

項次	內 容	本 案 說 明
		<p>二、實設汽車位法定 224 部，自設 27 部，合計 262 輛(另設置 1 部裝卸車位及 1 部垃圾車停車位)≥法定汽車位 224 部…OK</p> <p>三、法定機車位檢討： 依 91 年度擬定板橋(浮洲地區)細部計畫-再發展地區管制要點檢討，新建工程應符合一戶設置一機車。本案設計戶數 224 戶(住宅 223,公益設施 1 戶)，機車位需求數 224 部，實設機車位 250 部≥法定機車位 224 部…OK</p>
第 43 條	<p>各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>基地面積: 4,303.27 m<sup>2</sup> 建蔽率:50% 法定空地面積: 4303.27 m<sup>2</sup>*(1-50%)=2,151.63 m<sup>2</sup> 法定 1/2 綠化面積 2,151.63*1/2=1,075.81 m<sup>2</sup> 設計綠化面積 1,184.36 m<sup>2</sup>&gt;1,075.81 m<sup>2</sup>…OK</p>
第 44 條	<p>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下：</p> <p>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>	<p>本案屬住宅區，實設之露臺及屋頂綠化面積皆達 1/2。</p>
第 45 條	<p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。</p> <p>四、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p> <p>五、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>六、都市計畫書指定地區。</p> <p>七、其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。</p>	<p>本案法定基準容積：4,303.27x176%=7,573.75 m<sup>2</sup> 申請容積：14,382.12 m<sup>2</sup>/7,573.75=1.898&gt;1.8 倍 需經都設會審議通過都審通過方能申請建照。</p>
第 46 條	<p>申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	<p>本案基地面積 4,303.27 m<sup>2</sup>&lt;6,000 m<sup>2</sup>。 總樓地板面積 29,397.26 m<sup>2</sup>&lt;30,000 m<sup>2</sup>。 故本案未達此項規定標準。</p>

項次	內 容	本案說明
第 47 條	<p>各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：</p> <p>一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。</p> <p>二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二</p> <p>百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>(一) 新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>(二) 能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>(三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅（含中繼住宅）等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>	<p>本案依都市更新法規實施都市更新事業之地區申請建築基地一點五倍之法定容積獎勵。</p>
第 48 條	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</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，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <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> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過</p>	<p>本案依 108 年 10 月 02 日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，擬辦申請都市更新建築容積獎勵，相關內容皆依規定辦理。</p>

項次	內容	本案說明																																	
	<p>基準容積百分之六之獎勵。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>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <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之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前道路：</p> <p>（一）作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。</p> <p>（二）作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同款設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>																																		
第 49 條	公共設施用地應依規定用途使用。	本案未涉及。																																	
第 50 條	<p>公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。</p> <p>公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p> <table border="1" data-bbox="320 1377 1872 1913"> <caption>公共設施用地建蔽率及容積率規定表</caption> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>百分之十五</td> <td>百分之三十</td> </tr> <tr> <td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十</td> <td>平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠用地</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>百分之五十</td> <td>國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>百分之七十</td> <td>零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯加壓用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>火化場、殯儀館用地</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	車站用地	百分之七十	百分之二百	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十	市場用地	百分之七十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十	加油站、瓦斯加壓用地	百分之四十	百分之一百二十	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	本案未涉及。
公共設施用地	建蔽率	容積率																																	
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十																																	
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十																																	
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十																																	
車站用地	百分之七十	百分之二百																																	
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十																																	
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十																																	
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十																																	
市場用地	百分之七十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十																																	
加油站、瓦斯加壓用地	百分之四十	百分之一百二十																																	
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十																																	

項次	內 容			本案說明
	鐵路用地	百分之七十	不予規定	
	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	
	墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十	
	其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中規定	
第 51 條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。			本案未涉及。
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。			本案未涉及。
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。			本案未涉及。
第 54 條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。			本案未涉及。
第 55 條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。			本案未涉及。
第 55-1 條	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。			本案未涉及。
第 56 條	(刪除)			
第 57 條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。			依規定檢討。
第 58 條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。			依規定檢討。
第 59 條	本細則修正條文自發布日施行。			依規定檢討。

附表一

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

(四) 擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點摘要 91.02.07 發布實施

項次	意見內容	意見回應與說明
一	為促進都市更新及獎勵舊地區之再發展及整體開發，特訂定本要點。	
二	本要點之主管機關為新北市政府。	
三	本要點所稱之再發展地區係指下列地區： 都市計畫書圖內劃為再發展地區範圍內之土地或區段徵收範圍內劃為住宅區之土地，於都市計畫擬定前已編為建築用地，其合法建築物面積達所屬街廓五〇%以上，經都市設計審查委員會審查同意者，其申請期限由縣政府訂定公告之。	
四	再發展地區之建蔽率不得超過六〇%，基準容積率為一六〇%，並准用住宅區相關規定。	(一)依「都市計畫法新北市施行細則」第 36 條規定，建蔽率為 50%，本案設計建蔽率為 31.02%<50%...OK 詳面積計算表 (二)依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定申請基準容積加給，申請容積加給比例 10%。加給後基準容積率為 160%+(160x10%)=176%。本案並依規定申請都市更新獎勵及容積移轉，總允建容積為 334.22%。
五	再發展地區之建築物於重建時應依下列規定辦理： (一) 建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於一公尺，另前院留設深度不得小於三公 尺。 (二) 面臨計畫道路寬度十公尺以上即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三·五二公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通 行。 (三) 前巷建築基地沿建築線須種植寬〇·八公尺，高〇·六公尺之連續性灌木，並留設一處寬二· 五公尺以下(車道除外)通道供行人出入。 (四) 應留設騎樓部分得設置遮雨設施，不計入建蔽率。	基地面前道路為西側 20m 未開闢計畫道路，東臨 15m 僑中 二街 (一)前院大於 3m (二)建築物 1F 牆面與建築線距離皆已大於 3.52 公尺。 (三)依規定辦理，詳一層景觀平面圖
六	再發展地區土地開發，由土地權利關係人申請自行辦理。	敬悉。
七	再發展地區土地開發方式可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發地區得依本要點獎 勵規定獎勵之。	本案以都市更新方式辦理，依規定申請都市更新獎勵。
八	再發展地區土地申請整體開發應符合下列規定，使得再分別依相關法令向主管單位申請開發建築： (一) 開發規模〇·二公頃或達個別計畫街廓面積之四分之一。 (二) 申請者須擬具整體開發計畫提交本縣都市更新委員會審議，都市更新委員會必要時得視實際需 要調整其開發規模及範圍，若整體開發計畫涉及都市計畫變更者，應另依法定程序辦理。	本案未申請整體開發。

項次	意見內容	意見回應與說明
九	<p>開發計畫應以書、圖載明下列事項：</p> <p>(一) 開發地區之範圍、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> <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(含都市設計及建築物配置初步構起)。</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) 街廓內部安全設計、維生系統及防災規劃設計。</p> <p>(十) 其他須配合辦理事項。</p>	<p>依規定辦理。</p>
十	<p>再發展地區土地開發之獎勵規定如下：</p> <p>(一) 申請整體開發建築者，容積獎勵額度公式為  <math>V=[V_0/(1-V_1)] * (1+V_r+V_2)</math>  <math>V_0</math>:一六〇%(基準容積率)  <math>V</math>:獎勵後建築基地容積率  <math>V_1</math>:提供公共設施之比例(不得低於申請開發總面積之二〇%，且須扣除公有土地抵充之比例。  <math>V_2</math>:採整體開發建築之獎勵係數(原編定甲、乙種建地為 0.2、其餘訂為 0.1)</p> <p>(二) 未以整體開發建築者，其建蔽率、容積率仍依原規定辦理，不予獎勵。</p>	<p>本案未申請整體開發獎勵。</p>
十一	<p>再發展地區依據實際需要設置必要之公共設施(公園、綠地、兒童遊樂場及停車場)，其設置公共設施用地面積不得少於開發面積二〇%，該項土地於開發完成後，其土地權屬應登記為新北市或板橋區所有。</p>	<p>本案未申請整體開發獎勵。</p>
十二	<p>再發展地區範圍內之住宅區得經都市更新委員會審查同意後依法定程序優先變更為商業區。惟本計畫商業區總量不得超過相關法令規定。</p>	<p>本案無涉及此要點。</p>
十三	<p>再發展地區內之建築物應附設汽、機車停車位，每一住宅單元(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過二百平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。機車停車位應按汽車需求數等量設置。</p>	<p>本案總戶數為 224 戶(223 戶+1 戶公益設施)，設置 262 部汽車(另設 1 部裝卸車位及 1 部垃圾車停車位)，250 部機車，符合規定。</p>
十四	<p>再發展地區辦理都市更新時應沿大漢溪堤防用地(即河川區)及鐵路用地測縮五公尺建築，該退縮地應提供作道路使用，退縮部分得計入法定空地。</p>	<p>本案無涉及此要點。</p>
十五	<p>劃定本再發展地區為應實施都市更新之地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。</p>	<p>本案依都市更新條例規定辦理再開發。</p>
十六	<p>本再發展地區，其容積獎勵後之總值不得超過四〇〇%。</p>	<p>設計容積率 334.22% ≤ 400%... ok</p>
十七	<p>本要點未規定事項，依其他相關法令規定辦理。</p>	<p>敬悉。</p>

(五) 新北市都市更新審議原則 110.05.14 發布實施

項次	內容	檢討說明
一、	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	-
二、	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	遵照辦理。
三、	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案未有此情形。
四、	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十六點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案未有此情形。
五、	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條規定申請容積獎勵者，應檢附依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估報告書，並應併同機構鑑定公文檢送本府工務局函轉本府都市更新處。	本案未申請容獎辦法第六條規定之容積獎勵。
六、	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽、機車停車空間，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	(一)本案未申請容獎辦法第七條規定之公益設施容積獎勵。 (二)本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定申請基準容積加給，依其規定應捐贈容積面積 344.26 m <sup>2</sup> 以上公益性設施，本案捐贈公益設施公共化幼兒園，並經新北市政府教育局同意受贈，預計捐贈室內總地板面積 469,16 m <sup>2</sup> ，幼兒園戶外活動空間 271.01 m <sup>2</sup> ，且公益設施、汽機車停車空間及樓電梯設置皆符合本項規定。
七、	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案未申請容獎辦法第八條規定之容積獎勵。
八、	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案未申請容獎辦法第十七條第一項規定之容積獎勵。
九、	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人行之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間除依本條例第七條迅行劃定之更新地區外，淨寬部分以不得設置停車場	(一)本案自建築線退縮四公尺以上建築，其中 1.5M 綠化 2.5M 供人行使用，詳 P.10-9 法定退縮檢討。

項次	內容	檢討說明
	<p>坡道為原則。</p> <p>(三)建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。</p>	<p>(二)本案停車坡道於建築線退縮 25M 後設置，境界線退縮三米內無建築構造物。</p> <p>(三)已修正，退縮範圍無建築構造物，陽台自外緣檢討。</p>
十、	<p>依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。</p>	<p>本案未申請本市容獎辦法第五條規定之容積獎勵。</p>
十一、	<p>依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。</p>	<p>本案未申請本市容獎辦法第六條規定之容積獎勵。</p>
十二、	<p>供公眾通行之人行步道應符合下列規定：</p> <p>(一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。</p> <p>(三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。</p> <p>(四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p> <p>(七)依建築技術規則規定高層建築物應設置之緩衝空間，不得設置於人行步道淨寬四公尺以內之範圍。</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)遵照辦理。</p> <p>(三)本案將整體周遭環境納入設計考量。</p> <p>(四)本案供公眾通行之人行步道無設置欄杆或植栽土丘等類似構造物，以利通行。</p> <p>(五)供公眾使用之人行步道以高燈設置為主，無設置投射燈。</p> <p>(六)本案地下室通風排風口與景觀植栽結合設計，無對向人行空間。</p> <p>(七)遵照辦理，詳一樓平面配置圖。</p>
十三、	<p>建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。</p> <p>建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則。</p> <p>植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種。</p>	<p>本案建築物風格立面以簡易的線條勾勒建築輪廓，色調以米白色、灰色作為主視覺，與大地色接合，不影響都市景觀為原則。</p> <p>植栽設計選擇適合當地生態之樹種。</p>
十四、	<p>機車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。</p>	<p>機車停車位：</p> <p>(一)本案依規定設置一戶一機車位。</p> <p>(二)本案共 224 戶(223 戶住宅單元+1 戶公益設施)，法定車位 224 部，實設 250 輛機車停車，機車停車位於地下一層。</p>

項次	內容	檢討說明
	<p>(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定：</p> <p>1、為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。</p> <p>2、公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設應符合本府相關規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)地下各層應檢討消防機電、污水等設備空間之更新後維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。</p> <p>(五)應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p>	<p>(三)本案機車停車位未設置於地面層。</p> <p>汽車停車位：</p> <p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)機車坡道於地面層起始點設有緩衝距離與人行空間間隔 6M 以上。</p> <p>(三)本案汽車停車位皆為平面式車位。</p> <p>(四)本案地下室機房空間皆留置維護通道。</p> <p>(五)本案設置裝卸車位、垃圾車暫停車位各一輛，且無計入法定及自設停車數量中。</p>
十五、	<p>機電設備空間、陽台及雨遮規劃設計應符合下列規定：</p> <p>(一)住宅使用建築之機房設置應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得設置於住宅單元內。</p> <p>(二)一樓原則不標示陽台；有標示陽台者，應計入建築面積檢討。</p> <p>(三)公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台。</p> <p>但經審議會同意者，不在此限。</p>	<p>(一)本案建築機房集中設置於地下一層</p> <p>(二)遵照辦理。</p> <p>(三)遵照辦理。</p>
十六、	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>	<p>本案都市更新事業計畫範圍內未涉及現有巷道廢止或改道。</p>
十七、	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p>	<p>敬悉。</p>

項次	內容	檢討說明
	<p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	
十八、	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>本案更新單元範圍內皆為私有土地。</p>
十九、	<p>最小分配面積單元及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積四十六平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>本案實施方式改採協議合建，未涉及最小分配面積單元及不願或不能分配等相關規定。</p>
二十、	<p>估價原則及條件規範如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，土地估價以更新前（即都市計畫變更前）之土地使用分區為準。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。</li> <li>2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。</li> <li>3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。</li> </ol> <p>(六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。</li> <li>2、應於估價條件中敘明相關折減內容。</li> </ol>	<p>本案實施方式改採協議合建，未涉及估價。</p>

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

(六) 新北市都市設計審議原則 108.09.11 發布實施

	審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>新北市都市設計審議原則</p>	<p>一、公共開放空間系統</p>	<p>(一) 開放空間設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。</li> <li>2. 依各都市計畫書管制事項及建築技術規則建築設計施工編第十五章申請開放空間獎勵之案件，應符合下列規定：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 沿街步道式開放空間：申請獎勵寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，超過 6 公尺部分有效值為 1.0。</li> <li>(2) 廣場式開放空間：有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，不在此限。</li> <li>(3) 頂蓋型開放空間：有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經都設會同意者，得酌予獎勵。</li> <li>(4) 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度）。</li> <li>(5) 建築物一樓為住宅用途使用（如住戶單元、公共服務空間…等），須自建築物牆面線全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。</li> <li>(6) 基地內通路、高層建築緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積。</li> <li>(7) 公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，並不得設於 1 樓夾層及兼作入口門廳使用。</li> </ol> </li> </ol>		<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 提請放寬  <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	
	<p>(二) 景觀及救災間隔：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。</li> <li>2. 基地面寬未達 14 公尺者：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側至少留設淨寬 1 公尺。</li> <li>(2) 基地面寬 7 公尺以上未滿 10 公尺，單側至少留設淨寬 1.5 公尺。</li> <li>(3) 基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺。</li> </ol> </li> </ol>	<p>本案                      基地面寬 28.23m，自基地境界線退縮最小處 3.1m ≥ 1.5m。                      本案經新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間審查核定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 提請放寬  <input type="checkbox"/> 免檢討</p>		
<p>新北市都市設</p>	<p>一、公共開放空間系統</p>	<p>(三) 防災通道：依據土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道，應符合下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鋪面應配合周邊形式態樣整體設計。</li> <li>2. 淨寬、淨高應符合防災需求。</li> <li>3. 基地內開放空間位置應配合防災通道規劃配置。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案鋪面依全區整體規劃設計。</li> <li>2. 建築自基地境界線退縮最小 3M &gt; 1.5M，皆依規定留設防災通道。</li> <li>3. 本案經新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間及動線審查核定。</li> </ol>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合  <input type="checkbox"/> 提請放寬  <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	

	審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
計 審 議 原 則		(四) 前三款範圍除景觀，植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。	本案 1.5M 退縮範圍內無地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	二、人行空間及步道系統	(一) 人行空間應就綠帶、設施帶、自行車道及其停車空間、街道家具、指標系統等規劃配置，以維持整體景觀風貌，並依下列原則設計： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除都市計畫及相關法令另有規定外，基地臨接 10 公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道及綠帶。基地臨接未達 10 公尺道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。</li> <li>2. 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。</li> <li>3. 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。</li> <li>4. 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</li> <li>5. 人行空間內（含綠帶）原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。</li> <li>6. 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</li> <li>7. 人行空間內若原已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物），則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。</li> </ol>	1. 本案基地東側 15M 僑中二街計畫道路、西側 20M 未開闢道路退縮 4M 無遮簷人行道。 2. 本案設計人行步道、開放空間高程與公有人行道一致，並與臨地順平，橫向坡度不大於 4%。 3. 本案車道出入口之鋪面使用專用之防滑車道磚，高程與相鄰人行道一致。 4. 本案供公眾使用人行道未設置投射燈。 5. 本案人行空間無設置廣告物或招牌。 6. 地下室排風系統排風方向無面對人行空間。 7. 本案人行空間無留設原有硬體設施物。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
		(二) 整體開發地區各街廓之法定退縮範圍，應依據主管機關提出之設計原則（含自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系）辦理。	本案非整體開發區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
新 北 市 都 市 設 計 審	三、交通運輸系統	(一) 停車數量與配置： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位，並以平面停車設計為原則。</li> <li>2. 單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元得以 0.66 倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合土地使用分區管制要點及建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。</li> <li>3. 距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略。</li> <li>4. 申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前三項規定，經都設會同意，得酌予調整。</li> </ol>	本案汽車停車空間依「建築技術規則」、「新北市都市設計審議原則」規定計算： 法定汽車位 225 輛，自設汽車位 37 輛，合計 262 輛。 機車位依本條第三款、新北市都市設計審議原則計算： 法定機車位 224 輛，自設機車位 26 輛，合計 250 輛。 (符合一戶一機車停車位原則)	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

	審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
議 原 則		<p>(二) 停車動線設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。停車位數量超過 500 部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第 5 款第 2 目情形者，不在此限。</li> <li>2. 汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。</li> <li>3. 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。</li> <li>4. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得設置 4 公尺。該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。</li> <li>5. 機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。</li> <li>6. 地面層原則不得設置迎賓車道，除需大量集結疏散人潮之供公眾使用建築物，經都設會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。</li> <li>7. 觀光旅館、大型商場、廠辦園區、大型社區開發、供公眾使用建築物、捷運設施、醫院等，應以內化方式規劃大眾運具動線，減少對外部交通之衝擊：</li> </ol> <p>(1)公車招呼站停等區。 (2)捷運接駁、社區巴士停等區。 (3)計程車招呼站、排班停等區。 (4)大客車、遊覽車停等區。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案總停車數量 262+250=512，規劃 1 處車道出入口。</li> <li>2. 本案機車數量 250&gt;100 部，本案汽車車道寬度於人行道出入口 8m≤8m。</li> <li>3. 車道出入口截角半徑小於 1.5 公尺。</li> <li>4. 本案汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間留設 19.7m 緩衝空間&gt;6m。</li> <li>5. 機車停車位於地下一層集中設置。</li> <li>6. 本案無設置迎賓車道。</li> </ol>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	
		<p>(三) 自行車道及自行車停車數量規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，如設置坡道連接(通)，其坡度不得超過一比十。</li> <li>2. 自行車數量以法定機車數量 15%單層停放設置。其車位尺寸以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計。</li> </ol>	<p>本案基地內自行車動線配合主管機關規劃之自行車道系統留設，與景觀植栽整體規劃。</p> <p>內部使用之自行車停放空間設置於地下一層：</p> <p>224*15%=33.6</p> <p>合計 34 輛，實設 34 輛。</p>		
新 北 市	三、交通運輸系統	<p>(四) 裝卸及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p>	<p>本案於地下二層設置裝卸車位，並於公寓大廈規約加註不得銷售轉移。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	

	審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
都市設計審議原則		<p>(五) 都市計畫變更回饋公共停車空間應依下列原則規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。</li> <li>2. 公共停車位超過 80 部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。</li> </ol>	本案無涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
		<p>(一) 申請容積移轉案件，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 須依「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。</li> <li>2. 申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。</li> </ol>	本案申請容積移轉 3029.50 m <sup>2</sup> ，依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
		<p>(二) 商業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。</li> <li>2. 供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。</li> <li>3. 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。</li> </ol>	本案非屬商業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	四、建築基地細分規模限制事項	<p>(三) 公益性設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七九九條第四、五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。</li> <li>2. 捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。</li> <li>3. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案公益設施共 406.51 m<sup>2</sup>以建築物專有面積計算。</li> <li>2. 本案公益設施設有獨立出入口。</li> <li>3. 本案汽車部分捐贈 2 台公益設施車位、機車部分捐贈 1 台公益設施車位，設有獨立連通樓、電梯可供通行，捐贈停車空間無計入獎勵。</li> </ol>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
		<p>(四) 機房設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機房規劃需考量通風及維修，每層以集中留設一處並由公共服務核進出。</li> <li>2. 住宅使用建築應以每棟建築集中留設於一處（如設備層），且不得於住宅單元內設置。</li> <li>3. 機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案機房集中留設於地下一層，</li> <li>2. 住宅機房每層集中留設並由公共服務核進出。</li> <li>3. 遵照辦理。</li> </ol>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

	審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		(五) 其餘分區悉依本府相關規定辦理。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
新 北 市 都 市 設 計 審 議 原 則	五、建第量 體配置、高 度、造型、 色彩及風格	(一) 建築高度：建第物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	本案量體與周遭建物天際線和諧。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
		(二) 建築風格、造型、色彩： 1. 建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 2. 建築物立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，影響都市景觀之立面，其建築風貌以正面處理。 3. 陽臺設計： (1) 臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作陽臺。 (2) 工作陽臺及設備管線應遮蔽美化。 (3) 空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過梁上，惟應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 4. 屋頂形式設計： (1) 屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式約入公寓大廈管理規約。 (2) 屋頂設置水塔及機電等設備應遮蔽美化。 5. 建築物照明設計： (1) 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。 (2) 位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量建物外觀照明設計。 (3) 一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。 6. 廣告招牌設計： (1) 僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告。 (2) LED 電視牆應避免設置於影響道路交通節點處及臨住宅側。 7. 基地位於整體開發地區之住宅區及商業區，除申請臨時建築外，應避免採用鐵皮搭建等臨時性建築形式。	1. 2. 本案建築外觀以米白色系與自然色系面磚與基地環境融合。 3. 空調主機配置於非公共景觀位置，並隱藏於挑空空間作遮蔽美化。 4. 本案符合 6 公尺屋及裝飾物檢討規範。 5. 本案建築物設定 3 個時段夜間照明，地面景觀考量人行視覺與活動安全塑造舒適之光環境。採用 LED 燈具，安裝位置皆有方便維修空間。 6. 本案無設置廣告招牌。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

	審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		<p>(三) 水岸建築量體配置原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。</li> <li>2. 開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結。</li> <li>3. 為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能，基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%；建築物裙樓高度 12 公尺（絕對高度）以下不在此限。</li> </ol>	<p>本案無涉及。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>新 北 市 都 市 設 計 審 議 原 則</p>	<p>六、環境保護設施</p>	<p>(一) 資源回收、垃圾暫存及操作空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應設置合理之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法。</li> <li>2. 優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。</li> <li>3. 倘設置於一樓時應妥善圍蔽並考量環境維護。</li> </ol> <p>(二) 低衝擊開發設計：基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。</p> <p>(三) 因建築構造或用途特殊無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，經都設會同意得以增加地面層綠覆率或喬木加倍設置做為替代方案。</p>	<p>本案於地下二層設置資源回收、垃圾暫存及操作空間，符合規定。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	<p>七、景觀計畫</p>	<p>(一) 景觀植栽設計原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層植栽規劃。</li> <li>2. 喬木配置之檢討請參考附表一，米高徑應達 5 公分以上。</li> <li>3. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且應綠化範圍其面積每滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。</li> <li>4. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。</li> <li>5. 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。</li> <li>6. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案種植檫木、樟樹等適合當地生態氣候之樹種。</li> <li>2. 符合規定。</li> <li>3. 本案覆土深度，喬木大於 1.5 公尺，灌木大於 0.6 公尺，地被植物大於 0.3 公尺，皆符合規定。</li> <li>4. 人行空間綠帶不設置高出地面之樹圍石花台等阻隔物。</li> <li>5. 本案基地內人行道寬度 2.5M&lt;6M。</li> <li>6. 本案無涉及。</li> </ol>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

審議項目	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(二) 基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合「新北市樹木保護自治條例」之樹木應依該條例規定辦理。	經新北市政府綠美化環境景觀處-珍貴樹木查詢，本案基地未有列管珍貴樹木。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	(三) 基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫書管制事項，倘確有困難得依下列方式補償： 1. 可綠化部分應全部綠化。 2. 增加立體綠化，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化（補足面積）。 3. 綠覆率應達 100%。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
新 北 市 都 市 設 計 審 議 原 則	七、景觀計畫  (四) 本原則所稱「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下： 1. 採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 2. 灌木以實際面積加 50%計算。 3. 地被植物以被覆面計算。 4. 以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。 5. 景觀生態池之綠覆面積以其面積三分之一計算。 6. 建築物立面以種植藤蔓類植栽者，以實際攀附面積作計算。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(五) 圍牆、綠籬設置 1. 提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。 2. 前項以外之建築得以綠籬（含 120 公分以下鐵網）規劃。 3. 維有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於 120 公分，牆面縷空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。	1. 本案非公有建築物。 2. 本案為強構造物高度 120 公分≤120 公分，符合規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
八、管理維護計畫	(一) 申請案件符合下列事項者，應敘明其管理維護計畫： 1. 留設開放空間者：含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額。 2. 捐贈或設置公益空間者。 3. 都市計畫變更回饋公共停車者。 (二) 前款事項亦應納入銷售契約以供買受人知悉。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
九、其他	(一) 公共建築辦理公開競圖或招商前，得將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。 (二) 本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。	本案非公共建築。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

## 二、土地使用說明

### (一) 使用分區

本更新單元為板橋區大觀段864-2、868-2、871-2地號等3筆土地，其土地使用分區為再發展地區範圍內之住宅區(詳圖6-1)，土地面積合計4,303.27m<sup>2</sup>。

### (二) 建蔽率及基準容積

本案依「都市計畫法新北市施行細則」第36條規定，建蔽率為50%，容積率依都市計畫書中訂定。且依據擬定板橋（浮洲地區）細部計畫再發展地區管制要點第4點規定，再發展地區之基準容積率為160%。

本案另依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定申請基準容積加給，申請容積加給比例10%，加給後基準容積率為176%，且建築基地屬非位於增額容積適用範圍之住宅區，其建蔽率上限應配合調降5%。

表 6-3 土地使用分區面積表

地號	用地編定	使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
864-2	鄉村區乙種 建築用地	住宅區 (再發展 地區)	1,565.38	法定 50%  調降後 45%	1,936.47	法定 160%  容積加給 176%	7,573.75
	水利用地						
868-2	鄉村區乙種 建築用地		1,318.71				
	水利用地						
871-2	鄉村區乙種 建築用地		1,419.18				
	水利用地						
			4,303.27		1,936.47		7,573.75

以上資料整理自土地謄本及土地謄本(舊簿)(詳附錄三)。