

修正前

玖、委員綜合意見

一、都市設計

(三) 建築計畫部分：

4. 請補充空調主機遮蔽美化格柵之透空率，並檢討符合建管規定。

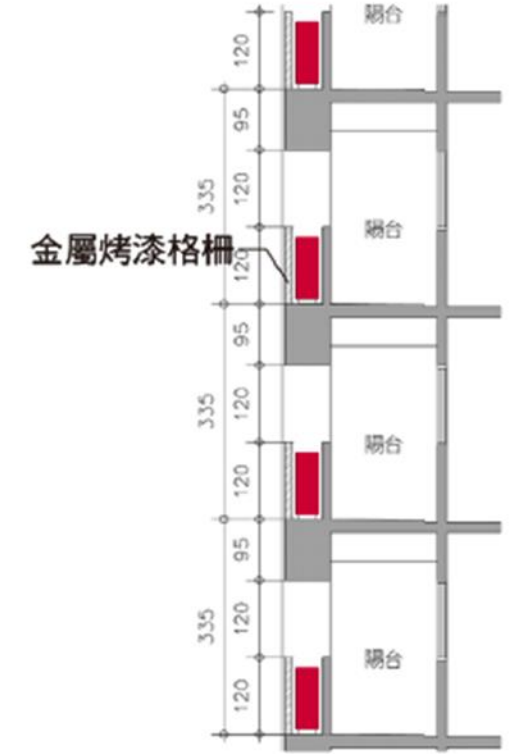
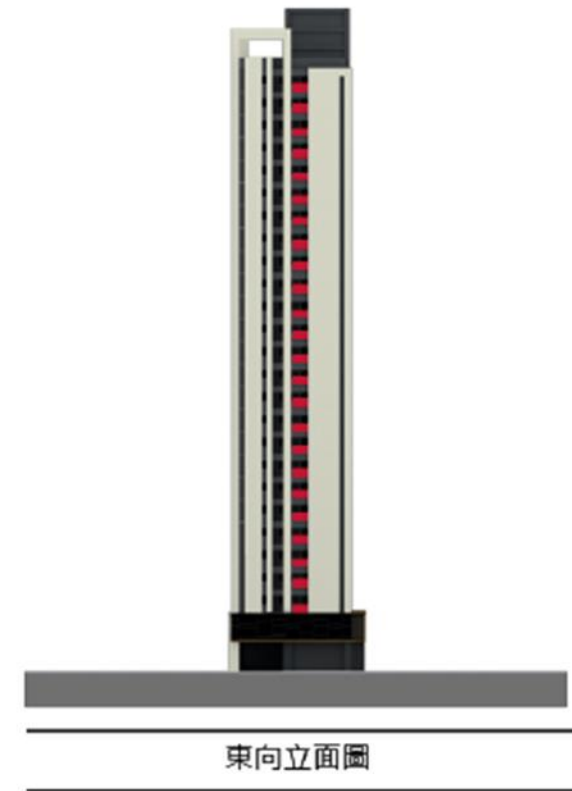
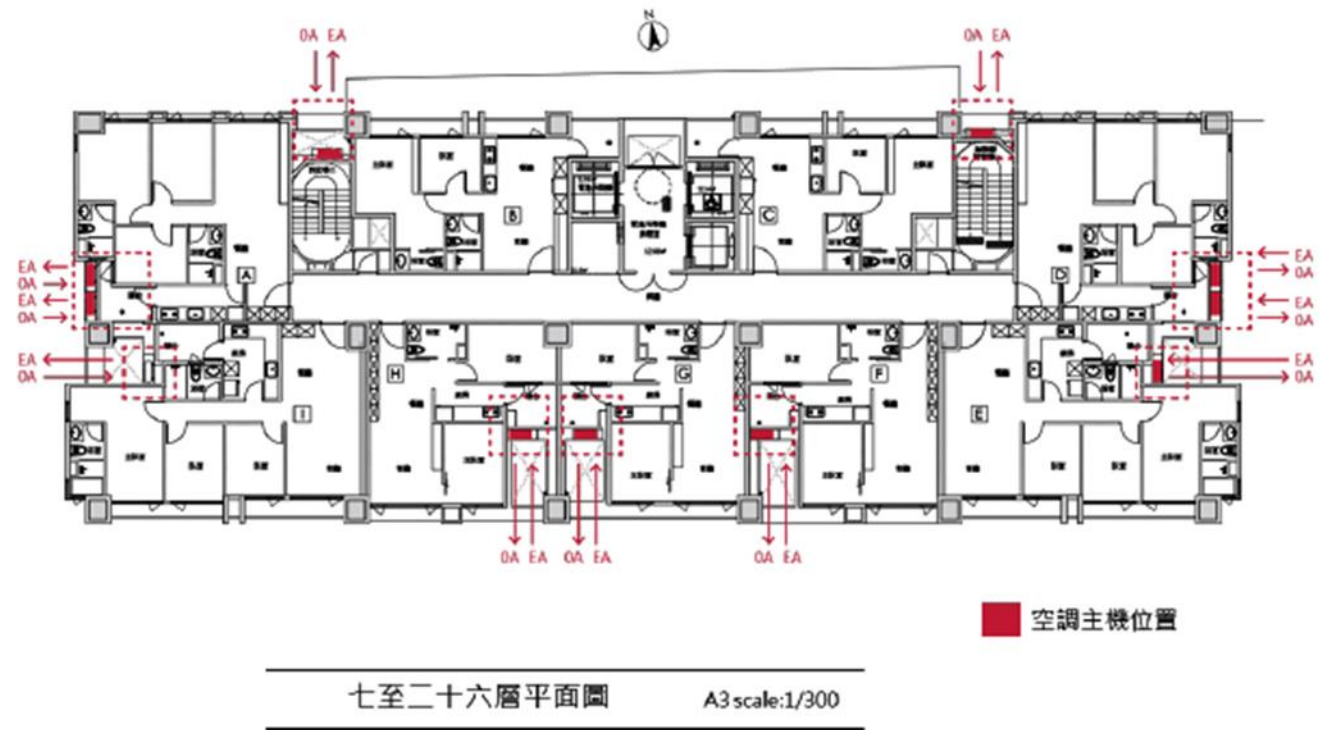
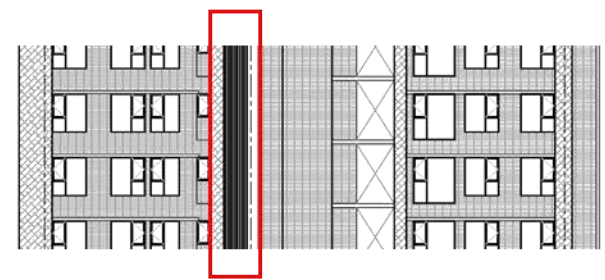
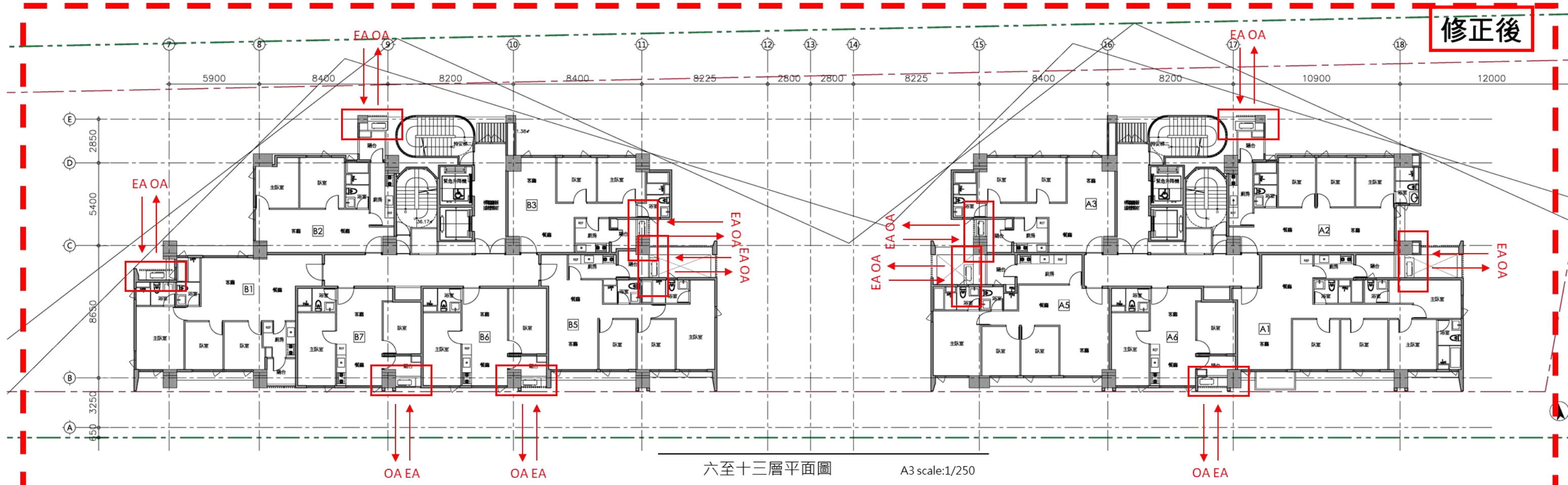
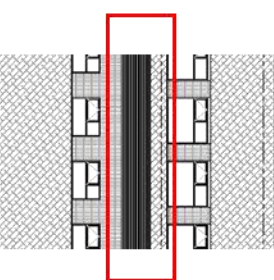
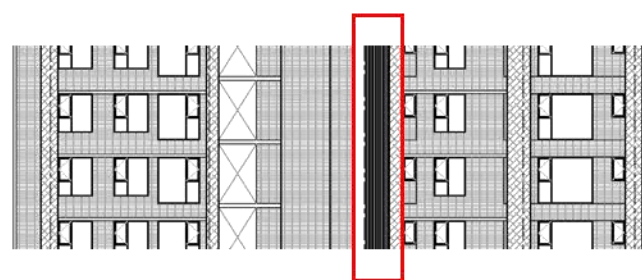


圖 12-3 空調配置平、立、剖面圖 S:1/300

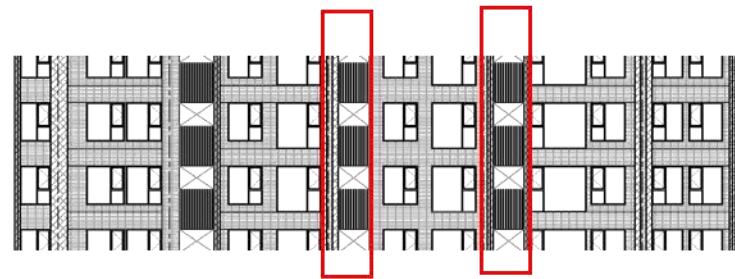
修正後



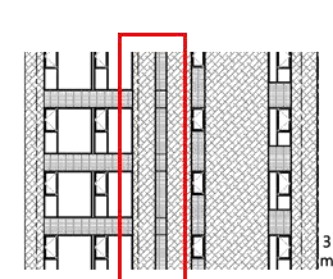
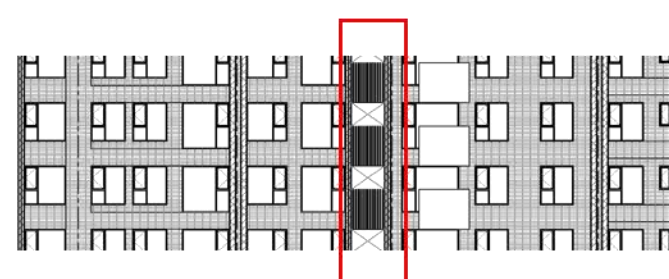
北向立面圖



東向立面圖



南向立面圖



西向立面圖

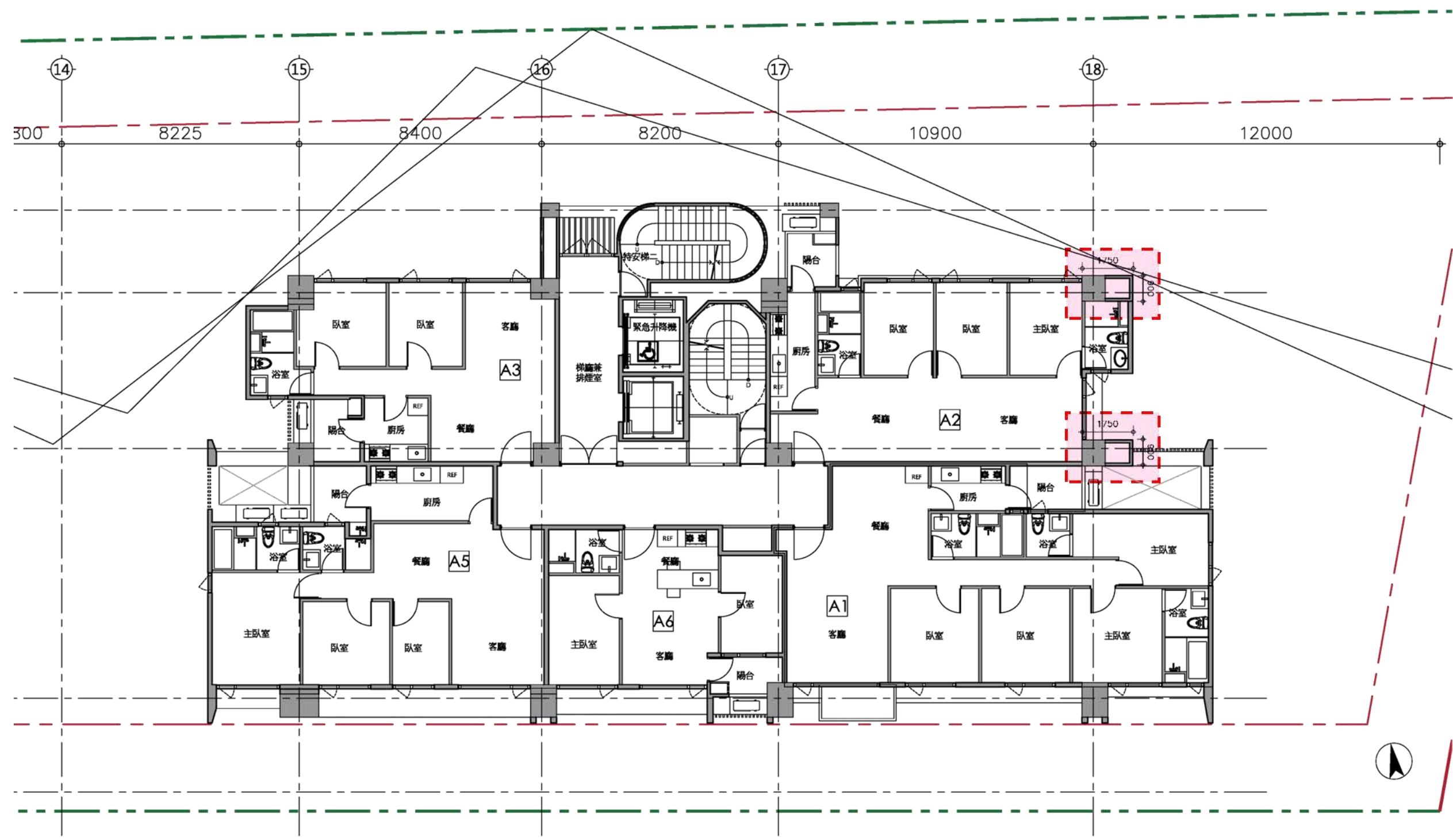
空調主機位置

修正前

玖、委員綜合意見
一、都市設計
（三）建築計畫部分：
5.外牆裝飾柱、格柵及空調設置位置，請依建管規定檢討辦理。

前次無此頁

修正後 補檢討。



標準層東向立面裝飾柱檢討：
 裝飾柱寬度： $175\text{cm} \leq 200\text{cm}$
 $90\text{cm} \leq 200\text{cm}$

以上皆符合規定

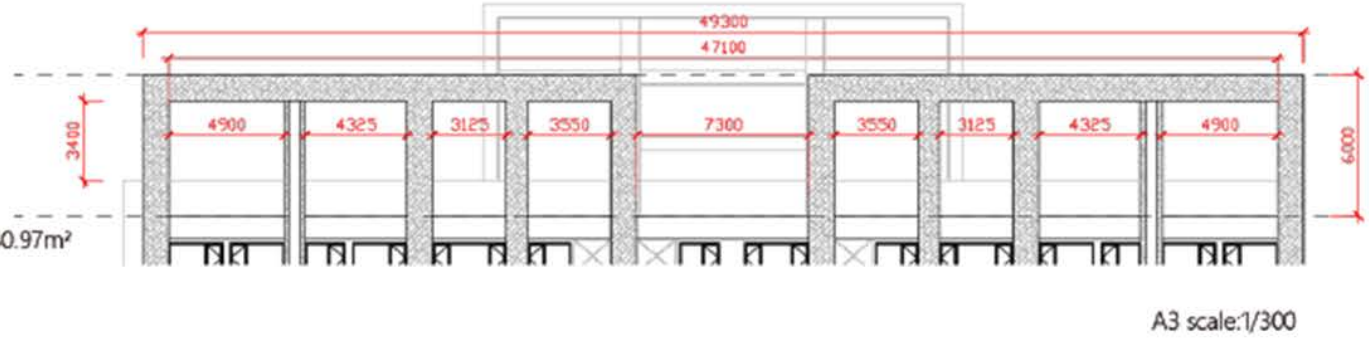
標準層平面圖 A3 scale:1/150

實施者：馥華建設股份有限公司 規劃單位：城林都市更新股份有限公司

修正前

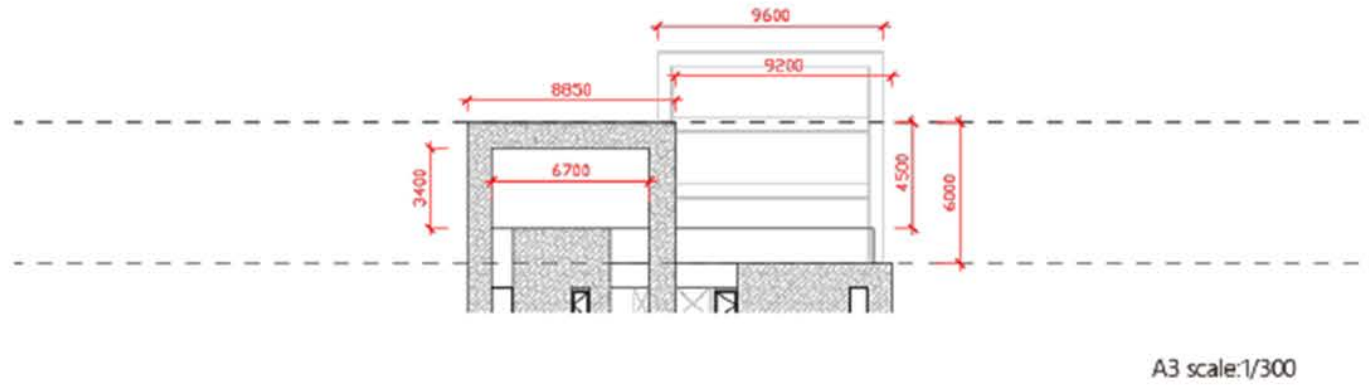
南向立面屋脊裝飾物透空率檢討：

屋脊裝飾物表面積
 $49.3 \times 6 = 295.8\text{m}^2$
 屋脊裝飾物透空面積
 $3.4 \times (4.9 + 4.325 + 3.125 + 3.55) \times 2 + 7.3 \times 4.5 = 140.97\text{m}^2$
 $> 295.8 / 3 = 98.6\text{m}^2 \dots \text{OK}$



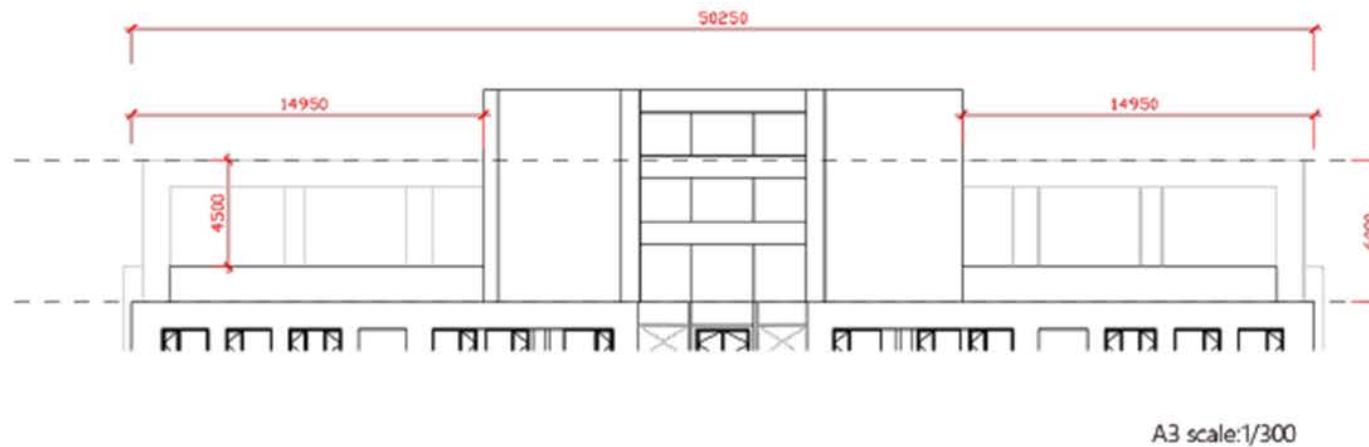
東向立面屋脊裝飾物透空率檢討：

屋脊裝飾物表面積
 $8.85 \times 6 = 53.1\text{m}^2$
 屋脊裝飾物透空面積
 $6.7 \times 3.4 + 9.2 \times 4.5 = 64.18\text{m}^2$
 $> 53.1 / 3 = 17.7\text{m}^2 \dots \text{OK}$



北向立面屋脊裝飾物透空率檢討：

屋脊裝飾物表面積
 $14.95 \times 2 \times 6 = 179.4$
 屋脊裝飾物透空面積
 $50.25 \times 4.5 = 226.125\text{m}^2$
 $> 179.4 / 3 = 59.8\text{m}^2 \dots \text{OK}$



西向立面屋脊裝飾物透空率檢討：

屋脊裝飾物表面積
 $8.85 \times 6 = 53.1\text{m}^2$
 屋脊裝飾物透空面積
 $6.7 \times 3.4 + 9.2 \times 4.5 = 64.18\text{m}^2$
 $> 53.1 / 3 = 17.7\text{m}^2 \dots \text{OK}$

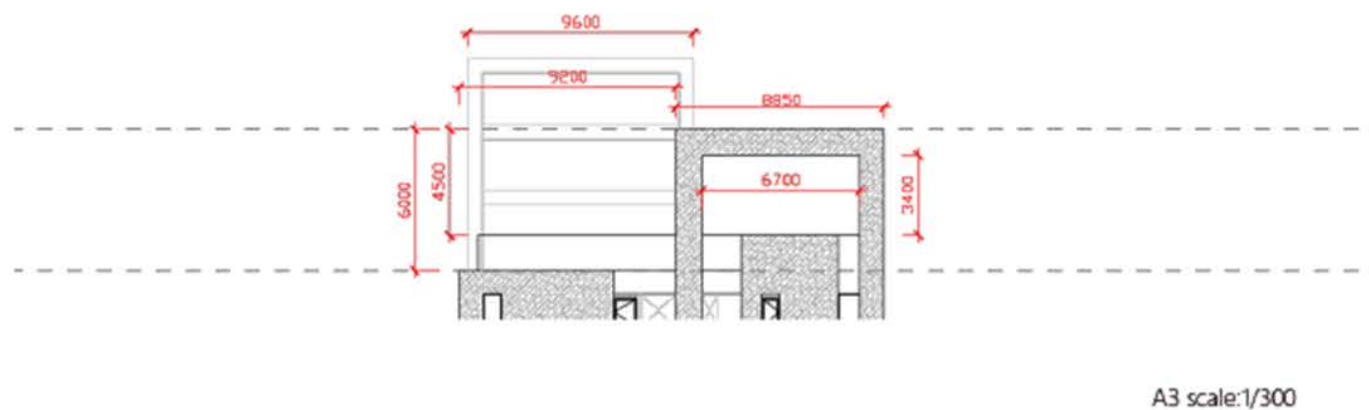
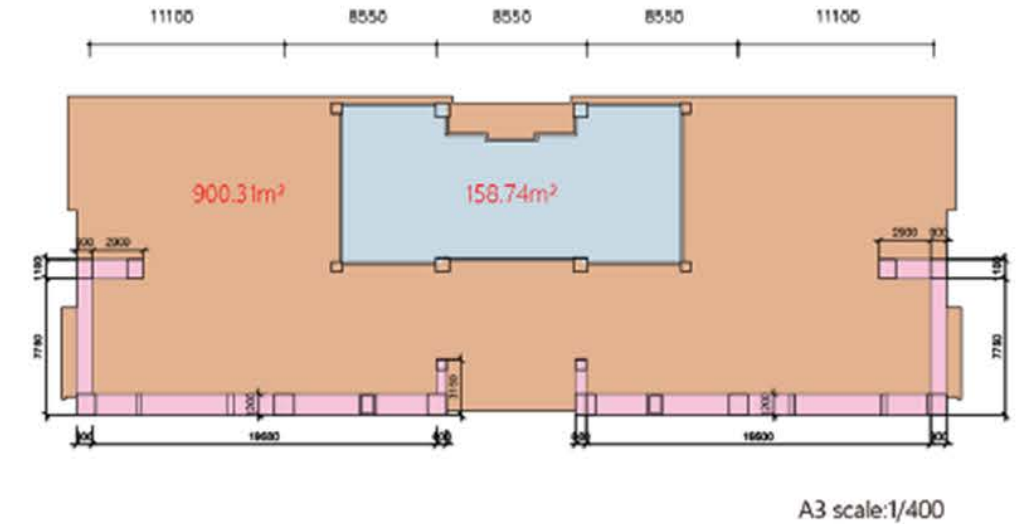


圖 12-2 屋脊裝飾物檢討圖 S:1/300



2/3透空率檢討：

全面積： $900.31 + 158.74 = 741.57\text{m}^2$
 實面積：
 $(1.1 \times 3.8 + 0.9 \times 7.75 + 19.5 \times 1.2 + 0.6 \times 3.15) \times 2 = 72.89\text{m}^2$
 透空率： $(741.57 - 72.89) / 741.57 = 90.17\%$

屋頂突出物水平投影檢討：

屋突層樓地板面積+透空立體構架 < 建築面積 * 30%
 $158.74 + 72.89 = 231.63 < 1060.35 \times 30\% = 318.05\text{m}^2 \dots \text{OK}$

玖、委員綜合意見

一、都市設計

(四) 專章檢討部分：

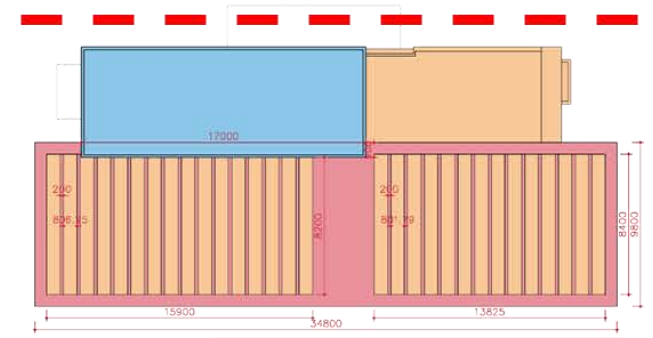
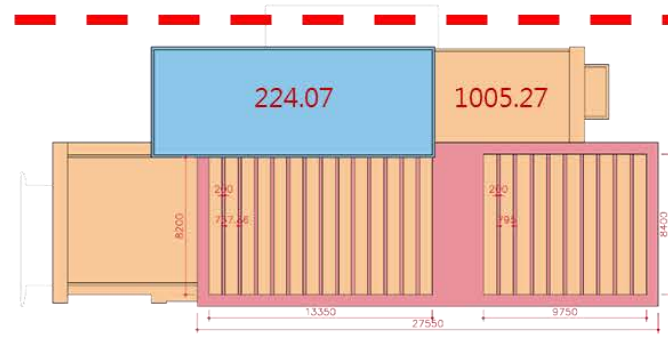
1. 屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，透空率檢討數值錯誤，續提小組討論。

修正後

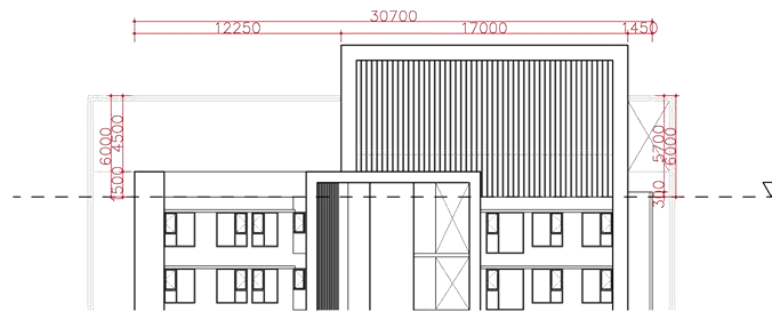
12-1 專章檢討
屋脊裝飾物檢討

全面積：1005.27-224.07=781.2
實面積：27.55*9.8-(0.77*8.2*14)-(0.8*8.4*10)=144.39
透空率：(781.2-144.39)/781.2=81.52%

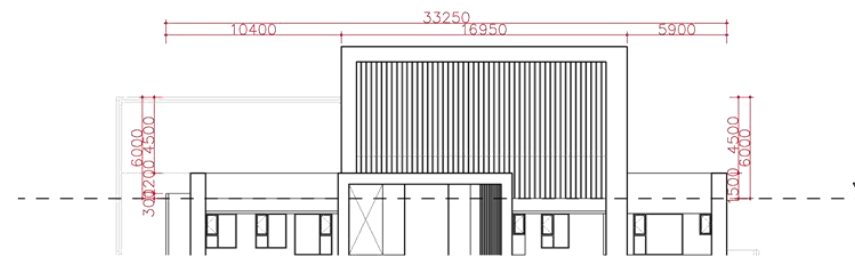
屋頂突出水平投影檢討
屋頂層樓地板面積+透空立體構架<建築面積30%
224.7+144.39=369.09<1335.07*30%=400.52



遵照辦理，修正透空率檢討。



A棟



B棟

• 北向立面

A棟

表面積：(12.25+0.45)*6=76.2
屋脊裝飾物透空率檢討：
(12.25+0.45)*4.5=57.15 > 76.2*1/3=25.4

B棟

表面積：(10.4+5.9)*6=97.8
屋脊裝飾物透空率檢討：
(10.4+5.9)*4=73.35 > 97.8*1/3=32.6

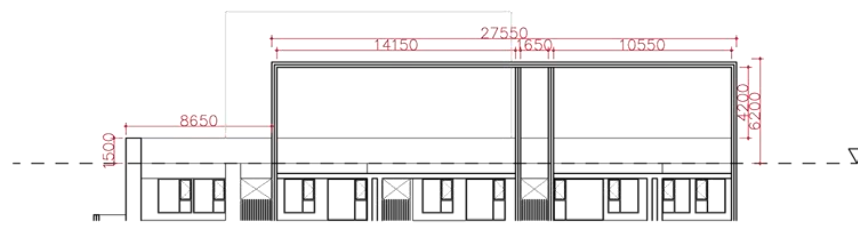
• 南向立面

A棟

表面積：34.8*6=200.8
屋脊裝飾物透空率檢討：
(17+0.78+14.83)*4.2=136.96 > 200.8*1/3=66.93

B棟

表面積：36.2*6=217.2
屋脊裝飾物透空率檢討：
8.65*4.5+(14.15+0.65+10.55)*4.2=145.40 > 217.2*1/3=72.4



B棟



A棟

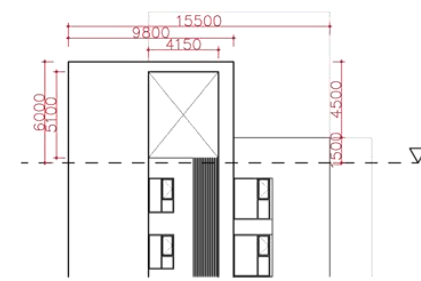
• 東向立面

A棟

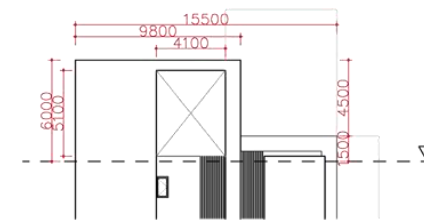
表面積：15.5*6=200.8
屋脊裝飾物透空率檢討：
=136.96 > 200.8*1/3=66.93

B棟

表面積：36.2*6=217.2
屋脊裝飾物透空率檢討：
8.65*4.5+(14.15+0.65+10.55)*4.2=145.40 > 217.2*1/3=72.4



A棟



B棟

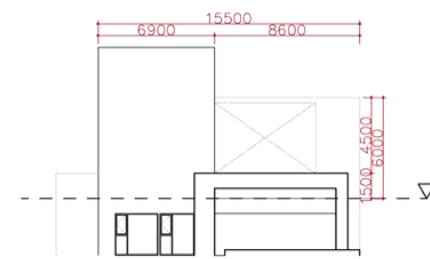
• 西向立面

A棟

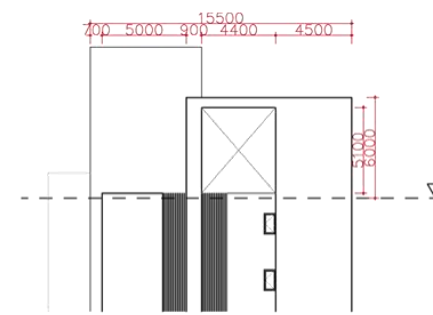
表面積：15.5*6=200.8
屋脊裝飾物透空率檢討：
=136.96 > 200.8*1/3=66.93

B棟

表面積：36.2*6=217.2
屋脊裝飾物透空率檢討：
8.65*4.5+(14.15+0.65+10.55)*4.2=145.40 > 217.2*1/3=72.4



B棟



A棟

修正前

退縮面積計算:

- ① $= (24.29 + 24.38) * 4 * 0.5 = 97.34\text{m}^2$
- ② $= (160.08 + 159.49) * 3 * 0.5 = 479.35\text{m}^2$
- ③ $= (28.14 + 28.23) * 4 * 0.5 = 112.74\text{m}^2$
- ④ $= (155.22 + 154.62) * 3 * 0.5 = 464.76\text{m}^2$

合計 $= 97.34 + 479.35 + 112.74 + 464.76 = 1154.19\text{m}^2$

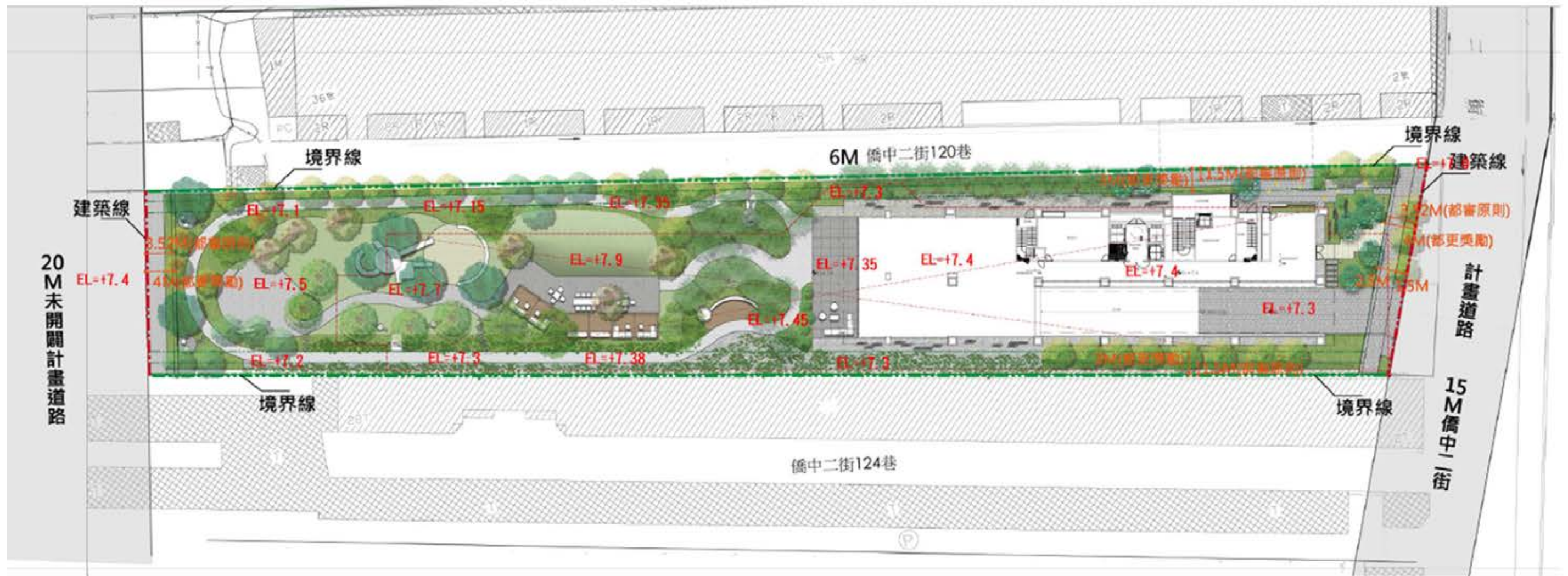


圖 10-3 基地套繪建物配置圖 S:1/600

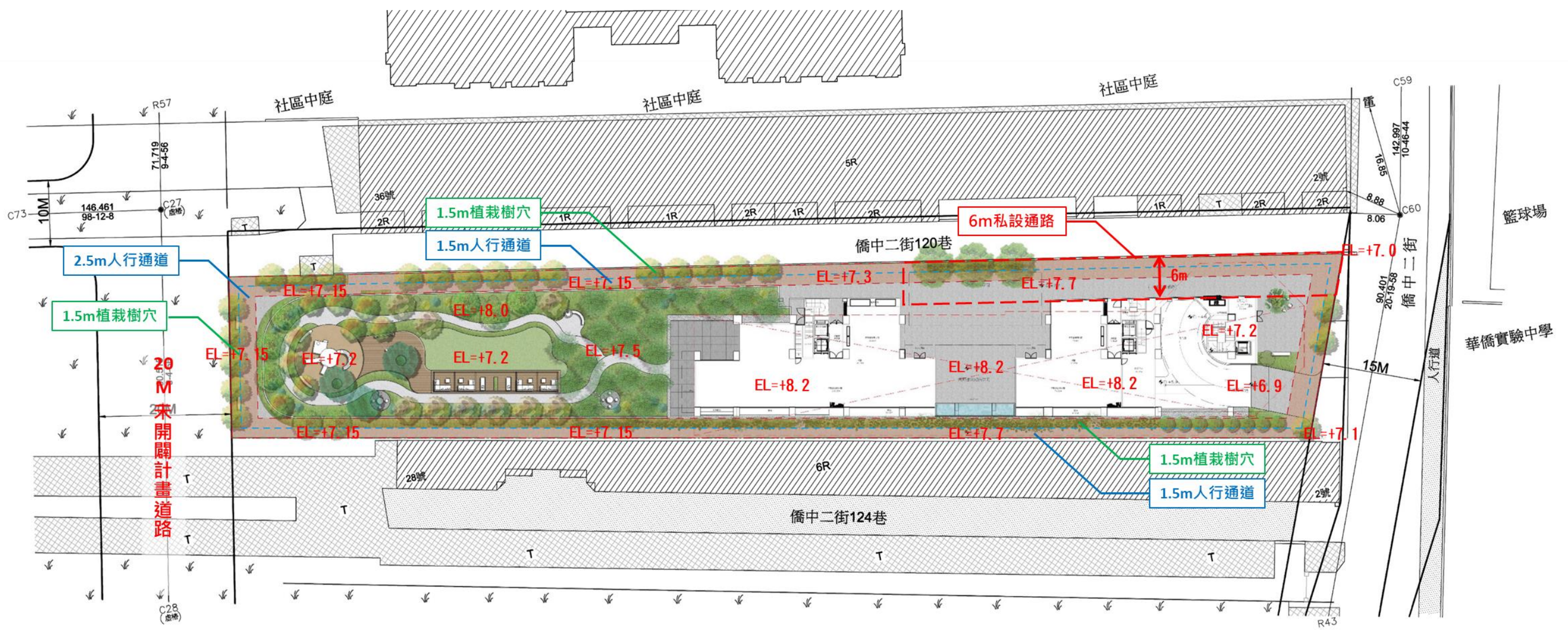
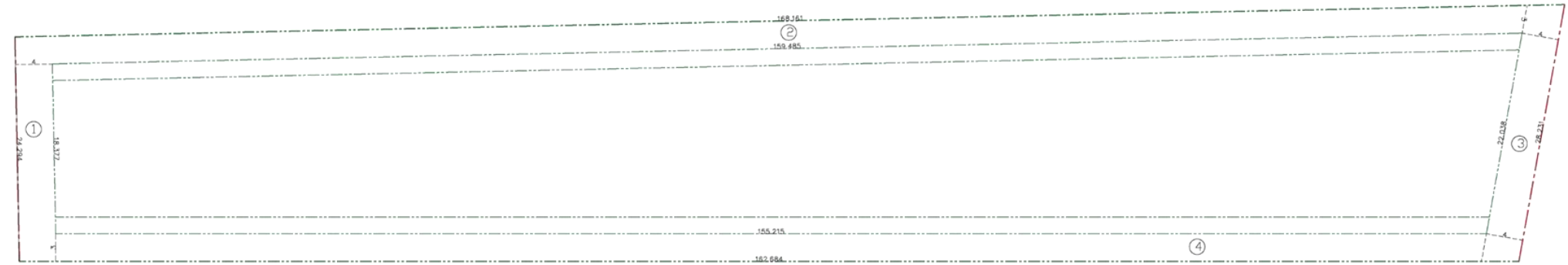
2-6法定退縮檢討

遵照辦理，調整配置自建築線留設1.5公尺植栽樹穴及2.5公尺人行道再搭配整體規劃街道傢具，以提供良好之人行及休憩空間。

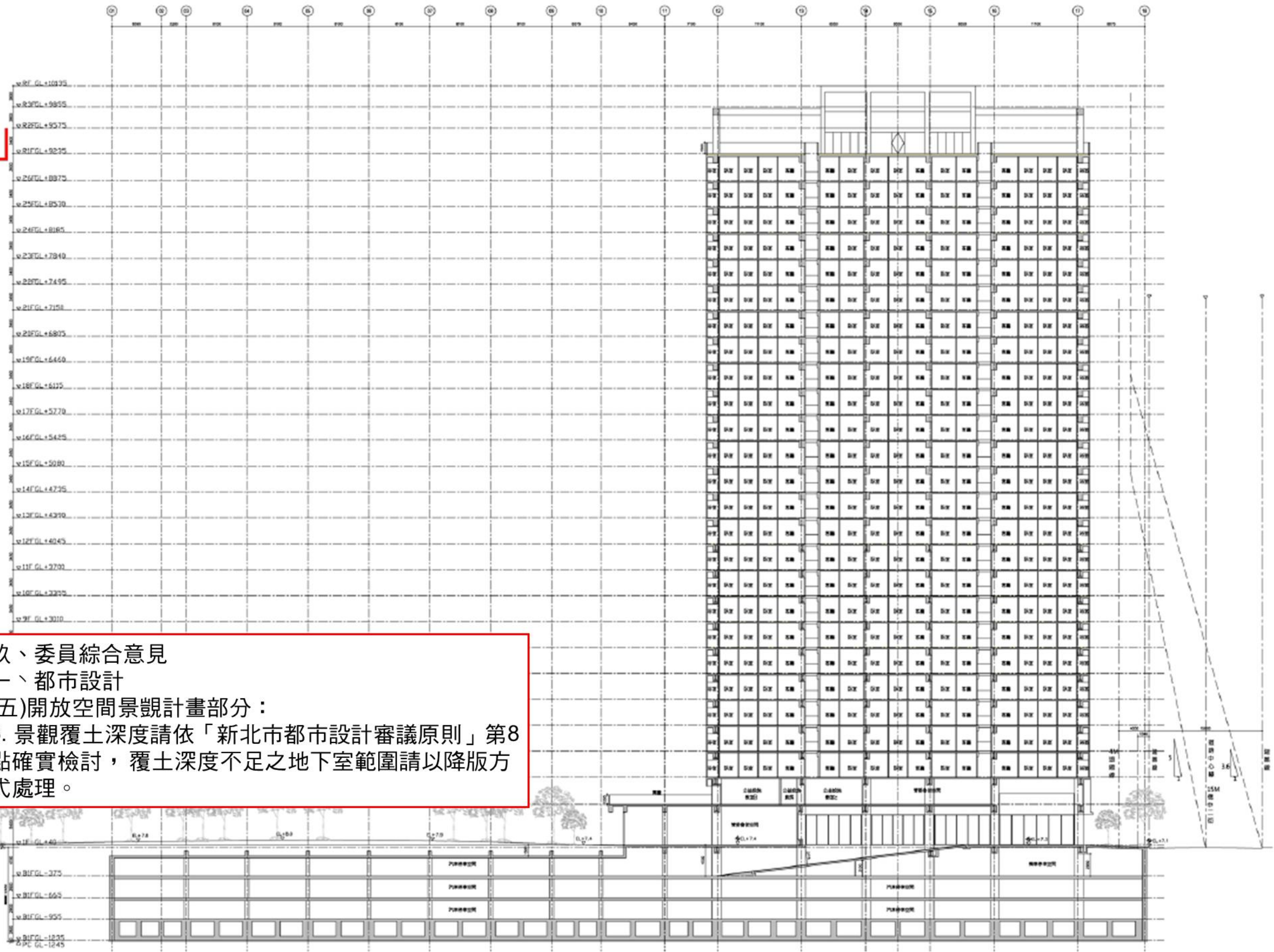
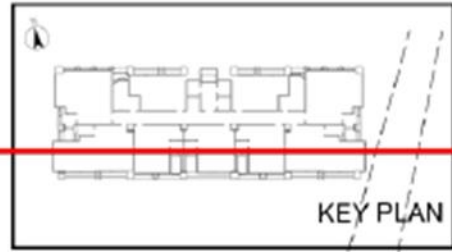
修正後

退縮面積計算:

- ① = (24.29+24.38)*4*0.5=97.34m²
- ② = (160.08+159.49)*3*0.5=479.35m²
- ③ = (28.14+28.23)*4*0.5=112.74m²
- ④ = (155.22+154.62)*3*0.5=464.76m²
- 合計=97.34+479.35+112.74+464.76=1154.19m²



修正前



玖、委員綜合意見
一、都市設計
(五)開放空間景觀計畫部分：
6. 景觀覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第8點確實檢討，覆土深度不足之地下室範圍請以降版方式處理。

橫向剖面圖 A3 scale:1/500

圖 11-17 橫向剖面圖

11-4 橫向剖面圖

修正後

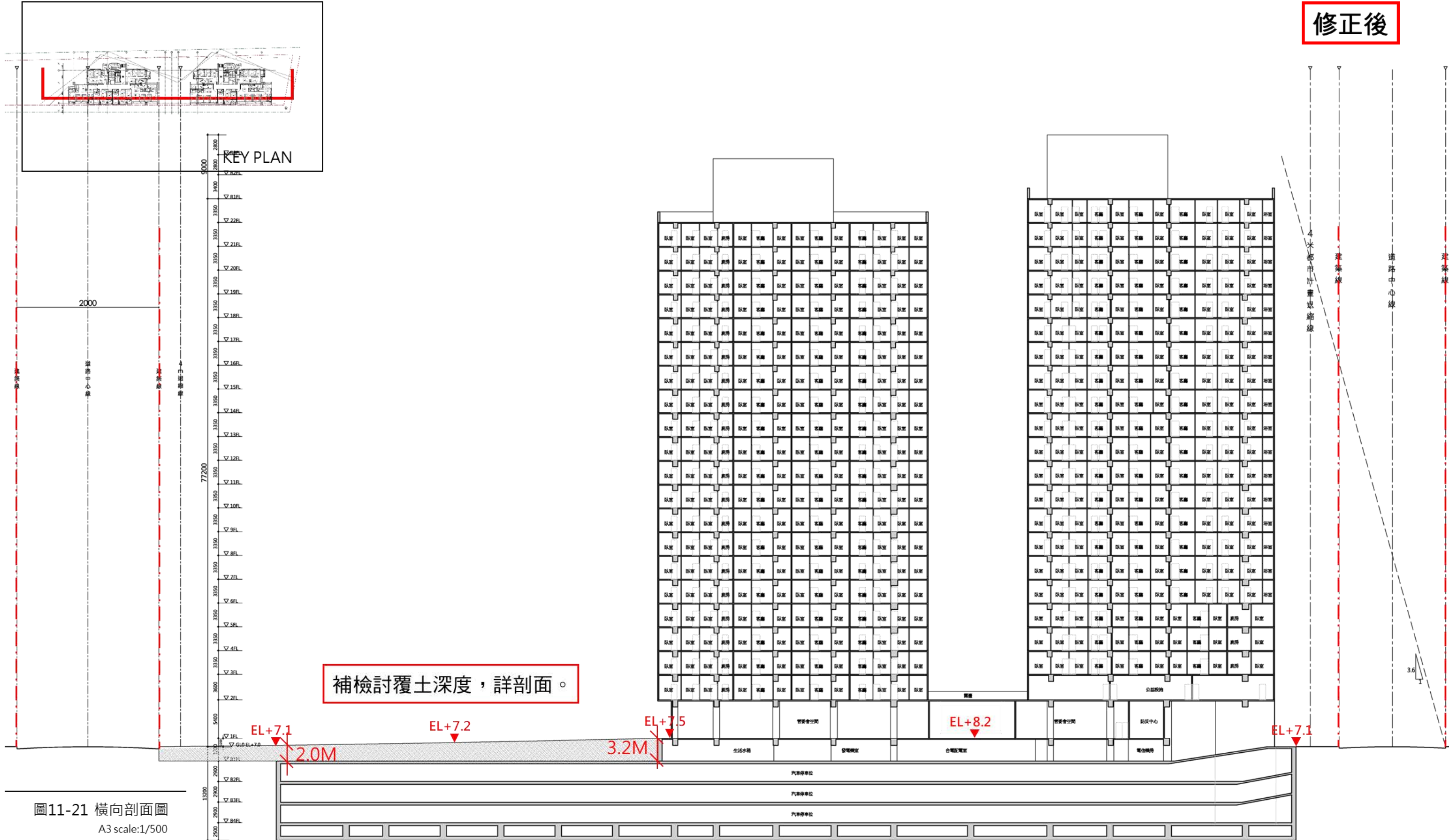


圖11-21 橫向剖面圖
A3 scale:1/500

修正前

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區

分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：

。

本公寓大廈文件之保管及閱

視為選擇 1. 之情形)

- 1. 詳如附件六。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
 - 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
 - 2. 其他送達方式：。

第三十條 本規約訂立於民國年月日。

玖、委員綜合意見
一、都市設計
(六)管理維護計畫：
1. 住戶管理公約加註事項，請依本案規畫項目補充臨停社區車位、夜間照明等項目管理維護說明。

修正後

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 詳如附件六。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）
 - 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
 - 2. 其他送達方式：_____。

第三十條 特別約定事項

- 一、開放空間範圍設置開放空間告示牌，由管理委員會管理維護。
- 二、本案垃圾車位及裝卸車位不得銷售移轉。
- 三、本公寓大廈之屋頂層屋脊裝飾物於建照完工後，交由管理委員會管理維護，其構造不得擅加建照頂蓋及對外營業使用，不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 四、本案基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道、開放空間(管理維護、夜間照明)、建築物夜間照明、圍牆、綠籬、景觀植栽、垃圾及資源回收空間、垃圾車暫停車位及裝卸車位，由管理委員會管理維護。

補充說明住戶管理公約加註事項。

第三十一條 本規約訂立於民國 年 月 日。

修正前

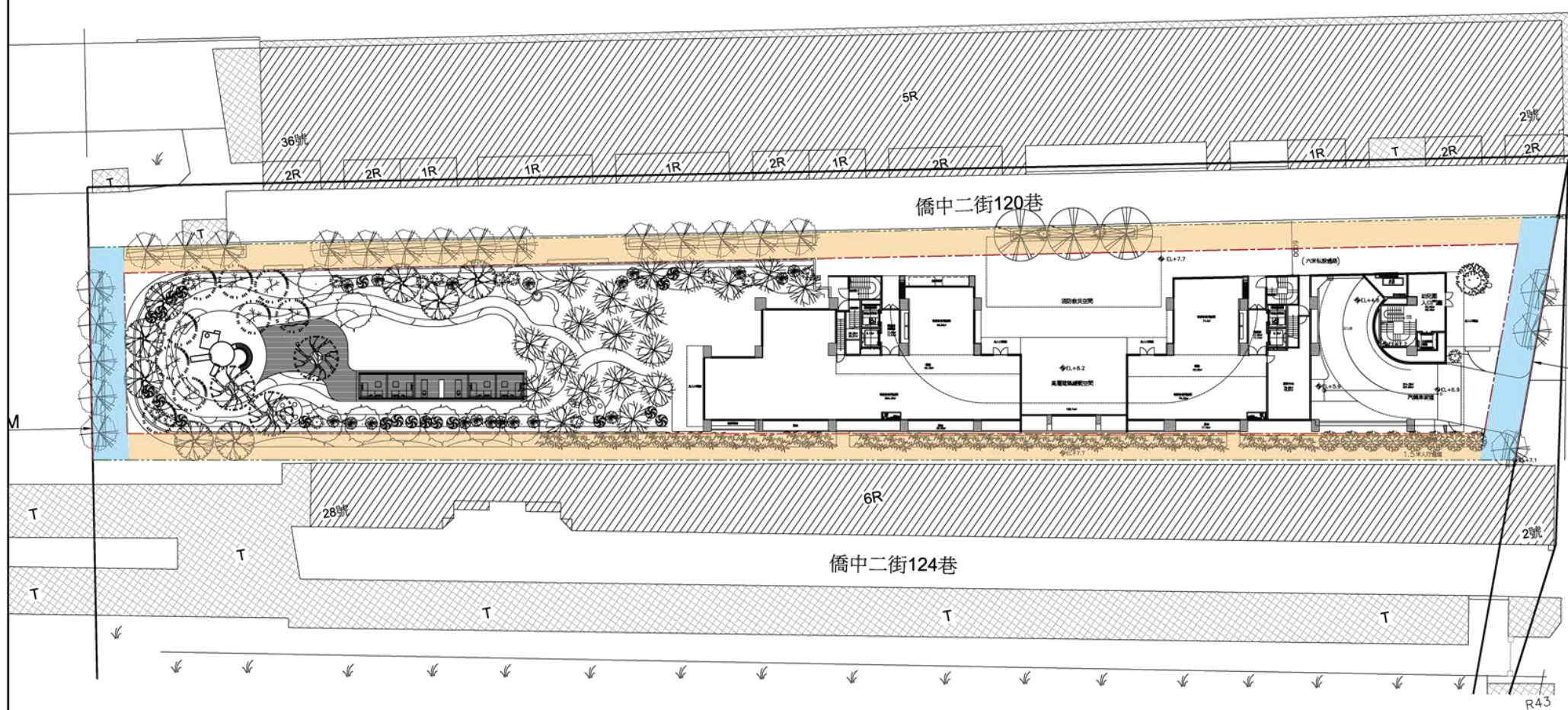
玖、委員綜合意見
一、都市設計
（七）報告書部分：
2. 請補充公共開放空間管理維護執行計畫表。

前次無此頁

公共開放空間管理維護執行計畫表

修正後

補充公共開放空間管理維護執行計畫表。



- 都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積
97.34+112.74=210.08
- 基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積
479.35+464.76=944.11

申請人/起造人 (請簽章)	
建築師 (請簽章)	
公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	
申請容積獎勵範圍面積(b)	210.08+944.11=1154.19
公共開放空間管理維護基金金額	
1154.19 x 5000 = 5,770,950(元)	
備註	
<p>本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。</p> <p>管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。</p>	

修正前

玖、委員綜合意見
 一、都市設計
 (六) 管理維護計畫：
 1. 各層平面圖請移除家具圖示以利審閱，請修正。



七至二十六層	
七至二十六層高度	3.45m
七至二十六層地板面積	727.75m ²
七至二十六層計入容積樓地板面積	597.38m ²

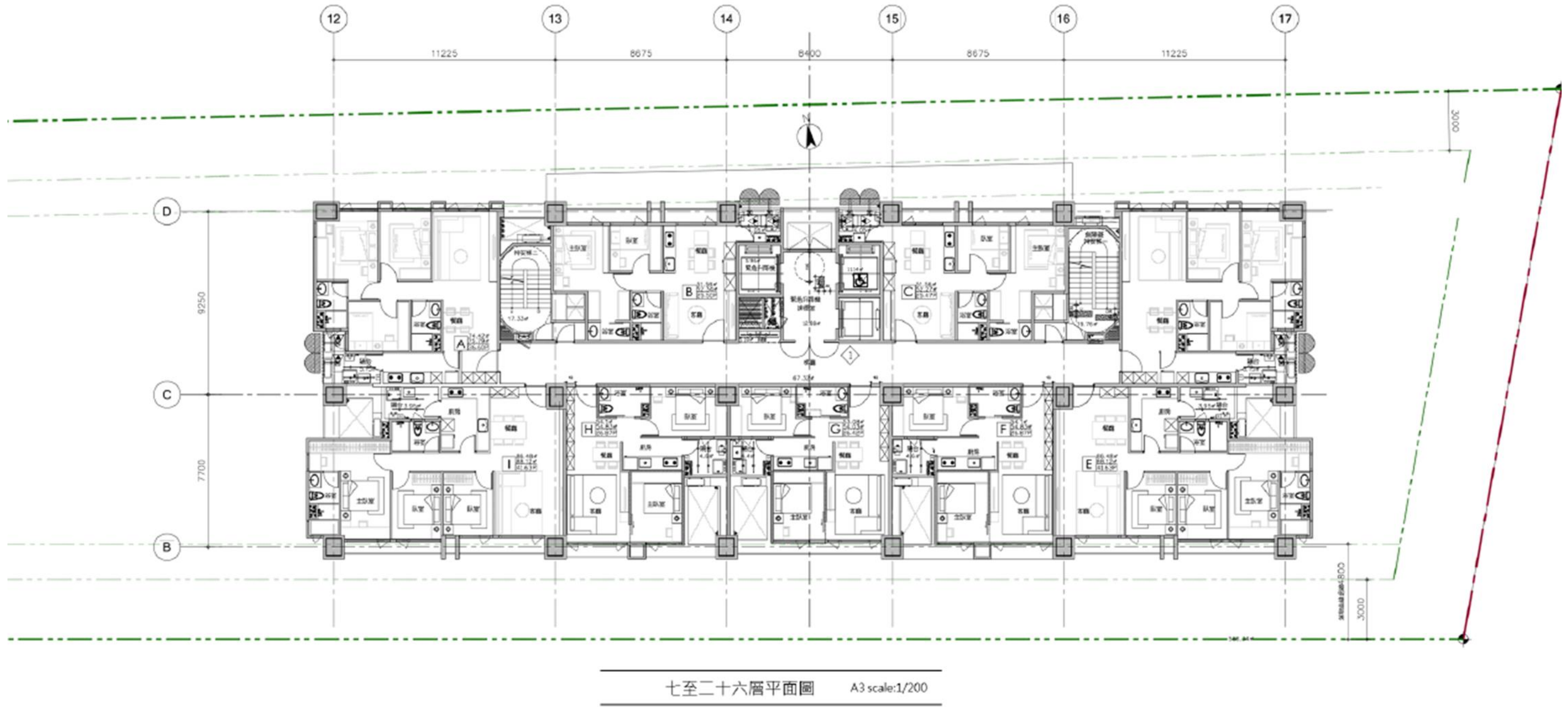


圖 11-11 七至二十六層平面圖

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於浮洲簡易車站北側，為浮洲發展核心，惟土地僅作種植蔬果等低度利用，故擬依據板橋（浮洲地區）「主要計畫」「第六章、實質計畫」內之「捌、分區發展計畫」，與「細部計畫」「第四章；實質計畫」內之「捌、土地使用分區管制」及「附錄二、擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點」規定，擬透過都市更新計畫之進行，塑造優質居住空間，促進土地有效利用。

二、法令依據

依據板橋（浮洲地區）細部計畫「土地使用分區管制要點」、「再發展地區管制要點」、都市更新條例第二十二條、三十二條、三十七條辦理。

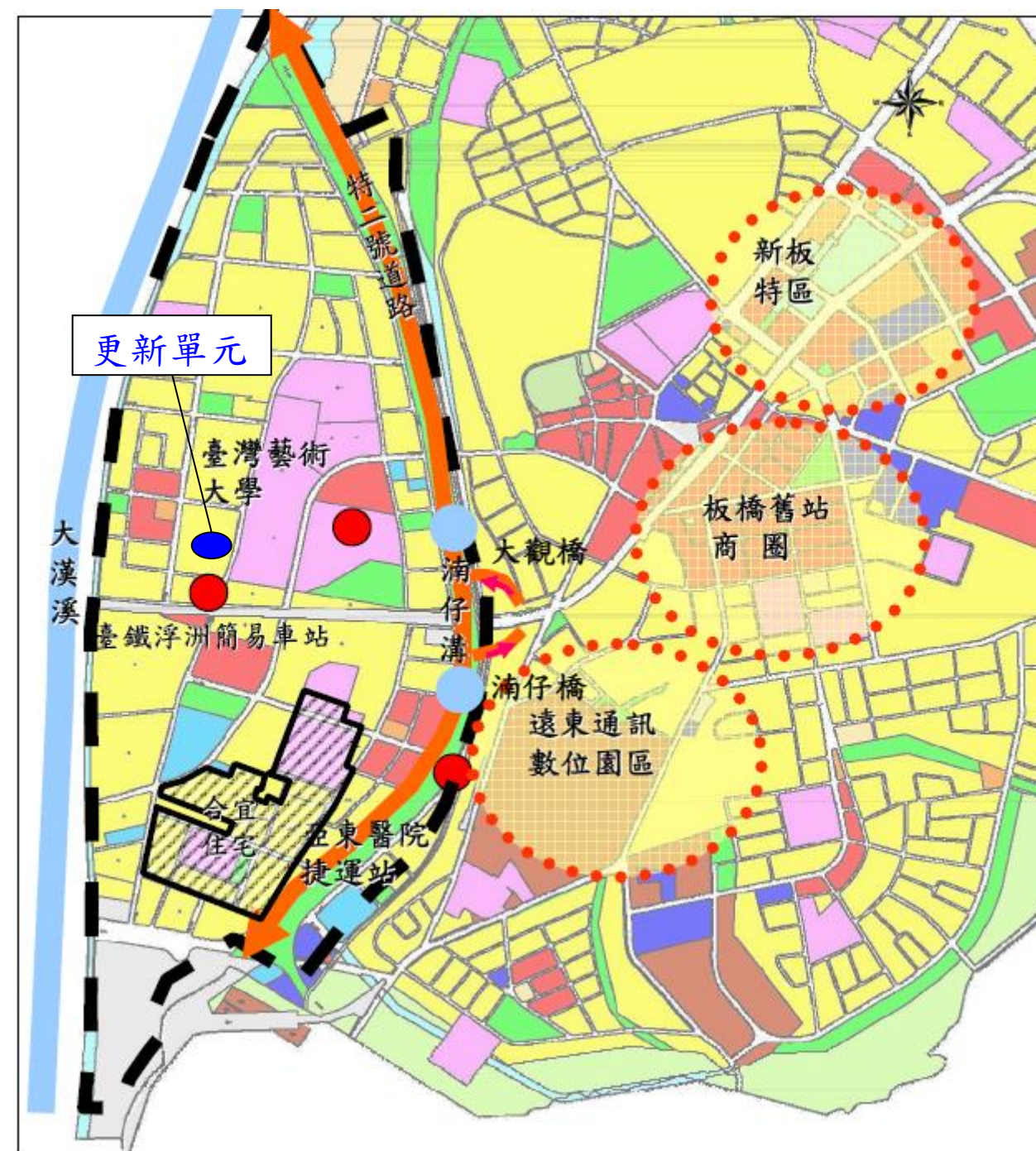


圖 1-1 更新單元與浮洲簡易車站位置示意圖

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浮洲地區，其東側臨接15米僑中二街(詳圖2-1更新單元位置示意圖)，西側為未開闢之20米計畫道路，為都市計畫指定之更新地區。本更新單元距離浮洲簡易車站約155公尺，距捷運亞東醫院站距約1,050公尺。

二、更新單元範圍

本更新單元名稱為「擬訂新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地都市更新事業計畫」，範圍為板橋區大觀段864-2、868-2、871-2地號等3筆土地，土地面積合計4,303.27m²，更新單元內無合法建築物。

三、整合歷程

本案於舊案(106年12月28日報核)已召開範圍諮詢會議及鄰地說明會，因都市更新條例及相關法規修法後法令適用，撤回舊案並重新報核，新案(108年11月8日報核)無再鄰地協調，整合歷程如下：

鄰地(大觀段852、855、861地號)為一幢民國78年興建完成之四層樓建物，於101年7月13日「新北市板橋區大觀段836地號等3筆土地都市更新計畫案」之實施者，曾召開說明會向鄰地所有權人說明合併更新的優點，並徵詢意願。當時多數土地及建物所有權人因無法一坪換一坪而拒絕更新重建。

107年2月1日更新處召開本案範圍諮詢會議，審查委員基於更新單元範圍的完整性與合理性要求再與鄰地溝通。

本案於107年03月31日召開鄰地(大觀段851、852、855、856-1、861、861-3地號)說明會，詳細說明一併參與都更之建築規劃、財務計畫及分配試算等資料，並諮詢北側鄰地所有權人參與都市更新之意願；惟北側鄰地為四層樓公寓，因再發展區容積偏低，不論採取合建或委建(以建物折抵營建、銀行等相同費用)，更新後建物主建物面積遠低於更新前主建物面積。因之，參與會議之鄰地所有權人只有3人表示願意參與更新重建，4人表明不願意參與，6人不表示意見；其他未參與者均逾期未回

覆參與意願，視為無參與更新意願，故本案鄰地76位所有權人中只有三人願意參與更新重建(詳附錄七)，故本案無法擴大基地範圍。



圖 2-1 更新單元位置示意圖

四、更新單元劃定基準

四、更新單元不得位於非都市發展用地，且不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者，不在此限：

(一)符合本條例施行細則第二十一條所定情形。

(二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。

五、劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者，不在此限。

六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者：

(一)為完整之計畫街廓。

(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。

(三)臨接二條以上計畫道路，且面積達一千平方公尺以上。

(四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新，且有下列情形之一者：

1、面積一千平方公尺以上，且一次完成更新者。

2、面積五百平方公尺以上未達一千平方公尺，且有下列情形之一者：(1)經政府代管。(2)依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。(3)祭祀公業土地。(4)以日據時期會社或組合名義登記。(5)以神明會名義登記。(6)土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。(7)夾雜公有土地，且其面積不超過更新單元總面積之二分之一。

(五)面積五百平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意者：

1、更新單元內四樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積二分之一。

2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。經政

府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入前項更新單元面積。

七、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定：

(一)更新單元為完整街廓，其建築物投影比率不低於四分之一。

(二)更新單元位於法定山坡地，其建築物投影比率不低於二分之一。

(三)非屬前二款之更新單元，其建築物投影比率不低於三分之一。

更新單元位於經劃定應實施更新之地區內，且於中華民國一百十年九月九日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會，或都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。

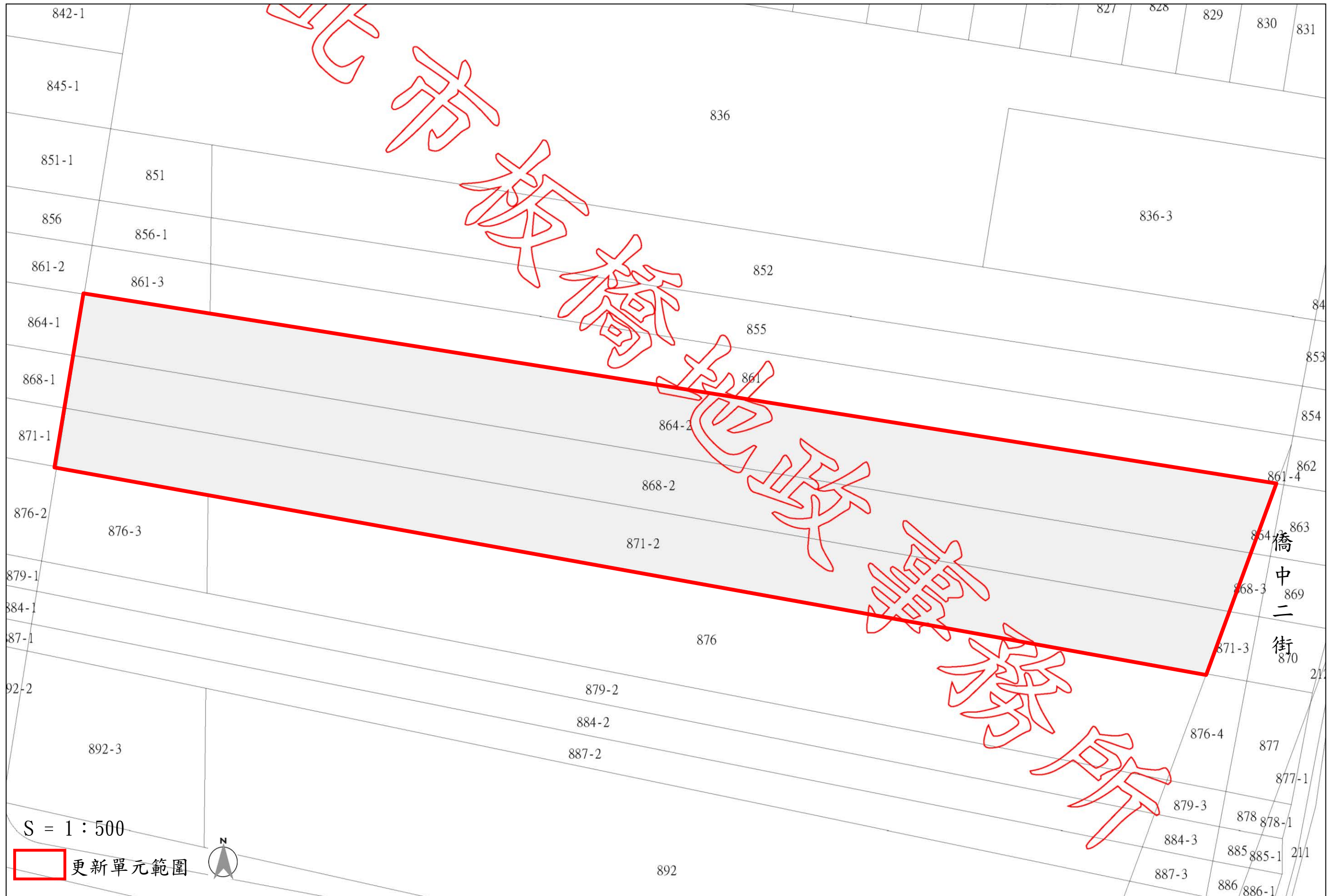


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

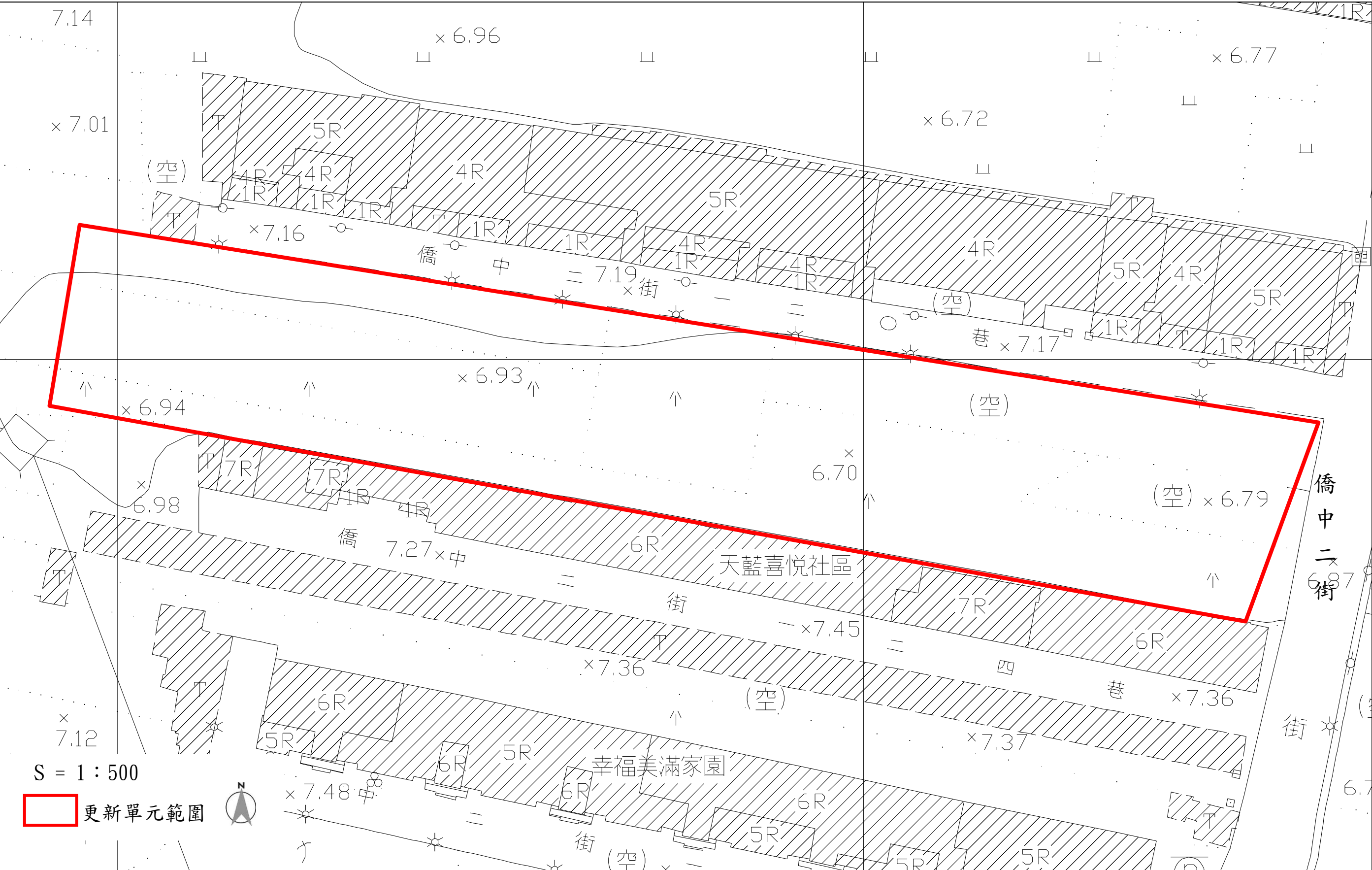

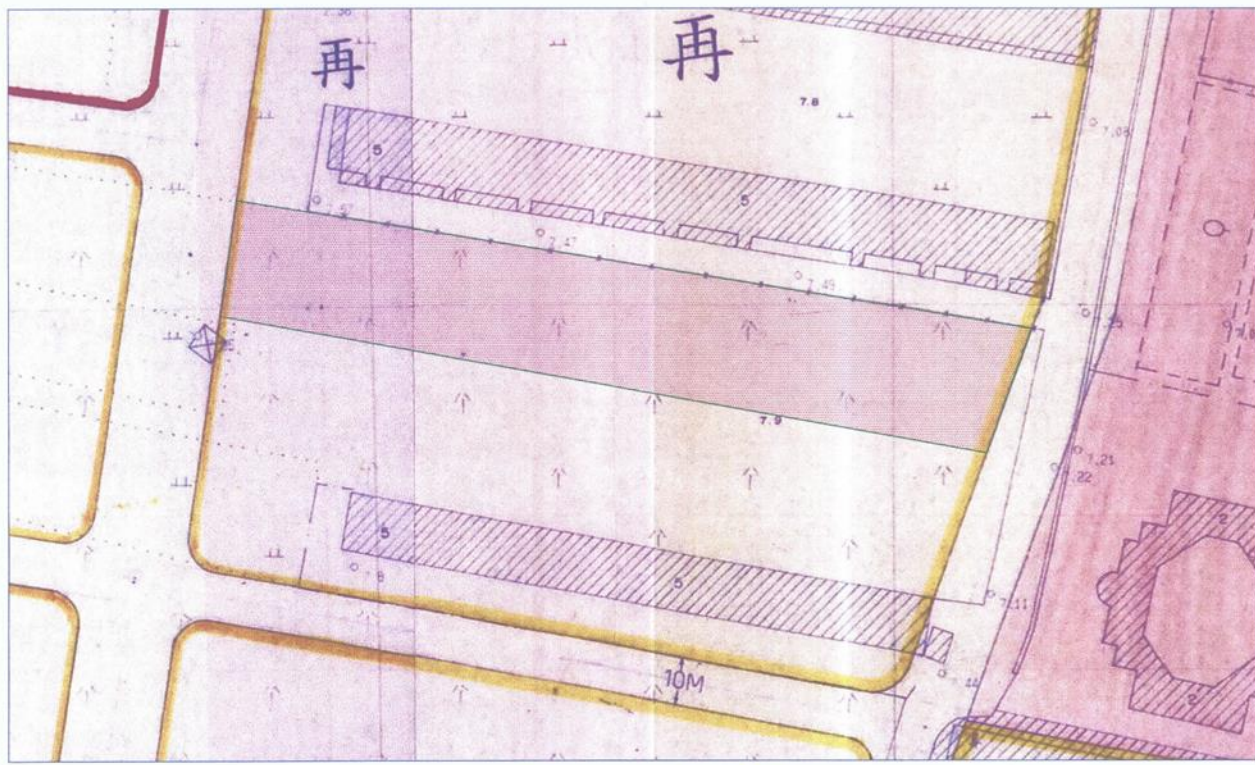
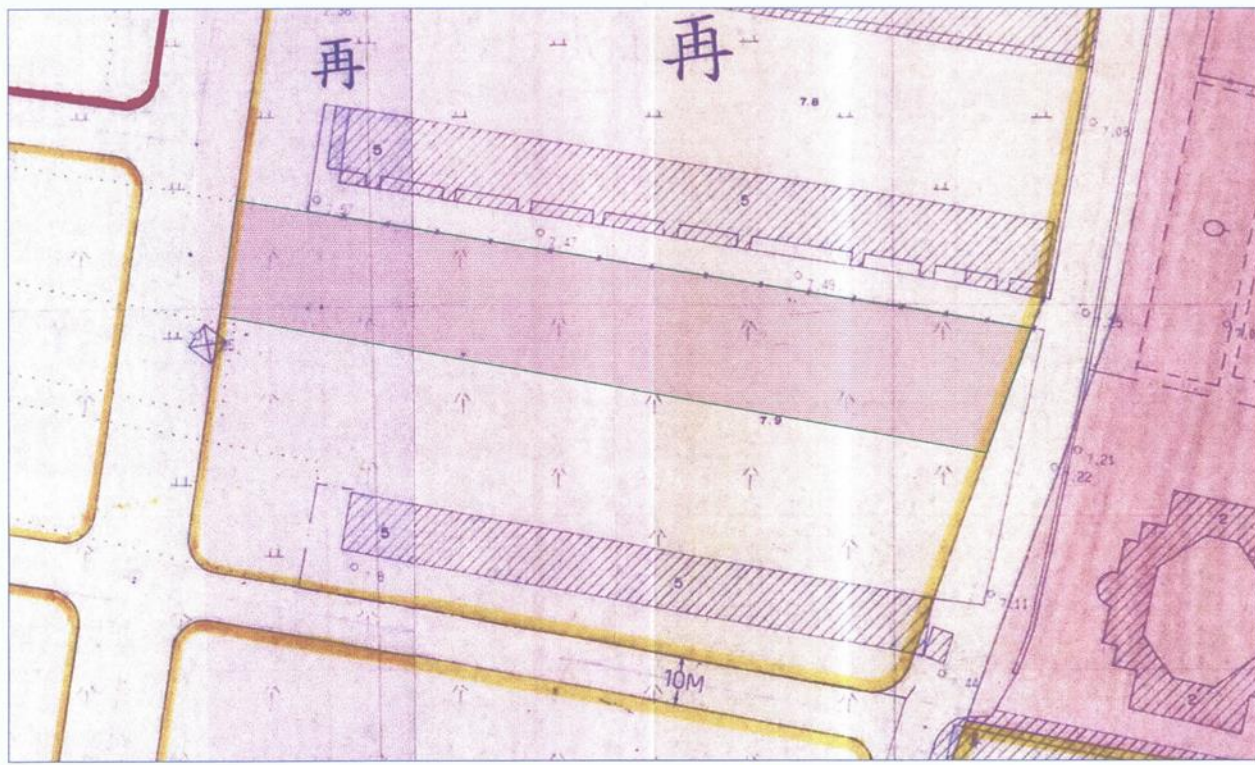


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

建築線指示(定)申請書圖					NO:8372-2	
申請人姓名	國興測量有限公司	地址	板橋區文化路1段52巷24號1F		電	(02)29668751
建築師姓名及事務所名稱		開業證書等級字號		址	話	
申請基地地點	板橋區	路(街)段巷弄號				
地號	大觀段	小段	864-2, 868-2, 871-2	地號等3筆		
上開土地之建築線及路面高低不明, 遵章檢同申請書圖2份(藍晒圖1份, 透明圖1份)申請指示(定)						
新北市政府			申請人: 國興測量有限公司			
中華民國 111 年 2 月			建築師及事務所: 			
 <p style="text-align: center;">位置圖 比例尺: 1:1000</p>		 <p style="text-align: center;">詳如左圖</p>			<p>比例尺: 五百分之一</p>	
* 建築線指示(定)記錄事項						
測量事項記載				<p>都市計畫情形</p> <p>一. 使用分區: 住宅區(再發展地區)</p> <p>二. 發布實施日期文號: 板橋(浮洲地區)細部計畫</p> <p>1. 擬定板橋(浮洲地區)主要計畫: 91.1.25北府城規字第0910040282號</p> <p>2. 擬定板橋(浮洲地區)細部計畫: 91.1.30北府城規字第0910049163號</p>		
建築線各號格	編號	高(M)	低(M)			
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>10. 如於建築物施工期間, 相關測量樁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樁誌, 以確保樁誌之正確。</p> <p>11. 計畫道路及騎樓設計高程規定, 請依現場公共設施開闢完竣位置及建築技術規則建築設計施工編第2章第57條規定辦理。</p> <p>12. 申請基地位於本府刻正辦理「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」(草案)範圍內, 尚未完成法定程序, 發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。</p>				<p>其他</p> <p>一. 本核准案副本有效期間八個月</p> <p>二. 建築線應依現地測量標示為準</p> <p>三. 地籍套繪圖僅供參考, 不作經界依據</p> <p>備考</p> <p>1. 本都市計畫區實施容積管制, 住宅區(再發展地區)建築率不得大於50%, 容積率不得大於160%, 其他詳如「都市計畫法新北市施行細則」、都市計畫書及其他相關規定。</p> <p>2. 本案基地涉及「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」(草案)內容, 為避免造成公私兩損, 經本府106年8月24日新北府城規字第1061658081號函請暫緩辦理在案, 為使土地免於閒置及有效利用, 申請人切結同意將暫告知義務, 轉知建築線指定案前本人使用人前達情形。</p>		
<p>收件日期</p> <p>111.2.8</p>		<p>預定測量日期</p> <p style="text-align: center;">/</p>		逾期理由		
<p>收件編號</p> <p>1110233073</p>		<p>實際勘查日期</p> <p>111.2.14</p>				
<p>小組編號</p> <p style="text-align: center;">/</p>		<p>審查(校對)人員簽章</p> <p style="text-align: center;">/</p>				
<p>核准編號</p> <p>111定-板-0071號</p>		<p>本圖與止不核對相符</p> <p>城鄉發展局都市計畫科</p> <p>經辦人校對之章</p> <p style="text-align: right;">林育民/2</p>				

國興測量有限公司 TEL:(02)29668751

圖 2-4 更新單元建築線指示圖(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上簽章

內政部製定(表一)

NO: 8372-2



SCALE 1:500

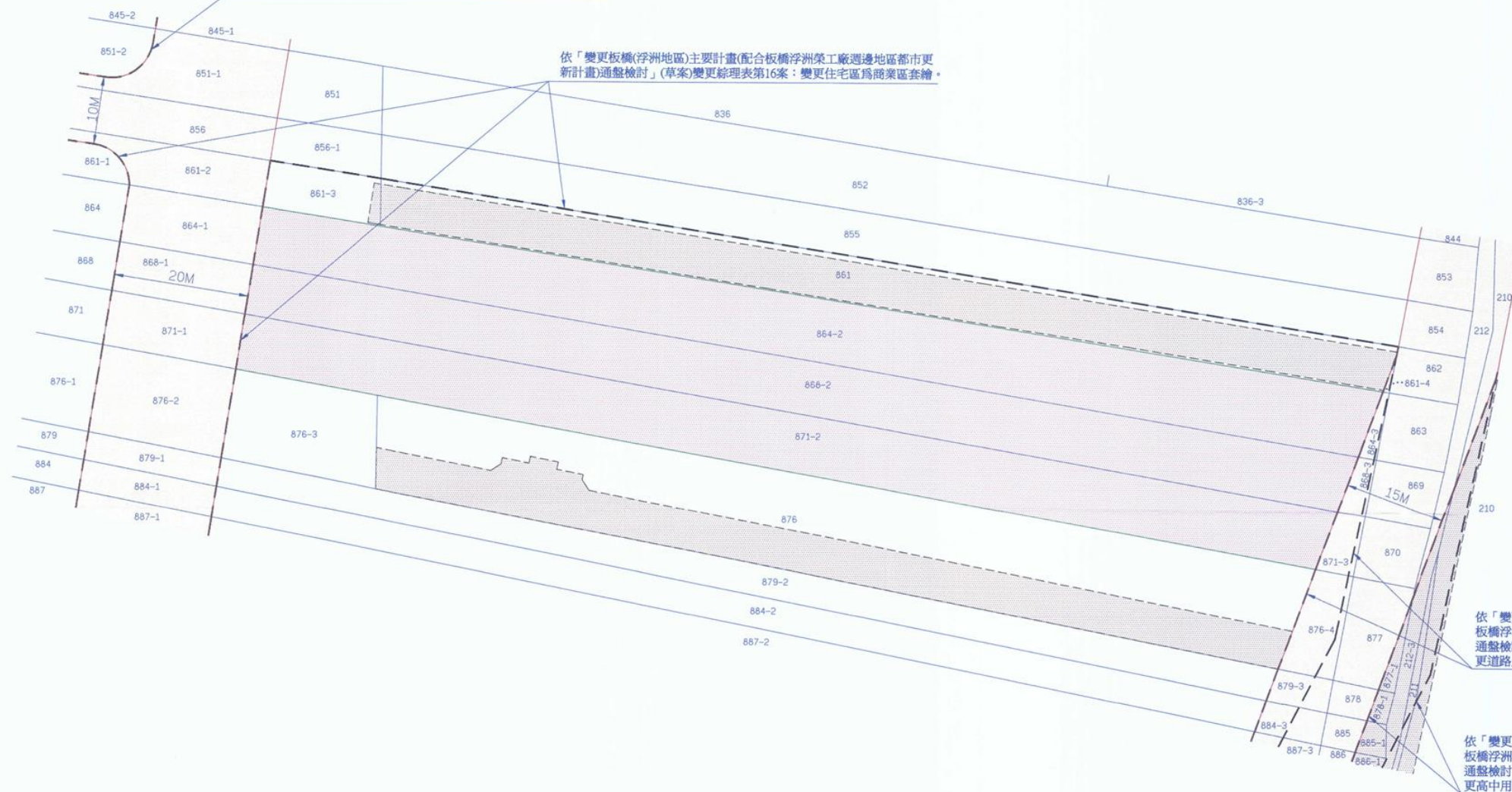
地籍套繪圖

民

依「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫)通盤檢討」(草案)變更綜理表第12案：變更商業區為住宅區套繪。

本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。

依「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫)通盤檢討」(草案)變更綜理表第16案：變更住宅區為商業區套繪。



依「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫)通盤檢討」(草案)變更綜理表第17案：變更道路用地為商業區套繪。

依「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠週邊地區都市更新計畫)通盤檢討」(草案)變更綜理表第17案：變更高中用地為道路用地套繪。

測量單位：國興測量有限公司
測量日期：111年1月26日

圖 2-4 更新單元建築線指示圖(二)

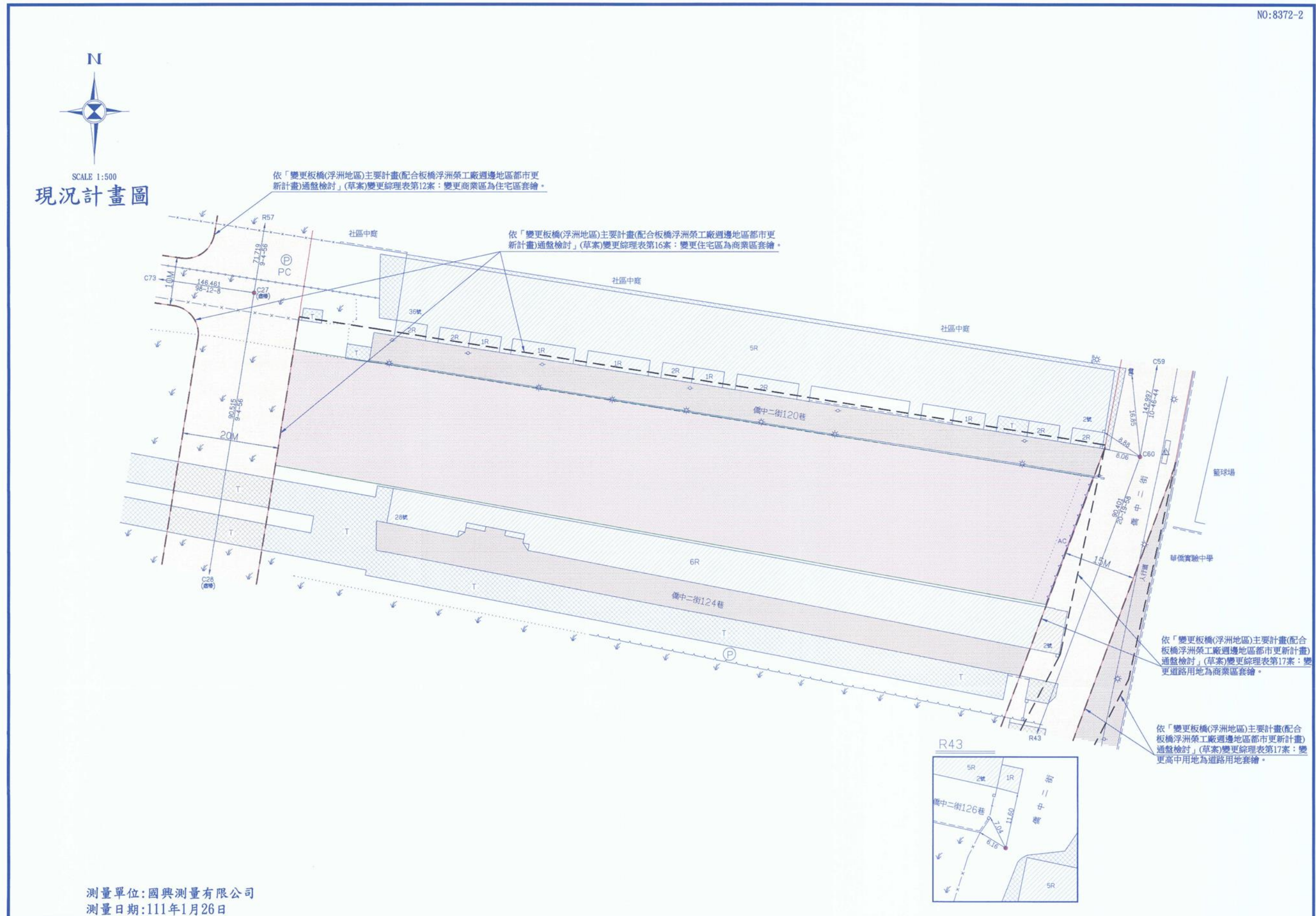


圖 2-5 更新單元建築線指示圖(三)

參、實施者

◎實施者：馥華開發建設股份有限公司

法定代理人：周俊文

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2952-3000

聯絡傳真：(02) 2952-2708

統一編號：80236921

(實施者證明文件詳附錄一)

肆、計畫目標

一、提升環境品質

本案建築規劃擬降低建蔽率，沿街留設 4M 人行步道，並採用綠建築、智慧建築、提升結構性能，打造一座安全、現代的優質住宅。

二、促進都市土地有效利用

本更新單元之土地使用分區為住宅區；惟土地上以空地及種植樹木為主，其土地屬低度利用，更新後整地重建，讓土地作最有效利用。

三、增進公共利益

板橋(浮洲地區)住宅區人口過度密集，公共設施開闢率低，計畫道路多未開闢、巷道彎曲狹窄、公園綠地嚴重不足；本計畫擬降低建蔽率，留設沿街步道開放空間，提供附近居民安全的人行空間。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

1. 本更新單元為板橋區大觀段 864-2、868-2、871-2 地號等 3 筆土地，土地面積合計 4,303.27 m²。
2. 土地所有權人計有 20 人。
(詳 P.5-3 表 5-1-2 更新單元土地權屬清冊)。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內無合法建築物。

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
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	大觀段	864-2	1,565.38	1	楊沂	4 / 8	782.69					
				3	楊程	1 / 8	195.67					
				4	楊皓	1 / 8	195.67					
				6	楊勳	2 / 8	391.35					
2	大觀段	868-2	1,318.71	10	陳鐘	1 / 3	439.57					
				20	林霞	1 / 18	73.26					
				21	游文	1 / 18	73.26					
				22	黃貞	1 / 18	73.26					
				23	游翰	1 / 18	73.26					
				24	翁君	1 / 18	73.26					
				25	游湖	4 / 72	73.26					
				26	陳憲	1 / 12	109.89					
				27	陳霖	1 / 12	109.89					
				29	林春	2 / 12	219.79					
3	大觀段	871-2	1,419.18	7	楊鍊	1 / 8	177.40					
				8	邱雄	1 / 36	39.42					
				9	鐘霞	1 / 36	39.42					
				10	楊耀	11 / 72	216.82					
				11	楊明	10 / 144	98.55					
				12	楊文	5 / 144	49.28					
				13	楊賜	11 / 288	54.20					
				16	楊志	6 / 144	59.13					
				17	楊送	1 / 32	44.35					
				18	楊煜	5 / 288	24.64					
				19	楊逸	5 / 288	24.64					
				20	楊村	1 / 12	118.27					
				21	楊裕	1 / 12	118.27					
				22	楊斌	4 / 336	16.90					
				25	楊叡	4 / 56	101.37					
				26	馥華開發建設股份有限公司	1 / 6	236.53					
合計			4,303.27				4,303.27					

表 5-1-2 更新單元土地權屬清冊(小組版)

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	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	
1	大觀段	864-2	1,565.38	7	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：楊良沂)	4 / 8	782.69					註 1
				9	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：楊清皓)	1 / 8	195.67					註 1
				8	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：楊凱程)	1 / 8	195.67					註 1
				10	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：楊智勳)	2 / 8	391.35					註 1
2	大觀段	868-2	1,318.71	31	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：馥華開發建設股份有限公司)	1 / 1	1,318.71	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	馥華開發建設股份有限公司，債務額比例全部	馥華開發建設股份有限公司	註 2
3	大觀段	871-2	1,419.18	7	楊鍊	1 / 8	177.40					
				8	邱雄	1 / 36	39.42					
				9	鐘霞	1 / 36	39.42					
				10	楊耀	11 / 72	216.82					
				11	楊明	10 / 144	98.55					
				13	楊賜	11 / 288	54.20					
				16	楊志	6 / 144	59.13					
				17	楊送	1 / 32	44.35					
				18	楊煜	5 / 288	24.64					
				19	楊逸	5 / 288	24.64					
				20	楊村	1 / 12	118.27					
				21	楊裕	1 / 12	118.27					
				22	楊斌	4 / 336	16.90					
				25	楊叡	4 / 56	101.37					
27	吳貞	5 / 144	49.28									
				28	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：馥華開發建設股份有限公司)	1 / 6	236.53	最高限額 抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	馥華開發建設股份有限公司，債務額比例全部	馥華開發建設股份有限公司	
合計			4,303.27				4,303.27					

註 1：大觀段 864-2 地號土地，於 109 年 9 月 25 日辦理信託登記予台北富邦商業銀行股份有限公司。

註 2：大觀段 868-2 地號土地所有權人原為陳金鐘(權利範圍 1/3)、林錦霞(權利範圍 1/18)、游永文(權利範圍 1/18)、黃淑貞(權利範圍 1/18)、游帛翰(權利範圍 1/18)、翁慧君(權利範圍 1/18)、游伯湖(權利範圍 4/72)、陳光憲(權利範圍 1/12)、陳詠霖(權利範圍 1/12)、林悅春(權利範圍 2/12)等 10 人，於 109 年 12 月 8 日出售予馥華開發建設股份有限公司(權利範圍 1/1)，並於 109 年 12 月 24 日辦理信託登記予台北富邦商業銀行股份有限公司。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元內板橋區大觀段 864-2、868-2、871-2 地號等 3 筆土地皆為私人所有。

表 5-2 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬		面積 (m ²)	比例
公有土地	國有地	0.00	0.00%
	縣(市)有地	0.00	0.00%
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00%
私有土地	私人土地	4,303.27	100.00%
合計		4,303.27	100.00%

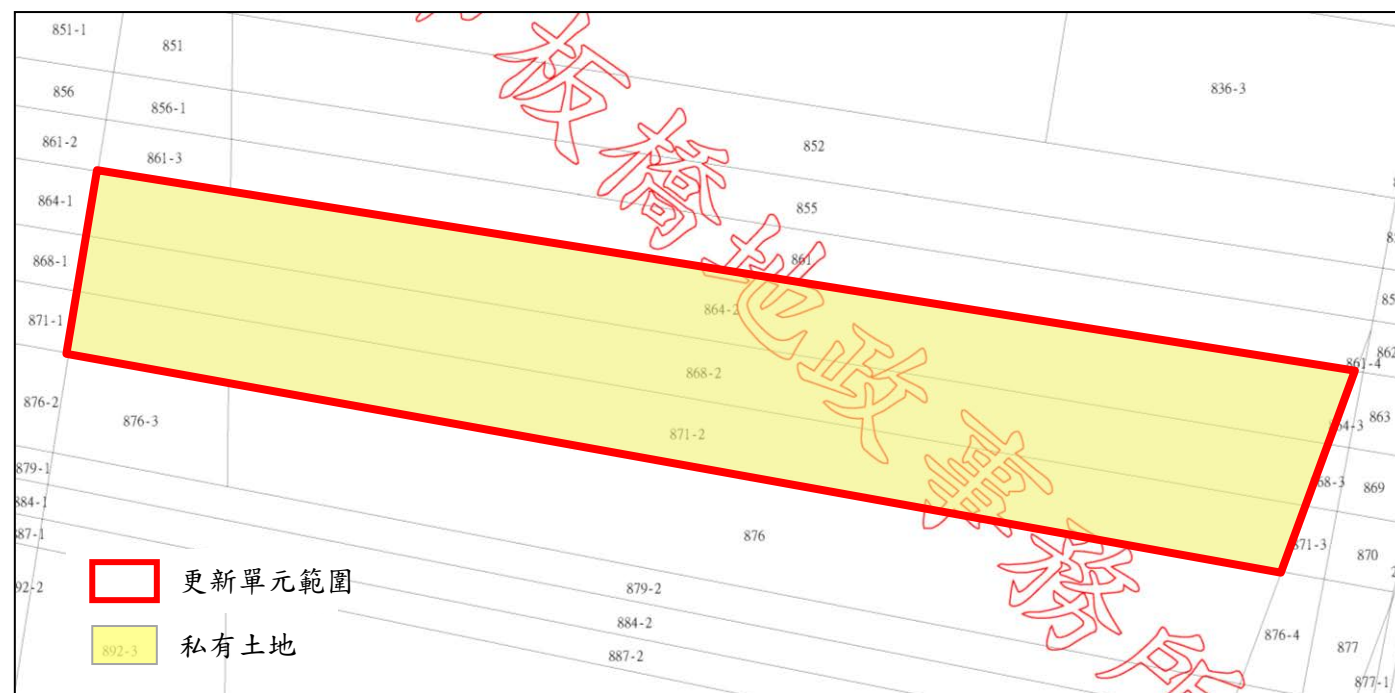


圖 5-1 更新單元內公私有土地分佈示意圖

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元屬更新地區，依都市更新條例第三十七條：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，……，二、依第二十二條規定辦理者：……(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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。」

本更新單元報核時土地所有權人計有 30 人，私有土地所有權人計有 30 人，其中同意參與都市更新事業計畫之所有權人 30 人，佔私有土地所有權人比例 100.00%；本更新單元土地皆為私有土地，土地面積計 4,303.27 m²，其同意參與都市更新事業計畫之土地面積 4,303.27 m²，佔更新單元私有土地總面積比例 100%。另更新單元內無合法建物。

表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表

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)	4,303.27 m ²	30 人	-m ²	-人
公有 (a)	0 m ²	0 人	-m ²	-人
私有 (b=A-a)	4,303.27 m ²	30 人	-m ²	-人
排除總和 (c)	0 m ²	0 人	-m ²	-人
計算總和 (B=A-c)	4,303.27 m ²	30 人	-m ²	-人
私有同意數 (C)	4,303.27 m ²	30 人	-m ²	-人
同意比例 (C/B)	100%	100.00%	-%	-%

(五) 同意變更實施方式為協議合建同意比例計算

本更新單元屬更新地區，依都市更新條例第三十七條：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，……，二、依第二十二條規定辦理者：……(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且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。」

本更新單元於第二次小組計畫書，變更實施方式為協議合建，土地所有權人計有 20 人，私有土地所有權人計有 20 人，其中同意變更實施方式為協議合建之所有權人 20 人，佔私有土地所有權人比例 100.00%；本更新單元土地皆為私有土地，土地面積計 4,303.27 m²，其同意變更實施方式為協議合建之土地面積 4,303.27 m²，佔更新單元私有土地總面積比例 100%。另更新單元內無合法建物。

表 5-4 同意變更實施方式為協議合建同意比例統計表

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)	4,303.27 m ²	20 人	-m ²	-人
公有 (a)	0 m ²	0 人	-m ²	-人
私有 (b=A-a)	4,303.27 m ²	20 人	-m ²	-人
排除總和 (c)	0 m ²	0 人	-m ²	-人
計算總和 (B=A-c)	4,303.27 m ²	20 人	-m ²	-人
私有同意數 (C)	4,303.27 m ²	20 人	-m ²	-人
同意比例 (C/B)	100%	100.00%	-%	-%

二、土地使用及建物現況

(一) 土地使用現況

更新單元內計有 3 筆土地，土地使用分區屬於住宅區。土地使用以空地及種植樹木為主(詳 P.5-6 圖 5-2 更新單元現況照片)。

(二) 合法建築物現況

更新單元內無合法建物。

(三) 其他土地改良物

本更新單元內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶說明

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本更新單元無古蹟及歷史建物。

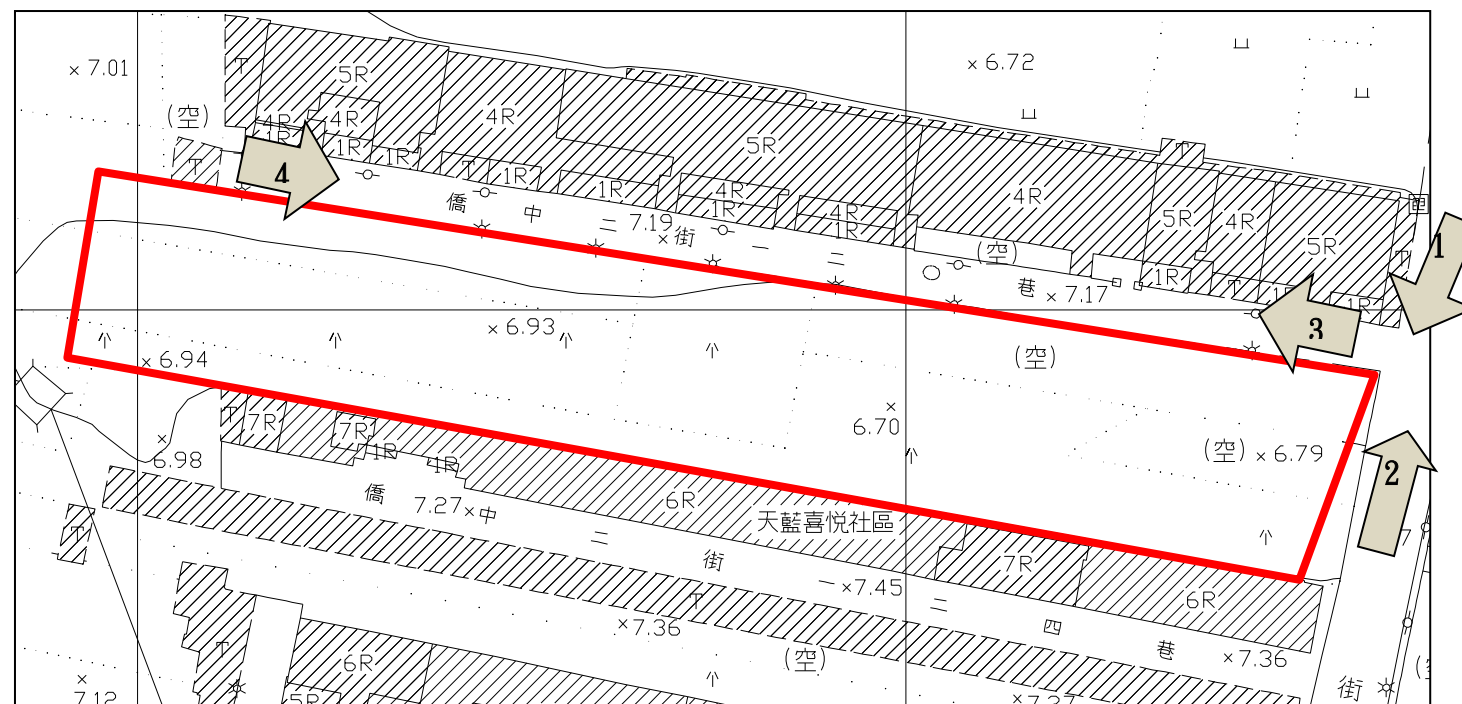


圖 5-2 更新單元現況照片

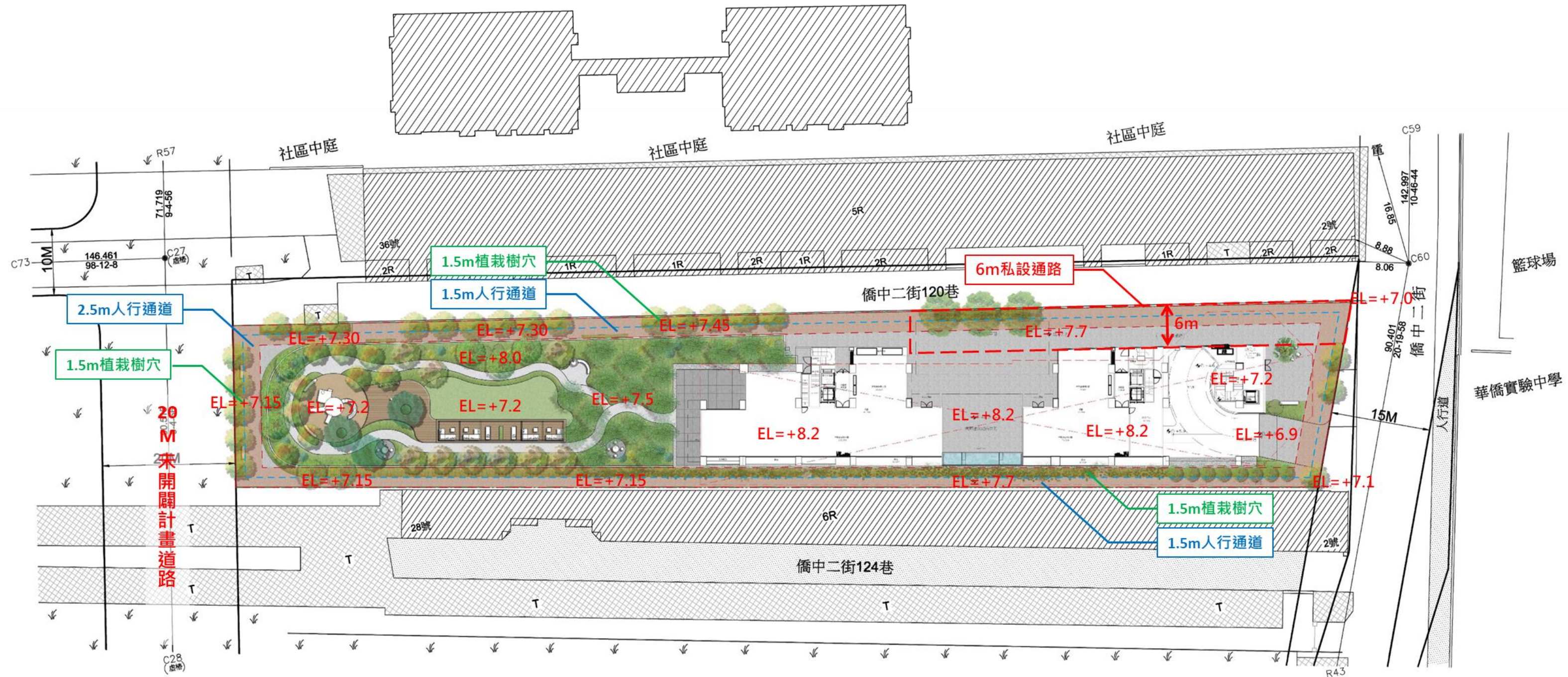
三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於板橋區僑中二街、僑中二街120巷及僑中二街124巷之間，
 基地東側為文教區，有華僑中學、大觀國小、大觀國中等學校；距離南方約155
 公尺處為浮洲簡易車站，南側、西側及北側多為住宅使用。



圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖

四、全區街廓配置圖說明



更新單元全區街廓配置圖 A3 scale:1/600

圖 5-4 更新單元全區街廓配置圖 S:1/600

五、公共設施現況

有關鄰近本更新單元周邊500公尺範圍之公共設施現況分述如下（詳圖5-5更新單元週遭公共設施分布圖）。

(一)火車站、公園

1. 火車站：浮洲簡易火車站。
2. 公園：有大漢溪藝術景觀公園、臺北紙廠簡易公園等。

(二)學校、機關、郵政

1. 學校：臺灣藝術大學、華僑中學、大觀國中、大觀國小、中山國小等。
2. 機關：新北市消防局第一大隊大觀分隊、國軍退役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家等。
3. 郵政業務：板橋大觀路郵局。

表 5-5 更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表

公共設施類別	名稱	備註
火車站	浮洲簡易車站	—
公園	大漢溪藝術景觀公園、臺北紙廠簡易公園	—
學校	臺灣藝術大學、華僑中學、大觀國中、大觀國小、中山國小	—
機關	新北市消防局第一大隊大觀分隊、國軍退役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家	—
郵政	板橋大觀路郵局	—



圖 5-5 更新單元週遭公共設施分布圖

六、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 路網及道路幾何特性分析

本案更新單元現況東、西兩側臨路，西側為未開闢之 20 米計畫道路，東側為僑中二街。基地東側隔著僑中二街與華僑中學相鄰，南側鄰近臺鐵浮洲簡易車站、臺北紙廠。

2. 周邊道路動線分析

依據本更新單元未來開發完成後車輛進出動線規劃，可透過僑中二街經大觀路一段前往板橋市區，或可透過僑中二街、大觀路一段 38 巷前往樹林地區。

根據前述內容說明，將針對更新單元開發影響範圍內的主要道路包括大觀路一、二段、僑中二街、龍興街及大觀路一段 38 巷道路之幾何特性停車管制及其現況進行說明，基地周邊道路幾何條件如表 5-6 所示。

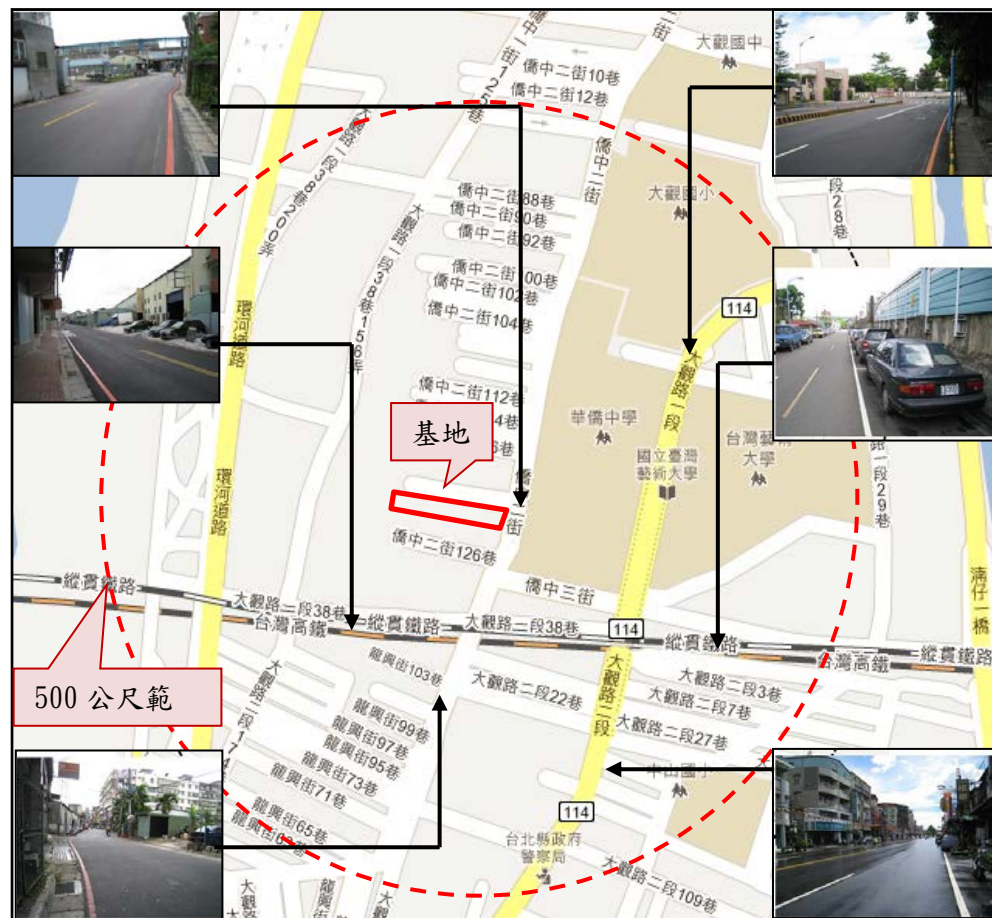


圖 5-6 更新單元周邊道路系統示意圖

- (1) 大觀路一段：位於基地東側，往北可連接館前西路，沿途有臺灣藝術大學及華僑中學及大觀國小等學校，往南可連接環河道路。大觀路一段道路寬度 20 公尺，採中央分隔，雙向車道各配置 1 快 1 混，道路西側人行道寬度為 1.5 公尺，東側人行道寬度為 3.5 公尺，兩側劃設紅線停車管制。
- (2) 大觀路二段：位於基地南側，道路寬度 20 公尺，採標線分隔，雙向各配置 2 混合車道，雙向未設置人行道，東側部分路段提供路邊停車格。
- (3) 僑中二街：緊鄰基地東側，往北連接僑中一街，往南連接龍興街。僑中二街道路寬度 15 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，雙向未設置人行道，兩側劃設紅線停車管制。
- (4) 龍興街：位於基地南側，道路寬度 15 公尺，雙向無分隔之混合道路，亦未設置人行道，兩側劃設紅線停車管制。
- (5) 大觀路一段 38 巷：緊鄰基地南側，大觀路一段 38 巷往東連接大觀路一段，往西連接大觀路二段 166 巷。道路寬度 10 公尺，採標線分隔，雙向各設置 1 混合道路，為前往臺鐵浮洲簡易車站之主要道路，雙向未設置人行道，兩側劃設紅線停車管制。

表 5-6 基地周邊主要道路幾何設計及停車管制現況表

路名及區位	路權寬度 (公尺)	道路等級	單向車道分配	分隔型態	人行道寬 (公尺)	停車管制
大觀路一段	20	II	1 快 1 混	中央分隔	西側 1.5 東側 3.5	紅線禁停
大觀路二段	20	II	2 混	標線分隔	0	紅線禁停 (部分路段提供路邊停車格)
僑中二街	15	III	1 混	標線分隔	0	紅線禁停
龍興街	15	III	1 混	無分隔	0	紅線禁停
大觀路一段 38 巷	10	III	1 混	標線分隔	0	紅線禁停

(二) 大眾運輸系統分析

1. 公車系統

基地周邊共有 7 處公車站、6 條公車路線經過，其中以「國立臺灣藝術大學」公車站有 6 條公車路線為最多，基地周邊公車路線可連接至臺北市區以及三峽、樹林等地區，相關公車路線及車站資訊如圖 5-6、表 5-7 及表 5-8 所示。

2. 軌道系統

基地西南側現為臺鐵浮洲簡易車站，該車站為配合臺鐵捷運化政策，於民國 98 年動工興建，於民國 100 年 9 月 2 日已正式開放使用，目前日均停靠 80 餘對列車，該車站北上可連接板橋及臺北車站、南下可連接至樹林車站。



圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖

表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線
1	佳佳幼稚園	264、841
2	僑中二街	264、841
3	藍天世紀城	264、841
4	臺鐵浮洲站	264、841
5	國立臺灣藝術大學	234、264、701、702、841、1073
6	中山實小	234、701、702、841、1073
7	板橋榮家	234、701、702、841、1073

資料來源：本計畫調查整理。

表 5-8 公車路線起訖及班距

路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
234	歡仔園站-臺北	05:30-10:40	尖峰 7-10；離峰 10-15
264	捷運蘆洲站-板橋	05:30-22:00	尖峰 7-10；離峰 10-15
701	迴龍-臺北	05:30-22:20	尖峰 12-15；離峰 15-20
702	三峽-臺北	05:30-21:00	固定班次
841	板橋浮洲地區-捷運板橋站	06:00-22:00	固定班次
1073	樹林-木柵	05:12-20:10	10-60

資料來源：本計畫調查整理。

(三) 停車空間現況

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

1. 路外停車

基地鄰近地區路外停車場供給對象，包含當地社區居民、通勤上班旅客、轉乘臺鐵之旅客，其中臺灣藝術大學之路外停車空間(A 區停車場)，主要供校內教職員及學生使用，相關停車場資訊如表 5-8 及圖 5-7。

2. 路邊停車

基地周邊以巷弄道路為主，多數路段均劃設紅線管制停車，僅少部分路段有提供免費汽車停車格位(包含大觀路二段及大觀路一段 29 巷 179 弄部分路段)。

表 5-9 更新單元鄰近地區公有停車場停車位統計表

序號	名稱	停車位 (席)	計費方式(元)			備註
			臨停	月租	季租	
1	大觀停車場	153	10	-	4000	另提供53席機車停車位
2	歡園停車場	100	-	-	6000	僅提供季租
3	龍興停車場	40	-	2500	-	僅提供月租
4	臺北紙廠公有停車場	33	20	2000	-	另提供120席機車停車位
5	臺灣藝術大學A區停車場	0	-	-	-	僅供臺藝大學生機車停車

資料來源：本計畫調查整理。

圖 5-9 所示。



基地相鄰近地區以巷弄道路為主，除大觀路一段外，多數巷道均未設置人行道設施。另外，僑中二街臨華僑中學及大觀國小等側留設人行步道，但步道寬窄不一；基地周邊大觀路一段、大觀路一段 38 巷及龍興街沿線路口有行人穿越道、人行地下道及天橋等行人通行設施，基地周邊行人通行設施如

七、房地產市場調查

本更新單元位於板橋浮洲地區雖屬新北市管轄，但因浦仔溝流經其東側，將之與板橋市區分離，僅以南興橋、大觀橋與板橋市區作連結。再者，大漢溪又從其西側經過，將之與溪崑地區分隔，必須經由浮洲橋才能通達溪崑、樹林。雖然其地理位置較為不佳，但亦隨近年來板橋建設的蓬勃發展，帶動整體板橋地區房地產市場，使得與板橋市區僅一橋之隔的浮洲地區，其房地產市場亦備受青睞。

(一) 預售屋市場規模分析

板橋區 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日的預售屋市場規模為 277.77 億元，總基地面積為 14,469 坪，銷售率為 61.09%(詳表 5-10)。

表 5-10 新北市各區預售屋推案規模(107/01/01~107/12/31)

區域	個案數	基地面積(千坪)	規劃戶數	可售戶數	剩餘戶數	可售金額(億)	售出金額(億)	銷售率
金山	1	0.315	25	25	17	1.7	0.54	32.00%
板橋	18	14.469	3,068	2,709	1,054	472.00	277.77	61.09%
汐止	11	5.767	1,175	1,138	427	122.80	78.20	62.48%
新店	11	28.971	2,667	1,975	785	377.00	241.46	60.25%
永和	5	2.169	432	247	90	62.50	43.91	63.56%
中和	14	6.812	1,518	1,121	605	196.80	86.30	46.03%
土城	13	10.502	1,916	1,710	663	240	160.51	61.23%
三峽	7	2.480	419	394	87	32.20	22.20	77.92%
樹林	6	2.110	269	228	119	36.20	16.86	47.81%
鶯歌	5	4.733	682	682	280	56.00	32.99	58.94%
三重	12	6.270	1,355	1,033	541	133.40	71.39	47.63%
新莊	5	4.508	786	701	484	97.50	31.80	30.96%
泰山	2	0.765	147	146	24	16.50	13.87	83.56%
林口	10	7.044	889	835	538	115.50	36.43	35.57%
蘆洲	2	0.971	169	115	25	21.00	16.35	78.26%
五股	4	4.356	607	604	350	58.00	22.80	42.06%
八里	2	1.222	145	83	45	6.50	2.46	45.78%
淡水	7	7.271	874	823	545	94.00	22.74	33.78%
三芝	1	0.241	8	8	6	1.00	0.25	25.00%
合計	136	110.976	17,154	14,577	6,685	2,140.6000	1,178.8240	54.14%

資料來源：整理自 2018 年工地年鑑，惟馨出版社。

(二) 成屋市場規模分析

板橋區 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日的成屋市場規模為 17.72 億元，總基地面積為 4,905 坪，銷售率為 41.52%(詳表 5-11)。

表 5-11 新北市各區成屋、結構體推案規模(107/01/01~107/12/31)

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
金山	3	0.695	51	23	10	1.85	1.08	56.529%
板橋	9	4.905	820	77	162	48.25	17.72	41.52%
汐止	16	25.441	2,026	1,057	669	196.00	66.96	36.71%
瑞芳	1	2.220	92	18	16	1.40	0.15	11.11%
新店	18	51.117	2,115	1,057	669	196.00	66.96	36.71%
永和	7	2.403	518	259	183	118.50	29.85	29.34%
中和	8	6.053	941	401	271	103.40	34.29	32.42%
土城	7	11.747	1,176	951	368	204.20	124.79	61.30%
三峽	3	0.897	153	45	12	5.54	4.12	73.33%
樹林	3	0.945	115	75	53	14.50	3.47	29.33%
鶯歌	7	5.784	626	263	140	37.50	18.62	46.77%
三重	11	4.119	797	468	213	113.60	56.12	54.49%
新莊	18	11.894	1,825	1,154	527	371.10	142.48	54.33%
林口	18	12.588	1,396	475	265	105.03	38.05	44.21%
蘆洲	10	4.886	626	466	184	165.60	65.20	60.52%
五股	11	8.593	1,240	543	340	66.30	22.10	37.38%
八里	5	3.530	493	177	137	13.48	2.68	22.60%
淡水	20	32.928	6,104	1,315	925	214.40	41.65	29.66%
合計	178	192.729	21,328	9,113	5,283	2,017.0500	725.5860	42.03%

資料來源：整理自 2018 年工地年鑑，惟馨出版社。

(三) 市場行情分析

由於浮洲地區之區位特殊，交通的便利性及商業活動性不如板橋市區活絡，故房價略低於板橋其他地區。本更新單元附近推出的不動產行情在每坪 30~38 萬元左右。

表 5-12 基地周圍參考個案分析表

案名	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	行情(萬元/坪)	停車型態	停車位單價(萬元)	價格日期
馥華原美	住	預售屋	電梯住宅	33-64	22/4	-	38	平面	150-190	108 年 10 月 24 日
馥華原鄉	住	新成屋	電梯住宅	39-60	22/3	1	36	平面	142-190	106 年 5 月-9 月
SUPER 讚	住	新成屋	電梯住宅	22-39	15/3	1	34	平面	185-200	107 年 9 月交屋
SUPER1-曼哈頓區	住	新成屋	電梯住宅	35-38	15, 18/5	2	30	平面	165-190	106 年 6 月交屋
SUPER2-愛丁堡區	住	新成屋	電梯住宅	18-38	15/5	2	30	平面	165-190	106 年 9 月交屋
SUPER3-威尼斯區	住	新成屋	電梯住宅	35-38	13/3	2	32	平面	185-200	106 年 1 月交屋

資料來源:108.10.24 整理自住展房屋網、樂居網及內政部不動產交易實價查詢服務網。

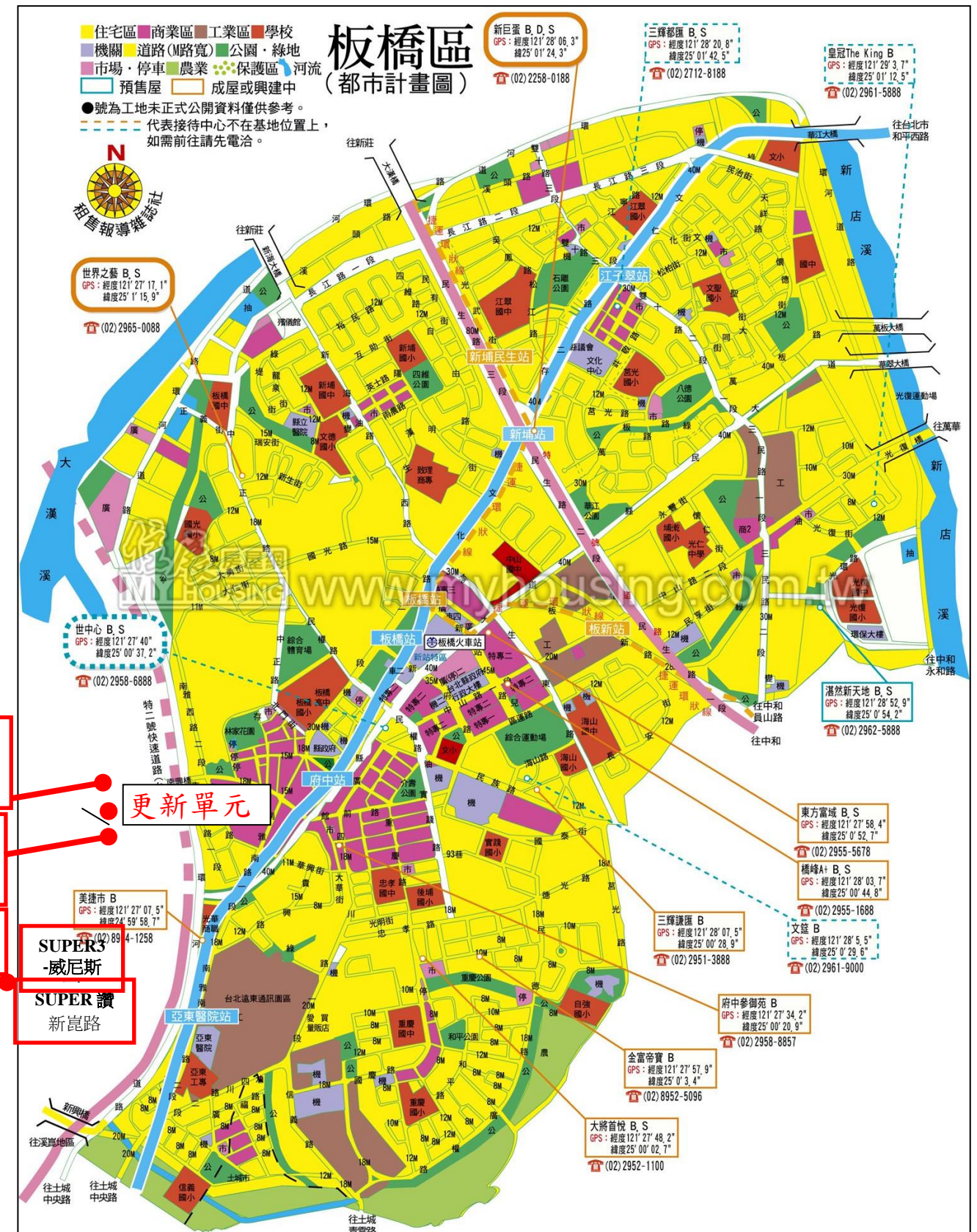


圖 5-10 更新單元周邊不動產推案分布示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 板橋(浮洲地區)都市計畫

板橋(浮洲地區)現行都市計畫為「擬定板橋(浮洲地區)主要計畫案」91.02.04 發布實施，計畫區位於板橋區中心西側約一公里處，南距土城約二公里，西隔大漢溪與新莊市相望。計畫範圍東以大嵙崁溪(即滄子溝)和板橋都市計畫為界，西以「臺北地區三期防洪計畫」堤防線為界，南至土城都市計畫界線，北至大漢溪與滄子溝交會處為界，面積為 277.53 公頃。計畫年期為民國 100 年，計畫人口為 60,000 人，計畫人口密度為 550 人/公頃。

本計畫發展板橋(浮洲地區)為自足式居住機能之都市計畫，劃設有住宅區、商業區、車站專用區、河川區及其他各項公共設施用地，其中住宅區內標註有「再」者為再發展地區，面積 61.52 公頃，未來申請整體開發者，應自願捐贈提供之公共設施用地部份，須至少劃設申請開發基地總面積百分之二十之土地作為公園綠地等開放空間使用，其開發管理參見「再發展地區管制要點」之規定。

表 6-1 板橋(浮洲地區)都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表

名稱	發布實施日期文號
擬定板橋(浮洲地區)主要計畫案	91.01.25 北府城規字第 09100402822 號自 91.02.04 起發布實施
擬定板橋(浮洲地區)細部計畫案	91.01.30 北府城規字第 09100491632 號自 91.02.07 起發布實施
擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點	91.01.30 北府城規字第 09100491632 號自 91.02.07 起發布實施

(二) 都市計畫法新北市施行細則

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

- (一) 第三十六條：各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定(詳表 6-2)。但本細則另有規定者，不在此限。
前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。
- (二) 第三十七條：各土地使用分區之法定開挖率建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。

表 6-2 都市計畫法新北市施行細則土地使用分區強度表

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

(三) 都市計畫法新北市施行細則 (民國 108 年 07 月 03 日修正)

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

項次	內 容	本 案 說 明
第 6 條	<p>依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> <p>前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二、本法第二十二條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p> <p>四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五、其他必要事項。</p>	本案未涉及。
第 7 條	<p>申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。</p>	本案未涉及。
第 8 條	<p>土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。</p> <p>前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。</p>	本案未涉及。
第 9 條	<p>土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。</p>	本案未涉及。
第 10 條	<p>內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。</p> <p>前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。</p>	本案未涉及。
第 11 條	<p>依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。</p> <p>二、攜帶證明身分文件。</p> <p>三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。</p> <p>四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。</p>	本案未涉及。
第 12 條	<p>本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：</p> <p>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</p> <p>二、應受補償人所在地不明者。</p>	本案未涉及。
第 13 條	<p>都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區。</p> <p>二、商業區。</p> <p>三、工業區：（一）特種工業區。（二）甲種工業區。（三）乙種工業區。（四）零星工業區。</p> <p>四、行政區。</p> <p>五、文教區。</p> <p>六、體育運動區。</p>	本案屬住宅區(再發展區)。

項次	內 容	本 案 說 明
	<p>七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。</p>	
<p>第 14 條</p>	<p>住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業：（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。（二）噴漆作業。（三）使用動力以從事金屬之乾磨。（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。（六）彈棉作業。（七）醬、醬油或其他調味品之製造。（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造。（九）鍛冶或翻砂。（十）汽車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。（十一）機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。（十二）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。（十三）塑膠類之製造。（十四）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。 八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品，且經殯葬主管機關許可者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣（市）政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦（魚）場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店業、夜店業。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p>	<p>本案未涉及。</p>

項次	內 容	本 案 說 明
	<p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、自助儲物空間業。 二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	
<p>第 15 條</p>	<p>大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。</p>	<p>本案未涉及。</p>
<p>第 16 條</p>	<p>商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業：（一）製造爆竹或煙火類物品。（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊接金屬工作。（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。（六）使用氣體亞硫酸漂白物。（七）骨炭或其他動物質炭之製造。（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。（十六）使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。（十九）使用機器錘之鍛冶。四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p>	<p>本案未涉及。</p>

項次	內容	本案說明
	<p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>八、乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>九、土石方資源堆置處理場。</p> <p>十、賽車場。</p> <p>十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。</p> <p>十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p>	
第 17 條	<p>商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	本案未涉及。
第 18 條	<p>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：（一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。（二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。（三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。（四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。（五）煤氣或炭製造者。（六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。（七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。（八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙炔、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。（九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。（十）屠宰場。（十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。（十二）製紙漿及造紙者。（十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。（十四）瀝青之精煉者。（十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。（十六）電氣用炭素之製造者。（十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。（十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。（十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。（二十）銅、鐵類之煉製者。（二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。（二十二）以原油為原料之煉製工業。（二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。（二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。（二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。（二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>一、工廠必要附屬設施：（一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。（二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。（三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。（四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p>	本案未涉及。

項次	內容	本案說明
	<p>二、工業發展有關設施：(一)有線、無線及衛星廣播電視事業。(二)環境檢驗測定業。(三)消毒服務業。(四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。(五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。(六)營造業之施工機具及材料儲放設施。(七)倉儲業相關設施(賣場除外)。(八)冷凍空調工程業。(九)機械設備租賃業。(十)工業產品展示服務業。(十一)剪接錄音工作室。(十二)電影、電視設置及發行業。(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。(十五)機車、汽車及機械修理業。(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。(十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：(一)警察及消防機構。(二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。(三)自來水或下水道抽水站。(四)自來水處理場(廠)或配水設施。(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。(七)電信設施。(八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。(九)土石方資源堆置處理。(十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。(十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。(十三)郵局。(十四)汽車駕駛訓練場。(十五)貨運站及其附屬設施。(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。(十七)電業相關之維修及其服務處所。(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。(十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。(三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。(四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。(五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。(六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。(七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	
第 19 條	<p>甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：</p> <p>一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。</p> <p>四、液化石油氣製造分裝業。</p> <p>甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。</p>	本案未涉及。
第 20 條	<p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：</p> <p>一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。</p> <p>二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。</p>	本案未涉及。

項次	內 容	本 案 說 明
	<p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。</p> <p>(二) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(三) 電信設施。</p> <p>(四) 自來水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。</p>	
第 21 條	<p>零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。</p> <p>前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：</p> <p>一、煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。</p> <p>四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。</p> <p>五、重化學品製造、調和、包裝業。</p>	本案未涉及。
第 22 條	<p>依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。</p>	本案未涉及。
第 23 條	<p>行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。</p>	本案未涉及。
第 24 條	<p>文教區以供下列使用為限：</p> <p>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二、學校。</p> <p>三、體育場所、集會所。</p> <p>四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>	本案未涉及。
第 25 條	<p>體育運動區以供下列使用為限：</p> <p>一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。</p> <p>二、運動訓練設施。</p> <p>三、運動設施。</p> <p>四、國民運動中心。</p> <p>五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	本案未涉及。
第 26 條	<p>風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：</p> <p>一、住宅。二、宗祠及宗教建築。三、招待所。四、旅館。五、俱樂部。六、遊樂設施。七、農業及農業建築。八、紀念性</p>	本案未涉及。

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

項次	內容	本案說明
	壞或毀滅。七、其他經本府認為應行禁止之事項。	
第 30 條	<p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>四、農舍不得擅自變更使用。第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>	本案未涉及。
第 31 條	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	本案未涉及。
第 32 條	<p>毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	本案未涉及。
第 33 條	<p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	本案未涉及。
第 34 條	<p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p>	本案未涉及。

項次	內 容	本 案 說 明																																																																		
	三、與電信運用發展有關設施：(一)網路加值服務業。(二)有線、無線及電腦資訊業。(三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施：(一)電子資訊供應服務業。(二)電信器材零售業。(三)電信工程業。(四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。																																																																			
第 35 條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及。																																																																		
第 36 條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定，但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。 土地使用分區建蔽率及容積率規定表 <table border="1" data-bbox="320 865 2101 1625"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>土地使用分區建蔽率容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> <td>旅館區</td> <td>百分 六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十 地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> <td>其他使用分區</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，在此限</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	土地使用分區	建蔽率	土地使用分區建蔽率容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	車站專用區	百分之七十	百分之二百	商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	工業區	百分之六十	百分之二百一十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	旅館區	百分 六十	山坡地：百分之一百二十 地：百分之一百六十	風景區	百分之二十	百分之六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，在此限				本案依據擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點規定，法定容積率為 160%。 另依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定申請基準容積加給，加給 10%後，基準容積率為 160%+(160x10%)=176%。 申請都更獎勵 49.90%及容積移轉 40.00%後，總允建容積為 176%×1.899%= 334.22% 設計容積率 334.22% ≤ 334.22%...OK 設計建蔽率：31.02% < 45%...OK 50%(法定建蔽率)-5%(申請容積加給建蔽率配合調降)
土地使用分區	建蔽率	容積率	土地使用分區	建蔽率	土地使用分區建蔽率容積率																																																															
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	車站專用區	百分之七十	百分之二百																																																															
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十																																																															
工業區	百分之六十	百分之二百一十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
行政區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十																																																															
文教區	百分之五十	百分之二百五十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百																																																															
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	旅館區	百分 六十	山坡地：百分之一百二十 地：百分之一百六十																																																															
風景區	百分之二十	百分之六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																															
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十																																																															
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																															
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，在此限																																																																		
第 37 條	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都	法定開挖率： $(500 \times 0.7 + 3,803.27 \times 0.6) / 4,303.27 \times 100\% = 61.16\%$ 法定開挖面積： $(500 \times 0.7 + 3,803.27 \times 0.6) / 4,303.27 = 2,631.96 \text{ m}^2$ 本案開挖面積：2,631.86 m^2 $2,631.86 \text{ m}^2 \leq 2,631.96 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$																																																																		

項次	內 容	本 案 說 明																																
	<p>設會) 審議通過。</p> <p>二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。</p>																																	
第 38 條	<p>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。</p> <p>二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p> <p>三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p>	本案依規定檢討。																																
第 39 條	<p>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</p> <table border="1" data-bbox="320 730 1736 1092"> <thead> <tr> <th>居住密 (人/公頃)</th> <th>分區別</th> <th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th> <th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">未達二百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百二十</td> <td>百分之一百五十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">二百以上未達三百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百五十</td> <td>百分之一百八十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百一十</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">三百以上未達四百</td> <td>住宅區</td> <td>百分之一百八十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百四十</td> <td>百分之二百八十</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">四百以上</td> <td>住宅區</td> <td>百分之二百</td> <td>百分之二百四十</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之二百八十</td> <td>百分之三百二十</td> </tr> </tbody> </table>	居住密 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	<p>本案設計建蔽率為 31.02% ≤ 35%</p> <p>容積率為 334.22% ≤ 176% × 1.899% = 334.22%。</p>
居住密 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五																															
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																															
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																															
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																															
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																															
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																															
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																															
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																															
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																															
第 39-1 條	<p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。</p> <p>前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>	本案未涉及。																																
第 39-2 條	<p>依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：</p> <p>一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。</p> <p>二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。</p> <p>三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。</p> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p> <p>一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。</p> <p>二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。</p> <p>三、四十公尺以上：百分之二十。</p> <p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。</p> <p>二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。</p> <p>三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。</p> <p>第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。</p>	<p>本案面臨路寬 20 公尺計畫道路寬度，臨路長度為 28.23 公尺，符合第二項第一點規定申請容積加給比例 10%。</p> <p>加給後基準容積率為 160%+(160x10%)=176%</p> <p>依規定捐贈公益設施-幼兒園</p>																																

項次	內容	本案說明																																																																																										
第 40 條	<p>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。</p> <p>第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。</p> <p>前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	<p>本案依規定檢討。</p>																																																																																										
第 41 條	<p>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：</p> <p>一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="320 594 2080 1371"> <caption>土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</caption> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度 (公尺)</th> <th>側院深度 (公尺)</th> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度 (公尺)</th> <th>側院深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>工業區 (甲、乙、特、零工)</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療 (事) 衛生機構用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>行政區、文教區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>停車場用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>車站用地</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>10</td> <td>3</td> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>港埠用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>學校用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>3</td> <td></td> <td>市場用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>加油站、瓦斯加壓站用地</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港 (專用) 區</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>醫療 (醫院) 專用區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>鐵路用地 (車站使用部分)</td> <td>3</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>屠宰場用地</td> <td>6</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>倉庫、倉儲區</td> <td>6</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物 (含陽台、露台) 與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p> <p>三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深 (寬) 度不足新北市畸零地使用規則之規定深 (寬) 度時，得依該規則所訂最小深 (寬) 度為準。建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>	土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	住宅區	3	不予規定	漁業專用區、農會專用區			商業區	3	不予規定	公園、兒童遊樂場用地	10	10	工業區 (甲、乙、特、零工)	3	2	社教機構、體育場所、機關及醫療 (事) 衛生機構用地	3	3	行政區、文教區	3	3	停車場用地	3	不予規定	體育運動區	3	3	車站用地	3	不予規定	風景區	10	3	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	3	3	保存區、古蹟保存區	3	不予規定	港埠用地	3	3	車站專用區	3	不予規定	學校用地	不予規定	不予規定	加油站、瓦斯專用區	3		市場用地	3	3	郵政、電信、變電所、電力專用區	3	3	加油站、瓦斯加壓站用地	3	3	港埠、漁港 (專用) 區	3	不予規定	火化場、殯儀館用地	6	3	醫療 (醫院) 專用區	3	3	鐵路用地 (車站使用部分)	3	不予規定	旅館區	3	3	屠宰場用地	6	3	倉庫、倉儲區	6	2				<p>一、本案屬住宅區，東側面前道路為 15m 僑中二街、西側道路為 20m 未開闢計畫道路。沿計畫道路邊留設 4m 無遮簷人行步道 >2m...OK</p> <p>二、本案面計畫道路其樁位成果、現況與地籍分割成果及建築線指定成果皆相符。</p> <p>三、本案基地前、側院深度均符合規定。</p>
土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	土地使用分區或公共設施用地	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)																																																																																							
住宅區	3	不予規定	漁業專用區、農會專用區																																																																																									
商業區	3	不予規定	公園、兒童遊樂場用地	10	10																																																																																							
工業區 (甲、乙、特、零工)	3	2	社教機構、體育場所、機關及醫療 (事) 衛生機構用地	3	3																																																																																							
行政區、文教區	3	3	停車場用地	3	不予規定																																																																																							
體育運動區	3	3	車站用地	3	不予規定																																																																																							
風景區	10	3	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	3	3																																																																																							
保存區、古蹟保存區	3	不予規定	港埠用地	3	3																																																																																							
車站專用區	3	不予規定	學校用地	不予規定	不予規定																																																																																							
加油站、瓦斯專用區	3		市場用地	3	3																																																																																							
郵政、電信、變電所、電力專用區	3	3	加油站、瓦斯加壓站用地	3	3																																																																																							
港埠、漁港 (專用) 區	3	不予規定	火化場、殯儀館用地	6	3																																																																																							
醫療 (醫院) 專用區	3	3	鐵路用地 (車站使用部分)	3	不予規定																																																																																							
旅館區	3	3	屠宰場用地	6	3																																																																																							
倉庫、倉儲區	6	2																																																																																										
第 42 條	<p>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</p>	<p>法定汽車位檢討：</p> <p>一、依 91 年度擬定板橋(浮洲地區)細部計畫-再發展地區管制要點檢討，新建工程應符合一戶設置一汽車。本案設計戶數=223 戶住宅單元+1 戶公益設施，汽車停車需求數為 223+1=224 部</p>																																																																																										