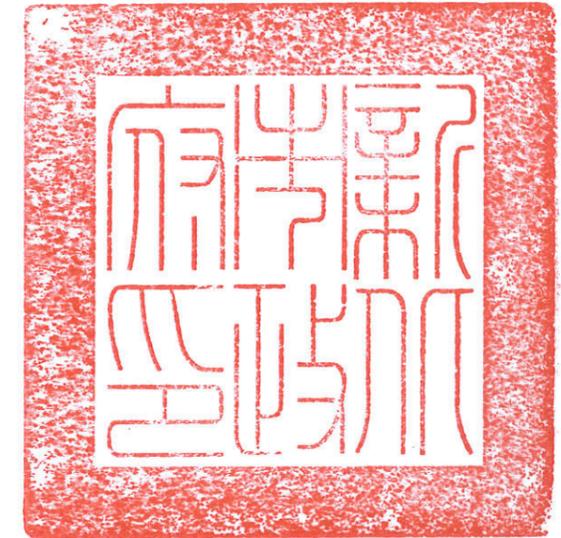


擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地 都市更新事業計畫案

【核定版】新北府城更字第 1073532731 號



實施者：皇翔建設股份有限公司
規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：三大聯合建築師事務所



中華民國 107 年 4 月

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，位於民權路及公館街交叉口東側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土地：本更新單元土地為板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，土地面積 3,692.00 m² (約 1,116.83 坪)。

合法建築物：本更新單元合法建築物為板橋區民權段 102、103、104、128、131、1090、1091、1092 及 1093 建號等 9 筆建物，建物總面積 997.60 m² (約 301.77 坪)。

■ 使用分區：

住宅區：新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，土地面積 3,692.00 m² (約 1,116.83 坪)。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第九條、第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分於新北市板橋區民權路 204 號 1 樓召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄、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。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

申請人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898



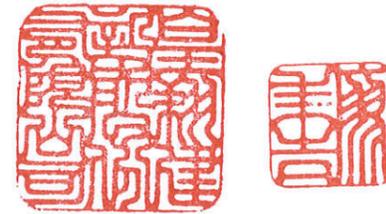
中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、立切結書人 皇翔建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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 皇翔建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、 上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

立切結書人：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
代表人：廖年吉
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898

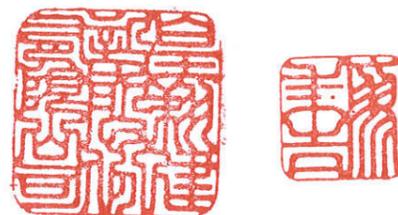


中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之相關法定程序，並處理一切應備手續文件暨出席相關會議，特立此委託書。

委託人：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
代表人：廖年吉
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司
統一編號：12956520
代表人：湯秋宜
聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5
聯絡電話：(02) 2507-1910

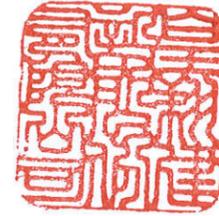


中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

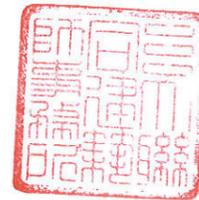
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 三大聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之建築設計、出席本案都市更新審議及本案相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責等相關事宜。特立此委託書如上。

委託人：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
代表人：廖年吉
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898



受託單位：三大聯合建築師事務所
統一編號：04173778
建築師：王裕華
聯絡地址：臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓
聯絡電話：(02)2394-3555



中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

**「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」財團法人台灣建築中心第 74 次新北市都市更新審議委員會會後
意見回應綜理表**

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案綠建築適用版本待建照核發後再行檢視。	有關都市更新案件適用之綠建築評估手冊版本，按「中央法規標準法」第 18 點規定，得依其報核日適用之綠建築評估手冊版本辦理。本案事業計畫及權利變換計畫係於 104 年 6 月 24 日申請報核，故適用評估版本為 2012 年版，該版本適用年度為 102 年 1 月 1 日起至 104 年 6 月 30 日。	—
二	基地保水指標： 本案並未使用滲透排水溝，建議移除圖 10-10 之滲透排水溝大樣圖與剖面圖	本圖說僅供設計參考，無影響綠建築評估。	—
三	日常節能指標： (一)本案店鋪、一般事務所及政府機關屬 G 類建築，核基面積大於 1000M2 以上，外殼檢討應與住宿類空間分開以 ENVLOAD 檢討。 (二)住宿單元照明設備無法評估應逕令 0.7，並與其他空間評估結果進行面積加權。	(一)G3-店鋪非屬辦公類建築，面積約 287 m ² 計入住宿類附屬空間檢討。1、2 樓非住宿單元 G-2 類辦公空間(政府機關公益設施空間)，面積約 757 m ² 小於 1,000 m ² ，無須另行檢討 Envload 外殼節能。 (二)非住宿單元 FA=11109.71 m ² ，住宿單元 FA=20262.04 m ² ，已依面積加權平均計算後 EL=2.56 分。	(一)詳事業計畫 P.10-15~ P.10-16 (二)詳事業計畫 P.10-16
四	綠建築評估總得分可能因上述原因調整，進而導致得分低於黃金級門檻，建請重新評估。	本案承諾取得黃金級綠建築標章，經設計初步評估亦可達黃金級門檻門檻無問題，後續送建築中心審查時，再檢附詳細圖說及計算資料佐證。	—

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國 107 年 1 月 9 日新北更事字第 1073530115 號函

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫第 12-18 頁及附錄 7，更新單元樹木保護或移植計畫之說明不完整，有部分移植樹木仍未有照片及基本資料說明，請補充。另附錄 7-3 頁，「移植樹木現場照片」樹木編號誤植，請修正。	已補充缺漏之移植樹木資料說明及照片。	詳事業計畫 P.12-18、附錄七
二	權利變換計畫第 16-1 頁，本案公益設施已確認為青年職涯發展中心，管理者應為新北市政府勞工局，請修正。	已將公益設施之受配人修正為新北市(管理者:新北市政府勞工局)。	詳權變計畫 P.16-1
三	計畫書誤植、缺漏或釐清部分: (一)事業計畫第綜-4 頁，「(二)估價報告書 1.」修正頁次第 34 頁碼錯誤，請修正。 (二)事業計畫第綜-5 頁，「(二)估價報告書 6.(3)」修正頁次第 40 頁碼錯誤，請修正。 (三)事業計畫第綜-7 頁，「(四)事業計畫書其他內容部分 2.」修正頁次第附錄 3-6 頁碼錯誤，請修正。 (四)事業計畫第 20-2 頁公益空間管理費，執行情形敘述「已載明於規約草案第 17 條第 4 項第 2 款(P.附錄 3-5)」之條次及頁碼錯誤，請修正。	(一)遵照辦理，已修正頁次為第 32 頁。 (二)遵照辦理，已修正頁次為第 87 頁。 (三)遵照辦理，已修正頁次為附錄 3-7 頁。 (四)遵照辦理，已修正為第三十條第四項第四款。	(一)詳 P.綜-7 (二)詳 P.綜-8 (三)詳 P.綜-10 (四)詳事業計畫 P.20-2
四	估價報告書誤植、缺漏或釐清部分:第 63、78 頁更新後住宅及店面租賃比較標的採用成交租金案例，惟查證表說明為「預估可能成交租金」與實際情形不符，建請修正。	已修改為成交租金或預估可能成交租金。	詳麗業估價報告書 P63、P78。

**「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜
理表**

發文日期:106 年 7 月 17 日

發文字號:新北府城更字第 1063535567 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、 相關 單位 意見	一、市府財政局	<p>(一) 事業計畫及權利變換計畫報告書</p> <p>1. 事業計畫第 12-18 頁及附錄 7，更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整，有部分移植樹木未說明，請補充。</p> <p>2. 事業計畫第 15-5 頁，本案更新前土地及建物測量費依更新前測量合約金額認列，其附錄-合約土地筆數為 61 筆，惟本案更新範圍已由土地筆數 61 筆調整為 4 筆，建請修正。</p> <p>3. 本案選配結果為實施者先行模擬，因本市權值尚須繳納差額價金，後續將於聽證會前調整選配，請實施者配合辦理。</p> <p>4. 計畫書誤植、缺漏或釐清部分：</p> <p>(1) 事業計畫第 2-3 頁，圖 2-1 圖例標示不完整，請修正。</p> <p>(2) 事業計畫第 5-9 頁，「依據本基地未來開發完成後車輛進出動線規劃」，本段文字重覆，請刪除。</p> <p>(3) 事業計畫第 10-5、11-13 頁，本案基地面積應包含鄰地占用面積 15 平方公尺，請修正。</p> <p>(4) 事業計畫第 11-32 頁，圖 11-31 消防救災審查圖說之二層平面圖為修正前舊圖，請修正。</p> <p>(5) 事業計畫第 11-34 頁，總開發戶數之集合住宅戶數有誤，應為 311 戶，請修正。</p> <p>(6) 事業計畫第 12-18 頁，圖 12-21 更新單元樹木處理方式示意圖之 13 號樹木誤植為 6 號，請修正。</p> <p>(7) 事業計畫第 15-3 頁，表 15-3 營建工程標準單價計算表與第 11-8 頁表 11-1 建築面積計算表之屋突及地下層樓高不一致，請修正。</p> <p>(8) 事業計畫第 15-3 頁，物價指數應與權利變換計畫之估價基準日一致，請修正。</p> <p>(9) 事業計畫第 15-4 頁，空氣污染防制費計算基礎之建築面積是否包含</p>	<p>(一)</p> <p>1. 已檢視並補充說明樹木移植前與移植後圖說。</p> <p>2. 依實施契約內容所載，本案實施者應於簽訂日起 30 日內應完成調查優先範圍內土地及建物之權屬資料並列冊，包含合法建物樓地板面積(建物登記面積)、非合法建物樓地板面積、門牌所在土地地號、土地面積等，並提送新北市政府核備，另實施者須與 B、C、D 區優先整合範圍內所有權人洽談，其內容包含更新後全區建築規劃設計、財務計畫、每人應負擔及可分回價值參考，故本案與測量技師所簽訂 61 筆土地合約之測量範圍包含基礎基地(A 區)、優先整合範圍(B、C 及 D 區塊)。</p> <p>3. 本案已依新北市政府民國 106 年 9 月 28 日新北府財開字第 1061935978 號函所載選配房屋及車位調整權利變換計畫內容。</p> <p>4.</p> <p>(1)已補充圖 2-1 圖例。</p> <p>(2)已刪除重複文字。</p> <p>(3)補充鄰地占用面積計算式，並計入建築面積檢討。</p> <p>(4)已修正二層平面圖。</p> <p>(5)修正集合住宅戶數為 311 戶。</p> <p>(6)遵照辦理，已修正樹木編號。</p> <p>(7)已修正營建工程標準單價計算表之屋突及地下樓層高度。</p> <p>(8)已修正為 104 年 4 月物價指數。</p> <p>(9)為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由</p>	<p>(一)</p> <p>1. 詳事業計畫 P. 12-18、P. 附錄 7-4</p> <p>2. 詳事業計畫 P. 附錄 8-7</p> <p>3. 詳權變計畫 P. 13-5~P. 13-10、 P. 16-1~P. 16-5、 P. 17-4~P. 17-11</p> <p>4.</p> <p>(1)詳事業計畫 P. 2-3</p> <p>(2)詳事業計畫 P. 5-9</p> <p>(3)詳事業計畫 P. 10-5、 P. 11-13</p> <p>(4)詳事業計畫 P. 11-32</p> <p>(5)詳事業計畫 P. 11-34</p> <p>(6)詳事業計畫 P. 12-18</p> <p>(7)詳事業計畫 P. 15-3</p> <p>(8)詳事業計畫 P. 15-3、權變計畫 P. 10-3</p> <p>(9)詳事業計畫</p>

**「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜
理表**

發文日期:105 年 6 月 4 日

發文字號:新北城更字第 1053415168 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、相關 單位意見	一、市府財政局	<p>(一)第 2-2 頁參、更新單元內建築物屋齡調查表，棟別 9 建物投影面積有誤。</p> <p>(二)第 11-3 頁 3、各樓層使用性質，漏列地下 4 層。</p> <p>(三)第 11-38 頁(一)基地開發衍生旅次，本案預計開發完成時間有誤。</p> <p>(四)第 15-5 頁(1)調查費 B. 不動產估價費，附錄八檢附合約頁次有誤。</p> <p>(五)第 15-6 頁 4、稅捐(1)印花稅計算式，更新前測量費用有誤。</p> <p>(六)第 15-7 頁 5、管理費用(2)信託費用，附錄八檢附合約頁次有誤。</p> <p>(七)第 20-1、20-2 頁表 20-1 實施契約之執行狀況說明表，應依目前進度更新工作期程及權益分配項目執行情形並增列檢核實施契約規範 5.8 捐贈公益服務空間項目。</p> <p>(八)附錄-16 頁附錄四、本案建材設備表文字說明：「另因社會住宅要求設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯爐，本公司將改設其他廚具設備。」是否符合 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號修正發布附表三建材設備等級表之第二級項目規範，提請本府都市更新處協助確認。</p> <p>(九)本案公益設施使用項目、受贈單位一節，本局於 105 年 5 月 6 日新北府財產字第 1050831423 號函調查各機關需求，後續將依程序辦理調配事宜。</p> <p>(十)本案公益設施項目尚未報府核定方向，爰計畫書內文字及圖說有關公益設施空間用途將來應配合調配結果調整 (P10-3 頁)。</p> <p>(十一)查計畫書內公益設施 1 樓及 2 樓圖說似有疑義 (P10-3 頁)，建請釐清調整 (1 樓未規劃出入口，且部分空間以藍色標註，請一併確認捐贈範圍)。</p> <p>(十二)有關政府指定公益設施須設置汽、機車停車位一節，俟後續確定進駐機關後，再由進駐機關評估車位需求數量。</p>	<p>(一)已修正。</p> <p>(二)已修正。</p> <p>(三)已修正。</p> <p>(四)已修正頁次為 p. 附錄 8-2。</p> <p>(五)已修正更新前測量費用以 5%稅率計算。</p> <p>(六)已修正信託費用合約頁次為 p. 8-9。</p> <p>(七)已修正表 20-1 執行狀況，並增列實施契約 5.8 捐贈公益服務空間項目。</p> <p>(八)本案原依招標須知及申請報核時，新北市政府尚未要求調整為社會住宅，現依新北市都市更新處 104 年 9 月 2 日新北更事字第 1043436069 號函、新北市政府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函及新北市政府城鄉發展局 104 年 3 月 16 日新北城住字第 1040452100 號函要求調整規劃設置社會住宅，今本案已調整規劃設計並依社會住宅坪數、格局等修改規劃內容，惟調整後之房型坪數變小，且日後本案多數住宅單元主要供作社會住宅出租使用，故本案鑑於社區之安全性及減少各房型內廚房空間所需使用之室內面積，以提高各房型舒適性，建請同意本案全棟建物廚具設備改採電爐方式規劃。</p> <p>(九)敬悉，有關公益設施空間用途將配合新北市政府財政局調配結果進行調整。</p> <p>(十)依新北市政府 105 年 7 月 11 日新北府財產字第 1051291346 號函，本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。</p> <p>(十一)公益設施 1 樓及 2 樓圖說標示已修正，並調整空間上色，1、2 樓均為捐贈範圍。</p> <p>(十二)本案公益設施目前規劃為 G-2 辦公場所(青年職涯發展中心)，停車數量檢討說明如下： 汽車停車位(757.38-300)/150≐4 輛 機車停車位 757.38 m²/100≐8 輛</p>	<p>(一)事業計畫 p. 2-2</p> <p>(二)事業計畫 p. 11-3</p> <p>(三)事業計畫 p. 11-39</p> <p>(四)事業計畫 p. 15-5</p> <p>(五)事業計畫 p. 15-6</p> <p>(六)事業計畫 p. 15-7</p> <p>(七)事業計畫 ch20</p> <p>(八)事業計畫附錄四</p> <p>(九)事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十)事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十一)事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十二)事業計畫 p. 11-12</p>
	二、市府交通局 (書面意見)	<p>(三)本案依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數，故應承諾未來不得要求本局於周邊增加停車位，並納入管理規約。</p> <p>(四)請依身心障礙者權益保障相關法規檢視無障礙汽、機車位之設置。</p> <p>(五)基地停車場出入口部分： 1. 請補充標示本案停車場出入口之寬度。 2. 請補充本案周邊其他基地之停車場出入口位置。 3. 請補充基地停車場出入口車輛視距示意圖，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定設施物，以維持視覺的通視性。 4. 請於停車場出入口套繪最大車型車輛之行車軌跡。 5. 基地停車場出入口與人行道破口交織處建議增繪行穿線。</p> <p>(六)P. 4-9 請補充標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側人行步道可否連續設置。</p> <p>(七)請依據本局 104 年 12 月 2 日新北交規字第 1042278738 號函交通影響評估報告書審查意見，修正後送府續審。</p> <p>(八)請研議捐贈 youbike 相關場地、設施、設備及候車亭、智慧型站牌之可行性。</p>	<p>(一)敬悉，本案已於管理規約加註未來不得要求交通局於周邊增加停車位。</p> <p>(二)依身心障礙者權益保障法(第五十六條)檢討行動不便之身心障礙者專用停車位說明如下： 無障礙汽車位：實設 6 輛 ≧ 172*2/100≐4 輛(法定) 無障礙機車位：實設 7 輛 ≧ 322*2/100≐7 輛(法定)</p> <p>(三) 1. 已標示停車場出入口寬度 6m。 2. 已標示周邊其他基地之停車場出入口位置。 3. 已補充停車場出入口車輛視距示意圖，60 度安全視角範圍內無設置植栽等固定設施物。 4. 已標示行車軌跡。 5. 已標示行穿線。</p> <p>(四)已標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側所劃設之人行步道係可供連通並無阻絕。</p> <p>(五)已依審查意見修正本案交通影響評估報告，並提送予交通局續審。</p> <p>(六)本案基地 500 公尺範圍內設有 YOUBIKE 租賃站計有 8 站，在 YOUBIKE 使用上已屬相當便利，故本案較無設置 YOUBIKE 相關設施之需求，以減少非必要之資源浪費；另</p>	<p>(一)事業計畫 p. 附錄 3-8</p> <p>(二)事業計畫 p. 11-25</p> <p>(三) 1. 事業計畫 p. 11-17 2. 事業計畫 p. 11-5 3. 事業計畫 p. 11-17</p> <p>4. 事業計畫 p. 12-8 5. 事業計畫 p. 11-17</p> <p>(四)事業計畫 p. 10-8</p> <p>(五)-</p> <p>(六)-</p>

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105 年 3 月 10 日

發文字號:新北更事字第 1053411877 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	新北市板橋區漢生里 蕭水文里長	<p>1. 之前有與實施者討論臨文化路 1 段的鄰地，如果可以納入更新單元，基地形狀、更新後建物的門面也可以更好，但是經過實施者數次努力溝通後，目前住戶意願度仍然較低，這是比較可惜的。</p> <p>2. 這麼多年來，本里都沒有活動中心，若要集會需求，就必須花費大約四千元向區公所租借場地，之前有向市政府提過新增活動中心，但因本里附近已有活動中心，所以不能再設置。請問本案規劃公益設施項目為何?建議規劃具有集會活動功能之空間，讓地方居民可以就近使用。</p>	<p>1. 本案實施者經多次舉辦鄰地協調及公部門協調後，因鄰地所有權人參與都市更新意願不高，為尊重鄰地住戶意願，故無納入優先整合範圍。</p> <p>2. 本案公益設施目前規劃作為圖書館，且於館內規劃有多功能會議室，可供鄰里集會使用，未來產權將移交予新北市政府統籌分配使用。</p>	-
二、	新北市板橋區民權里 周碩財里長	<p>1. 因本基地緊鄰公館溝且地勢較低，曾於民國 80 幾年時淹過水，因為這邊接近市政府、體育場、高鐵站台鐵站、捷運站等地方，當時抽水後，排水來不及，所以提醒本案建築規劃設計應妥為因應。</p> <p>2. 另因本案位於民權路、公館街及文化路一段交叉口，路口不大且車流量大，未來本案開始興建後，不管土石方的清運或是工程車的進出，希望交通維管可以做好一點，降低對於周邊住戶的影響。</p>	<p>1. 敬悉，本案建築設計將妥善予以規劃設計，避免左列情形產生。</p> <p>2. 本公司於施工期間將針對施工車輛主要進出口進行交通維護管理計畫，以降低對於周邊住戶所產生之交通影響。</p>	-
三、	委員綜合意見	<p>1. 本案為高開挖率低綠覆率的設計，採用的綠建築版本為 2012 年版。但依簡報資料中綠建築評估分數來看，目前綠化量分數較低，係因本案提供較多開放空間及穿越性道路，故可提供綠化面積減少，是很可惜的一件事情。另周里長提及基地排水問題，可能要請實施者多加注意，本案綠化面積較少，未來洩水及保水相關做法，均要確實檢討。且因目前綠化量指標分數較低，故將二氧化碳減量指標分數提高，但本案為鋼骨鋼筋混凝土造建物，這部分分數可能不會這麼高，請實施者再檢視釐清。</p> <p>2. 因本案多規劃為小坪數住宅，未來進駐人數應該會增加，請加強防災規劃。</p> <p>3. 本案為公辦都更，有關財政局委託契約中所載要求事項，</p>	<p>1. 本案開挖率:59.97% <60%、綠覆率:85% >60%，符合規定。本案基地規劃完善的景觀排水計畫及透水性鋪面的設置。目前綠化分數約 6.5 分，以滿分 9 分來說，已有中高分等級。CO2 減量指標已經以 SRC 結構評估，在管線維修、耐久性設計、高爐水泥採用上等評估得分，尚屬合理可行，並無偏高之疑慮。(CO2 減量評分為 4.34 分，滿分 9 分，並不算高分)</p> <p>2. 本案已於 104 年 10 月 22 日經新北市政府消防局災害防治科審查通過</p> <p>3. 本案將於審議會時明確說明契約要求事項;另本案已開挖至地下四層，為避免深開挖對鄰近結構物影響，故於地下四</p>	<p>1. 事業計畫 p. 11-12 p. 12-19 至 p. 12-21、p. 10-12</p> <p>2. 事業計畫 p. 11-34</p> <p>3. 事業計畫 p. 11-27</p>

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

發文日期:104 年 9 月 2 日

發文字號:新北更事字第 1043436069 號

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	復貴公司 104 年 6 月 24 日皇翔字第 1040199 號函	-	-
二、	<p>(一)事業計畫部分</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。 2. 本案申請留設人行步道及空地集中留設之容積獎勵，請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點第 1、2 款之規定檢討修正之，並補附 2 層以上平面與留設人行步道及開放空間套繪圖。 3. 請依 101 年 7 月 26 日本市都市計畫委員會第 22 次會議決議，請補充說明本案鄰地整合情形及規劃提供公共服務設施項目，是否有邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與之相關資料。 4. 請依市府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函規劃設置社會住宅。 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已補充 2. 已補充 3. 已補充 4. 本案事業計畫業經新北市政府財政局檢視與委託實施契約相符，並於 104 年 6 月 22 日新北府財開字第 1041086204 號函同意在案，本公司嗣於 104 年 6 月 24 日申請報核。原招標階段、委託實施契約及財政局同意之事業計畫均未要求設置社會住宅，而新北更事字第 1043436069 號函、新北財開字第 1041223150 號函、新北城住字第 1040452100 號函(詳本計畫書附錄十)要求設置社會住宅，本案現已依新北市社會住宅規劃設計基準需求修改規劃，惟因該基準需求中部分設備項目非屬都市更新應檢附之建材設備表內容，如單雙人床、衣櫃、窗簾、毛巾架、扶手、曬衣架、熱水器、分離式冷氣等，須請相關單位自行採購。 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 p. 10-3 2. 事業計畫 p. 10-8 至 p. 10-11 3. 事業計畫 p. 5-2 4. 事業計畫 ch11 及附錄四
	<p>(二)權利變換計畫部分</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關權利變換所需費用，請依「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」規定逐項檢討計算，並檢附相關證明文件。 2. 不動產估價報告部分，應檢附完整委託書。 	<p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已依「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」規定逐項檢討計算，並檢附相關證明文件。 2. 已檢附不動產估價完整委託書。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 ch15 及權利變換計畫 ch10 2. 事業計畫附錄八
	<p>(三)其他</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案計畫書圖面資料，請補附指北針、比例尺，並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。 2. 請依「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」 	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 均已補充指北針、比例尺，並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。 2. 遵照辦理 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 ch11 至 ch12、權利變換計畫 ch6 2. -

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

新北市板橋區文化路兩側之府中地區，係為板橋區中既有之行政與都市生活重點地區，因此如何將府中地區內閒置或老舊地區儘速更新，會成為板橋區，甚或全新北市都市再生之重要指標與領頭之行動方案。

因此，新北市政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」實施者招商案，期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式，結合公部門的公益規範與私部門的創造力與行動力，順利完成本案之更新單元重建，為府中地區之都市更新推動成為示範案例，增強民間主動辦理都市更新之信心，進而達到『民辦為主、公辦為輔；全市普及、民眾參與』之新北市更新發展目標。

本更新單元位於新北市板橋區文化路一段及民權路交叉口東北側街廓範圍內，為一非完整街廓。街廓內建築物年期皆超過 30 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

二、法令依據

依據都市更新條例第 9 條、第 19 條及第 29 條規定辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 9 條規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本公司實施都市更新事業，並於 102 年 12 月 19 日簽訂委託實施契約，辦理歷程如表 1-1。
- (二) 依據都市更新條例第 19 條規定擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分於新北市板橋區民權路 204 號 1 樓召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (三) 另依都市更新條例第 29 條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間歷程	辦理內容
1	101 年 10 月 08 日至 101 年 11 月 09 日	招商文件公開展覽
2	101 年 11 月 02 日	招商說明會
3	102 年 04 月 15 日至 102 年 07 月 31 日	公告招商
4	102 年 08 月 01 日	資格審查
5	102 年 09 月 14 日	綜合評選
6	102 年 09 月 14 日	評選結果公告
7	102 年 12 月 19 日	完成簽約

新北市自行劃定都市更新單元檢核表

劃定新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新單元申請表 (表 1-1)

壹、基本資料：			
申請日期	104 年 6 月 24 日	申請單位	皇翔建設股份有限公司
更新單元面積	3,692.00 (m ²)		
行政區及地號	板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地		
貳、劃定基準： (應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)			
自行檢核	審查結果	備註	
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情形二擇一，請自行檢討勾選) <input checked="" type="checkbox"/> 於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、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，並應符合下列規定之一： (一) 為完整之計畫街廓者。 (二) 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 m ² 者。 (三) 臨接二條以上計畫道路，且面積達 1000 m ² 者。 (四) 相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1000 m ² 且一次完成更新者，或其面積達 500 m ² 且更新單元內之土地有下列情形之一者： 1. 經政府代管。 2. 依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3. 祭祀公業土地。 4. 以日據時期會社或組合名義登記。 5. 以神明會名義登記。 6. 土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (五) 面積達 500 m ² ，有下列情形之一，並經新北市 (以下簡稱本市) 都市更新審議委員會同意者： 1. 更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積二分之一。 2. 合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積三分之一，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之二分之一，且實施方式採 100% 協議合建者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 第 2 款	<input type="checkbox"/> 符合 第 1 款	劃定基準第五點

3. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元法定容積者。 4. 更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。 <input type="checkbox"/> 於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一) 其中一街廓之更新單元基地，應符合第一項第一款至第三款規定之一。 (二) 應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件) 但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建築物總投影面積二分之一，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標二項以上。 前項更新單元內建築物總投影面積應符合下列公式： (一) 一般平地之空地比： $A0/A1 \geq 1/3$ 。 (二) 法定山坡地之空地比： $A0/A1 \geq 1/2$ 。 (三) 更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者： $A0/A1 \geq 1/4$ 。 A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳第參項	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受本基準第五點至第八點規定之限制： (一) 為避免重大災害之發生。 (二) 合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三) 高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。 前項第二款、第三款建築基地周邊土地之建築物屋齡達 30 年之投影面積比例達建築物總投影面積二分之一以上，符合本基準第八點第二項之規定，且擴大之面積在前項第二款、第三款建築基地面積以下者，得一併辦理更新。	<input type="checkbox"/> 符合 第 1 款	<input type="checkbox"/> 符合 第 1 款	劃定基準第十一點
	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳表參	<input type="checkbox"/> 符合 面積檢討 詳表參	

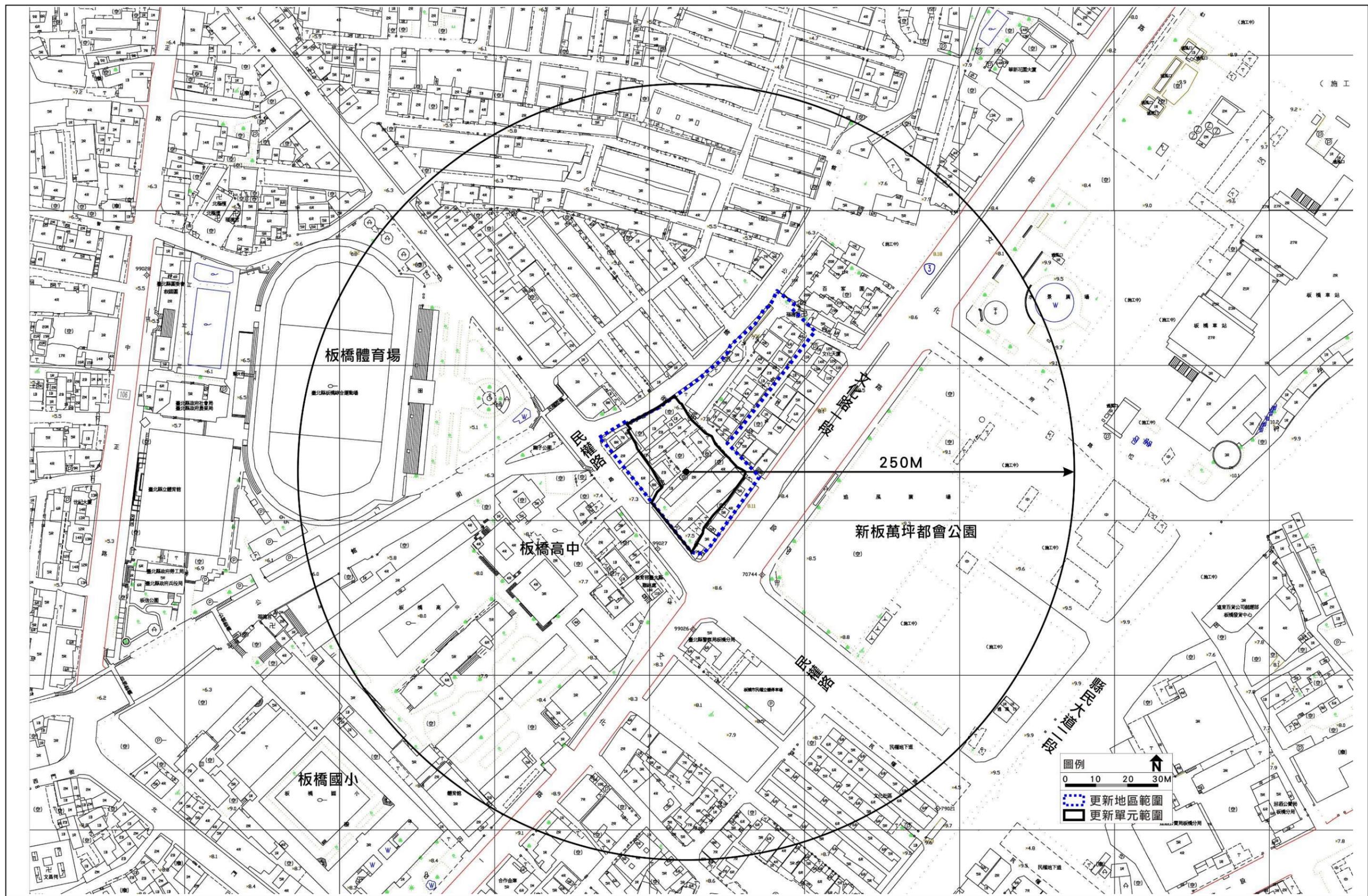


圖 2-2 更新單元位置圖

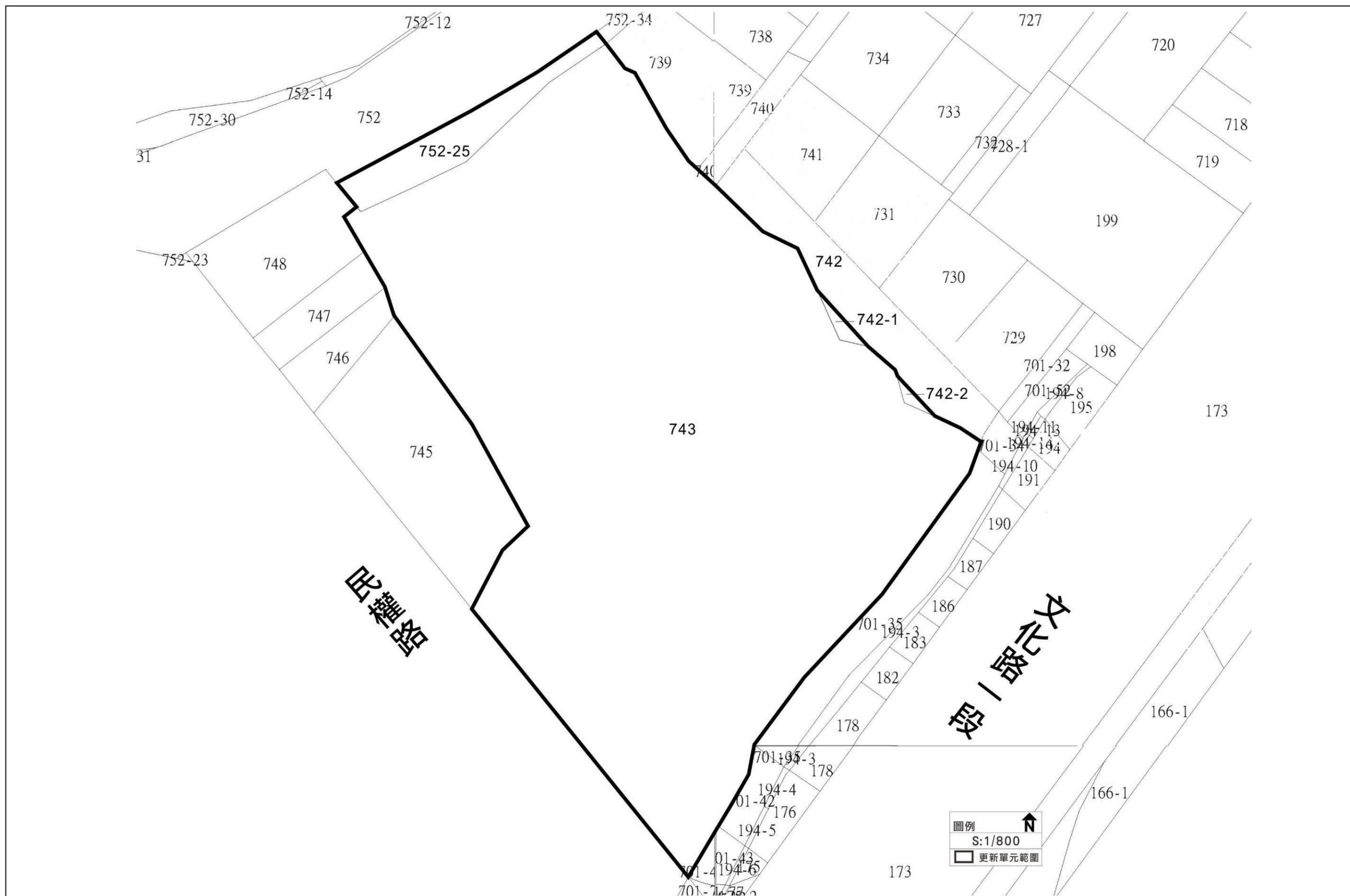


圖 2-3 更新單元地籍套繪圖

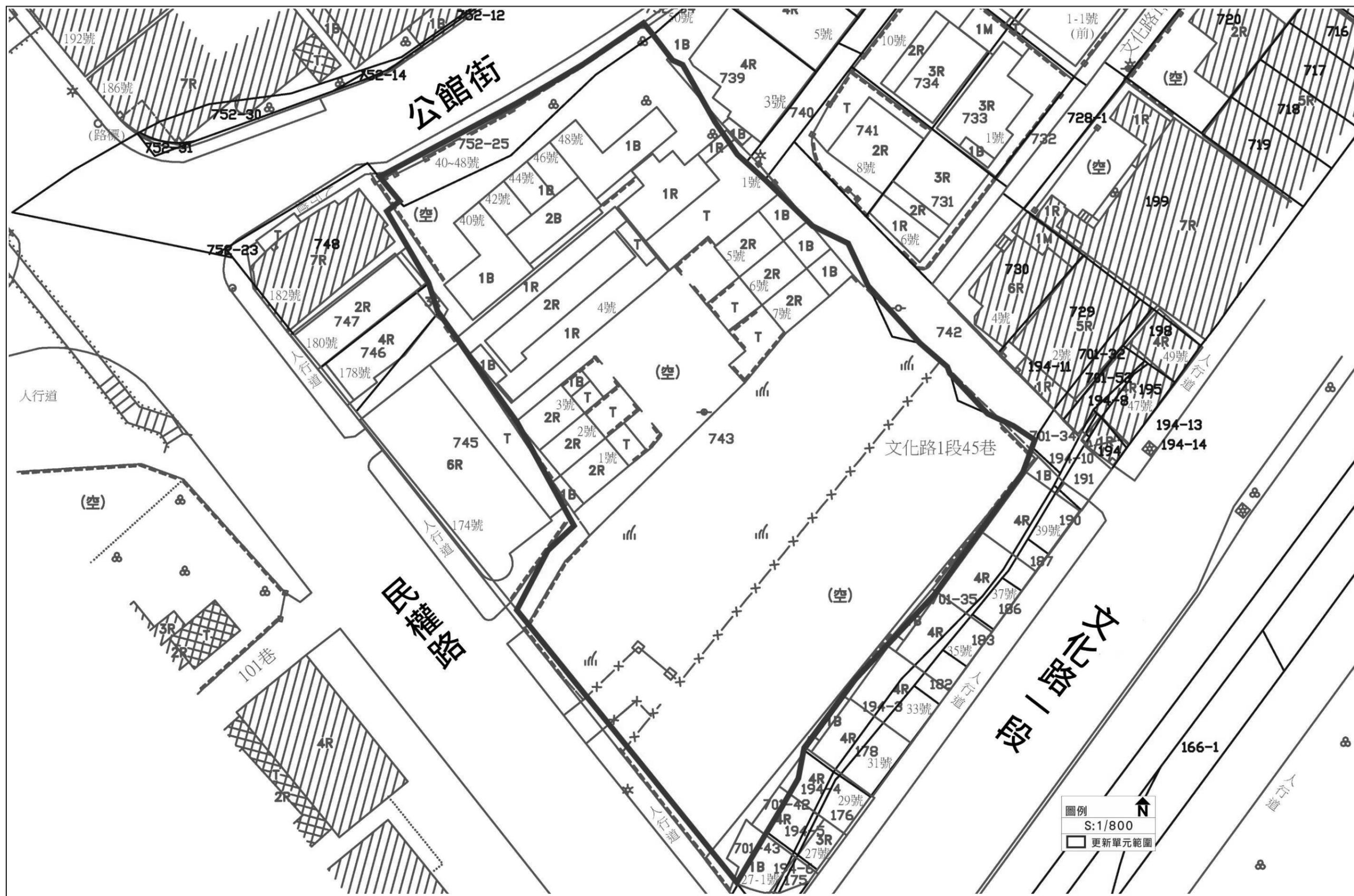


圖 2-4 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

統一編號：86379024

聯絡電話：(02)2388-2898

二、本案預計辦理信託概況

依據委託實施契約第 4.2.6 條約定，實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，目前預定信託銀行為臺灣土地銀行(詳附錄八 p. 附錄 8-8)，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項)，而續建完工規定須搭配建經公司輔助續建完工約定，目前預定為臺億建築經理股份有限公司(詳附錄八，p. 附錄 8-8)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物老舊，社區公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高社區環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃社區內開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、提升整體都市環境景觀

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為典雅、綠地的景觀，搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感。並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

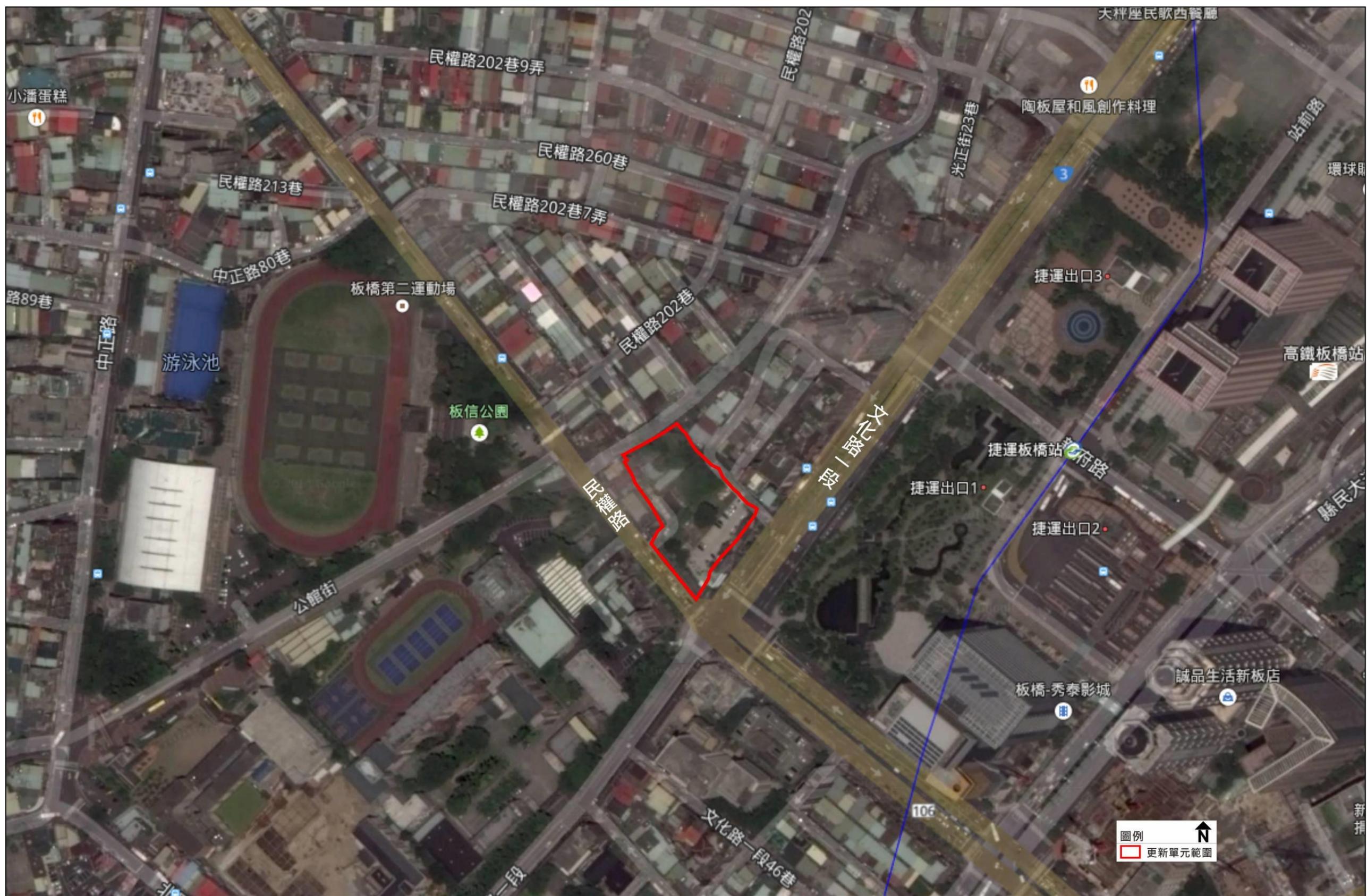
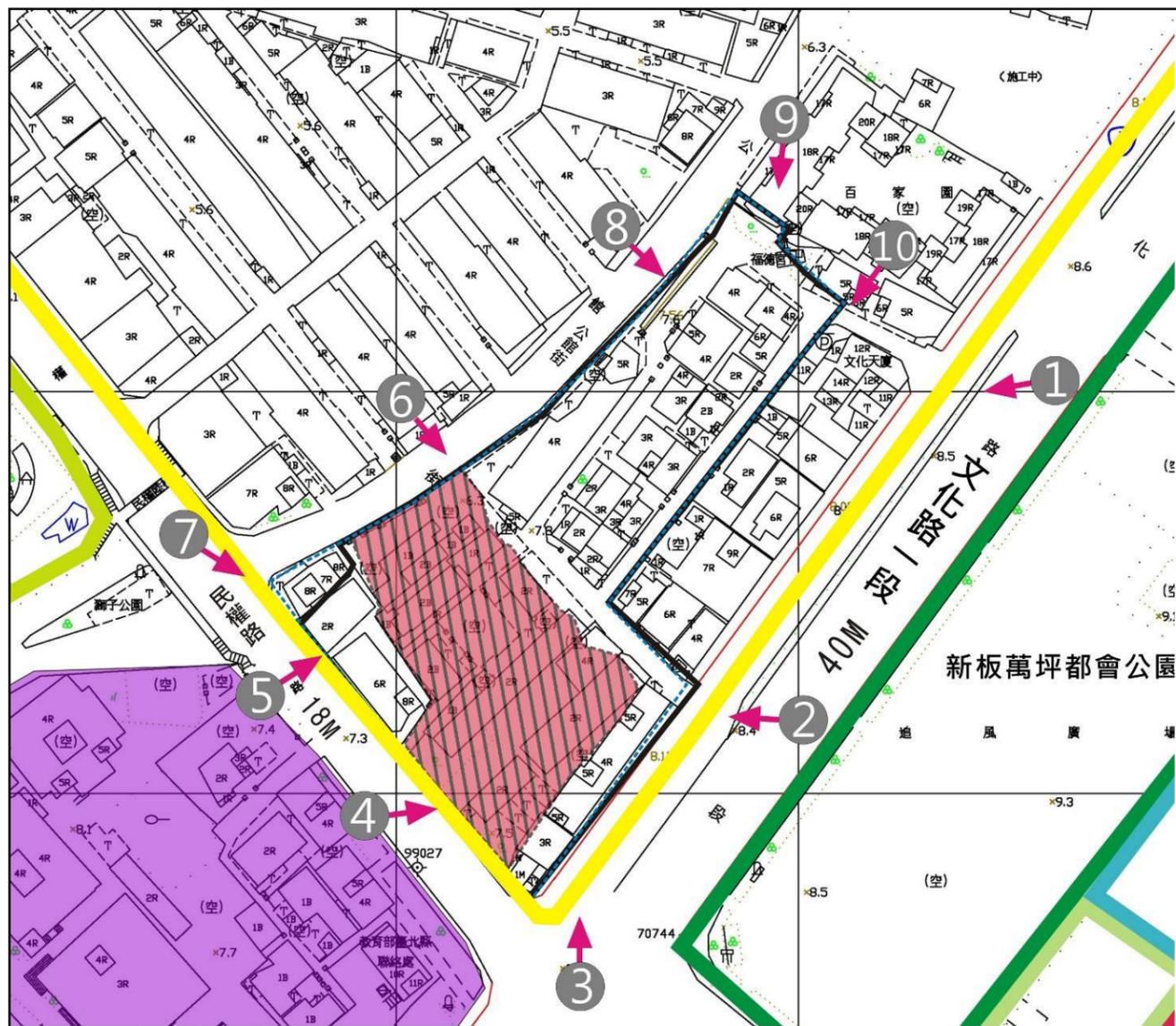


圖 5-2 更新單元航照套繪圖



1. 文化路一段



2. 文化路一段45巷



3. 文化路一段與民權路路口



4. 民權路



5. 民權路



6. 公館街



7. 民權路與公館街口



10. 文化路一段45巷一弄



8. 公館街



9. 文化路一段81巷

圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



圖 5-4 合法建築物分布位置示意圖

四、公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施分布調查如下(詳圖 5-5)：

(一) 機關用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 5 處機關用地，分別為新北市政府位於更新單元東側約 445 公尺處、新北市稅捐稽徵處位於更新單元東側約 398 公尺處、新北市政府警察局板橋分局位於更新單元南側約 50 公尺處、板橋區立圖書館位於更新單元南側約 265 公尺處、新北市政府警察局位於更新單元南側約 330 公尺處。

(二) 停車場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 3 處停車場用地，為縣民廣場地下停車場位於更新單元東側約 361 公尺處、民權立體停車場位於更新單元南側約 100 公尺處及一處尚未開闢停車場用地位於更新單元西南側約 397 公尺處。

(三) 體育場用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處體育場用地，為板橋體育館位於更新單元西側約 51 公尺處。

(四) 公園用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處公園用地，為新板萬坪都會公園位於更新單元東側 50 公尺處。

(五) 古蹟保存區

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處古蹟保存區，為林本源園邸位於更新單元西側約 434 公尺處。

(六) 捷運系統用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處捷運系統用地，為捷運府中站位於更新單元南側約 403 公尺處。

(七) 鐵路用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處鐵路用地，為臺鐵板橋車站位於更新單元南側約 382 公尺處。

(八) 車站用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處車站用地，為板橋車站位於更新單元東側約 174 公尺處。

(九) 學校用地

更新單元 500 公尺半徑範圍內計有 1 處學校用地，為新北市立板橋國小及新北市立板橋高級中學位於更新單元西南側 23 公尺處。

(二) 大眾運輸系統

基地周邊現階段主要以公車運輸系統、捷運板橋站、台鐵板橋站及高鐵板橋站提供大眾運輸服務，公車行駛路線主要位於文化路、中山路及新府路等道路上。在本案開發影響範圍設有 12 處公車站牌。公車內容以市轄公車及社區巴士共 49 條路線提供服務。各路線營運特性之資料，如表 5-5 內容所示，大眾運輸系統位置如圖 5-7 內容，並彙整說明如下：

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

營運業者	公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
			頭班	末班	尖峰	離峰	
台北客運	234	板橋-西門	0450	2240	7-10	10-15	板橋公車站、新北市政府(新府路)、民權路口、板橋外站
臺北客運	245	德霖學院-台北市政府	0520	2200	10-15	15-20	板橋車站(文化路)、板橋公車站、新北市政府(新府路)、民權路口
臺北客運	264	捷運蘆洲站-板橋	0500	2300	7-10	10-15	板橋車站(文化路)、萬坪公園、北門街
三重客運	265	土城-行政院	0530	2230	固定班次		板橋公車站、新北市政府(新府路)、民權路口、板橋外站
三重客運 大南汽車	265 區	重慶國中-行政院	0540	2230	12-15	15-20	板橋外站
三重客運	265 夜	土城-行政院	2300	0010	固定班次		板橋外站
首都客運 臺北客運	307	撫遠街-板橋前站	0500	2210	3-5	5-7	育樂中心、板橋戶政事務所、北門街、板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站、新北市政府(新府路)
臺北客運	310	板橋國中-士林	0450	2230	7-10	10-15	板橋車站(文化路)、萬坪公園、北門街、板橋戶政事務所、育樂中心
臺北客運	51	南雅站-永和	0550	0550	固定班次		板橋外站
臺北客運	57	南雅站-秀山站	0530	2200	7-10	12-20	板橋外站
臺北客運	651	板橋-台北市政府	0530	2200	12-15	15-20	板橋公車站、新北市政府(新府路)
臺北客運	656	德霖技術學院-捷運台大醫院站	0530	2240	7-10	10-15	板橋車站(文化路)、萬坪公園
臺北客運	657	德霖技術學院-華江	0530	2240	12-15	15-20	板橋外站
臺北客運	667	板橋-台北	0530	2230	7-10	10-15	民權路口、新北市政府(新府路)、板橋公車站
臺北客運	701	迴龍-西門	0530	2220	12-15	15-20	萬坪公園、板橋區公所、北門街、板橋車站(文化路)
臺北客運	702	三峽-板橋公車站	0530	2130	12-15	15-20	萬坪公園、板橋區公所、北門街、板橋公車站
臺北客運	705	三峽-西門	0500	2200	7-10	10-15	民權路口、新北市政府(新府路)、板橋公車站
三重客運	786	公西-板橋	0500	2200	15-20	30	板橋區公所、北門街、板橋區戶政事務所、育樂中心
臺北客運	793	樹林-木柵	0430	2010	20-30	30-60	板橋車站(文化路)、萬坪公園板橋區公所、北門街
臺北客運	796	木柵-板橋	0530	2240	12-15	20-40	板橋外站
三重客運 臺北客運	805	土城-五股	0530	2200	15-20	20-30	捷運府中站、萬坪公園、板橋公車站
三重客運 臺北客運	806	板橋-蘆洲	0530	2200	15-20	20-30	板橋區公所、萬坪公園
三重客運	810	土城-迴龍	0520	2320	12-15	20-30	北門街、萬坪公園、板橋公車站、新北市政府(新府路)、民權路口、捷運府中站
臺北客運	812	三峽-板橋	0530	2200	固定班次		萬坪公園、板橋公車站、捷運府中站
指南客運 光華客運	813	五股-中和	0530	2230	8-12	15-20	民權路口
指南客運 光華客運	813 區	中和-行政院新莊聯合辦公大樓	0615	1700	固定班次		民權路口
指南客運	847	樹林-板橋	0530	2230	10-15	20-30	新北市政府(新府路)、板橋公車站
臺北客運	848	台北區監理所-板橋公車站	0720	1910	固定班次		板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站

營運業者	公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
			頭班	末班	尖峰	離峰	
三重客運	857	淡海-板橋	0440	2220	10-15	20-30	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站、育樂中心、板橋區戶政事務所、北門街
指南客運	897	及人中學-板橋	0600	2100	固定班次		民權路口板橋公車站、新北市政府(新府路)
臺北客運 首都客運	99	新莊-板橋	0530	2200	5-8	8-10	新板橋車站、板橋區公所
臺北客運	910	三峽-捷運府中站	0540	2200	8-12	15-20	板橋區公所、萬坪公園、板橋車站(文化路)
臺北客運	920	林口-捷運府中站	0500	2200	10-15	20-30	板橋車站(文化路)、萬坪公園、板橋區公所
臺北客運	926	三重-板橋	0520	2030	固定班次		板橋公車站、新北市政府(新府路)、民權路口
臺北客運	926 副	三重-板橋	0615	1800	固定班次		板橋公車站、新北市政府(新府路)、民權路口
新店客運	930	新店-板橋	0530	2230	7-8	10-15	板橋區公所、萬坪公園、板橋車站(文化路)
臺北客運	932	三峽北大社區-板橋公車站	0600	2220	7-12	12-20	板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站
臺北客運	948	林口-板橋公車站	0540	1900	固定班次		板橋公車站、萬坪公園、捷運府中站
臺北客運	F501	溪崑地區-捷運板橋捷運站	0600	2200	固定班次		板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站
臺北客運	F502	浮洲地區-捷運板橋捷運站	0600	2200	固定班次		板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站
臺北客運	F511	自強國中-捷運府中站	0630	2030	固定班次		板橋區公所、萬坪公園、板橋公車站、新北市政府(新府路)
臺北客運	藍 32	信義公園-聯合醫院板橋分院	0600	2200	固定班次		萬坪公園、板橋公車站
三重客運	藍 37	迴龍-捷運板橋站	0540	2345	10-15	20-30	捷運府中站、萬坪公園、板橋公車站
三重客運	藍 38	樹林-板橋捷運站	0530	2400	7-10	15-30	捷運府中站、萬坪公園、板橋公車站
基隆客運	1032	基隆-板橋	0500	1940	固定班次		民權路口、新北市政府、板橋公車站
臺北客運 基隆客運	1070	新北市板橋區-基隆市	0550	2200	固定班次		萬坪公園、板橋車站(文化路)
中興大業 巴士	2021	板橋-瑞芳	0555	1500	固定班次		板橋車站
臺北客運 桃園客運	9103	大溪-臺北	0600	2130	固定班次		板橋車站
大都會客運	環狀線先導區間車	新莊-府中	0635	1730	固定班次		板橋車站(文化路)、萬坪公園、板橋區公所

資料來源：本研究調查整理。

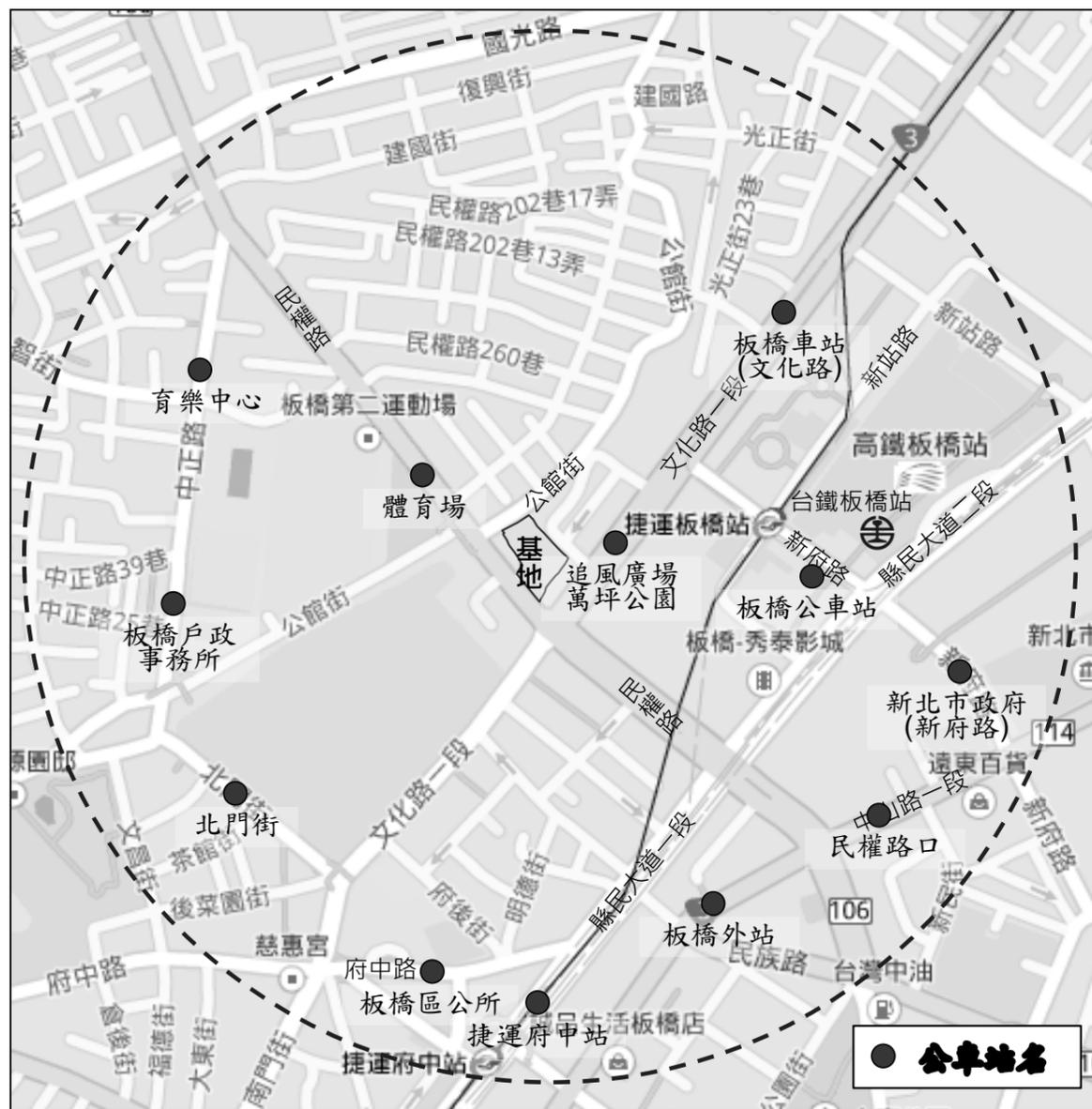


圖 5-7 基地周邊大眾運輸系統位置示意圖

(三) 地區停車供需

一般基地開發針對基地周邊之停車系統現況與供需分析檢討，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍，調查對象主要針對對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，至於在未開放之建築物附設部分，原則上不納入研究計畫的調查範圍，故針對本計畫開發在停車系統現況與供需分析內容部分，主要以道路系統路側停車空間及開放路外停車場設施之供需狀況比較而得。

針對基地周邊 500 公尺範圍停車供需現況，依基地特性劃分為 4 區，各分區範圍如圖 5-8 內容說明。

基地周邊 500 公尺衝擊圈範圍內，相關分區之加總路邊停車空間及對外

開放之公民營路外停車場供給與需求數量彙整內容，請參照表 5-6 內容所示。

由表 5-6 內容可知，平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車、對外開放之公民營路外停車場及建築物附設停車位)停車供給總數為 3,631 席，總停車需求數為 3,380 席，整體來看需供比為 0.93(小於 1 顯示供給可滿足需求)，顯示基地周邊停車供給已趨近飽和狀態。

表 5-6 基地周邊 500 公尺範圍各分區停車供需數量彙整表

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	合計
停車供給(席)	758	1624	469	780	3,631
平日停車需求(席)	774	1402	443	761	3,380
平日停車需供比	1.02	0.86	0.94	0.98	0.93

資料來源：本研究調查整理。

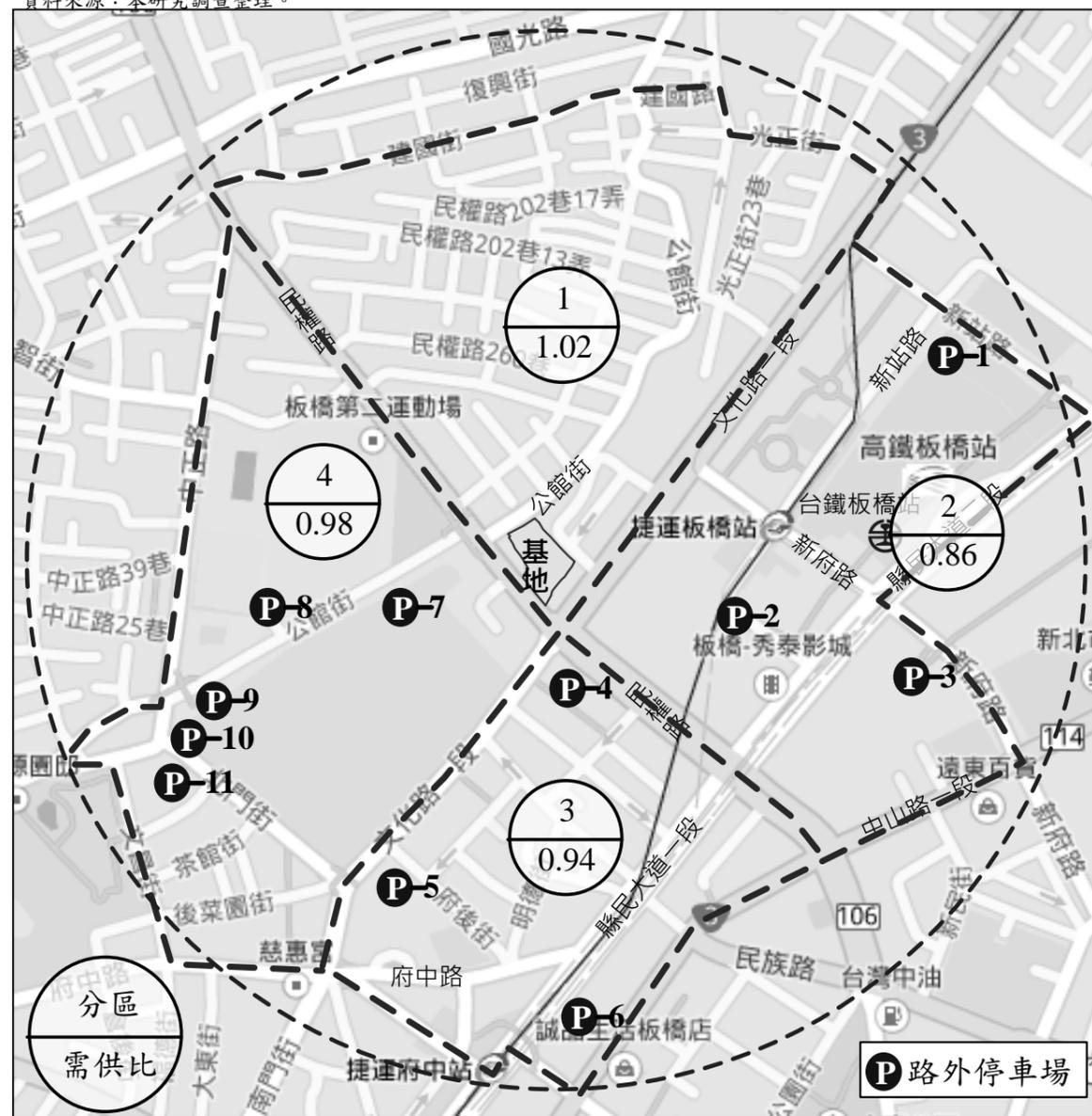


圖 5-8 各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

(四) 地區行人空間分佈特性

本案基地周邊區域主要道路系統中，文化路、縣民大道、中山路三段、民權路、公館街(民權路以西)、中正路、新府路、新站路、府中路、北門街等道路兩側設有公共人行道設施，可供行人步行使用，其餘地區性道路則無設置人行道空間。基地周邊詳細人行空間分佈情形請參見圖 5-9 內容所示。



圖 5-9 基地周邊行人空間分佈位置示意圖

(五) 更新單元周邊整體運輸系統

關於基地周邊主、次要道路，大眾運輸系統及停車場位置分佈，如圖 5-10 所示。

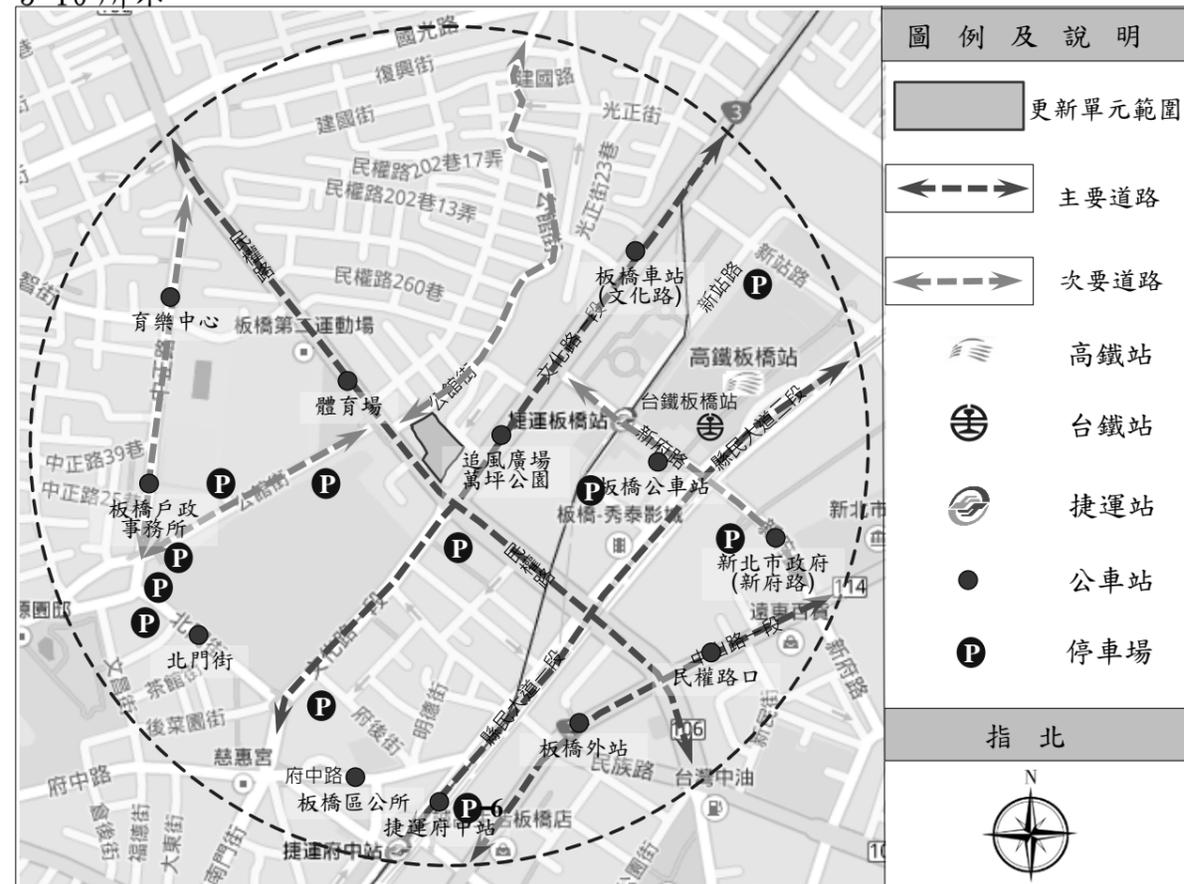


圖 5-10 更新單元周邊道路及大眾運輸系統圖

六、房地產市場調查

(一) 區域概述

本更新單元坐落於新北市板橋區文化路一段與民權路交叉口，為板橋區早期發展地區，區域內以文化路為主要交通道路，鄰近公共設施有新板萬坪公園、板橋第二運動場、板橋捷運站、高鐵台鐵板橋站、板橋高中、板橋國小、新北市政府、板橋區公所等行政機關。

(二) 不動產市場供給分析

根據維馨周報統計資料顯示新北市 102 年度預售屋及新成屋推案規模，新北市共計有 159 件個案，規劃戶數約 23,736 戶，可售戶數約 21,912 戶，剩餘戶數約 6,760 戶，銷售率約 69.15%。其中板橋區推案數共計 9 件，規劃戶數約 732 戶，可售戶數約 547 戶，剩餘戶數約 158 戶，銷售率 71.12%，板橋區推案量約佔新北市推案量 3.08%。

板橋區近年來已興建許多公共建設，包括捷運板橋線、高鐵板橋站、新板萬坪公園等，使板橋區近幾年成為購屋熱門區域。區域內土地，多數已開發利用，可供開發土地數量不多，土地呈中低度利用狀態，以住宅及商業景觀持重。區域內建物呈中高密度分佈，建物多為 30 年以上屋齡，多為公寓、透天及華廈。地面層以店面及住宅使用為主，未來不動產發展有賴都市更新之推動。

區域內近一年來有 2~3 處預售屋及新成屋公開銷售，產品類型以住宅大樓為主，新建供給量平穩。區域環境內預售屋及新成屋住宅產品，根據資料顯示，2 樓以上住宅之建坪單價約 600,000 元/坪~800,000 元/坪。坡道平面式停車位約 2,000,000 元/個~2,800,000 元/個。

區域內文化路沿線，受惠於捷運板南線，推案主要集中在江子翠站、新埔站附近區域，預售屋開價約 70~85 萬元，建築型態以 11~25 樓之電梯住宅大樓為主，新成屋成交行情約 60~75 萬元/坪。

(三) 不動產市場需求分析

依內政部公佈之建物買賣移轉棟數統計資料顯示，新北市 97~102 年每年平均移轉棟數約 9 萬棟，顯示對不動產市場需求殷切。依新北市人口統計資料顯示，板橋區近 5 年來戶數及人口數皆呈現成長趨勢，區域內交通、生活機能完善，將可吸引更多人口移入，對不動產市場需求潛力可期。

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	基地坐落	價格型態	屋齡(年)	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價或擬售價(萬元/坪)	行情價或成交價(萬元/坪)	店面單價(萬元/坪)	車位單價(萬元/個)	價格日期
寶佳臻峰	文化路二段 137 號	表價	預售	63~73	24/5	76	70	--		103/12
蒲陽文萃	長安街 168 巷	表價	預售	25~43	15/3	69	63	--		103/12
全陽圓	吳鳳路 50 巷 87 號	表價	預售	22~65	14, 17/4	73	63	--		103/12
霖園藏悅	民生路三段 172 號	表價	預售	22~50	20/5	75	67	--		103/12
江之翠	文化路二段 417 巷 8 號	表價	0.5	40~80	15/4	78	73	--		103/12
三輝都匯 2 部曲	雙十路、莊敬路口	表價	預售	22~38	15/1	80	77	--		103/12
御極	中正路 118 號	表價	預售	20~43	20/4	82	70	--		103/11
馥華松苑	中山路二段 216 巷	成交價	1.8	68.48	14, 15/3	--	(12F) 62.8	--	平面 220	102/9
新巨蛋	文化路一段 368 號	成交價	4.5	37.25	43, 46/7	--	(5F) 67.4	--	平面 240	103/8
百暉首璽	民權路 85 號	成交價	3	32.96	11/2	--	(3F) 32.96	--	塔式 160	103/7
世中心	縣民大道一段 306 號旁	成交價	1.8	56.52	19/4	--	(7F)68.1	--	平面 250	103/4

資料來源：麗業不動產估價師聯合事務所

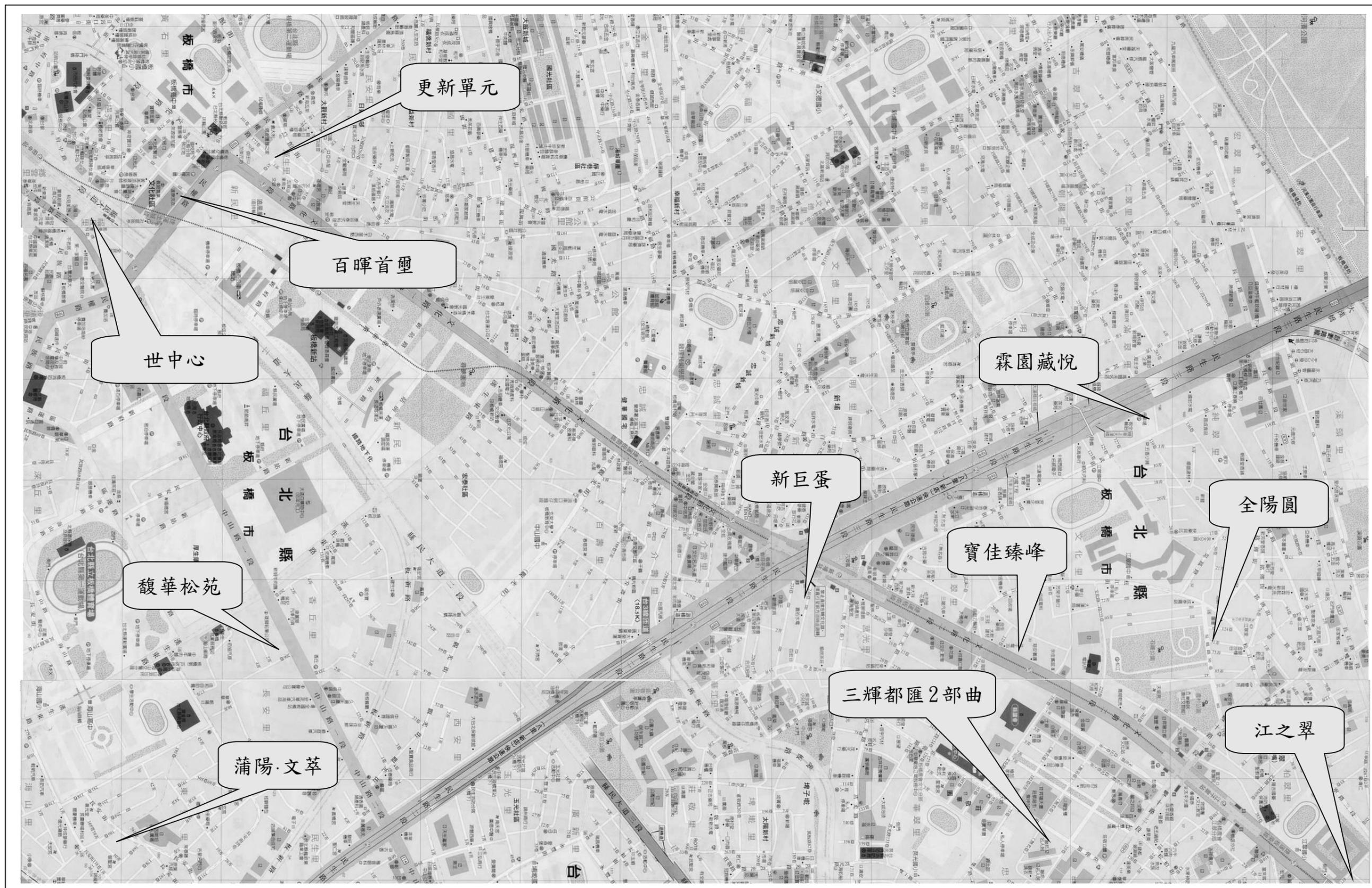


圖 5-11 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

(一) 細部計畫

本更新單元位於民國 82 年 8 月 12 日發布實施變更板橋都市計畫(第一次通盤檢討)案。

1、計畫範圍及面積

- (1)板橋修訂都市計畫：以板橋市舊市中心為中心，西臨大漢溪，北迄洪尾、社後里，與江子翠十二埤計畫區為界；東至中和鄉清穗村；南迄廣德、華興等里，全區略呈方形，計畫區面積約 460.89 公頃。
- (2)江子翠及十二埤鄉街計畫：東北西三面以洪水平原分級管制線為界，南以板橋修訂都市計畫及縱貫鐵路線為界，全部計畫面積為 372.44 公頃。
- (3)板橋市擴大都市計畫：包括埔墘地區及四汴頭地區，分別位於本檢討區之東南及西南地區，面積約為 390.32 公頃。

上列整個檢討地區之總面積為 1,223.65 公頃。

2、土地使用計畫

(1)商業區：

A. 板橋修訂計畫區

- (A)主要商業中心，設於舊市中心區，包括赤松、留芳、黃石、挹秀、新興、福丘、景興、鄉雲等里。
- (B)社區、商業區，設於福祿里、民族路之南側。

B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區

- (A)商業中心區設於文化路二段及雙十路交口之西南側。
- (B)社區商業區設於十二埤地區(宏翠里)。
- (C)鄰里商業區分設於江子翠三個住宅鄰里單位之中心。

C. 板橋擴大都市計畫區

共設三處，即埔墘(中山路及三民路交口處)，重慶國中東南側；及中華中學東南面，均為社區型之商業區。

(2)工業區

A. 板橋修訂計畫區：

分佈於菸酒公賣局板橋酒廠，中油公司板橋油庫及中山路與漢民路交叉口附近之厚生工廠、聲寶工廠等。

B. 板橋擴大計畫區：分佈於埔墘三民路之兩側以及四汴頭四川路及信義路旁。

(3)住宅區

A. 板橋修訂計畫區：設於商業區及工業區之外圍地區。

B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區

- (A)江子翠地區設三個住宅鄰里單位及文化路以北設置一個住宅鄰里單位，文化路以南二個住宅鄰里單位。
- (B)十二埤地區之臨理單位區劃較不完整，大致十二埤社區中心以北一個，以南一個，另計畫區之西端一個。
- (C)板橋擴大計畫區：分佈於商業區及工業區之外圍。
- (D)現行都市計畫土地使用面積分配表情形詳如表 6-1。

3、公共設施計畫

(1)學校

- A. 板橋市修訂計畫區：設國民小學五所，國民中學三所，高中一所，私立高中一所。
- B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區：設國民小學六所，國民中學三所，私立專校一所。
- C. 板橋擴大計畫區：共設國民小學四所，國民中學一所，私立專校一所。

(2)機關

- A. 板橋市修訂計畫區：設機關用地九處。
- B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區：設機關用地六處。
- C. 板橋擴大計畫區：設機關用地六處。

現行都市計畫區內機關用地面積詳情如表 6-1。

(3)市場

- A. 板橋市修訂計畫區：設市場用地五處。
- B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區：設市場用地四處。
- C. 板橋擴大計畫區：設市場用地三處。

(4)停車場

- A. 板橋市修訂計畫區：設停車場用地四處。
- B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區：設停車場用地三處。

C. 板橋擴大計畫區：設停車場用地二處。

(5) 公園

- A. 板橋市修訂計畫區：設公園用地八處。
- B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區：設公園用地十處。
- C. 板橋擴大計畫區：設公園用地十處。

(6) 綠地

- A. 板橋市修訂計畫區：設綠地用地三處。
- B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區：設綠地用地四處。
- C. 板橋擴大計畫區：設綠地用地三處。

(7) 體育場共設兩處。

(8) 古蹟保護區設於板橋市中心地區，板橋國小西側。

(9) 醫院設於江子翠十二埤地區，文小(七)西側。

(10) 殯儀館設於江子翠十二埤地區，文中(三)北面。

(11) 加油站共設四處。

(12) 變電所用地共有四所。

(13) 捷運系統用地共設三處。

4、交通系統計畫

(1) 鐵路系統

縱貫鐵路貫穿本市，由東北行向西南經過本市埔墘地區和市中心地區。

(2) 道路系統

A. 板橋市修訂計畫區

(A) 聯外幹道

- a. 板橋-台北(文化路)：計畫寬度 30 公尺。
- b. 板橋-中和(民族路)：計畫寬度 24 公尺。
- c. 板橋-土城(四川路)：計畫寬度 20 公尺。
- d. 板橋-樹林(大觀路)：計畫寬度 18 公尺。
- e. 板橋-新莊(中正路)：計畫寬度 18 公尺。
- f. 板橋-台北(中山路)：計畫寬度 20 公尺。

(B) 區內道路

由聯外幹道分歧有次要道路、出入道路通往各土地使用區。

B. 江子翠及十二埤鄉街計畫區

(A) 幹線道路

- a. 華江橋-板橋市中心：計畫寬度 40 公尺。
- b. 台北都會區外環狀幹道，位於江翠里之西側，計畫寬度 80 公尺。

(B) 次幹線道路

- a. 雙十路：自商業中心通往埔墘地區，道路寬度 30 公尺。
- b. 中正路：位於十二埤之西側，為板橋市中心區通往新莊之聯外幹道路段之部分，道路寬度 15 公尺。
- c. 十二埤社區中心西側聯絡板橋市及新莊市之道路，寬度為 15 公尺。

(C) 主要道路、出入口道路及人行步道：道路寬度為 12、10 及 4 公尺

C. 板橋擴大計畫區

(A) 聯外幹線

- a. 台北都會區外環狀幹線道路：位於埔墘之西南側，道路北端跨鐵路接江子翠區環狀幹道，南通往中和，道路寬度北段(中山路以北)為 80 公尺；南段(中山路以南)為 40 公尺。
- b. 中山路：為板橋市經光復橋通往台北市之幹道，計畫寬度 20 公尺，三民路口以東路段道路之寬度為 30 公尺。
- c. 三民路：北接江子翠雙十路，南通中和市，為江子翠及埔墘地區通往中和之幹道，道路寬度 30 公尺。
- d. 南雅南路、四川路、信義路：均為通往土城之聯外幹道，四川路寬度 20 至 30 公尺，南雅南路寬度為 18 公尺、信義路寬度均為 23 公尺。

(B) 區內道路

由幹線道路分歧通往各使用區，道路寬度為 18、12、10、8 公尺等。

表 6-1 現行都市計畫土地使用面積分配表

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區	628.62	51.37%	
商業區	52.42	4.28%	
工業區	100.72	8.23%	
公園	52.84	4.32%	
綠地	7.91	0.65%	
體育場	10.88	0.89%	
學校	70.06	5.73%	
停車場	1.62	0.13%	
市場	3.10	0.25%	
機關	20.32	1.66%	
加油站	0.59	0.05%	
變電所	0.75	0.06%	
道路	171.77	14.04%	包含人行廣場
殯儀館	1.67	0.14%	

項目	面積(公頃)	百分比(%)	備註
醫院	1.34	0.11%	
鐵路用地	10.97	0.90%	
保存區	2.70	0.22%	
農業區	50.11	4.10%	
行水區	32.96	2.69%	
排水溝	1.97	0.16%	
捷運系統用地	0.32	0.03%	
合計	1,223.65	100.00%	

5、檢討變更結果

土地使用分區

(1)住宅區

配合實際發展及道路交通需要，將部分住宅區變更為保存區及道路用地，減少住宅區面積 0.12 公頃；配合農業區及公園用地之變更，增加住宅面積 1.25 公頃，合計住宅區面積增加 1.13 公頃。

(2)商業區

配合道路拓寬及實際發展需要，將部分商業區變更為道路用地及廣場用地，商業區面積減少 0.85 公頃。

(3)農業區

變更農業區為住宅區面積 1.04 公頃，變更後農業區面積 49.07 公頃。
公共設施用地

6、本次通盤檢討，變更之公共設施用地分述如次：

(1)公園

為增進活動便利及配合實際發展需要，部分公園用地變更為機關用地及住宅區，公園用地減少 1.29 公頃，檢討後公園用地為 1.55 公頃。

(2)學校

A. 國民小學

配合現有道路及拓寬道路之需要，將部分文小用地變更為道路用地，文小用地面積減少 0.19 公頃，檢討後文小用地為 31.28 公頃。

B. 高級中學

配合現有道路及拓寬道路之需要，將部分文高用地變更為道路用地，文高一用地面積少 0.40 公頃，檢討後文高用地面積為 6.65 公頃。

(3)機關

依檢討標準規定，機關用地依實際需要酌情增減，本次檢討根據發展現

況及實際需要變更。

(4)停車場

配合道路之拓寬，將部分停車場用地面積減少 0.015 公頃。

(二) 土地及建物使用分區管制

本更新單元之土地使用分區管制係屬民國 100 年 1 月公告之日「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」範圍內。本區土地使用分區管制要點檢討發布歷程詳表 6-2。

表 6-2 板橋都市計畫土地使用分區管制要點發布歷程一覽表

編號	變更案名	內政部或省政府核定日期文號	縣政府發布實施日期文號
一	訂定板橋都市計畫(土地使用分區管制要點)案	臺灣省政府 86.07.30 府件四字地 164205 號	86.08.09 北府工都字第 290876 號自 86.08.15 起發布實施
二	變更板橋都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	內政部 89.05.30 台八九內中營字第 77B-8908887 號	89.06.15 北府城規字第 203204 號自 89.06.27 起發布實施
三	變更板橋都市計畫(土地使用管制要點)案	內政部 90.11.12 台九十內中營字第 77B-9015763 號	90.12.26 北府城規字第 420100 號自 91.01.04 起發布實施
四	變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案	—	98.12.17 北府城審字第 0981025271 號自 98.12.25 起發布實施

資料來源：變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書(100 年 1 月)

1、計畫範圍

板橋都市計畫範圍，北以洪水平原分級管制線為界，西臨大漢溪，東至埔墘地區，南至四汴頭地區及中和區清穗里，計畫面積約 1,253 公頃。

2、土地使用管制要點

- (1)依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。
- (2)本計畫區內之住宅區、商業區及其他土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6-3 板橋區都市計畫各土地使用分區容積建蔽管制規定表

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	460%
乙種工業區	60%	210%
保存區	50%	160%
電信專用區	50%	250%

- (3)本計畫區內之各項公共設施用地，其建蔽率及容積率不得大於下表規定；各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

二、土地使用說明

本更新單元土地使用分區屬「住宅區」，建蔽率為 50%，容積率為 300%，土地面積為 3,692.00 m²，詳表 6-7 及圖 6-2。

表 6-7 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
住宅區	3,692.00	50	1,846.00	300	11,076.00

三、更新計畫相關說明

本案位於新北市政府 101 年 9 月 13 日發布實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」所劃定之更新地區範圍內，有關更新地區劃定說明書內容摘要如下：

(一) 辦理緣起與目的

為建構新板特區之都會核心意象，加速板橋車站周邊舊市區之都市再生，同時藉由改善本地區環境品質、提升土地資源之經濟效益，擬由市府主導推動本地區之都市更新事業，透過都市更新程序邁向全面性之都市再生，美化板橋區新板特區周邊地區都市風貌，改善本地區破舊窳陋景觀，並促進公有土地使用效能，活化區域環境，藉以提升民生生活品質。

爰此，擇定板橋區文化路與民權路交叉口北側街廓內公有土地周邊地區劃定為都市更新地區，並以公辦更新方式促進公有土地使用效能，爰依都市更新條例第 8 條規定，於 101 年 7 月 26 日提送本市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過，依其會議決議：「一、同意本案依都市更新條例第 6 條第 1、2、4 款劃定為都市更新地區。二、考量將來與鄰地整合之需求，請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定。三、請市府財政局於後續推動時，考量地區需求提供適當公共服務性設施，並邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與，以協助更新推動。」

(二) 劃定原由

1、符合都更條例第 6 條第 1 項第 1、2、4 款規定

計畫範圍內現況建物破舊窳陋、屋齡已達更新年限，區內道路狹小、部分建物亦排列不良，有妨礙公共安全之虞，都市景觀及環境品質亟待改善，且計畫範圍位於新板車站對側，與萬坪都會公園相望，惟現況使用機能亦未能符合捷運 TOD 規劃理念發展，因此爰配合新北市政府主導辦理板橋區民權段 743 地號等土地都市更新事業計畫，依都市更新條例第 6 條第 1 款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨礙公共安全之虞」、第 2 款：「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」及第 4 款：「建築物未能與重大建設配合」規定劃定都市更新地區。

2、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定係配合周邊道路邊界及建物更新年限為原則，西側以民權路為界，北側以公館街為界，南側以文化路一段為界，另東南側部分考量臨文化路一段 45 巷至 81 巷間的建物多為尚未達 30 年更新年限之大樓，且多無參與都市更新重建之意願，故不劃入都市更新地區範圍。

(三) 再發展原則

1、善用公有土地資源，由政府主導辦理都市更新

本案計畫透過新北市政府辦理公開徵選實施者方式實踐更新願景，以提升市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。

2、配合地區整體發展規劃進行土地再開發利用

本案東側緊鄰新板特定區，交通區位鄰近高鐵及捷運板橋站，周圍公共設施亦已開闢完成，生活機能及公共設施生活資源健全完善，爰此，配合更新地區週邊整體規劃，進行土地再開發利用，並提升都市機能，改善地區環境，增進公共利益。

3、改善區內彎曲狹小道路並強化周邊區域的聯絡功能

為積極改善周邊環境品質，應透過都市更新事業的實施整合大面積更新單元，改善既有區內道路狹小的問題，結合建築設計退縮留設公共空間並供公眾通行。

(四) 其他

1、本案表列數字僅供對照參考使用，形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

2、本案更新單元劃定依「新北市都市更新單元劃定基準」規定辦理。

3、本更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免依都市更新條例第 8 條再提送審議規定辦理。

4、本案應考量地區需求提供適當公共服務性設施，以落實都市更新公益性。

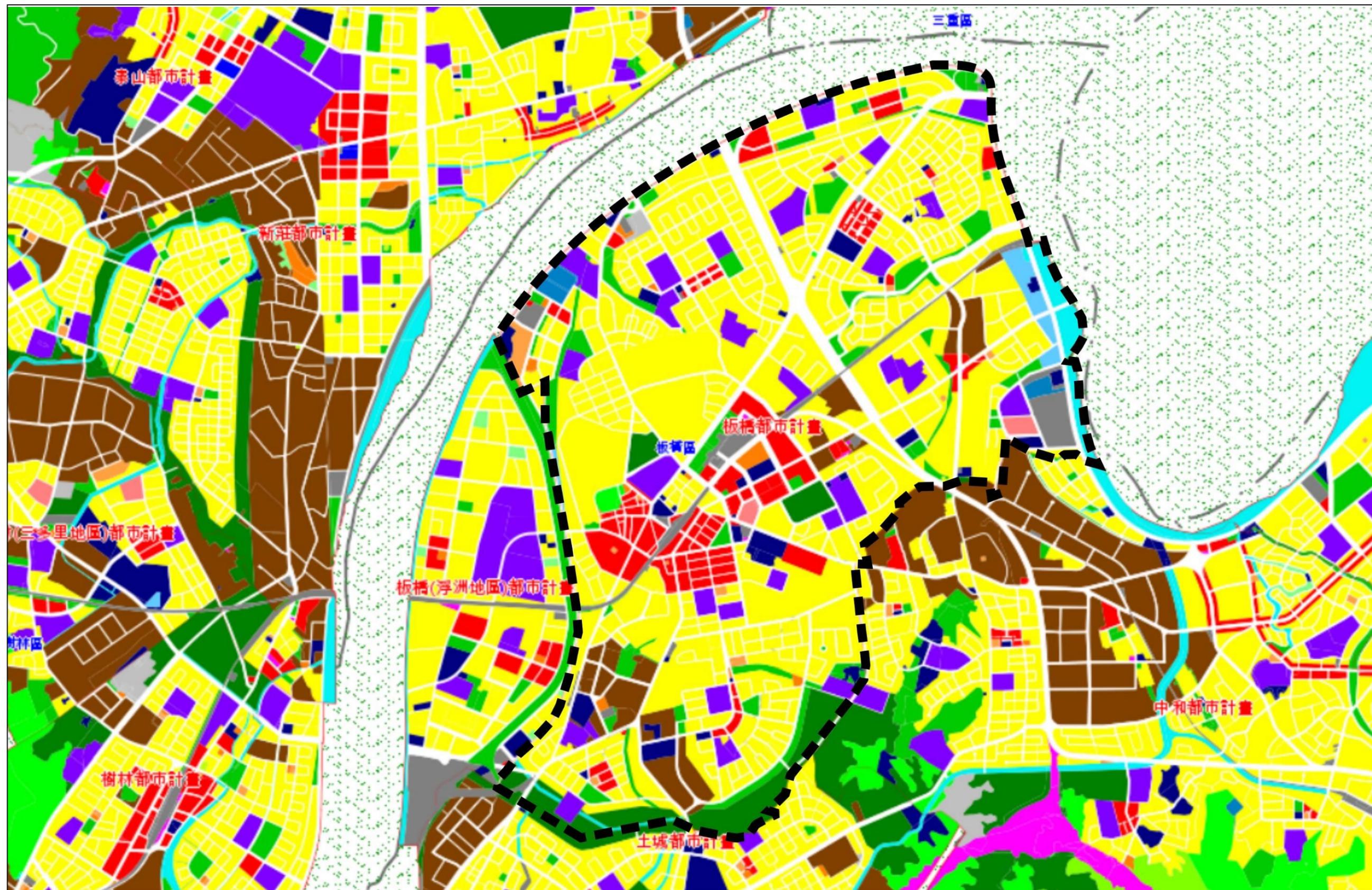


圖 6-1 都市計畫圖



圖 6-2 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新。

二、區段劃分

本更新單元全區劃設為「重建區段」，詳區段劃分圖 7-1。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區採「拆除重建」方式辦理都市更新，故無整建或維護計畫。

三、綠建築設計說明

綠建築宣言：「綠建築 EEWB」就是『生態、節能、減廢、健康』的建築物。「綠建築」並不是在建築環境上種樹植栽的綠化而已，而是一種對於居住環境進行全面性、系統性的環保設計理念，是一種強調與地球環境共生共榮的建築環境設計觀。

「永續工程」以全生命週期為核心架構，從工程計畫的可行性評估、規劃設計、工程施工、維護管理，乃至於任務終止等階段，將永續發展及節能減碳的考量納入每一項環節，並以全生命週期為一整體進行整合性的思考與規畫。規劃設計應採用符合環保、節能減碳概念之綠色工法、綠色材料、綠色設計，並融入節能減碳觀念及再生能源之設置，公共工程並提出「綠色內涵」原則不低於預算 10% 之要求，使「綠色內涵」成為節能減碳的重要策略。

行政院公共工程委員會 102 年 3 月 12 日工程技字第 1020006946 號函檢送「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」修正內容規定，公有新建建築物之總造價達 5,000 萬元以上者，自 101 年 1 月 1 日起，於申報一樓樓板勘驗時，應同時檢附合格級以上候選綠建築證書，於工程驗收合格並取得合格級以上綠建築標章後，始得發給結算驗收證明書。

本案預計新建 1 棟住宅大樓，地下 B4F、地上 28F 之 SRC 建築物，預計申請 7 項綠建築評估指標，包括『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『CO2 減量指標』、『室內環境指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』。

預計得分 49.11 > 48 分以上，取得『黃金級』綠建築標章。

表 10-2 EEWB-RS 評估系統各項評估項目表

EEWB-RS 評估系統各項評估項目

四大範疇	EEWB-RS 指標	分項指標得分範圍	設計值	設計目標得分	
生態	生物多樣性	0~9分	>BDc	RS1= 0	
	綠化量	0~9分	1,237,575 > 551,550	RS2= 9.0	
	基地保水	0~9分	0.723 > 0.25	RS3= 9.0	
節能	日常節能	外殼節能	0~9分	0.6 < 0.8	RS4 ₁ = 5.75
		外牆隔熱	0~4分	- < 3.0	RS4 ₂ = 0
		玻璃隔熱	0~4分	- < 5.5	RS4 ₃ = 0
		空調節能	0~6分	0.8 < 0.8	RS4 ₄ = 1.5
		照明節能	0~5分	0.5 < 0.7	RS4 ₅ = 2.56
		固定耗能設備	0~4分	1.5	RS4 ₆ = 1.5
減廢	二氧化碳減量	0~8分	0.73 < 0.82	RS5= 3.63	
	廢棄物減量	0~8分	- < 3.3	RS6= 0	
健康	室內環境	0~12分	70 > 60	RS7= 4.61	
	水資源	0~8分	7.5 > 2	RS8= 8.0	
	污水垃圾改善	0~5分	14 > 10	RS9= 3.56	

(總分100)

EEWB得分RS = ΣRS1~9 = 49.11 > 48 (黃金級低標)



圖 10-8 綠建築標章標誌

表 10-3 EEWB-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：新北市板橋區民權段 743 等 4 筆地號都更工程		2012 年版			
二、建物概要：地下 4F、地上 28F、1 棟 SRC 構造，住宅類用途					
三、評估結果：					
申請指標項目	基準值	設計值	系統得分		
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BDc=	BD=	RS1=0		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2c=551,550	TCO2=1,237,575	RS2=9.0		
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λc=0.25	λ=0.723	RS3=9.0		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	HWs= < HWsc=? 無天窗 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 EEV= 0.6 < EEVc=0.80? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	0.80	EEV=0.6	RS4 ₁ =5.75		
	3.0	Uaw=	RS4 ₂ =0		
	5.5	Uaf=	RS4 ₃ =0		
	0.80	EAC=0.8	RS4 ₄ =1.5		
	0.70	EL=0.5	RS4 ₅ =2.56		
固定耗能設備			RS4 ₆ =1.5		
<input checked="" type="checkbox"/> CO ₂ 減量指標	0.82	CCO ₂ =0.73	RS5=3.63		
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	3.3	PI=	RS6=0		
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	60.0	IE=70	RS7=4.61		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	2.00		RS8=8.0		
	Rc= %≥自來水替代率 5%? <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 Vs= 306.5 m ³ ≥ Vc= 288.1 m ³ ? <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	10.0	Gi=14	RS9=3.56		
系統總得分 RS=ΣRSi= 49.11					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					

註 1：本案申請都更事業計畫及權利變換計畫報核日為 104 年 6 月 24 日，故通用 2012 年版綠建築評估手冊表進行評估。

註 2：2012 年版適用年度，102 年 1 月 1 日起至 104 年 6 月 30 日。

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內現有巷道為民權路 170 巷及民權路 172 巷非屬都市計畫道路，且全段巷道位於本事業計畫範圍內，擬依新北市都市更新審議原則第 13 點第 1 項第 2 款第 1 點巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內申請廢巷，廢止後無影響周遭出入動線，未來經整體規劃後將一併作為本基地之建築用地。

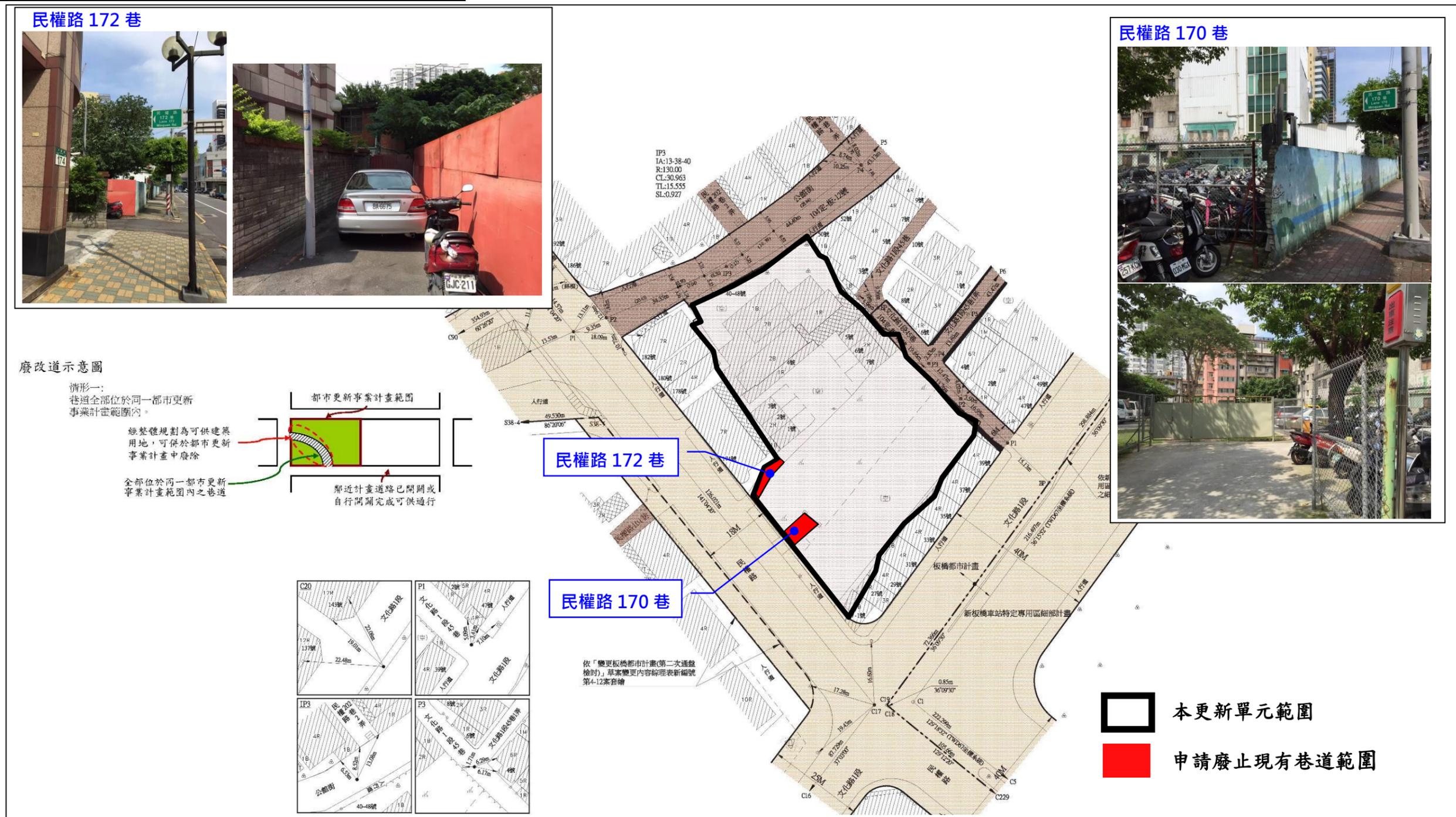
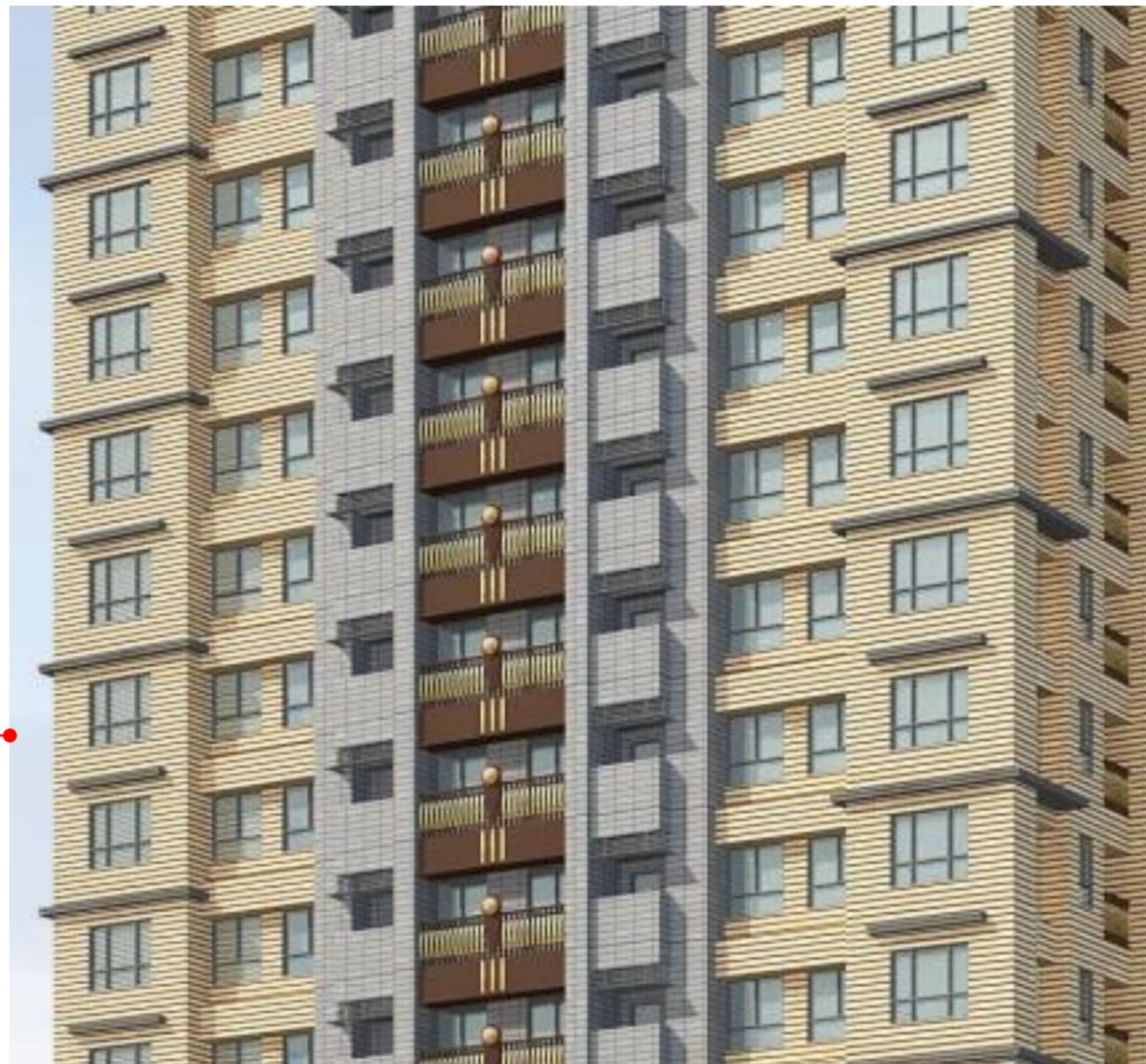


圖 11-1 申請廢止現有巷道位置示意圖

欄杆設計大樣

為整體造型，並配合外觀俐落簡潔的外觀設計，欄杆、樑帶裝飾與雨遮訴求簡約並採取低彩度色調，相互搭配，除了可提供住宅使用者舒適的室內環境外，對於立面上的質感，搭配造型欄杆，融入整體外觀設計。



欄杆設計效果圖

圖 11-6 欄杆設計示意圖

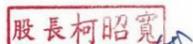
五、防災與逃生避難構想

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

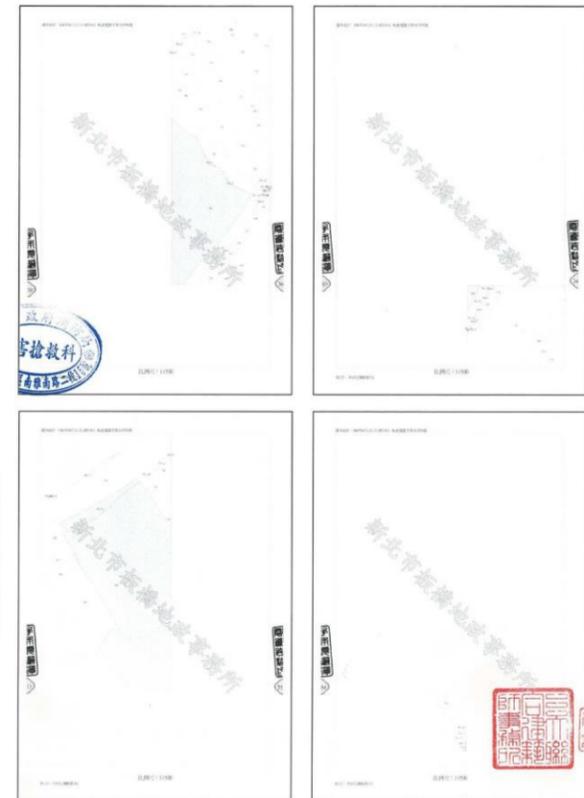
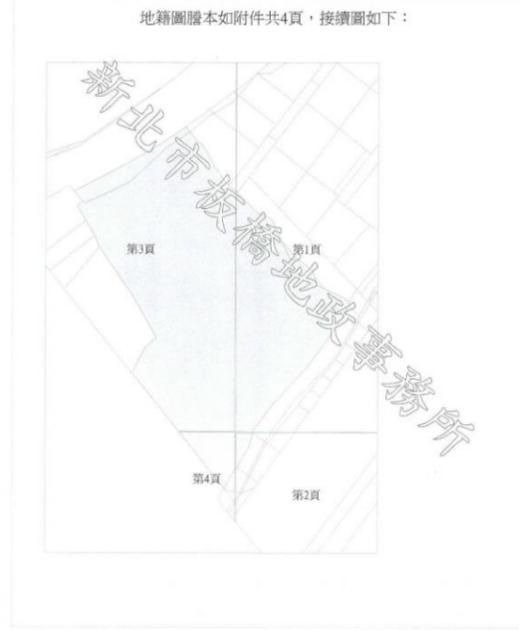
起造人：皇翔建設股份有限公司（負責人：廖年吉 電話：02-2388-2898）
 設計人：三大聯合建築師事務所（聯絡人：盧俊璋 電話：02-2394-3555）
 建築物地點（地號或地址）：新北市板橋區民權段743地號等4筆地號
 建築物概要（樓高及用途）：地下四層、地上二十八層

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案不適用
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案臨18M民權路、11米公館街及6M文化路一段49巷均大於4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案不適用
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案為地上28層，建築物高度95m，於2樓至16樓面臨18M民權路、11米公館街及6M文化路一段49巷，水平距離11公尺範圍內規畫雲梯消防車操作救災活動空間，設置替代窗口。
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案為地上28層，設置8x20m供雲梯消防車救災活動空間。
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案基地內供雲梯車救災活動空間地面應鋪面順平處理且無突出設施。雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案雲梯車救災活動空間結構之設計可承重75噸 $\geq 1.5 \times 50 = 75$ 噸 ok 雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮，若含水溝蓋，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案基地內供雲梯車救災活動空間坡度 $\leq 5\%$ ok
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	本案雲梯車救災活動空間與建築物外牆開口水平距離 ≤ 11 m ok
四、本案共計檢討圖說 11 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人： 

單位主管： 

地籍圖謄本
 板地電籍字第313550號
 土地坐落：新北市板橋區民權段743、742-1、742-2、752-25地號共4筆
 本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以徵丈圖冊結果為準)
 資料管轄機關： 新北市板橋地政事務所
 本謄本核發機關： 新北市板橋地政事務所
 中華民國 104年09月11日14時10分
 主任：莊月桂



皇翔建設板橋區民權段743地號等4筆土地住宅大樓新建工程

基地周遭環境現況照片

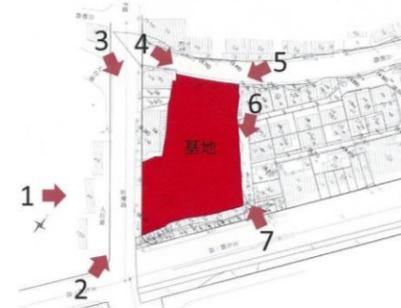


圖 11-30 消防救災審查圖說(一)

六、開發後交通影響評估分析

(一) 基地開發衍生旅次

不同的基地開發使用內容與強度，將衍生不同程度之交通衝擊與不同的交通行為特性，故在進行基地衍生交通量需求分析時，須針對不同的土地使用類別，分別推估其個別衍生之交通需求量。本案基地大樓為一地上 28 層、地下 4 層之集合住宅大樓，總開發戶數為 313 戶(包含公益設施 1 戶(辦公室使用)、店鋪(含 2F 一般事務所)1 戶、集合住宅 311 戶)。考量本基地開發使用以「辦公室」、「店鋪」及「住宅」用途為主，因此本案分別以「辦公室」、「店鋪」及「住宅」類別開發特性進行整體衍生交通量分析作業。

有關辦公室衍生交通量之計算，主要由辦公室衍生員工數於尖峰時段進出人旅次量，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏時段衍生交通量，其中晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入 18 人旅次、車旅次 5pcu，離開為 4 人旅次、車旅次 1 pcu；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 6 人旅次、車旅次 2 pcu，離開為 18 人旅次、車旅次 5 pcu。

有關店鋪衍生交通量之計算，主要由全日來客數推估分時進出人旅次量，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏時段衍生交通量，其中晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入 28 人旅次、車旅次 5 pcu，離開為 25 人旅次、車旅次 4 pcu；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 41 人旅次、車旅次 7 pcu，離開為 38 人旅次、車旅次 7 pcu。

住宅部分基地開發住宅設計戶數合計為 311 戶，預計引進之居住人口數約為 831 人，依據住宅之尖峰小時旅次衍生量乘上各運具使用比例，即可得本基地住宅於晨(昏)峰時段進入及離開之各運具所產生的人旅次，再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率，可計算出本基地於晨昏峰時段進入及離開之各運具所產生的車旅次，再依小客車當量值轉換成小客車當量數(pcu)，故本案住宅使用部分開發後，平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入 106 人旅次、30 PCU，離開為 495 人旅次、141 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 347 人旅次、99 PCU，離開為 108 人旅次、31 PCU。

加總本案辦公室、店鋪及住宅開發之平常日晨峰衍生之人旅次及交通量如表 11-2 所示：合計基地開發後晨峰小時進入 152 人旅次、40 PCU，離開為 524 人旅次、146 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 394 人旅次、108 PCU，離開為 164 人旅次、43 PCU，本案基地平常日晨峰衍生之人旅次及交通量如表 11-2 所示

表 11-2 基地晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向		運具別							合計
		小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	捷運台鐵	
晨峰 進入	人旅次	28	46	3	15	6	17	36	152
	車旅次(輛)	23	40	3	1	0	0	0	68
	Pcu	23	13	3	1	0	0	0	40
晨峰 離開	人旅次	107	162	10	59	16	23	144	524
	車旅次(輛)	90	141	8	3	0	0	0	242
	Pcu	90	42	8	6	0	0	0	146
昏峰 進入	人旅次	77	122	8	43	12	28	103	394
	車旅次(輛)	65	107	7	2	0	0	0	180
	Pcu	65	32	7	4	0	0	0	108
昏峰 離開	人旅次	30	51	3	15	6	23	36	164
	車旅次(輛)	25	45	3	1	0	0	0	74
	Pcu	25	13	3	1	0	0	0	43

資料來源：本計畫推估。

(二) 目標年交通影響分析

1、目標年基地未開發交通影響分析

本案開發目標年為民國 111 年，在目標年基地未開發完成時，平常日晨、昏峰時段，基地周邊主要道路因交通量之成長而造成旅行速率略降，而道路路段服務水準皆維持與現況相同狀況。

2、目標年基地已開發交通影響分析

基地開發後晨峰小時進入旅次為 40 PCU/HR、離開旅次 146 PCU/HR，平日昏峰小時進入旅次 108 PCU/HR、離開旅次 43 PCU/HR。

本案開發目標年為民國 111 年，在目標年基地已開發完成時道路服務水準為表 11-4 內容所示，由分析結果可知，未來年基地開發後，各道路隨著交通量之成長旅行速率均有下降，各道路服務水準均可維持與未開發前相同服務水準。由此分析可看出地開發後之交通影響不大，在可接受之範圍。

(三) 停車場動線分析

本案基地規劃設置一處停車場出入口設施，停車場出入車採合併設計，汽車出入車道設計為雙車道 5.5M 寬(坡度比為 1:8)；機車採用專用車道進出，機車出入車道設計為雙車道 1.9M 寬(坡度比為 1:8)。基地地下停車場車輛之進出動線主要以透過基地北側 12M 公館街進出，有關本基地地下停車場車輛動線及交通改善措施設置位置請分別參考圖 11-34 內容說明。有關本基地各層停車場車行動線規劃如圖 11-34~圖 11-37 內容所示。

表 11-3 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
文化路	新站路~新府路	往北	3	3,100	23.2	1,354	0.44	D	22.9	1,409	0.45	D
		往南	4	4,200	24.2	1,574	0.37	D	24.3	1,530	0.36	D
	新府路~民權路	往北	3	3,100	23.1	1,899	0.61	D	23.2	1,715	0.55	D
		往南	3	3,100	24.2	1,272	0.41	D	22.9	2,043	0.66	D
	民權路~府中路	往北	2	1,950	22.8	1,342	0.69	D	23.3	1,199	0.61	D
		往南	2	1,950	23.3	1,192	0.61	D	18.1	1,893	0.97	E
縣民大道	新站路~新府路	往東	4	3,550	19.0	2,780	0.78	E	18.1	2,774	0.78	E
		往西	4	3,550	23.2	2,489	0.70	D	23.3	2,253	0.63	D
	新府路~民權路	往東	4	3,550	18.0	2,803	0.79	E	22.9	2,444	0.69	D
		往西	4	3,550	18.2	2,764	0.78	E	22.8	2,520	0.71	D
	民權路~重慶路	往東	4	3,550	18.8	2,709	0.76	E	23.6	2,265	0.64	D
		往西	4	3,550	23.6	1,792	0.50	D	24.1	1,680	0.47	D
中山路	新府路~民權路	往東	2	1,950	22.7	1,473	0.76	D	23.6	1,333	0.68	D
		往西	2	1,950	23.7	1,046	0.54	D	24.0	1,279	0.66	D
	民權路~民族路	往東	1	1,100	18.3	956	0.87	E	17.1	1,077	0.98	E
		往西	1	1,100	18.5	942	0.86	E	17.0	1,087	0.99	E
民權路	中正路~公館街	往北	1	1,100	23.5	717	0.65	D	22.9	763	0.69	D
		往南	1	1,100	24.1	648	0.59	D	23.8	515	0.47	D
	公館街~文化路	往北	1	1,100	18.9	901	0.82	E	17.7	1,037	0.94	E
		往南	2	1,950	23.2	1,108	0.57	D	23.5	944	0.48	D
	文化路~縣民大道	往北	3	3,100	24.2	1,342	0.43	D	23.6	1,466	0.47	D
		往南	3	3,100	24.4	1,072	0.35	D	24.5	1,008	0.33	D
	縣民大道~中山路	往北	3	3,100	24.0	1,294	0.42	D	24.1	1,216	0.39	D
		往南	3	3,100	24.4	976	0.31	D	24.6	1,116	0.36	D
	中山路~民族路	往北	3	3,100	23.3	1,602	0.52	D	24.1	1,205	0.39	D
		往南	3	3,100	24.6	872	0.28	D	24.5	1,041	0.34	D
公館街	國光路~民權路	往東	1	950	24.2	212	0.22	D	24.0	254	0.27	D
		往西	1	950	24.7	161	0.17	D	24.5	200	0.21	D
	民權路~中正路	往東	1	1,100	28.9	309	0.28	C	27.7	441	0.40	C
中正路	民權路~公館街	往西	1	1,100	28.2	352	0.32	C	24.4	502	0.46	D
		往北	1	1,100	28.9	328	0.30	C	27.9	431	0.39	C
新府路	文化路~站前路	往北	2	1,950	24.5	462	0.24	D	24.2	498	0.26	D
		往南	2	1,950	24.0	814	0.42	D	24.3	710	0.36	D
北門街	站前路~縣民大道	往北	2	1,950	24.6	538	0.28	D	24.5	568	0.29	D
		往南	3	2,950	24.0	790	0.27	D	23.9	803	0.27	D
	縣民大道~中山路	往北	3	2,950	28.3	597	0.20	C	28.0	871	0.30	C
		往南	3	2,950	28.1	597	0.20	C	29.6	510	0.17	C
西門街~文化路	往北	1	950	28.9	161	0.17	C	28.3	236	0.25	C	
	往南	1	950	27.5	309	0.33	C	28.5	224	0.24	C	

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」推算。

資料來源：本計畫資料蒐集整理

表 11-4 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
文化路	新站路~新府路	往北	3	3,100	23.0	1,383	0.45	D	22.9	1,417	0.46	D
		往南	4	4,200	24.1	1,582	0.38	D	24.2	1,552	0.37	D
	新府路~民權路	往北	3	3,100	22.9	1,928	0.62	D	23.2	1,723	0.56	D
		往南	3	3,100	24.1	1,280	0.41	D	22.8	2,065	0.67	D
	民權路~府中路	往北	2	1,950	22.8	1,350	0.69	D	23.1	1,220	0.63	D
		往南	2	1,950	23.0	1,221	0.63	D	18.1	1,902	0.98	E
縣民大道	新站路~新府路	往東	4	3,550	18.8	2,809	0.79	E	18.1	2,783	0.78	E
		往西	4	3,550	23.1	2,497	0.70	D	23.1	2,275	0.64	D
	新府路~民權路	往東	4	3,550	17.9	2,832	0.80	E	22.9	2,453	0.69	D
		往西	4	3,550	18.1	2,772	0.78	E	22.6	2,541	0.72	D
	民權路~重慶路	往東	4	3,550	18.8	2,713	0.76	E	23.6	2,276	0.64	D
		往西	4	3,550	23.6	1,806	0.51	D	24.1	1,684	0.47	D
中山路	新府路~民權路	往東	2	1,950	22.5	1,488	0.76	D	23.5	1,338	0.69	D
		往西	2	1,950	23.6	1,050	0.54	D	23.8	1,290	0.66	D
	民權路~民族路	往東	1	1,100	18.3	960	0.87	E	16.9	1,088	0.99	E
		往西	1	1,100	18.3	956	0.87	E	16.9	1,091	0.99	E
民權路	中正路~公館街	往北	1	1,100	23.1	739	0.67	D	22.7	769	0.70	D
		往南	1	1,100	24.0	654	0.59	D	23.5	531	0.48	D
	公館街~文化路	往北	1	1,100	18.6	923	0.84	E	17.6	1,043	0.95	E
		往南	2	1,950	23.2	1,114	0.57	D	23.3	960	0.49	D
	文化路~縣民大道	往北	3	3,100	24.2	1,348	0.43	D	23.5	1,482	0.48	D
		往南	3	3,100	24.3	1,094	0.35	D	24.4	1,014	0.33	D
	縣民大道~中山路	往北	3	3,100	24.0	1,300	0.42	D	24.0	1,232	0.40	D
		往南	3	3,100	24.2	998	0.32	D	24.6	1,123	0.36	D
	中山路~民族路	往北	3	3,100	23.2	1,608	0.52	D	24.0	1,221	0.39	D
		往南	3	3,100	24.5	894	0.29	D	24.5	1,047	0.34	D
公館街	國光路~民權路	往東	1	950	22.1	305	0.32	D	22.3	329	0.35	D
		往西	1	950	22.5	254	0.27	D	22.7	276	0.29	D
	民權路~中正路	往東	1	1,100	28.8	313	0.28	C	27.5	452	0.41	C
中正路	民權路~公館街	往西	1	1,100	27.9	367	0.33	C	24.3	506	0.46	D
		往北	1	1,100	28.6	343	0.31	C	27.8	435	0.40	C
新府路	文化路~站前路	往北	2	1,950	24.5	466	0.24	D	24.1	508	0.26	D
		往南	2	1,950	23.8	829	0.43	D	24.3	715	0.37	D
	站前路~縣民大道	往北	2	1,950	24.6	542	0.28	D	24.3	579	0.30	D
		往南	3	2,950	23.9	805	0.27	D	23.9	808	0.27	D
	縣民大道~中山路	往北	3	2,950	28.3	601	0.20	C	27.9	882	0.30	C
		往南	3	2,950	28.0	612	0.21	C	29.6	514	0.17	C
北門街	西門街~文化路	往北	1	950	28.9	161	0.17	C	28.3	236	0.25	C
		往南	1	950	27.5	309	0.33	C	28.5	224	0.24	C

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR；服務水準採「平均旅行速率」推算。

資料來源：本計畫資料蒐集整理。

現況合成圖及建築物天際線

建築物天際線為提升城市美感重要元素，本案除依相關土管規定退縮建築外，藉由屋頂造型變化，豐富建築表情，增添本區天際線韻律感。採用灰色系與淺色系的外觀色彩，與周遭鄰里融合，達成一個協調共生的環境。



圖 12-2 建築物外觀透視模擬圖

量體計畫及建築物造型

一、量體計畫

為塑造地面活動場所，建立場所精神，並提供附近居民活動使用，因此特別將建蔽率縮小，拉高建築量體，則地面層保留且提供最大的活動面積，供公眾使用。

二、建築物造型

建築量體則設計分為中高低層，低層為公眾使用，中層為住宅外觀，高層則是屋頂裝飾物。

- (一)低層：入口門廳，店鋪，公益設施以貼近人體尺度設計，企圖塑造個別不同機能一個舒適的環境。
- (二)中層：用簡單俐落量體設計，採淺色系面磚搭配灰色系面磚的外觀立面設計回應都市景觀。
- (三)高層：屋頂裝飾物概念取自於都市景觀之建築風格，給予環境視覺一個穩定安定的焦點。



圖 12-3 建物造型及量體設計概念示意圖

壹拾捌、相關單位配合辦理事項（本案無）

五、本案自有資金來源

本基地投資金額由申請人自行籌措資金部份暫定為 12,120,571 元，如資金需求增加時資，可隨需要辦理增資。

六、本案信託及續建計畫

依據委託實施契約第 4.2.6 條約定，實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬（詳附錄十四、建築經理及資金信託草約）。

（一）有關本案信託內容如下，詳信託契約書第七條至第十一條內容：

1、第七條：資金之籌措

本更新案所需工程營建費用及其他更新事業費用均由甲方負擔，並由乙方自信託專戶內支應控管。

2、第八條：信託財產之管理及運用

- (1) 本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，乙、丙方應依甲方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產，乙、丙方不具運用決定權。
- (2) 本更新案信託不動產之管理，僅限不動產登記事項，有關不動產占有、使用上之管理、維護、修繕及出租之簽約、租金之收取等事宜皆由甲方自行辦理。如發生任何糾葛情事，均由甲方自行處理解決。
- (3) 信託專戶之款項應專款專用，支付項目為第 11 條第 1、2 項約定項目，除本契約另有約定外，不得供作其他用途。
- (4) 本契約存續期間，甲方仍有銷售其依都市更新權利變換計畫內容可分得房地部分之權限。有關本更新案辦理信託事宜，甲方得載明於買賣契約中，且該契約所載各項權利義務，由甲方與承購戶依約履行並負擔一切責任。承購戶所繳款項由甲方開立統一發票交由承購戶收執，所產生之稅賦由甲方與承購戶各自負擔。
- (5) 本更新案工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記及地籍整理後，乙方應塗銷信託登記並依甲方之權利變換分配清冊返還或歸屬予甲方或其他受益人。甲方如未清償丁方之融資，應於融資餘額範圍內，將未售房地設定第一順位最高限額抵押權予丁方。
- (6) 甲方於信託存續期間依都市更新權利變換計畫，可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方負責履行並負擔一切責任及費用，與乙方無關。

3、第九條：信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不做收益之分配。

4、第十條：受託人之報酬計算標準及支付時期

乙、丙方辦理本契約事務之報酬由甲方全額負擔，報酬計算標準及支付時期由甲方與乙、丙方另行約定，該約定並視為本契約之一部分。

5、第十一條：委託人之費用負擔及支付

- (1) 本專案有關之費用，包括興建工程營造費用、建築設計費用、建築融資利息繳付與還款、信託登記費用、乙、丙方報酬、公寓大廈管理基金、建設公司管理費、廣告銷售費用與本案相關之費用、其他因信託關係所衍生之費用及執行續建工程所需費用，均由甲方負擔之。
- (2) 本更新案有關之建物所有權第一次登記所需費用（規費與代書費等）、土地及建物移轉登記費用、契稅、土地增值稅、地價稅、房屋稅、營業稅等稅捐及相關規費，均由甲方負擔之。甲方應先行存入稅款信託專戶內以備乙方繳納，或由甲方自行繳納後將付款收據影本交付乙方備查。乙方亦可逕自信託財產專戶支付本專案所應繳納之一切稅捐款項（包含但不限於地價稅）後書面通知甲方已代繳稅捐款項事實，惟若信託財產專戶餘額不足部分則由甲方先行墊付。
- (3) 本案興建工程營造費用，按工程實際完成情形由丙方至現場查核並出具工程進度查核報告書後，由甲方出具運用指示申請書並檢附相關憑證（含丙方出具之工程進度查核報告書、承造廠商已領前期款之證明文件、發票影本、現場照片及其他乙、丙方要求書面文件等），由丙方書面審查簽證，送交乙、丙方審核無誤後，由乙方逕自信託專戶內以融資款及自備款撥付予承造廠商。
- (4) 因本契約之運用收益與運用管理所須繳納之稅捐事宜，悉依中華民國稅法及有關規定辦理。
- (5) 信託財產專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用時，甲方應依乙方通知之期限及金額存入信託財產專戶。甲方倘未依乙方通知期限存入款項而由乙方墊付者，甲方應加計自乙方墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付之利息償還乙方，惟乙方並無代墊一切費用、稅捐或債務之義務。
- (6) 因不可歸責於乙、丙方之事由致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，乙、丙方應配合出具名義，由甲方委任專業人員辦理，所需之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，由甲方負擔之。

（二）有關本案續建計畫內容如下，詳建築經理暨信託契約書第十二條內容：

1、第十二條 未完工程之協助處理

- (1) 本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達二個月或累積

- 停工達三個月以上，經乙方催告甲方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建，且甲方未能提出具體解決方案或所提方案不為丁方所認可時，得由丁方啟動續建機制。續建機制啟動時，乙方應即擬定續建計畫及相關預算與時程（作業費用由甲方負擔），由丁方邀集全體契約當事人（含關係人）共商協助續建事宜，並經乙、丙、丁三方同意後進行續建，並應提出予新北市政府同意後（若新北市政府不同意時，乙、丁方得依本契約第十六條第二項第三款約定終止本契約），甲方無條件配合乙方交接工程，及配合提供所有本更新案相關文件、契約、圖說等予乙方。
- (2) 甲方應於本契約簽訂時出具變更實施者同意書(應辦理公證)及切結書交予丁方保管，俾便於續建機制啟動時由乙方以受託人辦理名義變更，擔任本更新案實施者(含事業及權利變換計畫，以下同)及建造執照起造人，同時辦理變更事業及權利變換計畫將實施者分得房地及車位均以信託財產名義登記與乙方名下，並由乙方以受託人名義另申請稅籍、開立發票，於實質接管工地與承攬廠商簽訂協議後執行營建管理。
- (3) 甲方與地主同意並完全授權及委任乙、丁方辦理本更新案續建事宜（含續建期間不動產之管理、處分及移轉登記事項），並以本項約定作為前開授權及委任之證明，不另立契約。前開授權及委任未經乙、丁方書面同意，甲方及地主不得撤回、變更、終止或解除，或另行授權、委任他人辦理續建相關事宜。
- (4) 本更新案工程交接、實施者或建造執照起造人變更前、中、後，甲方原應負擔之責任，仍由甲方負擔。
- (5) 乙方應估算興建中建物價值及興建至完工所需再投入之金額及相關費用，協調工程相關廠商及丙方，釐清興建工程中甲方於該工程之承包廠商所應付而未付之工程款金額及丙、丁方已撥付投入工程之金額，並協助丁方召開續建工程會議，商討續建團隊及債務清償方式。
- (6) 乙、丁方依前揭約定協助辦理本更新案工程續建，期間所產生之工程款及相關費用，仍均由甲方負擔，不足部分，丁方得逕行處分甲方信託財產優先抵償之。
- (7) 為配合辦理本專案工程續建需要，甲方同意於第一次建築融資撥款時，同時通知丙方，如續建發生時，請丙方得逕以乙方工程進度查核估驗報告及撥款簽證，視為甲方之撥款簽證指示及代借款憑證，甲方絕無異議，並將融資款存入信託專戶，續建期間本專案信託專戶內資金應優先用於支付工程款及續建相關費用。續建所生之工程款及相關費用，均由甲方負擔，不足部分，乙方得繼續銷售本專案甲方分得之房地及車位，以取得續建所須資金，惟不得影響丙方債權。
- (8) 本專案由乙、丁方協助續建完工，並繼續銷售本專案甲方分得房地籌資或逕以處分甲方分得信託財產抵充續建期間所產生之工程款及相關費用時，甲方同意
- (9) 以 3 家專業估價公司對甲方依本更新案分得且未售之土地及房屋部分估價結果之平均值為底價辦理銷售（估價費用仍由甲方負擔，並得自甲方信託財產支應），銷售一個月後如銷售收入（含原來已售部分）未能清償全案融資本息及所有相關應負擔費用與乙方服務報酬，經徵得丙方同意後得調整售價，直至銷售收入足以清償時止。
- (10) 俟續建完工後，甲方同意專戶之資金先用於清償本專案融資本息、信託費用、工程費用、續建相關費用、乙方續建服務費及所有甲方於本專案應負擔之費用後，剩餘房地再依本契約及信託契約書相關約定辦理。
- (11) 如因任何可歸責於甲方之原因致本更新案續建發生延遲或損害，相關賠償及法律責任由甲方自行負擔，並得自本專案信託財產中甲方應分得之部分抵償之。

附錄二、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

本公司皇翔建設股份有限公司申請擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4

筆土地都市更新事業計畫案，涉及各項審查，自行檢核如下：

項次	自行檢核事項	是	否
1	本案是否需辦理都市設計審議	√	
2	本案是否需辦理交通影響評估審查	√	
3	本案是否需辦理山坡地開發審查		√
4	本案是否需辦理環境影響評估		√
5	本案是否需辦理容積移轉審查		√
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		√
7	本案是否涉及都市更新條例第 20 條之規定		√
8	本案是否需辦理廢水或改道		√
9	本案是否涉及依法應予保存之古蹟及聚落		√
10	本案是否涉及捷運穿越範圍		√
11	本案更新單元範圍是否涉及公有土地	√	
實施者：		簽章	
中華民國 104 年 6 月 26 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）			
附註	1. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。 2. 涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。 3. 本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。		

附件:綠建築維護管理計畫

一、有關本公寓大廈新建時所申請之綠建築標章（七項指標）其各項指標項目及範圍如下：

- (一) 綠化量指標.
- (二) 基地保水指標.
- (三) 日常節能指標.
- (四) 水資源指標.
- (五) 室內環境指標.
- (六) 污水及垃圾指標.
- (七) CO2減量指標.

上述各項指標所包含之範圍及項目，請另詳『綠建築標章評定基準報告書』

二、本公寓大廈黃金級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

三、綠建築標章每次申請，有效期限為三年，期滿前三個月內得申請繼續使用。申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

四、綠建築標章其各項指標項目，未來進行使用維護管理時應注意事項如下：

- (一) 綠化量指標—除應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持節能減碳之效能。
- (二) 基地保水指標—原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面、花園土壤或其他特殊保水設計（如儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透排水溝、滲透排水陰井等等），應保持原狀不得隨意更改鋪面材料或變更使用。
- (三) 日常節能指標—
 - A. 建築外殼：
 1. 實牆部：外牆及其內外兩側之鋪面材料，除經法定申請審查通過才得以進行變更，否則不得任意更動。
 2. 開口部：門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率 Gri 應小於0.25。
 - B. 空調設備系統：住宅類建築應採購窗型或分離式冷氣。
若採用變冷媒量熱源系統或立式箱型機系統時，需另行檢討其空調節能效率。
 - C. 照明系統：燈具位置及數量燈泡不得任意更動。如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能之目的。燈具開關迴路亦不得任意更改之。
- (四) 水資源指標—公共區域或住戶室內如進行更改時：
 - A. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，是否符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
 - B. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
 - C. 具大耗水項目所設置之瀰補措施設備，應定期檢查其功能性並維持正常。
 - D. 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。
- (五) 室內環境指標—
 - A. 外牆：同建築外殼-實牆部之規定。
 - B. 窗：外牆門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。
 - C. 樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。

- D. 自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。
- E. 通風換氣：住戶室內如進行更改時，應檢討該住戶所有居室空間之自然通風空間，需符合原核准之規定標準。
- F. 室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量、綠建材使用率（Rg），均需符合原核准之規定標準。

(六) 污水及垃圾指標—

- A. 建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。
- B. 若尚未接管設置污水處理設施者，應注意其操作維護管理，不得有不符放流標準之情形。
- C. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、垃圾冷藏前處理設備等等，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。
- D. 專用垃圾集中場之位置、經綠美化之外觀、或清運路徑，應保持原狀不得隨意更改或變更使用用途。

(七) CO2減量指標—

- A. 相關設備管線維修，應繼續維持其功能並不破壞防水層。
- B. 原內部隔間如採用輕隔間牆，後續裝修應維持，不變更為磚牆、RC牆等重質牆。

五、若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。

附錄七、本案樹木保護計畫書

<p style="text-align: center;">「皇翔建設股份有限公司板橋區民權段住宅大樓 新建工程」案 樹木移植計畫書</p> <p>壹、移植樹種： (詳附件 1)</p> <p>貳、移植目的： (檢附 1 樓平面圖詳附件 2)</p> <p>參、移植日期： 預計移植日期為 年 月。</p> <p>肆、遷移地點： (檢附現場照片如附件 3)</p> <p>伍、移植方法： 一、樹木移植前後清點標示：會同當地區公所及監造人員確認植栽移植位置，並在樹身上掛牌編號。(範本如附件 4)</p> <p>二、移植前置處理 (一)、移植前修剪： 1. 榕樹及印度橡膠樹修剪幅度以不超過樹冠之 1/3 為原則，並應保持該樹種良好之樹型。 2. 配合樹型並於斷根前作適當整枝修剪，剪去過密之枝條、病蟲害枝、衰弱之下垂枝、折裂枝、徒長枝及主幹 2 公尺以下之枝條。 3. 小葉欖仁依其特性修剪。 (二)、斷根 1. 本案因需移植樹木皆位於人行道上，故無法提前進行斷根作業，移植時依原樹型挖掘根球且不可傷及根系為原則。 2. 移植前斷根時，留 2 至 3 條大側根及 1 至 2 條主根，作機械性之支持作用，其餘可切斷或環狀剝皮；斷根後在環溝內填入砂質壤土。 3. 斷根務必切口平滑，以助癒合組織之形成並快速長出新根。 4. 斷根過程中如為截取規定大小之根球而需破壞既有道路時，應事先向</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">道路管理單位申請同意後施行。斷根期間應保持開挖路面之平整，移植後應將所破壞之道路復原，並依設計之鋪面材質填平樹穴。</p> <p>(三)、藥劑處理：使用藥劑須依植物保護手冊之使用說明進行施用。</p> <p>三、移植步驟 1. 挖掘： (1) 移植植物其挖掘範圍比原斷根範圍略大，以保護新形成之根群。確定挖掘範圍後再於範圍外挖掘 60 至 80 公分之作業溝至預定深度。 (2) 於作業溝作業時先從表土開始，見表根後再往下挖，遇粗根時鋸斷，並保持切口平整，以免造成根球鬆動。避免挖掘後樹木傾倒傾斜預先用繩子加以固定。 (3) 挖掘之過程以人工挖掘，並注意不可使土球遭受破損或鬆裂而破壞根群。 2. 土球包裝：吊運前先將土球包裹，再用草繩包裝牢固，確保根球不致鬆脫，損傷根系。 3. 運輸與裝卸 (1) 樹身之保護：喬木吊運前，其主幹應自基部整齊捆紮至最低之分枝處。吊運繩索細綁處，應以較厚的軟性物質包裹、保護，以免搬運中受損。凡吊運前未包裝妥當以致植栽受損者，其損失由承包商負責。 (2) 事先調查運輸沿線的交通狀況及管線、天橋、牌樓等之高度限制以作妥善的處理。 (3) 大樹吊至車上時，以橫跨木柱以供樹幹依附，避免下側枝條折斷受損。 (4) 樹木放置妥當之後，無論運送距離長短，均以繩索固定，以維護人、車及植物之安全；長距離運輸並用網布覆蓋，防止強風、烈日危害。根球並應保持完整及濕潤。 (5) 運輸與裝卸過程，豎立或標示合乎規定之明顯標誌以警告來往車輛及行人。 (6) 植物儘量於當日種植完畢，如植物運至工地當天未及栽種則立即存放於陰涼之土地上，並加遮蔽設施、澆水，以免乾枯、受損。</p> <p>四、定植過程 1. 樹穴開挖 (1) 以土球球徑 2 倍寬，1.3 倍深度開挖植穴。 (2) 將植穴內之石礫、混凝土塊、磚塊及其它有礙根系生長之物質去除，並將現場清理整平。</p> <p style="text-align: center;">2</p>	<p>(3) 植穴開挖後之表面須挖鬆以利排水，種植前並先測試排水狀況。如排水不良，應予改善後再進行下一項作業。 (4) 植穴壁縱直，穴底平坦為標準，並特別保留集中挖起之表土，以便日後回填。</p> <p>2. 定植 (1) 將植穴底部加鋪適量客沃土，使之成饅頭形，以利植株根球底部密接土壤。 (2) 種植時用吊車將樹木小心輕放入植穴中，將無法腐爛及影響根系生長之捆繩及包裹物解除。 (3) 喬木根球須略高於地表，避免日後根球下陷積水影響樹木生長。 (4) 苗木固定後進行填土，於土球四周均勻地填以表土及客土並壓實，使固定球根，最後再將底土填於最上層與鄰近面齊平。 (5) 定植後，在樹幹周圍作一個蓄水環溝，並壓實以防止水分流失，立即充分澆水，可分一次或分次澆灌，待水分被吸入土壤後，再添加土壤並壓實，栽植深度應保持原有的根際深度。</p> <p>3 立支架 支柱型式以三柱式以穩固樹木之方式。支架埋入土中應達 30 公分以上，每組支架角度應一致。</p> <p>五、清理及復原 栽植區如因栽種作業而受損，負責將該區復原至近乎其原有狀況，並清除區內碎片、損壞之木樁及剪下枝葉，整理工地。</p> <p>六、保護 (一) 移植後維護 1. 養護期中，若發現有病蟲害及雜草時，隨時防治及清除。 2. 樹木種植後立即澆水，養護期間亦需隨時澆水，避免乾旱缺水。 3. 種植後隨時注意植物的生長發育狀況，保持其旺盛樹勢，如發現樹木在假植期或種植期間有潛伏之傷害，或種植時因操作不慎引起之損傷，或發生嚴重之病蟲害，或已呈現枯萎、死亡者，應無條件補植。 4. 基地養護期間均落實管理及環境整潔。 (二) 養護其中天然災害及人為意外災害之處置 1. 半傾倒、傾倒及折斷之樹木，均立即處理及扶正並通報有關單位核備(除屬主幹折斷，均以扶正方式處理)。 2. 以上受損植株影響保活責任時，於災害發生後 24 小時內報請有關單位會同勘驗。</p> <p>七、其他： (1) 本移植計畫所需費用概由申請人負擔。 (2) 以上作業係依據「新北市政府樹木維護修剪作業方式及技術要領」及「新</p> <p style="text-align: center;">3</p>
---	---	---

北市政府樹木移植作業方式及技術要領」辦理。

(3) 本移植案經核可後將依移植計畫書內容確實施作，若有妨礙樹木生存甚至死亡者願依本市樹木保護自治條例第 16 條及第 17 條規定處罰。

陸、申請者：

一、檢附證明文件(如附件 5)

檢附公司登記證明文件

二、檢附切結書(如附件 6)

附表 12-5 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 4 月 29 日發布)

都市計畫法新北市施行細則 (民國 103 年 04 月 29 日 公發布)		
	條文內容	實設檢討
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。	免檢討。
第2條	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： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 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。 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。 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。 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。 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。 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。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 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。 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。	免檢討。
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。	免檢討。
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。	免檢討。
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。	免檢討。
第6條	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： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： （一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 （二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 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。	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第7條	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。	免檢討。
第8條	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。	免檢討。
第9條	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。	免檢討。
第10條	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。	免檢討。
第11條	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： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 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。 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。	免檢討。
第12條	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： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	免檢討。
第三章 土地使用分區管制		
第13條	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： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本基地為住宅區。
第14條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。	建築用途：集合住宅、店鋪、一般事務所、青年職涯發展中心。 符合規定

	條文內容	實設檢討
第14條	<p>(三) 使用動力以從事金屬之乾磨。</p> <p>(四) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 彈棉作業。</p> <p>(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九) 鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十二) 塑膠類之製造。</p> <p>(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、採礦、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>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。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>	

	條文內容	實設檢討
第15條	<p>大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。</p> <p>二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。</p> <p>三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。</p> <p>四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。</p>	免檢討。
第16條	<p>商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>一、第十八條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>三、經營下列事業：</p> <p>（一）製造爆竹或煙火類物品。</p> <p>（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。</p> <p>（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。</p> <p>（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。</p> <p>（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。</p> <p>（六）使用氣體亞硫酸漂白物。</p> <p>（七）骨炭或其他動物質炭之製造。</p> <p>（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。</p> <p>（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。</p> <p>（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。</p> <p>（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。</p> <p>（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。</p> <p>（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。</p> <p>（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。</p> <p>（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。</p> <p>（十六）使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。</p> <p>（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。</p> <p>（十九）使用機器錘之鍛冶。</p> <p>四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。</p> <p>七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</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>	免檢討。
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。	免檢討。
第18條	<p>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>一、第十九條規定限制之建築及使用。</p> <p>二、經營下列事業之工業：</p> <p>（一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲</p>	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第18條	<p>苯、松節油之製造者。</p> <p>(二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</p> <p>(三) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</p> <p>(四) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</p> <p>(五) 煤氣或炭製造者。</p> <p>(六) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。</p> <p>(七) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(八) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、魚骸脂磺、酸鉍、石磺酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯鉍(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>(九) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>(十) 屠宰場。</p> <p>(十一) 硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>(十二) 製紙漿及造紙者。</p> <p>(十三) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>(十四) 瀝青之精煉者。</p> <p>(十五) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>(十六) 電氣用炭素之製造者。</p> <p>(十七) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>(十八) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。</p> <p>(十九) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>(二十) 銅、鐵類之煉製者。</p> <p>(二十一) 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。</p> <p>(二十二) 以原油為原料之煉製工業。</p> <p>(二十三) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>(二十四) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>(二十五) 以煤為原料之煉製焦炭之工業。</p> <p>(二十六) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</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：</p> <p>(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二、工業發展有關設施：</p> <p>(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二) 環境檢驗測定業。</p> <p>(三) 消毒服務業。</p> <p>(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p>	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第18條	<p>(七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八) 冷凍空調工程業。</p> <p>(九) 機械設備租賃業。</p> <p>(十) 工業產品展示服務業。</p> <p>(十一) 剪接錄音工作室。</p> <p>(十二) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(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。</p> <p>(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 警察及消防機構。</p> <p>(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三) 自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七) 電信設施。</p> <p>(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(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得超過該工業區總面積百分之五者。</p> <p>(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 客貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p> <p>(法源資訊編：因條文排版無法完整呈現內容，請參閱相關圖表)</p>	免檢討。

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

	條文內容	實設檢討
第26條	<p>風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：</p> <p>一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過 零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	免檢討。
第27條	<p>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。</p>	免檢討。
第28條	<p>保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十六、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。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。 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>	免檢討。
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>	免檢討。

	條文內容	實設檢討
第29條	<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。</p> <p>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>	免檢討。
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。</p> <p>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。</p> <p>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。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。</p> <p>前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。</p>	免檢討。
第31條	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、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。</p> <p>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>	免檢討。
第32條	<p>毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。</p> <p>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>	免檢討。
第33條	<p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物層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>	免檢討。
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：</p> <p>（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</p> <p>（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）。</p> <p>（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p>	免檢討。

	條文內容	實設檢討
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，詳P4-1。
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。	遵照辦理，詳P5-6。
第44條	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： 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。 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。	遵照辦理，詳P5-24。
第45條	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： 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。 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。 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。 四、都市更新單元。 五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。 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。 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。 八、都市計畫書指定地區。	本案為都市更新單元，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。	本案基地面積3692m ² 小於六千平方公尺，故免檢討。
第47條	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： 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。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 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氯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。	本案依都市更新事業及權變計畫報核日期104年6月24日為準，故不適用此條規定，免檢討。 詳P8-15。
第48條	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： 一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理： （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。 （二）依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 （三）獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 （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。 （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。 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。 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。	一、本案申請都市更新獎勵，詳P6-1。 二、遵照辦理。 三、本案已檢附公共開放空間管理維護基金表，詳P8-8。

	條文內容	實設檢討
第48條	<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：</p> <p>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。</p> <p>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>	<p>本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之規定申請，故此項免檢討。</p>
第四章 公共設施用地		
第49條	<p>公共設施用地應依規定用途使用。</p> <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。(詳2-28附表三)</p>	免檢討。
第50條	<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>	免檢討。
第51條	<p>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。(詳2-28附表三)</p>	免檢討。
第五章 附則		
第52條	<p>合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。</p> <p>前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。</p>	免檢討。
第53條	<p>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。</p>	免檢討。
第54條	<p>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。</p>	免檢討。
第55條	<p>高氯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。</p> <p>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。</p>	免檢討。

	條文內容	實設檢討
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。	遵照辦理。
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。	
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。	

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未 達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未 達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
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

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
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

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	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、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附錄十三、建築線指示圖



詳如后頁
現況計畫圖(圖幅第

號)比例尺:五百分之一

詳如后頁
地籍套繪圖(圖幅第

號)比例尺:五百分之一

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	群測工程有限公司	地	新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓	電	02-22517091
建築師姓名及事務所名稱	游志文	址	開業證書 北縣商聯乙字 等級字號 第09203191號	Fax :	02-22515491

申請基地地點	板橋區	路(街)	段	巷	弄	號
申請基地地號	民權段	742-1, 742-2, 743, 752-25	地號共 4 筆土地			

上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍曬圖一份,透明圖一份)申請指示(定)

新北市政府 申請人 群測工程有限公司 (簽章)
建築師及事務所 游志文 (簽章)

中華民國 105 年 7 月

位置圖(案內圖)
比例尺:



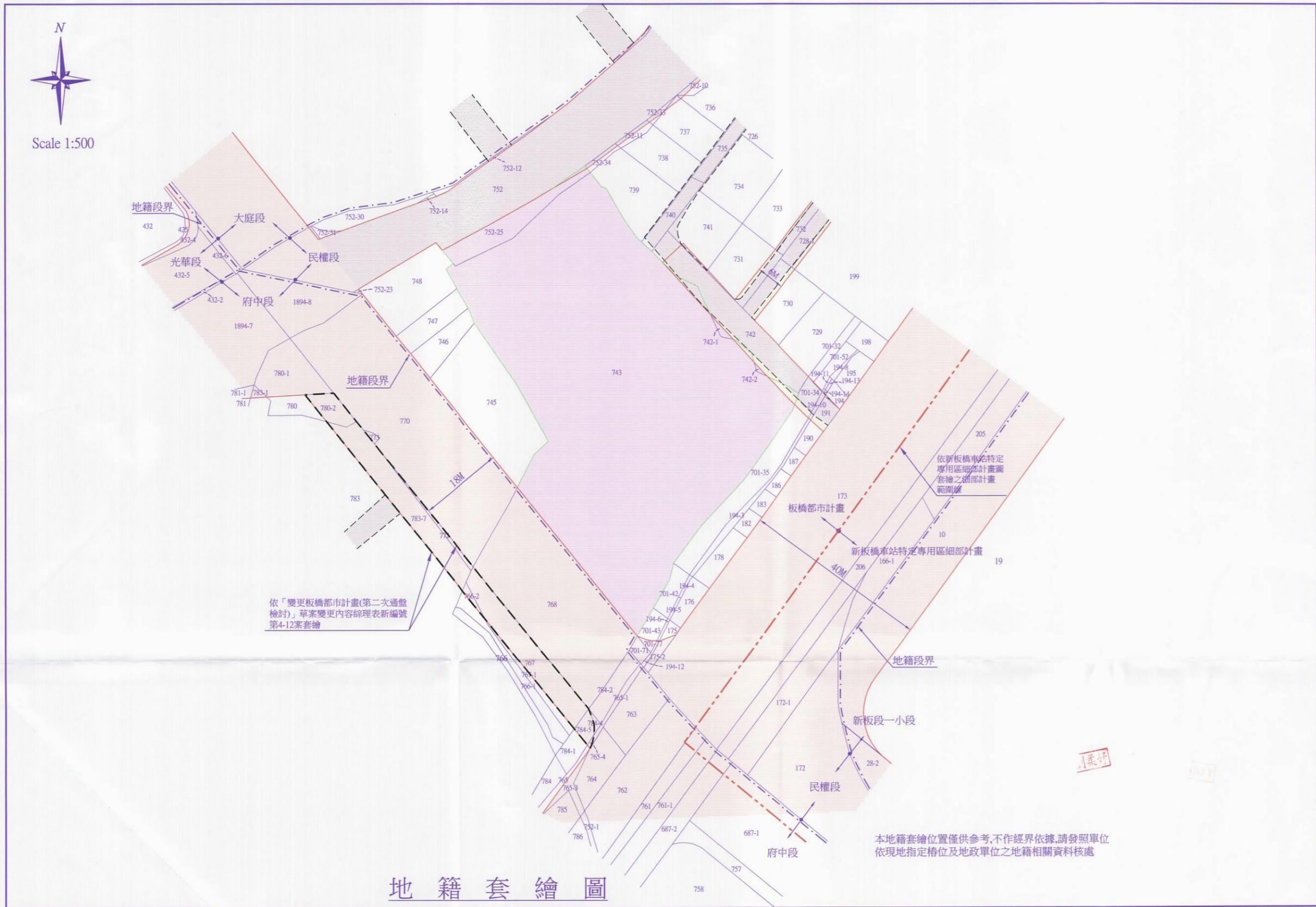
申請基地	電桿
計畫道路	寺廟
現有巷道	竹林
現有通路	果園
地界線	池塘
建築線	溝渠
樁位	水田
現有房屋	退縮
基地內現有通路	

※ 建築線指示(定)紀錄事項

測量事項	記載	都市計畫情形
建築線各號樁位編號		一、使用分區:住宅區
較計畫道路路面之高度	高(M) 低(M)	二、發布實施日期文號 板橋都市計畫
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。		1.主要計畫:62.12.03北府建字第五152821號
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。		2.板橋都市計畫第一次通盤檢討:82.08.10北府工都277665號
3、樁位點之誌及實地樁位與公告成果不符時,應以該成果資料為準。		3.變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤)(第二階段):99.12.30北府城審0991226943號
4、申請基地有無涉及鄰地或鄰房原有建築內容,由發照單位查處。		4.變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點第十點):102.12.31北府城都字第1023377509號
5、申請基地經界與建築線不符時,應向本府申請(反應)召集有關單位研商解決,否則應自行負責。		其他
6、基地若鄰河川或區域灌排水,申請建築時請加會水利主管單位。		一、本核准案副本有效期間八個月
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。		二、建築線應依現地測量標示為準
8、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,起造人先向地政機關申辦土地界址鑑定,以避免越界建築情事。		三、地籍套繪圖僅供參考,不作經界依據
9、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。		備考
10、本基地申請建築或其他使用時,應先申請鑑界並依第5條規定辦理。		一、本都市計畫區實施容積管制,其住宅區建築率不得大於50%,容積率不得大於300%,依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者,其住宅區容積率不得大於200%;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且具公用地位權之寬度達8公尺以上者,得不受限制。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。
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。		二、本案現有巷道前經本府核發104定-板-12號建築線指定案辦理。
12、申請基地位於本府刻正辦理「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)(草案)」及「擬定板橋都市計畫細部計畫(草案)範圍內,發照時請加會本府城鄉發展局計畫審議科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。		收件日期
		預定測量日期
		逾期理由
		收件編號
		實際勘查日期
		1051313170
		105.7.15
		小組編號
		審查(校對)人員簽章
		核准編號
		105定-板-0479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曬圖上簽章

12份

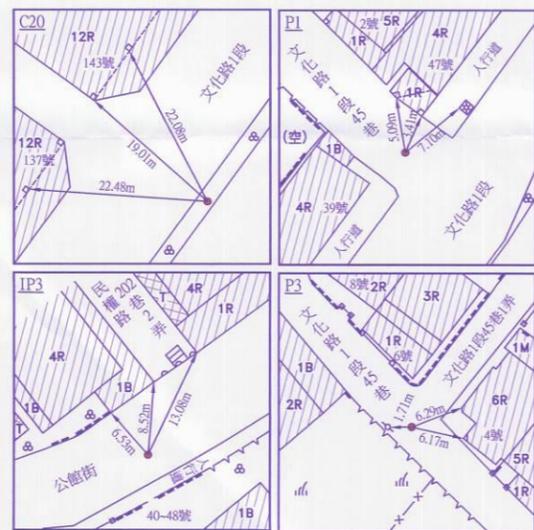


地籍套繪圖



Scale 1:500

IP3
IA:13-38-40
R:130.00
CL:30.963
TL:15.555
SL:0.927



依「變更板橋都市計畫(第二次通盤檢討)」草案變更內容綜理表新編號第4-12案套繪

依新板橋車站特定專用區細部計畫圖套繪之細部計畫範圍線

板橋都市計畫

新板橋車站特定專用區細部計畫

現況計畫圖

劉柔好

測繪日期:105年6月22日
測量單位:群測工程有限公司