年9月8號修正版本，請釐清法令適用時點，相關法規請一併檢討釐清。	本案法令適用期為 101.12.26，都市設計審議原則應為 101.01.06 修正版本。	P. 6-8~. 6-19
(三)	法規檢討請補充相關圖說參照頁碼。	遵照辦理。	詳第六章
(四)	請依前次意見，於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程以釐清開放空間規劃方式。	補充周邊人行道及行人穿越線位置。	P. 12-26
(五)	本案申請都更人行步道獎勵部分，請加強與鄰地之串聯性調整植栽景觀配置，北側人行步道第一排植栽樹穴請調整鄰建築線設置。	調整植栽位置，鄰建築線設置。	P. 12-26
(六)	有關景觀植栽選用部分，請考量基地環境特性，調整植栽配置樹種。	調整喬木、灌木配置位置。	P. 12-26
(七)	請依前次意見於地面層標示進排風塔之平面配置，並檢討排風方向避免干擾景觀、人行與公共活動之關係。	補充進排風塔位置於平面，皆避開人行及公共活動區域。	P. 12-21
(八)	車道位於人行步道範圍部分，考量人行友善性，車道寬度請維持於等寬8公尺以下，鋪面請延續人行步道之色系及紋理，並與人行步道順平無高差。	車道寬度 8 公尺以下，鋪面部分採車道磚，延續人行步道色系，且無高差。	P. 11-9、P. 12-35
(九)	人行步道及容積移轉環境友善方案提供之開放空間範圍，坡度應4%以下順平處理，且綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。	本案皆採順平處理。	P. 12-26
(十)	照明設計部分，請考量人行步道開放空間配置系統調整景觀高燈配置位置。	調整景觀高燈配置位置。	P. 12-33
(十一)	土地使用分區管制要點第7點自行車數量請補充檢討。	本案設置自行車 50 部，補充檢討。	P. 11-3、P. 12-1
(十二)	土地使用分區管制要點第 18 點綠化面積檢討部分：	-	-
1.	有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，且不包含容積轉環境友善方案提供之人行步道，請修正。	依規定修改無法綠化之面積。	P. 12-27
2.	考量本案因配合鄰地留設硬鋪面供公眾通行至綠化面積不足，同意依104年11月27日本市都市設計委員會第62次大會決議辦理，地面層綠化面積不足部分，以立體綠化補足。	因地面綠化不足，綠化移至屋頂綠化，扣除原有屋頂 1/2 綠化後，餘數補至地面綠化。	P. 12-27~P. 12-28
(十三)	垃圾車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，汽車停車數量檢討請配合修正。	垃圾車暫停車位未計入停車數量並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。本案法定汽車位 129 部、自設 4 部，合計 133 部。	P. 12-1 P. 附錄 3-8
(十四)	喬木數量檢討與圖說不符請修正，並請於植栽配置章節補充植栽規格表，前皆植	本案設置 27 株喬木>14 株，符合規定。	P. 12-27

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	裁規格應符合新北市都市設計審議原則規定。		
(十五)	景觀剖面圖請補充標示退縮寬度、坡度、道路人行道及鄰地高程，並補充鄰地側景觀剖面圖，以利釐清都市空間品質。	補充退縮、人行步道寬度及高程。	P. 12-29
(十六)	透水面積檢討請補充檢討圖說詳標範圍。	補充透水磚圖例及面積。	P. 12-35
(十七)	本案道路轉角處是否有鄰地占用請釐清，並修正相關檢討圖說。	本案鄰房占用處已拆除。	P. 2-4
(十八)	空調設備請調整設置於陽台內。	調整空調設備擺放位置，皆放置陽台內。	P. 12-3~P. 12-5
(十九)	報告書部分:會議紀錄修正對照圖製作左右對照圖。	遵照辦理。	-
(二十)	依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	遵照辦理。	
二、都市更新:			
(一)	有關本案更新單元範圍外毗鄰港子嘴段131-4地號土地畸零地一事，請於計畫書內補充市府工務局96年有關畸零地處理情形相關函釋。	已於計畫書補充相關函釋，詳附錄九。	詳附錄九
(二)	有關131-4地號土地已排除於本案更新單元範圍，請通盤檢視計畫書圖內容。	遵照辦理。	-
(三)	有關本案更新單元範圍與131-4地號銜接部分，人行步道開放性與串聯性不足，請調整人行步道留設寬度及順平處理。	依本次委員意見，更新單元範圍與 131-4 地號銜接部分，依委員意見調整人行步道範圍及綠化設置。	P. 12-16、P. 12-26
(四)	有關本案「防災與逃生避難構想」係引用相關單位所訂規範，請實施者刪除「本計畫整理」相關字句，並調整章節架構。	已配合修正章節內容，並於計畫書中補充相關規範來源。	P. 12-10~P. 12-13
(五)	有關本案地下室停車位設置部分，考量使用便利性及安全性，建議再檢討汽車位配置。	建築師已配合相關意見重新配置。	P. 11-4~P. 11-8
(六)	有關申請都市更新建築容積獎勵部分:		
1.	申請「A1: 設計建蔽率」部分，本案實設建蔽率計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，並請檢附面積檢討單線圖。	遵照辦理。建蔽率檢討已由建築師簽證，並檢附面積檢討單線圖。	P. 10-1
2.	申請「人行步道退縮」獎勵部分，倘2樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，故請檢附退縮人行步道面積範圍檢討圖並分別套繪1樓及2樓平面圖。	已檢附退縮人行步道面積範圍檢討圖及分別套繪1樓及2樓平面圖。	P. 10-6、P. 10-7
3.	申請「黃金級綠建築」獎勵部分，請依財團法人台灣建築中心所提意見配合修正。	遵照辦理。	P. 10-9~P. 10-28
(七)	有關財務計畫部分，有關地上物拆遷安置計畫請依108年1月30日修正發布之都市更新條例規定辦理，另本案未辦理事業概要，故提列事業概要規劃費用應予刪除。	已配合修正。	P. 15-4
(八)	有關本案貸款利息部分，自有資金請刪除預售款 10% 。	配合修正。	P. 13-1
(九)	請依本案實際辦理狀況更新現況執行進度表。	配合修正。	P. 17-1

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(十)	有關本案選配原則部分，考量所有權人權益，請刪除1樓由單一人士自用優先選配內容，並建議增列重複選配之處理原則。	刪除 1 樓由單一人士自用優先選配內容，並增列重複選配之處理原則。	P. 19-2
捌、結論			
一	本案申請都市更新容積獎勵部分，申請「設計建蔽率」法定容積7%之獎勵值(面積379.89平方公尺)、「人行步道退縮」法定容積17.83%之獎勵值(面積967.89平方公尺)及「黃金級綠建築」法定容積8%之獎勵值(面積434.16平方公尺)，請實施者依相關單位審查意見檢討並修正，並經作業單位確認、無誤後原則同意；各項獎勵值之合計不得超過本基地法定容積50%。	遵照辦理。	P. 10-1
二	有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「總務及人事管理費率」以5%提列、「銷售管理費率」以6%提列、「容積移轉費用」依市價比例90%為計算基準及「信託費用」計算基準以營建成本加公告土地現值之千分之三為計算基準，原則同意。另有「風險管理費率」部分，請實施者考量所有權人權益及參考本市相關案例情形，並酌予調降風險管理費率及共同負擔比率。	本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5%提列。另預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 25 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6%提列。有關風險管理費提列，實施者於第四次小組承諾，風險管理費由 12%調降至 11%。	P. 15-6
三	本案請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內修正完成，並確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，送作業單位及都市更新專案小組委員確認無誤，始得依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議；倘有困難無法配合修正時，則再提專案小組審查。	敬悉。	-

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 3 次都市更新暨都市設計專案聯審小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 9 月 10 日(星期一)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室)

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
柒、相關單位意見			
一、本府財政局			
(一)	第 15-3 頁鄰房鑑定費請說明以 5,000 元/戶提列之計算依據。	本案目前於事業計畫階段，鄰房鑑定費用暫以通案單價 5,000 元/戶提列，懇請同意於權利變換計畫階段由相關技師評估後，檢具鄰房鑑定費契約影本佐證。	P. 15-3
(二)	第 15-4 頁都市更新規劃費請依規定檢具契約影本佐證。	遵照辦理，檢附都市更新規劃服務契約影本。	P. 附錄 4-3
(三)	第 15-5 頁合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，請釐清是否需扣除代為拆除費用後提列。	合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費用並未包含拆除或遷移費用；惟計畫書載明拆除費係供地主委託實施者代為拆除或實施者依都市更新條例第 36 條第 2 項代為拆除或遷移費用之計算標準。	P. 14-1
(四)	第 15-6 頁總務及人事行政費、銷售費用及風險管理費用等費率，請再檢討提列至標準上限之必要性或酌予調降。	本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5% 提列，實屬合理。 預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 30 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6% 提列。 房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅的因素影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者，目前交易期也拉長，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12%，實屬合理。	P. 15-6
(五)	第 15-6 頁營建費用內含營業稅，請扣除後再予計算應納印花稅。	配合修正，營建費用扣除含營業稅後，計算印花稅。	P. 15-6
(六)	第 19-2 頁選配原則規定「一樓自用之建物由楊○○優先分配」似與一般通案自由選配情況不符，請敘明原因。	1 樓指定選配部分，因楊○○先生有 1 樓祭祀空間需求，經過大多數地主同意楊○○先生優先選配 1 樓單元，且選配 1 樓單元如有價差，需要繳交差額價金。	P. 19-2
(七)	有關容積移轉前後財務分析試算，請參考附表一敘明市有土地於容積移轉前後之	本案建築設計、量體尚未定案，懇請同意於權利變換計畫報核前備	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	財務效果。	齊資料向新北市政府財政局說明容積移轉前後財務分析。	
(八)	請實施者提供本案預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	本案建築設計、量體尚未定案，懇請同意於權利變換計畫報核前備齊資料向新北市政府財政局說明市有土地參與權利變換之分配資料。	-
二、財團法人台灣建築中心			
(一)	喬木植栽間距較小，建議放寬讓植物有較佳的生長環境。	依審查意見辦理。 本次修正喬木皆拉大植栽間距至 4M 及 4M 以上，讓 CO2 的涵蓋量擴大，且發揮植物的有效生長環境。	P. 10-12
(二)	屋頂設有綠化部分，但並未納入綠化量檢討，建議可以將其納入評估，但請注意覆土深度。	依審查意見辦理。 本次將 RF 綠化草坪計算至綠化量檢討。經查覆土深度有達 30CM 以上。	P. 10-10
(三)	報告中未附地質鑽探資料，請確認基地土壤性質，此部分影響保水評估分數甚大。	感謝委員審查意見。 本案為都市更新案件，經查目前基地尚未鑽探。本案目前採粉土質黏土 CL 計算為依據鄰地之鑽探報告所述。未來此項若依實際鑽探而有所出入時，將修正基地保水設計手法，以達整體分數為黃金級為主。	P. 10-17
(四)	外殼:尚未提供細部評估報告，請建築師確認本案是採用等價開窗率(REQ)或建築物強化外殼部位熱性能節約能源設計(SF)。	依審查意見辦理。 經查本案係採用等價開窗率(REQ)計算法。細部外殼計算待後續送審建築中心審查時檢附。	P. 10-19
(五)	空調:建議採用具節能標章設備。	依審查意見辦理。 本案公設空調未來將以節能標章空調設備為優先採購考量。	P. 10-19
(六)	照明:本案在 1 樓管委會、梯廳空間後續仍須提出評估計算。	依審查意見辦理。 本案照明檢討待後續送審建築中心審查時檢附。	P. 10-20
(七)	維修性提出電氣通訊線維修性(D7)，請檢附相關檢討圖說。	感謝委員審查意見。 本案取消電氣維修性 D7 檢討。	-
(八)	提醒記錄施工過程污染防制相關措施、照片及證明文件。	感謝委員審查意見。 本案假設工程空污防制記錄，待後續送審建築中心審查時檢附。	-
(九)	垃圾貯藏空間包含冷凍冷藏、分類垃圾桶等，加上入住戶數多，請確認空間量是否足夠。	依審查意見辦理。 本案檢附垃圾使用量計算。	P. 10-27

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(十)	指標項目待修正後，再行檢視所有得分一併修正。	依審查意見辦理。 上述得分已依照景觀設計圖說修正後調整整體得分。	P.10-9
三、本府都市更新處：			
(一)	有關目前將開放空間告示牌設置於行走範圍，請考量人行動線順暢性調整設置位置。	重新設置開放空間告示牌。	P. 附錄 3-16
(二)	有關計畫書內相關配置圖，請標示指北針及套繪周邊現況圖，以利審視。	遵照辦理。	-
(三)	有關綠覆率檢討部分，請依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準載明，另計算式中不可綠化面積未包含車道，請檢討修正。	依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準檢討，設計建蔽率獎勵-綠覆率計算： $1,328.74 \text{ m}^2$ (綠覆面積) / ($1,809 \text{ m}^2 - 542.69 \text{ m}^2$ (建築面積) - 121.77 m^2 (1.5M 人行步道)) $\times 100\% = 116.09\% > 60\%$ ，符合規定。	P.10-2
(四)	有關雨遮於100年5月1日至106年12月31日為可登記、可計價或不計價。本案於101年12月25日報核，請載明後續雨遮是否登記及計價，以利後續權利變換執行，避免紛爭。	本案於101年12月26日報核，依規定雨遮可登記，雨遮計價部分待後續權利變換階段由估價師參考市場行情及比較案例後評估。	-
(五)	有關本案所設置大小不同汽車停車位，惟財務計畫之汽車位單價均一致，其合理性請釐清修正。	本案目前於事業計畫階段，汽車停車位價值暫以平均單價計算，待後續權利變換階段由估價師參考市場行情，依汽車停車位樓層、位置、大小及相關因素後評估各個汽車停車位價值。	-
(六)	有關本案16-1頁更新後效益評估部分，設置人行步道及綠化面積等請量化述明。	更新後，設置 645.26 m^2 人行部空間，種植喬木、灌木及花草，增加都市綠地面積。本案設置喬木青楓14株，喬木茄苳13株，綠覆率為163.62%。	P.16-1
四、本府工務局(書面意見)			
(一)	請釐清都更審議資料表法令適用日期是否為事業計畫送件日。	審議資料表所載法令適用日期為事業計畫送件日。	P. IV
(二)	請修正屋突層特別安全梯。	遵照辦理。	P.11-16
(三)	1層車道容積檢討有誤。	詳列計算於地下層平面檢討圖。	P.11-9
(四)	屋脊裝飾物部份倘經委員會同意放寬，本局無意見。	本案無涉及屋脊裝飾物審議。	-
(五)	禁止二工、屋脊裝飾物及相關規約約定事項請補全。	遵照辦理。	P. 附錄 3-9
(六)	綠化面積檢討有誤，請確實依土管內容檢討修正或提都審委員會提請放寬。	詳列計算於綠化及綠覆率檢討及透水檢討，符合規定無提請放寬。	P.12-26
五、本府交通局(書面意見)			
(一)	本案本次提會基地規劃第2類建築物，規劃149戶，設置汽車停車位125席、機車停車位149席，未達提送交評門檻，惟後續倘有變更配置達提送交評門檻，請依規定提送。	遵照辦理。	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	另請補充基地停車場車道出入口臨接道路幾何配置，並請車輛進出依循現場標誌標線行走(右進右出)。	遵照辦理。	P. 12-34
(三)	車道出入口旁植栽建議移除。	遵照辦理，移除植栽。	P. 12-34
(四)	車道出入口建議鋪面採用車道磚與人行道區隔，以維人車通行安全。	遵照辦理，增設車道磚與人行道區隔。	P. 12-34
捌、委員綜合意見			
一、都市設計：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。			
(一)	本案依前次決議應提供開放空間(75.34 平方公尺)另自境界線後退縮 1.5 公尺硬鋪面供公眾通行、綠覆率提高至 150%以上以及基地內設置 YOUBIKE 作為環境友善方案，原則同意容積移轉 38%(容積移轉面積 2,170.8 平方公尺)，請依下列意見修正後續提專案小組討論：	-	-
1.	本次為符合前次決議綠覆率 150%新增喬木數量，惟導致部分喬木間距僅 3 公尺，不利喬木生長，無法符合綠覆率之友善方案，且未符合都市設計審議原則景觀植栽設計原則須考量植栽種植之間距與位置，喬木間距請規劃 4 至 6 公尺種植。	本次喬木間距皆調整為 4 公尺以上種植。	P. 12-25
2.	本次規劃為提高綠覆率於開放空間新增綠化範圍致未達友善方案開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性。請移除開放空間上之綠化並重新規劃綠化位置加強與人行步道之串聯增加開放性及停留空間並說明地面層景觀規畫構想，開放空間不得與出入口雨遮位置重疊，且修正後不得低於原提供面積。	重新規劃景觀配置，並移除出入口雨遮。	P. 12-25
3.	考量後續住戶維護管理及審查通案一致性，請依前次小組決議依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金並於友善方案專章檢討。	遵照辦理，補充新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討，提列公共開放空間管理維護基金 3,501,673 元	P. 附錄 3-9
4.	請說明本案基地內設置 YOUBIKE 之位置，若無法於基地內設置則依審查通案降低容積移轉量 1%。有關 YOUBIKE 基地外設置方式請逕洽交通局辦理。	本案基地內無法設置 YOUBIKE 位置，故容積移轉獎勵降為 37%(容積移轉面積 2007.99 m ²)。	P. 10-28-P. 10-29
5.	若無法依前次及本次意見修正，應調降容積移轉量。	容積移轉調降為 37%。	P. 10-28
(二)	本案申請屋脊裝飾物審議，請逕依建管規定檢討或續提專案小組審議。	本案無涉及屋脊裝飾物審議。	-
(三)	本案申請綠建築容積獎勵部分，應依本府 107 年 4 月 20 日新北府城審字第 1070713848 號公告之「新北市政府執行綠建築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。	依審查意見辦理。 本案依規定辦理。於核准建照檢附協議書供新北市政府審核。	-
(四)	考量萬板橋上視覺景觀，本案東側立面應以正立面處理。	重新設計立面造型，檢附透視圖。	12-16
(五)	景觀配置：		

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
1	請依都市設計審議原則規定於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。	遵照辦理，補充進排風塔位置。	P. 12-25
2	請依都市設計審議原則規定說明 1 樓主機遮蔽美化之方式，空調圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。	重新規劃空調擺放位置並加以遮蔽美化。	P. 12-3~P. 12-4
3	請於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。	遵照辦理，繪製公有人行道、行人穿越線位置、高程及補充剖面。	P. 12-25 P. 12-29
4	本案退縮超過 6 公尺請依都市設計審議原則規定人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。	重新規劃景觀配置，設計雙排喬木。	P. 12-25
5	考量開放空間使用安全，請增加景觀高燈。	遵照辦理，增加景觀高燈。	P. 12-33
6	請說明本案鋪面計畫。	補充鋪面計畫。	P. 12-34
(六)	為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，請補充透水磚、連鎖磚及車道磚圖例及人行道關係之剖面說明。	重新調整鋪面設計，增設車道磚及透水磚。	P. 12-33 P. 12-29
(七)	本案因消防救災空間與道路平行設置以致綠化面積過於零碎，建議考量將消防救災空間與道路垂直設置並重新提送消防審查。	遵照辦理，重新設置消防救災空間並提送消防審查。	P. 12-8~P. 12-12
(八)	請依土地使用管制要點檢討不可綠化面積，本案扣除高層緩衝空間請說明法令依據。	本案依 108.01.28 新北府城規字第 1080141596 號函，說明二之無法綠化之面積項目。	P. 12-27
(九)	本案景觀配置圖不清楚及植栽表不完整且數據不一致，請修正。	重新規劃景觀配置並修正植栽表。	P. 12-25
(十)	露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開，以利維修。	重新規劃屋頂綠化配置。	P. 12-28
(十一)	考量植栽生長，請考量植栽種植之間距與位置，喬木種植位置請勿與高燈位置重疊。	重新設置喬木種植及高燈擺放位置。	P. 12-33
(十二)	請以剖面詳圖檢討基地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上並補充鋪面材料圖例。	本案覆土深度皆符合規定，補充剖面說明。	P. 12-29
(十三)	裝飾柱部分請逕依建管規定檢討。	本案刪除裝飾柱設計。	-
(十四)	管委會空間請依建管規定實質區隔。	遵照辦理，管委會空間與梯廳皆已區隔規劃。	P. 11-10
(十五)	請依建管規定檢討地下室車位軌跡線。	重新調整車位設置位置，以利車位進出。	P. 11-8
(十六)	考量車行安全，請移除車道出入口旁植栽。	遵照辦理，移除車道旁植栽。	P. 12-25
(十七)	報告書部分：	-	-
1.	請補充街道家具型式說明。	遵照辦理。	P. 12-34

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
2.	請區分高燈與矮燈圖例。	遵照辦理。	P. 12-33
3.	不可綠化面積編號有誤，請修正。	筆誤修正。	P. 12-27
4.	法規檢討頁碼與本文對應有誤，請修正。	筆誤修正。	-
5.	請於平面圖標示車道寬度。	補充標示車道寬度。	P. 11-10
6.	請檢附容移許可函。	本案屬都更案，得於都審後在提申請。	-
(十八)	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	本案法令適用日期為事業計畫第一次掛件 101 年 12 月 26 日，故不適用新北市施行細則。	P. IV
二、都市更新			
(一)	有關更新單元範圍所排除 131-4 地號之整合協調歷程與涉及相關法規檢討部分，請實施者於計畫書內載明。	遵照辦理。	P. 2-1
(二)	本案土地所有權人整合部分，目前約 85.71%同意，請持續整合俾利推動。	實施者持與未同意戶續溝通協調中： 1. 所有權人楊○已逝，尚未辦理繼承。 2. 所有權人王○○、楊○○、楊○○等三人目前搬遷至別處，實施者尚未與其取得聯絡。 3. 所有權人邱○○、顏○○(委託人：楊○○)、顏○○有意出售其產權，目前於高院進行買賣價格調解中。 4. 持續與所有權人楊○○溝通協調中。	-
(三)	建築容積獎勵：		
1.	有關人行步道設計應考量對使用者友善度，請補充說明基地內人行動線的合理性及與周邊環境之連通性，另補充與公有人行道的界面整合及剖面圖。	本次重新規劃景觀配置，增設人行步道空間及休憩空間，提高使用者友善度，及周邊環境連通性。	P. 10-6 P. 12-29
2.	考量實際開放性及使用性，有關人行步道獎勵退縮範圍，應以不超過 10 公尺為原則，請調整修正。	本次修正獎勵範圍為 10 公尺。	P. 10-6
(四)	建築規劃設計：		
1.	停車位編號 11、44、74、104 號之設置位置較不易進出，建議調整車道動線，以利使用者便利及安全性。另垃圾車暫停車位，建議與車道間留設合理間距。	調整地下室車輛及垃圾暫停車位擺放位置。	P. 11-4~P. 11-8 P. 12-5
2.	標準層套房單元部分，客廳及臥室無採光，請予衡酌。	遵照辦理。	-
3.	楊姓地主選配一樓的部分，倘若後續要做祭祀使用，請於相關圖面予以標明。	本案皆作為住宅使用，並於一層平面圖上標示住宅使用。	P. 11-10
(五)	財務計畫及共同負擔：		
1.	財務計畫共同負擔比例偏高，請再行檢視調整管理費用。	前次小組本案建築設計規劃兩遮 705.72 m ² ，惟本次取消兩遮設計，	詳 15 章

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		<p>故總銷售金額減少，共同負擔比例相對提高。</p> <p>本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5% 提列，實屬合理。</p> <p>預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 30 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6% 提列。</p> <p>房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅的因素影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者，目前交易期也拉長，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12%，實屬合理。</p>	
2.	有關現金流量表請考量銀行放款核撥作業時間修正，以利實際執行	遵照辦理	P. 15-10
3.	有關 2 樓以上每坪平均單價約 43 萬 5 千元部分，請實施者再檢討是否符合目前行情。	本案目前尚屬事業計畫審查階段，銷售金額為概估值，懇請貴府同意於權利變換計畫時再行檢討。	P. 15-7
(六)	計畫書內誤植、誤繕及疏漏之處，請一併修正。	配合修正。	-
玖、結論			
	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	遵照辦理。	-

新北市政府都市更新處 107 年 7 月 6 日新北更事字第 1073535815 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	依市府城鄉發展局 107 年 6 月 28 日新北城設字第 1071142657 號函辦理(諒達)併復貴公司 107 年 6 月 12 日宸明更字第 107061201 號函。	-	-
二、	本案業於 106 年 11 月 24 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱「本作業要點」)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 107 年 6 月 19 日)經查本案業於 107 年 6 月 12 日檢送都市更新事業計畫書及都市設計審議報告書第 3 次專案小組版報府續辦，惟經市府城鄉發展局以前開號函說明本案都市設計審議報告書內容尚需補正，且經查本案 106 年 11 月 24 日第 2 次專案小組會議紀錄有關捌二、(四)及(九)意見部分，仍請貴公司補充人行步道留設寬度相關說明及信託契約(草案)檢附於計畫書內。另計畫書內容尚須修正部分，請貴公司據以修正，並補送相關文件及資料，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科，本案審議見臚列如下：	遵照辦理。 1.補充留設人行步道獎勵套繪圖說。 2.檢附不動產信託契約書(草案)。	P. 10-8~P. 10-10 附錄九
(一)	有關本案申請留設人行步道獎勵部分、請補充套繪 2 樓以上建築平面配置圖、1 樓植栽景觀配置圖及周邊鄰地現況圖。	遵照辦理，套繪 2 樓以上建築平面配置圖、景觀配置圖及周邊鄰地現況圖。	P. 10-8~P. 10-10
(二)	查綠覆率檢討計算尚符合獎勵標準，惟相關圖說檢討誤植部份，請檢視後修正。	遵照辦理。修正綠覆率檢討。	P. 10-4~P. 10-6
(三)	有關本案是否須規劃設置無障礙停車位部分，請釐清說明。	本案法令適用期為 101 年 12 月 26 日，無障礙汽機車車位設置規定於中華民國一百零二年一月一日施行，故本案無須設置無障礙汽機車車位。	-
(四)	計畫書內容涉及都市設計審議報告書審查意見部分，請一併修正相關圖說。	遵照辦理。	-
三、	又查本案依本作業要點第 5 點第 3 項後段規定仍有展延之機會，故依本作業要點第 5 點第 2 項規定，請貴公司於第 1 次展延期限內依市府城鄉發展局及本處意見修正完竣報府續辦，期限至 107 年 12 月 16 日，適逢星期日順延至 107 年 12 月 17 日。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，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-
四、	另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。	-

新北市政府城鄉發展局 107 年 6 月 28 日新北城設字第 1071142657 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	依據貴事務所 107 年 6 月 12 日林所字第 1070612001 號申請書辦理。	-	-
二、	本案經作業單位檢視請依下列意見修正，請於文到翌日起 14 日內檢送修正報告書至新北市政府都市更新處辦理排會事宜：	-	-
(一)	請依決議內容增設高燈與街道家具。	遵照辦理，增設高燈與街道家具。	P. 12-21~P. 12-22
(二)	綠覆率請以實設空地檢討，不得扣除無法綠化面積，請修正。	遵照辦理。	P. 10-4~P. 10-5
(三)	修正後圖面請圈選修正範圍。	遵照辦理。	詳都設報告書
(四)	請依土管規定檢討不可綠化面積。	遵照辦理，補充不可綠化計算。	P. 10-5
(五)	本案法定車位數量請詳列檢討計算式。	法定車位數量，計算式於地下一層平面。	P. 11-9
(六)	請依都市設計審議原則規定於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。	遵照辦理。	P. 12-17
(七)	本案於樑上設置綠化，請釐清覆土深度是否足夠。	本案覆土深度均達 60 公分以上。	P. 12-17
(八)	請依都市設計審議原則規定標示汽機車車道寬度及 6 公尺停等空間位置。	遵照辦理，標示於車行及人行動線計畫(外部空間)。	P. 12-7
(九)	請於車行及人行動線檢討警示設施設置位置及自行車動線。	遵照辦理，標示於車行及人行動線計畫(外部空間)。	P. 12-7
(十)	請於無障礙及排水專章標示高程或坡度比。	遵照辦理。	P. 11-29、P. 12-18
(十一)	請依都市設計審議原則規定檢討喬木覆土淨寬度、資源回收空間量及 1 樓空調主機遮蔽美化。	本案喬木覆土淨寬度皆>150cm 並補充資源回收空間量及遮蔽空調主機放置位置。	P. 11-28、P. 11-31
(十二)	請以剖面圖說檢討基地透水面積地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。	本案覆土深度均達 60 公分以上。	P. 12-17
(十三)	本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。	補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。	P. 11-24~P. 11-25
(十四)	垃圾車暫停位設置請依建管規定辦理。	遵照辦理。	P. 11-28
(十五)	請檢附容移許可函。	本案屬都市更新案件，現階段尚未取得容移許可函。	-

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 2 次都市更新暨都市設計專案聯審小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 11 月 24 日(星期五)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
柒、相關單位意見			
一、本府財政局			
(一)	計畫書第 14-1 頁:其他土地改良物之拆遷補償費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」(以下簡稱提列基準)規定應委託估價業者查估,請修正。	本案目前於事業計畫階段,懇請同意於權利變換計畫階段再由估價師評估其他土地改良物之拆遷補償費。	-
(二)	計畫書第 15-2 頁:營建費用提列綠建築費用,請依「提列基準」專案研析說明,並適度反映於更新後售價。	本案建築設計尚未定案,因綠建築費用計算以原建築材料成本及改採綠建築材料成本分別計算,並計算其工程造價差價,據以提列綠建築費用,懇請同意於權利變換計畫再行請檢附綠建築增加費用佐證文件。	-
(三)	計畫書第 15-4、15-7 頁:都市更新規劃費、不動產估價費及信託費用請依「提列基準」規定檢附契約佐證。	檢附都市更新規劃費,至於不動產估價費及信託費用,懇請同意於權利變換計畫再行請檢附佐證文件。	附錄 4-3
(四)	計畫書第 15-5 頁:本案採 100 年版本之「提列基準」是否得提列權利變換計畫審查費用,請釐清。	本案將依新北市政府法制局 103 年 3 月 3 日北法規字第 1030344770 號函發布「新北市都市更新案件審查收費標準」規定繳交權利變換計畫審查費用,理論上應准予列入權利變換費用之其他必要業務費用。	-
(五)	計畫書第 15-6 頁:貸款利息文字說明中之工程進度 43 個月似應修正為貸款期間 43 個月,請釐清。	配合修正。	P.15-6
(六)	計畫書第 15-7 頁:市有土地不參與信託,其信託費用應自共同負擔費用中扣除,請於信託費計算項目說明。	實施者於權利變換計畫前要求信託機構針對市有土地信託與不信託之信託費用分別報價,再以市有土地不辦理信託之費用列為共同負擔。	-
(七)	計畫書第 15-7 頁:本案管理費用費率皆以上限提列,請核實計算各項成本支出並檢討調降。	本更新單元原為楊姓地主世居之地,產權相當複雜,從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間,其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題,故總務及人事行政管理費以 5%提列,	P.15-7

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		實屬合理。 預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 30 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6% 提列。 房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅的因素影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者，目前交易期也拉長，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12%，實屬合理。	
(八)	計畫書第 15-8 頁:本案更新後建物建材設備等級為第三級，建物單價每坪 43.5 萬似較目前市場行情偏低，請核實評估。	本案目前尚屬事業計畫審查階段，銷售金額為概估值，懇請貴局同意於權利變換計畫時再行檢討。	-
(九)	本案預計辦理容積移轉，並將容積移轉費用納入共同負擔費用中，因容積移轉之量體於事業計畫階段將確定，請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 12 點規定，提出容積移轉前後財務分析試算。	敬悉，實施者於權利變換計畫報核前備齊資料向新北市政府財政局說明。	-
(十)	計畫書第 19-3 頁:選配原則部分，請說明「土地所有權人原地原位分配為原則」如何操作。	本案取消選配原則所定「土地所有權人原地原位分配為原則」之規定。	P. 19-2
二、財團法人台灣建築中心			
	有關本案申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	遵照辦理。	P. 10-12~P. 10-29
三、本府都市更新處:			
(一)	有關計畫書 P5-15 更新單元範圍之同意比例說明，請補充說明迄今本案產權異動情形及本次小組新增之同意人數變動。	遵照辦理。	P. 5-15
(二)	有關設計建蔽率其算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。	本案建蔽率 29.97%，詳建築面積計算圖。	P. 10-3
(三)	P12-1 請修正綠建築標章級別。	配合修正。	P. 12-1
(四)	有關公寓大廈規約草約部分: 1. 垃圾暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售移轉，請納入公寓大廈規約(草約)中規範。 2. 請補充載明草約之特別約定事項之內容，不得約定專用及於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉之交代事項。	遵照辦理。	附錄 3-2
(五)	計畫書內文字誤植或誤繕、圖說模糊部分，請通盤檢視修正。	遵照辦理。	-
四、本府工務局(書面意見)			
(一)	本案建築面積範圍請確實檢討。	本案建築面積為 542.23 m ² ，詳建築面積計算圖。	P. 10-3

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	綠覆率不可綠化範圍請標示。	遵照辦理，詳綠化、綠覆率及透水檢討。	P. 10-4~ P. 10-6
(三)	上方有頂蓋部分是否可計算綠化面積，請釐清。	依規定檢討，綠化部分皆屬法定空地，詳景觀配置圖(壹層)。	P. 12-13
(四)	本案是否需設置無障礙設施及汽機車位，請釐清。	本案法令適用期為 101 年 12 月 26 日，需設置無障礙升降設備，無需設置汽機車車位。	-
(五)	垃圾車臨停車位鄰側邊應留設 75cm 通道空間供出入。	遵照辦理，詳地下一層平面。	P. 11-9
(六)	地下室停車角度超過 60 度須留設寬 5.5 公尺、深 6 公尺之空間，請修正。	本案法令適用期為 101 年 12 月 26 日，地下室停車角度超過 60 度已留設寬 5 公尺、深 5.5 公尺之空間，詳地下 3~5 層平面。	P. 11-5~P. 11-7
(七)	非居室外不得設置雨遮，請修正。	遵照辦理，詳 2~23 層平面。	P. 11-14~P. 11-19
(八)	本案是否涉及屋脊裝飾物審查，請釐清。	本案涉及屋脊裝飾物審查，詳屋脊裝飾物專章。	P. 11-24~P. 11-25
(九)	裝飾柱設置是否符合規定，請釐清。	本案裝飾柱依規定檢討。	P. 11-26
(十)	無遮簷人行道請依技術規則 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。	遵照辦理。	P. 11-12
(十一)	無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。	本案留設空間皆順平處理，詳一層平面。	P. 11-12、P. 10-10
(十二)	地面層平面圖標示無遮簷人行道、無障礙通路以供檢視，並明確標示 1 樓上方投影範圍於 1 樓平面。	遵照辦理，詳一層平面。	P. 11-12
(十三)	請依技術規則檢討中繼水箱、無障礙廁所，高層建築物燃氣設備設置。	本案未設置中繼水箱及本案法令適用於 101 年技術規則，故無需設置無障礙廁所，燃氣設備設置依技術規則 243 條檢討設置瓦斯漏氣自動警報設備，且具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備。	-
(十四)	特別安全梯應整座設置，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通請檢討釐清。	遵照辦理，詳一層平面。	P. 11-12
(十五)	管委會空間請以辦公、會議及儲物等檢討用途並標示空間名稱;另請補充檢討傢俱配置，並於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。	修改空間名稱，詳一層平面。	P. 11-12
五、本府交通局(書面意見)			
	容移容獎合計超過 3,000 平方公尺，建議考量友善環境及基地自需評估基地內捐贈 YouBike 或捐贈 YouBike 車輛。	距本案基地步行距離 350 公尺處(音樂公園)已設有 Youbike 場站，懇請同意無須於基地內設置 YouBike。	-
六、本府城鄉發展局(書面意見)			
(一)	經查板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	敬悉。	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	-
捌、委員綜合意見			
一、都市設計：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。			
(一)	本案申請容積移轉 40%(容積移轉面積 2,170.8 平方公尺)，提出開放空間(75.34 平方公尺)作為環境友善方案，但提出之環境友善方案不足，委員會建議除原提出方案外另自境界線後退縮 1.5 公尺硬鋪面供公眾通行、綠覆率提高至 150%以上以及基地內設置 UBIKE 作為環境友善方案，原則同意申請容積移轉 38%，若能整合基地上方土地則原則同意申請容積移轉至 40%。另設置 UBIKE 部分，請逕依交通局意見辦理。	遵照辦理，自境界線後退縮 1.5 公尺硬鋪面供公眾通行、綠覆率提高至 150%以上，詳景觀配置圖(壹層)。另距本案基地步行距離 350 公尺處(音樂公園)已設有 Youbike 場站，懇請委員會同意基地內無需再設置 UBIKE。	P.10-31
(二)	依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，目前此區域規畫腳踏車位，請設計單位修正。並將腳踏車放置於地面層室內或地下一樓，另說明本案自行車停放之進出動線。	本案將自行車位移至地下一層，詳地下一層平面圖。	P.11-9
(三)	為保留既有街區紋理，基地臨路之人行空間須連通不可因鄰地而斷開，並請營造口袋公園之空間情境，增設高燈與街道家具。退縮 3.52 公尺部分請先設置 1.5 公尺植栽再 2.5 公尺人行道。	遵照辦理，串連人行空間並先設置 1.5 公尺植栽，詳壹層景觀配置圖。	P.12-13
(四)	開放空間獎勵範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說、通排氣墩位置等。該空間與街道相銜接之處須順平無高差。	本案未設置阻隔性之花台及接採順平無高差，詳景觀剖面圖。	P.12-17
(五)	依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，植栽設計宜選擇適當之本土原生樹種，並以複層植栽規劃，請設計單位修正植栽區設計。	遵照辦理，修正植栽區設計，詳壹層景觀配置圖。	P.12-13
(六)	基地對側為萬板路高架，請模擬開放空間臨路關係並提出設計方式。	本案面臨萬板路高架退縮後建築，並檢附模擬圖。	P.12-4

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(七)	為考量人行安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請補充車道兩向剖面，另車道與廣場開放空間之界面，請妥適以植栽區隔。	遵照辦理，修改鋪面設計且皆為順平無高差，詳鋪面配置。	P. 12-22
(八)	請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。	檢討 80%之透水面積且開挖範圍內皆 60 公分之覆土，詳景觀剖面圖及綠化、綠覆率及透水檢討。	P. 12-17、 P. 12-14、 P. 12-22
(九)	為加強基地保水，地表逕流水應先進入筏基之中且排水設施應與植栽整體規劃，請於排水章節說明。	遵照辦理。	P. 12-18
(十)	依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。	遵照辦理，取消高出地面之花台等阻隔物。	P. 12-17
(十一)	依都審原則，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，且出入口得以 8 公尺以下設置，請於圖面標示緩衝空間範圍，並請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障夜間行人安全。	遵照辦理，汽機車坡道留設 6 公尺平地緩衝空間範圍及設置地坪燈以保障夜間行人安全。	P. 12-7、P. 12-21
(十二)	本案未申請屋脊裝飾物以及裝飾柱審查，設置位置、尺寸、形式請逕依建管相關規定檢討。	遵照辦理。	P. 11-24~P. 11-26
(十三)	請檢討新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點。	「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」於 104 年 3 月 19 日起生效，本案以報核日 101 年 12 月 26 日為法令適用日，依規定不須提列公共開放空間管理維護基金。	-
(十四)	報告書部分： 1. 請補充平面及屋頂層景觀剖面圖應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，綠化部分請以複層植栽規劃，另於平、剖面圖標明樹穴、花台細部尺寸。 2. 開放空間圖說請納入公寓大廈管理規約。 3. 請補充垃圾儲存空間計算。 4. 喬木數量應以每 36 平方公尺種植一棵，請修正。 5. 請檢附汽機車檢討式。 6. 歷次會議修正後內容請放入本文中，加強報告書之完整性。 7. 請套繪進排風口位置並應符合新北市都市設計審議原則。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。 3. 本案垃圾儲存空間 3.73 坪，詳地下一層平面圖。 4. 本案種植 26 棵喬木，詳綠化、綠覆率及透水檢討。 5. 本案法定汽車位 115 部、法定機車位 149 部，詳地下一層平面圖。 6. 遵照辦理。 7. 遵照辦理。	P. 12-17 附錄 3-15 P. 11-9 P. 12-14 P. 11-9 - P. 12-13
(十五)	請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	遵照辦理。	都設報告書

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
二、都市更新			
(一)	有關歷次人民陳情意見，已納入計畫書回應。另本案尚有不同意戶，請實施者持續溝通協調，並於計畫書補充說明處理情形。	實施者持與未同意戶續溝通協調中： 1. 所有權人楊○已逝，尚未辦理繼承。 2. 所有權人王○○、楊○○、楊○○等三人目前搬遷至別處，實施者尚未與其取得聯絡。 3. 所有權人邱○○、顏○○(委託人：楊○○)、顏○○有意出售其產權，目前於高院進行買賣價格調解中。 4. 持續與所有權人楊○○溝通協調中。	-
(二)	有關本案更新單元範圍涉及 131-4 地號部分，前經實施者及市府協助與所有權人數次溝通協調後，於 105 年 11 月 15 日提經第 60 次大會審議，決議：「... 同意排除於本更新單元範圍外。其後仍請實施者持續且積極與楊先生溝通，並於專案小組審議時說明協調歷程。」。本案雖經大會決議排除該筆土地，惟恐致 131-4 地號(面積 28 m ²) 土地無法單獨建築一事，請工務局協助釐清，本案依相關規定是否須提供保留地，供未來該基地合併建築使用。	依 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函無需提供保留地。	附錄八
(四)	有關「留設 4 公尺人行步道」獎勵部分，請實施者考量其功能性調整留設寬度，並應與公有人行道順平處理及應加強人行步道延續性及串連性。	遵照辦理，加強人行步道延續性及串連性且皆為順平處理。	P. 10-8、 P. 10-10、P. 12-13
(五)	有關本案建築量體較大且地下室開挖深度較深，增加環境負擔，請實施者考量周邊環境容受能力與基地條件再行評估建築量體規劃及酌予調整相關容積獎勵。	本案申請容積移轉獎勵由 40%調降為 38%。	-
(六)	有關本案購買容積移轉、開挖至地下 5 層及相關管理費用提列至上限等成本，使共同負擔比例達 54.38%，考量所有權人權益，請實施者的予調整並加強說明相關管理費用提列至上限之理由，並符合通案之共同負擔比例要求。	本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5%提列，實屬合理。 預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 30 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6%提列。 房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅的因素影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者，目前交易期也拉長，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12%，實屬合理。 又本案目前於事業計畫階段，各項項目費用及更新後售價尚未確定，懇請同意於權利變換計畫再行檢討共同負擔比。	P. 15-6

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(七)	本案更新前無合法建築物且土地多為交叉持分，有關選配原則所定「原地原位」分配部分，請實施者清楚敘明其定義與執行方式。另請補充更新後房地以接近其應分配權利價值±20%以及1樓指定選配之說明。	1. 取消選配原則所定「土地所有權人原地原位分配為原則」之規定。 2. 選配原則均於公聽會及說明會時向地主清楚說明，更新後房地以接近所有權人其應分配權利價值±20%範圍內為原則進行選配。 3. 1樓指定選配部分，因楊○○先生有1樓祭祀空間需求，經過大多數地主同意楊○○先生優先選配1樓單元，且選配1樓單元如有價差，需要繳交差額價金。	P. 19-2
(八)	本案實施者公司資本額僅500萬元，而本案未來擬向銀行借貸約3億元，考量財務可行性，請於計畫書加強說明自有資金來源及資金控管等內容。	資本額僅為公司登記暫載之金額，實際自有資金來源請委員會同意於權利變換計畫報核時，再檢附資金籌措計畫相關證明資料。	-
(九)	有關信託契約與續建機制，請於計畫書補充說明啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等執行內容。	本案量體未定，尚未與信託機構簽約，目前已與銀行洽詢信託及續建機制相關內容，於報告書中檢附不動產信託契約(草約)。	附錄九
玖、結論			
有關本案相關內容，請依委員及相關單位意見修正後於下次會議討論。另請工務局協助就131-4地號無法單獨建築是否須劃設保留地以供合併使用部分，請於下次會議前先行釐清，並於專案小組時回應說明。請於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。		遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

新北市都市更新審議委員會第 60 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 11 月 15 日(星期二)下午 2 時整

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
決議	有關本案 131-4 地號土地，排除後不利於整體景觀及環境，惟經實施者與楊○○先生多次溝通協調後，楊先生仍堅決不同意參與都市更新，依新北市都市更新單元劃定基準第 6 條規定，同意將 131-4 地號土地排除於本案更新單元範圍外，續行專案小組實質審議。其後仍請實施者持續且積極與楊先生溝通，並於專案小組審議時說明協調歷程。	遵照辦理。	-

新北市政府財政局 105 年 8 月 22 日新北財開字第 1051590170 號函回應綜理表

項次	意見	意見回應及處理情形	參考頁次
(一)	計畫書 P5-19~P5-22 :六、房地產市場調查內容請更新至最新年度。	配合修正。	P5-25
(二)	計畫書 P15-3 :都市更新規劃費用、P15-4 不動產估價費用、P15-6 信託費用，請檢附契約影本或其他佐證文件。	本案目前於事業計畫階段，各項項目費用尚未確定，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附佐證文件。	-
(三)	計畫書 P15-2:營建費用提列綠建築費用 1,500 萬元，是否符合本市通案原則，請釐清說明。	本案目前於事業計畫階段，建築設計尚未確定，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附報價單，說明並提列綠建築費用與工程造價差價部分。	-
(四)	計畫書 P15-3:公寓大廈管理基金計算式表格之合計有誤，請修正。	配合修正。	P15-3
(五)	計畫書 P15-5:貸款利息之計算期數不得長於都更事業實際施工期間加 8 個月，請檢討修正。又依本案所適用之法令，容積移轉費用得否計息，請釐清。	配合修正貸款利息期數，本案採用 100 年 11 月 8 日權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，依通案案例容積移轉費用得納入利息部分計算。	P15-6
(六)	計畫書 P15-6 :總務及人事行政費、銷售費用及風險管理費，其費率均以上限提列，請再檢討調降。	本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5%提列，實屬合理。 預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 30 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6%提列。 房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅的因素影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者，目前交易期也拉長，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12%，實屬合理。	P15-6
(七)	計畫書 P15-6 :收入說明部分經實施者回應 1 樓規劃之建物非屬店鋪使用，故不分別計列單價及銷售金額，惟對照 P11-2 頁(二)建築配置，地面一層設計店鋪 1 戶不符，仍請釐清修正。	1 樓建物規劃為店鋪使用係為筆誤，配合修正一層平面圖及面積計算表標示。	P11-12
(八)	計畫書 P15-5:因市有土地不辦理信託，請扣除該部分之費用;並於 P15-8 (3) 信託財產 b 土地信託部分，加註說明市有土地不辦理信託。	信託財產包含資金信託與土地信託，故兩者產生之信託費用均應提列為共同負擔。實施者於權利變換計畫前要求信託機構針對市有土地信託與不信託之信託費用分別報價，再以市有土地不辦理信託之費用列為共同負擔。	-

項次	意見	意見回應及處理情形	參考頁次
(九)	計畫書 P15-5:依本案均適用之規定，營業稅不得提列共同負擔，且實務上應由何人負擔，亦非屬事業計畫載明事項，請予刪除。	依 100 年 11 月 8 日權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，未將營業稅納入共同負擔項目。 又都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅。營業稅宜於計畫書載明收取方式避免爭議。	P15-6
(十)	計畫書 P15-7-P15-9 「三、成本收入分析」，本案共同負擔比例約 55.88%較板橋區一般通案為高，請核實計算各項成本支出，檢討調降。	本案目前於事業計畫階段，各項項目費用尚未確定，懇請同意於權利變換計畫再行說明。	-
(十一)	計畫書 P19-1:「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」業於 105 年 4 月 12 日修正，請修正相關章節內容。	配合修正。	P19-1
(十二)	附錄 P3-1:本案公寓大廈規約草約內容所載土地筆數為 6 筆，應屬誤繕，請修正。	配合修正。	附錄 P3-1
(十三)	本案涉及容積移轉部分，考量容積量體將於事業計畫核定後確定，爰請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 12 點規定，提出容積移轉前後財務分析試算，俾利檢視其對市有土地的財務效益。	敬悉，實施者於權利變換計畫報核前備齊資料向新北市政府財政局說明。	-

「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 1 次都市更新暨都市設計專案聯審小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 7 月 28 日(星期四)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陳情人意見			
楊○○ (港子嘴段 130 及 130-2 地號所有權人)	各位委員各位長官，我們很珍惜祖上留下來的這塊土地，因為萬板大橋及縣民大道 245 巷 12 米道路的土地大部分是屬於我們建築基地的一部分，這些土地被政府徵收後剩下來的土地不多，但經過 1 百多年繼承的子孫數目眾多，所以每個人所能分到的土地很少，希望委員們在容積獎勵可以適度放寬，經我們計算房子會有一部分的坪數被公共設施用掉了，若再要求我們回饋一些其他項目，有被剝兩層皮的成覺，希望委員能夠體恤我們的苦心，在容積獎勵以及回饋的部分審查放寬，我們在心態上才會較平衡。	【主席回應】 委員會依當年地主的土地被政府徵收的情況加以考量，惟都市更新審議需其公平性及合理性，委員會依據現行法令及以往審查案例進行審議。	-
相關單位意見			
一、交通局(書面意見)			
(一)	本案汽車 127 席、機車 137 席，建築物使用類別為集合住宅，尚未達建築物交通影響評估第 2 條第 1 項列所列第二類建築物送審交通影響評估之標準。	本案汽車 130 席、機車 149 席，建築物使用類別為集合住宅，未達送審交通影響評估之標準。	P. 11-2
(二)	請確認縣民大道 3 段 245 巷車道配置及是否已依都市計畫寬度全寬開闢。	已依都市計畫寬度全寬開闢。	P. 2-3
(三)	查車道出入口前設有分向限制線，故車輛於 245 巷之動線應為右進右出，往萬板路的方向動線有誤，請再套繪周邊路網圖，修正頁 12-3 之交通動線。	遵照辦理，修正周邊動線。	P. 11-11
(四)	請整合既有人行道與 4m 沿街步道之設置，並調整植栽增加人行及自行車道寬度。	遵照辦理，景觀及人行動線修改。	P. 12-6
(五)	請於車道出入口處增設出車警示燈及行穿線，標示 60 度視角及最大車型進出軌跡。	遵照辦理，增設出車警示燈及行穿線、標示 60 度視角及車型軌跡。	P. 11-12
(六)	請評估基地內留設公共自行車租借系統設置空間及捐贈措施，臨萬板路請評估設置候車亭之空間及捐贈相關設施之可行性。	距本案基地步行距離 350 公尺處(音樂公園)已設有 Youbike 場站，且距本案基地步行距離 60 公尺處已設有音樂公園公車站牌。	-
二、工務局(書面意見)			
(一)	高層建築物、安全梯、特別安全梯、昇降設備、兩遮請依技術規則檢討。	遵照辦理。	P. 11-12~P. 11-20

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	圖面請標繪完整，車道尺寸、半徑、坡度、樓梯類別及尺寸。	遵照辦理。	P. 11-5~P. 11-12
(三)	1 樓建築面積請著色。	遵照辦理。	P. 11-12
(四)	露臺上方過梁請依技術規則 162 檢討。	遵照辦理。	-
(五)	請釐清大廳檢討設備空間。	遵照辦理。	P. 11-12
(六)	無障礙通路請檢討。	遵照辦理。	P. 11-24
(七)	屋脊裝飾物請依規定檢討。	遵照辦理。	-
(八)	各層平面圖開口請確實標示。	遵照辦理。	P. 11-12~P. 11-20
三、城鄉發展局開發管理科(書面意見)			
(一)	經查板橋區巷子嘴段 130 地號等 5 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。	敬悉。	-
(二)	有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	敬悉。	-
四、城鄉發展局住宅發展科(書面意見)			
(一)	有關「擬訂新北市板橋區；巷子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」市有土地 59.54 m ² (權管機關為本府財政局)，初估所占權值計算分回住宅單元不足 2 戶，分回市產倘本府財政主管機關無使用需求，本局可協助代管或出租管理(或由本市行政法人代管)。	敬悉。	-
玖、委員意見			
一、都市設計			
(一)	法律通用： 1. 請釐清本案是否須辦理環境影響評估以及交通影響評估審查，倘需辦理者請說明辦理進度以及審查內容。	1. 本案汽車 130 席、機車 149 席，建築物使用類別為集合住宅，未達送審交通影響評估之標準。 本案位於住宅區，樓層為 23 樓，樓高 85.8 公尺未達規定，故本	P. 11-2

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	2. 本案之容積上限請依本案所位屬都市計畫土地使用分區管制要點詳實檢討。	案不需實施環境影響評估。 2. 遵照辦理。	
(二)	本案申請 40%容積移轉(容積移轉面積 2170.80 平方公尺)，請提出環境友善方案且應以基地內提供之外部空間為宜，不得與已申請獎勵或本應留設項目重複，環境友善方案部分請以專章檢討之。	遵照辦理，本案於西側留設 75.34m ² 開放空間供非特定民眾使用作為環境友善方案。	P. 19-2
(三)	法規檢討請確實標示對照頁碼以供檢視，不應僅寫符合規定。	3. 遵照辦理。	
(四)	<p>開放空間：</p> <p>1. 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，本案目前之開放空間多數為植栽草皮不其有公共性、開放性、服務性與可及性等，請取消申請或修改配置。</p> <p>2. 開放空間檢討圖說請套繪景觀圖說以及建築圖說以確認其合理性。</p> <p>3. 沿街步道式開放空間並需沿建築線等寬留設，請詳實標示各處開放空間寬度。</p> <p>4. 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，其面積應為 200 平方公尺以上且有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分不予獎勵，且廣場式開放空間應有公共性、開放性、服務性與可及性等特性不應全數種植草皮。</p> <p>5. 建築物一樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間...等)，須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，請於圖面詳實標示。</p> <p>6. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>7. 公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途並檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說且不得兼作入口門廳使用且不得直接對外開口。</p> <p>8. 公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。</p> <p>9. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	<p>本案取消申請土管獎勵之開放空間獎勵公共服務空間獎勵，改申請都市更新人行步道獎勵。</p> <p>1. 遵照辦理，修改景觀植栽配置，改善先前植栽過多以致不利於公共性、開放性、服務性與可及性。</p> <p>2. 補充套繪建築圖以利確認合理性。</p> <p>3. 補充標示。</p> <p>4. 修改景觀植栽配置，依照都更獎勵沿街式人行步道申請。</p> <p>5. 遵照辦理，退縮 2 公尺緩衝空間未計入獎勵，並以都市更新人行步道申請獎勵。</p> <p>6. 遵照辦理。</p> <p>7. 本案取消申請公共服務空間獎勵。</p> <p>8. 本案取消申請公共服務空間獎勵。</p> <p>9. 本案取消申請公共服務空間獎勵。</p>	<p>P. 12-6</p> <p>P. 10-7</p> <p>P. 12-6</p> <p>P. 10-7</p> <p>附錄三</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
(五)	綠建築獎勵部分請檢附建築師簽章。	遵照辦理。	
(六)	本案現規劃之無障礙路徑穿越草皮請釐清，且各設計圖說均請套繪景觀以釐清其	套繪景觀圖並修改路徑。	P. 11-24

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	合理性。		
(七)	<p>外部空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請清楚說明基地周邊公有人行道、既有建物人行空間設置位置以及既有車道出入口位置以利檢視本案外部空間設置之合理性。 2. 鄰境界線退縮 1.5 公尺範圍應可供通行不得設置車道且上方應淨空，並請於平、立、剖面圖清楚標示。 3. 請於基地西北側與臨地之間退縮留設可供行人穿越之通道。 4. 考量人行空間串聯位於人行空間之植栽請自與鄰地境界線退縮 1.5 公尺後設置。 5. 請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設人行空間及植栽。 6. 人行空間與計畫道路應有 15 公分之高差，請於剖面圖表示。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理補充標示外部車道出入口位置。 2. 本案鄰境界線皆退縮 1.5 公尺以上範圍，補充標示。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。 5. 遵照辦理。 6. 遵照辦理，補充剖面標示。 	<p>P. 12-4</p> <p>P. 11-12</p> <p>P. 12-6</p> <p>P. 12-9</p>
(八)	<p>交通部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 停車位數量請依新北市都市設計審議原則詳實檢討。 2. 車道出入口僅得設置一處、寬度不得超過 8 公尺且與人行空間應留設 6 公尺緩衝空間請詳實標示，並請明確標示車道範圍。 3. 車道出入口請設置地坪燈以及警示燈。 4. 請依新北市都市設計審議原則檢討自行車位。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，車道寬度未超過 8 公尺，且與人行空間留設 6 公尺緩衝空間，補充標示。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理。 	<p>P. 11-2</p> <p>P. 11-12</p> <p>P. 12-19</p> <p>P. 11-3</p>
(九)	<p>量體造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案未申請屋脊裝飾物以及裝飾柱審查，其相關尺寸、位置、形式請逕依建管相關規定檢討設置。 2. 請檢附本案與萬板大橋之斷面圖並標示各空間距離。 3. 本案位處於臺北市與新北市間之重要門戶位置，請檢附由橋梁及主要道路觀看本案之 4 向模擬圖說，並加強本案夜間照明規劃。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，補充圖說。 3. 遵照辦理，補充模擬由橋樑觀看圖說。 	<p>詳都設報告書</p> <p>P. 12-1</p> <p>P. 12-2</p>
(十)	<p>環保設施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請加強基地排水規劃，雨水應進入筏基後方排入公共排水溝，並盡量採用草溝、陰井或粗礫石滲透側溝等自然手法規劃，且植栽、樹穴應與排水系統串聯整體規劃。 2. 垃圾儲存空間與垃圾車暫停車位應靠近垂直服務核且不跨越車道設置。 3. 請檢討基地透水面積應大於法定空地 80%且透水鋪面下方應有 60 公分覆土。 4. 垃圾儲存空間應有開口並應設置資源分類設備以及冷凍設備，並請依預估人口 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理，修改垃圾儲存空間與垃圾車暫停車位位置。 3. 遵照辦理，補充相關計算圖說。 4. 遵照辦理。 	<p>詳都設報告書</p> <p>P. 11-9</p> <p>P. 12-15</p> <p>詳都設報告書</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	檢討垃圾儲存空間尺寸。		
(十一)	<p>景觀設施：</p> <p>1. 請於外部空間增設街道家具以及高燈照明並減少使用投射燈。</p> <p>2. 請詳實標示景觀剖面圖說剖線位置以及各空間尺寸、植栽喬木覆土深度，應能檢討道路與建物之間之關係且人行空間不應設置高出地面之花台或路緣石。</p> <p>3. 依新北市都市設計審議原則規定喬木覆土深度應大於 150 公分請於景觀剖面圖詳實檢討。</p> <p>4. 請檢附屋頂綠化剖面圖說以釐清覆土深度以及屋頂綠化與結構之關係，並請說明屋頂綠化之植栽樹種。</p> <p>5. 請清楚說明外部空間鋪面材質並應其有耐磨、防滑之特性。</p> <p>6. 請確認圖面喬木尺寸，避免與建物重疊且植栽草皮邊緣請適度軟化。</p> <p>7. 請釐清本案是否設有圍牆，倘有設置者請依新北市都市設計審議原則規定檢討。</p> <p>8. 臨計畫道路側之植栽帶請留設適度開口以供行人穿越。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，補充相關剖面。</p> <p>3. 補充相關剖面。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 本案外部空間鋪面採透水磚。</p> <p>6. 遵照辦理。</p> <p>7. 本案無設置圍牆。</p> <p>8. 遵照辦理。</p>	<p>P. 12-19</p> <p>P. 12-10</p> <p>P. 12-10</p> <p>P. 12-8、P. 12-10</p> <p>P. 12-20</p> <p>P. 12-6</p> <p>-</p> <p>P. 12-6</p>
(十二)	地下一層各空間請詳實標示空間名稱。	遵照辦理。	P. 11-9
(十三)	請於公寓大廈管理規約加註新北市都市設計審議原則規定維管事項。	遵照辦理。	附錄三
(十四)	<p>報告書部分：</p> <p>1. 請加強本案報告書圖面及各項設計說明以利審議，並依規定格式製作報告書。</p> <p>2. 建築圖面比例有誤請修正。</p> <p>3. 景觀剖面圖說請詳實標示各空間寬度以及名稱並應標示與道路之關係。</p> <p>4. 請於面積計算表詳列各樓層戶數及開挖率。</p> <p>5. 都審報告書案名請依初審意見修正。</p> <p>6. 各建築圖面均請標示空間名稱以及 UP、DN 等說明文字。</p> <p>7. 請將基地西北側土地、現況圖、道路、鄰地等套繪進設計圖說以利審議。</p>	<p>1. 遵照辦理，依規定格式製作報告書。</p> <p>2. 遵照辦理，修正建築圖面比例。</p> <p>3. 遵照辦理，補充標示。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 遵照辦理。</p> <p>6. 遵照辦理，補充相關文字。</p> <p>7. 遵照辦理。</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>P. 12-10</p> <p>P. 11-4</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>P. 11-11</p>
二、都市更新			
(一)	有關本案更新單元範圍部分，雖本案已與 131-4 地號地主多次溝通並先排除範圍，考量更新單元範圍將影響整體建築配置，故先提請大會確認範圍後，再進行實質審議。若排除板橋區港子嘴段 131-4 地號，是否將造成鄰地畸零無法單獨建築，請實施者再予以釐清。	<p>本案已於民國 105 年 11 月 15 日都市更新審議委員會第 60 次大會確認更新單元範圍，同意將 131-4 地號土地排除於本案更新單元範圍外，續行專案小組實質審議。</p> <p>依據新北市興闢公共設施拆除剩餘建築基地內建築物改建增建辦法第 5 點：1. 其臨接建築線長度大於 2 公尺，131-4 地號約 12.47 公尺</p>	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
		>2 公尺；2. 自建築線起算，扣除法定騎樓深度大於 1.5 公尺，131-4 地號自建築線起除法定騎樓深度 3.52 公尺後，深度約 3.58 公尺>1.5 公尺，符合規定。	
(二)	<p>以下就事業計畫書內容提供幾點意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請「綠建築(銀級)」獎勵部分:請實施者提列管理維護費用，以保證金 5% 計算，並不得列入共同負擔。 2. 本案住戶管理規約草約部分，請依 103 年 4 月 30 日發布之「公寓大廈規約範本」製作，請修正;另下列事項請一併載明： <ol style="list-style-type: none"> (1)請實施者以專章方式載明綠建築相關設備、內容、圖說、管理維護、後續 15 年保用維持計畫及管理維護費用專款專用等內容，俾利後續管委會進行相關設施之維護管理。有關綠建築專章，有效期限為 3 年，請於該草約中補充到期後住戶辦理方式。 (2)留供公眾使用之人行道及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行;另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選應明確載明。 3. 請依規定設置垃圾儲存空間，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則設置，另請實施者於相關建築平面圖標示垃圾車位及各車位編號，請修正。 4. 有關更新前後效益評估比較(頁 16-1 更新前後效益評估比較表)，請以量化方式表示。 5. 有關管理費用(總務及人事行政費、銷售費用及風險管理費)之計算不應計入容積移轉費用(含利息)，請刪除。 6. 有關本案申請「設計建蔽率」部分，請實施者說明其計算檢討內容，並補充建築師簽證後，請工務局協助確認本建築面積、建蔽率計算，另綠覆盖率之計算內容，請實施者說明。 7. 有關本案停車出入口位置，請實施者說明其規劃內容、與周邊道路設施及鄰房關係，並請交通局幹事表示意見。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請黃金級綠建築獎勵，依規定提列管理維護費用，以保證金 5%計算，且不列入共同負擔。 2. 配合修正。 3. 遵照辦理，已修改垃圾儲存空間及垃圾車暫停車位。 4. 配合修正。 5. 配合修正，管理費用(總務及人事行政費、銷售費用及風險管理費)之計算不計入容積移轉費用，惟容積移轉費利息部分之管理費請求委員同意得納入計算。 6. 遵照辦理。 7. 補充全區街廓圖，標示停車出入口位置。 	<p>P. 10-9</p> <p>附錄三</p> <p>P. 11-9</p> <p>P. 16-1</p> <p>P. 15-6</p> <p>P. 10-3~P. 10-5</p> <p>P. 11-11</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
結論			
	<p>本次小組並未實質審議，惟相關單位已提出書面意見部分一併提供予實施者參考，請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，就本案更新單元範圍部分送大會確認後，再續行計畫內容實質審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「擬定新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：105 年 4 月 29 日

開會地點：新北市板橋區縣民大道三段 245-1 號(板橋區港嘴地區活動中心)

發表人	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
楊○○(港子嘴段 130、130-2 地號所有權人)	<p>(一) 很高興新北市政府召開公聽會，我是楊家子弟的一份子，因為我們這塊土地經過幾十年的整合，直到今日才達到目前的狀況，我們仍盡最大的努力繼續整合地主，此外我呼籲市府與委員在審查本案時，能夠高抬貴手為地主著想，請各位不要給地主太多刁難才給予獎勵，另向委員說明，政府於民國 80 年於萬板橋徵收土地時，每平方公尺僅以兩萬五千元徵收，當年的徵收標準對於地主非常吃虧。</p> <p>(二) 因為這塊土地經過三、四十年以上的時間整合，期間有部分建商透過一些人士從事土地整合，利用多數地主對於法律並不瞭解，以贈與的方式向地主取得土地所有權，前後取得約五坪多的土地，就是剛剛實施者所說雖然本案面積同意比例很高，但同意的人數比例不高原因。</p> <p>(三) 剛聽聞楊○○小姐有陳情，她提出有關房價的問題，實價登錄表示附近屋齡約 5 年的大樓房屋每坪約 44 萬，其實那一棟建物剛開始銷售時每坪僅 20 幾萬，建商銷售的業績不好，後來因為市價行情升高，又正巧有人的孩子從國外回來急需買房子住，所以才以高價 44 萬購買，附近文聖街與萬板橋下的新屋大多是那時期興建的房子，其中有個建商叫做大昌建設公司，該公司開始興建時以每坪 30 萬銷售都宣稱銷售不好，類似這些事情請委員在審查本案時能夠客觀一點，多替地主若想，希望獎勵部分在合法範圍內高抬貴手多給予獎勵，這是我們地主的心聲。</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>本案目前進行事業計畫，計畫核定後，才會進行權利變換計畫，故更新後價值高低係以權利變換計畫報核前六個月內之估價日期為準，房價高低屆時再請估價師查估。</p>	
楊○○(港子嘴段 130、130-2 地號所有權人)	<p>我曾聽過一案例在外縣市，該建案有委託銀行信託，當整個工程快要完工且所有權登記都快完成時，建商卻片面要求停止，宣稱資金周轉不靈，然後背地裡叫第三者就是黑道來介入覬覦地主們的財產，另信託銀行也利用此時直接施壓地主繳款，請問萬一發生這種問題要如何解決？</p>	<p>都市更新的財務計畫有審議委員審核，且實施者必須將資金交付信託，專款專用於本更新案；且信託內容必須載明續建機制。權利變換核定後，實施者必須每六個月將工程進度及財務狀況陳報都市更新處，更新處依都市更</p>	

發表人	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
		新條例第 55 條規定檢查事業計畫執行情形。	
楊○○(港子嘴段 130 地號所有權人書面意見)	<p>(一)就目前附近之合理合建行情，在無都市更新的情況下，地主即可分回可建建築面積的 60%~62%之比例。然而本案實施都市更新，不但可申請都市更新容積獎勵，還有容積移轉等，這些因地主之土地權利而能申請增加容積的狀況下，為何地主卻只能分回銷售面積的 44.12%？</p> <p>(二)另外有關建物銷售單價就目前時價登錄，附近屋齡 5 年之住宅大樓大約就落在 44 萬元/坪(比價格含車位坪數，如附件)，我們估價期日的住宅大樓應該是新屋價，但為何估價出來的住宅大樓價格是中古屋價格 43.5 萬元/坪(不含車位坪數，單價應該更高)？</p> <p>(三)所以本人必須提出，地主與實施者分配比例以及更新後估價之新屋價格等以上 2 點有明顯不合理處。這些明顯的不合理處，本人必須提出強烈抗議，也希望貴府及委員們能依您的專業，幫助我們這些市井小民與實施者溝通，善加解決，實成德便。</p>	<p>(一)每個建案的地點、建築設計、合建的時點及條件不同，地主未提出實例，無法分析他案「實質」分回比例與本案權利價值比例兩者的條件差異。</p> <p>(二)本案夾在萬板橋與華翠橋之間，距離捷運約 950 公尺，其小環境較差，故房價低於區域行情。且本案目前進行事業計畫，允建容積及建築設計尚未定案，故俟定案後，再請估價師詳細查估更新前後的權利價值，地主提供的資料，也會請估價師參考。</p>	
新北市政府 財政局 (書面意見)	<p>(一)第 5-19 頁~第 5-22 頁六、房地場市場調查內容，請更新至最新年度。</p> <p>(二)第 15-3 頁 a. 都市更新規劃費用及第 15-4 頁 c. 鑽探費用，請檢附契約影本或其他佐證文件。</p> <p>(三)第 15-5 頁(3)地籍整理費用，信託登記費用因市有土地不辦理信託，請扣除該部分之費用；並於第 15-8 頁(3)信託財產 b. 土地信託部分，加註說明市有土地不辦理信託。</p> <p>(四)第 15-6 頁 5. 管理費用之總務及人事行政費、銷售費用及風險管理費，其費率均以上限提列，請再檢討調降或補充說明必要性。</p>	<p>(一)配合修正。</p> <p>(二) 本案目前於事業計畫階段，各項項目費用尚未確定，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附佐證文件。</p> <p>(三)信託財產包含資金信託與土地信託，故兩者產生之信託費用均應提列為共同負擔。實施者於權利變換計畫前要求信託機構針對國有土地信託與不信託之信託費用分別報價，再以國有土地不辦理信託之費用列為共同負擔。</p> <p>(四) 本更新單元原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，從事業計畫報核到公開展覽歷經 3 年又 4 個月的時間，其間要耗費許多人力、勞力處理地主</p>	

發表人	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	<p>(五)第 15-6 頁二、收入說明，經實施者回應 1 樓規劃之建物非屬店舖使用，故不分別計列單價及銷售金額，惟對照第 11-2 頁(二)建築配置，地面一層設計店舖 1 戶，仍請釐清修正。</p> <p>(六)第 15-9 頁(三)土地所有權人部分，本案共同負擔比例約 55.88%(都市更新成本 1,362,267,29 元/更新後房地總價值 2,438,034,600 元)，請核實計算各項成本支出，檢討調降。</p> <p>(七)第 19-1 頁新北市有土地處理方式，請依上述說明二修正相關內容。</p> <p>(八)附錄 3-1 頁本案公寓大廈規約草約內容所載土地筆數為 6 筆，應屬誤繕，請修正。</p> <p>(九)本案涉及容積移轉部分，考量容積量體將於事業計畫核定後確定，爰請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 11 點規定，提出容積移轉前後財務分析試算，俾利檢視其對市有土地的財務效益。</p>	<p>整合及相關問題，故總務及人事行政管理費以 5% 提列，實屬合理。</p> <p>預估實施者實際分配之建物及車位單元價值小於 30 億，依市價行情，銷售管理費為售價 6%，故銷售管理費以 6% 提列。</p> <p>房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅的因素影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者，目前交易期也拉長，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12%，實屬合理。</p> <p>(五)1 樓建物規劃為店舖使用係為筆誤，共同負擔配合修正。</p> <p>(六)本案目前於事業計畫階段，各項項目費用尚未確定，懇請同意於權利變換計畫再行說明。</p> <p>(七)配合修正。</p> <p>(八)配合修正。</p> <p>(九)敬悉，實施者於權利變換計畫報核前備齊資料向新北市政府財政局說明。</p>	
委員綜合意見	<p>一、都市更新的方式，一種是協議合建，另一種是權利變換，協議合建與權利變換的差異在用權利變換可以享稅務減免，協議合建就是雙方協議。若是實施者申請都更獎勵，則希望本案能具有公益性，且經過市府聘請具建築、都市計畫、估價等背景的專家委員審查，希望更符合地主需求及地區環境需要；如果以權利變換方式實施，實施者興建房子時所需的</p>	-	

發表人	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	<p>成本就是所謂的共同負擔，包括規劃設計費、營建成本等費用；若共同負擔愈高則地主們負擔愈重，意思是如果實施者所支付規劃或營建成本較多，將會影響所有權人權益，所以實施者所提列之共同負擔是委員會審查的重點。</p> <p>二、如果地主們與實施者之間簽署契約，是屬雙方的私契約，非委員會審查項目，委員會是就計畫內容的合理性、地主的權益是否公平合理進行審議，另都更審議程序需要一些時間，這段時間地主們如果對於建築設計、獎勵或房屋面積大小等仍有其他意見，皆可提出討論。</p> <p>三、這塊土地處理時間較久，是因為將 131-4 地號土地排除花費些時間；土地開發時，若土地範圍越完整，越能規劃良好的建案，但本案排除那塊土地後，本案便可以繼續進行，對地主來說應該是個好消息。有關本案建築設計部分，地主們可再研究了解自己的權益，希望蓋一個具有公益性並且適合大家居住的建築物。</p>	<p>-</p> <p>-</p>	
會議結論	<p>本案公開展覽自 105 年 4 月 14 日至同年 5 月 13 日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見本處皆會彙整提送都市更新審議委員會參考，謝謝各位今日與會。</p>	<p>敬悉。</p>	

新北市政府工務局北工建字第 1021768575 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考事業計畫頁次
一	復 貴處 102 年 5 月 1 日新北更事字第 1020003083 號函。	—	
二	依「建築法」第 34 條之 1 及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建營字第 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．．．」，合先敘明。	敬悉。	
三	<p>依卷附都更報告書經本局檢視意見如下：</p> <p>(一) 請掃描完整建築線補附於都市更新及都市設計報告書內，並於地籍套繪圖及建築物配置圖套疊。</p> <p>(二) 請釐清法令適用時間。</p> <p>(三) 請詳列地下室各層面積計算。</p> <p>(四) 請說明 2 樓以上陽台外側過樑設置之合理性及安全性，並注意公寓大廈規約加註不得二次施工等相關字樣。</p> <p>(五) 請標示車道、室內各部分高程。</p> <p>(六) 汽車車道有頂蓋部分是否計入容積請釐清。</p> <p>(七) 梯廳淨寬 2 公尺請標示。</p> <p>(八) 容積計算請依建築技術規則第 162 條檢討。</p> <p>(九) 請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討是否符合規定。</p>	<p>(一) 建築線指示圖已附於報告書中。</p> <p>(二) 本案於 101 年 12 月 26 日報核，依都市更新條例第 61 條之 1「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。故本案法令適用日期為 101 年 12 月 26 日。</p> <p>(三) 遵照辦理。</p> <p>(四) 本案結構設計已考量結構安全之必要性，並於申請建造執照時加註不得二次施工文字於公寓大廈規約草約之中。</p> <p>(五) 依意見內容辦理。</p> <p>(六) 汽車車道有頂蓋部分不計入容積。</p> <p>(七) 依意見內容辦理。</p> <p>(八) 依意見內容辦理。</p> <p>(九) 依意見內容修正檢討。</p>	

項次	意見內容	意見回應與說明	參考事業計畫頁次
	<p>(十) 外牆造型裝飾版、裝飾柱及雨遮請依「新北市工務局建照科業務工作手冊」檢討。</p> <p>(十一) 車道坡度、寬度請依規定標示。</p> <p>(十二) 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。</p> <p>(十三) 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。</p> <p>(十四) 特別安全梯排煙室請依規定整座設置。</p>	<p>(十) 依意見內容修正檢討。</p> <p>(十一) 依意見內容辦理。</p> <p>(十二) 依意見內容辦理。</p> <p>(十三) 是，依建築設計施工篇地 243 條設置瓦斯漏氣自動警報設備，並與其他部分區劃分隔。</p> <p>(十四) 依意見內容辦理。</p>	
四	<p>另設建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，請檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。</p>	<p>敬悉。</p>	

新北市政府財政局北財開字第 1021761276 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考事業計畫頁次
一	復 貴處 102 年 5 月 1 日新北更事字第 1020003083 號函。	—	
二	旨述更新單元內港子嘴段 130-2 地號土地，市有持分比例為 180 分之 28，持分面積計 59.54 平方公尺（占更新單元總面積比例 3.24%），目前為本局管理，依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」（以下簡稱處理原則）第 3 點規定，因尚無開發利用計畫，已同意劃入都市更新單元為原則。	敬悉。	
三	上述土地前經共有人於 101 年 5 月 7 日向本局申請承購，因本案自辦事業計畫公聽會係 101 年 10 月 26 日召開，依處理原則第 10 點第 1 項但書規定，於都市更新事業計畫公聽會召開前已受理之承購或承租案件，於都市更新事業計畫核定前得繼續辦理結案，為都市更新事業計畫核定後，相關承租或承購案仍未辦理至結案者應註銷之。本申購案前經受理並已完成處分程序刻正辦理估價作業中，爰依上開規定於事業計畫核定前，本局將持續辦理。	敬悉。	
四	<p>本案都市更新事業計畫書所載內容尚有部分疑義如下，會請轉知實施者釐清修正：</p> <p>(一)第 15-6 頁共同負擔費用包含容積移轉費用 1 億 1,017 萬 5,912 元，請提供容積移轉前財務分析試算供參。</p> <p>(二)第 15-6 頁收入說明部分，本案建物單價皆以每坪 40 萬元計算，因 1 樓尚規劃有 1 戶建物，倘屬店舖使用，建議將其單價及銷售金額分別表列。</p> <p>(三)第 15-8 頁(3)信託財產 b 土地信託，因市有土地部分不辦理信託，請予加註說明。</p> <p>(四)第 19-1 頁新北市有土底處理原則，「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」已於 101 年 11 月 30 日修正，引用條文部分請修正；另市有土地處理方式，請依上述說明二、三方式一併修正。</p>	<p>(一)計算容積移轉前財務，涉及建築設計及獎勵值，暫時無法提供分析試算表。</p> <p>(二)本案於 1 樓規劃之建物非屬店使用，故不分別計列單價及銷售金額。</p> <p>(三)本案公有土地不辦理信託，權利變換時會要求信託機構扣除公有土地的信託費用。</p> <p>(四)遵照辦理。</p>	

「擬定新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 10 月 26 日

開會地點：新北市板橋區縣民大道三段 245-1 號(板橋區港嘴地區活動中心)

項次	意見內容	意見回應與說明	參考事業計畫頁次
一	<p>蔡仁捷理事長：</p> <p>都市更新的目的是在於創造地主、實施者及政府三贏；容積獎勵視建築設計對公共利益貢獻多寡而定，貢獻越多獎勵越多。公聽會的目的在於聽取地主意見，地主對於規劃設計有不同意見，實施者或規劃單位有回應的義務，還要作成會議紀錄送由審議委員會參考。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
二	<p>江晨仰估價師：</p> <p>都市更新容積獎勵審議有一定的標準，只要符合獎勵規定，政府不會刁難。再者，捐贈公共設施保留地可以增加獎勵容積，但購買公共設施保留地的成本是大家的負擔，負擔的方式是用更新後的房地來抵付費用。今天的重點是建築設計，規劃是否符合需求，座向、格局有無修正的必要等等，地主都可以在公聽會跟實施者做雙方溝通。都市更新採多數決，還有強制拆除的機制，如有不同意參與更新的地主，可尋求主管機關及委員會的協助，但千萬別置之不理。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
三	<p>王朝志先生：(新北市政府代表乃由新北市都更學會推派代表)：</p> <p>都市更新是尊重少數服從多數，請實施者多與不同意參加的地主溝通，就土地利用的完整性而言，全部參與是對大家最有利。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
四	<p>地主</p> <p>請問本案採新法還是舊法？</p>	<p>都市更新條例草案還在行政院討論，至於適用法令的基準，以事業計畫報核時為準，本案預計年底送件，視送件時都市更新條例是否修正並發布實施為而定。</p>	

項次	意見內容	意見回應與說明	參考事業計畫頁次
五	<p>地主</p> <p>如果我不想參加都更的話，會有什麼後果？</p> <p>1. 強制參加，這是不是一個恐嚇的行為？</p>	<p>1. 本案採權利變換，對於不願參加者，依法按更新前權利價值扣除相關稅賦後發給現金補償，不同意者之土地就變成實施者所有。一般而言參與更新分配更新後價值，都優於更新前價值，建議地主還是參與分配。也請地主給實施者及規劃團隊機會，讓我們詳細說明都市更新的內容後，再決定是否參與更新。</p> <p>2. 規劃單位是依法說明都市更新採多數決的程序，但實施者、規劃單位及政府都不希望看到強制拆除的情況發生，如果我們提供的資料不夠詳盡或不如地主的期待，建議地主在公聽會提出意見，也可尋求主管機關及委員會協助。至於規劃單位只是說明都市更新的要件或程序，並無恐嚇之意。再者，您的意見會作成會議紀錄，由委員會作全盤性的考量。</p>	
六	<p>地主 代理人</p> <p>能否再次說明土地增值稅的減免規定？</p>	<p>視分配更新後房地、不能或不願參與更新等不同情形而有不同的減免方式，在權利變換時，規劃單位可以提供試算土地增值稅的服務。</p>	
七	<p>地主</p> <p>我們的土地原來約有 730 坪，130 地號及前面的道路都是被政府徵收，經過不斷抗爭後，政府才還給我們 130-2 地號，土地變少，繼承人卻越來越多，整合相當困難，這塊土地談合建已經談了 3、40 年，談到現在都沒辦法整合。土地當初被政府以每平方公尺 25000 元徵收，損失很多，希望二位委員在審查時，容積移轉不要刪減，多少彌補一些地主的損失。</p>	<p>地主的意見都會作成會議紀錄，讓委員作為審查的參考，地主在審查會時也可以陳述土地徵收的情形及對政府的請求。</p>	

項次	意見內容	意見回應與說明	參考事業計畫頁次
八	<p>地主</p> <p>原來的土地有 83 坪，徵收後只剩下 4 坪，我們三兄弟共有，一個人只有 1 坪多，這些損失，政府有沒有辦法彌補。</p>	<p>土地被徵收是過去政府為公共利益的作法，雖然原有 83 坪土地，徵收後只剩下 4 坪，但透過都更獎勵及容積移轉獎勵，增加樓地板面積，希望能讓地主感覺好一點。</p>	
結論	<p>今天非常感謝大家來參與自辦公聽會，各位的意見都會做成會議紀錄。更新單元是楊家世居之地，都更可以增加容積獎勵，也可以解決被查封的問題，請大家合作，讓楊厝厝可以重建，如有不同意見，大家共同來討論解決方案。</p>		

擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」

第 4 次都市更新暨都市設計專案聯審小組會議紀錄修正對照表

開會時間：中華民國 109 年 4 月 23 日(星期四)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 2618 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 26 樓 2618 會議室)

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
新北市政府工務局 書面意見	(一)基地內高程標示。 (二)特別安全梯尺寸請標示。 (三)陽台及格柵請依建築技術規則檢討並標示尺寸。 (四)平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。 (五)陽台、雨遮外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。 (六)請依技術規則第 241 條檢討高層建築之區劃。 (七)機車請依「建築物機車停車空間設置要點」檢討車道寬度及標示。 (八)上方投影計入建築面積請依建築技術規則及手冊檢討。 (九)平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。 (十)請依技術規則第 241 條檢討高層建築之區劃。 (十一)停車空間車道、坡道請依建築技術規則檢討標示。 (十二)無遮簷人行步道檢討標示。 (十三)請套繪基地內通路至道路關係。 (十四)法定空地或畸零地檢討。 (十五)綠化面積無法綠化範圍確認。 (十六)水箱請距牆面 60 公分。 (十七)建築面積依規定檢討。 (十八)屋突層特別安全梯排煙室檢討。 (十九)避雷針型式補充。	1. 遵照辦理。 2. 補充特別安全梯尺寸。 3. 遵照辦理。 4. 補充落物曲線檢討。 5. 遵照辦理。 6. 依規定檢討。 7. 本案機車寬度設置 1.8M，並標示於圖面。 8. 依規定檢討建築面積。 9. 補充落物曲線檢討。 10. 依規定檢討。 11. 依規定檢討，並補充標示坡道寬度等標示。 12. 遵照辦理 13. 遵照辦理。 14. 依規定檢討法定空地，本案無涉及畸零地 15. 依規定檢討無法綠化面積。 16. 遵照辦理，調整水箱離牆面距離。 17. 依規定檢討建築面積。 18. 依規定設置排煙室。 19. 補充避雷針型式。	V		-	-	
委員綜合意見							
0	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案						

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
1 都市設計	小組確認。						
	(一)本案申請容積移轉依前次決議調降為 37% (2,007.99 平方公尺)，同意環境友善方案為提供公共開放空間 75.34 平方公尺、自境界線退縮 1.5 公尺硬鋪面供公眾通行、綠覆率提高至 150%以上，並提撥公共開放空間管理維護基金，請依下列意見修正： 1. 所提供之開放空間應具有公共性、開放性、服務性及可及性，目前規劃仍多為綠化，請確實依前次意見調整景觀配置並與人行步道退縮空間整體規劃。 2. 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金部分，請納入專章說明。	1. 遵照辦理，依本次委員意見，調整鋪面人行範圍及綠化設置。 2. 遵照辦理，增加專章檢討。	V		P. 4	P. 5	
	(二)本案新北市都市設計審議原則檢討係以 104 年 9 月 8 號修正版本，請釐清法令適用時點，相關法規請一併檢討釐清。	本案法令適用期為 101.12.26，都市設計審議原則應為 101.01.06 修正版本。	V		P. 6	P. 7	
	(三)法規檢討請補充相關圖說參照頁碼。	遵照辦理。	V		-	-	
	(四)請依前次意見，於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程以釐清開放空間規劃方式。	補充周邊人行道及行人穿越線位置。	V		P. 4	P. 5	
	(五)本案申請都更人行步道獎勵部分，請加強與鄰地之串聯性調整植栽景觀配置，北側人行步道第一排植栽樹穴請調整鄰建築線設置。	調整植栽位置，鄰建築線設置。	V		P. 4	P. 5	
	(六)有關景觀植栽選用部分，請考量基地環境特性，調整植栽配置樹種。	調整喬木、灌木配置位置。	V		P. 4	P. 5	
	(七)請依前次意見於地面層標示進排風塔之平面配置，並檢討排風方向避免干擾景觀、人行與公共活動之關係。	補充進排風塔位置於平面，皆避開人行及公共活動區域。	V		P. 4	P. 5	
	(八)車道位於人行步道範圍部分，考量人行友善性，車道寬度請維持於等寬 8 公尺以下，鋪面請延續人行步道之色系及紋理，並與人行步道順平無高差。	車道寬度 8 公尺以下，鋪面部分採車道磚，延續人行步道色系，且無高差。	V		P. 16	P. 17	
	(九)人行步道及容積移轉環境友善方案提供之開放空間範圍，坡度應 4%以下順平處理，且綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。	本案皆採順平處理。	V		P. 4	P. 5	
	(十)照明設計部分，請考量人行步道開放空間配置系統調整景觀高燈配置位置。	調整景觀高燈配置位置。	V		P. 8	P. 9	
	(十一)土地使用分區管制要點第 7 點自行車數量請補充檢討。	本案設置自行車 50 部，補充檢討。	V		P. 10	P. 11	
(十二)土地使用分區管制要點第 18 點綠化面積檢討部分： 1. 有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，且不包含容積移轉環境友善方案提供之人行步道，請修	1. 依規定修改無法綠化之面積。 2. 因地面綠化不足，綠化移至屋頂綠化，扣除原有屋頂 1/2 綠化後，餘數補至地面綠化。	V		P. 12	P. 13		

項目	決議事項	修正情形	符合		修正前圖說及說明	修正後圖說及說明	備註
			是	否			
	正。 2. 考量本案因配合鄰地留設硬鋪面供公眾通行至綠化面積不足，同意依 104 年 11 月 27 日本市都市設計委員會第 62 次大會決議辦理，地面層綠化面積不足部分，以立體綠化補足。						
	(十三) 垃圾車位不得計入法定車位數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，汽車停車數量檢討請配合修正。	垃圾車暫停車位未計入停車數量。本案法定汽車位 129 部、自設 4 部。	V		P. 10	P. 11	
	(十四) 喬木數量檢討與圖說不符請修正，並請於植栽配置章節補充植栽規格表，前皆植栽規則應符合新北市都市設計審議原則規定。	本案設置 27 株喬木>14 株，符合規定。	V		P. 12	P. 13	
	(十五) 景觀剖面圖請補充標示退縮寬度、坡度、道路人行道及鄰地高程，並補充鄰地側景觀剖面圖，以利釐清都市空間品質。	補充退縮、人行步道寬度及高程。	V		P. 14	P. 15	
	(十六) 透水面積檢討請補充檢討圖說詳標範圍。	補充透水磚圖例及面積。	V		P. 16	P. 17	
	(十七) 本案道路轉角處是否有鄰地占用請釐清，並修正相關檢討圖說。	本案道路轉角處有鄰房，非申請基地範圍。	V		-	-	
	(十八) 空調設備請調整設置於陽台內。	調整空調設備擺放位置，皆放置陽台內。	V		P. 18	P. 19	
	(十九) 報告書部分：會議記錄修正對照製作左右對照圖。	遵照辦理。	V		-	-	
	(二十) 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	遵照辦理。	V		P. 6、10	P. 7、11	

決議事項

- 01-01. 所提供之開放空間應具有公共性, 開放性, 服務性及可及性, 目前規劃仍多為綠化, 請確實依前次意見調整景觀配置並與人行步道退縮空間整體規劃。
04. 請依前次意見, 於景觀平面圖繪繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程以釐清開放空間規劃方式。
05. 本案申請變更人行步道獎勵部分, 請加強與鄰地之串聯性調整植栽景觀配置, 北側人行步道第一排植栽樹穴請調整鄰建築線設置。
06. 有關景觀植栽選用部分, 請考量基地環境特性, 調整植栽配置樹種。
07. 請依前次意見於地面層標示進排風塔之平面配置, 並檢討排風方向避免干擾景觀, 人行與公共活動之關係。
08. 車道位於人行步道範圍部分, 考量人行友善性, 車道寬度請維持於等寬 8 公尺以下, 鋪面請延續人行步道之色系及紋理, 並與人行步道頂平無高差。
09. 人行步道及容積移轉環境友善方案提供之開放空間範圍, 坡度應 4% 以下順平處理, 且線帶不得設置高出地面之棧圍石, 花台等阻礙物, 以利雨水入滲, 請修正。

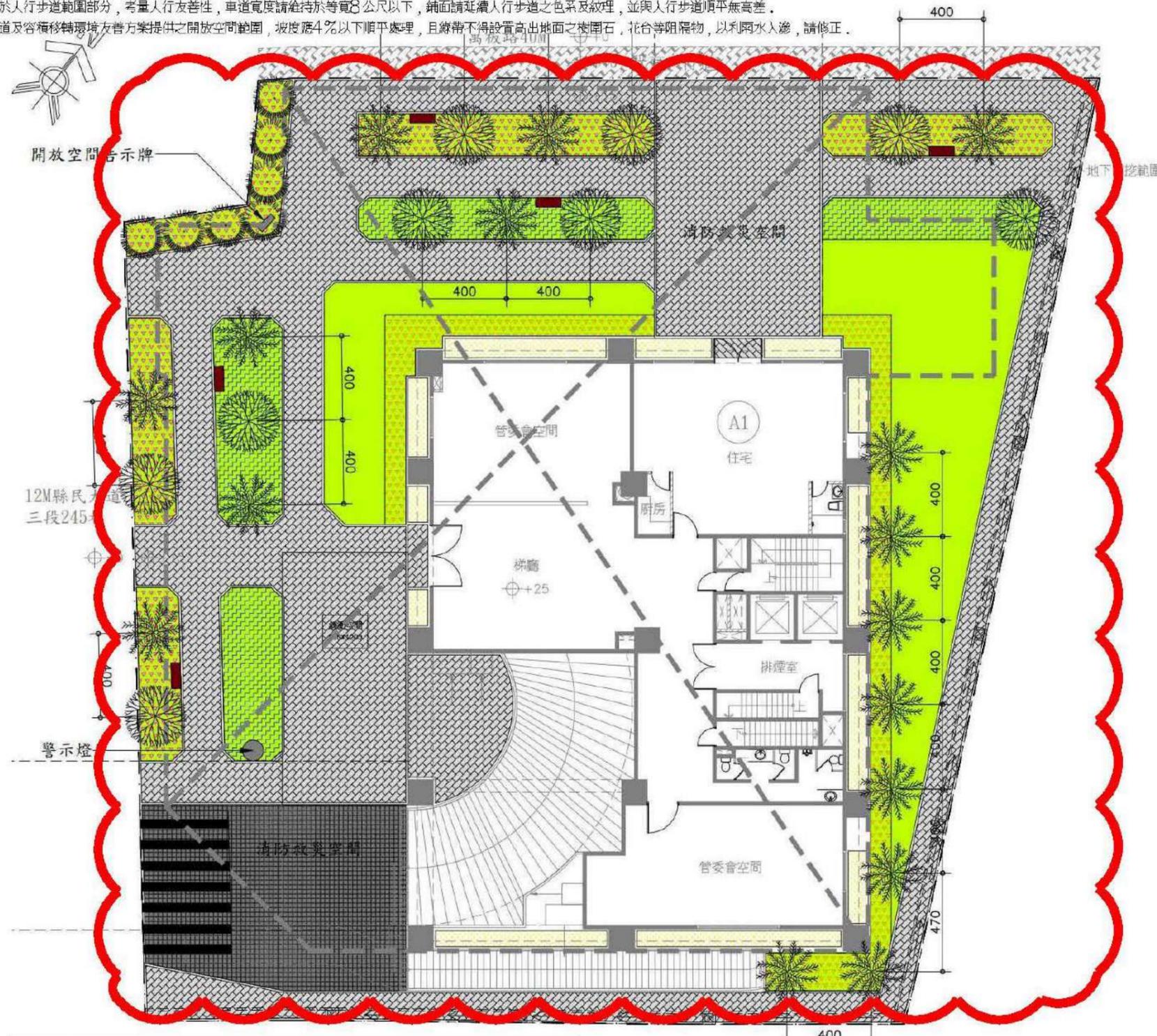


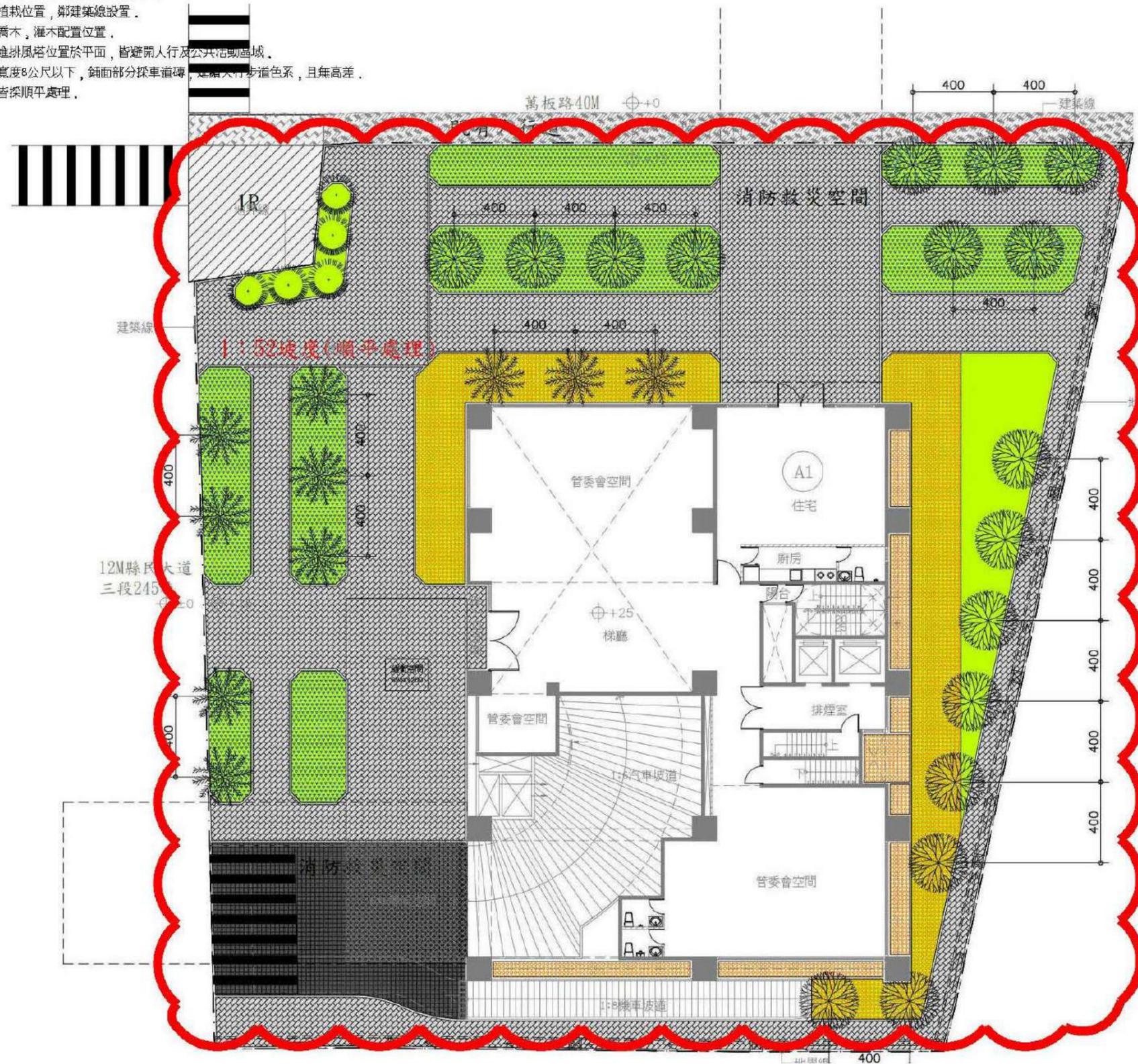
圖 1-1 景觀配置圖(修正前)

喬木 茄苳 9株		
喬木 青楓 16株		
桂竹		
灌木 金毛杜鵑		
灌木 七里香		
灌木 春不老		
草皮 台北草		

修改後-景觀配置圖

修正情形

- 01-01. 遵照辦理, 依本次委員意見, 調整鋪面人行範圍及綠化設置。
- 04. 補充周邊人行道及行人穿越線位置。
- 05. 調整植栽位置, 鄰建築線設置。
- 06. 調整喬木, 灌木配置位置。
- 07. 補充進排風塔位置於平面, 皆避開人行及公共活動區域。
- 08. 車道寬度8公尺以下, 鋪面部分採車道磚, 延續人行步道色系, 且無高差。
- 09. 本案皆採順平處理。



喬木 茄苳 17株		
喬木 青楓 10株		
桂竹		
灌木 七里香		
灌木 春不老		
草皮 台北草		

圖 1-2 景觀配置圖(修正後)

決議事項

Q2- 本案新北市都市設計審議原則檢討係以 104 年 9 月 8 日修正版本，請釐清法令適用時點，相關法規請一併檢討釐清。

修改前-都市設計審議原則檢討

<p>新北市都市設計審議原則(民國 104 年 9 月 8 日修正發布, 104 年 10 月 1 日生效)</p>		設計	
<p>一、公共開放空間系統配置事項</p> <p>(一) 開放空間獎勵申請：</p> <p>開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻礙性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻礙設施，並應考量無障礙設施。申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則第 15 章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：</p> <p>1. 沿線步進式開放空間：</p> <p>(1) 沿線步進式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0，並需沿建築線等寬留設。</p> <p>(2) 沿線步進式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。</p> <p>2. 廣場式開放空間：</p> <p>(1) 任一邊寬度應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。</p> <p>(2) 有效獎勵面積應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>3. 前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。</p> <p>4. 開放空間設有頂蓋時，有效數值為零。非住宅使用且確有連通公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。</p> <p>5. 車道及住宅主要出入口應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)。</p> <p>6. 建築物一樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間等)，須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效獎勵面積。</p> <p>7. 基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。</p> <p>8. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約內規</p>	<p>免檢討</p>	<p>(一) 人行空間配置原則：</p> <p>1. 除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行通綠帶。基地臨接未達 10 公尺計畫道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。</p> <p>2. 開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜之處須順平無高差。</p> <p>3. 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。</p> <p>4. 為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。</p> <p>5. 認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。</p> <p>(二) 整體開發區人行空間配置原則：</p> <p>1. 基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢，若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或於完工前基地周邊範圍對公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。</p> <p>2. 各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。</p> <p>(三) 人行空間設施物：</p> <p>1. 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。</p> <p>2. 人行空間內若原有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)，則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>3. 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。</p> <p>4. 人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌。</p>	<p>本案臨路部分皆退縮 3.52M 以上，並留設 1.5M 以上人行步道。</p>
<p>(二) 都市防災</p> <p>1. 鄰棟間隔：</p> <p>(1) 除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮 0.5 公尺以上建築。</p> <p>(2) 基地面寬 4 公尺以下鄰棟間隔：基地面寬 10 公尺以上未滿 4 公尺，雙側至少留設 0.5 公尺；基地面寬 7 公尺以上未滿 10 公尺，單側至少留設 0.5 公尺；基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設 0.5 公尺。</p> <p>2. 法定退縮：依據都市計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。</p> <p>3. 防災通道：依據都市計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃之防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側應留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。</p>	<p>本案自基地境界線退縮 0.5 公尺以上建築。</p>	<p>(一) 停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：</p> <p>1. 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。</p> <p>2. 單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，該部分樓地板以 0.8 倍計算車位需求；倘單戶專有部分樓地板面積在 50 平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以 0.7 倍計算車位需求，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</p> <p>3. 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p> <p>(二) 停車動線設計原則：</p> <p>1. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。</p> <p>2. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。</p> <p>3. 汽機車坡道於地面層起點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，但機車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。</p> <p>4. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。</p> <p>5. 地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。</p> <p>6. 觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊：</p> <p>(1) 公車招呼站等區。</p> <p>(2) 捷運接駁、社區巴士停等區。</p> <p>(3) 計乘車招呼站、排班停等區。</p> <p>(4) 大客車、遊覽車停等區。</p>	<p>汽車法定 131 部 自設 2 部 實設 133 部 機車(一戶一部)法定 149 部 實設 149 部</p>
<p>(三) 公共服務空間部分：</p> <p>1. 應為供住戶作集會、休閒、文教及交通等服務之公共空間。</p> <p>2. 應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途、傢俱、服務設施配置等圖說。</p> <p>3. 公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章敘述並以色塊標示清楚佔地鋪面計算式。</p> <p>4. 公共服務空間依規定設置於地面層(不得位於 1 樓夾層)，且不得兼作入口門廳使用。</p>	<p>免檢討</p>	<p>二、人行空間或步道系統配置事項</p>	<p>本案為一處車道出入口，因機車數量大於 100 得出入口為 8 公尺以下，並退縮 6 公尺以上平地；機車皆設置地下一層。</p>

圖 2-1 都市設計審議原則檢討(修正前)

修正情形

02-本案法令適用期為101.12.26,都市設計審議原則應為101.01.06修正版本。

修改後-都市設計審議原則檢討

新北市都市設計審議原則 (民國101年01月06日 修正發布, 101年02月01日生效)	檢討	檢討結果	頁碼
<p>一、公共開放空間系統配置事項</p> <p>公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件,和其週邊環境的關係進行討論,必要時應點是圖則人本環境,為維護公共利益及環境,特制定本原則事項。</p> <p>(一)開放空間獎勵申請</p> <p>開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性,並供非特定民眾休憩與使用為原則,不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施,並應考量無障礙環境設計。申請開放空間獎勵之案件,依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討:</p> <p>1.沿街步道式開放空間: (1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4公尺以上,寬度6公尺以下部分有效值為1.5,寬度超過6公尺部分有效值為1.0,並需沿建築線全長等寬留設。 (2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能,並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。</p> <p>2.廣場式開放空間: (1)任一邊淨寬應在6公尺以上,且其面積在住宅區應為200平方公尺以上,在商業區應為100平方公尺以上,但各都市計畫書另有規定者,從其規定。 (2)有效獎勵深度應在10公尺以下,超過部分原則不予獎勵,但超過部分具有連通性或提供商業活動使用,經都市設計審議委員會同意者,不在此限。</p> <p>3.前二項開放空間如有地下開挖範圍,獎勵值再以八折計算。</p> <p>4.開放空間設有頂蓋時,有效係數應乘以零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性,經本市都市設計審議委員會同意者,得酌予獎勵。</p> <p>5.車道及住宅主要出入口位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度,住宅主要出入口扣除1.5公尺寬度)。</p> <p>6.建築物一樓為住宅用途使用(住戶、住宅門廳、公共服務空間等),須於範圍內全長留設2公尺寬之緩衝空間,該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。</p> <p>7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。</p> <p>8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌,日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	<p>本案無申請開放空間獎勵。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	-
<p>(二)都市防災</p> <p>1.鄰棟間隔:除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外,建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築。但因基地狹小配置困難者,經都市設計審議委員會同意者,得酌予放寬。</p> <p>2.法定退縮:依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份,應考量整體街廓之延續性,配置植栽槽及人行鋪面設計。</p> <p>3.防災通道:依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計,其兩側並配合留設開放空間;且其淨寬、淨高應符合防災需求。</p> <p>4.依據該計畫區土地使用分區管制要點申請「都市防災獎勵」者,建築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內,應以提供救災、人員疏散使用為主,不得規劃構造物(如樓梯、地下停車場出入口及坡道、頂蓋、透空格柵等阻礙救災之設施物)。</p> <p>5.前四項退縮範圍內,應以淨空設計,退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物。</p>	<p>1.基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築。 2.退縮部分設置景觀植栽及鋪面設計 3.已檢附消防局核備文件 4.本案無申請 5.符合規定</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	詳綠化平面圖
<p>(三)公共服務空間部分:</p> <p>1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。</p> <p>2.應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔,並應詳列空間用途,檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。</p> <p>3.公共服務空間申請部分應以色塊標示清楚並檢附面積計算式。</p> <p>4.公共服務空間請依規定設置於地面層(不得設於1樓夾層),且不得兼作人口門廳使用。</p> <p>5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	<p>本案無設置公共服務空間</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	-
<p>二、人行空間或步道系統動線配置事項</p> <p>為使人行空間或步道系統之舒適安全及整體環境景觀之改善,使本市市容得以與國際接軌,特制定本原則事項。</p> <p>(一)人行步道與轉角空間之留設</p> <p>1.本市整體開發地區與公共設施用地(不含道路用地),除該地區都市計畫另有規定外,基地臨接10公尺以上計畫道路者,若未留設騎樓時,其臨該計畫道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行步帶。</p> <p>2.開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間,轉角與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>3.開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時,建議於請領建造執照前承諾協助開闢,若為已開闢之人行步道,建議鋪面整體規劃認養,並與開發案同時施作。</p>	<p>1.本案本案臨路部分皆退縮3.52M以上。 2.本案設置街角廣場,皆採順平無高差。 3.遵照辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	詳開放空間檢討圖
<p>(二)人行空間配置原則</p> <p>1.超過2公尺以上之人行空間(含公有人行道),依地區環境及周遭街廓情況,具超過2公尺部分應留設綠帶及設施帶。</p> <p>2.面臨10公尺以上道路且寬度3公尺以上之人行空間,除供必要性之人行穿越進出外,道路與人行空間介面需以喬、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽。</p> <p>3.整體開發地區,人行空間留設應以整街廓統整考量,視需要應留設自行車道及自行車停車空間。</p> <p>4.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致,並與鄰地順平無高差處理;倘無公共人行道,以面前道路高程加15公分為基準設置。</p>	<p>1.本案設計綠帶景觀。 2.符合規定。 3.自行車停放於B1F。 4.本案均採順平無高</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	詳綠化平面圖
<p>(三)人行空間鋪面</p> <p>1.人行空間應有詳細之鋪面材料計畫,並應延續整體都市環境鋪面設計,依使用類別之差異挑選不同材質。</p> <p>2.人行空間應有詳細之鋪面材料計畫,依使用類別之差異挑選不同材質。</p> <p>3.人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口,其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板,但不能影響排水等原有功能,且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。</p> <p>4.人行空間鋪面宜採用透水環保材質</p>	<p>本案採透水磚及車道磚等材質,符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	詳鋪面材質配置圖

圖 2-2 都市設計審議原則檢討(修正後)

決議事項

10. 照明設計部分，請考量人行步道開放空間配置系統調整景觀高燈配置位置。

修改前-景觀照明計畫及燈具配置圖

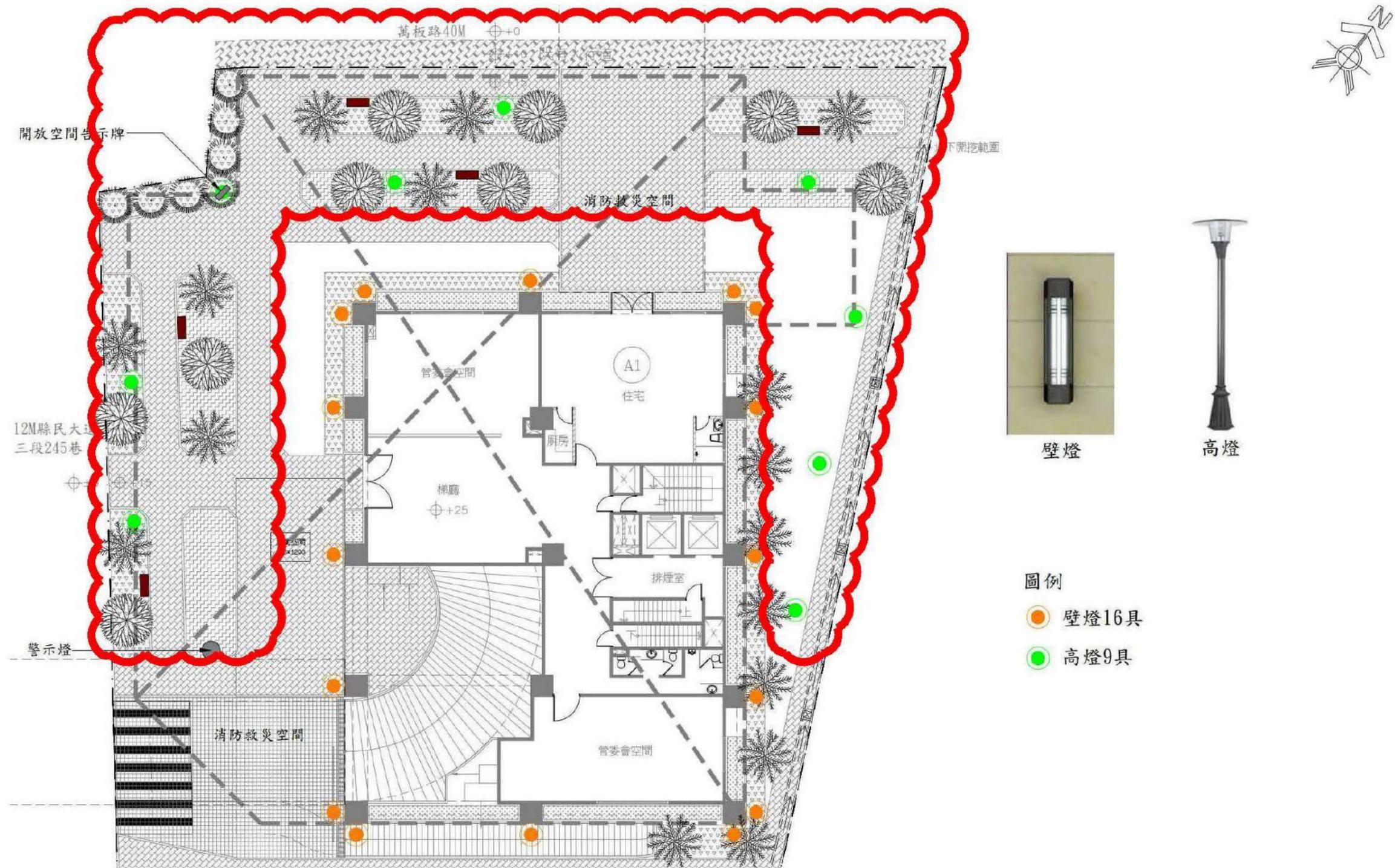


圖 3-1 景觀照明計畫及燈具配置圖(修正前)

修正情形
10. 調整景觀高燈配置位置。

修改後-景觀照明計畫及燈具配置圖

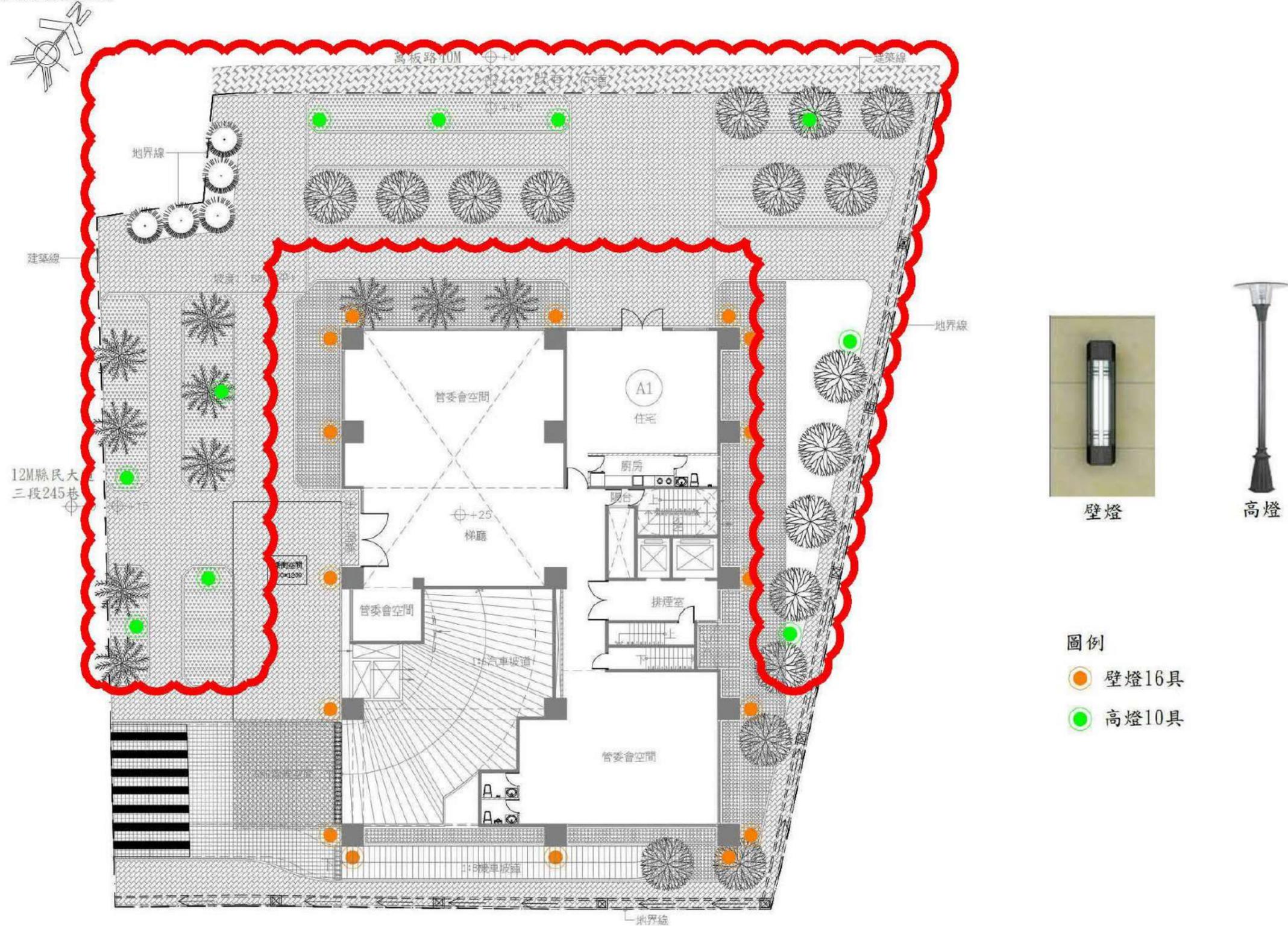


圖 3-2 景觀照明計畫及燈具配置圖(修正後)

決議事項

11. 土地使用分區管制要點第 7 點自行車數量請補充檢討。

修改前-土地使用管制要點檢討

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)				本素說明	六	本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：	本案為住宅區面臨40m計畫道路，故皆留設3.52M以上。																																																					
條文內容																																																												
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。			-																																																								
二	建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。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			-																																																								
三	<p>本要點用語，定義如下：</p> <p>(一)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(二)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2:1者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(三)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45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。</p> <p>(四)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>(五)角地：位於二條以上交叉道路之基地。</p> <p>(六)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(七)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(九)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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十)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> <p>(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。</p> <p>(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</p>			-																																																								
四	<p>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <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>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依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，該現有巷道可達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權之寬度達8公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。</p>			土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	460%	乙種工業區	60%	210%	保存區	50%	160%	電信專用區	50%	250%	本案為住宅區面臨40m計畫道路 建蔽率50% 容積率300%																																						
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																																																										
住宅區	50%	300%																																																										
商業區	70%	460%																																																										
乙種工業區	60%	210%																																																										
保存區	50%	160%																																																										
電信專用區	50%	250%																																																										
五	<p>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作立體使用時80%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>殮葬館用地</td> <td>40%</td> <td>120%</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>垃圾處理場用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>下水道用地 (供污水截流站使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>			公共設施種類	建蔽率	容積率	公園用地	15%	30%	體育場用地	50%	不予規定	學校用地	國中以下	50%	高(中)職	50%	大專院校	50%	停車場用地	作立體使用時80%	依有關規定辦理	市場用地	50%	240%	機關用地	50%	250%	加油站用地	40%	120%	變電所用地	50%	250%	殮葬館用地	40%	120%	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	垃圾處理場用地	不予規定	不予規定	下水道用地 (供污水截流站使用)	不予規定	不予規定	免檢討							
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																										
公園用地	15%	30%																																																										
體育場用地	50%	不予規定																																																										
學校用地	國中以下	50%																																																										
	高(中)職	50%																																																										
	大專院校	50%																																																										
停車場用地	作立體使用時80%	依有關規定辦理																																																										
市場用地	50%	240%																																																										
機關用地	50%	250%																																																										
加油站用地	40%	120%																																																										
變電所用地	50%	250%																																																										
殮葬館用地	40%	120%																																																										
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																																																										
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定																																																										
下水道用地 (供污水截流站使用)	不予規定	不予規定																																																										
六	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</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"> <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>住宅區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>6</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>殮葬館用地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>捷運系統用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>抽水站用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>垃圾處理場用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>污水截流站用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <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1公尺。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設計而轉折者，則地下室外牆不受此</p> <p>(三)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。【詳見附圖三】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1公尺。</p>			土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3	不予規定	商業區	3	不予規定	乙種工業區	6	2	保存區	3	不予規定	公園用地	10	10	學校用地	不予規定	不予規定	停車場用地	3	不予規定	市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築		機關用地	3	3	加油站用地	3	3	變電所用地	6	3	殮葬館用地	6	3	醫院用地	3	3	捷運系統用地	3	不予規定	抽水站用地	3	不予規定	垃圾處理場用地	3	不予規定	污水截流站用地	3	不予規定			
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																										
住宅區	3	不予規定																																																										
商業區	3	不予規定																																																										
乙種工業區	6	2																																																										
保存區	3	不予規定																																																										
公園用地	10	10																																																										
學校用地	不予規定	不予規定																																																										
停車場用地	3	不予規定																																																										
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築																																																											
機關用地	3	3																																																										
加油站用地	3	3																																																										
變電所用地	6	3																																																										
殮葬館用地	6	3																																																										
醫院用地	3	3																																																										
捷運系統用地	3	不予規定																																																										
抽水站用地	3	不予規定																																																										
垃圾處理場用地	3	不予規定																																																										
污水截流站用地	3	不予規定																																																										
七	<p>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「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> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各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。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>					<p>汽車(士管) 11243.12/150=75部 (都審原則) 法定131部 自設2部 實設133部 機車(一戶一部) 法定149部 自設0部 實設149部 詳地下一層平面</p>																																																						

圖 4-1 土地使用管制要點檢討(修正前)

修正情形

11.本案設置自行車50部,補充檢討。

修改後-土地使用管制要點檢討

	學校用地	不予規定	不予規定		
	停車場用地	3	不予規定		
	市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築			
	機關用地	3	3		
	加油站用地	3	3		
	變電所用地	6	3		
	殮儀館用地	6	3		
	醫院用地	3	3		
	捷運系統用地	3	不予規定		
	抽水站用地	3	不予規定		
	垃圾處理場用地	3	不予規定		
	污水截流站用地	3	不予規定		
	(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1公尺。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,則地下室外牆不受此限。				
	(三)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蓋人行道之地區,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。【詳見附圖三】				
	(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架,不計入建蔽率及容積。				
	(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定,但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時,得依該規則所訂最小深(寬)度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限,但應留設側院者,最小側院深度仍不得小於1公尺。				
七	本計畫區內汽機車停車位設置規定如下,如基地情況特殊者,經新北市都市設計審議委員會同意,得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。		汽車 (土管)11476.62/150=76.51... 取77部 (都審原則)法定129部、自設4部、實設133部 機車 法定143部、自設0部、實設143部 自行車50部	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。				
	(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置: 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九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。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者,以100平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。				
	(三)為引導大眾運輸導向發展,距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位,其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者,得免計樓地板面積。				
八	本計畫區內之公共設施用地,得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。		本案無涉及公共設施用地	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
九	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施,得於計畫書訂定下列獎勵措施: (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者,得增加所提供之樓地板面積,但以不超過基準容積之30%為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施,其集中留設之面積在100平方公尺以上,並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用,並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者,得依「臺北縣建築物增設停車空間獎勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫,設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積,經提都市設計審議委員會審議核准,增加部分得免再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積,應參照建築技術規則綠建築專章之規定,重新檢討綠化率及相關規劃設計內容,並經都市設計審議委員會審議通過。		本案未設置公益性設施	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建,建築基地符合下列各項規定,且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者,得增加樓地板面積,其比例不得超過基準容積率之15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者,不得適用之。 (一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1,000平方公尺。 (二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺,且基地臨路總長度應達20公尺。 (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50%以上。 (四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減10%。 (五)基地配置自建建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4公尺以上建築,並於退縮空間內配合周邊道路系統,設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地,不得同時適用本要點獎勵。		本案未涉及	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十一	申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者,給予基準容積6%之獎勵,取得黃金級以上者,給予基準容積8%之獎勵,取得鑽石級以上者,給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書,保證於使用執照核發後二年內,取得綠建築標章,且申請使用執照時,應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 (一)依限取得該等級綠建築標章者,保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者,保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者,保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。		本案申請綠建築黃金級獎勵8% 詳綠建築專章	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

圖 4-2 土地使用管制要點檢討(修正後)

修改前-綠化及綠覆率檢討及透水檢討

決議事項

- 12-01. 有關無法綠化之面積適用項目,請依市府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理,且不包含容積轉讓填土方案提供之人行步道,請修正。
- 12-02. 考量本案因配合鄰地留設硬鋪面供公眾通行至綠化面積不足,同意依104年11月27日本市都市設計委員會第62次大會決議辦理,地面層綠化面積不足部分,以立體綠化補足。
- 14- 喬木數量檢討與圖說不符請修正,並請於植栽配置章節補充植栽規格表,前皆植栽規則應符合新北市都市設計審議原則規定。

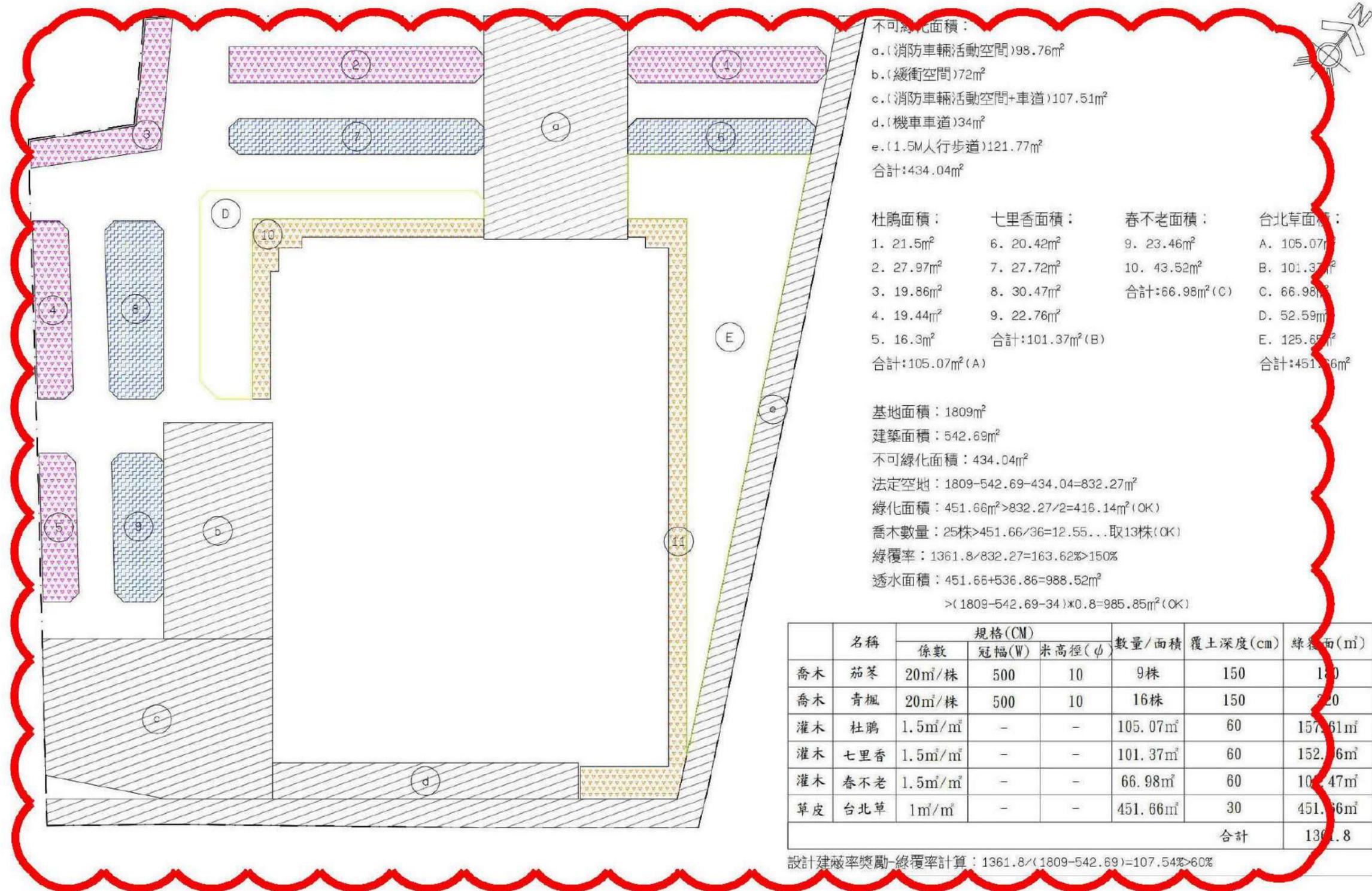
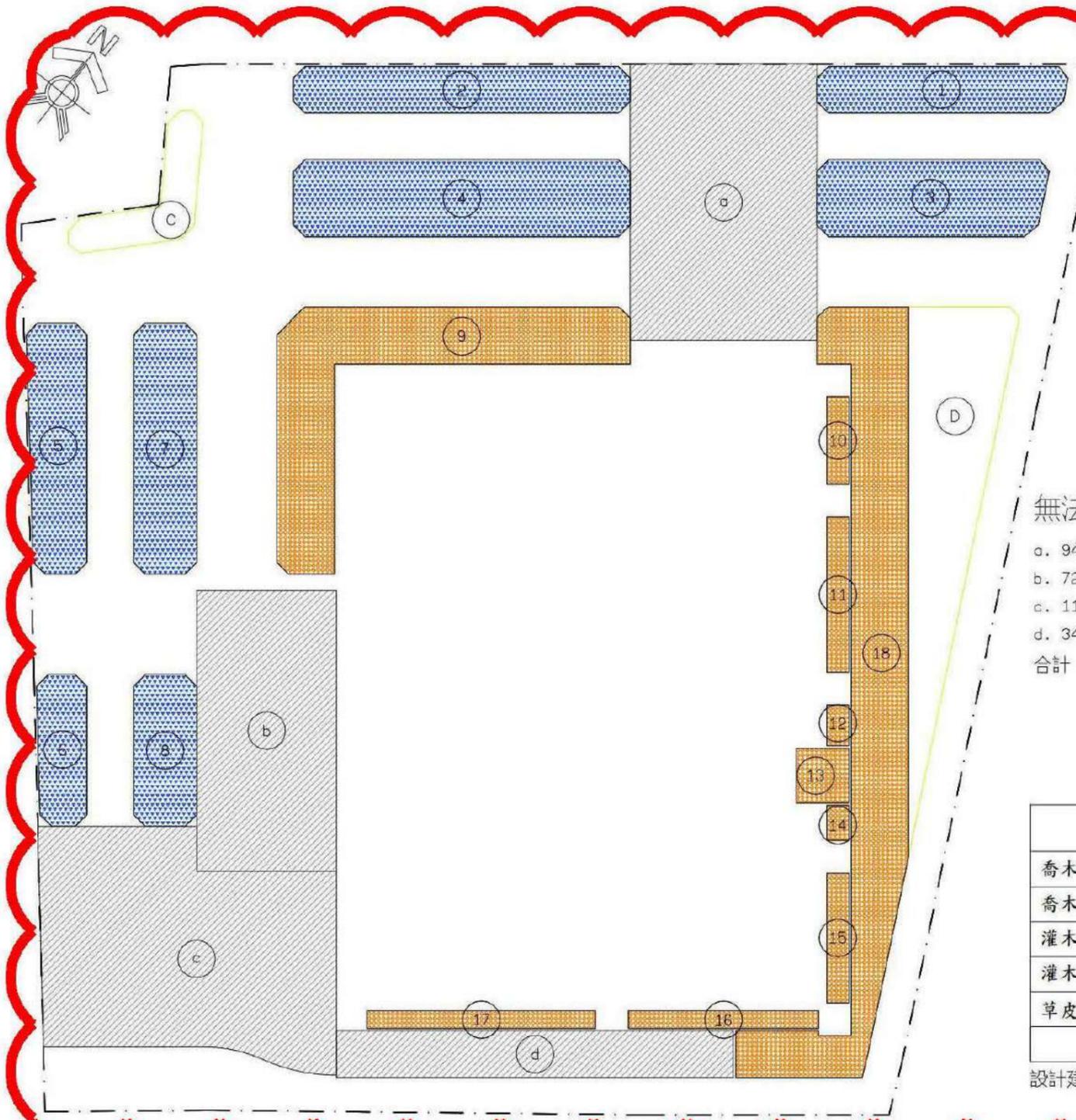


圖 5-1 綠化及綠覆率檢討及透水率檢討圖(修正前)

修正事項

- 12-01. 依規定修改無法綠化之面積。
- 12-02. 因地面綠化不足，綠化移至屋頂綠化，扣除原有屋頂1/2綠化後，餘數補至地面綠化。
- 14-本案設置27株喬木>14株，符合規定。



- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 七里香面積： | 春不老面積： | 台北草面積： |
| 1. 20.82m ² | 9. 58.14m ² | A. 212.13m ² |
| 2. 28.35m ² | 10. 3.56m ² | B. 179.86m ² |
| 3. 31.52m ² | 11. 6.32m ² | C. 13.56m ² |
| 4. 47.04m ² | 12. 1.66m ² | D. 56.99m ² |
| 5. 25.77m ² | 13. 5.29m ² | 合計：462.54m ² |
| 6. 13.05m ² | 14. 1.42m ² | |
| 7. 28.53m ² | 15. 5.27m ² | |
| 8. 17.05m ² | 16. 6.11m ² | |
| 合計：212.13m ² (A) | 17. 7.35m ² | |
| | 18. 84.74m ² | |
| | 合計：179.86m ² (B) | |

無法綠化面積：

- a. 94.76m²(消防車輛活動空間)
- b. 72m²(緩衝空間)
- c. 112m²(消防車輛活動空間+車道)
- d. 34m²(機車車道)
- 合計 = 312.76m²

基地面積：1809m²
 建築面積：541.55m²
 法定空地：1809-541.55-312.76 = 954.69m²
 綠化面積：462.54m²+17.6m²(屋頂綠化) = 480.14m²
 $\geq 954.69/2 = 477.35m^2$ (OK)
 喬木數量：27株 > 477.35/36 = 13.26...取14株
 綠覆率：1590.53/954.69 = 166.6% > 150% (OK)
 透水面積：462.54+574.83 = 1037.37m² >
 $(1809-541.55-34) \times 0.8 = 986.76m^2$ (OK)

	名稱	規格(CM)			數量/面積	覆土深度(cm)	綠覆面(m ²)
		係數	冠幅(W)	株高徑(φ)			
喬木	茄苳	20m ² /株	500	10	17株	150	340
喬木	青楓	20m ² /株	500	10	10株	150	200
灌木	七里香	1.5m ² /m ²	-	-	212.13m ²	60	318.2m ²
灌木	春不老	1.5m ² /m ²	-	-	179.86m ²	60	269.79m ²
草皮	台北草	1m ² /m ²	-	-	462.54m ²	30	462.54m ²
合計							1590.53

設計建蔽率獎勵 綠覆率計算：1590.53/(1809-541.55) = 125.49% > 60% (OK)

圖 5-2 綠化及綠覆率檢討及透水率檢討圖(修正後)

決議事項

15. 景觀剖面圖請補充標示退縮寬度，坡度，道路人行道及鄰地高程，並補充鄰地側景觀剖面圖，以利釐清都市空間品質。

修改前-景觀剖面圖

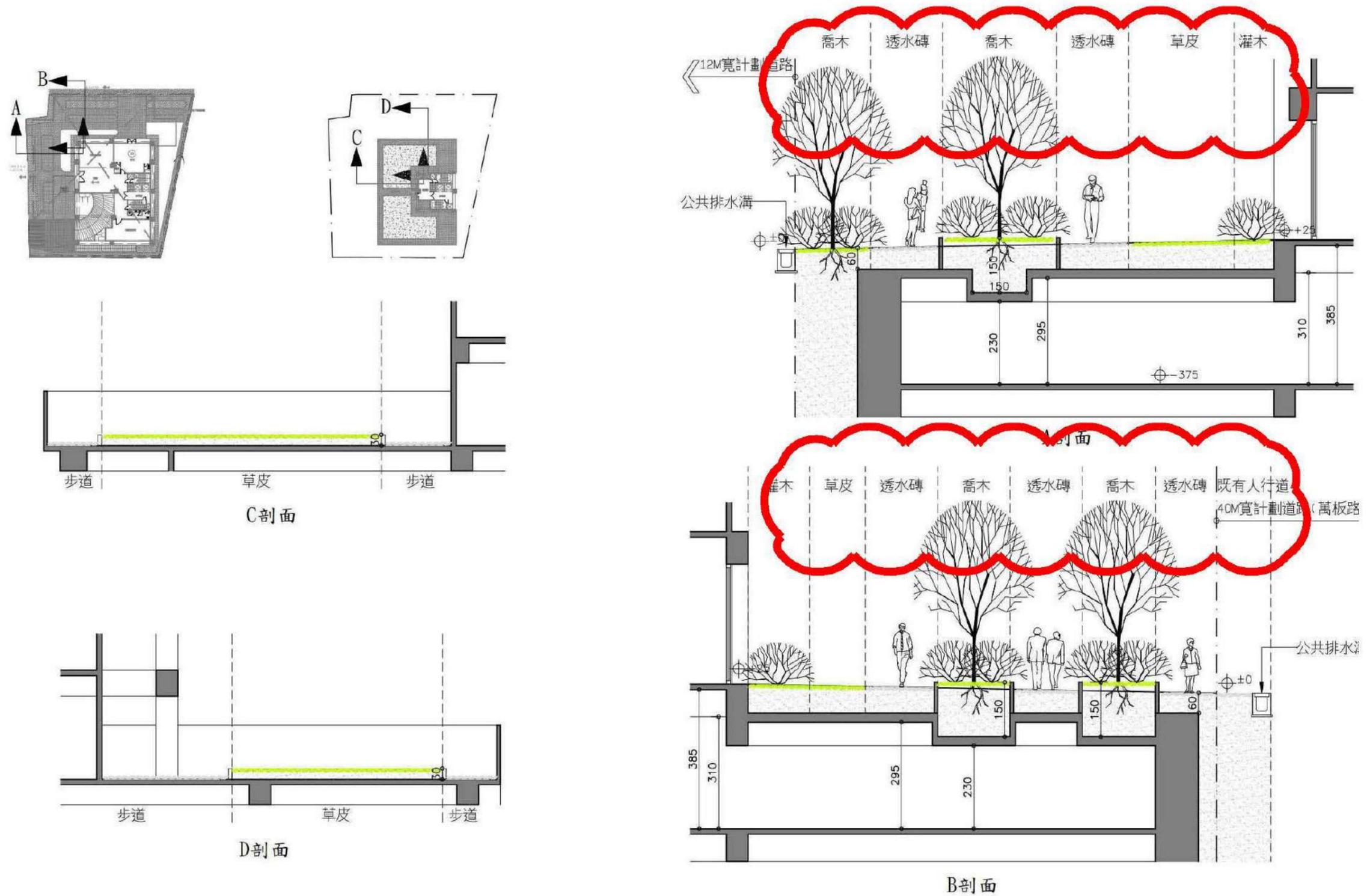


圖 6-1 景觀剖面圖圖(修正前)

修正情形
15. 補充退縮, 人行步道寬度及高程。

修改後-景觀剖面圖

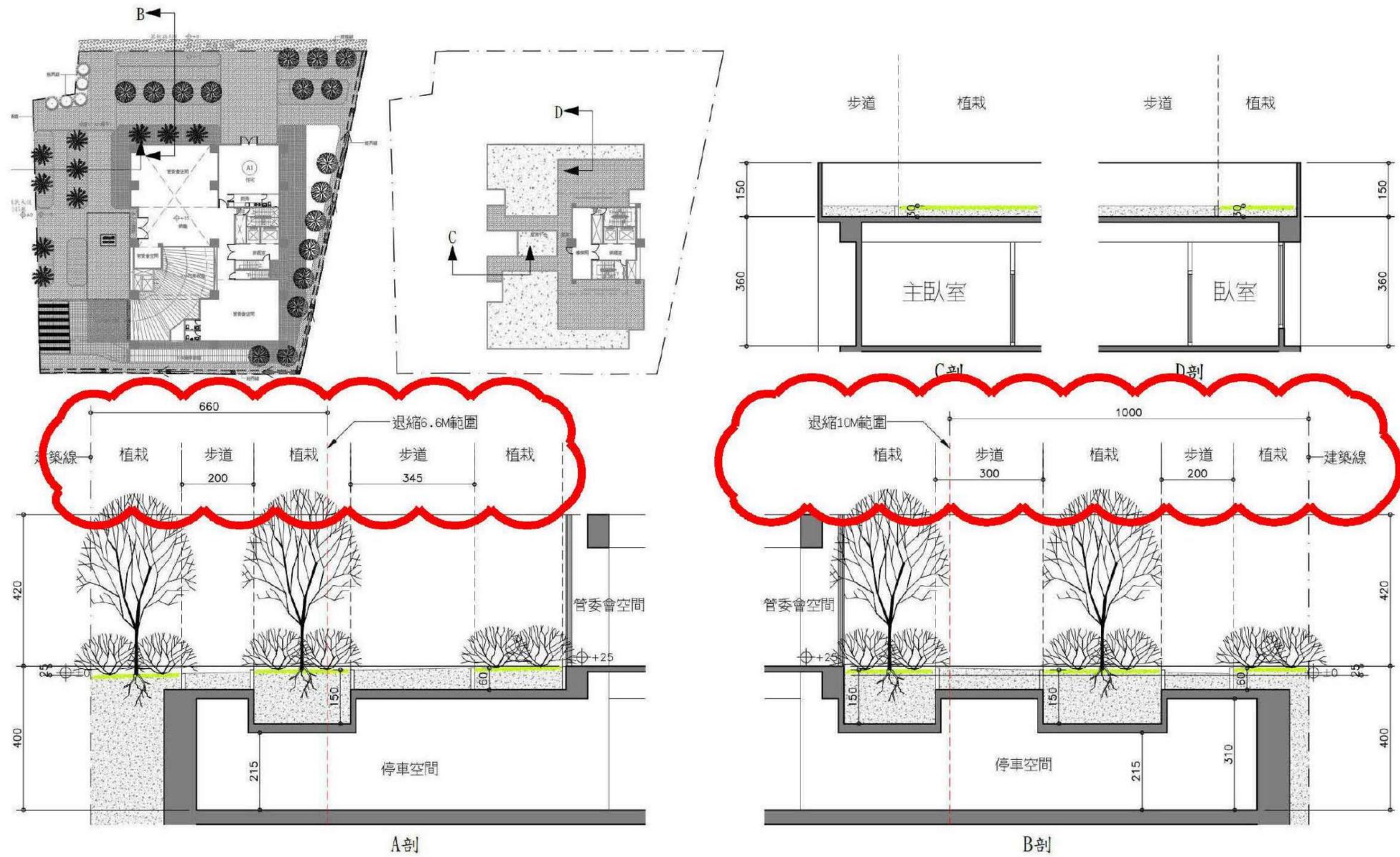


圖 6-2 景觀剖面圖(修正後)

決議事項
16. 透水面積檢討補充檢討圖說詳標範圍。

修改前-鋪面材質及傢俱配置圖

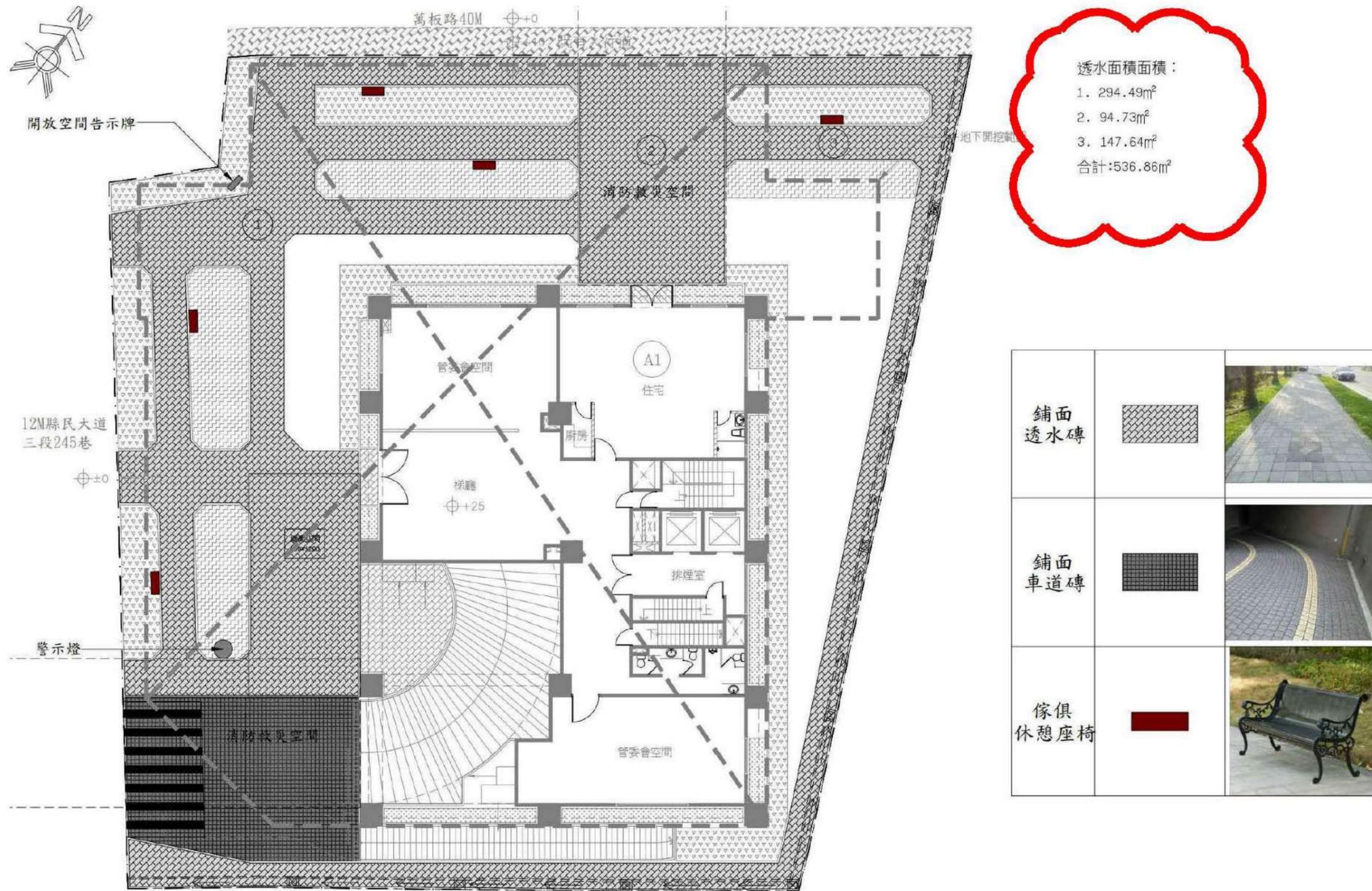
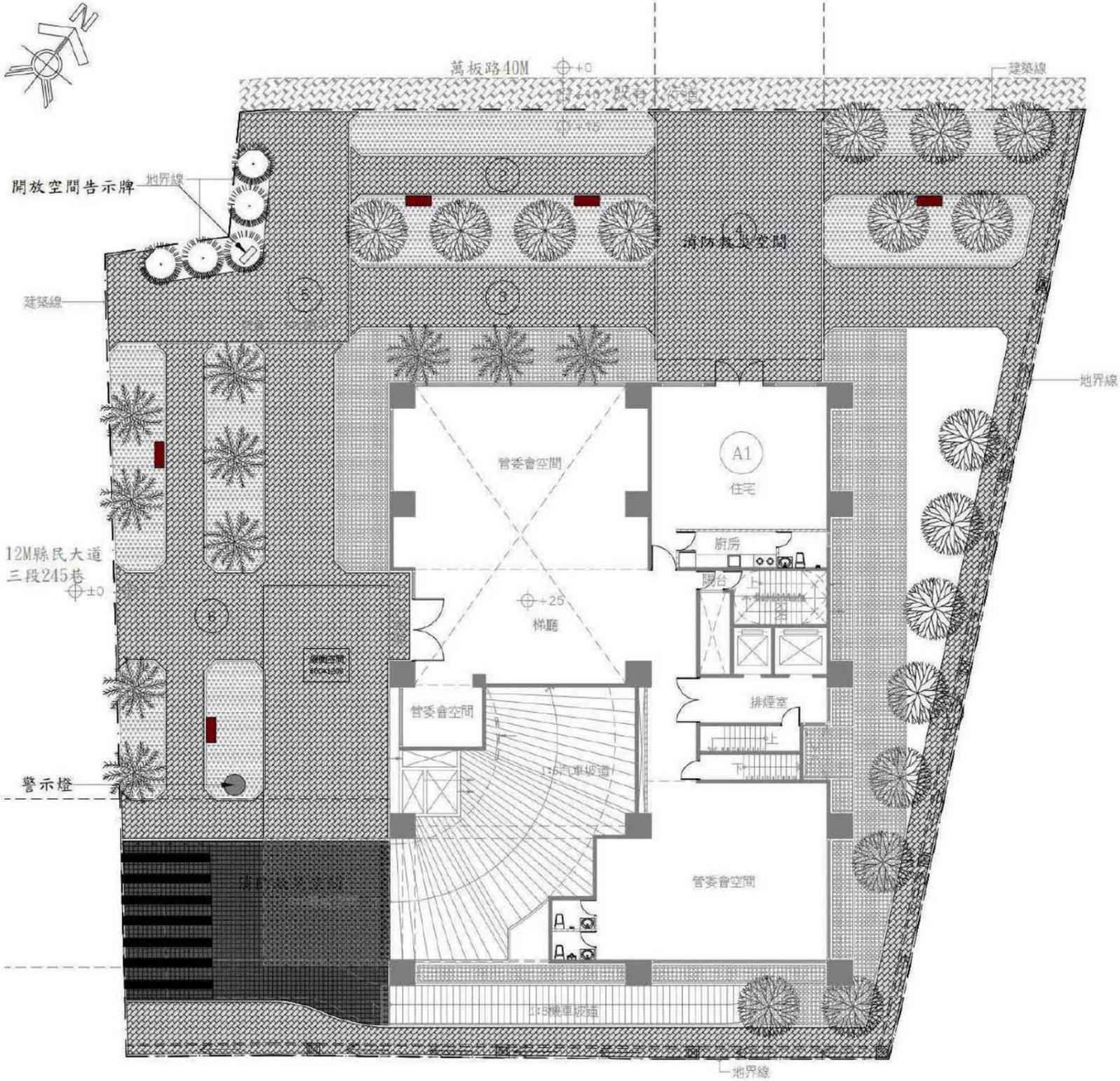


圖 7-1 鋪面材質及傢俱配置圖(修正前)

修改後-鋪面材質及傢俱配置圖

修正情形
16. 補充透水磚圖例及面積



透水面積：

1. 156.04m²
2. 26.39m²
3. 40.81m²
4. 93.4m²
5. 70.65m²
6. 187.54m²

合計 = 574.83m²

鋪面 透水磚		
鋪面 車道磚		
傢俱 休憩座椅		

圖 7-2 鋪面材質及傢俱配置圖(修正後)

決議事項
18. 空調設備請調整設置於陽台內。

修改前-空調配置平面

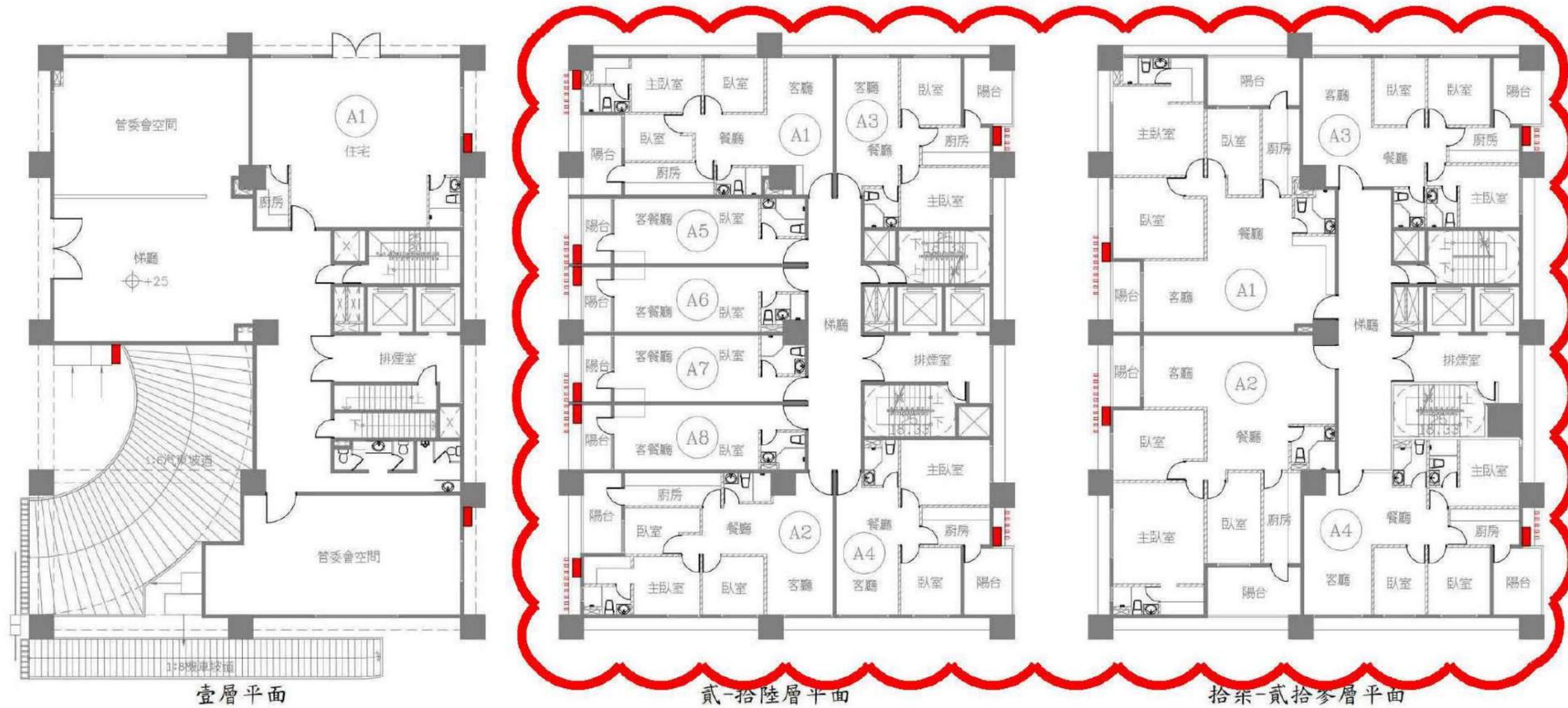


圖 8-1 空調配置平面 (修正前)

修正情形
10.調整空調設備擺放位置，皆放置陽台內。

修改後-空調配置平面

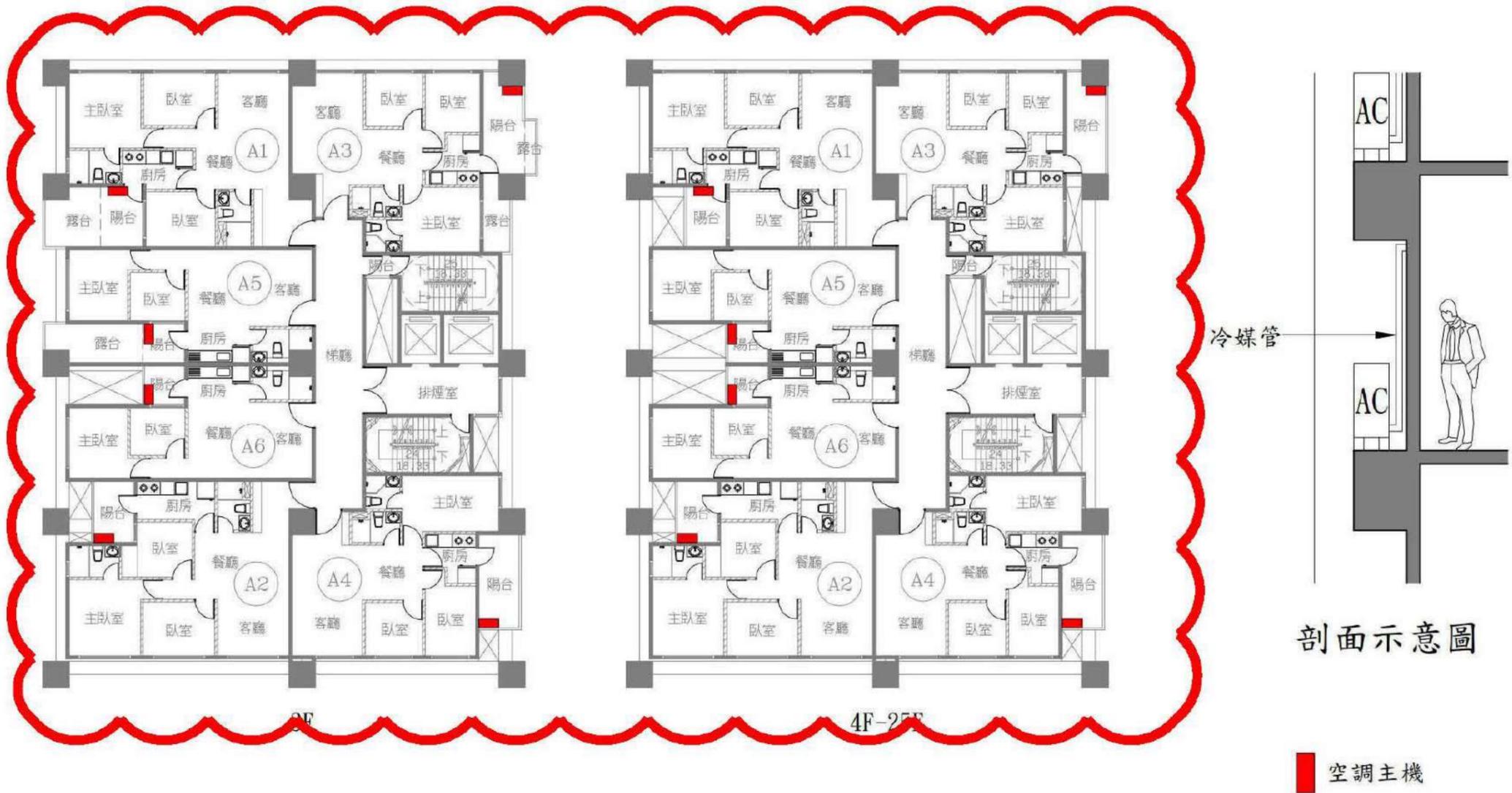


圖 8-2 空調配置平面 (修正後)

配合頁面排版，本頁空白

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於萬板路與縣民大道之間，原為楊姓地主世居之地，產權相當複雜，其中港子嘴段 125-22、130-2 地號土地被徵收後又因徵收錯誤而撤銷，部分土地被查封，土地權屬含部分公有土地；更新單元內多老舊建物，坍塌傾頹，磚石補強及鐵皮加蓋情況嚴重。土地所有權人不忍其世居地成為窳陋地區，乃提議以權利變換方式辦理重建，今已完備相關法令及書圖，申請都市更新事業計畫報核。本案更新單元範圍調整為新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2 地號等 5 筆土地，土地面積合計 1,809 m²。

二、法令依據

依 99 年 5 月 12 日發布施行都市更新條例第 10 條、11 條、19 條、第 22 條。

有關本案都市更新條例法令適用版本部分，依 108 年 1 月 30 日公布施行之都市更新條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案於 101 年 12 月 26 日報核事業計畫，故得適用都市更新條例修正前之規定。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於新北市板橋區，西側鄰 12M 縣民大道三段 245 巷，北側鄰 40M 萬板路（詳圖 2-1 更新單元位置示意圖）。

本更新單元不屬於劃定更新地區。

二、更新單元範圍

報核版

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2、131-4 地號等 6 筆土地，土地面積合計 1,837 m²

排除 131-4 地號

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區港子嘴段 130 地號等 5 筆(原 6 筆)土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2 地號等 5 筆土地，土地面積合計 1,809 m²（詳 P.2-2 圖 2-2、P.2-3 圖 2-3）。131-4 地號所有權人楊雲章先生於 102 年 8 月 23 日檢具改制前台北縣板橋區公所 87 年 5 月 26 日 87 北縣板工字第 25489 號函，表示座落於板橋區八德路三段 103 巷 24 號(地址整編後為：板橋區萬板路 558 號，所有權人楊文賢)，為合法建物，且該陳情人表示反對更新。其中於 103 年 10 月 21 日工務局及板橋區公所等單位至板橋區萬板路 558 號建物現場會勘，確認楊雲章君所提出之資料並非現有殘餘建築物部分，目前之建築物之結構及建材已與徵收時之房屋之結構及建材不同，判定屬程序違建，故本案並無同意比例未達法定門檻之情形。又於 102 年 12 月 10 日召開協調會及 104 年 3 月 6 日召開研商會議，向楊雲章君說明其參與都市更新之權益，惟楊君堅持反對並要求排除。

本更新單元內無合法建築物。



圖2-1 更新單元位置示意圖

三、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 11 條、都市更新條例施行細則第 5 條及新北市都市更新單元劃定基準等規定辦理。詳更新單元建築線指示圖、附錄二 新北市自行劃定都市更新單元檢核表，其相關建築師簽證文件詳附件冊。

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 6 點及第 8 點之規定，如下所列：

- (1) 第 4 點規定，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- (2) 第 5 點第 3 項規定，臨接二條以上計畫道路，且面積達 1,000 m²者。
- (3) 第 6 點規定，自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- (4) 第 8 點規定，於未經劃定應實施更新之地區，於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。

2. 更新單元指標審查

未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標，重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上，其符合指標如下：

- (1) 指標（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造、石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上，詳如附錄二。
- (2) 指標（七）擬申請之更新單元位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達 0.5 公頃以上之公園綠地 200m 範圍內，本基地距離已開闢之音樂公園(3.45 公頃)約 40 公尺。

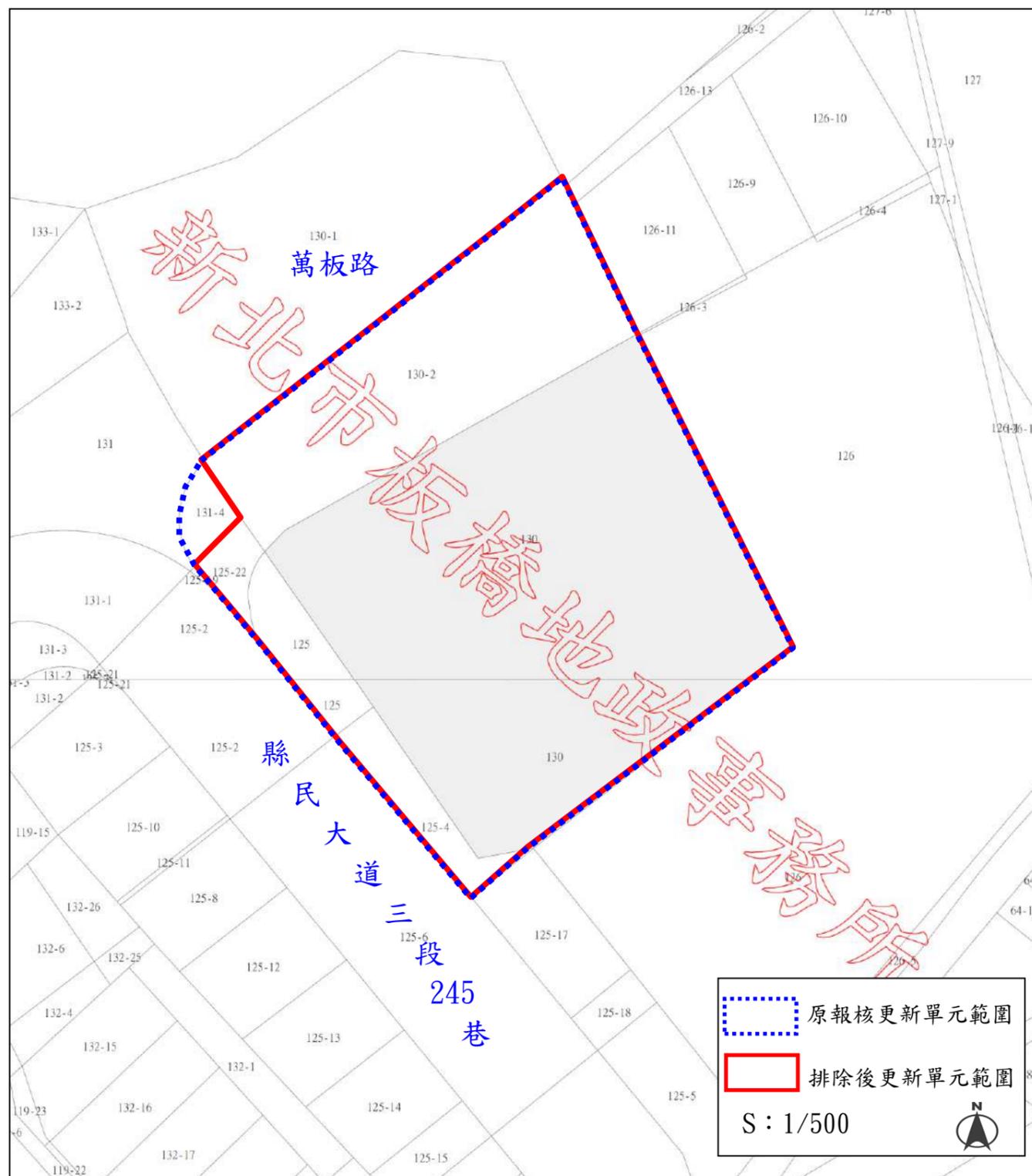


圖2-2 更新單元地籍套繪圖

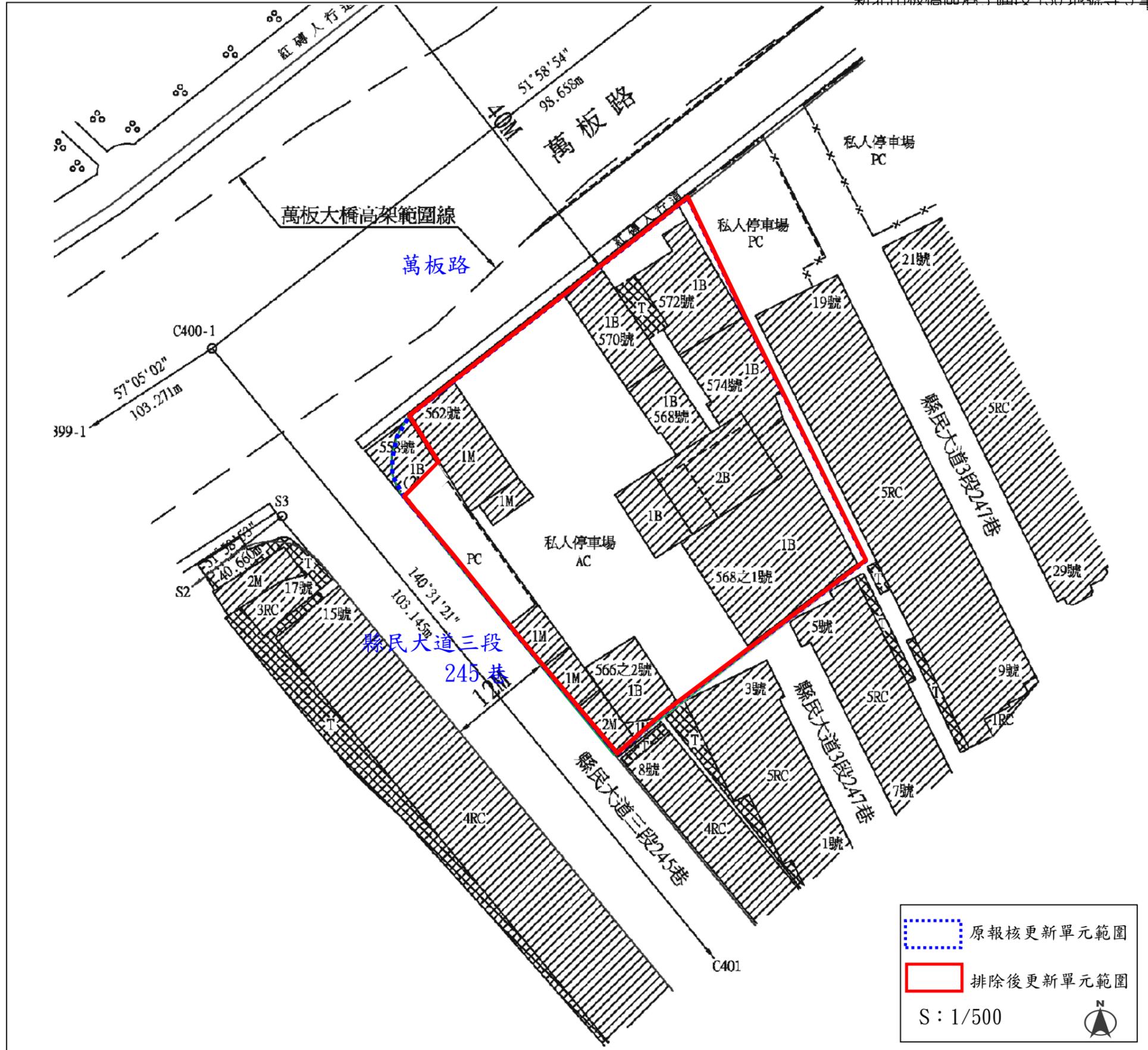


圖2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

◆實施者：宸明建設股份有限公司（負責人：楊明財）

聯絡地址：新北市板橋區三民路二段 37 號 19 樓之 1

聯絡電話：(02) 2252-8336

統一編號：28556985

（相關證明文件詳附錄一）

肆、計畫目標

一、促進土地利用

本更新單元介於萬板路與縣民大道之間，因開發較早，土地上僅有數棟低矮建物，屬低度利用，因此，本案擬藉由更新重建，促進地盡其利。

二、改善居住環境

本更新單元內多為老舊建物，有些年久失修而傾頹，有些只是簡單的磚石堆疊，有些是違章的鐵皮屋，其構造均不符耐震標準，加之衛生、消防等均不符安全居住條件，故擬拆除重建，打造一棟符合黃金級綠建築標章的現代建築物。

三、增進公共利益

本更新單元位於萬板大橋下，臨萬板路側雖有人行道，惟路況並不平整，本計畫擬於計畫道路側留設四米以上人行步道，並設計相當數量之照明設備，提供舒適安全的步行空間。再者，將占用道路的既有違章建物拆除，保障人車安全。

伍、現況分析



圖5-1 更新單元建築線指示圖-地籍套繪位置圖

建築線指示(定)申請書圖				NO1415	
申請人姓名	尚鴻測量工程顧問有限公司	住	路街 段 巷 弄 號	電	29651876
建築師姓名及事務所名稱	林義欽 尚鴻測量工程顧問有限公司	址	新北市板橋區文化路一段32巷25號6樓	開業證書 等級字號	話
申請基地	地點 板橋區 路(街) 段 巷 弄 號	地號	港子嘴段 小段 125,125-4,125-22,130,130-2,131-4 地號等 6 筆		
上開土地之建築線及路面高度不明，逕向申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)					
新北市政府 中華民國 101 年 11 月 日			申請人 林義欽 (簽章) 建築師及事務所 尚鴻測量工程顧問有限公司 (簽章)		
現況計畫圖(圖幅第 詳如副頁 號)比例尺：五百分之一				圖例 申請基地 計畫道路 現有道路 地界線 建築線 樁位 現有房屋	
※ 建築線指示(定)紀錄事項					
測量事項記載			都市計畫情形 一、使用分區：住宅區 二、發布實施日期文號：板橋都市計畫 1. 主要計畫：60.01.25北府建九字第12801號 2. 第一次通盤檢討：82.08.10北府工都字第277665號 3. 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)：99.12.30北府城審0991226943號		
1. 現況計畫圖之地形地物相關位置由申請人測繪並自行負責。 2. 指定建築線及區界線詳如現況計畫圖，除與申請基地有關部分，餘僅供參考。 3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時，應以該成果資料為準。 4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容，由發照單位查處。 5. 申請基地經界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決，否則應自行負責。 6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請鑑界並依第5條規定辦理。 7. 本案套繪圖如有套繪不實，致影響申請基地相關土地及建物所有權利關係人權益時應自行負責。 8. 基地若鄰近河川或區域灌溉排水，申請建築時請加會水利主管單位。 9. 起造人申請建築執照或施工前，對建築線及地籍線認有疑義時，起造人應先向地政機關申辦土地界址鑑定以避免越界建築情事。 10. 如於建築物施工期間，相關測量標誌會造成移動或毀損者，土地所有權人或起造人應於實地設立永久性或輔助性之相關測量標誌，以確保樁位之正確。 11. 本案係依據建築法第48條規定指定已公告道路境界線為建築線，至於現有通路是否應予保留及依新北市建築管理規則第14條規定退縮建築，應由發照單位依相關建築法令審理之。 12. 申請基地位於本府刻正辦理「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」草案範圍內，發照時請加會本府城鄉局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。			其他 一、本核准案副本有效期間八個月 二、建築線應依現地測量標示為準 三、地籍套繪圖僅供參考，不作經界依據 備考 一、本都市計畫區實施容積管制，其住宅區建築率不得大於50%，容積率不得大於300%，其他應依都市計畫說明書及土地使用分區管制要點規定辦理。		
收件日期 101.12.13		預定測量日期 101.12.18		逾期理由	
收件編號 1013115741		實際勘查日期			
小組編號 102定-板-033號		人員簽章 尚鴻測量工程顧問有限公司 建築線專用 內政部製訂(表一)			

註：除有※ 各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍晒圖簽章

內政部製訂(表一)

二、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

原報核

1. 更新單元範圍土地：

本更新單元內計有新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2、及 131-4 地號等 6 筆土地，土地面積合計 1,837 m²。

2. 土地所有權人計有 76 人(詳 P.5-2 表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版))。

3. 抵押權設定：

板橋區港子嘴段 130 及 130-2 地號等兩筆土地，有抵押權設定之情形。

排除 131-4 地號(公開展覽版)

1. 更新單元範圍土地：

本更新單元內計有新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130 及 130-2 地號等 5 筆土地，土地面積合計 1,809 m²。

2. 土地所有權人計有 73 人(詳 P.5-6 表 5-1-2 更新單元土地權屬清冊(排除後))。

3. 抵押權設定：

板橋區港子嘴段 130 及 130-2 地號等兩筆土地，有抵押權設定之情形。

聽證會版

1. 更新單元範圍土地：

本更新單元內計有新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130 及 130-2 地號等 5 筆土地，土地面積合計 1,809 m²。

2. 土地所有權人計有 53 人(詳 P.5-11 表 5-1-3 更新單元土地權屬清冊(聽證會版))。

3. 抵押權設定：

板橋區港子嘴段 130 及 130-2 地號等兩筆土地，有抵押權設定之情形。

(二)合法建築物權屬

更新單元範圍無合法建築物。

表 5-1-1 更新單元土地權屬清冊(報核版)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註(同意參與)	
	地段	地號	面積 m ²	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
						分子	分母						
1	港子嘴段	125	66.00	1	楊○景	1	1	66.00					
2	港子嘴段	125-4	64.00	1	楊○根	1	4	16.00					
				2	楊○	1	12	5.33					
				4	楊○良	1	12	5.33					
				5	楊○慈	1	12	5.33					
				7	楊○祥	1	4	16.00					
				9	陳○德	1	96	0.67					
				10	楊○宗	1	96	0.67					
				11	楊○諭	1	96	0.67					
				12	陳○忠	1	96	0.67					
				13	王○惠	1	96	0.67					
				14	陳○惠	1	96	0.67					
				15	楊○吟	1	96	0.67					
				16	陳○莉	1	96	0.67					
				18	楊○忠	共同共有 1/12		0.67					
				19	楊○聰	共同共有 1/12		0.67					
				20	楊○乾	共同共有 1/12		0.67					
				21	楊○卿	共同共有 1/12		0.67					
				22	楊○女	共同共有 1/12		0.67					
23	楊○芬	共同共有 1/12		0.67									
24	楊○玲	共同共有 1/12		0.67									
25	楊○惠	共同共有 1/12		0.67									
26	楊○財	1	12	5.33									
3	港子嘴段	125-22	25.00	3	楊○景	1	1	25.00					
4	港子嘴段	130	1,188.00	6	蔡○榮	1	120	9.90					
				8	楊○祿	1	36	33.00					
				13	楊○寶	1	120	9.90					
				14	楊○吉	1	120	9.90					
				16	楊○居	1	120	9.90					限制登記(註 1)
				17	蔡○	1	60	19.80					
				19	楊○明	5	360	16.50	抵押權	鄭○錦	楊○明	楊○明	限制登記(註 2)
				22	楊○景	1	30	39.60					
				23	楊○池	1	30	39.60					
				25	楊○霆	1	30	39.60					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註(同意參與)	
	地段	地號	面積 m ²	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
						分子	分母						
4	港子嘴段	130	1,188.00	26	楊○宗	1	30	39.60					
				27	楊○霖	1	36	33.00					
				28	楊○濃	1	108	11.00					
				29	楊○榮	1	108	11.00					
				30	楊○倫	1	108	11.00					
				31	楊○祥	1	30	39.60					
				33	楊○昌	1	150	7.92					
				39	楊○隆	2	120	19.80					
				42	簡○岳	1	210	5.66					
				43	楊○斌	1	840	1.41					
				44	楊○佩	1	840	1.41					
				45	楊○祥	1	840	1.41					
				46	楊陳○子	1	840	1.41					
				54	楊○良	16	525	36.21					
				57	蔡○宏	1	180	6.60					
				64	林楊○嬌	1	54	22.00					
				66	楊○逸	7	324	25.67					
				67	楊○平	7	324	25.67					
				68	楊○在	7	324	25.67	最高限額抵押權	熊○珠	楊○在	楊○在	
				69	楊○裕	7	324	25.67					
				70	楊○潭	151	3240	55.37					
				71	楊○軫	7	324	25.67					
				73	林○凱	1	216	5.50					
				74	林○珠	1	216	5.50					
				75	林○筠	1	216	5.50					
				76	林○嫻	1	216	5.50					
				81	楊○坤	1	36	33.00					
				82	李○芬	1	30	39.60					
				84	楊○偉	1	72	16.50					
				85	楊○凱	1	72	16.50					
92	楊游○愛	1	150	7.92									
95	顏○銓	1	450	2.64									
96	楊○惠	1	450	2.64									
98	邱○酒	1	450	2.64									
99	楊○財	101	360	333.30									
100	楊○君	1	450	2.64									
101	楊○榮	1	450	2.64									
102	楊○霖	1	450	2.64									
103	楊○香	4	120	39.60									
104	楊○鴻	1	360	3.30									

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註(同意參與)	
	地段	地號	面積 m ²	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
						分子	分母						
5	港子嘴段	130-2	466.00	45	楊○祿	1	36	12.94					
				47	蔡○榮	1	120	3.88					
				52	楊○	1	30	15.53					
				54	楊○寶	1	120	3.88					
				55	楊○吉	1	120	3.88					
				57	楊○居	1	120	3.88					
				58	蔡○	1	60	7.77					
				62	楊○景	1	30	15.53					
				63	楊○池	1	30	15.53					
				65	楊○霖	1	36	12.94					
				66	楊○霆	1	30	15.53					
				67	楊○宗	1	30	15.53					
				71	楊○祥	1	30	15.53					
				73	楊○昌	1	150	3.11					
				85	蔡○宏	1	180	2.59					
				88	林楊○嬌	1	54	8.63					
				90	楊○逸	7	324	10.07					
				91	楊○平	7	324	10.07					
				92	楊○在	7	324	10.07	最高限額抵押權	熊○珠	楊○在	楊○在	
				93	楊○裕	7	324	10.07					
				94	楊○潭	7	324	10.07					
				95	楊○軫	7	324	10.07					
				97	楊○偉	1	72	6.47					
98	楊○凱	1	72	6.47									
99	林○凱	1	216	2.16									
100	林○珠	1	216	2.16									
101	林○筠	1	216	2.16									
102	林○嫻	1	216	2.16									
107	楊○坤	1	36	12.94									
109	李○芬	1	30	15.53									
113	楊游○愛	1	150	3.11									
115	新北市 管理機關:新北市政府 府財政局	23	180	59.54									
116	顏○銓	1	450	1.04									
5	港子嘴段	130-2	466.00	117	楊○惠	29	1800	7.51					
				119	邱○酒	1	450	1.04					
				120	楊○財	23	90	119.09					
				121	楊○君	1	450	1.04					
				122	楊○榮	4	450	4.14					
				123	楊○霖	1	450	1.04					
				124	楊○鴻	1	360	1.29					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註(同意參與)	
	地段	地號	面積 m ²	登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
						分子	分母						
6	港子嘴段	131-4	28.00	6	楊○章	1	3	9.33					
				8	蔡○里	1	3	9.33					
				9	楊○慧	1	3	9.33					
合計		1,837.00					1,837.00						

註 1：楊○居所有 130、130-2 地號土地被限制登記(台灣板橋地方法院 96 年 3 月 21 日板院輔 96 執全水字第 1041 號函辦理查封登記，債權人：華南商業銀行股份有限公司)。

註 2：楊○明所有 130 地號土地被限制登記(台灣板橋地方法院 90 年 3 月 15 日民執全天字第 837 號囑託查封登記，債權人：第一商業銀行股份有限公司)。

註 3：125-4 地號所有權人楊○壽將(持分 1/12)，於 101 年 11 月 14 日贈與所有權人楊○財。

註 4：楊○坤將 130、130-2 地號權利範圍均為 1/360，於 101 年 12 月 7 日贈與楊○鴻。

註 5：李○平將 130 地號權利範圍 8/320，於 101 年 12 月 19 日出售予楊○財。

表 5-1-2 更新單元土地權屬清冊(扣除 131-4 地號)

序號	標示部			所有權部					他項權利部				備註 (同意參與)
	地段	地號	面積 m ²	登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母						
1	港子嘴段	125	66.00	1	楊○景	1	1	66.00					
2	港子嘴段	125-4	64.00	1	楊○根	1	4	16.00					
				2	楊○	1	12	5.33					
				4	楊○良	1	12	5.33					
				5	楊○慈	1	12	5.33					
				7	楊○祥	1	4	16.00					
				9	陳○德	1	96	0.67					
				10	楊○宗	1	96	0.67					
				11	楊○諭	1	96	0.67					
				12	陳○忠	1	96	0.67					
				13	王○惠	1	96	0.67					
				14	陳○惠	1	96	0.67					
				15	楊○吟	1	96	0.67					
				16	陳○莉	1	96	0.67					
				18	楊○忠	共同共有 1/12		0.67					
				19	楊○聰	共同共有 1/12		0.67					
				20	楊○乾	共同共有 1/12		0.67					
				21	楊○卿	共同共有 1/12		0.67					
				22	楊○女	共同共有 1/12		0.67					
				23	楊○芬	共同共有 1/12		0.67					
				24	楊○玲	共同共有 1/12		0.67					
25	楊○惠	共同共有 1/12		0.67									
26	楊○財	1	12	5.33									
3	港子嘴段	125-22	25.00	3	楊○景	1	1	25.00					
4	港子嘴段	130	1,188.00	6	蔡○榮	1	120	9.90					
				8	楊○祿	1	36	33.00					
				13	楊○寶	1	120	9.90					
				14	楊○吉	1	120	9.90					
				16	楊○居	1	120	9.90					限制登記(註 1)
				17	蔡○	1	60	19.80					
				19	楊○明	5	360	16.50	抵押權	鄭○錦	楊○明	楊○明	限制登記(註 2)
				22	楊○景	1	30	39.60					
				23	楊○池	1	30	39.60					
				25	楊○霆	1	30	39.60					
26	楊○宗	1	30	39.60									

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註 (同意參與)	
	地段	地號	面積 m ²	登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
						分子	分母						
4	港子嘴段	130	1,188.00	27	楊○霖	1	36	33.00					
				28	楊○濃	1	108	11.00					
				29	楊○榮	1	108	11.00					
				30	楊○倫	1	108	11.00					
				31	楊○祥	1	30	39.60					
				33	楊○昌	1	150	7.92					
				39	楊○隆	2	120	19.80					
				42	簡○岳	1	210	5.66					
				43	楊○斌	1	840	1.41					
				44	楊○佩	1	840	1.41					
				45	楊○祥	1	840	1.41					
				46	楊陳○子	1	840	1.41					
				54	楊○良	16	525	36.21					
				57	蔡○宏	1	180	6.60					
				64	林楊○嬌	1	54	22.00					
				66	楊○逸	7	324	25.67					
				67	楊○平	7	324	25.67					
				68	楊○在	7	324	25.67	最高限額抵押權	熊○珠	楊○在	楊○在	
				69	楊○裕	7	324	25.67					
				70	楊○潭	151	3240	55.37					
				71	楊○軫	7	324	25.67					
				73	林○凱	1	216	5.50					
				74	林○珠	1	216	5.50					
				75	林○筠	1	216	5.50					
				76	林○嫻	1	216	5.50					
				81	楊○坤	1	36	33.00					
				82	李○芬	1	30	39.60					
				84	楊○偉	1	72	16.50					
				85	楊○凱	1	72	16.50					
				92	楊游○愛	1	150	7.92					
95	顏○銓	1	450	2.64									
96	楊○惠	1	450	2.64									
98	邱○酒	1	450	2.64									
99	楊○財	101	360	333.30									
100	楊○君	1	450	2.64									
101	楊○榮	1	450	2.64									
102	楊○霖	1	450	2.64									
103	楊○香	4	120	39.60									
104	楊○鴻	1	360	3.30									
5	港子嘴段	130-2	466.00	45	楊○祿	1	36	12.94					
				47	蔡○榮	1	120	3.88					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註 (同意參與)	
	地段	地號	面積 m ²	登記 次序	所有權人/管理人	權利範圍		持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		設定義務人
						分子	分母						
5	港子嘴段	130-2	466.00	52	楊○	1	30	15.53					
				54	楊○寶	1	120	3.88					
				55	楊○吉	1	120	3.88					
				57	楊○居	1	120	3.88					限制登記(註 1)
				58	蔡○	1	60	7.77					
				62	楊○景	1	30	15.53					
				63	楊○池	1	30	15.53					
				65	楊○霖	1	36	12.94					
				66	楊○霆	1	30	15.53					
				67	楊○宗	1	30	15.53					
				71	楊○祥	1	30	15.53					
				73	楊○昌	1	150	3.11					
				85	蔡○宏	1	180	2.59					
				88	林楊○嬌	1	54	8.63					
				90	楊○逸	7	324	10.07					
				91	楊○平	7	324	10.07					
				92	楊○在	7	324	10.07	最高限額抵押權	熊○珠	楊○在	楊○在	
				93	楊○裕	7	324	10.07					
				94	楊○潭	7	324	10.07					
				95	楊○軫	7	324	10.07					
				97	楊○偉	1	72	6.47					
				98	楊○凱	1	72	6.47					
				99	林○凱	1	216	2.16					
				100	林○珠	1	216	2.16					
101	林○筠	1	216	2.16									
102	林○嫻	1	216	2.16									
107	楊○坤	1	36	12.94									
109	李○芬	1	30	15.53									
113	楊游○愛	1	150	3.11									
115	新北市 管理者:新北市政府 財政局	23	180	59.54									
116	顏○銓	1	450	1.04									
117	楊○惠	29	1800	7.51									
119	邱○酒	1	450	1.04									
120	楊○財	23	90	119.09									
121	楊○君	1	450	1.04									
122	楊○榮	4	450	4.14									
123	楊○霖	1	450	1.04									
124	楊○鴻	1	360	1.29									
合計			1,809.00					1,809.00					

表 5-1-3 更新單元土地權屬清冊(聽證會版)

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/管理人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母						
1	港子嘴段	125	66.00	1	楊○景	1	1	66.00					
2	港子嘴段	125-4	64.00	2	楊○	1	12	5.33					未辦繼承登記，列冊管理
				5	楊○慈	1	12	5.33					
				9	陳○德	1	96	0.67					
				11	楊○平	1	72	0.89					註 29、註 30
				12	陳○忠	1	96	0.67					
				14	陳○惠	1	96	0.67					
				15	楊○吟	1	72	0.89					註 29
				16	陳○莉	1	96	0.67					
				26	楊○財	15	96	10.00					註 1
				39	楊○忠 管理者：范○華	1	96	0.67					(一般註記事項)管理者為遺產管理人
				40	楊○聰	1	96	0.67					(一般註記事項)未會同申請，欠繳書狀費 320 元，繳清後發狀。
				42	楊○隆	1	4	16.00					註 2
				43	楊○坤	1	12	5.33					註 3
				44	傅○傑	1	4	16.00					註 21
45	楊○賀	1	288	0.22					註 29				
3	港子嘴段	125-22	25.00	3	楊○景	1	1	25.00					
4	港子嘴段	130	1,188.00	6	蔡○榮	1	120	9.90					
				14	楊○吉	1	120	9.90					
				22	楊○景	1	30	39.60					
				23	楊○池	1	30	39.60					
				25	楊○霆	1	30	39.60					
				27	楊○霖	1	36	33.00					
				28	楊○濃	1	108	11.00					
				29	楊○榮	1	108	11.00					
				30	楊○倫	1	108	11.00					
				31	楊○祥	1	30	39.60	普通抵押權	楊○慶	楊○祥	楊○祥	
					普通抵押權	楊○隆	楊○祥	楊○祥					
					普通抵押權	楊○煖	楊○祥	楊○祥					
					普通抵押權	楊○慧	楊○祥	楊○祥					

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/管理人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母						
4	港子嘴段	130	1,188.00	33	楊○昌	1	150	7.92					
				39	楊○隆	2	120	19.80					
				54	楊○良	2229	210000	12.61					註 13
				57	蔡○宏	1	180	6.60					
				66	楊○逸	7	324	25.67					註 4
				69	楊○裕	7	324	25.67					(限制登記事項)106年5月5日板登字第89110號,依法務部行政執行署新北分署106年4月28日新北執丙104年地稅執字第00059193號函辦理查封登記,義務人:楊○裕,限制範圍:324分之7,106年5月5日登記。
				70	楊○潭	221	3240	81.03					註 8
				71	楊○軫	14	324	51.33					註 26
				73	林○凱	1	216	5.50					
				74	林○珠	1	216	5.50					
				75	林○筠	1	216	5.50					
				76	林○嫻	1	216	5.50					
				81	楊○坤	34	1080	37.40					註 6、註 10、註 11、註 24
				82	李○芬	1	30	39.60					
				84	楊○偉	1	72	16.50					
				85	楊○凱	1	72	16.50					
				92	楊游○愛	1	150	7.92					
				99	楊○財	24359	75600	382.78					註 7、註 9、註 27
				100	楊○君	109	11250	11.51					註 13
				101	楊○榮	641	90000	8.46					註 13
				102	楊○霖	3061	315000	11.54					註 13
				103	楊○香	46	1080	50.60					註 24
				104	楊○鴻	13	1080	14.30					註 24
105	蔡○凱	1	180	6.60					註 5				
106	蔡○蕙	1	180	6.60					註 5				
107	蔡○翔	1	180	6.60					註 5				
109	楊○雯	3	144	24.75					註 10、註 11				
111	楊○瑋	1	240	4.95					註 14				
114	楊○媛	1	240	4.95					註 14、註 22				
116	楊○維	1	30	39.60					註 23				

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/管理人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
						分子	分母								
5	港子嘴段	130-2	466.00	47	蔡○榮	1	120	3.88							
				55	楊○吉	1	120	3.88							
				62	楊○景	1	30	15.53							
				63	楊○池	1	30	15.53							
				65	楊○霖	1	36	12.94							
				66	楊○霆	1	30	15.53							
				71	楊○祥	1	30	15.53	普通抵押權	楊○隆	楊○祥	楊○祥			
									普通抵押權	楊○煖	楊○祥	楊○祥			
									普通抵押權	楊○慧	楊○祥	楊○祥			
									普通抵押權	楊○慶	楊○祥	楊○祥			
				73	楊○昌	1	150	3.11							
				85	蔡○宏	1	180	2.59							
				90	楊○逸	7	324	10.07					註 4		
				93	楊○裕	7	324	10.07					(限制登記事項)106年5月5日板登字第89110號,依法務部行政執行署新北分署106年4月28日新北執丙104年地稅執字第00059193號函辦理查封登記,義務人:楊○裕,限制範圍:324分之7,106年5月5日登記。		
				94	楊○潭	7	162	20.14					註 8		
				95	楊○軫	14	324	20.14					註 26		
				97	楊○偉	1	72	6.47							
				98	楊○凱	1	72	6.47							
				99	林○凱	1	216	2.16							
				100	林○珠	1	216	2.16							
				101	林○筠	1	216	2.16							
				102	林○嫻	1	216	2.16							
107	楊○坤	49	1080	21.14					註 20、註 25						
109	李○芬	1	30	15.53											
113	楊游○愛	1	150	3.11											
115	新北市 管理機關:新北市 政府財政局	23	180	59.54											
120	楊○財	1651	5400	142.48					註 15、註 17、註 18、註 19、註 28						
121	楊○君	1	450	1.04											
122	楊○榮	7	225	14.50					註 15、註 16						
123	楊○霖	1	450	1.04											

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/管理人	權利範圍		持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
						分子	分母						
5	港子嘴段	130-2	466.00	124	楊○鴻	13	1080	5.61					註 25
				125	蔡○凱	1	180	2.59					註 5
				126	蔡○蕙	1	180	2.59					註 5
				127	蔡○翔	1	180	2.59					註 5
				138	楊○璋	1	240	1.94					註 14
				141	楊○媛	1	240	1.94					註 22
				143	楊○維	1	30	15.53					註 23
				144	楊○香	1	108	4.31					註 24、註 25
	合計		1,809.00					1,809.00					

- 註 1：125-4 地號所有權人楊○宗、楊○乾、楊○卿、楊○女、楊○芬、楊○玲、楊○惠將(持分比例合計 7/96)，於 104 年 01 月 20 日出售予所有權人楊○財(原持分 1/12，異動後持分 15/96)。
- 註 2：125-4 地號所有權人楊○根(持分 1/4)，於 105 年 12 月 29 日出售予所有權人楊○隆(持分 1/4)。
- 註 3：125-4 地號所有權人楊○良(持分 1/12)，於 106 年 6 月 26 日出售予所有權人楊○坤(持份 1/12)。
- 註 4：130、130-2 地號所有權人楊○逸，將其持分於 102 年 1 月 7 日預告登記予楊○財。
- 註 5：130、130-2 地號所有權人蔡○(持分 1/60、1/60)，於 102 年 1 月 8 日出售予所有權人蔡○凱、蔡○蕙、蔡○翔(持分各 1/180、1/180)。
- 註 6：130 地號所有權人楊○明(原持分 5/360，其中持分 5/720)，於 102 年 5 月 1 日出售予所有權人楊○坤(原持分 4/144，異動後持分 5/144)。
- 註 7：130 地號所有權人楊○明(原持分 5/360，其中持分 5/720)、簡○岳(持分 1/210)，於 102 年 10 月 30 日出售予所有權人楊○財(原持分 101/360，異動後持分 491/1680)。
- 註 8：130 地號、130-2 地號所有權人楊○在(持分 7/324、7/324)，於 104 年 05 月 05 日出售予所有權人楊○潭(原持分 151/3240、7/324，異動後持分 221/3240、7/162)。
- 註 9：130 地號所有權人楊○斌(持分 1/840)、楊○祥(持分 1/840)、楊○陳○子(持分 1/840)、楊○佩(持分 1/840)、林楊○嬌(持分 1/54)，於 104 年 12 月 29 日出售予所有權人楊○財(原持分 491/1680，異動後持分 4771/15120)。
- 註 10：130 地號所有權人楊○坤(原持分 5/144，贈與後持分 4/144)，於 105 年 04 月 15 日贈與予所有權人楊○雯(持分 1/144)。
- 註 11：130 地號所有權人楊○居(持分 1/120)、楊○坤(原持分 4/144，出售後持分 1/45)，於 105 年 5 月 2 日出售予所有權人楊○雯(原持分 1/144，異動後持分 3/144)。
- 註 12：130 地號、130-2 地號所有權人楊○惠(持分 1/450、29/1800)，於 105 年 7 月 7 日信託予所有權人顏○謙(1/450、29/1800)。
- 註 13：130 地號所有權人楊○良(原持分 16/525，贈與後持分 2229/210000)，於 105 年 7 月 25 日贈與予所有權人楊○君(原持分 1/450，異動後持分 109/11250)、楊○榮(原持分 1/450，異動後持分 641/90000)；於 106 年 3 月 28 日贈與予所有權人楊○霖(原持分 1/450，異動後持分 3061/315000)。
- 註 14：130 地號、130-2 地號所有權人楊○寶(持分 1/120、1/120)，於 105 年 11 月 15 日由所有權人楊○璋(持分 1/240)、楊○聖(持分 1/240)繼承。
- 註 15：130-2 地號所有權人楊○(原持分 1/30)，於 102 年 6 月 28 日由所有權人楊○斌(持分 11/7560)、楊○甄(持分 11/7560)、楊○祥(持分 11/7560)、楊○陳○子(持分 1/840)、張楊○桂(持分 1/180)、簡○平(持分 1/180)、簡○月(持分 1/180)、謝簡○玉(持分 1/180)、簡○坤(持分 1/180)繼承。
- 註 16：130-2 地號所有權人張楊○桂(持分 1/180)、簡○平(持分 1/180)、簡○月(持分 1/180)、謝簡○玉(持分 1/180)，於 102 年 8 月 20 日出售予所有權人楊○榮(原持分 4/450，異動後持分 7/225)。
- 註 17：130-2 地號所有權人簡○坤(持分 1/180)，於 102 年 10 月 21 日出售予所有權人出售予所有權人楊○財(原持分 23/90，異動後持分持分 47/180)。
- 註 18：130-2 地號所有權人林楊○嬌(持分 1/54)，於 102 年 12 月 20 日出售予所有權人楊○財(原持分 47/180，異動後持分持分 151/540)。
- 註 19：130-2 地號所有權人楊○斌(持分 11/7560)、楊○甄(持分 11/7560)、楊○祥(持分 11/7560)、楊○陳○子(持分 1/840)，於 104 年 12 月 29 日出售予所有權人楊○財(原持分 151/540，異動後持分 77/270)。
- 註 20：130-2 地號所有權人楊○居(持分 1/120)，於 105 年 6 月 15 日拍賣予所有權人楊○坤(原持分 1/36，異動後持分 13/360)。
- 註 21：125-4 地號所有權人楊○祥(持分 1/4)，於 107.03.05 出售予傅○傑(持分 1/4)。
- 註 22：130、130-2 地號所有權人楊○聖(持分 1/240)於 106.12.07 贈與楊○媛(持分 1/240)。
- 註 23：130、130-2 地號所有權人楊○宗(持分 1/30)於 108.01.04 由所有權人楊○乾維(持分 1/30)繼承。
- 註 24：130 地號所有權人楊○祿(持分 1/36)於 108.03.02 由所有權人楊○坤(原持分 1/45，異動後持分 34/1080)、楊○鴻(原持分 1/360，異動後持分 13/1080)、楊○香(原持分 1/30，異動後持分 46/1080)繼承。
- 註 25：130-2 地號所有權人楊○祿(持分 1/36)於 108.03.02 由所有權人楊○坤(原持分 13/360，異動後持分 49/1080)、楊○鴻(原持分 1/360，異動後持分 13/1080)、楊○香(1/108)繼承。
- 註 26：130、130-2 地號所有權人楊○平(持分 7/324)於 107.10.16 出售予所有權人楊○軫(原持分 7/324，異動後持分 14/324)。
- 註 27：130 地號所有權人邱○酒(持分 1/450)、顏○謙(委託人：楊○惠)(持分 1/450)、嚴○銓(持分 1/450)於 107 年 6 月 12 日因調解移轉，所有權人異動為楊○財(原持分 4771/15120，異動後持分為 24359/75600)。
- 註 28：130-2 地號所有權人邱○酒(持分 1/450)、顏○謙(委託人：楊○惠)(持分 29/1800)、嚴○銓(持分 1/450)於 107 年 6 月 22 日出售予所有權人楊○財(原持分 77/270，異動後持分為 1651/5400)。
- 註 29：125-4 地號所有權人王○惠(持分 1/96)於 106.08.16 由所有權人楊○平(原持分 1/96，異動後持分 1/72)、楊○吟(原持分 1/96，異動後持分 1/72)、楊○賀(持分 1/288)繼承。
- 註 30：125-4 地號所有權人楊○諭更名為楊○平。

(三) 公私有土地分布狀況

報核版

本更新單元內新北市板橋區港子嘴段 130-2 地號部分為新北市有土地(管理機關：新北市政府財政局)，其餘 5 筆土地皆為私人所有。公、私有土地分布情形，詳表 5-2-1 及圖 5-1。

表 5-2-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(報核版)

土地權屬		土地面積 (m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	-	-	-	-
	縣(市)有地	59.54 m ²	3.24%	1	1.32%
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		1,777.46 m ²	96.76%	75	98.68%
合計		1,837.00 m ²	100%	76	100%

聽證會版

排除 131-4 地號後，公、私有土地分布情形，詳表 5-2-2 及圖 5-1。

表 5-2-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表(聽證會版)

土地權屬		土地面積 (m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	-	-	-	-
	縣(市)有地	59.54 m ²	3.29%	1	1.89%
	鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地		1,749.46 m ²	96.71%	52	98.11%
合計		1,809.00 m ²	100%	53	100.00%

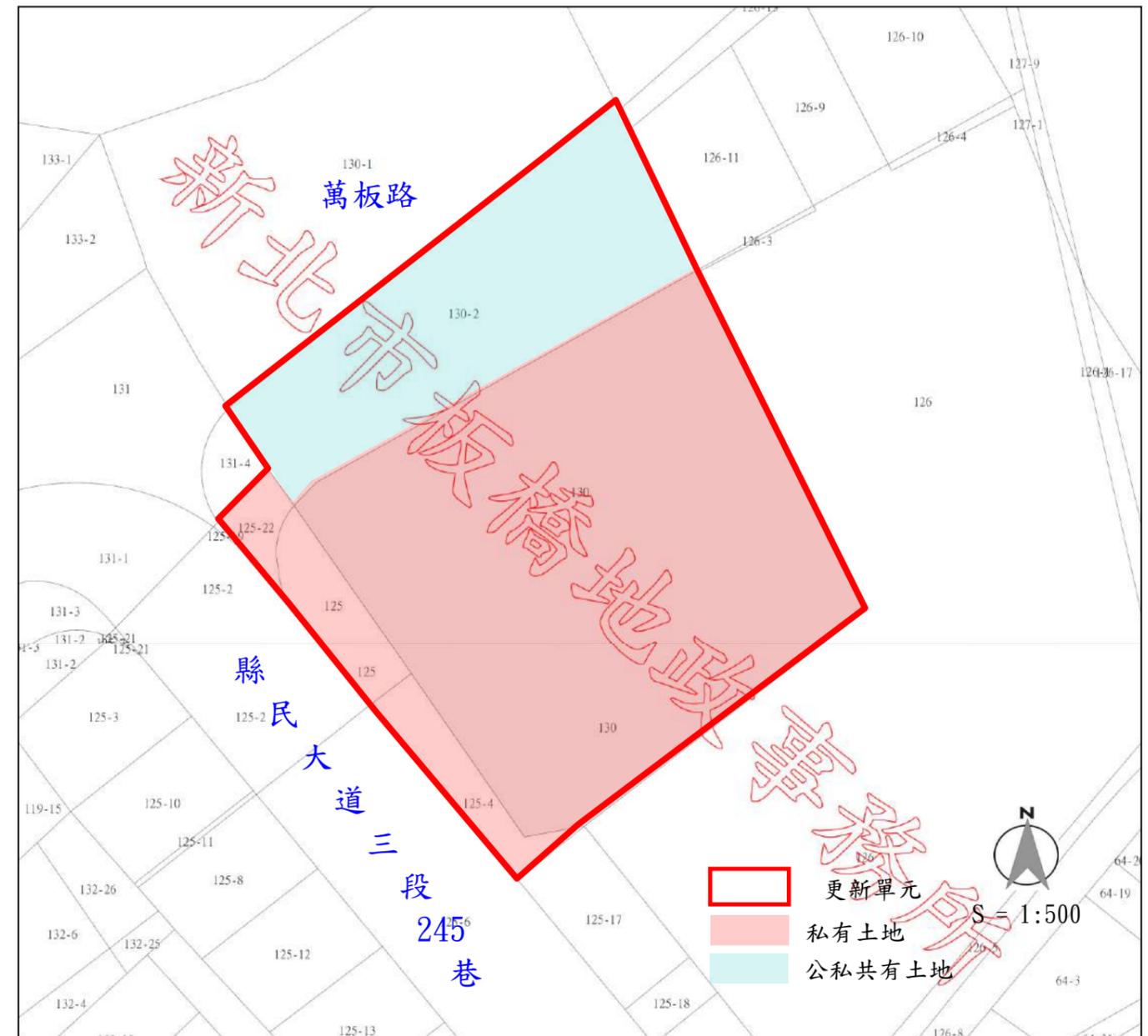


圖5-3 更新單元內公私有土地分布圖

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

都市更新條例第二十二條：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，……，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」

1. 報核版

本更新單元土地所有權人總計有 76 人，私有土地所有權人 75 人，其中楊○居、楊○明等 2 人之土地屬由法院囑託查封登記者(受法院囑託查封登記者依都市更新條例第 12 條第 4 點規定，予以扣除)，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 48 人，占私有土地所有權人比例 65.75%；私有土地面積為 1,777.46 m²，扣除該二名所有權人私有土地面積為 30.28 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,656.83 m²，占總更新單私有土地面積之 94.83%。

本更新單元無合法建築物。

本案私有土地面積超過五分之四同意，其所有權人數不予計算，逕行擬具都市更新事業計畫。

2. 排除 131-4 地號(公開展覽版)

本更新單元土地所有權人總計有 73 人，私有土地所有權人 72 人，其中楊○居、楊○明等 2 人之土地屬由法院囑託查封登記者(受法院囑託查封登記者依都市更新條例第 12 條第 4 點規定，予以扣除)，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 48 人，占私有土地所有權人比例 68.57%；私有土地面積為 1,749.46 m²，扣除該二名所有權人私有土地面積為 30.28 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,656.83 m²，占總更新單私有土地面積之 96.37%。

本更新單元無合法建築物。

本案私有土地面積超過五分之四同意，其所有權人數不予計算，逕行擬具都市更新事業計畫。

表 5-3-1 同意參與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(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,837.00	76	-	-
公有(a)	59.54	1	-	-
私有(b=A-a)	1,777.46	75	-	-
排除總和(c)	30.28	2	-	-
計算總和(B=b-c)	1,747.17	73	-	-
私有同意數(C)	1,656.83	48	-	-
同意比例(%) (C/B)	94.83%	65.75%	-	-

表 5-3-2 同意參與更新事業計畫統計表(排除 131-4 地號)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,809.00	73	-	-
公有(a)	59.54	1	-	-
私有(b=A-a)	1,749.46	72	-	-
排除總和(c)	30.28	2	-	-
計算總和(B=b-c)	1,719.17	70	-	-
私有同意數(C)	1,656.83	48	-	-
同意比例(%) (C/B)	96.37%	68.57%	-	-

表 5-4 排除總和統計表

土地所有權人	地號	權利範圍	排除面積	備註
楊○居	130	1/120	9.90	限制登記事項:96年3月21日板登字第156850號,依台灣板橋地方法院96年3月21日板院輔96執全水字第1041號函辦理查封登記。
	130-2	1/120	3.88	限制登記事項:96年3月21日板登字第156850號,依台灣板橋地方法院96年3月21日板院輔96執全水字第1041號函辦理查封登記。
楊○明	130	5/360	16.50	限制登記事項:台灣板橋地方法院90年3月15日民執全天字第837號囑託查封登記。
		小計	30.28	

3.聽證會版

本更新單元土地所有權人總計 53 人，私有土地所有權人為 52 人，其中楊○裕之土地屬由法院囑託查封登記者(受法院囑託查封登記者依都市更新條例第 12 條第 4 點規定，予以扣除)，楊旦之土地未辦繼承登記，故列冊管理。同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 46 人，占私有土地所有權人比例 92.00%；私有土地面積為 1,749.46 m²，排除之私有土地面積為 41.07 m²，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,690.39 m²，占總更新單私有土地面積之 98.95%。

本更新單元無合法建築物。

表 5-3-3 同意參與更新事業計畫統計表(聽證會版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,809.00	53	-	-
公有(a)	59.54	1	-	-
私有(b=A-a)	1,749.46	52	-	-
排除總和(c)	41.07	2	-	-
計算總和(B=b-c)	1,708.39	50	-	-
私有同意數(C)	1,690.39	46	-	-
同意比例(%) (C/B)	98.95%	92.00%	-	-

- 註 1：於公開展覽時土地所有權人總計有 73 人，私有土地所有權人 72 人，經土地所有權人產權買賣、贈與及繼承等異動後，土地所有權人總計修正為 58 人，私有土地所有權人修正為 57 人。
- 註 2：於公開展覽期間楊○吉撤銷同意書。(同意人數-1)
- 註 3：原已簽署同意書所有權人林揚○嬌、楊○良、楊○佩、楊○根、楊○在等 5 人將其產權移轉予其他已同意之所有權人。(同意人數-5)
- 註 4：於公開展覽後新增所有權人楊○慈、楊○忠等 2 人同意。(同意人數+2)
- 註 5：原未簽署同意書所有權人楊○居(權利範圍全部)將其產權出售予所有權人楊○雯，並已取得所有權人楊惠雯同意書。(同意人數+1)
- 註 6：原已簽署同意書所有權人楊○寶其產權由所有權人楊○瑋、楊○聖繼承，並已取得繼承人同意書。(同意人數+1)
- 註 7：原已簽署同意書所有權人蔡○將其產權出售予所有權人蔡○凱、蔡○蕙、蔡○翔等 3 人，並已取得所有權人蔡○凱、蔡○蕙、蔡○翔等 3 人同意書。(同意人數+2)
- 註 8：原未簽署同意書所有權人楊○宗、楊○乾、楊○卿、楊○女、楊○芬、楊○玲、楊○惠、楊○、楊○明、楊○祥、楊○斌、楊○陳○子、楊○居、簡○岳等人將其產權移轉予其他已同意之所有權人。(同意人數+0)
- 註 9：綜上說明，於公開展覽後同意參與更新事業計畫所有權人數維持 48 人，同意面積增加 18.28 m²。

三、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2 地號上則有其他土地改良物座落（詳 P.5-19 圖 5-4 更新單元土地使用現況示意圖）。

(二) 合法建築物現況：本案無合法建築物。

(三) 其他土地改良物

更新單元計有 13 筆其他土地改良物，多為 1 至 2 層樓之建築，建物老舊部分坍塌傾頹(詳表 5-5)。

表 5-5 其他土地改良物現況表

棟別	土地改良物座落地號	建築物門牌	構造別	樓層數	樓地板面積 (m ²)	更新單元外樓地板面積 (m ²)	使用人
2	130、130-2	萬板路 562 號	輕量鐵骨架	1	83.51	0.37	楊○發
3	130	萬板路 566 之 2 號	磚造	1	57.33		蔡○榮
4	130	萬板路 568 號	磚造	1	48.07		楊○宗
5	130	萬板路 568 之 1 號	1 樓 磚造	1	299.83		楊○逸、楊○潭
		2 樓 磚造	2	104.35			
6	130-2	萬板路 570 號	磚造	1	68.26	0.83	楊○祥
7	130-2	萬板路 572 號	磚造	1	95.43		楊○財
7-1	130-2	萬板路 572 號	遮雨棚	1	19.08		楊○財
8	130	萬板路 574 號	磚造	1	89.20		楊○財
9	130	未編定門牌號碼	輕量鐵骨架	1	15.26		李○芬
10	130	未編定門牌號碼	磚造	1	59.22		楊○財
11	130	未編定門牌號碼	磚造	1	25.30		楊○霆
12	125-4	未編定門牌號碼	1 樓 輕量鐵骨架	1	24.86	2.07	楊○聰
			2 樓 輕量鐵骨架	2	20.36	0.91	
13	125-4	未編定門牌號碼	輕量鐵骨架	1	20.28		楊○慈
14	125-4	未編定門牌號碼	輕量鐵骨架	1	22.99		楊○賢
合計		—	—	—	1,053.33 m ²	4.18 m ²	

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

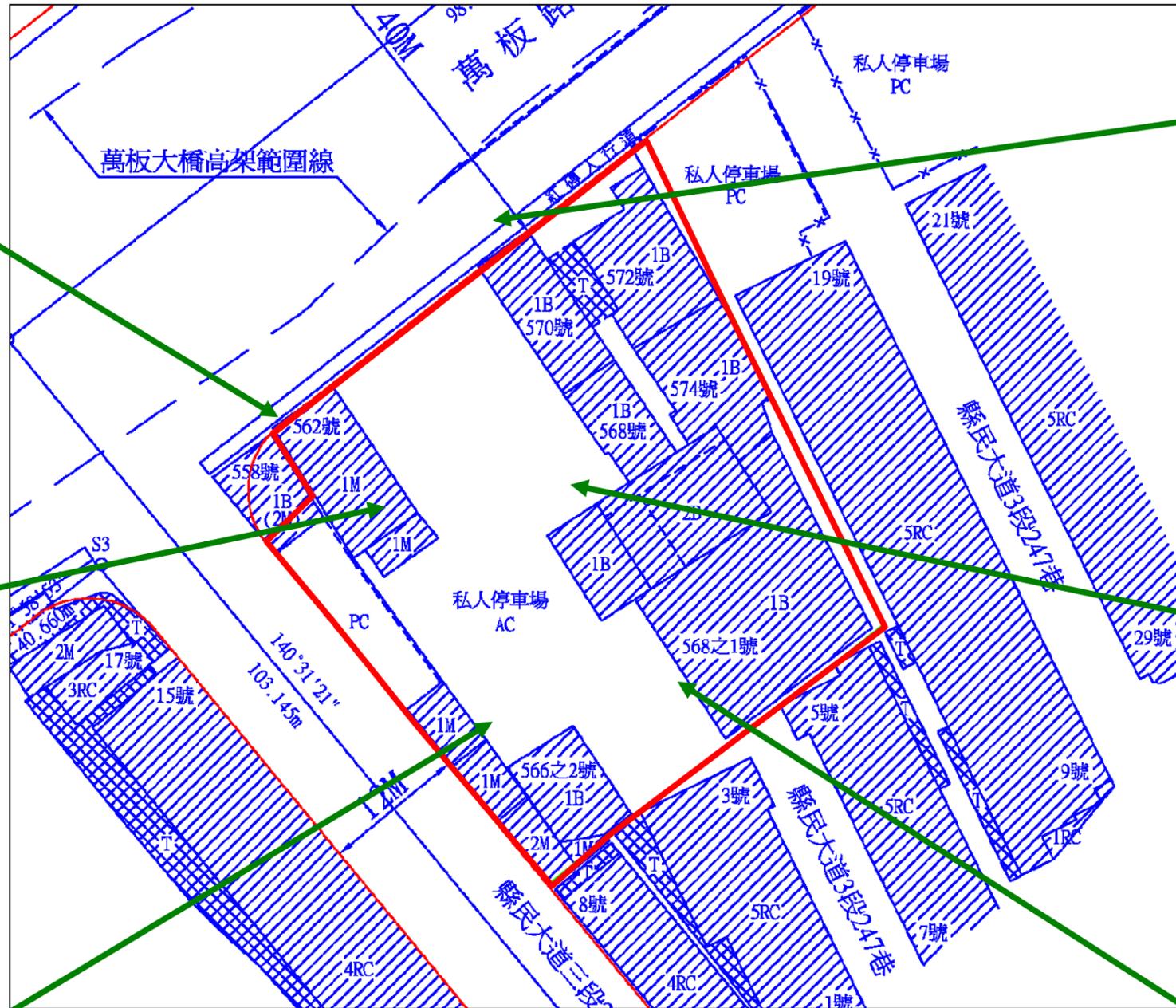
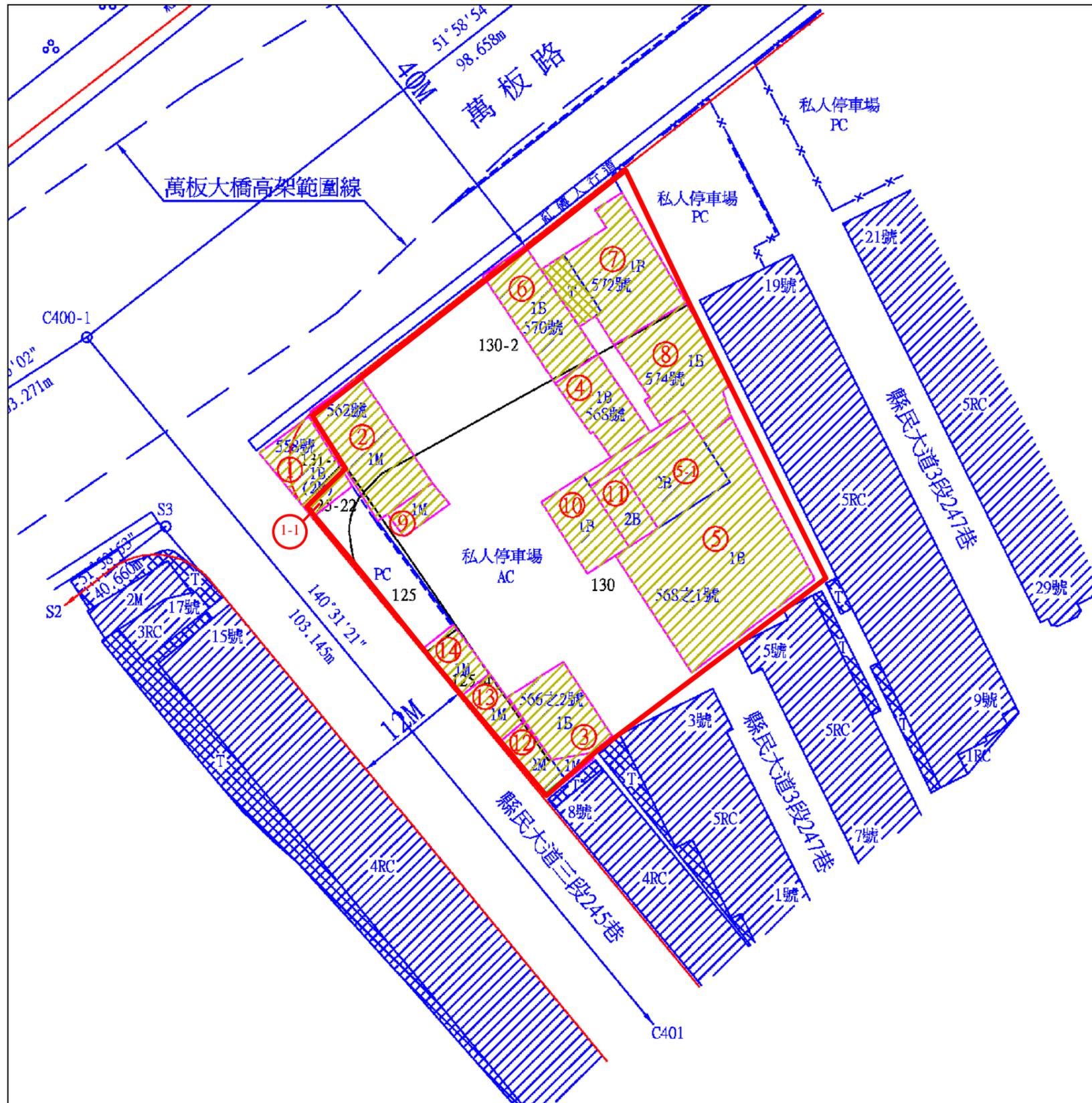


圖5-4 更新單元土地使用現況示意圖



編號	其他土地良物門牌	
1	萬板路	已排除於範圍外
1-1	558 號	占用 125-22 地號土地，業依法院判決拆屋還地。
2	萬板路 562 號	
3	萬板路 566 之 2 號	
4	萬板路 568 號	
5	萬板路 568 之 1 號	
6	萬板路 570 號	
7	萬板路 572 號	
8	萬板路 574 號	
9	未編定門牌號碼	
10	未編定門牌號碼	
11	未編定門牌號碼	
12	未編定門牌號碼	
13	未編定門牌號碼	
14	未編定門牌號碼	

註：編號 1 土地改良物位於本更新單元內部分已拆除



圖5-5 其他土地改良物分布位置示意圖

四、附近地區土地使用現況

本更新單元鄰近縣民大道及萬板大橋，萬板大橋為板橋區與臺北市連接之通道，交通便利。更新單元周圍以公寓大廈及住宅大樓為主。

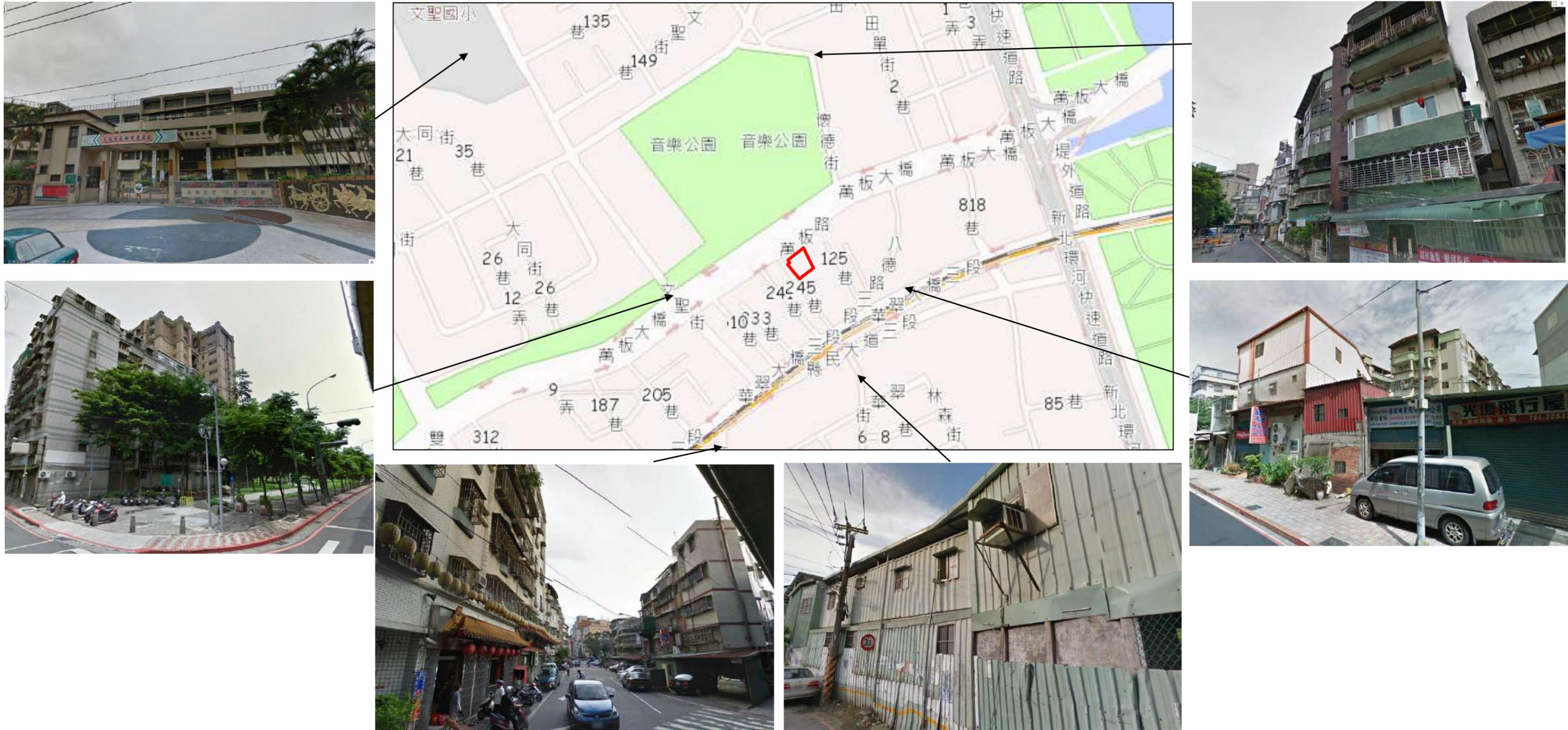


圖5-6 更新單元附近地區土地使用現況示意圖

五、全區街廓配置圖說明



六、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內，包括九號公園、音樂公園、永安公園、八德公園、文聖國小，文聖派出所，有關鄰近本更新單元公共設施現況分述如下（詳圖 5-7）。

(一)公園、運動場、圖書館

1. 公園：九號公園、音樂公園、永安公園、八德公園，詳見下表說明。

公園用地編號	公園名稱	面積(公頃)	開闢程度
公(二)	音樂公園、九號公園	3.14	已開闢完成
公(三)	八德公園、永安公園	4.06	已開闢完成

(二)學校、機關、郵政

1. 學校：文聖國小(已開闢完成)。

2. 機關：文聖派出所(已開闢完成)、港嘴里辦公室(已開闢完成)。

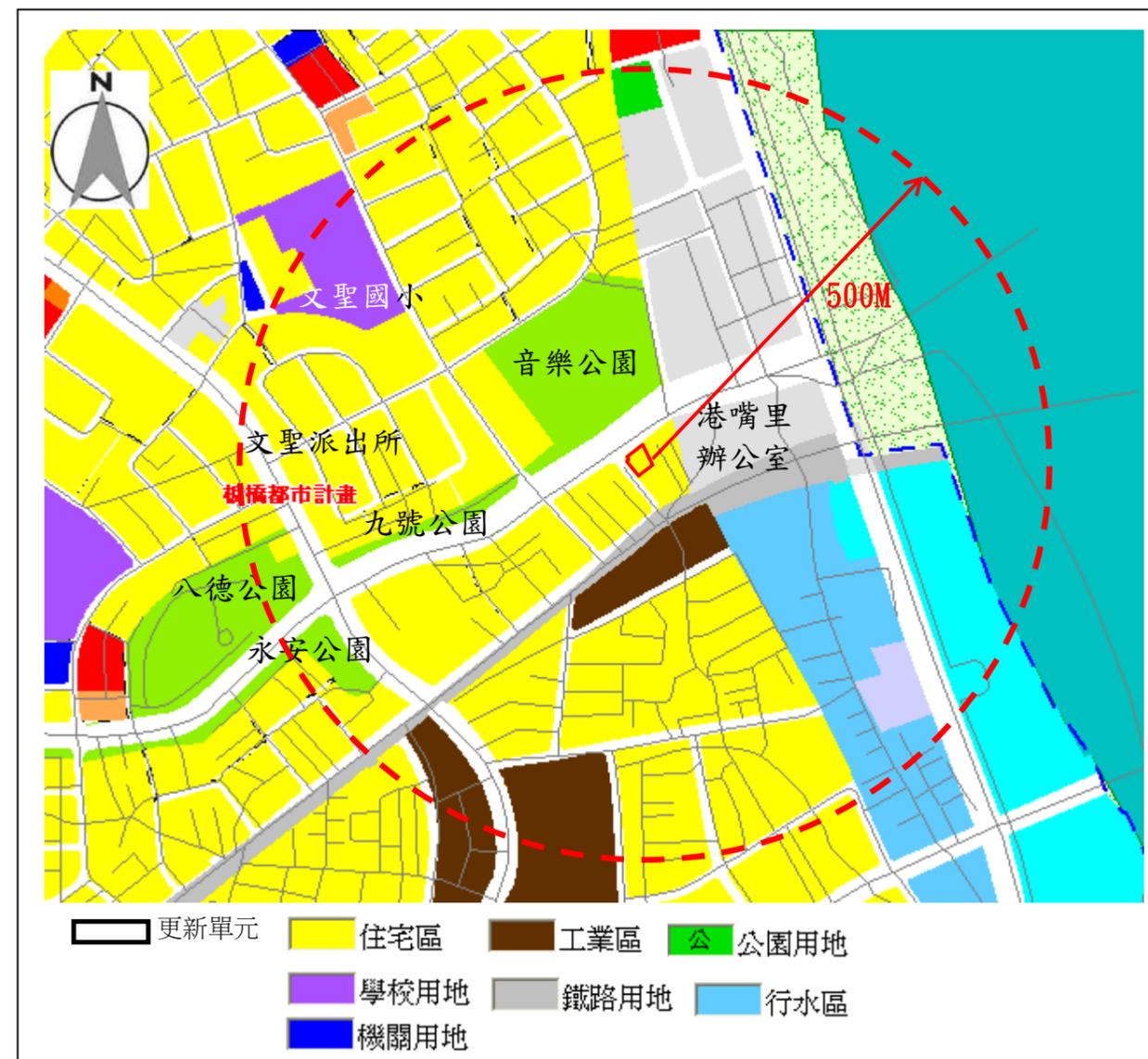


圖5-7 更新單元周邊公共設施示意圖

七、附近地區交通現況

本更新單元面積 1,809 m²，西側臨縣民大道三段 245 巷，北側臨萬板路，本計畫進行實地探勘調查後，附近道路系統現況如圖 5-8 及表 5-6 所示。

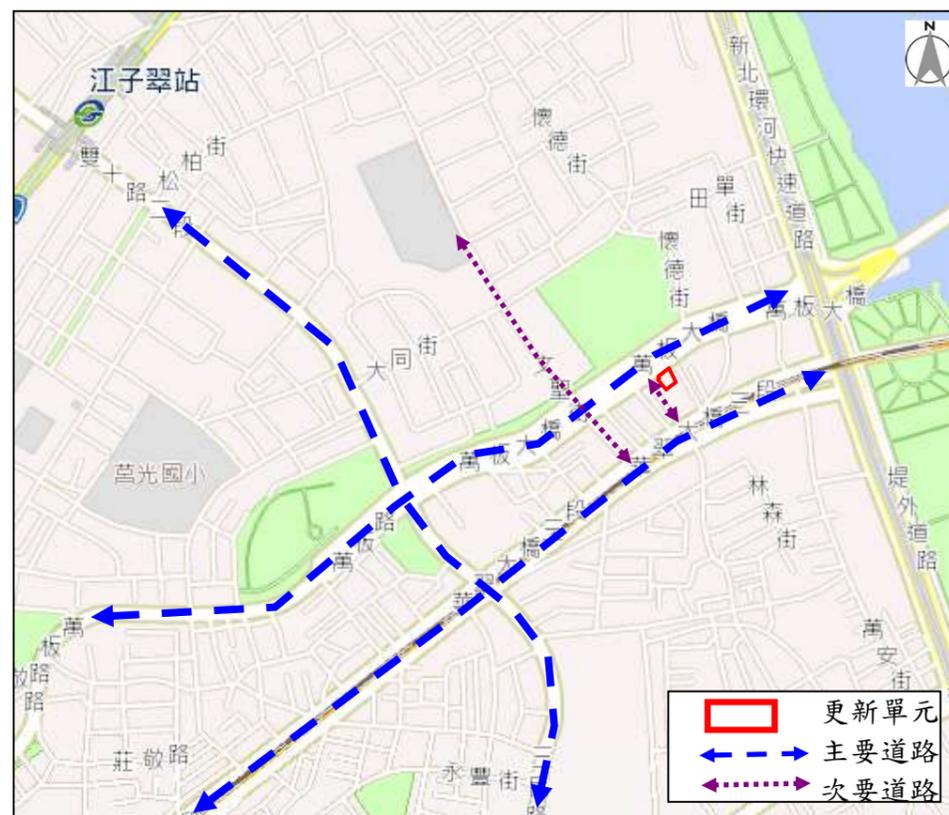


圖 5-8 基地附近地區交通現況示意圖

(一) 道路系統現況

本更新單元開發影響範圍內之道路包括萬板路、縣民大道及縣民大道三段 245 巷、文聖街、雙十路一段等，針對其道路特性、車道數量及停車管制狀況等說明如下：

1. 萬板路

萬板路為基地北側一東西向主要聯外道路，西接民生路，東接萬板大橋。

道路寬度為 40 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向各配置 2 車道，現況道路禁止路邊停車。

2. 縣民大道

縣民大道為原臺鐵鐵路地下化後，利用其原鐵道空間闢建之道路，為板橋區與臺北市間重要聯絡道路之一；路線西起滷仔溝側環河路，往東北穿越板橋區後，迄於華翠大橋。本道路在基地開發影響範圍內，路寬約 20 公尺，採雙向四車道佈設，使用中央分隔島區分雙向車流，道路兩側設置有人行道設施，路邊皆禁止停車。

3. 縣民大道三段 245 巷

縣民大道三段 245 巷為基地西側一南北向次要聯外道路，北接萬板路，南接縣民大道。道路寬度為 12 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，現況道路無禁止路邊停車。

4. 文聖街

位於基地西側，南起縣民大道三段，往北止於文化路二段。道路寬度 12 公尺，採標線分隔佈設，設置雙向各 1 混合車道，道路兩側設置約 1 公尺寬人行道，除少數路段外，大部分雙側路段均劃設紅線或黃線禁止路邊停車。

5. 雙十路一段

雙十路一段為基地西側一南北向主要聯外道路，北接萬板路，南接三民路一段。道路寬度為 30 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置 4 車道，現況道路禁止路邊停車。

表 5-7 公車路線分布一覽表

站位	位置	站名	停靠路線
1	萬板路	五福站	藍 33
		音樂公園	藍 31
		雙十路口	604、651
2	縣民大道三段	雙十路口	667
3	懷德街	冷凍廠	263、藍 17、藍 31
4	大同街	五福新村	263、藍 17、藍 31
5	雙十路一段	永安公園	231、1073、藍 31
6	萬板路818巷	振義里	藍 33
7	萬安街	萬安街	藍 33
		光復街二	藍 33
8	三民路一段	翠華新村	231、1073、藍 31

資料來源：本計畫整理分析。

表 5-6 基地附近道路系統現況及停車管制特性現況表

道路(路段)名稱	路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況
萬板路 (文聖街-環河路)	40	中央分隔島	雙向 4 車道	禁止停車
縣民大道三段 (文聖街-環河路)	20	中央分隔島	雙向 4 車道	禁止停車
縣民大道三段 245 巷 (萬板路-縣民大道)	12	中央標線	雙向 2 車道	無禁止停車
文聖街 (萬板路-縣民大道)	12	中央標線	雙向 2 車道	兩側設有停車格
雙十路一段 (萬板路-三民路一段)	30	中央分隔島	雙向 4 車道	禁止停車

(二) 大眾運輸系統

基地周邊公車站位主要分布於萬板路、縣民大道三段、懷德街、大同街、雙十路一段、三民路一段、萬安街以及萬板路 818 巷，其公車路線主要可連接至土城區及臺北市，其次以連接板橋火車站為主。公車站位分布如圖 5-9 所示，共有 9 條公車路線，有關各站之公車路線如表 5-7 所示。



圖5-9 基地附近公車站位置現況圖

(三) 停車空間現況

1. 路外停車

基地附近主要路外停車場如表 5-8 及圖 5-10 所示，距離基地半徑 500 公尺內有六處停車場開放公眾使用，其中最近者為萬板橋下平面停車場(二)，距離約為 120 公尺，其次為金和興翠華站停車場，距離本基地約 150 公尺左右。

表 5-8 基地周邊路外停車場

序號	名稱	營業時間	停車位 (席)	收費
1	萬板橋下平面停車場(二)	24h	90	每小時20元，月租2400元
2	金和興翠華站停車場	24h	140	每小時20元，每次150元，月租4000元
3	萬板橋下立體停車場	24h	290	每小時20元，月租3000元
4	萬板橋下平面停車場	24h	220	每小時20元，月租2400元
5	萬板停車場	24h	小型車：265 機車：265	小型車每小時30元，月租4000元；機車月租500元
6	萬板停車場(二)	24h	23	每小時30元，月租4000元

資料來源：本計畫整理分析。



圖5-10 基地周邊路外停車場示意圖

2. 路邊停車

基地附近於文聖街路邊設有免費路邊機車停車格，可供附近居民使用，另外縣民大道三段 245 巷無停車管制，其餘主要道路由於皆有高架道路以及停車場設施，故皆為禁止停車。

八、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，使得與臺北市僅一橋之隔的板橋，其房地產市場備受青睞。

(一)預售屋市場分析

1. 市場規模分析：

板橋區 102 年 1 月 1 日至 102 年 4 月 9 日的預售屋市場規模為 141 億元，總基地面積為 2,207 坪，銷售率為 12.20%(詳表 5-9)。

2. 規劃用途：

新北市 102 年 1 月 1 日至 102 年 4 月 9 日預售屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層、14-22 層及 23 樓以上大樓為主要，佔總個案數的 96.15%(詳表 5-10)

表 5-9 新北市各區預售屋推案規模(102/01/01~102/04/09)

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	4	2.207	328	246	216	141.00	32.15	12.20%
中和	1	1.215	116	114	80	40.00	12.00	29.82%
土城	1	1.536	180	180	126	24.00	7.20	30.00%
三峽	1	0.430	44	44	44	4.50	0.00	0.00%
樹林	1	1.179	67	66	52	17.50	3.68	21.21%
三重	3	1.504	219	169	120	25.00	7.69	28.99%
新莊	3	2.099	203	163	108	70.00	21.05	33.74%
林口	4	5.231	548	403	303	139.10	34.45	24.81%
五股	4	3.898	546	392	245	76.90	36.81	37.50%
淡水	4	9.217	2,385	2,382	1,368	209.00	87.38	42.57%
合計	26	28.516	4,636	4,159	2,662	747.00	242.40	35.99%

資料來源：整理自惟馨周報 813 期。

表 5-10 新北市各區預售屋規劃用途統計(102/01/01~102/04/09)

規劃用途	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
23 樓以上住宅	6	14.744	2,825	2,694	1,575	444.10	155.75	41.54%
14 樓~22 樓住宅	13	11.429	1,488	1,160	832	258.40	79.45	28.28%
6 樓~13 樓住宅	6	1.411	206	188	173	30.50	3.00	7.98%
工業廠房	1	0.932	117	117	82	14.00	4.20	29.91%
合計	26	28.516	4,636	4,159	2,662	747.00	242.40	35.99%

資料來源：整理自惟馨周報 813 期。

(二) 成屋市場分析

1. 市場規模分析：

板橋區 102 年 1 月 1 日至 102 年 4 月 9 日的成屋市場規模為 53 億元，總基地面積為 884 坪，銷售率為 19.13%(詳表 5-11)。

2. 規劃用途：

新北市 102 年 1 月 1 日至 102 年 4 月 9 日成屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層、14-22 層大樓為大宗，占成屋市場個案數總量之 84.38%(詳表 5-12)。

表 5-12 新北市各區成屋規劃用途統計(102/01/01~102/04/09)

規劃用途	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
23 樓以上住宅	3	4.589	483	195	178	75.50	6.50	8.72%
14 樓~22 樓住宅	14	9.709	1,587	1,144	873	251.50	58.08	23.69%
6 樓~13 樓住宅	13	4.040	528	339	258	65.90	12.96	23.89%
透天住宅	1	0.603	19	6	6	5.00	0.00	0.00%
工業廠房	1	0.902	106	3	3	1.00	0.00	0.00%
合計	32	19.843	2,723	1,687	1,318	398.90	77.54	21.87%

資料來源：整理自惟馨周報 813 期。

表 5-11 新北市各區成屋推案規模(102/01/01~102/04/09)

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	3	0.884	136	115	93	53.00	9.46	19.13%
汐止	2	2.603	250	67	63	26.00	1.50	5.97%
中和	1	0.310	106	106	0	20.00	20.00	100.00%
三峽	2	1.125	112	26	16	3.20	1.00	38.46%
樹林	1	2.188	129	127	114	50.00	5.00	10.24%
鶯歌	1	0.411	28	28	19	3.00	0.63	32.14%
三重	5	2.265	320	310	207	71.50	21.82	33.23%
新莊	7	4.491	664	394	362	86.40	8.47	8.12%
泰山	1	0.987	189	160	160	22.00	0.00	0.00%
林口	1	0.942	211	106	65	12.00	4.68	38.68%
蘆洲	2	0.926	148	140	126	32.80	2.66	10.00%
八里	2	1.303	229	10	10	5.50	0.00	0.00%
淡水	4	1.408	201	98	83	13.50	2.32	15.31%
合計	32	19.843	2,723	1,687	1,318	398.90	77.5410	21.87%

資料來源：整理自惟馨周報 813 期。

(三)市場行情分析

目前本更新單元附近推出的不動產行情在每坪 33-45 萬元間不等(詳表 5-13 及圖 5-11)。

表 5-13 基地周圍參考個案分析表

編號	1	2	3
案名/基地坐落	重慶路 245 巷 9 弄 1~50 號	龍泉街 158 號 14 樓	民生路一段 97 號 2 樓
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區
價格型態	成交價格	成交價格	成交價格
產品型態	電梯住宅	電梯住宅	電梯住宅
主力坪數(坪)	28.38	29.51	40.26
興建樓層/地下層	13	15	21
屋齡	0.5	0.5	1.5
平均單價(萬元/坪)	37.34	33.79	33.53
停車位型態	升降機械		平面
停車位單價(萬元/個)	110		
價格日期	101 年 8 月	101 年 6 月	101 年 1 月

編號	4	5	6	7
案名/基地坐落	環河西路四段、大溪街口	永豐街 55 巷	華江一路、華江九路口	華江一路、華江五路口
使用分區	住宅區	住宅區	住宅區	住宅區
價格型態	行情價	行情價	行情價	行情價
產品型態	電梯住宅	電梯住宅	電梯住宅	電梯住宅
主力坪數(坪)	17-35	45	17-37	15-45
興建樓層/地下層	15/6	7/1	17/4	19/6
屋齡	預售屋	4	預售屋	預售屋
平均單價(萬元/坪)	45	38	45	45
停車位型態	平面	-	平面	平面
停車位單價(萬元/個)	170-230	-	170-210	200-250

資料來源：住展房屋網，查詢日期 106 年 8 月



圖 5-11 更新單元周邊不動產推案分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一)「江子翠及十二埤地區鄉街計畫案」58.8.4 發布實施

計畫範圍：東北西三面以洪水平原分級管制線為界，南以板橋鎮舊都市計畫範圍線及縱貫鐵路線為界。

江子翠地區由於台北縣政府擬從板橋遷建於此，故在本計畫區之適當位置設較大機關用地一處，供縣府及其有關機關建築用地，在機關用地之東側設一商業中心，此一地區一旦開發完成，將形成一顯著之市中心。

住宅區江子翠地區由三個鄰里單位組成，自華江橋通往板橋之幹線道路以北為一個，以南又以通往板橋埔墘里道路為界，左右各為一個。

每一鄰里單位內均設國民學校一所、鄰里公園一處、與市場、商店及機關預定地，計國民學校三所，內一所為現江子翠國校，其他二所為新設，鄰里公園三處。

鄰里單位內商店與市場用地，分設在該鄰里單位之中心區，為建築日常用品與日常服務商店及市場之用。機關用地則為公共建築物（包括衛生室、圖書室、集會所等）之用。

商業中心為不屬於鄰里單位內日常用品與日常服務商店之用，在商業中心內為使行人不受行車之干擾專設為行人使用之人行廣場，及停車場兩處。

在外環道路東北側設中學一所，凡區域內之中等學校學童除職業學校外，均希能就讀於該中學為原則。

表 6-1 板橋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	58.08.04 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

(二)「訂定板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)」86.8.15 發布實施

第十一點：為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過一千平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。

1. 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍。
2. 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。
3. 捐贈申請建築基地最近距離三〇〇公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。

- (1) 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由本縣都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。
- (2) 所捐贈之土地不得計入法定空地。
- (3) 獎勵標準
- (4) 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照

第十四點：建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，且除本要點第八點規定得獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十；惟距捷運車站用地周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之一倍。

(三)「都市計畫法臺灣省施行細則」

	條文內容	本案說明	頁碼																		
一	本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	—	—																		
二	建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。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。	—	—																		
三	本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)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 2：1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 (三)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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)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【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。 (十)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。 (十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 (十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。	—	—																		
四	本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="311 1291 1498 1564"> <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>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>460%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>160%</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> 依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權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	460%	乙種工業區	60%	210%	保存區	50%	160%	電信專用區	50%	250%	本案為住宅區 面臨 40m 計畫道路 建蔽率 50% 容積率 300%	P. 6-25
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																			
住宅區	50%	300%																			
商業區	70%	460%																			
乙種工業區	60%	210%																			
保存區	50%	160%																			
電信專用區	50%	250%																			
五	本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" data-bbox="311 1753 1498 1890"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園用地	15%	30%	體育場用地	50%	不予規定	免檢討	—									
公共設施種類	建蔽率	容積率																			
公園用地	15%	30%																			
體育場用地	50%	不予規定																			

		條文內容		本案說明	頁碼
	學校用地	國中以下	50%	150%	
		高(中)職	50%	200%	
		大專院校	50%	250%	
	停車場用地	作立體使用時 80%		依有關規定辦理	
	市場用地	50%	240%		
	機關用地	50%	250%		
	加油站用地	40%	120%		
	變電所用地	50%	250%		
	殯儀館用地	40%	120%		
	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		
	垃圾處理場用地	不予規定	不予規定		
	下水道用地(供污水截流站使用)	不予規定	不予規定		
	各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。				
六	本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (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。			本案為住宅區面臨 40m 計畫道路，故皆留設 3.52M 以上。	P. 11-9
	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)		
	住宅區	3	不予規定		
	商業區	3	不予規定		
	乙種工業區	6	2		
	保存區	3	不予規定		
	公園用地	10	10		
	學校用地	不予規定	不予規定		
	停車場用地	3	不予規定		
	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築			
	機關用地	3	3		
	加油站用地	3	3		
	變電所用地	6	3		
	殯儀館用地	6	3		
	醫院用地	3	3		
	捷運系統用地	3	不予規定		
	抽水站用地	3	不予規定		
	垃圾處理場用地	3	不予規定		
	污水截流站用地	3	不予規定		
(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 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且					

	條文內容	本案說明	頁碼
	<p>不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>(三)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。【詳見附圖三】</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>		
七	<p>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間應依「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五十九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五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</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 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>汽車 (土管)11472.71/150=76.48...取 77 部 (都審原則)法定 129 部、自設 4 部、實設 133 部</p> <p>機車 法定 143 部、自設 0 部、實設 143 部</p> <p>自行車 50 部</p>	P. 11-3
八	<p>本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。</p>	本案無涉及公共設施用地	-
九	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>1. 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>(三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>(四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審議通過。</p>	本案未設置公益性設施	-

	條文內容	本案說明	頁碼										
十	<p>為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>(一)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。</p> <p>(二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。</p> <p>(三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50% 以上。</p> <p>(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。</p> <p>(五)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。</p>	本案未涉及	-										
十一	<p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p>	本案申請綠建築黃金級獎勵 8% 詳綠建築專章	P. 10-8										
十二	<p>為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p> <p>(三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。</p> <p>(四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。</p>	本案未申請	-										
十三	<p>屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。</p> <p>$A=B \times 10\%$</p> <p>A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</p>	本案未涉及	-										
十四	<p>為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：</p> <table border="1" data-bbox="308 1675 1941 1906"> <thead> <tr> <th>法定開挖率－實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之 12%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	本案未申請	-
法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度												
≥ 10%	基準容積之 6%												
≥ 15%	基準容積之 8%												
≥ 20%	基準容積之 10%												
≥ 25%	基準容積之 12%												

	條文內容	本案說明	頁碼
	<p>≥ 30%</p> <p>基準容積之 15%</p>		
十五	應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	本案未申請	-
十六	<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 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。</p> <p>(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。</p> <p>(三)建築基地地跨前款規定範圍線者，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>都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</p>	<p>本案申請</p> <p>容積移轉 37%</p> <p>綠建築獎勵 8%</p> <p>合計 45% < 50% (O.K.)</p> <p>詳面積計算表</p>	P. 12-1
十七	<p>下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。</p> <p>(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。</p> <p>(四)都市更新單元。</p> <p>(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。</p> <p>(六)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。</p> <p>(七)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。</p> <p>(八)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</p>	本案屬都市更新	-
十八	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 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。前項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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，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、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	<p>法定空地:1809-541.55</p> <p>=1267.45 m²</p> <p>綠化面積:480.14 m²</p> <p>詳綠化及綠覆率檢討</p>	P. 12-27
十九	住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	<p>本案為住宅區法定開挖率為 70%</p> <p>本案開挖率為 69.87%</p>	P. 12-1
二十	配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。	符合規定	-

	條文內容	本案說明	頁碼
	前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。		
二一	<p>建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</p> <p>(一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。</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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。</p> <p>為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。</p>	<p>本案屋頂設置 1/2 綠化詳景觀配置圖 (屋突壹層)</p>	P. 12-28
二二	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。	—	—
二三	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	—	—

(四)「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)」100.1.17.生效實施

	條文內容	本案說明	頁碼																		
(一)	本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。	-	-																		
(二)	<p>建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。</p> <p>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。</p>	-	-																		
(三)	<p>本要點用語，定義如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地線：建築基地範圍之界線。 2. 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 2：1 者，不限臨接較寬道路之境界線。 3. 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 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。 4. 側面基地線：基地線不屬前面基地線或後面基地線者。 5. 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 6. 前院：沿前面基地線留設之庭院。 7. 後院：沿後面基地線留設之庭院。 8. 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 9. 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【詳見附圖一】。法定陽台或露臺突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。 10. 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。 11. 基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。 12. 基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。 	-	-																		
(四)	<p>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="341 1612 1406 1833"> <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>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70%</td> <td>450%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>50%</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>50%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依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</p>	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	住宅區	50%	300%	商業區	70%	450%	乙種工業區	50%	300%	保存區	50%	150%	電信專用區	50%	250%	<p>本案為住宅區，面臨 40m 計畫道路，建蔽率 50%，容積率 300%。</p>	<p>P. 6-19</p>
土地使用分區種類	建蔽率	容積率																			
住宅區	50%	300%																			
商業區	70%	450%																			
乙種工業區	50%	300%																			
保存區	50%	150%																			
電信專用區	50%	250%																			

	條文內容	本案說明	頁碼																																																						
(五)	<p>現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖二】。</p> <p>本計畫區內之公共設施用地及建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="341 359 1418 1014"> <thead> <tr> <th>公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作立體使用時 80%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>殯儀館用地</td> <td>40%</td> <td>120%</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>垃圾處理場用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>下水道用地 (供污水截流站使用)</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	公共設施種類	建蔽率	容積率	公園用地	15%	30%	體育場用地	50%	不予規定	學校用地	國中以下	150%	高(中)職	200%	大專院校	250%	停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理	市場用地	50%	240%	機關用地	50%	250%	加油站用地	40%	120%	變電所用地	50%	250%	殯儀館用地	40%	120%	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	垃圾處理場用地	不予規定	不予規定	下水道用地 (供污水截流站使用)	不予規定	不予規定	<p>本案免檢討。</p>	<p>-</p>					
公共設施種類	建蔽率	容積率																																																							
公園用地	15%	30%																																																							
體育場用地	50%	不予規定																																																							
學校用地	國中以下	150%																																																							
	高(中)職	200%																																																							
	大專院校	250%																																																							
停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理																																																							
市場用地	50%	240%																																																							
機關用地	50%	250%																																																							
加油站用地	40%	120%																																																							
變電所用地	50%	250%																																																							
殯儀館用地	40%	120%																																																							
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																																																							
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定																																																							
下水道用地 (供污水截流站使用)	不予規定	不予規定																																																							
(六)	<p>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>1. 前院及側院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="341 1182 1418 1837"> <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>住宅區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>6.00</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>保存區</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨街道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>殯儀館用地</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>垃圾處理場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>污水截流站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 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</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	3.00	不予規定	商業區	3.00	不予規定	乙種工業區	6.00	2.00	保存區	3.00	不予規定	公園用地	10.00	10.00	學校用地	不予規定	不予規定	停車場用地	3.00	不予規定	市場用地	臨街道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		機關用地	3.00	3.00	加油站用地	3.00	3.00	變電所用地	6.00	3.00	殯儀館用地	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	垃圾處理場用地	3.00	不予規定	污水截流站用地	3.00	不予規定	<p>本案為住宅區面臨 40m 計畫道路，故皆留設 3.52M 以上。</p>	<p>-</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																							
住宅區	3.00	不予規定																																																							
商業區	3.00	不予規定																																																							
乙種工業區	6.00	2.00																																																							
保存區	3.00	不予規定																																																							
公園用地	10.00	10.00																																																							
學校用地	不予規定	不予規定																																																							
停車場用地	3.00	不予規定																																																							
市場用地	臨街道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																																																								
機關用地	3.00	3.00																																																							
加油站用地	3.00	3.00																																																							
變電所用地	6.00	3.00																																																							
殯儀館用地	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																																																							
垃圾處理場用地	3.00	不予規定																																																							
污水截流站用地	3.00	不予規定																																																							

	條文內容	本案說明	頁碼
	<p>物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。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外牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。</p> <p>3. 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【詳見附圖三】。</p> <p>4. 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p> <p>5. 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬度)不足「台北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。</p> <p>前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</p>		
(七)	<p>本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「台北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</p> <p>1. 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。</p> <p>2. 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五十九條之第二類用途建築物，各分戶樓地板面積小於 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五十九條所述之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>(3) 其他使用則不低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>3. 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物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審議委員會要求應設置於室內者，得免計入樓地板面積。</p>	<p>汽車 (土管) (18,034.23-500)/150=116.89 取 117 部 (都審原則)法定 129 部、自設 4 部、實設 133 部 機車 法定 143 部、自設 0 部、實設 143 部 自行車 50 部。</p>	P.11-3
(八)	<p>本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。</p>	<p>本案免檢討。</p>	-
(九)	<p>為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：</p> <p>1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30% 為限。</p> <p>(1) 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p>	<p>本案免檢討。</p>	-

	條文內容	本案說明	頁碼
	<p>(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。</p> <p>3. 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。</p> <p>4. 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容並經新北市都市設計審議委員會審議通過。</p>		
(十)	<p>為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。</p> <p>1. 屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。</p> <p>2. 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。</p> <p>3. 建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。</p> <p>4. 基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。</p> <p>5. 基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(造型板、雨遮不在此限)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p>依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。</p>	<p>本案免檢討。</p>	<p>-</p>
(十一)	<p>申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。</p> <p>前項保證金退還依下列規定：</p> <p>1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</p> <p>2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。</p> <p>3. 依限期取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。</p>	<p>本案申請都市更新綠建築黃金級獎勵 8%，詳報告書第 10 章說明。</p>	<p>P. 10-8~P. 10-28</p>
(十二)	<p>為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：</p> <p>1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。</p> <p>2. 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</p>	<p>本案無申請此項獎勵項目。</p>	<p>-</p>

	條文內容	本案說明	頁碼												
	3. 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。														
(十三)	屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 $A=B*10\%$ A：獎勵容積 B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	本案無申請此項獎勵項目。	-												
(十四)	為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： <table border="1" data-bbox="341 814 1308 1033"> <thead> <tr> <th>法定開挖率-實際開挖率</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≥ 10%</td> <td>基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td>≥ 15%</td> <td>基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td>≥ 20%</td> <td>基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td>≥ 25%</td> <td>基準容積之 12%</td> </tr> <tr> <td>≥ 30%</td> <td>基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table>	法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度	≥ 10%	基準容積之 6%	≥ 15%	基準容積之 8%	≥ 20%	基準容積之 10%	≥ 25%	基準容積之 12%	≥ 30%	基準容積之 15%	本案無申請此項獎勵項目。	-
法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度														
≥ 10%	基準容積之 6%														
≥ 15%	基準容積之 8%														
≥ 20%	基準容積之 10%														
≥ 25%	基準容積之 12%														
≥ 30%	基準容積之 15%														
(十五)	應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。	本案無申請此項獎勵項目。	-												
(十六)	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%： 1. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。 2. 距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。 3. 建築基地地跨前二款規定範圍線者，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。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	本案申請容積移轉 37% < 50% (O.K.)	P. 10-29、P. 10-30												
(十七)	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照： 1. 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。 2. 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。 3. 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。 4. 都市更新單元。 5. 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。	本案屬都市更新計畫案，應先經新北市都市設計審議。	P. 11-2												

	條文內容	本案說明	頁碼
	6. 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 7. 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。 8. 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。		
(十八)	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 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮蔭人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。前項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，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	實設空地： $1809-541.55-312.76=954.69 \text{ m}^2$ 綠化面積： $480.14 \text{ m}^2 > 954.69/2=477.35 \text{ m}^2(\text{OK})$	P. 12-27
(十九)	住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案為住宅區法定開挖率為 70% 本案開挖率為 69.87%	P. 12-1
(二十)	配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	符合規定。	-
(二十一)	建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： 1. 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 2. 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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案屋頂設置 1/2 綠化。	P. 12-27
(二十二)	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。	-	-
(二十三)	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	-	-

(五)新北市都市設計審議原則 (民國 101 年 01 月 06 日 修正發佈，101 年 02 月 01 日生效)

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>一、公共開放空間系統配置事項</p> <p>公共開放空間就各個開發案特有之基地與建築條件，和其週遭環境間的關係進行討論，主要著眼點是個案置入大環境之後，為維護公共利益及環境，特制定本原則事項。</p> <p>(一)開放空間獎勵申請</p> <p>開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：</p> <p>1. 沿街步道式開放空間：</p> <p>(1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，寬度超過 6 公尺部分有效值為 1.0，並需沿建築線全長等寬留設。</p> <p>(2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。</p> <p>2. 廣場式開放空間：</p> <p>(1)任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，在商業區應為 100 平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者，從其規定。</p> <p>(2)有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。</p> <p>3. 前二項開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值再以八折計算。</p> <p>4. 開放空間設有頂蓋時，有效係數應乘以零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。</p> <p>5. 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)。</p> <p>6. 建築物一樓為住宅用途使用(住戶、住宅門廳、公共服務空間…等)，須於範圍內全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。</p> <p>7. 基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。</p> <p>8. 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	<p>本案無申請開放空間獎勵。</p>	<p>-</p>

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(二)都市防災</p> <p>1. 鄰棟間隔：除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。但因基地狹小配置困難者，經都市設計審議委員會同意者，得酌予放寬。</p> <p>2. 法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。</p> <p>3. 防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。</p> <p>4. 依據該計畫區土地使用分區管要點申請「都市防災獎勵」者，建築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內，應以提供救災、人員疏散使用為主，不得規劃構造物(如樓梯、地下停車場出入口及坡道、頂蓋、透空格柵等阻礙救災之設施物)。</p> <p>5. 前四項退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物。</p>	<p>1. 基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。</p> <p>2. 退縮部分設置景觀植栽及鋪面設計</p> <p>3. 已檢附消防局核備文件</p> <p>4. 本案無申請</p> <p>5. 符合規定</p>	<p>P. 12-26</p>
<p>(三)公共服務空間部分：</p> <p>1. 應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。</p> <p>2. 應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。</p> <p>3. 公共服務空間申請部分應以色塊標示清楚並檢附面積計算式。</p> <p>4. 公共服務空間請依規定設置於地面層(不得設於 1 樓夾層)，且不得兼作入口門廳使用。</p> <p>5. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	<p>本案無設置公共服務空間</p>	<p>-</p>
<p>二、人行空間或步道系統動線配置事項</p> <p>為使人行道空間或步道系統之舒適安全及整體環境景觀之改善，使本市市容得以與國際接軌，特制定本原則事項。</p> <p>(一)人行步道與轉角空間之留設</p> <p>1. 本市整體開發地區與公共設施用地(不含道路用地)，除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接 10 公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計畫道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道綠帶。</p> <p>2. 開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>3. 開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。</p> <p>4. 有關審議內容涉及道路工程之相關檢討另依內政部營建署公告之「都市人本交通規劃設計手冊」辦理。</p>	<p>1. 本案本案臨路部分皆退縮 3.52M 以上。</p> <p>2. 本案設置街角廣場，皆採順平無高差。</p> <p>3. 遵照辦理。</p>	<p>P. 附錄 3-17</p>

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(二)人行空間配置原則</p> <p>1. 超過 2 公尺以上之人行空間(含公有人行道)，依地區環境及周遭街廓情況、其超過 2 公尺部分應留設綠帶及設施帶。</p> <p>2. 面臨 10 公尺以上道路且寬度 3 公尺以上之人行空間，除供必要性之人行穿越進出外，道路與人行空間介面需以喬、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽。</p> <p>3. 整體開發地區，人行空間留設應以整街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。</p> <p>4. 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。</p>	<p>1. 本案設計綠帶景觀。</p> <p>2. 符合規定。</p> <p>3. 自行車停放於 B1F。</p> <p>4. 本案均採順平無高差處理。</p>	<p>P. 12-26</p> <p>P. 11-8</p>
<p>(三)人行空間鋪面</p> <p>1. 人行空間應有詳細之鋪面材料計畫，並應延續整體都市環境鋪面設計，依使用類別之差異挑選不同材質。</p> <p>2. 人行空間應有詳細之鋪面材料計畫，依使用類別之差異挑選不同材質。</p> <p>3. 人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。</p> <p>4. 人行空間鋪面宜採用透水環保材質</p>	<p>本案採透水磚及車道磚等材質，符合規定。</p>	<p>P. 12-35</p>
<p>(四)人行空間設施</p> <p>1. 人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統(如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等)整體規劃設置。</p> <p>2. 人行空間內若原已有硬體設施物(如候車亭、依法申請設置之廣告物)，則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>3. 人行空間內須具備有完整之燈光照明計畫；除確保行人安全，並須考量地區與環境之狀況統一設置。</p> <p>4. 人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌。</p>	<p>本案配合景觀設置休憩座椅及依需求放置開放空間告示牌、車輛出入口警示燈，並規劃燈光設計，皆無設置廣告物招牌。</p>	<p>P. 12-33</p> <p>P. 12-35</p>
<p>三、交通運輸系統配置事項</p> <p>為使本市交通運輸停車等系統配置合理，避免因額外容積造成公共設施及管理過度負擔，增加綠色運具之規劃，特制定本原則事項。</p> <p>(一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置)：</p> <p>1. 新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車之原則。但都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p> <p>2. 小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。(小坪數：實際室內樓地板為 66 平方公尺以下)</p> <p>3. 申請案件容積未超過基準容積者，因基地狹小無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。</p>	<p>汽車(法定 129 部、自設 4 部、實設 133 部)</p> <p>機車(法定 143 部、實設 143 部)</p>	<p>P. 12-1</p>

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(二)停車動線設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。 2. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。 3. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，但停車總數量 50 部以下且未申請各項獎勵者，得以設置 2~6 公尺為原則。 4. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。 5. 汽車停車數量達 50 輛以上者，應以雙車道設計，停車數量宜以整層檢討。 6. 地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。 7. 觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： (1)公車招呼站停等區。(2)捷運接駁、社區巴士停等區。(3)計乘車招呼站、排班停等區。(4)大客車、遊覽車停等區。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合規定。 2. 機車大於 100，出入口 8 公尺以下。 3. 留設 6 公尺平地。 4. 機車分流並設置於 B1F。 5. 汽車 50 以上，雙車道設計。 6. 符合規定。 7. 免檢討。 	<p>P. 11-9</p>
<p>(三)申請增設停車空間獎勵：</p> <p>開發基地位於整體開發地區(如市地重劃、區段徵收、特定區等等)或捷運出入口半徑 500 公尺範圍內(除端點站有轉乘之必要外)，原則不宜適用本市增設停車空間獎勵規定。倘申請停車獎勵者，應依下列原則規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提具基地周遭範圍 300 公尺內停車空間及增設停車位需求之評估報告，送交通主管機關審查提供意見後，提請委員會審議。 2. 依規定設置滿足每戶一汽車一機車停車空間並依建築法相關規定檢討辦理；且依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點規定增設一汽車停車空間亦須增設一機車停車空間。 3. 申請獎勵停車者，該案全部之車位及車道不得以機械方式設置。 4. 獎勵停車空間及機車停車空間，應集中整層設置於地下一層為原則。 5. 應提供外來停車者使用之停獎專用樓梯(其寬度應大於 2 公尺)、電梯及公共廁所，其出入口應鄰近開放空間或人行道，並有明顯指標。 6. 申請停車獎勵之車位不得出售並應提具獎勵停車空間之經營管理維護計畫，對外開放使用。 7. 申請停車獎勵車位超過 80 部者，需規劃與住戶使用分離之獨立車道，兩個車道出入口需相隔 5 公尺以上。 8. 停車獎勵車道入口應設置車位數量動態顯示器，獎勵車位資訊應登入本市停車管理系統供民眾上網查詢。 	<p>本案無申請</p>	<p>-</p>

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(四)自行車道及自行車停車數量規劃</p> <p>1. 基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。</p> <p>2. 供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內、外或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。</p> <p>3. 自行車數量以機車數量 1/4 單層停放設置。其車位大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計。</p>	<p>地下一層設置 50 部自行車位。</p>	<p>P. 12-1</p>
<p>(五)裝卸車位</p> <p>新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。</p>	<p>未設置</p>	<p>-</p>
<p>(六)交通影響評估</p> <p>依新北市政府交通局規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交交通影響評估報告送交通主管機關審查。</p>	<p>本案無涉及交通影響評估</p>	<p>-</p>
<p>四、建築基地細分規模限制事項</p> <p>為使建築基地用途依都市計畫規定合理使用，特制定本原則事項。</p> <p>(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：</p> <p>1. 申請(移入)基地大小及其完整性。2. 周邊道路寬度及車道進出動線。3. 周邊鄰地建築物現況與公共設施(如公園綠地、機關、學校等)之分布情形。</p> <p>4. 提出對週遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。</p> <p>5. 優先以附近公共設施用地為移出基地。6. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形(如一戶一汽車位、鄰棟間隔等)。</p>	<p>本案申請容積移轉，並留設開放空間供公眾使用。</p>	<p>P. 10-30</p>
<p>(二)機房設置：</p> <p>1. 住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處(如設備層)，且不得於住宅單元內。</p> <p>2. 機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。</p> <p>3. 機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。</p>	<p>無涉及</p>	<p>-</p>

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(三)商業區</p> <p>1. 以申請作為商業使用為主，除土地使用分區管制要點另有規定從其規定外，商業區申請建築使用從地面層起至少三層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用。</p> <p>2. 供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理。</p> <p>3. 商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。</p> <p>4. 商業區作為住宅使用，其容積大於 50% 以上者，應比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。</p> <p>5. 倘部份基地位於住宅區：</p> <p>(1) 基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則，仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。</p> <p>(2) 基地規劃多棟建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。</p>	<p>本案非屬商業區</p>	<p>—</p>
<p>(四)工業區</p> <p>1. 工業區建築設計應符合實際使用用途，申請建築應依「新北市政府甲、乙種工業區建築及作為非工業廠房用途審查原則」辦理。(附錄一)</p> <p>2. 工業區申請設置一般商業設施應另依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。</p> <p>3. 工業區申請作旅館使用不得分戶，並於使用執照上加註。</p>	<p>本案非屬工業區</p>	<p>—</p>
<p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項</p> <p>為提昇本市優良都市景觀並符合環境需求減少視覺衝擊，創造優良建築設計、量體、色彩、風格與天際線，特制定本原則事項。</p> <p>(一)建築物立面設計原則：</p> <p>1. 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等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。</p> <p>2. 對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。</p> <p>3. 立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。</p> <p>4. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。</p> <p>5. 廣告招牌依實際使用需求，提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫，並檢附相關細部設計詳圖。</p>	<p>檢附建築模擬圖。 空調主機部分皆放置陽台遮蔽。</p>	<p>P. 12-18 P. 12-3~P. 12-5</p>

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(二)建築物高度設計原則：</p> <p>1. 建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。</p> <p>2. 倘屬捐贈公益設施室內空間淨高應不低於 3.6 公尺設計為原則。</p> <p>3. 建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線關係。</p>	依規定檢討	P. 11-14~P. 11-17
<p>(三)建築物屋頂形式設計原則：</p> <p>1. 依各地區鄰近特色與風格規劃。</p> <p>2. 屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。</p> <p>3. 屋頂設置水塔、機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。</p>	依規定檢討	P. 12-9
<p>(四)建築物照明計畫</p> <p>1. 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。</p> <p>2. 照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用 LED 或省電燈泡，並建議以再生能源設計。</p> <p>3. 考量都市整體環境景觀，位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。</p> <p>4. 建築物夜間照明之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	依規定檢討	P. 12-33
<p>六、環境保護設施配置事項</p> <p>為有效維護公共環境、公共衛生，使本市永續發展，特制訂定本原則事項。</p> <p>(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：</p> <p>1. 請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。</p> <p>2. 垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。</p> <p>3. 資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。</p> <p>4. 垃圾、資源回收建議於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移；並將未來使用管理方式納入公寓大廈管理規約中規範。</p>	本案垃圾回收空間設置於地下一層，並規劃垃圾車暫停空間。	P. 12-6

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
<p>(二)基地排水</p> <p>1. 建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔。</p> <p>2. 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。</p> <p>3. 雨水貯留滯洪池：</p> <p>(1)新建工程地下室設有筏式基礎者，應利用其筏基水箱作為雨水貯留滯洪池，其所貯留之回收雨水應可作為庭園植栽澆灌用。</p> <p>(2)依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」檢討。</p> <p>4. 請明白標示排水方向及保水設施之位置及剖面。</p>	<p>依規定檢討</p>	<p>P. 12-30</p>
<p>(三)綠屋頂：屋頂或露台之平台建議以綠屋頂(薄層綠化)設計，以有效達到該平台隔熱降溫之目的，並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上。</p>	<p>設計屋頂 1/2 綠化面積為 248.58 m² > 474.32/2=237.16 m²(OK)</p>	<p>P. 12-28</p>
<p>(四)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。</p>	<p>依規定檢討</p>	<p>P. 11-9</p>
<p>(五)開挖率：</p> <p>1. 除該計畫區土地使用分區管制要點或其他法令另有規定外，原則以法定建蔽率加 10% 計算</p> <p>2. 依據土地使用分區管制要點申請基地保水獎勵(開挖率降低)者，應加強基地透水，並盡量以透水鋪面設計。</p>	<p>本案 開挖率 69.87%</p>	<p>P. 12-1</p>
<p>七、景觀計畫</p> <p>為推動本市花園城市及既有樹木保存計畫，保留公有土地具珍貴價值之樹木，增進本市植栽綠美化及都市景觀，特制訂定本原則事項。</p> <p>(一)景觀植栽設計原則：</p> <p>1. 植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。</p> <p>2. 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。</p> <p>3. 喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃。</p> <p>4. 喬木覆土深度應大於 150 公分以上；灌木覆土深度應大於 60 公分以上；地被植物覆土深度應大於 30 公分以上。</p> <p>5. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。</p> <p>6. 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。</p>	<p>本案綠化面積為 480.14 m²，種植 27 顆喬木，並皆採覆層植栽規劃。</p>	<p>P. 12-27</p>

新北市都市設計審議原則				檢討	頁碼
<p>7. 林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。</p> <p>8. 依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。</p> <p>9. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶(廊)須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有 60 % 以上相同。</p> <p>10. 道路分隔島寬度在 13 公尺以上者，可以栽植三排以上之喬木；分隔島寬度在 7 公尺(含)~13 公尺間者，可以栽植雙排或交錯三排喬木；分隔島寬度在 1.5 公尺(含)~7 公尺間者，可以栽植單排或交錯雙排喬木；分隔島寬度在 1.5 公尺以下者，可以小型喬木或大型灌木列植。</p>					
<p>(二)植栽移植計畫：</p> <p>1. 考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。</p> <p>2. 基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。</p> <p>(1)受保護樹木原地保留時，應提送保護計畫。(2)無法原地保留時，應提送移植與復育計畫。(3)部分原地保留而部分移植時，應提送保護計畫暨移植與復育計畫。</p> <p>3. 基地內有前述須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工；若屬申請建築執照者，應經主管機關審查同意後，始得由工務局核發執照，並於建築執照加註列管事項。</p>				本案基地內無列管之樹木。	
<p>(三)「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下：</p> <p>1. 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。2. 灌木以實際面積加 50% 計算。3. 地被植物以被覆面計算。</p> <p>4. 以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積 1/2 計算。但植草磚內之草皮應生長良好。5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積 1/3 計算。</p> <p>◎附表一：</p>				本案綠覆率檢討為 166.6%。	P. 12-27
米高徑(公分)	樹冠直徑(公尺)	綠覆面積(平方公尺)			

新北市都市設計審議原則			檢討	頁碼
小於 3	0.8	3		
3-5	1	5		
5-6	1.2	10		
6-8	1.5	15		
8-10	1.7	18		
大於 10	2	20		
米高徑：距地面一公尺高之樹幹直徑。				
<p>(四)圍牆、綠籬設置：</p> <p>1. 供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。</p> <p>2. 住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。</p> <p>3. 確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70 % 以上，牆基高度不得高於 20 公分。</p> <p>4. 圍牆及綠籬之日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約中規範。</p>			本案無設置圍牆及綠籬。	-
<p>八、管理維護計畫</p> <p>為有效確保建築物及設施後續管理推動，應就建築形式及需求，擬定相關管理計畫，特制訂定本原則事項。</p> <p>(一)公寓大廈管理規約：</p> <p>公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：</p> <p>1. 基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。2. 開放空間(包含管理維護、夜間照明)。3. 建築物夜間照明。4. 圍牆、綠籬。5. 景觀植栽。6. 垃圾車暫停車位。</p>			檢附住戶管理公約。	詳附錄三
<p>(二)停車獎勵經營管理計畫：</p> <p>申請增設停車空間獎勵者，應提出停車獎勵車位之停車經營管理計畫。</p>			無申請增設停車空間獎勵	-
<p>(三)開放空間管理維護執行計畫：</p> <p>有關開放空間之管理應依下列規定辦理：</p> <p>1. 應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。</p> <p>2. 開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。</p> <p>3. 應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。</p>			遵照辦理	P. 附錄 3-8、 P. 附錄 3-9
<p>(四)歷史古蹟保存維護計畫。</p> <p>基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。</p>			本案基地內無歷史古蹟。	-

新北市都市設計審議原則	檢討	頁碼
(五)老樹保存維護管理計畫： 基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。	本案基地內無涉及老樹保存。	-
(六)公益空間維護管理計畫： 申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。	本案無申請公益空間。	-
(七)消防救災計畫： 1. 應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，檢討雲梯消防車操作救災空間及通道，各戶配置均在消防救災辦範圍內，並依規定檢附消防局相關核准文件。 2. 應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。 3. 宗教建築、工廠、鄰避設施應提具防火、防音、防污染等相關計畫。	本案送審消防核備，檢附相關附件。	P. 12-10~P. 12-13
九、其他相關規定 (一)公有建築物及公共工程，應符合下列原則： 1. 為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。 2. 公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求(如方便營管、預算期程、統包合約、時程等)限制而降低審查標準。 3. 加強公共性、公益性、服務性等相關設計。	無公有建築物及公共工程	-
(二)為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。	本案屬集合住宅，非旅館故無涉及。	-
(三)申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。	符合規定	-
(四)本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市設計委員會依審議原意討論解釋後據以執行。	-	-
(五)有關新北市審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站上下載。	-	-
(六)本市土地及建築物之使用應依本審議原則之規定辦理，本原則未規定者，適用其他有關法令規定。	-	-

二、更新單元土地使用說明

本更新單元為新北市板橋區港子嘴段 125、125-4、125-22、130、130-2 地號等 5 筆土地，其使用分區皆為住宅區，面積總計 1,809.00 m²。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(%)
住宅區	1,809	50%	904.50	300%	5,427.00
總計	1,809	-	904.50	-	5,427.00



圖6-1 都市計畫圖

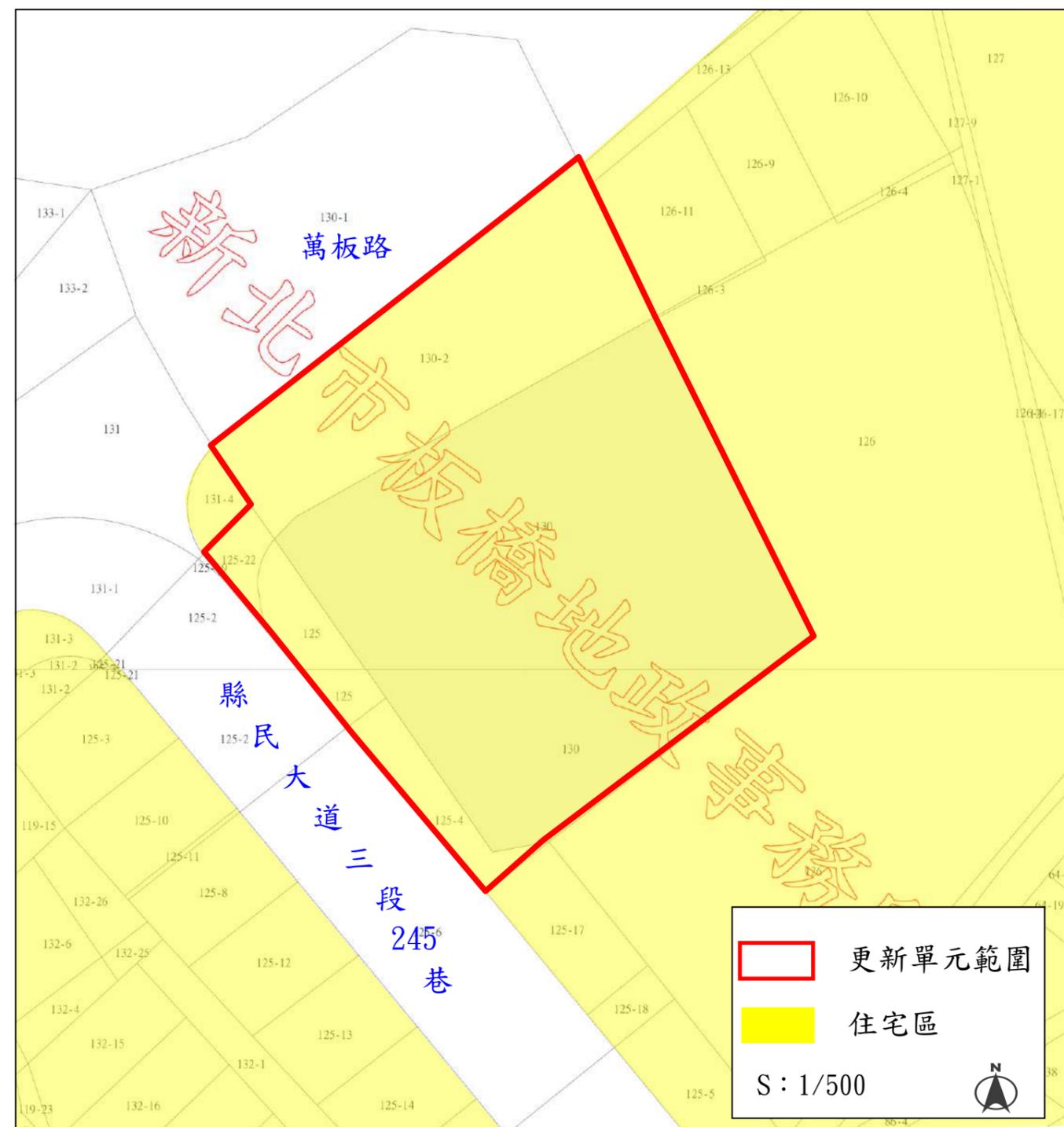


圖6-2 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元採「全部重建」方式進行都市更新，即拆除更新單元內原有建築物進行重建。

二、區段劃分

本更新事業計畫採「全區重建」方式進行都市更新，故無整建或維護區段。

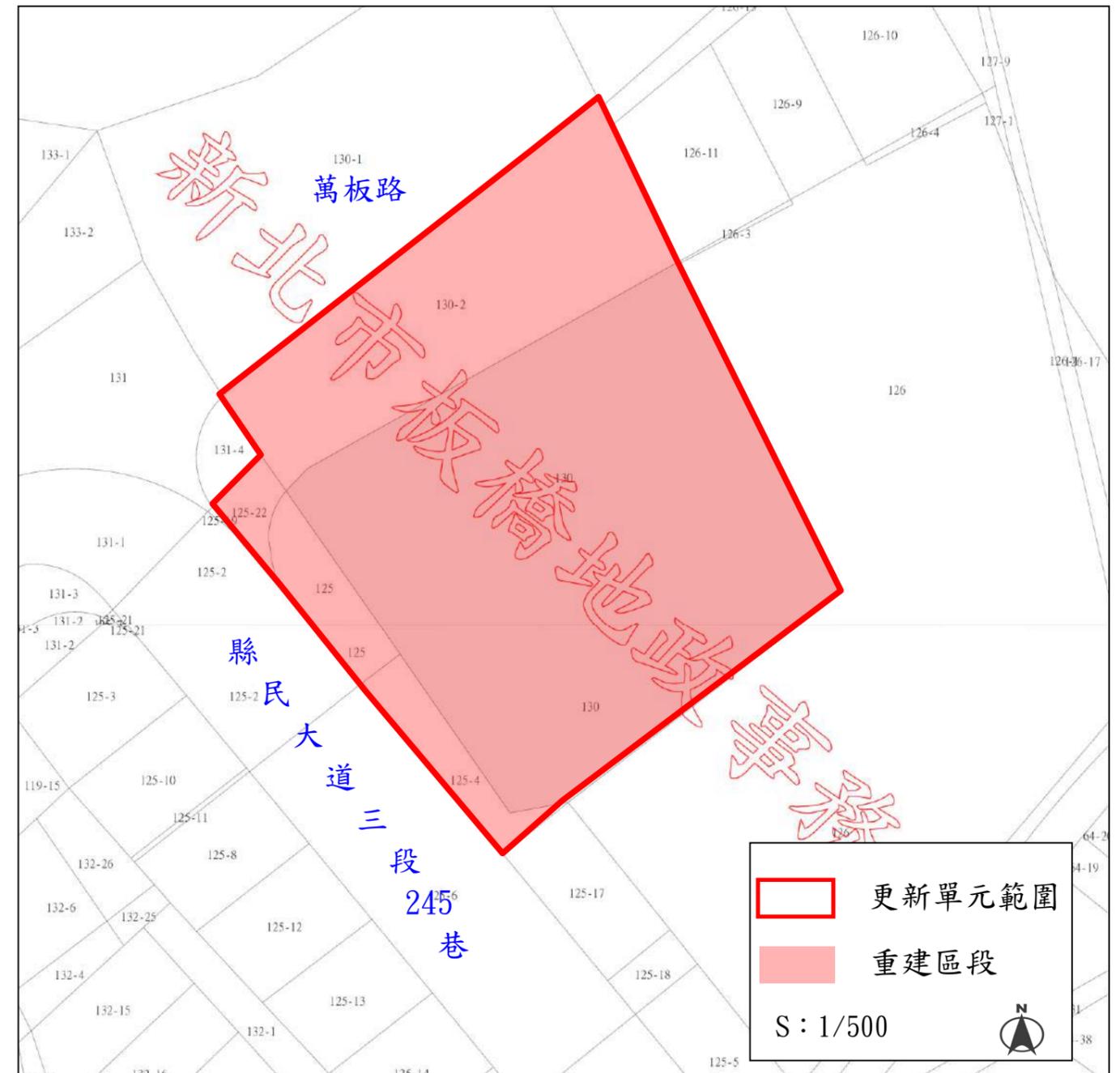


圖7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

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。