

表5-8 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬/坪)	一樓單價(萬/坪)	停車位型態	停車位單價(萬/個)	價格日期
百城歡壘寶冠區/新北市新莊區龍安路 69 巷 16~20 號	住宅區	住宅	49-60	21/4	4	37.79	-	平面	175-205	
百城歡壘桂冠區/新北市新莊區龍安路 69 巷 30 號	住宅區	住宅	20-36	22/5	3	37.26	-	平面	175-205	
捷仕堡 II	住宅區	住宅店面	25-40	28/5	-	45-48	-	平面	175-215	
晴禾賞	住宅區	住宅	20-29	12/3	-	36-40	-	平面	130-160	

資料來源：樂居網、591 房屋交易網，110 年 01 月

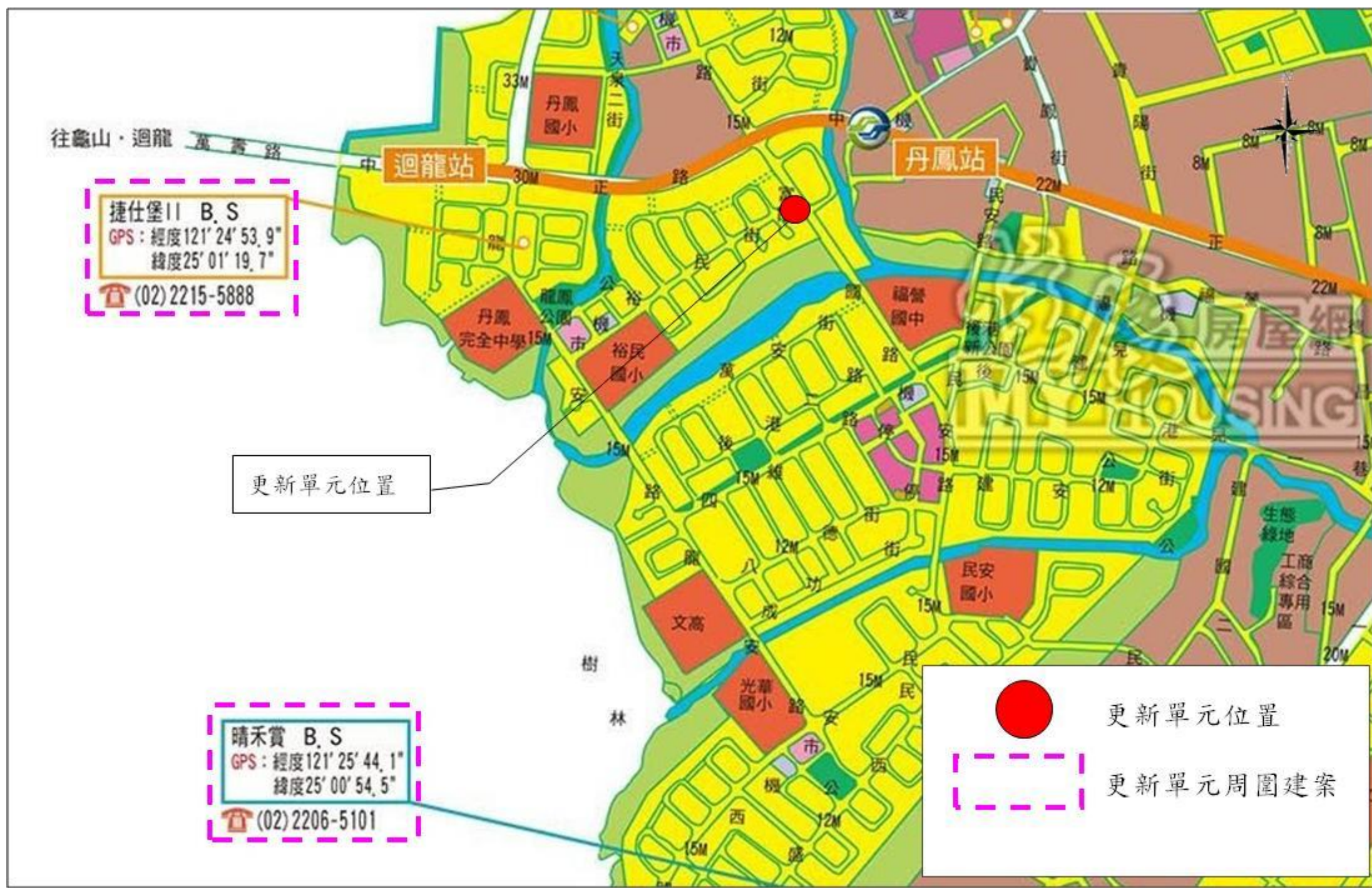


圖5-9 房地產市場案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一)新莊都市計畫

更新單元之上位計畫為民國 62 年 01 月 20 日公告發布實施之「新莊都市計畫案」，歷次通盤檢討整理(詳表 6-1 新莊都市計畫歷次變更一覽表)。其土地使用計畫詳如表 6-2、基地周邊土地使用計畫如圖 6-1 所示。

依民國 109 年 10 月發布實施之「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」。計畫區包括有住宅區、商業區、工業區…等土地使用分區及公共設施用地，本更新單元土地使用分區為住宅區及部分道路用地。

表6-1 新莊都市計畫歷次變更一覽表

編號	都市計畫名稱	發布實施日期	重點
1	新莊都市計畫	民國 62 年 01 月 20 日	新擬定新莊都市計畫
2	變更新莊都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	民國 75 年 06 月 27 日	為解編無法取得之公共設施保留地專案通盤檢討(第一次)
3	新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案	民國 78 年 12 月 01 日	第一次全面性通盤檢討
4	變更新莊都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	民國 79 年 07 月 04 日	為解編無法取得之公共設施保留地專案通盤檢討(第二次)
5	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	民國 98 年 12 月 25 日	配合全市性規定進行之土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第一階段)
6	變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案	民國 99 年 10 月 14 日	第二次全面性通盤檢討
7	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	民國 100 年 01 月 17 日	配合全市性規定進行之土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)
8	變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第二階段】)案	民國 103 年 01 月 23 日	第二次通盤檢討保留案續辦
9	變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	民國 109 年 11 月 20 日	土地使用分區管制要點第二次通盤檢討

資料來源：新北市城鄉局-新北市都市計畫書圖

表6-2 新莊都市計畫土地使用計畫面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	22.43	29.61	
	商業區	1.00	1.32	
	工業區	8.71	11.50	
	保存區	0.00	0.00	
	宗教專區	0.38	0.50	
	文教區	1.68	2.22	
	小計	34.20	45.15	
公共 設施 用地	機關用地	0.28	0.37	
	文小用地	1.76	2.32	
	私立龍華工專用地	2.86	3.78	
	公園	2.31	3.05	
	公園(供兒童遊樂場使用)	0.50	0.66	
	綠地	0.49	0.65	
	停車場用地	0.14	0.18	
	零售市場用地	0.18	0.24	
	加油站用地	0.18	0.24	
	醫院用地	3.98	5.25	
	溝渠用地	2.23	2.94	
	道路用地	13.05	17.23	
	捷運系統用地	13.59	17.94	
小計	41.55	54.85		
合計	75.75	100.00		

備註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更龍壽、迴龍地區都市計畫(第二次通盤檢討)計畫書(91.02)。

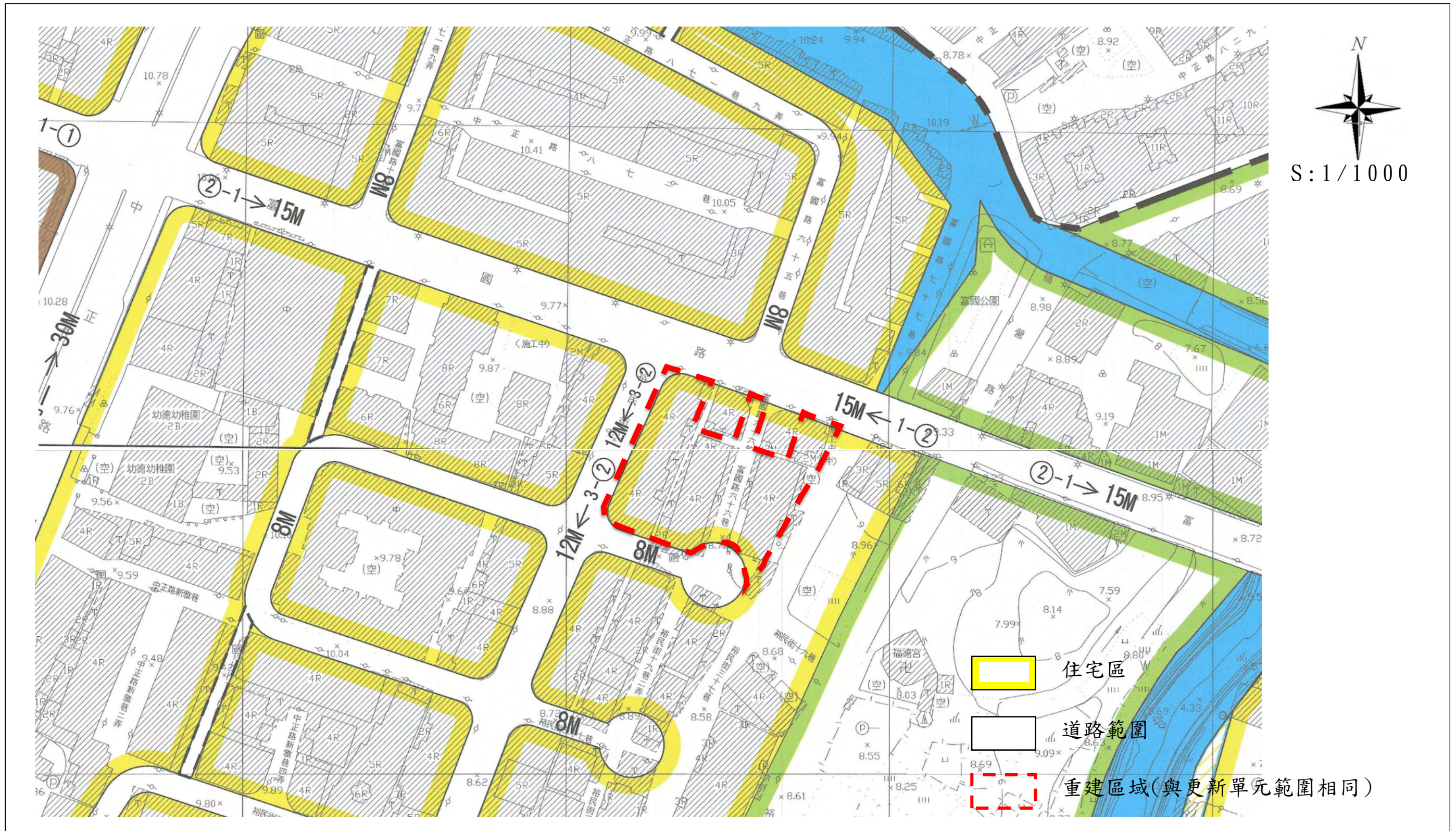


圖6-1 更新單元周圍法定都市計畫圖

(二)各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市都市施行細則(新北市政府 108 年 7 月 3 日新北府法規字第 1081220447 號令)

表6-3 都市計畫法新北市施行細則檢討表

條次	條文內容	檢討內容	頁數
第一章總則			
一	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。	敬悉。	
二	<p>本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：</p> <p>一、基地線：指建築基地範圍之界線。</p> <p>二、道路：指符合下列規定之一者：</p> <p>(一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。</p> <p>(二)依法規指定建築線之現有巷道。</p> <p>三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。</p> <p>四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。</p> <p>五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。</p> <p>六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。</p> <p>七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。</p> <p>八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。</p> <p>九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。</p> <p>十、角地：位於二條以上交叉道路路口之基地。</p> <p>十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。</p> <p>十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。</p> <p>十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。</p> <p>十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。</p> <p>十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。</p>	用詞定義，敬悉。	
第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施			
三	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。	敬悉。	
四	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。	敬悉。	
五	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。	敬悉。	
六	<p>依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> <p>前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二、本法第二十二條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：</p>	敬悉。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	(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。		
七	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。	敬悉。	
八	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。	敬悉。	
九	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。	敬悉。	
十	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。	敬悉。	
十一	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。	敬悉。	
十二	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。	敬悉。	
第三章土地使用分區管制			
十三	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。	本案屬住宅區，免檢討。	
六	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。	敬悉。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	五、其他必要事項。		
七	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。	敬悉。	
八	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。	敬悉。	
九	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。	敬悉。	
十	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。	敬悉。	
十一	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。	敬悉。	
十二	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。	敬悉。	
第三章土地使用分區管制			
十三	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。	本案屬住宅區，免檢討。	
十四	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。 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。 十二、飲酒店業、夜店業。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。	本案屬住宅區，建築物用途為集合住宅，符合規定。詳各層平面。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	<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、自助儲物空間業。</p> <p>二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦（魚）場者，限於使用建築物之第一層。</p> <p>二、作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。</p> <p>三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>		
十五	<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>	本案建築物用途為集合住宅，免檢討。	
十六	<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>	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	<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>		
十七	<p>商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。</p> <p>經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	本案屬住宅區，免檢討。	
十八	<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、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚鱗脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</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>	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	<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>		
十八	<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> <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>	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	(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。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)客貨運站及其附屬設施。		
十八	(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。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。		
十九	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： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 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。 四、液化石油氣製造分裝業。 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。	本案屬住宅區，免檢討。	
二十	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： 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。 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。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。 (四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	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。		
二十一	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 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。 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。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案屬住宅區，免檢討。	
二十二	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。	不涉及本條規定。	
二十三	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案屬住宅區，免檢討。	
二十四	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 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。	本案屬住宅區，免檢討。	
二十五	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案屬住宅區，免檢討。	
二十六	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： 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。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案屬住宅區，免檢討。	
二十七	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	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
二十八	<p>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> <p>保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、自然保育設施。</p> <p>十六、綠能設施。</p> <p>十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p> <p>十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施：</p> <p>(一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。</p> <p>(二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p> <p>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。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	本案屬住宅區，免檢討。	
二十九	<p>保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：</p> <p>一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>二、破壞地形或改變地貌。</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>	本案屬住宅區，免檢討。	
三十	<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>	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	<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>		
三十一	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）</p> <p>、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。</p> <p>本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	本案屬住宅區，免檢討。	
三十二	<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。</p> <p>申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	本基地未毗鄰農業區，免檢討。	
三十三	<p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	本案屬住宅區，免檢討。	
三十四	<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> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p> <p>(一)網路增值服務業。</p> <p>(二)有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(三)資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p> <p>(一)電子資訊供應服務業。</p> <p>(二)電信器材零售業。</p> <p>(三)電信工程業。</p>	本案屬住宅區，免檢討。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數																																							
	(四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。																																									
三十五	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	敬悉。																																								
三十六	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案屬住宅區，法定建蔽率 50%、設計建蔽率 48.16%，符合規定。																																								
三十七	各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 前項第一款都設會之組織及作業程序，由本府另定之。	本基地法定開挖率：60% 實設開挖率： 1479.34/2468.21x100%=59.94%<60%，符合規定。																																								
三十八	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	敬悉。																																								
三十九	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th colspan="3">土地使用分區建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> </tbody> </table>	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	敬悉。	
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																																								

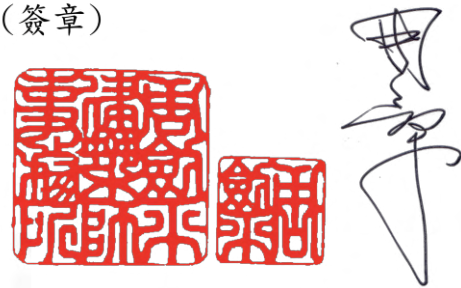
條次	條文內容			檢討內容	頁數
	加油站、瓦斯專用區	百分之四時	百分之一百二十		
	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十		
	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十		
	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百		
	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十		
	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十		
	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十		
	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定		
三十九條之一	公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。			敬悉。	
三十九條之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地前面道路面寬連續達二十公尺以上。 前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。 第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。			敬悉。	
四十	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。			敬悉。	
四十一	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。			敬悉，本案依「109年11月20日發布實施之「變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書」都市計畫檢討設置。 一、本案建築退縮4M以上>3M。 二、本案建築退縮4M以上>1M，無本條規範之疑	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深（寬）度不足新北市畸零地使用規則之規定深（寬）度時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。 建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	慮。 三、敬悉，本案無深度不足之情形。 本案側院深度留設 1.5 以上，符合規定。	
四十二	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。	本案依「109 年 11 月 20 日發布實施之「變更新莊都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書」規定檢討停車數量，符合規定，詳面積計算表。	
四十三	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。	本案基地面積 2,468.21 m ² ；實設建築面積 1,188.66 m ² ；無法綠化面積 397.67 m ² ；法定綠化面積 (2468.21-397.67-1188.66)/2=440.94 m ² ，本案綠化面積 = 445.73 m ² > 440.94 m ² ，符合規定。	
四十四	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。	本案未達都市設計審議條件，免經都設會審議。	
四十五	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 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。 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、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。 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。 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。 六、都市計畫書指定地區。 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。	本案基地面積：2,468.21 m ² < 6,000 m ² 、 總樓地板面積 20,173.1 m ² < 30,000 m ² ，且為都市更新案，免申請都市設計審議。	
四十六	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。	本案基地面積：2,468.21 m ² < 6,000 m ² ，總樓地板面積 20,173.1 m ² < 30,000 m ² ，未涉及。	
四十七	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： 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。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 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。 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。	本案依都市更新法規實施都市更新事業之地區：申請獎勵容積：3,702.32 m ² ， 占法定容積 50% ≤ 50%，符合規定。	
四十七	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。 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。 第二項第二款獎勵項目如下： 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：		

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	<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。</p> <p>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>		
四十八	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <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。</p> <p>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，始得申請其他同類設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。</p> <p>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>	敬悉。	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
	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。		
第四章公共設施用地			
四十九	公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	不涉及本條規範。	
五十	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。	不涉及本條規範。	
五十一	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。	不涉及本條規範。	
第五章附則			
五十二	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。	敬悉。	
五十三	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。	敬悉。	
五十四	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰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。	敬悉。	
五十五	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。	敬悉。	
五十五條之一	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。		
五十六	刪除		
五十七	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。	敬悉。	
五十八	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。 本細則修正條文自發布日施行。	敬悉。	

以上檢討經建築師確認簽章:(簽章)



都市計畫法新北市都市施行細則(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

都市計畫法新北市都市施行細則(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

都市計畫法新北市都市施行細則(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

2. 土地使用分區管制要點檢討-依民國 109 年 11 月 20 日發布實施之變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)(第二次通盤檢討)書

表6-4 土地使用分區管制要點檢討檢討表

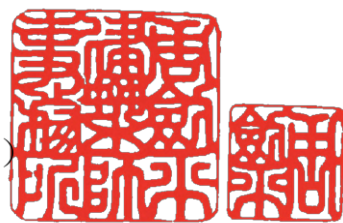
條次	條文內容	檢討內容	頁數																															
一	本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。	敬悉。																																
二	二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。	本案為住宅區，設計建蔽率 48.16% < 50% 設計容積率 450% ≤ 450% (=300% + 獎勵 300 x 50%)。																																
三	各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。	本案為住宅區，免檢討。																																
四	各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定： 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。	本案為住宅區，容積率為 300%。																																
五	各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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 rowspan="3">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>高(中)職</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>大專院校</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>公路車站用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>40%</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>綜合運動場用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>電路鐵塔用地</td> <td>50%</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	高(中)職	150%	大專院校	200%	市場用地	50%	250%	公路車站用地	依施行細則規定辦理	240%	醫院用地	40%	200%	醫院用地	40%	400%	綜合運動場用地	50%	不予規定	服務中心用地	50%	250%	電路鐵塔用地	50%	不予規定	本案為住宅區，免檢討。	
公共設施用地	建蔽率	容積率																																
學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理																																
	高(中)職	150%																																
	大專院校	200%																																
市場用地	50%	250%																																
公路車站用地	依施行細則規定辦理	240%																																
醫院用地	40%	200%																																
醫院用地	40%	400%																																
綜合運動場用地	50%	不予規定																																
服務中心用地	50%	250%																																
電路鐵塔用地	50%	不予規定																																

條次	條文內容	檢討內容	頁數																					
六六	<p>各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="350 443 914 659"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td>面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公路車站用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>醫院用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>綜合運動場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>服務中心用地</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 【詳見附圖二】</p> <p>(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮 5 公尺(含)以上、側及後院退縮 3 公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。 2.臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。 3.臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮 4 公尺建築，且應自道路境界線留設 2 公尺作為人行通道使用。 4.臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮 3 公尺建築。 	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		公路車站用地	3.00	不予規定	醫院用地	3.00	3.00	綜合運動場用地	10.00	10.00	服務中心用地	3.00	3.00	自來水事業用地	3.00	不予規定	<p>(一)本案為住宅區，免檢討。</p> <p>(二)本案為住宅區，面臨 15 公尺道路，留設 4 公尺無遮簷人行道 >3.52m，供公眾通行。</p> <p>(三)本案為集合住宅使用，未涉及。</p> <p>(四)本案未位於左列地區，免檢討。</p>	
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																						
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																							
公路車站用地	3.00	不予規定																						
醫院用地	3.00	3.00																						
綜合運動場用地	10.00	10.00																						
服務中心用地	3.00	3.00																						
自來水事業用地	3.00	不予規定																						
七	<p>汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>(一)依建築技術規則第 59 條規定 汽車： 第一類：(1027.66-300)/150=4.85...取 5 輛。 第二類：(13792.15-1027.66-500)/150 =81.76...取 82 輛。法定汽車停車位為 82+5=87 輛，本案實設 116 輛> 87 輛，自設 29 輛，符合規定。 機車： 第一類：(1027.66/100)=10.28...取 11 輛。 第二類：小於 66 平方公尺樓地板面積為 4818.6 m²， 4818.6/100=48.19...取 49 輛。大於 66 平方公尺有 59 戶，設置一戶一機車停車位，法定機車位 11+49+59=119 輛。 另依「新北市都市更新審議原則」第十四點「(一)住宅單元每戶應附設一機車位。…」，本案住宅單元 149 戶，故法定機車 11+149=160 輛。</p>																						

條次	條文內容	檢討內容	頁數
		取嚴之檢討，本案機車設置 $160 \geq 160$ 輛，符合規定。	
八	人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。	敬悉。	
九	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。 若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。 本條自 110 年 7 月 1 日起實施。	未涉及，免檢討。	
十	本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。 依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。	本案未申請綠建築獎勵，免檢討。	
十一	建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下： 折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費 (一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 * 1.4。 (二) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。 (三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。 (四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。 (五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。	本案未涉及，免檢討。	
十二	本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。	本案為住宅區，免檢討。	
十三	建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%： (一) 距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍 60 圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 (二) 都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物依相關法令得提高或放寬之容積。 (三) 「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。	本案申青都市更新獎勵 50%，符合規定。	
十四	本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過： (一) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (二) 古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。	本案為住宅區，免經都設會審議。	
十五	基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本案基地面積 2,468.21 m ² ；實設建築面積 1,188.66 m ² ；無法綠化面積 397.67 m ² ；法定綠化面積(2468.21-397.67-1188.66)/2=440.94 m ² ，本案綠化面積 = 445.73 m ² > 440.94 m ² ，符合規定。 應達喬木數量：445.73 m ² /36 m ² =12.38...取 13 棵。 本案喬木數量為 39 棵 > 13 棵...ok!	

條次	條文內容	檢討內容	頁數
十六	各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。	本基地法定開挖率：60% 實設開挖率：1479.34/2468.21x100%=59.94%<60%，符合規定。	
十七	為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定： (一)面臨新莊路(自新莊路 152 巷及思明街至 5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理： 1.為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。 2.建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。 3.建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。 4.為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖九)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖十)。 (二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。 (三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。 (四)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。	未涉及，免檢討。	
十八	新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。	未涉及，免檢討。	
十九	計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達 2 公尺或大於 2 公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足 2 公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至 2 公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	未涉及，免檢討。	
二十	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	敬悉。	

以上檢討經建築師確認簽章：(簽章)



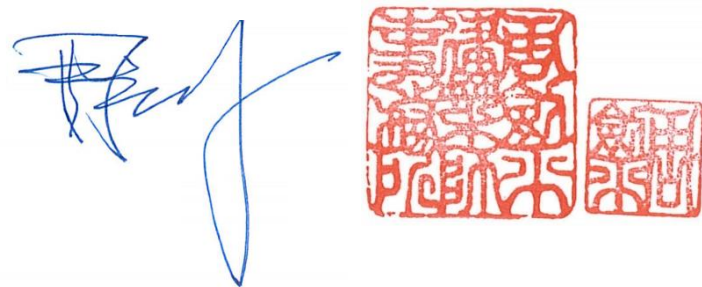
3. 新北市建築物機車停車空間設置要點(民國 102 年 01 月 18 日修正)

表6-5 新北市建築物機車停車空間設置要點檢討表

條例	條文內容	檢討內容	頁數
一	新北市政府為規範建築物機車停車空間，依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。	敬悉。	
二	機車停車位、車道之寬度應依下列規定： (一)停車位應為寬一公尺，長二公尺，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度得各寬減二十五公分。 (二)車道寬度應為一點五公尺以上。	1.本案機車停車位設置 1M×2M，機車小車位設置 8 輛 <160 輛(=320 輛/2)。 2.機車車道寬度設置 1.5 公尺 ≥ 1.5 公尺，符合規定。	P5-1、P7-5
三	行動不便者專用機車停車位應依下列規定： (一)行動不便者專用機車停車位長度不得小於二點二公尺，寬度不小於二點二五公尺，並設置相關標誌或標線。 (二)應設置供行動不便者使用機車停車位之建築物以建築技術規則設計施工編第一百七十條所列建築物為適用範圍，設置數量比照身心障礙者權益保障法第五十六條第一項規定辦理。	1.本案行動不便者專用機車停車位 2.2m×2.5m，並依規定設置相關標誌及標示，符合規定。 2.本案為 H2 類組，6 層以上集合住宅，依規定設置供行動不便者使用機車停車位。依「身心障礙者權益保障法」第五十六條第一項：「公共停車場應保留百分之二停車位，作為行動不便之身心障礙者專用停車位…」，本案機車實設 320 輛，320×2%=6.4，取 7 輛，實設 7 輛無障礙機車位，符合規定。	P7-5、P7-21
四	供一百輛以上機車出入，應設置機車專用坡道。	本案東區停 249 輛機車，順平出入無需設置專用坡道。	P7-3、P7-5
五	機車坡道及汽機車併用車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。機車坡道內側曲線半徑應為三公尺以上。機車未達一百輛者，得以機車用升降機替代機車坡道。以機車用升降機替代機車坡道者，每六十輛機車停車位，應設置一部(數量未達整數時，零數應設置一部)。	本案西區停 71 輛機車，設機車坡道，坡度一比八。	P7-21
六	機車坡道高度每四公尺以內應設置平台，其深度應大於三公尺，坡道與平台連接處應平順。	本案西區機車坡道高度 3.9M，無需設置平台。	P7-20、P7-21
七	機車停車空間及機車用升降機之出入口，應留設深度二公尺以上之緩衝車道。其坡道出入口臨接騎樓(人行道)者，應留設之緩衝車道自該騎樓(人行道)內側境界線起退讓。	本案機車停車空間之出入口，已留設深度二 M 以上之緩衝車道。	P7-5
八	原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道(通)路者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。	本案屬新建工程，免檢討。	
九	機車停車空間應設置於地下層。但有下列情形之一者，得將機車設置於地面層法定空地： (一)未設置地下室之建築物。 (二)機車停車總數量十輛以下之建築物。 (三)其他經新北市建造執照預審委員會或新北市都市設計審議委員會審查同意者。	本案機車設置於地下室。	P7-5、P7-21
十	設置於地面層之機車停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。室外機車停車空間距離建築物開口、共同或集中出入口不得小於二公尺，並應以高度一點五公尺以上之防火牆區隔。但距離六公尺以上，得免區隔。	本案機車皆設置於地下室，未設置於地面層，免檢討。	P7-5、P7-21
十一	室內機車停車空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門、固定式防火窗與該處防火構造之樓地板自成一個區劃。樓地板應為連續完整面，與樓地板交接處之外牆面高度應大於一百八十公分，且該外牆構造應具有與樓地板同等以上之防火時效。前項與樓地板交接處之	遵照辦理。	

條例	條文內容	檢討內容	頁數
	外牆面高度，機車停車空間天花板高度達三公尺者，得減為一百五十公分；天花板高度達四點五公尺者，得減為一百二十公分；天花板高度達六公尺以上，得減為九十公分。室內機車停車空間區劃應突出建築物外牆面一百公分以上。但與其交接處之外牆面長度達二百公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃牆壁同等以上防火時效者，得免突出。		

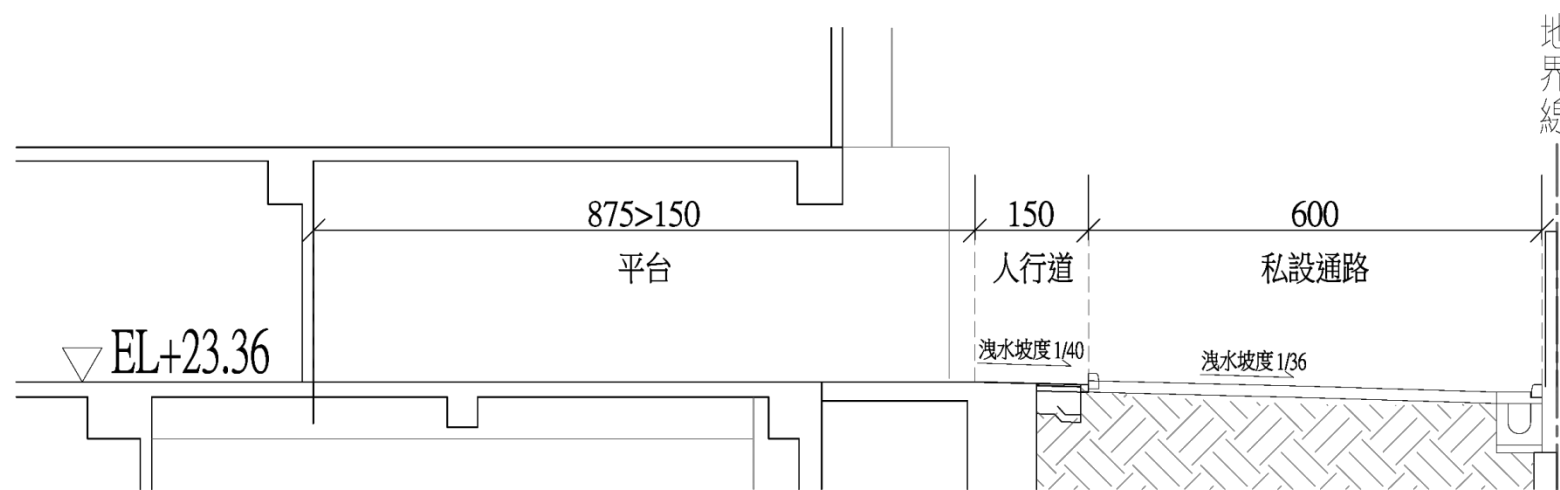
以上檢討經建築師確認簽章：(簽章)

The image shows a blue handwritten signature on the left. To its right are two red square seals. The larger seal contains the characters '長群建設' (Changqun Construction) in seal script. The smaller seal to its right contains the characters '林金' (Lin Jin), likely the name of the architect.

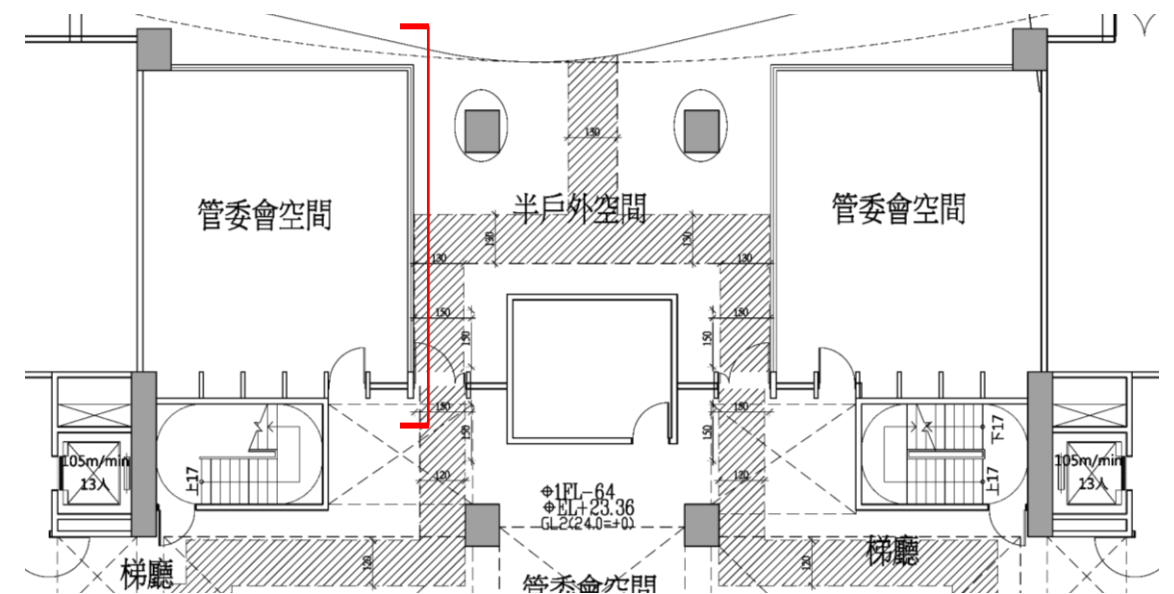
4. 建築物無障礙設施設計規範專章檢討

表6-6 建築物無障礙設施設計規範專章檢討表

條文內容	檢討內容	頁數
<p>■ 無障礙通路</p>		
<p>(1)高低差：高低差在 0.5-3cm 者，應作 1/2 斜角處理，高低差 >3cm 者，應設置符合本規範之「坡道」、「昇降設備」或「輪椅昇降台」。(202.2) (2)地面：應平整、堅固、防滑。(202.3) (3)獨棟或連棟建築物之特別規定—適用對象：建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。組成：地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。(202.4)</p>		
<p>■ 室外通路</p>		
<p>(1)適用範圍：建築線(道路或人行道)至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間設有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本規定。(203.1) (2)引導標誌：與建築物室外主要通路不同時，應於室外主要通路入口處設置。(203.2.1) (3)無障礙標誌：應符合圖 902.1 規定之比例、無障礙標誌之顏色與底色應有明顯不同，設於壁面之無障礙標誌其底色亦應與壁面顏色有明顯不同；得採藍色底、白色圖案。(902.1、902.2) (4)坡度：≤1/15；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其地面坡度，超過時按規定設置坡道≤1/10。不同方向之坡道交會處應設置平台，其坡度≤1/50。(規範 203.2.2) (5)淨寬：≥130cm；但 202.4 獨棟或連棟之建築物其通路淨寬≥90cm。(203.2.3) (6)排水：無遮蓋戶外通路應考量排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100~2/100。(203.2.4) (7)開口：通路 130cm 範圍內如設置水溝格柵或其他開口，其與行進方向垂直之開口寬度≤1.3cm。(203.2.5) (8)突出物限制：通路淨高≥200cm；地面起 60~200cm 範圍，不得設有 10cm 以上之懸空突出物，若為必要設置之突出物，應設置警示防撞設施。(203.2.6)</p>	<p>通路淨寬 130cm ≥ 130cm ok. 無障礙通路與主要通路相同免設置引導標誌。 通路無突出物則不受此限。 與現有人行道銜接處地面順平處理，其餘項目均符合規定。</p>	
<p>■ 避難層出入口</p>		
<p>(1)避難層出入口前平台：淨寬、淨深均≥150cm，坡度≤1/150。(205.2.2) (2)門檻：地面順平、避免設門檻，外門得以溝槽止水，若設門檻：H≤3cm、且若 H=0.5~3cm 應作 1/2 斜角處理。(205.2.2)</p>	<p>平台淨寬 247cm ≥ 150cm ok. 平台淨深 875cm ≥ 150cm ok 出入口無設置門檻，地面順平處理。符合規定。</p>	

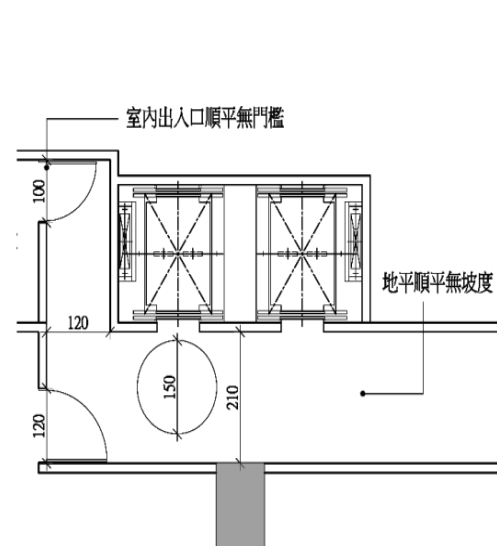


無障礙室外通路 A-A' 剖面圖 S:1/100

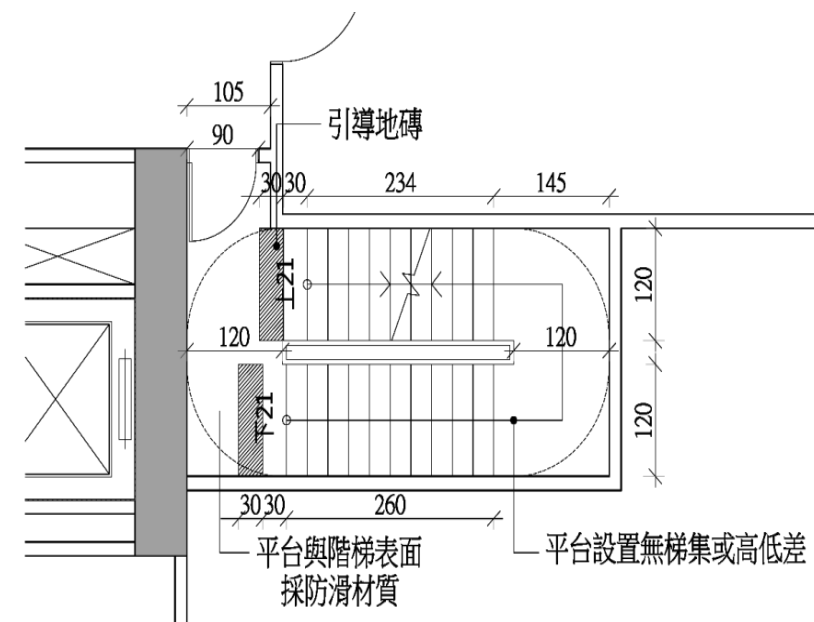


無障礙室外通路平面圖 S:1/200

條文內容	檢討內容	頁數
<p>■ 室內通路走廊</p>		
<p>(1)坡度：$\leq 1/50$，超過時按 206 節規定設置坡道。(204.2.1) (2)寬度：$\geq 120\text{cm}$；走廊中如有開門，去除門扇開啟後之空間，其寬度$\geq 120\text{cm}$。(204.2.2) (3)迴轉空間：走廊寬度小於 150cm 者，每 10m、走廊盡頭或距盡頭 3.5m 內，設 150x150cm 迴轉空間。(204.2.3) (4)突出物限制：淨高$\geq 190\text{cm}$；兩邊牆壁 60~190cm 範圍，不得設有 10cm 以上之懸空突出物，若為必要設置之突出物，應設置警示防撞設施。(204.2.4)</p>	<p>地坪順平無坡度，通路上無突出物不受此限。 走廊寬度、扣除門扇開啟後空間皆大於 120cm。 走廊寬度皆大於 150cm 無需設置迴轉空間。 符合規定。</p>	
<p>■ 室內出入口</p>		
<p>(1)出入口兩邊之地面 120cm 範圍：平整、堅硬、防滑，不得有高差，且坡度$\leq 1/50$。(205.2.1) (2)出入口：門扇打開時，地面應平順不得設置門檻、門框淨間距$\geq 90\text{cm}$；折疊門推開後，扣除折疊之門扇後間距$\geq 80\text{cm}$。(205.2.3) (3)操作空間：單扇門側邊應留設適當之操作空間，其操作空間因門扇開啟之方式及到達門之方向不同而異。(205.2.4)</p>	<p>出入口地坪採用防滑材料，且平整無高差或坡度。 出入口順平無設置門檻。 符合規定。</p>	
<p>■ 樓梯</p>		
<p>(1)型式：不得設旋轉梯及梯級間無垂直板之露空式樓梯。(301.1) (2)地板表面：樓梯平台、梯級表面為防滑材料。(301.2) (3)樓梯底版：淨高度未及 190cm 處設防護措施。(302.1) (4)樓梯轉折設計：往上梯級部份，起始梯級退至少一階。但扶手符合平順轉折，且平台寬度符合規定者，不在此限。樓梯梯級面最外緣至樓梯間過梁底面之垂直淨空距離應$\geq 190\text{cm}$。(302.2) (5)樓梯平台：不得有梯級或高低差。(302.3) (6)級深及級高：應統一，級高(R)$\leq 16\text{cm}$、級深(T)$\geq 26\text{cm}$，且$55\text{cm} \leq 2R + T \leq 65\text{cm}$。(303.1) (7)梯級鼻端：梯級踏面不得突出，梯級突沿彎曲半徑$\leq 1.3\text{cm}$，超出踏板突沿斜面$\leq 2\text{cm}$。(303.2) (8)防滑條：設於梯級邊緣水平踏面，並與踏面順平。(303.3) (9)防護緣高度：$\geq 5\text{cm}$。(303.4) (10)扶手：同 1.5-(12)-(17)坡道扶手項目。樓梯平台外側扶手得不連續。樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度 75-85 公分之扶手(304.1) (11)扶手端部：水平延伸$\geq 30\text{cm}$，防勾撞處理，不得突出走道；另中間連續扶手，於平台處得不需水平延伸。(304.2) (12)終端警示：距梯級終端 30cm 處，應設置深度 30-60cm、顏色且質地不同之警示設施。樓梯中間之平台不需設置警示設施。(305.1)</p>	<p>樓平台及梯級表面採防滑材料，且平台無梯級及高低差，樓梯轉折處退一階設置，具梯級終端 30cm 處設置深度 30cm 引導地磚。 級高 $15.24\text{cm} < 16\text{cm}$、級深 $26\text{cm} \geq 26\text{cm}$ 且 $55\text{cm} \leq 2 \times 15.24 + 26 = 56.48\text{cm} \leq 65\text{cm}$ ok。 其餘項目均符合規定。</p>	

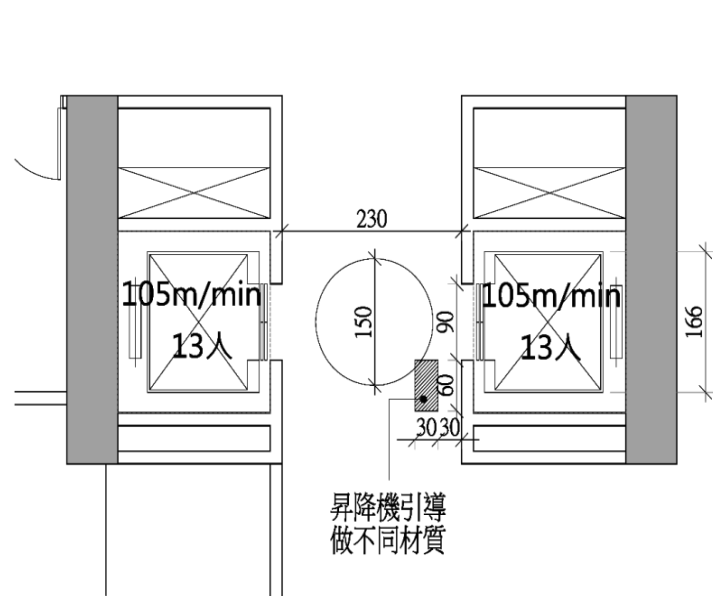


A 棟無障礙室內通路平面圖 S:1/150

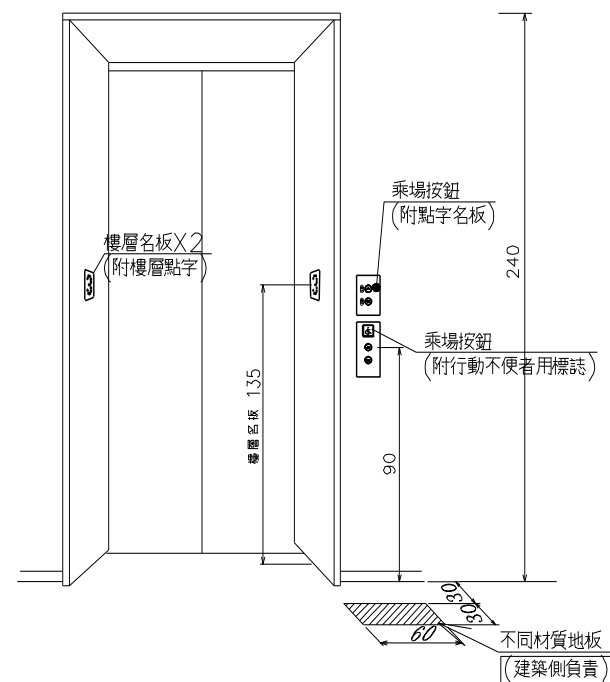


B 棟無障礙樓梯平面圖 S:1/100

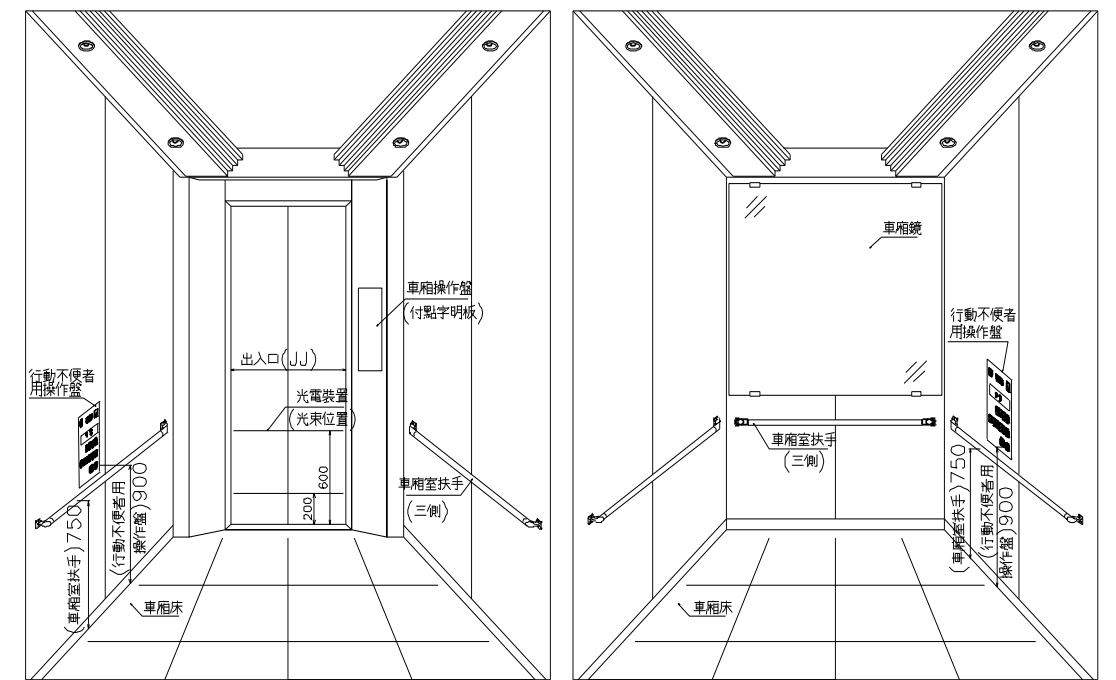
條文內容	檢討內容	頁數
<p>■ 升降設備</p> <p>(1)入口引導：主要入口處及沿路轉彎處應設置無障礙升降機方向指引。(403.1)</p> <p>(2)升降機引導：點字呼叫鈕前方 30cm 處地板，作 30x60cm 不同材質處理。(403.2)</p> <p>(3)主要入口樓層標誌：突出牆壁標誌：下緣距地面 200~220cm、尺寸≥15cm、平行牆面標誌：下緣距地面 180~200cm、尺寸≥10cm。(403.3)</p> <p>(4)無障礙標誌：應符合圖 902.1 規定之比例、無障礙標誌之顏色與底色應有明顯不同，設於壁面之無障礙標誌其底色亦應與壁面顏色有明顯不同；得採藍色底、白色圖案。(902.1、902.2)</p> <p>(5)輪椅迴轉空間：升降機出入口樓地板無高差，坡度≤1/50，直徑≥1.5m 淨空間。(404.1)</p> <p>(6)升降機呼叫鈕：梯廳和門廳內應設 2 組呼叫鈕，呼叫鈕最小尺寸為長、寬各≥2cm、或直徑≥2cm，上組呼叫鈕左邊設置點字，下組呼叫鈕之中心線距樓地板面 85-90cm，下組呼叫鈕上方適當位置設置長寬個 5cm 之無障礙標誌。(404.2)</p> <p>(7)升降機入口觸覺裝置：入口兩側門框或牆柱上應裝設顯示樓層的點字及數字之觸覺裝置(數字與底板顏色明顯不同)避難層應有★浮凸標示，位置：浮凸標誌中心點距地面 135cm、浮凸字尺寸：長寬各≥8cm(單 1 字)；每一字寬≥6cm、長≥8cm(2 個字以上)。(404.3)。</p> <p>(8)升降機門：水平開啟、設自動開關、自動感應裝置(離地 15~25、50~75cm 處可自動停止並重新開啟)。(405.1)</p> <p>(9)關門時間：升降機到達時，開啟至關閉≥5 秒鐘，由機廂內按鈕開門，應維持完全開啟≥5 秒鐘。(405.2)</p> <p>(10)機廂出入口：機廂與樓地板面保持平整，水平空隙：≤3.2cm。(405.3)</p> <p>(11)機廂尺寸：門淨寬≥90cm、深度≥135cm。(406.1)</p> <p>(12)扶手：至少兩側牆面應設置扶手，扶手同 1.5-(12)-(17)規定，但固定方式得不受規範圖 207.2.2 之限制。(406.2)</p> <p>(13)後視鏡：後側壁設置安全玻璃後視鏡(下緣距機廂地面 85cm、寬度≥機廂出入口淨寬、高度≥90cm)，或懸掛式廣角鏡(寬 30~35cm、高≥20cm)、若後側壁為不鏽鋼鏡面或類似材質得免設置後視鏡。(406.3)</p> <p>(14)輪椅乘坐者操作盤：操作盤邊緣距機廂入口壁面≥30cm、距入口對側壁面≥20cm、多排按鈕，最上層樓層指示按鈕中心線距地面≤120cm(如設置位置不足，得放寬至 130 cm)、最下層按鈕中心線距地面≥85cm。單排按鈕，按鈕中心線距地面≥85cm、操作盤按鍵應包括設置緊急事故通報器、各通達樓層及開、關等按鍵。(406.4)</p> <p>(15)按鈕：最小尺寸≥2cm、間距≥1cm，數字與底板顏色明顯不同，不得使用觸摸式按鈕。(406.5)</p> <p>(16)點字標示：設於主操作盤按鈕左側。(406.6)</p> <p>(17)語音系統：報知樓層數、行進方向、開關情形。(406.7)</p>	<p>機廂門淨寬 90cm≥90cm， 機廂深度 135cm≥135cm ok.</p> <p>輪椅迴轉空間直徑 150cm≥150cm，且無坡度及高差。 機廂內兩側設置扶手，且於點字呼叫鈕前 30cm 處地板，設置 30cmx60cm 升降機引導並做不同材質處理。 其餘項目均符合規定。</p>	



無障礙升降梯平面詳圖 S:1/100



無障礙升降梯乘場及乘場設施示意圖



無障礙升降梯車廂及車廂設施示意圖

條文內容	檢討內容	頁數
<p>■ 停車空間</p> <p>(1)位置：設於最靠近建築物無障礙出入口或無障礙電梯處。(802)</p> <p>(2)入口引導：車道入口處及車道沿路轉彎處應設置明顯之引導標誌，且應與行進方向垂直，以利辨視。(803.1)</p> <p>(3)無障礙標誌：應符合 902.1 規定之比例、無障礙標誌之顏色與底色應有明顯不同，設於牆壁之無障礙標誌應與壁面顏色明顯不同；得採藍底白圖。(902.1、902.2)</p> <p>(4)車位標誌：室外車位旁、具夜光效果，尺寸$\geq 40\text{ cm}\times 40\text{ cm}$，下緣高度 190~200cm。(803.2.1)</p> <p>(5)車位懸掛、張貼標誌：室內無障礙停車位上方、鄰近牆或柱面旁、具夜光效果，且無遮蔽、易於辨識，尺寸$\geq 30\text{ cm}\times 30\text{ cm}$，下緣高度$\geq 190\text{ cm}$。(803.2.2)</p> <p>(6)車位地面標誌：標誌圖尺寸$\geq 90\text{ cm}\times 90\text{ cm}$，停車格線為淺藍色或白色、與地面具有辨識之反差效果，下車區為白色斜線及直線。(803.3)</p> <p>(7)停車位地面：堅硬、平整、防滑，高低差$\leq 0.5\text{ cm}$，坡度$\leq 1/50$。(803.4)</p> <p>(8)汽車停車位：單一停車位長\times寬$\geq 600\text{ cm}\times 350\text{ cm}$。(含 150cm 寬下車區，下車區斜線間淨距離$< 40$，標線寬度為 10cm)、相鄰停車位長$\times$寬$\geq 600\text{ cm}\times 550\text{ cm}$。(含 150cm 寬共用下車區)(804)</p> <p>(9)機車停車位及出入口：機車停車位：長\times寬$\geq 220\text{ cm}\times 225\text{ cm}$，停車位地面上應設無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸$\geq 90\text{ cm}\times 90\text{ cm}$、出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度均$\geq 180\text{ cm}$。(805.1、805.2)</p>	<p>本案實設汽車位 267 輛(266+3 輛公益設施停車位)、機車位 320 部(317+3 輛公益設施停車位)</p> <p>依規定設置無障礙汽車位 4 部、無障礙機車 7 部 實設無障礙汽車位 5 部、無障礙機車位 7 部。</p> <p>汽車停車位 $600\text{ cm}\times 550\text{ cm} \geq 600\text{ cm}\times 550\text{ cm}$ ok. 機車停車位 $220\text{ cm}\times 225\text{ cm} \geq 220\text{ cm}\times 225\text{ cm}$ ok.</p> <p>其餘項目符合規定設置。</p>	

5. 「新北市都市更新審議原則」檢討(110 年 5 月 14 日修訂)

表6-7 新北市都市更新審議原則檢討表

法令條文(新北市都市更新審議原則)	檢討內容
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。	--
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。	本更新案事業計畫提送日為 110 年 2 月 18 日，未逾一年期限。
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。	本案事業計畫已含廢道計畫同步送請審議。 本案未涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之變更、擬定。
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之獎勵。
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。	本案未申請容獎辦法第七條之獎勵。
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之獎勵。
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及本市容獎辦法第九條之獎勵。
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坡道為原則。 (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。	本案依本市容獎辦法第二條規定之附表一申請之容積獎勵規定檢討圖說，詳第十章之說明，P10-9。
十、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。	本案未申請本市容獎辦法第五條之獎勵。
十一、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。	本案依本市容獎辦法第六條規定申請之容積獎勵，合法建築物清冊及使用執

法令條文(新北市都市更新審議原則)	檢討內容
	照，詳第十章之說明，P10-9、表 10-5、圖 10-6~圖 10-8 等。
<p>十二、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>本案人行步道無障礙檢討，詳圖 12-10。</p> <p>本案車道鋪面材質檢討，詳圖 12-28。</p> <p>本案廣告物設計已考量周邊環境統整性，詳圖 12-12。</p> <p>本案街道家具未妨礙人行空間之順暢，並未設置欄杆等類似構造物等，詳圖 12-13。</p> <p>本案已擬定公私領域照明計畫及景觀照明計畫，詳圖 12-7 及圖 12-27。</p> <p>本案空調排風方向未面對人行空間，詳圖 12-11。</p> <p>本案已退縮四公尺以上建築，預留適當緩衝空間，詳圖 10-4、圖 10-5。</p>
<p>十三、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>本案建築物各立面之外觀詳圖 11-14、圖 11-15。</p> <p>植栽樹種之配置及選擇詳 12-20~圖 12-22。</p>
<p>十四、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>(一)本案已依規劃護樹設置相對應之機車停車位數量，詳表 12-1。</p> <p>(二)本案已依規定將機車停車位設置於地下一層，詳圖 11-7。</p>
<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>(三)本案機車停車位均設置於地下一層。</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>(一)詳 P12-11</p> <p>(二)詳 P12-11</p> <p>(三)詳 P12-11</p> <p>(四)詳 P12-12</p>

法令條文(新北市都市更新審議原則)	檢討內容
(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。	(五)詳 P12-12 及附錄三-10
<p>十五、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。但經審議會同意者，不在此限。</p>	<p>本案機房設施已集中留設，詳表 11-2。</p> <p>本案一樓部分戶型設有陽台，已記入建築面積，詳表 11-2。</p> <p>本案公共服務空間均未設置陽台。</p>
<p>十六、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>本案基地內現有巷道(富國路66巷)全段均位於本更新單元內，符合第(一)項規定，故依規定申請廢道。</p> <p>本更新單元內無溝渠或排水系統。</p>
<p>十七、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>(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>	<p>本案更新單元範圍已確認。</p>
<p>十八、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>本案更新範圍內無公有土地。</p>
<p>十九、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>本案採協議合建方式實施，選配原則依合建契約規定，無最小分配面積單元問題。</p>

法令條文(新北市都市更新審議原則)	檢討內容
<p>二十、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)更新後建築物兩遮估價處理原則如下：</p> <p>1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。</p> <p>2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。</p> <p>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。</p> <p>(六)更新前現有(既成)巷道估價原則如下：</p> <p>1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。</p> <p>2、應於估價條件中敘明相關折減內容。</p> <p>(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。</p>	<p>本案為協議合建，合建條件依合建契約為準。</p>
<p>二十一、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>本案為協議合建，選配原則依合建契約。</p>
<p>二十二、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>本更新單元實施總成本由實施者提供資金的方式辦理，費用分擔方式與原則，則由更新單元內之土地、建物所有權人按其協議合建分配價值比例或分配建物付予實施者。</p>
<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。</p>	<p>本案未申請容積移轉；有關都更容積獎</p>

法令條文(新北市都市更新審議原則)	檢討內容
	勵面積核算時均已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。	--

二、更新計畫摘要

本案無更新計畫。

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元全區以重建方式辦理，故全區皆為重建區段。

二、區段劃分

本更新單元全區劃定為「重建區段」，採全區拆除後重建方式進行更新，實施都市更新事業。(詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖)。

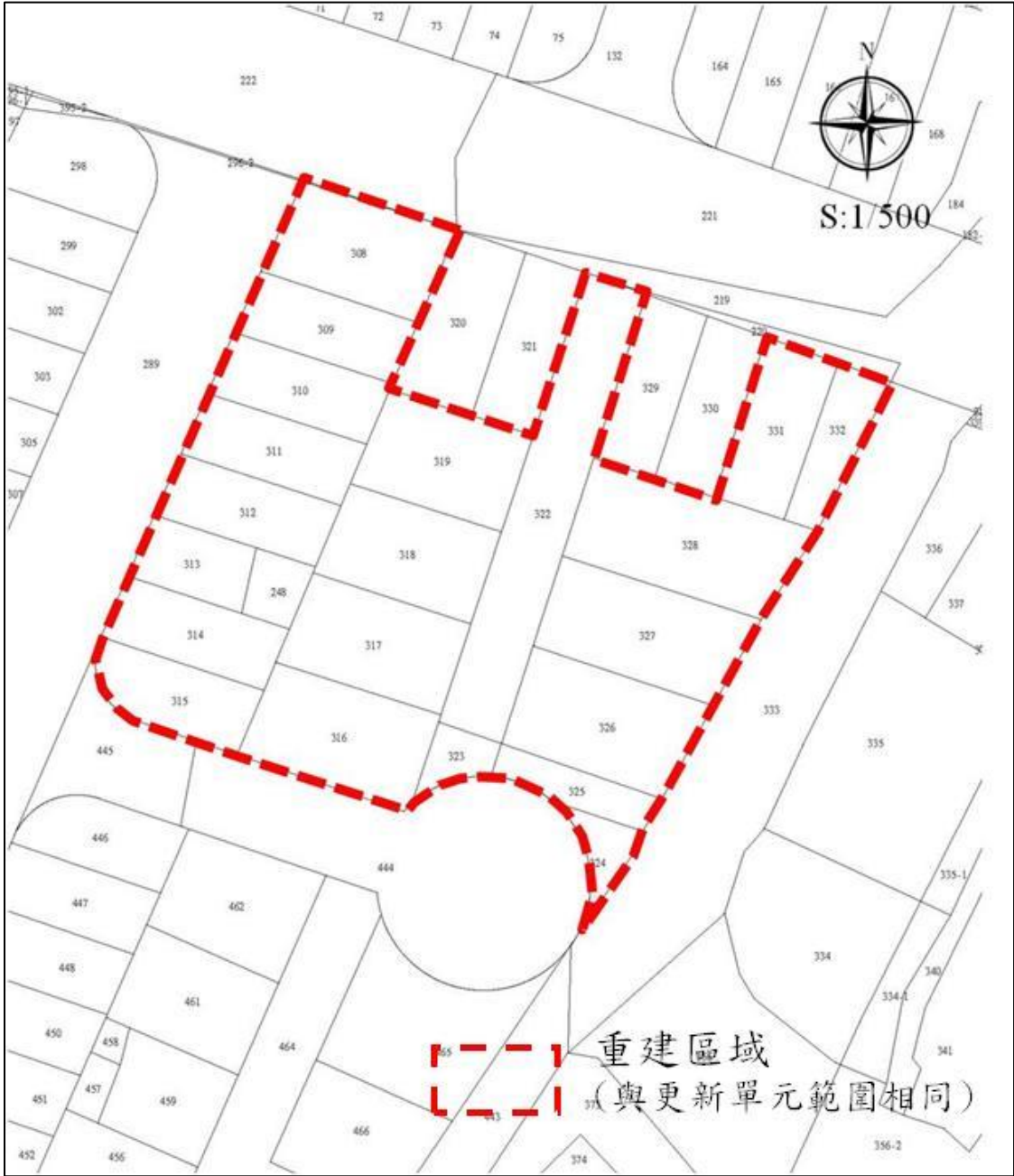


圖7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

(一)公共設施興修項目(都市計畫道路)

本更新單元範圍北側富國路與裕民街口及南側 8M 囊底路分別有面積 6.89 m²之道路用地(詳圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖)。

(二)興修計畫及設計內容

更新單元內道路由實施者負責開闢。

(三)經費說明

道路開闢費用包括整地、地上物設施工程、拆遷安置等成本等，相關工程費用，將由實施者自行負擔充當環境友善回饋，不計入共同負擔成本。

(四)興闢時程

本更新單元內之道路開闢流程配合本案申請，於申請使用執照前開闢完成，並於本案核准使用執照前開闢完成與新北市政府工務局完成驗收，由實施者將產權登記捐贈予新北市後，續行辦理公共設施點交作業；惟該公共設施完成點交前，仍由實施者負責管理及維護。

(五)產權移轉

本道路將採更新單元範圍內容積移轉方式，由實施者依上述方式興闢後，依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點規定，移轉予新北市政府。

(六)地上物處理方式

基地內既有違建房屋占用將配合本更新事業工程拆除工程一併拆除，並保留既有擋土牆面作為結構，整體進行植栽及環境清整，移除先驅物種，如構樹、血桐等。



玖、整建或維護計畫

一、整建或維護計畫

全區以重建方式進行，故無整建或維護計畫。

二、整建維護之規劃設計

全區以重建方式進行，故無整建或維護計畫。

拾、申請容積項目及額度

本更新單元依據民國 109 年 11 月發布實施之「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案，計畫區劃設包括有住宅區、商業區、工業區…等不同分區及各項公共設施用地，本更新單元列屬住宅區，建蔽率：50%、容積率 300%(詳表 10-1 土地使用分區面積表)。

依據土地謄本面積計算總和為 2,475.10 m²(實際面積依地政機關地籍分割為準)，建築基地面積為 2,468.21 m²。

法定建築面積計算: 2,468.21 m² x 50%(建蔽率) = 1,234.105 m²。

法定容積率計算: 2,468.21 m²(法定建築面積)x300%(容積率)=7,404.63 m²。

本案申請各項獎勵詳表 10-2 申請容積獎勵項目額度一覽表。

表10-1 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	2,468.21	50	1,234.105	300	7,404.63
道路	6.89	-	-	-	-
總計	2,475.10	--	1,234.105	--	7,404.63

表10-2 申請容積獎勵項目額度一覽表

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)	
中央容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積			
	#6 結構堪慮建築物			
	#7 公益設施			
	#8 協助開闢公共設施用地			
	#9 文資保存及維護			
	#10 綠建築			
	#11 智慧建築			
	#12 無障礙環境	296.19	4.00%	
	#13 耐震設計	740.46	10.00%	
	#14 時程	518.32	7.00%	
	#15 規模	--	--	
	#16 全體同意採協議合建實施	370.23	5.00%	
	#17 處理舊違建戶			
	新北市	#2 建築基地及建築物規劃設計	740.46	10.00%
		#3 捐贈都更基金	912.33	12.32%
		#4 留設無頂蓋街角廣場		

擬申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		擬申請容積額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)
容積獎勵項目	#5 依都市更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
	#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	124.32	1.68%
	#7 受臨路寬度限制調降基準容積		
	#8 提供社會福利設施或其他公益設施		
都市更新容獎合計 (A)		3,702.32	50.00%
其他容獎項目 (B)			
容積獎勵額度總計 (A) + (B)		3,702.32	50.00%
容積移轉額度 (C)			
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)		3,702.32	50.00%

一、更新建築容積獎勵

依據都市更新條例第 65 條 108.05.15 內政部發佈之「都市更新建築容積獎勵辦法」及 108.10.02 新北市政府發佈之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，本更新單元申請更新獎勵容積為 3,702.31 m²，占基準容積之 50.00%，未超過獎勵容積最高 50% 規定。分述如下：

(一)108.05.15 「都市更新建築容積獎勵辦法」(內政部版)

1. 第 12 條：採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：
 - (一)第一級：基準容積百分之四。
 - (二)第二級：基準容積百分之三。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第 18 條：申請第十條至第十三條獎勵者，實施者應與市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫書，於領得使用執照前向市府主管機關繳納保證金，保證金於領得使用執照後二年內，取得申請無障礙環境性能評估第二級以上認證。應繳納之保證金，如下公式計算：

應繳納之保證金=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值x0.7x申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

(1)於期限內取得申請無障礙環境性能評估第二級以上認證者，保證金無息退還。

- (2)未依期限內取得申請無障礙環境性能評估第二級以上認證者，保證金不予退還。
- (3)申請無障礙環境設計獎勵者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫需載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

■ 獎勵說明

本案依法申請無障礙環境設計標章獎勵，可申請 5%容積獎勵；取得新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第一級，給予 4%容積獎勵，計 296.19 m²。
 $7,404.63(\text{m}^2) \times 4.00\% = 296.19(\text{m}^2)$ 。

■ 保證金 28,046,350 元，計算說明如下

- (1)容積獎勵面積：296.19 m²
- (2)事業計畫報核時 110 年公告加權平均土地現值 135,272 元/m²(詳表 10-3 更新單元建築基地 110 年公告現值表)
- (3)保證金計算：296.19 m²×135,272 元/m²×0.7=28,046,350 元。

■ 管理維護基金 1,334,446 元，其計算及提撥方式如下：

- (1)管理維護基金計算：管理維護基金提列以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50%分別計算之。
 2,668,891 元×50%=1,334,446 元
- (2)維護費用繳納時間及方式：乙方應於使用執照核准前繳交維護費用至甲方代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。

表10-3 更新單元建築基地 110 年公告現值表

區別	地段	地號	更新單元騰本面積(m ²)	住宅區面積(m ²)	110 年公告現值(元/ m ²)	110 年公告現值總值(元)	備註
新莊	裕民	248	32.97	32.97	123,000	4,055,310	
新莊	裕民	308	140.70	133.81	170,000	22,747,700	
新莊	裕民	309	95.60	95.60	170,000	16,252,000	
新莊	裕民	310	95.88	95.88	143,765	13,784,188	
新莊	裕民	311	96.36	96.36	123,000	11,852,280	
新莊	裕民	312	97.46	97.46	123,000	11,987,580	
新莊	裕民	313	65.84	65.84	123,000	8,098,320	
新莊	裕民	314	98.57	98.57	123,000	12,124,110	
新莊	裕民	315	94.51	94.51	123,000	11,624,730	
新莊	裕民	316	156.94	156.94	123,000	19,303,620	
新莊	裕民	317	142.33	142.33	123,000	17,506,590	
新莊	裕民	318	136.66	136.66	123,000	16,809,180	
新莊	裕民	319	136.93	136.93	134,534	18,421,741	
新莊	裕民	322	266.99	266.99	142,359	38,008,429	
新莊	裕民	323	30.91	30.91	123,000	3,801,930	
新莊	裕民	324	32.22	32.22	123,000	3,963,060	
新莊	裕民	325	51.48	51.48	123,000	6,332,040	
新莊	裕民	326	162.70	162.70	123,000	20,012,100	
新莊	裕民	327	166.40	166.40	123,000	20,467,200	
新莊	裕民	328	198.47	198.47	135,770	26,946,272	
新莊	裕民	331	109.24	109.24	170,000	18,570,800	
新莊	裕民	332	65.94	65.94	170,000	11,209,800	
合計			2475.10	2468.21		333,878,980	
住宅區平均公告現值(元/m ²)						135,272	

表10-4 無障礙環境性能評估評分基準表

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		簡說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 (1)	集合住宅 60% 非集合住宅 20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 (2)		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	昇降機		A級	符合法規，且昇降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且昇降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且昇降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	A級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合 C 級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： ：(1) 不得有高低差。 ：(2) 淨寬不得小於 90 公分。 ：(3) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： ：(1) 出入口淨寬不得小於 80 公分。 ：(2) 出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 ：(3) 面積不得小於 4 平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 ：(1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者不得受限制。 ：(2) 淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 ：(1) 室內通路淨寬不得小於 90 公分。 ：(2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

備註：(1)室外通路：建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
(3)以 3 項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

第三條附表一 新建住宅性能類別之評估項目及等級基準表

類型	性能類別	評估項目	等級
集合住宅	結構安全	結構設計	以評估內容(或評估項目)之評分(A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分)與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50。
		耐震設計	
	防火安全	火災警報	各評估內容最低之評分為該性能類別之總評分，其等級由高至低為： 一、第一級：指該性能類別之各評估內容之評分均符合 A 級者。 二、第二級：指該性能類別之各評估內容之評分為 B 級或以上者。 三、第三級：指該性能類別之各評估內容之評分為 C 級或以上者。 四、第四級：指各評估內容之評分有 1 項為 D 級者。
		火災滅火	
		逃生避難	
		防止延燒	
	無障礙環境	住宅共用部分	各性能類別以評估內容(或評估項目)之評分(A級為4分、B級為3分、C級為2分、D級為1分)與權重乘積，分別合計積分，積分以四捨五入法計算至小數點後第2位，並依下列規定由高至低分別評估性能等級： 一、第一級：合計積分為 3.50 以上。 二、第二級：合計積分為 2.50 以上未達 3.50。 三、第三級：合計積分為 1.50 以上未達 2.50。 四、第四級：合計積分未達 1.50。
		住宅專用部分	
	空氣環境	自然通風	
		機械通風	
	光環境	自然採光	
		住宅分戶牆隔音	
	音環境	住宅外牆開口部隔音	
		住宅樓板隔音	
	節能省水	遮陽效率	
		隔熱效率(頂樓或非頂樓)	
熱水效率			
省水效率			
住宅維護	照明系統節能效率		
	住宅共用部分		

積分為 4 x 60% + 3 x 40% = 3.6
3.6 > 3.5，屬第一級。

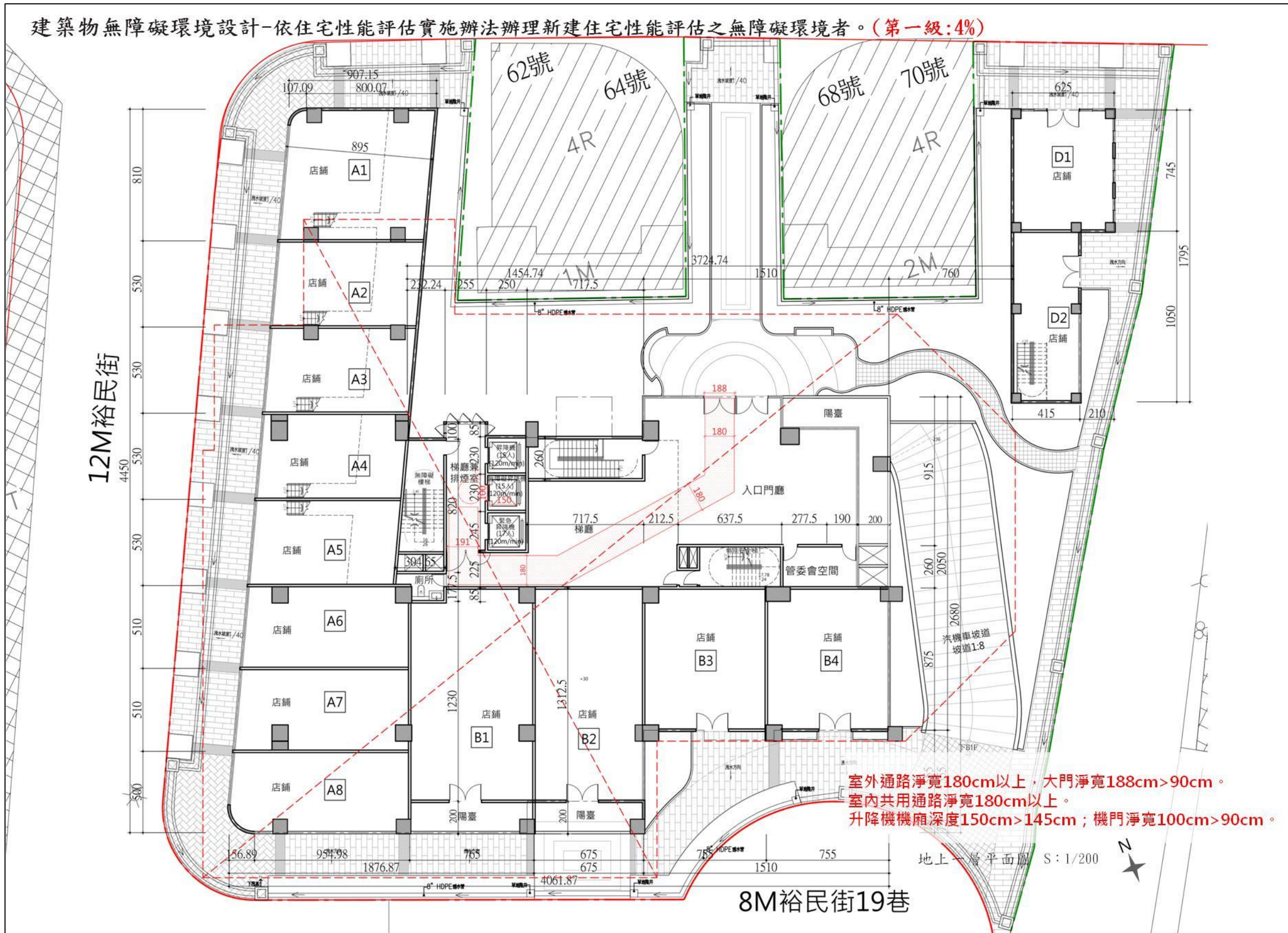


圖10-1 建築物無障礙環境設計圖(一)

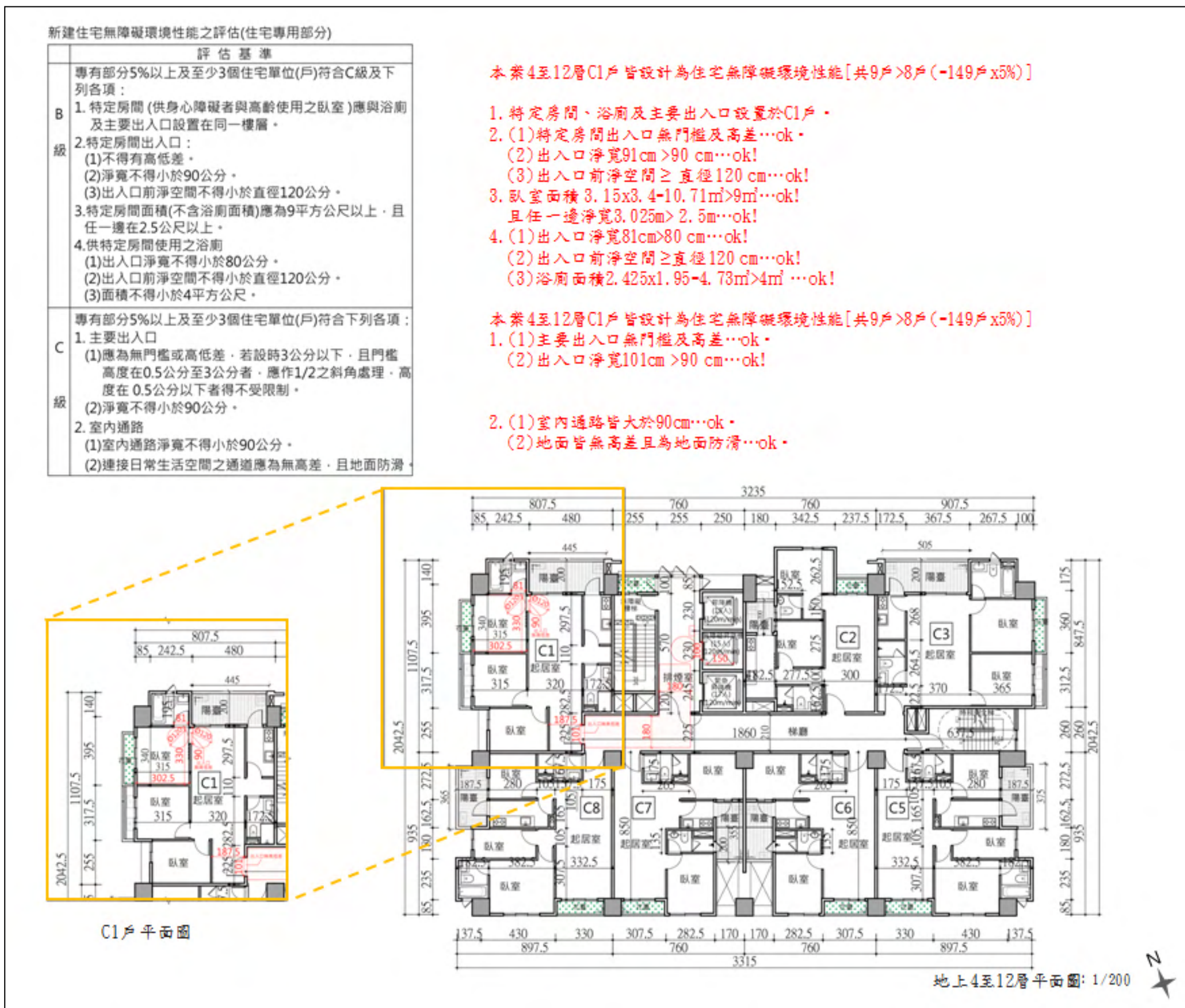


圖10-2 建築物無障礙環境設計圖(二)

2. 第 13 條：採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：
 - (一)第一級：基準容積百分之六。
 - (二)第二級：基準容積百分之四。
 - (三)第三級：基準容積百分之二。

前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

第 18 條：申請第十條至第十三條獎勵者，實施者應與市政府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫書，於領得使用執照前向市府主管機關繳納保證金，保證金於領得使用執照後二年內，取得申請結構安全性能評估第三級以上認證。

應繳納之保證金，如下公式計算：

應繳納之保證金=都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值 $\times 0.45$ 申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

- (1)於期限內取得申請結構安全性能評估第三級以上認證者，保證金無息退還。
- (2)未依期限內取得申請結構安全性能評估第三級以上認證者，保證金不予退還。
- (3)申請建築物耐震設計獎勵者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫需載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

■ 獎勵說明

本案依法申請耐震設計標章獎勵，可申請 10%容積獎勵，計 740.46 m^2 。
 $7,404.63(\text{m}^2) \times 10.00\% = 740.46(\text{m}^2)$ 。

■ 保證金 70,114,454 元，計算說明如下

- (1)容積獎勵面積： 740.46 m^2
- (1)容積獎勵面積： 740.46 m^2
- (2)事業計畫報核時 110 年公告加權平均土地現值 $135,272 \text{ 元}/\text{m}^2$ (詳表 10-3 更新單元建築基地 110 年公告現值表)
- (3)保證金計算： $740.46 \text{ m}^2 \times 135,272 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 0.7 = 70,114,454 \text{ 元}$ 。

■ 管理維護基金 1,334,446 元，其計算及提撥方式如下：

- (1)管理維護基金計算：管理維護基金提列以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50%分別計算之。
 $2,668,891 \text{ 元} \times 50\% = 1,334,446 \text{ 元}$
- (2)維護費用繳納時間及方式：乙方應於使用執照核准前繳交維護費用至甲方代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。

■ 建築物耐震設計檢討

a. 結構系統與構造方式

- (a)本工程位於新北市新莊區，為住宅大樓興建工程，規劃地上 23 層、地下 4 層，採用鋼筋混凝土(RC)構造型式。結構勁度高，對風力及地震力造成之側向變形小，結構振動較小，有較佳之舒適性，整體之防火、抗震、抗風能力強，且可用於較大跨距之建築，適合本工程之使用需求。
- (b)結構系統規劃採用韌性抗彎矩構架系統，在地震力作用時，韌性抗彎矩構架系統能產生較大之非彈性變形，以吸收地震之能量，發揮最大之韌性效果。
- (c)採韌性設計及強柱弱梁為設計原則，以確保在大地震發生時，結構體不致崩塌。
- (d)結構配置盡量避免有短梁、短柱及弱層之情形。
- (e)基礎採用筏式基礎+摩擦樁，具足夠承载力，並降低不均勻沉陷對結構的影響。

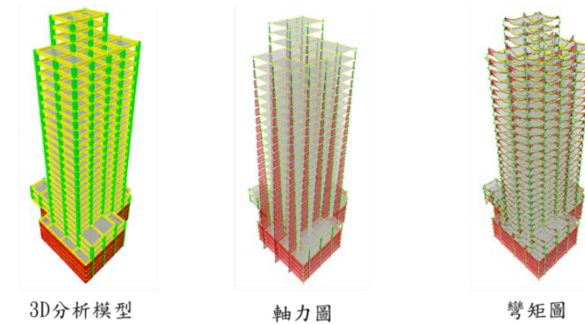


圖 10-3 結構分析模擬圖

b. 設計規範

- (a)內政部最新「建築技術規則」
- (b)內政部「建築物耐震設計規範及解說」，民國 100 年 7 月
- (c)內政部「建築物耐風設計規範及解說」，民國 104 年 1 月
- (d)內政部「混凝土結構設計規範」，民國 108 年 2 月
- (e)內政部「建築物基礎構造設計規範」，民國 90 年 10 月

c. 材料強度與規格

(a) 混凝土強度

5F 版以下： $f_c' = 420 \text{ kgf}/\text{cm}^2$ ；5F 柱~15F 版： $f_c' = 350 \text{ kgf}/\text{cm}^2$ ；15F 柱以上 $f_c' = 280 \text{ kgf}/\text{cm}^2$

(b) 鋼筋強度

所有鋼筋 CNS SD420W， $f_y = 4200 \text{ kgf}/\text{cm}^2$

d. 設計載重

(a) 靜載重

- (1) 鋼筋混凝土 2400 kg/m³
- (2) 屋頂防水、隔熱 100 kg/m²
- (3) 地坪鋪面、粉刷 80 kg/m²

(b) 活載重

- (1) 屋頂平台 300 kg/m²
- (2) 店鋪及大廳 500 kg/m²
- (3) 住宅 200 kg/m²
- (4) 停車空間 500 kg/m²
- (5) 機房 1000 kg/m²
- (6) 水箱、覆土實算

e. 設計地震力

根據 100 年 7 月修正之建築物耐震設計規範及解說，地震力設計基底總橫力規定如下：

- 最小設計水平總橫力(1)
- 避免中小地震降伏之設計地震力(2)
- 避免最大考量地震崩塌設計地震力(3)

以上(1)~(3)式取大值做為設計地震力。

其中

SaD：工址設計水平譜加速度係數。本區為新北市新莊區，SDS=0.6。

I：用途係數，屬第四類建築，I=1.0。

y：起始降伏地震力放大倍數，RC 結構強度設計法 y=1.0。

Fu：結構系統地震力折減係數。

W：建築物靜載重。

f. 設計風力

依據現行建築物耐風設計規範及解說

基本設計風速	37.5 m/s	新北市新莊
用途係數	I = 1.0	第五類建築物
地況種類	地況 B	大城市市郊

作用於建築物各層之設計風力為設計風壓乘上各樓層迎風面面積計算求得。

g. 結構分析說明

- (a) 地震力分析時採用動力反應譜分析法，依規範規定將基底總橫力調整至與擬靜力法相同，分析時將屋突層及地下層同時建入模型分析，再與地上層結構分開處理，地下室及基礎之地震力分析則採靜力方式。
- (b) 分析時考慮結構體在 X 向及 Y 向各±5%結構橫向尺度之動態偏心扭矩，及地震力作用於 0°、45°、90°、135° 四個方向，共八種地震力作用情形，取其最大值進行設計，並分別與垂直載重進行各種可能之載重組合。
- (c) 基礎層於有限元素分析軟體中(STAAD.Pro)以梁版元素進行模擬，分析時土壤與筏基版之間以土壤面彈簧模擬其互制關係，土壤面彈簧模擬為土壤垂直反力係數乘以承載面積。

3. 第 14 條：依都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，於中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

一、劃定應實施更新之地區：

- (一)修正施行日起五年內：基準容積百分之十。
- (二)前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。

二、未經劃定應實施更新之地區：

- (一)修正施行日起五年內：基準容積百分之七。
- (二)前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之三點五。

■ 獎勵說明

本案報核日為 110 年 1 月 28 日，依法申請時程獎勵，可申請 7%容積獎勵，計 518.32 m²。

7,404.63(m²) × 7.00% = 518.33(m²)。

4. 第 16 條：都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。

■ 獎勵說明

- (1)本案經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施。
- (2)更新前門牌戶數戶，符合更新前門牌戶達二十戶以上之規定。

(3)獎勵容積：

本案採協議合建方式進行都市更新事業，依法可申請 5%容積獎勵，計 370.23 m²。

7,404.63(m²) × 5.00% = 370.23(m²)。

(二)108.10.02「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」(新北市版)

1. 第 2 條：建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依附表一規定，擇一申請容積獎勵。

項次	建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
一		(一) 更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬二公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	基準容積之百分之八
二		(一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	基準容積之百分之十

■ 獎勵說明

- (1) 本案建築規劃設計自建築線退縮 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道(詳見圖 10-4 退縮建築檢討圖、圖 10-5 基地退縮建築平面套繪圖)。
- (2) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。退縮部分得申請 10%容積獎勵，計 740.46 m²。
- (3) 獎勵容積：7,404.63(m²) ×10.00% =740.46(m²)。

■ 管理維護基金 3,944,400 元，其計算及提撥方式如下(詳表 10-5)：

- (1) 管理維護基金計算：管理維護基金提列以退縮面積每平方公尺提撥 5,000 元計算
788.88(m²)×5,000(元/m²)=3,944,400 元
- (2) 由起造人於領得使用執照前，向主管機關繳納管理維護基金。

2. 第 3 條：為促進都市更新，對於新北市（以下簡稱本市）都市更新基金捐贈現金者，得依下列規定申請容積獎勵面積：容積獎勵面積＝（捐贈本府都市更新基金金額×建築基地基準容積）／（建築基地申請當期之土地公告現值總額×一點四）。

本案擬捐贈都市更新基金 57,592,470 元，換算容積獎勵面積

$$= (57,592,470 \text{ 元} \times 7,404.63 \text{ m}^2) \div (333,878,980 \text{ 元} \times 1.4)$$

$$= 912.33 \text{ m}^2 (12.32\%)$$

3. 第 6 條：合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：

- 一、四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。
- 二、五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。

■ 獎勵說明

本案扣除現有巷道(322、323 地號)、富國路 76 號(332 地號，未達 30 年以上建物)，及非四樓樓以上建物(324 地號)外，其餘土地均為四層樓合法建築物(詳表 10-6 合法 4 樓以上建築物清冊，圖 10-6 更新單元屋齡超過 30 年四樓以上合法建築套繪地籍圖及圖 10-7 ~圖 10-9 使用執照存根)，且屋齡達 30 年以上。故可依該等土地之法定容積申請 2%容積獎勵，計 124.32 m²。

$$(2,468.21-266.99-30.91-65.94-32.33) \times 300\% \times 2.00\%$$

$$= 124.32(\text{m}^2)(1.68\%)$$



圖10-5 基地退縮建築平面套繪圖