

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

更新單元最近一次相關上位計畫為「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」（100/01/17）。

與本案相關之都市計畫內容摘錄如下：

（一）第四點

本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%

（二）第六點

本計區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，其規定如下：

1. 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行步道者，免留設前院。
2. 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 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此制。
3. 住宅區面臨計畫道路 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。
4. 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

5. 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因前、側院致基地內建築物寬(深)度不足「新北市畸零地使用」規定時，得依該規定所訂最小寬(深)度為準。

前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。

（三）第七點

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，經新北市都市更新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辦法」等規定辦理。

1. 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
2. 建築物設置機車停車位應依下列規定設置：

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 平方公尺設置一機車位，各分戶樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。

（四）第十一點

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估達銀級以上者，給予基準容積 6% 之獎勵。申請者並應於新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後兩年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

1. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
2. 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
3. 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取

得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

(五) 第十七點

下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方的申請建照執照：

1. 申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
2. 廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
3. 工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及公共工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。
4. 都市更新單元。
5. 申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
6. 樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
7. 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
8. 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施工程。

(六) 第十九點

住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。

(七) 第二十點

配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用

相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

(八) 第二十一點

建築基地屬本要點第十七點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

此項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

1. 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。
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」第 5 條第 1 款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本要點發布實施之日起一年內提送主管機關。

(九) 第二十二點

本要點若執行上有疑慮時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

(十) 第二十三點

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。

二、土地使用說明

本更新單元範圍土地使用分區為住宅區，土地面積為 1,476.99 平方公尺；

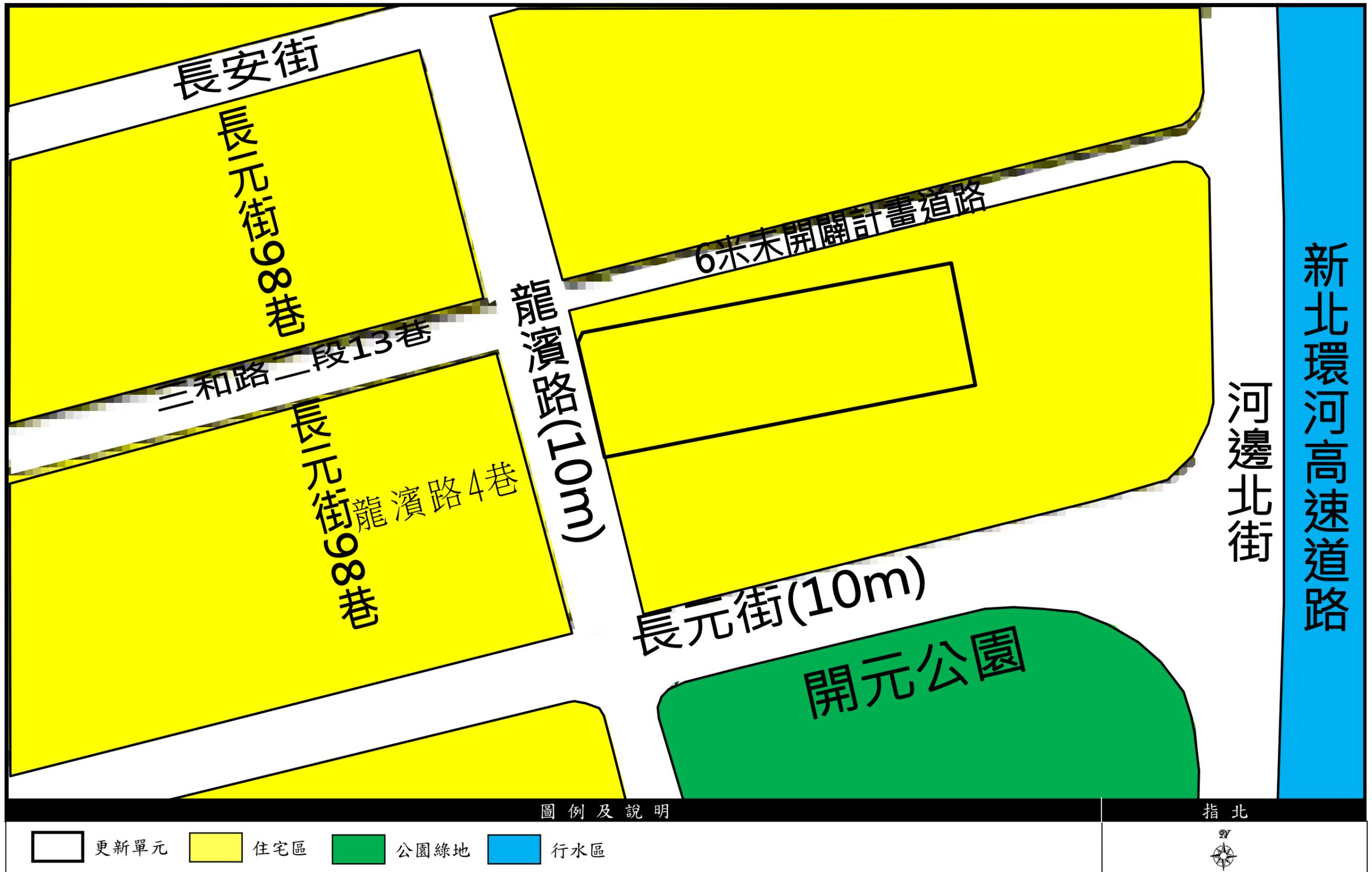
依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」規定，住宅區法定建蔽率為 50%、法定容積率為 300%。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
住宅區	1,476.99	50%	738.50	300%	4,430.97
總計	1,476.99	50%	738.50	300%	4,430.97

三、更新計畫摘要

本案無。



土地使用分區圖 (S: 1/500)