擬訂新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地都市更新事業計畫案

類別	編號	建物坐落地號	門牌	實測面積
其他土地改良物	①	737-1、740-1、742-1	復興路232號(範圍內)	28.5
	②	737-1、742-1、743	育英街152號	112.19
	③	737-1、743	育英街154號	49.54
	④	737-1、743	育英街156號	77.56
	⑤	737-1、743、744-1	育英街158號	209.95
	⑥	743、744-1	育英街160號	118.83
	⑦	743、745、745-1、746	育英街172號	464.09
	⑧	767、772	未編列門牌	243.9
	⑨	767、772	未編列門牌	49.67
佔有他人土地	⑩	737-1、743、744-1	育英街162號	96.5



圖例及說明

更新單元位置	合法建物	其他土地改良物	佔有他人土地違章	建物編號
766 土地地籍範圍				

指北針

【變更後】



類別	編號	建物坐落地號	門牌	實測面積
其他土地改良物	①	737-1、740-1、742-1	復興路232號(範圍內)	28.5
	2A、2B	737-1、742-1、743	育英街152號	112.19
	③	737-1、743	育英街154號	49.54
	④	737-1、743	育英街156號	77.56
	⑤	737-1、743、744-1	育英街158號	209.95
	⑥	743、744-1	育英街160號	118.83
	⑦	743、745、745-1、746	育英街172號	464.09
	⑧	767、772	未編列門牌	243.9
	⑨	767、772	未編列門牌	49.67
佔有他人土地	⑩	737-1、743、744-1	育英街162號	96.5

原編號②細分為 2A、2B。

圖 5-4 更新單元建築物門牌座落位置示意圖

三、附近地區土地使用現況

本案基地為第一種住宅區，現況多為一層樓磚造建築物，部分構造為鐵皮及棚架，亦有 2 層樓鋼筋混凝土造建築物，現況多為店鋪使用。

基地所處街廓位於復興路及啟智街兩條計畫道路之間。基地四周主要為第一種住宅區使用，基地以北有樹人家商、新北市政府警察局樹林分局交通分隊、樹林區第七站停車場、市場用地、長壽親子公園及樹林國小東側公園等學校、機關、停車、市場及公園用地使用，基地以東有台鐵樹林火車站、近樹林火車站兩側為商業用地使用，基地以南有仁愛醫院、育林國中小學、樹林區第八和第十三停車場等醫療、學校及停車用地使用，各種設施顯示環境良好，學區極佳，適合發展住宅；因此鄰近地區各種住宅族群。而中山路一段上社區型超市、郵政局等商場聚集也使消費購物機能也因此獲得滿足。

四、公共設施現況

本更新單元周邊公共設施相當豐富。基地 500 公尺範圍內有公園用地:樹林國小東側公園、長壽親子公園綠地；在文教設施方面，有樹林國小、樹人家商、育林國中、育林國小俱全；此外，尚有樹林區公所、樹林派出所等機關用地，以及仁愛醫院醫療院所。本區公共設施現況詳圖 5-5 更新單元公共設施示意圖。

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

更新單元的對外道路，主要以東側 10 公尺寬的復興路、西側 7 公尺寬的啟智街對外連接。主要聯外道路由西側 30 公尺寬的大安路接上浮洲橋，可通往板橋區中央路。由北側 20 公尺寬的保安街，可通往桃園區萬壽路或新莊區中正路等地。交通甚為便利。詳圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖。

(二)大眾運輸系統

距更新單元東側約 0.75 公里處為樹林火車站，步行時間約 9 分鐘。另外基地周邊有 701、藍 38 等線公車經過，停靠之公車站牌有樹林國小、文化街一等站。更新單元附近大眾運輸系統現況詳表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表及圖 5-8 更新單元近鄰地區大眾運輸系統示意圖。基地至樹林火車站間直線距離約 0.526 公里，沿育英街人行道經中山路一段到該車站步行距離 0.75 公里。

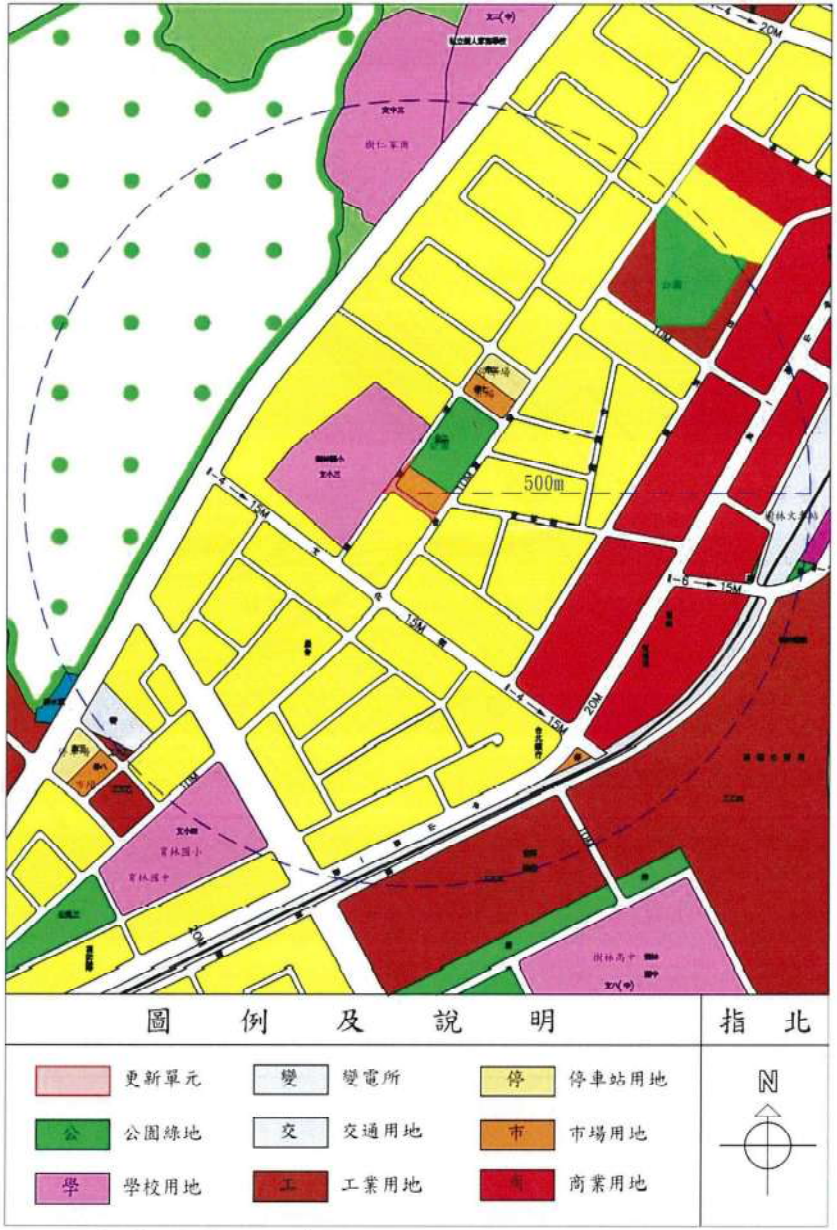


圖 5-5 更新單元公共設施示意圖

表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	場站位置	停靠路線
樹林國小	復興路	701
文化街一	文化街	藍 38

(三)停車空間現況

本區公共停車場有四處，為樹林國小慶福樓地下室停車場、聯永物業股份有限公司樹林第七站停車場、聯永物業股份有限公司樹林第十三站停車場及新北市樹林區第八停車場，距離本基地分別約 400 公尺。圖 5-7 更新單元附近公有停車場示意圖。

表 5-6 更新單元附近公有停車場表

停車場名稱	位置	總車位數	收費時間	費率
樹林國小慶福樓地下室及家長接送區停車場	新北市樹林區育英街 176 號 B1 慶福樓地下室與家長接送區	33 位	24 小時	小型車月租：每月 2500 元(慶福樓地下室)、每月 1500 元(家長接送區)
聯永物業股份有限公司樹林第七站停車場	樹林區復興路 202 號 1~2 樓	50 位	24 小時	小型車月租：每月 3400 元(1 樓)、每月 2500 元(2 樓)；計時：每小時 20 元(平日)、每小時 30 元(國定例假日)。身障車月租：每月 2000 元
聯永物業股份有限公司樹林第十三站停車場	新北市樹林區中山路 1 段文化街口	21 位	24 小時	小型車月租：每月 2600 元；計時：每小時 20 元(平日)、每小時 30 元(國定例假日)。身障車月租：每月 2000 元
新北市樹林區第八停車場	樹林區復興路 390 巷 20 號	50 位	24 小時	小型車月租：每月 2300 元；計時：每小時 20 元(第二小時起 10 元)

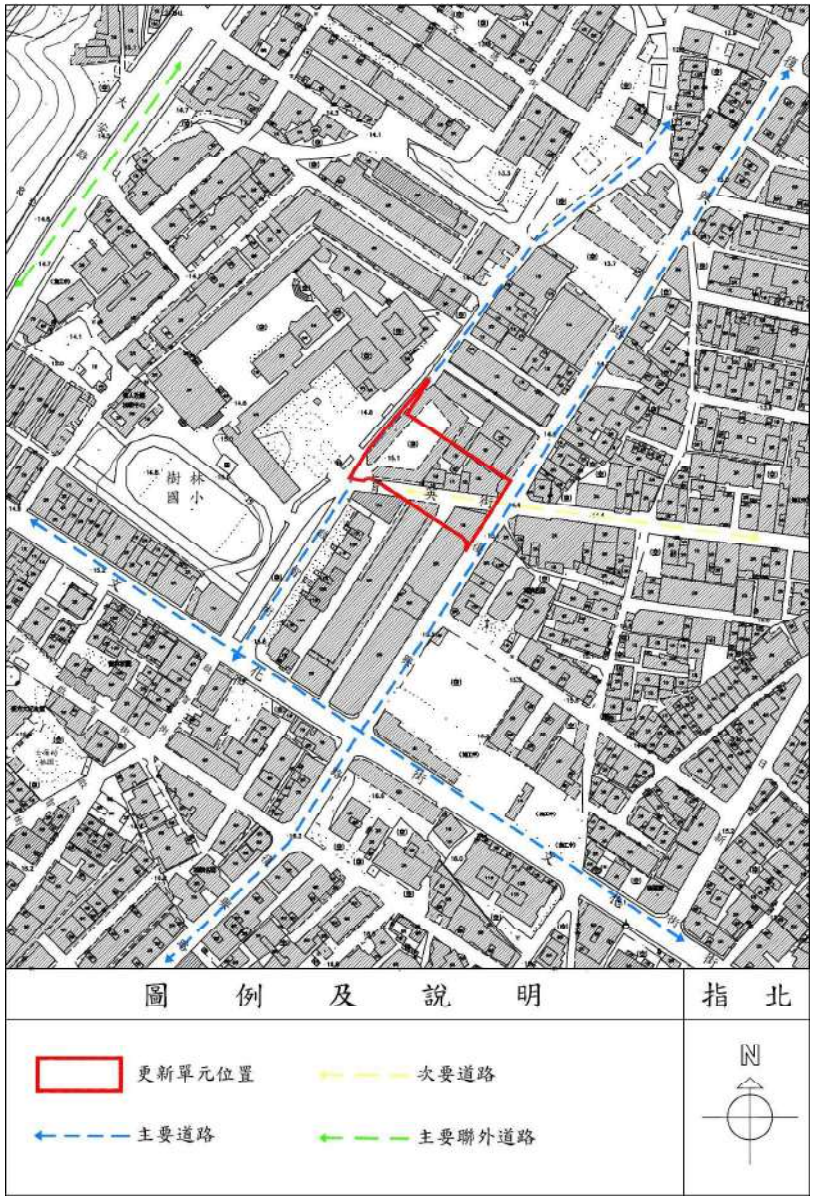


圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖



圖 5-7 更新單元附近公有停車場示意圖

六、房地產市場調查

（一）不動產市場發展概況

1. 不動產市場供給

樹林後站生活圈以縱貫鐵路、大安路、保安街一段為界，樹林區可開發的大面積土地較少，中山路一段「皇晶鑽」是這幾年唯一在市中心的新成屋案，其餘新成屋案多在板橋區金門街或樹林後站生活圈外圍，如「醴泉」、「泉世界」，日前樹林區成交產品多為中古屋，價位以樹林車站為中心呈輻射狀遞減，離樹林車站最近的中山路一段中古大樓屋齡 10~20 年，日新街成交產品以公寓為主，屋齡 25~30 年。復興路的「米蘭之星」是樹林區的指標社區，由於屋齡新、標榜新日鐵制震，且是當地少見的中大坪數社區，而樹德街、長壽街和復興路、日新街圍起的中化公園，因景觀較佳，周邊房屋產品詢問度也高。

2. 不動產市場需求

由於樹林車站為台鐵東部幹線調度站，班次頻繁，加上樹林區有捷運亞東醫院站、捷運永寧站的接駁車，大眾運輸相當方便。生活機能部分，中山路一段有許多連鎖商店和銀行進駐，生活圈內也有松青超市、頂好、家樂福可供採買，站前的博愛街則有博愛市場和樹林夜市。相較於板橋、土城、新莊房價每坪上看 5、6 字頭，樹林區成交價格仍偏低，加上聯外交通便捷，捷運樹林線預計經過的路段如大安路、八德街指名度也提高。台鐵樹林站於民國 86 年擴建完工，除了是北迴鐵路起終點站外，也帶動前、後站商業與人口的成長。20 分鐘到台北的車程，更吸引不少預算有限的台北通勤族前來樹林購屋。

3. 市場產品型態

樹林後站指名度最高的社區，為緊鄰中化公園的「米蘭」系列社區，由在地建商成美建設興建，第 1、2 期為「米蘭花園廣場」，3 期為「米蘭之星」。「米蘭之星」最小坪數 42 坪，鎖定樹林地區頂級客層，且配備新日鐵制震系統，雖戶數高達 320 戶，仍舊相當搶手。

「富貴名第」與「鴻旗名邸」為屋齡分別為 10 年與 15 年的換屋產品，其中「鴻旗名邸」曾獲建築金獎，「富貴名第」則是總戶數僅 70 戶，相對單純。

（二）不動產市場價格水準分析

1. 區域之土地價格分析

區域內住宅區土地約 50~70 萬元/坪，惟影響價格因素視地形、地勢、面積、臨路…等條件有所差異。

2. 區域之中古屋價格分析

本區中古華廈成交價格約在 25~28 萬元/坪，惟影響價格因素視樓層、面積、採光、格局、臨路…等條件有所差異，其中又以社區管理、有無景觀影響價格甚鉅。

3. 區域之新成屋價格分析

新成屋 2 樓以上建坪單價約 30~35 萬元/坪，惟影響價格因素視樓層、面積、採光、格局、臨路…等條件有所差異。

（三）周邊房地產市場行情

詳表 5-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

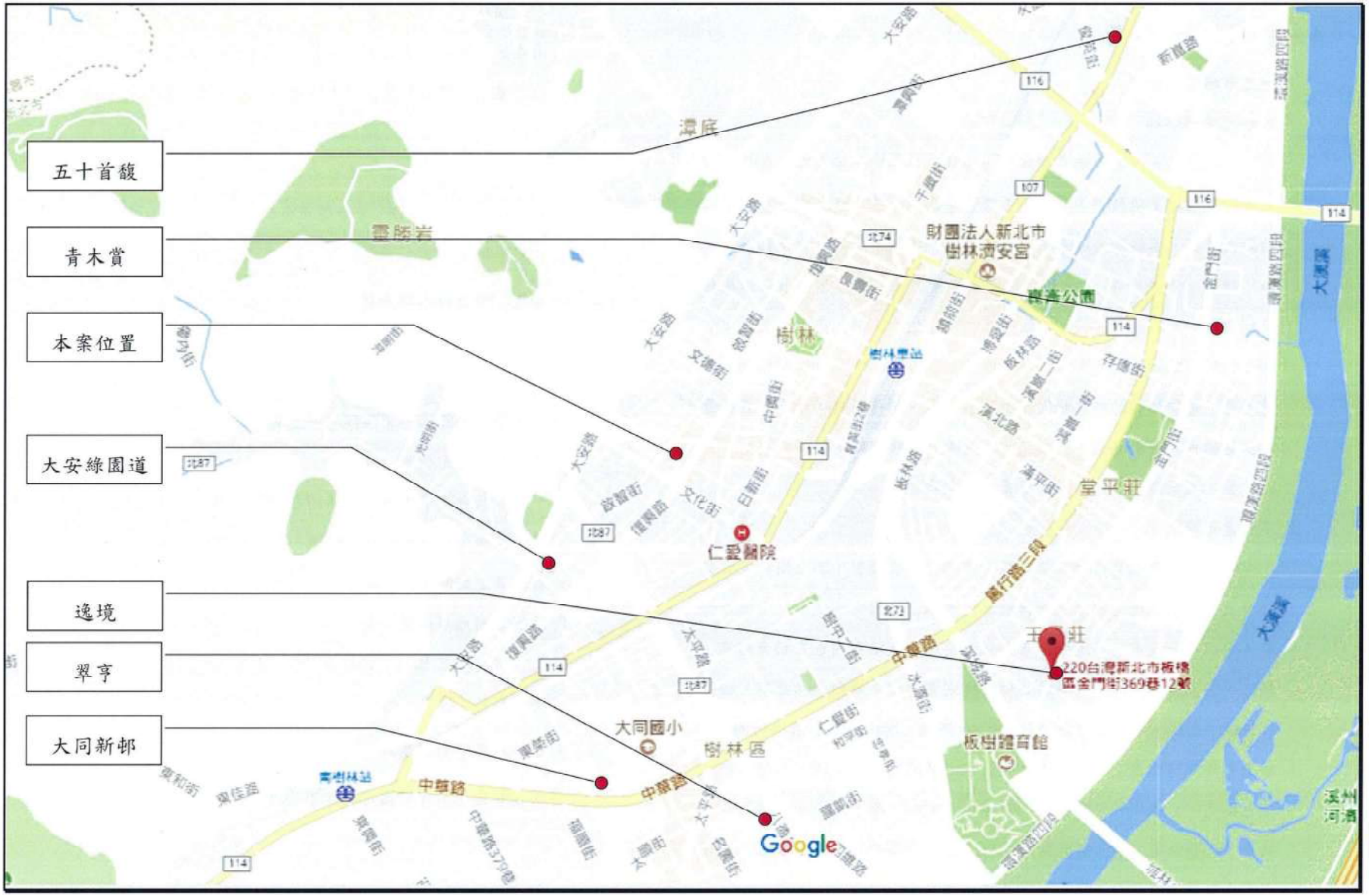


圖 5-8 周圍房地產市場案例分布位置示意圖

【本頁無變更】

表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

項次	價格日期	門牌	社區名稱	樓別/樓高	建物面積（坪）	車位面積（坪）	交易總價（萬元）	車位總價（萬元）	建坪單價（萬元/坪）	主要建材	基地面積（坪）	公設比	建築完成日期
1	103/12	八德街 108 號 8 樓	翠亨	8/12	54.03	7.29	1,630	140	31.88	鋼筋混凝土造	329.24	33.4%	99/11
2	104/7	大安路 507 號 13 樓	大安綠園道	13/14	46.92	12.30	1,000	110	25.71	鋼筋混凝土造	255.49	26.0%	96/5
3	104/8	樹新路 211 之 2 號 9 樓	五十首馥	9/12	55.96	8.48	1,550	130	29.91	鋼筋混凝土造	441.84	26.6%	100/2
4	104/4	東華街 99 號 4 樓	大同新邨	4/11	58.98	15.22	1,605	150	33.25	鋼筋混凝土造	918.76	32.2%	103/6
5	105/1	金門街 369 巷 12 號 8 樓之 1	逸境	8/11	37.19	9.22	1,088	130	34.25	鋼筋混凝土造	1384.36	29.8%	102/10
6	104/12	金門街 81 號 9 樓	青木賞	9/12	53.18	13.52	1,650	150	37.82	鋼筋混凝土造	505.77	28.3%	100/8

資料來源：內政部不動產交易實價登錄查詢服務網



翠亨　五十首馥　大同新邨　逸境　青木賞

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於新北市政府於民國 86 年 8 月 15 日發布實施樹林都市計畫（土地使用分區管制要點）（以下簡稱本要點）範圍內，於 93 年 2 月 4 日變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）案，於 96 年 11 月 8 日變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案發布實施，及於 98 年 12 月 25 日變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案發布實施共計檢討修訂三次。現行計畫為民國 100 年 1 月公告之「變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」。詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表、詳表 6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表及 6-1 都市計畫位置圖。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函　號	與本案有關之內容概要
訂定樹林都市計畫（土地使用分區管制要點）案	臺灣省政府 86.7.30 府建四字第 164205 號	86.8.9 北府工都字第 290876 號自 86.8.15 起發布實施
變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）案	內政部 93.1.7 台內中營字第 0920091251 號	93.1.29 北府城規字第 09300357481 號自 93.02.04 起發布實施
變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）案		96.10.29 北府城審字第 09606665423 號自 98.11.8 起發布實施
變更樹林都市計畫（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
變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案		99.12.30 北府城審字第 09912269511 號自 100.1.17 起 發布實施

二、土地使用說明

(一)使用性質

更新單元內使用分區依都市計畫為第一種住宅區，其容許使用組別依「新北市土地使用分區管制自治條例」相關辦理規定。

(二)使用強度

本更新單元範圍內其中新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、766、767 地號等土地 8 筆，面積為 2,073.70 ㎡，屬第一種住宅區。另外新北市樹林區樹德段 746、749、762、763、765、772 地號等土地 6 筆，面積為 791 ㎡，屬道路用地。合計更新單元總面積 2,864.70 ㎡。依「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定，第一種住宅區建蔽率為 50%，容積率 260%。詳圖 6-2 土地使用分區圖。

表 6-6 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (㎡)	建蔽率 (%)	建築面積 (㎡)	容積率 (%)	法定容積 (㎡)
第一種住宅區	2073.70	50.00	1,036.35	260.00	5,391.62
道路用地	791				
總　　計	2,864.70	-	1,036.35	-	53,91.62

三、更新計畫摘要

本案無更新計畫。

本頁空白

表 6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>一</td><td>本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>二</td><td>建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。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。</td><td>遵照辦理</td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>三</td><td>本要點用語定義如下：
（一）基地線：建築基地範圍之界線。
（二）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2 ： 1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
（三）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
（四）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
（五）角地：位於二條以上交又道路口之基地。
（六）前院：沿前面基地線留設之庭院。
（七）後院：沿後面基地線留設之庭院。
（八）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
（九）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
（十）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。
（十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
（十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</td><td>遵照辦理</td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>四</td><td>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><th>土地使用分區種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>260%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>380%</td></tr>
<tr><td>乙種、特種工業區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>農會專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>電信事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>電力事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table></td><td>法定建蔽率：50%
實設建蔽率：
37.78% ＜ 50% ...OK!
法定容積率：
2073.7x260＝5391.20 ㎡
5391.2+5391.2x33.12%(都更)
＝7177.33 ㎡
允建容積率：
7177.33/2073.70＝346.11%
實設容積率：
346.10%＜346.11% ...OK!</td><td>符合規定
詳 P11-2</td></tr>
</table>

表 6-3「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>一</td><td>本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十三條及三十五條之規定訂定之。</td><td></td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>二</td><td>建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區之細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。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。</td><td>遵照辦理</td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>三</td><td>本要點用語定義如下：
(一) 基地線：建築基地範圍之界線。
(二) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過 2 ： 1 者，不限臨接較寬道路之境界線。
(三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
(四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
(五) 角地：位於二條以上交又道路口之基地。
(六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
(七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
(八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
(九) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 2 公尺範圍內得計入前院深度。
(十) 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。
(十一)基準容積率：本要點第四點、第五點所規定之容積率上限。
(十二)基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。</td><td>遵照辦理</td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>四</td><td>本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：
<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>50%</td><td>260%</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>70%</td><td>380%</td></tr>
<tr><td>乙種、特種工業區</td><td>60%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>農會專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>50%</td><td>160%</td></tr>
<tr><td>電信事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>電力事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>40%</td><td>120%</td></tr>
</table></td><td>法定建蔽率：50%
實設建蔽率：
36.13% ＜ 50% ...OK!
法定容積率：
2073.7x260＝5391.20 ㎡
5391.2+5391.2x33.12%(都更)
＝7177.33 ㎡
允建容積率：
7177.33/2073.70＝346.11%
實設容積率：
346.09%＜ 346.11% ...OK!</td><td>符合規定
詳P11-2</td></tr>
</table>

表6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>四</td><td>(一)第三種住宅區緊臨既成巷道建物部分未來改建時應自道路中心退縮4公尺建築，並得計入法定空地。將來並以都市更新方式獎勵再開發。
(二)宗教專用區內土地以興建與宗教使用有關之建築及設施為主。
(三)電信事業專用區內土地以興建與電信事業使用有關之建築及設施為主。
(四)電力事業專用區內土地以興建與電力事業使用有關之建築及設施為主。
(五)加油站專用區內土地以興建與加油站使用有關之建築及設施為主。
其他有關農業區內興建農會與農業生產鈐須設施及農業區與保護區內原有合法建築物拆除復之新建、改建、增建、修建及其他相關規定等悉依都市計畫法臺灣省施行細則及有關法令規定辦理。
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路竟度未達8公尺者，其第一種及第二種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。</td><td>法定建蔽率：50%
實設建蔽率：
37.78% ＜ 50% ...OK!
法定容積率：
2073.7x260＝5391.20 ㎡
5391.2+5391.2x33.12%(都更)
＝7177.33 ㎡
允建容積率：
7177.33/2073.70＝346.11%
實設容積率：
346.10%＜346.11% ...OK!</td><td>符合規定
詳P11-2</td></tr>
<tr><td>五</td><td>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：
(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：
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。
<table><tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr><tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr><tr><td>高(中)職</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="2">零售市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr><tr><td colspan="2">公(兒)用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr><tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table></td><td>本案非公共設施用地。</td><td>免檢討</td></tr>
</table>

表 6-3「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>四</td><td>(一)第三種住宅區緊臨既成巷道建物部分未來改建時應自道路中心退縮 4 公尺建築，並得計入法定空地。將來並以都市更新方式獎勵再開發。
(二)宗教專用區內土地以興建與宗教使用有關之建築及設施為主。
(三)電信事業專用區內土地以興建與電信事業使用有關之建築及設施為主。
(四)電力事業專用區內土地以興建與電力事業使用有關之建築及設施為主。
(五)加油站專用區內土地以興建與加油站使用有關之建築及設施為主。
其他有關農業區內興建農會與農業生產鈐須設施及農業區與保護區內原有合法建築物拆除復之新建、改建、增建、修建及其他相關規定等悉依都市計畫法臺灣省施行細則及有關法令規定辦理。
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路竟度未達 8 公尺者，其第一種及第二種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。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>五</td><td>本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：
(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：
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。
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td>50%</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高(中)職</td><td>50%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">零售市場用地</td><td>50%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>作立體使用時 80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
<tr><td colspan="2">公(兒)用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">社教用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
</table></td><td>本案非公共設施用地。</td><td>免檢討</td></tr>
</table>

表6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

<table>
<tr><th>條例</th><th>土地管制要點</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>六</td><td>本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物應分別設置前院及側院，規定如下：
<table>
<tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>第三種住宅區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>乙種、特種工業區</td><td>3.00</td><td>2.00</td></tr>
<tr><td>宗教專用區</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>農會專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>電信事業專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>電力事業專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>零售市場用地</td><td colspan="2">臨接道路部分退縮3．52 公尺以上建築</td></tr>
<tr><td>社教用地</td><td>3.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>污水處理廠用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>
（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。
（二）基地面臨道路，其椿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 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。
（三）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。
（四）應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
（五）基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深（寬）度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。</td><td>1. 本案為第一種住宅區
2. 前院深度 ： >3 公尺
3. 無遮簷人行道：
面臨十米計劃道路留設3.52 公尺且供公眾使用。</td><td>符合規定
詳 P11-2</td></tr>
</table>

本頁空白

表6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
七	於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1，000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。惟如基地情況特殊經都市設計委員同意者，得比照「建築技術規則」規定設置之。	免檢討	免檢討
八	非屬前點規定者，汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理 。 (一)建築物附屬小汽車停車空問應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以100平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案停車位數量依技規、 土管、都審計算後，依較高標準附設之。 應設汽車位：９４位 實設汽車位：９５位＜９４位 應設機車位：１１６位 實設機車位： １１６位≧１１６位	符合規定，詳 P11-2
九	本計畫區之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	遵照辦理	
十	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空問獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30 %為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空問與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空問且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空問之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	本案未設置公益性設施。	免檢討
十一	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之15 %。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。 (一)屬商業區、住宅區建築基地面積達1，000平方公尺。 (二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8公尺，且基地臨路總長度應達20公尺。 (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積50 %以上。	本案依都市更新條例相關規定辦理	免檢討

表 6-3「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
七	於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及 1，000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。惟如基地情況特殊經都市設計委員同意者，得比照「建築技術規則」規定設置之。	免檢討	免檢討
八	非屬前點規定者，汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理 。 (一)建築物附屬小汽車停車空問應依「建築技術規則」規定設置。 (二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置 一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	本案停車位數量依技規、 土管、都審計算後，依較高標準附設之。 應設汽車位：106位 實設汽車位：106位> 106位 應設機車位：120位 實設機車位：120位≧120位	符合規定，詳 P11-11
九	本計畫區之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。	未涉及	
十	為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空問獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30 %為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空問與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空問且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空問之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	本案未設置公益性設施。	免檢討
十一	為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15 %。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。 (一)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1，000 平方公尺。 (二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。 (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50 %以上。	本案依都市更新條例相關規定辦理	免檢討

表 6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
十一	(四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10 %。 (五)基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。	本案依都市更新條例相關規定辦理	免檢討
十二	申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6 %之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8% 之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10% 之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於和除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。	本案未申請綠建築獎勵。	免檢討
十三	為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5 %: (一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 (二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。 (三)基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 (四)依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	本案未申請獎勵	免檢討
十四	屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即折除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。 A = Bx10%　　A :獎勵容積　　B :該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積	本案未申請獎勵。	免檢討
十五	為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積： 決定開挖率－實際開挖率 / 獎勵額度 ≧ 10 % / 基準容積之 6 % ≧ 15 % / 基準容積之 8 % ≧ 20 % / 基準容積之 10 % ≧ 25 % / 基準容積之 12 % ≧ 30 % / 基準容積之 15 %	本案未申請獎勵。	免檢討
十六	應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10 %。	本案未申請獎勵。	免檢討

本頁空白

表6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
十七	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300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之100 %。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊300 至500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之80 %。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	本案未申請獎勵。	免檢討
十八	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」容議通過復方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於6 , 000 平方公尺且總樓地板面積大於30 , 000 平方公尺 。 (二)廣場面積達6 , 000 平方公尺以上，公園面積達10 , 000 平方公尺以上者。 (三)工程預算3 , 000 萬元以上之公有建築物及工程預算5 , 000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之1 . 5 倍以上之建築基地。 (六)保護區建築面積200 平方公尺以上之開發申請案。 (七)樓地板面積6 , 000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6 , 000 平方公尺以上者。 (九)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	遵照辦理	
十九	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積1 / 2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地和除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設1 / 2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分覆土深度，喬木應大於1 . 5 公尺，灌木應大於0 . 6 公尺，地被植物應大於0 . 3 公尺；面積36 平方公尺以上每滿36 平方公尺應再種植喬木1 棵，其樹冠底離地淨高應達2 . 5 公尺以上、樹穴直徑不得小於1 . 5 公尺、穴深不得小於1 . 5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	本案綠化面積檢討： 522.66 ㎡ > 507.91 ㎡. ..O.K !	符合規定 詳P12-25
二十	住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70 %,商業區建藥基地地下室開挖率不得超過基地面積90 %, 工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80 %, 其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10 %。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	法定開挖率： 50%(建蔽率)+10%-60% 實設開挖率檢討： 59.38% < 60% ...O.K !	符合規定 詳P11-3
二一	配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之 。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案依相關規定檢討。	

表 6-3「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
十七	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 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100 %。 (二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80 %。 (三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。 都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。	本案未申請獎勵。	免檢討
十八	下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」容議通過復方得申請建造執照： (一)申請基地面積大於 6 , 000 平方公尺且總樓地板面積大於 30 , 000 平方公尺 。 (二)廣場面積達 6 , 000 平方公尺以上，公園面積達 10 , 000 平方公尺以上者。 (三)工程預算 3 , 000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5 , 000 萬元以上之公共設施。 (四)都市更新單元。 (五)申請容積達基準容積之 1 . 5 倍以上之建築基地。 (六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。 (七)樓地板面積 6 , 000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。 (八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6 , 000 平方公尺以上者。 (九)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。	遵照辦理	
十九	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1 / 2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地和除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1 / 2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 前項種植花草樹木部分覆土深度，喬木應大於 1 . 5 公尺，灌木應大於 0 . 6 公尺，地被植物應大於 0 . 3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2 . 5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1 . 5 公尺、穴深不得小於 1 . 5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。	本案綠化面積檢討： 518.64㎡ > 432.07㎡..O.K！	符合規定 詳 P12-28
二十	住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70 %,商業區建藥基地地下室開挖率不得超過基地面積 90 %, 工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80 %, 其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10 %。 公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	法定開挖率： 50%(建蔽率)+10%=60% 實設開挖率檢討： 59.99% < 60% ...O.K！	符合規定 詳 P11-11
二一	配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之 。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案依相關規定檢討。	

表 6-2「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
二二	建築基地屬本要點第十八點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1 / 3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案於露台及屋頂平台設置綠化，創造綠空間。 屋頂綠化面積檢討： 259.58 ㎡ >254.05 ㎡..O.K!	符合規定 詳 P5-02
二三	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	遵照辦理	
二四	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	遵照辦理	

表 6-3「變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表(續上頁)

條例	土地管制要點	設計檢討	備註
二二	建築基地屬本要點第十八點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之 綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1 / 3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員 會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (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」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高 度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應 於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案於露台及屋頂平台設置綠化，創造綠空間。 屋頂綠化面積檢討： 259.12 ㎡ >257.31 ㎡..O.K!	符合規定 詳 P 12-23
二三	本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。	遵照辦理	
二四	本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	遵照辦理	

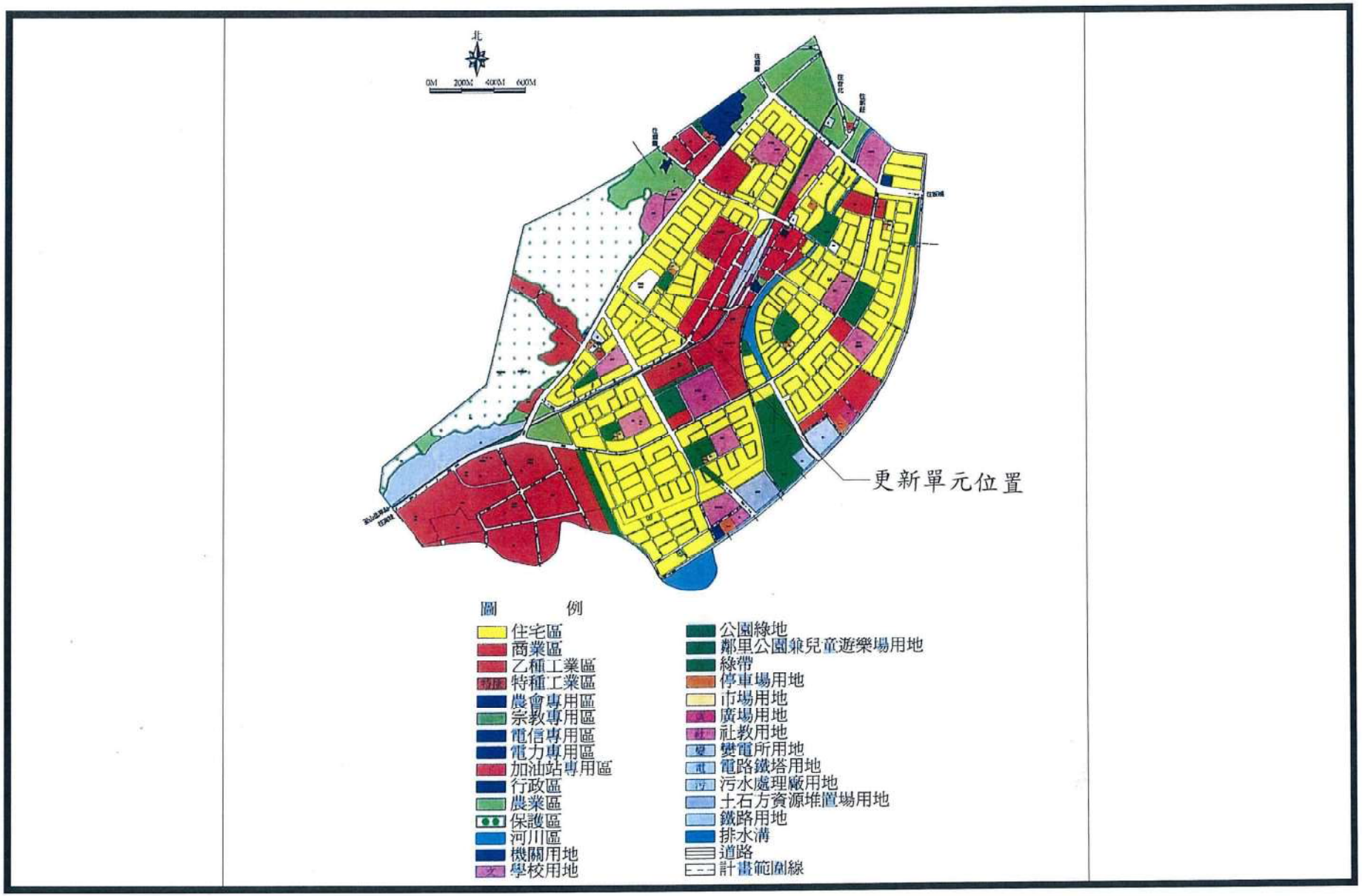

北
0M 200M 400M 600M
更新單元位置
圖例
住宅區
商業區
乙種工業區
特種工業區
農會專用區
宗教專用區
電信專用區
電力專用區
加油站專用區
行政區
農業區
保護區
河川區
機關用地
學校用地
公園綠地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地
綠帶
停車場用地
市場用地
廣場用地
社教用地
變電所用地
電路鐵塔用地
污水處理廠用地
土石方資源堆置場用地
鐵路用地
排水溝
道路
計畫範圍線

圖 6-1 都市計畫位置圖

本頁空白



圖 6-2 更新單元土地使用分區圖(S:1/1000)

本頁空白

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
第一章　總則			
1	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	遵照辦理	符合規定
2	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通路。 （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，與基地面樓之乘積。 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。	依規定辦理	符合規定
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施			
3	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	符合規定
4	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	符合規定
5	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出畫面意見者，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	符合規定
6	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、本法第二十二條視定事項。	本案未涉及第二十四條之自行擬定或變更細部計劃及第六十一條之辦理新市區建設事業。	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
6	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。	本案未涉及第二十四條之自行擬定或變更細部計劃及第六十一條之辦理新市區建設事業。	免檢討
7	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。	本案未申請擬定或變更細部計畫。	免檢討
8	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。	本案未申請擬定或變更細部計畫。	免檢討
9	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。	本案未申請擬定或變更細部計畫。	免檢討
10	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。	本案未申請擬定或變更細部計畫。	免檢討
11	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。	本案未申請擬定或變更細部計畫。	免檢討
12	本法第二十九修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。	本案已提請都市更新審議。	符合規定
第三章 土地使用分區管制			
13	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用。	符合規定

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
13	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用。	符合規定
14	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）使用乙块從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （三）使用動力以從事金屬之乾磨。 （四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 （五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 （六）彈棉作業。 （七）醬、醬油或其他調味品之製造。 (A) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。 （九）鍛冶或翻砂。 （十）汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點 面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 （十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或 展示貨品者，不在此限。 （十二）塑膠類之製造。 （十三）成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限 八、殯葬服務業（殯葬設施經管業、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。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、 汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣（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。 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、樓地板面穩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、人造或合成纖或其中間物之製造者。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用. 地上一層供店鋪使用。	符合規定 詳 P6-10

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
14	十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡纖染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用. 地上一層供店鋪使用。	符合規定 詳 P6-10
15	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： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。	本案無設置大型商場。	免檢討
16	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： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆件業。 （六）使屈氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗條洗染或漂白。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 （十四）使用動力站碾碎礦物、岩石、土砂、硫礦、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力類過三點七五瓩。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造。 （十九）使用機器錘之鍛冶。 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。 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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
16	七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜商舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。 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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
17	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
18	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： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業: （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂 、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之袈造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審 查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、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、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙碸、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 （九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 （十）屠宰場。 （十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。 （十二）製紙漿及造紙者。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
18	(二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 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。 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。 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： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施（賣場除外）。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場（廠）或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加（整）壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)客貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
18	(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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
19	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
20	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。 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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
21	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
22	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
23	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
24	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
25	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
26	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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
27	保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、 民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
28	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: 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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
28	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、建築物量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，且非為繼頑取得者，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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
29	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
30	農業區為保持農業生產而劃定.除保持農業生產外,僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但 第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 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、建築總樓地板面瑣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。 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。 四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施、不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
31	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	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
31	農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。前項所定經本府審查核准之社會福利事業 設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。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。 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。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
32	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規 則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
33	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： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層爲限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建，但改建、增建或拆除後新建,不得違反第一款之規定。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
34	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： 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。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所)及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路加值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業. （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
35	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.	免檢討
36	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。	本案本案為「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段書)」土地使用分區管制要點。屬第一種住宅區，法定建蔽率為50%，法定容積率:260%。	符合規定 詳 P11-11

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

<table>
<tr><th>條例</th><th>新北市施行細則</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>37</td><td>各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。</td><td>1.基地面積:2073.7㎡ > 500㎡。
2.本案開挖率檢討:
1243.99㎡/2073.7㎡=59.99%
<50%+10%=60%...OK!</td><td>符合規定
詳 P11-11</td></tr>
<tr><td>38</td><td>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。</td><td>本案為「變更樹林都市計畫（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用.</td><td>符合規定</td></tr>
<tr><td>39</td><td>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>
<tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th><th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百一十</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr>
</table>
附表一
<table>
<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>
<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>
<tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>醫療(醫院)專用區</td><td>百分之六十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>旅館區</td><td>百分之六十</td><td>山坡地：百分之一百二十
平地：百分之一百六十</td></tr>
<tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>再生能源相關設施專用區</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
</table></td><td>本案為「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段書)」土地使用分區管制要點
本案土地屬第一種住宅檢討:
法定建蔽率:50%
實設建蔽率: 36.13% <50% .....OK
基準容積FA:
2073.7x260%=5391.62㎡
允建容積FA:
5391.62(基準)+5391.62x33.12%(都更)=7177.33㎡
允建容積率:
7177.33/2073.7=346.11%
實設容積率:
346.09% ≦346.11% ...OK</td><td>符合規定
詳 P11-11</td></tr>
<tr><td>40</td><td>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。本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。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。</td><td>本案為住宅區，依土管相關規定檢討。</td><td>符合規定</td></tr>
</table>

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
41	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。 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 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。 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，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	本案三面臨接計畫道路，十米復興路依法留設3.52米無遮簷人行道。	符合規定 詳 P12-5
42	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。	本案依技規、土管、都市設計審議原則檢討，依較高標準附設之。 應設汽車位106輛,實設汽車位106輛 應設機車位120輛,實設機車位120輛	符合規定 詳 P11-11

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
43	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。	本案綠化面積檢討: 採(實設空地面積-不可綠化積)x1/2 (1,324.47-460.33)/2=432.07㎡ 實設綠化面積=518.64㎡>432.07㎡(OK)	符合規定 詳 P12-28
44	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。	本案屋頂綠化檢討： 屋頂平台面積=514.62㎡ 屋頂平台1/2面積=514.62/2=257.31㎡ 本案屋頂綠化面積=259.12㎡ >257.31㎡(OK)	符合規定 詳 P12-23
45	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。	本案辦理都市設計審議審查: 四、都市更新單元 八、都市計畫書指定地區	符合規定
46	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2073.70㎡<6000㎡且總樓地板面積14174.36㎡<30000㎡，故免檢討。	符合規定 詳 P11-11
47	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。	本案依第一款規定檢討: 基地可申請容積: 2073.7x(260%x1.5)=8087.43㎡ 基地申請容積: 7177.33㎡<8087.43㎡	符合規定 詳 P11-11
48	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、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。 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：	本案未涉及，免檢討。	免檢討

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

<table>
<tr><th>條例</th><th>新北市施行細則</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>48</td><td>(一)私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：
1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。
2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。
(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。(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。
(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。</td><td>本案未涉及，免檢討。</td><td>免檢討</td></tr>
<tr><td colspan="4">第四章 公共設施用地</td></tr>
<tr><td>49</td><td>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。
附表三
<table>
<tr><th colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</th></tr>
<tr><th>公共設施用地</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之十五</td><td>百分之三十</td></tr>
<tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分之十
立體使用：百分之八十</td><td>平面使用：其附屬設施百分之二十
立體使用：百分之九百六十</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>百分之五十</td><td>高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
大專以上：百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>百分之五十</td><td>零售市場：百分之二百四十
批發市場：百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr>
<tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十（作為納骨塔使用）</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table></td><td>本案為「變更樹林都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。
屬第一種住宅區,依其限制管制使用 。</td><td>免檢討</td></tr>
</table>

本頁空白

表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日)

條例	新北市施行細則	設計檢討	備註
50	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定 ； 未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案為「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段書)」土地使用分區管制要點。屬第一種住宅區，依其限制管制使用。	免檢討
51	公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案為「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段書)」土地使用分區管制要點。屬第一種住宅區，依其限制管制使用。	免檢討
第五章 附則			
52	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案不適用。	免檢討
53	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案不適用。	免檢討
54	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案不適用。	免檢討
55	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。 前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。	本案不適用。	免檢討
56	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。	實設透水率檢討： 888.15/1036.85=85.66% > 80% ..O.K! 已於筏基內留設充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。	符合規定 詳 P12-30
57	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。	本案依規定辦理。	符合規定
58	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。	本案依規定辦理。	符合規定

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
公共開放空間系統配置事項			
一	(一)開放空間獎勵申請： 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使月為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。 申請開放空間獎勵之案件，依建築技術規則設計施工編第十五章、土地使用管制要點相關法令、本府建管規定及下列原則檢討：		
	1.沿街步道式開放空閘: (1)沿街式開放空間申請獎勵寬度應達4公尺以上，寬度6公尺以下部分有效值為1.5 ,寬度超過6公尺部分有效值為1.0 ,並需沿建築線等 寬留設。 (2)沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。	本案未申請開放空間及公共服務空間 獎勵。	免檢討
	2.廣場式開放空間: (1)任一邊淨寬應在6公尺以上，且其面積在住宅區應為200平方公尺以上，在商業區應為100平方公尺以上，但各都市計畫書另有規定者 ,從其規定。 (2)有效獎勵深度應在10公尺以下,超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者 ,不在此限。		
	3.前二目開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以0.8倍計算。		
	4.開放空間設有頂蓋時,有效係數為零。非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經本市都市設計審議委員會同意者，得酌予獎勵。		
	5.車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除1.5公尺寬度)。		
	6.建築物一樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間…等)，須於範圍內全長留設2公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。		
	7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空問有效獎勵面積。		
	8.開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌,日後管理維護計畫應納入公寓大厦管理規約中規範。		
	(二)都市防災		
	1.鄰棟間隔: (1)除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築。 (2)基地面寬14公尺以下鄰棟間隔：基地面寬10公尺以上未滿14公尺，雙側至少留設淨寬1公尺；基地面寬7公尺以 上未滿10公尺，單側至少留設淨寬1.5公尺；基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬1公尺。	本案均己自基地境界線退縮1.5M建築	符合規定 詳 P12-22
	2.法定退縮：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定退縮部份，應考員整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。	本案依土管留設公共通行開放空間，並延續人行道寬度與景觀植栽。	符合規定 詳 P12-22
	3.防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點規定或以整體街廓規劃防災通道應考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。	本案留設之防災通道已考量鋪面、植栽設計，其兩側並配合留設開放空間；且其淨寬、淨高應符合防災需求。	符合規定 詳 P12-22
	4.前3目退縮範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。	本案基地退縮範圍以淨空設計，退縮範圍無地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。	符合規定 詳 P12-22

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
一	（三）公共服務空問部分：		
	1.應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間。	本案未申請該獎勵。	免檢討
	2.應由公共空問或公共出入口進出且獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。		
	3.公共服務空間申請部分應於審議報告書中專章檢討並以色塊標示清楚並檢附面積計算式。		
	4.公共服務空間請依規定設置於地面層（不得設於1樓夾層），且不得兼作入口門廳使用。		
	5.公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。		
人行空間或步道系統動線配置事項			
二	（一）人行空間配置原則:		
	1.除該地區都市計畫另有規定外，基地臨接10公尺以上計畫道路者，若未留設騎樓時，其臨該計書道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道綠帶。基地臨接未達10公尺計畫道路者，應至少留設1.5公尺以上之人行步道。	本案已指定留設公共通行開放空間及 3.52米無遮簷人行道，並留設淨寬2.5M 供人行通行。	符合規定詳 P12-22
	2.開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空問與街道相銜接之處須順平無高差。	本案基地臨街道轉角，轉角與街道相銜 接處均順平無高差。	符合規定詳 P12-22
	3.建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。	本案基地臨街計劃道路側，均無公有人 行道。	符合規定詳 P12-25
	4.為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。	本案車道出入口鋪面使用車道專用之車 道磚為防滑材質,且順平無高差。	符合規定詳 P12-31
	5.認養公有人行道之案件應說明公有人行道與私人基地間之界面關係，如鋪面、植栽槽及設施位置需公私分明，整體開發區外之公有人行道 應參考經本府養工處之標準鋪面規格等。	本案基地臨街計劃道路側，均無公有人行道。	符合規定詳 P12-31
	（二）整體開發區人行空間配置原則：		
	1.基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，應於請領建造執照前承諾一併開闢,若為已開闢之人行步道，應與基地退縮鋪面整體規劃或 於完工前基地周邊範圍公有人行步道全部復原，且與開發案同時施作。	本案基地臨街計畫道路側，均無公有人行道。	符合規定詳P12-31
	2.各該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分（如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系） 之整體設計原則。	本案已提出全區街廓法定退縮部分（如 自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽 種類、位置及鋪面形式與色系）之整體 設計。	符合規定詳P12-22
	3.人行空間留設應以整街廓統整考量,視需要應留設自行車道及自行車停車空問。	本案自行車停車空間於地下一層分區集 中留設。	免檢討
	(三)人行空間設施物:		
	1.人行空間內綠帶與設施帶可合併施作，並考量整合設置自行車停車位或街道家具、指示標誌、指標系統 （如開放空間標示牌、車輛出入口警示燈、地圖、公車站牌等） 整體規劃設置。	案已整體規劃設置之合理位置及型式變化。	符合規定詳P12-14

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
二	2.人行空間內若原已有硬體設施物 （如候車亭、依法申請設置之廣告物） ，則須考量開發案之統整性，共同規劃設計。	本案人行空間無候車亭、依法申請設置之廣告物等硬體設施物。	符合規定
	3.行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。	本案沿街面設置高燈，減少刺眼及炫光 。	符合規定 詳 P12-29
	4.人行空間內 （含植栽帶） 原則不得申請設置私人廣告物及招牌。	本案人行空間未申請設置私人廣告物及招牌。	符合規定
三	交通運輸系統配置事項		
	(一)停車數量與配置(汽車、機車停車空間之設置):		
	1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則。	本案依相關規定辦理。	符合規定 詳 P11-11
	2.單戶專有部分樓地板面積在66平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，該部分樓地板以0.8倍計算車位需求量；倘單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.7倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車數量補足之。	本案依法檢討以高標準設置車位數量。 實設汽車： 106輛（法定：106輛，自設：0輛 實設機車： 120輛（法定：120輛，無自設） 實設自行車： 44輛（法定：44輛，無自設）	符合規定 詳 P11-11
	3.申請案件容積未超過基準容積者，因基地條件限制，致無法達到前二項規定，經本市都市設計審議委員會同意，得酌予調整。	本案未適用。	免檢討
	(二)停車動線設計原則:		
	1.除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地 以設置一處車道出入口為原則。	本案依土管規定設置一處車道出入口。	符合規定 詳 P12-14
	2.汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置。	本案車道寬度設置淨寬 6.6M ＜ 8M …O.K!	符合規定 詳 P12-14
	3. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、 騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平緩，但停車總數量50部以下者，得以設置 4公尺為原則。	本案總停車106輛，地面層起始點6M（開放空間+6M(平緩車道）後開始斜坡車道。	符合規定 詳 P12-14
	4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。	本案機車集中設置於地下一層並未與汽車車道重疊或交錯。	符合規定 詳 P12-20
	5.地面層原則不得設置迎賓車道，除公共建築、國際觀光旅館等經本市都市設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不在此限。	本案未設置迎賓車道	符合規定
	6.觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共 建築、捷運設施等，有關下列設施視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊： （1）公車招呼站停等區。 （2）捷運接駁、社區巴士停等區。 （3）計乘車招呼站、排班停等區。 （4）大客車、遊覽車停等區。	本案未適用。	免檢討

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
三	（三）自行車道及自行車停車數量規劃：		
	1.基地內開放空間考量自行車道及臨時停放之自行車停放空間，應配合主管機關規劃之自行車道系統，並結合景觀植栽整體規劃。	本案已配合公共自行車系統，並結合景觀植栽整體規劃。	符合規定 詳 P12-14
	2. 供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，如設置於地下一層，應以垂直升降機或坡道連接道（通）路，其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。	本案自行車集中留設於地下一層，並規劃合理之出入動線。	符合規定 詳 P12-20
	3.自行車數量以法定機車數量四分之一單層停放設置。其車位大小宜以 0.6公尺乘1.85公尺設計。	本案實設自行車：44輛 (法定：44輛，無自設)	符合規定 詳 P11-11
	(四)裝卸車位: 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	本案於地下一層設置兩處裝卸車位，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	符合規定 詳 P12-20
	(五)交通影響評估: 依新北市政府規定或基地特殊經都市設計審議委員會要求，應提交通影零評估報告送交通主管機關審查。	本案總車輛數 (106+120/5)=130輛 ＜150輛，得免提交通影響評估報告送交通主管機關審查。	符合規定 詳 P11-11
建築基地細分規模限制事項			
四	(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度 1.申請（移入）基地大小及其完整性。 2.周邊道路寬度及車道進出動線。 3.周邊鄰地建築物現況與公共設施（如公園綠地、機關、學校等） 之分布情形。 4.提出對週遭環境友善方案，如增加地面層開放空間、基地綠化及 保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等。 5.優先以附近公共設施用地為移出基地。 6.申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形。	本案未申請容積移轉。	免檢討
	（二）機房設置： 1.住宅使用建築原則不得設置機房。確有設置必要者，應以每棟建築集中留設於一處（如設備層）,且不得於住宅單元內。 2.機房規劃需考量通風及維修，每層應集中留設一處並由公共服務核進出。 3.機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃。	本案供住宅使用無設置機房。	免檢討
	（三）商業區: 1.除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側 或延續鄰地商業空間設置。 2供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用,商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔,並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。	本案為「變更樹林都市計劃（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用。	免檢討

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
四	3.商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。 4.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照 、冬至日造成之日照陰影等。 5.部份基地位於住宅區： （1）基地僅規劃單幢建築物，從地面層起作為商業使用為原則,並仍應符合住宅區土地使用管制相關規範。 （2）基地規劃多幢建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。	本案為「變更樹林都市計劃（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區，依其限制管制使用。	免檢討
	（四）工業區：甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」辦理。	本案為「變更樹林都市計劃（土地使用 分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段） 書」土地使用分區管制要點。 屬第一種住宅區依其限制管制使用。	免檢討
	（五）公益性設施: 1.捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 2.捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市 計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。 3.公益性設施樓展高度應不低於3.6公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。	本案未申請公益性設施。	免檢討
建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項。			
五	（一）建築物立面設計原則:		
	1.建契物之風格、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等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。	依規定設置，詳建築物外觀設計說明提 送都市設計審議委員會審查。	符合規定詳 都設 P5-4-2
	2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。	本案各向立面皆應以正立面處理。	符合規定詳 P12-9
	3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。	本案立面設計已考量住宅區及集合住宅用途並合理規劃。	符合規定詳 P11-56
	4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。	本案空調主機、設備管線及工作陽台對 公共景觀衝擊較大之立面加以遮蔽美化	符合規定詳 都設 P5-10-2
	5.廣告招牌依實際使用需求,提出廣告招牌、指示牌或大型廣告物等之設置計畫,並檢附相關細部設計詳圖。	本案依實際使用需求提出廣告招牌設置 計畫。	符合規定詳 P12-8
	（二）建築物高度設計原則：		
	1.建築物各樓層高度應符合都市計畫土地使用分區管制要點、建築技術規則、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點之規定。	本案各樓層高度已符合土管要點、建築 技術規則、新北市非住宅建築物樓層高 度及夾層或挑空設計施工及管理要點之 規定。	符合規定詳 P11-11
	2.建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。	本案建築物樓層15F > 10F ,依都審原則規定檢討天際線關係。	符合規定詳 P12-7

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
五	（三）建築物屋頂形式設計原則： 1.依各地區鄰近待色與風格規劃。 2.屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則並應檢討耐候、耐農、耐風等結構安全項目，補附示 意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整。 3.屋頂設置水塔及外部設施設備等機電設備應與屋頂突出物整體設計遮蔽美化。	本案「屋脊裝飾物」專章，提送都更暨 都審聯審專案小組會議審查。	符合規定 詳 P12-6
	（四）建築物照明計畫： 1.建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，並應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。 2.照明設計以能節省電力、減少眩光為原則，燈泡宜採用LED或省電燈泡，並建議以再生能源設計。 3.考量都市整體環境景觀,位於本市都市主要幹道、水岸及地標區位者，應特別考量該建物外觀照明設計。	本案「建築照明計畫」專章，提送都更暨都審聯審專案小組會議審查。	符合規定 詳 P12-13
	（五）水岸建築設計原則： 1.建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。 2.臨水岸之建築物應考量整體環境，並納入周邊綠地配置及道路方向等進行規劃，開放空問應配置於臨水岸側以創造親水環境。 3.考量都市整體景觀及降低都市熱島，除依規定檢討屋頂及露臺綠化外，其設置位置應臨近水岸側並應加強臨水岸側建築立面之立體綠化設計並設置景觀陽臺，其應符合下列規定： （1）景觀陽臺外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。 （2）景觀陽臺應以植栽及覆土方式設置綠化設施，且面積應達三分之一以上；其植栽栽種面積基準及覆土深度等設計並應符合建築基地綠化設計技術規範規定。 4.風環境管制： （1）為維護水岸周邊視覺景觀通透性及徹氣侯通風機能，建築物之量體坐落面向應以垂直河岸並考量季風風向為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程配置前後排建築高低層次.以維護後排建築物之視覺景觀。 （2）依據該地區常年季風數據,依主導風向預留通風廊道，並配合樹木和植物需高矮搭配設計，除增加對流，也減緩過強的陣風與避免遮擋冬季日照。 （3）為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%。 5.地面層商業空間應配置於臨近水岸側，以強化與水岸開放性之連接，為塑造水岸與商業空間街道之活動延續性,應增加地面層穿透性設計 ,並配合開放空間及街道傢俱留設，以利與水岸之串聯。 6.建築物色彩應考量融合山水景致及相鄰建築物之色調，並應採用散熱性能較佳且耐候防颱之材料。	本案基地未面臨河道、水圳及港區。	免檢討
環境保護設施配置事項			
六	(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明 1.請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。 2.垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則 ，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。 3.垃圾、資源回收空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。 4.垃圾、資源回收建議於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。	本案依規定設置垃圾、資源回收空間， 且垃圾暫停車位不計入法定及自設停 車數量及已於公寓大廈管理規約加註 不得銷售轉移。	符合規定 詳 P12-21

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

<table>
<tr><th>條例</th><th>新北市都市設計審議原則</th><th>設計檢討</th><th>備註</th></tr>
<tr><td rowspan="6">六</td><td colspan="3">(二)基地保水及透水:</td></tr>
<tr><td>1.基地透水面積應大於法定空地80%檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。</td><td>本案透水面積為887.77㎡
888.15 ㎡>2073.70x(1-50%)x80%
=829.48㎡(OK)
覆土深度皆為>60公分。</td><td>符合規定
詳都設
P6-7-2</td></tr>
<tr><td>2.建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝
，並請儘量設滲 透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。</td><td>本案基地排水設施已將地面水匯集入筏基中並配合保水設計，減少公共排水溝負擔。</td><td>符合規定
詳 P12-30</td></tr>
<tr><td>3.基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；
另請於基地周邊 境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、 增加基地之保水能力。</td><td>本案基地排水設施引導排入樹穴、草溝等，避免降水直接排入地區公共排水溝。</td><td>符合規定
詳 P12-30</td></tr>
<tr><td>(三)屋頂綠化: 屋頂或露台之平台建議以綠屋頂（薄層綠化）設計或設置綠能設施，以有效達到該平台隔熱降溫之目的並可截留雨水減緩雨水逕流量。新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上並建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。</td><td>本案屋頂綠化檢討：
屋頂平台面積=514.62㎡
屋頂平台1/2面積
=514.62/2=257.31㎡
本案屋頂綠化面積=259.12 ㎡
>257.31㎡(OK)</td><td>符合規定
詳 P12-23</td></tr>
<tr><td>(四)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化:
1.3樓以下且屋頂投影面積300平方公尺以下之工業廠房，或供臨時使用 5 年以下之建築物（須切結說明），得免設置屋頂綠化及綠能設備，以增加地面層綠覆率做為替代方案。
2.斜屋頂建築：
(1)以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代。
(2)以設置綠能設備替代。</td><td>本案非工業廠房，故免檢討。</td><td>免檢討</td></tr>
<tr><td>(五)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。</td><td>本案進排風塔留設在中庭的部分，其地面層位置不干擾景觀、人行與公共活動之間關係，並以綠化植栽將其美化。</td><td>符合規定
詳 P12-22</td></tr>
<tr><td colspan="4">景觀計畫</td></tr>
<tr><td>七</td><td>(一)景觀植栽設計原則:
1.植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃
2. 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花台細部尺寸、覆土層與地下室結構。
3. 喬木配置之規格請參考附件一。
附件一
<table>
<tr><th>米高徑(公分)</th><th>樹冠直徑(公尺)</th><th>綠覆面(平方公尺)</th></tr>
<tr><td>5-7</td><td>1.5</td><td>10</td></tr>
<tr><td>8-10</td><td>1.5</td><td>15</td></tr>
<tr><td>大於10</td><td>2</td><td>20</td></tr>
</table>
米高徑 ：距地面一米高之樹幹直徑。</td><td>本案景觀剖面說明覆土深度。
本案人行空間無設置花台。
本案基地內6公尺沿街面退縮，故設計雙排喬木。</td><td>符合規定
詳 P12-25</td></tr>
</table>

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
七	4.植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，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、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。 5.人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 6.加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。 7.林蔭步道及園道之樹木應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木等。 8.依喬木樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口 ，以不阻擋住家、商家出入為原則。 9.沿街步道式開放空間或開放式綠帶（廊）須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有60%以上相同。	本案景觀剖面說明覆土深度。 本案人行空間無設置花台。 本案基地內6公尺沿街面退縮，故設計雙排喬木。	符合規定 詳 P12-25
	(二)植栽移植計畫: 1.考量當地生態氣候等環境因素，基地內植栽須移植保留者，應製作移植計畫書，記載基地內樹種及移植方式及位置。 2.基地內有公告列管之珍貴樹木及植栽群樹徑 30 公分以上之喬木 ，應依「新北市樹木保護自治條例」之規定辦理。 3.基地內有前述須保留之樹木者，應提送樹木保護計畫暨移植與復 育計畫，供其主管機關審議，經審查同意後始得施工。	本案已提出『植栽移植計畫』。	符合規定
	(三)「綠覆面積」指植物枝葉覆蓋於建築物及基地內外地面之面積，所稱「綠覆率」指綠覆面積與法定空地之百分比，綠覆面積之計算面積如下: 1.採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一。 2.灌木以實際面積加50%計算。 3.地被植物以被覆面計算。 4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積1/2 計算。但植草磚內之草皮應生長良好。 5.景觀生態池之綠覆面積以其面積1/3 計算。	本案實設綠覆率： 112.11% ＞ 50%...O.K！	符合規定 詳 P12-28
	(四)圍牆、綠籬設置: 1.供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。 2.住宅或在管理上有明訂範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。 3.確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達 70 %以上，牆基高度不得高於 20 公分。	本案未設置	符合規定
管理維護計畫			
八	(一)公寓大廈管理規約 1.基地內之鄰棟間隔、法定退縮、防災通道。 2.開放空間（包含管理維護、夜間照明）。 3.建築物夜間照明。 4.圍牆、綠籬。 5.景觀植栽。 6.垃圾及資源回收空間。 7.垃圾車暫停車位及裝卸車位。	本案已將左列項目納入公寓大廈管理規約。	符合規定 詳 附錄4

本頁空白

表 6-5 新北市都市設計審議原則（民國 104年 09 月 08 日）

條例	新北市都市設計審議原則	設計檢討	備註
八	（二）開放空間管理維護執行計畫應依下列規定辦理： 1.應說明建築物安全管制之方式並標示警衛室位置、開放空間內外分區界線以及各樓層垂直動線管制方法等。 2.開放空間之範圍應明確標示，並於顯眼處設立開放空間告示牌。 3.應說明開放空間之管理維護經費之財務計畫，並納入公寓大廈管理規約中。	本案未申請獎勵。	符合規定詳附錄4-14
	（三）歷史古蹟保存維護計畫:基地內涉及歷史古蹟建築者，應提出歷史古蹟保存維護計畫。	本案未有歷史古蹟。	免檢討
	（四）老樹保存維護管理計畫：基地涉及老樹保存者，應提出老樹保存維護管理計畫。	本案未有老樹。	免檢討
	（五）公益空間維護管理計畫 :申請公益空間者獎勵或捐贈公益空間者，應提出公益空間維護管理計畫。	本案未申請公益獎勵。	免檢討
	（六）消防救災計畫： 1.應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。 2.應提出防災避難逃生及疏散動線，高層建築應考量避難平台規劃。	本案已依劃設消防車輛救災活動空間指 導原則，提出「消防救災計畫」專章. 經新北市消防隊審核核准。	符合規定詳 P11-47 ~ P11-56
其他相關規定			
九	（一）公有建築物及公共工程，應符合下列原則： 1.為加速審議時程，凡大型建築或重要公共工程申請案，建議於競圖、招商或建築計畫階段前，先送委員會諮詢或審查。 2.公共建築辦理公開競圖或招商前，宜將本原則相關規定納入競圖須知或招商文件。評選、招商結果確定後，請獲選單位應儘早辦理都市設計審議。日後不得以申請單位內部需求（如方便營管、預算期程、統包合約、時程等）限制而降低審查標準。 3.加強公共性、公益性、服務性等相關設計。	本案非公有建築物及公共工程。	免檢討
	（二）為使本市成為國際綠色觀光城市,申設旅館需申請綠建築標章並取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上。並經觀光主管機關同意及納入旅館目的事業申請要求。	本案未設計旅館，故免檢討。	免檢討
	（三）申請都市設計審議案件，除該計畫區土地使用分區管制要點或其他相關法令規定可申請獎勵項目外，不得申請其他之獎勵項目。	本案依相關規定辦理。	符合規定
	（四）本原則若執行上有疑義時，得經本市都市設計審議委員會依審議原意討論解釋後據以執行。		
	（五）本市都市設計審議報告書及相關表單應以標準格式製作，可至新北市政府城鄉發展局網站下載。		
	（六）本原則未規定者，適用其他有關法令規定。		

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本都市更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損。未來更新事業處理方式將採用全部拆除重建方式。

二、區段劃分

本案更新單元內將為全部劃分為「重建區段」實施都市更新事業。詳圖 7-1 更新單元重建區段圖。

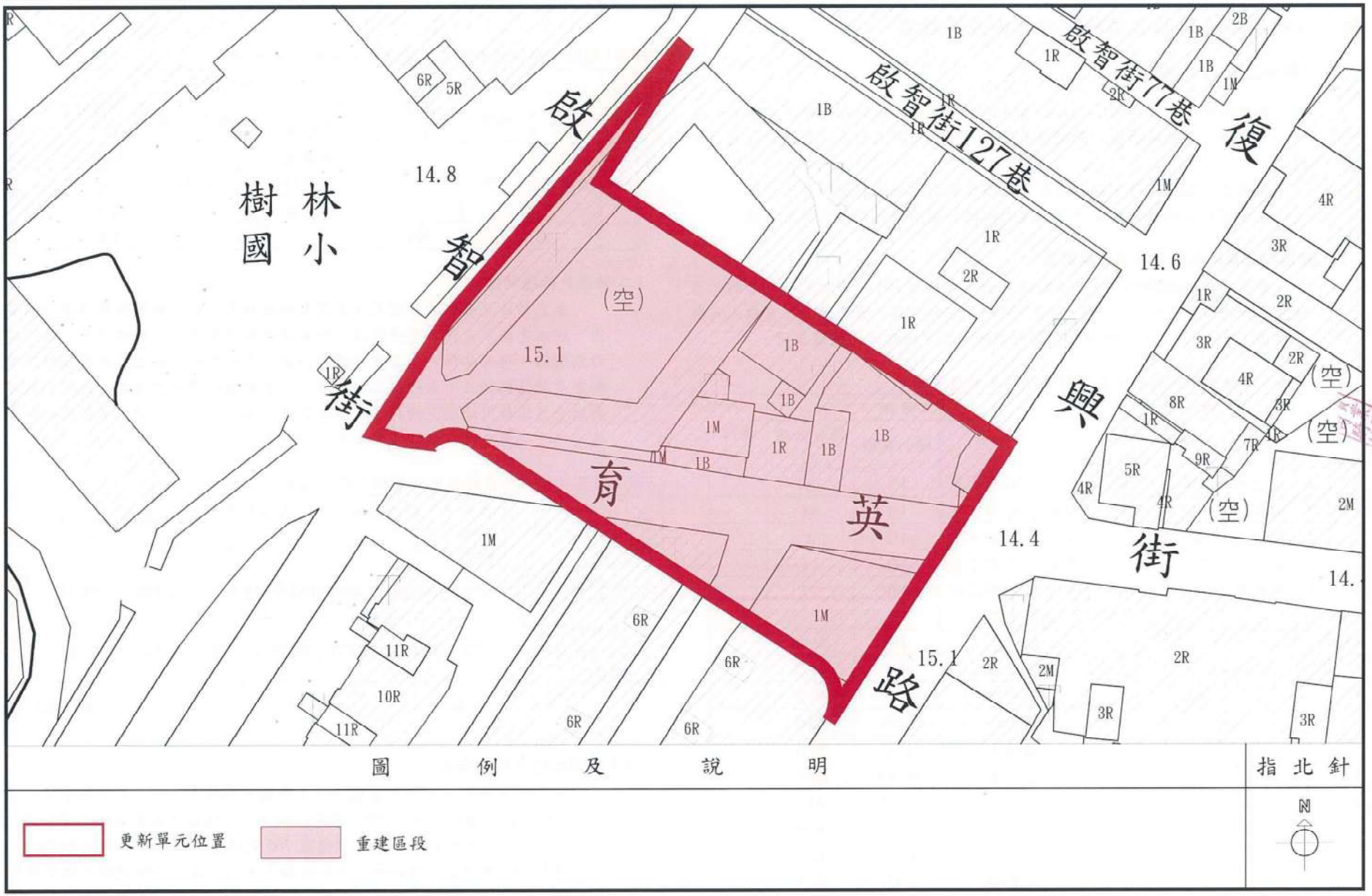


圖 7-1 更新單元重建區段圖(S:1/500)

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

本更新單元內西南側7公尺都市計劃巷道將配合本計劃開闢，詳圖8-1區內公共設施位置及範圍圖。開闢標準比照「市區道路及附屬工程設計規範」辦理。

前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

上開公共設施開闢經費均列入權利變換計劃內之共同負擔明訂支應。

(一)擬協助開闢毗鄰都市計畫道路範圍

擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地總面積為791平方公尺，包含新北市樹林區樹德段746、749、762、763、765、772地號等六筆土地，所有權人人數合計為15人。詳表8-1擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊。

表8-1擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部			備註
	地段	地號	面積(㎡)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	
1	樹德段	746	334	祭祀公業/簡○聖	1/1	334	
2	樹德段	749	84	祭祀公業/簡○聖	1/1	84	
3	樹德段	762	3	祭祀公業/簡○聖	1/1	3	
4	樹德段	763	11	祭祀公業/簡○聖	1/1	11	
5	樹德段	765	77	中華民國/新北市政府工務局	1/1	77	
6	樹德段	772	282	簡○熙	1/7	40.29	
				簡○貞	1/7	40.29	
				簡○毅	1/7	40.29	
				簡○錩	1/35	8.06	
				簡○杰	1/35	8.06	
				簡○峯	41/560	20.65	
				簡○豪	1/35	8.06	
				簡○運	1/35	8.06	
				簡○殷	5/112	12.59	
				簡○恒	5/112	12.59	

表8-1擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊(續)

序號	標示部			所有權部			備註
	地段	地號	面積(㎡)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	
6	樹德段	772	282	簡○瑤	1/7	40.29	
				簡○時	1/112	2.52	
				簡○霖	1/7	40.29	
合計			791			791	

(二)佔用戶拆遷補償

本更新單元西側啟智街及西南側育英街目前有部分地區被現有鐵皮棚架佔用，但本更新單元內為重建區段，擬將建物採用全部拆除重建方式，併同開闢計劃道路。現有佔用戶為2戶未標列門牌，合計2戶，地上物之拆遷補償依據都市更新條例第三十六條第二項規定，本案所提拆遷補償方案得比照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」辦理。詳表8-2佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表。

表8-2佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表

編號	門牌	占有土地地號	拆除面積		補償面積		補償單價(元/坪)	應補償總價(元)	受補償人
			㎡	坪	㎡	坪			
1	未編列門牌戶(復興路236號旁)	772	104.02	31.4661	104.02	31.4661	2,938	92,447	簡○熙等13人
2	未編列門牌戶(育英街165巷2號旁)	772	48.85	14.7771	48.85	14.7771	2,938	43,415	簡○熙等13人
合計								135,862	

(三) 擬捐贈道路用地面積

擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地總面積為791㎡，其中私有土地包含新北市樹林區樹德段746、749、762、763、772地號等五筆土地，面積為714㎡。公有土地包含新北市樹林區樹德段765地號等一筆土地，面積為77㎡。

協闢7m寬計畫道路私有土地面積為714㎡，其中746地號土地將做為他案之容積移轉送出基地，另外4筆土地均為本更新單元內土地所有權人擬將部分土地捐贈，擬捐贈土地面積為380.00㎡。詳表8-3擬私有部分捐贈道路用地

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

本更新單元內西南側 7 公尺都市計劃巷道將配合本計劃開闢，詳圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖。開闢標準比照「新北市政府民間興闢道路及附屬設施處理辦法」及「市區道路及附屬工程設計規範」辦理。

前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。

上開公共設施開闢經費均列入權利變換計劃內之共同負擔明訂支應。

(一)擬協助開闢毗鄰都市計畫道路範圍

擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地總面積為 791 平方公尺，包含新北市樹林區樹德段 746、749、762、763、765、772 地號等六筆土地，所有權人人數合計為 16 人。詳表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊。

表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部			備註
	地段	地號	面積（㎡）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	
1	樹德段	746	334	祭祀公業法人新北市簡子聖	476/1000	158.98	
2	樹德段	749	84		1/1	84	
3	樹德段	762	3		1/1	3	
4	樹德段	763	11		1/1	11	
5	樹德段	746	334	新北市/新北市政府養護工程處	524/1000	175.02	
		765	77	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	77	
6	樹德段	772	282	簡○熙	1/7	40.29	
				簡○貞	1/7	40.29	
				簡○毅	1/7	40.29	
				簡○天	1/35	8.06	報核版
					1/42	6.71	聽證會版
				簡○杰	1/35	8.06	報核版
					1/42	6.71	聽證會版
				簡○峯	41/560	20.65	報核版
					1/24	11.75	聽證會版

表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊(續)

序號	標示部			所有權部			備註
	地段	地號	面積（㎡）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	
6	樹德段	772	282	簡○豪	1/35	8.06	報核版
					11/336	9.23	聽證會版
				簡○運	1/35	8.06	報核版
					1/42	6.71	聽證會版
				簡○殷	5/112	12.59	報核版
					1/24	11.75	聽證會版
				簡○恒	5/112	12.59	報核版
					1/24	11.75	聽證會版
				簡○瑤	1/7	40.29	
				簡○時	1/112	2.52	
				簡○霖	1/7	40.29	
				簡○文	1/42	6.71	聽證會版
				簡○聰	1/42	6.71	聽證會版
	合計		791			791	

註：聽證會版部分所有權人權利範圍有變更，並新增 2 位所有權人。

(二)佔用戶拆遷補償

本更新單元西側啟智街及西南側育英街目前有部分地區被現有鐵皮棚架佔用，但本更新單元內為重建區段，擬將建物採用全部拆除重建方式，併同開闢計劃道路。現有佔用戶為 2 戶未標列門牌，合計 2 戶，地上物之拆遷補償依據都市更新條例第三十六條第二項規定，本案所提拆遷補償方案得比照「新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例」辦理，佔用戶拆遷補償單價依據 110 年 9 月 8 日修正發布之「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」，依麗業不動產估價師聯合事務所查估，棚架補償單價為 3,963 元/坪。詳表 8-2 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表。

面積清冊。

表 8-3 擬私有部分捐贈道路用地面積清冊

序號	標示部			所有權部			擬捐贈面積		備註
	地段	地號	面積（㎡）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）	
1	樹德段	749	84.00	祭祀公業/簡○聖	1/1	84.00	1/1	84.00	
2	樹德段	762	3.00	祭祀公業/簡○聖	1/1	3.00	1/1	3.00	
3	樹德段	763	11.00	祭祀公業/簡○聖	1/1	11.00	1/1	11.00	
4	樹德段	772	282.00	簡○熙	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○貞	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○毅	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○錩	1/35	8.06	1/35	8.06	
				簡○杰	1/35	8.06	1/35	8.06	
				簡○峯	41/560	20.65	41/560	20.65	
				簡○豪	1/35	8.06	1/35	8.06	
				簡○運	1/35	8.06	1/35	8.06	
				簡○般	5/112	12.59	5/112	12.59	
				簡○恒	5/112	12.59	5/112	12.59	
				簡○瑤	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○時	1/112	2.52	1/112	2.52	
				簡○霖	1/7	40.29	1/7	40.29	
	合計		380.00			380.00		380.00	

(四) 管理維護經費

無

表 8-2 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表

編號	門牌	占有土地地號	拆除面積		補償面積		補償單價(元/坪)	應補償總價(元)	受補償人
			㎡	坪	㎡	坪			
1	未編列門牌戶(復興路 236 號旁)	772	104.02	31.4661	104.02	31.4661	3,963	124,700	簡○熙等 13 人（聽證會版為 15 人）
2	未編列門牌戶(育英街 165 巷 2 號旁)	772	48.85	14.7771	48.85	14.7771	3,963	58,562	簡○熙等 13 人（聽證會版為 15 人）
	合計							183,262	

(三) 擬捐贈道路用地面積

擬協助開闢毗鄰都市計畫道路內土地總面積為 791 ㎡，其中私有土地包含新北市樹林區樹德段 746（部分）、749、762、763、772 地號，面積為 538.98 ㎡。公有土地包含新北市樹林區樹德段 746（部分）、 765 地號，面積為 252.02 ㎡。

協闢 7m 寬計畫道路私有土地面積為 538.98 ㎡，其中 746 地號私有部分將做為他案之容積移轉送出基地，另外 4 筆土地均為本更新單元內土地所有權人擬將部分土地捐贈，擬捐贈土地面積為 380.00 ㎡。詳表 8-3 擬私有部分捐贈道路用地面積清冊。

表 8-3 擬私有部分捐贈道路用地面積清冊

序號	標示部			所有權部			擬捐贈面積		備註
	地段	地號	面積（㎡）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）	
1	樹德段	749	84.00	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1	84.00	1/1	84.00	
2	樹德段	762	3.00		1/1	3.00	1/1	3.00	
3	樹德段	763	11.00		1/1	11.00	1/1	11.00	
4	樹德段	772	282.00	簡○熙	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○貞	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○毅	1/7	40.29	1/7	40.29	

序號	標示部			所有權部			擬捐贈面積		備註
	地段	地號	面積（㎡）	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積（㎡）	權利範圍	持分面積（㎡）	
				簡○天	1/35	8.06	1/35	8.06	報核版
					1/42	6.71	1/42	6.71	聽證會版
				簡○杰	1/35	8.06	1/35	8.06	報核版
					1/42	6.71	1/42	6.71	聽證會版
				簡○峯	41/560	20.65	41/560	20.65	報核版
					1/24	11.75	1/24	11.75	聽證會版
				簡○豪	1/35	8.06	1/35	8.06	報核版
					11/336	9.23	11/336	9.23	聽證會版
				簡○運	1/35	8.06	1/35	8.06	報核版
					1/42	6.71	1/42	6.71	聽證會版
				簡○殷	5/112	12.59	5/112	12.59	報核版
					1/24	11.75	1/24	11.75	聽證會版
				簡○恒	5/112	12.59	5/112	12.59	報核版
					1/24	11.75	1/24	11.75	聽證會版
				簡○瑤	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○時	1/112	2.52	1/112	2.52	
				簡○霖	1/7	40.29	1/7	40.29	
				簡○文	1/42	6.71	1/42	6.71	聽證會版
				簡○聰	1/42	6.71	1/42	6.71	聽證會版
	合計		380.00			380.00		380.00	

註：聽證會版部分所有權人權利範圍有變更，並新增 2 位所有權人。

(四) 管理維護經費

無



圖 8-1 區內公共設施位置及範圍圖(S:1/500)

本頁空白

玖、整建或維護計畫

本都市更新單元範圍全部劃為重建區段，無整建、維護相關計畫。

本頁空白

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以法定容積申請重建外，並申請都市更新容積獎勵

一、本案申請法定容積

本申請更新單元建築基地面積 2073.70 ㎡，土地使用分區屬第一種住宅區，建蔽率為 50%，容積率 260%，基準容積樓地板面積 5391.62 ㎡。

二、都市更新容積獎勵

依據都市更新條例相關法規及民國 104 年 12 月 30 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」等規定，申請容積獎勵為法定容積之 33.12%，實際獎勵額度以「新北市都市更新審議委員會」核定為準，其容積獎勵項目詳表 10-1 都市更新容積獎勵面積表。

表 10-1　都市更新容積獎勵面積表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	-	-
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	764.66	14.18%
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	-	-
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	-	-
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	-	-
	(一)A5-1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	-	-
	(二)A5-2：增設機車或自行車停車位：獎勵以法定容積 5%為上限	-	-
	(三)A5-3：供不特定公眾通行之基地內通道：獎勵以法定容積 3%為上限	-	-
	(四)A5-4：無障礙空間規劃，獎勵以法定容積 3%為上限	-	-
	(五)A5-5：智慧建築設計，獎勵法定容積 3%	-	-
	合計(A5-1+A5-2+A5-3+A5-4+A5-5≦法定容積 20%)	-	-
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	-	-
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路路寬者系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之	-	-
	2.面臨 3 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(a=1.8) ，依「新北市都市更新單元	-	-

表 10-1　都市更新容積獎勵面積表(續)

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
六	劃定基準」第五點第一項基地退縮部分不得計入本款實際退縮面積	707.73	13.13%
	5.退縮淨寬超過 4 公尺部分，得於 6 公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積	216.78	4.02%
	(二)街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	-	-
七	綠建築，申請＿＿級	-	-
八	更新地區時程獎勵	-	-
九	更新單元規模及類型：(15%上限)	-	-
	(一)A9-1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	-	-
	(二)A9-2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積三分之一且更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者面積達更新單元土地	-	-
	(三)A9-3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	-	-
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	96.50	1.79%
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
十二	(一)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	-	-
	(二)屬合法四層樓以上之建築物	-	-
	(三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	-	-
	(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，	-	-
	(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，	-	-
	(六)更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性評估基準，	-	-
更新容積獎勵合計		1785.67	33.12%
申請更新容積獎勵(第二～三項)		764.66	14.18%
申請更新容積獎勵(第四～十二項)，獎勵上限為 50%		1021.01	18.94%
其他獎勵容積（開放空間、容積移轉、停車獎勵等		-	-

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以法定容積申請重建外，並申請都市更新容積獎勵

一、本案申請法定容積

本申請更新單元建築基地面積 2073.70 ㎡，土地使用分區屬第一種住宅區，建蔽率為 50%，容積率 260%，基準容積樓地板面積 5391.62 ㎡。

二、都市更新容積獎勵

依據都市更新條例相關法規及民國 104 年 12 月 30 日「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」等規定，申請容積獎勵為法定容積之 33.12%，實際獎勵額度以「新北市都市更新審議委員會」核定為準，其容積獎勵項目詳表 10-1 都市更新容積獎勵面積表。

表 10-1　都市更新容積獎勵面積表

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	-	-
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	764.66	14.18%
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	-	-
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	-	-
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	-	-
	(一)A5-1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	-	-
	(二)A5-2：增設機車或自行車停車位：獎勵以法定容積 5%為上限	-	-
	(三)A5-3：供不特定公眾通行之基地內通道：獎勵以法定容積 3%為上限	-	-
	(四)A5-4：無障礙空間規劃，獎勵以法定容積 3%為上限	-	-
	(五)A5-5：智慧建築設計，獎勵法定容積 3%	-	-
	合計(A5-1+A5-2+A5-3+A5-4+A5-5≦法定容積 20%)	-	-
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	-	-
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路路寬者系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之	-	-
	2.面臨 3 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(a=1.5) ，依「新北市都市更新單元	-	-

表 10-1　都市更新容積獎勵面積表(續)

項次	申請容積獎勵項目	獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
六	劃定基準」第五點第一項基地退縮部分不得計入本款實際退縮面積	707.73	13.13%
	5.退縮淨寬超過 4 公尺部分，得於 6 公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積	216.78	4.02%
	(二)街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	-	-
七	綠建築，申請＿＿級	-	-
八	更新地區時程獎勵	-	-
九	更新單元規模及類型：(15%上限)	-	-
	(一)A9-1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	-	-
	(二)A9-2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積三分之一且更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者面積達更新單元土地	-	-
	(三)A9-3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者	-	-
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	96.50	1.79%
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	-	-
十二	(一)屬地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	-	-
	(二)屬合法四層樓以上之建築物	-	-
	(三)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	-	-
	(四)更新單元內之私有土地及私有合法建築物所有權人之同意比例於公開展覽期滿時達百分之九十五者，	-	-
	(五)更新單元位屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助道路開闢或配合退縮設計者，	-	-
	(六)更新後建築物符合新建住宅性能評估之結構安全性評估基準，	-	-
更新容積獎勵合計		1785.67	33.12%
申請更新容積獎勵(第二～三項)		764.66	14.18%
申請更新容積獎勵(第四～十二項)，獎勵上限為 50%		1021.01	18.94%
其他獎勵容積（開放空間、容積移轉、停車獎勵等		-	-

核算基準第三點：申請協助開闢更新單元周邊公共設施

詳第捌章。協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，其產權登記為公有者，或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

依下列公式計算獎勵容積：

A3-1=（B3-1＋B3-2＋B3-3）×1.2 ／（C1－C2－C3）

A3-1：協助開闢更新單元周邊公共設施之獎勵容積 ：

B3-1：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費：4,000 元/㎡（新北市提列費用）

B3-2：土地取得費用（以事業計畫報核日當期之公告現值）：如下表:

序號	地段	地號	面積（㎡）	捐贈權利範圍	捐贈面積（㎡）	公告現值(元/㎡)	合計(元/㎡)	備註
1	樹德段	749	84.00	1/1	84.00	90,900	7,635,600	
2	樹德段	762	3.00	1/1	3.00	90,900	272,700	
3	樹德段	763	11.00	1/1	11.00	90,900	999,900	
4	樹德段	772	282.00	1/1	282.00	93,886	26,475,852	
	合　　計				380.00		35,384,052	

B3-3：拆遷安置經費: 135,862 元（詳第 8 章表 8-2 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表）

C1：二樓以上更新後平均單價：350,036 元/坪（詳附錄九更新後二樓以上平均單價報告書摘要）

C2：單位興建成本：110,843 元/坪

C3：單位管銷費用：350,036 元/坪 x11% =38,504 元/坪

擬協助開闢毗鄰計畫道路面積：791 ㎡（詳第 8 章表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊）

擬捐贈道路用地面積：380.00 ㎡

A3-1=（B3-1＋B3-2＋B3-3）x1.2 ／（C1－C2－C3）

=(791x4,000 +35,384,052 + 135,862)x1.2/(350,036 -110,843-38,504)

=231.31 坪/0.3025

=764.66 ㎡

本項擬申請容積獎勵面積額度為 764.66 ㎡，約佔法定容積 14.18 %。

核算基準第六點：臨路退縮獎勵

依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 20% 為上限。

1. 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統， 設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽 或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：
   (1)屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達 3,000 ㎡以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 x1.8 倍核計獎勵容積。
   (2)面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 x 1.5 倍核計獎勵容積。
   (3)面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 x1.2 倍核計獎勵容積。
   (4)面臨一條或臨二條以上但未全部退縮者，以實際退縮面積核計獎勵容積。
   (5)退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內，以實際退縮面積核計獎勵容積。
   (6)依新北市都市更新單元劃定基準第五點第一項基地退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
2. 街角廣場應設置於道路轉角處，並配合周邊無遮簷人行 道或騎樓整體規

本頁空白

劃，其最小設置面積不得小於 36 ㎡，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺。

廣場兩側與騎樓連接，得於上方加設頂蓋，且淨高不得低於六公尺 ，並以其頂蓋投影面積乘以零點八倍核計獎勵容積。本款面積與前退縮及實施都市計畫地區建築基綜合設計不得重複列（街角廣場面積計算詳附圖所示）。

本案臨計畫道路部份分別留設 6m 人行步道連貫面積約 707.73 ㎡。

符合第六點第一條第二款：

臨計畫道路側均退縮 4m 人行步道部分面積 471.82 ㎡，申請容積獎勵面積為 471.82x1.5=707.73 ㎡，詳圖 10-1 人行步道面積檢討圖。

符合第六點第一條第五款：

退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內人行步道部分面積 216.78 ㎡，申請容積獎勵面積為 216.78x1=216.78 ㎡，詳圖 10-1 人行步道面積檢討圖。

本項擬申請容積獎勵面積額度為 707.73+216.78=924.51 ㎡，佔法定容積 17.15 %。

核算基準第十點：占有他人土地之舊違章建築戶獎勵

依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之 舊違章建築戶容積獎勵者，應符合下列規定其額度以法百分之二十為上限：

(1) 本案申請上開核算基準第四點至第九點獎勵值合計 31.07%，未逾該核算基準第 13 條之申請獎勵上限(50%)，故可申請本項獎勵值。

(2) 舊違章建築戶之認定係以民國 81 年 1 月 10 日以前興建完成且未辦保存登記之建築物且已編訂門牌者為限，其獎勵面積以實測面積為準，且每戶不超過當地樓地板面積平均水準(100 ㎡)。

(3) 本更新案申請獎勵之舊違章建物門牌共計 1 戶，採現地安置。其興建年期均符合上開規定(詳附錄八、占有他人土地之舊違章建築戶現地安置相關文件)，並委託縱橫測量有限公司現場實測(詳附件：都市更新單元建物測量成果報告)。

(4)本案申請獎勵容積：96.5 ㎡，佔法定容積 1.79 %。

表 10-2　申請現地安置戶安置價值明細表

序號	編號	門牌	所有權人	構造	實測面積(㎡)	可現地安置面積(㎡)	申請獎勵面積(㎡)
1	⑩	育英街 162 號	鍾○正	磚石造	96.50	96.50	96.50
		合　　計			96.50	96.50	96.50

劃，其最小設置面積不得小於 36 ㎡，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺。

廣場兩側與騎樓連接，得於上方加設頂蓋，且淨高不得低於六公尺 ，並以其頂蓋投影面積乘以零點八倍核計獎勵容積。本款面積與前退縮及實施都市計畫地區建築基綜合設計不得重複列（街角廣場面積計算詳附圖所示）。

本案臨計畫道路部份分別留設 6m 人行步道連貫面積約 688.60 ㎡。

符合第六點第一條第二款：

臨計畫道路側均退縮 4m 人行步道部分面積 471.82 ㎡，申請容積獎勵面積為 471.82x1.5=707.73 ㎡，詳圖 10-1 人行步道面積檢討圖。

符合第六點第一條第五款：

退縮淨寬超過四公尺部分，得於六公尺深度內人行步道部分面積 216.78 ㎡，申請容積獎勵面積為 216.78x1=216.78 ㎡，詳圖 10-1 人行步道面積檢討圖。

本項擬申請容積獎勵面積額度為 707.73+216.78=924.51 ㎡，佔法定容積 17.15 %。

核算基準第十點：占有他人土地之舊違章建築戶獎勵

依本辦法第十一條規定，申請處理占有他人土地之 舊違章建築戶容積獎勵者，應符合下列規定其額度以法百分之二十為上限：

(1)本案申請上開核算基準第四點至第九點獎勵值合計 31.07%，未達該核算基準第 13 條之申請獎勵上限(50%)，故可申請本項獎勵值。

(2) 舊違章建築戶之認定係以民國 81 年 1 月 10 日以前興建完成且未辦保存登記之建築物且已編訂門牌者為限，其獎勵面積以實測面積為準，且每戶不超過當地樓地板面積平均水準(100 ㎡)。

(3) 本更新案申請獎勵之舊違章建物門牌共計 1 戶，採現地安置。其興建年期均符合上開規定(詳附錄八、占有他人土地之舊違章建築戶現地安置相關文件)，並委託縱橫測量有限公司現場實測(詳附件：都市更新單元建物測量成果報告)。

(4)本案申請獎勵容積：96.5 ㎡，佔法定容積 1.79 %。

表 10-2　申請現地安置戶安置價值明細表

序號	編號	門牌	所有權人	構造	實測面積(㎡)	可現地安置面積(㎡)	申請獎勵面積(㎡)
1	⑩	育英街 162 號	鍾○正	磚石造	96.50	96.50	96.50
		合　　計			96.50	96.50	96.50

沿街面退縮面積：

1	(26.79+26.82)x4x0.5=107.22㎡	1	(26.82+25.66)x2x0.5=52.48㎡
2	6.83x1.47x(2/3)+(1.17+6.83)x2.83x0.5-(1.17x0.24x(2/3))=17.83㎡	2	1.17x2.24x0.5+(1.17x0.24x(2/3))=1.5㎡
3	(54.55+54.57)x4x0.5=218.24㎡	3	(54.55+53.36)x2x0.5=107.91㎡
4	8.57x1.79x(2/3)+(2.96+8.57)x2.85x0.5-(2.96x0.62x(2/3))=25.43㎡	4	(0.16+2.96)x1.43x0.5+(2.96x0.62x(2/3))-(0.15x0.03x(2/3))=3.45㎡
5	(10.39+10.43)x4x0.5=41.64㎡	5	(10.37+10.39)x2x0.5=20.76㎡
6	(15.35+15.38)x4x0.5=61.46㎡	6	(15.33+15.35)x2x0.5=30.68㎡
小計	107.22+17.83+218.24+25.43+41.64+61.46=471.82㎡	小計	52.48+1.5+107.91+3.45+20.76+30.68=216.78㎡
退縮獎勵面積：	471.82x1.5+216.78x1.0=924.51㎡		

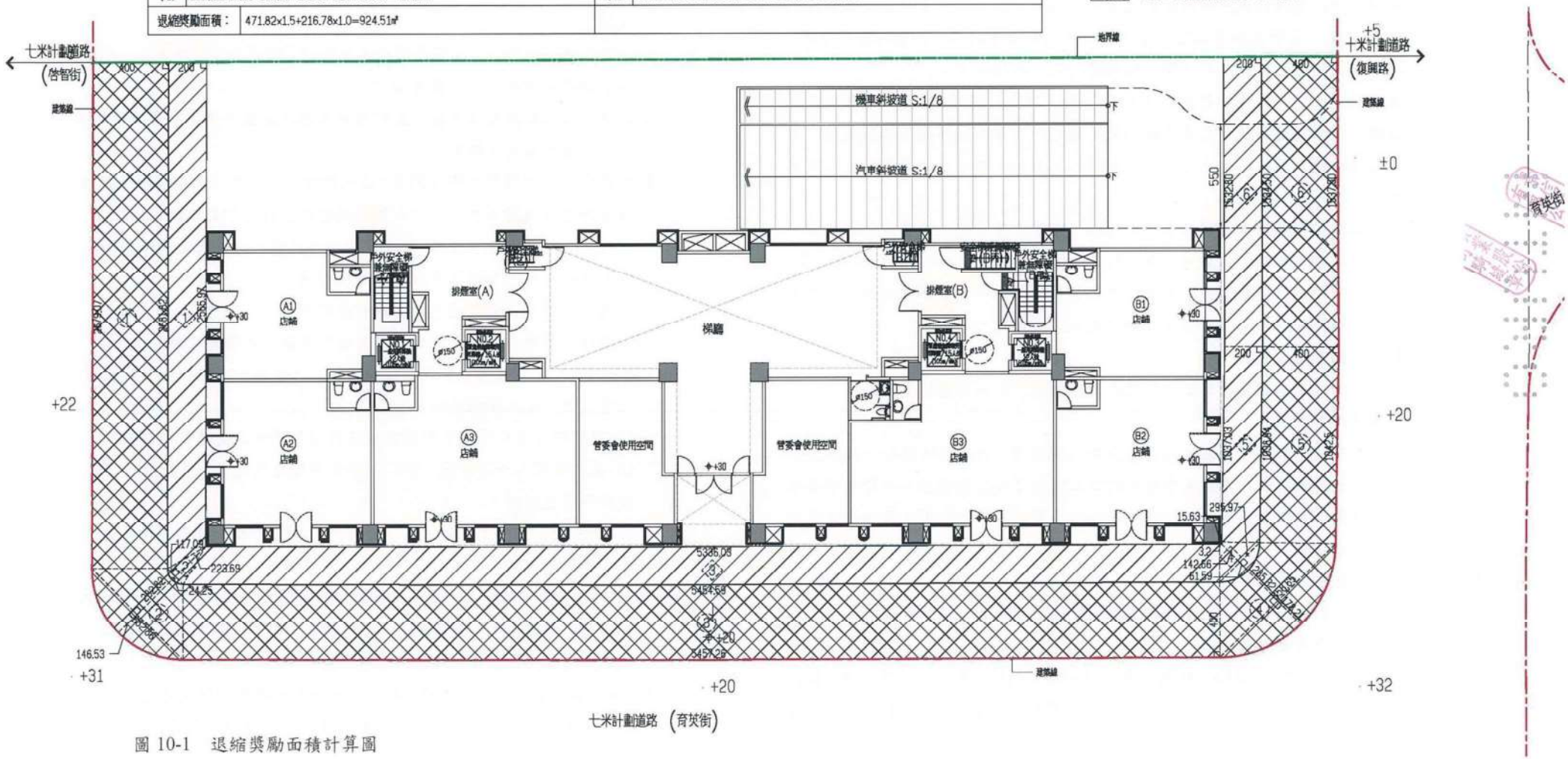


圖 10-1　退縮獎勵面積計算圖

沿街面退縮面積

①	(26.79+26.82)x4x0.5=107.22㎡	⟨1⟩	(26.82+25.66)x2x0.5=52.48㎡
②	6.83x1.47x2/3+(1.17+6.83)x2.83x1/2−1.17x0.24x2/3=17.83㎡	⟨2⟩	1.17x2.24x0.5+1.17x0.24x2/3=1.5㎡
③	(54.55+54.57)x4x0.5=218.24㎡	⟨3⟩	(54.55+53.36)x2x0.5=107.91㎡
④	8.57x1.79x2/3+(2.96+8.57)x2.85x1/2−2.96x0.62x2/3=25.43㎡	⟨4⟩	(0.16+2.96)x1.43x1/2+2.96x0.62x2/3−0.16x0.03x2/3=3.45㎡
⑤	(10.39+10.43)x4x0.5=41.64㎡	⟨5⟩	(10.37+10.39)x2x0.5=20.76㎡
⑥	(15.35+15.38)x4x0.5=61.46㎡	⟨6⟩	(15.33+15.35)x2x0.5=30.68㎡
小計	107.22+17.83+218.24+25.43+41.64+61.46=471.82㎡	小計	52.48+1.5+107.91+3.45+20.76+30.68=216.78㎡
退縮獎勵面積	471.82x1.5+216.78x1.0=924.51㎡		

沿街面退縮獎勵係數 1.5 範圍

沿街面退縮獎勵係數 1.0 範圍

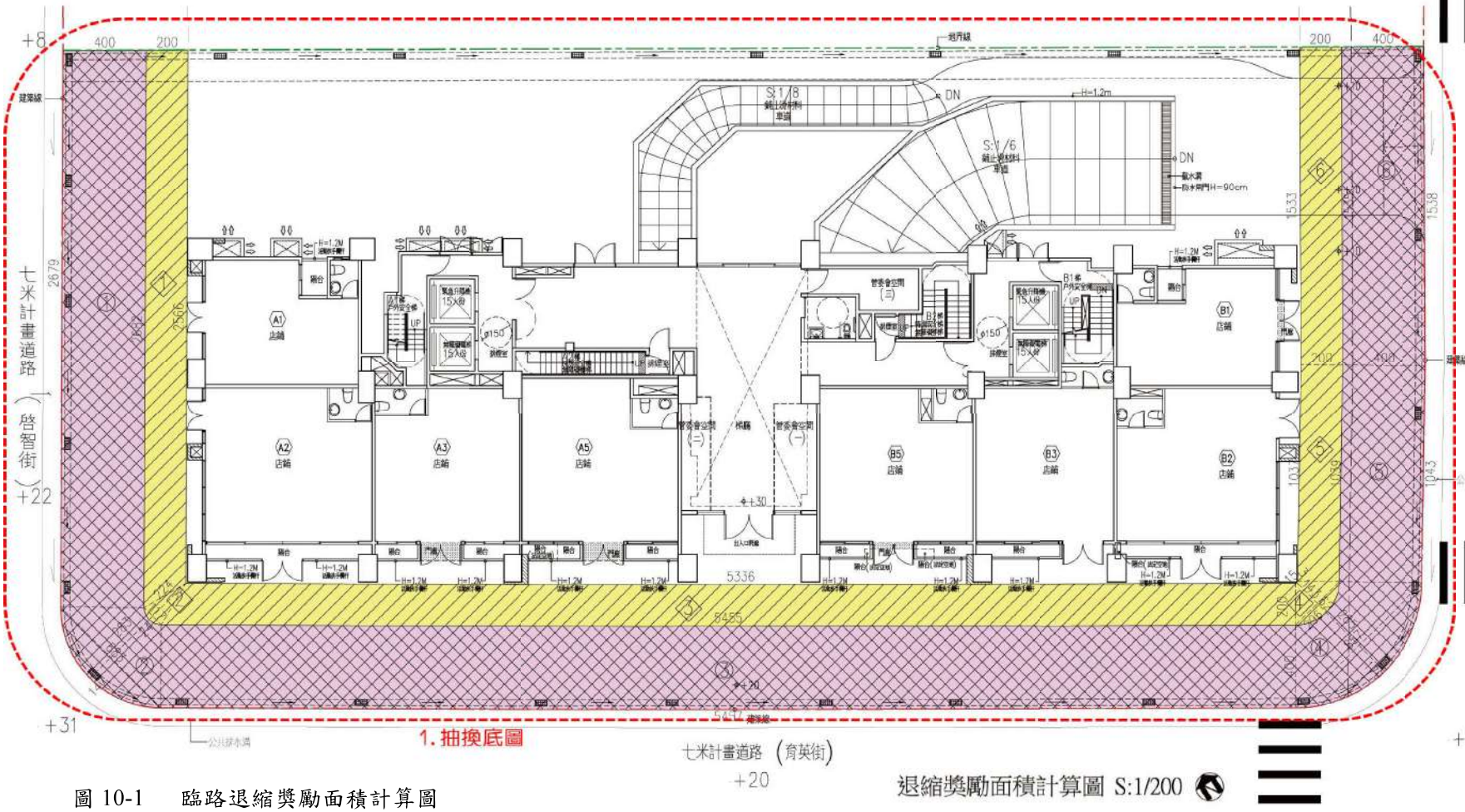


圖 10-1　臨路退縮獎勵面積計算圖