

1 1 1 年度新北市政府都市更新實務工作坊

擬訂事業計畫製作與審議常見問題-**建築規劃**

講師 / 汪俊男 建築師

容正建築師事務所

日期 | 112年 9 月 4 日 (星期一)

地點 | 新北市政府



都市更新

改善居住環境

居住 安全

舊屋換新屋，提升耐震能力
改善救災及工安問題

居住 便利

提供停車位 設置停車場
公共服務空間
社區自主管理

改善 環境

美化市容
新增行人空間
綠美化面積增大

Before

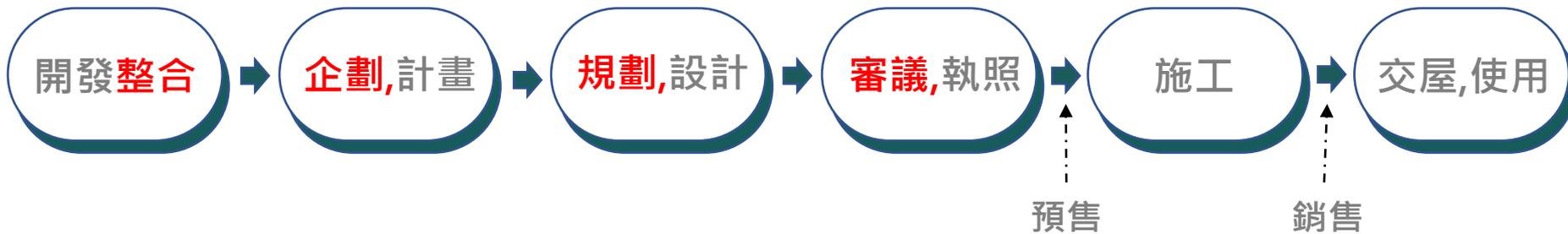


After



建築開發實務

- 開發**整合**
- **企劃** & 計畫
- **規劃** & 設計
- **審議** & 執照
- 施工
- 交屋 & 使用

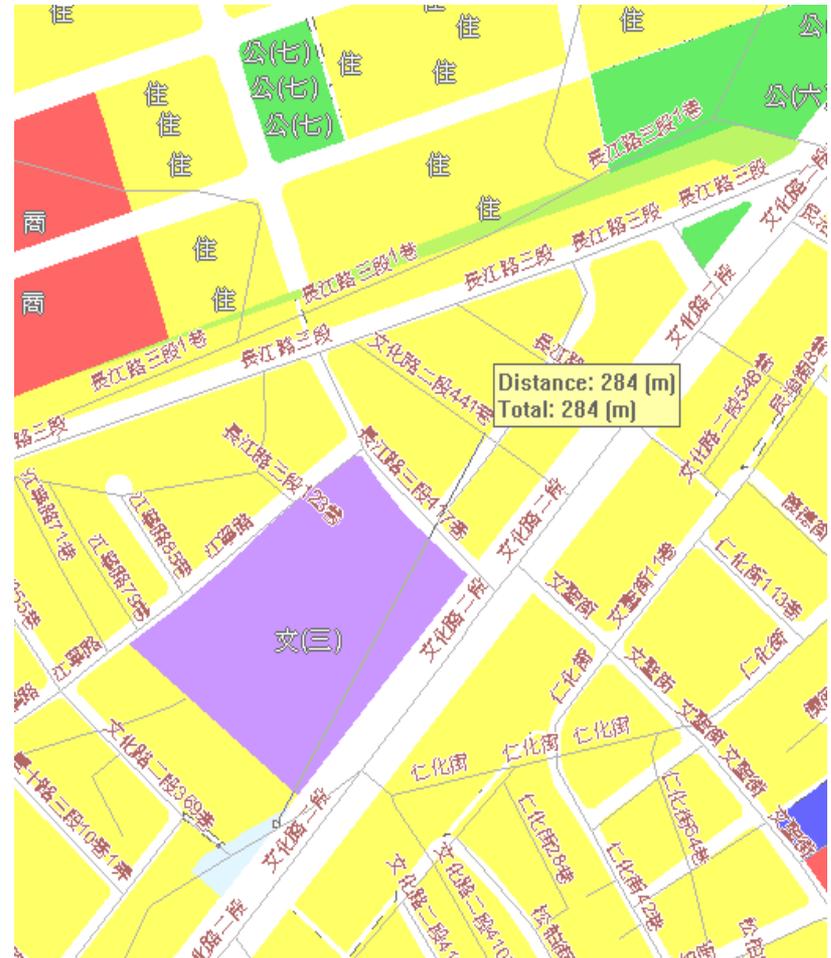


建築開發基本釐清事項 - 1/12

- **都市計畫法新北市施行細則**
 - 使用分區 (商/住比)
 - 都市設計審議
 - 容積獎勵
 - ...

- **主要計畫：土地使用分區**

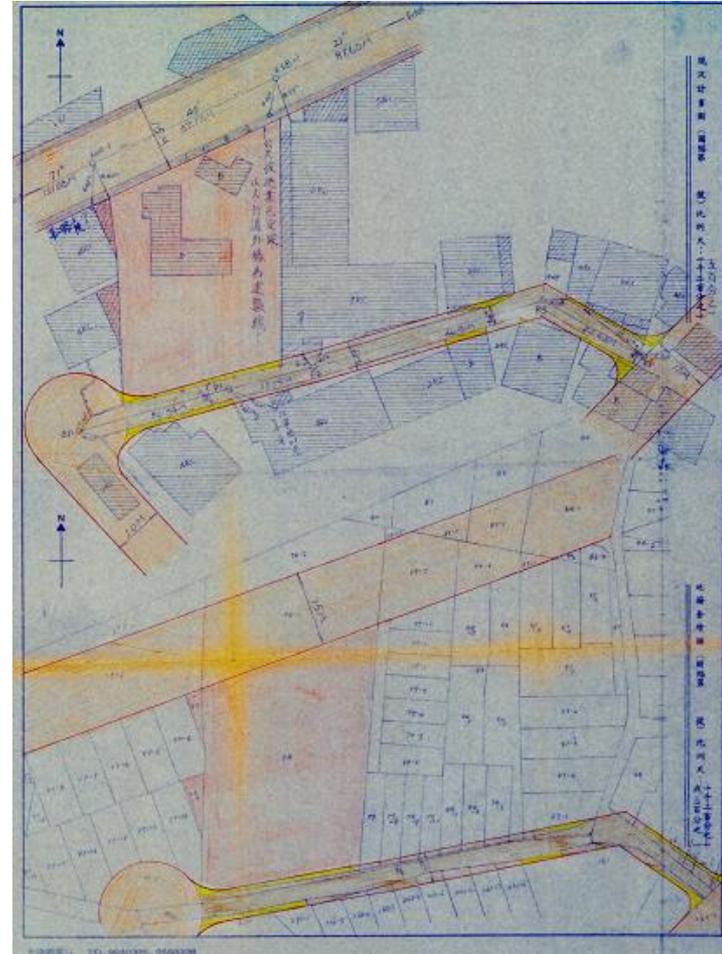
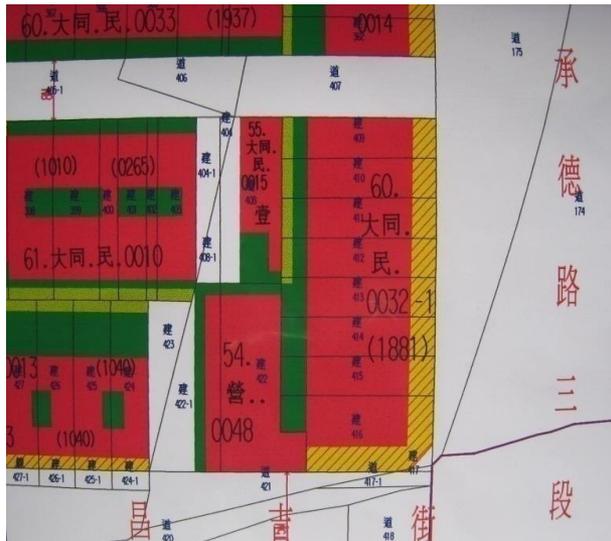
- **細部計畫：土地使用管制要點**
 - 建蔽率、容積率、開挖率
 - 前院、騎樓或無遮簷人行道
 - 容積獎勵 (如住宅區不適用開放空間)
 - 法定空地綠化
 - ...



建築開發基本釐清事項 - 3/12

• 道路 & 建築線

- 計畫道路
- 指定建築線之現有巷道
- 未指定建築線之既成巷道
- 通行同意權



建築開發基本釐清事項 - 4/12

● 現有巷道之廢巷改道

— 一般程序

(工務局養工處)

— 都更程序

(都更審議會)

(一) 巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。

(二) 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者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道(附圖二)：

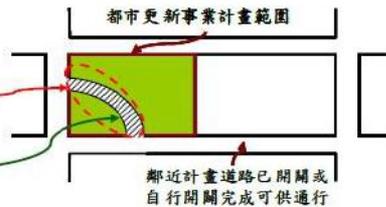
- 1、巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。
- 2、同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。
- 3、大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。
- 4、改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。
- 5、其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。

(三) 廢水改道事宜，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。

情形一：
巷道全部位於同一更新單元範圍內者。

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

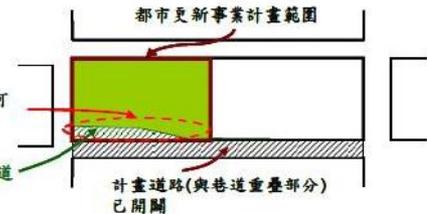
全部位於同一都市更新事業計畫範圍內之巷道



情形三：
大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

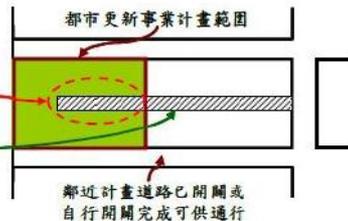
大於計畫道路之巷道



情形二：
同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

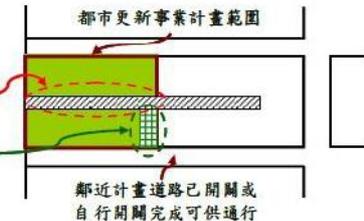
同一街廓內單向出口之巷道，並自底端逐步廢止者



情形四：
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。

經整體規劃為可供建築用地，可供於都市更新事業計畫中廢除

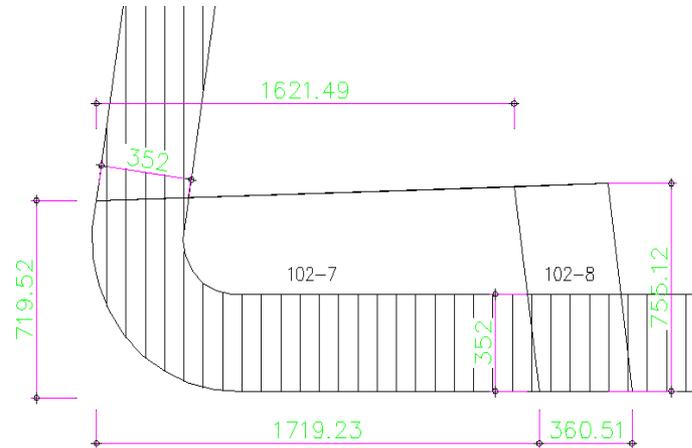
改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



建築開發基本釐清事項 - 5/12

• 畸零地、裏地：

- 最小基地規模
(土地分區使用、**建築管理**)
- 未臨接建築線



住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於左表規定：

住宅區種別	寬度 (公尺)		深度 (公尺)	
	平均	最小	平均	最小
第一種	十二	七·二	二〇	十二
第二種	十	六	二〇	十二
第二之一種	十	六	二〇	十二
第二之二種	十	六	二〇	十二
第三種	八	四·八	十六	九·六
第三之一種	八	四·八	十六	九·六
第三之二種	八	四·八	十六	九·六
第四種	四·八	三	十四	八·四
第四之一種	四·八	三	十四	八·四

、一般建築用地：

使用分區或使用地別		甲、乙種建築用地及住宅區	商業區	丙種建築用地及風景區	丁種建築用地及工業區	其他使用分區
正面路寬七公尺以下	最小寬度	三·〇〇	三·五〇	六·〇〇	七·〇〇	三·五〇
	最小深度	一二·〇〇	一一·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一二·〇〇
正面路寬超過七公尺至十五公尺	最小寬度	三·五〇	四·〇〇	六·〇〇	七·〇〇	四·〇〇
	最小深度	一四·〇〇	一五·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一六·〇〇
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺	最小寬度	四·〇〇	四·五〇	六·〇〇	七·〇〇	四·五〇
	最小深度	一六·〇〇	一五·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一七·〇〇
正面路寬超過二十五公尺	最小寬度	四·〇〇	四·五〇	六·〇〇	七·〇〇	四·五〇
	最小深度	一六·〇〇	一八·〇〇	二〇·〇〇	一六·〇〇	一八·〇〇

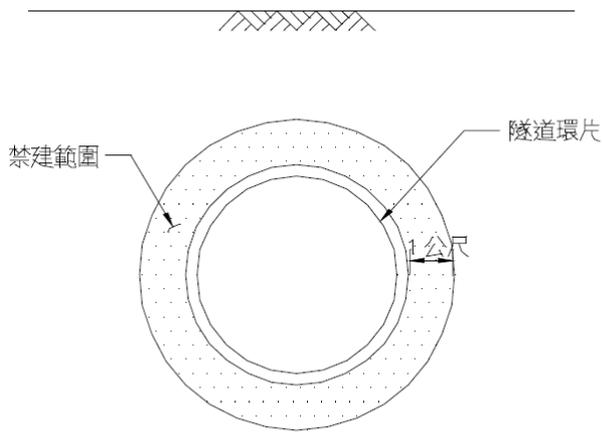
建築開發基本釐清事項 - 6/12

- 畸零地、裏地：
 - 最小基地規模
(土地分區使用、**建築管理**)
 - 未臨接建築線
 - **建管套繪及現況**

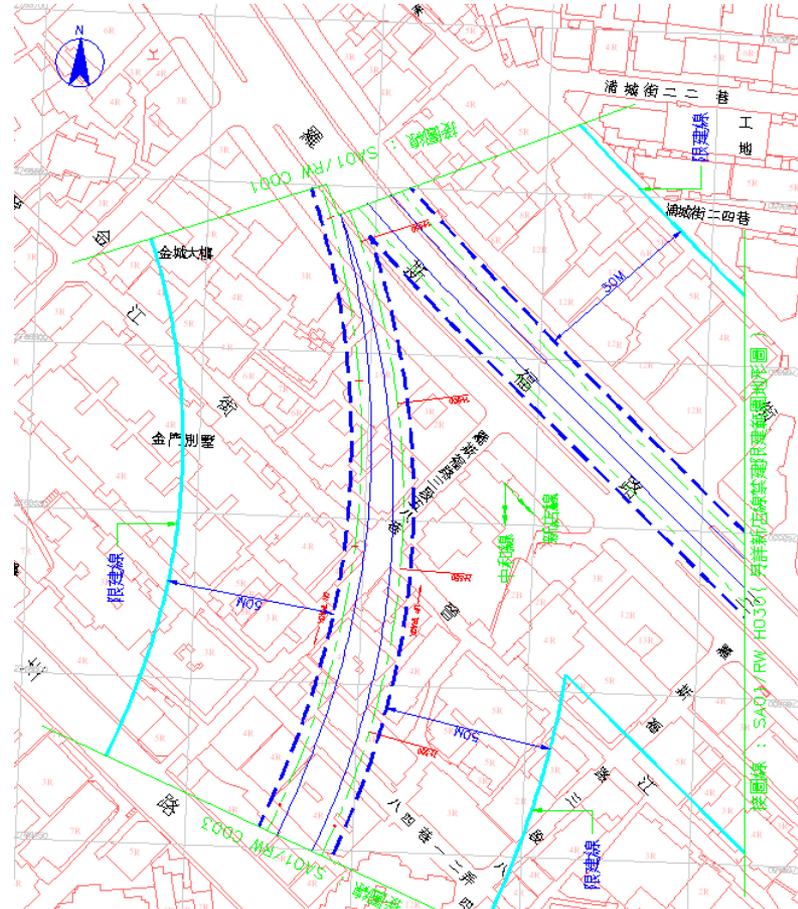


建築開發基本釐清事項 - 8/12

- 捷運 & 高鐵禁限建範圍



示意圖四：潛盾隧道禁建範圍圖



建築開發基本釐清事項 - 9/12

• 航空禁限建範圍

機場名稱	台北松山機場
高程基準 ^註	海拔 3.98 公尺
座落位置	轉接面
限建高度	海拔 143.31 公尺

^註:高程基準係機場坐落位置(水平面、進場面、轉接面、圓錐面等)之高程

本處航高限建高度約為 143M，
如扣除地面高程基準、屋突及屋頂設備推估，**建物可建高度約為 130M**



建築開發基本釐清事項 - 10/12

• 山坡地範圍

— 建築高度

- 依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可外 (如淡水、八里)
- 不得高於

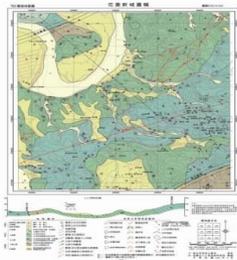
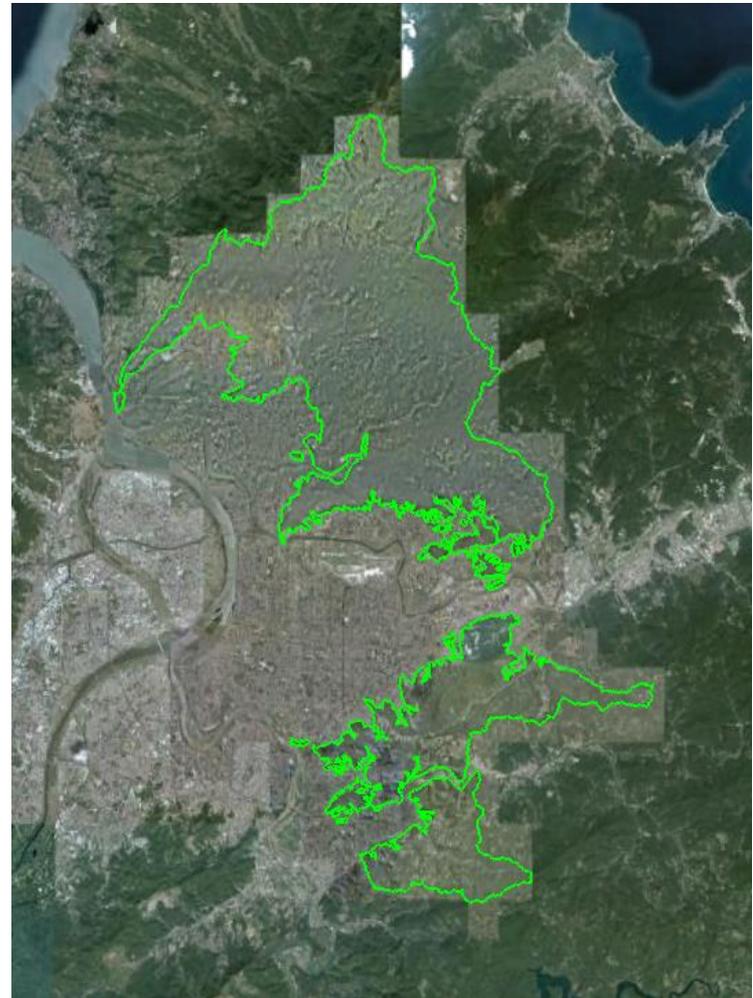
$$H \leq (\text{容積率} / \text{建蔽率}) \times 3.6 \times 2$$

— 地下層最大面積

$$A_0 < (1 + Q)A / 2$$

A : 建築基地面積

Q : 該基地之最大建蔽率



環境地質圖



山崩潛感圖



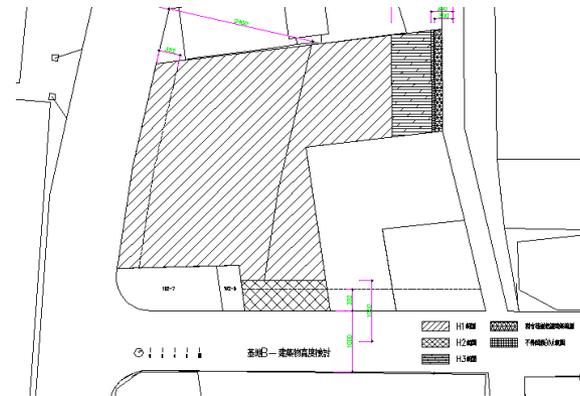
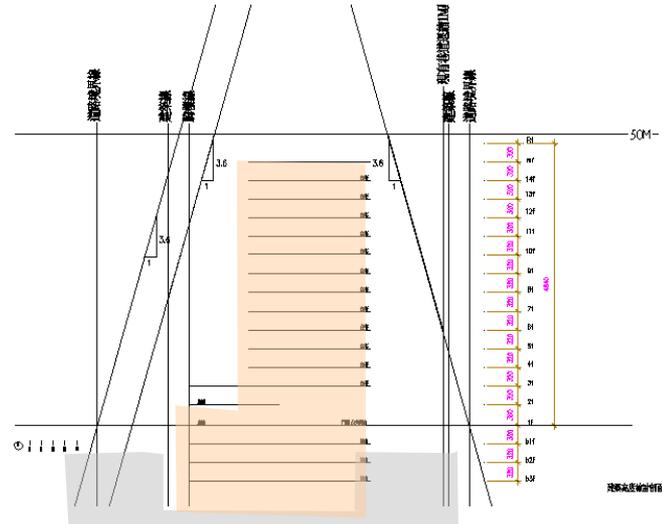
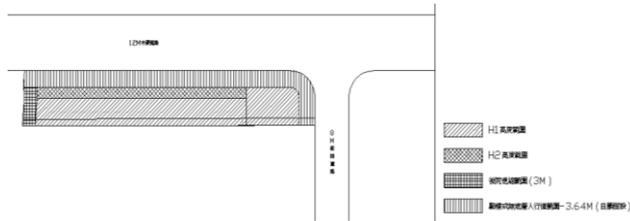
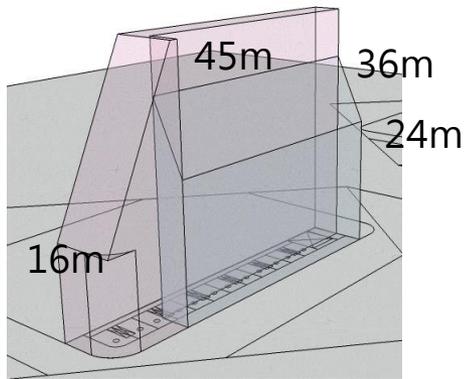
土地利用潛力圖

建築開發基本釐清事項 - 12/12

• 建築高度

- 允建高度
- 允建容積

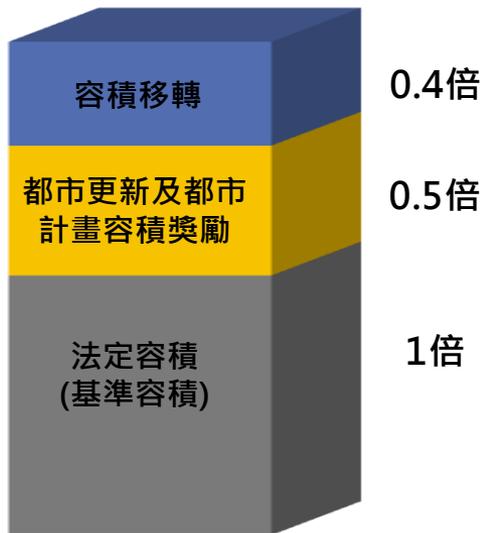
(含獎勵容積、容積移轉)



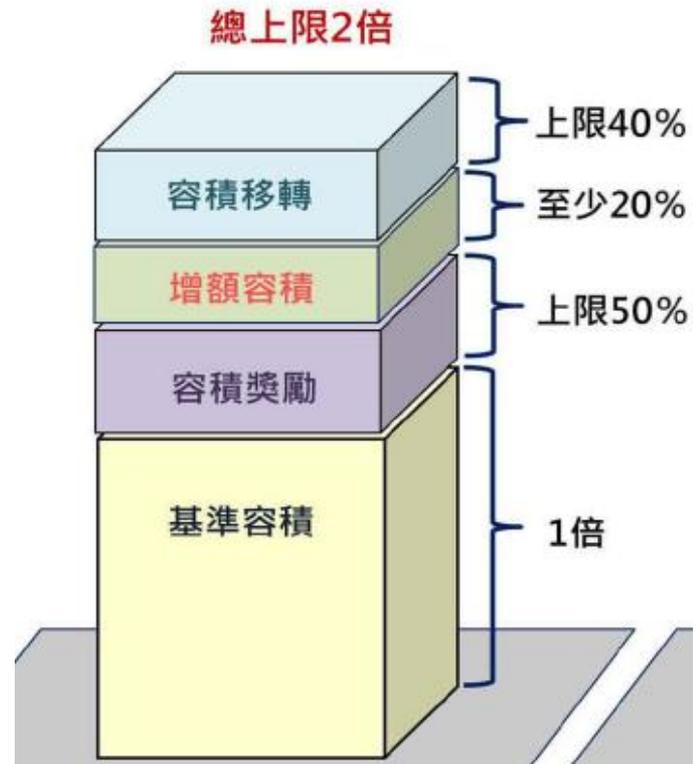
都市更新容積獎勵架構 - 1/2

- 都市更新條例 #65 (108.1)

- 1.5 倍基準容積 或 原建築容積+0.3倍基準容積
- 策略更新地區，面積達1萬m2以上者，2倍基準容積 或 原建築容積+0.5倍基準容積



都市更新 容積結構



新北 TOD 範圍 都市更新 容積結構

都市更新容積獎勵架構 - 2/2

• 都市更新條例 #65 (108.1)

- 都市更新建築容積獎勵辦法 (108.5) :
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法 (108.10) (直轄市自治法規) : 0.2倍基準容積 (策略地區 : 0.4倍基準容積)

過去談都更，因欠缺明確標準，獎勵容積無法確定
因此首要目標就是將計算方式明確化!

過去窘境 1

計算公式有更新後單價、興建成本等項目，需要透過估價後才能確定。



明確化

獎勵容積能確定
清楚知道蓋多少

改變 1

簡明計算方式，刪除計算公式中需估價之項目。

改變 2

達成一定條件就給固定獎勵額度，不會再被審議時刪減。

過去窘境 2

獎勵額度要經過都市更新審議會審查，還有減少的可能。

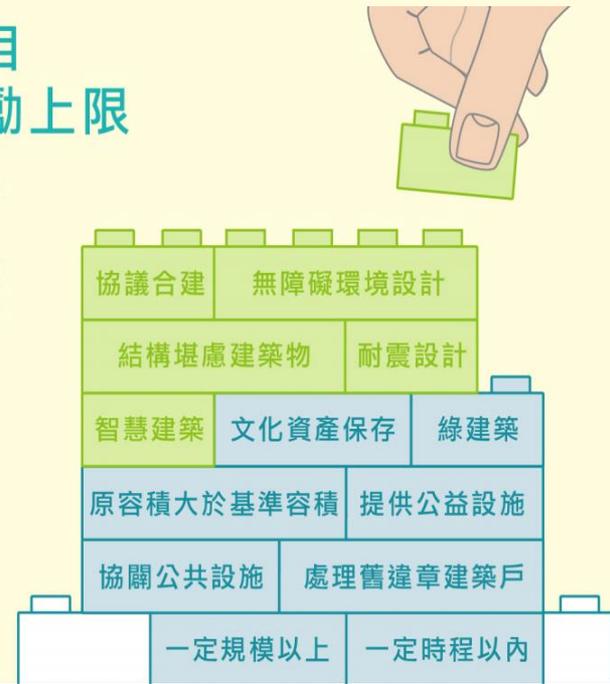
多元獎勵項目 協助達到獎勵上限

十三項容積獎勵，可依個案需求來申請獎勵。

除了這些獎勵項目，也授權地方政府，可以因地制宜來另訂容積獎勵項目，例如：

- 捐贈當地都市更新基金
- 建築規劃設計

- 新增項目
- 既有項目



都市更新容積獎勵評估 - 1/4

內政部		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				
					增加營建成本		保證金(說明1)		
					費用標準(萬元/m²)	試算(萬元)	費用標準(萬元/m²)	試算(萬元)	備註
#5	原建築容積(原容大於法容) 法定基準容積+10%	10%							
#6 建築物安全	依法限期拆除逕予強制拆除，或評估有危險之處應限期補強或拆除者 經結構安全性能評估結果未達最低等級者	10% 8%	1.98% (說明2)	1.98%	初評 1.5萬元/棟	12	-	-	
#7 公益設施		30%							
#8 開闢公共設施	協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地產權登記為公有者	15%	-	-					
#9 文化資產		20%							
#10 綠建築	鑽石級	10%	-	-	總樓地板面積* 0.1~0.12	2198	公告土地現值 *0.7*獎勵容積	6470	• 總樓地板面積 19987.92 m²
	黃金級	8%	8%	-					
	銀級	6%	-	-	• 平均公告現值 18.4萬元/m²				
	銅級	4%	-	-	• 基準容積 6279.36m²				
	合格級	2%	-	-	• 總樓地板面積* 0.07~0.1				
#11 智慧建築	鑽石級	10%	-	-	工程造價 1%~1.5%	1262	公告土地現值 *0.7*獎勵容積	4852	• 都更營建單價 基準15.38萬 元/坪
	黃金級	8%	-	-					
	銀級	6%	6%	6%					• 總樓地板面積 6046.34坪
	銅級	4%	-	-					• 平均公告現值 18.4萬元/m²
	合格級	2%	-	-					• 基準容積 6279.36m²
#12 無障礙	取得無障礙住宅建築標章	5%			?		公告土地現值 *0.7*獎勵容積	2426	• 平均公告現值 18.4萬元/m²
	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者一級(積分3.5)	4%			初評:S*1萬+5萬 +T*2萬元	32 (初評19+ 現場勘查費13)			
	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者二級(積分2.5~3.5)	3%	3%	3%	現場勘查費:S*1萬 +5萬+T*1萬元				• 基準容積 6279.36m²

S=總樓地板面積-1萬/0.5萬
T=住宅型式數

都市更新容積獎勵評估 - 2/4

內政部		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析					
					增加營建成本		保證金(說明1)		備註	
					費用標準(萬元/m ²)	試算(萬元)	費用標準(萬元/m ²)	試算(萬元)		
#13 耐震設計	取得耐震設計標章	10%	10%	10%	25萬/月	900	公告土地現值*0.7* 獎勵容積	8087	• 結構體完成 (以工期36 個月試算)	
	住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之 結構安全性能者 1 級	6%				一億54				• 平均公告現 值 18.4萬 元/m ²
	2 級	4%			地上總樓地板面積 *0.14T/m ² (增加材料 用量)*4.6 萬/T(鋼骨 單價)	8635				• 基準容積 6279.36m ²
	3 級	2%				771				
#14 時程獎勵	更新地區 修正發布後 1~5年	10%				-		-		
	更新地區-修正發布後 6~10年	5%								
	非更新地區-修正發布後 1~5年	7%	7%	7%						
	非更新地區-修正發布後 6~10年	3.5%								
#15 規模獎勵	完整街廓	5%								
	3000 m ² < 土地面積 < 10000 m ²	5~100%								
	土地面積 > 10000 m ²	30%								
#16 協議合建		5%	-	-	?	-		-		
#17 佔有他人土地 舊違章		20%	-	-	?	-		-		
#18 策略性更新地區			-	-	?	-		-		
小計			35.98%	27.98%						

都市更新容積獎勵評估 - 3/4

新北市		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				備註
					增加營建成本		保證金(說明1)		
					費用標準(萬元/ m ²)	試算(萬元)	費用標準(萬元/ m ²)	試算(萬元)	
#2 全部建築基地	• 道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮淨寬2m 以上	8%			退縮面積0.5萬元 /m ²				
	• 自境界退縮 2m以上淨空設計 • 道路退縮 4m以上, 淨空設計或補足道路必要路寬或道路未達 8m,退縮補足後,再退縮 4m以上	10%			退縮面積0.5萬元 /m ²				
#2 非工業區或產業 專用區之建築 基地	• 境界退縮 2m以上淨空設計								
	• 道路退縮 4m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬。但道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮 4m以上建築	12%			退縮面積0.5萬元 /m ²				退縮獎勵面積479 m ²
	• 道路退縮 2m以上,退縮部分以淨空設計 • 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 >5%								
	• 道路退縮 4m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬。但道路未達 8m, 退縮補足後, 再退縮 4m以上建築 • 道路退縮 3m以上,退縮部分以淨空設計 • 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 >10%	15%	15%	15%	退縮面積0.5萬元 /m ²	240			退縮獎勵面積479 m ²
#2 策略性更新地區 或策略性再開發 地區之建築基地	• 道路退縮 6m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬 • 道路退縮 3m以上,退縮部分以淨空設計 • 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 >15%	20%			退縮面積0.5萬元 /m ²				

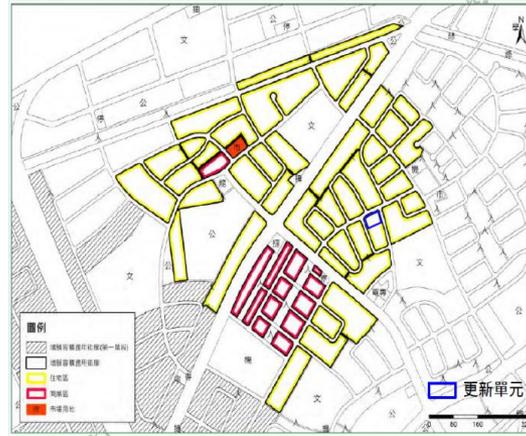
都市更新容積獎勵評估 - 4/4

新北市		法規 依據	規劃 建議	本所 建議	成本分析				備註
					增加營建成本		保證金(說明1)		
					費用標準(萬元/m ²)	試算(萬元)	費用標準(萬元/m ²)	試算(萬元)	
#2 策略性更新地區 或策略性再開發 地區之建築基地	<ul style="list-style-type: none"> 道路退縮 8m以上淨空設計、無遮簷人行道或補足道路必要路寬 道路退縮 4m以上,退縮部分以淨空設計 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額 > 20% 	30%		退縮面積0.5萬元/m ²					
#3 捐贈都市更新基金	<ul style="list-style-type: none"> 捐贈本府都市更新基金者 	(捐贈都市更新基金 * 基準容積)/當期公告現值總額*1.4							
#4 留設無頂蓋街角廣場	<ul style="list-style-type: none"> 無頂蓋街角廣場, 配合無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者 	實際留設面積等額申請							無頂蓋街角廣場須符合#4第二項設置
#5 供不特定公眾通行之通道	<ul style="list-style-type: none"> 公告之都市更新計畫, 留設 4m以上等寬通道,供不特定之公眾通行者 	實際留設面積等額申請							
#6 合法建物屋齡30 年以上	<ul style="list-style-type: none"> 單元內4F以上且屋齡達 30年以上之合法建物 	4F ↑ : 2% 5F ↑ : 4%							
#7 降低基準容積率	<ul style="list-style-type: none"> 應計畫道路或已指定建築線現有巷道,因寬度未達八公尺,依本市土地使用分區管制規定應降低其基準容積率者。 	10%							
小計			15%	15%					
合計			50%	42.98 %		2446 (4644)		15365 (21835)	

都更一箭評估 - 1/5

• 捷運 300m / 500m

- 都更一箭 1.0 (300m原適用地區)：申請20%~50%增額容積後，始可容移
- 都更一箭 2.0 (300~500m擴大地區)：申請10%~20%增額容積後，始可容移

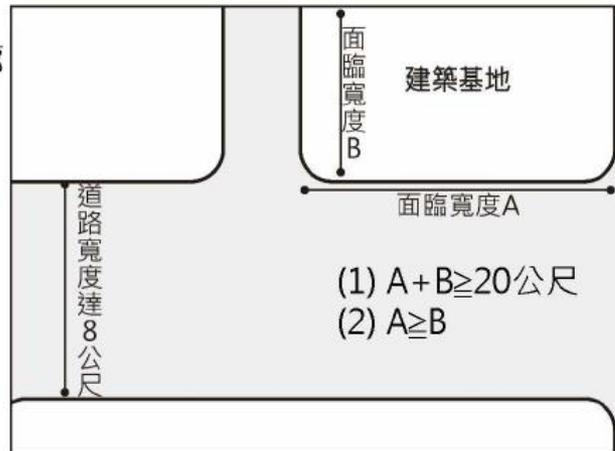


1. 基地面積

2,000平方公尺以上或完整街廓

2. 面前道路

- 1) 道路寬度應達8公尺以上，但道路寬度達6公尺以上者得退縮道路寬度補足達8公尺，並供公眾通行。(退縮部分得計入法定空地)
- 2) 連續面寬應達20公尺以上



3. 不得位於

- ◆ 山坡地及第一級環境敏感地區
- ◆ 已與捷運系統用地聯合開發者
- ◆ 毗鄰依文資法指定古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群定著之土地，
✓ 惟經本市新北市府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過者，始得為之。

都更一箭評估 - 2/5

空間機能布局

捷運到哪。都更到哪。

依捷運場站類型區分指認
都市再生潛力地區

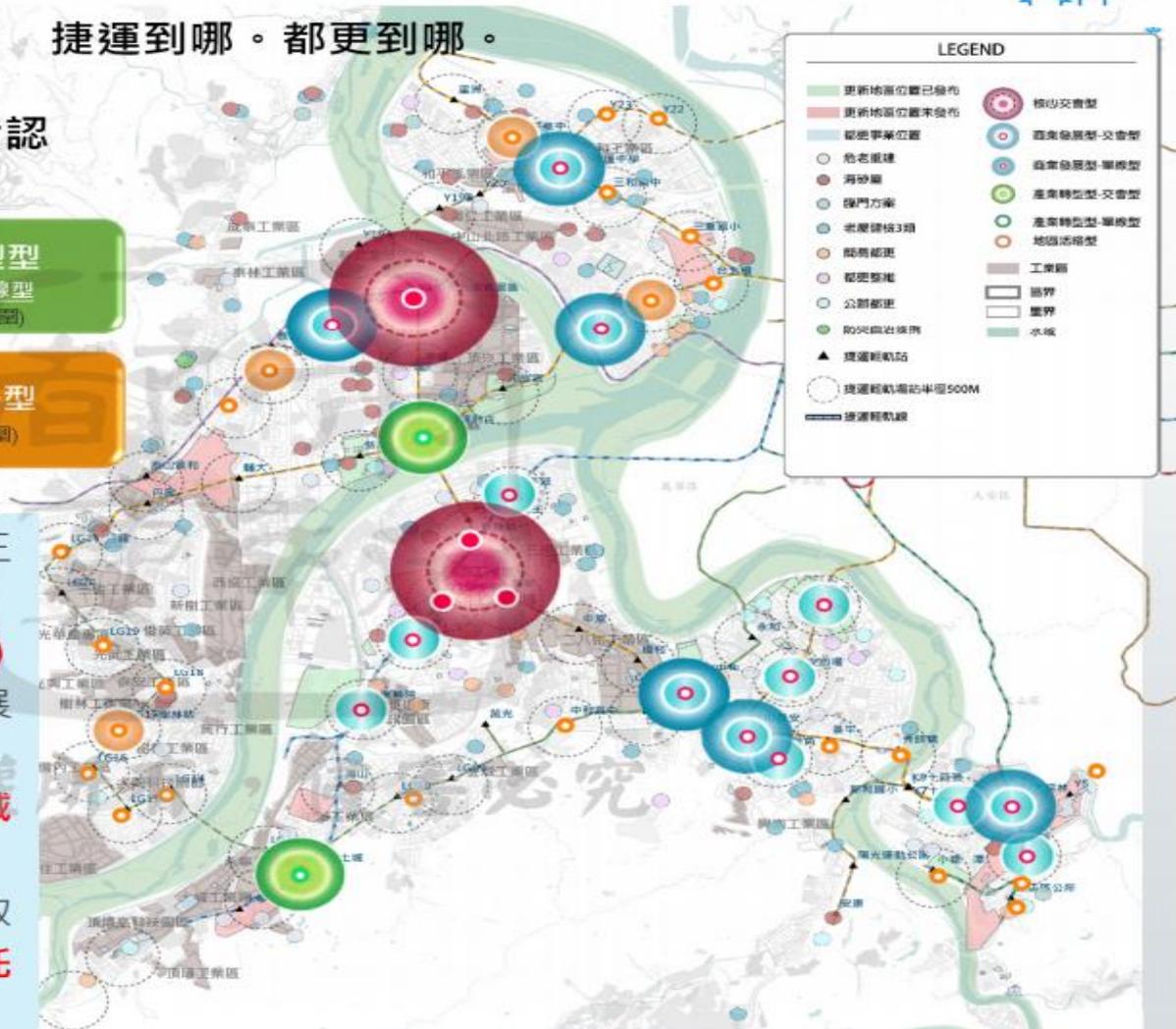
核心交會型
(約600m範圍)

產業轉型型
交會型 / 單線型
(約300m範圍)

商業發展型
交會型 / 單線型
(約500m範圍)

地方活絡型
(約200m範圍)

- 將「三環三線」升級為「三環六線」
- **導入大眾運輸導向 (TOD) 概念**，以捷運帶動城市發展
- 提高捷運周邊的使用機能，**打造生活核心圈，創建場域多元發展，同時兼顧公益**
- 捷運周邊為重點都更區，取得**回饋空間**，做為**托育、托老、社會住宅**



都更一箭評估 - 3/5

第一箭捷運都更



捷運TOD-3D策略，達到居民有感效果目標

混合使用
Diversity

捷運生活好便利
捷運暢旺新經濟

友善人行環境
Design

路更寬、更好走

高密度
Density

使用強度與品質

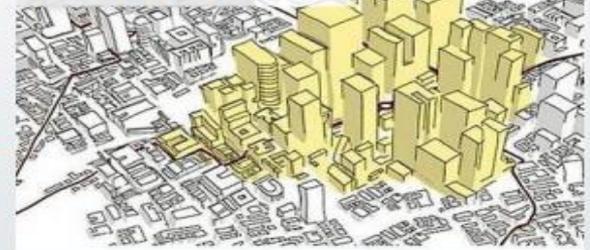
大眾交通設施無縫轉乘



有遮簷人行道或騎樓



捷運TOD容積政策



扶老托幼設施、社宅等公益設施



形塑友善人行環境



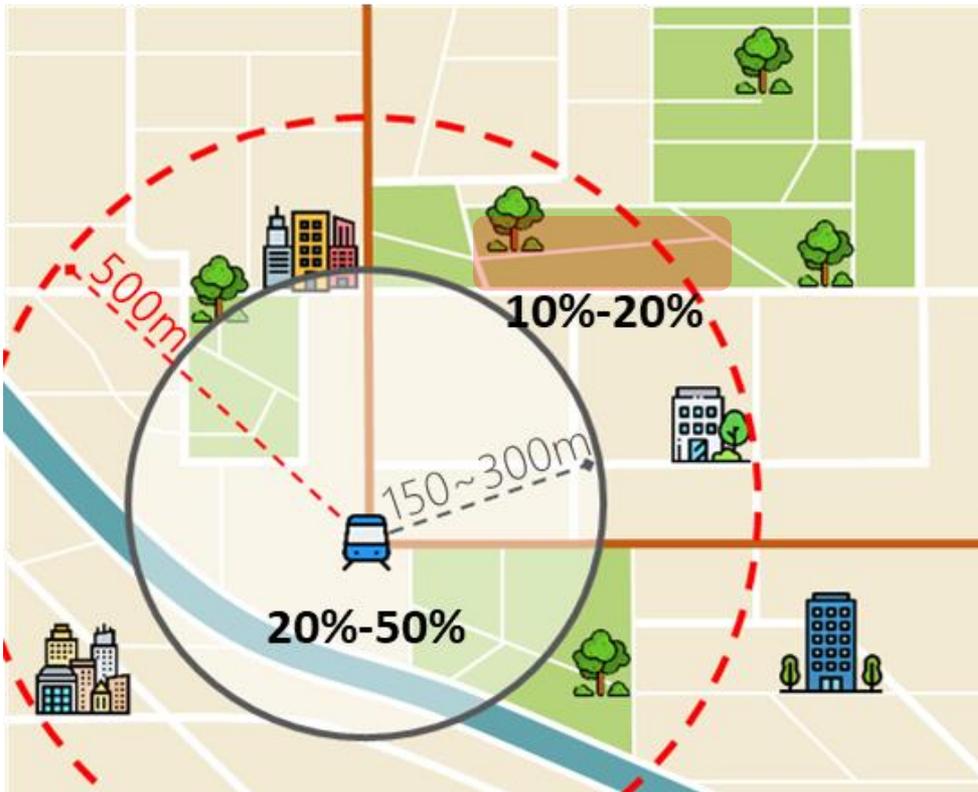
立體連通道



都更二箭政策內容

都更一箭評估 - 4/5

1 增訂擴大適用範圍



2 變更增額容積 計算公式

$$\text{申請增額容積量} = \text{公告現值總額} \times 1.4 \times \frac{\text{申請增額容積量}}{\text{基準容積}}$$

市府委託3家估價者評定

- 公：含容積移入之基地價格 - 式
- 式：未含容積移入之基地價格

3 共享停車空間得採代金繳納



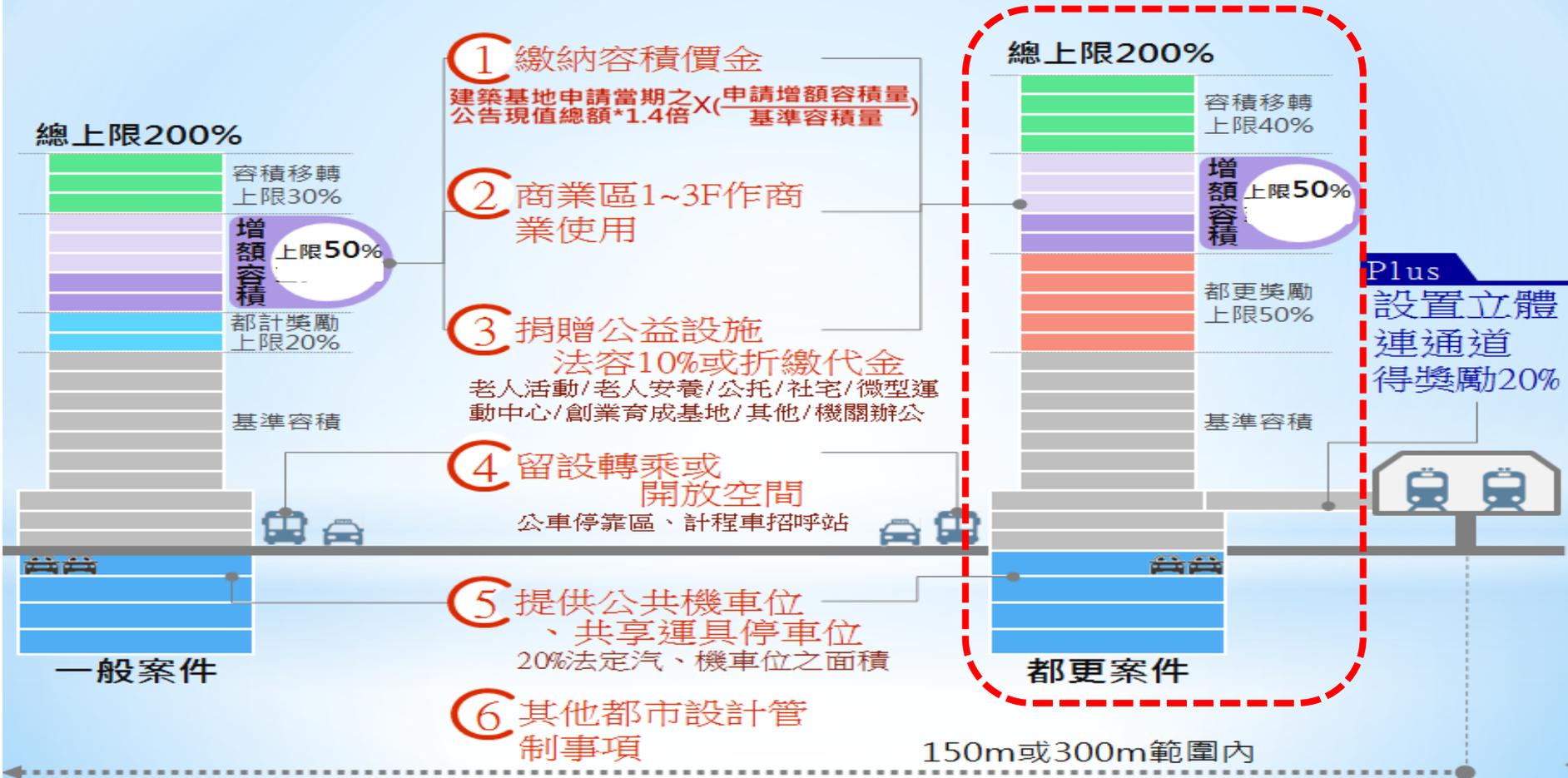
原適用範圍內應提供共享停車位得改以代金方式繳納·擴大範圍免留設

4 公益性設施回饋比例依申請增額容積比例捐贈

申請增額容積量 (IFA)	應設置公益性設施比例
40% < IFA ≤ 50%	10%
30% < IFA ≤ 40%	8%
20% < IFA ≤ 30%	6%
10% < IFA ≤ 20%	4%
10%	2%

都更一箭評估 - 5/5

增額容積方案說明



都更二箭評估 - 1/6

都更行動策略二-主幹道沿線基準容積有條件調整

39-2 都市計畫法新北市施行細則新增條文



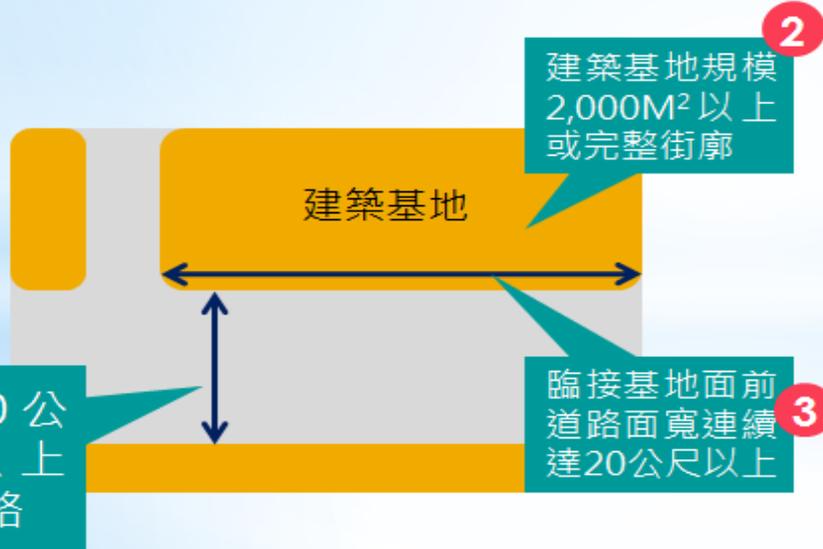
都市計畫法新北市施行細則
已於108年7月3日發布實施。

- 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區
- 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**高氟離子鋼筋混凝土建築物**



重點說明

為鼓勵民間加速都市更新之整合及形塑都市景觀，增訂沿主要幹道其道路寬度及建築基地達一定規模得提高基準容積比例等相關規定。



面臨路寬	容積提高比例	住宅區建蔽率
20M(含)	10%	50%
30M(含)	15%	↓
40M以上(含)	20%	45%

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5%。

都更二箭評估 - 2/6

都更行動策略二-主幹道沿線提高基準容積申請、設置及回饋

申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：

1 於本條修正施行日起 **2年**內提出申請。
(110年7月3日)

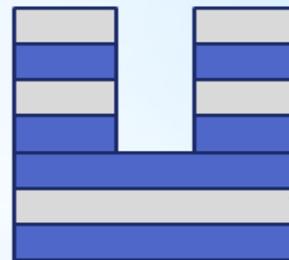
2 捐贈加給比例之**50%**容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供：

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。

繳納經本府核定之**管理維護費用**後，**循都市計畫程序辦理**。(依都市計畫法第24條、第26條或第27條規定辦理都市計畫變更作業程序)

都市計畫法新北市施行細則
已於**108年7月3日**發布實施。

3【商業區之建築基地】



- 不得設置圍牆
- 應符合第16條及第17條規定
- 自地面層起至地上3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



重點說明

考量本市對於公共托老托育、社會住宅等公益性設施空間之需求及都市更新地區、危險老舊建築重建未完成前，原住戶之居住安置，訂定申請基準容積加給者，應捐贈老人活動、公共托老、托育、社會住宅及中繼住宅等公益性設施。

都更二箭評估 - 3/6

都更二箭2.0 / 新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫

釋出舊市區空間

舊市區多缺乏公共空間供周邊民眾使用，後續變更為**公共設施用地**留設作綠地或廣場等開放空間，供**居民休憩**並**改善居住環境**及**提升防災效益**

減少零碎地開發

為提供不適再高強度使用等地區**重建機會**，並解決小建築基地自行開發造成**重建區段零碎**之情形，以提升整體都市景觀

容積集中主幹道

將調出基地釋出之容積，移至主要幹道沿線地區**集中開發**，提升容積使用效益，並帶動周邊建物**推動更新**，促進本市境內景觀風貌改變



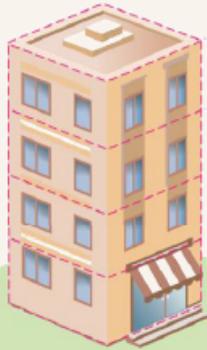
1 依都市更新法令實施都市更新事業之地區，且調出及調入基地應屬**同一更新單元**。

2 容積調入及調出基地需位於**同一都市計畫主要計畫範圍**內。但後續都市計畫若配合政策有涉及**主要計畫整併**之情形，調入及調出基地仍應位於**同一原都市計畫主要計畫範圍**內。

3 自**110年7月4日至114年7月3日止**提出事業計畫申請報核(4年)。

都更二箭評估 - 4/6

申請條件及限制 [調出基地]



容積率
200%或300%

至少4M

變更為綠地



至少4M

必要條件

1



位於住宅、商業或工業區之建築基地

2



臨接4M以上計畫道路、或現有巷道

3



每處面積應200 m² 多處調出基地亦同

4



應與調入基地為同一都市更新單元

限制條件

- ① 建築基地不得包含現有巷道或現有通路。
- ② 不得造成畸零地。但毗鄰地主確實不願參與更新，且經審議會同意者，不在此限。



特殊條件 合法建物不受面積及不得造成畸零地限制：

- ① 因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，經本府認定亟需重建
- ② 經耐震詳評屬應立即辦理拆除、結構修復
- ③ 同一使照範圍內有海砂屋或輻射屋，經本府認定應拆除或補強

都更二箭評估 - 5/6

申請條件及限制 [調入基地]



必要條件

1

同意比率應達都市更新條例§37規定

2

與調出基地同一主計範圍內之住宅區、商業區或工業區

3

① 2,000 m²
② 單元劃定所指之完整街廓

4

20M以上

臨接20M以上計畫道路，且道路面寬連續達20M以上

都更二箭評估 - 6/6

調派機制

容積以**等價**方式調入



調整後之容積率不得超過原基準容積加給**20%**

容積率
300%

調入量

【調派容積公式】

$$\text{調出基地基準容積} \times \frac{\text{調出(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}}{\text{調入(土地平均公告現值} \div \text{基準容積率)}} \text{最大值}$$

容積率
360%

按事業計畫報核當期之各筆土地面積加權平均後之公告土地現值單價

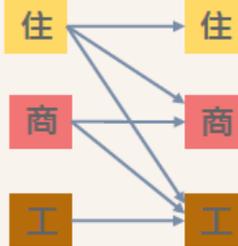


共同限制條件

❌ 基地不得位於：

- ① 依水土保持法公告之山坡地
- ② 全國區域計畫規定第一級環境敏感地區
- ③ 已與捷運系統用地聯合開發者
- ④ 毗鄰經文資法指定之古蹟、經登錄為歷史建物、紀念建築、聚落建築群定著土地。

使用分區調派限制



其他規定

- ① 公共設施管維費應依「新北公益性設施管維費要點」規定提列
- ② 調出基地捐贈公共設施之開闢費及管維費，得納入共同負擔



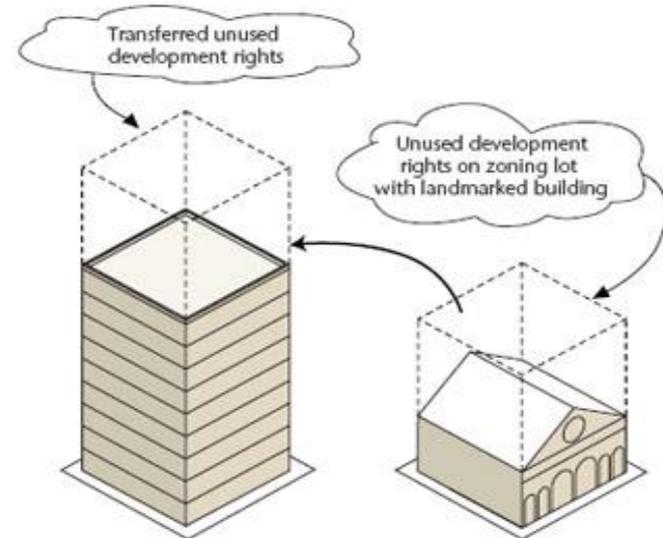
容獎、補償容積、增額容積、容移總和，不得超過細則§47及土管規定

容積移轉評估 - 1/2

• 都市計畫容積移轉實施辦法 (103.8)

- 私有都市計畫公共設施保留地 (送出基地)
- 移轉至同一主要計畫地區範圍之建築用地建築使用為限
- 建築基地 (接受基地) 移入容積 =

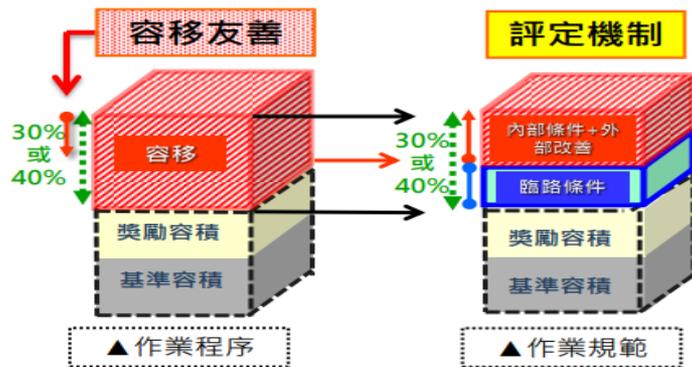
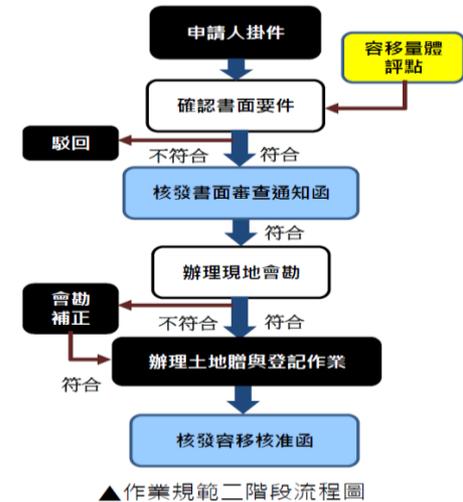
送出土地面積 × (送出基地公告土地現值 / 建築基地公告土地現值) × 建築基地容積率



容積移轉評估 - 2/2

• 新北市都市計畫容積移轉許可審查要點 (109.2)

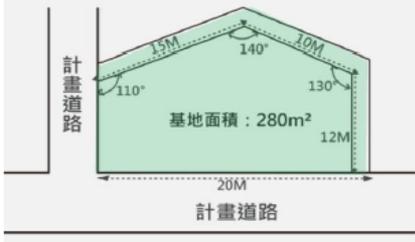
- 接受基地：面積 500 m²以上。
 - 面寬 8m以上，路寬 8m以上 (足寬開闢)；
 - 另依都市更新條例劃定之更新地區...經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為 8m以下 (需自行退縮補足 8m)
- 新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則 (109 .1)：都更案件，其移入容積基準量得以1.3倍計



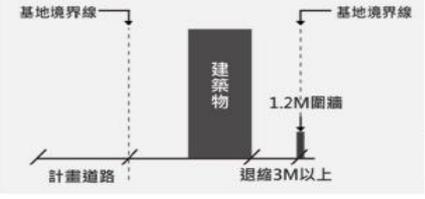
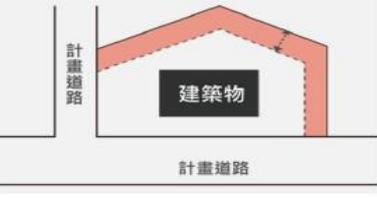
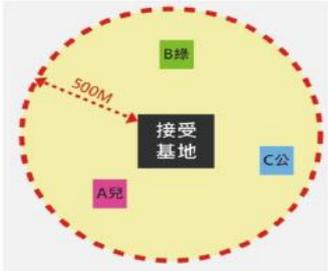
容移量體 (30%或 40%)			
臨路條件		內部條件	外部環境改善
臨路條件(公尺)	可移入容積基準	• 基地大小及完整性 • 周邊鄰地建築物現況與公共設施 • 送出基地位置 • 地面層綠覆率 • 減少法定開挖率 • 地面層開放空間 • 交通問題改善策略	• 公共設施改善計畫 • 認養公園等公共設施 • 綠色交通
20以上	20%	+	+
8以上-未達20	道路寬度 (%)		
(8~20%)		(39%)	(10%)
簡易類型		一般類型	

容積移轉評估 - 3/8

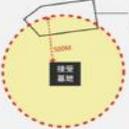
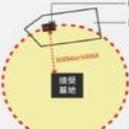
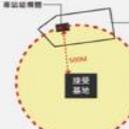
容積移轉申請移入容積量體評點項目查核表(112年1月1日以後)

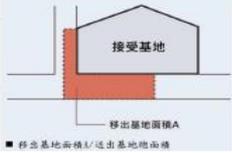
項目		評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明	
一、臨路條件		接受基地連接寬度 8 公尺以上, 未達 20 公尺之道路者	8 至 19	<ul style="list-style-type: none"> 接受基地連接寬度 20 公尺以上之道路者, 可移入容積不得超過該接受基地基準容積之 20%。 接受基地連接寬度 8 公尺以上, 未達 20 公尺之道路者, 最高可移入容積以道路寬度數值作為接受基地基準容積之百分比。 接受基地連接道路應以符合本要點第四點第一項第二款及第三款規定之道路檢討適用。 	一、接受基地之都市計畫圖。 二、都市計畫道路綜理表。	都市計畫圖須為發布實施公告之版本(影本)並標示計畫案名、接受基地土地範圍、地段號, 並請清楚表示接受基地面寬 8 公尺以上之道路編號及寬度。	
		接受基地連接寬度 20 公尺以上之道路者	20				
二、接受基地內部條件	(一) 基地大小及完整性	大小	500 平方公尺以上, 未達 1,500 平方公尺	甲一	<ul style="list-style-type: none"> 完整性內之任一角度以接受基地內角計算。 基地各內角界於六十至一百二十度, 加計一分。 	一、接受基地 500 公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖。 二、接受基地之土地登記謄本。 三、接受基地之地籍圖謄本。	一、都市計畫圖需標示接受基地大小、各邊邊長(並標示最小邊長)、基地各內角角度及比例尺。 二、所有影本文件請註明「與正本相符」。 三、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。
			1,500 平方公尺以上, 未達 2,000 平方公尺	甲二			
			2,000 平方公尺以上, 未達 4,000 平方公尺	甲三			
			4,000 平方公尺以上, 未達 6,000 平方公尺	甲四			
			6,000 平方公尺以上, 未達 10,000 平方公尺	甲五			
			10,000 平方公尺以上	甲六			
	完整性	基地最小邊長	8 公尺以下	乙一			
			8 公尺以上, 未達 20 公尺	乙二			
			20 公尺以上	乙三			
	內角介於 60 至 120 度		1				
臨接道路條件	道路寬度 8 公尺以上, 未達 15 公尺		1	<ul style="list-style-type: none"> 接受基地規模應達 1,500 平方公尺以上。 接受基地應臨接兩條道路以上, 且連接該道路之基地面寬應達 15 公尺以上。 	一、接受基地之都市計畫圖。 二、都市計畫道路綜理表。	都市計畫圖須為發布實施公告之版本(影本)並標示計畫案名、接受基地土地範圍、地段號, 並請清楚表示 <u>連接該道路</u> 之基地面寬 15 公尺以上之道路編號及寬度。	
	道路寬度 15 公尺以上		2				

容積移轉評估 - 4/8

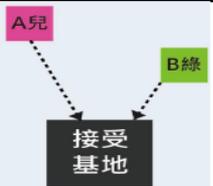
項目		評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明	
二、接受基地內部條件	(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	3公尺以上，未達5公尺	2	<ul style="list-style-type: none"> 指未臨道路側基地境界線，退縮範圍應淨空設計，不得有構造物。 都計法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入。 	一、地面層配置圖、剖面圖。 二、都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則、該都市計畫之土地使用管制等相關法令有關退縮規定之檢討表。	一、配置圖請標示基地境界線退縮範圍及比例尺，退縮範圍內應淨空設置。 二、剖面圖請繪製完整建築物，並說明剖面位置及比例尺，有面臨本項目退縮側應有剖面說明。 三、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。
		5公尺以上	3				
	現況公共設施 (限公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場)	零點5公頃以上，且其中單一公共設施面積達零點5公頃以上	3	<ul style="list-style-type: none"> 都市計畫所劃定之五項開放性公共設施，未開闢之公共設施不得計入。 距離接受基地任一點 500 公尺範圍內之公共設施面積可全數計入。 			
		零點5公頃以上	2		一、接受基地 500 公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖。 二、公共設施用地土地使用分區證明書。 三、公共設施用地之土地登記謄本。 四、公共設施用地已開闢之證明文件。	一、所有影本文件請註明「與正本相符」。 二、請於圖面上呈現公共設施用地之面積計算表。 三、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。	
		零點2公頃以上，未達零點5公頃	1				
	數計入。 ■ 現況公共設施面積=A+B+C						

容積移轉評估 - 5/8

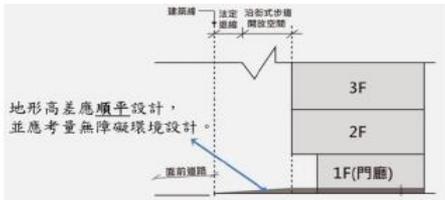
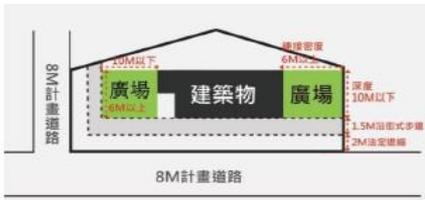
項目		評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明	
二、接受基地內部條件	(二) 周邊鄰地建築物現況與公共設施	TOD 規劃(距捷運車站或火車站)	未達 300 公尺範圍	2	<ul style="list-style-type: none"> ■ 捷運車站 ✓ 本項積分以捷運車站或捷運出入口使用之「捷運用地」或「捷運系統用地」或「捷運開發用地」,以基地任一點與其用地之區界線計算距離。 ✓ 或以實際作捷運車站或出入口使用之其他用地(指位於道路用地或其他公共設施用地上),以基地任一點與地面層捷運入口之結構體計算距離。 ✓ 前二款不包含非捷運主管機關原始規劃設計出入口及非提供一般民眾平時進出使用之緊急出口、進排風設施等。 ■ 特等火車站、一等火車站或二等火車站、三等火車站或簡易火車站 ✓ 本項積分以實際作火車站使用之「車站用地」,以基地任一點與其用地之區界線計算距離。 ✓ 或以實際作火車站使用之「鐵路用地」或「車站專用區」或其他用地上地,以基地任一點與地面層結構體計算距離。 ✓ 距三等火車站或簡易火車站 300 公尺內之建築基地始得計入。 	一、接受基地 500 公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖或地形圖;倘係屬捷運開發區、其他土地使用分區或其他公共設施用地,請套繪捷運車站結構體細部設計圖。 二、捷運車站或火車站出入口之土地使用分區證明;倘係屬捷運開發區、其他土地使用分區或其他公共設施用地,應另檢附捷運車站結構體細部設計圖。	一、須由建築師簽證並加註「本案申請基地(座落○市○段○地號)距捷運○站(或捷運○站○出入口)○公尺,經本建築師事務所核算無誤」並蓋建築師大小章。 二、捷運車站結構體細部設計圖應為捷運主管機關公告核定版本。 三、所有影本文件請註明「與正本相符」。
		300 公尺以上,未達 500 公尺範圍	1				
		<ul style="list-style-type: none"> • 捷運用地或車站用地-基地任一點與其用地之區界線距離計算。 • 其他用地-實際作捷運車站或出入口使用,以基地任一點與地面層捷運入口之結構體距離計算。 • 其他用地-實際作火車站使用,以基地任一點與地面層建築物車站結構體距離計算。 	  				

項目		評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明
二、接受基地內部條件	(三) 送出基地位置	連接接受基地面積占送出基地總面積之比率	100%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 送出基地任一邊須鄰接受基地。  <ul style="list-style-type: none"> ■ 送出基地面積/送出基地地面積 	一、接受基地及送出基地之地籍圖謄本。 二、面積計算表。	所有影本文件請註明「與正本相符」。
		80%以上,未達 100%	2			
		60%以上,未達 80%	1			

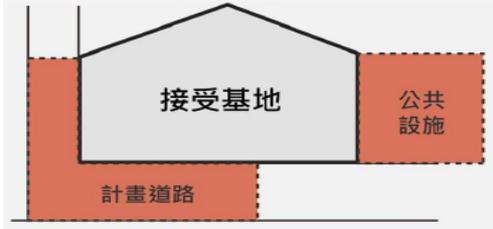
容積移轉評估 - 6/8

項目		評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明	
	公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積占送出基地總面積之比率	100%	3		一、送出基地之土地登記謄本。 二、送出基地之土地使用分區證明書。 三、面積計算表。	所有影本文件請註明「與正本相符」。	
		80%以上, 未達 100%	2				
		60%以上, 未達 80%	1				
	經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地	80%以上	3	■ 應優先取得之公共設施用地, 由本府主管機關另公告之。 ■ 本項積分得加計「公共設施(公、兒、綠、體、廣)面積佔送出基地總面積之比率」項目積分。	一、送出基地之土地登記謄本 二、送出基地之土地使用分區證明書 三、面積計算表 四、應優先取得之公共設施用地證明文件	所有影本文件請註明「與正本相符」。	
		60%以上, 未達 80%	2				
		40%以上, 未達 60%	1				
	經本府主管機關公告取得方式			1 至 3	取得方式及積分計算方式, 由本府主管機關另公告之。	依所公告取得方式應檢附之文件	所有影本文件請註明「與正本相符」。
	送出基地地號為全持分之已開闢道路, 並應達送出基地總面積 50% 以上			1	-	一、送出基地之土地登記謄本。 二、送出基地之土地使用分區證明書。 三、道路維管證明文件。	由道路管養單位出具之道路維護管理證明, 影本請註明「與正本相符」。
	依本要點以折繳代金方式辦理者, 本評定細目(三)送出基地位置, 除以百分之百折繳代金辦理, 得以積分 10(%) 計算外, 其餘不適用之。			10	-	-	-
	二、接受地條件	(四) 地面層開放空間	40% 以上法定空地面積	8	■ 本項積分應符合建築技術規則建築技術施工編第二百八十三條及新北市都市設計審議原則第一點第一款規定檢討留設, 方得計入。 ■ 範圍內倘有地形高差, 應以順乎設計。 ■ 本項積分開放空間得供公眾使用應設置街道家具。 ■ 不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。 ■ 出入口處應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 ■ 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。	一、地面層增設開放空間平面配置圖及剖面圖。	一、需依建築技術規則第 15 章及新北市都市設計審議原則第一點第一款專章檢討, 不可與法定退縮、開放空間獎勵重複。 二、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。
30% 以上, 未達 40% 法定空地面積			6				
20% 以上, 未達 30% 法定空地面積			4				
10% 以上, 未達 20% 法定空地面積			2				
沿街步道式開放空間		單側臨路留設 1.5 公尺以上, 未達 4 公尺	1	■ 本項積分應符合建築技術規則第二百八十三條及新北市都市設計審議原則第一點第一款規定檢討留設, 方得計入。 ■ 範圍內倘有地形高差, 應以順乎設計。 ■ 本項積分開放空間得供公眾使用應設置街道家具。 ■ 不得與開放空間獎勵、法定退縮範圍重複計算。	一、地面層增設開放空間平面配置圖及剖面圖。	一、需依建築技術規則第 15 章及新北市都市設計審議原則第一點第一款專章檢討, 不可與法定退縮、開	
		兩側臨路留設 1.5 公尺以上, 未達 4 公尺	2				
		參側臨路留設 1.5 公尺以上, 未達 4	3				

容積移轉評估 - 7/8

項目		評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明
		公尺		<ul style="list-style-type: none"> 出入口處應設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第三點第一項規定設置管理維護基金。 		放空間獎勵重複。 二、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。
		單側臨路留設4公尺以上	2			
兩側臨路留設4公尺以上	4					
叁側臨路留設4公尺以上	6					
						
(五) 捐贈接受基地內部之 公益性設施	社會住宅	捐贈社會住宅	2	<ul style="list-style-type: none"> 接受基地規模應達3,000平方公尺以上。 捐贈容積樓地板面積應符合都市計畫法新北市施行細則第四十八條規定。 相關出入口、停車位及樓層高度應依新北市都市設計審議原則第四點第五款規定檢討。 	(一)建築物配置圖、規劃設計圖。 (二)相關機關同意文件。	一、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。 二、影本文件請註明「與正本相符」。
	公共托育設施	捐贈公共托育設施	2	<ul style="list-style-type: none"> 相關出入口、停車位及樓層高度應依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討,並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。 	(一)建築物配置圖、規劃設計圖。 (二)相關機關同意文件。	一、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。 二、影本文件請註明「與正本相符」。
	老人安養設施	捐贈老人安養設施	2	<ul style="list-style-type: none"> 管理維護基金應依都市計畫法新北市施行細則第四十八條及其相關規定檢討。 捐贈社會住宅應依新北市社會住宅都市設計審議原則規定檢討設置。 應取得相關主管機關同意。 	(一)建築物配置圖、規劃設計圖。 (二)相關機關同意文件。	一、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。 二、相文件影本文件請註明「與正本相符」。
三、接受基地外部環境改善	(一)公共設施改善計畫	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施 基地四周(應鄰接受基地)	4	<ul style="list-style-type: none"> 本項積分協助開闢綠地、計畫道路等公共設施,應依新北市民間自行興闢道路及附屬設施處理辦法辦理,並取得權管機關同意,始得計入。 開闢面積應大於1/2申請移入容積樓地板面積,且在500平方公尺以上。 	一、接受基地500公尺範圍內之都市計畫圖套繪地籍圖。 二、公共設施之土地登記謄本。 三、公共設施之土地使用分區證明書。 四、相關機關同意文件。	一、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。 二、影本文件請註明「與正本相符」。

容積移轉評估 - 8/8

項目	評定細目	積分(%)	備註	應檢附文件	文件說明
目(不得超過基地內部條件分之1/3)	基地外圍(應距接受基地 500 公尺範圍內)	2			
	(二) 提供環境改善價金 提供環境改善價金	積分數 (1至8)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本項價金金額(元)以接受基地面積(平方公尺)乘以接受基地法定容積率(百分比)乘以 1.31 乘以 20,000 元再乘以積分數計算之。 ■ 考量增加容積引進人口及應負擔之公共設施比率,提供本府環境及公共設施改善價金至本市城鄉發展基金。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、接受基地之土地登記謄本。 二、接受基地面積計算表。 三、環境改善價金計算式說明。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、積分數請以整數為原則 二、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。 三、影本文件請註明「與正本相符」。
	(三) 綠色交通 提供公共自行車或公車候車亭(智慧站牌)留設位置及相關設施設備	1	<ul style="list-style-type: none"> ■ 留設位置以接受基地內部為主。 ■ 設置區留設單元面積為 4 乘以 40 或 6 乘以 20 平方公尺以上,且應向交通局繳納公共自行車或公車候車亭(智慧站牌)設施建置及維護費用新臺幣二百萬元。 ■ 基準容積外所增加之容積樓地板面積達 6,000 平方公尺以上,應加倍留設。 ■ 應經本府交通局總體評估網絡並同意設置。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、地面層配置 UBIKE 位置圖。 二、相關機關同意設置文件。 	<ul style="list-style-type: none"> 一、須由建築師簽證並蓋建築師大小章。 二、影本文件請註明「與正本相符」。

【其他注意事項】

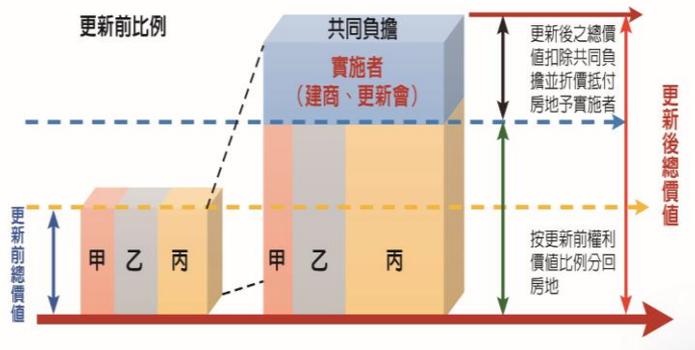
1. 「接受基地外部環境改善項目」積分不可超過「接受基地內部條件」積分之 1/3。
2. 上開文件均須由申請人用印。
3. 應檢附建築師開業證書影本以證明建築師身分。
4. 請於圖面上清楚標示申請項目,如:二、接受基地內部條件(二)周邊鄰地建築物現況與公共設施-TOD 規劃(距捷運車站或火車站)。
5. 上開文件請裝訂成冊及貼黏側標籤,須檢附一式兩份。
6. 上開文件應依所申請項目依序製作,以「一項目,一套圖」說明為原則,應避免在同一圖面上說明多項評定項目。

都市更新內容

都市更新擬定辦理內容



權利變換概念



都市更新之建築企劃

1 分配

房地分配、店面分配、住商分配、
分配單元 (室內面積46 m² 以上)、...

2 規劃

量體規模 (都市計畫、建築法令...)、
市場定位、建材設備、**工法**...

3 財務

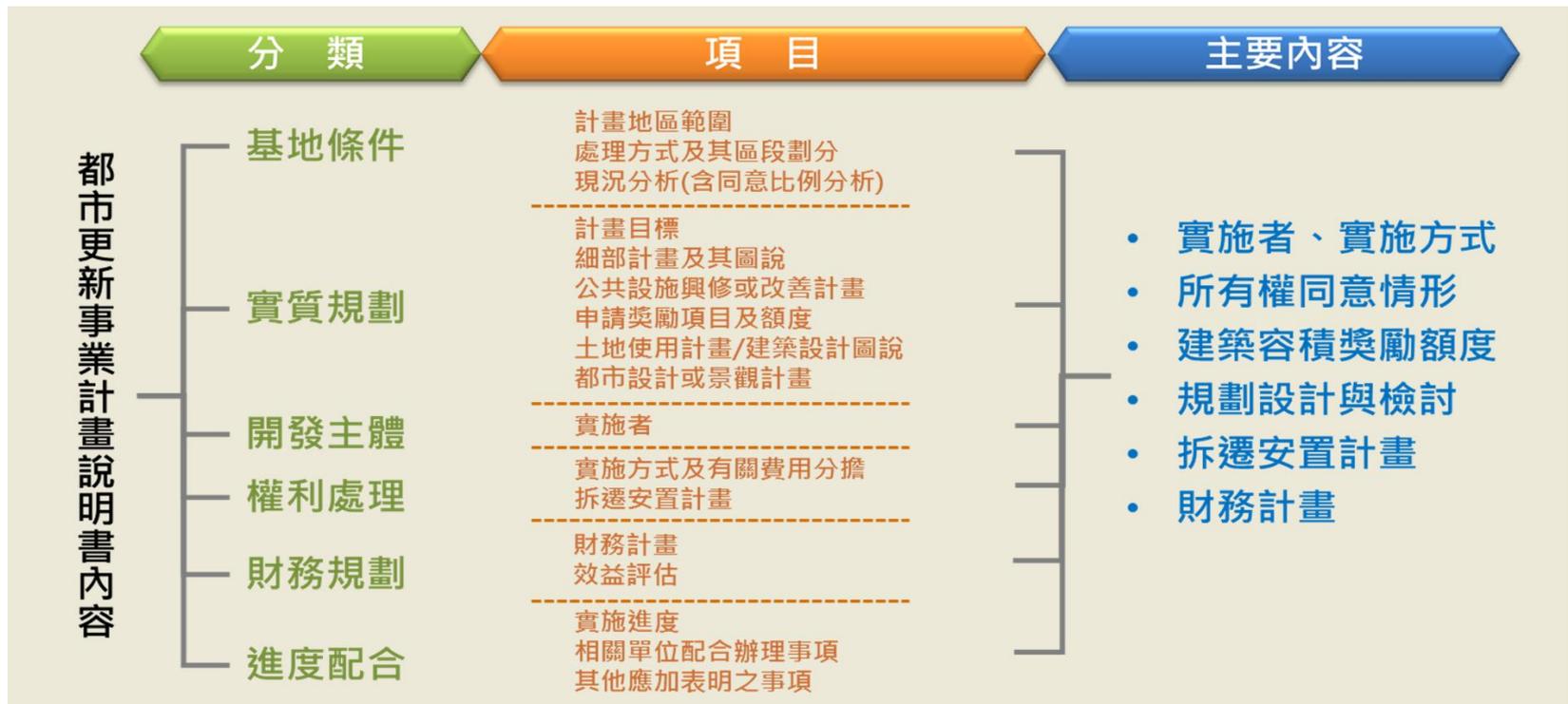
營建成本、**建築融資**、**銷售收入**...

4 專業

都市計畫技師、**建築師**、估價師...

事業計畫之建築事項 - 1/2

- **建築事項目的**
 - 都市更新/都市設計審議內容
 - 權利變換計畫依據
 - 建造執照依據



事業計畫之建築事項 - 2/2

● 建築事項內容

擬訂新北市板橋區

第 25 筆土地都市更新事業計畫案

目 錄

都市更新事業計畫申請書
切結書
委託書
資訊公開同意書
建築師簽證表
新北市都市更新審議資料表
歷次會議紀錄回應綜理表

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
一、提升居住環境品質.....	4-1
二、提供安全生活空間.....	4-1
三、配合捷運車站高強度發展政策.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、建築線指示圖.....	5-1
二、土地及合法建築物權屬.....	5-2
三、土地及建築物使用現況.....	5-11
四、附近地區土地使用現況.....	5-11
五、公共設施現況.....	5-14
六、附近地區交通現況.....	5-15
七、房地產市場調查.....	5-17
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
一、相關都市計畫.....	6-1
二、土地使用分區.....	6-2
三、各項法規檢討.....	6-4
柒、處理方式及區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、結算及維護計畫.....	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1

一、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
二、其他容積獎勵：容積移轉.....	10-5
三、本案申請容積獎勵合計.....	10-6
拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
二、設計圖說.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
一、建築計畫.....	12-1
二、景觀計畫.....	12-20
拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
一、實施方式.....	13-1
二、有關費用分擔.....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
一、地上物拆遷計畫.....	14-1
二、合法建築物之補償與安置.....	14-1
三、其他土地改良物之補償.....	14-1
四、占有他人土地之善意建築業戶之補償與安置.....	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-7
三、成本收入分析.....	15-7
四、現金流量表.....	15-7
五、選配原則.....	15-7
拾陸、效益評估.....	16-1
一、更新前後效益評估比較.....	16-1
二、實施後實質效益評估.....	16-1
拾柒、實施進度.....	17-1
拾捌、實施風險控管方案.....	18-1
拾玖、維護管理及保固事項.....	19-1
一、維護管理計畫.....	19-1
二、保固事項.....	19-1
貳拾、相關單位配合辦理事項.....	20-1
貳拾壹、其他應加表明之事項.....	21-1

法規檢討

- **都市設計審議原則**
- **退縮空間**：應考量街廓延續性，配置設置植栽槽及人行鋪面，並順平無高差，且淨空設計，退縮上方不得有構造物
- **公益/公共服務**：應由公共出入口進出且獨立區隔
- **停車空間**：每戶設置一汽車，並以平面停車設計，設置一處車道出入口，至人行空間應留設緩衝空間
- **機車停車位**：B1F集中設置
- **商業區**：商業使用樓層應自地面層起連續設置，且住商分棟設置
-
- **都市更新審議原則**
- **巷道廢止或改道及廢水改道**
- ...

新 北 市 都 市 設 計 審 議 原 則

1. 中華民國 100 年 1 月 27 日新北市政府北府城設字第 1000920341 號公告訂定發布全文 3 點，並自 100 年 2 月 1 日生效。
2. 中華民國 101 年 1 月 6 日新北市政府北府城設字第 1011920281 號公告修正發布全文 9 點，並自 101 年 2 月 1 日生效。
3. 中華民國 102 年 10 月 15 日新北市政府北府城設字第 1022830968 號令修正發布第 6 點，並自 102 年 11 月 1 日生效。
4. 中華民國 102 年 12 月 5 日新北市政府北府城設字第 1023160483 號令修正發布第 4 點、第 5 點，並自 103 年 1 月 1 日生效。
5. 中華民國 104 年 9 月 8 日新北市政府北府城設字第 1041663389 號令修正發布全文 9 點，並自 104 年 10 月 1 日起生效。
6. 中華民國 108 年 9 月 18 日新北市政府北府城設字第 1081762461 號令修正發布全文 10 點，並自即日起生效。

一、新北市政府為執行都市設計及土地使用開發許可審議，依據都市計畫法新北市施行細則第三十七條第四項規定，訂定本原則。

二、公共開放空間系統

(一) 開放空間設計：

1. 開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
2. 依各都市計畫書管制事項及建築技術規則建築設計施工編第十五章申請開放空間獎勵之案件，應符合下列規定：
 - (1) 沿街步道式開放空間：申請獎勵寬度 6 公尺以下部分有效值為 1.5，超過 6 公尺部分有效值為 1.0。
 - (2) 廣場式開放空間：有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）同意者，不在此限。
 - (3) 頂蓋型開放空間：有效係數為零，非住宅使用且確有連通供公眾通行之必要性，經都設會同意者，得酌予獎勵。
 - (4) 車道及住宅主要出入口寬度扣除有效獎勵面積（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

「新北市都市更新審議原則」

中華民國 100 年 3 月 10 日新北市政府北府城史字第 1000203131 號令訂定發布全文 4 點
 中華民國 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城史字第 1020001283 號令修正發布全文 4 點
 中華民國 105 年 6 月 28 日新北市政府北府城史字第 1050415011 號令修正發布第 3 點條文
 中華民國 106 年 12 月 15 日新北市政府北府城史字第 10605400351 號令修正發布第 4 點條文

- 一、新北市政府為健全及加速都市更新審議作業，並依都市更新條例之授權及執行新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（以下簡稱本基準），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、都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。
- 四、都市更新權利變換計畫之審議原則如附表二之規定。

第2章 法規檢討

法規檢討說明：

- 應標註法規版本(○○○年○○月○○日)。
- 條文應檢討適用條文，並將實際檢討情形填入檢討欄。
- 確實於頁碼欄位標示相關圖說頁碼。

2-1 都市計畫法新北市施行細則 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文敘述	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		檢討敘述	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P00-00、P00-00

2-2 土地使用管制要點檢討(細部計畫名稱) 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文敘述	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		檢討敘述	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P00-00、P00-00

2-3 都市設計審議原則檢討 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文敘述	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		檢討敘述	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P00-00、P00-00

2-4 各區審議原則檢討 法規版本:(○○○年○○月○○日)

條文敘述	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		檢討敘述	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P00-00、P00-00

2-5 其他

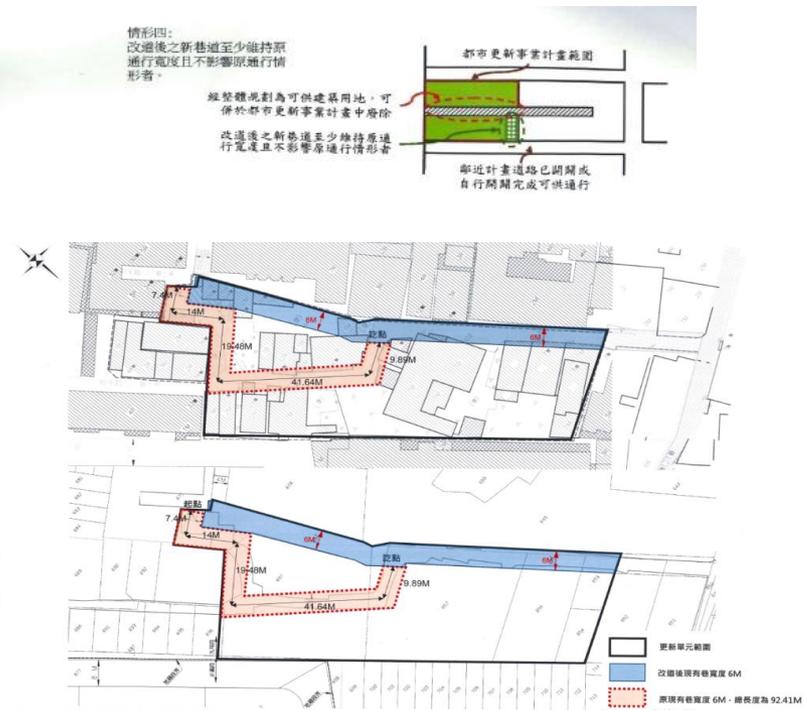
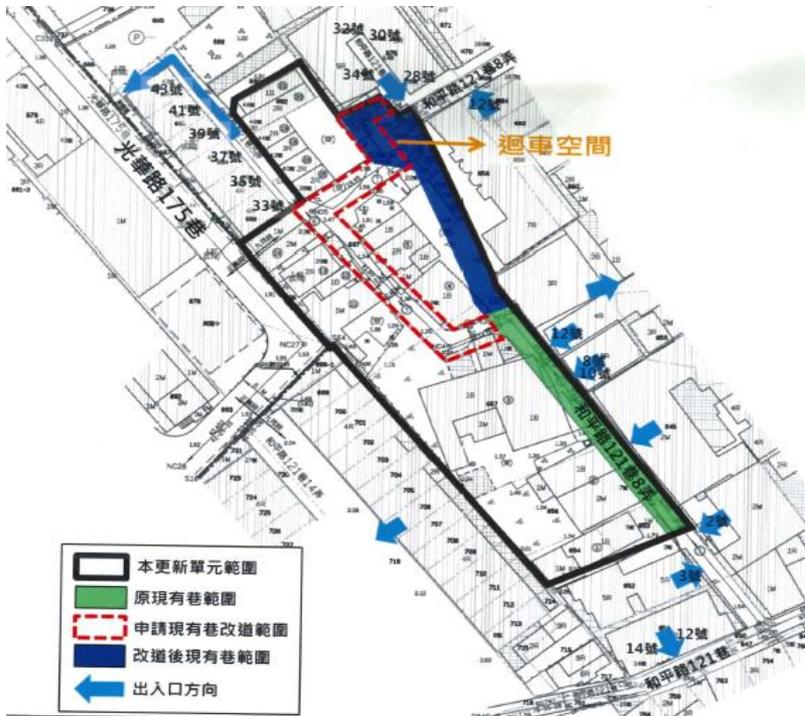
都市更新審議原則修正 (112.8)

新北淨零碳政策 納入新北都更審議

<p>依基地規模 要求義務</p>	<p>都更 案件 應取得合格級 綠建築標章</p>	<p>面積 2000m²以上 應取得銅級綠建築 及 銅級低碳建築標章</p>	<p>申請 銀級綠建築標章 應一併取得建築能效 標示第一級</p>
<p>產業空間強化 環境品質提升</p>	<p>節能 規劃 充電停車位應達 30%以上</p>	<p>綠色 交通 開放空間配合留設 綠色運具</p>	<p>公共 服務設施 依就業人口內化必要公共 服務及公用事業設施 (如托幼等)</p>
<p>節能減碳 綠美化</p>	<p>植栽 固碳量 植栽綠覆率 100%以上</p>	<p>建築節能 規劃 外殼節能及屋頂綠化 50%以上</p> 	

現有巷道廢止或改道

廢止或改道原則



巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者，大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者，改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。

建築計畫

● 建築興建計畫

如棟數、樓層、配置、結構等，並依都市更新條例施行細則13條規定，以1/500以上比例尺表示

— 建築面積檢討表

— 各層平面檢討圖：並說明面積計算相關數據

— 各向立面圖

— 剖面圖：並標示建築物各層高度

— 注意事項：

- 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計尺寸
- 平面圖有關地下停車場之出入口、車道及迴車空間等，請標註尺寸及車行動線，以利檢視
- 法定停車位與獎勵停車位應以文字或圖例分類及編號，並清楚標示各部設計及車道寬度

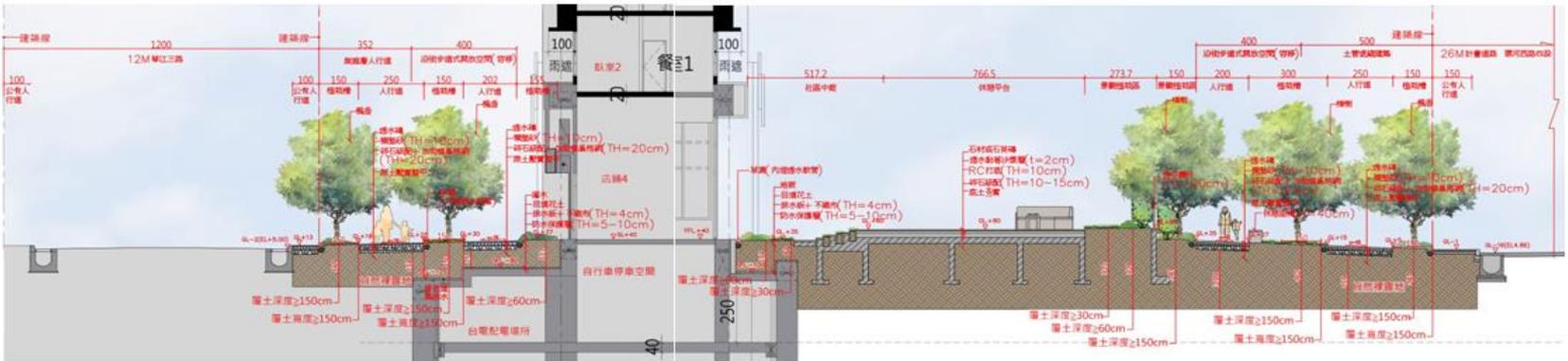
表 6-1 建築面積檢討表

1	基地位置						
2	基地使用分區						
3	基地面積 (m ²)						
4	法定建蔽率 (%)						
5	法定建築面積 (m ²)						
6	法定容積率 (%)						
7	法定容積樓地板面積 (m ²)						
8	都市更新獎勵容積 (%)						
9	其他獎勵容積 (%) <small>(開放空間、容積移轉、停車獎勵等)</small>						
10	允建容積率及樓地板面積 (m ²)						
11	法定建蔽率 (%)	實設建築面積 (m ²)					
12	法定空地面積 (m ²)	實設空地面積 (m ²)					
13	法定容積率 (%)	實設總樓地板面積 (m ²)	實設容積率 (%)				
14	興建樓層數						
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)	
		2F					
		1F					
		屋突面積 (m ²)					
		地下層面積計算 (m ²)					
	總樓地板面積 總計 (m ²)						
15	工程造價 (元/坪)						
16	停車數量檢討 (位)						

現況分析 - 1/4

4-2 全區街廓配置圖(含法定退縮)說明
(請以1頁載明)

建議圖面比例為 1/500 至 1/1200 區間。



南向景觀剖面圖 S:1/150

北向景觀剖面圖 S:1/150

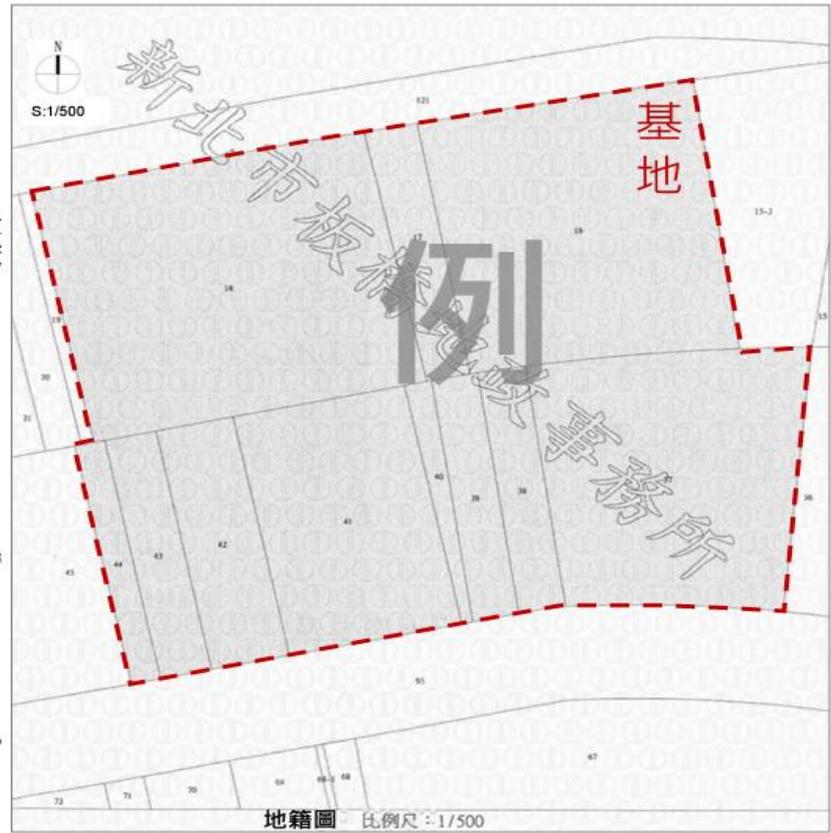
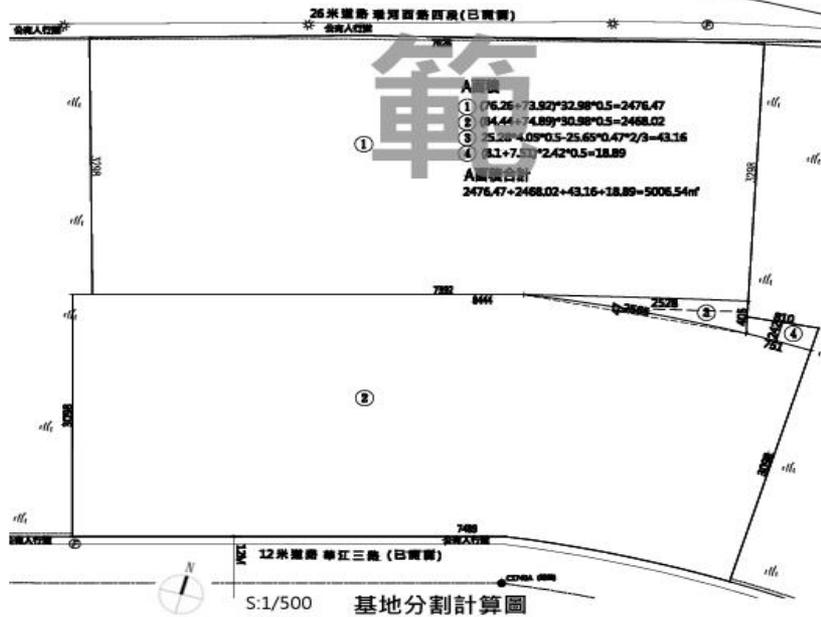
現況分析 - 2/4

4-4 地籍圖套繪(範例) (請以1頁載明)

- 地段地號：新北市板橋區板翠段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等○○筆土地。
- 使用分區：第二種住宅區。
- 法定建蔽率50%。
- 法定容積率240%。
- 獎勵後容積○○% (開發規模獎勵20%及容積移轉○○%)。
- 基地面積：謄本面積 4,979.12m² (實測面積 5006.54 m²)。

應表明事項：

- 標明基地範圍，並詳列包含○○區○○段○○地號.....等○○筆土地。
- 基地面積：謄本面積及實測面積。

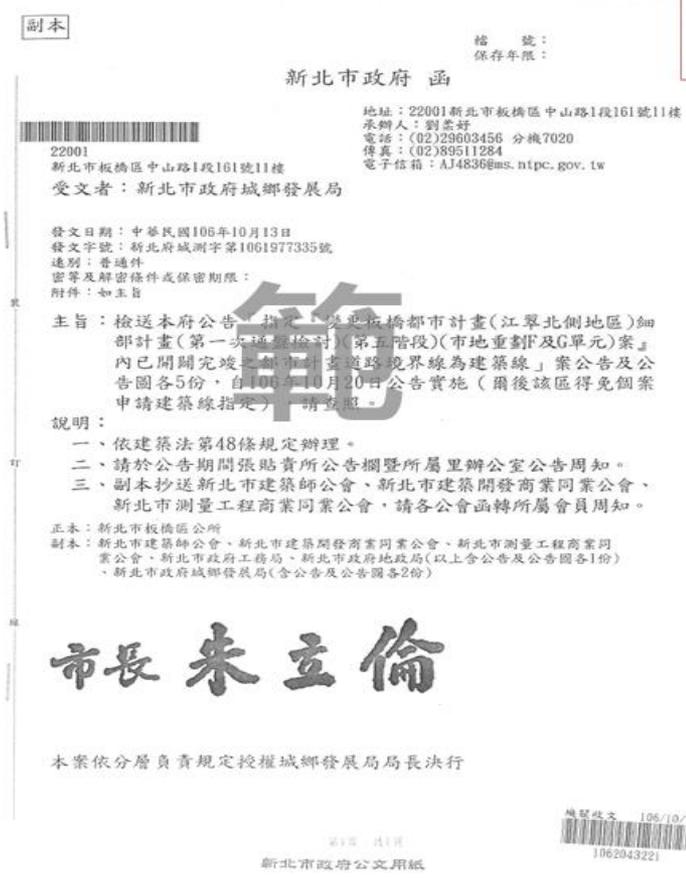


V1090322

現況分析 - 3/4

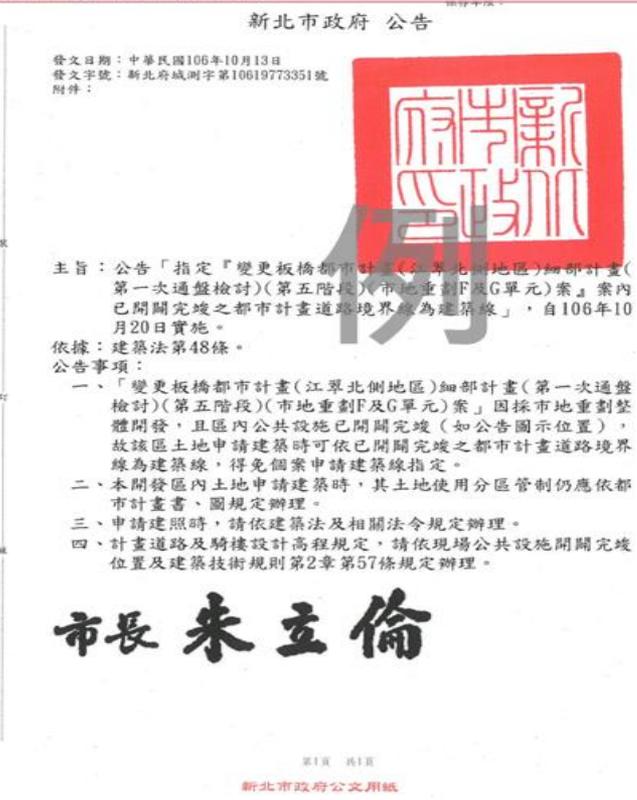
4-5 建築線指示圖(請以1~3頁載明)

1. 免建築線指示函文



應表明事項：

- 建築線指示圖上注意事項，如基地內水利用地、現有巷道...等。
- 免指定建築線公文。
- 應檢附完整建築線指示圖



現況分析 - 4/4

5-13 防救災計畫說明 (請以1~2頁載明, 檢附核定表及配置圖)

消防局核備文件

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人: _____ (負責人: _____ 電話: _____)
 設計人: _____ (聯絡人: _____ 電話: _____)
 建築物地點 (地號或地址): _____ 號等
 建築物概要 (樓高及用途): 1F 店舖及管委會空間 (6.0M)、2F~4F 集合住宅 (3.3M 3.4M)

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (備屬未開闢道路, 需於領取使用執照前, 將該計畫道路開闢完成, 以符合供消防車通行之空間)		
(一) 供救助五層以下建築物, 消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持3.5公尺以上之淨寬, 及4.5公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持4公尺以上之淨寬, 及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一) 供救助五層以下建築物, 消防車輛救災活動空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 六層以上或高度超過20公尺之建築物, 於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口, 其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間, 如緊急進口, 其替代窗口或開口距離道路超過11公尺, 應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一) 六層以上未達10層之建築物, 應為寬6公尺、長15公尺以上; 10層以上建築物, 應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 應保持平坦, 不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三) 雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸, 故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概單皮; 若含水溝蓋, 應能承載符合規定之程度
(四) 坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢附圖說 (0頁, 設計人須將完整的檢附圖說放入相關報告書內, 始得有效。		

承辦人: _____

單位主管: _____

- 都市計畫防災通道檢討。
- 消防車輛救災活動空間檢討(消防局核備圖說全部檢附)。

劃設消防配置變更如影響消防配置檢討, 需重新送審。

一、消防車輛救災動線指導原則如下:

- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持三·五公尺以上之淨寬, 及四·五公尺以上之淨高。
- (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持四公尺以上之淨寬, 及四·五公尺以上之淨高。

檢討: 本案為地上 層建築物, 本案規劃於基地南向臨12M計畫道路(華江三路), 可供消防車輛通行, 符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉

二、消防車輛救災活動

(一) 五層以下建築物

(二) 六層以上或高度

處之緊急進口、

救災活動空間、

劃可供雲梯車進

十一公尺範圍

(三) 供雲梯消防車救

1. 長寬尺寸: 六

十

2. 應保持平坦,

3. 規劃雲梯消防

一·五倍總重

4. 坡度應在百分

5. 雲梯消防車操

檢討: 本案為地上22

間共3處, 地面

作之突出固定設

消防車之一。

三、狹小道路巷弄有

(一) 狹小道路巷弄設

用輕便可立即移動之

突出建築物牆面

六公尺以上, 違者依

(二) 狹小道路巷弄中

販、電力、電信、環

災活動空間之淨

(三) 攤販主管機關應

識與自救能力, 一旦

液化石油氣等火源之

檢討: 本案檢討無狹小



圖 12-1 更新單元內防災救災計畫系統圖 (1:400)

《註1》: 1. 附圖應載明圖名
2. 圖名以○-○表示 (章-順序)。

《註2》: 附圖應載明圖例。

《註3》: 1. 需載明雲梯消防車救災活動空間。

設計圖說 - 1/2

【範例 23】新北市都市更新審議資料表 (擬訂、變更)

新北市都市更新審議資料表											
檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	年	月	日	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定			
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		法定建蔽率		法定汽車停車位		輛	更新前後戶數(前/後)	更新前	戶/更新後	戶
	基地使用分區		法定建蔽率		法定汽車停車位		輛	更新前後戶數(前/後)	更新前	戶/更新後	戶
	基地使用分區		法定建蔽率		法定汽車停車位		輛	更新前後戶數(前/後)	更新前	戶/更新後	戶
	總樓地板面積	m ²	實設建蔽率	%	實設汽車停車位		輛	安置戶數(合法/違章)			m ²
	工業使用容積	m ²	實設容積率	%	實設機車停車位		輛	提供公益設施種類、樓層			m ²
	住宅使用容積	m ²	住宅單元	單元	法定裝卸停車位		輛	開闢計畫道路情形			m ²
	商業使用容積	m ²	商業單元	單元	實設裝卸停車位		輛	留設人行步道情形			m ²
	其它使用容積	m ²	一般事務所	其他單元	單元			留設人行步道情形			m ²
	地下層樓板面積	m ²	例:地下一層停車空間、變電室、機房;地下二層停車空間					留設人行步道情形			m ²
	各樓層使用概況		例:一般零售業、門廳、社區公共設施等					留設人行步道情形			m ²
適用獎勵及獎勵面額	新都市更新	△F0	m ²		獎勵類型	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積			m ²	
	容積獎勵	△F1	m ²	△F1+△F2+△F3+△F4+	獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵	△F2	m ²	△F5+△F6 =	獎勵類型	獎勵增加停車數量	獎勵增加停車數量			m ²	
	容積獎勵	△F3	m ²		獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵	△F4	m ²	F=△F0+△F1+△F2+△F	獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵	△F5	m ²	3+△F4+△F5+△F6 =	獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵	△F6	m ²	m ²	獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵				獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵				獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
	容積獎勵				獎勵類型	獎勵樓地板面積	獎勵樓地板面積			m ²	
申請資料	實施者				電話						
	地址				傳真						
	建築設計				電話						
	地址				傳真						
辦理過程	過	日期	發文文號	備註	過	日期	發文文號	備註			
	1	更新地區(單元)公告			11	召開委員會					
	2	事業概要公聽會			12	事業(暨權變)計畫公告實施					
	3	申請事業概要			13	自辦權利變換公聽會			(有關辦理過程請依實施方式及		
	4	事業概要核准			14	申請權利變換計畫報核			辦理方式自行調整左列 1-19 項)		
	5	同意事業計畫展延			15	公開展覽期間					
	6	自辦事業(暨權變)計畫公聽會			16	公辦權利變換公聽會					
	7	申請事業(暨權變)計畫報核			17	召開專案小組審議委員會					
	8	公開展覽期間			18	召開委員會					
	9	公辦事業(暨權變)計畫公聽會			19	權利變換計畫公告實施					
10	召開專案小組審議委員會										

填表人(申請單位): _____

蓋章處: _____

填表日期: _____年____月____日

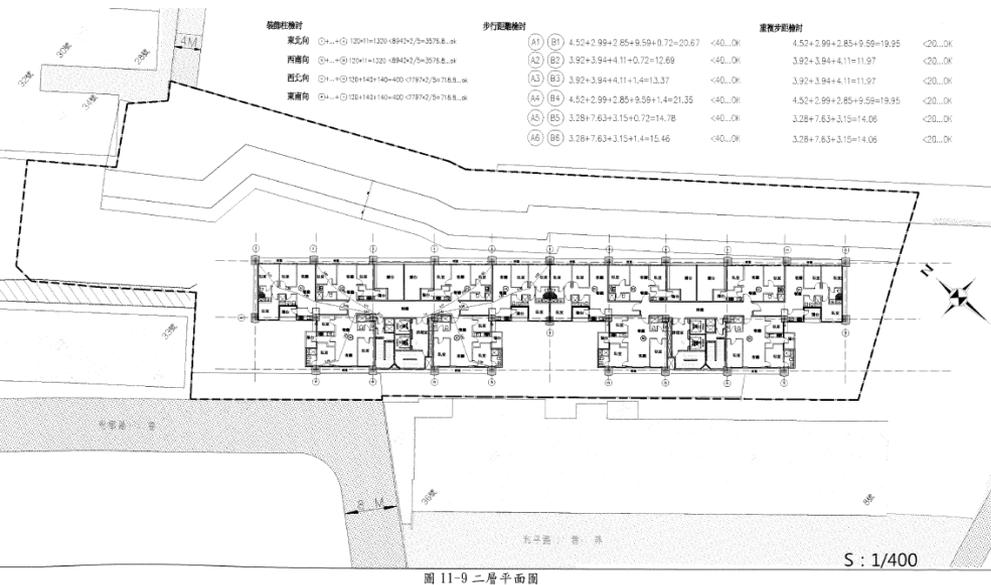
設計圖說 - 2/2

● 設計圖說

— 內容：說明各層平面、立面、剖面圖等規劃設置情形

— 注意事項：

- 請依新北市都市設計審議報告書參考範例之「設計圖說」章節完整製作並標示單線圖
- 各層平面圖應於圖面載明該層平面圖之各單元面積計算表



第7章 設計圖說

7-1 各層平面圖

7-2 各向立面圖

備註：相關建築面積檢計及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附。

7-3 橫向總剖面圖

7-4 縱向總剖面圖



圖 11-9 二層平面圖

二-十四樓面積計算表 S:300

都設專章 - 1/3

開放空間

3-3 建築基地綜合設計

壹、開放空間面積：A_{os} m²

1. 沿街步道式開放空間：A+B+C+D m²

2. 廣場式開放空間：E+F m²

合計：A_{os}=A+B+C+D+E+F m²

依法檢討
申請條件

貳、開放空間有效獎勵面積值：ΣA_{os} m²

1. 沿街步道式開放空間獎勵值：1.5A+1.2B+1C+0.8D m²

係數1.5(寬度大於4米，小於6米)：1.5A m²

係數1.5*0.8(地下室開挖範圍)：1.2B m²

係數1.0(寬度大於6米部分)：1.0C m²

係數1.0*0.8(地下室開挖範圍)：0.8D m²

2. 廣場式開放空間獎勵值：1E+0.8F m²

係數1.0：1.0E m²

係數1.0*0.8(地下室開挖範圍)：0.8F m²

3. 開放空間獎勵值合計：1.5A+1.2B+1C+0.8D+1E+0.8F m²

本案法定空地面積=建築面積*(1-60%)

檢討：ΣA_{os} > 法定空地面積*60%

參、開放空間獎勵容積與基準容積比值：

ΣA_{os}/基地面積*法定容積率 < 容獎上限

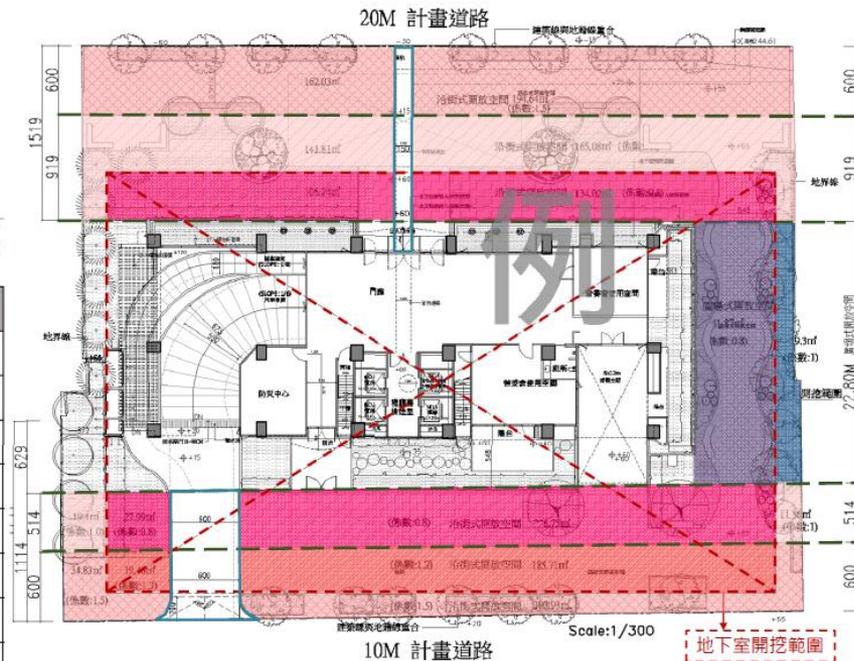
依法檢討
容獎上限

圖例	項目	獎勵面積	X	有效係數	有效面積	獎勵係數	獎勵面積
	沿街式開放空間 (4m < W < 6m)	A	X	1.5	1.5A	1.0	1.5A
	沿街式開放空間 (地下室開挖範圍)	B		1.5	1.5B	0.8	1.2B
	沿街式開放空間 (W > 6m)	C		1.0	1.0C	1.0	1.0C
	沿街式開放空間 (地下室開挖範圍)	D		1.0	1.0D	0.8	0.8D
	廣場式開放空間 (非地下室開挖範圍)	E		1.0	1.0E	1.0	1.0E
	廣場式開放空間 (地下室開挖範圍)	F		1.0	1.0F	0.8	0.8F
	友善方案或評點退縮範圍或審議要求範圍	G		-	-	-	-
	住宅1.5m出入口通道及車道範圍	O		-	0	-	-
合計					ΣA=1.5A+1.2B+1.0C+0.8D+1.0E+0.8F		

檢討 ΣA > 法定空地面積 * 60%

應標明事項：

- 申請條件檢討
- 檢討設置開放空間規模規定(沿街步道式、廣場式)
- 得增加樓地板面積合計之最大值 ΣΔFA 計算(應標明有效係數、鼓勵係數)
- 平面圖標示申請開放空間獎勵範圍並標示寬度、公共服務空間範圍



開放空間檢討圖 S=1/300

都設專章 - 2/3

● 屋脊裝飾物

3-5 屋脊裝飾物審議

審議說明：

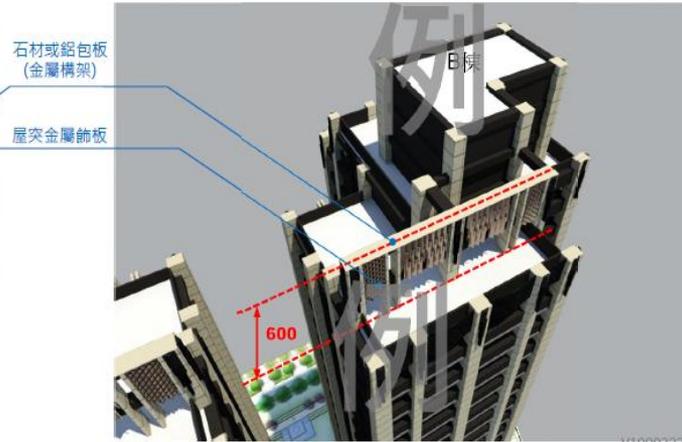
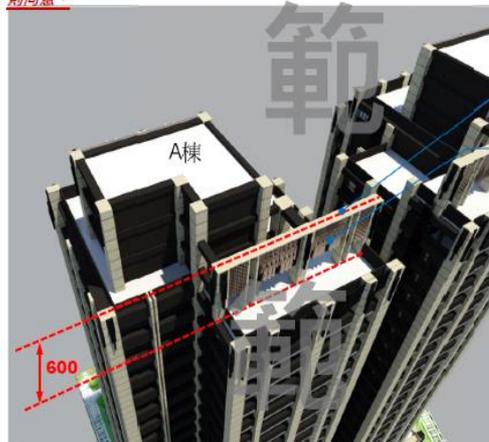
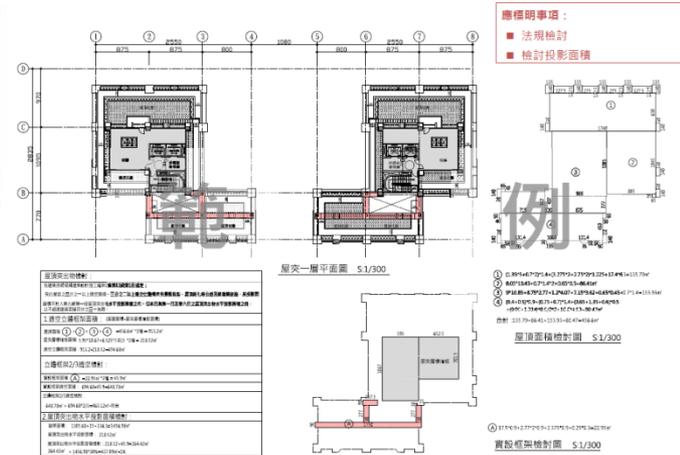
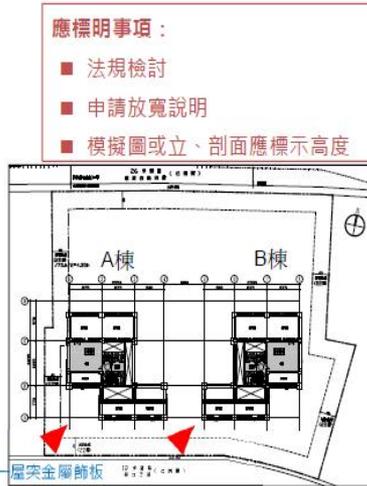
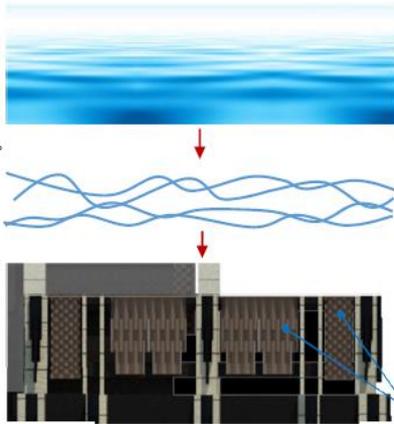
屋脊裝飾物-延續建築本身之視覺焦點、增添夜間照明效果外，更豐富都市景觀之天際線。且符合建築技術規則建築設計施工編第一章第十款第五目-1/3以上透空遮擋之規定。並經結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全無虞，併納入公寓大廈規約，不得增加頂蓋及他用。

授權依據：

依000年00月00日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」決議事項第0條。

決議內容：

本案申請屋脊裝飾物審查，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採(金屬或OO構架)，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過00公尺為原則，原則同意。



屋脊裝飾物設計構想及說明

本基地之位於新北市板橋區，屬公共一區。工地地質調查設計水平增加深度：SDS=0.6
 用途係數：I=1.0
 共振放大係數：ap=1.0 (半靜態結構)
 結構系統耐震性：R₂=2.5 (半靜態結構)
 構體所在樓層距離屋頂之高度：hw=76.1m
 構體高度至屋頂之高度：hn=85.1m
 垂直地震力：F_v = $\frac{1}{2} P_a$
 建築物之部分構體應力計算：
 依據「建築物耐風設計規範及解說」，底部構件及外部裝飾物之設計風壓，應乘計算如下：

$$q = 0.06Kz_1Z_2[C_e(C)]$$

$$P = q_e[(GC_1) - (GC_2)]$$

新北市政府區域地政基本設計標準(民國96年6月)第6.5.2條
 用途係數I=1.0

$$Kz_2 = 2.774 \left[\frac{z}{2.774} \right]^{0.4}$$

設計載重組合：
 DL：靜載重
 LL：活載重
 ECV：垂直地震力
 EQ：水平地震力
 WL：風載重
 1.14DL
 3.1.2DL+0.5LL+1.6WL
 4.1.2DL+0.5LL+1.6WL
 5.0.9DL±E
 6.0.9DL±1.6WL

結構設計標準：
 材料規格：(凡使用之材料均應符合CNS標準)
 鋼材：fy=3500 kgf/cm² ASTM A572 Gr.50
 設計載重：
 1. 靜載重：依構件實際尺寸計算靜載重(混凝土單位重=2.4 t/m³、鋼材單位重=7.85 t/m³)
 2. 活載重：屋工活載重100 kgf/m²
 3. 水平地震力：依據新修正之「建築物耐風規範及解說」，附屬於建築物之結構部分構體，非結構構件與設備之地震力，應小於設計總力依右式計算：

$$F_{ps} = 0.4 S_{ps} \left(\frac{W_p}{F_{ps}} - 1 \right) \leq 1.2 W_p / A_p$$

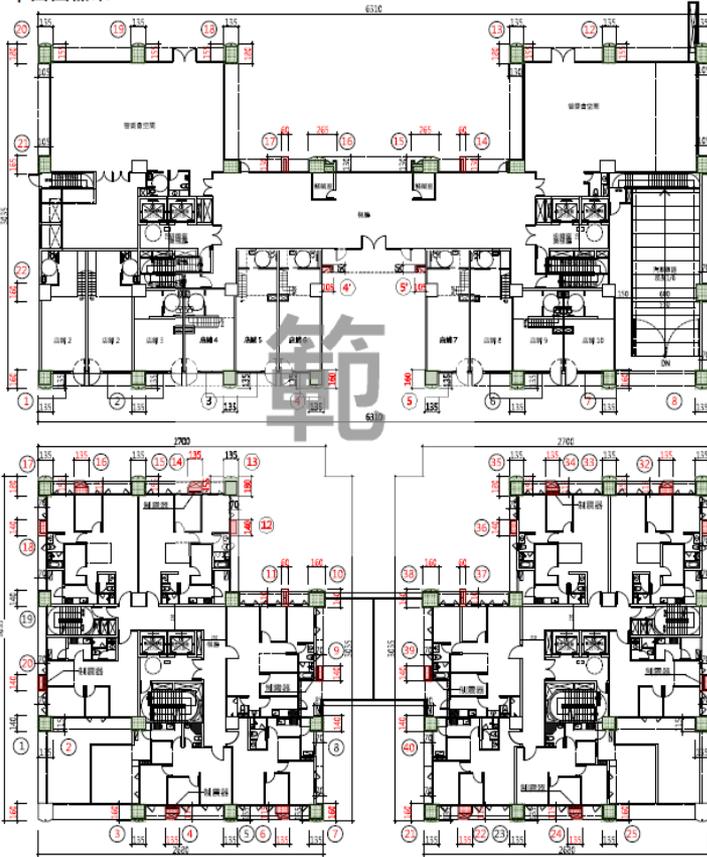
結論：
 1. 屋脊裝飾物結構分析與設計結果如圖，在法規規定範圍內，鋼材之應力比皆小於1，故耐震及耐風強度均可符合法規規定。
 2. 本案鋼材均採熱浸鍍鋅處理，鍍鋅量至少達500g/m²以上，且採用防銹包漆，其耐蝕性、防銹性及耐久性佳。

英宏 謹

都設專章 - 3/3

裝飾柱

3-6 裝飾柱檢討
平面圖標示



應標明事項：

- 法令適用說明
- 依本市工務局新北市政府建照科業務工作手冊，05-01建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則、05-32雨遮柵欄設置原則檢討
- 依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討
- 檢附平、立面圖(或透視圖)以便審查對照
- 放寬部分請用「紅字註記」或「框出範圍」

一層外牆裝飾柱長度檢討：

南向 1-2+3+4+5+6+7+8+4+5：
 $1.35^*9+1.05^*2=12.8m < 631^*2/5=25.24m$ -OK
 東向 8-9+10+11：
 $1.6^*3+1.8+6.6m < 30.35^*2/5=12.14m$ -OK
 北向 11+12+13+14+15+16+17+18+19+20：
 $1.35^*6+0.6^*2+2.65^*2=14.6m < 631^*2/5=25.24m$ -OK
 西向 20+21+22+1：
 $1.8+1.65+1.6^*2=6.65m < 30.35^*2/5=12.14m$ -OK

一層平面圖 S1/300

二層外牆裝飾柱長度檢討：

A棟
 南向 1+3+4+5+6+7：
 $1.35^*6=8.1m < 26.8^*2/5=10.72m$ -OK
 西向 17+18+19+20+1+3：
 $1.6+1.4^*4+1.8=9m < 30.35^*2/5=12.14m$ -OK
 北向 10+11+13+14+15+16+17：
 $1.6+0.6+1.35^*5=8.95m < 27^*2/5=10.8m$ -OK
 東向 7+8+9+10+11+12+13：
 $1.8+1.4^*2+1.6+1.4+1.8=9.4m < 30.35^*2/5=12.14m$ -OK
 B棟
 南向 21+22+23+24+25+27：
 $1.35^*6=8.1m < 27^*2/5=10.8m$ -OK
 西向 35+36+38+39+40+21：
 $1.8+1.4+1.6+1.4^*2+1.6=9.2m < 30.35^*2/5=12.14m$ -OK
 北向 31+32+33+34+35+37+38：
 $1.35^*5+0.6+1.6=8.95m < 27^*2/5=10.8m$ -OK
 東向 25+27+28+29+30+31：
 $1.6+1.4^*4+1.8=9m < 30.35^*2/5=12.14m$ -OK

二層平面圖 S1/300

- 含結構裝飾柱 >150*150
- 純裝飾柱 >100*100

授權依據：

依○○○年○○月○○日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」決議事項第二條。

決議內容：

本案設置裝飾柱，請於專章檢附立面圖標示裝飾柱位置及依建管相關規定檢訂標示提請放寬之柱位後，**原則同意**。

審議說明：

依本市工務局新北市政府工務局建照科業務工作手冊，05-01建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則檢討。
 一、裝飾柱不得計入產權
 二、內牆以RC牆施作且不得開口，外牆得以輕質材料施作
 三、柱與裝飾柱長度需合計，不得超過該向立面長度2/5，詳外牆裝飾柱長度檢討
 四、本案純裝飾柱寬或深度超過1公尺，含結構之裝飾柱寬度部分超過1.5公尺，提請都市設計審查同意。

圖例標明尺寸

V1090322

清楚標示提請放寬位置



建築計畫 - 1/9

面積計算表

第5章 建築計畫
5-1 面積計算表

1	申請宗地	地號	16	17	18		
2	樓本面積	板橋區板橋段	面積	1040.24(m ²)	181.45(m ²)	1259.96(m ²)	
3	樓用面積	板橋區板橋段	地號	16	17	18	
4	實設樓層面積	板橋區板橋段	面積	1040.24(m ²)	181.45(m ²)	1259.96(m ²)	
5	允建樓層面積	4979.12(m ²)					50%
6	允建標準層面積(A0)	4979.12(m ²)					240%
7	允建額外增加之樓層面積(A1)樓板面積	11949.89(m ²)					20%
7	(A2)容積移轉	11949.89(m ²)					30%
8	允建總面積	(IFA)	11949.89(m ²)	+	2389.98(m ²)	+	
9	設計建築面積	1456.98(m ²)					2489.56(m ²)
10	法定容積率	基地面積	4979.12(m ²)				50%
11	實設法定容積率	基地面積	4979.12(m ²)				設計總
12	設計建築率	設計建築面積	1456.98(m ²)				/
13	設計容積率	設計容積樓地板面積	37924.37(m ²)				/
14	樓層	樓地板面積(m ²)	安全綠帶 + 樓房面積	綠地面積(m ²)	備註(m ²)	容積率(%)	容積率(%)
	地下室	2986.66					
	地下室	2986.66					
	地下室-地下室	2986.66					
	小計	11946.64					
	一樓	1293.85	118.00	196.91	0.00	393.33	95.84
	二樓	1035.42	120.34	92.22	64.86		0.00
	三樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	四樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	五樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	六樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	七樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	八樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	九樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十一樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十二樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十三樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十四樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十五樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十六樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十七樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十八樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	十九樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	二十樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	二十一樓	1033.50	115.54	97.02	58.00		0.00
	二十二樓	772.36	120.34	82.40	38.00		0.00
	小計	22862.05	2553.04	2214.91	1203.06	393.33	95.84
	屋架一層	218.52					
	屋架二層	218.52					
	屋架三層	218.52					
	合計	35465.05					
15	樓層面積	35465.05(m ²)					
16	容積樓地板面積	17665.82(m ²)					
17	樓下綠地面積	3444.96					
18	汽車車輛數檢討	依法規則檢討	住宅 (22862.05 - 95.83 - 535.04 - 500)/150 = 144.88輛	取	145	輛	法定汽車數量
		依土管規定檢討	住宅 535.04m ² (每戶面積 < 200m ²) 取一戶一車位 = 150	取	3.57輛	取	4
			店舖 535.04m ² (每戶面積 < 100m ²) 取一戶一車位 = 5.35輛	取	246	取	246
				取	6	取	6
					252	輛	252
19	機車停車數量檢討	依都市設計審議程序本案總戶數	256戶 (新建築工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則)	取	256	輛	法定機車數量
		依土管規定檢討	按汽車需求數量專車設置	取	252	輛	252
				取	256	輛	256
20	自行車數量檢討	依都市設計審議程序本案總戶數	256戶 (新建築工程應符合一戶設置一汽車一機車之原則)	取	64	輛	法定自行車數量
		依都市設計審議程序	自行車數量以機車數量之1/4 單層停車設置	取	256	輛	256
				取	64	輛	64
21	地下室開挖率檢討	依都市計畫法台北市施行細則	2986.66(m ²) = 4979.12(m ²) = 59.98%	<	60%		OK!
22	地下室開挖率檢討	地下室總面積 = 11946.64(m ²) + 95.83(m ²) = 12042.47(m ²)					OK!
		容積率檢討 = 281 + 40(m ²) + 256 = 12042.47(m ²)					容積率檢討 = 281 + 40(m ²) + 256 = 12042.47(m ²)
23	樓層設備面積檢討	安全綠帶+樓房面積	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
		(2553.94(m ²) + 393.33(m ²)) = 2947.27(m ²)					允建容積
		2947.27(m ²) - 2688.72(m ²) = 258.55(m ²)	計入容積!				15% = 2688.72(m ²)
24	建築物高度	75.9	M				

- 基地地號：○○、○○-○及○○-○等○車地號土地。
- 建築率、建築面積及容積率 (基準容積、申請容移容積及獎勵容積) = 1979.12(m²)
- 各層樓地板面積及容積樓地板面積檢討、標示用途，如集合住宅(H2)、辦公室(G2)等。
- 總樓地板面積及容積樓地板面積。
- 戶數檢討。 17924.83(m²) 容積率 36.0%
- 法定空地、實設空地檢討。
- 法定汽、機車停車空間數量檢討(一般車位、機械車位、裝卸車位、無障礙車位)，註明依何種規定檢討
- 地下室開挖率計算，註明依何種規定檢討。

例

建築計畫- 2/9

開發內容

5-2 說明開發內容、設計目標、構想及透視圖(請以1頁載明)

- 開發內容：開發單位、位置、土地使用分區、開發建築用途、興建規模(如地下5層、地上20層集合住宅興建工程等)。
- 設計目標及構想：請簡述說明設計理念及策略。

1. 開發內容

(範例)本案都市計畫分區為第二類住宅區，北臨26米計畫道路銜接江子翠景觀河濱公園，南側鄰接12米計畫道路。

(範例)本案依變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F、G單元)案規劃開發，計畫開發內容為地下0層、地上0-20層之集合住宅大樓。

各層規劃如下：

地下一層至地下四層：停車空間。

地上一層：店舖G3、管委會。

地上二層至二十二層：集合住宅。

2. 設計目標

- 1.符合〈變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F、G單元)案土地使用分區管制要點〉相關規定。
- 2.戶外帶狀式開放空間延續至鄰地，配合週邊環境，塑造優質的都市景觀。
- 3.建築物使用簡潔線條與曲率線板為造型特點。
- 4.外牆色彩採取中低彩度的，可在整體景觀內營造內斂、沉穩的典雅氣質。
- 5.整合行人與車輛的系統，區分汽機車專用道、人行步道。
- 6.從都市景觀的角度而言，建築物的屋突具有天際線的任務，同時為配合細部計畫規定，本棟建物設計部分屋頂創造天際線的變化。



範

例

建築計畫- 3/9

• 造型及量體

■ 建議圖面比例為 1/300 至 1/500 區間。

5-3 建築物造型及量體計畫(請以2頁載明)

一. 基地配置

(範例)基地北向臨26M環河西路，南向臨12M華江三路；於華江三路側留設3.52無遮簷人行步道及4M沿街步道式開放空間，另依土管規定於環河西路側留設5M退縮開放空間及4M沿街步道式開放空間，並以基地2側退縮1.5M步道空間串聯南北兩側開放空間。

二. 動線與機能分區

(範例)考量基地南側鄰近商業區，故南側一樓及一樓夾層設置為店舖，連接兩側商業空間，並留設深7.52M人行步道、開放空間及雙排喬木及樹下休憩空間塑造商業氛圍；北側則為住宅空間使用之入口大廳、管委會空間，並由垂直動線至二至二十二層住宅空間；地下停車空間則由南側12M華江三路側進入至地下各層。



應標明事項：

- 建築線、地界線、前院側院退縮、地下開挖範圍。
- 其他依規定應退縮或留設檢討(無遮簷人行道、自行車道、山坡地不可配置建築範圍...等)。
- 人行道寬度、高程、無障礙通路檢討、汽機車出入口、車道寬度、廢氣出口、高層建築緩衝空間。
- 道路名稱、道路寬度、車行方向、行穿線、公共設備、公有人行道範圍及寬度、行道樹、路燈等。
- 鄰地套繪(含車道出入口位置、高程、開放空間、騎樓、無遮簷人行道、公共運輸站牌及出入口位置等)。



建築計畫- 4/9

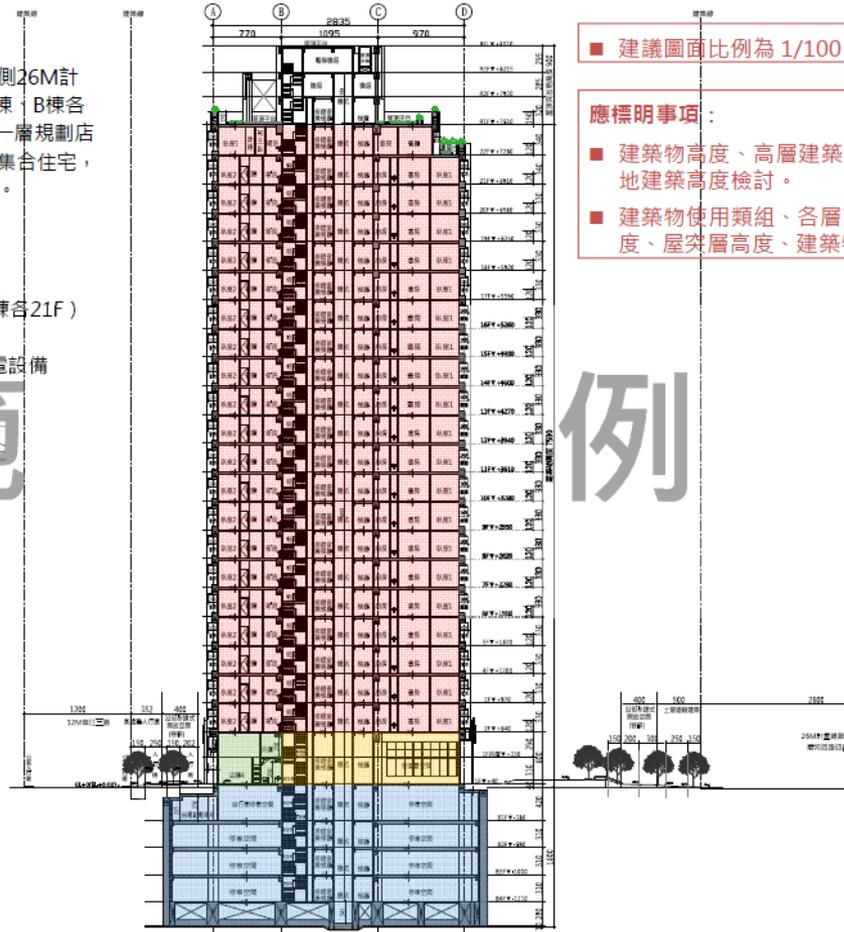
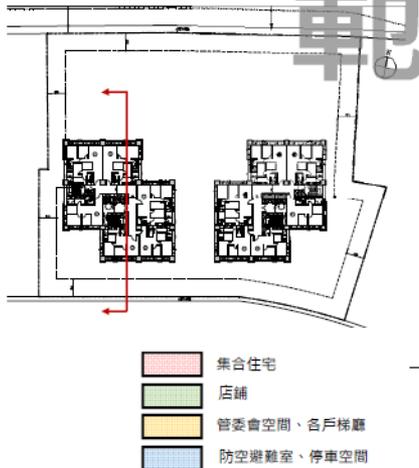
量體配置

一、量體規劃

本案基地臨大漢溪旁江翠北側地區、北側26M計畫道路與南側12M計畫道路，未來規劃成A棟、B棟各22層與地下4層之1幢2棟的集合住宅建築。一層規劃店鋪與社區公共空間，二層以上規劃作為多戶集合住宅，地下室為停車空間、防空避難室及設備空間。

二、樓層空間用途

1. 一層：店鋪G3、門廳、管委會空間。
2. 一層夾層：店鋪G3
3. 二至二十二層：集合住宅H-2 (A棟、B棟各21F)
4. 屋突一至三層：設備空間、電梯機房
5. 地下一層：防空避難室、停車空間、機電設備
6. 地下二至四層：停車空間、機電設備



■ 建議圖面比例為 1/100 至 1/400 區間。

應標明事項：

- 建築物高度、高層建築落物曲線、山坡地建築高度檢討。
- 建築物使用類組、各層高度、建築物高度、屋突層高度、建築物高度。

範

建築計畫 - 5/9

• 外牆材質 & 色彩

5-4 建築物外牆材質及色彩計畫

(請以1頁載明)

建築物外牆材質計畫

外牆造型規劃分為三段層次處理，底層部分對應沿街人行步道與店舖之間關係，地面退縮建築量體親切人行空間、雙排喬木及複層綠化豐富人行空間，於店舖外立面整合店舖招牌與冷氣主機位置，並以垂直柱身與燈具結合建築本身垂直語彙；

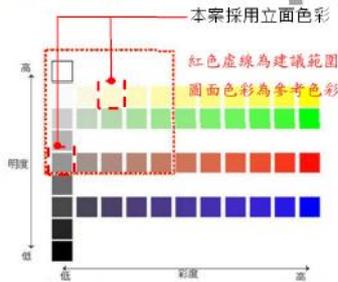
屋身部分為住宅空間為主，立面分割以垂直語彙為主體，搭配垂直燈柱強調垂直線條；

頂部屋突為創造河岸旁天際線變化，呼應水岸意象，於建築底層及頂部屋突部分以水紋金屬飾板點綴

建築物外牆色彩計畫

本案依〈新北市板橋（江翠北側地區）都市設計審議原則〉第五條第四項

(四) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並與鄰近地區及相鄰建築物協調配合。



本案外牆設計採淺米黃色、淺灰等中低彩度顏色，符合建議色系。



建築計畫- 6/9

• 照明計畫

5-5 建築物照明計畫(請以1頁載明)

設計說明

(範例)透過照明設計手法，將建築物優雅的古典設計語彙於夜間呈現出來。

(範例)為了可以從遠、中、近不同的距離來看建築物，分別從都市尺度、街道尺度與人的尺度來規劃建築物的燈光，方能建立建築的夜間層次。

(範例)藉由屋頂的造型燈飾，勾勒出夜間都市天際線的美感；垂直面列柱照明將建築主體立面優雅完美的呈現在夜晚裡；入口區溫柔的重點照明，輔以柔和的街道燈光，為夜間的生活巷道，提供了舒適且悠閒人行尺度光環境。

(範例)適宜且不過亮的燈光強調建築特色、增加城市夜間美感，是現今照明的趨勢。

夜間照明效果模擬圖(範例)



應標明事項：

- 設計說明、燈具形式。
- 夜間時段照明效果模擬。



分時分段控制計劃

(範例)為達到節能照明之目的，除了使用LED為主要照明光源外，亦運用分時分段的燈控計劃來配合。

(範例)夜晚，一般人活動最集中的時段為7~10時，可將大部份的燈光於此時段開啟，用燈光表現建築物的設計語彙，並且提供良好的光環境，10點後人潮逐漸減少，則可減少建築物垂直面的燈光，留下人行尺度的安全照明，更能符合節能減碳的綠色照明。

範

例

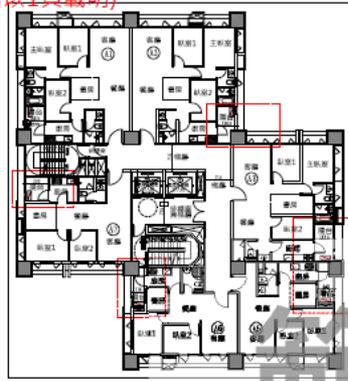
建築計畫 - 8/9

● 空調機

5-10 空調配置平、立、剖面圖
(請以1頁載明)

- 建議圖面比例為 1/30 至 1/50 區間。
- 外管線依建管規定予以美化、遮蔽。

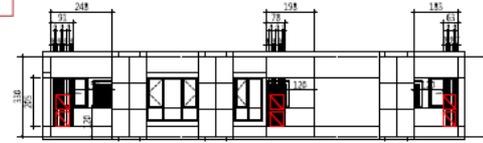
應標明事項：平面、立面室外機標示。



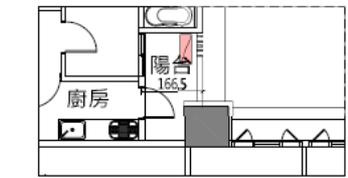
二層至二十一層平面圖 S:1/300



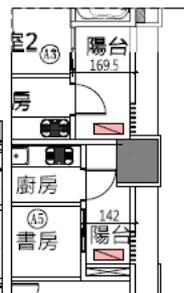
二十二層平面圖 S:1/300



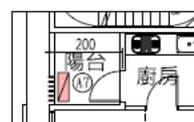
陽台正面長度 248cm	陽台正面長度 198cm	陽台正面長度 183cm
1) 陽台淨空寬度檢對 157>248/2=124-OK 157>120-OK	1) 陽台淨空寬度檢對 120>198/2=99-OK 120>120-OK	1) 陽台淨空寬度檢對 120>183/2=91.5-OK 120>120-OK
2) 格柵面積 0.91*2.05=1.87㎡ 格柵透空面積 0.09*7*2.05=1.29㎡ 格柵透空率 1.29/1.87*100=68.98% 68.98% ≥ 2/3=66.67% -OK	2) 格柵面積 0.78*2.05=1.6㎡ 格柵透空面積 0.09*6*2.05=1.13㎡ 格柵透空率 1.11/1.6*100=69.38% 69.38% ≥ 2/3=66.67% -OK	2) 格柵面積 0.63*2.05=1.29㎡ 格柵透空面積 0.09*4+0.07*2.05=0.88㎡ 格柵透空率 0.88/1.29*100=68.22% 68.22% ≥ 2/3=66.67% -OK



A2戶陽台 S:1/100



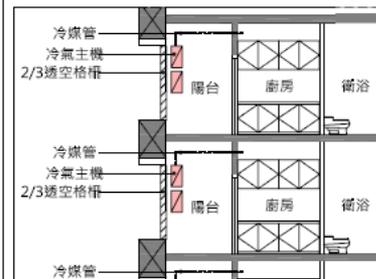
A3 / A5戶陽台 S:1/100



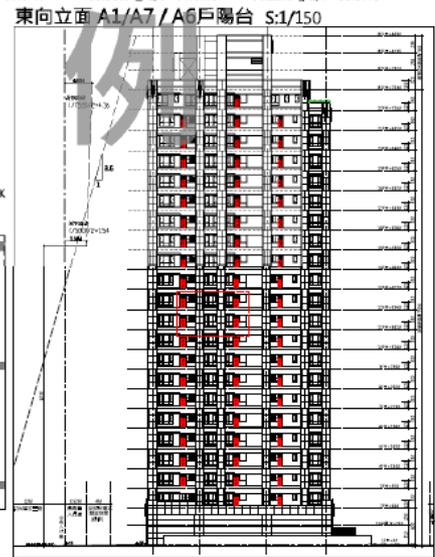
A7戶陽台 S:1/100



A6戶陽台 S:1/100



A7戶剖面示意圖 S:1/100



東向立面 S:1/600

V1090322

建築計畫 - 9/9

• 防救災

5-13 防救災計畫說明 (請以1~2頁載明, 檢附核定表及配置圖)

消防局核備文件

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人: _____ (負責人: _____ 電話: _____)
 設計人: _____ (聯絡人: _____ 電話: _____)
 建築物地點 (地號或地址): _____
 建築物概要 (樓高及用途): 1F 店舖及管委會空間(6.0M)、2F~4F 集合住宅 (3.3M 3.4M)

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (尚屬未開闢道路, 需於領取使用執照前, 將該計畫道路開闢完成, 以符合供消防車通行之空間)		
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持3.5公尺以上之淨寬, 及4.5公尺以上之淨高。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持4公尺以上之淨寬, 及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一) 供救助五層以下建築物, 消防車輛救災活動空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 16層以上或高度超過20公尺之建築物, 應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口, 其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間, 如緊急進口, 其替代窗口或開口距離道路超過11公尺, 應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一) 16層以上未達10層之建築物, 應為寬6公尺、長15公尺以上; 10層以上建築物, 應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二) 應保持平坦, 不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植被或相關突出物(如景觀設施)
(三) 雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本市最重雲梯消防車總重為50噸, 故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含雜草皮; 若含水溝蓋, 應能承受符合規定之程度
(四) 坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢附圖說 (0頁, 設計人須將完整的檢附圖說放入相關報告書內, 始得有效)		

承辦人: _____ 單位主管: _____

- 都市計畫防災通道檢討。
- 消防車輛救災活動空間檢討(消防局核備圖說全部檢附)。

劃設消防車輛救災活動空間, 需重新送審。

- 一、消防車輛救災活動空間原則如下:
- (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持三、五公尺以上之淨寬, 及四、五公尺以上之淨高。
 - (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路, 至少應保持四公尺以上之淨寬, 及四、五公尺以上之淨高。
- 檢討: 本案為地上 層建築物, 本案規劃於基地南向臨12M計畫道路(華江三路), 可供消防車輛通行, 符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

- 二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下:
- (一) 五層以下建築物, 消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四、一公尺以上。
 - (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物, 應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口, 其替代窗口或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間, 如緊急進口, 其替代窗口或開口距離道路超過十一公尺, 並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討: 本案南向臨12M消防車輛道路, 各層外牆開口(設置80cm²窗戶), 其水平距離十一公尺範圍內均規劃雲梯消防車操作救災活動空間, 符合規定。

- (三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下:
1. 長寬尺寸: 六層以上未達十層之建築物, 應為寬六公尺、長十五公尺以上; 十層以上建築物, 應為寬八公尺、長二十公尺以上。
 2. 應保持平坦, 不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一、五倍總重量。
 4. 坡度應在百分之五以下。
 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。
- 檢討: 本案為地上22層建築物, 規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車救災活動空間共3處, 地面平坦坡度在百分之五以下, 並且無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施, 其水溝蓋、地面加強荷重設計, 可承受當地現有最重雲梯消防車之一、五倍總重量, 符合規定。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下:

- (一) 狹小道路巷弄設避難路段應設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物, 各障礙物採用輕便可立即移動之設計, 當發生意外事故, 可輕易將障礙推離。側立式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一、五公尺, 且位於車道上方者, 自下端計量至地面淨距離應在四、六公尺以上, 違者依建築法處理。
 - (二) 狹小道路巷弄中切勿規劃設置燈柱或其他固定設施, 各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關, 應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
 - (三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練, 強化攤商自我防災意識與自救能力, 一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火, 使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商, 加強宣導限量使用之觀念, 減少發生意外事故之機率及重大傷害。
- 檢討: 本案檢討無狹小道路巷道。



景觀計畫 - 1/6

景觀配置

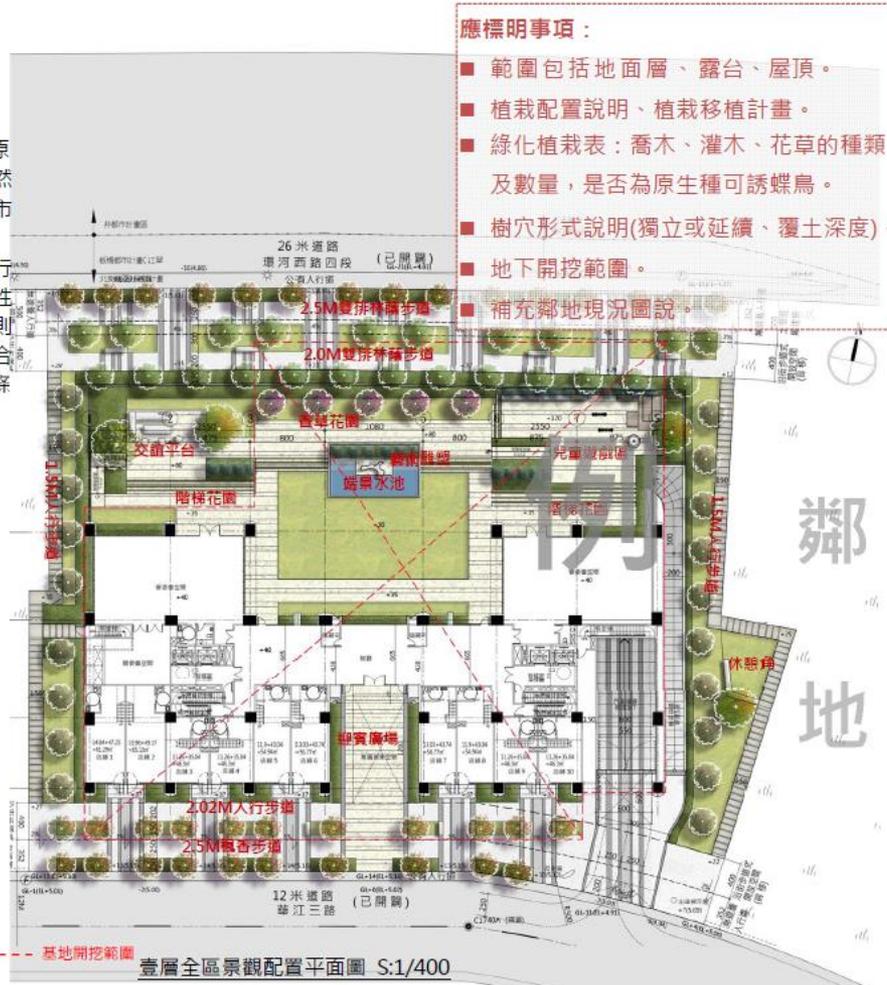
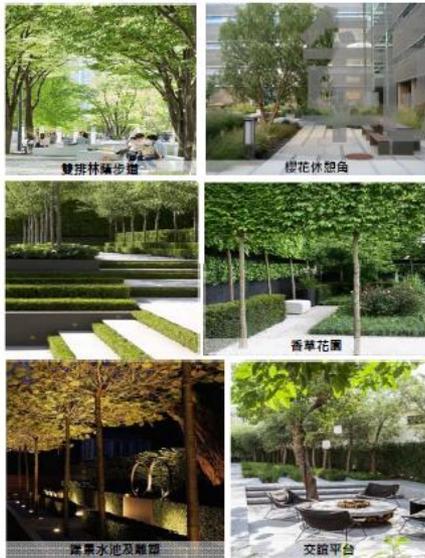
第6章 景觀計畫

6-1 景觀配置圖(請以1~2頁載明)

設計原則：

(範例)本基地位於鄰近河岸的重劃區，景觀設計之原則係以將開放空間做最大綠化為基準，以人親近自然為主軸，將景觀設計融入水岸景觀與生態，形成都市藍、綠帶生態系的一環。

在景觀配置上除了配合開放空間留設足夠的人行空間及自行車道，並以雙排甚至三排喬木以及連續性植栽槽及複層植栽營造綠意盎然的林蔭步道，鋪面則以色系跳動呈現活潑的空間基調。社區公共空間配合室內空間機能的延伸及建築造型，以簡潔俐落的線條構成，創造協調、舒適的活動空間。



- 應標明事項：
- 範圍包括地面層、露台、屋頂。
 - 植栽配置說明、植栽移植計畫。
 - 綠化植栽表：喬木、灌木、花草的種類及數量，是否為原生種可誘蝶鳥。
 - 樹穴形式說明(獨立或延續、覆土深度)。
 - 地下開挖範圍。
 - 補充鄰地現況圖說。

壹層全區景觀配置平面圖 S:1/400

景觀計畫 - 2/6

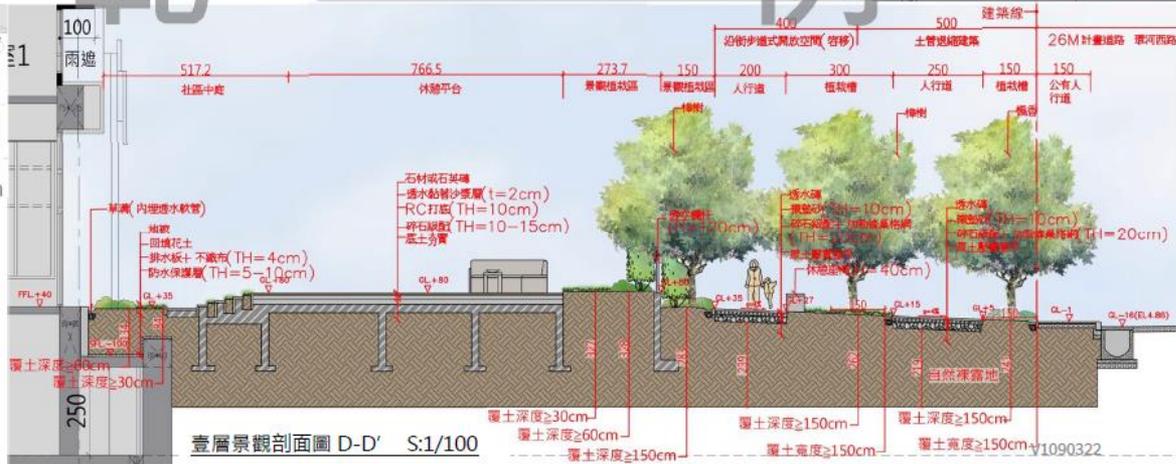
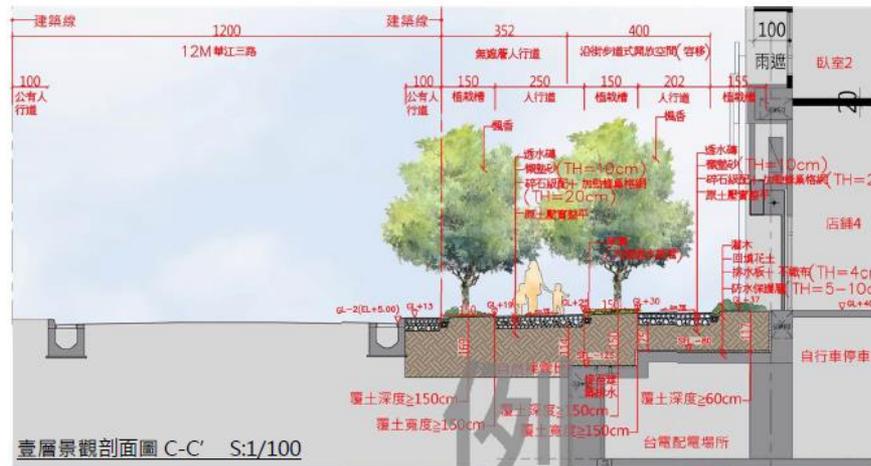
景觀剖面

6-3 景觀剖面圖(請以1~2頁載明)

應標明事項：

- 索引圖：需套繪開挖範圍線，並標註剖面位置。
- 道路範圍、地界線、1樓及地下室建築物範圍(包含結構、頂版及地坪)標高、與鄰地高程、坡度、覆土深度、人行道斷面及淨寬。
- 看建案規模，建議圖面比例為 1/30 至 1/100 區間。
- 基地內退縮開放空間達六米以上，人行步道需種植雙排喬木，且人行道淨寬2.5m以上。

範
例



景觀計畫 - 3/6

圍籬

6-2 圍牆、綠籬及欄杆(請以1頁載明)

依<新北市都市設計審議原則>檢討
2.住宅或在管理上有明定範圍需求之建築，應盡量以綠籬規劃。
3.確有特殊安全考量，並應經都市審議委員會審議同意後，使得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得超過120cm，牆面透空率需達70%以上，牆基高度不得高於20cm。

欄杆(A) 面積=0.01*0.14*18支=0.025M²

欄杆(B) 面積=0.3*0.02*16支=0.096M²

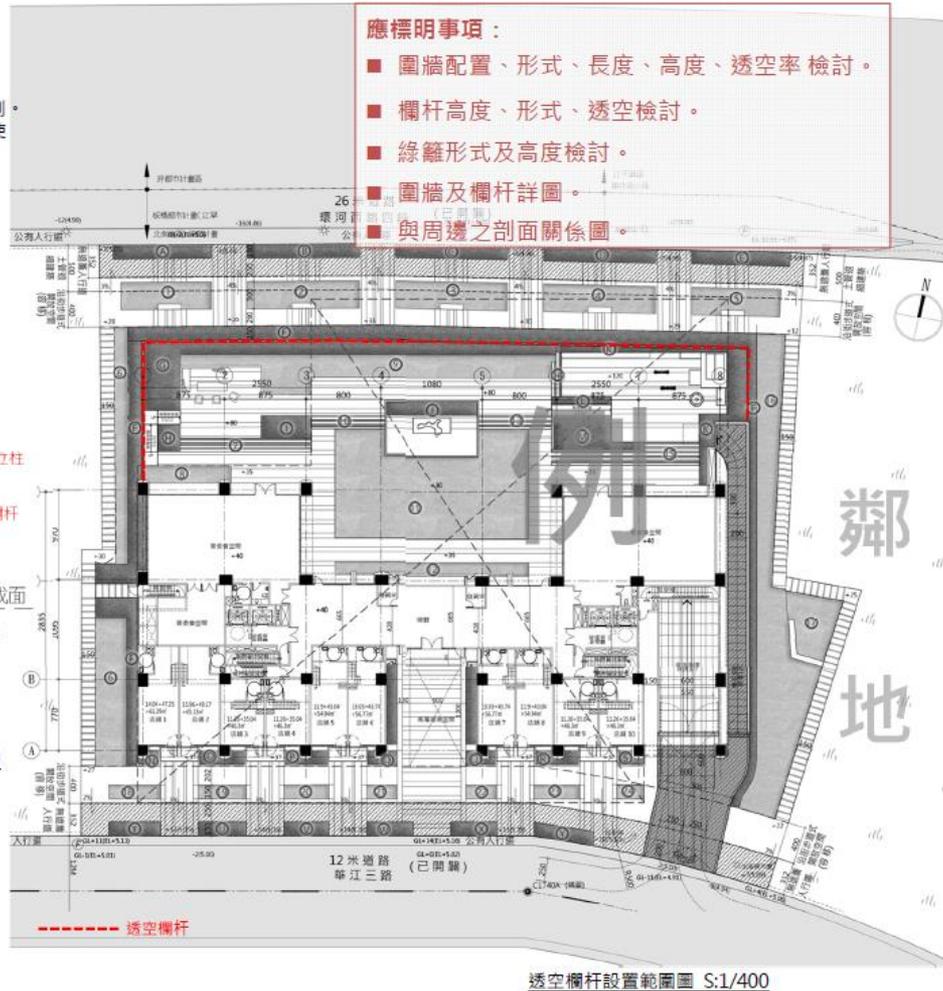
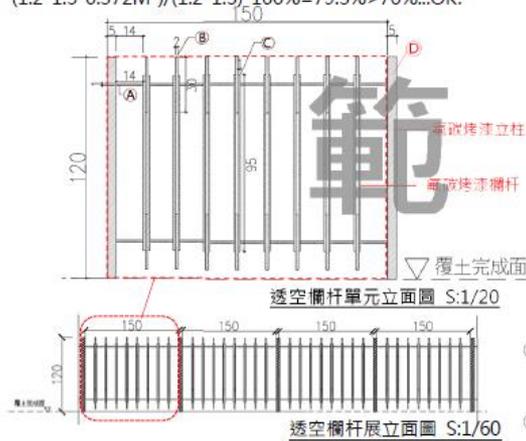
欄杆(C) 面積=0.01*0.95*16支=0.152M²

立柱(D) 面積=1.2*0.05=0.06M²

欄杆總面積=0.025+0.096+0.152+0.06=0.372M²

透空率計算：

$(1.2*1.5-0.372\text{M}^2)/(1.2*1.5)*100\%=79.3\%>70\%\dots\text{OK!}$



景觀計畫 - 4/6

綠化 & 綠覆

一層綠化及綠覆率檢討

依<新北市都市設計審議原則>規定檢討法定種植喬木數量如下：

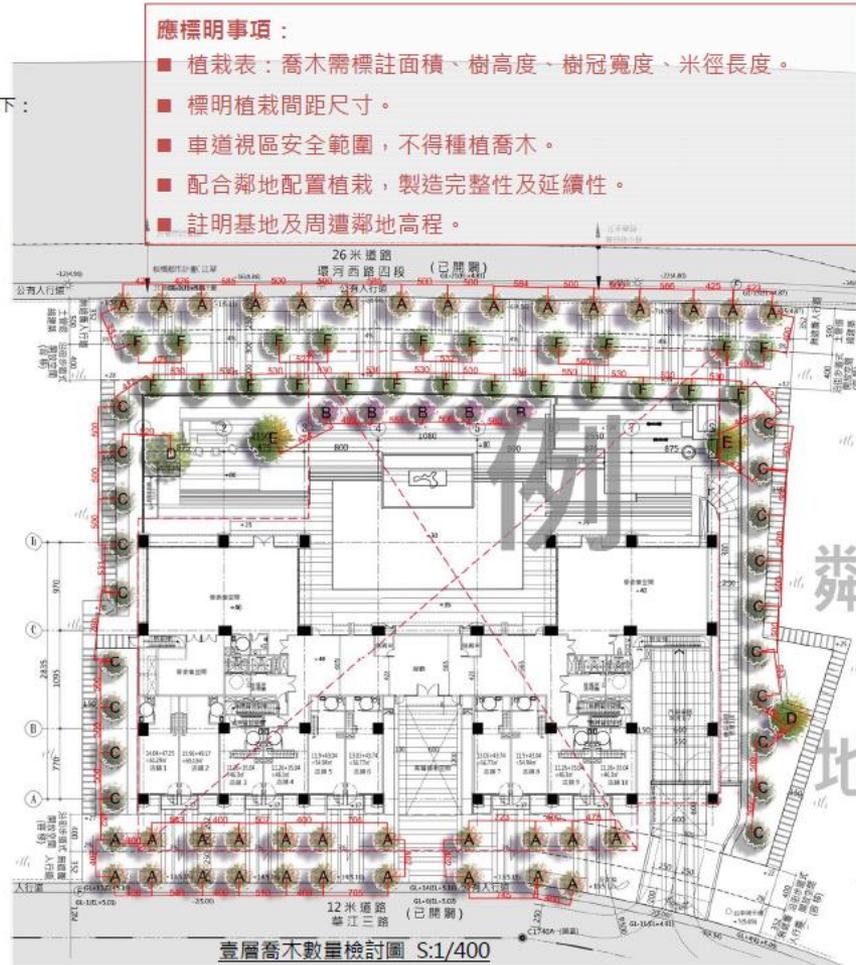
- 1.基地面積：4979.12M²
- 2.實設建築面積：1456.98M²
- 3.實設空地：3522.14M²
- 4.不可綠化面積：364.97(3.52M無遮簷人行道)+183.47(車道)=548.44M²
- 5.可綠化面積：3522.14M²-548.44M²=2973.7M²
- 6.法定種植喬木數量：2973.7M² / 36M² =82.60.....取83株
- 7.實際喬木種植數量=87株 ≥ 83株...OK!!

景觀植栽表 H=樹高度 W=樹冠寬度 一此即長

圖例	樹種	規格	數量	備註
A	楓香	HxW=4*2m φ>15cm	26株	原生種
B	山櫻花	HxW=4*2m φ>15cm	5株	原生種
C	光臘樹	HxW=4*2m φ>15cm	19株	原生種
D	棟樹	HxW=4*2m φ>15cm	2株	原生種
E	青楓	HxW=4*2m φ>15cm	2株	誘鳥誘蝶
F	樟樹	HxW=4*2m φ>15cm	23株	原生種、誘鳥誘蝶

應標明事項：

- 植栽表：喬木需標註面積、樹高度、樹冠寬度、米徑長度。
- 標明植栽間距尺寸。
- 車道視區安全範圍，不得種植喬木。
- 配合鄰地配置植栽，製造完整性及延續性。
- 註明基地及周遭鄰地高程。



景觀計畫 - 5/6

景觀照明

6-5 景觀照明計畫及燈具配置圖

(請以1頁載明)

景觀開放空間的夜間照明主要以安全及氛圍營造為主，故周圍人行道的照明配置上以景觀高燈及矮燈為主要照明，提供行人安全且不刺眼的舒適燈光；而社區內部的中庭公共空間則以低層次造型矮燈照明、輔以局部重點雕塑物照明，營造溫馨的社區空間氛圍，展現夜間景觀的空間層次。

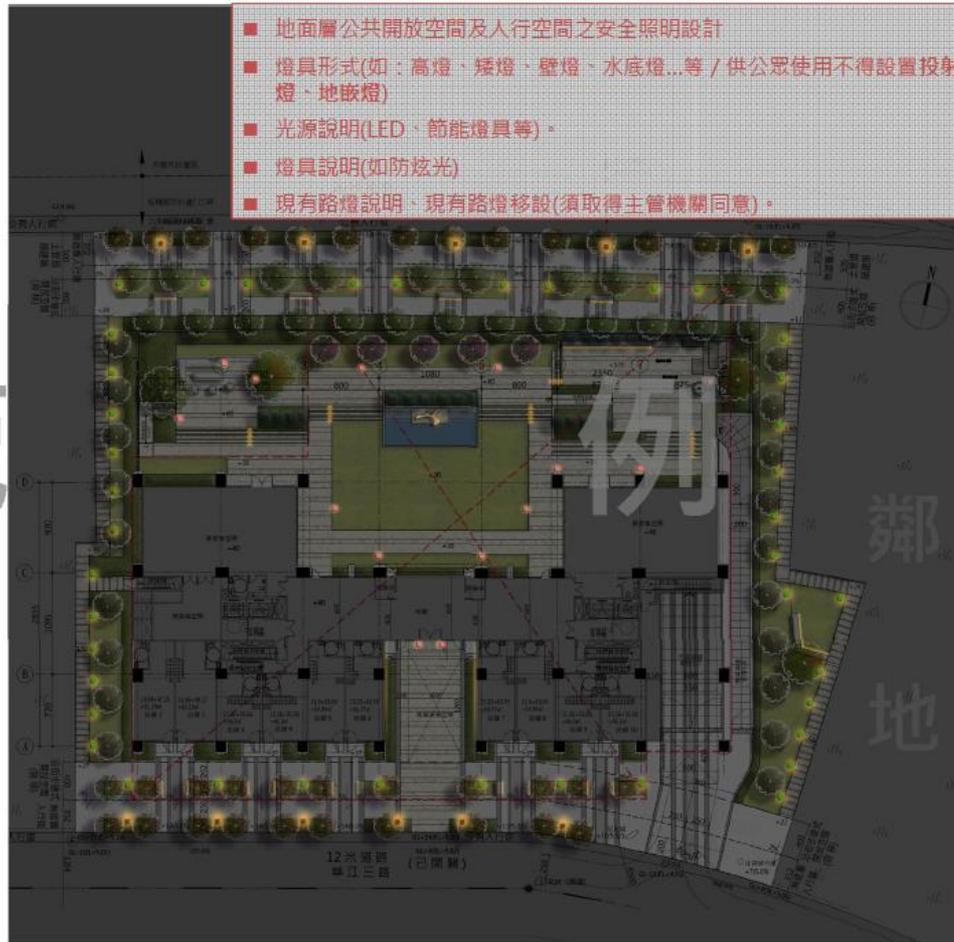


景觀高燈 步道燈 造型矮燈

圖例說明

圖例	名稱	數量
	景觀高燈 (LED 40W)	11
	步道燈 (LED 10W)	42
	造型矮燈 (Fluo. 23 W)	14
	階梯燈 (LED 3W)	21
	防水燈條 (LED 5W/M)	30

- 地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計
- 燈具形式(如：高燈、矮燈、壁燈、水底燈...等 / 供公眾使用不得設置投射燈、地嵌燈)
- 光源說明(LED、節能燈具等)。
- 燈具說明(如防炫光)
- 現有路燈說明、現有路燈移設(須取得主管機關同意)。



景觀計畫 - 6/6

鋪面材質 & 街道家具

6-6 鋪面材質及傢俱配置圖
(請以1頁載明)



人行道休憩座椅

結合藝術造型兒童遊戲設施

高壓透水磚鋪面

中庭花崗石或石英磚鋪面

花崗石步道

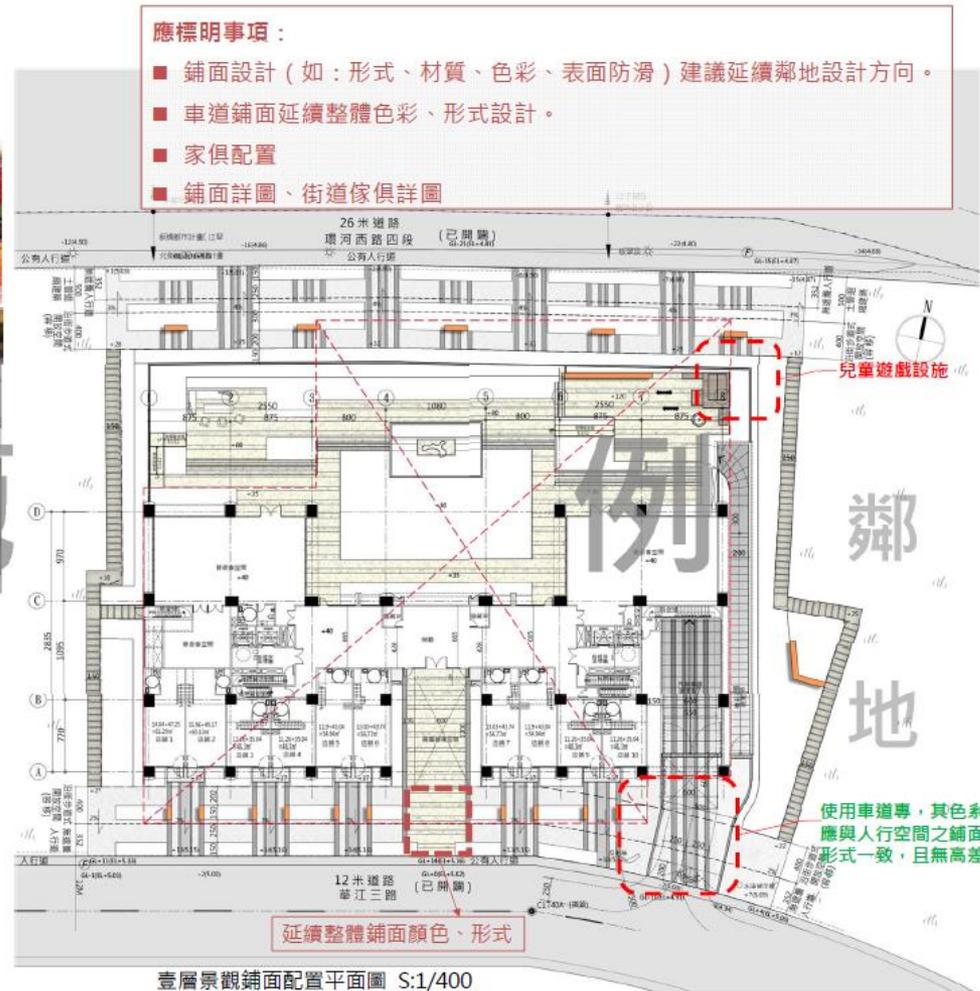
車道磚

圖例說明

圖例	名稱
	高壓透水磚
	花崗石或石英磚
	花崗石步道
	休憩座椅

應標明事項：

- 鋪面設計 (如：形式、材質、色彩、表面防滑) 建議延續鄰地設計方向。
- 車道鋪面延續整體色彩、形式設計。
- 傢俱配置
- 鋪面詳圖、街道傢俱詳圖



壹層景觀鋪面配置平面圖 S:1/400

共同負擔

● 工程費用：

- 依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，逐項說明提列內容
- 注意事項：

- 所提列費用應與事業計畫財務計畫「更新事業實施經費」章節對應

● 工程費用調整：

- 物價調整
- 地下層加成、樓層高度加成
- 二種以上構造 (按各部分所佔面積比例及個別單價平均計算)
- 不包含項目 (如拆除、公共設施開闢...)
- 得加計提列項目 (如特殊大地工程、智慧建築設備...，應檢附相關證明文件佐證，並部分項目應適度反映於更新後售價)

- 成本效益影響

(依據 104 年 1 月 16 日修正發布「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」)

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用				
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)				
		(三)工程管理費				
		(四)空氣污染防治費				
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金 2.外接水、電、瓦斯管線工程費 3.建照執照相關規費 4.其他			
		重建費用(A)合計：				
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費 2.工程開闢費用 3.公共設施用地捐贈本市土地成本			
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用 2.公益設施認養經費			
		(三)捐贈本市都市更新基金				
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費					

、建築物工程造價標準單價表 (以下簡稱本表，單位：元/坪)

式、權利變換費用(B)	一、調查費	二、更新前土地及建物測量費用	三、土地改良物拆遷補償費用	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費	構造別		鋼骨造		
					總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上	
	(一)都市更新規劃費	(二)不動產估價費用(技師簽證)	(三)土地鑑界費	(四)地籍費用	(五)郵寄鑑定費用	6-10層	125,500	121,800	118,100
						11-15層	136,000	132,000	128,000
						16-20層	159,700	155,000	150,400
						21-25層	175,300	170,200	165,100
						26-30層	186,600	181,200	175,800
						31-35層	195,800	190,100	184,400
						36層以上	203,600	197,700	191,800

表 15-2 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本(報價)
壹	建築工程		
1	假設工程		
2	基礎工程		
3	結構體工程		
4	外部裝修工程		
5	內部裝修工程		
6	門窗工程		
7	防水隔熱工程		
8	雜項工程		
9	景觀工程(含庭園及綠化工程)		
10	設備工程(電梯、廚具)		
	小計		
貳	機電工程		
1	電器工程		
2	弱電設備工程		
3	給排水工程		
4	生活廢水工程		
5	消防設備工程		
6	通風工程及空調設備		
	小計		
合計(壹+貳)			
管理費(含保險、利潤)10%			
營業稅(5%)			
總計			

構造別	鋼筋鋼筋混凝土			
	總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	120,000	116,500	113,000	
11-15層	130,100	126,300	122,500	
16-20層	144,300	140,100	135,900	
21-25層	158,400	153,800	149,200	
26-30層	168,700	163,800	158,900	
31-35層	177,100	171,900	166,700	
36層以上	185,600	180,200	174,800	

構造別	鋼筋混凝土			
	總樓地板面積(坪)	未滿2,300	2,300以上-未滿7,800	7,800以上
6-10層	100,100	97,200	94,300	
11-15層	112,500	109,200	105,900	
16-20層	123,300	119,700	116,100	
21-25層	135,100	131,200	127,300	
26-30層	148,100	143,800	139,500	
31層以上	162,000	157,300	152,600	

建照先行重點確認

