

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一)相關都市計畫

本更新單元現行計畫為民國 45 年 08 月 31 日公告實施之「新店都市計畫」劃設之乙種工業區(詳見圖 6-1)，鑑於正大尼龍公司於民國 84 年關廠，民國 85 年轉型倉儲使用；榮工公司臺北鐵工廠亦於 89 年結束營業，更新單元周邊多處閒置土地及零星申請開發之廠辦大樓，土地使用效益不彰，且缺乏區內完整交通路網及開放空間，地區公設服務品質不佳，新北市政府希冀透過都市更新計畫及都市計畫變更，改善地區環境體質，成為新北市新興產業著床環境，爰將本地區規劃為以供無污染性、適宜新北市未來產業繼續發展之特定專用區，並透過「新店榮工廠地及周邊地區都市更新計畫」劃設更新單元，整體開發。為達成此一目標，爰配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討。

1.「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案

(1)變更內容

本計畫原土地使用分區為乙種工業區、河川區及道路用地，本次通盤檢討考量上位計畫之指導、公民及機關團體陳情意見、發展之課題與對策等因素，研擬變更案共計 7 案。

(2)檢討後土地使用分區計畫

調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區(詳見圖 6-2)。

(3)公共設施計畫

劃設必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地。

(4)土地開發方式

本計畫案配合「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」，劃定都市更新地區及更新單元(詳見圖 6-3)，以辦理都市更新事業計畫方式，共同負擔都市計畫變更所需回饋之公共設施：

- A.特定專用區之開發，應透過更新事業計畫，由實施者實施之。
- B.本案之應回饋之公共設施土地、貸款利息、稅捐、管理費用及樁位測定費，均透過更新事業計畫，經市府主管機關核定後，由土地及合法建築物所有權人依其權利價值比例共同負擔。惟如部分更新單元遲未開發，而其所屬公共設施用地屬重大或緊急工程者，始得依徵收相關規定辦理用地取得。

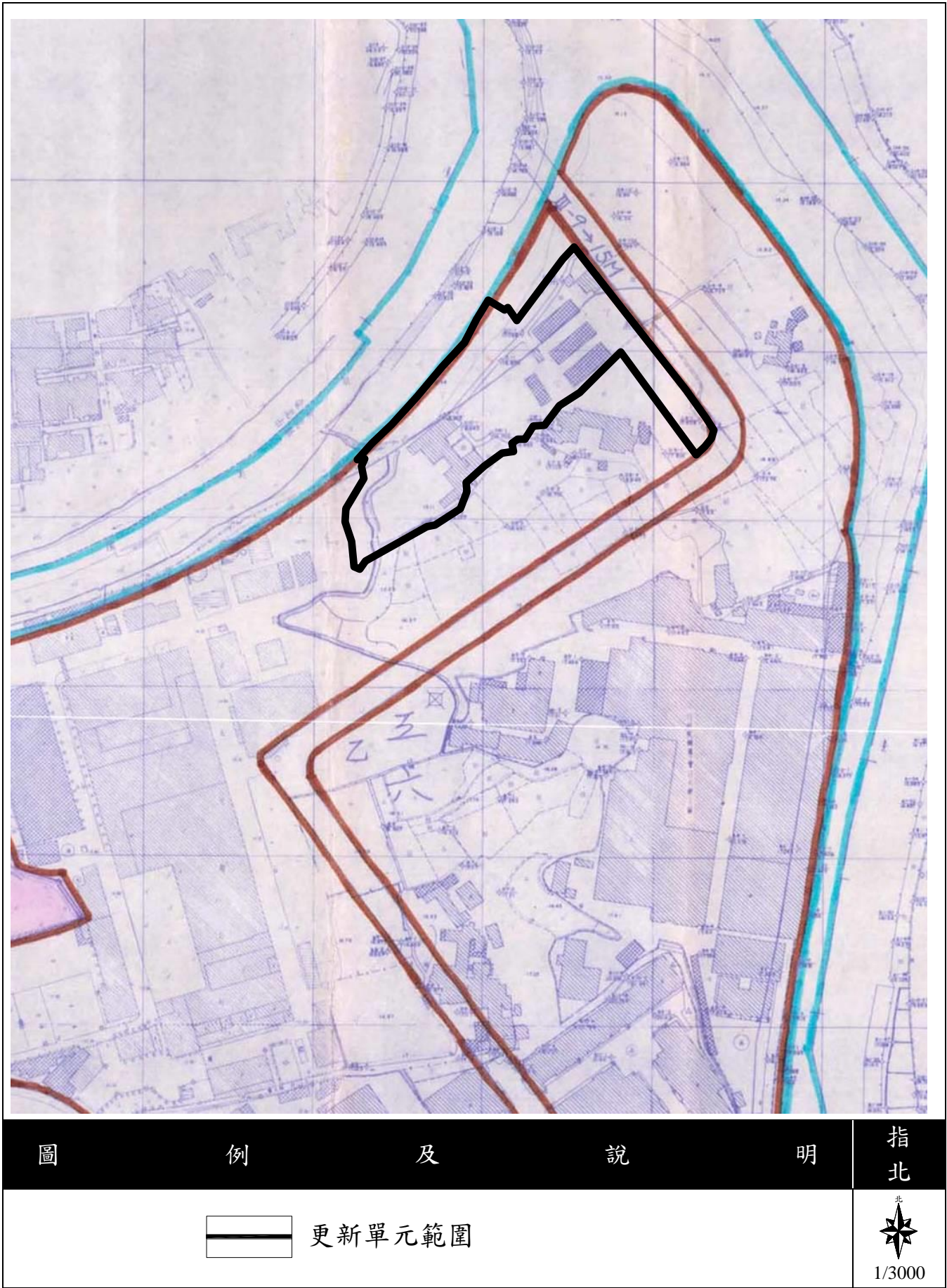


圖 6-1 更新單元土地使用分區示意圖



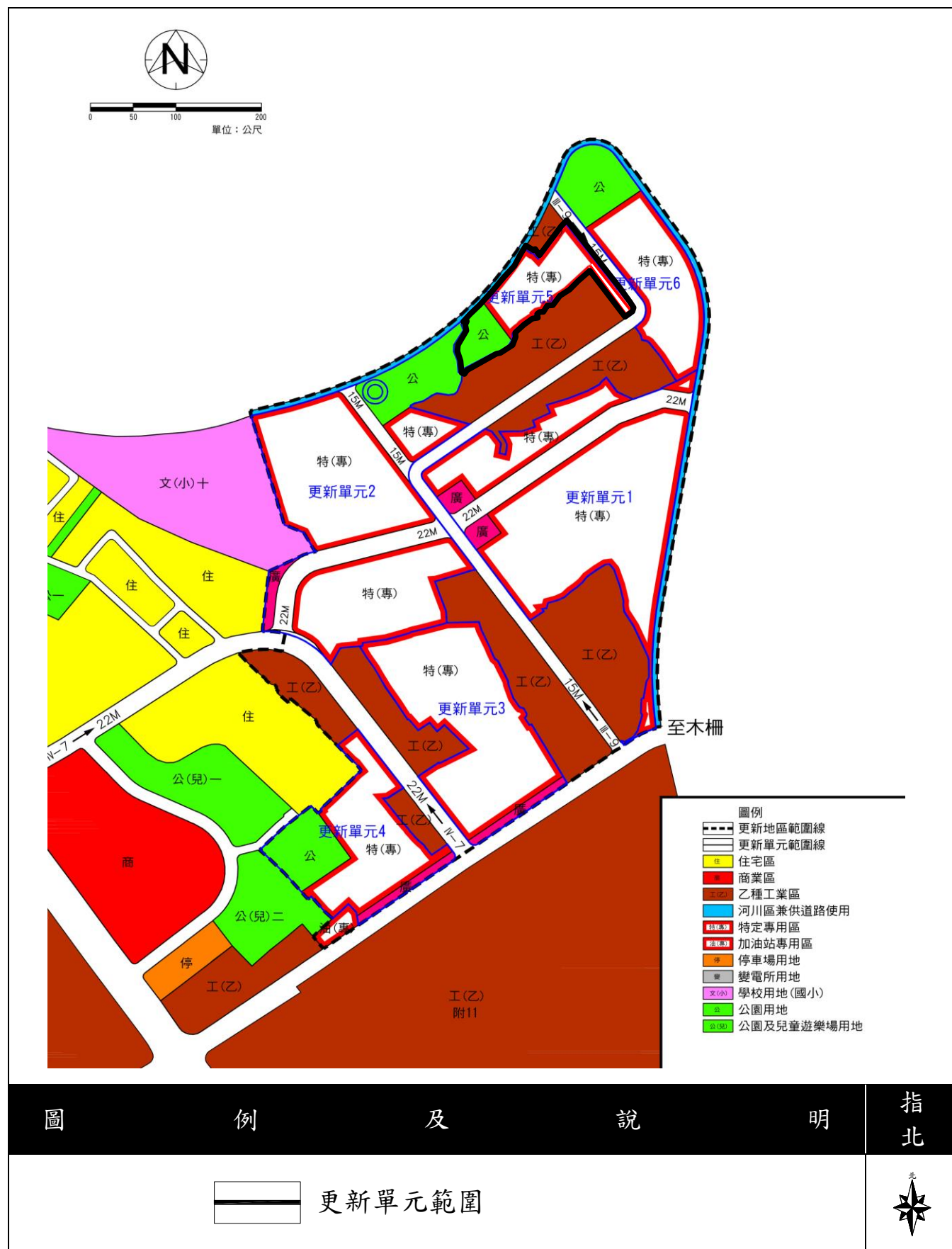


圖 6-2 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)  
專案通盤檢討後土地使用分區計畫示意圖

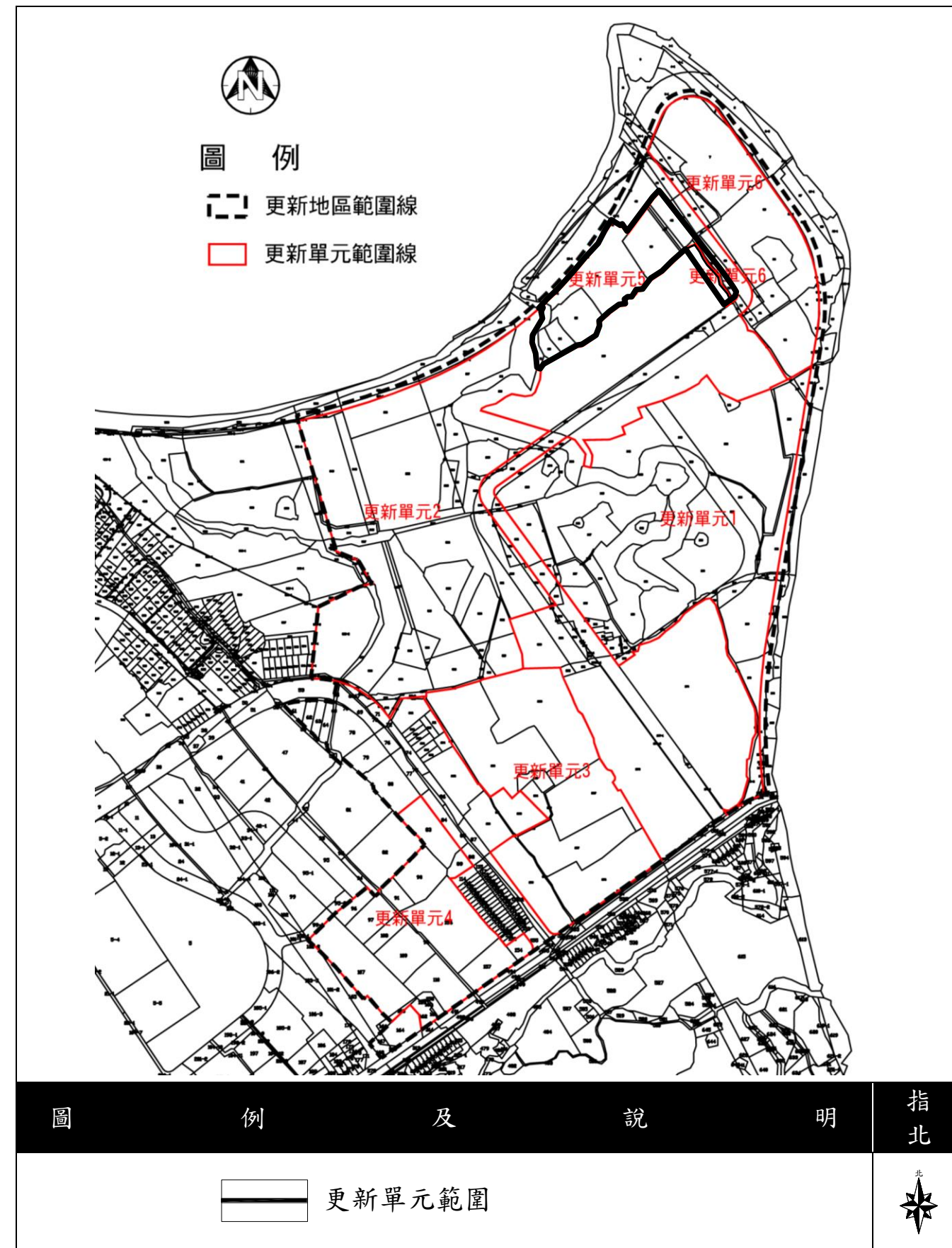


圖 6-3 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案  
通盤檢討更新單元示意圖

(5)回饋計畫

特定專用區應依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，可單獨實施都市更新事業，並透過擬定細部計畫及更新事業計畫，各更新單元自願捐贈土地及負擔公共設施比例(詳見表 6-1)。

表 6-1 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)各更新單元回饋比例計算表

等級	V2/V1	自願捐贈土地比例		
		第一種特定專用區	第二種特定專用區	第三種特定專用區
第一級	250% 以下	0%	15.0%	10.0%
第二級	251%~300%		17.5%	12.5%
第三級	301%~350%		20.0%	15.0%
第四級	351%~400%		22.5%	17.5%
第五級	401%~450%		25.0%	20.0%
第六級	451%~500%		27.5%	22.5%
第七級	500% 以上		30.0%	25.0%
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部份應再提供其中 30% 土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權應捐贈予市府。			

註：計算式  $V2/V1 = LP2/LP1 \times 100$   
(1)V2：工業區變更後之發展價值(單位：以台幣元計算)  
(2)V1：工業區變更前之發展價值(單位：以台幣元計算)  
(3)LP2：工業區變更後，毗鄰地價區段使用性質相同土地近三年平均公告土地現值(元/㎡)\*面積(㎡)  
(4)LP1：申請變更工業區土地近三年平均公告土地現值(元/㎡)\*面積(㎡)  
(5)第一種特定專用區係以產業發展為主，與原工業區之使用性質相似，無明顯變更之利差，故毋需捐贈可建築用地。  
資料來源：本計畫整理。

(6)實施進度

計畫範圍即為新店榮工廠地周邊地區更新地區，須依「擬定新北市新店區榮工廠地周邊地區更新地區都市更新計畫書」劃定之更新單元實施之，更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 5 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核。預定完成期限為自更新事業計畫審核通過後 5 年。  
後續各更新單元實施者須依本案附件作業規範，擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，本主要計畫再報由內政部逕予核定。

(7)財源籌措

本計畫由各更新單元辦理更新事業計畫實施之。

2. 「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案

因前述主要計畫通盤檢討係劃定都市更新單元後由實施者自提細部計畫以及都市更新事業計畫完成變更回饋事項，故本計畫依前述專案通盤檢討之實施進度與擬定細部計畫作業規範，由實施者總行營造興業股份有限公司擬具更新單元 5 之都市更新事業計畫、「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)專案通盤檢討」主要計畫案及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案送市府審查，後將於細部計畫以及都市更新事業計畫審議通過後，併同發布實施主要計畫。

本細部計畫承接原主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等規定，並遵循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令研擬實質發展計畫，亦已於新北市都市計畫委員會民國 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議通過，故依據都市計畫委員會審查通過後內容併同修正本事業計畫案。

另本案應依中華民國 103 年 4 月 29 日新北市政府北府法規字第 1030696569 號令訂定發布之「都市計畫法新北市施行細則」規定內容辦理。

(1)土地使用計畫

細部計畫規劃土地使用內容如下：

- A.第一種特定專用區：提供設置產業發展等使用，並結合研發、展示、資訊等設施，建蔽率 55%、容積率 300%。
- B.第三種特定專用區：供居住使用，建蔽率 55%、容積率 288%。
- C.公園用地：供休憩使用，並得設置停車空間，建蔽率 15%、容積率 45%。其中供捷運使用部分不計入建蔽率及容積率。
- D.道路用地：於本計畫區北側劃設 4 公尺道路用地，計畫面積為 0.0327 公頃，占細部計畫面積 2.65%。

表 6-2 本細部計畫區土地使用計畫面積表

土地使用分區及項目			面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	第一種特定專用區	申請人取回	0.4403	35.73
	第三種特定專用區	申請人取回	0.3800	30.84
		捐贈可建築用地	0.0603	4.89
		小計	0.4403	35.73
	合計		0.8806	71.47
公共 設施 用地	公園用地		0.3189	25.88
	道路用地		0.0327	2.65
	小計		0.3516	28.53
總計			1.2322	100.00

註：表內面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準，且實際回饋捐贈面積不得小於總面積乘應捐贈之可建築土地與公共設施用地比例。



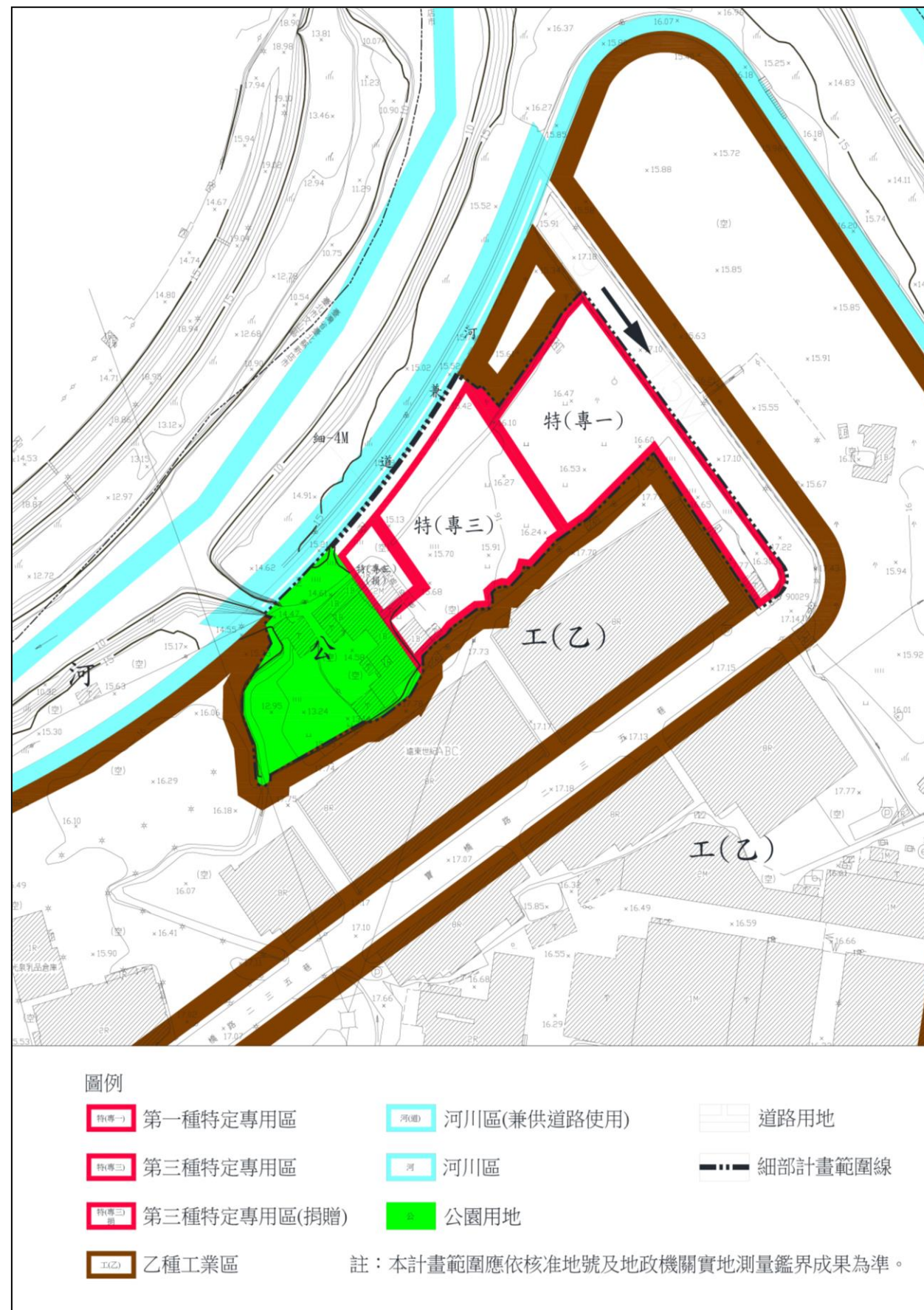


圖 6-4 本計畫區細部計畫示意圖

## (2)開放空間系統計畫

- 公園用地得作為捷運系統及其轉乘設施、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施等使用；其地下得作上下水道系統相關設施，並得兼作汽機車停車場使用。
- 於本計畫區北側退縮 6 公尺開放空間，其中 3 公尺作為自行車道，3 公尺則配合後續都市更新事業計畫自行留設之開放空間規劃供行人通行，創造居民往來交流、休憩之帶狀空間。
- 本計畫區東側沿寶橋路 235 巷(15 公尺)留設 5 公尺人行步道，以減少人車衝突，增加行人舒適及安全性，並提供災害發生時，臨時救援及緊急避難等機能。



圖 6-5 本計畫區指定開放空間示意圖



### (3)交通系統計畫

#### A.聯外道路

本計畫區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶中路(22 公尺)。中興路、北新路及寶中路皆位於本計畫區西側，中興路及北新路係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶中路則為加強本計畫區東西向連通，向東延伸至本計畫區，未來規劃之車行動線主要以該 3 條道路為動線對外連通臺北市及北二高。

#### B.主要道路

本計畫區之主要車行動線為寶橋路 235 巷(15 公尺)，位於本計畫區東側，向南至寶橋、寶橋路通往臺北市及新店各區。除上述之現況道路外，「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」所劃設之東西向 22 公尺計畫道路，亦具備聯外道路之機能，可順利將本計畫區內交通量向外疏散。

#### C.次要道路

##### (A)河川區(兼供道路使用)

本計畫區北側為水防道路(6 公尺)，向東可至寶橋路 237 巷，通往臺北市區，向西則可至寶元路一段，向外連通至新店各區。

##### (B)15 公尺計畫道路

「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」於本計畫區西側劃設 15 公尺南北向道路用地，以疏解寶橋路 235 巷往來人、車潮，亦可避免往更新單元 1、3 及寶橋路之車潮集中阻塞於計畫區北側 10 公尺次要道路。

##### (C)4 公尺計畫道路

本計畫臨水防道路側增設 4 公尺細部計畫道路，使北側供道路使用寬度達 10 公尺，以滿足防災救援通道之需求，架構完整之交通路網系統。

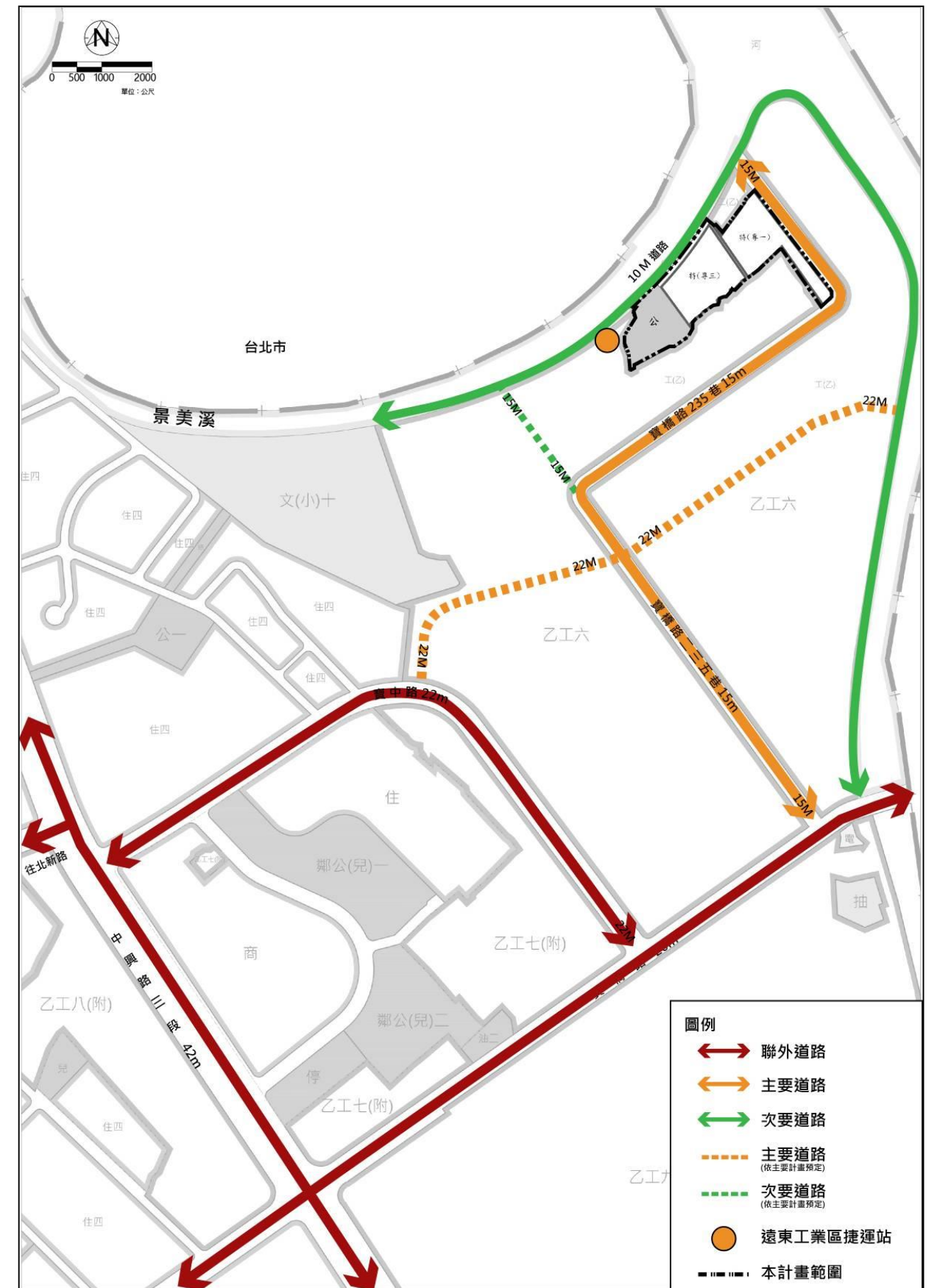


圖 6-6 本計畫區交通計畫道路動線示意圖

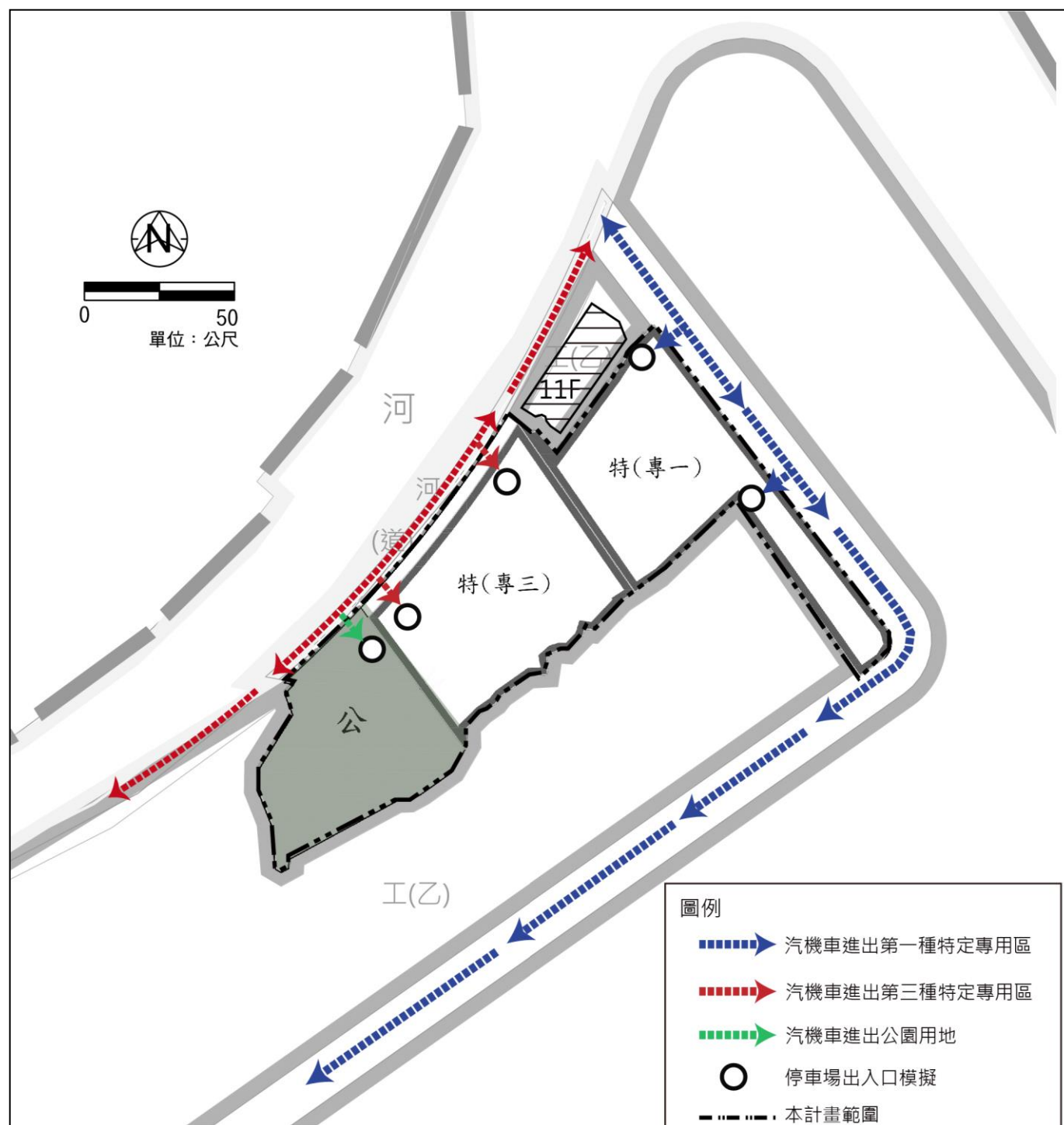


圖 6-7 本計畫區車行動線示意圖

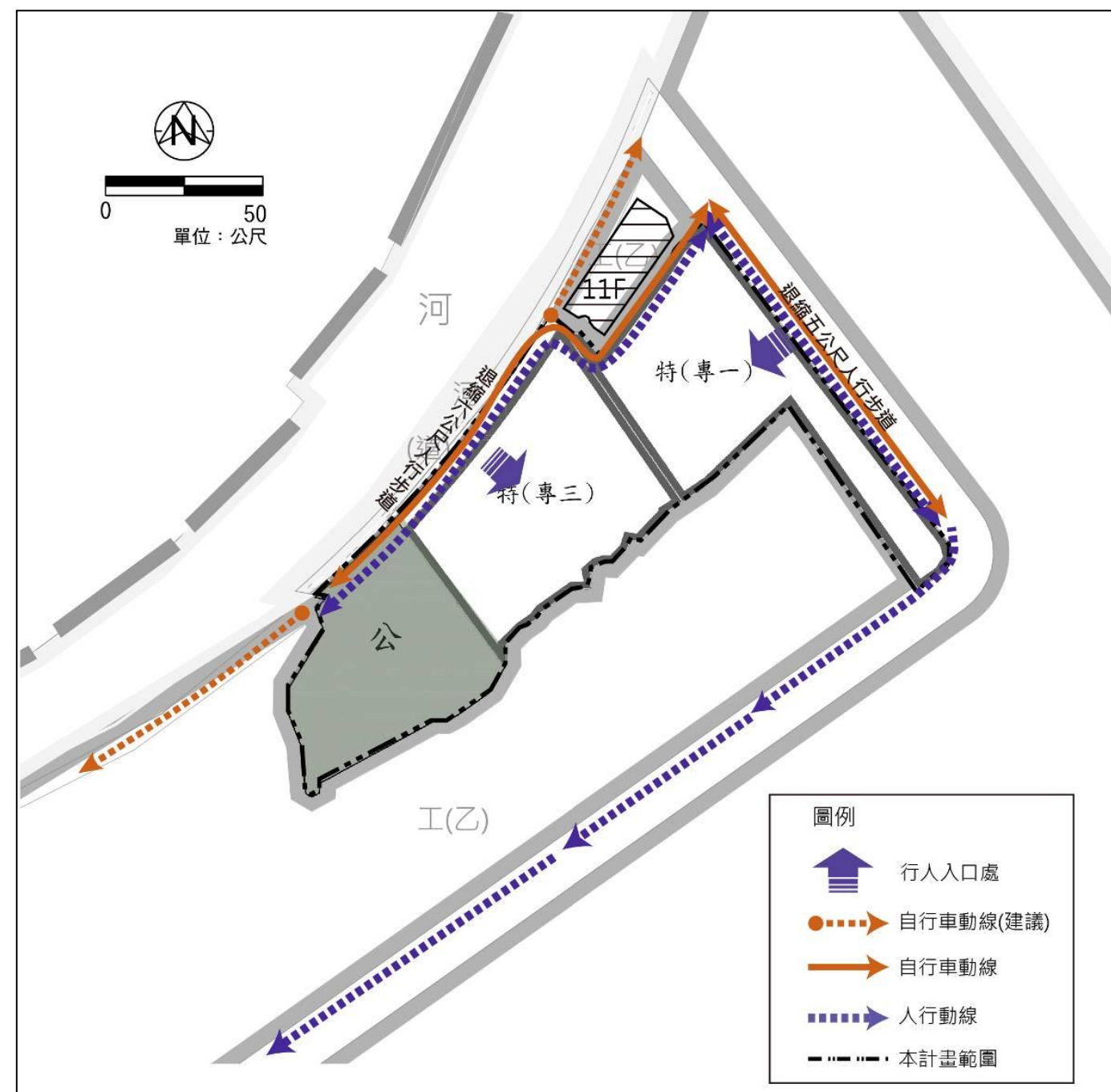


圖 6-8 本計畫區人行及自行車動線示意圖

#### (4)事業及財務計畫

##### A.土地開發方式

本計畫區採都市更新(權利變換)方式開發，另涉及乙種工業區變更為特定專用區部分，依主要計畫規定，變更為第一種特定專用區無需回饋捐贈可建築土地、變更為第三種特定專用區應回饋捐贈可建築土地。以上變更部分，扣除自願捐贈土地後，剩餘部分再提供區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護，產權應捐贈予新北市政府，另其他相關之樁位測定費係由開發者自行負擔。



B.開發時程

本計畫依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫書」劃定之都市更新單元5範圍實施都市更新事業計畫，採一次開發，預定完成期限自更新事業計畫審核通過後5年。

此外，有關變更後應回饋之公園用地，因應本計畫區屬都市更新配合都市計畫變更之型態，故開闢時程應於都市更新權利變換計畫核定發布實施後半年內進行簡易綠化，更新事業計畫審核通過後5年內完成開闢，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。違反者應依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地均不予發還，其土地權利關係人不得提出異議。

C.財務計畫

本計畫由開發者自行籌措開發費用，其來源如下：

(A)銀行貸款：包括土地設定抵押貸款及營建融資貸款二項。

(B)自有資金：本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

表 6-3 本細部計畫區財務計畫表

設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	預定完工期限	經費 來源
		其他	土地 重劃	公地 撥用		土地 成本	工程 成本	合計			
				有償	無償						
公園 用地	0.3189	✓				0	6,378	6,378	都市更 新實施 者	於都市更新權利變換計畫核定發布實施後半年內進行簡易綠化，更新事業計畫審核通過後5年內完成開闢，並依「都市更新條例」相關規定完成所有權移轉登記。	銀行貸 款、自 有資金
道路 用地	0.0327	✓				0	131	131			
合計	0.3516					0	6,509	6,509			

註：1.本表開發經費及預定完成期限得視開發者財務狀況酌予調整。  
2.本計畫開發經費將由實施者代墊，依地主權利價值計算共同負擔。

(5)回饋計畫

A.捐贈可建築土地

本計畫為乙種工業區變更為第一種特定專用區及第三種特定專用區，其中，變更為第一種特定專用區面積為 0.6290 公頃，依回饋比例計算表免捐贈可建築土地；變更為第三種特定專用區面積為 0.6032 公頃，變更部分依回饋比例計算表計算後(詳附件一)，屬第一級回饋標準，應捐贈可建築土地面積為第三種特定專用區面積 10%，即 0.0603 公頃。捐贈可建地區位詳見圖 6-4。

B.捐贈公共設施用地

本計畫區面積 1.2322 公頃，擬變更為第一種特定專用區面積 0.6290 公頃及第三種特定專用區面積 0.6032 公頃，並依「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規定檢討應劃設之公共設施用地面積 0.3516 公頃，及捐贈可建築用地面積 0.0603 公頃。故變更後第一種特定專用區及第三種特定專用區面積各為 0.4403 公頃，符合主要計畫規定。計算說明如下：

(A)第一種特定專用區應捐贈部分

第一種特定專用區無需捐贈可建築用地，區內土地之 30%作為必要性公共設施用地，面積為 0.1887 公頃。

$0.6290 \text{ 公頃} \times 30\% = 0.1887 \text{ 公頃}$

(B)第三種特定專用區應捐贈部分

第三種特定專用區須捐贈土地面積 10%之可建築用地，面積為 0.0603 公頃，剩餘土地 30%作為區內必要之公共設施用地，面積為 0.1629 公頃。

$(0.6032 \text{ 公頃} - 0.0603 \text{ 公頃}) \times 30\% = 0.1629 \text{ 公頃}$

(C)本計畫區合計應捐贈公共設施用地

綜合檢討本計畫第一種特定專用區以及第三種特定專用區應捐贈公共設施用地，其面積合計為 0.3516 公頃。

$0.1887 \text{ 公頃} + 0.1629 \text{ 公頃} = 0.3516 \text{ 公頃}$

C.其他承諾事項

(A)公共設施認養維護

本計畫劃設之公共設施用地將由申請人自行興建，並由申請人繳交管理維護代金予新北市政府。管理維護代金計算，以公共設施用地面積每年每平方公尺 200 元，繳交 25 年計算，預估應繳交管理維護代金約為 17,580,000 元。

$\text{管理維護代金} = \text{總公共設施用地面積} \times 200(\text{元}/\text{m}^2) \times 25(\text{年})$   
 $= 3,516(\text{m}^2) \times 200(\text{元}/\text{m}^2) \times 25(\text{年}) = 17,580,000 \text{ 元}$

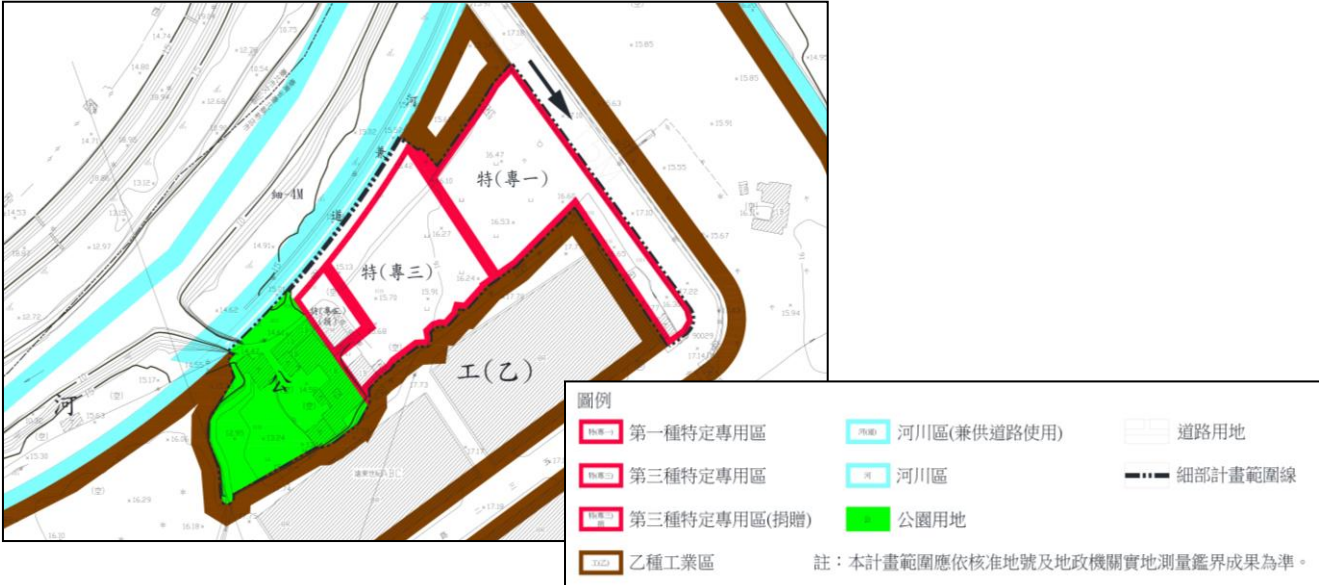
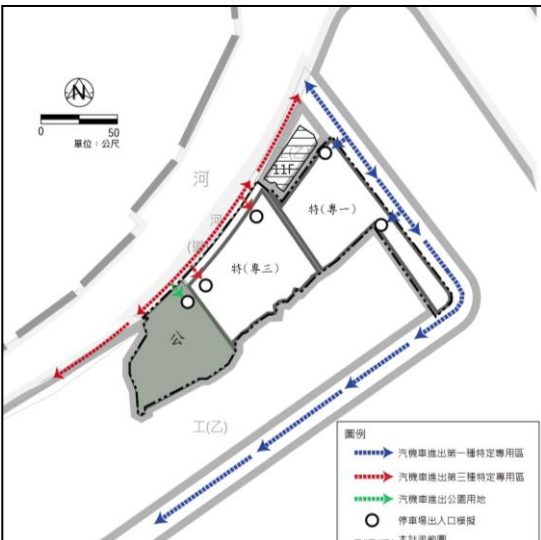
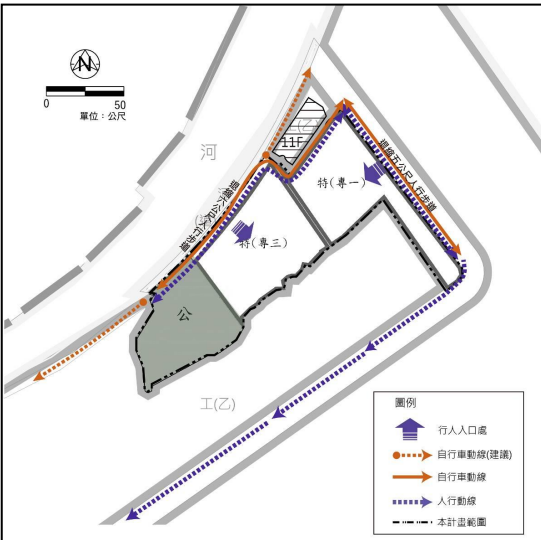


(B)提供公共停車位

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，本計畫應推算未來計畫區內居住人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置公眾使用之公共停車空間，並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後實施，其公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

前述公共停車空間得以立體化方式優先配置於公共設施公園用地下方，並依相關規定辦理。

(6)與本更新單元有關細部計畫檢討應配合規劃事項

本更新單元細部計畫係由實施者以自提細部計畫方式，載明更新單元之土地使用管制、回饋計畫以及都市設計準則等相關事項，以作為推動都市更新開發事業之依據，故以下針對細部計畫與本更新單元相關部分進行檢討。

項目	使用項目				檢核結果
土地使用與公共設施計畫	土地使用分區及項目			面積(公頃)	百分比(%)
	土地使用分區	第一種特定專用區	申請人取回	0.4403	35.73
		第三種特定專用區	申請人取回	0.3800	30.84
			捐贈可建築用地	0.0603	4.89
			小計	0.4403	35.73
	合計		0.8806	71.47	
	公共設施用地	公園用地		0.3189	25.88
		道路用地		0.0327	2.65
		小計		0.3516	28.53
	總計			1.2322	100.00
					
交通系統計畫					本更新單元特(專一)基地面積 4,403 m <sup>2</sup> ，特(專三)基地面積 4,403 m <sup>2</sup> ，公園用地面積 3,189 m <sup>2</sup> ，道路用地面積 3,189 m <sup>2</sup> ，均符合細部計畫規定，詳見第十一章及第十二章。
					
					
					



(二)各項法規檢討

土地使用管制要點檢討：「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日實施)

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
一、	本要點依據都市計畫法第 22 條、同法新北市施行細則第 40 條規定訂之。	敬悉。	—	-
二、	本計畫區內劃定下列使用分區及公共設施用地： (一)第一種特定專用區 (二)第三種特定專用區 (三)公園用地 (四)道路用地	敬悉。	—	-
三、	本計畫區內使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及開挖率不得大於下列規定。 (一)開發強度 1.特定專用區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定： (1)建蔽率不得大於 55%。 (2)各特定專用區容積率規定如下： A.第一種特定專用區容積率不得大於 300% B.第三種特定專用區容積率不得大於 288% 2.公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定，供捷運使用部分則不計入建蔽率與容積率： (1)建蔽率不得大於 15%。 (2)容積率不得大於 45%。	敬悉。	—	-
	(二)特定專用區容許使用 「特定專用區」為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，本細部計畫分別劃設第一種特定專用區及第三種特定專用區，除作公益性設施外，分別供產業及住宅使用，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上。 1.第一種特定專用區容許使用： (1)以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育訓練、技術性諮詢與服務事業為主。 (2)無污染性之廠房或其相關設施： A.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 B.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 C.員工單身宿舍及員工餐廳。 D.其他經市政府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。 (3)產業發展有關設施： A.有線、無線及衛星廣播電視事業。 B.環境檢驗測定業。 C.營造業之施工機具及材料儲放設施。 D.倉儲業相關設施。(賣場除外) E.冷凍空調工程業。	依規定辦理。	<div>■符合</div> <div>□提請放寬</div> <div>□免檢討</div>	P11-07 P11-32



項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
三、	F.機械設備租賃業。 G.工業產品展示服務業。 H.剪接錄音工作室。 I.電影、電視設置及發行業。 J.機車、汽車及機械修理業。 K.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。 L.經核定之企業營運總部及其相關設施。 M.經市政府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。 (4)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性設施。 第一種特定專用區供建築技術規則之 C 類工業類使用者，其廠房廁所及茶水間應集中留設於各層公共區域。 2.第三種特定專用區容許使用： (1)專供集合住宅使用。 (2)經市府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理之公益性。	2.第三種特定專用區設置集合住宅使用及公益設施(公共托育設施)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-07 P11-32
	(三)容積獎勵 1.計畫區適用「新北市都市更新地區建築容積獎勵核算基準」，容積時程獎勵起算點以更新地區劃定公告日為原則。 2.建築物依都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書，給予容積獎勵。 3.不得適用開放空間獎勵及增設停車場空間獎勵，且變更後建築基地除更新獎勵外，其餘容積獎勵包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。	1.依規定辦理。 2.無開放空間及停車空間獎勵，容積移轉 33.5%<50%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-07 P11-32
	(四)開挖率 1.為確保地下水補助及增加透水性面積，第一種特定專用區、第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 2.公園用地法定開挖率因設置捷運系統相關設施或地下停車場，且提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制，惟不得超過百分之五十。	1.依規定辦理。 2.因設置捷運系統相關設施及地下停車場，提請放寬為百分之五十。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-7、32 P12-34
四、	本計畫區公園用地得作地下停車場，並應依下列規定辦理： (一)應設專用出入口及通道。 (二)應有完善之通風、消防及安全設備。 (三)應考量基地之雨水滲透，其覆土深度應在二公尺以上。 (四)地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。	(1)設二處專用出入口。 (2)依規定辦理。 (3)覆土深度均大於 2 公尺。 (4)依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	(1)P11-50 (2)P11-50 (3)P12-88 (4)P12-83、 P11-46
五、	本計畫區如需實施環境影響評估者，依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等相關規定辦理。	敬悉。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
六、	(一)計畫區內應依行政院核頒之災害防救方案規定，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。並設置消防設施，其設置標準應依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。 (二)建築基地法定空地以集中留設與開放空間相聯貫為原則，並強制留設中央防火巷；以發揮最大保育、休憩與防災功能。 (三)區內之人行步道、停車場、廣場等之鋪面以採用具高透水性之材質為原則，並須符合地下層開挖率之規定，以增加地表蓄存與入滲能力，降低逕流量。	(一)依照消防法及內政部訂定之各類場所消防安全設備標準規定辦理。 (二)本案特(專一).特(專三)留設中央防火巷。 (三)鋪面採高透水性鋪面為原則	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	(1)P12-64~79 (2)P12-80 (3)P12-101~102



項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
七、	本計畫區內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「新北市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間應依「建築技術規則」規定設置停車空間，並應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求。另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條之規定增設供公眾使用之公共停車空間，且不得據以要求容積獎勵。	本案特(專一).特(專三)建築物之附屬小汽車停車空間，依「建築技術規則」及都市設計審議原則規定設置停車空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-07、32
	(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 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置 1 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 1 戶 1 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 59 條之第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.建築物用途為「建築技術規則」建築設計施工篇第 59 條之第一類及第二類以外者則不得低於法定汽車停車位等輛數。	1.特(專三)之停車依此規定辦理。 2.機車位皆符合此規定辦理。 3.依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-32
	(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 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，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。	依法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位並供公眾使用，專(三)設於頂蓋下，提請放寬免計容積樓地板面積。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-07、32 P12-35
	(四)除前款停車位外，另應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並應提出經營管理計畫經交通主管機關審核通過後據以實施，其設置公共停車空間應設立獨立出入口並以靠近地面層為原則，且應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。	依規定提供汽車、機車、自行車各 20%之公共停車空間於公園用地	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-16
八、	本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。	敬悉。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
九、	本計畫區都市設計管制事項如下列規定： (一)公共開放空間系統配置 1.開放空間位置留設原則 (1)公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。 (2)基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如附圖 1 所示。 2.開放空間設計原則 (1)允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。 (2)多樣化的活動產生在廣場上。 (3)創造廣場的自明性。 (4)設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花台、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。 (5)廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。 (6)使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。 3.水岸開放空間 (1)水岸開放空間應與相鄰計畫道路之人行、自行車道，以及公園綠地共同設計，以促進開放空間之整體性。 (2)水岸開放空間應兼顧安全性與親水性，於適當地點設置欄杆及步道、廣場，並應與相鄰開放空間相聯繫。 (3)水岸開放空間應採生態工法設計，以植生緩坡為原則，並避免不透水性鋪面之使用。	(一)公共開放空間系統配置： 1.配合捷運站出入口及河道轉彎處留設節點廣場。  2.提供公共開放空間，並設計廣場均提供座椅等街道家具。  3.開放空間結合人行、自行車道及公園共同設計。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	1. P12-80 2. P12-80 3. P12-80



項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
九、	<p>4.人行步道、自行車系統動線配置</p> <p>(1)計畫區臨水岸邊應留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。</p> <p>(2)計畫區內臨計畫道路側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>5.人行步道、自行車系統設計原則</p> <p>(1)人行步道</p> <p>A.應提供行人舒適的行走空間，不得有障礙物或圍牆阻隔。</p> <p>B.需考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。</p> <p>C.人行道鋪面需考量無障礙空間之設計，避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面。</p> <p>D.人行步道宜以不同尺度之配置，結合街角廣場、街道家具、便利行人通行。</p> <p>E.人行步道宜以設置盆栽及種植多樣化階層式植栽方式予以綠化，且需符合建築技術規則基地綠化以及本市建管法規有關綠覆率檢討標準。</p> <p>(2)自行車道</p> <p>A.自行車道應結合公共設施以及退縮步道空間整體配置，以利形成完整之網路系統。並須考量安全性、舒適性、趣味性等設計原則。</p> <p>B.建築物配置應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。</p> <p>6.牆面線、水岸架空走廊</p> <p>(1)臨水岸之街廓指定牆面線，應沿道路境界線退縮 6 公尺以上，以配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供人行步道及自行車通行。</p> <p>(2)建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。</p> <p>(3)前述公共人行通廊經都市設計審議會審議核可者，得不計建蔽率及容積率檢討。</p> <p>(4)第三種特定專用區北臨水防道路側應退縮 10 公尺以上開挖地下室，另開挖範圍若涉及捷運設施則依照大眾捷運法等相關法規辦理。</p> <p>7.創造水岸活動魅力平台</p> <p>(1)為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。</p> <p>(2)露臺空間應保留大於 2 公尺以上之步行空間，可銜接周邊公共設施及相鄰之都市更新單元，以創造人工平台之公共空間。</p> <p>(3)將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。</p> <p>(4)前述露臺經都市設計審議會審議核可者，得不計建蔽率及容積率檢討。</p> <p>8.露台空間的設計應符合下列原則：</p> <p>(1)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。</p> <p>(2)應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。</p> <p>(3)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施，其鋪面需為防滑材質並考量無障礙設計。</p> <p>(二)建築基地交通規劃</p> <p>1.建築基地汽車出入口</p> <p>(1)面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則。</p> <p>(2)計畫區汽車出入口，除計畫區條件限制外，不得設置於下列位置：</p> <p>A.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。</p> <p>B.丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(3)計畫區除基地條件限制者外，其汽車出入口之設置應避免對人行形成妨礙及避開大型行道樹為原則。</p> <p>(4)為避免停車場汽車出入利用道路做為緩衝空間，延滯道路車流，計畫區內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮簷人行道。</p>	<p>4.依規定辦理。</p> <p>(1) 臨水岸邊應留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。</p> <p>(2) 臨計畫道路側應留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>5. 人行步道、自行車系統設計原則</p> <p>(1) A~E 依規定考量人行道鋪面之設置及配置,並規劃多層次綠化及綠覆率檢討。</p> <p>(2) 自行車道</p> <p>A.自行車道考量安全性、舒適性、趣味性等設計原則。</p> <p>B.建築物配置應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。特(專三)位於一樓頂蓋下及地下層，特(專一)位於開放空間。</p> <p>6.牆面線、水岸架空走廊</p> <p>(1)特(專三)為臨水岸街廓已退縮 6 公尺以上建築。</p> <p>(2)特(專一)於 2F、特(專三)於 3F 已留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境。</p> <p>(3)提請放寬不計入容積及建蔽率</p> <p>(4)謹遵辦理，特(專三)地下室未開挖至北臨水防道路側應退縮 10 公尺內。</p> <p>7.創造水岸活動魅力平台</p> <p>(1)已留設露臺空間。</p> <p>(2.露臺空間大於 2 公尺以上步行空間，創造人工平台之公共空間)。</p> <p>(3)本案之公共空間位於特(專三)之三樓，靠連結水岸架空走廊可串聯特(專一)之二層公共空間。</p> <p>(4)露臺提請放寬，不計建蔽率及容積率。</p> <p>8.(1)依規定辦理。</p> <p>(2)於特(專一)及特(專三)提供無障礙電梯及樓梯。</p> <p>(3)露臺提供日遮及雨遮設施，鋪面防滑材料，並為無障礙設計。</p> <p>(二)建築基地交通規劃</p> <p>1.建築基地汽車出入口</p> <p>(1)依土管規定分區獨立規畫進出。</p> <p>(2)</p> <p>A.自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。</p> <p>B. 本案無丁字路口。</p> <p>(3)~(7)依規定辦理</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>4.</p> <p>(1)P11-38</p> <p>(2)P11-13</p> <p>5.P12-80~82</p> <p>6.P12-27~28</p> <p>7.P12-30~33</p> <p>8.P12-30~33</p> <p>(二)</p> <p>P12-80</p>

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
九、	<p>(5)依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用。</p> <p>(6)建築基地內以私設通路連通建築線及建築物出入口者，應於私設通路側，設置至少一邊之人行專用步道，且其寬度不得小於 2 公尺。</p> <p>(7)1.建築基地面積達到 3,000 平方公尺以上，且使用具公共性活動需求者，應配合留設計程車排班空間。</p> <p>2.離街裝卸場：本計畫區建築基地開發應設置裝卸場，其位置應避免妨礙原有正常活動，對道路交通也不能產生衝擊。</p> <p>離街裝卸場應設置適當的景觀綠化遮蔽處理，並且不得設置於前院或留設之帶狀公共開放空間內。</p> <p>3.自行車停車：自行車道所經之公園綠地等開放空間，應配合設置停車、休憩空間。</p> <p>(三)建築設計及附屬設施</p> <p>1.建築造型、色彩及風格</p> <p>(1)建築物色彩：為塑造本地區特殊風貌，建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。建築物斜屋頂面應為單一顏色，且外牆顏色應以主色彩與輔佐色彩相配合為原則。</p> <p>(2)臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明應以與公園景觀相呼應方式設計為原則。</p> <p>(3)建築物臨水之立面應以立體綠化為主，且以符合產業服務園區形象之設計為原則。</p> <p>2.建築物附屬設施設計規範</p> <p>(1)廣告招牌管制：本計畫區內特定專用區建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線；同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。</p> <p>(2)本計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙都市景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。</p> <p>(3)本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。</p> <p>(4)建築物之電視天線應為共同天線。</p> <p>3.建築基地法定空地依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，於扣除依規定無法綠化之面積後應予綠化，其綠化面積不得小於 50%。</p> <p>4.公園之綠化面積所佔比例不得小於 50%，其中有床基之花台面積不得超過綠化面積 10%。</p> <p>5.公園用地內所留設之人行步道；以及停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設。</p> <p>6.本計畫區內以不設置圍牆為原則。</p> <p>7.無障礙設施設計：細部計畫區之人行道或建築基地依法留設之前廊、無遮簷人行道或其他開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，其步道鋪面系統應齊平設置，以利行動不便者通行使用。公共建築物之各項無障礙設施，應依相關法規規定辦理。</p> <p>8.屋頂綠化或綠能設施。</p> <p>『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。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>(1)屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>(2)太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備』。</p> <p>9.強化基地保水及滯洪設施</p> <p>建築基地應依新北市政府水利局 106 年 11 月 22 日公告發布之透水保水技術規則辦理，以強化基地保水性能。</p> <p>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；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。</p> <p>10.退縮建築</p> <p>(1)第三種專用區申請開發建築時，與鄰地基地境界線應至少退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間。</p> <p>(2)本案基地東北側與鄰地間應退縮 4 公尺建築，作為串聯東側及北側之人行系統。</p>	<p>2.離場裝卸位之景觀綠化依規定辦理。</p> <p>3.特(專三)之自行車位於地面層依此規定辦理。</p> <p>(三)建築設計及附屬設施</p> <p>1.建築造型、色彩及風格</p> <p>(1)本案之建築物外牆之顏色應與地區背景協調配合，以中、高明度及中、低彩度為原則。</p> <p>(2)臨公園建築物之造型、色彩及夜間照明應以與公園景觀相呼應方式設計為原則。本案整體設計皆採互相呼應為原則。</p> <p>(3)特(專三)臨水岸側之立面皆採立體綠化來進行設計規劃。</p> <p>2.建築物附屬設施設計規範</p> <p>(1)本案基地特(專三).特(專一)皆無規劃一般零售業，故無設置店面招牌之問題。</p> <p>(2)依規定辦理。</p> <p>(3)考量空調主機位置及格柵規劃</p> <p>(4)依規定辦理。</p> <p>3.依規定辦理。</p> <p>4.公園用地綠化按此規定辦理。</p> <p>5.依規定辦理。</p> <p>6.無設置圍牆。</p> <p>7.本案採無障礙設施設計，以利公眾空間使用便利性及行動不便者。</p> <p>8.屋頂綠化設施</p> <p>謹遵辦理，屋頂採用二分一以上設置率能設施或設備檢討，以屋頂綠化來規劃。</p> <p>9.強化基地保水及滯洪設施</p> <p>依土管規定辦理。</p> <p>10.退縮建築</p> <p>(1)已退縮 2 公尺作為緩衝隔離空間</p> <p>(2)已退縮 4 公尺建築並串聯東側及北側之人行系統。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>(二)2. P12-80 3.12-35 (三) 1. P12-44 2. P12-47~49 3. P12-37~38</p> <p>2.-</p> <p>3.P12-91~93 4.P12-93 5.P12-101~102 6.- 7.P12-54~58 8.P12-96~99</p> <p>9.P12-102</p> <p>10(1).P11-38 10(2).P11-13</p>



項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
十、	<p>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。</p> <p>附圖 1 本計畫區及周邊基地指定留設開放空間示意圖 (資料來源:本計畫繪製)</p>	依規定辦理。	<div><div></div>符合</div> <div><div></div>提請放寬</div> <div><div></div>免檢討</div>	

都市審議原則檢討:新北市都市設計審議原則檢討表（104 年 9 月 8 日版）

審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
一、公共開放空間系統配置事項	(一)開放空間獎勵申請:	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>1.沿街步道式開放空間：</p> <p>(1)沿街步道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。</p> <p>(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。</p> <p>2.廣場式開放空間:</p> <p>(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。</p> <p>(2)有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部份具有連續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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>5.車道及住宅主要出入口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)。</p> <p>6.建築物一樓為住宅用途使用(住戶單元、公共服務空間…等)，需於範圍內全長留設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。</p> <p>7.基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積。</p> <p>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廈管理規約中規範。</p>	本案未設置。	<div><input type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</div>	-
	(二)都市防災：	<p>1.鄰棟間隔：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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分，應考量整體街廓之延續性，配置植栽槽及人行鋪面設計。</p> <p>3.防災通道：依據該計畫區土地使用分區管制要點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。</p> <p>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。</p>	<div>1. 退縮1.5公尺以上建築。</div> <div>2. 依規定辦理</div> <div>3. 依土管規定設置防災通道。</div> <div>4. 依規定辦理</div>	<div><input checked="" type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input type="checkbox"/>免檢討</div>	P11-13 P11-38



	(三)公共服務空間部分：	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。 2.應由公共空間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。	本案未設置。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
二、人行空間或步道系統動線配置事項	(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，其臨該計畫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。 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，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。 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。 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。 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、植栽槽及設施位置須公私分明，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。	1.依土管規定退縮人行步道。  2.依規定辦理。  3.依規定辦理。  4.依規定辦理。  5.本案未設置。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	1.P11-13、P11-38 2.P12-85-89 3.P12-80 4.P12-101 5.-
	(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。 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。 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間。	本案未位於整體開發地區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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，並考量整合設施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。 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。 3.人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位置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。 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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P10-14 P12-100
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。 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，該部分樓地板以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。	本案特(專三)單戶有面積66 m <sup>2</sup> 以上一戶一車，66 m <sup>2</sup> 以下依規定折減，並以自行車數補足。 特(專一)依土管及技規檢附。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-7 P11-32

		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，經本市都設計審議委員會同意，得酌予調整。			
	(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。 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。 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 公尺平地，但停車總數量 50 部以下者，得以設置 4 公尺為原則。 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。 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設計審議委員會認為確有供公眾使用必要性者，不再此限。 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。	1.依土管規定特(專一)、特(專三)、公園分別設停車場出入口。 2.出入口特(專三)及公園 6m≤6m 符合規定，特(專一)8m≤8m 符合規定。 3.依規定辦理。 4.汽機車坡道緩衝空間均大於 6m。  5. 本案未設置。 6. 本案不適用	<div><div></div>符合</div> <div><div></div>提請放寬</div> <div><div></div>免檢討</div>	1.~4. P11-13、 P11-38



審議項目	項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
三、交通運輸系統配置事項	(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。 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。 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。	1.依規定辦理  2.本案特(專一)設於 1F 空地，特(專三)設於 1F 室內。  3.依土管規地與機車位 1/4 設置。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-74
	(四)裝卸車位：	新建工程除以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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-13 P11-38
	(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，應提交交通影響評估報告送交通主管機關審查。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
四、建築基地細分規模限制事項	(一)申請容積移轉案件，依下列規定辦理：	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.提出對周遭環境友善方案，以增加地面層開放空間、基地綠化及保水設計、「綠建築指標」、TOD 規劃設計等為主。 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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-1~2
	(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。	1.特(專一)機房集中設置由公共服務核進出。 2.住宅單位內未設置機房。 3.依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	1. P12-60~61 2. - 3. -
	(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。 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.部分基地位於住宅區： (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	本案未位於商業區	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

		<p>用管制相關規範。</p> <p>(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。</p>			
	(四)工業區：	<p>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。</p>	本案屬產業生活專用區	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	(五)公益性設施：	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則，經都市設計審議委員會同意者，不再此限。</p>	<p>1. 本案於特(專三)1F&amp;2F 捐贈公共拖益設施，設置獨立出入口，經社會局同意設置。</p> <p>2.依規定辦理</p> <p>3.依規定辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	<p>1.P10-5~6</p> <p>2.P12-17~P12-18</p> <p>3.P11-56、P11-57</p>
五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項	(一) 建築立面設計原則：	<p>1.建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於都市設計審議報告書內詳載說明。</p> <p>2.對影響都市景觀之立面，皆應以正立面處理。</p> <p>3.立面設計應考量使用分區及使用用途合理規劃。</p> <p>4.空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 依規定辦理。</p> <p>2. 依規定辦理。</p> <p>3. 依規定辦理。</p> <p>4. 依規定辦理。</p> <p>5. 未設置</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	<p>1. P12-44~46</p> <p>2. P12-44~46</p> <p>3. P12-44~46</p> <p>4. P12-60~61</p> <p>5.-</p>
	(二)建築物高度設計原則：	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>1.依規定辦理。</p> <p>2.依規定辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
	(三)建築物屋頂形式設計原則：	<p>1.依各地區鄰近特色與風格規劃。</p> <p>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、耐震、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。</p> <p>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。</p>	<p>1. 依規定辦理。</p> <p>2. 依規定辦理。</p> <p>3. 依規定辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-23~25
	(四)建築物照明計畫：	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	設計三時段夜間照明計畫，1F 未設置商業使用。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-47~49



	(五)水岸建築設計原則：	<p>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。</p> <p>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，開放空間應配置於臨水岸側以創造親水環境。</p> <p>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台，其應符合下列規定：</p> <p>(1)景觀陽台外牆構造應以玻璃或欄杆為之或兩者結合施作之。</p> <p>(2)景觀陽台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綠化設計技術規範規定。</p> <p>4.風環境管制：</p> <p>(1)為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，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，請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。</p> <p>(2)依據該地區常年季節數據，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。</p> <p>(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%。</p> <p>5.地面層商業空間應配置於鄰近水岸側，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。</p> <p>6.建築物色彩應考量融合山水景緻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。</p>	<p>1. 依規定辦理</p> <p>2. 依規定辦理</p> <p>3. (1).依規定辦理 (2).依規定辦理</p> <p>4. (1)依規定辦理 (2)依規定辦理 (3).本案特(專一)、特(專三)分別檢討各幢立面經寬度均小於基地平均寬度 70%。</p> <p>5.本案未規劃商業空間</p> <p>6.依規定辦理</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	
六、環境保護設施	(一)垃圾、資源回收空間及卸貨空間設置說明：	<p>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。</p> <p>2.垃圾、資源回收空間應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。</p> <p>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。</p> <p>4.垃圾、資源回收空間應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位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。</p>	<p>1. 遵照辦理</p> <p>2 本案於分別各棟建築物之地下一層，設置資源回收及垃圾暫存區。</p> <p>3. 遵照辦理</p> <p>4. 遵照辦理</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P12-62~63
	(二)基地保水及透水：	<p>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。</p> <p>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，並請盡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。</p> <p>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、增加基地保水能力。</p>	本案於基地周邊設滲透側溝。	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P12-101
	(三)屋頂綠化：	屋頂或露台之平台應以綠屋頂(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。	本案依土管規定設置屋頂綠化。	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P12-97~99
	(四)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化：	<p>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。</p> <p>2.斜屋頂建築：</p> <p>(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。</p>	本案非屬此類	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	

		(2)以設置綠能設備替代。			
	(五) 地下室通風	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。	依規定辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-86
七、景觀計畫	(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，須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表一。 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一顆，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木一顆，其樹冠底應離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土淨寬不得小於 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 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、抗汙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)需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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-80~107
	(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.基地內依前述規定須保留之樹木者，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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	(三) 綠覆面積	「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法如附表一。 2.灌木以實際面積增加 50%計算。 3.地被植物以被覆面計算。 4.以植草磚築造者，綠覆面以鋪設植草磚面積二分之一計算。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三分之一計算。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(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須求之建築，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。	依土管規定，未設置圍牆。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	



八、管理維護計畫	(一)公寓大廈管理規約：	公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項： 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.圾垃及資源回收空間。 7.垃圾車暫停車位及裝卸車位。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	詳管理維護計畫
	(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。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(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。	本案未涉及	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	本案未涉及	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	本案捐贈公益設施及設置社區公益設施，並於公園用地回饋公共停車，詳管理維護計畫。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 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。	依規定辦理。		
九、其他相關規定	(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，請獲選單位應盡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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	(二)	為使本市成為國際綠色觀光城市，申設旅館須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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	(三)	申請都市設計審議案件，除該計畫區土地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。	-	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	

	(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。	-	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
	(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。	-	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
	(六)	本原則未規定者，適用其他有關法令規定。	-	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—

十.其他	(二)	本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。			敬悉。	—	—
		米高徑(公分)	樹冠直徑(公尺)	綠覆面(平方公尺)			
		5-7	1.5	1			
		8-10	.5	15			
		大於 10	2	20			
		米高徑:距地面 1 公尺高之樹幹直徑。					

都市計畫法新北市施行細則（民國 103 年 04 月 29 日 修正）

項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第一章 總則				
第一條	本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	敬悉。	—	—
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	敬悉。	—	—
第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施				
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	敬悉。	—	—
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	敬悉。	—	—
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	敬悉。	—	—



項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第 三 章 土地使用分區管制				
第六條	<p>依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。</p> <p>前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二、本法第二十二條規定事項。</p> <p>三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：</p> <p>（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。</p> <p>（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p> <p>四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五、其他必要事項。</p>	敬悉。	—	—
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	敬悉。	—	—
第八條	<p>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。</p> <p>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。</p>	敬悉。	—	—
第九條	<p>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。</p> <p>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。</p>	敬悉。	—	—
第十條	<p>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。</p> <p>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。</p>	敬悉。	—	—
第十一條	<p>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：</p> <p>一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。</p> <p>二、攜帶證明身分文件。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	敬悉。	—	—
第十二條	<p>本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：</p> <p>一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。</p> <p>二、應受補償人所在地不明者。</p>	敬悉。	—	—
第十三條	<p>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：</p> <p>一、住宅區。</p> <p>二、商業區。</p> <p>三、工業區：</p> <p>（一）特種工業區。</p> <p>（二）甲種工業區。</p> <p>（三）乙種工業區。</p> <p>（四）零星工業區。</p> <p>四、行政區。</p>	敬悉。	—	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十三條	五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	敬悉。	—	—
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。 三、經營下列事業： （一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 （二）噴漆作業。 （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。 （八）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（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 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。	敬悉。	—	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十四條	十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 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場、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。	敬悉。	—	—
第十五條	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）。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第十六條	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作業。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。 （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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—



項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十六條	(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)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (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。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 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。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第十八條	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製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （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、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十八條	<p>(十二)電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五)機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三、公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一)警察及消防機構。</p> <p>(二)變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。</p> <p>(三)自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四)自來水處理場（廠）或配水設施。</p> <p>(五)煤氣、天然氣加（整）壓站。</p> <p>(六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七)電信設施。</p> <p>(八)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理。</p> <p>(十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者。</p> <p>(十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。</p> <p>(十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三)郵局。</p> <p>(十四)汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五)客貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>四、一般商業設施：</p> <p>(一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	本案不適用。	<div><input type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</div>	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第十九條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十一條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十二條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—



項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁 碼
第二十三條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十四條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十五條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十六條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二十七條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第二十八條	<p>保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、消防設施。</p> <p>三、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。</p> <p>五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>六、土石方資源堆置處理。</p> <p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>九、造林及水土保持設施。</p> <p>十、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。</p> <p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>十三、休閒農業設施。</p> <p>十四、農村再生相關公共設施。</p> <p>十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。</p> <p>十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十六款之未停止其使用。</p> <p>第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	本案不適用。	<div><input type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</div>	—
第二十九條	<p>保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：</p> <p>一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>二、破壞地形或改變地貌。</p> <p>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>四、採取土石。</p> <p>五、焚毀竹、木、花、草。</p> <p>六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p> <p>七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	本案不適用。	<div><input type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</div>	—
第三十條	<p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p>	本案不適用。	<div><input type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</div>	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁 碼
第三十條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第三十二條	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第三十三條	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，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第三十四條	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）網路增值服務業。 （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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—



項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁 碼
第三十五條	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。	本案不適用。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
第三十六條	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。	本案依土管檢討特(專一)55%、特(專三)55%、公園 15%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-07 P11-32 P11-46
第三十七條	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。	(1)依規定檢討開挖率特(專一)開挖率 58.92≤65%，特(專三)開挖率 64.94≤65%。 (2)公園用地依土管規定因設置捷運系統相關設施及地下停車場，提請放寬為百分之五十。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-07 P11-32 P12-34
第三十八條	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。	—	—	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁 碼																																
第三十九條	<div>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。</div> <table><tr><td>居住密度(人/公頃)</td><td>分區別</td><td>鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五</td><td>鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五</td></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>	居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五	未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十	商業區	百分之一百八十	百分之二百	二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十	三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十	四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十	-	-	-
居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五																																	
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十																																	
	商業區	百分之一百八十	百分之二百																																	
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十																																	
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十																																	
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百																																	
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十																																	
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十																																	
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十																																	
第四十條	<div>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。</div> <div>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。</div> <div>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。</div> <div>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。</div>	-	-																																	
第四十一條	<div>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：</div> <div>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。</div> <div>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。</div> <div>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。</div> <div>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。</div>	依土管規定檢討退縮。	<div><div>符合</div><div>提請放寬</div><div>免檢討</div></div>	P11-13 P11-38																																
第四十二條	<div>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。</div>	依土管規定檢討。	<div><div>符合</div><div>提請放寬</div><div>免檢討</div></div>	P11-07 P11-32																																

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第四十三條	<p>各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。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。各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	依土管規定檢討。	<div><input checked="" type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input type="checkbox"/>免檢討</div>	P12-91~95
第四十四條	<p>建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。</p> <p>前項綠能設施或設備如下：</p> <p>一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。</p> <p>二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	依土管規定檢討。	<div><input checked="" type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input type="checkbox"/>免檢討</div>	P12-96~99
第四十五條	<p>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：</p> <p>一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。</p> <p>二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三、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。</p> <p>四、都市更新單元。</p> <p>五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>八、都市計畫書指定地區。</p>	依規定辦理。	<div><input checked="" type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input type="checkbox"/>免檢討</div>	-
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	本案設計綠建築黃金級。	<div><input checked="" type="checkbox"/>符合</div> <div><input type="checkbox"/>提請放寬</div> <div><input type="checkbox"/>免檢討</div>	P12-3~15



項次	內容	檢核結果	檢討結果	頁碼
第四十七條	各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-7 P11-32
第四十八條	都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵： 一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理： (一)獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 (二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 (三)獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 (四)具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 (五)依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。 二、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。 三、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 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： (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。	一、都市計畫書內獎勵項目 本案採綠建築黃金級設計獎勵額度 3% 二、未設置 三、未設置 四、未設置	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-3~15
第 四 章 公共設施用地				
第四十九條	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。	依土管規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—

項次	內 容	檢核結果	檢討結果	頁 碼
第 五 十 條	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。	依新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫書玖、土地使用管制要點三-(四)檢討，因設置捷運系統相關設施及地下停車場，提請放寬為百分之五十。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-34
第五十一條	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。	依土管規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P11-46
第 五 章 附則				
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後騰餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十五條	高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十六條	考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。	依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P12-102
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	—	—	—
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。	—	—	—

附表一~三

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

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

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定



## 二、更新計畫摘要

新北市政府為配合中央「加速推動都市更新方案」之執行，並配合民國 95 年中央辦理「推動全省 50 處政策性都市更新案」之新北市 5 處(板橋浮洲榮工廠、新店榮工廠、汐止火車站周邊、樹林火車站周邊及永和大陳義胞)更新規劃成果，及執行行政院都市更新推動小組第六次會議決議事項，乃於民國 96 年進行「擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案」之規劃工作，並推動後續法定程序，加速新北市都市更新之進行。

本更新單元即屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案所劃設之更新單元五。

### (一)更新地區範圍

新店榮工廠地周邊地區位於新店都市計畫區，東側隔景美溪與臺北市文山區都市計畫區相鄰，西側則為永和都市計畫區及中和都市計畫區，為大臺北高度發展地區。

更新地區範圍東、北側以景美溪為界，西側為中興路、南側為寶橋路，區內為乙種工業區(工四、工六、工七)、部分道路用地(寶橋路 235 巷及寶中路)及河川區(水防道路)，面積約為 31.26 公頃(詳見圖 6-2 及圖 6-3)。

### (二)再發展構想

#### 1.土地使用機能調整構想

調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。土地使用變更後示意圖如圖 6-2 所示。

#### (1)特定專用區

本計畫所稱『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上之分區。

劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後計畫面積為 17.0798 公頃。

#### (2)乙種工業區

以現有廠辦大樓為主，因現況使用良好，可繼續現有之使用，檢討後計畫面積 7.1082 公頃。未來如廠房建物有重建更新需求，可依都市更新條例所訂程序辦理更新；如涉及都市計畫土地使用機能調整，應依都市計畫法規定程序辦理。

#### (3)河川區(兼供道路使用)

為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。

#### (4)加油站專用區

中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司之民營化，乃變更加油站用地為加油站專用區，面積 0.1301 公頃。

#### (5)公園用地

為保留未來捷運環狀線遠東工業區站設站之用地，劃設公園用地乙處，供後續捷運設站使用，如未來地區尚有轉乘使用之必須，可作為本產業園區之轉乘設施位置。

#### (6)廣場用地

劃設廣場用地 5 處，分別位於新設之 22 公尺東西向道路與寶橋路 235 巷交口兩側、寶橋路北側及文小(十)南側，面積共計 0.5831 公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。

#### (7)道路用地

劃設道路用地 3 處，面積共計 1.4984 公頃。



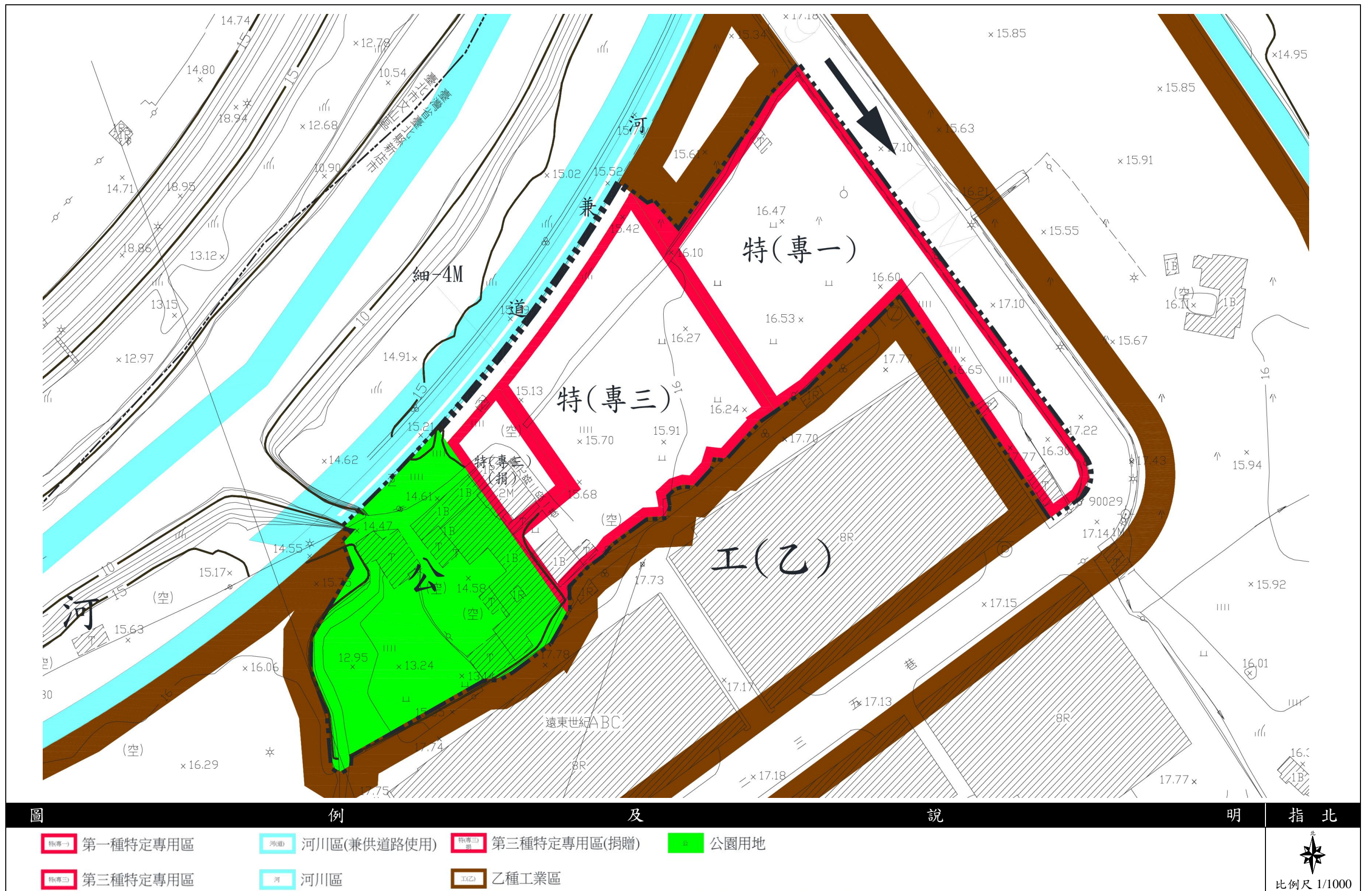


圖 6-9 擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)更新單元五細部計畫土地使用分區示意圖



2.公共設施調整構想

藉由實質道路系統、開放空間系統及土地使用規劃建議，調整更新地區配置，打造新店產業發展的優質著床環境。下述規劃構想實際仍須視後續審議情形配置。

(1)交通系統構想

- A.捷運環狀線遠東工業區站向東偏移：偏移後所在土地同樣為正大尼龍所有，微調整後區域目前尚無工業使用，為閒置空地，於近程較具開發契機，且為保持未來開發街廓之完整性，遷移後，正大尼龍廠區將較方正，更具整體開發之可能。  
向東側遷移後，可延伸寶橋路 235 巷向北直接連通現有水防道路，連接道路系統與捷運場站，保留後續設置轉乘空間之可能。
- B.建立東西向通道：考量區內缺乏東西向聯絡道路，順接寶中路至新店溪水防道路，並列為未來新店榮工廠及正大尼龍轉型使用所必須釋出之必要性公共設施項目。透過本案建立計畫區內東西向主要聯絡道路，將車流引向中興路，分擔寶橋路車流，紓緩計畫區開發所帶來之交通衝擊。
- C.河川區內水防道路變更為河川區(兼供道路使用)：依「(90)水利政字第 090503635 號」函略以：『有關水防道路寬度已可符合道路主管機關使用需求及改為一般道路之條件可不用擴建者，其水防道路改為一般道路案，可由道路主管機關函請第十河川局同意將水防道路改為一般道路，另申設單位應同意辦理一般道路所需之設施及管理，惟仍以防汛搶險為優先，其管理維護費用由道路主管機關負擔為原則。』  
更新地區水防道路為 6 公尺寬，變更後除積極保留地區道路的聯通性，更可憑供指定建築線，使地區有效開發建設；然為增加道路容量，符合開發後引入人口之需求，建議後續個別更新單元於實施更新事業計畫並擬定細部計畫時，負擔部分道路用地，將現況水防道路拓寬為 10 公尺。
- D.區內次要道路系統：本案以園區概念進行規劃，於主要計畫變更僅劃設主要道路系統及必要性公共設施，區內次要道路系統由個別更新單元於實施更新事業計畫時自行劃設，保留後續整體規劃之彈性。

(2)開放空間構想

- 透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。
- A.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。
  - B.本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。

- C.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。
- D.基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間，空間詳細位置及規模規定如圖 6-2 所示。

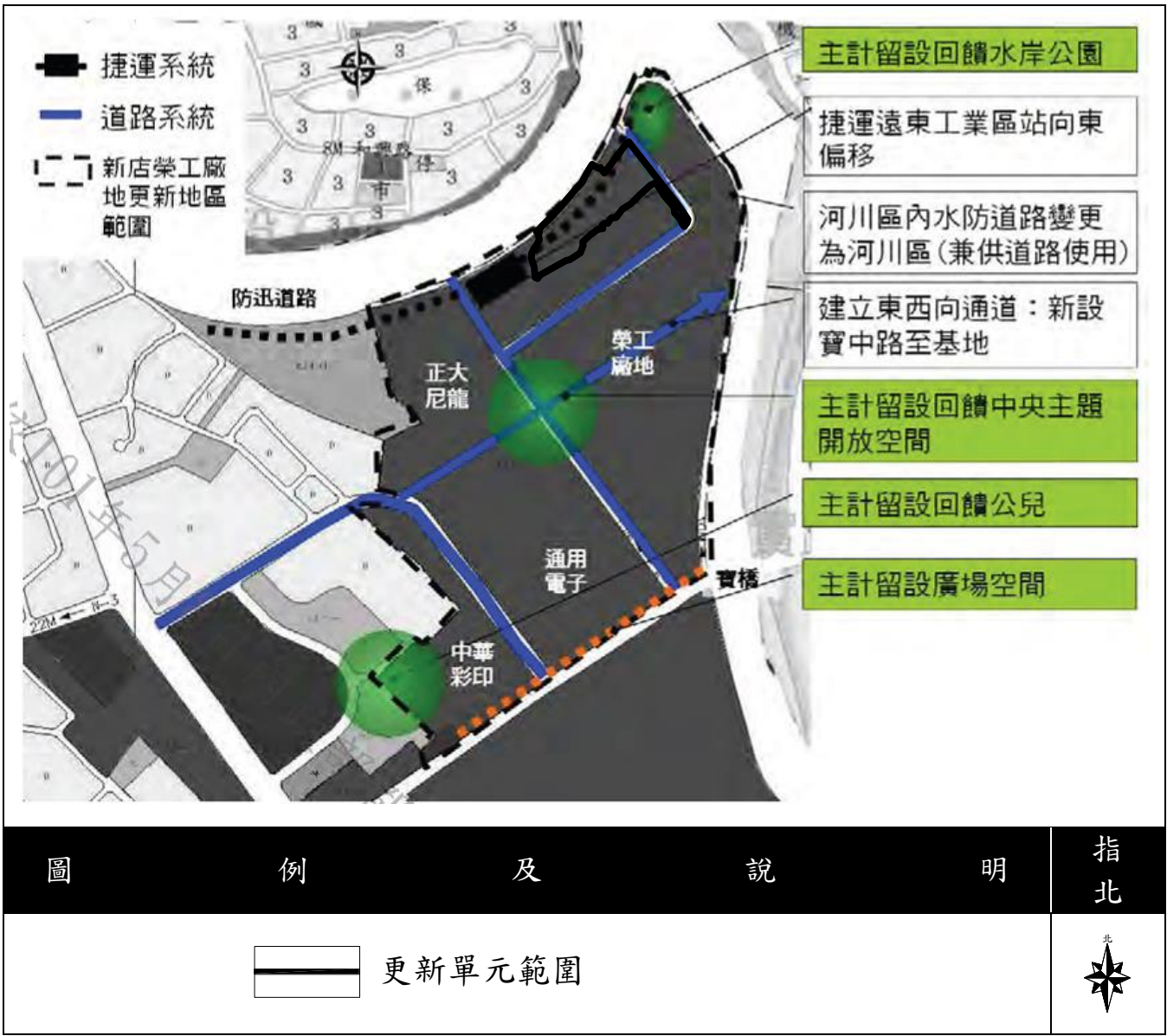


圖 6-10 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫公共設施調整示意圖



3.交通系統

本計畫區之交通系統可分為道路系統及人行系統，而道路系統依其規劃機能可再分為四種層級，人行系統主要敘述與周邊捷運場站及開發案結合後之動線串連構想，於下分述之。

(1)道路系統

A.聯外道路

更新地區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北新路一段(25 公尺)以及寶橋路(20 公尺)。中興路及北新路位於計畫區西側，係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶橋路位於計畫區南側，亦為東西向道路，向東過寶橋與木新路通連。因計畫區為聯外道路所包圍，未來規劃之車行動線主要以該三條道路為動線對外連通臺北市及北二高。

B.主要道路

計畫區之主要車行動線為現況道路之寶中路(22 公尺)以及寶強路(22 公尺)。寶中路係為加強區內東西向連通，向東延伸至計畫區，做為園區未來主要出入之動線。主要道路具備連絡聯外道路之機能，可順利將計畫區內交通量向外疏散。

更新地區東西向交通聯繫薄弱，為確保寶中路與寶橋路 235 巷之連通，在更新地區發布實施之後，更新單元 2 尚未提出更新計畫之前，建議可透過市府地政局辦理徵收，取得使用權利。土地徵收費用以公告現值加四成估算，約 4.47 億，拆遷補償費用依「新北市興建公共設施拆遷建築物補償自治條例」計算，約 1.69 億，工程費用約 0.13 億。

C.次要道路

主要為寶橋路 235 巷，因現況兩側部分建物已興闢完成，道路拓寬之可行較低，故維持 15 公尺寬；透過水防道路的變更之構想，強化其區內次要道路之機能，期望透過新設東西向寶中路，與外連通。

D.自行車動線

自行車動線以平行現況水防道路旁指定建築退縮空間為主，企圖沿景美溪河岸，向北及向南串聯，並與捷運場站連接，建立地區綠色運輸機能。

(2)人行系統

A.捷運系統與周邊開發案

臺北捷運系統環狀線(第二階段)之路線，經新店共配置三站，並於本計畫區內設置遠東工業區站，捷運線於本計畫區為東西向，經遠東計畫區站後使轉往北連接臺北市。另捷運新店線七張站，位於計畫區之西南側，為計畫區內人行動線串連之重要節點。

另計畫區周邊重要開發設計案計有新店合桐建設工變商開發案、新店亞星建設寶強段工變住開發案、新店沛豐開發惠國段都市更新開發案、新店裕隆工變住商開發案，考量其區位與捷運站之關係，規劃主要人行動線，由寶中路及寶橋路側進入本計畫區，並以七張站及遠東工業區站作為人行動線端點。

B.人行軸線規劃

計畫區配合周邊捷運站體及開發案，於基地內應強調三處入口意象的規劃，及基地內部人行動線之串聯，除企圖聯繫捷運站與周邊開發之活動空間串連外，更引入綠色運輸構想，建構優質的步行空間。

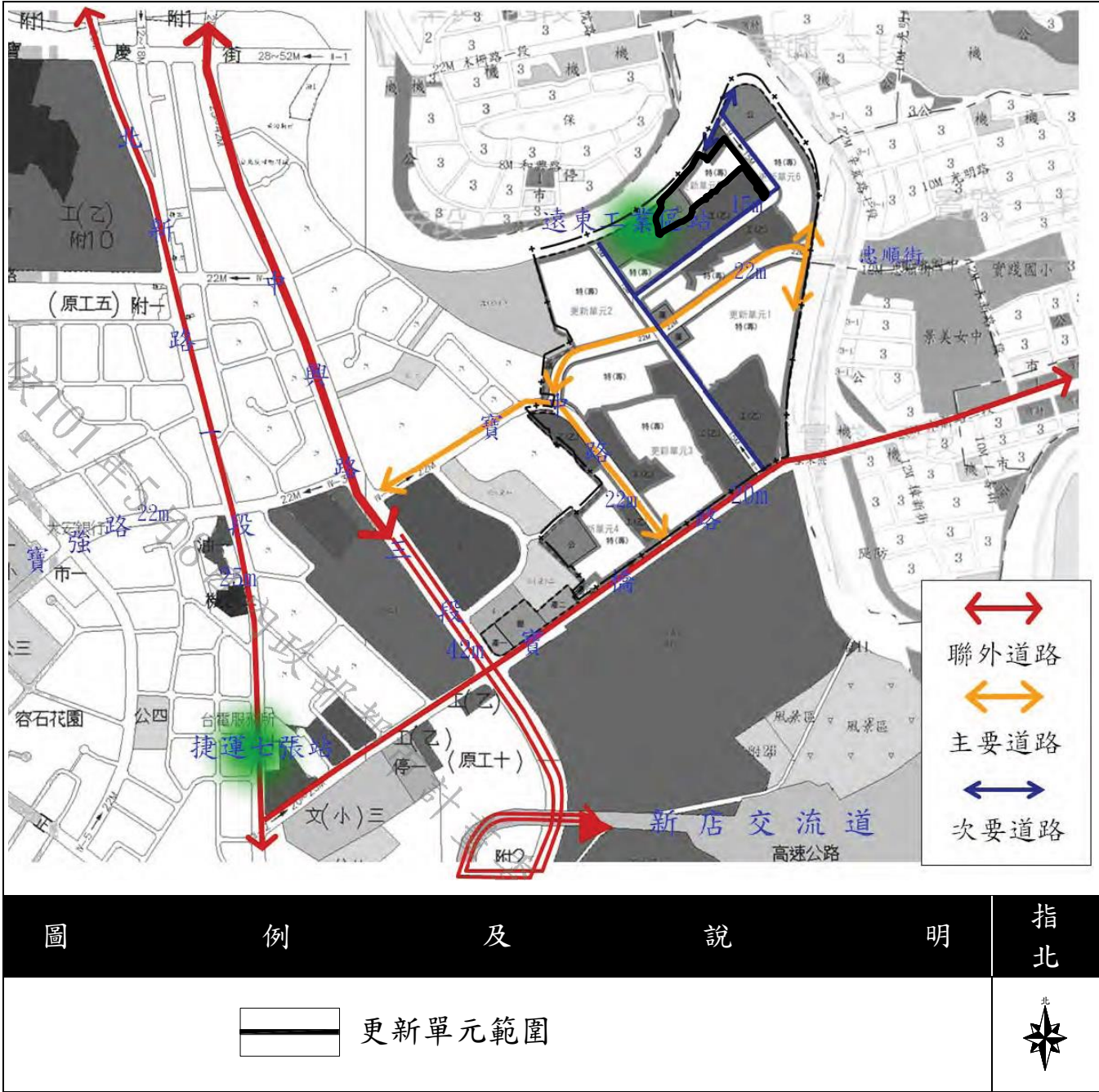


圖 6-11 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域交通系統示意圖



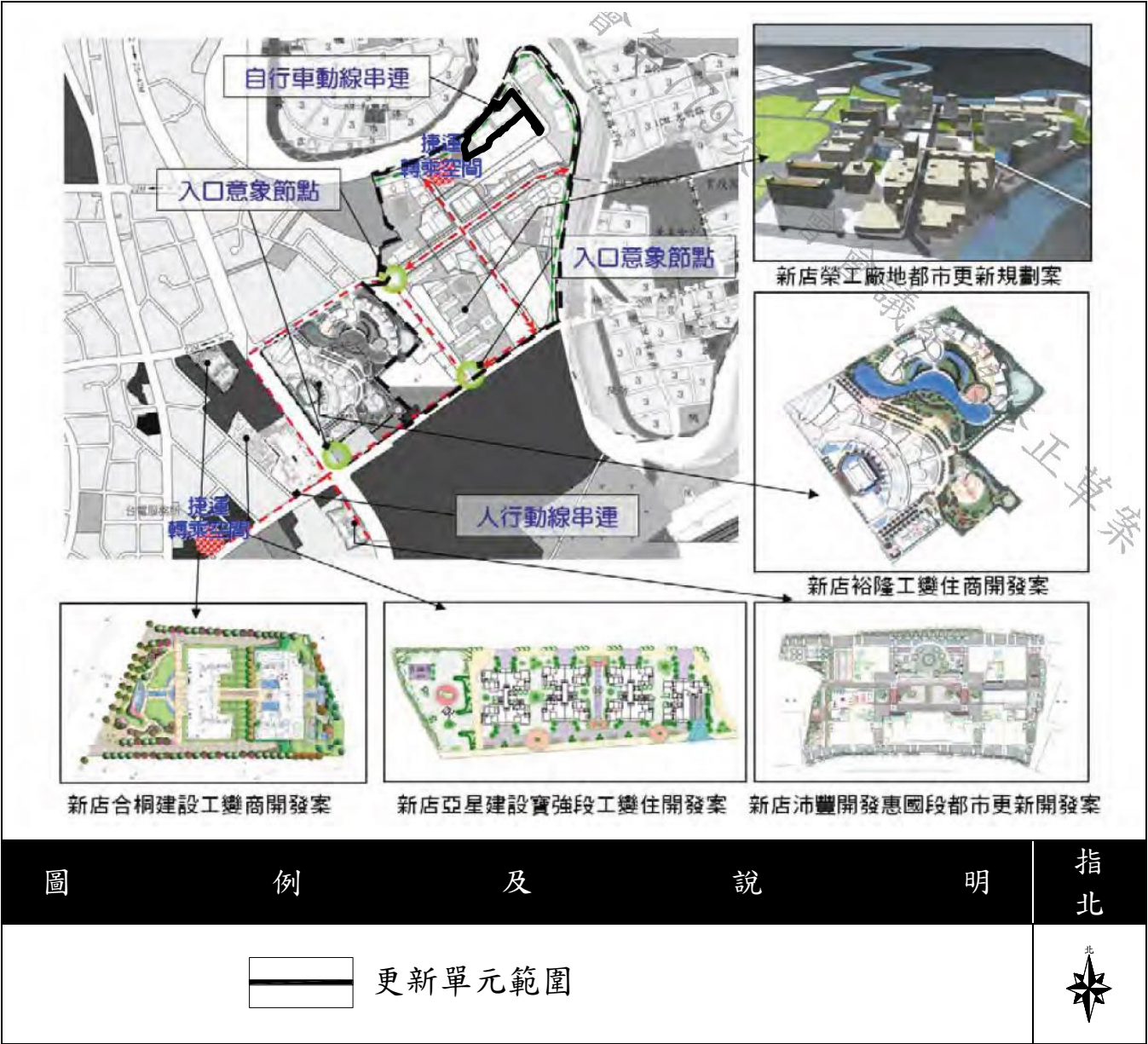


圖 6-12 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫區域人行動線系統示意圖

4.都市防災構想

(1)防救災動線系統

計畫區之防救災動線系統以現況道路及計畫增設道路組成，依其層級得劃分為緊急道路及救援輸送道路，分述如下。

A.緊急道路

緊急道路設定為路寬 22 公尺以上之主要道路及聯外道路，即東西向新闢道路、中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。

B.救援輸送道路

救援運輸道路以路寬 10 公尺以上次要道路為主，現況水防道路為輔，配合緊急道路架構成為完整之路網，主要作為消防通道、人員避難路線及運送物資至各救避難據點之用。計畫區內之救援運輸道路設定為增設 10 公尺道路以及現況既有巷道，因此建議後續細部計畫劃設道路用地，應大於 10 公尺。

(2)防救災據點

A.臨時避難據點

本計畫區為工業區轉型之特定專用區，為使本區土地使用兼具生產及生活機能，故於基地內部規劃中央主題公園以及水岸公園等開放空間，目前於主要計畫並無配置，如後續擬定細部計畫並進行開發後，此等類型之開放空間可美化整體環境，亦兼具臨時避難場所之功能，於發生急難事件時可為避難人群聚集地點，再配合周邊救援運輸道路得迅速對外疏散或求援。

B.物資支援及長期生活據點

物資支援地點主要為求避難生活物資能有效抵運至災區供災民領用，因此將學校用地規劃為物資接收及發放據點，並配合指揮中心之指揮，執行救援物資及賑災物品的分發與存放工作；另外，學校擁有之校舍或活動中心更可提供災民臨時居住或長期生活，對於防災救難深具意義。

5.都市設計構想

更新地區早期為新店地區發展科技產業的起點，未來空間之發展須朝向促進新店地區產業躍昇意象，為進一步提供良好的生活環境，捷運、水岸、開放空間、消費軸線等元素的安排，將是此區都市設計的重點課題。都市設計及景觀計畫構想為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，仍須視實際審議情形調整。

(1)開放空間與人行動線配置

A.開放空間設計構想

(A)廣場式開放空間

- a.允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。
- b.多樣化的活動產生在廣場上。
- c.創造廣場的自明性。
- d.設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花臺、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。
- e.廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。



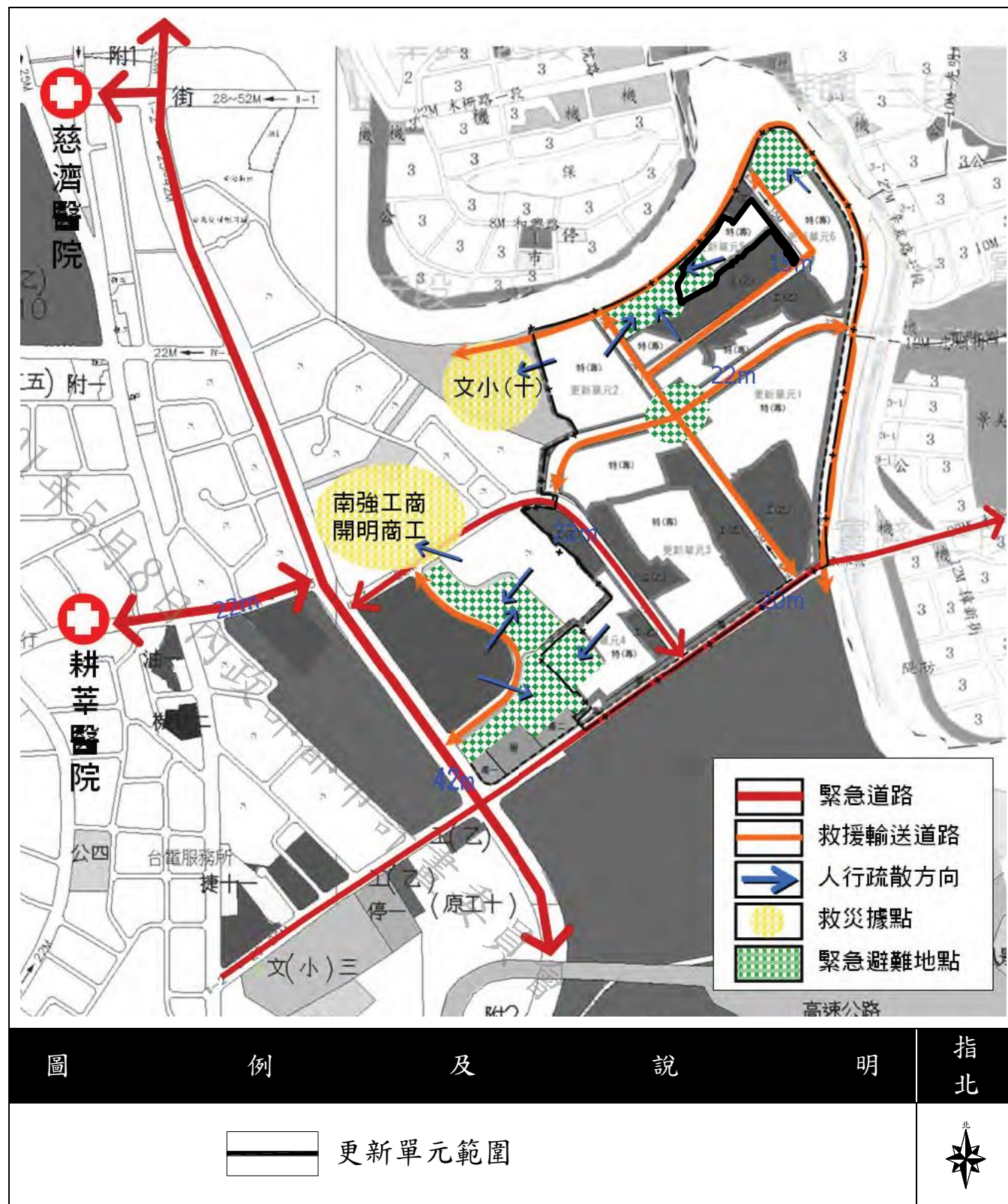


圖 6-13 新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫防救災系統示意圖

- f.使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。
- g.其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。

## (B)自行車道

- a.自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。
- b.須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。
- c.應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。
- d.為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。

## (C)人行步道

- a.提供行人舒適的行走空間。
- b.考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。
- c.鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。
- d.使行人行走過程富有趣味。
- e.應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。

## B.開放空間位置

配合全區發展及開放空間節點串連，分別留設人行通廊及自行車動線，創造全區友善人行空間，詳細位置規定如圖 6-9 所示。

## (2)牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向

### A.水岸架空走廊

配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供自行車通行，指定牆面線，以維護建築物 2、3 層留設人行通廊的可能，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。

### B.創造水岸活動魅力平臺

以管制四樓之建築樓地板投影面積，創造三樓露臺之公共空間，並允許一、二、三樓作為商業使用，將公共空間往三樓抬昇，導引步行民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。露臺空間的設計應符合下列原則：

- (A)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。
- (B)因公共空間往三樓抬昇，應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。
- (C)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。

後續並以訂定牆面線及留設架空走廊方式，創造地區人車分離及視野景觀提升的目的，藉以達到全區親水的可能。





圖 6-14 建築量體相關退縮及開放空間留設規定示意圖

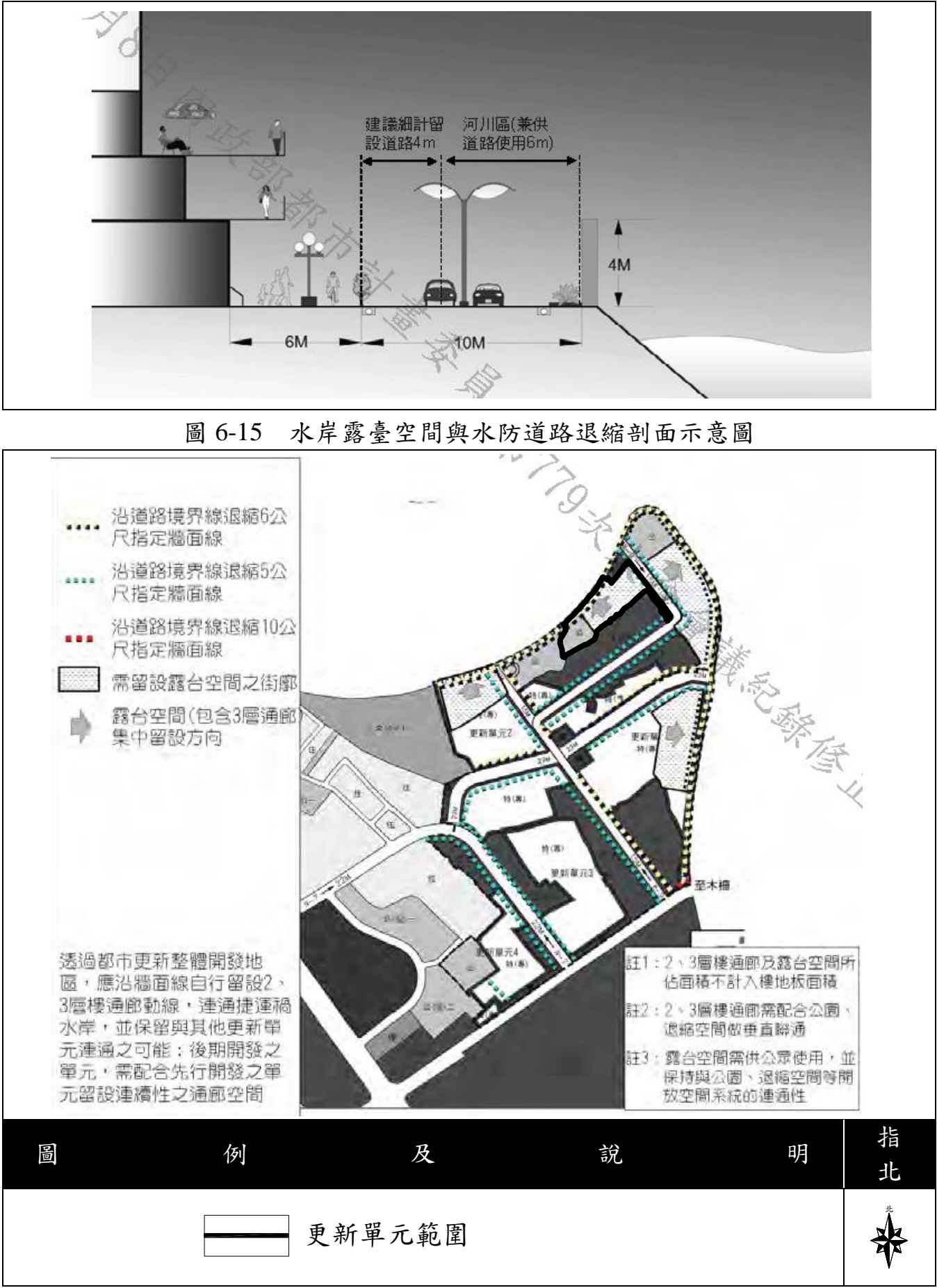


圖 6-16 牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向示意圖



### (三)劃定更新單元及劃定基準

為促發更新事業計畫辦理，加速地方建設為產業躍昇園區，於更新單元劃定時，需考慮共同負擔之公平、社會公益及可行性等面向，增加更新單元之合理性。參照更新單元之劃設基準及都市計畫與都市設計構想，減少更新單元內土地相關權利人的複雜程度，並顧及整體開發之完整性，規劃本計畫區為6處更新單元(詳見圖 6-2 及圖 6-3)。

本案以劃定更新單元的方式，指定更新單元個別開發單元，希冀透過整體規劃，個別開發方式，輔導全區更新轉型。本案由新北市政府主導更新先期規劃，並辦理地主說明會及邀請相關審議委員列席指導，再辦理擬定更新計畫及都市計畫變更之法定程序，提供後續實施更新事業之平臺。

各更新單元之土地及合法建築物所有權人可透過「都市更新條例」第 10 條向新北市政府申請擔任實施者，並擬具細部計畫及更新事業計畫送新北市政府審議，申請之更新單元須依本計畫更新單元範圍申請，惟為使本計畫具開發可行性及市場彈性，於擬定細部計畫時，得就各更新單元提出分期分區開發計畫。

更新單元一經 98 年 12 月 29 日營建署工作會議決議，由新北市政府擔任主辦機關，待本計畫更新地區公告後，可進行後續法定程序，是為本更新地區之優先更新單元。

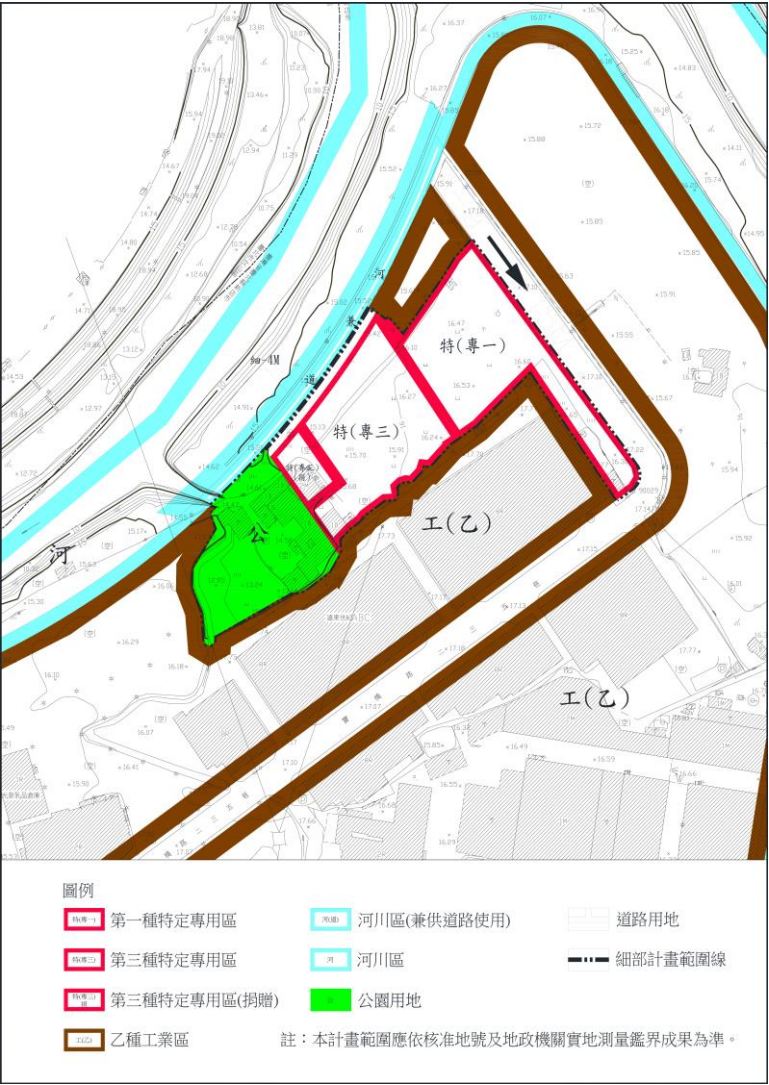
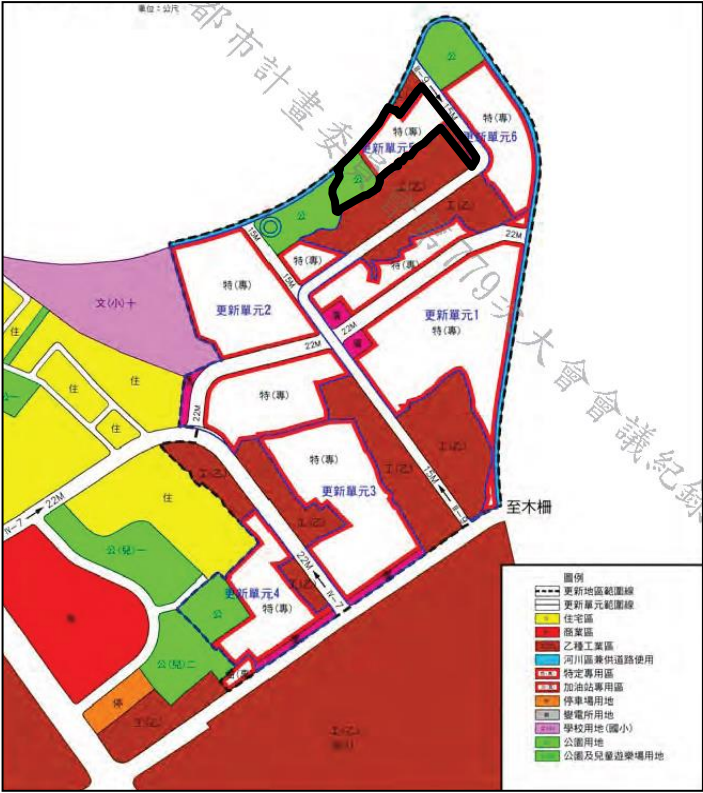
本更新單元即屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案所劃設之更新單元五。

### (四)其他應表明事項

1. 本案係以促進地區加速辦理更新為主要目的，但為考量整合時程及兼顧土地所有權人權益，本案容積時程獎勵規定如下：
  - (1) 本計畫容積時程獎勵起算點以本更新地區劃定公告日為原則。
  - (2) 更新單元採分期分區開發者，應於本更新地區劃定公告日起 5 年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核，其時程獎勵起算點以細部計畫發布實施日為準；逾期申請者，其時程獎勵起算點回復為本更新地區劃定公告日。
2. 優先提供公共設施用地之範圍得依相關規定減免稅賦。
3. 處理方式  
依「都市更新條例」第 4 條：「都市更新處理方式，分為下列三種…」依據更新地區內建築物使用現況，其都市更新處理方式以下列各點為原則。
  - (1) 特定專用區應以重建方式辦理都市更新為原則。
  - (2) 乙種工業區應以整建、維護方式辦理都市更新為原則。

(五)與本更新單元有關更新計畫逐條檢討應配合規劃事項

用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
1.土地使用機能調整構想	<p>調整後之土地使用，主要分為特定專用區、乙種工業區、河川區(兼供道路使用)及加油站專用區；必要性公共設施部分包括公園用地、廣場用地及道路用地，依前述規劃概念劃設完成。</p> <p>(1)特定專用區</p> <p>本計畫所稱『特定專用區』為都市計畫主要計畫層級供產業、商業及住宅複合使用之使用分區，並於細部計畫中分別劃設第一種特定專用區、第二種特定專用區及第三種特定專用區之細分區，其中第一種特定專用區之比例應佔全區 50%以上之分區。</p> <p>劃設範圍以閒置空地及老舊大型廠房為主體，以實施重建、整體開發為主，便於開發廠辦大樓產品，並保持各開發單元之臨路條件，各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後計畫面積為 17.0798 公頃。</p> <p>(2)乙種工業區</p> <p>以現有廠辦大樓為主，因現況使用良好，可繼續現有之使用，檢討後計畫面積 7.1082 公頃。未來如廠房建物有重建更新需求，可依都市更新條例所訂程序辦理更新；如涉及都市計畫土地使用機能調整，應依都市計畫法規定程序辦理。</p> <p>(3)河川區(兼供道路使用)</p> <p>為使水防道路兼具都市計畫道路機能，乃變更河川區為河川區(兼供道路使用)，完整區內路網系統。</p> <p>(4)加油站專用區</p> <p>中國石油股份有限公司之加油站，現況為加油站用地乙處，由於中國石油股份有限公司之民營化，乃變更加油站用地為加油站專用區，面積 0.1301 公頃。</p> <p>(5)公園用地</p> <p>為保留未來捷運環狀線遠東工業區站設站之用地，劃設公園用地乙處，供後續捷運設站使用，如未來地區尚有轉乘使用之必須，可作為本產業園區之轉乘設施位置。</p> <p>(6)廣場用地</p> <p>劃設廣場用地 5 處，分別位於新設之 22 公尺東西向道路與寶橋路 235 巷交口兩側、寶橋路北側及文小(十)南側，面積共計 0.5831 公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。</p> <p>(7)道路用地</p> <p>劃設道路用地 3 處，面積共計 1.4984 公頃。</p>	<p>本案配合實施者需自提細部計畫以及都市更新事業計畫規定，故擬具「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)專案通盤檢討主要計畫」案、「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案與本都市更新事業計畫，並將於都市更新事業計畫審議通過後，併同發布實施。</p> <p>(1)特定專用區</p> <p>本計畫將特定專用區劃分為第一種特定專用區以及第三種特定專用區</p> <p>1.第一種特定專用區：供設置產業發展等使用，並結合研發、展示、資訊等設施，土地面積共計 0.4403 公頃，佔總面積 35.73%。</p> <p>2.第三種特定專用區：供居住使用，面積 0.4403 公頃，佔總面積 35.73%，除因土地使用分區變更須回饋可建築用地面積計 0.0603 公頃外，其餘 0.3800 公頃由申請人自行開發。</p> <p>(2)無涉及</p> <p>(3)無涉及</p> <p>(4)無涉及</p> <p>(5)公園用地：於本計畫區西側劃設公園用地，計畫面積為 0.3189 公頃，占細部計畫面積 25.88%。</p> <p>(6)無涉及</p> <p>(7)道路用地：於本計畫區北側劃設 4 公尺道路用地，計畫面積 0.0327 公頃，占細部計畫面積 2.65%。</p>	<p>P6-9、6-10、6-3</p> <p>P6-3、6-10</p> <p>P6-3</p> <p>P6-3</p>

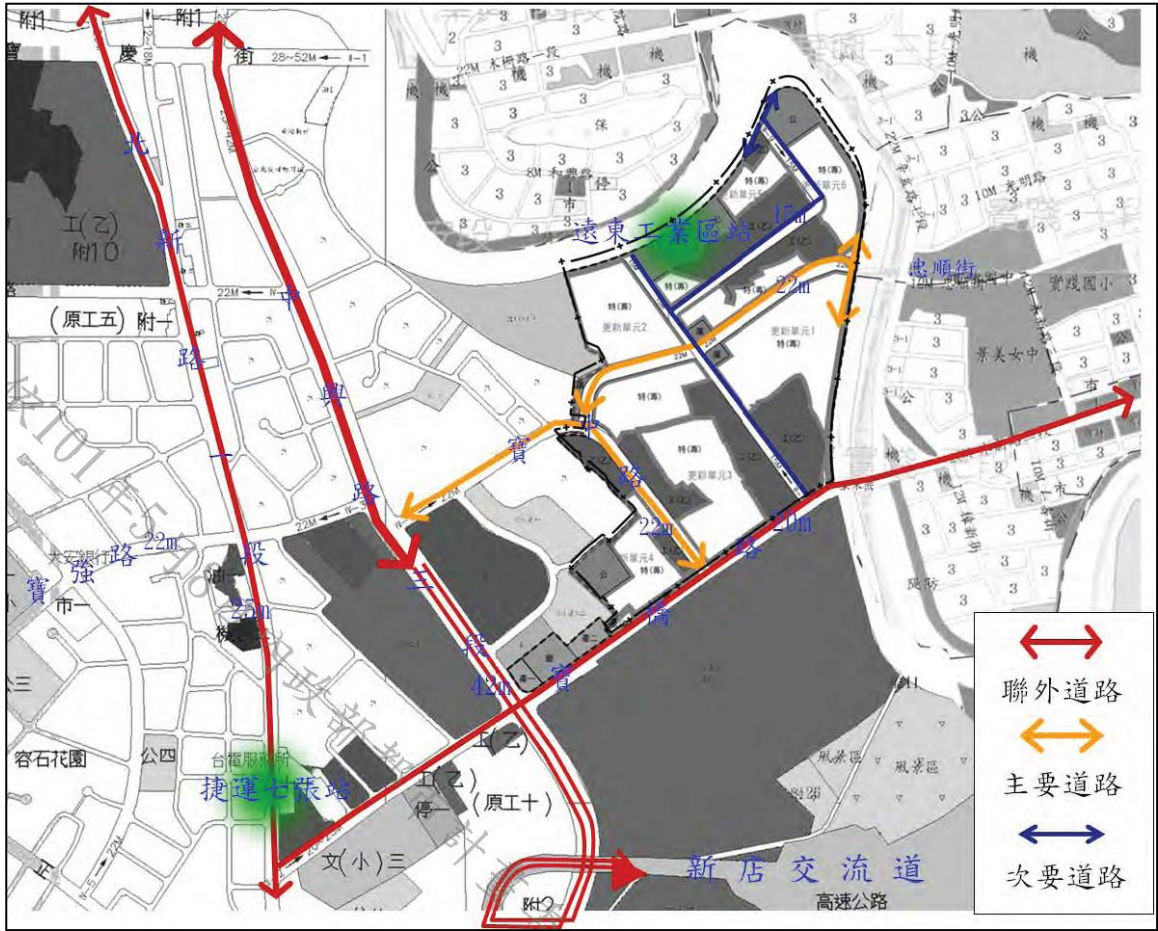





用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
2.公共設施調整構 想	<p>(1)交通系統構想</p> <p>A.捷運環狀線遠東工業區站向東偏移：偏移後所在土地同樣為正大尼龍所有，微調整後區域目前尚無工業使用，為閒置空地，於近程較具開發契機，且為保持未來開發街廓之完整性，遷移後，正大尼龍廠區將較方正，更具整體開發之可能。向東側遷移後，可延伸寶橋路 235 巷向北直接連通現有水防道路，連接道路系統與捷運場站，保留後續設置轉乘空間之可能。</p> <p>B.建立東西向通道：考量區內缺乏東西向聯絡道路，順接寶中路至新店溪水防道路，並列為未來新店榮工廠及正大尼龍轉型使用所必須釋出之必要性公共設施項目。透過本案建立計畫區內東西向主要聯絡道路，將車流引向中興路，分擔寶橋路車流，紓緩計畫區開發所帶來之交通衝擊。</p> <p>C.河川區內水防道路變更為河川區(兼供道路使用)：依「(90)水利政字第 090503635 號」函略以：『有關水防道路寬度已可符合道路主管機關使用需求及改為一般道路之條件可不用擴建者，其水防道路改為一般道路案，可由道路主管機關函請第十河川局同意將水防道路改為一般道路，另申設單位應同意辦理一般道路所需之設施及管理，惟仍以防汛搶險為優先，其管理維護費用由道路主管機關負擔為原則。』更新地區水防道路為 6 公尺寬，變更後除積極保留地區道路的聯通性，更可憑供指定建築線，使地區有效開發建設；然為增加道路容量，符合開發後引入人口之需求，建議後續個別更新單元於實施更新事業計畫並擬定細部計畫時，負擔部分道路用地，將現況水防道路拓寬為 10 公尺。</p> <p>D.區內次要道路系統：本案以園區概念進行規劃，於主要計畫變更僅劃設主要道路系統及必要性公共設施，區內次要道路系統由個別更新單元於實施更新事業計畫時自行劃設，保留後續整體規劃之彈性。</p> <p>(2)開放空間構想</p> <p>透過本更新計畫提出後續開發回饋開放空間系統建議，促使地區開放空間系統成型，達成人行活動空間串聯。</p> <p>A.考量計畫區之發展以產業辦公為核心，計畫區中央道路應退縮留設綠帶，形塑辦公綠園道，連繫全區工作動線、捷運站及河岸開放空間，並結合廣場用地之開放性形成園區核心的氛圍。</p> <p>B.本計畫區內主要道路路口及節點處均應指定留設街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象。</p> <p>C.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置。</p> <p>D.基地內部之開放空間留設以配合全區發展及開放空間節點串連為主，重要活動節點以廣場式公共開放空間創造都市活動空間。</p>	<p>(1)留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行</p> <p>A.本計畫區東側沿寶橋路 235 巷(15 公尺)留設 5 公尺人行步道，以減少人車衝突，增加行人舒適及安全性，並提供災害發生時，臨時救援及緊急避難等機能。</p> <p>B.無涉及</p> <p>C.留設 6 公尺開放空間供自行車道及人行使用 於本計畫區北側退縮 6 公尺開放空間，其中 3 公尺作為自行車道，3 公尺則配合後續都市更新事業計畫自行留設之開放空間規劃供行人通行，創造居民往來交流、休憩之帶狀空間。</p> <p>D.本計畫臨水防道路側增設 4 公尺細部計畫道路，使北側供道路使用 寬度達 10 公尺，以滿足防災救援通道之需求，架構完整之交通路網系統。</p> <p>(2)</p> <p>A.無涉及</p> <p>B.無涉及</p> <p>C.本計畫規劃公園用地得作為捷運系統及其轉乘設施、節水系統、環境品質監測站及都市防災救災設施等使用；其地下得作上下水道系統相關設施，並得兼作汽機車停車場使用。</p> <p>D.無涉及</p>	<p>P11-3</p> <p>P11-38、 11-3</p> <p>P11-38、 11-3</p> <p>P12-80</p>
3.交通系統	<p>(1)道路系統</p> <p>A.聯外道路：更新地區周邊主要聯外道路以現況道路為主，即中興路(42 公尺)、北</p>	<p>(1)</p> <p>A.無涉及</p>	

用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	<p>新路一段(25 公尺)以及寶橋路(20 公尺)。中興路及北新路位於計畫區西側，係為南北向道路，向北可通往臺北市；寶橋路位於計畫區南側，亦為東西向道路，向東過寶橋與木新路通連。因計畫區為聯外道路所包圍，未來規劃之車行動線主要以該三條道路為動線對外連通臺北市及北二高。</p> <p>B.主要道路：計畫區之主要車行動線為現況道路之寶中路(22 公尺)以及寶強路(22 公尺)。寶中路係為加強區內東西向連通，向東延伸至計畫區，做為園區未來主要出入之動線。主要道路具備連絡聯外道路之機能，可順利將計畫區內交通量向外疏散。</p> <p>更新地區東西向交通聯繫薄弱，為確保寶中路與寶橋路 235 巷之連通，在更新地區發布實施之後，更新單元 2 尚未提出更新計畫之前，建議可透過市府地政局辦理徵收，取得使用權利。土地徵收費用以公告現值加四成估算，約 4.47 億，拆遷補償費用依「新北市興建公共設施拆遷建築物補償自治條例」計算，約 1.69 億，工程費用約 0.13 億。</p> <p>C.次要道路：主要為寶橋路 235 巷，因現況兩側部分建物已興闢完成，道路拓寬之可行較低，故維持 15 公尺寬；透過水防道路的變更之構想，強化其區內次要道路之機能，期望透過新設東西向寶中路，與外連通。</p> <p>D.自行車動線：自行車動線以平行現況水防道路旁指定建築退縮空間為主，企圖沿景美溪河岸，向北及向南串聯，並與捷運場站連接，建立地區綠色運輸機能。</p>	<p>B.無涉及</p> <p>C.本計畫區東側沿寶橋路 235 巷(15 公尺)留設 5 公尺人行步道，以減少人車衝突，增加行人舒適及安全性，並提供災害發生時，臨時救援及緊急避難等機能。</p> <p>D.本計畫區自行車動線系統依「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」指導，於臨水防道路與寶橋路 235 巷側規劃自行車動線。 (A)基地內提供鄰近公車站、捷運站及 YouBike 租賃站位置圖及路線資料     本案鄰近捷運大坪林站及 YouBike 台北慈濟醫院租賃站，未來於基地內，提供基地鄰近公車站、捷運站及 YouBike 租賃站位置圖及路線資料，方便住戶獲取大眾運輸資訊；並定期更新基地內設置之基地鄰近公車站、捷運站及 YouBike 租賃站位置圖及路線資料。</p> <p>(B)提供自行車停車位     為鼓勵住戶騎乘自行車轉乘捷運系統或公車系統，本案於基地內部一層平面設置 85 席、地下室設置 32 席自行車停車位供住戶使用，以達到提升大眾運具轉承接駁及降低私人運具使用比例之目的。</p> <p>(C)提供計程車(準大眾運輸系統)叫車服務     為減少住戶使用私人運具，管委會將與優良計程車業者合作，提供計程車叫車服務，並且紀錄計程車搭乘之時間、車號，以保障顧客安全。</p> <p>A.無涉及</p>	<p>P11-3</p> <p>P12-80</p> <p>P11-38</p>
	<p>(2)人行系統</p> <p>A.捷運系統與周邊開發案</p> <p>臺北捷運系統環狀線(第二階段)之路線，經新店共配置三站，並於本計畫區內設置遠東工業區站，捷運線於本計畫區為東西向，經遠東計畫區站後使轉往北連接臺北市。另捷運新店線七張站，位於計畫區之西南側，為計畫區內人行動線串連之重要節點。</p> <p>另計畫區周邊重要開發設計案計有新店合桐建設工變商開發案、新店亞星建設寶強段工變住開發案、新店沛豐開發惠國段都市更新開發案、新店裕隆工變住商開發案，考量其區位與捷運站之關係，規劃主要人行動線，由寶中路及寶橋路側進</p>	<p>(2)</p>	



用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	<p>入本計畫區，並以七張站及遠東工業區站作為人行動線端點。</p> <p><b>B.人行軸線規劃</b></p> <p>計畫區配合周邊捷運站體及開發案，於基地內應強調三處入口意象的規劃，及基地內部人行動線之串聯，除企圖聯繫捷運站與周邊開發之活動空間串連外，更引入綠色運輸構想，建構優質的步行空間。</p>	<p><b>B.退縮空間設置人行道：</b>本案基地周邊有設置退縮空間人行空間，以方便未來住戶及周邊住戶使用，提供有效行人空間，以方便人行動線之連續性及便利性。</p>	P11-3
			
4.都市防災構想	<p><b>(1)防救災動線系統</b></p> <p><b>A.緊急道路</b></p> <p>緊急道路設定為路寬 22 公尺以上之主要道路及聯外道路，即東西向新關道路、中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。</p> <p><b>B.救援輸送道路</b></p> <p>救援運輸道路以路寬 10 公尺以上次要道路為主，現況水防道路為輔，配合緊急道路架構成為完整之路網，主要作為消防通道、人員避難路線及運送物資至各救避難據點之用。計畫區內之救援運輸道路設定為增設 10 公尺道路以及現況既有巷道，因此建議後續細部計畫劃設道路用地，應大於 10 公尺。</p> <p><b>(2)防救災據點</b></p> <p><b>A.臨時避難據點</b></p> <p>本計畫區為工業區轉型之特定專用區，為使本區土地使用兼具生產及生活機能，</p>	<p><b>(1)</b></p> <p><b>A.緊急道路</b></p> <p>緊急道路設定為路寬 20 公尺以上之主要道路及聯外道路，即中興路、寶橋路、寶中路與寶慶街，因其為主要車行動線，對外通聯方便，有助於疏散區內緊急事故引發之人車潮，且救援物資向計畫區之輸送較不易因突增之人車潮而耽誤。</p> <p><b>B.救援輸送道路</b></p> <p>本計畫區留設之人行步道動線系統為避難輔助道路，作為主要緊急避難路徑無法使用時之替代路徑，並於火災、震災發生時，將人群疏散至生態綠地、計畫道路及兩旁退縮空地等空曠地區。</p> <p><b>(2)</b></p> <p><b>A.臨時避難據點</b></p> <p>利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難和緊急疏散使用，本</p>	P6-5 P6-5 P6-4





用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
5.都市設計構想	<p>(1)開放空間與人行動線配置</p> <p>A.開放空間設計構想</p> <p>(A)廣場式開放空間</p> <p>a.允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動。</p> <p>b.多樣化的活動產生在廣場上。</p> <p>c.創造廣場的自明性。</p> <p>d.設置座椅於廣場之邊緣。廣場需提供不同坐的機會，包括：不同形式(如適合人坐的高度之花臺、雕塑之底座、階梯、建築之凹陷等)、不同材質(木質、金屬材質、石材)、不同排列方式。</p> <p>e.廣場之邊緣提供人們或坐或站的機會。</p> <p>f.使用當地材料，鋪面的大小需設計適宜人行，不宜太滑、凹陷引起積水。鋪面設計具有地方特色。</p> <p>g.其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平。</p> <p>(B)自行車道</p> <p>a.自行車道系統應連結眾多起迄點，為一完整之網路系統。</p> <p>b.須具備安全性、舒適性、趣味性等設計原則考量。</p> <p>c.應考量自行車停放之設施，於適當地點留設自行車停放空間。</p> <p>d.為顧及自行車道之連續性及安全性，在十字路口應設計自行車穿越道，使騎士能直接橫越路口。而在流量大的路口，則增設標誌讓汽車駕駛知道前有自行車道，以便讓自行車優先通行。</p> <p>(C)人行步道</p> <p>a.提供行人舒適的行走空間。</p> <p>b.考量嬰兒車、輪椅、購物推車等有輪子的步行交通。</p> <p>c.鋪面避免採用不平路面及容易溼滑之鋪面，人行道鋪面之設計需考量無障礙空間之設計。</p> <p>d.使行人行走過程富有趣味。</p> <p>e.應儘量予以綠化，並設置盆栽及種植植物。</p> <p>B.開放空間位置</p> <p>配合全區發展及開放空間節點串連，分別留設人行通廊及自行車動線，創造全區友善人行空間。</p> <p>(2)牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向</p> <p>A.水岸架空走廊</p> <p>配合水岸綠地及北側退縮 6 公尺供自行車通行，指定牆面線，以維護建築物 2、3</p>	<p>(1)開放空間與人行動線配置</p> <p>A.開放空間系統配置</p> <p>(A)廣場式開放空間</p> <p>無涉及。</p> <p>(B)自行車道</p> <p>a.本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。</p> <p>b.本案東側臨計畫道路(寶橋路 235 巷)側留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>c.另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。</p> <p>(C)人行步道</p> <p>a.本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。</p> <p>b.本案東側臨計畫道路(寶橋路 235 巷)側留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>c.另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。</p> <p>d.另北側再退縮 4 公尺及東側退縮 6 公尺留設人行步道供公眾通行。</p> <p>e.人行道鋪設耐磨硬度高之花崗石，色系上採用淺灰與深灰有秩序線型交錯，營造豐富氣氛的人行環境。</p> <p>f.設置適當之喬木及花台盆栽。</p> <p>B.開放空間位置</p> <p>(A)本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。</p> <p>(B)本案東側臨計畫道路(寶橋路 235 巷)側留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行使用。</p> <p>(C)另東北側亦退縮留設 4 公尺通道，供人行及自行車使用。</p> <p>(2)牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向</p> <p>A.水岸架空走廊</p> <p>(A)本案北側臨水岸邊留設 6 公尺空間供人行步道及自行車道使用。</p>	<p>P11-3</p> <p>P11-3 、 12-80</p> <p>P11-3 、 12-80</p> <p>P11-3 、 12-80</p>



用地類別	使用項目	檢核結果	頁次
	<p>層留設人行通廊的可能，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。</p> <p><b>B.創造水岸活動魅力平臺</b>            以管制四樓之建築樓地板投影面積，創造三樓露臺之公共空間，並允許一、二、三樓作為商業使用，將公共空間往三樓抬昇，導引步行民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。露臺空間的設計應符合下列原則：</p> <p>(A)以親近水岸及創造水景資源最大效益為先。</p> <p>(B)因公共空間往三樓抬昇，應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。</p> <p>(C)應以創造各種氣候皆適宜遊憩、逛選之空間，提供人行日遮、雨遮之設施。後續並以訂定牆面線及留設架空走廊方式，創造地區人車分離及視野景觀提升的目的，藉以達到全區親水的可能。</p>	<p>(B)本案於特(專一)建築物二樓及特(專三)建築物三樓設置架空走廊，相互銜接並供公眾通行使用。</p> <p><b>B.創造水岸活動魅力平臺</b></p> <p>(A)本案於特(專三)建築物三樓規劃水岸活動露臺，提供完整無障礙動線及設施，供人行使用。</p> <p>(B)露臺空間保留大於 2 公尺以上之步行空間，可銜接周邊公共設施及相鄰之都市更新單元，以創造人工平台之公共空間。</p>	P12-27~33