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

【核定版】

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　１１５ 年 2 月

目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
切結書 ..... Ⅱ
委託書 ..... Ⅲ
資訊公開同意書 ..... Ⅳ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅴ
回應綜理表 ..... 綜－1
壹、 辦理緣起與法令依據 1-1
一、 辦理緣起 1-1
二、 法令依據 1-1
貳、 計畫地區範圍 2-1
一、 基地位置 2-1
二、 更新單元範圍 2-1
參、 實施者 3-1
一、 基本資料 3-1
肆、 計畫目標 4-1
一、 促進土地合理利用 4-1
二、 形塑優質可親之都市開放空間 4-1
三、 改善實質空間環境 4-1
四、 創造協調的都市景觀 4-1
五、 帶動周邊產業經濟發展 4-1
伍、 現況分析 5-1
一、 土地及合法建築物權屬 5-1
二、 土地使用及建築物現況 5-3
三、 附近地區土地使用現況 5-3
四、 公共設施現況 5-3
五、 附近地區交通現況 5-3
陸、 與都市計畫之關係 6-1
一、 相關都市計畫及各項法規檢討 6-1
柒、 處理方式及其區段劃分 7-1
一、 處理方式 7-1
二、 區段劃分 7-1
捌、 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫(本案無) 8-1
玖、 整建或維護計畫(本案無) 9-1
壹拾、 申請容積項目及額度 10-1
一、 都市更新建築容積獎勵 10-1
二、 其他獎勵 10-2
三、 容積移轉 10-2
四、 容積獎勵上限檢討 10-2
壹拾壹、 重建區段之土地使用計畫 11-1
一、 現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等) 11-1
二、 建築興建計畫 11-1
壹拾貳、 都市設計與景觀計畫 12-1
一、 建築計畫 12-1
二、 景觀計畫 12-1
壹拾參、 保存或維護計畫(本案無) 13-1
壹拾肆、 實施方式及有關費用分擔 14-1
一、 實施方式 14-1
二、 有關費用負擔 14-1
壹拾伍、 分配與選配原則 15-1
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) 16-1
壹拾柒、 拆遷安置計畫 17-1
一、 地上物拆遷計畫 17-1
二、 合法建築物之補償與安置 17-1
三、 其他土地改良物之補償 17-1
四、 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 17-1
壹拾捌、 財務計畫 18-1
一、 成本說明 18-1
二、 收入說明 18-4
三、 成本收入分析 18-4
四、 經費來源 18-4
壹拾玖、 實施者風險控管方案 19-1
一、 不動產開發信託 19-1
貳拾、 維護管理及保固事項 20-1
一、 管理維護計畫 20-1
二、 管理維護基金 20-1
三、 保固事項 20-1
四、 其他應表明事項（本案無） 20-1
貳拾壹、 效益評估 21-1
一、 更新前後效益評估比較 21-1
二、 實施後實質效益評估 21-1
三、 更新後產業發展定位與構想 21-1
貳拾貳、 實施進度 22-1
貳拾參、 相關單位配合辦理事項(本案無) 23-1
貳拾肆、 其他應加表明之事項 24-1
一、 專屬網頁及聯絡資訊 24-1
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、 共用專有圖 附錄-13
附錄六、 相關函文 附錄-27
附錄七、 鄰房鑑定範圍評估 附錄-29
附錄八、 容積獎勵及容積移轉證明文件 附錄-30
附錄九、 相關合約與費用證明文件 附錄-37
附錄十、 總量管制同意函 附錄-41
附錄十一、建照預審結果 附錄-42
附錄十二、信託草約 附錄-44
附錄十三、綠建築及低碳建築計畫 附錄-50
附錄十四、新莊區公所相關函文 附錄-55
附錄十五、有關交通規劃交通局意見相關函文 附錄-58
附錄十六、本案建築物結構安全措施及樓地板載重檢討簽證 附錄-60
附錄十七、事業計畫圖 附錄-61

圖目錄

圖2-1 更新單元位置示意圖 2-2
圖2-2 更新單元地籍套繪圖 2-3
圖2-3 更新單元地形套繪圖 2-4
圖2-4 更新單元建築物套繪圖 2-5
圖2-5 鄰地得否單獨建築檢討圖 2-6
圖2-6 建築線指示圖(地籍圖) 2-7
圖2-7 建築線指示圖(地形圖) 2-8
圖5-1 更新單元內公私有土地分布圖 5-2
圖5-2 更新單元地籍、地形套繪圖 5-5
圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-6
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5-5 更新單元公共設施分布示意圖 5-8
圖5-6 更新單元周圍交通系統示意圖 5-9
圖6-1 土地使用分區圖 6-29
圖7-1 更新單元區段劃分圖 7-2
圖10-1 規劃設計退縮範圍圖 10-3
圖10-2 公共開放空間管理維護基金檢討圖 10-4
圖11-1 現有巷道廢止位置圖 11-2
圖11-2 面前道路投影面積檢討圖 11-4
圖11-3 一層平面圖 11-5
圖11-4 建築面積檢討圖 11-6
圖11-5 一層面積計算圖 11-7
圖11-6 二層平面圖 11-8
圖11-7 二層面積計算圖 11-9
圖11-8 三層平面圖 11-10
圖11-9 三層面積計算圖 11-11
圖11-10 四層平面圖 11-12
圖11-11 四層面積計算圖 11-13
圖11-12 五層平面圖 11-14
圖11-13 五層面積計算圖 11-15
圖11-14 六層平面圖 11-16
圖11-15 六層面積計算圖 11-17
圖11-16 七層平面圖 11-18
圖11-17 七層面積計算圖 11-19
圖11-18 八層平面圖 11-20
圖11-19 八層面積計算圖 11-21
圖11-20 九層平面圖 11-22
圖11-21 九層面積計算圖 11-23
圖11-22 十層平面圖 11-24
圖11-23 十層面積計算圖 11-25
圖11-24 屋突一層平面圖 11-26
圖11-25 屋突二、三層平面圖 11-27
圖11-26 地下一層平面圖 11-28
圖11-27 地下一層面積計算圖 11-29
圖11-28 地下二層平面圖 11-30
圖11-29 地下二層面積計算圖 11-31
圖11-30 地下三層平面圖 11-32
圖11-31 地下三層面積計算圖 11-33
圖11-32 透視圖 11-34
圖12-1 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一) 12-2
圖12-2 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二) 12-3
圖12-3 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(三) 12-4
圖12-4 空調主機位置示意圖 12-5
圖12-5 樓層配置示意圖 12-6
圖12-6 地上七、八層樓高使用示意圖 12-7
圖12-7 地面層車行及人行動線示意圖 12-8
圖12-8 地面層裝卸車位軌跡示意圖(一) 12-9
圖12-9 地面層裝卸車位軌跡示意圖(二) 12-10
圖12-10 地面層裝卸車位軌跡示意圖(三) 12-11
圖12-11 地下一層汽機車停車動線示意圖 12-12

圖12-12 地下二、三層汽機車停車動線示意圖 12-13
圖12-13 一層無障礙空間檢討圖 12-14
圖12-14 地下一層無障礙空間檢討圖 12-15
圖12-15 地上層無障礙空間檢討圖(一) 12-16
圖12-16 地上層無障礙空間檢討圖(二) 12-17
圖12-17 地上層無障礙空間檢討圖(三) 12-18
圖12-18 防災計畫圖(一) 12-19
圖12-19 防災計畫圖(二) 12-20
圖12-20 防災計畫圖(三) 12-21
圖12-21 防災計畫圖(四) 12-22
圖12-22 防災計畫圖(五) 12-23
圖12-23 防災計畫圖(六) 12-24
圖12-24 防災計畫圖(七) 12-25
圖12-25 防災計畫圖(八) 12-26
圖12-26 防災計畫圖(九) 12-27
圖12-27 防災計畫圖(十) 12-28
圖12-28 防災計畫圖(十一) 12-29
圖12-29 防災計畫圖(十二) 12-30
圖12-30 地面層景觀配置平面圖 12-31
圖12-31 屋突層景觀配置平面圖 12-32
圖12-32 地面層綠化檢討圖 12-33
圖12-33 屋頂層綠化面積檢討圖 12-34
圖12-34 地面層綠覆檢討圖 12-35
圖12-35 地面層植栽設計圖(喬木) 12-36
圖12-36 地面層植栽設計圖(灌木、地被) 12-37
圖12-37 屋突層植栽設計圖(喬木、灌木、地被) 12-38
圖12-38 垂直綠化設計說明圖 12-39
圖12-39 地面層鋪面設計圖 12-40
圖12-40 屋頂層鋪面設計圖 12-41
圖12-41 景觀燈光計畫圖 12-42
圖12-42 地面層景觀燈光計畫圖 12-43
圖12-43 屋突層景觀燈光計畫圖 12-44
圖12-44 街道家具配置圖(一) 12-45
圖12-45 街道家具配置圖(二) 12-46
圖12-46 地面層景觀剖面圖 12-47
圖12-47 屋突層景觀剖面圖 12-48
圖12-48 街景透視模擬圖-中正路 12-49
圖12-49 街景透視模擬圖-福營路 12-50
圖12-50 全區都市紋理示意圖 12-51
附圖1 共用專有圖(一) 附錄-13
附圖2 共用專有圖(二) 附錄-14
附圖3 共用專有圖(三) 附錄-15
附圖4 共用專有圖(四) 附錄-16
附圖5 共用專有圖(五) 附錄-17
附圖6 共用專有圖(六) 附錄-18
附圖7 共用專有圖(七) 附錄-19
附圖8 共用專有圖(八) 附錄-20
附圖9 共用專有圖(九) 附錄-21
附圖10 共用專有圖(十) 附錄-22
附圖11 共用專有圖(十一) 附錄-23
附圖12 共用專有圖(十二) 附錄-24
附圖13 共用專有圖(十三) 附錄-25
附圖14 共用專有圖(十四) 附錄-26

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 11-3
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		
	規劃團隊：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 ㎡				
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 ㎡	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 ㎡ (100.00%)			

報核時同意比率	私有土地		私有合法建築物	
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	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%

相關審查辦理進度

都市設計審議	依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第3項涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定
交通影響評估	
容積移轉審查	113年1月30日完成書面審查
工業區總量管制	114年4月14日取得同意
其他	

建築規劃設計

棟別數	1幢1棟	單元戶數	37戶
地上層	10層	實設停車位數	74部(不含1部垃圾車位、3部裝卸車位)
地下層	3層	實設機車位數	45部(不含6部臨停車位)
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	114年2月24日	第2次專案小組
112年12月25日	事業計畫報核	114年9月26日	新北市都市更新及爭議處理審議會第86次會議
113年4月10日	公開展覽(15日)	年 月 日	發布實施
113年4月16日	公辦公聽會	年 月 日	
113年9月10日	第1次專案小組	年 月 日	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

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(㎡)	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

「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」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府民國114年12月9日新北更發字第1144645211號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
經查卷附之計畫書部分內容尚需修正，意見臚列如下，請據以修正後補送相關文件及資料：			
（一）	審議資料表：相關案件辦理進度-都市設計審議部分，請註明依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第3項涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。	遵照辦理，配合補充。	審議資料表
（二）	第綜-1頁，新北市都市更新及爭議處理審議會第86次會議意見回應綜理表之主持人誤植，請修正。	遵照辦理，配合修正。	P.綜-2
（三）	第11-4頁，面前道路投影面積檢討圖有誤，請修正。	遵照辦理，配合修正。	P.11-4
（四）	第12-37頁，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）書」第15點規定，灌木之覆土深度應大於0.6公尺，經查本案規劃「月橘」未符合規定，請修正。	遵照辦理，配合修正月橘之覆土深度大於0.6公尺。	P.12-37
（五）	請於計畫書第20章之其他應表明事項部分補充載明「本案併同規劃中正路側公有人行道涉及遷移高壓變電箱、取消既有機車位等事項，後續將配合相關單位意見辦理，另應依新莊區公所114年6月23日新北莊工字第1142346028號函規劃鋪面顏色，並於建照加註「辦理人行道認養」相關文字。」。	遵照辦理，配合補充。	P.20-1
（六）	請於計畫書補充建照預審結果修正對照表。	遵照辦理，本案業已檢附建照預審結果修正對照表。	P.綜-11

「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」新北市都市更新及爭議處理審議會第86次會議意見回應綜理表

依據新北市政府民國114年10月7日新北府城更字第1144642508號函

開會時間：民國114年9月26日(星期五)上午9時30分　　開會地點：新北市政府28樓都委會會議室　　主持人：陳委員純敬　　記錄：李芳瑋

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見				
一	都市更新處	(一)有關本案併同規劃中正路側公有人行道涉及遷移高壓變電箱、取消既有機車位等事項，請依相關單位意見辦理；另後續應依新莊區公所114年6月23日新北莊工字第1142346028號函規劃鋪面顏色，並應於建照加註「辦理人行道認養」相關文字。	遵照辦理，後續於建照配合加註相關文字。	-
		(二)請於計畫書中檢附本案建築物結構安全措施及樓地板載重符合相關規定之結構技師及建築師簽證。	遵照辦理，配合檢附本案建築物結構安全措施及樓地板載重符合相關規定之結構技師及建築師簽證。	P.附錄-60
		(三)第22章，實施進度部分，請依實際審議時程調整預計實施進度。	遵照辦理，配合調整預計實施進度。	P.22-1
二	決議	(一)建築規劃設計部分同意實施者取消設置地上10層一般事務所，並集中設置作業廠房；其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報內容通過。	遵照辦理，經考量後本案取消地上10層一般商業設施(一般事務所)之規劃，修正後僅地上1層規劃一般商業設施(銀行分支機構)，即無商業使用樓層未連續設置之情形。	P.11-3、11-24、12-6
		(二)有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	遵照辦理。	-
		(三)請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第9點規定辦理。	遵照辦理。	-

「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」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府民國114年6月19日新北更發字第1144637327號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	未依前次專案小組會議決議修正部分臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖後補送相關文件及資料： (一)依前次專案小組會議委員意見第7點－(二)建築物規劃建築物規劃(立面設計)：「3.請刪除建物外觀掛有名稱之裝飾。」，請確實將建物名稱全部刪除。	遵照辦理，配合刪除建物外觀掛有名稱之裝飾。	P.12-4
	(二)依前次專案小組會議委員意見第7點－(四)建築物規劃(空間規劃)：「2.……有關無障礙停車位(汽車、機車)皆需跨越車道，請加強相關警示設備規劃。」，經查計畫書第12-15頁僅於無障礙汽車位周邊加強警示設備，未見無障礙機車位周邊加強警示，請修正。	遵照辦理，配合於無障礙汽車位及無障礙機車位周邊加強警示設備，並設置行穿線作為引導。	P.12-12、12-15
	(三)依前次專案小組會議委員意見第7點－(七)與鄰地開放空間串聯關係：「2.……中正路側併同規劃建築線外公有人行道，請實施者洽區公所確認是否同意施作，並應取得相關函文佐證。」、結論第1點，請確實函詢區公所並檢附相關函文佐證，始得辦理大會程序。	遵照辦理，配合補充區公所函文，本案後續將於建造執照加註辦理公有人行道認養，並依相關規定辦理認養程序。	P.附錄-55 至附錄-57
	(四)依前次專案小組會議委員意見第7點－(八)車道與車位規劃：「2.更新單元範圍外：……本案車道出入口臨福營路，將影響既有機車位、花台、變電箱、大型喬木等，該地號為國有且非基地範圍內，故請實施者與國產署、相關單位確認得否調整後配合調整規劃。」部分，請於計畫書補充花台、範圍內圍牆及大型喬木等設施後續調整規劃及洽相關單位確認結果。	有關車道出入口臨福營路側花台、範圍內圍牆及大型喬木等設施後續調整規劃業於第二次專案小組會議說明如下： 1.花台： (1)經釐清基地範圍外臨福營路側上之既有花台，為本案前土地所有權人-臺灣鍊水股份有限公司-為阻擋車輛停放於後門口，自行施作之違章雜項工作物(花台)，現此雜項工作物所有權已隨本案範圍內土地及其地上建物移轉予目前土地所有權人-台寶實業股份有限公司-。 (2)鑑於前開違章雜項工作物(花台)現況係與本案範圍內圍牆相連接，考量安全因素，未來於本案拆照核准後，將與範圍內圍牆一併拆除，並復原為道路使用。 (3)本案臨福營路側基地範圍外花台係坐落於同段661及737地號土地，管理機關為農業部農田水利署桃園管理處，經洽詢該處共同整體規劃之意願，其表示欲請本案協助辦理變更都市計畫並以權利變換方式參與都市更新共同規劃，惟該2筆土地使用分區為農業區，現況為福營路道路使用，依現行法規檢討無法併同本案辦理變更都市計畫及參與都市更新。 2.範圍內圍牆：後續併同基地內建物一併拆除。 3.大型喬木：位於花台之上，後續併同花台一併拆除。	P.12-31
	(五)依前次專案小組會議委員意見第7點－(八)車道與車位規劃：「3.更新單元範圍內：(1)考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並依交通局意見修正。」，依交通局意見應設置6公尺、寬2.5公尺之短時臨停空間，請向交通局確認並檢附相關函文佐證。	遵照辦理，本案囿於基地條件及全案停車內化需求，無法於地面層設置6M×2.5M之短時臨停空間，故調整於地面層臨福營路側內化設置2個2M×1M短時臨停空間，如遇短時臨停空間不足或裝卸車位無使用時，將由管理人員引導短時臨停車輛停放於裝卸車位，相關規劃業經新北市政府交通局民國114年7月17日新北交規字第1141391701號函無意見，並配合補充交通局函文佐證。	P.12-8、附錄-58、附錄-59
	(六)依前次專案小組會議委員意見第7點－(八)車道與車位規劃：「3.更新單元範圍內：(3)車道出入口請退縮至裝卸車位之後。」，請依會議結論將車道出入口退縮至裝卸車位之後，避免後續地下室出車時未能即時確認裝卸車位動線而造成危險。	本案車道出入口前已預留12.3M至14.7M以上緩衝空間，並安裝出入車警示燈及反光鏡加強警示，同時現場將派遣管理人員引導裝卸車位使用行進動線，並經交通軌跡線模擬無安全疑慮，相關規劃新北市政府交通局民國114年7月17日新北交規字第1141391701號函亦無意見。	P.12-8 至 12-11、附錄-58、附錄-59
	(七)依前次專案小組會議結論：「一、本案完成下列事項始得辦理大會程序：……(二)申請辦理增額容積價金估價作業並確認應繳納之金額。」，請檢附本案申請辦理增額容積價金估價作業之相關函文，並應確認繳納金額始得辦理大會程序。	遵照辦理，本案業於民國114年5月27日申請辦理增額容積價金作業，惟本案採協議合建方式實施，共同負擔未提列增額容積價金，後續將於核定前確認繳納金額。	P.附錄-36
二	另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下： (一)計畫書第11-3頁，面積計算表中容積移轉部分，本案應係申請區外容移，請修正。	遵照辦理，配合修正。	P.11-3
	(二)計畫書第12-43頁，應以景觀高燈為主，請移除西北側人行道旁LED線燈，以避免造成地面眩光。	遵照辦理，配合移除西北側人行道旁LED線燈。	P.12-43

「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」新北市政府交通局審查意見回應綜理表

依據新北市政府交通局民國114年6月12日新北交規字第1141143870號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴事務所114年5月27日114(威)字第1140004號函。	-	-
二	本案設有銀行機構且臨新莊區幹道中正路，請再檢視停車需求是否內部化，並明確說明銀行機構洽辦民眾車輛使用停車空間規劃及數量，並請研議鼓勵進駐單位員工使用大眾運輸之積極措施。	本案銀行機構主要服務對象為地區性工商團體及居民，主要多以步行方式洽訪，如有汽車臨停需求可先與銀行預約訪客停車，並派遣管理人員導引使用地下一層臨停車位；如有機車臨停需求，本案以土管標準另設置6部機車臨停車位供使用，並派遣管理人員導引至地下一層使用，將停車需求內部化。	P.12-12、附錄-58、附錄-59
三	無障礙車位應鄰近梯廳並避免動線穿越車道，請研議調整停車位配置或加強標示及照明。	遵照辦理，本案於無障礙汽車位及無障礙機車位周邊加強警示設備，並設置行穿線作為引導。	P.12-12、12-15、附錄-58、附錄-59
四	請釐清對照表修正頁次標示，確認與相關圖說一致。	遵照辦理，配合釐清修正。	-

依據新北市政府交通局民國114年7月2日新北交規字第1141248745號及民國114年7月4日新北交規字第1141263828號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴處114年6月24日新北更發字第1144637876號函。 復貴事務所114年6月26日114(威)第1140006號函。	-	-
二	考量本案設有銀行機構且臨新莊區主要幹道中正路，仍請補充導引洽辦民眾車輛使用停車空間之積極措施，避免違規臨停於周邊道路。	遵照辦理，本案於中正路側設置臨停車指引告示牌，並於福營路入口處，派遣管理人員引導臨停車輛至地下一層臨停車位停放，並請未來進駐銀行於文宣上加以宣導，避免違規臨停周邊道路之情況。	P.12-8、附錄-58、附錄-59
三	有關設置短時臨停空間之規劃請補充說明裝卸車位是否亦可供短時臨停車輛使用。	遵照辦理，如遇短時臨停空間不足或裝卸車位無使用時，將由管理人員引導短時臨停車輛停放於裝卸車位。	P.12-8、附錄-58、附錄-59

依據新北市政府交通局民國114年7月17日新北交規字第1141391701號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	復貴事務所114年7月11日114(威)第1140007號函。	-	-
二	本案銀行機構臨新莊區幹道中正路，為避免洽辦民眾違規停車於路側及開放空間影響人車通行，請申請單位補充鼓勵洽辦民眾使用停車空間之具體措施與落實手段。	遵照辦理，有關鼓勵民眾使用臨停空間之積極措施，本案已於地下一層增設機車臨停車位，同時於中正路設置臨停車輛指引告示牌面，並請進駐銀行單位於相關空間製作文宣加以宣導。 未來實際營運後，將由銀行業者安排管理人員，協助引導民眾至地下停車空間，如遇違規情形且勸導無效，將主動通知警察機關。同時將相關管理辦法列入管理規約以及銷售與租賃契約，由管委會協助督導與落實。	P.12-8、附錄-58、附錄-59

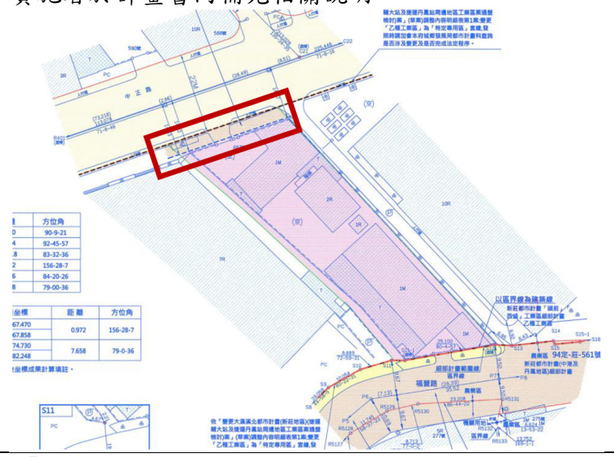
「擬訂新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案」第二次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

依據新北市政府民國114年3月19日新北府城更字第1144633165號函

開會時間：民國114年2月24日(星期一)上午9時30分　　開會地點：新北市政府28樓都委會會議室　　主持人：孫委員振義　　記錄：黎品辰

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見				
一	新北市政府工務局（書面意見）	（四）臨接中正路計畫道路側原現有巷範圍內是否開挖地下室請釐清。	本案將併案辦理現有巷廢止，故無現有巷範圍內開挖之情形。	P.11-2
		（二）建築面積如何計算，請於1層平面圖上色區分範圍。	遵照辦理，已補充建築面積檢討圖，並上色區分範圍。	P.11-6
		（三）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第16、164條件建築物高度相關檢討。	本案為新莊都市計畫區範圍內，無須檢討建築技術規則建築設計施工編第16條；配合補充依建築技術規則建築設計施工編第164條檢討建築物高度。	P.11-4
		（四）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第14章工廠類建築物專章檢討。	遵照辦理，已補充檢討建築技術規則建築設計施工編第14章工廠類建築物專章。	P.6-27
		（五）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。	遵照辦理，本案為地上十層、地下三層，依建築設計施工編第96條規定設置通達各樓層安全梯；依建築設計施工編第97條檢討室內安全梯之構造。	P.11-5至11-25
		（六）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。	遵照辦理，已補充檢討於各層平面圖。	P.11-5至11-25
		（七）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第117、118、119條特定建築物檢討。	遵照辦理，已補充檢討建築技術規則建築設計施工編第117、118、119條特定建築物規定。	P.11-5
		（八）請補建築技術規則建築設計施工編第6章防空避難設備檢討。	遵照辦理，已補充檢討防空避難室檢討規定。	P.11-28
		（九）地下室停車空間請補標示車道寬度及停等空間尺寸，並補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	遵照辦理，已補充標示車道寬度及停等空間尺寸，並補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	P.11-28、11-30、11-32、6-28
		（十）設置裝飾柱部分請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」	遵照辦理，已補充檢討於各層平面圖。	P.11-5至11-25
二	新北市政府交通局（含書面意見）	（一）本案設有銀行機構且臨新莊區幹道中正路，請再檢視停車需求是否內部化，並請補充導引洽辦民眾車輛使用停車空間之措施，避免影響周邊道路車行。	本案銀行機構主要服務對象為地區性工商團體及居民，主要多以步行方式洽訪，如有汽車臨停需求可先與銀行預約訪客停車，並派遣管理人員導引使用地下一層臨停車位；如有機車臨停需求，本案以土管標準另設置6部機車臨停車位供使用，並派遣管理人員導引至地下一層使用，將停車需求內部化。	P.12-12
		（二）地下一層機車停車區設於坡道後方，車輛需於下坡後迴轉，易致生視覺死角，請再研議調整配置。	遵照辦理，本案於地下一層機車停車區加大機車迴轉及視線通透空間，並增加反射鏡與警告設施。	P.12-12
		（三）請再檢視停車場進出動線是否過於彎繞且易受裝卸車輛進出干擾。	遵照辦理，本案於圖面套繪停車場進出動線、裝卸車位車輛轉向軌跡及最大進出車輛尺寸，確保基地內轉向空間充足。	P.12-8至12-12
		（四）本案臨中正路側設有公有人行道，請研議調整東側植栽，確保鄰地車道破口視野通透。	遵照辦理，本案臨中正路側，配合調整東側植栽，確保鄰地車道破口視野通透，與人行空間緩衝。	P.12-8、12-49
		（五）因應新興消費模式，請研議設置6公尺、寬2.5公尺供外送、物流使用之短時臨停空間，並避免與人行空間有所干擾。	囿於基地條件及全案停車內化需求，本案無法於地面層設置6M×2.5M之短時臨停空間，故調整於地面層臨福營路側內化設置2個2M×1M短時臨停空間，如遇短時臨停空間不足或裝卸車位無使用時，將由管理人員引導短時臨停車輛停放於裝卸車位，相關規劃業經新北市政府交通局民國114年7月17日新北交規字第1141391701號函無意見，並配合補充交通局函文佐證。	P.12-8、附錄-58、附錄-59
三	新北市政府水利局（書面意見）	（一）查本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.215169公頃)，請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。	本案開發基地面積為2,151.69平方公尺，且皆屬依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」中「開發可建築用地」須申請建照者，需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	-
		（二）開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	遵照辦理，本案將依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，於建造執照取得後提送相關資料予水利局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	-
		（三）經查本案土地非位於本市市管河川區域及市管區域排水設施範圍內，以上查詢結果僅供參考，實際仍以地政事務所地籍鑑界為準。	敬悉，本案依現況測量圖、建築線指示圖及鑑界結果檢討，非位於本市市管河川區域及市管區域排水設施範圍內。	-
		（四）查本案計畫範圍內無涉雨水下水道，亦無未來待辦計畫。	敬悉。	-

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(五)有關本案汙水下水道用戶接管部分，查屬新莊二期十三標範圍，尚在規劃設計中，俟後續發包施工後，再由得標廠商協助銜接自設陰井。	敬悉。	-
四	新北市政府開發管理科(書面意見)	(一) 有關容積移轉部分，本案前經新北市政府 113 年 1 月 30 日新北府城開字第 1122589600 號函確認書面要件在案，本案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)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	敬悉。	-
		(二) 有關增額容積部分，本案前經新北市政府 113 年 1 月 30 日新北府城開字第 1122589074 號函確認書面要件在案，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，惟接受基地實際增額及移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	敬悉。	-
		(三) 有關工業區總量管制部分，本案前經新北市政府 113 年 5 月 27 日新北府城開字第 1130907823 號函同意暫予登錄在案，惟未於暫予登錄日起 3 個月內函知本府，爰其暫予登錄失其效力。另本案建築基地面積已達 2,000 平方公尺以上，為避免申請內容與審議結果不符，請依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置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第 5 點第 1 項第 5 款之規定於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，續行申請新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用書面審查。	遵照辦理，本次依第二次專案小組意見修正後，已於民國 114 年 4 月 14 日取得總量管制同意函，後續並依相關規定續行辦理。	P.附錄-41
五	新北市政府都市計畫科(書面意見)	有關本案實質容積率檢討部分經檢視超過允建容積率，請申請單位釐清確認。	本案允建總容積為 7,465.51 ㎡，實設總容積為 7,465.51 ㎡，實設容積率未超過允建容積率，符合規定。	P.11-3
六	新北市政府都市設計科(含書面意見)	本局前以 113 年 9 月 10 日新北城設字第 1131732020 號函提供意見，本次新增意見如下： (一) 請釐清 A-A'剖立面圖，喬木覆土深度 1.5 公尺。	遵照辦理，已修正 A-A'剖立面圖，其喬木覆土深度為 2.5 公尺。	P.12-47
		(二) 請依建築技術規則第 59 條第 3 款檢討同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，惟其免設部分應擇一適用。	遵照辦理，本案依建築技術規則第 59 條第 3 款規定，依不同使用用途分別計算設置之汽車空間。	P.6-15
七	新北市政府都市更新處	(一) 本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本次審議僅就都市更新及都市設計等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。	敬悉。	-
		(二) 配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	-
		(三) 事業計畫書意見如下： 1. 第一次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表部分： (1) 第綜-1 頁，項次二之(二)審查意見文字誤植，請修正。 (2) 第綜-3 頁，項次十之(二)之 4 意見回應及處理情形，實設總樓地板面積與面積計算表不一致，請釐清。 2. 第 6 章，與都市計畫之關係部分： (1) 都市計畫法新北市施行細則： A. 第 37 條：檢討內容部分誤植，請修正。 B. 第 41 條：條文內容缺漏，請補充。 (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： A. 第 13 條：檢討內容誤植，請修正。	1. (1)遵照辦理，配合修正。 (2)遵照辦理，配合修正。 2. (1) A.遵照辦理，配合修正。 B.遵照辦理，配合補充。 (2) A.已修正檢討內容。	 P.綜-9 P.綜-11 P.6-8 P.6-9 P.6-16

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		B. 第 16 條：檢討法定開挖率與面積計算表不一致，請釐清。 (3) 新北市都市更新審議原則：第 15 條：本案一層及八層作商業使用，應檢討，請修正。	B.遵照辦理，配合修正。 (3)遵照辦理，配合補充說明本案於地面層設置一般商業設施(G1 銀行分支機構)，供更新後地主分回作為出租銀行業使用，另因實施者有公司營業使用需求，囿於實施者更新後分回樓層為地上六至十層，考量廠房集中設置便於管理，故本次修正將一般商業設施(G2 一般事務所)設置於地上十層，提請審議放寬。	P.6-16 P.6-18
委員意見				
一	人民陳情	本案自報核迄今尚無人民陳情。	敬悉。	-
二	更新單元範圍	(一) 經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」且範圍尚屬合理，經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。	敬悉。	-
		(二) 另前次專案小組請實施者將本案建築規劃(車道出入口位置)與鄰地土地整體規劃考量(詳簡報第 33、34 頁)，查 661、737 地號土地為國有土地，經農業部農田水利署桃園管理處以 113 年 11 月 21 日農水桃園字第 1138231662 號函表達欲納入參與都市更新，後經市府城鄉局函覆安泰段 737 地號屬農業區(另查 661 地號同屬農業區)，爰未符新北市都市更新單元範圍規定，故本次仍依第 1 次專案小組審竣更新單元範圍據以審議。	敬悉。	-
三	都市計畫相關法規	請依都市計畫科意見配合修正。	遵照辦理。	-
四	現有巷道廢止	(一) 有關現有巷道(中正路)路幅大於計畫道路部分，前經本府核發 79 指-莊 05-0563 號建築線指定在案，後依 86 年 1 月 20 日北府工都線字第 140 號函都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定方式專案研討會議紀錄，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線。	遵照辦理，本案以都市計畫道路之境界線為建築線。	P.11-2、11-5
		(二) 承上，考量該範圍惟仍屬現有巷道，爰同意依新北市都市更新審議原則第19點情形三(大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已經開闢者)廢止，請實施者於計畫書內補充相關說明。 	遵照辦理，配合補充廢止現有巷道相關說明。	P.11-1、11-2
五	建築容積獎勵	(一) 「結構安全未達最低等級」基準容積 7.21%之獎勵值(面積 326.23 平方公尺)，經查係依新北市都市更新審議原則採使用執照面積計算(且小於謄本面積)，尚符規定，專案小組原則同意。	敬悉。	-
		(二) 「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 271.11 平方公尺)，經實施者簡報第 29 頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。	遵照辦理，後續依規定與市府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。	-
		(三) 「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 316.29 平方公尺)，事業計畫報核日為 112 年 12 月 25 日，經查尚符規定，第 1 次專案小組原則同意，本次	敬悉。	-

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		無新增意見。		
		(四)「建築規劃設計獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積451.85平方公尺)，經實施者會上簡報第29頁說明退縮範圍內均未設置圍牆或人工構造物，專案小組原則同意。	敬悉。	-
六	工業區環境友善方案	依新北市都市更新審議原則第16點規定檢討，本案申請建築容積獎勵額度30.21%，超過基準容積30%，爰實施者提出環境友善方案捐贈新北市城鄉發展基金3萬1,670元，請實施者補充環境友善方案捐贈及公共開放空間管理維護基金計算方式後，專案小組原則同意，並應於事業計畫核定前繳納。	遵照辦理，已補充環境友善方案捐贈及公共開放空間管理維護基金計算方式，後續並於事業計畫核定前繳納完成。	P.24-1、20-1
七	建築規劃設計—工業區	(一)產業型態： 1. 本案預定規劃進駐業者為「電子輕工業」，請實施者加強說明主要機械與設備作業廠房空間實際使用需求與用途規劃。	本案於地上七、八層規劃樓高7M，以提供電子輕工業足夠之空間建置天車、吊具及自動化設備等機房設施，有利於業者提升生產效率與未來擴充性，並提高廠商進駐之意願。	P.12-7
		2. 加強說明建築物結構作業安全措施及樓地板是否足敷機械設備載重。	本案建築物結構安全措施及樓地板載重符合相關規定，並由沈榮村結構技師與彭信蒼建築師、吳明威建築師簽證負責。	-
		3. 本案規劃一般商業設施請依市府城鄉發展局開發管理科意見重新申請工業區總量管制審查。	遵照辦理，本案已於民國114年4月14日重新取得總量管制同意。	P.附錄-41
		(二)建築物規劃(立面設計)： 1. 經實施者會上簡報第24頁說明立面規劃構想，惟仍請補充說明建築物立面色彩、明度規劃構想與鄰地現有建築物規劃之融合性，其餘尊重建築師設計構想。	遵照辦理，已補充說明建築物立面色彩、明度規劃構想與鄰地現有建築物規劃之融合性。	P.12-1 至 12-4、12-49、12-50
		2. 請於立面圖補充空調主機設置位置。	遵照辦理，已補充標示空調主機位置。	P.12-5
		3. 請刪除建物外觀掛有建物名稱之裝飾物。	遵照辦理，配合刪除建物外觀掛有名稱之裝飾物。	P.12-4
		(三)建築物規劃(使用性質)： 地上1層設置銀行分支機構、地上2至5層設置作業廠房、地上6層設置一般事務所、地上7至10層設置作業廠房，經實施者會上簡報第30、31頁說明後，請依下列意見修正後，專案小組原則同意： 1. 經查尚符「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」相關規定。 2. 依新北市都市更新審議原則第15點第2項：「其他土地使用分區作商業使用者，商業使用之樓層應自地面起連續設置」： (1)本案一般商業設施設置分別於地上1、6層，經實施者簡報第31頁說明地上6至10層係由實施者分回，且地上6層一般事務所係由實施者分回作公司營業使用，專案小組原則無意見。 (2)惟未連續設置部分依審議原則應說明必要性後提審議會(大會)放寬，或請實施者自行調整樓層規劃。	本案於地面層設置一般商業設施(G1 銀行分支機構)，供更新後地主分回作為出租銀行業使用，另因實施者有公司營業使用需求，囿於實施者更新後分回樓層為地上六至十層，考量廠房集中設置便於管理，故本次修正將一般商業設施(G2 一般事務所)設置於地上十層，並符合「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」，提請審議會同意。	P.12-6
		(四)建築物規劃(空間規劃)： 1. 經實施者會上簡報第38頁，產業使用空間集中設置公共服務核空間，尚符規定，專案小組原則無意見。	敬悉。	-
		2. 依實施者會上簡報第12頁，有關無障礙停車位(汽車、機車)皆需跨越車道，請加強相關警示設備規劃。	遵照辦理，配合補充標示相關警示設備配置。	P.12-15
		(五)建築規劃(照明計畫)： 臨接建築線側(中正路、福營路)，請以高燈規劃設置，以維護行人夜間行走安全與舒適度。	遵照辦理，配合修正為高燈設置。	P.12-43
		(六)綠化設計： 1. 依新北市都市更新審議原則第13點規定，屋頂應設置1/2面積以上之綠能設施或設備，雖實施者於計畫書第12-30頁檢討實際栽植灌木草花地被綠覆面積，惟請補充說明綠能設置規模。	遵照辦理，配合補充綠能設置規模檢討。 本案法定屋頂綠化面積=829.28/2=414.64㎡ 本案屋頂綠化面積=423.4㎡ ＞ 414.64㎡，符合規定。	P.12-34
		2. 4樓A2戶陽台種植樹木作垂直綠化，請實施者調整陽台空間，並退縮5樓樓板，留設樹木生長空間。	遵照辦理，本案4樓A2戶陽台種植樹木，已調整陽台空間，並退縮5至8樓樓板，留設樹木生長空間。	P.11-12 、 11-14 、 11-16 、

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
				11-18、11-20 P.12-39
		3. 更新單元範圍基地西側種植櫸木，惟緊靠鄰地大樓，考量日照不足之條件，請實施者調整為耐陰喬木。	遵照辦理，基地西側改種植水黃皮為耐陰喬木樹種。	P.12-31
		(七) 與鄰地開放空間串聯關係： 1. 依前次會議紀錄：「本案為單一地主且申請都更容積獎勵、增額容積、容積移轉等，應增加都更公益性，請實施者評估臨中正路側建築是否可再退縮以銜接鄰地廣場空間，並調整喬木於外部空間種植，以增加本案外部公益性。」 (1)經實施者簡報第 35 頁說明：「宥於本案基地形狀及後側裝卸車位內化處理，臨中正路側建物量體較難再向內退縮。故本案以調整植栽位置方式，提升北側人行空間之可見度，串聯鄰地人行動線及活動空間。」，考量本次規劃已優於前次，專案小組原則同意。	敬悉。	-
		(2)惟請實施者標示串聯鄰地之人行動線，並移除北側截角喬木，確保鄰地車道視野通透性。	遵照辦理，已補標示串聯鄰地之人行動線，並調整喬木景觀配置，確保鄰地車道視野通透性。	P.12-8、12-49
		2. 依實施者簡報第 29 頁，中正路側併同規劃建築線外公有人行道，請實施者洽區公所確認是否同意施作，並應取得相關函文佐證。	遵照辦理，配合補充區公所函文，本案後續將於建造執照加註辦理公有人行道認養，並依相關規定辦理認養程序。	P.附錄-55 至附錄-57
		(八) 車道與車位規劃： 1. 經實施者會上簡報第 39 頁，本案法定車位之 30%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，並預留管線及相關機房空間，請實施者於計畫書內補充說明後，專案小組原則同意。	遵照辦理，配合補充說明。	P.6-18
		2. 更新單元範圍外： 依前次會議紀錄：「本案車道出入口臨福營路，將影響既有機車位、花台、變電箱、大型喬木等，該地號為國有且非基地範圍內，故請實施者與國產署、相關單位確認得否調整後配合調整規劃。」，經實施者會上簡報第 33 頁說明後續調整規劃，惟取消既有機車位、擬遷移高壓變電箱、調整排水溝規劃等內容仍未確認，請實施者於大會前向相關管理機關確認調整規劃內容。	有關車道出入口臨福營路側，涉及基地範圍外相關設施調整規劃說明如下： 1.取消既有機車位：本案擬塗銷福營路側路邊機車停車位，並經交通局原則同意。 2.遷移高壓變電箱：本案臨中正路側之台電變電箱及高壓設備，經台灣電力股份有限公司台北西區營業處表示已受理申請設計拆除中。 3.調整排水溝規劃：本案福營路側未涉及排水溝調整。	P.附錄-28 P.附錄-28 -
		3. 更新單元範圍內： (1)考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並依交通局意見修正。	遵照辦理，惟囿於基地條件及全案停車內化需求，本案無法於地面層設置 6M×2.5M 之短時臨停空間，故調整於地面層臨福營路側內化設置 2 個 2M×1M 短時臨停空間，如遇短時臨停空間不足或裝卸車位無使用時，將由管理人員引導短時臨停車輛停放於裝卸車位，相關規劃業經新北市政府交通局民國 114 年 7 月 17 日新北交規字第 1141391701 號函無意見，並配合補充交通局函文佐證。	P.12-8、附錄-58、附錄-59
		(2)依建築技術規則設置大型裝卸車位部分，經實施者會上簡報第 36、37 頁檢討車行軌跡線、說明裝卸貨方式及大貨車、汽車之出入方式無動線交織等疑慮，專案小組原則同意。	敬悉。	-
		(3)車道出入口請退縮至裝卸車位之後。	本案車道出入口前已預留 12.3M 至 14.7M 以上緩衝空間，並安裝出入車警示燈及反光鏡加強警示，同時現場將派遣管理人員引導裝卸車位使用行進動線，並經交通軌跡線模擬無安全疑慮，相關規劃新北市政府交通局民國 114 年 7 月 17 日新北交規字第 1141391701 號函亦無意見。	P.12-8 至 12-11、附錄-58、附錄-59
		(九) 計畫書圖： 1. 請利用圖示說明基地開挖範圍與檢討植栽剖面(植栽深度、尺寸)。	遵照辦理，已補充圖示說明基地開挖範圍與補充檢討植栽剖面。	P.12-47 、 12-36
		2. 計畫書內剖面圖與平面圖不一致，請修正並補充垂直綠化剖面圖。	遵照辦理，已修正景觀剖面圖，並補充垂直綠化剖面圖。	P.12-47 、 12-39
		3. 請明確標示本案自行車停車位置。	遵照辦理，已補標示本案自行車停車位置。	P.12-8
		4. 請通盤檢討本案坡道斜率是否符合規定。	遵照辦理，本案地面層至地下一層坡道斜率為 1/8，地下一層至地下三層為 1/6，符合規定。	P.11-5 、 11-28 、 11-30 、 11-32

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八	建築規劃—低碳政策	(一) 本案更新單元面積大於 2,000 平方公尺(2,151.69 平方公尺)，應取得銅級綠建築標章及低碳建築標示第三級，經查本案已申請銀級綠建築獎勵，針對低碳建築標示第三級部分，經實施者會上簡報第 40 頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見。	敬悉。	-
		(二) 依「新北市都市更新審議原則」第 17 點第 2 項規定，都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之，本案報核日為 112 年 12 月 25 日，故免依上述規定檢討。	敬悉。	-
九	資金來源	本案資金來源為實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理，專案小組原則同意。	敬悉。	-
十	風險控管機制	實施者依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，經實施者簡報第 40 頁說明後續執行內容，請於計畫書補充契約書(草約)後，專案小組原則同意。	遵照辦理，配合補充信託草約。	P.附錄-44
十一	都更一箭	請實施者於本案大會前申請辦理增額容積價金估價作業以確認應繳納之金額。	遵照辦理，本案業於民國 114 年 5 月 27 日申辦增額容積價金作業。	P.附錄-36
十二	聽證程序	經審酌本案自報核迄今尚無人民陳情並於公展期滿後同意比率已達 100%，且以協議合建方式實施，爰本案尚符都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款規定：「依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。」，故免辦理聽證程序。	敬悉。	-
結論				
一	一、本案完成下列事項始得辦理大會程序： (一) 重新申請本案工業區總量管制審查並取得同意函。 (二) 申請辦理增額容積價金估價作業並確認應繳納之金額。 (三) 向相關管理機關確認中正路側公有人行道、高壓變電箱，及福營路側既有機車位、排水溝部分之調整規劃內容。 (四) 本案交通相關規劃內容修正後，請向交通局確認調整內容。 (五) 本案申請 106 專案，為加速審議且避免後續變更事業計畫之可能性，請配合辦理建照先行審查機制，並將建照初審結果併同修正計畫圖說。	(一)遵照辦理，本案已於民國 114 年 4 月 14 日重新取得總量管制同意。 (二)遵照辦理，本案業於民國 114 年 5 月 27 日申辦增額容積價金作業，後續將依審查金額繳納。 (三) 1. 中正路側公有人行道：本案後續將於建造執照加註辦理公有人行道認養，並依相關規定辦理認養程序，配合補充區公所函文。 2. 遷移高壓變電箱：本案臨中正路側之台電變電箱及高壓設備，經台灣電力股份有限公司台北西區營業處表示已受理申請設計拆除中。 3. 福營路側既有機車位取消：本案擬塗銷福營路側路邊機車停車位，並經交通局原則同意。 4. 福營路側排水溝規劃調整：本案福營路側未涉及排水溝調整。 (四)遵照辦理，本案交通相關規劃業於民國 114 年 5 月 27 日、6 月 26 日及 7 月 11 日函詢交通局確認，後續並依交通局民國 114 年 6 月 12 日、7 月 4 日及 7 月 17 日相關函文意見辦理。 (五)遵照辦理，本案已完成建照預審，並依建照初審結果修正計畫圖說。	P.附錄-41 P.附錄-36 P.附錄-55 至附錄-57 P.附錄-28 P.附錄-28 - P.附錄-58、附錄-59 P.附錄-42、附錄-43
二	本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，並請針對歷次會議紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。	遵照辦理。	-
三	本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本次審議僅就都市更新及都市設計等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。	遵照辦理。	-

新北市政府工務局補正通知書缺失附表內容修正情形(新北市建築師公會意見)

項目	補正事項	修正情形
一、缺件或不符(不全)事項補充說明	1.規定項目審查表(建造執照 A13-2、山坡地雜項執照 A23-1(第二類坡審案件檢附)、變更使用 C22-1、拆除執照 D13-1):請更正	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	2.土地使用權同意書(僅涉及者檢附):起造人與申請書不符、建築規模未填寫等，請依規定填寫	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	3.新北市禁限建管制系統暨平行分會查詢成果表(後附各單位回復公文及資料):缺	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	4.土壤液化潛勢區自行檢核表:缺	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	5.公寓大廈管理條例切結書(2 戶以上):修	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	6.建物拆除同意書(如有共同壁者須檢附拋棄書):缺	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	7.新北市無障礙建築物設計人自主檢查表及其相關圖說(加蓋騎縫章):請修正	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	8.綠建築相關報告書(加蓋騎縫章):缺	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	9.施工說明書(加蓋騎縫章)、拆除施工計畫說明書及拆除施工計畫範本(加蓋騎縫章):缺	感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
	10.其他事項不符或不全: 1、建築線指示圖字號填全。 2、因有兩位建築師，相關簽證及用印皆需用印簽名。 3、是否併案拆除執照請備註。 4、紙本套繪申請範圍請上色。 5、未檢附電子套繪圖。 6、技師相關簽證表及名冊未檢附。 7、相關用印文件應為同一套印鑑。 8、文資查詢截圖未附。 9、共用專有平面圖、開放空間管理維護基金圖未檢附。 10、拆除執照申請書備註欄位應填寫使照字號。 11、未檢附原使照平面圖。 12、違建拆除切結書。	1.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 2.感謝提醒，將於後續建照複審時補充二位建築師用印及簽名。 3.感謝提醒，將於後續建照複審時補充併案拆除執照備註。 4.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 5.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 6.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 7.感謝提醒，將於後續建照複審時卻認為同一套印鑑。 8.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 9.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 10.感謝提醒，將於後續建照複審時補充與使用執照字號。 11.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。 12.感謝提醒，將於後續建照複審時補充及修正。
二、書圖審查意見	1.補容積獎勵內容分別列出(書圖 A001 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關獎勵內容分別列出於圖面。
	2.圖例。(書圖 A002 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關圖例補充於圖面。
	3.實際留設尺寸應檢討。(書圖 A004 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	4.裝卸車位請補充線條尺寸(書圖 A007 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	5.停車位繪製(書圖 A007 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關停車位補充於圖面。
	6.補綠化圖例(書圖 A008 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關圖例補充於圖面。
	7.圖例(書圖 A008 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關獎勵內容分別列出於圖面。
	8.補示喬木距離(書圖 A009 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	9.空間與高度釋疑(書圖 A101 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	10.坡道性質應標示。(書圖 A101 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關汽機車共用坡道補充標示於圖面。
	11.車位補編號(書圖 A102 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關車位編號分別列出於圖面。
	12.地上一層平面圖圖例請確認（建築面積、法定空地）。(書圖 A102 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關圖例補充於圖面。
	13.為梯廳檢討或無障礙通路，圖例請確認。(書圖 A102 第 3 點註記)	已確實檢討，將相關圖例補充於圖面。
	14.是否為無障礙昇降機標示應清楚。(書圖 A102 第 4 點註記)	已確實檢討，將相關無障礙升降機標示於圖面。
	15.技術規則第 275 條檢討(書圖 A201 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關檢討內容分別列出於圖面。
	16.間距標示(書圖 A201 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	17.5*6 標示(書圖 A201 第 3 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	18.地址是否為物質請釐清。(書圖 A201 第 4 點註記)	已確實檢討，並已修正相關內容。
	19.應依實際尺寸檢討。(書圖 A201 第 5 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	20.空間名稱表示(書圖 A202 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關空間名稱分別列出於圖面。
	21.6 公尺標示(書圖 A202 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	22.尺寸應標示。(書圖 A202 第 3 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	23.樓梯對角線距離檢討，請依#275 條檢討(書圖 A203 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關檢討內容分別列出於圖面。
	24.文字標示應以清楚為原則。(書圖 A203 第 2 點註記)	已確實檢討，將文字標示補充於圖面。
	25.空間名稱說明(書圖 A204 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關空間名稱分別列出於圖面。
	26.無障礙廁所數量請依規定檢討(書圖 A204 第 2 點註記)	已確實檢討，將新增無障礙廁所分別繪於圖面。
	27.陽台請標示計入容積(書圖 A205 第 1 點註記)	已確實檢討，將補充標示於圖面。
	28.？(書圖 A205 第 2 點註記)	已確實檢討，修正於圖面。
	29.走廊淨寬(書圖 A206 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。

項目	補正事項	修正情形
	30.步距線修正(書圖 A207 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設步距標示補充於圖面。
	31.步距(書圖 A207 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關留設步距標示補充於圖面。
	32.步距(書圖 A207 第 3 點註記)	已確實檢討，將相關留設步距標示補充於圖面。
	33. (書圖 A209 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關內容分別檢討列出於圖面。
	34.步距 50 重覆 25 修正(書圖 A211 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設步距標示補充於圖面。
	35.水箱請依規定構造(書圖 A212 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	36.釐清女兒牆高度(書圖 A212 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	37.外圍 1 公尺標示(書圖 A212 第 3 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	38.立面材料標示(書圖 A301 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關立面材質分別列出於圖面。
	39.請標示梁下及版下淨尺寸(書圖 A401 第 1 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	40.無礙障廁所數量請補說明(書圖 A601 第 1 點註記)	已確實檢討，將新增無障礙廁所分別繪於圖面。
	41.詳圖請補尺寸(書圖 A601 第 2 點註記)	已確實檢討，將相關留設尺寸標示補充於圖面。
	42.地面不同材質未標示。(書圖 A601 第 3 點註記)	已確實檢討，將相關地面材質分別列出於圖面。
	43.貨梯詳圖是否檢附？(書圖 A602 第 1 點註記)	已確實檢討，將補充修正相關內容。
	44.標示原使用執照號碼(書圖 A803 第 1 點註記)	已確實檢討，將原使用執照號碼補充標註於圖面。
	45.補原使照竣工圖(書圖 A805 第 1 點註記)	已確實檢討，將補充修正相關內容。
	46.土地同意書面積有誤(書圖 D3-001 第 1 點註記)	已確實檢討，將補充修正相關內容。
	47.室裝請補剖面圖(書圖 E101 第 1 點註記)	已確實檢討，將補充修正相關內容。
	48.屋頂底圖說明(書圖 E107 第 1 點註記)	已確實檢討，將修正底圖相關內容。

「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」第一次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表

依據新北市政府民國113年9月23日新北府城更字第1134611694號函

開會時間：民國113年9月10日(星期二)下午2時30分　　開會地點：新北市政府28樓都委會會議室　　主持人：孫委員振義　　記錄：黎品辰

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見				
一	財團法人臺灣建築中心(含書面意見)	(一)綠建築(銀級)原則符合審議規定。	敬悉。	—
		(二)低碳建築標示(第三級)：		
		1. 本案應取得低碳建築標示第三級，建議本案在取得建築執照時，可同步申請候選低碳建築證書評定，確保相關設計可達到第3級要求後，後續在取得使用執照後，申請低碳建築標示才不會有評定結果達不到3級，但建築物已建造完成導致無法提升等級之狀況發生。	遵照辦理，本案將於申請建照執造階段同步申請候選低碳建築證書評定。	—
		2. 本案低碳建築計劃仍採用低碳建築聯盟所核發之銅級低碳建築標章進行規劃，建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版相關低碳設計建議，改以內政部候選低碳建築證書第三級進行規劃。	遵照辦理，本案申請候選低碳建築證書評定將參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版相關低碳設計建議，以內政部候選低碳建築證書第三級進行規劃。	附件冊
		3. 本案為地下3層，地上10層鋼筋混凝土造建築物，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據，並可依照評估手冊初步計算等級落點。	遵照辦理，本案將保留地上層結構與地上層結構等軀體構造於設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據，並依照評估手冊初步計算等級落點。	—
二	新北市政府交通局(書面意見)	(一) 本案共設有廠房30戶、銀行機構1戶，請再檢視裝卸車位、員工及洽辦民眾車位是否設足;請標示銀行機構運鈔車輛作業車位及動線；並請套繪全數裝卸車位車輛轉向軌跡、最大進出車輛尺寸、以及基地內轉向空間是否充足。	1. 本案預計引入就業人口約195人，現規劃74部汽車位(包含2部無障礙車位)、45部機車位、1部垃圾車臨停車位與訪客臨停分時共用設置於地下一層、法定裝卸車位 3 部設置於地面一層，經本案評估現規劃尚滿足裝卸、員工及洽辦民眾車位使用需求。 2. 本案配合於圖面套繪銀行機構運鈔車輛作業車位及動線、裝卸車位車輛轉向軌跡、最大進出車輛尺寸及確保基地內轉向空間充足。	P.12-5 至 P.12-8
		(二) 請補充廠房進駐業者類型及裝卸車輛進出頻率，並請再檢視停車場進出動線是否過於彎繞且易受裝卸車輛進出干擾。	本案廠房規劃進駐業者類型為「電子輕工業」，汽車、機車停車位主要供於本棟建築物員工內部停車使用，進出時間多為上下班時段，與大貨車主要卸貨時段不同，並無動線交織或干擾之疑慮。	P.12-5 至 P.12-8、P.21-2
		(三) 地下一層機車停車區設於坡道後方，車輛需於下坡後迴轉，易致生視覺死角，請研議調整配置並增加反射鏡與警告設施。	本案地下一層機車停車區已加大機車迴轉及視線通透空間並增加反射鏡與警告設施。	P.12-9
		(四) 本案臨中正路側設有公有人行道，請研議調整東側植栽，確保鄰地車道破口視野與人行空間緩衝。	本案臨中正路側，配合調整調整東側植栽，確保鄰地車道破口視野與人行空間緩衝。	P.12-5、12-45
		(五) 本案臨福營路側為彎道，且南北皆為鄰地破口、有大型物流與消防救災車輛進出，請研議調整植栽、確保視野通透性並於車輛進出時派員指揮。	本案臨福營路側人行步道已調整相關設計，將人行通行空間與車輛停放區以植栽加以明顯區隔並確保視野通透性，未來有車輛進出時將派員指揮。	P.12-5、12-46
		(六) 因應新興消費模式，請研議設置供外送、物流使用之短時臨停空間，並避免與人行空間有所干擾。	遵照辦理，配合於地上一層建築物西側臨福營路側留設 2 個外送鄰停區(2mx1m)。	P.12-5
		(七) 基地前方電箱建議遷移至基地內；人行退縮空間請考量自行車道與人行道共道配置，預留公共自行車設置空間。	本案台電電箱低壓設備保留於原處、高壓設備尚待台電公司確認遷移位置；本案人行退縮空間考量自行車道與人行道共道配置，已預留公共自行車設置空間於中正路側。	P.12-5
		(八) 頁5-3，中正路車道配置應為雙向4車道請修正。	遵照辦理，配合將中正路車道配置修正為雙向4車道。	P.5-3
三	新北市政府水利局(書面意見)	有關本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.215169公頃)，土地使用分區為乙種工業區，本局意見如下：		
		(一) 出流管制：請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。	本案開發基地面積為 2151.69 平方公尺，且皆屬依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」中「開發可建築用地」須申請建照者，需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	—
		(二) 透水保水：請依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取	遵照辦理，本案將依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，於建造執照取得後提送相關資料予貴局審查，並於基礎放	—

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		得核定函。	樣勘驗前取得核定函。	
		(三) 如開發基地位於水土保持法管轄範圍內，請開發單位於開發基地工程申請開工前，依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第4條規定辦理，經本局確認後得免進行上述2項檢核。	本案開發基地面積為2,151.69平方公尺，非屬水土保持法管轄範圍，且皆屬依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」中「開發可建築用地」須申請建照者，需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。	—
四	新北市政府工務局(書面意見)	(一) 有關附件提請討論事項「法定空地檢討」:請於第2-6頁鄰地得否單獨建築檢討圖補充說明劃定更新單元範圍後是否造成畸零地及佔用鄰地法定空地之情形，並於該頁檢討圖上簽名蓋章。	遵照辦理，配合補充說明本案未造成鄰地畸零地及佔用鄰地法定空地之情形並於檢討圖上簽名蓋章。	P.2-6
		(二) 請補附容積樓地板面積相關之檢討圖及計算式。	遵照辦理，配合補充檢討各樓層「容積樓地板面積」相關之檢討圖及計算式。	P.11-4至P.11-28
		(三) 請檢討各層防火門是否朝避難方向開啟。	遵照辦理，經檢視已確認相關各層防火門均朝避難方向開啟。	P.11-3至P.11-27
		(四) 請依技規280條檢討工廠類衛生設備。	本案每一樓層之衛生設備皆集中設置，符合技規 280 條衛生設備相關規定。	P.11-3至P.11-21
五	新北市政府養護工程處(含書面意見)	(一) 旨案計畫倘涉及新闢道路(含道路拓寬)部分，請申請逕依本府新建工程處新闢道路相關規定辦理；另涉及周邊道路復舊部分，仍逕依建築法之建築工程周邊道路修復規定辦理。	遵照辦理，本案未來若涉及周邊道路復舊部分，將依建築法之建築工程周邊道路修復規定辦理。	—
		(二) 臨中正路出入口全段鋪設為公有人行道，請實施者說明是否順平處理。	本案臨中正路側公有及基地退縮所設置之人行步道範圍皆與鄰地人行步道採順平處裡。	P.12-5、P.12-41
		(三) 另南側福營路非屬本處維管範圍。	敬悉。	—
六	新北市政府開發管理科(書面意見)	(一) 有關容積移轉部分，本案前經新北市政府113年1月30日新北府城開字第1122589600號函確認書面要件在案，本案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)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	敬悉。	P.附錄-33 至 P.附錄-34
		(二) 有關增額容積部分，本案前經新北市政府113年1月30日新北府城開字第1122589074號函確認書面要件在案，經書面審查結果，建築基地可申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限，惟接受基地實際增額及移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	敬悉。	P.附錄-35
		(三) 有關工業區總量管制部分，本案前經新北市政府113年5月27日新北府城開字第1130907823號函同意暫予登錄，申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業、一般服務業、餐飲業、第2目一般事務所及第4目銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構，於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過、申請建築執照、變更使用執照或設立許可後始得核准登錄。	本案已依本次修正內容重新取得總量管制同意。	P.附錄-40
七	新北市政府都市設計科(書面意見)	(一) 有關沿中正路設置1.5公尺植栽綠化部分，考量與鄰地人行空間串聯，其於鄰地銜接處應留設1.5公尺以上硬鋪面。	遵照辦理，本案沿中正路側於鄰地銜接處採順平處理並留設 1.5 公尺以上硬鋪面串聯鄰地人行動線及活動空間。	P.12-5 、 P.12-41、P.12-42
		(二) 有關福營路4公尺都更獎勵人行開放空間部分：		
		1. 為確保人行安全，4公尺人行開放空間與大貨車停放區應以植栽區隔，另其大型裝卸車位及裝卸空間(含卸貨平台)應補充大貨車轉彎軌跡檢討並合理詳細規劃，並依交通局意見辦理。	1. 遵照辦理，本案配合於 4 公尺人行開放空間與大貨車停放區以植栽區隔。 2. 配合依交通局意見辦理並配合補充大型裝卸車位及裝卸空間(含卸貨平台)大貨車轉彎軌跡。	P.12-5至P.12-8
		2. 涉及既有花台部分，應考量配合本案開放空間整體規劃調整。	基地外福營路側既有花台屬違章雜項工作物，後續將配合拆除，並復原為道路使用。	P.12-5
八	新北市政府都市計畫科(書面意見)	(一) 有關實設建築面積、設計建蔽率、實設總容積樓地板面積、設計容積率於11-2頁面中數值與換算數值皆不相符，另有實設建築面積部分，11-2計算表面積與12-22頁面實設建築面積亦不相符，請妥為釐清。	1. 經釐清本案實設建築面積為955.79㎡，設計建蔽率為44.42%、實設總容積樓地板面積為7,465.51㎡，設計容積率為346.96%無誤。 2. 本案實設建築面積為955.79㎡，修正地面層綠化檢討圖誤植數值。	P.11-2、P.12-29

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二) 另有關「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)」案第6點第3款規定之檢討(P6-14)，倘依都市計畫法新北市施行細則第18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，惟該項檢討結果勾選免檢討，卻又於檢討內容中表示應設置3部裝卸車位，爰旨案是否須依上開規定檢討請釐清。	經釐清本案已修正「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)」案相關檢討內容。本案申請內容非屬都市計畫法新北市施行細則第18條所列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，故確屬免檢討。	P.6-14
九	新北市新莊區公所(書面意見)	有關旨案提請討論事項六，本案臨建築線2側基地外之公有人行道、變電箱、機車停車位之調整經查調福營路側無本所維管之人行道，另查中正路側，電箱及停車格設置位置皆非屬本所維管之道路範圍，至於本所維管之人行道範圍如下圖紅色方框位置： 	敬悉。	—
十	新北市政府都市更新處	(一) 配合本市加速推動都市更新審查作業，市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	敬悉。	—
		(二)事業計畫書： 1.都市計畫法新北市施行細則應檢討最新版本。	遵照辦理，配合修正改採民國111年3月16日頒布「都市計畫法新北市施行細則」作為相關檢討依據。	P.6-2至P.6-13
		2.第綜-2、綜-3頁，修正頁次有誤，請修正。	遵照辦理，配合修正。	P.綜-7、綜-8
		3.第6-19頁都市更新審議原則18條檢討頁碼請檢附警示及管制號誌圖說頁碼。	遵照辦理，配合檢附警示及管制號誌圖說頁碼。	P.6-19
		4.第11-2頁面積計算表項次5實設總樓地板面積與項次8容積樓地板面積小計未合，請釐清。	遵照辦理，配合修正項次5為實設總容積樓地板面積7,465.51㎡，與項次8實設容積樓地板面積總計一致。	P.11-3
		5.未見12-1頁所述建物垂直綠化設計，請釐清。	遵照辦理，配合補充說明本案建物垂直綠化設計內容。	P.12-35
		6.第12-34頁退縮範圍不得有雨遮，A-A'剖面請修正。	遵照辦理，配合取消退縮範圍內雨遮設置。	P.12-43
		7.第18-1頁都市更新事業實施總經費成本明細表營建費用計算有誤，請釐清。	營建費用單價為營建費用複價除以總樓地板面積所得，故以樓地板面積乘以單價會與複價有差異，本表計算無誤。	P.18-1
委員意見				
一	人民陳情	本案自報核迄今尚無人民陳情。	敬悉。	—
二	法定空地檢討	請依工務局意見配合修正，續提下次專案小組討論。	遵照辦理。	—
三	更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，專案小組原則同意。	敬悉。	—
四	考量本案圖面多有缺漏、錯誤致無法判別設計，且經實施者說明立面、各層平面及樓層規劃等需大幅調整，將涉及整體設計調整，故有關後續相關議題請實施者依意見修正後，續提專案小組審議。		遵照辦理。	—
五	都市計畫相關法規	請依都市計畫科意見配合修正。	遵照辦理。	—
六	建築容積獎勵	(一) 申請「結構安全未達最低等級」基準容積7.21%之獎勵值(面積326.23平方公尺)，經查係依新北市都市更新審議原則以使用執照面積計算，且小於單元面積，尚符規定，續提下次專案小組討論。	敬悉。	—
		(二) 申請「綠建築(銀級)」基準容積6%之獎勵值(面積271.11平方公尺)，台建中心說明尚符規定，惟因實施者表示將大幅調整設計故續提下次專案小組討論。	敬悉。	—

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		（三） 申請「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 316.29 平方公尺)，事業計畫報核日為 112 年 12 月 25 日，經查尚符規定，專案小組原則同意。	敬悉。	—
		（四） 申請「建築物規劃設計」基準容積 10%之獎勵值(面積 451.85 平方公尺)，依新北市都市更新審議原則退縮範圍不得設置圍牆，本案東北側及西南側設有圍牆，請修正。	本案退縮範圍內無設置圍牆，已修正原圖面誤植之圍牆。	P.12-27、P.12-43
七	建築規劃設計 -工業區	（一）本案調整後設計仍應檢討「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」相關規定。	遵照辦理。	P.6-23、P.6-24
		（二） 依新北市都市更新審議原則第 15 點第 2 項，其他土地使用分區作商業使用者，依前項規定檢討，爰商業使用之樓層應自地面起連續設置，本案一般商業設施設置於地上 1、8 層並經實施者會議簡報第 28 頁說明地上 8 層一般事務所係由實施者分回作公司營業使用，惟仍請修正為連續設置並說明地上 8 層實際使用用途。	本案為符合與原地主更新後產權分配協議，將一般商業設施(G2 一般事務所)改設置於地上 6 樓，未來作為實施者分回作公司營業使用。	P.12-4
		（三）商業使用應規劃適當之裝卸、訪客臨停車位，該車位不得計入法定及自設車輛，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售移轉。	本案裝卸車位 3 部設置於地面一層、垃圾車及訪客臨停車位 1 部設置於地下一層，且未計入法定及自設車輛，並於 P.20-1 維護管理及保固事項中說明公寓大廈管理規約應加註不得銷售移轉。	P.20-1
		（四）本案申請建築容積獎勵額度 30.21%，超過基準容積 30%，爰實施者提出環境友善方案捐贈新北市城鄉發展基金 31,670 元，請配合後續設計調整重新檢討。	本案都市更新容積獎勵同前次小組版本申請 30.21%，故就超過 30%部分捐贈新北市城鄉發展基金，共計為 31,670 元。	P.24-1
		（五）本案停車空間含「捷運設施使用機車停車空間」，經實施者會上簡報第 30 頁說明為誤植，修正後專案小組無意見。	本案未設置捷運設施使用機車停車空間，已修正誤植文字。	P.12-4
		（六） 本案車道出入口臨福營路，將影響既有機車位、花台、變電箱、大型喬木等，該地號為國有且非基地範圍內，故請實施者與國產署、相關單位確認得否調整後配合調整規劃。	有關車道出入口臨福營路側，涉及基地範圍外相關設施調整規劃說明如下： 1.既有機車位：本案臨福營路側因有裝卸貨車進出，為考量機車停放安全，建議取消既有機車停車位。 2.花台： (1)經釐清基地範圍外臨福營路側上之既有花台，為本案前土地所有權人-臺灣鍊水股份有限公司-為阻擋車輛停放於後門口，自行施作之違章雜項工作物(花台)，現此雜項工作物所有權已隨本案範圍內土地及其地上建物移轉予目前土地所有權人-台寶實業股份有限公司-。 (2)鑑於前開違章雜項工作物(花台)現況係與本案範圍內圍牆相連接，考量安全因素，未來於本案拆照核准後，將與範圍內圍牆一併拆除，並復原為道路使用。 (3)本案臨福營路側基地範圍外花台係坐落於同段 661 及 737 地號土地，管理機關為農業部農田水利署桃園管理處，經洽詢該處共同整體規劃之意願，其表示欲請本案協助辦理變更都市計畫並以權利變換方式參與都市更新共同規劃，惟該 2 筆土地使用分區為農業區，現況為福營路道路使用，依現行法規檢討無法併同本案辦理變更都市計畫及參與都市更新。 3.變電箱：本案台電電箱低壓設備保留於原處，高壓設備尚待台電公司確認遷移位置。 4.大型喬木：位於花台之上，後續併同花台一併拆除。	P.12-27
		（七）本案車道出入口對側為幼兒園，應加強警示告示。	本案配合調整車道出入口位置，避免正對幼兒園，並於車道出入口加強警示燈告示。	P.12-5
		（八）依建築技術規則設置大型裝卸車位部分，請檢討車行軌跡線是否與車位、綠化範圍重疊，另本案車道出入口對側為消防局，請說明裝卸貨方式及大貨車、汽車、消防車之出入方式、時間點是否有動線交織等疑慮。	本案車行軌跡線未與車位、綠化範圍重疊，另大貨車進出轉向皆於基地內完成，並未影響對側消防車進出，且汽車、機車停車位主要供於本棟建築物員工內部停車使用，進出時間多為上下班時段，與大貨車主要卸貨時段不同，並無動線交織之疑慮。	P.12-5 至 P.12-8

項次	委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(九) 請依新北市都市更新審議原則第 14 點補充綠覆率應達 100%以上之檢討。	遵照辦理，本案實際栽植灌木草花地被綠覆面積為 1,206.29 ㎡已達法定綠覆面積 1,195.9 ㎡以上，故本案符合檢討。	P.12-31
		(十) 屋突植栽槽請留設合理覆土深度。	本案屋突植栽槽採薄層綠化方式，灌木及喬木部分分別留設 0.3m 及 0.9m 覆土深度，以利植物生長。	P.12-44
		(十一)本案預計更新後產值及引入就業人口，請於計畫書「效益評估」章節內載明。	遵照辦理，本案配合於計畫書「效益評估」章節內載明預計更新後產值及引入就業人口。	P.21-2
		(十二)本案西側是否有鄰地建物雨遮佔用部分，經實施者會上簡報第 36 頁說明原搭建之機車停車棚架已於 113 年 3 月拆除完成，故無鄰地建物雨遮佔用之情形。	本案無鄰地建物雨遮佔用之情形，範圍內 738 地號土地原出租予西側鄰地作為機車停車場使用，租約已於民國 113 年 2 月 29 日到期不續租，原搭建之機車停車棚架已於 113 年 3 月拆除完成。	—
		(十三)為因應新興消費模式，請設置供外送使用的短時臨停空間，請設置機車位 2 輛以上。	遵照辦理，本案配合於地上一層建築物西側臨福營路側留設 2 輛機車短時臨停空間。	P.12-5
		(十四)本案為單一地主且申請都更容積獎勵、增額容積、容積移轉等，應增加都更公益性，請實施者評估臨中正路側建築是否可再退縮以銜接鄰地廣場空間，並調整喬木於外部空間種植，以增加本案外部公益性。	本案臨中正路側，人行及景觀空間已重新調整規劃，除串聯鄰地人行動線及活動空間之外，更增加活潑多樣的街道家具及植栽的多樣性，並提供豐富易達的公用外部空間供周遭民眾使用，增加本案外部公益性。	P.12-41 、 P.12-42、P.12-45
		(十五)本案地上 8 層樓高 4M、7 層與 9 層樓高 7M，請檢討樓層高度合理性。	本案已重新調整樓層高度並考量未來局部廠房空間可能有較高設備或裝設天車起重機之需求，故將 7、8 樓樓高規劃為 7m 高、其餘廠房空間樓層為 4.2~4.6m 高。	P.12-4
		(十六)臨中正路人行空間，景觀設計請增加街道傢俱與植栽多樣性，加強與周邊開放空間之串聯規劃。並請於立面、陽台或露台加強立體綠化設計。	本案臨中正路側，人行及景觀空間已重新調整規劃，除串聯鄰地人行動線及活動空間之外，更增加活潑多樣的街道家具及植栽的多樣性；本案亦於立面陽台及屋突補充強化立體綠化設計(含喬木及灌木等)。	P.12-35 、 P.12-41 、 P.12-42 、 P.12-45
		(十七)請檢討燈光計畫與鄰地地界間之非人行空間燈具數量是否過量。	經本案重新檢討燈光計畫減少與鄰地地界間之非人行空間燈具數量。	P.12-39
		(十八)各層平面相關機電設備空間請於圖面確實繪製。	遵照辦理，配合補充修正各層平面所需相關機電設備空間。	P.11-3 至 P.11-27
八	建築規劃-低碳政策	(一) 本案更新單元面積大於 2000 平方公尺(2151.69 平方公尺)，應取得低碳建築標示第三級。	遵照辦理，本案後續將依規定取得低碳建築標示【第三級】。	—
		(二) 依「新北市都市更新審議原則」第 17 點第 2 項規定，都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之，本案報核日為 112 年 12 月 25 日，故不適用。	敬悉。	—
		(三) 請實施者依台建中心意見修正，後續將內容納入都市更新事業計畫書載明，續提下次專案小組討論。	敬悉。	—
九	資金來源與出資者與風險控管機制部分因實施者表示將大幅調整設計故續提下次小組討論。		敬悉。	—
結論				
一	請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，續提下次專案小組審議。		遵照辦理。	—
二	本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本次審議僅就都市更新(及都市設計)等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。		敬悉。	—

「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」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：113年4月16日(星期二)下午2時30分

開會地點：新莊區雙營社教大樓5樓禮堂（新北市新莊區福營路277號5樓）

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
委員綜合意見	(一)交通目前規劃從福營路進出，車道入口於基地的右側，與鄰地地下室出入口行車動線重疊不通順，建議設計於北側便於地下室進出及設置臨停裝卸車位，若無考量風水因素建議設置於基地正後方中間較不易形成交通阻塞。	(一)遵照辦理，本案車道出入口後續配合修正設置於基地正後方中間，以避免交通阻塞。	-
	(二)目前申請都更容獎65%，建議考量外部公益性，面臨於中正路建議退縮的距離多一些，較為友善整體外部開放空間。	(二)本案申請都更容積獎勵30.21%、容積移轉25%及增額容積10%，合計共65.21%，考量外部公益性，本案於面臨中正路側除申請都更退縮獎勵之4M人行步道外，再退縮1.5至10公尺之外部開放空間，並輔以綠化及設置街道家具供公眾通行及休憩使用。	P.12-40 、P.12-41
結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌;本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。	敬悉。	-

「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」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-27
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.12-5
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.12-9
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.12-11至12-12
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.12-14至12-25
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.12-26
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.12-28
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.12-38
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-26
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-28
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。	-

「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」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	(二)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。	(三)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。	(四)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-33
	(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。	(五)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）

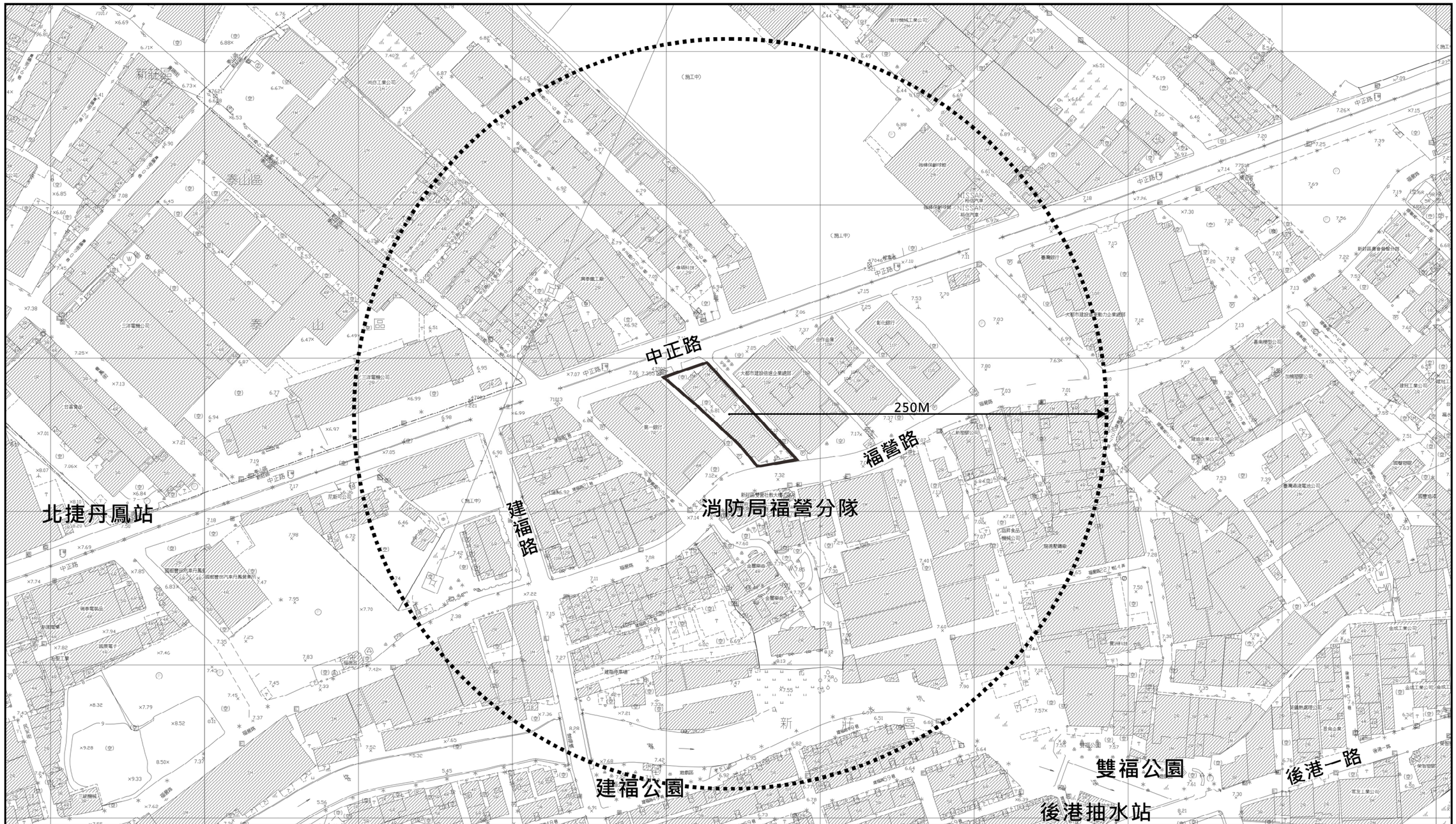
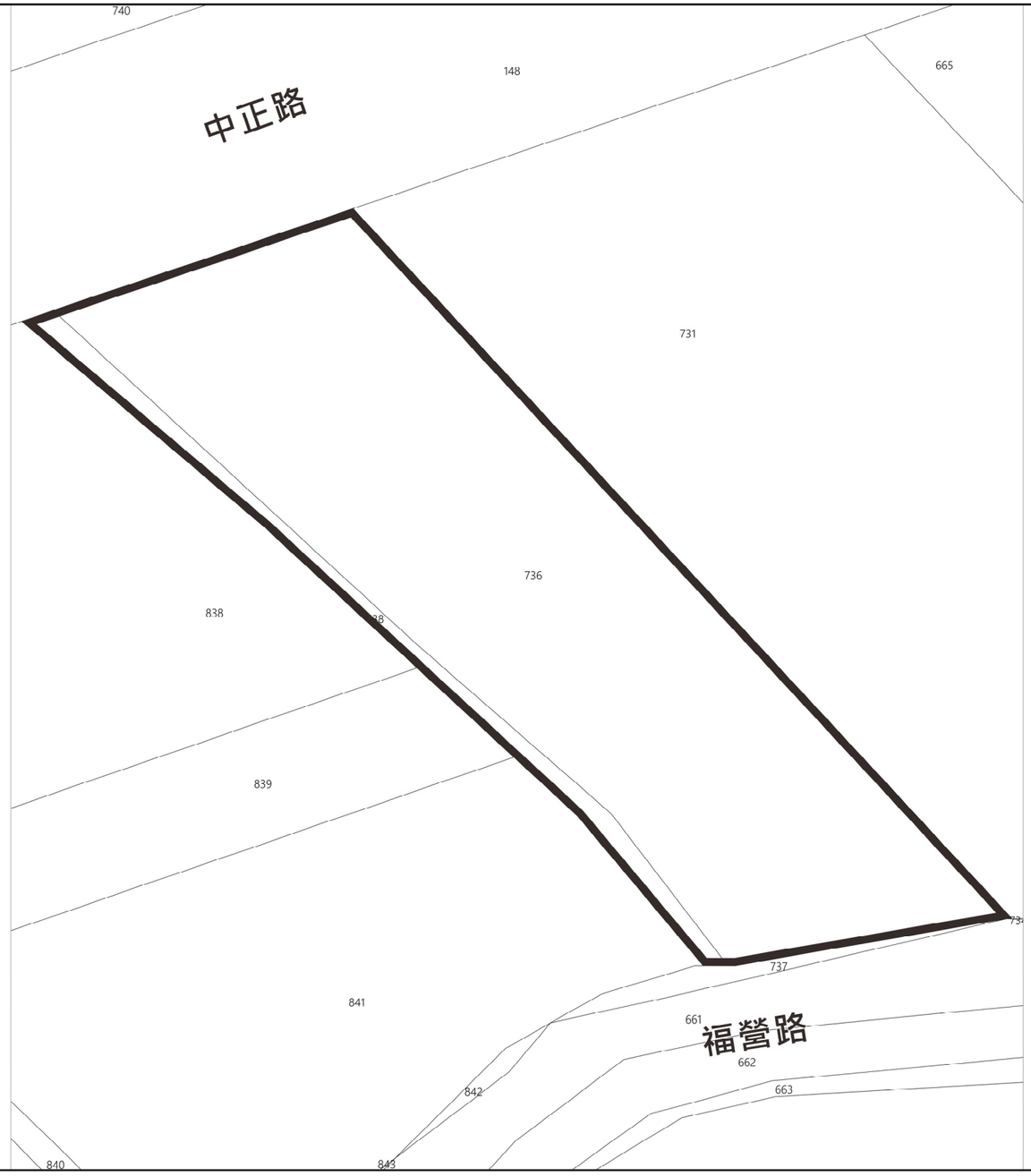
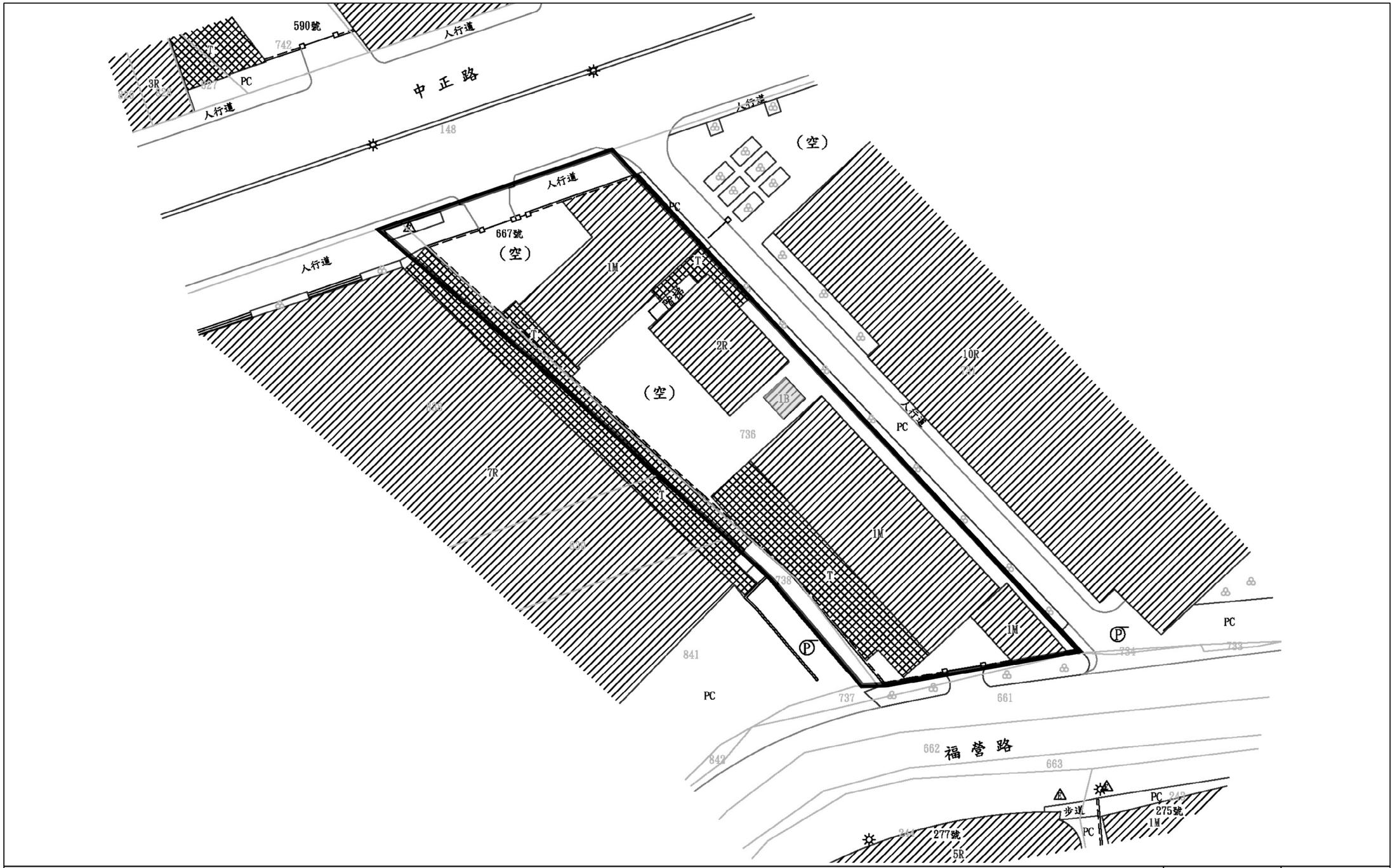


圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

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	N

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

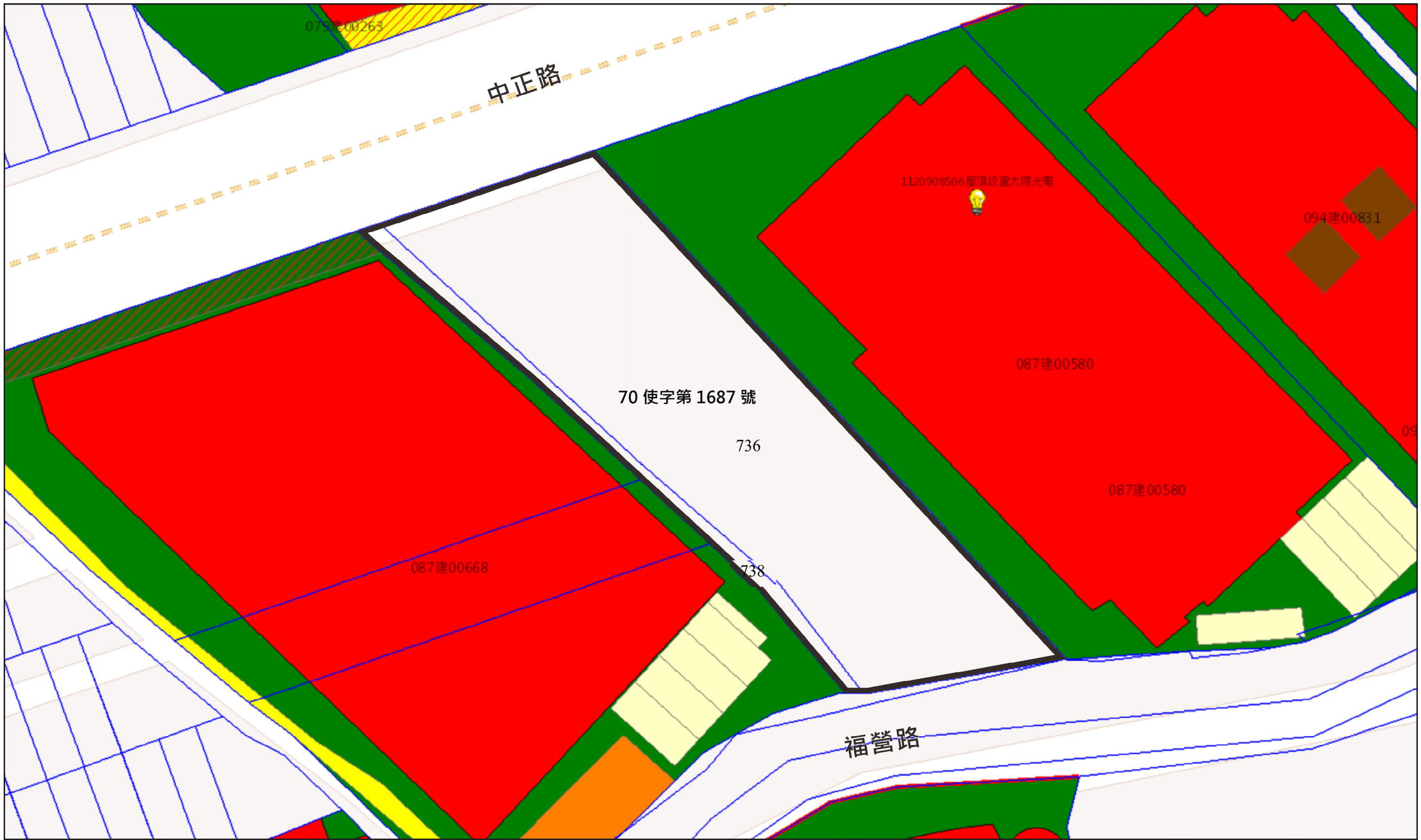


圖 2-4 更新單元建築物套繪圖

未涉及畸零地合併使用檢討圖說

：本案更新單元建築基地　　：計畫道路

：相鄰土地使照建照　　：農業區

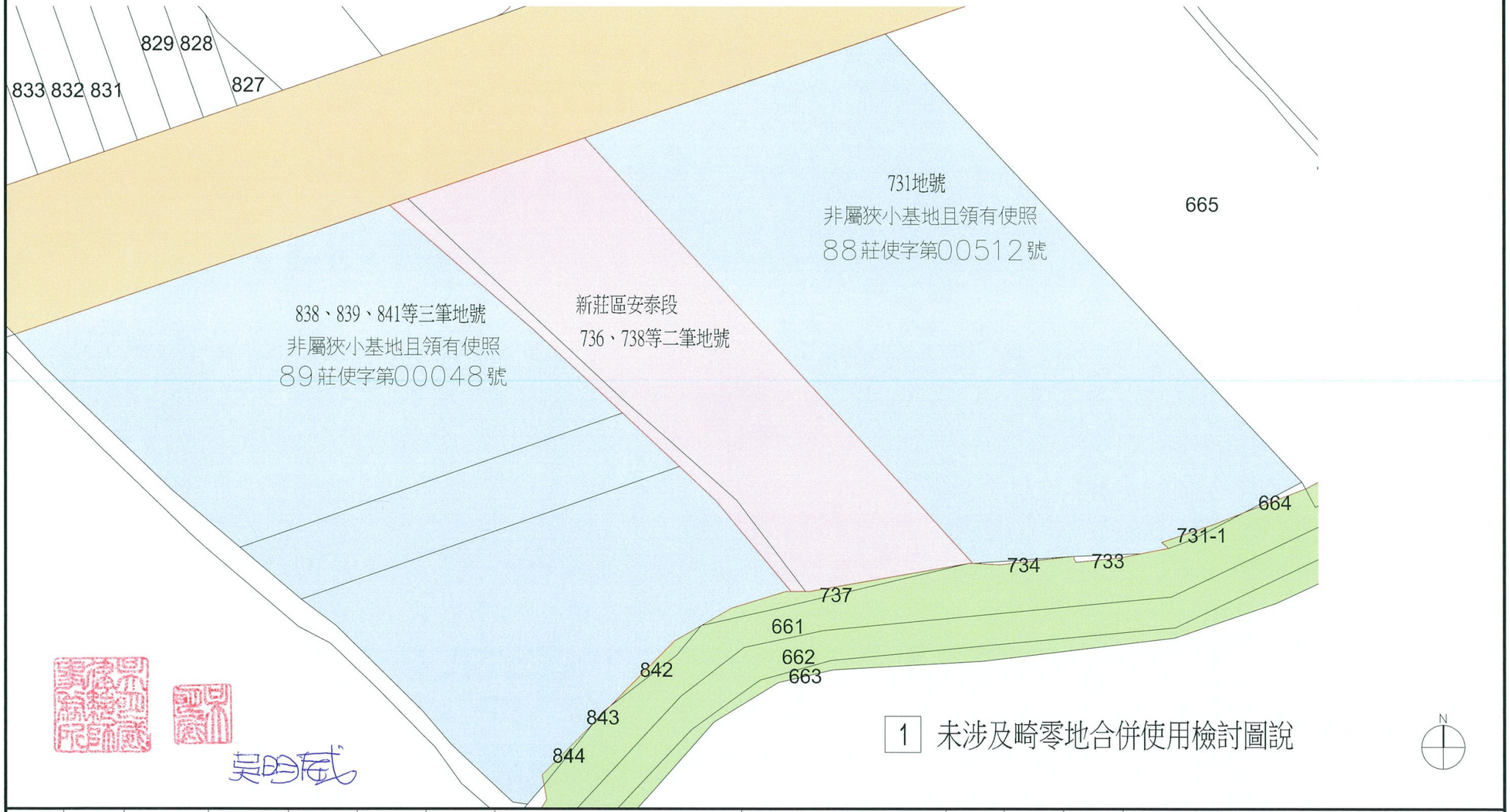
＊建築基地東側 ：安泰段731地號領有88莊使字第00512號使用執照，地上物有建築登記，為已建築完成。

＊建築基地西側 ：安泰段838、839、841等三筆地號，領有89莊使字第0048號使用執照，地上物有建築登記，為已建築完成。

＊建築基地南側 ：安泰段737、661、662、663等四筆地號，為農業區。

＊建築基地北側 ：安泰段148地號，為22公尺寬計畫道路(中正路)。

本案更新單元範圍未造成相鄰土地畸零及佔用鄰地法空之情形。



修正 REVISION	日期 DATE	說 明 DESCRIPTION	核准 APPROVED BY	校對 CHECKED BY	核准 APPROVED BY	日 期 DATE
				繪圖 DRAW BY	設計 DESIGNED BY	比例尺 SCALE

彭信蒼建築師事務所
台北市民權東路三段166號1樓 TEL: (02)25452236 FAX: (02)25452318

新北市新莊區安泰段736地號及738地號等2筆土地都更新建工程案

圖號 DRAWING NO.　張次 SHEET NO.　案號 JOB NO. 2106

立源建設股份有限公司

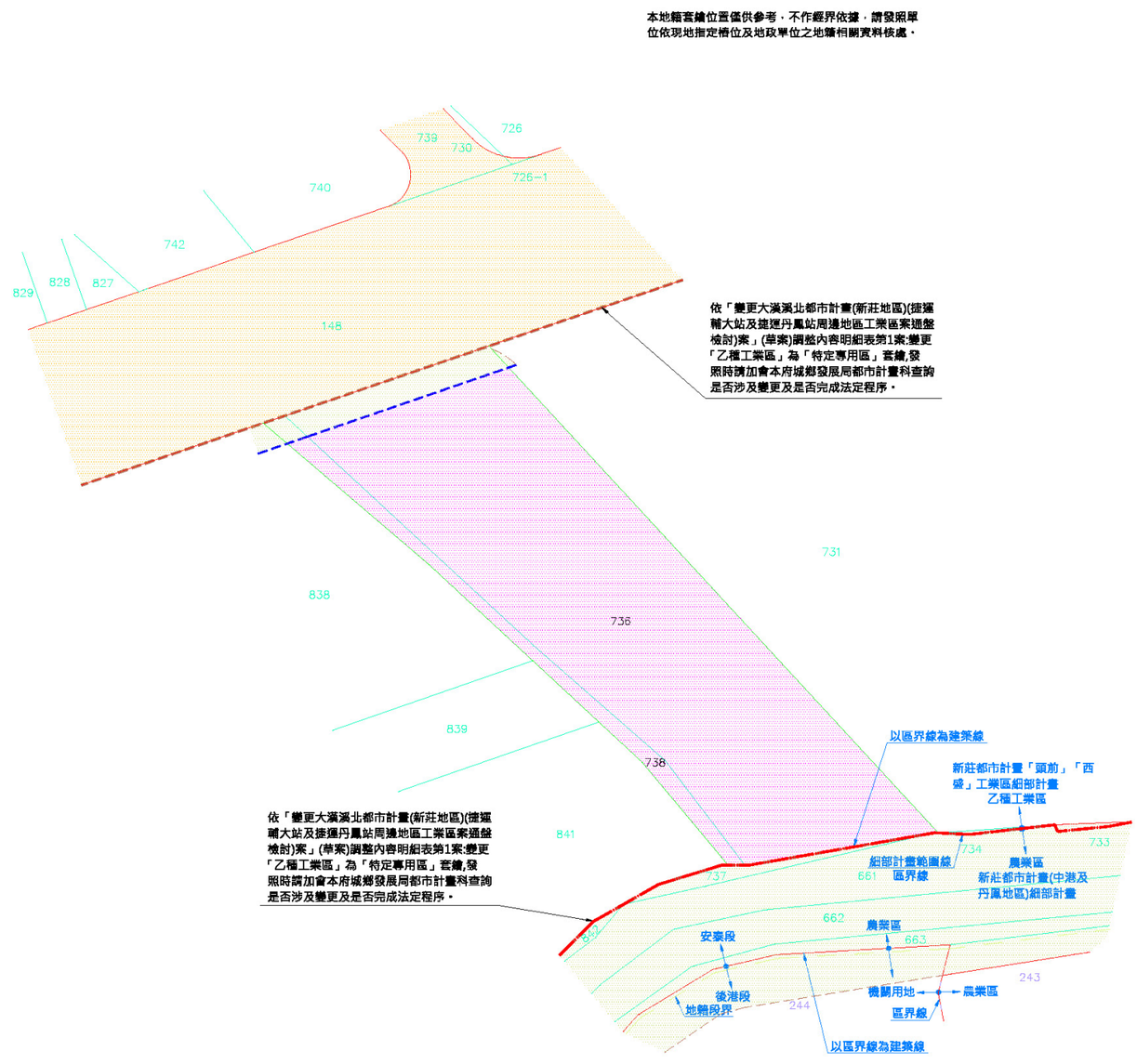
圖 2-5 鄰地得否單獨建築檢討圖

NO:9572

N

SCALE 1:500

地籍套繪圖



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)

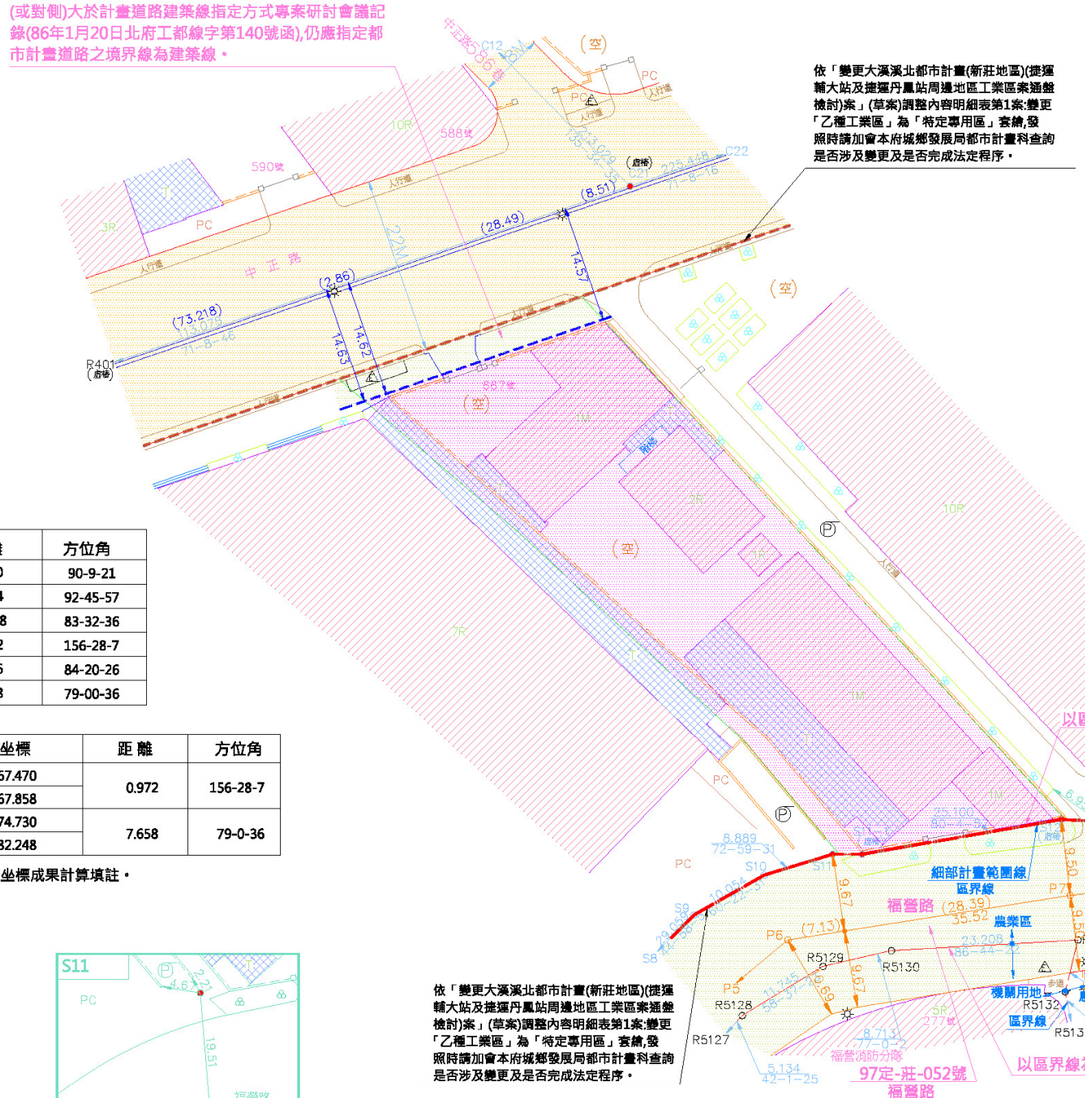
NO:9572

N

SCALE 1:500

現況計畫圖

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臨接現有巷道(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。



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。

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（㎡）	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（㎡）	人數（人）	面積（㎡）	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%



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　私有土地	1/500	N

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(㎡)
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(㎡)	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 4 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

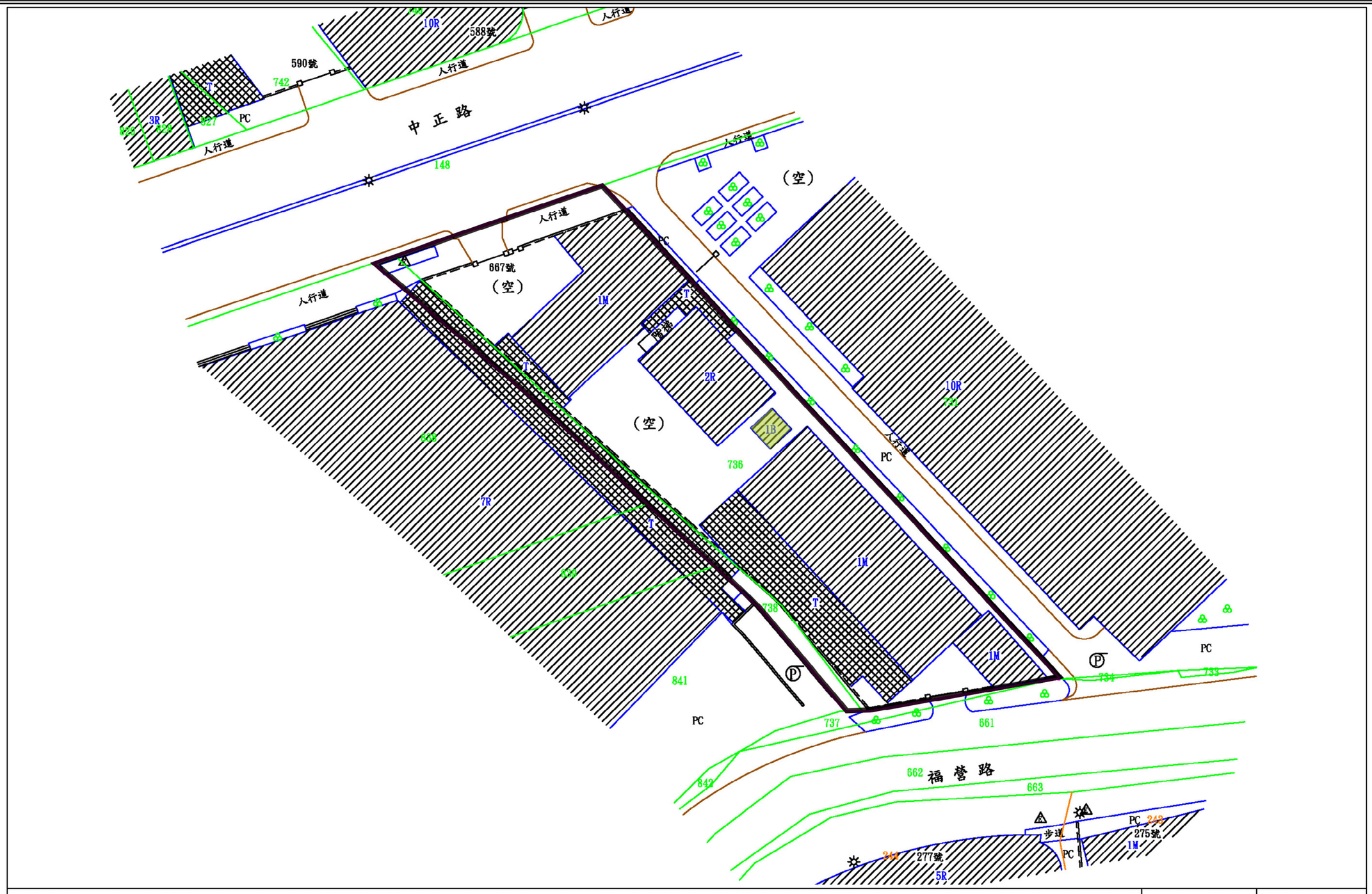
編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	168 停車聯盟 A6 泰山貴和站停車場	新北市泰山區新北大道 6 段 460 號	45	123
2	民安平面停車場	新北市新莊區中正路 721 巷與福營路交叉口	36	5
3	便利停車場新莊二站	新北市新莊區中正路 649-1 號	201	-
4	Times 新莊中正路 第 2 停車場	新北市新莊區中正路 649 號旁	49	-
5	新莊區中正停車場	新北市新莊區中正路 621 號	168	-
6	後港新公園地下停車場	新北市新莊區後港一路 19 號	188	29

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
更新單元範圍	1/500	N

圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖

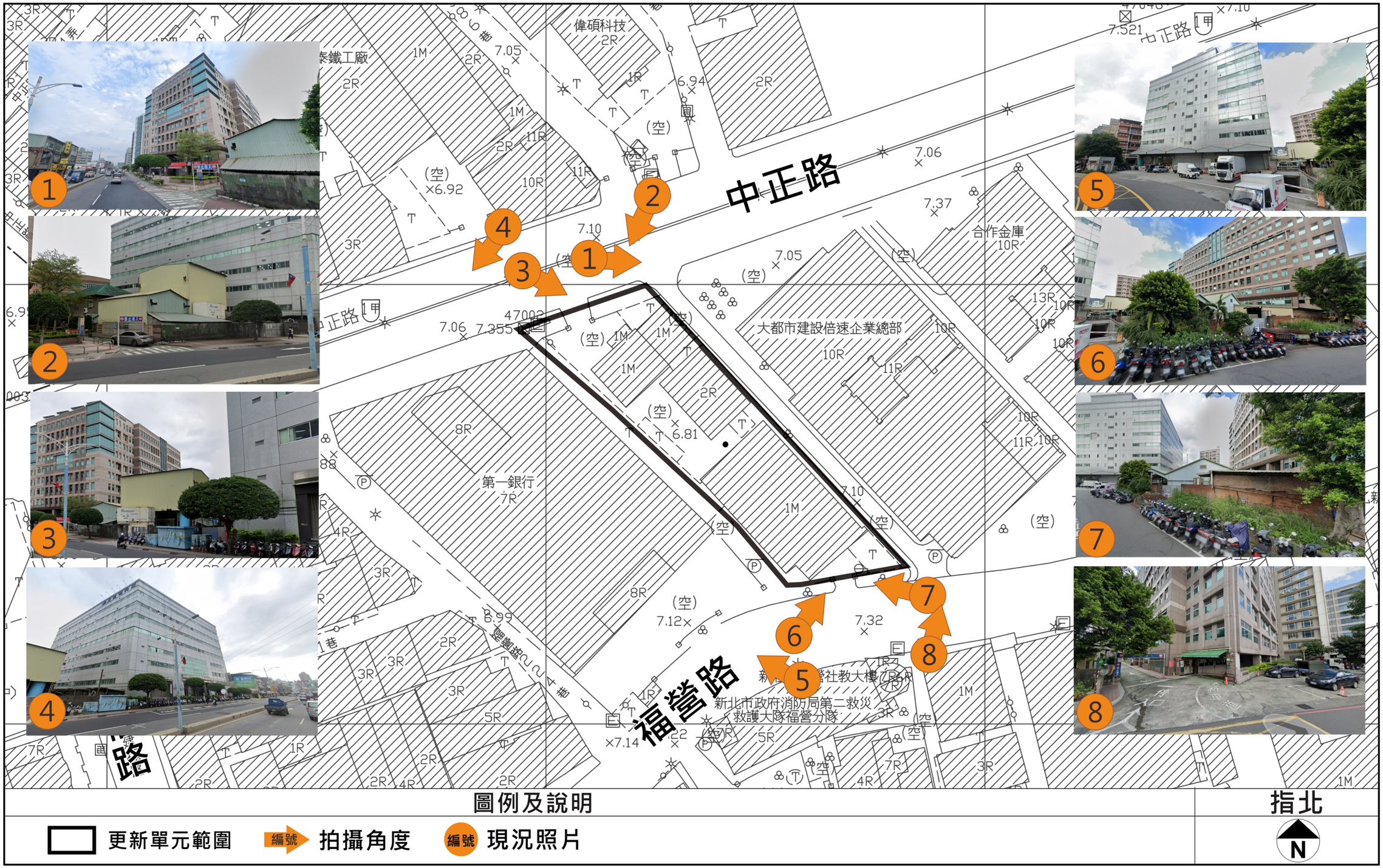
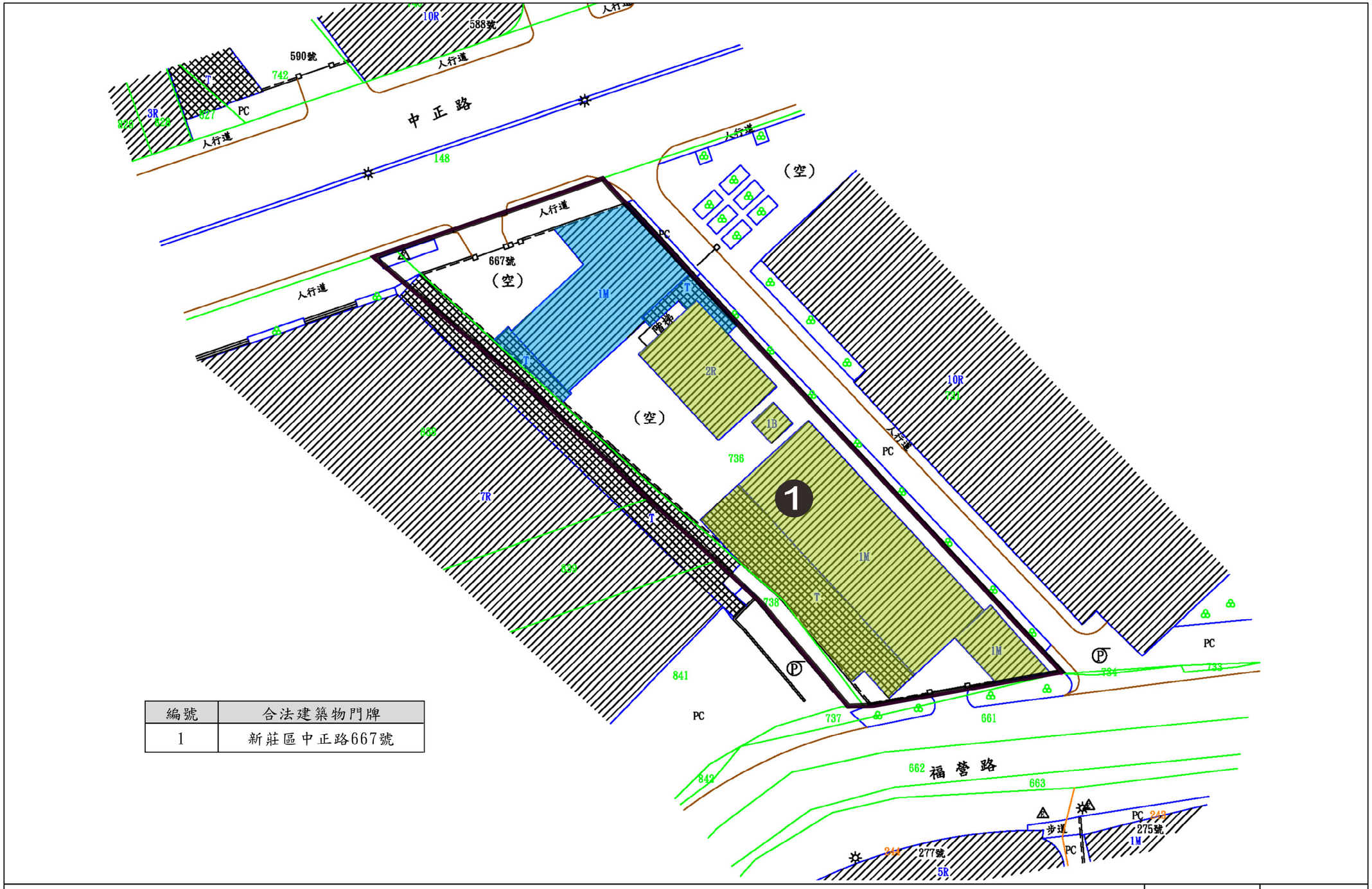


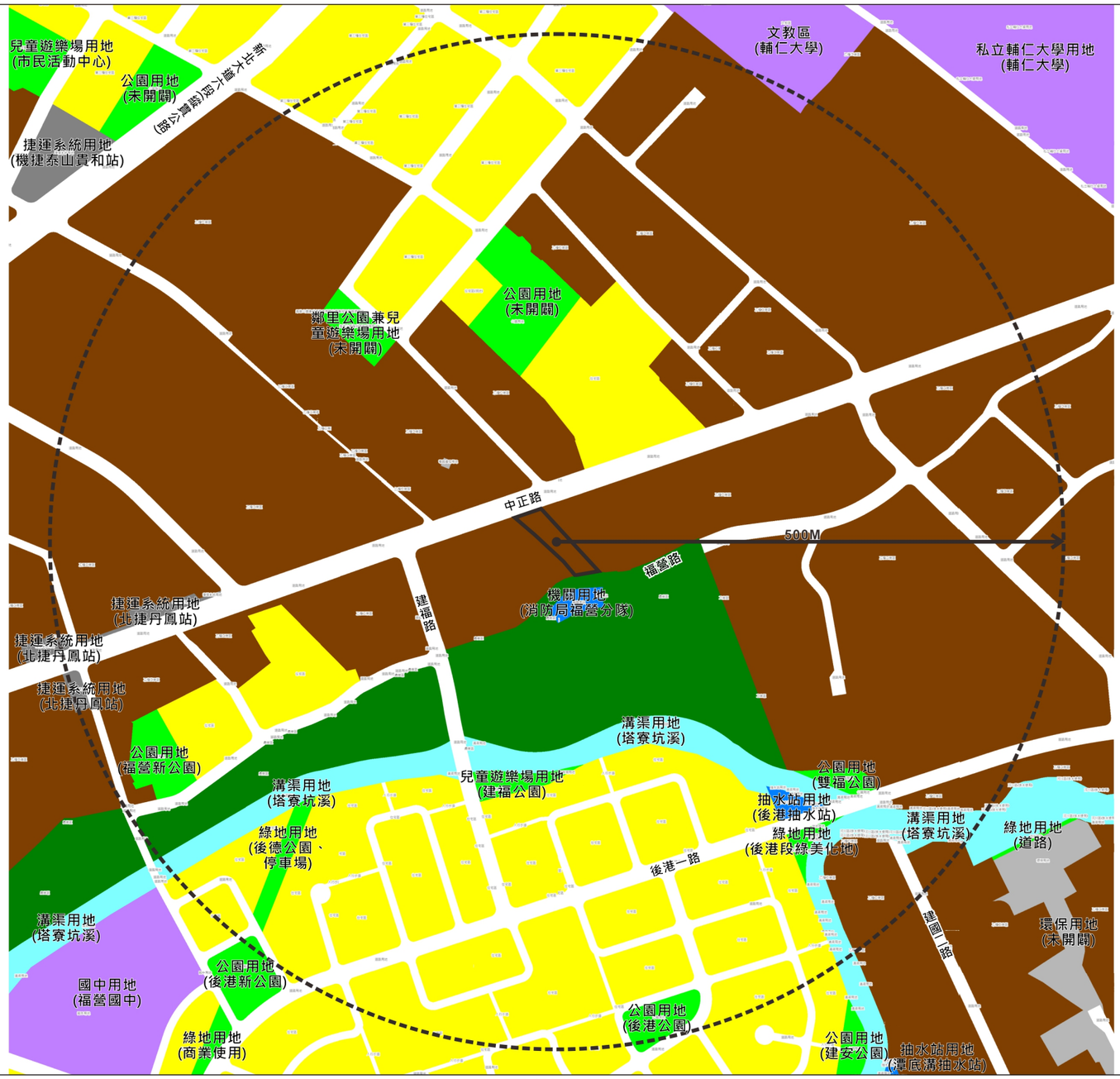
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



編號	合法建築物門牌
1	新莊區中正路667號

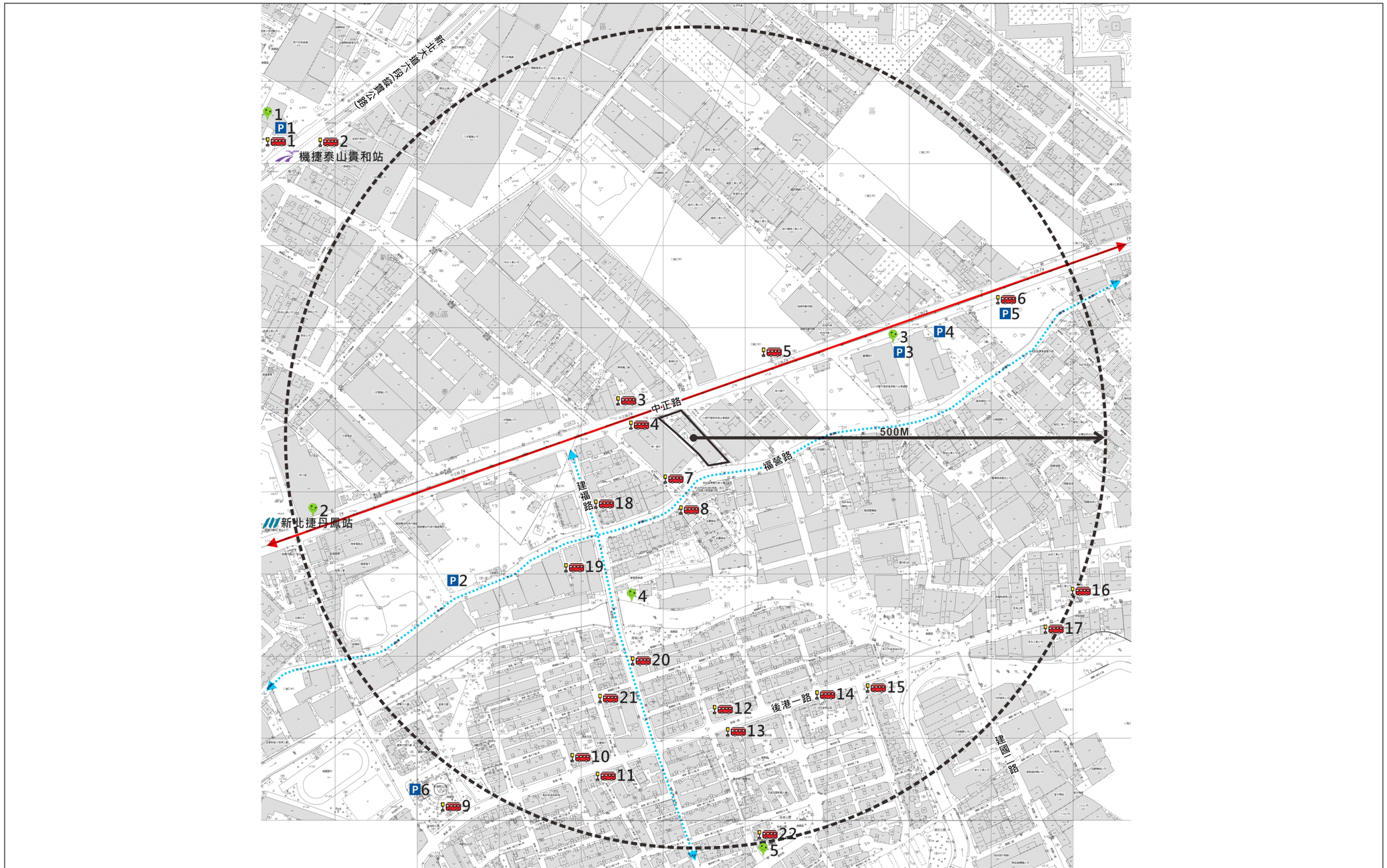
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　合法建築物　其他土地改良物之範圍	1/500	N

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



圖例及說明	指北	比例尺
更新單元範圍　住宅區　公園/綠地/兒童遊樂場用地　溝渠用地　文教區/國中/私立輔仁大學用地 機關/抽水站用地　捷運系統/環保用地	N	1/5000

圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖



圖例及說明	指北	比例尺
更新單元範圍 ↔ 主要道路 ↔ 次要道路 公車站 Youbike P 停車場 新北捷運站 機場捷運站	N	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(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	開挖率(%)	容積率(%)	基準容積(㎡)
乙種工業區	736、738	2,151.69	60	1,291.01	72.32	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=2151.69x210%=4518.55 ㎡ 本案開挖面積為 1373.04 平方公尺 實設開挖=1373.04/2151.69*100%=63.81% 實設開挖率 63.81%<法定開挖率 72.32%	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
	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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
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庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。六、探礦、採礦。七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但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。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。二十、肥料製造者。二十一、紡織染整工業。二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。二十三、金屬表面處理業。二十四、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。			
	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。			
第十五條	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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：一、第十八條規定限制之建築及使用。二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。三、經營下列事業：（一）製造爆竹或煙火類物品。（二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造。（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。（六）使用氣體亞硫酸漂白物。（七）骨炭或其他動物質炭之製造。（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白。（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造。（十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。（十八）玻璃或機製毛玻璃製造。（十九）使用機器錘之鍛冶。四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。八、乳品工廠、堆肥舍。九、土石方資源堆置處理場。十、賽車場。十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 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氯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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：一、第十九條規定限制之建築及使用。二、經營下列事業之工業：（一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。（二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。（三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。（四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。（五）煤氣或炭製造者。（六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。（七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。（八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純　、漂白粉、亞硝酸鈰、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙　、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合	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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。（九）油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。（十）屠宰場。（十一）硫化油膠或可塑劑之製造者。（十二）製紙漿及造紙者。（十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。（十四）瀝青之精煉者。（十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。（十六）電氣用炭素之製造者。（十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。（十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。（十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。（二十）銅、鐵類之煉製者。（二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。（二十二）以原油為原料之煉製工業。（二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。（二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。（二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。（二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：一、工廠必要附屬設施：（一）研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。（二）倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。（三）員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。（四）其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。二、工業發展有關設施：（一）有線、無線及衛星廣播電視事業。（二）環境檢驗測定業。（三）消毒服務業。（四）樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。（五）廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。（六）營造業之施工機具及材料儲放設施。（七）倉儲業相關設施（賣場除外）。（八）冷凍空調工程業。（九）機械設備租賃業。（十）工業產品展示服務業。（十一）剪接錄音工作室。（十二）電影、電視設置及發行業。（十三）公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。（十四）汽車運輸業停車場及其附屬設施。（十五）機車、汽車及機械修理業。（十六）經核定之企業營運總部及其相關設施。（十七）經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。三、公共服務設施及公用事業設施：（一）警察及消防機構。（二）變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。（三）自來水或下水道抽水站。（四）自來水處理場（廠）或配水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。（六）加油站、液化石油氣汽車加氣站。（七）電信設施。（八）廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。（九）土石方資源堆置處理。（十）醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）及醫事機構。（十一）社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。（十二）幼兒園或兒童課後照顧服務中心。（十三）郵局。（十四）汽車駕駛訓練場。（十五）貨運站及其附屬設施。（十六）宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。（十七）電業相關之維修及其服務處所。（十八）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。（十九）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。四、一般商業設施：（一）一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。（二）一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（三）運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（四）銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。（五）大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。（六）倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。（七）旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。三、公共服務設施及公用事業設施：（一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。（二）電業相關之維修及其服務處所。（三）電信設施。（四）自來水設施。（五）煤氣、天然氣加（整）壓站。（六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

	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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十條	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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、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。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉 播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 （三）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。 （四）其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： （一）網路加值服務業。 （二）有線、無線及電腦資訊業。 （三）資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： （一）電子資訊供應服務業。 （二）電信器材零售業。 （三）電信工程業。 （四）金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案為乙種工業區，非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十五條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。	本案土地使用分區屬於工業區，所規定之建蔽率為 60%，本案基地面積為 2151.69 平方公尺，建築面積為 959.90 平方公尺 ， 959.90/2151.69*100%=44.61% ＜ 60%，符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
第三十七條	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。 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。 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氯離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。 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。	本案土地使用分區屬於乙種工業區，所規定之建蔽率為 60%，本案基地面積為 2151.69 平方公尺，因此可開挖面積為 500*(60%+20%)+(2151.69-500)*(60%+10%)=1556.183 平方公尺，開挖率為 72.32%，本案開挖面積為 1373.04 平方公尺 1373.04 ㎡＜1556.183 ㎡，符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
第三十八條	為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定： 一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。 二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。 三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。	謹遵辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3

	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 210%，符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
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。	本案基地非屬細則規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■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氯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。	本案基地非屬細則規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
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，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽台、露台）與該建築線之最小距離不得小於一公尺。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。 建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。 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 3 公尺，側院留設深度為 2 公尺，本案建築物自基地境界線退縮 2 公尺建築，臨接道路退縮 4 公尺，符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3、 P.11-5
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。	(一)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。 (525.75(一樓金融業)/150=3.5 輛，取 4 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。 (9420.11-525.75(一 樓 金 融 業)-500)/250=8394.36/250=33.57 輛，取 34 輛	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		4+34=38 輛。 應設置 38 輛。 (二)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。 525.75(一樓金融業)/100=525.75/100=5.25 輛，取 6 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。 (9420.11-525.75(一樓金融業)-500)/250=8394.36/250=33.57 輛，取 34 輛 6+34=40 輛。 應設置 40 輛。 (三)自行車停車位檢討: 本案非位於距離捷運車站或火車站 300 公尺範圍內。 本案符合此條規定。		
第四十三條	公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	本案無法綠化面積：246.87 ㎡ 無法綠化面積=(車道+裝卸車位) =90.87+156=246.87 ㎡ 本案法定綠化面積：472.46 ㎡ 法定綠化面積 =(基地面積-建築面積-無法綠化面積)*50% =(2151.69-959.90-246.87)*50% =472.46 ㎡ 本案實設綠化面積：603.85 ㎡＞472.46 ㎡，符合此條規定	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-33
第四十四條	建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議 通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案屋頂設置 1/2 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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-34
第四十五條	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。	本基地非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	本基地非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
第四十七條	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。	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 1.5 倍之基準容積，符合相關規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。 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氯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。 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。 第二項第二款獎勵項目如下： 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： (一)新增投資：基準容積之百分之十五。 (二)能源管理：基準容積之百分之五。 (三)設置營運總部：基準容積之百分之五。 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。 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。 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。 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。			
第四十八條	都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理： 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。 二、依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 三、獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 四、獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。 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。 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。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書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。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 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： 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： （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。 (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。 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。 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。 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。 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。 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。	本基地非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
	第 四 章 公共設施用地			

	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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本基地非屬本項規範之範圍。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □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	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）

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>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。
<table><tr><td>土地使用分區種類</td><td>容許使用內容</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>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。</td></tr><tr><td>電信專用區</td><td>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。</td></tr></table></td><td>本案為乙種工業區，依土地使用分區規定辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-3</td></tr>
<tr><td>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：
<table><tr><td>土地使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>住宅區</td><td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td><td>300%</td></tr><tr><td>住宅區(特)</td><td>250%</td></tr><tr><td>商業區</td><td>440%</td></tr><tr><td>乙種工業區(含零星工業區)</td><td>60%</td><td>210%</td></tr><tr><td>宗教專用區</td><td>60%</td><td>160%</td></tr><tr><td>私立輔仁大學用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr></table>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】。</td><td>本案為乙種工業區，建蔽率 60%、基準容積率 210%。
實設建蔽率: 44.61 % < 60 %
基準容積率: 210%
允建容積率: 346.96 %
實設容積率: 346.96 % < 346.96 %</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P.11-3</td></tr>
<tr><td>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：
<table><tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>學校-國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr><tr><td>學校-高(中)職</td><td>200%</td></tr><tr><td>學校-大專院校</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>40%</td><td>200%</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>40%</td><td>400%</td></tr><tr><td>綜合運動場用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>服務中心用地</td><td>50%</td><td>250%</td></tr><tr><td>電路鐵塔用地</td><td>50%</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>本案為乙種工業區，故不在此範圍。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="4">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：</td></tr>
<tr><td>(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。
<table><tr><td>土地使用種類</td><td>前院深度(公尺)</td><td>側院深度(公尺)</td></tr><tr><td>市場用地</td><td colspan="2">面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td></tr><tr><td>公路車站用地</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>醫院用地</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>綜合運動場用地</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>服務中心用地</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>3</td><td>不予規定</td></tr></table></td><td>本案為乙種工業區，不予檢討。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(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】</td><td>本案為乙種工業區，故不在此範圍。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>-</td></tr>
<tr><td>(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。</td><td>本案非屬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，不予檢討</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>P.11-3</td></tr>
<tr><td>(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</td><td>本案為乙種工業區，故不在此範圍。</td><td>□符合</td><td>-</td></tr>
</table>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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：		□提請放寬 ■免檢討	
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。			
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。			
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。			
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。			
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：			
(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 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。 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。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。	(一)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。 (525.75(一樓金融業)/150=3.5 輛，取 4 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。 (9420.11-525.75(一樓金融業)- 500)/250=8394.36/250=33.57 輛，取 34 輛 4+34=38 輛。 應設置 38 輛。 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。 525.75(一樓金融業)/100=525.75/100=5.25 輛，取 6 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。 (9420.11-525.75(一樓金融業)- 500)/250=8394.36/250=33.57 輛，取 34 輛 6+34= 40 輛。 應設置 40 輛。 (二)自行車停車位檢討: 本案非位於距離捷運車站或火車站 300 公尺範圍內。 本案符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
(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。			
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：	本案未設置人行廣場。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
(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。			
(二)可供車行之範圍，若需調整應經都設會審議通過。			
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。	本案為乙種工業區，未申請開放空間獎勵。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
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。	本案未依施行細則第 48 條申請本項獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
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	本案未申請本項獎勵	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
(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]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4。			
(二)興建成本=捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價。			
(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。			
(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。			
(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。			
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。	本案未申請工業區立體化方案。	□符合	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
		□提請放寬 ■免檢討	
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%：	本案申請都更容積獎勵 30.21%，符合第(二)項之規定；其餘申請都更一箭增額容積 10%及容積移轉 25%合計 35%，未超過 50%，符合規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
(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。			
(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物依相關法令得提高或放寬之容積。			
(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。			
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：	本案基地非屬土管規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
(一)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。			
(二)古蹟保存區及臨古蹟保存區之建築基地(詳附圖四)。			
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。	基地綠化種植花草樹木部分之覆土深度喬木達 1.5 公尺、灌木達 0.6 公尺、地被植物達 0.3 公尺。 本案實設綠化面積：603.85 ㎡＞472.46 ㎡ 每 36 ㎡需一棵喬木：472.46/36=13.12--取 14 棵。 實設喬木=36 棵 實計喬木 36 棵 ＞ 14 棵.....符合相關規定。 喬木樹冠底離地淨高達 2.5 公尺以上、樹穴直徑達 1.5 公尺以上、樹穴深達 1.5 公尺以上。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-33、 P.12-35、 P.12-36、 P.12-47
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。	本案為乙種工業區，法定開挖率經核算為 72.32%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3
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：			
(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：			
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。	本案基地非屬土管規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
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)。			
3.建物立面之夜間照明以強化山牆、柱頭、騎樓為主(附圖八)。			
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)。			
(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)。	本案基地非屬土管規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
(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。	本案基地非屬土管規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
(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。	本案基地非屬土管規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
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，惟該部分土地不需捐贈予新北市政府。	本案基地非屬土管規定之範圍。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	■符合 □提請放寬 □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	■符合 □提請放寬 □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	■符合 □提請放寬 □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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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，得就個案認定之。	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。	■符合 □提請放寬 □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共專有屬性及產權歸屬。 （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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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，其供人行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台灣欒樹，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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-3、 P.11-5、 P.12-36
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。	□符合 □提請放寬 ■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。	□符合 □提請放寬 ■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。	(一)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，橫向坡度不大於百分之四。 (二)與鄰地順平處理且考量無障礙動線車道穿越人行	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-3、 P.11-5、 P.12-14 P.12-31 P.12-43

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（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。 （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。 （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。 （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。	空間，其鋪面為防滑材質，其高程與相鄰人行空間一致。 (三)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。 (四)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。 (五)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。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計，符合相關規定。		P.12-45 P.12-46
十三	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。 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。	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，採用白色系為基調，且屋頂設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-2、 P.12-3、 P.12-34
十四	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。 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。	法定綠覆面積=(基地面積-建築面積)*100% = (2151.69-959.90)*100%=1191.79 ㎡。 實際栽植灌木草花地被綠覆面積>法定綠覆面積：1195.11 ㎡> 1191.79 ㎡，符合此條規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.12-35
十五	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： （一）商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 （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。 （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。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。	(一)本案於地面層設置一般商業設施(G1 銀行分支機構)，其餘均規劃為廠房，符合商業使用之樓層應自地面層起連續設置之規定。 (二)本案商業使用之樓層未規劃管委會空間，且全案無規劃住宅使用。 (三)本案機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間均集中一處垂直服務核規劃，並依消防相關規定檢討符合規定。	□符合 ■提請放寬 □免檢討	-
十六	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： （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。 （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。 （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。 （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。 （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。 （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。 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。 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。	(一)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。 (二)本案人行退縮空間考量自行車道與人行道共道配置，已預留公共自行車設置空間於中正路側。 (三)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。 (四)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。 (五)本案合理集中設置法定車位 30%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。 (六)本案於都市更新事業計畫載明預計未來一年總產值約可達 9 億 5,860 萬元及引入就業人口約 198 人。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.24-1 P.12-8 P.12-8 P.11-5 至 P.11-24 P.12-13 P.21-1 、 P.21-2
十七	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。	(一)針對更新單元面積達二千平方公尺以上案件原需取得低碳建築聯盟核發之銅級低碳建築標章部分，配合中央政策施行改以取得內政部核發之低碳建築標示第三級。 (二)都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之，本案報核日為112年12月25日，故不適用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	附錄十二
十八	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	本案非屬住宅單元。	■符合	

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。 汽車停車位之設置應符合下列原則： （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。 （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。 （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。 （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。 前項第三款所稱危險建築物係屬高氯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。	(一)本案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。 (二)本案留設緩衝距離達 2 公尺以上符合建築技術規則規定。 (三)本案未設置機械式停車位。 (四)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。	□提請放寬 □免檢討	P.12-40 P.12-8 P.11-28 至 11-32 P.11-3 、12-12
十九	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）： （一）巷道全部位於同一更新單元範圍內者。 （二）同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 （三）大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 （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。 （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： （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。 （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。	本案申請範圍內現有巷道廢止，符合第（三）款規定。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-1、11-2
二十	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： （一）避免造成毗鄰土地無法單獨建築。 （二）鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。 （三）實施者自提修正更新單元範圍。 （四）因法令檢討導致更新單元範圍變動。 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。	本更新單元範圍業經第一次專案小組審議確認。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
二十一	更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜： （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。 （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。	本案無公有土地。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十二	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： （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。 （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。	本案實施方式為協議合建，無涉及左列相關事項。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十三	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）更新後建築物雨遮估價處理原則如下： 1、勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。 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。	本案實施方式為協議合建，無涉及左列相關事項。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	-
二十四	選配事項應符合下列規定： （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。	本案實施方式為協議合建，無涉及左列相關事項。	□符合 □提請放寬	-

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（二）選配原則中不得規定下列事項： 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。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 （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。		■免檢討	
二十五	共同負擔提列原則規定如下： （一）更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。 （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。 （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。 （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。 （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。	謹遵辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.18-1、 P.18-2
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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-1、 P.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。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □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	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。	謹遵辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
二	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： (一)建築基地區位及條件： 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。 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。 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。 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。 (二)建築基地應符合以下條件，始得申請增額容積： 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。 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。 3. 有關公益性設施設置比例規定如下： 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% 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。 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。 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。 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。 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。 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。 (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。	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 2151.69 平方公尺，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%	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.10-2
三	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	本案基地適用場站所屬都市計畫非以整體開發	■符合 □提請放寬	P.10-1、10-2

	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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%。	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%。 本案申請都市更新容積獎勵+容積移轉+增額容積＝ 30.21%+25.00%+10.00%＝65.21%>100.00%，符合此規定。	□免檢討	
四	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。	本案基地無申請與捷運站串聯，且無申請相關獎勵。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
五	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。	本案非屬左列相關管制基地範圍。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
六	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。	謹遵辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
七	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。	謹遵辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

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。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □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。	本案申請總量管制項目: 第十八款第二項第四款一般商業設施第四目-銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。 依相關規定遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-5 至 P.11-24
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。	總量管制申請 第十八款第二項第四款一般商業設施第四目-銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構 本案申請樓層位於地上一層、樓層高度 5.5M、鄰接 22M 寬計畫道路…符合規定 設施申請容積地板面積=525.75 ㎡>300 ㎡…符合規定 設施申請使用土地面積計算=該基地土地面積 x(設施申請容積樓地板面積/總容積樓地板面積) =2151.69X(525.75/7465.51)= 151.53 ㎡ 151.53/2151.69(該基地土地面積)=7.04% ≦10% …符合規定	■符合 □提請放寬 □免檢討	P.11-3、P.11-5、P.11-24
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 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	本案非屬要點規定之範圍。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
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。			
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。	■符合 □提請放寬 □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。 （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。	謹遵辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
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。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □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。	■符合 □提請放寬 □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水器材料零售業、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	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、IB01010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、I 103060 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	F 1 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

繳納代金金額=基地面積* [(申請變更樓地板面積+含地下層持分樓地板面積) / 總樓地板面積] *17.8% * 當時公告現值加四成

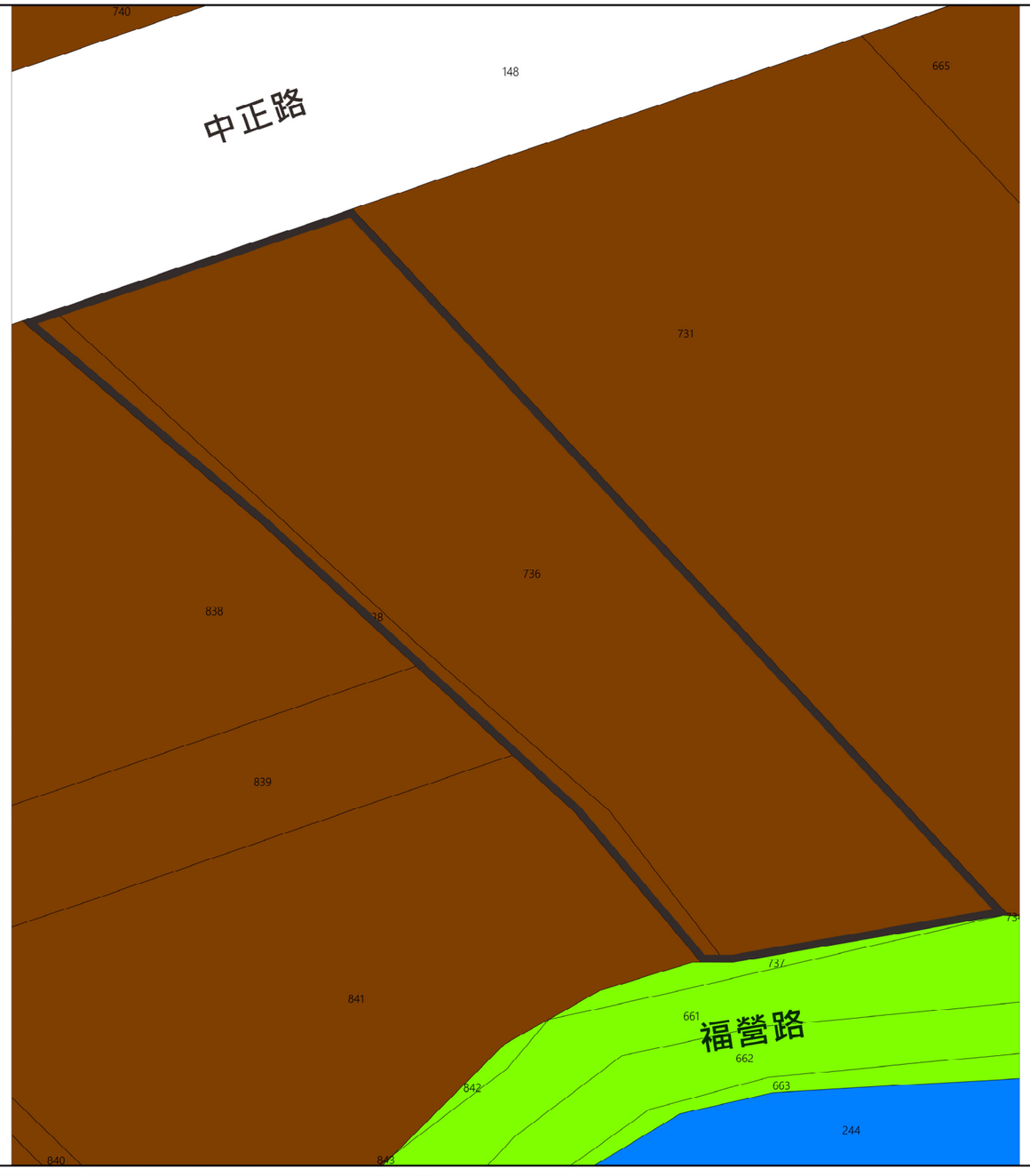
6. 建築技術規則建築設計施工編第14章工廠類建築物專章

建築技術規則第十四章工廠類建築物檢討表：

條文內容		法規檢討	檢討結果
第二百六十九條	下列地區之工廠類建築物，除依促進產業升級條例或創新產業條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理： 一，依都市計畫劃定為工業區內之工廠。 二，非都市土地丨種建築用地內之工廠。	本案申請範圍:新北市新莊區安泰段736地號及738地號等2筆土地，使用用途為C2一工廠類，本案謹遵辦理。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十條	本章用語定義如下： 一，作業廠房：指供直接生產，儲存或倉庫之作業空間。 二，廠房附屬空間：指輔助或便利工業生產設置，可供寄宿及工作之空間。但以供單身員工宿舍，辦公室及研究室，員工餐廳及相關勞工福利設施使用者為限。	本案謹遵辦理。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十一條	作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。 其面積一百五十平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離；面積超過一百五十平方公尺部分，得予適當隔間。作業廠房與其附屬空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁，樓地板，防火門窗等防火設備區劃用途，並能個別通達避難層，地面或樓梯口。前項防火設備應具有一小時以上之阻熱性。	本案各戶作業廠房面積如下： 2F: A1:169.56㎡ A2:203.00㎡ A3:157.37㎡ A5:193.99㎡ 3F: A1:169.56㎡ A2:203.07㎡ A3:157.37㎡ A5:189.99㎡ 4F: A1:171.99㎡ A2:194.63㎡ A3:157.37㎡ A5:194.50㎡ 5F: A1:171.99㎡ A2:194.63㎡ A3:157.37㎡ A5:194.50㎡ 6F: A1:171.99㎡ A2:194.63㎡ A3:157.37㎡ A5:189.99㎡ 7F: A1:169.56㎡ A2:194.63㎡ A3:157.37㎡ A5:194.50㎡ 8F: A1:169.56㎡ A2:194.63㎡ A3:157.37㎡ A5:194.50㎡ 9F: A1:171.99㎡ A2:203.07㎡ A3:157.37㎡ A5:189.99㎡ 10F: A1:171.99㎡ A2:203.07㎡ A3:157.37㎡ A5:194.50㎡ 皆大於一百五十平方公尺，與附屬空間以具有一小時以上防火時效之牆壁，樓地板，防火門窗等防火設備區劃用途，並能個別通達避難層，地面或樓梯口。防火設備具有一小時以上之阻熱性，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十一條之一	作業廠房符合下列情形之一者，不受前條第一項單層樓地板面積之限制： 一，中華民國八十二年四月十三日以前完成地籍分割之建築基地，符合直轄市，縣（市）畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合前條第一項規定。 二，中華民國八十二年四月十三日以前申請建造執照並已領得使用執照之合法工廠建築物，作業廠房單層樓地板面積不符前條第一項規定，於原建築基地範圍內申請改建或修建。 三，原建築基地可建築之單層樓地板面積符合前條第一項規定，其中部分經劃設為公共設施用地致賸餘基地無法符合規定，或建築基地上之建築物已領有使用執照，於重新申請建築執照時，因都市計畫變更建蔽率調降，致無法符合規定。	本案未有左列之情形，無須檢討，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十二條	廠房附屬空間設置面積應符合下列規定： 一，辦公室（含守衛室，接待室及會議室）及研究室之合計面積不得超過作業廠房面積五分之一。 二，作業廠房面積在二百平方公尺以上之工廠，得附設單身員工宿舍，其合計面積不得超過作業廠房面積三分之一。 三，員工餐廳（含廚房）及其他相關勞工福利設施之合計面積不得超過作業廠房面積四分之一。前項附屬空間合計樓地板面積不得超過作業廠房面積之五分之二。	本案未設置附屬空間，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十三條	本編第一條第二款陽臺面積得不計入建築面積及第一百六十二條第一款陽臺面積得不計入該層樓地板面積之規定，於工廠類建築物不適用之。	本案四樓陽台面積計入樓地板面積，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十四條	作業廠房之樓層高度扣除直上層樓板厚度及樑深後之淨高度不得小於二點七公尺。	本案作業廠房之最低樓層高度為4.2m，最大樑深為1m，4.2−1=3.2m，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十五條	工廠類建築物設有二座以上直通樓梯者，其樓梯口相互間之直線距離不得小於建築物區劃範圍對角線長度之半。	本案樓梯口相互間之直線距離約為26.5m，建築物區劃範圍對角線長度約為52.91m，26.5≥52.91/2=26.46m，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十六條	工廠類建築物出入口應自建築線至少退縮該建築物高度平方根之二分之一，且平均退縮距離不得小於三公尺，最小退縮距離不得小於一點五公尺。	本案建築物高度49.9m，√49.9≒7.06，7.06/2=3.53m，本案退縮四公尺，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十七條	（刪除）		
第二百七十八條	作業廠房樓地板面積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。前項裝卸位長度不得小於十三公尺，寬度不得小於四公尺，淨高不得低於四點二公尺。	本案作業廠房樓地板面積8894.36㎡，(8894.36−1500)/4000≒1.8，取2輛+1輛(1500設置一處) 本案設置三處裝卸位，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百七十九條	倉庫或儲藏空間設於避難層以外之樓層者，應設置專用載貨昇降機。	本案每一樓層皆設置專用載貨昇降機，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定
第二百八十條	工廠類建築物每一樓層之衛生設備應集中設置。但該層樓地板面積超過五百平方公尺者，每超過五百平方公尺得增設一處，不足一處者以一處計。	本案每一樓層之衛生設備皆集中設置一處，符合相關規定。	■ 符合規定 □ 不合規定

7. 新北市建築物機車停車空間設置要點

<table>
<tr><td colspan="4">新北市建築物機車停車空間設置要點：</td></tr>
<tr><td>條　文　內　容</td><td>法　規　檢　討</td><td>檢　討　結　果</td></tr>
<tr><td>一.</td><td>新北市政府為使建築物機車停車空間設計有所依循，依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。</td><td>本案謹遵辦理。</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>二.</td><td>建築物機車停車空間基本設計準則如下：
（一）機車停車位（大）：長二公尺，寬一公尺。
（二）機車停車位（小）：長一點七五公尺，寬零點七五公尺，其設置數量不得超過總機車停車位數量二分之一。
（三）機車車道：寬一點五公尺，且表面材質應為粗面或其他止滑材料；有高低差者其坡度不得超過一比八。
（四）機車昇降設備：車廂尺寸為淨寬一公尺，深二公尺以上，且載重應符合CNS規範之客貨兩用昇降機或其他符合CNS規範之機車用昇降機。
（五）機車昇降設備停等區：機車昇降設備於地面層之出入口前方應留設淨寬一公尺深二公尺以上之緩衝區域，且表面材質應為粗面或其他止滑材料。</td><td>本案機車停車位如下表：
機車停車位（小）設置數量未超過總機車停車位數量二分之一，符合規定
<table><tr><td colspan="6">機車停車位</td></tr><tr><td colspan="2">機車位
(75x175)</td><td colspan="2">機車位
(100x200)</td><td>無障礙機車位
(225x220)</td><td>總機車停車位</td></tr><tr><td>法定</td><td>自設</td><td>法定</td><td>自設</td><td>法定</td><td>法定</td><td>自設</td></tr><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>21</td><td>0</td><td>22</td><td>0</td><td>2</td><td>45</td><td>0</td></tr><tr><td>21</td><td>0</td><td>22</td><td>0</td><td>2</td><td>45</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="2">21</td><td colspan="2">22</td><td>2</td><td>45</td><td></td></tr></table></td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>三.</td><td>各機車停車位應由機車車道連接道路或通路；與汽車坡道共用者，該坡道寬度應依下列方式增加，但其坡度仍應符合第二點之規定：
（一）建築物內機車停車位總數量為一百輛以下時，該坡道寬度無須增加，並得以機車昇降設備代替坡道。
（二）建築物內機車停車位總數量超過一百輛至二百輛以下時，該坡道寬度應增加零點五公尺。
（三）建築物內機車停車位總數量超過二百輛至四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺。</td><td>本案機車車道與汽車坡道共用，且建築物內機車停車位總數量為一百輛以下，坡道寬度無須增加，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>四.</td><td>建築物內機車停車位總數量超過四百輛之建築物，應設置機車專用坡道，不得與汽車坡道共用。機車專用坡道坡度應符合第二點規定，且應為寬度二點五公尺以上之雙向車道或以二條寬度一點五公尺以上之單向車道取代。
機車專用坡道高度每四公尺以內應設置平台，該平台寬度不得小於該坡道寬度，深度不得小於三公尺，且坡道與平台連接處應順平處理。</td><td>本案建築物內機車停車位總數量未超過四百輛，無需設置機車專用坡道，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>五.</td><td>無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量，其相關無障礙設備及通路，依建築物無障礙設施設計規範辦理。</td><td>本案無障礙機車停車位數量與無障礙汽車停車位數量相同，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>六.</td><td>地面層之機車停車位或機車昇降設備停等區，不得設置於依都市計畫法，土地使用分區管制要點或其他相關規定留設之騎樓或無遮簷人行道等退縮空間，且不得妨礙行人出入。但經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者，不在此限。</td><td>本案無遮簷人行道等退縮空間未設置機車停車位或機車昇降設備停等區，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>七.</td><td>機車停車位應設置於地下層，但符合下列情形之一者不在此限：
（一）公共停車場。
（二）公共設施用地。
（三）未設置地下室之建築物。
（四）無障礙機車停車位。
（五）機車停車位總數量三十輛以下之建築物，且其中十輛以下停車位得設置於法定空地。
（六）經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者。</td><td>本案機車停車位設置於地下層，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>八.</td><td>設置於法定空地之機車停車位，應依下列規定辦理：
（一）距基地內建築物開口不得小於二公尺，但該開口具有一小時以上防火時效之防火設備者，不在此限。
（二）距地界線未達三公尺者，應設置高二公尺以上之一小時防火時效之防火牆與鄰地區隔。</td><td>本案無設置於法定空地之機車停車位，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>九.</td><td>置於室內之機車停車空間，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備自成一個防火區劃或併入汽車停車空間區劃範圍。
前項區劃範圍內應依建築技術規則之建築物防火、防火避難設施及消防設備等相關規定檢討。</td><td>本案機車停車空間併入汽車停車空間區劃範圍，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
<tr><td>十.</td><td>原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道（通）路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。</td><td>本案為新建建築物，符合規定</td><td>■ 符合規定 □ 不合規定</td></tr>
</table>



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　工業區　農業區　機關用地	1/500	N

圖 6-1 土地使用分區圖

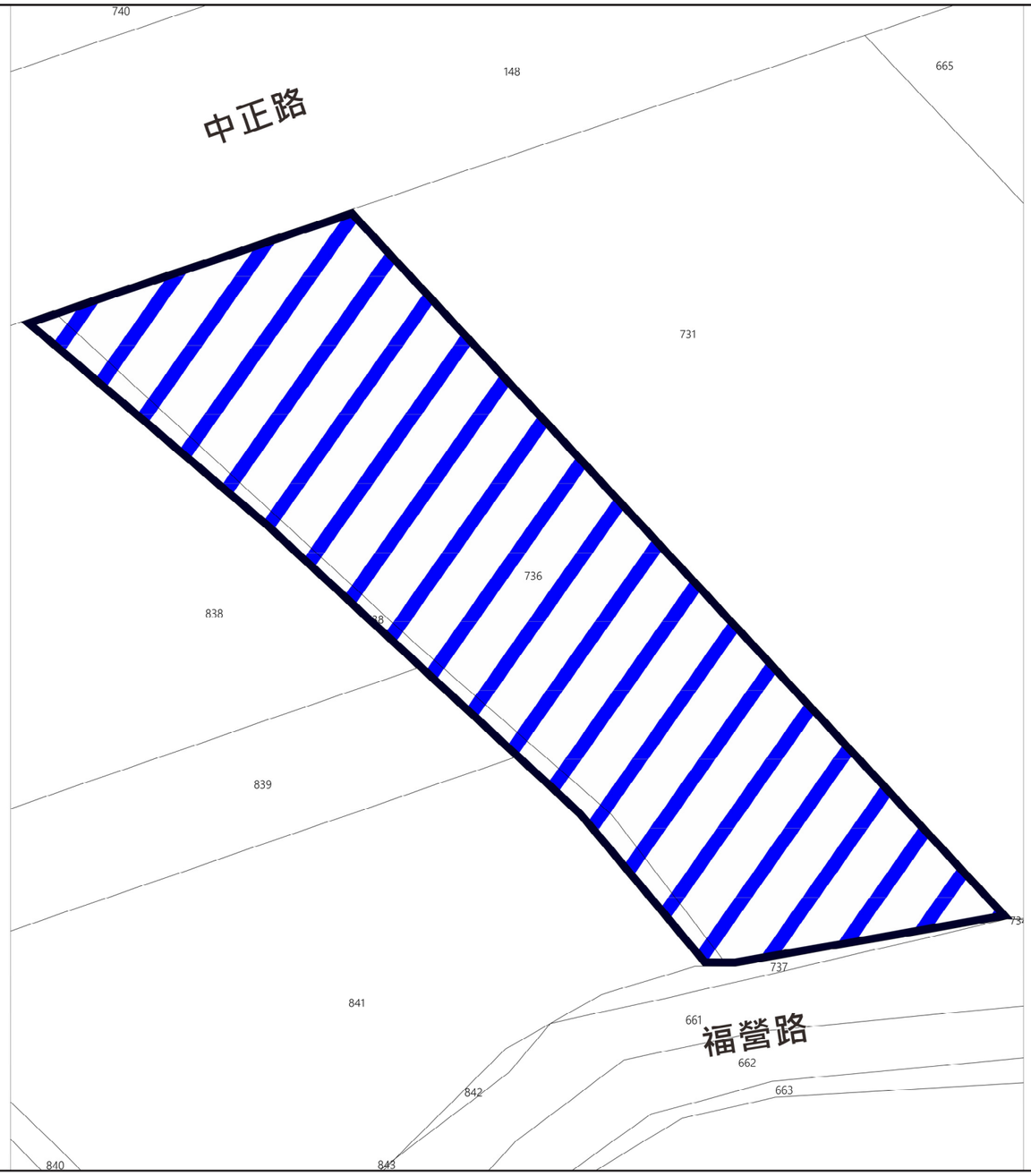
柒、處理方式及其區段劃分

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。



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　重建區段	1/500	N

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)

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)

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			2,151.69㎡
更新單元內之基準容積			4,518.55㎡
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		申請量體（㎡）	容積額度（%）
中央容獎項目	#5原建築容積高於基準容積	-	-
	#6結構堪慮建築物	326.23	7.21
	#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	-	-
新北市容獎項目	#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	-	-
都市更新容積獎勵合計（A）		1,365.48	30.21
其他容積獎勵項目（B）		-	-
容積獎勵總計（A+B）		1,365.48	30.21
容積移轉（C）		1,129.63	25.00
增額容積（D）		451.85	10.00
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		2,946.96	65.21

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。

獎勵面積＝（使照土地面積總計）×基準容積×8%

＝326.23 ㎡

獎勵額度＝（獎勵面積÷基準容積）×100%

＝7.21%

使照編號	地號	面積（㎡）（採使用執照土地面積計算）	基準容積（㎡）
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，故本案將一併取得低碳建築標示【第三級】。

獎勵面積＝基準容積×6%

＝271.11 ㎡

保證金＝事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝16,034,639 元

管理維護費＝公寓大廈管理基金×50%

＝995,853 元

建築基地地號	面積（㎡）A	公告土地現值（元/㎡）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/㎡）	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。

獎勵面積＝基準容積×7%

＝316.29 ㎡

（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。

獎勵面積＝基準容積x10%

＝451.85 ㎡

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%。

獎勵面積＝基準容積x10%

＝451.85 ㎡

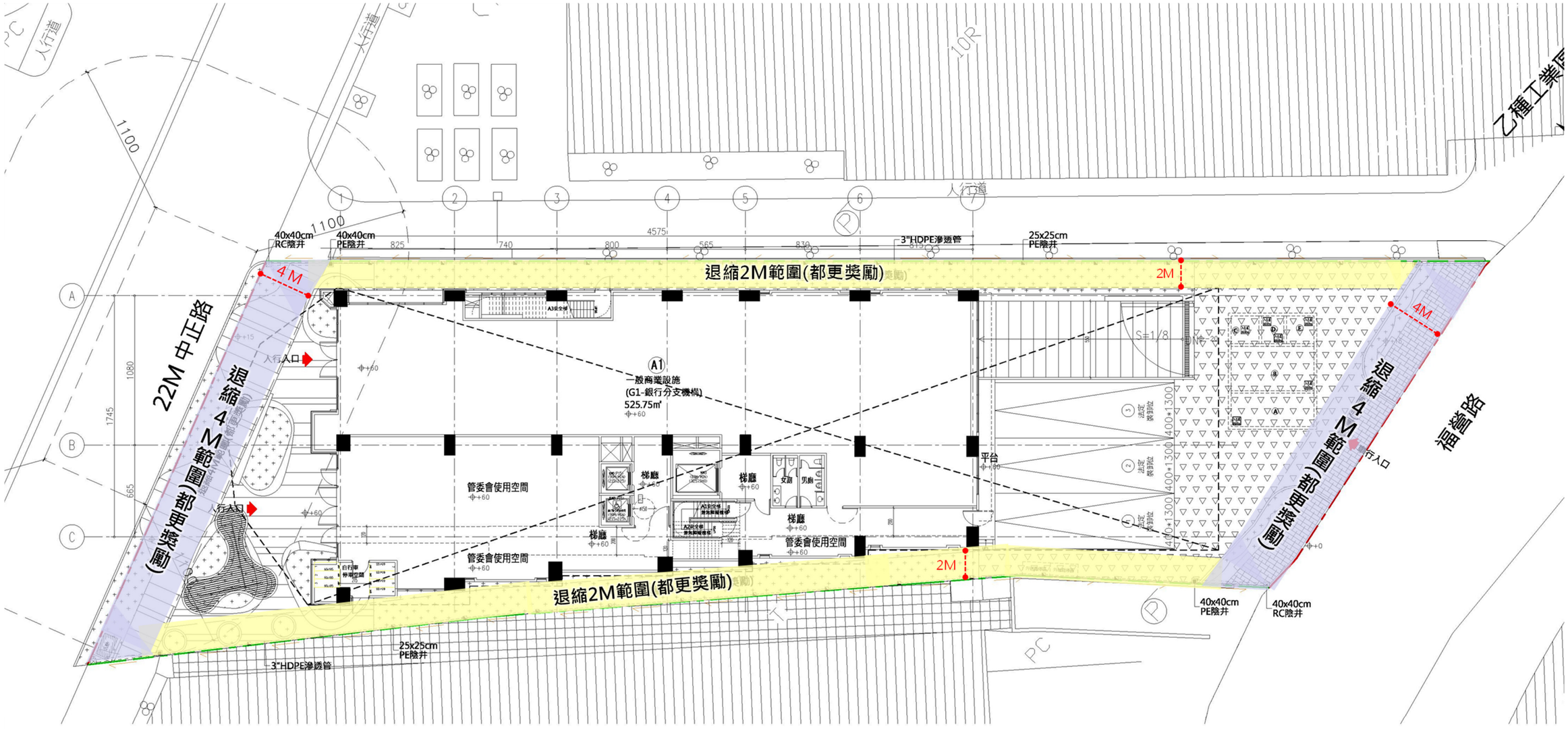
三、容積移轉

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 ㎡，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(㎡)
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 平方公尺 × 210% × 1.5 倍 ＝ 6,777.82 平方公尺

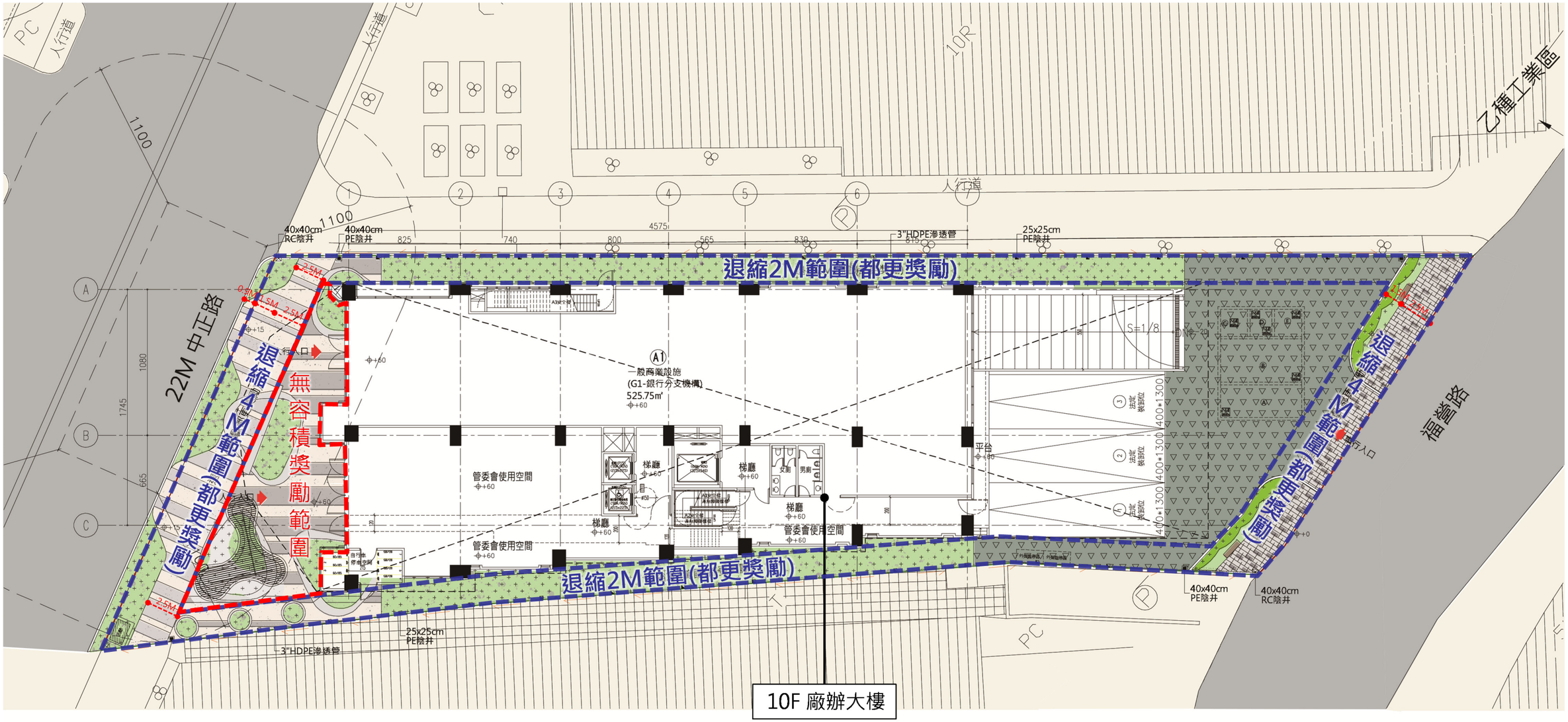


1 地上1層平面圖 S:A3=1/300

退縮四米範圍(都更獎勵)

退縮兩米範圍(都更獎勵)

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 元+299,300 元=3,884,050 元

【申請都市更新容積獎勵面積】551.5 ㎡ x6,500 元 / ㎡=3,584,750 元

【無申請容積獎勵面積】149.65 ㎡ x2,000 元 / ㎡=299,300 元

1 地上1層平面圖　S:A3=1/300

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)

本案範圍內現有巷道(中正路)路幅大於計畫道路部分，前經本府核發79指-莊05-0563號建築線指定在案，後依86年1月20日北府工都線字第140號函都市計畫區內申請基地臨接現有巷道(或對側)大於計畫道路建築線指定方式專案研討會議紀錄，仍應指定都市計畫道路之境界線為建築線，爰考量該範圍惟仍屬現有巷道，故依新北市都市更新審議原則第19點情形三「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已經開闢者」，辦理巷道廢止，現有巷道廢止位置圖詳圖11-1。

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	37戶
	住宅單元	住宅0戶
	商業單元	銀行分支機構1戶
	工業單元	作業廠房36戶
	其他	-
汽車位	法定汽車位	38部
	自設汽車位	36部
	小計	74部(不含1部垃圾車位及3部裝卸車位)
機車位	法定機車位	40部
	自設機車位	5部
	小計	45部(不含6部臨停機車位)
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	6部
	自設自行車位	1部
	小計	7部

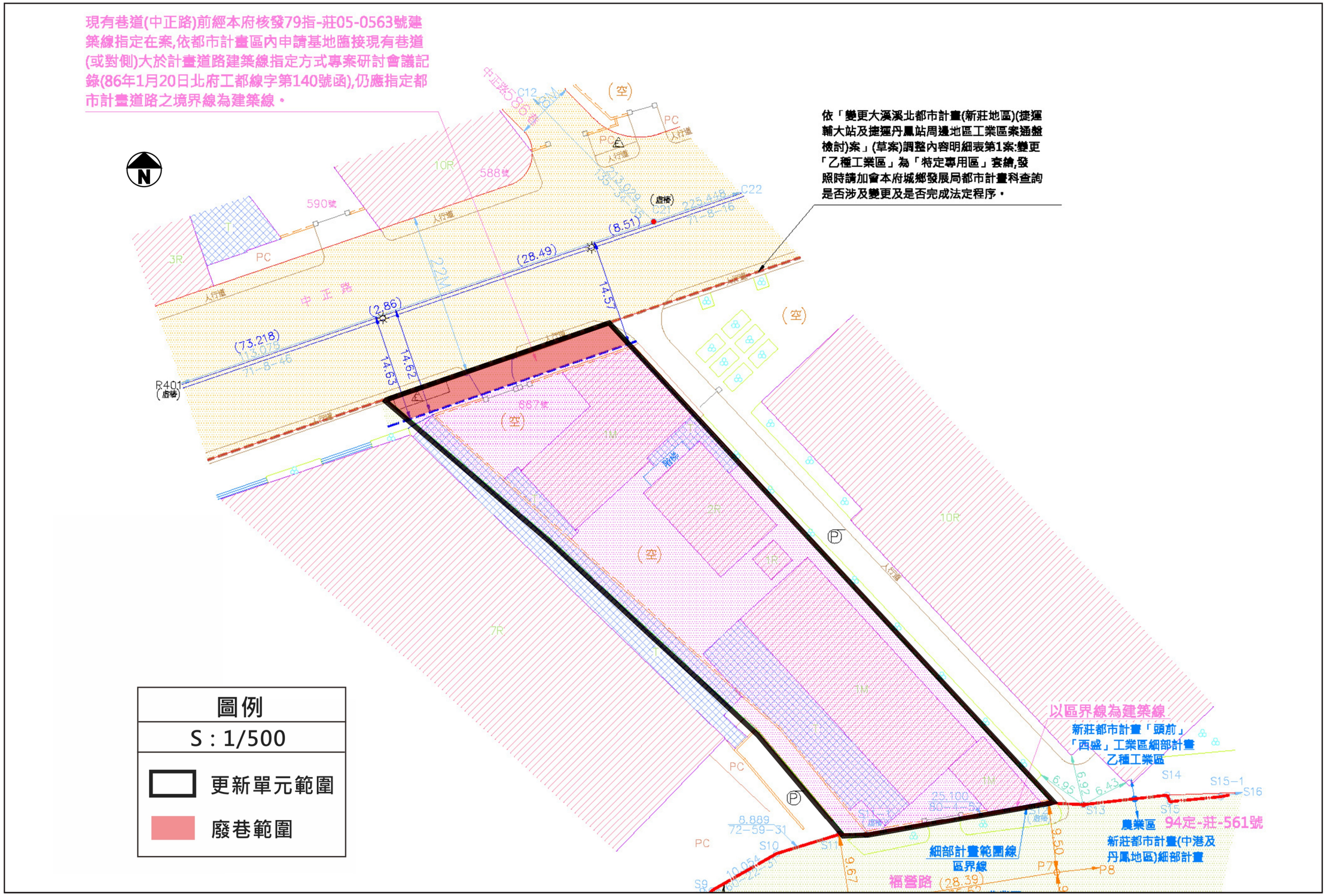


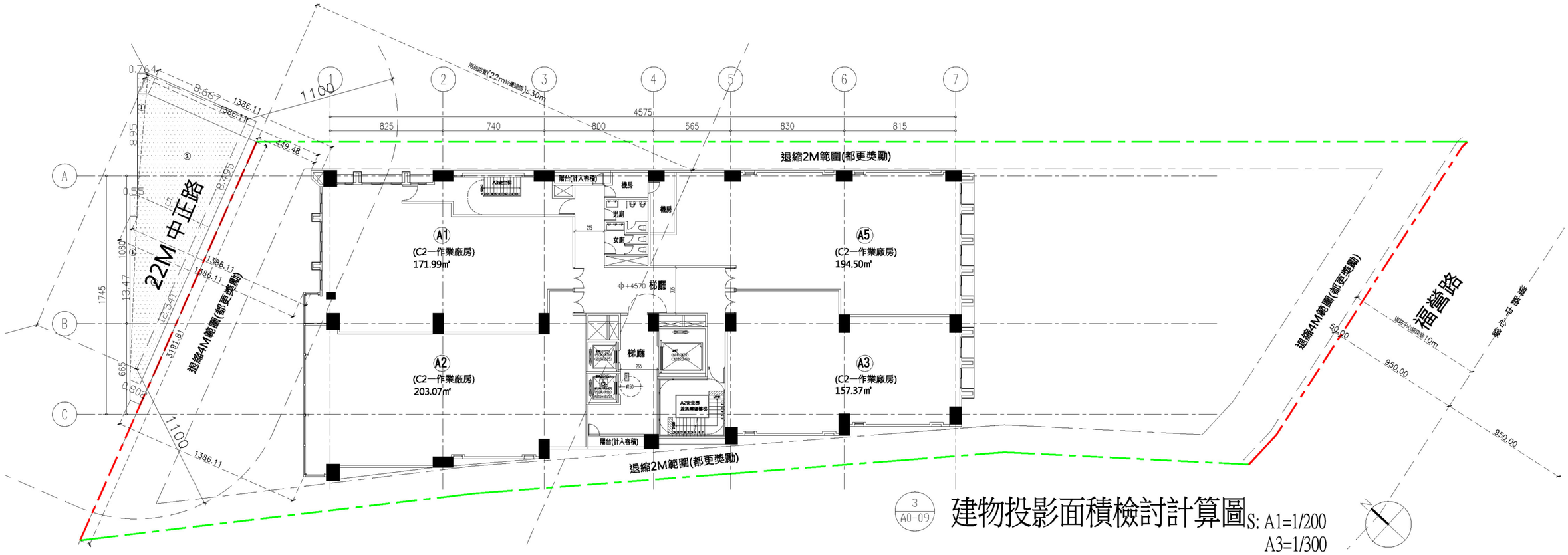
圖 11-1 現有巷道廢止位置圖

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（㎡）		2151.69 ㎡						
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	60%						
		允建建築面積（㎡）	2151.69 ㎡×60%＝1291.01 ㎡						
		設計建蔽率（%）	44.61%						
		實設建築面積（㎡）	959.90 ㎡						
5	容積率	基準容積率（%）	210%						
		基準容積（㎡）	2151.69 ㎡×210%＝4518.55 ㎡						
		允建容積率（%）	346.96%						
		允建總容積樓地板面積（㎡）	7465.51 ㎡〔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%（7465.51 ㎡÷2151.69 ㎡）						
		實設總容積樓地板面積（㎡）	7465.51 ㎡						
6	開挖率	法定開挖率（%）	72.32%						
		開挖面積（㎡）	1373.04 ㎡						
		實設開挖率（%）	63.81 %						
7	申請各項容積項目	總計	65.21%（2946.96 ㎡）	其他容獎	0%（0 ㎡）	容積移轉 25%（1129.63 ㎡）	區內	0%（0 ㎡）	
		都市更新容獎	30.21%（1365.48 ㎡）	增額容積	10%（451.85 ㎡）		區外	25%（1129.63 ㎡）	

8	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（㎡）	容積樓地板面積（㎡）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	地下 3 層	1373.04	0		停車空間／機電空間	3.10
	地下 2 層	1373.04	0		停車空間／機電空間	3.10
	地下 1 層	1373.04	0		防空避難室兼停車空間／機電空間	3.65
	地上 1 層	958.54	601.83	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	943.34	761.28	4	作業廠房	4.20
	地上 3 層	943.91	761.85	4	作業廠房	4.20
	地上 4 層	944.58	770.65	4	作業廠房	4.20
	地上 5 層	935.48	761.55	4	作業廠房	4.20
	地上 6 層	935.47	761.54	4	作業廠房	4.20
	地上 7 層	935.48	753.42	4	作業廠房	7.00
	地上 8 層	935.48	753.42	4	作業廠房	7.00
	地上 9 層	943.91	769.98	4	作業廠房	4.60
	地上 10 層	943.92	769.99	4	作業廠房	4.20
	屋突 1 層	119.99			樓電梯間	3.30
	屋突 2 層	119.99			樓電梯間	2.85
	屋突 3 層	119.99			樓電梯間	2.85
	小計（㎡）	13899.20	7465.51	37		
	實設機電設備面積	1119.10 < 1119.83　計容積:0 ㎡				
	總樓地板面積總計（㎡）	13899.20 ㎡				
	總容積樓地板面積總計（㎡）	7465.51 ㎡				

9	汽車停車數量	法定汽車停車位 38 部+自設汽車停車位 36 部=實設汽車停車位 74 部
10	機車停車數量	法定機車停車位 40 部+自設機車停車位 5 部=實設機車停車位 45 部 另依都更審議要求設置 6 部臨停車位
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定自行車停車位 6 部+自設自行車停車位 1 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



3 A0-09 建物投影面積檢討計算圖 S: A1=1/200 A3=1/300

■ 面前道路投影面積檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第164條規定)

建築物以三・六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線。陰影及高度之計算如下：

As≤ (L×Sw)/2 且 H≤3.6(Sw+D)

As：建築物以三・六比一之斜率，依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積。

L：基地臨接面前道路之長度。

Sw：面前道路寬度（依本編第十四條第一項各款之規定）。

H：建築物各部分高度。

D：建築物各部分至建築線之水平距離。

本案建築物高度：49.90M；3.6比1之斜率垂直建築線投影長度：4990cm/3.6=1386.11...取1386.11cm

依規範本案 As= 109.41㎡ < (L×Sw)/2= 31.92m×22m/2 =351.12㎡，符合規定...OK

且 H= 49.90M ≤ 3.6(Sw+D)= 3.6(22+4.4948) =95.38M，符合規定...OK

①0.764*8.95/2=3.42

②0.55*13.47/2=3.7

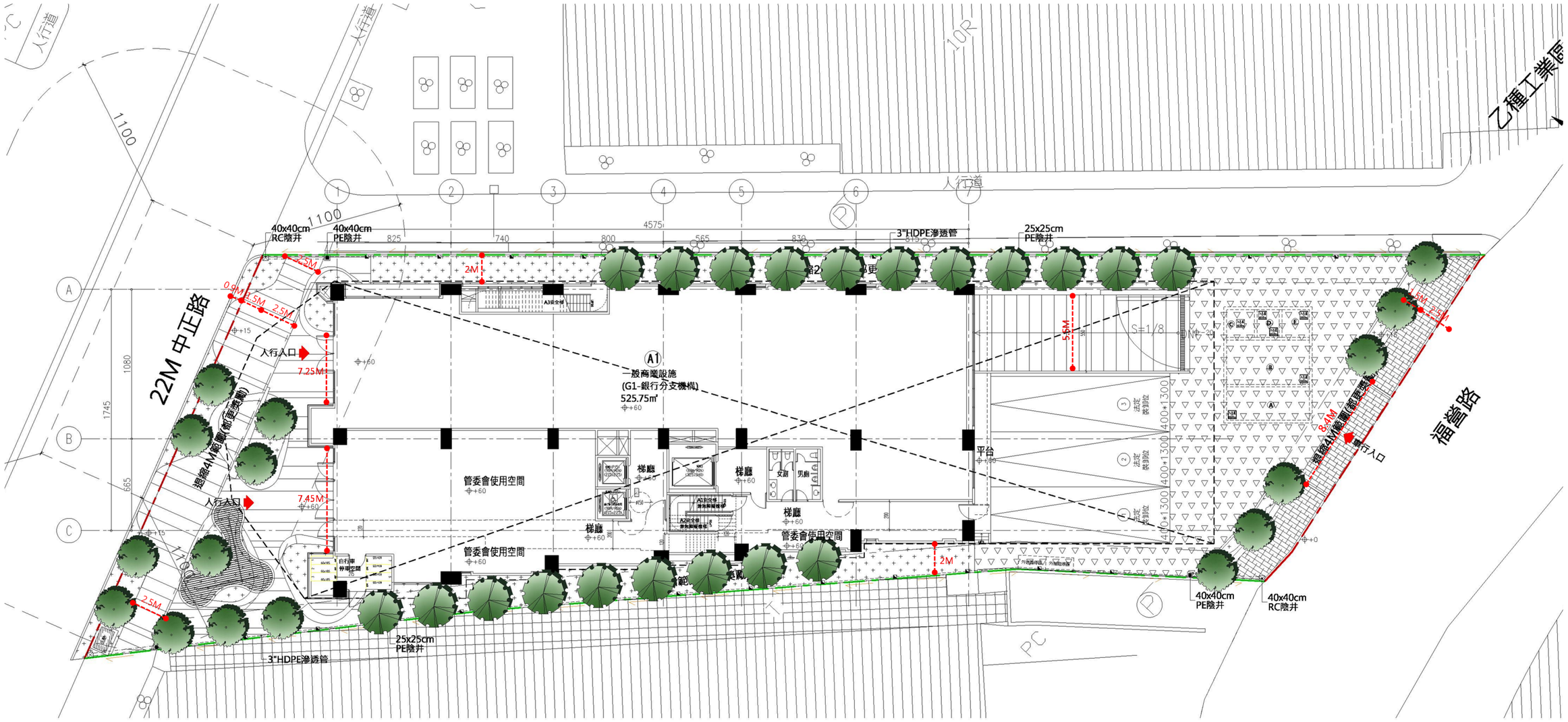
③(8.667+5.747)*8.495/2=61.22

④(5.747+0.802)*12.541/2=41.07

①+ ②+ ③+ ④

3.42+3.7+61.22+41.07=109.41㎡

圖 11-2 面前道路投影面積檢討圖

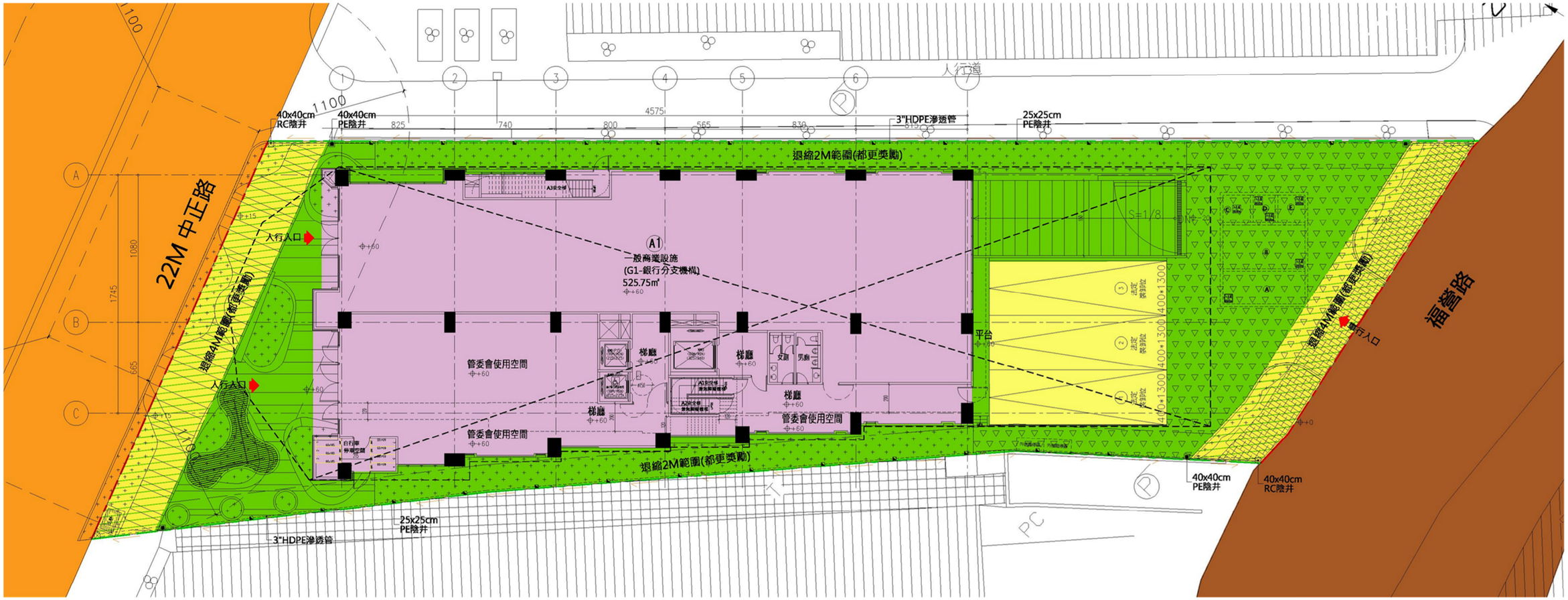


1 地上1層平面圖

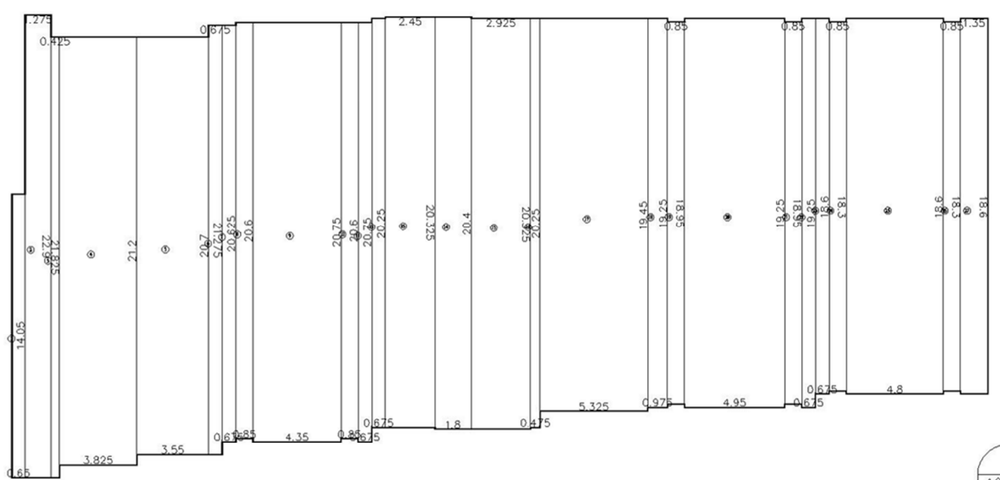
S:A3=1/300

特定建築物檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第117、118、119條規定)
一.本案屬第117條第一項第七款工廠類建築物,依第118條第一項第二款規定,供特定建築物使用之主要出入口應臨接寬八公尺以上之道路,本案臨接中正路為二十二米計畫道路,符合規定.
二.本案總基地面積:13899.20㎡,依第119條第一項規定,總基地面積超過二千平方公尺者,臨接長度應大於十公尺,本案建築基地臨接道路之長度為 31.9181 m,符合規定.

圖 11-3 一層平面圖



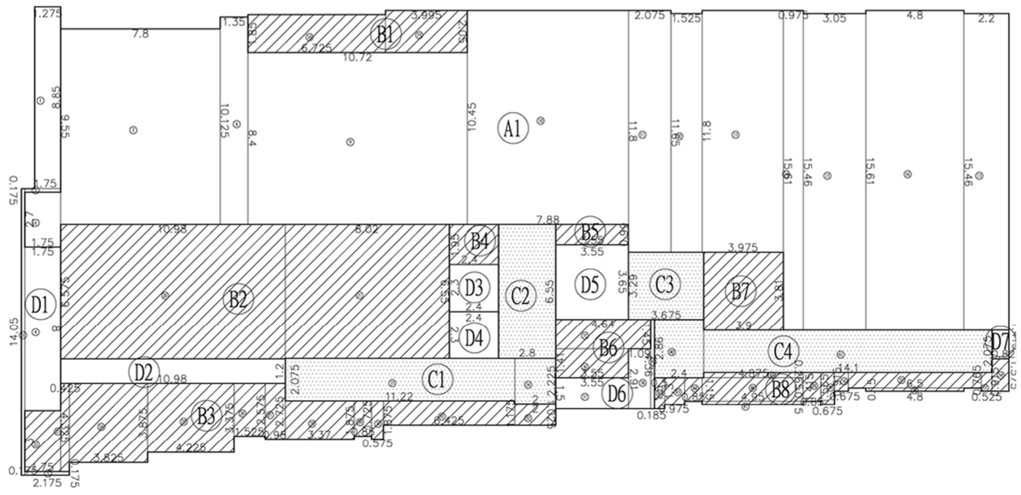
1 地上1層平面圖 S:A3=1/300



①0.65*14.05=9.133
②1.275*22.9=29.198
③0.425*21.825=9.276
④3.825*21.2=81.09
⑤3.55*20.7=73.485
⑥0.675*21.275=14.361
⑦0.675*20.625=13.922
⑧0.85*20.6=17.51
⑨4.35*20.75=90.263
⑩0.85*20.6=17.51
⑪0.675*20.75=14.006
⑫0.675*20.25=13.669
⑬2.45*20.325=49.796
⑭1.8*20.4=36.72
⑮2.925*20.325=59.451
⑯0.475*20.25=9.619
⑰5.325*19.45=103.571
⑱0.975*19.25=18.769
⑲0.85*18.95=16.108
⑳4.95*19.25=95.288
㉑0.85*18.95=16.108
㉒0.675*19.25=12.994
㉓0.675*18.6=12.555
㉔0.85*18.3=15.555
㉕4.8*18.6=89.28
㉖0.85*18.3=15.555
㉗1.35*18.6=25.11
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖+㉗=
9.133+29.198+9.276+81.09+73.485+14.361+13.922+17.51+90.263+17.51+14.006+13.669+49.796+36.72+59.451+9.619+103.571+18.769+16.108+95.288+16.108+12.994+12.555+15.555+89.28+15.555+25.11=959.902≒959

2 A0-09 建築面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

圖 11-4 建築面積檢討圖



圖例

表示樓層面積

表示機電設備面積

2 / A1-02 地上一層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
①1.75*2.7=4.725
②7.8*9.55=74.49
③1.35*10.125=13.669
④10.72*8.4=90.048
⑤7.88*10.45=82.346
⑥2.075*11.8=24.485
⑦1.525*11.65=17.766
⑧3.975*11.8=46.905
⑨0.975*15.61=15.22
⑩3.05*15.46=47.153
⑪4.8*15.61=74.928
⑫2.2*15.46=34.012
⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕
4.725+74.49+13.669+90.048+82.346+24.485+17.766+46.905+15.22+47.153+74.928+34.012=525.747≒525.75㎡

Ⓓ1
①1.275*8.85=11.284
②1.75*0.175=0.306
③0.175*14.05=2.459
④1.75*8=14
⑤2.175*0.175=0.381
⑥+⑦+⑧+⑨+⑩
11.284+0.306+2.459+14+0.381=28.43㎡

Ⓑ1
⑥6.725*1.85=12.441
⑦3.995*2.05=8.19
⑧+⑨
12.441+8.19=20.631≒20.63㎡

Ⓑ2
①10.98*6.575=72.193
②8.02*6.55=52.531
③+④
72.193+52.531=124.724≒124.72㎡

Ⓓ2
10.98*1.2=13.176≒13.18㎡

Ⓒ1
⑤11.22*2.075=23.282
⑥2*2.225=4.45
⑦+⑧
23.282+4.45=27.732≒27.73㎡

Ⓑ3
①1.75*3=5.25
②0.425*4.325=1.838
③3.825*3.875=14.822
④4.225*3.375=14.259
⑤1.525*2.575=3.927
⑥0.98*2.725=2.671
⑦3.37*1.875=6.319
⑧0.85*1.725=1.466
⑨0.575*1.875=1.078
⑩6.425*1.175=7.549
⑪2*1.025=2.05
⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔
5.25+1.838+14.822+14.259+3.927+2.671+6.319+1.466+1.078+7.549+2.05=61.229≒61.23㎡

Ⓑ4
2.4*1.95=4.68㎡

Ⓓ3
2.4*2.3=5.52㎡

Ⓓ4
2.4*2.3=5.52㎡

Ⓒ2
2.8*6.55=18.34㎡

Ⓑ5
3.55*0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ5
3.55*3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓑ6
①4.64*1.45=6.728
②3.55*1.41=5.006
③+④
6.728+5.006=11.734≒11.73㎡

Ⓓ6
①3.55*1.5=5.325
②1.09*2.91=3.172
③0.185*4.36=0.807
④+⑤+⑥
5.325+3.172+0.807=9.304≒9.3㎡

Ⓒ3
3.675*3.29=12.091≒12.09㎡

Ⓑ7
3.9*3.81=14.859≒14.86㎡

Ⓑ8
①0.5*1.5=0.75
②0.975*1.3=1.268
③0.85*1.15=0.977
④4.875*0.265=1.292
⑤4.95*1.15=5.693
⑥4.95*0.15=0.743
⑦0.85*1.415=1.203
⑧0.675*1.565=1.056
⑨0.675*0.915=0.618
⑩6.5*0.765=4.973
⑪4.8*0.15=0.72
⑫0.525*0.915=0.48
⑬0.825*1.575=1.299
⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔+㉕+㉖
0.75+1.268+0.977+1.292+5.693+0.743+1.203+1.056+0.618+4.973+0.72+0.48+1.299=21.072≒21.07㎡

Ⓒ4
①2.4*2.86=6.864
②14.1*2.075=29.258
③+④
6.864+29.258=36.122≒36.12㎡

Ⓓ7
0.825*1.415=1.167≒1.17㎡

總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4 + Ⓓ5 + Ⓓ6 + Ⓓ7
= 525.75+20.63+124.72+61.23+4.68+3.51+11.73+14.86+21.07+27.73+18.34+12.09+36.12+28.43+13.18+5.52+5.52+12.96+9.3+1.17=958.54㎡

梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 = 27.73+18.34+12.09+36.12=94.28㎡ < 958.54(總樓地板面積)x10%=95.85㎡.....ok

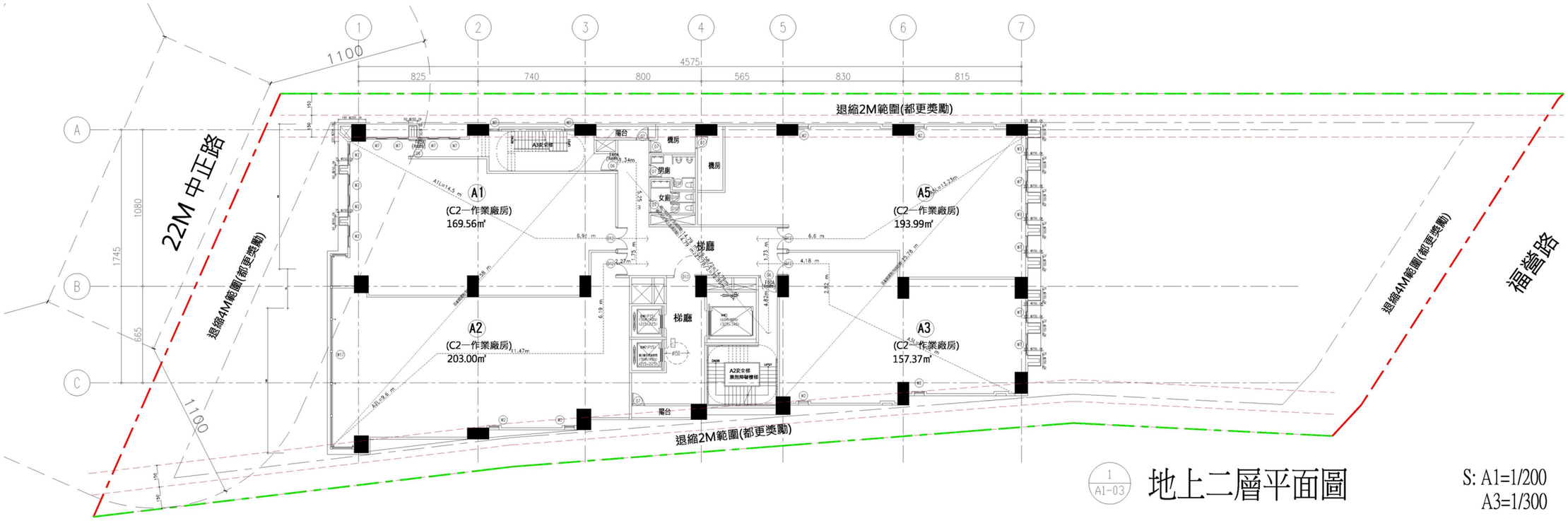
機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =20.63+124.72+61.23+4.68+3.51+11.73+14.86+21.07=262.43㎡

總容積樓地板面積= 958.54−94.28−262.43=601.83㎡

本案機電設備面積= 262.43+96.75+96.75+88.62+88.62+88.62+96.75+96.75+88.62+88.62+26.57(垃圾處理室)=1119.1㎡
1119.1㎡(實設機電設備面積) < 7465.51*15%=1119.83㎡(法定機電設備面積)

本案總容積樓地板面積= 601.83+761.28+761.85+770.65+761.55+761.54+753.42+753.42+769.98+769.99=7465.51㎡

圖 11-5 一層面積計算圖

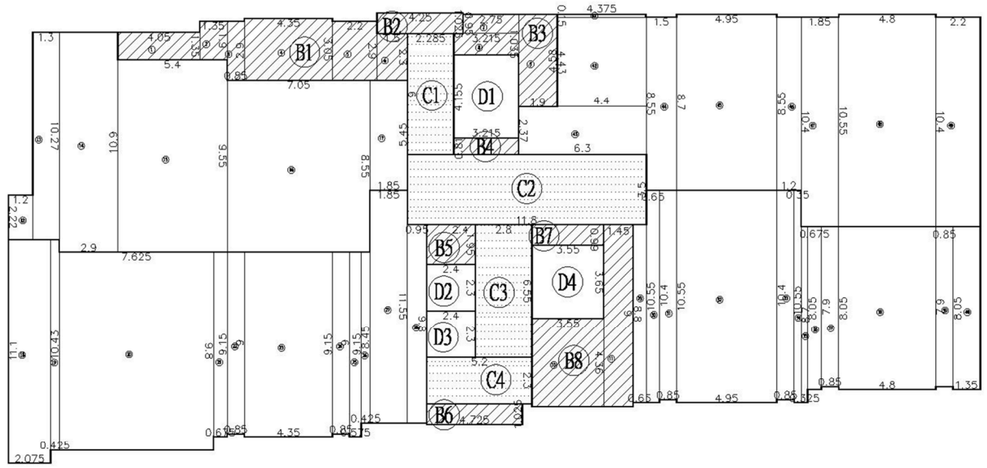


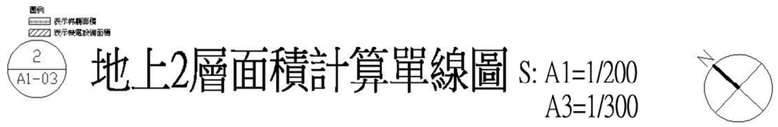
1 / A1-03 地上二層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)
A1L= 14.5+6.91+5.25+1.34=28 < 70m (ok)
A2L= 1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m < 70m (ok)
A3L= 4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m < 70m (ok)
A5L= 13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m < 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)
A1L= 14.5+6.91=21.41m < 70/2=35m (ok)
A2L= 9.6+11.47+6.19+2.27=29.53 < 70/2=35m (ok)
A3L= 4.18+2.82+14.22=21.22m < 70/2=35m (ok)
A5L= 13.23+6.6=19.83m < 70/2=35m (ok)

圖 11-6 二層平面圖





Ⓐ1
- ⓐ 1.2*2.22=2.664
- ⓑ 1.3*10.27=13.351
- ⓒ 2.9*10.9=31.61
- ⓓ 5.4*9.55=51.57
- ⓔ 7.05*8.55=60.278
- ⓕ 1.85*5.45=10.083
- ⓖ + ⓗ + ⓘ + ⓙ + ⓚ + ⓛ
- 2.664+13.351+31.61+51.57+60.278+10.083=169.556≒169.56㎡

Ⓑ1
- ① 4.05*1.35=5.467
- ② 1.35*1.9=2.565
- ③ 0.85*2.9=2.465
- ④ 4.35*3.05=13.267
- ⑤ 2.2*2.9=6.38
- ⑥ 1.5*2.3=3.45
- ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫
- 5.467+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=33.594≒33.59㎡

Ⓑ2
- 4.25*1.025=4.356≒4.36㎡

Ⓑ3
- ① 2.75*0.95=2.613
- ② 3.215*1.035=3.328
- ③ 1.9*4.58=8.702
- ④ + ⑤ + ⑥
- 2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓒ1
- 2.285*6=13.71㎡

Ⓓ1
- 3.215*4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓑ4
- 3.215*0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓒ2
- 11.8*3.5=41.3㎡

Ⓐ5
- ⓐ 4.375*0.15=0.656
- ⓑ 4.4*4.43=19.492
- ⓒ 6.3*2.37=14.931
- ⓓ 1.5*8.55=12.825
- ⓔ 4.95*8.7=43.065
- ⓕ 1.2*8.55=10.26
- ⓖ 1.85*10.4=19.24
- ⓗ 4.8*10.55=50.64
- ⓘ 2.2*10.4=22.88
- ⓙ + ⓚ + ⓛ + ⓜ + ⓝ + ⓞ + ⓟ + ⓠ + ⓡ + ⓢ
- 0.656+19.492+14.931+12.825+43.065+10.26+19.24+50.64+22.88=193.989≒193.99㎡

Ⓐ2
- ⓐ 2.075*11.1=23.033
- ⓑ 0.425*10.43=4.433
- ⓒ 7.625*9.8=74.725
- ⓓ 0.675*9.15=6.176
- ⓔ 0.85*9=7.65
- ⓕ 4.35*9.15=39.803
- ⓖ 0.85*9=7.65
- ⓗ 0.575*9.15=5.261
- ⓘ 0.425*8.45=3.591
- ⓙ 1.85*11.55=21.368
- ⓚ 0.95*9.8=9.31
- ⓛ + ⓜ + ⓝ + ⓞ + ⓟ + ⓠ + ⓡ + ⓢ + ⓣ + ⓤ + ⓥ
- 23.033+4.433+74.725+6.176+7.65+39.803+7.65+5.261+3.591+21.368+9.31=203㎡

Ⓑ5
- 2.4*1.95=4.68㎡

Ⓓ2
- 2.4*2.3=5.52㎡

Ⓓ3
- 2.4*2.3=5.52㎡

Ⓒ3
- 2.8*6.55=18.34㎡

Ⓒ4
- 5.2*2.3=11.96㎡

Ⓑ6
- 4.725*1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓑ7
- 3.55*0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ4
- 3.55*3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓑ8
- ⓐ 3.55*4.36=15.478
- ⓑ 1.45*9=13.05
- ⓒ + ⓓ =
- 15.478+13.05=28.528≒28.53㎡

Ⓐ3
- ⓐ 0.65*8.8=5.72
- ⓑ 0.65*10.55=6.858
- ⓒ 0.85*10.4=8.84
- ⓓ 4.95*10.55=52.223
- ⓔ 0.85*10.4=8.84
- ⓕ 0.35*10.55=3.693
- ⓖ 0.325*8.7=2.828
- ⓗ 0.675*8.05=5.434
- ⓘ 0.85*7.9=6.715
- ⓙ 4.8*8.05=38.64
- ⓚ 0.85*7.9=6.715
- ⓛ 1.35*8.05=10.868
- ⓜ + ⓝ + ⓞ + ⓟ + ⓠ + ⓡ + ⓢ + ⓣ + ⓤ + ⓥ + ⓦ
- 5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4

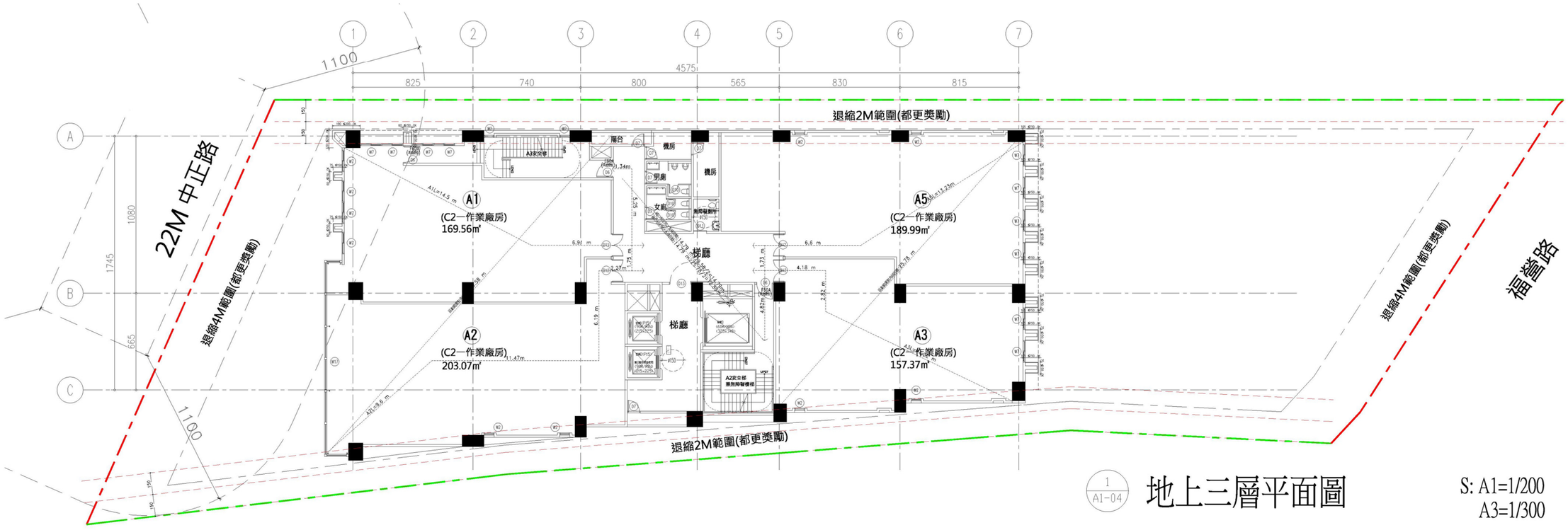
= 169.56+203+157.37+193.99+33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96=943.34㎡

梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 943.34(總樓地板面積)x10%=94.33㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53=96.75㎡

總容積樓地板面積= 943.34−85.31−96.75=761.28㎡

圖 11-7 二層面積計算圖

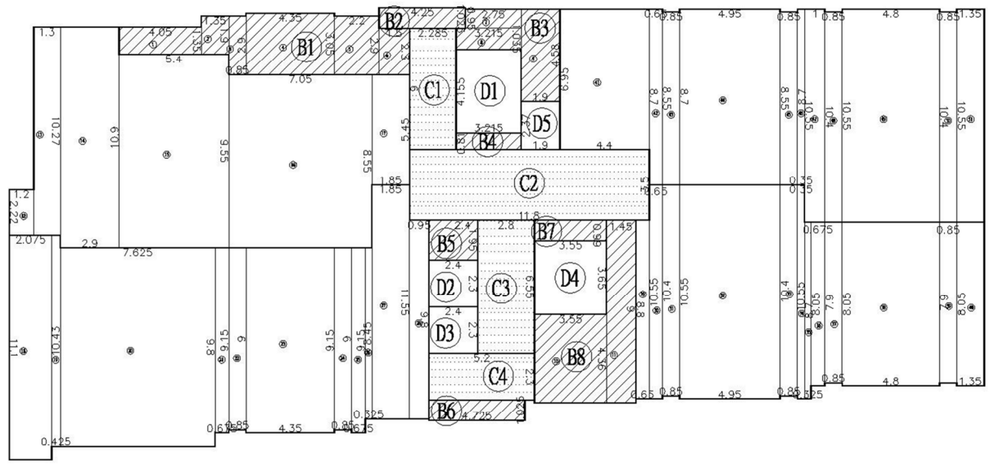


1 / A1-04 地上三層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-8 三層平面圖



圖例

表示梯廳面積

表示機電設備面積

2 / A1-04 地上3層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

A1
1.2*2.22=2.664
1.3*10.27=13.351
2.9*10.9=31.61
5.4*9.55=51.57
7.05*8.55=60.278
1.85*5.45=10.083
2.664+13.351+31.61+51.57+60.278+10.083=169.556≒169.56㎡

B1
4.05*1.35=5.467
1.35*1.9=2.565
0.85*2.9=2.465
4.35*3.05=13.267
2.2*2.9=6.38
1.5*2.3=3.45
5.467+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=33.594≒33.59㎡

B3
2.75*0.95=2.613
3.215*1.035=3.328
1.9*4.58=8.702
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

D1
3.215*4.155=13.358≒13.36㎡

B4
3.215*0.81=2.604≒2.6㎡

C2
11.8*3.5=41.3㎡

D5
1.9*2.37=4.503≒4.5㎡

A5
4.4*6.95=30.58
0.65*8.7=5.655
0.85*8.55=7.268
4.95*8.7=43.065
0.85*8.55=7.268
0.35*8.7=3.045
1*10.55=10.55
0.85*10.4=8.84
4.8*10.55=50.64
0.85*10.4=8.84
1.35*10.55=14.243
30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=189.994≒189.99㎡

B2
4.25*1.025=4.356≒4.36㎡

C1
2.285*6=13.71㎡

A2
2.075*11.1=23.033
0.425*10.43=4.433
7.625*9.8=74.725
0.675*9.15=6.176
0.85*9=7.65
4.35*9.15=39.803
0.85*9=7.65
0.675*9.15=6.176
0.325*8.45=2.746
1.85*11.55=21.368
0.95*9.8=9.31
23.033+4.433+74.725+6.176+7.65+39.803+7.65+6.176+2.746+21.368+9.31=203.07㎡

B5
2.4*1.95=4.68㎡

D2
2.4*2.3=5.52㎡

D3
2.4*2.3=5.52㎡

C3
2.8*6.55=18.34㎡

C4
5.2*2.3=11.96㎡

B6
4.725*1.025=4.843≒4.84㎡

B7
3.55*0.99=3.514≒3.51㎡

D4
3.55*3.65=12.958≒12.96㎡

B8
3.55*4.36=15.478
1.45*9=13.05
15.478+13.05=28.528≒28.53㎡

A3
0.65*8.8=5.72
0.65*10.55=6.858
0.85*10.4=8.84
4.95*10.55=52.223
0.85*10.4=8.84
0.35*10.55=3.693
0.325*8.7=2.828
0.675*8.05=5.434
0.85*7.9=6.715
4.8*8.05=38.64
0.85*7.9=6.715
1.35*8.05=10.868
5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

總樓地板面積= A1 + A2 + A3 + A5 + B1 + B2 + B3 + B4 + B5 + B6 + B7 + B8 + C1 + C2 + C3 + C4 + D1 + D2 + D3 + D4 + D5

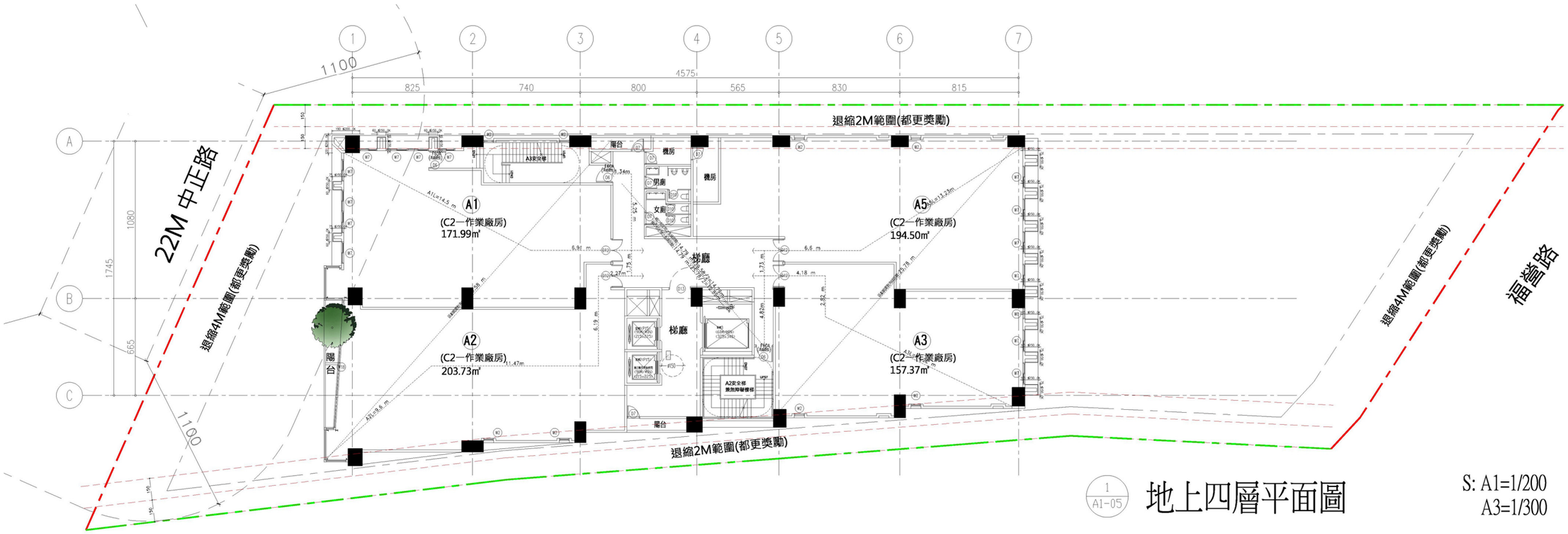
= 169.56+203.07+157.37+189.99+33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96+4.5=943.91㎡

梯廳總面積= C1 + C2 + C3 + C4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 943.91(總樓地板面積)x10%=94.33㎡.....ok

機電總面積= B1 + B2 + B3 + B4 + B5 + B6 + B7 + B8 =33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53=96.75㎡

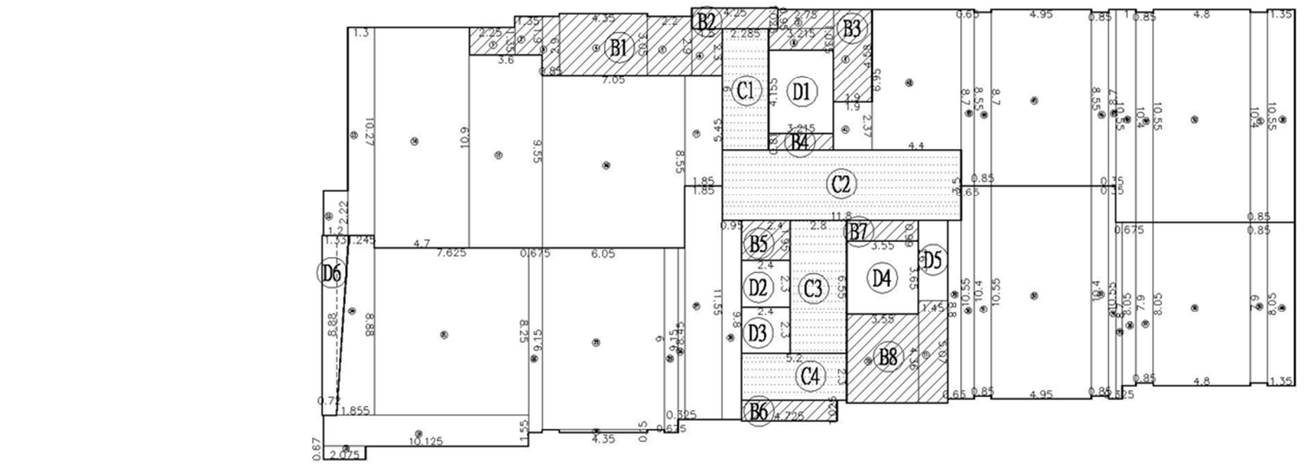
總容積樓地板面積= 943.91−85.31−96.75=761.85㎡

圖 11-9 三層面積計算圖



步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-10 四層平面圖



圖例

表示樓層面積

表示機電設備面積

2 / A1-05 地上4層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
⑴ 1.2×2.22=2.664
⑵ 1.3×10.27=13.351
⑶ 4.7×10.9=51.23
⑷ 3.6×9.55=34.38
⑸ 7.05×8.55=60.278
⑹ 1.85×5.45=10.083
⑺+⑻+⑼+⑽+⑾+⑿
2.664+13.351+51.23+34.38+60.278+10.083=171.986≒171.99㎡

Ⓐ2
⑴ 2.075×0.67=1.39
⑵ 10.125×1.55=15.694
⑶ (1.855+1.245)×8.88/2=13.764
⑷ 7.625×8.25=62.906
⑸ 0.675×9.15=6.176
⑹ 6.05×9=54.45
⑺ 4.35×0.15=0.653
⑻ 0.675×9.15=6.176
⑼ 0.325×8.45=2.746
⑽ 1.85×11.55=21.368
⑾ 0.95×9.8=9.31
⑿+⒀+⒁+⒂+⒃+⒄+⒅+⒆+⒇+(21)+(22)
1.39+15.694+13.764+62.906+6.176+54.45+0.653+6.176+2.746+21.368+9.31=194.633≒194.63㎡

Ⓑ1
⑴ 2.25×1.35=3.037
⑵ 1.35~1.9=2.565
⑶ 0.85×2.9=2.465
⑷ 4.35×3.05=13.267
⑸ 2.2×2.9=6.38
⑹ 1.5×2.3=3.45
⑺+⑻+⑼+⑽+⑾+⑿
3.037+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=31.164≒31.16㎡

Ⓑ2
⑴ 4.25×1.025=4.356≒4.36㎡

Ⓑ5
⑴ 2.4×1.95=4.68㎡

Ⓑ7
⑴ 2.4×2.3=5.52㎡

Ⓑ8
⑴ 2.4×2.3=5.52㎡

Ⓑ6
⑴ (1.33+0.72)×8.88/2=9.102≒9.1㎡

Ⓑ3
⑴ 2.75×0.95=2.613
⑵ 3.215~1.035=3.328
⑶ 1.9×4.58=8.702
⑴+⑵+⑶
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓒ1
⑴ 2.285×6=13.71㎡

Ⓒ3
⑴ 2.8×6.55=18.34㎡

Ⓒ4
⑴ 5.2×2.3=11.96㎡

Ⓑ6
⑴ 4.725×1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓑ7
⑴ 3.55×0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ1
⑴ 3.215×4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓓ4
⑴ 3.55×3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓓ5
⑴ 1.45×3.93=5.699≒5.7㎡

Ⓓ8
⑴ 3.55×4.36=15.478
⑵ 1.45×5.07=7.352
⑴+⑵=
15.478+7.352=22.83㎡

Ⓓ6
⑴ 3.215×0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓒ2
⑴ 11.8×3.5=41.3㎡

Ⓐ5
⑴ 1.9×2.37=4.503
⑵ 4.4×6.95=30.58
⑶ 0.65×8.7=5.655
⑷ 0.85×8.55=7.268
⑸ 4.95×8.7=43.065
⑹ 0.85×8.55=7.268
⑺ 0.35×8.7=3.045
⑻ 1×10.55=10.55
⑼ 0.85×10.4=8.84
⑽ 4.8×10.55=50.64
⑾ 0.85×10.4=8.84
⑿ 1.35×10.55=14.243
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹+⑺+⑻+⑼+⑽+⑾+⑿
4.503+30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=194.497≒194.5㎡

Ⓐ3
⑴ 0.65×8.8=5.72
⑵ 0.65×10.55=6.858
⑶ 0.85×10.4=8.84
⑷ 4.95×10.55=52.223
⑸ 0.85×10.4=8.84
⑹ 0.35×10.55=3.693
⑺ 0.325×8.7=2.828
⑻ 0.675×8.05=5.434
⑼ 0.85×7.9=6.715
⑽ 4.8×8.05=38.64
⑾ 0.85×7.9=6.715
⑿ 1.35×8.05=10.868
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹+⑺+⑻+⑼+⑽+⑾+⑿
5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4 + Ⓓ5 + Ⓓ6
= 171.99+194.63+157.37+194.5+31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96+5.7+9.1=944.58㎡

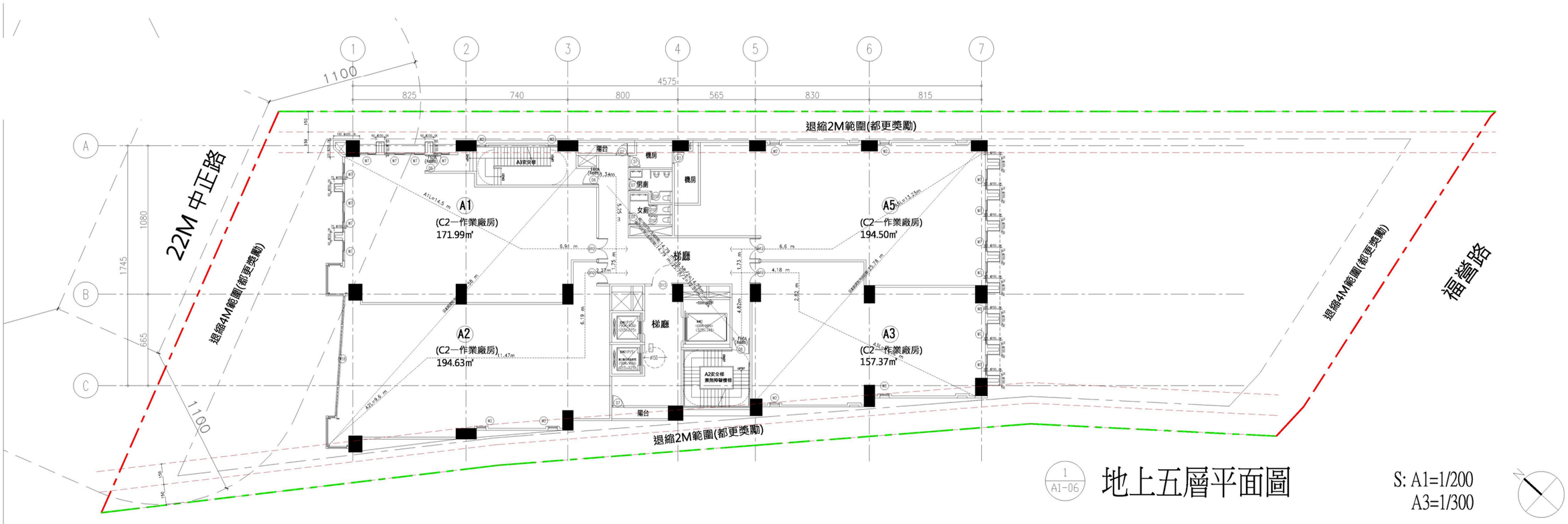
梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 944.58(總樓地板面積)x10%=94.46㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83=88.62㎡

總容積樓地板面積= 944.58−85.31−88.62=770.65㎡

陽台容積樓地板面積= Ⓓ6 =9.1㎡

圖 11-11 四層面積計算圖

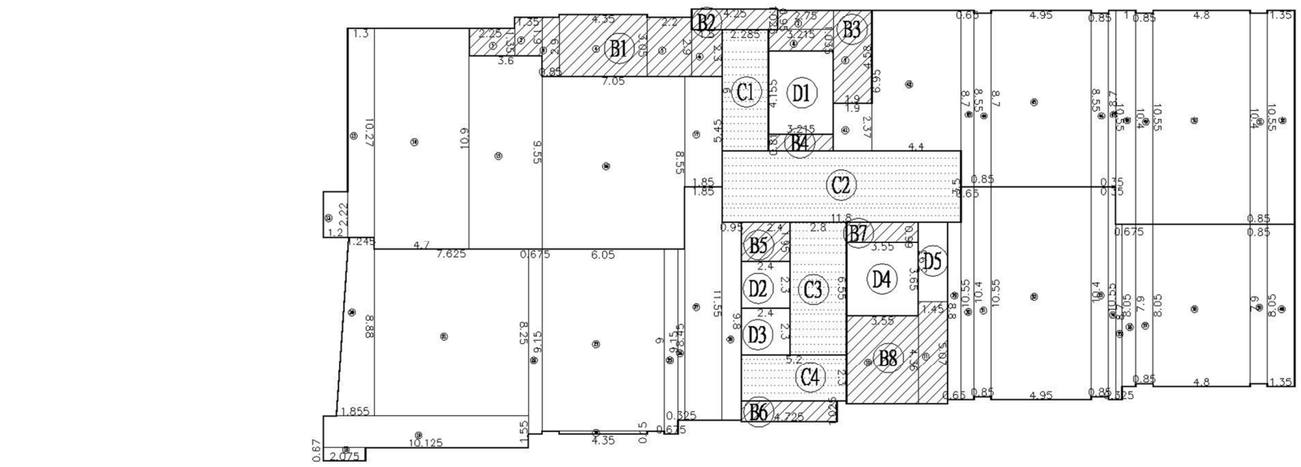


1 A1-06 地上五層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-12 五層平面圖



圖例

表示梯廳面積

表示機電設備面積

2 / A1-06 地上5層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
⑩1.2*2.22=2.664
⑪1.3*10.27=13.351
⑫4.7*10.9=51.23
⑬3.6*9.55=34.38
⑭7.05*8.55=60.278
⑮1.85*5.45=10.083
⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑
2.664+13.351+51.23+34.38+60.278+10.083=171.986≒171.99㎡

Ⓑ1
①2.25*1.35=3.037
②1.35*1.9=2.565
③0.85*2.9=2.465
④4.35*3.05=13.267
⑤2.2*2.9=6.38
⑥1.5*2.3=3.45
①+②+③+④+⑤+⑥
3.037+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=31.164≒31.16㎡

Ⓑ2
4.25*1.025=4.356≒4.36㎡

Ⓑ5
①2.75*0.95=2.613
②3.215*1.035=3.328
③1.9*4.58=8.702
①+②+③
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓒ1
2.285*6=13.71㎡

Ⓓ1
3.215*4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓑ4
3.215*0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓒ2
11.8*3.5=41.3㎡

Ⓐ5
⑩1.9*2.37=4.503
⑪4.4*6.95=30.58
⑫0.65*8.7=5.655
⑬0.85*8.55=7.268
⑭4.95*8.7=43.065
⑮0.85*8.55=7.268
⑯0.35*8.7=3.045
⑰1*10.55=10.55
⑱0.85*10.4=8.84
⑲4.8*10.55=50.64
⑳0.85*10.4=8.84
㉑1.35*10.55=14.243
⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑
4.503+30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=194.497≒194.5㎡

Ⓐ2
⑩2.075*0.67=1.39
⑪10.125*1.55=15.694
⑫(1.855+1.245)*8.88/2=13.764
⑬7.625*8.25=62.906
⑭0.675*9.15=6.176
⑮6.05*9=54.45
⑯4.35*0.15=0.653
⑰0.675*9.15=6.176
⑱0.325*8.45=2.746
⑲1.85*11.55=21.368
⑳0.95*9.8=9.31
⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑
1.39+15.694+13.764+62.906+6.176+54.45+0.653+6.176+2.746+21.368+9.31=194.633≒194.63㎡

Ⓑ3
2.4*1.95=4.68㎡

Ⓓ2
2.4*2.3=5.52㎡

Ⓓ3
2.4*2.3=5.52㎡

Ⓒ3
2.8*6.55=18.34㎡

Ⓒ4
5.2*2.3=11.96㎡

Ⓑ6
4.725*1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓑ7
3.55*0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ4
3.55*3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓓ5
1.45*3.93=5.699≒5.7㎡

Ⓑ8
①3.55*4.36=15.478
②1.45*5.07=7.352
①+②=
15.478+7.352=22.83㎡

Ⓐ3
⑩0.65*8.8=5.72
⑪0.65*10.55=6.858
⑫0.85*10.4=8.84
⑬4.95*10.55=52.223
⑭0.85*10.4=8.84
⑮0.35*10.55=3.693
⑯0.325*8.7=2.828
⑰0.675*8.05=5.434
⑱0.85*7.9=6.715
⑲4.8*8.05=38.64
⑳0.85*7.9=6.715
㉑1.35*8.05=10.868
⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑
5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

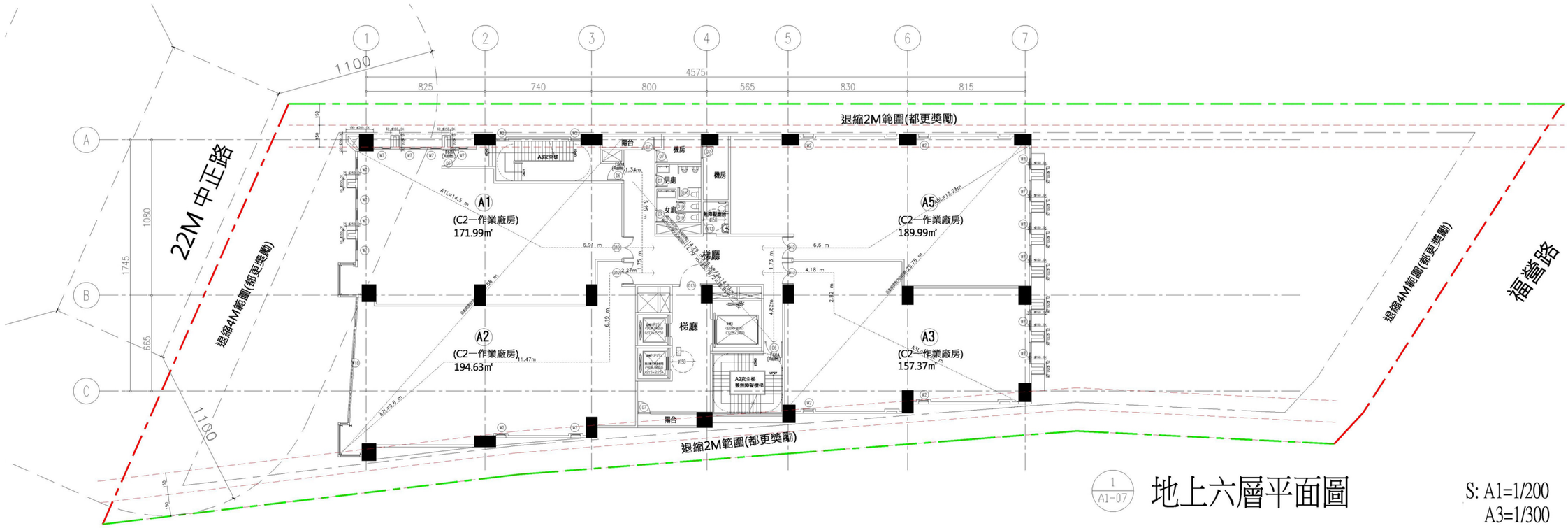
總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4 + Ⓓ5
= 171.99+194.63+157.37+194.5+31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96+5.7=935.48㎡

梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 935.48(總樓地板面積)x10%=93.55㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83=88.62㎡

總容積樓地板面積= 935.48−85.31−88.62=761.55㎡

圖 11-13 五層面積計算圖

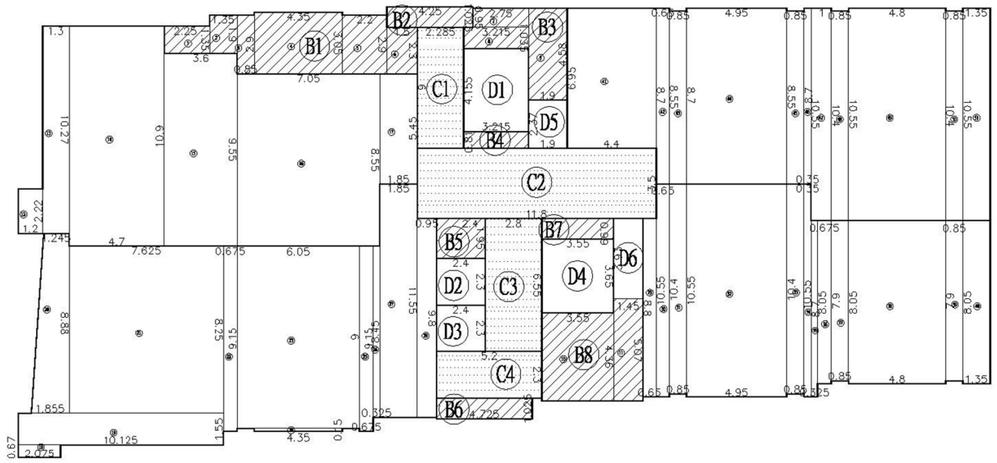


1 A1-07 地上六層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)
A1L= 14.5+6.91+5.25+1.34=28 < 70m (ok)
A2L= 1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m < 70m (ok)
A3L= 4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m < 70m (ok)
A5L= 13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m < 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)
A1L= 14.5+6.91=21.41m < 70/2=35m (ok)
A2L= 9.6+11.47+6.19+2.27=29.53
A3L= 4.18+2.82+14.22=21.22m
A5L= 13.23+6.6=19.83m

圖 11-14 六層平面圖



圖例

表示梯廳面積

表示機電設備面積

2 / A1-07 地上6層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
⑧1.2*2.22=2.664
⑨1.3*10.27=13.351
⑩4.7*10.9=51.23
⑪3.6*9.55=34.38
⑫7.05*8.55=60.278
⑬1.85*5.45=10.083
2.664+13.351+51.23+34.38+60.278+10.083=171.986≒171.99㎡

Ⓐ2
⑧2.075*0.67=1.39
⑨10.125*1.55=15.694
⑩(1.855+1.245)*8.88/2=13.764
⑪7.625*8.25=62.906
⑫0.675*9.15=6.176
⑬6.05*9=54.45
⑭4.35*0.15=0.653
⑮0.675*9.15=6.176
⑯0.325*8.45=2.746
⑰1.85*11.55=21.368
⑱0.95*9.8=9.31
⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱
1.39+15.694+13.764+62.906+6.176+54.45+0.653+6.176+2.746+21.368+9.31=194.633≒194.63㎡

Ⓑ1
①2.25*1.35=3.037
②1.35*1.9=2.565
③0.85*2.9=2.465
④4.35*3.05=13.267
⑤2.2*2.9=6.38
⑥1.5*2.3=3.45
①+②+③+④+⑤+⑥
3.037+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=31.164≒31.16㎡

Ⓑ2
4.25*1.025=4.356≒4.36㎡

Ⓑ5
2.4*1.95=4.68㎡

Ⓑ6
2.4*2.3=5.52㎡

Ⓑ7
2.4*2.3=5.52㎡

Ⓑ8
①2.75*0.95=2.613
②3.215*1.035=3.328
③1.9*4.58=8.702
①+②+③
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓒ1
2.285*6=13.71㎡

Ⓒ3
2.8*6.55=18.34㎡

Ⓒ4
5.2*2.3=11.96㎡

Ⓒ6
4.725*1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓒ7
3.55*0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ1
3.215*4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓓ4
3.215*0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓓ2
11.8*3.5=41.3㎡

Ⓓ5
1.9*2.37=4.503≒4.5㎡

Ⓓ4
3.55*3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓓ6
1.45*3.93=5.699≒5.7㎡

Ⓓ8
⑧3.55*4.36=15.478
⑨1.45*9=13.05
⑧+⑨=
15.478+13.05=28.528≒28.53㎡

Ⓐ5
④4.4*6.95=30.58
⑤0.65*8.7=5.655
⑥0.85*8.55=7.268
⑦4.95*8.7=43.065
⑧0.85*8.55=7.268
⑨0.35*8.7=3.045
⑩1*10.55=10.55
⑪0.85*10.4=8.84
⑫4.8*10.55=50.64
⑬0.85*10.4=8.84
⑭1.35*10.55=14.243
④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭
30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=189.994≒189.99㎡

Ⓐ3
⑧0.65*8.8=5.72
⑨0.65*10.55=6.858
⑩0.85*10.4=8.84
⑪4.95*10.55=52.223
⑫0.85*10.4=8.84
⑬0.35*10.55=3.693
⑭0.325*8.7=2.828
⑮0.675*8.05=5.434
⑯0.85*7.9=6.715
⑰4.8*8.05=38.64
⑱0.85*7.9=6.715
⑲1.35*8.05=10.868
⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲
5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

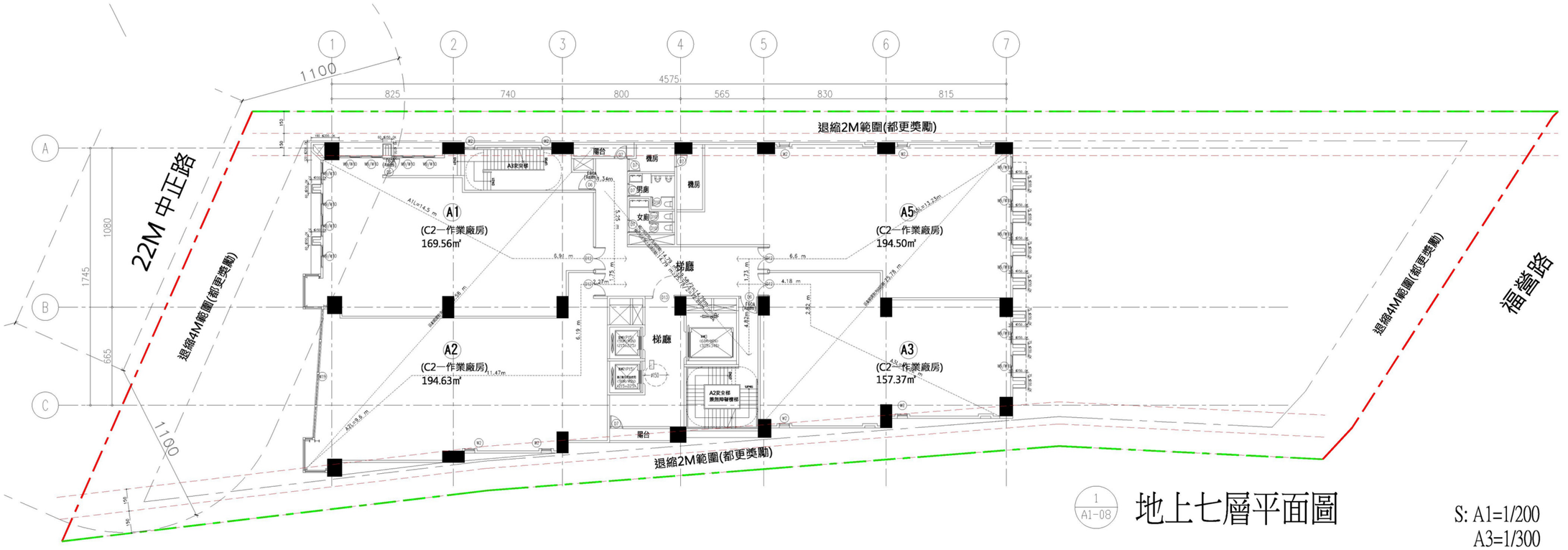
總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4 + Ⓓ5 + Ⓓ6
= 171.99+194.63+157.37+189.99+31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96+4.5+5.7=935.47㎡

梯廳總面積= Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 935.47(總樓地板面積)×10%=93.55㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83=88.62㎡

總容積樓地板面積= 935.47−85.31−88.62=761.54㎡

圖 11-15 六層面積計算圖

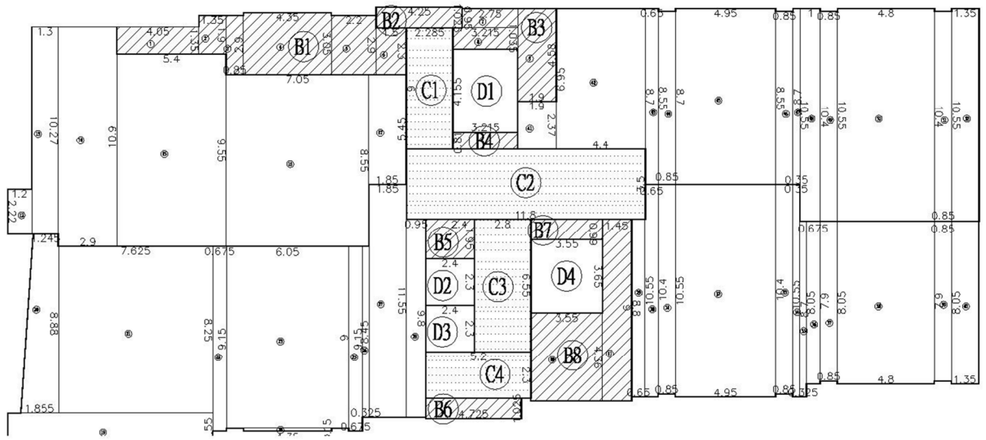


1 A1-08 地上七層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-16 七層平面圖



圖例

表示樓層面積

表示機電設備面積

2 / A1-08 地上7層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
①1.2×2.22=2.664
②1.3×10.27=13.351
③2.9×10.9=31.61
④5.4×9.55=51.57
⑤7.05×8.55=60.278
⑥1.85×5.45=10.083
①+②+③+④+⑤+⑥=2.664+13.351+31.61+51.57+60.278+10.083=169.556≒169.56㎡

Ⓑ1
①4.05×1.35=5.467
②1.35×1.9=2.565
③0.85×2.9=2.465
④4.35×3.05=13.267
⑤2.2×2.9=6.38
⑥1.5×2.3=3.45
①+②+③+④+⑤+⑥=5.467+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=33.594≒33.59㎡

Ⓑ3
①2.75×0.95=2.613
②3.215×1.035=3.328
③1.9×4.58=8.702
①+②+③
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓓ1
3.215×4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓓ4
3.215×0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓒ2
11.8×3.5=41.3㎡

Ⓐ5
①1.9×2.37=4.503
②4.4×6.95=30.58
③0.65×8.7=5.655
④0.85×8.55=7.268
⑤4.95×8.7=43.065
⑥0.85×8.55=7.268
⑦0.35×8.7=3.045
⑧1×10.55=10.55
⑨0.85×10.4=8.84
⑩4.8×10.55=50.64
⑪0.85×10.4=8.84
⑫1.35×10.55=14.243
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫=4.503+30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=194.497≒194.5㎡

Ⓐ2
①2.075×0.67=1.39
②10.125×1.55=15.694
③(1.855+1.245)×8.88/2=13.764
④7.625×8.25=62.906
⑤0.675×9.15=6.176
⑥6.05×9=54.45
⑦4.35×0.15=0.653
⑧0.675×9.15=6.176
⑨0.325×8.45=2.746
⑩1.85×11.55=21.368
⑪0.95×9.8=9.31
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪=1.39+15.694+13.764+62.906+6.176+54.45+0.653+6.176+2.746+21.368+9.31=194.633≒194.63㎡

Ⓑ5
2.4×1.95=4.68㎡

Ⓒ2
2.4×2.3=5.52㎡

Ⓒ3
2.4×2.3=5.52㎡

Ⓒ3
2.8×6.55=18.34㎡

Ⓒ4
5.2×2.3=11.96㎡

Ⓑ6
4.725×1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓑ7
3.55×0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ4
3.55×3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓑ8
①3.55×4.36=15.478
②1.45×9=13.05
①+②=
15.478+13.05=28.528≒28.53㎡

Ⓐ3
①0.65×8.8=5.72
②0.65×10.55=6.858
③0.85×10.4=8.84
④4.95×10.55=52.223
⑤0.85×10.4=8.84
⑥0.35×10.55=3.693
⑦0.325×8.7=2.828
⑧0.675×8.05=5.434
⑨0.85×7.9=6.715
⑩4.8×8.05=38.64
⑪0.85×7.9=6.715
⑫1.35×8.05=10.868
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫=5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

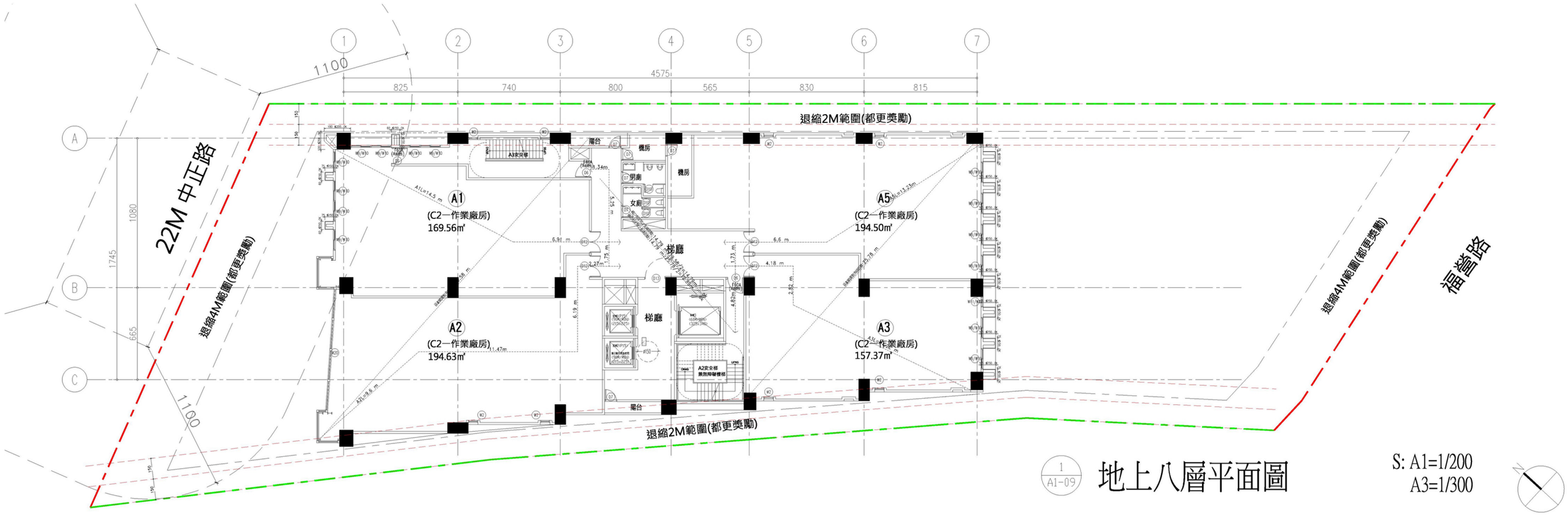
總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4
= 169.56+194.63+157.37+194.5+33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96=935.48㎡

梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 935.48(總樓地板面積)x10%=93.55㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53=96.75㎡

總容積樓地板面積= 935.48−85.31−96.75=753.42㎡

圖 11-17 七層面積計算圖

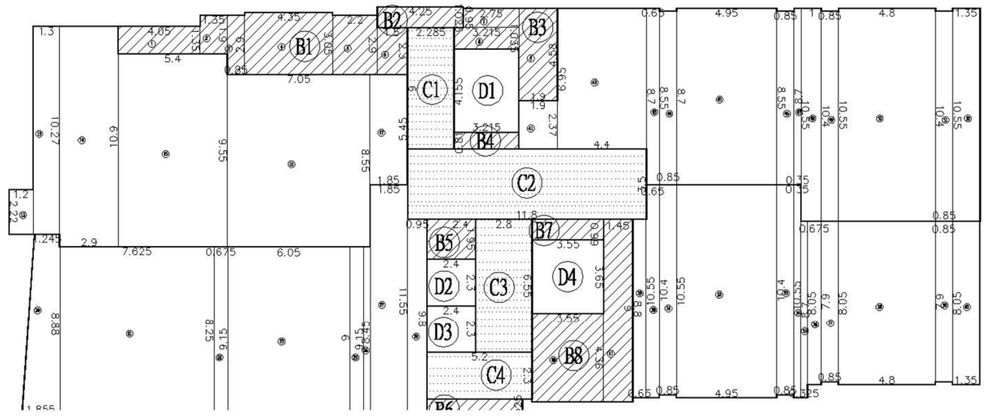


1 A1-09 地上八層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-18 八層平面圖



圖例

表示梯廳面積

表示機電設備面積

2 / A1-09 地上8層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
⑴ 1.2×2.22=2.664
⑵ 1.3×10.27=13.351
⑶ 2.9×10.9=31.61
⑷ 5.4×9.55=51.57
⑸ 7.05×8.55=60.278
⑹ 1.85×5.45=10.083
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹
2.664+13.351+31.61+51.57+60.278+10.083=169.556≒169.56㎡

Ⓑ1
⑴ 4.05×1.35=5.467
⑵ 1.35×1.9=2.565
⑶ 0.85×2.9=2.465
⑷ 4.35×3.05=13.267
⑸ 2.2×2.9=6.38
⑹ 1.5×2.3=3.45
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹
5.467+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=33.594≒33.59㎡

Ⓑ2
4.25×1.025=4.356≒4.36㎡

Ⓑ3
⑴ 2.75×0.95=2.613
⑵ 3.215×1.035=3.328
⑶ 1.9×4.58=8.702
⑴+⑵+⑶
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓒ1
2.285×6=13.71㎡

Ⓓ1
3.215×4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓓ4
3.215×0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓒ2
11.8×3.5=41.3㎡

Ⓐ5
⑴ 1.9×2.37=4.503
⑵ 4.4×6.95=30.58
⑶ 0.65×8.7=5.655
⑷ 0.85×8.55=7.268
⑸ 4.95×8.7=43.065
⑹ 0.85×8.55=7.268
⑺ 0.35×8.7=3.045
⑻ 1×10.55=10.55
⑼ 0.85×10.4=8.84
⑽ 4.8×10.55=50.64
⑾ 0.85×10.4=8.84
⑿ 1.35×10.55=14.243
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹+⑺+⑻+⑼+⑽+⑾+⑿
4.503+30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=194.497≒194.5㎡

Ⓐ2
⑴ 2.075×0.67=1.39
⑵ 10.125×1.55=15.694
⑶ (1.855+1.245)×8.88/2=13.764
⑷ 7.625×8.25=62.906
⑸ 0.675×9.15=6.176
⑹ 6.05×9=54.45
⑺ 4.35×0.15=0.653
⑻ 0.675×9.15=6.176
⑼ 0.325×8.45=2.746
⑽ 1.85×11.55=21.368
⑾ 0.95×9.8=9.31
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹+⑺+⑻+⑼+⑽+⑾
1.39+15.694+13.764+62.906+6.176+54.45+0.653+6.176+2.746+21.368+9.31=194.633≒194.63㎡

Ⓑ5
2.4×1.95=4.68㎡

Ⓑ7
2.4×2.3=5.52㎡

Ⓑ8
2.4×2.3=5.52㎡

Ⓒ3
2.8×6.55=18.34㎡

Ⓒ4
5.2×2.3=11.96㎡

Ⓑ6
4.725×1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓑ7
3.55×0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ4
3.55×3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓑ8
⑴ 3.55×4.36=15.478
⑵ 1.45×9=13.05
⑴+⑵=
15.478+13.05=28.528≒28.53㎡

Ⓐ3
⑴ 0.65×8.8=5.72
⑵ 0.65×10.55=6.858
⑶ 0.85×10.4=8.84
⑷ 4.95×10.55=52.223
⑸ 0.85×10.4=8.84
⑹ 0.35×10.55=3.693
⑺ 0.325×8.7=2.828
⑻ 0.675×8.05=5.434
⑼ 0.85×7.9=6.715
⑽ 4.8×8.05=38.64
⑾ 0.85×7.9=6.715
⑿ 1.35×8.05=10.868
⑴+⑵+⑶+⑷+⑸+⑹+⑺+⑻+⑼+⑽+⑾+⑿
5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

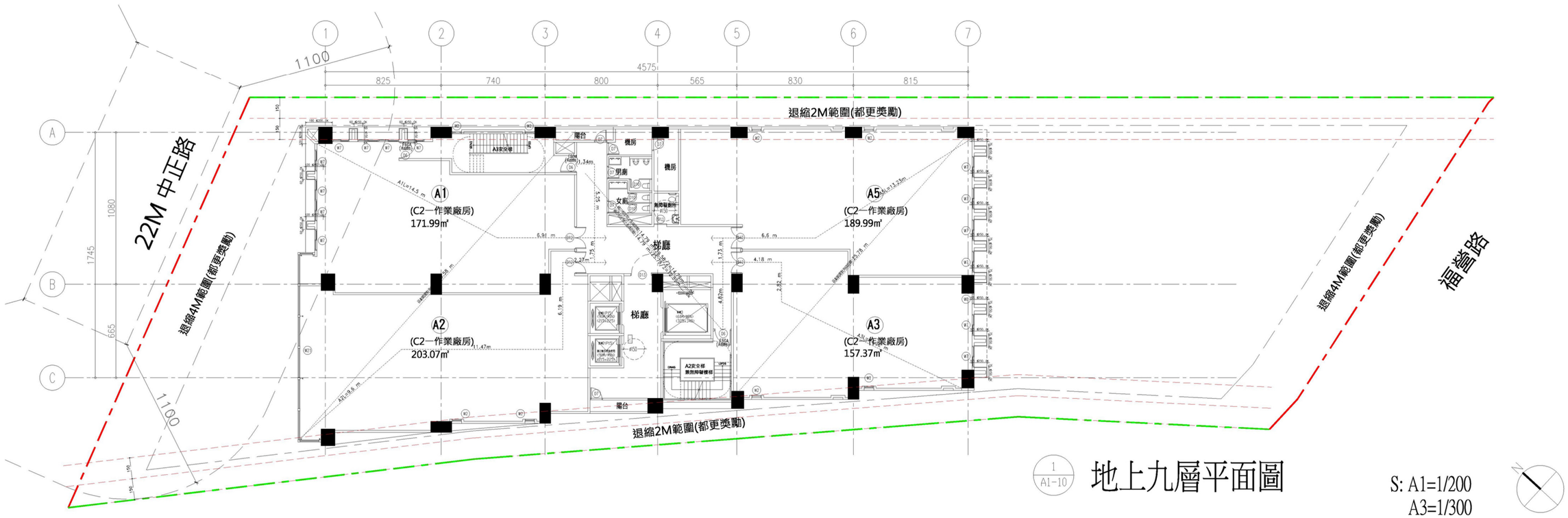
總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4
= 169.56+194.63+157.37+194.5+33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96=935.48㎡

梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 935.48(總樓地板面積)x10%=93.55㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =33.59+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+28.53=96.75㎡

總容積樓地板面積= 935.48−85.31−96.75=753.42㎡

圖 11-19 八層面積計算圖

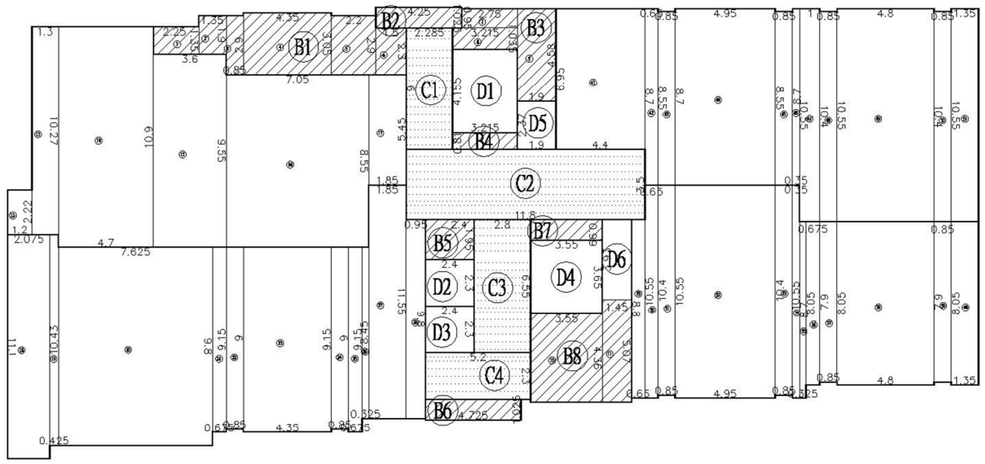


1 / A1-10 地上九層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-20 九層平面圖



圖例

表示梯廳面積

表示機電設備面積

2 / A1-10 地上9層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

Ⓐ1
⑩1.2×2.22=2.664
⑪1.3×10.27=13.351
⑫4.7×10.9=51.23
⑬3.6×9.55=34.38
⑭7.05×8.55=60.278
⑮1.85×5.45=10.083
⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮
2.664+13.351+51.23+34.38+60.278+10.083=171.986≒171.99㎡

Ⓑ1
①2.25×1.35=3.037
②1.35×1.9=2.565
③0.85×2.9=2.465
④4.35×3.05=13.267
⑤2.2×2.9=6.38
⑥1.5×2.3=3.45
①+②+③+④+⑤+⑥
3.037+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=31.164≒31.16㎡

Ⓑ3
①2.75×0.95=2.613
②3.215×1.035=3.328
③1.9×4.58=8.702
①+②+③
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

Ⓓ1
3.215×4.155=13.358≒13.36㎡

Ⓓ4
3.215×0.81=2.604≒2.6㎡

Ⓒ2
11.8×3.5=41.3㎡

Ⓐ5
⑭4.4×6.95=30.58
⑮0.65×8.7=5.655
⑯0.85×8.55=7.268
⑰4.95×8.7=43.065
⑱0.85×8.55=7.268
⑲0.35×8.7=3.045
⑳1×10.55=10.55
㉑0.85×10.4=8.84
㉒4.8×10.55=50.64
㉓0.85×10.4=8.84
㉔1.35×10.55=14.243
⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓+㉔
30.58+5.655+7.268+43.065+7.268+3.045+10.55+8.84+50.64+8.84+14.243=189.994≒189.99㎡

Ⓐ2
⑦2.075×11.1=23.033
⑧0.425×10.43=4.433
⑨7.625×9.8=74.725
⑩0.675×9.15=6.176
⑪0.85×9=7.65
⑫4.35×9.15=39.803
⑬0.85×9=7.65
⑭0.675×9.15=6.176
⑮0.325×8.45=2.746
⑯1.85×11.55=21.368
⑰0.95×9.8=9.31
⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰
23.033+4.433+74.725+6.176+7.65+39.803+7.65+6.176+2.746+21.368+9.31=203.07㎡

Ⓑ5
2.4×1.95=4.68㎡

Ⓑ2
2.4×2.3=5.52㎡

Ⓑ3
2.4×2.3=5.52㎡

Ⓒ3
2.8×6.55=18.34㎡

Ⓒ4
5.2×2.3=11.96㎡

Ⓑ6
4.725×1.025=4.843≒4.84㎡

Ⓑ7
3.55×0.99=3.514≒3.51㎡

Ⓓ4
3.55×3.65=12.958≒12.96㎡

Ⓓ6
1.45×3.93=5.699≒5.7㎡

Ⓑ8
⑨3.55×4.36=15.478
⑩1.45×9=13.05
⑨+⑩=
15.478+13.05=28.528≒28.53㎡

Ⓐ3
⑫0.65×8.8=5.72
⑬0.65×10.55=6.858
⑭0.85×10.4=8.84
⑮4.95×10.55=52.223
⑯0.85×10.4=8.84
⑰0.35×10.55=3.693
⑱0.325×8.7=2.828
⑲0.675×8.05=5.434
⑳0.85×7.9=6.715
㉑4.8×8.05=38.64
㉒0.85×7.9=6.715
㉓1.35×8.05=10.868
⑫+⑬+⑭+⑮+⑯+⑰+⑱+⑲+⑳+㉑+㉒+㉓
5.72+6.858+8.84+52.223+8.84+3.693+2.828+5.434+6.715+38.64+6.715+10.868=157.374≒157.37㎡

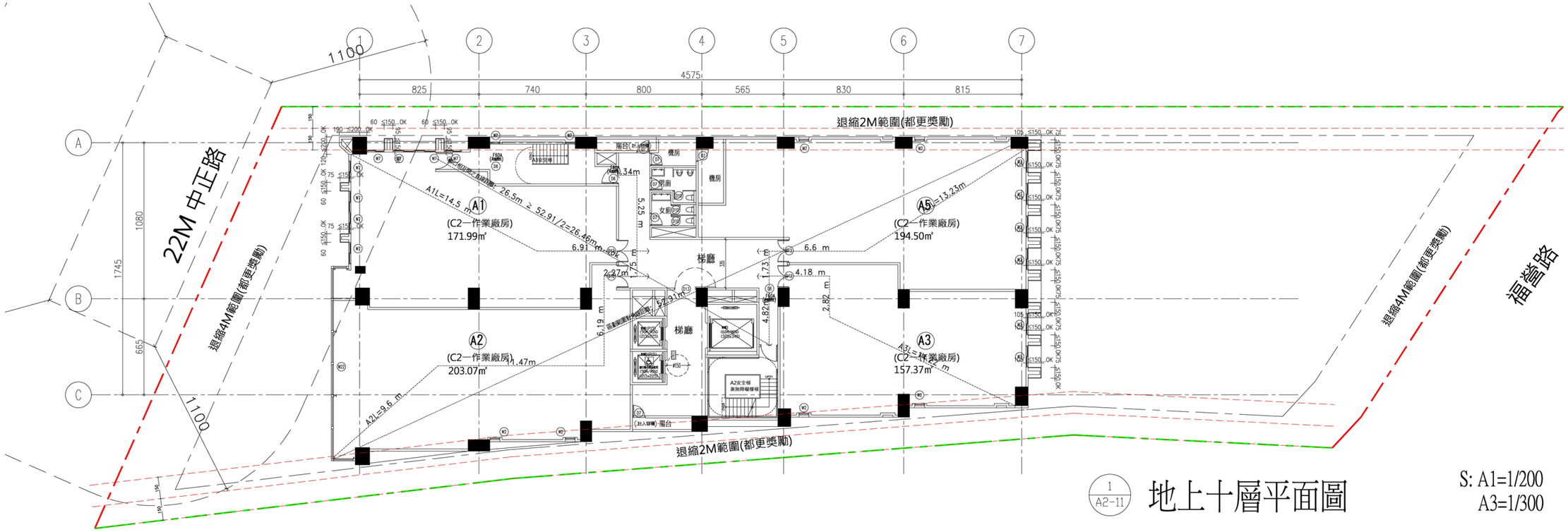
總樓地板面積= Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ3 + Ⓐ5 + Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 + Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 + Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ3 + Ⓓ4 + Ⓓ5 + Ⓓ6
= 171.99+203.07+157.37+189.99+31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83+13.71+41.3+18.34+11.96+13.36+5.52+5.52+12.96+4.5+5.7=943.91㎡

梯廳總面積= Ⓒ1 + Ⓒ2 + Ⓒ3 + Ⓒ4 =13.71+41.3+18.34+11.96=85.31㎡ < 943.91(總樓地板面積)x10%=94.39㎡.....ok

機電總面積= Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ3 + Ⓑ4 + Ⓑ5 + Ⓑ6 + Ⓑ7 + Ⓑ8 =31.16+4.36+14.64+2.6+4.68+4.84+3.51+22.83=88.62㎡

總容積樓地板面積= 943.91−85.31−88.62=769.98㎡

圖 11-21 九層面積計算圖

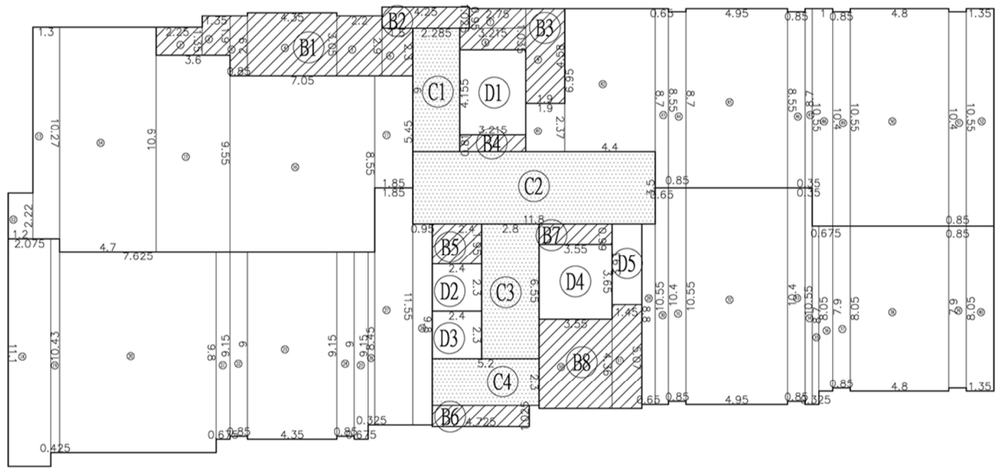


1 A2-11 地上十層平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

步行距離檢討:(依建築技術規則建築設計施工編第93條規定)		
A1L=	14.5+6.91+5.25+1.34=28	< 70m (ok)
A2L=	1.34+5.25+1.75+2.27+6.19+11.47+9.6=37.87m	< 70m (ok)
A3L=	4.82+4.18+2.82+14.22=26.04m	< 70m (ok)
A5L=	13.23+6.6+1.73+4.82=26.38m	< 70m (ok)
重複步行距離檢討(依建築技術規則建築設計施工編第95條規定)		
A1L=	14.5+6.91=21.41m	< 70/2=35m (ok)
A2L=	9.6+11.47+6.19+2.27=29.53	< 70/2=35m (ok)
A3L=	4.18+2.82+14.22=21.22m	< 70/2=35m (ok)
A5L=	13.23+6.6=19.83m	< 70/2=35m (ok)

圖 11-22 十層平面圖



圖例

表示樓層面積

表示機電設備面積

2 / A2-11 地上十層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

N

.664
13.351
1.23
54.38
60.278
10.083
51.23+34.38+60.278+10.083=171.986≒171.99㎡

(B1)
2.25*1.35=3.037
1.35*1.9=2.565
0.85*2.9=2.465
4.35*3.05=13.267
2.2*2.9=6.38
1.5*2.3=3.45
3.037+2.565+2.465+13.267+6.38+3.45=31.164≒31.16㎡

(B3)
2.75*0.95=2.613
3.215*1.035=3.328
1.9*4.58=8.702
+ + =
2.613+3.328+8.702=14.643≒14.64㎡

(B2)
4.25*1.025=4.356≒4.36㎡

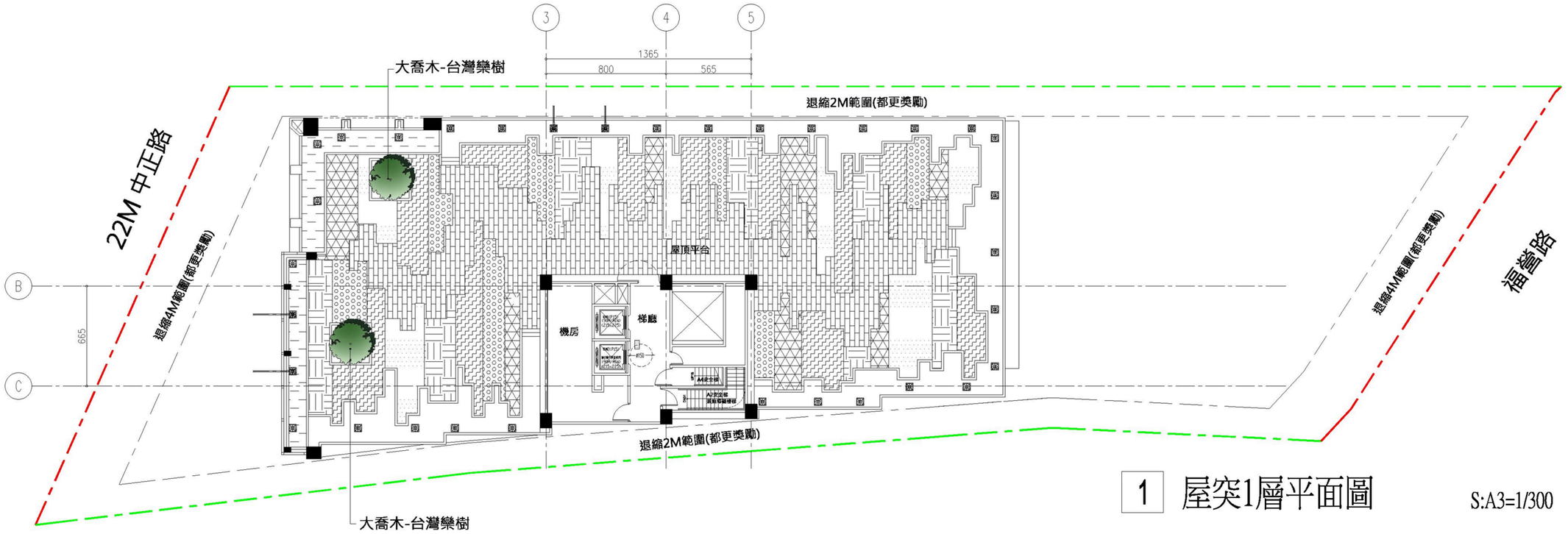
(C1)
2.285*6=13.71㎡

(D1)
3.215*4.155=13.358≒13.36㎡

(B4)
3.215*0.81=2.604≒2.6㎡

(C2)
11.8*3.5=41.3㎡

(A5)
1.9*2.37=4.503
4.4*6.95=30.58
0.65*8.7=5.655
0.85*8.55=7.268
4.95*8.7=43.065
0.85*8.55=7.268
0.35*8.7=3.045
1*10.55=10.55
0.85*10.4=8.84
4.8*10.55=50.64
0.85*10.4=8.84
1.35*10.55=14.243
+ + + +



1 屋突1層平面圖 S:A3=1/300

海桐

錫蘭葉下珠

厚葉石斑木

細葉雪茄花

台北草

矮仙丹

(1). 屋突一層樓地板面積計算：

① 7.645*9.365=71.595≒71.6㎡

② 5.65*8.565=48.392≒48.39㎡

樓地板面積合計：71.6+48.39=119.99㎡

(2). 屋突面積檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第1條第九款第一目規定)

頂高屋建築物突出屋面之屋突水平投影面積合計不得超過該屋面層面積八分之一為限，其超過部分應計入建築面積。

本案屋突水平投影面積合計：119.99㎡ ≤ 959.9x12.5%=119.99㎡ OK.

(4). 直通樓梯寬度檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第33條,建築物無障礙設計規範303.1)

地面層以上每層之居室樓地板面積超過200㎡或地下面積超過200㎡者屬第三款

檢討：本層居室總樓地板面積=0㎡ < 200㎡，屬第四款，安全梯及平台淨寬≥75cm，級高≤20cm，級深≥21cm

依內政部101年4月17日內授營建管字第1010803252號函(略以)：「 依第9款第1目之屋頂突出物，不作為層數計算，除其屋頂平臺為依同編第99條規定應設具有戶外安全梯或特別安全梯通達之屋頂避難平臺者外，得免自屋頂突出物設直通樓梯通達避難層或地面 ....」及內政部營建署102年3月18日營署建管字第1020012496號函(略以)：「 另該直通樓梯如屬本規則第99條規定之戶外安全梯或特別安全梯需通達至屋頂避難平臺者，其型塑直通樓梯應為無障礙樓梯 。」所示，如非屬建築技術規則及上述規定應由樓梯間通達之屋突層，屋頂平台，該樓梯向無須設置無障礙樓梯。

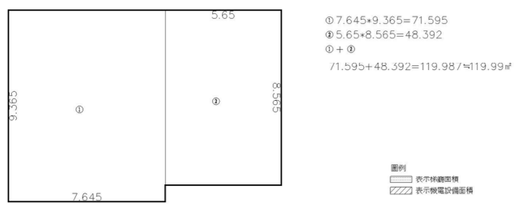
A4梯(安全梯)：

樓梯寬度： 120cm ≥ 75cm ok

平臺寬度檢討： 120cm ≥ 75cm ok

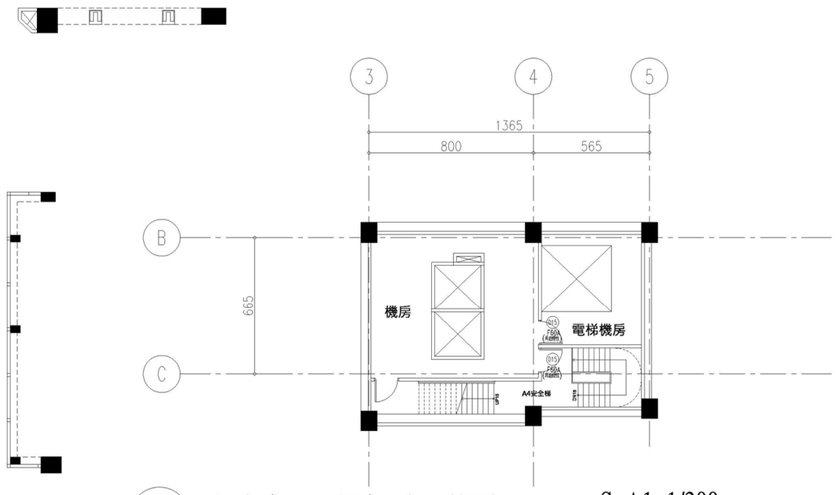
級高檢討： 17.66cm ≤ 20cm ok

級深檢討： 26cm ≥ 21cm ok

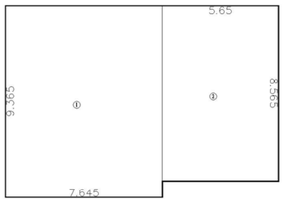


屋突一層面積計算單線圖S:A1=1/200

圖 11-24 屋突一層平面圖



3 A1-12 屋突二層平面圖 S: A1=1/200 A3=1/300



① 7.645*9.365=71.595
② 5.65*8.565=48.392
① + ②
71.595+48.392=119.987≒119.99㎡

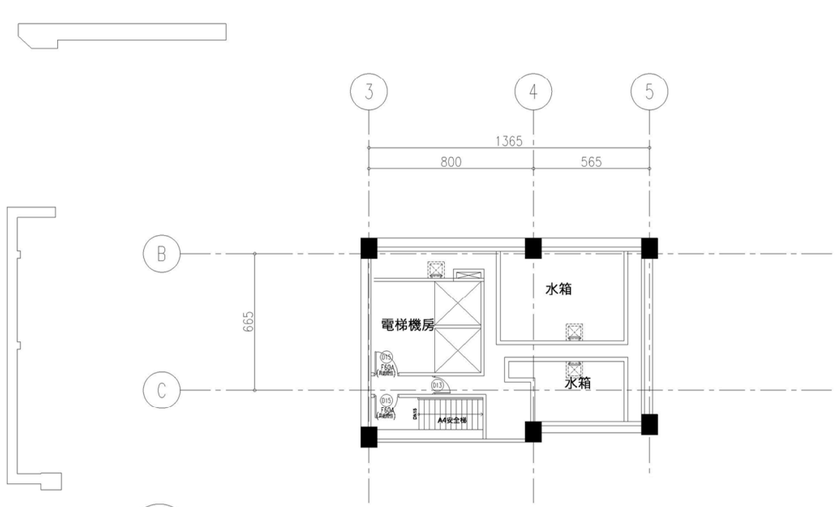
4 A1-12 屋突二層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

(3). 屋突二層樓地板面積計算：
① 7.645*9.365=71.595≒71.6㎡
② 5.65*8.565=48.392≒48.39㎡
樓地板面積合計：71.6+48.39=119.99㎡

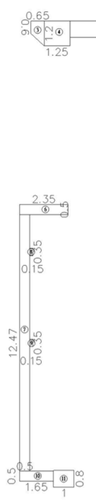
(4). 直通樓梯寬度檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第33條,建築物無障礙設計規範303.1)
地面層以上每層之居室樓地板面積超過200㎡或地下面積超過200㎡者屬第三款
檢討：本層居室總樓地板面積=0㎡ ＜ 200㎡，屬第0款，安全梯及平台淨寬≥75cm，級高≤20cm，級深≥21cm

依內政部101年4月17日內授營建管字第1010803252號函(略以)：「 含於第9款第1目之屋頂突出物，不作為層數計算，除其屋頂平臺為依同編第99條規定應設具有戶外安全梯或特別安全梯通達之屋頂避難平臺者外，得免自屋頂突出物設直通樓梯通達避難層或地面，...，」及內政部營建署102年3月18日營署建管字第1020012496號函(略以)：「 另該直通樓梯如屬本規則第99條規定之戶外安全梯或特別安全梯需通達至屋頂避難平臺者，其整座直通樓梯應為無障礙樓梯，」所示，如非屬建築技術規則及上述規定應由樓梯應通達之屋突層，屋頂平台，該樓梯尚無須設置無障礙樓梯。

A4梯(安全梯):
樓梯寬度： 120cm ≥ 75cm ok
平臺寬度檢討： 120cm ≥ 75cm ok
級高檢討： 19cm ≤ 20cm ok
級深檢討： 26cm ≥ 21cm ok

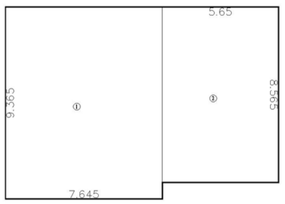


5 A1-12 屋突三層平面圖 S: A1=1/200 A3=1/300



⑨ (1.2+0.6)*0.65/2=0.585
④ 1.25*1.2=1.5
⑤ 8.2*0.8=6.56
⑨ + ④ + ⑤
0.585+1.5+6.56=8.645≒8.65㎡

⑥ 2.35*0.5=1.175
⑦ 0.5*12.47=6.235
⑧ 0.15*0.35=0.053
⑨ 0.15*0.35=0.053
⑩ 1.65*0.5=0.825
⑪ 1*0.8=0.8
⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪
1.175+6.235+0.053+0.053+0.825+0.8=9.141≒9.14㎡



① 7.645*9.365=71.595
② 5.65*8.565=48.392
① + ②
71.595+48.392=119.987≒119.99㎡

6 A1-12 屋突三層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

(4). 屋突二層樓地板面積計算：
① 7.645*9.365=71.595≒71.6㎡
② 5.65*8.565=48.392≒48.39㎡
樓地板面積合計：71.6+48.39=119.99㎡

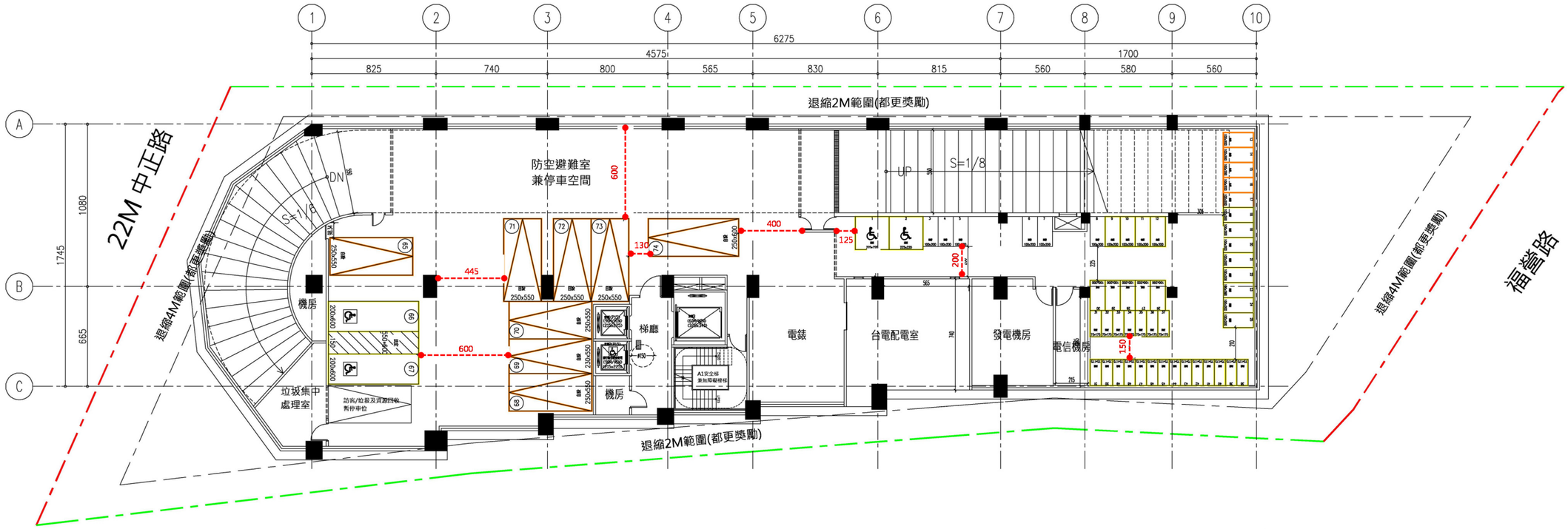
(5). 屋頂突出物檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第1條第十款第五目規定)
突出屋面之三分之一以上透空遮牆，三分之二以上透空之欄杆或鋁格柵等開敞設計，屋頂結構物公益及建築設施，其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。
但本目與第一目至第六目之屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之十為限。
本案建築面積為959.9㎡，959.9x30%=287.97㎡
屋頂突出物水平投影面積合計： 119.99+8.65+9.14=137.78㎡ ≤ 959.9x30%=287.97㎡ OK.

(4). 直通樓梯寬度檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第33條,建築物無障礙設計規範303.1)
地面層以上每層之居室樓地板面積超過200㎡或地下面積超過200㎡者屬第三款
檢討：本層居室總樓地板面積=0㎡ ＜ 200㎡，屬第0款，安全梯及平台淨寬≥75cm，級高≤20cm，級深≥21cm

依內政部101年4月17日內授營建管字第1010803252號函(略以)：「 含於第9款第1目之屋頂突出物，不作為層數計算，除其屋頂平臺為依同編第99條規定應設具有戶外安全梯或特別安全梯通達之屋頂避難平臺者外，得免自屋頂突出物設直通樓梯通達避難層或地面，...，」及內政部營建署102年3月18日營署建管字第1020012496號函(略以)：「 另該直通樓梯如屬本規則第99條規定之戶外安全梯或特別安全梯需通達至屋頂避難平臺者，其整座直通樓梯應為無障礙樓梯，」所示，如非屬建築技術規則及上述規定應由樓梯應通達之屋突層，屋頂平台，該樓梯尚無須設置無障礙樓梯。

A4梯(安全梯):
樓梯寬度： 120cm ≥ 75cm ok
平臺寬度檢討： 120cm ≥ 75cm ok
級高檢討： 19cm ≤ 20cm ok
級深檢討： 26cm ≥ 21cm ok

圖 11-25 屋突二、三層平面圖

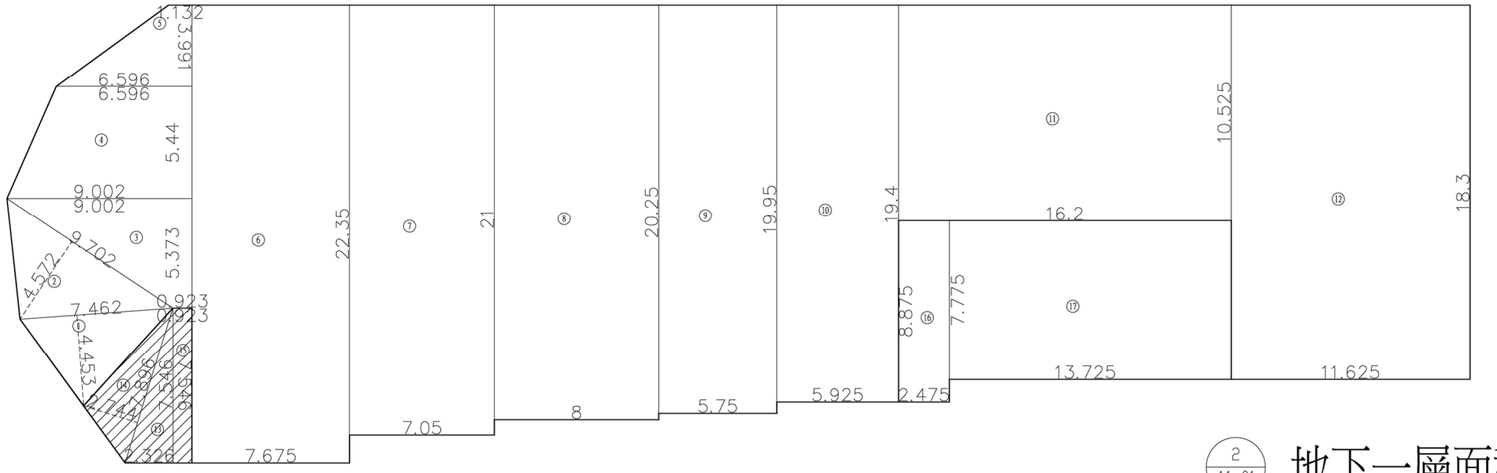


防空避難室檢討：(依建築技術規則建築設計施工編第141,144條)					
本案按全部建築面積附建防空避難室面積：	1373.04㎡	＞	959.9	(建築面積)	o.k
防空避難室面積：	1373.04㎡	＞	240㎡	實設一座安全梯,一處汽車坡道,	符合規定

圖例

- 自設汽車停車格
- 法定汽車停車格

圖 11-26 地下一層平面圖



圖例
表示梯廳面積
表示機電設備面積

2 A1-01 地下一層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

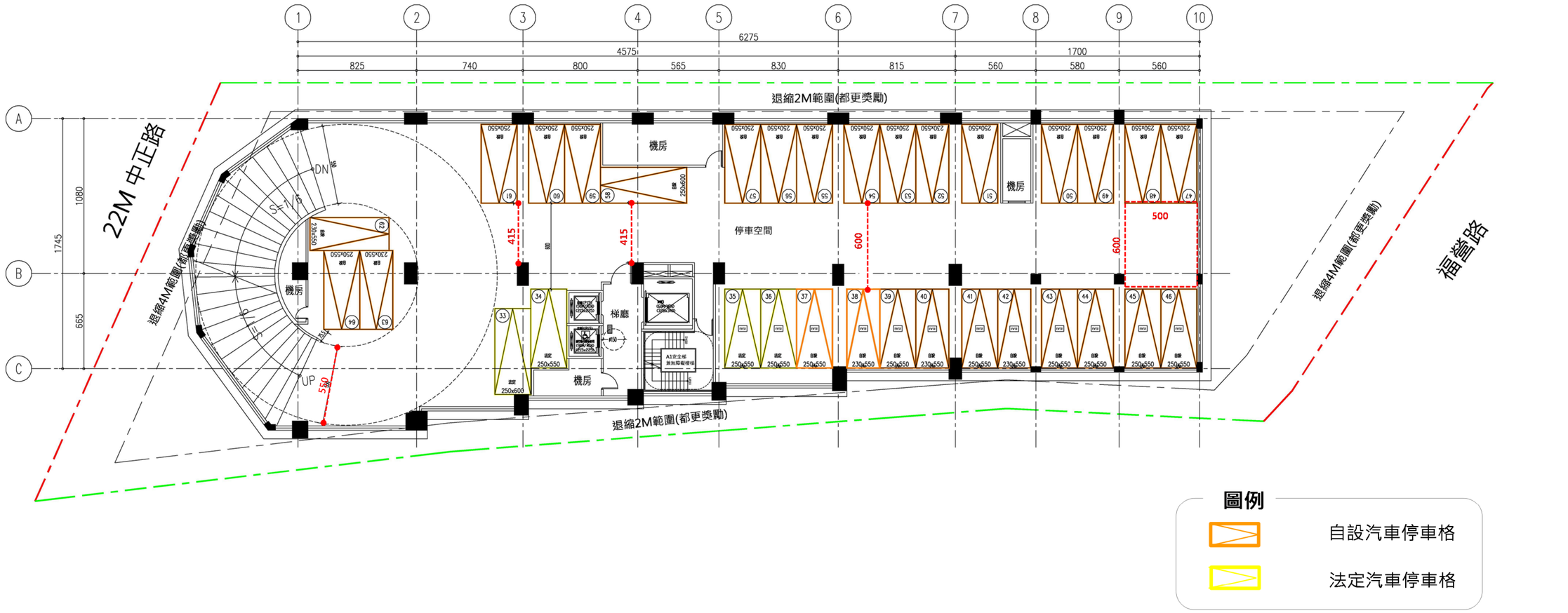
①7.462*4.453/2=16.614
②9.702*4.572/2=22.179
③(0.923+9.002)*5.373/2=26.664
④(9.002+6.596)*5.44/2=42.427
⑤(6.596+1.132)*3.991/2=15.421
⑥7.675*22.35=171.536
⑦7.05*21=148.05
⑧8*20.25=162
⑨5.75*19.95=114.713
⑩5.925*19.4=114.945
⑪16.2*10.525=170.505
⑫11.625*18.3=212.738
①＋②＋③＋④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧＋⑨＋⑩＋⑪＋⑫
16.614+22.179+26.664+42.427+15.421+171.536+148.05+162+114.713+114.945+170.505+212.738=1217.792≒1217.79㎡

⑬2.326*7.546/2=8.776
⑭7.896*2.744/2=10.833
⑮0.923*7.546=6.965
⑬＋⑭＋⑮
8.776+10.833+6.965=26.574≒26.57㎡

⑯2.475*8.875=21.966
⑰13.725*7.775=106.712
⑯＋⑰
21.966+106.712=128.678≒128.68㎡

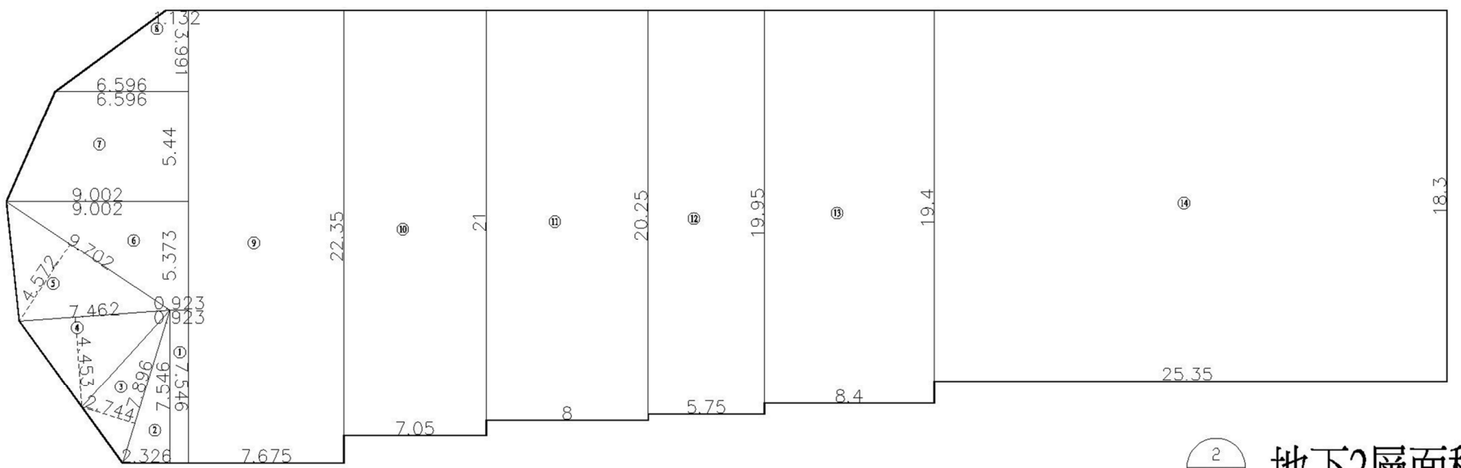
總樓地板面積=26.57+128.68+1217.79=1373.04㎡

圖 11-27 地下一層面積計算圖



1 地下2層平面圖 S:A3=1/300

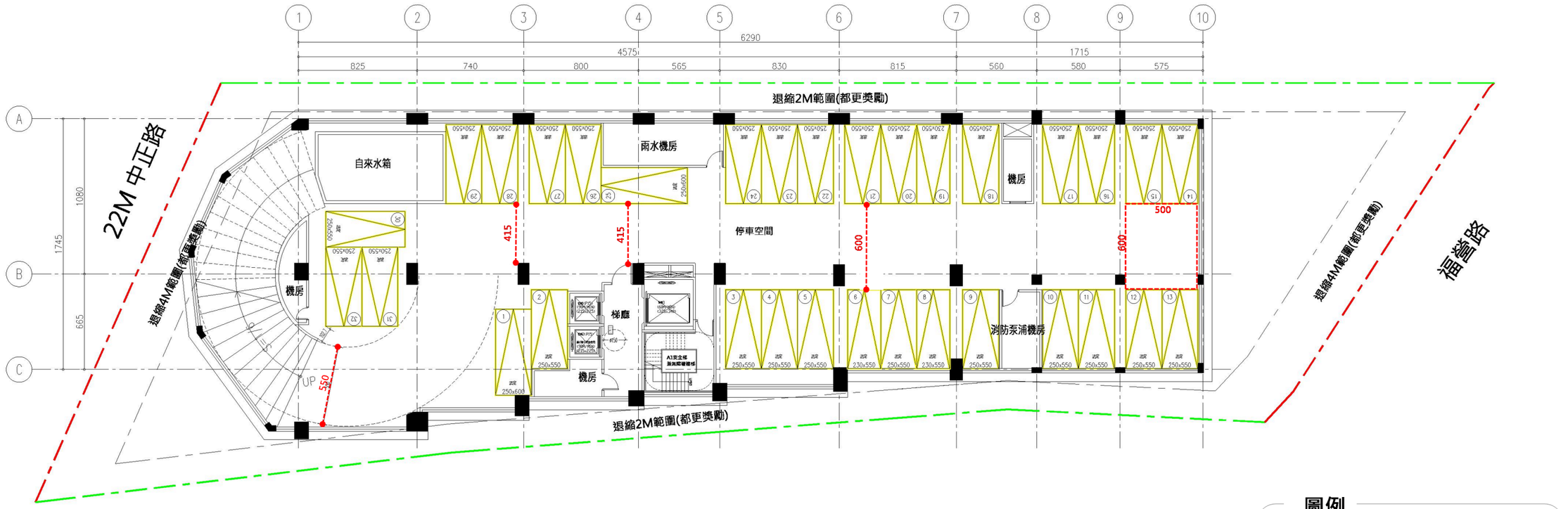
圖 11-28 地下二層平面圖



2 A2-02 地下2層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

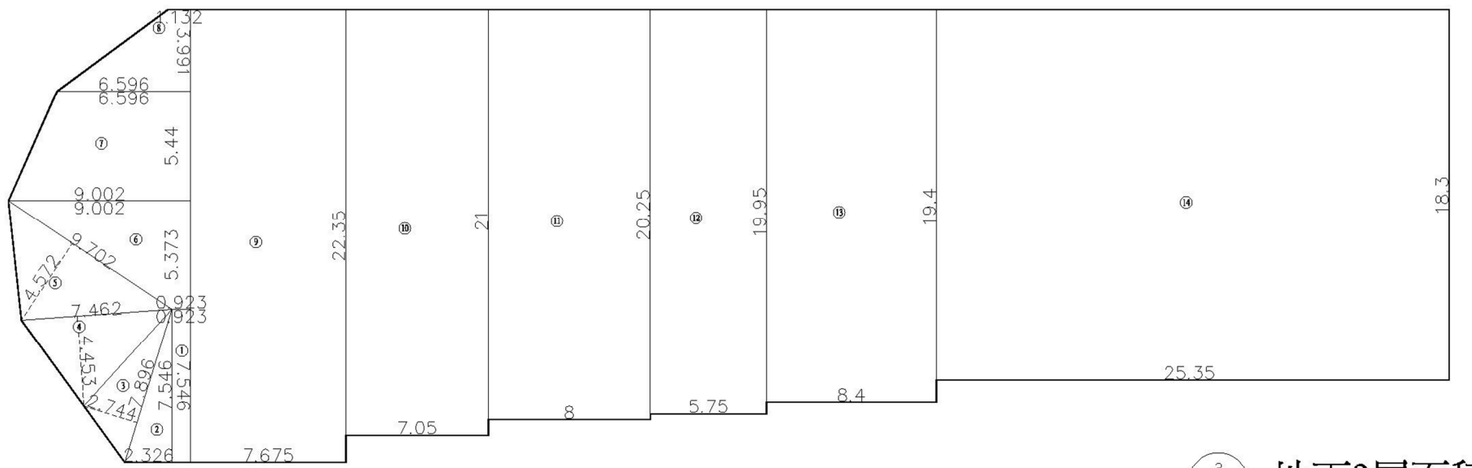
① 2.326*7.546/2=8.776
② 7.896*2.744/2=10.833
③ 0.923*7.546=6.965
④ 7.462*4.453/2=16.614
⑤ 9.702*4.572/2=22.179
⑥ (0.923+9.002)*5.373/2=26.664
⑦ (9.002+6.596)*5.44/2=42.427
⑧ (6.596+1.132)*3.991/2=15.421
⑨ 7.675*22.35=171.536
⑩ 7.05*21=148.05
⑪ 8*20.25=162
⑫ 5.75*19.95=114.713
⑬ 8.4*19.4=162.96
⑭ 25.35*18.3=463.905
① + ② + ⑤ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭
8.776+10.833+6.965+16.614+22.179+26.664+42.427+15.421+171.536+148.05+162+114.713+162.96+463.905=1373.043≒1373.04㎡

圖 11-29 地下二層面積計算圖



1 地下3層平面圖 S:A3=1/300

圖 11-30 地下三層平面圖



2 A2-01 地下3層面積計算單線圖 S: A1=1/200 A3=1/300

① 2.326*7.546/2=8.776
② 7.896*2.744/2=10.833
③ 0.923*7.546=6.965
④ 7.462*4.453/2=16.614
⑤ 9.702*4.572/2=22.179
⑥ (0.923+9.002)*5.373/2=26.664
⑦ (9.002+6.596)*5.44/2=42.427
⑧ (6.596+1.132)*3.991/2=15.421
⑨ 7.675*22.35=171.536
⑩ 7.05*21=148.05
⑪ 8*20.25=162
⑫ 5.75*19.95=114.713
⑬ 8.4*19.4=162.96
⑭ 25.35*18.3=463.905
① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭
8.776+10.833+6.965+16.614+22.179+26.664+42.427+15.421+171.536+148.05+162+114.713+162.96+463.905=1373.043≒1373.04㎡

圖 11-31 地下三層面積計算圖



圖 11-32 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，北臨 22 公尺中正路，南臨 15 公尺福營路。
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 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 4 公尺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. 考量人行步道及綠化位置與關係，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

   為鄰里之共享提供平台休憩區及庭園花圃，與鄰里分享共用增進情誼。

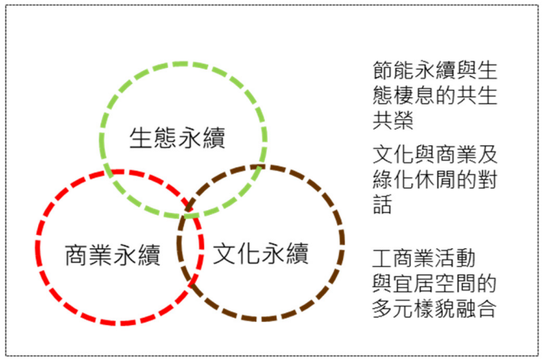
3. 微觀面

   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，串聯周邊步道系統，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。



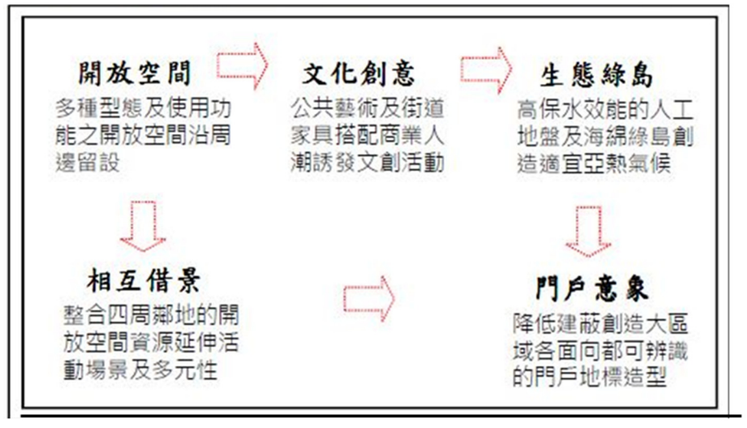


2. 構想二：城市林帶、綠網串連

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。







本案在建物沿街面皆退縮留設人行道，並配合周邊環境設置廣場。與鄰地開放空間相結合，創造都市空間更大的開放感與場景景深，提供都市人行休憩空間。

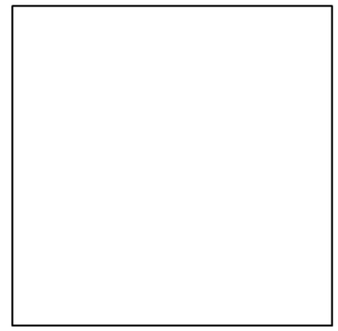
中正路- 立面材料說明：

本案外牆材料主要以白色系金屬框架及白色系磁磚為主要基調，加以藍色/白色金屬飾板點綴，突顯低調中帶有科技感之意象，增添立面質地紋理與層次。

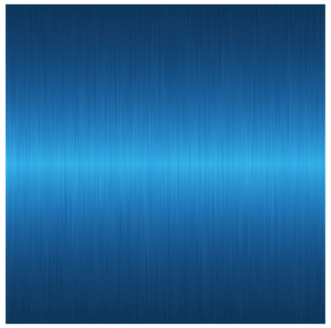
立面色彩計畫：

以高明度的白色色階與中階調的藍色系相間，中階調藍色系提點出細膩典雅質地，彰顯企業活潑形象，高明度白色基調展現清新質感且與鄰地建物相互襯托不刻意彰顯，巧妙融入周邊地質紋理。





白色系磁磚(金屬板)



藍色金屬板

微反射玻璃

圖 12-1 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一)

福營路- 立面材料說明：

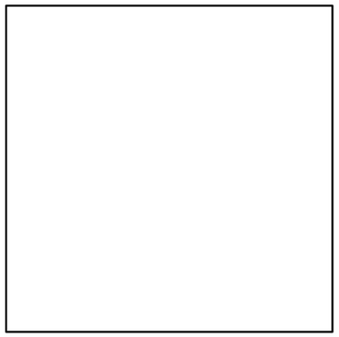
本案外牆材料主要以白色系金屬框架及白色系磁磚為主要基調，加以藍色/白色金屬飾板點綴，突顯低調中帶有科技感之意象，增添立面質地紋理與層次。

立面色彩計畫：

以高明度的白色色階與中階調的藍色系相間，中階調藍色系提點出細膩典雅質地，彰顯企業活潑形象，高明度白色基調展現清新質感且與鄰地建物相互襯托不刻意彰顯，巧妙融入周邊地質紋理。



微反射玻璃


白色系磁磚(金屬板)


灰色磁磚

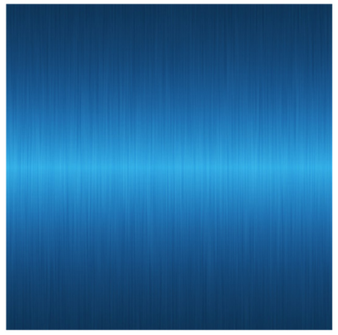
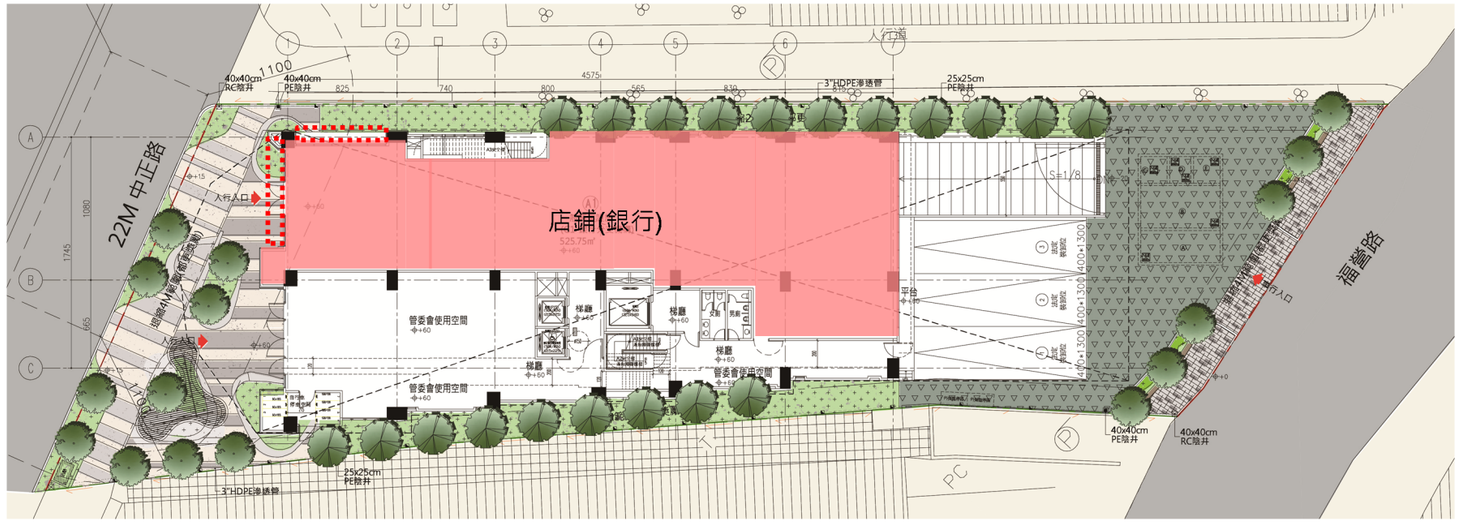
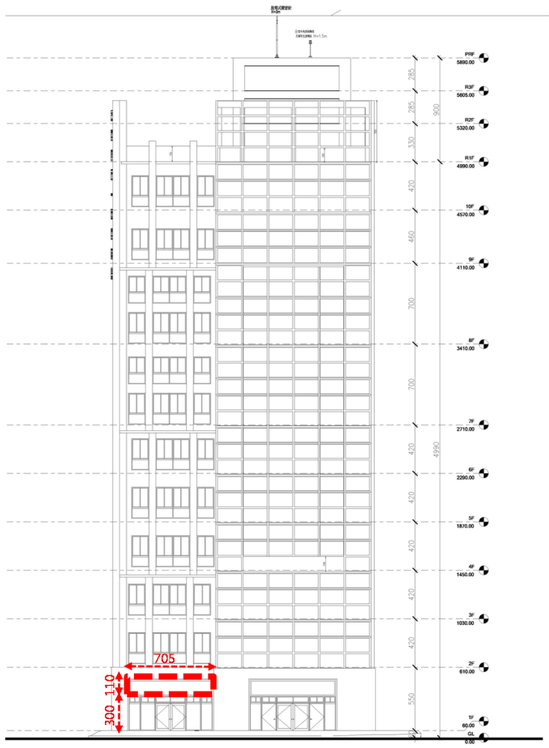

藍色金屬板

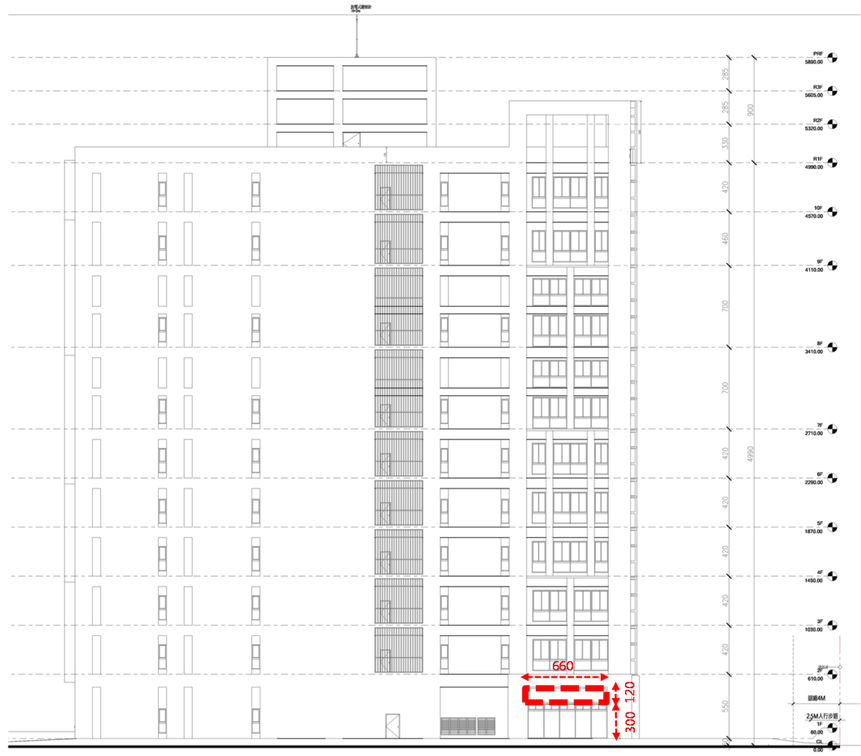
圖 12-2 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二)



一層店鋪(銀行)外觀示意圖



1 A3-03 西北向立面圖 S:A1=1/200

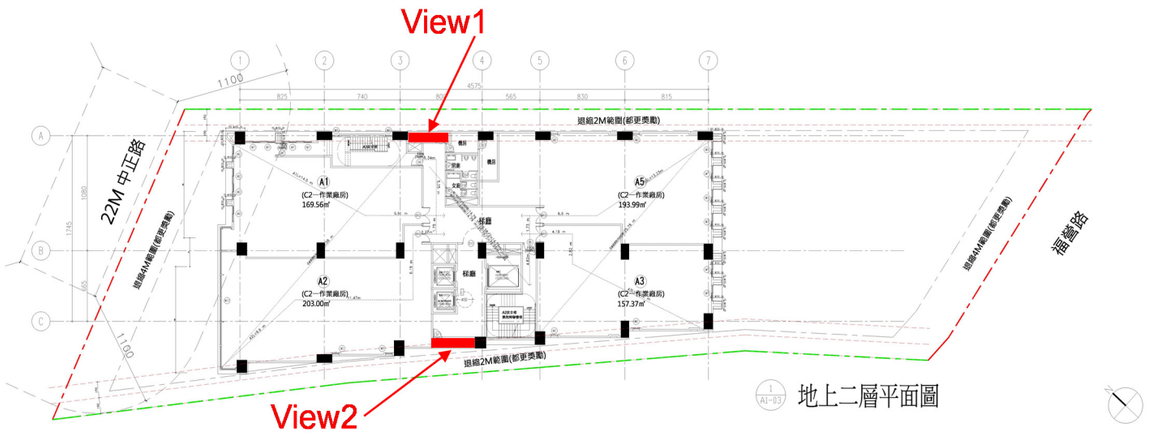


1 A3-01 東北向立面圖 S:A1=1/200





圖 12-3 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(三)



圖例

平面空調主機位置

立面空調主機位置



本案空調主機規劃設置於面朝內部之陽台(計入容積)，
為維持立面美觀及一致性，設計以隔柵造型加以修飾，
如圖所示:



View1　空調主機位置示意圖



View2　空調主機位置示意圖

圖 12-4 空調主機位置示意圖

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～10F：C2-作業廠房(工廠)

C2-作業廠房(工廠)

一般商業設施
(G1銀行分支機構)

停車空間

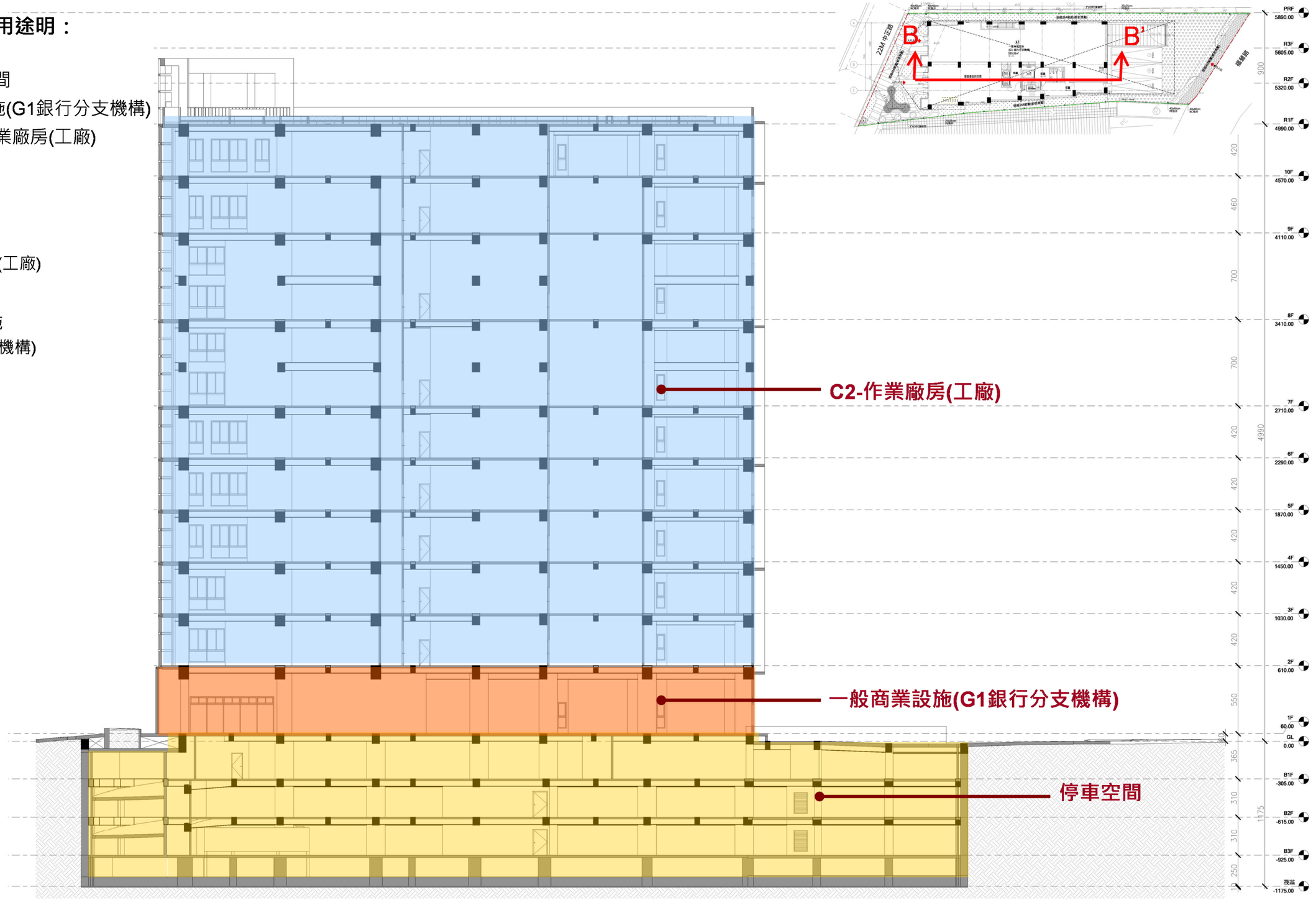
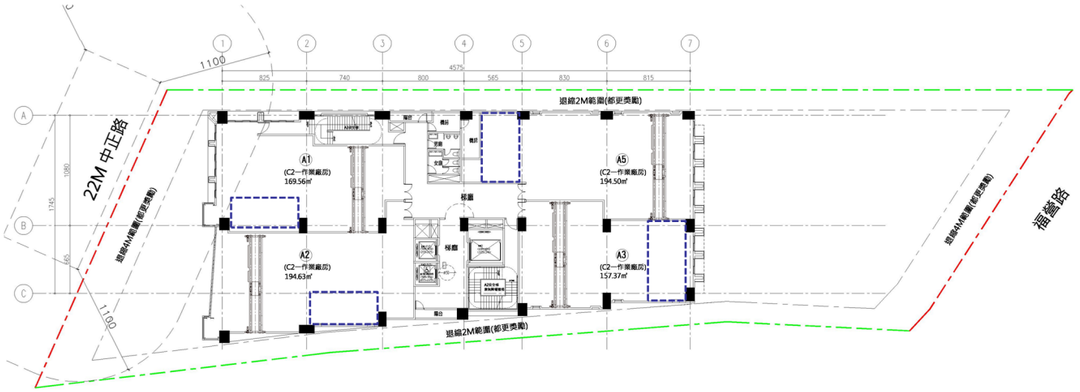
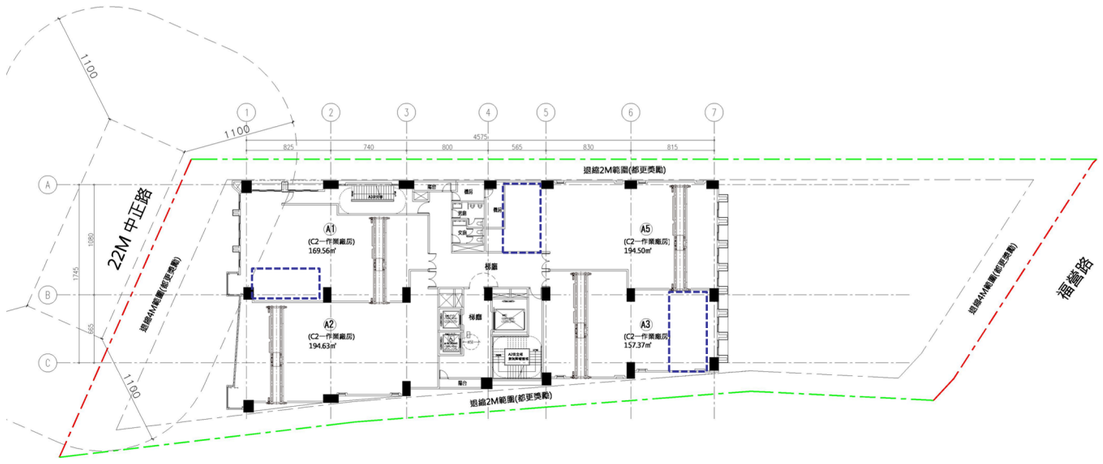


圖 12-5 樓層配置示意圖



地上7層平面圖　S:A3= 1/600



地上8層平面圖　S:A3= 1/600

本案預定規畫進駐業者為電子輕工業，地上七層至八層樓高7米，作業廠房預留天車、吊具及自動化設備機房空間。

自動化設備機房空間

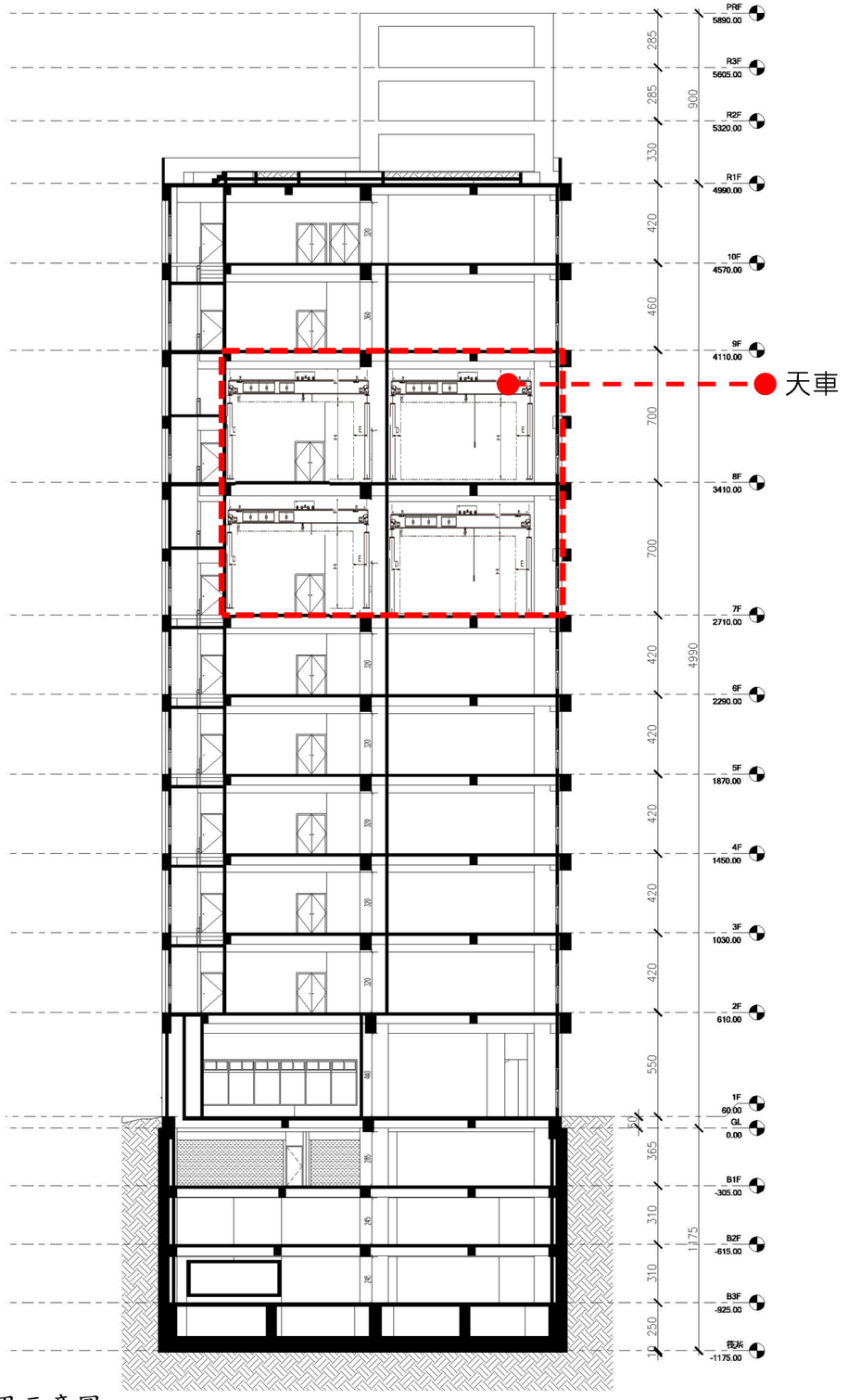
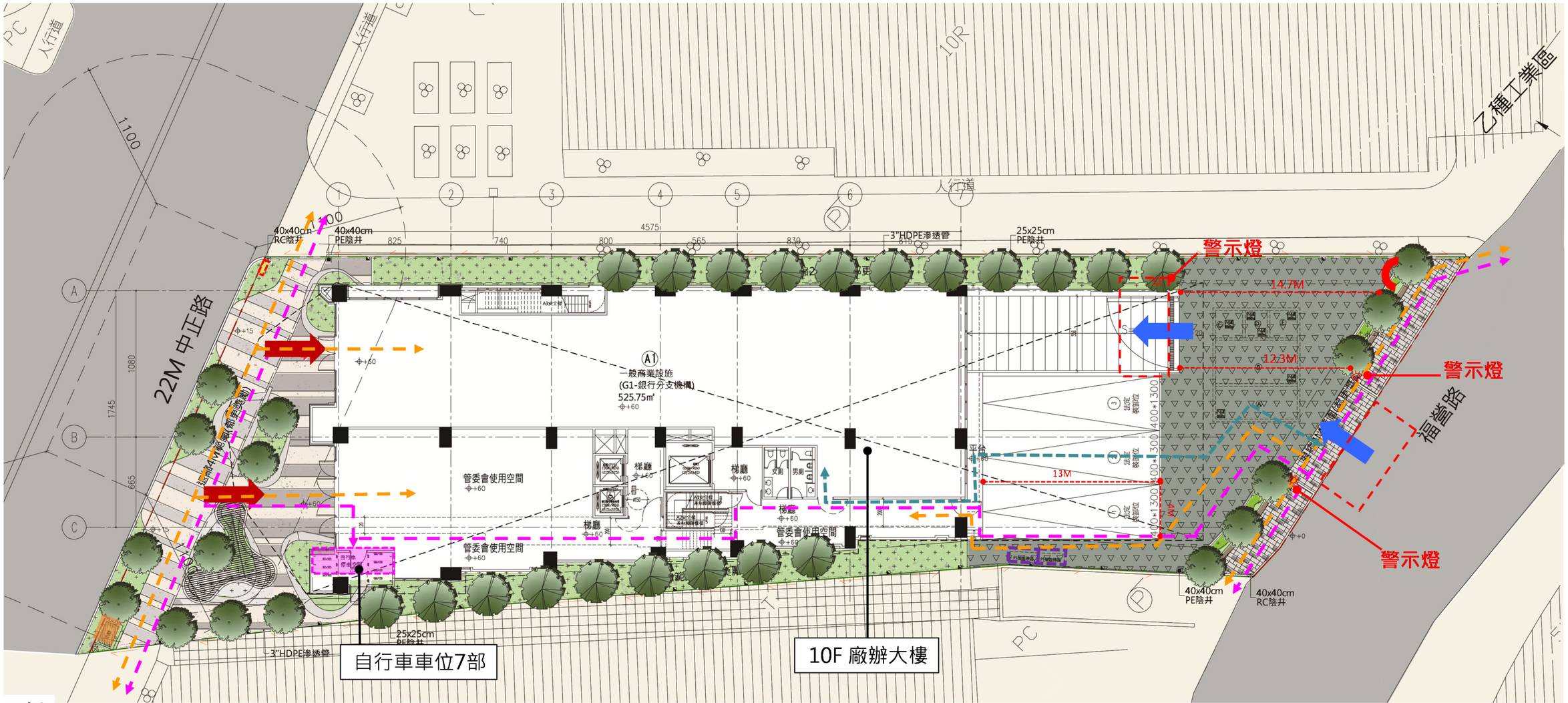


圖 12-6 地上七、八層樓高使用示意圖



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	低壓變電箱
自行車動線	運鈔車動線
外送臨停區	臨停車指引告示牌
反射鏡	



警示燈示意圖



反射鏡

一層動線示意圖

圖 12-7 地面層車行及人行動線示意圖

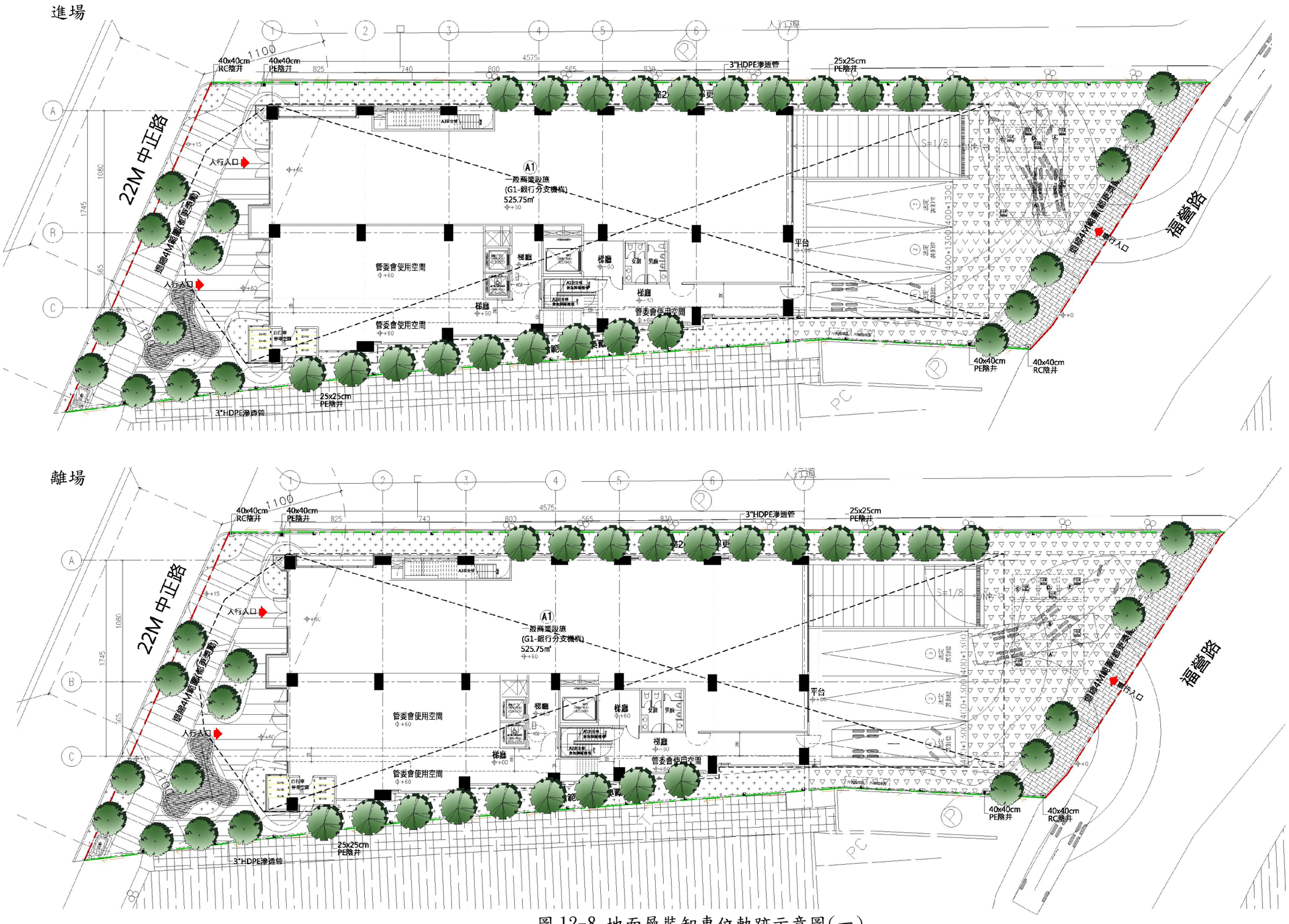
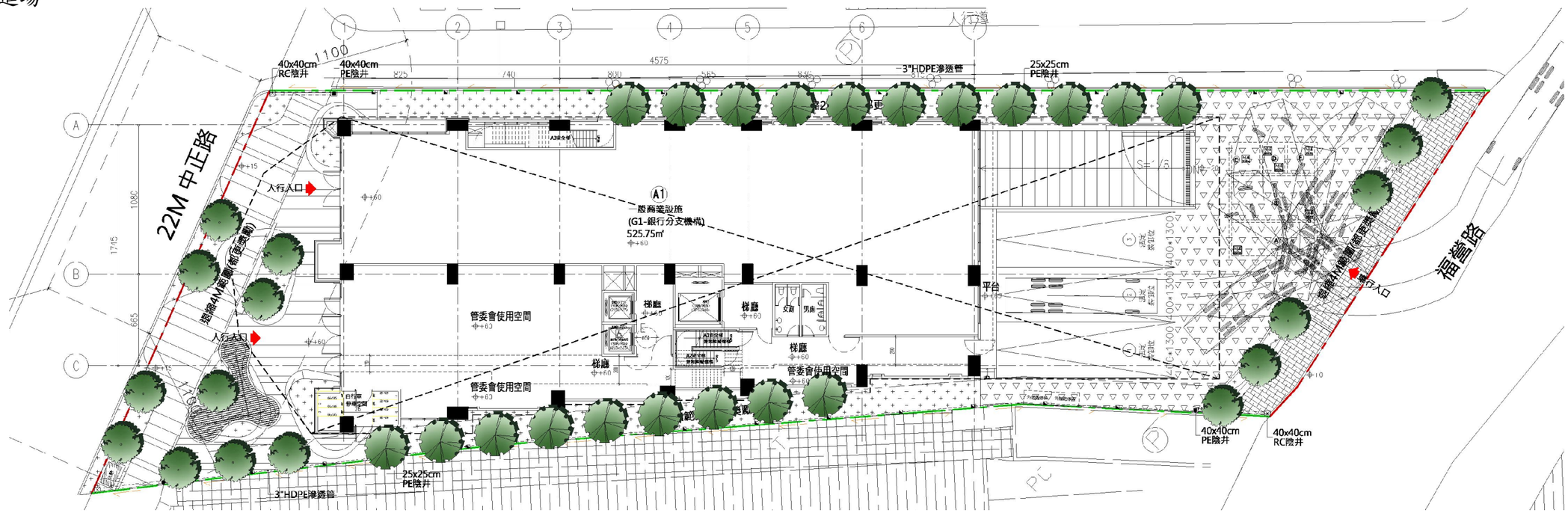


圖 12-8 地面層裝卸車位軌跡示意圖(一)

進場



離場

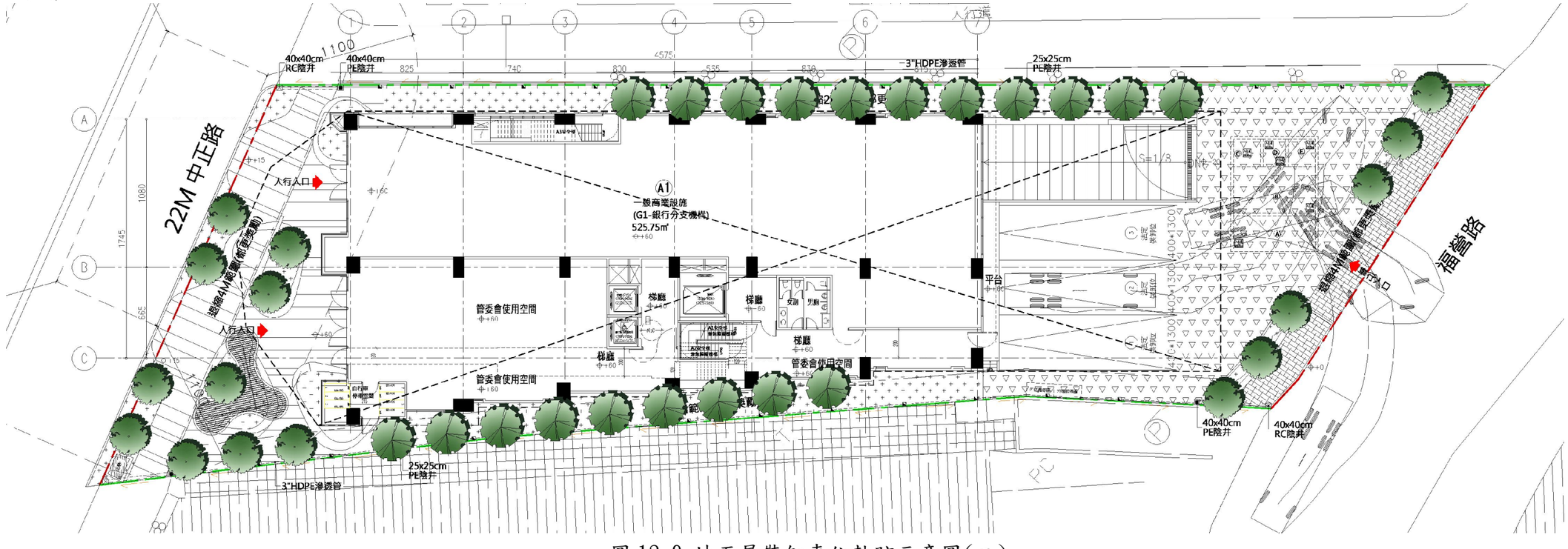
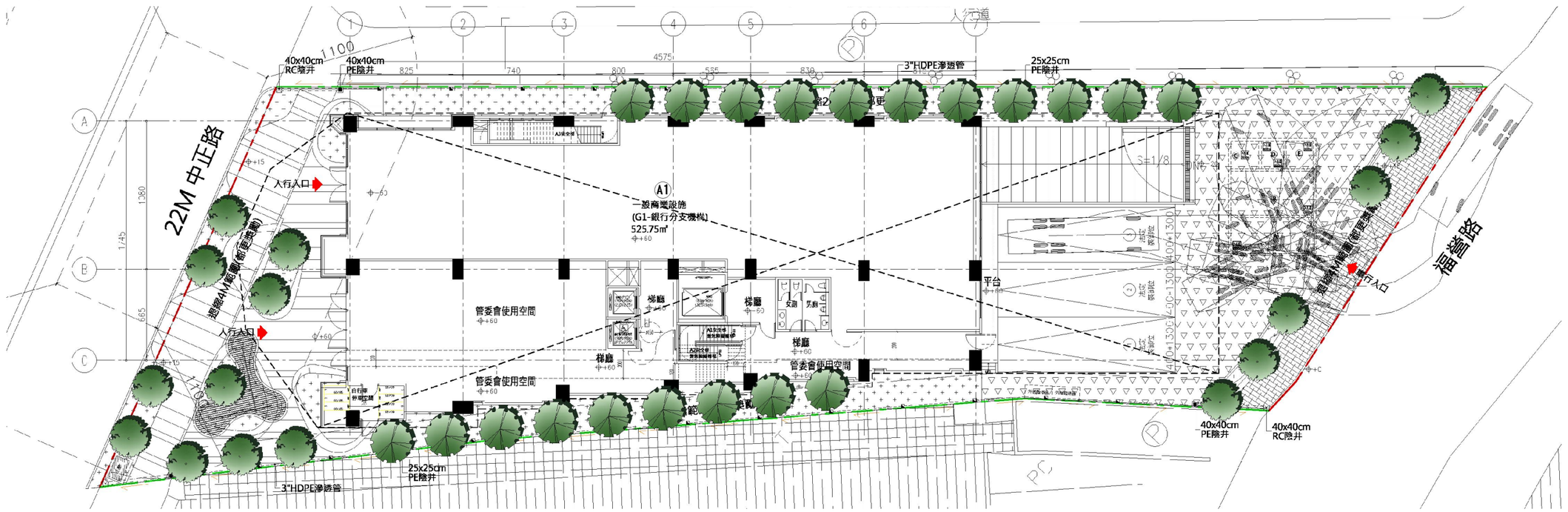


圖 12-9 地面層裝卸車位軌跡示意圖(二)

進場



離場

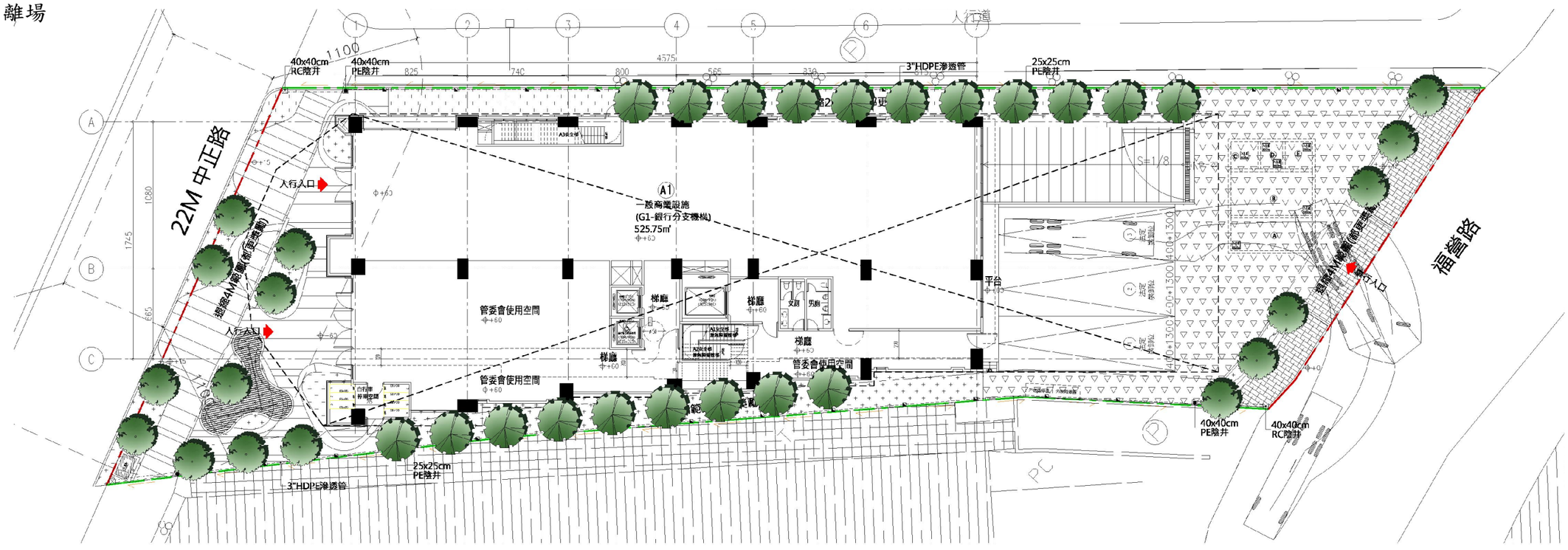
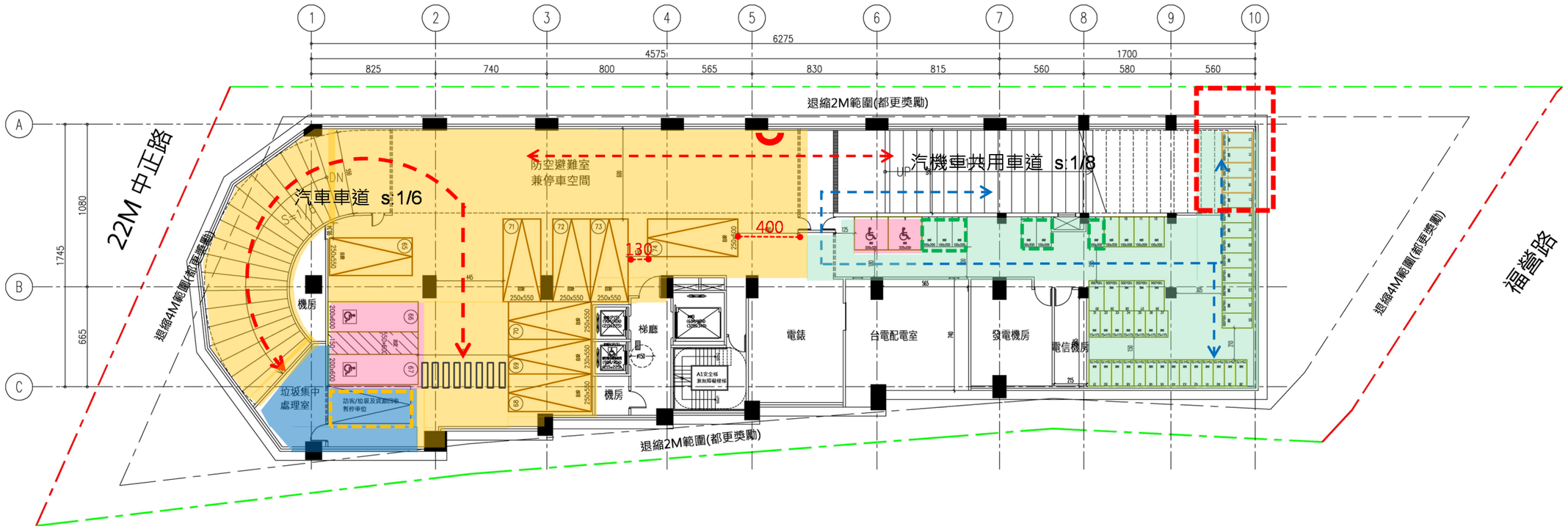


圖 12-10 地面層裝卸車位軌跡示意圖(三)



圖例

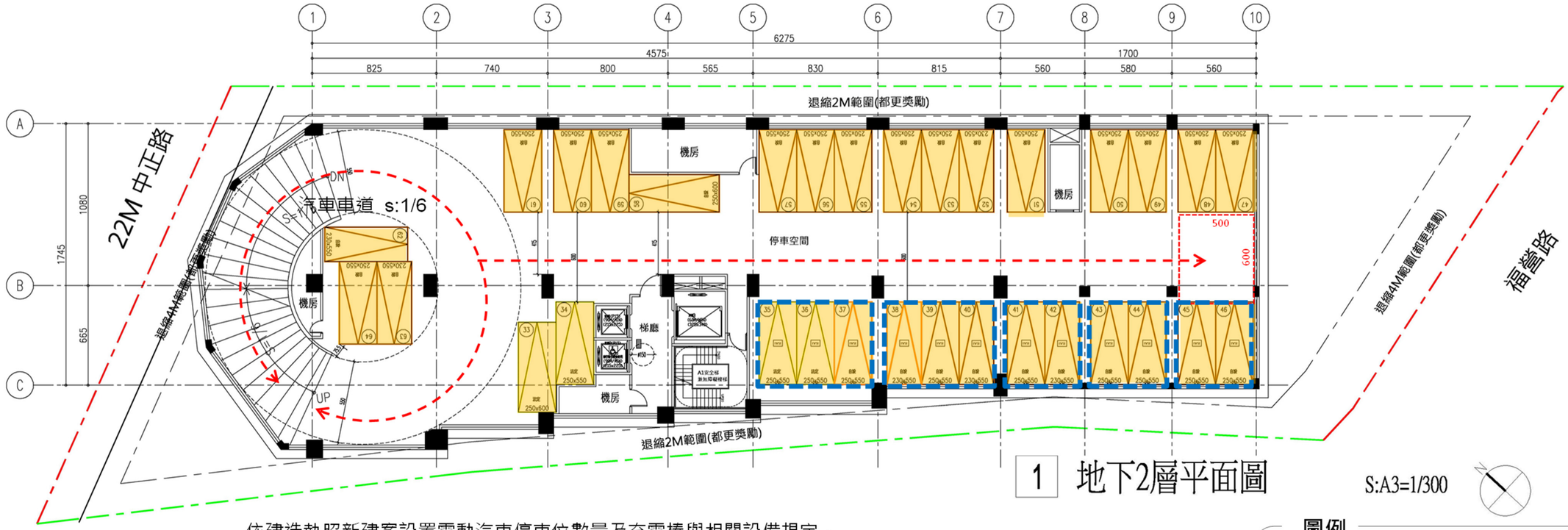
	汽車停車區		無障礙停車位
	機車停車區		垃圾集中區
←- - →	汽車動線	←- - →	機車動線
∩	反射鏡	▭	機車臨停區
▯▯▯▯▯▯▯▯▯	行動不便者穿越線	▭	訪客停車位



反射鏡

1 地下1層平面圖　　S:A3=1/300

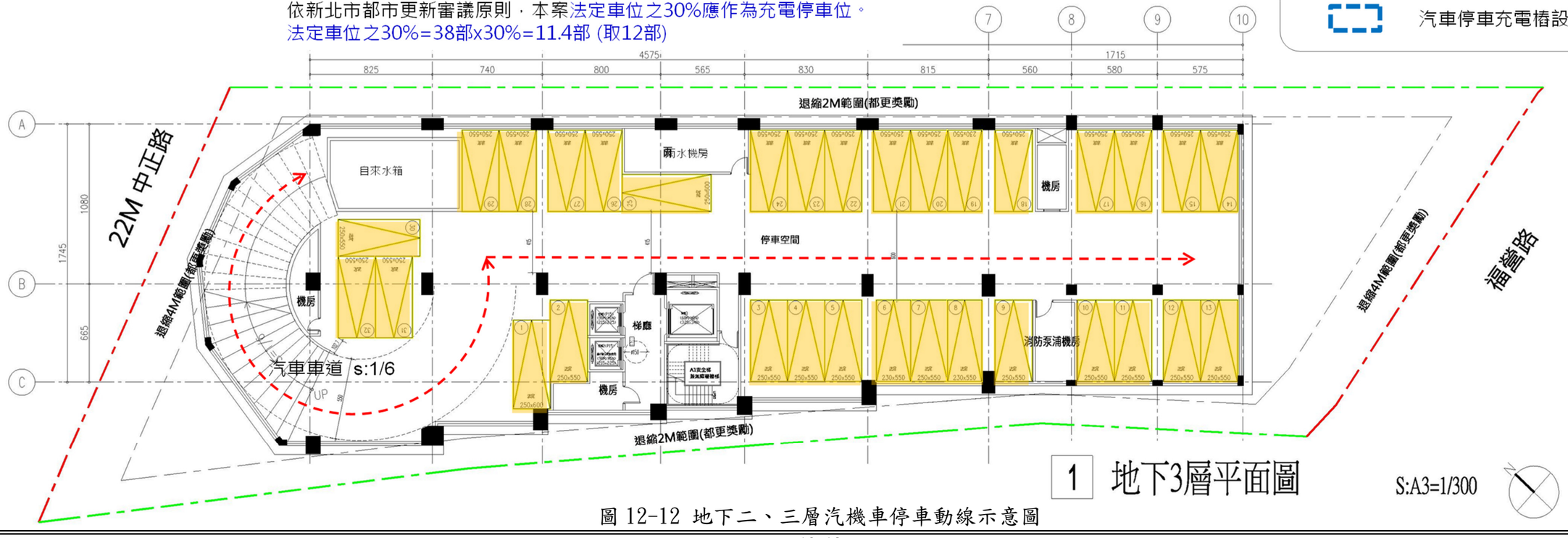
圖 12-11 地下一層汽機車停車動線示意圖



1 地下2層平面圖 S:A3=1/300

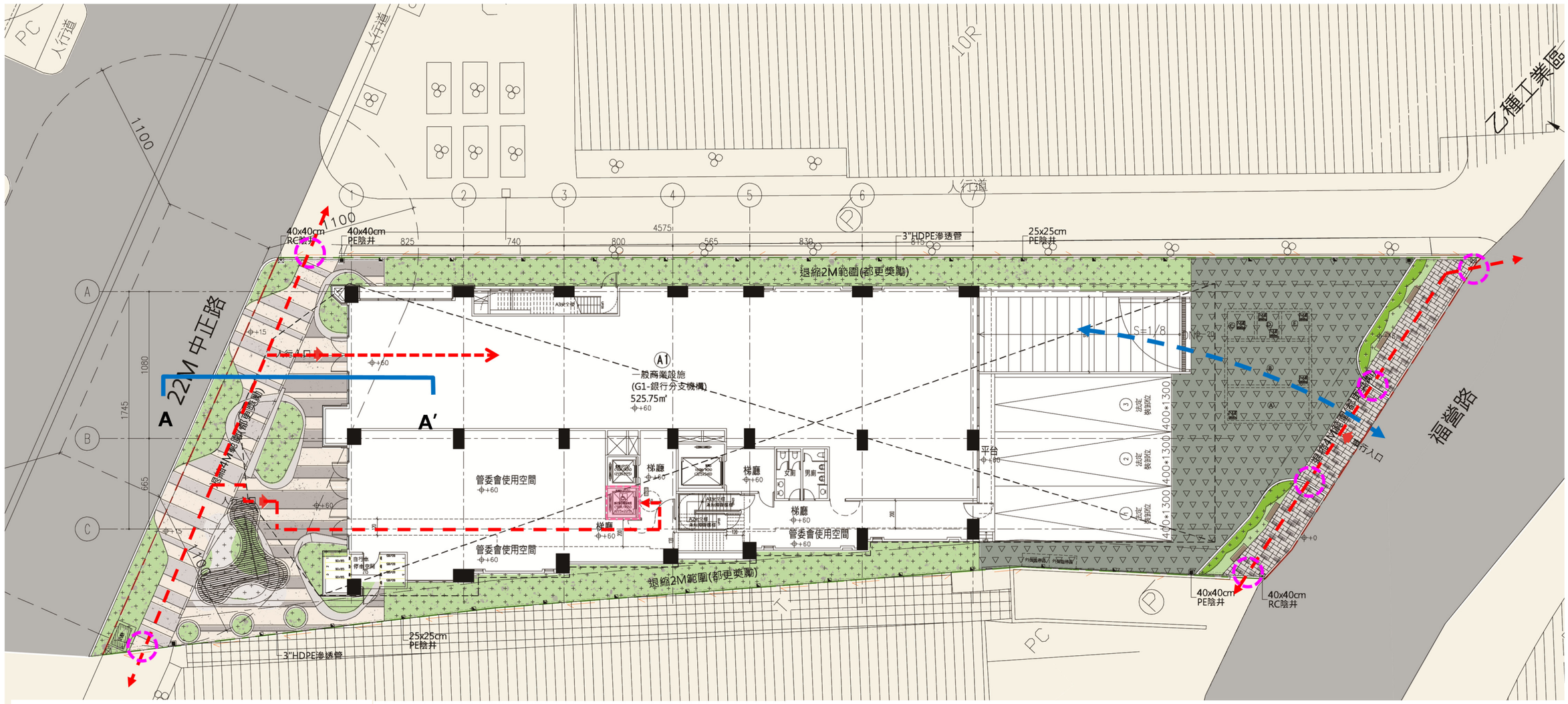
依建造執照新建案設置電動汽車停車位數量及充電樁與相關設備規定，
本案實設汽車停車位數合計74部，74x5%=3.7部(取4部)
各層汽車停車充電樁車位設置數量如下:B2F:12部>4部，符合規定。
依新北市都市更新審議原則，本案法定車位之30%應作為充電停車位。
法定車位之30%=38部x30%=11.4部 (取12部)

圖例
- 汽車動線
- 汽車停車充電樁設置車位



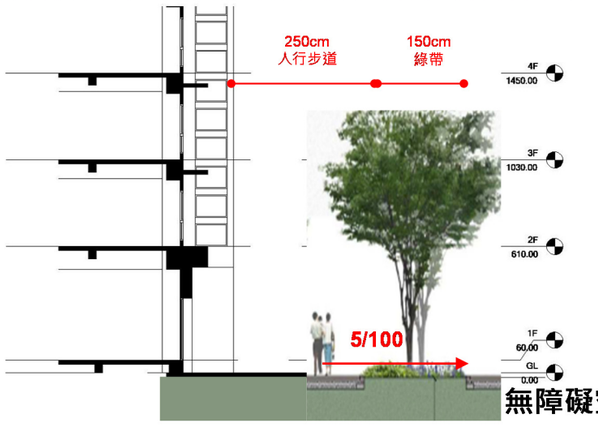
1 地下3層平面圖 S:A3=1/300

圖 12-12 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



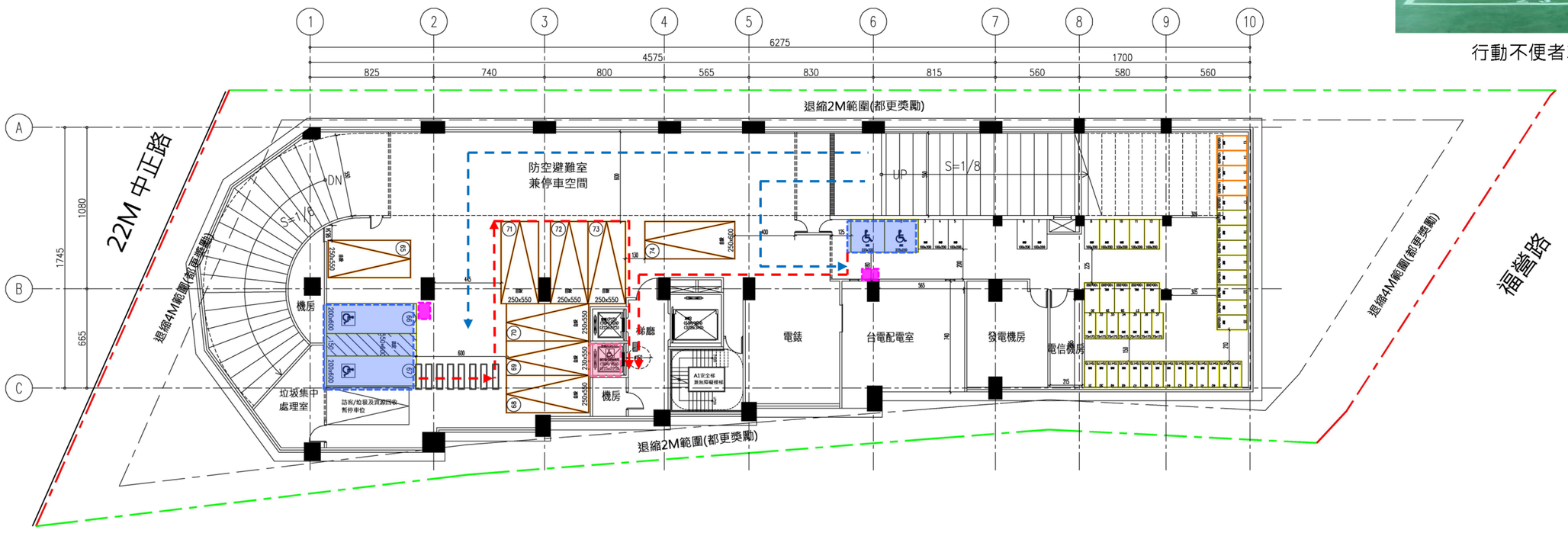
無障礙空間AA' 剖面圖

1 地上1層平面圖　　S:A3=1/300

圖 12-13 一層無障礙空間檢討圖



行動不便者車位示意圖



圖例

- 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
- 行動不便者警示燈
- 行動不便者穿越線

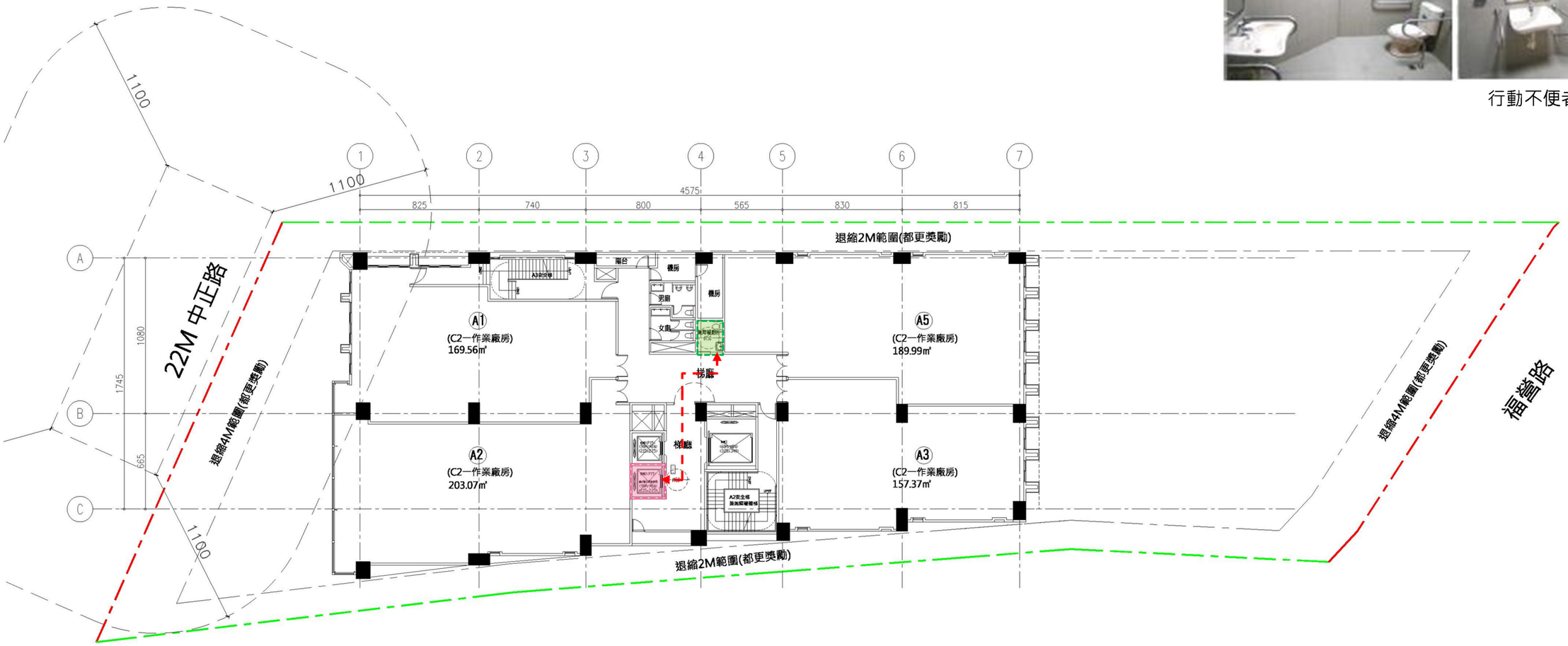
本案實設汽車停車位數合計74部，
74x2%=1..48部(取2部)
各層行動不便者車位設置數量如下:
B1F:行動不便者汽、機車位2部，符合規定。

1 地下1層平面圖　S:A3=1/300

圖 12-14 地下一層無障礙空間檢討圖



行動不便者廁所示意圖



圖例

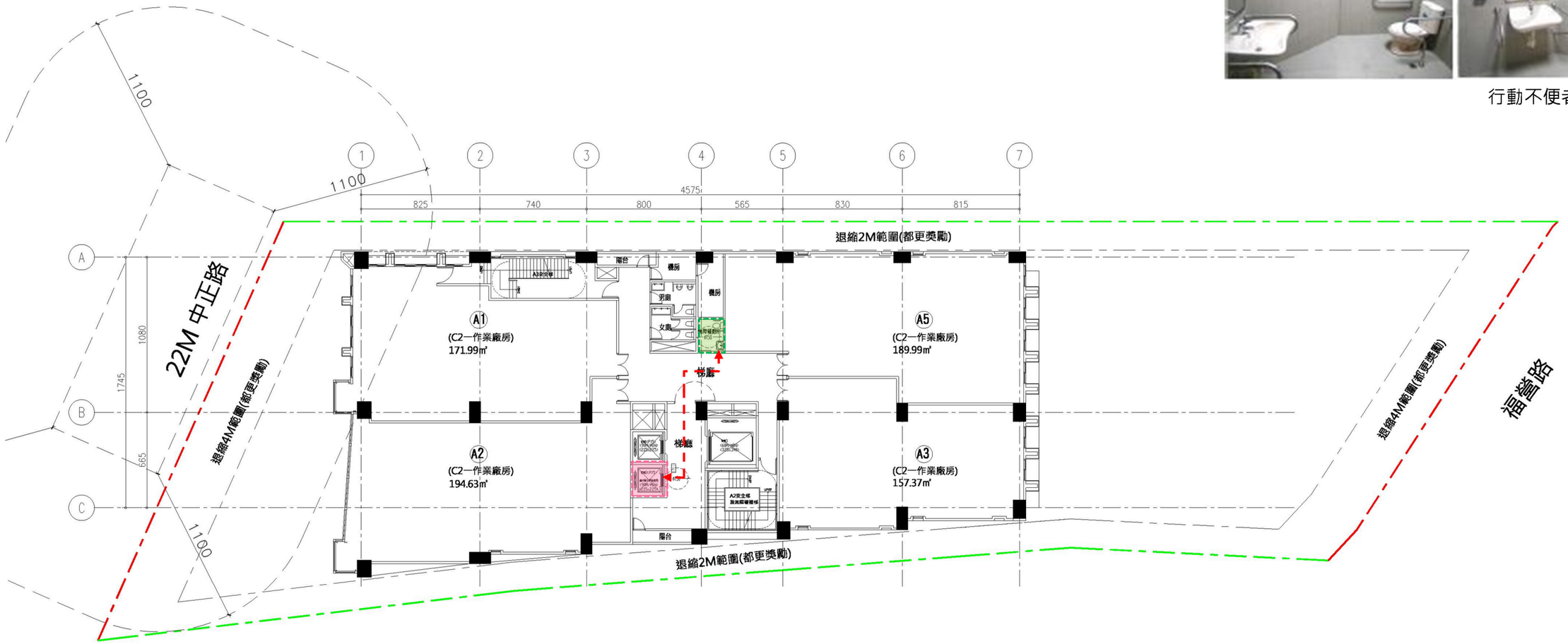
- 行動不便者人行動線
- 行動不便者車行動線
- 行動不便者電梯
- 行動不便者車位
- 行動不便者廁所

1 地上3層平面圖　　S:A3=1/300

圖 12-15 地上層無障礙空間檢討圖(一)



行動不便者廁所示意圖



圖例

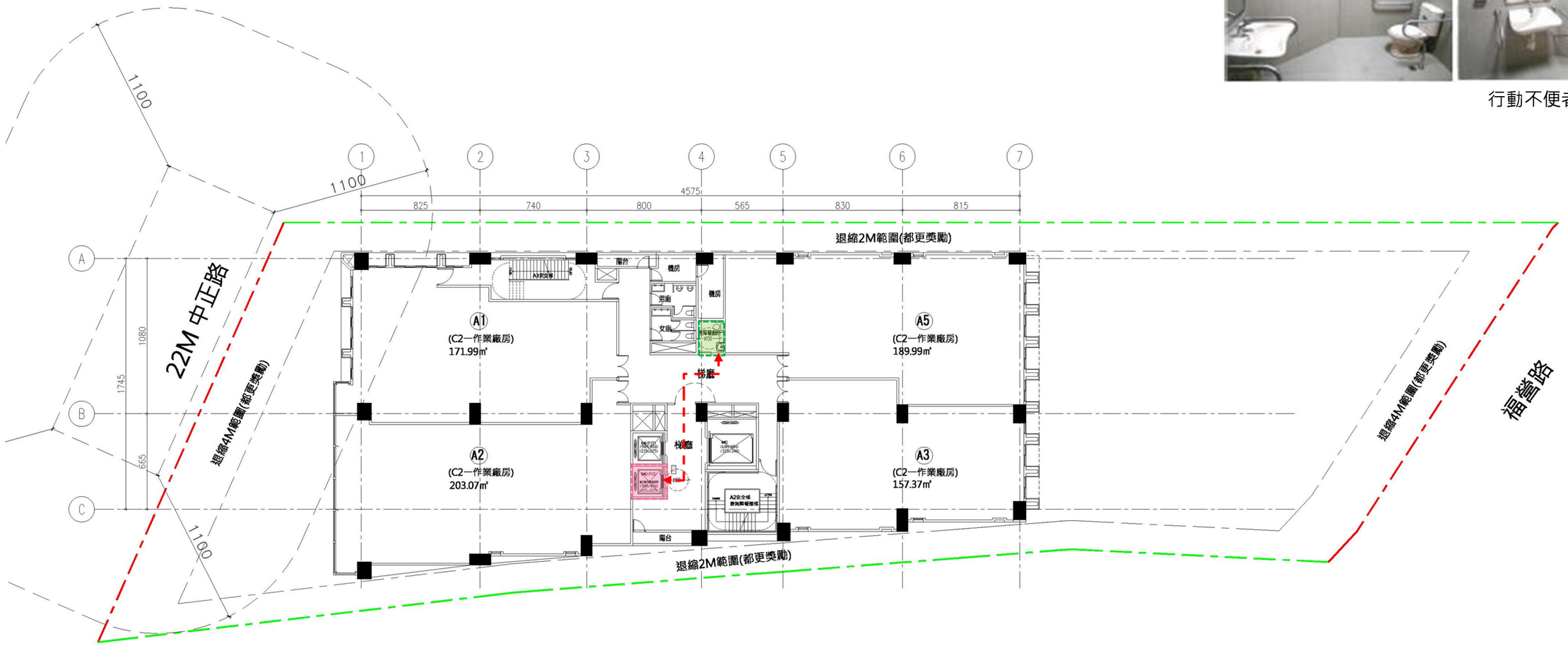
- 行動不便者人行動線
- 行動不便者車行動線
- 行動不便者電梯
- 行動不便者車位
- 行動不便者廁所

1 地上6層平面圖　S:A3=1/300

圖 12-16 地上層無障礙空間檢討圖(二)



行動不便者廁所示意圖



圖例

- 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

1 地上9層平面圖　S:A3=1/300

圖 12-17 地上層無障礙空間檢討圖(三)

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：吳珮琦　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。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(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。	☑ 符合規定 ☐ 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。	☐ 符合規定 ☐ 不符合規定	免檢討
(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。	☑ 符合規定 ☐ 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。	☑ 符合規定 ☐ 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。	☑ 符合規定 ☐ 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)。	☑ 符合規定 ☐ 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，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑ 符合規定 ☐ 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。	☑ 符合規定 ☐ 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 15 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。		

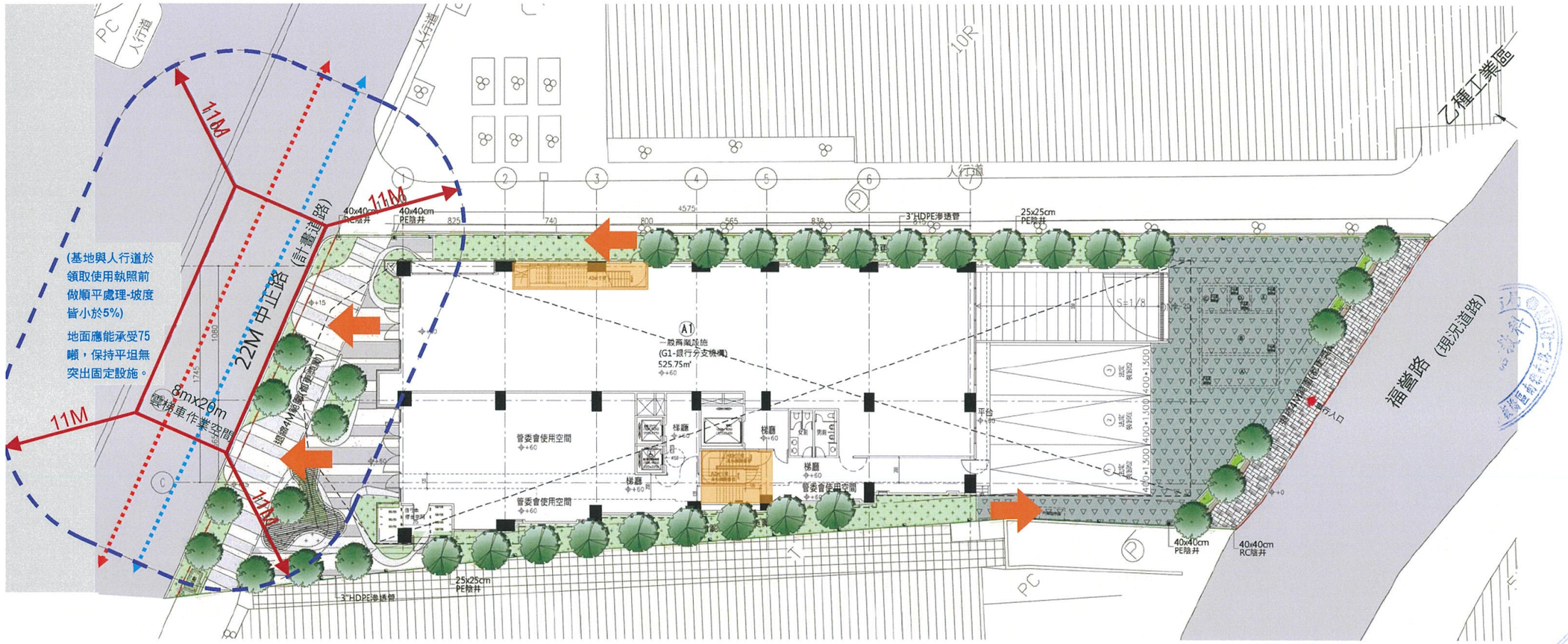
承辦人：　　單位主管：

(民)消搶救02-(民)表一

圖 12-18 防災計畫圖(一)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



圖例

- 11公尺救災半徑
- 8x20m雲梯車作業空間
- 消防車路徑
- 救災路徑
- 避難疏散路徑
- 逃生梯

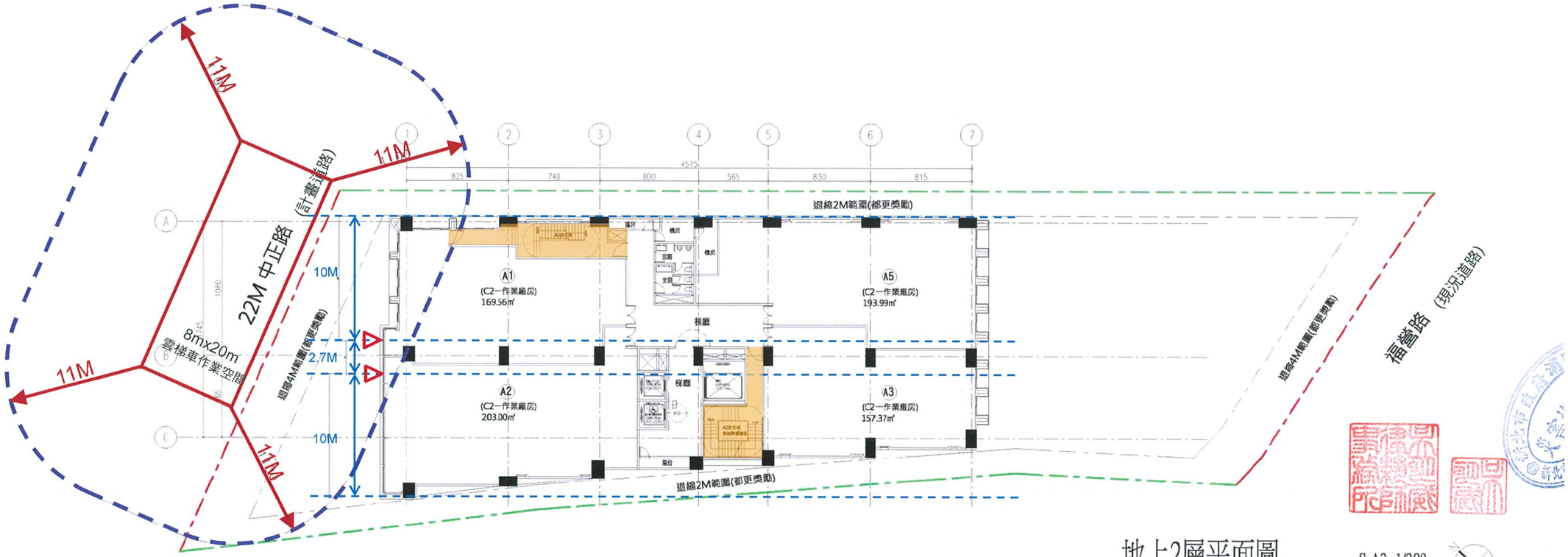
本案基地北為 22 米中正路(計畫道路)，南為福營路(現況道路)，日常使用及消防救災進出皆十分流暢。基地內臨建築線退縮四米，有利於短時間人員的疏散，在廠房與一般商業設施出口方面，亦採用安全性高的避難分流設計，加上基地內留設法定空地空間，有助於提升避難疏散安全性，詳如上圖。

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 12-19 防災計畫圖(二)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上2層平面圖　　S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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

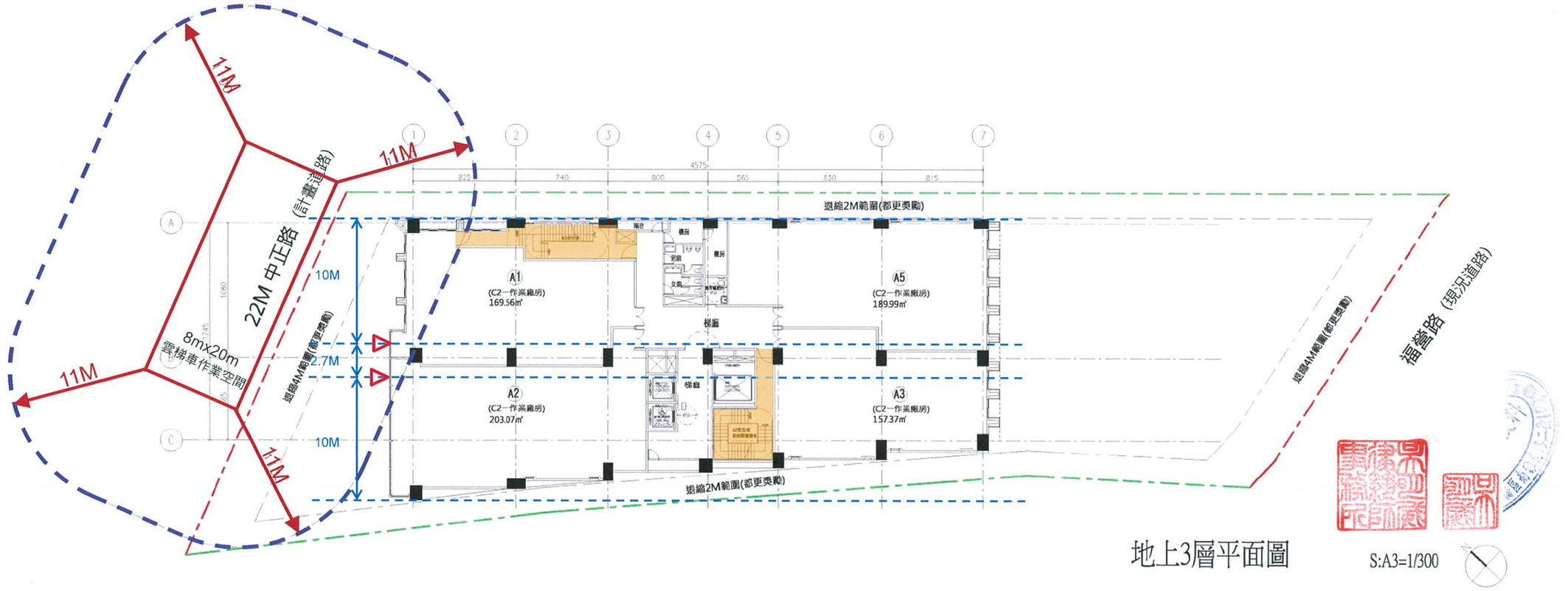
*有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

圖 12-20 防災計畫圖(三)

6

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上3層平面圖　　S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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】

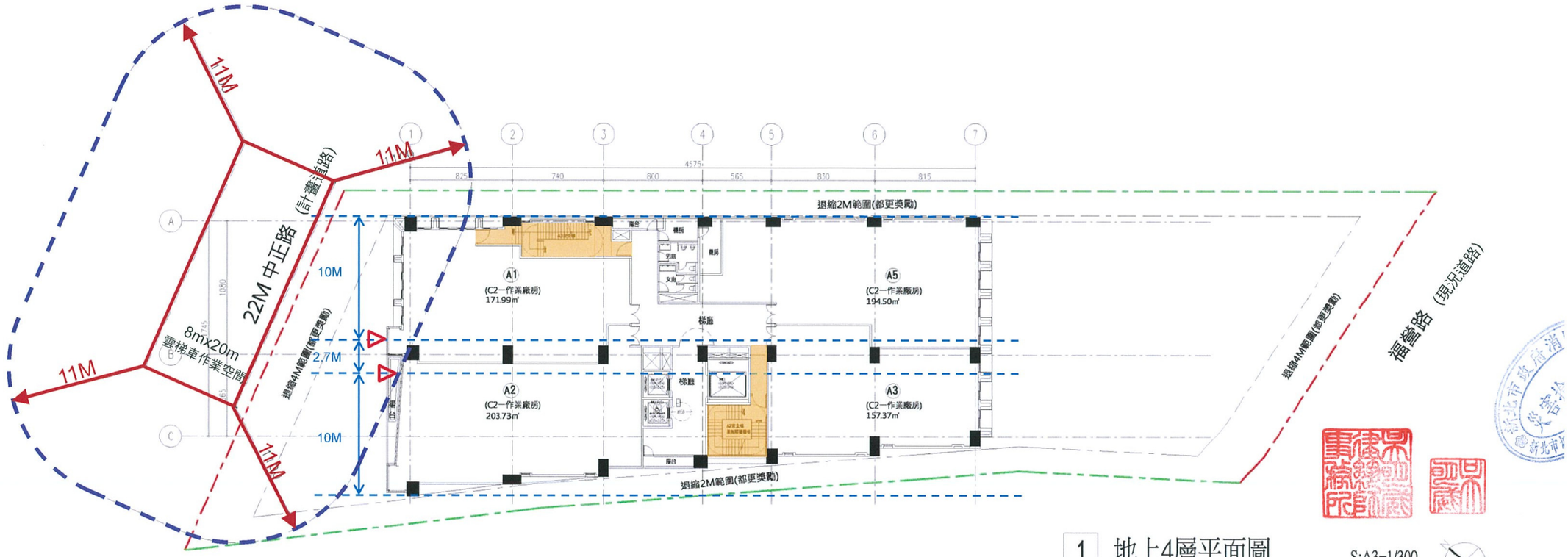
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK

*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 12-21 防災計畫圖(四)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



1 地上4層平面圖 S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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】

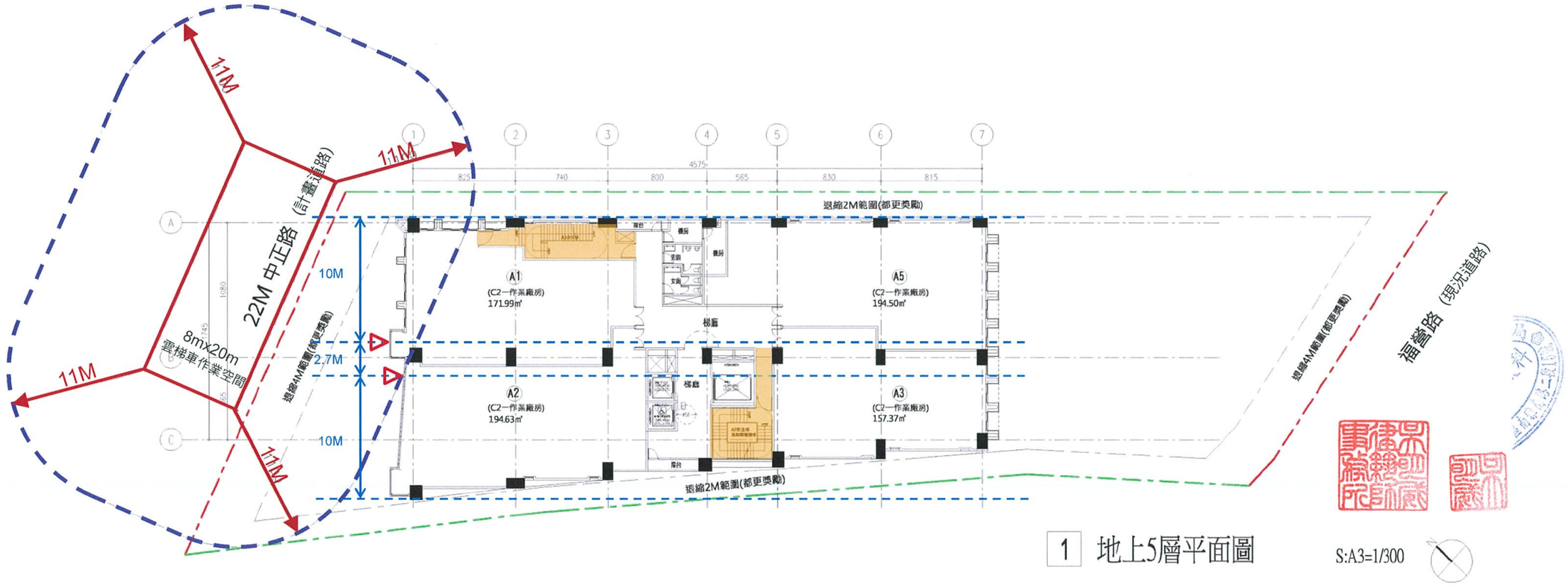
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK

*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 12-22 防災計畫圖(五)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



1 地上5層平面圖 S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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】

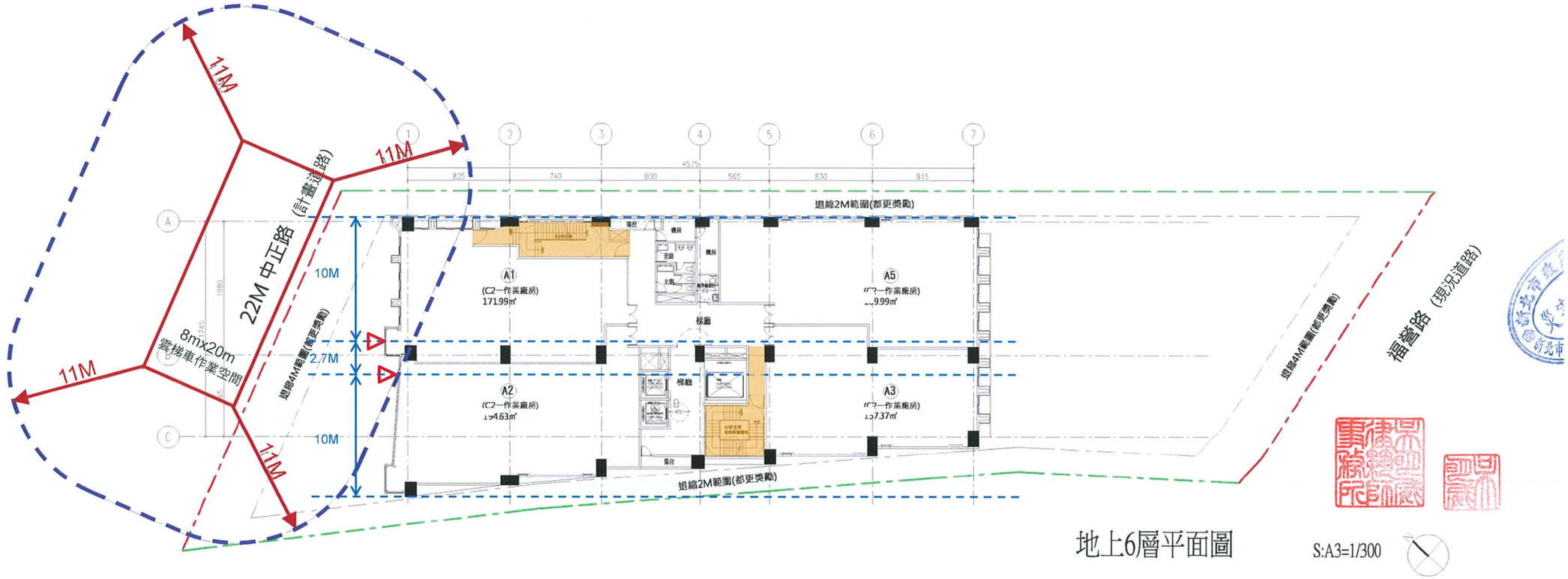
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上..... OK

*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 12-23 防災計畫圖(六)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上6層平面圖　　S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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

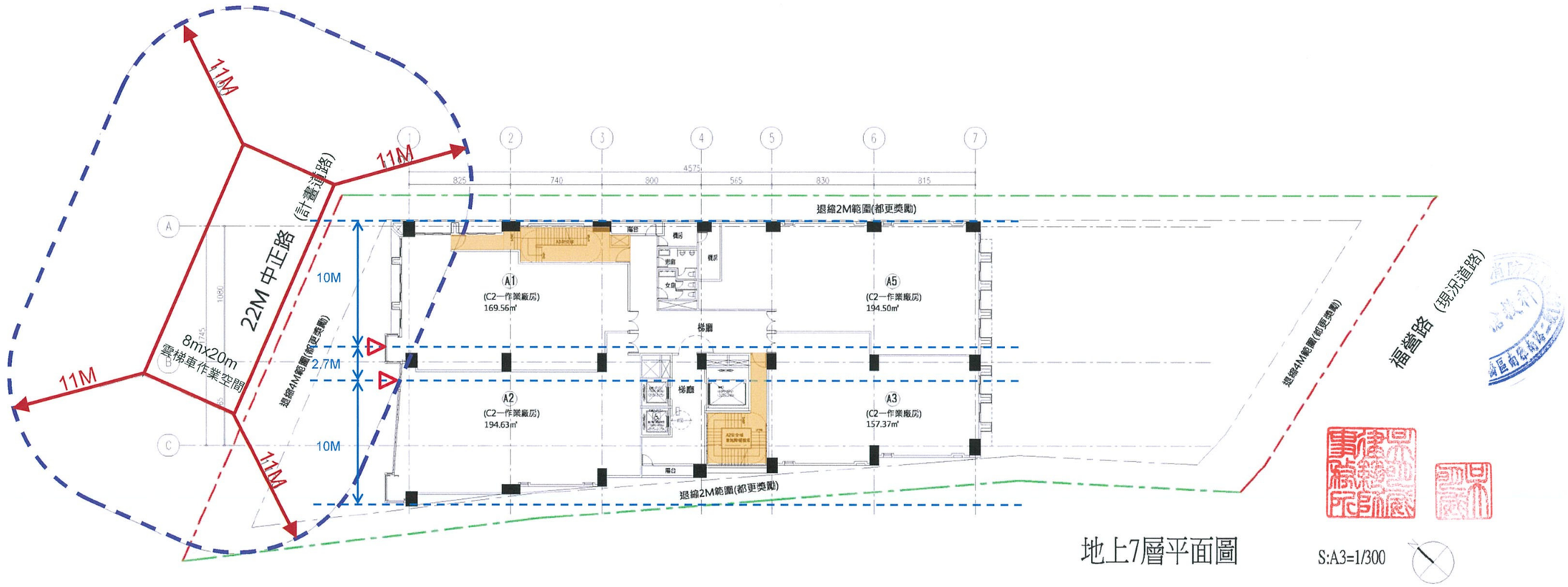
*有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

10

圖 12-24 防災計畫圖(七)

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:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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】

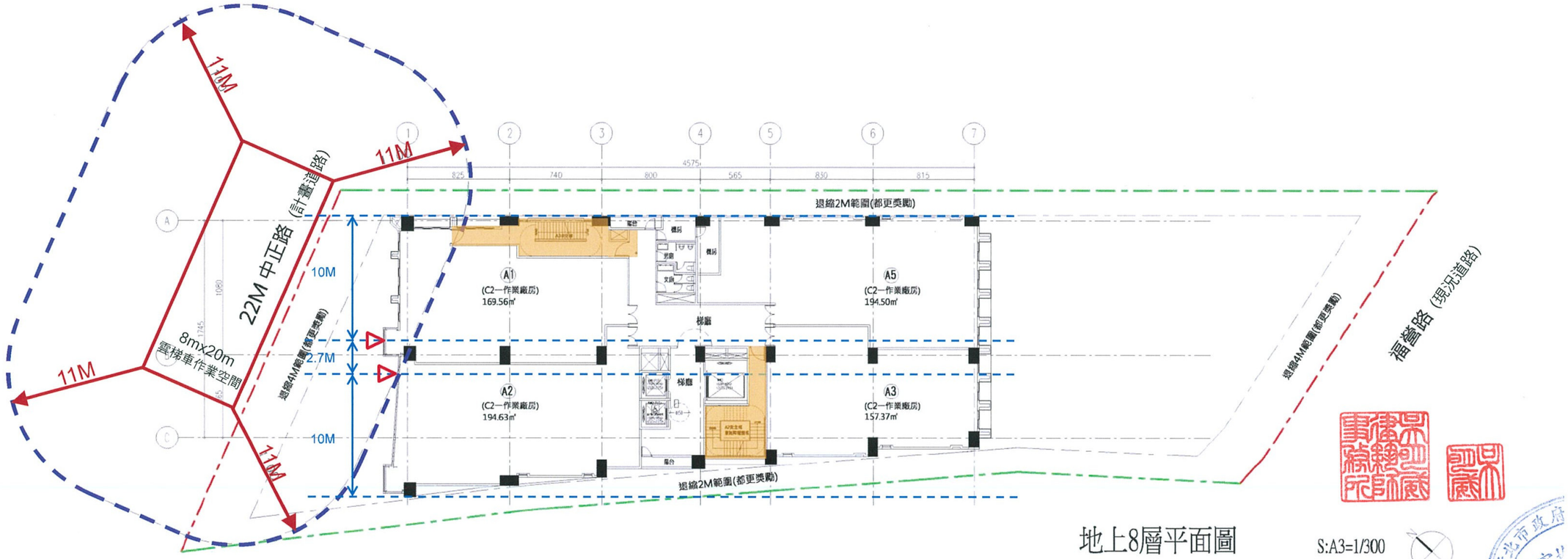
檢討：本案窗戶皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上…… OK

*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 12-25 防災計畫圖(八)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上8層平面圖　　S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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

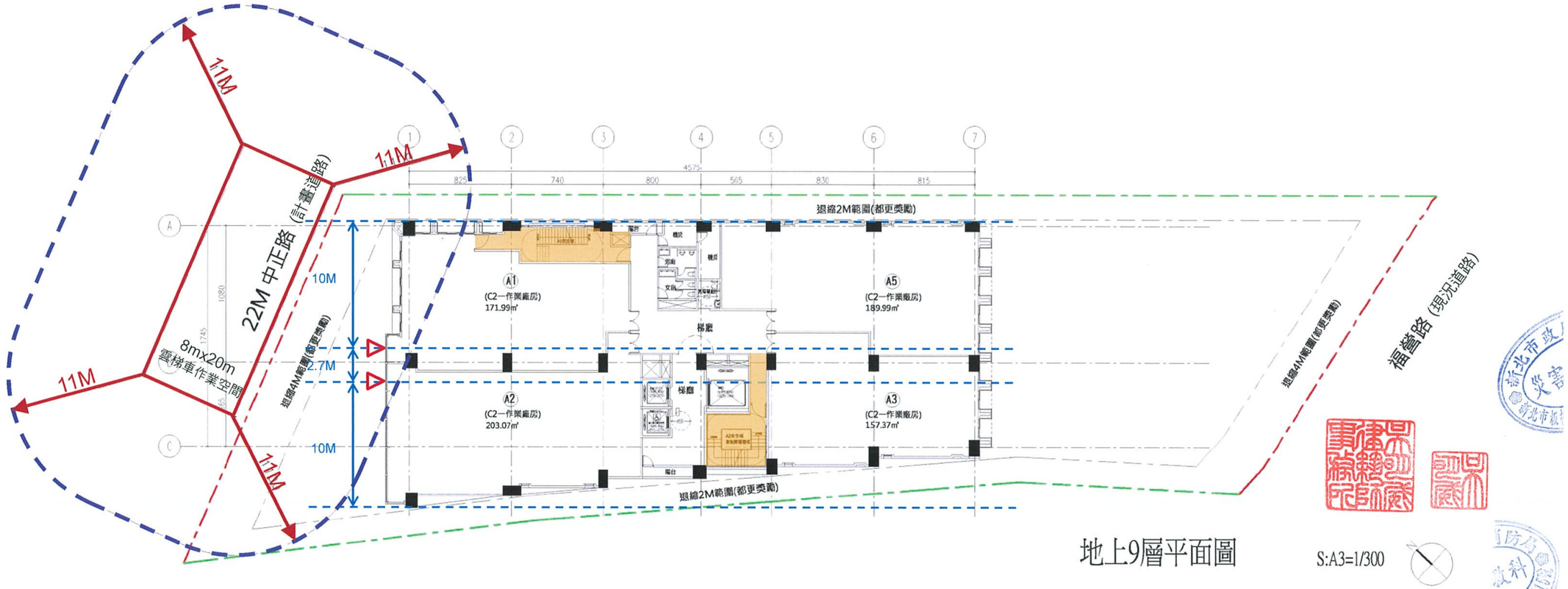
*有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

12

圖 12-26 防災計畫圖(九)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上9層平面圖　　S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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

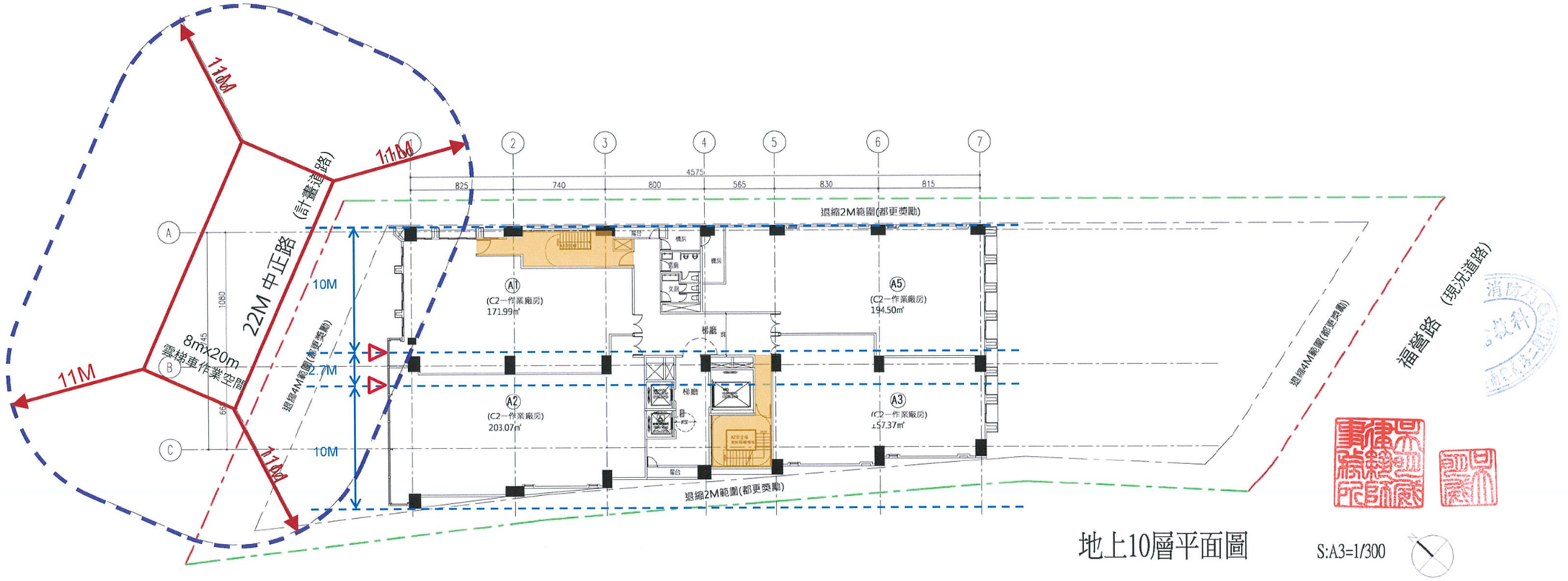
*有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討，依建築法第34條行政技術分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。

13

圖 12-27 防災計畫圖(十)

防災動線計畫

消防救災空間及動線規劃



地上10層平面圖　S:A3=1/300

圖例

- 11公尺救災半徑 8x20m雲梯車作業空間
- 基地範圍
- 逃生梯
- △ 替代窗口

1.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

2.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 12-28 防災計畫圖(十一)

立面圖



1 西北向立面圖 S:1/300 (A3)

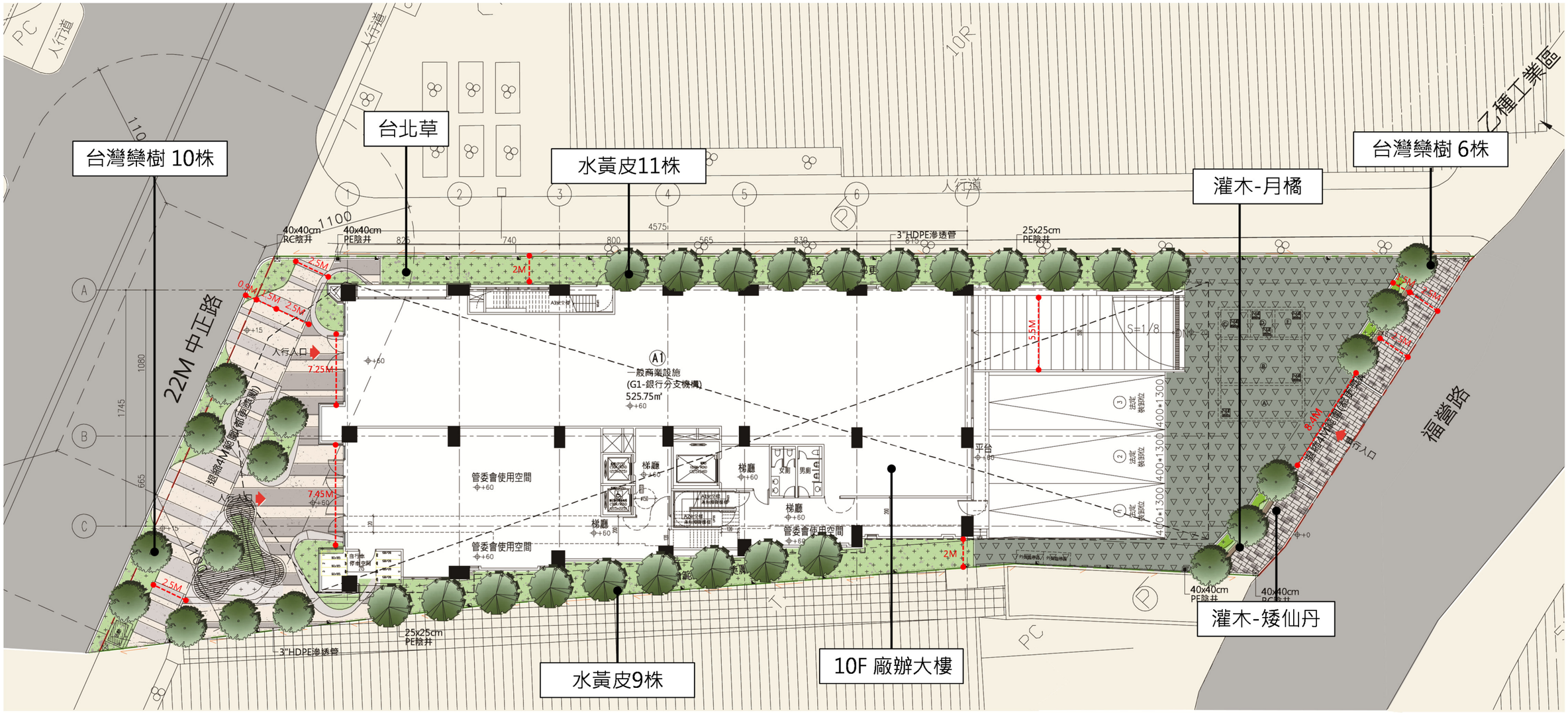


● 替代窗口(寬度皆大於75公分以上及高度1.2公尺以上)

本案緊急進口及替代窗口檢討依建築法第34條，行政技術分離原則，由吳明威建築師簽證負責。



圖 12-29 防災計畫圖(十二)



1.建築物量體前後4M退縮範圍:

- 除2.5M-4M人行步道及出入口通路外，其餘空間皆做綠化，搭配底層灌木植栽與植披。
- 入口門廳外設置街道家具為端景，提供行人休憩空間，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，提升步行舒適度。

2.停車空間:

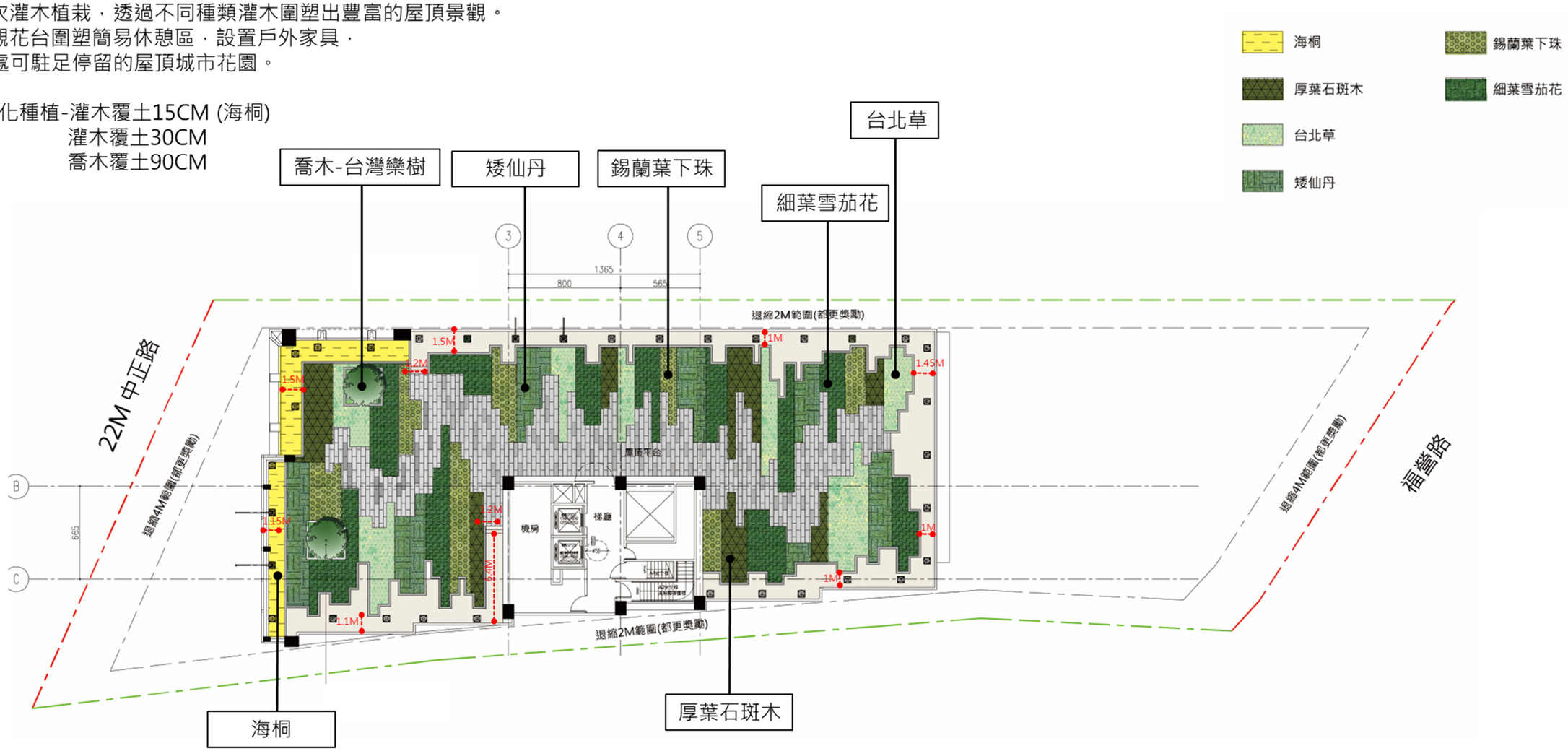
- 僅於主要出入口、車道設置硬鋪面，減少不必要人工地盤。

1 地上1層平面圖　S:A3=1/300

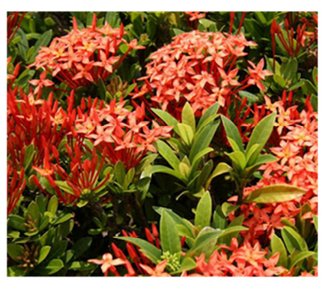
圖 12-30 地面層景觀配置平面圖

- 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。

*以薄層綠化種植-灌木覆土15CM (海桐)
灌木覆土30CM
喬木覆土90CM




台灣欒樹


矮仙丹


錫蘭葉下珠

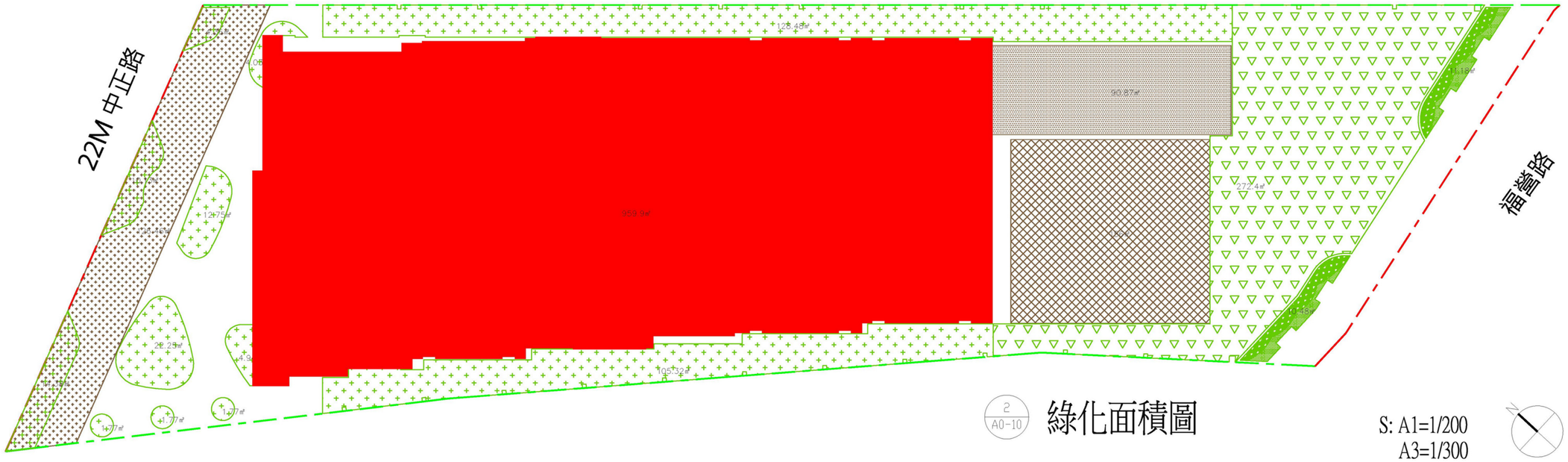

厚葉石斑木


細葉雪茄花


台北草


海桐

圖 12-31 屋突層景觀配置平面圖



2 A0-10 綠化面積圖

S: A1=1/200
A3=1/300

圖 式	名 稱
	建築面積
	車道
	法定停車位
	依土管設置4M無遮簷人行道
	灌木
	草皮
	植草磚

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 ㎡

2.法定建蔽率：60 %　　法定建築面積：1291.01 ㎡

3. 實際建蔽率：44.61%

實設建築面積：959.90㎡

4.無法綠化面積：246.87 ㎡
無法綠化面積=(車道+裝卸車位)=90.87+156=246.87 ㎡

5.法定綠化面積：472.46 ㎡
法定綠化面積=(基地面積-建築面積-無法綠化面積)*50%= (2151.69-959.90-246.87)*50%=**472.46㎡**

6.植栽綠化面積檢討：

1)灌木綠化面積：11.18+10.48=21.66 ㎡

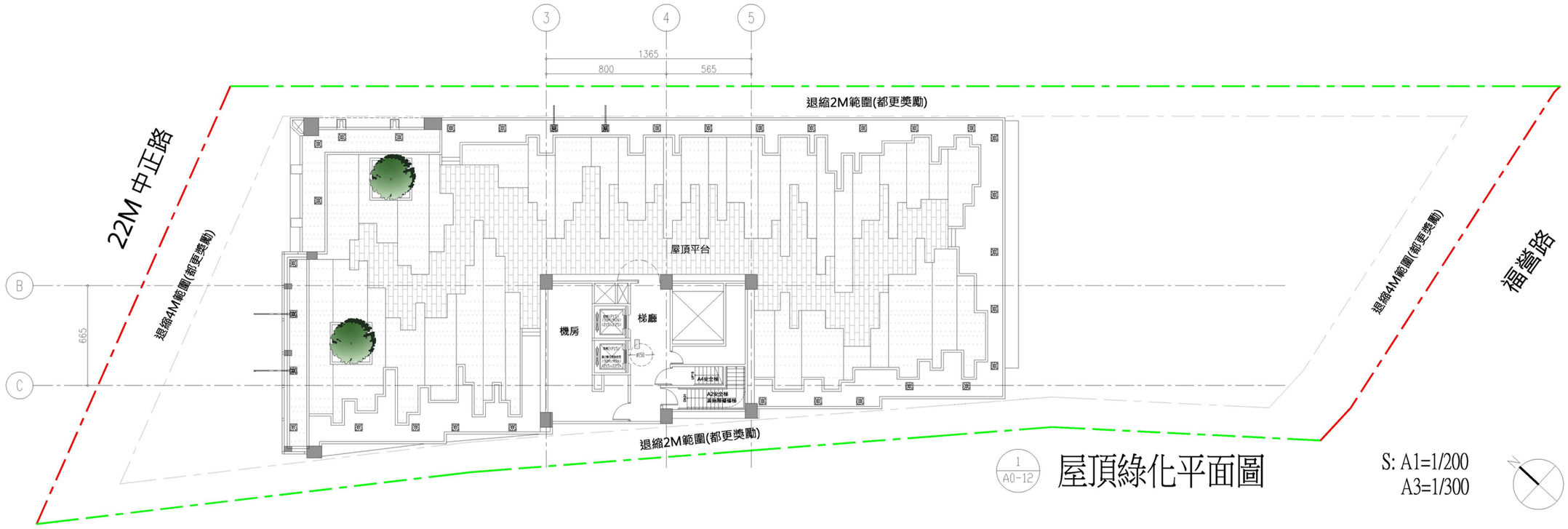
2)地被綠化面積：311.95㎡

3)植草磚綠化面積：270.24㎡

4) 總計：21.66+311.95+270.24=603.85㎡

實際栽植灌木草花地被綠化面積>法定綠化面積：603.85㎡> 472.46㎡ ..... 符合規定。

圖 12-32 地面層綠化檢討圖



1 A0-12 屋頂綠化平面圖

S: A1=1/200
A3=1/300

綠化面積檢討

■ 依“都市計畫法新北市施行細則”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:829.51㎡

2.屋頂層法定綠化面積：414.76㎡
=屋頂層面積*50%
=829.51*50%
=414.76

5.植栽綠化面積檢討：

地被綠覆面積：

13.24+22.28+158.52+153.35+76.01=423.4㎡

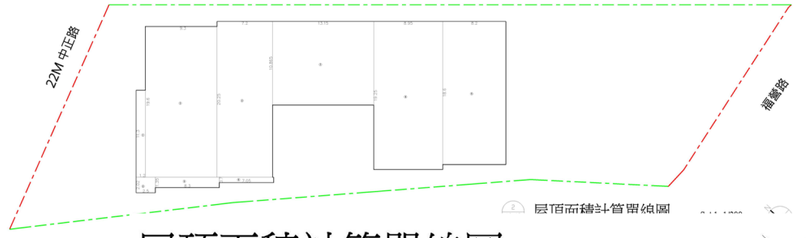
實際栽植灌木草花地被綠覆面積>法定綠化面積：
423.4㎡> 414.76㎡.....符合規定。

(1). 綠化面積檢討:(都市計畫法新北市實行細則第44條規定)

▲綠化面積= 屋頂面積/2
屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備 。

屋頂面積:
①1.2*11.3=13.56
②2.5*2.02=5.05
③9.3*19.6=182.28
④8.3*1.35=11.205
⑤7.2*20.25=145.8
⑥7.05*0.7=4.935
⑦13.15*10.865=142.875
⑧8.95*19.25=172.288
⑨8.2*18.45=151.52
①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨
13.56+5.05+182.28+11.205+145.8+4.935+142.875+172.288+151.52=829.513=829.51㎡

本案綠化面積=829.51/2=414.76㎡



屋頂面積計算單線圖 S:A3=1/800

圖 12-33 屋頂層綠化面積檢討圖

綠覆面積檢討

1. 基地面積：2151.69 ㎡

2.法定建蔽率：60 %

法定建築面積：1291.01 ㎡

3. 實際建蔽率：44.61%

實設建築面積：959.90㎡

4.法定綠覆面積：1191.79 ㎡
法定綠覆面積
=(基地面積-建築面積)*100%
= (2151.69-959.90)*100%=**1191.79㎡**

5.植栽綠化面積：

1)灌木綠化面積：21.66㎡

2)地被綠化面積：311.95㎡

3)植草磚綠化面積：270.24㎡

6.植栽綠覆面積檢討：

1) 喬木綠覆面積：

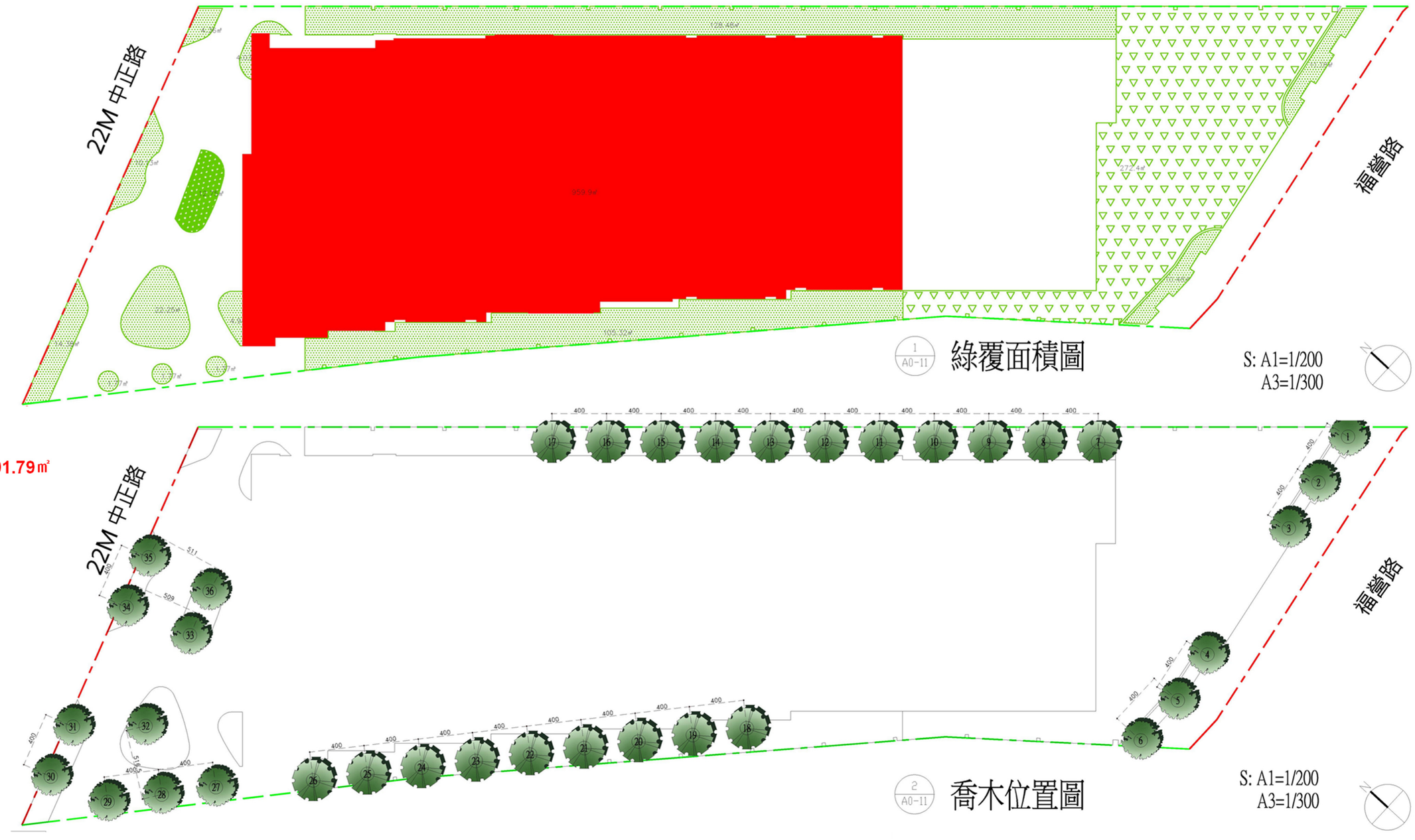
16株*20㎡+20株*20㎡=720㎡

2) 灌木綠覆面積：
21.66*1.5=32.49㎡

3)地被綠覆面積：311.95 ㎡

4)植草磚綠化面積：

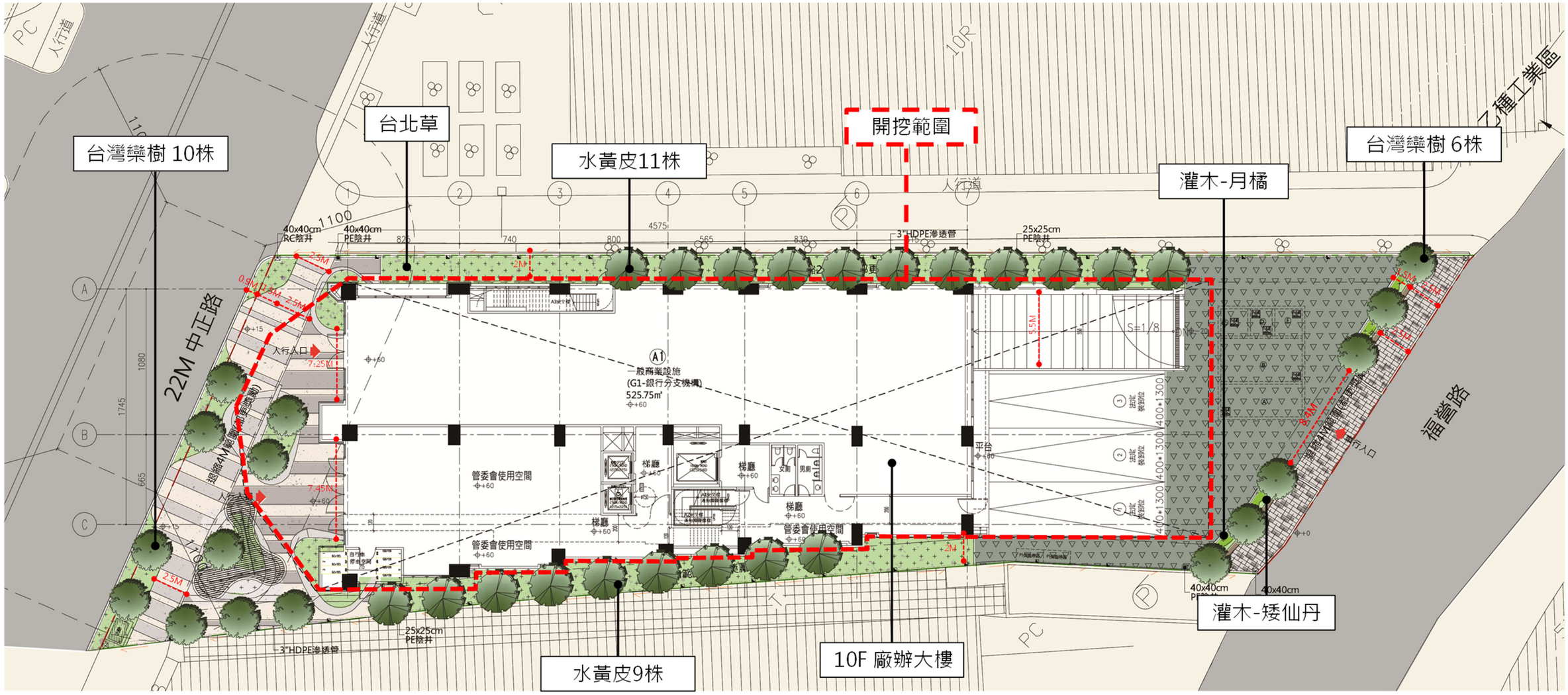
270.24*0.5=135.12㎡



5) 總計：720+32.49+311.95+135.12=1199.56㎡

實際栽植灌木草花地被綠覆面積>法定綠覆面積：1199.56㎡> 1191.79㎡.....符合規定。

圖 12-34 地面層綠覆檢討圖



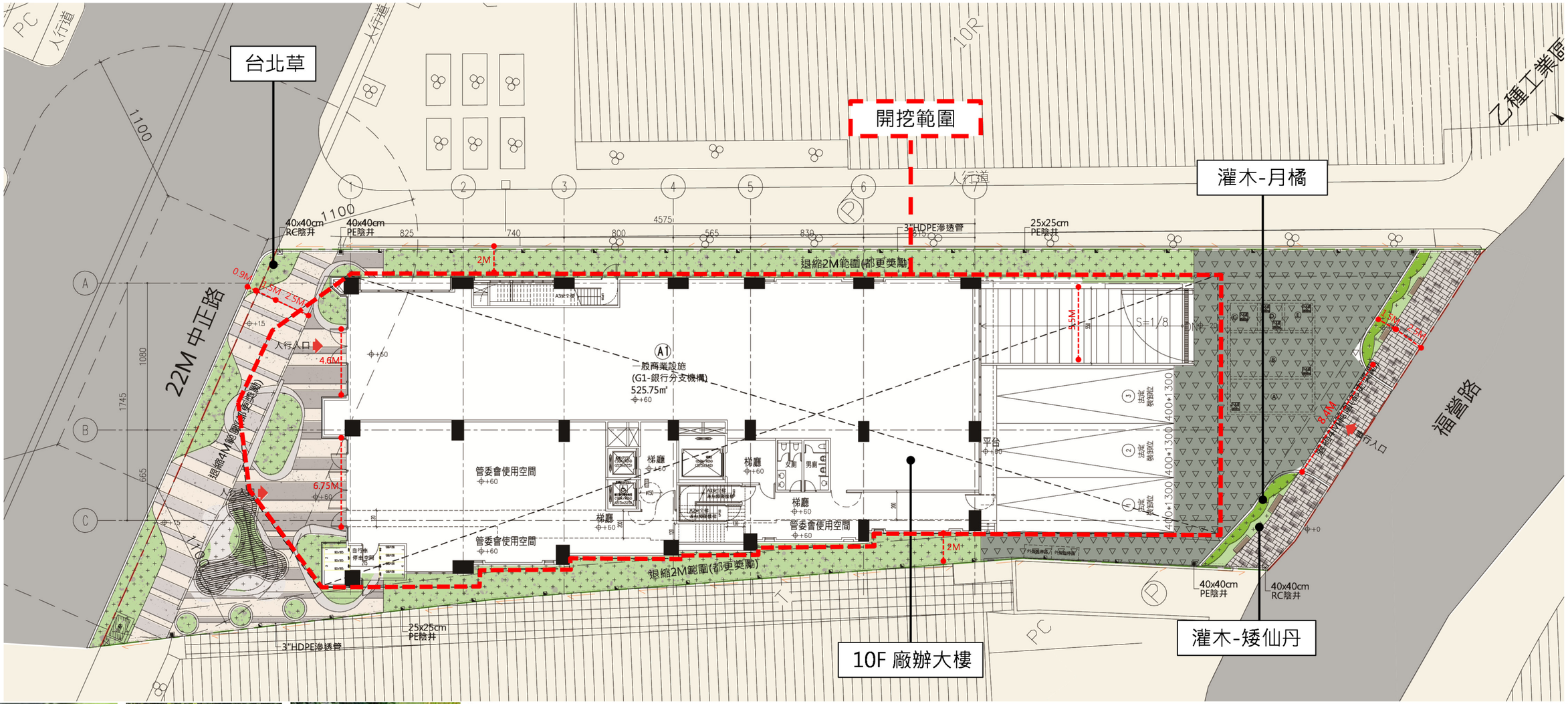
喬木植栽表(基地範圍內)

項次	圖例	植栽名稱	學名	規格			覆土深度 (M)	數量 (株)	特性		
				高度 (M)	冠幅 (M)	米高徑 (CM)			花期花色	誘蝶誘鳥種	是否為原生種
T1		台灣欒樹	*Koelreuteria elegans*	≧3.6~4M	≧1.2M	≧11~20CM	≧1.5M	16	9~10月，黃色	誘蝶	是
T2		水黃皮	Pongamia pinnata	≧3.6~4M	≧1.2M	≧11~15CM	≧1.5M	20	4、9~11月，粉紅	誘蝶	是
								36	-		


台灣欒樹


水黃皮

圖 12-35 地面層植栽設計圖(喬木)




台北草


月橘


矮仙丹

灌木地被植栽表(基地範圍內)

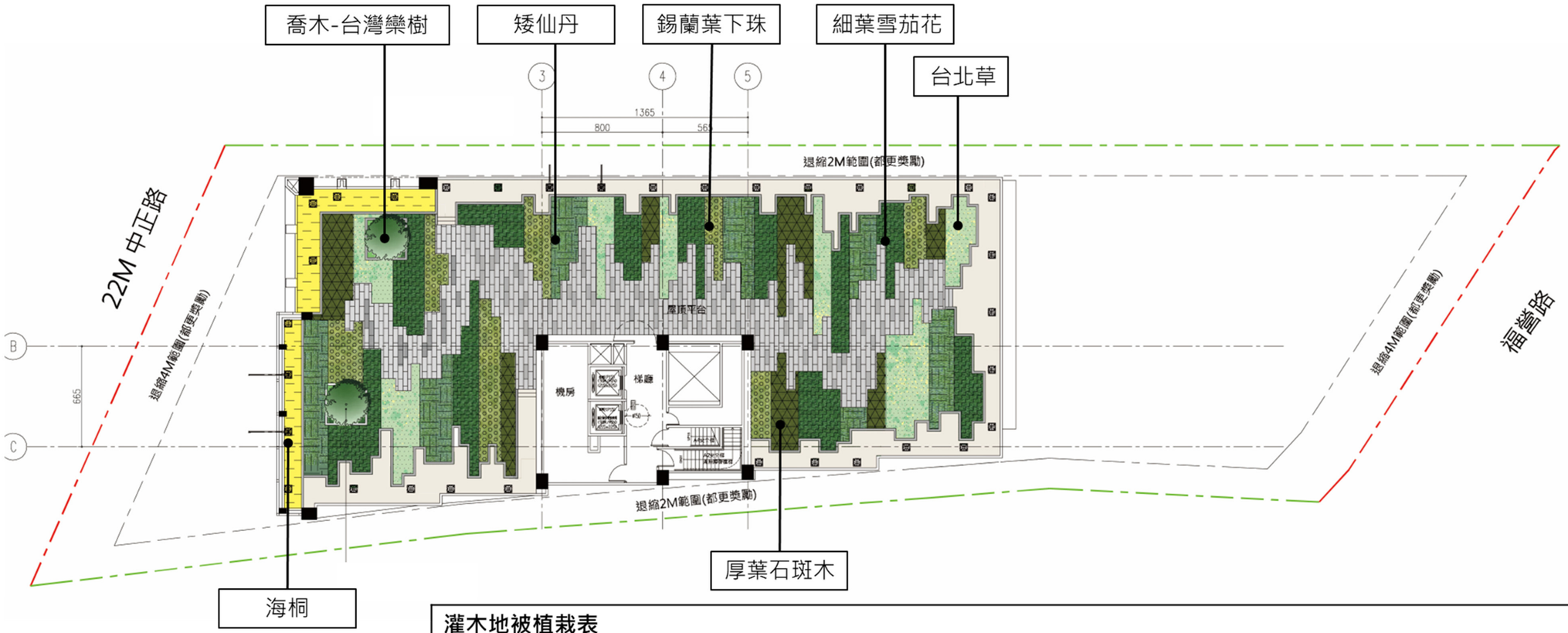
項次	圖例	植栽名稱	學名	規格		覆土深度 (M)	數量 (M2)	特性		
				高度 (M)	冠幅 (M)			花期花色	誘蝶 誘鳥種	是否為 原生種
G1		台北草	*Zoysia matrella (L.) Merr.*	≧0.3M	≧0.2M	≧0.3M	311.95㎡	-	-	是
S1		月橘	*Murraya paniculata.*	≧0.7M	≧0.2M	≧0.6M	13.35㎡	3~5月或 9~11月，白	誘鳥	是
S2		矮仙丹	*Ixora x williamsii Hort.*	≧0.3M	≧0.2M	≧0.6M	8.31㎡	5~11月，橘紅	誘鳥	是

圖 12-36 地面層植栽設計圖(灌木、地被)

*以薄層綠化種植-灌木覆土15CM (海桐)
灌木覆土30CM
喬木覆土90CM

喬木植栽表

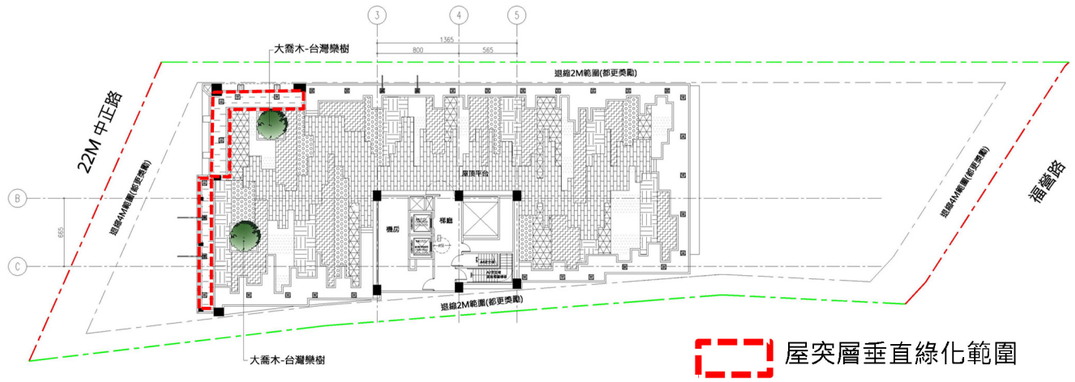
項次	圖例	植栽名稱	學名	規格			覆土深度(M)	數量(株)	特性		
				高度(M)	冠幅(M)	米高徑(CM)			花期花色	誘蝶誘鳥種	是否為原生種
T1		台灣欒樹	*Koelreuteria elegans*	≧5~15M	≧6M	≧16~20CM	≧1.5M	17	9~10月，黃色	誘蝶	是

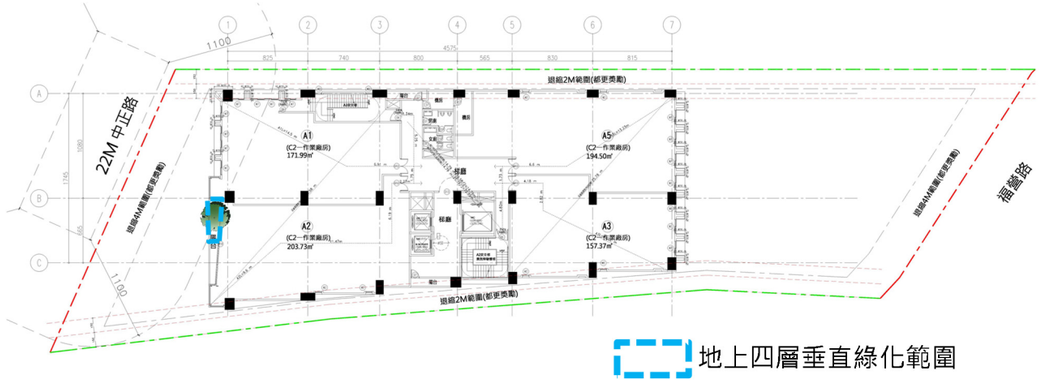


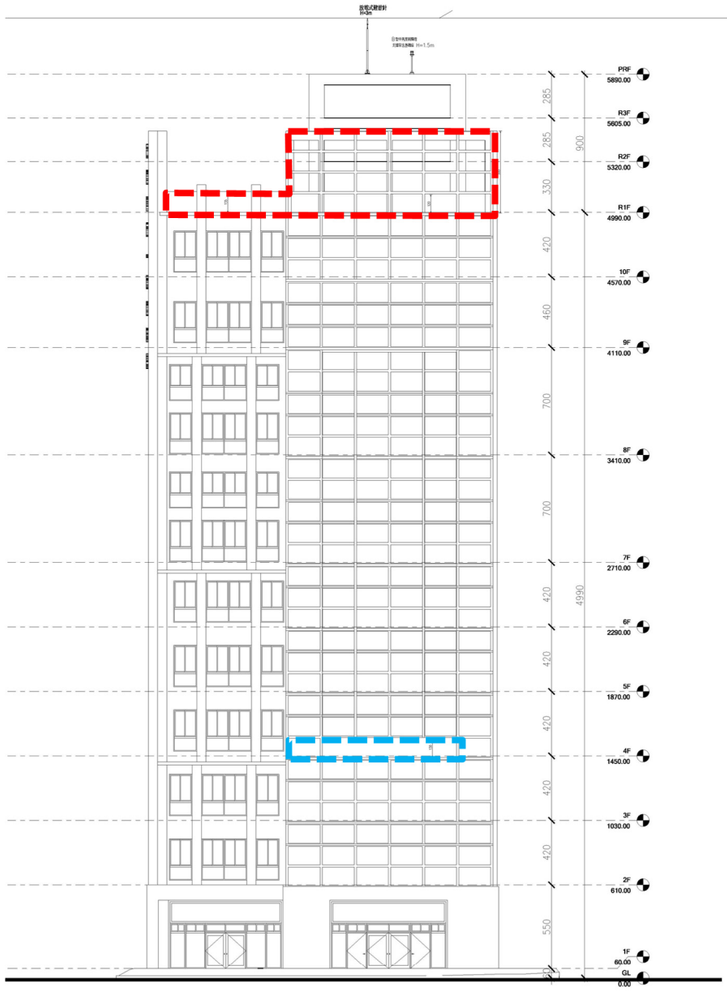
灌木地被植栽表

項次	圖例	植栽名稱	學名	規格		覆土深度(M)	數量(M2)	特性		
				高度(M)	冠幅(M)			花期花色	誘蝶誘鳥種	是否為原生種
S1		矮仙丹	*Ixora x williamsii Hort.*	≧0.3M	≧0.2M	≧0.3M	70㎡	5~11月，橘紅	-	是
S2		錫蘭葉下珠	*Phyllanthus myrtifolius Moon*	≧0.3M	≧0.2M	≧0.3M	56.9㎡	6~8月，黃	-	-
S3		細葉雪茄花	*Cuphea hyssopifolia H. B. K.*	≧0.3M	≧0.2M	≧0.3M	115.3㎡	四季，紫紅	-	是
S4		厚葉石斑木	*Rhaphiolepis umbellata (Thunb.) Makino*	≧0.6M	≧0.2M	≧0.3M	53.29㎡	3~5月，白	蝶蜜、誘鳥	是
S5		海桐	*Pittosporum tobira W.T.Aiton*	≧0.4M	≧0.2M	≧0.3M	37㎡	6~8月，淡紫	-	是
G1		台北草	*Zoysia matrella (L.) Merr.*	-	-	≧0.3M	73.8㎡	-	-	是

圖 12-37 屋突層植栽設計圖(喬木、灌木、地被)







1 A3-03 西北向立面圖 S:A1=1/200



屋突層垂直綠化:
薄層綠化
種植-灌木海桐:覆土30公分



海桐

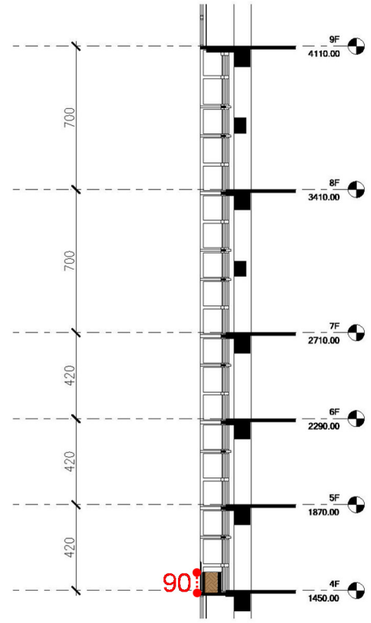
地上四層垂直綠化:
薄層綠化
種植-灌木月橘 :覆土30公分
喬木水黃皮:覆土90公分
退縮5樓至8樓樓板，留設樹木生長空間。



月橘

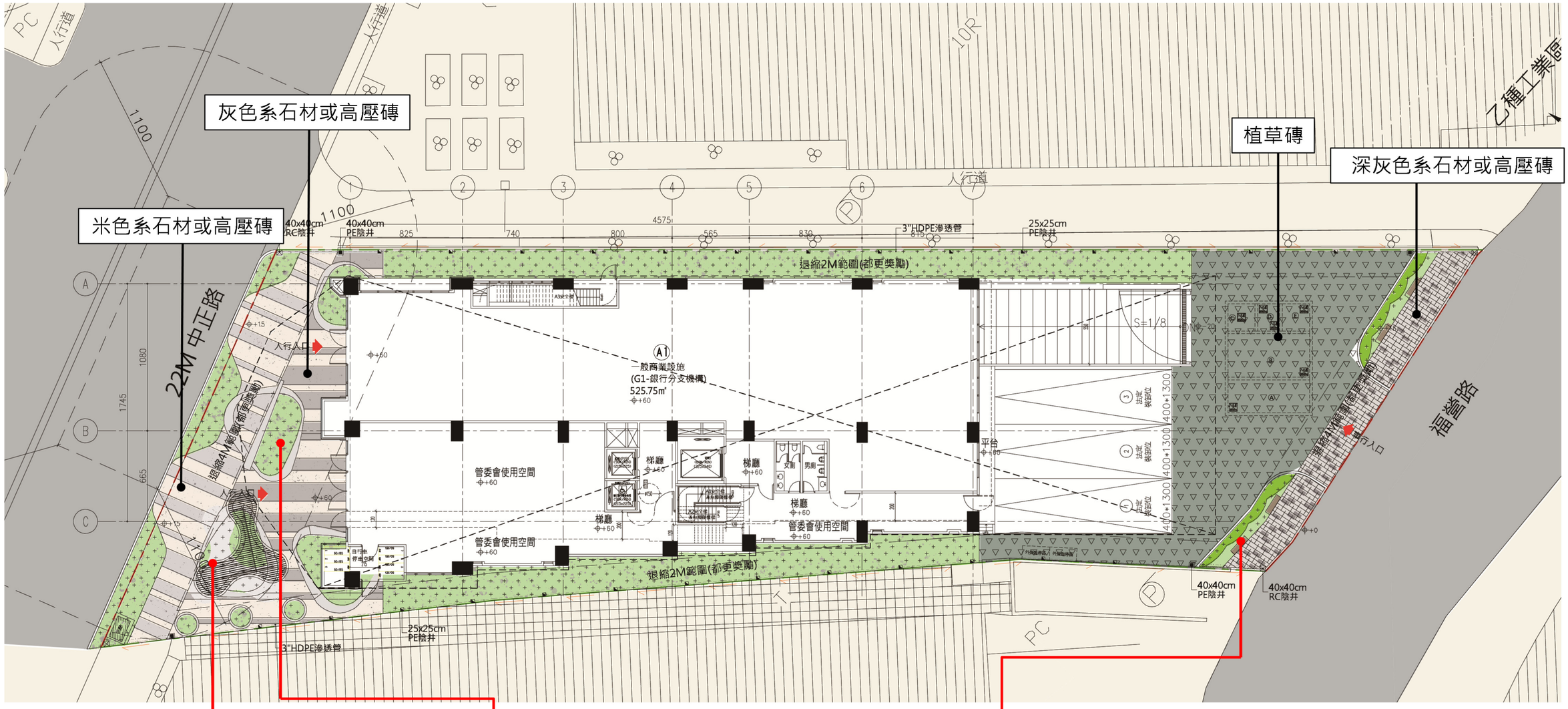


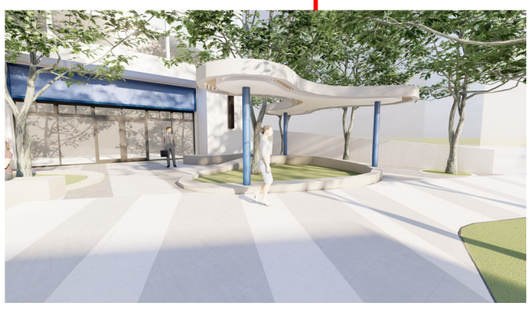
福木



地上四層垂直綠化覆土剖面圖

圖 12-38 垂直綠化設計說明圖





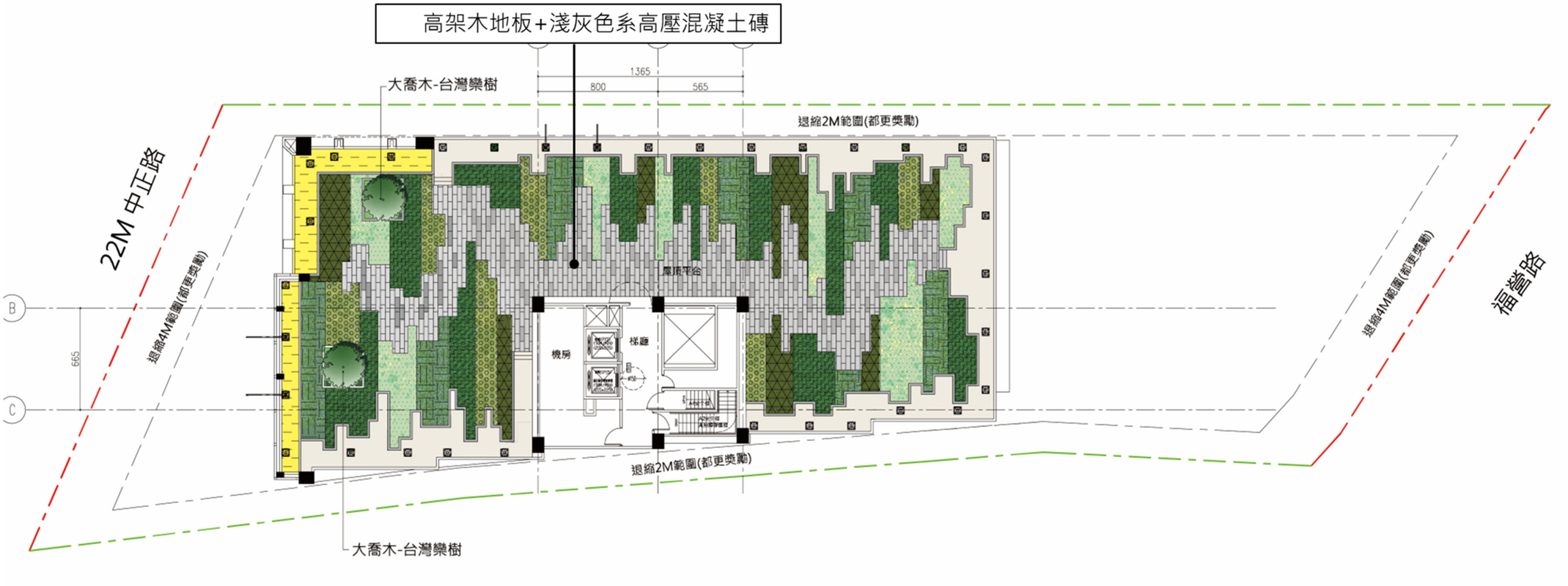




花台型座椅示意圖

圖例	名稱
	灰色系石材或高壓磚
	米色系石材或高壓磚
	深灰色系石材或高壓磚
	植草磚

圖 12-39 地面層鋪面設計圖



圖例	名稱
	灰色系高壓混凝土磚
	米色系高壓混凝土磚
	深灰色系高壓混凝土磚
	植草磚

圖 12-40 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

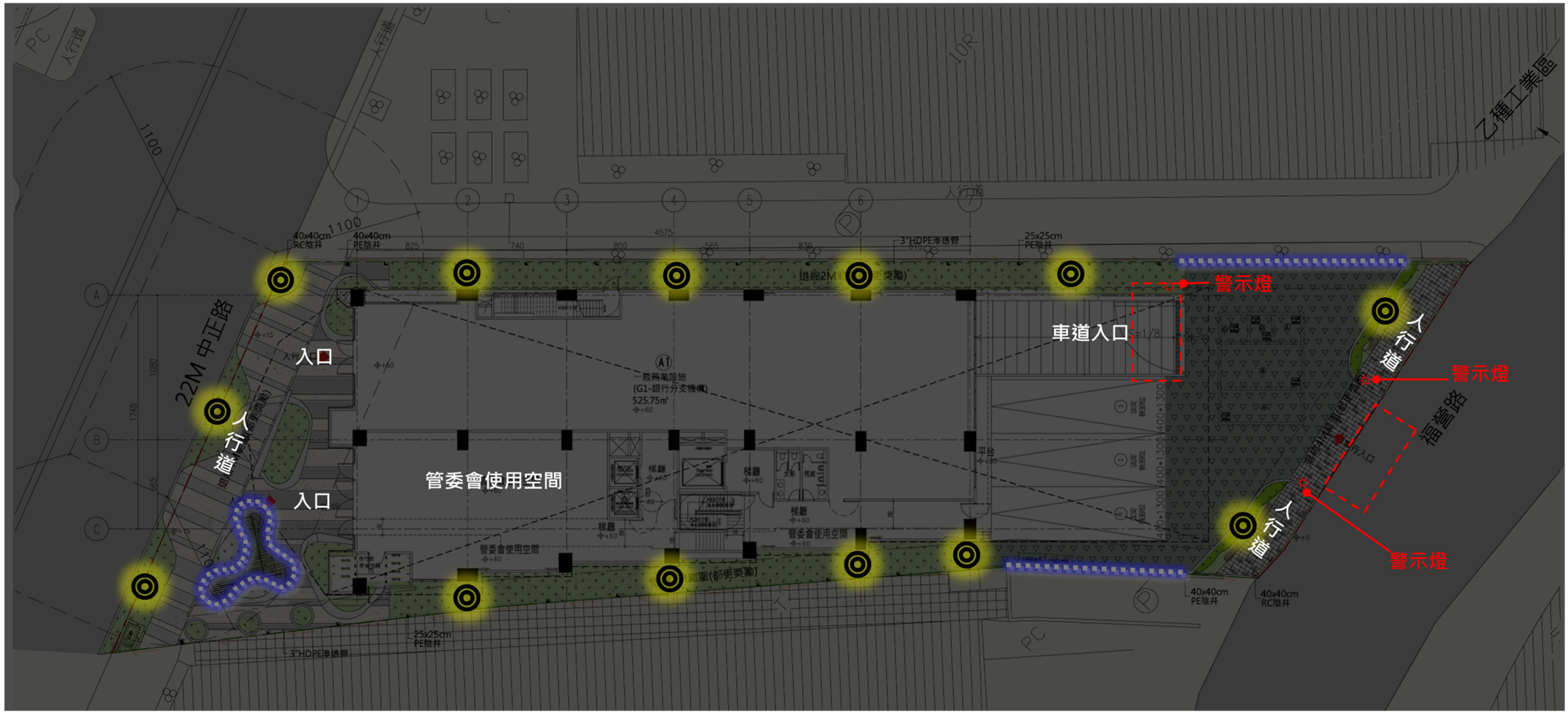
晚上十點至十二點夜幕漸漸降落，主體燈光從絢亮逐漸歸於平靜，人工光源也隨之漸漸轉暗。透過時段控制，不僅能夠建築體本身的豐富立面層次呈現，也能夠以環保節能的永續概念去看待燈具使用，將照明設計的價值顯現出來。

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 12-41 景觀燈光計畫圖

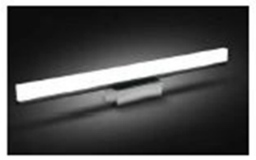


- 營造入口燈光照明，在複層植栽中配置景觀庭園燈，結合花台採用LED線燈凸顯大門夜間氛圍，增加視覺可見度。
- 沿著退縮人行道在綠帶中設置庭園燈，增加夜間行人之步行可見度和安全性，提供人們行走時安全的明亮環境。
- 停車空間藉由在植栽穴中設置庭園燈，營造庭院愜意氛圍。

燈具設施說明

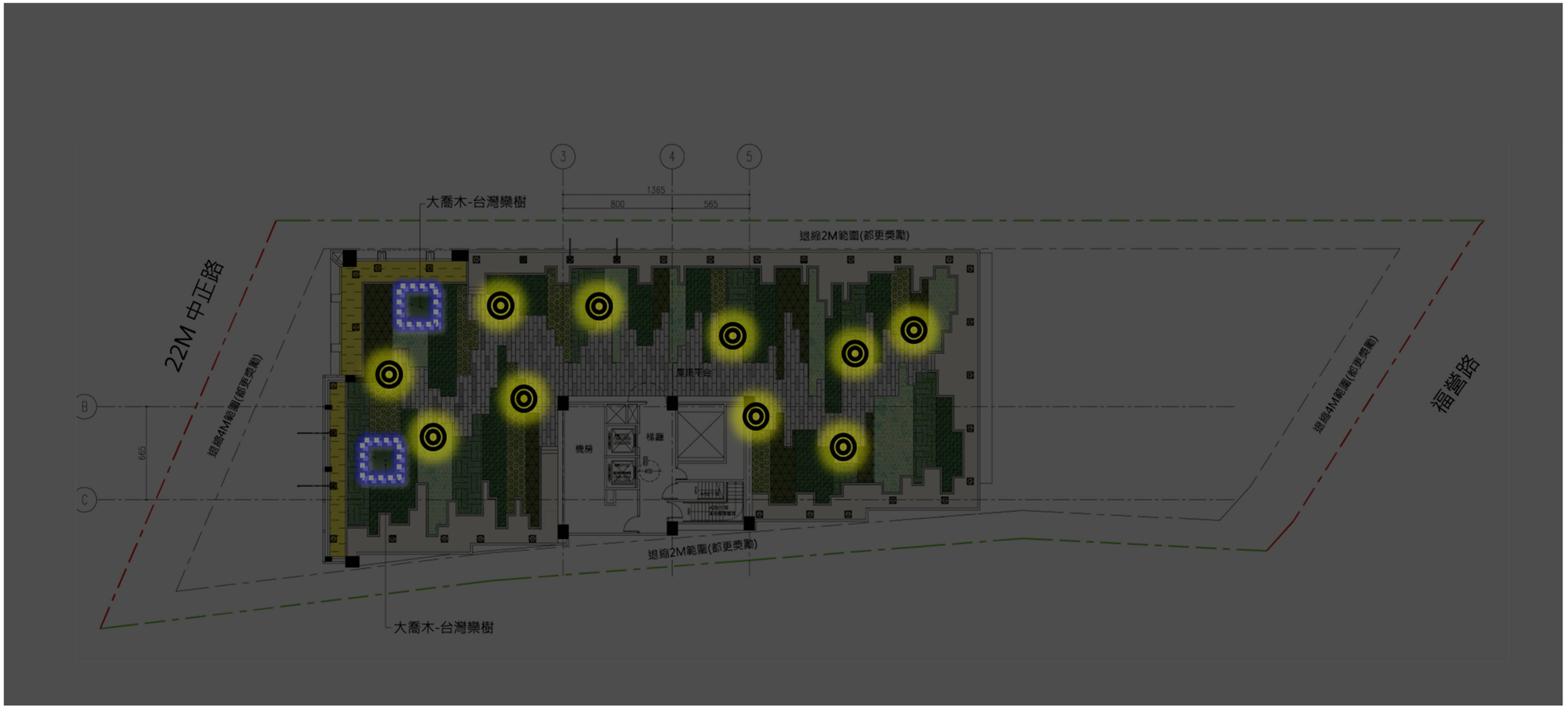
圖例	燈具編號	燈具型式	位置	數量
◉	01	庭園高燈	植栽穴	13
.....	02	LED線燈	-	68m

燈具示意照片


LED線燈

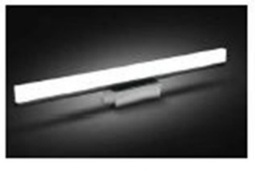

庭園高燈

圖 12-42 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	10
.....	02	LED線燈	座椅	22.4m

燈具示意照片

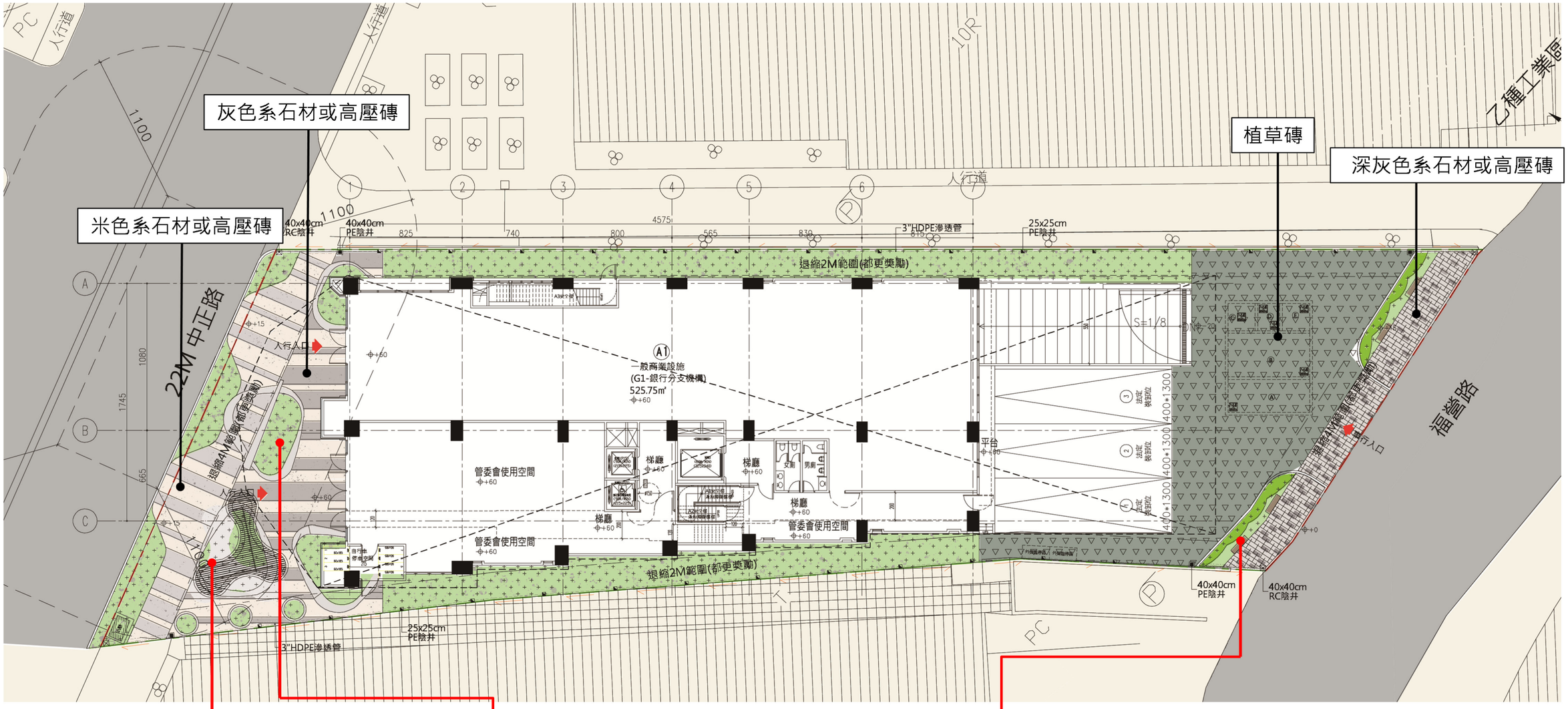


LED線燈



庭園燈

圖 12-43 屋突層景觀燈光計畫圖









花台型座椅示意圖

圖例	名稱
	灰色系石材或高壓磚
	米色系石材或高壓磚
	深灰色系石材或高壓磚
	植草磚

圖 12-44 街道家具配置圖(一)



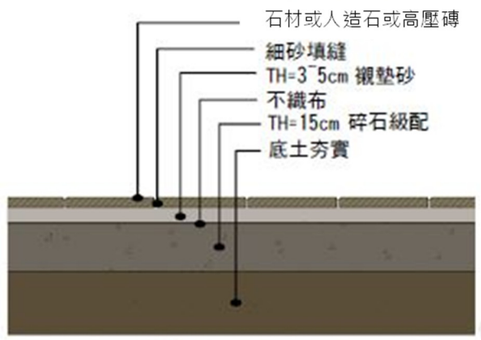
石材或人造石



板岩磚鋪面

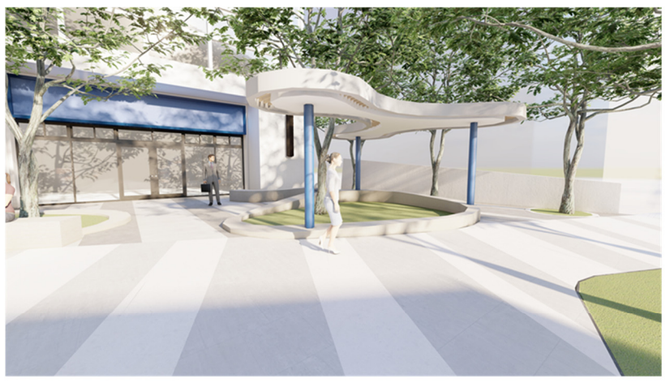


花崗石鋪面



透水鋪面施工大樣圖





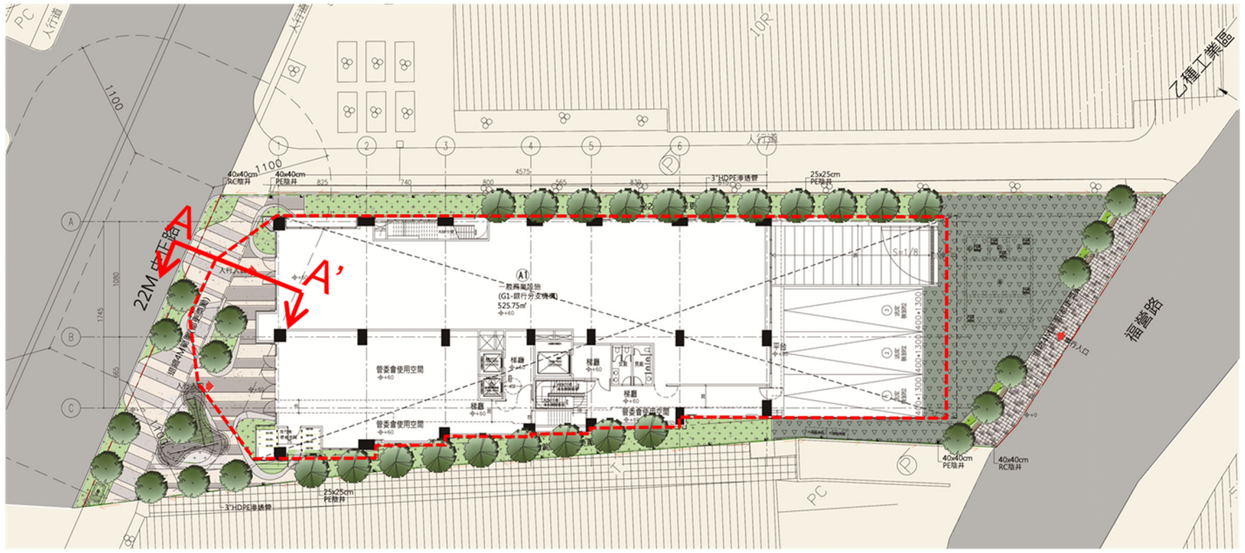
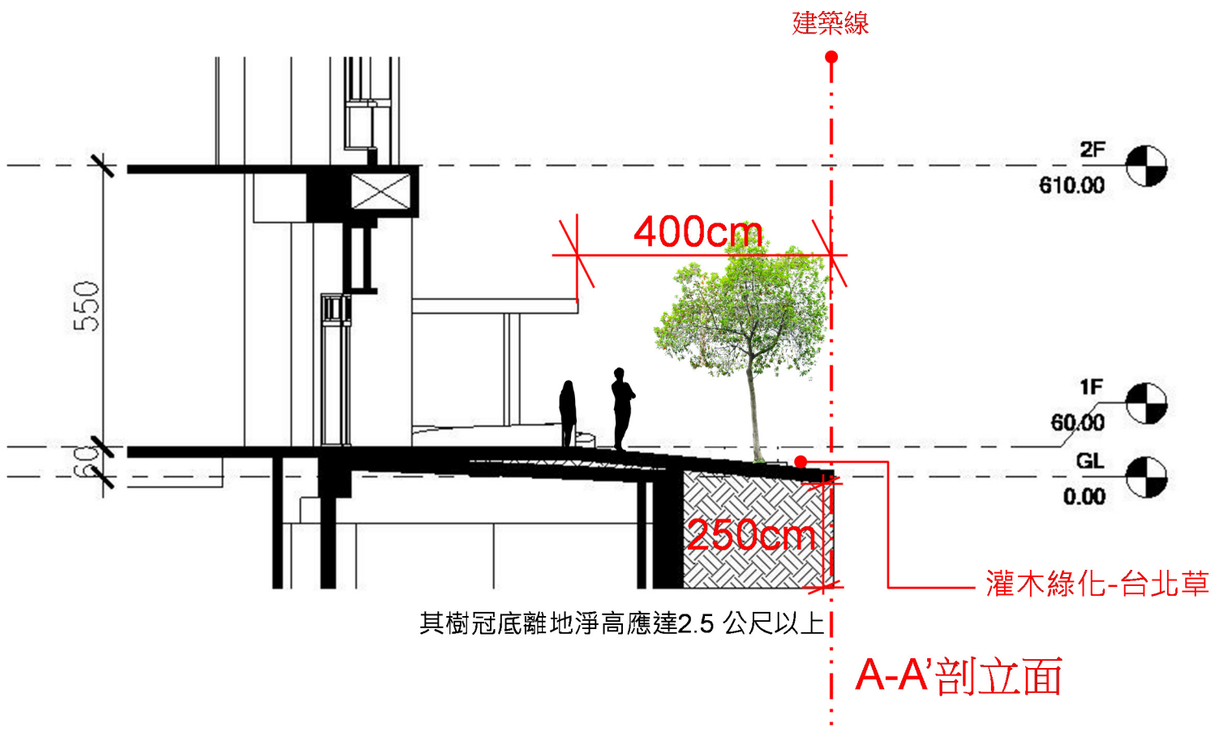
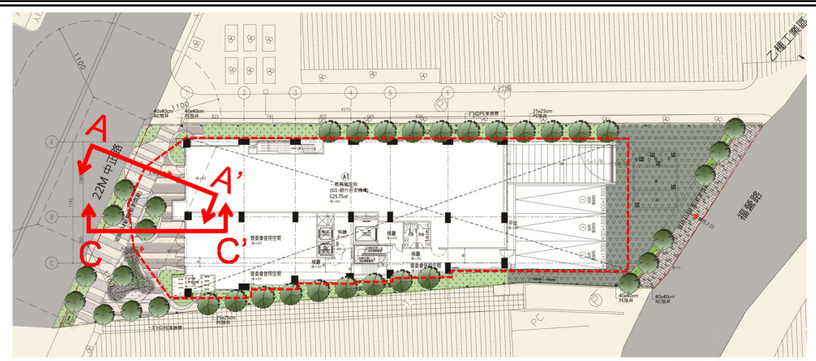
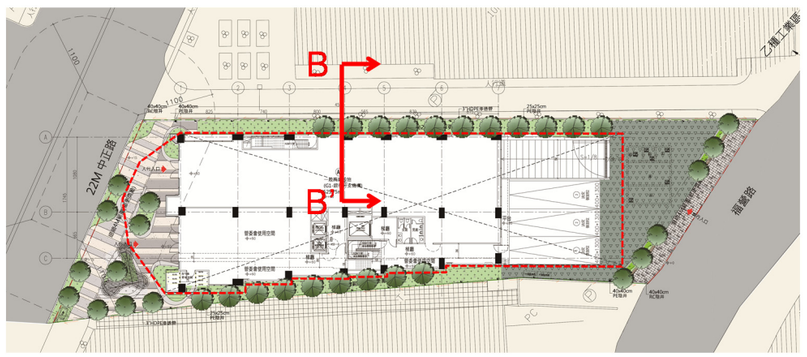


圖 12-45 街道家具配置圖(二)

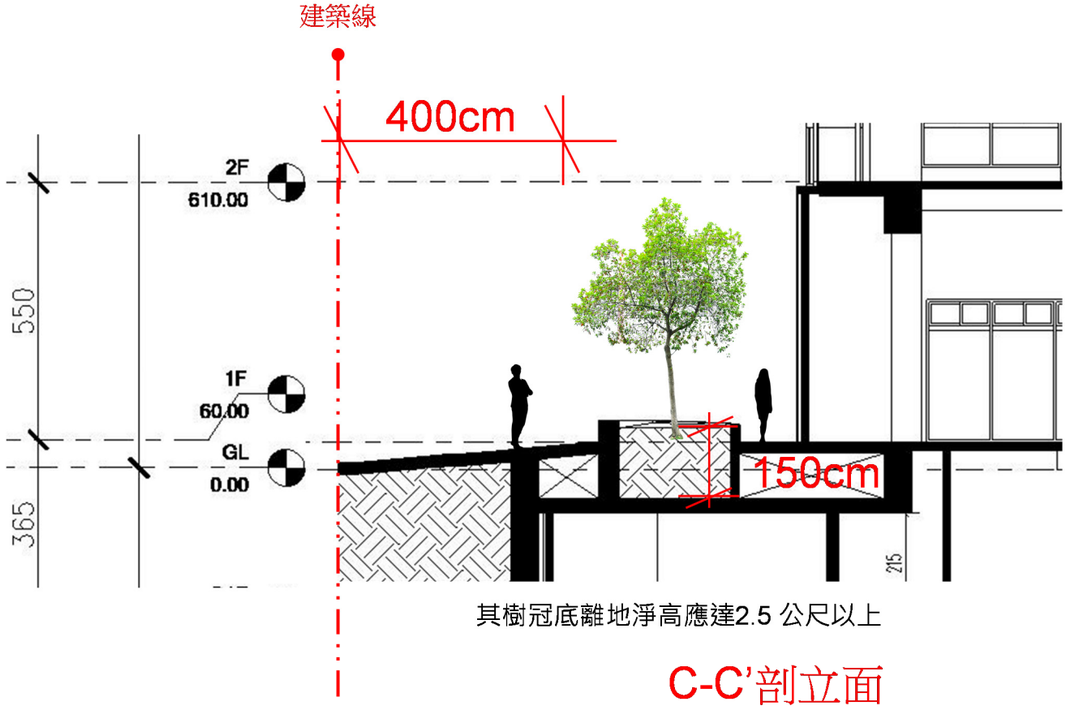


A-A’剖立面

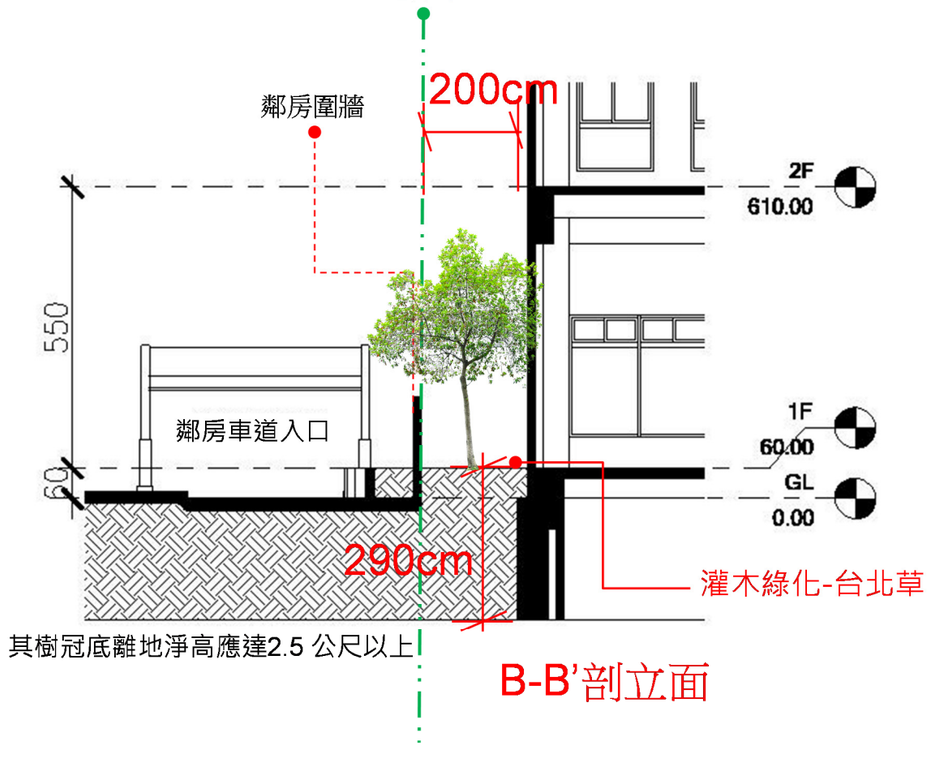




地界線



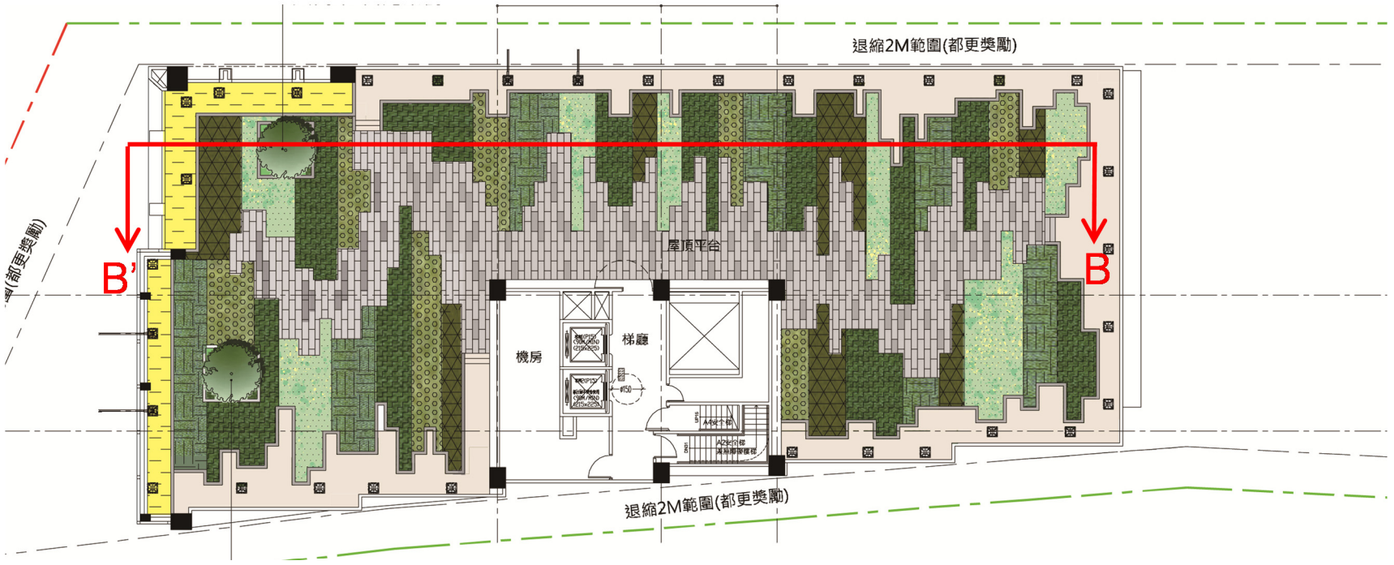
C-C’剖立面



B-B’剖立面

圖 12-46 地面層景觀剖面圖





*以薄層綠化種植-灌木覆土30CM
喬木覆土90CM

圖 12-47 屋突層景觀剖面圖





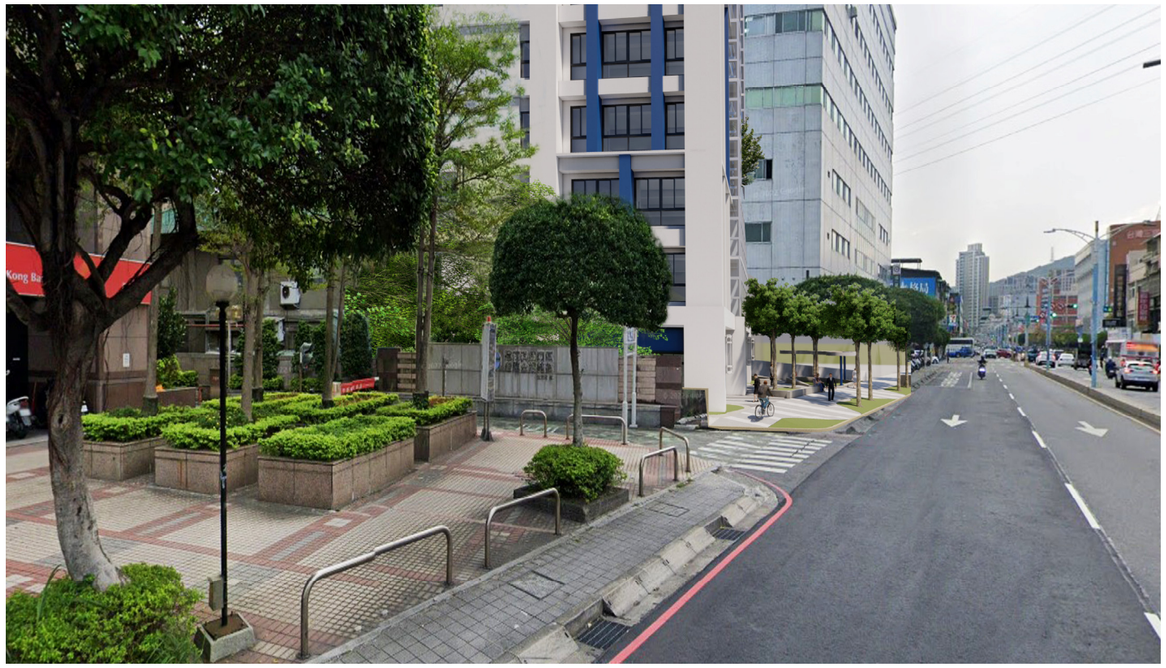




圖 12-48 街景透視模擬圖-中正路

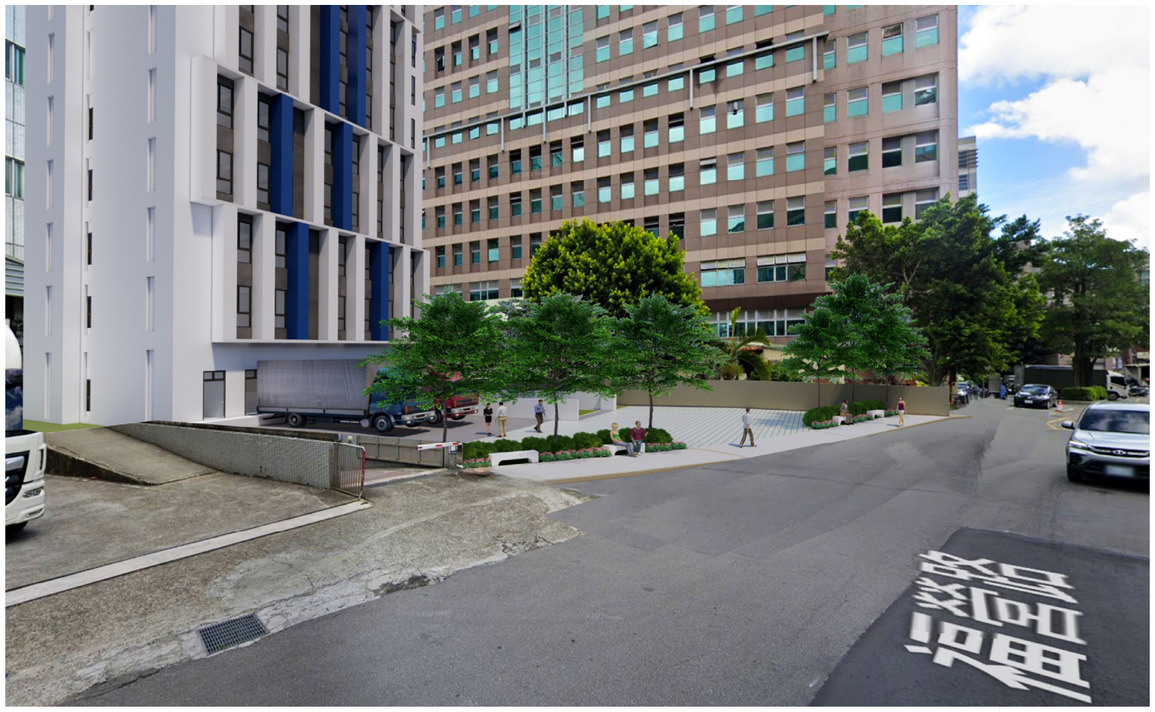




圖 12-49 街景透視模擬圖-福營路



圖 12-50 全區都市紋理示意圖

壹拾參、保存或維護計畫(本案無)

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)

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（㎡）	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	.
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	—	—	13,386,364	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		13,899.20	㎡	44,535	—	618,994,334	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	㎡	0.56	元/㎡	790	元
			2.興建工程	959.90	㎡	2.47	元/㎡/月	42,678	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	1,991,705	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	37	戶	75,000	元/戶	2,775,000	元
			3.建照執照相關規費	188,340,904	元	0.10	%	188,341	元
			4.其他	—	式	—	—	0	元
		重建費用小計:						637,379,212	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	—	㎡	—	元/㎡	0	元
			2.工程開闢費用	0.00	㎡	0	元/㎡	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							637,410,882	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	—	—	3,884,050	元
		(二)公益設施		1	式	—	—	0	元
		(三)綠建築標章		1	式	—	—	995,853	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							4,879,903	元

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
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
	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
		(一)建築改良物 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	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）	1	式	—	—	0	元
	六、地籍整理費用		37	戶	20,000	元/戶	740,000	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						5,481,850	元
肆、貸款利息（D）			—	式	—	—	22,424,732	元
伍、稅捐(E)	一、印花稅		663,268,486	元	0.10	%	663,269	元
	二、營業稅		1	式	5	%	13,761,361	元
	稅捐（E）合計						14,424,630	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）		642,892,732	元	4.50	%	28,930,173	元
	四、銷售管理費（F4）		736,984,963	元	6.00	%	44,219,098	元
	五、風險管理費（F5）		746,610,603	元	12.50	%	93,326,326	元
	管理費用（F）合計:						166,475,597	元
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更度市計畫、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:			—	—	—	—	903,460,560	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：			903,460,560	—	0	=	903,460,560	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 188,340,904 元。

【總樓地板面積（平方公尺）x工程單價】＋【挖方（立方公尺）x工程單價】＋【排水溝（公尺）x工程單價】＝188,340,904 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）】x費率 4.5%＝28,930,173 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x費率 6%＝44,219,098 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）】x費率 12.5%＝93,326,326 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x114%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)	231.58 坪	750,000 元/坪	173,685,000
2	作業廠房	2,685.04 坪	520,000 元/坪	1,396,220,800
3	汽車位	72 部	2,000,000 元/部	144,000,000
銷售總收入金額 小計				1,713,905,800
其他收入 小計				0
整體更新事業開發收入 合計				1,713,905,800

註：2 部無障礙車位、1 部垃圾車位、3 部裝卸車位計入大公不計價。

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 1,713,905,800 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 74 部(不含 1 部垃圾車位及 3 部裝卸車位)，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 701.15 ㎡，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 3,884,050 元(551.50 ㎡×6,500 元+149.65 ㎡×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 995,853 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 ㎡/149.65 ㎡	3,884,050 元
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%	1,991,705 元×50%	995,853 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			4,879,903 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

本案併同規劃中正路側公有人行道涉及遷移高壓變電箱、取消既有機車位等事項，後續將配合相關單位意見辦理，另應依新莊區公所 114 年 6 月 23 日新北莊工字第 1142346028 號函規劃鋪面顏色，並於建照加註「辦理人行道認養」相關文字。

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551.50㎡
開放空間	無	更新後留設開放空間149.65㎡
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223人。
產值	無	預計未來一年總產值約可達10億7,963萬元。
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 8,461.57 平方公尺，預計引進之員工數約為 223 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 223 人，預期本案未來一年總產值約可達 10 億 7,963 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	115	115	115	115	115	115	115		116	116	116	117	117	117	117	117	117	117	117	117
		月	1	2	3	4	5	6	7	→	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		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 ㎡ ×（30.21%-30%）× 13,350 元/㎡× 25%
＝31,670 元

附錄一、 實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打V　變更時請打V

股份有限公司變更登記表　共 3 頁第 1 頁

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 V否　公開發行 □是 V否
陸資	□是 V否

閉鎖性股份有限公司股東人數 　人
複數表決權特別股 □有 V無
對於特定事項具否決權特別股 □有 V無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有 V無

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

原名稱 立源建設　有限公司

V	一、公司名稱（變更後）	中文（章程所訂）	立源建設　股份有限公司	
		外文	公司登記用印	
	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、□監察人人數任期或□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　※檔號

公務記載蓋章欄

112.11.01 公司登記用印(12)

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，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列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或使用修正液（帶）。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作實金等致公司資本不實，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)。

商1302-1綱

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。

見證時打V	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
		併購	9.合併	0股、	0元
			10.分割受讓	0股、	0元
			11.股份轉換	0股、	0元
			12.收購	0股、	0元
		其他	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
				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.合併銷除股份	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	被併購公司 公司名稱
		年 月 日		
		年 月 日		

公務記載蓋章欄

1128079024

112.11.01 公司登記用印(12)

商1302-2綱

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。

變更時打V	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。

變更時打V	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)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
	1	董事	于欣立	[redacted]	3,000,000
		(104050)臺北市中山區敬業三路162巷152號5樓			

變更時打V	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
		(郵遞區號)	法人所在地	
V	1	1 ～ 1	圓緣源投資有限公司	94223996
		(244)新北市林口區中山路81巷1號三樓		

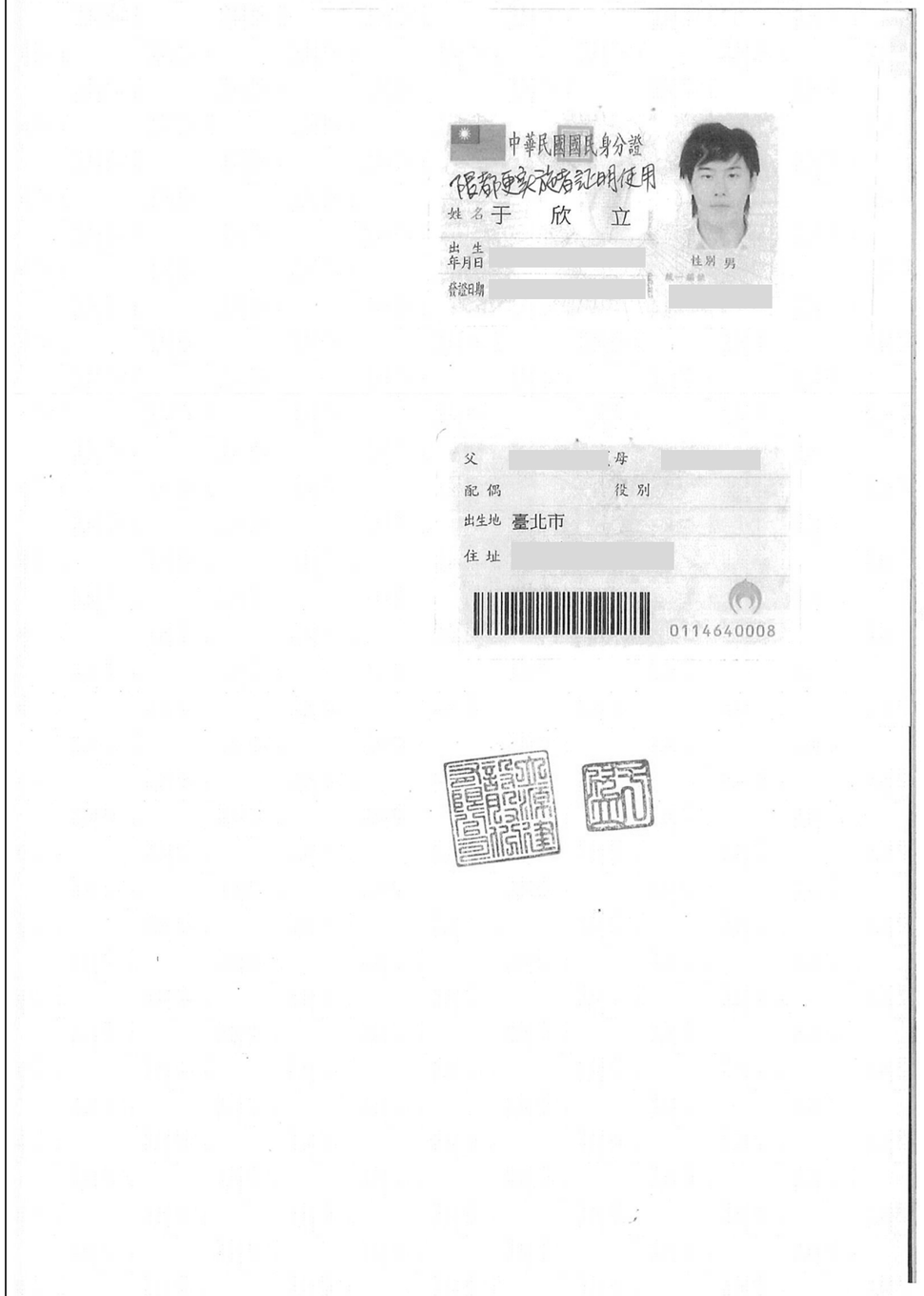
公司登記 註記或更正章(24)

公務記載蓋章欄

1128079024

112.11.01 公司登記專用章(12)

商1302-2(網)



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(㎡)	2,151.69㎡		
行政區及地號	新莊區安泰段736、738地號等2筆土地		

■重建 □全部以整建或維護方式處理(請填「貳一、八」、「拾」) □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。	■符合	□符合	劃定基準第4點
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。	■未涉及都市計畫變更 □涉及都市計畫變更且符合第__款	□符合	
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。	■符合 □未符合，需提委員會同意	□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。	□符合 (詳【參、公共設施用地不計入面積檢討】) ■無此情形	□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	■符合 (詳【肆、臨路條件檢討】)	□符合	
(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。	■符合 第二款 第__目(_) (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	□符合 第__款 第__目(_)	

(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。	■符合 第三款 (詳【柒、建築物投影比率檢討】)	□符合 第__款	劃定基準第7點
(類型一)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。 (類型二)都市更新計畫另有規定者，免檢討前項規定。 (類型三)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。	□符合 類型	□符合 類型	
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。	□符合 ■非本類型	□符合	劃定基準第8點
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。	□符合 第__款	□符合 第__款	
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。	■符合 (詳【捌、建築物屋齡檢討】) □非本類型	□符合	劃定基準第9點
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： (類型一)符合附表一所列指標2項以上。 (類型二)位於下列區域之一者，符合附表一所列指標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。	■符合 類型一 第___款 (詳【玖、重建區段建築物及地區環境狀況檢核】)	□符合 類型 第__款	

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。	□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核】) ■非本類型	□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。	□符合 第__款 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■非本類型	□符合 第__款	劃定基準第11點
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。	□符合 (詳【陸、危險建築物情形檢討】) ■無此情形	□符合	

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(㎡)	未開闢面積(㎡)
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(㎡) (A)			○(㎡)	
全部更新範圍面積(㎡) (B)			○(㎡)	
應核算之更新單元面積(B-A) 檢討判斷式 ※扣除第6點第2項後之更新單元面積				

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	□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	□符合
注意事項	1、「合法建築物」係以使用執照、建物登記謄本或合法房屋證明為準。 2、「合法建築物坐落之基地面積」係指建物登記謄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。**	

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(㎡)	否 坐落基地面積(㎡)
1			
2			
3			
合計(㎡)		∑A=○(㎡)	
應核算之更新單元面積(㎡)（B） ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)	
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※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			

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(㎡)
1		
2		
3		
合法建築物原建築容積合計(㎡)（A）		○(㎡)
更新單元內建築基地之基準容積(㎡)（B） ※更新單元內建築基地面積×法定容積率=基準容積		○(㎡)
計算結果(A>B) 請詳列計算式 ※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		

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(㎡)（A）	工務局認定函號	否
1				
2				
3				
合計(㎡)		∑A=○(㎡)		
應核算之更新單元面積(㎡)（B） ※扣除第6點第2項後之更新單元面積		○(㎡)		
計算結果(∑A/B ≧ 1/2) 請詳列計算式 ※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)				
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。			

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(㎡)	得計入檢討之建築物投影面積(㎡)
			投影面積(㎡)	坐落之基地面積(㎡)		
1	中正路667號	56	-	1,984.80	-	1,984.80
2						
3						
建築物總投影面積(㎡)(A)						1,984.80 (㎡)
重建區段面積(㎡)(C)						2,151.69 (㎡)
重建區段已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積(㎡)(D)						0.00 (㎡)
應核算之重建區段面積(㎡)(B=C-D)						2,151.69 (㎡)

計算結果(A/B ≧ X) 請將列計算式 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。	1,984.80㎡/2,151.69㎡ ≧1/3 (A/B ≧ X)
注意事項	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、更新單元面積得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。 (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： 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。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件(航照圖)

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(㎡)		98年6月25日前既有之違章建築物投影面積(㎡)	
			符合屋齡規定(A_1)	未符合屋齡規定(B_1)	符合屋齡規定(A_2)	未符合屋齡規定(B_2)
1	中正路667號	56	1,984.80	-	-	-
2						
3			1,984.80	-	-	-
小計(㎡)			$\sum A_1$=1,984.80 (㎡)	$\sum B_1$=0(㎡)	$\sum A_2$=0(㎡)	$\sum B_2$=0(㎡)
建築物總投影面積(㎡)($C=\sum A_1+\sum A_2+\sum B_1+\sum B_2$) ※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					1,984.80 (㎡)	

計算結果($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geq 1/2$) 請將列計算式 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。	(1,984.80㎡+0㎡) / 1,984.80㎡ ≧ 1/2 ($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geq 1/2$)
注意事項	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。 (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： 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。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □現況測量成果圖 □其他相關證明文件

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)】	■
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。	□ 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。	□符合	□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。	■符合	□符合
三、更新單元範圍現有建蔽率超過法定建蔽率且現有容積未達基準容積。	□符合	□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。	□符合 第__款	□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。	□符合 第__款	□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。	■符合	□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。	□符合	□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。	□符合	□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)	審查結果(本欄由承辦人員填列)： □符合 □不符合 (說明：　　)
申請人：立源建設股份有限公司 (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：吳明威建築師事務所 (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)	

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。	□符合	□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。	□符合	□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。	□符合	□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。	□符合	□符合

申請人及建築師、專業技師或機構 (第　、　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)	

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(㎡)	應檢討之樓地板面積(㎡)	法定停車位數量檢討(輛) 精詳列計算公式	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
						∑A=**0(棟)**	∑B=**1(棟)**
建築物總棟數 (C=∑A+∑B) (棟)						**1(棟)**	
計算結果(∑B/C ≧ 1/2) 精詳列計算式						1/1 ≧ 1/2	

注意事項
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。
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(㎡)	應檢討之樓地板面積(㎡)	法定停車位數量檢討(輛) 精詳列計算公式	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							
						∑A=**○(棟)**	∑B=**○(棟)**
建築物總棟數 (C=∑A+∑B) (棟)						**○(棟)**	
計算結果(∑B/C ≧ 1/2) 精詳列計算式							

注意事項
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。
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。

★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。	■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 □實測地形圖或航測圖(比例尺不得小於1/1000) □其他相關證明文件
建築師、專業技師或機構 **建築師：彭信荃建築師事務所**　　**建築師：吳明威建築師事務所** （請簽名並加蓋大小章）　　（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(㎡) (B)	建築物結構及耐震能力有堪慮情形之樓地板面積(㎡) 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)
1	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		$\sum B$=1,409.87(㎡)	$\sum A_1$=868.37(㎡)	$\sum A_2$=0(㎡)	$\sum A_3$=0(㎡)
計算結果($\sum A_1+\sum A_2+\sum A_3/\sum B \geqq 1/2$)檢核判計算式			(868.37㎡+0㎡+0㎡) / 1,409.87㎡ ≧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。	■建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 □建築線指示(定)圖 ■建物測量成果圖 ■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 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：

內政部登記號碼：第210115號

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
(本所只針對本案現有建築物耐震能力初步評估結果負責)
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：

內政部登記號碼:第210115號

附錄三、 土地權屬清冊

【報核時】

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(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	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。

【核定時】

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(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	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 114 年 6 月 5 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

【報核時】

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(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	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。

【核定時】

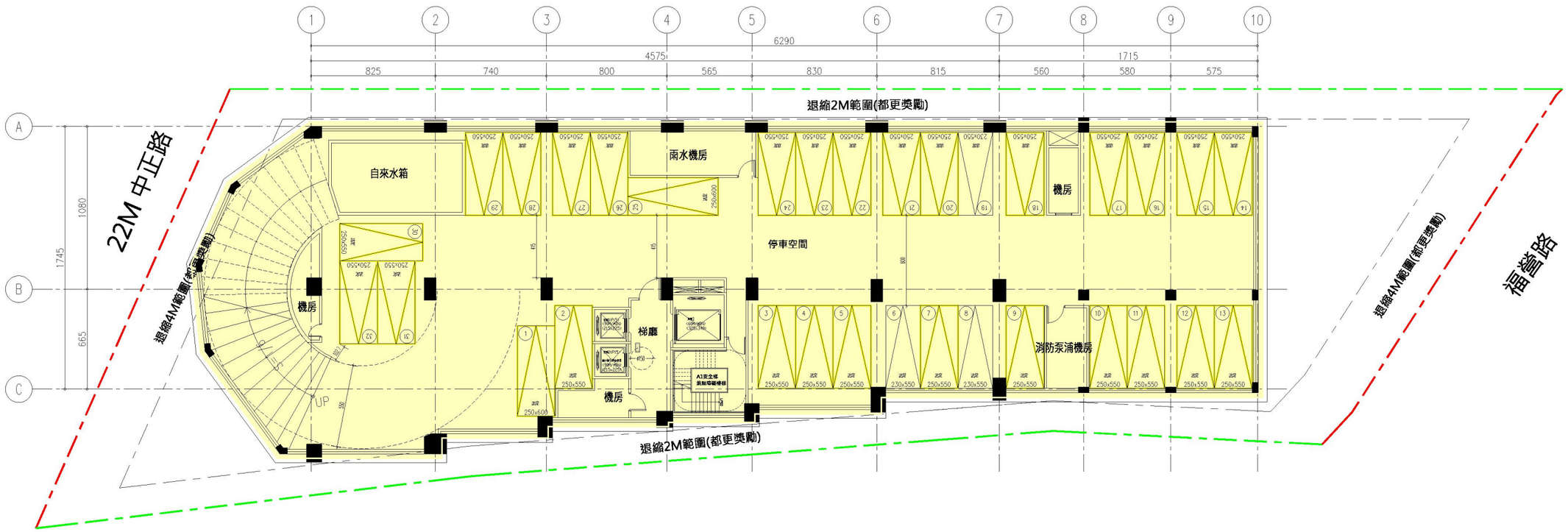
編號	標示部					所有權部				他項權利部				
	地段	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	安泰段	84	中正路 667 號	736	661.16	2	台寶實業股份有限公司	全部	661.16	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	台寶實業股份有限公司，債務額比例全部	台寶實業股份有限公司	
2	安泰段	85	中正路 667 號	736	320.32	2	台寶實業股份有限公司	全部	320.32	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	台寶實業股份有限公司，債務額比例全部	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 114 年 6 月 5 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、 共用專有圖

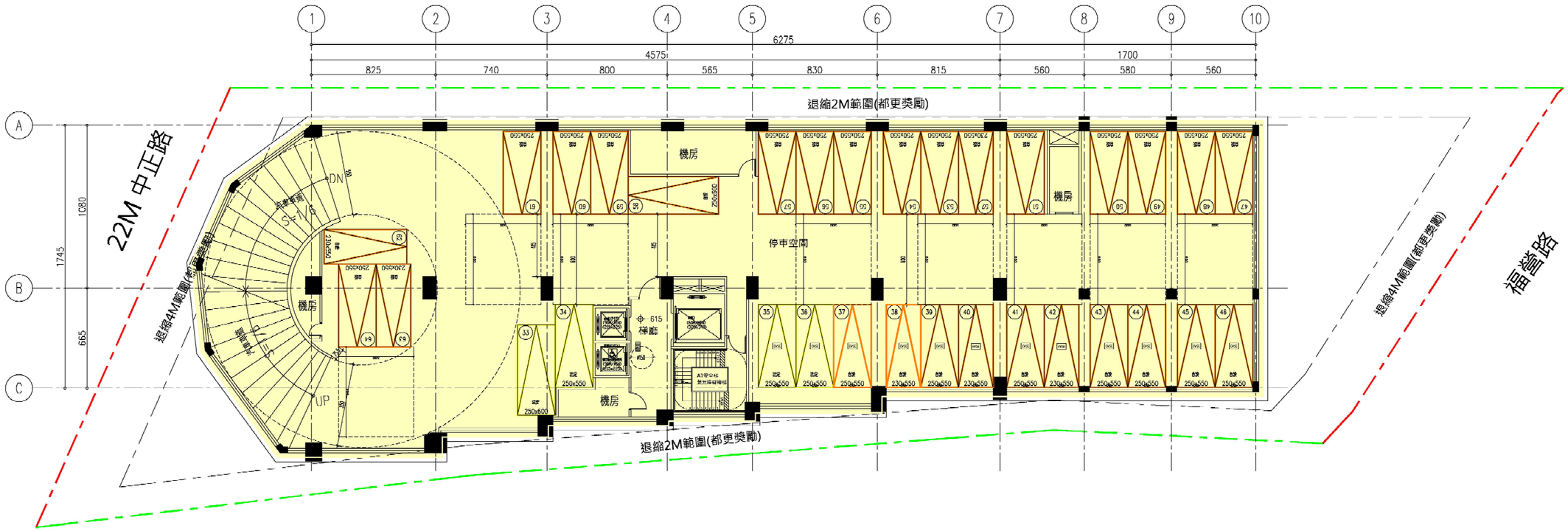
：共用部份



1 地下3層平面圖 S:A3=1/300

附圖 1 共用專有圖(一)

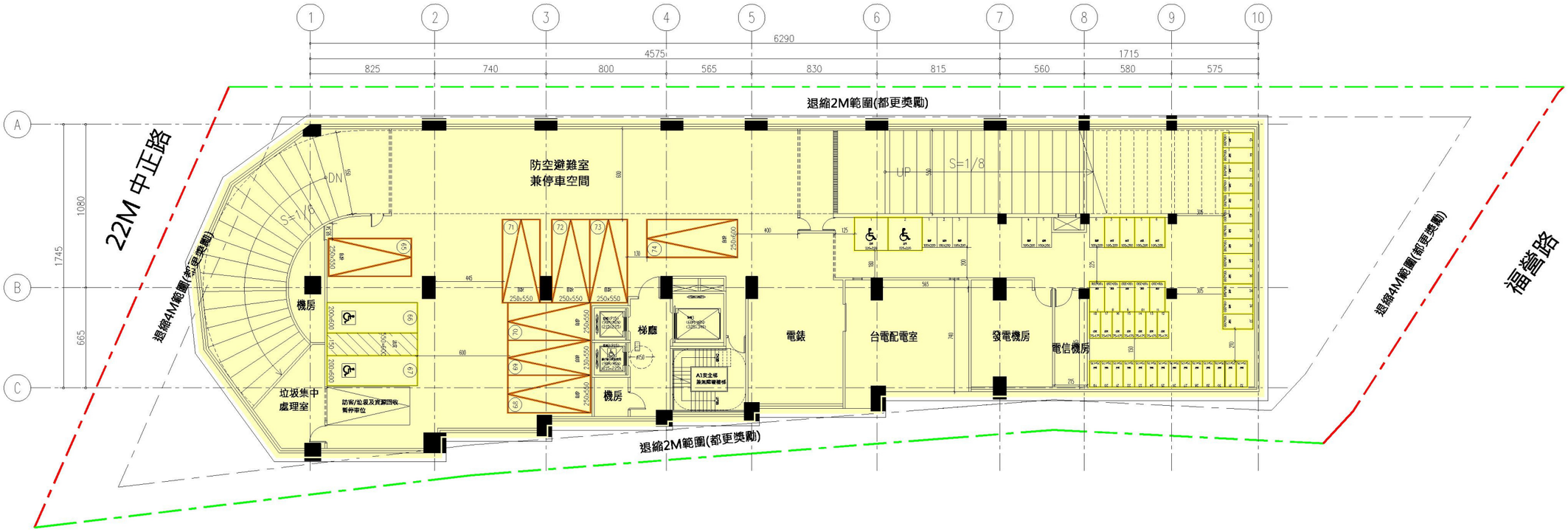
：共用部份



1 地下2層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 2 共用專有圖(二)

：共用部份

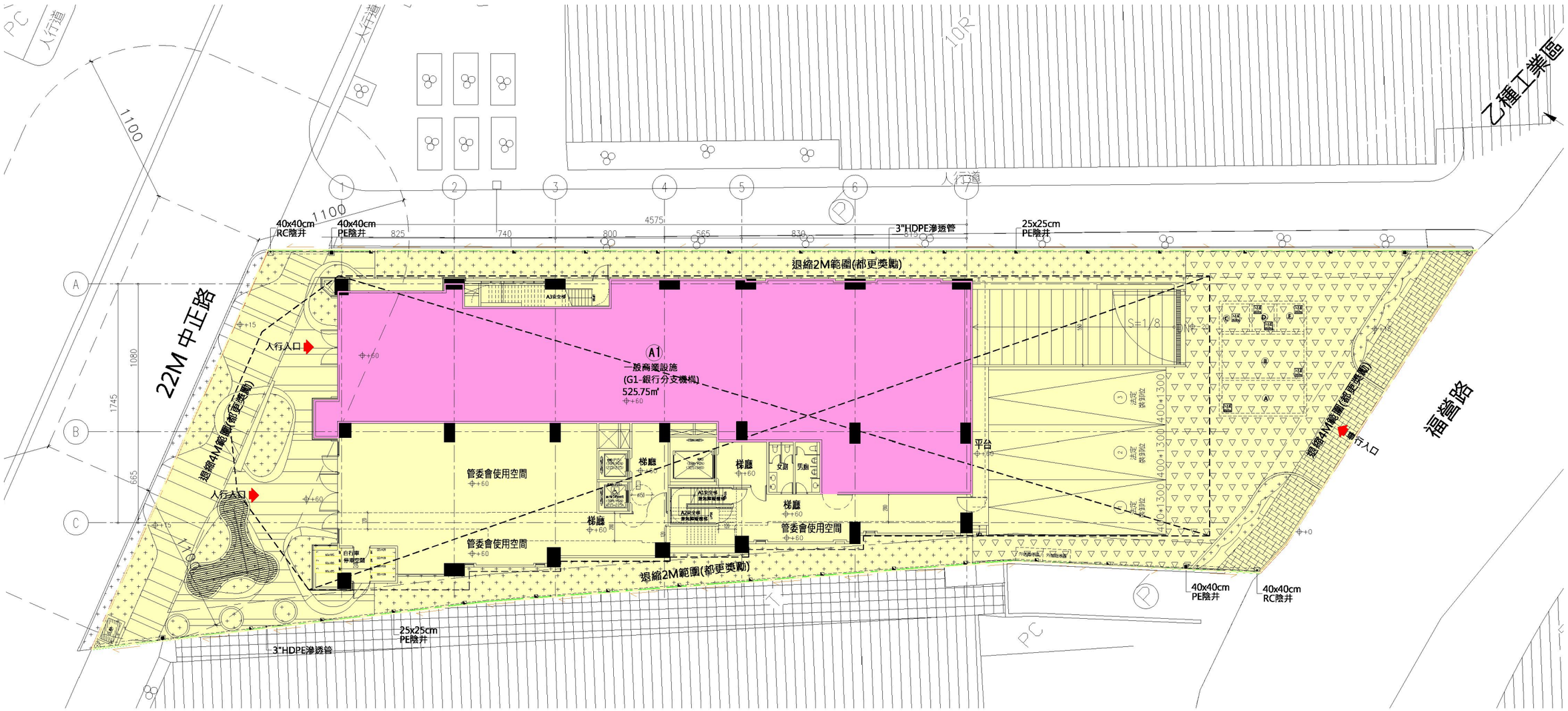


1 地下1層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 3 共用專有圖(三)

：共用部份

：專有部份

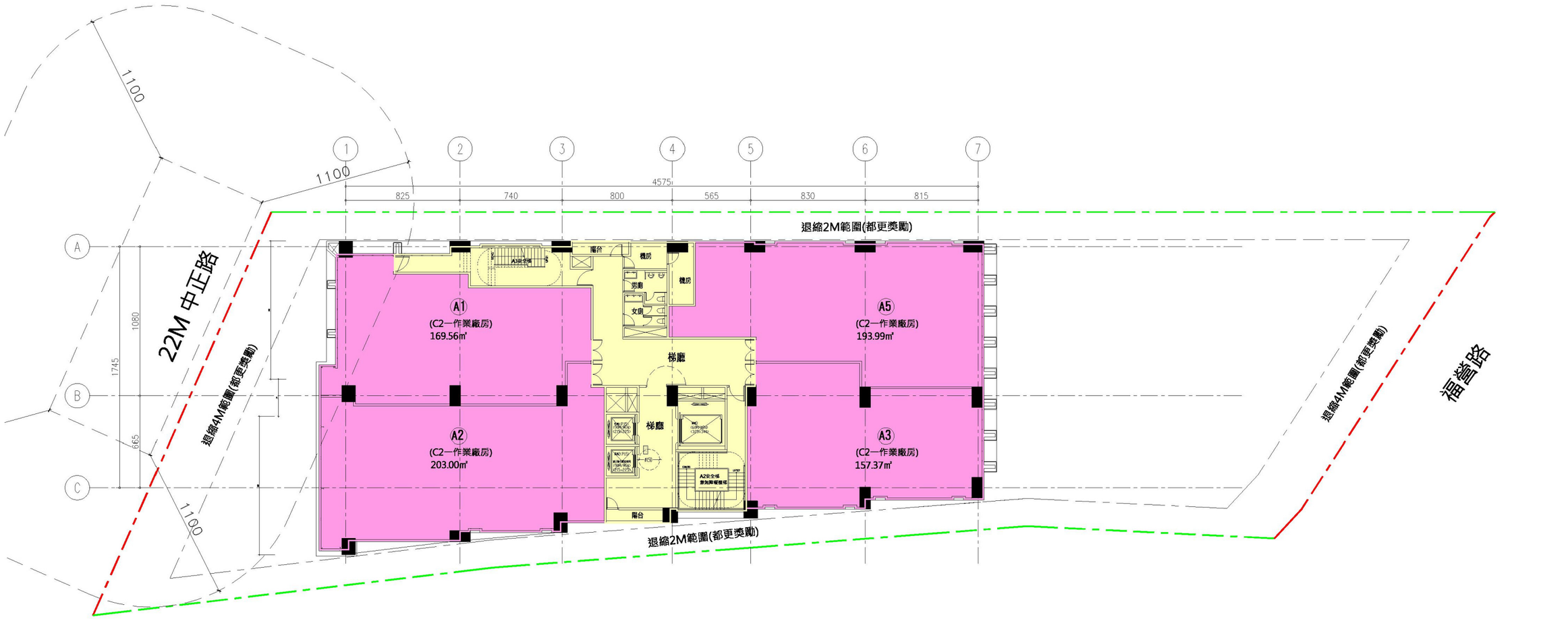


1 地上1層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 4 共用專有圖(四)

：共用部份

：專有部份

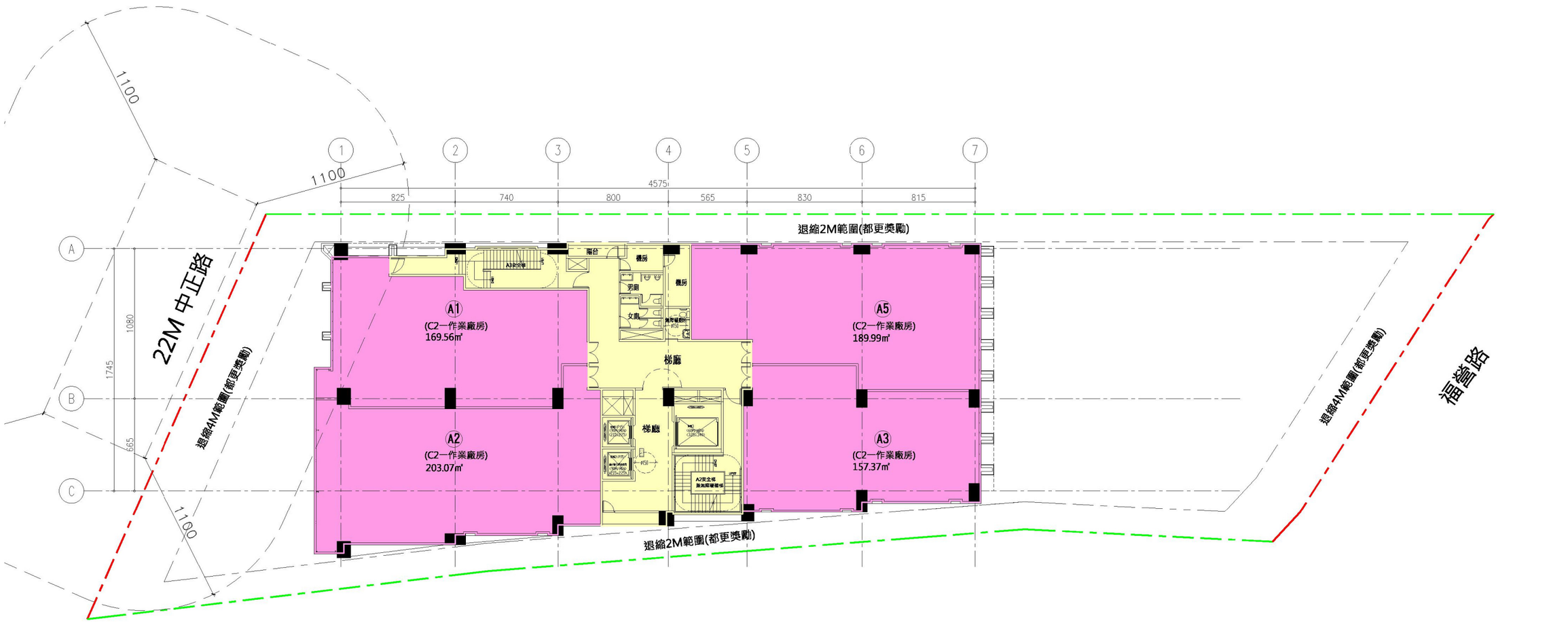


1 地上2層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 5 共用專有圖(五)

：共用部份

：專有部份

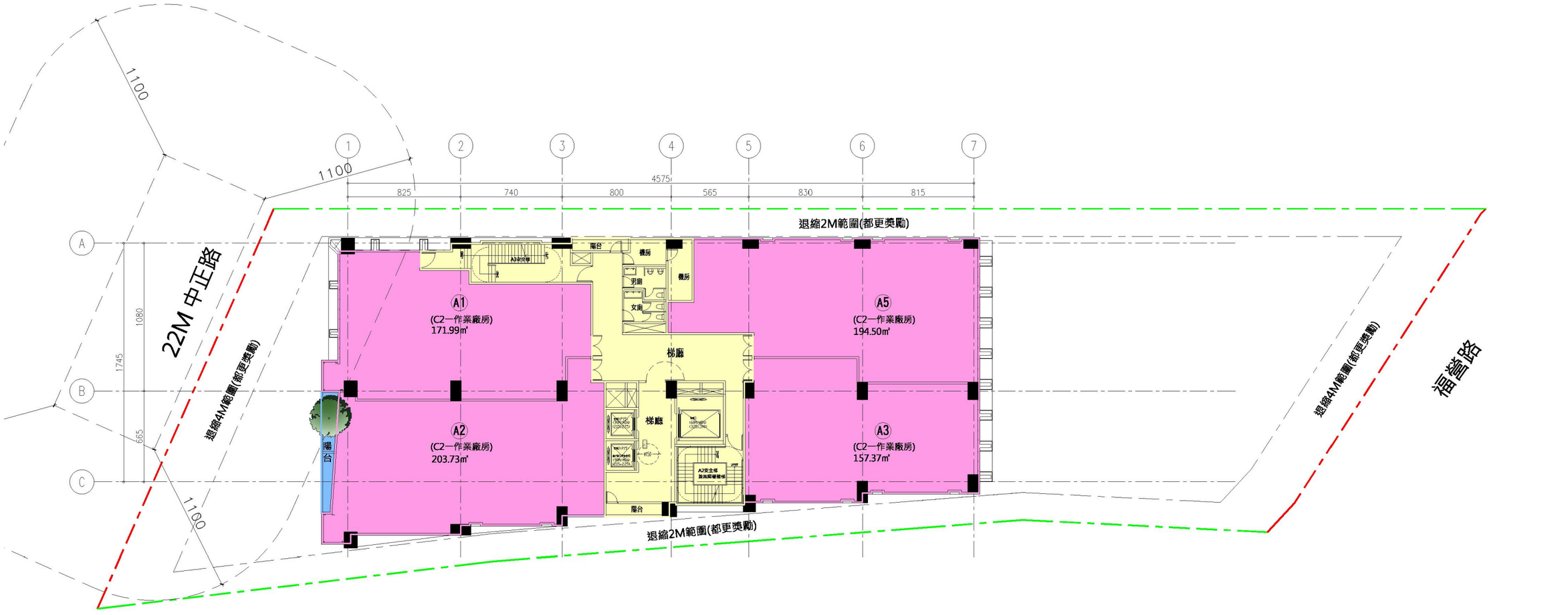


1 地上3層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 6 共用專有圖(六)

：共用部份　：約定專用部份

：專有部份

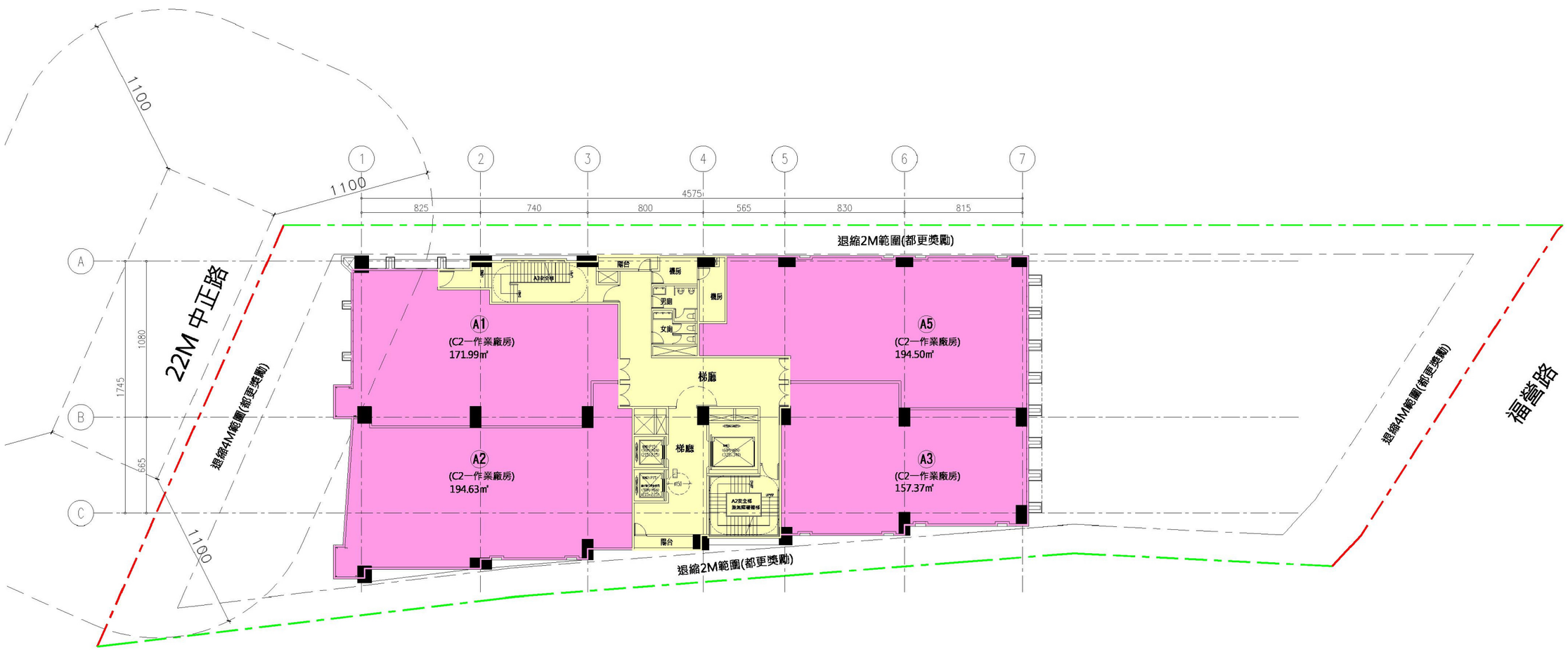


1 地上4層平面圖　S:A3=1/300

附圖 7 共用專有圖(七)

：共用部份

：專有部份

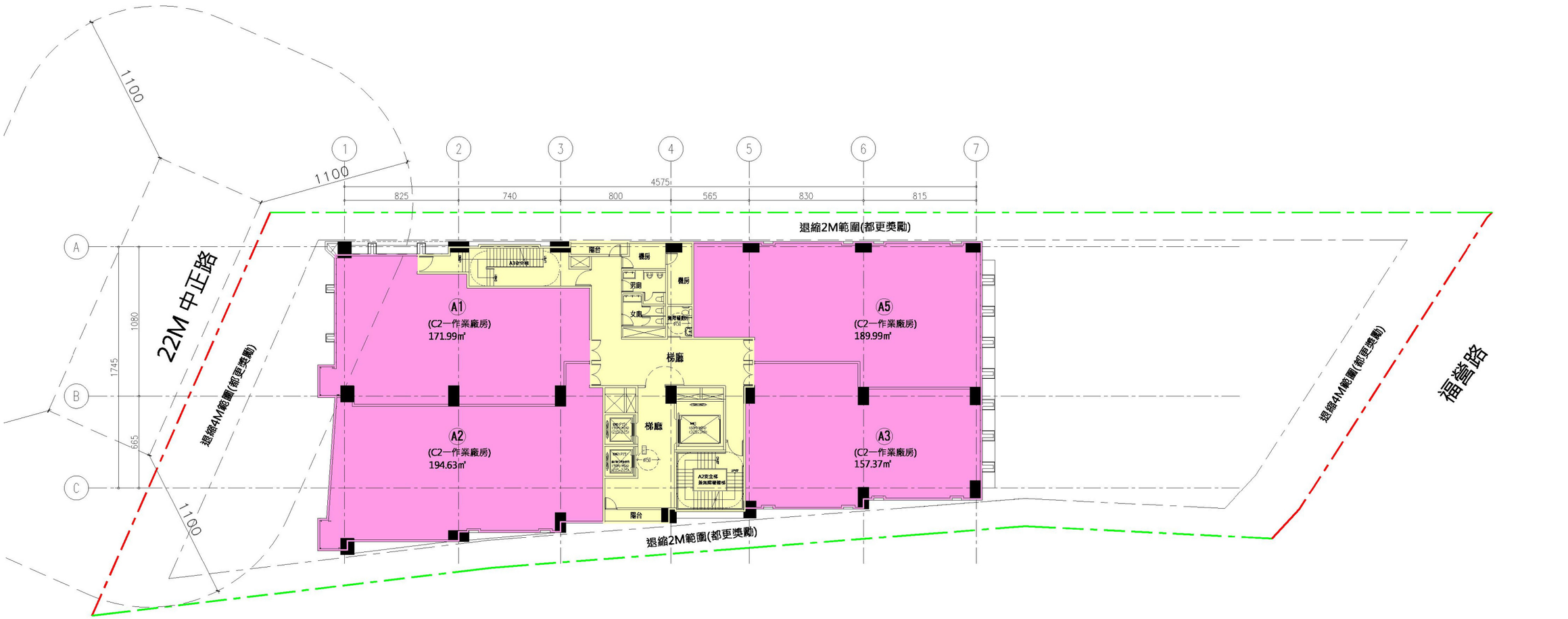


1 地上5層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 8 共用專有圖(八)

：共用部份

：專有部份

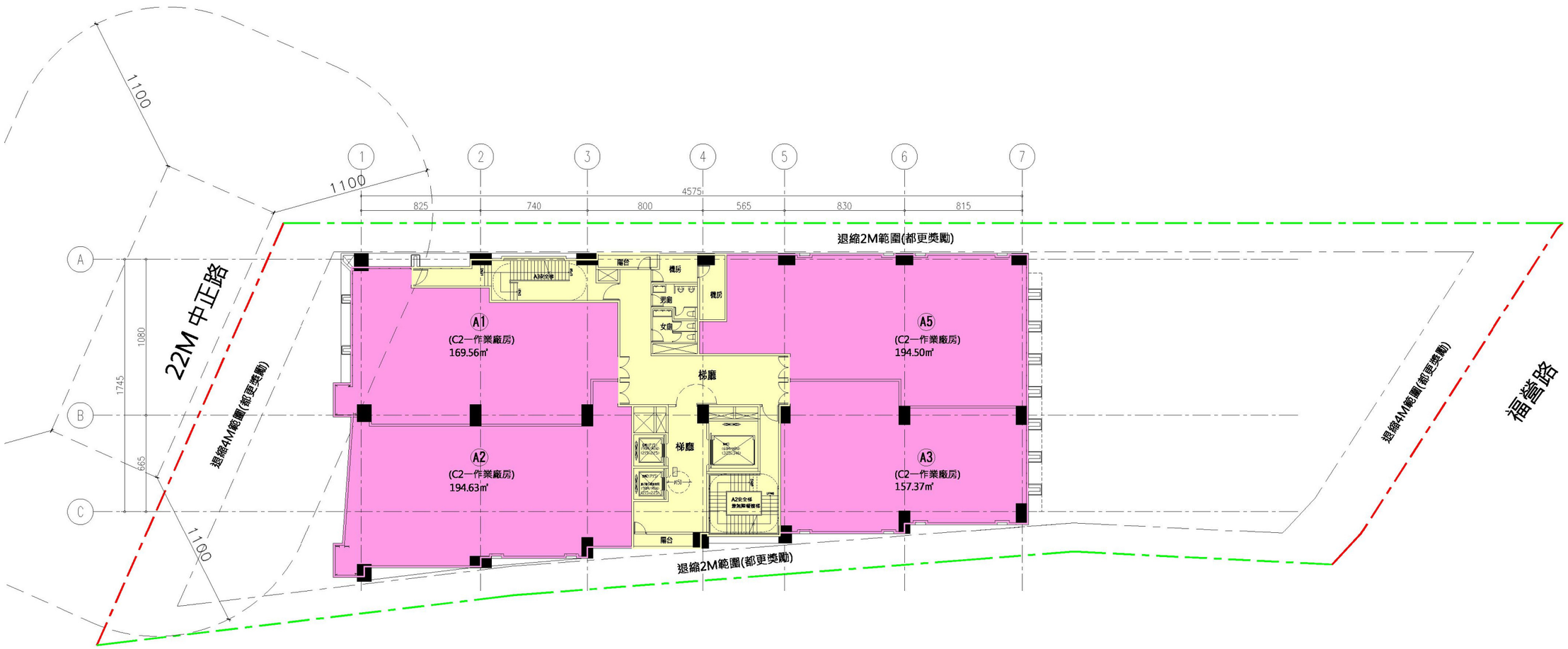


1 地上6層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 9 共用專有圖(九)

：共用部份

：專有部份

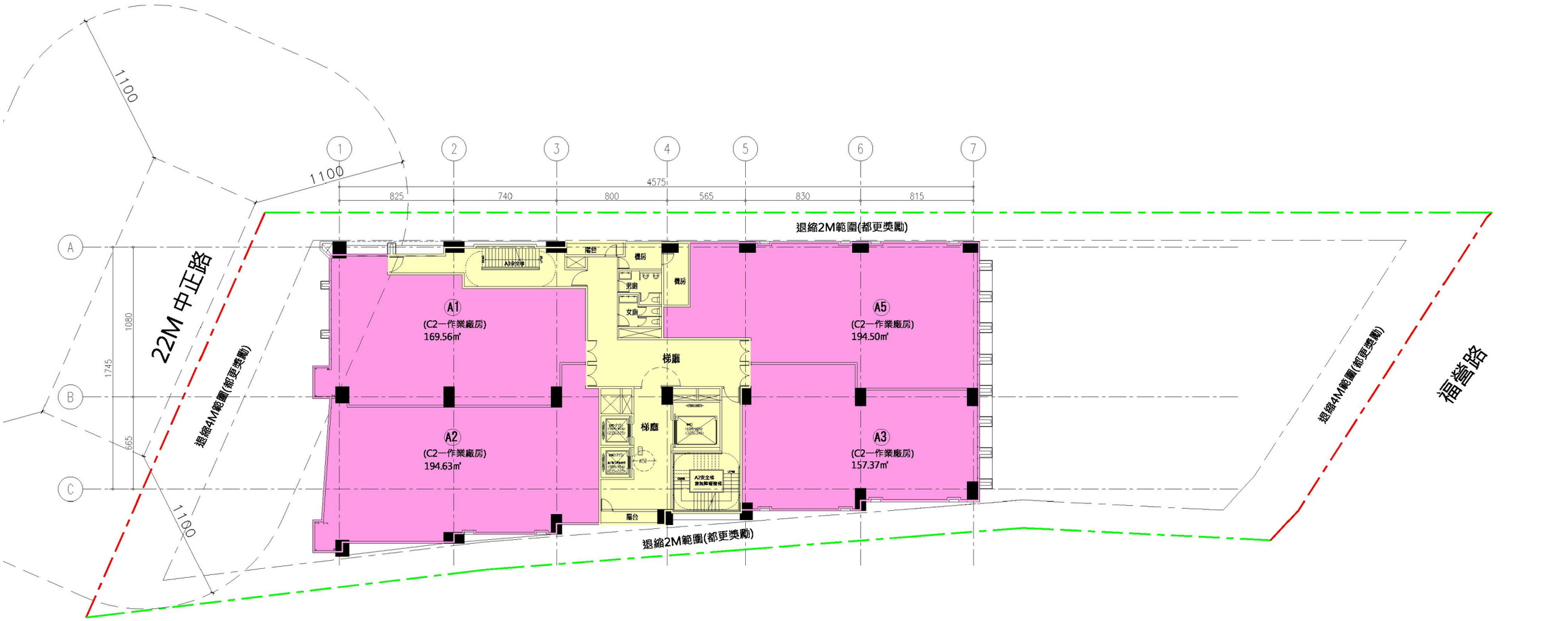


1 地上7層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 10 共用專有圖(十)

：共用部份

：專有部份

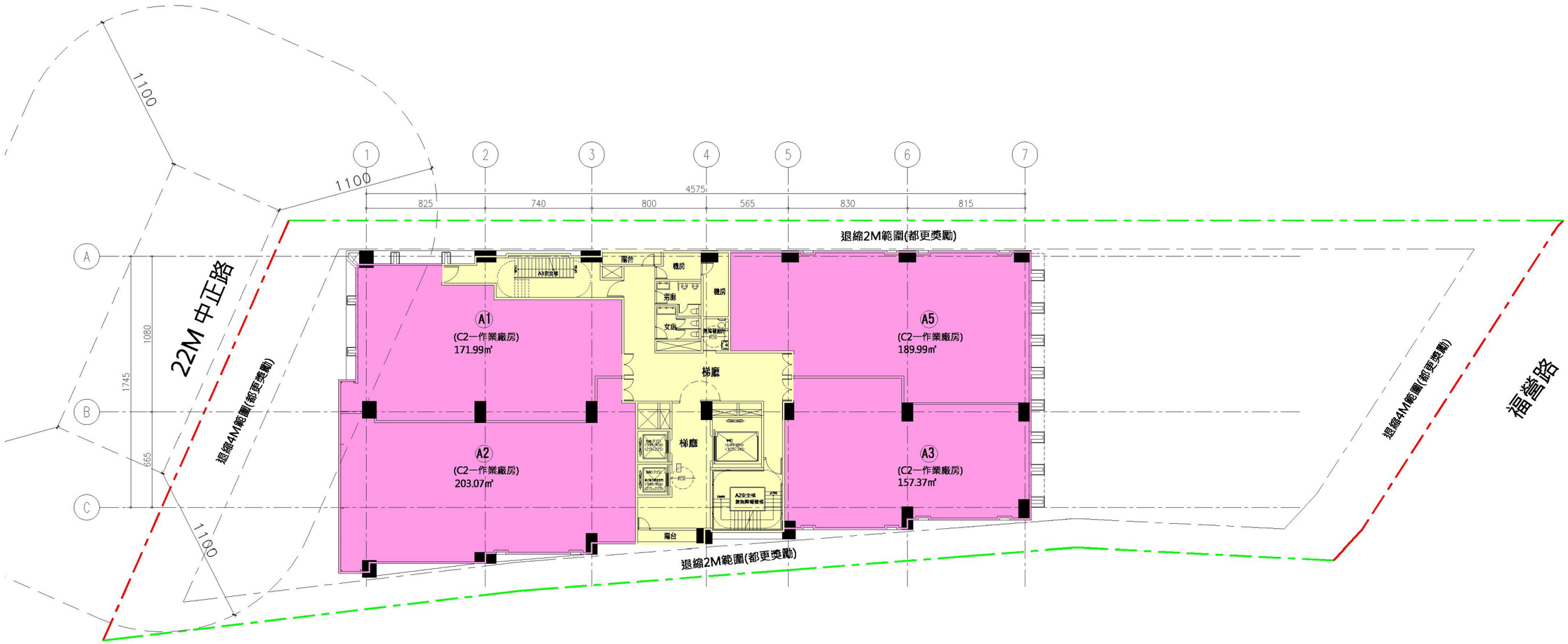


1 地上8層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 11 共用專有圖(十一)

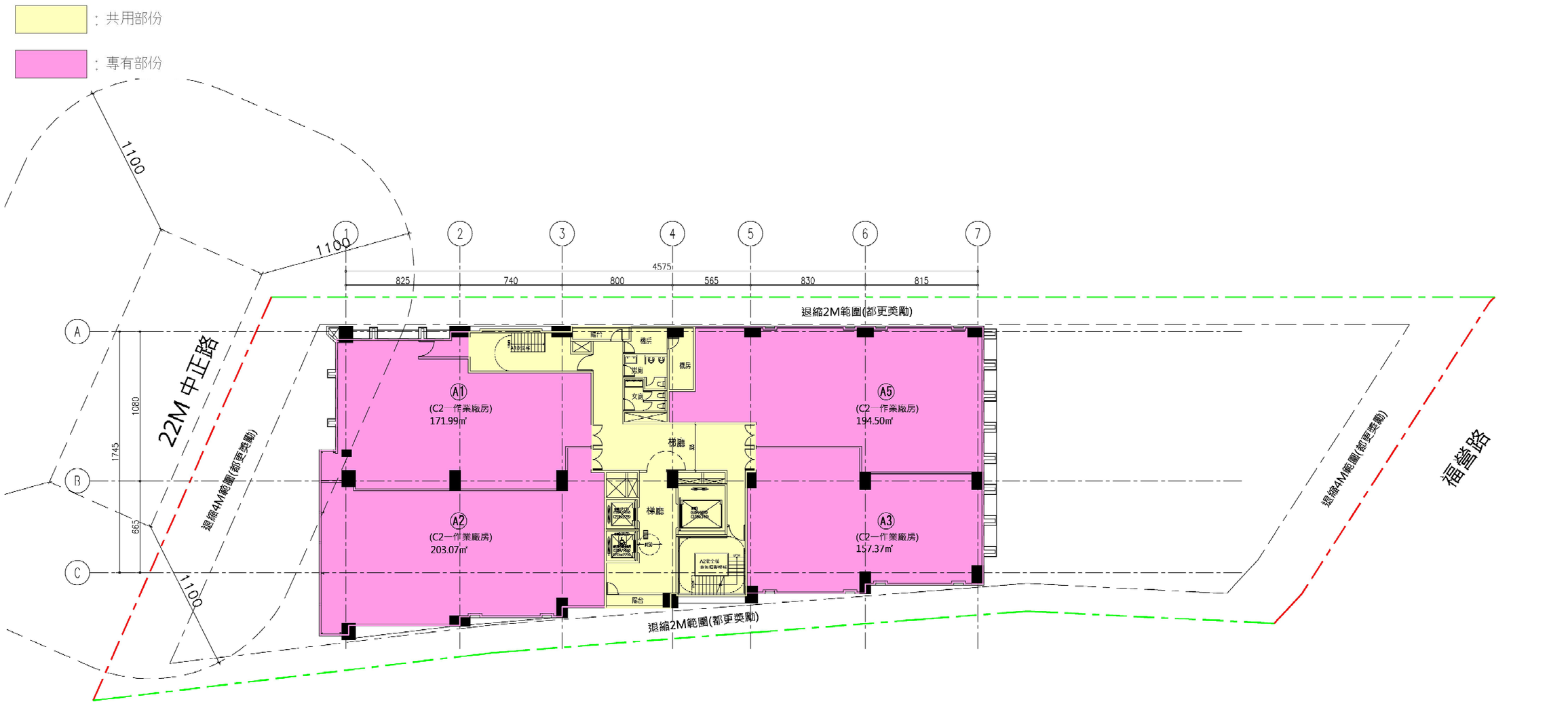
：共用部份

：專有部份



1 地上9層平面圖　　S:A3=1/300

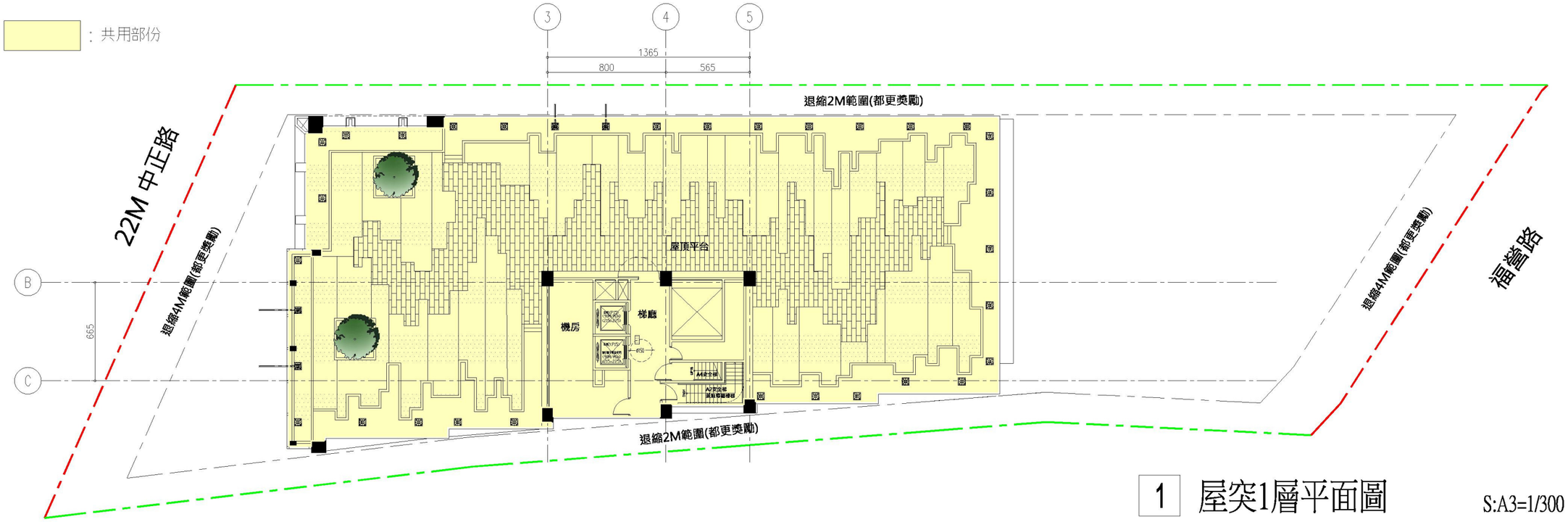
附圖 12 共用專有圖(十二)



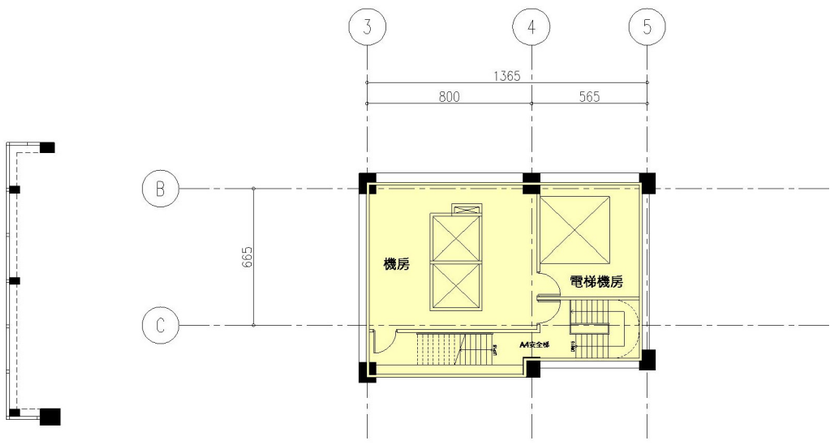
1 地上10層平面圖　　S:A3=1/300

附圖 13 共用專有圖(十三)

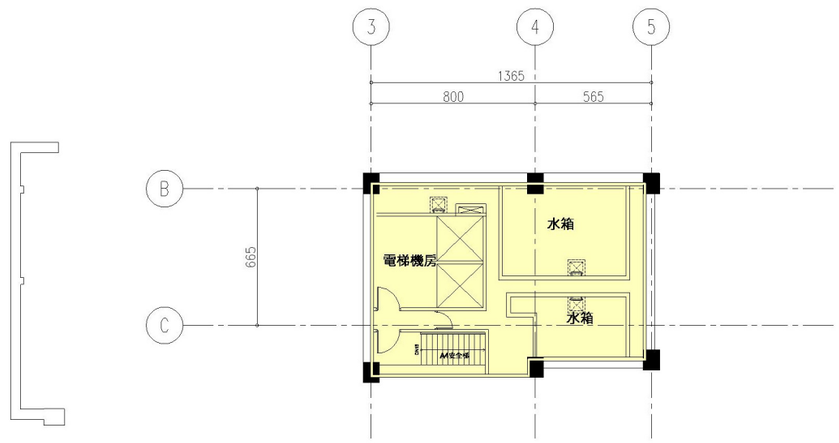
：共用部份



1 屋突1層平面圖　S:A3=1/300



2 屋突2層平面圖　S:A3=1/300



3 屋突3層平面圖　S:A3=1/300

附圖 14 共用專有圖(十四)

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號
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
速別：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。

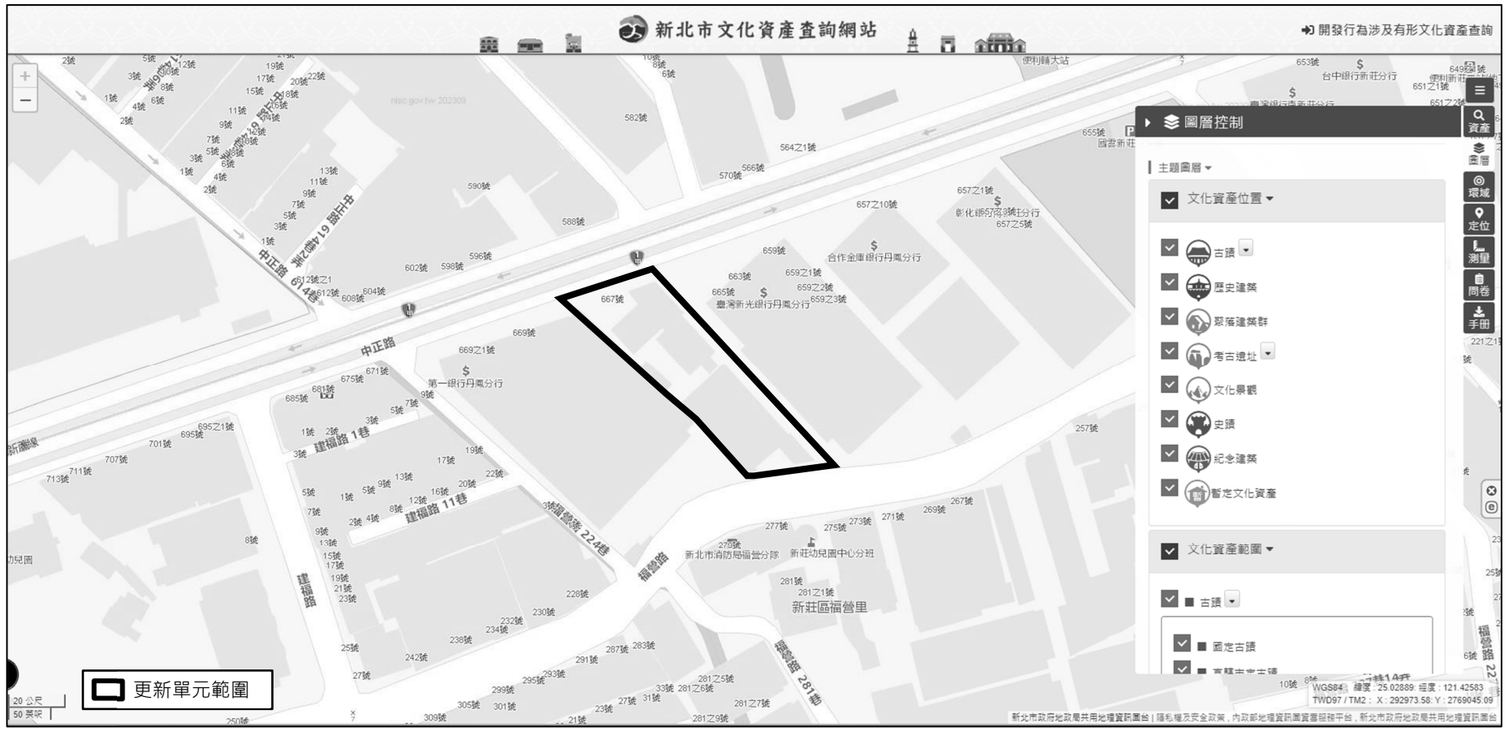
正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：新北市新莊區公所

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



三、新北市政府交通局

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：蔡曜羽
電話：(02)29603456 分機6962
傳真：(02)29698462
電子信箱：ar3032@ntpc.gov.tw

244
新北市林口區中山路81巷1號
受文者：立源建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年3月31日
發文字號：新北交規字第1140597812號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所詢「新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案」塗銷基地福營路側路邊停車格一案，請查照。

說明：

一、復貴公司114年2月26日欣字第1140226001號函。

二、有關塗銷路邊停車格之規劃，本局原則同意；俟本案都市更新及都市設計審議審竣，請貴公司來函本局邀集相關單位辦理會勘。

正本：立源建設股份有限公司
副本：新北市政府交通局停車營運科

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

四、台灣電力股份有限公司台北西區營業處

正本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北西區營業處　函

地址：24216新北市新莊區化成路135號
聯 絡 人：林家佑
連絡電話：02-29916611分機517
傳　　真：02-89921620
電子信箱：u533481@taipower.com.tw

244006
新北市林口區中山路81巷1號

受文者：立源建設股份有限公司
發文日期：中華民國114年6月3日
發文字號：北西字第1141573823號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函索新莊區中正路667號土地前變電箱及高壓設備遷移案設計圖說一事，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司114年5月19日欣字第1140519001號函。

二、有關函索提供旨揭圖說，因其內容涉及智財權與用戶資訊等，爰無法提供詳細圖說，惟旨述設備已由貴公司申請之受理號碼13054274設計拆除中。

正本：立源建設股份有限公司
副本：

處長　柴　建　業

依照分層負責授權單位副主管決行

第1頁　共1頁

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

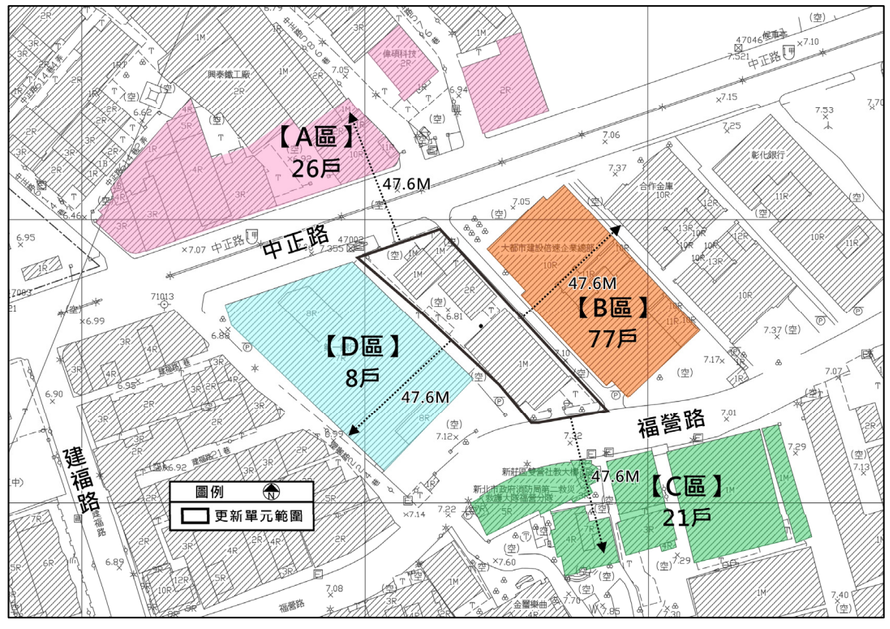
編號	【B 區：77 戶】門牌
61	新莊區中正路 663 號四樓
62	新莊區中正路 663 號五樓
63	新莊區中正路 663 號六樓
64	新莊區中正路 663 號七樓
65	新莊區中正路 663 號八樓
66	新莊區中正路 663 號九樓
67	新莊區中正路 663 號十樓
68	新莊區中正路 665 號
69	新莊區中正路 665 號二樓
70	新莊區中正路 665 號三樓
71	新莊區中正路 665 號四樓
72	新莊區中正路 665 號五樓
73	新莊區中正路 665 號六樓
74	新莊區中正路 665 號七樓
75	新莊區中正路 665 號八樓
76	新莊區中正路 665 號九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

1096

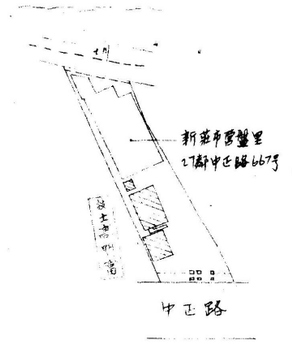
臺北縣政府建設局使用執照存根

台灣鍊化股份有限公司　　使字第 1687 號

起造人姓名		住址	台北市南京西路 352 號
建造類別	新增建	構造種類	鋼架 加強磚
使用分區	工業區	層棟戶數	1 層 1 座 X 間
建築地號	地址 本縣新北市鄉鎮 中正路 667 號	地號	營盤段 營盤段 168 地號
基地面積	騎樓 m² 99.74	其他 m² 1842.15	建蔽率 4.98
			法定空地面積 m² 292.97

建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	m² 797.10	3.65 40 m	廠房	第八層	m²	m	
	第二層	m² 172.80	m	鋼鐵室	第九層	m²	m	
	第三層	m²	m		第十層	m²	m	
	第四層	m²	m		第十一層	m²	m	
	第五層	m²	m		第十二層	m²	m	
	防空避難 地上	m²		停車場	室內 m²	屋頂突出部份	m²	
	防空避難 地下	m²			室外 m²			
	簷高	7.9, 4.2, 3.6 m		建築高度		10.4 m		

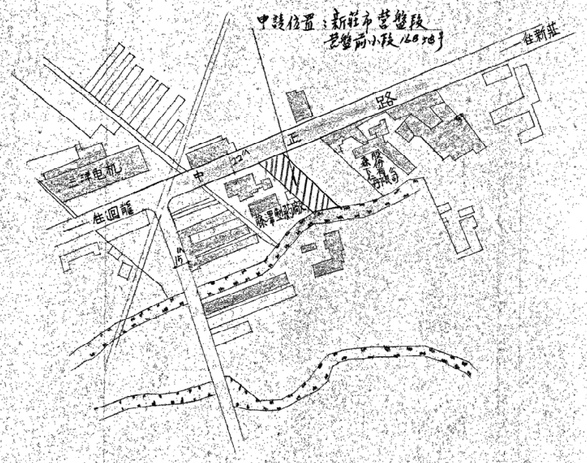
設計人	姓名		事務所名稱	建築物所
監造人	姓名		事務所名稱	建築物所
承造人	姓名		營造廠名稱	營工程有限公司
工程核算	1,838,250 元		竣工日期	年 月 日
發照日期	70 年 5 月 20 日		開工日期	年 月 日
建造執照字號	建 號			
附註				



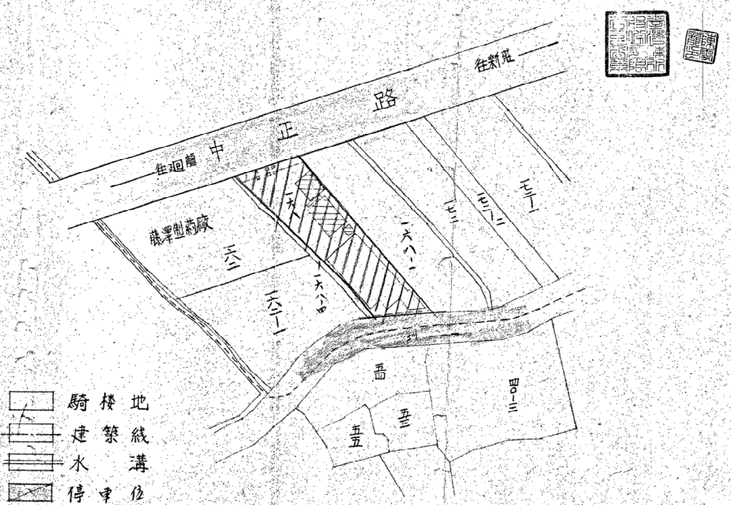
門牌対照表

申請位置：新莊市營盤段 營盤前小段 168-3地

位置图 S:1/3000



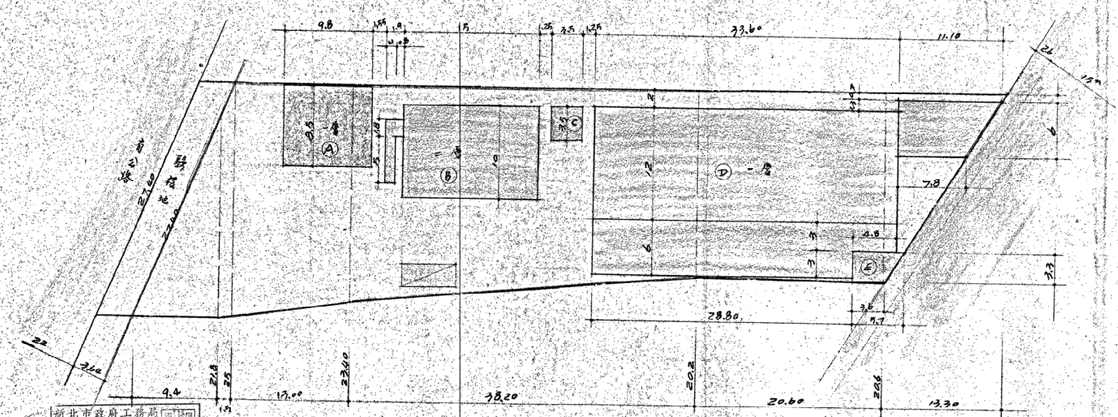
地籍图 S:1/200



圖例

- 申請地界
- 計劃路
- 空地
- 申請房屋
- 現有房屋
- 騎樓地
- 建築線
- 水溝
- 停車位
- 清真巷

配置图 1:1/300



新北市政府工務局
新印圖測證明書(P)
收 112.10.18 新北...
2460891 號申請
□建照: 號 字第 號
☑使照: 70 字第 1681 號

基地面積：
- 騎樓：3.4×2.2=7.48
- 其他：(0.5×9.4×21.8)+0.5×11.5×(21.8+25)+0.5×11.5×(25+23.4)+0.5×38.2×(23.4+20.2)+0.5×20.6×(20.2+20.6)+(0.5×20.6×11.5)=1842.15㎡

接地板面積：
- 一樓：東首—(9.8×8.5)+(2.5×3.5)+0.8×3.3×(3.6+5.7)=110.90
  甲建部份—(33.6×12)+(28.8×6)+(3×4.8)+0.5×6×(7.8+11.1)+(10×15)=797.10
  908㎡
- 夾層：甲建部份—(12×2.8×5)=172.80㎡
- 二樓：東首—10×15=150㎡

合計 908+172.80+150=1230.80

建築面積：
- 一樓：東首—110.90+(5×1.1)+(1.8×1.9)=119.32
  甲建部份—797.10
  916.92㎡
- 夾層：甲建部份—172.80
- 二樓：東首—150.00

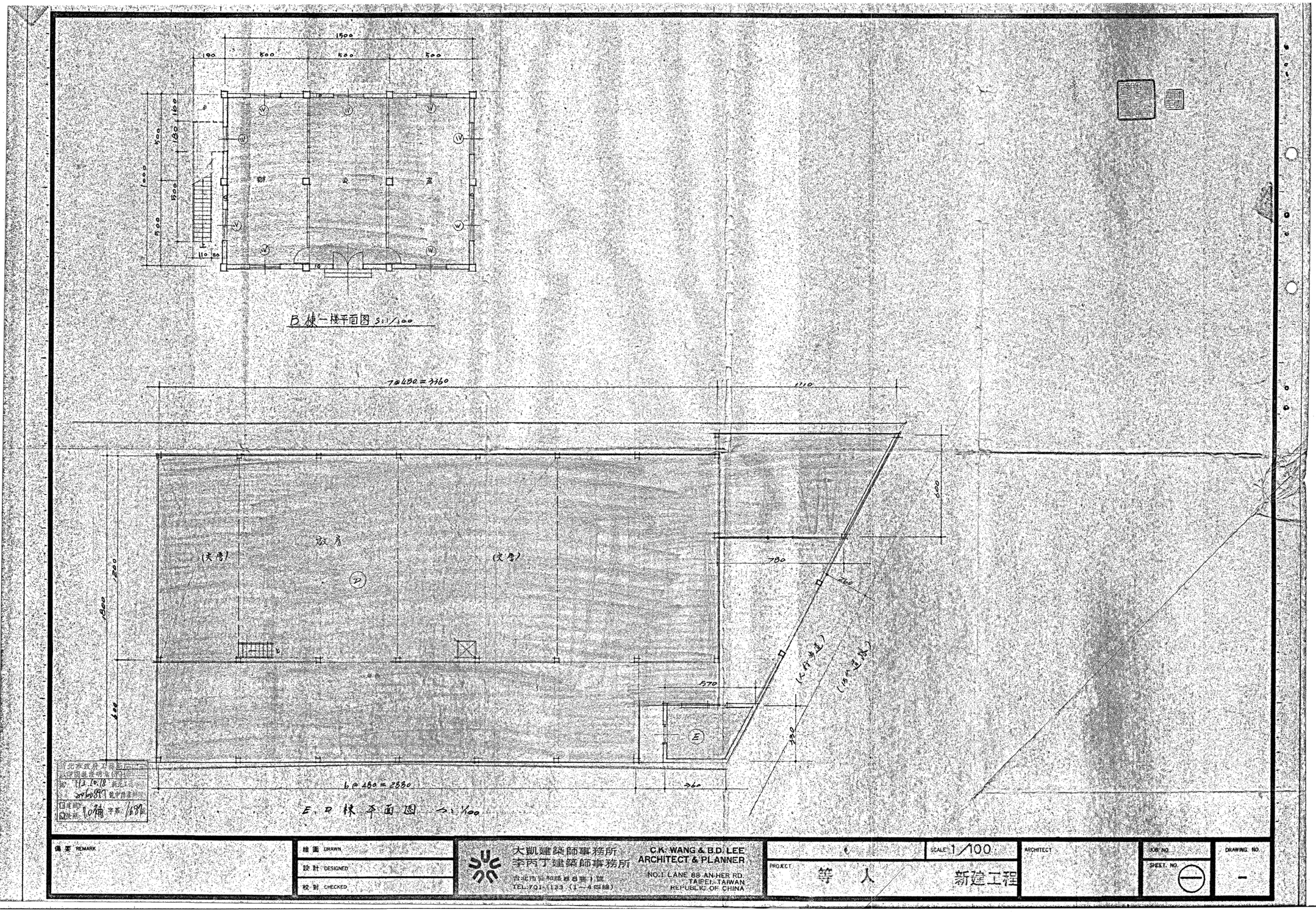
建蔽率：1842.15：916.92 = 10：4.98

法定空地：916.92×3÷7=392.97

工程造价：2100×(12×33.6)+2100×0.5×6×(7.8+11.1)+14000×[(6×28.8)+(3×6.8)]+(2100×172.8)+1650×(10×15)=1838250

停車位：(1230.80-1000)÷300=0.77≒1部

備要 REMARK	繪圖 DRAWN	大凱建築師事務所 李丙丁建築師事務所 C.K. WANG & B.D. LEE ARCHITECT & PLANNER NO.1 LANE 88 AN-HEH RD. TAIPEI, TAIWAN REPUBLIC OF CHINA TEL.701-1133 (1~4四線)	SCALE	ARCHITECT	JOB NO.
	設計 DESIGNED		PROJECT		SHEET. NO.
	較對 CHECKED				DRAWING. NO. —


B 棟一樓平面图 S:1/100
7@480=3360
1110
6@480=2880
E.D 棟平面图 S:1/100
備要 REMARK
繪圖 DRAWN
設計 DESIGNED
校對 CHECKED
大凱建築師事務所
李丙丁建築師事務所
台北市新和路88號1號
TEL:701-133 (1—4四線)
C.K. WANG & B.D. LEE
ARCHITECT & PLANNER
NO.1 LANE 88 AN-HER RD.
TAIPEI, TAIWAN
REPUBLIC OF CHINA
SCALE 1/100
PROJECT 等人 新建工程
ARCHITECT
JOB NO.
SHEET NO.
DRAWING NO.
-

三、增額容積公益設施需求審議結果-教育局回函折繳代金

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

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

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：張燁
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

五、容積移轉一階核准函

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：楊慰慈
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4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?FullDoc=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。

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

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：楊慧芯
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
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、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。

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，續辦增額容積價金估價作業。

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

七、增額容積價金估價申請函

【附表二之序號二】

新北市政府增額容積估價申請說明書

本人（公司）台寶實業股份有限公司為辦理新莊區安泰段736、738地號等2筆建築基地申請增額容積乙案，經貴府113年1月30日新北府城開字第1122589074號函確認基地要件及增額容積額度，今本人（公司）已繳交估價費用共計130萬元，檢附相關證明文件（一式二份），請貴府惠予委託三家以上專業估價者辦理增額容積估價。

本人（公司）■需 □不需 辦理預繳增額容積價金及相關代金。

此致

新北市政府

申請人：台寶實業股份有限公司
負責人：劉忠義　〔蓋章〕

地址：新北市三重區重新路5段609巷8號5樓之4

受委託人：江宛真　〔蓋章〕
連絡電話：0978187987
E-mail：cathy7411216@hotmail.com
通訊地址：新北市永和區福和路334號3樓

中華民國114年5月27日

註一：本申請說明書請單面列印。

機關收文　114/05/27
1141046688

附錄九、 相關合約與費用證明文件

一、都市更新規劃費用

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理事項，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簽證費。
(二) 都市更新事業概要、權利變換計畫、專屬網站設置費、容積賦予費用、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之。

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。

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

二、測量費用報價單

估　價　單

TO：吳志鴻 先生
電話:02-8601-8622
傳真:02-2602-8162

立源建設股份有限公司　　台照

工程名稱：新北市新莊區安泰段736、738地號都更資料測量作業

項目	單位	數量	單價	金額	備考
都更違建存記測量	式	1	45,000	45,000	
違建存記測量製圖	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	
			稅金	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，違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。

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（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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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)。
5. 協助辦理上述標的之法定捐贈程序。
6. 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：

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，悉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：

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 10 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、本合約如有未盡事宜，悉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 1 1 2 年 1 0 月 日

附錄十、 總量管制同意函

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：朱庭慶
電話：(02)29603456 分機7049
傳真：(02)22728033
電子信箱：AW2279@ms.ntpc.gov.tw

220097
新北市板橋區大觀路2段129巷6號
受文者：吳明威建築師事務所（建築師：吳明威君）

發文日期：中華民國114年4月14日
發文字號：新北府城開字第1140544948號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關立源建設股份有限公司委託貴事務所辦理本市新莊區安泰段736地號等2筆土地申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第2目一般事務所及第4目銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構一案，經查尚有餘額面積，請依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置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第5點第1項第5款之規定續行辦理，請查照。

訂

說明：

一、依據貴事務所新北市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土地使用審查要點申請書(收文日：114年3月20日)辦理。

線

二、本案申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第2目一般事務所及第4目銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構（一般事務所登錄土地面積：208.78平方公尺；銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構登錄土地面積：151.53平方公尺）。

三、查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（以下簡稱本要點）第5點第1項第5款規定（略以）：「…申請設置本細則第十八條第二項第四款一般商業設施者…（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…。」，倘欲申請一般商業設施使用者，需依上開規定辦理，先予敘明。

四、本案經本府初審檢視貴事務所送申請文件，本案建築基地面積已達2,000平方公尺以上，為避免申請內容與審議結果不符，請依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置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第5點第1項第5款之規定於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，續行申請新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用書面審查。

五、副本抄送本府城鄉發展局都市設計科：檢送申請人所提申請書、使用計畫說明書、圖說影本各1份，本案依前開要點第5點第1項第5款之規定，需經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議，惠請協助。

正本：吳明威建築師事務所（建築師：吳明威君）
副本：立源建設股份有限公司、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科(含附件)、新北市政府城鄉發展局開發管理科

市長 侯友宜 請假
副市長 朱 惕 之 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄十一、 建照預審結果

新北市政府工務局補正通知書

起造人：立源建設股份有限公司負責人:于欣立

基地地號： 新北市新莊區安泰段736地號等2筆

主旨：臺端（貴公司）申請■建造執照/雜項執照 □變更設計 一案，經審查結果，尚有下列規定缺件或不符(不全)事項(詳見申請書圖)，請於期限內至本局補正。

一、審查書表/申請書表	不符不全	三、土地使用管制	不符不全
1.規定項目審查表(建造執照A13-2、山坡地雜項執照A23-1（第二類坡審案件檢附)、變更使用C22-1、拆除執照D13-1)	■	21.建築線指定公文及圖說；或免指定建築線公告及圖說(標示基地位置及範圍)	□
2.加註事項附表	□	22.綜理表、環評交評自檢表、文資查詢成果、平會項目表、禁限建查詢成果、相關平會公文	■
3.受託公會審查通過函(含審查表、審查簽到紀錄表)	□	23.土壤液化潛勢區自行檢核表	■
4.歷次退件公文(有退件者檢附)	□	24.地質敏感查詢結果	□
5.首次掛號審查表(含平行分會檢核表)	□		
6.建造執照/雜項執照申請書	□	25.山坡地雜項執照或雜項執照併建造執照申請案簽證查核表	□
7.起造人名冊(2筆以上檢附)	□	26.新北市環境地質圖、新北市山崩潛感圖、新北市土地利用潛力圖	□
8.設計人名冊(2筆以上檢附)	□	**四、相關附件**	
9.起造人委託建築師之委託書(含申請建築執照送件審圖手續人員名單)	□	27.公寓大廈管理條例切結書(2戶以上)	■
10.地號表	□	28.違章建物自行拆除等相關切結書(僅涉及者檢附)	□
11.建築物概要表	□		
12.雜項工作物概要表	□	29.鄰接畸零地說明書、法定保留地調處會議紀錄、停車空間繳納代金檢討表(僅涉及者檢附)	□
13.新北市建造執照申請書附表	□		
14.現地彩色照片及拍照方向示意圖(拆除建物之門牌照片)	□	30.不動產公會當年度會員證(僅涉及者檢附)	□
15.地籍套繪圖查詢成果(紙本地籍套繪圖，重測前後、網路版地籍套繪圖)	□	31.原使用執照存根及相關圖說(僅增建者檢附)、抽查紀錄(變更設計案檢附)、前一次書表副本(變更設計案檢附)、執照卡影本及工程勘驗進度(變更設計案檢附)	□
16. 1.建築師及相關技師名單	□		
16. 2.建築師簽證表(含相關專業技師簽證報告)	□		
二、土地權利證明文件		**五、變更使用執照**	
17.使用共同壁協定書(僅涉及者檢附)	□	32.變更使用執照申請書	□
18.土地使用權同意書(僅涉及者檢附)	■	33.變更使用執照概要表	□
19.土地登記第一類謄本	□	34.建築物使用權同意書	□
20.地籍圖謄本	□	35.建物登記第一類謄本及建物測量成果圖	□
增建、改建、修建案件		36.使用執照存根	□
18A.建物使用權同意書(僅涉及者檢附)	□		
19A.建物登記第一類謄本	□		
20A.測量成果圖	□		

六、拆除執照			
37.拆除執照申請書(含申請人名冊,地號表)	□	40.建物登記第一類謄本及建物測量成果圖(或使用執照存根、合法房屋證明文件)	□
38.建築物概要表	□	41.輻射屋查詢成果	□
39.建物拆除同意書(如有共同壁者須檢附拋棄書)			■
七、說明書及工程圖樣			
42.「建照預審報告書、都審報告書、都市更新事業計畫、環境影響評章節(承諾事項與開發行為)」(僅涉及者檢附)			□
43.現況圖、位置圖、地籍套繪圖(地盤圖)、面積計算表、都計法規檢討(都審案件免檢附)、坵塊分析圖(取嚴之建物水保套疊圖)、綠化圖、壹樓平面圖			□
八、圖袋			
(1)建造執照及雜項執照建築師查核表(請用最新表格)			□
(2)委託結構、土木技師公會代辦建造執照抽查項目表(請用最新表格)			□
(3)委託大地應用、地質技師公會代辦建造執照抽查項目表(請用最新表格)			□
(4)建築圖(含安全維護設備、變更使用執照圖、拆除執照圖、室內裝修圖)(加蓋騎縫章)			□
(5)結構圖(加蓋騎縫章)			□
(6)新北市無障礙建築物設計人自主檢查表及其相關圖說(加蓋騎縫章)			■
(7)綠建築相關報告書(加蓋騎縫章)			■
(8)施工說明書(加蓋騎縫章)、拆除施工計畫說明書及拆除施工計畫範本(加蓋騎縫章)			■
(9)結構計算書(加蓋騎縫章)、結構安全證明及結構補強文件(原有結構補強案檢附)(加蓋騎縫章)			□
(10)地基調查報告書(加蓋騎縫章)、地質安全評估報告(地質敏感區案檢附)			□
(11)防火避難綜合檢討報告書(僅涉及者檢附)			□
(12)「建照預審報告書、都審報告書、都市更新事業計畫」以外所有報告書(僅涉及者檢附)			□
九、其他事項不符或不全：■_____			

備註：

(1)編號6、10、18、19、20為法令適用日文件，不得抽換。

(2)建築基地面積異動者(因重測或分割合併致增加者除外)，應重新檢附編號6、10、14、15、18、19、20、21、22等文件。

(3)涉及地號變更，但未增加建築基地面積者，應重新檢附編號10、18、19、20等文件。

(4)編號43之都計法規檢討部分，倘為開發計畫案件，請改成開發計畫逐條檢討表。

一碼通編號：113121671777J　　承辦人

新北市政府工務局補正通知書 缺失附表

一、缺件或不符(不全)事項補充說明

1.規定項目審查表(建造執照A13-2、山坡地雜項執照A23-1(第二類坡審案件檢附)、變更使用C22-1、拆除執照D13-1):請更正
2.土地使用權同意書(僅涉及者檢附):起造人與申請書不符、建築規模未填寫等，請依規定填寫
3.新北市禁限建管制系統暨平行分會查詢成果表(後附各單位回復公文及資料):缺
4.土壤液化潛勢區自行檢核表:缺
5.公寓大廈管理條例切結書(2戶以上):修
6.建物拆除同意書(如有共同壁者須檢附拋棄書):缺
7.新北市無障礙建築物設計人自主檢查表及其相關圖說(加蓋騎縫章):請修正
8.綠建築相關報告書(加蓋騎縫章):缺
9.施工說明書(加蓋騎縫章)、拆除施工計畫說明書及拆除施工計畫範本(加蓋騎縫章):缺
10.其他事項不符或不全:1、建築線指示圖字號填全。 2、因有兩位建築師，相關簽證及用印皆需用印簽名。 3、是否併案拆除執照請備註。 4、紙本套繪申請範圍請上色。 5、未檢附電子套繪圖。 6、技師相關簽證表及名冊未檢附。 7、相關用印文件應為同一套印鑑。 8、文資查詢截圖未附。 9、共用專有平面圖、開放空間管理維護基金圖未檢附。 10、拆除執照申請書備註欄位應填寫使照字號。 11、未檢附原使照平面圖。 12、違建拆除切結書。

二、書圖審查意見

1.補容積獎勵內容分別列出(書圖A001第1點註記)
2.圖例。(書圖A002第1點註記)
3.實際留設尺寸應檢討。(書圖A004第1點註記)
4.裝卸車位請補充線條尺寸(書圖A007第1點註記)
5.停車位繪製(書圖A007第2點註記)
6.補綠化圖例(書圖A008第1點註記)
7.圖例(書圖A008第2點註記)
8.補示喬木距離(書圖A009第1點註記)
9.空間與高度釋疑(書圖A101第1點註記)
10.坡道性質應標示。(書圖A101第2點註記)
11.車位補編號(書圖A102第1點註記)
12.地上一層平面圖圖例請確認（建築面積、法定空地）。(書圖A102第2點註記)
13.為梯廳檢討或無障礙通路，圖例請確認。(書圖A102第3點註記)
14.是否為無障礙昇降機標示應清楚。(書圖A102第4點註記)
15.技術規則第275條檢討(書圖A201第1點註記)
16.間距標示(書圖A201第2點註記)
17.5*6標示(書圖A201第3點註記)
18.地址是否為物質請釐清。(書圖A201第4點註記)
19.應依實際尺寸檢討。(書圖A201第5點註記)
20.空間名稱表示(書圖A202第1點註記)
21.6公尺標示(書圖A202第2點註記)
22.尺寸應標示。(書圖A202第3點註記)
23.樓梯對角線距離檢討，請依#275條檢討(書圖A203第1點註記)
24.文字標示應以清楚為原則。(書圖A203第2點註記)
25.空間名稱說明(書圖A204第1點註記)
26.無障礙廁所數量請依規定檢討(書圖A204第2點註記)
27.陽台請標示計入容積(書圖A205第1點註記)
28.？(書圖A205第2點註記)

新北市政府工務局補正通知書 缺失附表

29.走廊淨寬(書圖A206第1點註記)
30.步距線修正(書圖A207第1點註記)
31.步距(書圖A207第2點註記)
32.步距(書圖A207第3點註記)
33.（書圖A209第1點註記)
34.步距50重覆25修正(書圖A211第1點註記)
35.水箱請依規定構造(書圖A212第1點註記)
36.釐清女兒牆高度(書圖A212第2點註記)
37.外圍1公尺標示(書圖A212第3點註記)
38.立面材料標示(書圖A301第1點註記)
39.請標示梁下及版下淨尺寸(書圖A401第1點註記)
40.無礙障廁所數量請補說明(書圖A601第1點註記)
41.詳圖請補尺寸(書圖A601第2點註記)
42.地面不同材質未標示。(書圖A601第3點註記)
43.貨梯詳圖是否檢附？(書圖A602第1點註記)
44.標示原使用執照號碼(書圖A803第1點註記)
45.補原使照竣工圖(書圖A805第1點註記)
46.土地同意書面積有誤(書圖D3-001第1點註記)
47.室裝請補剖面圖(書圖E101第1點註記)
48.屋頂底圖說明(書圖E107第1點註記)

附錄十二、 信託草約

信託契約書

信託契約書編號：

○○○、○○○ （以下合稱甲方）

立約人 ○○建設股份有限公司 （以下簡稱乙方）

陽信商業銀行股份有限公司 （以下簡稱丙方）

緣甲、乙雙方為使坐落「○○市○○區○○段○○小段」土地上合作興建住宅大樓案（以下簡稱本專案）工程能順利興建至完工交屋，共同委託丙方為本專案受託人，辦理相關信託事務，並與同一建造執照基地範圍內之所有土地、營建資金併同信託管理及處分。今為確保信託相關當事人之權益，特簽立本信託契約（以下簡稱本契約），約定條款如下：

第一條 信託關係人

一、委託人：

（一）甲方：○○○、○○○。

（二）乙方：○○建設股份有限公司。

二、受託人：丙方，即陽信商業銀行股份有限公司。

三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人。

四、利害關係人：○○建築經理股份有限公司（以下稱丁方）。

第二條 信託目的及信託事務內容

一、甲、乙方為建立互信與履約，使本專案工程順利興建並完工交屋，特委託丙方辦理下列事項：

（一）信託存續期間對第五條信託專戶之資金控管。

（二）本專案土地產權管理、處分，惟不包含信託財產出租。

（三）辦理不動產物權相關之登記移轉、清理處分及其他相關處分事宜（含建築基地土地合併或分割複丈申請，標示變更登記申請、合併分割協議及建物拆除等事宜）。

（四）與本信託案有關之各項稅費繳納，本款稅賦倘涉各項優惠稅率申請應由甲方自行釐清後指示丙方協助處理，甲方怠於行使所造成之損失概與丙方無涉。

（五）以受託人名義協助配合委託人辦理送出基地及接受基地（以完成信託登記予受託人之土地為限）容積移轉等相關事宜，並將送出基地依法令規定捐贈登記為公有，因本款產生之費用及所涉稅賦之申報繳納及所得扣抵，應由甲、乙方釐清負擔，丙方依本契約約定辦理送出基地產權移轉時，不負依法辦理書面通知或公告之義務。本契約信託財產之土地倘發生土地法第34-1條、第104條、第107條規定之地上權、承租人及共有人主張優先購買權或占有人主張佔有等情事，概由甲、乙方自行釐清及清理，概與丙方無涉。

二、本專案建物起造人依建築執照所載之起造人為準，該起造人名義應按乙方與丁方另行簽訂之信託契約約定變更為丁方。

第三條 信託存續期間

本契約自完成簽署之日起至本專案新建建物完工辦妥所有權第一次登記並追加設定第一順位抵押權予融資銀行完成成本契約依第十三條約定終止時止。

第四條 信託財產

本契約之信託財產包含但不限於以下項目：

一、本專案坐落之土地，即坐落○○市○○區○○段○○小段○○地號○筆土地之所有權全部，面積○○平方公尺。甲方所有之地號及其權利範圍詳如與乙方簽訂之土地合作興建房屋契約書。本項信託財產之地號、面積及權利範圍悉依地政機關實際登載及甲方交付信託登記為準。

二、營建資金：

（一）第五條第二項第一款之銀行融資款。

（二）第五條第二項第二款之乙方營建自籌款及第三款委託人應負擔之各項費用。

三、丙方為辦理本契約第二條第一項第五款事宜，甲、乙雙方同意以本專案之建築

基地為接受基地，並僅由乙方及送出基地所有權人(以本專案建築基地所有權人或乙方為限)共同以書面向丙方申請追加該送出基地為信託財產，無須另經其他建築基地所有權人同意。

第五條 營建資金信託專戶

一、為便利丙方處理信託事務之現金收支，甲、乙方同意於丙方營業處所設立營建資金信託專戶(不計息)，信託專戶基本資料如下：

戶 名：陽信商業銀行受託信託財產專戶。

帳 號：

存款立帳分行：陽信商業銀行○○分行。

二、營建資金信託專戶資金來源包括：

（一）銀行融資款：乙方原向金融機構申請核准之建築融資款，乙方應於本契約生效後，通知指貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。

（二）乙方於信託存續期間，應負擔本專案建築所需之興建資金。

（三）委託人應負擔之各項費用：信託存續期間，信託專戶餘額有不足支應依本契約第十一條甲、乙方各項應負擔之費用，或經丙方估算將不足支應時，甲、乙方應依丙方通知之期限、金額，將款項存入信託專戶。

第六條 資料提供及信託登記

一、甲方應於本契約簽訂後一個月內，備妥相關文件交付乙方指定並經丙方同意之地政士將本專案土地信託登記予丙方。

二、本契約生效後，丙方因處理信託事務之需要，得要求甲、乙方隨時提供相關資料、證件予丙方，甲、乙方並應保證其資料確屬真實，如有錯誤或虛偽致丙方受有損害，除確認因可歸責於甲方所致者外，由乙方負一切法律及損害賠償責任。

三、乙方為本專案合建工程興建、合併、分割、登記等事宜，如須丙方用印或提供

證件辦理相關事項時，應以書面提出申請，丙方應於收到申請之日起五個營業日內完成。但乙方提出之申請，經丙方評估認其申請不當，恐有害他方委託人之權益時，不在此限。

第七條　營建資金之支應

本專案工程所需營建費用均由乙方負擔，並由丙方自信託專戶內支應控管。

第八條　信託財產之管理及運用

一、本契約信託財產之管理運用方法為單獨管理運用，丙方並無運用決定權，丙方應依甲、乙方指定營運範圍或方法妥善管理信託財產。

二、信託專戶之款項除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

三、本契約存續期間乙方仍有銷售其依合建契約內容可分得房地部分之權限。有關本專案辦理信託事宜，乙方得載明於銷售契約中，惟相關銷售契約或廣告文件應載明係委託人為受益人之自益信託，且該契約所載各項權利義務，由乙方與承購戶依約履行與負擔，與丙方無涉。承購戶所繳款項由乙方開立統一發票交付承購戶收執，所產生之賦稅由乙方與承購戶各自負擔。

四、本專案工程完工取得使用執照並辦妥建物所有權第一次登記後，丙方應依據乙方與承購戶簽訂之房地買賣契約，辦理土地所有權塗銷信託返還甲方，或經丙方同意按乙方書面指示買賣移轉登記予承購戶之相關事宜，同時由承購戶繳清相關費用並按其土地持分比例償還融資銀行債權。

五、甲方於信託存續期間就其依合建契約可分得之房地所為之銷售或處分，概由甲方自行處理，與丙方無關。

六、委託人聲明本契約簽訂時，信託財產並無任何出租及供營業使用之行為，並承諾於信託存續期間不得自行將信託財產辦理出租及供營業使用，倘委託人違反前述約定，致使受託人違反相關法令義務受罰或遭受任何損害，概由委託人負擔，並對受託人負損害賠償責任。

第九條　信託收益及分配

信託存續期間，本信託財產收入除支付本信託相關費用外，不分配交付予甲、乙方。

第十條　受託人之報酬及支付時期

一、丙方處理信託事務之報酬為新臺幣○○萬元整，由乙方於本契約簽署完成時支付。

二、本契約信託存續期間倘於民國○○年○○月○○日前未完成第三條約定事項時，於前述日期屆滿後六個月內，乙方應另支付每月新臺幣參萬元整之信託報酬予丙方，不足一個月者以一個月計收；倘再次超逾前述日期屆滿後六個月時，丙方之信託報酬除由乙、丙方另行議定者外，亦同。

三、依本契約第八條第四項約定，由乙方指示將土地所有權移轉登記予承購戶時，乙方應另行支付丙方協助處理之作業費用，每戶按新臺幣貳萬元整計收。

四、本契約因存續期間屆滿或第十三條第二項約定事由致終止契約時，丙方已收取之信託報酬不予退還。

五、本契約依第十五條約定由丙方協助續建完工時，乙方應另行支付丙方服務費（費用另議），於丙方完成本專案工程時一次給付丙方。

六、本契約所約定之報酬、服務費及各項費用等，丙方並得逕自信託專戶內扣抵之。

第十一條　委託人之費用負擔及支付

本信託有關費用及負擔方式如下：

一、本契約甲、乙方應支付之費用，包括但不限於丙方之信託報酬、工程營建費用、保險費用、設計監造費用、公寓大廈管理基金、地政士代辦費用、相關賦稅、規費、融資銀行利息及其他因興建本專案及丙方處理信託事務所支付之必要費用等，或負擔之債務；除本契約另有約定外，前開費用悉依甲、乙雙方簽訂之合建契約約定之方式及比例分別負擔之。

二、本專案之營建承攬人請領費用時，營建承攬人檢附相關憑證交乙方且經丙方進行工程進度查核無誤後，由乙方檢附相關憑證向融資銀行申請撥付建築融資。融資銀行撥款入信託專戶後，乙方應檢附相關憑證及「出款指示書」載明營建承攬人之戶名、銀行帳號及金額向丙方請求出款，由丙方併同乙方存入信託專戶之自有資金，依「出款指示書」所示逕自信託專戶撥付予營建承攬人之帳戶。如乙方已先行支付該期工程營造款時，應提出營建承攬人出具之該期工程營造款收妥證明或其他足以證明已收妥該期工程營造款之證明文件及「出款指示書」予丙方，由丙方撥付予乙方於融資銀行開立之帳戶。

三、各項應付賦稅，於丙方收到繳稅通知時起，即就信託專戶餘額預為保留該稅賦金額，作為繳交準備款，其有不足者，應通知甲、乙方限期補足，並以扣除該準備款後之餘額為其他各項費用之可用額度。

四、信託專戶餘額不足支付本契約應負擔之各項費用時，甲、乙方應依丙方通知之期限及金額存入信託專戶。甲、乙方倘未依丙方通知之期限及金額存入信託專戶，丙方得處分信託財產以支付之。

五、丙方如因可歸責於甲、乙方之事由，就信託財產或處理信託事務，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以丙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、仲裁費用、律師費用及其他處理費用，全部由乙方負擔之外，並應於每一審級、仲裁程序及強制執行程序，另行支付丙方協助處理之作業費每次新臺幣壹拾萬元正。

六、本條第一項所列各項費用一經丙方通知後，甲、乙方應即依所訂繳納期限繳納或依第三項、第四項之通知期限內補足信託專戶內不足支付之金額；倘甲、乙方未依期限繳納或補足款項而由丙方先予墊支(包含相關賦稅之滯納金(息)、罰鍰、違約金…)時，甲、乙方除應償還丙方所墊支款項外，並應支付丙方自墊支之日起至清償日止，按郵政儲金一年期定期儲金固定利率加計年息5%之遲延利息。

甲、乙方如未向丙方清償前述墊支款項及遲延利息時，丙方並得自信託專戶扣

取或處分全部或一部信託財產抵充之，且不足部分得請求甲、乙方補償、清償債務或提供相當之擔保。丙方於前述款項未獲清償前，得拒絕將信託財產交付受益人。

七、除法令或本契約另有規定外，因本契約之成立、信託財產之運用收益、信託財產之管理處分及歸屬分配所產生之各項稅負(包括但不限於房地合一所得稅、特種貨物及勞務稅、營業稅、贈與稅、土地增值稅、契稅、地價稅、房屋稅、印花稅等)應由委託人依中華民國稅法及有關規定自行申報繳納並負完全責任，概與受託人無涉。

第十二條　信託契約之變更

甲、乙雙方因情事變更需要變更本契約條款時，應經甲、乙、丙方全體一致同意後，並以書面方式變更或修訂之。申請變更之委託人應另行支付契約變更費用予丙方(費用另議)。如因之必須辦理信託變更登記時，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費用等，亦由申請變更之委託人負擔之。

第十三條　信託關係之消滅

一、本契約之信託關係因信託目的完成後消滅。

二、信託存續期間有下列情事之一者，得終止本契約：

（一）因天災、法令或其他不可抗力事由，致信託目的無法達成或信託事務無法執行時。

（二）因經濟情勢變化或其他相當之事由，致信託目的之達成或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服時。

（三）因丙方破產或發生財務困難，致信託事務無法執行時。

（四）因甲、乙、丙方全體一致同意終止本信託契約。

（五）其他因甲方（包括任一委託人）、乙方或丙方違反本契約各項約定，經任一方以書面通知違約之一方限期三十日內履行或改善，逾期仍未履行或改善時。

（六）甲、乙方交付丙方辦理信託財產分配及本專案土地所有權移轉登記所依據之文件，甲、乙方應自行審核確保該等文件符合甲、乙方之約定及當事人真意，始得交付丙方，除該文件形式上有明顯瑕疵者外，丙方就該等文件及分配結果不負認定之責。

（七）自本契約簽訂後六十日內未全部完成下列事項，丙方得終止本信託契約：

1、本專案土地以丙方名義完成信託登記。

2、本專案土地權狀正本全部交付丙方保管。

三、除前項約定外，甲、乙方或其繼承人拋棄信託法第六十三條第一項之權利，不得隨時終止本契約，且未經丙方同意，甲、乙方不得單方申請塗銷信託登記。

第十四條　信託關係消滅時信託財產之分配及交付

一、信託關係消滅時，丙方應將信託財產依下列方式分配並交付甲、乙方：

（一）信託結束時尚未銷售之房地，丙方應依原委託信託財產內容返還甲、乙方，甲、乙方並應備妥相關文件送交丙方，依甲、乙雙方所訂合建契約約定併同辦理所有權移轉登記。乙方並同意於辦理塗銷信託登記時，依乙方與提供本專案融資借入款之金融機構間之貸款約定，配合辦理建物追加設定第一順位抵押權登記。

（二）信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方各應負擔之各項費用後，如有剩餘者應依約定分別匯入甲、乙方指定之金融機構帳戶。

（三）依第十三條第二項終止契約者，丙方應將信託之土地所有權辦理塗銷信託登記返還甲、乙方。信託專戶內之款項於扣除第十一條甲、乙方應負擔之費用後，如有剩餘者應分別匯入甲、乙方指定之金融機構帳戶。

二、甲、乙方未依本契約約定繳清相關費用及清償一切債務前，丙方得拒絕交付信託財產，並得處分信託財產抵償之。

第十五條　未完工程之協助處理

一、本專案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達三十日或累積停工達六十日以上時，經丁方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙、丁方得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時，並應無條件配合工程之交接。

二、為配合丙、丁方依前項約定辦理本專案工程續建需要，甲、乙方同意丙、丁方得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，仍均由乙方負擔，不足部分，丙、丁方得清理處分就續建工程取得之信託財產優先抵償之。

三、經丙、丁方協助辦理續建並完工後，丙方應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、本條未完工程之處理方式非為丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依第十三條第二項第二款終止本契約。

第十六條　受益權轉讓及設定質權之規範

一、本信託受益權之轉讓除係因繼承、甲、乙方之無償讓與、依法所為之拍賣、甲方或乙方僅將其受益權全部讓與一人或信託業法第二十九條、金融資產證券化條例、不動產證券化條例或其他法令，就信託受益權轉讓另有規定者外，其受益權之轉讓應符合下列約定：

（一）受益權之受讓人應為符合境外結構型商品管理規則第三條第三項規定所定之專業投資人。

（二）甲、乙方分割讓與後之每一受益人所持有之受益權，其表彰之單位金額不得低於新臺幣一千萬元，且受益人總數合計不得逾三十五人。

（三）除法令另有規定外，甲、乙方應於轉讓其受益權前依中華民國信託業商業同業公會會員受理信託受益權轉讓及質權設定之作業程序規範辦理，並提供本條第四項約定之相關資料予丙方，經丙方及融資銀行同意其轉讓後，甲、乙

方始得轉讓其受益權；甲、乙方未依本款約定申請丙方及融資銀行同意時，丙方就本契約權利之行使及義務之履行仍得對甲、乙方為之。

(四)甲、乙方於轉讓本契約受益權前，須將本契約全部內容、信託財產運用風險及受益權有無設定負擔告知受讓人，並應於其受益權轉讓契約中約定信託財產相關稅捐負擔或孳息分配事宜。

(五)甲、乙方應將本項第三款及第四款之約定納入其受益權轉讓契約中。

二、受益權若經轉讓於受讓人且丙方依約完成轉讓通知受益權受讓人後，本契約之變更或終止，除應經甲、乙、丙方及受益權受讓人全體一致同意外，並應以書面方式為之。

三、甲、乙方同意遵守下列辦理受益權轉讓事項：

(一)甲、乙方辦理本契約受益權轉讓應遵守法令、中華民國信託業商業同業公會會員受理信託受益權轉讓及質權設定之作業程序規範及本契約關於受益權轉讓之相關約定。

(二)甲、乙方應於受益權轉讓契約中約定受益權受讓人應遵守前款之約定，且其後受益權再為轉讓時，亦同。

四、甲、乙方依本條第一項第三款約定向丙方及融資銀行申請同意受益權轉讓時，應檢附下列資料予丙方審查：

(一)受讓人之身分證明文件或法人登記證明文件。

(二)受讓人為專業投資人之證明。

(三)轉讓之受益權單位數或受益權範圍。

(四)業經契約當事人簽署之受益權轉讓契約。

(五)甲、乙方業將信託契約全部內容、信託財產運用風險及受益權有無設定負擔告知受讓人之證明。

(六)甲、乙方與受讓人就信託財產相關稅捐負擔或孳息分配之約定。

(七)受讓人同意遵守中華民國信託業商業同業公會會員受理信託受益權轉讓及質權設定之作業程序規範之書面約定。

(八)受讓人為自然人者，經受讓人簽署同意丙方蒐集、處理與利用其個人資料之書面。

(九)其他經丙方認為必要之文件。

五、本信託受益權不得設定質權，倘甲、乙方將受益權設定質權予其他第三人時，對丙方不生效力。

六、甲、乙方如有依本契約第八條第三項、第五項就依合建契約可分得房地辦理預售之情事，本信託受益權不得轉讓，丙方對於其申請同意受益權轉讓者，應不予同意。

七、甲、乙方如有依本契約第十六條轉讓其受益權之情事時，不適用本契約第八條第三項、第五項之約定。

第十七條　信託之結算報表

一、丙方應每季編製信託財產目錄暨信託財產收支計算表送交甲、乙方。

二、信託關係消滅時，丙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲、乙方之承認；甲、乙方如無具體正當理由不得拒絕承認，甲、乙方於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

第十八條　風險告知及損益歸屬

本契約因信託法第六條撤銷之風險、甲、乙方指示信託財產運用之風險、信託資金利率風險及委託人陳述不實之風險等，均由甲、乙方自行承擔，丙方不負擔信託財產之損失，亦不保證最低之收益。

第十九條　瑕疵擔保責任

甲、乙方保證本契約所交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權，且無任何物及權利上之瑕疵，倘丙方因甲、乙方交付信託財產之瑕疵，致涉訟所產生之費用（包括但不限於訴訟費、聲請費、執行費、規費、律師費用等）以及其他一切之

相關費用，概由甲、乙方負擔，丙方並得逕行處分信託財產抵償之。

第二十條　受託人之責任

一、丙方處理信託事務，應盡信託法、信託業法及相關法令規定之善良管理人注意，並負忠實義務；對甲、乙方提供應保密之資料，負保密之義務。

二、因甲、乙方之故意、過失或因天災、地震、戰爭、法令變更或因市場發生巨變及其他不可抗力事由，或其他不可歸責丙方之事由，致使本信託財產發生損失或損害時，丙方不負損害賠償責任及信託財產回復原狀之責。如因合建契約之約定涉及甲、乙方之權利義務事項應自行釐清，概與丙方無涉。

三、丙方就本契約應辦事項，甲、乙方均同意丙方得委任第三人辦理。

第二十一條　廣告之限制

甲、乙方欲就丙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何廣告媒體時，應事先徵得丙方之書面同意，否則應自負一切法律責任。

第二十二條　個人資料保護

一、為履行個人資料保護法第八條第一項規定之義務，特告知下列事項：

(一)蒐集之目的：信託業務、行銷業務、金融服務業依法令規定及金融監理需要，所為之蒐集處理及利用、金融爭議處理業務、非公務機關依法定義務所進行個人資料之蒐集處理及利用、消費者、客戶管理與服務、消費者保護事務、帳務管理及債權交易業務、會計與相關服務、調查、統計與研究分析、資(通)訊業務與資料庫管理、其他金融管理業務、其他經營合於營業登記項目或組織章程所定之業務、其他契約、類似契約或法律關係管理之事務或業務、其他諮詢與顧問服務等。

(二)蒐集之個人資料類別：包括委託人所提供之下列資料：

姓名、身分證統一編號、性別、出生年月日、通訊方式及其他詳知相關業

務申請書或契約書之內容，並以受託人與客戶往來之相關業務、帳戶或服務及自客戶或第三人處（例如：財團法人金融聯合徵信中心）所實際蒐集之個人資料為準。

(三)個人資料利用之期間、地區、對象及方式：

1、 期間：個人資料蒐集之特定目的存續期間、依相關法令規定或契約約定之保存年限（如：商業會計法等）或受託人因執行業務所必須之保存期間。

2、 地區：本國、受託人各分支機構所在地、通匯行所在地、未受中央目的事業主管機關限制之國際傳輸個人資料之接收者所在地、受託人業務委外機構所在地、與受託人有業務往來之機構營業處所所在地。

3、 對象：受託人、受託人各分支機構、通匯行、金融聯合徵信中心、聯合信用卡中心、臺灣票據交換所、財金資訊公司、信用卡國際組織、收單機構、信用保證機構、業務委外機構、受託人之共同行銷或交互運用客戶資料之公司、受託人合作推廣之單位、依法有調查權機關或金融監理機關、其他與受託人有合作、委任等關係之人。

4、 方式：以自動化機器或其他非自動化之利用方式。

(四)依據個資法第三條規定，委託人就受託人保有委託人之個人資料得行使下列權利：

1、 得向受託人查詢、請求閱覽或請求製給複製本，而受託人依法得酌收必要成本費用。

2、 得向受託人請求補充或更正，惟依法委託人應為適當之釋明。

3、 得向受託人請求停止蒐集、處理或利用及請求刪除，惟依法受託人因執行業務所必須者，得不依委託人請求為之。

(五)、委託人得自由選擇是否提供相關個人資料，惟委託人若拒絕提供相關個人資料，受託人將無法進行必要之審核及處理作業，致無法提供委託人相關服務。

二、委託人瞭解並同意受託人於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於

本契約之特定目的範圍內，得將委託人所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、委託人負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予受託人依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

三、委託人承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向受託人提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

第二十三條　婉拒開戶、暫停或停止業務關係及關戶與帳務調整

受託人得要求委託人（包括委託人之法定代理人、監護人、輔助人、被授權人、代表人等）提供開戶程序及後續審查程序所當相關資料及必要之說明，如受託人合理認定委託人有下列情況之一，委託人同意受託人得隨時婉拒開戶或暫時停止、終止本契約或委託人之各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結之狀態），並調整帳務或逕行關戶：

一、委託人經法院、檢察署、司法警察機關或其他有權機關通報為警示帳戶；或其他經主管機關或受託人認定為疑似不法或異常交易者。

二、委託人及負責人、代表人、有權簽章人、董事或相當於前述高階管理人員之人及其主要股東與實質受益人，涉及我國政府、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動或重大案件涉案人、媒體報導涉及違法案件等）。

三、委託人不配合受託人之認識客戶與定期/不定期審查程序，或拒絕說明、提供必要之資料與說明（包括但不限於代表人、代理人與實質受益人等資訊），或受託人依前述審查程序，認委託人提供之文件或審查之結果有疑義者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人或媒體報導涉及違法案件等）。

四、委託人不願配合說明或無法充分說明各項業務關係與交易之性質、目的或資金來源等，或受託人經委託人說明後遭受託人認定有異常或洗錢疑慮者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉及違法案件等）。

五、於受託人依委託人立約時或更新時所提供之聯絡資訊（包括但不限於電話、電子郵件或地址等），通知委託人辦理或配合審查程序時，無法與委託人取得聯繫，致受託人無法完成定期或不定期審查程序者。

六、委託人辦理各項交易之相關對象、代理人、匯款或受款帳戶持有人、銀行及其所在地，涉及我國政府、外國政府、國際洗錢防制組織認定或追查之制裁對象、恐怖分子或團體，或受託人認定之高風險對象者（包括但不限於懷疑涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、重大案件涉案人、或媒體報導涉重大案件涉案人、及違法案件等）。

七、委託人辦理各項交易，經受託人認定有違反我國、國際洗錢防制組織或外國政府之防制洗錢或打擊資恐相關規範或受託人洗錢防制或打擊資恐政策等相關規定之情事，或有違反上開任一規範之虞者。

第二十三條之一　免責約定

如有前條情事發生時，委託人同意受託人得依法令（包括但不限於「洗錢防制法」、「資恐防制法」、「金融機構防制洗錢辦法」、「銀行業及其他經金融監督管理委員會指定之金融機構防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度實施辦法」、「中華民國信託業商業同業公會信託業防制洗錢及打擊資恐注意事項範本」及「存款帳戶及其疑似不法或顯屬異常交易管理辦法」等相關規定）、本契約條款或受託人規範婉拒開戶或暫時停止、終止本契約或各項業務與相關交易（包含設定帳戶為止付或凍結），並調整帳務或逕行關戶。若委託人因此發生任何損失、損害或其他不利益，均應由委託人自行承擔，受託人不負賠償或補償之責。

若委託人未完全履行本條約定、未即時說明或提供相關資料，或未取得第三人同意無法提供相關資料，而造成交易延遲、失敗、終止、取消、款項或資產遭凍結、止

付時，委託人應自行負責。若因此發生額外費用時，委託人同意受託人得自委託人設立於受託人之任一存款帳戶中逕行扣取；如致受託人因此受有損害者，委託人應負責補償或賠償責任。

第二十三條之二　個資同意

委託人同意受託人於履行防制洗錢或打擊資恐相關法令義務之特定目的範圍內，得蒐集、處理、利用或國際傳輸委託人之個人資料及各項業務交易相關資料。如委託人提供第三人之個人資料（包括但不限於負責人、代表人、實質受益人或受款人）時，委託人應自行使該第三人知悉並同意前述事項。

第二十四條　簽樣留存及通知事項

一、甲、乙方應將其基本資料與往來簽章樣式留存於兩方處，以作為本契約一切往來之依據，如有變更時應儘速通知兩方並辦理變更事宜，如因甲、乙方怠於完成變更手續而致受損害時，概由甲、乙方自負其責。

二、甲、乙方之住所如有變更，應即以書面通知兩方，如怠於通知，甲、乙方均同意，兩方將有關文書向本契約所載或兩方知悉之最後住所寄發後，經通常之郵遞期間，即視為送達。

第二十五條　適用法令及管轄法院

一、本契約適用中華民國法律，如因本契約涉訟時，甲、乙、丙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

二、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法令及國內外金融慣例，由甲、乙、丙方本誠信原則另行協議之。

第二十六條　契約及附件之效力範圍

一、信託存續期間，本契約之權利義務對於甲、乙、丙方任一方之繼受人、受贈人或受讓人等均具法律效力。

二、甲、乙雙方就附件之合建契約中自行約定有關受託人應配合履行之信託事項，

倘未於本契約兩方受託事項約定載明者，甲、乙雙方之權利義務應自行釐清，兩方不受其約束並得拒絕辦理之。甲、乙雙方應於達成協議並經兩方同意載明於條款中始生效力或由甲、乙雙方共同以書面方式指示丙方辦理。

三、本契約之附件及修訂、增補條款以及其他指示、協議、確認、同意等文書，均為本契約之一部分，與本契約之約定具有同一效力。

第二十七條　其他約定事項

本專案全體甲、乙雙方同意，信託存續期間內任一甲方為個人財產規劃或辦理融資轉貸作業，須將其信託財產暫時塗銷信託登記時，得由乙方及提出需求之甲方共同出具書面指示辦理部份塗銷，前述行為完竣後，應將塗銷信託之不動產即刻回復信託登記予丙方，如有不能回復之情事致本專案無法進行者，辦理前述行為之甲方及乙方應對其他委託人負賠償責任。

第二十八條　條款標題

本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

第二十九條　契約份數

本契約書正本五份，甲方(計兩人)、乙方、丙方及丁方各執正本乙份為憑。**全體立約人同意本契約騎縫章以丙方之打洞式騎縫章樣式為代表，其餘立約人不得因未留騎縫章，拒絕承認本契約之效力。**

第三十條　合理審閱期間

立約人特此聲明，已於合理期間審閱本契約全部條款內容，且充分了解上述各款之權利、義務，並願遵循本契約之規定。

附件：合建契約書影本(與本契約分別存放)

(接簽署頁)

附錄十三、 綠建築及低碳建築計畫

綠建築計畫說明

銀級綠建築

本案綠建築規劃，是依基地現況、周邊環境氣候與未來使用者需求，結合建築設計、景觀規劃、建築材料與設備等，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，進而達到兼具生態、節能、減廢、健康等性能銀級綠建築。

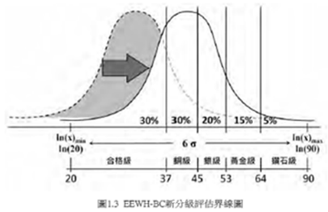


圖1.3 EEWH-BC新分級評估界線圖

綠建築標章
GREEN BUILDING

綠建築等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
中央空調型廠房	37 < Ts≦50	50 < Ts≦58	58 < Ts≦66	66 < Ts≦78	78 < Ts
分級評估歸屬級別	□	□	■	□	□

綠化量指標

1. 喬木樹種2種以上，共計大喬6株、小喬33株。
2. 喬木樹種採原生、誘鳥誘蝶。
3. 樹距4M以上、樹穴4㎡。
4. 深度對照表：

植栽種類		覆土深度	
		屋頂、陽台	其他
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區(喬木間距 3.5m)	>1.0m	>1.0m
喬木	闊葉大喬		
	小喬木	>0.7m	
	棕櫚類		
灌木(每㎡種植>2 株)		>0.4m	>0.5m
多年生藤蔓			
草花花圃		>0.1m	>0.3m

綠建築指標得分表

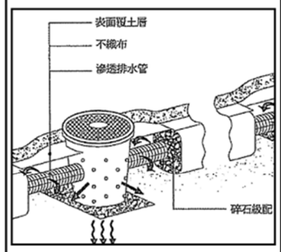
指標項目		得分	備註
綠化量		9.90	1.採原生種常綠闊葉大喬木，每株喬木植栽槽面積大於4㎡。 2.喬木結合灌木與草花，形成複層植栽景觀環境。
基地保水		0.00	以一般傳統保水設計為主，並依據鑽探報告之土壤類別，選擇最適當之保水手法，提升基地保水能力。
日常節能（必要指標）	外殼	3.45	1.加強遮陽與通風窗的設計。 2.屋頂Uar<0.80、外牆Uaw<0.80、玻璃Rvi<0.20。
	空調	12.06	1.採一級能效或同等級高效率空調設備，EAC≦0.60。
	照明	8.00	1.全區各棟皆採用高效率燈具，並以迴路控制以節約用電。 2.梯廳配合紅外線感應器控制以節省能源。
綠色交通		2.70	1.規劃電動車充電車位。 2.規劃自行車停車場。 3.設置租借自行車。
再生能源		---	
建築CO2減量		2.25	1.所有隔間牆均採用輕隔間設計。 2.給排水衛生管路(含雨水管)，大部分採用明管或管道間設計。 3.所有機房均留設充足的搬運路徑及維修空間。 4.採用高爐水泥以節約水泥用量並提升強度與耐久性。 5.屋頂載重設施下方設置墩座避免更換設備時破壞防水層。
營建廢棄物減量		1.35	1.減少非必要之開挖量，以降低棄土運量。 2.落實粒狀汙染物質之相關防治措施。
水資源		5.00	1.所有馬桶均採用具金級省水標章之兩段式馬桶。 2.採用感應式小便斗沖水器及感應式水栓。 3.設置雨水回收系統，回收水可用於地面層之植栽澆灌及戶外沖洗清潔使用。
污水垃圾		1.80	1.專用垃圾集中空間，且有充足搬運動線與專用車位。 2.空間進行綠化或美化。 3.設置具體執行資源垃圾分類回收系統。 4.採用密閉式垃圾子車，防止動物咬食。 5.規劃垃圾冷藏設施，減少廢棄物異味。
室內空氣品質	CO偵測	1.50	1.地下室停車場設置CO濃度監測。
	CO2偵測		
音環境		4.00	1.門窗氣密等級2以上，減少上課時外部噪音干擾。
光環境		2.85	1.玻璃建光透過率於0.30~0.60之間，可於白天減少照明使用有效節能。 2.基地採光境良好，規劃上注意引進自然光與通風增加室內舒適程度。
通風換氣環境		5.00	1.規劃機械通風，引入外氣新鮮空氣。
室內建材		3.25	1.建材以健康綠建材為主，並避免過度裝修。
創新技術			
得分合計		63.11	分數介於銀級58~66之間，符合銀級綠建築標準。

基地保水指標

依土壤特性選用效益較高之保水設施。(以土壤值10^{-5}檢討)

保水設計	說明	面積/長度/數量	單位	保水數值
Q1	原土層覆土量	100	㎡	86.40
Q2	透水鋪面	100	㎡	44.45
Q3	人工地盤覆土量	100	㎡	3.00
Q4	滲透空地或滲透景觀池	100	㎡/m3	136.40
Q5	蓄水式框架	100	㎡/m3	166.40
Q6	滲透排水管	100	m	553.28
Q7	滲透陰井	10	個	26.07

保水設施示意(實際依鑽探報告結果規劃)

滲透排水管	蓄水式框架	滲透陰井
		

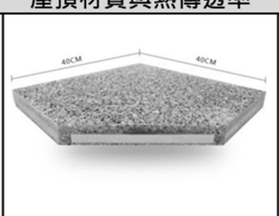
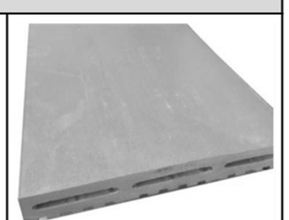
日常節能指標

一、玻璃規格

1.厚度:≧10mm。
2可見光反射率：<0.20。

二、外殼材質

1.Uar<0.80
2.屋頂建議材質(實際施作材質依現場調整)

屋頂材質與熱傳透率		
		
>3.5cmPS板	PS隔熱磚	中空隔熱磚

三、日常節能數值

1.外殼節能EEV：0.345>0.20。
2.空調節能EAC：0.60<0.90。
3.照明節能 EL：0.50≦<1.00。



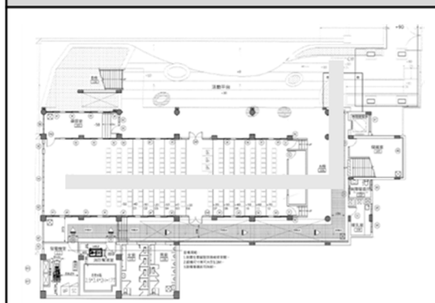
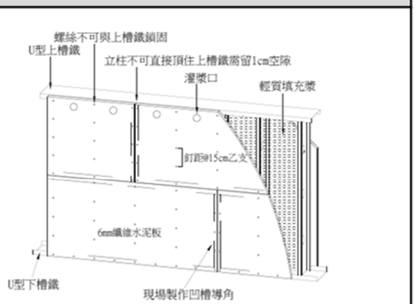
綠色交通指標

1.設有電動汽車或電動摩托車專用停車場者與加電站。
2.自行車租用站。
3. 設置自行車停車場並有足夠自行車位。

電動車充電樁示意圖	自行車架
	

二氧化碳減量指標

1.機電空間有合理維修空間且更換設施可由空間出入口將設備搬出，並有合理運輸動線。
2. 戶內隔間採用輕隔間牆。
3. 混凝土添加爐石。
4. 100%採用4000psi以上混凝土。

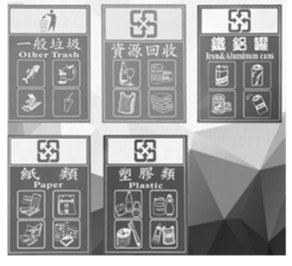
合理維修與運輸動線示意圖	輕隔間牆
	

廢棄物減量指標

表5-1 空氣污染防治措施α3統計表

防治措施	措施內容	防制效率α4	有無	得分
1、清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石有關機具之清洗措施	0.10	V	
2、污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施	0.15	V	
3、車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	V	
4、灑水噴霧	工地車行路面	0.03	V	
	堆料棄土區傾卸作業	0.03	V	
	裸露地面	0.03	V	
5、防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑0.5mm，網距3mm為基準	0.08	V	
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	V	
6、防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m以上之圍籬	0.08	V	
7、防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05		
8、其他措施	指非上述其他防塵措施	認定值		
總得分		0.63		



密閉式垃圾子車	資源回收系統	資源回收子車/垃圾子車
		

水資源指標

1. 所有馬桶：具金級省水標章兩段式馬桶。(大號沖水量6L/小號沖水量3L)
2. 公共區域：具省水標章感應式小便斗。
3. 公共區域：具省水標章感應式水龍頭。
4. 雨水回收設施規劃：

a. 設置晴雨感知控制噴灌設施。
b. 設置雨水回收池>27.84。
c. 雨水回收池與滯洪池應分開設置。

省水標章	晴雨感知器
	

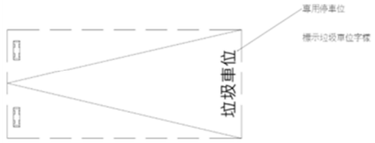
音、光、通風、建材環境指標

1. 門窗厚度>10mm,氣密等級2以上。
2. 可見光透過率0.3~0.6之間。
3. 採自然採光、機械通風設計。
4. 教室照明採LED燈具。
5. 減少室內板材裝修程度。
6. 綠建材採用率>60%。



汙水垃圾改善指標

1. 垃圾暫存空間、垃圾車專用車位。
2. 密閉式垃圾子車。
3. 垃圾空間綠化或美化。
4. 資源回收分類類別3種以上。
5. 空間應有可管制出入口。
6. 設置垃圾冷藏設施。



低碳建築計畫說明

第三級低碳建築

一、建築物減碳評估檢討說明

本案針對建築物新建工程資材、營造施工、建築使用、修繕更新與拆除廢棄等建築生命週期的五階段與垃圾減量、綠化減碳等進行碳足跡檢討，並依材料選用、構築方式、設計規劃等手法所能減少之碳排量作為減碳效益之評估。

(一)建築物基本資料

1. 建築物為廠房。
2. 地上10層、地下3層。
3. 地上層樓地板面積(AFu)為9363.31㎡、地下部分樓地板面積(AFb)4119.12㎡。

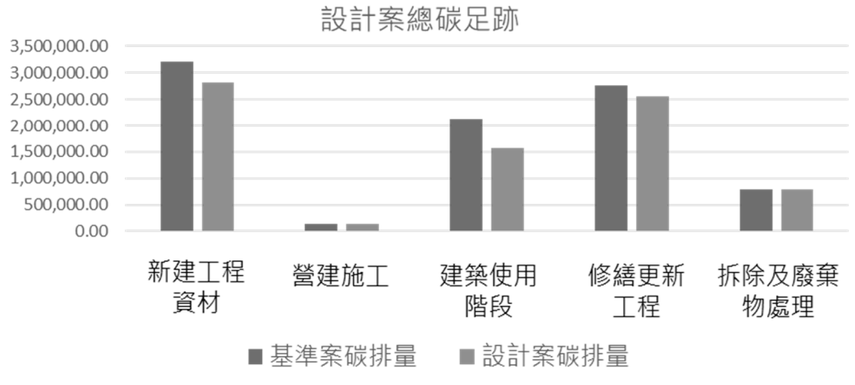
(二)生命週期碳足跡與減碳效益檢討內容概述

1. 生命週期碳足跡檢討項目，總碳足跡(TCF’)：

(1) 新建工程資材之總碳排(CFm)。
(2) 營建施工之總碳排(CFc)。
(3) 建築使用階段耗能碳排(CFeu)。
(4) 修繕更新工程資材(CFrm)。
(5) 拆除及廢棄物處理之總碳排(CFdw)。
(6) 垃圾減量與綠化減碳量(CFo)

TCF’ =CFm+CFc+CFeu+CFrm+CFdw+CFo

基準案總碳足跡(TCF’)=9,032,808.28kgCO2e



二、減碳效益說明

生命週期減碳手法說明 ：

1. 採具再生性之建材高爐水泥減少建築材料的使用。
2. 外牆考慮採用塗料外牆替代一般磁磚外牆。
3. 內隔間牆採8~10cm輕質灌漿隔間牆取代1/2B磚造隔間牆。
4. 室內樓板採石材地坪取代磁磚地坪。
5. 屋頂外裝以泡沫混凝土+PU取代五腳磚油毛氈屋面。
6. 住宅內照明採高效率燈具、高效率LED光源之節能設計。
7. 電視、電冰箱、洗衣機等耗電較高家電皆採有節能標章之電器設備。
8. 全案馬桶與公共水栓皆採兩段式省水馬桶、感應式水栓。
9. 內隔間牆、室內樓板與屋頂外裝於新建工程、營建施工及修繕更新皆有減碳效益，共計減碳575,751.20kgCO2e、減碳效益為6.39%。
10. 照明與家電節能部分於建築使用階段能有效減碳，共計減碳492,830.02 kgCO2e、減碳效益為5.45%。
11. 馬桶與公共水栓於建築使用階段能有效減碳，共計減碳61,332.77 kgCO2e、減碳效益為0.68%。
12. 本案設計碳排量TCF=7,902,894.29 kgCO2e。

基準案排碳量TCF’ = 9,032,808.28kgCO2e

本案設計排碳量TCF= 7,902,894.29kgCO2e

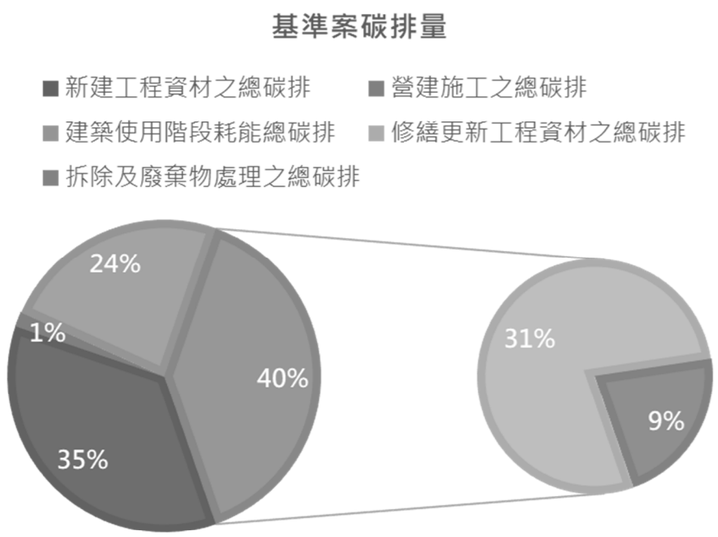
減碳效益=1- 7,902,894.29 /9,032,808.28=1-0.8849=11.51%

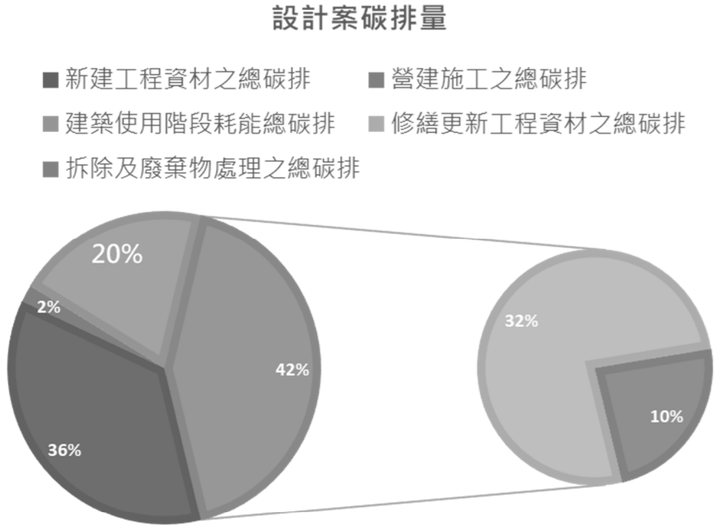
建築基本資料表

層數、面積與設計係數								
序號	係數	取值		序號	係數	取值		
1	地上層總樓地板面積(AFu)	9363.31	㎡	11	模版面積係數，無單位(mi)	4.2		
2	地下部分單層開挖面積(AFb)	1373.04	㎡	12	主構造模版減量係數(D1)	0		
3	地上樓層數(S)	10	層	13	外牆構造模版減量係數(D2)	0		
4	地下樓層數(Sb)	3	層	14	內隔間構造模版減量係數(D3)	0.2		
5	建築樓高(Bh)	49.30	m	15	建築生命週期標準(LC)	60	年	
6	外周長度(SL)	122.40	m	16	省水馬桶使用比例(r1)	1		
7	不可開窗之共同壁長度(WL)	0	m	17	省水水栓使用比例(r2)	1		
8	單層平均樓地板面積(fa)	937.19	㎡	18	總用水量(Qw)	6035.76	m^3/yr	
9	構造係數(W)	1.0		19	再生水供水量(Qrw)	0	m^3/yr	
10	設計地震力係數(Z)	0.12						

建築基本資料表

建築名稱	新北市新莊區安泰段736地號及738地號等2筆土地廠房新建案					建築面積	958.09㎡
基地面積	2151.69㎡	總樓地板面積AF		13840.81㎡			
建築類型	廠房類	法定建蔽率	60%	戶數	35戶	樓層數	地上10層
構造類型	---	法定容積率	346.96%				地下3層
係數	工程分項			基準案碳排量(KgCO2e)		設計案碳排量(KgCO2e)	
新建工程資材之總碳排(CFm)	基礎假設工程資材總碳排(CFfw)			287,215.80		259,855.60	
	建築軀體工程資材總碳排(CFb)			2,013,970.30		1,654,520.50	
	設備工程資材總碳排(CFe)			908,750.60		908,750.60	
	建築室內裝修資材總碳排(CFin)			62,256.00		62,256.00	
營建施工之總碳排(CFc)	新建工程施工碳排			72,664.30		72,664.30	
	修繕更新施工碳排(CFc2)			126,221.70		131,972.60	
建築使用階段耗能總碳排(CFeu)	空調耗能碳排量CFa			1,271,692.80		508,677.10	
	照明耗能碳排量CFl			79,480.80		15,896.20	
	其他電器耗能碳排量CFel			476,884.80		47,688.50	
	給污水耗能碳排量CFwt			175,321.90		113,959.30	
	輸送設備耗能碳排量CFtr			132,276.50		132,276.50	
	加熱設備耗能碳排量CFg			0.0		0.0	
修繕更新工程資材之總碳排(CFrm)	鷹架工程資材碳排			1,012.40		1,012.40	
	外牆外裝工程資材碳排			25,982.00		24,401.20	
	外窗工程資材碳排			0.0		0.0	
	內隔間牆工程資材碳排			323,245.90		146,490.40	
	地板內裝工程資材碳排			108,534.10		81,112.70	
	屋頂外裝工程資材碳排			73,836.80		57,817.80	
	建築室內裝修資材碳排			124,511.90		124,511.90	
	空調工程資材碳排			1,356,596.30		1,356,596.30	
	電氣設備工程資材碳排(			372,663.20		372,663.20	
	給排水設備工程資材碳排			258,823.50		258,823.50	
	消防設備工程資材碳排			84,835.00		84,835.00	
	輸送設備工程資材碳排			111,947.10		111,947.10	
拆除及廢棄物處理之總碳排(CFdw)	拆除工程總碳排			56,379.00		57,573.00	
	廢棄物處理總碳排			1,073,787.30		1,096,527.70	
設計案總碳足跡（TCF）	新建工程資材之總碳排(CFm)			3,272,192.70		2,885,382.60	
	營建施工之總碳排(CFc)			198,886.00		204,636.8	
	建築使用階段耗能總碳排(CFeu)			2,135,656.80		818.497.50	
	修繕更新工程資材之總碳排(CFrm)			2,841,988.1		2,620,211.40	
	拆除及廢棄物處理之總碳排(CFdw)			1,130,166.3		1,154,100.70	
總計				9,578,889.89		7,682,829.12	
減碳百分比 DCF				11.53%			





分級認證等級（小數點後 1 位）	等級	減碳率 CFR 間距				
	□ 1+ 級	20 %	<	CFR		
	□ 1 級	16 %	<	CFR	≦	20 %
	□ 2 級	12 %	<	CFR	≦	16 %
	■ 3 級	8 %	<	CFR	≦	12 %
	□ 4 級	3 %	<	CFR	≦	8 %
	□ 5 級	-10 %	<	CFR	≦	3 %
	□ 6 級	-20 %	<	CFR	≦	-10 %
	□ 7 級			CFR	≦	-20 %

附錄十四、　新莊區公所相關函文

立源建設股份有限公司　函

地　　址：新北市林口區中山路 81 巷 1 號
聯絡方式：0978-853-603 蔡安期

受文者：新莊區公所

發文日期：114 年 6 月 17 日
發文案號：欣字第 1140617001 號

主旨：有關 貴所函覆新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地鄰接中正路無人行道，盼請釐清有無人行道並惠請 貴所同意公有人行道由本公司規劃認養及促進當地市容美化，詳說明，敬請查照見覆。

說明：

一、依貴所114年5月6日新北莊工字第1142338184號函辦理。

二、上揭來函指出本案土地鄰接中正路無人行道，經查 貴所113年9月10於本案「擬定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」第1次都市更新專案小組會議記錄：提出之書面意見，有敘明本案中正路側有貴所維管之人行道。(詳 附件一)

三、另有關本案「擬定……計畫案」第2次都市更新專案小組會議記錄：委員提出之規劃設計意見，需請實施者洽區公所確認是否同意施作，並取得相關函文佐證。(詳 附件二)

四、綜上本公司將依來函第二點說明於建造建築執照加註應辦理人行道認養，期盼 貴所維管的人行道能函覆同意本公司規劃配置及辦理後續認養程序。(詳 附件三)

五、檢附

附件一：擬定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」第1次都市更新專案小組會議記錄部分影本

附件二：擬定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」第2次都市更新專案小組會議記錄部分影本

附件三：人行道認養位置圖、地上一層配置圖、人行道認養範圍平面圖

正本：新莊區公所

立源建設股份有限公司

于 欣 立

附件一

「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」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：民國 113 年 9 月 10 日(星期二) 下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：孫委員振義　　紀錄：黎品辰

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、相關單位意見：

一、財團法人臺灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(銀級)原則符合審議規定。

(二)低碳建築標示(第三級)：

1. 本案應取得低碳建築標示第三級，建議本案在取得建築執照時，可同步申請候選低碳建築證書評定，確保相關設計可達到第 3 級要求後，後續在取得使用執照後，申請低碳建築標示才不會有評定結果達不到 3 級，但建築物已建造完成導致無法提升等級之狀況發生。
2. 本案低碳建築計劃仍採用低碳建築聯盟所核發之銅級低碳建築標章進行規劃，建議本案可參考 112 年 9 月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版相關低碳設計建議，改以內政部候選低碳建築證書第三級進行規劃。
3. 本案為地下 3 層，地上 10 層鋼筋混凝土造建築物，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據，並可依照評估手冊初步計算等級落點。

二、新北市政府交通局(書面意見)：

(一)本案共設有廠房 30 戶、銀行機構 1 戶，請再檢視裝卸車位、員工

1

113.9.10

討，卻又於檢討內容中表示應設置3部裝卸車位，爰旨案是否須依上開規定檢討請釐清。

九、新北市新莊區公所(書面意見):

有關旨案提請討論事項六，本案臨建築線2側基地外之公有人行道、變電箱、機車停車位之調整經查調福營路側無本所維管之人行道，另查中正路側，電箱及停車格設置位置皆非屬本所維管之道路範圍，至於本所維管之人行道範圍如下圖紅色方框位置:



十、新北市政府都市更新處：

(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。

(二)事業計畫書：

1. 都市計畫法新北市施行細則應檢討最新版本。
2. 第綜-2、綜-3頁，修正頁次有誤，請修正。

「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」

第2次都市更新及都市設計審議專案小組

壹、開會時間：民國114年2月24日(星期一) 上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：孫委員振義 **紀錄：**

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、 相關單位意見：

一、本府工務局(書面意見)：

(一)臨接中正路計畫道路側原現有巷範圍內是否開挖地下室請釐清。

(二)建築面積如何計算，請於1層平面圖上色區分範圍。

(三)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第16、164條件建築物高度相關檢討。

(四)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第14章工廠類建築物專章檢討。

(五)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。

(六)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。

(七)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第117、118、119條特定建築物檢討。

(八)請補建築技術規則建築設計施工編第6章防空避難設備檢討。

(九)地下室停車空間請補標示車道寬度及停等空間尺寸，並補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(十)設置裝飾柱部分請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。

附件二

12-30頁檢討實際栽植灌木草花地被綠覆面積，惟請補充說明綠能設置規模。

2. 4樓A2戶陽台種植樹木作垂直綠化，請實施者調整陽台空間，並退縮5樓樓板，留設樹木生長空間。
3. 更新單元範圍基地西側種植櫸木，惟緊靠鄰地大樓，考量日照不足之條件，請實施者調整為耐陰喬木。

(七)與鄰地開放空間串聯關係：

1. 依前次會議紀錄：「本案為單一地主且申請都更容積獎勵、增額容積、容積移轉等，應增加都更公益性，請實施者評估臨中正路側建築是否可再退縮以銜接鄰地廣場空間，並調整喬木於外部空間種植，以增加本案外部公益性。」

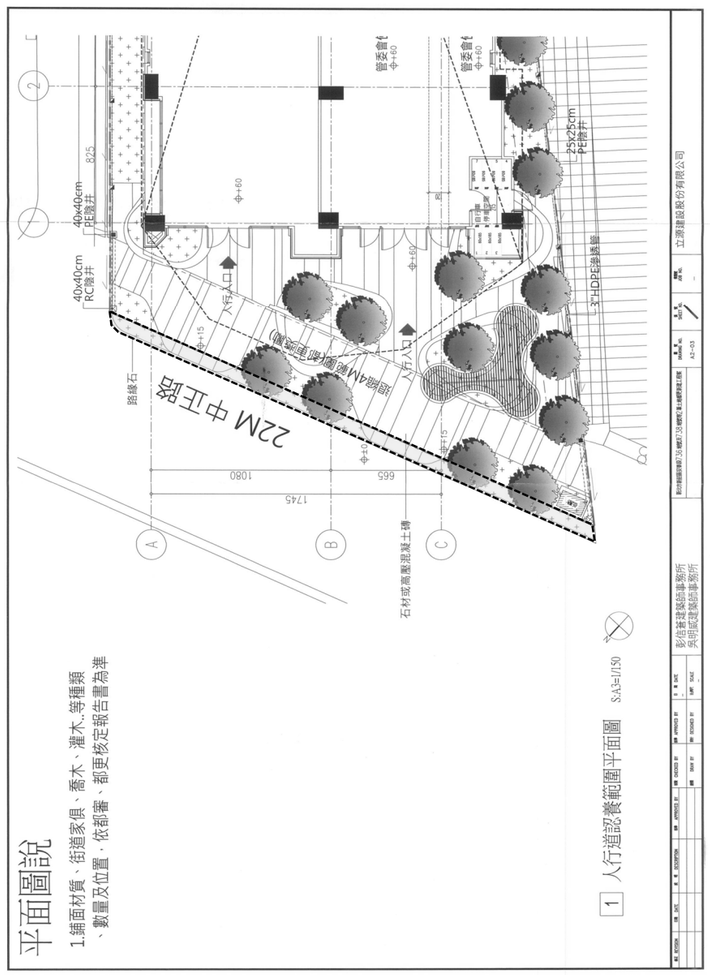
(1)經實施者簡報第35頁說明：「宥於本案基地形狀及後側裝卸車位內化處理，臨中正路側建物量體較難再向內退縮。故本案以調整植栽位置方式，提升北側人行空間之可見度，串聯鄰地人行動線及活動空間。」，考量本次規劃已優於前次，專案小組原則同意。

(2)惟請實施者標示串聯鄰地之人行動線，並移除北側截角喬木，確保鄰地車道視野通透性。

2. 依實施者簡報第29頁，中正路側併同規劃建築線外公有人行道，請實施者洽區公所確認是否同意施作，並應取得相關函文佐證。

(八)車道與車位規劃：

1. 經實施者會上簡報第39頁，本案法定車位之30%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，並預留管線及相關機房空間，請實施者於計畫書內補充說明後，專案小組原則同意。



正本

檔　　號：
保存年限：

新北市新莊區公所　函

地址：242008新北市新莊區中正路176號
承辦人：張皓詠
電話：(02)29929891 分機6116
傳真：(02)22762044
電子信箱：AT8467@ntpc.gov.tw

244
新北市林口區中山路81巷1號
受文者：立源建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月23日
發文字號：新北莊工字第1142346028號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢本區安泰段736地號等2筆土地鄰接中正路人行道一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司114年6月17日欣字第1140617001號函及依據本府工務局101年2月24日北工養字第1013077447號函辦理。

二、旨案本所前已於114年5月6日新北莊工字第1142338184號函復(諒達)，倘建造建築執照無加註應辦理人行道認養，則本案無須辦理。

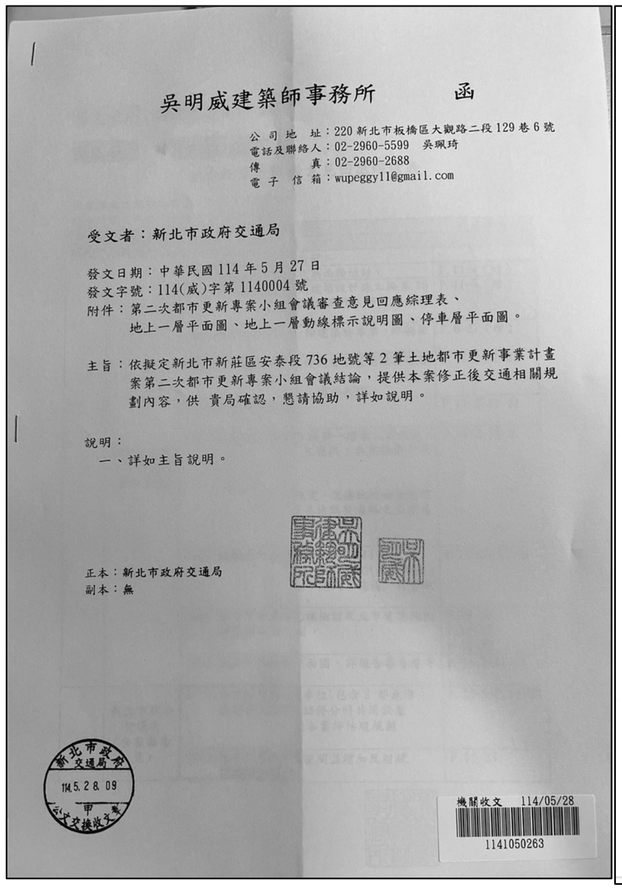
三、至本所查驗無損害公共設施之人行道復舊方式，本府工務局業以上開號函示（略以）：「本市轄內人行道鋪磚規格及樣式不一，造成本市人行道樣貌紊亂，為改善此情形，本局規劃人行道以硬底工法上鋪30*30*6公分高壓混凝土磚為本市標準尺寸及樣式，另鋪面磚配色可視各區域人文景觀搭配採用單一色系紅磚色、單一色系灰色、紅磚色及灰色交錯以及深淺灰色交錯等方式」，故有關本市轄區內人行道鋪面復舊請依上開原則辦理。

正本：立源建設股份有限公司
副本：

區長朱思戎

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄十五、 有關交通規劃交通局意見相關函文



吳明威建築師事務所　　函

公 司 地　址：220 新北市板橋區大觀路二段 129 巷 6 號
電話及聯絡人：02-2960-5599　吳珮琦
傳　　真：02-2960-2688
電 子 信 箱：wupeggy11@gmail.com

受文者：新北市政府交通局

發文日期：中華民國 114 年 5 月 27 日
發文字號：114(威)字第 1140004 號
附件：第二次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表、
地上一層平面圖、地上一層動線標示說明圖、停車層平面圖。

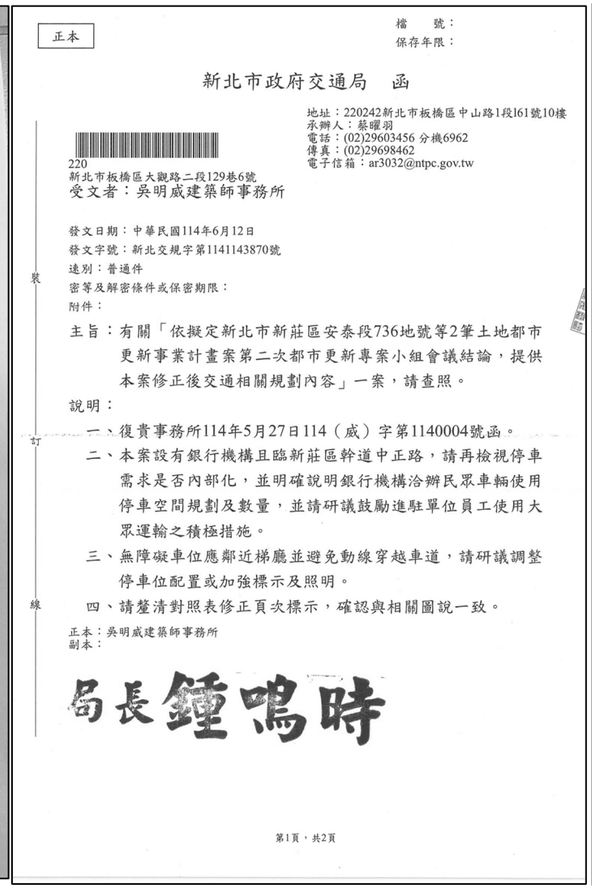
主旨：依擬定新北市新莊區安泰段 736 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案第二次都市更新專案小組會議結論，提供本案修正後交通相關規劃內容，供 貴局確認，懇請協助，詳如說明。

說明：
一、詳如主旨說明。

正本：新北市政府交通局
副本：無

新北市政府交通局 收文章 114.5.28 09 甲

機關收文 114/05/28
1141050263



正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局　函

220
新北市板橋區大觀路二段129巷6號
受文者：吳明威建築師事務所

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：蔡曜羽
電話：(02)29603456 分機6962
傳真：(02)29698462
電子信箱：ar3032@ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國114年6月12日
發文字號：新北交規字第1141143870號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

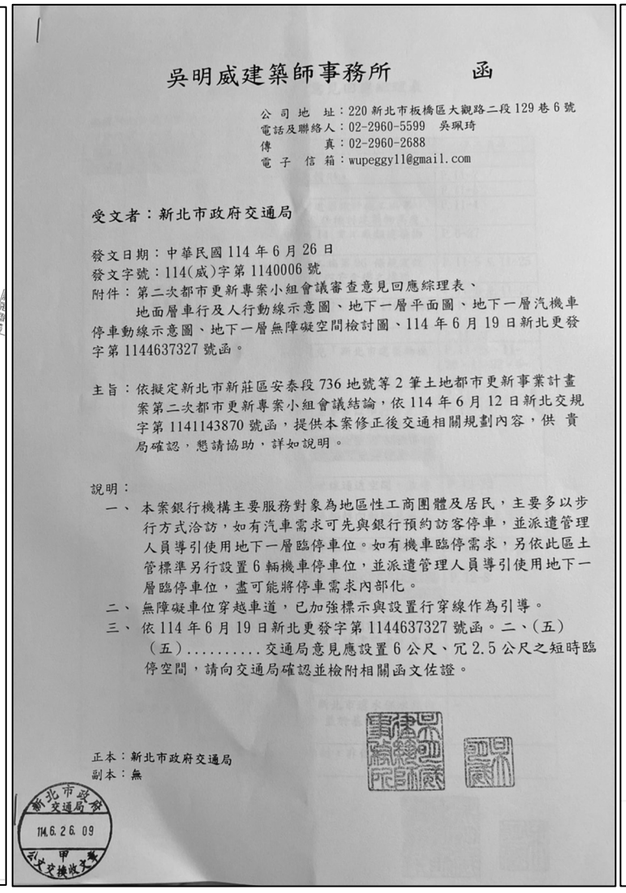
主旨：有關「依擬定新北市新莊區安泰段736地號等2筆土地都市更新事業計畫案第二次都市更新專案小組會議結論，提供本案修正後交通相關規劃內容」一案，請查照。

說明：
一、復貴事務所114年5月27日114（威）字第1140004號函。
二、本案設有銀行機構且臨新莊區幹道中正路，請再檢視停車需求是否內部化，並明確說明銀行機構洽辦民眾車輛使用停車空間規劃及數量，並請研議鼓勵進駐單位員工使用大眾運輸之積極措施。
三、無障礙車位應鄰近梯廳並避免動線穿越車道，請研議調整停車位配置或加強標示及照明。
四、請釐清對照表修正頁次標示，確認與相關圖說一致。

正本：吳明威建築師事務所
副本：

局長鍾鳴時

第1頁，共2頁



吳明威建築師事務所　　函

公 司 地　址：220 新北市板橋區大觀路二段 129 巷 6 號
電話及聯絡人：02-2960-5599　吳珮琦
傳　　真：02-2960-2688
電 子 信 箱：wupeggy11@gmail.com

受文者：新北市政府交通局

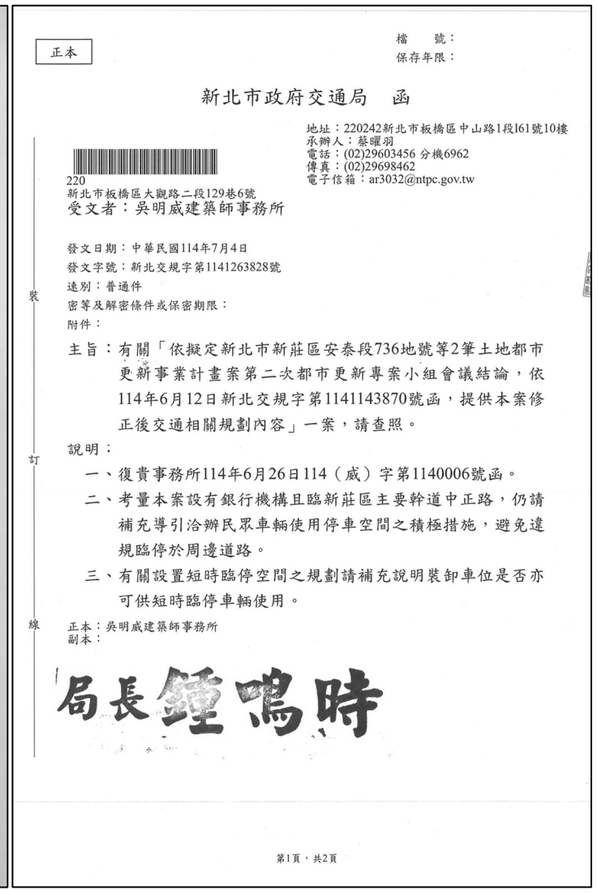
發文日期：中華民國 114 年 6 月 26 日
發文字號：114(威)字第 1140006 號
附件：第二次都市更新專案小組會議審查意見回應綜理表、
地面層車行及人行動線示意圖、地下一層平面圖、地下一層汽機車停車動線示意圖、地下一層無障礙空間檢討圖、114 年 6 月 19 日新北更發字第 1144637327 號函。

主旨：依擬定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第二次都市更新專案小組會議結論，依 114 年 6 月 12 日新北交規字第 1141143870 號函，提供本案修正後交通相關規劃內容，供 貴局確認，懇請協助，詳如說明。

說明：
一、 本案銀行機構主要服務對象為地區性工商團體及居民，主要多以步行方式洽訪，如有汽車需求可先與銀行預約訪客停車，並派遣管理人員導引使用地下一層臨停車位。如有機車臨停需求，另依此區土管標準另行設置 6 輛機車停車位，並派遣管理人員導引使用地下一層臨停車位，盡可能將停車需求內部化。
二、 無障礙車位穿越車道，已加強標示與設置行穿線作為引導。
三、 依 114 年 6 月 19 日新北更發字第 1144637327 號函。二、(五)(五)..... 交通局意見應設置 6 公尺、冗 2.5 公尺之短時臨停空間，請向交通局確認並檢附相關函文佐證。

正本：新北市政府交通局
副本：無

新北市政府 交通局收文 114.6.26 09 甲



正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局　函

220
新北市板橋區大觀路二段129巷6號
受文者：吳明威建築師事務所

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：蔡曜羽
電話：(02)29603456 分機6962
傳真：(02)29698462
電子信箱：ar3032@ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國114年7月4日
發文字號：新北交規字第1141263828號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「依擬定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第二次都市更新專案小組會議結論，依114年6月12日新北交規字第1141143870號函，提供本案修正後交通相關規劃內容」一案，請查照。

說明：
一、復貴事務所114年6月26日114（威）字第1140006號函。
二、考量本案設有銀行機構且臨新莊區主要幹道中正路，仍請補充導引洽辦民眾車輛使用停車空間之積極措施，避免違規臨停於周邊道路。
三、有關設置短時臨停空間之規劃請補充說明裝卸車位是否亦可供短時臨停車輛使用。

正本：吳明威建築師事務所
副本：

局長鍾鳴時

第1頁，共2頁

吳明威建築師事務所　　函

公 司 地　址：220 新北市板橋區大觀路二段 129 巷 6 號
電話及聯絡人：02-2960-5599　吳珮琦
傳　　真：02-2960-2688
電 子 信 箱：wupeggy11@gmail.com

受文者：新北市政府交通局

發文日期：中華民國 114 年 07 月 11 日
發文字號：114(威)字第 1140007 號
附件：地面層車行及人行動線示意圖、114 年 6 月 19 日新北更發字第 1144637327 號函。

主旨：依擬定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第二次都市更新專案小組會議結論，依 114 年 07 月 04 日新北交規字第 1141263828 號函，提供本案修正後交通相關規劃內容，供 貴局確認，懇請協助，詳如說明。

說明：

一、 擬於中正路設置臨停車指引告示牌，並於福營路路口處，派遣管理人員引導臨時停車至地下一層的機車臨停車位停放，並請未來進駐銀行於文宣上加以宣導，避免違規臨停之情況。。

二、 短時臨停空間不足或裝卸車位無使用狀況時，將由管理人員引導車輛停放於裝卸車位。。

三、 依 114 年 6 月 19 日新北更發字第 1144637327 號函。二、(五)(五).....交通局意見應設置 6 公尺、冗 2.5 公尺之短時臨停空間，請向交通局確認並檢附相關函文佐證。

正本：新北市政府交通局
副本：無

新北市政府交通局 114.7.11.15 甲 公文交換收文章

抄本

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：蔡曜羽
電話：(02)29603456 分機6962
傳真：(02)29698462
電子信箱：ar3032@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國114年7月17日
發文字號：新北交規字第1141391701號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「依擬定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第二次都市更新專案小組會議結論，依114年07月04日新北交規字第1141263828號函，提供本案修正後交通相關規劃內容」一案，請查照。

說明：

一、復貴事務所114年7月11日114（威）字第1140007號函。

二、本案銀行機構臨新莊區幹道中正路，為避免洽辦民眾違規停車於路側及開放空間影響人車通行，請申請單位補充鼓勵洽辦民眾使用停車空間之具體措施與落實手段。

正本：吳明威建築師事務所
副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁，共1頁

附錄十六、　本案建築物結構安全措施及樓地板載重檢討簽證

新建廠辦大樓建築活載重檢討書

申請人：立源建設股份有限公司　負責人:于欣立

申請於 新北市新莊區安泰段 736、738 地號等二筆土地，興建地上十層、地下三層建築物，依各層使用用途及活載整理如下表：

樓層	使用用途	建築技術規則最低需求活載重	本案結構設計活載重
7F~8F	C-2 工廠	500 kgf/m^2	1000 kgf/m^2
6F、9F~10F	C-2 工廠	500 kgf/m^2	500 kgf/m^2
2F~5F	C-2 工廠	500 kgf/m^2	600 kgf/m^2
1F	G-1 金融證券	300 kgf/m^2	1000 kgf/m^2

經本人及沈榮村工程專業技師簽證確認該建物結構安全無虞，特此證明。

此致

新北市政府工務局

設計人：吳明威建築師事務所

吳明威建築師 （簽章）

結構專業簽證技師：沈榮村土木結構技師事務所

沈榮村技師（簽章）

114 年 10 月 23 日

內政部登記號碼:第210115號

附錄十七、　事業計畫圖