

# 擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地

## 都市更新事業計畫案（第三次小組版）

為保護個人資料安全，本計畫書僅顯示部分姓名。



實施者：群禾建設股份有限公司  
規劃團隊：城林都市更新股份有限公司  
建築設計：林辰熹建築師事務所

中華民國 109 年 07 月

# 總目錄

|                      |      |  |       |
|----------------------|------|--|-------|
| 壹、辦理緣起與法令依據.....     | 1-1  | 二、都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 4 月 29 日發布)..... | 6-2   |
| 一、辦理緣起.....          | 1-1  | 三、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.26 發布實施.....   | 6-16  |
| 二、法令依據.....          | 1-1  | 四、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.26 發布實施.....   | 6-22  |
| 貳、計畫地區範圍.....        | 2-1  | 五、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.26 發布實施.....   | 6-27  |
| 一、基地位置.....          | 2-1  | 六、更新單元土地使用說明.....                        | 6-29  |
| 二、更新單元範圍.....        | 2-1  | 柒、處理方式及其區段劃分.....                        | 7-1   |
| 參、實施者.....           | 3-1  | 一、處理方式.....                              | 7-1   |
| 肆、計畫目標.....          | 4-1  | 二、區段劃分.....                              | 7-1   |
| 一、配合產業發展，復甦都市機能..... | 4-1  | 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....                | 8-1   |
| 二、避免土地閒置，促進土地利用..... | 4-1  | 玖、整建或維護計畫.....                           | 9-1   |
| 伍、現況分析.....          | 5-1  | 拾、申請容積獎勵項目及額度.....                       | 10-1  |
| 一、土地及合法建築物權屬.....    | 5-1  | 一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例.....                | 10-1  |
| 二、土地使用及建物現況.....     | 5-11 | 二、申請容積移轉獎勵額度及比例.....                     | 10-10 |
| 三、附近地區土地使用現況.....    | 5-14 | 三、本案申請獎勵容積合計.....                        | 10-13 |
| 四、公共設施現況.....        | 5-15 | 拾壹、重建區段之土地使用計畫.....                      | 11-1  |
| 五、附近地區交通現況.....      | 5-16 | 一、現有巷道廢止或改道計畫.....                       | 11-1  |
| 六、房地產市場調查.....       | 5-17 | 二、都市計畫土地使用強度.....                        | 11-1  |
| 陸、細部計畫及其圖說.....      | 6-1  | 三、申請容積獎勵後土地使用強度.....                     | 11-1  |
| 一、三重都市計畫說明.....      | 6-1  | 四、建築興建計畫.....                            | 11-2  |
|                      |      | 五、防災與逃生避難構想.....                         | 11-48 |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 拾貳、都市設計與景觀計畫.....        | 12-1  |
| 一、設計目標及構想.....           | 12-1  |
| 二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和..... | 12-2  |
| 三、人車動線設計原則.....          | 12-5  |
| 四、景觀植栽設計構想.....          | 12-9  |
| 五、照明計畫配置之原則.....         | 12-18 |
| 六、鋪面設計之原則.....           | 12-18 |
| 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、地上物拆遷計畫.....           | 14-1  |
| 二、合法建築物之補償與安置.....       | 14-1  |
| 三、非合法建築物之補償與安置.....      | 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、容積移轉.....                                 | 19-1   |
| 二、分配原則.....                                 | 19-6   |
| 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 新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新計畫案公寓大廈規約草約..... | 附錄 3-1 |
| 附錄四 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....           | 附錄 4-1 |
| 附錄五 城鄉發展局工業區總量管制同意備查函.....                  | 附錄 5-1 |
| 附錄六 建物測量成果報告.....                           | 附錄 6-1 |
| 附錄七 鄰地協調說明會紀錄.....                          | 附錄 7-1 |
| 附錄八 鄰房鑑定.....                               | 附錄 8-1 |
| 附錄九 新北市經濟發展局回函有關工廠申請設立許可案 ..                | 附錄 9-1 |

# 表目錄

|         |                                   |      |
|---------|-----------------------------------|------|
| 表 5-1   | 更新單元土地權屬清冊.....                   | 5-2  |
| 表 5-2   | 更新單元合法建築物權屬清冊.....                | 5-6  |
| 表 5-3   | 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....            | 5-8  |
| 表 5-4-1 | 同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(報核版).....   | 5-9  |
| 表 5-4-2 | 同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(報核版).....  | 5-9  |
| 表 5-4-3 | 同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(第一次小組版)...  | 5-10 |
| 表 5-4-4 | 同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(第一次小組版)... | 5-10 |
| 表 5-5   | 更新單元內合法建築物現況表.....                | 5-11 |
| 表 5-6   | 更新單元內土地改良物現況表.....                | 5-11 |
| 表 5-7   | 更新單元鄰近地區公車路線表.....                | 5-16 |
| 表 5-8   | 新北市各區預售屋推案規模.....                 | 5-17 |
| 表 5-9   | 新北市各區預售屋規劃用途統計.....               | 5-17 |
| 表 5-10  | 新北市各區成屋推案規模.....                  | 5-18 |
| 表 5-11  | 新北市各區成屋規劃用途統計.....                | 5-18 |
| 表 5-12  | 三重廠辦市場租金行情分析表.....                | 5-19 |
| 表 5-13  | 三重廠辦房地產市場行情一覽表.....               | 5-19 |
| 表 6-1   | 三重土地使用分區管制要點歷次檢討表.....            | 6-1  |

|        |                            |       |
|--------|----------------------------|-------|
| 表 6-2  | 三重都市計畫歷次通盤檢討表.....         | 6-1   |
| 表 6-3  | 土地使用分區面積表.....             | 6-29  |
| 表 10-1 | 都市更新容積獎勵試算表.....           | 10-1  |
| 表 10-2 | 容積移轉試算表.....               | 10-11 |
| 表 10-3 | 104 年公共設施用地公告現值與市價比例表..... | 10-13 |
| 表 10-4 | 更新後申請容積計算表.....            | 10-13 |
| 表 11-1 | 總允建容積計算表.....              | 11-1  |
| 表 11-2 | 面積計算表.....                 | 11-4  |
| 表 11-3 | 更新單元防、救災系統彙整表.....         | 11-48 |
| 表 14-1 | 合法建築物拆遷補償費用明細表.....        | 14-3  |
| 表 14-2 | 非合法建築物拆遷補償費用明細表.....       | 14-4  |
| 表 14-3 | 合法建築物安置費用明細表.....          | 14-6  |
| 表 15-1 | 都市更新事業實施總經費成本明細表.....      | 15-1  |
| 表 15-2 | 現金流量表.....                 | 15-10 |



# 圖目錄

|        |                         |      |
|--------|-------------------------|------|
| 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  | 更新單元地形圖 .....           | 2-4  |
| 圖 2-4  | 更新單元建築線指示申請書 .....      | 2-5  |
| 圖 2-5  | 更新單元建築線指示圖(一) .....     | 2-6  |
| 圖 2-6  | 更新單元建築線指示圖(二) .....     | 2-7  |
| 圖 5-1  | 更新單元公私有土地分布圖 .....      | 5-8  |
| 圖 5-2  | 更新單元土地使用現況示意圖 .....     | 5-12 |
| 圖 5-3  | 更新單元內合法建築物門牌位置示意圖 ..... | 5-13 |
| 圖 5-4  | 更新單元附近地區土地使用現況示意圖 ..... | 5-14 |
| 圖 5-5  | 更新單元周邊公共設施示意圖 .....     | 5-15 |
| 圖 6-1  | 都市計畫圖 .....             | 6-29 |
| 圖 6-2  | 使用分區圖 .....             | 6-30 |
| 圖 6-3  | 都市計畫圖 .....             | 6-31 |
| 圖 10-1 | 建築面積計算圖 S:1/250 .....   | 10-3 |
| 圖 10-2 | 綠覆率檢討圖(一) S:1/400 ..... | 10-4 |
| 圖 10-3 | 綠覆率檢討圖(二) S:1/500 ..... | 10-5 |

|         |                              |       |
|---------|------------------------------|-------|
| 圖 10-4  | 開挖率檢討圖 S:1/250 .....         | 10-7  |
| 圖 10-5  | 人行步道及開放空間面積計算圖 S:1/500 ..... | 10-9  |
| 圖 10-6  | 更新單元規模示意圖 .....              | 10-10 |
| 圖 11-1  | 筏基平面圖 S:1/300 .....          | 11-5  |
| 圖 11-2  | 地質改良樁平面配置圖 S:1/300 .....     | 11-6  |
| 圖 11-3  | 地下三層平面圖 S:1/250 .....        | 11-7  |
| 圖 11-4  | 地下三層面積計算圖 S:1/250 .....      | 11-8  |
| 圖 11-5  | 地下二層平面圖 S:1/250 .....        | 11-9  |
| 圖 11-6  | 地下二層面積計算圖 S:1/250 .....      | 11-10 |
| 圖 11-7  | 地下一層平面圖 S:1/250 .....        | 11-11 |
| 圖 11-8  | 地下一層面積計算圖 S:1/250 .....      | 11-12 |
| 圖 11-9  | 一層平面圖 S:1/500 .....          | 11-13 |
| 圖 11-10 | 一層平面圖 S:1/250 .....          | 11-14 |
| 圖 11-11 | 一層平面面積計算圖 S:1/250 .....      | 11-15 |
| 圖 11-12 | 二層平面圖 S:1/250 .....          | 11-16 |
| 圖 11-13 | 二層平面面積計算圖 S:1/250 .....      | 11-17 |
| 圖 11-14 | 三層平面圖 S:1/250 .....          | 11-18 |
| 圖 11-15 | 三層平面面積計算圖 S:1/250 .....      | 11-19 |

|         |                    |       |         |                   |       |
|---------|--------------------|-------|---------|-------------------|-------|
| 圖 11-16 | 四層平面圖 S:1/250      | 11-20 | 圖 11-34 | 屋突一層平面圖 S:1/250   | 11-38 |
| 圖 11-17 | 四層平面面積計算圖 S:1/250  | 11-21 | 圖 11-35 | 屋突二、三層平面圖 S:1/250 | 11-39 |
| 圖 11-18 | 五層平面圖 S:1/250      | 11-22 | 圖 11-36 | 南、西向立面圖 S:1/400   | 11-40 |
| 圖 11-19 | 五層平面面積計算圖 S:1/250  | 11-23 | 圖 11-37 | 北、東向立面圖 S:1/400   | 11-41 |
| 圖 11-20 | 六層平面圖 S:1/250      | 11-24 | 圖 11-38 | 長、短向剖面圖 S:1/400   | 11-42 |
| 圖 11-21 | 六層平面面積計算圖 S:1/250  | 11-25 | 圖 11-39 | 屋脊裝飾物檢討圖 1        | 11-43 |
| 圖 11-22 | 七層平面圖 S:1/250      | 11-26 | 圖 11-40 | 屋脊裝飾物檢討圖 2        | 11-44 |
| 圖 11-23 | 七層平面面積計算圖 S:1/250  | 11-27 | 圖 11-41 | 無障礙空間引導設施系統圖      | 11-45 |
| 圖 11-24 | 八層平面圖 S:1/250      | 11-28 | 圖 11-42 | 空調配置平、立、剖面圖       | 11-46 |
| 圖 11-25 | 八層平面面積計算圖 S:1/250  | 29    | 圖 11-43 | 垃圾處理及運送系統         | 11-47 |
| 圖 11-26 | 九層平面圖 S:1/250      | 11-30 | 圖 11-44 | 防災與逃生避難構想圖        | 11-49 |
| 圖 11-27 | 九層平面面積計算圖 S:1/250  | 11-31 | 圖 11-45 | 消防救災動線暨空間核定表      | 11-50 |
| 圖 11-28 | 十層平面圖 S:1/250      | 11-32 | 圖 11-46 | 基地環境與周邊現況         | 11-51 |
| 圖 11-29 | 十層平面面積計算圖 S:1/250  | 11-33 | 圖 11-47 | 一層雲梯消防車救災平面圖      | 11-52 |
| 圖 11-30 | 十一層平面圖 S:1/250     | 11-34 | 圖 11-48 | 二~三層雲梯消防車救災平面圖    | 11-53 |
| 圖 11-31 | 十一層平面面積計算圖 S:1/250 | 11-35 | 圖 11-49 | 四至七層雲梯消防車救災平面圖    | 11-54 |
| 圖 11-32 | 十二層平面圖 S:1/250     | 11-36 | 圖 11-50 | 八至十一層雲梯消防車救災平面圖   | 11-55 |
| 圖 11-33 | 十二層面積計算圖 S:1/250   | 11-37 | 圖 11-51 | 十二層雲梯消防車救災平面圖     | 11-56 |

|                             |       |                            |       |
|-----------------------------|-------|----------------------------|-------|
| 圖 11-52 雲梯消防車各向立面圖 .....    | 11-57 | 圖 12-18 各時段照明計畫示意圖.....    | 12-21 |
| 圖 12-1 建築物透視示意圖 .....       | 12-2  | 圖 12-19 鋪面材質計畫示意圖.....     | 12-22 |
| 圖 12-2 建築物北向立面示意圖 .....     | 12-3  | 圖 12-20 基地保水及透水檢討圖(一)..... | 12-23 |
| 圖 12-3 建築物東向立面示意圖 .....     | 12-4  | 圖 12-21 基地保水及透水檢討圖(二)..... | 12-24 |
| 圖 12-4 建築物西向立面示意圖 .....     | 12-4  | 圖 12-22 基地排水系統圖.....       | 12-25 |
| 圖 12-5 汽機車停車與動線示意圖(外部)..... | 12-6  |                            |       |
| 圖 12-6 汽機車停車與動線示意圖(內部)..... | 12-7  |                            |       |
| 圖 12-7 標準層作業廠房動線串連圖 .....   | 12-8  |                            |       |
| 圖 12-8 一層景觀植栽配置圖 .....      | 12-10 |                            |       |
| 圖 12-9 一層景觀植栽計畫圖 .....      | 12-11 |                            |       |
| 圖 12-10 一層植栽計畫圖(一).....     | 12-12 |                            |       |
| 圖 12-11 一層植栽計畫圖(二).....     | 12-13 |                            |       |
| 圖 12-12 一層綠化面積檢討圖 .....     | 12-14 |                            |       |
| 圖 12-13 一層景觀剖面圖(一).....     | 12-15 |                            |       |
| 圖 12-14 一層景觀剖面圖(二).....     | 12-16 |                            |       |
| 圖 12-15 屋頂層綠化面積檢討圖 .....    | 12-17 |                            |       |
| 圖 12-16 一層照明計畫示意圖 .....     | 12-19 |                            |       |
| 圖 12-17 屋頂層照明計畫示意圖 .....    | 12-20 |                            |       |

# 都市更新事業計畫申請書

## 一、案名：

「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 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三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 地號等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m<sup>2</sup>。更新單元內合法建物為三重區興德段 687、688、689、690 等 4 筆建號，面積共計 1,982.87 m<sup>2</sup>。

## 三、使用分區：

本更新單元土地使用分區新北市三重區興德段 449、450、451、452 地號為乙種工業區，興德段 447、448 地號為乙種工業區(再發展區)，興德段 447-1、448-1、449-1 地號為道路用地；乙種工業區土地面積合計 1,762.58 m<sup>2</sup>，建蔽率為 60%，容積率為 210%；乙種工業區(再發展區)土地面積合計 1,630.56 m<sup>2</sup>，建蔽率為 60%，容積率為 140%；道路用地土地面積合計 91.68 m<sup>2</sup>。

## 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、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

## 五、申請事項：

申請都市更新事業計畫審查。

申請人：群禾建設股份有限公司

統一編號：97298597

代表人：邵逸能

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02)2516-9366

中 華 民 國 1 0 9 年 0 7 月

# 切 結 書

- 一、立切結書人 群禾建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 群禾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

申請人：群禾建設股份有限公司

統一編號：97298597

代表人：邵逸能

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02)2516-9366

中 華 民 國 1 0 9 年 0 7 月

# 委 託 書

茲委託城林都市更新股份有限公司、林辰熹建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 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：群禾建設股份有限公司

代表人：邵逸能

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02)2516-9366

統一編號：97298597

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：林辰熹建築師事務所

代表人：林辰熹

聯絡地址：台北市大安區安和路二段 44 巷 3 號 1 樓

聯絡電話：02-27048298、0935704568

統一編號：42208565

中 華 民 國 1 0 9 年 0 7 月

### 新北市都市更新審議資料表

|                     |                                |  |                   |                        |                             |                     |   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|---------------------|--------------------------------|--|-------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------|---|---|-------------|------------------------|----------------------|---|-----------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| 檔名                  |                                |  |                   | 法定適用日                  | 104年12月23日                  |                     | 送審類別 <input type="checkbox"/> A公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B委員會審查 <input type="checkbox"/> C核定 |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 案名                  | 擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案 |  |                   |                        | 基地地號                        | 新北市三重區興德段451地號等9筆土地 |   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 土地使用及環境設計資料         | 基地使用分區                         | 乙種工業區1,762.58m <sup>2</sup><br>乙種工業區(再發展區)1,630.56m <sup>2</sup> |                   | 法定建蔽率                  | 60%                         |                     | 法定汽車停車位   | 53部   | 更新前後戶數(前/後) | 更新前7戶/<br>更新後44戶       |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 基地面積                           | 3,393.14m <sup>2</sup>   |                   | 實設建蔽率                  | 34.74%                      |                     |   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 總樓地板面積                         | 18,511.53m <sup>2</sup>  |                   | 法定容積率                  | 乙種工業區210%                   |                     | 實設汽車停車位   | 73部   |             | 安置戶數(合法/違章)            | -                    |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 總設計容積                          | 10,796.52m <sup>2</sup>  |                   |                        | 乙種工業區(再發展區)140%             |                     | 法定機車停車位   | 55部   |             | 提供公益設施總類、樓層            | -                    |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 工業使用容積                         | 8,094.36m <sup>2</sup>   |                   | 實設容積率                  | 318.19%                     |                     | 實設機車停車位   | 75部   |             | 面                      | -                    |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 住宅使用容積                         | -  |                   | 工業單元                   | 36戶                         |                     | 法定裝卸停車位   | 2部  |             | 開闢計劃道路情形               | -                    |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 商業使用容積                         | 2,229.28m <sup>2</sup>   |                   | 住宅單元                   | -                           |                     | 實設裝卸停車位   | 2部  |             | 面                      | -                    |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 其他使用容積                         | 472.88m <sup>2</sup>   |                   | 商業單元                   | 2戶                          |                     | 地下層樓地板面積  | 4,350.99m <sup>2</sup>  | 留設人行步道情形    | 鄰二條計畫道路                |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 其他單元                           | 6戶   |                   |                        |                             |                     |   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 各樓層使用概況                        | 地下層  | 防空避難室兼停車空間、機械室、水箱 |                        |                             |                     | 地下開挖規模  | 45%   |             | 面                      | 960.45m <sup>2</sup> |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 地面層與低層              |                                | 門廳、管理委員會使用空間、金融業、一般事務所   |                   |                        |                             | 最大樓層數               | 12層   |   | 其           | 他                      |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 標準層                 |                                | 作業廠房   |                   |                        |                             | 建築物高度               | 49.20M  |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 頂層部                 |                                | 樓梯間、電梯機房、水箱、消防泵浦室  |                   |                        |                             | 屋頂突出物高度             | 9M  |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 獎勵面積類型及適用獎勵類型及獎勵面積額 | 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準              |  | F0基準容積            | 5,984.19m <sup>2</sup> |                             | 適用獎勵類型及獎勵面積額度       | 綜合設計<br>放寬規定<br>增設公用停車<br>空間鼓勵要點<br>容積移轉<br>土管<br>合計  | 開放空間有效面積  | -           |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  | 第5點：A1建蔽率         | 418.89m <sup>2</sup>   |                             |                     |   | 第5點+第6點+第9點<br>= 2,992.36m <sup>2</sup> (50.004% >50.00%)<br>取2,992.09m <sup>2</sup> (50.00%) | 獎勵樓地板面積     | -                      |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  | 第5點：A6開挖率         | 718.10m <sup>2</sup>   |                             |                     |   |   | 獎勵增加停車數量    | -                      |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  | 第6點：留設人行步道        | 1,440.67m <sup>2</sup> |                             |                     |   | F=F0+第5點+第6點+第9點=8,976.28m <sup>2</sup>   | 獎勵樓地板面積     | -                      |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  | 第9點：規模獎勵          | 414.70m <sup>2</sup>   |                             |                     |   |   | 獎勵樓地板面積     | 2,393.67m <sup>2</sup> |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  |                   |                        |                             |                     |   |   | 獎勵樓地板面積     | -                      |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  |                   |                        |                             |                     |   |   | 獎勵樓地板面積     | -                      |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     |                                |  |                   | 合計                     | 2,393.67m <sup>2</sup>      |                     |   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 申請資料                | 實施者                            | 群禾建設股份有限公司   |                   |                        |                             | 電話                  | (02)2516-9366   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 地址                             | 台北市中山區朱園里松江路111號9樓   |                   |                        |                             | 傳真                  | (02)2516-9377   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 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                           | 林辰熹建築師事務所 建築師：林辰熹  |                   |                        |                             | 電話                  | (02)27048298、0935704568   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 地址                             | 台北市大安區安和路二段44巷3號1樓   |                   |                        |                             | 傳真                  | (02)2578-5928   |   |             |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
| 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  | 104年12月03日        |                        | 104.11.26 群禾更字第104112601號   |                     |   |   | 5           | 第一次專案小組                | 105年10月26日           |   | 105.10.06新北城更字第1053419847號  |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 2.                             | 申請事業計畫報核   | 104年12月23日        |                        | 104.12.23 群更字第104122201號    |                     |   |   | 6           | 第二次專案小組                | 107年9月26日            |   | 107.09.18新北府城更字第1073538324號 |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 3.                             | 公開展覽   | 105年5月18日起30日     |                        | 105.05.10新北府城更字第1053413879號 |                     |   |   | 7           |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |
|                     | 4.                             | 事業計畫公辦公聽會  | 105年06月02日        |                        | 105.05.17新北更事字第1053414483號  |                     |   |   | 8           |                        |                      |   |                             |   |   |   |   |   |   |   |

申請單位：群禾建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期：109年07月

新北市政府城鄉發展局 109 年 2 月 15 日新北城設字第 1090142146 號函回應綜理表

| 序號  | 意見內容  | 意見回應及處理情形         | 參考頁次                  |
|-----|---|-------------------|-----------------------|
| 一、  | 復貴公司109年1月10日群更字109011001號函。  | -                 | -                     |
| 二、  | 本案業於107年9月26召開第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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，貴公司應於108年4月17日提請續辦，貴公司於分別108年4月9日及108年9月19日申請第2次展延，期限至109年1月12日，適逢星期日故順延至109年1月13日。查貴公司於109年1月10檢送都市更新事業計畫書第3次專案小組版計畫書報府續辦，請貴更新會再詳實檢討修正，其餘計畫書商誤植部分臚列如下，亦請一併檢討修正，如有不明之處，請逕洽本處更新事業科： | 敬悉。               | -                     |
| (一) | 有關都市計畫土地使用分區管制要點檢討部分，本案土地使用分區包含乙種工業區及乙種工業區(再發展地區)，請分別檢討其適用之都市計畫相關規定，並於計畫書第6章分別敘明檢討內容。   | 已修正相關內容。          |                       |
| (二) | 計畫書第10-1頁，有關申請「設計建蔽率」及「開挖率」，獎勵合計值誤繕部分，請修正或釐清申請額度。   | 已修正誤繕部分。          | 詳 P. 10-1             |
| (三) | 請補充「設計建蔽率」及「開挖率」獎勵檢討計算式及建築師簽證。  | 已補充獎勵檢討計算式及建築師簽證。 | 詳 P. 10-3、<br>P. 10-7 |
| (四) | 計畫書第10-9頁，申請「人行步道退縮」獎勵，請補充套繪1、2樓平面圖，以利查核。   | 已補充套繪1、2樓平面圖。     | 詳 P. 10-9             |
| (五) | 請貴更新會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。             | -                     |



「擬訂新北市三重區與德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 9 月 26 日(星期三)下午 14 時 30 分。

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

| 項目                            | 意見內容   | 意見回應及處理情形  | 參考頁次                            |
|-------------------------------|--|--|---------------------------------|
| <b>陳情人意見</b>                  |  |  |                                 |
| 劉○修(三重區光復路 2 段 51 及 47 號所有權人) | <p>(一)有關本案基地接近 1,000 坪左右，經規劃公司規劃的成果 1 樓店面僅有 1 間約 150 坪的店面，所以希望能採用規劃公司第 1 次告知我們的圖面，有 2 間店鋪的規劃比較符合我們的希望。</p> <p>(二)另外街角廣場的問題，因為我們腹地都很小，已依規定前面留設 6 米，又一個街角廣場的設計，我們建議說可不可以將街角廣場設計拿掉，因為我們店鋪已經退 6 米了，希望實施者改進，要不然我們覺得 1,000 坪的土地，我們連 150 坪的 1 樓都分不到。</p>  | <p>一、有關設置大型裝卸車位係依建築技術規則第 14 章工廠類建築物規定，本案應設置 2 部大型裝卸車位，另目前規劃卸貨碼頭之位置於大型裝卸車位之卸貨處並且直接連結至貨梯，讓使用卸貨及運輸之動線上較為順暢。</p> <p>二、有關 1 樓店面不夠部分，後續將在人行步道及街角廣場設置部分進行調整，惟後續仍需再與實施者及所有權人討論，另地下室開挖至 3 層部分，因涉及法令規定停車位數之檢討，後續仍需評估是否可在滿足法令規定停車位數量下，減少開挖層數。</p> | <p>P11-3、11-13</p> <p>P11-3</p> |
| 劉○修(三重區光復路 2 段 51 及 47 號所有權人) | <p>(一)依本次所提圖面來講，1 樓最主要的空間規劃停放大型的貨櫃車，其實沒有實質的必要，因為我們現在這個區位不是重工業，不需要有鋼筋或混凝土攪拌車，實際使用一般都是小型貨櫃車，而本次規劃大型貨櫃車其實浪費我們的土地，若依第 1 次圖面版本，其實就符合運輸需求或是裝卸貨的空間，且就目前潛在廠商所使用的也都是小型貨櫃車而已，建議 1 樓配置再做個調整。</p> <p>(二)另外提到地下三樓停車場部分，因為停車部分要再開挖地下第三層，這個成本我們還是會再評估，是不是這個部分再做一個調整，到時候是不是請建築師還有實施者再幫我們做一個調整，因為好像沒有必要到地下第 3 層的部分，到時候是不是再跟我們地主做一個溝通。</p> | <p>一、依建築技術規則第 278 條規定，作業廠房樓地板面積 1500 平方公尺以上者，應設一處裝卸位，面積超過 1500 平方公尺部分，每增加 4000 平方公尺，應增設一處。本案需留設二部大型車輛停車空間。</p> <p>二、依建築技術規則第 271 條規定，作業廠房單層樓地板面積不得小於 150 平方公尺，如果依都市設計審議原則或建築技術規則規定，只要開挖到 B2 即可，為考慮市場需求，仍建議地下室開挖到 B3。</p>               | <p>P11-3</p> <p>P11-3</p>       |
| <b>相關單位意見</b>                 |  |  |                                 |
| 一、本府交通局(書面意見)                 |  |  |                                 |
| (一)                           | 請說明基地可能使用之最大車型貨車車種及 1 樓平面大型裝卸車位尺寸，並補充頂文路車道配置及於同圖說套繪車輛進出轉彎軌跡圖。  |  | P11-13                          |

| 項目              | 意見內容   | 意見回應及處理情形   | 參考頁次   |
|-----------------|--|---|--------|
| (二)             | 另建議再檢討 1 樓裝卸車位旁之平台(理貨空間)是否足供裝卸貨物使用。  | 卸貨平台寬 9 米深 3.35 米足敷兩台裝卸車位使用。  | P11-13 |
| (三)             | 請標繪基地臨路之道路幾何配置，另施工期間或完工後需塗銷路邊停車格部分，屆時請洽本局(停車營運科)。  | 現況並無停車格故施工期間或完工竣工後無需塗銷路邊停車格。  | -      |
| 二、本府財政局幹事(書面意見) |  |   |        |
| (一)             | 第 14-1 頁合法建築物拆遷補償費及非合法建築物拆遷補償費，依提列基準規定補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明。                   | 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)             | 第 14-5 頁合法建築物拆遷安置費之租金單價，依提列基準規定應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，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安置費。                            | -      |
| (三)             | 第 15-3 頁空氣汙染防制費用於拆除期間未提列，請釐清。  | 已補充拆除期間空氣汙染防制費用提列。  | P15-3  |
| (四)             | 第 15-3 頁工程開闢費用依提列基準計畫道路不得超過 4,000 元/m <sup>2</sup> ，請修正。                                 | 已配合修正。  | P15-3  |
| (五)             | 第 15-3 頁公共開放空間管理維護費是否得提列，請釐清。  | 本案事業計畫報核日為 104 年 12 月 23 日，法令適用日於該要點發布(104 年 3 月 19 日)之後，需提列公共開放空間管理維護基金。 | -      |
| (六)             | 第 15-4 頁都市更新規劃費用，依提列基準規定不得高於規劃費提列基準。請依契約實際狀況認列，並檢核是否符合前開規定。                              | 本案目前於事業計畫階段，懇請同意於權利變換計畫再行檢附都市更新規劃費之佐證文件。                                  | -      |
| (七)             | 第 15-5 頁不動產估價費用，依提列基準規定不得高於不動產估價提列基準。請依契約實際狀況認列，並檢核是否符合前開規定。                             | 本案目前於事業計畫階段，懇請同意於權利變換計畫再行檢附不動產估價費之佐證文件。                                   | -      |
| (八)             | 第 15-5 頁鄰房鑑定費之提列，請檢附鄰房鑑定範圍圖及鄰房門牌明細表。   | 已檢附鄰房鑑定範圍圖，及鄰房門牌明細表。  | 附錄八    |
| (九)             | 第 15-5 頁更新前土地及建物測量費用、地籍整理費用及第 15-6 頁信託費用請依提列基準規定檢附契約佐證。                                  | 本案目前於事業計畫階段，懇請同意於權利變換計畫再行檢附信託費用之佐證文件。                                     | -      |
| 三、本府經濟發展局(書面意見) |  |   |        |
| (一)             | 本案頂崁工業區產業定位主要朝向發展知識經濟產業為主之策略性產業、高科技研發創新產業、服務性產業等，經實施者補充說明本案未來進駐產業、進駐廠商或潛在投資者之資料一節，本局無意見。 | 敬悉。   | -      |
| (二)             | 另有關工業 4.0 之規劃應用，主要希透過感測器物聯網、供應鏈互聯網、銷售及生產大數據分析等不同工具達到產業生產優化目標，非僅                          | 敬悉。   | -      |

| 項目            | 意見內容   | 意見回應及處理情形  | 參考頁次                                    |
|---------------|--|--|---|
|               | 考量智慧化廠房設計，故有關本案實施者所提之廠房設計規劃，建議應由實施者考量未來欲引進之產業業者需求，本局原則無意見。   |  |   |
| 四、本府工務局(書面意見) |  |  |   |
| (一)           | 人行道請標示淨寬。  | 遵照辦理。  | P11-13                                  |
| (二)           | 屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架。   | 已於圖面檢討。  | P11-44                                  |
| (三)           | 裝飾柱請依手冊檢討立面長度。   | 業依工作手冊標示裝飾柱尺寸。   | P11-43、P11-44                           |
| (四)           | 平面請補繪格柵。   | 遵照辦理。  | -                                       |
| (五)           | 請補檢討地下室容積(自設機車位不可抵扣地下室容積)。   | 遵照辦理。  | P11-13                                  |
| (六)           | 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。  | 已依此次修正平面修正之。   | -                                       |
| 五、本府都市更新處     |  |  |   |
| (一)           | <p>本案申請相關容積獎勵項目，請依下列修正：</p> <p>1. 有關實設建築面積經 10-3 頁核算應為「1197.69195 m<sup>2</sup>」與 10-2 頁所載實設建築面積「1198.69 m<sup>2</sup>」、11-4 頁所載設計建築面積「1198.69 m<sup>2</sup>」皆不一致，請釐清。</p> <p>2. 有關開挖率之獎勵面積計算有誤，請釐清。</p> <p>3. 有關規模獎勵之檢討，本案更新單元西側非未於都市計畫指定應實施都市更新地區，爰應檢討未經劃定應實施更新地區之建築物總投影面積之檢討。</p> | <p>1. 已修正建築面積為 1,178.72 m<sup>2</sup>。</p> <p>2. 已修正開挖率獎勵面積。</p> <p>3. 已檢討未經劃定應實施更新地區之建築物總投影面積之檢討。</p> | <p>P10-2</p> <p>P10-6</p> <p>P10-10</p> |
| (二)           | <p>有關公寓大廈規約(草約)部分：</p> <p>本案申請「留設 4 公尺以上人行步道」、「街角廣場」及「開放空間面積(容積移轉友善回饋方案)」獎勵部分，請依規定設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容，並補充告示牌標示位置圖說，另請加註沿街步道式開放空間屬道路系統範疇載明適用交通管理處罰條例之規定內容及人行步道管理維護基金，以上請於公寓大廈規約草約中載明，請修正。</p>   | 已修正。   | <p>附錄 3-15</p> <p>附錄 3-10</p>           |
| (三)           | 計畫書第 11-2 頁第 3 點「交通影響評估檢討」與 11-3 頁第 7 點「停  | 已配合修正。   | P11-2                                   |

| 項目  | 意見內容   | 意見回應及處理情形                             | 參考頁次             |
|---|--|---------------------------------------|------------------|
|   | 車位檢討」，其中第 3 點未檢討第 4 類別，請修正。  |                                       |                  |
| (四)   | 計畫書第 11-13 頁，請模擬大型車輛行車軌跡，俾利檢視車輛出入口及動線合理性。  | 配合辦理。                                 | P11-13           |
| (五)   | 計畫書都市更新獎勵總額度，查「審議資料表」(54.04%)、「10-1 頁」(54.03%)、「11-4 頁」(54.04%)不一致，請修正。                                  | 已配合修正。                                | P10-1、P11-4      |
| (六)   | 有關文字誤繕，請一併修正：綜 5 頁：意見內容(一)第 3 點(略以)：「.....後『續』處理方式，請於計畫書內載明。」，請修正為「續」。                                   | 已配合修正。                                | -                |
| (七)   | 計畫書第 16-1 頁，有關更新前後效益評估比較應以量化數據表示。  | 已配合修正。                                | P16-1            |
| (八)   | 有關實施者希望能再整合南側鄰地範圍部分，考量本次為第 2 次小組審查，建議於下次小組提出明確範圍，以利本案都更辦理進程。   | 遵照辦理。                                 | -                |
| <b>委員綜合意見</b>                                       |  |                                       |                  |
| 一、都市設計  |  |                                       |                  |
| 本案應依下列意見修正，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，續提專案小組審議。 |  |                                       |                  |
| (一)   | 本案申請容積移轉 40%，因法令適用日為 104 年 12 月 23 日，經申請人表示將循「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請，故請依程序辦理並附上容積移轉第一階段核准函。          | 本案容積移轉依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則辦理。 | -                |
| (二)   | 本案申請審議及放寬事項，因建築設計仍須調整，故於下次專案小組一併討論：<br>1. 申請屋脊裝飾物審議，請於圖面標示屋頂層位置。<br>2. 申請裝飾柱放寬，請設計單位先釐清放寬範圍，並於圖面以紅色虛線框選。 | 已補充標註。                                | P11-43、P11-44    |
| (三)   | 檢視報告書內容車道破口為 6.6 公尺，此部分涉及放寬請補充說明並專章檢討，另請考量貨車動線、車道使用及對街車道破口位置作基地車行動線整體規劃。                                 | 已修正車道破口轉彎半徑得使車道破口縮減至 6 米以下，不再另行專章檢討。  | P11-7、11-9、11-11 |
| (四)   | 車道出入口鋪面顏色及形式請延續人行步道，並取消破口處的行穿線及地坎燈。  | 配合辦理。                                 | P12-22           |
| (五)   | 車道轉彎處建議考量實際使用調整其寬度以利行車。  | 已於圖面車道轉彎處放大車道寬度為 6 米。                 | P11-7、11-9、11-11 |
| (六)   | 地下連續壁之平面設計建議以平整為原則。  | 配合調整部分牆面盡量減少彎曲之連續壁。                   | P11-7、11-9、11-11 |

| 項目   | 意見內容   | 意見回應及處理情形   | 參考頁次                                  |
|------|--|---|---------------------------------------|
| (七)  | 請考量梯廳主要出入口位置及西側安全梯逃生動線調整植栽綠化。  | 已配合調整。  | P12-10、12-11                          |
| (八)  | 缺漏屋頂景觀剖面圈，請補上並標示覆土深度。  | 配合辦理。   | P12-15                                |
| (九)  | 透水 80%檢討請以地面層重新檢討，不得計入屋頂層，倘遇地下室構造其覆土應大於 60 公分始得計入，並請補附相關剖面圖說。  | 配合辦理。   | P12-23、P12-24                         |
| (十)  | 缺漏公共開放空間管理維護基金計算，請補上。  | 配合辦理。   | 附錄 3-10                               |
| (十一) | 公寓大廈管理規約應載明開放空間面積、公共開放空間管理維護基金運用、屋脊裝飾物維護管理事項。  | 配合辦理。   | 附錄 3-10                               |
| (十二) | 提案單與面積計算表車位數量無法對應，請重新檢討修正，並且詳細說明法定、實設及自設車位數量。  | 已查核並修正。   | P11-4                                 |
| (十三) | <p>本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應敘明工廠用途並詳實說明進駐事業計畫項目，並經新北市政府目的事業主管機關核定。</li> <li>2. 機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。</li> <li>3. 一般事務所、辦公空間、一般零售業及一般服務業使用者，各設施單元於每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於三百平方公尺，並不得分戶及預留非核准管線設備。</li> <li>4. 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已發函詢問，新北市政府經濟發展局(109年1月3日新北經工字第1082463156號)表示依工廠管理輔導法於設廠完成後，依法申請登記，核准登記後使得從事物品製造及加工。</li> <li>2. 配合辦理。</li> <li>3. 配合辦理。</li> <li>4. 配合辦理。</li> </ol> | <p>附錄九</p> <p>P11-13</p> <p>P11-4</p> |
| (十四) | <p>法規檢討：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫法新北市施行細則檢討版本錯誤且缺漏附圖。</li> <li>2. 請修正土地使用分區管制要點完整名稱。</li> </ol>  | 配合辦理。   | <p>P6-1</p> <p>P6-15</p>              |

| 項目     | 意見內容  | 意見回應及處理情形   | 參考頁次  |
|--------|---|---|---|
| (十五)   | <p>3. 新北市都市設計審議原則缺漏附表，請補上。</p> <p>景觀計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量喬木的生長空間，沿街綠化請以連續植栽槽並複層植栽規劃，另西北側請配合街角廣場調整植栽綠化。</li> <li>2. 請於景觀配置圖標示法定退縮、植栽槽寬度、人行道淨寬、鄰棟間隔尺寸及卸貨平台高程，並且補充說明面臨道路寬度、以紅色虛線繪製開挖範圍。</li> <li>3. 請詳列地面層 1/2 綠化面積檢討計算式。</li> <li>4. 景觀燈具請與路燈整合設置妥予規劃。</li> <li>5. 植栽規格表圖例請與景觀配置圖一致。</li> <li>6. 有關 P6-9 景觀剖面圖部分，沿街喬木樹穴深、寬 1.5 公尺範圍內，不得有其他設置物，另請於剖面圖檢討人行步道及開放空間坡度以不大於 4% 為原則。</li> </ol> | 配合辦理。   | <p>P12-11</p> <p>P12-10</p> <p>P12-14</p> <p>P12-19</p> <p>P12-11</p> <p>P12-15</p> |
| (十六)   | <p>報告書內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提案單請補上都更獎勵項目。</li> <li>2. 法令適用日期請釐清並修正。</li> <li>3. 目錄及報告書章節編排請參考報告書範本製作。</li> <li>4. 報告書封面提請放寬事項項目請修正為裝飾柱。</li> </ol>  | 配合辦理。   | 詳都設報告書  |
| (十七)   | 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。   | 配合辦理。   | 詳都設報告書  |
| 二、都市更新 |   |   |   |
|        | <p>(一) 人民陳情：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本案人民陳情意見，陳情內容多為建築規劃方面，故請實施者妥與所有權人溝通協調，以利未來規劃空間能更符合所有權人之使用。</li> <li>2. 有關本案更新單元未同意戶部分，請實施者補充下次計畫書內說明溝通協調情形。</li> </ol>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理。</li> <li>2. 未同意戶係對建築設計仍有不同意見，實施者仍持續與之溝通。</li> </ol> | -   |

| 項目  | 意見內容  | 意見回應及處理情形  | 參考頁次  |
|-----|---|--|-------|
| (二) | <p>更新單元範圍：</p> <p>1. 有關計畫書第 2-4 頁(圖 2-3)與第 5-13 頁(圖 5-3)所示，南側基地之建築物占用至本案更新單元範圍土地，請說明建物占用之情形及處理方式。</p> <p>2. 經實施者表示目前仍與南側鄰地所有權人協調溝通中，考量目前更新單元範圍不利整體規劃，故請實施者提供市場需求分析及整合後建築規劃配置等相關資料，再向南側鄰地所有權人溝通，倘有必要時可依規定向市府提出申請召開協調會議。</p>  | <p>與鄰地地主溝通占用部分拆除中，如於事業計畫核定前無法拆除，占用部分計入建築面積計算。</p> <p>與鄰地協調多次，雙方就分配位置及分配比例等仍有歧見。</p>  | -     |
| (三) | <p>都市更新容積獎勵：</p> <p>有關本案申請街角廣場獎勵部分，考量街角廣場配置位置不符街角廣場設置精神且土地所有權人陳情街角廣場之配置致使 1 樓店鋪面積減少，爰實施者表示將取消申請該項獎勵；另其他獎勵項目，考量更新單元範圍尚未確認，將俟更新單元範圍明確後再行實質審議。</p>   | <p>實施者取消申請街角廣場獎勵，增加人行步道留設面積。</p>   | P10-9 |
| (四) | <p>建築設計：</p> <p>有關本案是否需開挖至地下 3 層之設計，請實施者綜合考量目前產品規劃戶數、車位數及地下室開挖成本等因素後，再予評估是否開挖至地下 3 層。</p>   | <p>依建築技術規則第 271 條規定，作業廠房單層樓地板面積不得小於 150 平方公尺，如果依都市設計審議原則或建築技術規則規定，只要開挖到 B2 即可，為考慮市場需求，仍建議地下室開挖到 B3。</p>  | -     |
| (五) | <p>選配原則：</p> <p>1. 計畫書第 19-6 頁，有關未來所有權人之選配空間是否能與建築規劃有連結性，如選配之順序、選配空間(如一般事務所、金融及作業廠房之選配方式)、選配條件設定(如同樓層應集中同類型產業活動)及合併選配之機制等內容，請於計畫書內載明，以避免同樓層有不同產業活動產生干擾，致產業之作業空間無法串連。</p> <p>2. 計畫書第 19-6 頁，有關「公開抽籤」部分，請說明公開抽籤之情形(如已達最小分配單元但未出席選配及重複選配，方適用公開抽籤之方式)，並請於計畫書內補充說明內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函之超額選配處理方式。</p> <p>3. 有關代為抽籤部分，建議將應分配價值扣除停車位價值後再以剩餘價值之±10%選配之。</p> | <p>1. 本案無訂定選配順序，於選屋期限 30 日內自由選配，若有重複選配情形，經實施者協調不成，再以公開抽籤方式辦理。</p> <p>本案多為共有土地，各筆土地之所有權人大多相同，無法明確界定土地所有權人更新前土地位置，故不限定所有權人選配位置。</p> <p>2. 配合修正。</p> <p>3 配合修正。</p> | P19-6 |



| 項目  | 意見內容   | 意見回應及處理情形   | 參考頁次   |
|-----|--|---|--|
| (六) | <p>財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>計畫書第 13-1 頁，費用來源其中含預售款 10%，請於計畫書第 15-10 頁現金流量表部分，將預售屋之銷售進度納入規劃，以利瞭解每期現金流量之情形。</li> <li>計畫書第 15-8 頁，本案共同負擔比例高達 56.69%，請補充分析申請容積移轉前後對土地所有權人更新後分配之權利價值差異。</li> <li>本案容積移轉費用係依 104 年平均公告土地現值市價比例 100% 提列，請於計畫書補充說明提列比例之依據。</li> <li>本案風險管理費提列呈上限 12%，請說明提列至上限之合理性及必要性。</li> </ol>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>已於現金流量表補充預售款 10% 現金流量規劃。</li> <li>本案建築設計、量體尚未定案，懇請同意於權利變換計畫階段再向土地所有權人說明更新後分配之權利價值差異容積移轉前後財務分析。</li> <li>已補充 104 年公共設施用地平均公告土地現值與市價比例之依據。</li> <li>近年來房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅之影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者目前交易期也拉長，房價波動甚鉅，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以 12% 提列。</li> </ol>   | <p>P13-1</p> <p>P10-13</p>                     |
| (七) | <p>報告書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>計畫書第 5-17 頁，房地產市場調查係以住宅供需資料為主，考量本案為工業區，應補充分析鄰近市場需求(作業廠房、辦公室等)，以利瞭解本案規劃高樓層作業廠房及一般事務所之產品是否符合市場需求，以避免未來產生空間閒置之問題。</li> <li>計畫書第 5-19 頁，租金行情部分，有關本案建築規劃亦有一般事務所之產品，惟考量更新單元北側為群光電子總部大樓，其係以辦公室產品為主，2 者產品類型相似，故本案租金價格能否與群光電子總部大樓有所區隔，仍請實施者再予評估考量，以避免未來產生閒置問題。</li> <li>計畫書第 14 章部分，有關「代為拆除費用」未說明處理方式，致無法檢視補償金是否已扣除代為拆除費用金額，故請補充說明之；另第 14-2 頁(表 14-1)、第 14-4 頁(表 14-2)及第 14-6 頁(表 14-3)請補充單位。</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>計畫書 P. 5-19 已說明本案附近廠辦市場行情。</li> <li>本案辦公室產品僅規劃於低樓層(2~3F 共 6 戶)且面積約為 50 坪~100 坪，與群光大樓 200 坪以上辦公室客群應有所不同，且本案不如群光電子大樓規劃健身房、游泳池等其他公共設施，於租金上應能有所區隔，另本案目前位於事業計畫階段，懇請同意於權利變換計畫階段再由估價師評估租金行情。</li> <li>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。</li> </ol> | <p>P. 5-19</p> <p>-</p> <p>P. 14-2~P. 14-6</p> |
| (八) | <p>公寓大廈規約：</p> <p>有關本案申請「留設 4 公尺以上人行步道」及「開放空間(容積移轉友善回饋方案)」獎勵部分，請依規定設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用內容，並補充告示牌標示位置圖說</p>   | <p>遵照辦理。</p>  | <p>附錄 3-10、3-15</p>                            |



| 項目         | 意見內容   | 意見回應及處理情形 | 參考頁次 |
|------------|--|-----------|------|
|            | 及管理維護基金，以上請於公寓大廈規約草約中載明。   |           |      |
| <b>結論：</b> |  |           |      |
|            | 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並列表具體回應說明後，併同檢送都市設計審議報告書提下次小組審議，以利委員審議。 | 敬悉。       | -    |

新北市政府都市更新處 107 年 4 月 16 日新北更事字第 1073532923 號函回應綜理表

| 序號 | 意見內容  | 意見回應及處理情形   | 參考頁次                                     |
|----|---|---|--|
| 一、 | 復貴公司107年1月31日群更字第107013101號函辦理。   | -   | -  |
| 二、 | <p>本案審查意見臚列如下，仍請依第1次專案小組會議紀錄據以修正都市更新事業計畫書圖，補充相關資料及說明辦理情形，俾利召開小組審議。</p> <p>(一)有關P.綜3「更新單元範圍部分處理情形」，請補充說明與鄰地溝通協調過程，並提供相關會議資料等納入計畫書內，以利瞭解南側鄰地地主參與都市更新之意願。</p> <p>(二)有關P.綜4「未來進駐產業」，請補充進駐廠商之設廠計畫書或有關潛在投資者之資料於計畫書中，並詳細說明工業4.0之智慧化廠房設計及動線，以利明確廠房建築配置規劃。</p> | <p>(一)於107年5月11日與鄰地所有權人陳進雄(兼煌驛企業公司負責人)溝通合併更新議題。</p> <p>1. 溝通內容</p> <p>(1)說明合併更新與單獨更新的差異。</p> <p>(2)說明合併更新建築設計。</p> <p>2. 溝通結果，陳進雄先生意見：</p> <p>(1)興德段465地號有其他用途，如果同意合併更新時，會要求將興德段465地號排除在更新單元外。</p> <p>(2)請提供合併更新與單獨更新容積獎勵差異及合併更新建築設計圖檔。</p> <p>(3)收到容積獎勵及建築設計資料後，再給一點時間考慮是否合併更新。</p> <p>(二)有關「未來進駐產業」部分：</p> <p>(1)查「工廠管理輔導法」於90年制定時，已於立法理由明示，對於工廠設立採原則登記，例外許可制。除依法律規定或中央主管機關公告應取得設立許可者外，無須製作設廠計畫，以簡化工廠登記作業。另本案業於計畫書中補充工業區產業類型及潛在廠商。</p> <p>(2)工業4.0之智慧化廠房即運用所謂智慧生產之概念，所需廠房空間僅為傳統全面大型自動化廠房的三分之一(參見：古亞薇等著「智慧製造產業發展趨勢與精選個案」)，本案廠房規模已足敷使用。且本案以簡短走廊串聯個別廠房連接垂直動線，配合物流之發展，更可符合因應隨時插單、變更設計等客製化的智慧生產模式。</p> | <p>附錄七</p> <p>P. 12-1</p> <p>P. 12-7</p> |

| 序號 | 意見內容  | 意見回應及處理情形  | 參考頁次 |
|----|---|--|------|
|    | (三)有關P.綜3規劃「金融業及一般事務所使用部分」，應行向市府城鄉發展局查詢上開設施面積使用上限，且後續仍應補充本局同意之總量管制申請函文。   | (三)依新北市城鄉發展局107年5月10日新北城設字第1070853467號函確認工業區內申請一般事務所、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構尚未達工業區總量管制上限。 | 附錄五  |
| 三、 | 本案業於105年10月26日召開第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，貴公司依「新北市都市更新審查作業要點」第5點第2項規定於106年4月11日申請第1次展期續審，期限至106年11月6日，後於106年10月26日申請第2次展期續審，期限至107年2月4日為利於本案都市更新之推動，參依本作業要點第4點第6款規定，請貴公司於文到翌日起算30日內修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未提請續審，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、 | 另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。   | 遵照辦理。  |      |

「擬訂新北市三重區與德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 10 月 26 日(星期三)下午 2 時 30 分。

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

| 項目                   | 意見內容  | 意見回應及處理情形  | 參考頁次              |
|----------------------|---|--|-------------------|
| (一)                  | 本案自行車設置於地下一樓，請檢討車道坡度是否符合自行車行走規定。  | 本案於地下一層鄰近梯廳處規劃自行車停車空間，未來自行車係經由電梯進出，未經由汽、機車道進出。   | P. 11-11、P. 11-13 |
| (二)                  | 都設計畫書 P. 52 頁車道出入口設置 3 席停車位，為避免行車動線產生安全疑慮，請研議整併至地下停車場。                    | 若將裝卸車位整併至地下室，則必須倒車行駛斜坡道，致使安全疑慮。故本案將車道出入口裝卸車位整併至一層貨物垂直動線旁，原車位處納入開放空間，避免與行車動線交織。           | P. 11-13          |
| (三)                  | P. 53 頁地下一樓標示 6 請確認是否誤植。  | 無誤植。   | P. 11-11          |
| (四)                  | 車道出入口請依都設原則，坡面於地面層起始點至人行通行空間至少留設 6 公尺平地。                                  | 已留設長 6m, 寬 6m 等候空間。  | P. 11-13          |
| (五)                  | 請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、警示設施、行穿線、5m 截角圓弧、60 度視角分析、最大型車輛轉彎軌跡分析等。)   | 已配合修正。於一樓平面圖面標示(1)車道寬、(2)坡度、(3)緩衝空間、(4)警示設施、(5)行穿線、(6)5m 截角圓弧(7)60 度視角分析、(8)最大型車輛轉彎軌跡分析。 | P. 11-13          |
| (六)                  | 本案請標示停車場出入口之寬度並縮至 6 米以下。  | 本案為防止和群光大樓車道出入口相對造成壅塞之交通節點，將車道出入口西移。為符合技術規則大裝卸位車道之迴轉半徑需求於人行道開口特請放寬為 6.6 米。               | P. 11-13          |
| (七)                  | 本案經開發單位自行評估後確能滿足自身之停車需求，未來禁止申請設置路邊或路外停車。                                  | 遵照辦理。  | -                 |
| (八)                  | 倘因當地環境因素本局未來於當地有設置公車站、公車候車亭之需求，不得拒絕。                                      | 敬悉。  | -                 |
| <b>二、市府工務局(書面意見)</b> |   |  |                   |
| (一)                  | 屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目並請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討；惟經審議委員會同意，本局予以尊重。 | 已檢附屋脊裝飾物結構安全證明書且經結構技師簽證。   | P. 11-43、P. 11-44 |
| (二)                  | 無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置。                              | 已配合修正。   | 詳都設報告書            |

| 項目  | 意見內容   | 意見回應及處理情形  | 參考頁次              |
|---|--|--|-------------------|
| (三)   | 1層平面建築圖說請依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。       | 已依規定標示。  | P. 11-13          |
| (四)   | 請依建築技術規則建築設計施工編第 14 章工廠類建築物逐條檢討。                                   | 已檢附相關規定內容。   | 詳都設報告書            |
| <b>委員意見</b>   |  |  |                   |
| <b>一、都市設計委員：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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。</b> |  |  |                   |
| (一)   | 本案基地跨乙種工業區及乙種工業區(再發展區)，其法定容積率及容積獎勵之面積請確實依比例計算。                     | 已於面積計算表中配合修正。  | P. 11-4           |
| (二)   | 請考量整體環境，具體提出容積移轉環境友善方案，並應以基地內項目為優先，為都審原則規定事項或都更獎勵，不得重複列為友善方案。      | 已補充容移評點制檢討，並無重複列為友善方案。   | P. 19-1~P. 19-5   |
| (三)   | 請專章說明周邊環境、鄰地建案、交通動線等，以利審查。   | 已於都市設計報告書第三章說明周邊環境、鄰地建案、交通動線等。   | 詳都設報告書            |
| (四)   | 機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。   | 本案為防止和群光大樓車道出入口相對造成壅塞之交通節點，將車道出入口西移。為符合技術規則大裝卸位車道之迴轉半徑需求於人行道開口特請放寬為 6.6 米。 | P. 11-13          |
| (五)   | 裝卸車位、車道出入口與人行動線交織，請重新調整並補充相關圖說；請於車道出入口加設出車警示燈等相關安全設施，惟不得設置於獎勵申請範圍。 | 已將裝卸車位移至貨物垂直動線旁，避免與人行動線交織。   | P. 11-13          |
| (六)   | 無障礙機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則，倘需放寬應提出說明。                               | 已修正。   | P. 11-11          |
| (七)   | 請於本案西北側設置街角廣場及展開式順平坡道，並請於圖面補繪人行行穿線。                                | 已補繪人行行穿線及展開式順平坡道。  | P. 11-13          |
| (八)   | 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與鄰地順平無高差處理，請於圖面標示高程以利審查；另為利人行通行請於開放空間處加設景觀高燈。   | 已配合修正。補標示高程並加設景觀高燈。  | P. 12-18、P. 12-21 |
| (九)   | 為增加基地之保水能力及雨水入滲，請移除本案花臺設置，倘涉及地下室開挖部分應降版設置。                         | 已移除花臺設置。   | P. 12-14          |
| (十)   | 都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定僅有無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道可列為不可綠化範圍，未符規定者請修正。        | 已配合修正。   | P. 12-13          |
| (十一)  | 裝飾物部分應提請委員及工務局共同審議，倘工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。                        | 已補充檢討，依新北市建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則第四點申請專章核准。                                | P. 11-43、P. 11-44 |
| (十二)  | 垃圾、資源回收空間及垃圾車暫停車位應於地下一層且設置臨近垂直動線核為原則。                              | 已將垃圾、資源回收空間及垃圾車暫停車位規劃於地下一層並鄰近垂直動線。   | P. 11-11          |
| (十三)  | 請於平面圖上清楚標示進排風塔位置並補充剖面及標示尺寸。  | 已配合修正。   | P. 11-13          |

| 項目              | 意見內容  | 意見回應及處理情形  | 參考頁次                               |
|-----------------|---|--|------------------------------------|
| (十四)            | 請依都市計畫法新北市施行細則逐條檢討且不得刪減條文。  | 已配合修正。   | P. 6-1~P. 6-14                     |
| (十五)            | 建築圖及相關圖說應清楚標示尺寸、高程等相關資訊以利後續審查。  | 已依規定標示。  | -                                  |
| <b>二、都市更新委員</b> |   |  |                                    |
| (一)             | <p>更新單元範圍部分：</p> <p>1. 本案更新單元範圍較為狹窄(長)，不利有效之整體規劃配置，請實施者評估將南側鄰地併同本案辦理都市更新之可能性，並妥與鄰地相關所有權人溝通說明相關計畫內容及參與都市更新之權利義務，以利取得該所有權人之同意及達有效之土地利用與規劃配置。此外，亦請將溝通協調過程、相關會議資料、鄰地未同意理由及相關佐證文件詳細載明於計畫書之附錄內，於下次會議說明。</p> <p>2. 倘經實施者努力溝通協調後，仍需市府協助時，實施者可依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」申請，並檢附計畫內容、具體方案及相關佐證資料等相關文件，供市府評估是否召開協調會。</p> <p>3. 本案更新單元範圍外(西北側)截角涉及建物佔用部分，其後續處理方式，請於計畫書內載明。</p> | <p>1. 於104年10月、11月及107年5月11日三次拜訪鄰地地主，詢問參與更新案之意願，但鄰地地主尚未表達參與更新案之意願。</p> <p>2. 敬悉。</p> <p>3. 更新單元範圍外(西北側)截角之建物佔用部分，其為基地內舊有建物之一部分，後續一併拆除重建。</p>           | <p>附錄七</p> <p>-</p> <p>-</p>       |
| (二)             | <p>本案位於乙種工業區，更新後應以工業使用用途為主，且其規劃配置亦應符合相關規定，有關擬於地上2樓規劃運動休閒設施業，3樓規劃一般事務所使用是否符合相關規定，請釐清確認。另本案位於乙種工業區及乙種工業區(再發展地區)，更新後擬規劃之產業方向及構想應先行確認，並應就土管、細部計畫及「都市計畫法新北市施行細則」規定分別列表逐項檢討，俾利後續之審視。</p>  | <p>本案位於乙種工業區，作金融業及一般事務所使用部分，依總量管制規定檢討。4~12樓作業廠房符合土管細部計畫及施行細則之規定。</p>   | <p>P. 6-1~P. 6-22、<br/>P. 12-1</p> |
| (三)             | <p>容積獎勵部分：</p> <p>1. 本案更新單元範圍狹長，惟申請都市更新容積獎勵及容積移轉額度皆係以上限額度爭取，考量本案更新後仍維持工業區使用，容積獎勵是否為工業區更新之必要性考量，宜回歸更新後之產品定位進行審視，請實施者再行評估並具體敘明。</p> <p>2. 「設計建蔽率」獎勵部分，請於計畫書內清楚載明綠覆面積檢討之單線圈，俾利審視。</p>  | <p>1. 本案有關都更獎勵及容積移轉額度(評點制)皆符合相法令規定。本案設定用戶多為初期創業且以工業4.0為導向之業者，此類產業以研發生產為主，屬於精緻工業類型，所需面積並非如一般傳統工業之大坪數，故縮小建蔽率、留設人行步道及開放空間，提供友善環境之空間。</p> <p>2. 已配合修正。</p> | <p>第拾章</p> <p>P. 10-4~P. 10-5</p>  |

| 項目  | 意見內容  | 意見回應及處理情形  | 參考頁次  |
|-----|---|--|---|
|     | <p>3. 「開挖率」獎勵部分：自 103 年 5 月 1 日後報核之都市更新案，其開挖範圍檢討應依「都市計畫法新北市施行細則」規定檢討，以「牆外皮」為界，且地下車道面積亦須計入開挖面積，請建築師再行確認本獎勵之檢討是否符合上開規定。</p> <p>4. 「留設 4 米以上人行步道」獎勵：</p> <p>(1)請套繪與周邊串聯之景觀配置圖，俾利審視。</p> <p>(2)依「新北市都市更新審議原則」規定，植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，惟查 P.12-10 頁景觀剖面圖所載之花台設計業不符上開規定，請修正。</p> <p>(3)有關與車道交會之退縮人行步道面積部分，其涉及裝卸車位之迴轉及人車動線交織等疑慮，致該退縮空間無法彰顯供大眾通行之功能及使用效益，故請將該部分面積扣除，不得計入獎勵值。</p> <p>(4)請於未來銷售廣告及買賣契約中註記其開放空間之面積、位置及無條件供公共通行使用等內容，讓買受人知悉，並列入產權交代，據以執行。</p> <p>5. 「街角廣場」獎勵部分，其配置位置不符街角廣場設置之精神，請修正。</p> | <p>3. 本案地下室樓地板面積為 1,458.35 m<sup>2</sup>。開挖率計至牆外皮面積為 1,523.90 m<sup>2</sup>，實設開挖率為 44.91%，小於法定開挖率 70%，符合規定，詳面積計算表。</p> <p>4.</p> <p>(1)已配合修正。</p> <p>(2)已移除花臺設置。</p> <p>(3)已調整裝卸車位設置位置，改善車道與退縮人行步道交會之人車動線交織疑慮。</p> <p>(4)遵照辦理。</p> <p>(5)街角廣場設置於光復二路及頂文路之道路轉角處，其設置面積 183.58 m<sup>2</sup>大於 36 m<sup>2</sup>，其最短邊長度 7.18 公尺大於六公尺，符合規定。</p> | <p>P.10-6~P.10-7</p> <p>P.12-9</p> <p>P.12-14</p> <p>P.11-13</p> <p>-</p> <p>P.10-9</p> |
| (四) | <p>建築規劃設計部分：</p> <p>1. 請市府城鄉發展局及經濟發展局提供本工業區未來發展之規劃構想及政策方向等相關資訊，供實施者參考。</p> <p>2. 計畫書內所載之書圖與簡報多處未一致，請釐正；另請確實於平面圖上標示各層樓、各戶出入口規劃設置之位置，並依建築技術規則規定檢討相關設施(備)，且載明於圖面上，俾利後續之審視。</p> <p>3. 汽、機車出入口設置之位置部分，涉及人車動線交織及裝卸車位之迴轉及卸貨動線等安全疑慮，故請實施者應再行檢討修正；另汽、機車出入口設置之間口寬度、設計規劃及地面層裝卸停車位(3部)設置位置等部分，請依市府交通局所提意見辦理，並請補充說明進出規劃動線之合理性；另裝卸碼頭亦應設置於頂蓋內。</p>   | <p>1. 敬悉。</p> <p>2. 已配合修正。</p> <p>3. 已重新規劃車道動線並重新檢討。</p>   | <p>-</p> <p>P.11-5~P.11-39</p> <p>P.12-6</p>  |



| 項目  | 意見內容  | 意見回應及處理情形   | 參考頁次   |
|-----|---|---|--|
|     | <p>4. 本案係屬乙種工業區，擬規劃設置汽車停車位 69 輛、機車停車位 62 輛，是否符合未來進駐產業所需，請再行確認。</p> <p>5. 本案位於乙種工業區，有關作業廠房規劃設計之空間大小部分，部分空間僅達建築技術規則所規範之最小規模，請實施者補充說明其合理性，且相關設置亦應符合工業使用用途為主。</p> <p>6. P. 11-2 頁所載擬於地下 1 層樓規劃 3 部汽車臨時停車位且不納入未來銷售部分，應於公寓大廈規約(草約)內載明，並於平面圖上清楚標示其設置之位置。</p> <p>7. P. 11-7 頁垃圾車暫停車位及垃圾儲藏空間設置位置涉及人車動線之重疊，請修正。</p> <p>8. 請於公寓大廈管理規約(草約)中載明垃圾儲藏空間為共有部分及不得為專有部分銷售使用、垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售移轉及機車停車空間不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> | <p>4. 已修正為實裝汽車 73 輛、機車位 75 輛，並附檢討。</p> <p>5. 本案設定用戶多為初期創業且以工業 4.0 為導向之業者，此類產業以研發生產為主，所需面積並非如一般傳統工業之大坪數，且目前規劃單元亦較適合上述新興產業之創業者進駐。</p> <p>6. 遵照辦理。</p> <p>7. 已配合修正。</p> <p>8. 遵照辦理，詳公寓大廈管理規約(草約)第二條第四項(一)4. 及第二條第九項。</p>   | <p>P. 11-3~P. 11-4</p> <p>-</p> <p>P. 附錄 3-1、3-13</p> <p>P. 11-11</p> <p>P. 附錄 3-1、3-2</p> |
| (五) | <p>財務計畫：</p> <p>1. 請於計畫書內詳細載明財務計畫及信託契約中擬辦理續建機制之執行重點，俾利確保地主之權益。</p> <p>2. 請補充說明各管理費用之費率均以上限提列之必要性，並敘明如何降低共同負擔比。</p> <p>3. P. 15-5 頁合法建築物及其他土地改良物提列之補償單價部分，應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請修正；另所載面積請檢附相關測量成果報告資料，以利後續權利變換之審視及執行。</p> <p>4. 有關營建費用之物價指數調整部分，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」規定，物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致，惟本案目前僅為事業計畫階段，故該部分先不予調整。</p>   | <p>1. 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，請委員會同意於權利變換計畫報核時，再行檢附信託契約。</p> <p>2. 本案採用 104 年 2 月 1 日發布實施「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」之標準，人事行政管理費用 5%、銷售管理費用 6%皆符合提列標準。風險管理費之費率以上限提列，係因房地產景氣不佳，其風險相對較高。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> <p>3. 本案目前於事業計畫階段，懇請同意於權利變換計畫再委託三家專業估價者查估合法建築物及其他土地改良物提列之補償單價，另所載面積為 104 年 11 月實際建物測量成果報告資料。</p> <p>4. 本案營建費用以鋼筋混凝土構造、樓地板面積 2300~7800 坪、11-15 層之單價 109,200 元/坪計算，未調整營建費用物價指數。</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>附錄六</p> <p>P. 15-2</p>  |



| 項目         | 意見內容   | 意見回應及處理情形  | 參考頁次   |
|------------|--|--|--|
| (六)        | 選配原則部分，既經實施者說明僅規範土地所有權人以接近其權利價值(±10%)為選配房地原則，未規範其更新後房地選配之位置，為俾利本案後續之執行及確保所有權人之權益，請於計畫書內詳細載明。   | 遵照辦理。  | P. 19-6  |
| (七)        | <p>其他：</p> <p>1. 下方臚列事項是否誤植，請釐正。</p> <p>(1)P. 5-15 頁及 P. 6-10 頁所載公園之開闢程度。</p> <p>(2)P. 5-19 頁之表 5-12 及表 5-13 所載資料來源筆數未一致；另請載明表 5-13 所載案例之價格日期。</p> <p>(3)P. 6-11 頁處理方式及區段劃分所載全「部」；「區」重建之文字未一致。</p> <p>(4)P. 13-1 頁自有資金(30%)之自備款(20%)之文字用語。</p> <p>(5)P. 15-3 頁「申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」所載之「公益設施管理維護費」為何？</p> <p>(6)P. 15-7 頁提列之容積移轉費用。</p> <p>2. 計畫書內所載之市府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說部分誤植，請修正。</p> <p>3. P. 17-1 頁實施進度表部分，請依實際進度載明。</p> | <p>(1)群光電子二重埔公園已開闢完成，修改報告書公園開闢程度之說明。</p> <p>(2)配合修正。</p> <p>(3)配合修正。</p> <p>(4)配合修正。</p> <p>(5)「公益設施管理維護費」為名稱誤植，應為「公共開放空間管理維護費」</p> <p>(6)容積移轉費用計算式中，容移面積係為小數點進位有誤，配合修正。</p> <p>2. 配合修正。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> | <p>P. 5-15</p> <p>P. 5-19</p> <p>P. 7-1</p> <p>P. 13-1</p> <p>P. 15-3</p> <p>P. 15-7</p> <p>P. 11-47~P. 11-55</p> <p>P. 17-1</p> |
| (八)        | 本案實施方式雖係採權利變換方式進行，惟本案土地及建物所有權人(劃定更新地區)分別有 7 位及 5 位；土地及建物所有權人(非劃定更新地區)均有 7 位未簽署參與本案之同意書，為保障該所有權人應有之權益，請實施者應持續與其溝通說明，了解其真正不同意之理由，方能有效回應處理，解決尚未簽署參與本更新案所有權人之疑慮。   | 遵照辦理，持續與所有權人溝通協調中。   | -  |
| <b>結論：</b> |  |  |  |
|            | 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。  | -  |

「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 6 月 2(星期四)上午 9 時 30 分。

開會地點：新北市三重區中山橋市民活動中心(新北市三重區光復路二段 175 號之 3)。

主席：吳正工程司敏漳代

紀錄：林美伶

| 發表人                                     | 公聽會發表意見   | 意見回應及處理情形   | 參考頁次 |
|---|---|---|------|
| 主席致詞                                    | <p>歡迎各位出席今天由市府舉辦的「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會，今日召開公聽會目的主要係依都市更新條例規定，實施者正式向市府送件後，於提供委員會實質審議前先辦理公開展覽 30 日及舉辦今日之公聽會，目的係告知大家本案有來向市府申請都市更新案及相關法令程序。待會會議之進行先由實施者向各位地主作事業計畫內容報告，後續各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何意見或疑問，皆可於會中表達，將再請實施者、規劃單位及建築師回應說明，倘涉及審議內容部分，我們亦會將各位意見做成正式書面紀錄，提供後續審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第 7 條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。</p> | 敬悉。   |      |
| 陳 ○ 璋 (448、448-1 及 449 地號土地所有權人)(含書面意見) | <p>(一) 本案目前規劃設計僅開挖至地下 2 層樓，是否可修改至地下 3 層樓，以符地主停車位之需求。</p> <p>(二) 每層樓應均規劃設計雨遮，這樣下雨才能檔雨。</p> <p>(三) 本基地是土壤液化中度潛勢區，倘開挖至地下 3 層樓是否可以更穩固建築物，並挖掉土壤液化層。</p> <p>(四) 目前建築量體及建築成本均未定案，無法知道明確之分配條件，應該是要給地主多一點時間考慮是否同意實施者的條件，而非好</p>  | <p>(一) 有關地主期望增加開挖樓層至地下三層樓，規劃團隊會再評估停車位需求及基地保水等等因素，再決定是否開挖至地下三層。</p> <p>(二) 有關雨遮是否於每層樓設置部分，因基地條件之限制等因素，目前大多僅規劃設置於建築物之東面及南面。後續建築師會參酌地主的意見修改書圖。</p> <p>(三) 有關地主考量本案為土壤液化中度潛勢區，為提升結構安全，期增加本案開挖深度至地下三層樓部分，俟評估其可行性後將再與地主們報告。</p> <p>(四) 雖然因為容積尚未確定，無法給地主正確的分配條件，但實施者會提供充分的資訊給地主，如實施者在本事業計畫案核定發</p> |      |

| 發表人   | 公聽會發表意見   | 意見回應及處理情形   | 參考頁次 |
|---|---|---|------|
|   | <p>不容易送件卻又立刻撤案。</p>   | <p>布實施後一年內，未徵一定比例以上土地所有權人同意者，實施者願意配合地主辦理變更實施者或協議撤銷本案。</p>   |      |
| <p>劉 ○ 修 (447、447-1、448、448-1及 449 地號土地所有權人)(含書面意見)</p> | <p>(一)實施者與我們說明，因本案係位於土壤液化中度潛勢區，故造價費用較高。此外，本案房屋及車位售價估價偏低，致共同負擔比例太高，地主可分回比例較少，請實施者應再行檢討說明。</p> <p>(二)本案因涉及新舊法規(新北市都市更新建築容積獎勵核算基準)之適用，故先前已先簽署事業計畫同意書予實施者向市府申請，惟有關實施者表示後續將再予說明分配比例部分，迄今仍尚未清楚說明且建築規劃設計亦與地主期待有所出入。</p> <p>(三)1樓店鋪售價較高，是否可以考量增加店鋪面積之設計。</p> <p>(四)本案公開展覽期間僅至 105 年 6 月 16 日，惟地主目前仍尚有一些疑慮，是否可以先撤銷事業計畫同意書及暫緩公開展覽之期程。</p> <p>(五)本案現況多為老舊廠房且係屬土壤液化中度潛勢區，應該要鼓勵都市更新，故有關都市計畫訂定之容積率及給予之容積獎勵額度是否均可再予提升。</p> <p>(六)本案建築規劃之樓高是否可以高一點。另目前綠建築、物聯網是趨勢，建議應將其併入本案建築規劃設計之考量，以符合工業區使用性質。</p> | <p>(一)有關地主質疑共同負擔比例偏高、售價估價偏低部分，目前售價均有實價登錄，且本案實施方式係採權利變換，俟權利變換計畫時，估價師會就建物價值重新評估，共同負擔比例亦會一併調整。</p> <p>(二)因本案規劃設計量體尚未確認，故分配條件尚未與地主明確說明，如實施者在本事業計畫案核定發布實施後一年內，未徵得一定比例以上土地所有權人同意者，實施者願意配合地主辦理變更實施者或協議撤銷本案。</p> <p>(三)本案土地使用分區為乙種工業區、乙種工業區(再發展地區)及道路用地，依都市計畫規定更新後仍應以工業使用為主，倘擬規劃做一般零售業使用亦應符合規定所規範之設置比例。</p> <p>有關地主希望增加一樓店鋪面積設計部分，後續建築師會參酌地主的意見，在符合規定所規範比例下增加店鋪面積之設計。</p> <p>(四)有關撤銷同意書部分，依規定於公開展覽期滿前，得撤銷同意書。惟期地主可先給雙方一個機會，本案送件確實較為倉促，也因本案規劃設計量體尚未確認，故分配條件尚未與地主明確說明；但實施者願意先擬一份承諾書，承諾一定期限內提出之分配比例未徵得一定比例的地主同意時，實施者必須配合地主撤銷本案。</p> <p>(五)容積率為新北市都市計畫施行細則明定，除都市計畫變更外，其法定容積率不會土壤液化而提高。</p> <p>(六)規劃設計，會蒐集相關資料並請建築師修正。</p> |      |

| 發表人  | 公聽會發表意見  | 意見回應及處理情形   | 參考頁次 |
|--|--|---|------|
| 楊○○桂(447、447-1、448、448-1及449地號土地所有權人)(含書面意見) | <p>先前已跟實施者說過若本案要做，分配條件要說明清楚，至今已過6、7個月了，均尚未溝通說明，故我們是否可以先撤回本案事業計畫之同意書？</p>   | <p>因本案規劃設計量體尚未確認，故分配條件尚未與地主明確說明，如事業計畫案核定發布實施後一年內，未徵得一定比例以上土地所有權人同意者，實施者願意配合地主辦理變更實施者或協議撤銷本案。</p>  |      |
| 委員綜合意見                                       | <p>一、今日會議係依都市更新條例規定辦理，待公開展覽結束後本案將進入事業計畫實質內容之審議，惟為顧及大家之權益，歡迎各位地主回去可以轉告今日未參加本次會議之所有權人，爾後本案召開之每場會議均歡迎出席參加，表示意見，如此一來，各位地主不僅可以更清楚會議之進行，亦可了解各位專家委員討論內容涉及那些議題以及相關法規規定。</p> <p>二、建築結構強度本為居住安全之基本要素；另土壤液化亦僅為多項工程因素之一，有關本案屬土壤液化中度潛勢區需增加造價費用部分，實施者應明確提出費用，讓地主知悉。</p> <p>三、透過今日會議可瞭解實施者與地主溝通明顯尚為不足，應儘速回應說明並檢附相關資料。</p> | <p>一、敬悉。</p> <p>二、本案規劃設計量體尚未確認，故工程造價及分配條件尚未與地主明確說明，待設計量體確認，屆時有關費用提列部分，均依規定詳實核列；惟目前地主對於本案財務計畫提列之相關費用不瞭解部分將再召開會議與地主說明清楚。</p> <p>三、遵照辦理。於105年8月26日及9月14日已召開會議與地主說明更新案相關事項。</p> |      |
| 主席結論   | <p>本案公開展覽至105年6月16日，公展完畢後即進入審議階段，各位地主如果想參加審議會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。</p>  | <p>敬悉。</p>  |      |

「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 12 月 3(星期四)下午二時。

開會地點：中山橋市民活動中心(新北市三重區光復路二段 175 號之 3)。

主席：邵逸能

紀錄：陳美華

| 發表人        | 公聽會發表意見  | 意見回應及處理情形  | 參考頁次 |
|------------|--|--|------|
| 都更處代表王○模先生 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對新北市轄區的都市更新案件，新北市都市更新處都會委託都市更新學會代表出席自辦公聽會。</li> <li>2. 本次公聽會主要目的是聽取所有權人的意見，並如實記錄，所有記錄都是審議過程中的參考資料。</li> <li>3. 本案屬工業區都市更新，依照相關規則規定，工業區需做工業相關類型使用。</li> <li>4. 在事業計畫階段，最重要的是建築設計，請所有權人對於建築設計若有疑問都可以提出。</li> <li>5. 本次公聽會後，後續還會有書面審議、公開展覽、新北市政府自辦公聽會，最後才是進入實質審查。專案小組審查完畢後，會再辦理一次聽證會，並會報告審查結果，完成後進入大會，整個事業計畫程序才算告一段落。</li> <li>6. 如果所有權人不想在公共場合提出意見，也歡迎所有權人用其他書面方式提供意見給更新處或實施者、規劃單位，請大家踴躍提意見。</li> </ol>             |  | -    |
| 何○富委員      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 整個都市更新案件，所有參與角色都要有其適當利益以及成果，甚至要對於周遭環境有好的影響，所以每個都更案，政府都會嚴格的審查，絕對不是要找麻煩，當然，都更也不可能像一般媒體報導的一樣，讓特定人士黑箱作業。</li> <li>2. 近其政府對於都市更新獎勵趨向嚴格，各種項目的獎勵值一直在縮水，不像早期為了鼓勵大家參加都更而寬鬆管理，期望本案可以儘快送件。</li> <li>3. 若各位所有權人對於事業計畫或是建築設計還是關於法令有任何疑問都可以提出。不論是對於今天的公聽會還是往後的會議有任何溝通協調上的問題，往後都還是可以提供詢問。</li> <li>4. 為使都市更新單元更完整，建議規劃單位詢問鄰地是否有意願參與本次更新案，讓往後審議小組知道有徵求過鄰地意見。</li> <li>5. 本案為工業區和工業區(再發展區)，希望規劃團隊多蒐集並分析工業區的供需，作為規劃設計的參考。</li> </ol> |  | -    |
| 蔡理事長○捷     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新北市都市更新容積獎勵核算基準於 104 年 12 月 30 日起實施，請規劃團隊確認掛號的日期，以免影響都更容積獎勵申請。</li> <li>2. 容積移轉的友善方案建議規劃單位及建築師能提出較具公益之方案，以利後續容積移轉獎勵的申請。</li> <li>3. 基地西側人行步道及街角廣場應種植雙排樹，且道路轉角及進入地下停車之車道前皆有種植喬木，可能會干擾到駕駛的視線，往後都設委員可能會建議建築師做調整，這邊先提出提醒。</li> </ol>   |  | -    |
| 地主劉○修小姐    | 沒收到開會通知單及會議資料。   | 寄發開會通知單及會議資料是以謄本上登載的所有權人地址寄送，會後可以向我們登記方便收信的通訊地址。 |      |

## 壹、辦理緣起與法令依據

---

### 一、辦理緣起

三重區西北與蘆洲區、五股區，西邊與新莊區比鄰而居，南與板橋區隔大漢溪相望，東與台北市士林區、大同區、萬華區隔淡水河相鄰。三重區因和台北市只有一水之隔，屬於早期形成的大台北都會區衛星都市之一。

本更新單元位於三重頂崁工業區，其廠房老舊，尤其防火間隔不足，故土地所有權人擬將廠房拆除改建，並配合頂崁工業區發展知識經濟、知識創造升級產業園區之目標，重新規劃設計，以配合政府產業政策。

### 二、法令依據

本案都市更新單元位於三重都市計畫細部計畫案，分屬不同使用分區，其中興德段 449、450、451 及 452 地號等 4 筆土地屬於三重都市計畫土地使用分區之乙種工業區，其中興德段 447 及 448 地號等 2 筆土地屬於擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區之再發展(地)區，前者屬未經劃定應實施都市更新地區，後者屬都市計畫劃定之都市更新地區，遂依據都市更新條例第十條、第十一條、第十九條、第二十二條之規定申請辦理都市更新事業，並依據「新北市都市更新單元劃定基準」規定自行劃定更新單元。



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

更新單元位於新北市三重區二重疏洪道西側，西側臨光復路二段(24M)、北側臨頂文路(17M) (詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)，土地分屬不同都市計畫使用分區，惟其用途同為乙種工業區，因土地所有權人相同，故合併申請為都市更新單元。

更新單元西側之光復路路二重地區的主要道路，往北銜接 64 路快速道路，可通往板橋、五股，往南銜接重新路再接重新大橋，通往三重、蘆洲地區，往西則可通往新莊；更新單元北側頂文路往東可銜接疏洪西路，往東銜接中興北街 175 巷，與新莊工業區串連。

### 二、更新單元範圍

#### (一)更新單元範圍

本更新單元名稱為「擬訂新北市三重區興德段 451 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」，範圍涵蓋新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 地號等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m<sup>2</sup> (詳 P. 2-3 圖 2-2、P. 2-4 圖 2-3)。

本更新單元內合法建築物，有 687、688、689、690 等 4 筆建號，面積共計 1,982.87 m<sup>2</sup>。

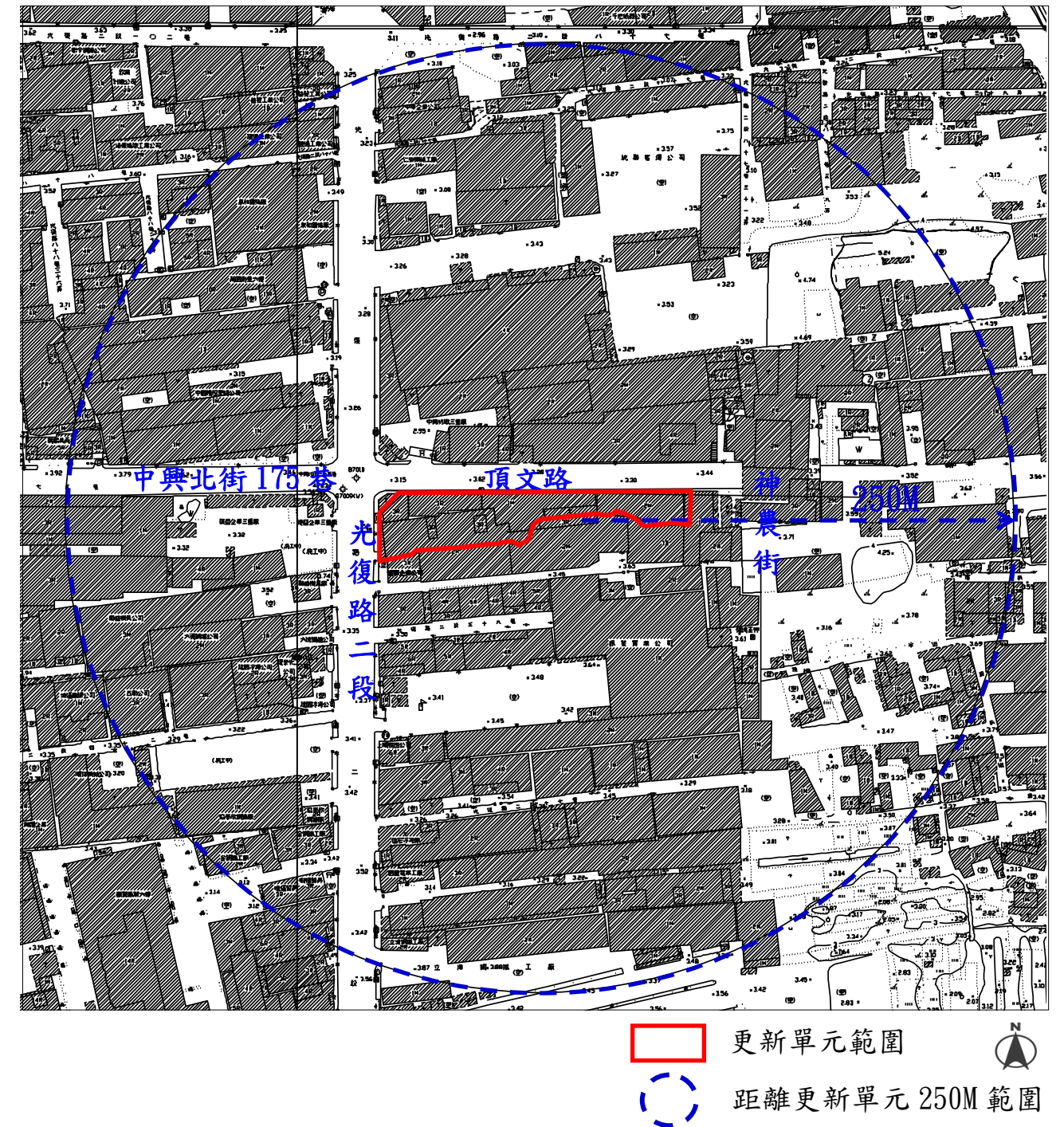


圖2-1 更新單元位置示意圖

## (二) 更新單元劃定檢核

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第 10、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 P.2-6 圖 2-5 更新單元建築線指示圖(一)、P.2-7 圖 2-6 更新單元建築線指示圖(二)、P.附錄 2-1 新北市自行劃定都市更新單元檢核表，P.附錄 4-1 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表，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 2 項規定，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、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m<sup>2</sup>者。
- (3) 第 6 點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，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 1/2，更新單元內建築物總投影面積應符合一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$  (A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道；A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及 81.01.10 前建造完成之違章建築總投影面積)。

### 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，地區環境狀況應符合指標二項以上，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、磚造及石造及 30 年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達 1/2 以上。
- (2) 指標(三)擬申請之更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比例達 1/2 以上。



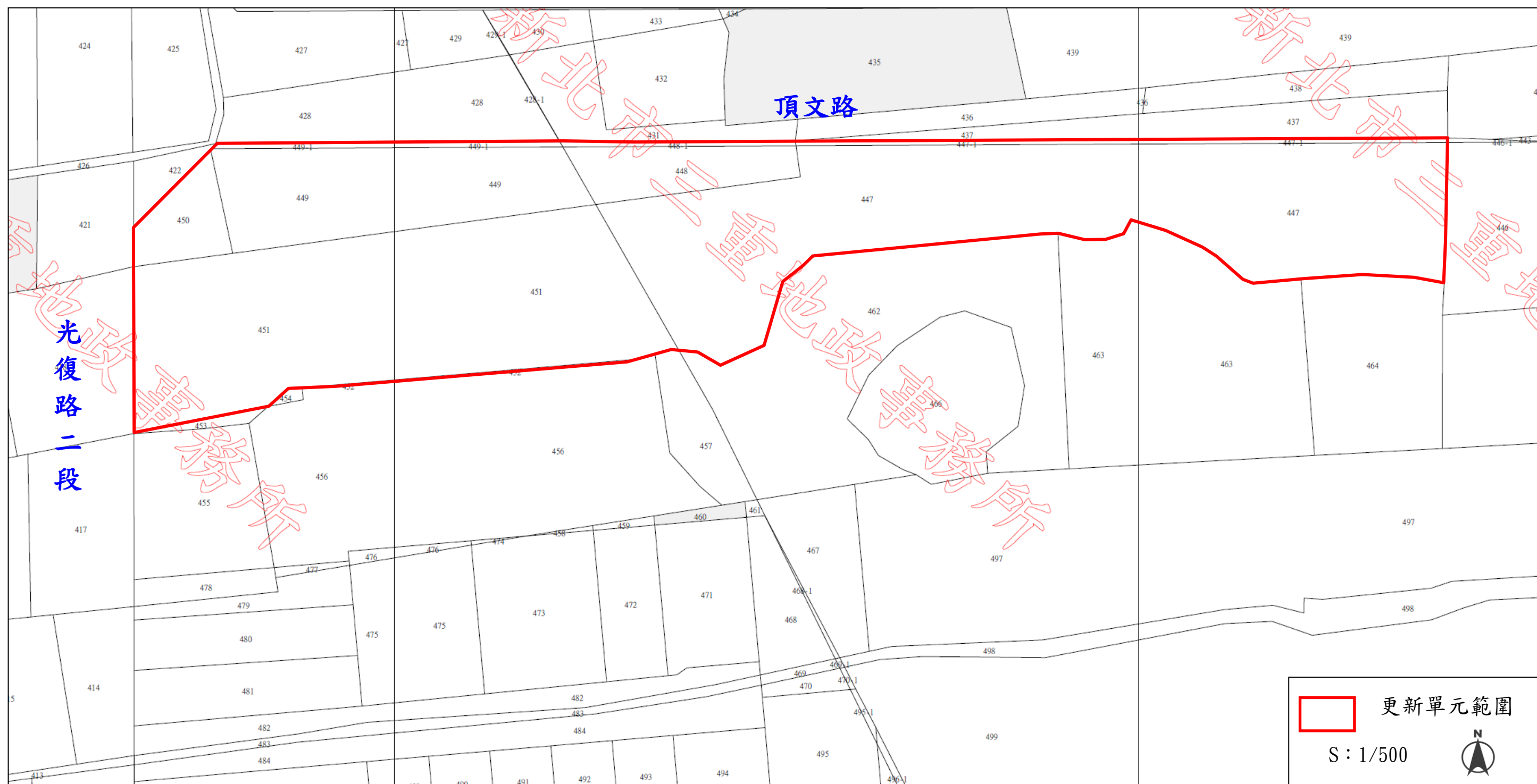


圖2-2 更新單元地籍套繪圖

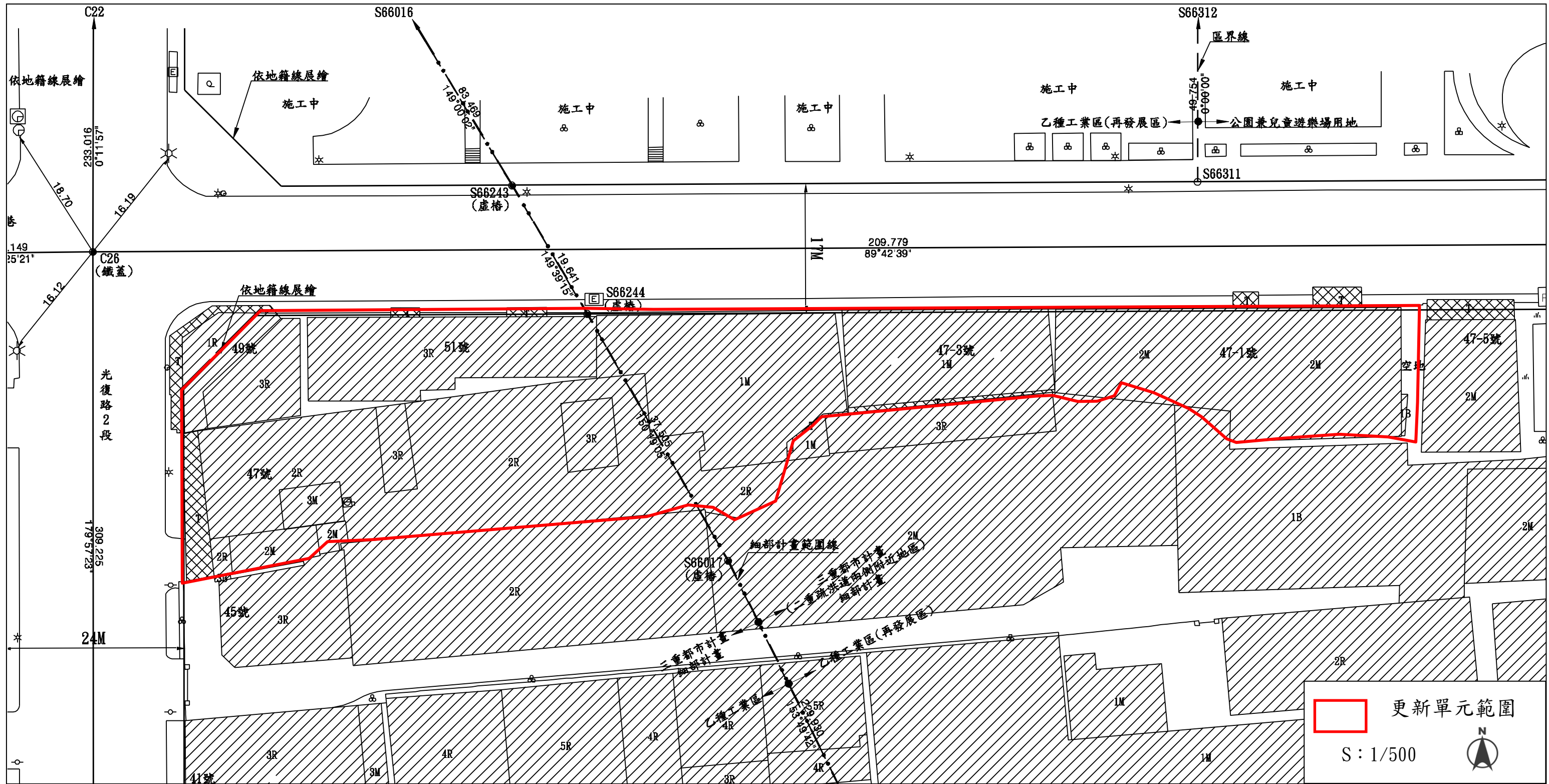
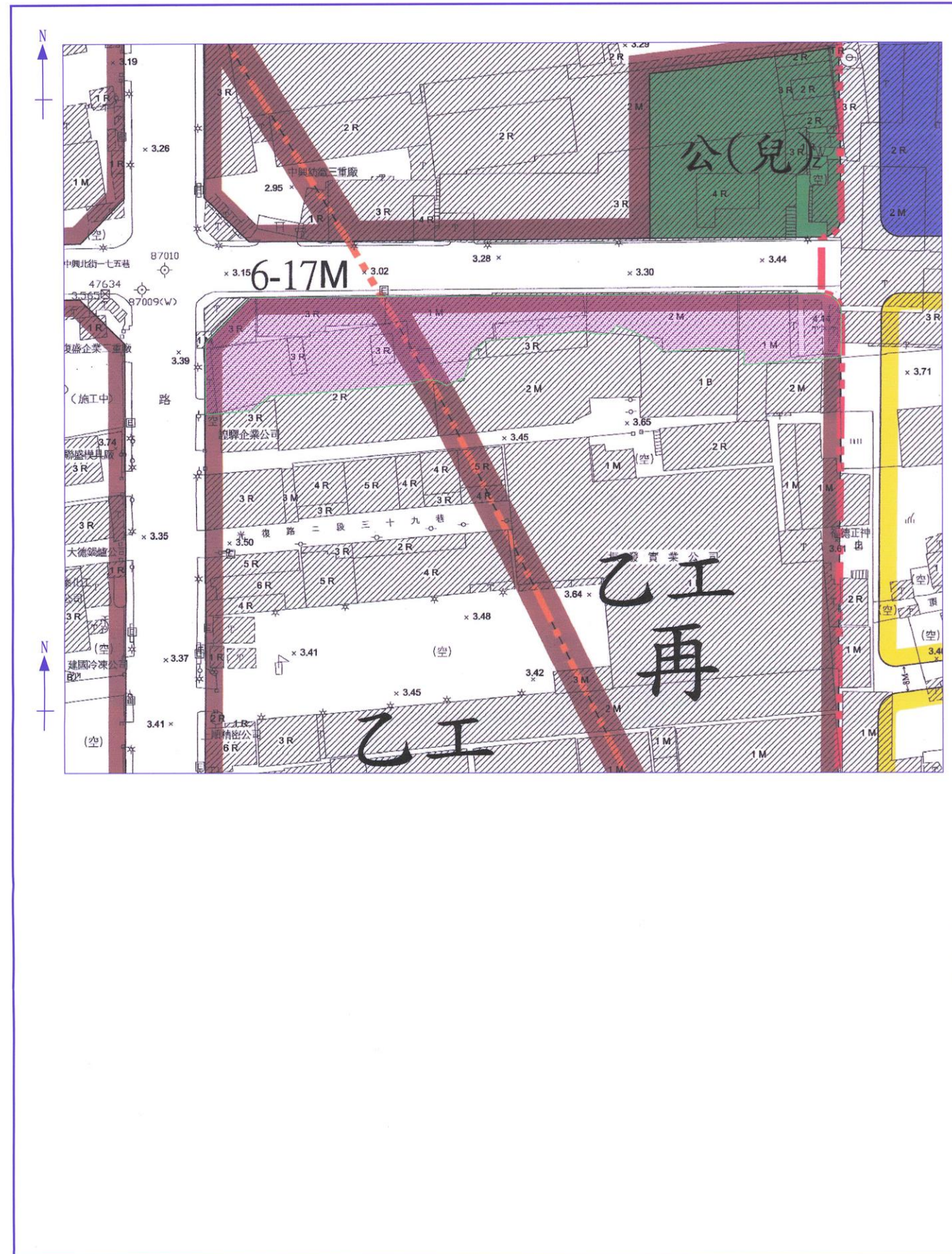


圖2-3 更新單元地形圖





現況計畫圖 (圖幅第 號) 比例尺：五百分之一

地籍套繪圖 (圖幅第 號) 比例尺：五百分之一

詳如副頁

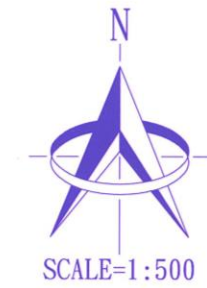
詳如副頁

| 建築線指示(定)申請書圖   |  |   |                  | HA645                                |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
|--|--|---|------------------|--------------------------------------|------|-----|------|-----|-----|-----|-----|-------|-----|------|-----|---------|
| 申請人姓名  | 縱橫測量有限公司                                       | 地   | 路(街) 段 巷 弄 號     | 電 (02)22454772                       |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 建築師姓名及事務所名稱  | 陳 毅<br>縱橫測量有限公司                                | 址   | 新北市中和區泰和街33-1號2樓 | 開業證書<br>等級字號<br>FAX:(02)<br>22454774 |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 申請基地   | 地點   | 三重區   | 路(街) 段 巷 弄 號     |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
|  | 地號   | 445、446、447、448乙種工業區(再發展區)<br>449、450、451、452、453乙種工業區  |                  | 地號等9筆                                |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 上開土地之建築線及路面高低不明，遵章檢同申請書圖二份(藍晒圖一份，透明圖一份)申請指示(定)   |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 申請人：陳 毅 (印章)   |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 建築師及事務所：縱橫測量有限公司 (印章)  |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 中華民國 104 年 11 月  |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 位置圖(案內圖) 比例尺：一十分之一   |  | 詳如左頁  |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| <table border="1"> <tr> <td>申請基地</td> <td>電 桿</td> </tr> <tr> <td>計畫道路</td> <td>寺 廟</td> </tr> <tr> <td>建築線</td> <td>花 園</td> </tr> <tr> <td>樁 位</td> <td>雜 草 地</td> </tr> <tr> <td>地界線</td> <td>現有房屋</td> </tr> <tr> <td>區界線</td> <td>細部計畫範圍線</td> </tr> </table>   |  |   |                  |                                      | 申請基地 | 電 桿 | 計畫道路 | 寺 廟 | 建築線 | 花 園 | 樁 位 | 雜 草 地 | 地界線 | 現有房屋 | 區界線 | 細部計畫範圍線 |
| 申請基地   | 電 桿  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 計畫道路   | 寺 廟  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 建築線  | 花 園  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 樁 位  | 雜 草 地  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 地界線  | 現有房屋   |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 區界線  | 細部計畫範圍線  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| * 建築線指示(定)記錄事項   |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 測量事項記載   |  | 一、使用分區：乙種工業區、乙種工業區(再發展區)<br>二、發布實地日期文號：<br>1. 台北縣三重市(頂版地區)都市計畫：63.05.01北府建五字第53159號<br>2. 變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案：80.11.09北府工都字第340675號<br>3. 變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)：89.01.20北府城都字第4460號<br>4. 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討(第一階段)案：99.12.30北府城都字第0990961882號<br>5. 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討(第一階段)案：99.12.30北府城都字第0990961882號<br>6. 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)：99.12.30北府城都字第0991226929號<br>7. 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)都市計畫(配合市地重劃開發)案：北府城都字第1012277879號<br>8. 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)：102.12.31北府城都字第1023376590號<br>9. 變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)：103.09.26北府城都字第1031771835號<br>10. 擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)：103.09.26北府城都字第1031771835號 |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 建築線各號樁位較計畫道路路面之高度  | 編 號  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
|  | 高 (M)  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
|  | 低 (M)  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 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。<br>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。<br>3. 樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符，應以該成果資料為準。<br>4. 申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建物內容，由發單單位查處。<br>5. 申請基地經繼界與建築線不符時，應向本府申請(反應)召集有單位研商解決，否則應自行負責。<br>6. 本基地申請建築或其他使用時，應先申請繼界並依第5條規定辦理。<br>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。<br>8. 基地若鄰近河川或區域灌排水，申辦建築時請加會水利主管單位。<br>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。<br>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。<br>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。 |  | 都市計畫情形<br>其 他<br>備 考<br>一、本核准案副本有效期間八個月<br>二、建築線應依現地測量標示為準<br>三、地籍套繪圖僅供參考，不作經費依據<br>1. 本都市計畫區實施容積管制，其乙種工業區建築率不得大於60%，容積率不得大於210%；乙種工業區(再發展區)建築率不得大於60%，容積率不得大於140%，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。   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 收件日期   | 預定測量日期   | 逾 期 理 由   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 104.11.10  |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 收件編號   | 實際勘查日期   |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 1042166847   | 104.11.10                                      |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 小組編號   | 審 查 ( 校 對 ) 人 員 簽 章                            |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
|  | 本圖說與本核對相符<br>新北市政府 建築線專用<br>經辦人校對之章<br>副工程師吳亞翰 |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 核准編號   |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |
| 104定-重-692號  |  |   |                  |                                      |      |     |      |     |     |     |     |       |     |      |     |         |

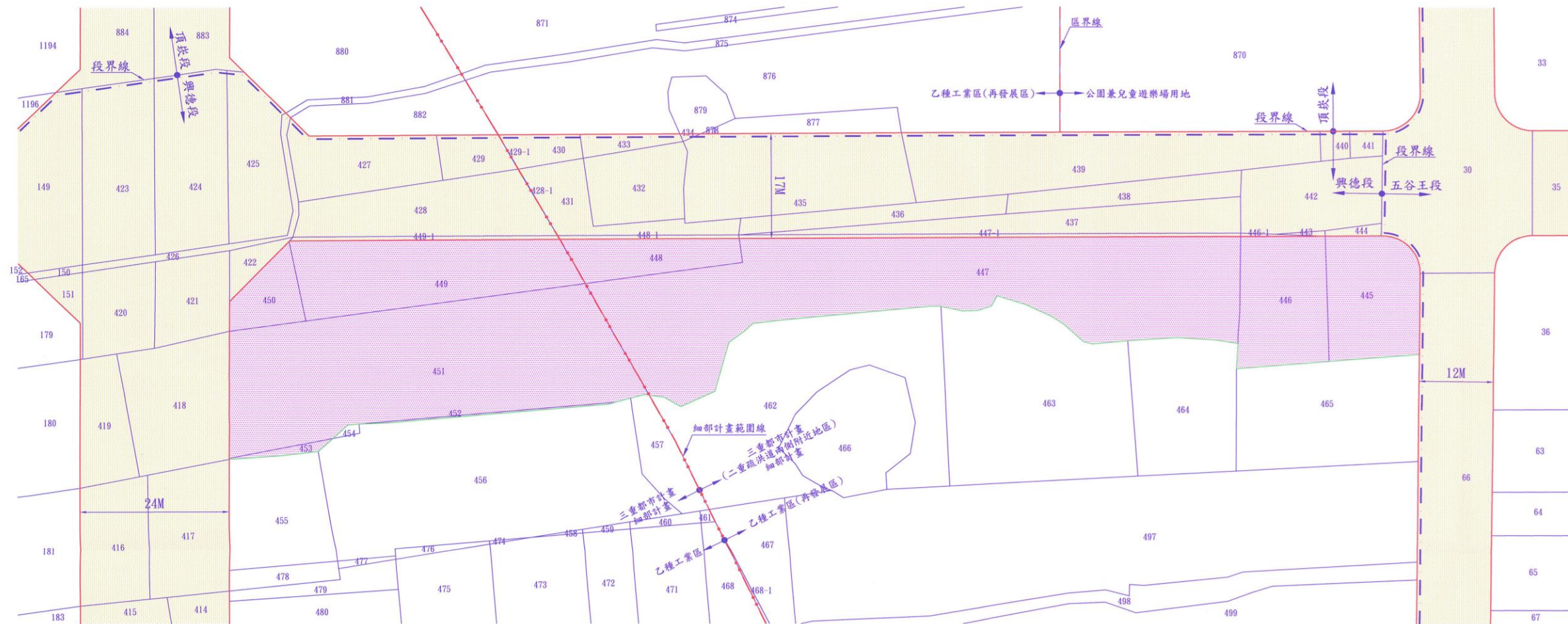
註：除有\*各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍晒圖上簽章 內政部製定(表一)

圖2-4 更新單元建築線指示申請書





司吳亞翰

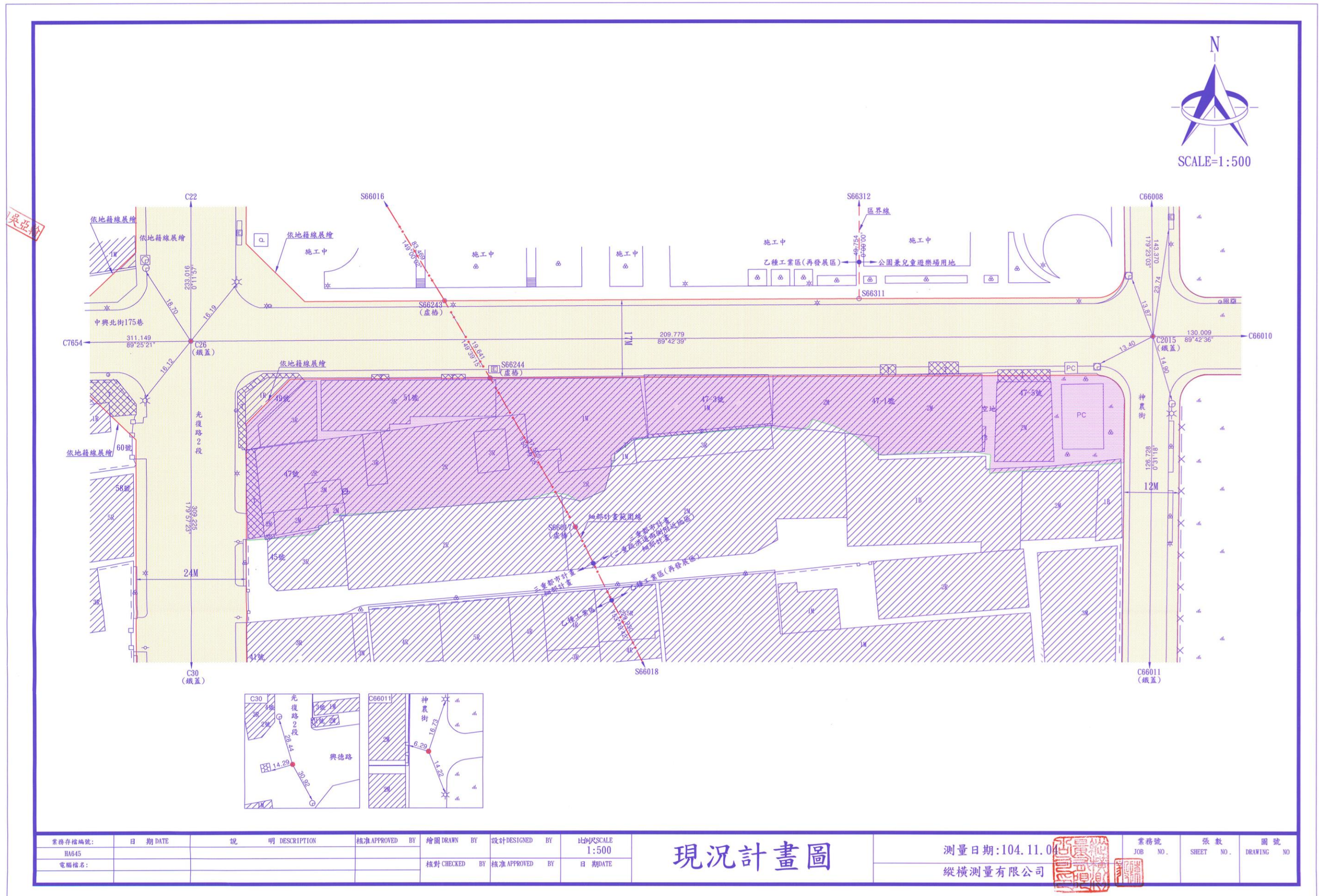


本地籍套繪位置僅供參考, 不作經界依據, 請發照單位  
依現地指定樁位及地政單位之地籍相關資料核處。

|                  |         |                |                |               |                |                    |              |                             |                |                 |                   |
|------------------|---------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|--------------|-----------------------------|----------------|-----------------|-------------------|
| 業務存檔編號:<br>HA645 | 日期 DATE | 說明 DESCRIPTION | 核准 APPROVED BY | 繪圖 DRAWN BY   | 設計 DESIGNED BY | 比例尺 SCALE<br>1:500 | <b>地籍套繪圖</b> | 測量日期: 104.11.03<br>縱橫測量有限公司 | 業務號<br>JOB NO. | 張數<br>SHEET NO. | 圖號<br>DRAWING NO. |
| 電腦檔名:            |         |                |                | 核對 CHECKED BY | 核准 APPROVED BY | 日期 DATE            |              |                             |                |                 |                   |

圖2-5 更新單元建築線指示圖(一)





|                  |         |                |                |               |                |                    |
|------------------|---------|----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|
| 業務存檔編號:<br>HA645 | 日期 DATE | 說明 DESCRIPTION | 核准 APPROVED BY | 繪圖 DRAWN BY   | 設計 DESIGNED BY | 比例尺 SCALE<br>1:500 |
| 電腦檔名:            |         |                |                | 核對 CHECKED BY | 核准 APPROVED BY | 日期 DATE            |

### 現況計畫圖

測量日期: 104.11.04  
 業務號 JOB NO. [Stamp]  
 張數 SHEET NO. [Stamp]  
 圖號 DRAWING NO. [Stamp]  
 縱橫測量有限公司 [Stamp]

圖2-6 更新單元建築線指示圖(二)



## 參、實施者

---

◆實施者：群禾建設股份有限公司（負責人：邵逸能）

聯絡地址：台北市中山區朱園里松江路 111 號 9 樓

聯絡電話：(02) 2516-9366

統一編號：97298597

（相關證明文件詳附錄一）

## 肆、計畫目標

---

### 一、配合產業發展，復甦都市機能

本更新單元位於頂崁工業區，該工業區總基地面積約 142.7 公頃，主要土地使用為金屬製品製造和機械設備製造產業，但隨著時代變遷，原有老舊廠房不符現代工業需求，只能作為傳統金工業使用，故擬更新重建，配合知識及科技發展，復甦頂崁工業區的機能。

### 二、避免土地閒置，促進土地利用

本更新單元土地原為工廠使用，但目前因產業外移造成部分廠房閒置，土地利用效率低落，希望藉由辦理都市更新，促進土地再利用。

## 伍、現況分析

---

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

##### 1. 更新單元範圍土地：

新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、

452 等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m<sup>2</sup>。

##### 2. 土地所有權人計有 18 人（詳 P.5-2 表 5-1 更新單元土地權屬清冊）。

##### 3. 抵押權設定：

9 筆土地皆無抵押權設定之情形。

#### (二) 合法建築物權屬

##### 1. 更新單元範圍合法建築物：

本更新單元內合法建築物位於三重區光復路二段，含三重區興德段

687、688、689、690 等 4 筆建號，建築物面積合計 1,982.87 m<sup>2</sup>。

##### 2. 建築物所有權人計有 18 人（詳 P.5-6 表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊）。

##### 3. 抵押權設定：

4 筆建號皆無抵押權設定之情形。



| 序號 | 標示部  |       |         | 所有權部  |      |      |      | 他項權利部                 |      |       |     | 備註(是否簽署同意書) |       |   |
|----|------|-------|---------|-------|------|------|------|-----------------------|------|-------|-----|-------------|-------|---|
|    | 地段   | 地號    | 面積      | 登記次序  | 所有權人 | 權利範圍 |      | 持分面積(m <sup>2</sup> ) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人 |             | 設定義務人 |   |
|    |      |       |         |       |      | 分子   | 分母   |                       |      |       |     |             |       |   |
| 1  | 興德   | 447   | 1477.33 | 2     | 楊○○桂 | 15   | 100  | 221.60                |      |       |     |             | ○     |   |
|    |      |       |         | 3     | 劉○○容 | 15   | 100  | 221.60                |      |       |     |             |       |   |
|    |      |       |         | 4     | 賴○○子 | 13   | 100  | 192.05                |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 5     | 吳○梅  | 6    | 100  | 88.64                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 6     | 徐○媛  | 1    | 100  | 14.77                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 9     | 邵○○梧 | 30   | 100  | 443.20                |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 13    | 陳○霖  | 1    | 20   | 73.87                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 14    | 陳○靜  | 1    | 20   | 73.87                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 15    | 陳○綦  | 1    | 20   | 73.87                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 16    | 陳○璇  | 1    | 20   | 73.87                 |      |       |     |             |       |   |
| 2  | 興德   | 447-1 | 46.53   | 2     | 楊○○桂 | 15   | 100  | 6.98                  |      |       |     |             | ○     |   |
|    |      |       |         | 3     | 劉○○容 | 15   | 100  | 6.98                  |      |       |     |             |       |   |
|    |      |       |         | 4     | 賴○○子 | 13   | 100  | 6.05                  |      |       |     |             | ○     |   |
|    |      |       |         | 5     | 吳○梅  | 6    | 100  | 2.79                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 6     | 徐○媛  | 1    | 100  | 0.47                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 9     | 邵○○梧 | 30   | 100  | 13.96                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 13    | 陳○霖  | 1    | 20   | 2.33                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 14    | 陳○靜  | 1    | 20   | 2.33                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 15    | 陳○綦  | 1    | 20   | 2.33                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 16    | 陳○璇  | 1    | 20   | 2.33                  |      |       |     |             |       |   |
| 3  | 興德   | 448   | 153.23  | 2     | 徐○媛  | 10   | 1000 | 1.53                  |      |       |     |             | ○     |   |
|    |      |       |         | 3     | 吳○梅  | 60   | 1000 | 9.19                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 4     | 邵○英  | 25   | 1000 | 3.83                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 5     | 陳○璋  | 25   | 1000 | 3.83                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 6     | 陳○霖  | 50   | 1000 | 7.66                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 7     | 陳○綦  | 50   | 1000 | 7.66                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 8     | 陳○靜  | 50   | 1000 | 7.66                  |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 9     | 賴○○子 | 130  | 1000 | 19.92                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 12    | 楊○○桂 | 75   | 1000 | 11.49                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 13    | 楊○如  | 75   | 1000 | 11.49                 |      |       |     |             |       | ○ |
|    |      |       |         | 14    | 劉○璋  | 30   | 1000 | 4.60                  |      |       |     |             |       |   |
|    |      |       |         | 15    | 劉○足  | 30   | 1000 | 4.60                  |      |       |     |             |       |   |
|    |      |       |         | 16    | 劉○均  | 30   | 1000 | 4.60                  |      |       |     |             |       |   |
| 17 | 劉○瑜  | 30    | 1000    | 4.60  |      |      |      |                       |      |       |     |             |       |   |
| 18 | 劉○修  | 30    | 1000    | 4.60  |      |      |      |                       |      |       |     |             |       |   |
| 19 | 邵○○梧 | 300   | 1000    | 45.97 |      |      |      |                       |      |       | ○   |             |       |   |

| 序號 | 標示部  |       |       | 所有權部 |      |      |        | 他項權利部                 |      |       |      | 備註(是否簽署同意書) |       |   |   |  |   |   |
|----|------|-------|-------|------|------|------|--------|-----------------------|------|-------|------|-------------|-------|---|---|--|---|---|
|    | 地段   | 地號    | 面積    | 登記次序 | 所有權人 | 權利範圍 |        | 持分面積(m <sup>2</sup> ) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人  |             | 設定義務人 |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       |      |      | 分子   | 分母     |                       |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 4  | 興德   | 448-1 | 17.76 | 2    | 徐○媛  | 10   | 1000   | 0.18                  |      |       |      |             | ○     |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 3    | 吳○梅  | 60   | 1000   | 1.07                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 4    | 邵○英  | 25   | 1000   | 0.44                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 5    | 陳○璋  | 25   | 1000   | 0.44                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 6    | 陳○霖  | 50   | 1000   | 0.89                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 7    | 陳○綦  | 50   | 1000   | 0.89                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 8    | 陳○靜  | 50   | 1000   | 0.89                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 9    | 賴○○子 | 130  | 1000   | 2.31                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 12   | 楊○○桂 | 75   | 1000   | 1.33                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 13   | 楊○如  | 75   | 1000   | 1.33                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 14   | 劉○瑋  | 30   | 1000   | 0.53                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 15   | 劉○足  | 30   | 1000   | 0.53                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 16   | 劉○均  | 30   | 1000   | 0.53                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 17   | 劉○瑜  | 30   | 1000   | 0.53                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 18   | 劉○修  | 30   | 1000   | 0.53                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 19   | 邵○○梧 | 300  | 1000   | 5.33                  |      |       |      |             |       |   | ○ |  |   |   |
|    |      |       |       | 5    | 興德   | 449  | 456.01 | 2                     | 徐○媛  | 10    | 1000 | 4.56        |       |   |   |  | ○ |   |
|    |      |       |       |      |      |      |        | 3                     | 吳○梅  | 60    | 1000 | 27.36       |       |   |   |  |   | ○ |
|    |      |       |       |      |      |      |        | 4                     | 邵○英  | 25    | 1000 | 11.40       |       |   |   |  |   | ○ |
| 5  | 陳○璋  | 25    | 1000  |      |      |      |        | 11.40                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 6  | 陳○霖  | 50    | 1000  |      |      |      |        | 22.80                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 7  | 陳○綦  | 50    | 1000  |      |      |      |        | 22.80                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 8  | 陳○靜  | 50    | 1000  |      |      |      |        | 22.80                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 9  | 賴○○子 | 130   | 1000  |      |      |      |        | 59.28                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 12 | 楊○○桂 | 75    | 1000  |      |      |      |        | 34.20                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 13 | 楊○如  | 75    | 1000  |      |      |      |        | 34.20                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 14 | 劉○瑋  | 30    | 1000  |      |      |      |        | 13.68                 |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 15 | 劉○足  | 30    | 1000  |      |      |      |        | 13.68                 |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 16 | 劉○均  | 30    | 1000  |      |      |      |        | 13.68                 |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 17 | 劉○瑜  | 30    | 1000  |      |      |      |        | 13.68                 |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 18 | 劉○修  | 30    | 1000  |      |      |      |        | 13.68                 |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 19 | 邵○○梧 | 300   | 1000  |      |      |      |        | 136.80                |      |       |      |             |       |   | ○ |  |   |   |

| 序號 | 標示部  |       |       | 所有權部  |      |      |        | 他項權利部                 |      |       |      | 備註(是否簽署同意書) |       |   |   |  |   |   |
|----|------|-------|-------|-------|------|------|--------|-----------------------|------|-------|------|-------------|-------|---|---|--|---|---|
|    | 地段   | 地號    | 面積    | 登記次序  | 所有權人 | 權利範圍 |        | 持分面積(m <sup>2</sup> ) | 權利種類 | 他項權利人 | 債務人  |             | 設定義務人 |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       |       |      | 分子   | 分母     |                       |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 6  | 興德   | 449-1 | 27.39 | 2     | 徐○媛  | 10   | 1000   | 0.27                  |      |       |      |             | ○     |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 3     | 吳○梅  | 60   | 1000   | 1.64                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 4     | 邵○英  | 25   | 1000   | 0.68                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 5     | 陳○璋  | 25   | 1000   | 0.68                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 6     | 陳○霖  | 50   | 1000   | 1.37                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 7     | 陳○綦  | 50   | 1000   | 1.37                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 8     | 陳○靜  | 50   | 1000   | 1.37                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 9     | 賴○○子 | 130  | 1000   | 3.56                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 12    | 楊○○桂 | 75   | 1000   | 2.05                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 13    | 楊○如  | 75   | 1000   | 2.05                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 14    | 劉○瑋  | 30   | 1000   | 0.82                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 15    | 劉○足  | 30   | 1000   | 0.82                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 16    | 劉○均  | 30   | 1000   | 0.82                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 17    | 劉○瑜  | 30   | 1000   | 0.82                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 18    | 劉○修  | 30   | 1000   | 0.82                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
|    |      |       |       | 19    | 邵○○梧 | 300  | 1000   | 8.22                  |      |       |      |             |       |   | ○ |  |   |   |
|    |      |       |       | 7     | 興德   | 450  | 104.46 | 2                     | 徐○媛  | 10    | 1000 | 1.04        |       |   |   |  | ○ |   |
|    |      |       |       |       |      |      |        | 4                     | 邵○英  | 25    | 1000 | 2.61        |       |   |   |  |   | ○ |
|    |      |       |       |       |      |      |        | 5                     | 陳○璋  | 25    | 1000 | 2.61        |       |   |   |  |   | ○ |
| 6  | 陳○霖  | 50    | 1000  |       |      |      |        | 5.22                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 7  | 陳○綦  | 50    | 1000  |       |      |      |        | 5.22                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 8  | 吳○梅  | 60    | 1000  |       |      |      |        | 6.27                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 9  | 陳○靜  | 50    | 1000  |       |      |      |        | 5.22                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 10 | 賴○○子 | 130   | 1000  |       |      |      |        | 13.58                 |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 13 | 楊○○桂 | 75    | 1000  |       |      |      |        | 7.83                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 14 | 楊○如  | 75    | 1000  |       |      |      |        | 7.83                  |      |       |      |             |       | ○ |   |  |   |   |
| 15 | 劉○瑋  | 30    | 1000  |       |      |      |        | 3.13                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 16 | 劉○足  | 30    | 1000  |       |      |      |        | 3.13                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 17 | 劉○均  | 30    | 1000  |       |      |      |        | 3.13                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 18 | 劉○瑜  | 30    | 1000  |       |      |      |        | 3.13                  |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 19 | 劉○修  | 30    | 1000  | 3.13  |      |      |        |                       |      |       |      |             |       |   |   |  |   |   |
| 20 | 邵○○梧 | 300   | 1000  | 31.34 |      |      |        |                       |      |       | ○    |             |       |   |   |  |   |   |

| 序號 | 標示部 |     |          | 所有權部          |      |      |     |                       | 他項權利部 |       |     |       | 備註(是否簽署同意書) |   |
|----|-----|-----|----------|---------------|------|------|-----|-----------------------|-------|-------|-----|-------|-------------|---|
|    | 地段  | 地號  | 面積       | 登記次序          | 所有權人 | 權利範圍 |     | 持分面積(m <sup>2</sup> ) | 權利種類  | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 |             |   |
|    |     |     |          |               |      | 分子   | 分母  |                       |       |       |     |       |             |   |
| 8  | 興德  | 451 | 1193.16  | 2             | 楊○○桂 | 15   | 100 | 178.97                |       |       |     |       | ○           |   |
|    |     |     |          | 3             | 劉○○容 | 15   | 100 | 178.97                |       |       |     |       |             |   |
|    |     |     |          | 4             | 賴○○子 | 13   | 100 | 155.11                |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 5             | 吳○梅  | 6    | 100 | 71.59                 |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 6             | 徐○媛  | 1    | 100 | 11.93                 |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 9             | 邵○○梧 | 30   | 100 | 357.95                |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 13            | 陳○霖  | 1    | 20  | 59.66                 |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 14            | 陳○靜  | 1    | 20  | 59.66                 |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 15            | 陳○綦  | 1    | 20  | 59.66                 |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 16            | 陳○璇  | 1    | 20  | 59.66                 |       |       |     |       |             |   |
| 9  | 興德  | 452 | 8.95     | 2             | 楊○○桂 | 15   | 100 | 1.34                  |       |       |     |       | ○           |   |
|    |     |     |          | 3             | 劉○○容 | 15   | 100 | 1.34                  |       |       |     |       |             |   |
|    |     |     |          | 4             | 賴○○子 | 13   | 100 | 1.16                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 5             | 吳○梅  | 6    | 100 | 0.54                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 6             | 徐○媛  | 1    | 100 | 0.09                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 9             | 邵○○梧 | 30   | 100 | 2.69                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 13            | 陳○霖  | 1    | 20  | 0.45                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 14            | 陳○靜  | 1    | 20  | 0.45                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 15            | 陳○綦  | 1    | 20  | 0.45                  |       |       |     |       |             | ○ |
|    |     |     |          | 16            | 陳○璇  | 1    | 20  | 0.45                  |       |       |     |       |             |   |
| 合計 |     |     | 3,484.82 | 土地所有權人共計 18 人 |      |      |     | 3,484.82              |       |       |     |       |             |   |

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊

| 編號 | 標示部  |            |         |        | 所有權部     |      |            |      |                           | 他項權利部 |       |     |       | 備註    |   |  |  |  |   |
|----|------|------------|---------|--------|----------|------|------------|------|---------------------------|-------|-------|-----|-------|-------|---|--|--|--|---|
|    | 建號   | 建物門牌號碼     | 坐落地號    | 面積     | 登記<br>次序 | 所有權人 | 權利範圍       |      | 持分<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 權利種類  | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 |       |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        |          |      | 分子         | 分母   |                           |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
| 1  | 687  | 光復路二段 51 號 | 448、449 | 120.04 | 2        | 徐○媛  | 10         | 1000 | 1.20                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 3        | 吳○梅  | 60         | 1000 | 7.20                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 4        | 邵○英  | 25         | 1000 | 3.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 5        | 陳○璋  | 25         | 1000 | 3.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 6        | 陳○霖  | 50         | 1000 | 6.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 7        | 陳○綦  | 50         | 1000 | 6.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 8        | 陳○靜  | 50         | 1000 | 6.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 9        | 賴○○子 | 130        | 1000 | 15.61                     |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 12       | 楊○○桂 | 75         | 1000 | 9.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 13       | 楊○如  | 75         | 1000 | 9.00                      |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 14       | 劉○瑋  | 30         | 1000 | 3.60                      |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 15       | 劉○足  | 30         | 1000 | 3.60                      |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 16       | 劉○修  | 30         | 1000 | 3.60                      |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 17       | 劉○均  | 30         | 1000 | 3.60                      |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 18       | 劉○瑜  | 30         | 1000 | 3.60                      |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 19       | 邵○○梧 | 300        | 1000 | 36.01                     |       |       |     |       |       | ○ |  |  |  |   |
|    |      |            |         |        | 2        | 688  | 光復路二段 51 號 | 449  | 752.07                    | 2     | 徐○媛   | 10  | 1000  | 7.52  |   |  |  |  | ○ |
|    |      |            |         |        |          |      |            |      |                           | 3     | 吳○梅   | 60  | 1000  | 45.12 |   |  |  |  | ○ |
|    |      |            |         |        |          |      |            |      |                           | 4     | 邵○英   | 25  | 1000  | 18.80 |   |  |  |  | ○ |
| 5  | 陳○璋  | 25         | 1000    | 18.80  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 6  | 陳○霖  | 50         | 1000    | 37.60  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 7  | 陳○綦  | 50         | 1000    | 37.60  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 8  | 陳○靜  | 50         | 1000    | 37.60  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 9  | 賴○○子 | 130        | 1000    | 97.77  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 12 | 楊○○桂 | 75         | 1000    | 56.41  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 13 | 楊○如  | 75         | 1000    | 56.41  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       | ○     |   |  |  |  |   |
| 14 | 劉○瑋  | 30         | 1000    | 22.56  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
| 15 | 劉○足  | 30         | 1000    | 22.56  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
| 16 | 劉○修  | 30         | 1000    | 22.56  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
| 17 | 劉○均  | 30         | 1000    | 22.56  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
| 18 | 劉○瑜  | 30         | 1000    | 22.56  |          |      |            |      |                           |       |       |     |       |       |   |  |  |  |   |
| 19 | 邵○○梧 | 300        | 1000    | 225.62 |          |      |            |      |                           |       |       |     |       |       | ○ |  |  |  |   |

| 編號 | 標示部 |            |      |         | 所有權部          |      |      |     |                           | 他項權利部 |       |     |       | 備註 |   |
|----|-----|------------|------|---------|---------------|------|------|-----|---------------------------|-------|-------|-----|-------|----|---|
|    | 建號  | 建物門牌號碼     | 坐落地號 | 面積      | 登記<br>次序      | 所有權人 | 權利範圍 |     | 持分<br>面積(m <sup>2</sup> ) | 權利種類  | 他項權利人 | 債務人 | 設定義務人 |    |   |
|    |     |            |      |         |               |      | 分子   | 分母  |                           |       |       |     |       |    |   |
| 3  | 689 | 光復路二段 47 號 | 451  | 58.75   | 1             | 楊○○桂 | 15   | 100 | 8.81                      |       |       |     |       | ○  |   |
|    |     |            |      |         | 2             | 劉○○容 | 15   | 100 | 8.81                      |       |       |     |       |    |   |
|    |     |            |      |         | 3             | 賴○○子 | 13   | 100 | 7.64                      |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 4             | 吳○梅  | 6    | 100 | 3.53                      |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 5             | 徐○媛  | 1    | 100 | 0.59                      |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 8             | 邵○○梧 | 30   | 100 | 17.63                     |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 12            | 陳○霖  | 1    | 20  | 2.94                      |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 13            | 陳○靜  | 1    | 20  | 2.94                      |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 14            | 陳○綦  | 1    | 20  | 2.94                      |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 15            | 陳○璇  | 1    | 20  | 2.94                      |       |       |     |       |    |   |
| 4  | 690 | 光復路二段 47 號 | 451  | 1052.01 | 1             | 楊○○桂 | 15   | 100 | 157.80                    |       |       |     |       | ○  |   |
|    |     |            |      |         | 2             | 劉○○容 | 15   | 100 | 157.80                    |       |       |     |       |    |   |
|    |     |            |      |         | 3             | 賴○○子 | 13   | 100 | 136.76                    |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 4             | 吳○梅  | 6    | 100 | 63.12                     |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 5             | 徐○媛  | 1    | 100 | 10.52                     |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 8             | 邵○○梧 | 30   | 100 | 315.60                    |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 12            | 陳○霖  | 1    | 20  | 52.60                     |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 13            | 陳○靜  | 1    | 20  | 52.60                     |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 14            | 陳○綦  | 1    | 20  | 52.60                     |       |       |     |       |    | ○ |
|    |     |            |      |         | 15            | 陳○璇  | 1    | 20  | 52.60                     |       |       |     |       |    |   |
| 合計 |     |            |      | 1982.87 | 建物所有權人共計 18 人 |      |      |     | 1982.87                   |       |       |     |       |    |   |

(三) 公私有土地分布狀況

本更新單元計有 451 地號等 9 筆土地，土地面積 3,484.82 m<sup>2</sup>，全部皆屬私有土地（詳表 5-3 及 P.5-9 圖 5-1）。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

| 土地權屬 |          | 土地面積(m <sup>2</sup> )   | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|------|----------|-------------------------|-------|-------|-------|
| 公有土地 | 國有地      | 0                       | 0     | 0     | 0     |
|      | 縣(市)有地   | 0                       | 0     | 0     | 0     |
|      | 鄉(鎮市區)有地 | 0                       | 0     | 0     | 0     |
| 私有土地 |          | 3,484.82 m <sup>2</sup> | 100%  | 18    | 100%  |
| 合計   |          | 3,484.82 m <sup>2</sup> | 100%  | 18    | 100%  |

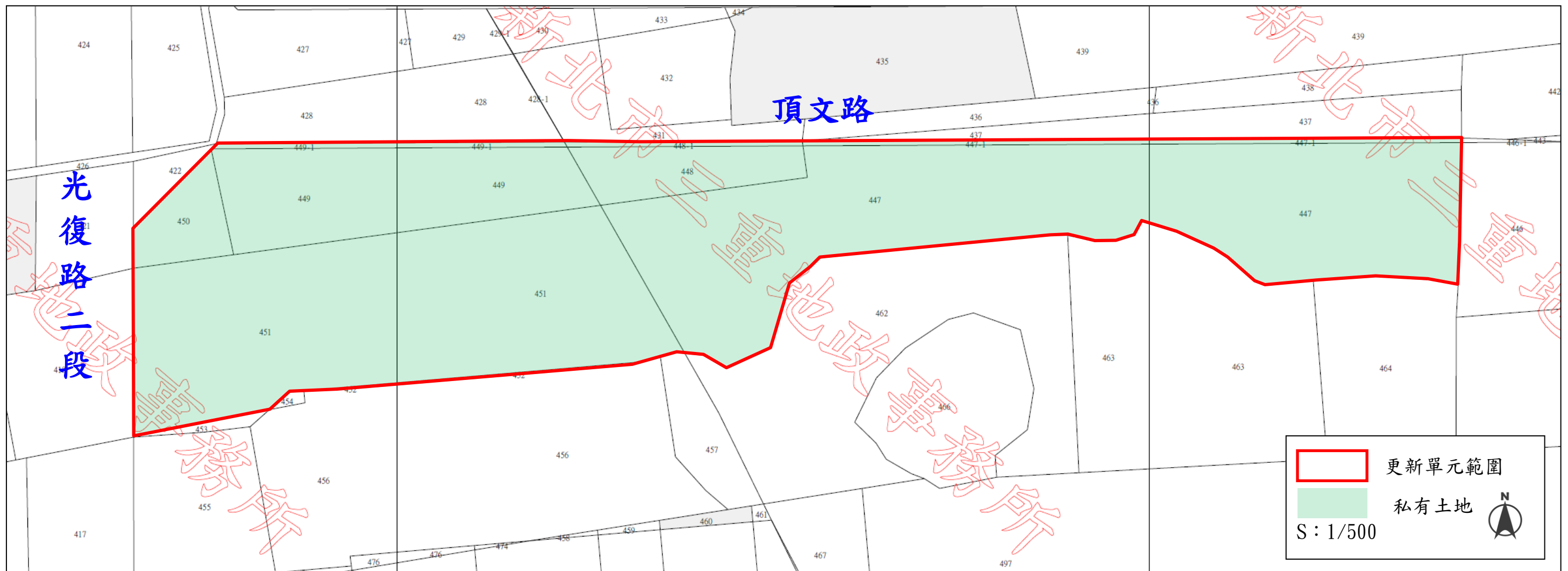


圖5-1 更新單元公私有土地分布圖



(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算(報核版)

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五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一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。」

1. 劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 13 人，占私有土地所有權人比例 72.22%；私有土地面積為 1,630.56 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,308.28 m<sup>2</sup>，占總更新單元私有土地面積之 80.23%。

本更新單元內皆為私有合法建物，劃定更新地區部分建物所有權人計有 16 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 12 人，占合法建築物所有權人比例 75.00%；合法建築物面積為 110.64 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 91.28 m<sup>2</sup>，占總更新單元合法建築物之 82.50%。

表 5-4-1 同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(報核版)

| 項目            | 土地部分                |          | 合法建物部分              |          |
|---------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
|               | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b)   | 1,630.56            | 18       | 110.64              | 16       |
| 公有(a)         | 0                   | 0        | 0                   | 0        |
| 私有(b=A-a)     | 1,630.56            | 18       | 110.64              | 16       |
| 排除總和(c)       | 0                   | 0        | 0                   | 0        |
| 計算總和(B=b-c)   | 1,630.56            | 18       | 110.64              | 16       |
| 私有同意數(C)      | 1,308.28            | 13       | 91.28               | 12       |
| 同意比例(%) (C/B) | 80.23%              | 72.22%   | 82.50%              | 75.00%   |

2. 非劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，非劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 13 人，占私有土地所有權人比例 72.22%；私有土地面積為 1,854.26 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,498.55 m<sup>2</sup>，占總更新單元私有土地面積之 80.82%。

本更新單元內皆為私有合法建物，非劃定更新地區部分建物所有權人計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 13 人，占合法建築物所有權人比例 72.22%；合法建築物面積為 1,872.23 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 1,516.82 m<sup>2</sup>，占總更新單元合法建築物之 81.02%。

表 5-4-2 同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(報核版)

| 項目            | 土地部分                |          | 合法建物部分              |          |
|---------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
|               | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b)   | 1,854.26            | 18       | 1,872.23            | 18       |
| 公有(a)         | 0                   | 0        | 0                   | 0        |
| 私有(b=A-a)     | 1,854.26            | 18       | 1,872.23            | 18       |
| 排除總和(c)       | 0                   | 0        | 0                   | 0        |
| 計算總和(B=b-c)   | 1,854.26            | 18       | 1,872.23            | 18       |
| 私有同意數(C)      | 1,498.55            | 13       | 1,516.82            | 13       |
| 同意比例(%) (C/B) | 80.82%              | 72.22%   | 81.02%              | 72.22%   |

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算(第一次小組版)

本案因部分所有權人於公開展覽期滿前撤銷同意書，致同意比例未達都市更新條例第 22 條規定；經實施者二個多月的溝通，所有權人徐○媛等 8 人出具同意書，同意比例已達都市更新條例第二十二條：「……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。」之規定。

1. 劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 11 人，占私有土地所有權人比例 61.11%；私有土地面積為 1,694.85 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,364.43 m<sup>2</sup>，占總更新單元私有土地面積之 80.50%。

本更新單元內皆為私有合法建物，劃定更新地區部分建物所有權人計有 16 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 11 人，占合法建築物所有權人比例 68.75%；合法建築物面積為 110.64 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 94.04 m<sup>2</sup>，占總更新單元合法建築物之 85.00%。

表 5-4-3 同意參與更新事業計畫統計表(劃定更新地區)(第一次小組版)

| 項目            | 土地部分                |          | 合法建物部分              |          |
|---------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
|               | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b)   | 1,694.85            | 18       | 110.64              | 16       |
| 公有(a)         | -                   | -        | -                   | -        |
| 私有(b=A-a)     | 1,694.85            | 18       | 110.64              | 16       |
| 排除總和(c)       | -                   | -        | -                   | -        |
| 計算總和(B=b-c)   | 1,694.85            | 18       | 110.64              | 16       |
| 私有同意數(C)      | 1,364.43            | 11       | 94.04               | 11       |
| 同意比例(%) (C/B) | 80.50%              | 61.11%   | 85.00%              | 68.75    |

2. 非劃定更新地區

本更新單元皆屬私有土地，非劃定更新地區部分土地所有權人共計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之私有土地所有權人有 11 人，占私有土地所有權人比例 61.11%；私有土地面積為 1,789.97 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積為 1,461.37 m<sup>2</sup>，占總更新單元私有土地面積之 81.64%。

本更新單元內皆為私有合法建物，非劃定更新地區部分建物所有權人計有 18 人，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物所有權人有 11 人，占合法建築物所有權人比例 61.11%；合法建築物面積為 1,872.23 m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫之合法建築物面積為 1,535.86 m<sup>2</sup>，占總更新單元合法建築物之 82.03%。

表 5-4-4 同意參與更新事業計畫統計表(非劃定更新地區)(第一次小組版)

| 項目            | 土地部分                |          | 合法建物部分              |          |
|---------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
|               | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b)   | 1,789.97            | 18       | 1,872.23            | 18       |
| 公有(a)         | -                   | -        | -                   | -        |
| 私有(b=A-a)     | 1,789.97            | 18       | 1,872.23            | 18       |
| 排除總和(c)       | -                   | -        | -                   | -        |
| 計算總和(B=b-c)   | 1,789.97            | 18       | 1,872.23            | 18       |
| 私有同意數(C)      | 1,461.37            | 11       | 1,535.86            | 11       |
| 同意比例(%) (C/B) | 81.64%              | 61.11%   | 82.03%              | 61.11%   |

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

更新單元內 447、448、449、451 地號上為二至三層建築物，多作辦公室使用、作業廠房或為閒置廠房（詳 P. 5-11 圖 5-2 更新單元土地使用現況示意圖）。

### (二) 合法建築物現況

本更新單元內有三重區興德段 687、688、689、690 等 4 筆合法建築物，面積 1,982.87 m<sup>2</sup>，目前部分作為住家使用，部分作為工業使用，建物屋齡為 48 年，建築物之構造如下：三重區興德段 689 建號為磚造，其餘為加強磚造（詳表 5-5 及 P. 5-12 圖 5-3）。

表 5-5 更新單元內合法建築物現況表

| 編號 | 建號  | 建物門牌       | 樓層 | 主要建材 | 建築完成日期         | 主要用途 |
|----|-----|------------|----|------|----------------|------|
| 1  | 687 | 光復路二段 51 號 | 1  | 加強磚造 | 56 年 01 月 05 日 | 工業用  |
| 2  | 688 | 光復路二段 51 號 | 3  | 加強磚造 | 56 年 01 月 05 日 | 住家用  |
| 3  | 689 | 光復路二段 47 號 | 1  | 磚造   | 56 年 02 月 01 日 | 工業用  |
| 4  | 690 | 光復路二段 47 號 | 2  | 加強磚造 | 56 年 02 月 01 日 | 工業用  |

註：依建物登記謄本整理完成。

### (三) 其他土地改良物

更新單元內有三棟土地改良物。

表 5-6 更新單元內土地改良物現況表

| 序號 | 土地改良物所在地號                  | 門牌           | 樓層 | 測量樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 構造   |
|----|----------------------------|--------------|----|--------------------------|------|
| 1  | 449<br>449-1<br>450<br>451 | 光復路二段 49 號   | 3  | 421.60                   | 加強磚造 |
|    |                            |              |    | 0.24                     | 鐵皮棚  |
|    |                            |              |    | 9.934                    | 水泥雨遮 |
| 2  | 447<br>447-1               | 光復路二段 47-3 號 | 2  | 339.29                   | 磚造   |
|    |                            |              |    | 283.49                   | 鋼架鐵皮 |
|    |                            |              |    | 30.06                    | 鐵皮棚  |
| 3  | 447<br>447-1<br>463        | 光復路二段 47-1 號 | 2  | 1,287.34                 | 磚造   |

註：其他土地改良物面積為測量技師量測後簽證之數據。

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶

無。





圖5-2 更新單元土地使用現況示意圖



| 編號 | 其他土地改良物門牌    |
|----|--------------|
| 1  | 光復路二段 49 號   |
| 2  | 光復路二段 47-3 號 |
| 3  | 光復路二段 47-1 號 |

| 編號 | 合法建築物門牌    |
|----|------------|
| 1  | 光復路二段 47 號 |
| 2  | 光復路二段 47 號 |
| 3  | 光復路二段 51 號 |
| 4  | 光復路二段 51 號 |

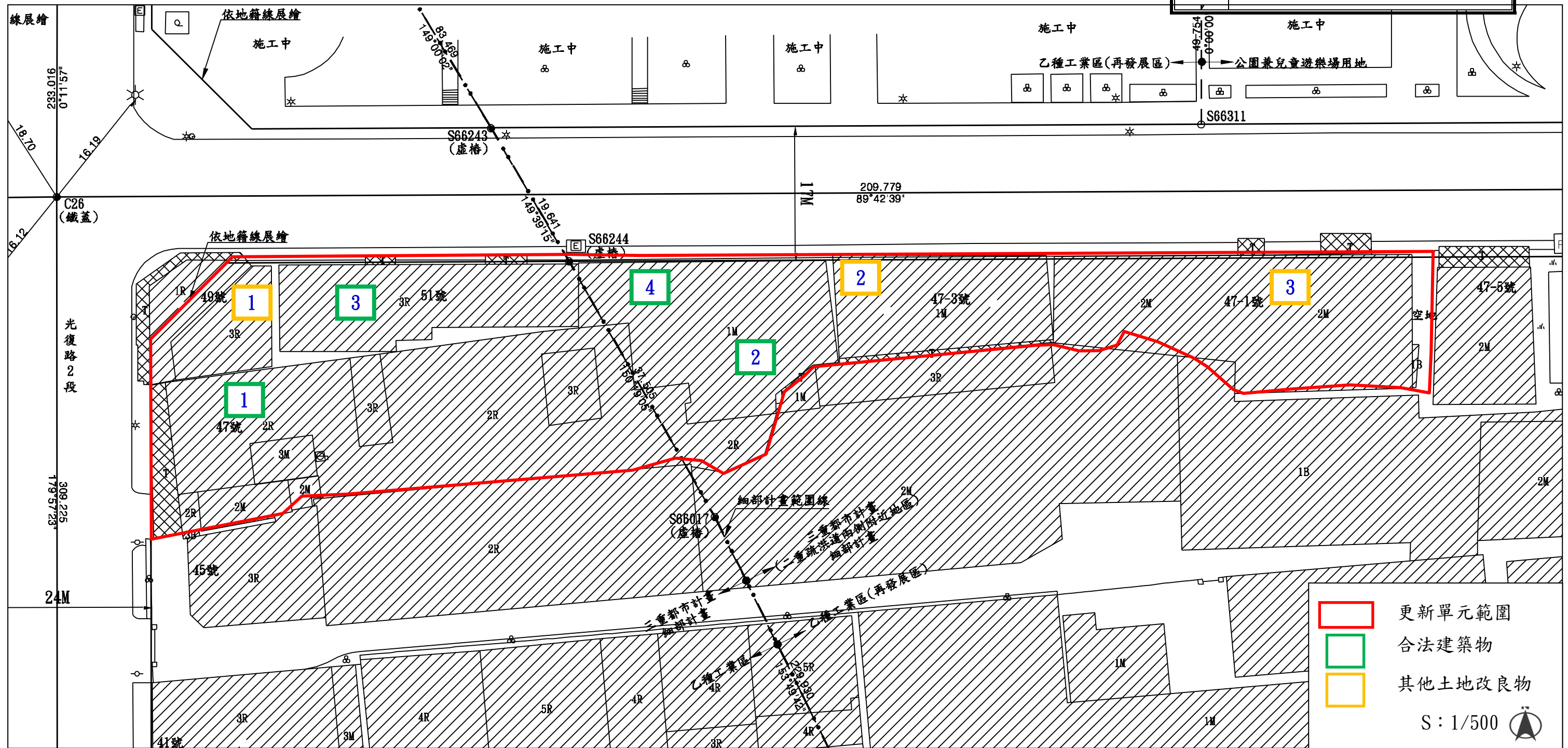


圖5-3 更新單元內合法建築物門牌位置示意圖



### 三、附近地區土地使用現況

本案基地附近地區土地使用現況，臨光復路二段及中興北街175巷之建物多為廠辦大樓或小型工廠使用。附近地區除少數幾棟為較新之廠辦大樓外，主要為低樓層之工業廠房型態，以1~3 層樓以上磚造建物為主，5 層樓以上之大型廠辦建築多沿光復路分布。



圖5-4 更新單元附近地區土地使用現況示意圖



#### 四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內，鄰近學校用地(尚未開闢完成)及群光電子二重埔公園、郵局等等，有關鄰近本更新單元公共設施現況分述如下(詳圖 5-5)。

(一)公園：群光電子二重埔公園(已開闢完成)。

(二)學校、機關、郵政

1. 學校：清傳高職、頭前國小。

2. 機關：消防局二重分隊、警察局三重分局二重派出所。

3. 郵政業務：中華郵政三重二重埔郵局。

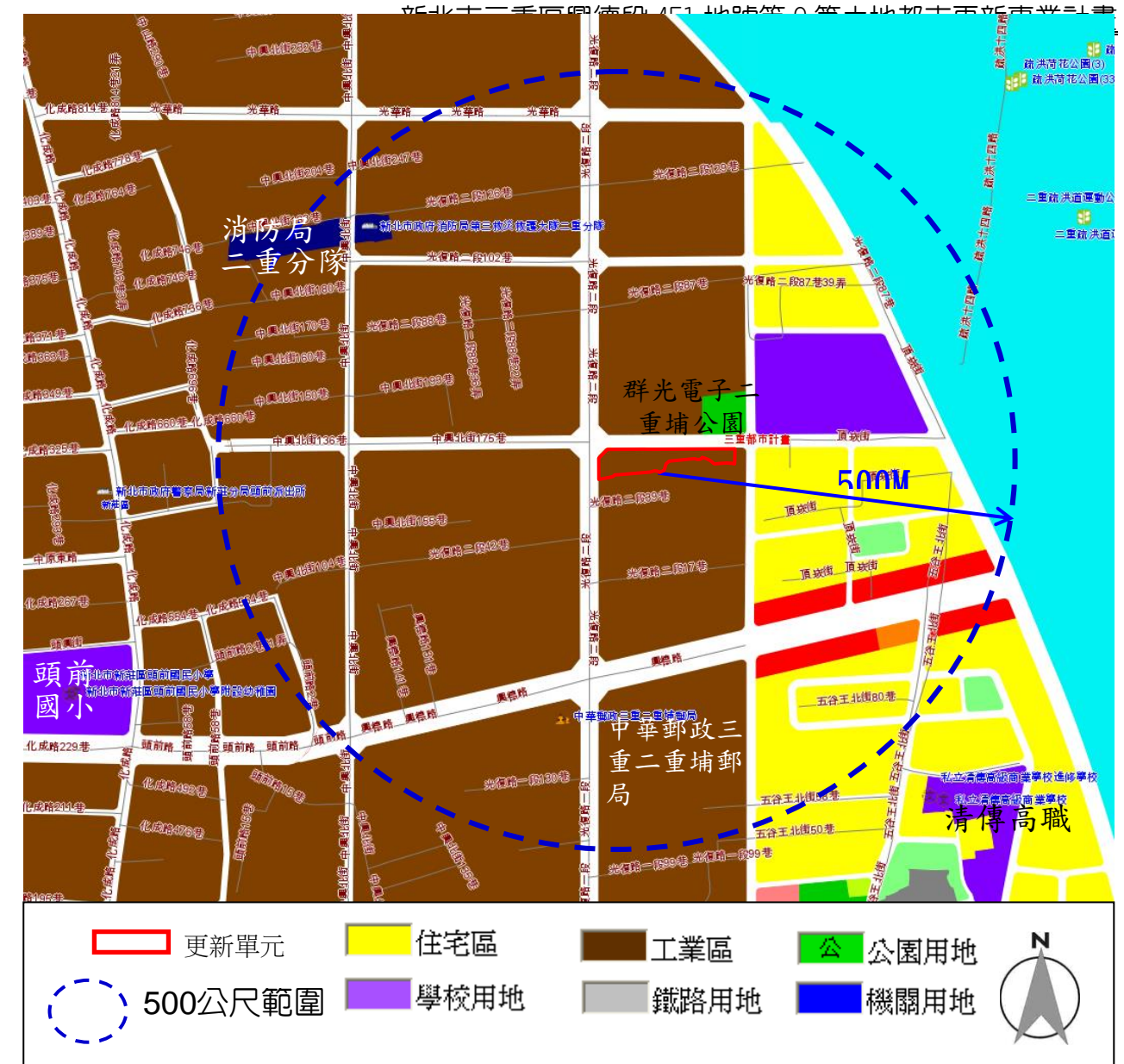


圖5-5 更新單元周邊公共設施分布圖



## 五、附近地區交通現況

### (一) 道路系統現況

本案基地二面臨路，北側面臨寬度 17 公尺之頂文路，西側面臨寬度 24 公尺之光復路二段，鄰近地區主要道路系統包括光復路二段、中興北街、光華路、興德路為主要之聯外幹道。

#### 1. 光復路二段

本道路為南北走向，南端起於興德路，北端迄於中正路陸橋下，為三重區西南地區主要南北向幹道。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 24 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設四車道。道路兩側佈設有 2.0 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有路邊停車格位。

#### 2. 興德路

本道路為東西走向，西端起於頭前路，東端迄於興德路，為三重區西南地區東西向道路。本案開發影響範圍內道路計畫寬度為 30 公尺，採中央分隔格雙向車流，雙向佈設六車道。道路兩側佈設有 2.0 公尺寬之人行道設施，部份路段兩側劃設有路邊停車格位。

#### 3. 光華路

光華路巷為計畫區北側東西向道路，為達給中興北街與光復路道路之一。現況路寬約 20 公尺，採中央標線分隔路型，路側無管制停車。

#### 4. 中興北街

本道路寬度為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道，路側均無人行道設置，道路兩側均劃設黃綠禁止停車。

#### 5. 中興北街 175 巷

光復路二段 175 巷為鄰近計畫區南側東西向道路。現況路寬約 10 公尺，採中央標線分隔路型，雙向佈設 2 車道，路側無管制停車。

#### 6. 光復路二段 89 巷

光復路二段 89 巷為計畫區北側東西向道路。現況且路寬約 10 公尺，

採中央標線分隔路型，雙向佈設 2 車道，路側無管制停車。

#### 7. 光復路二段 102 巷

光復路二段 102 巷為計畫區北側東西向道路，本道路寬度為 10 公尺，採中央標線分隔，雙向佈設 2 車道，路側無管制停車。

#### 8. 光復路二段 129 巷

本道路寬度為 6 公尺，無標線分隔，雙向佈設 1 車道，路側無人行道設置，路側無管制停車。

### (二) 大眾運輸系統

基地周邊現階段主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務。公車服務內容包括聯營公車及縣轄公車。公車行駛路線於中正路橋下，主要服務三重與新莊等地區往返臺北市區之乘客。在本案開發影響範圍設有 1 處公車站牌，為「三鈴汽車」為雙邊設站。公車內容包括縣轄公車 8 條路線，共計有 8 條路線提供服務。未來臺北捷運新莊線正式營運後，先嗇宮站將會是基地開發後另一大眾運輸工具。

### (三) 停車空間現況

基地周邊在路外停車部分，現況基地附近並無公有路外停車場。基地周邊路邊停車部分，光復路及興德路路邊劃有汽車停車格，且除中興北街禁停汽車外，其餘路段並無管制停車。

表 5-7 更新單元鄰近地區公車路線表

| 站牌名稱 | 位置       | 停靠路線               |
|------|----------|--------------------|
| 三鈴汽車 | 中山路及光復路口 | 299(輔大一永春高中)       |
|      |          | 520(五股工業區一捷運民權西路站) |
|      |          | 615(丹鳳-台北車站)       |
|      |          | 617(新莊內湖)          |
|      |          | 618(新莊一士林)         |
|      |          | 內科通勤專車一內湖科學園區)     |

表 5-8 新北市各區預售屋推案規模(103/01/01~103/12/31)

| 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        | 0.106        | 11         | 11         | 9          | 0.80          | 0.14         | 18.18%        |
| 板橋        | 8        | 3.289        | 719        | 497        | 176        | 120.40        | 71.33        | 64.59%        |
| 汐止        | 13       | 6.830        | 1,135      | 960        | 508        | 144.10        | 68.80        | 47.08%        |
| 瑞芳        | 1        | 2.220        | 92         | 92         | 55         | 9.00          | 3.60         | 40.22%        |
| 新店        | 7        | 50.666       | 590        | 579        | 281        | 130.00        | 62.75        | 51.47%        |
| 永和        | 4        | 1,427        | 310        | 270        | 119        | 64.30         | 34.73        | 55.93%        |
| 中和        | 7        | 5.026        | 1,150      | 1,012      | 426        | 208.00        | 121.88       | 57.91%        |
| 土城        | 7        | 7.868        | 1,016      | 961        | 684        | 234.40        | 65.95        | 28.82%        |
| 三峽        | 7        | 3.021        | 394        | 394        | 103        | 38.80         | 29.38        | 73.86%        |
| 樹林        | 3        | 2.287        | 187        | 177        | 46         | 34.80         | 23.89        | 74.01%        |
| 鶯歌        | 2        | 0.712        | 96         | 96         | 10         | 9.00          | 8.10         | 89.58%        |
| <b>三重</b> | <b>7</b> | <b>2.729</b> | <b>518</b> | <b>473</b> | <b>350</b> | <b>130.00</b> | <b>36.84</b> | <b>26.00%</b> |
| 新莊        | 19       | 18.519       | 3,830      | 3,404      | 1,373      | 658.90        | 374.76       | 59.67%        |
| 林口        | 30       | 21.137       | 2,965      | 2,733      | 1,377      | 530.60        | 258.44       | 49.62%        |
| 蘆洲        | 5        | 2.450        | 377        | 360        | 223        | 103.5         | 37.76        | 38.06%        |
| 五股        | 7        | 3.385        | 570        | 559        | 250        | 87.7          | 48.1         | 55.28%        |
| 淡水        | 30       | 35.638       | 5,897      | 5,534      | 4,194      | 663.4         | 183.26       | 24.21%        |
| 合計        | 158      | 167.309      | 19,857     | 18,112     | 10,184     | 3,167.7       | 1,429.6960   | 43.77%        |

資料來源：整理自惟馨周報。

表 5-9 新北市各區預售屋規劃用途統計(103/01/01~103/12/31)

| 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(%)        |
|------------------|-----------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|
| 23樓以上住宅          | 28        | 45.366        | 8,266        | 7,796        | 4,978        | 1,493.00        | 605.86        | 36.15%        |
| <b>14樓~22樓住宅</b> | <b>58</b> | <b>41.943</b> | <b>7,681</b> | <b>6,752</b> | <b>3,352</b> | <b>1,158.00</b> | <b>581.49</b> | <b>50.36%</b> |
| <b>6樓~13樓住宅</b>  | <b>63</b> | <b>71.099</b> | <b>3,467</b> | <b>3,190</b> | <b>1,629</b> | <b>436.70</b>   | <b>211.35</b> | <b>48.93%</b> |
| 純別墅住宅            | 3         | 2.335         | 42           | 42           | 38           | 17.70           | 2.27          | 9.52%         |
| 透天住宅             | 2         | 2.507         | 97           | 97           | 58           | 11.50           | 4.60          | 40.21%        |
| 工業廠房             | 4         | 4.060         | 304          | 235          | 129          | 50.80           | 24.13         | 45.11%        |
| 合計               | 158       | 167.309       | 19,857       | 18,112       | 10,184       | 3167.70         | 1429.70       | 43.77%        |

資料來源：整理自惟馨周報。

## 六、房地產市場調查

三重區處臺北盆地中央，土地面積為 16.3170 平方公里，與繁華的艋舺、大稻埕僅一水之隔，加上南來北往交通便利，種種優越的條件，讓三重成為全臺移居人口最多的城市。依據三重戶政事務所民國一百零二年十月的統計資料顯示，三重區共計有 145,463 戶，總人口數為 389,672 人，人口密度高達約 2.4 萬人。

近來房地產的景氣從谷底往上攀升，價格更是屢創新高，根據住展雜誌研究調查，臺北市市中心區預售屋房價動輒每坪八、九十萬甚至上百萬元，不少購屋者在考量購屋成本下，紛紛轉進與臺北市僅有一橋之隔，且房價至少便宜三至六成的新北市，在價差誘因及新北市升格為直轄市的效應下，緊鄰周邊的板橋、永和、中和、三重、新莊等地區，躍居為購屋客戶的理想家園首選。

### (一)預售屋市場分析

#### 1. 市場規模分析：

三重區 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日的預售屋市場規模為 130 億元，總基地面積為 2,729 坪，銷售率為 26.00%(詳表 5-8)。

#### 2. 規劃用途：

新北市 103 年預售屋市場以住宅型之大樓為主，其中以 6-13 層及 14-22 層大樓為最主，佔總個案數的 76.58%(詳表 5-9)。

表 5-10 新北市各區成屋推案規模(103/01/01~103/12/31)

| 區域        | 個案數       | 基地面積(千坪)     | 規劃戶數       | 可售戶數       | 剩餘戶數       | 可售金額(億)       | 售出金額(億)      | 銷售率           |
|-----------|-----------|--------------|------------|------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| 板橋        | 7         | 4.595        | 725        | 265        | 180        | 61.60         | 13.17        | 29.41%        |
| 汐止        | 5         | 10.193       | 1,101      | 557        | 435        | 208.00        | 40.28        | 21.90%        |
| 瑞芳        | 1         | 0.241        | 13         | 12         | 0          | 1.50          | 1.50         | 100.00%       |
| 新店        | 12        | 25.020       | 1,661      | 303        | 182        | 158.00        | 51.68        | 39.93%        |
| 永和        | 3         | 1.488        | 262        | 253        | 97         | 119.5         | 87.14        | 61.66%        |
| 中和        | 6         | 6.077        | 537        | 316        | 183        | 142.00        | 47.78        | 42.09%        |
| 土城        | 4         | 2.981        | 633        | 248        | 116        | 52.50         | 28.40        | 53.23%        |
| 三峽        | 4         | 1.766        | 62         | 62         | 31         | 10.20         | 3.52         | 50.00%        |
| 樹林        | 5         | 5.666        | 275        | 170        | 140        | 58.50         | 11.12        | 17.65%        |
| 鶯歌        | 1         | 0.207        | 22         | 22         | 18         | 2.70          | 0.49         | 18.18%        |
| <b>三重</b> | <b>11</b> | <b>5.718</b> | <b>948</b> | <b>436</b> | <b>286</b> | <b>115.90</b> | <b>36.67</b> | <b>34.40%</b> |
| 新莊        | 19        | 14.473       | 1,592      | 779        | 391        | 256.00        | 98.97        | 49.81%        |
| 泰山        | 1         | 1.288        | 116        | 116        | 90         | 35.00         | 7.70         | 22.41%        |
| 林口        | 19        | 23.040       | 1,807      | 798        | 458        | 269.20        | 108.02       | 42.61%        |
| 蘆洲        | 9         | 5.746        | 520        | 420        | 277        | 185.00        | 60.39        | 34.05%        |
| 五股        | 11        | 11.632       | 1,258      | 426        | 365        | 102.10        | 11.33        | 14.32%        |
| 八里        | 3         | 2.217        | 176        | 159        | 82         | 23.00         | 10.87        | 48.43%        |
| 淡水        | 11        | 15.079       | 1,783      | 597        | 408        | 133.40        | 31.36        | 31.66%        |
| 合計        | 132       | 137.427      | 13,491     | 5,929      | 3,739      | 1,934.1000    | 652.3740     | 36.94%        |

資料來源：整理自惟馨周報。

(二)成屋市場分析

1. 市場規模分析：

三重區 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日的成屋市場規模為 115.90 億元，總基地面積為 5,718 坪，銷售率為 34.40%(詳表 5-10)。

2. 規劃用途：

新北市 103 年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 70.45%(詳表 5-11)。

表 5-11 新北市各區成屋規劃用途統計(103/01/01~103/12/31)

| 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           |
|--------------------|-----------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 23 樓以上住宅           | 16        | 26.836        | 2,717        | 1,158        | 758          | 565.80        | 192.77        | 34.54%        |
| <b>14 樓~22 樓住宅</b> | <b>55</b> | <b>50.925</b> | <b>6,901</b> | <b>2,465</b> | <b>1,453</b> | <b>702.00</b> | <b>268.47</b> | <b>41.05%</b> |
| <b>6 樓~13 樓住宅</b>  | <b>38</b> | <b>24.376</b> | <b>2,585</b> | <b>1,461</b> | <b>863</b>   | <b>297.10</b> | <b>113.12</b> | <b>40.93%</b> |
| 4 樓、5 樓公寓          | 4         | 0.720         | 62           | 60           | 48           | 15.70         | 2.17          | 20.00%        |
| 純別墅住宅              | 10        | 11.953        | 195          | 142          | 110          | 51.2          | 10.18         | 22.54%        |
| 透天住宅               | 6         | 12.584        | 142          | 131          | 73           | 84.30         | 34.33         | 44.27%        |
| 工業廠房               | 3         | 10.033        | 889          | 512          | 434          | 218.00        | 31.34         | 15.23%        |
| 合計                 | 132       | 137.427       | 13,491       | 5,929        | 3,739        | 1,934.10      | 652.37        | 36.94%        |

資料來源：整理自惟馨周報。

(三) 租金收入水準

本更新單元位處二重疏洪道西側之頂崁工業區，故周邊皆以工業使用為主，雖目前使用現況多屬傳統之工業廠房，惟未來計畫中各項重大交通建設之開通，將有助於吸引企業進駐，活絡地區發展。

三重辦公商圍以重新橋為分界，以東為純辦較多，主要為金融服務業及資訊通信業為主，以重新路四段及重陽路沿線較為集中；重新橋以西則因鄰近了頂崁工業區以工業區廠辦為主，主要客群為電子業及批發製造業，租金行情約 500-700 元/坪/月，平均出租率約有 90%；三重區廠辦大樓因其地理位置鄰近臺北市且租金相對低廉，因此出租率維持穩定狀態；純辦大樓租金約 800-900 元/坪/月，出租率約 80%。

表 5-12 三重廠辦市場租金行情分析表

| 大樓名稱    | 屋齡 | 租金(元/坪/月) | 空置率   |
|---------|----|-----------|-------|
| 贏翼大樓    | 16 | 500~650   | 5~10% |
| 阿姆斯特壯園區 | 22 | 500~650   | 5~10% |
| 湯臣園區    | 23 | 550~700   | 5~10% |
| 萬國財星大樓  | 16 | 500~700   | 5~10% |

資料來源：591 租屋網、實價登錄網站。

(四) 廠辦市場行情

更新單元周遂以工業使用為主，相對於二重疏洪道對側之住宅區、商業區而言，以廠辦為主之銷售單價較低，且屋齡大多為 10~25 年，2 樓以上平均單價約為 22~28 萬元/坪。(詳表 5-13 及圖 5-19)。

表 5-13 三重廠辦房地產市場行情一覽表

| 案名/<br>基地座落 | 使用<br>分區 | 價格<br>型態 | 產品<br>型態   | 主力<br>坪數<br>(坪) | 興建<br>樓層<br>/地下室 | 屋齡   | 價格<br>(萬元<br>/坪) | 停車<br>型態 | 停車位<br>單價<br>(萬元/<br>個) | 價格<br>日期 |
|-------------|----------|----------|------------|-----------------|------------------|------|------------------|----------|-------------------------|----------|
| 遠見辦公        | 工        | 表價       | 電梯辦公<br>大樓 | 80              | 16/3             | 14 年 | 23~28            |          |                         | 104 年    |
| 贏翼大樓        | 工        | 表價       | 電梯廠辦<br>大樓 | 60              | 13/3             | 16 年 | 22~27            |          |                         | 104 年    |
| 湯臣園區        | 工        | 表價       | 電梯廠辦<br>大樓 | 100             | 10/2             | 23 年 | 23~28            |          |                         | 104 年    |

資料來源：信義房屋、永慶房屋、實價登錄網站。

## 陸、細部計畫及其圖說

### 一、三重都市計畫說明

三重區依據 86 年 8 月 15 日發布實施之「訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)書」，計畫範圍東面及南面以淡水河為界，西至原三重頂崁工業區都市計畫西側界線，北面以高速公路南側界線及三重蘆洲行政區界線為界，面積共 1,753.6 公頃，計畫人口為 400,000 人，以民國 85 年為計畫目標年。

另依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十條之二規定，新北市政府於民國八十六年八月修訂三重都市計畫土地使用分區管制要點。根據該要點之規定。

表 6-1 三重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                              |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 訂定三重都市計畫(土地使用分區管制要點)案             | 86.08.15 發布實施                         |
| 變更三重都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案            | 八九北府城規字第 4460 號函自 89.01.25 起發布實施      |
| 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案 | 北府城審字第 0981025271 號自 98.12.25 起發布實施   |
| 變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案 | 北府城審字第 09912269431 號自 100.01.17 起發布實施 |
| 擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)                | 103.9.30 發布實施                         |

表 6-2 三重都市計畫歷次通盤檢討表

| 名稱          | 發布實施日期文號                       |
|-------------|--------------------------------|
| 第一次公共設施通盤檢討 | 七十五年十二月二十六日<br>七五北府工都字第四〇六五五〇號 |
| 第一次通盤檢討     | 八十年十一月九日<br>八十北府工都字第三四〇六七五號    |

二、都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 4 月 29 日發布)

| 項次    | 內容  | 本案說明                   |
|-------|---|------------------------|
| 第一章   | 總則  |                        |
| 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。  | 遵照辦理。                  |
| 第 2 條 | <p>本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：</p> <p>一、基地線：指建築基地範圍之界線。</p> <p>二、道路：指符合下列規定之一者：</p> <p>（一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。</p> <p>（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> | 遵照辦理。                  |
| 第二章   | 都市計畫之擬定、變更、發布及實施  |                        |
| 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。  | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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。   | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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。   | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實   |

| 項次     | 內容  | 本案說明                   |
|--------|---|------------------------|
|        |   | 施。                     |
| 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。前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二、本法第二十二條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：</p> <p>（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。</p> <p>（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p> <p>四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。五、其他必要事項。</p> | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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>  | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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。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>  | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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>   | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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。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>  | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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>  | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 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>   | 本案不涉及都市計畫之擬定、變更、發布及實施。 |
| 第三章    | <p>土地使用分區管制</p>   |                        |
| 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>   | 遵照辦理。                  |



| 項次            | 內容   | 本案說明                      |
|---------------|--|---------------------------|
|               | <p>三、工業區：（一）特種工業區。（二）甲種工業區。（三）乙種工業區。（四）零星工業區。</p> <p>四、行政區。</p> <p>五、文教區。</p> <p>六、體育運動區。</p> <p>七、風景區。</p> <p>八、保存區。</p> <p>九、保護區。</p> <p>十、農業區。</p> <p>十一、其他使用區。</p> <p>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：</p> <p>一、第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>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。</p> <p>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）汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。（十一）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。（十二）塑膠類之製造。（十三）成人用品零售業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>八、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。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。</p> <p>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。</p> <p>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、零售市場及旅館或其他經縣（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。</p> <p>十一、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。</p> | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</p> |

| 項次            | 內容   | 本案說明                      |
|---------------|--|---------------------------|
|               | <p>十二、飲酒店。</p> <p>十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>二十、肥料製造者。</p> <p>二十一、紡織染整工業。</p> <p>二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三、金屬表面處理業。</p> <p>二十四、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>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但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦（魚）場，限於使用建築物之第一層；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；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；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。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。</p>  | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</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。</p> <p>二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>三、經營下列事業：（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切金屬工作。（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</p>  | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</p> |

| 項次     | 內容   | 本案說明               |
|--------|--|--------------------|
|        | <p>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。</p> <p>四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</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 | 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。  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 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、氯、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、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。(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</p> | 遵照辦理。              |

| 項次 | 內容  | 本案說明 |
|----|---|------|
|    | <p>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> <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，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。(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)客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> |      |

| 項次     | 內容  | 本案說明               |
|--------|---|--------------------|
|        | <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。</p> <p>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>  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 20 條 | <p>特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：</p> <p>一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。</p> <p>二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：(一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。(二)電業相關之維修及其服務處所。(三)電信設施。(四)自來水設施。(五)煤氣、天然氣加(整)壓站。(六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。(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> | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 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。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>  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 22 條 | 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。  | 遵照辦理。              |
| 第 23 條 | 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。  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 24 條 | 文教區以供下列使用為限：<br>一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。   | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |

| 項次     | 內容  | 本案說明               |
|--------|---|--------------------|
|        | 二、學校。<br>三、體育場所、集會所。<br>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。   |                    |
| 第 25 條 | 體育運動區以供下列使用為限：一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。二、運動訓練設施。三、運動設施。四、國民運動中心。五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 26 條 | 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：<br>一、住宅。<br>二、宗祠及宗教建築。<br>三、招待所。<br>四、旅館。<br>五、俱樂部。<br>六、遊樂設施。<br>七、農業及農業建築。<br>八、紀念性建築物。<br>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。<br>十、文教設施。<br>十一、零售業、飲食業。<br>十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。<br>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。 | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 27 條 | 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。   | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 28 條 | 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：<br>一、國防所需之各種設施。<br>二、警衛、保安、消防設施。<br>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。<br>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。<br>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。<br>六、土石方資源堆置處理。<br>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。<br>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。<br>九、造林及水土保持設施。     | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |



| 項次     | 內容  | 本案說明               |
|--------|---|--------------------|
|        | <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、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>十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、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，申請建築農舍及農業產銷必要設施。</p> <p>但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。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，視為前項第十六款之未停止其使用。</p> <p>第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，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> |                    |
| 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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、採取土石。</p> <p>五、焚毀竹、木、花、草。</p> <p>六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p> <p>七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 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、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，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（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），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用地是否分割，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、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，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。</p>  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |

| 項次     | 內容   | 本案說明                      |
|--------|--|---------------------------|
|        | <p>農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。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。</p>  |                           |
| 第 31 條 | <p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、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。前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。</p> <p>本府於辦理第一項及前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>   | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</p> |
| 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>  | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</p> |
| 第 33 條 | <p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>  | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</p> |
| 第 34 條 | <p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。（三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：（一）網路加值服務業。（二）有線、無線及電腦資訊業。（三）資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：（一）電子資訊供應服務業。（二）電信器材零售業。（三）電信工程業。（四）金融業派駐機構。</p> <p>五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p> | <p>本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。</p> |
| 第 35 條 | <p>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：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>   | <p>本案無不合分區使用之建築物。</p>     |



| 項次     | 內容   | 本案說明                               |
|--------|--|------------------------------------|
| 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。   | 本案法定建蔽率為 60%，實設建蔽率 34.74%。         |
| 第 37 條 | 各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但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。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。   | 本案法定開挖率為 70%，實設開挖率 45%。            |
| 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>  | 遵照辦理。                              |
| 第 39 條 | 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。  | 本案基準容積為 210%(乙種工業區)、140%(乙種工業區(再)) |
| 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>本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。</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>  | 本案不涉及擬定細部計畫。                       |
| 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> <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。</p> <p>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，並經新北市都市設計審議會（以下簡稱都設會）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> | 遵照辦理。                              |
| 第 42 條 | 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。   | 遵照辦理。                              |
| 第 43 條 | 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩  | 遵照辦理。                              |

| 項次     | 內容   | 本案說明            |
|--------|--|-----------------|
|        | 餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。  |                 |
| 第 44 條 | <p>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下：</p> <p>一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>   | 遵照辦理。           |
| 第 45 條 | <p>下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。</p> <p>四、都市更新單元。</p> <p>五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。</p> <p>六、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p> <p>七、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>八、都市計畫書指定地區。</p>   | 遵照辦理。           |
| 第 46 條 | 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。   | 本案規模未達次標準。      |
| 第 47 條 | <p>各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。放射性污染建築物及高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。</p>  | 遵照辦理。           |
| 第 48 條 | <p>都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵：</p> <p>一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：</p> <p>(一) 獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>(二) 依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>(三) 獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>(四) 具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>(五) 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>二、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。</p> <p>三、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> | 本案不涉及都市計畫擬定或變更。 |

| 項次     | 內容   | 本案說明               |
|--------|--|--------------------|
|        | <p>一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：</p> <p>(一) 私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：1. 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。2. 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。</p> <p>(二) 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。</p> <p>(三) 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>(四) 設置第一至三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。</p> |                    |
| 第四章    | 公共設施用地   |                    |
| 第 49 條 | 公共設施用地應依規定用途使用。公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。   | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 50 條 | 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。   | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第 51 條 | 公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。  | 本案為乙種工業區、乙種工業區(再)。 |
| 第五章    | 附則   |                    |
| 第 52 條 | 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。   | 本案不適用此條文。          |
| 第 53 條 | 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。  | 本案不適用此條文。          |
| 第 54 條 | 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定  | 本案不適用此條文。          |

| 項次     | 內容  | 本案說明      |
|--------|---|-----------|
|        | 及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。   |           |
| 第 55 條 | 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。 | 本案不適用此條文。 |
| 第 56 條 | 考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。                             | 遵辦辦理。     |
| 第 57 條 | 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。  | 遵辦辦理。     |
| 第 58 條 | 本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。   | 遵辦辦理。     |

三、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段) 103.9.30 發布實施

附表一 擬定三重都市計畫土地使用分區管制要點

| 項次        | 內容  | 本案說明     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
|-----------|---|----------|-------|-------|-------|-----|------|-------|-----|------|-----------|-----|------|-------|-----|------|-------|-----|------|-----------|-----|------|---|
| 1.        | 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則第 38 條及 40 條之規定訂定之。  | 遵照辦理。    |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 2.        | 建築基地屬整體開發地區之細都計畫範圍內，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。<br>前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重割、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。  | 遵照辦理。    |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 3.        | <p>本要點用語，定義如下：</p> <p>(1)基地線：建築基地範圍之界線。</p> <p>(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基地或基地長、寬比超過 2：1 者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>(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>(4)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>(5)角地：位於二條以上交叉路口之基地。</p> <p>(6)前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>(7)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>(8)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>(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準距離。法定陽臺或露臺突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(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。</p> <p>(11)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>(12)側院深度：基地面積與基準容積率之乘積。</p>  | 遵照辦理。    |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 4.        | <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="314 1451 2223 1787"> <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>五〇%</td> <td>三〇〇%</td> </tr> <tr> <td>商 業 區</td> <td>七〇%</td> <td>四四〇%</td> </tr> <tr> <td>乙 種 工 業 區</td> <td>六〇%</td> <td>二一〇%</td> </tr> <tr> <td>保 存 區</td> <td>五〇%</td> <td>一六〇%</td> </tr> <tr> <td>文 教 區</td> <td>五〇%</td> <td>二五〇%</td> </tr> <tr> <td>瓦 斯 專 用 區</td> <td>四〇%</td> <td>一二〇%</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八公尺者，其住宅區容積率不得大於二〇〇%，商業區容積率不得大於三二〇%；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</p> | 土地使用分區種類 | 建 蔽 率 | 容 積 率 | 住 宅 區 | 五〇% | 三〇〇% | 商 業 區 | 七〇% | 四四〇% | 乙 種 工 業 區 | 六〇% | 二一〇% | 保 存 區 | 五〇% | 一六〇% | 文 教 區 | 五〇% | 二五〇% | 瓦 斯 專 用 區 | 四〇% | 一二〇% | <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案乙種工業區(再)部分另依規定檢討。</p> |
| 土地使用分區種類  | 建 蔽 率   | 容 積 率    |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 住 宅 區     | 五〇%   | 三〇〇%     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 商 業 區     | 七〇%   | 四四〇%     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 乙 種 工 業 區 | 六〇%   | 二一〇%     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 保 存 區     | 五〇%   | 一六〇%     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 文 教 區     | 五〇%   | 二五〇%     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |
| 瓦 斯 專 用 區 | 四〇%   | 一二〇%     |       |       |       |     |      |       |     |      |           |     |      |       |     |      |       |     |      |           |     |      |   |



| 項次           | 內容  | 本案說明      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
|--------------|---|-----------|----------|----------|-----|------|------|-----|------|------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|--------------|-------|------|------|------|------|------|------|--------------|-------|-------|------|--------|------|------|----------------------|-------|--------|-----------|---------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|-------------------------|-------|------|------|----------------------------------|
|              | 公尺以上者，得不受此限。  |           |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 5.           | <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" data-bbox="368 333 2178 869"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">機關用地</td> <td>五〇%</td> <td>二五〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">社教用地</td> <td>五〇%</td> <td>二五〇%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>五〇%</td> <td>一五〇%</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>五〇%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園用地、兒童遊樂場用地</td> <td>一五%</td> <td>三〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>五〇%</td> <td>二四〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">加油站用地</td> <td>四〇%</td> <td>一二〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">批發市場用地</td> <td>五〇%</td> <td>一二〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">停車場用地</td> <td>作立體使用時八〇%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> <tr> <td colspan="2">變電所用地</td> <td>五〇%</td> <td>二五〇%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電信用地</td> <td>五〇%</td> <td>二五〇%</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，其建築管理係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 | 機關用地 |      | 五〇% | 二五〇% | 社教用地 |       | 五〇%  | 二五〇% | 學校用地 | 國中以下 | 五〇%  | 一五〇% | 高(中)職 | 五〇%  | 二〇〇%  | 公園用地、兒童遊樂場用地 |       | 一五%  | 三〇%  | 市場用地 |      | 五〇%  | 二四〇% | 加油站用地        |       | 四〇%   | 一二〇% | 批發市場用地 |      | 五〇%  | 一二〇%                 | 停車場用地 |        | 作立體使用時八〇% | 依有關規定辦理 | 變電所用地 |      | 五〇%  | 二五〇%  | 電信用地 |      | 五〇%  | 二五〇% | <p>本案無本條文規定之公共設施用地。</p> |       |      |      |                                  |
| 公共設施種類       |   | 建蔽率       | 容積率      |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 機關用地         |   | 五〇%       | 二五〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 社教用地         |   | 五〇%       | 二五〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 學校用地         | 國中以下  | 五〇%       | 一五〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
|              | 高(中)職   | 五〇%       | 二〇〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 公園用地、兒童遊樂場用地 |   | 一五%       | 三〇%      |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 市場用地         |   | 五〇%       | 二四〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 加油站用地        |   | 四〇%       | 一二〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 批發市場用地       |   | 五〇%       | 一二〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 停車場用地        |   | 作立體使用時八〇% | 依有關規定辦理  |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 變電所用地        |   | 五〇%       | 二五〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 電信用地         |   | 五〇%       | 二五〇%     |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 6.           | <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)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="368 1031 2178 1787"> <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>文教區</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>瓦斯專用區</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>公園用地、兒童遊樂場用地</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>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>批發市場用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>電信用地</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> </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，建築物(含陽台、露臺)與該建築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。</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 | 文教區  | 3.00  | 3.00 | 瓦斯專用區 | 10.00        | 10.00 | 機關用地 | 3.00 | 3.00 | 社教用地 | 3.00 | 3.00 | 公園用地、兒童遊樂場用地 | 10.00 | 10.00 | 學校用地 | 不予規定   | 不予規定 | 市場用地 | 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 |       | 批發市場用地 | 3.00      | 3.00    | 停車場用地 | 3.00 | 不予規定 | 加油站用地 | 3.00 | 3.00 | 電信用地 | 3.00 | 3.00                    | 變電所用地 | 6.00 | 3.00 | <p>本案前院深度 11 公尺及側院深度 2 公尺以上。</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      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 文教區          | 3.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 瓦斯專用區        | 10.00   | 10.00     |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 機關用地         | 3.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 社教用地         | 3.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 公園用地、兒童遊樂場用地 | 10.00   | 10.00     |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 學校用地         | 不予規定  | 不予規定      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 市場用地         | 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築  |           |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 批發市場用地       | 3.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 停車場用地        | 3.00  | 不予規定      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 加油站用地        | 3.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 電信用地         | 3.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |
| 變電所用地        | 6.00  | 3.00      |          |          |     |      |      |     |      |      |       |      |      |      |      |      |      |       |      |       |              |       |      |      |      |      |      |      |              |       |       |      |        |      |      |                      |       |        |           |         |       |      |      |       |      |      |      |      |                         |       |      |      |                                  |

| 項次  | 內容  | 本案說明   |
|-----|---|--|
|     | <p>(3)住宅區面臨計畫道路寬度 10 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。</p> <p>(4)乙種工業區申請建築時，退縮部分得計入法定空地，並應規定法定空地中至少 50%須綠化植栽，以為安全隔離，並提升景觀品質。</p> <p>(5)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>(6)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院置基地內建築物深(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>  |  |
| 7.  | <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>A. 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>B. 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>C. 其他使用則不得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，得免計樓地板面積。</p>   | <p>(1)本案實設汽車位 73 輛，大於法定汽車位 53 輛，亦滿足一戶一車位原則 44 輛之檢討。</p> <p>(2)本案實設機車位 75 輛，大於法定機車位 55 輛，亦滿足一戶一車位原則 44 輛之檢討。</p> <p>(3)本案未距離捷運車站或火車站 300 公尺內。</p> |
| 8.  | <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>本案無公共設施多目標使用。</p>   |
| 9.  | <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>A. 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>B. 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> | <p>本案未申請公益性設施獎勵。</p>   |
| 10. | <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、住宅區建築基地為 1,000 平方公尺以上。</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>本案依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準申請人行步道獎勵。</p>   |

| 項次          | 內容  | 本案說明                  |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
|-------------|---|-----------------------|------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|------------------------------|
|             | (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。<br>(4)設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。<br>(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。<br>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。  |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| 11.         | 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。<br>前項保證金退還依下列規定：<br>(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。<br>(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。<br>(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。   | 本案未申請綠建築獎勵。           |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| 12.         | 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%：<br>(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。<br>(2)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。<br>(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。<br>(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。   | 本案未申請都市防災獎勵。          |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| 13.         | 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。<br>$A=B*10\%$<br>A：獎勵容積<br>B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積   | 本案原有建築物不屬於此項規定之危險建築物。 |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| 14.         | 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="278 1486 1768 1822"> <thead> <tr> <th data-bbox="278 1486 1026 1545">法定開挖率-實際開挖率</th> <th data-bbox="1026 1486 1768 1545">獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="278 1545 1026 1604"><math>\geq 10\%</math></td> <td data-bbox="1026 1545 1768 1604">基準容積之 6%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 1604 1026 1663"><math>\geq 15\%</math></td> <td data-bbox="1026 1604 1768 1663">基準容積之 8%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 1663 1026 1722"><math>\geq 20\%</math></td> <td data-bbox="1026 1663 1768 1722">基準容積之 10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 1722 1026 1780"><math>\geq 25\%</math></td> <td data-bbox="1026 1722 1768 1780">基準容積之 12%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="278 1780 1026 1822"><math>\geq 30\%</math></td> <td data-bbox="1026 1780 1768 1822">基準容積之 15%</td> </tr> </tbody> </table> | 法定開挖率-實際開挖率           | 獎勵額度 | $\geq 10\%$ | 基準容積之 6% | $\geq 15\%$ | 基準容積之 8% | $\geq 20\%$ | 基準容積之 10% | $\geq 25\%$ | 基準容積之 12% | $\geq 30\%$ | 基準容積之 15% | 本案依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準申請開挖率獎勵。 |
| 法定開挖率-實際開挖率 | 獎勵額度  |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| $\geq 10\%$ | 基準容積之 6%  |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| $\geq 15\%$ | 基準容積之 8%  |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| $\geq 20\%$ | 基準容積之 10%   |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| $\geq 25\%$ | 基準容積之 12%   |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| $\geq 30\%$ | 基準容積之 15%   |                       |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |
| 15.         | 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，   | 本案未適用此規定。             |      |             |          |             |          |             |           |             |           |             |           |                              |

| 項次  | 內容   | 本案說明   |
|-----|--|--|
|     | 獎勵基準容積 10%。  |  |
| 16. | <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>(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%。</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</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>1. 本案僅申請都市更新獎勵及容積移轉獎勵，未申請土管獎勵。</p> <p>2. 容積移轉申請面積為基準容積之 40%，未超過基準容積之 50%。</p> |
| 17. | <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>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4)都市更新單元。</p> <p>(5)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> | <p>本案為都市更新單元，依規定申請都市設計審議。</p>  |
| 18. | <p>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。</p> <p>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。</p>  | <p>依規定辦理。</p>  |
| 19. | <p>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%。</p> <p>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>   | <p>本案實設開挖率為 45% &lt;法定開挖率 70%，符合規定，詳 P.10-7。</p>                                 |
| 20. | <p>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。</p> <p>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。</p>   | <p>本案依建築技術規則規定檢討。</p>  |
| 21. | <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。</p>  |  |

| 項次  | 內容   | 本案說明   |
|-----|--|--|
|     | <p>前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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>本案依規定設置屋頂綠化，綠化面積為 511.05 m<sup>2</sup>。</p> |
| 22. | <p>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>   | <p>遵照辦理。</p>                                   |
| 23. | <p>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。</p>  | <p>遵照辦理。</p>                                   |



四、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.30 發布實施

附表三 擬定三重 二重疏洪道兩側附近地區 細部計畫土地使用管制要點

| 項次       | 內容   | 本案說明   |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
|----------|--|--------|------|-----|---------|----|-----|----------|----|-----|-----|----|-----|-------|----|-----|-------|----|-----|-------|----|-----|-----|----|-----|----------|----|-----|----------|----|-----|-------------------------|
| 一、       | 本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法新北市施行細則第 40 條規定訂定之。   | 遵照辦理。  |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 二、       | <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鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過 2：1 者，不在此限。</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 2 條以上交叉道路口之基地。</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。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>(十) 側院寬度：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>   | 遵照辦理。  |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 三、       | <p>計畫區內各分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="400 1178 1694 1661"> <thead> <tr> <th>分區用地種類</th> <th>建蔽率%</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(重劃)</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>住宅區(再發展)</td> <td>60</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>60</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>140</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>私立清傳商職用地</td> <td>50</td> <td>200</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 工業區為乙種工業區，並列入再發展（地）區，免參與重劃，其土地及建築物之使用應依都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條及有關規定辦理。</p> <p>(三) 古蹟保存區以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，並應依文化資產保存法及相關規定辦理。</p> <p>(四) 宗教專用區以供宗教相關活動、研究所需設施使用為主，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務等相關附屬設施。</p> | 分區用地種類 | 建蔽率% | 容積率 | 住宅區(重劃) | 60 | 240 | 住宅區(再發展) | 60 | 140 | 商業區 | 60 | 320 | 乙種工業區 | 60 | 140 | 古蹟保存區 | 50 | 160 | 宗教專用區 | 50 | 160 | 文教區 | 50 | 200 | 天然氣事業專用區 | 50 | 150 | 私立清傳商職用地 | 50 | 200 | 本案依乙種工業區、乙種工業區（再）之規定檢討。 |
| 分區用地種類   | 建蔽率%   | 容積率    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 住宅區(重劃)  | 60   | 240    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 住宅區(再發展) | 60   | 140    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 商業區      | 60   | 320    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 乙種工業區    | 60   | 140    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 古蹟保存區    | 50   | 160    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 宗教專用區    | 50   | 160    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 文教區      | 50   | 200    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 天然氣事業專用區 | 50   | 150    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |
| 私立清傳商職用地 | 50   | 200    |      |     |         |    |     |          |    |     |     |    |     |       |    |     |       |    |     |       |    |     |     |    |     |          |    |     |          |    |     |                         |

| 項次         | 內容  | 本案說明    |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
|------------|---|---------|--------|------|---|-----|----------------------------|------------|---|----------|---|------------|---|------|---|------------|---------------------------|--|---------|-------|----|-----|---------------------|
| 四、         | <p>(五)天然氣事業專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主。</p> <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方案規定做多目標使用。其建築物及土地使用依下列規定辦理：</p> <p>(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="400 401 1679 726"> <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>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>15</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>文中、文小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>作立體使用時 80</td> <td>依相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) 變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施使用為主，變電所設置應以屋內式或地下形式為原則。變電所及其附屬設施，其突出地面部分，不得超出堤防高度。</p> <p>(三) 因停七用地緊臨捷運系統用地，為實踐綠色運輸理念及增加捷六用地之臨停設施，停七用地未來開發時，應予規劃留設機踏車、腳踏車之停車位。</p> <p>(四) 捷運系統用地其建蔽率及容積率不予規定。</p> <p>(五) 中正國際機場聯外捷運系統建設計畫高架段墩柱使用未徵收之已開闢計畫道路、堤防用地、行水區部分，另案依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」公告範圍，依照都市計畫樁測定及管理辦法有關規定辦理（公告樁位、地籍分割，登記），並以徵收方式取得墩柱用地，其地面仍維持道路使用；另有關潛盾隧道地下穿越段部分，依據「大眾捷運系統工程使用土地上空地或地下處理及審核辦法」規定辦理。</p> | 公共設施種類  | 建蔽率%   | 容積率% | 機關用地  | 50  | 250                        | 公園、兒童遊樂場用地 | 15  | 30       | 文中、文小用地   | 50         | 150   | 市場用地 | 50  | 240        | 停車場用地                     | 作立體使用時 80                                      | 依相關規定辦理 | 變電所用地 | 50 | 250 | <p>本案基地非公共設施用地。</p> |
| 公共設施種類     | 建蔽率%  | 容積率%    |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 機關用地       | 50  | 250     |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 公園、兒童遊樂場用地 | 15  | 30      |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 文中、文小用地    | 50  | 150     |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 市場用地       | 50  | 240     |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 停車場用地      | 作立體使用時 80   | 依相關規定辦理 |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 變電所用地      | 50  | 250     |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 五、         | <p>計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築規定如下表：</p> <table border="1" data-bbox="433 1182 1679 1917"> <thead> <tr> <th>分區及用地別</th> <th>退縮建築規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>經「新北市都市設計審議委員會」審議通過，得不受此限。</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>天然氣事業專用區</td> <td>自道路境界線至少退縮 8 公尺以上建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>市場用地及變電所用地</td> <td>臨中山路部分，建築時應自基地境界線退縮 14 公尺以上建築，以利中山路高架平面道路通行；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>停七用地</td> <td>自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>其他公共設施用地及公</td> <td>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地</td> </tr> </tbody> </table>  | 分區及用地別  | 退縮建築規定 | 住宅區  | 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 | 商業區 | 經「新北市都市設計審議委員會」審議通過，得不受此限。 | 工業區        | 自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 | 天然氣事業專用區 | 自道路境界線至少退縮 8 公尺以上建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 | 市場用地及變電所用地 | 臨中山路部分，建築時應自基地境界線退縮 14 公尺以上建築，以利中山路高架平面道路通行；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 | 停七用地 | 自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 | 其他公共設施用地及公 | 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地 | <p>本案自道路境界線至少退縮 3 公尺以上建築，退縮之空地植栽綠化，未設置圍籬，。</p> |         |       |    |     |                     |
| 分區及用地別     | 退縮建築規定  |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 住宅區        | 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。   |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 商業區        | 經「新北市都市設計審議委員會」審議通過，得不受此限。  |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 工業區        | 自道路境界線至少退縮 3 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。   |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 天然氣事業專用區   | 自道路境界線至少退縮 8 公尺以上建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。   |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 市場用地及變電所用地 | 臨中山路部分，建築時應自基地境界線退縮 14 公尺以上建築，以利中山路高架平面道路通行；其餘自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。   |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 停七用地       | 自道路境界線至少退縮 4 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。   |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |
| 其他公共設施用地及公 | 自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地   |         |        |      |   |     |                            |            |   |          |   |            |   |      |   |            |                           |  |         |       |    |     |                     |

| 項次          | 內容   |                        | 本案說明                 |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
|-------------|--|------------------------|----------------------|----------|----------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-------------|------|------|----------|------|------|----------|------|------|------|------|------|------------|-------|-------|-----------|------|------|------|----------------------|--|-------|------|------|-------|------|------|------------------------------------|
|             | 用事業設備  | 應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 六、          | <p>計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於 1 公尺；建築物並須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</p> <table border="1" data-bbox="397 401 1679 1071"> <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 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>3 公尺</td> <td>2 公尺</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>3 公尺</td> <td>3 公尺</td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區、宗教專用區</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>大然氣事業專用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>私立清傳商職用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>3 公尺</td> <td>3 公尺</td> </tr> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>10 公尺</td> <td>10 公尺</td> </tr> <tr> <td>文中用地、文小用地</td> <td>不予規定</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>變電所用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>3 公尺</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>（二）工業區基地依再發展（地）區管制要點採整體開發及依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定申請作與工業發展有關之設施、大型展示中心、商務中心、倉儲批發業及軟體工業時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院，前院深度至少 6 公尺，側院及後院至少 3 公尺以上且需依規定加倍增設停車場空間並需有基準停車位 5 以上。</p> <p>（三）住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令應留設騎樓或無遮簷人行道地區，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。</p> <p>（四）應留設騎樓部分得設置遮雨設施，不計入建蔽率。</p> <p>（五）住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或乙種工業區因留設側院致使基地內建物深(寬)度不足『畸零地使用規則』之規定時，得依該規則所定最小深(寬)度為準。</p> |                        | 土地使用種類               | 前院深度（公尺） | 側院深度（公尺） | 住宅區 | 3 公尺 | 不予規定 | 商業區 | 3 公尺 | 不予規定 | 工業區 | 3 公尺 | 2 公尺 | 文教區 | 3 公尺 | 3 公尺 | 古蹟保存區、宗教專用區 | 3 公尺 | 不予規定 | 大然氣事業專用地 | 不予規定 | 不予規定 | 私立清傳商職用地 | 不予規定 | 不予規定 | 機關用地 | 3 公尺 | 3 公尺 | 公園、兒童遊樂場用地 | 10 公尺 | 10 公尺 | 文中用地、文小用地 | 不予規定 | 不予規定 | 市場用地 | 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 |  | 變電所用地 | 不予規定 | 不予規定 | 停車場用地 | 3 公尺 | 不予規定 | <p>本案前院深度至少 12 公尺，側院至少 5 公尺以上。</p> |
| 土地使用種類      | 前院深度（公尺）   | 側院深度（公尺）               |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 住宅區         | 3 公尺   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 商業區         | 3 公尺   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 工業區         | 3 公尺   | 2 公尺                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 文教區         | 3 公尺   | 3 公尺                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 古蹟保存區、宗教專用區 | 3 公尺   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 大然氣事業專用地    | 不予規定   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 私立清傳商職用地    | 不予規定   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 機關用地        | 3 公尺   | 3 公尺                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 公園、兒童遊樂場用地  | 10 公尺  | 10 公尺                  |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 文中用地、文小用地   | 不予規定   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 市場用地        | 臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築   |                        |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 變電所用地       | 不予規定   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 停車場用地       | 3 公尺   | 不予規定                   |                      |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |
| 七、          | <p>為鼓勵基地設置公益性設施，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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>（一）私人捐獻或設置社會住宅、公共托育中心、圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施等，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，且具獨立產權及獨立出入口，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>（二）建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾通行，經交通主管機關核准者。</p> <p>（三）倘本計畫區有設置跨提天橋之需求，除應依本要點第十點規定設置外，若由住宅區土地所有權人於開發住宅區時併同申請興闢，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得依下列規定予以獎勵，惟獎勵以法定容積之 5% 為上限：</p> <p>A：捐贈跨提天橋設施之獎勵容積（≤法定容積百分之五）</p> <p>B1：捐贈跨提天橋設施興闢成本及設備設施裝修費用</p> <p>B2：提供管理維護基金</p>   |                        | <p>本案未申請公益性設施獎勵。</p> |          |          |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |             |      |      |          |      |      |          |      |      |      |      |      |            |       |       |           |      |      |      |                      |  |       |      |      |       |      |      |                                    |

| 項次             | 內容   | 本案說明           |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
|----------------|--|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|----------------|----------|---|---|---|--------------|----------|----------|---|---|--------------|-----------|-----------|-----------|---|-------------|
|                | C1：住宅區二樓以上平均單價<br>C2：住宅區單位興建成本<br>C3：住宅區單位管銷費用（以單位興建成本之 11%為上限）<br>由土地所有權人申請開發者，應領取建築基地之使用執照前，完成天橋之點交作業。   |                |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 八、             | 為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定： <table border="1" data-bbox="418 447 1626 590"> <thead> <tr> <th>開發規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3000~5000 平方公尺</td> <td>基地面積×基準容積率×10%</td> </tr> <tr> <td>5000 平方公尺以上</td> <td>基地面積×基準容積率×15%</td> </tr> </tbody> </table>   | 開發規模           | 增加興建樓地板面積         | 3000~5000 平方公尺 | 基地面積×基準容積率×10% | 5000 平方公尺以上 | 基地面積×基準容積率×15% | 本案未申請大面積開發。       |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 開發規模           | 增加興建樓地板面積  |                |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 3000~5000 平方公尺 | 基地面積×基準容積率×10%   |                |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 5000 平方公尺以上    | 基地面積×基準容積率×15%   |                |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 九、             | 有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者原無須取得綠建築標章，或依規定取得更高等級綠建築標章者，得給予不同等級之基準容積獎勵。申請者並應與新北市簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 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。前款保證金退還依下列規定： <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。</li> <li>(二) 未依限取得該等級綠建築標章者，保證金不予退還。</li> <li>(三) 依限取得該等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。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="365 951 1872 1283"> <thead> <tr> <th rowspan="3">項目</th> <th colspan="4">獎勵額度</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">無要求</th> <th colspan="3">依相關法令規定或審議要求綠建築等級</th> </tr> <tr> <th>銀級</th> <th>黃金級</th> <th>鑽石級</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得綠建築分級評估銀級</td> <td>基準容積之 6%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>取得綠建築分級評估黃金級</td> <td>基準容積之 8%</td> <td>基準容積之 8%</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>取得綠建築分級評估鑽石級</td> <td>基準容積之 10%</td> <td>基準容積之 10%</td> <td>基準容積之 10%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | 項目             | 獎勵額度              |                |                |             | 無要求            | 依相關法令規定或審議要求綠建築等級 |           |      | 銀級        | 黃金級  | 鑽石級       | 取得綠建築分級評估銀級    | 基準容積之 6% | - | - | - | 取得綠建築分級評估黃金級 | 基準容積之 8% | 基準容積之 8% | - | - | 取得綠建築分級評估鑽石級 | 基準容積之 10% | 基準容積之 10% | 基準容積之 10% | - | 本案未申請綠建築獎勵。 |
| 項目             | 獎勵額度   |                |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
|                | 無要求  |                | 依相關法令規定或審議要求綠建築等級 |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
|                |  | 銀級             | 黃金級               | 鑽石級            |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 取得綠建築分級評估銀級    | 基準容積之 6%   | -              | -                 | -              |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 取得綠建築分級評估黃金級   | 基準容積之 8%   | 基準容積之 8%       | -                 | -              |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 取得綠建築分級評估鑽石級   | 基準容積之 10%  | 基準容積之 10%      | 基準容積之 10%         | -              |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 十、             | 為提升都市防災性能，建築物設計同時符合下列規定者，獎勵基準容積 5%： <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，且平均達 8 公尺。</li> <li>(二) 與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。</li> <li>(三) 基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。</li> <li>(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。</li> </ul>   | 本案依規定申請都市更新獎勵。 |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 十一、            | 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="439 1560 1531 1839"> <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> 前款減少之開挖率部分，除應妥為綠美化外，其植栽上、下方之任何形式人工構造物不得大於 1/3。   | 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% | 本案依規定申請都市更新獎勵。 |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |
| 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%  |                |                   |                |                |             |                |                   |           |      |           |      |           |                |          |   |   |   |              |          |          |   |   |              |           |           |           |   |             |

| 項次           | 內容  | 本案說明                        |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
|--------------|---|-----------------------------|--------|------------|------|--------------|------|--------------|------|------|--|---------------|
| 十二、          | 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，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%。  | 本案依規定申請都市更新獎勵。              |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十三、          | 除本要點第十點有關都市防災容積獎勵留設空間，及本要點第六點規定留設空間不得計入開放空間面積計算者外，其餘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，另義務性之規定不得與相關獎勵重複計列；另本計畫區不得適用增設停車空間獎勵之規定。   | 本案未申請增設停車獎勵。                |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十四、          | 建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，除依本細部計畫「再發展(地)區管制要點」及都市更新條例辦理者外，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%：<br>(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%。<br>(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%。<br>(三) 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。   | 本案依規定申請都市更新獎勵。              |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十五、          | 本計畫地區為需經都市設計審議地區。   | 配合辦理。                       |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十六、          | 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等必要性設施，致實際空地未達法定空地二分之一者，不在此限。惟所留設空地仍應全部種植花草樹木。  | 本案綠化面積達法定空地二分之一以上。          |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十七、          | 地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但公共設施用地作多目標使用且經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。  | 本案實際開挖率：45% < 法定開挖率 70.00%。 |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十八、          | 本計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築物除依建築技術規則相關設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。  | 本案設置機車位：75 輛 > 法定機車位 55 輛。  |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 十九、          | 本計畫區經劃設或列入再發展(地)區，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)管制要點辦理。   | 配合辦理。                       |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 二十、          | 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間(如下表)。但基地情形特殊經提新北市都市設計委員會(或小組)審議同意者，或新北市政府已訂定相關規定者，從其規定。<br><table border="1" data-bbox="439 1346 1599 1581"> <thead> <tr> <th data-bbox="439 1346 1020 1392">建築總樓地板面積</th> <th data-bbox="1020 1346 1599 1392">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="439 1392 1020 1438">1~250 平方公尺</td> <td data-bbox="1020 1392 1599 1438">設置一部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 1438 1020 1484">251~400 平方公尺</td> <td data-bbox="1020 1438 1599 1484">設置二部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 1484 1020 1530">401~550 平方公尺</td> <td data-bbox="1020 1484 1599 1530">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="439 1530 1020 1581">以上類推</td> <td data-bbox="1020 1530 1599 1581"></td> </tr> </tbody> </table> | 建築總樓地板面積                    | 停車設置標準 | 1~250 平方公尺 | 設置一部 | 251~400 平方公尺 | 設置二部 | 401~550 平方公尺 | 設置三部 | 以上類推 |  | 本案基地非住宅區、商業區。 |
| 建築總樓地板面積     | 停車設置標準  |                             |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 1~250 平方公尺   | 設置一部  |                             |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 251~400 平方公尺 | 設置二部  |                             |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 401~550 平方公尺 | 設置三部  |                             |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 以上類推         |   |                             |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |
| 二十一、         | 本要點未規定者，適用其他相關法令規定。   | 配合辦理。                       |        |            |      |              |      |              |      |      |  |               |



五、擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)103.9.30 發布實施

附表五 擬定三重 二重疏洪道兩側附近地區 細部計畫再發展 地區管制要點

| 項次 | 內容   | 本案說明             |
|----|--|------------------|
| 一、 | 為順利推動本計畫區之開發、減少市地重劃開發阻力，並有效誘導改善生活環境品質，促進再發展，特訂定本要點。  | 遵照辦理。            |
| 二、 | 本要點之主管機關為新北市政府。  | 遵照辦理。            |
| 三、 | <p>本要點所稱之再發展(地)區係指下列地區：</p> <p>(一)本計畫住宅區內未以市地重劃開發地區，並於都市計畫書圖中標示者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。</p> <p>(二)乙種工業區、文教區、私立清傳商職用地。</p> <p>(三)符合下列原則，並由開發單位提案，送經市地重劃委員會同意者。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 合法且建物區分所有權人密集地區，其規模達 500 平方公尺以上者。</li> <li>2. 符合部頒四要件之現有私立學校。</li> <li>3. 考量街廓完整性，以避免土地不利使用地區。</li> <li>4. 屬於必要性通路者。</li> <li>5. 參酌土地權屬範圍。</li> <li>6. 無法以市地重劃辦理者。</li> </ol> | 遵照辦理。            |
| 四、 | 再發展(地)區之建蔽率不得超過 60%，基準容積率為 140%；文教區、私立清傳商職用地建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 200%。  | 本案設計建蔽率為 34.74%。 |
| 五、 | 再發展(地)區土地開發，由土地權利關係人申請自行辦理。  | 遵照辦理。            |
| 六、 | 再發展(地)區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。   | 本案採個別建築開發。       |
| 七、 | <p>再發展(地)區土地申請整體開發者，應符合下列規定：</p> <p>(一)最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.1 公頃。屬乙種工業區部分不得低於 0.2 公頃。申請整體開發經都市更新審議委員會審查同意，得予容積獎勵。(所劃設之再發展區未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請)。</p> <p>(二)申請者需擬具整體開發計畫提交都市更新審議委員會，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。</p>  | 本案未適用此規定。        |
| 八、 | <p>整體開發計畫書、圖應表明下列事項：</p> <p>(一)計畫地區範圍及其面積。</p> <p>(二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。</p>  | 本案未適用此規定。        |

| 項次                | 內容   | 本案說明                          |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
|-------------------|--|-------------------------------|----|----|------------|---|--|------------------|-----|--|------------------|-----|--|-------------------|-----|--|------------|-----|--|------------------|
|                   | <p>(三)發展現況分析。</p> <p>(四)土地及地上物處理計畫。</p> <p>(五)土地使用計畫，合都市設計及建築物配置初步構想。</p> <p>(六)公共設施建設計畫。</p> <p>(七)事業及財務計畫。</p> <p>(八)實施進度。</p> <p>(九)其他應配合辦理事項。</p>  |                               |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 九、                | <p>整體開發之獎勵內容如下：</p> <p>(一)容積獎勵額度公式：<br/> <math display="block">V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 + V_2)</math> <math display="block">V = \text{獎勵後建築基地容積率}</math> <math display="block">V_0 = \text{基準容積率}</math> <math display="block">V_1 = \text{提供公共設施之比例，原則不得少於申請開發基地總面積之20%。但超過40%時，V1以40%核計。所提供之公共設施用地，並應於開發完成後將權屬登記為新北市所有。}</math> <math display="block">V_2 = \text{整體開發規模條款，如下表：}</math> <table border="1" data-bbox="412 1140 1688 1381"> <thead> <tr> <th>面積(平方公尺)</th> <th>係數</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000(不含)以下</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000(含)~3000(不含)</td> <td>0.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3000(含)~5000(不含)</td> <td>0.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5000(含)~10000(不含)</td> <td>0.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10000(含)以上</td> <td>0.4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </p> <p>(二)非整體開發者，依基準容積率辦理。</p> | 面積(平方公尺)                      | 係數 | 備註 | 1000(不含)以下 | 0 |  | 1000(含)~3000(不含) | 0.1 |  | 3000(含)~5000(不含) | 0.2 |  | 5000(含)~10000(不含) | 0.3 |  | 10000(含)以上 | 0.4 |  | <p>本案未適用此規定。</p> |
| 面積(平方公尺)          | 係數   | 備註                            |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 1000(不含)以下        | 0  |                               |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 1000(含)~3000(不含)  | 0.1  |                               |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 3000(含)~5000(不含)  | 0.2  |                               |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 5000(含)~10000(不含) | 0.3  |                               |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 10000(含)以上        | 0.4  |                               |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 十、                | <p>再發展(地)區內之基地獎勵後容積率總量不得超過 420%。</p>   | <p>本案設計容積率為 318.19%，符合規定。</p> |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 十一、               | <p>劃定本再發展(地)區為應實施都市更新地區，並得依都市更新條例規定辦理開發</p>  | <p>本案依都市更新相關規定辦理。</p>         |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |
| 十二、               | <p>本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。</p>   | <p>遵照辦理。</p>                  |    |    |            |   |  |                  |     |  |                  |     |  |                   |     |  |            |     |  |                  |

### 六、更新單元土地使用說明

本更新單元內計有新北市新北市三重區興德段 447、447-1、448、448-1、449、449-1、450、451、452 地號等 9 筆土地，土地面積合計 3,484.82 m<sup>2</sup>，本更新單元土地使用分區計有乙種工業區、乙種工業區(再)及道路用地，其中興德段 449、450、451 及 452 地號等 4 筆土地為乙種工業區，面積共計 1,762.58 m<sup>2</sup>；興德段 447 及 448 地號等 2 筆土地為乙種工業區(再發展區)，面積共計 1,630.56 m<sup>2</sup>；興德段 447-1、449-1、448-1 地號等 3 筆土地為道路用地，面積共計 91.68 m<sup>2</sup>。(詳表 6-3)。

表 6-3 土地使用分區面積表

| 使用分區        | 面積(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率(%) | 建築面積(m <sup>2</sup> ) | 容積率(%) | 法定容積(m <sup>2</sup> ) |
|-------------|---------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|
| 乙種工業區       | 1,762.58            | 60%    | 1,057.54              | 210%   | 3,701.41              |
| 乙種工業區(再發展區) | 1,630.56            | 60%    | 978.33                | 140%   | 2,282.78              |
| 道路用地        | 91.68               |        |                       |        |                       |
| 合計          | 3,484.82            |        | 2,035.87              |        | 5,984.19              |

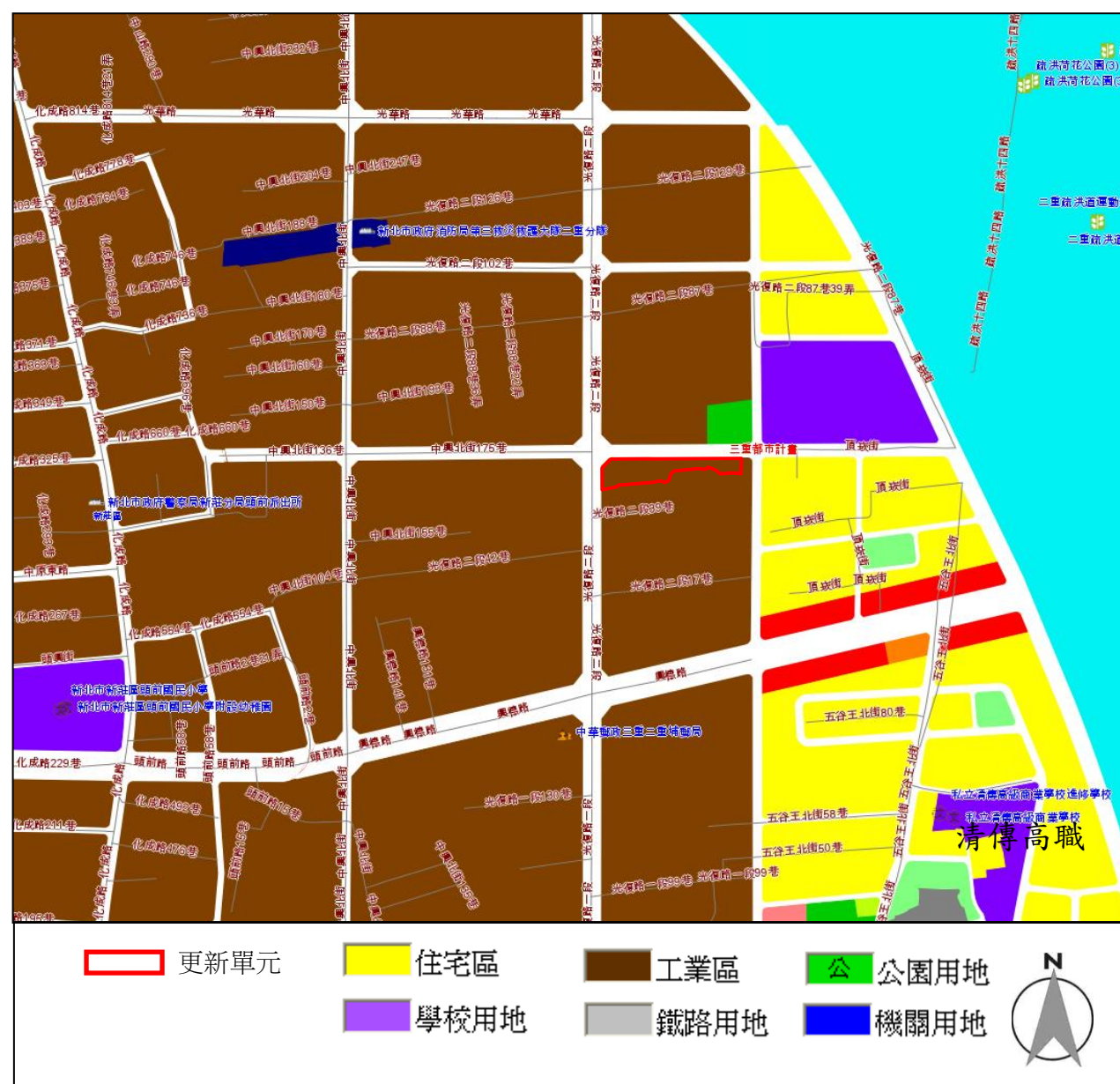


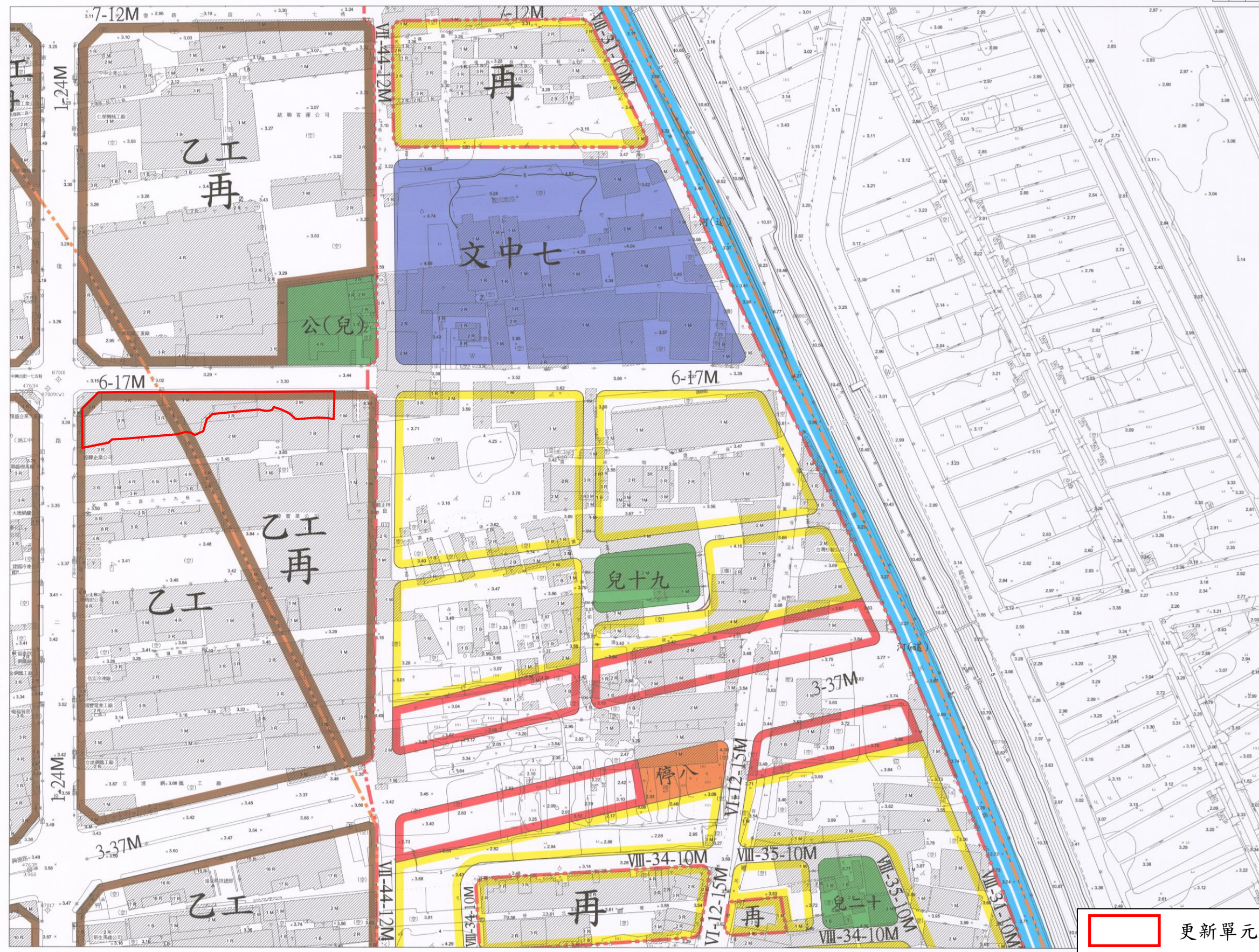
圖6-1 都市計畫圖(一)



3447

|      |      |      |
|------|------|------|
| 3348 | 3448 | 3548 |
| 3347 | 3447 | 3547 |
| 3346 | 3446 | 3546 |

擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)圖



更新單元範圍

圖6-2 都市計畫圖(二)



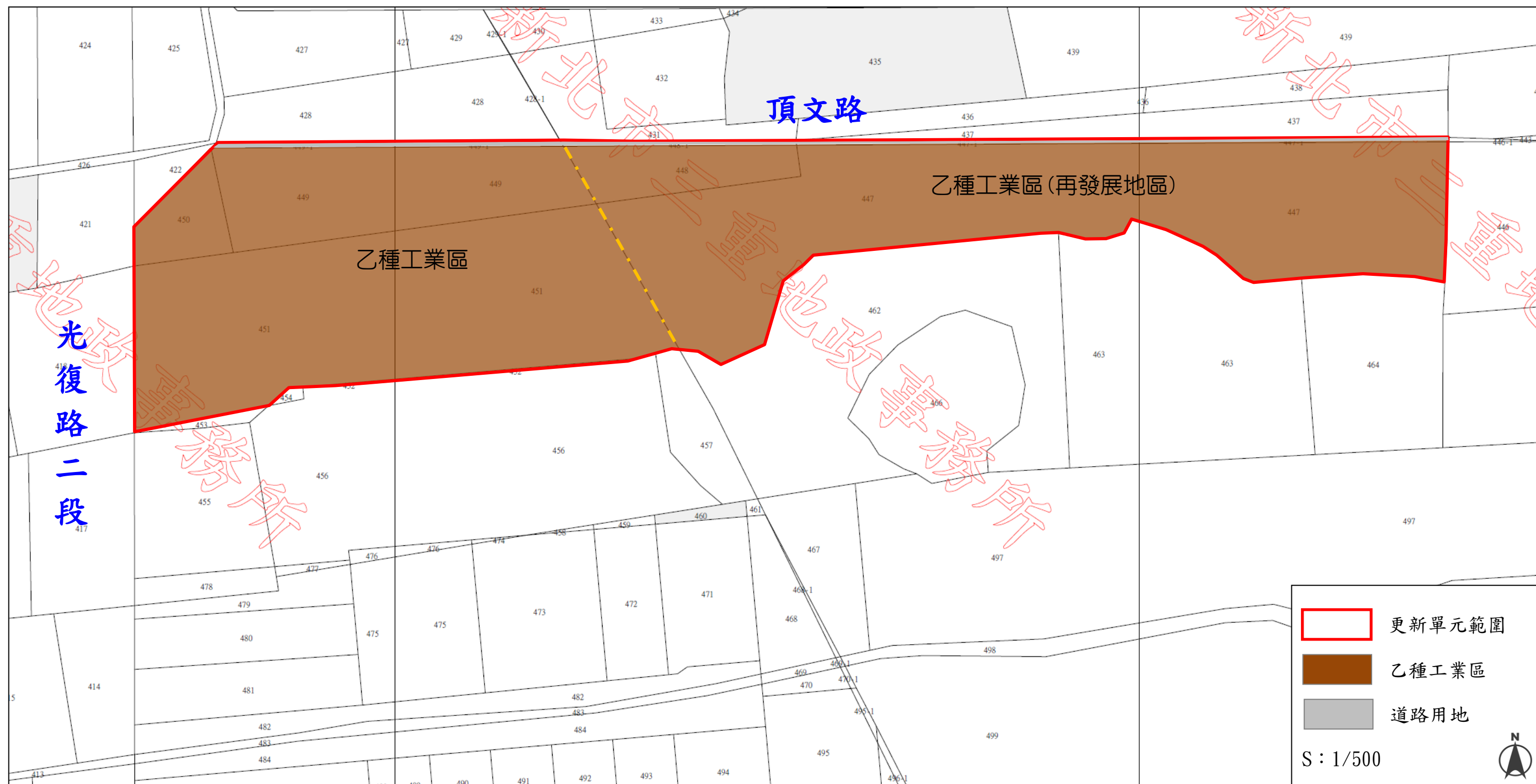


圖6-3 使用分區圖



## 柒、處理方式及其區段劃分

---

### 一、處理方式

本更新單元採「全區重建」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。

## 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。