

擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案  
【核定版】

實施者：聚鼎興業股份有限公司

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：宋哲賓建築師事務所

中華民國 115 年 5 月

## 目錄

都市更新事業計畫申請書 .....	I	二、區段劃分 .....	7-1
都市更新事業計畫切結書 .....	II	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 .....	8-1
都市更新事業計畫委託書 .....	III	玖、整建或維護計畫 .....	9-1
資訊公開同意書 .....	IV	壹拾、申請容積項目及額度 .....	10-1
新北市都市更新審議資料表 .....	V	一、都市更新建築容積獎勵 .....	10-1
意見回應綜理表 .....	綜-1	二、其他獎勵(本案無) .....	10-2
壹、辦理緣起與法令依據 .....	1-1	三、容積移轉(本案無) .....	10-2
一、辦理緣起 .....	1-1	四、容積獎勵上限檢討 .....	10-2
二、法令依據 .....	1-1	壹拾壹、重建區段之土地使用計畫 .....	11-1
貳、計畫地區範圍 .....	2-1	一、現有巷道廢止或改道計畫 .....	11-1
一、基地位置 .....	2-1	二、建築興建計畫 .....	11-1
二、更新單元範圍 .....	2-1	壹拾貳、都市設計或景觀計畫 .....	12-1
參、實施者 .....	3-1	一、建築計畫 .....	12-1
一、實施者基本資料 .....	3-1	二、景觀計畫 .....	12-1
肆、計畫目標 .....	4-1	壹拾參、保存或維護計畫 .....	13-1
一、促進土地合理利用 .....	4-1	壹拾肆、實施方式及有關費用分擔 .....	14-1
二、形塑優質可親之都市開放空間 .....	4-1	一、實施方式 .....	14-1
三、改善實質都市環境 .....	4-1	二、有關費用分擔 .....	14-1
四、創造協調的都市景觀 .....	4-1	壹拾伍、分配與選配原則 .....	15-1
伍、現況分析 .....	5-1	壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 .....	16-1
一、土地及合法建築物權屬 .....	5-1	壹拾柒、拆遷安置計畫 .....	17-1
二、土地使用及建築物現況 .....	5-3	一、地上物拆遷計畫 .....	17-1
三、附近地區土地使用現況 .....	5-3	二、合法建築物之補償與安置 .....	17-1
四、公共設施現況 .....	5-3	三、其他土地改良物之補償 .....	17-1
五、附近地區交通現況 .....	5-8	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 .....	17-1
六、房地產市場調查 .....	5-10	壹拾捌、財務計畫 .....	18-1
陸、與都市計畫之關係 .....	6-1	一、成本說明 .....	18-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討 .....	6-1	二、收入說明 .....	18-3
柒、處理方式及其區段劃分 .....	7-1	三、成本收入分析 .....	18-3
一、處理方式 .....	7-1		

四、 經費來源 .....	18-3
<b>壹拾玖、 實施風險控管方案 .....</b>	<b>19-1</b>
一、 資金信託 .....	19-1
<b>貳拾、 維護管理及保固事項 .....</b>	<b>20-1</b>
一、 管理維護計畫 .....	20-1
二、 管理維護基金 .....	20-1
三、 保固事項 .....	20-1
四、 其他應表明事項(本案無) .....	20-1
<b>貳拾壹、 效益評估 .....</b>	<b>21-1</b>
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
<b>貳拾貳、 實施進度 .....</b>	<b>22-1</b>
<b>貳拾參、 相關單位配合辦理事項(本案無) .....</b>	<b>23-1</b>
<b>貳拾肆、 其他應加表明之事項 .....</b>	<b>24-1</b>
一、 專屬網頁及聯絡資訊 .....	24-1
二、 環境友善方案 .....	24-1

## 附錄

附錄一、	實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二、	新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本.....	附錄-3
附錄三、	本案相關檢討及函文.....	附錄-8
附錄四、	土地權屬清冊.....	附錄-12
附錄五、	合法建築物權屬清冊.....	附錄-13
附錄六、	共用專有圖.....	附錄-14
附錄七、	容積獎勵證明文件.....	附錄-17
附錄八、	相關合約與費用證明文件.....	附錄-21
附錄九、	綠美化認養管理計畫.....	附錄-30
附錄十、	交通影響檢討.....	附錄-32
附錄十一、	綠建築銀級標章.....	附錄-44
附錄十二、	低碳建築標示.....	附錄-57
附錄十三、	耐震標章.....	附錄-59
附錄十四、	事業計畫圖.....	附錄-65

## 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 同意參與都市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.....	5-8
表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表.....	5-8
表 5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表.....	5-8
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	5-11
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表.....	6-1
表 6-2 土地使用分區面積表.....	6-1
表 10-1 容積獎勵試算表.....	10-1
表 11-1 建築興建計畫表.....	11-1
表 11-2 面積計算表.....	11-2
表 17-1 地上物拆除面積一覽表.....	17-1
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表.....	18-1
表 18-2 新整體開發收益表.....	18-3
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.....	2-1	圖 11-16 東南向立面圖 .....	11-18
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2	圖 11-17 西北向立面圖 .....	11-19
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-3	圖 11-18 東南向透視圖 .....	11-20
圖 2-4 更新單元建築物套繪圖.....	2-4	圖 12-1 基地配置圖 .....	12-1
圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖.....	2-5	圖 12-2 樓層配置示意圖 .....	12-2
圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖.....	5-2	圖 12-3 建築物造型、外牆材質及色彩計畫 .....	12-3
圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖.....	5-4	圖 12-4 建築物照明計畫圖(一) .....	12-4
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖.....	5-5	圖 12-5 建築物照明計畫圖(二) .....	12-5
圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖.....	5-6	圖 12-6 車行與人行動線計畫(外部空間) .....	12-6
圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖.....	5-7	圖 12-7 地下一層汽機車動線圖 .....	12-7
圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖.....	5-9	圖 12-8 地下二層汽機車動線圖 .....	12-8
圖 5-7 更新單元周圍房地產案例分布圖.....	5-12	圖 12-9 一層無障礙空間檢討圖 .....	12-9
圖 6-1 土地使用分區圖.....	6-48	圖 12-10 地下一層無障礙空間檢討圖 .....	12-10
圖 7-1 更新單元區段劃分圖.....	7-2	圖 12-11 防災計畫(一) .....	12-11
圖 10-1 規劃設計退縮範圍圖(一).....	10-3	圖 12-12 防災計畫(二) .....	12-12
圖 10-2 規劃設計退縮範圍圖(二).....	10-4	圖 12-13 防災計畫(三) .....	12-13
圖 10-3 規劃設計退縮範圍圖(三).....	10-5	圖 12-14 防災計畫(四) .....	12-14
圖 10-4 規劃設計退縮範圍圖(四).....	10-6	圖 12-15 防災計畫(五) .....	12-15
圖 10-5 公共開放空間管理維護基金計算圖.....	10-7	圖 12-16 防災計畫(六) .....	12-16
圖 11-1 筏基層平面圖.....	11-3	圖 12-17 防災計畫(七) .....	12-17
圖 11-2 地下二層平面圖.....	11-4	圖 12-18 防災計畫(八) .....	12-18
圖 11-3 地下一層平面圖.....	11-5	圖 12-19 防災計畫(九) .....	12-19
圖 11-4 地面層配置圖.....	11-6	圖 12-20 一層景觀配置圖(現況公有行道樹位置) .....	12-20
圖 11-5 一層平面圖.....	11-7	圖 12-21 一層景觀配置圖(改動後公有行道樹位置圖) .....	12-21
圖 11-6 二層平面圖.....	11-8	圖 12-22 建築進排氣方向說明 .....	12-22
圖 11-7 三層平面圖.....	11-9	圖 12-23 景觀剖面圖(一) .....	12-23
圖 11-8 四層平面圖.....	11-10	圖 12-24 景觀剖面圖(二) .....	12-24
圖 11-9 標準層(5、7、9F)平面圖.....	11-11	圖 12-25 屋突一層景觀平面圖 .....	12-25
圖 11-10 標準層(6、8、10F)平面圖.....	11-12	圖 12-26 一層綠化及全區綠覆率檢討 .....	12-26
圖 11-11 屋突平面圖.....	11-13	圖 12-27 三、四層綠化及綠覆率檢討 .....	12-27
圖 11-12 縱向剖面圖.....	11-14	圖 12-28 屋頂層綠化及綠覆率檢討 .....	12-28
圖 11-13 橫向剖面圖.....	11-15	圖 12-29 一層鋪面材質配置圖 .....	12-29
圖 11-14 東北向立面圖.....	11-16	圖 12-30 圍牆、綠籬及欄杆說明圖 .....	12-30
圖 11-15 西南向立面圖.....	11-17	附圖 1 共用專有圖(一) .....	附錄-14

---

附圖 2 共用專有圖(二).....	附錄-15
附圖 3 共用專有圖(三).....	附錄-16

## 都市更新事業計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市土城區沛陂段145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145地號，共1筆，4,620.49平方公尺。

合法建築物：新北市土城區沛陂段260、261、262、263及264建號，共5筆，4,300.02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2,553.50平方公尺。

### ■ 使用分區：

「甲種工業區」。

### ■ 申請理由及依據

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：聚鼎興業股份有限公司

統一編號：16623263

代表人：林瑞萍

聯絡地址：新北市土城區中山路71號2樓

聯絡電話：(02) 2880-1122



中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

## 切 結 書

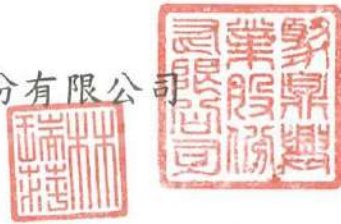
- 一、立切結書人聚鼎興業股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、宋哲賓建築師事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區沛陂段145地號1筆土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人聚鼎興業股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、宋哲賓建築師事務所自行承擔，與 貴府無關。
- 二、有關本案書圖文件內容，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

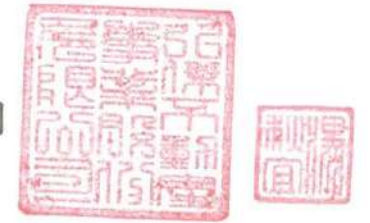
實施者：

立切結書人：聚鼎興業股份有限公司  
統一編號：16623263  
代表人：林瑞萍  
聯絡地址：新北市土城區中山路71號2樓  
聯絡電話：(02) 2880-1122



規劃公司：

立切結書人：弘傑不動產事業股份有限公司  
統一編號：12956520  
代表人：湯秋宜  
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6  
聯絡電話：(02) 2507-1910



建築師事務所：

立切結書人：宋哲賓建築師事務所  
統一編號：38634052  
代表人：宋哲賓  
聯絡地址：台北市大安區敦化南路二段168號4樓  
聯絡電話：(02)2321-2686



中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

委 託 書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司、宋哲賓建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

委託人：聚鼎興業股份有限公司  
代表人：林瑞萍  
聯絡地址：新北市土城區中山路 71 號 2 樓  
聯絡電話：(02) 2880-1122  
統一編號：16623263  
聯繫窗口：林瑞萍



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司  
代表人：湯秋宜  
聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6  
聯絡電話：(02)2507-1910  
統一編號：12956520  
聯繫窗口：李欣怡



受託單位：宋哲賓建築師事務所  
代表人：宋哲賓  
聯絡地址：台北市大安區敦化南路二段 168 號 4 樓  
聯絡電話：(02)2321-2686  
統一編號：38634052  
聯繫窗口：林伯宥



中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

## 資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段145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：聚鼎興業股份有限公司

代表人：林瑞萍

聯絡地址：新北市土城區中山路71號2樓

聯絡電話：(02) 2880-1122

統一編號：16623263

聯繫窗口：林瑞萍

受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

代表人：湯秋宜

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910

統一編號：12956520

聯繫窗口：李欣怡

受託人：宋哲賓建築師事務所

代表人：宋哲賓

聯絡地址：台北市大安區敦化南路二段168號4樓

聯絡電話：(02)2321-2686

統一編號：38634052

聯繫窗口：林伯宥



中 華 民 國

113

年

4

月

26

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145地號1筆土地都市更新事業計畫案		法令適用日	113年04月26日
實施者及規劃團隊	實施者	聚鼎興業股份有限公司		
	規劃團隊	弘傑不動產事業股份有限公司 宋哲賓建築師事務所		

基本資料	基地位置	土城區中山路、成功街、中興路所圍街廓			
	基地面積	4,620.49 m <sup>2</sup>			
	更新前戶數	合法1戶			
	土地使用分區	分區面積	法定建蔽率	基準容積率	
		甲種工業區	4,620.49 m <sup>2</sup>	60%	210%
		道路用地	-	-	-
	實施方式	權利變換			
	更新地區	-			
	公、私有土地比率	公有土地	-		
		私有土地	4,620.49 m <sup>2</sup> (100.00%)		
	報核時同意比率	私有土地	私有合法建築物	面積 (m <sup>2</sup> )	
			面積 (m <sup>2</sup> )	人數	面積 (m <sup>2</sup> )
私有計算總和		4,620.49	1	4,300.02	1
排除總和		-	-	-	-
	同意數	4,620.49	1	4,300.02	1
	同意比率	100%	100%	100%	100%
辦理進度	都市設計審議				
	交通影響評估				
	容積移轉審查				
	工業區總量管制				
	其他				
劃建築規	棟別數	1幢1棟	單元戶數	33戶	
	地上層	10層	實設停車位數	116部 (包含2部無障礙車位、5部公共停車位及8部裝卸車位)	
	地下層	2層	實設機車位數	162部	
	建築物構造	鋼筋混凝土造	實設自行車位數	-輛	
公益設施	項目	樓層位置			
	面積 / 戶數	捐贈車位數			
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	113年01月29日	自辦公聽會	115年3月6日	新北市都市更新及爭議處理審議會第91次會議	
	113年04月26日	事業計畫及權利變換計畫報核	年 月 日	發布實施	
	113年09月11日起至113年09月25日	公開展覽(15日)	年 月 日		
	113年09月23日	公辦公聽會	年 月 日		
	113年11月01日	第1次專案小組	年 月 日		

適用獎勵類型及獎勵面積額度	建築容積獎勵：108年5月15日中央及108年10月2日新北版本			
	獎勵項目	容積量體 (m <sup>3</sup> )	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	776.24	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	582.18	6.00
	11	智慧建築		
	12	無障礙環境設計		
	13	耐震設計	970.30	10.00
	14	時程	679.21	7.00
	15	規模	950.89	9.80
	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		3,958.82	40.80
	地方獎勵			
	2	建築基地及建築物規劃設計	970.30	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%)		970.30	10.00	
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)		4,851.51	50.00	
其他容積獎勵項目				
容積移轉				
區內容積移轉				
區外容積移轉				
容積移轉合計		-	-	
增額容積				
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		4,851.51	50.00	
都更基金	都更容積獎勵		都更二箭	
	都更一箭		工業區友善方案	

「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會第 91 次會議意見回應綜理表

依新北市政府民國 115 年 3 月 18 日新北府城更字第 1154552789 號

開會時間：民國 115 年 3 月 6 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

主持人：陳委員純敬

紀錄：李芳瑋

項次		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	作業單位初審意見	一、事業計畫書： (一)第拾章：(10-1 頁)綠建築獎勵內容「本案將一併取得銅級低碳建築標章及建築能校標示第一級」誤植，請修正。	遵照辦理，將修正文字為「本案將一併取得低碳建築標示第三級」。	事業 P10-1、附錄十二
二	決議	一、事業計畫及權利變換計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初審意見及提會簡報通過。	敬悉。	—
		二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	遵照辦理。	—
		三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。	—

「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

第二次建照預審修正項目表

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	
一	缺件或不符(不全)事項 補充說明	1. 現地彩色照片及拍照方向示意圖(拆除建物之門牌照片):用印	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		2. 建築師及相關技師名單:缺	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		3. 建築師簽證表(含相關專業技師簽證報告):缺結構大地	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		4. 建築線指定公文及圖說; 或免指定建築線公告及圖說(標示基地位置及範圍):平 會尚未回	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		5. 新北市禁限建管制系統暨平行分會查詢成果表(後附各單位回復公文及資料):平 會尚未回	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		6. 土壤液化潛勢區自行檢核表:缺	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		7. 地質敏感查詢結果:請補審查	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		8. 公寓大廈管理條例切結書(2戶以上):缺	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		9. 建築物概要表:缺 264	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		10. 建物拆除同意書(如有共同壁者須檢附拋棄書):未附; 缺、缺抵押	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		11. 建物登記第一類謄本及建物測量成果圖(或使用執照存根、合法房屋證明文件): 未附	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		12. 輻射屋查詢成果:未附	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		13. 「建照預審報告書、都審報告書、都市更新事業計畫、環境影響評章節(承諾事 項與開發行為)」(僅涉及者檢附):都更程序未完成	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		14. 綠建築相關報告書(加蓋騎縫章):尚未上傳	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		15. 結構計算書(加蓋騎縫章)、結構安全證明及結構補強文件(原有結構補強案檢 附)(加蓋騎縫章):未上傳	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		16. 地基調查報告書(加蓋騎縫章)、地質安全評估報告(地質敏感區案檢附):缺地質 敏感安全評估報告	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		17. 其他事項不符或不全:地下水補注未附 110 建照是否有使照 都更報告書缺	遵照辦理, 將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
二	書圖審查意見	1. 請補充土管、都計、技規工廠專章等相關法令檢討(書圖 A003 第 1 點註記)	遵照辦理, 已補充說明於建照圖, 修正專章檢討文字。	事業 P6-44~6-45、 P11-7~11-9
		2. 檢討有誤(書圖 A006 第 1 點註記)	遵照辦理, 已修正露臺欄杆高度, 檢討符合規定。	事業 P11-9~11-10
		3. 是否有遮煙(書圖 A101 第 1 點註記)	遵照辦理, 1F 廠房防火區劃門之遮煙性能已補充標示於建照 圖。	建築執照卷宗
		4. 區劃小門檢討(書圖 A102 第 1 點註記)	遵照辦理, B1F 防空避難兼停車空間車道進出口, 已補充彈射門 等區劃小門。	事業 P11-5
		5. 格柵透空檢討(書圖 A204 第 1 點註記)	經檢討, 3F 露臺欄杆透空符合規定	事業 P11-9
		6. 請補充圖例(書圖 A803 第 1 點註記)	遵照辦理, 已修正於拆照圖。	建築執照卷宗
		7. 立面請補合法及違章範圍及圖例(書圖 A805 第 1 點註記)	遵照辦理, 已修正於拆照圖。	建築執照卷宗
		8. 附屬空間共專圖請修改(書圖 A902 第 1 點註記)	經協審結果, 本案業依原方式檢討共專範圍。	事業 P 附錄-14~附錄- 16
		9. 附屬空間屬共用(書圖 A902 第 2 點註記)	經協審結果, 本案業依原方式檢討共專範圍。	事業 P 附錄-14~附錄- 16
		10. 建築規模請修改一致(書圖 D2001 第 1 點註記)	遵照辦理, 已修正於建照申請檢附基地調查報告書。	建築執照卷宗
		11. 請補室裝剖面圖(書圖 E103 第 1 點註記)	遵照辦理, 已修正於建照圖。	建築執照卷宗

「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府工務局審查意見回應綜理表

第一次建照預審修正項目表

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次	
一	缺件或不符(不全)事項 補充說明	1. 現地彩色照片及拍照方向示意圖(拆除建物之門牌照片):用印	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		2. 建築師及相關技師名單:缺	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		3. 建築師簽證表(含相關專業技師簽證報告):缺結構大地	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		4. 建築線指定公文及圖說;或免指定建築線公告及圖說(標示基地位置及範圍):平會尚未回	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		5. 新北市禁限建管制系統暨平行分會查詢成果表(後附各單位回復公文及資料):平會尚未回	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		6. 土壤液化潛勢區自行檢核表:缺	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		7. 地質敏感查詢結果:請補審查	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		8. 公寓大廈管理條例切結書(2戶以上):缺	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		9. 建築物概要表:缺 264	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		10. 建物拆除同意書(如有共同壁者須檢附拋棄書):未附;缺、缺抵押	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		11. 建物登記第一類謄本及建物測量成果圖(或使用執照存根、合法房屋證明文件):未附	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		12. 輻射屋查詢成果:未附	原已檢附於建築執照卷宗。	建築執照卷宗
		13. 「建照預審報告書、都審報告書、都市更新事業計畫、環境影響評章節(承諾事項與開發行為)」(僅涉及者檢附):都更程序未完成	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		14. 綠建築相關報告書(加蓋騎縫章):尚未上傳	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		15. 結構計算書(加蓋騎縫章)、結構安全證明及結構補強文件(原有結構補強案檢附)(加蓋騎縫章):未上傳	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		16. 地基調查報告書(加蓋騎縫章)、地質安全評估報告(地質敏感區案檢附):缺地質敏感安全評估報告	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
		17. 其他事項不符或不全:地下水補注未附 110 建照是否有使照都更報告書缺	遵照辦理,將於建照正審補充相關資料。	建築執照卷宗
二	書圖審查意見	1. 現況測量圖相關資訊如道路寬度等請標示(書圖 A002 第 1 點註記)	遵照辦理,已修正於建照圖。	建築執照卷宗
		2. 請補充土管、都計、技規工廠專章等相關法令檢討(書圖 A003 第 1 點註記)	遵照辦理,已補充說明於建照圖,修正專章檢討文字。	事業 P6-44~6-45、P11-7~11-9
		3. 檢討有誤(書圖 A006 第 1 點註記)	遵照辦理,已修正露臺欄杆高度,經檢討符合規定。	事業 P11-9~11-10
		4. 請標示安全梯相對距離(書圖 A101 第 1 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	事業 P11-6~11-12
		5. 請補附屬空間檢討(書圖 A101 第 2 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	事業 P11-7~11-9
		6. 請標示戶別(書圖 A101 第 3 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	建築執照卷宗
		7. 請補標示圖例(書圖 A101 第 4 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	建築執照卷宗
		8. 庫板隔間請標示防火時效、耐燃等級(書圖 A101 第 5 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	事業 P11-6~11-12
		9. 圖例(書圖 A101 第 6 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	建築執照卷宗
		10. 1-2 樓怎麼分戶(書圖 A101 第 7 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	建築執照卷宗
		11. 路邊停車車位長度不足請修改(書圖 A102 第 1 點註記)	遵照辦理,已修正 B1F、B2F 圖面停車位尺寸。	事業 P11-4~11-5
		12. 區劃小門檢討(書圖 A102 第 2 點註記)	遵照辦理,B1F 防空避難兼停車空間車道進出口,已補充彈射門等區劃小門。	事業 P11-5
		13. 請補充無障礙迴轉半徑(書圖 A202 第 1 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	事業 P11-4~11-13
		14. 請標示空間名稱(書圖 A202 第 2 點註記)	遵照辦理,已修正 B2F 圖面檢討文字。	事業 P11-4
		15. 路邊停車應為 6 米,請修正(書圖 A202 第 3 點註記)	遵照辦理,已修正 B1F、B2F 圖面停車位尺寸。	事業 P11-4~11-5
		16. 請補檢討工廠附屬設施面積是否符合規定(書圖 A203 第 1 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	事業 P11-7~11-9
		17. 附屬空間需透過共用範圍進出(書圖 A203 第 2 點註記)	經協審結果,本案業依原方式檢討共專範圍。	事業 P 附錄-14~附錄-16
		18. 格柵透空檢討(書圖 A204 第 1 點註記)	經檢討,3F 露臺欄杆透空符合規定。	事業 P11-9
		19. 光電設備經發局是否核准(書圖 A208 第 1 點註記)	本案光電設備將於建築執照核發後辦理申請。	—
		20. 屋脊裝飾物檢討有誤(書圖 A208 第 2 點註記)	遵照辦理,已修正建照檢討圖面。	事業 P11-13

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	21. 標示請修改(書圖 A412 第 1 點註記)	遵照辦理，已修正 B1F 機車道剖面標示。	建築執照卷宗
	22. 標示請整理(書圖 A801 第 1 點註記)	遵照辦理，已修正於拆照圖。	建築執照卷宗
	23. 請補充圖例(書圖 A803 第 1 點註記)	遵照辦理，已修正於拆照圖。	建築執照卷宗
	24. 立面請補合法及違章範圍及圖例(書圖 A805 第 1 點註記)	遵照辦理，已修正於拆照圖。	建築執照卷宗
	25. 附屬空間共專圖請修改(書圖 A902 第 1 點註記)	經協審結果，本案業依原方式檢討共專範圍。	事業 P 附錄-14~附錄-16
	26. 附屬空間屬共用(書圖 A902 第 2 點註記)	經協審結果，本案業依原方式檢討共專範圍。	事業 P 附錄-14~附錄-16
	27. 建築規模請修改一致(書圖 D2001 第 1 點註記)	遵照辦理，已修正於建照申請檢附基地調查報告書。	建築執照卷宗
	28. 請補室裝剖面圖(書圖 E103 第 1 點註記)	遵照辦理，已修正於建照圖。	建築執照卷宗

「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處 114 年 7 月 17 日新北更事字第 1144638894 號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	新北市政府交通局 (114 年 7 月 14 日 新北交規字第 1141373092 號函)	前次意見有關下列交通改善措施，請補充說明及承諾可確實執行內容： (一)員工分時上、下班時段、人數。	上下班時段區分四時段，第一個時段，上班時間為 07:00~07:30、下班時間為 16:30~17:00，該時段上下班員工人數為 75 人，上班時間進入 75 人，17 輛汽車、29 輛機車，下班時間離開 75 人，17 輛汽車、29 輛機車。 第二個時段，上班時間為 07:30~08:00、下班時間為 17:00~17:30，該時段上下班員工人數為 120 人，上班時間進入 120 人，27 輛汽車、46 輛機車，下班時間離開 120 人，27 輛汽車、46 輛機車。 第三個時段，上班時間為 08:00~08:30、下班時間為 17:30~18:00，該時段上下班員工人數為 115 人，上班時間進入 115 人，26 輛汽車、44 輛機車，下班時間離開 115 人，26 輛汽車、44 輛機車。 第四個時段，上班時間為 08:30~09:00、下班時間為 18:00~18:30，該時段上下班員工人數為 75 人，上班時間進入 75 人，17 輛汽車、29 輛機車，下班時間離開 75 人，17 輛汽車、29 輛機車。	事業 P 附錄-32~ 附錄-43
		(二)車輛分時進、出時段、車輛數。		
		(三)員工大眾運輸補貼，補貼人數、金額。	開發單位承諾執行補助「TPASS 行政院通勤月票」。本案預計進駐員工 385 人，本案提供補助數量為員工數之 15%，共計提供 60 份(385 人×15%=60 份)，提供補助期間為廠商進駐後，每年金額 864,000 元(TPASS 行政院通勤月票 1,200 元×12 個月×60 份=864,000 元)。有關補助「TPASS 行政院通勤月票」將列入都更事業計畫與買賣/租賃契約，並應於營運前與變更前，提報交通局審查。	事業 P 附錄-32~ 附錄-43
		(四)提供共享運具或共享車位計畫。	地下一層提供 5 輛共享車位使用，除可提供員工使用外，也提供公眾、訪客臨停使用。	事業 P 附錄-32~ 附錄-43
		(五)接駁車計畫班次數、車輛數、是否收費及路線規劃。	開發單位承諾於基地未來開闢頂埔捷運站至基地之員工接駁交通車，提供接駁車服務。 (1)接駁車輛：20 人座中型巴士 (2)發車時間與班距：平常日(星期一~星期五)上午 07:00~10:00、下午 16:00~19:00。每 20 分鐘 1 班。 (3)行駛路線與停靠站：基地—>右轉成功路—>右轉中山路—>左轉中興路—>右轉中央路四段—>左轉中央路四段—>右轉中央路四段—>右轉福田路—>右轉中央路四段—>直行頂埔捷運站 2 號出口—>直行中央路四段—>左轉中興路—>右轉中山路—>左轉成功路—>左轉基地 (4)行駛距離：3.8 公里(含去程與回程) (5)行駛時間：單程 18 分鐘(基地—>頂埔捷運站)，全程 36 分鐘(基地—>頂埔捷運站) (6)車輛數：2 輛 20 人座中型巴士行駛。 (7)收費：員工免費搭乘。 有關接駁車計畫之內容，應於營運前與變更前，提報交通局審查。	事業 P 附錄-32~ 附錄-43

**「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處 114 年 5 月 23 日新北更事字第 1144636070 號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	新北市政府都市更新處	貴公司於 114 年 5 月 6 日檢送審議會版都市更新事業計畫書及權利變換計畫書報府續辦，惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依 113 年 11 月 21 日新北府城更字第 1134614539 號函檢送會議紀錄之柒六(三)2、捌九修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	有關會議紀錄之柒六(三)2，本案已檢附更新後車位分配單元及位置對照圖，並依序載明車位編號。 有關會議紀錄之捌九，本案更新後交通流量需求已將中華工程雲宇宙園區(沛陂段 106 地號等 2 筆土地)都更案開發後衍生旅次納入合併評估，目標年基地已開發情境，基地周邊各道路旅行速率顯著下降，各道路服務水準也均有顯著下降，惟道路服務水準尚可維持 D 級以上，尚符使用需求。	權變 P13-5~13-7 事業 P 附錄-32~附錄-40、P12-1、P12-6、P12-9、P12-13~12-14、P12-20~12-22、P12-26、P12-29~12-30
二	新北市政府工務局 (114 年 5 月 16 日 新北工建字第 1140942138 號)	(一)依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…。」暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」合先敘明。	敬悉。	—
		(二)經檢視本次卷附報告書，本局意見如下： 1. 請詳實檢討土管第 4 條規定。	已依據意見修正面積表及圖面檢討方式。	事業 P11-2~11-13
		2. 地下室機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並標示尺寸。	已依據「新北市建築物機車停車空間設置要點」補充地下機車停車相關尺寸標示。	事業 P6-40~6-41、P11-5
		3. 請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距標示。	已於平面圖修正標示及法規檢討方式。	事業 P6-42、P11-6~11-13
		4. 請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條。	已於平面圖修正標示及法規檢討方式。	事業 P6-42~6-43、P11-6~11-13
		5. 請確實建築技術規則建築設計施工編工廠專章檢討。	已於平面圖修正標示及法規檢討方式。	事業 P6-44、6-45、P11-6~11-13
		(三)貴處既屬主管機關，本局僅係協助檢視並先行告知應注意事項，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；有關案件審查仍請貴管逕依權責辦理。	敬悉。	—
三	新北市政府交通局 (114 年 5 月 16 日 新北交規字第 1140942148 號函)	(一)依據前次意見 1，請釐清運具比例分配公車高達 26%是否有高估情形。	針對本案交通運輸規劃，未來將提供接駁車往返頂埔捷運站，並綜合考量員工實際運具使用情形，經重新檢討後，本案運具使用比例調整如下：小客車佔 25%、機車佔 40%、計程車佔 2%、公車佔 11%、員工接駁交通車佔 15%、自行車佔 2%、步行佔 5%，其中公車使用比例已調整為 11%，以符合整體交通運輸情形。	事業 P 附錄-32~附錄-40
		(二)依據前次意見 4，目標年基地開發後周邊道路、路口之服務水準過於樂觀，仍請再重新檢討，請研議具體可行配套方案，例如：員工分時上、下班；車輛分時進、出場；提供員工大眾運輸補貼；提供基地設置共享運具或共享車位、提供接駁車營運計畫...等。	本案已重新檢討目標年開發後周邊道路及路口服務水準，並規劃具體交通改善配套措施，包括推動彈性上下班及員工共乘制度、規劃頂埔捷運站接駁車營運計畫，以及於尖峰時段分流車輛進出場，以有效分散交通流量，降低對周邊交通之影響。	事業 P 附錄-32~附錄-40
		(三)請補充及釐清本案周邊交通量，另請分析更新後交通流量需求及影響並請套疊周邊案件作整體規劃。	本案已將中華工程雲宇宙園區(沛陂段 106 地號等 2 筆土地)都更案開發後衍生旅次納入合併評估，目標年基地已開發情境，基地周邊各道路旅行速率顯著下降，各道路服務水準也均有顯著下降，惟道路服務水準尚可維持 D 級以上，尚符使用需求。	事業 P 附錄-32~附錄-40、P12-1、P12-6、P12-9、P12-13~12-14、P12-20~12-22、P12-26、P12-29~12-30

**「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次都市更新專案小組意見回應綜理表**

開會時間：民國 113 年 11 月 1 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室 主持人：江委員明宜 紀錄：林威助

依據：中華民國 113 年 11 月 21 日新北府城更字第 1134614539 號函

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本府工務局 (書面意見)	(一)土管第 4 條規定請確實檢討。	遵照辦理，已補充法規檢討。	事業 P6-26
		(二)地下室機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	遵照辦理，已補充法規檢討。	事業 P6-40~6-41
		(三)安全梯未面臨建築線，請補標示避難通路。	遵照辦理，已補充標示避難通路。	事業 P12-6
		(四)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關檢討。	遵照辦理，已補充法規檢討。	事業 P6-42
		(五)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條檢討。	遵照辦理，已補充法規檢討。	事業 P6-42~6-43
		(六)請補建築技術規則建築設計施工編工廠專章檢討。	遵照辦理，已補充法規檢討。	事業 P6-44~6-45
二	本府水利局 (書面意見)	(一)查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.462049 公頃)，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。	遵照辦理。	—
		(二)開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。	遵照辦理。	—
		(三)經查鄰近案址於本市土城區沛陂段 145 號 1 筆土地，附近有本局雨水下水道管線設施(鄰成功街)，土地之逕流水均排入側溝，其水路最終排入本局雨水下水道箱涵，惟營造施工作業務必請小心，並依據營建工地逕流廢水污染削減計畫施工，須完成導雨設施與沉砂池設施，以防止泥砂、混凝土、石塊及廢土等排入雨水箱涵造成阻塞情形發生(如附 GIS 圖資)。	遵照辦理。	—
		(四)本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站 ( <a href="https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx">https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx</a> (點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	敬悉。	—
		(五)所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。	遵照辦理。	—
		(六)若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。	本案無廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求。	—
		(七)有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 ( <a href="http://www.wrs.ntpc.gov.tw/">http://www.wrs.ntpc.gov.tw/</a> )，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。	敬悉。	—
三	本府交通局	(一)本案上班時間估近 4 百多員工，應檢討停車位數量是否足夠。	經重新評估，本案開發後衍生員工 385 人，本案基地員工汽、機車停車需求數量，分別為員工汽車 88 席、機車 147 席，本案基地設置停車位數為汽車 111 席及機車 162 席，皆可滿足停車需求。	事業 P 附錄-32~附錄-40
		(二)除臨停汽車及機車位外，拜訪用汽車停車位請移往地下層。	遵照辦理，已將訪客用汽車停車位(公共停車位)移至地下一層。	事業 P11-5
		(三)卸貨大貨車之車行軌跡，請檢討並確認合於相關規定。	遵照辦理，已補充卸貨大貨車之車行軌跡，經檢討符合規定。	事業 P11-6
		(四)本案汽機車出入中山路等聯外道路，應檢討上下班時間之交通流量。	本案補充基地周遭道路交通量與服務水準分析，經評估本案開發後，中山路晨昏峰時段路段服務水準為 B-C 級；中央路晨昏峰時段路段服務水準為 C-D 級；中興路晨昏峰時段路段服務水準為 B-C 級；成功街晨昏峰時段路段服務水準為 B 級；可看出本案開發對周遭道路交通影響不大。	事業 P 附錄-32~附錄-40

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四	本市土城產業園區服務中心 (含書面意見)	(一)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。	敬悉。	—
		(二)本案土城區沛陂段 145 地號土地(地址：土城區中山路 71 號)範圍屬都市計畫甲種工業區且屬土城產業園區內之產業用地(一)，其土地容許使用應依都市計畫土地使用管制規則辦理外，仍應符合產業創新條例及產業園區各種用地用途及使用規範辦法第 3 條相關規定辦理，土城產業園區廠商對產業用地之需求遠大於尚可供給之土地，故本案仍應依據上開規定以維持工業直接生產製造或相關之行業類別使用(即不得作為住宅、商辦...等使用)。	本案更新後使用經檢討，符合產業創新條例及產業園區各種用地用途及使用規範辦法。	事業 P6-46~6-47
		(三)經濟部配合綠能政策擴大推動，依原經濟部工業局 109 年 11 月 24 日函示，有關園區內廠房有擴(增)新之需求，應以屋頂面積設置太陽能光電比例至少為 40%。	遵照辦理，已依審查意見於屋頂面積設置太陽能光電設備，經檢討為 40.79% > 40%，符合規定。	事業 P12-28
		(四)另為園區環境綠美化及提供社區居民友善空間，請向本中心辦理綠美化認養作業。	遵照辦理，已與服務中心簽訂綠美化認養管理計畫。	事業 P 附錄-30~附錄-31
		(五)考量本案旁土地位於沛陂段 105 地號土地(地址：土城區中山路 75 號)，現由中華工程(股)公司辦理都更施工中，實施者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。	遵照辦理，已於地下一樓設置 5 部公共汽車停車位以及 5 部公共機車停車位供訪客使用。	事業 P11-5
		(六)污水廠排放部分： 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 4,620.49 m <sup>2</sup> 計算，同意實施者申請排放之廢(污)水為 55.4CMD(0.462049*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 55.45CMD 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。	遵照辦理。	—
		2. 因本中心污水處理廠容量已接近飽和，請實施者盡量回收再利用，以減少污水排放量。	遵照辦理。	—
		3. 實施者聯接使用後，請確實遵守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、產業園區污水處理廠營運管理要點及相關法令規定，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。	遵照辦理。	—
		4. 有關廢(污)水排放部分為使廠商生活污水排放符合本園區污水下水道下水水質標準，免於二次施工，請實施者務必設置污水處理設施(化糞池)。	遵照辦理，本案於筏基設置污水處理設施。	事業 P11-3
(七)本案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。	遵照辦理。	—		
五	財團法人台灣建築中心 (書面意見)	(一)綠建築銀級： 1. 本案報告書計畫書內未見檢附相關綠建築評估書圖文件，請依本案法令適用基準日，選用相對應之綠建築評估手冊於計畫書內補充初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照申請指標分別敘述其相關內容。	遵照辦理，已補充綠建築評估書圖文件。	事業 P 附錄-41~附錄-53
		2. 未來正式申請綠建築標章評定時，請採本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件提送評定。	遵照辦理。	—
		(二)耐震標章： 1. 資料尚未提供耐震標章相關申請及規劃說明，請補充。	遵照辦理，已補充耐震標章相關申請及規劃說明。	事業 P 附錄-56~附錄-61
		2. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。	遵照辦理。	—
		3. 特別監督駐地人數及相關執行要項應依據『耐震標章特別監督制度說明』辦理。	遵照辦理。	事業 P 附錄-56~附錄-61

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		4. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。	遵照辦理。	—
		5. 起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程(含連續壁共構柱)施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。	遵照辦理。	—
		(一)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)	遵照辦理。	—
		(二)事業計畫部分 1. 第五章，有關土地使用及建築物現況，更新單元內其他土地改良物現況表，實測面積應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，請於建物測量成果報告書載明。	遵照辦理，本案建築物現況係委託專業技師量測並簽證載明，建物測量成果報告書已於報核時檢附。	建物測量成果報告書
		2. 第陸章，請補充檢討是否符合「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」。	本案無申請。	—
		3. 第拾章，有關規劃設計退縮範圍圖部分，退縮部分以淨空設計，本案設置有活動門、花台及圍牆等物，請移除修正。另請補退縮範圍剖面圖，以利查核。	遵照辦理，已修正本案退縮部分僅留設景觀植栽帶，活動門及透空圍牆皆設置於退縮範圍以外，並已補充退縮範圍剖面圖。	事業 P12-23-12-24、P12-29
		4. 第拾貳章，有關防災計畫，請取得消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審核定。	遵照辦理，本案防災計畫已取得消防局審查核定。	事業 P12-11~12-19
		5. 第拾參章，有關更新後土地及建築物分配面積表之土地應有部分之權利範圍，與更新後車位分配面積表土地持分加總應為 1，請修正。	已於更新後土地及建築物分配面積表載明土地持分。	權變 P13-1
		6. 財務計畫涉及需提供契約之費用，請補充並依契約金額提列。	遵照辦理，已補充相關合約於事業計畫報告書附錄。	事業 P 附錄-21~附錄-29
		(三)權利變換計畫部分 1. 第拾參章，請檢附更新後建物分配更新單元及位置對照圖，樓層別依實際情況序列，請修正。	遵照辦理，更新後建物分配更新單元及位置對照圖之樓層別已依實際情況序列。	權變 P13-3~13-4
		2. 第拾參章，請檢附更新後車位分配單元及位置對照圖，依序載明車位編號，請修正。	已於權利變換計畫報告書中載明更新後車位分配單元及位置對照圖。	權變 P13-5
		3. 第拾柒章，有關都市更新權利變換後地籍套繪圖之權利變換範圍，誤植為更新單元範圍，請修正。	遵照辦理，已修正都市更新權利變換後地籍套繪圖之圖例。	權變 P17-2
		一、有關建築規劃設計部分，獎勵範圍之退縮部分應以淨空設計，請移除活動門及圍牆等構造物，並請釐清行人步道 2.5 公尺淨寬範圍是否設置座椅。	已修正，本案退縮部分僅留設景觀植栽帶；活動門及透空圍牆皆設置於退縮範圍以外，行人步道 2.5 公尺淨寬範圍皆已淨空。	事業 P10-3~10-6、P12-29
		二、有關車位規劃部分，請將地面層臨成功街之之汽機車停車位請移往地下層，地上層僅留設外送臨停、機車及裝卸車位，遷移後地面層增加綠化面積，另請確認無障礙機車位車道寬度應有 1.8 公尺，並請補機車需求、車行動線及軌跡。	遵照辦理，本案將地面層臨成功街之之汽機車停車位請移往地下一層供訪客使用，另已修正無障礙機車位車道寬度均為 1.8 公尺，並補充機車需求及車行軌跡。	事業 P11-5~11-6、P12-1、事業 P 附錄-32~附錄-40
		三、有關報告書公共開放空間管理維護基金計算(第 10-7 頁)，請釐清適用「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之法令適用計算。	遵照辦理，已修正公共開放空間管理維護基金計算。	事業 P10-7
		四、本案防火門設計應向避難方向開啟。	遵照辦理，已修正本案防火門向避難方向開啟。	事業 P11-4~11-13
		五、本案計畫書內未見檢附相關綠建築、低碳建築標示第 3 級及耐震標章相關評估書圖文件，請提供規劃內容並依財團法人台灣建築中心意見修正。	遵照辦理，已補充綠建築、低碳建築標示第 3 級及耐震標章相關檢討。	事業 P 附錄-41~附錄-61
		六、有關警衛亭設置及屋脊裝飾物，請依相關規定辦理，另屋頂綠化、綠覆率檢討依建築師簽證檢討負責，原則無意見。	本案未設置警衛亭，屋脊裝飾物，屋頂綠化及綠覆率檢討皆依相關規定辦理。	事業 P11-18~11-19、P12-25、P12-26~12-28
六	本府都市更新處			
捌	委員綜合意見			

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		七、有關本案供公眾通行之人行步道請補充街角處、行穿線內容及處理方式、相關植栽綠化認養、處理方式，請與土城產業園區服務中心確認後修正。	本案疊套鄰地中華工程雲宇宙園區基地配置圖，街角及行穿線處與道路順平處理，提供友善人行動線。遵照辦理，已與服務中心簽訂綠美化認養管理計畫。	事業 P12-6、P 附錄-30~附錄-31
		八、有關高燈設置位置，臨人行步道街角之高燈影響行穿線通行，另臨中山路之高燈影響正門出入通行，建議與台電或園區確認後內移高燈位置，並補充人行及車行動線圖。	本案疊套鄰地中華工程雲宇宙園區基地配置圖，成功街側公有人行道公設高燈未與行穿線及基地主要動線衝突；另中山路側之公有人行道公設高燈未影響本案正門出入通行，故仍維持原配置。	事業 P12-4~12-5、P12-20~12-21
		九、有關本案周邊交通量，請分析更新後交通流量需求及影響，另本案規劃，請套疊周邊案件作整體規劃。	本案疊套鄰地中工基地配置圖做整體規劃。另本案補充基地周遭道路交通量與服務水準分析，經評估，本案開發後，中山路晨昏峰時段路段服務水準為 B~C 級；中央路晨昏峰時段路段服務水準為 C~D 級；中興路晨昏峰時段路段服務水準為 B~C 級；成功街晨昏峰時段路段服務水準為 B 級；可看出本案開發對周遭道路交通影響不大。另本案規劃圖面已補充套疊周邊案件作整體規劃。	事業 P 附錄-32~附錄-40、P12-1、P12-6、P12-9、P12-13~12-14、P12-20~12-22、P12-26、P12-29~12-30
		十、有關本案估價部分： (一)有關三家報告書意見如下： 1. 更新後廠辦租金，連邦 830 元/坪/月，天易 690 元/坪/月，行遠 770 元/坪/月，三家估價報告書差異大，請說明差異因素。	連邦估價：本次評估租金價格應符合當地市場合理租金行情區間，故未予調整。 天易估價：經重新檢視市場合理租金區間以及案例之適宜性，更換原比較案例 17(更換後門牌標示為土城區忠承路 117 號十二樓)，更換後廠辦租金調整為 740 元/坪/月，符合當地市場合理租金行情。 行遠估價：經重新檢視市場合理租金區間，本次評估租金價格應尚符合當地市場合理租金行情，故未予調整	天易估價 P. 63
		2. 三家報告書均採員仁段 843 號案例，其中行遠與連邦、天易二家報告書修正方向相反，請說明邏輯及理由。	連邦估價：土地買賣比較標的三(員仁段 843、844 地號)考量該案例與勘估標的屬於相同近鄰地區，故區域因素未調整，另考量該案例與勘估標的個別因素之差異，於個別因素修正調整率合計為 6%，應尚屬合理。 天易估價：經重新檢視比較標的 3 員仁段 843、844 地號之各項調整率，考量該案例與勘估標的屬於相同近鄰地區，故區域因素未調整，惟考量該案例與勘估標的有關寬深度比、面積、鄰地使用情形以及公共設施接近程度之差異，修正後之總調整率為 3%，應尚屬合理。 行遠估價：經重新檢視比較標的員仁段 843 地號等之各項調整率，考量該案例非屬土城工業區範圍，故區域因素酌予調整 1%。另考量該案例與勘估標的有關寬深度比、道路寬度、嫌惡設施等項目之差異，修正後之個別因素總調整率為 0%。	天易估價 P. 36~37
		3. 請補充說明三家報告書所估計興建期間之計算式及理由。	連邦估價：經重新檢視興建期間計算如下，原 1 年調整為 1.5 年。地上 7 層*1.2 個月+地下 2 層*3 個月+都審 4 個月=約 18 個月。 天易估價：針對本案興建期間，係以建照申請期間 3 個月、地下室每層工期 2 個月、地上層每層工期 1.2 個月以及使照申請 3 個月，合計建築工期 20 個月。 行遠估價：本案興建期間，係以建照申請期間 4 個月、地下室每層工期 2.5 個月、地上層每層工期 1 個月以及使照申請 4 個月，合計建築工期 18.5 個月。	連邦估價 P. 42 天易估價 P. 49 行遠估價 P. 49
		(二)有關連邦報告書意見如下： 1. 有關報告書內容廠房誤植為廠辦，請修正。	遵照辦理，已將廠辦修正為廠房。	連邦估價 P. 2、9~10、17~19、21、33~39、45、48~63、70

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		2. 本案更新後面積修正調整，100-200 坪修正 0%、1500-1600 坪修正 5%，唯其中 508.43 坪、748.65 坪及 257.11 坪等未落於級距內皆修正 5%，請說明。	更新後「508.43 坪、748.65 坪及 257.11 坪」三筆建物面積屬同一戶號之分配單元「1-3F-A 戶」，此戶「面積條件適宜性及總價與單價關係」條件屬「1,500-1,600 坪」級距，因此修正 5%。	連邦估價 P. 4、21、72~73
		3. 第 11 頁，有關政策面分析內容偏向不動產景氣分析，請就法令政策面進行說明。	遵照辦理，已將政策面分析內容修正為相關法令政策說明。	連邦估價 P. 11~12
		4. 第 31、38、53、59 頁，工業土地是否會因為學校距離遠近影響價格，請說明。	學校距離遠近對於工業土地及廠房價格較無直接影響，勘估標的與比較標的於比較時皆無進行調整，故將比較項目「學校距離遠近」刪除。	連邦估價 P. 37
		5. 第 43 頁，本案地上 7 層及地下 2 層建築物，興建期間僅需 1 年是否合理，請說明。	遵照辦理，重新檢視興建年期由原 1 年調整為 1.5 年(18 個月)。	連邦估價 P. 42
		6. 第 49 頁，比較標的 2 採用同社區偏低之成交價格，建議修正。	遵照辦理，原買賣比較標的二採用「永寧寶磊 NO2」社區 2 樓案例，參酌委員意見，更換同社區樓層、面積條件與勘估標的相似之 8 樓案例「新北市土城區承天路 33 號八樓」與勘估標的進行比較調整。	連邦估價 P. 3~5、33~40、48~53、63、72~73、77
		7. 第 53 頁，本案申請銀級綠建築及耐震設計標章，請檢討更新後價格之增值幅度。	遵照辦理，銀級綠建築及耐震設計標章條件於更新後「建材、建築設計」項目進行考量調整。	連邦估價 P. 52、58
		8. 第 55 頁，本案廠房租金價格日期調整採用信義商辦所編指數是否合理，請說明。	遵照辦理，由於廠房相關價格/租金指數難尋，價格日期調整係綜合考量信義房屋發布之「內科廠辦指數」並考量廠房產品用途差異及區域廠房近期價格表現等因素進行調整，並重新檢視修正價格日期調整說明。	連邦估價 P. 53、59
玖	結論	一、有關更新單元範圍部分，原則同意。	敬悉。	—
		二、有關審議原則義務部分，本案申請銀級綠建築高於義務銅級，原則同意。	敬悉。	—
		三、有關建築容積獎勵部分：	敬悉。	—
		(一)本案申請結構安全未達最低等級獎勵 8%(776.24 m <sup>2</sup> )，尚符規定，原則同意。	敬悉。	—
		(二)申請時程獎勵額度 7%(679.21 m <sup>2</sup> )，尚符規定，原則同意。	敬悉。	—
		(三)申請規模獎勵 9.8%(950.89 m <sup>2</sup> )，尚符規定，原則同意。	敬悉。	—
		(四)有關銀級綠建築及耐震設計標章，依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。	遵照辦理，本案建築綠建築及耐震設計標章已依相關規定修正。	事業 P 附錄-41~附錄-61
		(五)建築規劃設計獎勵 10%(970.3 m <sup>2</sup> )，請依委員及相關單位意見修正後，原則同意。	遵照辦理，本案建築規劃設計已依相關規定修正。	事業 P10-3~10-7
		四、本案建築規劃設計，請依委員及相關單位意見修正後，原則同意。另環境友善方案捐贈回饋金新臺幣 647 萬 6,772 元原則同意。	遵照辦理，本案建築規劃設計已依相關規定修正。	事業 P10-3~10-7
		五、有關財務計畫-各項費率部分，人事行政管理費率 5%、銷售管理費率 6%，另依委員意見調降風險管理費率後，原則同意。	遵照辦理，因實施者需承擔各種開發條件、勞動力短缺、工期延長等開發風險，承擔較高之融資與財務風險，本案依據基準採風險管理費率為 13%，惟經第一次小組審查後，依審查意見調降風險管理費率，本案風險管理費率以 12%提列。	事業 P18-3
		六、有關財務計畫-獎勵管理維護費用部分，綠建築管理維護費用新臺幣 139 萬 8,210 元、耐震標章管理維護費用新臺幣 139 萬 8,210 元，原則同意。另開放空間管理維護費用依相關意見修正後，原則同意。	遵照辦理，開放空間管理維護費用依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定修正。	事業 P10-7
		七、有關選配原則，本案單元戶數 33 戶，可選配車位 104 部，依停車位配比規劃 1 戶至多搭配 3 車位，原則同意。	敬悉。	—
		八、有關資金來源，本案主要由實施者提供 30%、銀行融資 70%方式辦理，請補充說明銀行可融資額度相關內容後，原則同意。	遵照辦理，本案實施者已取得新光銀行之融資意願書。	事業 P 附錄-29
九、有關實施方式，本案所有權人為上市公司，資產活化過程為避免關係人交易及主管機關疑慮，以公開審議之權利變換實施方式，原則同意。	敬悉。	—		
十、有關風險控管機制，本案於核定後辦理資金信託，採專款專用除支付興建、設計相關等費用，信託存續期間不得動用，原則同意。	敬悉。	—		

項次	公民或團體/委員/機關	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		十一、有關估價涉及地面層，2 樓以上平均單價、車位平均價格部分，依估價委員意見修正後，原則同意。	敬悉。	—
		十二、有關估價-拆遷補償及安置費，實施者與所有權人達成協議不予發放，原則同意。	敬悉。	—
		十三、有關共同負擔部分，依委員意見修正後，不高於 54.97%，原則同意。	遵照辦理，依委員意見修正後共同負擔比率為 52.64%，小於 54.97%。	事業 P18-3
		十四、本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。	遵照辦理。	—
		十五、本案業經專案小組獲致具體意見，依都市更新條例第 33 條規定，本案同意比率 100%且於計畫核定前已無爭議，故免辦理聽證，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，若無法修正則提專案小組審議。	遵照辦理。	—

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 113 年 9 月 23 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：土城區沛陂市民活動中心(新北市土城區三民街 23 巷 8 弄 9 號)

公民或團體/委員/機關	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
委員綜合意見	(一)有關本案防火門應朝避難方向開啟，並符合建築技術規則建築設計施工編第 76 條規定，另有關升降機裝設之防火設備性能，應符合建築設計施工編第 79-2 條之規定。	遵照辦理，本案防火門及升降機裝設之防火設備性能均符合相關規定。	—
	(二)本案屬於單一所有權人，產權相對單純，所有權人與實施者並協商完成多項程序，進程速度快，這是很難得的情況。	敬悉。	—
結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌；本案俟公開展覽期滿後即進入審議階段，欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後填寫相關聯絡資料交給本府都市更新處，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至本府都市更新處，我們皆會將您的意見提供審議會供審議參考。	敬悉。	—

**「擬訂新北市土城區沛陵段 145 地號 1 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」新北市政府都市更新處第一次審查意見回應綜理表**

依據新北市政府都市更新處 113 年 6 月 14 日新北更事字第 1134607440 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫書： 1. 計畫書內容請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本格式製作，並請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本處不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性。	遵照辦理。	—
	2. 第貳章，更新單元地形套繪圖需清楚標示路寬，另請檢附經建築師檢討鄰地無法單獨建築之檢討圖及建築線指示圖(含地籍圖、地形圖)，請修正。	遵照辦理，已修正地形套繪圖及補充鄰地無法單獨建築之檢討圖；另本案位於免指定建築線之範圍故無檢附建築線指示圖。	事業 P2-3、P2-5
	3. 第參章，有關實施者部分，請簡要敘明本事業計畫報核前 5 年內實績，請補充說明。	實施者無 5 年內實績，已於計畫書說明。	事業 P3-1
	4. 第陸章，本案位於甲種工業區，且有設置「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條第 2 項所稱的工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施類型，請檢討「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」相關規定，請修正。	本案申請用途為作業廠房，另於三樓設置工廠必要附屬設施員工宿舍；應無涉及「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」之檢討。	—
	5. 第貳拾肆章，有關應加表明事項之專屬網頁，經查無本案相關內容，請補充修正。	遵照辦理，已修正專屬網站網址。	事業 P24-1 權變 P19-1
二	權利變換計畫書： 有關新北市都市更新審議資料表，估價結果之作業廠房均價與估價報告書金額不同，請釐清修正。	作業廠房均價為 386,805 元/坪，同估價報告書建物小計之平均單價。	—
三	附件冊部分： 1. 有關實施者之股份有限公司變更登記表，董事人數任期已過期，請釐清修正。	遵照辦理。	事業 P 附錄-1~附錄-2 權變 P 附錄-1~附錄-2 附件冊附件一
	2. 有關自行劃定都市更新單元檢核表第 14 頁，依使用執照所載建築基地範圍檢討之法定汽車停車位，尚缺 69 使字 4100 號、73 使字 029 號之使用執照及 3 張使照之竣工圖說，另應詳細說明檢討內容且應由建築師簽證負責，請修正。	遵照辦理，已補附 69 使字 4100 號、73 使字 029 號之使用執照及 3 張使照之竣工圖說。	詳劃定檢討表
	3. 有關是否造成鄰地無法單獨建築檢討圖、未涉及法定空地重複利用檢討圖，請將更新單元周邊檢討說明，請修正。	遵照辦理，已修正鄰地無法單獨建築檢討圖、未涉及法定空地重複利用檢討圖。	詳劃定檢討表
	4. 有關建築物結構及耐震能力有堪慮情形之檢核表部分，請提供市府工務局相關函文，另所檢附建物登記簿謄本影本，請加蓋與正本相符章，請修正。	遵照辦理，已檢附工務局錄案公文，另已加蓋與正本相符章予建物登記簿影本。	詳劃定檢討表 事業 P 附錄-20

### 自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 113 年 1 月 29 日(星期一)下午 3 時整

開會地點：麗正國際科技股份有限公司 土城廠區 2 樓大會議室(新北市土城區中山路 71 號 2 樓)

項次	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
一	新北市土城區公所 王子洋先生	1. 請問這個案子有需要上都市設計審議會嗎？	本案無需辦理都市設計審議。	—
		2. 人行道的界線範圍跟道路之間的界線範圍是有做區隔的嗎？公有及私有土地會做區分嗎？	依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 2 條附表一之項次二之規定，臨建築線退縮 4 米，臨地界線退縮 2 米。本案退縮部分會做順平處理，並以鋪面區隔公私領域。	事業 P10-3
		3. 你們會做人行道的認養嗎？	本案目前已有認養人行道，未來將繼續認養。	—
二	專家學者 簡淑媛估價師	1. 本案基地狀況相對單純，建築師把車行及人行動線規劃在次要道路上，後續審議應該較能認同。裝卸車位的長度本來就要畫這麼長，過去審議習慣有些委員會要求，希望把迴轉的空間等等項目標示出來，所以團隊可以提前先準備這先資料，審議過程也會比較順暢。	敬悉。	—
		2. 本案有申請危老的專屬獎勵，可能不影響結果，我不確定未來的審議委員會不會針對這一點可能還是要做折減的調整，基本上是不會影響到整個選配的結果，所以這個部分提醒團隊可以預作準備，也希望這個案子可以順利審議。	敬悉。	—
		3. 雖然本案為自地自建，但委員會較關心的是對整個環境有沒有更好的設計跟效益，以上提醒。	敬悉。	—
三	聚鼎興業股份有限公司 林瑞萍副總	1. 我們現在就有做人行道認養。	—	—
四	弘傑不動產事業股份有限公司 李欣怡特助	2. 本案不需要上都市設計審議。	—	—
		3. 都更案依規定臨建築線要退 4 米，臨地界線退 2 米，原則上退縮部分會做順平處理，也會做鋪面的區隔，去區隔公私領域，確實後面會有維管及權責的問題，所以我們會做鋪面區隔的設計。	—	—
		4. 謝謝估價師的提醒，本案的裝卸車位實施者以及建築師也都花很多功夫做調整，去模擬進場退場的迴轉空間，建築設計上都有確實做過檢討	—	—

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市土城區中山路、成功街及中興路所圍街廓範圍內，為非完整街廓。範圍內有 1 棟合法建築物，為鋼筋混凝土、加強磚造及鋼造之建築物，結構上有耐震及防火安全的疑慮，為環境品質不佳的地區，影響更新單元內環境安全，影響市容觀瞻。

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

#### (一) 自劃更新單元

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

#### (二) 辦理過程

本案係逕送事業計畫。

### 二、法令依據

本案採權利變換方式實施，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

位於新北市土城區成功街以西、中山路以北、中興路以東、中興路以南所圍街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

### 二、更新單元範圍

#### (一) 更新單元範圍與說明

本更新單元範圍包括新北市土城區沛波段 145 地號 1 筆土地，面積共計 4,620.49 平方公尺，以及新北市土城區沛波段 260 建號等 5 筆建築物，面積共 4,300.02 平方公尺，詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

#### (二) 鄰地協調過程

本案無鄰地協調。

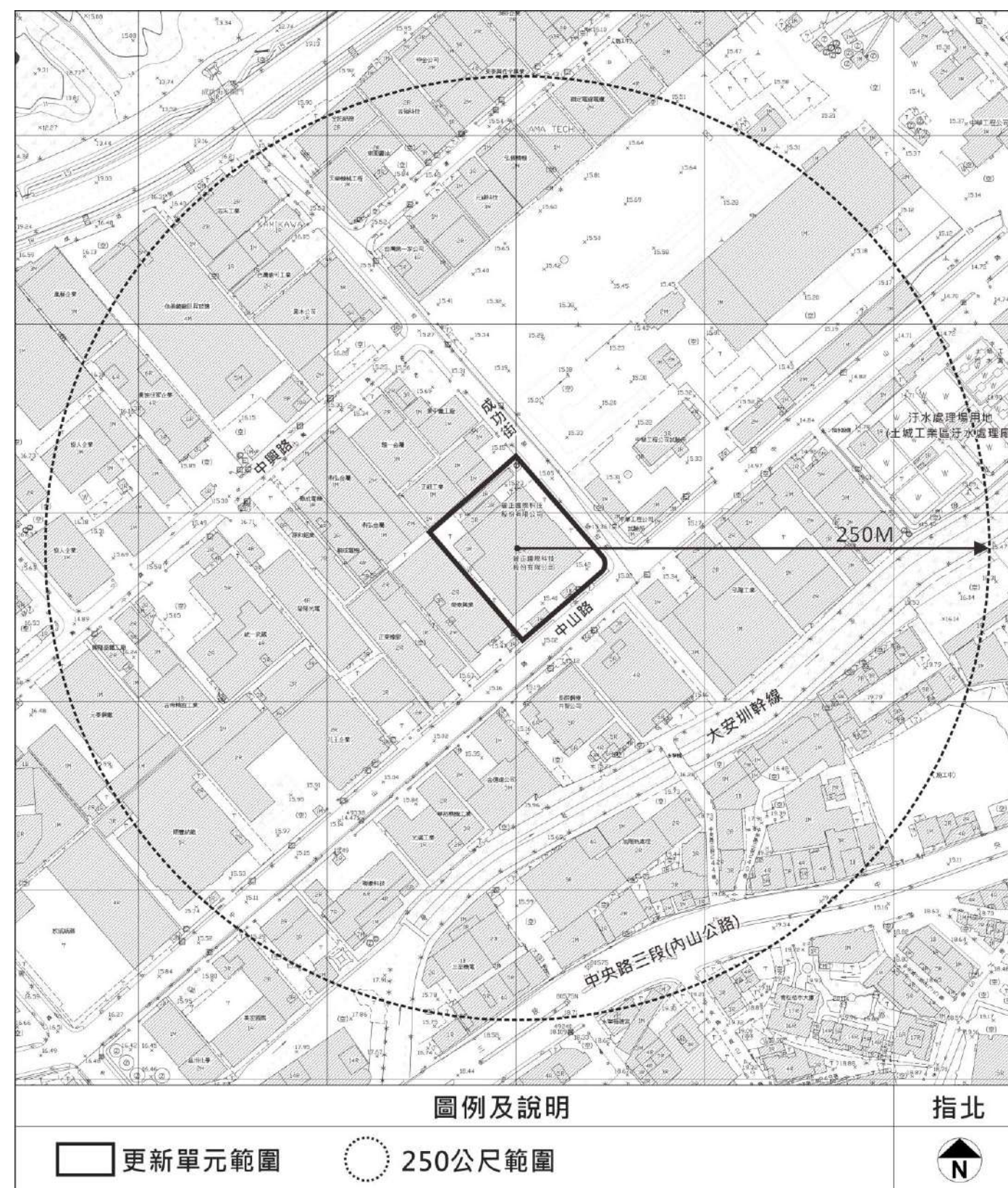


圖 2-1 更新單元位置示意圖

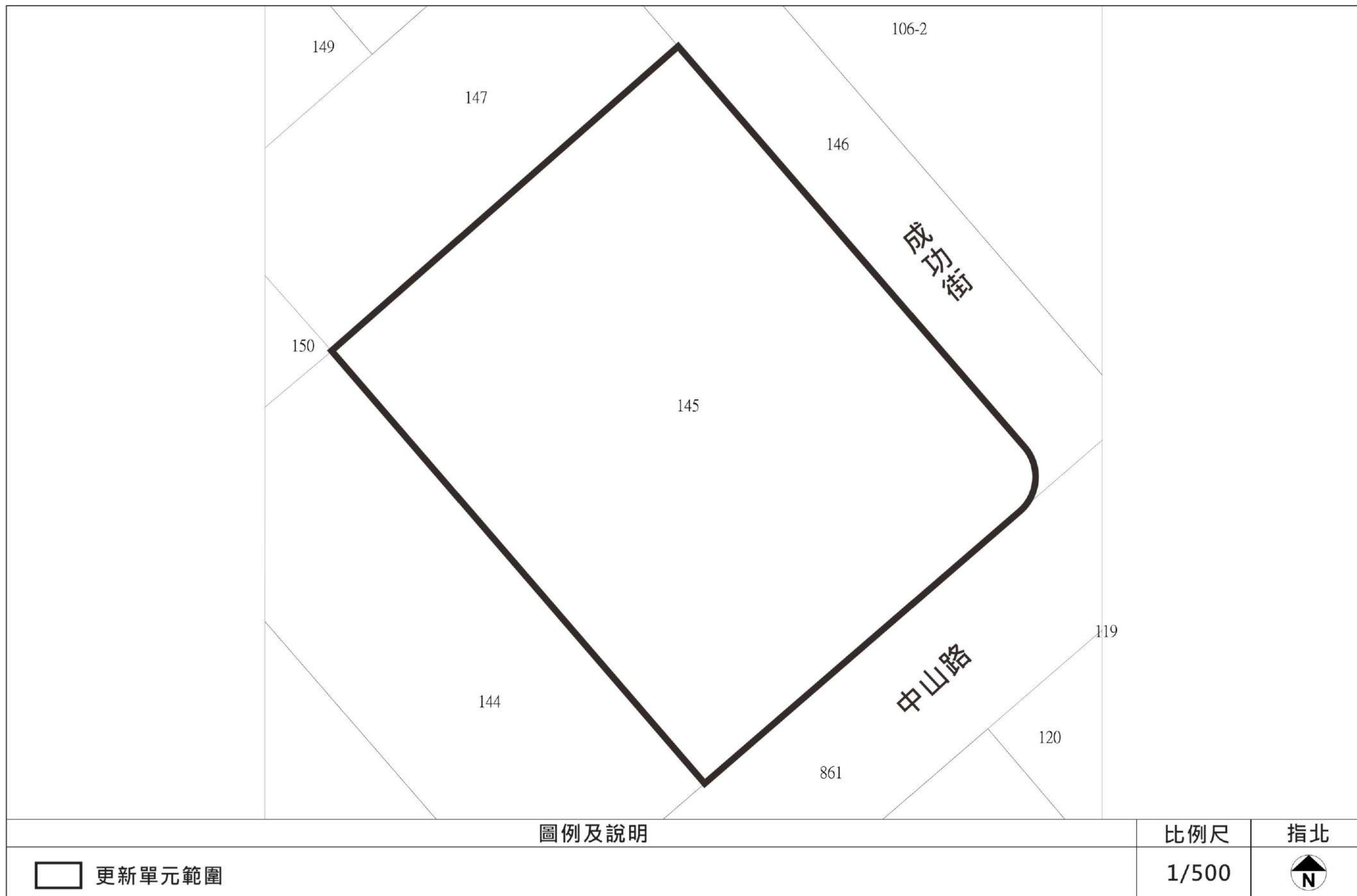


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖 2-3 更新單元地形套繪圖

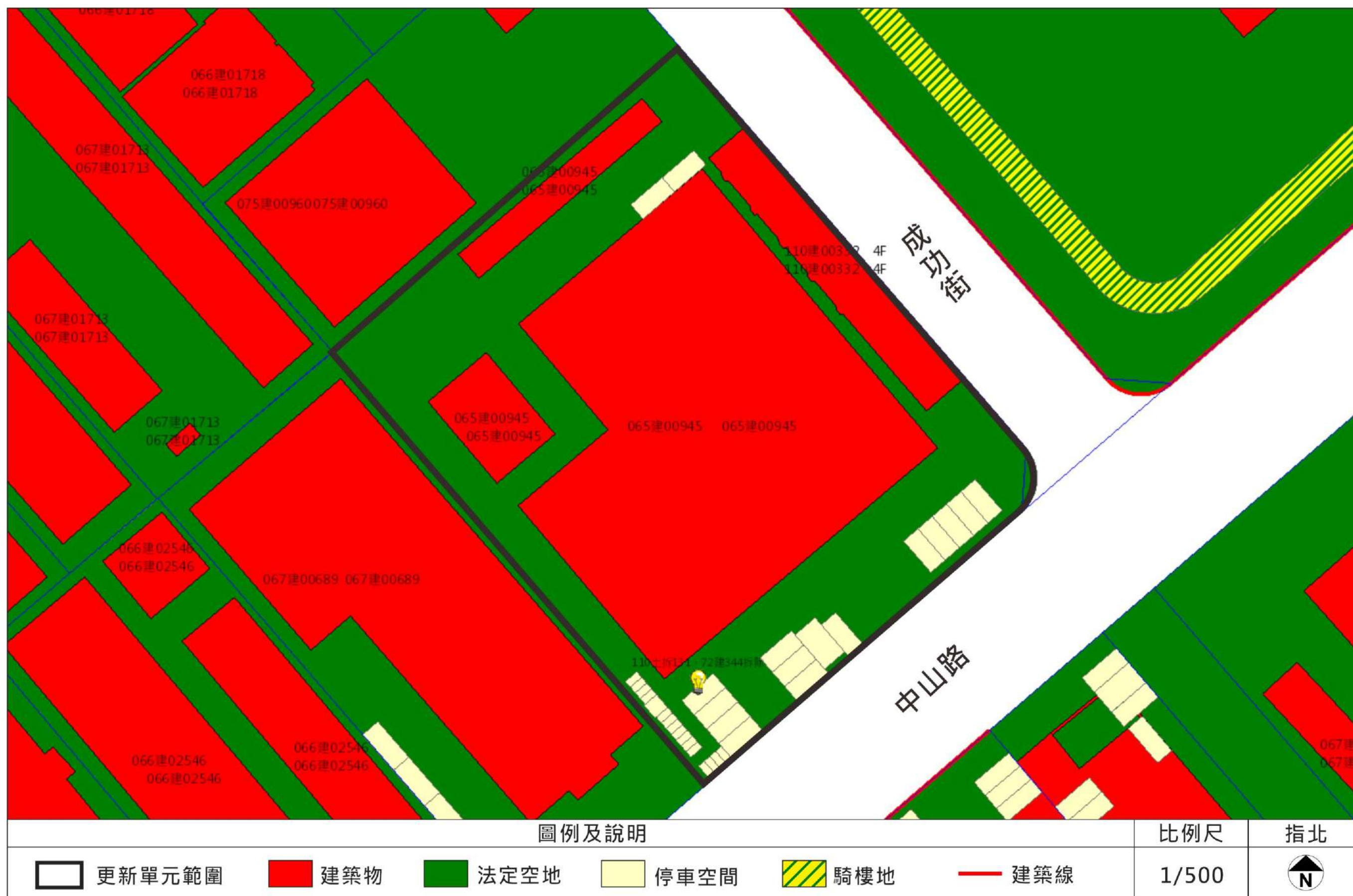


圖 2-4 更新單元建築物套繪圖



圖 2-5 鄰地無法單獨建築之檢討圖

依【都市計畫新北市施行細則】第四十一條規定：  
前院須留設三公尺，側院須留設二公尺。

依【新北市畸零地使用規則】第六條規定：  
應留設前後院地區，其基地深度減前後院深度之差，不得小於六公尺。應留設騎樓地區及臨接線帶應退縮建築之土地，其基地深度減騎樓或退縮地深度之差，不得小於八公尺。應留設側院地區，其基地寬度減側院寬度之差，不得小於四公尺。

依【新北市畸零地使用規則】第三條規定：  
本案基地屬於工業區，  
正面路寬超過七公尺至十五公尺，最小寬度需大於八公尺，最小深度需大於十六公尺。  
正面路寬超過十五公尺至二十五公尺，最小寬度需大於八公尺，最小深度需大於十六公尺。

鄰地144地號

最小深度檢討：

本案基地最小深度=75.94M，前院深度=3M  
75.94>16M...OK  
75.94-3=72.94M>6M...OK

最小寬度檢討：

本案基地最小寬度=30.09M，側院深度=2M  
30.09>8M...OK  
30.09-2×2=26.09M>4M...OK

鄰地147地號

最小深度檢討：

本案基地最小深度=60.98M，前院深度=3M  
60.98>16M...OK  
60.98-3=57.98M>6M...OK

最小寬度檢討：

本案基地最小寬度=26.05M，側院深度=2M  
26.05>8M...OK  
26.05-2×2=22.05M>4M...OK

鄰地150地號

最小深度檢討：

本案基地最小深度=76.35M，前院深度=3M  
76.35>16M...OK  
76.35-3=73.35M>6M...OK

最小寬度檢討：

本案基地最小寬度=30.30M，側院深度=2M  
30.30>8M...OK  
30.30-2×2=26.30M>4M...OK

## 參、實施者

### 一、實施者基本資料

實施者：聚鼎興業股份有限公司

統一編號：16623263

負責人：林瑞萍

聯絡地址：新北市土城區中山路 71 號 2 樓

聯絡電話：(02) 2880-1122

資本總額：200,000,000 元

營業項目：

F102030 菸酒批發業

F203020 菸酒零售業

F401171 酒類輸入業

F501060 餐館業

CF01011 醫療器材製造業

F108031 醫療器材批發業

F208031 醫療器材零售業

ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(實施者證明文件影本詳附錄一)

實績：本案無。

## 肆、計畫目標

### 一、促進土地合理利用

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

### 二、形塑優質可親之都市開放空間

本更新單元內建物為 1 棟合法建築物，為鋼筋混凝土、加強磚造及鋼造之建築物，公共設施及活動空間不足，或有缺乏管理，環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高環境品質，以符合現代化需求，並妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

### 三、改善實質都市環境

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

### 四、創造協調的都市景觀

目前本更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以較為現代、綠地的景觀，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，以新現代建築，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 145 地號 1 筆土地，面積共 4,620.49 平方公尺，土地所有權人共計 1 位；詳附錄四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 260 建號等 5 筆建築物，面積共 4,300.02 平方公尺，合法建物所有權人共計 1 位；詳附錄五更新單元合法建築物權屬清冊。

#### (三) 公、私有土地分布狀況

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		面積 (m <sup>2</sup> )	比率 (%)	人數 (人)	人數比率 (%)
公有 土地	國有地/管理者	-	-	-	-
	縣(市)有地/管理者	-	-	-	-
	鄉(鎮市區)有地管理者	-	-	-	-
私有土地		4,620.49	100.00	1	100.00
合計		4,620.49	100.00	1	100.00

#### (四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

表 5-2 同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總合(A=a+b)	-	-	-	-
公有(a)	-	-	-	-
私有(b)	4,620.49	1	4,300.02	1
排除總合(c)	-	-	-	-
計算總和(B= b- c)	4,620.49	1	4,300.02	1
同意數(C)	4,620.49	1	4,300.02	1
同意比率(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
自行劃定更新單元 法定比率	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

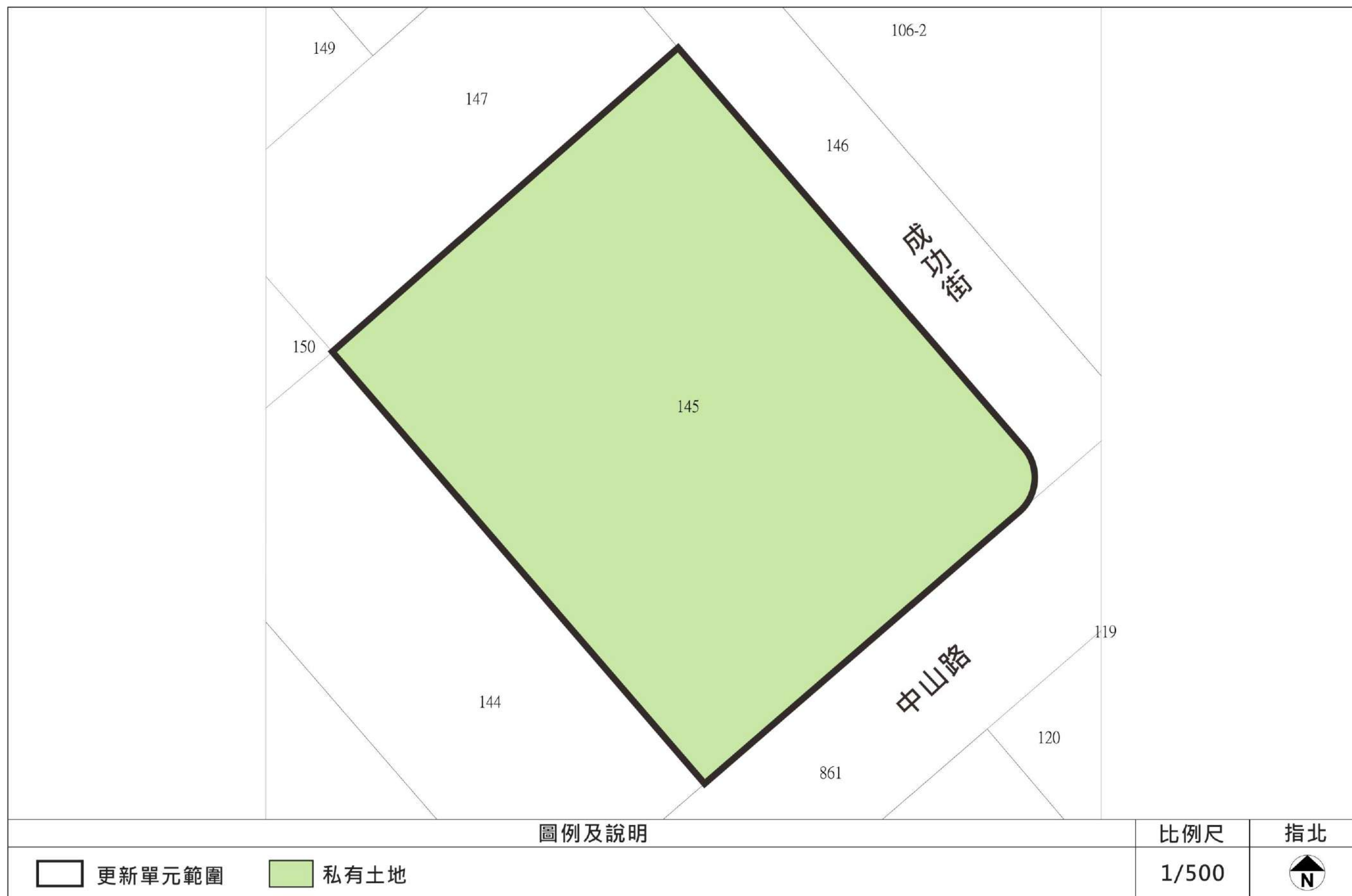


圖 5-1 更新單元內公私有土地分布圖

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為甲種工業區，現況均作工業使用，詳圖 5-6 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 4,300.02 平方公尺，計有 1 棟二層樓之鋼筋混凝土造、加強磚造及鋼造建物，詳圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖。

表 5-3 更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(m <sup>2</sup> )
1	中山路 71 號(260 建號)	一層、二層	鋼筋混凝土造	民國 65 年 11 月 27 日	2,830.41
2	中山路 71 號(261 建號)	一層	加強磚造	民國 65 年 11 月 27 日	128.00
3	中山路 71 號(262 建號)	二層	鋼筋混凝土造	民國 73 年 1 月 9 日	834.24
4	中山路 71 號(263 建號)	二層	鋼造	民國 73 年 1 月 9 日	422.73
5	中山路 71 號(264 建號)	一層	鋼造	民國 73 年 1 月 9 日	84.64
合計	5 筆				4,300.02

### (三) 其他土地改良物

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

表 5-4 更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積 (m <sup>2</sup> )	現況使用
1	260、 261、 262、 263、 264	中山路 71 號	鋼筋混凝土造	39.58	工廠使用
			加強磚造	20.97	工廠使用
			磚造	294.74	工廠使用
			鋼鐵造	1,332.42	工廠使用
			木造	24.82	工廠使用
			鐵架棚	840.97	工廠使用
合計	5 筆	1 筆		2,553.50	

### (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)

依新北市政府文化資產查詢網站顯示，本更新單元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，故未涉及古蹟及歷史建物保存，詳附錄三。

### (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 2 月 26 日新北景規字第 1133501934 號函示，本案無受保護樹木，詳附錄三。

## 三、附近地區土地使用現況

本案附近均為工業區，現況建築物多為工廠及廠房，均作工業使用。

## 四、公共設施現況

表 5-5 更新單元公共設施現況表

編號	項目	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	零售市場用地	社區大樓		✓
2	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	沛坡社區公園	✓	
3	電力事業專用區(供變電所使用)	變電所	✓	
4	學校用地	部分為停車場使用， 部分為未開闢之樹林		✓
5	公園用地	未開闢之樹林		✓
6	學校用地	新北市土城區土城國民中學	✓	
7	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	永寧活動中心	✓	
8	公園用地	未開闢之樹林		✓
9	廣場兼停車場用地	永寧廣場	✓	
10	電力事業專用區(供變電所使用)	變電所	✓	
11	高速公路用地	土城交流道	✓	
12	公園兼遺址保存用地	未開闢之樹林		✓
13	公園用地	未開闢之樹林		✓
14	捷運系統用地	捷運永寧站	✓	
15	公園用地	承和公園	✓	
16	汙水處理廠用地	土城工業區汙水處理廠	✓	
17	廣場用地	永寧廣場	✓	

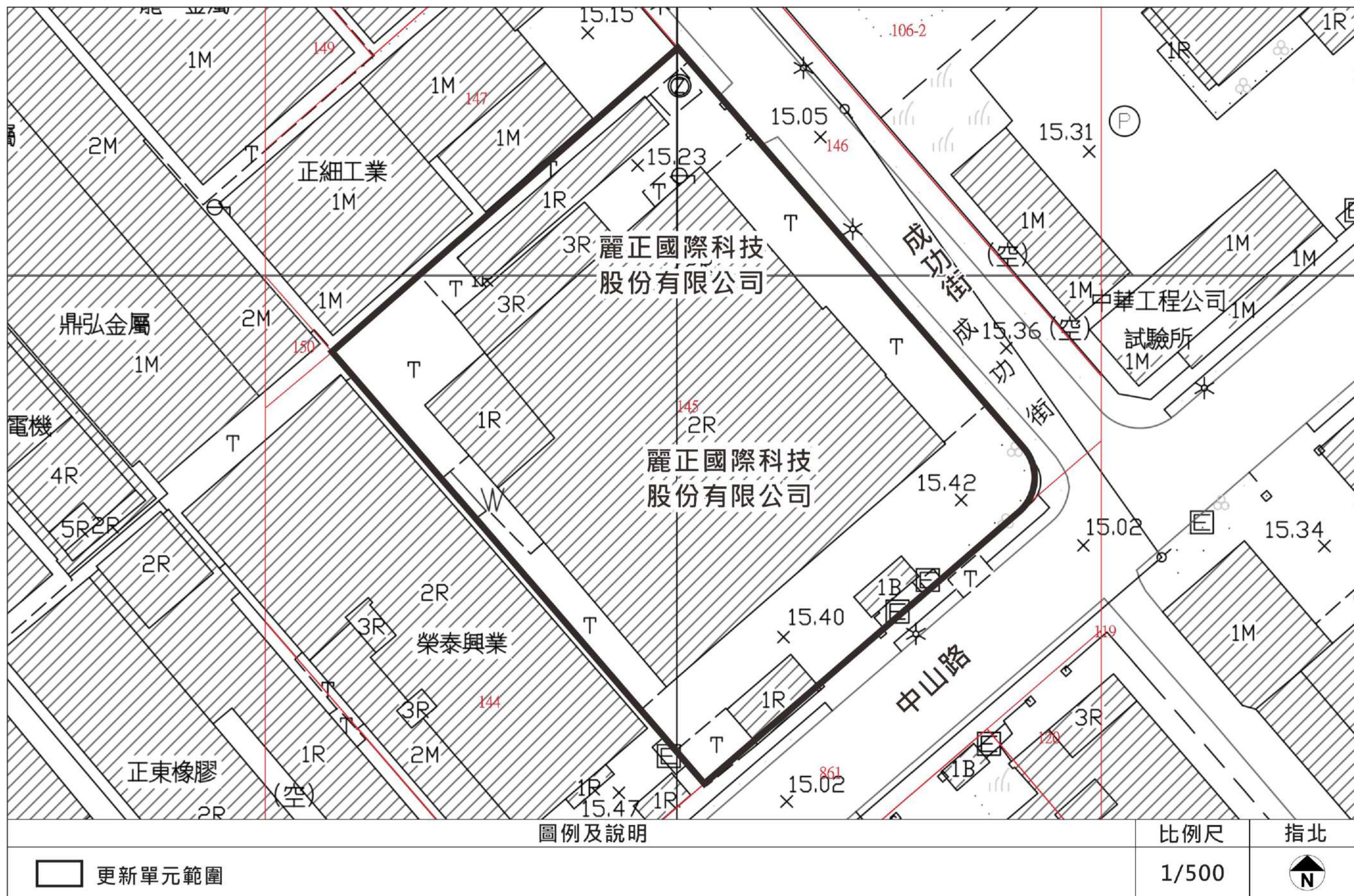


圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖

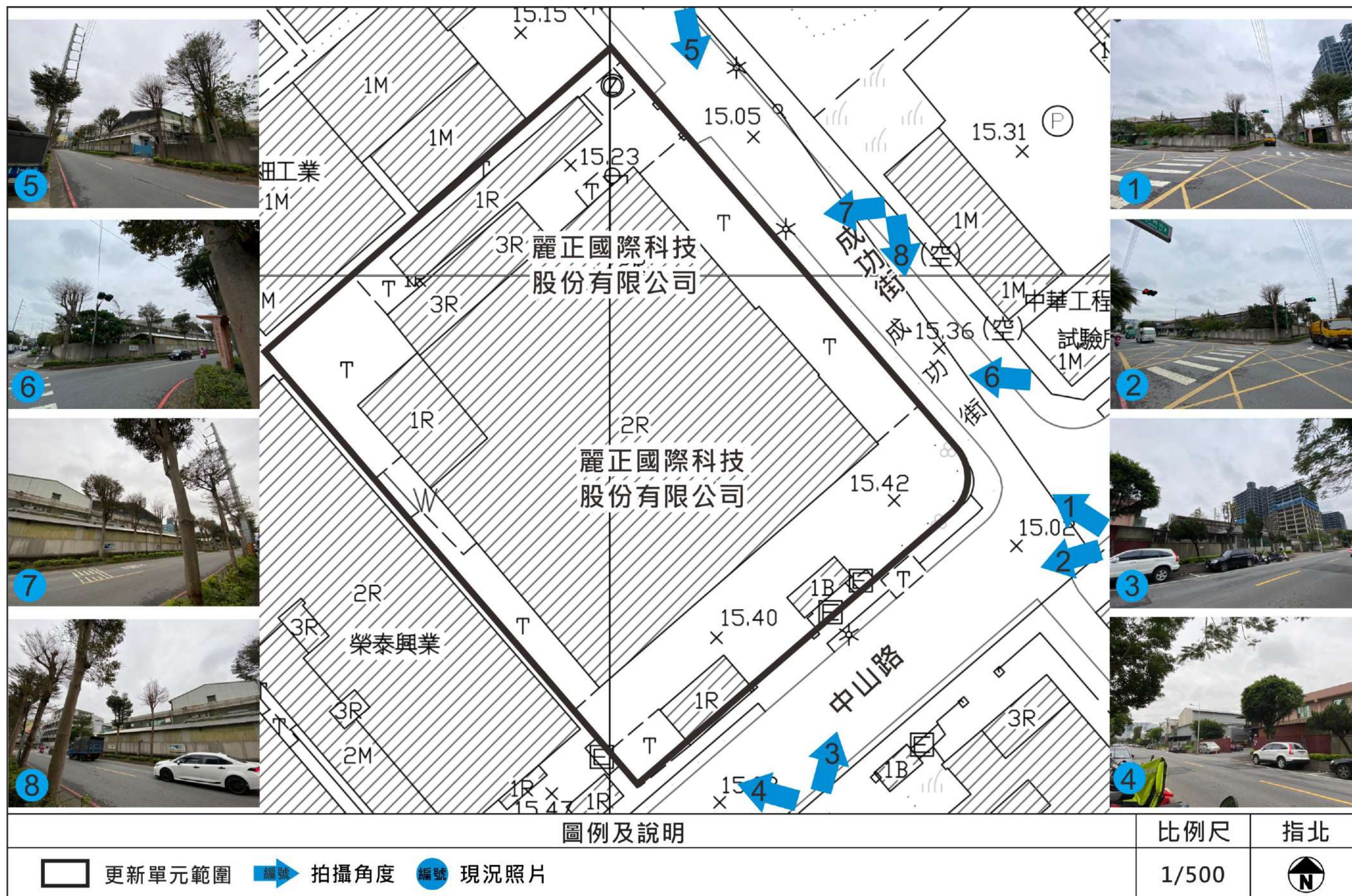


圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

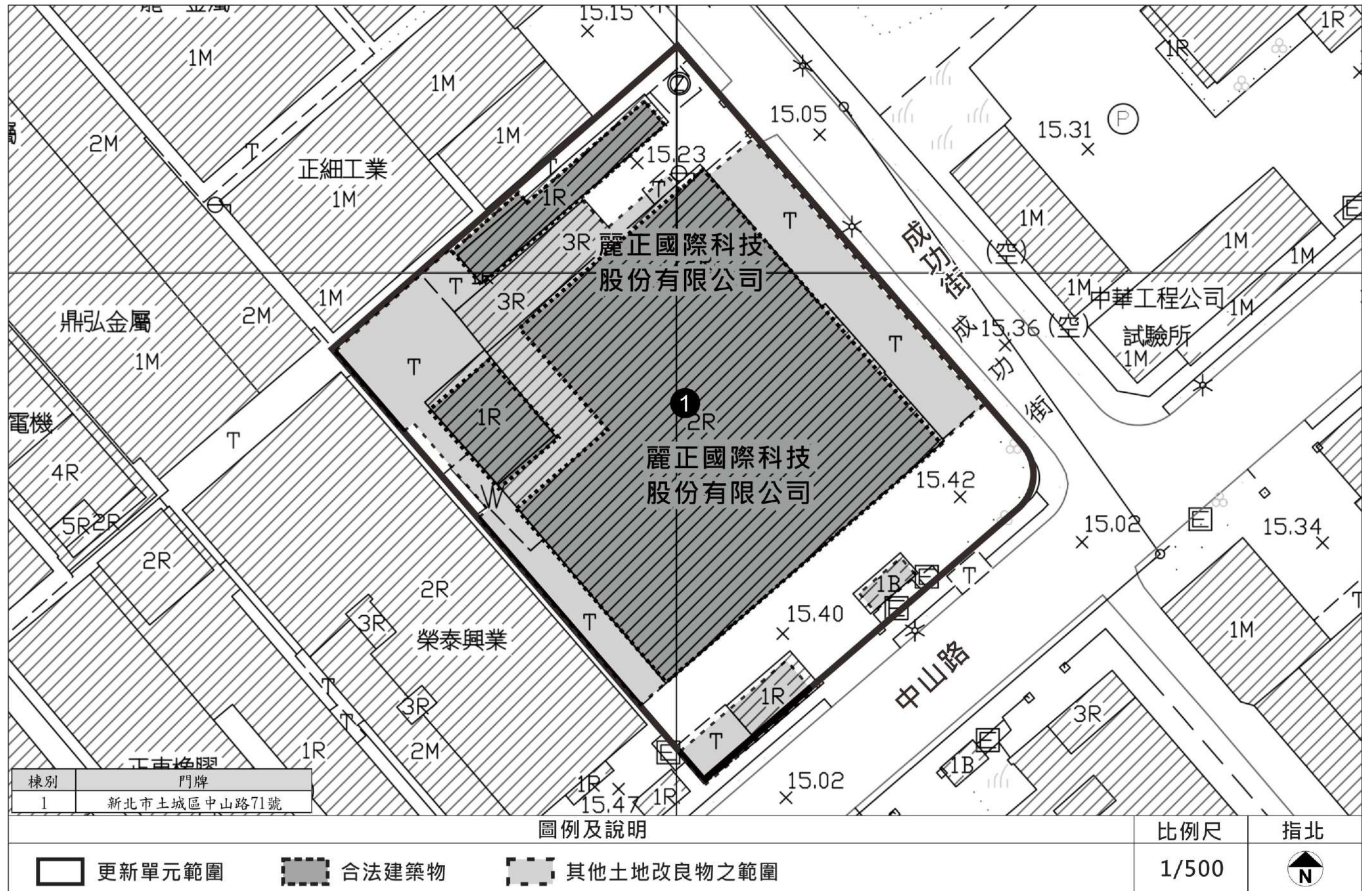


圖 5-4 合法建築物及其他土地改良物位置分布圖

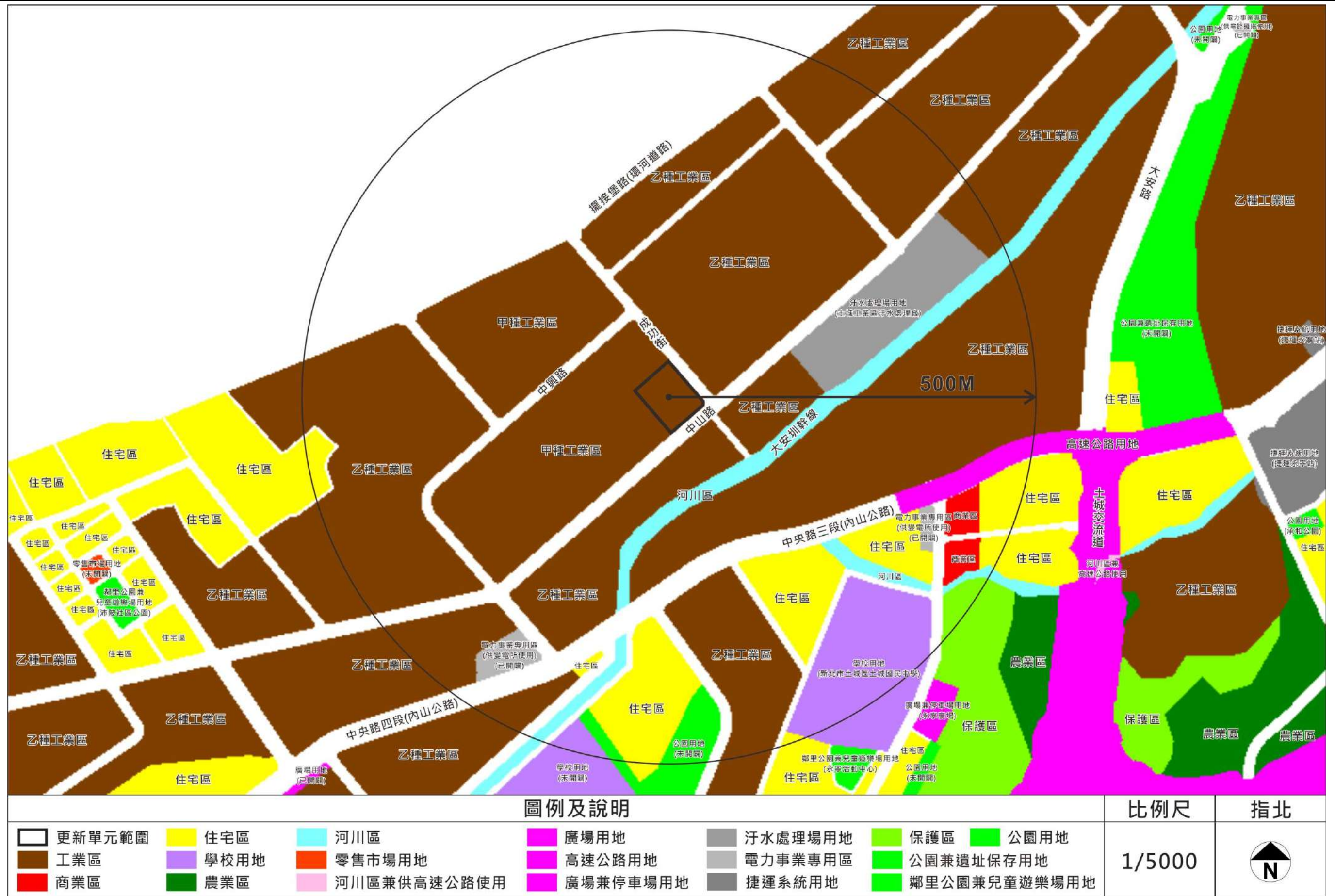


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

## 五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

### (一) 道路系統現況

表 5-6 更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中山路	主要道路	10	東-西	無分隔島	雙向通行	有
中興路	次要道路	10	東北-西南	無分隔島	雙向通行	無
成功街	次要道路	10	西北-東南	無分隔島	雙向通行	無
擺接堡路	次要道路	15	東-西	中央分隔島	雙向2車道	無
中央路三段	主要道路	25	東-西	中央分隔島	雙向2車道	有

資料來源：Google 地圖查詢

最後瀏覽日期：113 年 2 月 20 日

### (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。

### (三) 停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 2 處停車場。

表 5-7 更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	土城成功水門停車場	新北市土城區成功街水門旁	116	65
2	土城區大安平面停車場	新北市土城區大安路20號對面	48	105

資料來源：新北市公共停車場查詢

最後瀏覽日期：113 年 2 月 20 日

表 5-8 更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	中山路	10	紅色	有	有
2	中興路	10	紅色	無	無
3	成功街	10	紅色	無	無
4	自由街	10	紅色	無	無

資料來源：Google 地圖查詢

最後瀏覽日期：113 年 2 月 20 日

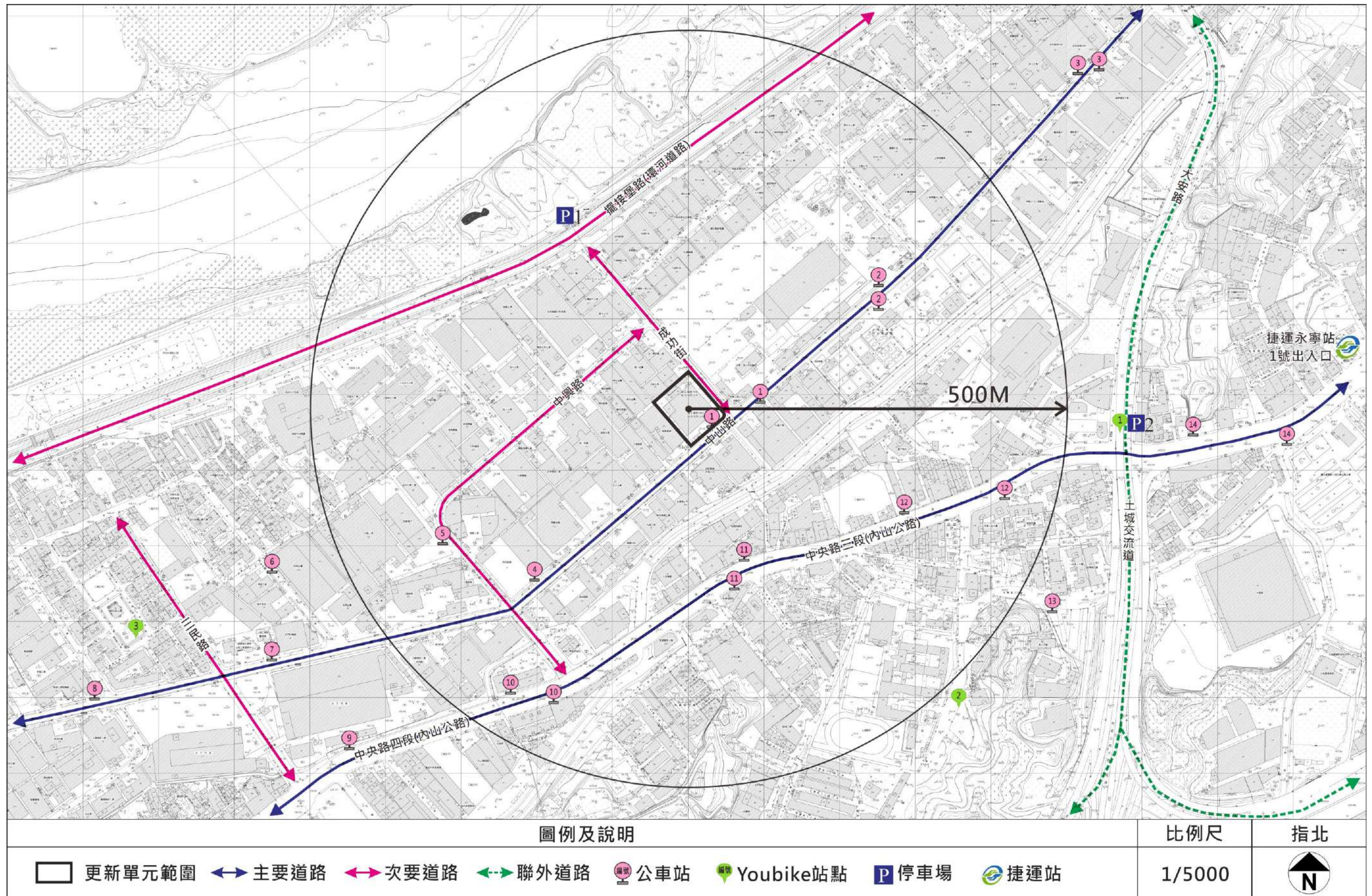


圖 5-6 基地周邊交通系統示意圖

## 六、房地產市場調查

本更新單元周邊不動產主要產品型態為廠房大樓，不動產合理市場價格水準根據連邦不動產估價師聯合事務所調查如下表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖 5-7 房地產市場案例分布圖。

### (一) 區域概述

園內，為新北市工業發展之重要區域，加上位處北台灣網絡相當優越之區位，可藉由國道 3 號及 65 快速道路，連結北臺科技廊帶，現亦擁有的運量最大的板南線，未來還鄰近中和萬大線，將與臺北市建構更緊密的交通路網，提升本區域對其他區域之可及性。

近年新北市政府積極推動之新北市工業區立體化方案，本次分析基地為響應其政策，將結合 5G 專網、雲端、物聯網、大數據管理分析、智能環控系統等高科技元素進行發展，未來可作為土城工業區中高科技產業重要指標，協助土城工業區產業轉型，提供創新產業發展所需空間及時效需求，並可望提升土城工業區內環境品質，重塑地區新風貌，創造更良好的工業發展環境。

### (二) 近鄰地區土地利用情形

- 1、土地使用分區：基地周邊土地多為甲種工業區及乙種工業區。
- 2、土地使用情況：區域周邊土地及建物使用現況一樓多屬工商混合使用，二樓以上多為工廠使用及部分一般事務所使用。
- 3、土地使用強度：區域內舊建物型態多為 1~3 層樓舊廠房，少部分為新開發之 10~15 層廠房大樓，土地使用強度目前呈中低度利用。

### (三) 近鄰地區建物利用情況

- 1、區域環境建物約 80% 為五層以下廠房；10% 為六層至十層廠房大樓；10% 為十一層以上廠房大樓。
- 2、區域環境建物地面層約 90% 供工廠使用；10% 供商業使用。
- 3、區域環境建物二層以上約 10% 供辦公使用；90% 供工廠使用。

### (四) 近鄰地區之公共設施概況

勘估標的半徑 1,000 公尺以內，規劃國道 3 號、65 快速道路、學校、郵局、消防局、公園綠地、捷運站、公車站等公共設施，整體公共設施配置完善。

### (五) 近鄰地區之交通運輸概況

#### 1、道路系統：

本區主要聯外道路為中央路三段、擺接堡路及中華路二段，可連接三峽區、板橋區、樹林區，次要道路為中山路，交通便利。

#### 2、大眾運輸系統：

- (1) 公車：基地周邊有成功街口、自強街口等多處公車停靠站。
- (2) 捷運：基地周邊有永寧站、頂埔站等捷運站。
- (3) 大眾運輸條件便利。

#### 3、停車方便性：

區域環境有永寧捷運站周邊及大漢溪河堤周邊設有規模大小不一之收費停車場，故整體停車方便性普通。

#### 4、整體而言，交通運輸條件佳。

### (六) 近鄰地區未來發展趨勢

勘估標的位於土城工業區，基地旁「中工雲宇宙 AI 園區」基地規模約 16,000 坪，園區規劃包含廠房、一般事務所、公托中心、商業設施(金融業、一般零售業、郵局、醫療保險設施、餐飲業)等多功能分區，打造功能完善之產業園區，並將結合 5G 專網、雲端、物聯網、大數據管理分析、智能環控系統等高科技元素進行發展，提供創新產業發展所需空間及時效需求，且本次分析之基地位處北台科技廊道最核心的區位，可銜接遠東通訊園區、頂埔科技園區、永寧科技園區，GOOGLE、亞馬遜、電動車大廠鴻海、正崙、燿華、億光等之知名工業園區，加上經由 65 快速道路抵達泰山、新莊地區，經由國道 3 號則可抵南港軟體園區、內湖科學園區及竹科園區，具有交通優勢，未來亦可透過中和萬大線更可直抵中和軟體園區，與各區域高科技動能串聯，從工業區轉型為新興科技產業園區，將一舉華麗蛻變，具有優良的工業發展條件，長期而言本區不動產具有良好之發展趨勢。

### (七) 不動產市場供給概況

勘估標的座落於中山路及成功街所圍之街廓，區域環境屬舊發展之工業地區，市容老舊，建物屋齡多為 30 年以上之廠房，惟近年來因新北市政府積極推動之新北市工業區立體化方案，有多件廠房大樓興建完成或尚在興建中，供給漸增，未來本區之不動產供給量可望上升。

### (八) 不動產市場需求概況

區域環境內因交通建設挹注，工業發展呈平穩成長，此區域主要道路及次要道路連接頂埔科技園區及許多重要產業園區，加上鄰近國道 3 號及 65 快速道路，吸引廠商進駐投資設廠，房地產需求亦將穩定成長。

### (九) 區域不動產市場價格分析

根據本所估價人員調查近鄰地區或類似地區之廠房及商業用不動產合理市場價格行情如下：

#### 1、區域環境內廠房市場價格水準

屋齡 10 年以內之廠房產品，平均建坪單價約 34 萬元/坪~39 萬元/坪，

視建材等級、面積格局等條件有所差異。

2、區域環境內停車位產品市場價格水準

坡道平面車位價格約為160萬元/個至200萬元/個，視樓層等條件有所差異。

表5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地位置	鄰近捷運站	價格型態	產品型態	坪數	興建樓層	屋齡	平均單價	車位形式	車位單價	價格日期
永寧寶磊 NO2	永寧站	成交價	廠房大樓	130.66 坪 (車位： 21.02 坪)	10F/B3	0.3 年	40.02 萬元/坪	坡道 平面	200 萬元/個	111/10
新北市土城區承天路33號八樓										實價登錄
中山1號科技總部	頂埔站	成交價	廠房大樓	119.35 坪 (車位： 31.70 坪)	9F/B3	4.8 年	34.68 萬元/坪	坡道 平面	180 萬元/個	111/08
新北市土城區中山路1號五樓之6										實價登錄
永寧寶磊	永寧站	成交價	廠房大樓	103.14 坪 (車位： 23.00 坪)	10F/B3	5.6 年	35.19 萬元/坪	坡道 機械	180 萬元/個	111/04
新北市土城區承天路37號六樓										實價登錄

註：依「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」之規定，房地產市場行情公開日期不宜超過半年為原則，惟若本案為事業計畫及權利變換計畫併送者，本節內容應摘自估價報告書。本案屬事業計畫及權利變換計畫併送者，故本案更新單元周圍房地產市場行情一覽表所羅列之案例乃本案估價報告書所採用之案例，本次案例搜尋原則為屋齡5年內之廠房案例，排除親友間關係交易等情形，由於一年內無上述條件之案例，故本次擴大價格日期區間搜尋，特此說明



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

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	計畫名稱	發布日期	文號
1	土城(頂埔地區)都市計畫案	68/12/28	六八北府建五字第 301513 號
2	土城(頂埔地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	75/08/16	七五北府工都字第 254484 號
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	八六北府工都字第 290876 號
4	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案	88/10/18	八八北府工都字第 326654 號
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 09810253071 號
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	北府城審字第 09912269471 號
7	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)	101/10/17	北府城審字第 10126283901 號
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
9	變更土城(頂埔地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)	102/03/05	北府城審字第 10213136451 號
10	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)書	107/11/06	新北府城審字第 10720655211 號
11	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
12	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
13	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

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	地號	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	開挖率(%)	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
甲種工業區	145	4,620.49	60%	2,772.29	71.08	210%	9,703.03
合計	1 筆	4,620.49	-	2,772.29	-	-	9,703.03

## (二) 計畫內容涉及細部計畫變更

本案無。

## (三) 各項法規檢討

## 1、都市計畫法新北市施行細則（法規版本：111年3月16日）

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第一章總則			
第一條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第八十五條規定訂定之。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一. 基地線：指建築基地範圍之界線。 二. 道路：指符合下列規定之一者： （一）依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 （二）依法規指定建築線之現有巷道。 三. 基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四. 基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五. 法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。 六. 實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。 七. 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八. 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九. 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十. 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一.前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二.後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三.側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四.前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五.側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施			
第三條 新北市政府（以下簡稱本府）應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第四條</p> <p>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、地點刊登在本市新報紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。</p>	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第五條</p> <p>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。</p>	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第六條</p> <p>依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。前項申請書，應載明下列事項：</p> <p>一. 申請人姓名、出生年、月、日及住址。</p> <p>二. 本法第二十二條規定事項。</p> <p>三. 全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：</p> <p>（一）以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。</p> <p>（二）依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。</p> <p>四. 套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。</p> <p>五. 其他必要事項。</p>	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第七條</p> <p>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。</p>	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第八條</p> <p>土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。</p>	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第九條</p> <p>土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。</p>	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第十條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第十一條 依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一. 將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二. 攜帶證明身分文件。 三. 在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四. 須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第十二條 本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一. 應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二. 應受補償人所在地不明者。	本案未涉及主要計畫變更，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第三章土地使用分區管制			
第十三條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一. 住宅區。 二. 商業區。 三. 工業區： (一) 特種工業區。 (二) 甲種工業區。 (三) 乙種工業區。 (四) 零星工業區。 四. 行政區。 五. 文教區。 六. 體育運動區。 七. 風景區。	本案使用分區為第三款第二目甲種工業區。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P6-1

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>八. 保存區。</p> <p>九. 保護區。</p> <p>十. 農業區。</p> <p>十一. 其他使用區。</p> <p>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。</p>	<p>本案使用分區為第三款第二目甲種工業區。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P6-1</p>
<p>第十四條</p> <p>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：</p> <p>一. 第十六條規定限制之建築及使用。</p> <p>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。</p> <p>三. 經營下列事業：</p> <p>(一) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。</p> <p>(二) 噴漆作業。</p> <p>(三) 使用動力以從事金屬之乾磨。</p> <p>(四) 使用動力從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 彈棉作業。</p> <p>(七) 醬、醬油或其他調味品之製造。</p> <p>(八) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。</p> <p>(九) 鍛冶或翻砂。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十三) 塑膠類之製造。</p> <p>(十四) 成人用品零售業。</p> <p>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。</p>	<p>本案非屬住宅區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>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。</p> <p>六. 探礦、採礦。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十. 戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場、旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>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。</p> <p>十二. 飲酒店業、夜店業。</p> <p>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。</p> <p>十四. 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十七. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>十八. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>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。</p> <p>二十. 肥料製造者。</p> <p>二十一. 紡織染整工業。</p> <p>二十二. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>二十三. 金屬表面處理業。</p> <p>二十四. 自助儲物空間業。</p> <p>二十五. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>建築物符合前項規定為使用者，其使用樓層應受限制如下：</p> <p>一、未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目至第十二目之但書、第四款但書、第九款但書規定及依第十款但書規定核准作為室內釣蝦(魚)場者，限於使用建築物之第一層。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。</p>	<p>本案非屬住宅區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第十五條 大型商場(店)及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制：</p> <p>一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。</p>	本案非屬住宅區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第十六條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>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：</p> <p>(一) 製造爆竹或煙火類物品。 (二) 使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六) 使用氣體亞硫酸漂白物。 (七) 骨炭或其他動物質炭之製造。 (八) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 (十) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 (十三) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九) 使用機器錘之鍛冶。</p> <p>四. 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。 五. 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六. 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。 七. 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八. 乳品工廠、堆肥舍。 九. 土石方資源堆置處理場。 十. 賽車場。 十一. 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。 十二. 其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。</p>	本案非屬商業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第十七條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。 經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氯離子鋼筋混凝土建築物，不受前項限制，得為原有合法之使用。</p>	<p>本案非屬商業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第十八條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一. 第十九條規定限制之建築及使用。 二. 經營下列事業之工業： （一）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 （二）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 （三）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 （四）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 （五）煤氣或炭製造者。 （六）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 （七）高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 （八）氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙脞、魚鱗脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（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。 （十三）製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 （十四）瀝青之精煉者。 （十五）以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 （十六）電氣用炭素之製造者。 （十七）水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 （十八）石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。 （十九）鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 （二十）銅、鐵類之煉製者。 （二十一）放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。 （二十二）以原油為原料之煉製工業。 （二十三）石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 （二十四）以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 （二十五）以煤為原料之煉製焦炭之工業。 （二十六）經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p>	<p>本案非屬乙種工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。</p> <p>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：</p> <p>一. 工廠必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。</p> <p>(二) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。</p> <p>(三) 員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。</p> <p>(四) 其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。</p> <p>二. 工業發展有關設施：</p> <p>(一) 有線、無線及衛星廣播電視事業。</p> <p>(二) 環境檢驗測定業。</p> <p>(三) 消毒服務業。</p> <p>(四) 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。</p> <p>(五) 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。</p> <p>(六) 營造業之施工機具及材料儲放設施。</p> <p>(七) 倉儲業相關設施(賣場除外)。</p> <p>(八) 冷凍空調工程業。</p> <p>(九) 機械設備租賃業。(十) 工業產品展示服務業。(十一) 剪接錄音工作室。</p> <p>(十二) 電影、電視設置及發行業。</p> <p>(十三) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>(十四) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>(十五) 機車、汽車及機械修理業。</p> <p>(十六) 經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>(十七) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>三. 公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 警察及消防機構。</p> <p>(二) 變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。</p> <p>(三) 自來水或下水道抽水站。</p> <p>(四) 自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>(七) 電信設施。</p> <p>(八) 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(十) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構。</p> <p>(十一) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日照顧中心與身心障礙福利機構。</p> <p>(十二) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(十三) 郵局。</p> <p>(十四) 汽車駕駛訓練場。</p> <p>(十五) 貨運站及其附屬設施。</p> <p>(十六) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>(十七) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(十八) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(十九) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p>	<p>本案非屬乙種工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>四. 一般商業設施：</p> <p>(一) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。</p> <p>(二) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(三) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(四) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。</p> <p>(五) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。</p> <p>(六) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>(七) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。</p> <p>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。</p> <p>第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。</p>	<p>本案非屬乙種工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第十九條</p> <p>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。</p> <p>但前條第二項各款設施，不在此限：</p> <p>一. 煉油工業：以原油為原料之製造工業。</p> <p>二. 放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。</p> <p>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。</p> <p>四. 液化石油氣製造分裝業。</p> <p>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。</p>	<p>本案未作以上四款使用。另本案係依「獎勵投資條例」編定開發之工業區，屬於產業用地(一)，故本案用地係依「產業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條規定使用。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P6-46</p>
<p>第二十條</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三. 公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>(一) 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。</p> <p>(二) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(三) 電信設施。</p> <p>(四) 自來水設施。</p> <p>(五) 煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>(六) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。</p> <p>(七) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>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。</p>	<p>本案非屬特種工業區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第二十一條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。</p> <p>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：</p> <p>一. 煤氣及易燃性液體製造業。</p> <p>二. 劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>五. 重化學品製造、調和、包裝業。</p>	本案非屬零星工業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第二十二條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。</p>	本案未作以上四款使用。另本案係依「獎勵投資條例」編定開發之工業區，屬於產業用地(一)，故本案用地係依「產業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條規定使用。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P6-46
<p>第二十三條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。</p>	本案非屬行政區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第二十四條 文教區以供下列使用為限：</p> <p>一. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。</p> <p>二. 學校。</p> <p>三. 體育場所、集會所。</p> <p>四. 其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。</p>	本案非屬文教區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第二十五條 體育運動區以供下列使用為限：</p> <p>一. 傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。</p> <p>二. 運動訓練設施。</p> <p>三. 運動設施。</p> <p>四. 國民運動中心。</p> <p>五. 其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。</p>	本案非屬體育運動區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第二十六條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一. 住宅。 二. 宗祠及宗教建築。 三. 招待所。 四. 旅館。 五. 俱樂部。 六. 遊樂設施。 七. 農業及農業建築。 八. 紀念性建築物。 九. 戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十. 文教設施。 十一. 零售業、飲食業。 十二. 其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。</p>	<p>本案非屬風景區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第二十七條 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，並供其使用為限。</p>	<p>本案非屬保存區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第二十八條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一. 國防所需之各種設施。 二. 警衛、保安、消防設施。 三. 臨時性遊憩及露營所需之設施。 四. 公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五. 採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六. 土石方資源堆置處理。 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。</p>	<p>本案非屬保護區。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 農作產銷設施、林業設施、水產養殖設施、畜牧設施。</p> <p>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。</p> <p>本府審查第一項第一款至第十六款設施之申請時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。</p>	本案非屬保護區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第二十九條</p> <p>保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限。：</p> <p>一. 砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>二. 破壞地形或改變地貌。</p> <p>三. 破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>四. 採取土石。</p> <p>五. 焚毀竹、木、花、草。</p> <p>六. 名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。</p> <p>七. 其他經本府認為應行禁止之事項。</p>	本案非屬保護區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第三十條</p> <p>農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。但依第三十一條至第三十三條之規定核准或辦理者，不在此限。</p> <p>申請興建農舍須符合下列規定：</p> <p>一. 興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。</p> <p>二. 農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。</p> <p>三. 農業區土地已申請建築者（包括百分之十農舍用地面積及百分之九十之農業經營用地面積），本府建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業經營用地面積是否分割，均不得再行申請興建農舍。</p> <p>四. 農舍不得擅自變更使用。</p> <p>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。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第三十一條</p> <p>農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經本府目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p> <p>前項社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施之建蔽率，不得超過百分之四十。本府於辦理第一項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第三十二條</p> <p>毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地與關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。</p> <p>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。</p> <p>申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。</p>	本案未涉及此項目。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第三十三條</p> <p>農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>一. 建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二. 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>三. 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>	本案非屬農業區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第三十四條</p> <p>電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一. 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二. 電信必要附屬設施：</p> <p>（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>（二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。</p> <p>（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）。</p> <p>（四）其他經本府審查核准之必要設施。</p> <p>三. 與電信運用發展有關設施：</p> <p>（一）網路增值服務業。</p> <p>（二）有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>（三）資料處理服務業。</p> <p>四. 與電信業務經營有關設施：</p> <p>（一）電子資訊供應服務業。</p> <p>（二）電信器材零售業。</p> <p>（三）電信工程業。</p> <p>（四）金融業派駐機構。</p> <p>五. 金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。</p> <p>作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。</p>	本案非屬電信專用區。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																												
<p>第三十五條 都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一.原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二.建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三.因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>本案非都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>																																																												
<p>第三十六條 各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。</p> <p style="text-align: center;">附表一</p> <table border="1" data-bbox="1311 619 1923 1344"> <caption>土地使用分區建蔽率及容積率規定表</caption> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港(專用)區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>醫療(醫院)專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>百分之六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</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> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	工業區	百分之六十	百分之二百一十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	風景區	百分之二十	百分之六十	保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	車站專用區	百分之七十	百分之二百	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十	醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	<p>依附表規定，本案使用分區屬工業區，規定建蔽率60%。本案設計建蔽率 45.64% &lt; 60%，符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P11-2</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																													
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																													
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																													
工業區	百分之六十	百分之二百一十																																																													
行政區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
文教區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十																																																													
風景區	百分之二十	百分之六十																																																													
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																													
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																													
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限																																																													
車站專用區	百分之七十	百分之二百																																																													
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十																																																													
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十																																																													
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百																																																													
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十																																																													
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十																																																													
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																													
<p>第三十七條 各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。 前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之特定區計畫及依大眾捷運系統土地開發辦法辦理之捷運開發地區之開挖率，應依都市計畫書規定辦理。 有下列情形之一者，不受前二項規定之限制： 一、因建築基地面積在五百平方公尺以下且基地情形特殊者，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。 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及作業程序，由本府另定之。</p>	<p>本案基地面積 4620.49m<sup>2</sup>&gt;500m<sup>2</sup> 法定開挖面積 【500*(60%+20%)】+ 【(4620.49-500)*(60%+10%)】 =3284.34m<sup>2</sup> 本案開挖面積 3150.43m<sup>2</sup>&lt;3284.34m<sup>2</sup> ，符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P11-2</p>																																																												

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																												
<p>第三十八條</p> <p>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：</p> <p>一. 住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。</p> <p>二. 其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。</p> <p>三. 實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>																																																												
<p>第三十九條</p> <p>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。</p> <p>附表一</p> <table border="1" data-bbox="828 823 1436 1549"> <caption>土地使用分區建蔽率及容積率規定表</caption> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>百分之五十</td> <td>依實際發展，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>百分之七十</td> <td>依實際發展，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> <tr> <td>工業區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>體育運動區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>風景區</td> <td>百分之二十</td> <td>百分之六十</td> </tr> <tr> <td>保護區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>農業區</td> <td>百分之十</td> <td>依本施行細則相關規定辦理</td> </tr> <tr> <td>保存區、古蹟保存區</td> <td>百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> <td>百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限</td> </tr> <tr> <td>車站專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>加油站、瓦斯專用區</td> <td>百分之四十</td> <td>百分之一百二十</td> </tr> <tr> <td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>港埠、漁港（專用）區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百一十</td> </tr> <tr> <td>醫療（醫院）專用區</td> <td>百分之六十</td> <td>百分之二百</td> </tr> <tr> <td>旅館區</td> <td>百分之六十</td> <td>山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十</td> </tr> <tr> <td>漁業專用區、農會專用區</td> <td>百分之五十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>再生能源相關設施專用區</td> <td>百分之七十</td> <td>百分之二百五十</td> </tr> <tr> <td>其他使用分區</td> <td>依實際需要，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> <td>依實際需要，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	百分之五十	依實際發展，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	商業區	百分之七十	依實際發展，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	工業區	百分之六十	百分之二百一十	行政區	百分之五十	百分之二百五十	文教區	百分之五十	百分之二百五十	體育運動區	百分之六十	百分之二百五十	風景區	百分之二十	百分之六十	保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理	保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	車站專用區	百分之七十	百分之二百	加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十	郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十	港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十	醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百	旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十	漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十	再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十	其他使用分區	依實際需要，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	<p>依附表規定，本案使用分區屬工業區，規定容積率210%。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P11-2</p>
土地使用分區	建蔽率	容積率																																																													
住宅區	百分之五十	依實際發展，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																													
商業區	百分之七十	依實際發展，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																													
工業區	百分之六十	百分之二百一十																																																													
行政區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
文教區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十																																																													
風景區	百分之二十	百分之六十																																																													
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																													
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理																																																													
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限																																																													
車站專用區	百分之七十	百分之二百																																																													
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十																																																													
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
港埠、漁港（專用）區	百分之七十	百分之二百一十																																																													
醫療（醫院）專用區	百分之六十	百分之二百																																																													
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十																																																													
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十																																																													
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十																																																													
其他使用分區	依實際需要，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，依都市計畫程序，於都市計畫書中訂定																																																													
<p>第三十九條之一</p> <p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、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，經都市計畫變更程序者得再酌予提高，但不得超過基準容積之二倍。</p> <p>前項公有土地不適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>																																																												

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第三十九條之二</p> <p>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：</p> <p>一. 面臨路寬二十公尺以上計畫道路。</p> <p>二. 規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。</p> <p>三. 臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。</p> <p>前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：</p> <p>一. 二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。</p> <p>二. 三十公尺以上未滿四十公尺：百分之十五。</p> <p>三. 四十公尺以上：百分之二十。</p> <p>依第一項規定申請加給基準容積率者，應依下列規定辦理：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第四十條</p> <p>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</p>	<p>本案依據【擬定土城(頂埔地區)都市計畫(計有發展地區)細部計畫】檢討相關管制事項。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P6-25~6-31</p>
<p>第四十一條</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>二. 基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。</p> <p>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。</p> <p>建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</p>	<p>依附表規定，本案使用分區屬甲種工業區，前院深度應留設3M，側院2M。</p> <p>另本案依【新北市都市更新建築容積獎勵辦法】建築線退縮獎勵10%：</p> <p>臨道路側前院及側院退縮4M&gt;3M築，鄰地側後院及側院退縮2M建築，皆符合規定。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P10-3~10-6</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																																																				
<p>附表二</p> <table border="1" data-bbox="593 331 1258 1213"> <caption>土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表</caption> <thead> <tr> <th>土地使用分區或公共設施用地</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>住宅區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>商業區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>工業區(甲、乙、特、零工)</td><td>三</td><td>二</td></tr> <tr><td>行政區、文教區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>體育運動區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>風景區</td><td>十</td><td>三</td></tr> <tr><td>保存區、古蹟保存區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>車站專用區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>加油站、瓦斯專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>郵政、電信、變電所、電力專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>港埠、漁港(專用)區</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>醫療(醫院)專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>旅館區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>倉庫、倉儲區</td><td>六</td><td>二</td></tr> <tr><td>漁業專用區、農會專用區</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>公園、兒童遊樂場用地</td><td>十</td><td>十</td></tr> <tr><td>社教機構、體育場所、機關及醫療(亭)衛生機構用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>停車場用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>車站用地</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>郵政、電信、變電所、自來水事業用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>港埠用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>學校用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>市場用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>加油站、瓦斯加壓站用地</td><td>三</td><td>三</td></tr> <tr><td>火化場、殯儀館用地</td><td>六</td><td>三</td></tr> <tr><td>鐵路用地(車站使用部分)</td><td>三</td><td>不予規定</td></tr> <tr><td>屠宰場用地</td><td>六</td><td>三</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	住宅區	三	不予規定	商業區	三	不予規定	工業區(甲、乙、特、零工)	三	二	行政區、文教區	三	三	體育運動區	三	三	風景區	十	三	保存區、古蹟保存區	三	不予規定	車站專用區	三	不予規定	加油站、瓦斯專用區	三	三	郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三	港埠、漁港(專用)區	三	不予規定	醫療(醫院)專用區	三	三	旅館區	三	三	倉庫、倉儲區	六	二	漁業專用區、農會專用區	三	三	公園、兒童遊樂場用地	十	十	社教機構、體育場所、機關及醫療(亭)衛生機構用地	三	三	停車場用地	三	不予規定	車站用地	三	不予規定	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三	港埠用地	三	三	學校用地	不予規定	不予規定	市場用地	三	三	加油站、瓦斯加壓站用地	三	三	火化場、殯儀館用地	六	三	鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定	屠宰場用地	六	三	<p>依附表規定，本案使用分區屬甲種工業區，前院深度應留設3M側院2M。</p> <p>另本案依【新北市都市更新建築容積獎勵辦法】建築線退縮獎勵10%：</p> <p>臨道路側前院及側院退縮4M&gt;3M，鄰地側後院及側院退縮2M建築，皆符合規定。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P10-3~10-6</p>
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																																																																																					
住宅區	三	不予規定																																																																																					
商業區	三	不予規定																																																																																					
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二																																																																																					
行政區、文教區	三	三																																																																																					
體育運動區	三	三																																																																																					
風景區	十	三																																																																																					
保存區、古蹟保存區	三	不予規定																																																																																					
車站專用區	三	不予規定																																																																																					
加油站、瓦斯專用區	三	三																																																																																					
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三																																																																																					
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定																																																																																					
醫療(醫院)專用區	三	三																																																																																					
旅館區	三	三																																																																																					
倉庫、倉儲區	六	二																																																																																					
漁業專用區、農會專用區	三	三																																																																																					
公園、兒童遊樂場用地	十	十																																																																																					
社教機構、體育場所、機關及醫療(亭)衛生機構用地	三	三																																																																																					
停車場用地	三	不予規定																																																																																					
車站用地	三	不予規定																																																																																					
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三																																																																																					
港埠用地	三	三																																																																																					
學校用地	不予規定	不予規定																																																																																					
市場用地	三	三																																																																																					
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三																																																																																					
火化場、殯儀館用地	六	三																																																																																					
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定																																																																																					
屠宰場用地	六	三																																																																																					
<p>第四十二條</p> <p>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。</p>	<p>本案汽機車停車位依【擬定土城(頂埔地區)都市計畫(計有發展地區)細部計畫】第七條及【建築技術規則】設置：</p> <p>(停車)樓地板面積17460.43m<sup>2</sup>。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>法定汽車數=(17460.43-500)/250=67.84，取68輛。 實設汽車數=法定68輛(含無障礙2輛)、自設35輛、公共停車位5輛、自設裝卸車位3輛，合計111輛....OK</li> <li>法定機車數=法定汽車數=68輛。 實設機車數=法定68輛(含無障礙2輛)、地下自設83輛、公共機車位5輛、地上臨停機車位6輛，合計162輛....OK</li> </ol>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P11-2</p>																																																																																				

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第四十三條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</p> <p>前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。</p> <p>建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>一、1F平面1/2綠化面積檢討 依規定檢討綠化面積如下： 1. 基地面積：4620.49m<sup>2</sup> 2. 實設建築面積：2108.67m<sup>2</sup> 3. 法定建蔽率：60% 4. 不可綠化面積：1122.42m<sup>2</sup> 5. 實設空地面積：4620.49-2108.67(建築面積)= 2511.82m<sup>2</sup> 6. 二分之一應綠化面積：(2511.82-1122.39)/2=694.72m<sup>2</sup> <u>本案實設綠化面積</u> =700.13m<sup>2</sup>&gt; 694.72m<sup>2</sup>...OK</p> <p>二、全區綠覆率檢討 1. 喬木綠覆面積=19×20m<sup>2</sup>+34×10m<sup>2</sup>=720 m<sup>2</sup> 2. 灌木綠覆面積 =910.98(1F)+654.5(R1F)= 1565.48m<sup>2</sup> 3. 地被綠覆面積=92.81(1F)+106.49(3F)+58.4(4F)= 257.7m<sup>2</sup> <u>本案綠覆面積</u> = 720+1565.48+257.7=2543.18m<sup>2</sup> <u>本案綠覆率</u> =2543.18/2511.82(實設空地)=101.25 %&gt;100%...OK</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P12-26~12-28</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第四十四條                      建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊，並經都設會審議通過者，不在此限。                      前項綠能設施或設備如下：                      一. 屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。                      二. 光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。</p>	<p>一、R1F平面太陽能光電設備面積檢討                      本案屬公告之綠能屋頂示範地區，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。                      另依【經濟部工業局函文】工地字第10901269400號，規定：北部工業區產業用地新租購案之廠商須於屋頂40%面積設置太陽能光電設備。                      依規定檢討綠化面積如下：                      1. 屋頂面積：1796.82m<sup>2</sup>                      2. 不適合設置面積：                      屋突面積=263 m<sup>2</sup>                      邊區預留洗窗設備區域面積=16.83+210.06=226.89 m<sup>2</sup>                      合計=489.89 m<sup>2</sup>                      3. 可設置太陽能光電設備綠化面積=1796.82-489.89=1306.93 m<sup>2</sup>                      4. 40%屋頂應綠化面積=1306.93 x 0.4=522.77 m<sup>2</sup>                      實設太陽能光電設備面積                      =                      (84.31x2+182.12x2)=532.86 m<sup>2</sup>&gt;522.77 m<sup>2</sup>...OK</p> <p>一、R1F平面綠化面積檢討                      依【都市計畫新北市施行細則】第四十四條，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。                      1. 不適合設置面積：                      屋突面積=263 m<sup>2</sup>                      2. 可綠化面積=1796.82-263=1533.82 m<sup>2</sup>                      3. 實設屋頂綠化面積                      =33.92+26.51+95.53*2+92.42*2=436.33 m<sup>2</sup>                      50%屋頂應綠化面積=1533.82 x 0.5=766.91 m<sup>2</sup>                      實設綠化面積                      =                      532.86(太陽能光電設備)+436.33(屋頂綠化)=969.19 m<sup>2</sup>&gt; 766.91 m<sup>2</sup>...OK</p>	<p>■符合  <input type="checkbox"/>提請放寬  <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P12-28</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第四十五條 下列建築事項或地區應經都設會審議通過：</p> <p>一. 申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。</p> <p>二. 廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。</p> <p>三. 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。</p> <p>四. 樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。</p> <p>五. 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。</p> <p>六. 都市計畫書指定地區。</p> <p>七. 其他經本府依相關法規公告之建築、特定地區或公共設施。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第四十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
<p>第四十七條 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：</p> <p>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。</p> <p>二. 前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。</p> <p>下列地區、使用分區或建築事項，不受前項規定之限制：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。</p> <p>3. 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。</p> <p>第一項所稱增額容積，指都市計畫擬定機關配合公共建設計畫之財務需要，於變更都市計畫之指定範圍內增加之容積。第二項第二款獎勵項目如下：</p> <p>一. 新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：</p> <p>1. 新增投資：基準容積之百分之十五。</p> <p>2. 能源管理：基準容積之百分之五。</p> <p>3. 設置營運總部：基準容積之百分之五。</p> <p>二. 捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。</p> <p>舊市區小建築基地合併整體開發建築，得於基準容積百分之二十之限度內，放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。</p> <p>公有土地供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用者，依第三十九條之一規定辦理。</p> <p>第二項第一款或第二款容積獎勵之審核，除屬應由經濟部或科技部辦理者外，由本府產業主管機關辦理。</p>	<p>一、本案係依都市更新法令實施都市更新事業之地區，基準容積=210%，獎勵容積50%，允建容積=315%，<math>315/210=1.5</math>，未超過基準容積1.5倍。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>事業P11-2</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第四十八條</p> <p>都市計畫容積獎勵項目，應依下列原則辦理：</p> <p>一. 獎勵額度應依各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。</p> <p>二. 依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>三. 獎勵對象應明確，並確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。</p> <p>四. 獎勵項目應視都市發展特性及限制，訂定優先順序。</p> <p>五. 具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。</p> <p>六. 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。</p> <p>都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：</p> <p>一. 依規定取得候選綠建築證書或候選智慧建築證書，並通過綠建築或智慧建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級綠建築或銀級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之三之獎勵；取得鑽石級綠建築或黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積百分之六之獎勵。原獎勵規定應停止適用。</p> <p>二. 依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。</p> <p>三. 依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。</p> <p>建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得給予不超過基準容積之百分之二十之獎勵：</p> <p>一、私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定之一，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍計算獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口，且應面臨基地最寬之面前路：</p> <p>(一)作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間或其他供公眾使用設施及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上。</p> <p>(二)作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上。</p> <p>二、留設與天橋、空橋、地下道或其他類似設施連接之全天供公眾使用空間，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>三、設置全天供公眾使用之天橋、空橋、地下道、跨堤、跨河天橋或其他類似設施，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積計算獎勵。</p> <p>於住宅區申請捐建前項各款設施者，應以捐建社會住宅為優先，並提供樓地板面積應達基準容積之百分之五，始得申請其他同類設施之容積獎勵。但經本府核准者不在此限。</p> <p>申請第三項各款設施之獎勵者，應繳納管理維護經費予接管機關。但申請人承諾負責管理維護者，免予繳納；其管理維護經費計算方式，由本府另定之。</p> <p>第三項第三款設施之下方，不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。</p> <p>公共開放空間、綠建築及智慧建築之起造人，應繳納經核定之管理維護費予本府，並於領得使用執照後，由所有權人或依法成立之管理委員會，向本府申請撥付管理維護費於其所管理之專戶，作為管理維護之經費。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合</p> <p><input type="checkbox"/>提請放寬</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																																
<p>第四章公共設施用地</p>																																																			
<p>第四十九條 公共設施用地應依規定用途使用。公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。</p> <p>附表三</p> <table border="1" data-bbox="626 430 1362 1262"> <thead> <tr> <th colspan="3">公共設施用地建蔽率及容積率規定表</th> </tr> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園、兒童遊樂場用地</td> <td>百分之十五</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，<u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u> 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，<u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u></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，<u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u></td> <td>依實際需要，<u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u></td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地建蔽率及容積率規定表			公共設施用地	建蔽率	容積率	公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十	社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十	停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十	車站用地	百分之七十	百分之二百	郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十	港埠用地	百分之七十	百分之二百一十	學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u> 大專以上：百分之二百五十	市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十	加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十	火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十	鐵路用地	百分之七十	依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u>	屠宰場用地	百分之六十	百分之三百	墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十	其他公共設施用地	依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u>	依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u>	<p>本案非屬公共設施用地。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>
公共設施用地建蔽率及容積率規定表																																																			
公共設施用地	建蔽率	容積率																																																	
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十																																																	
社教機構、體育場所、機關及醫療（事）衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十																																																	
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十																																																	
車站用地	百分之七十	百分之二百																																																	
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十																																																	
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十																																																	
學校用地	百分之五十	高中(職)以下：依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u> 大專以上：百分之二百五十																																																	
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十																																																	
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十																																																	
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十																																																	
鐵路用地	百分之七十	依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u>																																																	
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百																																																	
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十																																																	
其他公共設施用地	依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u>	依實際需要， <u>循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</u>																																																	
<p>第五十條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。</p>	<p>本案非屬公共設施用地。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>																																																
<p>第五十一條 公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。</p>	<p>本案非屬公共設施用地。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>																																																
<p>第五章附則</p>																																																			
<p>第五十二條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/>免檢討</p>	<p>—</p>																																																

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第五十三條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及此項目。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十四條 合法建築物因政府興辦公設設施拆除後贖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。	本案未涉及此項目。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十五條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案未涉及此項目。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十五條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。	本案未涉及此項目。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十六條(刪除)	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十七條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
第五十八條 本細則除第四十七條第一項規定自中華民國一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。 本細則修正條文自發布日施行。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—

2、土地使用分區管制要點檢討-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(法規版本112年3月17日)

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>一、本要點依都市計畫法第22條及同法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第40條之規定訂定之。</p>	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。但建築基地除「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。</p>	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>三、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：</p> <p>土地使用分區種類：產業專用區</p> <p>容許使用內容：</p> <p>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：</p> <p>(一)辦公室、企業營運總部。</p> <p>(二)廠房、作業場所。</p> <p>(三)研發、試驗及訓練設施。</p> <p>(四)推廣、展示、銷售設施。</p> <p>(五)集會堂、會議設施。</p> <p>(六)倉庫、露天設施或堆置場所。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.金融分支機構不予規定。</p> <p>(十)其他經新北市政府目的事業主管機關核准之相關設</p>	<p>本案非屬產業專用定。</p>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—