

擬訂新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】新北府城更字第 1124625277 號

實施者：立源建設股份有限公司



規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：彭信蒼建築師事務所

吳明威建築師事務所

中華民國 113 年 3 月

目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
切結書.....	II	一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等).....	11-1
委託書.....	III	二、建築興建計畫.....	11-1
資訊公開同意書.....	IV	壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
新北市都市更新審議資料表.....	V	一、建築計畫.....	12-1
回應綜理表.....	綜-1	二、景觀計畫.....	12-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	壹拾參、保存或維護計畫.....	13-1
一、辦理緣起.....	1-1	壹拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1
二、法令依據.....	1-1	一、實施方式.....	14-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	二、有關費用負擔.....	14-1
一、基地位置.....	2-1	壹拾伍、分配與選配原則.....	15-1
二、更新單元範圍.....	2-1	壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	16-1
參、實施者.....	3-1	壹拾柒、拆遷安置計畫.....	17-1
一、基本資料.....	3-1	一、地上物拆遷計畫.....	17-1
肆、計畫目標.....	4-1	二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
一、促進土地合理利用.....	4-1	三、其他土地改良物之補償.....	17-1
二、形塑優質可親之都市開放空間.....	4-1	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	17-1
三、改善實質空間環境.....	4-1	壹拾捌、財務計畫.....	18-1
四、創造協調的都市景觀.....	4-1	一、成本說明.....	18-1
五、帶動周邊產業經濟發展.....	4-1	二、收入說明.....	18-4
伍、現況分析.....	5-1	三、成本收入分析.....	18-4
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	四、經費來源.....	18-4
二、土地使用及建築物現況.....	5-3	壹拾玖、實施者風險控管方案.....	19-1
三、附近地區土地使用現況.....	5-3	一、不動產開發信託.....	19-1
四、公共設施現況.....	5-3	貳拾、維護管理及保固事項.....	20-1
五、附近地區交通現況.....	5-3	一、管理維護計畫.....	20-1
陸、與都市計畫之關係.....	6-1	二、管理維護基金.....	20-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1	三、保固事項.....	20-1
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1	四、其他應表明事項(本案無).....	20-1
一、處理方式.....	7-1	貳拾壹、效益評估.....	21-1
二、區段劃分.....	7-1	一、更新前後效益評估比較.....	21-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1	二、實施後實質效益評估.....	21-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1	三、更新後產業發展定位與構想.....	21-1
壹拾、申請容積項目及額度.....	10-1	貳拾貳、實施進度.....	22-1
一、都市更新建築容積獎勵.....	10-1	貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無).....	23-1
二、其他獎勵.....	10-2	貳拾肆、其他應加表明之事項.....	24-1
三、容積移轉.....	10-2	一、專屬網頁及聯絡資訊.....	24-1
四、容積獎勵上限檢討.....	10-2	二、工業區環境友善方案.....	24-1

附錄

附錄一、	實施者證明文件	附錄-1
附錄二、	新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本	附錄-4
附錄三、	土地權屬清冊	附錄-11
附錄四、	合法建築物權屬清冊	附錄-12
附錄五、	共專有圖	附錄-13
附錄六、	相關函文	附錄-24
附錄七、	鄰房鑑定範圍評估	附錄-25
附錄八、	容積獎勵及容積移轉證明文件	附錄-26
附錄九、	相關合約與費用證明文件	附錄-33
附錄十、	事業計畫圖	附錄-37

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-2	圖 12-3	樓層配置示意圖	12-4
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-3	圖 12-4	地面層車行及人行動線示意圖	12-5
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-4	圖 12-5	地下一層汽機車停車動線示意圖	12-6
圖 2-4	更新單元建築物套繪圖	2-5	圖 12-6	地下二、三層汽機車停車動線示意圖	12-7
圖 2-5	鄰地得否單獨建築檢討圖	2-6	圖 12-7	一層無障礙空間檢討圖	12-8
圖 2-6	建築線指示圖(地籍圖)	2-7	圖 12-8	地下一層無障礙空間檢討圖	12-9
圖 2-7	建築線指示圖(地形圖)	2-8	圖 12-9	地上層無障礙空間檢討圖	12-10
圖 5-1	更新單元內公私有土地分布圖	5-2	圖 12-10	防災計畫圖(一)	12-11
圖 5-2	更新單元地籍、地形套繪圖	5-5	圖 12-11	防災計畫圖(二)	12-12
圖 5-3	更新單元周圍土地使用現況示意圖	5-6	圖 12-12	防災計畫圖(三)	12-13
圖 5-4	合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖	5-7	圖 12-13	防災計畫圖(四)	12-14
圖 5-5	更新單元公共設施分布示意圖	5-8	圖 12-14	防災計畫圖(五)	12-15
圖 5-6	更新單元周圍交通系統示意圖	5-9	圖 12-15	防災計畫圖(六)	12-16
圖 6-1	土地使用分區圖	6-28	圖 12-16	防災計畫圖(七)	12-17
圖 7-1	更新單元區段劃分圖	7-2	圖 12-17	防災計畫圖(八)	12-18
圖 10-1	規劃設計退縮範圍圖	10-3	圖 12-18	防災計畫圖(九)	12-19
圖 10-2	公共開放空間管理維護基金檢討圖	10-4	圖 12-19	地面層景觀配置平面圖	12-20
圖 11-1	一層平面圖(景觀圖)	11-3	圖 12-20	屋突層景觀配置平面圖	12-21
圖 11-2	二層平面圖	11-4	圖 12-21	地面層綠化檢討圖	12-22
圖 11-3	三至六層平面圖	11-5	圖 12-22	屋頂層綠化面積檢討圖	12-23
圖 11-4	七層平面圖	11-6	圖 12-23	地面層植栽設計圖(喬木)	12-24
圖 11-5	八層平面圖	11-7	圖 12-24	地面層植栽設計圖(灌木、地被)	12-25
圖 11-6	九層平面圖	11-8	圖 12-25	屋突層植栽設計圖(喬木、灌木、地被)	12-26
圖 11-7	十層平面圖	11-9	圖 12-26	圍籬設計圖	12-27
圖 11-8	地下一層平面圖	11-10	圖 12-27	地面層鋪面設計圖	12-28
圖 11-9	地下二層平面圖	11-11	圖 12-28	屋頂層鋪面設計圖	12-29
圖 11-10	地下三層平面圖	11-12	圖 12-29	景觀燈光計畫圖	12-30
圖 11-11	透視圖	11-13	圖 12-30	地面層景觀燈光計畫圖	12-31
圖 12-1	建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一)	12-2	圖 12-31	屋突層景觀燈光計畫圖	12-32
圖 12-2	建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二)	12-3	圖 12-32	街道家具配置圖	12-33

圖 12-33	地面層景觀剖面圖	12-34
圖 12-34	屋突層景觀剖面圖	12-35
附圖 1	專有共用圖(一)	附錄-13
附圖 2	專有共用圖(二)	附錄-14
附圖 3	專有共用圖(三)	附錄-15
附圖 4	專有共用圖(四)	附錄-16
附圖 5	專有共用圖(五)	附錄-17
附圖 6	專有共用圖(六)	附錄-18
附圖 7	專有共用圖(七)	附錄-19
附圖 8	專有共用圖(八)	附錄-20
附圖 9	專有共用圖(九)	附錄-21
附圖 10	專有共用圖(十)	附錄-22
附圖 11	專有共用圖(十一)	附錄-23

表目錄

表 5-1	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-1
表 5-2	同意參與更新事業計畫統計表(報核版)	5-1
表 5-3	更新單元合法建築物現況表	5-3
表 5-4	更新單元內其他土地改良物現況表	5-3
表 5-5	更新單元公共設施現況表	5-3
表 5-6	更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況	5-3
表 5-7	更新單元鄰近地區停車位數量表	5-4
表 5-8	更新單元鄰近道路停車位概況表	5-4
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1
表 6-2	土地使用分區面積表	6-1
表 10-1	申請都市更新容積獎勵表	10-1
表 11-1	建築興建計畫表	11-1
表 11-2	面積計算表	11-2
表 17-1	地上物拆除面積一覽表	17-1
表 18-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	18-1
表 18-2	整體更新事業開發收入表	18-4
表 20-1	管理維護基金表	20-1
表 21-1	計畫效益評估說明表	21-1
表 22-1	都市更新事業實施進度表	22-1

都市更新事業計畫申請書

- 案名：
「擬訂新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」
- 申請更新單元範圍面積：
 - 土地：新北市新莊區安泰段 736 及 738 地號，共 2 筆，2,151.69 平方公尺。
 - 合法建築物：新北市新莊區安泰段 84 及 85 建號，共 2 筆，981.48 平方公尺。
 - 其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建，共 428.39 平方公尺。
- 使用分區：
「乙種工業區」。
- 申請依據：
依據「都市更新條例」第 23 條、第 32 條及第 37 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申請人：立源建設股份有限公司
統一編號：54340245
代表人：于欣立
聯絡地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓
聯絡電話：(02)8601-8622



中 華 民 國 112 年 12 月 25 日

切 結 書

- 一、 立切結書人 立源建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、彭信蒼建築師事務所、吳明威建築師事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 立源建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、彭信蒼建築師事務所、吳明威建築師事務所 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、 有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人： 立源建設股份有限公司

統一編號： 54340245

代 表 人： 于欣立

聯絡地址： 新北市林口區中山路81巷1號2樓

聯絡電話： (02)8601-8622



規劃公司：

立切結書人： 弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號： 12956520

代 表 人： 湯秋宜

聯絡地址： 臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話： (02)2507-1910



建築師事務所：

立切結書人： 彭信蒼建築師事務所

統一編號： 10323296

建 築 師： 彭信蒼

聯絡地址： 臺北市松山區民權東路三段166號11樓

聯絡電話： (02)2545-2236



立切結書人： 吳明威建築師事務所

統一編號： 50578647

建 築 師： 吳明威

聯絡地址： 新北市板橋區大觀路二段129巷6號

聯絡電話： (02)2960-5599



中 華 民 國

112

年

12

月

25

日

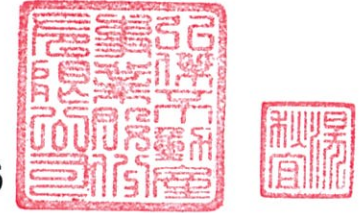
委 託 書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司、彭信蒼建築師事務所、吳明威建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委 託 人：立源建設股份有限公司
代 表 人：于欣立
聯絡地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓
聯絡電話：(02)8601-8622
統一編號：54340245
聯繫窗口：吳志鴻 先生



受 託 人：弘傑不動產事業股份有限公司
代 表 人：湯秋宜
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：(02)2507-1910
統一編號：12956520
聯繫窗口：陳信如 小姐



受 託 人：彭信蒼建築師事務所
建 築 師：彭信蒼
聯絡地址：臺北市松山區民權東路三段 166 號 11 樓
聯絡電話：(02)2545-2236
統一編號：10323296
聯繫窗口：李汶瑾 小姐



受 託 人：吳明威建築師事務所
建 築 師：吳明威
聯絡地址：新北市板橋區大觀路二段 129 巷 6 號
聯絡電話：(02)2960-5599
統一編號：50578647
聯繫窗口：吳珮琦 小姐



中 華 民 國 112 年 12 月 25 日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委託人：立源建設股份有限公司

代表人：于欣立

聯絡地址：新北市林口區中山路81巷1號2樓

聯絡電話：(02)8601-8622

統一編號：54340245

聯繫窗口：吳志鴻 先生



受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

代表人：湯秋宜

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910

統一編號：12956520

聯繫窗口：陳信如 小姐



受託人：彭信蒼建築師事務所

建築師：彭信蒼

聯絡地址：臺北市松山區民權東路三段166號11樓

聯絡電話：(02)2545-2236

統一編號：10323296

聯繫窗口：李汶瑾 小姐



受託人：吳明威建築師事務所

建築師：吳明威

聯絡地址：新北市板橋區大觀路二段129巷6號

聯絡電話：(02)2960-5599

統一編號：50578647

聯繫窗口：吳珮琦 小姐



中華民國

112

年

12

月

25

日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案		法令適用日	112年12月25日
實施者及 規劃團隊	實施者	立源建設股份有限公司		
	規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司		
		彭信蒼建築師事務所、吳明威建築師事務所		

基本資料	基地位置	新莊區中正路、建福路、福營路及15M未開闢計畫道路所圍街廓			
	基地面積	2,151.69 m ²			
	更新前戶數	合法1戶			
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
		乙種工業區	2,151.69 m ²	60%	210%
	實施方式	協議合建			
	更新地區	-			
	公、私有土地比率	公有土地	-		
		私有土地	2,151.69 m ² (100.00%)		
	報核時同意比率	私有土地	私有合法建築物	面積 (m ²)	人數
面積 (m ²)			人數	面積 (m ²)	人數
私有計算總和		2,151.69	1	981.48	1
排除總和		0.00	0	0.00	0
同意數		2,151.69	1	981.48	1
同意比率	100%	100%	100%	100%	
相關審查 進度	都市設計審議				
	交通影響評估				
	容積移轉審查				
	工業區總量管制				
	其他				
建築 規劃 設計	棟別數	1幢1棟	單元戶數	33戶	
	地上層	10層	實設停車位數	72部	
	地下層	3層	實設機車位數	45部	
	建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	7部	
公益 設施	項目	-	樓層位置	-	
	面積 / 戶數	-	捐贈車位數	-	
辦理 歷程	時間	事由	時間	事由	
	112年12月20日	自辦公聽會	年 月 日	聽證會	
	112年12月25日	事業計畫報核	年 月 日	新北市都市更新及爭議處理審議會第 次會議	
	年 月 日	公開展覽(15日/30日)	年 月 日	發布實施	
	年 月 日	公辦公聽會	年 月 日		
	年 月 日	第1次專案小組	年 月 日		
	年 月 日	第2次專案小組	年 月 日		

建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本				
獎勵	項目	容積量體 (m ²)	容積額度 (%)	
中央獎勵				
5	原建築容積高於基準容積	-	-	
6	結構堪慮建築物	326.23	7.21	
7	公益設施	-	-	
8	協助開闢公共設施用地	-	-	
9	文資保存及維護	-	-	
10	綠建築	271.11	6.00	
11	智慧建築	-	-	
12	無障礙環境設計	-	-	
13	耐震設計	-	-	
14	時程	316.29	7.00	
15	規模	-	-	
16	全體同意採協議合建實施	-	-	
17	處理舊違建戶	-	-	
中央獎勵合計		913.63	20.21	
地方獎勵				
2	建築基地及建築物規劃設計	451.85	10.00	
3	捐贈都更基金	-	-	
4	留設無頂蓋街角廣場	-	-	
5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-	-	
6	三十年以上四、五層樓以上合法建築	-	-	
7	受臨路寬度限制調降基準容積	-	-	
8	提供社會福利設施或其他公益設施	-	-	
地方獎勵合計(上限20%)		451.85	10.00	
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)		1,365.48	30.21	
其他容積獎勵項目				
容積移轉				
區內容積移轉		-	-	
區外容積移轉		1,129.63	25.00	
容積移轉合計		1,129.63	25.00	
增額容積		451.85	10.00	
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		2,946.96	65.21	
都更 基金	都更容積獎勵	-元	都更二箭	-元
	都更一箭	-元	工業區友善方案	31,670元

新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 113 年 1 月 17 日新北更發字第 1134600429 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴公司 112 年 12 月 25 日弘(業)更字第 1121225301 號函。	敬悉。	-
二	為加速都市更新效率，關於貴公司所附文件本處僅就報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，說明如下，倘有不明之處，請逕洽本處更新發展科：	敬悉。	-
(一)	事業計畫書：	-	-
1.	第 5-2 頁公、私有土地分佈圖與範本不符。	遵照辦理，已修正圖名與範本一致。	P. 5-2
2.	第 5-3 頁古蹟及歷史建物保存部分未檢附文化局函文與範本不符。	文化局於民國 112 年 7 月 1 日起不再受理以公文申請查詢相關文化資產敏感區位，故本案檢附文化局文化資產查詢網站結果佐證。	P. 附錄-24
3.	第 10-2 頁容積移轉說明與範本不符。	遵照辦理，已補充說明本案於民國 112 年 12 月 26 日申請容積移轉一階審查，後續待取得核准函後修正相關內容。	P. 10-2
4.	第 11-1 頁面積計算表與範本不符。	遵照辦理，已依範本修正。	P. 11-2
5.	第 12-3 頁地面層及人行動線示意圖缺車道警示燈及標示主要出入口。	遵照辦理，已檢討並補充車道警示燈及標示主要出入口。	P. 12-4
6.	第 12-4 頁地下一層汽機車停車動線示意圖與範本不符。	遵照辦理，已依範本修正。	P. 12-5
7.	第 12-6 頁至第 12-8 頁無障礙空間缺順平位置處理。	遵照辦理，已檢討並補充無障礙空間順平位置處理。	P. 12-7 至 12-9
8.	第 12-9 頁防災計畫圖與範本不符(缺緊急升降機位置、消防救災活動空間審查表、消防局核定一層平面圖)。	遵照辦理，已依範本修正並檢附緊急升降機位置、消防救災活動空間審查表及消防局核定一層平面圖。	P. 12-10 至 12-18
9.	第 12-10 頁地面層景觀配置平面圖與範本不符。	遵照辦理，已依範本修正。	P. 12-19
10.	第 12-12 頁地面層綠化檢討圖與範本不符。	遵照辦理，已依範本修正。	P. 12-21、12-22
11.	第 12-21 頁地面層景觀燈光計畫圖缺車道警示燈。	遵照辦理，已檢討並補充標示車道警示燈位置。	P. 12-30
12.	第 18-2 頁都市更新事業實施總經費明細表營建費用計算有誤，請釐清。	本案營建費用係依民國 112 年 8 月 17 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」之營建單價基準計算，單價係以複價除以數量後所得，符合規定。	P. 18-1
13.	附錄三、四土地及合法建築物清冊他項權利部債權人部分內容有誤。	遵照辦理，已配合修正。	P. 附錄-11、附錄-12
14.	附錄五共專有圖部份，各層平面圖應採一層一頁方式呈現。	遵照辦理，已配合修正。	P. 附錄-13 至附錄-23
15.	附錄七鄰房範圍鑑定評估圖未用色塊區分。	遵照辦理，已配合修正。	P. 附錄-25
16.	請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)。	遵照辦理。	-
(二)	附件冊：	-	-
1.	未檢附實施者 5 年實績資料。	遵照辦理，已配合補充。	附件冊
2.	未檢附建築物耐震能力初步評估報告書工務局核備函文。	遵照辦理，已配合補充。	附件冊
(三)	以上僅就卷附書面資要檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	遵照辦理。	-
三	貴公司既屬擬訂都市更新事業計畫案之實施者，本處僅檢視報核之計畫書圖及其附件冊提供意見，至於全案實施內容審查尚需經新北市都市更新及爭議處理審議會審議辦理，本處相關實施意見將俟專案小組時一併提供。	敬悉。	-
四	依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點第 1 項第 5 款規定，第一款至第四款以外情形補正者，第一次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	-

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：112 年 12 月 20 日(星期三)上午 10 時整

開會地點：新莊區後港市民活動中心-1 樓視聽綜合教室(新北市新莊區建安街 26 巷 4 號)

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
專家學者 陳錦麟委員	(一)本案基地狀況及所有權人相對單純，後續審議應會進行較快。	(一)敬悉。	-
	(二)本案申請增額容積(一箭)，目前預計提供友善環境方案作為公益設施的回饋，其合理性及說服性較低，後續審議時請加強補充說明。	(二)有關委員所提友善環境方案係本案依新北市都市更新審議原則第 16 點第一項第一款規定，針對工業區申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十部分，提出之環境友善方案；本案申請增額容積(一箭)之公益性設施回饋經 112 年 12 月 4 日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第 36 次會議審查結果為不同意受贈，改採折繳代金方式提供，後續實施者將配合辦理。	P. 24-1 P. 附錄-25
	(三)本案綠建築申請銀級設計，後續會由台灣建築中心進行審查，依目前審議經驗，評估分數達標率易因設計調整而有所欠缺，建議除綠化檢討外，有關頂樓或植栽部分於審議時加強相關必要說明。	(三)遵照辦理。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於新北市新莊區中正路、建福路、福營路及 15M 未開闢計畫道路所圍街廓範圍內，範圍內有 1 棟合法建築物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

為求都市健全發展、土地合理利用及提高環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及提升環境水準。

(一) 自劃更新單元

本案符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄二。

(二) 辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採協議合建方式實施，依都市更新條例第 32 條及第 37 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市新莊區中正路以南、建福路以東、福營路以北及 15M 未開闢計畫道路以西所圍街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

(一) 更新單元範圍

本案範圍包括新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地，面積共計 2,151.69 平方公尺，以及新北市新莊區安泰段 84 建號等 2 筆建築物，面積共 981.48 平方公尺，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

(二) 鄰地協調過程 (本案無)

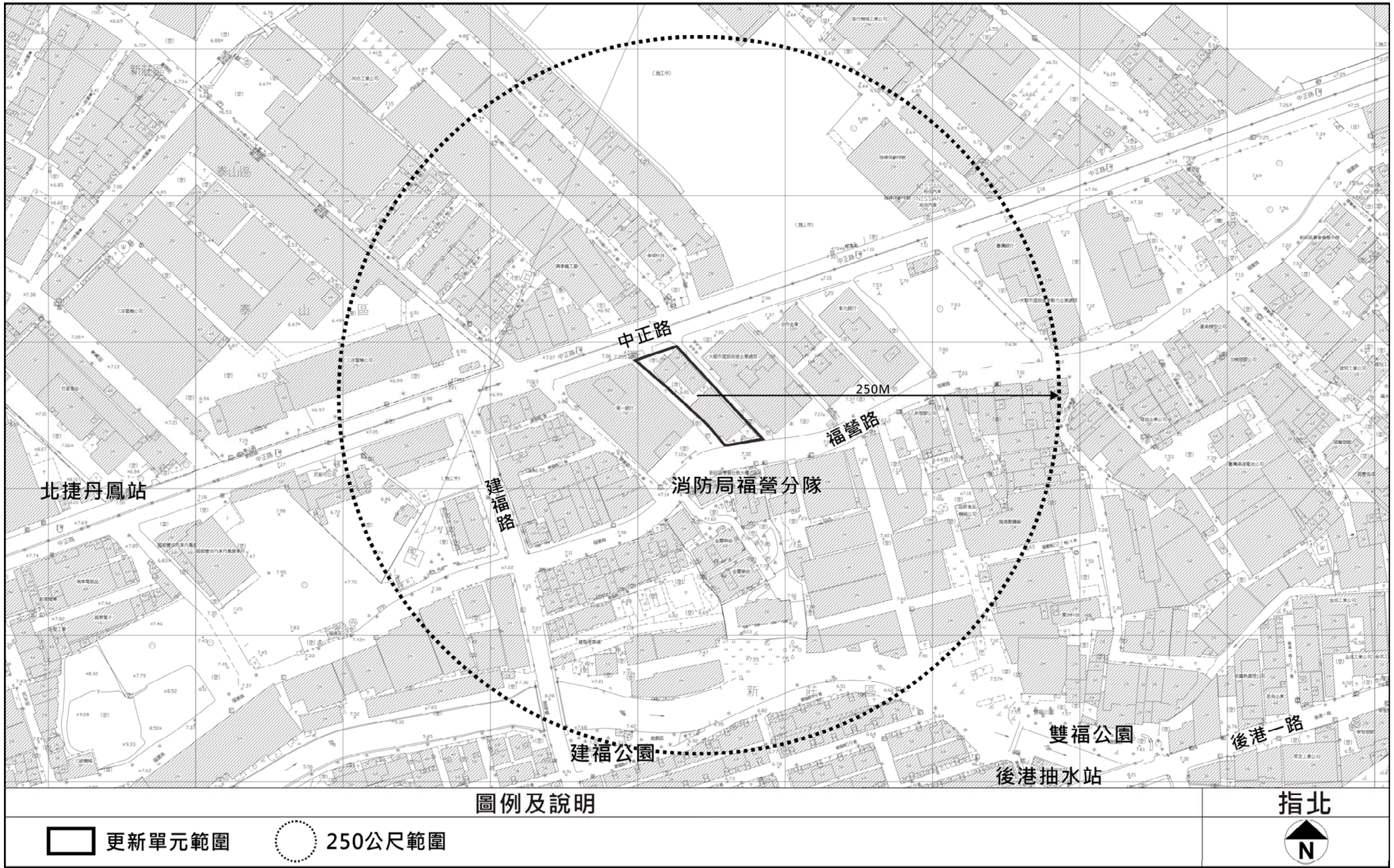


圖 2-1 更新單元位置示意圖

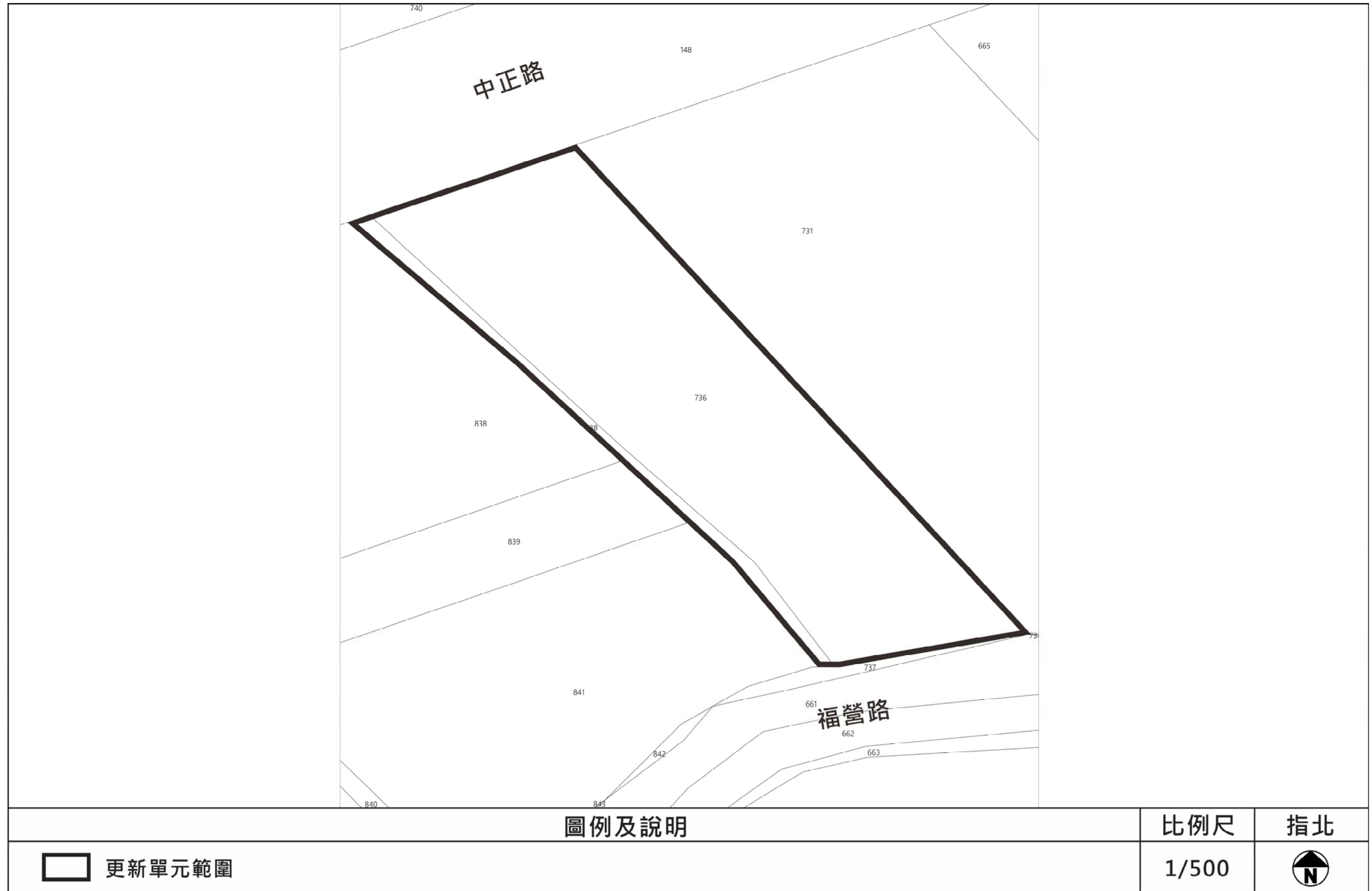
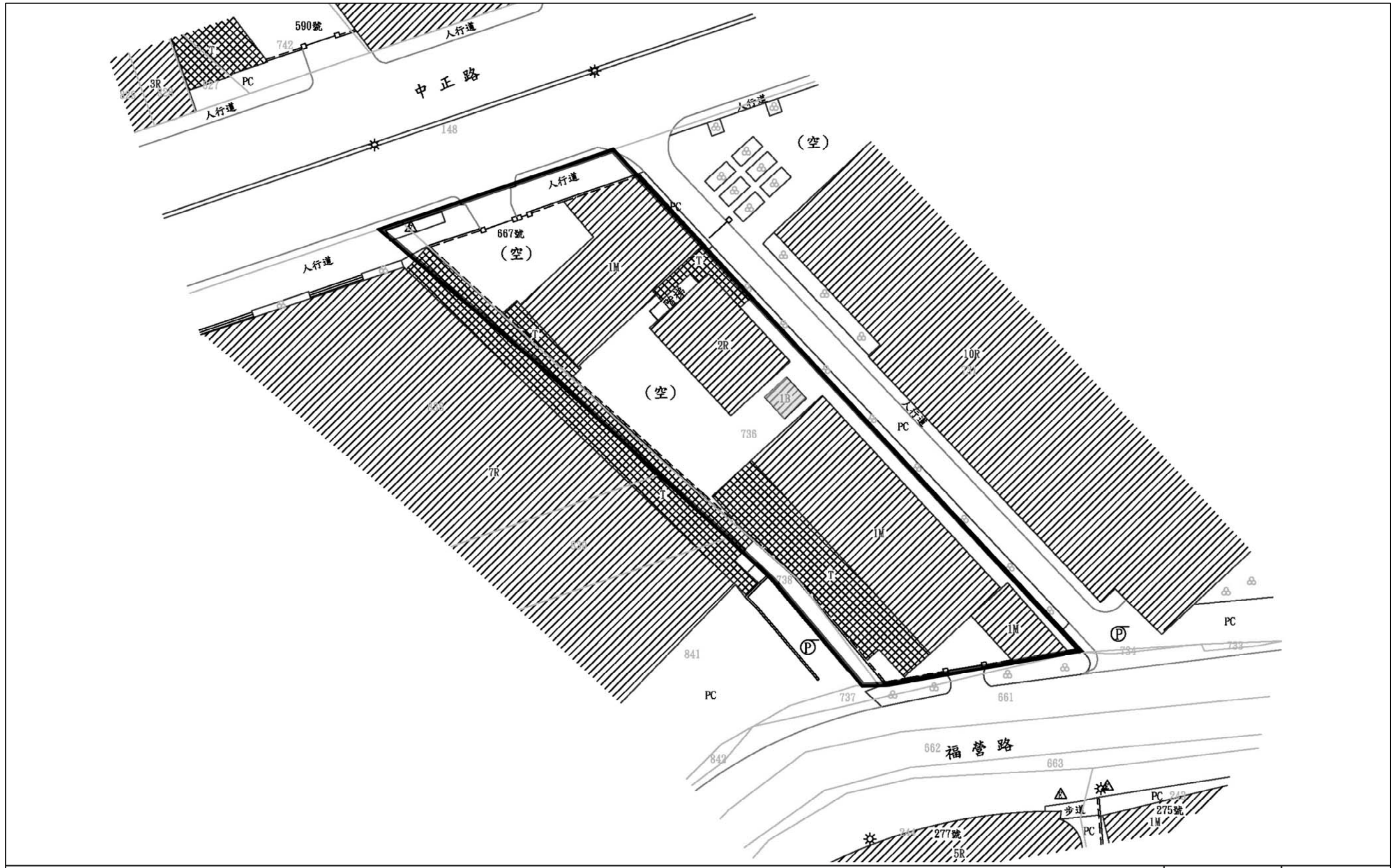



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明

比例尺

指北

 更新單元範圍

1/500



圖 2-3 更新單元地形套繪圖

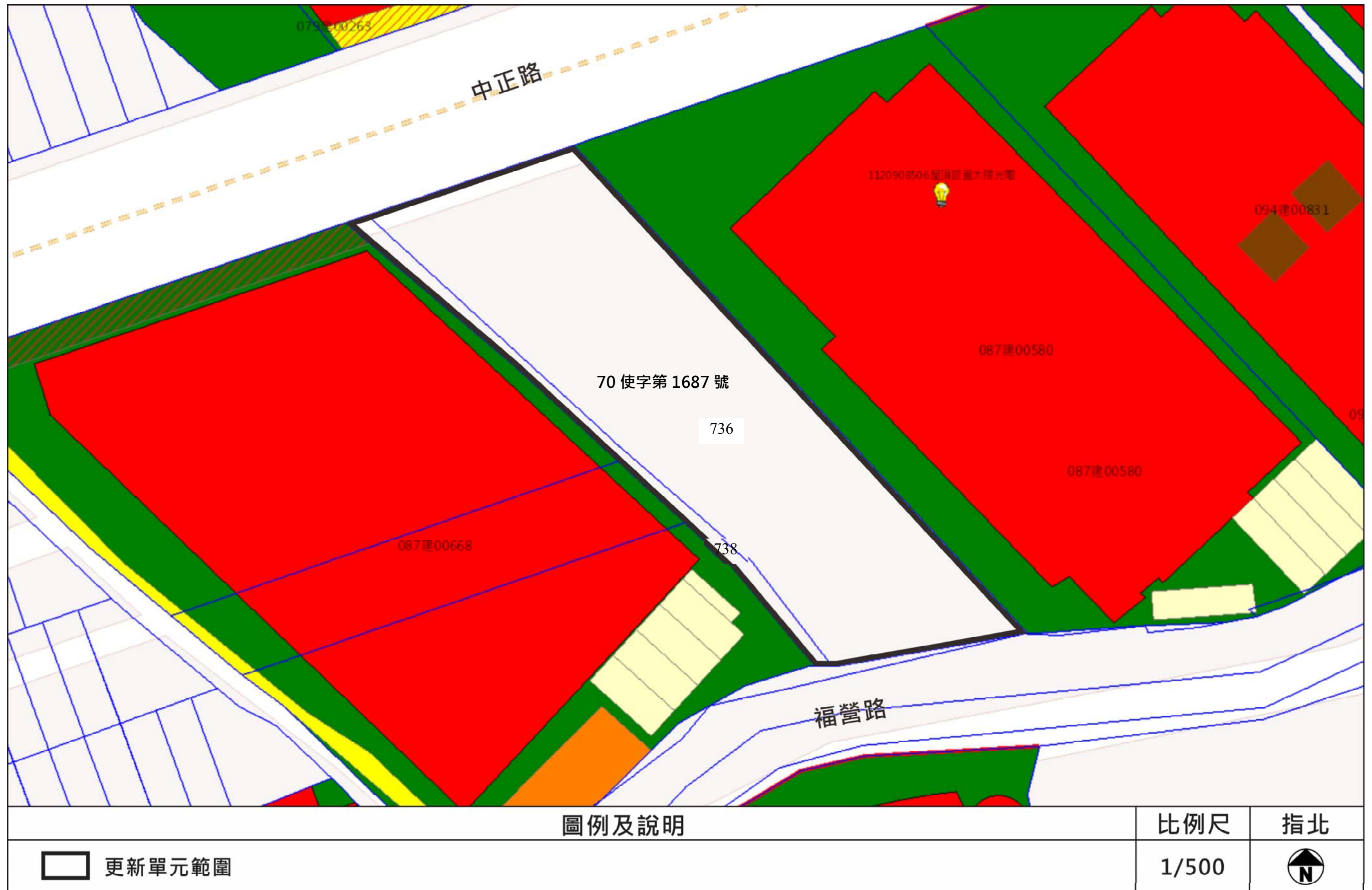

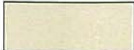

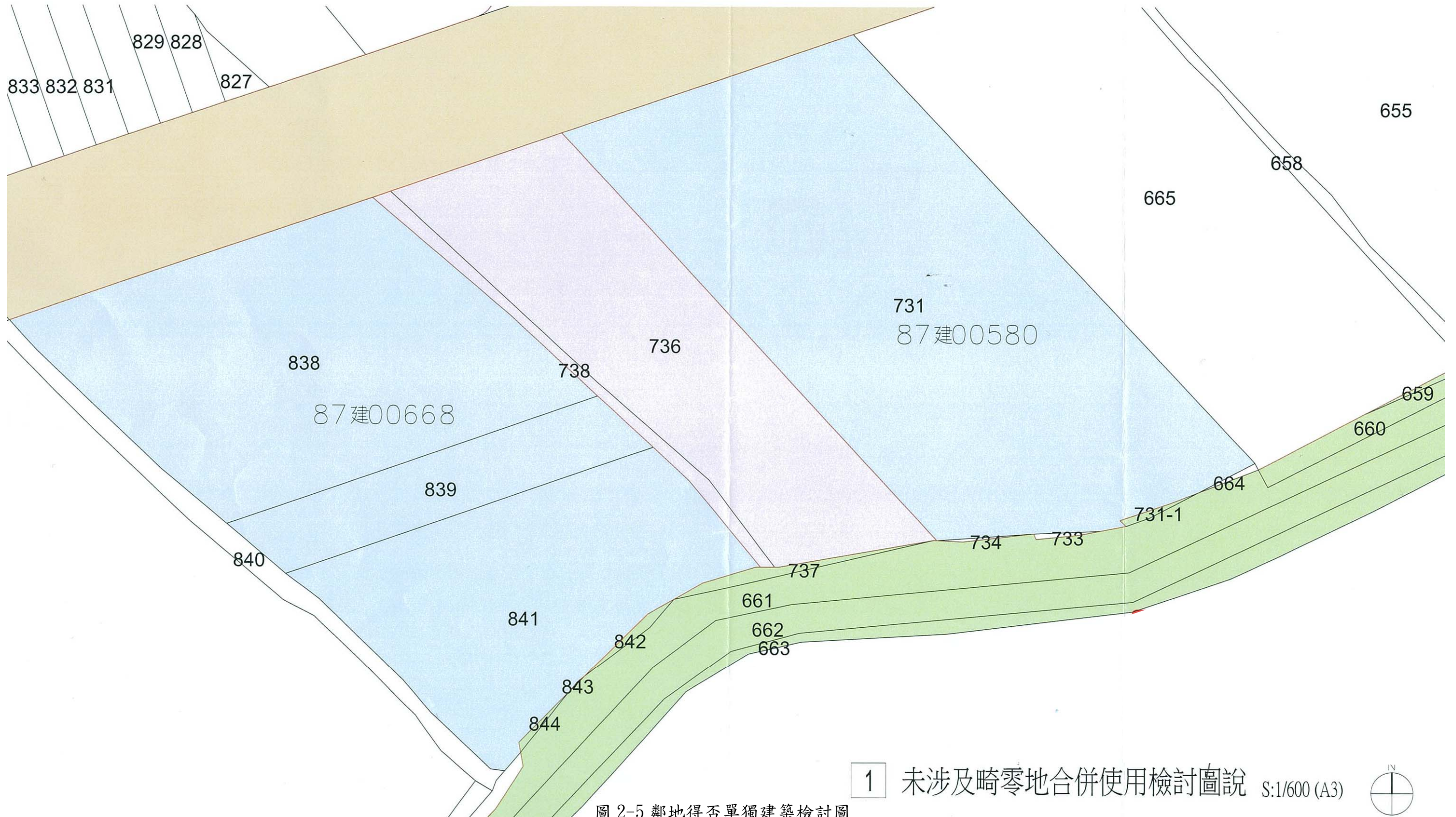


圖 2-4 更新單元建築物套繪圖

-  : 申請基地
-  : 計畫道路
-  : 領有建照, 為已建築完成
-  : 農業區

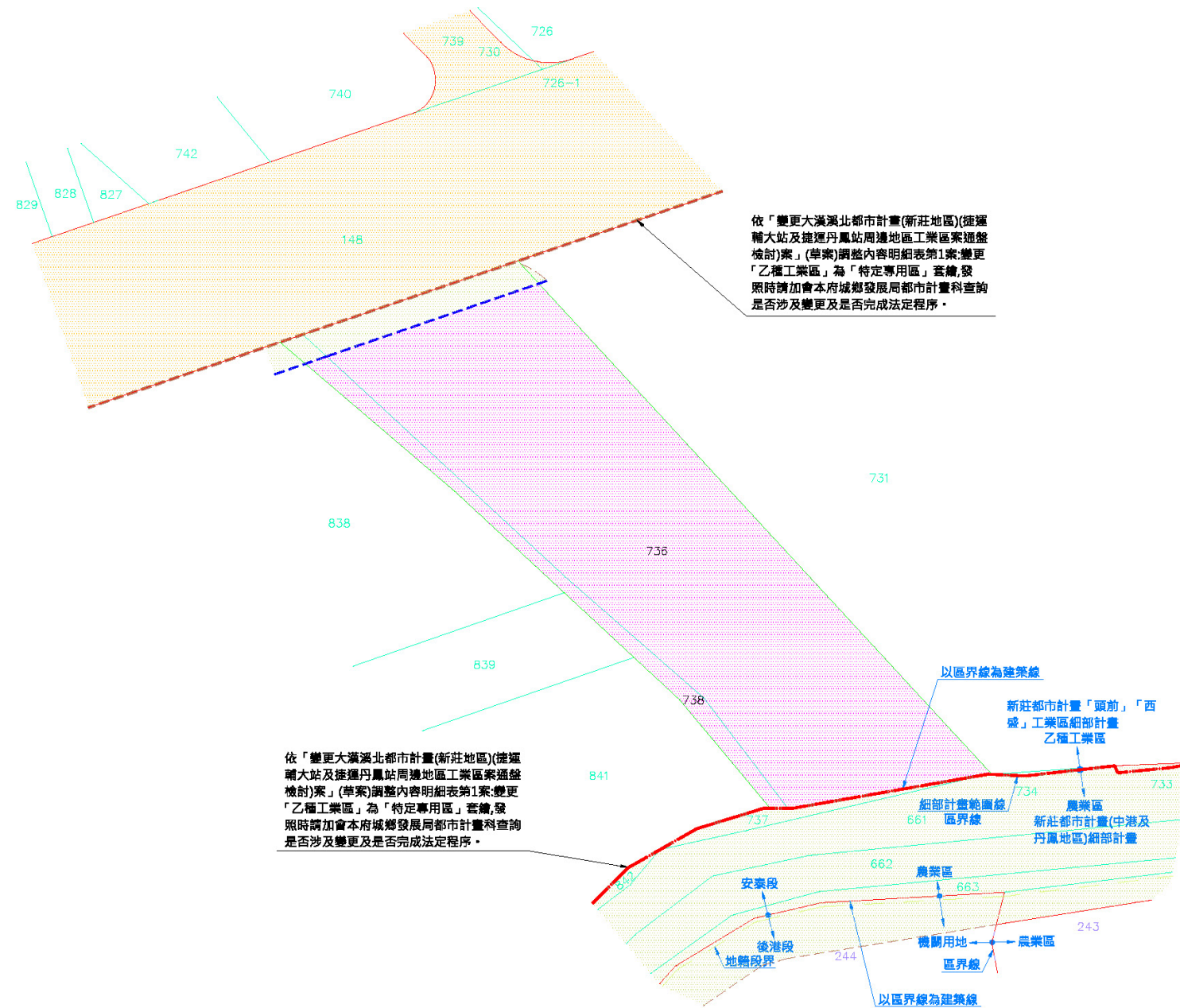




SCALE 1:500

地籍套繪圖

本地籍套繪位置僅供參考，不作經界依據，請發照單位依現地指定標位及地政單位之地籍相關資料核處。

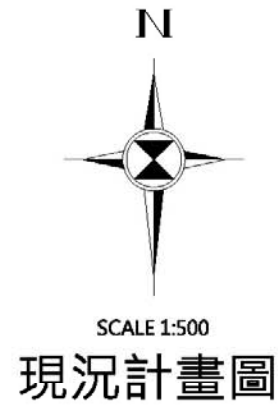


依「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區案通盤檢討)案」(草案)調整內容明細表第1案:變更「乙種工業區」為「特定專用區」套繪,發照時請加會本府城鄉發展局都市計畫科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

依「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(捷運輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區案通盤檢討)案」(草案)調整內容明細表第1案:變更「乙種工業區」為「特定專用區」套繪,發照時請加會本府城鄉發展局都市計畫科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

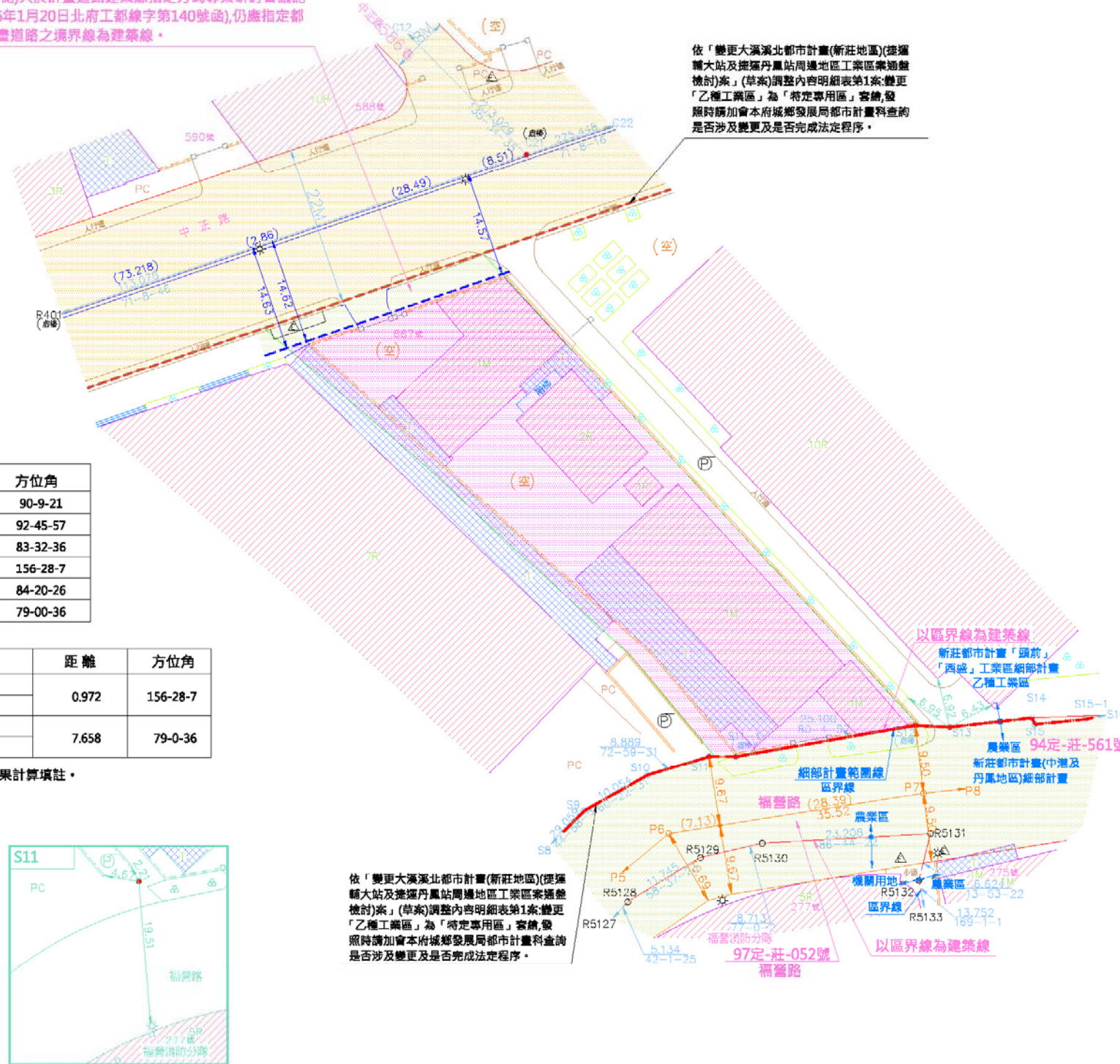
測量單位:國興測量有限公司
測量日期:112年10月16日

圖 2-6 建築線指示圖(地籍圖)



現有巷道(中正路)前經本府核發79指-莊05-0563號建築線指定在案,依都市計畫區內申請基地與現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定方式專案研討會議記錄(86年1月20日北府工都線字第140號函),仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。

依「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(提撥輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區案通盤檢討)案」(草案)調整內容明細表第1案:變更「乙種工業區」為「特定專用區」容積,發照時請加會本府城鄉發展局都市計畫科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。



樁號	距離	方位角
S11-S11-1	3.680	90-9-21
S12-S13	4.704	92-45-57
S13-S14	11.418	83-32-36
S14-S15	0.972	156-28-7
S15-S15-1	6.906	84-20-26
S15-1-S16	7.658	79-00-36

樁號	縱坐標	橫坐標	距離	方位角
S14	2769340.240	292367.470	0.972	156-28-7
S15	2769339.349	292367.858		
S15-1	2769340.030	292374.730	7.658	79-0-36
S16	2769341.490	292382.248		

※本案內之方位角、距離係依樁位坐標成果計算填註。



依「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(提撥輔大站及捷運丹鳳站周邊地區工業區案通盤檢討)案」(草案)調整內容明細表第1案:變更「乙種工業區」為「特定專用區」容積,發照時請加會本府城鄉發展局都市計畫科查詢是否涉及變更及是否完成法定程序。

測量單位:國興測量有限公司
測量日期:112年10月16日

圖 2-7 建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

一、基本資料

實施者：立源建設股份有限公司

統一編號：54340245

代表人：于欣立

聯絡地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓

聯絡電話：(02)8601-8622

資本總額：30,000,000 元

營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業

H701020 工業廠房開發租售業

H701050 投資興建公共建設業

H701060 新市鎮、新社區開發業

H701070 區段徵收及市地重劃代辦業

H701090 都市更新整建維護業

H702010 建築經理業

H703090 不動產買賣業

H703100 不動產租賃業

H703110 老人住宅業

E801010 室內裝潢業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實績：本事業計畫報核前五年內實績如下，詳附錄一。

案名	基地位置	完工時間
北大新宿	新北市三峽區	109 年 1 月
泰山泰林段	新北市泰山區	109 年 12 月
樹林東園段	新北市樹林區	興建中

實施者證明文件詳附錄一。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本更新單元內之建物現況老舊與都市景觀不符，藉由都市更新機制鼓勵所有權人重建，改善目前土地低度利用情形。故未來實施更新事業後，以現代化建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為早期廠房建築態樣，公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化之需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質空間環境

本更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，預期達到明顯的空間區隔，以確保環境品質，塑造環境地標性建築物，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將搭配四季變化的植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

五、帶動周邊產業經濟發展

現有建物為舊式廠房規劃，使用彈性受限，現況閒置無產業進駐，本案擬透過都市更新重建，規劃現代化廠房大樓，提高整體使用效益，以增加地區就業機會及提升經濟產值，進而帶動周邊地區產業發展。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

包括新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地，面積共 2,151.69 平方公尺，土地所有權人共計 1 位；詳附錄三更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

包括新北市新莊區安泰段 84 建號等 2 筆建築物，面積共 981.48 平方公尺，合法建物所有權人共計 1 位；詳附錄四更新單元合法建築物權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)	面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	2,151.69	100.00	1	100.00
合計	2,151.69	100.00	1	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區總合(A=a+b)	2,151.69	1	981.48	1
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	2,151.69	1	981.48	1
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	2,151.69	1	981.48	1
同意數(C)	2,151.69	1	981.48	1
同意比率(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%
自行劃定更新單元 法定比率	80%	80%	80%	80%

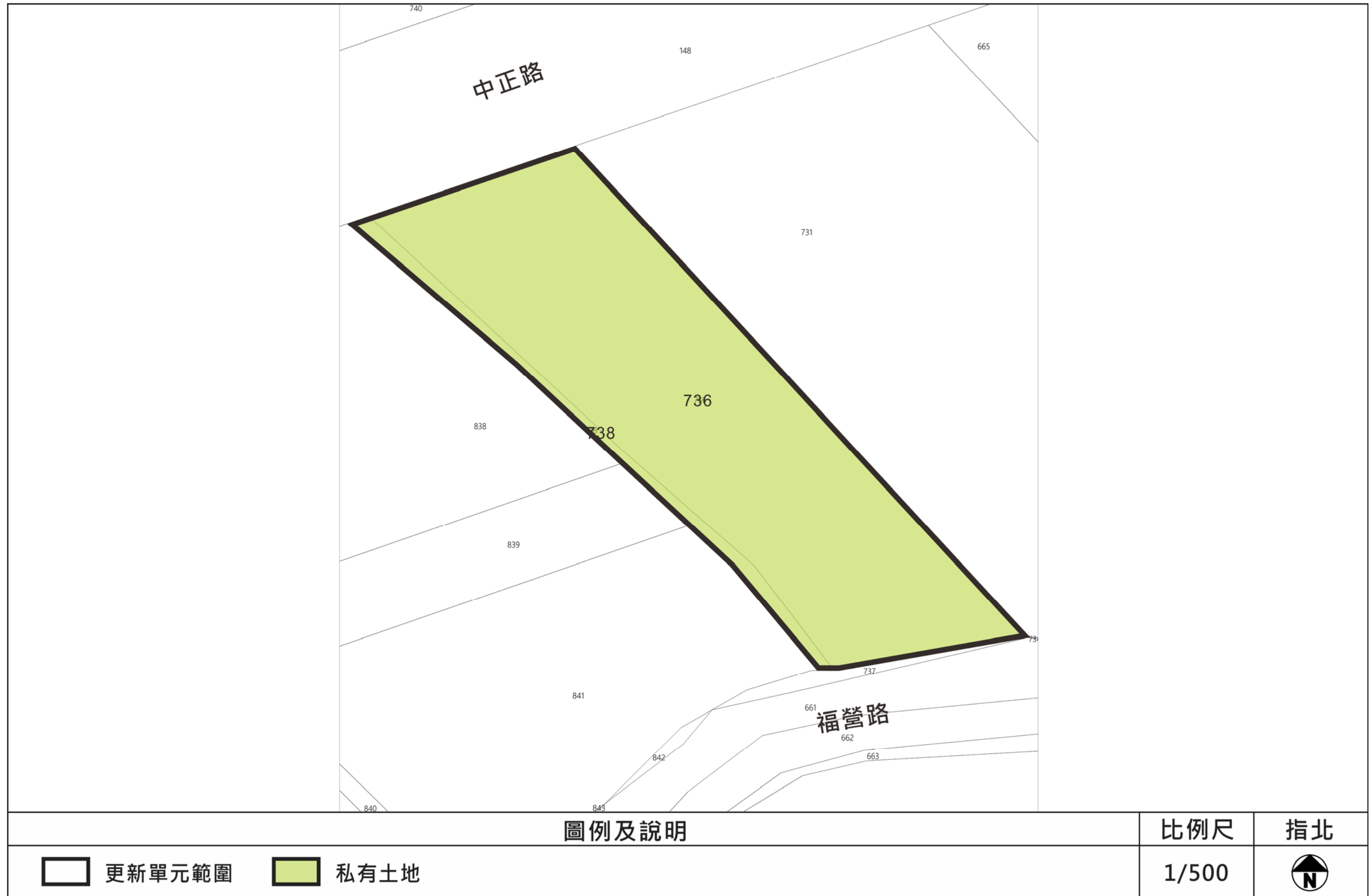


圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案土地使用分區為乙種工業區，現況為廠房，詳圖 5-2 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 981.48 平方公尺，計有 1 棟二層樓之加強磚造建物，詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-3 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積 (m ²)
1	中正路 667 號	1、2 樓	鋼架造、磚造、加強磚造	70	981.48
合計	1 戶				981.48

(三) 其他土地改良物

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-4 更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積(m ²)	現況使用
1	84	中正路667號	鋼鐵造、棚架	428.39	廠房
	85				
合計	2筆	1戶		428.39	

(四) 占有他人舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 古蹟及歷史建物保存

本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄六。

(六) 基地內受保護樹木

依新北市政府綠美化環境景觀處 112 年 11 月 28 日新北景規字第 1123563700 號函示，本案無受保護樹木；詳附錄六綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

本案位於西盛工業區內，周邊均為工業區，現況建築物多為廠房及廠辦大樓，部分為老舊公寓，臨中正路側一樓作為店面使用。

四、公共設施現況

表 5-5 更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	文教區	私立輔仁大學	✓	
2	公園用地	-		✓
3	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	-		✓
4	捷運系統用地	捷運丹鳳站	✓	
5	公園用地	福營新公園	✓	
6	溝渠用地	塔寮坑溪	✓	
7	綠地用地	後德公園、停車場	✓	
8	公園用地	後港新公園	✓	
9	兒童遊樂場用地	建福公園	✓	
10	機關用地	消防局福營分隊	✓	
11	公園用地	後港公園	✓	
12	抽水站用地	後港抽水站	✓	
13	綠地用地	後港段綠美化地	✓	
14	公園用地	雙福公園	✓	

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表 5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中正路	主要道路	22M	東-西	中央分隔島	雙向 2 車道	無
福營路	次要道路	15M	東-西	無分隔島	雙向通行	有
建福路	次要道路	15M	南-北	無分隔島	雙向通行	無

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有一處捷運中和新蘆線丹鳳站。

2. 台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

3. 高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

(三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 6 處停車場。

表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表

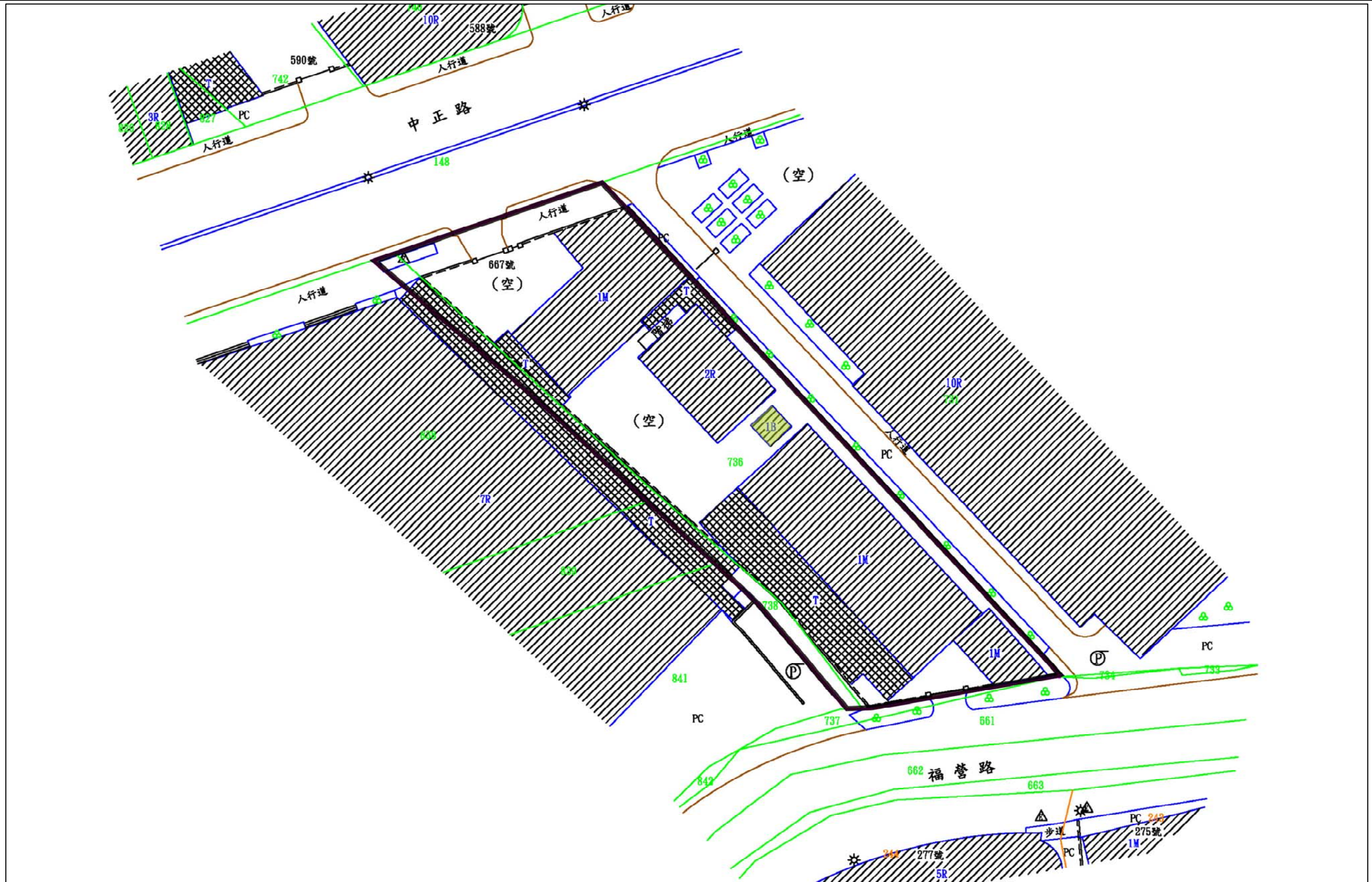
編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	168 停車聯盟 A6 泰山貴和站停車場	新北市泰山區新北大道 6 段 460 號	45	123
2	民安平面停車場	新北市新莊區中正路 721 巷與福營路交叉口	36	5
3	便利停車場新莊二站	新北市新莊區中正路 649-1 號	201	-
4	Times 新莊中正路 第 2 停車場	新北市新莊區中正路 649 號旁	49	-
5	新莊區中正停車場	新北市新莊區中正路 621 號	168	-
6	後港新公園地下停車場	新北市新莊區後港一路 19 號	188	29

資料來源：新北市公共停車場資訊系統

表 5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	中正路	22M	紅線	無	無
2	福營路	15M	白線、紅線	有	有
3	建福路	15M	紅線	無	無

資料來源：本計畫整理



圖例及說明	比例尺	指北
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> 更新單元範圍 </div>	1/500	

圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

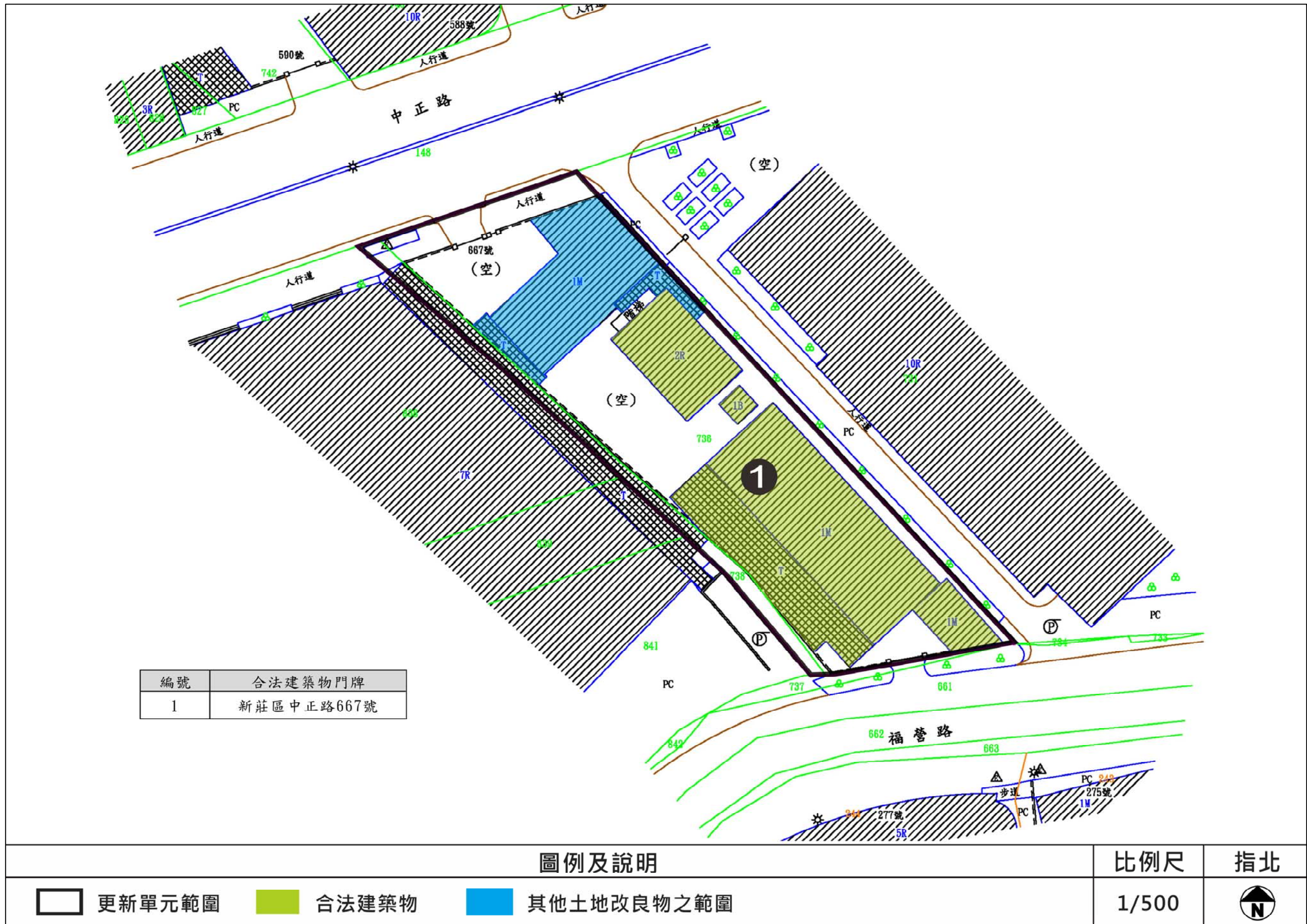


圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖

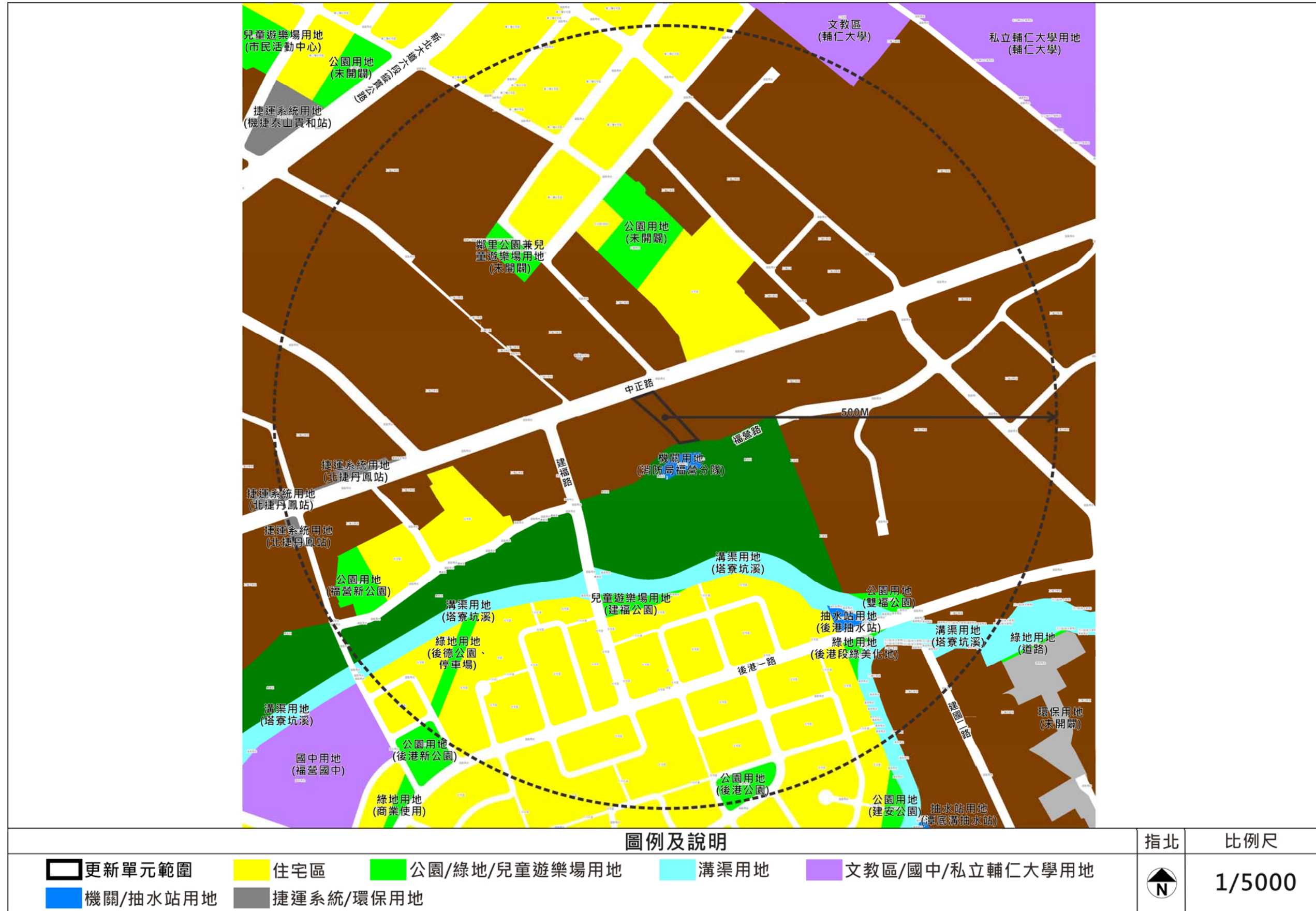
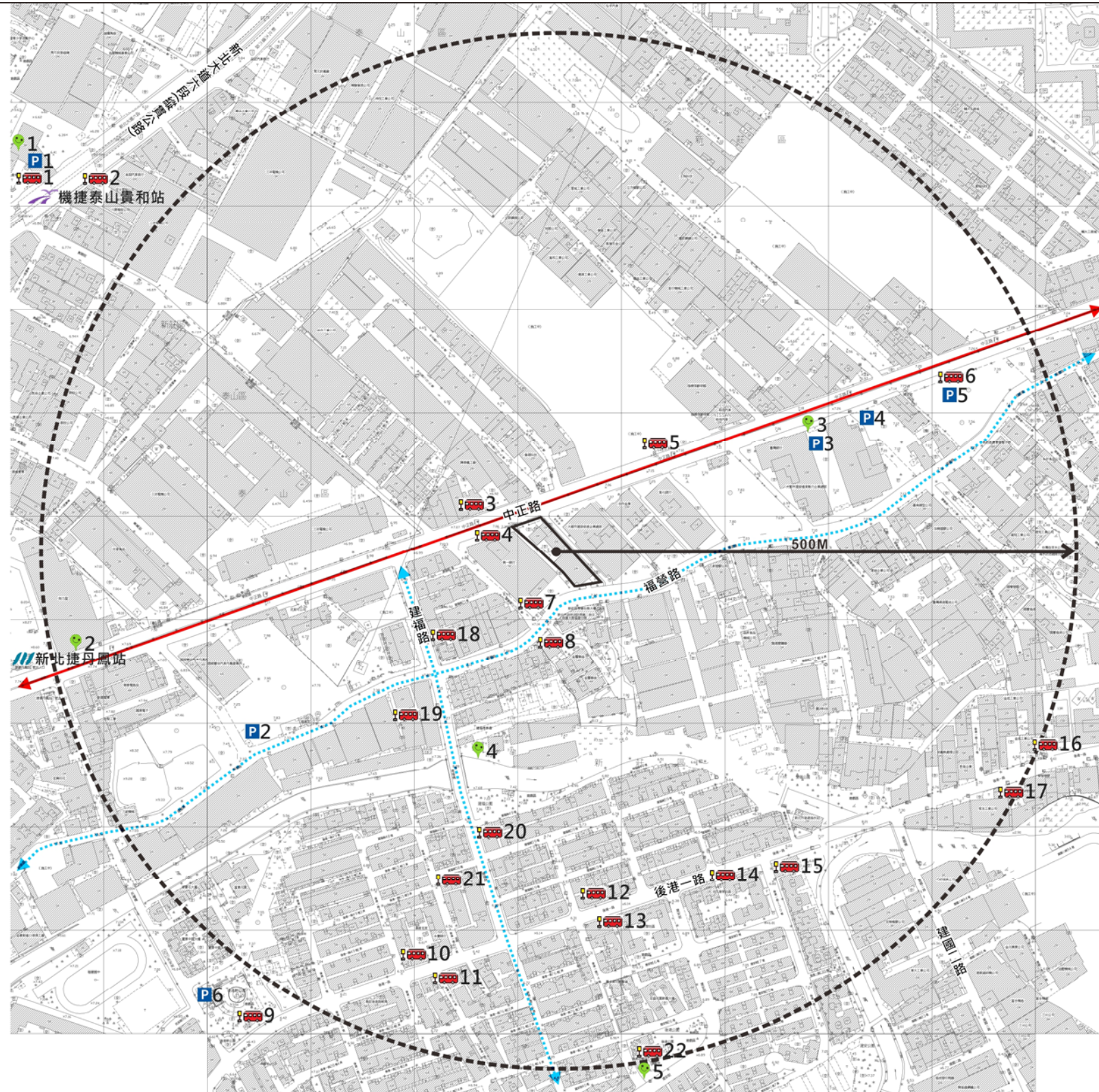


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖



圖例及說明

更新單元範圍
 ↔ 主要道路
 - - - 次要道路

 公車站

 Youbike

 停車場

 新北捷運站

 機場捷運站

指北

比例尺



1/5000

圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一) 相關都市計畫

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號
1	訂定新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/09	八六北府工都字第 290876 號
2	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點)案	90/06/27	九十北府城規字第 224165 號
3	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	99/10/08	北府城審字第 09909347501 號
4	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99/12/30	北府城審字第 09912269321 號
5	變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)案	102/12/31	北府城都字第 10233770031 號
6	變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109/11/09	新北府城都字第 10921300291 號

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	開挖率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
乙種工業區	736、738	2,151.69	60	1,291.01	70	210	4,518.55
總計	2 筆	2,151.69		1,291.01			4,518.55

(二) 計畫內容涉及細部計畫變更(本案無)

(三) 各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市施行細則(民國 111 年 3 月 16 日修訂發布)

	條文內容	檢討	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。			
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:指建築物地下各層外牆外皮最大投影面積,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。法定陽臺或露臺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。	本案為乙種工業區,基準容積率 210%、 基準容積= 2151.69×210=4518.55 m ² 實設開挖率=61.9<法定開挖率 70%	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
	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。	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。	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定,土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時,應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份;其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者,並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書,應載明下列事項: 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。 但符合下列規定之一者,得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書: (一)以市地重劃方式開發,且經私有土地所有權人五分之三以上,及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二)依都市更新條例第二十條辦理,並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	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。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫,其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者,不在此限。前項街廓,係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案不適用。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三章 土地使用分區管制				
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： （一）特種工業區。 （二）甲種工業區。 （三）乙種工業區。 （四）零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案為乙種工業區，依變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P.11-2
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)使用動力從事金屬之乾磨。(四)使用動力從事軟木、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、汽車電機業務設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。(十一)機車修理業。但設置地點面臨十公尺以上道路或營業樓地板面積小於一百五十平方公尺，且設置地點面臨六公尺以上道路者，不在此限。(十二)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。(十三)塑膠類之製造。(十四)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場、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。但殯葬服務業者申請僅供辦公室、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，且經殯葬主管機關許可者，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、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、三溫暖、一般浴	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免 檢討	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。十二、飲酒店業、夜店業。十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。十七、人造或合成纖維或其中間物之製造者。十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。十九、從事以醱酵作業製味精、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、自助儲物空間業。二十五、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。 二、作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層。 三、作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層。 四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>			
<p>第十五條</p>	<p>商場(店)及飲食店符合下列條件者，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、樓地板面積超過五百平方公尺之商場(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)，且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第十六條</p>	<p>商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：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。(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貯存、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。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第十七條</p>	<p>商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第十八條</p>	<p>乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：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、茶、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、三氣甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙、魚鱗脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺(胺)、合</p>	<p>本基地擬引進電子輕工業及符合相關規定之產業，符合相關規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>P.11-2</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。			
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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<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、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。 十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、自然保育設施。 十六、綠能設施。 十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十八、都市計畫發布實施後，原有於都市計畫發布實施前依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築下列設施： (一) 農舍。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非繼承取得者，不包括之。 (二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。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，視為前項第十八款之未停止其使用。本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>			
<p>第二十九條</p>	<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： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第三十條</p>	<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、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面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。 三、農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府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經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之項目，由本府農業主管機關認定，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、休閒農業設施、自然保育設施及綠能設施，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。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第三十一條</p>	<p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、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。前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第三十二條</p>	<p>毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。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。</p>	<p>本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>-</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十三條	<p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三十四條	<p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施： (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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三十五條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	本案未涉及。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三十六條	<p>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。</p> <p>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。</p>	本案土地使用分區屬於工業區，所規定之建蔽率為百分之六十，本案基地面積為 2151.69 平方公尺，建築面積為 1291.01 平方公尺，符合此條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
第三十七條	<p>各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。</p> <p>前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。</p> <p>有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。 二、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。</p> <p>前項第一款都設會之組織、審議及相關作業程序，由本府另定之。</p>	本案土地使用分區屬於乙種工業區，所規定之建蔽率為百分之六十，本案基地面積為 2151.69 平方公尺，因此可開挖面積為 $500 \times (60\% + 20\%) + (2151.69 - 500) \times (60\% + 10\%) = 1556.183$ 平方公尺，開挖率為 72.32%，本案開挖面積為 1331.98 平方公尺，符合此條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
第三十八條	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十九條	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。	本案土地使用分區屬於乙種工業區，所規定之容積率為百分之二百一十，符合此條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
第三十九條之一	公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得酌予提高至基準容積之一點五倍。但經都市計畫變更程序者，得於基準容積之二倍範圍內酌予提高。公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。行政法人以非公有土地興辦第一項規定之設施者，準用前二項規定辦理。	本案未涉及公有土地。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第三十九條之二	依都市更新法令實施都市更新事業之地區、經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例： 一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。 二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。 三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下： 一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。 二、三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。 三、四十公尺以上：百分之二十。 依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理： 一、捐贈加給比例之百分之五十容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用後，循都市計畫變更程序辦理。 二、建築基地位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上三層應作商業或公共服務使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。 三、申請期限至中華民國一百十年七月三日止。第一項之建築基地，非位於增額容積適用範圍之住宅區者，其建蔽率上限應配合調降百分之五。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第四十條	擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。 第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。 前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
第四十一條	各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置： 一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 二、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。 三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	本案土地使用分區屬於乙種工業區，所規定之前院留設深度為三公尺，側院留設深度為二公尺，本案建築物自基地境界線退縮二公尺建築，臨接道路退縮四公尺，符合此條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2、 11-3
第四十二條	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。	汽車停車位檢討： 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類。 金融業、辦公室三百平方公尺以下免設置；超過三百平方公尺部分；每一百五十平方公尺設置一輛。 (513.99(一樓金融業)+963.28(一般事務所)-300)/150=1177.27/150=7.85 輛 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第四類。 廠房五百平方公尺以下免設置；超過五百平方公尺部分；每二百五十平方公尺設置一輛。 (9301.62-513.99(一樓金融業)-963.28(一般事務所)-500)/250=7324.35/250=29.29 輛	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		<p>7.85+29.29=37.14 輛，取 38 輛。 應設置 38 輛。</p> <p>機車停車位檢討： 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類。每一百平方公尺設置一輛。 513.99(一樓金融業)+963.28(一般事務所)/100=1477.27/100=14.77 輛</p> <p>建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第四類。 廠房五百平方公尺以下免設置；超過五百平方公尺部分；每二百五十平方公尺設置一輛。 (9301.62-513.99(一樓金融業)-963.28(一般事務所)-500)/250=7324.35/250=29.29 輛</p> <p>14.77+29.29=44.06 輛，取 45 輛， 應設置 45 輛。</p> <p>本案符合此條規定。</p>		
<p>第四十三條</p>	<p>公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>本案無法綠化面積：273.87 m² 無法綠化面積 =(退縮 4M 無遮簷人行道+車道+裝卸車位) =111.38+47.03+115.46=273.87 m² 本案法定綠化面積：433.63 m² 法定綠化面積 =(基地面積-建築面積-無法綠化面積)*50% =(2151.69-1010.57-273.87)*50%=433.63 m²</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>P. 12-22</p>
<p>第四十四條</p>	<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。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	<p>本案屋頂設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，符合此條規定，詳本案屋頂平面圖。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>P. 12-23</p>
<p>第四十五條</p>	<p>下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。 四、採地上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。 五、都市計畫書指定地區。</p>	<p>本基地非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第四十六條</p>	<p>申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	<p>本基地非屬本項規範之範圍</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>第四十七條</p>	<p>各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制： 一、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置，且基準容積率為百分之二百四十以下之工業用地、工業區、產業園區或科學園區，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業</p>	<p>本案屬都更新法令實施都市更新事業之地區，以第一項第一款建築基地 1.5 倍之基準容積計算。 基準容積+都市更新建築容積獎勵 (30.21%)<建築基地一點五倍之基準容積，符合相關規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>P. 10-1</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，依工業區更新立體化發展方案之申請條件、項目、額度及程序辦理容積獎勵者。</p> <p>二、都市計畫乙種工業區或產業專用區，其擴大投資或產業升級轉型之投資計畫，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>三、放射性污染建築物、都市計畫範圍內危險及老舊建築物與高氣離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建時增加之建築容積，依放射性污染建築物事件防範及處理辦法、都市危險及老舊建築物加速重建條例、第五十五條規定辦理者。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。</p> <p>第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>(一) 新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>(二) 能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>(三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之三十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地或行政法人以非公有土地供作老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>			
<p>第四十八條</p>	<p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一、獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五、具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六、依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一、依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵：</p> <p>(一) 作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、長期照顧服務機構、身心障礙社會福利設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間、產業育成空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施。</p> <p>(二) 作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>申請前項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	<p>本案自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元鄰接道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。</p> <p>自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。</p> <p>此部分以規劃設計容積獎勵 10%。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討</p>	<p>P. 10-1、 10-3</p>
	<p>第四章 公共設施用地</p>			

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
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。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十一條	公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
	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。	本基地非屬本項規範之範圍	<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。	本基地非屬本項規範之範圍	<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。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並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。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十五條之一	依前條及本府核准應拆除之都市計畫範圍內危險及老舊建築物，得經本府核准依原建蔽率重建及放寬建築高度，其建築高度依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算；其陰影面積得以不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積檢討。	本基地非屬本項規範之範圍	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十六條	(刪除)			
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。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

附表

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
二百以上未達四百	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

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此
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

附表三

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

2. 變更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書（109 年 11 月發布）

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 40 條之規定訂定之。		依變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。		本案為乙種工業區，依土地使用分區規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
三、各土地使用分區除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定辦理。				
土地使用分區種類	容許使用內容			
宗教專用區	以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。			
電信專用區	電信專用區應依施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。			
四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：		本案為乙種工業區，建蔽率 60%、基準容積率 210%。 實設建蔽率：44.89 % < 60 % 基準容積率：210% 允建容積率：346.96 % 實設容積率：346.96 % < 346.96 %	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
土地使用分區	建蔽率	容積率		
住宅區	依施行細則規定辦理	300%		
住宅區(特)		250%		
商業區		440%		
乙種工業區(含零星工業區)		210%		
宗教專用區	60%	160%		
私立輔仁大學用地	50%	250%		
依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限【詳見附圖一】。				
五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：		本案為乙種工業區，故不在此範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
公共設施用地	建蔽率	容積率		
學校-國中以下	依施行細則規定辦理	150%		
學校-高(中)職		200%		
學校-大專院校		250%		
市場用地	依施行細則規定辦理	240%		
公路車站用地	40%	200%		
醫院用地	40%	400%		
綜合運動場用地	50%	不予規定		
服務中心用地	50%	250%		
電路鐵塔用地	50%	不予規定		
六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：				
(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。		本案為乙種工業區，不予檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)		
市場用地	面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築			
公路車站用地	3	不予規定		
醫院用地	3	3		
綜合運動場用地	10	10		
服務中心用地	3	3		
自來水事業用地	3	不予規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不合規定 <input type="checkbox"/> 原則部分提都審解決	
(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖二】		本案為乙種工業區，故不在此範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
(三)依都市計畫法新北市施行細則第十八條規定申請與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮 5 公尺(含)以上、側及後院退縮 3 公尺(含)以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。		作業廠房樓地板面積每一千五百平方公尺以上者，應設一處裝卸位；面積超過一千五百平方公尺部分，每增加四千平方公尺，應增設一處。本案總樓地板面積：13659.81 平方公尺。13659.81-513.99(一樓金融業)-963.28(一般事務所)-1500/4000=3，本案應設置	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>(四)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)同意者得依其決議辦理：</p> <p>1.學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。</p> <p>2.臨附圖三所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少 3 公尺供公共通行使用。</p> <p>3.臨附圖三所示特三號道路者，應自道路境界線退縮 4 公尺建築，且應自道路境界線留設 2 公尺作為人行通道使用。</p> <p>4.臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)，應自區界線至少退縮 3 公尺建築。</p>	<p>3 部裝卸車位。</p> <p>本案為乙種工業區，故不在此範圍。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。</p> <p>2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經都設會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>汽車停車位檢討： 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類。金融業、辦公室三百平方公尺以下免設置；超過三百平方公尺部分；每一百五十平方公尺設置一輛。 (513.99(一樓金融業)+963.28(一般事務所)-300)/150=1177.27/150=7.85 輛</p> <p>建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第四類。廠房五百平方公尺以下免設置；超過五百平方公尺部分；每二百五十平方公尺設置一輛。 (9301.62-513.99(一樓金融業)-963.28(一般事務所)-500)/250=7324.35/250=29.29 輛</p> <p>7.85+29.29=37.14 輛，取 38 輛。 應設置 38 輛。</p> <p>機車停車位檢討： 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類。每一百平方公尺設置一輛。 513.99(一樓金融業)+963.28(一般事務所)/100=1477.27/100=14.77 輛</p> <p>建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第四類。廠房五百平方公尺以下免設置；超過五百平方公尺部分；每二百五十平方公尺設置一輛。 (9301.62-513.99(一樓金融業)-963.28(一般事務所)-500)/250=7324.35/250=29.29 輛</p> <p>14.77+29.29=44.06 輛，取 45 輛，應設置 45 輛。</p> <p>本案符合此條規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>P. 11-2</p>
<p>八、人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下：</p> <p>(一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。</p> <p>(二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。</p>	<p>本案未設置人行廣場。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。本條自 110 年 7 月 1 日起實施。</p>	<p>本案為乙種工業區，未申請開放空間獎勵。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>
<p>十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	<p>本案依施行細則第 48 條規定計畫取得候選銀級綠建築證書及通過銀級綠建築分級，請參照附件冊綠建築檢討章節。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>P. 10-1、附件冊</p>
<p>十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：折繳代金金額=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請</p>	<p>本案未申請本項獎勵</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>-</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。</p> <p>(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>			
<p>十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	本案未申請工業區立體化方案。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>十三、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊 500 公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氣離子鋼筋混凝土建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>	本案未申請工業區立體化方案。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>十四、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。</p> <p>(二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。</p>	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>十五、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>本案無法綠化面積：273.87 m²</p> <p>無法綠化面積 =(退縮 4M 無遮簷人行道+車道+裝卸車位) =111.38+47.03+115.46=273.87 m²</p> <p>本案法定綠化面積：433.63 m²</p> <p>法定綠化面積 =(基地面積-建築面積-無法綠化面積)*50% =(2151.69-1010.57-273.87)*50%=433.63 m²</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 12-22
<p>十六、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	本案為乙種工業區，法定開挖率為 70%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2
<p>十七、為塑造新莊路廟街風貌，新莊路兩側地區應檢討符合下列規定：</p> <p>(一)面臨新莊路(自新莊路 152 巷及思明街至 5-1 號道路)利濟街之建築基地(附圖七)，其重建與新建等建築行為，應依下列規定辦理：</p> <p>1. 為營造整體牌樓風貌，面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量，若無原有型式，得參考附件所載之牌樓型式設計，或融合地區建物特色與歷史元素(例如建物屋頂紅色閩南瓦；表面以紅磚造、洗石子為主；山牆為白灰泥塑、洗石子；窗台鑄鐵欄杆)。建築物各向立面均應整體協調，且正立面應與牌樓設計協調。</p> <p>2. 建築物正立面之騎樓開口線與牌樓立面超過 10.5 公尺之屋頂板，應與兩側已有建物牌樓設計協調，使整體水平規線得以延伸，立面形式和諧。招牌以設置於樓層之間的匾額框位置為原則(附圖八)。</p> <p>3. 建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。</p> <p>4. 為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓，騎樓設置依相關規定辦理(附圖九)。騎樓應設置騎樓柱，不得採用懸臂挑空之方式。留設人行道得依實際留設面積乘以 1.2 倍核計獎勵容積(附圖十)。</p>	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>(二)為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適的步行環境，並營造廟埕廣場，利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，西側退縮至少 4 公尺建築(附圖十一)。退縮人行道於商業區以實際退縮留設面積乘以 2.64 倍核計獎勵容積；於住宅區以實際退縮留設面積乘以 1.8 倍核計獎勵容積(附圖十)。為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區(附圖十一)。</p>	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>(三)為延續地方歷史記憶，臨接(或涵蓋)「挑水巷」(新莊路 278 巷)、「米市巷」(新莊路 387 巷)、「戲館巷」(新莊路 359 巷)(附圖十二)之建築基地，其基地之開放空間應配合既有鋪面形式協調設計。</p>	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>(四)新莊路建築退縮以 2.5 公尺為原則，該退縮寬度及相關建築立面設計，得經都設會審議同意做必要之調整；惟建築退縮不足 2.5 公尺者不予獎勵並考量相鄰基地騎樓空間之連通性。</p>	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
<p>十八、新莊廟街旁由停車場用地變更為商業區之土地(新北市新莊區文德段 525、526、527、529 及 530 地號土地)(附圖十三)，於申請建築時需留設基地面積百分之十之土地，供設置公共開放空間使用，並由土地所有權人興闢，惟該部分土地不</p>	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
需捐贈予新北市政府。		<input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
十九、計畫道路編號 3-2 及 3-4 間溝渠用地二側(位置詳附圖十四)，建築物背側牆面線與溝渠用地範圍界線之間距已達 2 公尺或大於 2 公尺者，於日後重建時以原址為其牆面線，不足 2 公尺者概以溝渠用地範圍界線為準，退縮至 2 公尺處方為其牆面線，惟水溝已加蓋部分不在此限。	本案基地非屬土管規定之範圍。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
二十、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

3. 新北市都市更新審議原則(民國 112 年 8 月 8 日修正發布)

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一	新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
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。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
三	申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案未申請事業概要。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
四	事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一) 涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二) 涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案無涉及左列相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
五	依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者，應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一) 領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二) 未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，就得個案認定之。	本案土地使用分區屬於乙種工業區，領有使用執照，依使用執照所載建築基地面積計算，符合此條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 10-1
六	依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一) 用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二) 捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三) 捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，捐贈汽、機車停車位之數量依其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其專有屬性及其產權歸屬。 (四) 捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案無涉及左列相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
七	依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案無涉及左列相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
八	依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案無涉及左列相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
九	依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一) 自建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二) 自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者，淨寬部分得設置停車場坡道。 (三) 地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四) 退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。 前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	本案自建築線退縮四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬，並無其他地上構造物。 退縮範圍內種植之喬木為檫木，米高徑十二至十五公分且樹冠直徑二點五公尺以上，符合此條規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 10-3、11-3
十	依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案無涉及左列相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
十一	依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案無涉及左列相關事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	-
十二	供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一) 應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三) 毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。	本案建築物臨接十公尺以上道路退縮寬四公尺無遮簷人行道及綠帶，人行步道或開放空間高程與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且考量無障礙動線，橫向坡度不大於百分之四。車道穿越人行空間，其鋪面為防滑材質，其高程與相	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 10-3、11-3、12-8、12-20、12-31、12-33

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>(四) 設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。</p> <p>(五) 供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。</p> <p>(六) 地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。</p>	<p>鄰人行空間一致。供公眾使用之人行步道及綠帶配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，人行空間內(含綠帶)無設置招牌廣告及樹立廣告且無硬體設施物。設置相關街道家具時，考量人行空間之順暢，無設置欄杆等類似構造物，植栽以不凸出地面阻礙通行為原則。地下室通風系統應結合建築物設計，符合相關規定。</p>		
十三	<p>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。建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。</p> <p>前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。</p>	<p>本案建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計考量基地環境協調及地區特性，採用灰色色階及米白色系為基調，且屋頂設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，符合此條規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P. 12-23。
十四	<p>植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。</p> <p>前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。</p>	<p>本案綠覆率，符合相關規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P. 12-22
十五	<p>商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一) 商業使用之樓層應自地面層起連續設置。</p> <p>(二) 商業使用之樓層不得做管委會空間使用，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以獨立區分且空間大小合理為原則。</p> <p>(三) 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。</p> <p>其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。</p>	<p>本案無涉及左列相關事項。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	-
十六	<p>工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一) 申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。</p> <p>(二) 開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。</p> <p>(三) 配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>(四) 產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。</p> <p>(五) 法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。</p> <p>(六) 實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。</p> <p>其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。</p>	<p>本案申請都更獎勵共 30.21%，有關超過 30% 部分之環境友善方案，實施者以捐贈都更基金方式辦理。</p> <p>本案配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>本案產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間集中於公共服務核內設置。</p> <p>本案合理集中設置法定車位百分之三十應作為充電停車位，其餘停車位納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間，符合相關規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P. 11-2-11-12、12-7、18-1、21-1、21-2、24-1
十七	<p>都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。</p>	<p>本案預計取得銀級綠建築標章、銅級低碳建築標章及建築能效標示第一級，符合相關規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	附件冊
十八	<p>機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一) 汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二) 汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。</p> <p>(三) 汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。</p> <p>(四) 考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氣離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>本案機車停車位之設置符合住宅單元每戶應附設一機車位，汽機車出入口加設警示及管制號誌，且其鋪面以不同顏色之材質處理，利與人行道區隔，並留設足夠汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離。</p> <p>本案考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃，該車位無計入法定及自設停車數量，並於公寓大廈規約加註不得銷售移轉，符合相關規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P. 11-3、11-10
十九	<p>都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為</p>	<p>本案無涉及左列相關事項。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p>	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道（附圖）：</p> <p>（一）巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>（二）同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>（三）大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>（四）改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>（五）其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統（以下簡稱水道），其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>（一）水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>（二）水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p>		<input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十</p>	<p>事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>（一）避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>（二）鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>（三）實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>（四）因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p>謹遵辦理</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十一</p>	<p>更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>（一）更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>（二）實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>本案無涉及左列相關事項。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十二</p>	<p>最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>（一）本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>（二）不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>本案實施方式為協議合建，無涉及左列相關事項。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十三</p>	<p>估價原則及條件規定如下：（一）比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。（二）屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。（三）依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。（四）估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。（五）更新後建築物兩遮估價處理原則如下：1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。（六）更新前現有（既成）巷道估價原則如下：1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。2、應於估價條件中敘明相關折減內容。（七）提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	<p>本案實施方式為協議合建，無涉及左列相關事項。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十四</p>	<p>選配事項應符合下列規定：</p> <p>（一）有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>（二）選配原則中不得規定下列事項：</p> <p>1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。</p> <p>2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。</p> <p>（三）辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>本案實施方式為協議合建，無涉及左列相關事項。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	
<p>二十五</p>	<p>共同負擔提列原則規定如下：</p> <p>（一）更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>（二）共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>（三）各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>（四）辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p>	<p>謹遵辦理。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	<p>P. 18-1、18-2</p>

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(五) 依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。 (六) 實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。			
二十六	核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	謹遵辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 10-1、10-2
二十七	本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。 但已經專案小組審竣者，不在此限。	謹遵辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
二十八	本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。	謹遵辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

4. 變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書(民國 110 年 11 月 4 日修正發布)

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼												
一	<p>本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。</p>	<p>謹遵辦理</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	-												
二	<p>計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、通訊數位專用區、特定專用區、行政園區特定專用區、市場用地、電信用地、電信專用區、自來水事業用地、車站用地、交通用地者，得申請增額容積。申請規定如下：</p> <p>(一)建築基地區位及條件：</p> <p>1. 面積應達 2,000 平方公尺以上或完整街廓。 前項所稱之街廓，指四周為計畫道路圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。</p> <p>2. 建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理： (1)臨接道路寬度應達 8 公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達 20 公尺以上。 (2)臨接已開闢道路寬度達 6 公尺以上未達 8 公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達 8 公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達 20 公尺以上。 (3)位於街廓轉角者，臨接足寬開闢達 8 公尺以上道路之道路面寬應達 10 公尺以上，且臨接道路連續面寬合計達 20 公尺以上。 前項第二款退縮留設道路寬度部分得計入法定空地。</p> <p>3. 建築基地不得位於： (1)依水土保持法劃定公告之山坡地及全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區。 (2)已與捷運系統用地聯合開發者。 (3)毗鄰經中央或地方政府依文化資產保存法指定之古蹟及登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群定著土地，惟經新北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟文化景觀審議會審查通過，不在此限。</p> <p>4. 建築基地位於「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區、產業專用區者，應先申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案，經核准後始得申請增額容積。</p> <p>(二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積：</p> <p>1. 位於商業區者，不得設置圍牆，並應符合施行細則第十六條及第十七條規定，且自地面層起至地上 3 層應作商業或公益性設施使用，不得為公寓大廈管理委員會之空間。</p> <p>2. 申請人應依建築基地申請增額容積量，按比例設置容積樓地板面積不得小於建築基地面積乘以基準容積率乘以 2%至 10%之公益性設施。</p> <p>3. 有關公益性設施設置比例規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="270 1060 964 1249"> <tr> <td>申請增額容積量(IFA)</td> <td>應設置公益性設施比例</td> </tr> <tr> <td>40%<IFA≤50%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>30%<IFA≤40%</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>20%<IFA≤30%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>10%<IFA≤20%</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>10%</td> <td>2%</td> </tr> </table> <p>公益性設施項目依本市公告優先設置公益設施項目規定辦理。</p> <p>4. 前項公益性設施之設置應依施行細則第四十八條規定辦理。倘經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下： 代金=公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值+興建成本+管理維護經費 (1)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值=[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4 (2)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>5. 前項捐建公益性設施或折繳代金者，申請人皆應繳納管理維護經費予接管機關，管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>6. 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p> <p>7. 建築基地應依據市區道路及附屬設施工程設計規範、新北市計程車招呼站設置管理要點等規定留設公車停靠區、計程車招呼站，並且經本府同意。</p> <p>8. 建築基地位於本要點第三點第一項第一款範圍者，應額外提供該建築基地內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車位面積，供公眾汽、機車或共享運具使用，並應設置獨立人行出入口，每輛汽車停車位面積為 40 平方公尺及每輛機車停車位面積為 8 平方公尺。應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理相關程序。 前開公共停車位倘經本府交通主管機關評估無興闢之需求者，得改以代金方式繳納，代金計算方式依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」規定計算，以兼顧經營管理效益及確保後續本府交通主管機關整體規劃興闢之可行性。</p> <p>(三)前款公共停車位得換算代金費用於增額容積價金總額扣除，有關增額容積價金計算方式如下： 增額容積價金=含增額容積移入之基地價格-未含增額容積移入之基地價格 前開總價值之計算應經本府委託三家以上專業估價者查估，並經本府核定。</p>	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%	<p>本案基地屬乙種工業區，非屬「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之乙種工業區，基地面積為 2159.69 平方公尺且為完整街廓，臨接道路為中正路寬度為 22 公尺道路，且臨接道路面寬達 20 公尺以上。 本案申請增額容積量 10%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	P. 10-2
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%															
三	<p>增額容積申請上限規定如下： (一)建築基地位於適用場站 150、200 或 300 公尺距離範圍內，增額容積最高以基準容積 50%為限，且應申請至少 20%增額容積後，始得申請</p>	<p>本案基地適用場站所屬都市計畫非以整體開發</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬</p>	P. 10-2												

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	<p>容積移轉。 (二)建築基地位於下列範圍者，增額容積最高以基準容積 20%為限，且應申請至少 10%增額容積後，始得申請容積移轉。1. 適用場站所屬都市計畫以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 500 公尺範圍內。2. 適用場站所屬都市計畫非以整體開發方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 400 公尺範圍內。 前項增額容積應優先申請之規定，但屬下列情形之一者不在此限： (一)已循相關變更審議規範辦理計畫變更者。 (二)申請新北市工業區立體化方案或中央工業區更新立體化發展方案者。 (三)104 年 7 月 1 日前依都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正施行前第 8 條所定程序指定為策略性再開發地區者。 (四)依都市更新條例劃定策略性更新地區者。 (五)位於第一階段 21 站及第二階段 35 站範圍，且已分別依第一、二階段土地使用分區管制要點於 109 年 2 月 29 日(適用第一階段 21 站範圍者)及 109 年 7 月 31 日(適用第二階段 35 站範圍者)2 案土地使用管制要點規定之緩衝期前依相關定核准容積移轉或都市更新事業計畫報核在案者。 增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 100%。</p>	<p>方式辦理者，建築基地位於第 1 款範圍外至距離場站 400 公尺範圍內，申請增額容積量 10%，並申請容積移轉 25%。</p>	<p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	
四	<p>為鼓勵建築基地與捷運場站串連，於計畫範圍內設置連通道供公眾使用，經捷運主管機關及本府目的事業主管機關核准，及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，並給予基準容積最高 20%之獎勵。</p>	<p>本案基地無申請與捷運站串聯，且無申請相關獎勵。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	-
五	<p>建築管制事項計畫範圍內建築基地建築管制事項如下： (一)商業區建築基地面臨之計畫道路寬度小於 8 公尺者，應退縮補足道路寬度達 8 公尺，並供公眾通行，應依規定辦理。 退縮補足道路寬度部分得計入法定空地。 (二)位於本要點第三點第一項第一款範圍內之建築基地指定留設廣場式開放空間者，應設置長度與寬度至少 10 公尺以上之廣場式開放空間，不得設置汽、機車停車位。 前項廣場式開放空間得設頂蓋，其頂蓋設計應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條辦理，若未與建築物連接者，免計建蔽率及容積率。</p>	<p>本案非屬左列相關管制基地範圍。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	-
六	<p>有關增額容積申請方式、送審書件等相關規定，依「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」辦理。</p>	<p>謹遵辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	-
七	<p>本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫討論解釋後據以執行。</p>	<p>謹遵辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	-

5. 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（民國 111 年 12 月 16 日修正發布）

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱本細則）第十八條及第十九條規定，辦理新北市（以下簡稱本市）各都市計畫甲、乙種工業區（以下簡稱工業區）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（以下簡稱各設施）之土地使用審查事宜，特訂定本要點。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
二、本市各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，除法規另有規定外，應依本要點之規定。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
三、本市各工業區內申請設置設施，其使用面積、細目與條件及管理維護事項應符合附表一之規定。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
四、本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用，不得約定專用。 申請本細則第十八條第二項第三款第十目醫療保健設施及長期照顧服務設施、第十一目社會福利設施及第四款第七目旅館業及觀光旅館業使用者，不受前項規定限制。 申請本細則第十八條第二項第三款第十二目幼兒園或兒童課後照顧服務中心，經產業及目的事業主管機關審認，不受第一項規定限制。	本案為乙種工業區，建築物各棟、各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間集中一處於垂直服務核規劃，且作為公共使用，符合要點規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2-11-12
五、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者，除依前二點規定外，並應符合下列規定： （一）申請本細則第十八條第二項第四款第一至三目規定之一般服務、一般事務所、自由職業事務所及運動設施使用者，其建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，並不得隔間。 （二）申請本細則第十八條第二項第四款第七目規定之旅館業及觀光旅館業使用者，其建築基地須面臨十公尺以上之道路，且空間設置須符合旅館業及觀光旅館業管理規則第六條之規定，並以整棟單戶申請，不得分戶使用。 （三）申請本細則第十八條第二項第四款第一目之餐飲業使用者，其建築基地之各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。 （四）申請本細則第十八條第二項第四款第四目規定之銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用者，其建築基地之各設施單元於每戶計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。 （五）建築基地面積達二千平方公尺以上者，須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）審議通過，始得核發建造執照。 中華民國九十七年七月十七日前已取得使用執照或已興建完成之建築物，得不受前項規定之限制。但仍應依附表一規定辦理。	本案建築基地應面臨十公尺以上之道路，且一般事務所不含共同使用部分之樓地板面積為 365.36 平方公尺及 393.38 平方公尺，不小於三百平方公尺，並無隔間，符合此要點第一項規定，詳本案地上八層平面圖。 本案銀行不含共同使用部分之樓地板面積面積為 513.99 平方公尺，不小於三百平方公尺，符合此要點第四項規定，詳本案地上一層平面圖。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	P. 11-2、11-7 P. 11-3
六、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第二款第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施者，應依下列規定辦理： （一）建築基地應面臨十公尺以上之道路，且各設施單元於每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺。申請第十目工業產品展示服務業使用者不得隔間。 （二）繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五，再乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。 （三）繳納之保證金按戶收取，於核發使用執照前繳納，並得比照依押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定方式辦理。繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。 （四）使用執照核發或變更使用竣工勘驗六個月內，應辦理公司登記，若未於六個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用並沒收保證金。 （五）申請第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施之新建建築，應經都設會審議通過後，方得核發建造執照。 （六）本府城鄉發展局及工務局（使用科）依經濟發展局公告之設立清冊統計該案公司設立情形，作為六年內加強偕同稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，並沒收保證金。 （七）使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用者，其保證金無息退還。 建築基地申請設置工業產品展示服務業、企業營運總部及其相關設施者，得經本府產業主管機關認定及列管後，不適用前項第二款至第七款之規定。 前項設施之列管、輔導及其他相關事項之規定，由本府經濟發展局另訂之。	本案非屬要點規定之範圍	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
七、建築基地申請設置本細則第十八條第二項第四款第七目旅館及觀光旅館業者，其代金之計算為申請基地土地面積之百分之十七點八乘以當時土地公告現值加四成。前項申請設置須申請建造執照者，應於取得建造執照前繳納百分之五十代金，其餘代金於取得使用執照前繳納；須申請變更使用執照者，應於變更使用執照取得前繳納。未來該基地變更為其他使用分區須回饋者，該已繳納之代金得予抵扣。一宗基地內為多幢或多棟建築設計，僅單棟申請設置或變更為第一項之旅館業及觀光旅館業使用者，其第一項繳納代金，應再乘以申請變更樓地板面積占原申請建照整宗基地之總樓地板面積比計之。前項申請變更樓地板面積，以該棟申請作旅館業及觀光旅館業使用之總樓地板面積加地下層共用之樓地板面積後，乘以申請作旅館使用之容積樓地板面積占總容積樓地板面積之比，其計算方式如附表二。	本案非屬要點規定之範圍	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
八、依本要點規定於各工業區申請設置各設施者（以下簡稱申請人），應檢附下列文件： （一）申請書（如附件）。 （二）申請人之身分證明文件。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(三) 土地及合法建築物所有權人同意書(都市更新案免附)。 (四) 使用計畫說明書：應含建築師簽證之建築平面配置計畫圖、說明及各設施單元使用土地面積、現有執照用途說明。 (五) 最近八個月內核發土地使用分區證明書一份。 (六) 最近三個月內核發土地登記及地籍圖謄本各一份；如有建物者並應檢附建物登記謄本一份。 (七) 申請建造執照案件應檢附本府核發之建築線指示(定)申請書圖副本；變更使用執照案件應檢附建築物使用執照存根。 (八) 其他必要文件。			
九、依本要點申請之案件，申請人應向本府城鄉發展局申請核准總量，自總量暫時登錄之日起三個月內申請建築執照或設立許可，由本府工務局及相關單位依本要點規定審查並檢附證明文件函知本府城鄉發展局。 因辦理其他審查(如都市設計審議、都市更新審查、環境影響評估、水土保持審查等)未能於期限內完成，得檢具相關證明文件經本府城鄉發展局同意展延，每次展延以三個月為限。 核准總量暫時登錄案件逾期未依規定辦理者，依本要點原核准之總量失其效力；其建築執照、設立許可之申請經駁回，或都市各申請項目之變更，應申請取消原核准使用項目後重新申請更新事業因故終止或遭撤銷者，亦同。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
十、各申請項目之變更，應申請取消原核准使用項目後重新申請。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
十一、為確保後續維護管理並避免違規使用，應於建造執照、使用執照加註下列事項： (一) 本案承買戶應依原核定用途使用，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，且買賣時應列入產權移轉交代。 (二) 申請作旅館業及觀光旅館業使用者，須檢附目的主管機關核准文件，且不得分戶出售。 (三) 本案申請拆除執照(且完成拆除)、變更使用執照或辦理都市計畫變更程序完成後，申請人應依規定申請取消本要點原核准之總量。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-
十二、有下列各款情形之一者，本府工務局或相關目的事業主管機關應會知本府城鄉發展局： (一) 依本要點申請核准總量案件，其原核准總量依本要點第九點規定失其效力者。 (二) 依本要點申請核准總量案件，已申請變更為本細則第十八條第一項或第二項第一款設施使用者。	謹遵辦理	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	-

附表一					
	使用設施種類及項目	使用面積	使用細目	使用條件	管理維護事項
(第三款) 公共服務設施及 公用事業設施	(第一目) 警察及消防機構	暫不予規定	警察、消防機構	暫不予規定	暫不予規定
	(第二目) 變電所、輸電線路設施鐵塔 (桿、連接站)及其管路	暫不予規定	電力相關設施	暫不予規定	暫不予規定
	(第三目) 自來水或下水道抽水站	暫不予規定	自來水:自來水處理場、加壓站、配水池、淨水廠、配水設施	暫不予規定	暫不予規定
	(第四目) 自來水處理場(廠)或配水設施	暫不予規定	自來水處理場(廠)或配水設施	暫不予規定	暫不予規定
	(第五目) 煤氣、天然氣加(整)壓站	暫不予規定	煤氣、天然氣加(整)壓站	暫不予規定	暫不予規定
	(第六目) 加油站、液化石油氣汽車加氣站	暫不予規定	加油站:設置汽機車簡易保養設施、停車場、車用液化石油氣、代辦汽車定期檢查。加氣站:簡易保養、洗車	暫不予規定	暫不予規定
	(第七目) 電信設施	暫不予規定	交換機、電池、配線架、運輸設備	暫不予規定	暫不予規定
	(第八目) 廢棄物及廢(污)水處理設施或 焚化爐	暫不予規定	廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐	暫不予規定	暫不予規定
	(第九目) 土石方資源堆置處理	暫不予規定	土石方資源堆置處理場及其附屬設施	暫不予規定	暫不予規定
	(第十目) 醫療保健設施	暫不予規定	醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構	暫不予規定	暫不予規定
	(第十一目) 社會福利設施	暫不予規定	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	暫不予規定	暫不予規定
	(第十二目) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心	暫不予規定	幼兒園及兒童課後照顧服務中心	暫不予規定	暫不予規定
	(第十三目) 郵局	暫不予規定	郵局	暫不予規定	暫不予規定
	(第十四目) 汽車駕駛訓練場	暫不予規定	J201021 汽車駕訓業(含為授與學員相關交通法規以參與筆試所需用之教室)	暫不予規定	暫不予規定
	(第十五目) 客貨運站及其附屬設施	暫不予規定	G101011 公車汽車客運業、G101021 市區汽車客運業、G101051 遊覽車客運業、G102011 大眾捷運系統運輸業、G103011 公路經營業、G101031 計程車客運業、G201011 計程車客運服務業、G101041 小客車租賃業、G202010 停車場經營業	暫不予規定	暫不予規定
	(第十六目) 宗教設施	其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺	宗教設施	暫不予規定	暫不予規定
	(第十七目) 電業相關之維修及其服務處所	暫不予規定	電業相關之維修及其服務處所	暫不予規定	暫不予規定
	(第十八目) 再生能源發電設備及其輸變電 相關設施 (不含沼氣發電)	暫不予規定	再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)	暫不予規定	暫不予規定
	(第十九目) 其他經本府審查核准之必要公 共服務設 施及公用事業	暫不予規定		暫不予規定	暫不予規定

(第四款) 一般商業設施	(第一目) 一般零售業	容積樓地板面積超過五百平方公尺 另依新北市都市計畫甲乙種工業區 申請設置使用面積(容積樓地板面積)達五百平方公尺以上未逾一萬 平方公尺之一般零售業之使用條件 及有關管理維護事項規定辦理	F201010農產品零售業、F201020畜產品零售業、F201030水產品零售業、F201070花卉零售業、F201990其他農畜水產品零售業、F203010食品什貨、飲料零售業、F203020菸酒零售業、F206010五金零售業、F206020日常用品零售業、F206030模具零售業、F206040水器材零售業、F206060祭祀用品零售業、F207010漆料、塗料零售業、F207020染料、顏料零售業、F207030清潔用品零售業、F207170工業助劑零售業、F207190塑膠膜、袋零售業、F208011中藥零售業、F208021西藥零售業、F208031醫療器材零售業、F208050乙類成藥零售業、F210010鐘錶零售業、F210020眼鏡零售業、F213010電器零售業、F213030電腦及事務性機器設備零售業、F213040精密儀器零售業、F213050度量衡器零售業、F213060電信器材零售業、F213080機械器具零售業、F213100污染防治設備零售業、F213110電池零售業、F216010照相器材零售業、F217010消防安全設備零售業、F220010耐火材料零售業、F218010資訊軟體零售業、F219010電子材料零售業、F204110布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業、F205040家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、F209060文教、樂器、育樂用品零售業、F399010便利商店業、F211010建材零售業、F213090交通標誌器材零售業、F399990其他綜合零售業、F207200化學原料零售業	一、限於使用建築物之第一層及地下一層 二、設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路	暫不予規定
	一般服務業	除JZ99080美容美髮服務業容積樓地板面積不得超過五百平方公尺及 JA03010洗衣業容積樓地板總面積不得超過三百平方公尺外，其餘不予限定	JZ99030攝影業、JZ99060驗光配鏡服務業、JZ99170、鎖匙業、JZ99160刻印業、JZ99080美容美髮服務業、IZ14020公益彩券經銷業、IZ16010餐用具清洗業、JA03010洗衣業 I101070農、林、漁、畜牧顧問業、I101080工、礦顧問業、I101090食品顧問業、I101100航空顧問業、I101110紡織顧問業、I101120造船顧問業、I102010投資顧問業、I105010藝術品諮詢顧問業、I199990其他顧問服務業、I301010資訊軟體服務業、I301020資料處理服務業、I301030電子資訊供應服務業、I401010一般廣告服務業、I401020廣告傳單分送業、I501010產品設計業、I502010服飾設計業、I503010景觀、室內設計業、I504010花藝設計業、I599990其他設計業、I701011就業服務業、I801011公寓大廈管理服務業、I901011保全業、I801010建築物公共安全檢查業、IC01010藥品檢驗業、ID01011度量衡器證明業、IE01010電信業務門號代辦業、IF01010消防安全設備檢修業、IF02010用電設備檢測維護業、IZ01010影印業、IZ02010打字業、IZ03010剪報業、IZ06010理貨包裝業、IZ04010翻譯業、IZ07010公證業、IZ09010管理系統驗證業、IZ10010排版業、IZ12010人力派遣業、IZ13010網路認證服務業、IZ14011公益彩券代理業、IZ99990其他工商服務業、IZ15010市場研究及民意調查業、J301010報紙業、J302010通訊稿業、J303010雜誌(期刊)出版業、J304010圖書出版業、J305010有聲出版業、J399010軟體出版業、J399990其他出版業、J902011旅行業、J903020登山嚮導業、J904011觀光遊樂業、JD01010工商徵信服務業、JE01010租賃業、I103060管理顧問業、I101061工程技術顧問業及本府核准一般服務業之必要附屬設施	除IZ14020公益彩券經銷業限於使用建築物之第一層外，其餘暫不予	暫不予規定
	餐飲業	容積樓地板面積不得超過一千平方公尺	F501030飲料店業、F501060餐館業	一、限於使用建築物之第一、二、頂層及地下一層。但建築物為五層樓以下者，或使用土地面積在一公頃以上其建築物第一至五層樓供大型展示中心、商務中心、倉儲批發業之商業使用者，得兼設置餐飲業於第五層樓以下 二、容積樓地板面積未超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度八公尺以上之道路 三、容積樓地板面積超過三百平方公尺以上者，設置地點應鄰接寬度十五公尺以上之道路	暫不予規定
	(第二目) 一般事務所自由職業事務所	暫不予規定	公司行號營業限作辦公室使用者 依法免辦營利事業登記之專門職業人員	暫不予規定	暫不予規定
	(第三目) 運動休閒設施	暫不予規定	J801030競技及休閒體育場館業(其使用內容依經濟部商業司公司行號營業項目代碼表所定之細類為準)	暫不予規定	暫不予規定
	(第四目) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構	暫不予規定	H101 銀行業(含銀行、信用合作社、農、漁會信用部等分支機構)、H5 保險業、H6 保險輔助人業	一、限於使用建築物之第一、二、三層及地下一層 二、設置地點應鄰接寬度十公尺以上之道路 三、若無營業櫃檯而係為辦公室使用者，不受前二項條件規定之限制	暫不予規定
	(第五目) 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，經本市都市計畫委員會審查通過者	大型展示中心或商務中心	依上開規定辦理	依上開規定辦理
	(第六目) 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，經本市都市計畫委員會審查通過者	F1 批發業	依上開規定辦理	依上開規定辦理
(第七目) 旅館業及觀光旅館業	暫不予規定	J901020一般旅館業、J901011觀光旅館業	整棟單戶使用，且不得分戶，並加註建照執照及使用執照上	暫不予規定	
附表二					
$\text{繳納代金金額} = \text{基地面積} * [(\text{申請變更樓地板面積} + \text{含地下層持分樓地板面積}) / \text{總樓地板面積}] * 17.8\% * \text{當時公告現值加四成}$					

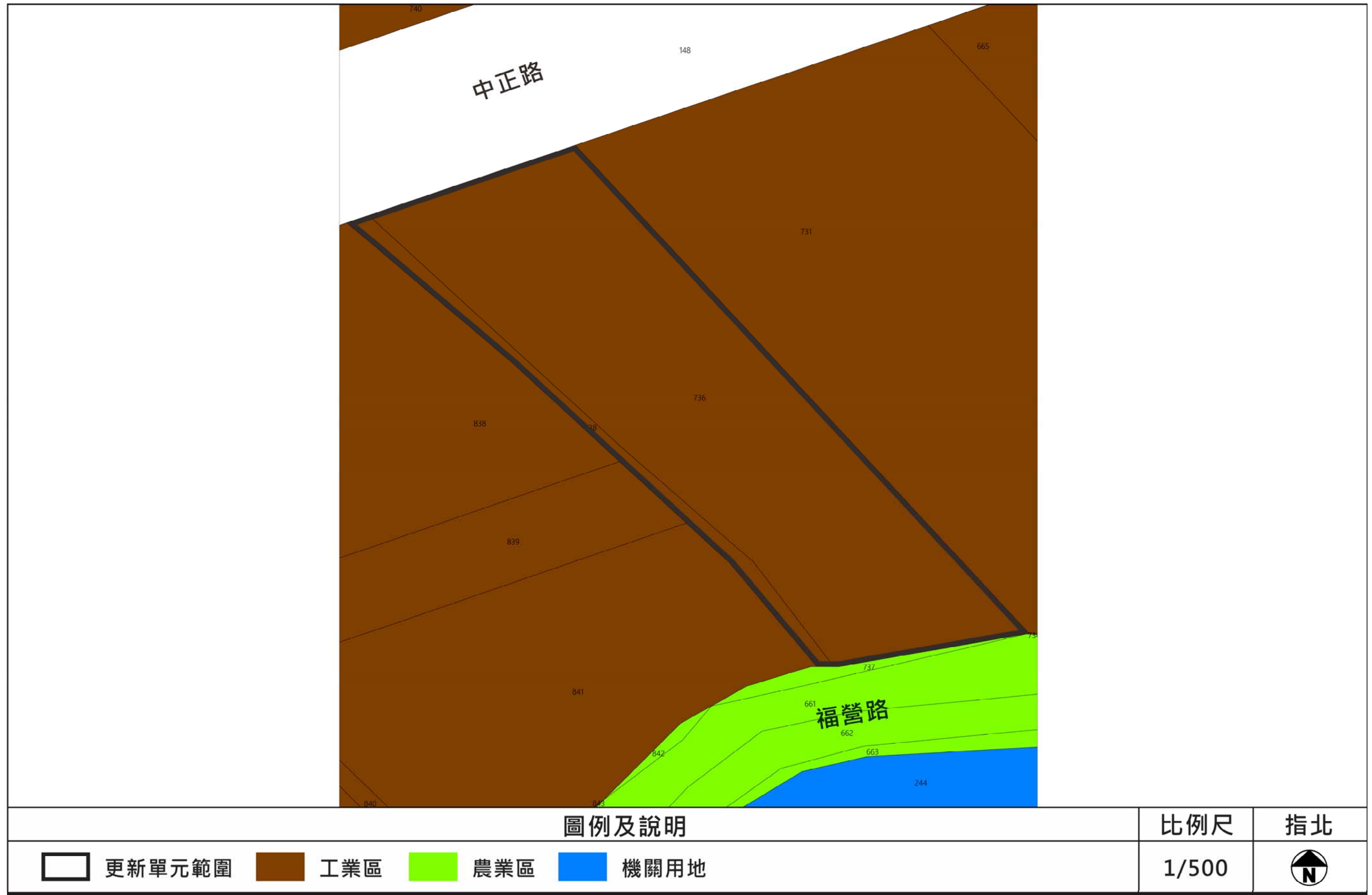


圖 6-1 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

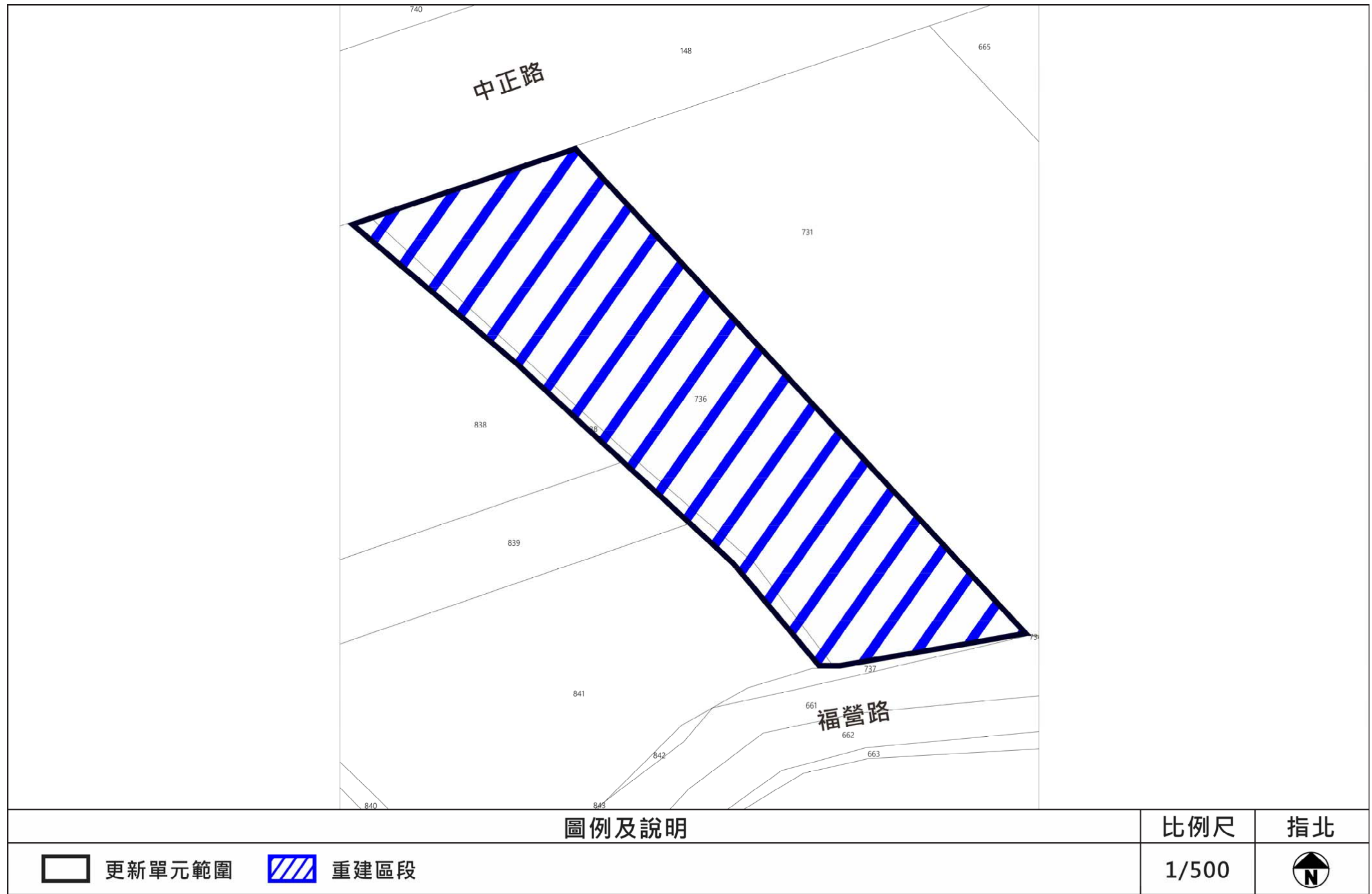


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本案無涉及整建或維護計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局公文詳附錄六。

壹拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表 10-1 申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		2,151.69m ²	
更新單元內之基準容積		4,518.55m ²	
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		申請量體（m ² ） 容積額度（%）	
中央容積獎勵項目	#5原建築容積高於基準容積	-	
	#6結構堪慮建築物	326.23	
	#7公益設施	-	
	#8協助開闢公共設施用地	-	
	#9文資保存及維護	-	
	#10綠建築	271.11	
	#11智慧建築	-	
	#12無障礙環境設計	-	
	#13耐震設計	-	
	#14時程	316.29	
	#15規模	-	
	#16全體同意採協議合建實施	-	
	#17處理舊違建戶	-	
	新北市容積獎勵項目	#2建築基地及建築物規劃設計	451.85
		#3捐贈都更基金	-
		#4留設無頂蓋街角廣場	-
		#5依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行	-
#6三十年以上四、五層樓以上合法建築		-	
#7受臨路寬度限制調降基準容積		-	
#8提供社會福利設施或其他公益設施		-	
都市更新容積獎勵合計（A）		1,365.48	
其他容積獎勵項目（B）	-		
容積獎勵總計（A+B）	1,365.48		
容積移轉（C）	1,129.63		
增額容積（D）	451.85		
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）	2,946.96		

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

（一）中央都市更新容積獎勵項目

1. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8%之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄八。

$$\text{獎勵面積} = (\text{使照土地面積總計}) \times \text{基準容積} \times 8\% \\ = 326.23 \text{ m}^2$$

$$\text{獎勵額度} = (\text{獎勵面積} \div \text{基準容積}) \times 100\% \\ = 7.21\%$$

使照編號	地號	面積（m ² ） （採使用執照土地面積計算）	基準容積（m ² ）
70使1687號	736	99.74+1,842.15=1,941.89	4,077.97
小計			4,077.97

2. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請基準容積 6%之獎勵容積，並依 2019 年版綠建築計畫檢討。依新北市都市更新審議原則第 17 點，本更新單元面積達二千平方公尺以上，故本案將一併取得銅級低碳建築標章及建築能效標示第一級。

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times 6\% \\ = 271.11 \text{ m}^2$$

$$\text{保證金} = \text{事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積} \\ = 16,034,639 \text{ 元}$$

$$\text{管理維護費} = \text{公寓大廈管理基金} \times 50\% \\ = 987,695 \text{ 元}$$

建築基地地號	面積（m ² ）A	公告土地現值（元/m ² ）B	複值 C=A×B
736	1,984.80	84,401	167,519,105
738	166.89	85,570	14,280,777
小計	2,151.69		181,799,882
建築基地平均公告土地現值（元/m ² ）			84,492

3. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本案於 112 年 12 月 25 日申請事業計畫報核，申請基準容積 7%之獎勵容積。

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times 7\% \\ = 316.29 \text{ m}^2$$

(二) 新北市都市更新容積獎勵辦法**1. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵**

本案建築規劃設計符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次二，申請基準容積 10% 之獎勵容積，檢討圖面詳圖 10-1。

$$\begin{aligned} \text{獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 10\% \\ &= 451.85 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

二、其他獎勵

依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）書」申請增額容積 10.00%。

$$\begin{aligned} \text{獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 10\% \\ &= 451.85 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

三、容積移轉

本案於 113 年 1 月 30 日取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積 26%，本案申請移入容積 1,129.63 m²，占基準容積之 25.00%，均採區外容移方式辦理。

項目	移入比例(%)	移入面積(m ²)
區內容移	-	-
區外容移	25.00	1,129.63
容移代金	-	-
小計	25.00	1,129.63

四、容積獎勵上限檢討

$$2,151.69 \text{ 平方公尺} \times 210\% \times 1.5 \text{ 倍} = 6,777.82 \text{ 平方公尺}$$

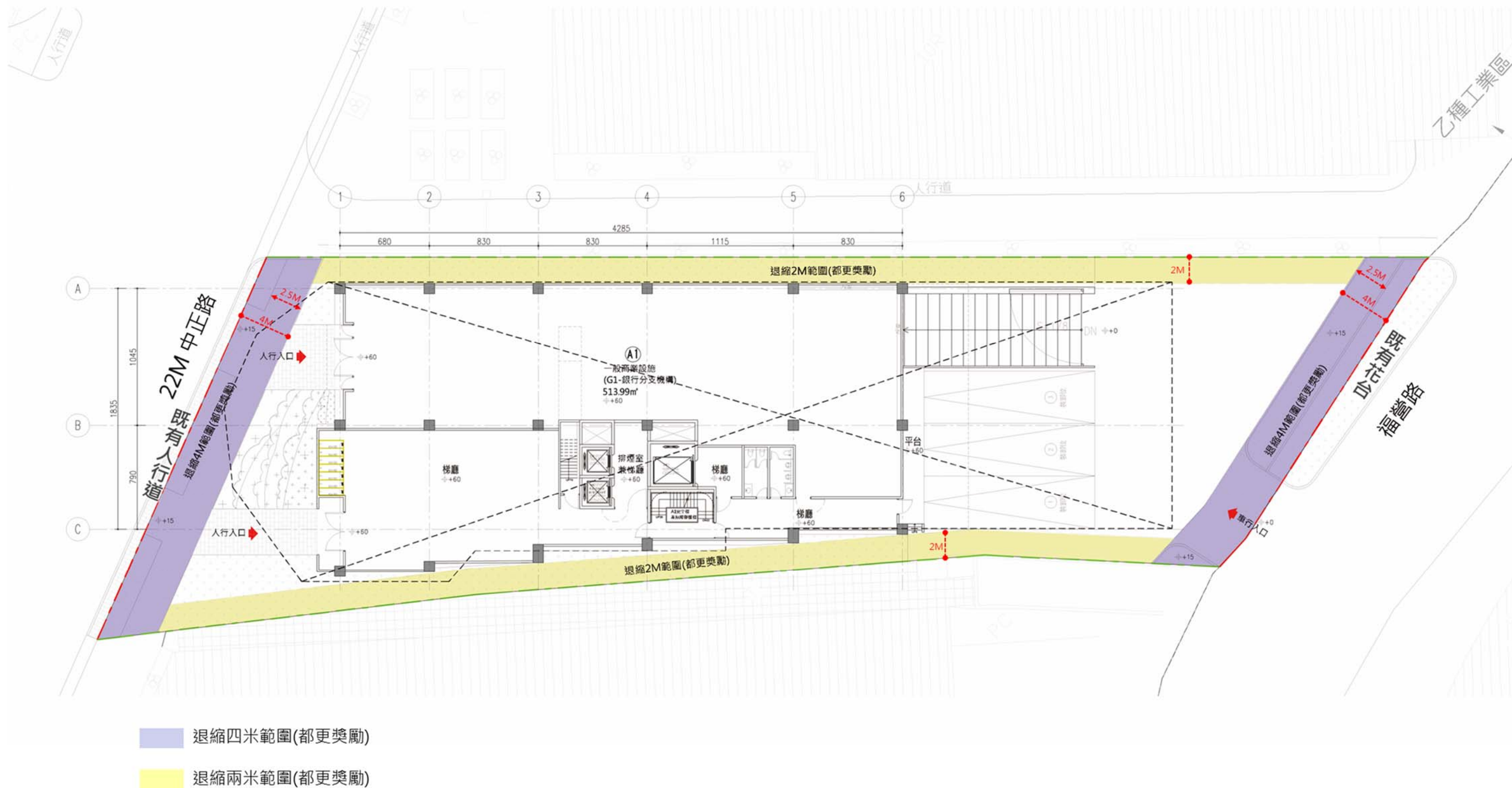
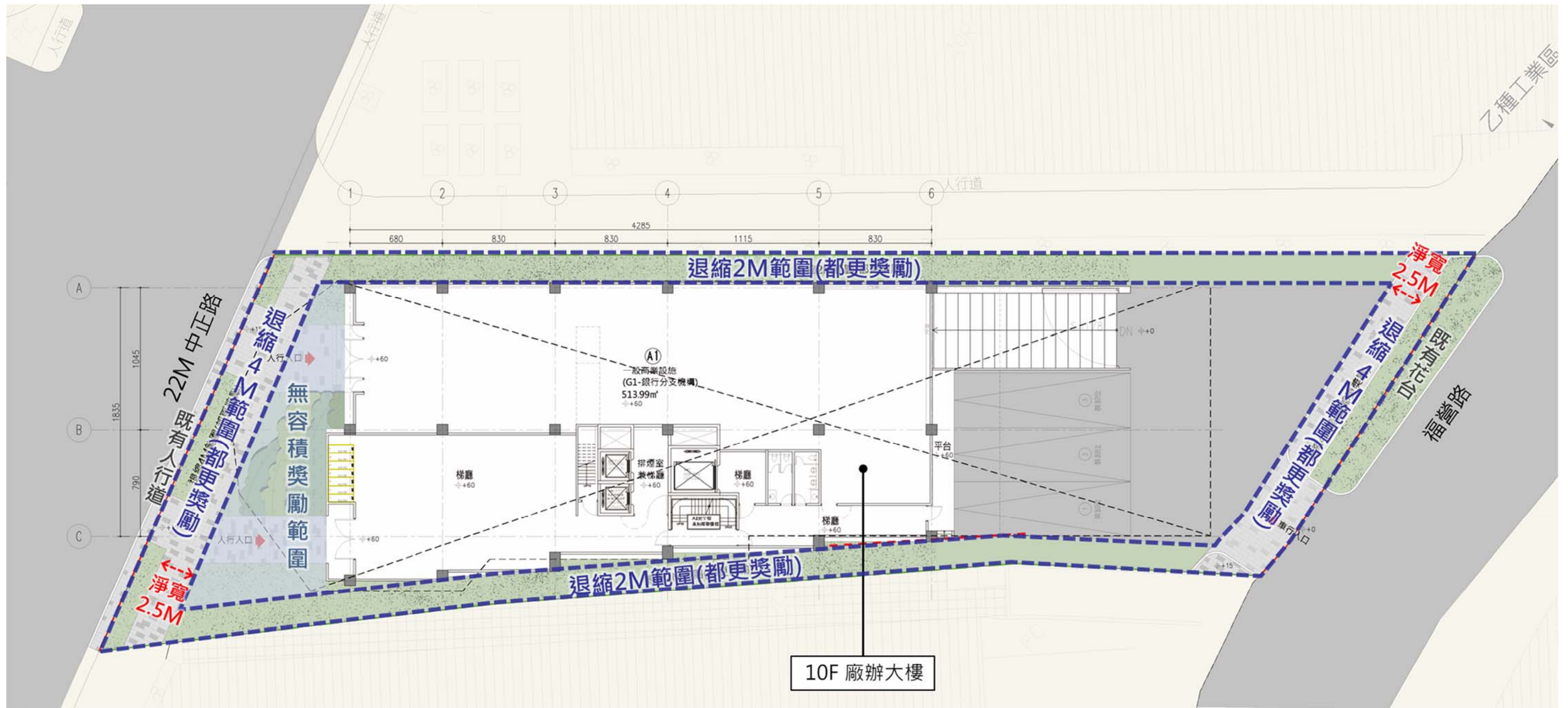


圖 10-1 規劃設計退縮範圍圖



公共開放空間管理維護基金：3,584,750 + 296,760 = 3,881,510元

【申請都市更新容積獎勵面積】551.50m² x 6,500元/m² = 3,584,750元

【無申請容積獎勵面積】148.38m² x 2,000元/m² = 296,760元

1 地上1層平面圖

S:1/300 (A3)



圖 10-2 公共開放空間管理維護基金檢討圖

壹拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

本案未涉及廢巷或改道計畫。

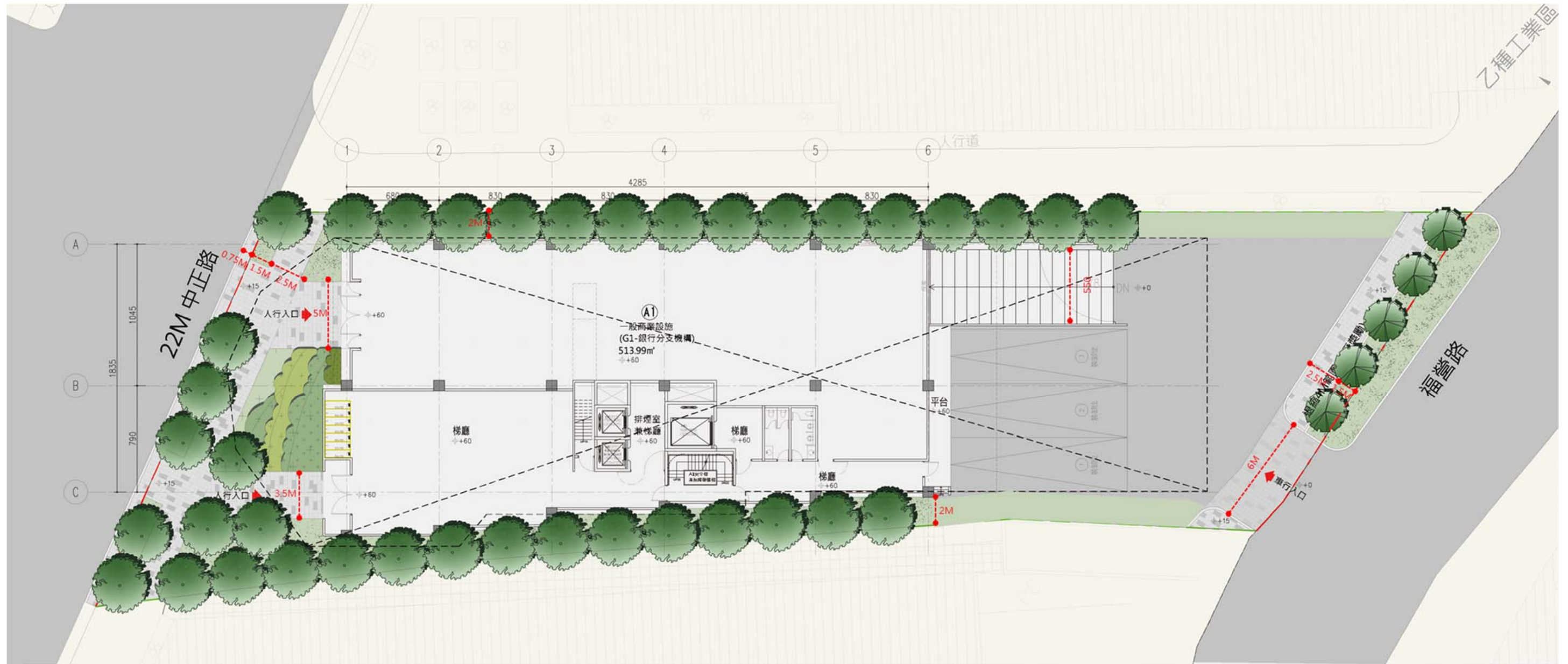
二、建築興建計畫

表 11-1 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上10層/地下3層
規劃單元	總單元	33戶
	住宅單元	住宅0戶
	商業單元	銀行分支機構1戶、一般事務所2戶
	工業單元	作業廠房30戶
	其他	-
汽車位	法定汽車位	38部
	自設汽車位	34部
	小計	72部
機車位	法定機車位	45部
	自設機車位	0部
	小計	45部
裝卸車位	法定裝卸車位	3部
	自設裝卸位	0部
	小計	3部
自行車位	法定自行車位	7部
	自設自行車位	0部
	小計	7部

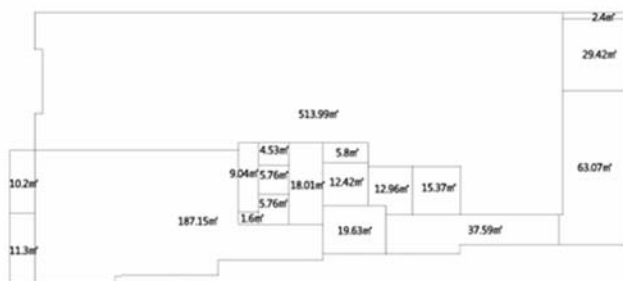
表 11-2 面積計算表

面積計算表								
1	基地地號	新北市新莊區安泰段736地號及738地號等2筆土地						
2	基地使用分區	乙種工業區						
3	基地面積 (m ²)	2151.69m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	60%					
		允建建築面積 (m ²)	= 2151.69m ² ×60%=1291.01m ² (本案未涉及鄰房占用)					
		設計建蔽率 (%)	44.89%					
		實設建築面積 (m ²)	966m ² (本案未涉及鄰房占用)					
5	容積率	基準容積率 (%)	210% (本案未涉及都市計畫法新北市施行細則第39條之2提高基準容積)					
		基準容積 (m ²)	2151.69m ² ×210%=4518.55m ²					
		允建容積率 (%)	346.96%					
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	7465.51m ² [基準容積(210%)+都市更新建築容積獎勵(30.21%)+都更一箭增額容積(10%)+容積移轉(25%)]					
		實設容積率 (%)	346.96% (實設容積總樓地板面積÷基地面積)					
	實設總容積樓地板面積 (m ²)	7465.48m ²						
6	開挖率	法定開挖率 (%)	70%					
		開挖面積 (m ²)	1331.98m ²					
		實設開挖率 (%)	61.9%					
7	申請各項容積項目	總計	65.21% (2946.96m ²)	其他容獎	0% (0m ²)	容積移轉 25% (1129.63m ²)	區內	0% (0m ²)
		都市更新容獎	30.21% (1365.48m ²)	增額容積	10% (451.85m ²)		區外	25% (1129.63m ²)
樓層興建數及構造		地上10層、地下3層、RC構造						
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)		
地下3層		1331.98	0		停車空間/機電空間	3.00		
地下2層		1331.98	0		停車空間/機電空間	3.00		
地下1層		1331.98	0		停車空間/機電空間	3.40		
地上1層		966	610.54	1	入口大廳/管委會空間/車道/ 一般商業設施 (G1-銀行分支機構)	5.50		
地上2層		962.72	783.28	4	作業廠房	4.00		
地上3層		963.28	795.13	4	作業廠房	4.00		
地上4層		963.28	795.13	4	作業廠房	4.00		
地上5層		963.28	795.13	4	作業廠房	4.00		
地上6層		963.28	795.13	4	作業廠房	4.00		
地上7層		963.28	795.13	4	作業廠房	7.00		
地上8層		963.28	795.13	2	一般商業設施 (G2-一般事務所)	4.00		
地上9層		863.39	695.24	3	作業廠房	7.00		
地上10層		729.83	562.69	3	作業廠房	5.80		
屋突1層		120.75			樓電梯間	3.00		
屋突2層		120.75			樓電梯間	3.00		
屋突3層		120.75			樓電梯間	3.00		
小計 (m ²)		13659.81	7422.53	33				
總樓地板面積總計 (m ²)		13659.81m ²						
9	汽車停車數量	法定汽車停車位38部+自設汽車停車位34部=實設汽車停車位72部						
10	機車停車數量	法定機車停車位45部+自設機車停車位0部=實設機車停車位45部						
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定自行車停車位7部+自設自行車停車位0部=實設自行車停車位7部 法定裝卸停車位3部+自設裝卸停車位0部=實設裝卸停車位3部						



1 地上1層平面圖

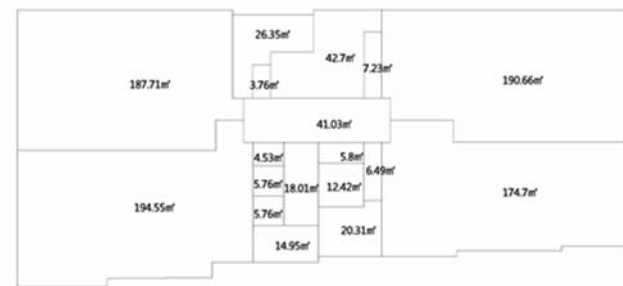
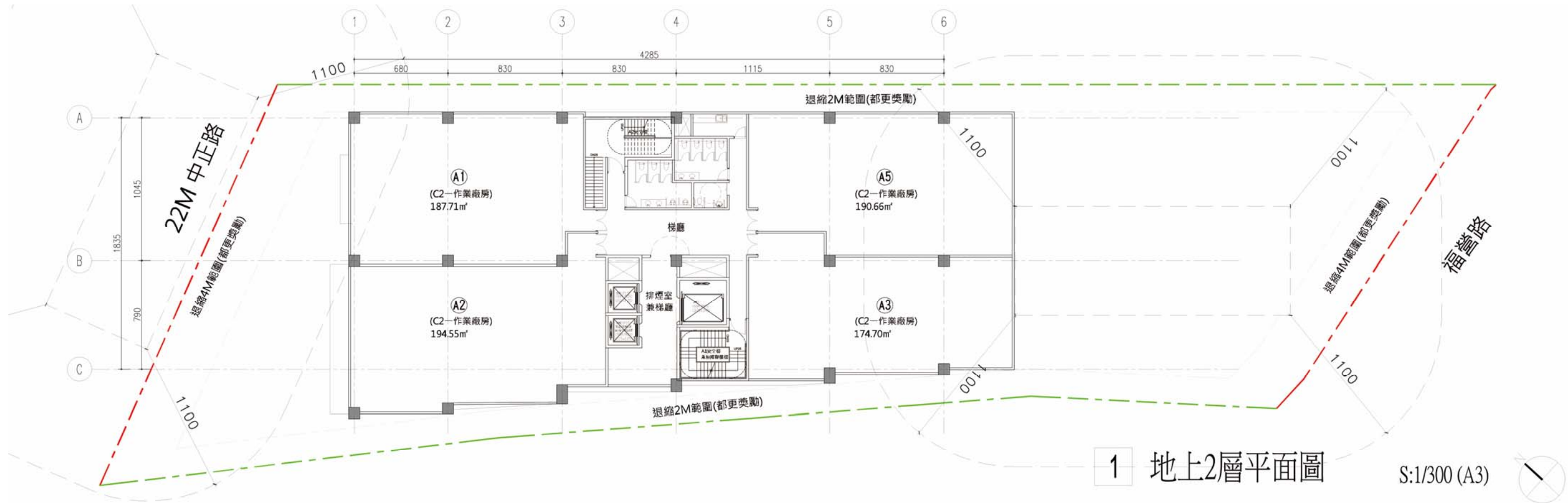
S:1/300 (A3)



$2.4+5.8+4.53+63.07+9.04+5.76+10.2+18.01+12.42+12.96+15.37+5.76+187.15+1.6+19.63+37.59+11.3=422.59$
 $5.8+4.53+9.04+10.2+15.37+5.76+187.15+19.63=257.48$
 $18.01+12.96+37.59=68.56$

地上一層面積檢討圖 S:1/600

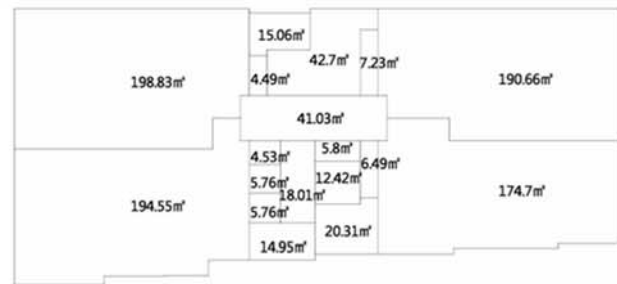
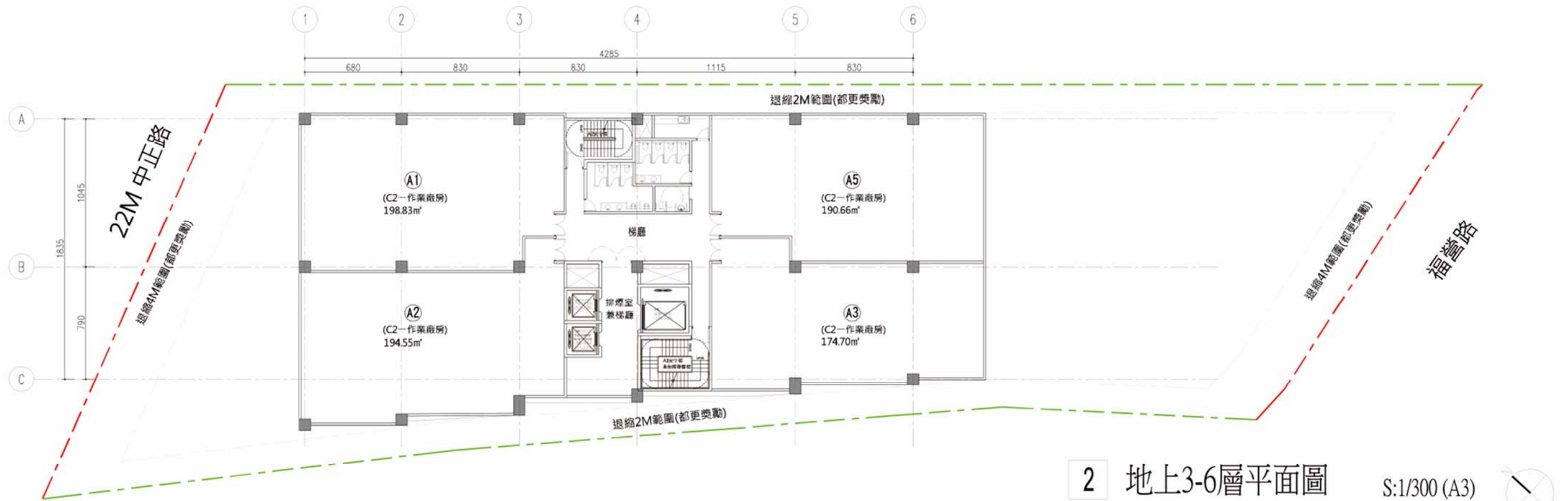
圖 11-1 一層平面圖 (景觀圖)



42.7+26.35+7.23+3.76+41.03+5.8+4.53+6.49+5.76+18.01+12.42+5.76+20.31+14.95=215.1
42.7+26.35+5.8+4.53+5.76+20.31=105.45
41.03+18.01+14.95=73.99

地上二層面積檢討圖 S:1/600

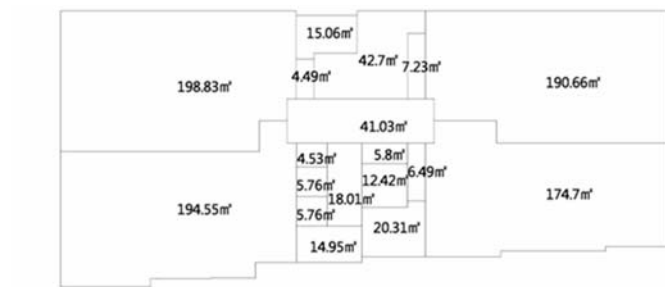
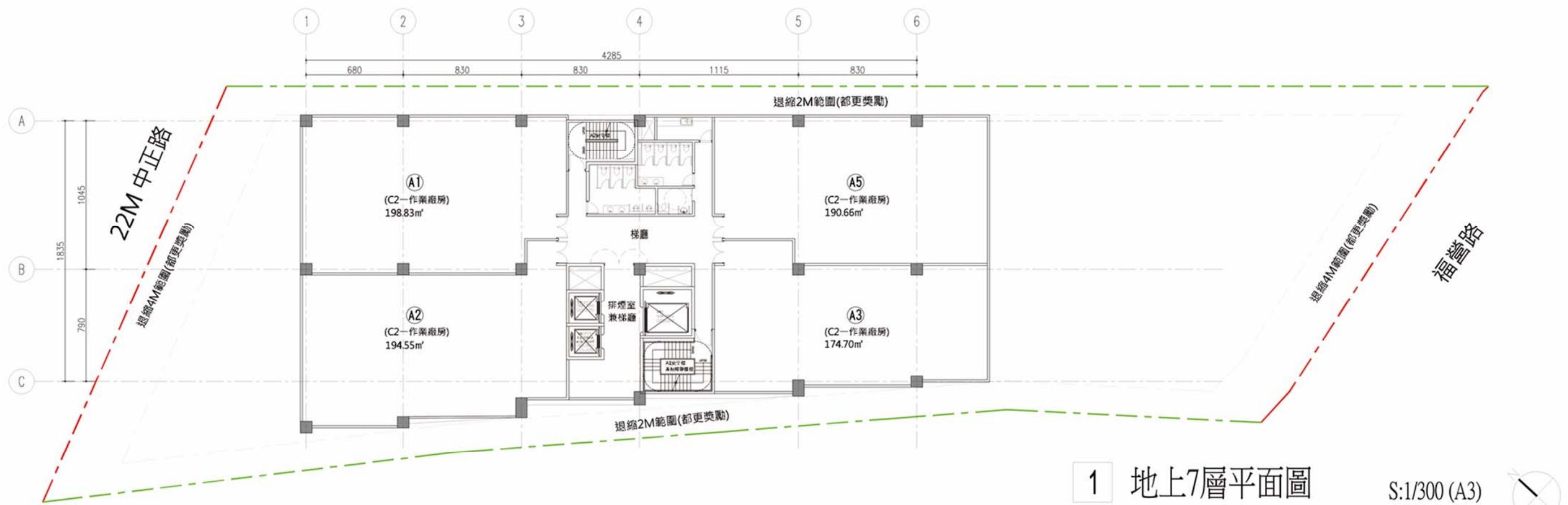
圖 11-2 二層平面圖



$15.06+42.7+7.23+4.49+41.03+5.8+4.53+6.49+5.76+18.01+12.42+5.76+20.31+14.95=204.54$
 $15.06+42.7+5.8+4.53+5.76+20.31=94.16$
 $41.03+18.01+14.95=73.99$

地上三至六層面積檢討圖 S:1/600

圖 11-3 三至六層平面圖



$15.06+42.7+7.23+4.49+41.03+5.8+4.53+6.49+5.76+18.01+12.42+5.76+20.31+14.95=204.54$
 $15.06+42.7+5.8+4.53+5.76+20.31=94.16$
 $41.03+18.01+14.95=73.99$

地上七層面積檢討圖 S:1/600

圖 11-4 七層平面圖



2 地上8層平面圖

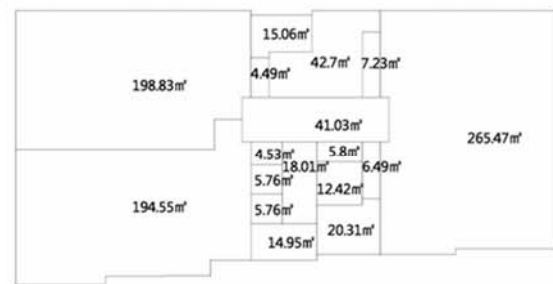
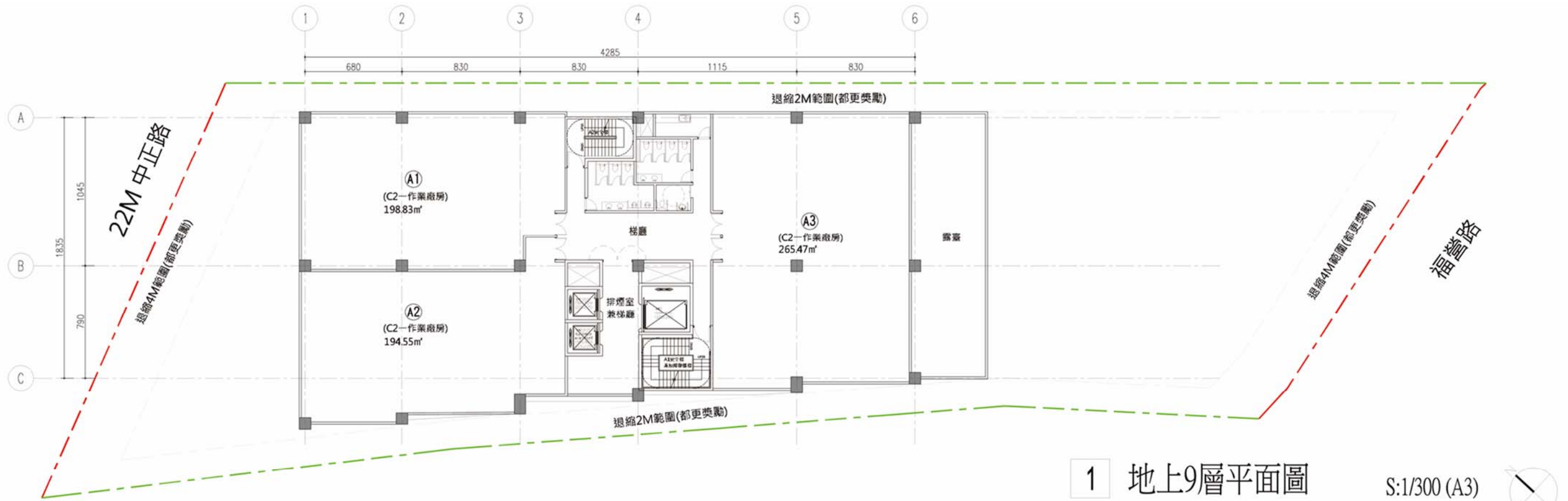
S:1/300 (A3)



15.06+42.7+7.23+4.49+41.03+5.8+4.53+6.49+5.76+18.01+12.42+5.76+20.31+14.95=204.54 8F
 15.06+42.7+5.8+4.53+5.76+20.31=94.16
 41.03+18.01+14.95=73.99

地上八層面積檢討圖 S:1/600

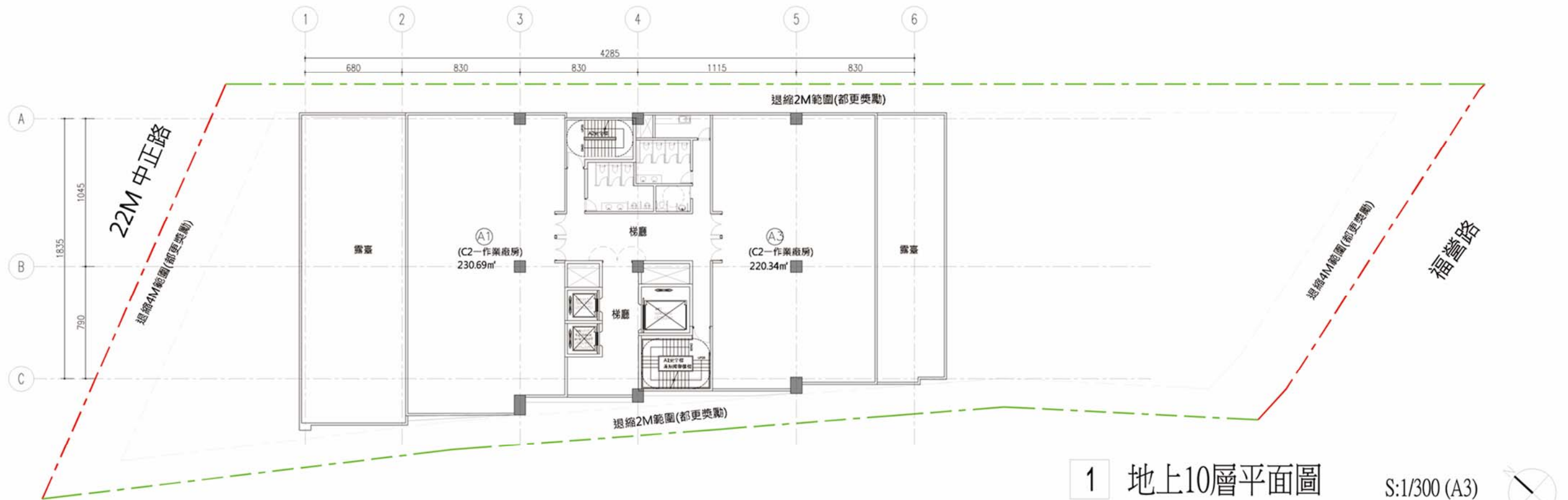
圖 11-5 八層平面圖



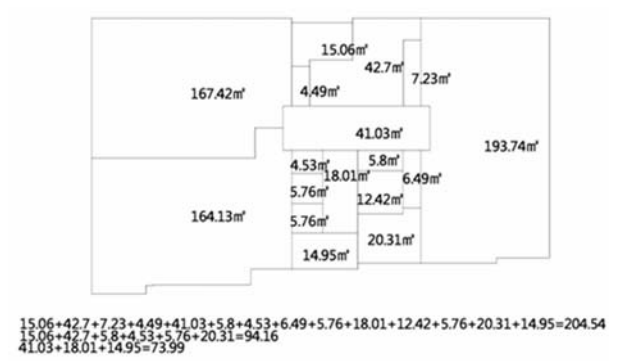
15.06+42.7+7.23+4.49+41.03+5.8+4.53+6.49+5.76+18.01+12.42+5.76+20.31+14.95=204.54
15.06+42.7+5.8+4.53+5.76+20.31=94.16
41.03+18.01+14.95=73.99

地上九層面積檢討圖 S:1/600

圖 11-6 九層平面圖

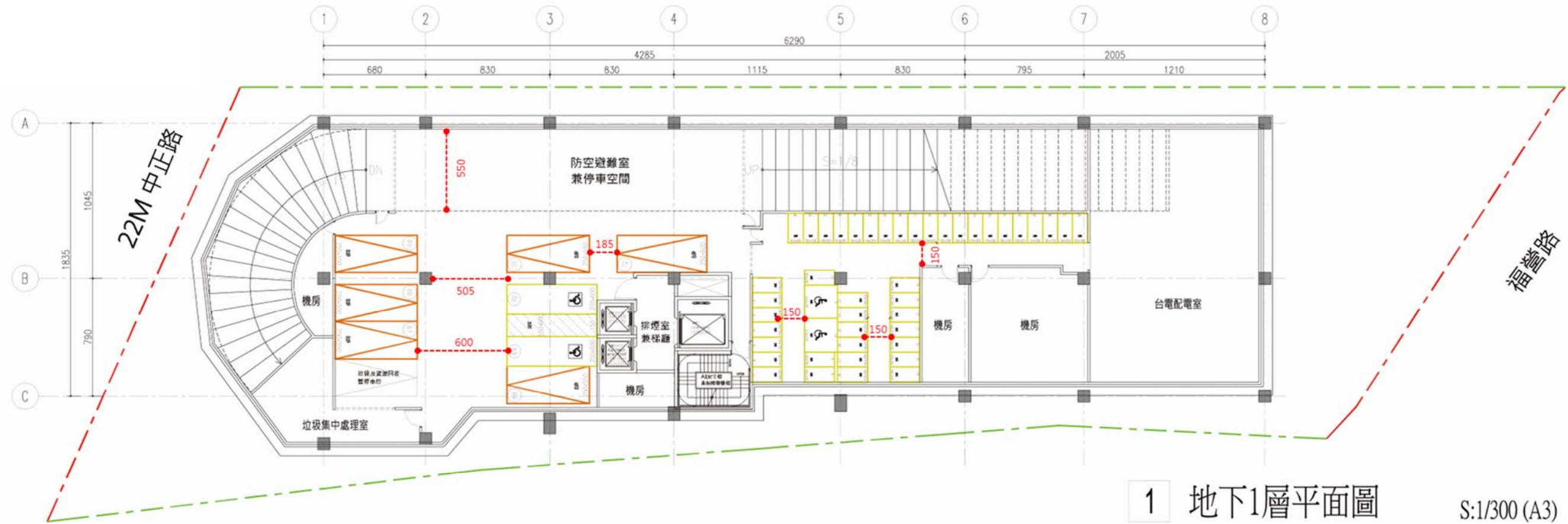


1 地上10層平面圖 S:1/300 (A3)



地上十層面積檢討圖 S:1/600

圖 11-7 十層平面圖



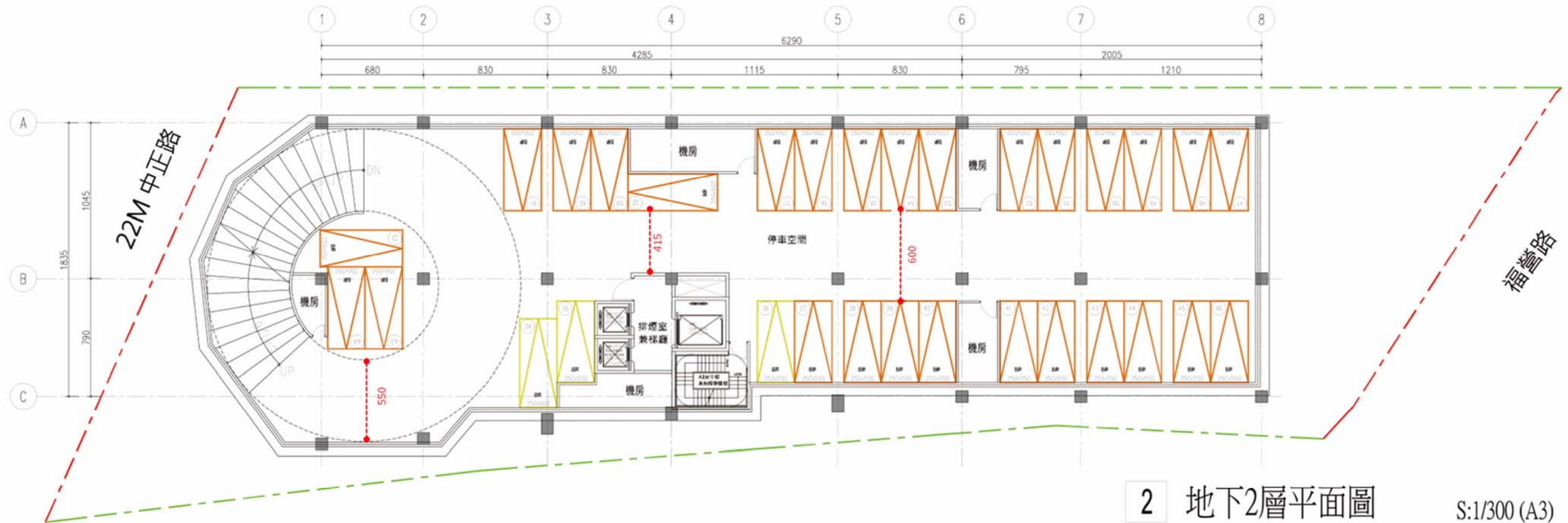
1 地下1層平面圖 S:1/300 (A3)



地下一層面積檢討圖 S:1/600



圖 11-8 地下一層平面圖



2 地下2層平面圖

S:1/300 (A3)

圖例



自設汽車停車格

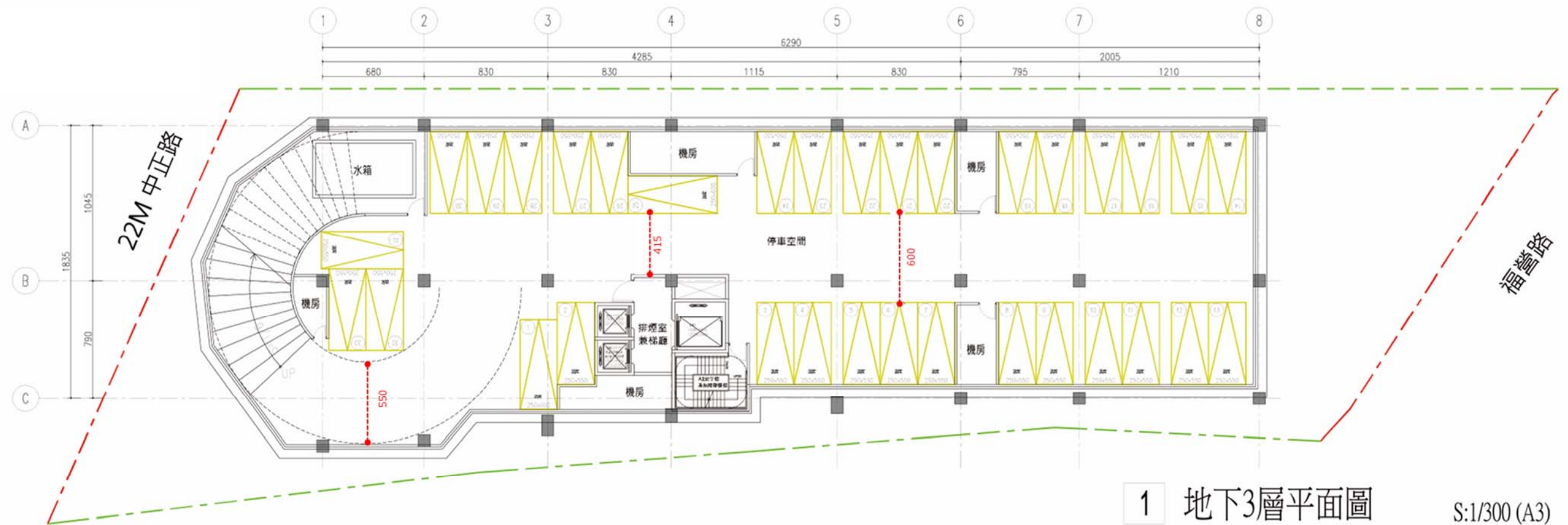


法定汽車停車格



地下二層面積檢討圖 S:1/600

圖 11-9 地下二層平面圖



1 地下3層平面圖

S:1/300 (A3)

圖例



自設汽車停車格



法定汽車停車格



地下三層面積檢討圖 S:1/600

圖 11-10 地下三層平面圖



圖 11-11 透視圖

壹拾貳、都市設計與景觀計畫

一、建築計畫

(一) 開發內容

1. 本案土地使用分區為乙種工業區，西臨 22M 中正路，東臨 15M 福營路。
2. 本案計畫興建 1 幢 1 棟，地上 10 層，地下 3 層建築。
3. 各層規劃為：

地下 2 至 3 層	停車空間、機電空間
地下 1 層	停車空間兼防空避難室、機電空間、垃圾處理室
地上 1 層	入口大廳、管委會空間、一般商業設施(銀行分支機構)
地上 2 至 7 層	作業廠房
地上 8 層	一般商業設施(一般事務所)
地上 9 至 10 層	作業廠房
屋突層	樓電梯間

(二) 設計目標

本基地擬規劃地上 10 層地下 3 層之廠房大樓，沿建築線留設 4M 以上之人行空間及歇憩廣場，提供豐富多元與舒適便利的環境都市空間為主要訴求，提升優良的環境品質連帶提供周遭都市環境嶄新的氣象與氛圍。

二、景觀計畫

(一) 良好之都市步行環境

1. 退縮建築配置，整合性的串連周圍人行步道系統。
2. 考量人行步道及綠帶位置與關係，配合基地內外植栽整合既有人行步道鋪面。
3. 設置植栽與綠籬大樹以延續周邊之建築物人行動線。

(二) 空間共享-整體設計、開放連結

1. 宏觀面

城市應為市民所共享，以沿街綠帶及人行休憩空間延續綠與市民休閒氛圍。

2. 中觀面

為鄰里之共享提供老樹廣場、平台休憩區及庭園花園，與鄰里分享共用增進情誼。

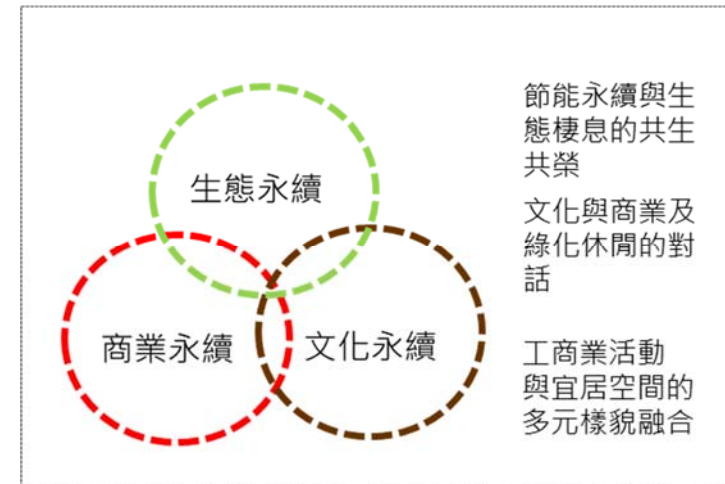
3. 微觀面

各戶之共享，於建物做垂直綠化、屋頂花園供各戶共用。

(三) 設計構想

1. 構想一：環境共生

基地四周皆以帶狀沿街綠帶環繞，串聯東西兩側公園，建構綠色網路，沿街面皆退縮留設人行步道，安排人行休憩空間。



2. 構想二：城市林帶、綠網串連

設置大樹講堂及都市綠園，透過樹、園道、公園提供點、線、面充足之綠化空間及綠色生活並引入生態棲息空間，並設置多處綠色露臺讓建築空間呼吸，創造基地立體綠化之多樣性，形成最大的綠色能，活用生態的能量，與環境共生。



立面材料說明：

本案外牆材料主要以灰色系金屬板及結晶化玻璃外牆為主要基調。

立面色彩計畫：

以灰色色階與米白色系相間，期與鄰地現有建物相融合。

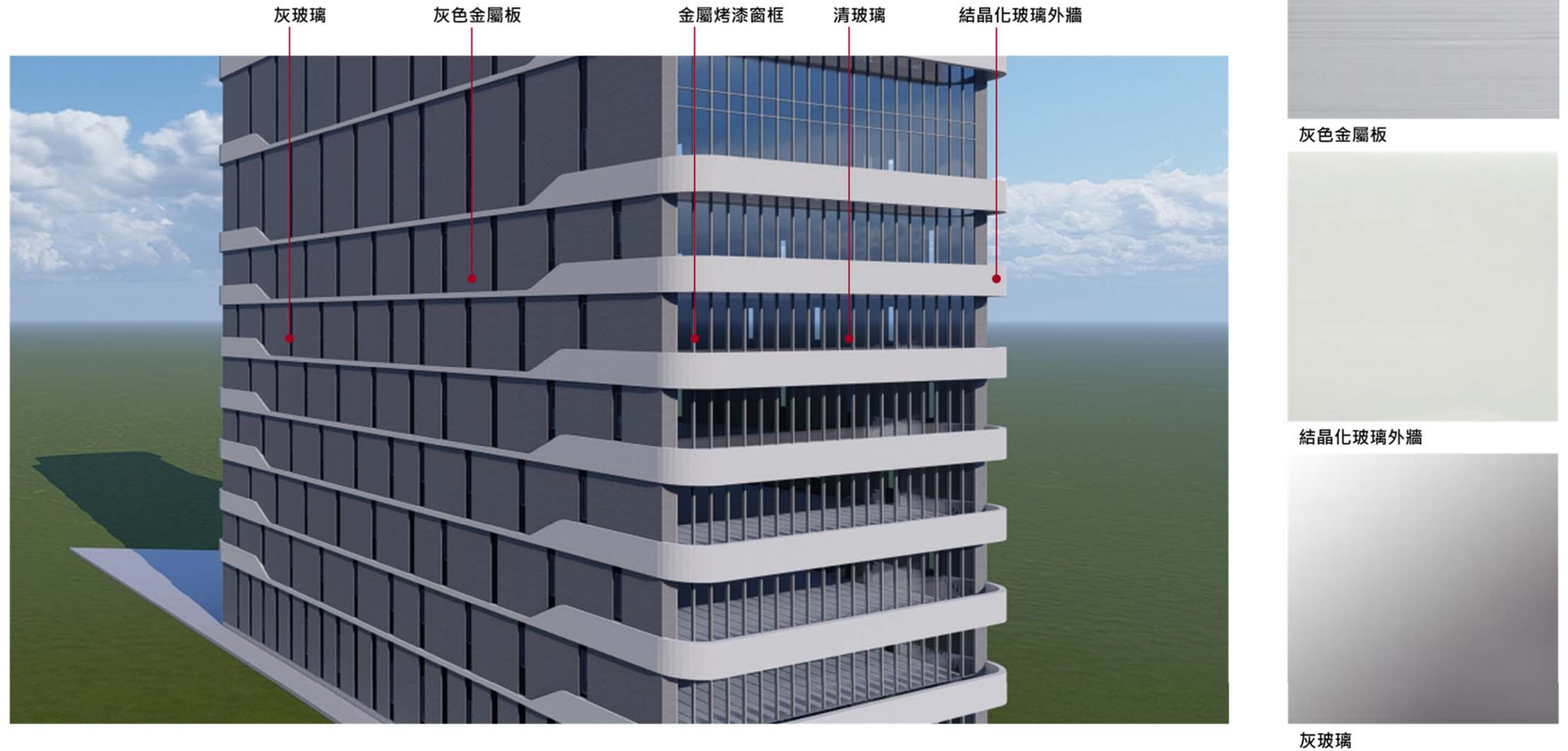
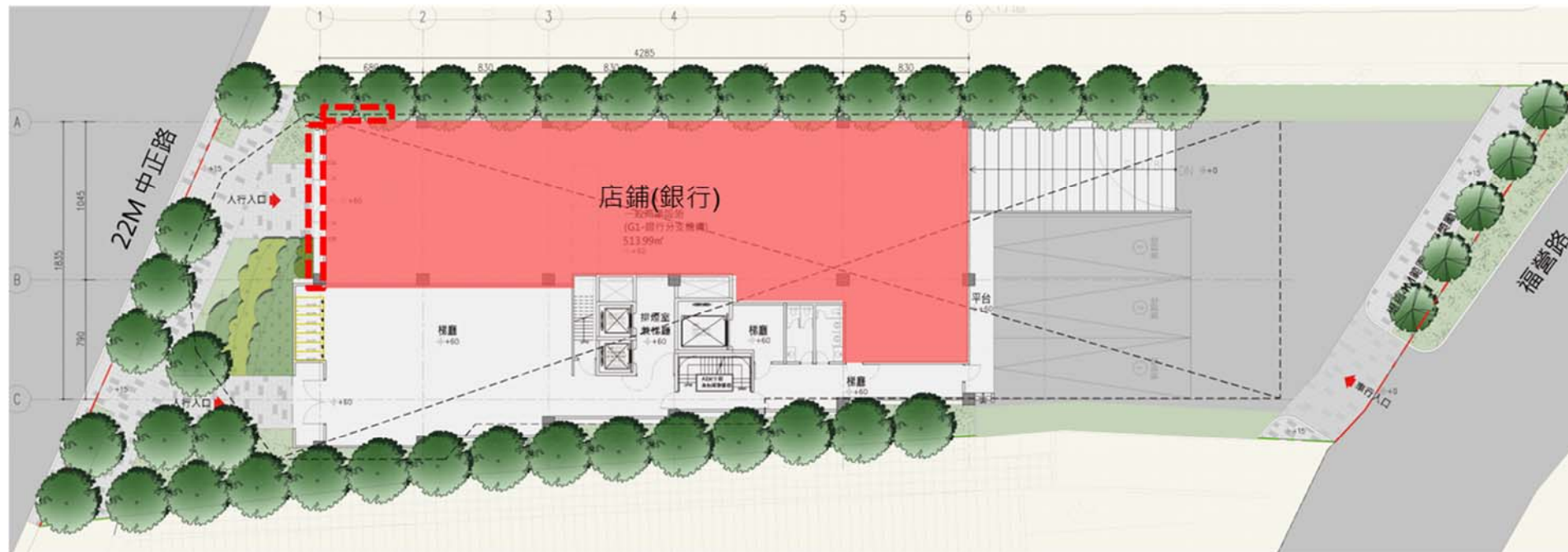


圖 12-1 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一)

一層店鋪(銀行)外觀示意圖



- 店鋪位置
- 店招位置

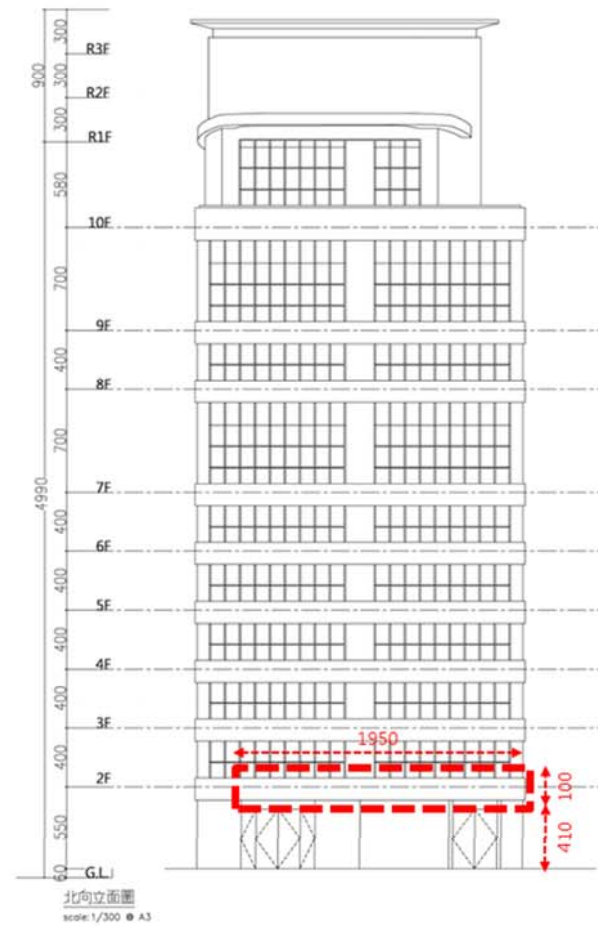
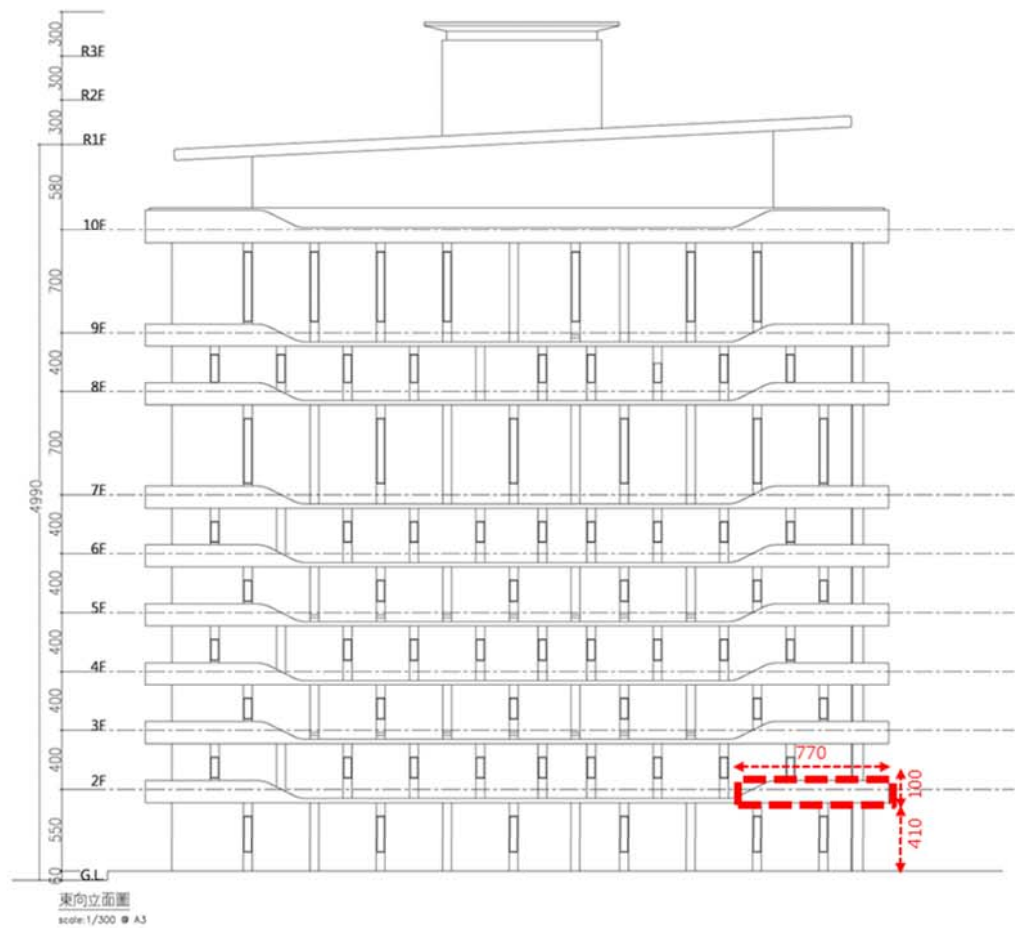
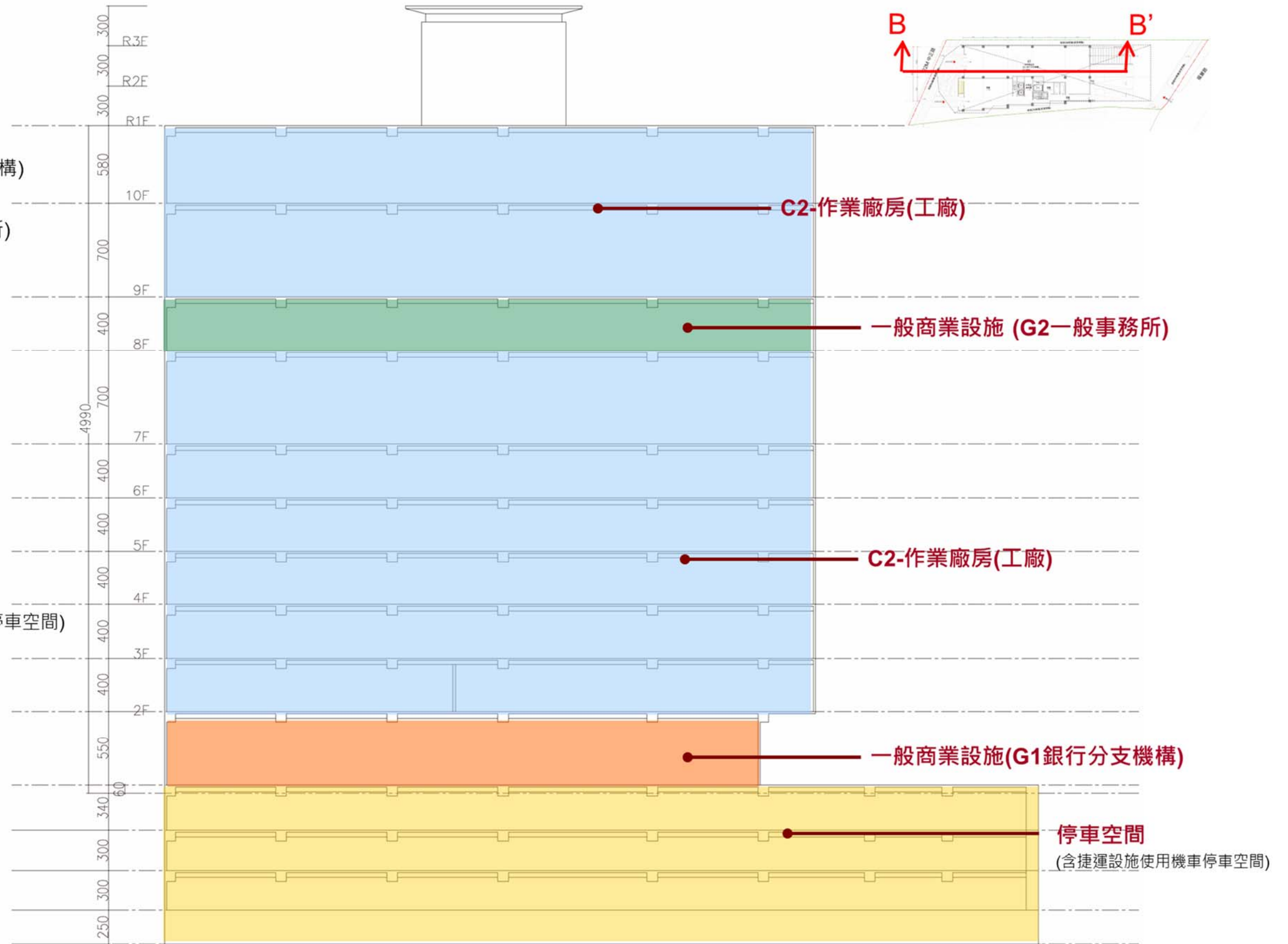


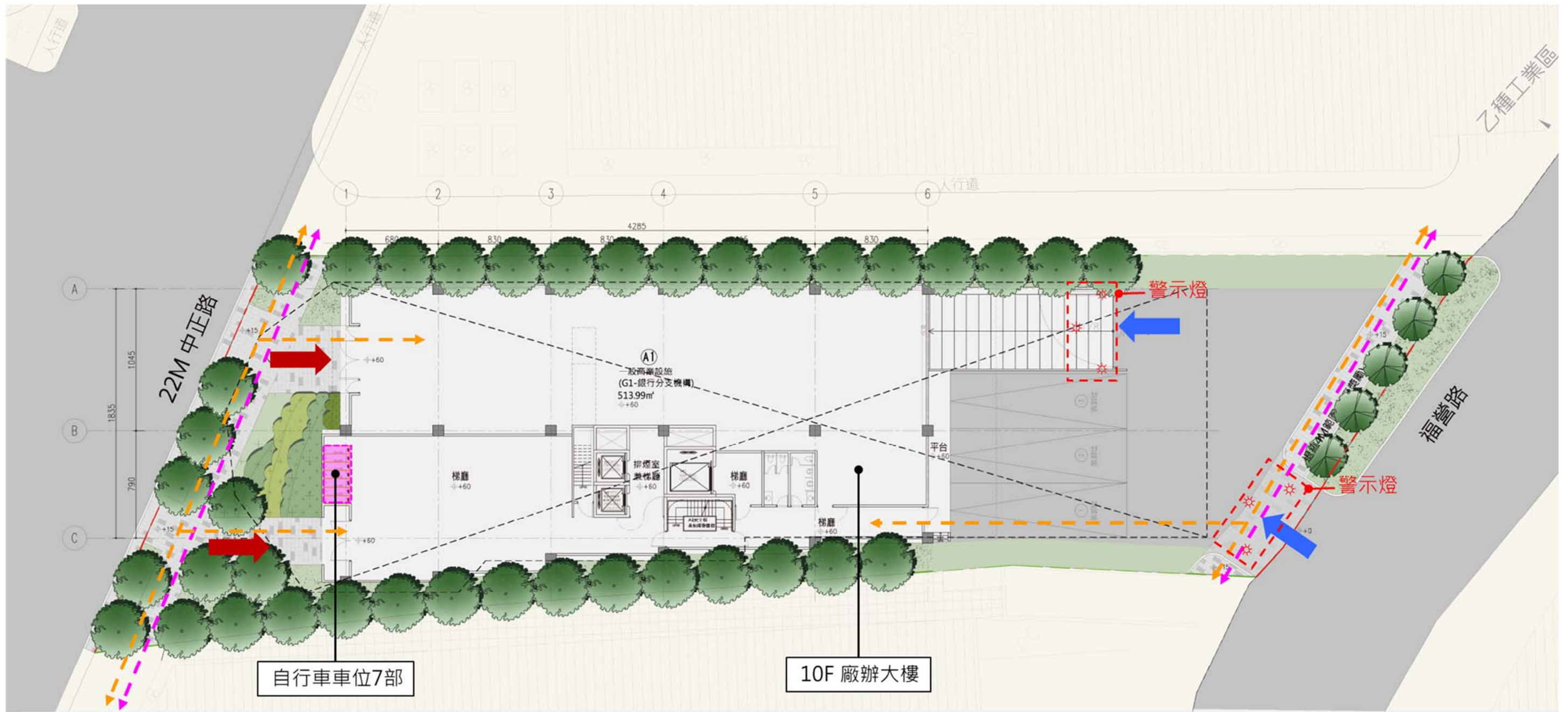
圖 12-2 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二)

本案各層空間說用途明：

- B1 ~ B3：停車空間
- 1F：一般商業設施(G1銀行分支機構)
- 2F ~ 7F：C2-作業廠房(工廠)
- 8F：一般商業設施 (G2一般事務所)
- 9F ~ 10F：C2-作業廠房(工廠)

- C2-作業廠房(工廠)
- 一般商業設施
(G2一般事務所)
- 一般商業設施
(G1銀行分支機構)
- 停車空間(含捷運設施使用機車停車空間)





圖例

	自行車車位		車道警示燈
	汽機車出入口		主要出入口
	人行動線		
	自行車動線		

1 地上1層平面圖 S:1/300 (A3)

圖 12-4 地面層車行及人行動線示意圖

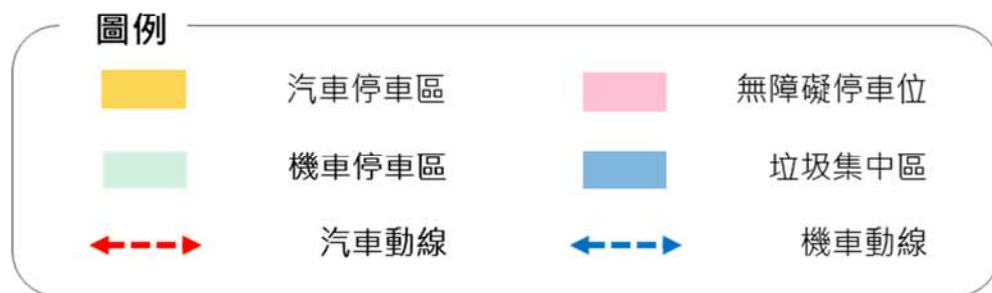
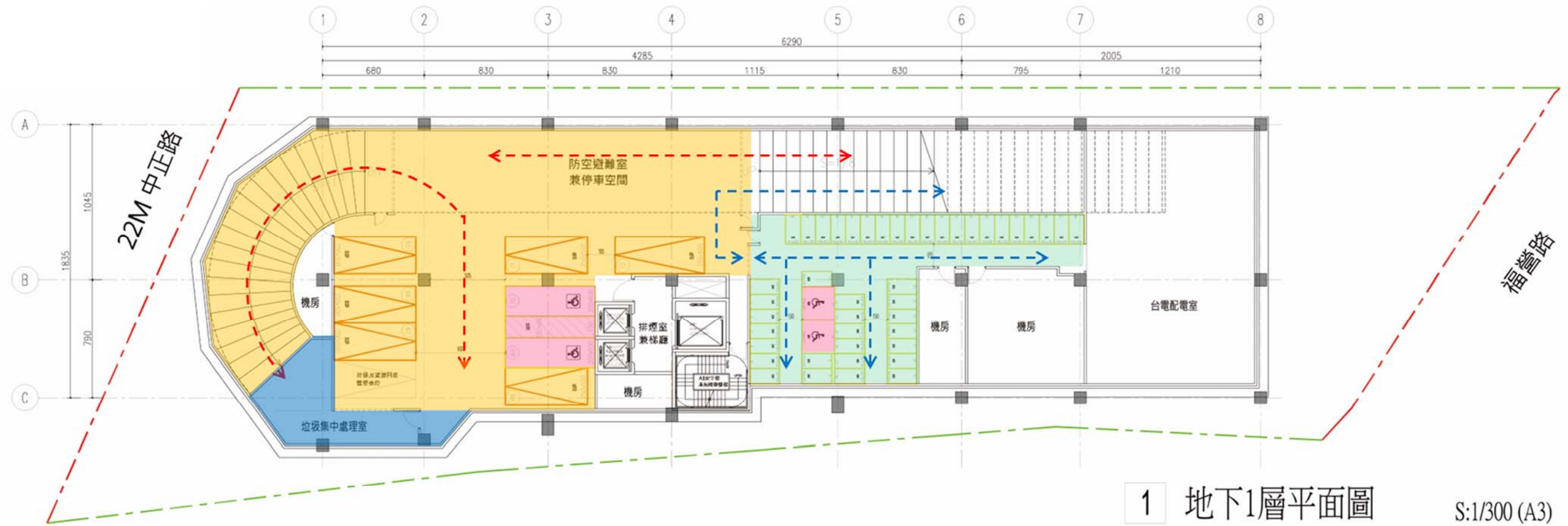


圖 12-5 地下一層汽機車停車動線示意圖

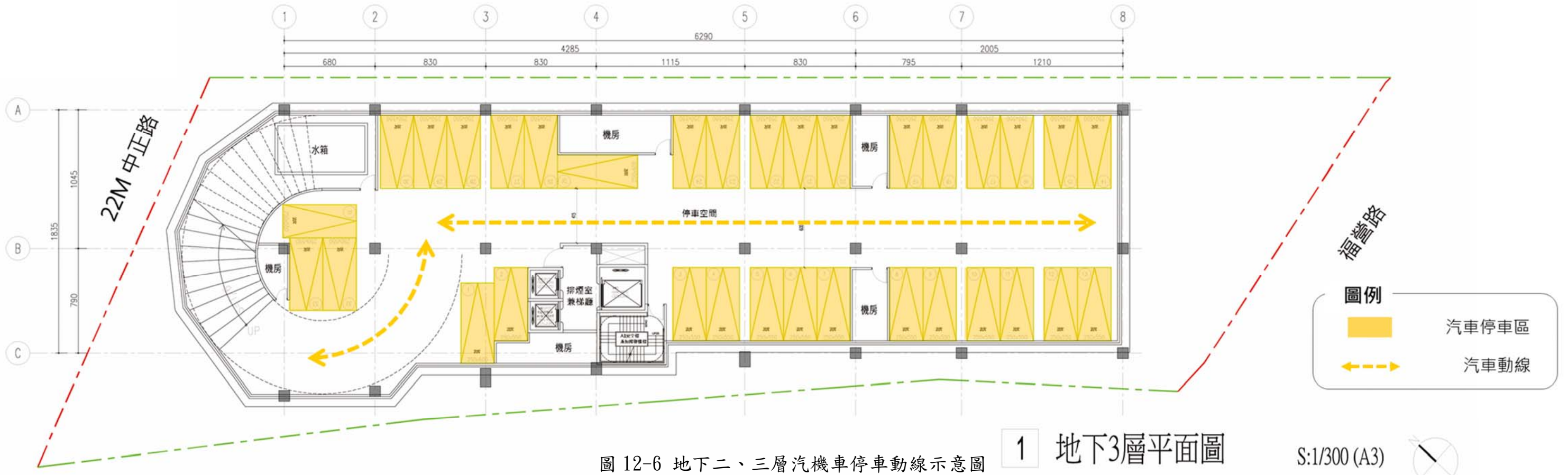
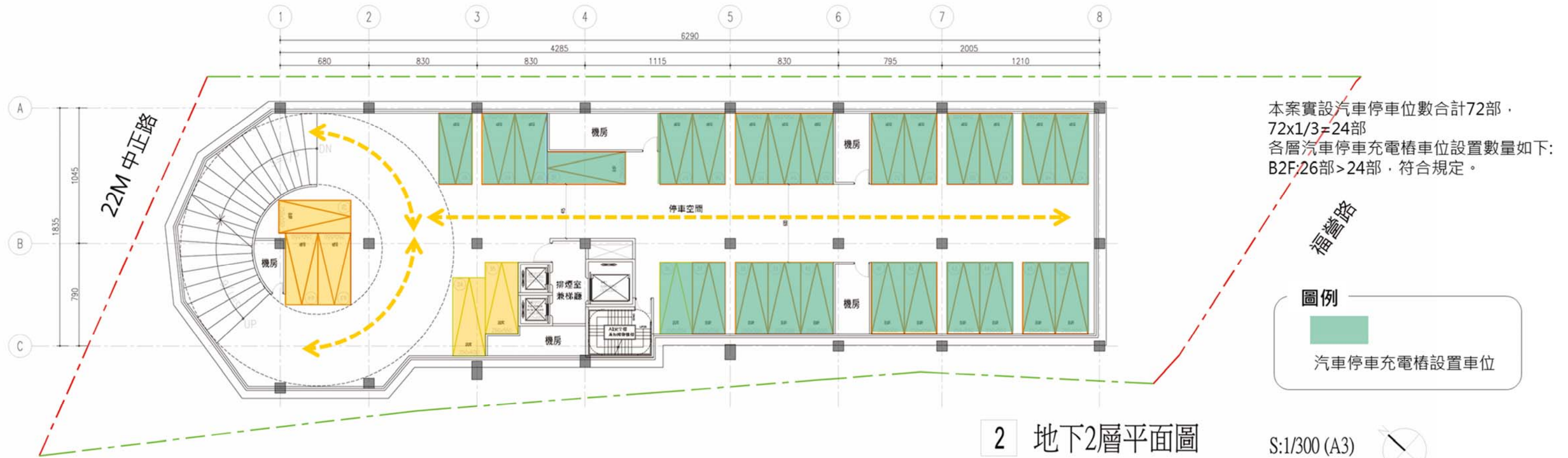
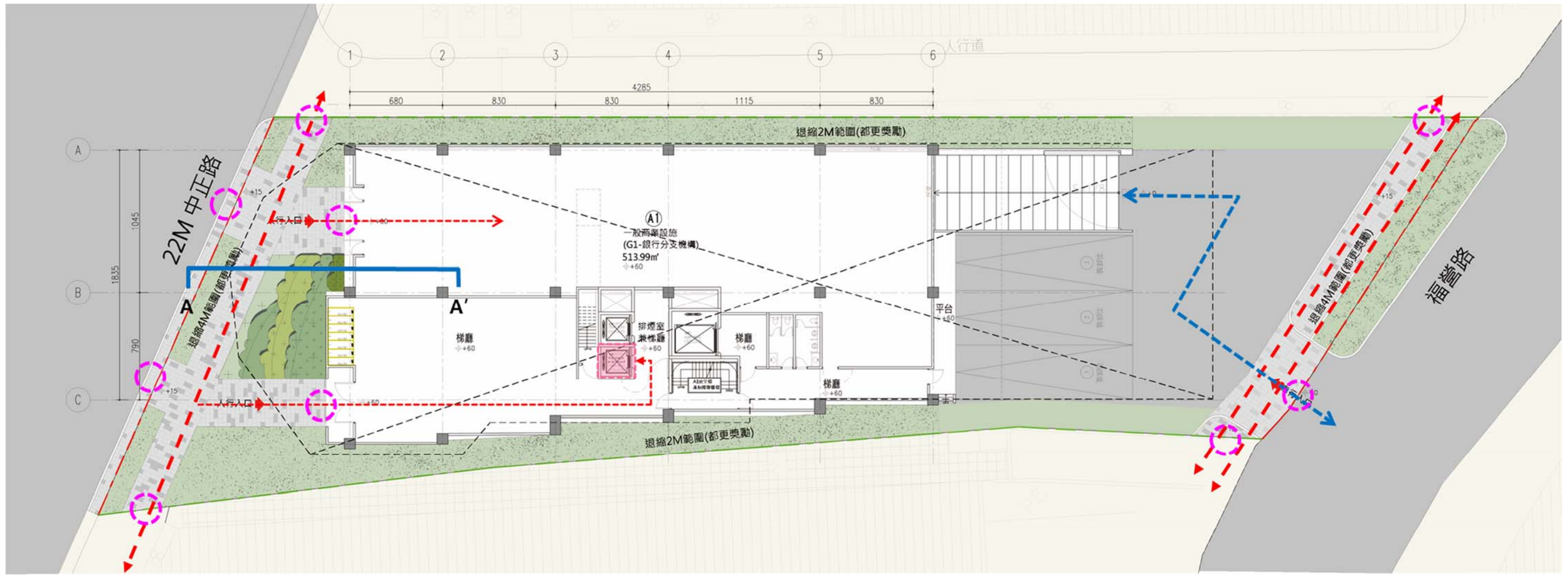
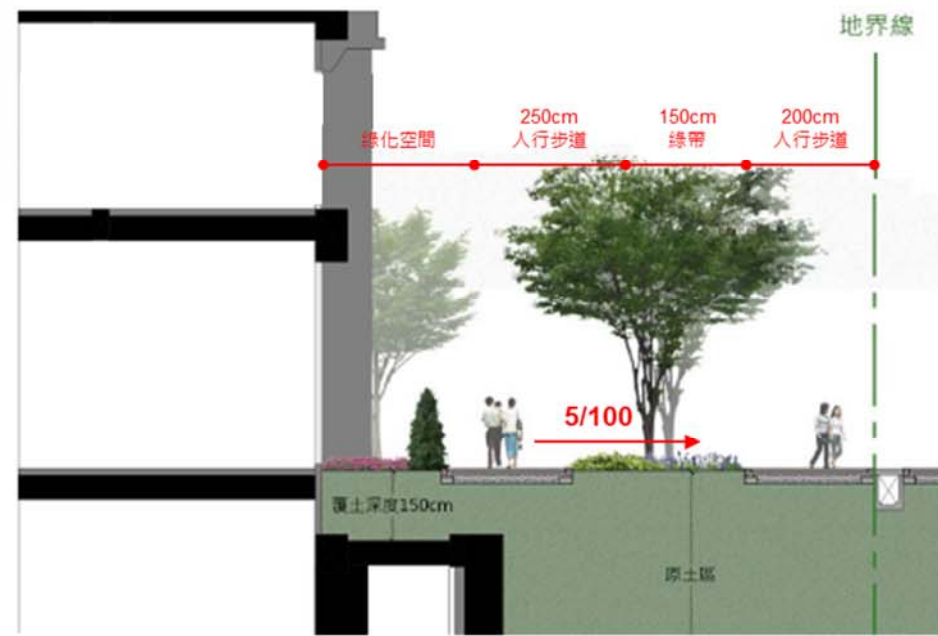


圖 12-6 地下二、三層汽機車停車動線示意圖



- 圖例**
- 順平處理
 - 行動不便者人行動線
 - 行動不便者車行動線
 - 行動不便者電梯
 - 行動不便者車位
 - 行動不便者廁所



無障礙空間AA' 剖面圖

圖 12-7 一層無障礙空間檢討圖

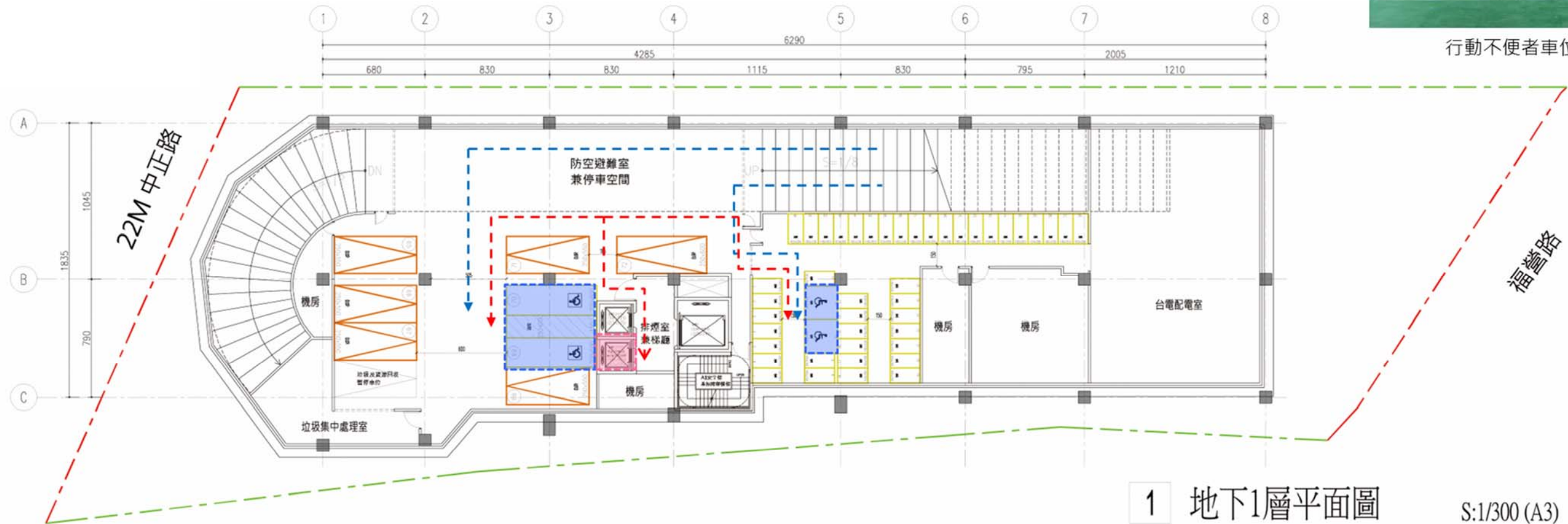
1 地上1層平面圖

S:1/300 (A3)











行動不便者車位示意圖



1 地下1層平面圖

S:1/300 (A3)

圖例

-  順平處理
-  行動不便者人行動線
-  行動不便者車行動線
-  行動不便者電梯
-  行動不便者車位
-  行動不便者廁所

本案實設汽車停車位數合計72部，
 $72 \times 2\% = 1.44$ 部(取2部)
 各層行動不便者車位設置數量如下：
 B1F:行動不便者汽、機車位2部，符合規定。

圖 12-8 地下一層無障礙空間檢討圖



行動不便者廁所示意圖

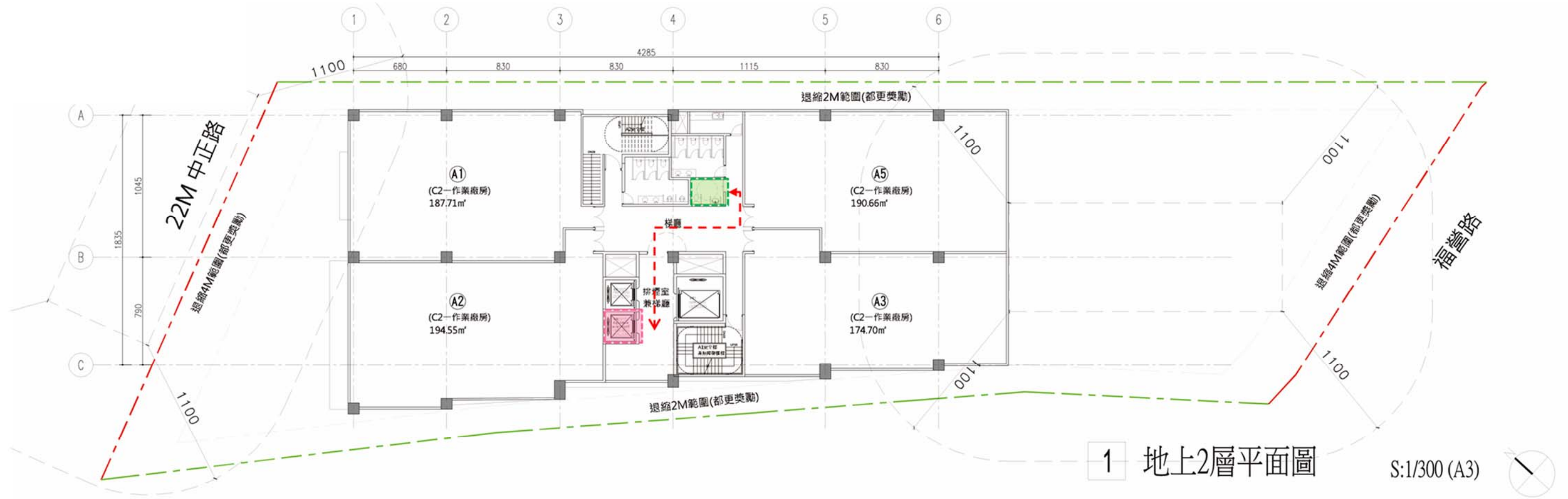


圖 12-9 地上層無障礙空間檢討圖

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：立源建設股份有限公司（負責人：于欣立 電話：(02)8601-8622）

設計人：吳明威建築師事務所（聯絡人：吳明威 電話：(02)2960-5599）


建築物地點（地號或地址）：新北市新莊區安泰段736地號及738地號

建築物概要（樓高及用途）：樓高：10層樓，49.9公尺；用途：作業廠房/一般商業設施

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使照前，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5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 checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助6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5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持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)6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、其替代窗戶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)6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、本案共計檢討圖說 13 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		



承辦人： 

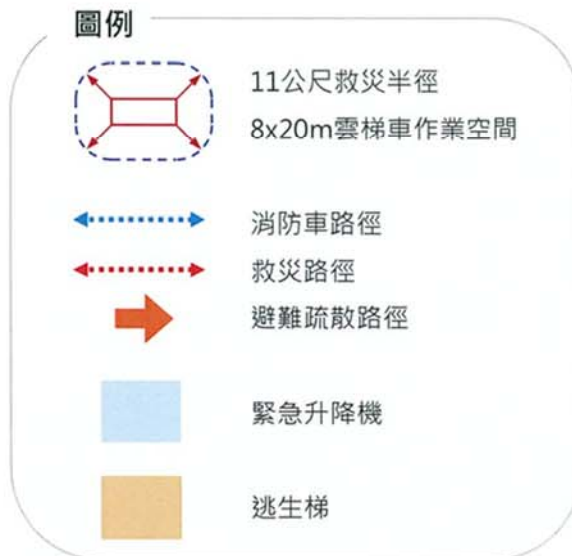
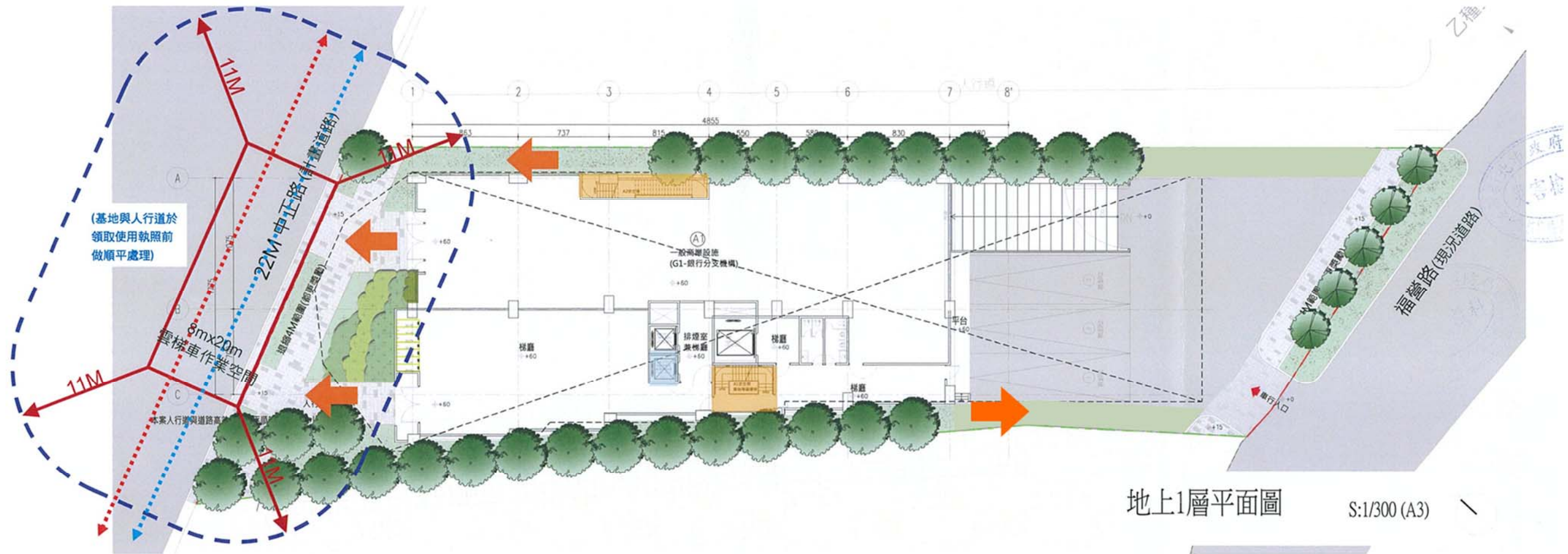
單位主管： 

(民)消搶救02-(民)表一

圖 12-10 防災計畫圖(一)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



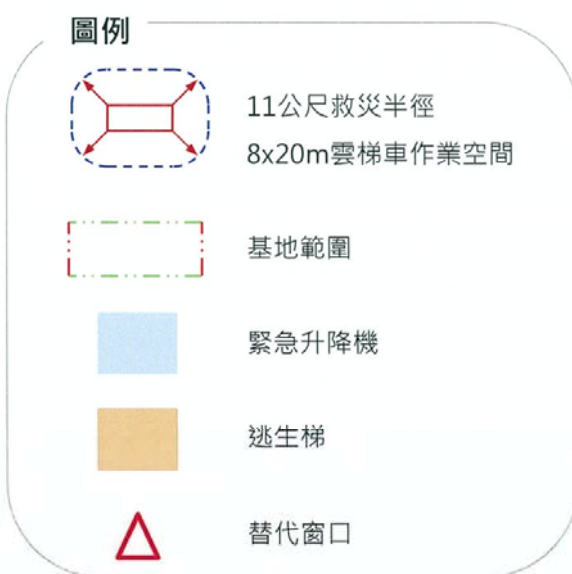
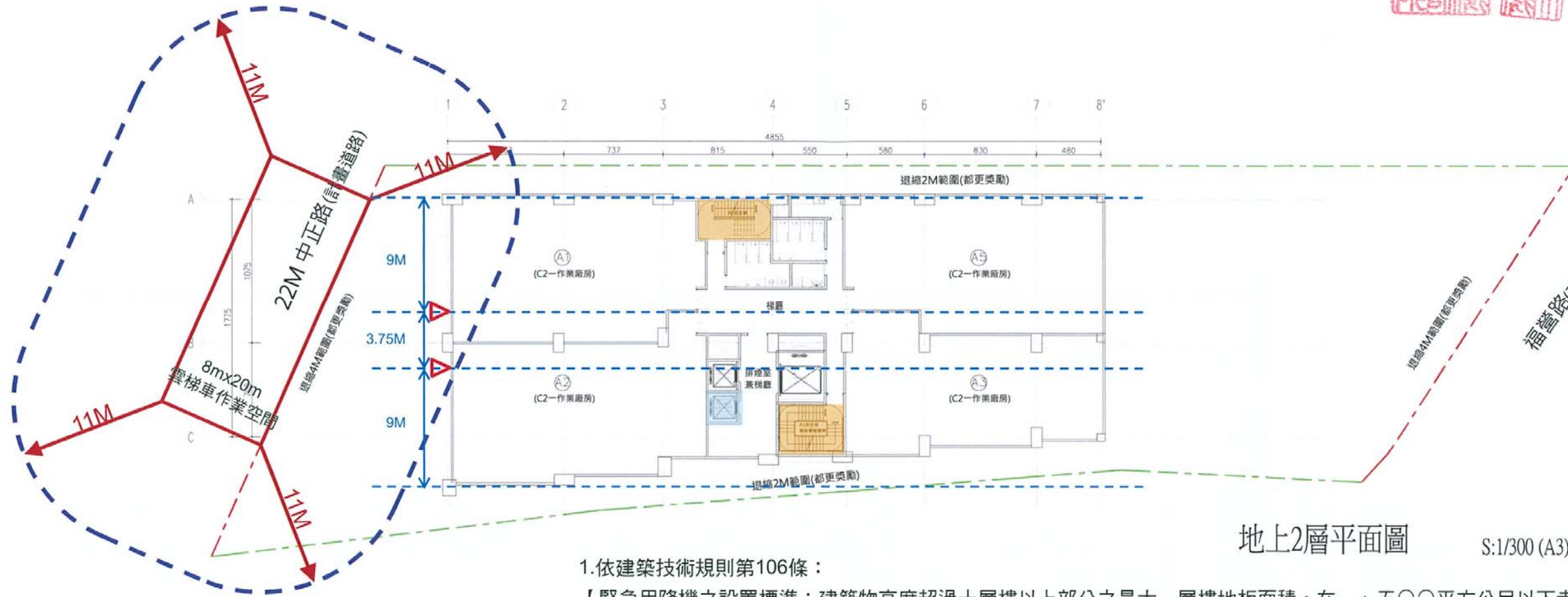
本案基地北為 22 米中正路(計畫道路)，南為福營路(現況道路)，日常使用及消防救災進出皆十分流暢。基地內臨建築線退縮四米，有利於短時間人員的疏散，在廠房與一般商業設施出口方面，亦採用安全性高的避難分流設計，加上基地內留設法定空地空間，有助於提升避難疏散安全性，詳如上圖。

1.考慮消防車進出救災可行性，本案人行道與道路高差部份採平順設計(坡度皆小於5%)，以利雲梯車的救災停放。

圖 12-11 防災計畫圖(二)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃

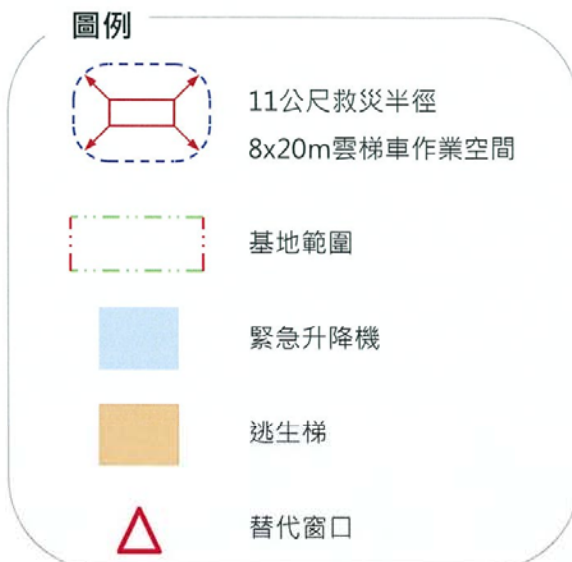
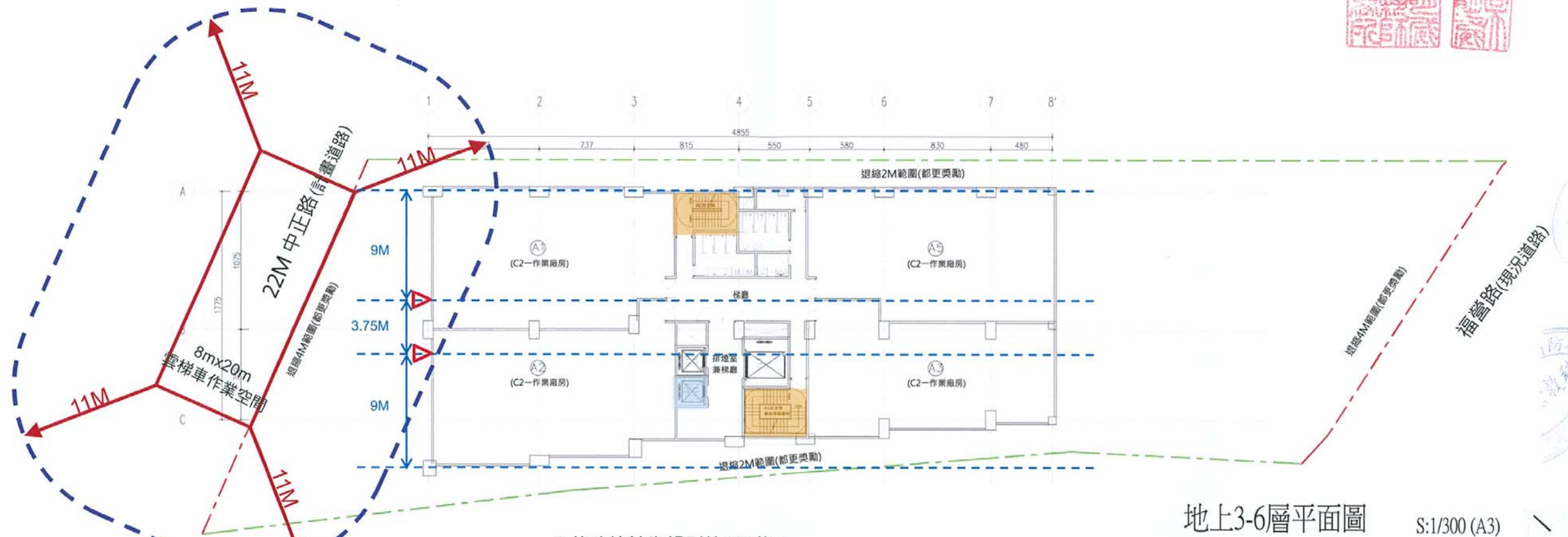


1. 依建築技術規則第106條：
 【緊急用降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。】
檢討：本案依規定設置緊急升降機1處OK
 2. 依建築技術規則第108條第一項：
 【建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。】
檢討：本案臨道路外牆每10公尺設置窗戶 OK
 3. 依建築技術規則第108條第二項：
 【前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者】
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK
- *有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規
 定簽證負責。

圖 12-12 防災計畫圖(三)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃

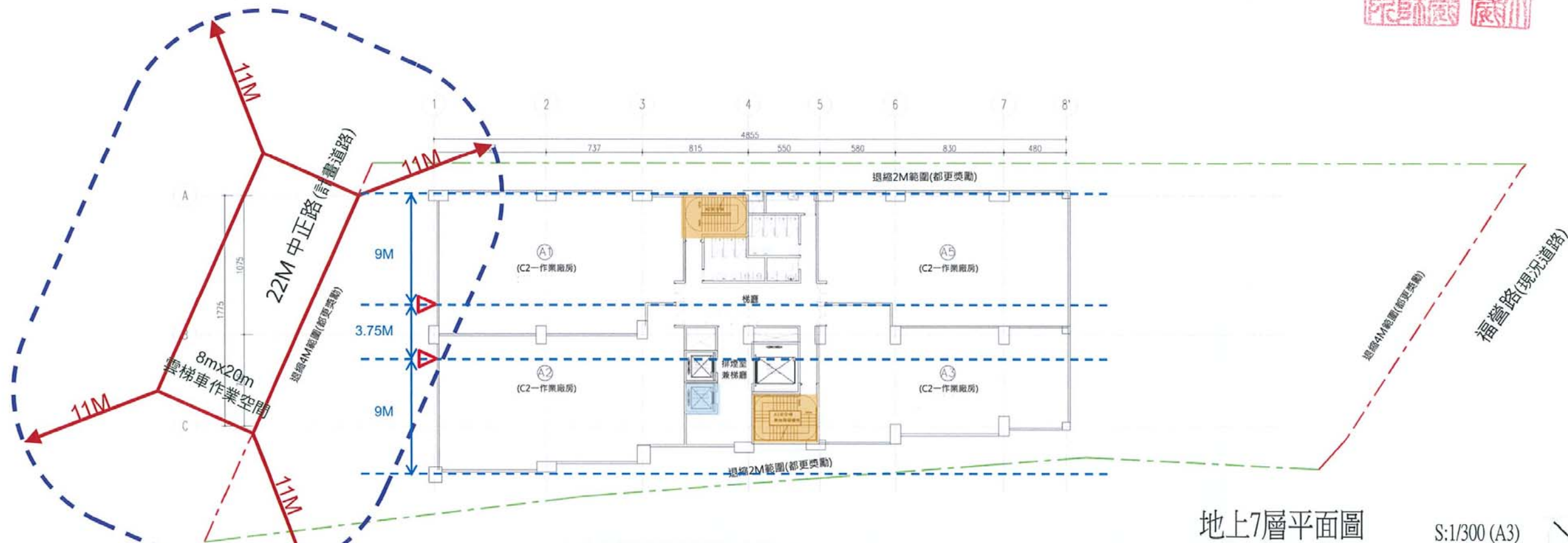


1. 依建築技術規則第106條：
 【緊急用降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。】
檢討：本案依規定設置緊急升降機1處OK
2. 依建築技術規則第108條第一項：
 【建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。】
檢討：本案臨道路外牆每10公尺設置窗戶 OK
3. 依建築技術規則第108條第二項：
 【前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者】
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK
- *有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規
 定簽證負責。

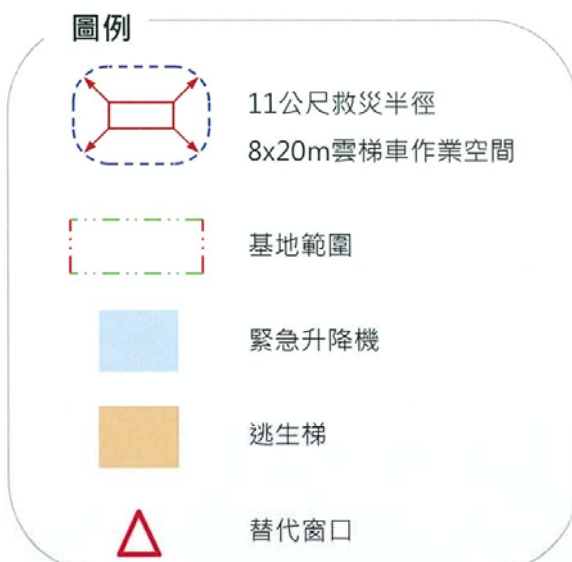
圖 12-13 防災計畫圖(四)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上7層平面圖 S:1/300 (A3)



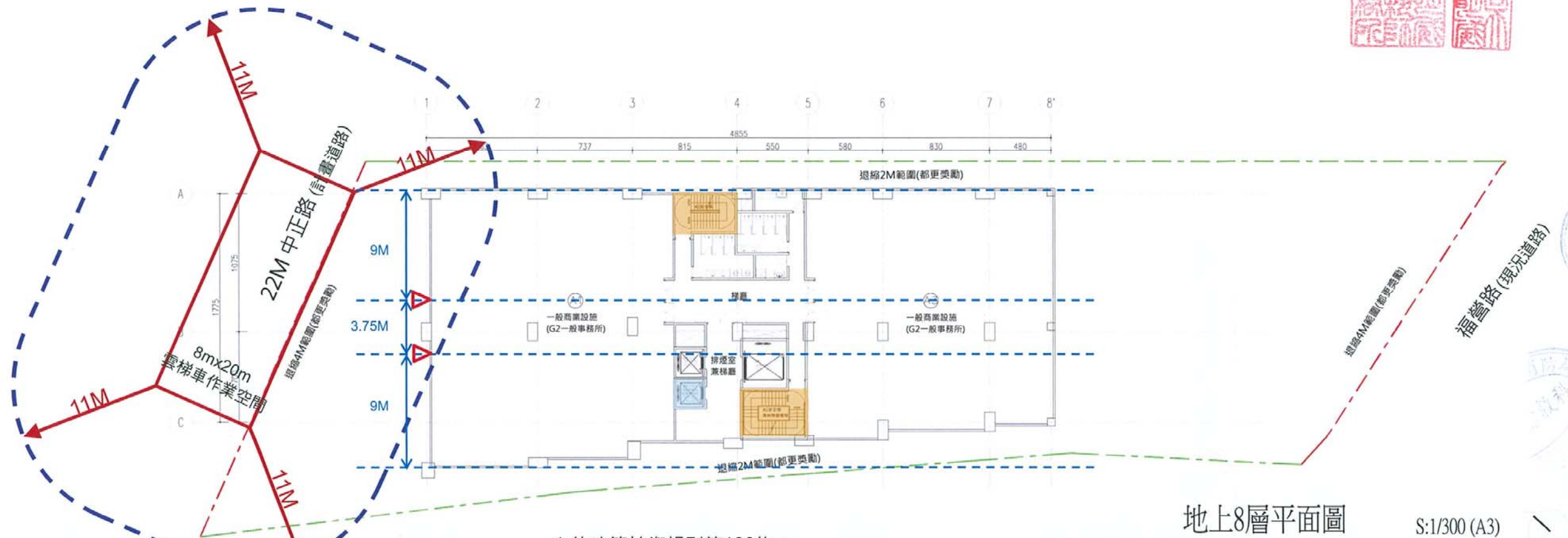
1. 依建築技術規則第106條：
 【緊急用降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。】
檢討：本案依規定設置緊急升降機1處OK
 2. 依建築技術規則第108條第一項：
 【建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。】
檢討：本案臨道路外牆每10公尺設置窗戶 OK
 3. 依建築技術規則第108條第二項：
 【前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者】
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK
- *有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規
 定簽證負責。

圖 12-14 防災計畫圖(五)

9

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



1. 依建築技術規則第106條：

【緊急用降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。】

檢討：本案依規定設置緊急升降機1處OK

2. 依建築技術規則第108條第一項：

【建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。】

檢討：本案臨道路外牆每10公尺設置窗戶 OK

3. 依建築技術規則第108條第二項：

【前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者】

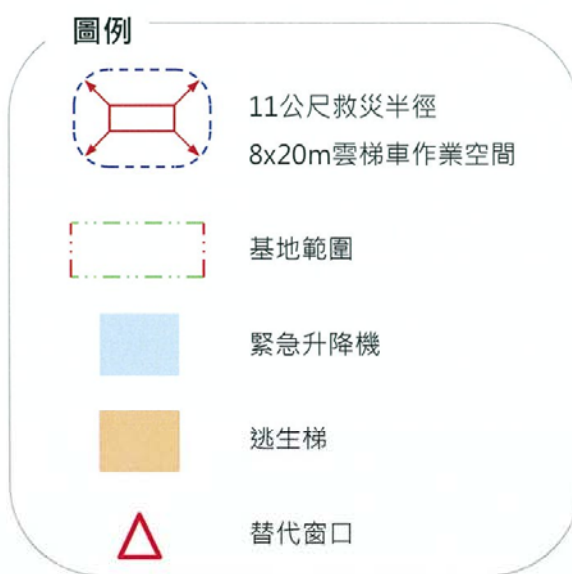
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上 OK

*有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

圖 12-15 防災計畫圖(六)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃

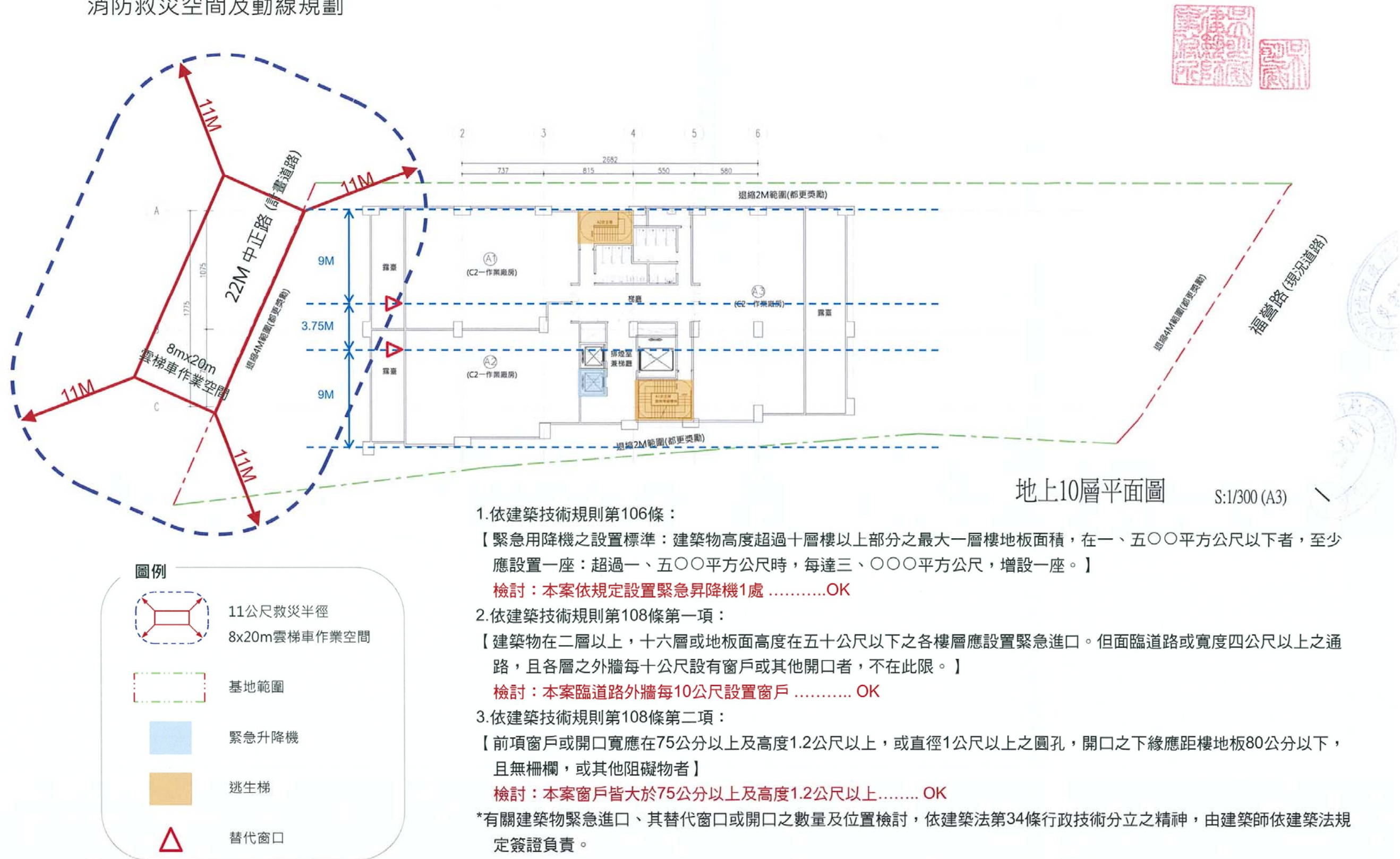


- 1.依建築技術規則第106條：
 【緊急用降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。】
檢討：本案依規定設置緊急昇降機1處OK
 - 2.依建築技術規則第108條第一項：
 【建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。】
檢討：本案臨道路外牆每10公尺設置窗戶 OK
 - 3.依建築技術規則第108條第二項：
 【前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者】
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK
- *有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規
定簽證負責。

圖 12-16 防災計畫圖(七)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



1. 依建築技術規則第106條：

【緊急用降機之設置標準：建築物高度超過十層樓以上部分之最大一層樓地板面積，在一、五〇〇平方公尺以下者，至少應設置一座；超過一、五〇〇平方公尺時，每達三、〇〇〇平方公尺，增設一座。】

檢討：本案依規定設置緊急昇降機1處OK

2. 依建築技術規則第108條第一項：

【建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。】

檢討：本案臨道路外牆每10公尺設置窗戶 OK

3. 依建築技術規則第108條第二項：

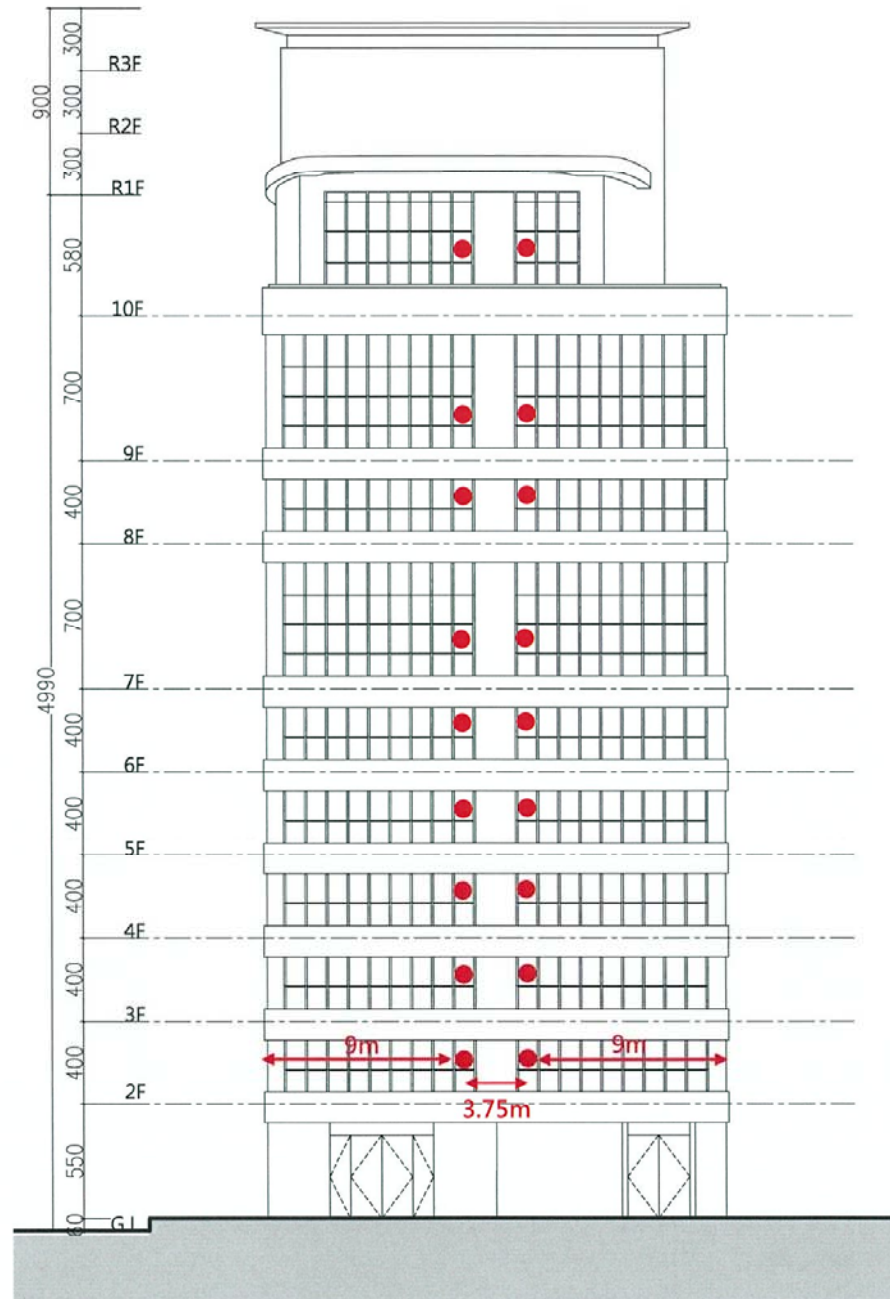
【前項窗戶或開口寬應在75公分以上及高度1.2公尺以上，或直徑1公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板80公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者】

檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK

*有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規規定簽證負責。

圖 12-17 防災計畫圖(八)

立面圖



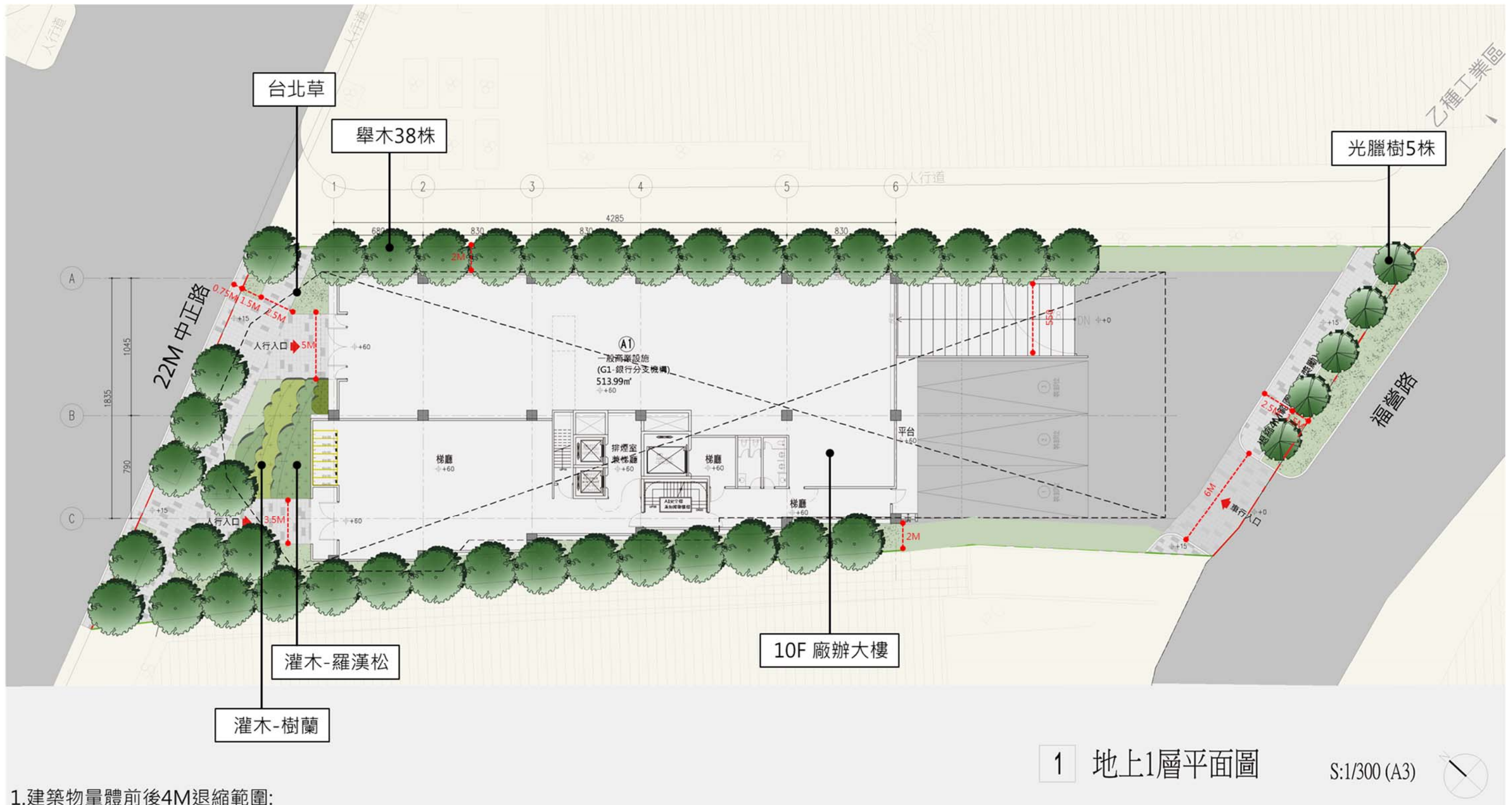
● 替代窗口(寬度皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上)



北向立面圖 S=1:300 (A3)

圖 12-18 防災計畫圖(九)

131

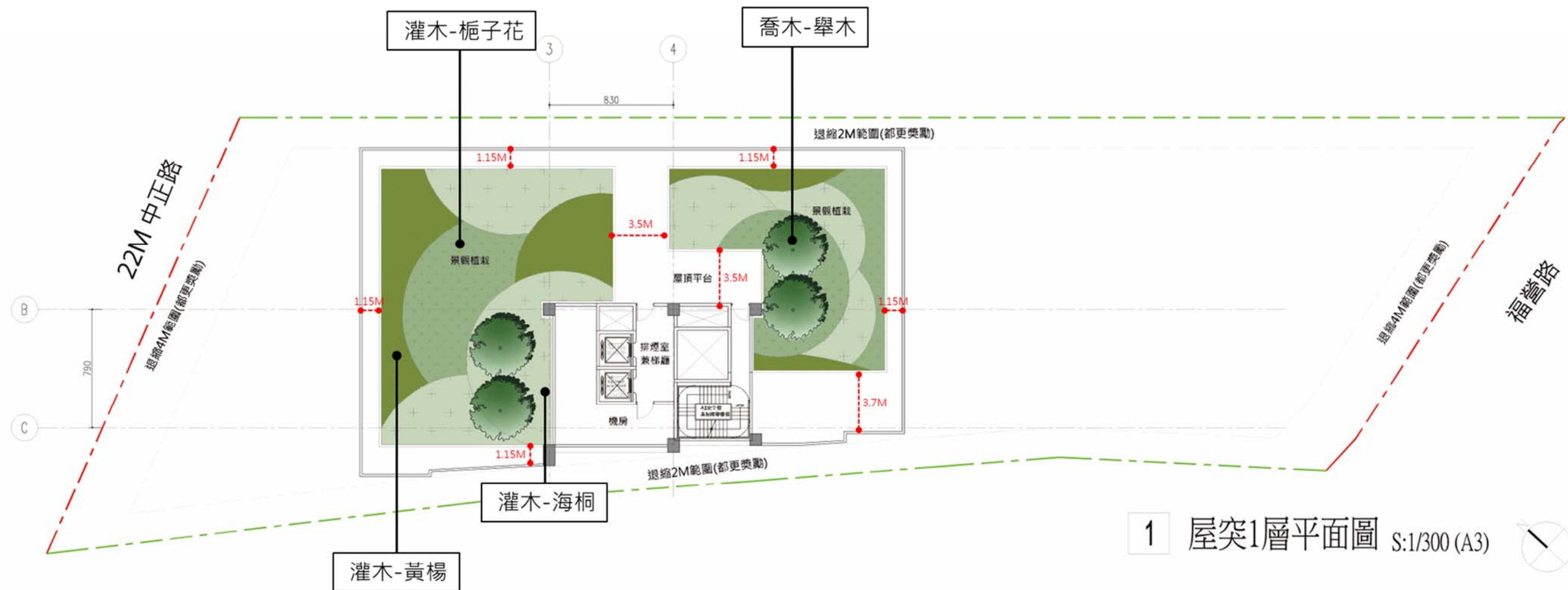


1 地上1層平面圖

S:1/300 (A3)

1. 建築物量體前後4M退縮範圍:
 - 除2.5M人行步道及出入口通路外，其餘空間皆做綠化，搭配底層多層次灌木植栽。
 - 入口門廳外做入口端景，作為都市人行空間與建築物之連結介面。
 - 沿街最大化綠帶種植常綠喬木、灌木，提升步行舒適度。
2. 停車空間:
 - 僅於主要出入口、車道設置硬鋪面，減少不必要人工地盤。

圖 12-19 地面層景觀配置平面圖



1 屋突1層平面圖 S:1/300 (A3)

- 以多層次灌木植栽，透過不同種類灌木圍塑出豐富的屋頂景觀。
- 透過景觀花台圍塑簡易休憩區，設置戶外家具，構成一處可駐足停留的屋頂城市花園。



舉木



海桐



梔子花



黃楊

圖 12-20 屋突層景觀配置平面圖

綠化面積檢討

■ 依 “都市計畫法新北市施行細則”

第43條第1項檢討:

綠覆面積係以建築基地內實設空地，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。

1. 基地面積：2151.69 m²

2. 法定建蔽率：60 %

法定建築面積：1291.01 m²

3. 實際建蔽率：44.89%

實設建築面積：1010.57 m²

4. 無法綠化面積：273.87 m²

無法綠化面積
 =(退縮4M無遮簷人行道+車道+裝卸車位)
 =111.38+47.03+115.46=273.87 m²

5. 法定綠化面積：433.63 m²

法定綠化面積
 =(基地面積-建築面積-無法綠化面積)*50%
 =(2151.69-1010.57-273.87)*50%=433.63 m²

6. 植栽綠化面積檢討：

1) 灌木綠化面積：51.31 m²

2) 地被綠化面積：

128.83+166+29.3=324.13 m²

3) 植草磚綠化面積：

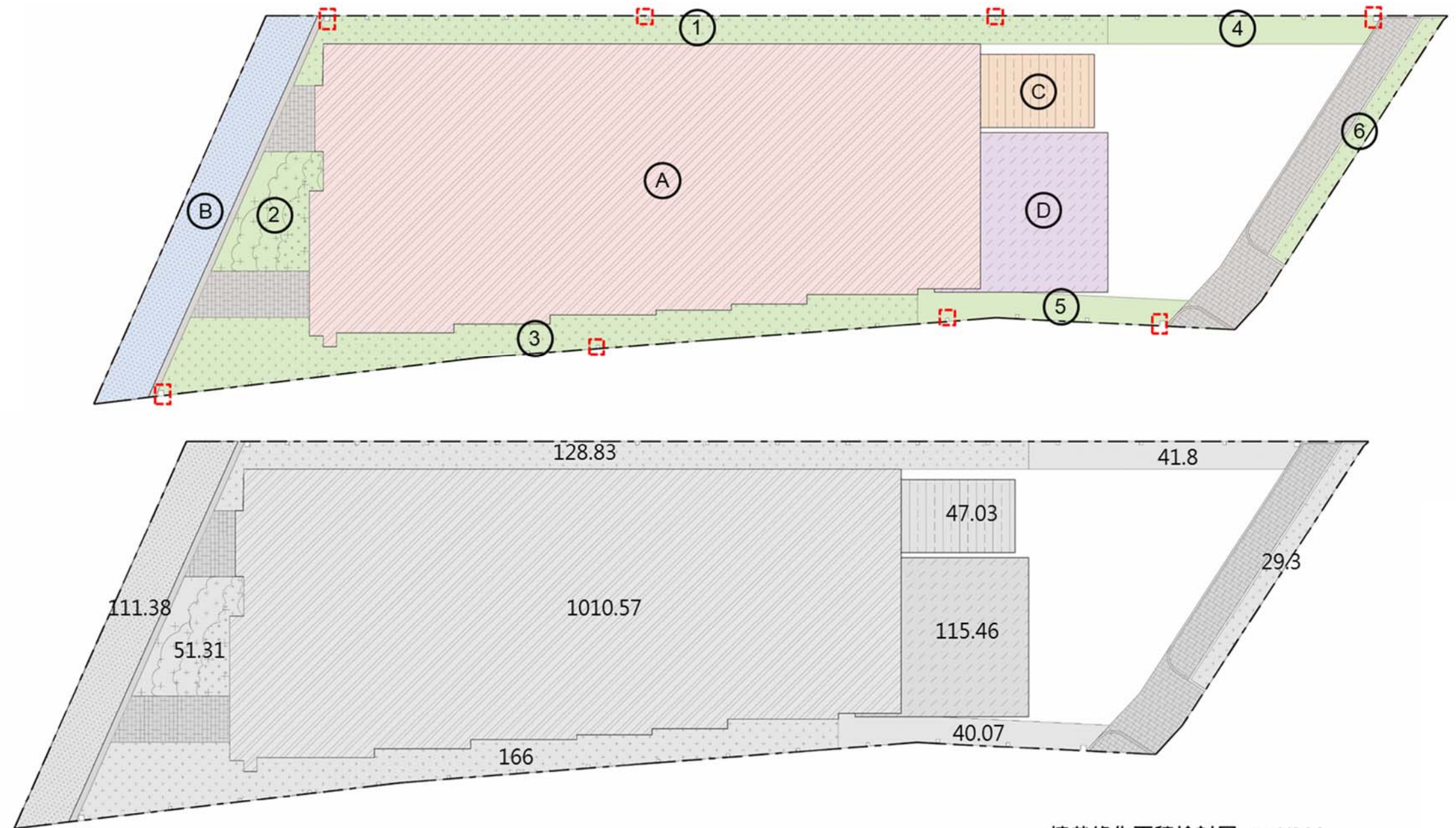
41.8+40.07=81.87 m²

4) 陰井面積：

(0.25*0.25)*4+(0.4*0.4)*4=2.33 m²

5) 總計：51.31+324.13+81.87=457.31 m²

實際栽植灌木草花地被綠化面積>法定綠化面積：
457.31 m² > 433.63 m² OK!



植栽綠化面積檢討圖 s:1/300

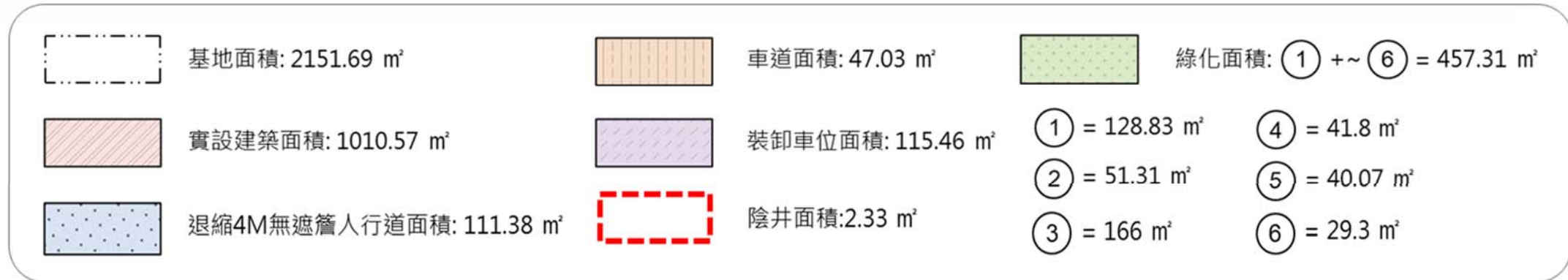


圖 12-21 地面層綠化檢討圖

綠化面積檢討

■ 依“都市計畫法新北市實行細則”第44條檢討：
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

1.屋突一層面積:735.55 m²

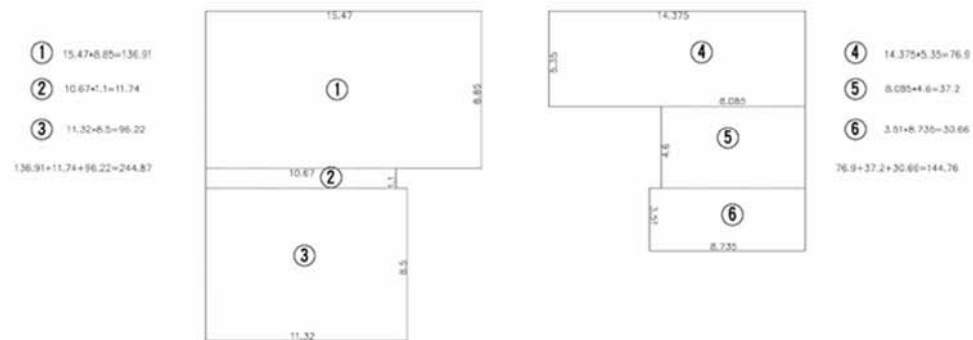
2.屋頂層法定綠化面積：367.77 m²
=屋頂層面積*50%
=735.55*50%
=367.77

5.植栽綠化面積檢討：

地被綠覆面積：

(244.87+144.76)X1
=389.63m²

實際栽植灌木草花地被綠覆面積>法定綠化面積：
389.63 m² > 367.77 m² OK!



植栽綠化面積檢討圖 s:1/300





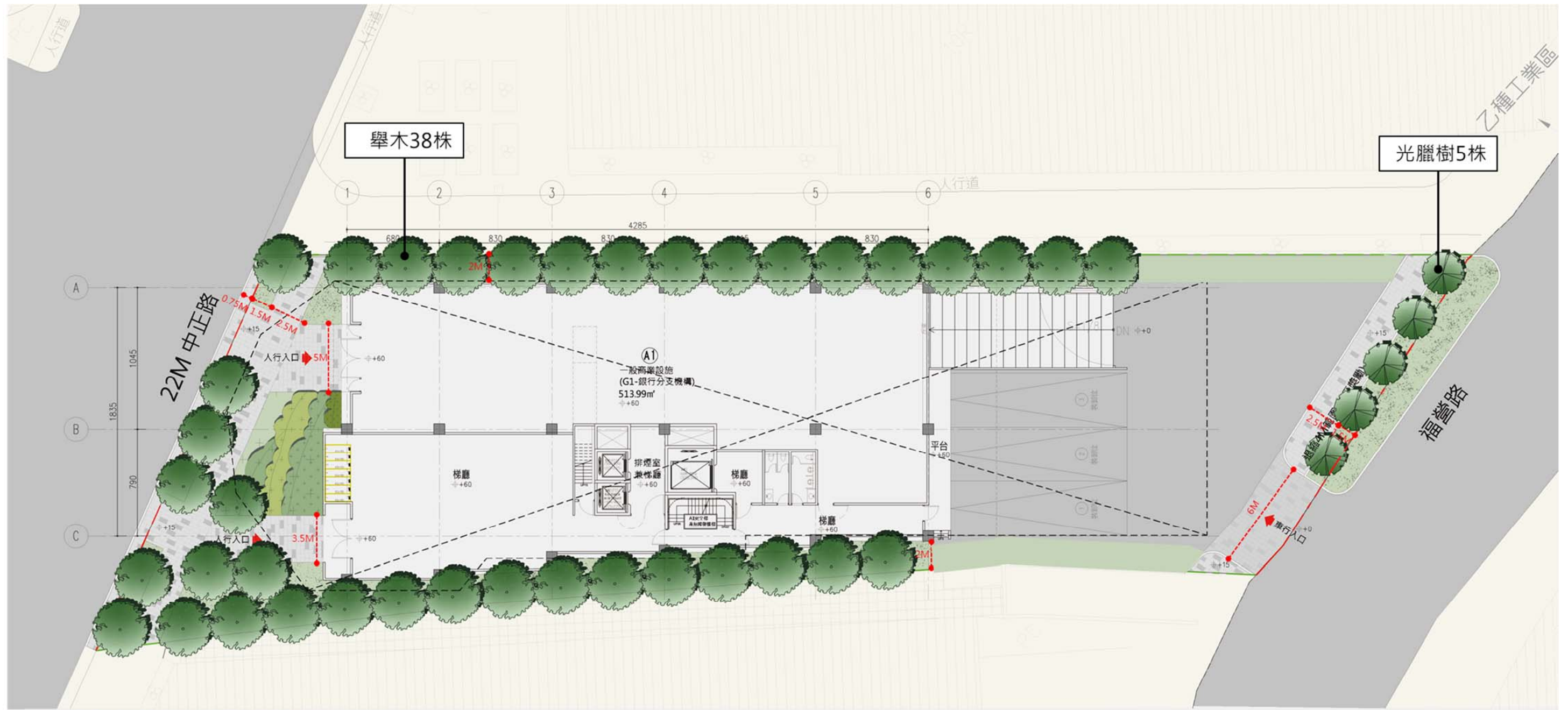
 屋突面積: 735.55 m²
 綠化面積: ① + ② = 389.63 m²
 ① = 244.87 m²
 ② = 144.76 m²

圖 12-22 屋頂層綠化面積檢討圖



舉木

光臘樹

項次	圖例	植栽名稱	學名	規格			覆土深度 (M)	數量 (棵)	特性		
				高度 (M)	冠幅 (M)	米高徑 (M)			花期花色	誘蝶誘鳥種	是否為原生種
T1		舉木	Zelkova	≥5m	≥2.5m	≥12-15cm	≥150cm	29株	2~3月, 紅色	-	是
T2		光臘樹	<i>Fraxinus griffithii</i>	≥6m	≥3m	≥20cm	≥150cm	5株	4~6月, 白色	誘鳥	是
合計								34株	—		

圖 12-23 地面層植栽設計圖(喬木)

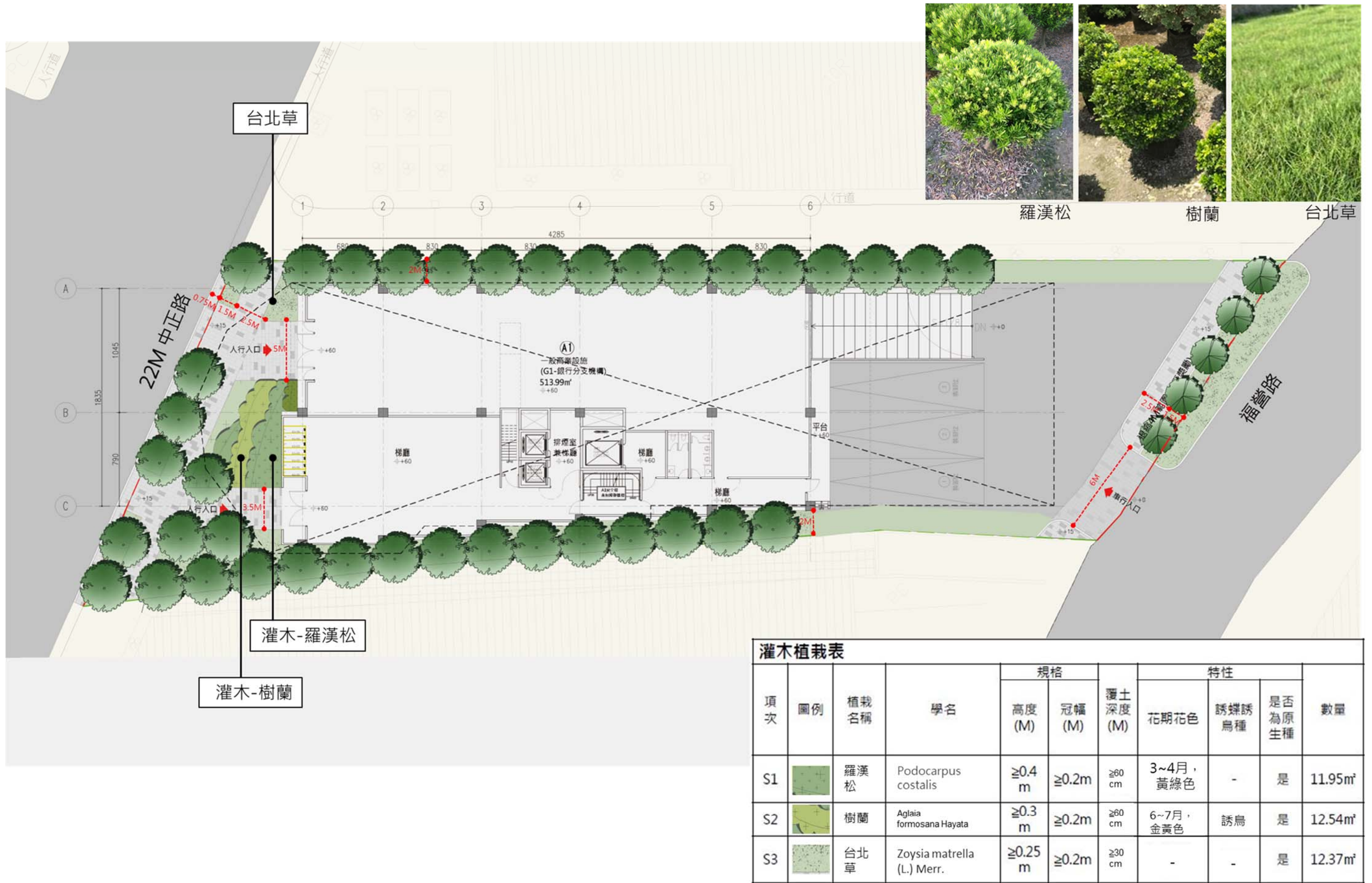



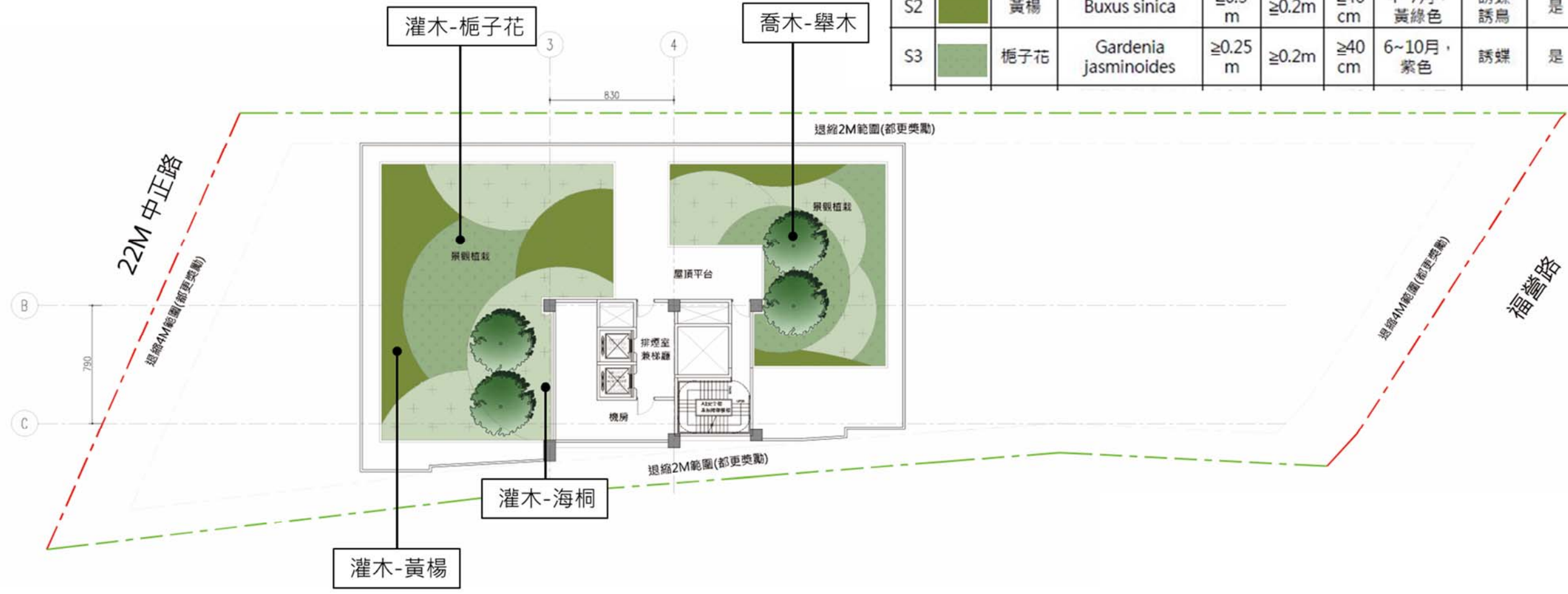


圖 12-24 地面層植栽設計圖(灌木、地被)

項次	圖例	植栽名稱	學名	規格			特性			數量
				高度 (M)	冠幅 (M)	覆土深度 (M)	花期花色	誘蝶誘鳥種	是否為原生種	
S1		海桐	Hibiscus syriacus Linn.	≥0.4 m	≥0.2m	≥50 cm	6~8月, 淡紫色	-	是	11.95m ²
S2		黃楊	Buxus sinica	≥0.3 m	≥0.2m	≥40 cm	4~7月, 黃綠色	誘蝶誘鳥	是	12.54m ²
S3		梔子花	Gardenia jasminoides	≥0.25 m	≥0.2m	≥40 cm	6~10月, 紫色	誘蝶	是	12.37m ²



項次	圖例	植栽名稱	學名	規格			覆土深度 (M)	數量 (棵)	特性		
				高度 (M)	冠幅 (M)	米高徑 (M)			花期花色	誘蝶誘鳥種	是否為原生種
T1		欖木	Zelkova	≥5m	≥2.5m	≥12-15cm	≥120~150 cm	7棵	2~3月, 紅色	-	是

圖 12-25 屋突層植栽設計圖(喬木、灌木、地被)

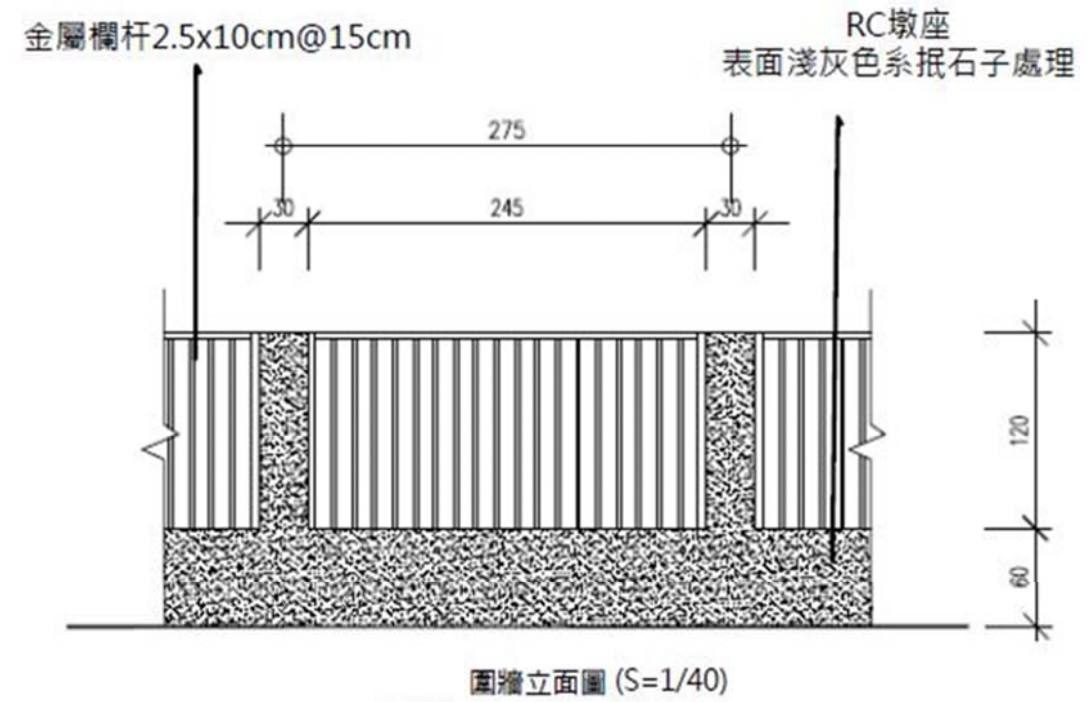
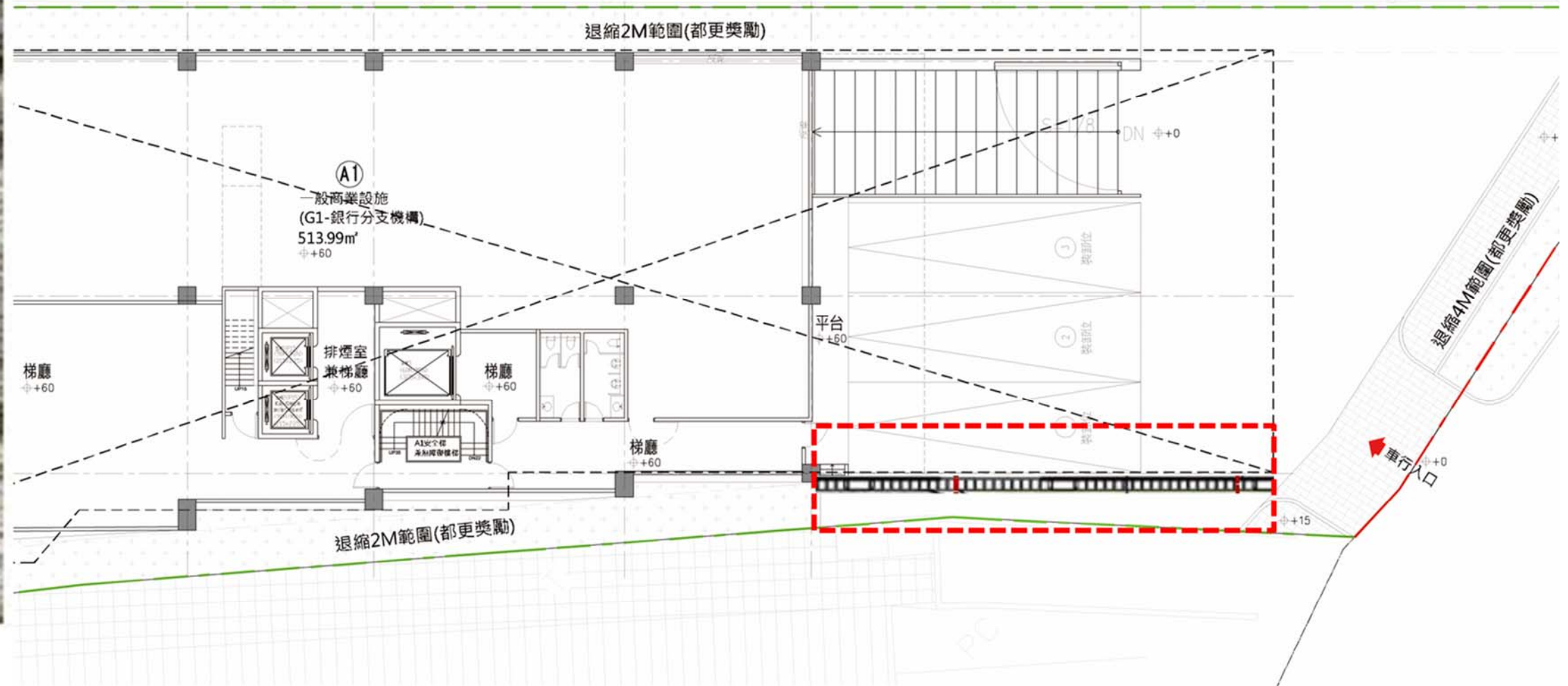
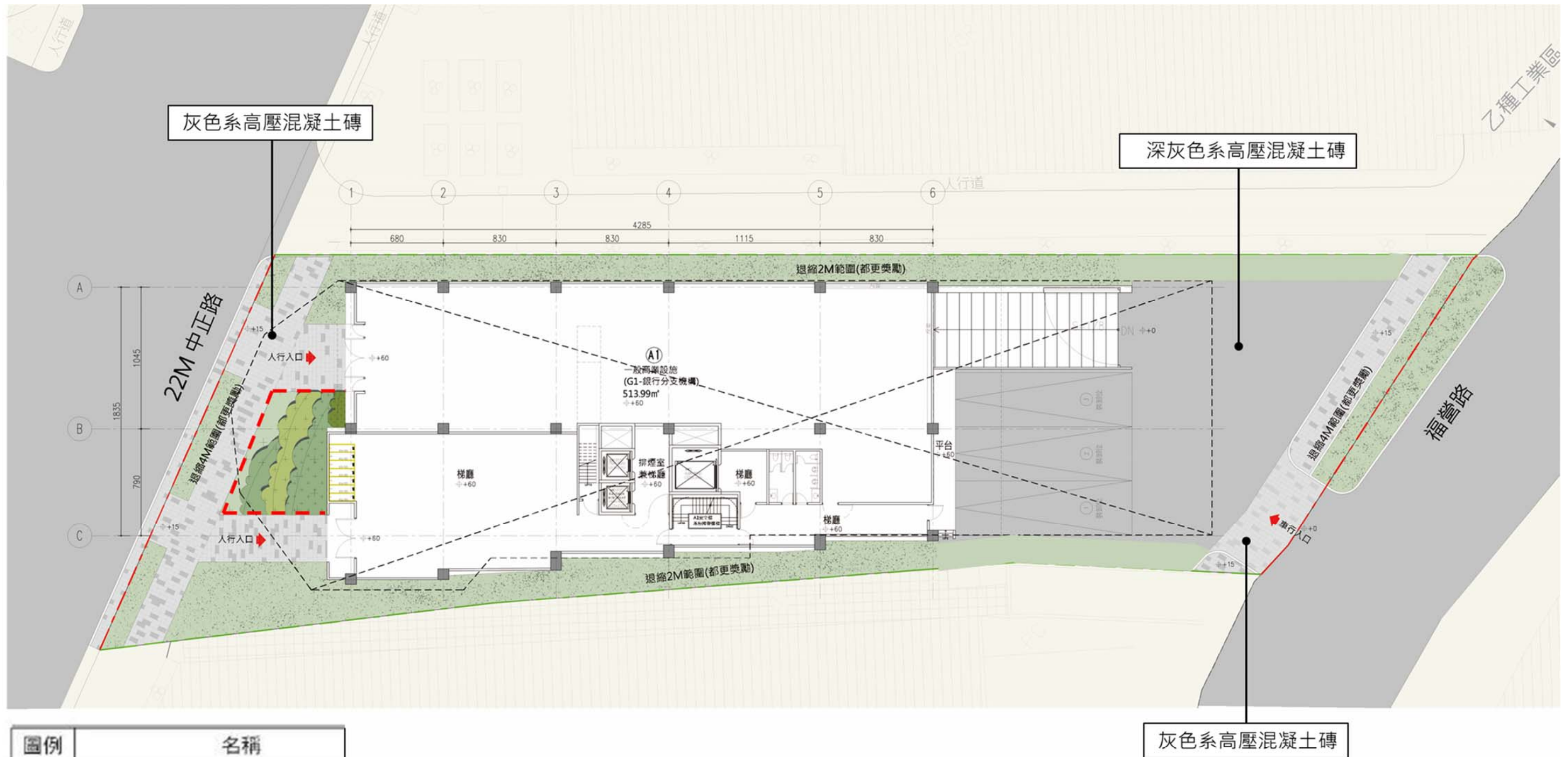
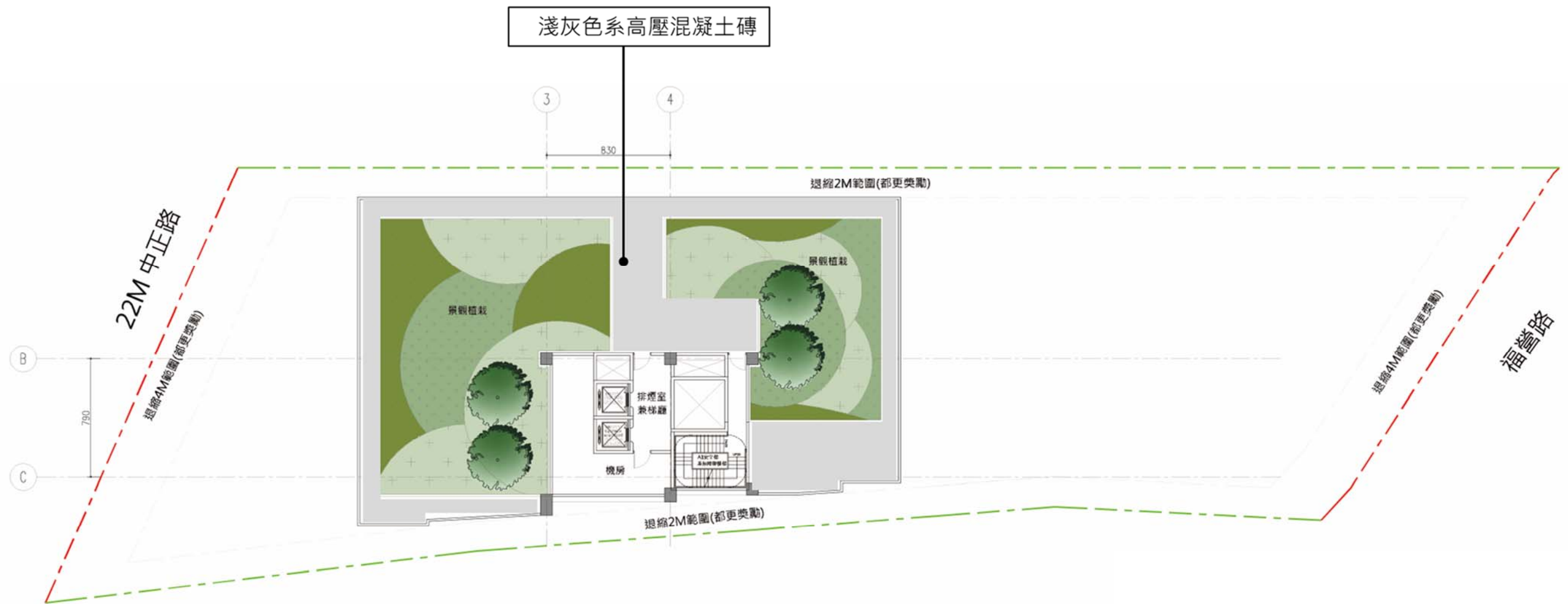


圖 12-26 圍籬設計圖



圖例	名稱
	淺灰色系高壓混凝土磚
	灰色系高壓混凝土磚
	深灰色系花崗石鋪面

圖 12-27 地面層鋪面設計圖






圖例	名稱
	淺灰色系高壓混凝土磚
	灰色系高壓混凝土磚
	深灰色系花崗石鋪面

圖 12-28 屋頂層鋪面設計圖

Time19:00~22:00

在晚上七點至十點，整體人造光源環境最亮，因為這時段人類夜生活正是最熱鬧時，相對的建築物本體燈光也會最亮，燈光不僅刷亮材質，也彰顯建築物在城市中的地位。

Time22:00~24:00

晚上十點至十二點夜幕漸漸降落，主體燈光從絢亮逐漸歸於平靜，人工光源也隨之漸漸轉暗。透過時段控制，不僅能夠建築體本身的豐富立面層次呈現，也能夠以環保節能的永續概念去看待燈具使用，將照明設計的價值顯現出來。

Time24:00~05:00

直到凌晨時分，人類活動漸趨安靜，人造光自然也跟著減到最少。在夜深人寂之際，留下頂層燈光作為城市地標的光采。建物照明計畫配合人的節奏，決定光的多寡，人越多，光越多；人越少，光越少。如此才能逆轉無止盡的耗電造成的高電費成本，讓『節能也是一種優雅』。

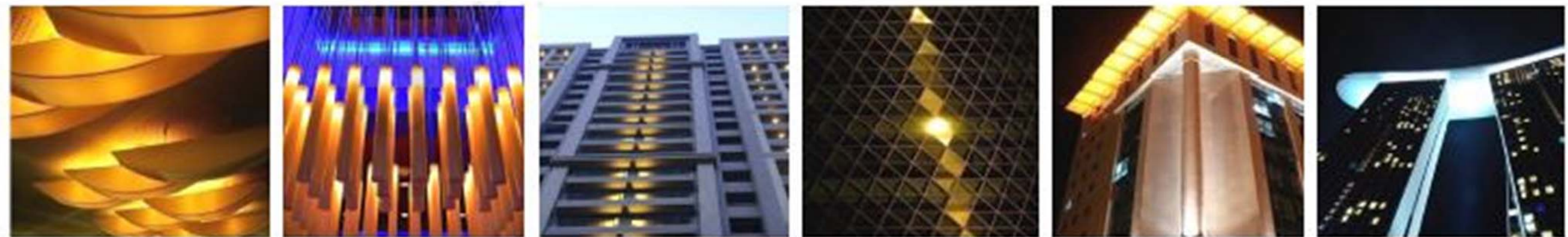
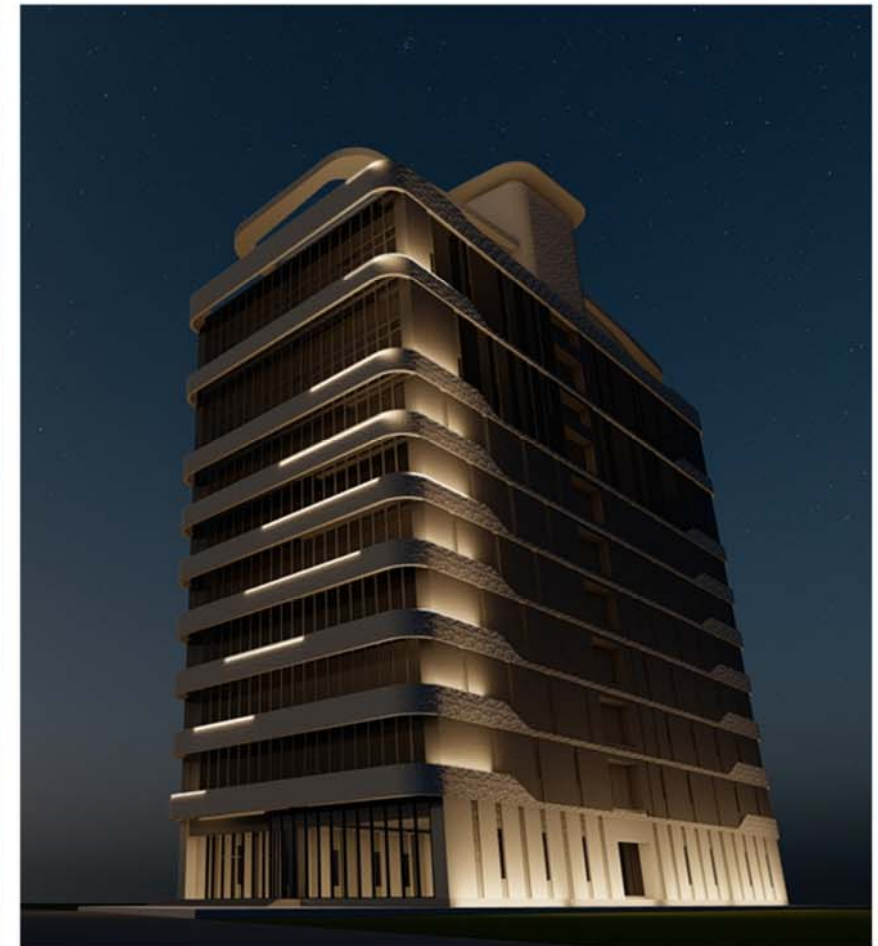
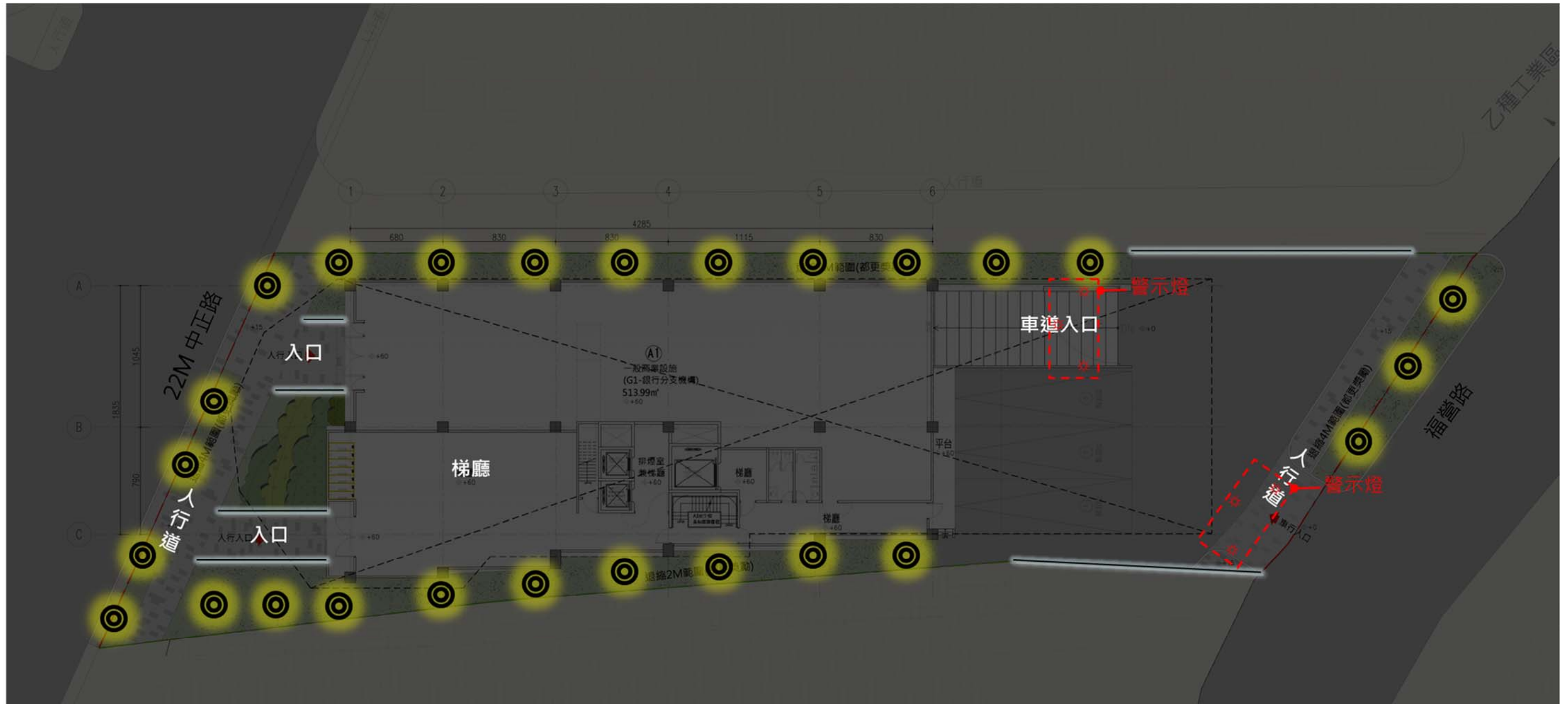


圖 12-29 景觀燈光計畫圖



- 營造入口燈光照明，在複層植栽中配置景觀庭園燈，結合花台採用 LED 線燈凸顯大門夜間氛圍，增加視覺可見度。
- 沿著退縮人行道在綠帶中設置庭園燈，增加夜間行人之步行可見度和安全性，提供人們行走時安全的明亮環境。
- 停車空間藉由在植栽穴中設置庭園燈，營造庭院愜意氛圍。

燈具設施說明				
圖例	燈具編號	燈具型式	位置	數量
●	01	庭園高燈	植栽穴	26
-----	02	LED線燈	-	54.6m



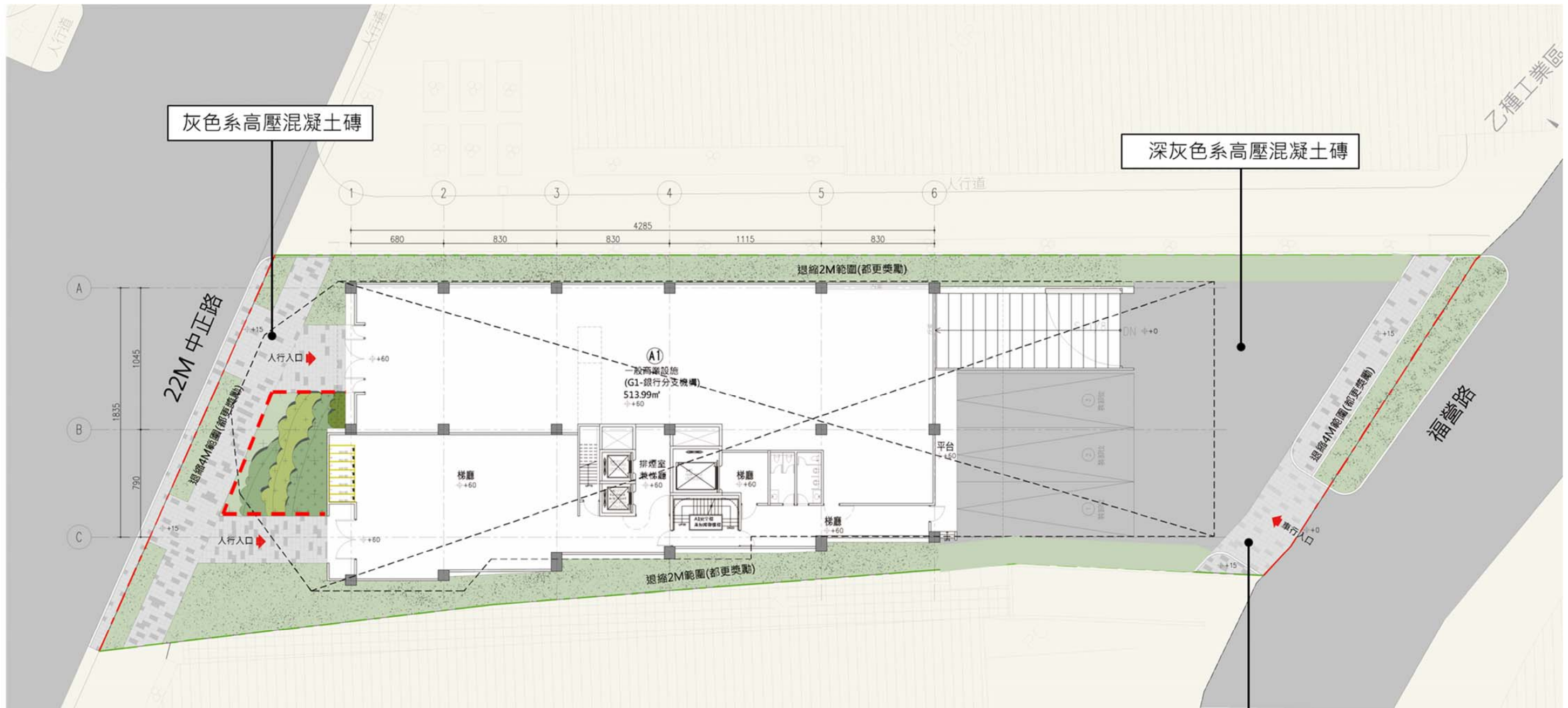
圖 12-30 地面層景觀燈光計畫圖



燈具設施說明				
圖例	燈具編號	燈具型式	位置	數量
●	01	庭園燈	植栽穴	8



圖 12-31 屋突層景觀燈光計畫圖



圖例	名稱
	淺灰色系高壓混凝土磚
	灰色系高壓混凝土磚
	深灰色系花崗石鋪面
	街道家具

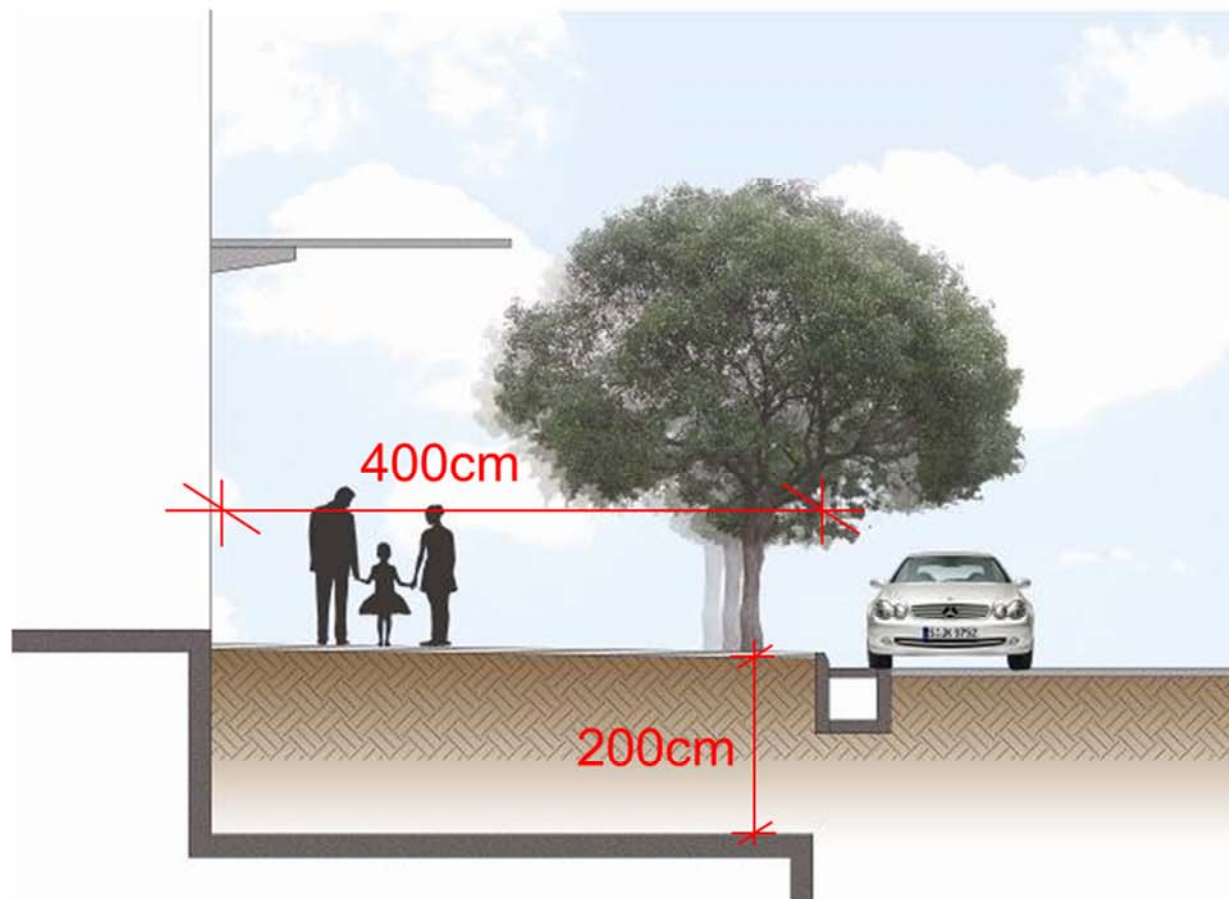
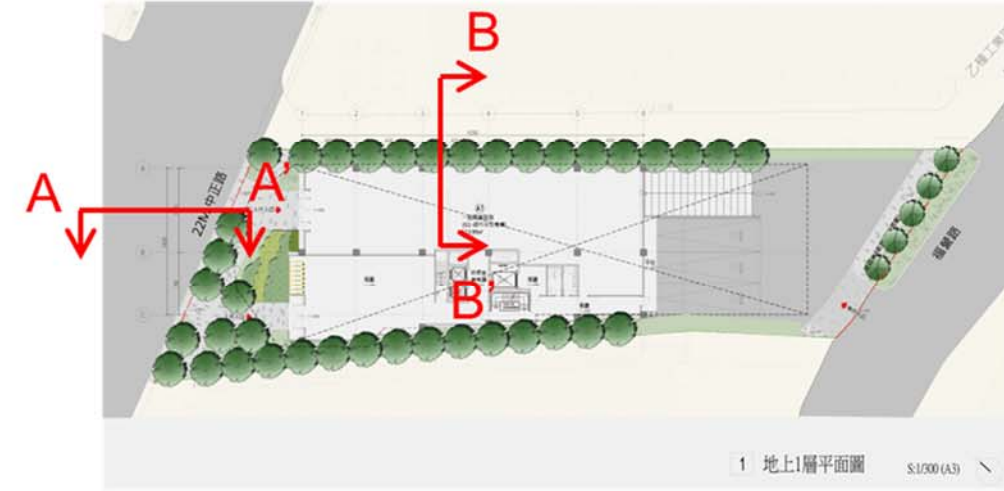


花台型座椅示意圖

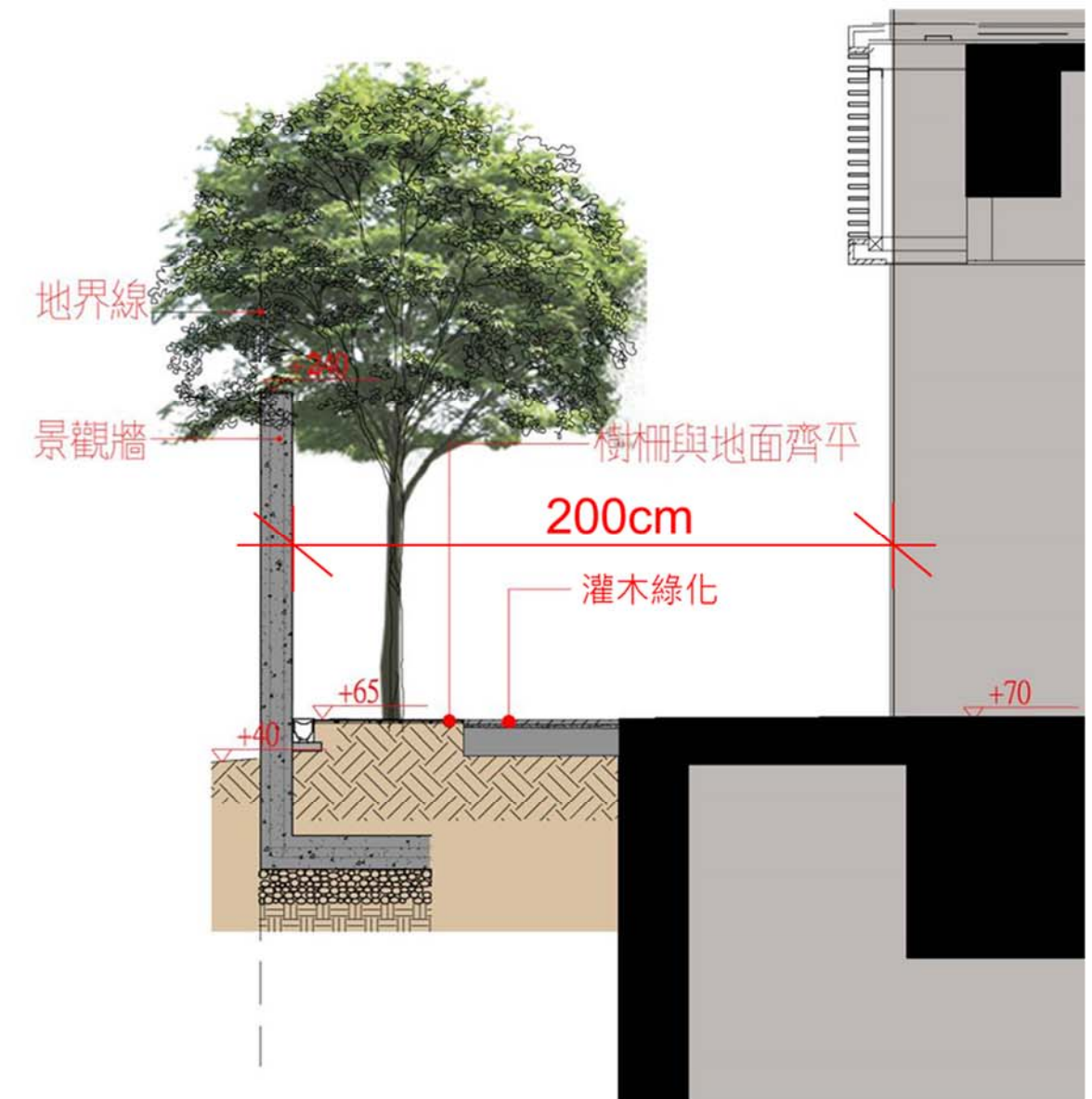
圖 12-32 街道家具配置圖

A 剖立面 及 B 剖立面

本案無論在廣場或人行道，盡量新植喬木，提供行人戶外活動時遮蔭使用。



A-A'剖立面



B-B'剖立面

圖 12-33 地面層景觀剖面圖

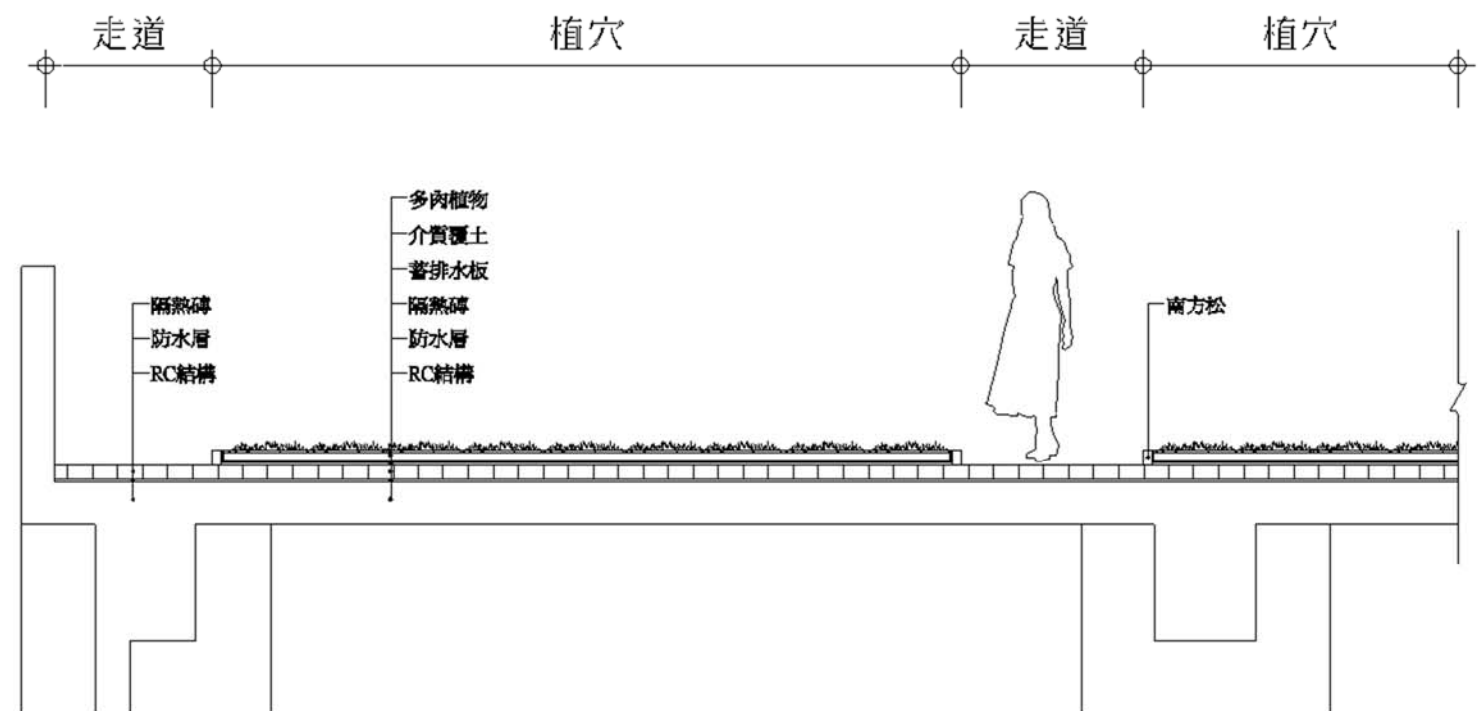
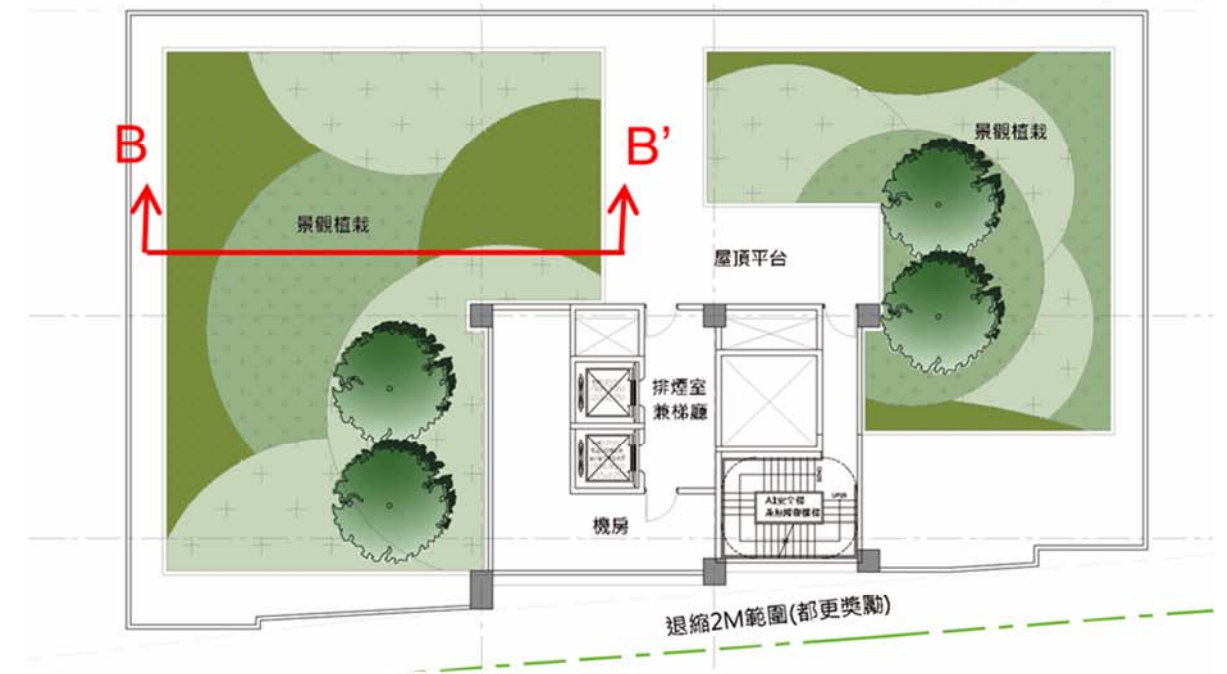


圖 12-34 屋突層景觀剖面圖

壹拾參、保存或維護計畫

本案更新單元內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「協議合建」方式實施都市更新事業。

二、有關費用負擔

(一) 重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其協議比率共同負擔，以更新後應分配之土地及建築物折價抵付。

壹拾伍、分配與選配原則

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

壹拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆遷方式及面積

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	981.48	依謄本登載面積計算
	-	具合法建築物證明，但無產權登記建物
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算
其他土地改良物	428.39	依實測面積計算
合計	1,409.87	-

(二) 預計拆遷時程

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採協議合建方式辦理，合法建築物之補償與安置費依協議內容辦理，不予提列。

三、其他土地改良物之補償

本案採協議合建方式辦理，其他土地改良物之補償依協議內容辦理，不予提列。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案後續都市更新事業之相關辦理費用，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以核定公告計畫內容為準。

(一) 更新事業實施經費

本案施工工期預估 18 個月。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元	
		(二)建築設計費用	1	式	—	—	13,157,950	元	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	13,659.81	m ²	44,439	—	607,022,755	元	
		(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元	
		(五)空氣污染防制費	1. 拆除工程	1,409.87	m ²	0.56	元/m ²	790	元
			2. 興建工程	966.00	m ²	2.47	元/m ² /月	42,949	元
		(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	1,975,390	元
			2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	33	戶	75,000	元/戶	2,475,000	元
			3. 建照執照相關規費	185,077,853	元	0.10	%	185,078	元
			4. 其他	—	式	—	—	0	元
	重建費用小計:						624,859,912	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、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	—	m ²	—	元/m ²	0	元
			2. 工程開闢費用	0.00	m ²	0	元/m ²	0	元
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	31,670	元	
		(四)公益設施折繳代金	—	式	—	—	0	元	
		公共設施費用小計:						31,670	元
	工程費用(A)合計						624,891,582	元	
貳、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 (B)	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	—	—	3,881,510	元	
		(二)公益設施	1	式	—	—	0	元	
		(三)綠建築標章	1	式	—	—	987,695	元	
		(四)智慧建築標章	1	式	—	—	0	元	
		(五)無障礙環境	1	式	—	—	0	元	
		(六)耐震標章	1	式	—	—	0	元	
	委辦費	(一)綠建築標章	1	式	—	—	0	元	
		(二)智慧建築標章	1	式	—	—	0	元	
		(三)無障礙環境	1	式	—	—	0	元	
		(四)耐震標章	1	式	—	—	0	元	
管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)合計						4,869,205	元		
參、都市更新費用(C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	3,500,000	元	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	—	—	0	元	
		(三)土地鑑界費	2	筆	4,000	元/筆	8,000	元	
		(四)鑽探費用	4	孔	75,000	元/孔	300,000	元	
		(五)鄰房鑑定費用	132	戶	—	—	793,600	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
	二、更新前土地及建物測量費用	—	式	—	—	89,250	元	
三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1. 合法建築物	—	式	—	0	元	
		2. 非合法建築物	—	式	—	0	元	
	(二)其他土地改良物	—	式	—	—	0	元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	—	式	—	—	0	元	
	五、拆遷安置費	1	式	—	—	0	元	
	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	—	—	—	—	—	—	
	六、地籍整理費用	33	戶	20,000	元/戶	660,000	元	
	七、審查費用	—	式	—	—	51,000	元	
八、其他必要業務費	交通影響評估	1	式	—	—	0	元	
		都更二箭權利金	1	式	—	—	0	元
	權利變換費用(C)合計					5,401,850	元	
肆、貸款利息(D)		—	式	—	—	22,046,299	元	
伍、稅捐(E)	一、印花稅	651,258,569	元	0.10	%	651,259	元	
	二、營業稅	1	式	5	%	13,954,452	元	
	稅捐(E)合計					14,605,711	元	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費(F1)	—	—	—	—	0	元	
	二、信託費用(F2)	1. 土地信託	0	元	50	%	0	元
		2. 資金信託	1	式	—	—	0	元
	三、人事行政管理費用(F3)	630,293,432	元	4.50	%	28,363,205	元	
	四、銷售管理費(F4)	724,177,613	元	6.00	%	43,450,657	元	
五、風險管理費(F5)	733,065,902	元	12.50	%	91,633,238	元		
	管理費用(F)合計:					163,447,100	元	
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費	—	式	—	—	0	元	
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之委辦費	—	式	—	—	550,000	元	
	申請容積移轉所支付之容積購入費用	—	式	—	—	51,812,966	元	
	容積移轉費用(H)合計					52,362,966	元	
	本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計:	—	—	—	—	887,624,713	元	
	違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:					0	元	
	本案共同負擔費用總計:	887,624,713	—	0	=	887,624,713	元	

(二) 法定工程造價:

依 112 年 7 月 17 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算 185,077,853 元。

【總樓地板面積(平方公尺)×工程單價】+【挖方(立方公尺)×工程單價】+【排水溝(公尺)×工程單價】=185,077,853 元。

(三) 管理費用說明:

1. 行政作業費用(F1)(本案無)
2. 信託費用(F2)(本案未提列)
3. 人事行政管理費用(F3)

人事行政管理費用(F3) = 【工程費用(A) + 權利變換費用(C) + 都市計畫變更負擔費用(G)】×費率 4.5% = 28,363,205 元

4. 銷售管理費用(F4)

銷售管理費(F4) = 實施者實際獲配之單元及車位總價值×費率 6% = 43,450,657 元

5. 風險管理費用 (F5)

風險管理費 (F5) = 【工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 貸款利息 (D) + 行政作業費用 (F1) + 信託費用 (F2) + 人事行政管理費用 (F3) + 都市計畫變更負擔費用 (G) + 容積移轉費用 (H)】× 費率 12.5% = 91,633,238 元

(四) 容積移轉費用說明：

1. 申請容積移轉及增額容積所支付之委辦費 = 550,000 元

本案申請 25% 容積移轉及 10% 增額容積所支付之委辦費，依合約金額提列為 320,000 元 + 230,000 元 = 550,000 元，提列費用合約詳附錄九。

2. 容積移轉費用 = 51,812,966 元

本案申請 25% 容積移轉，容積移轉費用依土地公告現值 × 114% 估算，提列 51,812,966 元。

3. 增額容積費用 (本案未提列)

本案申請 10% 增額容積，增額容積之價金費用本案未提列。

容積移轉費用共計

= 550,000 元 + 51,812,966 元

= 52,362,966 元

二、收入說明

表 18-2 整體更新事業開發收入表

項目	數量	單價	總銷金額(元)
1 一般商業設施(銀行分支機構)	214.57 坪	750,000 元/坪	160,923,750
2 作業廠房	2,390.09 坪	520,000 元/坪	1,242,848,360
3 一般商業設施(一般事務所)	316.74 坪	520,000 元/坪	164,702,720
4 汽車位	70.00 部	2,000,000 元/部	140,000,000
銷售總收入金額 小計			1,708,474,830
其他收入 小計			0
整體更新事業開發收入 合計			1,708,474,830

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，估算更新後總價值為 1,708,474,830 元。

四、經費來源

本案由實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式辦理。

壹拾玖、實施者風險控管方案

一、不動產開發信託

本案未來將辦理不動產開發信託，其風險控管方式說明如下：

(一) 信託目的

土地所有權人及實施者將本案範圍內土地及興建資金信託予受託銀行，由受託銀行控管及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，以使本案順利興建完工。

(二) 控管方式

1. 為管理信託財產之需要，信託銀行應設立存款帳戶作為信託專戶。
2. 受託銀行對信託財產應以單獨管理運用方式管理，且不具運用決定權。信託財產為金錢時，受託銀行應以分別記帳方式管理之。
3. 信託專戶可撥付之項目為本案直接工程費用(含建築、機電等工程)，實施者應檢附建經公司出具之請款查核報告，以書面向受託銀行申請自信託專戶撥付至承攬人帳戶。
4. 不動產產權管理：
 - (1) 土地所有權人簽署信託契約後，應配合實施者通知，將各自所持有之不動產辦理信託登記予受託銀行；另倘土地所有權人及實施者就本案完成後不動產產權分配達成書面協議(選屋協議)，應提供予受託銀行，作為辦理產權分配之依據。
 - (2) 信託契約存續期間內，如需受託銀行以土地所有權人身分配合用印、執行之事項，土地所有權人同意受託銀行得配合實施者書面指示辦理，但應以達成信託目的所需且合乎法令規定者為限。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

(一) 停車空間

本案車位數總計 76 部，其中不對外銷售車位如下：

1. 無障礙車位：2 部
2. 垃圾車位：1 部
3. 裝卸車位：3 部

(二) 開放空間管理維護計畫

1. 本大樓退縮留設之開放空間面積共 699.88 m²，係為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，非經主管機關核准不得變更。
2. 實施者另提撥管理維護費用 3,881,510 元(551.50 m²×6,500 元+148.38 m²×2,000 元)(依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於公共開放空間設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

(三) 綠建築管理維護事項

1. 本建築以「綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、綠色交通指標、建築 CO2 減量指標、營建廢棄物減量指標、水資源指標、生活汙水及垃圾指標、音環境指標、光環境指標、通風換氣環境指標、室內建材指標、」等十二項指標為主要標的進行綠建築標章之申請，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
2. 綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應。
3. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
4. 綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
5. 為維護綠建築設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者另提撥管理維護費用 987,695 元(以公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定所提列之公共基金 50% 計算)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。管理維護費用將於後續買賣契約中註記。

6. 綠建築標章期限：本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

二、管理維護基金

表 20-1 管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用(元)
開放空間	每平方公尺 6,500 元/2,000 元	551.50 m ² /148.38 m ²	3,881,510 元
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	1,975,390 元×50%	987,695 元
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%	-	-
無障礙環境設計	公寓大廈管理基金×50%	-	-
耐震標章	公寓大廈管理基金×50%	-	-
公益設施	每年/每平方公尺 250 元/ 計算 30 年	-	-
合計			4,869,205 元

三、保固事項

- (一) 房屋之主要結構安全(如樑柱、承重牆、樓梯等)，自使用執照取得日起，保固 15 年。
- (二) 機械設備(屬於公設之水電設備、消防設備、發電機設備、空調設備、電梯設備及監控對講保全設備、停車設備)，在正常使用範圍內若有產生損害，自使用執照取得日起，保固 2 年。
- (三) 防水及裝修面飾材，如外牆面飾材、石材等之瑕疵，自使用執照取得日起，保固 2 年(保固期間外牆面飾材、外牆面石材之日常清潔維護由各區分所有權人或管理委員會負責)。
- (四) 公設植栽因環境條件因素不一，自使用執照取得日起，提供 1 年保固。
- (五) 其他因天災、事變或不可歸責於實施者等之事由，或因各區分所有權人自行增建、裝修、未盡一般注意義務、未依規定確實保養或使用不當之事由，所造成之毀損，實施者不負保固責任。

四、其他應表明事項(本案無)

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	無	無
留設人行步道及騎樓	無	更新後留設人行步道551.50m ²
開放空間	無	更新後留設開放空間148.38m ²
開闢計畫道路	無	無
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	無
就業人口	無	預計引入就業人口約195人。
產值	無	預計未來一年總產值約可達9億4,407萬元。
其他	-	-

二、實施後實質效益評估

本案對於地主、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

(一) 就地主而言

1. 藉由都市更新的完成，改善現有的窳陋環境與景觀，將有效地提升地區整體實質環境品質及不動產價值。
2. 符合綠建築設計，促進基地及周邊環境品質之改善。

(二) 就政府而言

1. 配合政府都市更新政策，改善地區實質環境，為地區性更新指標案。
2. 提高土地效益，落實都市更新事業及老舊廠房再造，以增加政府地方稅收。

(三) 就整體環境而言

本案未來於臨路側退縮留設人行步道供公眾通行，提升本地區之都市人本環境。

(四) 就鄰近地區而言

1. 配合整體規劃開發，改善地區景觀與建築風貌。
2. 以都市更新方式對土地做最有效益處分，做為工業區再發展之代表案例。

三、更新後產業發展定位與構想

(一) 發展定位

本案基地位於新北市新莊區西盛工業區內，現況建物為屋齡 30 年以上之工業用建築，土地使用分區為乙種工業區，未來將配合都市計畫重建為地上 10 層之廠房大樓。

考量工業區產業升級轉型與國際化需求趨勢，未來擬引入之產業以「電子輕工業」為主，欲藉由本地區之交通便利性及產業群聚優勢，吸引國內外科技產業及企業進駐，發展高就業、高附加價值之產業聚落，提供西盛工業區更良好的工作環境，吸引更多人才進駐，帶動周邊地區產業發展，塑造嶄新的都市面貌及現代的都市機能。

(二) 周邊區域土地利用與未來發展計畫

新莊區因應製造業持續擴大發展，先後成立頭前工業區後改名化成工業區、西盛工業區，其產業類型以化學、紡織、機械和金屬業等開始發展，進而吸引大量製造業的就業人口，外地人相繼遷入。隨著人口不斷增加，製造業也成為區內的重要產業，並發展出中小企業林立與工商業並存的重要產業區域。經統計民國 110 年底現有工廠登記資料可知，新莊區內營運中工廠有 3,510 家，其類型偏向電力設備、金屬製品及機械製造業為主，並以 30 人以下中小企業規模居多。

近年來由於經濟環境的轉變及國家產業政策指導下，新莊的經濟發展受產業政策影響相當大，許多大型製造業紛紛出走或關廠，原廠址開始釋出轉變為符合市場需求的大型商業廠辦大樓或住宅，工業機能逐漸轉變為以住宅商業的複合機能。

本案基地位處雙捷運交會之地，鄰近機捷泰山貴和站、新蘆線丹鳳站及輔大站，為新北市重要國都之門。本區新北大道串連知識密集發展之新北產業園區、新北知識產業園區及泰山楓江地區等區域，並由中正路串聯本區至朝向立體化、數位化轉型之化成工業區。隨周邊工業區逐步轉型，本地區亦需進行產業升級，考量維持既有二級產業之餘，逐步朝向生產性服務業，提供產業使用轉型之可行性。

本計畫區之二級產業發展目標，除了引入高階研發廠商及企業總部，讓計畫區內工業升級及轉型外，並將配合台商回流對產業用地之迫切需求，推動計畫區內工業區廠房立體化發展及空間機能的更新，鼓勵企業自我投資創新研發、工安環保改善、設備汰舊換新等產業升級或提升能源使用效率，扶植更多高值潛力企業。

(三) 預計引進產業類別

有鑑於前述本地區整體產業發展類型偏向電力設備、金屬製品及機械製造業為主，且地處交通便利，對於基地未來規劃為「電子輕工業」之廠房使用，具有產業群聚之效益，可依賴地方所提供的資源如基礎設施、交通運輸、污染處理、技術、人力或資訊共享等，有助於產業發展的成本優勢與群聚經濟利益，促進臺灣電子業界蓬勃發展。

1. 預計引入就業人口

依據「行政院主計處 109 年工商與服務業普查資料」，新北市製造業總工作場所員工數為 469,453 人，總工作場所樓地板面積為 17,782,777 平方公尺，平均每 100 平方公尺樓地板面積有 2.64 名員工。

根據上述統計數據，本案廠房使用樓地板面積約為 7,372.34 平方公尺，預計引進之員工數約為 195 人，更新後可提升本地區就業人口，發展電子輕工業之產業聚落，吸引廠商進駐，並藉由本案基地之開發，帶動本地區周邊工業區積極活化土地利用，提升土地運用效益，進而創造資產價值，累積全民財富，增裕國家財力。

2. 預計更新後產值

依經濟部統計處 109 年工廠校正及營運調查資料，本市電腦、電子產品及光學製品製造業營運中工廠家數為 1,149 家、從業員工人數為 60,673 人、全年營業收入約為 2,937 億 4,077 萬元，推估全年每員工創造營業收入約 484.14 萬元。

根據上述統計數據，本案預計引進之員工數約為 195 人，預期本案未來一年總產值約可達 9 億 4,407 萬元。

貳拾貳、實施進度

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	113	114	114	114	114	114	114		115	115	115	115	116	116	116	116	116	116	116	116
		月	12	1	2	3	4	5	6	→	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
		月數	1	2	3	4	5	6	7		22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
1	事業計畫核定公告		◎																			
2	申請拆除及建造執照			◎	◎	◎																
3	改良物殘餘價值補償(本案無)																					
4	申請更新期間稅捐減免				◎																	
5	地上物騰空拆除						◎	◎														
6	工程施工								◎	→	◎											
7	申請使用執照											◎	◎									
8	送水送電												◎									
9	申請測量													◎								
10	產權登記														◎	◎	◎					
11	申請更新後稅捐減免																	◎	◎			
12	更新成果備查																				◎	◎

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項(本案無)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：立源建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8601-8622

聯絡地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓

專屬網站：<https://li-yu.com/renewal>

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：<https://www.nlma.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、工業區環境友善方案

依新北市都市更新審議原則第 16 點第一項第一款規定，工業區申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。

本案申請都市更新容積獎勵 30.21%，就其容積獎勵超過 30% 部分捐贈新北市城鄉發展基金，以法定工程造價單價之 25% 計算核計為 31,670 元。

工業區環境友善方案-捐贈新北市城鄉發展基金

= 基準容積 × (都更容積獎勵額度-30%) × 法定工程造價單價 × 25%

= 4,518.55 m² × (30.21%-30%) × 13,350 元/m² × 25%

= 31,670 元

附錄一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____
 公司統一編號 54340245
 公司聯絡電話 (02)8601-8622
 僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否
 陸資 是 否
 閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
 複數表決權特別股 _____ 有 無
 對於特定事項具否決權特別股 _____ 有 無
 特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制 _____ 有 無
 或當選一定名額之權利 _____ 有 無
 原名稱 立源建設 有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

V	一、公司名稱	中文	立源建設	股份有限公司
	(變更後)	(章程所訂) 外文		
	二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(244006) 新北市林口區中山區81巷1號2樓		
	三、代表公司負責人	于欣立	四、每股金額 (阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額 (阿拉伯數字)	30,000,000 元		
	六、實收資本總額 (阿拉伯數字)	30,000,000 元		
	七、股份總數	3,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 3,000,000 股 2. 特別股 0 股
V	九、董事人數任期	1 人 自 112 年 10 月 16 日 至 115 年 10 月 15 日 (含獨立董事 0 人)		
	十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	0 人 自 年 月 日 至 年 月 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
V	十一、公司章程修正(訂定)日期	112 年 10 月 16 日		

※ 變更登記日期文號 1128079024 ※ 權號 _____

公務記載蓋章欄

商1302-1號

(一)申請表一式二份，於複辦後一份存摺辦單位，一份送還申請公司收執。
 (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
 (三)※各欄如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
 (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
 (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
 (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之
 人數任期免填。
 (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性
 股份有限公司)。

共 3 頁第 2 頁

立源建設 股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	0 股、	0 元
		2. 財產	0 股、	0 元
		3. 技術	0 股、	0 元
		4. 股份交換	0 股、	0 元
		5. 認股權憑證轉換股份	0 股、	0 元
	權益科目調整	6. 資本公積	0 股、	0 元
		7. 法定盈餘公積	0 股、	0 元
		8. 股息及紅利	0 股、	0 元
		9. 合併	0 股、	0 元
		10. 分割受讓	0 股、	0 元
	併購	11. 股份轉換	0 股、	0 元
		12. 收購	0 股、	0 元
		13. 債權抵繳股款	0 股、	0 元
		14. 公司債轉換股份	0 股、	0 元
		15. 勞務	0 股、	0 元
其他		股、	元	
		股、	元	
		股、	元	
		股、	元	
		股、	元	

十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 股、	0 元	2. 退還股款	0 股、	0 元
	3. 註銷庫藏股	0 股、	0 元	4. 合併消除股份	0 股、	0 元
	5. 分割減資	0 股、	0 元	6. 收回特別股	0 股、	0 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

公務記載蓋章欄

1128079024

商1302-2號

立源建設

股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

所 營 事 業			
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明	
1	H701010	住宅及大樓開發租售業	
2	H701020	工業廠房開發租售業	
3	H701050	投資興建公共建設業	
4	H701060	新市鎮、新社區開發業	
5	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業	
6	H701090	都市更新整建維護業	
7	H702010	建築經理業	
8	H703090	不動產買賣業	
9	H703100	不動產租賃業	
10	H703110	老人住宅業	
11	E801010	室內裝潢業	
12	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
1	董事	于欣立		3,000,000
(104050) 臺北市中山區敬業三路162巷152號5樓				

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
V 1	1 ~ 1	圓線源投資有限公司	94223996
(244) 新北市林口區中山路81巷1號三樓			

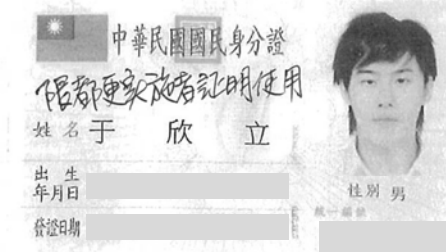
公務記載蓋章欄

1128079024

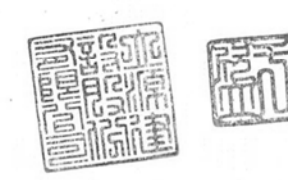
112.11.01
公司登記後
專用章(12)



商1302-2網



父 [redacted] 母 [redacted]
 配偶 [redacted] 役別 [redacted]
 出生地 臺北市
 住址 [redacted]



實施者實績證明：

案名	北大新宿	泰山泰林段	樹林東園段
基地位置	新北市三峽區	新北市泰山區	新北市樹林區
完工時間	109 年 1 月	109 年 12 月	興建中

查詢網址：<https://li-yu.com/newWorks>

附錄二、 新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

111年9月13日版

新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料			
申請日期	112年 12月 25日	申請人	立源建設股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積(m ²)	2,151.69m ²		
行政區及地號	新莊區安泰段736、738地號等2筆土地		
<input checked="" type="checkbox"/> 重建 <input type="checkbox"/> 全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) <input type="checkbox"/> 災損危險建築(請填「貳一、九」、「陸」)			
貳、劃定基準 (應符合下列各項規定,申請人請先自行檢核)			
	自行檢核	審查結果	備註
一、更新單元不得位於非都市發展用地。 更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但有下列情形者,不在此限: (一)符合本條例施行細則第21條所定情形。 (二)僅涉及細部計畫之擬定、變更者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未涉及都市計畫變更 <input type="checkbox"/> 涉及都市計畫變更且符合第一款	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第4點
二、劃定更新單元時,不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新,且經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者,不在此限。 ※應檢附建築師簽證文件及毗鄰土地或合法建築物所有權人意願證明文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合,需提委員會同意	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第5點
三、經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地,不得計入前項更新單元面積。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 無此情形	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第6點
四、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道,其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上,或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上,且臨路總長度應達20公尺以上,並符合下列規定之一者: ※相鄰2個以上街廓之更新單元應符合劃定基準第7點規定 (一)為完整之計畫街廓。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道,且面積達1500平方公尺以上。 (三)臨接2條以上計畫道路,且面積達1000平方公尺以上。 (四)毗鄰土地已開發完成且無法合併更新,且有符合下列情形之一者: 1、面積1000平方公尺以上,且一次完成更新者。 2、面積500平方公尺以上未達1000平方公尺,且有符合下列情形之一者: (1)經政府代管。 (2)依土地法第73條之1規定由地政機關列冊管理。 (3)祭祀公業土地。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 第一款 <input type="checkbox"/> 第二款 <input type="checkbox"/> 第三款 <input type="checkbox"/> 第四款	

1

(4)以日據時期會社或組合名義登記。 (5)以神明會名義登記。 (6)土地總登記時,登記名義人姓名或住址記載不全。 (7)夾雜公有土地,且其面積不超過更新單元總面積之1/2。 (五)面積500平方公尺以上,且有下列情形之一,並經本市都市更新審議委員會同意者: 1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。 2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。			
五、更新單元內重建區段建築物投影比率應符合下列規定: (一)更新單元為完整街廓,其建築物投影比率不低於1/4。 (二)更新單元位於法定山坡地,其建築物投影比率不低於1/2。 (三)非屬前2款之更新單元,其建築物投影比率不低於1/3。 (註一)位於經劃定應實施更新之地區內,且於中華民國110年9月9日前申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會,免檢討前項規定。 (註二)都市更新計畫另有規定者,免檢討前項規定。 (註三)位於經劃定應實施更新之地區內,且於中華民國110年9月9日起申請事業概要、都市更新事業計畫或籌組都市更新會已依前項規定檢討。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合第三款 (詳【肆、建築物投影比率檢討】)	<input type="checkbox"/> 符合第一款 <input type="checkbox"/> 符合第二款	劃定基準第7點
六、坐落相鄰2個以上街廓基地之更新單元或屬本府核准專案計畫之不相鄰二個以上跨街廓基地之更新單元,應一次完成更新,且不影響各街廓內相鄰土地之開發。 前項更新單元應符合下列規定: (一)其中一街廓之建築基地應符合第6點第1項第1款至第3款規定之一。 (二)整體更新單元應符合第7點規定。	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 第一款 <input type="checkbox"/> 第二款	劃定基準第8點
七、更新單元位於未經劃定應實施更新之地區者,其範圍內屋齡30年以上建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。但屬高潛勢土壤液化地區,建築物之屋齡得放寬至20年以上。 前項更新單元應符合第4點至第8點規定,且重建區段建築物及地區環境狀況應符合下列情形: (註一)符合附表一所有指標2項以上。 (註二)位於下列區域之一者,符合附表一所有指標1項: (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路,且其臨路長度達20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) <input type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 第一款 <input type="checkbox"/> 第二款	劃定基準第9點

2

八、更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者,得不受第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者,其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。	<input type="checkbox"/> 符合 (詳【拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合	劃定基準第10點
九、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者,得不受第5點至第9點規定之限制: (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害,亟需重建。 (二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物,經本府認定有危險之虞,應予拆除或補強者。 (三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。 前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。	<input type="checkbox"/> 符合第一款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) <input checked="" type="checkbox"/> 非本類型	<input type="checkbox"/> 符合第一款	劃定基準第11點
參、開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討			
經政府取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地,不得計入本基準第6點第1項更新單元面積。			
項次	公共設施用地名稱	地號	開闢情形
			已開闢面積(m ²) 未開闢面積(m ²)
1			
2			
3			
經政府取得所有權並開闢完成之公共設施用地面積(m ²) (A)			○(m ²)
全部更新範圍面積(m ²) (B)			○(m ²)
應核算之更新單元面積(B-A) (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢討】) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積			

3

111年9月13日版

肆、本基準第6點第1項之更新單元臨路條件檢討				
更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達8公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達8公尺以上，且臨路總長度應達20公尺以上。				
項次	道路名稱 (計畫道路或已指定建築線之現有巷道)	臨路長度 (m)	臨路寬度達8公尺	
			是	否
1	中正路	31.92	✓	
2				
3				
臨路長度合計(m) ≥ 20m		31.92(m)		
注意事項	1、「與基地退縮留設深度合計達8公尺」係指更新單元臨接道路至少應有1條道路寬度應達8公尺；若更新單元僅臨接1條道路，且該道路寬度未達8公尺時，應於基地內自行退縮並與該道路寬度合計達8公尺。 2、「臨路總長度應達20公尺」係指更新單元臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道長度累計加總達20公尺。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元，其中一街廓之建築基地應符合本項規定。			

伍、本基準第6點第1項第5款之更新單元規模適用檢討		
面積500平方公尺以上，且有下列情形之一，並經本市都市更新審議委員會同意。		
規模檢討項目	檢討方式	自行檢核
1、更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2。	依下表(1-1)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
2、更新單元內合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。	依下表(1-2)檢討	<input type="checkbox"/> 符合
注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記簿本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記簿本所載之坐落地號之土地面積或使用執照所載之基地面積。 3、「原建築容積」係按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，並附建築師簽證檢討圖說文件。	

4

表(1-1)更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積檢討表			
棟別	建物門牌	4樓以上合法建築物	
		是(A) 坐落基地面積(m ²)	否 坐落基地面積(m ²)
1			
2			
3			
合計(m ²)		ΣA=○(m ²)	
應核算之更新單元面積(m ²) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(m ²)	
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) <small>■詳列計算式</small>			
<small>※更新單元內4樓以上合法建築物坐落之基地面積達更新單元面積1/2</small>			
表(1-2)更新單元內合法建築物原建築容積檢討表			
棟別	建物門牌或使用執照號碼	原建築容積面積(m ²)	
1			
2			
3			
合法建築物原建築容積合計(m ²) (A)		○(m ²)	
更新單元內建築基地之基準容積(m ²) (B) ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(m ²)	
計算結果(A>B) <small>■詳列計算式</small>			
<small>※合法建築物之原建築容積合計高於更新單元內建築基地之基準容積</small>			

5

陸、符合本基準第11點危險建築物情形檢討			
更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第九點規定之限制：			
(一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力遭受損害，亟需重建。			
(二)高氯離子混凝土建築物或輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應予拆除或補強者。			
(三)符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第三條規定。			
符合本基準第11點第1項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前述各款建築基地之面積。			
棟別	建物門牌	符合本基準第11點第1項各款情形	
		是 坐落基地面積(m ²) (A)	否 工務局認定函號
1			
2			
3			
合計(m ²)		ΣA=○(m ²)	
應核算之更新單元面積(m ²) (B) ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(m ²)	
計算結果(ΣA/B ≥ 1/2) <small>■詳列計算式</small>			
<small>※併同更新土地面積合計不得超過前項各款建築基地之面積(本基準第11點第2項)</small>			
注意事項	符合本基準第11點第1項各款情形者，應檢附本府工務局認定函或依都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法第2條提出評估報告書。		

6

柒、更新單元內重建區段建築物投影比率檢討						
(符合本基準第8點第2項、第10點及第11點規定者免檢核本項內容)						
本基準第8點之更新單元內重建區段建築物投影比率檢討：						
棟別	重建區段建物門牌	屋齡	合法建築物		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	得計入檢討之建築物投影面積(m ²)
			投影面積(m ²)	坐落之基地面積(m ²)		
1	中正路667號	56	-	1,984.80	-	1,984.80
2						
3						
建築物總投影面積(m ²) (A)						1,984.80 (m ²)
重建區段面積(m ²) (C)						2,151.69 (m ²)
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(m ²) (D)						0.00 (m ²)
應核算之重建區段面積(m ²) (B=C-D)						2,151.69 (m ²)
計算結果(A/B ≥ X)			1,984.80m ² /2,151.69m ² ≥ 1/3 (A/B ≥ X)			
1、更新單元為完整街廓，X=1/4。 2、更新單元位於法定山坡地，X=1/2。 3、非屬前2款之更新單元，X=1/3。						
注意：1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、更新單元面積扣除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 整體更新單元應符合本項規定。						
★檢附文件及認定方式：						
認定方式			相關證明文件			
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。			■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本			
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積：			□現況測量成果圖 □其他相關證明文件(航照圖)			
1、戶口遷入證明。						
2、稅籍證明。						
3、自來水接水或電力接電證明。						
4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。						
5、門牌編定證明。						
6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。						
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

111年9月13日版

捌、更新單元內建築物屋齡檢討						
(坐落於經劃定更新地區、符合本基準第10點及第11點免檢核本項內容)						
本基準第9點之更新單元內建築物屋齡檢討：						
棟別	建物門牌	屋齡	合法建築物之投影面積或其坐落之基地面積(m ²)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(m ²)	
			符合屋齡規定(A _i)	未符合屋齡規定(B _i)	符合屋齡規定(A _i)	未符合屋齡規定(B _i)
1	中正路667號	56	1,984.80	-	-	-
2						
3			1,984.80	-	-	-
小計(m ²)			ΣA _i =1,984.80 (m ²)	ΣB _i =0(m ²)	ΣA _i =0(m ²)	ΣB _i =0(m ²)
建築物總投影面積(m ²) (C=ΣA _i +ΣA _i +ΣB _i +ΣB _i)			1,984.80 (m ²)			
※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致 計算結果((ΣA _i +ΣA _i)/C ≥ 1/2) (1,984.80m²+0m²) / 1,984.80m² ≥ 1/2 ※與【柒、更新單元內建築物投影比率檢討】之建築物總投影面積一致 屋齡30年以上(高潛勢土壤液化地區為20年以上)建築物投影面積占全部建築物總投影面積之比率應達1/2。						
注意：1、「建築物總投影面積」係指合法建築物投影面積或其坐落之基地面積及中華民國98年6月25日前既有之違章建築物總投影面積。 2、上述各棟別屋齡應詳實填寫，「屋齡規定」係指屋齡30年以上或位於高潛勢土壤液化地區為20年以上。 3、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 整體更新單元應符合本項規定。						
★檢附文件及認定方式：						
認定方式			相關證明文件			
(一)各種構造建築物屋齡(使用年期)，應依使用執照之核發日期或建物登記簿謄本所載建物完成日期為準。			■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本			
(二)若無使用執照或建物登記簿謄本，應檢具下列證明文件之一，以證明屋齡(使用年期)及其面積：			□現況測量成果圖 □其他相關證明文件			
1、戶口遷入證明。						
2、稅籍證明。						
3、自來水接水或電力接電證明。						
4、區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。						
5、門牌編定證明。						
6、航照圖、都市計畫圖或政府機關測繪地圖等足資證明房屋屋齡(使用年期)圖說。						
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。						

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核			
(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)			
類型	說明	請自行勾選	
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	<input checked="" type="checkbox"/>	■
2	更新單元位於下列區域之一者，應符合附表一所列指標1項：【詳表(2)】 (一)大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)300公尺範圍內。 (二)面臨寬30公尺以上之計畫道路，且其臨路長度達20公尺以上。	<input type="checkbox"/>	第_款
注意事項	1、更新單元屬本基準第9點第2項情形者，應檢附都市計畫圖或地形圖等圖說，並標示距離及臨路長度等資訊。 2、坐落相鄰二個以上街廓之更新單元時，其 整體更新單元應符合本項規定。		
附表一(下列情形請自行檢核勾選)			
建築物及地區環境評估指標		自行檢核	審查結果
一、更新單元內無電梯設備之4層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達1/2以上。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元範圍現有建築率超過法定建築率且現有容積未達基準容積。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元符合下列規定之一者： (一)更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達4公尺。 (二)經本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。		<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款
五、協助開闢取得更新單元內或毗鄰之計畫道路、公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等用地，其開闢規模比率符合以下規定之一者： (一)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200平方公尺以上，且開闢後整體通行淨寬達4公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6公尺以上。 (二)計畫道路以外者：面積達200平方公尺以上或該公共設施用地之50%以上。		<input type="checkbox"/> 符合 第_款	<input type="checkbox"/> 符合 第_款
六、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上： (一)經房屋健康建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)經房屋健康建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
七、更新單元內有兩幢以上建築物，且更新單元內非防火構造建築物鄰棟間隔低於3公尺之幢數比率達2/3以上。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
八、更新單元位於土壤液化潛勢查詢系統所標示為高潛勢地區。		<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

申請人及建築師、專業技師或機構
(第二、六款檢附簽證無誤)
申請人：立源建設股份有限公司

審查結果(本欄由承辦人員填列):
符合
不符合
(說明:)

(請加蓋公司大小章)

建築師：彭信蒼建築師事務所

(請簽名並加蓋大小章)

建築師：吳明成建築師事務所

(請簽名並加蓋大小章)

專業技師：沈榮村土木結構技師事務所

(請簽名並加蓋大小章)

10

111年9月13日版

拾、全部以整建或維護方式處理之建築物及地區環境狀況檢核
(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

更新單元內之合法建築物全部以整建或維護方式處理者，得不受本基準第4點至第9點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區者，其範圍內建築物及地區環境狀況應符合附表二所列指標1項以上。【詳表(3)】

附表二(下列情形請自行檢討勾選)

建築物及地區環境評估指標	自行檢核	審查結果
一、更新單元內四或五層樓合法建築物屬集合住宅且無昇降設備。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
二、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
三、更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合
四、更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。	<input type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 符合

申請人及建築師、專業技師或機構
(第一款檢附簽證無誤)

審查結果(本欄由承辦人員填列):
符合
不符合
(說明:)

(請加蓋公司大小章)

11

表(2) 更新單元重建區段建築物及地區環境評估指標檢核情形

二、現有停車位數量之建築物棟數檢核表:

指標二：更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。

(一)依使用執照所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	使用執照號碼	總樓地板面積(m ²)	應檢討之樓地板面積(m ²)	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≤現有停車位之棟數	法定停車位>現有停車位之棟數
1	70使字第1687號	1,230.80	1,230.80	(1,230.80-500)/250=2.92(取3輛)	1	0	1
						ΣA=0(棟)	ΣB=1(棟)
建築物總棟數(C=ΣA+ΣB)(棟)						1(棟)	
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) 請詳列計算公式						1/1 ≥ 1/2	

注意 1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。
事項 2、同一使用執照範圍內之建築物得一併檢討。倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。
3、現有停車位數量係以使用執照(含竣工圖說)記載為準。

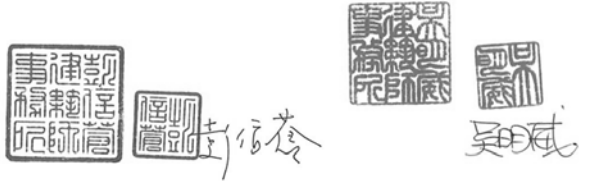
(二)依其他證明文件所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位

棟別	建物門牌	總樓地板面積(m ²)	應檢討之樓地板面積(m ²)	法定停車位數量檢討(輛) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≤現有停車位之棟數	法定停車位>現有停車位之棟數
1							
2							
3							
						ΣA=0(棟)	ΣB=0(棟)
建築物總棟數(C=ΣA+ΣB)(棟)						0(棟)	
計算結果(ΣB/C ≥ 1/2) 請詳列計算公式							

注意 1、「法定停車位」係將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量。
事項 2、倘將原有建築物依現行建築技術規則檢討所需之法定汽車停車位數量後，檢討結果為無須設置汽車停車位時，該棟建築物屬已達法定停車位之情形。

12

★檢附文件及認定方式：

認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件，以證明現有法定停車位設置情形： (一)使用執照、建物登記簿謄本或合法房屋證明文件。 (二)輔以實測地形圖或航測圖檢核。 (三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本或合法房屋證明文件 <input type="checkbox"/> 實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
建築師、專業技師或機構 建築師：彭信蒼建築師事務所 建築師：吳明威建築師事務所	
	
(請簽名並加蓋大小章)	

六、建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表

指標六：更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達1/2以上：(一)經房屋健檢建築物耐震能力初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。(二)經房屋健檢建築物耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除、結構修復。(三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及30年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

棟別	建物門牌	建築物樓地板面積(m ²) (B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(m ²)		
			第1款(初評為乙級或未達乙級) (A ₁)	第2款(詳評為應辦理拆除、結構修復) (A ₂)	第3款(非防火構造且未符耐震設計標準) (A ₃)
I	中正路667號(廠房 I)	137.66	137.66		
	中正路667號(廠房 II)	101.73	101.73		
	中正路667號(廠房 III)	207.67	207.67		
	中正路667號(廠房 IV)	421.31	421.31		
	中正路667號(其他) 註：以本案測量總面積扣除前述 I 至 IV 面積	541.50			
合計		ΣB=1,409.87(m ²)	ΣA ₁ =868.37(m ²)	ΣA ₂ =0(m ²)	ΣA ₃ =0(m ²)
計算結果(ΣA ₁ +ΣA ₂ +ΣA ₃ /ΣB≥1/2)			(868.37m ² +0m ² +0m ²) / 1,409.87m ² ≥ 1/2		

★檢附文件及認定方式：

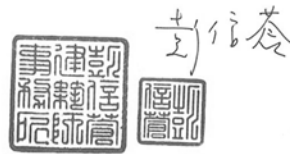
認定方式	相關證明文件 (影本請加蓋與正本相符)
應檢具下列證明文件之一，以證明建築物耐震能力情形及其面積： (一)使用執照或建物登記簿謄本或經本府核發之合法房屋證明文件。 (二)相關技師公會或鑑定團體出具之鑑定證明。 (三)建築線指示(定)圖、建物測量成果圖。 (四)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。 (五)檢附相關圖說並標示各棟建築物位置。	<input checked="" type="checkbox"/> 建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 建築線指示(定)圖 <input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 其他相關證明文件
建築師、專業技師或機構 專業技師：沈榮村土木結構技師事務所	
	
(請簽名並加蓋大小章)	

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：
建築師、專業技師或機構名稱：彭信蒼建築師事務所
地址：臺北市松山區民權東路三段166號11樓
聯絡電話：(02) 2545-2236
建築師、專業技師本人簽署：彭信蒼

執業圖記：



製卡日期：
製卡人員：
附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證
專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：
建築師、專業技師或機構名稱：吳明威建築師事務所
地址：新北市板橋區大觀路二段129巷6號
聯絡電話：(02) 2960-5599
建築師、專業技師本人簽署：吳明威


執業圖記：



製卡日期：112.12.11
製卡人員：吳明威
附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證
專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件一

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師或機構簽署卡

編號：
建築師、專業技師或機構名稱：沈榮村土木結構技師事務所
地址：臺北市信義區基隆路二段23號8樓
聯絡電話：(02) 2378-3167
建築師、專業技師本人簽署：沈榮村 
(本所只針對本案現有建築物耐震能力初步評估結果負責)

執業圖記：



製卡日期：
製卡人員：
附件：建築師：開業證書、當年度建築師公會會員證及身分證
專業技師：技師證書、職業執照、當年度技師公會會員證及身分證。
(以上影本加蓋建築師或專業技師私章)

附件二

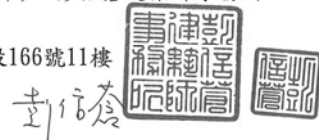
新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地劃定更新單元之相關
檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結
書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：彭信蒼建築師事務所
身分證字號：A120817020
地址：臺北市松山區民權東路三段166號11樓
連絡電話：(02) 2545-2236
連絡日期：



附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地劃定更新單元之相關
檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結
書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：吳明威建築師事務所
身分證字號：A121030670
地址：新北市板橋區大觀路二段129巷6號
連絡電話：(02) 2960-5599
連絡日期：112.12.11



附件二

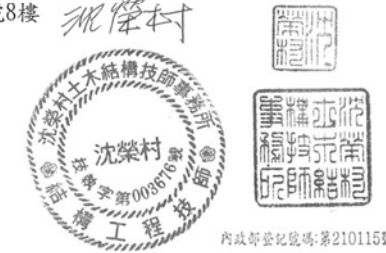
新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地劃定更新單元之相關
檢討內容，經立切結書人鑑定結果，內容屬實，其相關法律責任由立切結
書人自行負責。惟恐口說無憑，特立此書。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人(建築師或專業技師簽章)：沈榮村土木結構技師事務所
身分證字號：P120223191
地址：臺北市信義區基隆路二段23號8樓
連絡電話：(02) 2378-3167
連絡日期：



附錄三、土地權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	鄉鎮市區	地段	地號	土地面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	新莊區	安泰段	736	1,984.80	2	台寶實業股份有限公司	全部	1,984.80	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	台寶實業股份有限公司，債務額比例全部	台寶實業股份有限公司	
2	新莊區	安泰段	738	166.89	17	台寶實業股份有限公司	全部	166.89	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	台寶實業股份有限公司，債務額比例全部	台寶實業股份有限公司	
合計				2,151.69				2,151.69					

備註：

1. 本表為依據民國 112 年 12 月 25 日土地登記謄本之產權狀態登載。
2. 小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

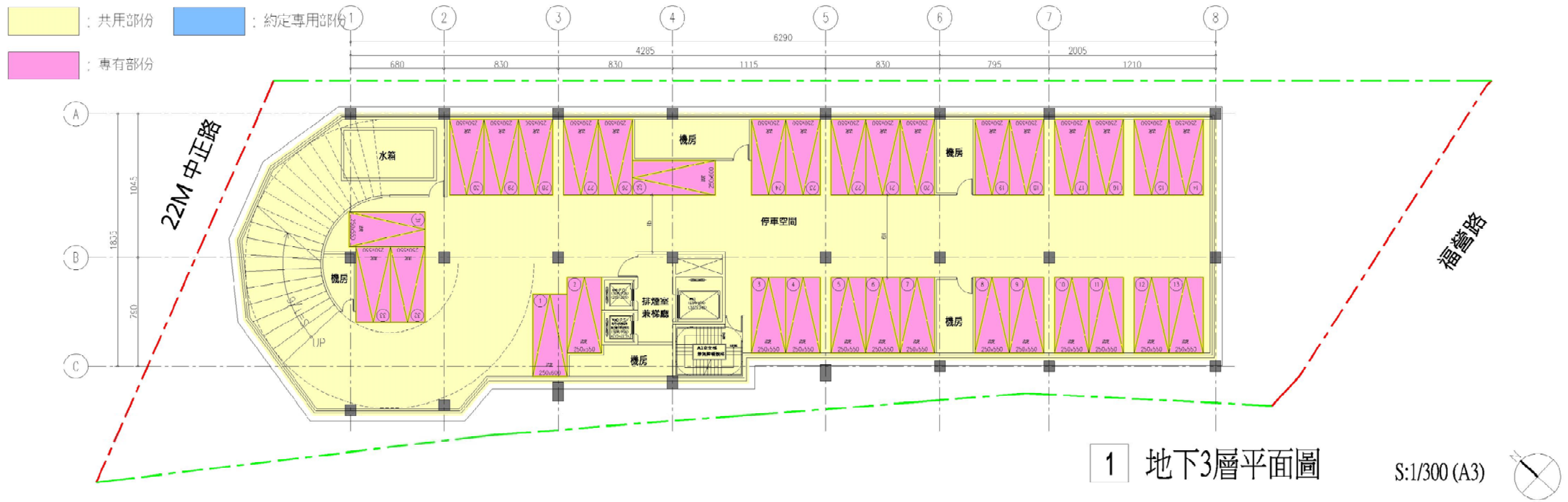
附錄四、合法建築物權屬清冊

編號	標示部					所有權部				他項權利部				
	地段	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	安泰段	84	中正路 667 號	736	661.16	2	台寶實業股份有限公司	全部	661.16	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	台寶實業股份有限公司，債務額比例全部	台寶實業股份有限公司	
2	安泰段	85	中正路 667 號	736	320.32	2	台寶實業股份有限公司	全部	320.32	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	台寶實業股份有限公司，債務額比例全部	台寶實業股份有限公司	
合計					981.48				981.48					

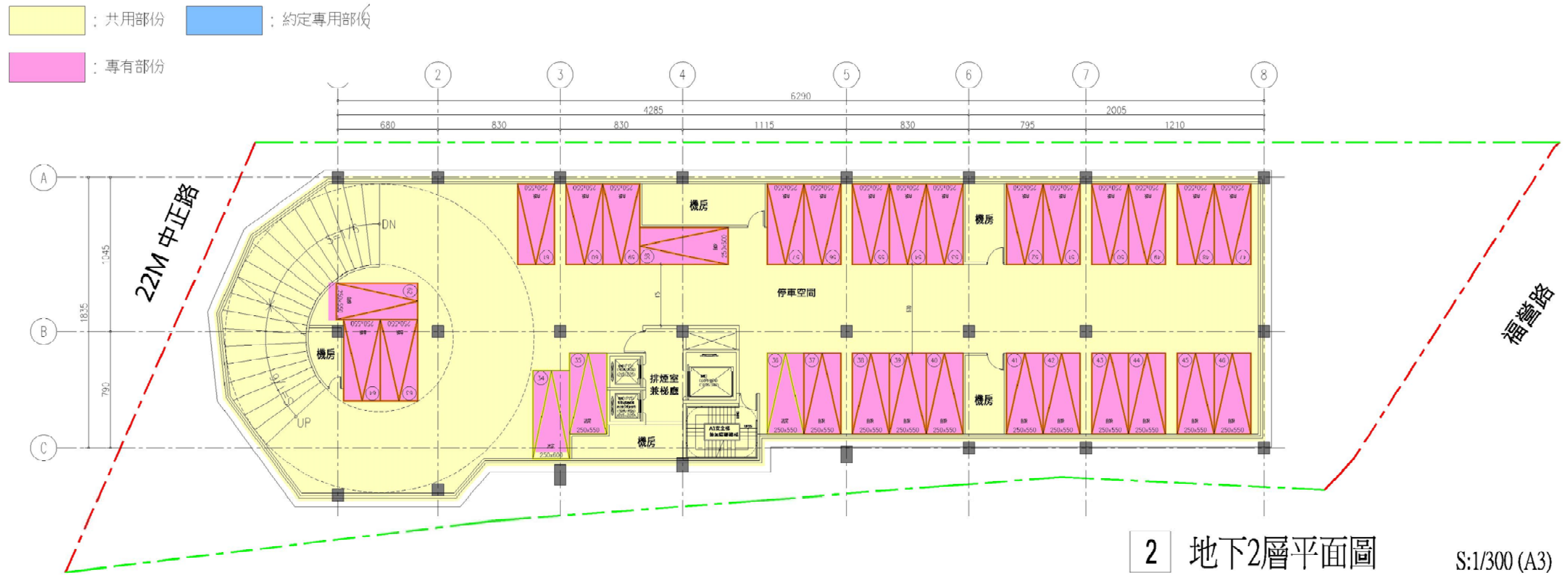
備註：

1. 本表為依據民國 112 年 12 月 25 日建物登記謄本之產權狀態登載。
2. 小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

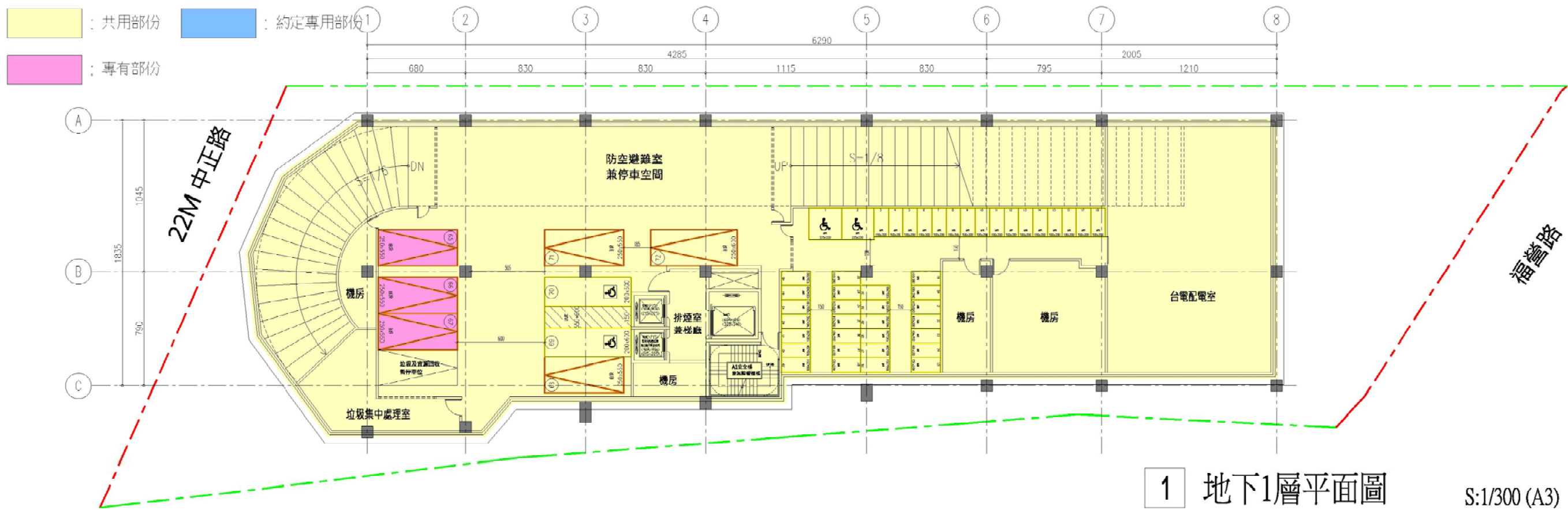
附錄五、 共有專有圖



附圖 1 專有共用圖(一)

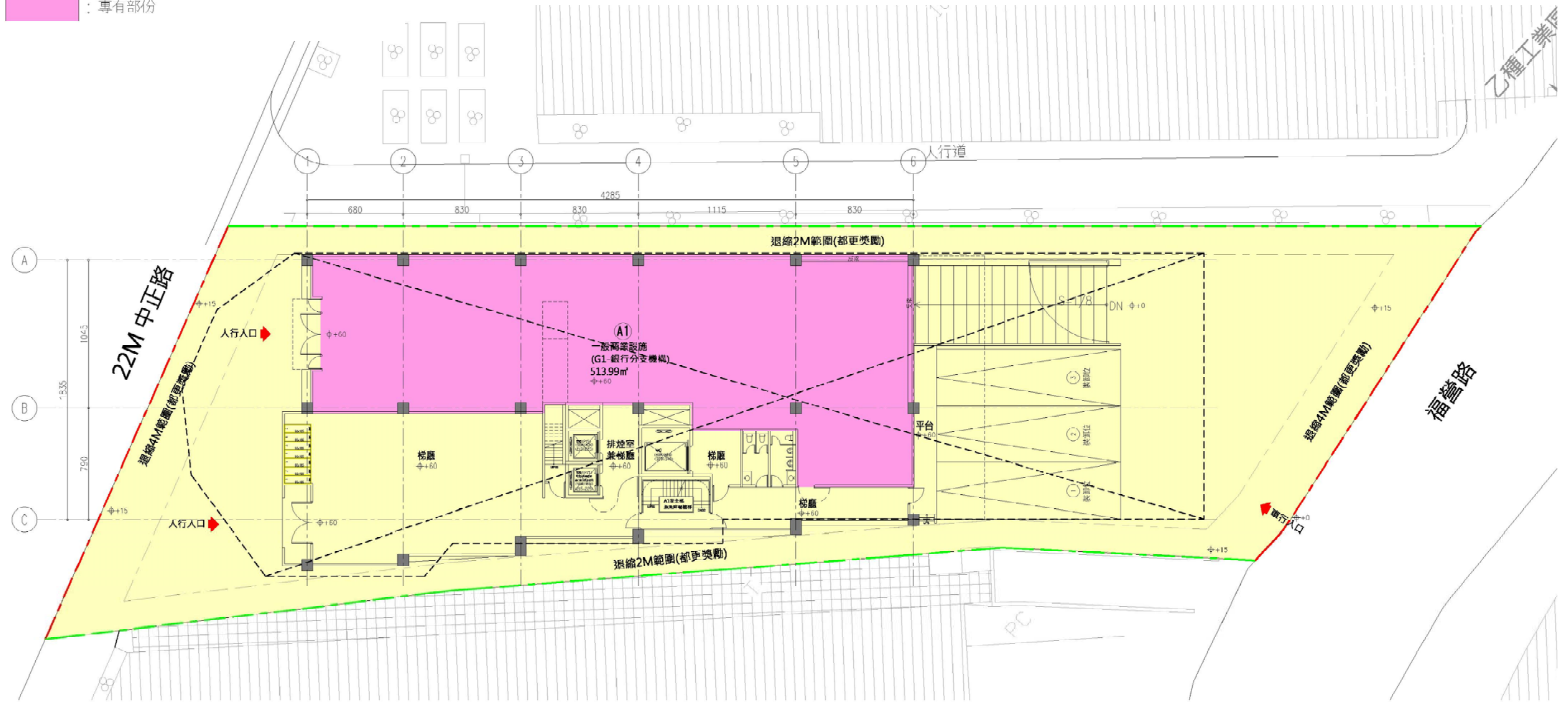


附圖 2 專有共用圖(二)



附圖 3 專有共用圖(三)

黃色：共用部份
藍色：約定專用部份
粉紅色：專有部份

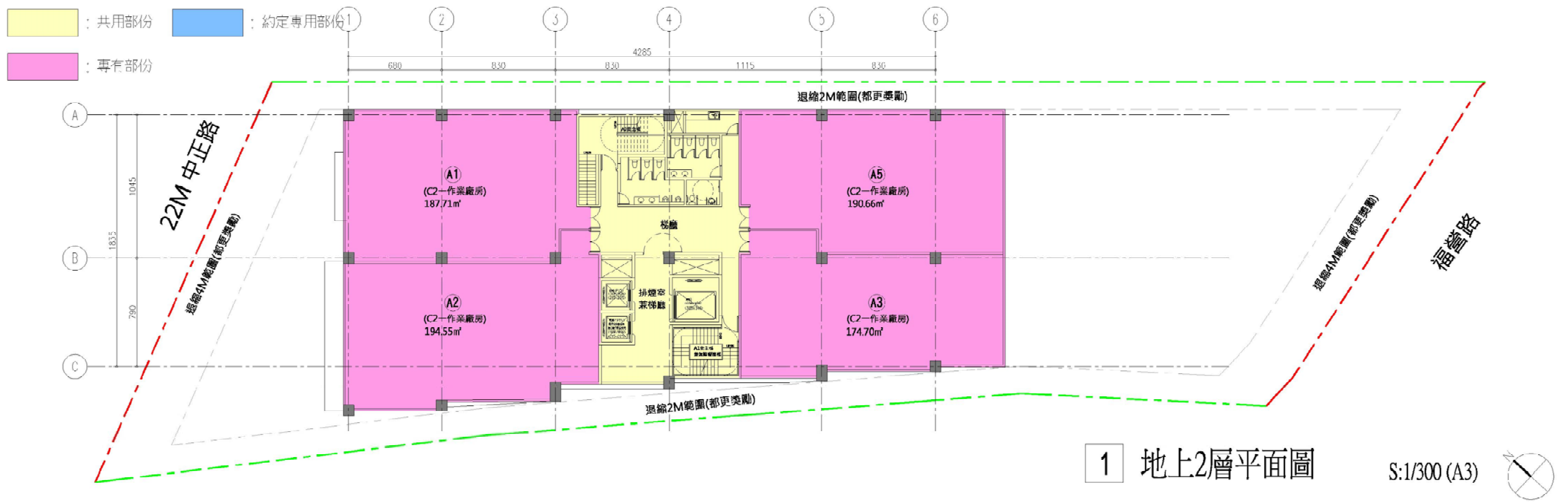


1 地上1層平面圖

S:1/300 (A3)

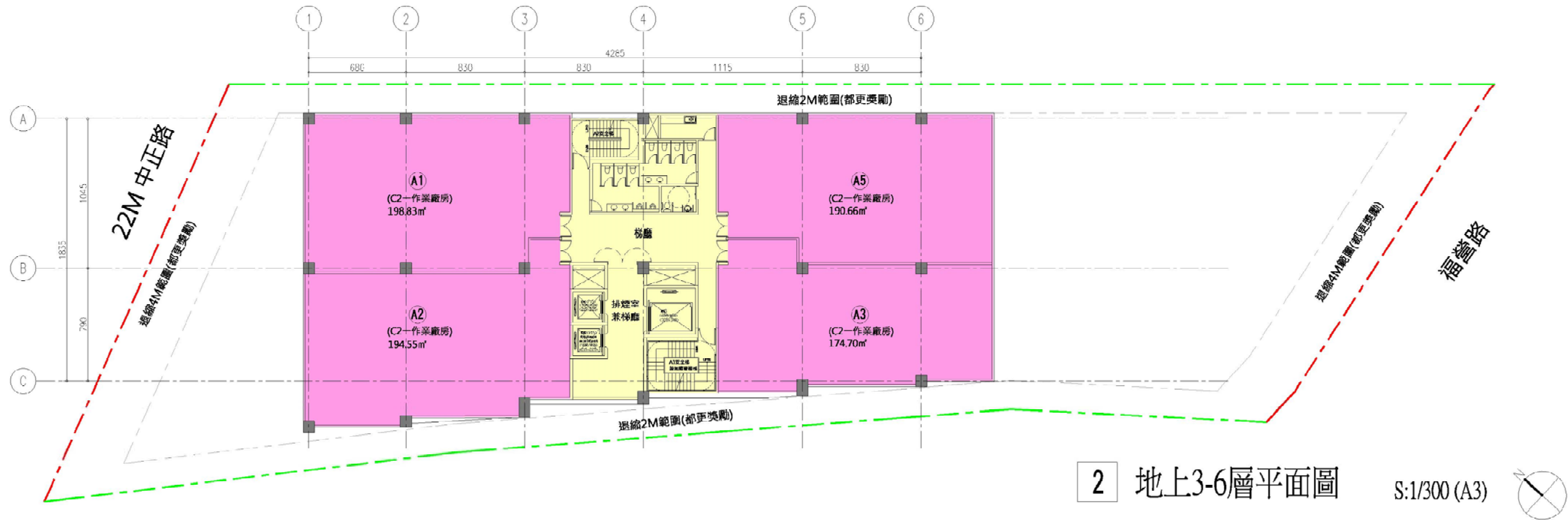


附圖 4 專有共用圖(四)

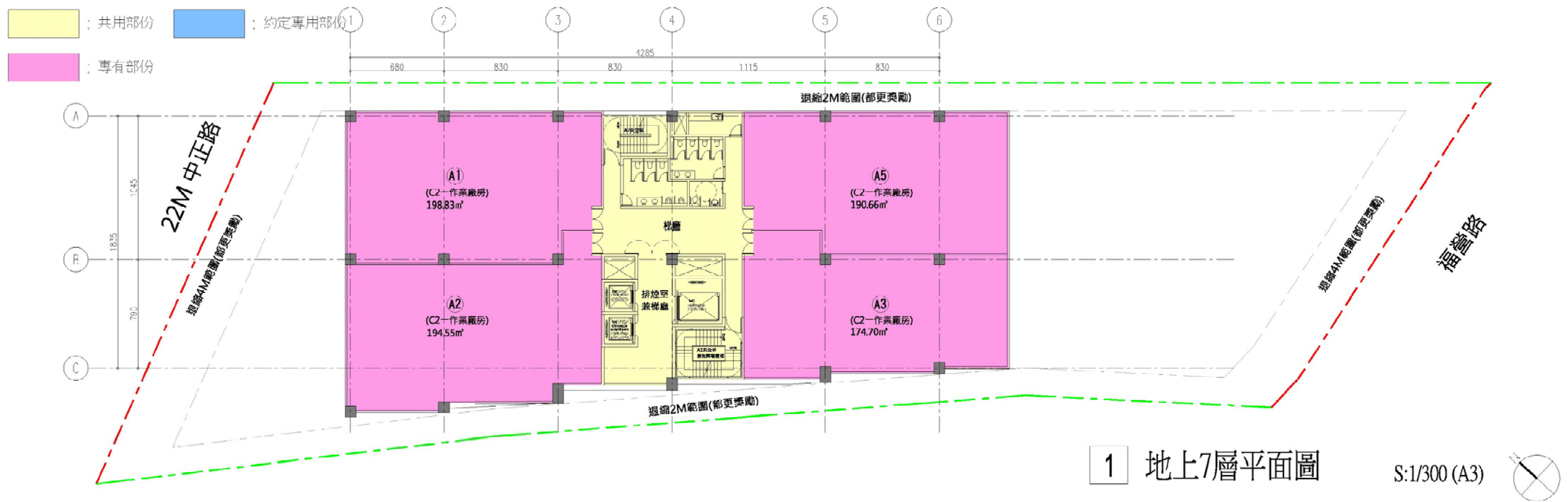


附圖 5 專有共用圖(五)

: 共用部份
 : 約定專用部份
 : 專有部份

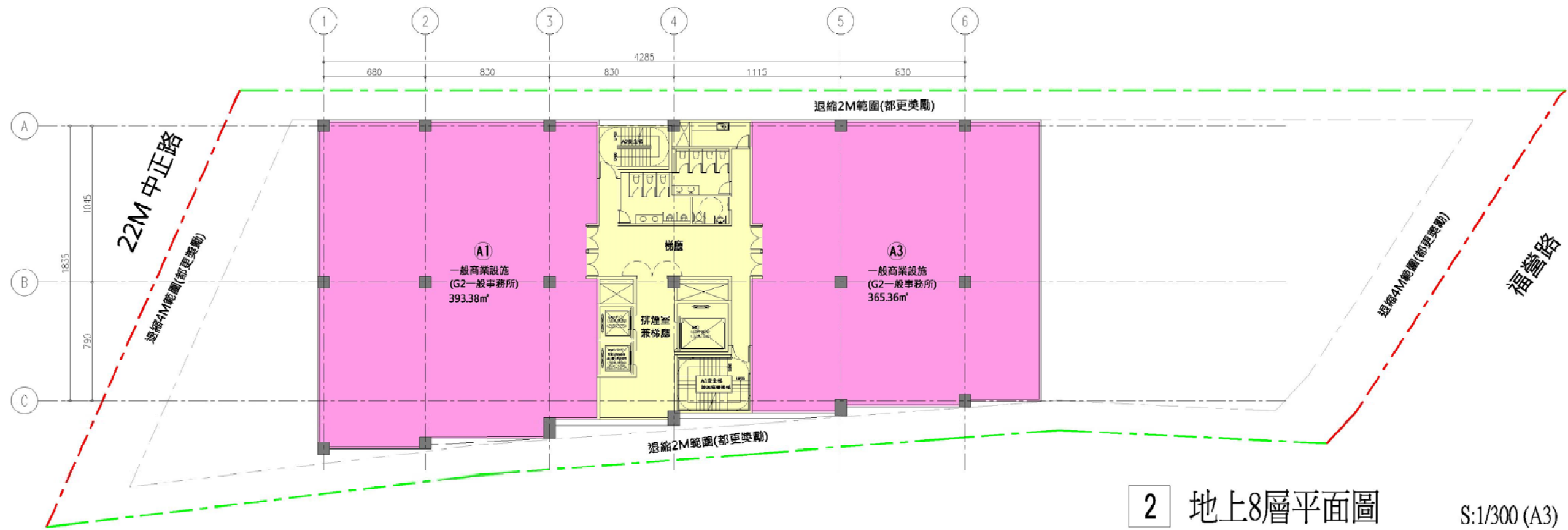


附圖 6 專有共用圖(六)

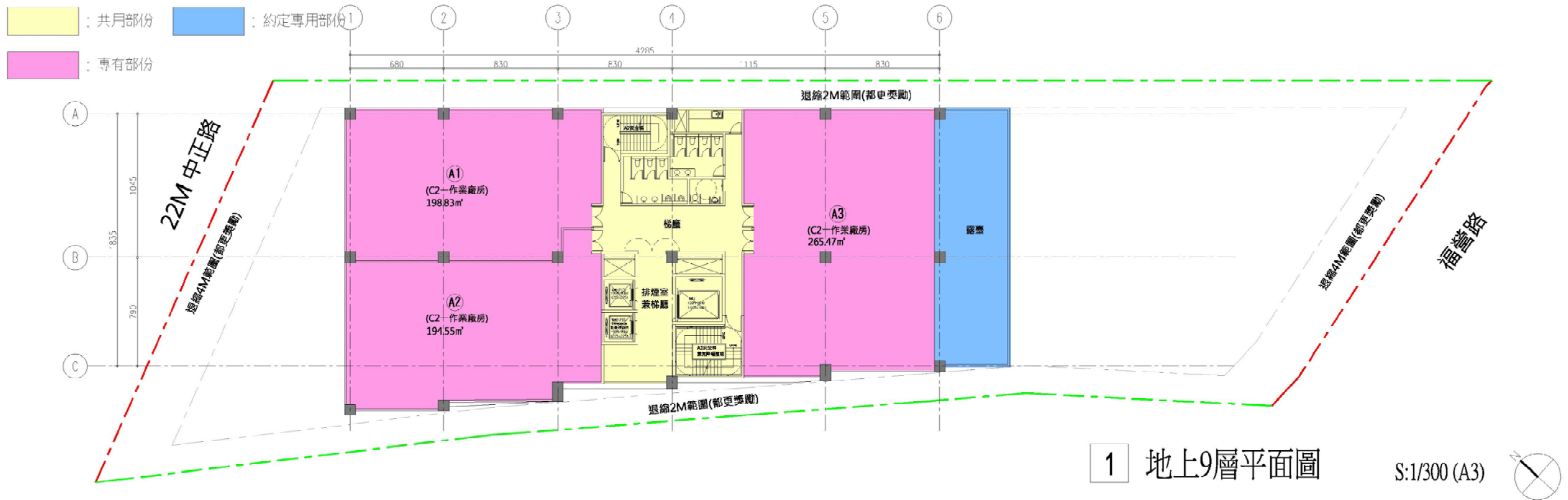


附圖 7 專有共用圖(七)

: 共用部份 : 約定專用部份
 : 專有部份

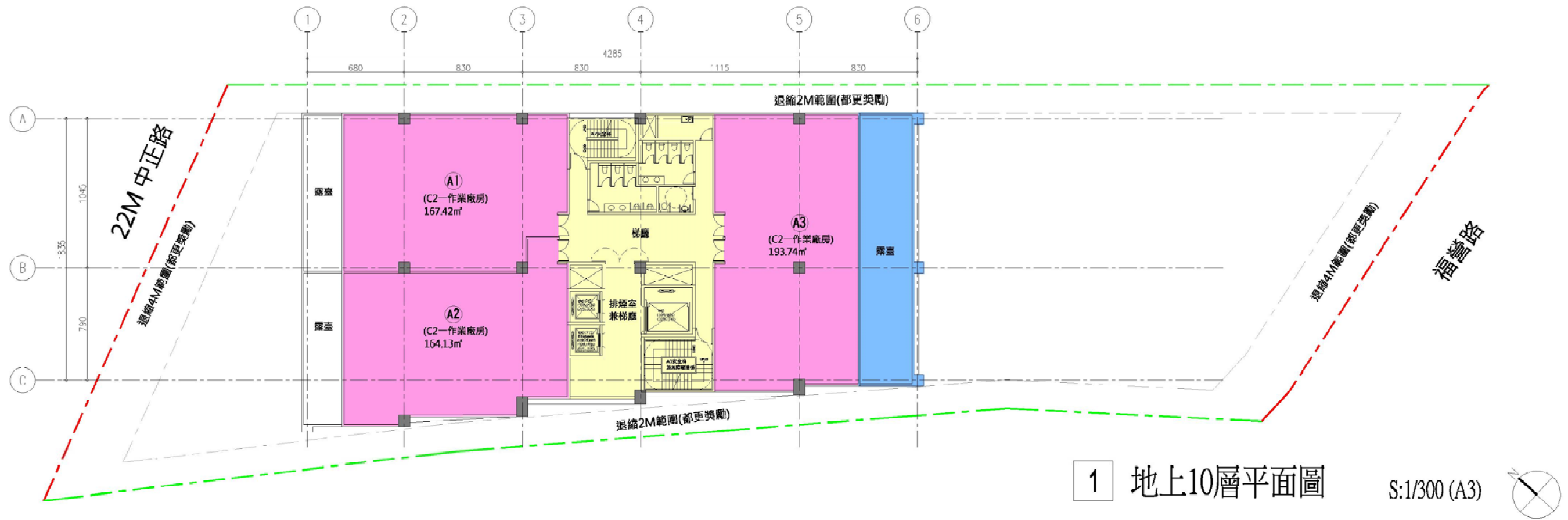


附圖 8 專有共用圖(八)

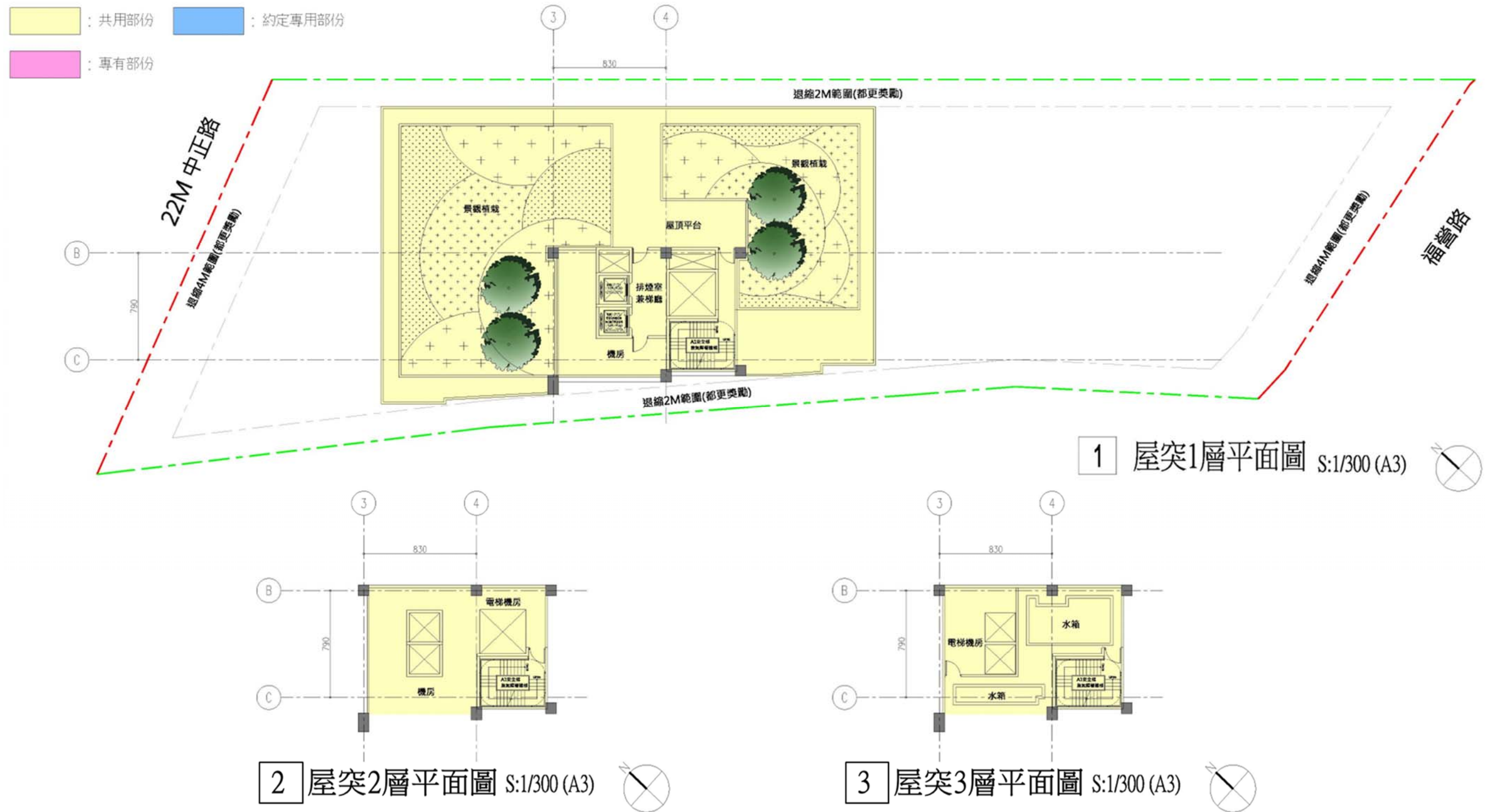


附圖 9 專有共用圖(九)

: 共用部份 : 約定專用部份
 : 專有部份



附圖 10 專有共用圖(十)



附圖 11 專有共用圖(十一)

附錄六、 相關函文

一、 新北市政府綠美化環境景觀處

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處 函

地址：220249 新北市板橋區中山路 1 段 143 號 5 樓
承辦人：趙唯成
電話：(02)29550808 分機 502
傳真：(02)29641920
電子信箱：AL7969@ntpc.gov.tw

104
台北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國 112 年 11 月 28 日
發文字號：新北景規字第 1123563700 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢「擬訂新北市新莊區安泰段 736 及 738 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內是否有本市樹木保護自治條例所規範之樹木，如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司 112 年 11 月 23 日弘業(更)字第 1121123301 號函。
- 二、案址內目前尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送本處協助認定。
- 三、另工業區用地內如有喬木樹幹直徑達 60 公分以上（離地高度 1.3 公尺處，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之），請以原地保留為原則（後續發現者亦同），倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並參考本處網站/下載專區/樹木遷植流程依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫審查，經核准後始得為之。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：新北市新莊區公所

處長 林俊德

第 1 頁，共 2 頁

二、 文化資產查詢結果

資料來源：新北市文化資產查詢網站
<https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw/Map>

新北市文化資產查詢網站

開發行為涉及有形文化資產查詢

圖層控制

- 主題圖層
 - 文化資產位置
 - 古蹟
 - 歷史建築
 - 聚落建築群
 - 考古遺址
 - 文化景觀
 - 史蹟
 - 紀念建築
 - 暫定文化資產
 - 文化資產範圍
 - 古蹟
 - 歷史建築
 - 聚落建築群
 - 考古遺址
 - 文化景觀
 - 史蹟
 - 紀念建築
 - 暫定文化資產

更新單元範圍

新北市政府地政處地籍資訊系統 | 隱私權及安全政策 | 內政部地籍資訊系統服務平台 | 新北市政府地政處地籍資訊系統

附錄七、鄰房鑑定範圍評估

編號	【A區：26戶】門牌
1	新莊區中正路 564 之 1 號
2	新莊區中正路 566 號
3	新莊區中正路 570 號
4	新莊區中正路 572 號
5	新莊區中正路 582 號
6	新莊區中正路 588 號
7	新莊區中正路 588 號二樓
8	新莊區中正路 588 號三樓
9	新莊區中正路 588 號四樓
10	新莊區中正路 588 號五樓
11	新莊區中正路 588 號六樓
12	新莊區中正路 588 號七樓
13	新莊區中正路 588 號八樓
14	新莊區中正路 588 號九樓
15	新莊區中正路 588 號十樓
16	新莊區中正路 590 號
17	新莊區中正路 596 號
18	新莊區中正路 598 號
19	新莊區中正路 600 號
20	新莊區中正路 602 號
21	新莊區中正路 604 號
22	新莊區中正路 606 號
23	新莊區中正路 608 號
24	新莊區中正路 610 號
25	新莊區中正路 612 號
26	新莊區中正路 612 號之 1

編號	【B區：77戶】門牌
1	新莊區中正路 659 號
2	新莊區中正路 659 號二樓
3	新莊區中正路 659 號三樓
4	新莊區中正路 659 號四樓
5	新莊區中正路 659 號五樓
6	新莊區中正路 659 號六樓
7	新莊區中正路 659 號七樓
8	新莊區中正路 659 號八樓
9	新莊區中正路 659 號九樓
10	新莊區中正路 659 號十樓
11	新莊區中正路 659 之 1 號
12	新莊區中正路 659 之 1 號二樓
13	新莊區中正路 659 之 1 號三樓
14	新莊區中正路 659 之 1 號四樓
15	新莊區中正路 659 之 1 號五樓
16	新莊區中正路 659 之 1 號六樓

編號	【B區：77戶】門牌
17	新莊區中正路 659 之 1 號七樓
18	新莊區中正路 659 之 1 號八樓
19	新莊區中正路 659 之 1 號九樓
20	新莊區中正路 659 之 1 號十樓
21	新莊區中正路 659 之 2 號
22	新莊區中正路 659 之 2 號二樓
23	新莊區中正路 659 之 2 號三樓
24	新莊區中正路 659 之 2 號四樓
25	新莊區中正路 659 之 2 號五樓
26	新莊區中正路 659 之 2 號六樓
27	新莊區中正路 659 之 2 號七樓
28	新莊區中正路 659 之 2 號八樓
29	新莊區中正路 659 之 2 號九樓
30	新莊區中正路 659 之 2 號十樓
31	新莊區中正路 659 之 3 號
32	新莊區中正路 659 之 3 號二樓
33	新莊區中正路 659 之 3 號三樓
34	新莊區中正路 659 之 3 號四樓
35	新莊區中正路 659 之 3 號五樓
36	新莊區中正路 659 之 3 號六樓
37	新莊區中正路 659 之 3 號七樓
38	新莊區中正路 659 之 3 號八樓
39	新莊區中正路 659 之 3 號九樓
40	新莊區中正路 659 之 3 號十樓
41	新莊區中正路 659 之 5 號二樓
42	新莊區中正路 659 之 5 號三樓
43	新莊區中正路 659 之 5 號四樓
44	新莊區中正路 659 之 5 號五樓
45	新莊區中正路 659 之 5 號六樓
46	新莊區中正路 659 之 5 號七樓
47	新莊區中正路 659 之 5 號八樓
48	新莊區中正路 659 之 5 號九樓
49	新莊區中正路 659 之 5 號十樓
50	新莊區中正路 661 號三樓
51	新莊區中正路 661 號四樓
52	新莊區中正路 661 號五樓
53	新莊區中正路 661 號六樓
54	新莊區中正路 661 號七樓
55	新莊區中正路 661 號八樓
56	新莊區中正路 661 號九樓
57	新莊區中正路 661 號十樓
58	新莊區中正路 663 號
59	新莊區中正路 663 號二樓
60	新莊區中正路 663 號三樓

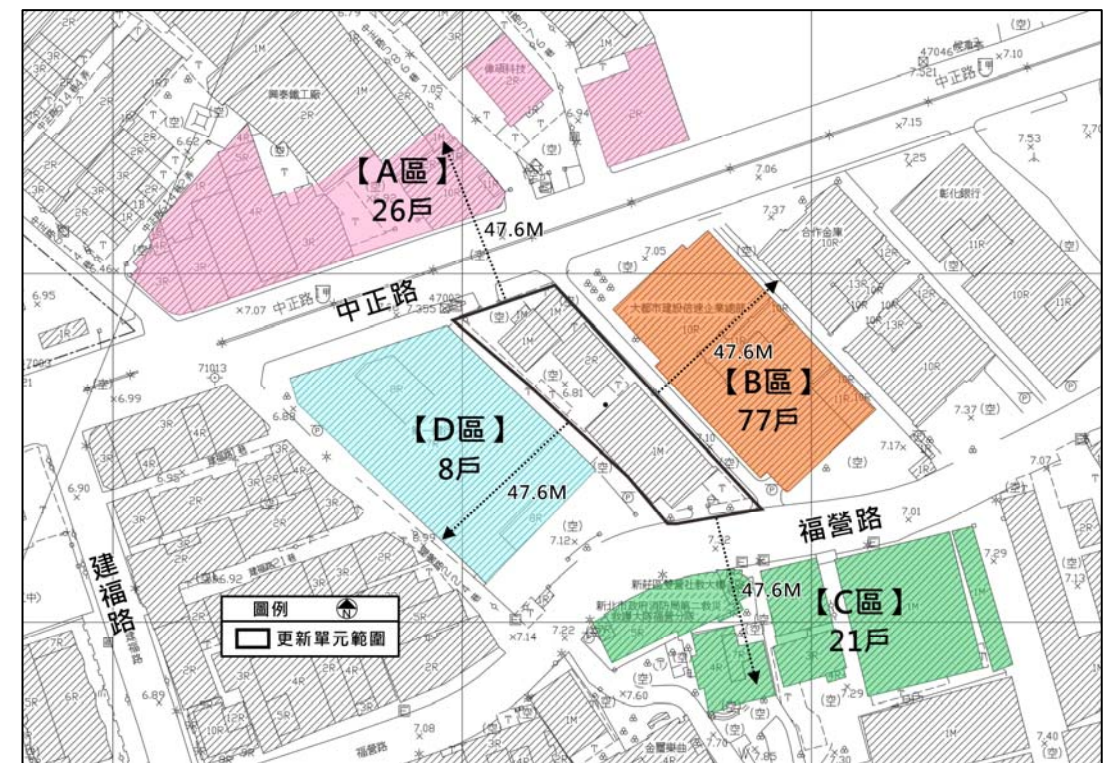
編號	【B區：77戶】門牌
61	新莊區中正路 663 號四樓
62	新莊區中正路 663 號五樓
63	新莊區中正路 663 號六樓
64	新莊區中正路 663 號七樓
65	新莊區中正路 663 號八樓
66	新莊區中正路 663 號九樓
67	新莊區中正路 663 號十樓
68	新莊區中正路 665 號
69	新莊區中正路 665 號二樓
70	新莊區中正路 665 號三樓
71	新莊區中正路 665 號四樓
72	新莊區中正路 665 號五樓
73	新莊區中正路 665 號六樓
74	新莊區中正路 665 號七樓
75	新莊區中正路 665 號八樓
76	新莊區中正路 665 號九樓
77	新莊區中正路 665 號十樓

編號	【C區：21戶】門牌
1	新莊區福營路 267 號
2	新莊區福營路 269 號
3	新莊區福營路 271 號
4	新莊區福營路 273 號
5	新莊區福營路 275 號
6	新莊區福營路 277 號
7	新莊區福營路 277 號四樓
8	新莊區福營路 277 號五樓
9	新莊區福營路 279 號
10	新莊區福營路 279 號二樓
11	新莊區福營路 281 號
12	新莊區福營路 281 號二樓
13	新莊區福營路 281 號三樓
14	新莊區福營路 281 號四樓
15	新莊區福營路 281 之 1 號
16	新莊區福營路 281 之 1 號二樓
17	新莊區福營路 281 之 1 號三樓
18	新莊區福營路 281 之 1 號四樓
19	新莊區福營路 281 之 2 號二樓
20	新莊區福營路 281 之 2 號三樓
21	新莊區福營路 281 之 2 號四樓

編號	【D區：8戶】門牌
1	新莊區中正路 669 號
2	新莊區中正路 669 號三樓

編號	【D區：8戶】門牌
3	新莊區中正路 669 號四樓
4	新莊區中正路 669 號五樓
5	新莊區中正路 669 號六樓
6	新莊區中正路 669 號七樓
7	新莊區中正路 669 之 1 號
8	新莊區中正路 669 之 1 號地下一層

鄰房鑑定戶數總計：132 戶
 【A區】26 戶 + 【B區】77 戶 + 【C區】21 戶 + 【D區】8 戶 = 132 戶



附錄八、容積獎勵及容積移轉證明文件

一、結構安全性能初評函文

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：112 年 12 月 4 日
發文字號：(112) 新北市結技(六)矧字第 4552 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：完成 貴公司委請本會辦理「新北市新莊區中正路 667 號(廠房 I)」結構安全性能初步評估乙案，茲檢送新北市結技鑑字第初評 112213 號初步評估報告書共一式 2 份，敬請查收。

說明：
一、依據 貴公司 112.11.23 申請書辦理。
二、本報告書應載明事項如下：
(一)建築物地址：新北市新莊區中正路 667 號(廠房 I)
(二)危險度總評估分數 R 值：59.32
(三)評估等級為未達最低等級。
(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：台寶實業股份有限公司
副本：

理事長 陳伯炤

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：112 年 12 月 4 日
發文字號：(112) 新北市結技(六)矧字第 4553 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：完成 貴公司委請本會辦理「新北市新莊區中正路 667 號(廠房 II)」結構安全性能初步評估乙案，茲檢送新北市結技鑑字第初評 112214 號初步評估報告書共一式 2 份，敬請查收。

說明：
一、依據 貴公司 112.11.23 申請書辦理。
二、本報告書應載明事項如下：
(一)建築物地址：新北市新莊區中正路 667 號(廠房 II)
(二)危險度總評估分數 R 值：86.32
(三)評估等級為未達最低等級。
(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：台寶實業股份有限公司
副本：

理事長 陳伯炤

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2362-1056
傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：112 年 12 月 4 日
發文字號：(112) 新北市結技(六)矧字第 4554 號
速別：
密等及解密條件：
附件：如主旨

主旨：完成 貴公司委請本會辦理「新北市新莊區中正路 667 號(廠房 III)」結構安全性能初步評估乙案，茲檢送新北市結技鑑字第初評 112215 號初步評估報告書共一式 2 份，敬請查收。

說明：
一、依據 貴公司 112.11.23 申請書辦理。
二、本報告書應載明事項如下：
(一)建築物地址：新北市新莊區中正路 667 號(廠房 III)
(二)危險度總評估分數 R 值：90.68
(三)評估等級為未達最低等級。
(四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：台寶實業股份有限公司
副本：

理事長 陳伯炤

二、使用執照影本

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：220 新北市板橋區四川路二段 241 號 11 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：112 年 12 月 4 日
 發文字號：(112) 新北市結技(六)紹字第 4555 號
 速別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：完成 貴公司委請本會辦理「新北市新莊區中正路 667 號(廠房 IV)」結構安全性能初步評估乙案，茲檢送新北市結技鑑字第初評 112216 號初步評估報告書共一式 2 份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 貴公司 112.11.23 申請書辦理。
- 二、本報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市新莊區中正路 667 號(廠房 IV)
 - (二)危險度總評估分數 R 值：48.11
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：台寶實業股份有限公司
 副本：

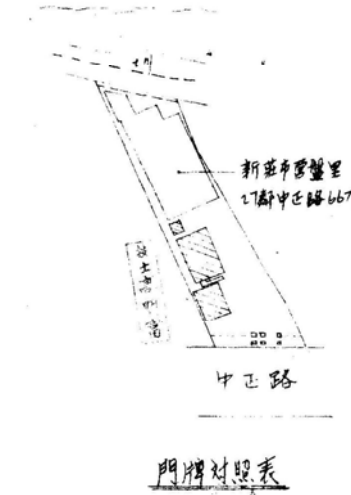
理事長 陳伯昭

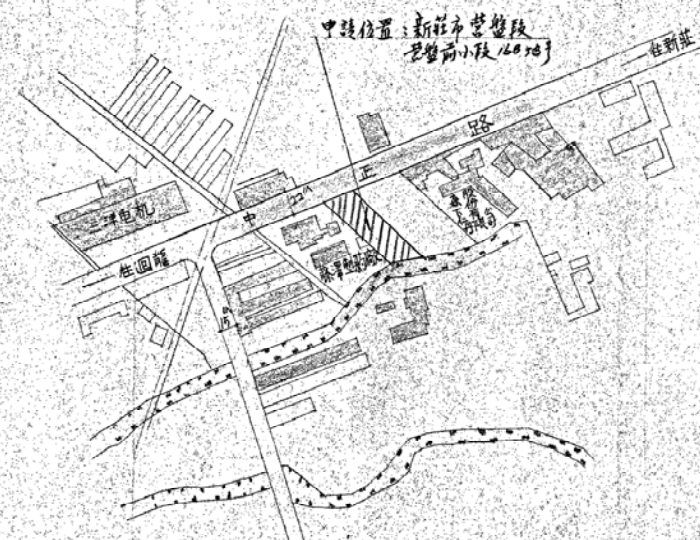
1096

新北縣政府建設局使用執照存根

加建字第 1683 號

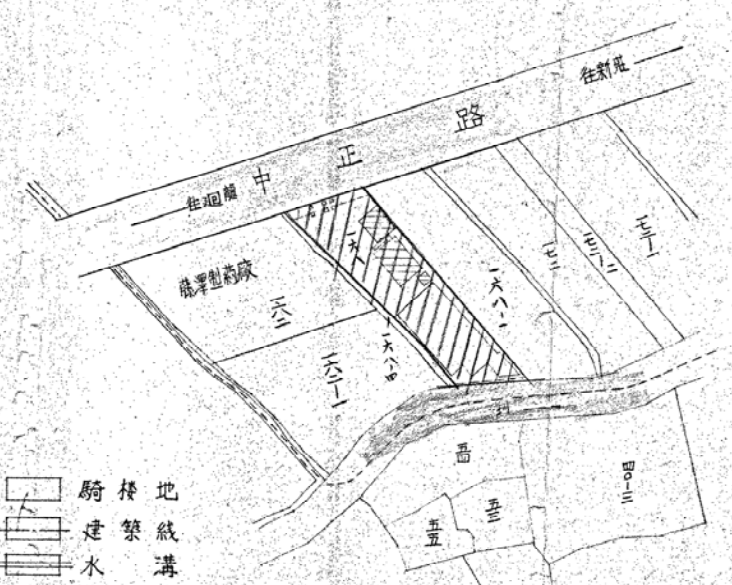
起造人姓名	台寶實業股份有限公司			住址	新北市南京西路 352 號		
建造類別	增建			構造種類	鋼骨		
使用分區	工業區			層樓戶數	2 層		
建築地點	新北市新莊區中正路 667 號			地號	新莊區安泰段 736 地號		
基地面積	騎樓	其他	其他	建築率	法定空地	法定空地	法定空地
	8.11	24.15	24.15	4.88	22.82	22.82	22.82
建築物	地下室	m ²	m	第六層	m ²	m	m
	騎樓	m ²	m	第七層	m ²	m	m
	第一層	m ²	m	第八層	m ²	m	m
	第二層	m ²	m	第九層	m ²	m	m
	第三層	m ²	m	第十層	m ²	m	m
	第四層	m ²	m	第十一層	m ²	m	m
	第五層	m ²	m	第十二層	m ²	m	m
	防空	地上	m ²	停車場	室內	m ²	m
	避難	地下	m ²	室外	屋頂突出部份	m ²	m
	層高	3.2	3.6	建築高度	12.0		
設計人	姓名	事務所名稱		姓名	事務所名稱		
監造人	姓名	事務所名稱		姓名	事務所名稱		
承造人	姓名	營造廠名稱		姓名	營造廠名稱		
工程預算	1,838,000 元		竣工日期	年 月 日			
發照日期	10 年 5 月 20 日		開工日期	年 月 日			
建造執照字號	建字第 1683 號						
附註							



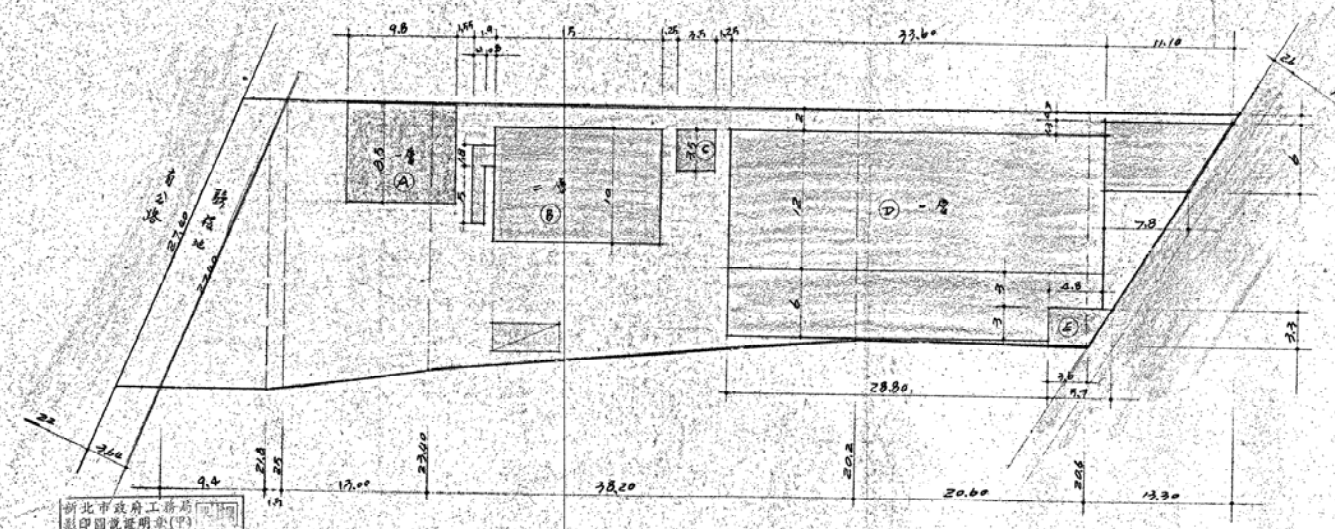


位置圖 S:1/3000

- | | | | |
|--|------|--|-----|
| | 申請地 | | 騎樓地 |
| | 計劃路 | | 建築線 |
| | 空地 | | 水溝 |
| | 申請房屋 | | 停車位 |
| | 現有房屋 | | 清潔巷 |



地籍圖 S:1/200



配置圖 S:1/200

基地面積：
 騎樓：264 × 274 = 99.74
 空地：(25 × 26 × 21.8) + 0.5 × 15 × (21.8 + 25) + 0.5 × 15 × (25 + 23.6) + 2.5 × 28.2 + (23.4 + 20.2) + 0.5 × 20.6 × (20.2 + 20.6) + (0.5 × 20.6 × 14.3) = 1842.15

樓地板面積：
 一樓：原有一 (19.8 × 8.4) + (2.5 × 3.5) + 0.5 × 3.3 × (2.6 + 5.7) = 112.90
 申請部份：(12.6 × 12) + (20.8 × 6) + (3 × 4.8) + 0.5 × 6 × (7.8 + 11.1) + (10 × 15) = 797.10
 夾層：申請部份 (12 × 4.8 × 3) = 172.80
 二樓：原有一 10 × 15 = 150.00
 合計 908 + 172.80 + 150 = 1230.80

建築面積：
 一樓：原有一 112.90 + (5 × 11) + (1.8 × 1.7) = 119.82
 申請部份 797.10
 夾層：申請部份 172.80
 二樓：原有一 150.00
 合計 916.92

建築率：
 1230.80 : 916.92 = 10 : 4.98

法定空地：
 916.92 × 3 + 7 = 2752.97

工程造價：
 2100 × (12 × 33.6) + 2100 × 0.5 × 6 × (7.8 + 11.1) + 1600 × (6 × 20.8) + (3 × 4.8) + (2100 × 172.8) + 1650 × (10 × 15) = 1,838,250

停車位：
 (1230.80 - 1000) ÷ 200 = 0.77 ≈ 1 卅

新北市政府工務局
 都市更新委員會(第17屆)
 112.10.18
 2060891
 70減字第1681號

備註 REMARK	繪圖 DRAWN	大凱建築師事務所 李丙丁建築師事務所 台北南榮路四段8號1號 TEL: 701-1133 (1-4 兩線)	C.K. WANG & B.D. LEE ARCHITECT & PLANNER NO. 1 LANE 88 AN-HER RD. TAIPEI, TAIWAN REPUBLIC OF CHINA	SCALE	ARCHITECT	JOB NO.	DRAWING NO.
	設計 DESIGNED			PROJECT		SHEET NO.	
	校對 CHECKED						

三、增額容積公益設施需求審議結果-教育局回函折繳代金

四、增額容積公車停靠區及計程車招呼站留設需求-交通局回函無增設需求

五、容積移轉一階核准函

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府教育局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號20樓
(西側)
承辦人：段博棋
電話：(02)29603456 分機2889
傳真：(02)29529696
電子信箱：af8268@ms.ntpc.gov.tw

241017
新北市三重區重新路5段609巷8號5樓之4
受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：中華民國112年12月18日
發文字號：新北教幼字第1122489984號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司申請「本市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地TOD模式開發」捐贈公益性設施（公共化幼兒園）案，請查照。

說明：
一、依據本府112年12月13日新北府財用第1122424843號函暨貴公司112年10月30日申請書辦理。
二、旨案經提112年12月4日新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第36次會議審議結果為：「不同意受贈，改採繳交代金」。倘貴公司同意上開審議結果，請依旨案所座落都計區之土地使用分區管制要點計算代金金額後，檢具計算成果向本府城鄉發展局提出申請，並於完成繳納代金後，本府城鄉發展局將核發容積獎勵核定函，以供貴公司向本府工務局申領建造執照時查核使用。

正本：台寶實業股份有限公司
副本：新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局

局長張明文

第1頁 共2頁

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府交通局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：張輝
電話：(02)29603456 分機6984
傳真：(02)29698462
電子信箱：A07743@ntpc.gov.tw

241
三重區重新路5段609巷8號5樓之4
受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：中華民國112年11月7日
發文字號：新北交規字第1122150155號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢新北市新莊區安泰段736、738地號等2筆地號土地有關增額容積申請之確認公車停靠區、計程車招呼站等空間之留設需求事宜，請查照。

說明：
一、復貴公司112年10月30日函。
二、查案址鄰近已設有公車站及計程車招呼站，尚無再增設需求。

正本：台寶實業股份有限公司
副本：

局長鍾鳴時

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：楊愷慈
電話：(02)29603456 分機7112
傳真：(02)22728033
電子信箱：AP7920@ms.ntpc.gov.tw

241
新北市三重區重新路5段609巷8號5樓之4
受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月30日
發文字號：新北府城開字第1122589600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫

主旨：有關貴公司（台寶實業股份有限公司）申請捐贈本市新莊區後港段533地號等5筆道路用地土地，移入接受基地本市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地容積移轉完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：
一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範規定、貴公司112年12月26日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：112年12月27日）辦理。
二、本案申請送出基地係位於本市新莊區後港段533地號、思賢段751地號、恒安段64-1地號、裕民段185地號、興化段122地號等5筆人行步道用地、道路用地及溝渠用地土地，捐贈持分面積共計272.18平方公尺；其接受基地位於本市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地，面積共計2,151.69平方公尺，係屬90年10月26日發布實施變更新莊都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）案之乙種工業區，基準容積率為210%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之26%【1,174.82平方公尺，（接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件0%）*1.3+接受基地外部環境改

第1頁 共1頁
新北市政府公文用紙

善項目0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（1,807.41平方公尺，實施都市更新地區，非屬山坡地範圍）。

- 三、查本案涉及大眾運輸發展導向增額容積，且應申請完成大眾運輸發展導向增額容積後，始得申請容積移轉。
- 四、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定。
- 五、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接收基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。
- 六、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查

第2頁 共4頁
 新北市政府公文用紙

符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

- 七、查本案係112年12月27日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為112年12月25日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。
- 八、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府112年7月12日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理（前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉申請）。
- 九、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址 <https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?Fu11Doc=all&Fcode=C0150151>）。
- 十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

第3頁 共4頁
 新北市政府公文用紙

十一、副本抄送本府工務局建照科：請於建造執照加註：禁止作住宅或其他違反工業區土地使用管制之行為。隨文檢附申請書及送出基地所有權人同意書各1份供參。

正本：台寶實業股份有限公司（受委託人：江宛貞）、台寶實業股份有限公司
 副本：新北市政府工務局建照科、新北市政府都市更新處(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第4頁 共4頁
 新北市政府公文用紙

六、增額容積一階核准函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242 新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：楊愷慈
電話：(02)29603456 分機7112
傳真：(02)22728033
電子信箱：AP7920@ms.ntpc.gov.tw

241
新北市三重區重新路5段609巷8號5樓之4
受文者：台寶實業股份有限公司

發文日期：中華民國113年1月30日
發文字號：新北府城開字第1122589074號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、建築基地所有權人同意書

主旨：有關貴公司（台寶實業股份有限公司）申請於本市新莊區安泰段736、738地號等2筆乙種工業區土地辦理大眾運輸發展導向增額容積書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案」之土地使用分區管制要點第2點規定、新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點（以下簡稱本要點）第3點規定、貴公司112年12月26日新北市政府增額容積申請書（收文日：112年12月27日）辦理。
- 二、本案申請增額容積建築基地位於本市新莊區安泰段736、738地號等2筆土地，面積共計2,151.69平方公尺，係屬變更新莊都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案之乙種工業區，距離捷運丹鳳站500公尺以內，基準容積率為210%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之10%，其申請增額容積量未達該基地基準容積20%之上限。
- 三、依本府交通局112年11月7日新北交規字第1122150155號函表示，旨揭地號土地鄰近已設有公車站及計程車招呼站，尚無再增設需求，符合本要點第2點規定。

第1頁 共3頁
新北市政府公文用紙

- 四、本案應捐建之公益性設施容積樓地板面積為90.38平方公尺，並依本府教育局112年12月18日新北教幼字第1122489984號函表示，經112年12月4日本府財務收支及公有建物聯合審查第36次會議結論「不同意受贈，改採繳交代金。」，符合本要點第6點規定。
- 五、本案依本要點第4點申請增額容積價金，其金額將由本府城鄉發展局委託3家以上專業估價者查估評定之，故請貴公司等2人將估價費用及協檢費用（共計新臺幣130萬元）繳入新北市政府城鄉發展局保管金專戶，隨函檢附繳款書（繳款方式：請開立支票抬頭「限存入新北市市庫存款戶」至臺灣銀行繳納），繳交後請檢附證明文件（如：繳款收據影本等），並應於證明文件標註本案申請人及案名：「台寶實業股份有限公司申請於本市新莊區安泰段736、738地號等2筆乙種工業區土地辦理大眾運輸發展導向增額容積一案」後，黏貼於「新北市政府增額容積估價費用繳款證明書」予本府確認後，續辦增額容積估價估價作業。
- 六、查本案涉及都市更新，請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理完成繳納增額容積價金估價費用，並檢附相關文件辦理估價，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府核定增額容積價金金額後，於60日內完成增額容積價金繳納事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成繳納後之證明文件予本府，俾利核准增額容積。
- 七、查本案係112年12月27日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為112年12月25日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。
- 八、本案後續倘須經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審

第2頁 共3頁
新北市政府公文用紙

議通過後方得申請建造執照，仍應先依本市都市設計審議相關規定辦理，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定。

- 九、倘本案後續建造執照變更設計內容涉及說明四之代金金額變更，應於核發使用執照前與本府城鄉發展局完成代金找補事宜，始得核發使用執照。
- 十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：台寶實業股份有限公司（受委託人：江宛貞）(另含繳款書)、台寶實業股份有限公司
副本：新北市政府工務局(含附件)、新北市政府交通局、新北市政府教育局、新北市政府都市更新處(含附件)、新北市政府城鄉發展局

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

第3頁 共3頁
新北市政府公文用紙

附錄九、 相關合約與費用證明文件

一、 都市更新規劃費用

立源新莊安泰段
都市更新案

新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地
辦理都市更新更新服務委任契約書

立合約書人 立源建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
弘傑不動產事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

緣甲方欲擔任實施者辦理「新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地」都市更新案(後簡稱本案)，由甲方委任乙方辦理都市更新相關事宜。經雙方意思表示合致，同意訂立辦理都市更新服務委任契約書(後簡稱本約)條款如後，以茲共同遵守：

第一條 工作依據
本案係依「都市更新條例」、「都市更新條例」、「新北市都市更新單元劃定基準」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

第二條 工作內容：
本案依甲方指示以協議合建方式辦理。實際工作內容如下：
(一) 事業計畫前置作業階段：
1、擬定案件進度表及掌控進度，提醒並協調各單位應辦事項，追蹤工作。
2、協助業主判斷都更相關開發課題。
3、出席參與本案前期建築設計、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。
4、更新單元劃定基準檢討
(二) 擬定都市更新事業計畫階段(報核前)：
1、辦理都市更新事業計畫自辦公聽會。
2、擬定都市更新事業計畫法定書圖。
3、辦理都市更新事業計畫報核。
(三) 都市更新事業計畫審議階段(報核後)：
1、辦理都市更新事業計畫之申請行政作業程序。
2、出席公辦公聽會。
3、與承辦及各單位溝通協調。
4、出席各級小組會議、審議大會簡報並答詢。
5、辦理都市更新事業計畫核定公告。
(四) 取得使照後辦理成果備查。

第三條 時限要求
甲方應依附件期程其所列事項提供相關文件，則乙方應於 112 年 12 月 25 日前完成都更掛件，如因乙方因素未能完成掛件，應負相關責任。

第1頁

立源新莊安泰段
都市更新案

第四條 工作費用：
一、都市更新部分：本案為 100%協議合建，以優惠服務費用共計新台幣 350 萬元整(含稅)。

期別	工作期程	金額(萬元)
1	簽約	50
2	召開事業計畫公聽會時	40
3	事業計畫掛號	80
4	事業計畫公開展覽完成	20
5	事業計畫審議會完竣	70
6	事業計畫核定發布實施	80
7	成果備查完成	10
	合計	350

二、本案服務費用不包含：
(一) 各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、地政士業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)、結構技師業務費用(如結構初評等)、其他專業技師服務費用(如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等)、成果備查時之會計師或財務顧問費用。
(二) 都市更新事業概要、權利變換計畫、專屬網站設置費、容積獎勵費用、容積移轉辦理費、增額容積價金及價金審查費用、銀行信託或建築經理相關費用、各類保證金等。
(三) 行政單位之審議(查)費、其他各類行政規費、保證金等(屬於實施者應繳付給政府的費用)。
(四) 如事業計畫核定後，而甲方須辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議。

第五條 付款辦法：
一、甲方支付服務費用予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘各階段服務工作費，乙方於甲方所訂會計請款期間，檢附請款單及發票向甲方請款。甲方經查核工程進度無誤後，於乙方請款當月底電匯服務價金至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。
二、乙方指定帳戶(戶名：弘傑不動產事業股份有限公司、銀行名稱：元大銀行南京東路分行，銀行帳戶 2021-2000-166798)

第六條 合約變更與執行：
一、合約自簽約之日起生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。
二、本合約非因乙方因素而必須終止，甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。

第2頁

立源新莊安泰段
都市更新案

三、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 7 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

第七條 凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

第八條 本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

第九條 本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立約人
甲方
公司名稱：立源建設股份有限公司
代表人：于欣立
統一編號：54340245
聯絡地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓
聯絡電話：02-86018622

乙方
公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司
代表人：湯秋宜
統一編號：12956520
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯絡電話：02-25071910

中華民國 112 年 10 月 30 日

第3頁

二、測量費用報價單

估 價 單

立源建設股份有限公司 台照
 TO: 吳志鴻 先生
 電話: 02-8601-8622
 傳真: 02-2602-8162

項目	單位	數量	單價	金額	備考
都更遠建存記測量	式	1	45,000	45,000	
遠建存記測量製圖	式	1	15,000	15,000	
都更成果報告製作	式	1	10,000	10,000	
技師簽證費	式	1	15,000	15,000	
			小計	85,000	
			税金	4,250	
總計新台幣:	捌萬玖仟貳佰伍拾元整			89,250	

備註：
 1. 本估價單有效期限一個月。
 2. 本估價單如蒙 貴公司同意後確認申請範圍地段號於認可後簽章回傳本公司，以便安排現場測量事宜。
 3. 需提供各戶合法建物謄本及各戶建物測量成果圖，遠建存記需入屋內測量時，請貴公司協助與住戶聯絡並安排可測量時間。
 4. 本工程作業完成後，並將工程檔案交予 貴公司同時開立發票請領工程款。
 5. 本案預計需15個工作天。

合約專用 廣昌測量有限公司 作保無效



廣昌測量有限公司

連絡人: 李承翰
 地址: 新北市中和區中山路2段495號2樓
 電話: (02)2222-1179
 傳真: (02)2226-0355
 E-mail: gc23829728@gmail.com



中華民國 112 年 10 月 26 日

三、申請容積移轉所支付之委辦費

委任辦理土地容積移轉契約書

立合約書人：立源建設股份有限公司
允揚開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲就乙方辦理甲方所有新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆建築基地容積移轉捐贈程序，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、委辦事務及費用負擔：

- 依相關法規向新北市政府申請且取得容積移轉書面審查核准函至容積移轉許可證明。
- 依相關法規提供新北市政府容積移轉所需文件、現況照片、航照圖等資料。
- 依相關法規向新北市政府申請會勘、領勘、地所指界、確認受贈單位。
- 辦理土地文件補正、向新北市政府申請占用換地程序等相關事宜(不可歸責於乙方部分應由甲方負責換地，乙方僅辦理行政程序)。
- 協助辦理上述標的之法定捐贈程序。
- 關於容積移轉捐贈程序之各項手續所需規費、稅費等，皆由甲方負擔。

二、委辦期限：
自合約書簽訂之日起至領取建照為止。

三、服務費用及付款條件：

本案容積移轉預計為基準容積 25%，需求送出基地 112 年度總公告現值約 4,545 萬元，乙方代為辦理容積移轉所需之服務費用經雙方議定計新台幣 32 萬元整(320,000 元，含稅)，付款如下：

第一期款：簽約同時，甲方支付乙方「服務費用」之 10%，即新台幣 3.2 萬元整，乙方辦理容積移轉掛件申請。

第二期款：容積移轉移入量體評定暨書面審查核准後五日內，甲方支付乙方「服務費用」之 40%，即新台幣 12.8 萬元整，乙方續為辦理會勘申請。

第三期款：核發送出基地可移轉之容積函後五日內，甲方支付乙方「服務費用」

之 40%，即新台幣 12.8 萬元整。

第四期款：捐贈完成並取得容積移轉許可證明時，甲方支付乙方「服務費用」之 10%，即新台幣 3.2 萬元整。

四、委辦事務變更：

- 甲方如增減規劃範圍工作內容時，應經由雙方協議並以書面方式為之。
- 契約因不可歸責於乙方事由而必須終止時，乙方應於契約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作文件資料予甲方，甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之服務費用。
- 因可歸責於乙方事由致使未能履行本契約所約定之事務時，甲方得以書面方式通知乙方終止契約，乙方不得向甲方請求任何費用。

五、關於容積移轉相關業務範圍內之資料圖表及參考資料，須經甲方方能取得者，則甲方必須提供或協助出具函文向有關機關索取，以利乙方作業。

六、辦理容積移轉過程所需送審之資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

七、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等(包含電子檔案)，其著作財產權屬甲方所有。

八、若因可歸責於乙方事由造成本約事務無法完成，甲方得要求乙方退還已領全部款項，乙方不得異議。

九、本合約如有未盡事宜，應依民法誠信原則及相關法令規定之。

十、合約一式二份，由甲乙雙方各持壹份，自簽訂日起生效。

十一、因本契約發生之訴訟，雙方合議以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

十二、特約事項：
甲、若屬可歸責甲方之因素如變更建照或調整捐贈土地核准量，仍依實際捐贈金額做為計算基準，費用另計，互為找補。
乙、本服務費用包含二次申請容積移轉變更免費(一階書面審查或二階實質審查)，第三次以上之變更，則每次酌收新台幣十萬元之變更服務費。

十三、乙方之義務：

- 應以善良管理人之注意，處理委辦事務。
- 應自行或由乙方聘任之受僱人處理事務，不得使第三人代為處理。
- 應隨時或依甲方要求，報告事務進行狀況。

立協議書人：

甲方：
公司名稱：立源建設股份有限公司
統一編號：54340245
負責人：于欣立
公司地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓
連絡電話：02-86018622

乙方：
公司名稱：允揚開發股份有限公司
統一編號：69446837
負責人：邱奕襄
公司地址：新北市板橋區中山路一段 291 號 4 樓
連絡電話：02-29553611

中 華 民 國 1 1 2 年 1 0 月 日

四、申請增額容積所支付之委辦費

委任辦理增額容積申請契約書

立合約書人：立源建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)
允揚開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)
茲就乙方辦理甲方所有新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆建築基地增額容積申請程序，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

一、委辦事務及費用負擔：

1. 依相關法規向新北市政府申請且取得增額容積書面審查核准函至增額容積許可函(證明)。
2. 依相關法規提供新北市政府增額容積申請所需文件、現況照片、航照圖等資料。
3. 協助辦理上述標的之捐建公益性設施、公共停車位程序、增額容積價金委託估價程序。
4. 關於程序中之各項手續所需規費、稅費、價金等，由甲方負擔。

二、委辦期限：

自合約書簽訂之日起至領取增額容積許可函(證明)為止。

三、服務費用及付款條件：

本案增額容積預計為基準容積 10%，乙方代為辦理增額容積申請所需之費用經雙方議定計新台幣 23 萬元整 (230,000 元，含稅)，付款如下：

第一期款：簽約同時，甲方支付乙方「服務費用」之 10%，即新台幣 2.3 萬元整，乙方辦理增額容積掛件申請。

第二期款：增額容積書面審查核准後五日內，甲方支付乙方「服務費用」之 40%，即新台幣 9.2 萬元整，乙方續為辦理增額容積價金估價(核定)申請。

第三期款：增額容積價金估價(核定)完成，甲方支付乙方「服務費用」之 40%，即新台幣 9.2 萬元整。

第四期款：取得增額容積許可函(證明)時，甲方支付乙方「服務費用」之 10%，即新台幣 2.3 萬元整。

四、委辦事務變更：

1. 甲方如增減規劃範圍工作內容時，應經由雙方協議並以書面方式為之。
2. 契約因不可歸責於乙方事由而必須終止時，乙方應於契約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作文件資料予甲方。甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之服務費用。
3. 因可歸責於乙方事由致使未能履行本契約所約定之事務時，甲方得以書面方式通知乙方終止契約，乙方不得向甲方請求任何費用。

五、關於增額容積申請相關業務範圍內之資料圖表及參考資料，須經甲方方能取得者，則甲方必須提供或協助出具函文向有關機關索取，以利乙方作業。

六、辦理增額容積申請過程所需送審之資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

七、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等(包含電子檔案)，其著作財產權屬甲方所有。

八、若因可歸責於乙方事由造成本約事務無法完成，甲方得要求乙方退還已領全部款項，乙方不得異議。

九、本契約如有未盡事宜，應依民法誠信原則及相關法令規定之。

十、合約一式二份，由甲乙雙方各持壹份，自簽訂日起生效。

十一、因本契約發生之訴訟，雙方合議以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

十二、 乙方之義務：

1. 應以善良管理人之注意，處理委辦事務。
2. 應自行或由乙方聘任之受僱人處理事務，不得使第三人代為處理。
3. 應隨時或依甲方要求，報告事務進行狀況。

立協議書人：

甲方：

公司名稱：立源建設股份有限公司

統一編號：54340245

負責人：于欣立

公司地址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號 2 樓

連絡電話：02-86018622

乙方：

公司名稱：允揚開發股份有限公司

統一編號：69446837

負責人：邱奕寰

公司地址：新北市板橋區中山路一段 291 號 4 樓

連絡電話：02-29553611

中華民國 112 年 1 0 月 日

附錄十、事業計畫圖