擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫案

【公開展覽版】

【新北府城更字第1134605780號】

實 施 者：益州化學工業股份有限公司

規劃單位：君澤都市建築股份有限公司

建築設計：上城聯合建築師事務所

中 華 民 國 １１３ 年 １１ 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
自辦公聽會紀錄回應綜理表 …… 綜-1
承辦科第一次補正意見回應綜理表 …… 綜-3
承辦科第二次補正意見回應綜理表 …… 綜-5
壹、辦理緣起與法令依據 …… 1-1
　一、 辦理緣起 …… 1-1
　二、 法令依據 …… 1-1
貳、計畫地區範圍 …… 2-1
　一、 基地位置 …… 2-1
　二、 更新單元範圍 …… 2-1
參、實施者 …… 3-1
肆、計畫目標 …… 4-1
　一、 促進土地合理利用 …… 4-1
　二、 重塑建築外觀及強化廠房安全機能，提升環境品質 …… 4-1
　三、 創造優質廠房環境，健全都市辦公機能 …… 4-1
　四、 塑造新的空間形式以符合當地區位特性 …… 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
　六、 房地產市場調查 …… 5-5
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
　二、 土地使用說明 …… 6-30
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 …… 8-1
玖、整建（或維護）計畫 …… 9-1
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
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 …… 11-2
拾貳、都市設計或景觀計畫 …… 12-1
　一、 建築計畫 …… 12-1
　二、 景觀計畫 …… 12-22
拾參、保存或維護計畫 …… 13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔 …… 14-1
　一、 實施方式 …… 14-1
　二、 有關費用分擔 …… 14-1
拾伍、分配與選配原則 …… 15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 …… 16-1
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 …… 17-2
拾捌、財務計畫 …… 18-1
　一、成本說明 …… 18-1
　二、收入說明 …… 18-3
　三、成本收入分析 …… 18-3
　四、經費來源 …… 18-3
拾玖、實施者風險控管方案 …… 19-1
　一、續建機制 …… 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
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
貳拾貳、實施進度 …… 22-1

貳拾參、相關單位配合辦理事項 ……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

附　錄

附錄一：新北市自行劃定都市更新單元檢討表
附錄二：實施者證明文件
附錄三：更新單元土地權屬清冊
附錄四：合法建築物權屬清冊
附錄五：文化局意見往來公文
附錄六：綠美化環境景觀處意見往來公文
附錄七：與經濟部土城產業園區服務中心簽訂綠美化認養協議書
附錄八：協助管轄市府水利局土地往來公文
附錄九：鄰房鑑定範圍評估
附錄十：相關合約與費用證明文件
附錄十一：共專有圖
附錄十二：實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
附錄十三：容積移轉往來公文
附錄十四：事業計畫圖

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 ……5-4
表5-7 更新單元鄰近地區公車路線一覽表 ……5-5
表5-8 更新單元鄰近地區公車服務水準一覽表 ……5-5
表5-9 更新單元鄰近道路停車位概況表 ……5-5
表5-10 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 ……5-5
表6-1 相關都市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7-1 土地使用表 ……7-1
表10-1 申請都市更新容積獎勵表 ……10-1
表10-2 本案更新單元內使用執照相關說明表 ……10-1
表10-3 本案更新單元內公告土地現值說明表 ……10-2
表10-4 本案更新單元內公告土地現值說明表 ……10-2
表10-5 本案更新單元內申請容積移轉項目表 ……10-2
表11-1 建築興建計畫表 ……11-2
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17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 ……17-1
表17-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表 ……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 ……18-3
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

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 鄰地無法單獨建築之檢討圖 ……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 ……5-7
圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 ……5-8
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 ……5-9
圖5-5 更新單元公共設施分布示意圖 ……5-10
圖5-6 更新單元周圍交通系統示意圖 ……5-11
圖5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖 ……5-12
圖6-1 土地使用分區圖 ……6-58
圖6-2 「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫（土地使用分區管制要點專案供盤檢討）」範圍示意圖……6-59
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（一） ……10-4
圖10-2 規劃設計退縮範圍圖（二） ……10-5
圖10-3 建蔽率檢討圖 ……10-6
圖11-1 開挖率檢討圖 ……11-4
圖11-2 1層平面圖（景觀圖） ……11-5
圖11-3 地下1層平面圖 ……11-6
圖11-4 地下1層面積計算圖 ……11-7
圖11-5 地下2層平面圖 ……11-8
圖11-6 地下2層面積計算圖 ……11-9
圖11-7 地下3層平面圖 ……11-10
圖11-8 地下3層面積計算圖 ……11-11
圖11-9 1層平面圖 ……11-12
圖11-10 1層面積計算圖 ……11-13
圖11-11 2層平面圖 ……11-14
圖11-12 2層面積計算圖 ……11-15
圖11-13 3、5、6、8、9層平面圖 ……11-16
圖11-14 3、5、6、8、9層面積計算圖 ……11-17
圖11-15 4、7、10層平面圖 ……11-18
圖11-16 4、7、10層面積計算圖 ……11-19
圖11-17 11層平面圖 ……11-20
圖11-18 11層面積計算圖 ……11-21
圖11-19 屋頂層及屋凸1至3層平面圖 ……11-22
圖11-20 屋凸1至3層面積計算圖 ……11-23
圖11-21 南向立面圖 ……11-24
圖11-22 北向立面圖 ……11-25
圖11-23 東向立面圖 ……11-26
圖11-24 西向立面圖 ……11-27
圖11-25 橫向剖面圖 ……11-28
圖11-26 縱向立面圖 ……11-29
圖11-27 北向外觀透視模擬圖 ……11-30
圖11-28 更新單元建築物模擬圖 ……11-31
圖12-1 設計目標及構想示意圖 ……12-6
圖12-2 建築物色彩及材料計畫示意圖（北向） ……12-7
圖12-3 建築物色彩及材料計畫示意圖（東→南→西） ……12-8
圖12-4 樓層配置示意圖 ……12-9
圖12-5 地面層人行動線示意圖 ……12-10
圖12-6 地面層車行動線示意圖 ……12-11
圖12-7 地下一層汽機車停車動線示意圖 ……12-12
圖12-8 地下二層汽機車停車動線示意圖 ……12-13
圖12-9 地下三層汽機車停車動線示意圖 ……12-14
圖12-10 無障礙空間檢討圖 ……12-15
圖12-11 防救計畫（一） ……12-16
圖12-12 防救計畫（二） ……12-17
圖12-13 防救計畫（三） ……12-18
圖12-14 防救計畫（四） ……12-19
圖12-15 防救計畫（五） ……12-20

圖12-16 垃圾廚餘運送系統示意圖 ……12-21
圖12-17 地面層景觀配置平面圖 ……12-24
圖12-18 地面層綠化檢討圖 ……12-25
圖12-19 綠覆檢討圖 ……12-26
圖12-20 植栽設計圖（一） ……12-27
圖12-21 植栽設計圖（二） ……12-28
圖12-22 植栽設計圖（三） ……12-29
圖12-23 地面層鋪面設計圖 ……12-30
圖12-24 保水量檢討圖 ……12-31
圖12-25 景觀燈光計畫（一） ……11-32
圖12-26 景觀燈光計畫（二） ……11-33
圖12-27 景觀剖面圖 ……11-34

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地：新北市土城區沛陂段133地號，共1筆，2,033.65平方公尺。

合法建築物：新北市土城區沛陂段237、238建號，共2筆，754.82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及新建非合法建築物，共904.07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：益州化學工業股份有限公司

統一編號：34129342

代 表 人：呂曜東

聯絡住址：236新北市土城區中央路4段2號6樓之2

聯絡電話：（02）2268-6668

中　華　民　國　113　年　05　月　10　日

切　　結　　書

立切結書人 益州化學工業股份有限公司、君澤都市建築股份有限公司、上城聯合建築師事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1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 益州化學工業股份有限公司、君澤都市建築股份有限公司、上城聯合建築師事務所 自行承擔，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：　益州化學工業股份有限公司

統　一　編　號：　34129342

代　　表　　人：　呂曜東

聯　絡　住　址：　新北市土城區中央路4段2號6樓之2

聯　絡　電　話：　（02）2268-6668

規劃公司：

立 切 結 書 人：　君澤都市建築股份有限公司

統　一　編　號：　52616490

代　　表　　人：　劉高育

聯　絡　住　址：　台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯　絡　電　話：　（02）2778-0095

建築師事務所：

立 切 結 書 人：　上城聯合建築師事務所

統　一　編　號：　21752625

代　　表　　人：　陳文成

聯　絡　住　址：　台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯　絡　電　話：　（02）2778-0281

中　華　民　國　113　年　05　月　10　日

委　　託　　書

茲委託　君澤都市建築股份有限公司、上城聯合建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1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 ： 益州化學工業股份有限公司
代 表 人 ： 呂曜東
聯絡地址： 新北市土城區中央路4段2號6樓之2
聯絡電話： （02）2268-6668
統一編號： 34129342
聯繫窗口： 曹夢悟

受 託 人 ： 君澤都市建築股份有限公司
代 表 人 ： 劉高育
聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓
聯絡電話： （02）2778-0095
統一編號： 52616490
聯繫窗口： 陳媗淋

受 託 人 ： 上城聯合建築師事務所
代 表 人 ： 陳文成
聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓
聯絡電話： （02）2778-0281
統一編號： 21752625
聯繫窗口： 蘇蘊華

中　華　民　國　113　年　05　月　10　日

資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1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 ： 益州化學工業股份有限公司

代 表 人 ： 呂曜東

聯絡地址： 236新北市土城區中央路4段2號6樓之2

聯絡電話： （02）2268-6668

統一編號： 34129342

聯繫窗口： 曹夢悟

受 託 人 ： 君澤都市建築股份有限公司

代 表 人 ： 劉高育

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯絡電話： （02）2778-0095

統一編號： 52616490

聯繫窗口： 陳媗淋

受 託 人 ： 上城聯合建築師事務所

代 表 人 ： 陳文成

聯絡地址： 台北市大安區建國南路一段161號5樓

聯絡電話： （02）2778-0281

統一編號： 21752625

聯繫窗口： 蘇蘊華

中　華　民　國　1　1　3　年　0　5　月　1　0　日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫案	法令適用日	113年5月10日
實施者及規劃團隊	實施者：益州化學工業股份有限公司		
	規劃團隊：君澤都市建築股份有限公司		
	上城聯合建築師事務所		

基本資料

基地位置	土城區中山路、中興路及132地號鄰房所圍街廓				
基地面積	2,033.65㎡				
更新前戶數	合法2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	2,033.65㎡	60%	210%	
實施方式	權利變換				
更新地區					
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	2,033.65㎡(100%)			

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	2,033.65	1	754.82	1
排除總和	-	-	-	-
同意數	2,033.65	1	754.82	1
同意比率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

相關審查辦理進度		
都市設計審議	-	
交通影響評估	-	
容積移轉審查	113年7月5日一階核可函	
工業區總量管制		
其他		

建築設計規劃				
棟別數	1幢1棟	單元戶數	19戶	
地上層	11層	實設停車位數	78部	
地下層	3層	實設機車位數	69部	
建築物構造	RC造	實設自行車位數	-	
公益設施 項目	-	樓層位置	-	
公益設施 面積/戶數	-㎡/-戶	捐贈車位數	汽車-部/機車-部	

辦理歷程	時間	事由	時間	事由
	113年4月2日	自辦公聽會		
	113年5月10日	事業計畫及權利變換計畫報核		

適用獎勵類型及獎勵面

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	374.67	8.00
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	256.24	6.00
11	智慧建築	256.24	6.00
12	無障礙環境設計	-	-
13	耐震設計	-	-
14	時程	298.95	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	1,186.10	27.00
地方獎勵			
2	建築基地及建築物規劃設計	427.07	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%)	427.07	10.00
	都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)	1,613.17	37.00
	其他容積獎勵項目	768.72	18.00
	容積移轉		
	區內容移	-	-
	區外容移	-	-
	容移代金	1,024.96	24.00
	容積移轉合計	1,024.96	24.00
	增額容積	-	-
	申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	3,406.85	79.00

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	○○○○○元

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

一、開會時間：民國113年4月2日（星期二）上午10時00分

二、開會地點：新北市土城區中央路四段2號6樓之2（益州化學工業股份有限公司）

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
經濟部土城產業園區服務中心	1. 本案要申請工業區立體化方案之容積獎勵 18%，後續應於經濟部核定工業區立體化方案後，再進行都市更新相關程序。 2. 工業區立體化方案係指原土地所有權人土地及建物不敷使用而申請，工業區立體化方案獎勵容積應由原所有權人使用，不得任意出租或出售，應於報告書中載明各樓層之使用用途。 3. 土城產業園區地理位置良好，交通便利，但因建物老舊及建物機能未能符合現代工業生產之需求，實施者透過都市更新方式開發，讓傳統產業升級轉型並且增加就業機會，本中心樂觀其成。 4. 土城產業園區為經濟部依原獎勵投資條例編定開發之產業園區，應適用現行產業創新條例相關規定，本案土地為產業用地(一)，應依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條規定之容許使用項目使用。 5. 經濟部為擴大推動綠能政策，依經濟部工業局 109 年 11 月 24 日工地字第10901283730 號函示，有關工業園區內廠商廠房有擴(增)新建之需求，請廠商設置屋頂太陽光電以屋頂面積 40%為最低要求標準；本案請實施者配合政策，未來興建完成屋頂面積至少設置 40%之太陽能光電。 6. 為產業園區環境綠美化及提供社區居民友善空間，請實施者向本中心申請基地周邊人行道、綠帶及行道樹綠美化認養作業。 7. 本案規劃設置之汽車停車位、機車停車位，除滿足自身停車需求以外，是否另留設公共停車空間供大眾停車使用，以增加園區公益性設施。 8. 有關廢(污)水排放部分： (1)土城產業園區廢(污)水日允許排放量為每公頃 120 噸，實施者廠地面積為2,033.65 ㎡計算，同意實施者申請排放之廢(污)水為24.4CMD(0.203365*120 噸)，聯接本工業區污水下水道系統處理，若實施者排放量超過每公頃 24.4CMD 以上，則依「經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定」之分級收費規定收費。如本中心處理廠容量達飽和無法接受時，實施者應無條件降低排放量至每日容許排放量，不得以任何理由拒絕。 (2)因本中心污水處理廠容量已接近飽和，請實施者盡量回收水再利用，以減少污水排放量。 (3)實施者聯接使用後，請確實遵守本工業區經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定、工業區污水處理廠營運管理要點及相關法令規	1. 有關113年度經濟部產業用地變更受理原則經濟部目前尚未公告，相關書圖規劃單位已經備齊，後續等經濟部公告後規劃單位會議公告內容調整後送件。 2. 有關於新建廠房各樓層用途設計及五年內不得買賣之規定會載明於事業計畫書中，另污水處理、用電量、綠化設計及停車需求，規劃單位會依規定設計規劃。 3. 都市更新及工業區立體化方案之時程差異，因考量都市更新程序較為複雜，且113年度經濟部產業用地變更受理原則目前尚未公告，規劃單位僅先行啟動都市更新程序，後續會將於工業區立體化方案核定後，再核定都市更新計畫。	--

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
	定，不得將廢(污)水排入雨水道、承受水體，本中心將隨時予以監測，如經發現除依環保相關法令管制及辦理，倘因此造成承受水體污染時，實施者應負一切責任。 本案更新單元為沛陂段133地號(土城區中山路34號)，倘後續建築涉及地下公共管線遷移問題，將由實施者負責遷移並負擔相關費用。		
專家學者	1. 有關本案以都市更新建築容積獎勵辦法，申請第六條之建築物結構安全條件若為評估有危險之虞應限期補強或拆除獎勵值應為10%，或鑑定結果未達最低標準者為8%，但簡報內容申請獎勵值卻為7%，請規劃單位釐清。 2. 本案土地所有權人與實施者只有一位，在都市更新有申請權利變換部分比較會有疑慮，請實施者釐清說明。	1. 專家學者所提結構安全獎勵比例部分有誤植之情形，這個部分規劃單位將於釐清後修正。 2. 關於單一所有權人部分，實施者刻與投資方洽談，後續規劃單位會於報告書中補充說明。	--
新北市政府都市更新處(書面意見)	1. 有關卷附簡報部分，請依「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」第5點規定辦理： (1) 簡報應逐項說明都市更新條例第36條規定事項，請補充實施者實績經驗。 (2) 簡報應逐項說明都市更新權利變換實施辦法第3條第1項除第5款及第12款外之規定事項，請補充本案地籍整理資料。 (3) 請補充最小分配面積單元基準。 (4) 請補充同意書簽署之意義與相關權益事項。 (5) 有關本案實施者、土地所有權人及合法建物所有權人皆屬同一人，又以權利變換方式實施都市更新事業，請釐清實施方式及修正相關簡報內容。 2. 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」第6點規定（略以）:「申請人或實施者應設置都市更新個案相關資訊專屬網頁，對公眾及相關權利人分別公開，網頁內容應依日期記載各階段審議內容即時維護更新，並依下列方式辦理：……」，請依規定補充修正相關內容並即時更新專屬網站。	1. 有關實施者實績經驗，後續將委託專業營造廠商辦理，再補充於報告書中。 2. 已於簡報簡要說明都市更新條例相關規定事項、最小分配面積單元基準及同意書簽署之意義與相關權益事項，詳細內容將於報告書中載明。 3. 關於單一所有權人部分，實施者刻與投資方洽談，後續規劃單位會於報告書中補充說明。 4. 有關本案相關資訊及書圖內容，已登錄於網站，供所有權人參閱。	--

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第一次補正意見

依據: 113年8月27日新北更事字第1134610488號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	(一) 經查本案土地及合法建築物僅1位所有權人，且為實施者本人，實施方式應為自行興建，惟本案採權利變換方式實施，請釐清實施方式，若涉及出資者，請於事業計畫第拾肆章節載明出資者、出資比例、金額、資金來源及出資時點、分配方式及相關協議文件，並於權利變換計畫書第拾貳張及第拾陸章載明出資人費用分擔及分配清冊。	遵照辦理。 本案確以權利變換方式實施，本次新增出資者(台汽股份有限公司)參與，並於事業計畫第14章節載明出資者、出資比例、金額、資金來源及出資時點、分配方式，且已檢附相關協議文件。另權利變換計畫書第12章及第16章載明出資人費用分擔及分配清冊。	
2	(二) 事業計畫及權利變換計畫申請書、切結書、委託書及資訊公開同意書，請分別依範本格式修正。	遵照辦理。 皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。	
3	(三) 土地及建物清冊請依謄本登記資料完整載明他項權利部。	已依謄本登記資料載明他項權利部。	
4	(四) 事業計畫書部分: 1、各章文字敘述及表格形式請按範本修正。 2、請補附實施者證明資料，並說明實施者5年內實績。 3、第伍章節相關圈面，請釐清建築線標示範圍。 4、第陸章請補充並逐項檢討「新北市都市更新審議原則」及「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」。 5、第拾柒章拆遷補償費用數值與第拾捌章計算內容不一致，請釐清。 6 第貳拾肆章個案是罔站非專屬網站，請修正。	1、皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。 2、已補附實施者證明資料。 3、已釐清第5章節相關圈面建築線標示範圍，並修正。 4、已補充第6章並逐項檢討「新北市都市更新審議原則」及「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」。 5、已同步修正第17章拆遷補償費用數值與第18章計算內容。 6、已修正第24章個案專屬網站連結。	
5	(五) 權利變換計畫書部分: 1、各章文字敘述及表格形式請按範本修正。 2、第捌章合法建築及其他土地改良物拆遷補償費與共同負擔提列不一致，請釐清。	1、皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。 2、已同步修正第8章合法建築及其他土地改良物拆遷補償費與共同負擔提列金額。	
6	(六) 附件冊: 1、地籍圖謄本請補標示更新單元範圍。 2、專業估價共同指定意願書實施者未蓋章，請補附。 3、未附本處及議員之公聽會開會通知單回執，請補附。另公聽會會議紀錄請補附主持人姓名及簽名。 4、土地使用分區證明書非正本，請補附。 5、還配相關通知單未附本處回執，請補附。	1、已於地籍圖謄本標示更新單元範圍。 2、已加蓋實施者章。 3、已檢附回執及於公聽會會議紀錄補附主持人姓名及簽名。 4、已補附土地使用分區證明書正本。 5、已檢附回執。	
7	(七) 新北市都市更新更新單元劃定檢討表: 1、請補附未造成鄰地無法單獨建築及不占用他人法定空地檢討證明文件。 2、臨路條件檢討請補附建築師簽證。	1、已檢附未造成鄰地無法單獨建築及不占用他人法定空地檢討證明文件。	

	3、建築物投影比及屋齡檢討之屋齡誤植，請修正。 4、環境評估指標檢核請補附竣工圖。另耐震能力有堪慮情形檢討表之建築物樓地板面積與耐震能力初評報告書面積不符，請釐清，並檢附工務局相關函文。	2、已檢附臨路條件檢討及建築師簽證。 3、已修正建築物投影比及屋齡檢討之屋齡。 4、已補附竣工圖。另已釐清面積不符之情事，原使照建物樓地板面積為636㎡，經技師勘查後附屬建物已不復存在，爰評估之總樓地板面積為576㎡，是以兩者面積未同。	
8	(八)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，並依前揭函文之範本相關規定製作事業計畫及權利變換計畫書圖。	遵照辦理。 皆已依都更處事業計畫書範本【112年9月1日起適用】修正。	
9	(九)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。爾後將於「新北市都市更新案線上申請系統」完成個案資料填寫及上傳文件。	
10	(十)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	
11	(十一)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人庭、依附其責任。	確已知悉。	

「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」承辦科第二次補正意見

依據：113年10月16日新北更事字第1134612731號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	附註
1	本處前於113年8月27日以新北更事字第1134610488號函請貴公司補正，經查計畫書內容仍未依上開號函說明二第（一）點、第（六）點第1項及第（七）點第2、4項意見補正完竣，請貴公司據以修正計畫書圖、補送相關文件及資料，並於事業及權變計畫書回應綜理表回應前次補正意見。	遵照辦理。 已於相關章節修正，並檢附相關文件。	
2	另以下意見請配合修正，尚有不明之處，請逕洽本處更新事業科： (一) 事業計畫書第陸章請補充並逐項檢討「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」。	遵照辦理。 已於事業計畫書第6章補充並逐項檢討「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」。	
3	(二) 事業計畫書第拾肆章有關費用分擔段落請說明出資來源、出資時點及相關協議文件頁數。	已於事業計畫第14章節載明出資來源、出資時點及檢附相關協議文件。	
4	(三) 權變計畫書12-2頁出資金額與出資分配協議書不一致，請釐清。	已釐清並修正。	

壹、 辦理緣起與法令依據

一、 辦理緣起

本案基地位於民國 64 年 9 月設立之土城產業園區（經濟部報編之工業區）內，其位置為新北市土城區沛陂里，計畫範圍由北側中山路（19M）、西側中興路（19M）、南側大安圳幹線所圍街廓內，土地坐落於新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地，土地面積為 2,033.65㎡，全為私有土地；土城產業園區以製造業為大宗，就業人口約 85%從事製造業，屬於高度工業化地區，隨著時間改變，產業型態逐漸高科技產業化，其廠商面積及產業規模都較土城其他都市計畫工業區為大。

本更新單元內建築物，使用執照登載為廠房及其附屬建物倉庫與油槽使用，皆已超過 30 年，於 97 年航拍圖原規劃有 9 處油槽、1 棟一層樓及 1 棟二層樓高之鐵皮建物，至 98 年後已拆除 3 處油槽，現況仍有 6 處使用中油槽及 1 棟一層樓、1 棟二層樓高之鐵皮建物，惟所有權人有擴廠需求且現有建築物窳陋有安全及土地使用未充分發揮之疑慮，故委由實施者實施都市更新事業。

本案同意比例已達「都市更新條例」第 22 條規定，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

爰為促進土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境等，依「都市更新條例」第 23 條、第 32 條、第 37 條及第 48 條……等規定，自行劃定更新，並於民國 113 年 4 月 2 日假新北市土城區中央路四段 2 號 6 樓之 2 舉辦都市更新事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會，今完備相關法定程序及計畫書圖製作，由實施者擬具都市更新事業計畫書報請主管機關審議核定，鑑此，本更新單元以「權利變換」方式進行整體開發，將有效解決現況窳陋之情形，且改善該區域都市景觀，創造政府與所有權人雙贏之局面。

（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一。

（二）辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，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

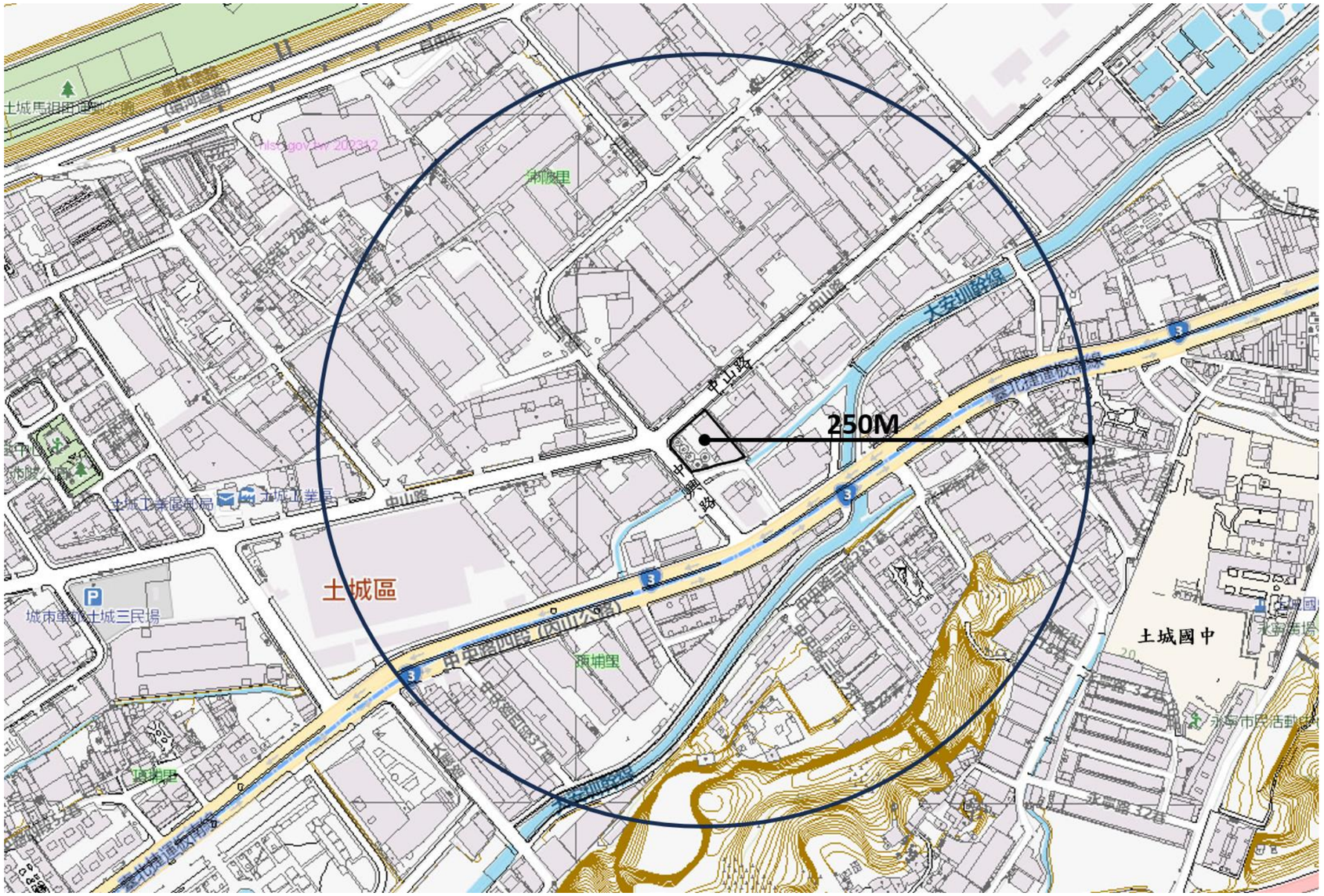
位於新北市土城產業園區全區自東向西呈狹長狀，面山靠水，位居交通要道，東至板橋約4.5公里，中和約5公里，台北市約15公里，西至三峽約7.5公里，桃園約20公里，北至樹林約3公里，距北部第二高速公路土城交流道1.5公里，區域交通以台三號省道為主，且基地鄰近已完工通車之捷運頂埔站，交通十分便捷。

本更新單元位於民國64年9月設立之土城產業園區（經濟部報編之工業區）內，其位置為新北市土城區沛陂里，更新單元範圍由北側中山路（19M）、西側中興路（19M）、南側大安圳幹線及東側臨沛波段132地號2樓鄰房為界，為一非完整街廓，詳圖2-1更新單元位置示意圖。

二、 更新單元範圍

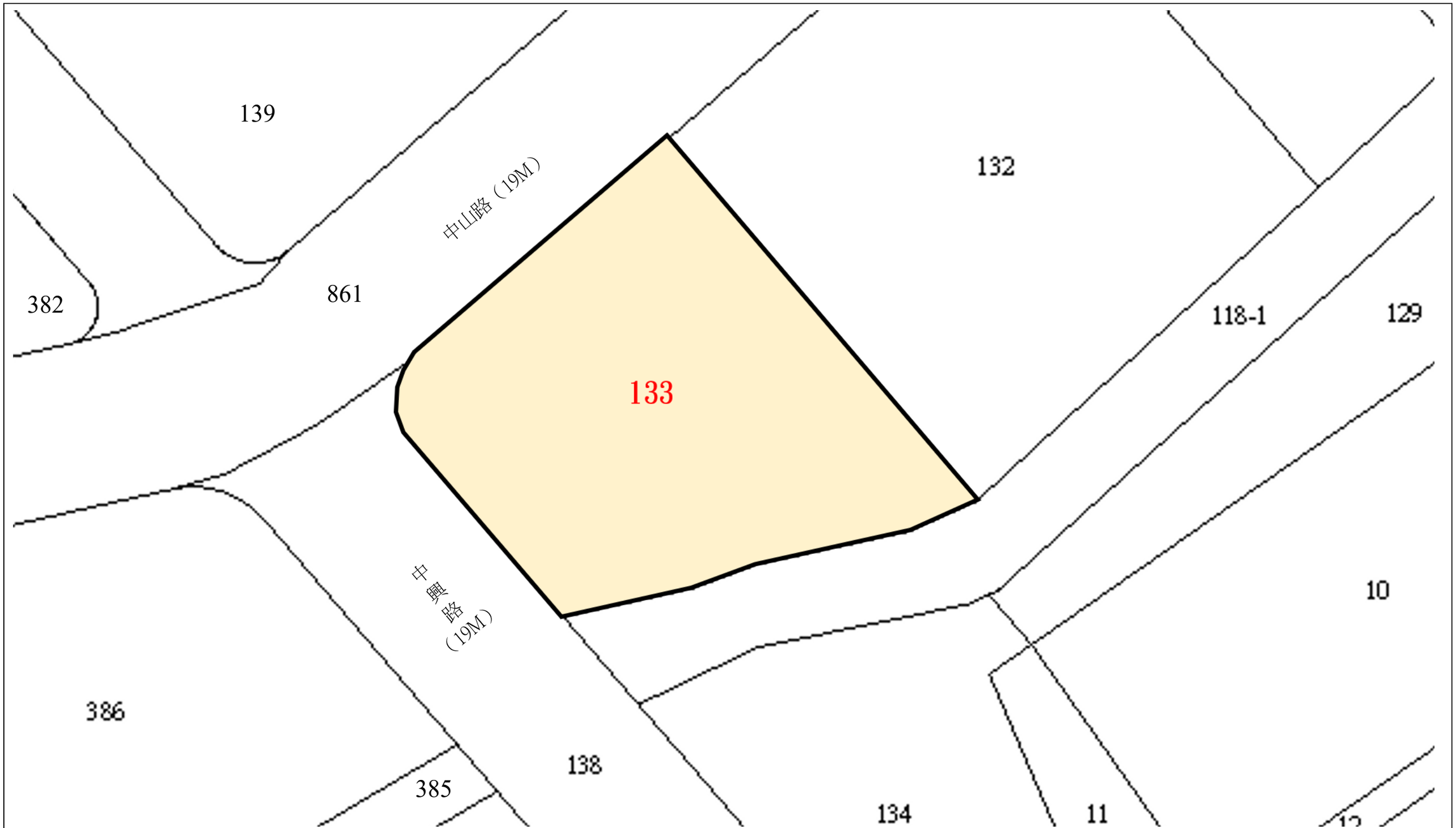
（一）更新單元範圍

本案範圍包括新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，面積共計2,033.65平方公尺，以及新北市土城區沛陂段237、238建號等2筆建築物，面積共754.82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。



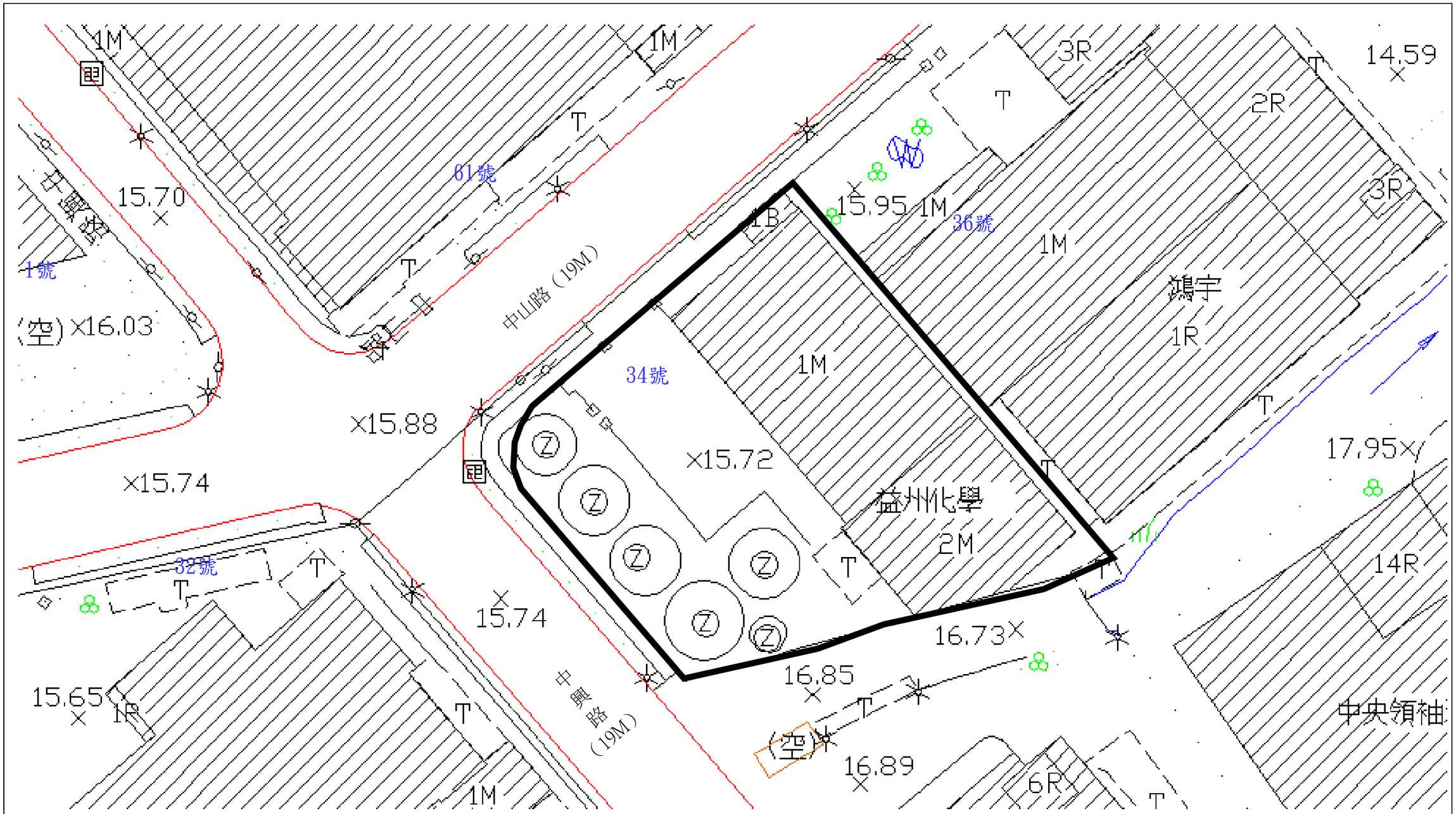
圖例及說明	指北
更新單元範圍　250公尺範圍	N

圖2-1 更新單元位置示意圖



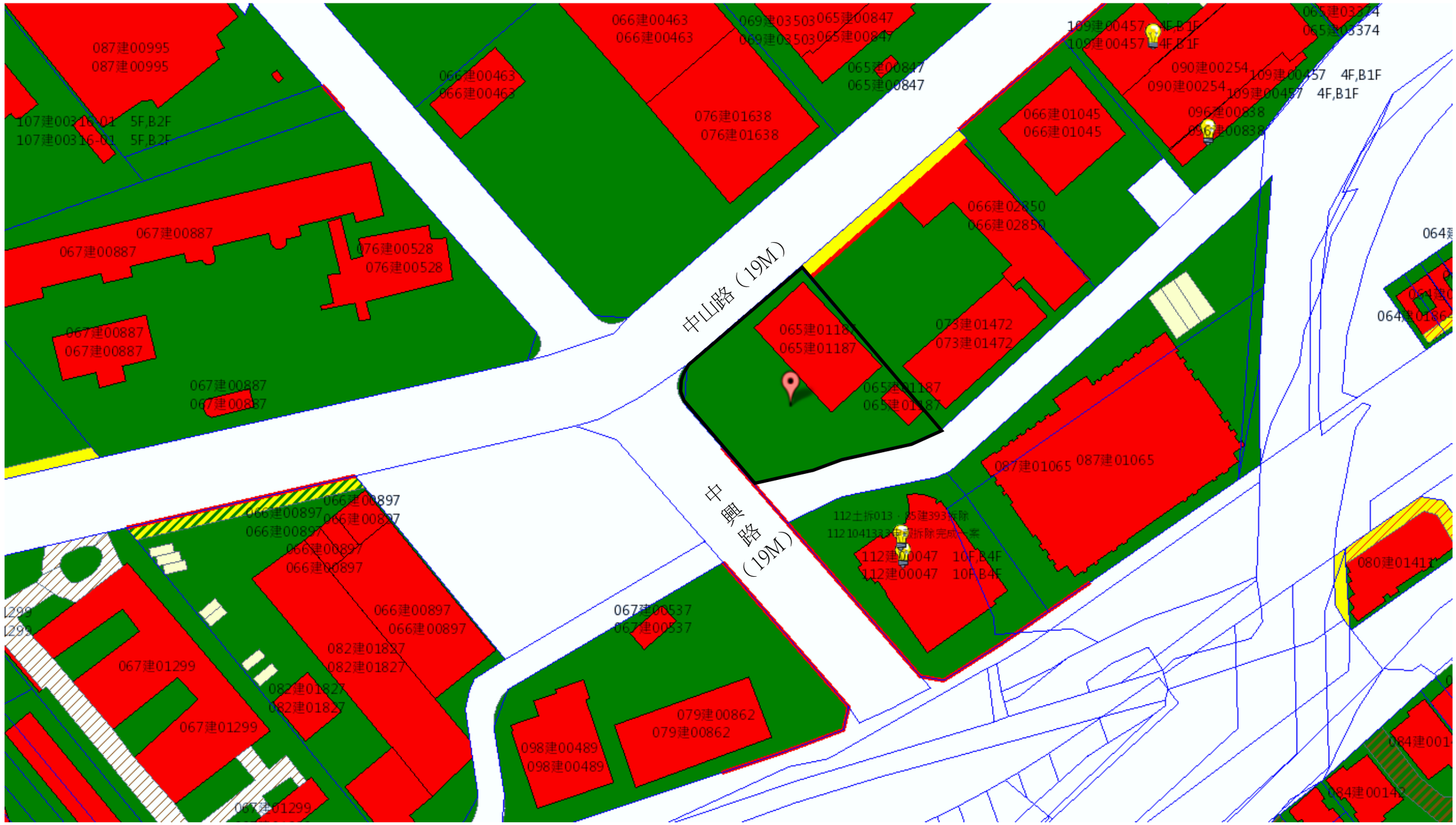
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

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 97年1月25日公告實施指定「土城(頂埔地區)都市計畫」範圍內部分已完竣之都市計畫道路境界線違建築線	1/500	N

圖2-3 更新單元地形套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/1200	N

圖2-4 更新單元建築物套繪圖



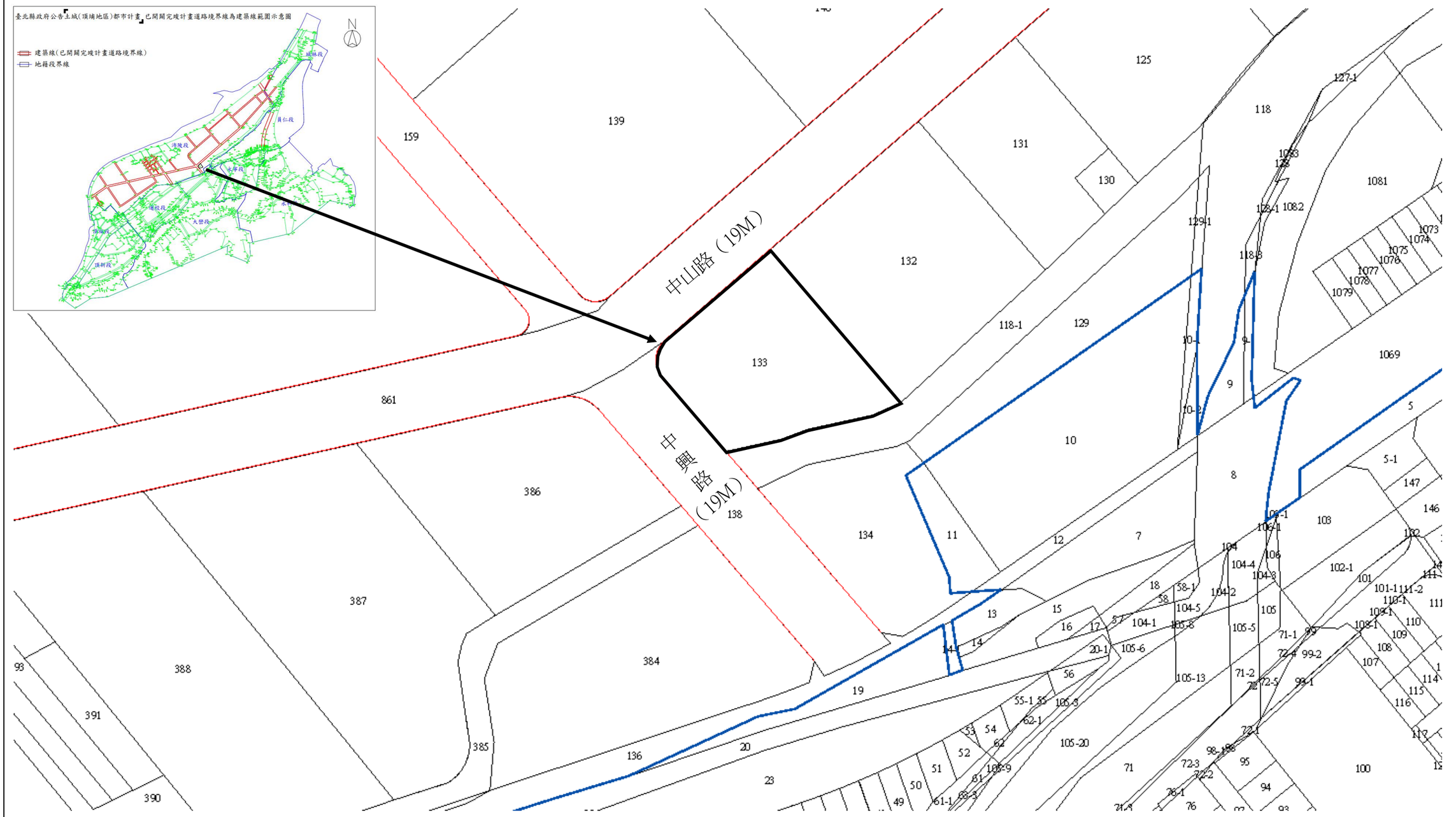
鄰地無法單獨建築之檢討：

本案基地周邊業已建造完成，並無造成無法單獨建築之虞。

鄰地使照：74土使字第00671號

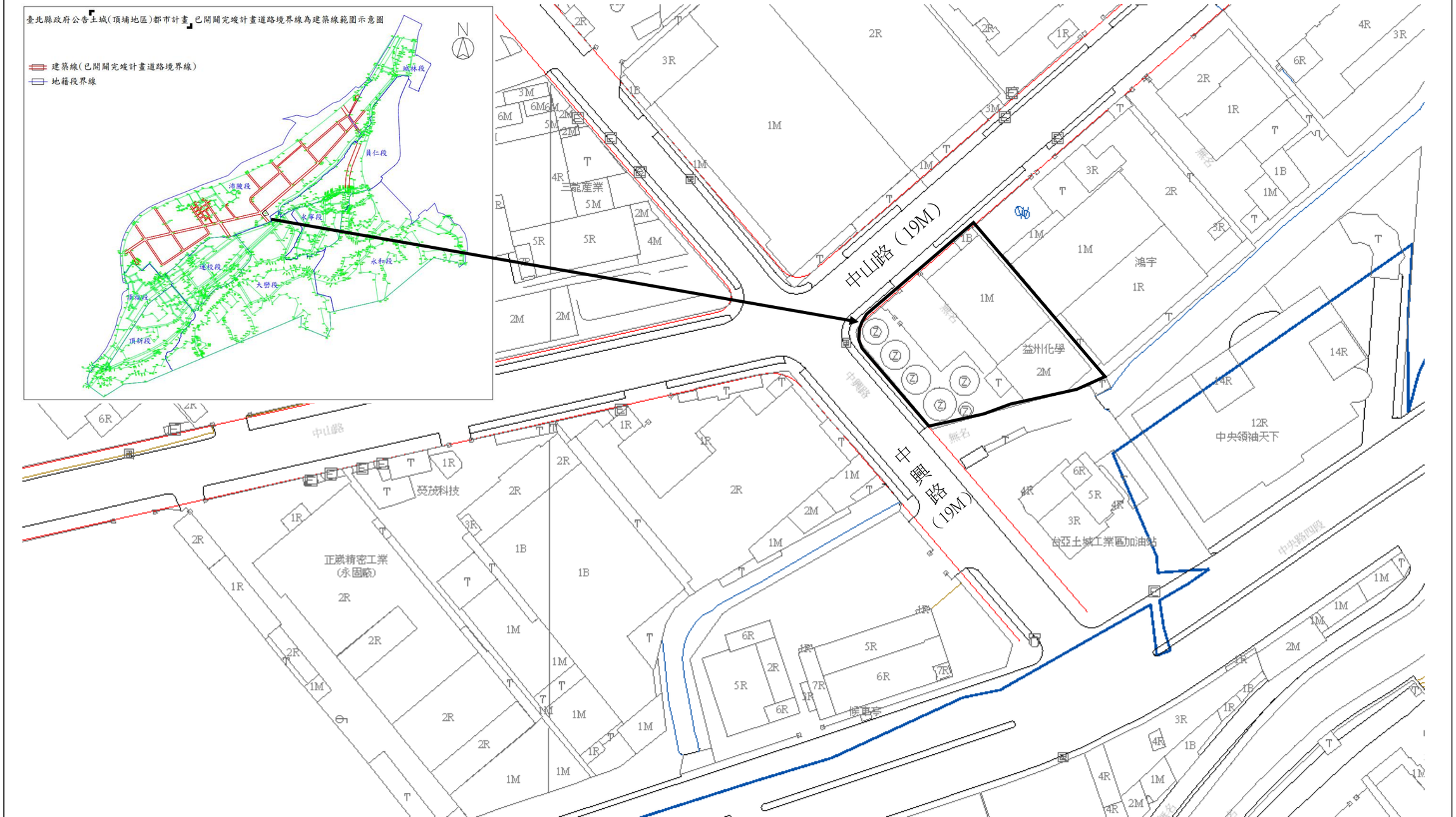
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/1200	N

圖2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍 97年1月25日公告實施指定「土城(頂埔地區)都市計畫」範圍內部分已完竣之都市計畫道路境界線為建築線	1/1200	N

圖2-6 建築線指示圖(地籍圖)



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍 97年1月25日公告實施指定「土城(頂埔地區)都市計畫」範圍內部分已完竣之都市計畫道路境界線為建築線	1/1200	N

圖2-7　建築線指示圖(地形圖)

參、 實施者

實 施 者：益州化學工業股份有限公司

統一編號：34129342

負 責 人：呂曜東

聯絡地址：236新北市土城區中央路4段2號6樓之2

聯絡電話：(02) 2268-6668

資本總額或實收資本額：資本總額9億元；實收資本額8億8,346萬6,400元

營業項目：基本化學工業、其他化學製品批發業、船舶及其他零件批發零售業、倉儲業、不動產租賃業、廢棄物清除業等。

實績：無，實施者證明文件影本詳附錄二。

肆、計畫目標

土城產業園區自開發以來，產業型態由傳統產業隨著時間改變，逐漸被高科技產業所取代，加上政府各單位提高政策輔導資源，有效促進傳統產業升級轉型，加速提升產業競爭力。

並依「都市更新條例」第 23 條規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有第 6 條第一款至第 3 款或第 6 款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，爰本案自行劃定更新單元。

本案現有建築物均為老舊之建物，將採全部拆除重建方式，藉由都市更新獎勵、工業區立體化及容積移轉等相關規定，提供產業需求使用並滿足空間面積之配置，希冀未來土城產業園區蛻變成一個高科技的產業園區，賦予園區新的生產活力，形塑園區新風貌，爰本案計畫目標分述如下：

一、 促進土地合理利用

本案更新單元內建物已達屋齡 30 年以上，實施都市更新事業後，將整體土地利用重新配置，以發揮整體土地效益，增加土地所有權財產價值及促進都市整體發展。

另藉由都市更新機制改善現有建物老舊安全等問題，以提供採光通風良善的建物單元，恢復充滿生機之都市機能，以促進土地發揮應有機能。

二、 重塑建築外觀及強化廠房安全機能，提升環境品質

本更新單元內之建物老舊，活動空間不足問題，需透過設施改善及活動空間的提供，提高廠房環境品質，以符合現代化之需求，藉由規劃建築景觀設計調和都市景觀，提升區域整體機能與開放空間環境品質，附加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、 創造優質廠房環境，健全都市辦公機能

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，以提升廠房品質；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之人行開放空間，具體提升整體都市環境意向及塑造周邊優良舒適環境，另外，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、 塑造新的空間形式以符合當地區位特性

目前本更新單元內建物老舊，周邊多屬於老舊廠房，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為柔和的綠地景觀，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，以現代化建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、 土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

包括新北市土城區沛陂段133地號1筆土地，面積共2,033.65平方公尺（約615.18坪），土地所有權人均為私人所有，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

包括新北市土城區沛陂段237及238建號等2筆建築物，面積共754.82平方公尺（約210.18坪），合法建物所有權人均為私人所有，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）		土地面積（㎡）	比率（%）	人數（人）	比率（%）
公有土地	國有地	00.00	0.00	0	0.00
	縣（市）有地	00.00	0.00	0	0.00
	鄉（鎮市區）有地/管理者	00.00	0.00	0	0.00
私　有　土　地		2,033.65	100.00	1	100.00
合計		**2,033.65**	**100.00**	**1**	**100.00**

資料來源：統計日期113年5月

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

1. 土地

本更新單元內共有1筆土地，土地總面積共計2,033.65㎡（約615.18坪），均為私有土地，同意參與更新面積2,033.65㎡，占私有土地總面積比例100.00%；土地所有權人共1人，同意參與更新人數1人，人數同意比例100.00%（詳表5-2 同意參與更新事業計畫統計表）。

2. 建築物

本更新單元內共有2筆合法建築物（新北市土城區沛陂段237及238建號等2筆建築物），面積共計754.82㎡（約228.33坪），均為私人建築物，同意參與更新面積754.82㎡，占私有建築物總面積比例100.00%；建築物所有權人共1人，同意參與更新人數1人，人數同意比例100.00%（詳表5-2 同意參與更新事業計畫統計表）。

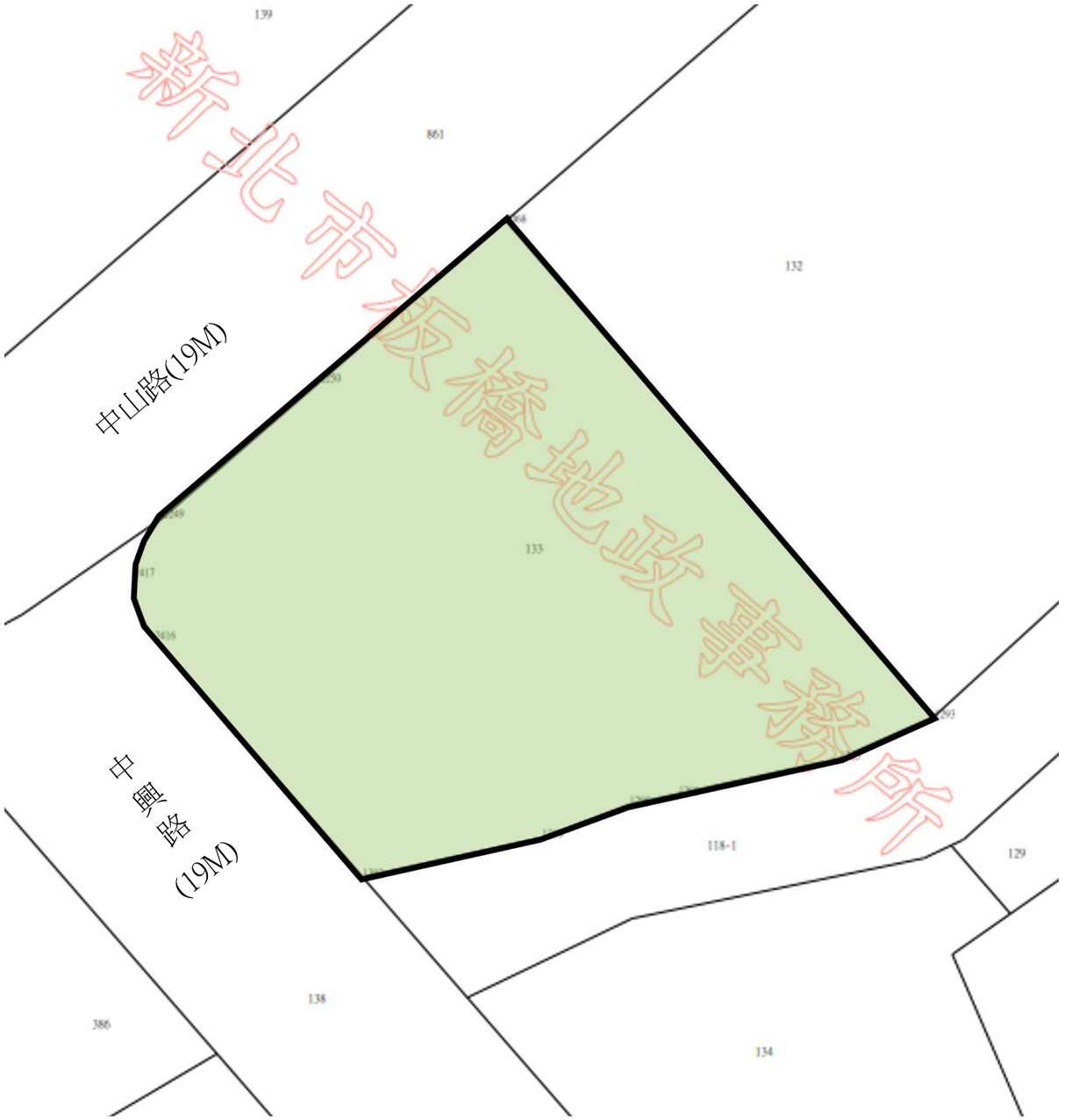
3. 同意比例

符合都市更新條例第 37 條規定：「...其屬依第二十二條規定申請實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意...」。但私有土地及合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。

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（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	2,033.65	1	754.82	1
公有（a）	-	-	-	-
私有（b=A-a）	2,033.65	1	754.82	1
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B=b-c）	2,033.65	1	754.82	1
同意數（C）	2,033.65	1	754.82	1
同意比率（%）(C/B)	100.00%	-	100.00%	-
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-

資料來源：統計日期113年5月



新北市板橋地政事務所

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，現況為汽車用品、倉庫及化工使用；詳圖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。

(二) 合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為754.82平方公尺，計有1棟1層樓之鋼筋混凝土建物及66年鐵板建築之2處油槽；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及表5-3更新單元合法建築物現況表。

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	中山路34號	地下室	鋼筋混凝土	65	36.00
		1樓	鋼筋混凝土、鋼構		600
2		1樓	鐵板	66	118.82
合計	1	-	-	-	754.82

資料來源：本計畫整理

(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及表5-4更新單元內其他土地改良物現況表，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	237	中山路34號	鐵皮屋(M)	640.05	汽車用品店
2			輕鋼架遮雨棚(T)	102.28	倉庫使用
3			磚造屋(B)	19.29	倉庫使用
4	238	中山路34號	鐵板	142.45	油槽使用
合計	2	1	-	904.07	-

資料來源：本計畫整理

(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（含周邊檢討）

依新北市政府文化局113年3月5日新北文資字第113084464號函示，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；詳附錄五文化局意見往來公文。

(六) 基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處113年3月1日新北景規字第1133502219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

本案附近屬於土城產業園區內，其範圍位於經濟部編定工業區，周邊土地使用多為工業使用，用為工業廠房，其樓層多為低樓層，少部分為住宅使用。

四、 公共設施現況

本案位於土城產業園區內，多為乙種工業區，僅少數住宅區，生活機能之公共設施缺乏，本更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施現況分述如下（詳表 5-5 更新單元公共設施現況表、圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖）：

(一) 學校用地

本更新單元500公尺範圍內，已開闢之學校用地包含新北市立土城國中（約距更新單元400公尺）。

(二) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本更新單元500公尺範圍內，已開闢之鄰里公園兼兒童遊樂場用地包含永寧市民活動中心（約距更新單元470公尺）。

(三) 其他尚未開闢之公共設施用地

另鄰近更新單元周邊尚有公園用地及廣場用地，均屬尚未開闢完成之公共設施用地。

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	學校用地(文小一)	雜草		✓
2	學校用地(文中一)	土城國民中學	✓	
3	公園用地	雜草		✓
4	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	永寧市民活動中心	✓	
5	廣場用地	人行廣場		✓

資料來源：本計畫整理

五、 附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳表 5-6 更新單元周邊道路幾何設計與停車管制現況、圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

本案位於中山路與中興路交叉口，基地主要以北側19公尺中山路及西側19公尺中興路為主要聯外道路。基地鄰近地區現有主要道路包括環河道路、中央路四段（臺三線）、中山路、中興路、金安街、自由街、成功街……等。主要道路系統依其幾何性彙整如下：，以下分就幾條道路說明之：

1. 福爾摩沙公速公路

福爾摩沙高速公路為臺灣第二條南北向之高速公路，主要為聯絡台灣南北交通重要道路。

2. 中央路四段(臺三線)

中央路四段為土城產業園區聯外的主要道路，往北可通達土城市區、臺北，並可銜接國道三號土城交流道系統，另外可銜接65號快速道路，通達板橋、新莊後，可連接國道一號五股交流道系統。往南可通往三峽並繞至樹林，由於臺三線貫穿台灣全國，故兼具市區道路與快速聯絡道路的功能，路寬為30公尺，為雙向佈設雙車道，評估範圍內採用中央分隔島形式，兩側皆設置1.5公尺人行道以及汽車停車位。

3. 環河道路

環河道路為與大漢溪土城堤防共構，為土城產業園區與鄰近地區主要之聯絡道路，設有匝道供進出車輛通行環河路，道路寬度約為15公尺，雙向佈設單一汽車道以及雙機車車道，採中央分隔島型式，無設置人行道且禁止停車。

4. 中山路

本更新單元北側緊鄰中山路，為土城產業園區內主要聯通道路，本道路往西北可連接土城市區，往西可連接三峽、樹林等地區。往東方向除了通往土城市區，也可與65號快速道路以及國道三號相接，屬於交通量較為繁重之道路。中山路寬度為19公尺，為雙向皆僅佈設單一車道，無中央分隔島，採標線分隔，兩側皆設置4公尺人行道，並於南側設置路邊汽車及機車車位，惟勝利街以東，南側並無汽機車車位。

5. 中興路

本更新單元西側緊鄰中興路，為中山路與中央路之連通道路，為園區內通往國道三號土城交流道之主要道路之一。道路寬度為14、19公尺，為雙向佈設單車道，採標線分隔，兩側皆設置4公尺人行道，路邊禁止停車。

6. 金安街

金安街為土城產業園區通往沛陂社區的主要道路，往北可連接環河道路，道路寬度為11公尺，為雙向佈設單一車道，採標線分隔，兩側皆設置1.5公尺人行道，於園區內路邊皆禁止停車。

7. 自由街

自由街為中興路與環河道路之連通道路，往北可連接環河道路，道路寬度為14公尺，為雙向佈設單一車道，採標線分隔，兩側皆設置1.5公尺人行道，於園區內路邊皆禁止停車。

8. 成功街

成功街為中山路與環河道路之連通道路，往北可連接環河道路，道路寬度為14公尺，為雙向佈設單一車道，採標線分隔，兩側皆設置1.5公尺人行道，於園區內路邊皆禁止停車。

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
福爾摩沙公速公路	聯外道路	50	南-北	中央分隔	雙向6車道	-
中央路四段	聯外道路	30	東北－西南	中央分隔	雙向4車道	雙向汽機車位
環河道路	聯外道路	15	東北－西南	中央分隔	汽：雙向2車道 機：雙向4車道	-
中山路	主要道路	19	東北－西南	標線分隔	雙向2車道	南側路邊汽機車位
中興路	主要道路	北：14 南：19	北-南	標線分隔	雙向2車道	-
自由街	次要道路	14	西北-東南	標線分隔	雙向2車道	-
成功街	次要道路	14	西北-東南	標線分隔	雙向2車道	
金安街	次要道路	11	西北-東南	標線分隔	雙向2車道	-

資料來源：本計畫整理

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運

本案周邊半徑500 公尺範圍內，無捷運站。

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。

4. 公車

基地附近大眾運輸有台北客運藍43號公車行駛，另外中央路四段尚有較多其他客運行駛。頂埔捷運站位於於中央路四段51-6號，屬台北捷運系統板南線，四號出口距離本基地約有800多公尺直線距離，步行時間約15分鐘。藍43號公車站牌位於本基地北側，目前此公車站牌(服務中心)僅有藍43停靠，起訖站為台北客運三峽二站至捷運永寧站，惟中央路四段有條公車行駛

路線。大眾運輸系統尚屬便利，但大部分使用者仍以私人交通工具居多；詳表5-7更新單元鄰近地區公車路線一覽表、表5-8更新單元鄰近地區公車服務水準一覽表。

表5-7 更新單元鄰近地區公車路線一覽表

路段	站名	路線
中山路	中興路口	藍43
中央路四段	土城工業區	705、706、707、812、藍45、藍46

資料來源：本計畫整理

表5-8 更新單元鄰近地區公車服務水準一覽表

站牌位置	類別	路線別	起點	終點	發車時刻	班車間隔	經營業者
中山路	市區公車	藍43	永寧站	三樹路	0600~2100	固定班次	臺北客運
中央路		705	中華路北站	龍埔國小	0500~2200	10~15分	
		706	重慶南路	龍埔國小	0500~2200	10~15分	
		707	三峽	松山機場	0530~1930	固定班次	
		812	捷運永寧站	三峽區公所	0530~2200	固定班次	
		藍45	捷運永寧站	田寮站	0700~2040	固定班次	
		藍46	中華路口	二鬮	0630~2030	固定班次	

資料來源：本計畫整理

(三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無設置停車場。區內停車僅土城產業園區服務中心提供部分洽公車位外，其餘私人建物，主要以中山路及中央路四段沿街巷道兩側為停車空間，目前停車需求僅仰賴周邊道路兩側之停車格，單元周邊並無對外開放之公私有停車場；詳表 5-9 更新單元鄰近道路停車位概況表。

表5-9 更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬(M)	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	中山路	19	白色、黃色、紅色	有	有
2	中央路四段	30	白色、黃色、紅色	有	有

資料來源：本計畫整理

六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，如下說明：

(一) 不動產市場供給概況

本案勘估標的位於中山路及中興路交叉路口，區域內規劃有沛陂市民活動中心、沛陂公園、捷運板南線等公共設施，各項生活機能完備，立地條件良好，由於本區屬於早期發展成熟區域，除部分新建大樓外，區域內不動產產品供給以中古廠房、公寓、華廈居多，但多已老舊，亟待更新改建，重塑地區風貌。主要道路如中央路等兩側除有住宅大樓華廈外，人潮車潮多，地面層則多以店面使用為主。

區域內新建案推案速度穩定，新推案多以住宅及廠辦產品為主， 近期市場供給量平穩。

(二) 不動產市場需求概況

區域環境內具良好的居住品質及商業環境，居住及辦公人口穩定，對房地產市場需求頗為殷切。

近年雙北地區房市熱絡使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊住宅的更新重建速度，提高土地需求增加。

(三) 區域不動產市場價格價格分析

區域內產品交易市場根據巨秉不動產估價師聯合事務所估價人員調查如下（詳表 5-10 更新單元周圍房地產市場行情一覽表及圖 5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖）：

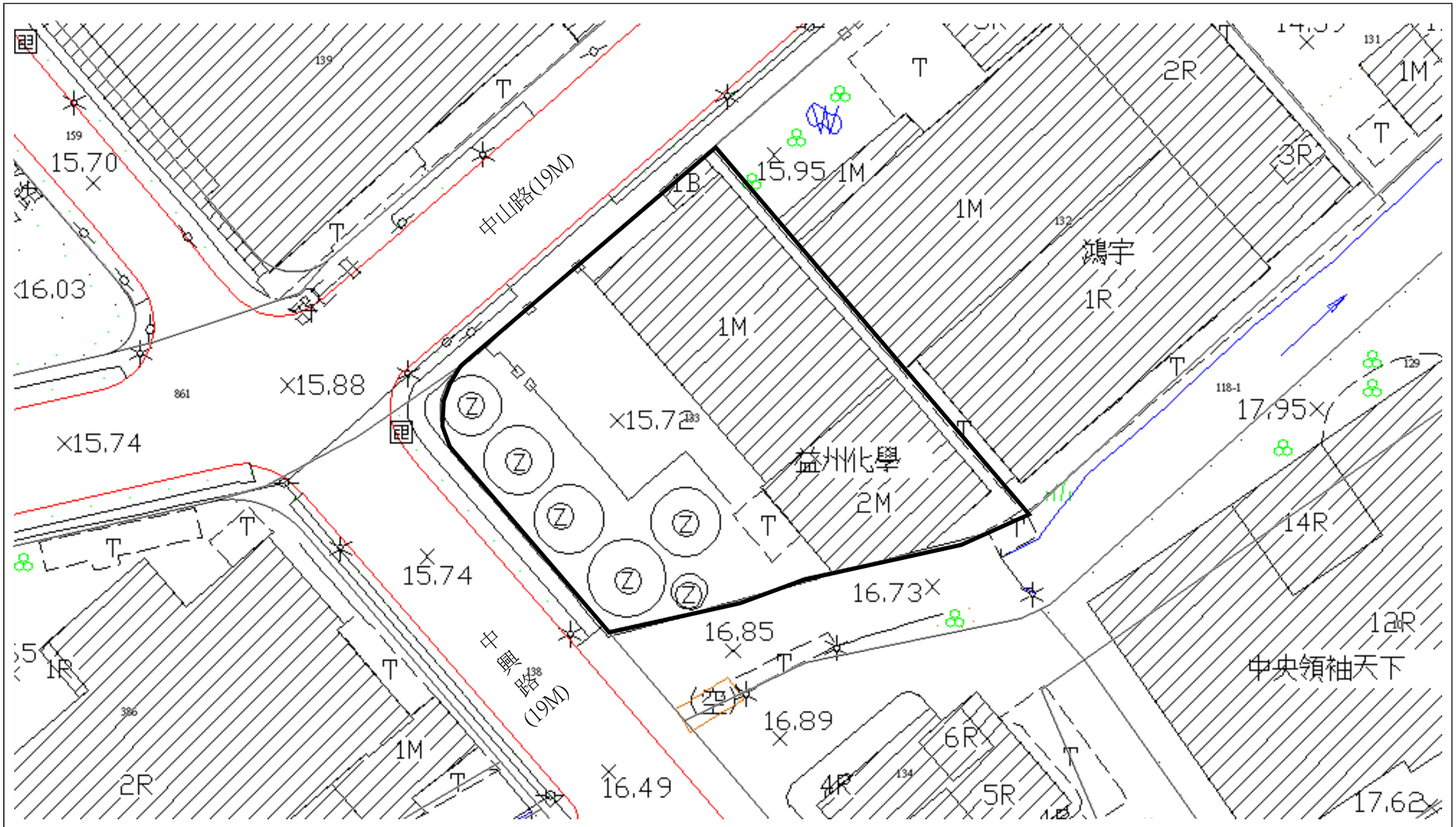
1. 區域環境內廠辦產品市場分析，屋齡十五年內房屋平均價位每坪約300,000元至450,000元。視其建物樓層別、採光、面積、屋齡、景觀、建材結構、臨路條件、所在位置及有無增建等條件有所差異。
2. 區域環境內坡道平式停車位平均交易價格水準約1,600,000元/個～2,500,000元/個，依車位所在樓層、大小、車位種類、停車難易度等條件所有差異。

表5-10更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地點	屋齡	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	單價(交易價格)(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期	備註
永寧寶磊	承天路35號	6年	廠辦	80、320	10F/B3	35-37	坡道平面	180	111/04	
春逸宏城	承天路8巷2號	3年	廠辦	73、146	10F/B1	30-35	坡道平面	180	112/10	
永寧科技園區築波區	忠承路81號	13年	廠辦	73-78	12F/B2	40-43	坡道平面	180	112/03	
中央領袖天下	中央路四段2號	16年	廠辦	70、110	12F/B2	30-32	坡道平面	180	112/09	
中山1號	中山路1號	6年	廠辦	50、120	9F/B3	30-34	坡道平面	180	111/08	
智富時代/CIO全球	新洲路88號	0年	廠辦	77-85	10F/B3	38-43	坡道平面	200	113/02	預售

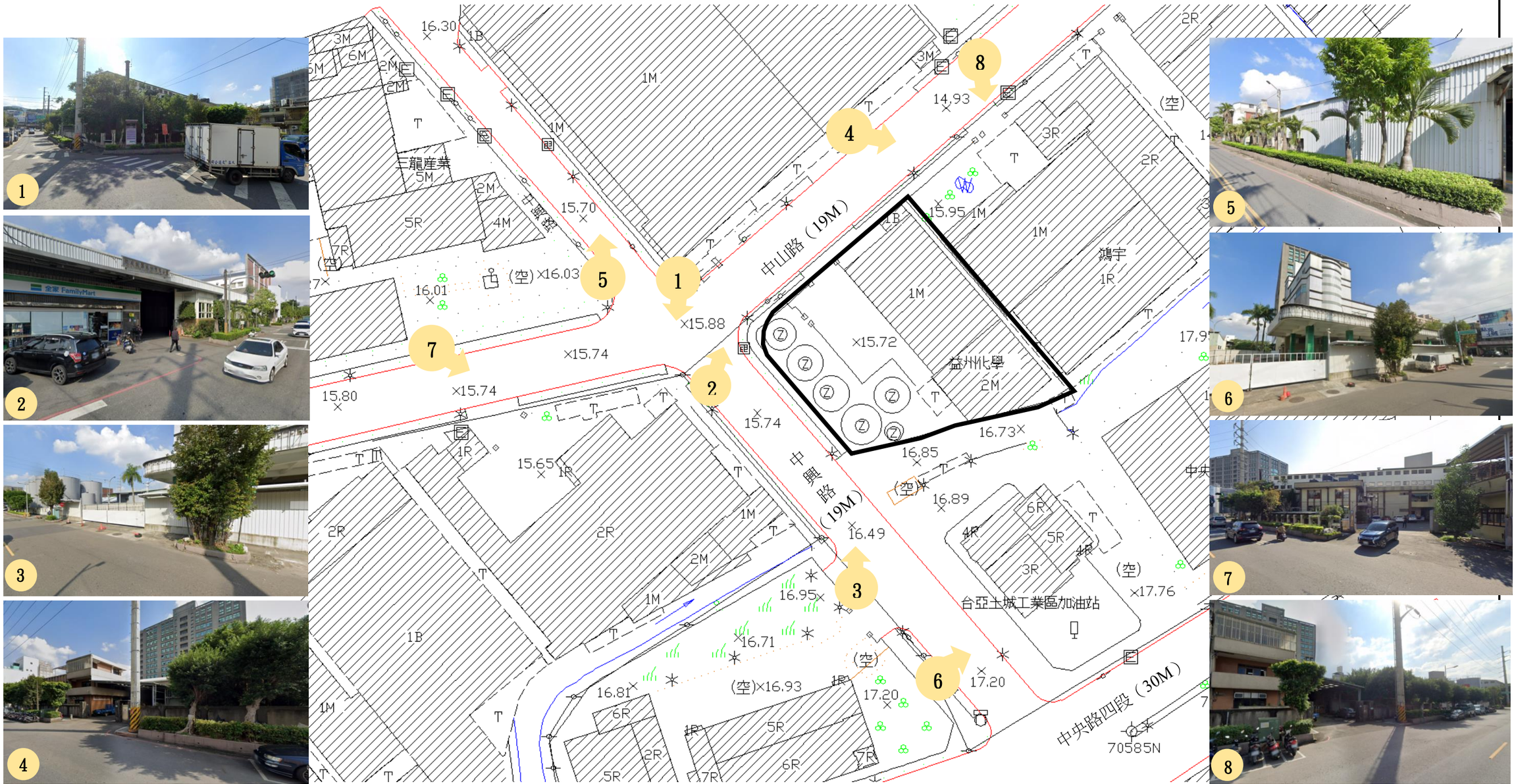
案名	座落地點	屋齡	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下層	單價（交易價格）（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期	備註
創新總部										
永寧1號AI智能園區/綠意永寧新天際	中央路三段、中央路三段98巷、中央路三段126巷	0年	廠辦	86-140	17、7F/B3、2	46-48	坡道平面	200	113/02	預售

資料來源：實價登錄、樂居網



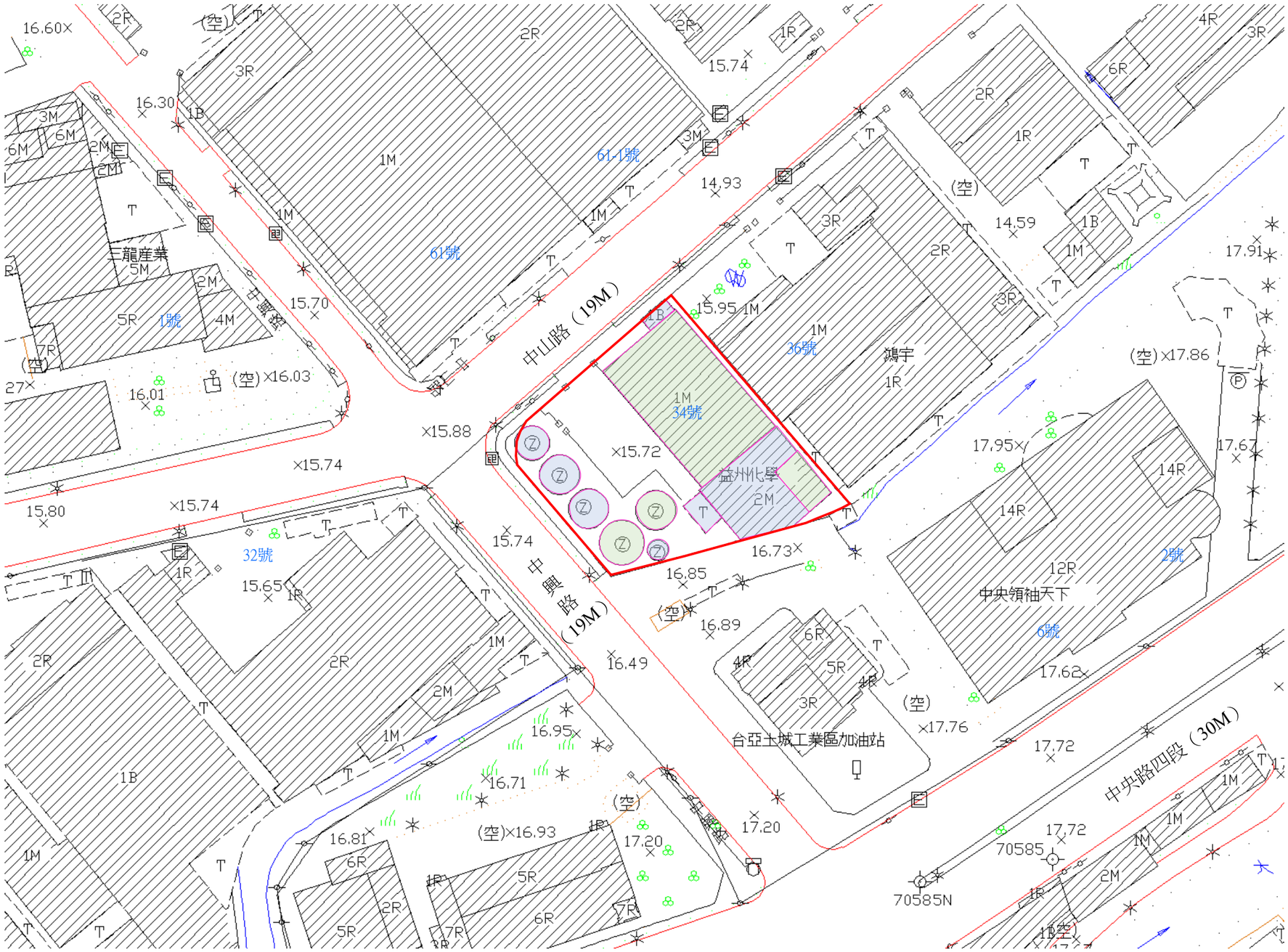
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖5-2 更新單元地籍、地形套繪圖



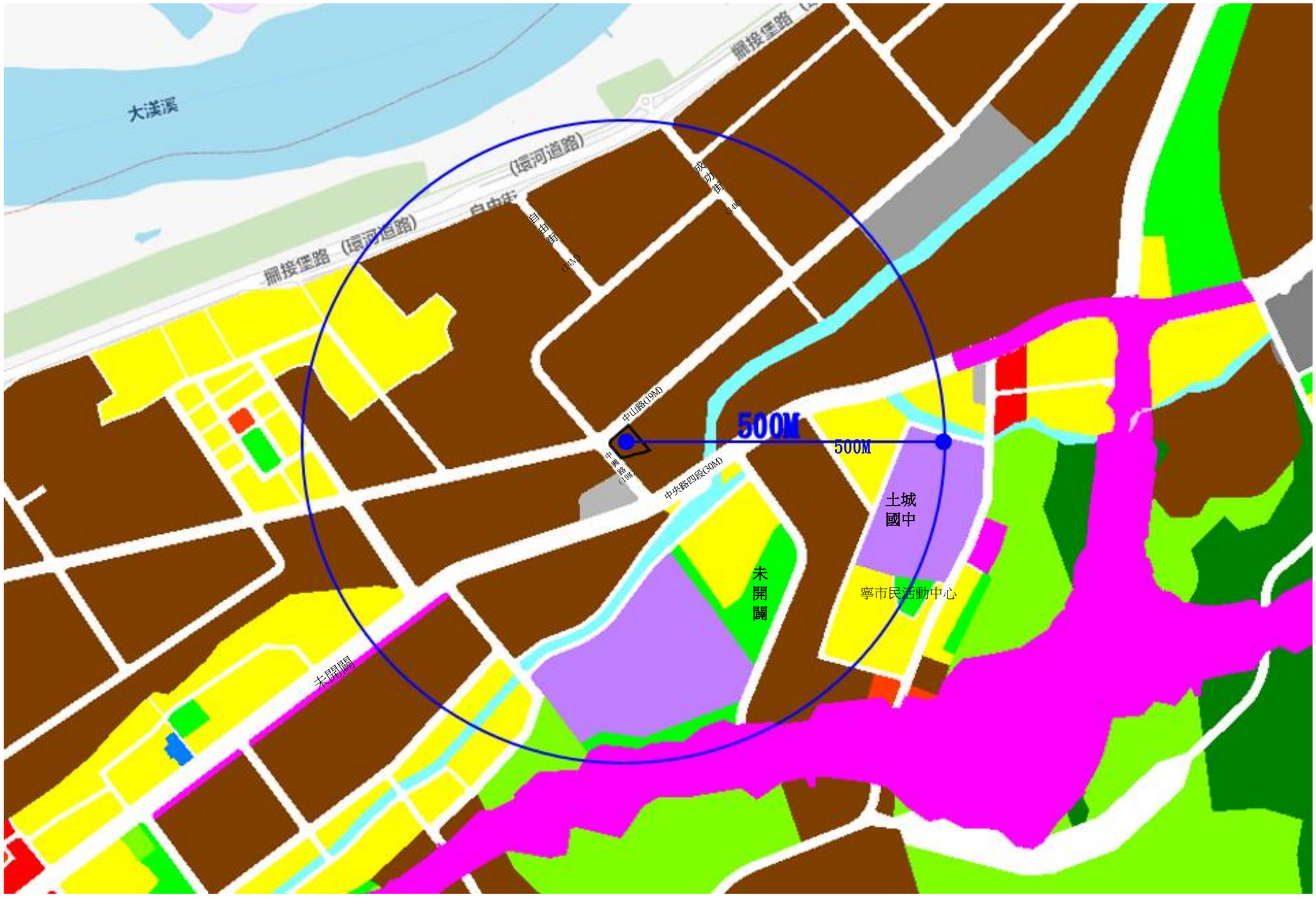
圖例及說明	指北
更新單元範圍　照片拍攝角度~~示意~~　建築線	N

圖5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖



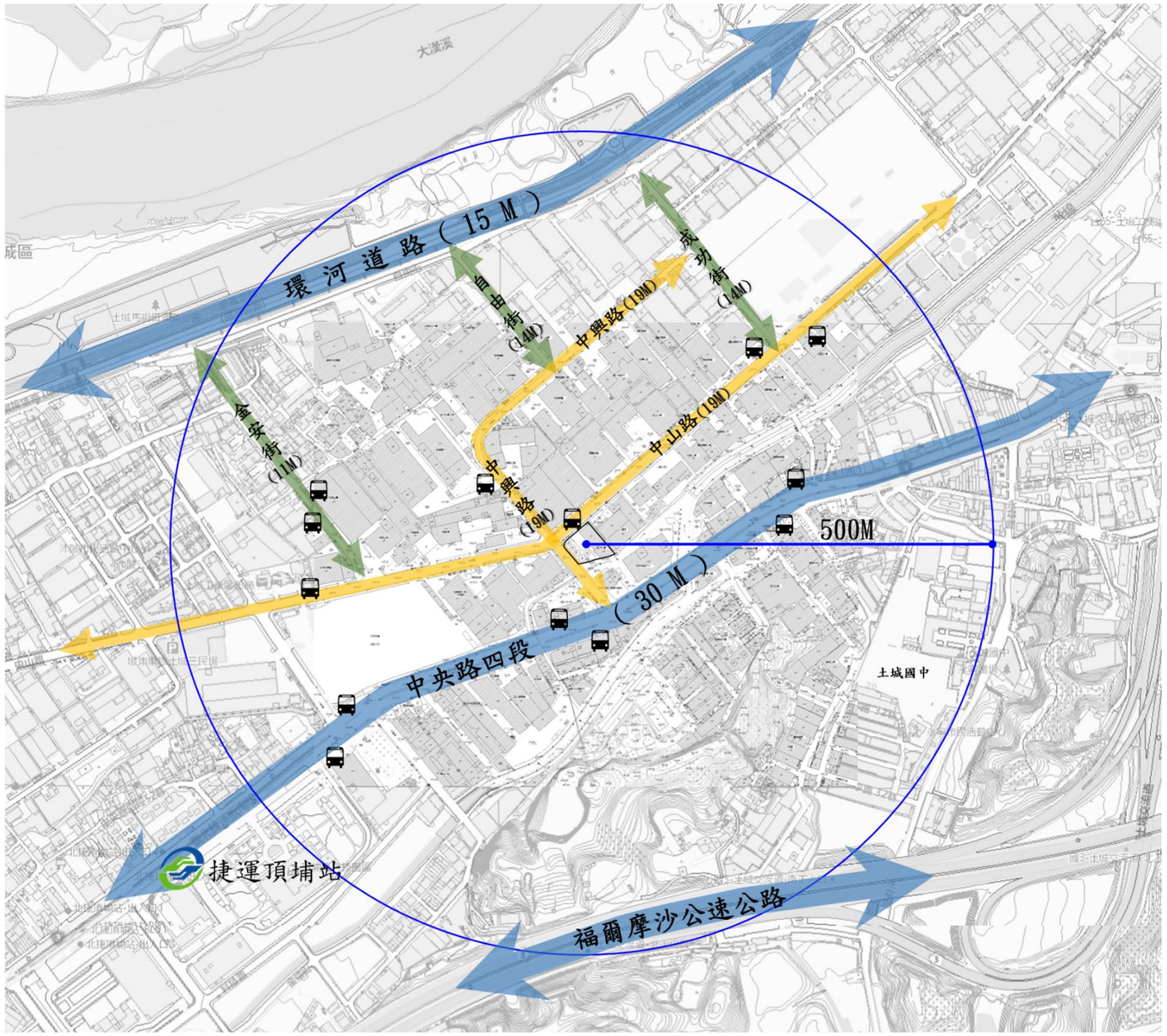
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　合法建築物　其他土地改良物之範圍　建築線	1/1000	N

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



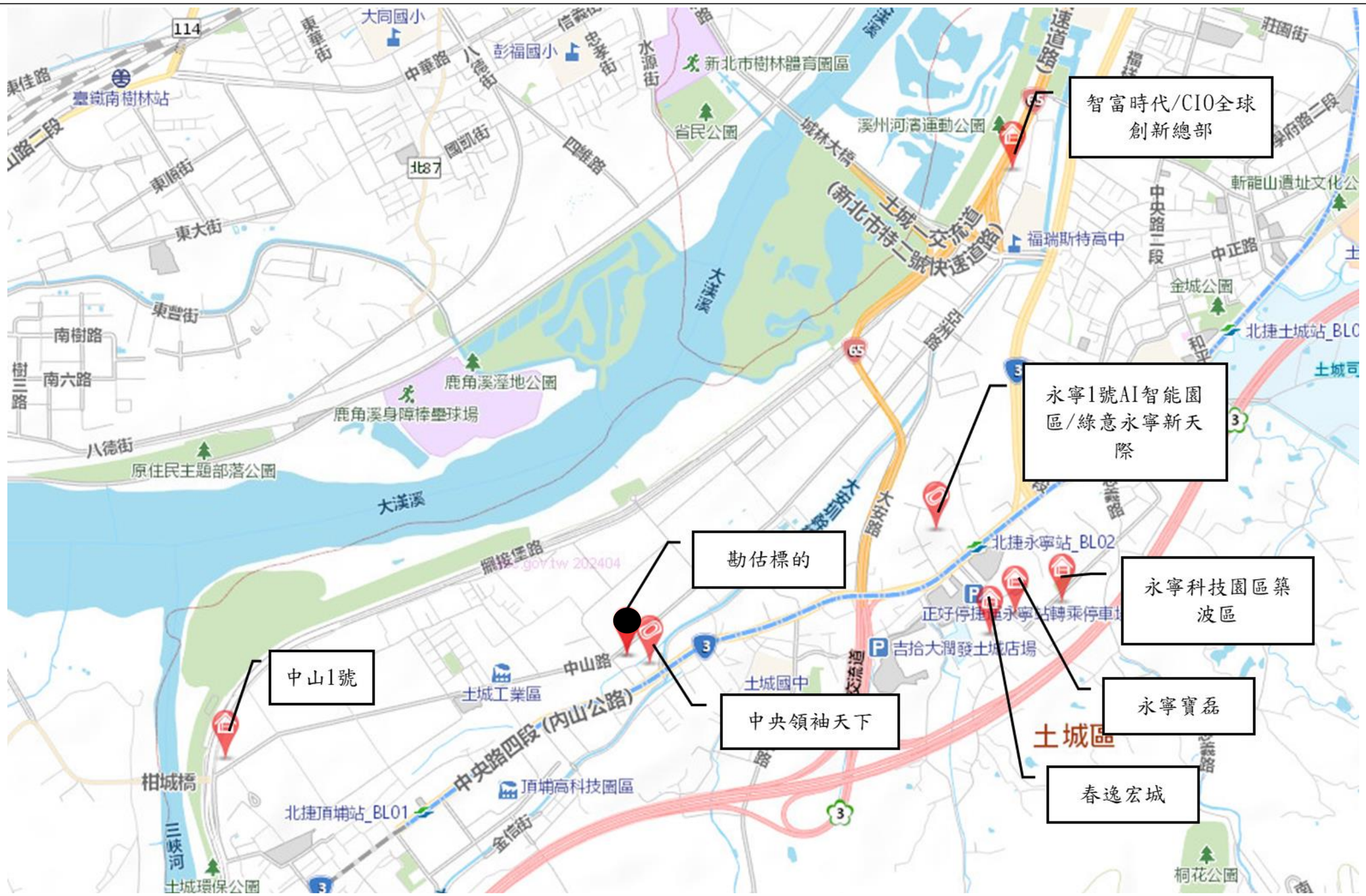
圖例及說明	指北
更新單元範圍　500M 範圍　住宅區　工業區　電力事業專用區　河川區　公園用地　學校用地　鄰里公園兼兒童遊樂場用地　市場用地	N

圖5-5 更新單元公共設施分布示意圖



圖例及說明							指北
更新單元範圍	500M 範圍	聯外道路	主要道路	次要道路	捷運站	公車站牌	N

圖5-6　更新單元周圍交通系統示意圖



圖例及說明	指北
● 更新單元範圍	N

圖5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖

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

本更新單元位於土城(頂埔地區)都市計畫範圍內，因應都市發展歷經變更計畫詳表 6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表，另本案於都市計畫之土地使用分區為乙種工業區(詳圖6-1 土地使用分區圖所示)。另本案都市計畫範圍之土地使用分區管制部分，更新單元範圍包括新北市土城區沛陂段133地號共計土地1筆（面積為2,033.65㎡)，屬於乙種工業區，依「變更土城(頂埔地區)（既有發展地區）細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(109.11.10發布實施)」之規定，其建蔽率為60%，容積率為210%；允建建築面積為1,220.19㎡，基準容積面積為4,270.67㎡（詳表6-2 土地使用分區面積表及圖6-1 土地使用分區圖)。

表6-1 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號	與本更新單元相關重點
1	土城(頂埔地區)都市計畫案	68/12/28		擬定本地區都市計畫
2	土城(頂埔地區)都市計畫(第一次通盤檢討) 案	75/08/16		都市計畫通盤檢討確認發展定位
3	訂定土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86/08/15	北府工都字第290876號	訂定本地區土地使用分區管制內容
4	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	88/10/18	北府工都字第326654號	都市計畫通盤檢討確認發展定位
5	變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98/12/25	北府城審字第0981025271號	檢討本地區土地使用分區管制要點
6	變更土城(頂埔地區)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	100/01/17		檢討本地區土地使用分區管制要點
7	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	101/10/17		都市計畫通盤檢討確認發展定位
8	擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫	101/10/18	北府城審字第10126283903號	訂定本地區細部計畫相關規定
9	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	102/03/05		都市計畫通盤檢討確認發展定位
10	變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	102/12/31	北府城都字第10233775071號	檢討本地區土地使用分區管制要點
11	變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(增訂土地使用分區管制要點第十五之一點土城編定工業區容積獎勵規定)案	107/11/06	新北府城審字第10720655211號	增訂本地區土地使用分區管制要點(土城編定工業區容獎規定)
12	擬定新北市工業區、產業專用區細部計畫土地使用分區管制要點(配合新北市工業區立體化方案)」案	108/12/09	新北府城審字第10822344101號	檢討本地區土地使用分區管制要點及配合新北市工業區立體化方案
13	變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	109/11/10	新北府城審字第10921062661號	檢討本地區土地使用分區管制要點
14	擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫(第二階段)案	112/03/17	新北府城審字第11204294673號	訂定本地區細部計畫相關規定
15	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	112/03/17	新北府城審字第11204294671號	都市計畫通盤檢討確認發展定位

資料來源：本計畫製作

表6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積（㎡）	開挖率（%）	容積率（%）	基準容積（㎡）
乙種工業區	133	2,033.65	60.00	1,220.19	72.46%	210	4,270.67
總計	133	2,033.65	60.00	1,220.19	72.46%	210	4,270.67

資料來源：本計畫製作

(二)計畫內容涉及細部計畫變更

本案無涉及都市計畫細部計畫變更。

(三)各項法規檢討

1.都市計畫法新北市施行細則（111年3月16日修訂發布）

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	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。 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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
4	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
5	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
6	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。 其他必要事項。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
7	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
8	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
9	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
10	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
11	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。 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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
13	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
14	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。	本案基地屬乙種工業區。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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、旅館或其他經本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。			

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。 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、第九款但書及第十款但書規定之建築物，於符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下： 一、作為搓繩、製袋、碾米、製針、印刷及室內釣蝦（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。			
15	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。 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。	本案基地屬乙種工業區，未涉及商業使用。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
16	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（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。 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。			
17	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
18	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。 二、經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、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、亞硝酸鉍、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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（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）電氟用炭素之製造者。 （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）、12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。 一、 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。 二、 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： 1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。 2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 3. 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 4. 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： 1. 有線、無線及衛星廣播電視事業。 2. 環境檢驗測定業。 3. 消毒服務業。 4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。 7. 倉儲業相關設施（賣場除外）。 8. 冷凍空調工程業。 9. 機械設備租賃業。 10. 工業產品展示服務業。 11. 剪接錄音工作室。 12. 電影、電視設置及發行業。 13. 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。 14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。 15. 機車、汽車及機械修理業。 16. 經核定之企業營運總部及其相關設施。 17. 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： 1. 警察及消防機構。			

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	2. 變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路。 3. 自來水或下水道抽水站。 4. 自來水處理場（廠）或配水設施。 5. 煤氣、天然氣加（整）壓站。 6. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。 7. 電信設施。 8. 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。 9. 土石方資源堆置處理。 10. 醫療保健及長期照顧服務設施：醫療機構及護理機構、衛生所（站）、醫事機構及長期照顧服務機構。 11. 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）與身心障礙社會福利設施。 12. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 13. 郵局。 14. 汽車駕駛訓練場。 15. 貨運站及其附屬設施。 16. 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 17. 電業相關之維修及其服務處所。 18. 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 19. 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： 1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 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。			
19	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
20	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： （一）變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 （二）電業相關之維修及其服務處所。 （三）電信設施。 （四）自來水設施。 （五）煤氣、天然氣加（整）壓站。 （六）再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。 （七）其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案基地屬乙種工業區。 一、遵照辦理。 二、遵照辦理。 三、遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
21	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
22	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
23	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
24	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。 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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
25	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。 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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
26	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
27	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、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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
28	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。 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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
29	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。 其他經本府認為應行禁止之事項。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
30	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之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，不得供作居室、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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
31	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
32	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
33	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。 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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
34	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。	本案基地屬乙種工業區。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
35	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
36	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。 土地使用分區建蔽率及容積率規定表(截自附表一) 土地使用分區 / 建蔽率 / 容積率 工業區 / 百分之六十 / 百分之二百一十	本案使用分區屬乙種工業區，設計建蔽率:46.20%≦60%、設計容積率：375.90%≦375.90%(210%+37%+18%+24%)，均符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
37	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。	本案設計開挖率 ： 1,473.58㎡/2,033.65㎡*100%=72.46%≦（500*80%+(2,033.65㎡-500）*70%)/2,033.65㎡*100%=72.46%，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
38	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
39	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。 土地使用分區建蔽率及容積率規定表(截自附表一) 土地使用分區 / 建蔽率 / 容積率 工業區 / 百分之六十 / 百分之二百一十	本案使用分區屬乙種工業區，設計建蔽率46.20%≦60%、設計容積率：375.90%≦375.90%(210%+37%+18%+24%)，均符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
39-1	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。	遵照辦理。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
39-2	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。	本案基地臨路寬度19米，未符合申請容積加給。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
40	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。			
41	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。 土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表(截自附表二) 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） 工業區（甲、乙、特、零工） / 三 / 二 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（含陽臺、露臺）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，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。	本案使用分區屬乙種工業區，前院深度：5.6M≧3M、側院深度4.19M、4.2M≧2M，均符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
42	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。	本案設計停車位數：78輛≧33輛法定停車位。本案設計機車位數：69輛≧33輛法定停車位。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
43	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。	基地面積：2,033.65m2；實設建築面積：939.55m2；無法綠化面積=車道+裝卸位=327.31+104=431.31m2 1. 地面層綠化面積： 6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77+8.5+3.55+12.02+13.56+96.71=270.02m2 2. 1F 露臺扣除1/2綠化後面積：222.02-320.98/2=222.02-160.49=61.53m2 3. 綠化面積檢討：270.02+61.53=331.55m2 >（2,033.65-939.55-431.31）÷2=331.4m2...符合規定	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
44	建築基地屬應都市設計審議者，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。	本案非屬都市設計審議案件。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
45	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。	本案獎勵值37%（都更獎勵）+18%（立體化獎勵）+24%（容積移轉）=79.00%<80%屬無需新北市都市設計審議委員會審議得申請建造執照案件。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
46	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。	本案基地面積：2,033.65㎡；總樓地板面積：14,534.16㎡。基地非屬義務範圍。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
47	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。 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。	遵照辦理。 一、本案基地都更獎勵值分別為37%≦50%。 二、本案基地非屬規定範圍。 一、本案基地係屬經濟部報編工業區，基準容積為210%，適用行政院108年4月26日核定之工業區更新立體化發展方案。 二、本案基地係屬經濟部報編工業區，不適用新北市工業區更新立體化發展方案。 三、本案基地非屬規定範圍。 本案基地未涉及。 一、本案基地擬申請新增投資及能源管理(2)承諾設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積佔屋頂可設置區域範圍50%以上等2項獎勵，共計18%。 本案基地未涉及。 本案基地未涉及。 本案基地未涉及。 本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
48	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、遵照辦理。 二、遵照辦理。 三、遵照辦理。 四、遵照辦理。 五、遵照辦理。 六、遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	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。	一、本案基地未依都市計畫書獎勵項目申請，不適用此項規定。 二、遵照辦理。 三、遵照辦理。 本案基地未申請此項獎勵。 一、本案基地未涉及。 二、本案基地未涉及。 三、本案基地未涉及。 本案基地未涉及。		
49	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。 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 / 百分之五十 / 百分之三十 社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地 / 百分之五十 / 百分之二百五十 停車場用地 / 平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十 / 平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十 車站用地 / 百分之七十 / 百分之二百 郵政、電信、變電所、自來水事業用地 / 百分之五十 / 百分之二百五十 港埠用地 / 百分之七十 / 百分之二百一十 學校用地 / 百分之五十 / 高中(職)以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定 大專以上：百分之二百五十 市場用地 / 百分之五十 / 零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十 加油站、瓦斯加壓站用地 / 百分之四十 / 百分之一百二十	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

都市計畫法新北市施行細則

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr>
<tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十（作為納骨塔使 用）</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>50</td><td>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。</td><td>本案基地非屬規定範圍。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>51</td><td>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。
<table>
<tr><td colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</td></tr>
<tr><td>公共設施用地</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr>
<tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之三十</td></tr>
<tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>停車場用地</td><td>平面使用：百分之十
立體使用：百分之八十</td><td>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</td></tr>
<tr><td>車站用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>百分之五十</td><td>百分之二百五十</td></tr>
<tr><td>港埠用地</td><td>百分之七十</td><td>百分之二百一十</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td>百分之五十</td><td>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</td></tr>
<tr><td>市場用地</td><td>百分之五十</td><td>零售市場：百分之二百四十
批發市場：百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>百分之四十</td><td>百分之一百二十</td></tr>
<tr><td>鐵路用地</td><td>百分之七十</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
<tr><td>屠宰場用地</td><td>百分之六十</td><td>百分之三百</td></tr>
<tr><td>墳墓用地</td><td>百分之十（作為納骨塔使用）</td><td>百分之四十</td></tr>
<tr><td>其他公共設施用地</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td><td>依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table>
</td><td>本案基地非屬規定範圍。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>52</td><td>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。</td><td>本案基地非屬規定範圍。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
</table>

都市計畫法新北市施行細則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
53	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。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
54	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。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
55	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。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
55-1	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。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
56	（刪除）	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
57	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
58	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。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

4.「變更土城（頂埔地區）（既有發展地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」（109年11月10日發布實施）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	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。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	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。 但建築基地除「土城(頂埔地區)都市計畫(原海山煤礦專用區變更為乙種工業區永寧段228-3、228-8地號部份)細部計畫」案範圍外，其餘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。	敬悉。 本案非屬細部計畫範圍。 本案非屬細部計畫範圍。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	各土地使用分區及公共設施用地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： 土地使用分區種類：產業專用區 容許使用內容：產業專用區以提供通訊軟體及電腦週邊設備、 生物技術及製藥、光電、半導體產業（附表1）與其他經新北市政府目的事業主管機關核准之科技產業之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部，與經新北市政府核准之公用設備及公共設施使用為主，並不得為施行細則第十八條禁止之建築物與土地之使用。其容許使用項目包括： （一） 辦公室、企業營運總部。 （二） 廠房、作業場所。 （三） 研發、試驗及訓練設施。 （四） 推廣、展示、銷售設施。 （五） 集會堂、會議設施。 （六） 倉庫、露天設施或堆置場所。	本案基地屬乙種工業區。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

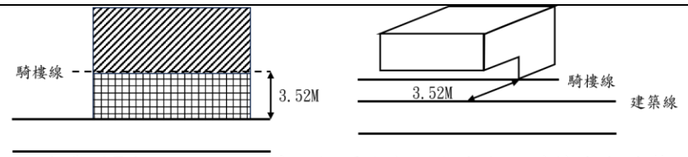
<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>（七）公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施。
（八）附屬員工宿舍及員工餐廳，其中員工宿舍總樓地板面積不得大於總樓地板面積百分之 十，並可提供相關生活及休閒設施。
（九）一般零售業、餐飲 業、一般服務業及金融分支機構，僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層，使用面積並限制如下：
1. 一般零售業之單一樓層營業樓地板面積不得超過500平方公尺。
2. 餐飲業及一般服務業之單一樓層營業樓地板面積不得超過1,000平方公尺。
3. 金融分支機構不予規定。
（十）其他經新北市政府目的事業主管機關核准之相關設施。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">土地使用分區種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td colspan="2">住宅區</td><td rowspan="6">依施行細則規定辦理</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">商業區</td><td>300%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">工業區</td><td>甲種工業區</td><td rowspan="3">210%</td></tr>
<tr><td>乙種工業區</td></tr>
<tr><td>零星工業區</td></tr>
<tr><td colspan="2">宗教專用區</td><td>20%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">電力事業專用區</td><td>50%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td colspan="2">產業專用區</td><td>60%</td><td>250%</td></tr>
</table></td><td>本案使用分區屬乙種工業區，設計建蔽率:46.20%≦60%、設計容積率:375.90%≦375.90%（210%+37%+18%+24%），均符合規定。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>5</td><td>各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：
<table>
<tr><th colspan="2">公共設施種類</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td rowspan="2">學校用地</td><td>國中以下</td><td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高中(職)</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園兼遺址保存用地</td><td>15%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">市場用地</td><td>依施行細則規定辦理</td><td>240%</td></tr>
<tr><td colspan="2">廣場兼停車場用地</td><td>作立體使用時80%</td><td>依有關規定辦理</td></tr>
</table></td><td>本案基地非屬規定範圍。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：
（一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
<table>
<tr><th>土地使用種類</th><th>前院深度(公尺)</th><th>側院深度(公尺)</th></tr>
<tr><td>電力事業專用區</td><td>6.00</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td><td>10.00</td><td>10.00</td></tr>
<tr><td>公園兼遺址保存用地</td><td>10.00</td><td>10.00</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>廣場停車場用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
<tr><td>汙水處理廠用地</td><td>3.00</td><td>不予規定</td></tr>
</table>（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1】
（三）產業專用區及永寧段228-3、228-8地號乙種工業區建築退縮應依本要點第18點之規定辦理。</td><td>（一）本案使用分區屬乙種工業區，前院深度:4M≧3M、側院深 度4M、2M≧2M，均符合規定。

（二）本案基地非屬規定範圍。

（三）本案基地非屬規定範圍。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>7</td><td>汽機車停車位設置除產業專用區應依本要點第18點規定辦理外，其餘應依施行細則第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。

（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）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</td><td>敬悉。
（一）本案屬建築技術規則建築設計施工編第59條之第四類用途建築物，設置機車停車位不得低於法定汽車停車位等輛數。本案法定汽機車停車位為33輛，設計汽車位數為78輛及機車車位36輛≧33輛法定汽機車停車位。
（二）本案基地非屬規定範圍。</td><td>■ 符合
□ 提請放寬
□ 免檢討</td><td></td></tr>
</table>

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
8	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。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
9	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。	本案申請都更獎勵項目綠建築銀級6%獎勵，相關協議書及保證金依規定辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
10	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 (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。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
11	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。	本案基地屬經濟部報編工業區，不適用新北市工業區更新立體化發展方案。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
12	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%： (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、放射性污染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。	敬悉。 (一)本案基地非屬捷運車站或火車站500公尺範圍。 (二)本案基地屬都市更新案件，得依都市更新條例取得上限50%獎勵。 (三)本案基地非屬規定範圍。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
13	本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過： (一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。 (二)風景區。 (三)產業專用區。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
14	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。	本案地綠化覆土深度≧1.5米，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
15	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。	本案設計開挖率：1,473.58㎡/2,033.65㎡*100%=72.46%≦（500*80%+（2,033.65㎡-500）*70%）/2,033.65㎡*100%=72.46%，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
16	產業專用區之申請開發規模不得小於1公頃，但基地情況特殊且報經都設會審議通過者，則其開發規模不在此限。	本案基地非屬此範圍內。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
17	產業專用區中私有土地若採自行整合至最小申請開發規模方式開發，需於申請使用執照捐贈申請開發範圍之私有土地總面積之30%土地予新北市，並得改以樓地板面積、停車位、繳納代金方式或以上述方式之合併累計。前項捐贈土地以供開放空間性質項目為主，並得計入規定建築退縮部分計算；採用回饋樓地板面積者，其數量得以回饋土地面積乘基地平均容積再乘0.7之方式為計算原則；如提供作停車空間，則以每20平方公尺計算一個停車車位，並以回饋樓地 板面積數量之1.2倍計算停車空間面積。（回饋之停車位數不得計入建築技術規則規定所需劃 設之停車位，但得優先申請租用）；採回饋為繳納代金者，依當年度土地公告現值加四成計算之。	本案基地非屬此範圍內。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
18	本計畫區產業專用區及永寧段228-3、228-8地號乙種工業區除依上開管制規定外，其都市設計管制事項依下列規定： (一)產業專用區： 1. 公共開放空間產業專用區之建築基地應沿主要道路面前留設不小於基地總面積百分之二 十之法定空地，並應自行興闢予以美化	本案基地非屬此範圍內。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	綠化及維護管理供公眾使用（於建築執照、使用執照內加註）。 2. 建築退縮 (1) 建築基地應依附圖2規定退縮建築並提供公眾使用，並應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道、其餘部份以植栽綠化為原則；退縮部分得計入法定空地，並得併入前項公共開放空間計算。 (2) 產業專用區之建築基地應自地界線起退縮2公尺以上建築，該退縮部分並得作車道等通路使用。 3. 建築量體產業專用區之建築物高度不得超過70公尺；另建築高度於10公尺以下之建築牆面，其連續長度達80公尺時，須留設阻斷牆面連續之缺口，且該缺口之寬度 不得低於10公尺，退縮深度不得低於5公尺。 4. 交通運輸系統 (1) 產業專用區之停車需求應自行提供滿足。其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設一部小客車停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一 部小客車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。 (2) 停車空間之汽車出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口10公尺以上。 (3) 停車空間設置於地下層時，其車道坡度不得大於1比8，且汽、機車車道應予以分隔。 (4) 依上述標準留設之停車空間得不計容積。 5. 公用設備本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維 護安全並予美化。 6. 都市防災計畫計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。 7. 綠化植栽及景觀計畫 (1) 綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 (2) 街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考 量設置。 (二)永寧段228-3、228-8地號乙種工業區： 1. 建築退縮規定工業區臨接永寧路南側，應自道路境界線至少退縮3公尺建築。退縮部分面積得計入法定空地，並作為公共開放空間使用暨應進行整體規劃設計。 2. 公用設備本計畫區內之公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維 護安全並予美化。			
19	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。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
附圖1	 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	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
附圖2	 產業專用區退縮範圍示意圖	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

<table>
<tr><th>條項</th><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>附表1</td><td>產業專用區引進產業類別細項表<table><tr><th>產業類別</th><th>各產業細項</th></tr><tr><td>通訊軟體及電腦周邊設備業</td><td>一、電訊系統業
二、微波系統與元件業
三、光纖系統與元件業
四、衛星通訊系統業
五、軟體工程與電腦周邊設備業</td></tr><tr><td>生物技術及製藥</td><td>一、疫苗試劑業
二、醫療器材業
三、7-胺基頭孢素業
四、種苗業</td></tr><tr><td>光電產業</td><td>一、TFT平面顯示器業
二、彩色顯示管業
三、光碟機業
四、數位式照相機業
五、接觸式影像感應器業
六、光學系統元件業
七、光電半導體業
八、光電二極體業</td></tr><tr><td>半導體產業</td><td>一、IC設計業
二、IC 製造業
三、IC 材料業
四、IC 封裝測試業</td></tr></table></td><td>本案基地非屬規定範圍。</td><td>□ 符合
□ 提請放寬
■ 免檢討</td><td></td></tr>
</table>

5.都市計畫容積移轉實施辦法(109年11月10日修訂發布)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
4	直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。 前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣（市）主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
5	本辦法用詞，定義如下： 一、 容積：指土地可建築之總樓地板面積。 二、 容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。 三、 送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。 四、 接受基地：指接受容積移入之土地。 五、 基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
6	送出基地以下列各款土地為限：	遵照辦理。	■ 符合	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。 三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。 前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。 第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。		□ 提請放寬 □ 免檢討	
7	送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。 前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
8	接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。 位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。	本案為實施都市更新地區，移入容積上限為接收基地基準容積之40%，本案目前移入容積為接受基地基準容積24%，符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
9	接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下： 接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率 前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下： 第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔１－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕 第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下： 送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1－（送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用／送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值）〕	本案以折繳代金方式移入容積，本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
9-1	接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣（市）主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。 前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。 接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
10	送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。 接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。	本案基地未涉及。	□符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
11	接受基地於申請建築時，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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。	本案符合容積率管制事項、都市計畫土地使用分區管制及建築法規之相關規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
13	送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。 前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
14	直轄市、縣（市）主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關（構）依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣（市）政府網站。 前項送出基地圖冊，應表明下列事項： 一、公共設施保留地類別、性質及面積。 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	三、其他應表明事項。			
15	送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣（市）主管機關、鄉（鎮、市、區）公所及各地政事務所，供公眾查閱。 送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市、區）公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
16	容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣（市）主管機關申請許可： 一、申請書。 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。 六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。 七、其他經直轄市、縣（市）主管機關認為必要之文件。 接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。 接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
17	直轄市、縣（市）主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉： 一、取得送出基地所有權。 二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。 三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。 前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
18	第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣（市）主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
19	直轄市、縣（市）主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
20	本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
21	本辦法自發布日施行。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

6.新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（民國111年12月30日修正）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	新北市政府（以下簡稱本府）為執行都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，使新北市（以下簡稱本市）都市計畫容積移轉許可審查有所依循，特訂定本要點。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	依都市計畫法、本辦法及其授權訂定之法規或其他法令明定得準用本辦法辦理容積移轉者，適用本要點之規定。 依古蹟土地容積移轉辦法、考古遺址土地容積移轉辦法、水利法第八十二條規定經本府水利局公告實施計畫之水道治理用地範圍或都市計畫書規定申請容積移轉、調配之地區，得從其規定，但接受基地申請可移入容積及其相關條件仍應符合本要點第三點至第六點及第九點之規定。 已依前項規定申請之接受基地，得同時適用本辦法，惟接受基地可移入容積之上限應依本辦法第八條之規定。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	下列各款土地不得為接受基地： （一）位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬	

	內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。 （二）毗鄰經中央或地方政府依文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物之土地。但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者，不在此限。 （三）實施容積率管制前已取得建造執照之土地。 （四）依本市都市計畫規定禁止各項容積獎勵地區之土地。 位於市場用地之土地，並屬下列經本府核准拆除重建之地區，得為接受基地： （一）都市更新條例劃定之更新單元。 （二）「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區。 （三）基地原有建築物屬放射性汙染建築物。 （四）都市計畫內危險及老舊建築物。 （五）高氯離子鋼筋混凝土建築物。 （六）適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物。		□ 免檢討	
4	接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定： （一）面積應達五百平方公尺以上。 （二）連接之道路（同一路段）面寬及路寬應達八公尺以上。 （三）符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通已開闢達八公尺以上之道路。 前項第二款、第三款所稱之道路，指都市計畫法新北市施行細則第二條定義之道路，除都市計畫書另有規定外，不包括私設通路及類似通路。 依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及「適用新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，連接之道路路寬得為八公尺以下，其可移入之容積依第六點之規定。 前項基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，應符合下列兩款規定： （一）接受基地連接道路與接受基地退縮留設之寬度合計達八公尺。 （二）檢附經本府消防局審查通過之劃設消防車輛救災活動空間證明文件及圖說。	(一)本案基地面積為2033.65平方公尺，符合規定。 (二)本案臨中山路及中興路，皆已開闢19米計畫道路，符合規定。 (三)本案符合規定。 本案符合規定。 本案符合規定。 本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
5	接受基地之可移入容積上限依本辦法第八條規定辦理，且申請可移入之總量應依容積量體評定機制檢討計算；其評定機制由本府另訂之。 依前項規定申請移入容積，且位於依法公告之山坡地土地者，可移入容積不得超過其基準容積百分之二十。 依「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定。 基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第八條及第六點之規定，得不適用第一項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積百分之五十。	遵照辦理。 本案非屬公告之山坡地土地。 本案基地未涉及。 本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
6	依都市更新條例劃定之更新單元、「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」認定之地區或基地原有建築物屬放射性汙染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物及適用「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」之建築物，經本府核准拆除重建之地區，如接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定之一： （一）連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。 （二）接受基地範圍內之建物經本府建築主管機關依建築法第八十一條規定認定為危險或有安全之虞且須拆除重建者，其接受基地得不適用本要點第四點第一項及第五點第一項之規定，惟可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該接受基地基準容積之百分之十五。其接受基地得不適用本要點第四點第一項第三款之規定。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
7	接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。 接受基地依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二申請提高基準容積者，原基準容積調整後之加給容積，其辦理容積移轉額度應以折繳代金方式辦理，惟已於一百十一年六月三十日前取得容積移轉核准或完成土地所有權移轉登記者，不在此限。 容積移轉折繳代金金額，由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之；其所需費用，由接受基地所有權人負擔。 前項所提容積移轉折繳代金金額之評定，得委託公會協檢之。 容積移轉折繳代金之收入，由新北市公共建設用地基金管理之。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
8	申請送出基地為本辦法第六條第一項第三款私有都市計畫公共設施保留地之容積移轉者，應依下列規定辦理：	本案以折繳代金方式移入容積，本案基地未涉及。	□ 符合	

	（一）取得按接受基地土地持分比例或移入容積所換算後之送出基地所有權。 （二）申請送出基地除公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等五項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。 （三）私有公共設施保留地位屬「新北市政府消防局狹小巷道消防救災動線管理要點」認定列管範圍申請辦理容積移轉者，該土地地號之個別所有權人得分次申請移轉容積。 （四）依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之規定，處理土地改良物。 （五）申請送出基地非公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場）、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施保留地者，其可容積移轉總量不得大於接受基地基準容積百分之二十。 （六）需地機關得於符合本要點第八點規定前提下，對於申請送出基地之同意取得條件作必要之規定，並公告之。 前項私有都市計畫公共設施保留地如經需地機關檢討後已無使用需求，且涉及都市計畫變更者，不得作為容積移轉送出基地。 第一項第二款及第五款規定，自中華民國一百十三年一月一日起施行。		□ 提請放寬 ■ 免檢討	
9	本辦法第八條第二項規定之其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，指下列各款土地： （一）距捷運車站用地、特等火車站、一等火車站或二等火車站五百公尺內之建築基地。 （二）距三等火車站或簡易火車站三百公尺內之建築基地。 依本辦法第八條規定及前項建築基地跨不同範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地容積移轉之總和上限。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
10	接受基地、送出基地二筆以上者，應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值，以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上，且位於不同土地使用分區者，其容積率以面積平均計算之。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
11	本辦法第十六條所訂之相關申請文件及本市容積移轉申請案件作業流程，依「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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	本市容積移轉申請案件，應依「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」繳納相關費用。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
13	容積移轉申請案件之許可條件，除都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

7. 新北市都市更新審議原則

新北市都市更新審議原則				
條項	**條文內容**	**檢討**	**檢討結果**	**頁碼**
1	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。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
4	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
5	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	本案領有使照之合法建築物皆以其計算。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

新北市都市更新審議原則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	形者，得就個案認定之。			
6	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。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
7	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。	本案無更新單元內或其周邊公共設施。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
8	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。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
9	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
10	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
11	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	供公眾通行之人行步道應符合下列規定: (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人 行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
13	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
14	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
15	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。	本案基地非屬此範圍內。	□ 符合 □ 提請放寬	

新北市都市更新審議原則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。		■ 免檢討	
16	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
17	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。	本案基地面積2033.65平方公尺，將申請銀級綠建築標章。遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
18	機車停車位之設置應符合住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 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。	本案基地非屬此範圍內。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
19	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。	本案範圍內無現有巷道或由機關管理維護之現有通路。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
20	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬	

新北市都市更新審議原則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。		□ 免檢討	
21	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。	本案範圍內無公有土地。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
22	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
23	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
24	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。 (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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
25	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

新北市都市更新審議原則				
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	(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。			
26	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
27	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
28	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。	遵照辦理。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

二、 土地使用說明

1.產業創新條例（112年6月28日修訂發布）

本更新單元屬土城產業園區內規劃之產業用地（一），適用於產業創新條例第54條、工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條、產業園區用地變更規劃辦法及產業園區用地變更審議規範，相關土城產業園區引進之產業之規範及本更新單元用水用電規範。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	為促進產業創新，改善產業環境，提升產業競爭力，特制定本條例。 本條例所稱產業，指農業、工業及服務業等各行業。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	本條例用詞，定義如下： 一、 公司：指依公司法設立之公司。 二、 有限合夥事業：指依有限合夥法組織登記之社團法人。 三、 企業：指依法登記之獨資、合夥、有限合夥事業、公司或農民團體。 四、 無形資產：指無實際形體、可明辨內容、具經濟價值及可直接支配排除他人干涉之資產。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	本條例所稱主管機關：在中央為經濟部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
4	本條例公布施行後一年內，行政院應提出產業發展綱領。 各中央目的事業主管機關應訂定產業發展方向及產業發展計畫，報行政院核定，並定期檢討。 各產業之中央目的事業主管機關，應負責推動所主管產業之發展。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
5	直轄市、縣（市）政府得訂定地方產業發展策略；訂定時，應會商各中央目的事業主管機關。 各中央目的事業主管機關得獎勵或補助直轄市、縣（市）政府，以推動地方產業發展。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
6	(刪除)	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
7	各中央目的事業主管機關應輔導或補助艱困產業、瀕臨艱困產業、傳統產業及中小企業，提升生產力及產品品質；並建立各該產業別標示其產品原產地為台灣製造之證明標章。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
8	行政院應就國內外經濟情勢對我國產業及其創新發展之影響，進行通盤性產業調查及評估分析，提出產業及其創新扶助計畫，並定期檢討。 前項產業及其創新扶助計畫，應包含扶助艱困產業、瀕臨艱困產業、傳統產業及中小企業之特別輔導計畫。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
9	各中央目的事業主管機關得以補助、獎勵或輔導方式，推動下列事項： 一、 促進產業創新或研究發展。 二、 提供產業技術及升級輔導。 三、 鼓勵企業設置創新或研究發展中心。 四、 協助設立創新或研究發展機構。 五、 促進產業、學術及研究機構之合作。 六、 鼓勵企業對學校人才培育之投入。 七、 充裕產業人才資源。 八、 協助地方產業創新。 九、 鼓勵企業運用巨量資料、政府開放資料，以研發創新商業應用或服務模式。 十、 其他促進產業創新或研究發展之事項。 前項補助、獎勵或輔導之對象、資格條件、審核基準、申請程序、核定機關及其他相關事項之辦法，由各中央目的事業主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
9-1	為促進國營事業從事創新或研究發展，國營事業編列研究發展預算應達其總支出預算之一定比例；其連續二年未達一定比例者，由中央主管機關會商該國營事業主管機關，建立檢討及調適機制。 前項研究發展預算占總支出預算之一定比例，由中央主管機關依國營事業之特性、規模，會商各國營事業主管機關定之。 國營事業為進行創新或研究發展之合作或委託研究而辦理公告金額以上之採購者，除我國締結之條約或協定另有規定者外，得採限制性招標，不受政府採購法第十九條及第二十二條第一項之限制。 國營事業依前項規定合作、委託辦理創新或研究發展所獲得之研究發展成果，得全部或一部歸屬於執行創新或研究發展之單位所有或授權使用，不受國有財產法之限制。 國營事業辦理創新或研究發展所獲得或依前項規定歸屬於公立學校、公立機關（構）或公營事業之研究發展成果及其收入，其保管、使用、收益及處分不受國有財產法第十一條、第十三條、第十四條、第二十條、第二十五條、第二十八條、第二十九條、第三十三條、第三十五條、第三十六條、第五十六條、第五十七條、第五十八條、第六十條及第六十四條規定之限制。 前二項研究發展成果與其收入之歸屬及運用，應依公平及效益原則，參酌資本與勞務之比例及貢獻，創新或研究發展成果之性質、運用潛力、社會公益、國家安全及對市場之影響，就其目的、要件、期限、範圍、全部或一部之比例、登記、管理、收益分配、迴避及其相關資訊之揭露等事項之辦法，由中央主管機關會商各國營事業主管機關定之。 國營事業符合下列情形之一者，不適用前六項規定： 一、 非公司組織。 二、 公司成立係為保障存款人權益，維護信用秩序，促進金融業務健全發展。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
10	為促進產業創新，最近三年內無違反環境保護、勞工或食品安全衛生相關法律且情節重大情事之公司或有限合夥事業投資於研究發展之支出，得選擇以下列方式之一抵減應納營利事業所得稅額，一經擇定不得變更，並以不超過其當年度應納營利事業所得稅額百分之三十為限： 一、 於支出金額百分之十五限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額。 二、 於支出金額百分之十限度內，自當年度起三年內抵減各年度應納營利事業所得稅額。 前項投資抵減之適用範圍、申請期限、申請程序、核定機關、施行期限、抵減率及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同財政部定之。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
10-1	為優化產業結構達成智慧升級轉型並鼓勵多元創新應用，最近三年內無違反環境保護、勞工或食品安全衛生相關法律且情節重大情事之公司或有限合夥事業，自中華民國一百零八年一月一日起至一百十三年十二月三十一日止投資於自行使用之全新智慧機械、投資於導入第五代行動通訊系統或自一百十一年一月一日起至一百十三年十二月三十一日止投資於資通安全產品或服務之相關全新硬體、軟體、技術或技術服務，其支出金額在同一課稅年度內合計達新臺幣一百萬元以上、十億元以下之範圍，得選擇以下列方式之一抵減應納營利事業所得稅額，一經擇定不得變更。其各年度投資抵減金額以不超過當年度應納營利事業所得稅額百分之三十為限： 一、 於支出金額百分之五限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額。 二、 於支出金額百分之三限度內，自當年度起三年內抵減各年度應納營利事業所得稅額。 公司或有限合夥事業於同一年度合併適用前項投資抵減及其他投資抵減時，其當年度合計得抵減總額以不超過當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但依其他法律規定當年度為最後抵減年度且抵減金額不受限制者，不在此限。 第一項所稱智慧機械，指運用巨量資料、人工智慧、物聯網、機器人、精實管理、數位化管理、虛實整合、積層製造或感測器之智慧技術元素，並具有生產資訊可視化、故障預測、精度補償、自動參數設定、自動控制、自動排程、應用服務軟體、彈性生產或混線生產之智慧	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	化功能者。 第一項所稱第五代行動通訊系統，指運用符合第三代合作夥伴計畫第十五版以上規範之中高頻通訊、大量天線陣列、網路切片、網路虛擬化、軟體定義網路、邊緣運算等第五代行動通訊相關技術元素、設備（含測試所需）或垂直應用系統，以提升生產效能或提供智慧服務者。 第一項所稱資通安全產品或服務，指為防止資通系統或資訊遭受未經授權之存取、使用、控制、洩漏、破壞、竄改、銷毀或其他侵害，確保其機密性、完整性及可用性，運用於終端與行動裝置防護、網路安全維護或資料與雲端安全維護有關之硬體、軟體、技術或技術服務。 公司或有限合夥事業申請適用第一項投資抵減，應提出具一定效益之投資計畫，經各中央目的事業主管機關專案核准，且於同一課稅年度以申請一次為限。 前六項智慧機械、第五代行動通訊系統或資通安全產品或服務投資抵減之適用範圍、具一定效益之投資計畫、申請期限、申請程序、核定機關、抵減率、當年度合計得抵減總額之計算及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同財政部定之。			
10-2	為強化產業國際競爭優勢，並鞏固我國產業全球供應鏈之地位，於我國境內進行技術創新且居國際供應鏈關鍵地位之公司，符合下列各款條件者，得就當年度投資於前瞻創新研究發展支出金額百分之二十五，抵減當年度應納營利事業所得稅額，並以不超過其當年度應納營利事業所得稅額百分之三十為限： 一、 在同一課稅年度內之研究發展費用及研究發展費用占營業收入淨額比率達一定規模。 二、 當年度有效稅率未低於一定比率。 三、 最近三年內無違反環境保護、勞工或食品安全衛生相關法律且情節重大情事。 符合前項所定要件之公司，其當年度購置自行使用於先進製程之全新機器或設備達一定規模者，得於支出金額百分之五，抵減當年度應納營利事業所得稅額，並以不超過其當年度應納營利事業所得稅額百分之三十為限。 申請核准適用第一項規定投資抵減之公司，其當年度全部研究發展支出，不得適用第十條、第十二條之一第一項及其他法律為鼓勵研究發展目的提供之所得稅優惠；申請核准適用前項規定投資抵減之公司，其當年度全部購置機器及設備支出，不得適用前條及其他法律規定機器或設備投資之所得稅優惠。 公司於同一年度申請核准適用第一項及第二項規定之投資抵減，或與本條例或其他法律規定之投資抵減合併適用時，其當年度合計得抵減總額以不超過當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但依其他法律規定當年度為最後抵減年度且抵減金額不受限制者，不在此限。 第一項第二款所稱有效稅率，指公司當年度依所得稅法第七十一條第一項規定計算之應納稅額，減除依境外所得來源國稅法規定繳納之所得稅可扣抵之稅額、大陸地區來源所得在大陸地區及第三地區已繳納之所得稅可扣抵之稅額、依本條例及其他法律規定之投資抵減稅額後之餘額，占其全年所得額之比率；所定一定比率，一百十二年度為百分之十二，自一百十三年度起為百分之十五，但一百十三年度之一定比率，得由中央主管機關會同財政部審酌國際間施行經濟合作暨發展組織全球企業最低稅負制情形調整為百分之十二，報請行政院核定後，由中央主管機關會同財政部公告之。 前五項投資抵減之適用範圍、資格條件、一定規模、申請期限、申請程序、核定機關、當年度合計得抵減總額之計算及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同財政部定之。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
11	(刪除)	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	為促進創新或研究發展成果之流通及運用，各中央目的事業主管機關及所屬國營事業補助、委託、出資進行創新或研究發展時，應要求執行單位規劃創新或研究發展成果營運策略、落實智慧財產布局分析、確保智慧財產品質與完備該成果之保護及評估流通運用作法。 前項智慧財產於流通運用時，應由依法具有無形資產評價資格或依第十三條登錄之機構或人員進行評價並登錄評價資料於中央主管機關指定之資訊服務系統。 第一項創新或研究發展之適用範圍、推動、管理措施及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
12-1	為促進創新研發成果之流通及應用，我國個人、公司或有限合夥事業在其讓與或授權自行研發所有之智慧財產權取得之收益範圍內，得就當年度研究發展支出金額百分之二百限度內自當年度應課稅所得額中減除。但公司或有限合夥事業得就本項及第十條研究發展支出投資抵減擇一適用。 我國個人、公司或有限合夥事業以其自行研發所有之智慧財產權，讓與或授權公司自行使用，所取得之新發行股票，得選擇免予計入取得股票當年度應課稅所得額課稅，一經擇定不得變更。但選擇免予計入取得股票當年度課稅者，於實際轉讓或帳簿劃撥至開設之有價證券保管劃撥帳戶時，應將全部轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價作為該轉讓或撥轉年度之收益，並於扣除取得前開股票之相關而尚未認列之費用或成本後，申報課徵所得稅。 我國個人依前項規定選擇免予計入取得股票當年度課稅，自取得股票日起，持有股票且提供該股票發行公司前項智慧財產權之應用相關服務累計達二年者，於實際轉讓或帳簿劃撥至開設之有價證券保管劃撥帳戶時，其全部轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價，高於取得股票之價格者，以取得股票之價格，作為該轉讓或撥轉年度之收益，依所得稅法規定計算所得並申報課徵所得稅。但我國	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	個人未申報課徵所得稅，或已申報課徵所得稅未能提出取得股票之價格確實證明文件，且稅捐稽徵機關無法查得者，不適用之。 前二項所稱轉讓，指買賣、贈與、作為遺產分配、公司減資銷除股份、公司清算或因其他原因致股份所有權變更者。 個人依第一項、第二項或第三項規定計算之所得，未申報或未能提出證明文件者，其成本及必要費用按其收益、轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價之百分之三十計算減除之。 股票發行公司於辦理作價入股當年度應依規定格式及文件資料送請各中央目的事業主管機關認定，始得適用第二項之獎勵；其認定結果，並副知公司所在地之稅捐稽徵機關。 我國個人擬適用第三項規定者，股票發行公司應於依前項規定申請認定時，依規定格式檢附該個人提供智慧財產權應用相關服務之說明資料，併送請各中央目的事業主管機關認定。公司於該個人持有股票且提供智慧財產權應用相關服務屆滿二年之年度，應檢送證明文件送請各中央目的事業主管機關備查，並副知公司所在地之稅捐稽徵機關。 第一項研究發展支出自應課稅所得額中減除之適用範圍、申請期限、申請程序、核定機關及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同財政部定之。 第一項及第二項所定自行研發所有之智慧財產權範圍、第六項及第七項之規定格式、申請期限與程序及所需文件資料，由中央主管機關定之。 第二項及第三項智慧財產權作價入股緩課於所得稅申報之程序、應提示文件資料及其他相關事項之辦法，由財政部定之。			
12-2	我國學術或研究機構以其自行研發且依科學技術基本法第六條第一項歸屬其所有之智慧財產權，讓與或授權公司自行使用，所取得該公司股票，並依同法第六條第三項所定辦法分配予該智慧財產權之我國創作人者，該我國創作人取得之股票，得選擇免予計入取得股票當年度應課稅所得額課稅，一經擇定不得變更。但選擇免予計入取得股票當年度課稅者，於實際轉讓或帳簿劃撥至開設之有價證券保管劃撥帳戶時，應將全部轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價作為該轉讓或撥轉年度之薪資所得，依所得稅法規定計算並申報課徵所得稅。 我國創作人依前項規定選擇免予計入取得股票當年度課稅，自取得股票日起，持有股票且於我國境內之產業、學術或研究機構服務並從事研發累計達二年者，於實際轉讓或帳簿劃撥至開設之有價證券保管劃撥帳戶時，其全部轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價，高於取得股票之時價者，以取得股票之時價，作為該轉讓或撥轉年度之收益，依所得稅法規定計算所得並申報課徵所得稅。但我國創作人未申報課徵所得稅，或已申報課徵所得稅未能提出取得股票時價之確實證明文件，且稅捐稽徵機關無法查得者，不適用之。 前二項所稱轉讓，指買賣、贈與、作為遺產分配、公司減資銷除股份、公司清算或因其他原因致股份所有權變更者。 我國學術或研究機構依第一項分配股票予我國創作人者，應依規定格式及文件資料送請依科學技術基本法第六條第三項所定辦法之各主管機關認定，始得適用第一項之獎勵；其認定結果，並副知公司及公司所在地之稅捐稽徵機關。 第一項所定自行研發且依科學技術基本法第六條第一項歸屬其所有之智慧財產權範圍、依同法第六條第三項所定辦法分配予我國創作人之股票認定、第二項於我國境內之產業、學術或研究機構服務並從事研發之認定、前項規定格式、申請程序、所需文件資料及其他相關事項之辦法，由科技部定之。 第一項及第二項我國創作人取得股票緩課所得稅之申報程序、應提示文件資料及其他相關事項之辦法，由財政部定之。	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
13	為協助呈現產業創新之無形資產價值，中央主管機關應邀集相關機關辦理下列事項： 一、 訂定及落實評價基準。 二、 建立及管理評價資料庫。 三、 培訓評價人員、建立評價人員與機構之登錄及管理機制。 四、 推動無形資產投融資、證券化交易、保險、完工保證及其他事項。 各中央目的事業主管機關得對依法具有無形資產評價資格或已登錄之評價機構或人員給予執行評價案之補助。接受補助之評價機構或人員，應將受補助執行評價案之評價資料登錄於中央主管機關指定之資訊服務系統。 第一項第一款評價基準之訂定與適用、第二款資料庫之建置與管理之推動措施及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會商金融主管機關及其他相關機關定之。 第一項第三款評價人員與機構辦理登錄之範圍、條件、申請方式、審查事項、配合義務、管理措施、撤銷或廢止登錄及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會商相關機關定之。 第一項第四款推動事項，由中央主管機關會商金融主管機關及其他相關機關辦理。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
14	為促進企業運用智慧財產創造營運效益，各中央目的事業主管機關得輔導企業建立智慧財產保護及管理制度。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
15	為提升智慧財產流通運用效率，各中央目的事業主管機關得建立服務機制，提供下列服務： 一、 建立資訊服務系統，提供智慧財產之流通資訊。 二、 提供智慧財產加值及組合之資訊。 三、 辦理智慧財產推廣及行銷相關活動。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	四、 協助智慧財產服務業之發展。 五、 產業運用智慧財產之融資輔導。 六、 其他智慧財產之應用。			
16	為鼓勵產業發展品牌，對於企業以推廣國際品牌、提升國際形象為目的，而參與國際會展、拓銷或從事品牌發展事項，各中央目的事業主管機關得予以獎勵、補助或輔導。 前項獎勵、補助或輔導之對象、資格條件、審核基準、申請程序、核定機關及其他相關事項之辦法，由各中央目的事業主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
17	為強化產業發展所需人才，行政院應指定專責機關建立產業人才資源發展之協調整合機制，推動下列事項： 一、 協調各中央目的事業主管機關辦理重點產業人才供需調查及推估。 二、 整合產業人才供需資訊，訂定產業人才資源發展策略。 三、 協調產業人才資源發展之推動事宜。 四、 推動產業、學術、研究及職業訓練機構合作之規劃。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
18	除法律另有規定外，各中央目的事業主管機關得依產業發展需要，辦理下列事項： 一、 訂定產業人才職能基準。 二、 推動產業人才能力鑑定相關業務。 三、 促進前二款事項之企業採納、民間參與及國際相互承認。 前項第二款及第三款產業人才能力鑑定業務之運作機制、品質規範、能力鑑定證明之核發、換發、補發、撤銷與廢止、民間能力鑑定之採認與廢止及其他相關事項之辦法，由各中央目的事業主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
19	為厚植產業人才培訓資源，各中央目的事業主管機關得輔導產業人才培訓機構或團體之發展及國際產業人才培訓機構之引進。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
19-1	公司員工取得獎酬員工股份基礎給付，於取得股票當年度或可處分日年度按時價計算全年合計新臺幣五百萬元總額內之股票，得選擇免予計入當年度應課稅所得額課稅，一經擇定不得變更。但選擇免予計入取得股票或可處分日當年度課稅者，該股票於實際轉讓或帳簿劃撥至開設之有價證券保管劃撥帳戶時，應將全部轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價，作為該轉讓或撥轉年度之收益，依所得稅法規定計算所得並申報課徵所得稅。 公司員工依前項規定選擇免予計入取得股票或可處分日當年度課稅，自取得股票日起，持有股票且繼續於該公司服務累計達二年者，於實際轉讓或帳簿劃撥至開設之有價證券保管劃撥帳戶時，其全部轉讓價格、贈與或作為遺產分配時之時價或撥轉日之時價，高於取得股票或可處分日之時價者，以取得股票或可處分日之時價，作為該轉讓或撥轉年度之收益，依所得稅法規定計算所得並申報課徵所得稅。但公司員工未申報課徵所得稅，或已申報課徵所得稅未能提出取得股票或可處分日時價之確實證明文件，且稅捐稽徵機關無法查得可處分日之時價者，不適用之。 前項所稱員工繼續於該公司服務累計達二年之期間，得將員工繼續於下列公司服務之期間合併計算： 一、 發行獎酬員工股份基礎給付公司持有他公司有表決權之股份或出資額，超過該他公司已發行有表決權之股份總數或資本總額百分之五十者，該他公司。 二、 他公司持有發行獎酬員工股份基礎給付公司有表決權之股份或出資額，超過該公司有表決權之股份總數或資本總額百分之五十者，該他公司。 前三項所稱公司員工，應符合下列各款之一，但不包括發行獎酬員工股份基礎給付公司之董事及監察人： 一、 發行獎酬員工股份基礎給付公司之員工。 二、 依公司法或證券交易法規定，發行獎酬員工股份基礎給付公司持有他公司有表決權之股份或出資額，超過該他公司已發行有表決權之股份總數或資本總額百分之五十者，該他公司之員工。 三、 依公司法或證券交易法規定，他公司持有發行獎酬員工股份基礎給付公司有表決權之股份或出資額，超過該公司有表決權之股份總數或資本總額百分之五十者，該他公司之員工。 第一項所稱獎酬員工股份基礎給付，指發給員工酬勞之股票、員工現金增資認股、買回庫藏股發放員工、員工認股權憑證及限制員工權利新股。 第一項及第二項所稱轉讓，指買賣、贈與、作為遺產分配、公司減資銷除股份、公司清算或因其他原因致股份所有權變更者。 發行獎酬員工股份基礎給付公司應於員工取得股票年度或股票可處分日年度，依規定格式填具員工擇定緩課情形及其他相關事項，送請各中央目的事業主管機關備查，並副知公司所在地之稅捐稽徵機關，始適用第一項至第三項之獎勵；其申請格式，由中央主管機關定之。 公司員工適用第二項、第三項規定者，其發行獎酬員工股份基礎給付之公司應於員工持有股票且繼續服務屆滿二年之年度，檢送員工持有股票且繼續服務累計達二年之證明文件，送請各中央目的事業主管機關備查，並副知公司所在地之稅捐稽徵機關。 第一項至第三項獎酬員工股份基礎給付緩課於所得稅申報之程序、取得股票及股票可處分日之時點訂定、全年合計新臺幣五百萬元	本案基地非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	之計算、時價之認定、應提示文件資料及其他相關事項之辦法，由財政部定之。			
20	為促進投資，中央主管機關負責下列事項： 一、 建立跨部會協調機制。 二、 投資程序與相關事項之諮詢及協助。 三、 重要投資計畫之推動及協調事項。 四、 其他促進投資事項之諮詢及協助。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
21	為鼓勵產業運用國際資源，對於國外投資或技術合作，各中央目的事業主管機關得予適當之協助及輔導。 前項國外投資或技術合作協助及輔導之對象、資格條件、審核基準、申請程序、核定機關及其他相關事項之辦法，由各中央目的事業主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
22	公司從事國外投資者，應於實行投資前，向中央主管機關申請核准。但投資新臺幣十五億元以下金額者，得於實行投資後，報中央主管機關備查。 前項國外投資之方式、出資種類、申請期限、申請程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
23	為吸引資金回國投資，中央主管機關得提出產業用地取得協助措施，以獎勵回國投資。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
23-1	為協助新創事業公司之發展，自中華民國一百零六年一月一日起至一百十八年十二月三十一日止，依有限合夥法規定新設立且屬第三十二條規定之下列創業投資事業，得適用第四項課稅規定： 一、 分年出資之創業投資事業，符合下列各目規定，且自該事業設立第二年度起各年度之資金運用於我國境內及投資於實際營運活動在我國境內之外國公司金額合計達當年度實收出資總額百分之五十並符合政府政策，經申請中央主管機關逐年核定者： （一）設立當年度及第二年度：各年度終了日有限合夥契約約定出資總額達新臺幣三億元。 （二）設立第三年度：實收出資總額於年度終了日達新臺幣一億元。 （三）設立第四年度：實收出資總額於年度終了日達新臺幣二億元，且累計投資於新創事業公司之金額達該事業當年度實收出資總額百分之三十或新臺幣三億元。 （四）設立第五年度：實收出資總額於年度終了日達新臺幣三億元，且累計投資於新創事業公司之金額達該事業當年度實收出資總額百分之三十或新臺幣三億元。 二、 於設立當年度實收出資總額達新臺幣三億元之創業投資事業，符合下列各目規定，且自該事業設立第二年度起各年度之資金運用於我國境內及投資於實際營運活動在我國境內之外國公司金額合計達決定出資總額百分之五十並符合政府政策，經申請中央主管機關逐年核定者： （一）設立第二年度：實收出資總額於年度終了日達新臺幣三億元。 （二）設立第三年度：決定出資總額於年度終了日達新臺幣一億元。 （三）設立第四年度：決定出資總額於年度終了日達新臺幣二億元，且累計投資於新創事業公司之金額達該事業當年度決定出資總額百分之三十或新臺幣三億元。 （四）設立第五年度：決定出資總額於年度終了日達新臺幣三億元，且累計投資於新創事業公司之金額達該事業當年度決定出資總額百分之三十或新臺幣三億元。 前項第二款所稱決定出資總額，指該款創業投資事業於申請中央主管機關逐年核定時所決定之前一年度出資總額；該出資總額不得少於該事業於設立年度起至前一年度終了日止之實際累計投資金額，並應於第四項所定適用期間屆滿前達到募資完成之實收出資總額。 適用第四項規定之事業，嗣後辦理清算者，於清算期間內得不受第一項規定限制，繼續適用第四項規定。 符合第一項規定之事業，自設立之會計年度起十年內，得就各該年度收入總額，依所得稅法第二十四條規定計算營利事業所得額，分別依有限合夥法第二十八條第二項規定之盈餘分配比例，計算各合夥人營利所得額，由合夥人依所得稅法規定徵免所得稅，但屬源自所得稅法第四條之一所定證券交易所得部分，個人或總機構在我國境外之營利事業之合夥人免納所得稅。合夥人於實際獲配適用本項規定事業之盈餘時，不計入所得額課稅。 適用前項規定之事業，如有特殊情形，得於該項所定適用期間屆滿三個月前，專案報經中央主管機關核准延長適用期間，但延長之期間不得超過五年，並以延長一次為限。 適用第四項規定之事業，於該項所定適用期間內，應依所得稅法第七十一條第一項、第七十五條第一項及第二項規定期限內按財政部規定格式辦理結算、決算及清算申報，無須計算及繳納其應繳納之稅額，不適用同法第三十九條第一項但書虧損扣除、第四十二條第一項轉投資收益不計入所得額課稅、本條例及其他法律有關租稅優惠之規定，並免依同法第六十六條之九未分配盈餘加徵營利事業所得稅及第一百零二條之二第一項報繳未分配盈餘加徵稅額。 適用第四項規定之事業，其當年度所得之扣繳稅款，得依有限合夥法第二十八條第二項規定之盈餘分配比例計算各合夥人之已扣繳	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	稅款。該已扣繳稅款得抵繳合夥人之應納所得稅額。適用第四項規定之事業應於各適用年度所得稅結算申報或決算、清算申報法定截止日前，將依第四項規定計算之合夥人之所得額與前開已扣繳稅款，按財政部規定格式填發予各合夥人，並以該事業年度決算日、應辦理當期決算申報事由之日或清算完結日作為合夥人所得歸屬年度。 有第四項所得之合夥人為非我國境內居住之個人或總機構在我國境外之營利事業者，應以適用該項規定之事業負責人為所得稅扣繳義務人，於該事業當年度所得稅結算申報或決算、清算申報法定截止日前，依規定之扣繳率扣取稅款，並於該截止日之次日起十日內向國庫繳清，及開具扣繳憑單，向該管稅捐稽徵機關申報核驗後，填發予合夥人。該合夥人有前項已扣繳稅款者，得自其應扣繳稅款中減除。 擬適用第四項課稅規定之事業，應於設立之次年二月底前擇定，並擇定適用第一項第一款或第二款規定，一經擇定，不得變更；適用期間經中央主管機關核定不符合第一項規定者，自不符合規定之年度起，不得再適用第四項規定，並應依所得稅法及所得基本稅額條例規定辦理。 第一項所稱新創事業公司，指依公司法設立之公司，或實際營運活動在我國境內之外國公司，且於適用第四項規定之事業取得該公司新發行股份時，設立未滿五年者。 第一項及前項所稱實際營運活動在我國境內之外國公司，指依外國法律設立之公司，在我國境內設立子公司或分公司，且經中央主管機關認定符合下列各款規定者： 一、 作成重大經營管理、財務管理及人事管理決策者為我國境內居住之個人或總機構在我國境內之營利事業，或作成該等決策之處所在我國境內。 二、 財務報表、會計帳簿紀錄、董事會議事錄或股東會議事錄之製作或儲存處所在我國境內。 三、 在我國境內有實際執行主要經營活動。 第一項實收出資總額與決定出資總額之計算、資金運用於我國境內及投資於實際營運活動在我國境內之外國公司金額及比率之計算、符合政府政策之範圍、投資於新創事業公司累計金額占有限合夥事業實收出資總額、決定出資總額比率之計算與申請及核定程序、第五項之特殊情形及延長適用期間之申請程序、前項實際營運活動在我國境內之外國公司之認定與相關證明文件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同財政部定之。 適用第四項規定事業之所得計算與申報程序、第八項扣繳程序及其他相關事項之辦法，由財政部定之；第八項之扣繳率，由財政部擬訂，報請行政院核定。			
23-2	個人以現金投資於成立未滿二年經中央目的事業主管機關核定之國內高風險新創事業公司，且對同一公司當年度投資金額達新臺幣一百萬元，並取得該公司之新發行股份，持有期間達二年者，得就投資金額百分之五十限度內，自持有期間屆滿二年之當年度個人綜合所得總額中減除。該個人適用本項規定每年得減除之金額，合計以新臺幣三百萬元為限。 前項個人之資格條件、高風險新創事業公司之適用範圍與資格條件、申請期限、申請程序、持有期間計算、核定機關及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同財政部定之。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
23-3	為促進營利事業以盈餘進行實質投資，提升生產技術、產品或勞務品質，自辦理一百零七年度未分配盈餘加徵營利事業所得稅申報起，公司或有限合夥事業因經營本業或附屬業務所需，於當年度盈餘發生年度之次年起三年內，以該盈餘興建或購置供自行生產或營業用之建築物、軟硬體設備或技術達一定金額，該投資金額於依所得稅法第六十六條之九規定計算當年度未分配盈餘時，得列為減除項目。 適用前項規定之公司或有限合夥事業於依所得稅法第一百零二條之二規定辦理未分配盈餘申報時，應依規定格式填報，並檢附投資證明文件送所在地之稅捐稽徵機關。 適用第一項規定之公司或有限合夥事業於申報繳納當年度未分配盈餘加徵營利事業所得稅後始完成投資者，應於完成投資之日起一年內，依規定格式並檢附投資證明文件，向所在地之稅捐稽徵機關申請依第一項規定重行計算該年度未分配盈餘，退還溢繳稅款。 第一項規定之一定金額、前二項規定格式、投資證明文件、前項退還溢繳稅款之申請程序、應提示文件資料及其他相關事項之辦法，由財政部定之。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
24	（刪除）	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
25	為鼓勵公司運用全球資源，進行國際營運布局，得在中華民國境內申請設立達一定規模且具重大經濟效益之營運總部。 前項所定達一定規模且具重大經濟效益之營運總部，其規模、適用範圍、申請認定程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
26	為鼓勵產業永續發展，各中央目的事業主管機關得補助或輔導企業推動下列事項： 一、 協助企業因應國際環保及安全衛生規範。 二、 推動溫室氣體減量與污染防治技術之發展及應用。 三、 鼓勵企業提升能資源使用效率，應用能資源再生、省能節水及相關技術。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	四、 產製無毒害、少污染及相關降低環境負荷之產品。 前項補助或輔導之對象、資格條件、審核基準、申請程序、核定機關及其他相關事項之辦法，由各中央目的事業主管機關定之。			
27	各中央目的事業主管機關應鼓勵政府機關（構）及企業採購軟體、創新及綠色產品或服務。 為增進供需間之採購效能，中央主管機關得提供辦理前項採購之機關（構）相關協助及服務；前項採購以共同供應契約辦理者，其共通需求得由中央主管機關會商各中央目的事業主管機關以政策需求定之。 第一項軟體、創新及綠色產品或服務之採購需進行檢測、審核、認證及驗證者，其規費得予以減徵、免徵或停徵。 政府機關（構）得於招標文件中，規定優先採購經認定符合第一項規定之創新及綠色產品或服務。但不得違反我國締結之條約或協定之規定。 第一項軟體、創新及綠色產品或服務之規格、類別、認定程序、第三項檢測、審核基準、認證與驗證、第四項優先採購方式及其他相關事項之辦法，由各中央目的事業主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
28	為促進企業善盡社會責任，各中央目的事業主管機關應輔導企業主動揭露製程、產品、服務及其他永續發展相關環境資訊；企業表現優異者，得予以表揚或獎勵。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
29	為加速產業創新加值，促進經濟轉型及國家發展，行政院應設置國家發展基金。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
30	國家發展基金之用途如下： 一、 配合國家產業發展策略，投資於產業創新、高科技發展、能資源再生、綠能產業、技術引進及其他增加產業效益或改善產業結構有關之重要事業或計畫。 二、 配合國家產業發展策略，融貸資金於產業永續發展、防治污染、節約能源、降低溫室效應及其他增加產業效益或改善產業結構有關之輔導計畫。 三、 協助各中央目的事業主管機關辦理有關計畫之投融資或技術合作支出。 四、 協助各中央目的事業主管機關為經濟發展、農業科技發展、社會發展、文化創意發展、引進技術、加強研究發展、發展自有品牌、培訓人才、改善產業結構及相關事項所推動計畫之支出。 五、 其他經行政院專案核准者。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
31	國家發展基金之來源，除國庫撥款外，其作業賸餘得循預算程序撥充基金，以供循環運用。 國家發展基金之管理及運用辦法，由行政院定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
32	中央主管機關應輔導及協助創業投資事業，以促進國內新興事業創業發展。 前項創業投資事業之範圍、輔導、協助及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
33	中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人得依產業園區設置方針，勘選面積達一定規模之土地，擬具可行性規劃報告，並依都市計畫法或區域計畫法、環境影響評估法及其他相關法規提具書件，經各該法規主管機關核准後，由中央主管機關核定產業園區之設置。 中央主管機關依前項規定核定產業園區之設置後，應交由直轄市、縣（市）主管機關於三十日內公告；屆期未公告者，得由中央主管機關代為公告。 直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人依第一項規定所勘選達一定規模之土地，其面積在一定範圍內，且位於單一直轄市、縣（市）行政區者，其依相關法規所提書件，由直轄市、縣（市）主管機關報各該法規主管機關核准後，由直轄市、縣（市）主管機關核定產業園區之設置，並於核定後三十日內公告。 中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人於依第一項提具可行性規劃報告前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見；各該主管機關、公民營事業或興辦產業人應作成完整紀錄，供相關主管機關審查之參考。但公民營事業或興辦產業人所勘選之土地均為自有者，不在此限。 第一項產業園區設置方針、設置產業園區之土地面積規模及第三項由直轄市、縣（市）主管機關核定產業園區之設置面積，由中央主管機關會商內政部定之。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
34	公民營事業或興辦產業人申請設置之產業園區於土地使用分區變更前，應按產業園區核定設置當期公告土地現值，以核定設置土地總面積百分之五計算回饋金，繳交予直轄市、縣（市）主管機關設置之產業園區開發管理基金，不受區域計畫法第十五條之三規定之限制。 直轄市、縣（市）主管機關應提撥前項收取金額之一定比率，用於產業園區周邊相關公共設施之興建、維護或改善及受影響區域環	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	境保護之改善。 前項提撥金額比率，由中央主管機關會同內政部定之。			
35	公民營事業或興辦產業人申請設置之產業園區，應自核定設置公告之次日起三年內取得建築執照；屆期未取得者，原設置之核定失其效力。 產業園區之設置失其效力後，應由直轄市、縣（市）主管機關通知土地登記機關回復原分區及編定，並函送中央主管機關備查。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
36	為促進產業轉型及升級，以維持在地產業、中小企業之生存，並保障在地之就業及環境之保育，中央主管機關得會商內政部，規劃鄉村型小型園區或在地型小型園區，並給予必要之協助、輔導或補助。 前項協助、輔導或補助之對象、資格條件、審核基準、申請程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
37	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得委託公民營事業，辦理產業園區之申請設置、規劃、開發、租售或管理業務。 前項委託業務，其資金由受託之公民營事業籌措者，得以公開甄選方式為之；其辦理不適用政府採購法或促進民間參與公共建設法之規定。 第一項公民營事業之資格、委託條件、委託業務之範圍與前項公開甄選之條件、程序、開發契約期程屆期之處理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
38	產業園區內土地屬築堤填海造地者，於造地施工前，應依下列規定辦理： 一、 屬中央主管機關開發者，應將審查完竣之造地施工管理計畫送內政部備查。 二、 屬直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業或興辦產業人開發者，應提具造地施工管理計畫及繳交審查費後，報中央主管機關審查核定，並繳交開發保證金及與中央主管機關簽訂開發契約後，始得施工。 前項造地施工管理計畫之書件內容、申請程序、開發保證金及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
39	產業園區得規劃下列用地： 一、 產業用地。 二、 社區用地。 三、 公共設施用地。 四、 其他經中央主管機關核定之用地。 產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積百分之六十。 社區用地所占面積，不得超過全區土地總面積百分之十。 公共設施用地所占面積，不得低於全區土地總面積百分之二十。 第一項各種用地之用途、使用規範及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會商各中央目的事業主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
40	（刪除）	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
41	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區，於該產業園區核定設置公告後進行開發前，由當地直轄市、縣（市）主管機關公告停止土地及建築物所有權之移轉，並停止受理建築之申請；其公告停止之期限，不得逾二年；已領有建築執照者，應經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關之同意後，始得建築。 前項所定公告停止土地及建築物所有權之移轉，不包括因繼承、強制執行、公用徵收或法院判決所為之移轉。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
42	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之。 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用公有土地時，由各該出售公地機關逕行辦理讓售，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制。 前項公有土地讓售價格，按產業園區徵收私有土地同一地價區段原使用性質相同土地之補償地價計算。但產業園區內土地均為公有時，其讓售價格，按一般公有財產處分計價標準計算。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
43	公民營事業或興辦產業人為開發產業園區需用私有土地時，應自行取得。但符合下列情形之一者，得申請直轄市、縣（市）主管機關辦理徵收： 一、 因私有土地所有權人死亡，其繼承人於繼承開始之日起二年內未聲請辦理繼承登記。 二、 因祭祀公業管理人死亡致無法承購。 依前項規定徵收之土地，應由辦理徵收之直轄市、縣（市）主管機關逕行出售予前項之公民營事業或興辦產業人，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制；其出售價格，由直轄市、縣（市）主管機關審定。 公民營事業或興辦產業人為開發產業園區需用公有土地時，應由出售公地機關辦理讓售，其公有土地面積不超過設置總面積十分之一或總面積不超過五公頃者，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制；其讓售價格，應按一般公有財產處分計價標準計算。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
44	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發產業園區時，區內仍維持原有產業使用之土地，其所有權人應按所有土地面積比率，負擔產業園區開發建設費用。 產業園區開發建設費用，由開發產業園區之各該主管機關審定。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
45	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區內土地、建築物及設施，由各該主管機關依本條例之規定使用、收益、管理及處分，不受土地法第二十五條、國有財產法及地方政府公產管理法令規定之限制。 前項以出租方式辦理者，其租金及擔保金之計算，不受土地法第九十七條、第九十九條第一項及第一百零五條規定之限制；其終止租約或收回，不受民法第四百四十條第二項、第三項及土地法第一百條、第一百零三條規定之限制；以設定地上權方式辦理者，不受民法第八百三十六條第一項撤銷地上權需積欠地租達二年總額規定之限制。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
46	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區內土地、建築物及設施，應分別依下列規定使用、收益或處分；其使用、收益或處分之計價，由開發產業園區之各該主管機關審定。但資金全部由受託之公民營事業籌措者，依委託開發契約規定辦理： 一、 產業用地及其地上之建築物，由開發產業園區之各該主管機關辦理租售、設定地上權或依其他經中央主管機關核定之方式處理。 二、 社區用地，由開發產業園區之各該主管機關，依序依下列方式處理： （一）配售予被價購或徵收之土地或房屋所有權人。 （二）出售予園區內企業興建員工住宅及售供員工興建住宅使用。 （三）出售供興建住宅使用。 （四）公共設施用地、公共建築物及設施，由開發產業園區之各該主管機關辦理租售、設定負擔、收益或無償提供使用。 前項第二款第一目房屋所有權人，以依第四十一條第一項公告停止所有權移轉之日前，已辦竣戶籍登記者為限。 辦理第一項土地、建築物與設施使用、收益或處分之程序、條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區內土地，為配合國家經濟發展政策，得按區位、承購對象、出售價格及相關條件，報行政院專案核准出售，並得由承購土地者，依可行性規劃報告完成興建相關公共設施。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
46-1	由中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發設置之產業園區，土地所有權人無正當理由已持續閒置土地相當期間，除與主管機關另有契約約定或依相關規定處理者外，如符合中央主管機關所定閒置土地認定基準，各該主管機關得公告及通知土地所有權人及利害關係人，於二年期限內依法完成建築使用；各該主管機關並得隨時輔導土地所有權人及利害關係人於期限內依法完成建築使用。 各該主管機關依前項規定限期完成建築使用時，應囑託土地登記機關辦理註記登記。二年期間不因土地所有權移轉而中斷，效力仍及於繼受人。土地所有權人因有不可歸責之事由致遲誤之期間，應予扣除，如有正當理由者，並得請求延展之。 於前二項期限內依法完成建築使用者，各該主管機關應囑託土地登記機關辦理塗銷註記登記；屆期未完成建築使用者，各該主管機關得處以土地所有權人該閒置土地當期公告現值總額百分之十以下之罰鍰，並得通知土地所有權人於一個月內提出改善計畫。各該主管機關於接獲改善計畫後得通知土地所有權人進行協商，土地所有權人應於接獲進行協商之通知日起一個月內完成協商。土地所有權人未遵期提出改善計畫或屆期未與各該主管機關完成協商者，各該主管機關基於促進產業園區用地合於立法目的使用及發展國家經濟防止土地囤積之公共利益，得作成書面處分並載明該閒置土地依查估市價審定之合理價格後，予以公開強制拍賣。 前項強制拍賣，各該主管機關囑託法務部行政執行署所屬各分署辦理之，其程序除本條另有規定外，準用行政執行法之規定。 前二項強制拍賣之閒置土地，如投標無效、應買人所出之最高價未達查估市價審定之合理價格，或不符合其他拍賣條件者，不得拍定。 前項情形，各該主管機關得以同一或另定合理價格，依前三項規定囑託重行拍賣。 經拍定之土地，不適用土地法或其他法令關於優先承買之規定，並應由法務部行政執行署所屬各分署通知土地登記機關塗銷註記登記、他項權利登記與限制登記，及除去租賃後，點交予拍定人。各該主管機關認無繼續拍賣之必要時，得向法務部行政執行署所屬各分署撤回囑託，並囑託土地登記機關塗銷註記登記。 前七項閒置土地與完成建築使用認定基準、公告及通知事項、不可歸責事由扣除期間與請求延展期間之事由、囑託登記之事項、查估市價審定之方法、程序及應遵行事項、強制拍賣應買人之資格及應遵守取得土地之使用條件等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
47	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，其資金全部由受託之公民營事業籌措者，於委託開發契約期間，其開發成本由各該主管機關認定；出售土地或建築物所得超過成本者，受託之公民營事業應將該差額之一定比率繳交至各該主管機關所設置之產業園區開發管理基金。但差額之一定比率，不得低於百分之五十。 前項開發契約期程屆滿時，區內未出租售之土地或建築物，開發產業園區之各該主管機關得依下列方式之一辦理： 一、 按合理價格支付予受託之公民營事業。但合理價格不得超過未出租售土地或建築物所分擔之實際投入開發成本。 二、 通知所在地之直轄市、縣（市）政府囑託登記機關辦理移轉登記予受託之公民營事業。受託公民營事業仍應依產業園區規劃之用途使用及處分。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	前二項開發成本之認定方式、差額之一定比率及合理價格之計算方式，由各該主管機關於委託開發契約中訂明。			
48	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，除配售之社區用地外，其土地或建築物出售時，承購人應按承購價額百分之一繳交開發管理基金予開發產業園區之各該主管機關設置之產業園區開發管理基金。 依前條第二項第二款規定辦理囑託移轉登記前，受託之公民營事業應按合理價格百分之一繳交產業園區開發管理基金。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
49	為因應產業園區發展之需要及健全產業園區之管理，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得設置產業園區開發管理基金。 產業園區開發管理基金之設置，應以具自償性為原則。 產業園區開發管理基金之來源如下： 一、 依本條例收取之回饋金。 二、 融貸資金之利息。 三、 依前條規定繳交之款項。 四、 產業園區維護費、使用費、管理費、服務費及權利金。 五、 產業園區開發完成後之結餘款。 六、 由政府循預算程序之撥款。 七、 基金孳息。 八、 投資產業園區相關事業之收益。 九、 依第四十七條第一項規定收取之超過成本收入。 十、 其他有關之收入。 產業園區開發管理基金之用途如下： 一、 供產業園區開發之融貸資金。 二、 產業園區內土地或建築物，長期未能租售，致租售價格超過附近使用性質相同之土地或建築物者，其所增加開發成本利息之補貼。 三、 產業園區或其周邊相關公共設施之興建、維護或改善。 四、 產業園區管理機構之營運。 五、 產業園區或其周邊受影響區域環境保護之改善。 六、 產業園區之相關研究、規劃或宣導。 七、 產業園區相關事業之投資。 八、 產業園區內重大公共意外事故之後續救助、補償之定額支出。 九、 其他有關之支出。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
50	產業園區應依下列規定成立管理機構，辦理產業園區內公共設施用地及公共建築物與設施之管理維護及相關服務輔導事宜： 一、 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，由各該主管機關成立，並得委託其他機關或公民營事業成立或經營管理。 二、 公民營事業開發之產業園區，由各該公民營事業於辦理土地租售時，向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請成立法人性質之管理機構。 三、 二以上興辦產業人聯合申請設置產業園區，應自所在地直轄市、縣（市）主管機關公告設置時，成立管理機構。 四、 單一興辦產業人申請設置之產業園區或該產業園區全部租售予另一單一興辦產業人單獨使用時，得免成立管理機構。 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關依前項規定成立之管理機構，其組織、人員管理、薪給基準、退職儲金提存、撫卹及其他相關事項之辦法，由各該主管機關定之。 中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關依第一項第一款規定委託成立管理機構之經營、管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	一、敬悉。 二、敬悉。 三、本案基地未涉及。 四、本案基地未涉及。 敬悉。 敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
51	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，其公共設施用地及公共建築物與設施，由該產業園區之管理機構代管，並應依下列規定登記。但本條例另有規定者，不在此限： 一、 中央主管機關開發之產業園區，其所有權登記為國有，管理機關為經濟部。但社區內之公共設施用地及公共建築物與設施，其所有權登記為所在地之直轄市、縣（市）有，管理機關為該直轄市、縣（市）主管機關。 二、 直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區，其所有權登記為所屬直轄市、縣（市）有，管理機關為該直轄市、縣（市）主管機	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	關。 公民營事業開發之產業園區，其公共設施用地及公共建築物與設施之所有權，應無償移轉登記予各該管理機構。但公共設施用地及公共建築物與設施係供不特定對象使用或屬社區範圍內者，其所有權應登記為所在地之直轄市、縣（市）有，並由該直轄市、縣（市）主管機關管理。 前項公民營事業移轉登記所有權予各該管理機構後，該公共設施用地或公共建築物與設施之租售、設定負擔或為其他處分，非經直轄市、縣（市）主管機關核准，不生效力。			
52	本條例施行前開發之工業區，得依第五十條規定成立管理機構。 直轄市、縣（市）主管機關於本條例施行前開發之工業區，由中央主管機關管理者，中央主管機關得移交該工業區予直轄市、縣（市）主管機關接管，並辦理工業區內之公共設施用地及公共建築物與設施之權利變更登記，不受土地法第二十五條、國有財產法及地方政府公產管理法令規定之限制。 前項移交、接管條件、程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
53	依第五十條規定成立之管理機構，得向區內各使用人收取下列費用： 一、 一般公共設施維護費。 二、 污水處理系統使用費。 三、 其他特定設施之使用費或維護費。 前項各類費用之費率，由管理機構擬訂，產業園區屬中央主管機關開發者，應報中央主管機關核定；屬直轄市、縣（市）主管機關、公民營事業開發者，應報直轄市、縣（市）主管機關核定。 中央主管機關及直轄市、縣（市）主管機關開發之產業園區內使用人屆期不繳納第一項之費用者，每逾二日按滯納數額加徵百分之一滯納金；加徵之滯納金額，以應納費額之百分之十五為限。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
54	中央主管機關及直轄市、縣（市）主管機關基於政策或產業發展之必要時，得變更規劃產業園區之用地。但不得違反第三十九條第二項至第五項規定之面積比率、用地用途及使用規範。 中華民國八十八年十二月三十一日前核定編定之工業用地或工業區，不受前項但書面積比率規定之限制。 土地所有權人得向中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關申請用地變更規劃；中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關審查用地變更規劃申請案，應向申請人收取審查費。 前項經中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關審查核准之用地變更規劃申請案，申請人應按變更規劃類別及核准當期公告土地現值之一定比率，繳交回饋金。 第一項及第三項用地變更規劃之要件、應備書件、申請程序、核准之條件、撤銷或廢止之事由、前二項審查費、回饋金收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。 本案位於經濟部土城產業園區係於民國61年報編完成，遵照辦理。 遵照辦理。 本案擬申請工業區立體化方案，本案未涉及繳交回饋金。 遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
55	產業園區之全部或一部，因環境變遷而無存續必要者，原核定設置之中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關得廢止原核定，並由直轄市、縣（市）主管機關於廢止原核定後三十日內公告；屆期未公告者，得由中央主管機關代為公告。但廢止原核定涉及土地使用分區變更者，應於都市計畫或區域計畫主管機關依法核定後，始得公告。 前項由直轄市、縣（市）主管機關廢止原核定者，各該主管機關應將其相關廢止文件送交中央主管機關備查。 第一項因環境變遷而無存續必要之認定基準、廢止設置程序及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
56	中央主管機關基於政策或衡量產業園區內興辦工業人之經營需要，且經評估非鄰近商港所能提供服務者，得於其所核定設置之產業園區內，設置工業專用港或工業專用碼頭。 前項工業專用港或工業專用碼頭之設置，應由中央主管機關會商交通部後，報行政院核定。 工業專用港或工業專用碼頭區域之劃定，由中央主管機關會商交通部、內政部及有關機關後，報行政院核定。 工業專用港或工業專用碼頭之指定，由中央主管機關會同交通部，報行政院核定後公告。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
57	工業專用港或工業專用碼頭內設施使用之土地應登記為國有，管理機關為經濟部。 工業專用港或工業專用碼頭之使用對象，由中央主管機關會同交通部認定之。 工業專用港或工業專用碼頭，不得供該產業園區以外之使用。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
58	工業專用港或工業專用碼頭得由中央主管機關自行興建及經營管理，或經中央主管機關核准由公民營事業投資興建及經營管理。 經中央主管機關核准由公民營事業投資興建及經營管理工業專用港或工業專用碼頭，中央主管機關應與該公民營事業簽訂投資興建契約，並收取權利金，解繳至中央主管機關設置之產業園區開發管理基金。 公民營事業依第一項規定投資興建之相關設施及建築物，得於投資興建契約中約定於投資興建及經營管理期間內，登記為該公民營事業所有，並由其自行管理維護。 前項投資興建及經營管理期間，公民營事業不得移轉其投資興建之相關設施及建築物之所有權，且應於期間屆滿後，將相關設施及建築物所有權移轉予國有，由中央主管機關管理之。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	工業專用港或工業專用碼頭規劃建設之執行、港埠經營、港務管理、專用碼頭之興建、管理維護、船舶入出港、停泊、停航、港區安全、港區行業管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同交通部定之。			
59	中央主管機關得核准工業專用港內碼頭用地出租予產業園區內興辦工業人，供其興建相關設施及建築物自用，所興建之設施及建築物得登記為該興辦工業人所有，並由其自行管理維護。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
60	中央主管機關基於國家安全或政策需要，得收回工業專用港或工業專用碼頭內之土地及相關設施、建築物。 中央主管機關依前項規定收回土地、相關設施或建築物時，應給予公民營事業或興辦工業人下列補償： 一、 營業損失。 二、 經許可興建之相關設施或建築物，依興建完成時經中央主管機關認定之價格，扣除折舊後之剩餘價值。 第五十八條第一項之公民營事業因違反投資興建契約，或前條興辦工業人違反租約時，致中央主管機關終止投資興建契約或租約，中央主管機關得收回工業專用港或工業專用碼頭內之土地及相關設施、建築物，公民營事業或興辦工業人所興建之相關設施及建築物，不予補償。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
61	第五十八條第一項之公民營事業或第五十九條之興辦工業人於興建、經營管理或使用工業專用港或工業專用碼頭期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善、危害公益、妨礙工業專用港或工業專用碼頭相關設施正常運作或其他重大情事發生時，中央主管機關得依下列順序處理： 一、 限期改善。 二、 屆期不改善或改善無效者，得命其於一定期間內停止全部或一部之興建、經營管理或使用。 三、 屆期不改善或改善無效其情節重大者，得廢止其投資興建及經營管理之核准，並強制接管營運。 前項強制接管營運之接管人、接管前公告事項、被接管人應配合事項、勞工權益、接管營運費用、接管營運之終止及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
62	中央主管機關得向工業專用港或工業專用碼頭之使用人收取管理費。 工業專用港或工業專用碼頭之相關設施及建築物之所有權人，得向設施或建築物使用人收取使用費。 工業專用港或工業專用碼頭之經營管理者，得向工業專用港或工業專用碼頭之使用人收取服務費。 前三項管理費、使用費及服務費，其收費項目、費率及計算方式之辦法，由中央主管機關會商交通部定之。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
63	因緊急避難或緊急事故之特殊需要，中央主管機關或航政主管機關得無償調度使用工業專用港或工業專用碼頭設施。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
64	工業專用港或工業專用碼頭之規劃建設、管理、經營及安全，除本條例規定者外，準用商港法第五條、第十條、第十六條至第二十一條、第二十三條至第二十六條、第二十九條、第三十條第三項、第三十一條至第三十三條、第三十七條至第四十八條及第五十條規定。 中央主管機關應於會商交通部後，始得將工業專用港或工業專用碼頭之管理，委託商港管理機關辦理。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
65	興辦工業人因擴展工業或設置污染防治設備，需使用毗連之非都市土地時，其擴展計畫及用地面積，應經直轄市、縣（市）主管機關核定後發給工業用地證明書，辦理使用地變更編定。 前項擴展工業，以直轄市、縣（市）主管機關認定之低污染事業為限。 依第一項規定擴展工業時，應規劃變更土地總面積百分之十作為綠地，並由直轄市、縣（市）主管機關辦理變更編定為國土保安用地。 興辦工業人為擴展工業或設置污染防治設備，於使用地變更編定前，應繳交回饋金；其回饋金之計算及繳交，準用第三十四條第一項規定。 第一項擴展範圍內之公有土地，由各該出售公地機關辦理讓售或出租，不受土地法第二十五條及地方政府公產管理法令規定之限制；其計價方式，按一般公有財產計價標準計算。 直轄市、縣（市）主管機關審查擴展計畫，應向申請人收取審查費。 第一項擴展計畫之申請要件、應備書件、申請程序、申請面積限制、第二項低污染事業之認定基準、前項審查費收取基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
66	申請使用毗連非都市土地之興辦工業人，應自使用地變更編定完成之次日起二年內，依核定擴展計畫完成使用；未完成使用前，不得以一部或全部轉售、轉租、設定地上權或以其他方式供他人使用。 興辦工業人因故無法於前項所定期限內完成使用，應向直轄市、縣（市）主管機關申請展延；其申請展延完成使用之期限，總計不得超過二年。 興辦工業人於前二項所定期限內違反核定擴展計畫使用者，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改善；屆期未改善者，直轄市、	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	縣（市）主管機關應廢止原核定，並通知相關機關回復原編定及廢止原核發建造執照或雜項執照。 興辦工業人未於第一項及第二項所定期限內，依核定擴展計畫完成使用者，直轄市、縣（市）主管機關應廢止原核定，並通知相關機關回復原編定及廢止原核發建造執照或雜項執照。			
66-1	以竊取、毀壞或其他非法方法危害工業專用港、工業專用碼頭設施或設備之功能正常運作者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金。 意圖危害國家安全或社會安定，而犯前項之罪者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金。 前二項情形致釀成災害者，加重其刑至二分之一；因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，得併科新臺幣一億元以下罰金；致重傷者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣八千萬元以下罰金。 第一項及第二項之未遂犯罰之。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
66-2	對前條第一項設施或設備之核心資通系統，以下列方法之一，危害其功能正常運作者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一千萬元以下罰金： 一、 無故輸入其帳號密碼、破解使用電腦之保護措施或利用電腦系統之漏洞，而入侵其電腦或相關設備。 二、 無故以電腦程式或其他電磁方式干擾其電腦或相關設備。 三、 無故取得、刪除或變更其電腦或相關設備之電磁紀錄。 製作專供犯前項之罪之電腦程式，而供自己或他人犯前項之罪者，亦同。 意圖危害國家安全或社會安定，而犯前二項之罪者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金。 前三項情形致釀成災害者，加重其刑至二分之一；因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，得併科新臺幣一億元以下罰金；致重傷者，處五年以上十二年以下有期徒刑，得併科新臺幣八千萬元以下罰金。 第一項至第三項之未遂犯罰之。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
67	興辦工業人或公民營事業違反第五十七條第二項及第三項規定而使用者，由中央主管機關處新臺幣二百萬元以上一千萬元以下罰鍰。 興辦工業人或公民營事業違反依第五十八條第五項所定辦法中有關規劃建設之執行、船舶入出港、停泊、停航、港區安全或港區行業管理之規定者，由中央主管機關處新臺幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
67-1	適用第十二條之一、第十二條之二及第十九條之一者，公司應於股東轉讓或辦理帳簿劃撥之年度、或緩課期間屆滿年度之次年度一月三十一日前，依規定格式向該管稅捐稽徵機關列單申報該已轉讓、辦理帳簿劃撥或屆期尚未轉讓之股份資料；其未依限或未據實申報者，稅捐稽徵機關除限期責令補報或填發外，按其應申報或短計之所得金額，處公司負責人百分之十之罰鍰，但最高不得超過新臺幣五十萬元，最低不得少於新臺幣五萬元；逾期自動申報或填發者，減半處罰。 經稅捐稽徵機關限期責令補報或填發，公司未依限補報或填發者，按其應申報或短計之所得金額，處公司負責人百分之十五之罰鍰，但最高不得超過新臺幣一百萬元，最低不得少於新臺幣十萬元。	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
67-2	適用第二十三條之一規定之事業有下列各款情形之一，由稅捐稽徵機關分別依各該款規定處罰： 一、 違反所得稅法第七十一條規定，未依限辦理結算申報，而已依同法第七十九條第一項規定補辦結算申報者，應依稅捐稽徵機關調查核定之所得額，按當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額另徵百分之十滯報金。但最高不得超過新臺幣三萬元，最低不得少於新臺幣一千五百元。 二、 逾所得稅法第七十九條第一項規定之補報期限，仍未辦理結算申報者，應依稅捐稽徵機關調查核定之所得額，按當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額另徵百分之二十怠報金。但最高不得超過新臺幣九萬元，最低不得少於新臺幣四千五百元。 三、 已依所得稅法規定辦理結算、決算或清算申報，有短漏報依所得稅法規定之課稅所得額者，應就稅捐稽徵機關核定短漏之課稅所得額，按當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，處以二倍以下之罰鍰。 四、 未依所得稅法規定自行辦理結算、決算或清算申報，而經稅捐稽徵機關調查，有短漏報依所得稅法規定計算之課稅所得額者，應就稅捐稽徵機關核定短漏之課稅所得額，按當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，處三倍以下之罰鍰。 五、 未依有限合夥法第二十八條第二項規定之盈餘分配比例計算各合夥人營利所得額者，應按其計算之所得額與依規定計算所得額之差額，處百分之五之罰鍰。但最高不得超過新臺幣三十萬元，最低不得少於新臺幣一萬五千元。 六、 未依限或未據實填發第二十三條之一第七項規定文件者，處新臺幣七千五百元之罰鍰，並通知限期填發；屆期未填發或未據實填發者，應按未填發文件之所得額，處百分之五之罰鍰，但最高不得超過新臺幣三十萬元，最低不得少於新臺幣一萬五千元。 第二十三條之一第八項規定之扣繳義務人有下列各款情形之一，由稅捐稽徵機關分別依各該款規定處罰： 一、 未依第二十三條之一第八項規定扣繳稅款者，除限期責令補繳應扣未扣或短扣之稅款及補報扣繳憑單外，並按應扣未扣或短扣之稅額處一倍以下之罰鍰；其未於限期內補繳應扣未扣或短扣之稅款，或不按實補報扣繳憑單者，應按應扣未扣或短扣之稅額處三倍以下之罰鍰。 二、 已依第二十三條之一第八項規定扣繳稅款，而未依同項規定之期限按實申報或填發扣繳憑單者，除限期責令補報或填發外，應按扣繳稅額處百分之二十之罰鍰，但最高不得超過新臺幣二萬元，最低不得少於新臺幣一千五百元；逾期自動申報或填發者，減半	本案基地未涉及。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	處罰。經稅捐稽徵機關限期責令補報或填發扣繳憑單，扣繳義務人未依限按實補報或填發者，應按扣繳稅額處三倍以下之罰鍰，但最高不得超過新臺幣四萬五千元，最低不得少於新臺幣三千元。 三、 逾第二十三條之一第八項規定期限繳納所扣稅款者，每逾二日加徵百分之一滯納金。			
68	本條例施行前，依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例編定之工業用地或工業區，適用本條例之規定。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
69	非屬第二條所定公司或企業之事業體，經各中央目的事業主管機關認定者，準用第九條、第十三條、第十四條、第十六條及第二十六條至第二十八條關於獎勵、補助或輔導之規定。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
70	已依其他法令享有租稅優惠、獎勵、補助者，不得就同一事項重覆享有本條例所定之獎勵或補助。 公司或企業最近三年因嚴重違反環境保護、勞工或食品安全衛生相關法律且情節重大經各中央目的事業主管機關認定者，不得申請本條例之獎勵或補助，並應追回違法期間內依本條例申請所獲得之獎勵或補助。 依前項規定應追回獎勵或補助者，各中央目的事業主管機關應於追回之處分確定後，於其網站公開該公司或企業之名稱；依稅捐稽徵法第四十八條第二項規定停止並追回本條例之租稅優惠者，財政部應於該停止並追回處分確定年度之次年公布其名稱，不受稅捐稽徵法第三十三條規定之限制。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
71	本條例施行細則，由中央主管機關定之。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
72	本條例自公布日施行。但第十條施行期間自中華民國九十九年一月一日起至一百零八年十二月三十一日止。 本條例中華民國一百零四年十二月三十日修正公布之第十條、第十二條之一、第十九條之一施行期間，自一百零五年一月一日起至一百零八年十二月三十一日止。 本條例中華民國一百零六年十一月二十二日修正公布之第十二條之一、第十二條之二、第十九條之一施行期間，自一百零六年十一月二十四日起至一百零八年十二月三十一日止；第十條及第二十三條之二施行期間，自一百零六年十一月二十四日起至一百十八年十二月三十一日止。 本條例中華民國一百零七年六月二十日修正公布之第十九條之一施行期間，自一百零七年六月二十二日起至一百零八年十二月三十一日止。 本條例中華民國一百零八年七月二十四日修正公布之第十二條之一、第十二條之二、第十九條之一施行期間，自一百零九年一月一日起至一百十八年十二月三十一日止；第二十三條之三施行期間，自公布生效日起至一百十八年十二月三十一日止。 本條例中華民國一百十二年一月七日修正之條文施行期間，自一百十二年一月一日起至一百十八年十二月三十一日止。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

2.工業園區各種用地用途及使用規範辦法（108年3月25日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	本辦法依產業創新條例（以下簡稱本條例）第三十九條第五項規定訂定之。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	為便於管理，本條例第三十九條第一項第一款之產業用地，得依引進行業之性質、用途之不同，區分為產業用地（一）及產業用地（二）兩種。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	工業園區內規劃之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用： 一、 製造業。 二、 電力及燃氣供應業。 三、 批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專責批發業）。 四、 倉儲業（含儲配運輸物流）。 五、 資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。 六、 企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 七、 污染整治業。 八、 洗衣業（具中央工廠性質）。 前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：	本案基地為產業用(一)，遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

	一、 辦公室。 二、 倉庫。 三、 生產實驗及訓練房舍。 四、 環境保護設施。 五、 單身員工宿舍。 六、 員工餐廳。 七、 從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。			
4	為配合產業發展政策及整體營運需要，於工業園區內規劃產業用地（二），提供下列支援產業使用： 一、 住宿及餐飲業。 二、 金融及保險業。 三、 機電、管道及其他建築設備安裝業。 四、 汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。 五、 電信業。 六、 前條第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。 七、 其他教育服務業。 八、 醫療保健服務業。 九、 創作及藝術表演業。 十、 連鎖便利商店。 十一、 其他經中央主管機關核准之行業。 前項產業用地（二）土地所占面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十。 第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
5	工業園區內社區用地，應依原核定計畫興建住宅，並得依該都市計畫細部計畫或依非都市土地使用管制規則所容許使用之項目使用。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
6	工業園區內公共設施用地以供下列設施使用： 一、 公共設施：指供園區使用之綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨水、污水下水道系統、中水道系統、港埠、堤防、道路、廣場、停車場及兒童遊樂場。 二、 公用事業設施：指提供園區使用之電力（輸配電、變電所、電塔）、天然氣加壓站及自來水給水設施。 三、 公務設施：指園區管理機構、警察及消防機關。 四、 文教設施：指學前教育、學校、體育場及社教設施。 五、 其他經中央主管機關核定之公共設施。 前項第一款之綠地、綠帶、防風林、隔離綠帶及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積百分之十以上。 第一項第一款、第二款及第三款設施使用土地之合計面積，應達全區土地總面積百分之二十以上。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
7	申請設置工業園區時，應依本辦法規定，於可行性規劃報告中具體載明各項用地之性質、用途、配置位置及面積；其經核定設置後，並應依主管機關核定之內容執行。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
8	工業園區內各種用地，應按所核定之計畫使用；如有違反者，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關應通知當地直轄市、縣（市）政府，依區域計畫法、都市計畫法、建築法或其他相關法規處理。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
9	本辦法自發布日施行。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

3.產業園區用地變更規劃辦法（112年11月6日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	本辦法依產業創新條例（以下簡稱本條例）第五十四條第五項規定訂定之。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬	

			□ 免檢討	
2	本辦法適用範圍，以依本條例第三十九條第一項規定，由產業園區所規劃之產業用地、社區用地、公共設施用地及其他經中央主管機關核定用地之變更規劃事項為限。 前項用地之變更規劃，如涉及本條例第三十三條第一項及第三項原核准園區設置之可行性規劃報告內土地使用管制事項之變更，應依其規定辦理。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
3	中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）基於政策或產業發展之必要，辦理產業園區用地變更規劃時，應考量下列因素： 一、 產業政策。 二、 園區所處區域之社會、經濟及產業發展狀況。 三、 園區附近之人口、地理、交通、生態環境。 四、 園區附近土地利用及區域未來發展計畫。 五、 園區及其所處區域對產業發展之需求。 六、 園區公共設施及供水、供電、污水排放與廢棄物處理情形。 七、 園區聯外道路及其服務水準。 八、 其他有關事項。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
4	園區用地變更規劃，不得有下列之情形： 一、 妨礙園區內其餘未變更規劃土地之使用。 二、 利用邊坡土地供作建築基地。但邊坡土地併入建築基地之空地面積計算者，不在此限。 三、 用地變更規劃完成使用後，平日尖峰小時交通流量，超過該基地所面臨最寬道路D級服務水準之最小剩餘容量。 四、 基地出入口開設於道路交叉口截角或其他不利於周邊交通之情形。 五、 其他有危害園區周遭設施及環境或妨礙園區外周邊土地使用之情形。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
5	主管機關得依職權辦理其所設置產業園區內未出售土地之用地變更規劃。但園區係於本條例施行前設置，由中央主管機關管理者，由中央主管機關辦理。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
6	主管機關辦理用地變更規劃時，應於擬變更規劃基地內豎立說明牌，並得舉行說明會，及將相關資訊公開於原核定設置產業園區之機關網站。 前項說明牌之規格，長寬均不得少於一百五十公分，並應豎立於明顯易見處，豎立期間不得少於十日；其內容應載明下列事項： 一、 辦理機關。 二、 變更規劃之事由。 三、 變更規劃之基地範圍。 四、 變更規劃後之用地用途。 五、 利害關係人提出意見期間及其他必要事項。 利害關係人得於前項所定期間內，以書面說明其利害關係及意見，並記明姓名、地址，向辦理機關提出。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
7	主管機關依前條規定舉行說明會時，應將辦理時間、地點與方式、變更規劃之基地、變更規劃後之用途及其他相關資訊，公布於該園區管理機構或以其他適當方法公開之，並以書面通知有關機關、園區相關土地所有權人、使用人、當地村（里）長及依前條提出意見之利害關係人。 前項說明會應作成紀錄，以資變更規劃時之參考。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
8	主管機關辦理園區用地變更規劃完竣後，應將變更後之規劃圖及用地用途公告之。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
9	為產業發展之需要，主管機關應視各產業園區之實際需求，分區或分期辦理公告受理各產業園區內土地所有權人用地變更規劃之申請。但園區係於本條例施行前設置，由中央主管機關管理者，在尚未移交接管前，仍由中央主管機關辦理。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
10	主管機關依前條規定辦理公告時，應公告下列事項： 一、 受理機關。 二、 受理申請期限。 三、 各園區容許變更規劃之用地類別。 四、 各園區允許及不允許引進之行業類別。 五、 其他必要事項。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

	前項第二款至第四款之公告事項，主管機關得因政策或產業發展之變化予以變更。			
11	為維護產業園區用地變更使用後之環境品質，申請人應配合園區需要，自行留設或興闢必要之公共設施，或按受益比例分攤園區所需增設公共設施用地之取得及興闢費用，並列入事業計畫書內。 前項自行留設或興闢之公共設施用地，如預期無法自行管理維護時，應於留設或興闢完成後即行捐贈予該產業園區之主管機關。	本基地範圍內無自行留設或興闢必要之公共設施，故辦理綠美化認養計畫，並與土城產業園區簽訂綠美化認養協議書，本案符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	申請產業用地變更為社區用地者，應符合下列各款條件： 一、 申請之基地經主管機關整體評估後，認不宜依本條例第五十五條規定辦理部分產業園區之廢止設置。 二、 該產業園區之社區用地確已不敷使用，且全部社區用地面積未達該產業園區總面積百分之十。 三、 申請基地座落產業園區之邊緣，基地四周不得超過兩面與工廠相毗鄰；毗鄰工廠部分，須自行留設五公尺以上寬度之隔離綠帶，並不得計入基地之空地計算。 四、 社區內規劃之道路寬度不得小於八公尺，且必須留設至少單邊二公尺以上之人行空間。	本案非屬規定範圍。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
13	申請社區用地變更規劃為他種用地者，應於申請前，與基地相鄰之住戶達成協議，並簽妥書面協議文件。 前項變更，如因此影響該社區用地四分之一以上住戶之使用者，則不得辦理變更。	本案非屬規定範圍。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
14	申請人應取得公用事業機構與該園區下水道主管機關出具同意變更規劃後供水、供電及處理污水排放之證明文件，始得提出申請產業園區用地之變更規劃。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
15	申請人應詳細計算用地變更後未來區內居住人口及服務人口使用之車輛預估數之四分之一，規劃汽車及機車公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	本案預估服務人口約300人，本案建物屬建築技術規則建築設計施工編第59條之第四類用途建築物，本案法定停車位為33輛，設計汽車停車位為78輛；機車位數69輛。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
16	產業園區用地之變更規劃，基地內除建築物、附屬設施、道路及必要作業、營運之人工設施外，其餘空地應加以綠化，綠覆率應達百分之八十。	1.空地面積(基地面積-(建築面積+車道+裝卸位)):662.79 m2 2.綠地面積:1229.52m2 3. 綠 覆 率 :1,229.52 ÷ (2,033.65-939.55-431.31) =1,229.52/662.69=185.53% ＞ 80% 符合規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
17	產業園區用地之變更規劃，其使用之管線設備，應地下化並加以美化。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
18	申請人申請用地變更規劃，應於第十條規定公告受理申請期限內，檢具下列申請文件，向受理機關提出申請： 一、 申請書。 二、 申請人身分證明文件。 三、 事業計畫。 四、 基地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。 五、 基地附近重要設施概略位置圖：以基地四周五百公尺內為主要範圍，比例尺不得小於二千五百分之一，內容包含相鄰工廠、學校、醫院、社區、觀光飯店、高壓儲氣槽、加油（氣）站、道路、市場、消防隊及其他相關設施。 六、 依第十三條規定應達成協議者，須提出與社區內相鄰之居民達成協議之證明書件。 七、 依第十四條規定要求，提出公用事業機構同意供水、供電及該園區下水道主管機關同意污水處理之文件。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
19	前條第三款事業計畫，應就下列事項分別表明之： 一、 用地變更規劃之事由。 二、 用地變更規劃後之用途。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

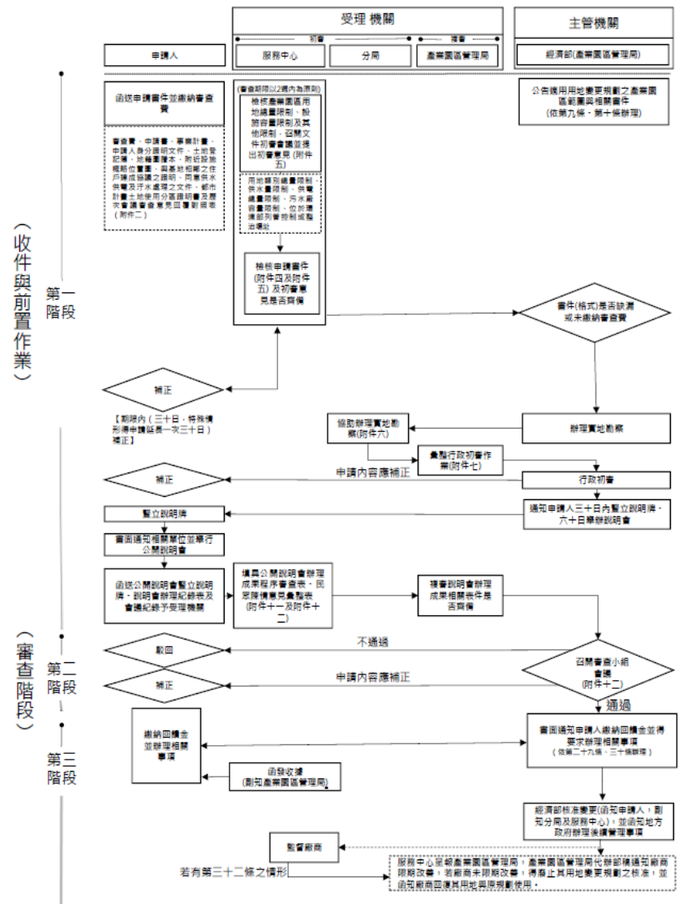
	三、 用地變更規劃之位置、範圍及其面積。 四、 用地變更規劃後對該地區或該產業園區價值提升之貢獻。 五、 土地、建築物使用計畫及依第十一條至第十三條規定興闢之公共設施及綠帶之土地取得、設置與管理維護計畫。 六、 細部計畫，包括土地使用配置、建築物內部佈置、交通及停車規劃，並檢附變更前、後基地平面配置圖。 七、 變更規劃之影響報告及改善計畫，包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理。 八、 財務計畫，包括開發資金來源、運用、償還及成本估計。 九、 預計開發進度，包括預定開始、完成時間及分期進度表。 十、 預期效益，以達成所提規劃目標之程度表示。			
20	申請產業園區用地變更規劃之審查費，每件計收新臺幣五萬元。 前項審查費應於申請人提出申請案時，向第十條規定之受理機關繳納，並由受理機關解繳主管機關所設置之產業園區開發管理基金。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
21	申請人所送之申請文件，由受理機關先行辦理書面審查，其內容有缺漏或未繳納審查費者，主管機關得命其於三十日內補正；如有特殊情形，得申請延長補正期限，以一次三十日為限。 申請人未於前項規定期限內補正者，主管機關得駁回其申請。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
22	主管機關受理申請案件經書面審查無誤後，應辦理實地勘查；勘查時，應邀同有關機關、園區管理機構，並通知申請人到場；勘查後，應提出初審意見，供審議之參考。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
23	主管機關辦理實地勘查後，應即通知申請人於三十日內於擬變更規劃之基地內豎立說明牌，並準備公開說明會，及將相關資訊公開於原核定設置產業園區之機關網站。 前項說明牌之規格，長寬均不得少於一百五十公分，並應豎立於明顯易見處，豎立期間不得少於十日；其內容應載明下列事項： 一、 申請人。 二、 受理機關。 三、 變更規劃事由。 四、 變更基地範圍。 五、 變更規劃用地前後之用途。 六、 利害關係人提出意見期間。 七、 其他重要事項。 利害關係人得於前項所定期間內，以書面說明其利害關係及意見，並記明姓名、地址，向受理機關提出。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
24	申請人應於收到前條第一項通知之翌日起六十日內，舉行公開說明會。 申請人依前項規定舉行說明會時，應將時間、地點、方式、變更規劃之基地及變更規劃後之用途，公開於該產業園區管理機構及受理機關指定之地點，並以書面通知有關機關、園區相關土地所有權人、使用人、當地村（里）長及依前條提出意見之利害關係人。 申請人應於前項說明會後十五日內，將會議紀錄提送受理機關。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
25	主管機關為審查園區用地變更規劃申請案、計收回饋金比率及其他相關事項，應成立審查小組。 前項審查小組置委員九人至十一人，其中一人為召集人，在中央主管機關，由其指定之人兼任，在直轄市、縣（市）主管機關，由直轄市、縣（市）首長或其指定之人兼任；其餘委員，由目的事業主管機關、園區當地直轄市、縣（市）主管機關、相關機關代表、園區廠協（聯）會代表、產業公會代表及專家、學者擔任。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
26	依前條召開審查小組會議，應有二分之一以上之委員出席，並應經出席委員過半數同意後決議。 前項會議，專家、學者委員應親自出席，不得代理。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
27	審查小組兼任人員均為無給職。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
28	園區用地變更規劃申請案，有下列情形之一者，主管機關得予駁回： 一、 違反本條例第三十九條第二項至第五項規定之面積比率、用地用途及使用規範。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬	

	二、 有第四條規定之情形。 三、 申請違反依第十條規定公告之內容。 四、 不符第十一條至第十七條規定。 五、 未依第二十三條及第二十四條規定及期限辦理。 六、 其他經審查小組認定不適宜變更。		□ 免檢討	
29	園區用地變更規劃申請案，無前條應予駁回之情形，且符合產業發展政策、園區更新活化、改善生活品質或價值提升等發展需求，經審查小組決議通過者，主管機關得核准其變更。 主管機關為前項核准變更時，應命申請人先行繳交回饋金，並得視申請案之實際狀況，要求申請人辦理下列事項： 一、 設置隔離綠帶、停車空間或為建築退縮。 二、 履行其他負擔。 前項繳交回饋金之數額，由審查小組就各種用地變更規劃回饋金收取比率對照表（如附表），依申請案實際情形定之。但經審查小組認定用地變更符合政策目標或該用地前次辦理變更已繳納回饋金或申請人自行興闢之公共設施及用地願捐獻主管機關所有者，得按實際計算之金額酌減回饋金數額。 第二項第一款設置之隔離綠帶、停車空間或建築退縮空地，申請人應自行管理及維護。	本案擬申請工業區立體化方案，本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
30	主管機關依前條第二項規定以書面通知申請人先行繳交回饋金時，應命其於通知之翌日起二個月內完成繳納；必要時，得展延繳交回饋金之期限。 申請人完成回饋金繳納後，主管機關於核准其變更時，應副知園區管理機構，須將變更規劃之基地範圍、變更規劃之事由、變更規劃後之規劃圖及變更用地前後之用途，於該產業園區內公告之。 前項用地變更規劃申請案由中央主管機關審查核准者，中央主管機關應函知當地直轄市、縣（市）主管機關，辦理後續管理事宜。	本案基地未涉及。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
31	經核准之用地變更規劃案，嗣後如經查明申請人係以偽造或變造之文件申請者，主管機關應撤銷其核准，回復其用地為原規劃之使用，已繳納之回饋金，不予退還。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
32	經核准之用地變更規劃案，申請人有下列情形之一，經主管機關命其限期改善，逾期未改善者，得廢止其用地變更規劃之核准，並回復其用地為原規劃之使用，已繳納之回饋金，不予退還。 一、 違反第二十九條第二項規定未履行其負擔。 二、 無正當理由未依核定之事業計畫使用或擅自變更原核准事業計畫之用地用途。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
33	公民營事業設置之產業園區內已出售土地，由土地所有權人準用第二章第二節規定，向直轄市、縣（市）主管機關提出用地變更規劃之申請；尚未出售之土地，由公民營事業或土地所有權人整體考量園區之發展需求，逕向原核准設置之主管機關申請變更其可行性規劃報告，不適用本辦法。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
34	興辦產業人經核定設置之產業園區擬辦理用地變更規劃時，應由興辦產業人向原核定設置產業園區之主管機關申請辦理，並準用第二章第二節之規定。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
35	依原獎勵投資條例編定未開發之工業用地，由土地所有權人準用第二章第二節規定，向直轄市、縣（市）主管機關提出用地變更規劃之申請。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
36	經核准變更規劃之申請案，申請人應視其經營事業之需要，於營運前取得相關目的事業主管機關核發之許可文件。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
37	產業用地（一）及產業用地（二）之土地使用人，應按原核准事業計畫之行業別使用；如須變更原核准之行業別使用時，應由土地所有權人依第二章第二節規定，向原核准之主管機關申請變更使用；如未經核准逕行變更行業別使用者，主管機關得採取措施，令其回復為原規劃之使用。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
38	申請人在核定變更使用期限內，未依法為新建、增建、改建或修建者，得備具申請函向原核准變更之主管機關申請其用地回復為原規劃之使用；其已繳納之回饋金，不予退還。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
39	申請人依本辦法申請變更規劃，應自領得完成使用之相關證照之次日起一年後，始得再依本辦法規定申請用地變更規劃。	遵照辦理。	■ 符合	

			□ 提請放寬 □ 免檢討	
40	主管機關對經核准變更規劃之申請案，得定期派員並邀同相關機關實地會勘使用情形；如有違反原核定變更規劃使用者，除依第三十二條規定辦理外，並應通知當地直轄市、縣（市）政府，依區域計畫法、都市計畫法、建築法或其他相關法規之規定處理。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
41	本辦法自發布日施行。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

4.產業園區用地變更審議規範（113年3月11日修訂發布）

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	為強化產業園區用地變更規劃審查效率與品質，並避免產業園區用地變更行為對產業園區與周邊環境造成負面影響，綜整產業園區相關管理法規，提供予審查作業人員，特訂定產業園區用地變更審議規範（以下簡稱本審議規範）。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	本規範各類用地名詞定義如下： （一）產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用： 1.製造業。 2.電力及燃氣供應業。 3.批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。 4.倉儲業（含儲配運輸物流）。 5.資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。 6.企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 7.污染整治業。 8.洗衣業（具中央工廠性質）。 （二）產業用地（一）得併供下列附屬設施使用： 1.辦公室。 2.倉庫。 3.生產實驗及訓練房舍。 4.環境保護設施。 5.單身員工宿舍。 6.員工餐廳。 7.從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。 （三）產業用地（二），為配合產業發展政策及整體營運需要，提供下列支援產業使用： 1.住宿及餐飲業。 2.金融及保險業。 3.機電、管道及其他建築設備安裝業。 4.汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。 5.電信業。 6.第一款第六目以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。 7.其他教育服務業。 8.醫療保健服務業。 9.創作及藝術表演業。 10.連鎖便利商店。 11.其他經中央主管機關核准之行業。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（四）公共設施用地，以供下列設施使用： 1. 公共設施：指供園區使用之綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨水、污水下水道系統、中水道系統、港埠、堤防、道路、廣場、停車場及兒童遊樂場。 2. 公用事業設施：指提供園區使用之電力（輸配電、變電所、電塔）、天然氣加壓站及自來水給水設施。 3. 公務設施：指園區管理機構、警察及消防機關。 4. 文教設施：指學前教育、學校、體育場及社教設施。 5. 其他經中央主管機關核定之公共設施。 （五）社區用地：供住宅使用之用地。 （六）其他用地：其他經中央主管機關核定之用地。			
3	用地變更規劃審查程序包含行政初審及專業複審二階段作業。（如附件一） 附件一、產業園區用地變更審查作業流程 	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
4	主管機關得依專業複審作業需要，依產業園區用地變更規劃辦法（以下簡稱變更規劃辦法）第二十五條規定，成立產業園區用地變更審查小組（以下簡稱審查小組）。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
5	申請人申請產業園區用地變更規劃（以下簡稱用地變更規劃），應依變更規劃辦法第十條規定公告受理申請期限內，檢送申請文件至受理機關，並依變更規劃辦法第二十條規定繳納審查費。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			□ 免檢討	
6	申請人申請用地變更規劃，應依變更規劃辦法第十八條規定，檢具下列申請文件（如附件二）： （一）申請書。 （二）申請人身分證明文件。 （三）事業計畫。 （四）基地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本。 （五）基地附近重要設施概略位置圖：以基地四周五百公尺內為主要範圍，比例尺不得小於二千五百分之一，內容包含相鄰工廠、學校、醫院、社區、觀光飯店、高壓儲氣槽、加油（氣）站、道路、市場、消防隊及其他相關設施。 （六）依變更規劃辦法第十三條規定應達成協議者，須提出與社區內相鄰之居民達成協議之證明書件。 （七）依變更規劃辦法第十四條規定要求，提出公用事業機構同意供水、供電及該園區下水道主管機關同意污水處理之文件。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
7	前點第三款事業計畫，應就下列事項分別表明之：（如附件三） （一）用地變更規劃之事由。 （二）用地變更規劃後之用途。 （三）用地變更規劃之位置、範圍及其面積。 （四）用地變更規劃後對該地區或該產業園區價值提升之貢獻。 （五）土地、建築物使用計畫及依變更規劃辦法第十一條至第十三條規定興闢之公共設施及綠帶之土地取得、設置與管理維護計畫。 （六）細部計畫，包括土地使用配置、建築物內部佈置、交通及停車規劃，並檢附變更前、後基地平面配置圖。 （七）變更規劃之影響報告及改善計畫，包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理。 （八）財務計畫，包括開發資金來源、運用、償還及成本估計。 （九）預計開發進度，包括預定開始、完成時間及分期進度表。 （十）預期效益，以達成所提規劃目標之程度表示。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

附件二、用地變更規劃申請書　※本申請書及附件應一式二十份，並加蓋申請人(公司)及負責人章

產業園區用地變更規劃申請書

申請日期：　年　月　日

引進產業類別					
申請人基本資料(限產業園區內土地所有權人)	名稱		電話	( )	
	地址		傳真	( )	
	公司執照或營利事業登記證字號	（國營公用事業單位非屬公司組織者得免填）			
	負責人 姓名		身分證明文件號碼		
	負責人 住址		電話	( )	

申請變更規劃用地基本資料

座落 縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺) 土地登記簿謄本所載面積	面積(平方公尺) 申請變更規劃面積	都市或非都市土地使用管制用地別 使用分區/使用地類別	產業創新條例第三十九條所規劃之用地別 變更規劃前	產業創新條例第三十九條所規劃之用地別 變更規劃後

（座落資料欄位如不夠使用或需增加，請按本格式繕製浮貼於此，並加蓋騎縫章）

變更規劃前原用地總面積(A)	平方公尺	擬變更規劃之用地面積(B)	平方公尺	變更規劃後繼續作原規劃使用之面積(A)-(B)	平方公尺		
變更規劃用地之建築基地總面積(C)	平方公尺	建蔽率(%) (C)/(B)*100%	變更規劃用地之建築總樓地板面積(D)	平方公尺	容積率(%) (D)/(B)*100%		
變更規劃用地之綠化程度	空地面積(E)	平方公尺	※空地面積=變更規劃用地面積-建築物、附屬設施、道路及必要作業、營運設施等人工設施之面積				
	綠地面積(F)	平方公尺					
	綠覆率 (F)/(E)*100%	%					

產業園區用地變更規劃申請書（續）

應檢附之文件		
	□1.事業計畫書	附件一
	□2.公司執照或營利事業登記證影本(國營公用事業單位非屬公司組織者得免附)	附件二
	□3.負責人身分證明文件影本	附件三
	□4.基地土地登記簿謄本	附件四
	□5.基地地籍圖謄本(土地變更範圍請塗色標示)	附件五
	□6.基地附近重要設施概略位置圖(基地四周五百公尺範圍內；比例尺應大於1/2500)	附件六
	□7.變更規劃前、後土地使用(平面配置圖)(比例尺應大於1/600)	附件七
	□8.協議書(申請社區用地變更規劃者，應與居民達成協議，並檢附本項文件)	附件八
	□9.自來水公司同意書	附件九
	□10.電力公司同意書	附件十
	□11.下水道主管機關污水處理同意書	附件十一
	□12.都市計畫土地使用分區證明書(非都市土地者，得免附)	附件十二
	□13.歷次審查會議紀錄(前未辦理審查者，得免附)	附件十三

事業計畫書重要內容摘要	
	用地變更規劃事由及用途
	基地相關基本資料說明
	用地變更規劃後對該地區或該產業園區價值提升之貢獻
	土地、建築物使用計畫及應興闢之公共設施與綠帶之土地取得、設置與管理維護計畫
	細部計畫
	變更規劃影響報告及改善計畫
	財務計畫
	預計開發進度
	預期效益

請填寫於事業計畫內容摘要清單表

其他事項說明		申請人	(蓋章)	負責人	(蓋章)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	附件三、事業計畫內容摘要清單表 **事業計畫內容摘要清單表** 項目 / 頁次 / 備註 一、用地變更規劃事由及用途 □1.用地變更規劃之事由 □2.用地變更規劃後之用途（廢棄物處理業等具有作業流程之產業應敘明其流程，含機器或相關設備配置圖） 二、基地相關基本資料說明 □1.用地變更規劃位置、範圍及總面積 □2.產業園區所處區域之社會、經濟及產業發展狀況 □3.產業園區附近之人口、地理、交通、生態環境 □4.產業園區附近土地利用及區域未來發展計畫 □5.產業園區及其所處區域對產業發展之需求 □6.變更規劃前後，各用地別面積佔全區面積之比例 □7.變更規劃後產業用地(二)面積佔產業用地面積之比例（變更為產業用地(二)者應提出） 三、用地變更規劃後對該地區或該產業園區價值提升之貢獻 □1.用地變更規劃後對該地區或該產業園區之貢獻分析 四、土地、建築物使用計畫及應興闢之公共設施與綠帶之土地取得、設置與管理維護計畫 □1.基地周邊土地使用狀況及重要設施說明圖 □2.變更規劃前、後土地使用計畫 □3.變更規劃後建築物使用計畫 □4.公共設施及綠帶之土地取得計畫 □5.公共設施及綠帶之設置與管理維護計畫 五、細部計畫 □1.變更規劃前、後土地使用配置(附變更規劃前後基地平面配置圖) □2.變更規劃後建築物內部佈置(含樓層平面配置圖) 3.交通規劃 □交通流量調查：產業園區主要道路尖峰時間交通流量調查、基地面臨道路平日尖峰小時交通流量調查 □交通量預測：變更規劃後產生之交通量預測（應分析變更規劃後基地面臨最寬道路平日尖峰小時之服務水準） □基地內道路系統規劃：基地內行車動線規劃（以圖示表示） ・自行調查之數據需載明調查時間 ・交通量預測須說明預測方法 4.停車規劃 □停車需求預測 □停車空間規劃：卸載貨物停車空間、公眾使用或員工停車空間等（停車空間劃設應符合「交通工程手冊」之規定） 請接下頁 **事業計畫內容摘要清單表（續）** 項目 / 頁次 / 備註 六、變更規劃影響報告及改善計畫 1.交通、停車影響分析與改善計畫 □交通影響分析與改善計畫 □停車影響分析與改善計畫 2.水電使用改善計畫 □用水不足改善計畫 □用電不足改善計畫 3.景觀植栽計畫 □植栽計畫：綠覆率應達百分之八十 4.污染改善計畫 □水污染影響分析與改善計畫 □噪音污染影響分析與改善計畫 □空氣污染影響分析與改善計畫 □土壤及地下水影響分析與污染改善計畫 □5.廢棄物處理計畫 七、財務計畫 □1.開發成本(開發項目與預估費用) 2.資金來源、運用、償還 □資金來源與金額 □資金用途 □資金償還 八、預計開發進度 □1.開始時間 □2.完成時間 □3.分期進度表 九、預期效益 □1.效益分析（以達成所提規畫目標之程度表示） 其他事項說明 / 申請人（蓋章） / 負責人（蓋章） 填表說明： 1.申請人撰寫事業計畫書時，需針對本事業計畫內容摘要清單表所規定項目，檢核撰寫內容是否齊全。 2.申請人檢核事業計畫書是否撰寫齊全時，請於項目欄之『□』中打『∨』，並於各『項目』對應之『頁次』欄上，填上該項目於事業計畫書之頁次。 3.申請人對於本事業計畫摘要內容依據，如有不明瞭之處，請參考「產業園區用地變更規劃辦法」之規定。			
	受理機關應審查用地變更規劃申請文件繳交項目與用地變更規劃事業計畫內容之齊備性。		■ 符合	
8	前項審查作業，受理機關應會同相關部門召開文件初審會議作成紀錄，並依紀錄填具用地變更計畫申請文件審查表（如附件四）與用地變更事業計畫內容審查表（如附件五），轉陳主管機關。	遵照辦理。	□ 提請放寬 □ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
9	申請人所送之申請文件，其內容有缺漏或未繳納審查費者，主管機關得命其於三十日內補正；如有特殊情形，得申請延長補正期限，以一次三十日為限。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬	

附件四　用地變更計畫申請文件審查表

申請編號：＿＿＿＿＿＿

案名：＿＿＿＿＿＿

原用地別　□產業用地(一)　□產業用地(二)　□社區用地　□公共設施用地　□其他用地

擬變更用地別　□產業用地(一)　□產業用地(二)　□社區用地　□公共設施用地　□其他用地

審查項目	初審建議	意見說明	檢查者(簽章)	備註
1. 審查費	□已繳納 □未繳納	繳納日期：年　月　日		申請產業園區用地變更規劃之審查費，每件計收新臺幣五萬元。(第二十條)
2. 申請書	□文件已齊備 □文件不完整	□申請書數量正確 □申請書用印正確 □其他＿＿＿＿		申請書一式二十份，並應加蓋申請人及負責人章
3. 事業計畫	□文件已齊備 □文件不完整			
4. 申請人身分證明文件	□文件已齊備 □文件不完整	□公司執照或營利事業登記證影本 □負責人身分證影本		國營公用事業單位非屬公司組織者得免附
5. 基地之土地登記簿謄本	□文件已齊備 □文件不完整			
6. 基地之地籍圖謄本	□文件已齊備 □文件不完整	□變更範圍已塗色標示 □其他＿＿＿＿		
7. 基地附近重要設施概略位置圖	□文件已齊備 □文件不完整	□以基地四周五百公尺為主要範圍劃設重要設施概略位置 □比例尺不小於二千五百分之一		基地四周五百公尺內為主要範圍，比例尺不得小於二千五百分之一，內容包含相鄰工廠、學校、醫院、社區、觀光飯店、高壓儲氣槽、加油(氣)站、道路、市場、消防隊及其他相關設施。(第十八條第五款)
8. 與基地相鄰之住戶達成協議證明書件	□不須檢查 □文件已齊備 □文件不完整			申請社區用地變更規劃為地種用地者，應於申請前，與基地相鄰之住戶達成協議，並簽署書面協議文件。(第十三條)
9. 公用事業機構同意供水文件	□文件已齊備 □文件不完整			申請人應取得公用事業機構與該園區下水道主管機關出具同意變更規劃後供水、供電及處理污水排放之證明文件，始得提出申請產業園區用地之變更規劃。(第十四條)
10. 公用事業機構同意供電之文件	□文件已齊備 □文件不完整			
11. 下水道主管機關同意污水接管文件	□文件已齊備 □文件不完整			
12. 都市計畫土地使用分區證明書	□不須檢查 □文件已齊備 □文件不完整			非都市土地者得免附

審查單位：＿＿服務中心＿＿　主管簽章：＿＿＿＿＿＿　日期：＿＿年＿＿月＿＿日

附件五、用地變更事業計畫內容審查表(續)

審查項目	初審建議	意見說明	檢查者(簽章)	備註
8. 財務計畫	□完整說明 □資料不足	□開發成本估計 □資金來源、運用、償還計畫		包括開發資金來源、運用、償還及成本估計。(第十九條第八款)
9. 預計開發進度	□完整說明 □資料不足	□預定開始時間 □預定完成時間 □分期進度表		包括預定開始、完成時間及分期進度表。(第十九條第九款)
10. 預期效益	□完整說明 □資料不足			以達成所提規劃目標之程度表示。(第十九條第十款)
11. 環境部列管控制或整治場址	□未列管 □已列管 □提交審查小組複審	□非屬環境部列管控制或整治場址		
12. 用地總量管制	□符合規定 □不符合規定 □提交審查小組複審	變更後，全區用地總量應符合相關規定 □產業用地(一) □產業用地(二) □社區用地 □公共設施用地		1. 各項用地變更後公共設施用地面積，不得低於全區原公共設施面積比率。 2. 用地變更後，產業用地所占面積，不得低於全區土地總面積百分之六十。(產業創新條例第三十九條) 3. 用地變更後，全區產業用地(二)面積不得高於全區產業用地總面積百分之三十。 4. 用地變更後，全區社區用地面積不得高於全區面積百分之十。(第十二條)

附件五、用地變更事業計畫內容審查表　申請編號：＿＿＿＿＿＿

案名：＿＿＿＿＿＿

審查項目	初審建議	意見說明	檢查者(簽章)	備註
1. 用地變更規劃之事由	□完整說明 □資料不足			
2. 用地變更規劃後用途說明	□完整說明 □資料不足			
3. 基地相關基本資料說明	□完整說明 □資料不足	□變更位置、範圍說明 □變更面積說明 □產業園區周邊之社會、經濟及產業發展狀況 □產業園區周邊之人口、地理、交通、生態環境 □產業園區附近土地利用及未來發展計畫 □產業園區及週邊對產業發展需求 □變更規劃前後，產業園區內各類用地面積占全區比例		包含用地變更規劃之位置、範圍及其面積。(第十九條第三款)
4. 對該地區或該產業園區價值提升之貢獻	□完整說明 □資料不足			
5. 土地、建築物使用計畫及公共設施及綠帶之土地取得、設置與管理維護計畫	□完整說明 □資料不足	□基地周邊土地使用狀況及重要設施說明圖 □變更規劃前、後土地使用計畫 □變更規劃後建築物使用計畫 □公共設施及綠帶土地取得計畫 □公共設施及綠帶設置與管理維護計畫		申請人應配合園區需要，自行留設或興闢必要之公共設施，或按受益比例分擔園區所需增設公共設施用地之取得及興闢費用，並列入事業計畫書內。(第十一條)
6. 細部計畫	□完整說明 □資料不足	□變更規劃前、後土地使用配置 □變更前、後基地平面配置圖 □變更規劃後建築物內部佈置 □交通及停車規劃		包括土地使用配置、建築物內部佈置、交通及停車規劃，並檢附變更前、後基地平面配置圖。(第十九條第六款)
7. 變更規劃之影響報告及改善計畫	□完整說明 □資料不足	□交通與停車影響與改善計畫 □水電使用計畫 □景觀維護計畫 □廢棄物處理計畫 □水污染影響分析與改善計畫 □噪音污染影響分析與改善計畫 □空氣污染影響分析與改善計畫 □土壤汙染影響分析與改善計畫		包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理。(第十九條第七款)

附件五、用地變更事業計畫內容審查表(續完)

審查項目	初審建議	意見說明	檢查者(簽章)	備註
13. 供水容量管制	□符合規定 □不符合規定 □提交審查小組複審	□自來水公司供水同意書 □同意供水數量與事業計畫書需求量吻合		1. 申請人應取得公用事業機構與該園區下水道主管機關出具同意變更規劃後供水、供電及處理污水排放之證明文件，始得提出申請產業園區用地之變更規劃。(第十四條) 2. 若規劃用電、用水與污水處理容量超過園區原規劃之用電、用水與污水處理設計容量，得依其公用事業機構同意文件與改善計畫進行審查。(第十八條第七款)
14. 供電容量管制	□符合規定 □不符合規定 □提交審查小組複審	□電力公司供電同意書 □同意供電數量與事業計畫書需求量吻合		
15. 汙水處理容量管制	□符合規定 □不符合規定 □提交審查小組複審	□汙水處理機構污水處理同意書 □同意污水處理量與事業計畫書需求量吻合 □下水道接管同意文件		

其他初審意見

初審結論：

□文件（格式）齊備，將轉送分局審查。

□文件（格式）未齊備，尚需補件，文件補正後再行審查

□其他

審查單位：＿＿服務中心＿＿　主管簽章：＿＿＿＿＿＿　日期：＿＿年＿＿月＿＿日

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	申請人未於前項規定期限內補正者，主管機關得駁回其申請。		□ 免檢討	
10	主管機關接獲受理機關用地變更規劃申請文件與事業計畫內容審查結果，應辦理實地勘查作業。 實地勘查時，應邀同產業園區管理機構及地方政府等有關機關，並通知申請人到場，且得要求受理機關派員。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
11	實地勘查作業完成後，由受理機關填具用地變更計畫實地勘查紀錄表（如附件六），再由主管機關進行審查作業，提出初審意見，並依審查結果填具用地變更計畫實質審查表（如附件七）。如行政初審結果不通過，主管機關得命其於三十日內補正，並將意見送審查小組參考。 附件六、用地變更計畫實地勘查紀錄表　申請編號：＿＿＿＿ 案名：＿＿＿＿ 審查項目 / 初審建議 / 意見說明 / 檢查者（簽章） / 備註 1. 變更規劃前土地使用配置(平面配置圖)與現況相符 / □符合規定 □不符合規定 2. 基地周邊土地使用狀況(圖)與現況相符 / □符合規定 □不符合規定 3. 基地周邊重要設施說明圖與現況相符 / □符合規定 □不符合規定 4. 無妨礙園區內土地使用 / □符合規定 □不符合規定 / 園區用地變更規劃，不得有妨礙園區內其餘未變更規劃土地使用之情形。(第四條第一款) 5. 無利用邊坡土地供作建築基地 / □符合規定 □不符合規定 / 園區用地變更規劃，不得有利用邊坡土地供作建築基地之情形。但邊坡土地併入建築基地之空地面積計算者，不在此限。(第四條第二款) 6. 道路服務水準 / □符合規定 □不符合規定 / 用地變更規劃完成使用後，平日尖峰小時交通流量，不得超過該基地所面臨最寬道路D級服務水準之最小制約容量。(第四條第三款) 7. 無不利於周邊交通 / □符合規定 □不符合規定 / 園區用地變更規劃，不得有基地出入口開設於道路交叉口截角或其他不利於周邊交通之情形。(第四條第四款) 8. 無危害園區周邊設施及環境 / □符合規定 □不符合規定 / 園區用地變更規劃，不得有其他危害園區周邊設施及環境或妨礙園區外周邊土地使用之情形。(第四條第五款) 9. 留設隔離綠帶（變更為社區用地審查項目） / □不須審查 □符合規定 □不符合規定 / 申請產業用地變更為社區用地者，應符合下列規定：(第十二條) (1)申請基地座落產業園區之邊緣，基地四周不得超過兩面與工廠相毗鄰；毗鄰工廠部分，須自行留設五公尺以上寬度之隔離綠帶，並不得計入基地之空地計算。 (2)社區內規劃之道路寬度不得小於八公尺，且必須留設至少單邊二公尺以上之人行空間。 10. 規劃道路寬度（變更為社區用地審查項目） / □不須審查 □符合規定 □不符合規定 附件六、用地變更計畫實地勘查紀錄表(續完) 基地附近交通環境調查 1. 基地四周面臨之道路寬度與尖峰時間交通量：(依基地實際狀況調查與填寫) 調查項目 / 東面 / 西面 / 南面 / 北面 道路寬度（公尺） 尖峰交通量 上午 尖峰時間 ＿＿時＿＿分至＿＿時＿＿分 尖峰交通量 上午 平均15分鐘車輛數 貨車：輛 小客車：輛 機車：輛 尖峰交通量 下午 尖峰時間 ＿＿時＿＿分至＿＿時＿＿分 尖峰交通量 下午 平均15分鐘車輛數 貨車：輛 小客車：輛 機車：輛 2. 本產業園區主要道路（進出產業園區之主要道路）寬度與尖峰時間交通量： 調查項目 / ＿＿＿＿路 / ＿＿＿＿路 / ＿＿＿＿路 / ＿＿＿＿路 道路寬度（公尺） 尖峰交通量 上午 尖峰時間 ＿＿時＿＿分至＿＿時＿＿分 尖峰交通量 上午 平均15分鐘車輛數 貨車：輛 小客車：輛 機車：輛 尖峰交通量 下午 尖峰時間 ＿＿時＿＿分至＿＿時＿＿分 尖峰交通量 下午 平均15分鐘車輛數 貨車：輛 小客車：輛 機車：輛 其他初審意見 會同勘查人員：(簽名) 審查單位：＿＿＿＿分局　主管簽章：＿＿＿＿　日期：＿＿年＿＿月＿＿日	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
12	行政初審完成後，主管機關應即通知申請人於三十日內於擬變更規劃基地內豎立說明牌，並準備舉辦公開說明會。 前項說明牌之規格，長寬均不得少於一百五十公分，並應豎立於明顯易見處，豎立期間不得少於十日；其內容應載明下列事項： （一）申請人。 （二）受理機關。 （三）變更規劃事由。 （四）變更基地範圍。 （五）變更規劃用地前後之用途。 （六）利害關係人提出意見期間。 （七）其他重要事項。 利害關係人得於前項所定期間內，以書面說明其利害關係及意見，並記明姓名、地址，向受理機關提出。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
13	申請人應於收到前點第一項通知之翌日起六十日內，舉行公開說明會。 申請人依前項規定舉行說明會時，應將時間、地點、方式、變更規劃之基地及變更規劃後之用途，公開於該產業園區管理機構及受理機關指定之地點，並以書面通知地方有關機關、產業園區相關土地所有權人、使用人、當地村（里）長及依前點提出意見之利害關係人。 申請人應於前項說明會後十五日內，填具用地變更計畫豎立說明牌紀錄表（附件八）及用地變更計畫說明會辦理紀錄表（如附件九），並檢附會議紀錄提送受理機關。 受理機關接獲前項資料後，應依資料內容填具用地變更計畫公開說明會辦理成果程序審查表（如附件十），並彙整利害關係人意見表，填具用地變更計畫民眾陳情意見彙整表（如附件十一），一併提送至主管機關。 附件八 用地變更計畫-豎立說明牌紀錄表 案名：　　申請編號： 通知文號：　日期：　年　月　日 說明牌：1. 豎立時間：自　年　月　日 至　年　月　日 2. 豎立地點：　3. 說明牌規格：　X　公分 4. 說明牌內容 (1)申請人： (2)受理機關： (3)變更規劃事由： (4)變更基地範圍： (5)變更規劃用地前後之用途： (6)利害關係人提出意見期間： (7)其他重要事項： 說明牌照片黏貼處 其他事項說明　申請人　（蓋章）　負責人　（蓋章） 附件九 用地變更計畫-說明會辦理紀錄表 案名：　　申請編號： 通知文號：　日期：　年　月　日 說明會：公告日期：　年　月　日　地點： 書面通知利害關係人，通知日期：　年　月　日 舉辦日期：　年　月　日　地點： 1. 檢附說明會公告之證明文件。 2. 檢附書面通知利害關係人之證明文件。 會議紀錄：提送日期：　年　月　日　發文字號： 請檢附說明會會議紀錄（須含與會人員簽到單正本、討論議題與內容） 其他事項說明　申請人　（蓋章）　負責人　（蓋章）	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼

附件十、用地變更計畫公開說明會辦理成果程序審查表

申請編號：_____

案名：_____

審查項目	審查意見	意見說明	檢查者(簽章)	備註
1. 豎立說明牌	□依規定辦理 □未依規定	□接獲通知後三十日內豎立說明牌 □說明牌豎立期間不少於十日 □說明牌規格符合規定 □說明牌內容符合規定 □說明牌豎立於易見處		主管機關辦理實地勘查後，應即通知申請人於三十日內於擬變更規劃之基地內豎立說明牌。 說明牌長寬均不得少於一百五十公分，並應豎立於明顯易見處，豎立期間不得少於十日，並載明下列事項：(第二十三條) 1.申請人 2.受理機關。 3.變更規劃事由。 4.變更基地範圍。 5.變更規劃用地前後之用途。 6.利害關係人提出意見期間 7.其他重要事項 利害關係人得於前項所定期間內，以書面說明其利害關係及意見，並記明姓名、地址，向受理機關提出。
2. 舉辦說明會	□依規定辦理 □未依規定	□於接獲通知後六十日內辦理說明會 舉辦時間： 舉辦地點： □說明會辦理前公告於服務中心 □說明會辦理前以書面通知有關機關、相關土地所有權人、使用人、當地村(里)長及提出意見之利害關係人 □說明會後十五日內提送說明會會議紀錄		申請人應於收到通知之翌日起六十日內，舉行公開說明會。 說明會時辦理時間、地點與方式、變更規劃之基地、變更規劃後之用途及其他相關資訊，應公布於該園區管理機構或以其他適當方法公開之，並以書面通知有關機關、園區相關土地所有權人、使用人、當地村(里)長及提出意見之利害關係人。 申請人應於說明會後十五日內，將會議紀錄提送受理機關。(第二十四條)

審查結論：
□同意交付審查小組審議
□未依規定程序辦理，重新辦理說明會後再審
□其他_____

審查單位：服務中心　主管簽章：_____　日期：　年　月　日

附件十一、用地變更計畫民眾陳情意見彙整表

申請編號：_____

案名：_____

陳情人	意見說明
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	

審查單位：服務中心　主管簽章：_____　日期：　年　月　日

14	申請人如未依前點規定辦理豎立說明牌、公開說明會等程序，主管機關得命重新辦理，以一次為限。 申請人未於前項規定期限內重新辦理者，主管機關得駁回其申請。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
15	產業園區用地變更規劃申請案、計收回饋金比率及其他相關事項，應依變更規劃辦法第二十五條及第二十六條陳送審查小組審議，並應經出席委員過半數同意後始得決議。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
16	主管機關應彙整下列文件，提送審查小組審議，並填列用地變更計畫審查委員紀錄表（如附件十二）： （一）用地變更規劃申請文件。 （二）用地變更計畫申請文件審查表。 （三）用地變更事業計畫內容審查表。 （四）用地變更計畫實地勘查紀錄表。 （五）用地變更計畫實質審查表。 （六）用地變更計畫公開說明會辦理成果程序審查表。 （七）用地變更計畫民眾陳情意見彙整表。	敬悉。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	附件十二、用地變更計畫審查委員紀錄表 申請編號：_____ 案名：_____ 審查項目 / 審查意見 / 審查意見說明 / 備註 1. 符合政策指定新興產業 / □符合 □不符合 □其他意見 / / 目前行政院所指定之六大新興產業為生技產業、綠色能源產業、觀光產業、健康照護產業、精緻農業、文化創意產業。 2. 屬於地方特色產業 / □符合 □不符合 □其他意見 / / 配合行政院經建會推動之「產業有家」政策，是否為地方產業聚落之特色產業。 3. 屬於區內廠商之上、下游產業 / □符合 □不符合 □其他意見 / / 變更產業類別是否屬於區內廠商之上、下游產業。 4. 屬於區內廠商需求之支援產業 / □符合 □不符合 □其他意見 / / 變更產業類別是否屬於區內廠商之需求之支援產業。 5. 提供地區產業移入之用 / □符合 □不符合 □其他意見 / / 變更後用地提供地區產業移入之用。 6. 附近住宅用地供需評估 / □住宅用地不足 □住宅用地過剩 □其他意見 / / 評估附近住宅用地之供需，並判斷是否用地有變更為社區用地之需求。 7. 區內社區用地供需評估 / □社區用地不足 □社區用地過剩 □其他意見 / / 評估區內社區用地供需，並判斷是否用地有變更為社區用地之需求。 8. 提供額外公共設施 / □提供適當公設 □未額外提供公設 □其他意見 / / 變更規劃內容是否提供額外公共設施項目。 9. 具生產安全虞慮產業類別 / □具安全虞慮 □無安全虞慮 □其他意見 / / 變更後是否為具生產安全虞慮之產業類別。 10. 鄰近具生產安全虞慮工廠 / □具安全虞慮 □無安全虞慮 □其他意見 / / 變更地點是否鄰近具生產安全虞慮之工廠。 11. 環境汙染評估 / □有汙染疑慮 □無汙染疑慮 □其他意見 / □空氣 □水 □土壤 □噪音汙染 / 變更後是否為造成環境汙染之產業類別。 附件十二、用地變更計畫審查委員紀錄表(續完) 審查項目 / 審查意見 / 審查意見說明 / 備註 12. 自然環境限制條件評估 / 請綜合考量變更用地類別與基地位置關係，是否鄰近地質災害、土石流危險、斷層潛勢、洪氾潛勢或生態敏感等地區，而有生產、居住活動安全或環境破壞虞慮。 (1)地質災害 / □具安全虞慮 □無安全虞慮 □其他意見 (2)斷層潛勢 / □具安全虞慮 □無安全虞慮 □其他意見 (3)土石流危險 / □具安全虞慮 □無安全虞慮 □其他意見 (4)洪氾潛勢 / □具安全虞慮 □無安全虞慮 □其他意見 (5)生態敏感 / □具影響虞慮 □無影響虞慮 □其他意見 其他審查意見： 具體建議：□通過變更申請 □附帶條件通過 □修正文件後重審 □駁回變更申請 附帶條件： 審查委員：_____(簽名) 審查日期：____年____月____日			
17	用地變更後，全區產業用地（二）土地所占面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十。	本案擬申請產業用地(一)工業區立體化方案，本案基地未涉及產業用地變更。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
18	產業用地（一）供與工業生產直接使用，應符合第二點第一款之行業使用，並得併供附屬設施使用，惟不得與其他行業於同一建築物內混合使用。 產業用地（二）於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與產業用地（一）行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
19	申請用地變更後之產業類型如屬產業政策指定之新興產業類別，主管機關得核准其變更。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
20	申請用地變更後之產業類型如明顯屬當地相關產業聚落項目，或其開發規模具形成產業聚落機會，主管機關得核准其變更。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
21	申請用地變更後之產業類型如屬於生產過程中可能產生水、土壤、噪音、空氣汙染之產業，應提出變更規劃之影響報告及改善計畫，如仍有無法改善之虞，應禁止其變更。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
22	申請用地變更為第二點第三款產業用地（二）第一目、第二目、第七目或第八目之產業者，應審視園區周邊一千公尺範圍內該產業設置現況，如已有同類產業設置，申請人應提出市場可行性說明，作為審查作業之參考。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
23	申請產業用地變更為社區用地者，依變更規劃辦法第十二條規定，應符合下列條件： (一) 申請之基地經主管機關整體評估後，認不宜依產業創新條例第五十五條規定辦理部分產業園區之廢止設置。 (二) 該產業園區之社區用地確已不敷使用，且全部社區用地面積未達該產業園區總面積百分之十。 (三) 申請基地座落產業園區之邊緣，基地四周不得超過兩面與工廠相毗鄰；毗鄰工廠部分，須自行留設五公尺以上寬度之隔離綠帶，並不得計入基地之空地計算。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	（四）社區內規劃之道路寬度不得小於八公尺，且必須留設至少單邊二公尺以上之人行空間。			
24	申請產業用地變更為社區用地者，應審視基地是否鄰近具生產安全虞慮之工廠，或基地鄰近工廠之產業類型具有環境汙染虞慮，作為審查作業之參考。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
25	申請變更為社區用地者，應審視園區周邊五百公尺範圍內，可供社區開發之土地現況，如有大規模可供社區開發之閒置用地，申請人應提出區外開發社區用地限制原因說明，作為審查作業之參考。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
26	申請社區用地變更規劃為他種用地者，應依變更規劃辦法第十三條程序規定辦理，與基地相鄰之住戶達成協議。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
27	依變更規劃辦法第二十九條及第三十條規定核准園區用地變更規劃時，應以書面通知申請人，自通知之翌日起二個月內完成回饋金繳交；必要時，得展延繳交回饋金之期限。	本案非屬規定範圍。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
28	經核准之用地變更規劃案，嗣後如經查明申請人係以偽造或變造之文件申請者，主管機關應撤銷其核准，回復其用地為原規劃之使用，已繳納之回饋金，不予退還。 經核准之用地變更規劃案，申請人倘未履行其負擔、無正當理由未依核定之事業計畫使用或擅自變更原核准事業計畫之用地用途者，由產業園區管理機構呈報主管機關，主管機關應通知廠商限期改善。如廠商逾期未改善者，得廢止其核准，回復其用地為原規劃之使用，已繳納之回饋金，不予退還。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
29	本審議規範實施後，尚未完成受理程序者，應依本審議規範審議之。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

8.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(111年12月16日修訂發布)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
1	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。	敬悉。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
2	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。	遵照辦理。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
3	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。	本案為土城都市計畫乙種工業區，經濟部土城產業園區之產業用地(一)，本案基地未設置附表一相關設施，未涉及此規定。	□ 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		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。

條項	條文內容					檢討	檢討結果	頁碼
	（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。			

條項	條文內容					檢討	檢討結果	頁碼
	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。	暫不予規定。	暫不予規定。			
		暫不予規定。	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、若無營業櫃檯面係為辦公室使用者，不受前二項條件規定之限制。	暫不予規定。			
	（第五目） 大型展示中心或商務中心	使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本市都市計畫委員會審查通過者。	大型展示中心或商務中心。	依上開規定辦理。	依上開規定辦理。			
	（第六目） 倉儲批發業	使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本市都市計畫委員會審查通過者。	F1 批發業。	依上開規定辦理。	依上開規定辦理。			
	（第七目） 旅館業及觀光旅館業	暫不予規定。	J901020 一般旅館業、J901011 觀光旅館業。	整棟單戶使用，且不得分戶，並加註建照執照及使用執照上。	暫不予規定。			
4	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。					遵照辦理。 本案基地未涉及此規定。 本案基地未涉及此規定。	■ 符合 □ 提請放寬 □ 免檢討	
5	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業、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。					本案基地未涉及此規定	□ 符合 □ 提請放寬 ■免檢討	
6	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					本案基地未涉及此規定	■ 符合 □ 提請放寬	

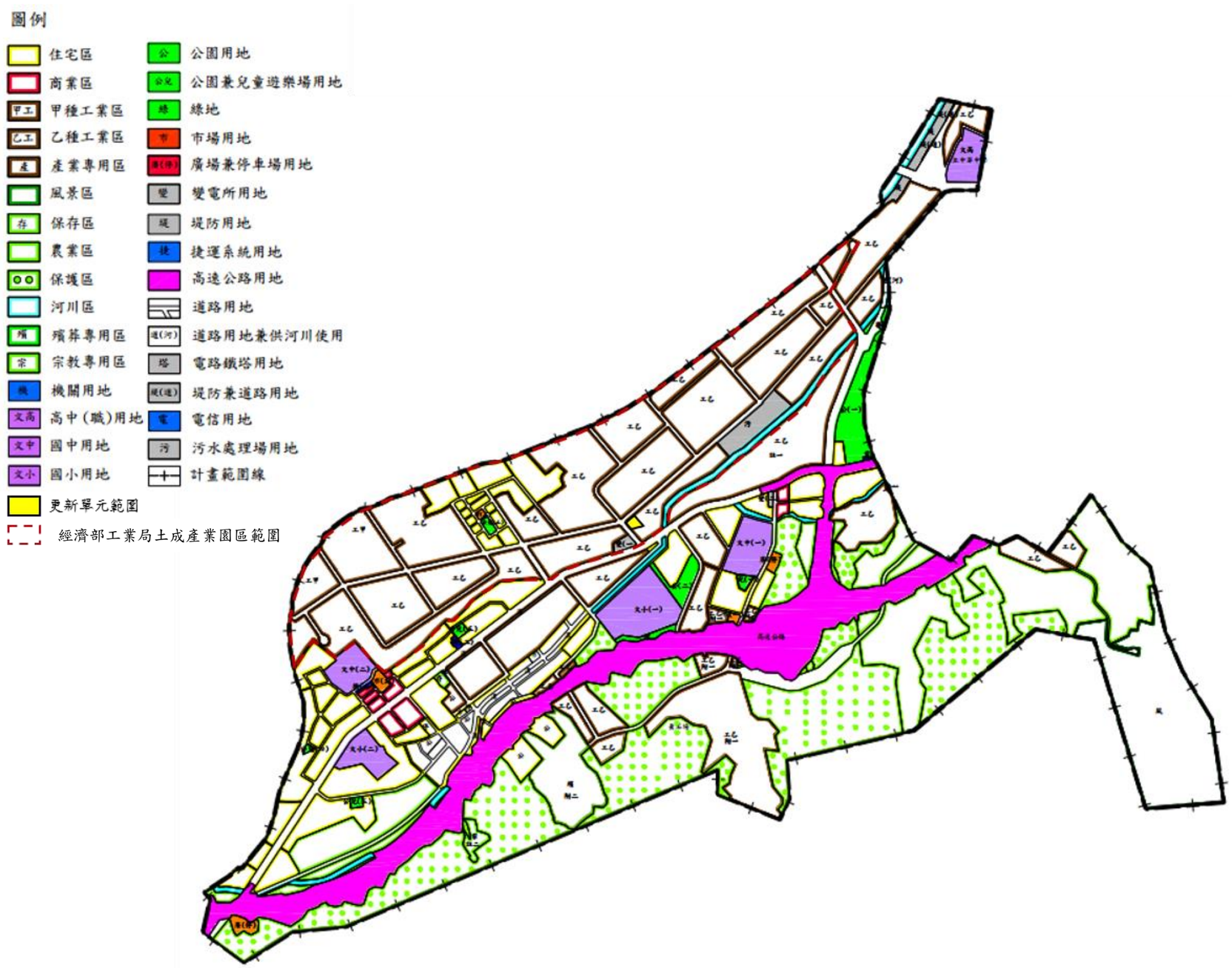
條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	業產品展示服務業使用者不得隔間。 （二）繳納保證金之計算依建築基地當期公告現值乘零點四五，再乘每戶樓地板面積（單位：平方公尺）之金額。 （三）繳納之保證金按戶收取，於核發使用執照前繳納，並得比照依押標金保證金暨其他擔保作業辦法規定方式辦理。繳納後由本府工務局協助存入代收代付專戶保管。 （四）使用執照核發或變更使用竣工勘驗六個月內，應辦理公司登記，若未於六個月內辦理公司登記者，依相關規定裁處、勒令停止使用並沒收保證金。 （五）申請第十目工業產品展示服務業及第十六目企業營運總部及其相關設施之新建建築，應經都設會審議通過後，方得核發建造執照。 （六）本府城鄉發展局及工務局（使用科）依經濟發展局公告之設立清冊統計該案公司設立情形，作為六年內加強偕同稽查之依據；經查未依原核准用途使用案件，將依法查處外，並沒收保證金。 （七）使用執照核發或變更使用竣工勘驗六年內均未作為住宅或其他違反都市計畫之使用者，其保證金無息退還。 建築基地申請設置工業產品展示服務業、企業營運總部及其相關設施者，得經本府產業主管機關認定及列管後，不適用前項第二款至第七款之規定。 前項設施之列管、輔導及其他相關事項之規定，由本府經濟發展局另訂之。		□ 免檢討	
7	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。 **附表二** $繳納代金金額＝基地面積\times\frac{申請變更樓地板面積＋含地下層持分樓地板面積}{總樓地板面積}\times 17.8\%\times當時公告現值加四成$	本案基地未涉及此規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
8	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。	本案基地未涉及此規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
	新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施及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申請書 申請人資料：申請人 姓名（請簽章）／身分證字號／聯絡住址／電話／電子郵件；建築師 姓名（請簽章）／身分證字號／聯絡住址／電話／電子郵件 所有權人資料：土地所有權人 姓名（請簽章）／身分證字號／聯絡住址／電話；建物所有權人 姓名（請簽章）／身分證字號／聯絡住址／電話 土地建物資料：新北市 區 段 小段 地號；商業登記所在地；商業實際營業地/變更使用地址 申請使用項目（第十八條第二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；□第二目 變電所、輸電線路設施鐵塔（桿、連接站）及其管路；□第三目 自來水或下水道抽水站；□第四目 自來水處理場（廠）或配水設施；□第五目 煤氣、天然氣加（壓）壓站；□第六目 加油站、液化石油氣汽車加氣站；□第七目 電信設施；□第八目 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐；□第九目 土石方資源堆置處理；□第十目 醫療保健設施；□第十一目 社會福利設施；□第十二目 幼兒園或兒童課後照顧服務中心；□第十三目 郵局；□第十四目 汽車駕駛訓練場 （第十八條第二項第三款一般商業設施）：□第十五目 客貨運站及其附屬設施；□第十六目 宗教設施；□第十七目 電業相關之維修及其服務處所；□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）；□第十九目 其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業 （第十八條第二項第四款一般商業設施）：□第一目 一般零售業；□ 一般服務業；□ 餐飲業；□第二目 一般事務所；□ 自由職業事務所；□第三目 運動休閒設施；□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；□第五目 大型展示中心或商務中心；□第六目 倉儲批發業；□第七目 旅館 第十八條第二項第三款設施使用土地面積：□申請 第 目：面積 ㎡ 第 目：面積 ㎡；□撤止 第 目：面積 ㎡ 第 目：面積 ㎡ 第十八條第二項第四款設施使用土地面積：□申請 第 目：面積 ㎡ 第 目：面積 ㎡；□撤止 第 目：面積 ㎡ 第 目：面積 ㎡ 必要檢附文件：一、新北市各都市計畫乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施土地使用審查要點申請書。二、倘申請人非土地所有權人/合法建築物所有權人，請檢附土地所有權人同意書/合法建築物所有權人同意書。三、倘申請人委託建築師辦理，請檢附委託書及建築師開業證書。四、申請人之身分證明文件。五、倘本案為既有建築物，請檢附如下文件(影本需用印)：1. 建築物使用執照存根。2. 使用計畫說明書(詳列本次申請地段、地號、各設施單元使用土地面積(含計算式)、現有執照用途說明及建築師簽證之建築平面配置計畫圖並用印)。3. 建物測量成果圖。4. 最近三個月內核發建物登記謄本、土地登記謄本、地籍圖謄本各乙份。5. 最近八個月內核發土地使用分區證明書乙份。6. 使用執照基地範圍圖(請標示本次申請範圍)、平面圖(請標示權地板面積及用途)、該棟建物面積計算表。六、倘本案為新建建築物，請檢附如下文件(影本需用印)：1. 使用計畫說明書(詳列本次申請地段、地號、各設施單元使用土地面積(含計算式)、現有執照用途說明及建築師簽證之建築平面配置計畫圖並用印)。2. 最近三個月內核發土地登記謄本及地籍圖謄本各乙份。3. 最近八個月內核發土地使用分區證明書乙份。4. 本府核發之建築線指示（定）申請書圖副本。 核准後用途：□ 申請建築執 □ 申請變更使用執照 備註：一、申請使用土地面積之計算公式，請參照新北市工業區總量管制查詢管理系統。（網址：https://inpark.planning.ntpc.gov.tw/tpcm/user/NewUser_Check.aspx）二、請逐項填列此申請書並確實檢附必要文件。			
9	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。	本案基地未涉及此規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
10	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。	本案基地未涉及此規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
11	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。	本案基地未涉及此規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	
12	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。	本案基地未涉及此規定。	□ 符合 □ 提請放寬 ■ 免檢討	



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　電力事業專用　乙種工業　道路用地	1/500	N

圖6-1 土地使用分區圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	N

圖6-2「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫（土地使用分區管制要點專案供盤檢討)」範圍示意圖

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」)。

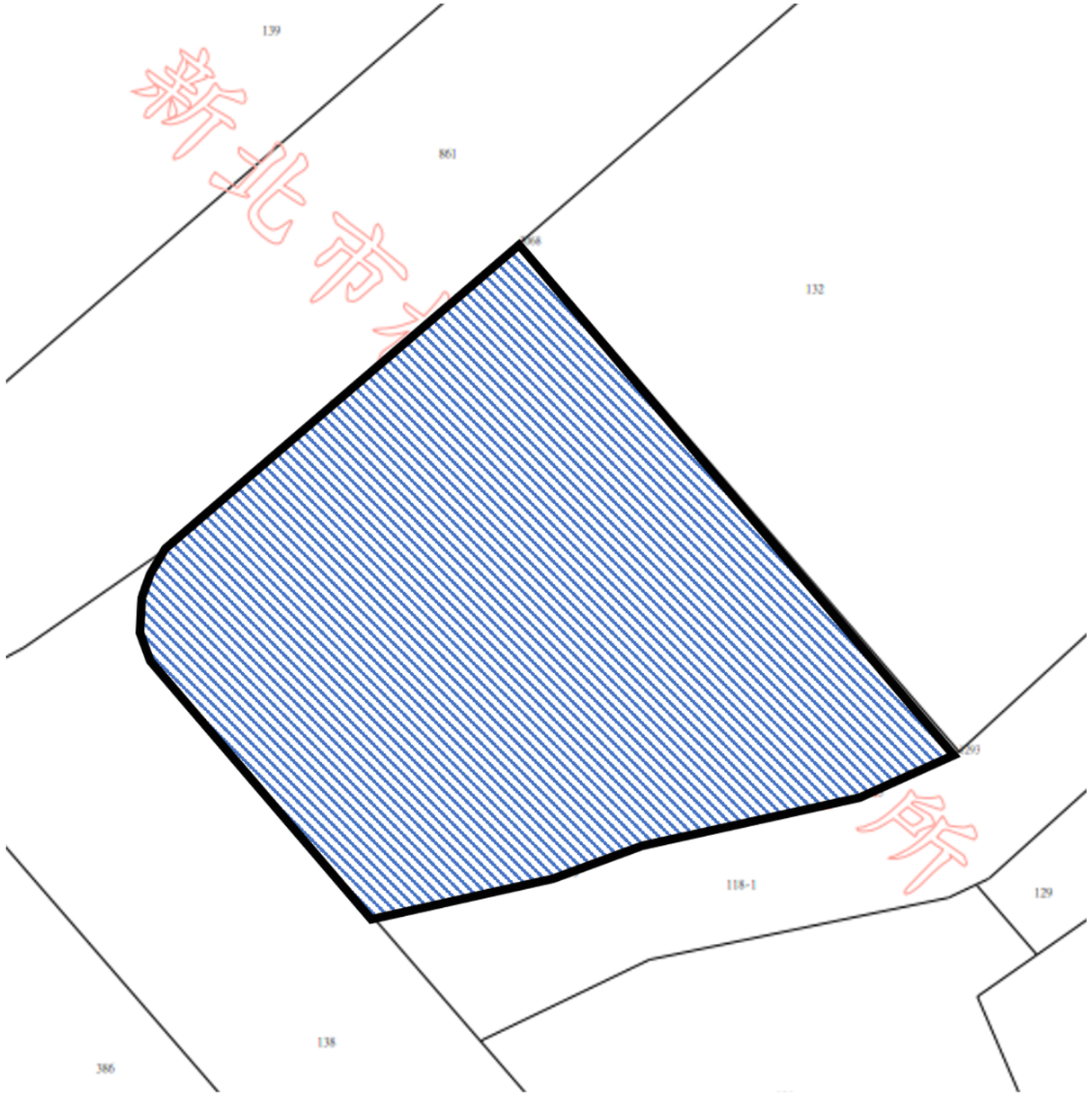
二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳表 7-1 土地使用表及圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

表7-1 土地使用表

地段	地號	面積(㎡)	土地使用分區	實施方式
沛陂段	133	2,033.65	乙種工業區	重建

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　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

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建（或維護）計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市政府文化局函文詳附錄五。

拾、申請容積項目及額度

一、 都市更新建築容積獎勵

依內政部108年5月15日台內營字第1080807765號令修正「都市更新建築容積獎辦法」及新北市政府108年10月2日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」相關規定申請辦理。本案擬規劃申請之都市更新獎勵容積綜整如下（表10-1申請都市更新容積獎勵表）：

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		2,033.65㎡	
更新單元內之基準容積		4,270.67㎡	
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		容積量體（㎡）	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	374.67	8.00
	#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	256.24	6.00
	#11 智慧建築	256.24	6.00
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計		
	#14 時程	298.95	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	427.07	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）		1,613.17	37.00
其他容積獎勵項目（B）		768.72	18.00
容積獎勵總計（A+B）		2,381.89	55.00
容積移轉（C）		1,024.96	24.00
增額容積（D）		-	-
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		3,406.85	79.00

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（無則免）

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一。

- 獎勵面積 =（使照土地面積總計）x基準容積率 x 8%
  = 2,230.22 x 210% x 8%
  = 374.67㎡
- 獎勵額度=（獎勵面積 ÷ 基準容積）x 100%
  （374.67 ÷4,270.67） x 100%
  = 8.77%（惟此項獎勵值為8%，故以上限計之）

表10-2 本案更新單元內使用執照相關說明表

使照編號	地號	面積（㎡）（採使用執照土地面積計算）	基準容積（㎡）
65使字第2015號	133	2,230.22	4,270.67
		小計	4,270.67

資料來源：本計畫製作

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6%之獎勵容積，並依2015年版綠建築計畫檢討。

- 獎勵面積 = 基準容積 x 6%
  =4,270.67㎡ x 6%
  =256.24㎡
- 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（扣除公共設施用地）x 0.7 x 獎勵面積
  =83,200 x 0.7 x 256.24㎡
  = 14,923,418元
- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 x 50%
  = 2,091,542元 x 50%
  = 1,045,771元

表10-3本案更新單元內土地總價說明表

建築基地地號	面積A（㎡）	公告土地現值B（元/㎡）	複值C=A×B
133	2,033.65	83,200	169,199,680
小計	2,033.65	83,200	169,199,680
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			83,200

註：本案地號共計1筆，無公共設施用地。

3.「都市更新建築容積獎勵辦法」§11智慧建築獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請基準容積6%之獎勵容積，並依2024年版智慧建築計畫檢討。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 6%
  = 4,270.67 × 6%
  = 256.24㎡
- 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（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積
  = 83,200 × 0.7 × 256.24㎡
  = 14,923,418元
- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
  = 2,091,542元 × 50%
  = 1,045,771元

表10-4本案更新單元內土地總價說明表

建築基地地號	面積A（㎡）	公告土地現值B（元/㎡）	複值C=A×B
133	2,033.65	83,200	169,199,680
小計	2,033.65	83,200	169,199,680
建築基地平均公告土地現值（元/㎡）			83,200

註：本案地號共計1筆，無公共設施用地。

4.「都市更新建築容積獎勵辦法」§14更新時程獎勵

本案於113年5月10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%
  = 4,270.67 × 7%
  = 298.95㎡

（二）新北市都市更新容積獎勵項目

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，詳圖10-1及圖10-2。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 10%
  = 4,270.67 × 10%
  = 427.07㎡
- 建蔽率檢討：法定建蔽率－設計建蔽率（詳圖10-3 建蔽率檢討圖）
  =60% - 46.20%
  = 13.8%＞10%

二、 其他獎勵

依「行政院核定工業區更新立體化發展方案」及「都市計畫法新北市施行細則」第47條第2項第2款規定，申請工業區更新立體化發展方案，額度18%。

三、 容積移轉

本案於113年7月5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40%，本案申請移入容積1,024.96平方公尺，占基準容積之24%，全部採容移代金方式辦理。

表10-5 本案更新單元內申請容積移轉項目表

項目	移入比例（%）	移入容積（㎡）
區內容移	-	-
區外容移	-	-
容移代金	24	1,024.96
小計	24	1,024.96

資料來源：本計畫製作

四、 容積獎勵上限檢討

（一）依據「都市更新條例」第65條規定，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，若係為實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積，不得超過各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地1.2倍之原建築容積。

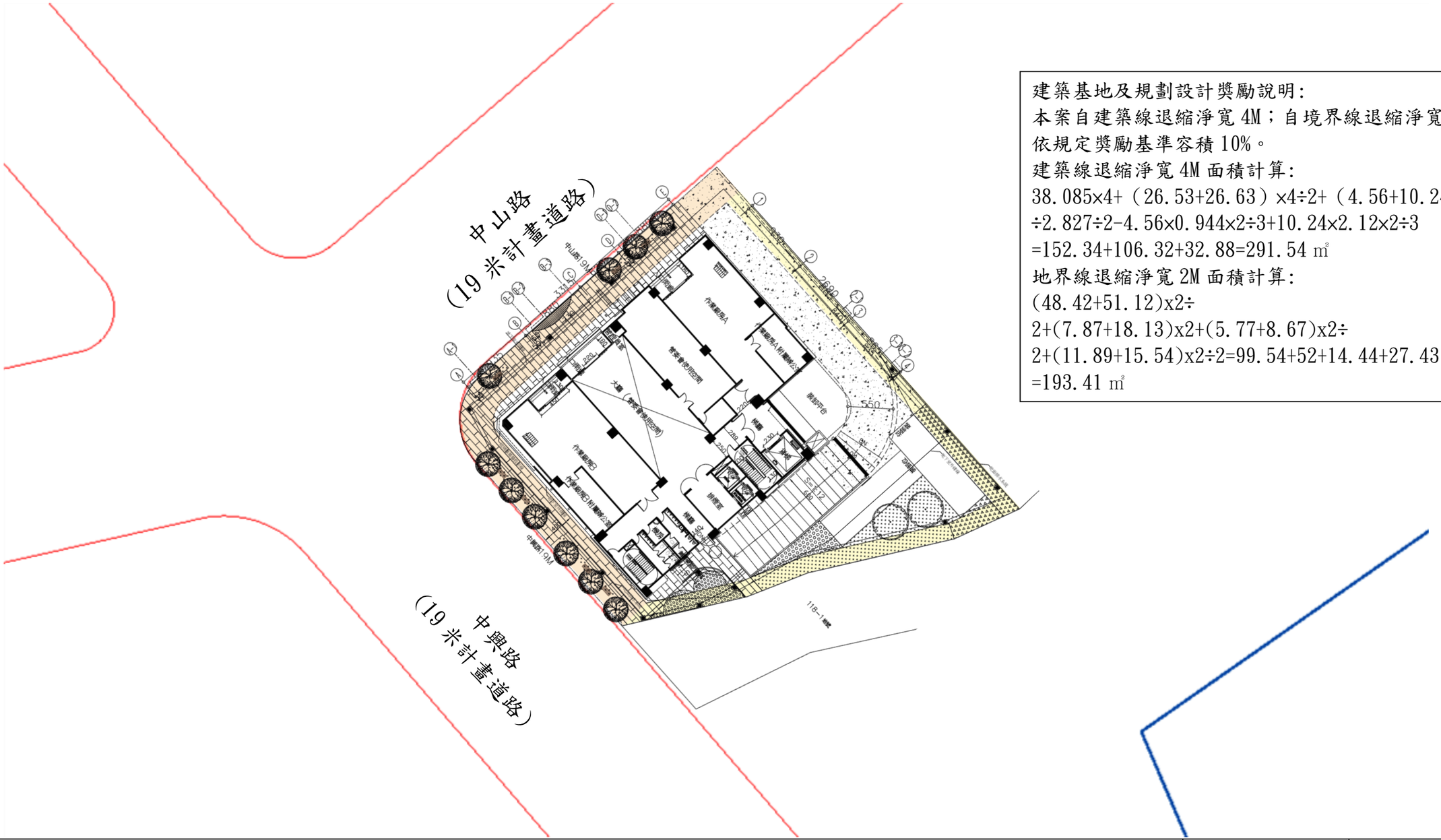
（二）4,270.67㎡+(374.67㎡＋256.24㎡＋256.24㎡＋298.95㎡＋427.07㎡＝5,883.84㎡＜4,270.67㎡ × 1.5＝6,406.01㎡（OK）

（三）依據新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第14條規定，依本基準核算之各項獎勵容積總和，逾法定容積之百分之三十以上者，其超出部分，應配合申請本基準第二點經政府指定額外提供公益設施之容積獎勵，具有下列情形

之一者，不受前項百分之三十之限制：（一）法定容積未達百分之三百者。（二）實施者為自組都市更新會者。

（四）本案擬申請之都市更新獎勵為1,613.17㎡(37.00%)，惟本案工業區法定容積率為210%，不受新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第14條第1項30%之限制。

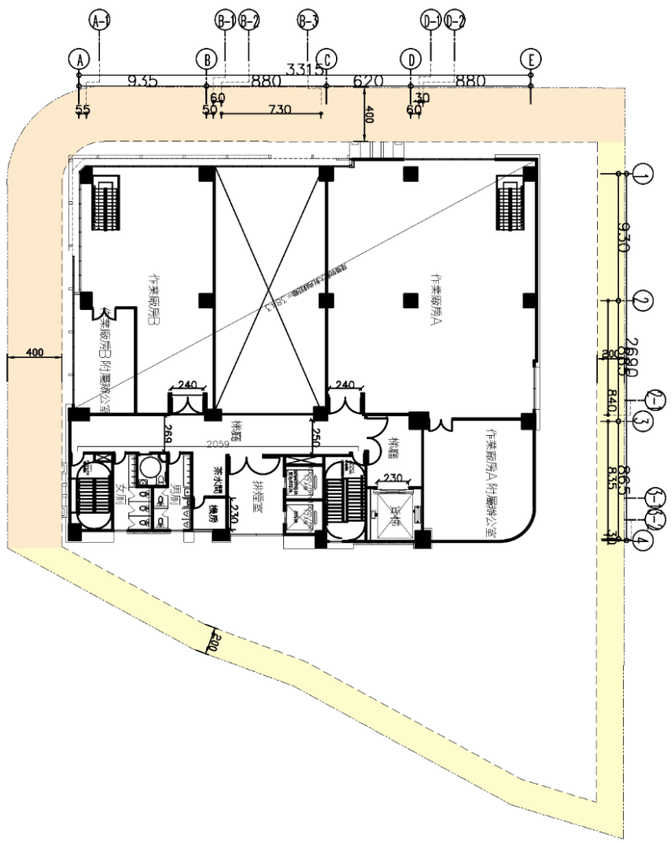
（五）實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。



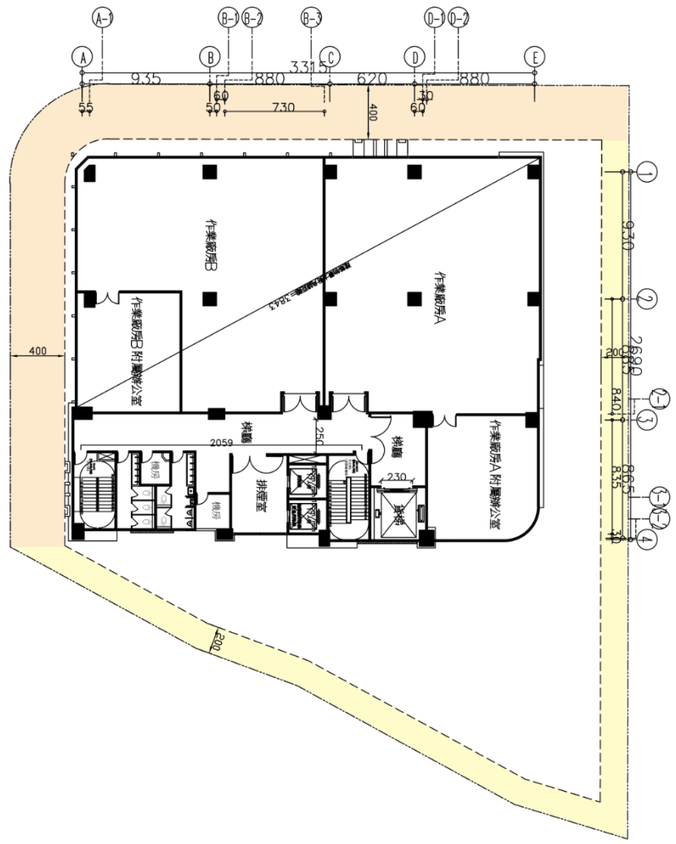
建築基地及規劃設計獎勵說明:
本案自建築線退縮淨寬 4M；自境界線退縮淨寬 2M 依規定獎勵基準容積 10%。
建築線退縮淨寬 4M 面積計算:
38.085x4+（26.53+26.63）x4÷2+（4.56+10.24）÷2.827÷2-4.56x0.944x2÷3+10.24x2.12x2÷3
=152.34+106.32+32.88=291.54 ㎡
地界線退縮淨寬 2M 面積計算:
(48.42+51.12)x2÷
2+(7.87+18.13)x2+(5.77+8.67)x2÷
2+(11.89+15.54)x2÷2=99.54+52+14.44+27.43
=193.41 ㎡

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　2M 退縮範圍　4M 退縮範圍　建築線	1/500	N

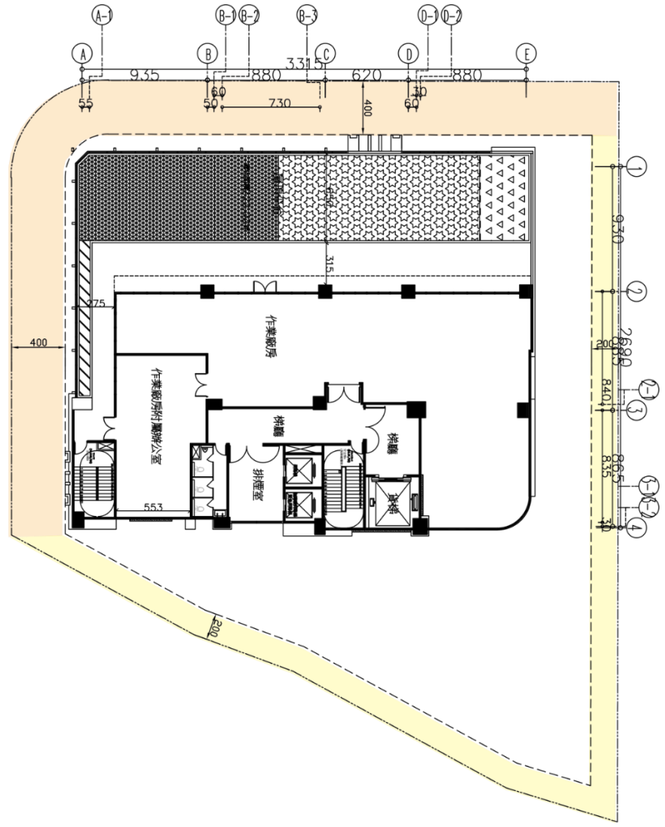
圖10-1 規劃設計退縮範圍圖（一）



二層規劃設計退縮範圍圖



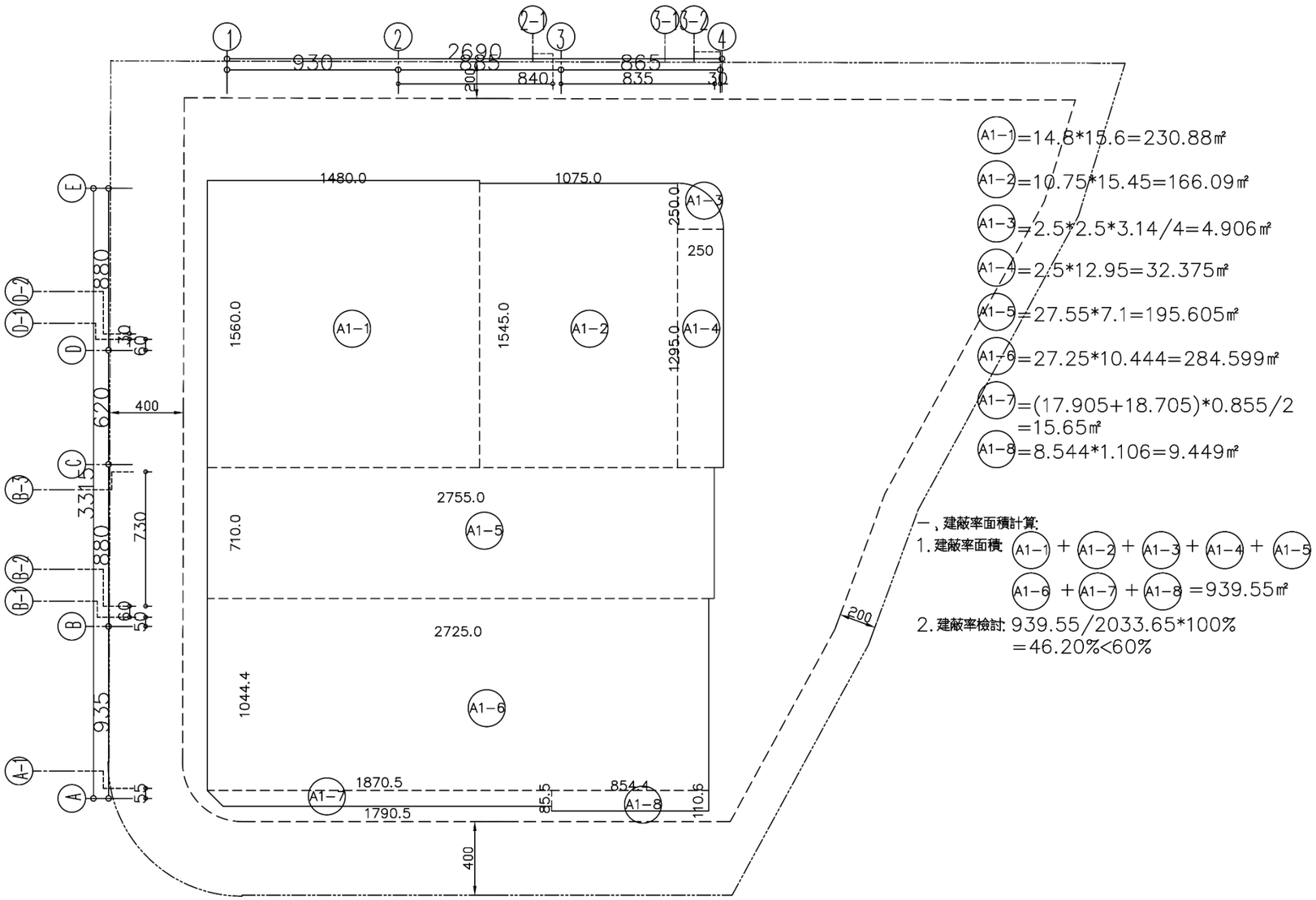
三層-十層規劃設計退縮範圍圖



十一層規劃設計退縮範圍圖

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　2M退縮範圍　4M退縮範圍	1/400	

圖10-2 規劃設計退縮範圍圖（二）



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/250	N

圖10-3 建蔽率檢討圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、 現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

本案未涉及廢巷或改道計畫。

二、建築興建計畫

表11-1 建築興建計畫表

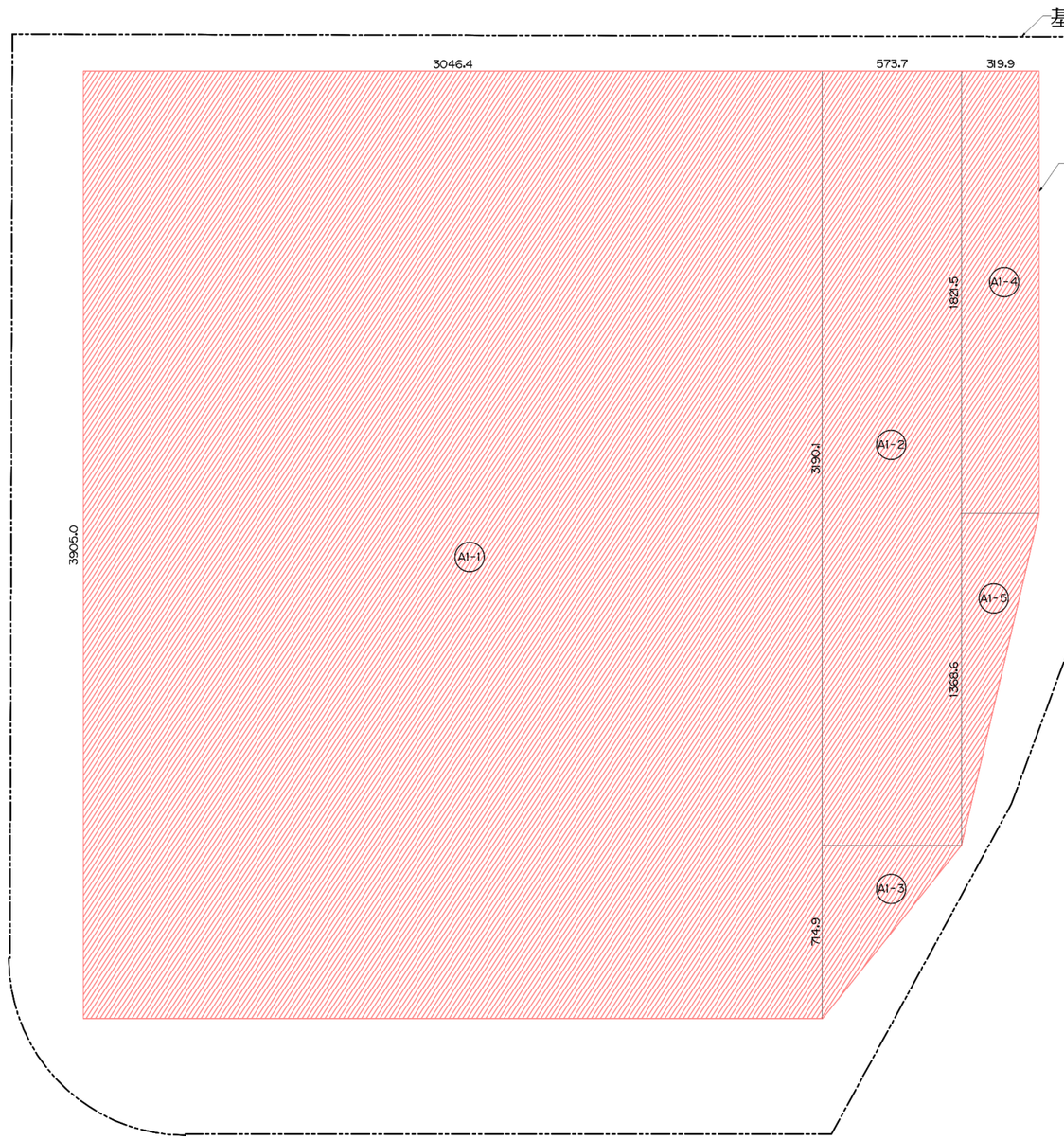
項目		數值
棟別數		1幢1棟
構造別		鋼筋混凝土
地上/地下層數		地上11層/地下3層
規劃單元	總單元	19戶
	工業單元	作業廠房19戶
汽車位	法定汽車位	33部
	自設汽車位	45部
	小計	78部
機車位	法定機車位	33部
	自設機車位	36部
	小計	69部
裝卸車位	法定裝卸位	2部
	自設裝卸位	0部
	小計	2部
自行車位	法定自行車位	-
	自設自行車位	-
	小計	-

※本表應以新北市政府核定公告計畫內容為準。

表11-2面積計算表

面積計算表								
1	基地地號		土城區沛陂段133地號1筆土地					
2	基地使用分區		乙種工業區					
3	基地面積（㎡）		2,033.65㎡					
4	建蔽率	法定建蔽率（%）	60%					
		允建建築面積（㎡）	2,033.65㎡×60%＝1,220.19㎡					
		設計建蔽率（%）	46.20%					
		實設建築面積（㎡）	939.55㎡					
5	容積率	基準容積率（%）	210%					
		基準容積（㎡）	2,033.65㎡×210%＝4,270.67㎡					
		允建容積率（%）	7,644.49㎡/2,033.65㎡=375.90%					
		允建總容積樓地板面積（㎡）	4,270.67+1,613.17+768.72+1,024.96=7,677.52㎡(實際設計7,644.49㎡)					
		實設容積率（%）	7,644.49㎡/2,033.65㎡=375.90%					
		實設總樓地板面積（㎡）	14,534.16㎡					
6	開挖率	法定開挖率（%）	72.46%					
		開挖面積（㎡）	1,473.58㎡					
		實設開挖率（%）	72.46%					
7	申請各項容積項目	總計	79.00%（3,382.98㎡）	都市更新容獎	37.00%（1,613.17㎡）	容積移轉（全代金）	24.00%（1,024.96㎡）	
				其他容獎(工業區立體化)	18.00%（768.72㎡）	增額容積	-	
8	樓層興建數及構造	地上11層、地下3層、RC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	1,473.31	-	-	停車空間、機電設備空間	3.2		
	地下2層	1,473.31	-	-	停車空間、機電設備空間	3.2		
	地下1層	1,473.31	-		防空避難室、停車空間、機電設備空間	3.75		
	1層	926.05	491.43	2	作業廠房、管委會空間	5.0		
	2層	774.68	601.95		作業廠房	4.2		
	3層	939.55	761.67	2	作業廠房	4.2		
	4層	939.55	766.83	2	作業廠房	4.2		
	5層	939.55	761.67	2	作業廠房	4.2		
	6層	939.55	761.67	2	作業廠房	4.2		
	7層	939.55	766.83	2	作業廠房	4.2		
	8層	939.55	761.67	2	作業廠房	4.2		
	9層	939.55	761.67	2	作業廠房	4.2		
	10層	939.55	766.83	2	作業廠房	4.2		
	11層	550.83	423.50	1	作業廠房	4.2		
	屋突1層	116.05	-	-	機電設備空間、安全梯間	3.0		
	屋突2層	115.11	-	-	機電設備空間、安全梯間	3.0		
	屋突3層	115.11	-	-	電梯機房、機電設備空間、安全梯間、日用水箱室	3.0		
	梯廳設計面積(回計容積)	-	18.77	-	-	-		
	小計（㎡）	14,534.16	7,644.49	19	-	66.15		
	總樓地板面積總計（㎡）	14,534.16㎡						
9	汽車停車數量	法定汽車停車位33部+自設汽車停車位45部=實設汽車停車位78部						
10	機車停車數量	法定機車停車位33部+自設機車停車位36部=實設機車停車位69部						
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定裝卸停車位2部=實設裝卸停車位2部						

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。



A1~1 =30.464*39.05=1189.62㎡
A1~2 =5.737*31.901=183.02㎡
A1~3 =5.737*7.149/2=20.51㎡
A1~4 =3.199*18.215=58.27㎡
A1~5 =3.199*13.686/2=21.89㎡

一、地下室開挖面積計算:
1.開挖面積:A1~1+A1~2+A1~3+A1~4+A1~5=1473.31㎡
2.地下室開挖面積/基地面積*100%
=1473.31/2033.65*10%=72.45%

二、地下室開挖面積檢討
1.依都市計畫法新北市施行細則 第三十七條檢討:
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。
【(500*0.8)+(2033.65-500)*0.7】/2033.65=72.46%
本案開挖率72.45% < 法定開挖率72.46%...符合規定

2.土地使用分區管制要點 第十九條:
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

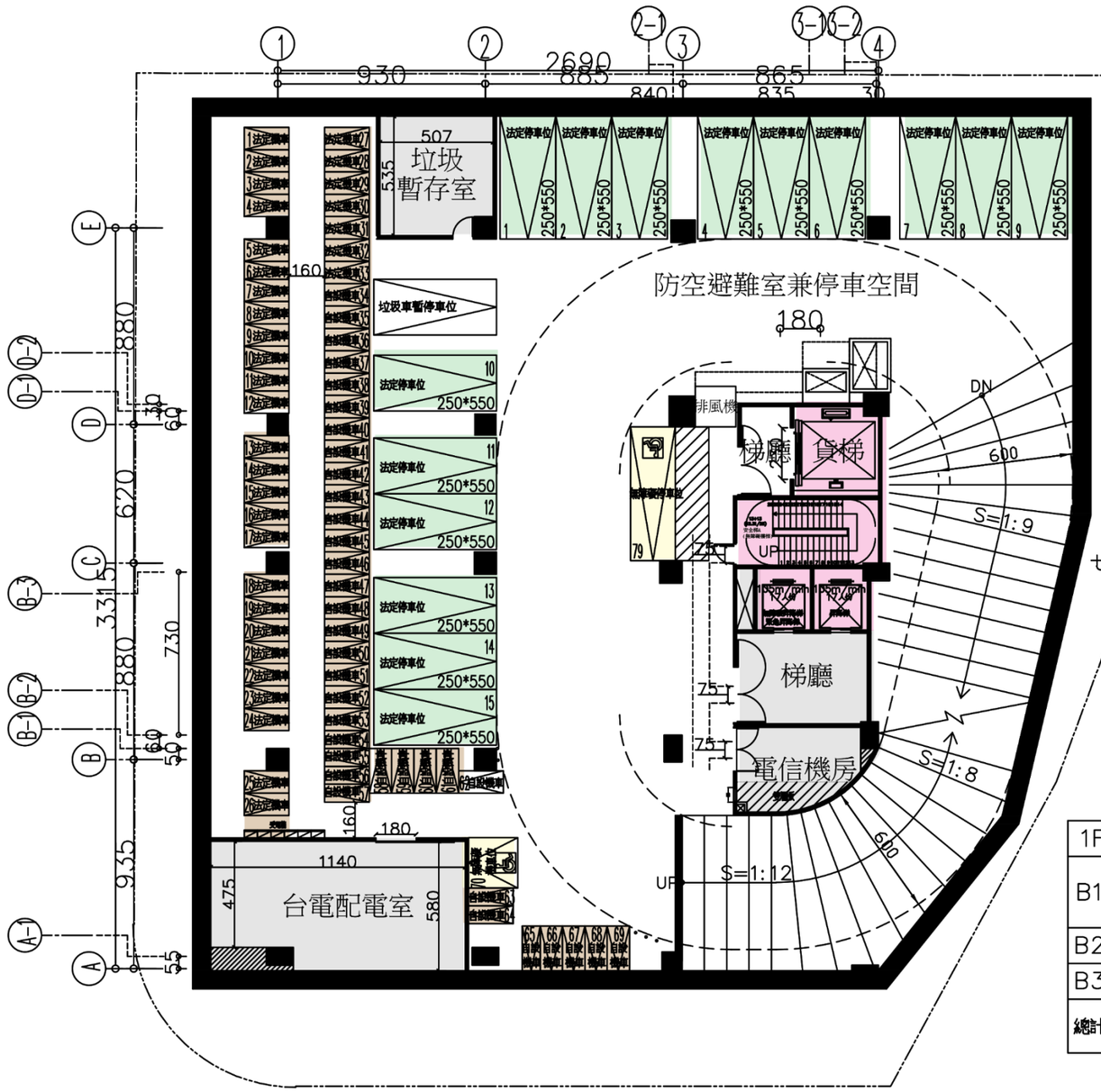
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　開挖面積	1/200	

圖11-1 開挖率檢討圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/400	N

圖11-2 1層平面圖（景觀圖）



一、步行距離檢討：(依建築技術規則93，95條)

本樓層各空間均為非居室。

二、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79，79-1，88條)

1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。

2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。

3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

三、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)

本樓層無設置走廊。

四、機房空間維修通道：

留設維修通道寬度≥75cm(依圖面標示)。

五、停車空間通風檢討：(依建築技術規則 設備篇102條)

本案停車空間設置機械通風設備，通風量 ≥ 25m³/hr。

六、防空避難室檢討：(依建築技術規則141條)

防空避難設備面積: 供工廠使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建=1473.31㎡

地下層容積樓地板面積:

停車空間面積: 汽車車位(法定+自設) 78部 78*40=3120㎡；機車車位(法定+自設) 69部 69*4=276㎡ 合計: 3396㎡

地下層樓地板面積<停車空間面積+建築面積附建 =1345.69*2+1285.77(B3F~B1F) <3396+1473.31㎡

固定設備面積: 76.489+21.35=97.84㎡ (依建築技術規則142條)建避難設備檢討:

建築面積

*1/4=939.55*1/4=234.89㎡ > 130.43㎡...ok

七、停車位檢討:

汽車數量: 15+0=15部

法定汽車停車數量: 15部

自設汽車停車數量: 0部

機車數量: 33+36=69部

法定機車停車數量: 33部

自設機車停車數量: 36部

無障礙汽車停車位數量: 1部

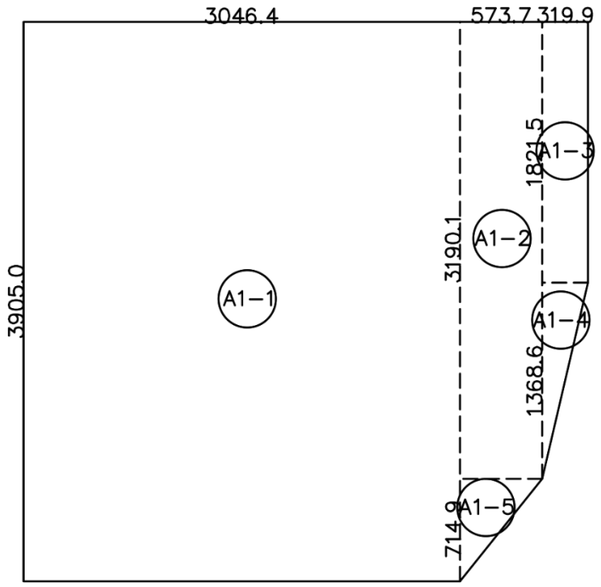
無障礙機車停車位數量: 1部

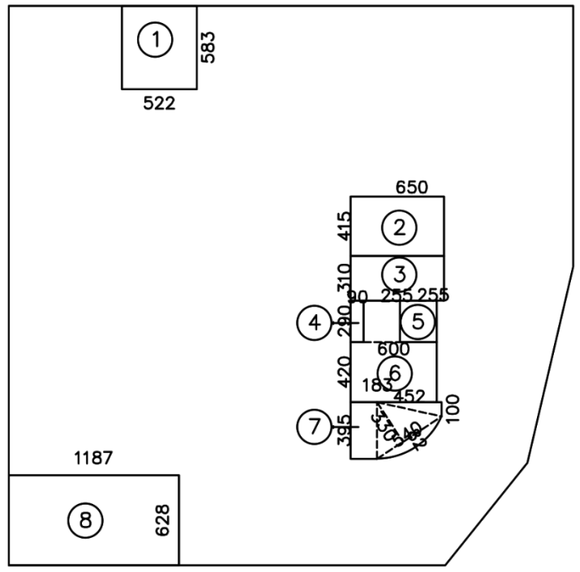
垃圾車暫停車位數量: 1部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
B1F	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
	法定機車	33		69
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車			2
	汽車			78
	機車			69

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　法定汽車位(15輛)　法定及自設機車位(69輛)　無障礙車位　機房　垂直動線	1/200	N

圖11-3 地下1層平面圖





十，各空間面積檢討:

機電及管道間面積 ①+④+⑥+⑦+⑧ = 161.5㎡

安全梯面積 ③=20.15㎡

梯廳及電梯面積 ②+⑤= 26.975+7.395=34.37㎡

機電設備面積檢討: 機電及管道間面積+ 安全梯面積

=161.5+20.15=181.65㎡

停車空間面積檢討: 樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積

=1473.31−181.65−34.37=1257.29㎡

A1-1=30.464*39.05=1189.62㎡

A1-2=5.737*31.901=183.02㎡

A1-3=5.737*7.149/2=20.51㎡

A1-4=3.199*18.215=58.27㎡

A1-5=3.199*13.686/2=21.89㎡

九、地下一層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1+A1-2+A1-3+A1-4+A1-5=1473.31㎡

①=5.22*5.83=30.4㎡

②=4.15*6.5=26.975㎡

③=3.1*6.5=20.15㎡

④=2.9*0.9=2.61㎡

⑤=2.9*2.55=7.395㎡

⑥=2.9*2.55+4.2*6=32.595㎡

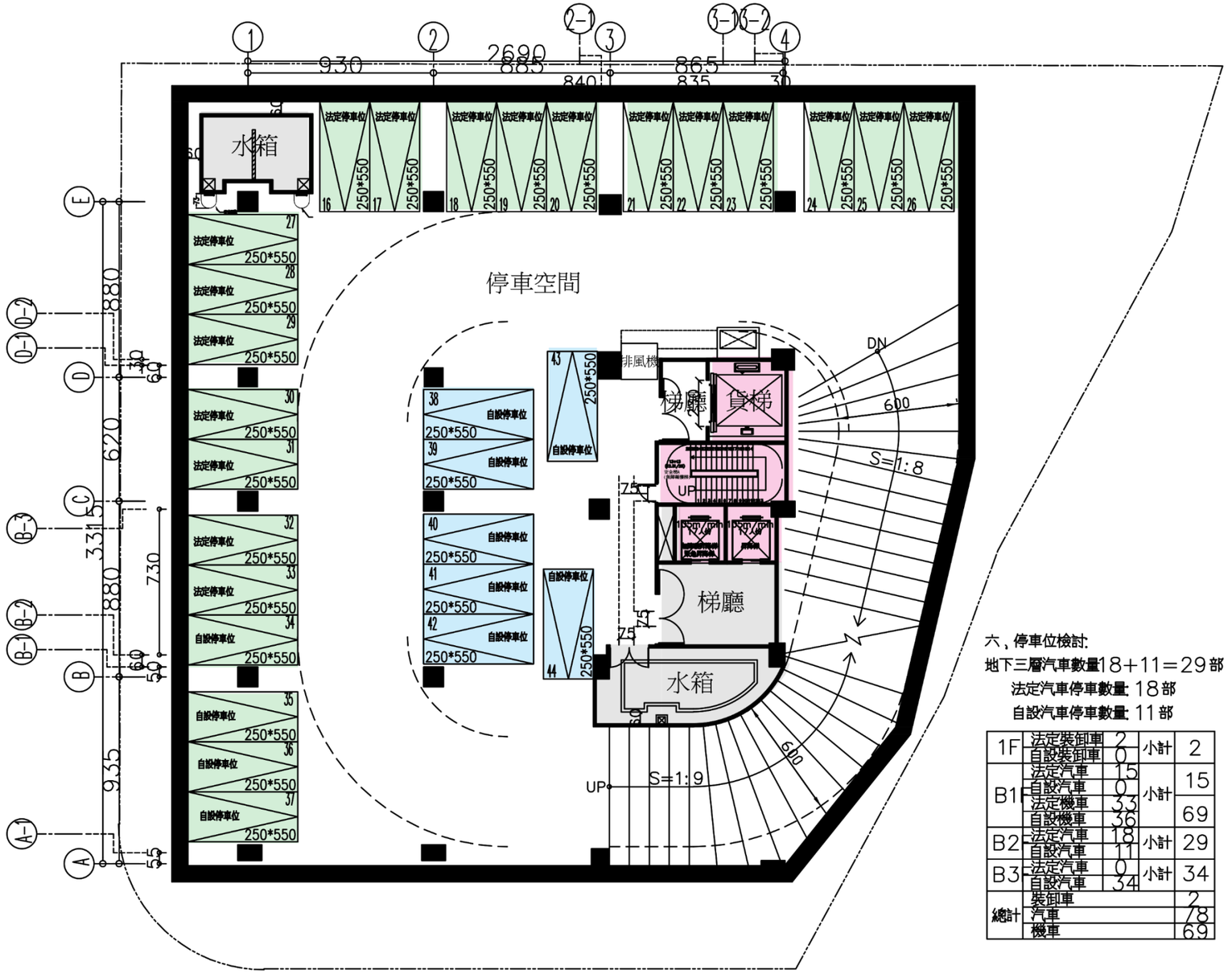
⑦=3.95*1.83+4.52*1/2+5.4*3.3/2+
5.4*0.82*2/3=21.35㎡

⑧=11.87*6.28=74.54㎡

SCALE：1/400

地下一層面積計算圖

圖11-4 地下1層面積計算圖



一、步行距離檢討：(依建築技術規則93，95條)

本樓層各空間均為非居室。

二、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79、79-1，88條)

1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。

2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。

3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

三、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)

本樓層無設置走廊。

四、機房空間維修通道：

留設維修通道寬度≥75cm(依圖面標示)。

五、停車空間通風檢討：(依建築技術規則設備篇102條)

本案停車空間設置機械通風設備，通風量≥ 25 m^3/hr。

六、停車位檢討:

地下三層汽車數量18+11=29部

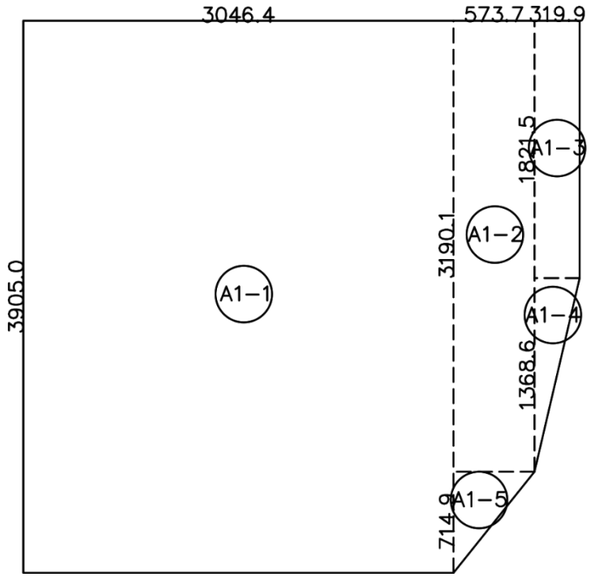
法定汽車停車數量: 18部

自設汽車停車數量: 11部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
B1	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
	法定機車	33		69
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車			2
	汽車			78
	機車			69

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　法定汽車位(18輛)　自設汽車位(11輛)　機房　垂直動線	1/200	N

圖11-5 地下2層平面圖



A1-1=30.464*39.05=1189.62㎡

A1-2=5.737*31.901=183.02㎡

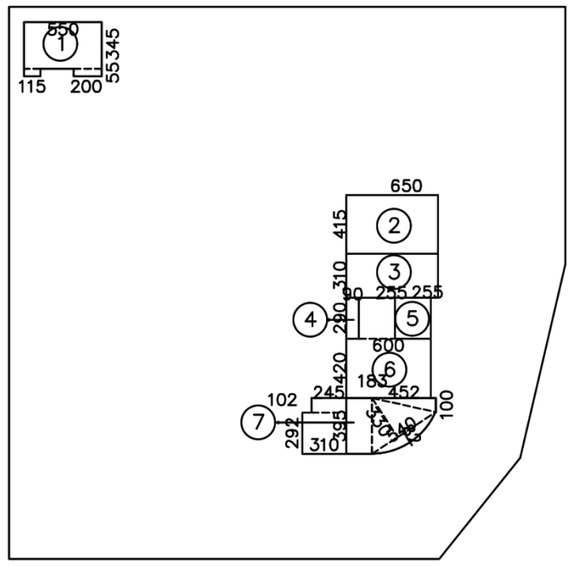
A1-3=5.737*7.149/2=20.51㎡

A1-4=3.199*18.215=58.27㎡

A1-5=3.199*13.686/2=21.89㎡

九、地下二層面積計算:

1.樓地板面積計算: A1-1+A1-2+A1-3+A1-4+A1-5=1473.31㎡



①=5.5*3.45+(1.15+2)*0.55=19.88㎡

②=4.15*6.5=26.975㎡

③=3.1*6.5=20.15㎡

④=2.9*0.9=2.61㎡

⑤=2.9*2.55=7.395㎡

⑥=2.9*2.55+4.2*6=32.595㎡

⑦=3.95*1.83+4.52*1/2+5.4*3.3/2+5.4*0.82*2/3
+2.45*1.02+3.1*2.92=32.91㎡

九、各空間面積檢討:

機電及管道間面積: ①+④+⑥+⑦=88㎡

安全梯面積: ③=20.15㎡

梯廳及電梯面積: ②+⑤= 26.975+7.395=34.37㎡

機電設備面積檢討: 機電及管道間面積+ 安全梯面積

=88+20.15=108.15㎡

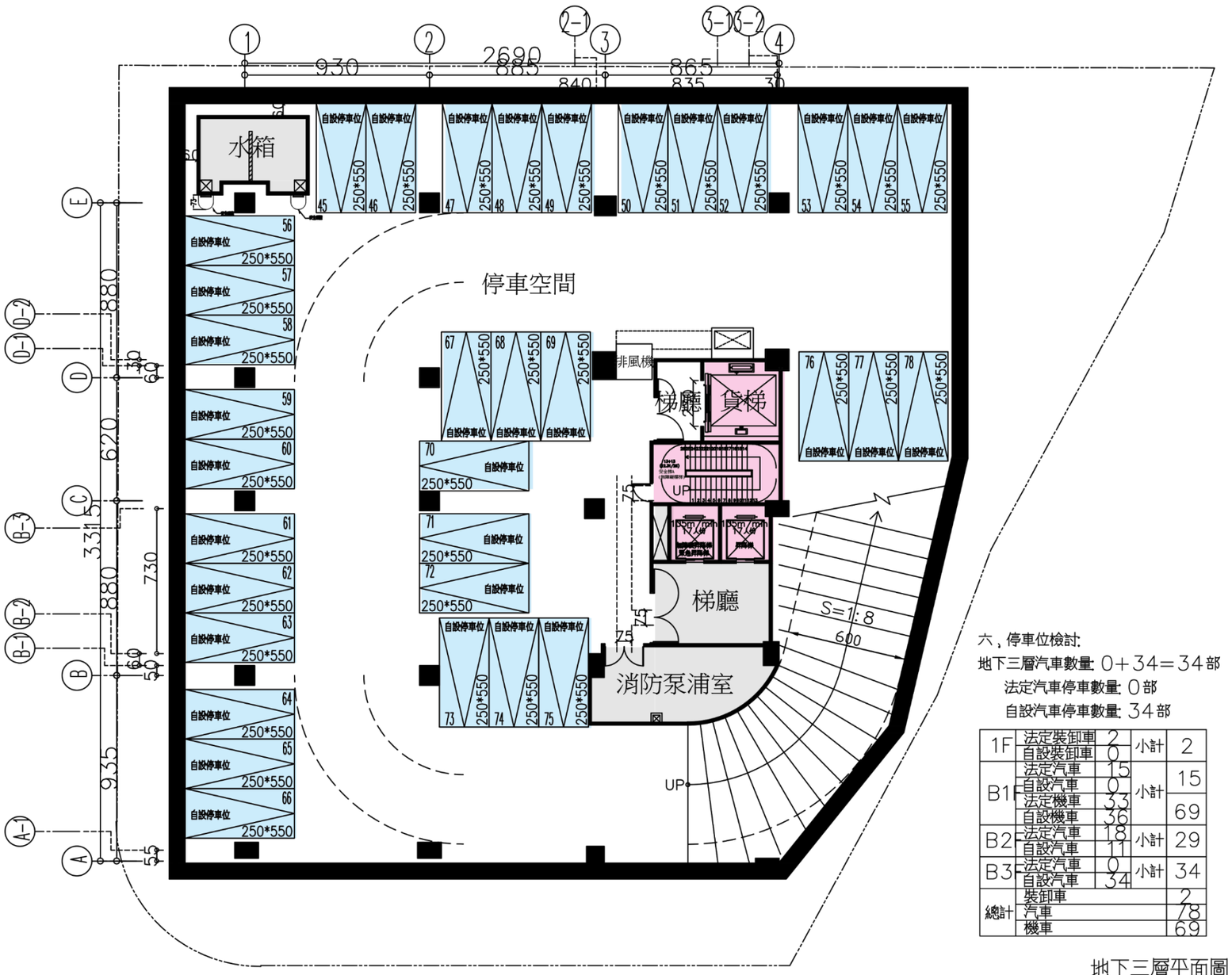
停車空間面積檢討: 樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積

=1473.31−108.15−34.37=1330.79㎡

SCALE：1/400

地下二層面積計算圖

圖11-6 地下2層面積計算圖



一，步行距離檢討：(依建築技術規則93，95條)

本樓層各空間均為非居室。

二，防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79，79-1，88條)

1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。

2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。

3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

三，走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)

本樓層無設置走廊。

四，機房空間維修通道：

留設維修通道寬度≥75cm(依圖面標示)。

五，停車空間通風檢討：(依建築技術規則設備篇102條)

本案停車空間設置機械通風設備，通風量≥ 25 m^3/hr。

六，停車位檢討:

地下三層汽車數量: 0+34=34部

法定汽車停車數量: 0部

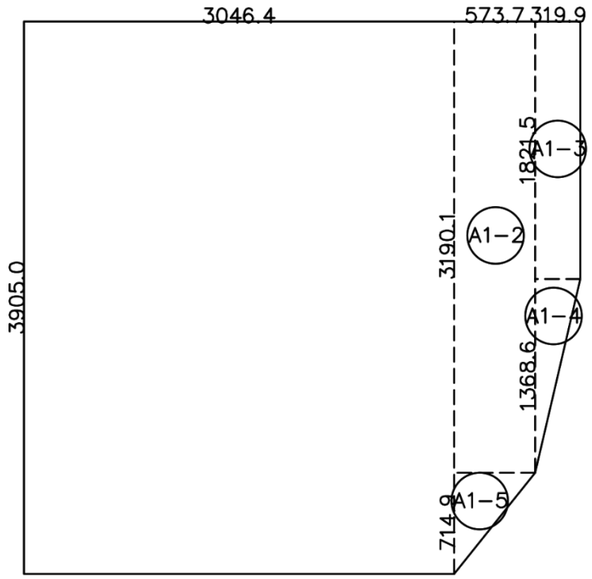
自設汽車停車數量: 34部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
B1F	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
	法定機車	33		69
	自設機車	36		
B2F	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3F	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車			2
	汽車			78
	機車			69

地下三層平面圖
A3:1/200

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　自設汽車位(28輛)　臨停汽車位(6輛)　機房　垂直動線	1/200	N

圖11-7 地下3層平面圖



A1-1=30.464*39.05=1189.62㎡

A1-2=5.737*31.901=183.02㎡

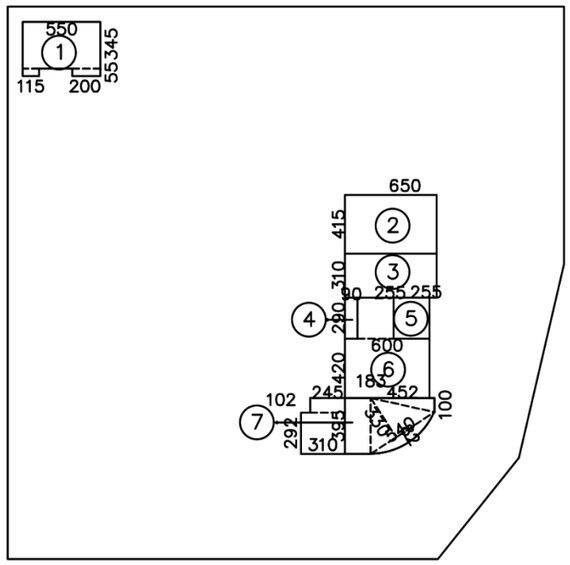
A1-3=5.737*7.149/2=20.51㎡

A1-4=3.199*18.215=58.27㎡

A1-5=3.199*13.686/2=21.89㎡

九、地下三層面積計算:

1.樓地板面積計算: A1-1+A1-2+A1-3+A1-4+A1-5=1473.31㎡



①=5.5*3.45+(1.15+2)*0.55=19.88㎡

②=4.15*6.5=26.975㎡

③=3.1*6.5=20.15㎡

④=2.9*0.9=2.61㎡

⑤=2.9*2.55=7.395㎡

⑥=2.9*2.55+4.2*6=32.595㎡

⑦=3.95*1.83+4.52*1/2+5.4*3.3/2+5.4*0.82*2/3
+2.45*1.02+3.1*2.92=32.91㎡

九、各空間面積檢討:

機電及管道間面積: ①+④+⑥+⑦=88㎡

安全梯面積: ③=20.15㎡

梯廳及電梯面積: ②+⑤= 26.975+7.395=34.37㎡

機電設備面積檢討: 機電及管道間面積+ 安全梯面積

=88+20.15=108.15㎡

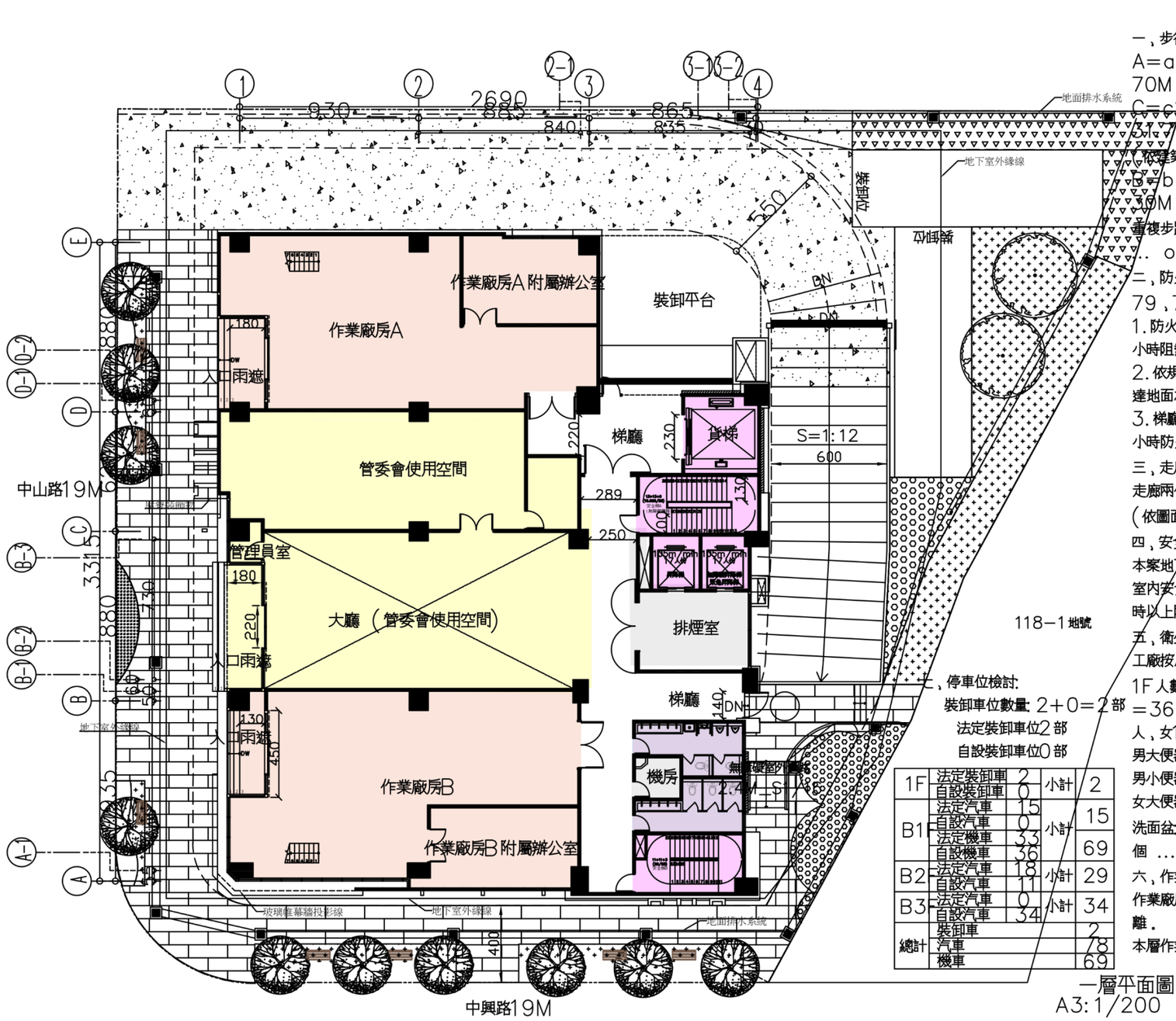
停車空間面積檢討: 樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積

=1473.31−108.15−34.37=1330.79㎡

地下三層面積計算圖

SCALE：1/400

圖11-8 地下3層面積計算圖



一層平面圖
A3:1/200

中興路（19M）

一、步行距離檢討：(依建築技術規則93，94，95條)
A=a1+a2=17.96+6.14=24.1M < 70M ... ok
C=c1+c2+a1=1.64+12.11+17.96=31.71M < 70M ... ok
(依建築技術規則107條 第二款)
B=b1+a1=8.05+17.96=26.01M < 70M ... ok
重複步距 a1=17.96M < 70M/2=35M ... ok

二、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79，79-1，88條)
1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。
2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。
3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

三、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)
走廊兩側有居室者>1.6M以上，其他走廊>1.2M以上(依圖面標示)...ok

四、安全梯檢討：(依建築技術規則96，97條)
本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯...ok
室內安全梯出入口寬度 1.2M > 0.9M，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。

五、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
1F人數= 居室面積*0.1=(A1)*0.1
=368.16㎡*0.1=36.82...應設37人，男19人，女18人
男大便器: 19人 取2個< 本案設置 2個 ...ok
男小便器: 19人 取2個< 本案設置 2個 ...ok
女大便器: 18人 取1個< 本案設置 3個 ...ok
洗面盆: 37人/10=3.7 取4個 < 本案設置 10個 ...ok

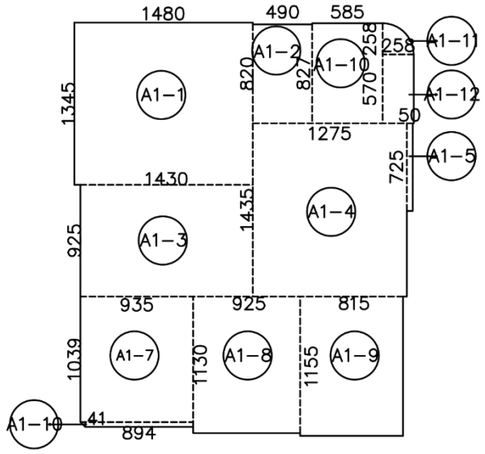
六、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
作業廠房面積150M 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
本層作業廠房面積368.16㎡ > 150㎡，符合規定。

二、停車位檢討:
裝卸車位數量: 2+0=2部
法定裝卸車位2部
自設裝卸車位0部

1F	法定裝卸車	2	小計	2
	自設裝卸車	0		
B1F	法定汽車	15	小計	15
	自設汽車	0		
	法定機車	33		69
	自設機車	36		
B2	法定汽車	18	小計	29
	自設汽車	11		
B3	法定汽車	0	小計	34
	自設汽車	34		
總計	裝卸車			2
	汽車			78
	機車			69

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍 作業廠房 垂直動線 公共空間 機房 管委會空間	1/200	

圖11-9 1層平面圖



A1-1 =14.8*13.45=199.06㎡

A1-2 =4.9*8.2=40.18㎡

A1-3 =14.3*9.25=132.275㎡

A1-4 =12.75*14.35=182.963㎡

A1-5 =0.5*7.25=3.625㎡

A1-6 =9.35*10.39=97.147㎡

A1-7 =9.25*11.3=104.525㎡

A1-8 =8.15*11.55=94.133㎡

A1-9 =(8.94+9.35)*0.41/2=3.749㎡

A1-10 =2.58*2.58*3.14/4=5.225㎡

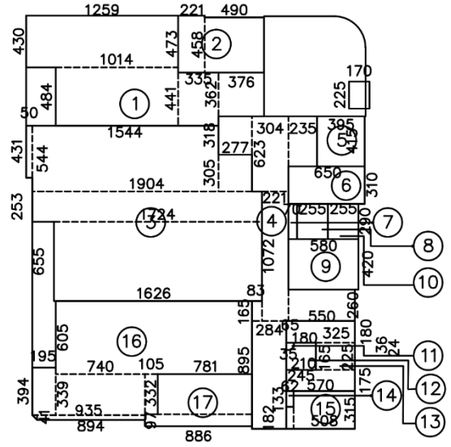
A1-11 =5.7*2.58=14.706㎡

九、一層面積計算:

1.樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 + A1-3 + A1-4 + A1-5 +

A1-6 + A1-7 + A1-8 + A1-9 =926.05㎡

SCALE：1/400



①=4.3*12.59+4.84*10.14+3.35*4.41+3.76*3.62
+2.21*4.73+4.9*4.58=164.48㎡

②=2.21*4.73+4.9*4.58=32.9㎡

③=0.5*4.31+15.44*5.44+2.77*3.05+19.04*2.53
+17.24*6.55=255.5㎡

④=2.77*3.18+3.04*6.23+2.35*4.15+2.21*10.72
+1.65*0.83+2.84*8.95=102.32㎡

⑤=3.95*4.15=16.39㎡

⑥=6.5*3.1=19.53㎡

⑦=0.7*2.9=2.03㎡

⑧=2.55*2.9=7.395㎡

⑨=6*4.2=24.36㎡

⑩=2.55*2.9=7.395㎡

⑪=(0.35+0.65)*0.24/2+0.65*0.36=0.35㎡

⑫=0.65*0.36+(0.35+0.65)*0.24/2=5.16㎡

⑬=5.5*1.8+3.265*2.25+5.7*1.75=27.55㎡

⑭=0.62*1.33=0.83㎡

⑮=0.62*1.82+5.08*3.15=17.13㎡

⑯=1.95*3.94+16.26*6.05+7.4*3.39+1.05*3.32
+(8.94+9.35)*0.41/2+7.81*3.32+0.97*8.86=172.95㎡

⑰=7.81*3.32+0.97*8.86=34.59㎡

十、各空間面積檢討:

作業廠房面積 ①+⑯=164.48+172.95=337.43㎡

管委會空間面積 ③=255.5㎡

梯廳面積 ④=102.32㎡

昇降梯及貨梯面積 ⑤+⑩=16.39+7.395=23.79㎡

安全梯面積 ⑥+⑮=19.53+17.13=36.66㎡

一層面積計算圖

十一、建築物高度檢討:(依建築技術規則第164條)

建築物長度=34M;建築物高度=47.9M

中山路道路長度: 45.29M;中山路道路寬度: 19M

As1=L*Sw/2=4*16.12/2=32.24㎡且

As2=L*Sw/2=9.72*13.3/2=64.64㎡

As3=L*Sw/2=19.78*13.3/2=131.54㎡

As1+As2+As3=32.24+64.64+131.54
=228.42㎡<430.26㎡

H1=53.7<3.6(19+4.01)=82.84M

H2=47.9<3.6(19+5.27)=87.37M

H3=47.9<3.6(19+5.27)=87.37M

中山路

As=L*Sw/2=45.29*19/2=430.26㎡;

且H<3.6(Sw+D)

基地鄰接兩條以上道路之規定(依建築技術規則第16條):

基地鄰接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分,以最寬道路視為面前道路

中興路As=L*Sw/2=3.77*19/2=35.82㎡;且H<3.6(Sw+D)

As4=L*Sw/2=1.52*15.67/2=11.91㎡

As5=L*Sw/2=1.7*13.88/2=11.8㎡

As4+As5=11.91+11.8=23.71㎡<35.82㎡

H4=53.7<3.6(19+4)=82.8M

H5=49.1<3.6(19+4.51)=84.64M

十二、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

一層面積>200㎡屬於第三類

樓梯淨寬度130cm ≥120cm...OK

級高15.38cm及18.18cm ≤20cm,級深26cm及25cm ≥24cm

十三、退縮檢討(依建築技術規則第276條)

出入口自建築線退縮距離

5.81M>(√47.9)/2=3.46M...OK

管道間面積 ⑦+⑪+⑭=0.35+2.03+0.83=3.21㎡

排煙室及緊急昇降梯面積 ⑧+⑨=31.76㎡

機房面積 ⑫=5.16㎡

廁所面積 ⑬=27.55㎡

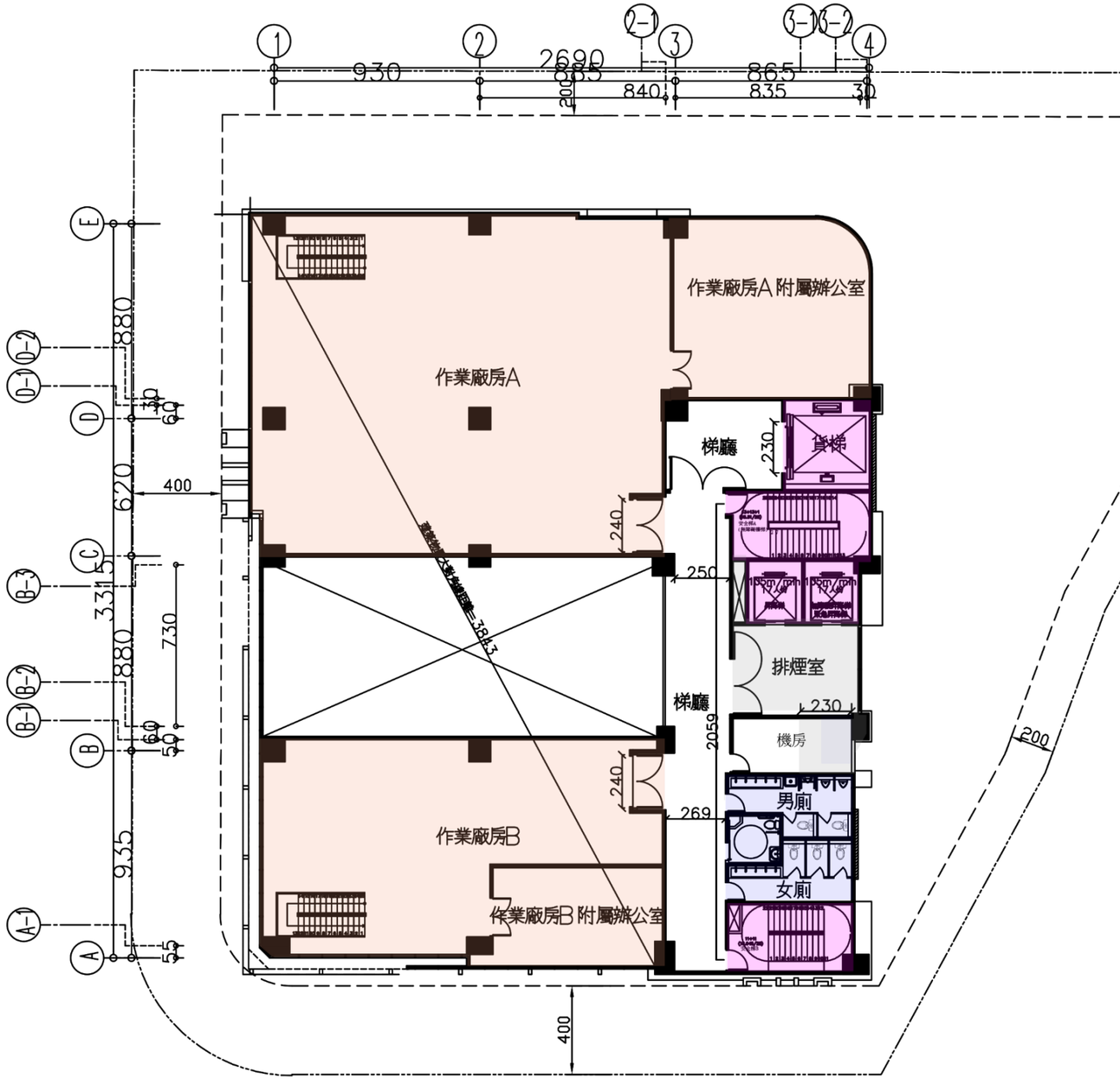
機電設備面積檢討: 管委會空間面積+管道間面積+安全梯面積+排煙室及緊急昇降梯面積+機房面積

=255.5+3.21+36.66+27.57+5.16=332.3㎡

容積樓地板面積: 當層樓地板面積-機電設備面積-梯廳面積

=926.05-332.3-102.32=491.43㎡

圖11-10 1層面積計算圖



二、步行距離檢討：(依建築技術規則93，94，95條)

A=a1+a2=23.88+16.22=40.1M < 70M ... ok

B=a1+b1=1.64+12.11+17.96= 31.71M < 70M ... ok

C=24.75< 70M ... ok

D=a1'+a2=19.9+16.22=36.12M < 70M ... ok

E=a1'+b1=19.9+12.11=32.01M < 70M ... ok

F=a2'=22.77M < 70M ... ok

重複步距 a2=16.33M及d1=5.18M 皆< 70M/2=35M ... ok

三、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79，79-1，88條)

1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。
2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。
3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

四、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)

走廊兩側有居室者>1.6M以上，其他走廊>1.2M以上(依圖面標示)...ok

五、安全梯檢討：(依建築技術規則96，97條)

本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯...ok

室內安全梯出入口寬度 1.2M > 0.9M，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。

六、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)

工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。

1F人數= 居室面積*0.1=(A1)*0.1

=542.74㎡*0.1= 54.27...應設55人，男28人，女27人

男大便器: 28人 取2個< 本案設置 2個 ...ok

男小便器: 28人 取2個< 本案設置 2個 ...ok

女大便器: 27人 取3個< 本案設置 3個 ...ok

洗面盆: 28人/10=2.8 取3個 < 本案設置 10個 ...ok

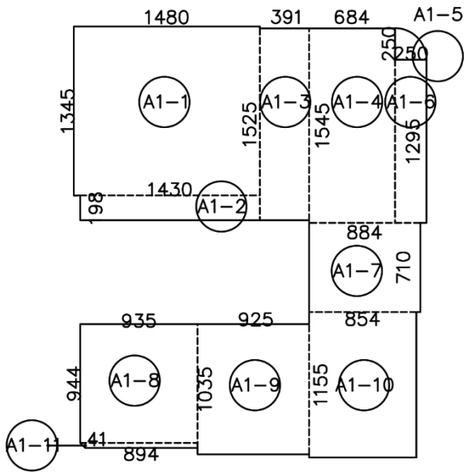
七、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)

作業廠房面積150M 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。

本層作業廠房面積542.74㎡ > 150㎡，符合規定。

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　作業廠房　垂直動線　公共空間　機房　管委會空間	1/200	N

圖11-11 2層平面圖



A1-1 =14.8*13.45=199.06㎡

A1-2 =14.3*1.98=28.314㎡

A1-3 =3.91*15.25=59.627㎡

A1-4 =6.84*15.45=105.678㎡

A1-5 =2.5*2.5*3.14/4=4.906㎡

A1-6 =2.5*12.95=32.375㎡

A1-7 =8.84*7.1=62.764㎡

A1-8 =9.35*9.44=88.264㎡

A1-9 =9.25*10.35=95.737㎡

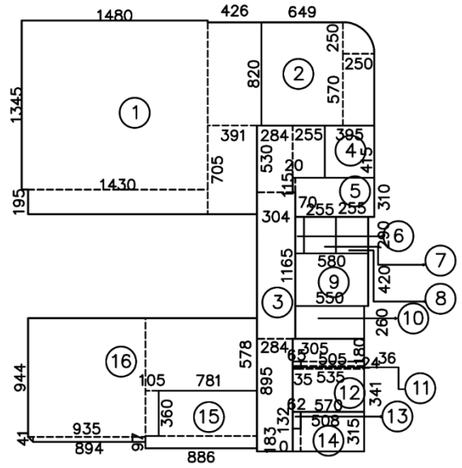
A1-10 =8.54*11.55=98.637㎡

A1-11 =(8.94+9.35)*0.41/2=3.749㎡

八，二層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 + A1-3 + A1-4 + A1-5 + A1-6
A1-7 + A1-8 + A1-9 + A1-10 + A1-11 =774.68㎡

SCALE：1/400



①=14.8*13.45+14.3*1.95+4.26*8.2+
3.91*7.05+6.49*8.2+(2.5*2.5*3.14)/4
+2.5*2.7=361.79㎡

②=6.49*8.2+(2.5*2.5*3.14)/4+2.5*2.7=72.358㎡

③=2.55*4.15+2.84*5.3+3.04*11.65+
2.84*8.95=86.57㎡

④=3.95*4.15=16.39㎡

⑤=0.2*1.15+6.3*3.1=19.76㎡

⑥=0.7*2.9=2.03㎡

⑦=2.55*2.9=7.395㎡

⑧=2.55*2.9=7.395㎡

⑨=5.8*4.2=24.36㎡

⑩=2.6*5.5=14.3㎡

⑪=(0.35+0.65)*0.24/2+0.65*0.36=0.35㎡

⑫=5.7*1.8+5.05*0.36+(5.05+5.35)*0.24/2
+5.7*3.41=32.71㎡

⑬=0.7*0.29=0.83㎡

⑭=0.62*1.83+5.08*3.15=17.13㎡

⑮=9.35*9.44+(8.94+9.35)*0.41/2+8.86*5.75+
1.05*3.6+7.81*3.6+8.86*0.97=183.68㎡

⑯=7.81*3.6+8.86*0.97=36.736㎡

二層面積計算圖

九，各空間面積檢討:

作業廠房面積: ① + ⑯ =361.79+183.68=545.47㎡

梯廳面積: ③=86.57㎡

昇降梯及貨梯面積: ④+⑧=16.39+7.395=23.79㎡

安全梯面積: ⑤+ ⑮=19.76+17.13=36.89㎡

管道間面積: ⑥ +⑪+⑬=2.03+0.35+0.83=3.21㎡

排煙室及緊急昇降梯面積: ⑦ +⑨=31.76㎡

機房面積: ⑩ =14.3㎡

廁所面積: ⑫=32.71㎡

機電設備面積檢討: 管道間面積+ 安全梯面積+ 排煙室及緊急昇降梯面積
+ 機房面積
=3.21+36.89+31.76+14.3
=86.16㎡

容積樓地板面積: 當層樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積
=774.68−86.16−86.57=601.95㎡

十，直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

一層面積>200㎡屬於第三類

樓梯淨寬度130cm ≥120cm...OK

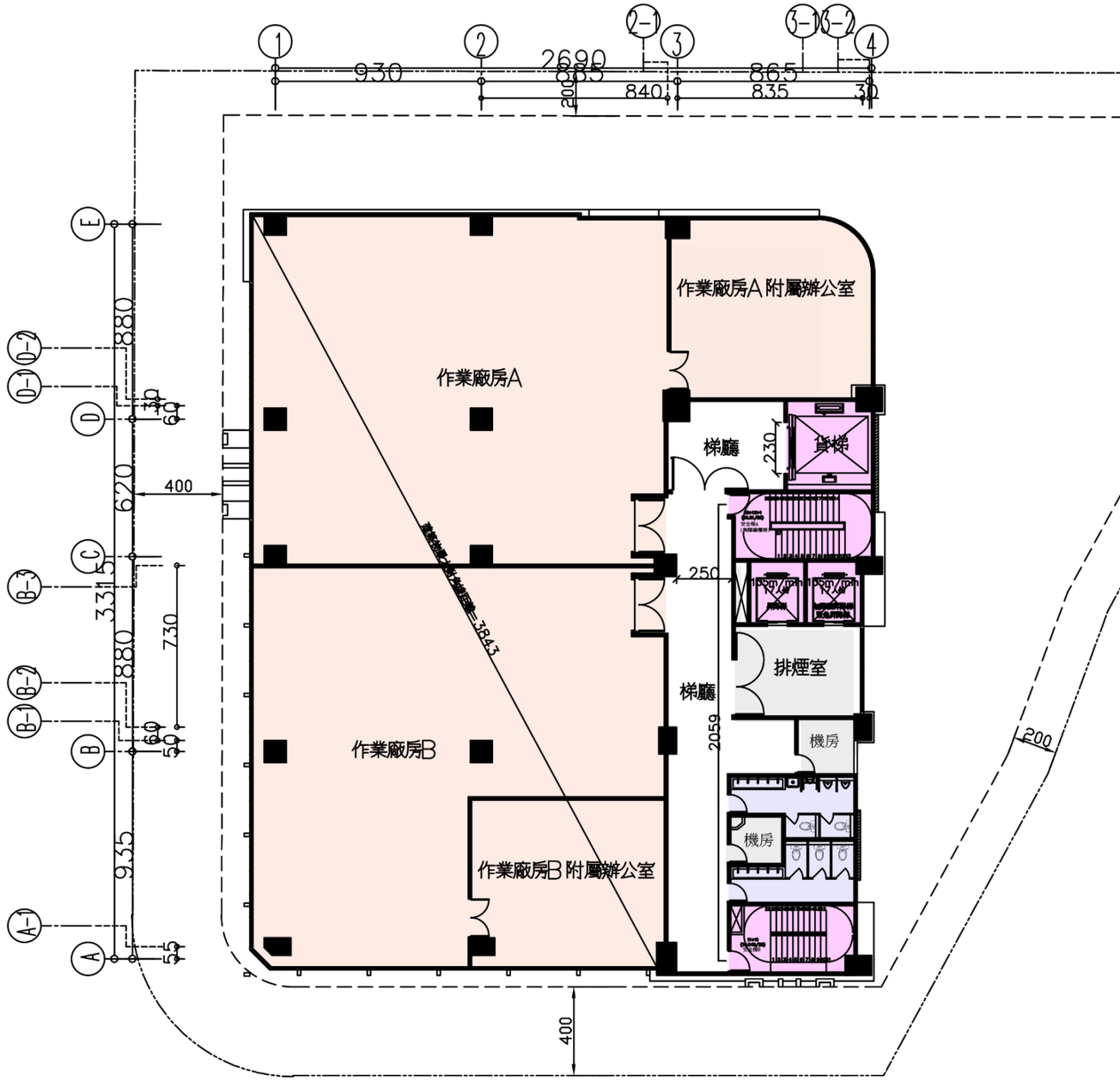
級高12.82cm 及15.15cm ≤20cm，級深26cm
及25cm ≥24cm

十一，樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條):

安全梯A 與安全梯B 之直線距離

20.59M>38.43M/2=19.22M

圖11-12 2層面積計算圖



二、步行距離檢討：(依建築技術規則93、94、95條)
A=a1+a2=23.88+16.22=40.1M ＜ 70M ... ok
B=a1+b1=1.64+12.11+17.96= 31.71M ＜ 70M ... ok
C=24.75＜ 70M ... ok
D=a1'+a2=19.9+16.22=36.12M ＜ 70M ... ok
E=a1'+b1=19.9+12.11=32.01M ＜ 70M ... ok
E=a2'=22.77M ＜ 70M ... ok
重複步距 a2=16.33M及d1=5.18M 皆＜ 70M/2=35M ... ok

三、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79、79-1、88條)
1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。
2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。
3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

四、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)
走廊兩側有居室者>1.6M以上，其他走廊>1.2M以上(依圖面標示)...ok

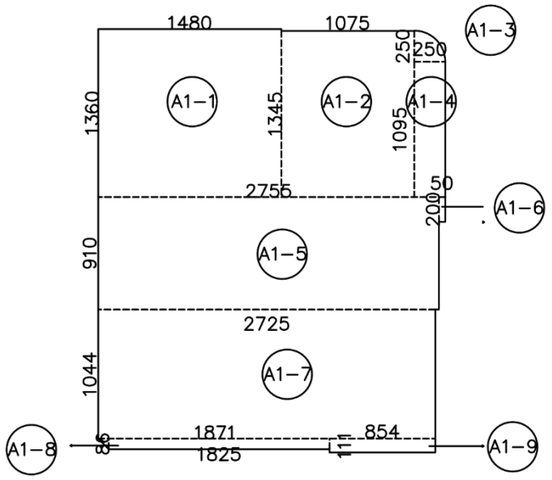
五、安全梯檢討：(依建築技術規則96、97條)
本案地下3層、地上11層，設置二座安全梯..ok
室內安全梯出入口寬度 1.2M ＞ 0.9M，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。

六、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
2F人數= 居室面積*0.1=(A1)*0.1
=710.33㎡*0.1=71.03...應設71人，男36人、女35人
男大便器: 36人 取2個＜ 本案設置 2個 ...ok
男小便器: 36人 取2個＜ 本案設置 2個 ...ok
女大便器: 35人 取3個＜ 本案設置 3個 ...ok
洗面盆: 71人/10=7.1 取8個 ＜ 本案設置 10個 ...ok

七、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
作業廠房面積150M 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
本層作業廠房面積710.33㎡ ＞ 150㎡，符合規定。

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍 作業廠房 垂直動線 公共空間 機房 管委會空間	1/200	N

圖11-13 3、5、6、8、9層平面圖



A1-1 =14.8*13.6=201.28㎡

A1-2 =10.75*13.45=144.587㎡

A1-3 =2.5*2.5*3.14/4=4.906㎡

A1-4 =2.5*10.95=27.375㎡

A1-5 =27.25*9.1=247.975㎡

A1-6 =0.5*2=1㎡

A1-7 =27.25*10.44=284.49㎡

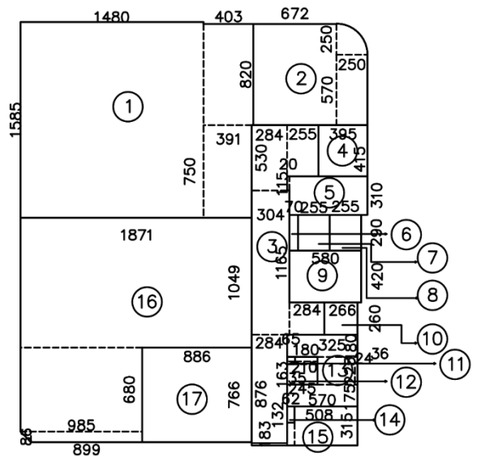
A1-8 =(18.25+18.71)*0.86/2=15.89㎡

A1-9 =8.54*1.11=9.479㎡

八、三層面積計算:

1.樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 + A1-3 + A1-4 + A1-5 + A1-6 + A1-7 + A1-8 + A1-9 =939.55㎡

SCALE：1/400



①=14.8*15.85+4.03*8.2+3.91*7.5+6.72*8.2+2.5*5.7+(2.5*2.5*3.14)/4=371.18㎡

②=6.72*8.2+2.5*5.7+(2.5*2.5*3.14)/4=74.236㎡

③=2.55*4.15+2.84*5.3+3.04*11.65+2.84*2.6+2.84*8.76=93.95㎡

④=3.95*4.15=16.39㎡

⑤=0.2*1.15+6.3*3.1=19.76㎡

⑥=0.7*2.9=2.03㎡

⑦=2.55*2.9=7.395㎡

⑧=2.55*2.9=7.395㎡

⑨=5.8*4.2=24.36㎡

⑩=2.66*2.6=6.91㎡

⑪=(0.35+0.65)*0.24/2+0.65*0.36=0.35㎡

⑫=1.8*0.36+(1.8+2.1)*0.24/2+2.45*1.63=5.16㎡

⑬=5.7*1.8+3.25*2.25+5.7*1.75=27.55㎡

⑭=0.62*1.32=0.83㎡

⑮=0.62*1.83+5.08*3.15=17.13㎡

⑯=18.71*10.49+9.85*6.8+(8.99+9.85)*0.86/2+8.86*7.66=339.15㎡

⑰=8.86*7.66=67.83㎡

九、各空間面積檢討:

作業廠房面積 ① + ⑯ =371.18+339.15=710.33㎡

梯廳面積 ③=93.95㎡

昇降梯及貨梯面積 ④+⑧=16.39+7.395=23.79㎡

安全梯面積 ⑤ + ⑮=19.76+17.13=36.89㎡

管道間面積 ⑥ +⑪+⑭=2.03+0.35+0.83=3.21㎡

排煙室及緊急昇降梯面積 ⑦ +⑨=31.76㎡

機房面積 ⑩ +⑫=12.07㎡

廁所面積 ⑬=27.55㎡

機電設備面積檢討: 管道間面積+ 安全梯面積+ 排煙室及緊急昇降梯面積 + 機房面積
=3.21+36.89+31.76+12.07=83.93㎡

容積樓地板面積: 當層樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積
=939.55−83.93−93.95=761.67㎡

十、直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

一層面積>200㎡屬於第三類

樓梯淨寬度130cm ≥120cm...OK

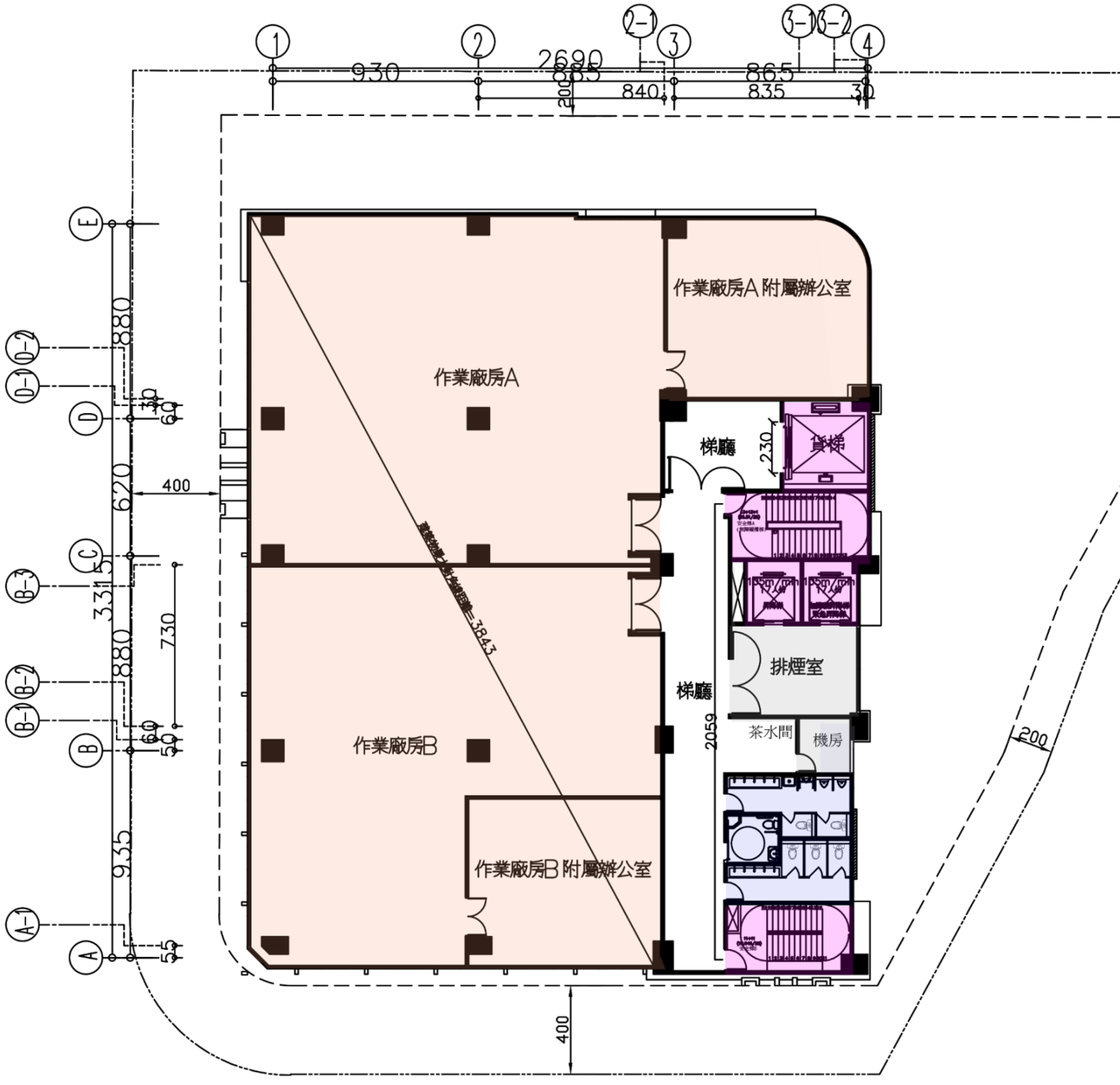
級高15.77cm 及18.64cm ≤20cm,級深26cm 及25cm ≥24cm

十一、樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條):

安全梯A 與安全梯B 之直線距離

20.59M>38.43M/2=19.22M

圖11-14 3、5、6、8、9層面積計算圖



二、步行距離檢討：(依建築技術規則93，94，95條)
A=a1+a2=23.88+16.22=40.1M ＜ 70M ... ok
B=a1+b1=1.64+12.11+17.96= 31.71M ＜ 70M ... ok
C=24.75＜ 70M ... ok
D=a1'+a2=19.9+16.22=36.12M ＜ 70M ... ok
E=a1'+b1=19.9+12.11=32.01M ＜ 70M ... ok
E=a2'=22.77M ＜ 70M ... ok
重複步距 a2=16.33M及d1=5.18M 皆＜ 70M/2=35M ... ok

三、防火區劃及內部裝修材料檢討：(依建築技術規則79，79-1，88條)
1. 防火區劃門窗及隔間需具備一小時防火時效及一小時阻熱性。
2. 依規定本工程內裝材料需具備耐燃三級以上，通達地面之走廊及樓梯部分需符合耐燃二級以上之性能。
3. 梯廳之出入口門及貫穿樓地板管道間門需具備一小時防火時效及遮煙性能。

四、走廊寬度檢討：(依建築技術規則92條)
走廊兩側有居室者>1.6M以上，其他走廊>1.2M以上(依圖面標示)...ok

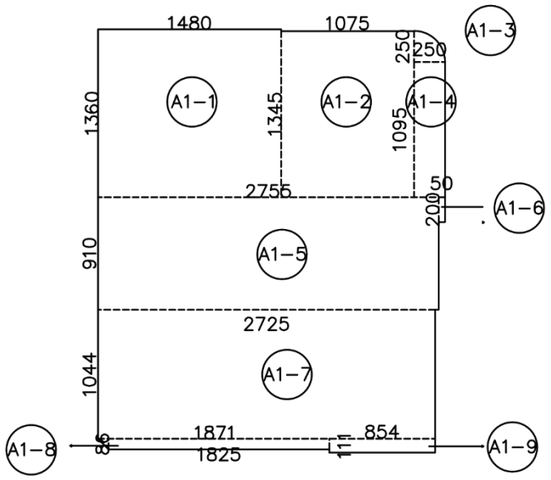
五、安全梯檢討：(依建築技術規則96，97條)
本案地下3層，地上11層，設置二座安全梯..ok
室內安全梯出入口寬度 1.2M ＞ 0.9M，設具一小時以上防火時效及0.5小時阻熱性之防火門。

六、衛生設備數量檢討：(依建築技術規則設備篇37條)
工廠按居室面積每平方公尺0.1人計算。
2F人數= 居室面積*0.1=(A1)*0.1
=710.33㎡*0.1=71.03...應設71人，男36人，女35人
男大便器: 36人 取2個＜ 本案設置 2個 ...ok
男小便器: 36人 取2個＜ 本案設置 2個 ...ok
女大便器: 35人 取3個＜ 本案設置 3個 ...ok
洗面盆: 71人/10=7.1 取8個 ＜ 本案設置 10個 ...ok

七、作業廠房樓地板面積檢討(依建築技術規則271條)
作業廠房面積150M 範圍內，不得有固定隔間區劃隔離。
本層作業廠房面積710.33㎡ ＞ 150㎡，符合規定。

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　作業廠房　垂直動線　公共空間　機房　管委會空間	1/200	N

圖11-15 4、7、10層平面圖



A1-1 =14.8*13.6=201.28㎡

A1-2 =10.75*13.45=144.587㎡

A1-3 =2.5*2.5*3.14/4=4.906㎡

A1-4 =2.5*10.95=27.375㎡

A1-5 =27.25*9.1=247.975㎡

A1-6 =0.5*2=1㎡

A1-7 =27.25*10.44=284.49㎡

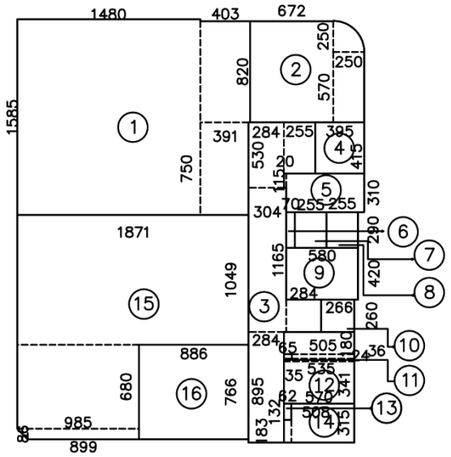
A1-8 =(18.25+18.71)*0.86/2=15.89㎡

A1-9 =8.54*1.11=9.479㎡

八，四七十層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 + A1-3 + A1-4 + A1-5 + A1-6 + A1-7 + A1-8 + A1-9 =939.55㎡

SCALE：1/400



①=14.8*15.85+4.03*8.2+3.91*7.5+6.72*8.2+
2.5*5.7+(2.5*2.5*3.14)/4=371.18㎡

②=6.72*8.2+2.5*5.7+(2.5*2.5*3.14)/4=74.236㎡

③=2.55*4.15+2.84*5.3+3.04*11.65+0.45*2.6+
2.6*1.25+2.84*8.95=90.99㎡

④=3.95*4.15=16.39㎡

⑤=0.2*1.15+6.3*3.1=19.76㎡

⑥=0.7*2.9=2.03㎡

⑦=2.55*2.9=7.395㎡

⑧=2.55*2.9=7.395㎡

⑨=5.8*4.2=24.36㎡

⑩=266*2.6=6.91㎡

⑪=(0.35+0.65)*0.24/2+0.65*0.36=0.35㎡

⑫=5.7*1.8+5.05*0.36+(5.05+5.35)*0.24/2
+5.7*3.41=32.71㎡

⑬=0.62*1.32=0.83㎡

⑭=0.62*1.83+5.08*3.15=17.13㎡

⑮=18.71*10.49+9.85*6.8+(8.99+9.85)*0.86/2+
8.86*7.66=339.15㎡

⑯=8.86*7.66=67.83㎡

九，各空間面積檢討:

作業廠房面積 ① + ⑯ =371.18+339.15=710.33㎡

梯廳面積 ③=93.95㎡

昇降梯及貨梯面積 ④+⑧=16.39+7.395=23.79㎡

安全梯面積 ⑤+⑮=19.76+17.13=36.89㎡

管道間面積 ⑥+⑪+⑭=2.03+0.35+0.83=3.21㎡

排煙室及緊急昇降梯面積 ⑦+⑨=31.76㎡

機房面積 ⑩=6.91㎡

廁所面積 ⑫=27.55㎡

機電設備面積檢討: 管道間面積+ 安全梯面積+ 排煙室及緊急昇降梯面積
+ 機房面積
=3.21+36.89+31.76+6.91=78.77㎡

容積樓地板面積 當層樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積
=939.55−78.77−93.95=766.83㎡

十，直通樓梯檢討(依建築技術規則第33條):

一層面積>200㎡屬於第三類

樓梯淨寬度130cm ≥120cm...OK

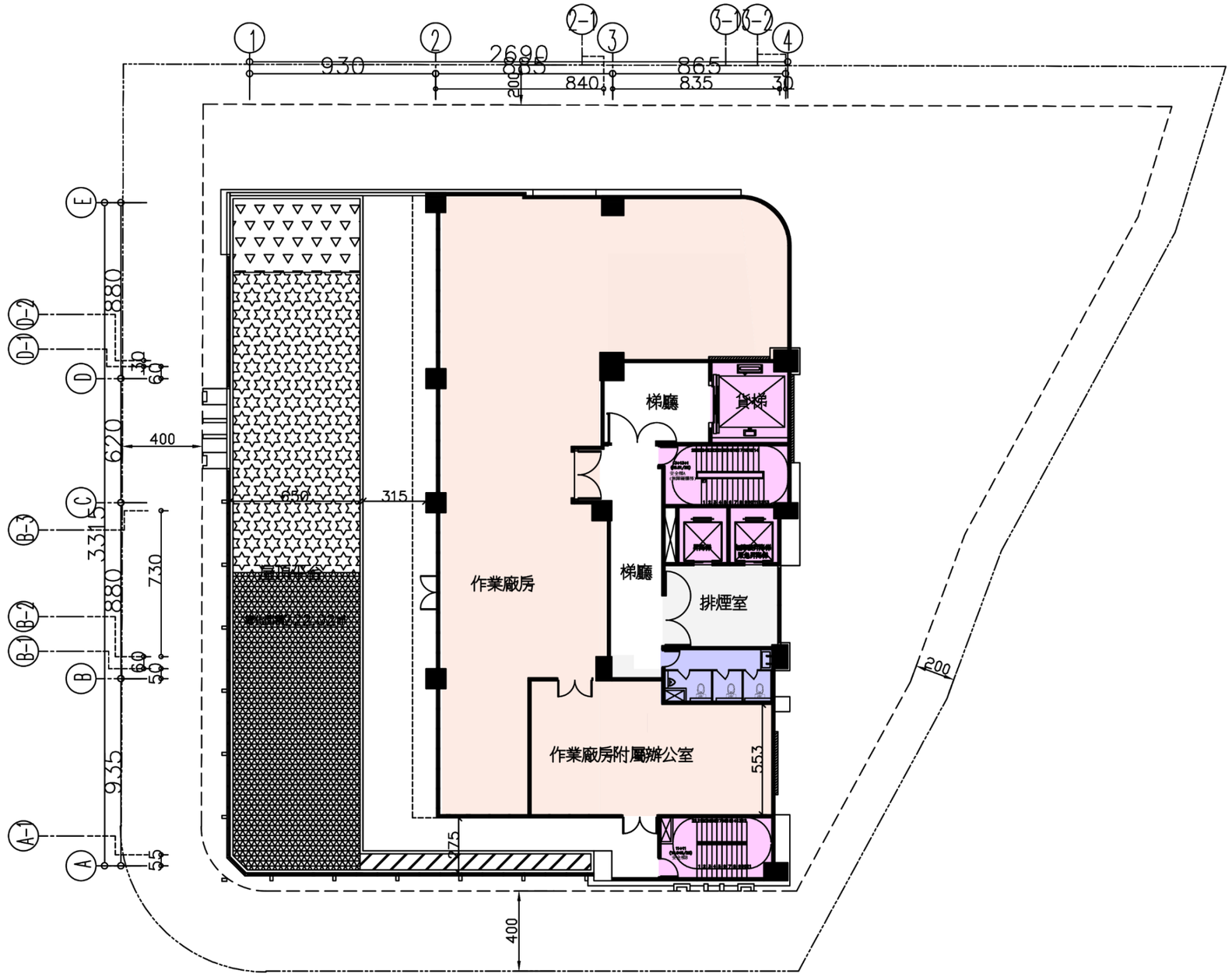
級高15.77cm及18.64cm ≤20cm，級深
26cm及25cm ≥24cm

十一，樓梯距離檢討(依建築技術規則第275條):

安全梯A與安全梯B之直線距離

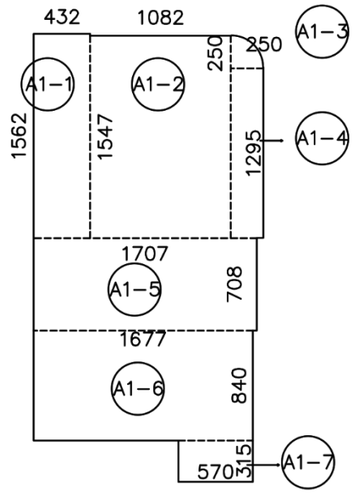
20.59M>38.43M/2=19.22M

圖11-16 4、7、10層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　作業廠房　垂直動線　公共空間　機房　管委會空間	1/200	

圖11-17 11層平面圖



A1-1 =4.32*15.62=67.478㎡

A1-2 =10.82*15.47=167.385㎡

A1-3 =2.5*2.5*3.14/4=4.906㎡

A1-4 =2.5*12.95=32.375㎡

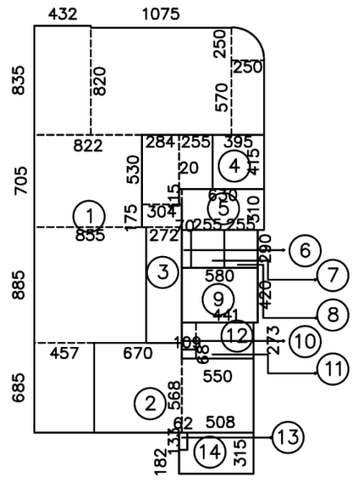
A1-5 =17.07*7.08=120.855㎡

A1-6 =16.77*8.4=140.868㎡

A1-7 =5.7*3.15=17.96㎡

八，十一層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 + A1-3 + A1-4 + A1-5 + A1-6 + A1-7 =550.83㎡



①=4.32*8.35+10.75*8.2+2.5*5.7+
(2.5*2.5*3.14)/4+8.22*7.05+8.55*8.85+
4.57*6.85+6.7*6.85+5.5*5.68=442.7㎡

②=6.7*6.85+5.5*5.68=77.1㎡

③=2.55*4.15+2.84*5.3+3.04*1.75+2.72*8.85=55.08㎡

④=3.95*4.15=16.39㎡

⑤=0.2*1.15+6.3*3.1=19.76㎡

⑥=0.7*2.9=2.03㎡

⑦=2.55*2.9=7.395㎡

⑧=2.55*2.9=7.395㎡

⑨=5.8*4.2=24.36㎡

⑩=1.08*1.22+3.31*0.57=3.21㎡

⑪=1.09*0.68=0.74㎡

⑫=1.09*2.04+2.71*2.6=9.3㎡

⑬=0.62*1.32=0.83㎡

⑭=5.08*3.15+0.62*1.82=17.13㎡

九，各空間面積檢討:

作業廠房面積: ①=442.7㎡

梯廳面積: ③=55.08㎡

昇降梯及貨梯面積: ④+⑧=16.39+7.395=23.79㎡

安全梯面積: ⑤+⑭=19.76+17.13=36.89㎡

管道間面積: ⑥+⑪+⑬=2.03+0.74+0.83=3.6㎡

排煙室及緊急昇降梯面積: ⑦+⑨=31.76㎡

廁所面積: ⑫=14.27㎡

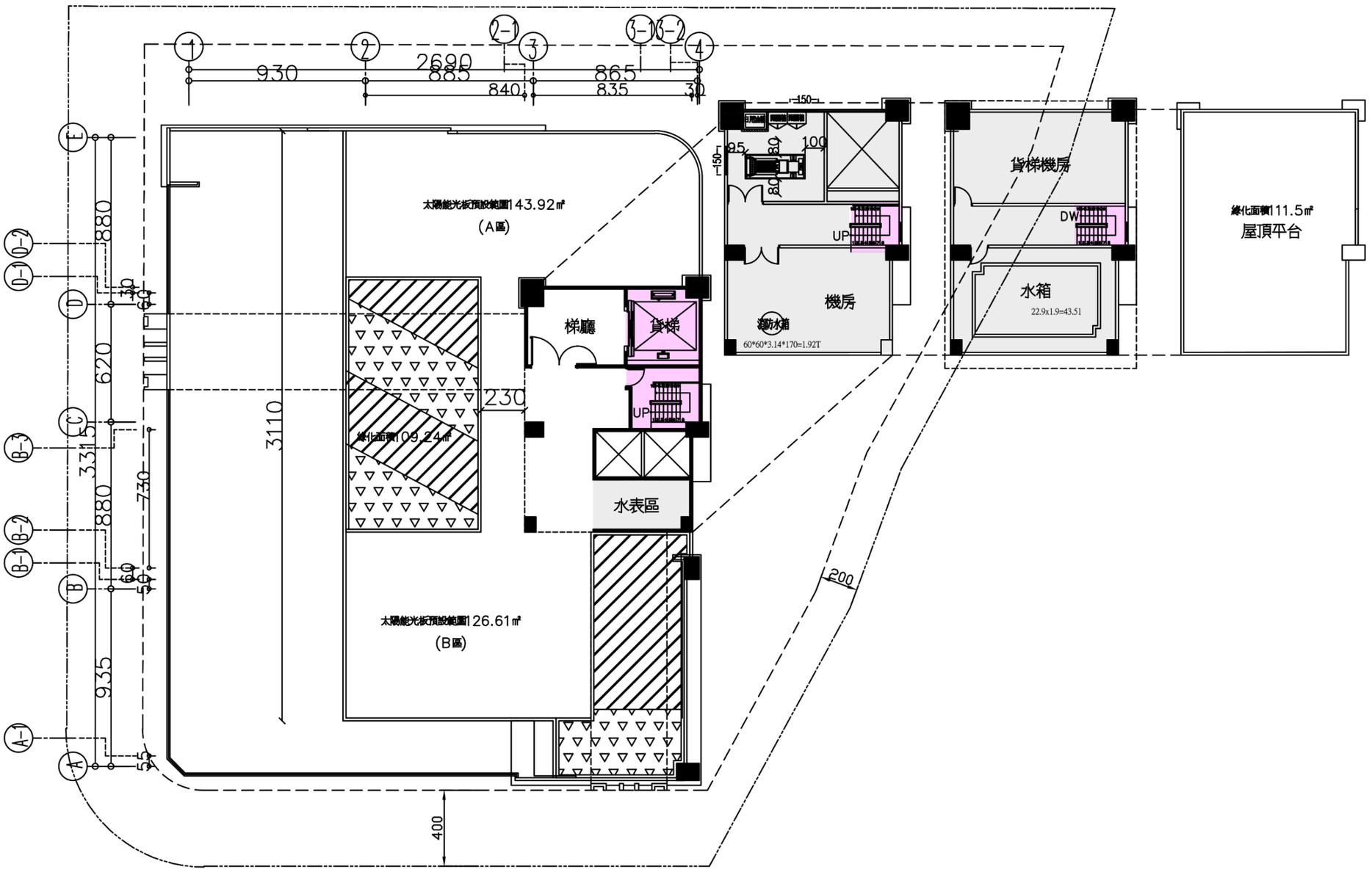
機電設備面積檢討: 管道間面積+ 安全梯面積+ 排煙室及緊急昇降梯面積
=3.6+36.89+31.76=72.25㎡

容積樓地板面積: 當層樓地板面積— 機電設備面積— 梯廳面積
=550.83−72.25−55.08=423.5㎡

SCALE：1/400

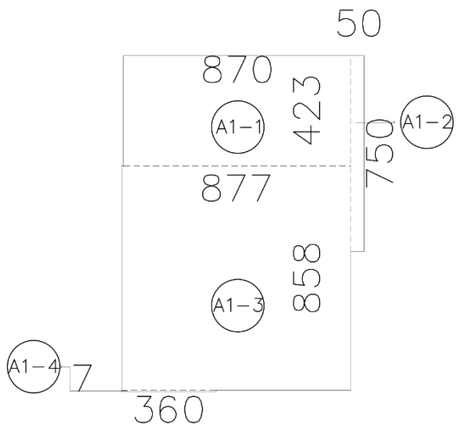
十一層面積計算圖

圖11-18 11層面積計算圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　作業廠房　垂直動線　公共空間　機房　管委會空間	1/200	N

圖11-19 屋頂層及屋突1至3層平面圖



A1-1 =8.7*4.23=36.8㎡

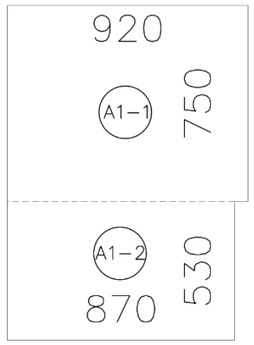
A1-2 =0.5*7.5=3.75㎡

A1-3 =8.77*8.58=75.246㎡

A1-4 =0.07*0.252=0.252㎡

八、屋突一層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 + A1-3 + A1-4 =116.05㎡

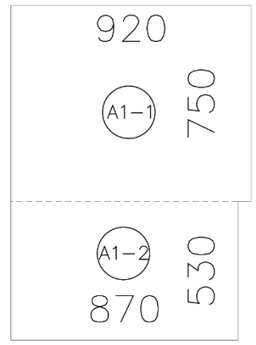


A1-1 =9.2*7.5=69㎡

A1-2 =8.7*5.3=46.11㎡

八、屋突二層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 =115.11㎡



A1-1 =9.2*7.5=69㎡

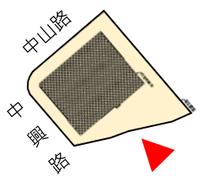
A1-2 =8.7*5.3=46.11㎡

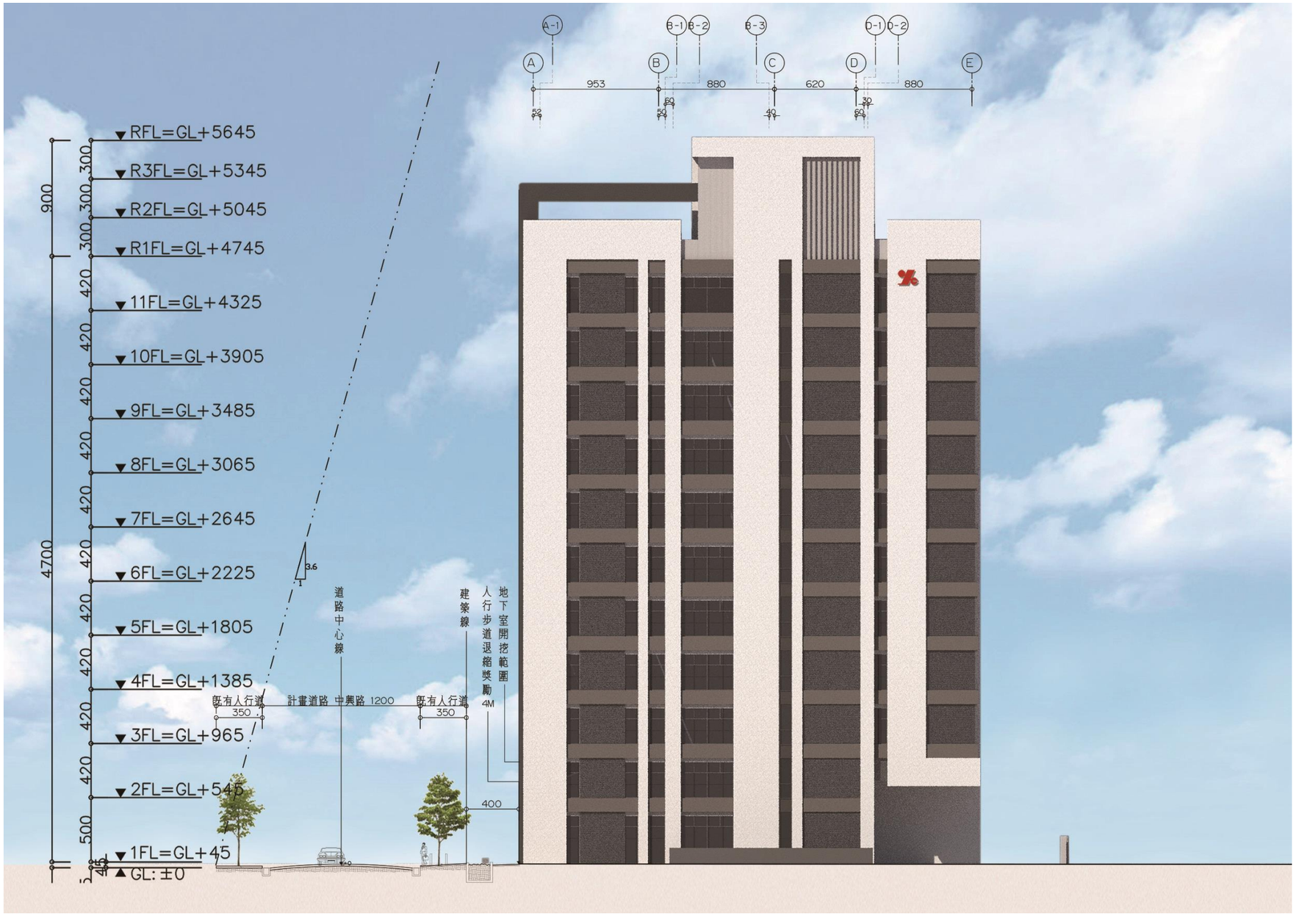
八、屋突三層面積計算:

1. 樓地板面積計算: A1-1 + A1-2 =115.11㎡

SCALE：1/200

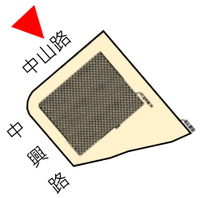
圖11-20 屋凸1至3層面積計算圖

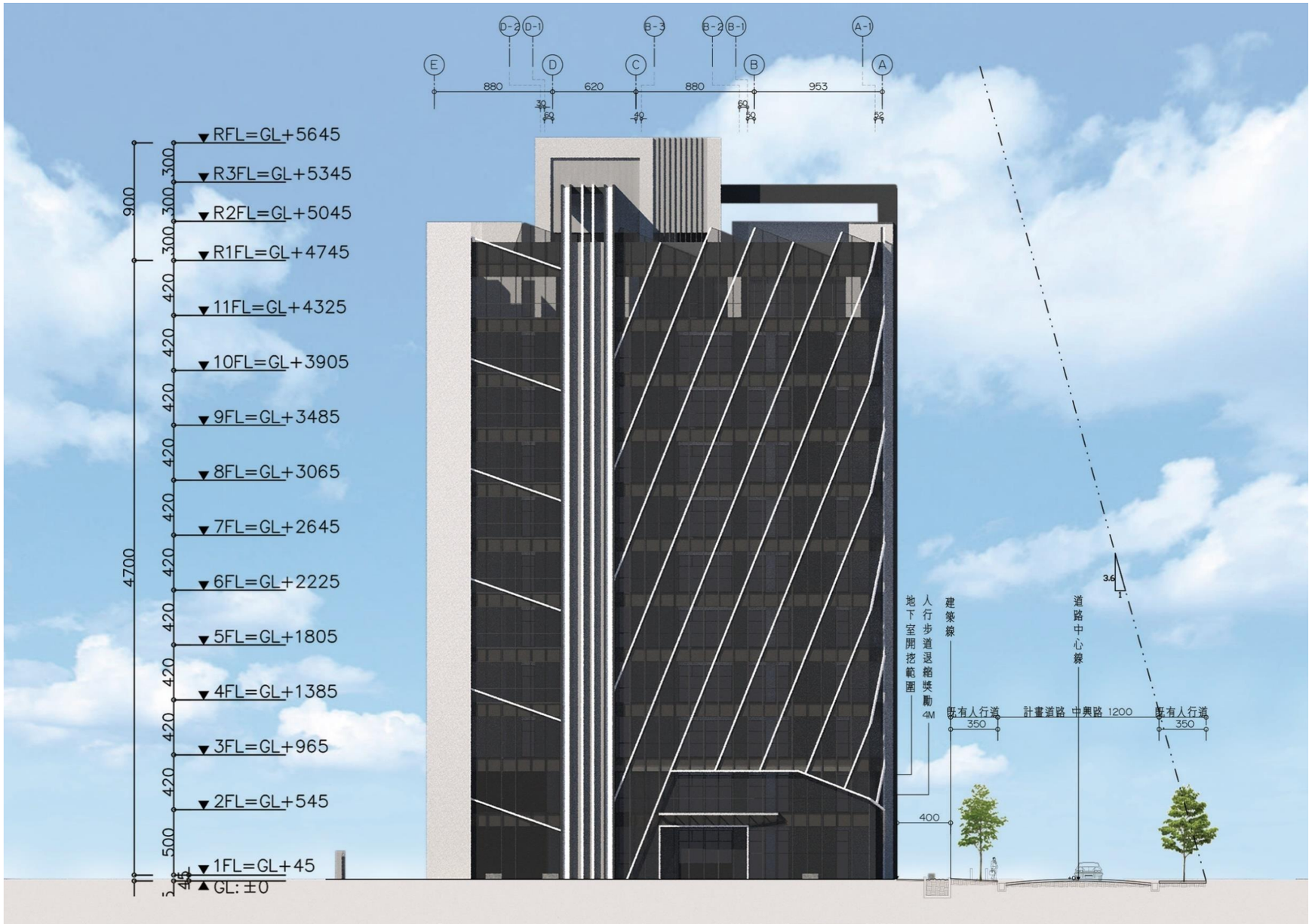




圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N

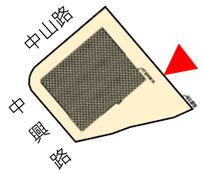
圖11-21 南向立面圖

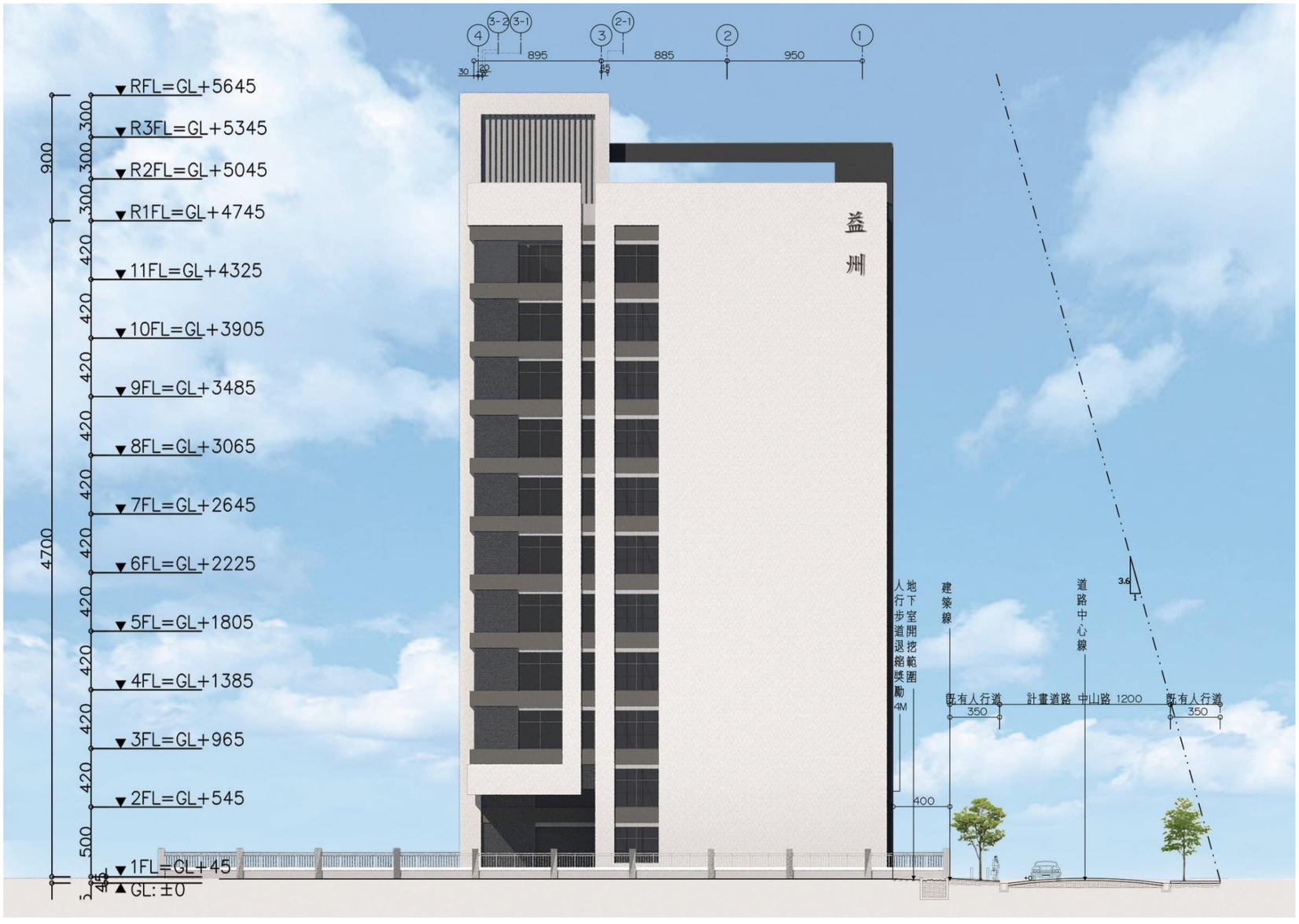




圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N

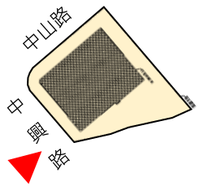
圖11-22 北向立面圖

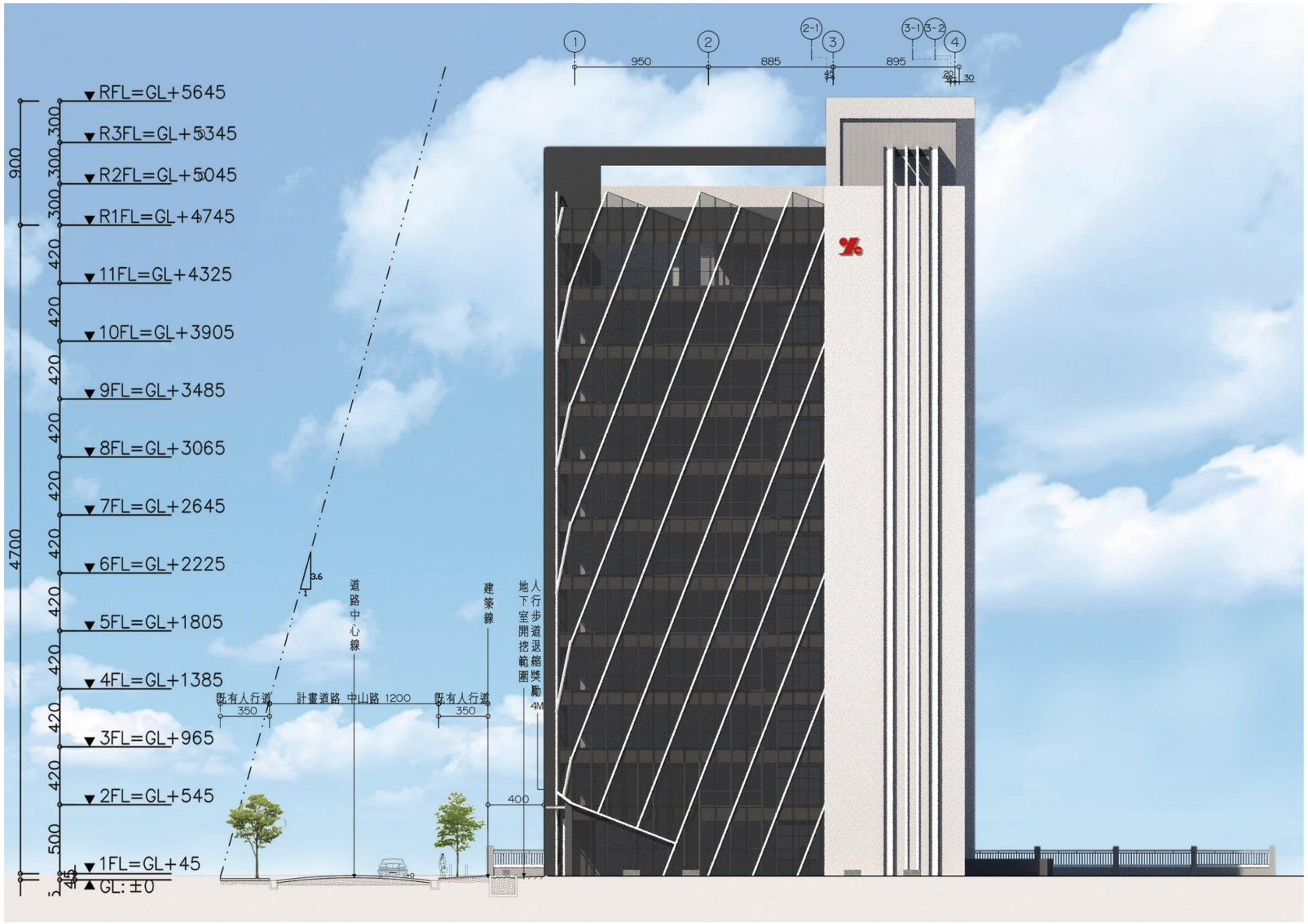




圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N

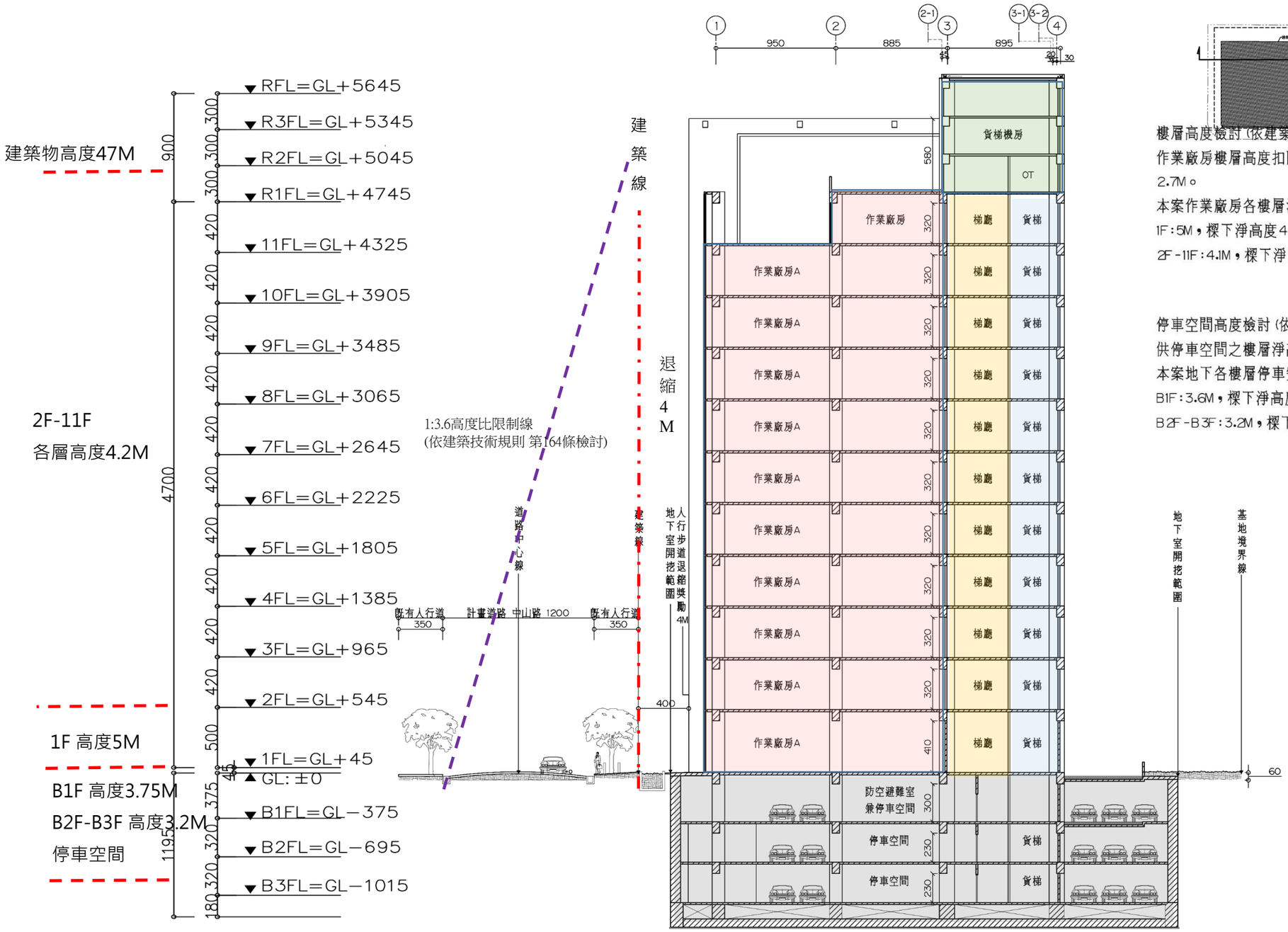
圖11-23 東向立面圖

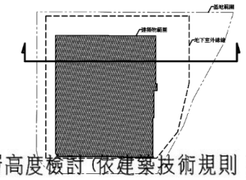




圖例及說明	比例尺	指北
	1/300	N

圖11-24 西向立面圖



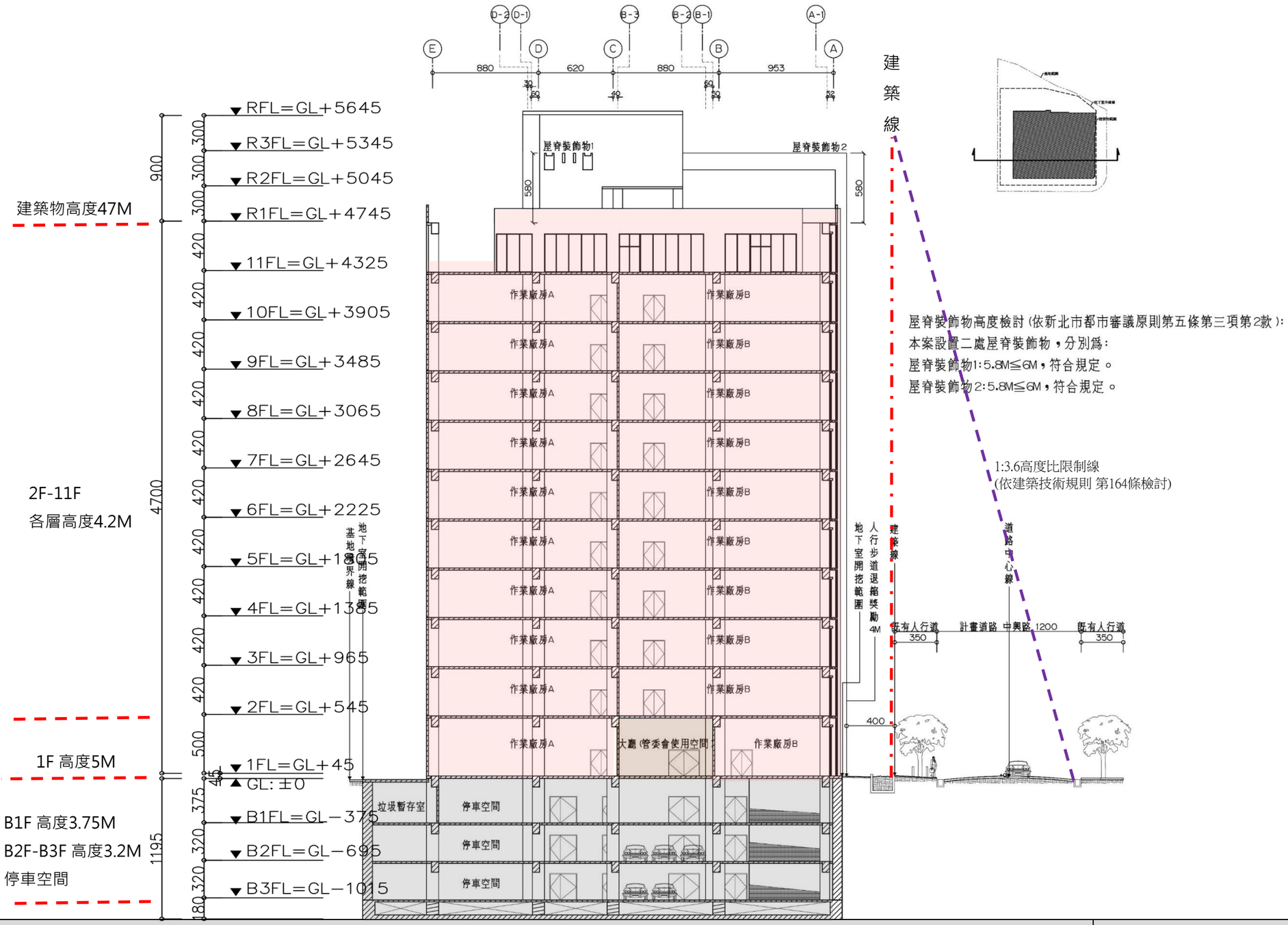


樓層高度檢討(依建築技術規則 第274條):
作業廠房樓層高度扣除直上樓板厚度及樑深厚之淨高度≧2.7M。
本案作業廠房各樓層淨高度:
1F:5M,樑下淨高度4.1M≧2.7M,符合規定。
2F-11F:4.1M,樑下淨高度3.2M≧2.7M,符合規定。

停車空間高度檢討(依建築技術規則 第62條第3款):
供停車空間之樓層淨高≧2.1M
本案地下各樓層停車空間淨高度:
B1F:3.6M,樑下淨高度3M≧2.1M,符合規定。
B2F-B3F:3.2M,樑下淨高度2.3M≧2.1M,符合規定。

圖例及說明	比例尺	指北
1:3.6高度限制線　建築線　都更獎勵退縮線　地界線　停車空間　作業廠房　梯廳　貨梯　機電空間	1/300	N

圖11-25 橫向剖面圖



圖例及說明	比例尺	指北
1:3.6高度限制線　建築線　地界線　停車空間　作業廠房　管委會	1/300	N

圖11-26 縱向剖面圖



圖11-27 北向外觀透視圖



圖11-28 更新單元建築物模擬圖

拾貳、都市設計或景觀計畫

一、 建築計畫

(一)設計目標（詳圖12-1）

1.開發內容說明

考量本案周圍土地使用現況，配合全區未來都市發展樣貌，本基地擬將規劃地上11層及地下3層之作業廠房，以及沿道路退縮四米以上人行步道開放空間供市民使用，利用景觀設計、開放空間與人行步道串連，創造具有層次性之實體虛體空間連結體驗空間。

2.設計目標

(1)考量城市總體規劃、活化老舊街區、復甦應有都市土地機能及效益。

(2)呈現建築美學的都市意象透過廠房立體化，創造老工業區新廠房價值。

(3)改善老工業區都市景觀，塑造建物街景特色，友善、自然園區景觀。

(二)設計構想

1.建築物空間規劃構想

(1)規劃興建1棟廠辦大樓。

(2)使用規劃：一層主要規劃梯廳、作業廠房、管委會空間；二層至十一層規劃作業廠房；地下一層規劃防空避難室兼停車空間與台電配電室，地下二層至地下三層為停車空間（詳圖12-4）。

(3)規劃戶數：作業廠房19戶。

2.建築量體設計構想

(1)量體退縮設置，行人安全優先

建築量體退縮設置，沿道路皆退縮留設四米以上人行步道，設置喬木綠帶及沿圳道規劃散步道，汽機車道出入口設置於中山路，提供行人及車行有良好的都市行經動線，增進環境可親性。

(2)以低碳、帷幕牆設計詮釋新時代廠房意象

利用國家標準之低碳節能建材與強化色板玻璃的建築材料，表達出建築美學並重新呈現新都市風貌。

3.建築物造型、外牆材質及色彩計畫（詳圖12-2~圖12-3）

(1)建築設計構想

本更新案位於土城產業園區內，周邊更有頂埔科技園區。街區表達綠色廊道的第一印象，利用建築手法維持應有的尺度；於基地主要進出口做適度退縮，藉以軟化基地內與基地外使用之衝突，提供更具人性化的都市空間。

(2)建築物造型

A.運用裝飾板及帷幕牆斜面分割創造活潑的造型。

B.輕量化量體垂直堆疊，塑造科技感廠房新意象。

C.玻璃帷幕牆延伸至都市天際線，以塑造廠房大樓自明性。

(3)外牆材質

A.立面強調水平及垂直分割，藉由簡單的線條語彙，形塑對稱及錯落之意象。

B.基座及屋身：灰白色系天然石材搭配深灰直紋丁掛磚及深灰色氟碳烤漆鋁板。屋突造型以深灰色系框架搭配金屬板，運用材料輕巧、反射天氣環境的特性，企圖傳遞科技感、輕量化建築意象。

C.入口：以帷幕牆系統，塑造整體入口意象。

(4)色彩計畫

A.外觀基座使用山東白麻天然石材為主體構架，搭配深灰色系玻璃及深灰直紋丁掛磚牆面，藉由微反射特性，呈現低調穩重之風格，讓舊工業區環境煥然一新。

B.外牆屋身、屋頂以深灰色系為主，利用氟碳烤漆鋁板格柵及深灰色與淺色金屬板圖料，塑造工業廠房科技感，設計成簡約及沉穩的現代建築形式。

(三)車行及人行動線（詳圖12-5~圖12-9）

1.地面層

基地周邊動線配合建築物與都市紋理規劃，基地內則以「人車分離」及最輕微的環境衝擊為規劃原則。

針對汽車出入口處為降低對外道路之影響，設置管制點， 以增加出入口安全性及內化交通影響。

另本案考量廠房使用貨物進出屬較低強度作業廠房，規劃17人客梯2部、大型客貨梯1部。貨物運載使用手推車裝卸貨，藉由客貨梯通達各樓層；人員使用主要以客梯(17人客梯)通達各樓層所屬空間。於2F-11F 人員以電梯 A、B(17人客梯)通往各樓層；貨物以電梯 C(大型客貨梯)通達，藉由共同梯廳至各所屬作業廠房空間。

1.地下層

汽、機車停車需求考量未來廠房內部及訪客使用，開挖至地下三層，並運用平面汽車坡道垂直連接至地下三層。含無障礙車位分別設置78輛汽車位、69輛機車位。

(四)無障礙空間引導設施系統圖（詳圖12-10）

基地西北側臨19公尺中山路，西南側臨19公尺中興路，人行及車行動線由中山路進出，並於主要出入口位置設置管制點；基地內設置安全維護裝置，加強人行友善環境，並依「建築物無障礙設施設計規範」建構安全無礙的人行通行環境。

依「建築物無障礙設施設計規範」檢討，無障礙通路地面坡度不得大於1/15(斜率6.67%)。

防災與逃生避難計畫（詳圖12-11~圖12-15）

為預防都市災害之發生、減少災害發生之損失與協助災害發生時之搶救工作，建築基地應遵循「建築技術規則」規劃設計，以確保建築符合「日光、採光、通風」、「防災避難設施及消防設計」、「耐震設計」及「劃設消防車部救災活動空間指導原則」等基本需求，其規劃設計準則與設置位置，說明如下：

1.消防車救災活動空間規劃

災害搶救道路扮演災害發生時，救災單位進入基地重要之角色，因此平時應避免居民與車部佔用之情形產生，至少留4m以上之通道，以利救災車部進入，此外道路交叉口應配合「劃設消防車部救災活動空間指導原則」，道路轉彎及交叉路口設計應考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

消防救災空間主要作為救災車部作業時所需之活動空間，本案為地上十一層地下三層建築物，其設置之空間應至少保持寬8m、長20m之淨空，其雲梯消防車救災範圍為消防車部救災活動空間向外延伸11m之範圍內；建築基地之開發亦需檢討救災範圍，建築物於雲梯消防車救災範圍內，二至十層設置緊急進口替代窗戶以利救災。

為使消防雲梯車部之動線暢行，在基地開放空間與景觀設計上以平坦無阻礙之方式規劃，避免設置固定硬體設施，植栽除草皮與草花類植栽 得種植外，不得設置灌木與喬木類等植栽，此外，鋪面儘量以硬鋪面為主，基地綠化面積檢討不足時，得設計植草磚替代，但不得造成地面高差情形產生。

2.更新單元逃生避難計畫

為達到良好安全工作環境為目標，使作業員工財產受到保護，故需預防許多可能產生的災害，如地震、火災、水患及危險物災害等，規劃妥善適當的防災策略，以維護高品質的工作環境。

當災害發生時，如需往事外逃生之狀況，位於一層之人員可直接往沿街之開放空間避難，二層以上之人員則可以就近使用緊急升降機及戶外安全梯、無障礙樓梯往避難層移動。如屬需留在室內避難之狀況(如空襲、地震等)，亦可由緊急升降機及戶外安全梯、無障礙樓梯往防空避難室移動。

3.救災疏散動線

本案面臨19M 中山路及19M 中興路，可作為基地往外緊急疏散及接受救援運輸的緊急道路。各戶可藉由更新單元內部垂直疏散動線通往避難樓層，再經建築物主要出入口逃生至戶外。垂直疏散動線部分規劃緊急升降機，並於各層樓設置排煙設備並提供緊急電源之照明、消防栓及出水口等消防設備，在安全梯部分提供各層緊急疏散時，能盡速通往避難樓層以縮短疏散時效，配合基地臨路側規劃人行步道之防災避難路線，以確保員工公共安全。

另有中華高中校園用地距離本案基地約800m，亦可作為本更新單元鄰近的緊急避難及災後安置收容場所。

4.消防空間檢討:

(1)劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討:

消防車輛行車動線為中山路（19公尺計畫道路）及中興路（19公尺計畫道路）達到基地，依據消防車輛救災活動空間指導原則，人行步道以順坡型式處理，以利消防車進入救災。

(2)救災空間結構荷重檢討:

本案規劃雲梯消防車行進路線，可停放於面前中山路（19公尺計畫道路）及中興路（19公尺計畫道路），亦可供雲梯車接近建築基地，依雲梯消防車（72公尺）重量為50頓，車輛長15公尺、寬2.5公尺、高4公尺檢討。作用載重違50×1.5=75頓，平均作用載重=75÷(15×2.5)=2.00頓/㎡。

5.依建築技術規則第108條檢討：

建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，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。

前項窗戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一.二公尺，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。

本案面臨中山路(19公尺計畫道路)，各層規劃水平窗帶，符合上述「...各層之外牆十公尺設有窗戶或其他開口者」，符合規定。有關建築物緊急進口、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。

(五)垃圾、廚餘處理及運送系統（詳圖12-16）

垃圾、廚餘處理空間均集中設置於地下一層，並留設一處垃圾車暫停車位。

(六)綠建築

本案為廠房型建築，將針對不同需求規劃不同綠建築指標施作，共同以指標大方向響應近年來政府推行智慧綠建築之政策，實質規劃設計內容，融入永續設計概念，並以取得綠建築標章為目標，導入綠建築評估之各項設計原則，預計獲得銀級綠建築證書，以下就綠建築計畫進行評估。

1.綠化量指標：

(1)生態綠化：種植多樣化的原生及誘鳥、誘蝶植物。

(2)複層綠化：喬木下方種植灌木、草花。


廣植大小喬木


綠屋頂

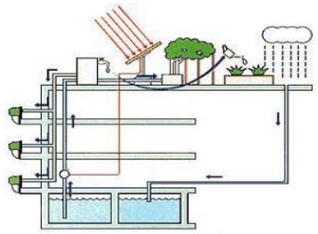

林蔭綠帶

(3)多層次立體綠化：屋頂、陽台、露臺、牆面綠化。

2. 基地保水指標：

(1)直接滲透：戶外為可滲透的綠地及透水鋪面步道。

(2)貯集滲透：屋頂、露臺覆土、景觀廣場地下作為雨水儲集滲透之用。


雨水回收系統

3. 日常節能指標：

(1)外殼節能：窗面採低反射遮蔽效果好之隔熱玻璃達成良好阻斷戶外熱能，可見光反射率小於20%且遮蔽係數小於50%，降低空調負荷，並兼具遮陽設計。

(2)空調節能：嚴格執行空調熱負荷計算，避免冷凍主機超量設計空調，並採用中央控制搭配能源管理系統，控制分區空間機能。

(3)照明節能：採用分區的控制系統，在梯廳和挑高頂棚空間全面採用高效率LED燈。

4. 綠色交通指標：

使用捷運或公車、廠房公車或制式化汽車工程系統、電動汽車或電動摩托車；自行車租用制度、設置自行車道或自行車停車場、雇用在地居民、提供員工宿舍等方式，減少交通時 的碳排放。

5. 營建廢棄物減量指標：

(1)減少工程不平衡土方：儘量於基地內完成土方平衡。

(2)降低施工廢棄物：採用預鑄材料、乾式隔間。

(3)降低拆除廢棄物：採用高性能混凝土、再生面磚（同CO2減量指標）。

(4)執行工程污染防治措施：專用清洗措施、污泥沈澱過濾處理設施、工地車行路舖鋼板、灑水噴霧、防塵罩網、施工圍籬等措施。

6. 建築二氧化碳減量指標

(1)結構合理化：平面格局合理、挑空適當，立面的退縮及出挑適當。

(2)建築輕量化：除必要之RC牆外盡量採用輕隔間牆設計。

(3)耐久化：耐震防護效果提生、維修性能提高且不傷及結構者。

(4)再生建材使用：可採用高性能混凝土、再生面磚、地磚。


污泥沉澱過濾池


專用洗車台


防塵施工圍籬綠化


土石運輸車覆蓋防塵布

7. 水資源指標

(1)採用省水器具：大便器(兩段式)、小便器與公用水栓使用具省水標章之器材。

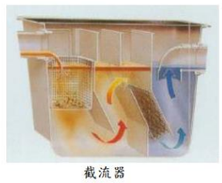
(2)雨水貯集利用：設置回收建築物屋頂或立面的雨水貯集，作為植栽澆灌使用，並配合滴灌系統更加節省水資源。

8. 污水垃圾改善指標

(1)污水查核：生活雜排水確實接至污水處理設施或污水下水道。專用廚房雜排水，設有油脂截留器並定期清洗。

(2)垃圾處理：於地下一層設置專用垃圾集中場、於垃圾集中場設置垃圾廚餘冷藏處理設備、集中場綠美化、密閉式垃圾箱、確實執行資源垃圾分類回收。


垃圾分類


截流器


垃圾冷藏設備

9. 室內空氣品質指標

檢測CO2及CO之濃度檢測，裝設禁菸告示及加裝偵測系統，利用排風機把濃煙廢氣排除，再由送風機提供新鮮空氣達成有氧的室內環境。

10. 音環境指標

採用一般RC外牆，窗戶部分皆為氣密二級且隔音性能在35db以上，希望能夠提供廠戶舒適的工作環境。

11. 光環境指標

自然採光玻璃原則採≧8mm厚之強化玻璃，可見光透過率在30%以上，人工照明於居室部分皆加裝防眩光格柵或燈罩，以維持良好室內光環境。

12. 通風換氣指標

規劃廠務、辦公部分之居室空間，進深不要太深，以達自然通風、舒適節能。

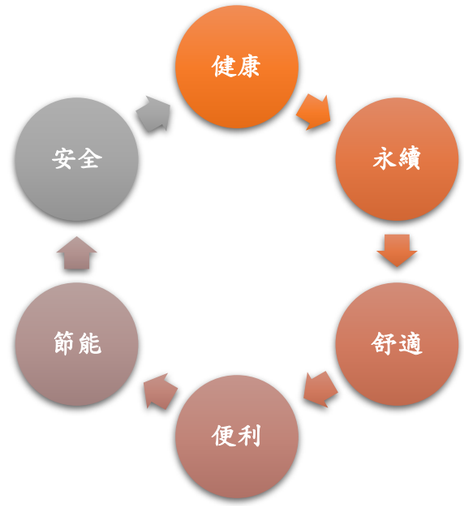
申請項目			系統得分率 R 0.0≦R≦1.0		配分 W		得分 Ts =R×W
■	綠化量		Rec1=TCO2/(3.0×TCO2c)=	0.38	10		3.80
■	基地保水		Rec2=λ/(2.0×λc)=	1.00	7		7.00
■	日常節能	分項評估 外殼節能	Ren1=EEV=	0.52	9		4.68
		分項評估 空調節能	Ren2=1.67-1.67×EAC=	0.65	18		11.70
		分項評估 照明節能	Ren3=2.0×(1.0-EL)=	1.00	8		8.00
		能源成本評估法	Ren4=3.0×(SEC-DEC)/SEC=	_	35		0.00
		測試調整平衡 TAI	Ren5=義務規定無得分計算	_	_		0.00
■	綠色交通		Ren6=ΣR6i=	1.00	3		3.00
□	再生能源		Ren7=Cn/Cn'=	_	4		0.00
■	建築二氧化碳減量		Rw1=2.0-(2.5×CCO_2) =	0.60	5		3.00
■	營建廢棄物減量		Rw2=1.75-(0.5×PI)=	0.66	5		3.30
■	水資源(生活節水)		Rw3=WI/5=	1.00	5		5.00
■	生活污水及垃圾		Rw4=(ΣGi-8.00)/10.00=	0.40	3		1.20
■	室內空氣品質管理	CO_2 濃度監測	Rh1=ΣRh1i=	0.50	3		1.50
		CO 濃度監測					
■	音環境		Rh2=(A+B)÷100=	0.60	5		3.00
■	光環境		Rh3=(D+E+F)÷100=	0.60	5		3.00
■	通風換氣環境		Rh4=G÷100=	1.00	5		5.00
□	室內建材(低揮發)		Rh5=(H+I+J+K+L+M+N+O)÷100=	_	5		0.00
□	創新設計		依認定得分	_	_		0.00
系統總得分 ΣTs=63.18，(ΣS≦100)							63.18

綠建築標章等級		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
綠建築標章等級判定		□	□	■	□	□

各項評估指標均參照2019綠建築評估手冊-廠房類，配合提出設計原則，初評分數為63.18，落在銀級得分基準58≦RS＜66。

(七)智慧建築

本案規劃內容係依內政部建築研究所所制定之『智慧建築評估手冊2016年版』 為準則，以規劃目標達到銀級候選智慧建築證書，有效達成建築物安全、健康、便利、舒適、節能、永續又環保之使用效益，進而能兼具人性化管理之目標。本案智慧化設計理念，導入以人為本的智慧化設計、化被動為主動的智慧化管理模式，提升對環境能源的重視，空氣環境品質監測系統，達成省能源、省人力、健康舒適等效益住宅大樓。



本案預計通過智慧建築評估指標規定項目之評估如下表：

指標名稱	規定評估項目
綜合佈線	佈線規劃與設計、佈線運用與服務、佈線性能與整合、佈線管理與維運
資訊通信	廣域網路之接取、數位式(含 IP)電話交換機、區域網路、公共廣播、公共天線
系統整合	系統整合基本要求、系統整合程度、整合安全機制
設施管理	資產管理、效能管理、組織管理、維運管理
安全防災	防火系統、防盜系統、監視系統、門禁系統、停車管理、有害氣體防制、緊急求救系統
節能管理	能源監視、能源管理系統、設備效率、需量控制
健康舒適	室內高度

智慧建築評估指標之規劃設計說明如下：

1. 綜合佈線

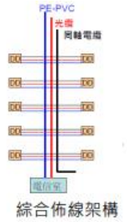
本案規劃電信、資訊、共同天線、監視、二線式燈控、門禁、中央監控等弱電系統之佈線，以具備系統化之功能及成效為目標，進行佈線系統規劃設計。整合系統配線方式與實體管線，減少設施安裝與佈線空間，提供預留管道、空間與出線埠，並支援終端設備擴充。



綜合佈線之弱電資訊箱



資訊通信之電信室



綜合佈線架構

2. 資訊通信

室內建置一套數位式電話交換機系統具有對內、對外之連接介面透過數位或類比話機對內及對外聯絡通信之用區域網路：設置網路管理系統與適當的資訊安全保障設備。在適當公共空間配置適量無線區域網路，且網管系統提供中文圖形化介面操作功能，並提供遠端監控及操作功能。


資訊顯示設備


強波器通信無死角


資訊通信之電信室

3. 系統整合

本案於中央監控室的中央監控系統主機中建置整合性管理工作平台，電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統均納入中央監控系統；整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理等子系統。執行機電系統的監視與控制，以提升整體效率、加強安全整合作業為基礎，提供安全、節能、健康舒適的環境。



中央監控主機與子系統達成系統整合

4. 設施管理

導入智慧化設施管理系統，系統具有資產管理模組、效能管理模組、組織管理模組、維運管理模組、長期修繕模組、生活服務模組、整合項目模組等模組用以建置資產管理、效能管理、組織管理、維運管理等相關功能，以完善設施管理功能。

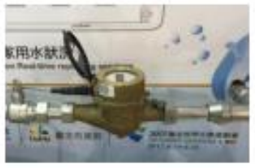
5. 安全防災

本案將建立防火系統、防水系統、防盜系統、監視系統、門禁系統、有害氣體防制、緊急防災求救系統等系統設備，以確保使用者的生命財產安全。

6. 節能管理

本案於的中央監控系統主機中建置整合性管理工作平台，執行各項機電系統的監視與控制，系統並搭載能源管理系統作為契約容量管制工具，本案並採用多項節能設備，以期能達到兼具節能減碳及健康舒適的友善環境。


數位電錶


數位水錶


用電分析

7. 健康舒適

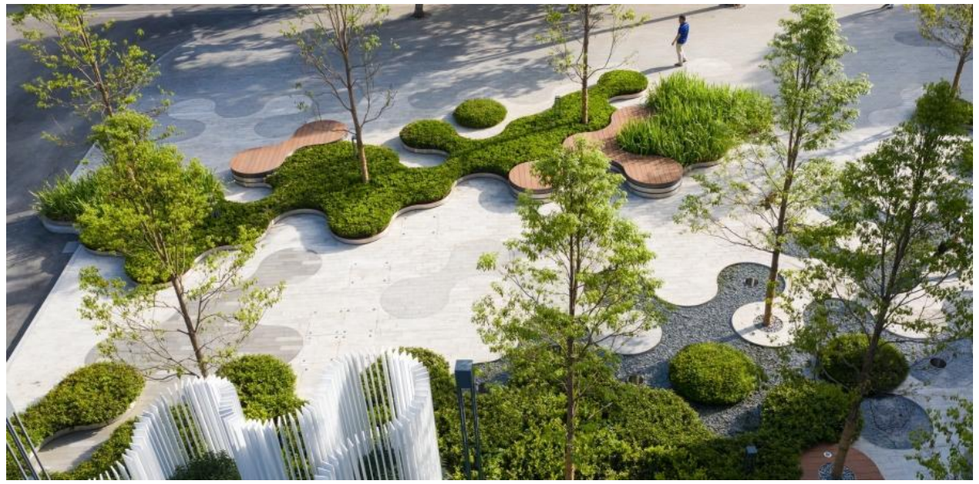
在居室設置室內溫度、濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。具數位化生活服務平 台，提供使用者方便快速的生活資訊查詢。

8. 智慧創新

應用創新設備系統設置電子圍籬、 汽車充電系統。

指標	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
基本規定	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
鼓勵項目預估得分	23	14	21	18	13	9	6	2
總分	106							

9. 本案申請銀級候選智慧建築證書，依智慧建築評估手冊2016年版規定，評估內容說明如下表。除各指標應通過基本規定之評估外，鼓勵項目得分應大於90分以上，本案鼓勵項目得分預估，預計總分106分，因此可以獲得智慧建築標章銀級之評定。

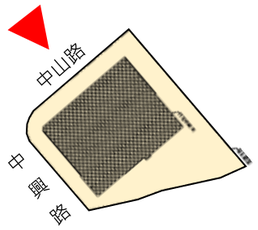


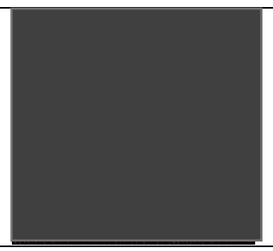




備註：此圖僅供參考，以未來實際核定為主。

圖12-1 設計目標及構想示意圖



立面材料	
	
山東白麻	深灰色玻璃
	
深灰直紋丁掛磚	深灰色氟碳烤漆鋁板格柵
	
深灰色金屬烤漆包板	

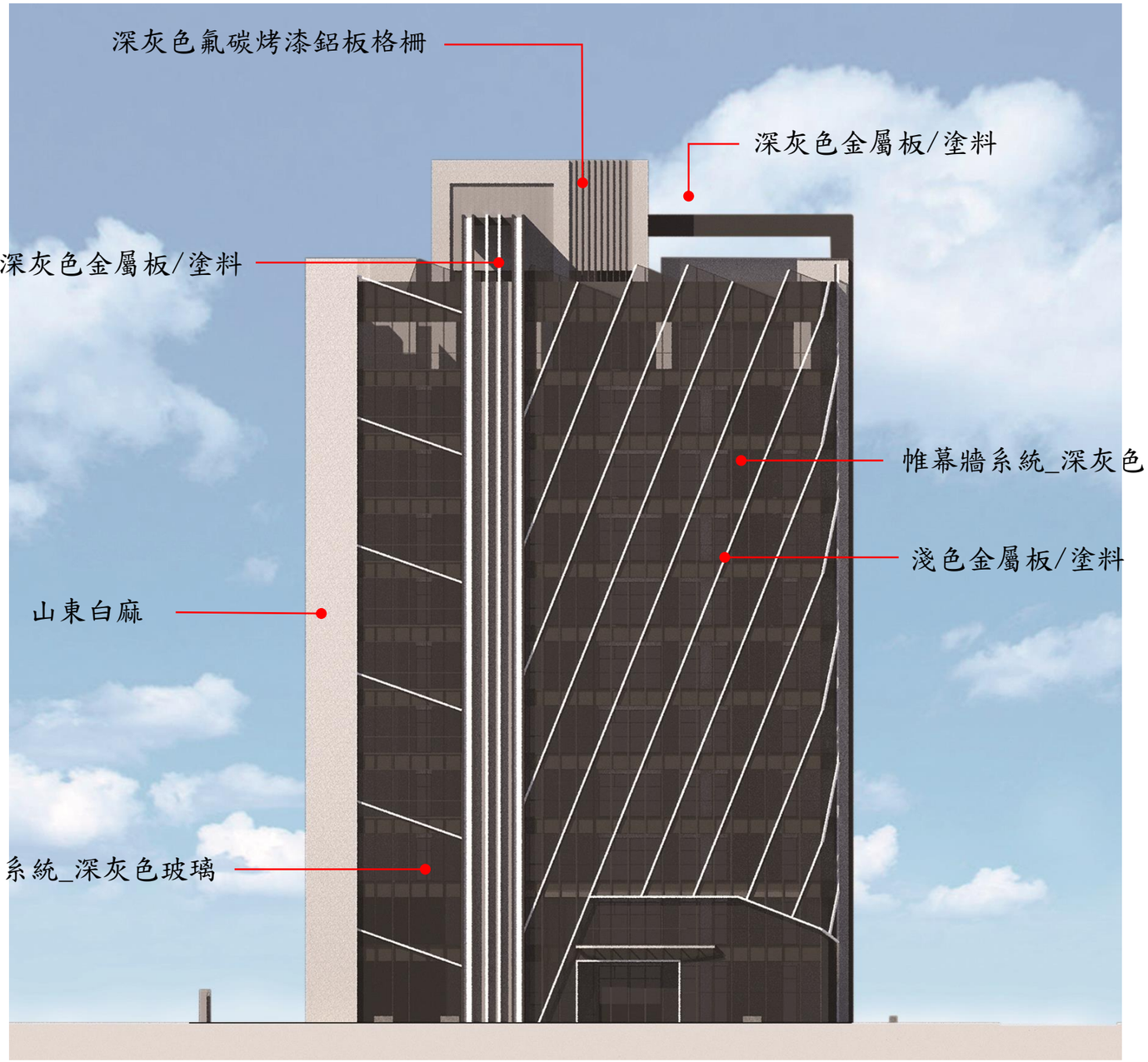


圖12-2 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(北向)

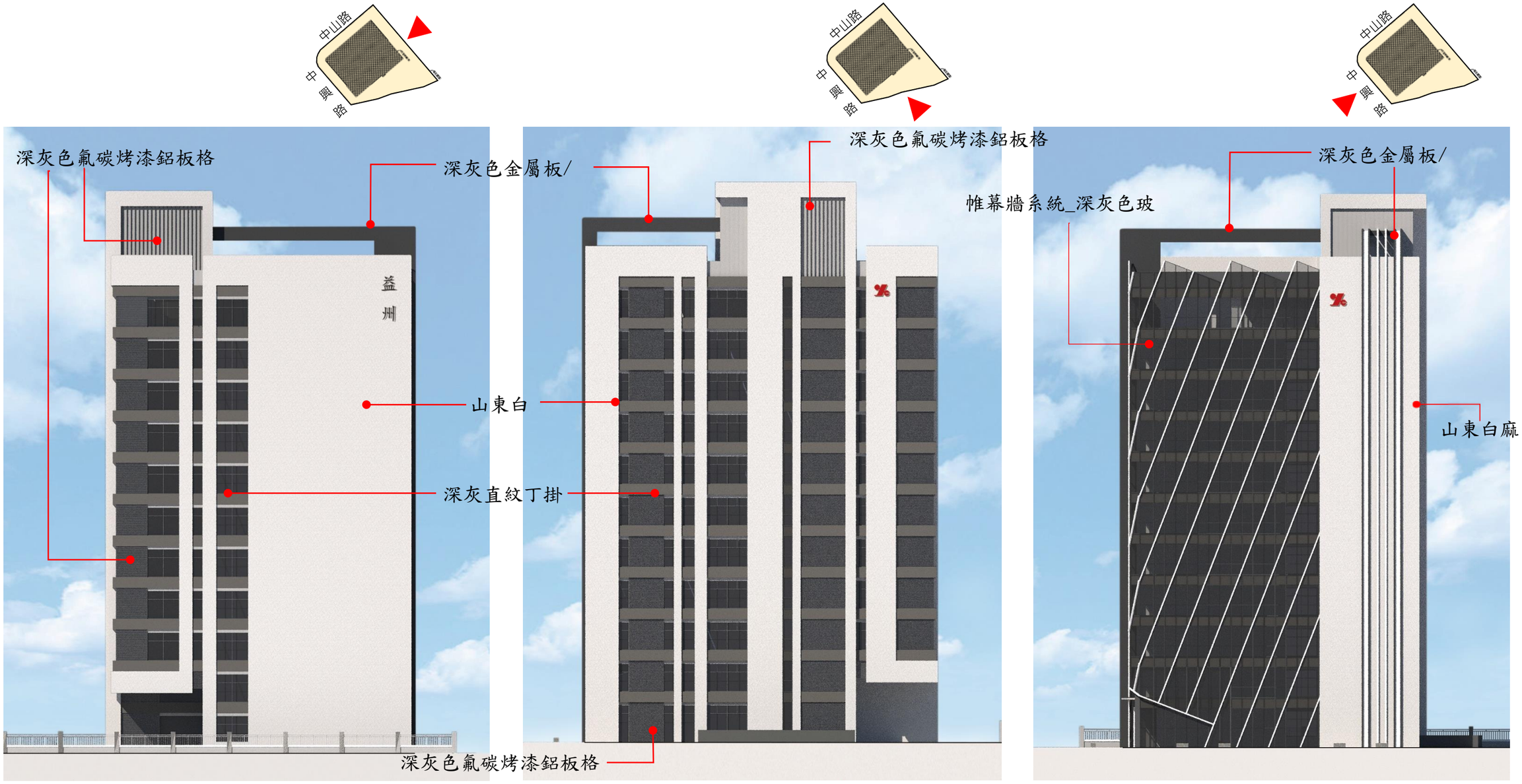
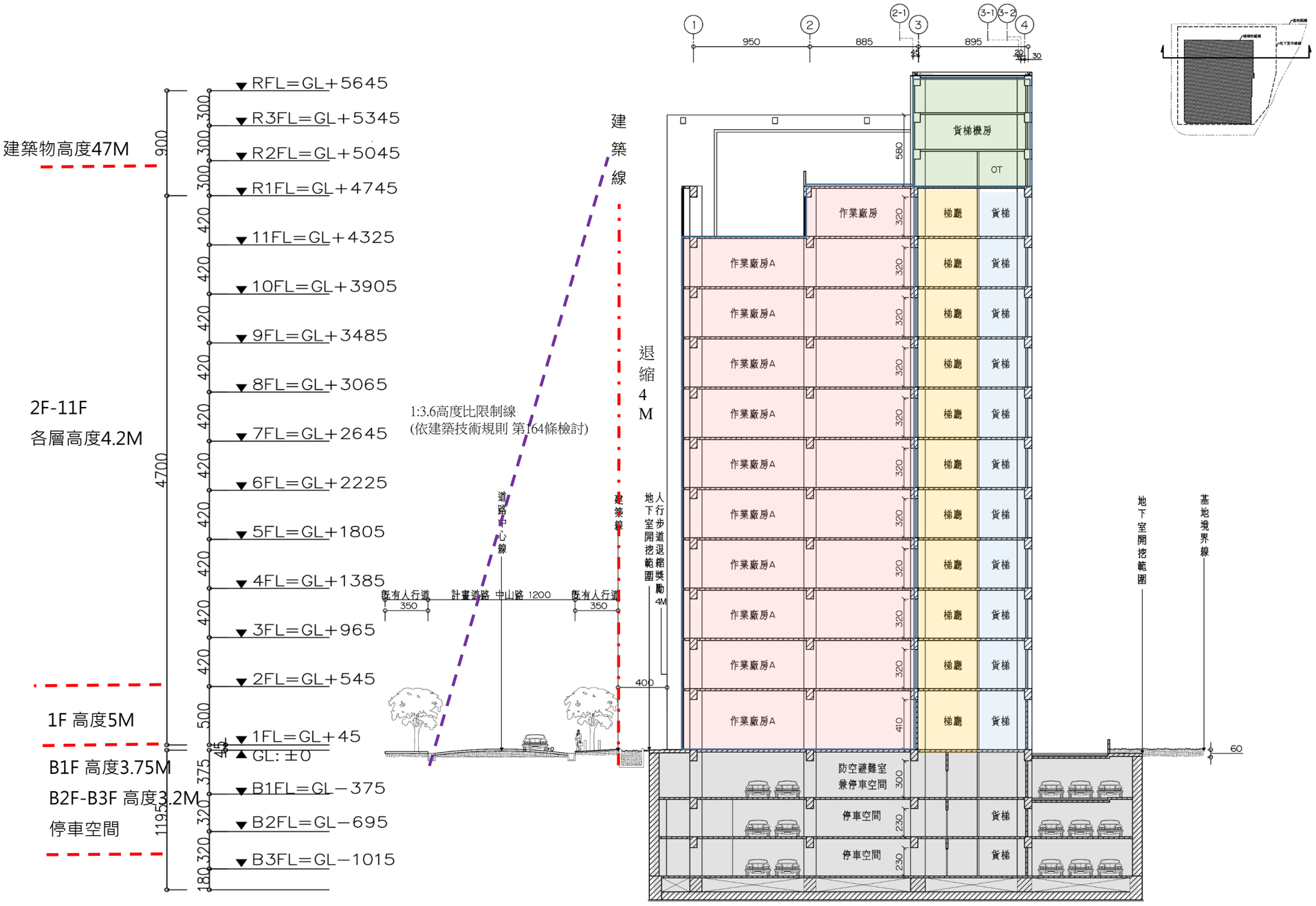


圖12-3 建築物造型、外牆材質及色彩計畫(東→南→西)

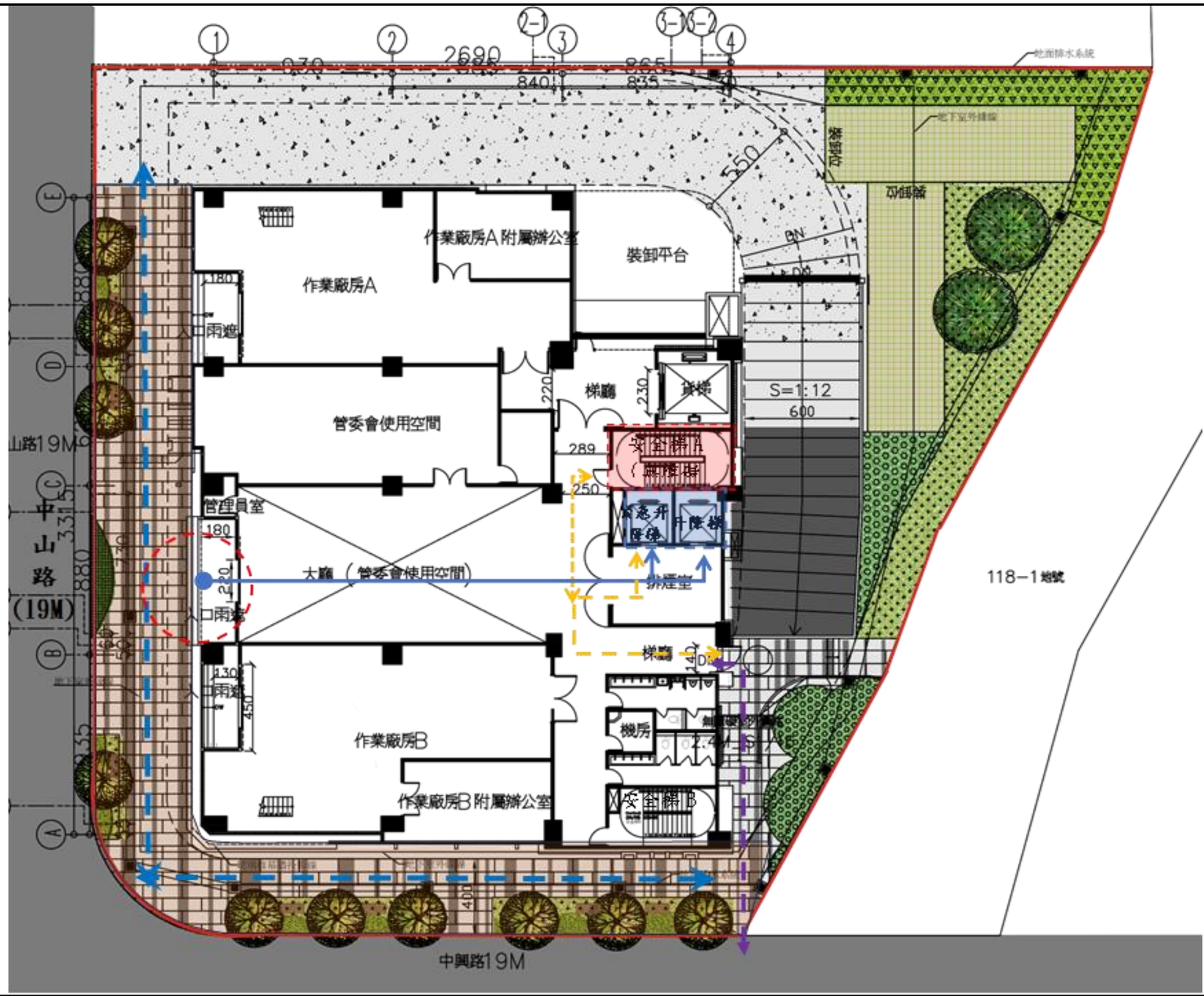


圖例	比例尺
停車空間　作業廠房　梯廳　貨梯　機電空間　都更獎勵退縮線　1：3：6高度限制線　地界線　建築線	1/300

圖12-4 樓層配置示意圖

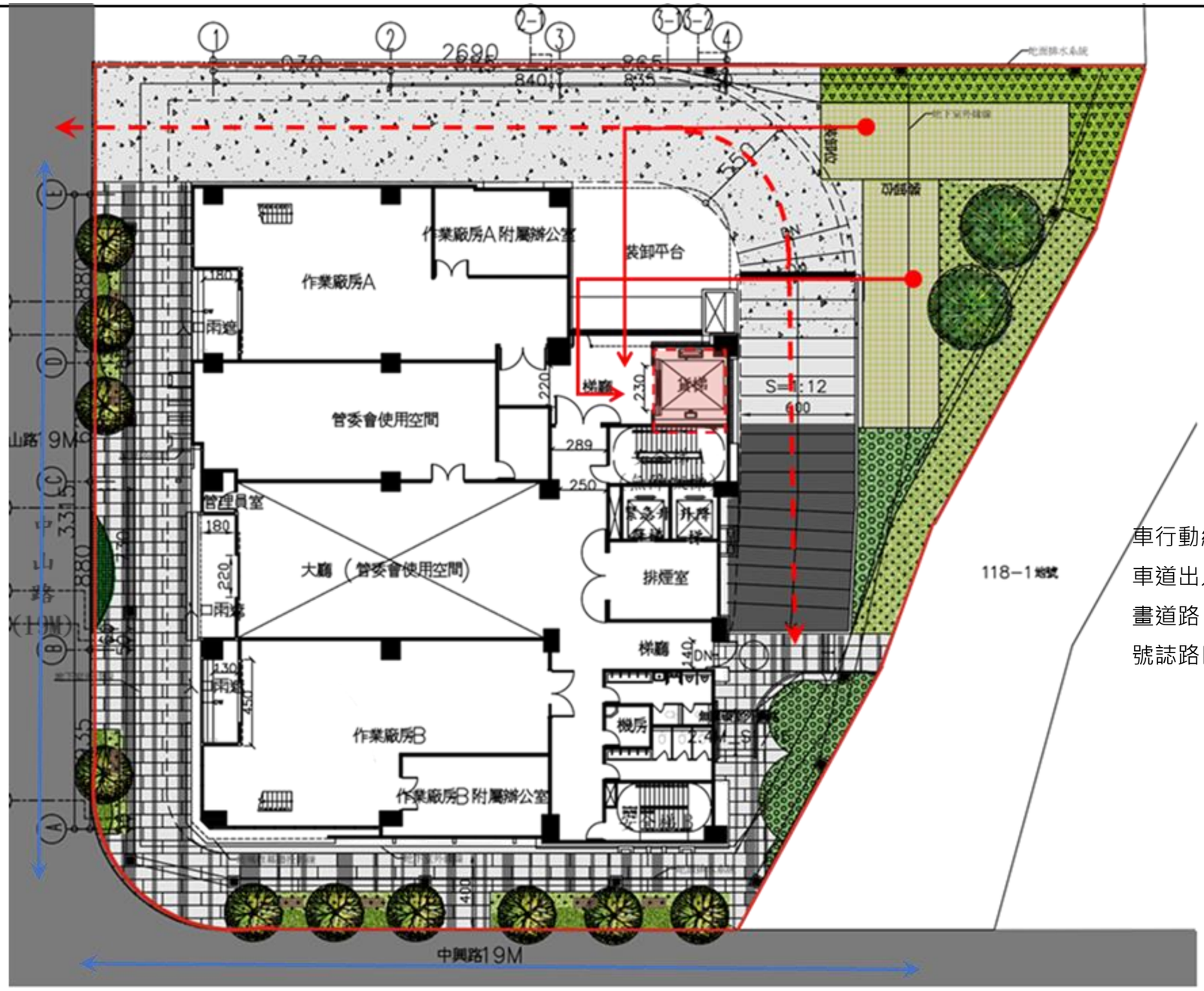
人行動線說明：

基地西北側臨19公尺中山路，西南側臨19公尺中興路及公車站，本案規劃以「人車分離」及最輕微的環境衝擊為規劃原則。並於主要出入口之適當位置設置管制點，基地內設置安全維護裝置，加強其安全性。



圖例						比例尺	指北
更新單元範圍	無障礙安全梯	內部人行動線	無障礙室外通路	建築物主要出入口		1/200	
17人客梯	沿街人行步道	外部人行動線	無障礙室內通路				

圖12-5 地面層人行動線示意圖

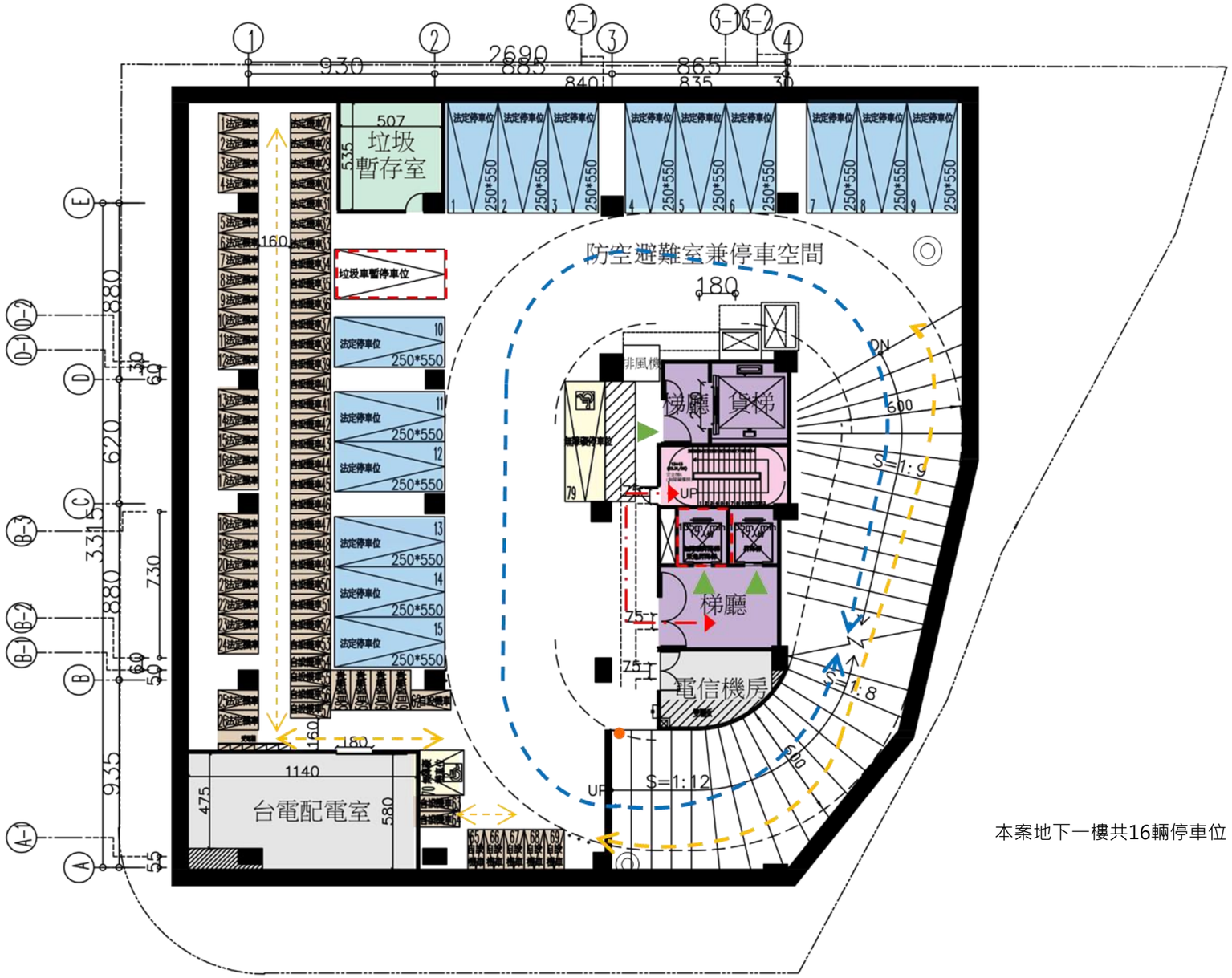


車行動線說明：

車道出入破口設置於中山路19公尺計畫道路，車行動線通往與中興路之有號誌路口以及成功街路口。

圖例	比例尺	指北
更新單元範圍　裝卸車位　大型客貨梯　汽機車動線　裝卸貨動線　車行動線	1/200	N

圖12-6 地面層車行動線示意圖



本案地下一樓共16輛停車位，扣除1輛為無障礙停車位。

圖 例												比例尺	指北
機車位(69輛)	汽機車無障礙車位	電梯、梯廳	垃圾儲藏室	汽車動線	人行出入口	反光鏡	無障礙動線					1/200	
汽車位(15輛)	垃圾車位	逃生樓梯	機房	機車動線	警示蜂鳴設備	更新單元範圍	無障礙升降梯						

圖12-7 地下一層汽機車停車動線示意圖

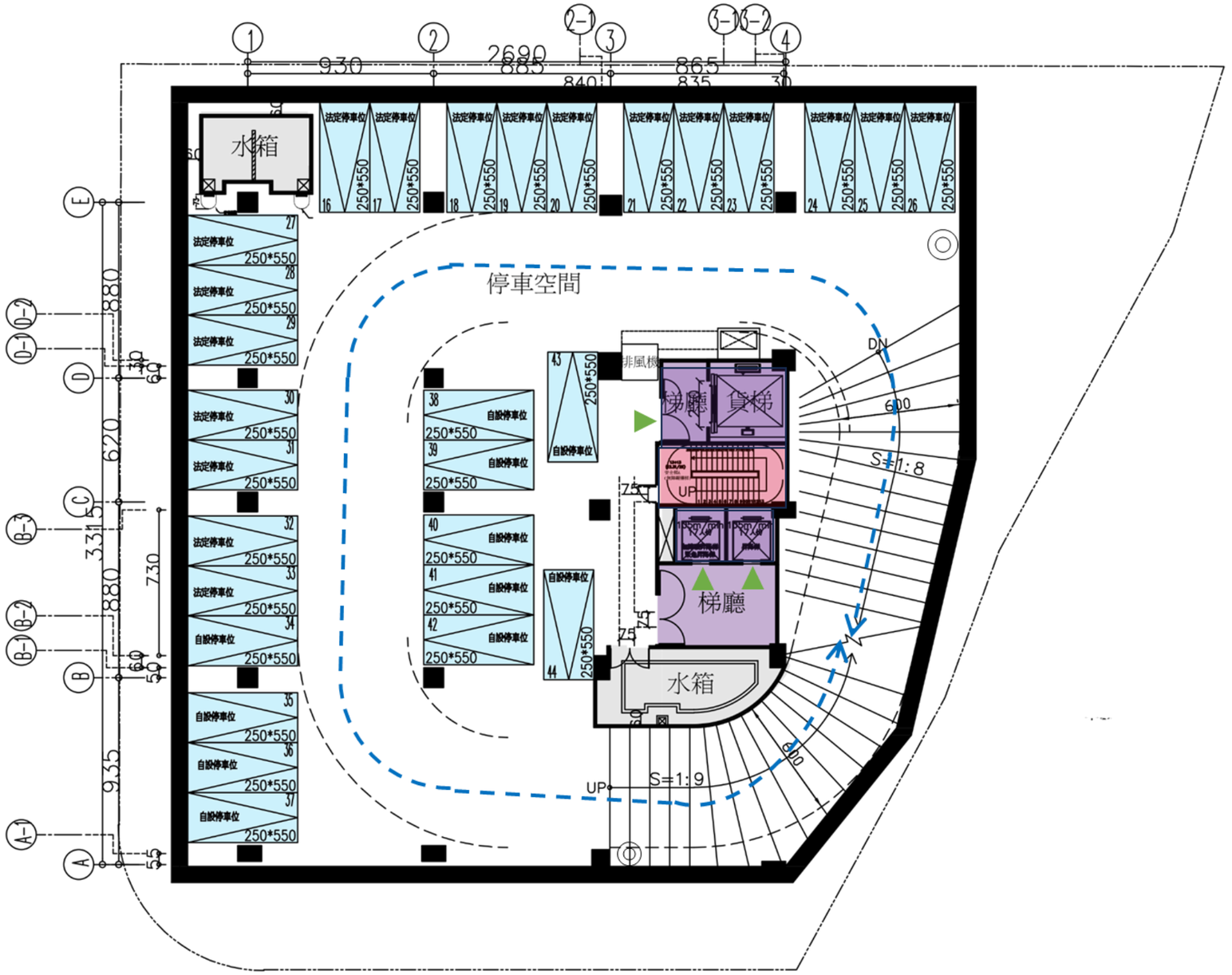


圖 例				比例尺	指 北
汽車位(29輛)	逃生樓梯	人行出入口	汽車動線	1/200	N
電梯、梯廳	機房	反光鏡	更新單元範圍		

圖12-8 地下二層汽機車停車動線示意圖

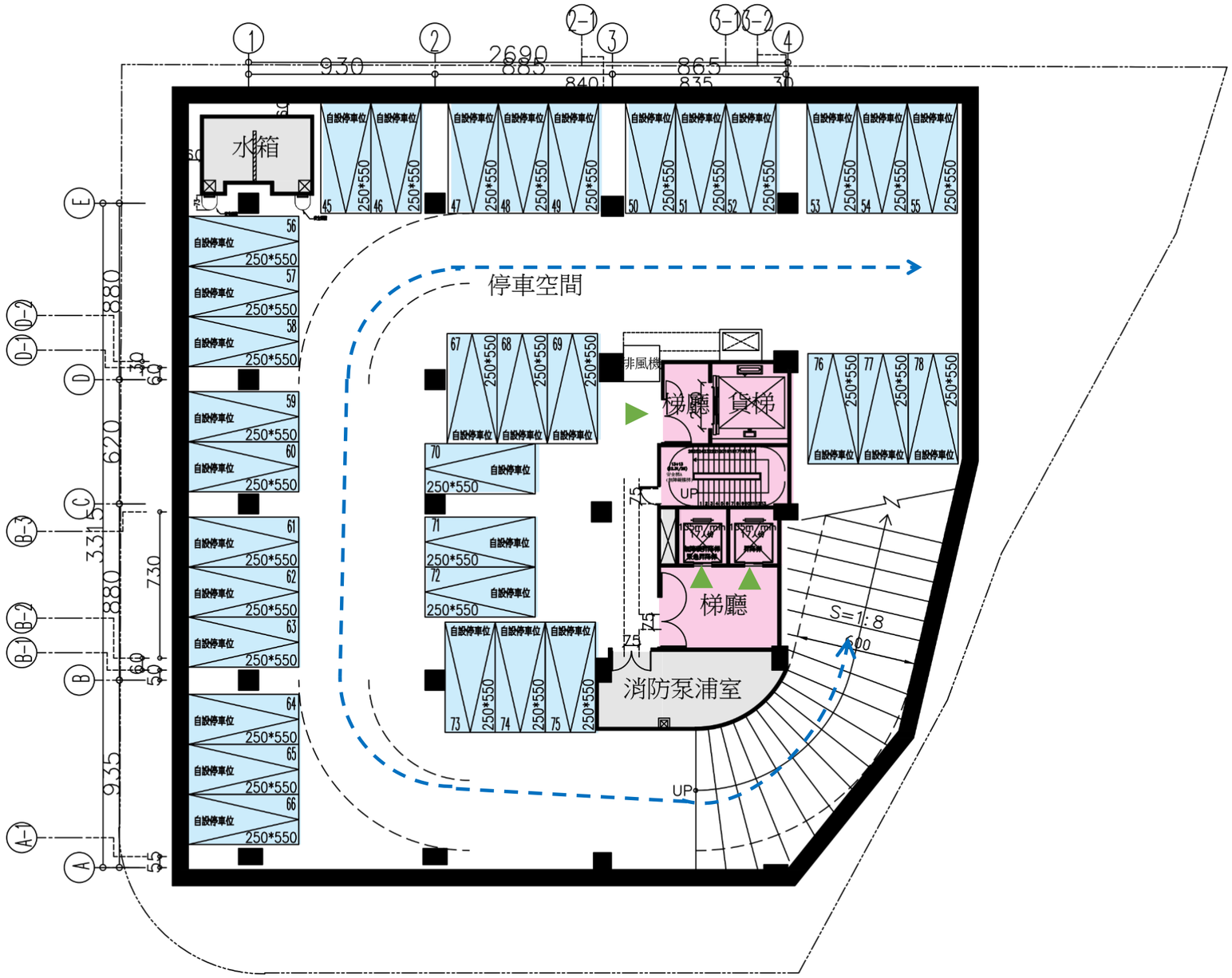


圖 例					比例尺	指 北
汽車位(28輛)	逃生樓梯	人行出入口	汽車動線	更新單元範圍	1/200	
電梯、梯廳	機房	◎ 反光鏡				

圖12-9 地下三層汽機車停車動線示意圖

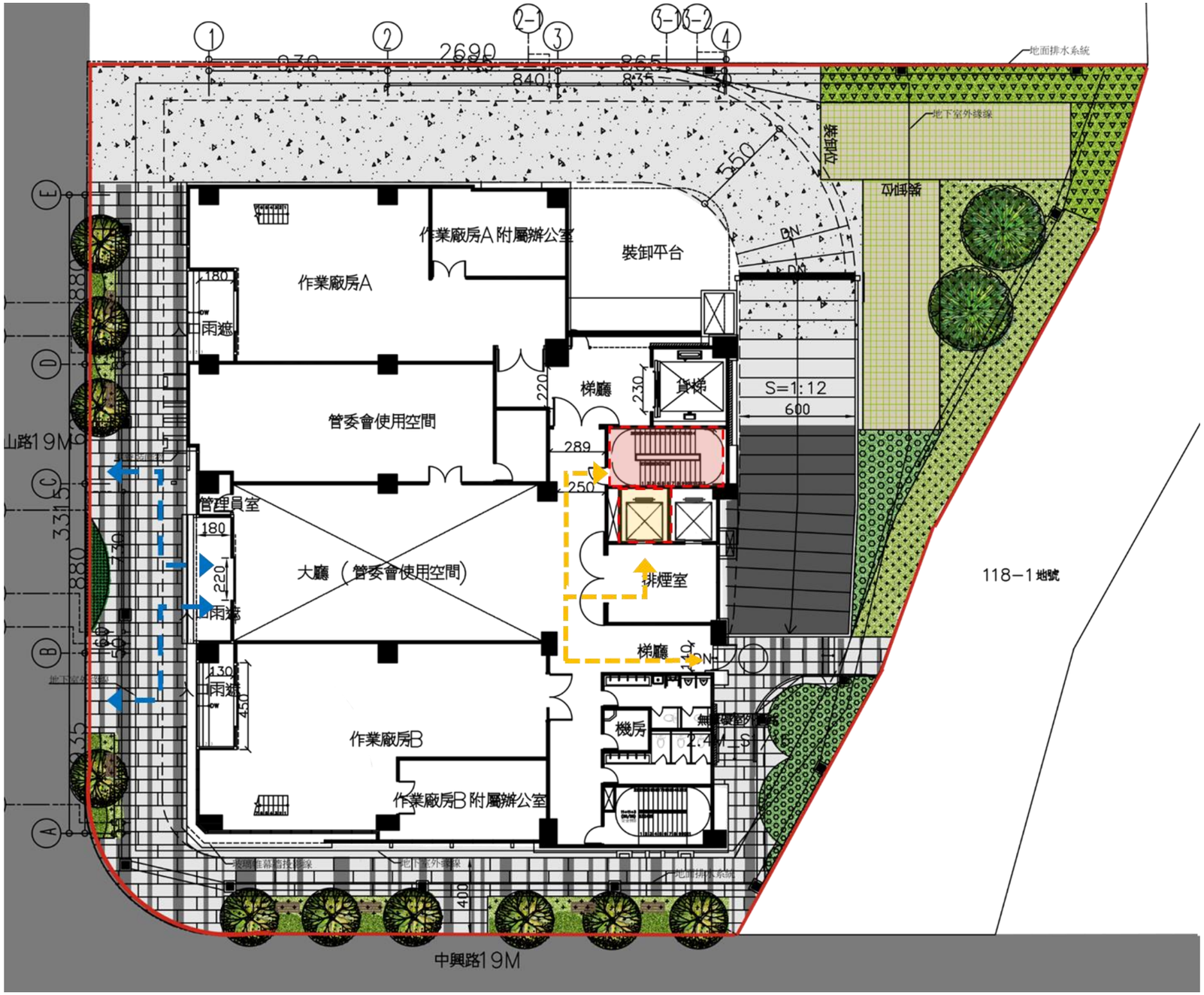


圖 例	比例尺	指 北
更新單元範圍　無障礙安全梯　無障礙升降梯　無障礙室外通路　無障礙室內通路	1/200	

圖12-10 無障礙空間檢討圖

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：益州化學工業股份有限公司（負責人：呂曜東 電話：02-22686668 ）

設計人：上城聯合建築師事務所 （聯絡人：陳文成 電話：02-27780281 ）

建築物地點（地號或地址）：新北市土城區沛陂段133地號

建築物概要（樓高及用途）：48.5M/廠房

行政指導規定	審查結果	備註
1、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 10 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：專員陳政彥

1/10

圖12-11 防災計畫(一)

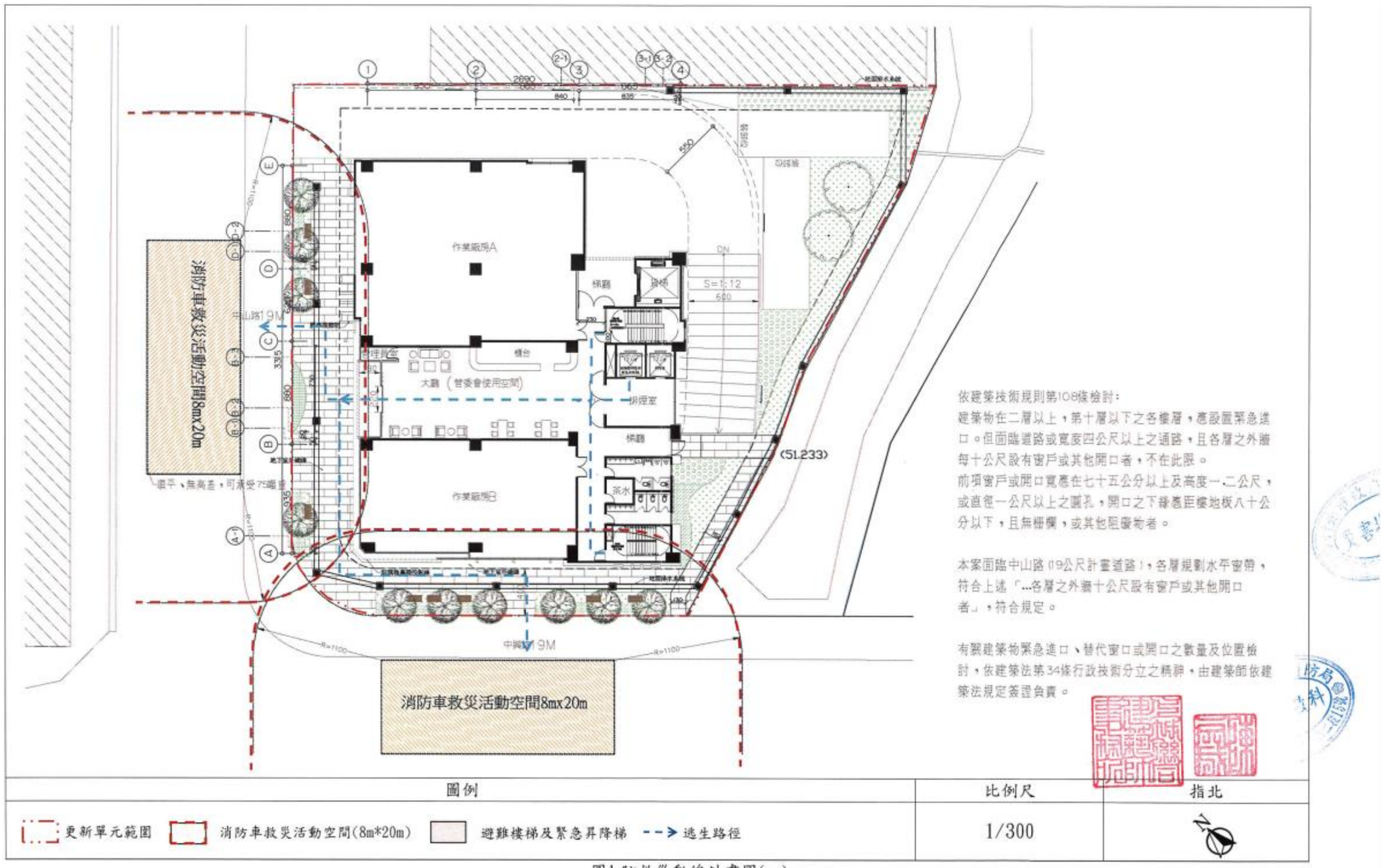


圖1 防救災動線計畫圖(一)

圖12-12 防災計畫(二)

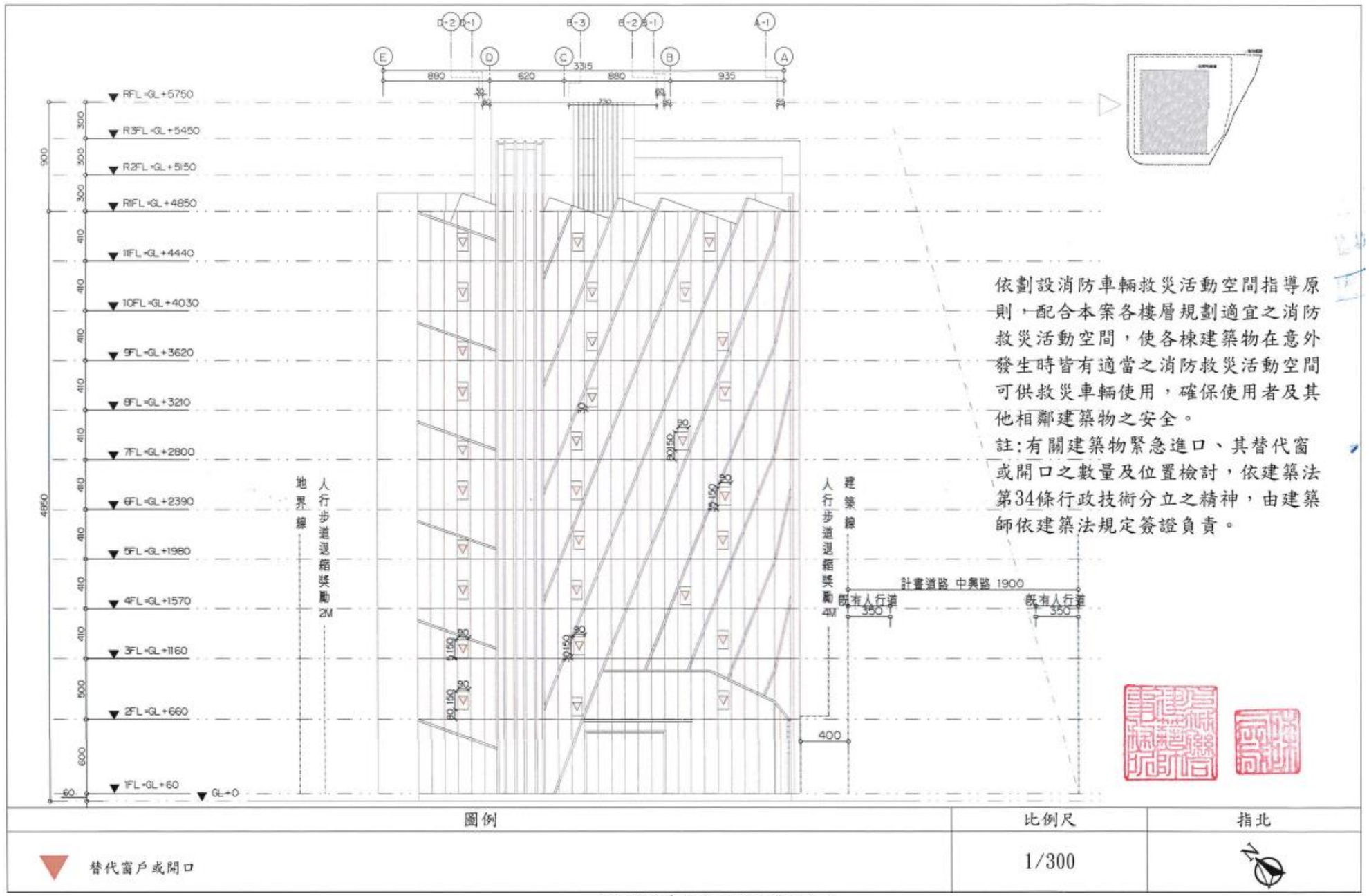


圖6 雲梯車活動空間示意圖(一)

圖12-13 防災計畫(三)

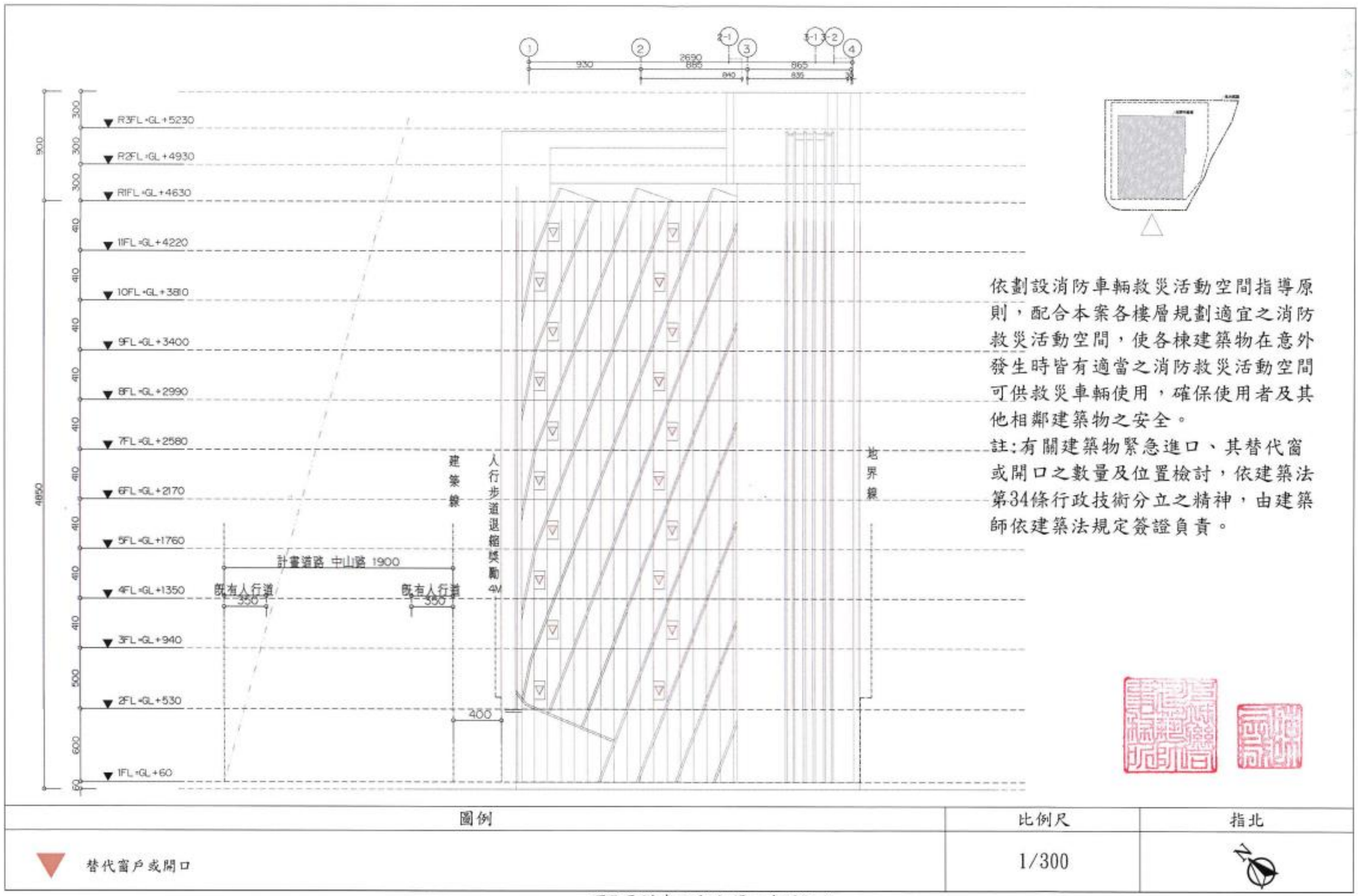
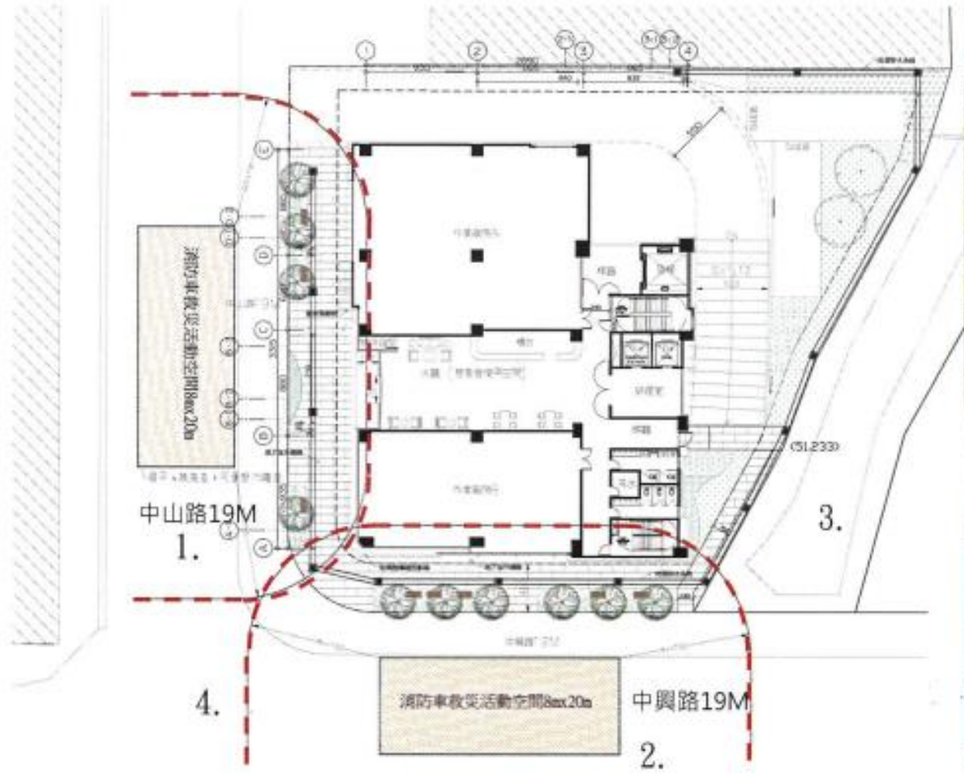


圖7 雲梯車活動空間示意圖(七)

圖12-14 防災計畫(四)





1.中山路19M



2.中興路19M



3.118-1地號



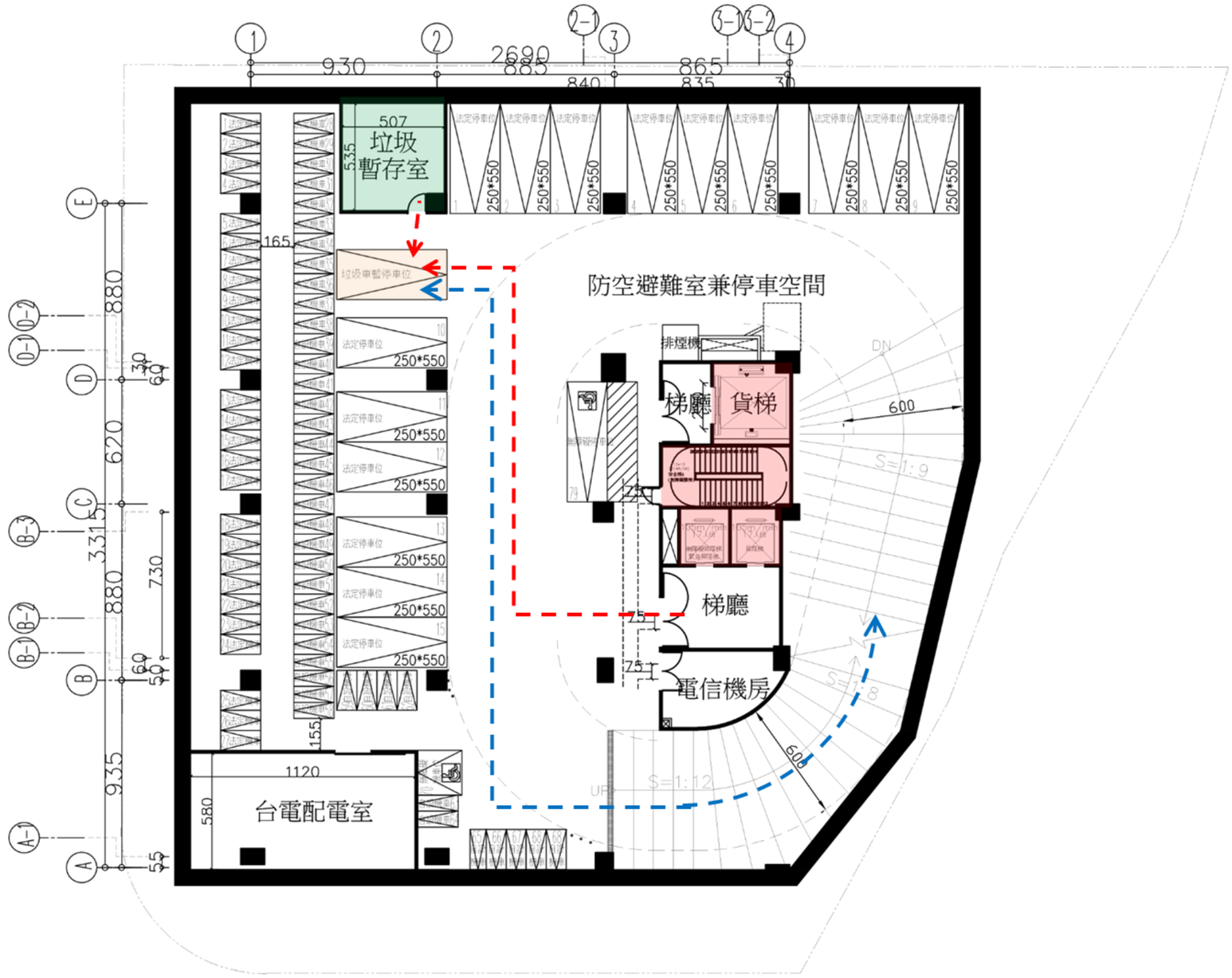
4.中山路及中興路交叉路口

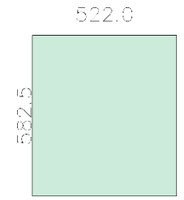
依劃設消防車輛救災活動空間指導原則，配合本案各樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保使用者及其他相鄰建築物之安全。

註:有關建築物緊急進口、其替代窗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。

圖例	比例尺	指北
消防車救災活動空間 (8m*20m)	1/500	N

圖12-15 防災計畫(五)





垃圾、資院回收空間實設面積：
5.22×5.825=30.4㎡

1.設計方法	依新北市都市設計審議原則 六、環境保護設施設置事項(一)垃圾、資源回收空間及謝或空間配置說明
2.法規依據	由於本市尚未有新建廠房之垃圾設置法規，故本案之垃圾、資源回收空間依每戶5人、每人2kg 之垃圾量來作為設計依據
3.垃圾儲存空間面積檢討	1.總戶數19戶，每戶5人來計算:19*5=95人 2.每人每天取2kg 之垃圾量計算:95*2=190kg 3.依據環保署廢管處規定，每一立方公尺之垃圾量約為300kg:190kg/300kg=0.63㎥(應設面積)
4.設置面積檢討	本案垃圾、資源回收空間實設面積:30.4㎡>0.72㎥
5.環境美化	本案垃圾處理空間設於地下一層，設有除臭、沖刷及通風等功能。

圖例	比例尺	指北
更新單元範圍　垃圾車暫停車位　垂直動線　垃圾儲存室　人行動線　垃圾車行動線	1/300	N

圖12-16 垃圾廚餘運送系統示意圖

二、 景觀計畫

(一)景觀主題及配置構想（詳圖12-17、圖12-23、圖12-27）

本案屬乙種工業區，有缺乏鄰里性公共設施。考量週遭環境所需的空間，利用景觀設計手法自然融合與銜接，營造舒適的活動與辦公場所。

在現有都市空間中考量行人通行動線及整體街廓環境利用，本案基地建築量體退縮4公尺，沿街面留設大量且有善的開放空間，並於人行步道規劃複層植栽，形成雙排喬木林蔭大道之城市意象，讓使用者有更寬廣舒適行走環境，並適時駐留，以改善老舊工業區不友善環境之觀感。

利用4公尺退縮的開放空間，延伸至基地南側建築基地之帶狀景觀步道，藉由多樣性多層次的植栽計畫，配合鋪面的序列性配置，創造視覺的動態變化，營造舒適的通行環境，串接鄰地間圍塑之休憩空間，搭配複層多色之灌木及街道家具點綴，打造出和諧的廠辦交流場所。

由一層景觀設計概念延伸至基地頂層打造簡單又舒適開放之空中花園。頂層出入口以簡單並不規則排序之線性用塑木、鋪面及植栽拼湊延伸整片綠地，綠地底端帶出由建築物造型框架下方，創造動靜皆可的聚會空間。再以青楓及楓香兩種喬木可以製造季節上的顏色變化，希望再利用灌木及喬木的色彩來添加溫馨及活潑。

(二)綠化及綠覆檢討（詳圖12-18~圖12-19）

1. 基地面積：2,033.65m2
2. 法定建蔽率：60%
3. 實設建築面積：939.55m^2
4. 無法綠化面積檢討：(依建築計畫規則299條規定檢討)

無法綠化面積=車道+裝卸位=327.31+104=431.31㎡

(1)依「新北市都市更新審議原則」第十四條檢討：

A.喬木綠覆面積：12x20=240

B.灌木綠覆面積：

灌實設面積
=6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77+222.02+177.75
=535.45m^2

灌木綠覆面積=535.45x1+50%）=803.18m^2

C.地披綠覆面積：8.5+3.55+12.02+13.56+96.71=134.34m^2

D.植草磚綠覆面積：4x13x2÷2=52m^2

E.綠覆面積合計：240+803.18+134.34+52=1229.52m^2

F.綠覆檢討：1,229.52÷（2,033.65-939.55）=1,263.52÷1,094.1=112%
>100% ...符合規定

(2)依「依產業園區用地變更規劃辦法」第十六條檢討：

A.空地面積（基地面積-（建築面積+車道+裝卸位））：662.79m^2

B.綠地面積: 1,229.52m^2

C.綠覆率: 1,229.52÷（2,033.65-939.55-431.31）=1,229.52/662.69=185.53%

(3) 依「都市計畫法新北市施行細則」第四十三條檢討：

A. 地面層綠化面積：
6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77+8.5+3.55+12.02+13.56
+96.71 =270.02m^2

B.11F 露臺扣除1/2綠化後面積：

222.02-320.98/2=222.02-160.49=61.53m^2

C.綠化檢討：270.02+61.53=331.55m2 >（2,033.65-939.55-431.31）
÷2=331.4m2...符合規定

(三)植栽設計（圖12-20~圖12-22）

1. 設計語彙手法：基地四周結合退縮綠帶，以弧狀設計引導人行動線及視覺流動，並提供大量停駐休憩綠帶，營造舒適性之步行活動空間。
2. 創意概念說明：於基地中規劃以樟樹、光臘樹等喬木與山黃梔、紅芽赤楠、七里香、小時女真、假儉草等罐灌木為主題之大小綠丘地景廣場，打造具花色美感、季節記憶及視覺經驗之各處節點廣場；完整利用建築背向畸零小空間及臨圳道側，規劃花色繽紛的寧靜花園。並透過整合基地外側留設人行步道，友善連接至周邊都市人行空間，以灰色系石材或磚加強空間細部質感，沿街種植枝葉細密創造行進間節奏感。
3. 屋頂層配置：以台灣原生誘蝶誘鳥樹種為主，搭配各色、質感各異灌木地被營造多層次豐富植生環境，塑造景觀多樣性，並依照空間分區進行植栽選種，塑造多元空間、具四季變化。

(四)基地保水量檢討（詳圖12-24）

1. 法定空地面積:基地面積x（1-建蔽率）=2,033.65x（1-60%）=813.46m2
2. 土壤滲透係數 k=10/-5m/s,基地最終入滲率 f=10/-5 m/s
3. 保水量計算

Q1：綠地、被覆地保水量：
6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77+8.5+3.55+12.02+13.56
+96.71 =270.02m^2，<u>保水量</u>：270.02x10/-5x86,400=233.3

Q2：透水鋪面設計保水量：

保水量：0.5x（208.18+54.4）x10/-5x86,400+0.05x（208.18+54.4）x 0.25=116.72

Q3：人工地盤花園截流設計保水量：土壤體積222.02m2x0.6=133.21m^3，

保水量：133.21x0.42=55.95

∑Qi：233.3+116.72+55.95=405.95

4. 基地保水設計值λ計算

各類保水設計之保水量 Q'=∑Qi=471.56

原土地保水量 Q0=A0xfxt=2,033.65x10/-5x86,400=1,757.07

λ=Q'/Q0=405.95÷1,757.07=0.23

5. 基地保水設計值λc計算

λc=0.5（1-60%）=0.2

6. 基地保水及格標準檢討（合格判斷式：λ>λc）

λ：0.23>λc：0.2.....符合規定

(五)景觀燈光計畫（詳圖12-25~圖12-26）

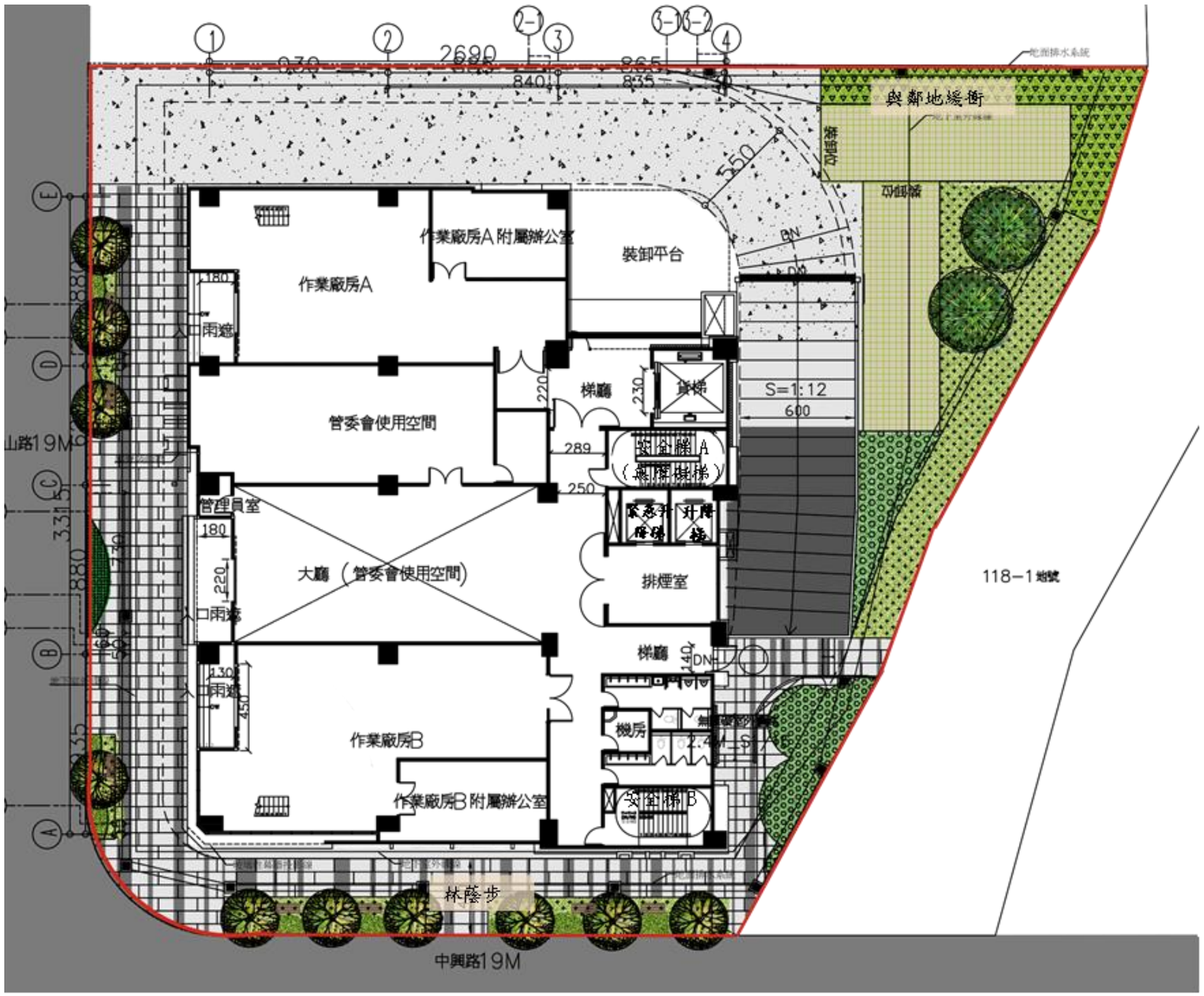
日間建築外觀以燈光搭配帷幕外牆呈現高科技現代感，夜間透過漸層照明效果營造出分明的內外層次。立面點綴畫龍點睛的投射燈光，不僅提升建築物的本身質感，同時帶動週邊的都市區域價值。

頂燈光配置：大尺度框架設計，利用燈光表現視覺張力展現大器風範。

屋身燈光配置：屋身搭配帷幕框架的燈具設置，層層接續展現立體感。

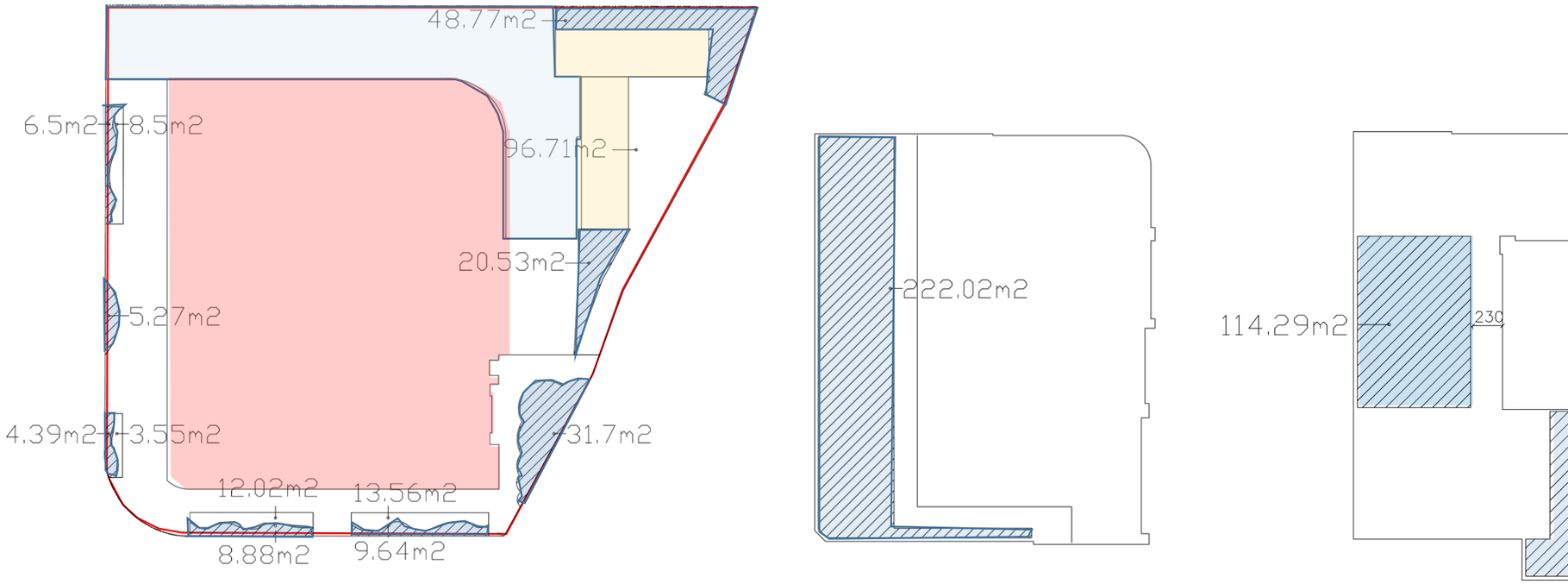
基座燈光配置：柱列投光配置，營造街景層次，並與景觀燈光相呼應。

本案夜間照明設置三時段，分別為6~10PM全部開啟(冬季適時提前17:00開啟)；10~11PM關閉B、C及E燈；12PM~6AM關閉B、C及E燈。



圖例	北例尺	指北
更新單元範圍	1/200	

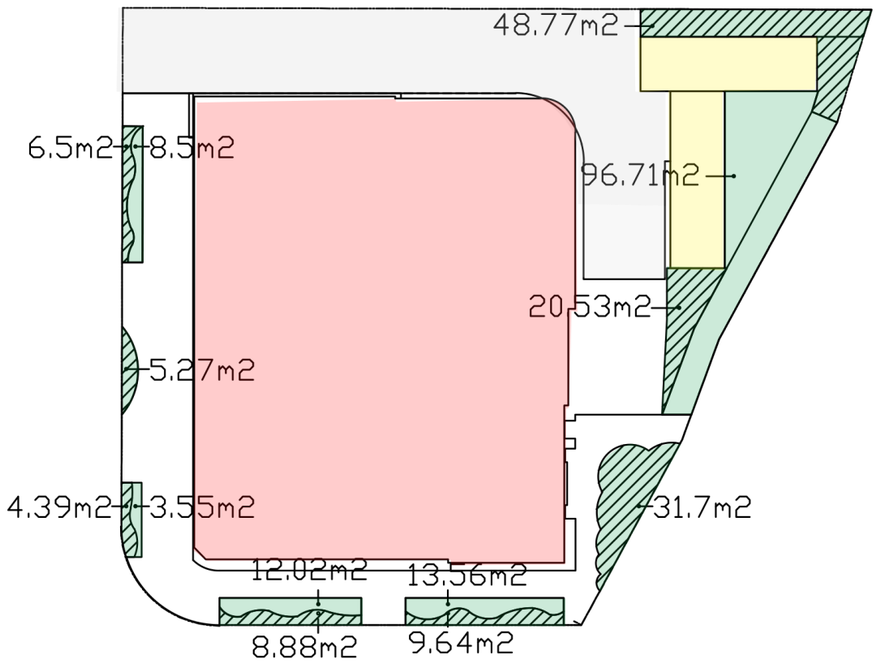
圖12-17 地面層景觀配置平面圖

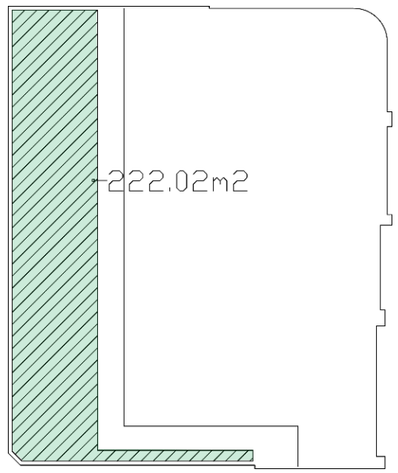


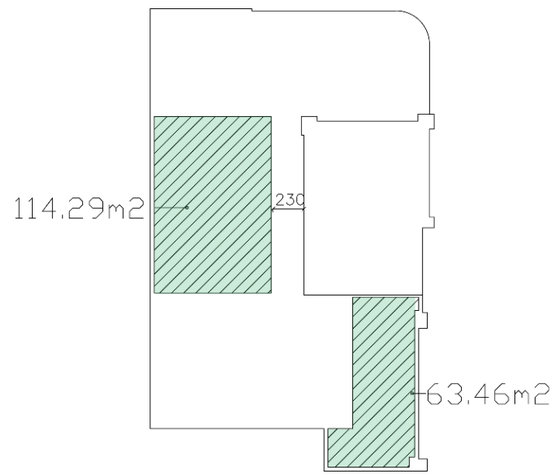
基地面積	2033.65
實設建築面積	939.55
車道面積	327.31
裝卸位	104
1F 實設綠化面積	6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77+222.02+177.75=535.45
11F 露臺扣除1/2綠化後面積：	222.02-320.98/2=222.02-16049=61.53m2

圖 例	北例尺	指 北
更新單元範圍　建築面積　車道面積　無障礙通路面積　綠化面積　裝卸位面積	1/500	

圖12-18 地面層綠化檢討圖



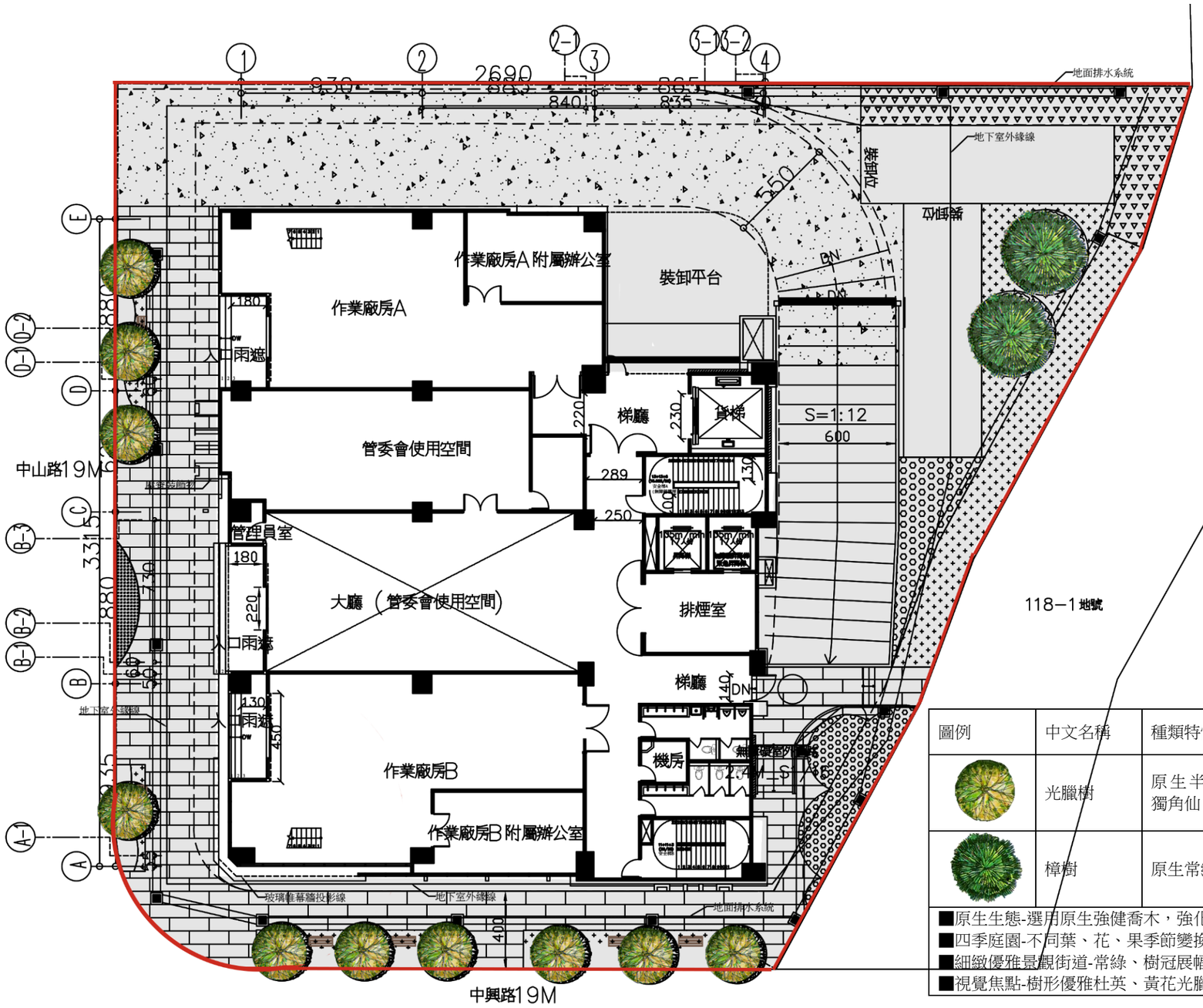




基地面積	2033.65
實設建築面積	939.55
車道面積	327.31
裝卸位(植草磚綠覆面積)	4x13x2/2=52 m2
喬木綠覆面積	2x20=240 m2
實設綠覆面積	6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77+222.02+114.29+63.46=535.45m2=535.45x1+50%=803.18m2
實設地披綠覆面積：	8.5+3.55+12.02+13.56+96.71=134.34m2
綠覆率檢討	240+803.18+134.34+52=1229.52/1094.1=112%

圖 例	北例尺	指 北
更新單元範圍　建築面積　車道面積　無障礙通路面積　綠化面積　裝卸位面積	1/500	

圖12-19 綠覆檢討圖



圖例	中文名稱	種類特性	規格(cm)			覆土深度	數量
			樹高	冠幅	樹徑		
	光臘樹	原生半落葉誘獨角仙	500	200	12	150cm 以上	10
	樟樹	原生常綠誘鳥	500	200	12	150cm 以上	2

■原生生態-選用原生強健喬木，強化當地生態
■四季庭園-不同葉、花、果季節變換創造景觀豐富性
■細緻優雅景觀街道-常綠、樹冠展幅大、遮陰佳的樹種列植
■視覺焦點-樹形優雅杜英、黃花光臘樹增添街道色彩

圖例	比例尺	指北
更新單元範圍	1/200	

圖12-20 植栽設計圖(一)

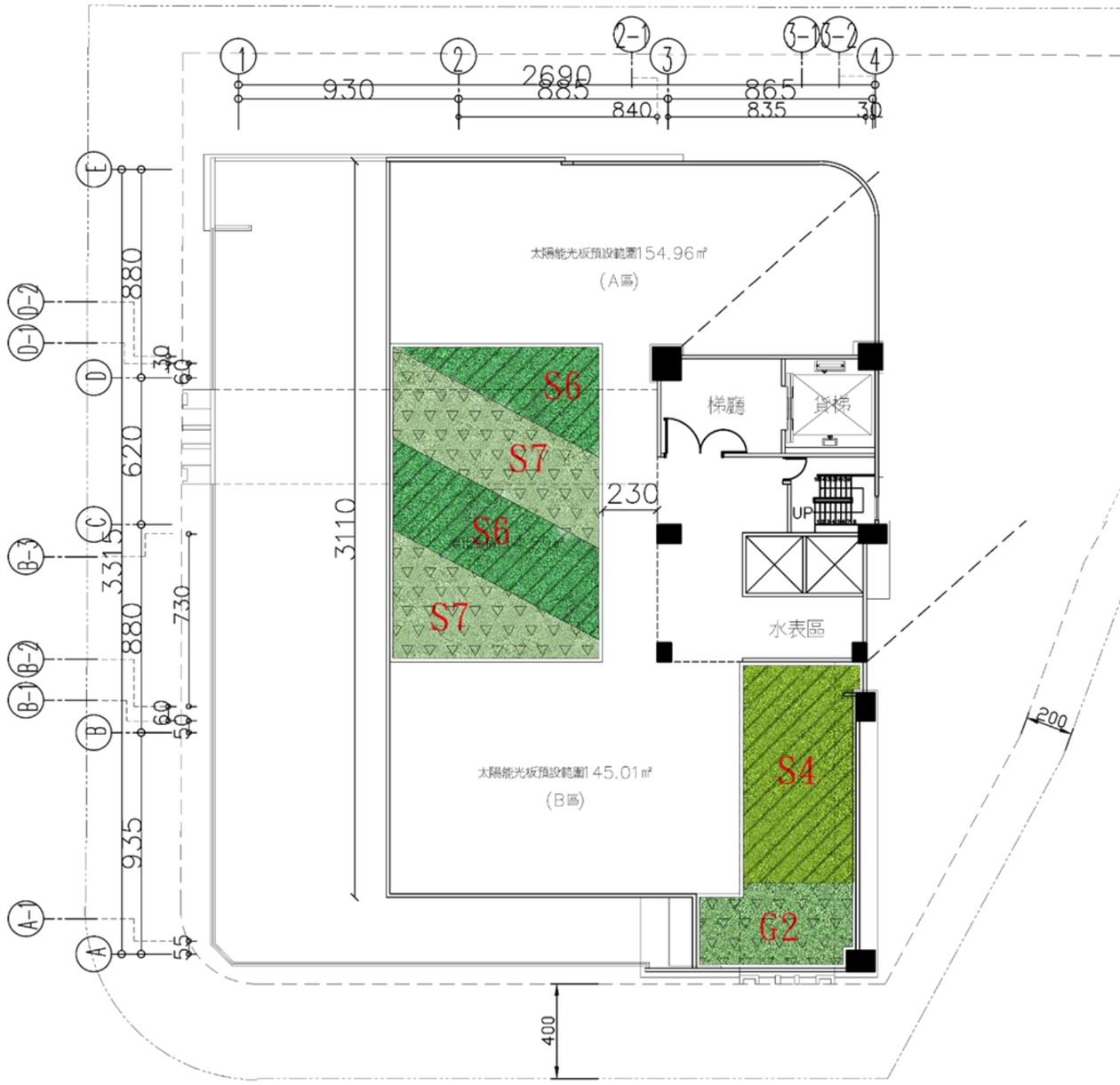


圖例	編號	中文名稱	種類特性	規格(cm) 樹高	規格(cm) 冠幅	規格(cm) 樹徑	覆土深度	數量
	S1	山黃梔	原生誘蝶	40	25		60	461
	S2	紅芽赤楠	原生誘蝶	30	20		60	63
	S3	七里香	原生誘蝶	40	25		60	352
	S4	小實女真	原生誘蝶	40	25		60	585
	G1	假儉草	原生				30	149.61

■原生適地性-以台灣原生誘蝶誘鳥樹種為主，搭配各色、質感各異灌木地被營造多層次豐富植生環境，塑造景觀多樣性。
■豐富庭院-依照空間分區進行植栽選種，塑造多元空間、具四季變化。

圖例	比例尺	指北
更新單元範圍	1/200	N

圖12-21 植栽設計圖(二)

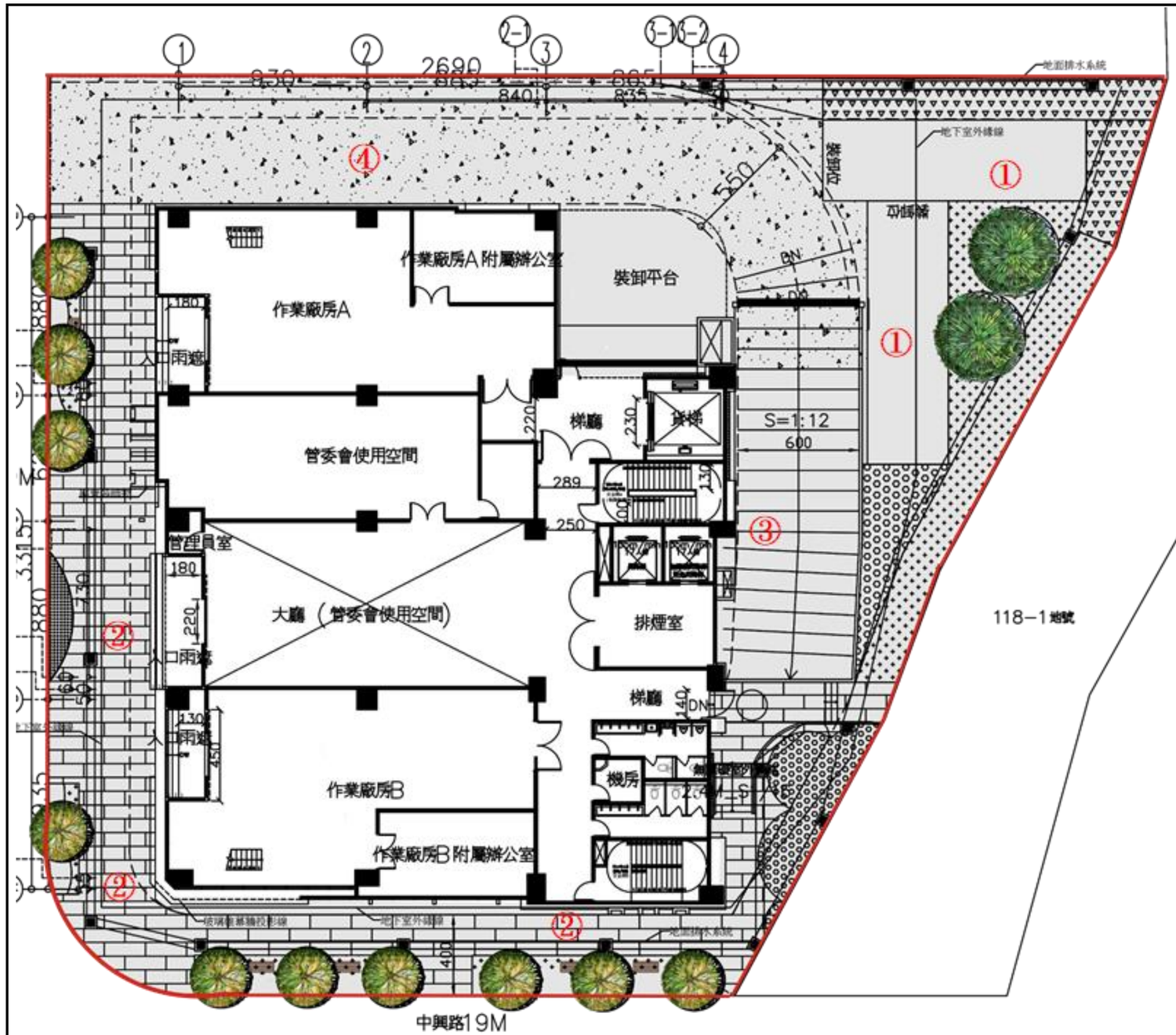


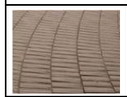
圖例	編號	中文名稱	種類特性	規格(cm)			覆土深度	數量
				樹高	冠幅	樹徑		
	S4	小實女真	原生誘蝶	40	25		60	585
	S6	小葉赤楠	原生誘蝶	30	20		60	2667
	S7	野牡丹	原生誘蝶	15	15		60	2497
	G2	斑葉沿街草	原生誘蝶	10	10		60	2702

■原生適地性-以台灣原生誘蝶誘鳥樹種為主，搭配各色、質感各異灌木地被營造多層次豐
富植生環境，塑造景觀多樣性。
■豐富庭院-依照空間分區進行植栽選種，塑造多元空間、具四季變化。

圖例	比例尺	指北
更新單元範圍	1/200	N

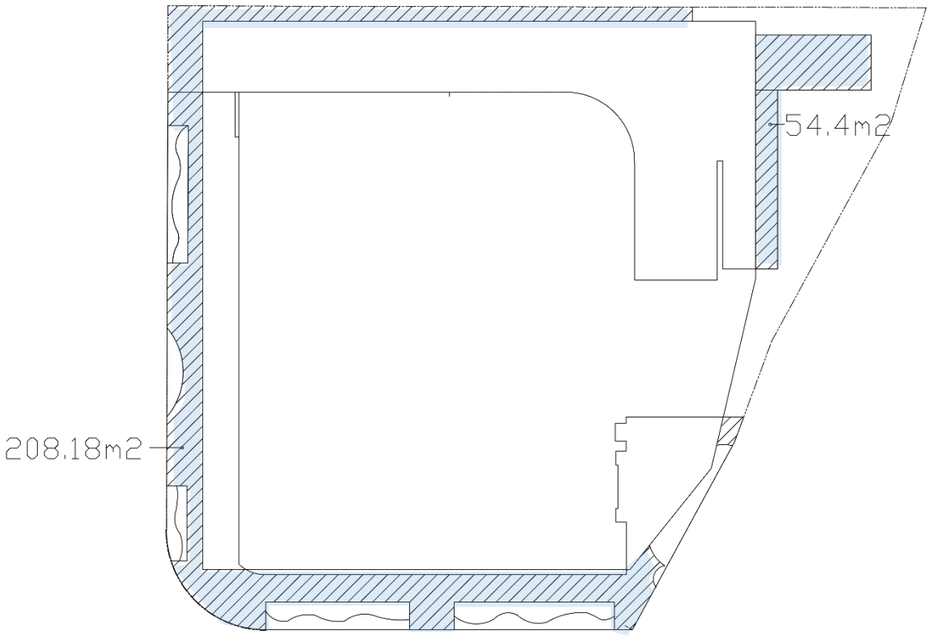
圖12-22 植栽設計圖(三)

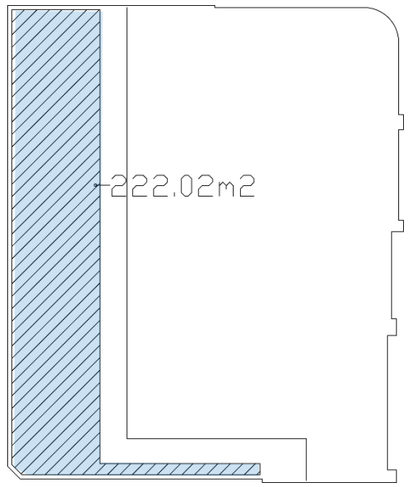


圖例	編號	中文名稱	備註
	①	植草磚鋪面	良好的孔隙性
	②	高壓磚鋪面	具止滑性
	③	W 型車道止滑磚	具止滑性
	④	瀝青混凝土車道	具穩定性

圖例	比例尺	指北
更新單元範圍	1/200	N

圖12-23 地面層鋪面設計圖

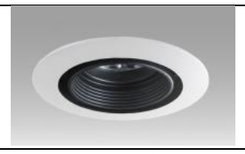




透水鋪面設計保水量	.5*(208.18+54.4)*10/-5*86400+0.05*(208.18+54.4)*0.25=116.72
綠地、被覆地保水量	(6.5+5.27+4.39+8.88+9.64+31.7+20.53+96.71+48.77)+(8.5+3.55+12.02+13.56+96.71)=135.68+134.34=270.02m2
人工地盤花園截流設計保水量	土壤體積222.02m2*0.6=133.21m3*0.42=55.95

圖 例	比例尺	指 北
更新單元範圍　基地透水保水面積	1/500	

圖12-24 保水量檢討圖

照明設備說明	
	
A. 線型燈	B. LED 投光燈
	
C. 平頂嵌燈	D. 入口嵌燈
	
E. 地燈	

土城益州沛陂案 照明計畫燈具規格表

	總數量	總耗電量	PM18-22	PM22-23	PM23-24
A-線型燈(屋突框)	48 米	1,440 W	V	V	V
B-投射燈(屋突柱)	14 盞	560 W	V	V	V
B-投射燈(3F柱面)	6 盞	240 W	V		
C- 平頂崁燈	72 盞	720 W	V		
D-入口嵌燈(1F出入口)	12 盞	360 W	V	V	V
E-地燈(1F柱面)	8 盞	144 W	V		

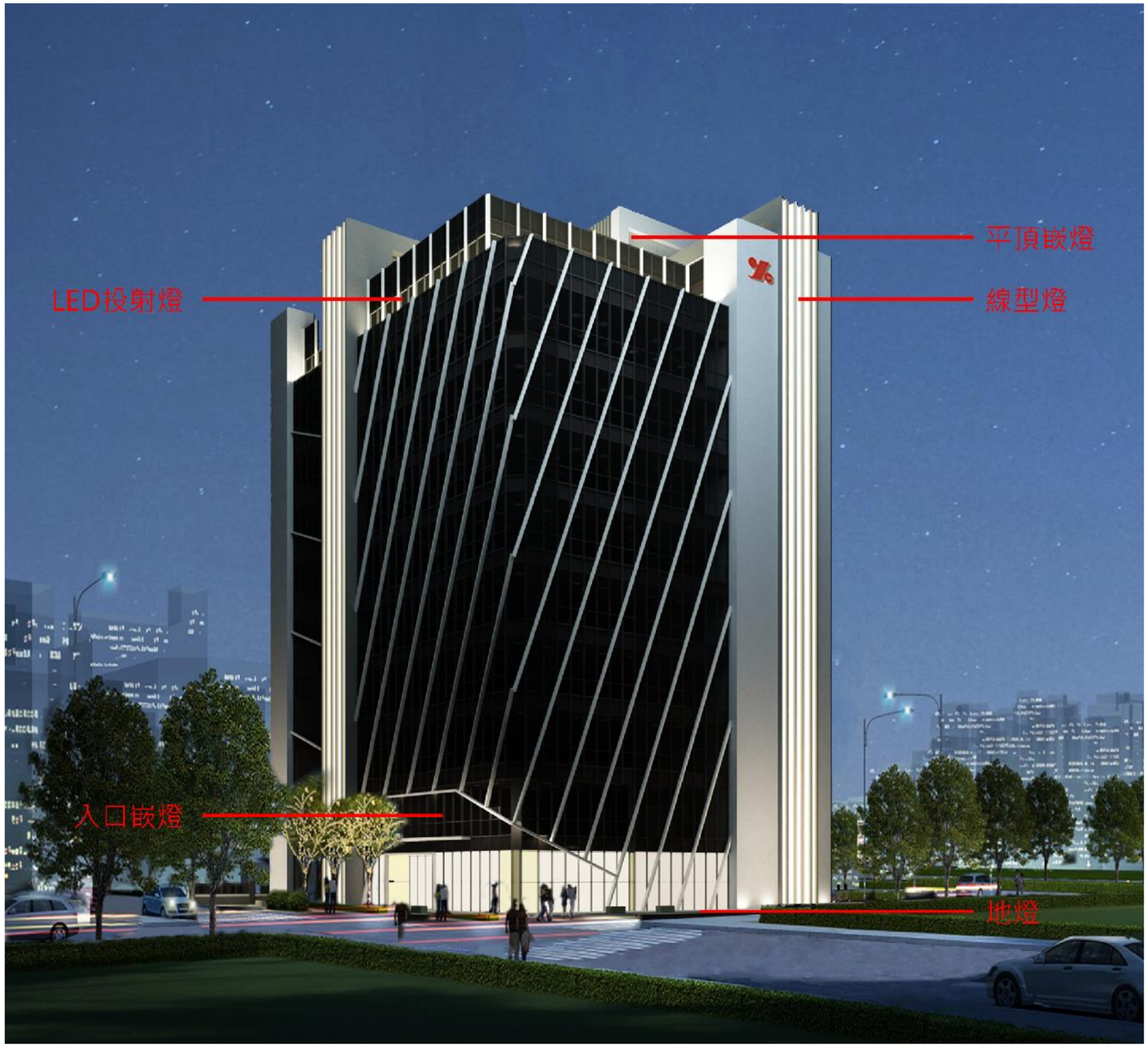


圖12-25 景觀燈光計畫(一)

（二）景觀照明計畫

1. 分時分區進行廠區照明控管，達到節能減碳目標。
2. 籍由植栽旁景觀高燈及矮燈作為夜間視覺動線導引。
3. 考量夜間安全性，臨道路側加強燈光照明計畫。

照明啟閉時段	區位
18:00-21:00	1. 臨中山路側:地燈、矮燈 2. 臨中興路側:地燈、矮燈 3. 臨本建築東南側:矮燈
21:00-24:00	1. 臨中山路側:景觀高燈、矮燈 2. 臨大安圳側:景觀高燈、矮燈 3. 臨本建築東南側:矮燈
24:00-06:00	



矮燈



景觀高燈

編號	名稱	數量	規格	圖例
1	景觀高燈	9	PM18-22	
2	矮燈	16	PM18-22	
3	地燈	20	PM18-22	



地燈

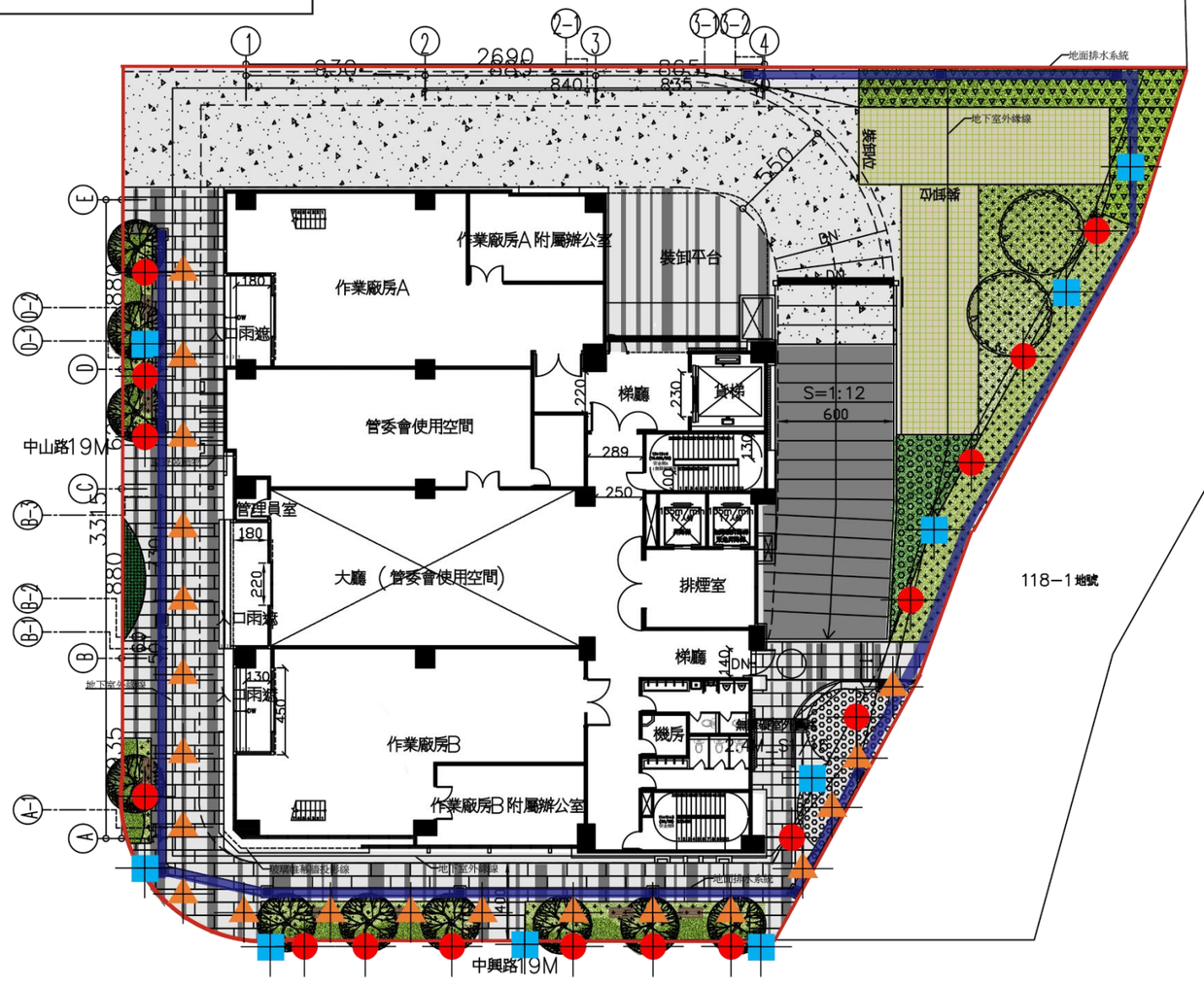
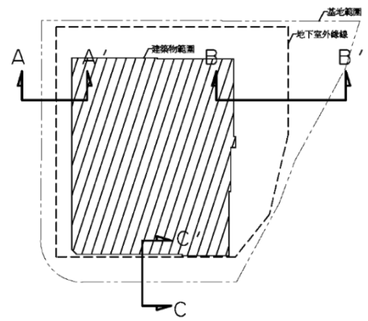
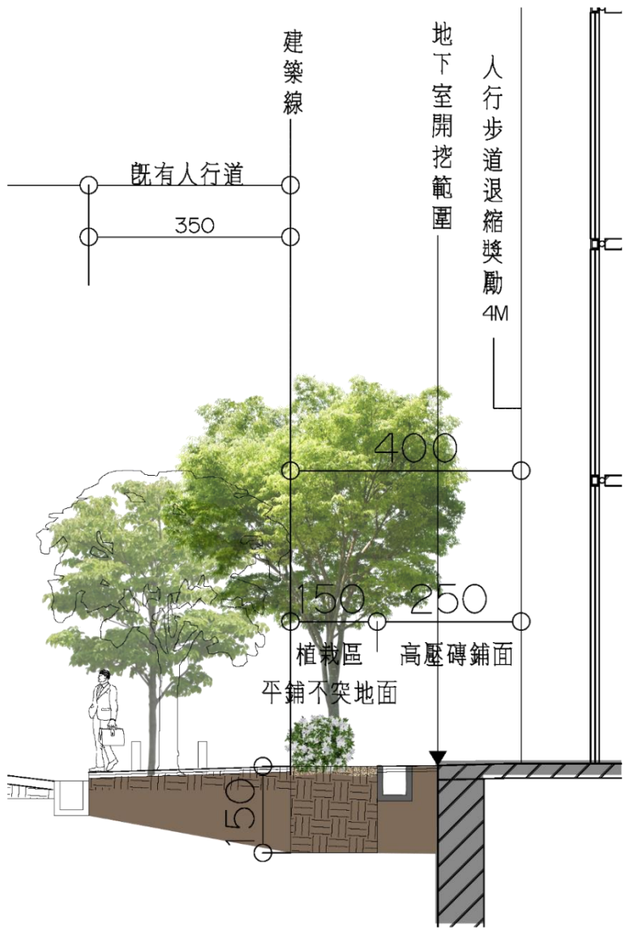
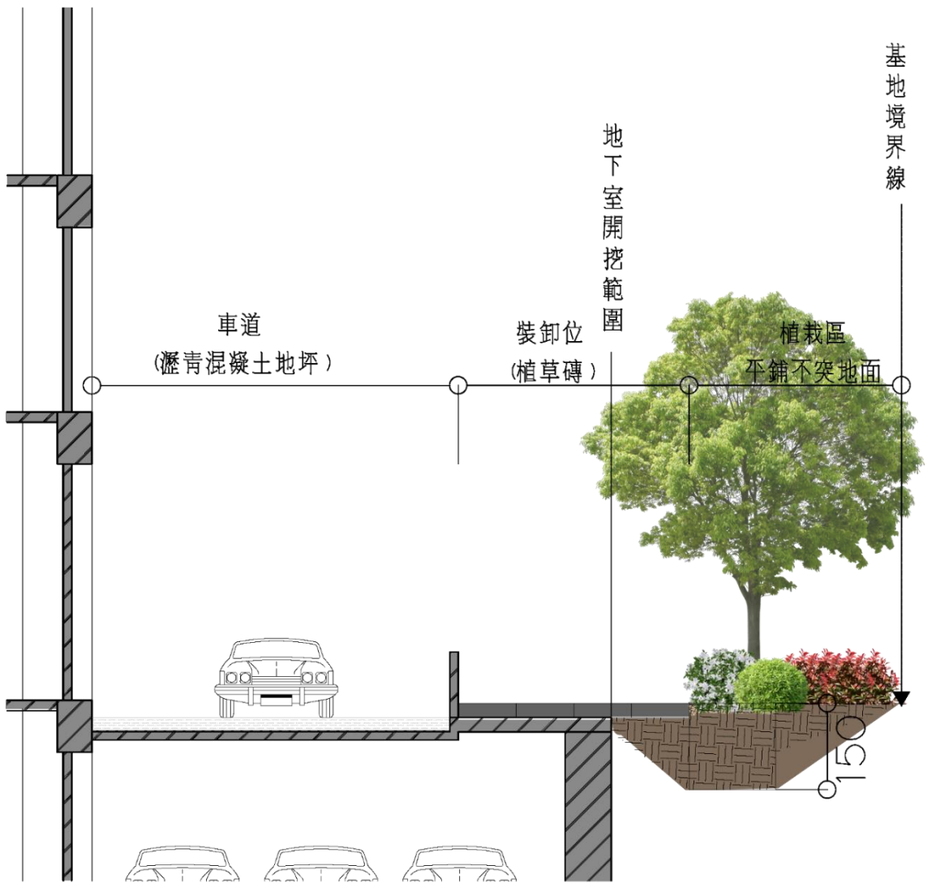


圖12-26 景觀燈光計畫(二)


基地範圍
地下室外緣線
建築物範圍
A
A'
B
B'
C
C'


建築線
既有人行道
350
人行步道退縮獎勵
4M
地下室開挖範圍
400
150
250
植栽區
高壓磚鋪面
平鋪不突地面
150


基地境界線
地下室開挖範圍
車道
(瀝青混凝土地坪)
裝卸位
(植草磚)
植栽區
平鋪不突地面
150

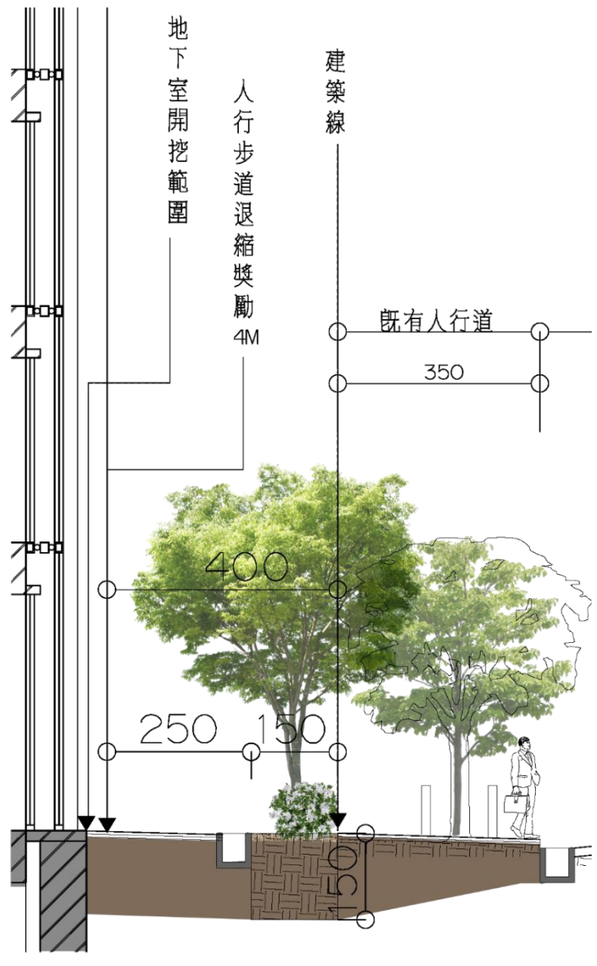

建築線
人行步道退縮獎勵
4M
地下室開挖範圍
既有人行道
350
400
250
150
150

圖12-27 景觀剖面圖

拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍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。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、 實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、 有關費用分擔

(一)重建區段

本更新事業之實施總成本，其中由實施者（出資比例93%、973,637,872元）、台汽股份有限公司（出資比例7%、73,000,000元）於本案審議完成前提供資金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權利價值比率，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

本案資金來源有實施者自有資金、出資者及建築融資貸款，茲說明如下：

1. 投入金額：1,046,637,872元

2. 費用來源：

(1) 銀行貸款70%

(2) 自有資金30%

(二)整建維護區段

本更新單元範圍內無整建維護區段。

拾伍、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。房地選配原則如下：

一、 全棟由各相關權利人自由選配。

二、 若所有權人應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他土地所有權人提出合併分配位置申請者（合併後之應分配權利價值應超過最小分配面積單元），實施者將依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦法，或另經實施者同意時，始得進行房車選配。

三、 本案將依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函（略以）:「……，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…。」辦理。

（一）選配以不影響他人選配之權益為原則，故選配之單位不得超過可選配之價值10%，除經實施者同意外，若涉及超額選配之情形，應不得及不宜併同抽籤處理。

（二）選配以更新前「一房屋搭配一車位」為原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元（車亦同），則以公開抽籤決定之。

四、 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

（一）於申請分配期間填具「合併權值分配切結書」，分配時將以切結書上之代表人為受配人。

（二）依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

五、 未於規定期限內提出書面申請分配，又更新後應分配之權利價值超過最小分配面積單元價值者，實施者將依法委由律師以公開抽籤決定之。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

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	754.82	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	904.07	依實測面積計算
合計	1,658.89	-

資料來源：本計畫製作

(二)預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依「都市更新權利變換實施辦法」第24條、第25條規定辦理。

二、 合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託巨秉不動產估價師聯合事務所評定之（詳表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表）。

表17-2合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積（㎡）（a）	所有權人/委託人（或管理單位）	權利範圍	拆除單價（元/㎡）（b）	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D（-個月）		應補償總價 C+D（元）
										殘餘價值 A（元）	拆除費用 B=axb（元）	拆遷補償費 C=A-B（元）	單價（元）	總價（元）	
1	1	237	中山路34號	RC	地下室	36.00	益州化學工業股份有限公司	1 / 1	1,050	130,192	37,800	92,392	-	-	92,392
2				SC	1F	600.00		1 / 1	1,720	3,373,683	1,032,000	2,341,683	-	-	2,341,683
3	2	238		鐵板	1F	118.82		1 / 1	350	302,255	41,587	260,668	-	-	260,668
共1戶				小計						3,806,130	1,111,387	2,694,743	-	-	2,694,743

資料來源：本計畫製作

三、 其他土地改良物之補償

本案合法建築物增建及其他土地改良物為同一門牌號，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託巨秉不動產估價師聯合事務所評定之（詳表17-3其他土地改良物拆遷補償費用明細表）。

表17-3其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		樓層	建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積（a）（㎡）	拆除單價（b）（元/㎡）	殘餘價值A（元）	拆除費用 B= axb（元）	應補償總價（A-B）（元）	備註
合法建物增建部分	1	地下室(B)	中山路34號	益州化學工業股份有限公司	133	19.29	620	33,408	11,960	21,448	
	2	地下室(M)				233.41	350	590,589	81,694	508,895	
	3	1樓(T)				85.83	350	217,172	30,041	187,131	
	4	1樓(鐵板)				142.45	350	362,365	49,858	312,507	
其他土	5	1樓夾層(M)				406.64	350	1,028,906	142,324	886,582	

編號		樓層	建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積（a）（㎡）	拆除單價（b）（元/㎡）	殘餘價值A（元）	拆除費用 B= axb（元）	應補償總價（A-B）（元）	備註
地改良物	6	1樓(T)				16.45	350	41,845	5,758	36,087	
共1戶				合計		904.07	-	2,274,285	321,635	1,952,650	-

資料來源：本計畫製作

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。

拾捌、財務計畫

一、 成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準（112年8月17日）」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(一)土地成本

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所「擬訂新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案不動產估價報告書」評估更新前土地價值為332,196,714元。

(二)更新事業實施經費

本案施工工期預估19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	—	元	—	元
		(二)建築設計費用		1	式	18,500,000	元	18,500,000	元
		(三)營建費用（含公益設施樓地板面積）		14,534.16	㎡	48,734	元	708,309,436	元
		(四)工程管理費		—	式	—	元	0	元
		(五)空氣污染防制費	拆除工程	1,658.59	㎡	0.49	元/㎡	25,199	元
			建築工程	939.55	㎡	2.47	元/㎡/月	71,941	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	2,043,019	元	2,043,019	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	19	戶	75,000	元/戶	1,425,000	元
			3.建築執照相關規費	198,603,748	元	0.10	%	198,604	元
			4.其他(結構外審)	—	式	—	元	—	元
		重建費用小計		730,573,199					元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	—	元
			2.工程開闢費用	—	㎡	—	元/㎡	—	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	—	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	—	元
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	—	元
		(三)捐贈新北市城鄉發展基金		—	-	—	-	—	-
		公共設施費用小計		—					元
	工程費用（A）合計			730,573,199					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		—	元	—	%	—	元
		(二)公益設施		—	元	—	%	—	元
		(三)綠建築標章		2,043,019	元	50	%	1,021,509	元
		(四)智慧建築標章		2,043,019	元	50	%	1,021,509	元
		(五)無障礙環境		—	元	—	%	—	元
		(六)耐震標章		—	元	—	%	—	元

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	委辦費	(一)綠建築標章		1	式	1,197,000	元	1,197,000	元
		(二)智慧建築標章		1	式	945,000	元	945,000	元
		(三)無障礙環境		—	式	—	元	—	元
		(四)耐震標章		—	式	—	元	—	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費（B）合計					**4,185,019**			元
參、權利變換費用（C）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	6,200,000	元	6,200,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	1,250,000	元	1,250,000	元
		(三)土地鑑界費		1	筆	4,000	筆/元	4,000	元
		(四)鑽探費用		4	孔	75,000	孔/元	300,000	元
		(五)鄰房鑑定費		65	式	6,831	元	444,000	元
	二、更新前土地及建物測量費用			1	戶	128,460	元	128,460	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	1	式	2,694,743	元	2,694,743	元
			2.非合法建築物	—	式	—	元	—	元
		(二)其他土地改良物		1	式	1,952,650	元	1,952,650	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			—	式	—	元	—	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		—	式	—	元	—	元
	六、地籍整理費用			19	戶	208,228	元/戶	3,956,328	元
	七、審查費用			1	式	93,000	元	93,000	元
	八、其他必要業務費			—	式	—	元	—	元
	權利變換費用（C）合計					**16,873,181**			元
肆、貸款利息（D）				1	式	28,754,204	元	**28,754,204**	元
伍、稅捐（E）	一、印花稅			783,971,581	元	0.1	%	783,972	元
	二、營業稅			339,308,620	式	5	%	16,965,431	元
	稅捐（E）合計					**17,749,403**			元
陸、管理費用（F）	一、行政作業費用（F1）			—	元	—	%	—	元
	二、信託費用（F2）			916,646,060	元	0.5	%	4,583,230	元
	三、人事行政管理費用（F3）			747,446,380	元	4.5	%	33,635,087	元
	四、銷售管理費用（F4）			1,046,637,872	元	6	%	62,798,272	元
	五、風險管理費用（F5）			855,026,825	元	12.5	%	106,878,353	元
	管理費用（F）合計					**207,894,943**			元
柒、都市計畫變更負擔費用（G）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			—	式	—	元	—	元
捌、容積移轉費用（H）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			1	式	40,607,923	元	**40,607,923**	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）+（H）總計						1,046,637,872			元
本案共同負擔費用總計						**1,046,637,872**			元

資料來源：本計畫製作

(三)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」計算元。

【總樓地板面積（平方公尺）× 工程單價】＋【挖方（立方公尺）× 工程單價】＋【填方（立方公尺）× 工程單價】＋【擋土牆（公尺）× 工程單價】＋【排水溝（公尺）× 工程單價】＝198,603,748（元）

(四)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：

本案綠建築標章（銀級）、智慧建築標章（銀級）之申請係委託上城聯合建築師事務所辦理，費用合計為2,142,000元。

(五)管理費用說明：

1. 信託費用（F2)：工程費用（A）+權利變換費用（C）+土地總公告現值等3項費用總和之信託費率（0.5%）

＝（730,573,199 元+16,873,181 元+169,199,680 元）×0.5%＝916,646,060 元×0.5%＝4,583,230 元

2. 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）】×人事行政管理費率（4.5%）

＝（730,573,199 元+16,873,181 元+0 元）×4.5%＝747,446,380 元×4.5%＝33,635,087 元

3. 銷售管理費用（F4)：實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值×6%

＝1,046,637,872 元×6%＝62,798,272 元

4. 風險管理費用（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）】×12.5%

＝（730,573,199元+16,873,181元+28,754,204 元+0 元+4,583,230 元+33,635,087元+0元+40,607,923元）×12.5%＝855,026,825元×12.5%＝106,878,353元

(六)容積移轉費用說明：【容積移轉面積×更新單元平均公告現值×獎勵值×市場調整比例×法定容積／法定容積）

＝2,033.65㎡×83,200 元×24%×210%×100% ÷ 210%＝40,607,923 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	複價（元）
1	作業廠房	3,530.01坪	406,062元/坪	1,433,402,496
2	停車位	72部	1,772,917元/部	127,650,000
銷售總收入　小計				1,561,052,496
其他　　收入　小計				—
整體更新事業開發收入　合計				1,561,052,496

資料來源：本計畫整理

三、 成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

詳本案權利變換計畫書。

(二)實施者部分

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔（含容積移轉）費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計1,046,637,872元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地積。

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值＝（更新後總價值－現地安置應負擔之費用）－（共同負擔費用－現地安置安置面積之價值）

＝（1,561,052,496元－0元） －（1,046,637,872元－0元）

＝1,561,052,496元－1,046,637,872元

＝514,943,252元

更新後應分配權利價值比例

實施者：1,046,637,872元÷1,561,052,496元＝67.05%

所有權人：514,414,624元÷1,561,052,496元＝32.95%

四、 經費來源

本案由實施者提供30%（含出資人提供7%部分）自有資金及70%銀行融資方式辦理。

拾玖、實施者風險控管方案

本案都市更新事業以重建方式處理，並依據都市更新條例第 36 條第 3 項規定，以續建機制方案進行本案風險控管。

一、 續建機制

(一)本更新案工程於施工期間，非因不可抗力因素，連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能具體解決方案時，不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

(二)為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構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地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關規定辦理。

(三)本專案興建工程於施工期間，實施者因都市更新條例第76條第2項之事 由，由主管機關強制接管時，委託人同意信託機構依都市更新條例相關法令規定及政府命令辦理之。

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78部，其中不對外銷售車位如下：

1. 無障礙車位：1部
2. 垃圾車位：1部
3. 裝卸車位：2部

(二)開放空間管理維護計畫：

本案基地於中山路及中興路規劃退縮留設4M及沿地界線退縮2M人行步道，面積共計291.54㎡+193.41㎡=484.95㎡，係無償開放提供不特定公眾使用，管委會應就公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善依照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算之公共開放空間維護管理基金，運用於公共開放空間之管理維護使用。

(三)綠建築管理維護計畫：

本案建築物依綠建築指標設置之綠化、節能、污水垃圾改善等設施之管理維護費用，由起造人依公寓大廈管理基金50%計算提撥綠建築管理維護基金，交由管理委員會設專戶保管及運用，管理維護後續將納入公寓大廈規約草約辦理。

(四)智慧建築管理維護計畫：

本案建築物依智慧建築指標設置之資通訊設備之管理維護費用，由起造人依公寓大廈管理基金50%計算提撥綠建築管理維護基金，交由管理委員會設專戶保管及運用，管理維護後續將納入公寓大廈規約草約辦理。

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）
綠建築標章	公寓大廈管理基金x50%	2,043,019(元)x50%	1,021,509
智慧建築標章	公寓大廈管理基金x50%	2,043,019（元)x50%	1,021,509
合計			2,043,019

資料來源：本計畫製作

三、 保固事項：

本案由益州化學工業股份有限公司擔任實施者，未來建築物之結構體、固定設備以及防水等工程之保固由營造廠負責，將於益州化學工業股份有限公司與營造廠之合約中另行載明。

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
留設人行步道	中山路、中興路均有設置人行道，惟空間狹小，且停車空間不足，路邊隨意停放影響車行動線。	共留設484.95平方公尺之人行步道，改善行人步行安全性。 另開挖地下3層，設置汽、機車停車位，解決廠房停車需求問題。
無障礙設施規劃	現有老舊建築無並無設置無障礙樓電梯、無障礙車位以及空間引導系統，無障礙環境不佳。	本案規劃安全的人行、車行動線，塑造便利無障礙之步行環境。
就業人口	更新範圍內更新前共1個門牌，以112年度平均每戶人口數為2.58人，共容納約3人。	更新後共有19個住宅單元， 以112年度平均每戶人口數為2.58 人，共可容納約66人，大幅增加更新單元範圍內就業人口。
土地利用	建物年期逾40年，外觀窳陋，未設置電梯、室內管線老舊，並擴大增建廠房，缺乏整體結構設計。 土地利用低於法定使用強度，土地利用度偏低。	更新後擬興建11層高鋼筋混凝土造大樓，符合建築與使用管制相關法規，提供安全舒適之辦公環境。 提高土地利用，發揮最大效益，並帶動周邊環境發展。
公共安全	更新單元內建物耐震強度設計未符合現行建築技術規則之規範標準；且與鄰棟防火間隔不足，防災救援系統不健全。	重建符合法規之建物，加強防災設計，良善規劃逃生避難動線。

資料來源：本計畫整理

二、 實施後實質效益評估

本案對於住戶、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)就使用者而言

1. 充分發揮其都市計畫所賦予之機能及區位特性，藉由都市更新與整體規劃設計，提升土地利用價值。
2. 透過都市更新權利變換，使所有權人於更新期間可享有賦稅減免優惠
3. 開挖地下層提供區內停車空間，解決路邊違停影響人行動線之現況。
4. 建物屋齡已逾40 年，重建後可改善窳陋老舊並重新規劃管線系統，除提升居住環境品質並可減少意外遭害發生之虞。

(二)就政府而言

1. 本都市更新案可加速推動舊工業區的更新，符合政府極力推動都市更新政策目標。
2. 改善原有土地低度使用，發揮工業區應有之生產製造機能。
3. 更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。
4. 更新後之整體地價與房價提升，可增加政府稅收。

(三)就整體環境而言

1. 於中山路及中興路退縮4M 人行步道及沿地界線退縮2M，共計留設 484.95 ㎡人行步道，搭配植栽綠化增進環境綠覆率，提供區內安全舒適之人行動線。
2. 重建符合建築與使用管制相關法規之建築物，加強耐震結構設計，並妥善規劃逃生及防救災路線，構築區內完善避難系統，提升整體公共安全。
3. 建築外觀設計強調秩序感與質感提升，以俐落帶有規律的線條塑造富有現代感的意象，並加強夜間照明，塑造地區優質景觀意象。

(四)就鄰近地區而言

透過都市更新改善老舊窳陋之都市景觀，同時留設無遮簷人行步道增進步行空間，以及植栽綠化增加城市綠意以及生態系統，以期帶動周邊地區對於都更的意願及信心。

貳拾貳、實施進度

本計畫將於事業計畫核定後提出權利變換計畫，並於都市更新權利變換計畫核定後進行申請建照、地上物建物拆除、工程施工等事項，其全案預估實施進度詳見表22-1所示。

表22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	115年	116年				117年	118年					119年	
		12月	1-2月	3-4月	5月	6-12月	1-12月	1-4月	5-7月	8月	9月	10-12月	1-2月	3月
1	事業計畫核定公告	■												
2	權利變換計畫核定公告	■												
3	申請拆除及建造執照		■											
4	改良物殘餘價值補償		■											
5	申請更新期間稅捐減免			■										
6	土地補償金發放作業		■											
7	地上物騰空拆除				■									
8	工程施工					■	■							
9	申請使用執照							■						
10	送水送電								■					
11	申請測量								■					
12	釐正圖冊								■					
13	接管									■				
14	計算及找補差額價金										■			
15	產權登記											■		
16	申請更新後稅捐減免												■	
17	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

本案無相關單位配合辦理事項。

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：益州化學工業股份有限公司

連絡電話：(02) 2778-0095

聯絡地址：新北市土城區中央路四段2號

專屬網站：
https://www.jize.com.tw/%E5%9C%9F%E5%9F%8E%E7%9B%8A%E5%B7%9E%E6%A1%88.html

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/

附錄一：新北市都市更新單元劃定檢討表

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	年　月　日	申請人	益州化學工業股份有限公司 (請簽章)
更新單元面積(㎡)	2,033.65		
行政區及地號	土城區沛陂段133地號1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。	☑符合 第二款	☐符合 第__款	
(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。	第__目(_) (第5款詳【伍、規模適用檢討】)	第__目(_)	
(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。 (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。	☐符合 類型	☐符合 類型	

(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。			
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 類型二 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 第三款 (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	

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	中山路	38	V	
2	中興路	37	V	
臨路長度合計(m)≧20m		**75(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。

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	中山路34號	48年	636	2,033.65	無	2,033.65
建築物總投影面積(㎡) (A)						**2,033.65(㎡)**
重建區段面積(㎡) (C)					**2,033.65 (㎡)**	
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(㎡)**	
應核算之重建區段面積(㎡) (B=C-D)					**2,033.65 (㎡)**	
計算結果(A/B ≧ X) 請詳附計算式 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。		2,033.65/2,033.65≧1/3				
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。	☑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

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。	

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	中山路34號	48年	2,033.65			
小計(㎡)			$\sum A_1$=2,033.65 (㎡)	$\sum B_1$=○(㎡)	$\sum A_2$=○(㎡)	$\sum B_2$=○(㎡)
建築物總投影面積(㎡) ($C=\sum A_1+\sum A_2+\sum B_1+\sum B_2$) 宗與【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					2,033.65 (㎡)	
計算結果($(\sum A_1+\sum A_2)/C \geqq 1/2$) 請詳附計算式 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。		2,033.65/2,033.65≧ 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。	☑建築物使用執照影本或建物登記簿謄本 ☐現況測量成果圖

(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。	□其他相關證明文件
(三)建築師、相關專業技師或專業機構鑑定及簽證文件。	

玖、更新單元內重建區段建築物及地區環境狀況檢核

(坐落於經劃定更新地區免檢核本項內容)

類型	說明	請自行勾選
1	更新單元應符合本基準第4點至第8點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標2項以上。【詳表(2)】	☑
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：	□符合	□符合
(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。	第__款	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達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 、 款檢附簽證無誤) (請加蓋公司大小章)	**審查結果(本欄由承辦人員填列)：** □符合 □不符合 (說明：)

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

一、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) 請詳列計算公式	現有停車位數量(輛)	法定停車位≦現有停車位之棟數	法定停車位＞現有停車位之棟數
1	65使字第2015號	636	600	(600-500)/250=0.4 應設置1輛	0	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) 請詳列計算式				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。

★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

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	中山路34號	636	576		
合計		∑B=636 (㎡)	$\sum A_1$=576 (㎡)	$\sum A_2$=○(㎡)	$\sum A_3$=○(㎡)
計算結果($\sum A_1+\sum A_2+\sum A_3/\sum B \geqq 1/2$) 請詳列計算式			576/636≧1/2		
備註			原使照建物樓地板面積為636㎡，現經技師勘查後附屬建物已不復存在，爰評估之總樓地板面積為576㎡。		

★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 ☑都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書 ☐其他相關證明文件

建築師簽屬卡及鑑定切結書

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：上城聯合建築師事務所

地址：台北市大安區建國南路一段161號5樓(良承工程)

聯絡電話：02-2778-0095

建築師、專業技師本人簽署：

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)





與正本相符



與正本相符

臺北市建築師開業證書

據　陳文成　建築師申請在本市設立事務所執行業務經審查與建築師法第七條規定相符准予登記開業特發給開業證書此證



建 築 師 姓 名 ：陳文成

身分證統一編號 ：A121279140

出 生 年 月 日 ：民國53年08月11日

開 業 證 字 號 ：工師業字第B002724號

事 務 所 名 稱 ：上城聯合建築師事務所

事 務 所 地 址 ：臺北市中山區中山北路1段105巷16之2號 2樓

建 築 師 證 號 ：建證字第3444號

有 效 期 限 ：114年06月22日

上給　陳文成　建築師收執

與正本相符

局長 黃一平

中 華 民 國 111 年 08 月 17 日

施泰全　核對

111054

附件二

新北市劃定更新單元
建築師、專業技師鑑定切結書

有關新北市土城區沛陂段133地號1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)：

身分證字號：A121279140

地址：台北市大安區建國南路一段161號5樓(良承工程)

連絡電話：02-2778-0095

連絡日期：

12

劃定基準第五點：畸零地及法定空地檢討

畸零地、法定空地檢討說明書

有關本所受新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地都市更新委託辦理新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地之都市更新案建築規劃設計，本案基地範圍之法定空地檢討及是否造成鄰地為畸零地，說明如下:

一、本案基地範圍週邊建築現況(詳附件 1)。
二、本案基地西北側鄰 19M 計劃道路(中山路)。
三、本案基地西南側鄰 19M 計劃道路(中興路)。
四、本案基地東北側鄰 132 地號領有 73 建使字第 001472 號使用執照在案(詳附件 2)。
五、本案基地內領有 65 建使字第 1187 號在案，經調閱竣工圖確認其法定空地檢討係採分區計算，故本案基地使用範圍無涉法定空地重複使用之情形。

綜上所述，本案基地使用範圍無涉法定空地重複使用，亦無造成鄰地為「新北市畸零地使用規則」所稱之畸零地，特此說明。

此致
新北市政府都市更新處

說明人:上城聯合建築師事務所
建築師:陳文成

中　華　民　國　112　年　　月　　日



劃定基準第六點：臨路檢討說明

臨路檢討說明書

有關本所受新北市土城區沛波段 133 地號 1 筆土地都市更新委託辦理新北市土城區沛波段 133 地號 1 筆土地之都市更新案建築規劃設計，本案基地範圍之臨路檢討是否臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，說明如下:

一、本案基地範圍週邊計畫道路或已指定建築線之現有巷道現況，西北側鄰接 19M 計畫道路(中山路)、西南側鄰接 19M 計畫道路(中興路)。(詳附件 1)

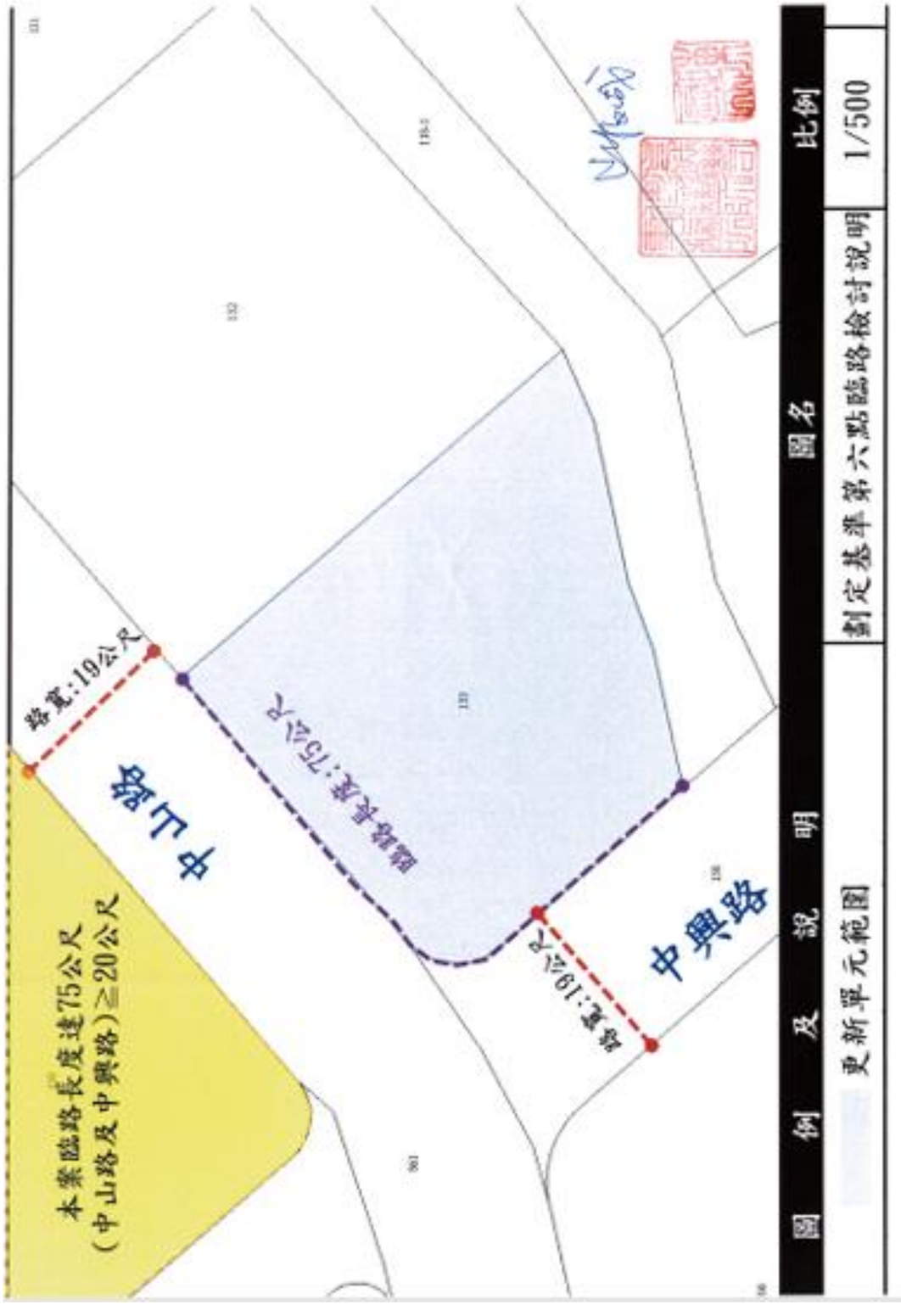
二、另臨路總長度應達 20 公尺，本案基地西北側中山路臨路長度為 38 公尺，西南側中興路臨路長度為 37 公尺，合計 75 公尺，已累計達 20 公尺以上。(詳附件 1)

綜上所述，本案基地位於新北市土城區沛波段 133 地號 1 筆土地，基地周邊道路皆屬計畫道路，並路寬已達 19 公尺以上，且臨路總長度亦達 20 公尺以上，特此說明。

此致
新北市政府都市更新處

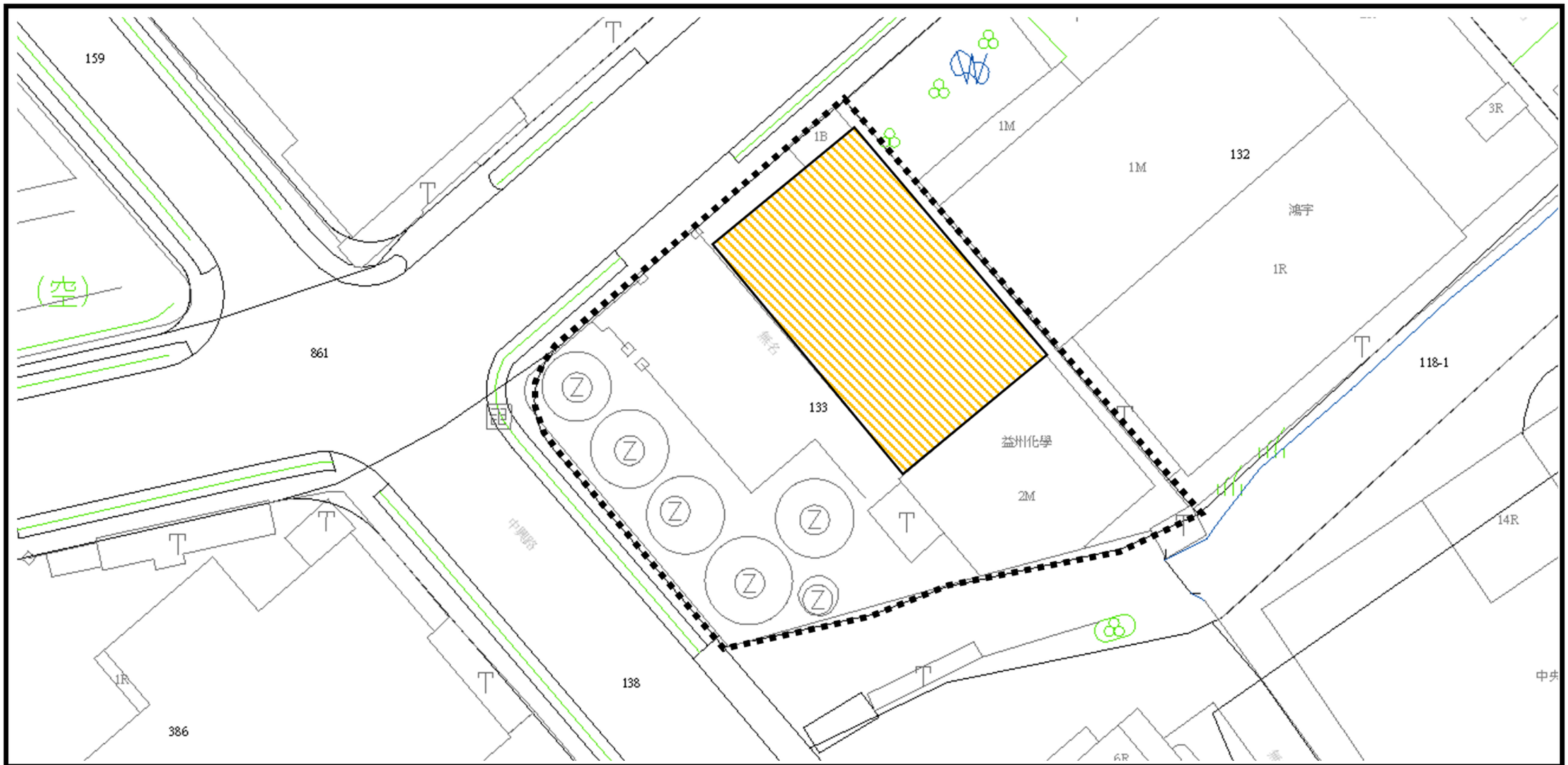
說明人:上城聯合建築師事務所
建築師:陳文成

中　華　民　國　113　年　　月　　日



指標二：檢附使用執照及竣工圖說

使用執照影本（65使2015號）範圍



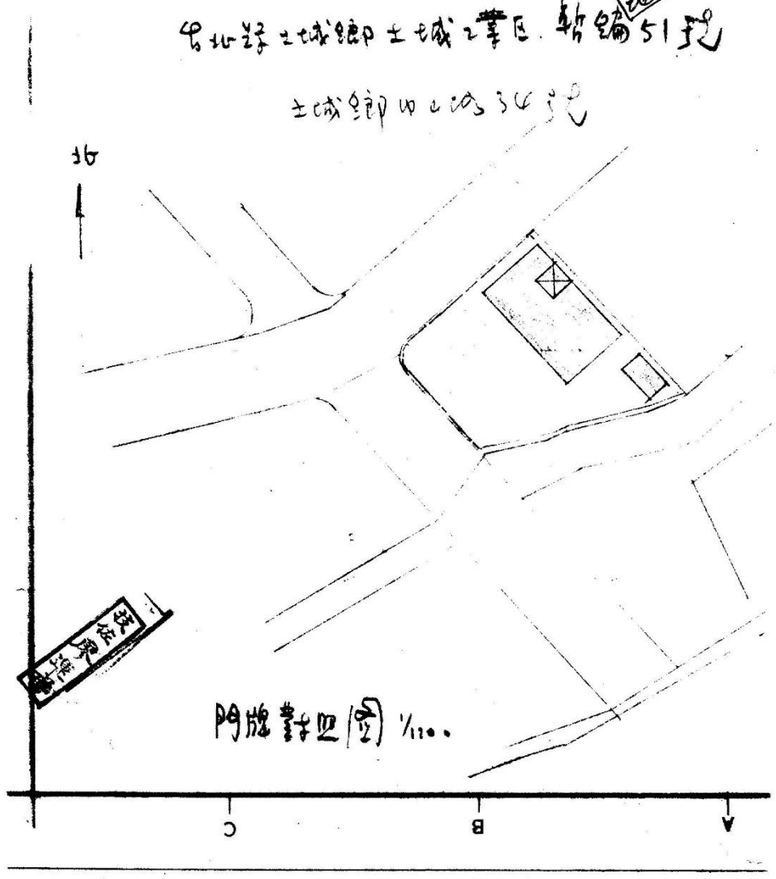
圖例及說明	圖名	比例	指北針
更新單元範圍　65使字第2015號	棟別圖	1/500	N

臺北縣政府建設局使用執照存根

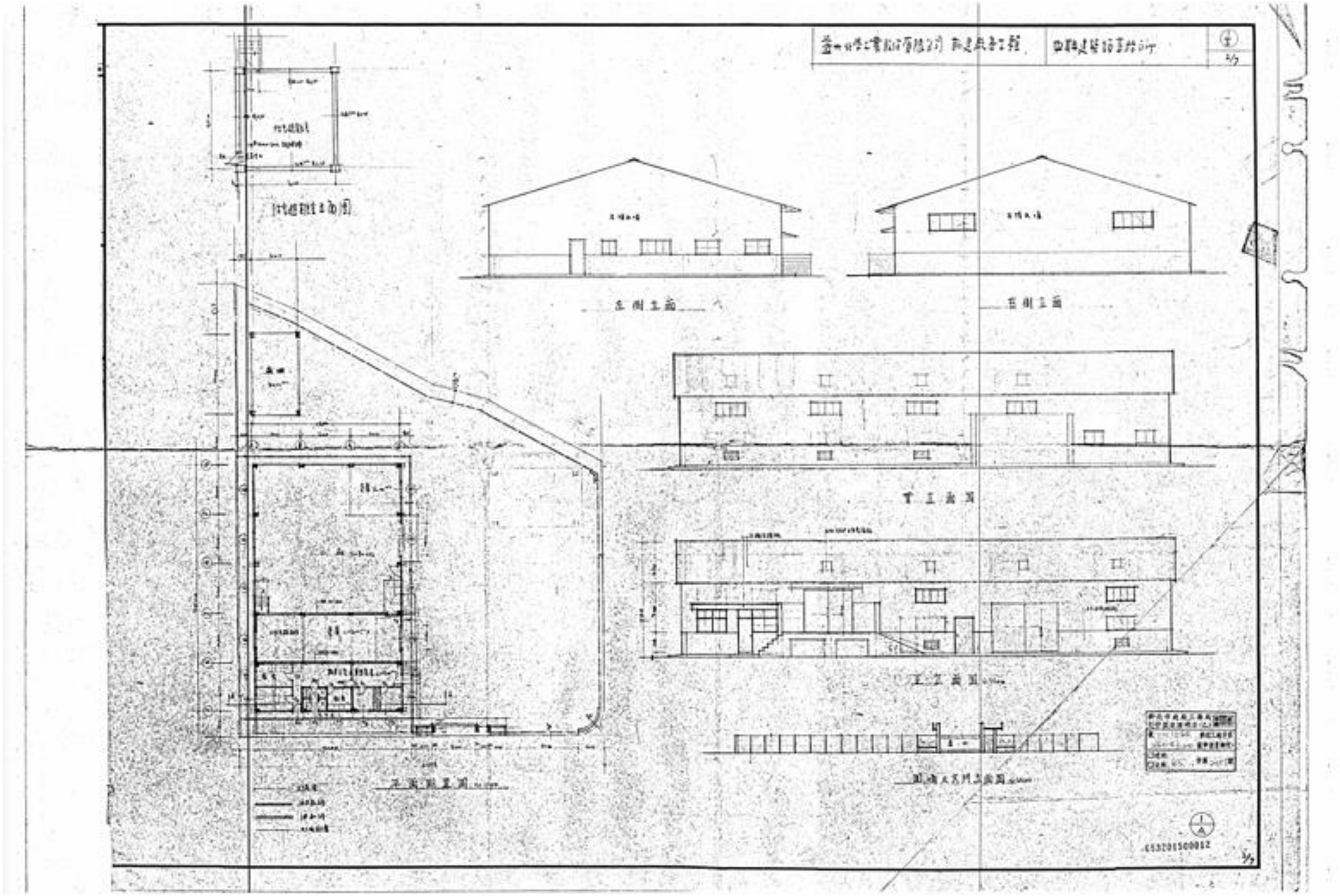
65 使字第 2015 號

起造人姓名				住址	台北市興安街85巷3弄12號				
建造類別	新建			構造種類	鋼筋造				
使用分區	工業區			層棟戶數	1層				
建築地號	地址	本縣 土城市 鄉鎮 中山路3段4號		地號	土城工業區 小段 (新編)51 地號				
基地面積	騎樓	m²	其他	1733.08 m²	建蔽率	70%	法定空地面積	519.14 m²	
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	36.0 m²	2.1 m	避難室	第六層	m²	m		
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m		
	第一層	600.8 m²	4.5 3.5 m	教育倉庫	第八層	m²	m		
	第二層	m²	m		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 / 地下 36.0 m²		停車場	室內 m² / 室外 m²	屋頂突出部		m²	
	簷高	4.5 3.5 m		建築高度				m	
設計人	姓名	林國君		事務所名稱	中聯	建築師事務所			
監造人	姓名			事務所名稱		建築師事務所			
承造人	姓名	陳素英		營造廠名稱	人川	營造廠工程有限公司			
工程核算	1,010,000 元			竣工日期	67年 9 月 15 日				
發照日期	65年 10月 2 日			開工日期	67年 7 月 8 日				
建造執照字號	65 建 1187 號								
附註									

636.0 按對何峻英



合法建築物竣工圖說



指標六：建築物經結構安全性能初評報告書(237建號及238建號)

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	台北市土木技師公會	統一編號	21001770	代表人	莊均緯
評估機構地址	105 台北市松山區東興路 28 號 9 樓			連絡電話	02-27455168
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓　名	李文淵				
連絡電話	(電話) 02-27687080				
	(手機) 0932307962		用印日期：113 年 4 月 22 日		

申請人資料

申請案件編號	FB113OAC06214s	評估日期	2024-3-21
建築物所有權人姓名	益州化學工業股份有限公司	連絡電話	02-22686668
通訊地址	新北市土城區中央路 4 段 2 號 6 樓之 2		

建築物基本資料

建築物合法證明	■領有 65 使字第 2015 號使用執照。 □其他合法房屋證明文件()。
建築物地址	新北市土城區中山路 34 號
建築物規模	樓地板面積 576m² 地下 1 層　地上 1 層
建築物結構及構造型式	□一般鋼結構建築物 ■廠房類建築物 □其他

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0
評估者：李文淵
列印日期:2024/4/15

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	70.54	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■
	備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」				
	綜合評估建議				
	1.本棟建築物經耐震初評結果 R=70.54>45，即未達最低等級，符合危老條例第三條第一項第二款規定。 2.本棟建築物為非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物。 3.本棟建築物使用執照上之構造種類為鋼架造，而建築物登記第一類謄本上標示之主要建材為鋼筋混凝土造，兩者不一致，但依使用執照圖及現場勘查結果，本建築物應為鋼架造。 4.本棟建築物登記第一類謄本附屬建築物(即使用執照、使用執照圖之廠棚之面積 60㎡)，經現場勘查，已不復存在。故評估之總樓地板面積 A=636-60=576㎡。 5.本棟建築物領有建物登記謄本及使用執照等合法房屋證明文件。 6.本案評估:建築平面圖採設計值，其餘採現場調查與推估值。 7.本案評估不考慮隱蔽處、液化潛能、高氯離子之假設，且無危險度額外增分與減分事項。				
	評估機構查核				
	台北市土木技師公會 經本會審查結果，尚屬合理。 惟評估者所引用之數據及參數等仍應由簽證技師自行負責。				

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

附錄二：實施者證明文件

經濟部　函

承辦單位：經濟部
機關地址：100台北市福州街15號
聯絡電話：02-23212200　分機：8362

110
臺北市信義區松山路421號15樓之3
受文者：益州化學工業股份有限公司
　　代理人：張明德會計師
發文日期：中華民國112年08月09日
發文字號：經授商字第11230129310號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：規費收據1紙、宣導事項表

主旨：益州化學工業股份有限公司（代表人姓名：呂曜東、身分證照號碼：H12058****）申請發行新股、修正章程、改選董事、監察人、改選董事長變更登記乙案，准如所請，請查照。

說明：

一、依貴公司112年07月04日申請書（本部收文日112年07月06日）辦理。

二、檢送公司變更登記表（統一編號34129342）1份。

三、對本處分如有不服，應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

正本：益州化學工業股份有限公司代理人：張明德會計師
副本：益州化學工業股份有限公司代表人：呂曜東

部長 王美花

第 1 頁（共 1 頁）

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

變更預查編號	
公司統一編號	34129342
公司聯絡電話	(02)2268-6668
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 18 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

原名稱　　股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框外。

	一、公司名稱（變更後）	中文	益州化學工業	股份有限公司
		（章程所訂）外文		
	二、（郵遞區號）公司所在地（含縣市區村里）		（236）新北市土城區中共路4段2號6樓之2	
V	三、代表公司負責人		呂曜東	四、每股金額（阿拉伯數字） 10 元
	五、資本總額（阿拉伯數字）			900,000,000 元
V	六、實收資本總額（阿拉伯數字）			883,466,400 元
	七、股份總數		90,000,000 股	V 八、已發行股份總數 1.普通股 88,346,640 股；2.特別股 0 股
V	九、董事人數任期		3～5人　自 112年 6月 20日　至 115年 6月 19日	
			（含獨立董事　人）	
V	十、■監察人人數任期或 □審計委員會		1～2人　自 112年 6月 20日　至 115年 6月 19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 06 月 20 日	

※變更登記日期文號　一二年 八月 九日 經授商字第11230129310　※核准號

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 112. 8. 09 公司登記表專用章

（一）申請表一式二份，於核准後一份存核准單位，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，並請勿打叉、挖補，以免影響權益。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代收代管金等經公司資本不實，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；如於「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將列股東人數、以抵銷或發給出資者應填列章程載明之核給股數與給足金額（發務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

商1302-1網

僅供辦理都市更新事業計畫相關書圖製作使用，他用無效。

益州化學工業　　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						
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	21,669,930股、	216,699,300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		
		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

經濟部商業司 112. 8. 09 公司登記表專用章

商1302-2(1)

益州化學工業　　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	C801990	其他化學材料製造業
	2	C802120	工業助劑製造業
	3	C802990	其他化學製品製造業
	4	C803990	其他石油及煤製品製造業
	5	C801010	基本化學工業
	6	C805990	其他塑膠製品製造業
	7	CA02060	金屬容器製造業
	8	F107170	工業助劑批發業
	9	F107200	化學原料批發業
	10	F107990	其他化學製品批發業
	11	F114060	船舶及其零件批發業
	12	F214060	船舶及其零件零售業
	13	F399020	商港區船舶船員日用品供應業
	14	F401010	國際貿易業
	15	G801010	倉儲業
	16	H703100	不動產租賃業
	17	ID01010	度量衡器證明業
	18	J101030	廢棄物清除業
	19	JE01010	租賃業
	20	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)		
V	1	董事長	呂曜東	H120581442	33,794,961
		(320)桃園市中壢區中正路166號			

公務記載蓋章欄

經濟部商業司 112. 8. 09 公司登記表專用章

商1302-2(1)

僅供辦理都市更新事業計畫相關書圖製作使用，他用無效。

益州化學工業　　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。

是否變更時打V	編號	董事、監察人 或 其他負責人 名單			
		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)		
V	2	董事	秦嘉鴻	A101043322	33,794,961
		(236)新北市土城區中央路四段8號			
V	3	董事	張佳美	A210294786	33,794,961
		(236)新北市土城區中央路四段8號			
V	4	董事	秦錫鋒	A121331752	33,794,961
		(220)新北市板橋區漢生東路270之1號28樓			
V	5	董事	秦錫鈞	F129949108	33,794,961
		(220)新北市土城區中央路4段8號			
V	6	監察人	秦淑美	A221309672	7,222,822
		(237)新北市三峽區大德路252號11樓			

是否變更時打V	編號	經理人名單		
		姓名	身分證號	到職日期(年月日)
		(郵遞區號) 住所或居所		
	1	秦嘉鴻	A101043322	64-08-27
		(236)新北市土城區中央路4段8號		

是否變更時打V	編號	所代表法人		
		董監事編號	所代表法人姓名	統一編號
		(郵遞區號) 法人所在地		
V	1	1 ～ 5	益州控股股份有限公司	29180473
		(236)新北市土城區中央路4段2號6樓之3		

公務記載蓋章欄
經濟部商業司 112. 8. 09 公司登記表專用章

商1302-2網





僅供辦理都市更新事業計畫相關書圖製作使用，他用無效。

僅供辦理都市更新事業計畫相關書圖製作使用，他用無效。

附錄三：更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積（㎡）	登記序號	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	沛陂段	133	2,033.65	002	益州化學工業股份有限公司	1/1	2,033.65	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
								抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
								最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
合計			2,033.65		-		2,033.65	-	-	-	-	

註：單元內土地坐落於新北市土城區，本表依報核日113年5月10日土地登記簿謄本登載

附錄四：更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌	面積（㎡）	坐落地號	登記序號	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	237	中山路34號	636.00	133	001	益州化學工業股份有限公司	1/1	636.00	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
									抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
									最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
2	238	中山路34號	118.82	133	001	益州化學工業股份有限公司	1/1	118.82	抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
									抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
									最高限額抵押權	台灣土地銀行股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	益州化學工業股份有限公司	
合計			754.82					754.82					

註：單元內建物坐落於新北市土城區沛陂段，本表依報核日113年5月10日建物登記簿謄本登載

附錄五：文化局意見往來公文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府文化局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號28樓
承辦人：陳妍如
電話：(02)29603456 分機4503
傳真：(02)29535325
電子信箱：AL5152@ntpc.gov.tw

106084
臺北市大安區建國南路1段161號5樓

受文者：君澤都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國113年3月5日
發文字號：新北文資字第1130384464號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢本市土城區沛陂段133地號土地是否位於文化資產敏感區位，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年2月26日君建字第1130226001號函。

二、為簡化及加速本市開發行為涉及有形文化資產查詢行政作業流程，本局自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。

三、「新北市開發行為涉及有形文化資產查詢系統」自112年1月1日起正式上線，112年7月1日起查詢每筆地號收取新臺幣30元。倘有查詢需求，請貴公司逕至該網站查詢(https://www.ntchgis.ntpc.gov.tw/Involve/Identity/Account/Login_Ntpc)，操作手冊請上該網站下載。

正本：君澤都市建築股份有限公司
副本：

局長 張嘉育

附錄六：綠美化環境景觀處意見往來公文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：王嘉琪
電話：(02)29550808 分機508
傳真：
電子信箱：AP1450@ntpc.gov.tw

106
臺北市大安區建國南路1段161號5樓
受文者：君澤都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國113年3月1日
發文字號：新北景規字第1133502219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「新北市土城區沛陂段133地號1筆土地」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113年2月26日君建字第1130226001號函。

二、查案址內目前尚無本市列管之珍貴樹木，倘用地內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新北市政府農業局認定。

三、公有公共設施用地內所有喬木及工業區用地內胸徑達60公分以上之喬木(離地高度1.3公尺處之樹幹直徑，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之)，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，並依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫經核准後始得為之。上述遷植計畫及流程可至本處網站「下載專區-移植計畫(空白表格)及移植計畫(填寫範例)」查詢。

正本：君澤都市建築股份有限公司
副本：新北市土城區公所

附錄七：與經濟部土城產業園區服務中心簽訂綠美化認養協議書

正本

檔　號：
保存年限：

經濟部土城產業園區服務中心　函

機關地址：新北市土城區沛陂里三民路4號
承辦人：沈旻鋒
電話：(02)2268-3684
傳真：
電子信箱：mfsheen@bip.gov.tw

106084
臺北市大安區建國南路1段161號5樓
受文者：益洲化學工業股份有限公司
發文日期：中華民國113年5月14日
發文字號：北城字第1135060290號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送貴公司與本中心簽訂之土城產業園區綠美化認養協議書及綠美化管理計畫書各1份，請查照。

說明：請貴公司依綠美化管理計畫書內容辦理後續維護事宜，共同打造優質之生產環境。

正本：益洲化學工業股份有限公司
副本：經濟部產業園區管理局臺北分局(含附件)

主任許雅美

第1頁，共1頁

土城產業園區綠美化認養管理計畫書

認養單位：益州化學工業股份有限公司

認養區域：詳如認養申請書之認養標的簡圖

預計認養期間：113 年 05 月 01 日至 119 年 04 月 30 日，合計 6 年

中華民國 113 年 5 月 1 日

經濟部土城產業園區服務中心

土城產業園區綠美化管理計畫書內容

申請單位	單　位	益州化學工業股份有限公司				
	負責人	呂曜東	電話	(02) 2268-3668	傳真	02-2268-6799
	聯絡人	李孟勳	分機	122	行動電話	0930-076974
	地　址	236 新北市土城區中央路 4 段 2 號 6 樓之 2				
認養範圍	名　稱	益州化學工業股份有限公司認養土城產業園區綠美化維護作業				
	標　的	□公園 ■綠帶 66 ㎡ □廣場 ■人行道 122.3 ㎡ ■其他：行道樹 11 棵				
	位　置	新北市土城區中山路 34 號前方及左側綠帶、人行道及行道樹			面積	188.3 ㎡
認養標的現況圖						

認養區域管理維護計畫

一、綠美化之維護與管理（至少撰寫以下頻率：澆花、除草、施肥、除蟲、枝葉修整、環境維護清潔等）

1. 澆水，每週至少 1~3 次
2. 枯黃部分清掃及整理，每週至少 1 次
3. 整枝、中耕、雜草拔除、草皮修剪、施肥、病蟲害防治及立支架等工作，每季至少 1 次
4. 平日場地環境清潔及垃圾清理每週至少乙次。

二、綠美化之維護人力及配置

本公司進行上述綠美化維護工作之人力依環境現況作調整，維持合宜人力執行施肥除蟲、枝葉修剪等綠美化工作。

三、植栽毀損處理流程



四、維護經費

一年常態維護管理費用約計 5 萬元。

五、其他創新作為

基於提升產業園區內街道綠美化景觀，本公司擬委託建築師與規劃團隊進行整體規劃，列入新建計畫內。

其他承諾事項	

土城產業園區綠美化認養協議書

經濟部土城產業園區服務中心(以下簡稱甲方)

認養者 益州化學工業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

雙方同意，由乙方認養甲方經管之綠美化區域，茲訂定協議條款如下：

第一條　甲方同意乙方認養綠美化區域，認養區域位於

■ 主要道路：　認養範圍新北市土城區沛陂段 133 地號 前人行道 2.5 m×48.92 m=122.30 ㎡，詳如附圖行道樹 11 棵；綠帶 1.2 m×55m=66 ㎡ 共計 188.30（平方公尺）

□ 公　園　：　認養範圍　　縣(市)　　鄉鎮市區　　段

小段　　地號　　全筆面積(平方公尺)　　認養面積(平方公尺)，詳如附圖

行道樹　　棵；綠地　　(平方公尺)

□ 綠　帶　：　新北市土城區○○路○○號左右兩側綠帶及人行道

行道樹　棵；綠地及人行道　共計　　(平方公尺)

認養期間為民國 113 年 05 月 01 日至 119 年 04 月 30 日，合計 6 年，協議期滿經雙方同意得續訂之。

第二條　乙方之義務：

一、認養區內維護事項，包括但不限於樹木修剪、病蟲害防治、施肥、草坪修剪、草花更換、立支架、設施物修復、垃圾清運、廣告物拆除等事項。

二、綠地、花台及花木遭受天然災害或人為毀損時，應立即為適當之處置，並通知甲方。

第三條　甲方對乙方有輔導其管理維護作業之責任。

第四條　甲乙雙方願遵守『產業園區綠美化認養作業須知』規定。

第五條　認養期間工作人員之安全由乙方自行負責。

第六條　未經甲方之同意，乙方不得將本協議書之權利義務讓與第三人。

第七條　乙方有下列情事之一者，經甲方書面通知後一週內不改善，甲方得立即終止本協議：

一、　違反本協議書或其他政府相關法令。

二、管理維護不善者。

三、假借認養名義，於認養區內經營營利性活動或商業活動者。

四、無故限制非認養單位或個人進入認養區。

五、未經甲方之同意，任意增減或變更設備、設施者。

六、其他重大違法行為。

乙方因前項規定終止本協議後，應無條件依甲方指示回復原狀或現狀交還。

第八條　認養期間，甲方得因政策、整體產業園區規劃、業務或公共利益需要，於一個月前以書面通知乙方終止本協議書。但遇有緊急事故時，得隨時通知。

第九條　乙方於認養期間內，破壞認養區內之設施，或有其他造成甲方損害情形者，應負損害賠償責任(非可歸責於乙方之事由，則不在此限)。

第十條　其他條款：

第十一條　本協議包括本協議書本及認養管理計畫書所列文件。

本協議之文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

第十二條　本協議書如有未盡事宜得經雙方協調辦理之。

第十三條　本協議經雙方同意簽章後生效，協議書一式二份，雙方各執一份為憑。

立協議書人：

(甲方)：經濟部土城產業園區服務中心

代表人：許雅美

住　址：新北市土城區三民路 4 號

(乙方)：益州化學工業股份有限公司

代表人：呂曜東

住　址：236 新北市土城區中央路四段 2 號 8 樓之 2

中　華　民　國　113　年　5　月　1　日

附錄八：協助管轄市府水利局土地往來公文

檔　　號：
保存年限：

君澤都市建築股份有限公司 函

地址：106084 臺北市大安區建國南路 1 段 161 號 5 樓
聯絡人：陳媗淋
電話：（02）2778-0095#822
電子信箱：jize@jzlc.com.tw

220242
新北市板橋區中山路一段 161 號 29 樓

受文者：新北市政府水利局

發文日期：中華民國 113 年 4 月 30 日
發文字號：君建字第 1130430001 號
速別：普通件
秘等及解密條件或保密期限
附件：更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、建築物地籍套繪圖

主旨：為辦理「新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」（以下簡稱本案），且為利改善區域整體環境，爰申請協助綠美化貴局管轄之「新北市土城區沛陂段 118-1 地號（部分區域）」，詳如說明，請查照。

說明：

一、本案位於土城區中山路及中興路交叉口（如附件一），屬就業人口及廠辦密集區域，範圍內綠地普遍不足，鑒於都市環境景觀及廠辦開放空間的視野，且為改善都市辦公環境品質，解決市民享有綠地不足的問題，故擬於「新北市土城區沛陂段 118-1 地號（部分區域）」（延本案基地線所圍範圍）規劃人行廊道及綠化空間，增加市民實際可用的綠地範圍，以期發揮最大效果，提升區域的環境品質。

二、隨文檢陳本案範圍相關圖資 1 份。

正本：新北市政府水利局

君澤都市建築股份有限公司
負責人：劉高育

出席者

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局　會勘通知單

106084
台北市大安區建國南路一段161號5樓
受文者：君澤都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國113年5月3日
發文字號：新北水秘字第1130845282號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

會勘事由：研商本市土城區沛陂段118-1地號市有土地認養事宜
會勘時間：113年5月10日(星期五)上午10時整
會勘地點：本市土城區中興路與中山路口
主持人：梁秘書浩彬
聯絡人及電話：石育民（02）29603456分機4719

出席者：君澤都市建築股份有限公司、新北市政府水利局雨水下水道工程科、新北市政府水利局水利行政科、新北市土城區公所
列席者：
副本：

備註：

一、依君澤都市建築股份有限公司113年4月30日建字第1130430001號函（本局113年5月2日收件）辦理。

二、本案申請地點位於大安圳加蓋段，申請人規劃認養作人行廊道及綠化空間使用，請於會勘是日派員與勘審查。

新北市政府水利局

第1頁　共1頁

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號29樓
承辦人：石育民
電話：(02)29603456 分機4719
傳真：(02)29523656
電子信箱：AN8543@ntpc.gov.tw

106084
台北市大安區建國南路一段161號5樓
受文者：君澤都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國113年5月14日
發文字號：新北水秘字第1130924703號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送113年5月10日「研商本市土城區沛陂段118-1地號市有土地認養事宜」會勘紀錄1份，請查照。

說明：依據本局113年5月3日新北水秘字第1130845282號會勘通知單續辦。

正本：君澤都市建築股份有限公司、新北市土城區公所
副本：新北市政府水利局雨水下水道工程科、新北市政府水利局水利行政科(均含附件)

局長 宋德仁

本案依分層負責規定授權業務主管決行

研商本市土城區沛陂段118-1地號市有土地認養事宜　會勘紀錄

一、會勘時間：113年5月10日（星期五）上午10時

二、會勘地點：土城區中興路與中山路口

三、主持人：梁秘書浩彬

四、出席機關單位及人員：如簽到表

五、會勘結論：　　紀錄：石育民

(一)經現勘確認君澤都市建築股份有限公司申請認養本案土地範圍為市區排水大安圳加蓋段，依水利局認養原則在不得妨礙整體排水通洪功能、不可危害設施構造物安全，且提供公眾使用為目的之前提下，得同意由申請人認養並設置公眾通行鋪面、綠化植栽等簡易景觀設施。

(二)請申請人提送認養範圍設計圖資至本局審查，另涉及本府都市更新審議相關認養計畫，亦請一併提出相關函文及配置圖等文件，以利水利局評估認養事宜。

六、散會（上午10時20分）

研商本市土城區沛陂段 118-1 地號市有土地認養事宜

簽到表

一、 依據：本局 113 年 5 月 3 日新北水秘字第 1130845282 號號函。

二、 事由：為確認市有地為釐清認養範圍及事項。

三、 時間：113 年 5 月 10 日（星期五）上午 10 時。

四、 集合地點：土城區中興路與中山路口。

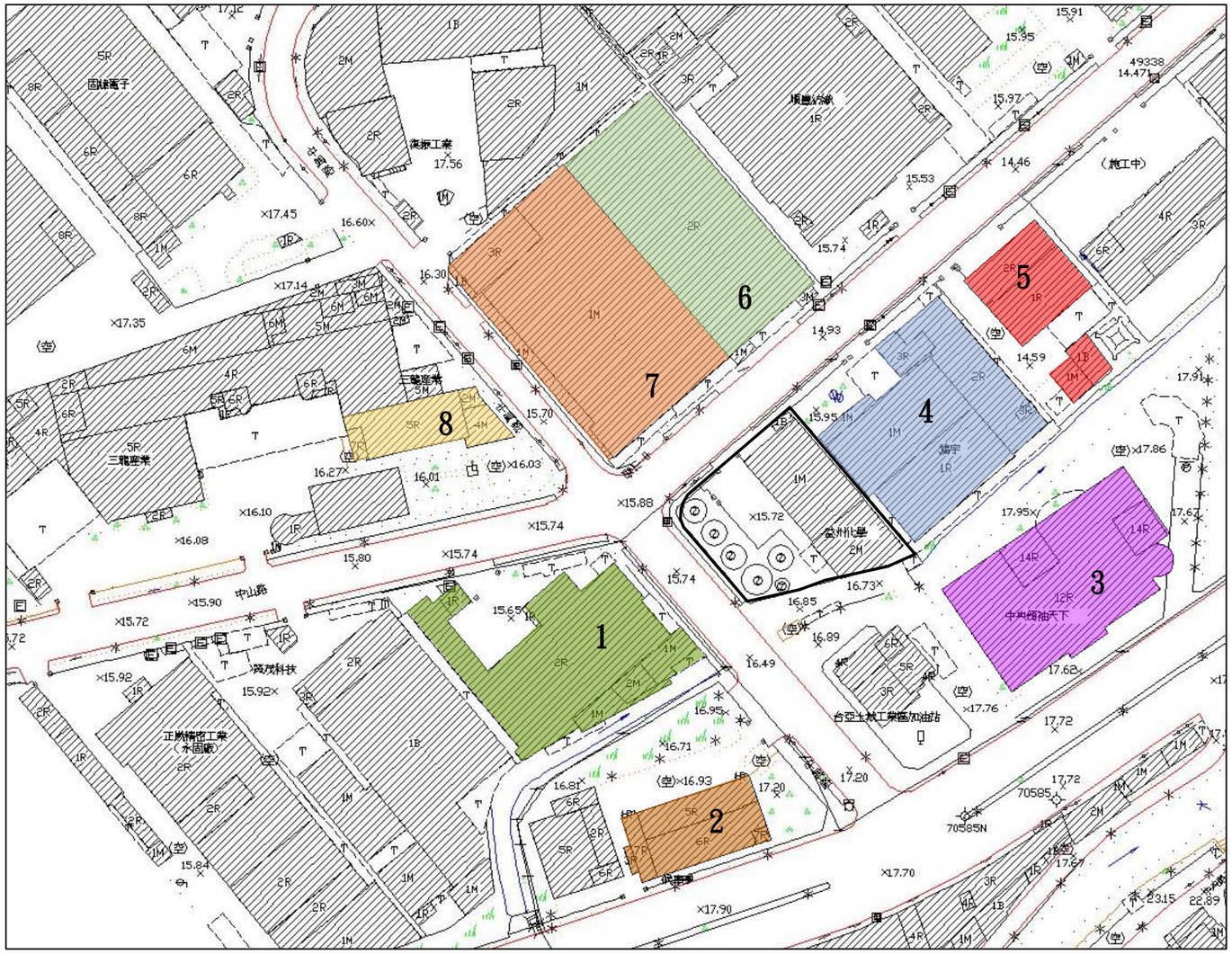
五、 主 持 人：梁秘書浩彬

六、 會勘人員：如下表

出席單位/人員	簽名	電話
君澤都市建築股份有限公司		0936 971385
新北市土城區公所		
新北市政府水利局雨水下水道工程科	請　假	書面意見
新北市政府水利局水利行政科	請　假	書面意見
新北市政府水利局秘書室		

附錄九：鄰房鑑定範圍評估

編號	門牌	戶數
1	中山路32號	1
2	中央路四段8之1號	1
3	中央路四段2號、中央路四段2號2樓、中央路四段2號2樓之1、中央路四段2號2樓之2、中央路四段2號2樓之3、中央路四段2號2樓之5、中央路四段2號2樓之6、中央路四段2號3樓、中央路四段2號3樓之1、中央路四段2號3樓之2、中央路四段2號3樓之3、中央路四段2號3樓之5、中央路四段2號3樓之6、中央路四段2號4樓、中央路四段2號4樓之1、中央路四段2號4樓之2、中央路四段2號4樓之3、中央路四段2號4樓之5、中央路四段2號4樓之6、中央路四段2號5樓、中央路四段2號5樓之1、中央路四段2號5樓之2、中央路四段2號5樓之3、中央路四段2號5樓之5、中央路四段2號5樓之6、中央路四段2號6樓、中央路四段2號6樓之1、中央路四段2號6樓之2、中央路四段2號6樓之3、中央路四段2號6樓之5、中央路四段2號6樓之6、中央路四段2號7樓、中央路四段2號7樓之1、中央路四段2號7樓之2、中央路四段2號7樓之3、中央路四段2號7樓之5、中央路四段2號7樓之6、中央路四段2號8樓、中央路四段2號8樓之1、中央路四段2號8樓之2、中央路四段2號8樓之3、中央路四段2號8樓之5、中央路四段2號9樓、中央路四段2號9樓之3、中央路四段2號9樓之5、中央路四段2號10樓、中央路四段2號10樓之2、中央路四段2號10樓之3、中央路四段2號10樓之5、中央路四段2號11樓、中央路四段2號11樓之2、中央路四段2號11樓之3、中央路四段2號11樓之5、中央路四段2號12樓、中央路四段2號12樓之2、中央路四段2號12樓之3、中央路四段2號12樓之5、中央路四段6號	58
4	中山路36號	1
5	中山路38號	1
6	中山路61之1號	1
7	中山路61號	1
8	中興路1號	1
合計		65



附錄十：相關合約與費用證明文件

1. 不動產估價合約(巨秉、生耕、禾仲)

委託都市更新權利變換不動產價值評估

服務契約書

新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地

都市更新權利變換不動產估價案

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人　甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條 ：估價標的

新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地。

第三條 ：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容

一、 更新前各宗土地之權利價值。

二、 更新前權利變換關係人之權利價值。

三、 更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

四、 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條 ：甲方應提供相關資料

一、 必要文件

（一）更新前相關文件資料：（可用影本代替）

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本。
2. 一個月內土地地籍圖謄本。
3. 一個月內建物測量成果圖。

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

（二）更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說。

2. 各分配單元預計登記產權面積明細。

3. 建材設備說明書。

4. 工程造價分析表。

5. 工程進度表。

二、 其他資料

（一）舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。

（二）建物使用執照。

（三）原竣工圖說。

（四）更新前使用現況約定及權利證明文件。

（五）勘估標的近一年有買賣之成交價格。

（六）不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

（七）其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第九條 ：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、 基本估價服務費用為**新台幣 400,000 元整**；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領銜服務費用為**新台幣 150,000 元整**。（以上費用含執行業務所得 10%稅款）

二、 估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽訂委託時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

（二）第二期款：出具第一次更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價

服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

（三）第三期款：出具第一次更新後權利價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

（四）第四期款：出具都市更新權利變換估價報告書後時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應同時支付乙方全額領銜費用，計新台幣 150,000 元整。

（五）第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查定成核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 80,000 元整。

三、 服務費用支付方式：

乙方於各階段工作完成後呈送請款收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

【匯款資訊】

銀行：國泰世華銀行營業部

戶名：巨業不動產估價師聯合事務所

帳號：218035002281

以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款。

四、 合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，致使乙方應修改估價報告書者，或合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

五、 乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、 權利變換估價會議。

二、 權利變換公聽會。

三、 權利變換審查會。

四、 權利價值查估說明會。

五、 更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以40本為限，未來每增加一份報告書加收2,500元工本費。

二、 乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：契約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：契約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十六條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君澤都市建築股份有限公司
代 表 人：劉高育
統一編號：52616490
地　　址：臺北市大安區建國南路一段161號5樓
電　　話：(02)2778-0095

乙　　方：巨業不動產估價師聯合事務所
負 責 人：張能政
統一編號：49889475
地　　址：臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5
電　　話：(02)2503-3331

中　華　民　國　113　年　3　月　1　日

委託都市更新權利變換不動產價值評估

服務契約書

新北市土城區沛陂段133地號等1筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：生耕不動產估價師事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人　甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：生耕不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條 ：委託案名稱

新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條 ：估價標的

新北市土城區沛陂段 133 地號等 1 筆土地。

第三條 ：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條 ：估價內容

一、 更新前各宗土地之權利價值。

二、 更新前權利變換關係人之權利價值。

三、 更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

四、 更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、 因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條 ：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條 ：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條 ：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條 ：甲方應提供相關資料

一、 必要文件

（一）更新前相關文件資料：（可用影本代替）

1. 一個月內土地及建物登記薄謄本。
2. 一個月內土地地籍圖謄本。
3. 一個月內建物測量成果圖。

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

（二）更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說。
2. 各分配單元預計登記產權面積明細。
3. 建材設備說明書。
4. 工程造價分析表。
5. 工程進度表。

二、 其他資料

（一）舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。

（二）建物使用執照。

（三）原竣工圖說。

（四）更新前使用現況約定及權利證明文件。

（五）勘估標的近一年有買賣之成交價格。

（六）不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

（七）其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、 估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第九條 ：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條 ：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、 基本估價服務費用為**新台幣 350,000 元整**；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領銜服務費用為**新台幣 150,000 元整**。（以上費用含執行業務所得 10%稅款）

二、 估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽訂委託時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

（二）第二期款：出具第一次更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價

服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

（三）第三期款：出具第一次更新後權利價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

（四）第四期款：出具都市更新權利變換估價報告書後時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應同時支付乙方全額領銜費用，計新台幣 150,000 元整。

（五）第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

三、 服務費用支付方式：

乙方於各階段工作完成後呈送請款收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

【匯款資訊】

銀行：合作金庫銀行

戶名：生耕不動產估價師事務所

帳號：5078717652191

以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款。

四、 合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，致使乙方應修改估價報告書者，或合約執行期間因政府相關法令及規定變動等致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

五、 乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、 若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、 權利變換估價會議。

二、 權利變換公聽會。

三、 權利變換審查會。

四、 權利價值查估說明會。

五、 更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以 40 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、 乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：契約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：契約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十六條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君澤都市建築股份有限公司

代 表 人：劉高育

統一編號：52616490

地　　址：臺北市大安區建國南路一段 161 號 5 樓

電　　話：(02)2778-0095

乙　　方：生耕不動產估價師事務所

負 責 人：陳詩嬪

統一編號：25690349

地　　址：臺北市中山區松江路 158 號 6 樓之 5

電　　話：(02)8969-8839

中　華　民　國　113　年　3　月　4　日

委託都市更新權利變換不動產價值評估

服務契約書

新北市土城區沛陂段133地號等1筆土地

都市更新權利變換不動產估價案

甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：禾仲不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人　甲方：君澤都市建築股份有限公司

乙方：禾仲不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

新北市土城區沛陂段133地號等1筆土地都市更新權利變換不動產估價案。

第二條：估價標的

新北市土城區沛陂段133地號等1筆土地。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

一、更新前各宗土地之權利價值。

二、更新前權利變換關係人之權利價值。

三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。

五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後三十個工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

（一）更新前相關文件資料：（可用影本代替）

1. 一個月內土地及建物登記簿謄本。
2. 一個月內土地地籍圖謄本。
3. 一個月內建物測量成果圖。

4. 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊。

（二）更新後相關文件資料：

1. 建築規劃設計圖說。

2. 各分配單元預計登記產權面積明細。

3. 建材設備說明書。

4. 工程造價分析表。

5. 工程進度表。

二、其他資料

（一）舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。

（二）建物使用執照。

（三）原竣工圖說。

（四）更新前使用現況約定及權利證明文件。

（五）勘估標的近一年有買賣之成交價格。

（六）不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

（七）其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）。

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、基本估價服務費用為**新台幣 350,000 元整**；乙方若受選定為權利變換價值基礎，需加收領街服務費用為**新台幣 150,000 元整**。（以上費用含執行業務所得 10%稅款）

二、估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽訂委託時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

（二）第二期款：出具第一次更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

（三）第三期款：出具第一次更新後權利價值試算表後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

（四）第四期款：出具都市更新權利變換估價報告書後時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整；乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應同時支付乙方全額領街費用，計新台幣 150,000 元整。

（五）第五期款：於權利變換計畫通過新北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 70,000 元整。

三、服務費用支付方式：

乙方於各階段工作完成後呈送請款收據予甲方，甲方應於收到乙方之請款收據時，依甲方當月(期)之付款程序以即期支票或電匯方式給付乙方。

【匯款資訊】

銀行：玉山銀行城東分行

戶名：承仲不動產估價師聯合事務所

帳號：0048-940-020683

以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款。

四、合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年，更新後產品用途大幅度更動等，致使乙方應修改估價報告書者，或合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

一、 乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以40本為限，未來每增加一份報告書加收2,500元工本費。

二、 乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：契約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十五條：契約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十六條：本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十七條：本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

立契約書人

甲　　方：君澤都市建築股份有限公司
代 表 人：劉高育
統一編號：52616490
地　　址：臺北市大安區建國南路一段161號5樓
電　　話：(02)2778-0095

乙　　方：永仲不動產估價師聯合事務所
負 責 人：馬啓彬
統一編號：88271148
地　　址：臺北市中山區南京東路二段150號2樓
電　　話：(02)2506-1990

中　華　民　國　113　年　3　月　1　日

新北市土城區沛陂段
委託都市更新規劃契約書

工程名稱：土城沛陂段133地號都更案新建工程

甲　方　：益州化學工業股份有限公司
乙　方　：君澤都市建築股份有限公司

委託都市更新規劃契約書

益州化學工業股份有限公司（以下簡稱甲方）委託君澤都市建築股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理都市更新案申辦事宜，經雙方協議條款如下：

第一條 委託規劃標的物：新北市土城區沛陂段133地號1筆土地（面積:2033.65㎡）都市更新案(以下簡稱本案)，實際範圍及面積，應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第二條 乙方受託辦理之工作內容

一、 都市更新事業計畫(含單元或地區之劃定)及都市更新權利變換計畫，並依都計畫書內容將依新北市政府所定之審查項目擬定，並協助甲方辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫申請、書件審查(補正)及審議行政作業程序。

二、 除辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂的必要簡報說明外，並依更新程序協助召開及列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。

三、 本案都市更新事業計畫相關審查、審議、公聽會及說明會所需會議簡報製作與印製。

四、 配合都市更新事業計畫各項審議會議修正計畫書圖至新北市政府核定發布實施為止。

第三條 乙方之責

一、 乙方應依甲方指示辦理本案，工作內容應符合甲方開發計畫目的為目標。

二、 乙方應維護甲方權益，於符合法規原則下，為甲方提供最有經濟方案建議。

三、 工作期間乙方應向甲方報告進度，必要時將舉辦工作會議。

四、 甲方所提供之個案資訊，乙方有代為保密之責。

五、 乙方非經甲方同意，不得以甲方名義主動接觸本基地土地及建物所有權人。

第四條 甲方之責

一、 甲方應適時協助與協調相關主管機關以利推動本案。

二、 甲方為配合申請所應提供以下之資料

(一) 事業計畫及權利變換階段:

(1)申請基本資料(包含申請書、實施者證明文件、建築師、估價師等證明文件、更新所需之合法土地及地上物權利證明文件等)。

(2)更新所需之合法土地及建築物清冊確認、寄件地址確認。

(3)建築師簽證之建築興建計畫、都市設計、景觀計畫、防災逃生避難計畫、財務計畫原則、本基地與鄰地之法定空地、畸零地檢討說明文件、共專圖。

(4)原建築容積計算檢討相關資料、高氣離子建築物經鑑定報告書、市府認定拆除重建必要函文、坡審書表及公文。

(5)建築線指示圖、土地及地上物測量報告書(需技師簽證)、更新後單元銷售面積表、公寓大廈管理草約。

(6)視個案之需提供:占用他人土地舊違章建築戶之處理協議書、交通影響評估書表及公文、水土保持計畫書表及公文。

(7)更新後土地及建物配置、設計圖說。

(8)更新前、後之土地及建築物估價報告書(三家)。

(9)選配結果之清冊、不參與分配之名冊確認。

(10) 估價選任文件(簽到、選任紀錄、通知紀錄等)。

(11) 送審前之報告書圖、網站公告資訊之確認。

(二) 其它

(1)會議記錄、綜理表之確認。

(2)偕同出(列)席相關會議，並協助期間重大問題克服。

(3)申請規費、回饋金等費用負擔。

(4)其它必要事項。

第五條 工作服務酬金及付款方式

一、 都市更新事業計畫及權利變換計畫部分，服務酬金計新台幣陸佰貳拾萬元整（不含百分之五營業稅），分七期支付：

(一) 第一期款：簽約完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十（不含百分之五營業稅）。

(二) 第二期款：選屋作業完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十（不含百分之五營業稅）。

(三) 第三期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫報核完成，甲方應支付乙方本服務酬金百分之十（不含百分之五營業稅）。

(四) 第四期款本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府辦理公開展覽完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之二十（不含百分之五營業稅）。

(五) 第五期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經聽證作業完畢時，甲方應支付乙方本總服務酬金百分之十（不含百分之五營業稅）。

(六) 第六期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市都市更新審議委員會審查核定時，甲方應支付

乙方本總服務酬金百分之十（不含百分之五營業稅）。

（七）第七期款：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經新北市政府發布實施時，甲方應支付乙方本服務酬金百分之十（不含百分之五營業稅）。

二、 如經甲方議決，本案採「工業區更新立體化發展方案」之申請併行本案都更時，服務酬金將另加計新台幣叁拾萬元整（不含百分之五營業稅），分二期支付：

（一）第一期款：該工業區更新立體化發展方案申請完成時，甲方應支付乙方本服務酬金百分五十（不含百分之五營業稅）。

（二）第二期款：該方案審竣時，應支付乙方本服務酬金百分之五十（不含百分之五營業稅）。

三、 上列各款項涵蓋法定公聽會場地費及其學者專家出席費、登報費、所有權人及他項權人郵資費及謄本申請費、使用分區證明申請費，甲方應於收受乙方之請款單時，四十五日內以現金、即期支票或電匯方式給付乙方。

第六條 獎勵項目特約條款:

一、 本案擬申請都市更新及工業區立體化方案，而各項獎勵值皆需經各主管機關審查申請之門檻與審議計畫內容，本案提送審議計畫時需提供詳細資料(如:符合工業區立體化方案所需之進駐廠商、提供廠房空間用途且不違反都市計畫法新北市施行細則，以及各都市計畫乙種工業區、產業專用區之土地容許使用項目)予乙方申請，且雙方知悉其獎勵值非屬定額項目，實際仍依主管機關審竣為依據，必要時甲方應適時協助與協調相關主管機關，爭取本案最有利之獎勵方案。

二、 甲方已清楚知悉都市更新權利變換計畫中，土地所有權人不應同時擔任實施者之身分，該部分將由甲方自行協調處理及說明選用之方案。

三、 本合約服務內容及費用不包含都市更新獎勵項目-結構安全鑑定。

第七條 本服務酬金不含下列各項費用：

一、都市更新審查費、公（認）證費、規費、回饋金、保證金、代金等。

二、建築景觀等設計費、高氣離子建築物認定費用、山坡地審查費用、綠/智慧建築認證、鑽探費用、測量費用、銷坪計算等地政相關費用、估價報告及簽證費、交通影響評估費。

三、估價師選任作業費、變更及釐正都更事業計畫及權利變換計畫、都市計畫變更等費用。

第八條 合約期限：本工作期限自簽約日至本案都市更新事業計畫及權利變換計畫發布實施之日為止。

第九條 乙方應提供申請書圖及經政府審查核准之書圖各乙份及電子檔予甲方;若甲方需額外之書圖，其費用則由甲方自行負擔。

第十條 簽約後如因政府之相關法令規章、重大政策變異，或甲方要求乙方提供本契約規定外之服務、變更本契約之辦理範圍、變更已確認之規劃設計(如轉軌其他方案)時，甲乙雙方應就增減之作業項目重新共同協商議價。

第十一條 因甲方因素有提前終止情形(含變更實施者)或不可歸責乙方之事由，而停止執行契約者，甲方應以書面通知乙方，於雙方合意之時間交接一切工作，乙方於截至交接日為止完成階段工作之費用與未完成之階段工作之費用(按已執

行之工作內容的百分比計算），應由甲方依第五條之服務酬金給付辦法給付，並由甲方於四十五日內以匯款方式給付乙方。

第十二條　本契約自雙方簽定之日起生效，至甲、乙雙方依約完成本契約之各項規定後自動失效。

第十三條　本契約正本壹式貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑。

立契約書人

甲方：益州化學工業股份有限公司

負責人：呂曜東

地址：新北市土城區中央路4段2號6樓之2

電話：(02)-2268-6668

統一編號：34129342

乙方：君澤都市建築股份有限公司

負責人：劉高育

住址：台北市大安區建國南路一段161號5樓

電話：02-2778-0095

統一編號：52616490

中　華　民　國　113　年　1　月　24　日

建築設計

委任契約書

工程名稱：土城沛陂段 133 地號都更案新建工程

委 任 人：益州化學工業股份有限公司

受 任 人：君澤都市建築股份有限公司

委任契約書

益州化學工業股份有限公司(以下簡稱甲方)，茲為座落新北市土城區沛陂段 133 地號 1 筆土地上興建地上 11 層、地下 3 層(實際樓層以建照核准為準)之都更案新建工程乙案(以下簡稱本案)，謹委任君澤都市建築股份有限公司（以下簡稱乙方)承攬本案規劃設計等事宜，經雙方同意訂立條款如后，以資信守：

第一條　業務範圍

如服務範圍建議書(詳附件)

第二條　服務費給付辦法

壹、計算辦法

一、建築設計費之工程造價計算方式按新北市政府之規定辦理。

二、建築設計酬金總額按新北市建築師公會之『建築師設計監造酬金標準表』之規定，採該表之中限值為計算依據。

三、其他代辦事務除本契約另有規定外，概依『建築師各種代辦事務收費表』規定另計服務費用。

貳、給付辦法

甲方應支付乙方服務費計新台幣 18,500,000 元整（不含百分之五營業稅)，付費方式共分六期。

第一期：簽約時，甲方支付服務費之 10%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。(不含百分之五營業稅)

第二期：都市更新之〝事業計劃〞掛件時，甲方支付服務費之 5%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。(不含百分之五營業稅)

第三期：都市更新之〝權利變換〞掛件時，甲方支付服務費

之 10%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。（不含百分之五營業稅）

第四期：都市更新之〝事業計劃〞核定公告時，甲方支付服務費之 15%；雙方同意如本案未繼續進行時，本期支付之費用直接折抵乙方本階段配合都市更新及其他前期規劃設計作業之費用。（不含百分之五營業稅）

第五期：申請建築執照掛號時，甲方支付服務費之 30%。（不含百分之五營業稅）

第六期：建築執造核發時，甲方支付服務費之 10%。（不含百分之五營業稅）

第七期：申報開工核准時，甲方支付服務費之 10%。（不含百分之五營業稅）

尾　款：使用執照取得時，甲方支付服務費之 10%。（不含百分之五營業稅）

註：請甲方代墊本案建造執照掛件及領照階段，依新北市建築師公會規定須繳納之設計費用與實際請款之差額；乙方於建築師公會退費後，七日內無息退還甲方。

第三條　甲方應提供之資料文件與辦理事項如下：

壹、　提供土地合法證明文件：地籍圖謄本、土地複丈成果圖、土地登記謄本、鑑界成果表、地籍測量成果圖、地形測量成果圖、土地使用權同意書及建築線核准圖。以上相關文件甲方應配合乙方於時限內予以，避免超過行政機關規定法定時效。

貳、　起造人之合法有關資料。

參、　提供經技師簽證之地質鑽探及試驗報告等資料，並協助乙方必要文件之簽證。

肆、　繳納起造人應繳之各項規費。

伍、　辦理本案有關之其他資料。

陸、　指定連絡人代表甲方與乙方或其連絡人聯繫本工程一切事宜。

第四條　本契約委任之業務內容如應甲方之要求有所增減變更時，甲方應以書面先行通知乙方，其酬金之增減及給付方式視其情形由雙方參照『建築師業務章則』及『建築師各種代辦事務收費表』等有關規定協議之，並將協議內容以增列附件方式視為本契約之一部份。

第五條　甲方如因非乙方之因素決定終止本案之進行時，應以書面先行通知乙方終止作業，乙方於接獲甲方通知後應即停止各項工作，不得異議。甲方應就乙方已完成之工作項目，依本契約第二條及『建築師業務章則』、『建築師各種代辦事收費表』等有關規定給付，並視同解約金。

第六條　設計定案後於建照圖進行中或建照送審過程中，若甲方要求變更設計，需重新設計繪圖時，應由乙方依『建築師業務章則』、『建築師各種代辦事務收費表』等有關規定提出所需費用經甲方簽認後，再行變更作業。

第七條　建造執照核准後如因甲方要求需辦理變更設計且影響結構或設備系統，需重新設計繪圖送審，應由乙方提出所需費用經甲方簽認後，再行變更作業。准照後之辦理起造人變更，乙方不另計酬，但以壹次限，超過壹次，每次收費應由乙方提出所需費用經甲方簽認後給付。

第八條　依本契約設計之圖樣著作權，屬乙方所有，除本案使用外，非經事前書面同意，甲方不得轉用。

第九條　因本約所生之爭執，悉依中華民國法律解決，甲、乙雙方並同意以臺灣新北地方法院為訴訟第一審法院。

第十條　本契約條文如有未盡事宜，悉依建築師公會及『建築師業務章則』

等相關規定，由雙方共同協議後，以增列附件方式視為本契約之一部份。

第十一條　本契約及附件自雙方簽定後生效，至全部工作完成並付清服務費用後自動失效。

第十二條　本約之附件，視同本委任契約書之一部份。

第十三條　本約正本**壹式貳份**，由甲、乙雙方各執乙份為憑(印花稅雙方自理)。

立契約書人

甲　　方：益州化學工業股份有限公司
負 責 人：呂曜東
統一編號：34129342
地　　址：新北市土城區中央路4段2號6樓之2
電　　話：(02)-2268-6668

乙　　方：君澤都市建築股份有限公司
負 責 人：劉高育
統一編號：52616490
地　　址：台北市大安區建國南路一段161號5樓
電　　話：(02)2778-0095

中華民國　113　年　1　月　24　日

4. 其他報價單

君澤都市建築股份有限公司

報 價 單

委任人 ：益州化學工業股份有限公司　　報價日期 ：113 年 6 月 13 日

工程名稱：新北市土城區沛陵段 133 地號工程案　　聯絡人 ：曹協理夢格

項次	項目	內容	價格	備註
一	測量報告及簽證之服務費用	建物平面測量(含違章增建)、建物平面圖整合增製、測量技師簽證費、都更審查成果簿製作。	76,600 元	未稅價
二	容積移轉作業費	申請取得本契約之容積移轉許可證明，非可歸責於受任人除外。 受任人保證於容積移轉買賣雙方資料提供無誤時，依甲方指定日期完成容積移轉申請掛號，如非歸責於受任人之責任，委任人不得要求受任人負損害賠償責任。 受任人應提供本案容積移轉顧問諮詢，提出規劃程序建議及說明，容積移轉申請過程中如需配合基地變更或所有權人變更作業，應另案計費，原申請案剩餘未領費用甲方不需付款。 本報酬僅含容積移轉申請書作業費不包含因申請過程中產生之審查費、估價費用、協審費用、代金費用及建築師簽證費用等。 本工程容積移轉申請範圍如下： (一)送出基地：依委任人指示申請全數折繳容積代金辦理。 (二)接受基地：基地範圍依委任人指示辦理，規劃申請接受基地為土城區沛陵段 133 地號等乙筆土地，共計乙案。	432,000 元	未稅價
三	景觀設計	將本工程鄰地之沛陵段 118-1 地號(部分)一同作整體景觀設計。	176,000 元	未稅價

說明：

1. 本報價視同合約。
2. 付款方式：匯款。
3. 項次一服務費用請領共三期，第一期:簽約完成後支付 30%（481,005 元），
   第二期:權利變換審查完畢後支付 40%（641,340 元），
   第三期:取得建造執照支付 30%(481,005 元)。
4. 項次五服務費用依附表項目收費；另地政規費於申請前預收，服務費用於登記完成後一周內支付。

受任人:
公司名稱:君澤都市建築股份有限公司
統一編號:52616490
聯絡電話:27780095#813
聯絡地址:台北市大安區建國南路一段 161 號五樓
承辦人 ：謝賢銘

委任人:
公司名稱:益州化學工業股份有限公司
統一編號:34128342
連絡電話:22686668
聯絡地址:新北市土城區中央路四段 2 號
聯絡人 ：曹協理夢格

君澤都市建築股份有限公司

報 價 單

委任人 ：益州化學工業股份有限公司　　報價日期　　:113 年 2 月 21 日

工程名稱: 新北市土城區沛陂段 133 地號工程案　　聯絡人　　:曹協理夢悟

項次	項目	內容	價格(未稅)	備註
1.	現況測量工程	導線控制點測量、地政鑑界點收測套會現況圖、現況地形圖測量、內業整理及電腦圖繪製、房屋(高度)、圍牆(高度)、儲油槽(高度)。	51,860 元	測量範圍含基地地界外圍 25 公尺
2.	危老耐震能力初步評估	65 使字第 2015 號建物之危老耐震能力初步評估(建築物樓地板面積第一層 600 平方公尺，地下層 36 平方公尺)、公會出具建築物危老耐震能力初步評估報告，包括技師簽證。	77,173 元	
3.	都市更新權利變換不動產估價案(含三家基本服務費用及一家領銜費用)	更新前各宗土地之權利價值、更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利比例、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。	1,286,205 元	
小計			1,415,238 元	
營業稅(5%)			70,762 元	
合計			1,486,000 元	

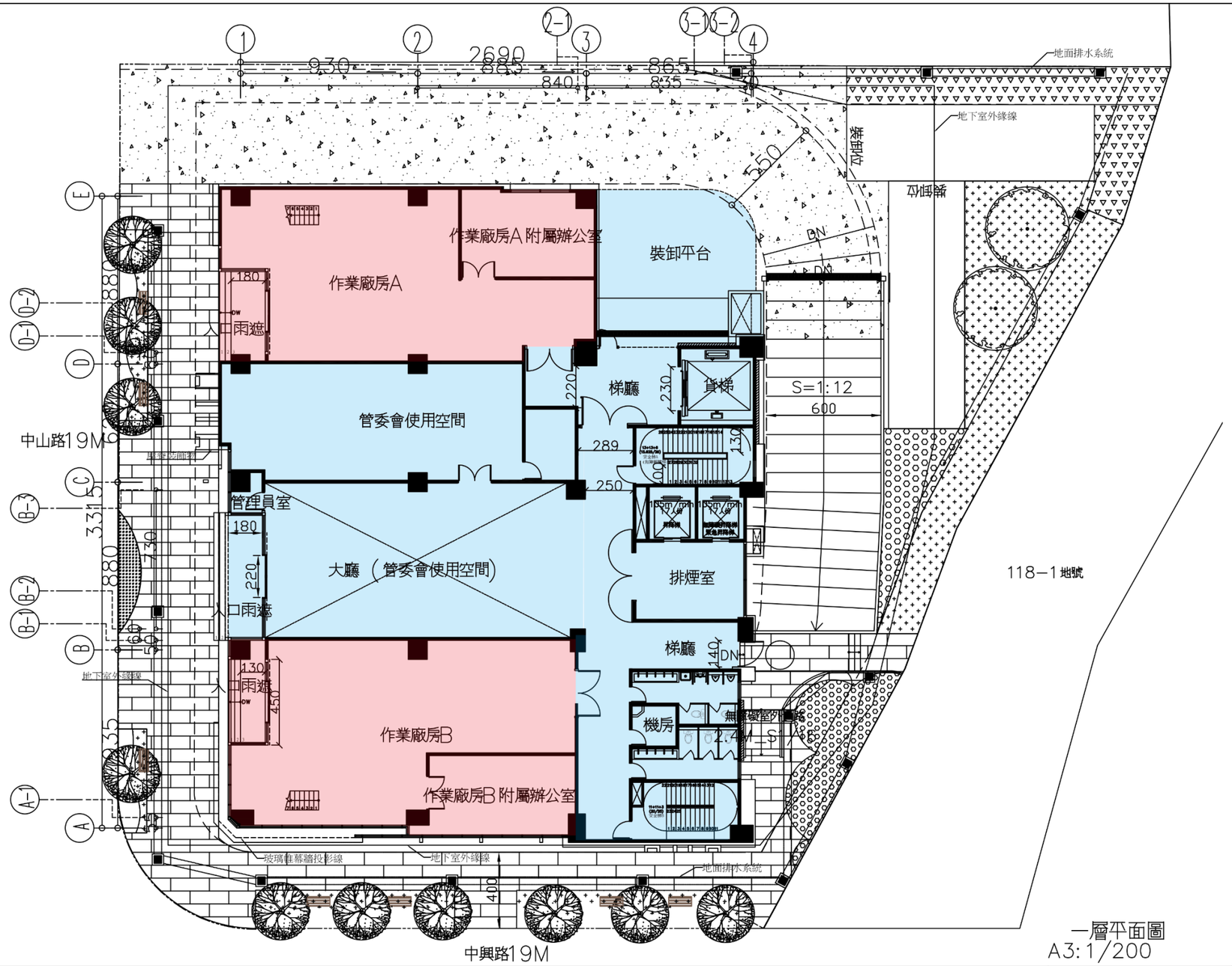
說明:

1. 本報價視同合約。
2. 付款方式: 匯款。
3. 服務費用請領共三期，第一期:簽約完成後支付 30% (445,800 元)，
   第二期:都更報核後支付 30% (445,800 元)，
   第三期:權利變換審查完畢後支付 40% (594,400 元)。

受任人:
公司名稱:君澤都市建築股份有限公司
統一編號:52616490
聯絡電話:27780095#813
聯絡地址:台北市大安區建國南路一段 161 號五樓
承辦人 ：謝賢錫

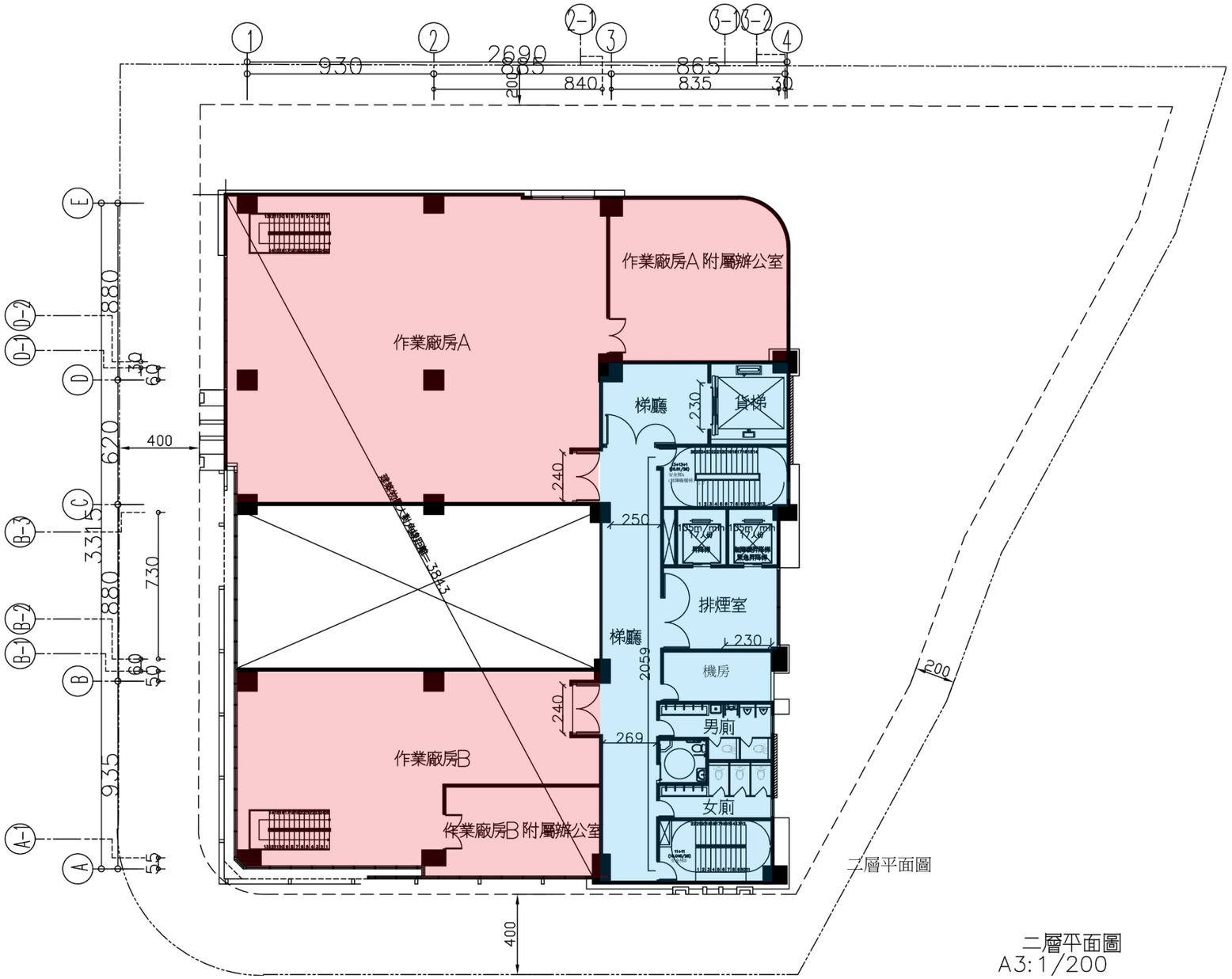
委任人:
公司名稱:益州化學工業股份有限公司
統一編號:34129342
連絡電話:22686668
聯絡地址:新北市土城區中央路四段 2 號
聯絡人 ：曹協理夢悟

附錄十一：共專有圖



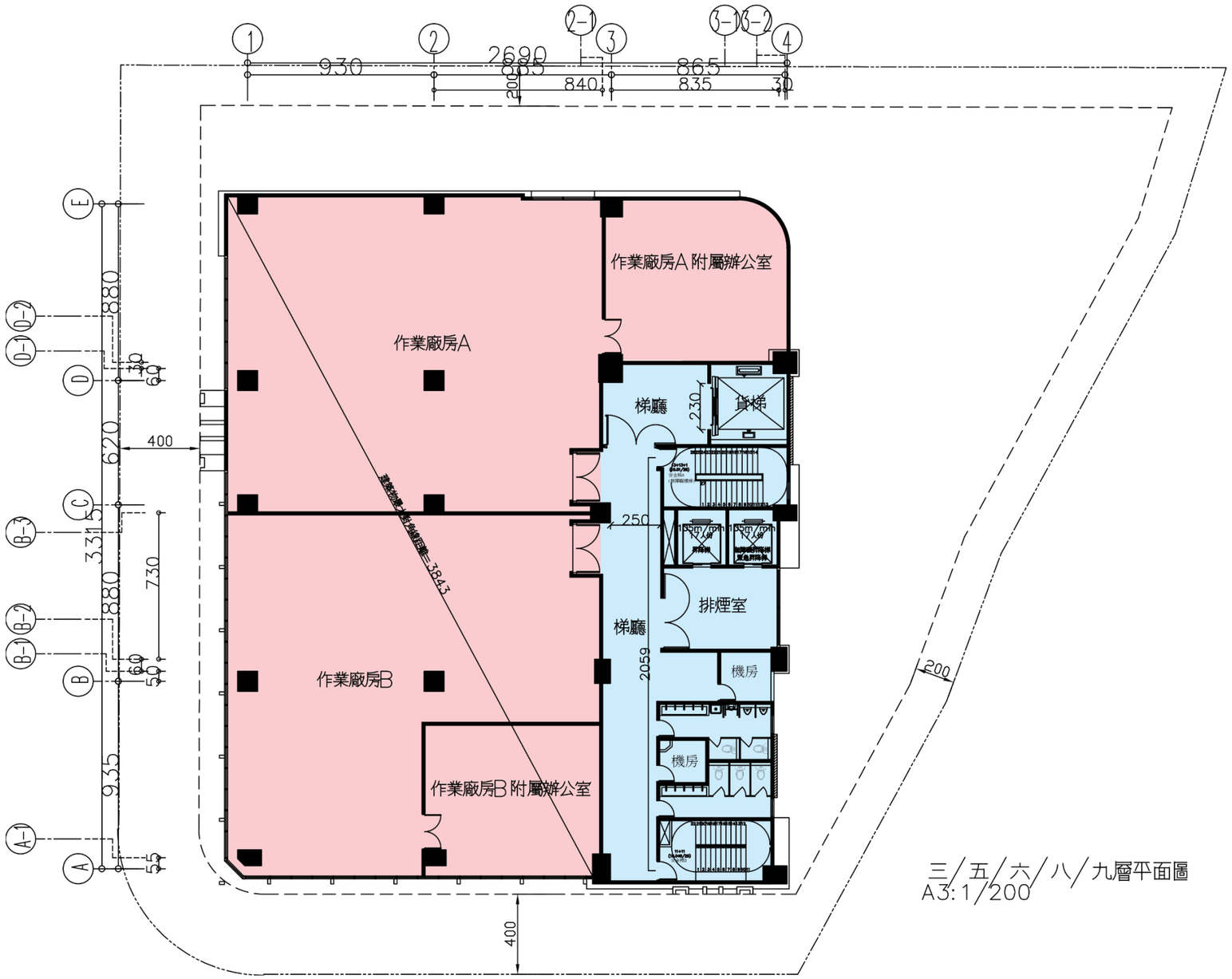
一層平面圖
A3:1/200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



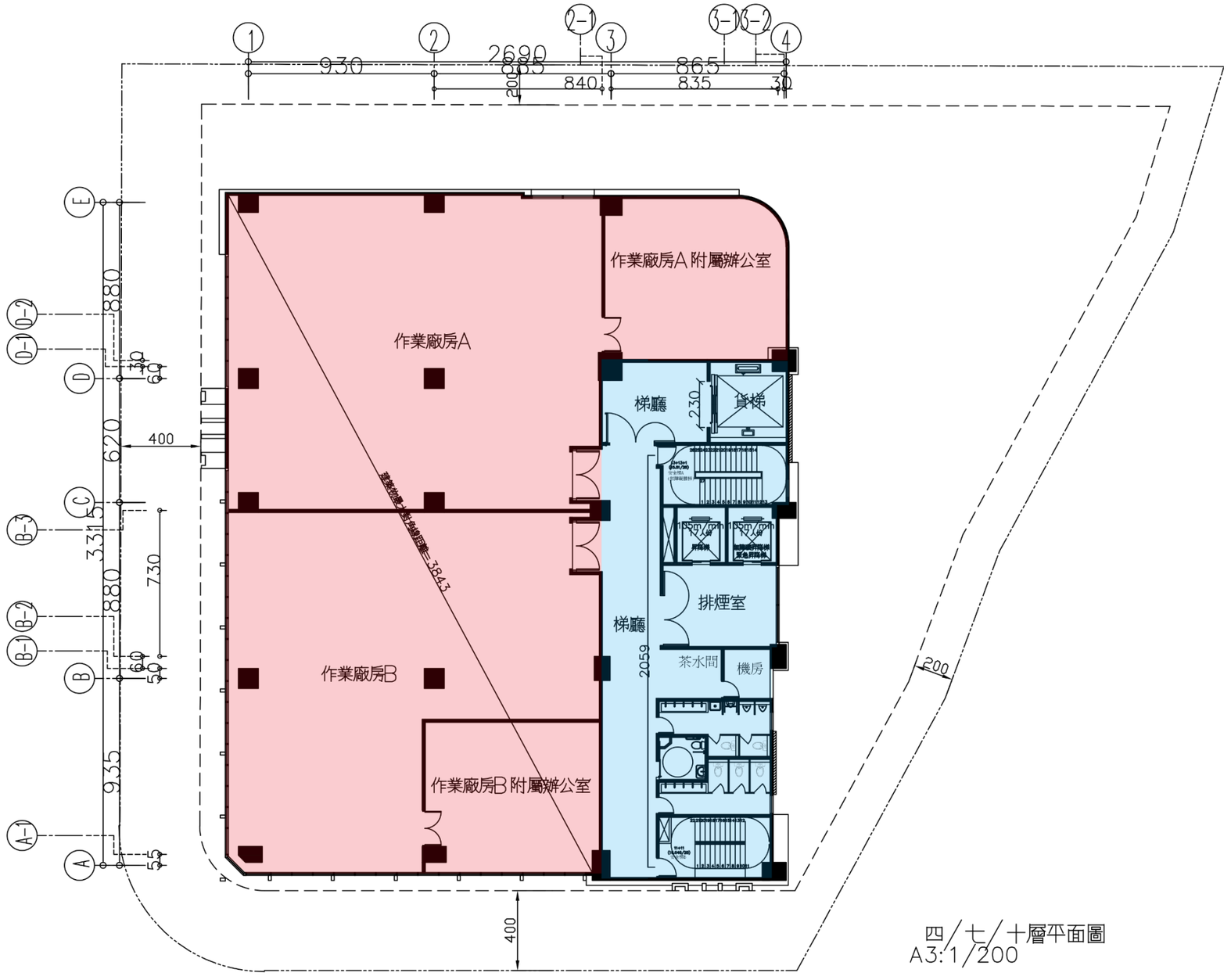
二層平面圖
A3:1/200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



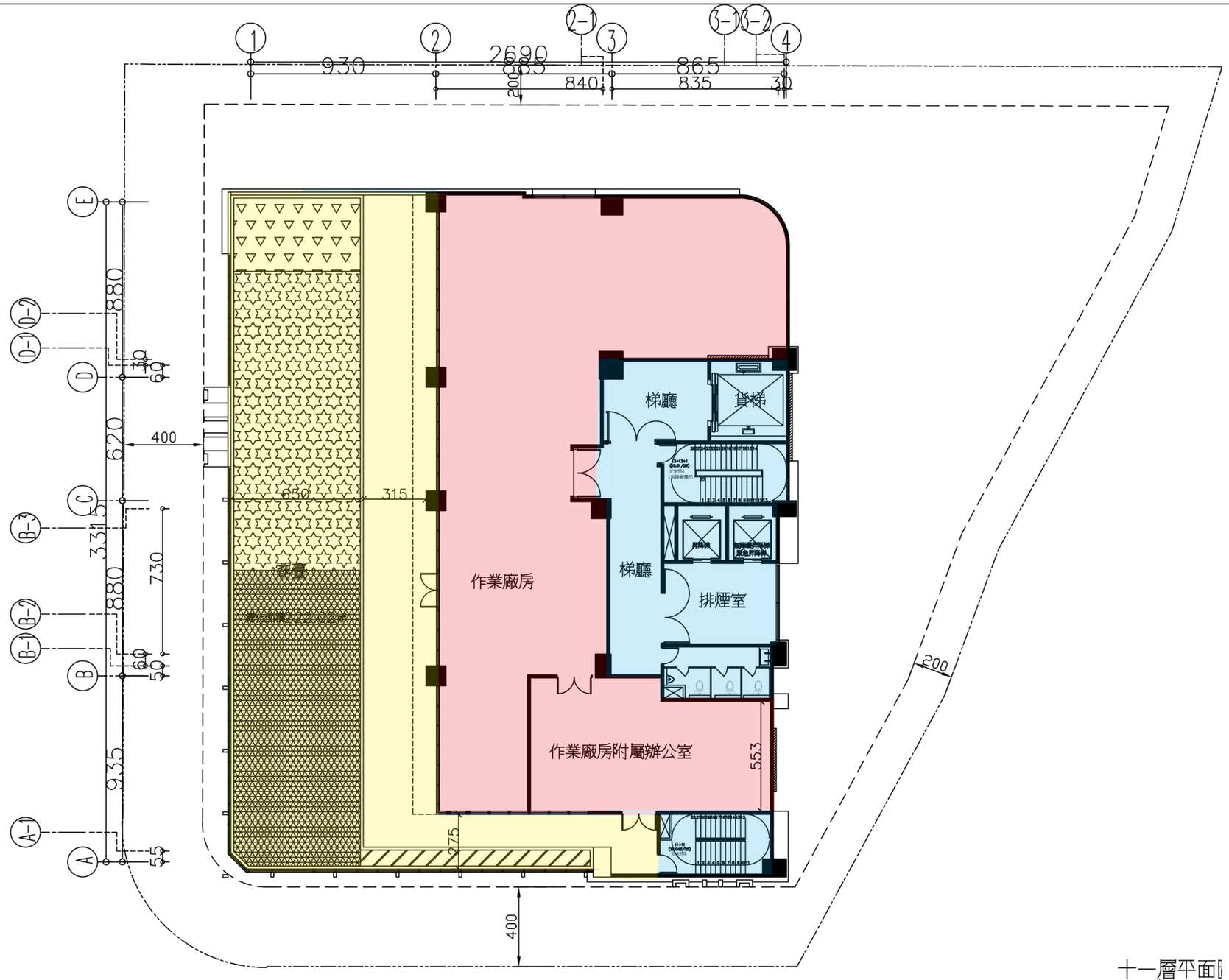
三／五／六／八／九層平面圖
A3:1/200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



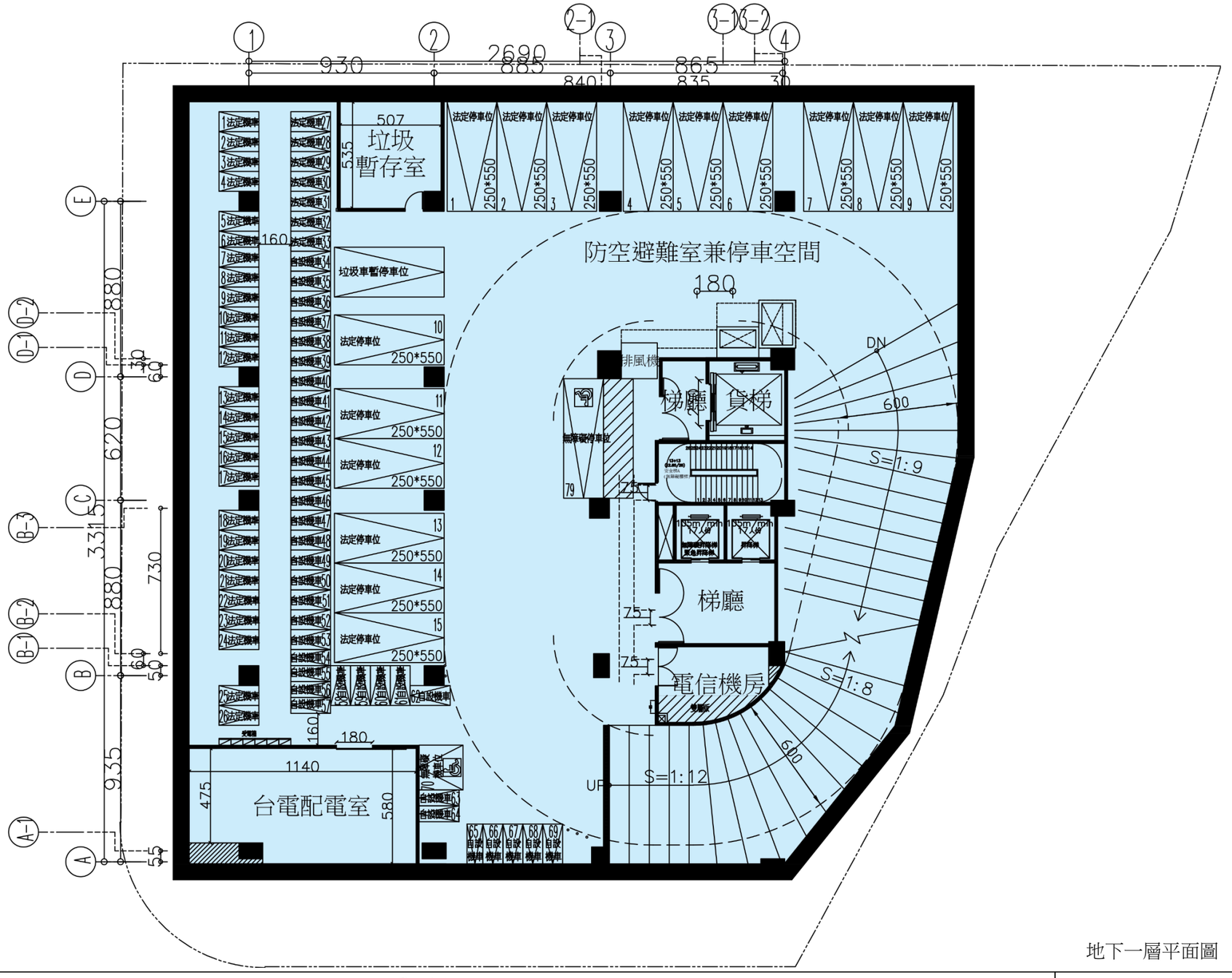
四／七／十層平面圖
A3:1／200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



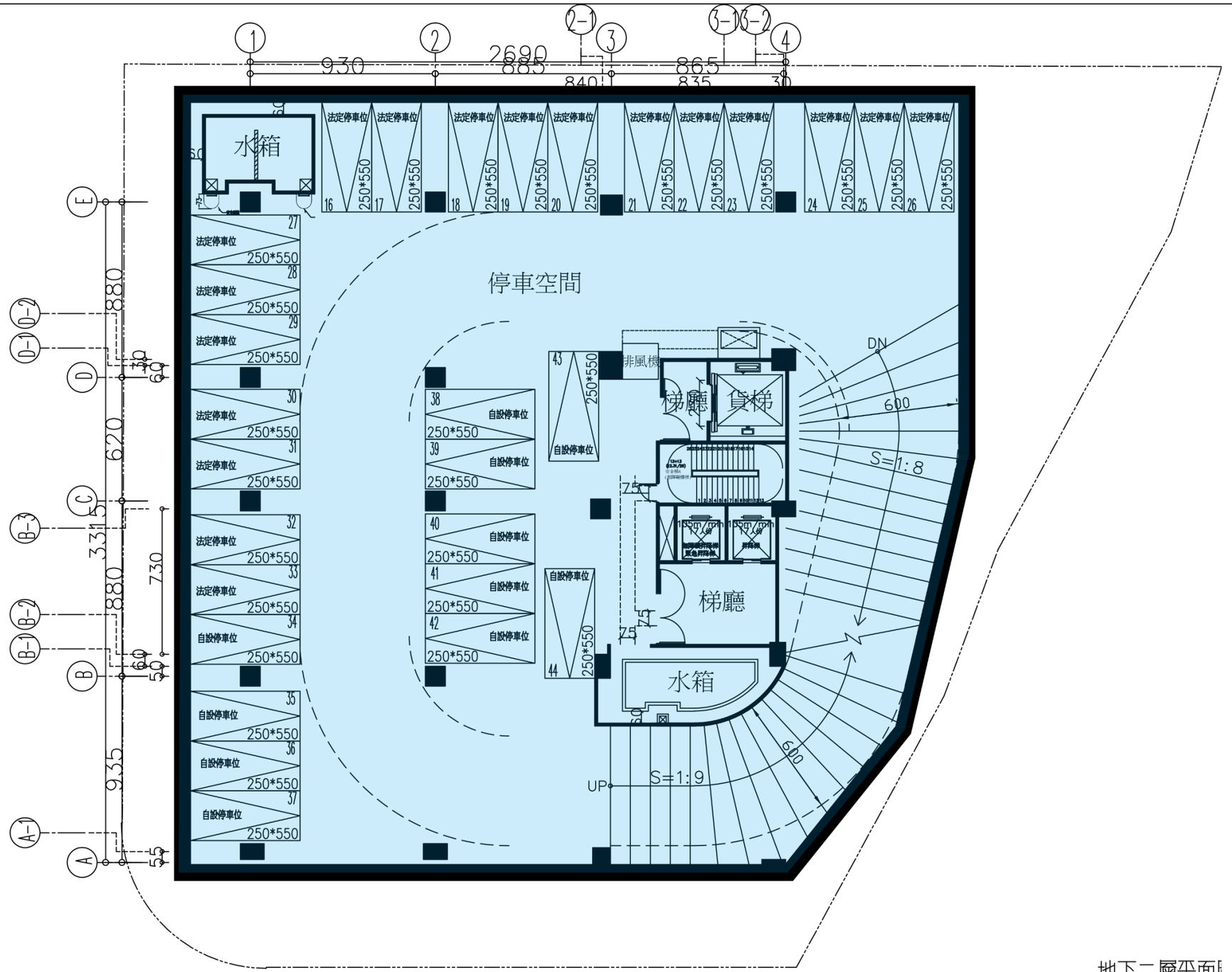
十一層平面圖
A3:1/200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



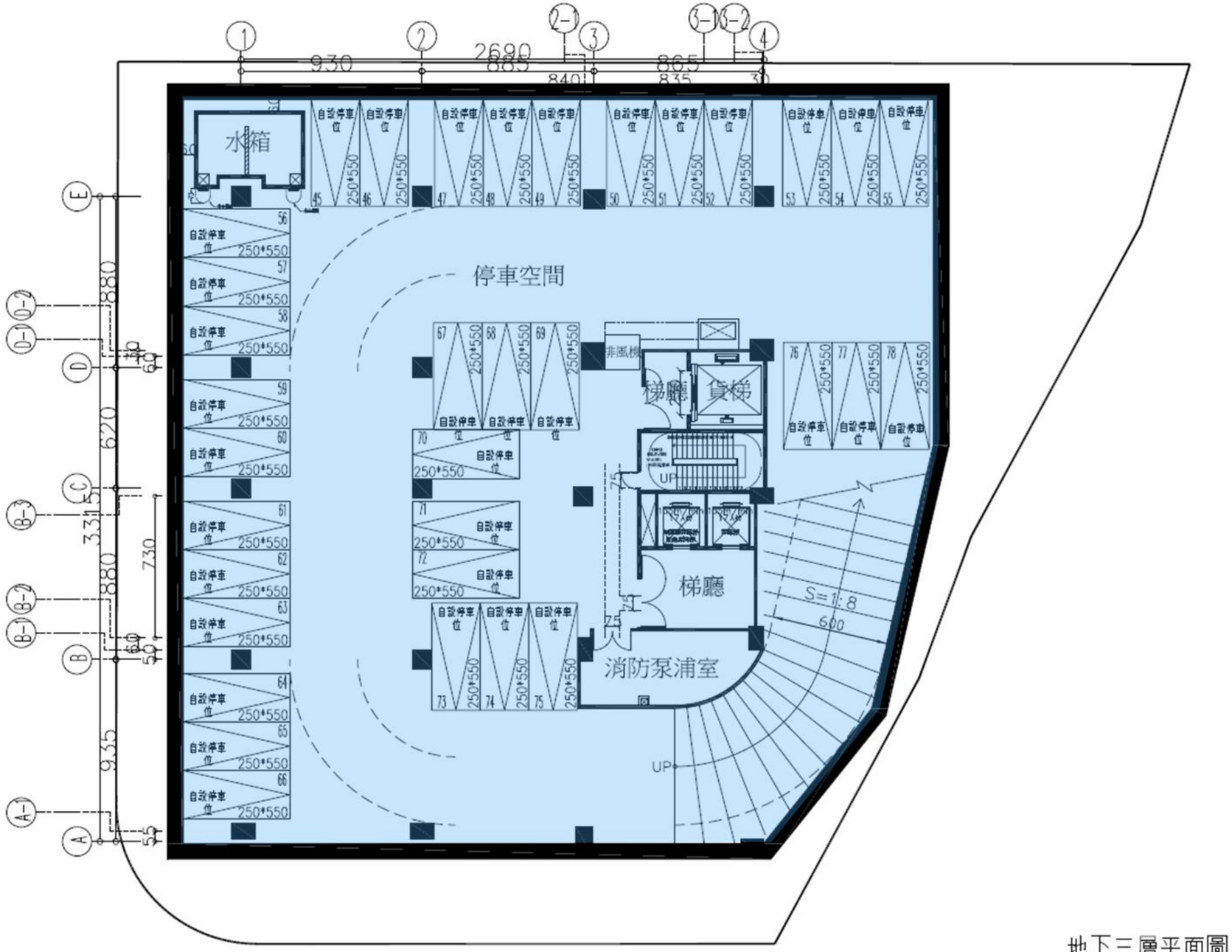
地下一層平面圖

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



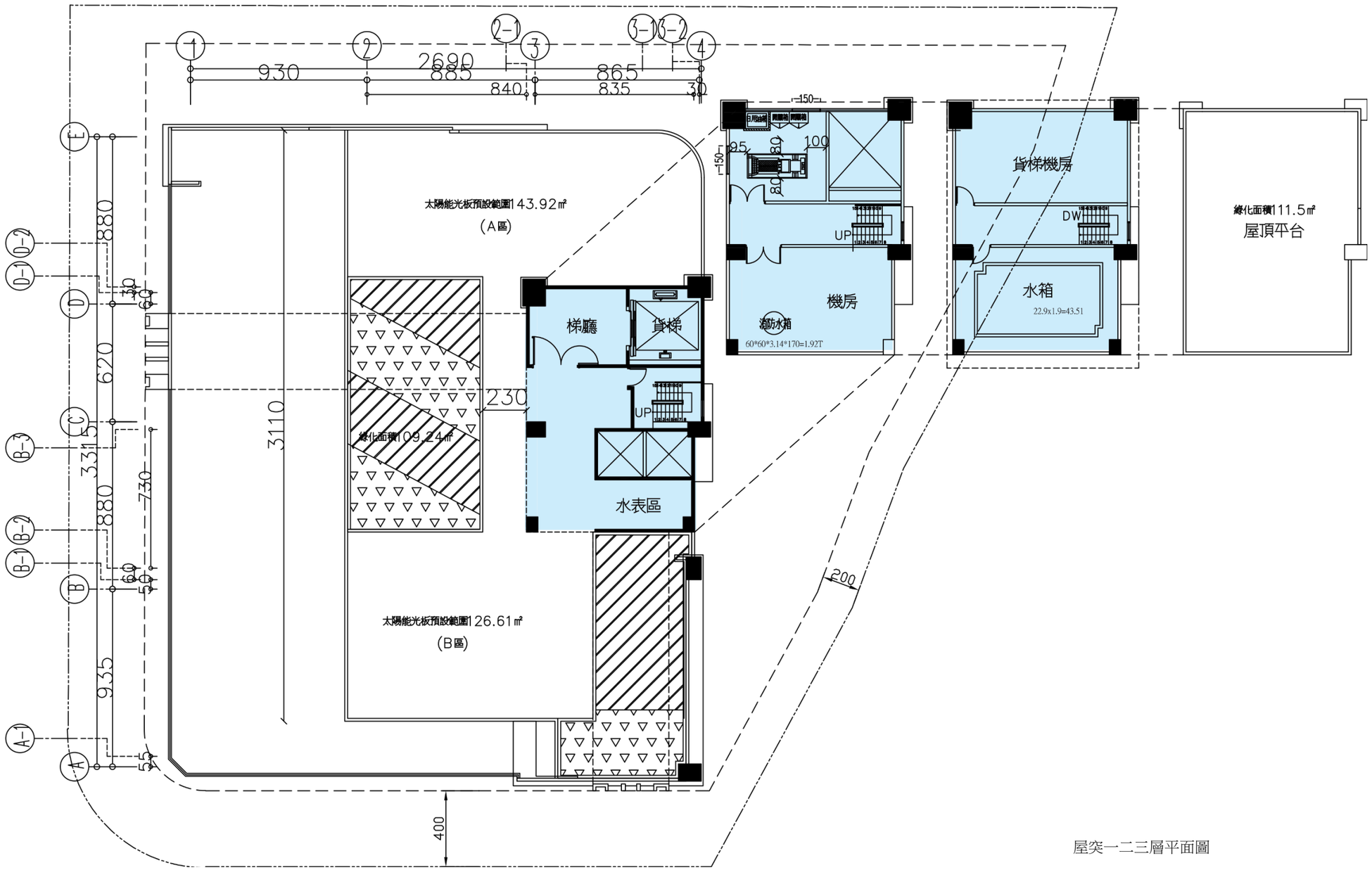
地下二層平面圖
A3:1/200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



地下三層平面圖
A3:1/200

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	



屋突一二三層平面圖

圖 例	比例尺	指 北
共用部分　專有部分　約定專用	1/200	

附錄十二：實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：益州化學工業股份有限公司
案名：新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
階段：事業計畫暨權利變換計畫報核

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	檢查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
1	本案是否需辦理都市設計審議		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設 計審議報告書，並於核定前取得核備函。
2	本案是否需辦理交通影響評估審查		✓	□檢討本案屬第__類，停車數量共__位			依「建築物交通影響評估準則」第2條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1. 第一類（辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物）其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2. 第二類（住宅、集合住宅等居住用途建築物）其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3. 第三類（旅館等類似用途建築物）其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4. 第四類（工廠等類似用途建築物）其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+（機車停車位總數/5）+（大型車停車總位*2）	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查		✓	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第2點規定山坡地劃定範圍： 1. 標高在 100 公尺以上。 2. 標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。 依「水土保持法」第12條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在3000平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	本案是否需辦理環境影響評估		✓	□檢討本案屬__大樓，樓層__層，高度__公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	本案是否需辦理容積移轉審查	✓					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地（接受接地）應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	本案是否需辦理工業區總量管制申請		✓	□檢討本案屬_乙種_工業區			本市各都市計畫甲、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之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「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」之規定，除法規另有規定（如編定工業區）外，則依相關規定辦理。	
7	本案是否涉及都市更新條例第35條之規定		✓				都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第32條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
8	本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道		✓				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。如於都市更新事業計畫公開展覽前，經本府召開都市更新協調諮詢小組後同意者，不受此限。
9	本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）		✓	□自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第3條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第15條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。

項次	檢核事項	自行檢核		相關證明文件	檢查結果		相關規定	備註
		是	否		符合	未符		
10	本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年		✓				依「文化資產保存法」第34條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
11	本案是否涉及捷運穿越範圍		✓	□自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件			依「大眾捷運法」第45條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣（市）主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
12	本案更新單元範圍是否涉及公有土地		✓				國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點規定，都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第4條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達1/2以上者，得由財政局或本府城 鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
13	本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達30公分以上之樹木		✓	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
14	本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更新地區（含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等）		✓				檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條劃定更新地區、第6條優先劃定更新地區、第7條迅行劃定更新地區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	勾選為「是」者，應 於都市更新事業計畫 書載明本案所屬之更 新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		✓				檢討案件是否為依「都市更新條例」第5條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書。
15	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第47條申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		✓				依「都市計畫法新北市施行細則」第47條執行原則（簡易都更）規定，基地涉及市府核准事業概要或向市府申請都市更新事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
16	是否涉都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第27條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
17	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		✓	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第30條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
18	是否申請本市都更三箭		✓	□自行函詢城鄉發展局局等相關單位			1. 擬定新北市捷運場站第一階段周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸導向策略） 2. 擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）	勾選為「是」或「位於相關規定第1點及第2點所訂範圍內」者，應就相關內

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	檢查結果 符合	檢查結果 未符	相關規定	備註
				或檢附相關證明文件			3. 都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二規定 4. 都市危險及老舊建築物加速重建條例及其施行細則 5. 新北市政府處理防災型建築加速改善要點	容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書並檢附相關證明文件。
19	是否取得全體土地及合法建築物所有權人同意且為協議合建或其他方式辦理	✓		□實施者自行檢核適用資格			1. 都市更新條例第三十七條及都市更新條例第四十三條第一項後段規定。 2. 新北市都市更新106重建專案計畫	
20	是否涉及重建外之處理方式		✓	□實施者自行檢核適用資格			依都市更新條例第四條規定檢討。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新106重建專案計畫。
21	本案是否涉及出流管制檢核事項		✓	□自行函詢水利局等相關單位或檢附相關證明文件			1. 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 2. 新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	勾選為「是」者，請依水利局規定辦理。

實施者：益州化學工業股份有限公司 簽章

中華民國 年 月 日（日期未填時，視為都市更新事業計畫報核時）

附註

1. 本自行檢核應於都市更新事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。
2. 本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權 利受損，由實施者自行負責。
涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。

新北市政府農業局山坡地資訊查詢結果

查詢時間：	2024/04/15 11:01				查驗網址：		
查詢地號	是否座落 法定山坡地	是否座落 特定水保區	是否座落 國家公園	是否座落 水庫集水區	是否座落 保安林	是否座落 地質敏感區	是否座落 土石流潛勢溪流 影響範圍
土城區沛陂段 0133-0000	否	否	否	否	否	是(地下水補注)	否

注意事項：
1. 山坡地、特水區皆可作為本局正式證明文件之依據。
2. 本頁查詢結果資料將保存一個月。
3. 地籍資料仍以地政機關之資料為準，本系統查無相關地籍資料時，請逕洽本局查詢。
4. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。
5. 山坡地範圍及特定水土保持區倘因範圍有疑義者，請逕洽本局查詢。
6. 國家公園、水庫集水區、保安林、地質敏感區及土石流潛勢溪流影響範圍由相關主管機關提供，不具證明效力。

新北市政府 New Taipei City Government

附錄十三：容積移轉往來公文

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：羅珮琦
電話：(02)29603456 分機7138
傳真：(02)22728033
電子信箱：AK8547@ntpc.gov.tw

106084
臺北市大安區建國南路1段161號5樓

受文者：益州化學工業股份有限公司（負責人：呂曜東君）

發文日期：中華民國113年7月5日
發文字號：新北府城開字第1131061448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、同意書、評定表、建築計畫各1份

主旨：有關貴公司（益州化學工業股份有限公司）申請本市土城區沛陂段133地號等1筆土地辦理容積移轉折繳代金完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定、貴公司113年5月30日新北市政府都市計畫容積移轉申請說明書（收文日：113年5月30日）辦理。

二、本案接受基地位於本市土城區沛陂段133地號等1筆土地，面積共計2,033.65平方公尺，係屬擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫之乙種工業區，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40%〔1,708.26平方公尺，（接受基地連接道路寬度19公尺/臨路條件19%+接受基地內部條件10%）*1.6+接受基地外部環境改善項目0%〕，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%（繳納代金部分占申請移入容積總量之100%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（1,708.26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。

四、本案依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第7點申請容積移轉折繳代金，其金額將由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之，其所需估價費用由接受基地所有權人負擔，費用共計新臺幣90萬元；另後續由公會協助檢核估價報告內容，協檢費用為新臺幣10萬元，故請貴公司將前開估價費用繳入本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：「益州化學工業股份有限公司申請本市土城區沛陂段133地號等1筆土地辦理容積移轉折繳代金一案」後，黏貼於「都市計畫容積移轉折繳代金估價費用繳款證明書」予本府確認後，續辦容積移轉折繳代金估價作業。

五、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」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。

六、請貴公司俟都市更新事業計畫核定後，完成繳納容積移轉折繳代金估價費用，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。並俟本府核定容積移轉折繳代金金額後，於60日內完成容積移轉折繳代金事宜，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，俾利核准容積移轉。

七、查本案係113年5月30日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為113年5月10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：益州化學工業股份有限公司（負責人：呂曜東君）、昕和不動產開發有限公司（受委託人）
副本：社團法人新北市建築師公會、新北市政府工務局(含附件)、新北市政府都市更新處(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)

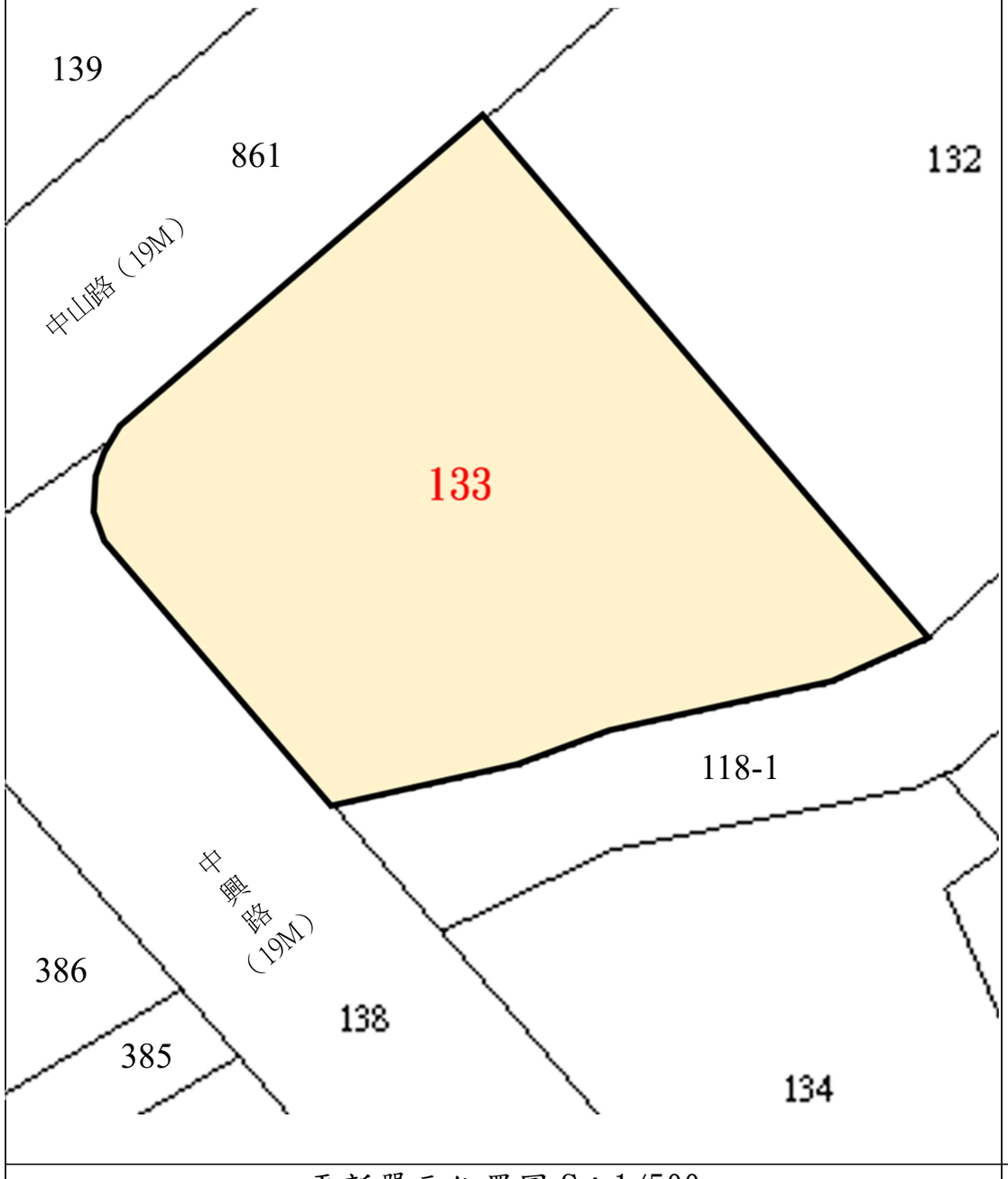
市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄十四：事業計畫圖

擬定新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

實施者：益州化學工業股份有限公司



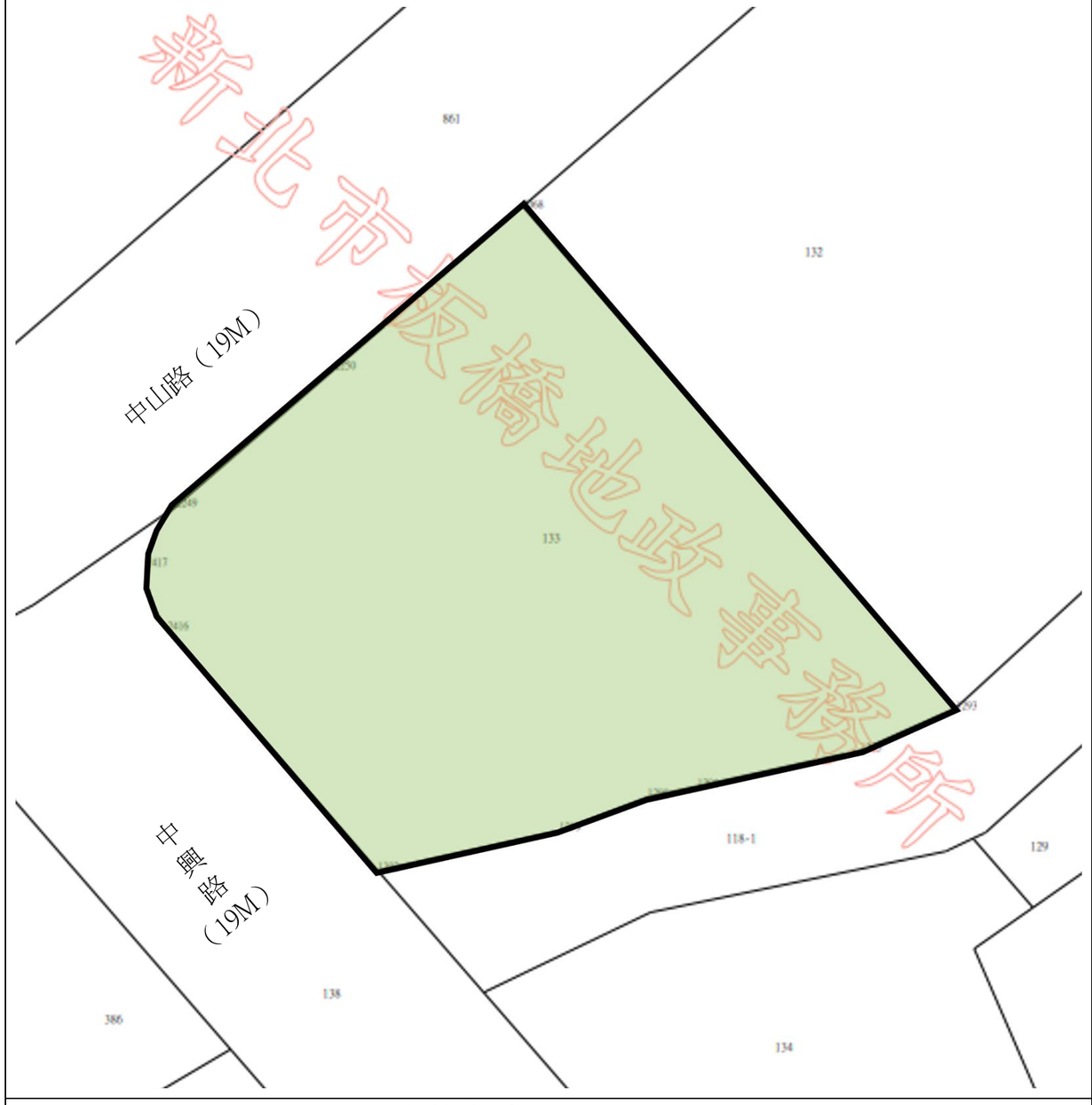
更新單元位置圖 S：1/500



1層平面配置圖 S：1/500

擬定新北市土城區沛陂段133地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

實施者：益州化學工業股份有限公司



地籍套繪圖 S：1/500

新北市政府地政局土城地政事務所