


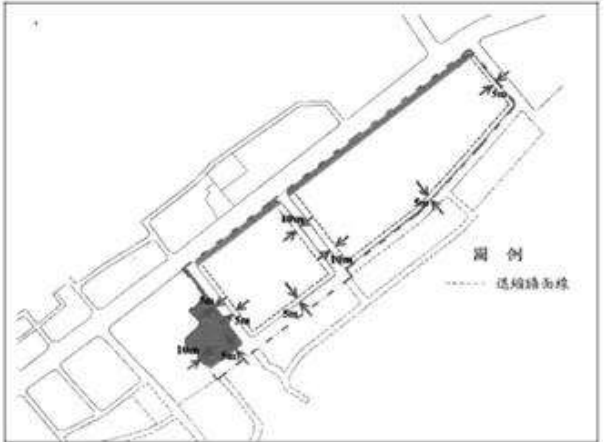
條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																												
<p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第17條、第36條、第39條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="629 619 1323 1010"> <thead> <tr> <th colspan="2">土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">住宅區</td> <td rowspan="3">依施行細則 規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">商業區</td> <td>300%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">工業區</td> <td>甲種工業區</td> <td rowspan="3">210%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> </tr> <tr> <td colspan="2">宗教專用區</td> <td>20%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電力事業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">產業專用區</td> <td>60%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區種類		建蔽率	容積率	住宅區		依施行細則 規定辦理	200%	商業區		300%	工業區	甲種工業區	210%	乙種工業區	零星工業區	宗教專用區		20%	80%	電力事業專用區		50%	250%	產業專用區		60%	250%	<p>本案使用分區為甲種工業區用地，依附表基準容積率不得超過210%。</p> <p>另依【都市計畫新北市施行細則】 第36條，本案建蔽率不得超過60%，基準容積率不得超過210%。 第39條，本案建蔽率不得超過60%，基準容積率不得超過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>
土地使用分區種類		建蔽率	容積率																												
住宅區		依施行細則 規定辦理	200%																												
商業區			300%																												
工業區	甲種工業區		210%																												
	乙種工業區																														
	零星工業區																														
宗教專用區		20%	80%																												
電力事業專用區		50%	250%																												
產業專用區		60%	250%																												
<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第49條、第51條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="507 1367 1492 1696"> <thead> <tr> <th colspan="2">公共設施種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>國中以下</td> <td rowspan="2">依施行細則 規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>高中(職)</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">公園兼遺址保存用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">市場用地</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">廣場兼停車場用地</td> <td>作立體使用時80%</td> <td>依有關規定辦理</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施種類		建蔽率	容積率	學校用地	國中以下	依施行細則 規定辦理	150%	高中(職)	200%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%	公園兼遺址保存用地		15%	30%	市場用地		依施行細則規定辦理	240%	廣場兼停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理	<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>		
公共設施種類		建蔽率	容積率																												
學校用地	國中以下	依施行細則 規定辦理	150%																												
	高中(職)		200%																												
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%																												
公園兼遺址保存用地		15%	30%																												
市場用地		依施行細則規定辦理	240%																												
廣場兼停車場用地		作立體使用時80%	依有關規定辦理																												

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																					
<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1" data-bbox="557 409 1270 640"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>電力事業專用區</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>公園兼遺址保存用地</td> <td>10.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>廣場兼停車場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>污水處理場用地</td> <td>3.00</td> <td>不予規定</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖1】</p> <p>(三)產業專用區及永寧段228-3、228-8地號乙種工業區建築退縮應依本要點第18點之規定辦理。</p>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	電力事業專用區	6.00	3.00	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00	公園兼遺址保存用地	10.00	10.00	市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築		廣場兼停車場用地	3.00	不予規定	污水處理場用地	3.00	不予規定	<p>依【都市計畫新北市施行細則】第41條規定，本案使用分區屬甲種工業區，前院深度應留設3M，側院應留設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>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>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																						
電力事業專用區	6.00	3.00																						
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10.00	10.00																						
公園兼遺址保存用地	10.00	10.00																						
市場用地	臨接道路部分退縮3.52公尺以上建築																							
廣場兼停車場用地	3.00	不予規定																						
污水處理場用地	3.00	不予規定																						
<p>七、汽機車停車位設置除產業專用區應依本要點第18點規定辦理外，其餘應依施行細則第42條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66平方公尺者，應設置數量以一戶一機車停車位。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第一類者，每100平方公尺設置一機車位。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 <p>(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>本案非屬產業專用區。</p> <p>依【都市計畫新北市施行細則】第42條規定，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。</p> <p>汽車停車位依【建築技術規則】設置： 法定汽車數=(17460.43-500)/250=67.84，取68輛。 實設汽車數= 法定68輛(含2輛無障礙車位)+自設35輛+公共汽車位5輛+自設裝卸位3輛，合計111輛。</p> <p>機車停車位依本條設置： (一)本案屬技術規則59條第四類建築用途，機車停車位數量不得低於法定汽車停車位等輛數，法定機車數=法定汽車數=68輛。 實設機車數=法定68輛(含2輛無障礙車位)、地下自設83輛、地上臨停機車位6輛、無障礙機車數3輛、公共機車位5輛，合計162輛....OK (二)本案建築基地距捷運永寧站約900M，距台鐵南樹林火車站約2500M，皆超過300M，故免設自行車停車位。</p>	<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>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之10%，應提撥法定工程造價1%用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p> <p>本條自110年7月1日起實施。</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>九、本計畫區得依施行細則第48條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第46條或第48條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	本案依【都市更新建築容積獎勵辦法】取得綠建築銀級容積獎勵6%，故免檢討。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>十、建築基地依施行細則第39條之2申請基準容積率加給或依施行細則第48條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p> <p>折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積) × 建築基地面積] × 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 × 1.4。</p> <p>(二)興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 × 營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>	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>十一、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	本案未涉及此項目。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>十二、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：</p> <p>(一)距捷運車站用地或火車站周邊500公尺內之建築基地。建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。</p> <p>(二)都市更新條例之獎勵容積，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物依相關法令得提高或放寬之容積。</p> <p>(三)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。</p>	本案未涉及此項目。	<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>十三、本計畫區內除依施行細則第45條規定辦理外，下列地區或建築應先經都設會審議通過：</p> <p>(一)保護區建築面積200平方公尺以上之開發申請案。</p> <p>(二)風景區。</p> <p>(三)產業專用區。</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>十四、基地綠化除依施行細則第43條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>本案依【都市計畫新北市施行細則】第四十三條檢討，實設綠化面積=700.13m²，應植喬木數量：700.13/36=19.45...取20棵 實設喬木數量：53棵 > 20棵...OK 且樹冠底離地淨高達2.5公尺以上、樹穴直徑1.5公尺、穴深1.5公尺。</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P12-23~12-24、P12-26</p>
<p>十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第37條及第50條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>依【都市計畫新北市施行細則】第37條規定，本案基地面積4620.49m²>500m² 法定開挖面積【500*(60%+20%)】+【(4620.49-500)*(60%+10%)】 =3284.34m² 本案開挖面積3150.43m²<3284.34m²，符合規定。</p> <p>依【都市計畫新北市施行細則】第50條規定，本案非屬公共設施用地，免檢討。</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P11-2</p>
<p>十六、產業專用區之申請開發規模不得小於1公頃，但基地情況特殊且報經都設會審議通過者，則其開發規模不在此限。</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>十七、產業專用區中私有土地若採自行整合至最小申請開發規模方式開發，需於申請使用執照捐贈申請開發範圍之私有土地總面積之30%土地予新北市，並得改以樓地板面積、停車位、繳納代金方式或以上述方式之合併累計。前項捐贈土地以供開放空間性質項目為主，並得計入規定建築退縮部分計算；採用回饋樓地板面積者，其數量得以回饋土地面積乘基地平均容積再乘0.7之方式為計算原則；如提供作停車空間，則以每20平方公尺計算一個停車車位，並以回饋樓地板面積數量之1.2倍計算停車空間面積。(回饋之停車位數不得計入建築技術規則規定所需劃設之停車位，但得優先申請租用)；採回饋為繳納代金者，依當年度土地公告現值加四成計算之。</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>十八、本計畫區產業專用區及永寧段228-3、228-8地號乙種工業區除依上開管制規定外，其都市設計管制事項依下列規定：</p> <p>(一)產業專用區：</p> <p>1.公共開放空間 產業專用區之建築基地應沿主要道路面前留設不小於基地總面積20%之法定空地，並應自行興闢予以美化綠化及維護管理供公眾使用（於建築執照、使用執照內加註）。</p> <p>2.建築退縮 (1)建築基地應依附圖2規定退縮建築並提供公眾使用，並應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道、其餘部份以植栽綠化為原則；退縮部分得計入法定空地，並得併入前項公共開放空間計算。 (2)產業專用區之建築基地應自地界線起退縮2公尺以上建築，該退縮部分並得作車道等通路使用。</p> <p>3.建築量體 產業專用區之建築物高度不得超過70公尺；另建築高度於10公尺以下之建築牆面，其連續長度達80公尺時，須留設阻斷牆面連續之缺口，且該缺口之寬度不得低於10公尺，退縮深度不得低於5公尺。</p> <p>4.交通運輸系統 (1)產業專用區之停車需求應自行提供滿足。其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留一部小客車停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一部小客車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。 (2)停車空間之汽車出入口應距離道路邊交叉點或截角線、路口轉彎圓弧起點、穿越斑馬線、天橋或地下道出入口10公尺以上。 (3)停車空間設置於地下層時，其車道坡度不得大於1比8，且汽、機車車道應予以分隔。 (4)依上述標準留設之停車空間得不計容積。</p> <p>5.公用設備本計畫區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p> <p>6.都市防災計畫計畫區內應於建築開發時規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。</p> <p>7.綠化植栽及景觀計畫 (1)綠化面積應連續且完整，以創造良好視覺及環境品質。 (2)街道傢俱之設置應就舒適性及色彩計畫整體考量；建築物夜間照明設備應一併考量設置。</p> <p>(二)永寧段228-3、228-8地號乙種工業區：</p> <p>1.建築退縮規定 工業區臨接永寧路南側，應自道路境界線至少退縮3公尺建築。退縮部分面積得計入法定空地，並作為公共開放空間使用暨應進行整體規劃設計。</p> <p>2.公用設備 本計畫區內之公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露地面以上者，應維護安全並予美化。</p>	<p>本案屬非產業專用區及永寧段228-3、228-8地號乙種工業區。</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>十九、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</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>附圖1、住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。</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>附圖2、產業專用區退縮範圍示意圖</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>附表1、產業專用區引進產業類別細項表</p> <table border="1" data-bbox="1062 1409 1605 1871"> <thead> <tr> <th>產業類別</th> <th>各產業細項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通訊軟體及電腦周邊設備業</td> <td>一、電腦系統業 二、微波系統與元件業 三、光纖系統與元件業 四、衛星通訊系統業 五、軟體工程與電腦周邊設備業</td> </tr> <tr> <td>生物技術及製藥</td> <td>一、疫苗製藥業 二、醫療器材業 三、7-胺基頭孢素業 四、藥材業</td> </tr> <tr> <td>光電產業</td> <td>一、TFT 平面顯示器業 二、彩色顯示管業 三、光碟機業 四、數位式照相機業 五、接觸式影像感測器業 六、光學系統元件業 七、光電半導體業 八、光電二極體業</td> </tr> <tr> <td>半導體產業</td> <td>一、IC 設計業 二、IC 製造業 三、IC 材料業 四、IC 封裝測試業</td> </tr> </tbody> </table>	產業類別	各產業細項	通訊軟體及電腦周邊設備業	一、電腦系統業 二、微波系統與元件業 三、光纖系統與元件業 四、衛星通訊系統業 五、軟體工程與電腦周邊設備業	生物技術及製藥	一、疫苗製藥業 二、醫療器材業 三、7-胺基頭孢素業 四、藥材業	光電產業	一、TFT 平面顯示器業 二、彩色顯示管業 三、光碟機業 四、數位式照相機業 五、接觸式影像感測器業 六、光學系統元件業 七、光電半導體業 八、光電二極體業	半導體產業	一、IC 設計業 二、IC 製造業 三、IC 材料業 四、IC 封裝測試業	<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>
產業類別	各產業細項												
通訊軟體及電腦周邊設備業	一、電腦系統業 二、微波系統與元件業 三、光纖系統與元件業 四、衛星通訊系統業 五、軟體工程與電腦周邊設備業												
生物技術及製藥	一、疫苗製藥業 二、醫療器材業 三、7-胺基頭孢素業 四、藥材業												
光電產業	一、TFT 平面顯示器業 二、彩色顯示管業 三、光碟機業 四、數位式照相機業 五、接觸式影像感測器業 六、光學系統元件業 七、光電半導體業 八、光電二極體業												
半導體產業	一、IC 設計業 二、IC 製造業 三、IC 材料業 四、IC 封裝測試業												

3、新北市都市更新審議原則檢討（法規版本：112年8月8日）

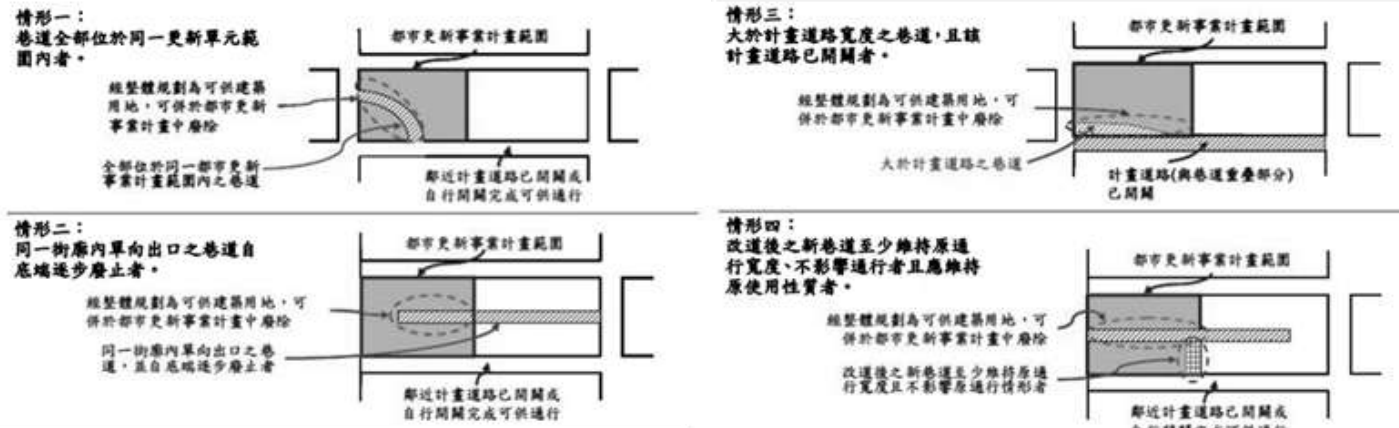
條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、新北市政府（以下簡稱本府）為增進審查都市更新案件之效率，加速推動都市更新事業實施，特訂定本原則。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
二、本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
三、申請人於事業概要實施進度載明事業計畫報核之期限以一年為原則，倘因個案具特殊情事，申請人應提出說明並經新北市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）同意，則該期限最長得增加為二年。	本案逕送事業計畫。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
四、事業概要範圍內有下列情形之一者，審議會應就其規劃構想先予審議確定，後續實施者應將事業概要審議結果載明於事業計畫： (一)涉及第十九點巷道及水道之廢止或改道。 (二)涉及都市更新條例（以下簡稱本條例）第三十五條主要計畫局部性之修正或細部計畫之擬定、變更。	本案逕送事業計畫。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
五、依都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）第六條第一項第二款規定申請容積獎勵者應為合法建築物，其基地面積認定方式如下： (一)領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算。 (二)未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，且各棟建築物均應辦理結構安全性能評估。但有特殊情形者，得就個案認定之。	本案領有使用執照，並依使用執照所載建築基地面積計算，惟因獎勵額度超過上限，故以上限8%計算。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P10-1
六、依容獎辦法第七條申請容積獎勵者，應符合新北市都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本市容獎辦法）第八條規定及下列規定： (一)用途、規模及規劃設計需於辦理聽證或提審議會前經本府目的事業主管機關及接管機關同意。 (二)捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同登記予本市。 (三)捐贈公益設施應一併捐贈汽車停車位及機車停車位，以設立獨立連通之樓、電梯為原則，倘機關有其需求者，得依各受贈機關之設計需求辦理，該停車空間不計入獎勵，汽、機車停車位之數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討計算取大值，並以接近地面層集中配置為原則，且應於事業計畫中說明其共專有屬性及其產權歸屬。 (四)捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約。	本案未申請該項獎勵。	<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
七、依容獎辦法第八條申請容積獎勵者，協助開闢更新單元內或其周邊公共設施時，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定，並由各目的事業主管機關接管。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
八、依容獎辦法第十七條第一項及本市容獎辦法第九條申請容積獎勵者，舊違章建築戶之戶數依門牌數認定，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
九、依本市容獎辦法第二條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定： (一)自建建築線退縮之人行步道應符合第十二點規定，且退縮淨寬達四公尺以上者，其供人之淨寬不得小於二點五公尺。 (二)自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間。但位於本條例第七條迅行劃定之更新地區者淨寬部分得設置停車場坡道。 (三)地上構造物及依建築技術規則規定設置之高層緩衝空間不得落於前二款退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。但涉及鄰房占用致無法自建建築線或基地境界線退縮者，得自鄰房占用外緣補足退縮寬度。 (四)退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上。前項所稱之地上構造物，指圍牆、建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮、花台、通排氣口等。	(一)本案依【新北市都市更新建築容積獎勵辦法】第二條獎勵規定，臨道路/指建築線現有巷退4M、鄰地退2M建築，退縮人行步道淨寬為2.5M，且退縮範圍內無建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物，符合規定。 (二)本案境界線退縮之空間僅設置景觀植栽，無設置欄杆等類似構造物於動線上無規劃突出地面阻礙通行之植栽，符合規定。 (三)本案退縮範圍內皆無設置地上構造物，符合規定。 (四)本案種植之喬木符合米高徑五公分以上且樹冠直徑一點五公尺以上	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業 P10-3~10-6、P12-23~12-24、P12-29
十、依本市容獎辦法第五條申請容積獎勵者，所留設通道應永久供不特定公眾通行使用，且淨空設計不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品、設置植栽等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，及設置明確告示牌，並於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
十一、依本市容獎辦法第六條申請容積獎勵者，合法建築物樓層數之認定方式，同一使用執照範圍內，得依該範圍內樓層較高者認定獎勵額度。	本案未申請該項獎勵。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
十二、供公眾通行之人行步道應符合下列規定： (一)應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。 (二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。 (三)毗鄰公有人行道內已有硬體設施物（如候車亭、依法申請設置之廣告物等）時，應考量開發案之統整性，共同規劃設計。 (四)設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則。 (五)供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。 (六)地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。	(一)本案配合道路現型順平延續、考量無障礙動線，且橫向坡度不大於百分之四。 (二)車道鋪面為防滑材質並與相鄰空地順平處理。 (三)本案人行道內無硬體設施物 (四)本案無設置街道家具。 (五)本案配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，無規劃投射燈。 (六)本案地下室通風系統排風方向並無面對人行空間，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-23~12-24、12-29、12-4~12-5、P12-22、P12-29

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 建築物各立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，以不影響都市景觀為原則，且建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十。 前項所稱綠能設施或設備，依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱本施行細則)第四十四條規定。</p>	<p>依【都市計畫新北市施行細則】第四十三條 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>依【都市計畫新北市施行細則】第四十四條，經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。前項綠能設施或設備如下： 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。 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>3F露台平面1/2綠化面積檢討 露台面積=37.73m²， 50%應綠化面積=18.87m²<實設綠化面積=19.27m²...OK 露台B面積=56.94m²， 50%應綠化面積=28.47m²<實設綠化面積=28.51m²...OK 露台C面積=56.94m²， 50%應綠化面積=28.47m²<實設綠化面積=28.51m²...OK 露台D面積=60.29m²， 50%應綠化面積=30.15m²<實設綠化面積=30.2m²...OK 4F露台平面1/2綠化面積檢討 露台A面積=64.06m²， 50%應綠化面積=32.03m²<實設綠化面積=32.48m²...OK 露台B面積=50.58m²， 50%應綠化面積=25.29m²<實設綠化面積=25.92m²...OK R1F平面太陽能光電設備面積檢討 依【經濟部工業局函文】工地字第10901269400號，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。 屋頂面積=1796.82 m² 不適合設置面積： 屋突面積=263 m² 邊區預留洗窗設備區域面積=16.83+210.06=226.89 m² 合計=263+226.89=489.89 m² 可設置太陽能光電設備綠化面積=1796.82-489.89=1306.93 m² 40%屋頂應綠化面積=1306.93 x 0.4=522.77 m² 實設太陽能光電設備面積=(84.31x2+182.12x2)=532.86 m²>522.77 m²...OK R1F平面綠化面積檢討 不適合設置面積： 屋突面積=263 m² 可綠化面積=1796.82-263=1533.82 m² 實設屋頂綠化面積=33.92+26.51+95.53*2+92.42*2=436.33 m² 50%屋頂應綠化面積=1533.82 x 0.5=766.91 m² 實設綠化面積=532.86(太陽能光電設備)+436.33(屋頂綠化)=969.19 m² > 766.91 m²...OK</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P6-19~6-20、 12-26~12-28</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼																																					
<p>十四、植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達百分之百以上。但經審議會同意者，不在此限。 前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積依附表計算。</p> <p>附表：綠覆面積計算標準表</p> <table border="1" data-bbox="270 590 1121 1003"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th colspan="3">綠覆面積計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">喬木</td> <td>米高徑</td> <td>樹冠直徑</td> <td>綠覆面</td> </tr> <tr> <td>五公分以上未達八公分</td> <td>一點五公尺</td> <td>十平方公尺</td> </tr> <tr> <td>八公分以上未達十公分</td> <td>一點五公尺</td> <td>十五平方公尺</td> </tr> <tr> <td>十公分以上</td> <td>二公尺</td> <td>二十平方公尺</td> </tr> <tr> <td>灌木</td> <td colspan="3">以實際面積加百分之五十計算</td> </tr> <tr> <td>地被植物</td> <td colspan="3">以被覆面計算</td> </tr> <tr> <td>植草磚</td> <td colspan="3">以鋪設植草磚面積二分之一計算</td> </tr> <tr> <td>景觀生態池</td> <td colspan="3">以其面積三分之一計算</td> </tr> <tr> <td>建築物立面種植藤蔓類植栽</td> <td colspan="3">以實際攀附面積作計算</td> </tr> </tbody> </table>	類型	綠覆面積計算方式			喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺	十公分以上	二公尺	二十平方公尺	灌木	以實際面積加百分之五十計算			地被植物	以被覆面計算			植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算			景觀生態池	以其面積三分之一計算			建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算			<p>本案依附表計算綠覆面積 1F綠覆面積檢討 喬木：$19 \times 20m^2 + 34 \times 10m^2 = 720 m^2$ 灌木： $(53.26 + 84.1 + 16.64 + 71.09 + 81.75 + 46.81 + 8.15 + 26.55 + 218.97) \times 150\% = 910.98 m^2$ 地被：$(5.76 + 87.05) \times 100\% = 92.81 m^2$ 合計1F綠覆面積=$720 + 910.74 = 1723.55m^2$ 3F、4F露臺平面綠覆率檢討 3F地被：$(28.51 + 28.51 + 30.2 + 19.27) \times 100\% = 106.49m^2$ 4F地被：$(13.31 + 19.17 + 25.92) \times 100\% = 58.40m^2$ 合計3F綠覆面積=$106.49m^2$ 合計4F綠覆面積=$58.40m^2$ R1F平面綠覆面積檢討 灌木：$(33.92 + 26.51 + 95.53 \times 2 + 92.42 \times 2) \times 150\% = 436.33 \times 150\% = 654.5m^2$ 合計R1F綠覆面積=$654.5m^2$</p> <p>本案綠覆總面積 $= 1723.79(1F綠覆面積) + 106.49(3F綠覆面積) + 58.40(4F綠覆面積) + 654.5(R1F綠覆面積)$ $= 2543.18 m^2$ $2543.18m^2 / 2511.82m^2 = 101.25\%$ $101.25\% > 100\% \dots OK$</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~P12-28</p>
類型	綠覆面積計算方式																																							
喬木	米高徑	樹冠直徑	綠覆面																																					
	五公分以上未達八公分	一點五公尺	十平方公尺																																					
	八公分以上未達十公分	一點五公尺	十五平方公尺																																					
	十公分以上	二公尺	二十平方公尺																																					
灌木	以實際面積加百分之五十計算																																							
地被植物	以被覆面計算																																							
植草磚	以鋪設植草磚面積二分之一計算																																							
景觀生態池	以其面積三分之一計算																																							
建築物立面種植藤蔓類植栽	以實際攀附面積作計算																																							
<p>十五、商業區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定： (一)商業使用之樓層應自地面層起連續設置。 (二)商業使用之樓層不得做管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則。 (三)商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建造執照核准內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。 其他土地使用分區應作商業使用者，依前項規定檢討。</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>																																					

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>十六、工業區、產業專用區除土地使用分區管制要點另有規定外，應符合下列規定：</p> <p>(一)申請各項建築容積獎勵額度超過基準容積百分之三十者，實施者應提出環境友善方案，並將承諾事項納入都市更新事業計畫載明。</p> <p>(二)開放空間應配合本府政策留設綠色運具相關設施(備)使用。</p> <p>(三)配合產業使用空間需求，規劃適當之大型裝卸車位及卸貨平台等，且人車動線應區隔、減少交織。</p> <p>(四)產業使用標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。</p> <p>(五)法定車位百分之三十應作為充電停車位，並合理集中設置。其餘停車位應納入充電停車位規劃，預留管線及相關機房空間。</p> <p>(六)實施者應於都市更新事業計畫載明預計更新後產值及引入就業人口。另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施。</p> <p>前項第六款所稱公共服務設施及公用事業設施，依本施行細則第十八條規定。</p> <p>其他土地使用分區應作產業空間使用者，依第一項規定檢討。</p>	<p>(一)本案基準容積=210%，申請各項建築容積獎勵總額度=50%， 50% > 30%，本案依規定提出環境友善方案。</p> <p>(二)本案依【擬定土城(頂埔地區)都市計畫(計有發展地區)細部計畫】第七條規定，免設自行車停車位。</p> <p>(三)遵照辦理。</p> <p>(四)本案設計服務空間均集中於公共服務核內設置，符合規定。</p> <p>(五)本案法定停車位68輛，應設充電車位$68 \times 30\% = 20.4$...取21輛，實設21輛，符合規定。</p> <p>(六)遵照辦理。</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P24-1、P11-6~11-12、P11-4~11-5</p>
<p>十七、都市更新案件應取得合格級綠建築標章。更新單元面積達二千平方公尺以上者，應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。但已依其他規定應申請較高之標章、等級者，不在此限。</p> <p>依容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，應一併取得建築能效標示第一級，並與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫載明。</p>	<p>本案基地面積=4620.49m² > 2000m²，依規定申請取得銅級低碳建築標章，容獎辦法及相關規定取得銀級綠建築標章者，遵照辦理。</p> <p>另依【新北市政府函文】新北府更字第11346080111號規定，本案於本條第二項辦理事業計畫，期間僅需取得綠建築銀級標章。</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>事業附錄十一、附錄十二</p>
<p>十八、機車停車位之設置應符合住宅單元每戶附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。</p> <p>汽車停車位之設置應符合下列原則：</p> <p>(一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。</p> <p>(三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。</p> <p>(四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。</p> <p>前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。</p>	<p>本案屬工廠建築，且機車停車位數依【擬定土城(頂埔地區)都市計畫(計有發展地區)細部計畫】第七條規定：</p> <p>法定機車數=法定汽車數=68輛。</p> <p>實設機車數=法定68輛(含2輛無障礙機車位)、地下自設83輛、地上臨停機車位6輛、公共機車位5輛，合計162輛，符合規定。</p> <p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離46M，大於建築技術規則59-1條規定2M之距離，符合規定。</p> <p>(三)本案設置汽車位為坡道平面式停車位。</p> <p>(四)本案設置5輛法定裝卸位，3輛自設裝卸位，5輛公共汽車停車位(訪客臨停)，且不計入法定及自設停車位，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P12-6~12-7</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>十九、都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得經審議會同意，予以廢止或改道(附圖)：</p> <p>(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。</p> <p>(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。</p> <p>(三)大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。</p> <p>(四)改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者。</p> <p>(五)其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。</p> <p>都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道應符合下列規定：</p> <p>(一)水道之廢止應經其目的事業主管機關認定無需求，並經審議會同意。</p> <p>(二)水道之改道涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意，且改道後之新水道下方不得設置地下室。</p> <p>附圖：廢改道示意圖</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>二十、事業計畫應於第一次專案小組審議時確認更新單元範圍。但有下列情形之一者，不在此限：</p> <p>(一)避免造成毗鄰土地無法單獨建築。</p> <p>(二)鄰地陳情納入更新單元範圍且經實施者同意。</p> <p>(三)實施者自提修正更新單元範圍。</p> <p>(四)因法令檢討導致更新單元範圍變動。</p> <p>經範圍諮詢會或專案小組結論應辦理鄰地協調者，應檢附相關文件證明。</p>	<p>遵照辦理。</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>—</p>
<p>二十一、更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：</p> <p>(一)更新單元範圍內公有公共設施保留地配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以本條例第六十六條規定辦理。</p> <p>(二)實施者於應洽詢各公有土地主管機關同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。</p>	<p>本案未涉及此項目。</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>二十二、最小分配面積單元價值及不願或不能分配應符合下列規定：</p> <p>(一)本條例第五十一條第一項之最小分配面積單元基準，係指室內樓地板面積三十點一二平方公尺另加計附屬建物及共有部分乘以二樓以上平均單價。所有權人權利變換應分配價值扣除共同負擔折價抵付後，其價值未達最小分配面積單元，得列為不能參與分配者。</p> <p>(二)不願參與分配且出具證明文件者，得以現金補償之；未表明不願參與者，若其未出具事業計畫同意書或未於期限內提出分配申請，仍應依本條例第五十一條及都市更新權利變換實施辦法第十七條規定分配之。</p>	<p>(一)本案最小分配單元價值為5,732,747元，本案無所有權人屬更新後未達最小分配單元價值。</p> <p>(二)本案無所有權人表示不願意參與權利變換分配。</p>	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	<p>權變P15-1</p>
<p>二十三、估價原則及條件規定如下：</p> <p>(一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。</p> <p>(二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。</p> <p>(三)依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。</p> <p>(四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。</p> <p>(五)更新後建築物兩遮估價處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘估標的設有兩遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量兩遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。 2、勘估標的設有兩遮且辦理登記者，兩遮應納入估價評估。 3、事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如兩遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。 <p>(六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。 <p>(七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。</p>	<p>(一)依規定辦理，價格日期超過1年之比較標的案例，於報告書敘明。</p> <p>(二)本案無視同有登記陽台情形。</p> <p>(三)依規定辦理。</p> <p>(四)本案引用之案例為相同行政區。</p> <p>(五)依規定辦理。</p> <p>(六)本案無更新前既成巷道情形。</p> <p>(七)依規定辦理。</p>	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	<p>事業P5-11</p>
<p>二十四、選配事項應符合下列規定：</p> <p>(一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。</p> <p>(二)選配原則中不得規定下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。 2、其他經審議會認為有限縮選配之事項。 <p>(三)辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部一百年十月十九日台內營字第一〇〇〇八〇九二二四號函規定，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案已表明選配原則。</p> <p>(二)遵照辦理，本案選配原則無限縮之規定。</p> <p>(三)遵照辦理。</p>	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	<p>權變P14-1</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>二十五、共同負擔提列原則規定如下：</p> <p>(一)更新前建物內部修繕費用不得納入拆遷補償費。</p> <p>(二)共同負擔營建費用若加計其他特殊設備及工法或行政單位要求之設備，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，且應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。</p> <p>(三)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。</p> <p>(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。</p> <p>(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。</p> <p>(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。</p>	<p>(一)本案拆遷補償費無納入更新前建物內部修繕費用。</p> <p>(二)本案營建費用無加計其他特殊設備及工法費用。</p> <p>(三)遵照辦理。</p> <p>(四)本案無申請容積移轉。</p> <p>(五)本案無申請區內容移。</p> <p>(六)遵照辦理。</p>	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	—
<p>二十六、核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。</p>	遵照辦理。	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	—
<p>二十七、本原則修正發布前已報核之事業計畫，其適用中華民國一百零八年五月十五日公布之容獎辦法者，應適用修正後第五點至第十一點規定。但已經專案小組審竣者，不在此限。</p>	遵照辦理。	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	—
<p>二十八、本原則若執行上有疑義時，得經審議會作成共通性決議後據以執行。</p>	遵照辦理。	<p>■符合</p> <p>□提請放寬</p> <p>□免檢討</p>	—

4、新北市建築物機車停車空間設置要點（法規版本：108年9月11日）

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
一、新北市政府為使建築物機車停車空間設計有所依循，依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定訂定本要點。	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	—
二、建築物機車停車空間基本設計準則如下： (一)機車停車位(大)：長二公尺、寬一公尺。 (二)機車停車位(小)：長一點七五公尺、寬零點七五公尺。其設置數量不得超過總機車停車位數量二分之一。 (三)機車車道：寬一點五公尺，且表面材質應為粗面或其他止滑材料；有高低差者，其坡度不得超過一比八。 (四)機車升降設備：車廂尺寸為淨寬一公尺、深二公尺以上，且載重應符合CNS規範之客貨兩用升降機或其他符合CNS規範之機車用升降機。 (五)機車升降設備停等區：機車升降設備於地面層之出入口前方應留設淨寬一公尺、深二公尺以上之緩衝區域，且表面材質應為粗面或其他止滑材料。	(一)本案機車停車位皆設計長二公尺、寬一公尺，符合規定 (二)本案無設置小機車位。 (三)符合規定。 (四)本案無設置機車升降設備。 (五)本案無設置機車升降設備。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-7
三、各機車停車位應由機車車道連接道路或通路；與汽車坡道共用者，該坡道寬度應依下列方式增加。但其坡度仍應符合第二點之規定： (一)建築物內機車停車位總數量為一百輛以下時，該坡道寬度無須增加，並得以機車升降設備代替坡道。 (二)建築物內機車停車位總數量超過一百輛至二百輛以下時，該坡道寬度應增加零點五公尺。 (三)建築物內機車停車位總數量超過二百輛至四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺。	本案汽車、機車分道，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	事業P12-7
四、建築物內機車停車位總數量超過四百輛之建築物，應設置機車專用坡道，不得與汽車坡道共用。機車專用坡道坡度應符合第二點規定，且應為寬度二點五公尺以上之雙向車道或以二條寬度一點五公尺以上之單向車道取代。機車專用坡道高度每四公尺以內應設置平台，該平台寬度不得小於該坡道寬度，深度不得小於三公尺，且坡道與平台連接處應順平處理。	本案地下實設機車位156輛，設置寬度2.5M專用機車道，坡道高度下降四公尺以內設置深度大於3M平台，坡道與平台連接處順平處理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-7
五、無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量，其相關無障礙設備及通路，依建築物無障礙設施設計規範辦理。	依【建築技術規則】第167-6條規定，法定停車位51輛至100輛之間，應設置2輛無障礙車位，本案實設無障礙機車位2輛，其相關無障礙設備及通路，經檢討符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-7
六、地面層之機車停車位或機車升降設備停等區，不得設置於依都市計畫法、土地使用分區管制要點或其他相關規定留設之騎樓或無遮簷人行道等退縮空間，且不得妨礙行人出入。但經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者，不在此限。	本案地面機車停車位非設置於騎樓或無遮簷人行道等退縮空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P12-6

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>七、機車停車位應設置於地下層。但符合下列情形之一者不在此限：</p> <p>(一) 公共停車場。</p> <p>(二) 公共設施用地。</p> <p>(三) 未設置地下室之建築物。</p> <p>(四) 無障礙機車停車位。</p> <p>(五) 機車停車位總數量三十輛以下之建築物，且其中十輛以下停車位得設置於法定空地。</p> <p>(六) 經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者。</p>	<p>本案依委員建議，於地面層設置臨停機車位6輛。</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P12-6</p>
<p>八、設置於法定空地之機車停車位，應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 距基地內建築物開口不得小於二公尺。但該開口具有一小時以上防火時效之防火設備者，不在此限。</p> <p>(二) 距地界線未達三公尺者，應設置高二公尺以上之一小時防火時效之防火牆與鄰地區隔。</p>	<p>本案於法定空地之機車停車位具建築物開口達2M以上，且距地界線達3M以上，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P12-7</p>
<p>九、設置於室內之機車停車空間，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火設備自成一個防火區劃或併入汽車停車空間區劃範圍。前項區劃範圍內應依建築技術規則之建築物防火、防火避難設施及消防設備等相關規定檢討</p>	<p>本案為設置於室內之機車停車空間，併入汽車停車空間區劃範圍，並具一小時防火時效，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P12-7</p>
<p>十、原有合法建築物增設機車停車空間，應以坡道連接道(通)路者，其坡度不得大於一比六，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。</p>	<p>本案為新建建築物，採地下停車位汽機車分道，且機車專用道坡度為一比八，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P12-7</p>

5、建築技術規則建築設計施工編第四章防火避難設施及消防設備（法規版本：110年10月7日）

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第93條 直通樓梯之設置應依左列規定： 一、任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座以上之直通樓梯（包括坡道）通達避難層或地面，樓梯位置應設於明顯處所。 二、自樓面居室之任一點至樓梯口之步行距離（即隔間後之可行距離非直線距離）依左列規定： （一）建築物用途類組為A類、B-1、B-2、B-3及D-1組者，不得超過三十公尺。建築物用途類組為C類者，除有現場觀眾之電視攝影場不得超過三十公尺外，不得超過七十公尺。 （二）前目規定以外用途之建築物不得超過五十公尺。 （三）建築物第十五層以上之樓層依其使用應將前二目規定為三十公尺者減為二十公尺，五十公尺者減為四十公尺。 （四）集合住宅採取複層式構造者，其自無出入口之樓層居室任一點至直通樓梯之步行距離不得超過四十公尺。 （五）非防火構造或非使用不燃材料所建造之建築物，不論任何用途，應將本款所規定之步行距離減為三十公尺以下。 前項第二款至樓梯口之步行距離，應計算至直通樓梯之第一階。但直通樓梯為安全梯者，得計算至進入樓梯間之防火門。</p>	<p>一、本案設置一座直通安全梯、一座地面層以上直通安全梯及一座1F至3F直通梯，符合規定。 二、本案屬C類-工業類建築，自樓面居室之任一點至樓梯口之步行距離不超過七十公尺，符合規定。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P11-6~11-13</p>
<p>第95條 八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面： 一、主要構造屬防火構造或使用不燃材料所建造之建築物在避難層以外之樓層供下列使用，或地下層樓地板面積在二百平方公尺以上者。 （一）建築物使用類組為A-1組者。 （二）建築物使用類組為F-1組樓層，其病房之樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。 （三）建築物使用類組為H-1、B-4組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過二四〇平方公尺者。 （四）供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在避難層直上層超過四〇〇平方公尺，其他任一層超過二四〇平方公尺者。 二、主要構造非屬防火構造或非使用不燃材料所建造之建築物供前款使用者，其樓地板面積一〇〇平方公尺者應減為五〇平方公尺；樓地板面積二四〇平方公尺者應減為一〇〇平方公尺；樓地板面積四〇〇平方公尺者應減為二〇〇平方公尺。 前項建築物之樓面居室任一點至二座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於本編第九十三條規定之最大容許步行距離二分之一。</p>	<p>一、依【建築技術規則建築設計施工編】第89條第5款規定關於樓地板面積之計算，不包括法定防空避難設備面積，室內停車空間面積、騎樓及機械房、變電室、直通樓梯間、電梯間、蓄水池及屋頂突出物面積等類似用途部分。本案地下樓層計算樓地板面積未超過200m²，其餘樓層樓地板面積均大於240m²。全棟設計一座直通安全梯，另設計一座地面層以上直通安全梯、一座1F至3F直通梯，兩座安全梯皆通達避難層或地面，符合規定。 本案依【建築技術規則建築設計施工編】第93條規定，至樓梯口之步行距離應為70M以下，重複步行距離應為35M以下，經檢討符合規定。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P11-6~11-13</p>
<p>第96條 下列建築物依規定應設置之直通樓梯，其構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯，且自樓面居室之任一點至安全梯口之步行距離應合於本編第九十三條規定： 一、通達三層以上，五層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯。 二、通達六層以上，十四層以下或通達地下二層之各樓層，應設置安全梯；通達十五層以上或地下三層以下之各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。 三、通達供本編第九十九條使用之樓層者，應為安全梯，其中至少一座應為戶外安全梯或特別安全梯。但該樓層位於五層以上者，通達該樓層之直通樓梯均應為戶外安全梯或特別安全梯，並均應通達屋頂避難平臺。 直通樓梯之構造應具有半小時以上防火時效。</p>	<p>本案為十層樓建築，設置兩座具有一小時以上防火時效且直通地面層之安全梯，符合規定。</p>	<p>■符合 □提請放寬 □免檢討</p>	<p>事業P11-6~11-13</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第96-1條 三層以上，五層以下防火構造之建築物，符合下列情形之一者，得免受前條第一項第一款限制： 一、僅供建築物使用類組D-3、D-4組或H-2組之住宅、集合住宅及農舍使用。 二、一棟一戶之連棟式住宅或獨棟住宅同時供其他用途使用，且屬非供公眾使用建築物。其供其他用途使用部分，為設於地面層及地上二層，且地上二層僅供D-5、G-2或G-3組使用，並以具有一小時以上防火時效之防火門、牆壁及樓地板與供住宅使用部分區劃分隔。</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97條 安全梯之構造，依下列規定： 一、室內安全梯之構造： (一) 安全梯間四周牆壁除外牆依前章規定外，應具有一小時以上防火時效，天花板及牆面之裝修材料並以耐燃一級材料為限。 (二) 進入安全梯之出入口，應裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性且具有遮煙性能之防火門，並不得設置門檻；其寬度不得小於九十公分。 (三) 安全梯間應設有緊急電源之照明設備，其開設採光用之向外窗戶或開口者，應與同幢建築物之其他窗戶或開口相距九十公分以上。 二、戶外安全梯之構造： (一) 安全梯間四週之牆壁除外牆依前章規定外，應具有一小時以上之防火時效。 (二) 安全梯與建築物任一開口間之距離，除至安全梯之防火門外，不得小於二公尺。但開口面積在一平方公尺以內，並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，不在此限。 (三) 出入口應裝設具有一小時以上防火時效且具有半小時以上阻熱性之防火門，並不得設置門檻，其寬度不得小於九十公分。但以室外走廊連接安全梯者，其出入口得免裝設防火門。 (四) 對外開口面積（非屬開設窗戶部分）應在二平方公尺以上。 三、特別安全梯之構造： (一) 樓梯間及排煙室之四週牆壁除外牆依前章規定外，應具有一小時以上防火時效，其天花板及牆面之裝修，應為耐燃一級材料。管道間之維修孔，並不得開向樓梯間。 (二) 樓梯間及排煙室，應設有緊急電源之照明設備。其開設採光用固定窗戶或在陽臺外牆開設之開口，除開口面積在一平方公尺以內並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，應與其他開口相距九十公分以上。 (三) 自室內通陽臺或進入排煙室之出入口，應裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性之防火門，自陽臺或排煙室進入樓梯間之出入口應裝設具有半小時以上防火時效之防火門。 (四) 樓梯間與排煙室或陽臺之間所開設之窗戶應為固定窗。 (五) 建築物達十五層以上或地下層三層以下者，各樓層之特別安全梯，如供建築物使用類組A-1、B-1、B-2、B-3、D-1或D-2組使用者，其樓梯間與排煙室或樓梯間與陽臺之面積，不得小於各該層居室樓地板面積百分之五；如供其他使用，不得小於各該層居室樓地板面積百分之三。 安全梯之樓梯間於避難層之出入口，應裝設具一小時防火時效之防火門。 建築物各棟設置之安全梯，應至少有一座於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室。</p>	<p>本案兩座直通樓梯皆為室內安全梯，於各樓層僅設一處出入口且無直接連接居室，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P11-6~11-13</p>
<p>第97-1條 前條所定特別安全梯不得經由他座特別安全梯之排煙室或陽臺進入。</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>

6、建築技術規則建築設計施工編第十四章工廠類建築（法規版本：110年10月7日）

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第269條 下列地區之工廠類建築物，除依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例所興建之工廠，或各該工業訂有設廠標準或其他法令另有規定者外，其基本設施及設備應依本章規定辦理： 一、依都市計畫劃定為工業區內之工廠。 二、非都市土地丁種建築用地內之工廠。</p>	<p>本案為都市計畫區內劃定為工業區內之工廠，依規定檢討。 另本案基地屬產業用地(一)，該工業區係依「獎勵投資條例」編定開發之工業區，故本案用地另依「產業園區各種用地用途及使用規範辦法」規定使用。</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P6-46~6-47</p>
<p>第270條 本章用語定義如下： 一、作業廠房：指供直接生產、儲存或倉庫之作業空間。 二、廠房附屬空間：指輔助或便利工業生產設置，可供寄宿及工作之空間。但以供單身員工宿舍、辦公室及研究室、員工餐廳及相關勞工福利設施使用者為限。</p>	<p>遵照辦理。</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271條 1.作業廠房單層樓地板面積不得小於一百五十平方公尺。其面積一百五十平方公尺以下之範圍內，不得有固定隔間區劃隔離；面積超過一百五十平方公尺部分，得予適當隔間。 2.作業廠房與其附屬空間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、樓地板、防火門窗等防火設備區劃用途，並能個別通達避難層、地面或樓梯口。 3.前項防火設備應具有一小時以上之阻熱性。</p>	<p>(一)本案各樓層作業廠房均大於150m²，符合規定。 (二)遵照辦理。 (三)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>事業P11-6~11-13</p>
<p>第271-1條 作業廠房符合下列情形之一者，不受前條第一項單層樓地板面積之限制： 一、中華民國八十二年四月十三日以前完成地籍分割之建築基地，符合直轄市、縣(市)畸零地使用規定，其可建築之單層樓地板面積無法符合前條第一項規定。 二、中華民國八十二年四月十三日以前申請建造執照並已領得使用執照之合法工廠建築物，作業廠房單層樓地板面積不符前條第一項規定，於原建築基地範圍內申請改建或修建。 三、原建築基地可建築之單層樓地板面積符合前條第一項規定，其中部分經劃設為公共設施用地致積餘基地無法符合規定，或建築基地上之建築物已領有使用執照，於重新申請建築執照時，因都市計畫變更建蔽率調降，致無法符合規定。</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272條 廠房附屬空間設置面積應符合下列規定： 一、辦公室(含守衛室、接待室及會議室)及研究室之合計面積不得超過作業廠房面積五分之一。 二、作業廠房面積在三百平方公尺以上之工廠，得附設單身員工宿舍，其合計面積不得超過作業廠房面積三分之一。 三、員工餐廳(含廚房)及其他相關勞工福利設施之合計面積不得超過作業廠房面積四分之一。 前項附屬空間合計樓地板面積不得超過作業廠房面積之五分之二。</p>	<p>本案1~3層A戶作業廠房面積合計=1184.23+1520.62+257.3=2962.15m²，廠房附屬員工宿舍面積為256.77m²。 (一)本案作業廠房面積超過300m²，附設單身員工宿舍面積256.77m²≤2962.15/3=987.38m²...OK (二)256.77≤(2962.15/5)*2=1184.86m²...OK</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273條 本編第一條第三款陽臺面積得不計入建築面積及第一百六十二條第一款陽臺面積得不計入該層樓地板面積之規定，於工廠類建築物不適用之。</p>	<p>本案無設置陽台，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P11-6~11-13</p>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
第274條 作業廠房之樓層高度扣除直上層樓板厚度及樑深後之淨高度不得小於二點七公尺。	本案一樓梁下淨高=4.84M， 二至四樓=3.54M， 五至九樓=3.6M， 十樓=3.3M，皆大於2.7M，符合規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	—
第275條 工廠類建築物設有二座以上直通樓梯者，其樓梯口相互間之直線距離不得小於建築物區劃範圍對角線長度之半。	本案建築物，兩座直通梯口相距33.6M， 1~3F建築區劃對角線長度=62.61M，4~10F建築區劃對角線長度=59.68M。 1F兩座直通梯口相距32.88M > 62.61/2=31.31M...OK 2~3F兩座直通梯口相距33.6M > 62.61/2=31.31M...OK 4~10F兩座直通梯口相距33.6M > 59.68/2=29.84M...OK	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P11-6~11-13
第276條 工廠類建築物出入口應自建築線至少退縮該建築物高度平方根之二分之一，且平均退縮距離不得小於三公呎、最小退縮距離不得小於一點五公尺。	本案建築物高度為46.70M，出入口應退縮 $\sqrt{46.7} \times 0.5 = 3.42\text{M}$ 本案依【新北市都市更新建築容積獎勵辦法】臨道路側退縮4M建築，4M > 3.42M...OK	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P10-3~10-6
第278條 作業廠房樓地板面積一千五百平方公尺以上者，應設一處裝卸位；面積超過一千五百平方公尺部分，每增加四千平方公尺，應增設一處。 前項裝卸位長度不得小於十三公尺，寬度不得小於四公尺，淨高不得低於四點二公尺。	$1 + (14554.54\text{m}^2 - 1500\text{m}^2) / 4000\text{m}^2 = 4.26...$ 採5輛 裝卸位尺寸均遵照規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P11-6
第279條 倉庫或儲藏空間設於避難層以外之樓層者，應設置專用載貨昇降機。	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P11-6~11-13
第280條 工廠類建築物每一樓層之衛生設備應集中設置。但該層樓地板面積超過五百平方公尺者，每超過五百平方公尺得增設一處，不足一處者以一處計。	本案各樓層樓地板面積均大於500m ² ，除了3F廠房附屬單身員工宿舍每間單獨設計衛生設備區，其餘樓層集中一處設置。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	事業P11-6~11-13

7、產業園區各種用地用途及使用規範辦法（法規版本：113年6月13日）

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
<p>第1條 本辦法依產業創新條例（以下簡稱本條例）第三十九條第五項規定訂定之。</p>	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第2條 為便於管理，本條例第三十九條第一項第一款之產業用地，得依引進行業之性質、用途之不同，區分為產業用地（一）及產業用地（二）兩種。</p>	—	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討	—
<p>第3條 園區內規劃之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用： 一、製造業。 二、電力及燃氣供應業。 三、批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。 四、倉儲業（含儲配運輸物流）。 五、資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。 六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。 七、污染整治業。 八、洗衣業（具中央工廠性質）。 前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用： 一、辦公室。 二、倉庫。 三、生產實驗及訓練房舍。 四、環境保護設施。 五、單身員工宿舍。 六、員工餐廳。 七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施</p>	<p>本基地屬土城工業區之產業用地(一)之甲種工業區，本案更新後均做廠房及廠房附屬設施使用，用途及使用組別符合相關規定。</p>	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	<p>事業P11-6~P11-13</p>
<p>第4條 為配合產業發展政策及整體營運需要，於園區內規劃產業用地（二），提供下列支援產業使用： 一、住宿及餐飲業。 二、金融及保險業。 三、機電、管道及其他建築設備安裝業。 四、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。 五、電信業。 六、前條第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。 七、其他教育服務業。 八、醫療保健服務業。 九、創作及藝術表演業。 十、連鎖便利商店。 十一、其他經中央主管機關核准之行業。 前項產業用地（二）土地所占面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十。 第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。</p>	<p>本案未涉及此項目。</p>	<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5條 園區內社區用地，應依原核定計畫興建住宅，並得依該都市計畫細部計畫或依非都市土地使用管制規則所容許使用之項目使用。</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6條 園區內公共設施用地以供下列設施使用： 一、公共設施：指供園區使用之綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨水、污水下水道系統、中水道系統、港埠、堤防、道路、廣場、停車場及兒童遊樂場。 二、公用事業設施：指提供園區使用之電力（輸配電、變電所、電塔）、天然氣加壓站及自來水給水設施。 三、公務設施：指園區管理機構、警察及消防機關。 四、文教設施：指學前教育、學校、體育場及社教設施。 五、其他經中央主管機關核定之公共設施。 前項第一款之綠地、綠帶、防風林、隔離綠帶及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積百分之十以上。 第一項第一款、第二款及第三款設施使用土地之合計面積，應達全區土地總面積百分之二十以上。</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7條 申請設置園區時，應依本辦法規定，於可行性規劃報告中具體載明各項用地之性質、用途、配置位置及面積；其經核定設置後，並應依主管機關核定之內容執行。</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8條 園區內各種用地，應按所核定之計畫使用；如有違反者，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關應通知當地直轄市、縣（市）政府，依區域計畫法、都市計畫法、建築法或其他相關法規處理。</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9條 本辦法自發布日施行。</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>

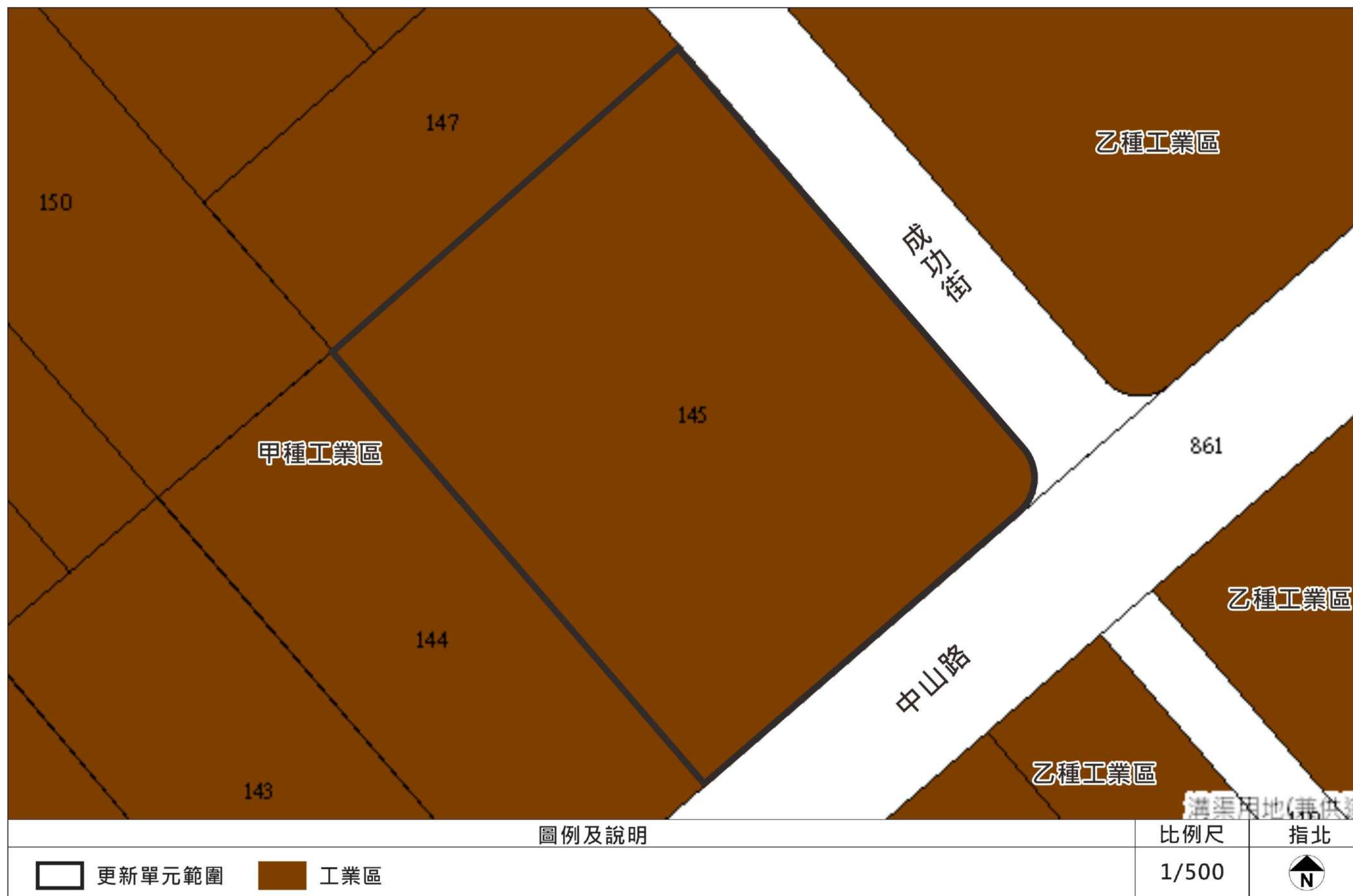


圖 6-1 土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

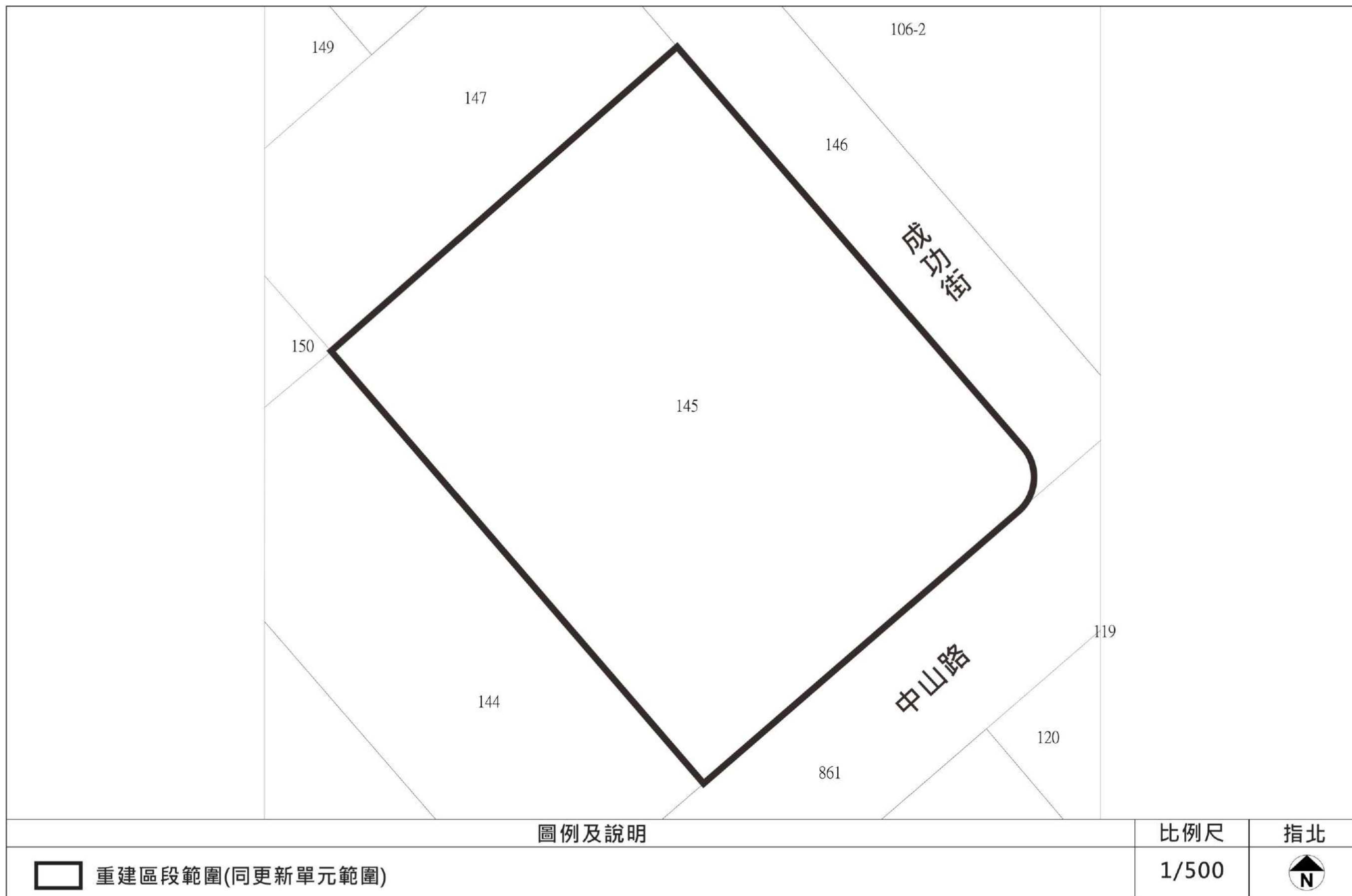


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無涉及公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本案無涉及整建（或維護）計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，網站查詢結果詳附錄三。

壹拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表 10-1 容積獎勵試算表

更新單元內建築基地面積		4,620.49m ²		
更新單元內之基準容積		9,703.03m ²		
申請容積項目（#容積獎勵辦法）		申請量體（m ² ）		
		容積額度（%）		
中央容積獎勵項目	#5 原建築容積高於基準容積			
	#6 結構堪慮建築物	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			
	新北市容積獎勵項目	#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				
都市更新容積獎勵合計（A）		4,929.12	50.80	
其他容積獎勵項目（B）				
容積獎勵總計（A+B）（超過上限，以上限計）		4,851.51	50.00	
容積移轉（C）				
增額容積（D）				
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計（A+B+C+D）		4,851.51	50.00	

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

（一）中央都市更新容積獎勵項目

1、「都市更新建築容積獎勵辦法」§6 結構堪慮建築物獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 8% 之獎勵容積；建築物經結構安全性能初評相關資料及使用執照影本詳附錄七。

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

$$= 4,633.00 \text{ m}^2 \times 210\% \times 8\%$$

$$= 778.34 \text{ m}^2$$

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

$$= (778.34 \text{ m}^2 \div 9,703.03 \text{ m}^2) \times 100\%$$

$$= 8.02\% (\text{因獎勵額度超過上限，故以 } 8\% \text{ 計算})$$

使照編號	地號	面積(m ²) (採用使照土地面積計算)	基準容積(m ²)
65 使字第 2486 號	145	4,633.00	9,729.30
小計			9,729.30

2、「都市更新建築容積獎勵辦法」§10 綠建築獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請基準容積 6% 之獎勵容積，並依 2019 年版綠建築計畫檢討。依新北市都市更新審議原則第 17 點，本更新單元面積達二千平方公尺以上，故本案將一併取得低碳建築標示第三級。

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times 6\%$$

$$= 9,703.03 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 582.18 \text{ m}^2$$

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

$$= 83,200 \text{ 元} \times 0.7 \times 582.18 \text{ m}^2$$

$$= 33,906,164 \text{ 元}$$

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

$$= 2,790,749 \text{ 元} \times 50\%$$

$$= 1,395,375 \text{ 元}$$

建築基地地號	面積 (m ²) A	113 年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=AxB
145	4,620.49	83,200	384,424,768
小計	4,620.49	-	384,424,768
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²)			83,200

3、「都市更新建築容積獎勵辦法」§13 耐震設計獎勵

本案採耐震設計，並取得耐震設計標章，申請基準容積 10% 之獎勵容積。

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times 10\%$$

$$= 9,703.03 \text{ m}^2 \times 10\%$$

$$= 970.30 \text{ m}^2$$

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

$$= 83,200 \text{ 元} \times 0.7 \times 970.30 \text{ m}^2$$

$$= 56,510,272 \text{ 元}$$

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

$$= 2,790,749 \text{ 元} \times 50\%$$

$$= 1,395,375 \text{ 元}$$

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times 10\%$$

$$= 9,703.030 \text{ m}^2 \times 10\%$$

$$= 970.30 \text{ m}^2$$

二、其他獎勵(本案無)

三、容積移轉(本案無)

四、容積獎勵上限檢討

$$4,620.49 \text{ 平方公尺} (\text{各該建築基地面積}) \times 210\% (\text{各該建築基地基準容積率}) \times 1.5 \text{ 倍} = 14,554.54 \text{ 平方公尺}$$

建築基地地號	面積 (m ²) A	113 年公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A×B
145	4,620.49	83,200	384,424,768
小計	4,620.49	-	384,424,768
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²)			83,200

4、「都市更新建築容積獎勵辦法」§14 更新時程獎勵

本案於 113 年 4 月 26 日申請事業計畫報核，申請基準容積 7% 之獎勵容積。

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times 7\%$$

$$= 9,703.031 \text{ m}^2 \times 7\%$$

$$= 679.21 \text{ m}^2$$

5、「都市更新建築容積獎勵辦法」§15 基地規模獎勵

本案更新單元面積計 4,620.49 平方公尺，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條規定，申請基準容積 9.80% 之獎勵容積。

$$\text{獎勵額度} = 5\% + \left[\frac{(4,620.49 - 3,000)}{100} \right] \times 0.3\%$$

$$= 5\% + 4.8\%$$

$$= 9.8\%$$

$$\text{獎勵面積} = \text{基準容積} \times \text{獎勵額度}$$

$$= 9,703.030 \text{ m}^2 \times 9.8\%$$

$$= 950.89$$

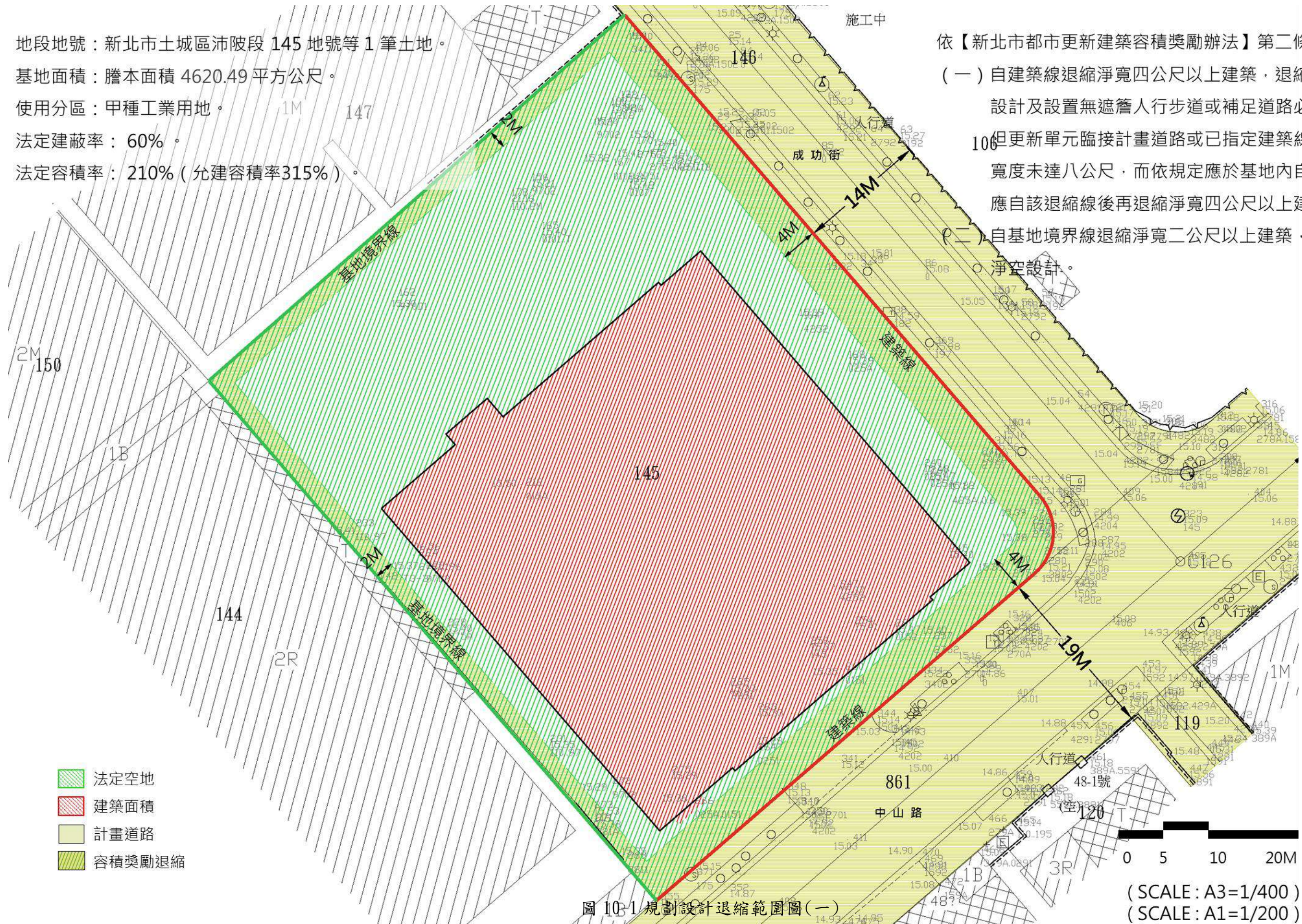
(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

1、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§2 建築基地及建築物規劃設計獎勵

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

地段地號：新北市土城區沛陂段 145 地號等 1 筆土地。
 基地面積：謄本面積 4620.49 平方公尺。
 使用分區：甲種工業用地。
 法定建蔽率：60%。
 法定容積率：210% (允建容積率315%)。

依【新北市都市更新建築容積獎勵辦法】第二條規定：
 (一) 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。
 (二) 自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。



一層平面圖
(SCALE : A3=1/400)

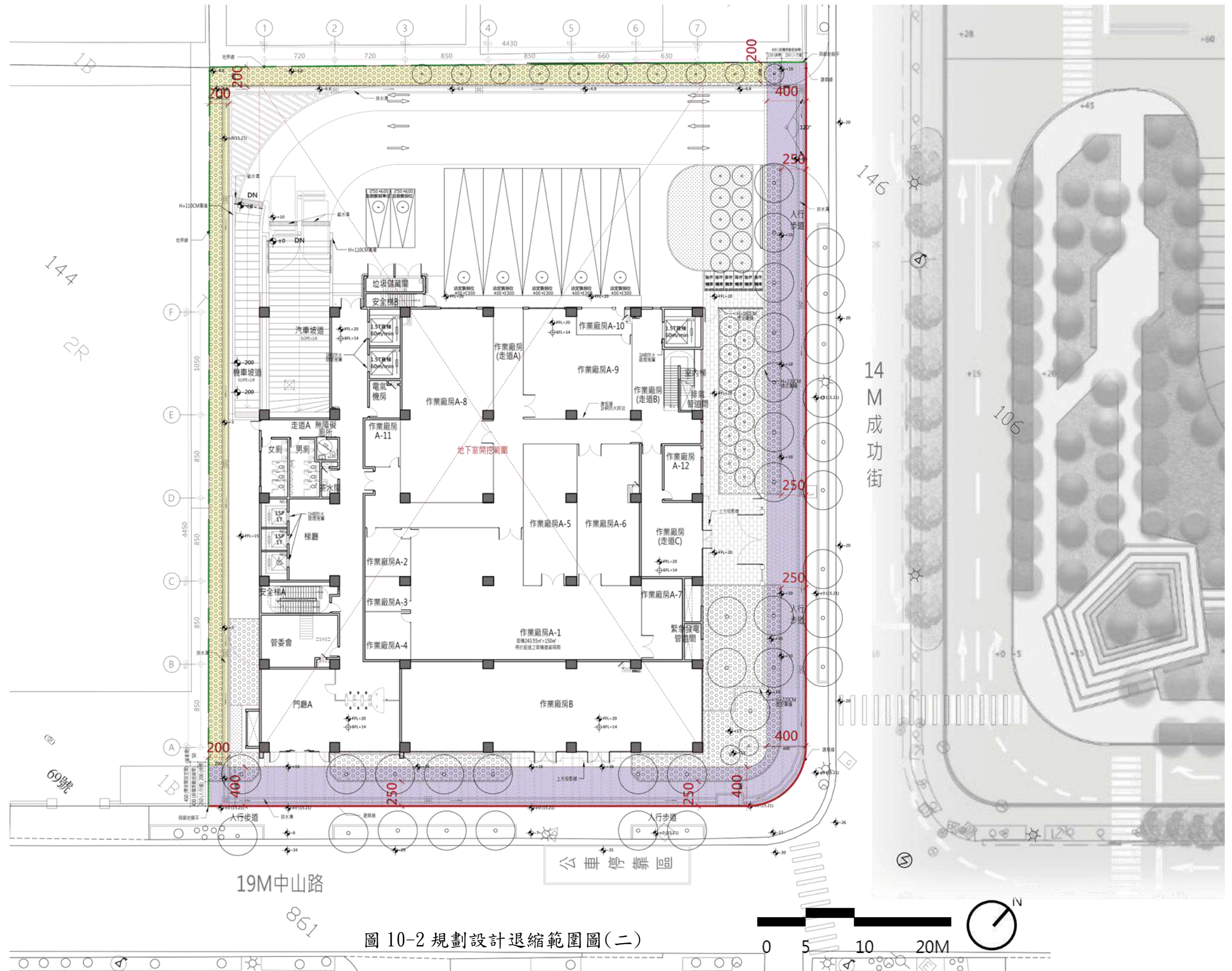


圖 10-2 規劃設計退縮範圍圖(二)

二層、三層平面圖

(SCALE : A3=1/400)

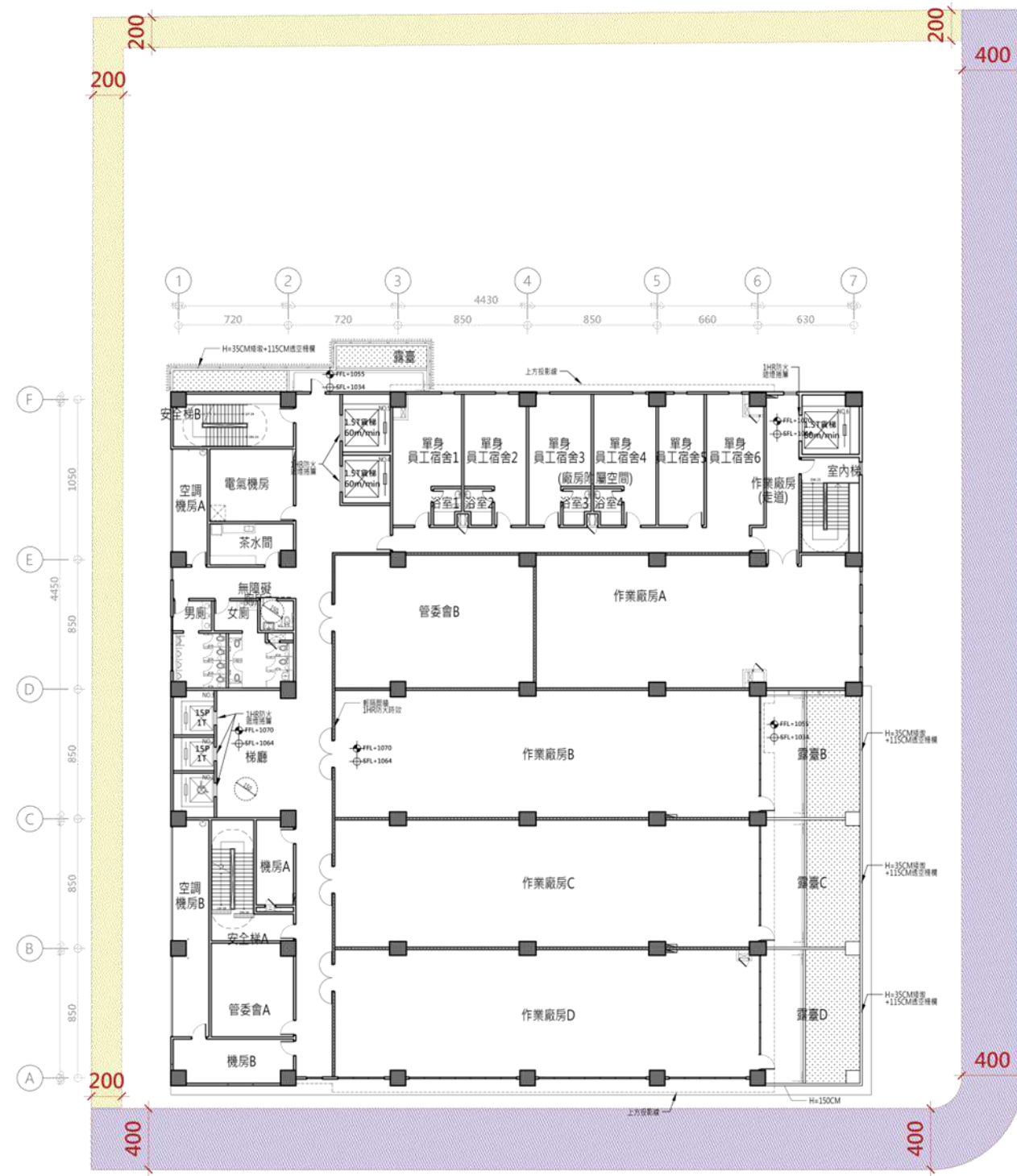
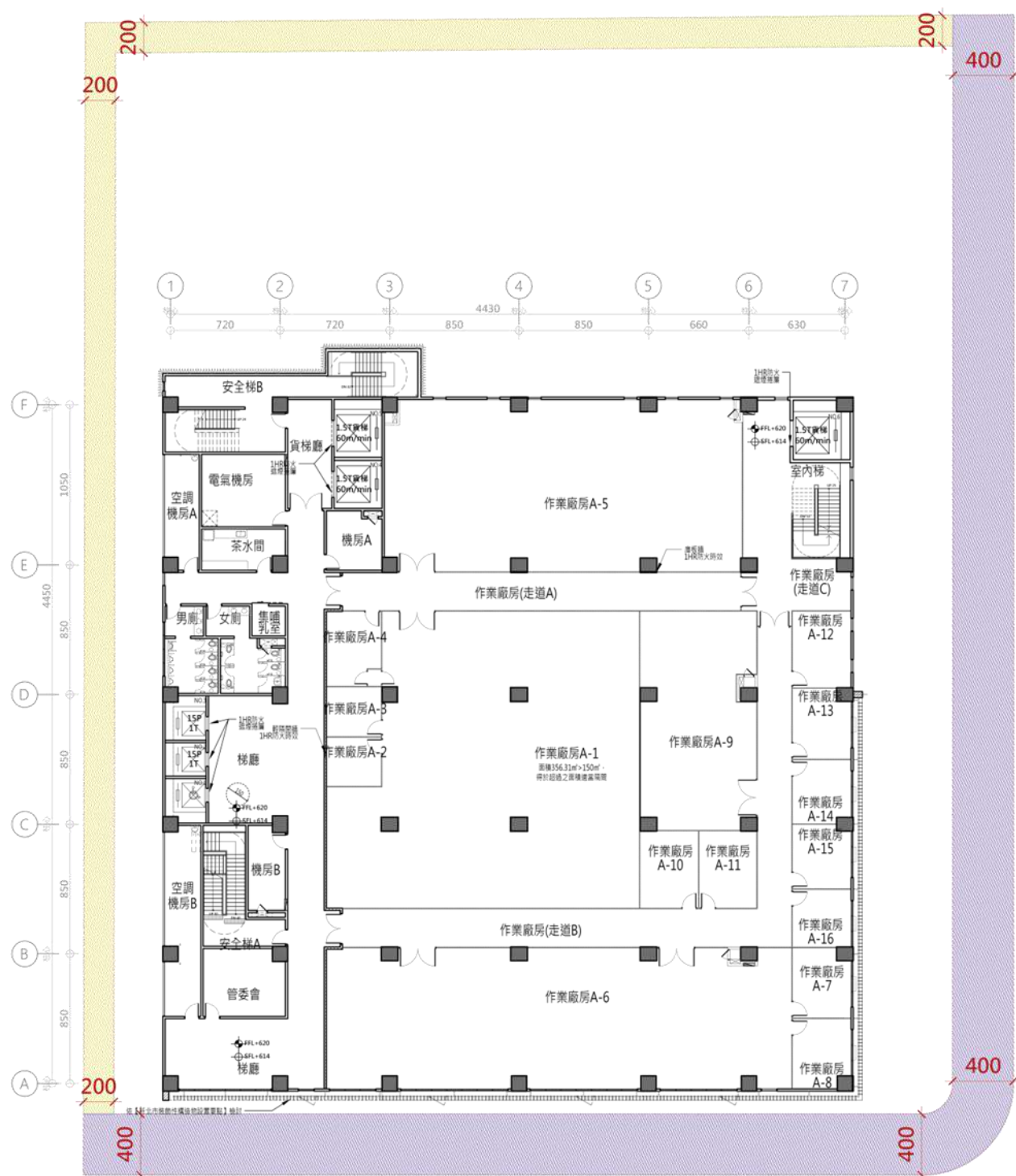
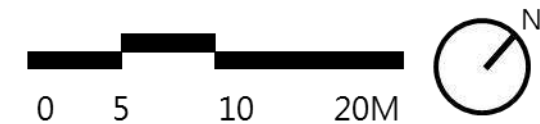
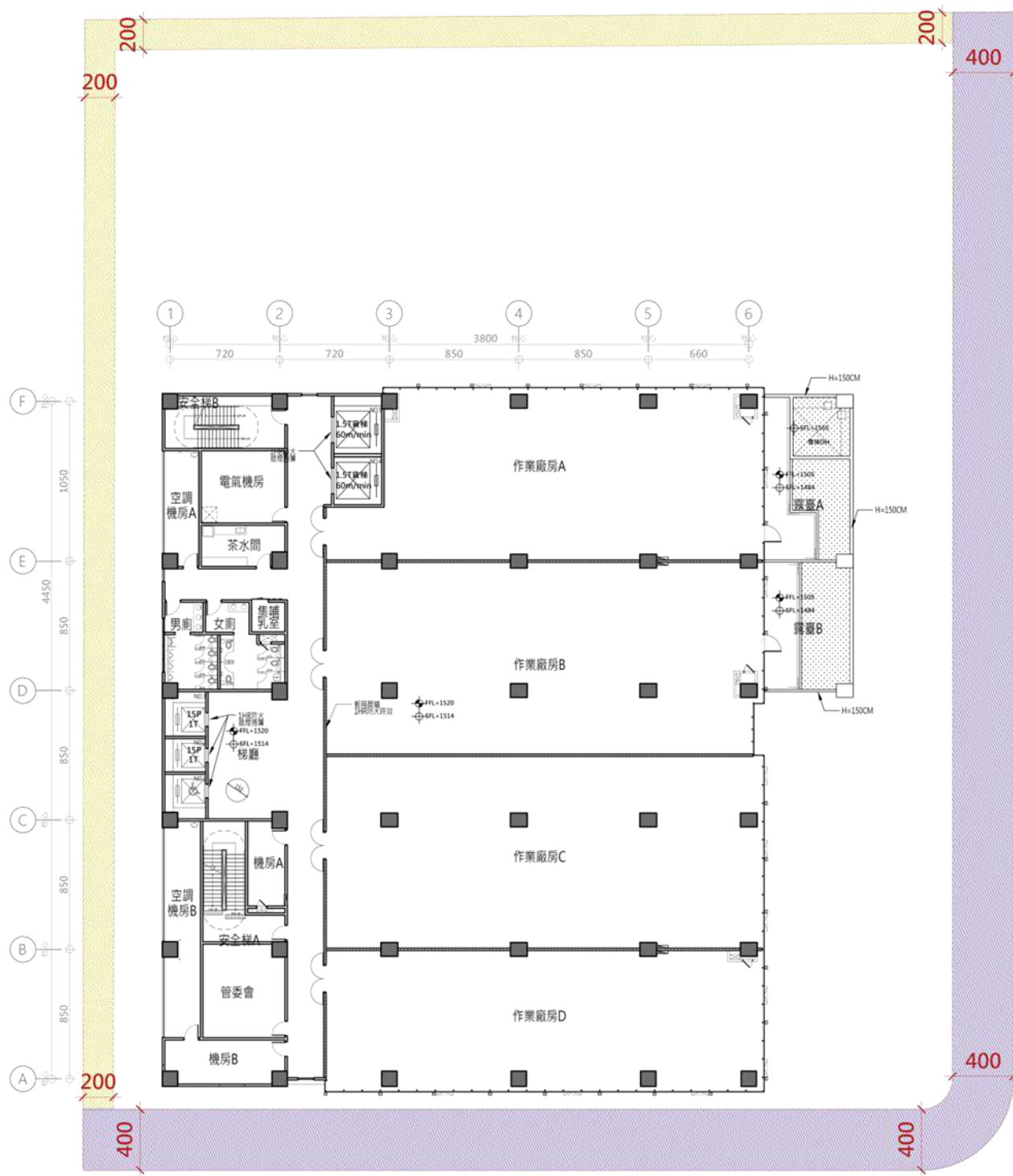


圖 10-3 規劃設計退縮範圍圖(三)

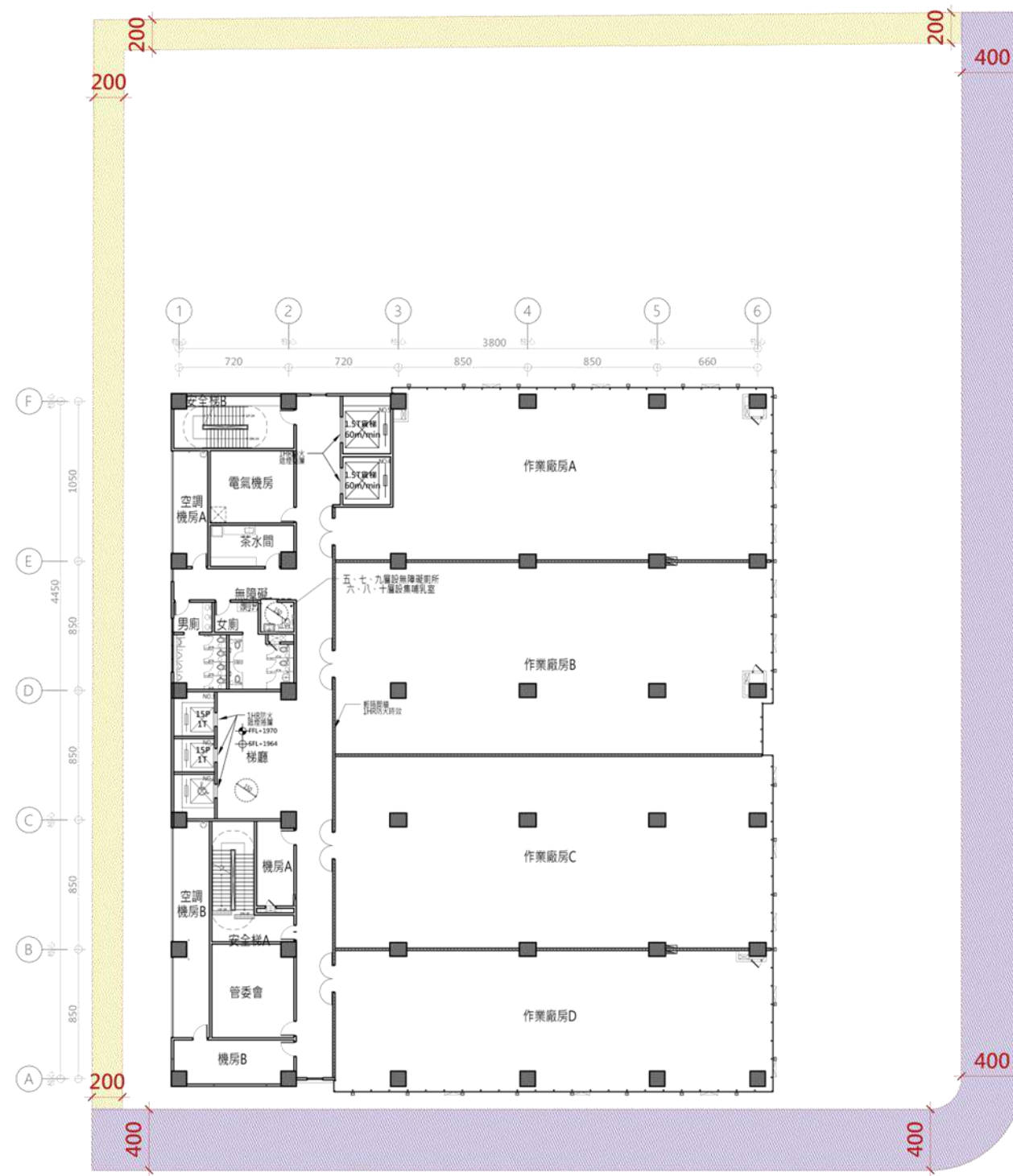


四層、標準層平面圖

(SCALE : A3=1/400)



四層平面圖



標準層(五~十層)平面圖

圖 10-4 規劃設計退縮範圍圖(四)

