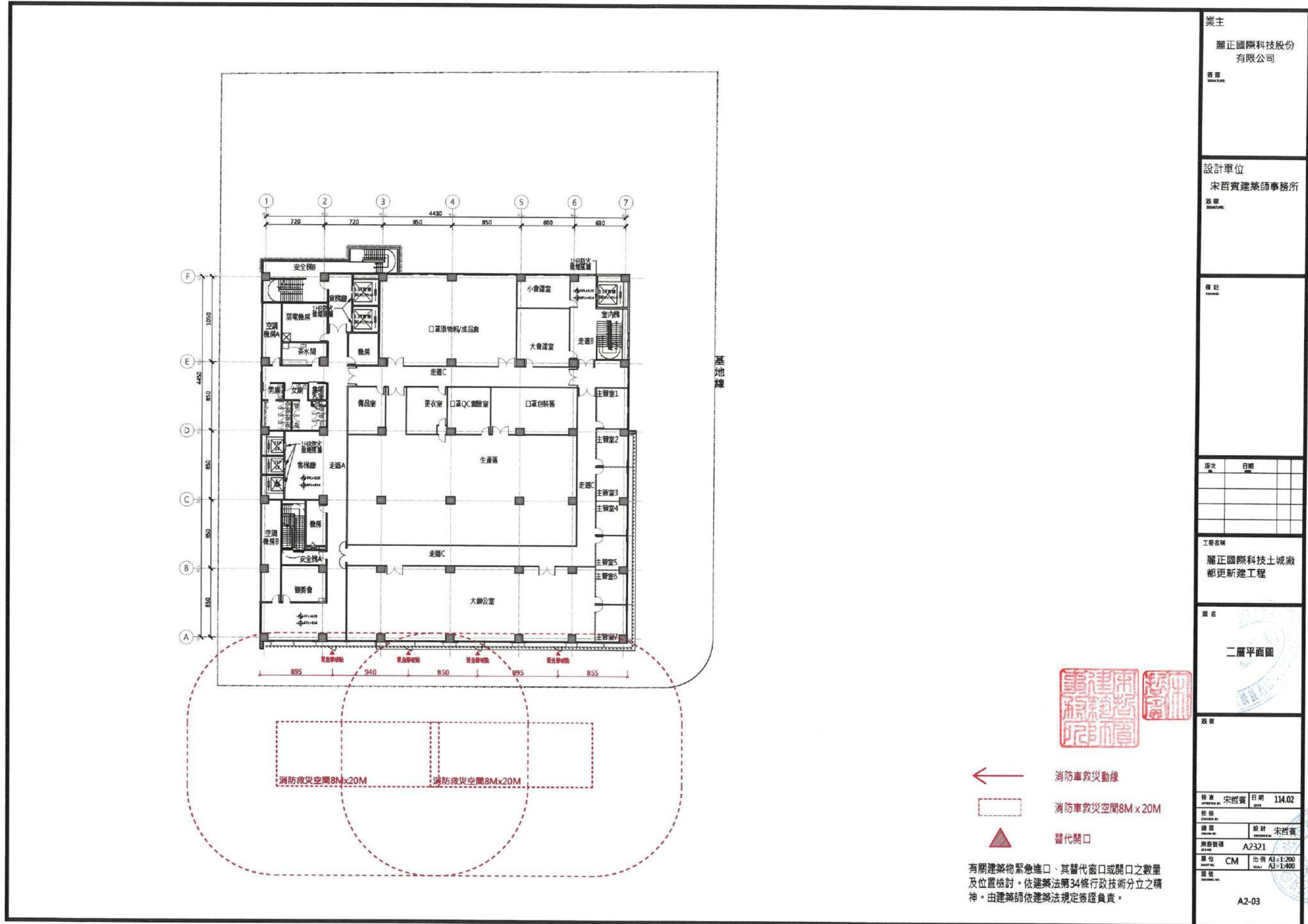


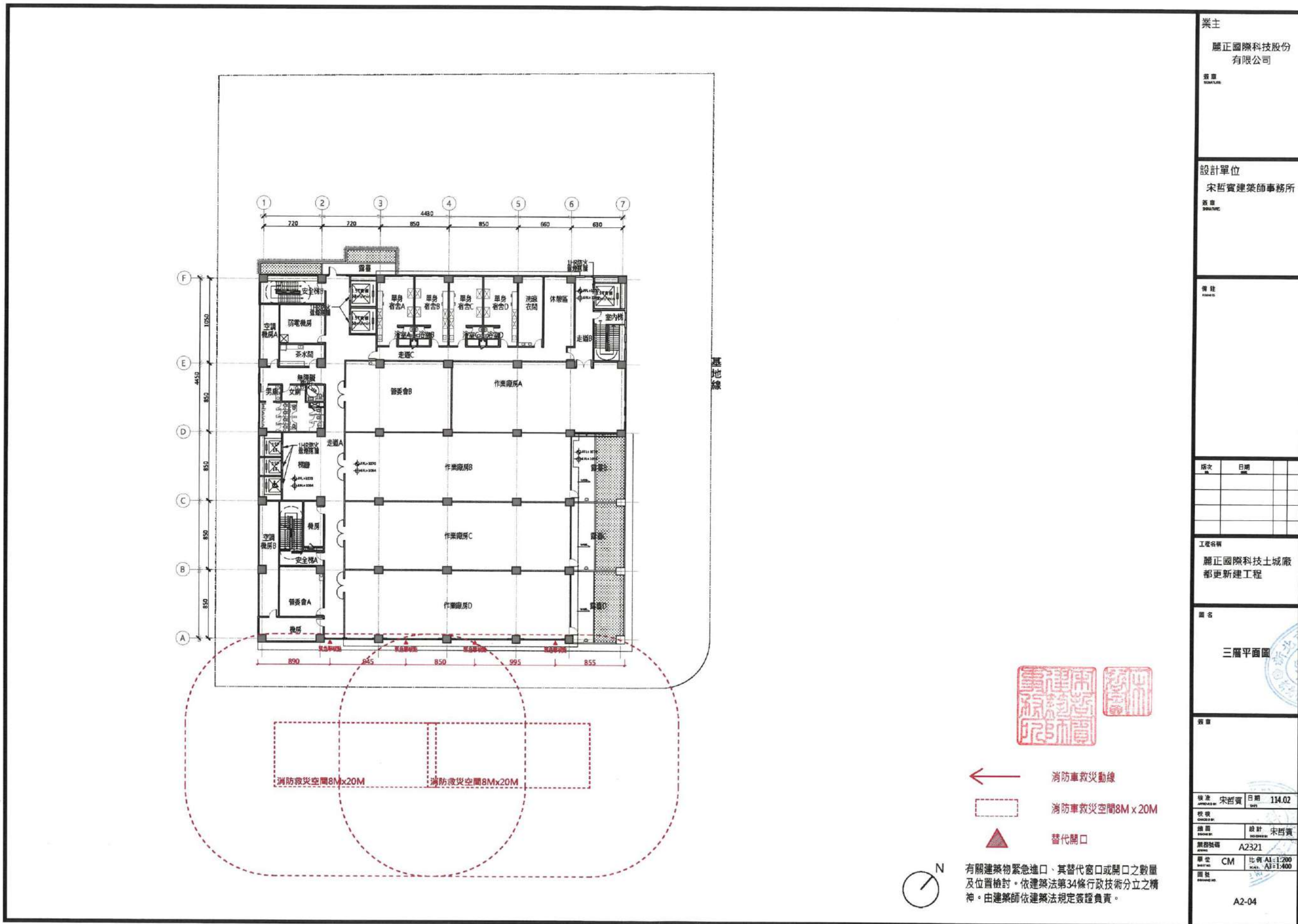
業主	
麗正國際科技股份有限公司	
設計單位	
宋哲實建築師事務所	
備註	
版次	日期
工程名稱	
麗正國際科技土城廠都更新工程	
圖名	
地面層平面圖	
校核	日期
宋哲實	114.02
設計	宋哲實
圖號	A2321
單位	比例
CM	A1=1:200
	A3=1:400
圖號	
A2-01	

圖12-14防災計畫(四)



業主 麗正國際科技股份有限公司	
設計單位 宋哲賢建築師事務所	
備註	
序次	日期
工程名稱 麗正國際科技土城廠都更新工程	
圖名 二層平面圖	
校核 宋哲賢 日期 114.02	
繪圖 宋哲賢	
圖號 A2321	
圖位 CM	比例 A1: 1:200 A3: 1:400
圖號 A2-03	

圖12-15防災計畫(五)



業主
麗正國際科技股份有限公司

設計單位
宋哲賓建築師事務所

備註

序號	內容

版本	日期

工程名稱
麗正國際科技土城廠
都更新建工程

圖名
三層平面圖

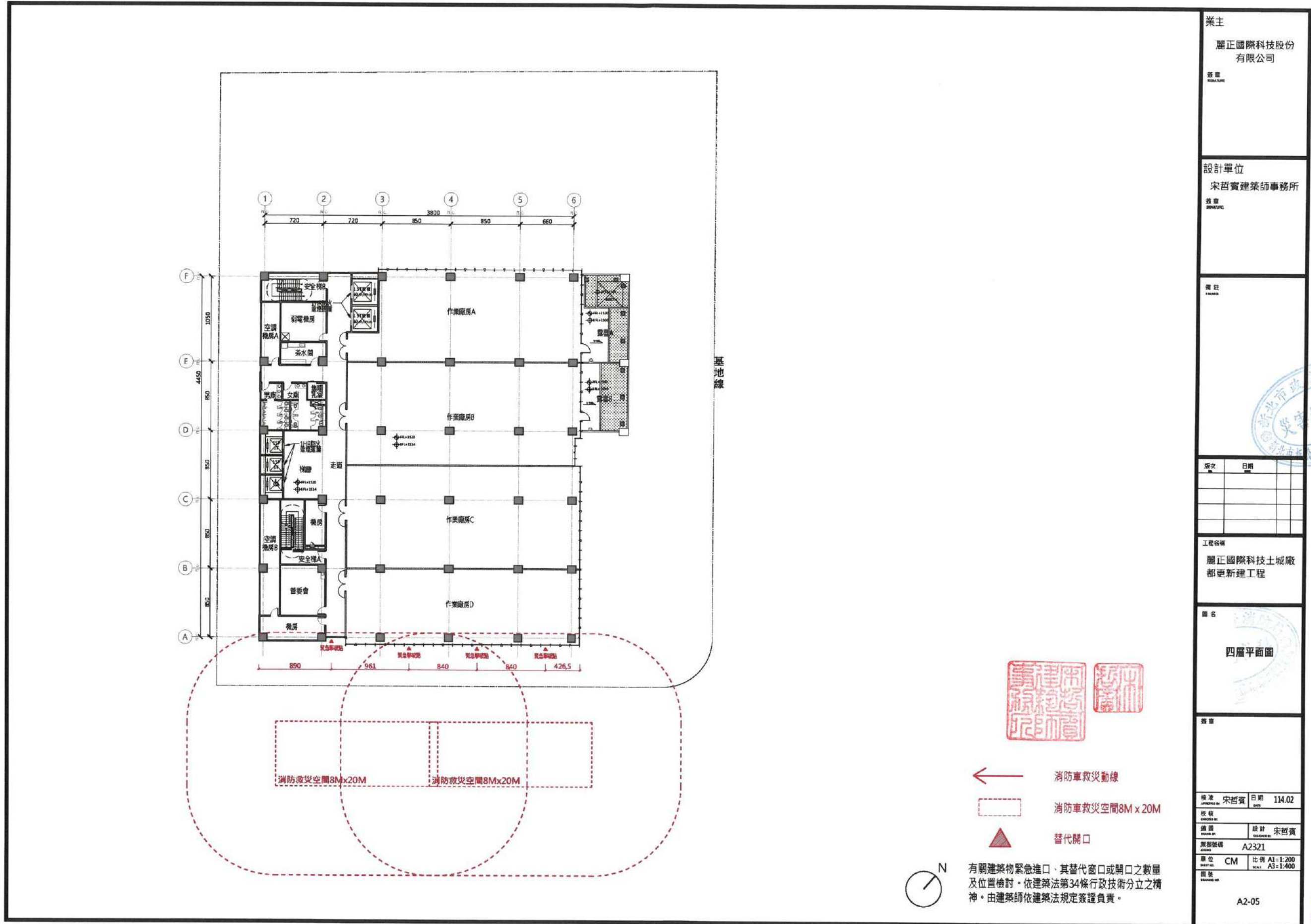
簽章

繪圖 APPRAISAL BY	宋哲賓	日期 DATE	114.02
校核 CHECK BY			
繪圖 DRAWN BY	宋哲賓		
圖號 DRAWING NO.	A2321		
單位 SCALE	CM	比例 SCALE	A1:1:200 A3:1:400
圖號 DRAWING NO.	A2-04		



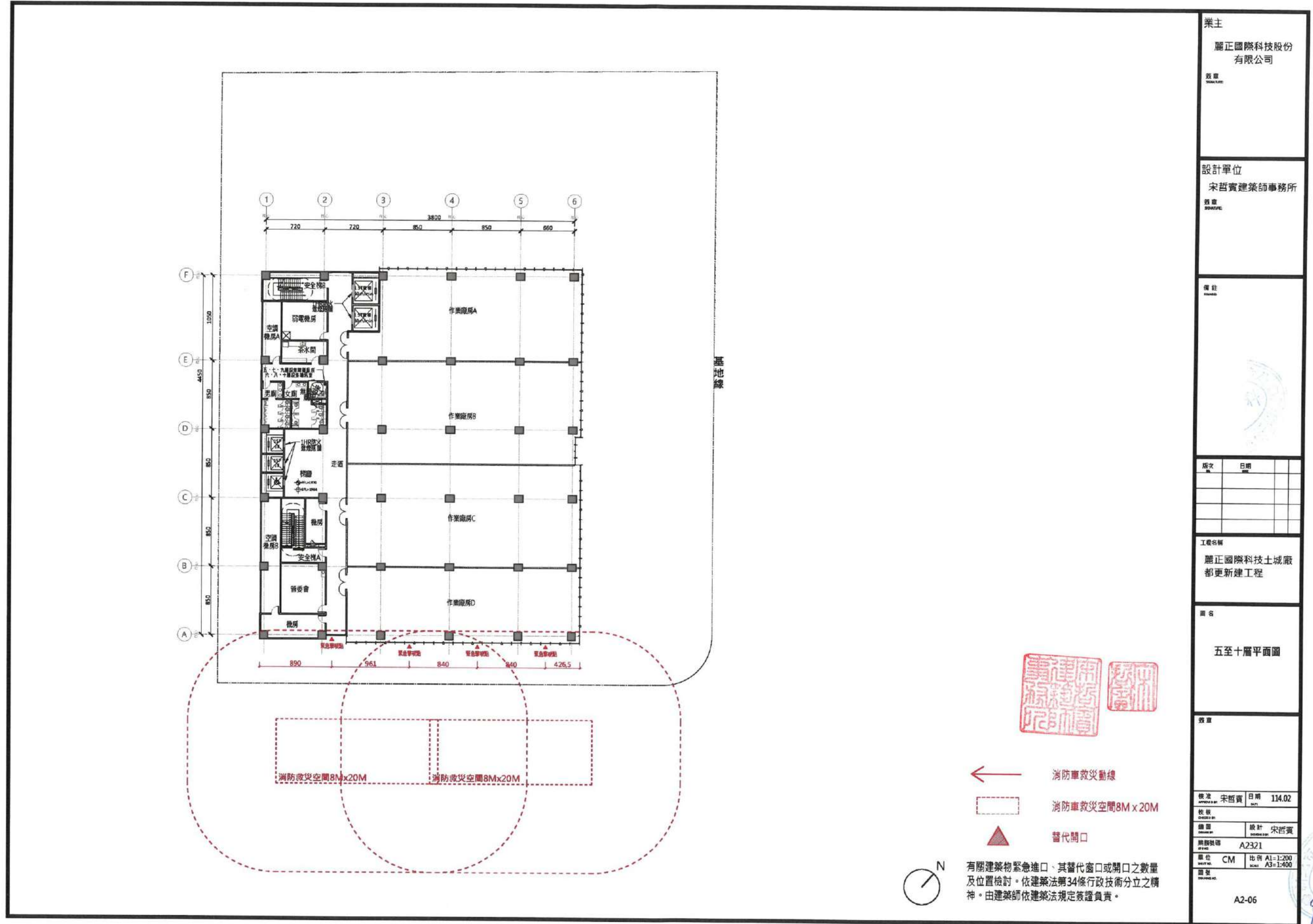
有關建築物緊急進口、其替代窗口或開口之數量及位置檢討。依建築法第34條行政技術分立之精神。由建築師依建築法規定簽證負責。

圖12-16防災計畫(六)



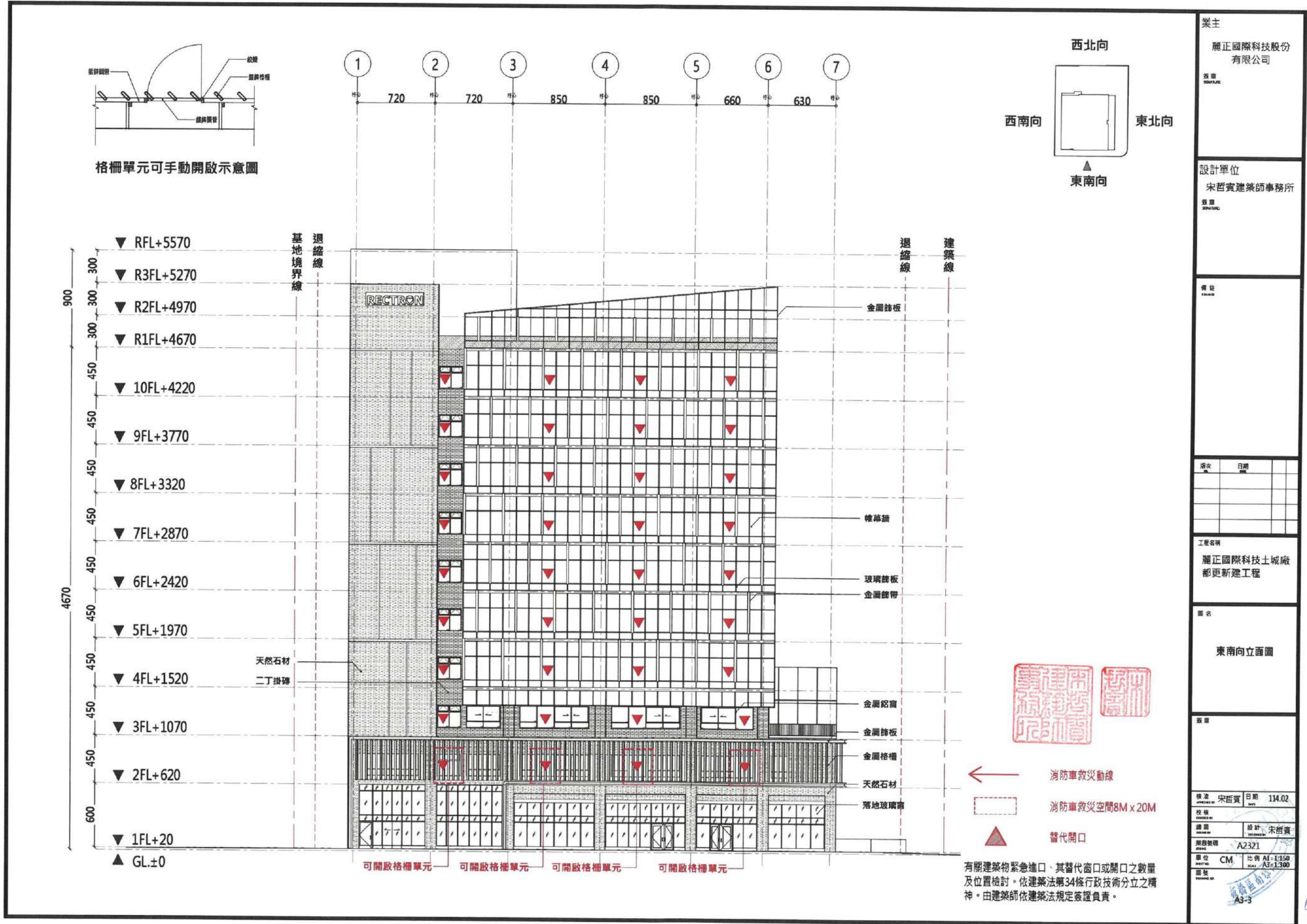
業主 麗正國際科技股份有限公司	
設計單位 宋哲實建築師事務所	
備註	
版次	日期
工程名稱 麗正國際科技土城廠都更新工程	
圖名 四層平面圖	
簽證	
繪圖 宋哲實	日期 114.02
校核	
繪圖 宋哲實	設計 宋哲實
圖號 A2321	
單位 CM	比例 A1=1:200 A3=1:400
圖號 A2-05	

圖12-17防災計畫(七)



業主 麗正國際科技股份有限公司	
設計單位 宋哲實建築師事務所	
備註	
序文	日期
工程名稱 麗正國際科技土城廠 都更新建工程	
圖名 五至十層平面圖	
校核	
核准 宋哲實	日期 114.02
校核	設計 宋哲實
繪圖	A2321
單位 CM	比例 A1=1:200 A3=1:400
圖號 A2-06	

圖12-18防災計畫(八)



業主 麗正國際科技股份有限公司	
設計單位 宋哲實建築師事務所	
備註	
修改	日期
工程名稱 麗正國際科技土城廠都更新工程	
圖名 東南向立面圖	
簽證	
核准 宋哲實	日期 114.02
校核	
繪圖	設計 宋哲實
圖號 A2321	
單位 CM	比例 A1=1:150 A3=1:300
圖號	

圖12-19防災計畫(九)

一、公有行道樹配置衝突檢討

依本案新建廠房的動線規劃及配置，調整部分公有人行道設施位置，以利營造更為舒適、規劃性的空間。附圖為現況公有人行道設施位置及其行道樹編號，並依以下原則進行公有行道樹移植計畫：

原則一、配合主入口動線意象並優化景觀

將2、3、4號行道樹移植

原則二、配合次入口動線意象

將6、9號行道樹移植

原則三、優化公有人行道動線並優化景觀

將7、8號行道樹移植

原則四、配合汽機車進出動線

將15、16號行道樹移植



視角A



視角B

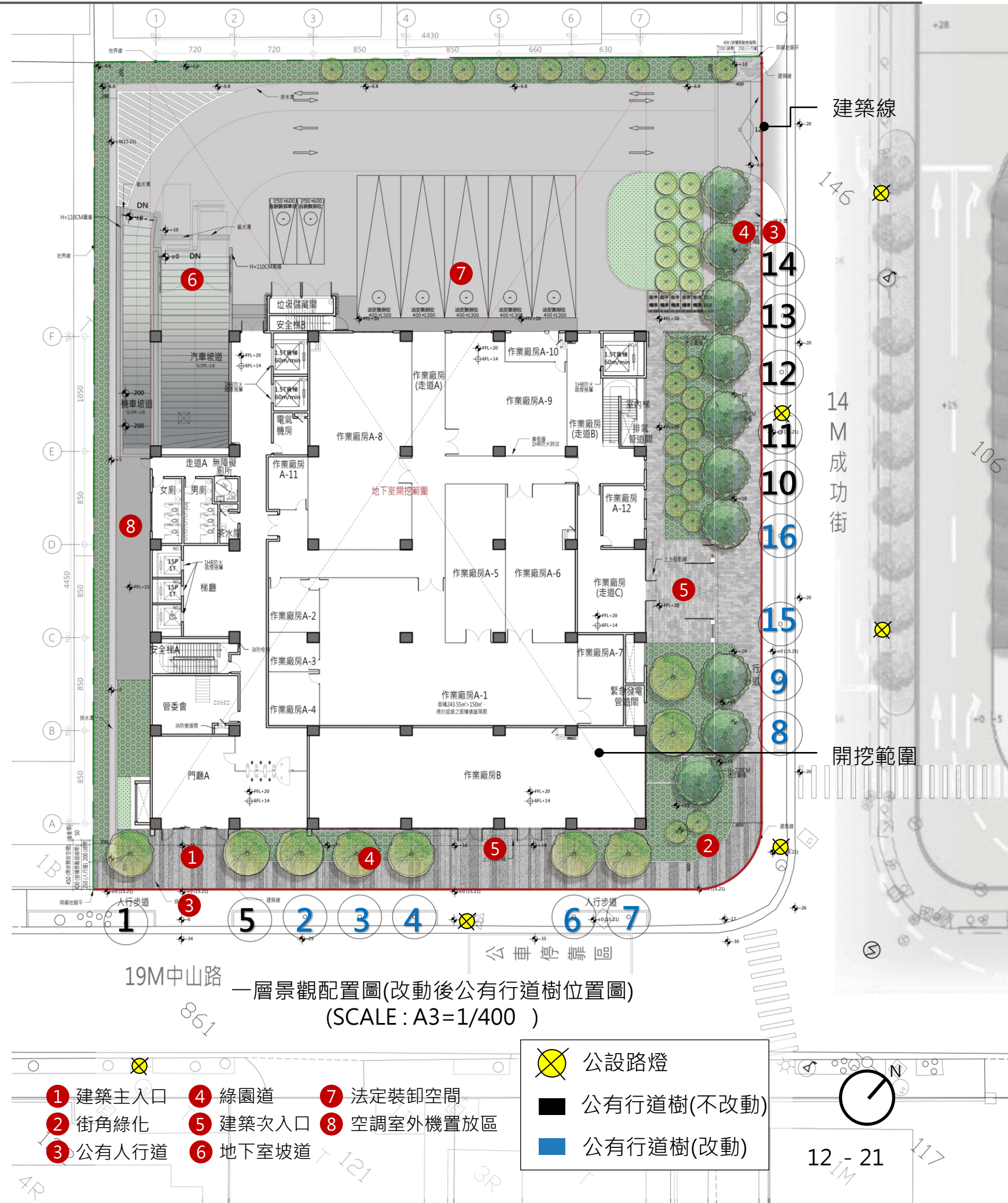


第12章 景觀配置說明

二、一層景觀配置圖

- 臨道路側退縮4M，創造舒適開放、豐富遮蔭的步行空間。
- 人車動線分離，維護行人安全。

- 於南側設置人行主入口，與車行動線分離，增加行人安全。
- 基地兩側依都市更新獎勵辦法退縮4M，形成帶狀式開放空間，皆規劃單排喬木綠園道，搭配街道家具提供舒適人行空間。
- 西北側配置戶外裝卸空間，將作業區藏於主要道路後方，增加隱蔽性同時優化都市街景市容。



三、建築進排氣方向說明

本案於地面層之進、排氣口，均設置於基地內，進排氣方向均無面對公有
人行空間，以利良好的人行環境。

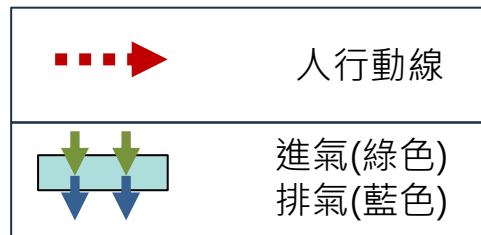
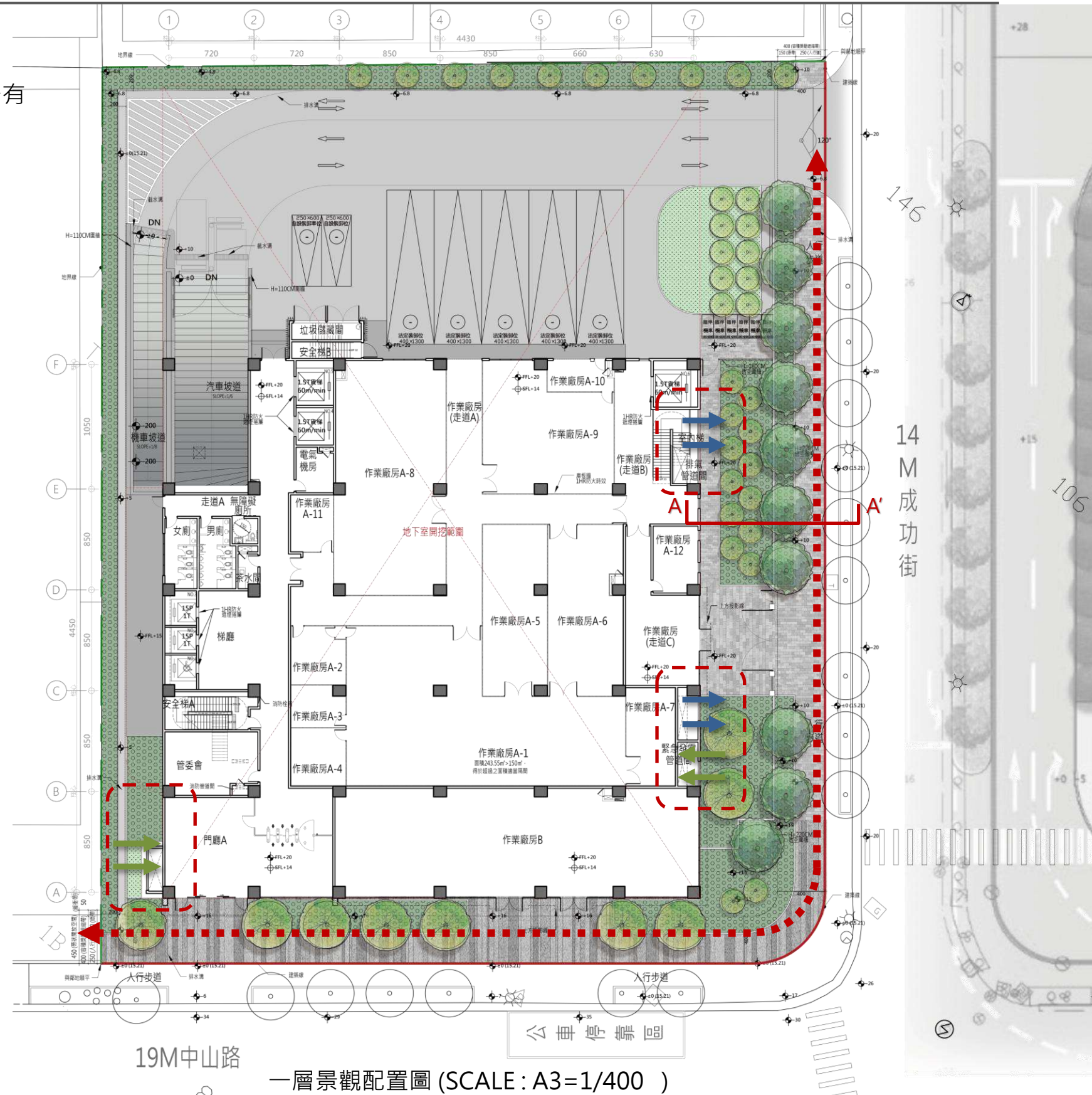
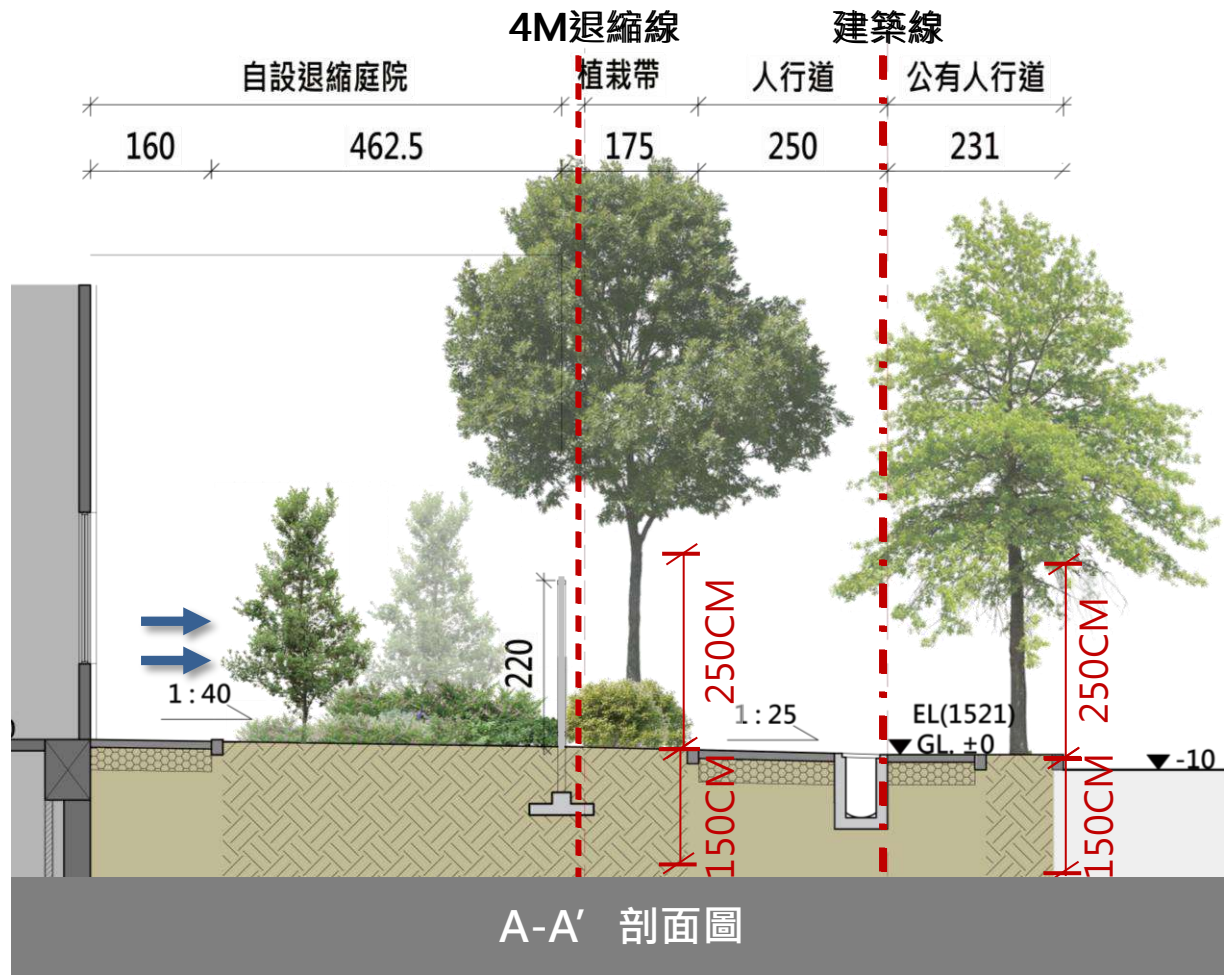
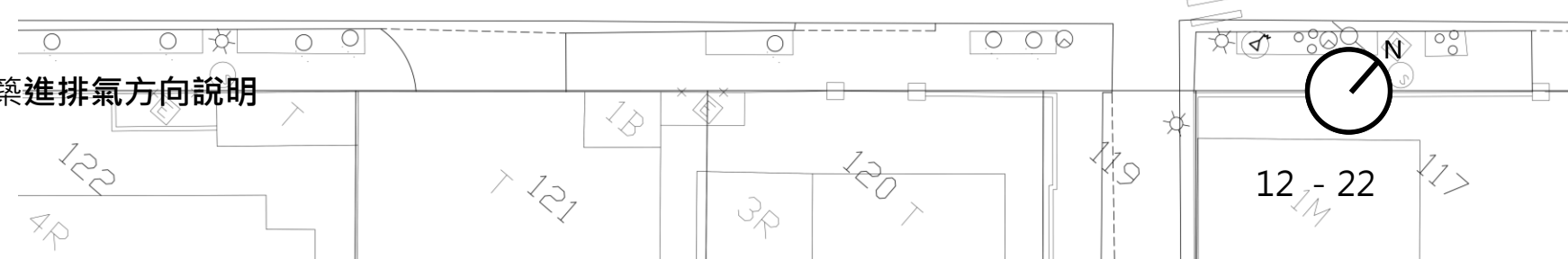
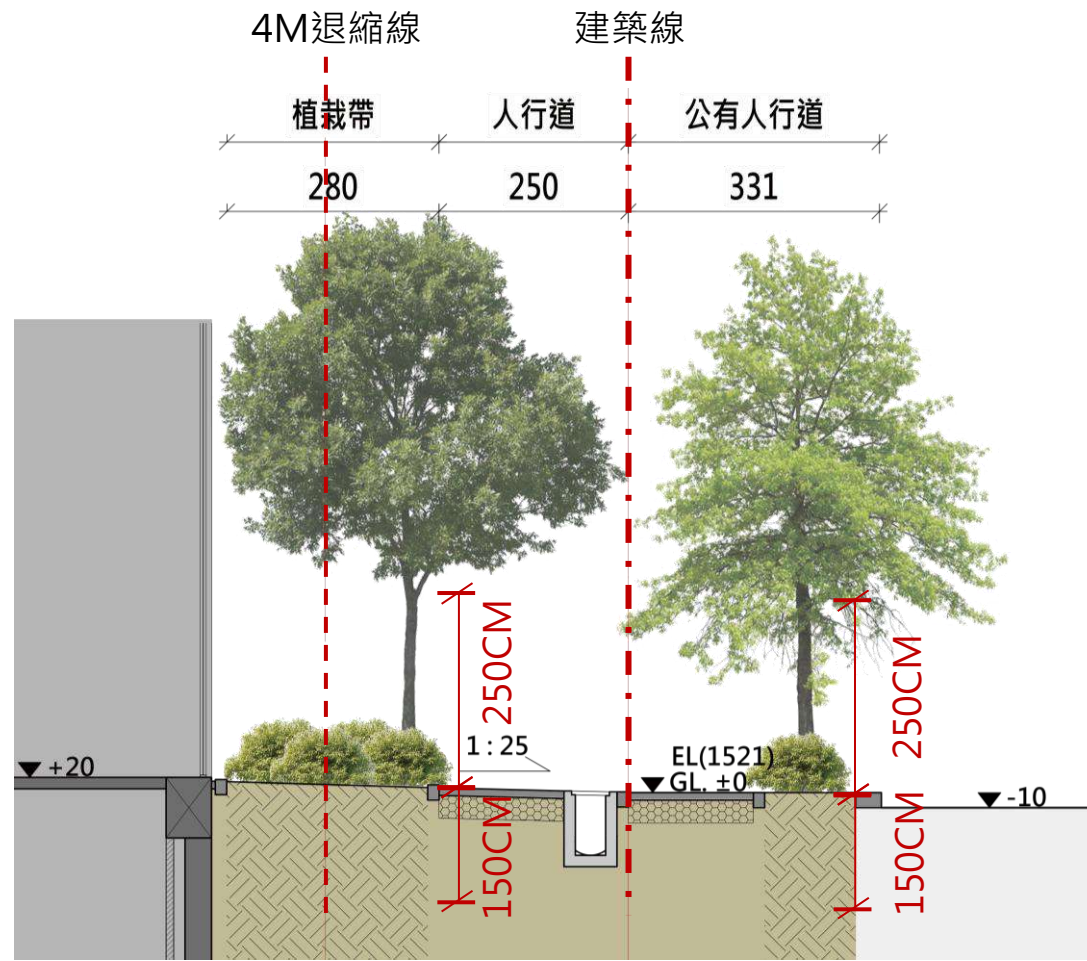
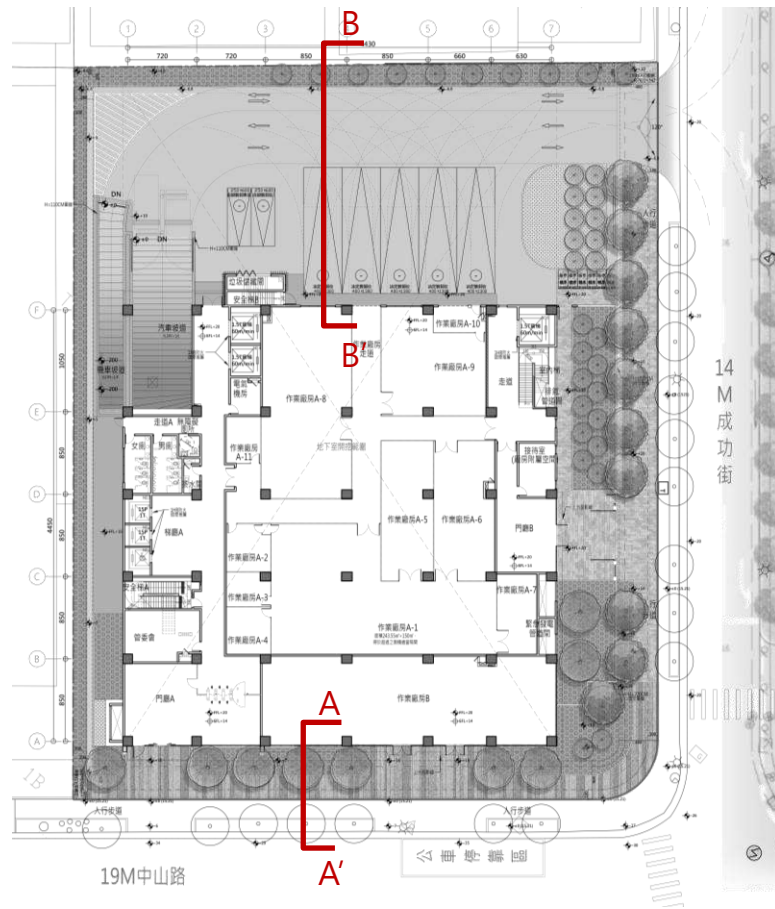


圖12-22 建築進排氣方向說明



四、景觀局部剖面 (SCALE : A3=1/100)



EL. 15.21=GL±0 A-A' 剖面

境界線 2M退縮線

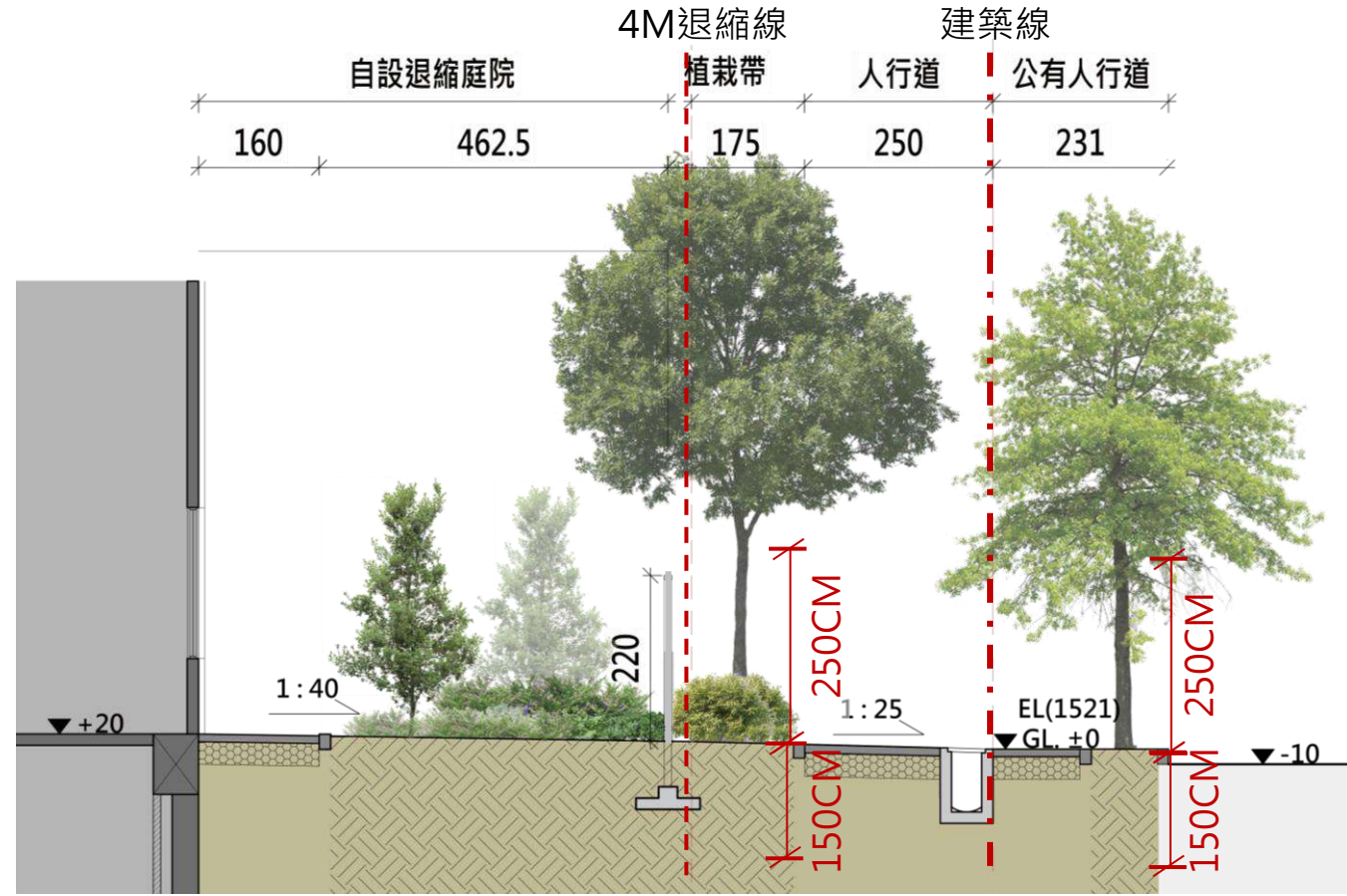
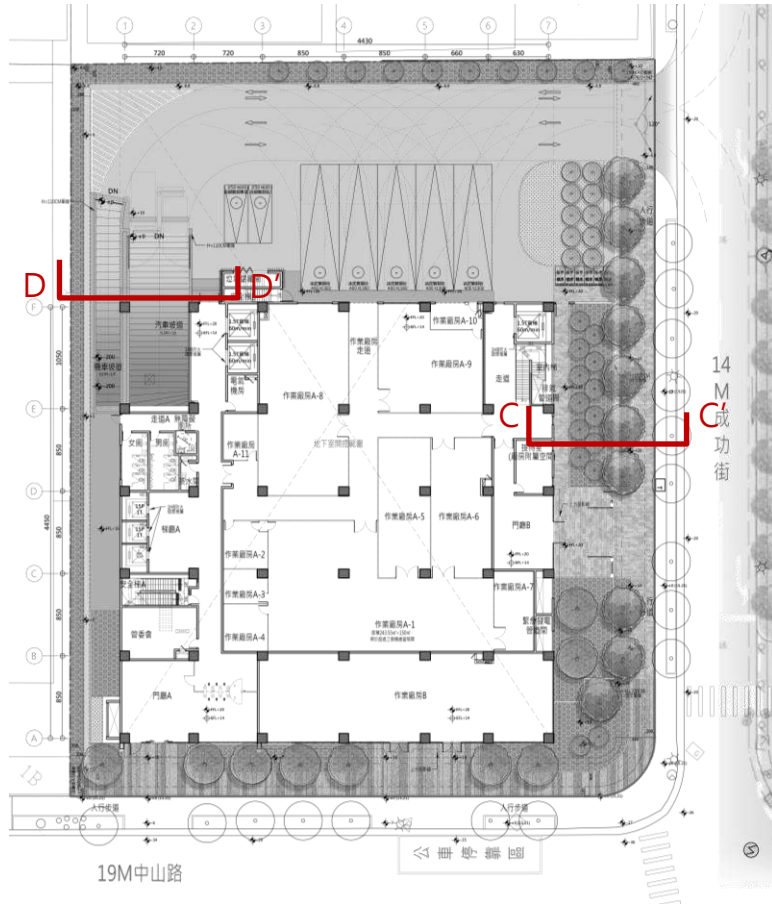


EL. 15.21=GL±0 B-B' 剖面



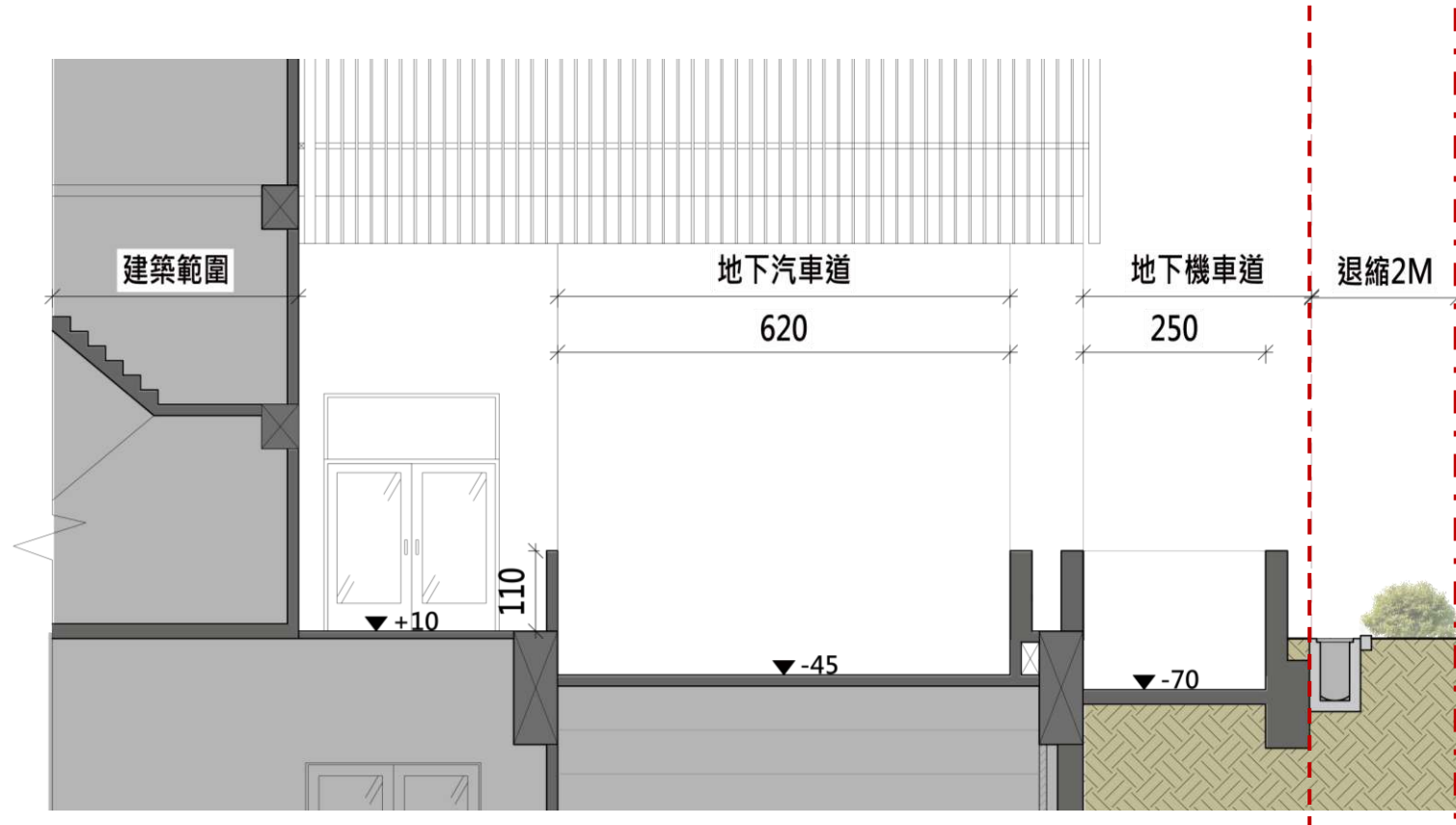
圖12-23景觀剖面圖(一)

四、景觀局部剖面 (SCALE : A3=1/100)



EL. 15.21=GL±0 C-C' 剖面

2M退縮線 境界線



EL. 15.21=GL±0 D-D' 剖面



圖12-24景觀剖面圖(二)

五、屋突一層景觀平面圖

- 屋頂花園設置環狀動線，並設置洗窗機座設備。
- 植栽選用以耐旱低維護管理的灌木為原則，覆土深度60公分。
- 因應未來綠能趨勢，設置太陽能光電設備。



種類	圖例	植栽種類
灌木		海桐、琉球女貞、鵝掌藤、苦林磐、厚葉石斑木

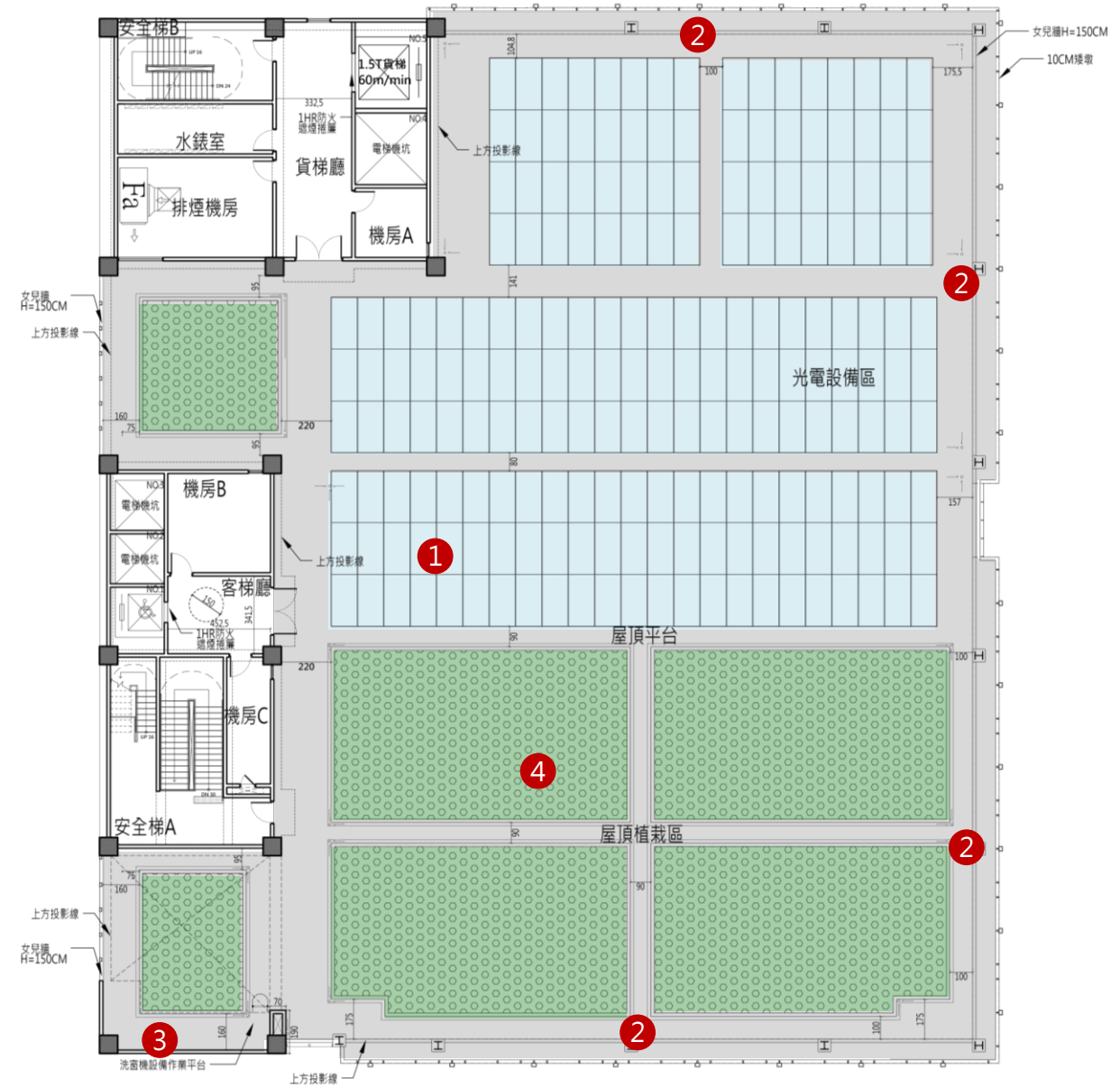


圖12-25屋突一層景觀平面圖
(SCALE : A3=1/300)



- ① 光電設備 ② 環狀散步道 ③ 裝飾牆面 ④ 綠化植栽

一、1F平面綠化及全區綠覆率檢討

1F平面1/2綠化面積檢討

依【都市計畫新北市施行細則】第四十三條，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。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。

基地面積：4620.49m²

建築面積：2108.67m²

實設空地：4620.49-2108.67=2511.82m²

不可綠化面積：623.94+268+184.19+46.26=1122.39m²

50%應綠化面積：(2511.82-1122.39)/2=694.72m²

實設綠化面積

1F面積：(5.76+87.05)+(53.26+84.1+16.64+71.09+81.75+46.81+8.15+26.55+218.97)
=700.13m²

本案實設綠化面積=700.13m² > 694.72 m²...OK

依【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)書-土地使用分區管制要點檢討】第十四條，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。

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

全區綠覆率檢討

依【新北市都市更新審議原則】第十四條，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。

喬木：19×20m²+34×10m²=720 m²

灌木：(53.26+84.1+16.64+71.09+81.75+46.81+8.15+26.55+218.97)×150%=910.98 m²

地被：(5.76+87.05)×100%=92.81 m²

合計1F綠覆面積=720+910.98+92.81=1723.79m²，1F綠覆率=1723.79/2511.82=68.63%

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)+654.50(R1F綠覆面積)=2543.18 m²

2543.18m²/2511.82m²=101.25%，101.25% > 100%...OK



圖12-26一層綠化及全區綠覆率檢討 (SCALE: A3=1/400)

編號	樹種	規格	數量	固碳當量 (kgCO ₂ e/(m ² .yr))	備註
A	樟樹	WxH=4mx6m · Ø ≥ 12cm	9	1.5	原生種
B	苦楝	WxH=4mx6m · Ø ≥ 12cm	10	1.5	原生種
C	福木	WxH=2mx4m · Ø ≥ 10cm	10	1.5	原生種
D	竹柏	WxH=1.5mx4m · Ø ≥ 8cm	24	1.5	原生種

種類	圖例	規格	植栽種類
地被		密植	假儉草
灌木		HxW=40cmx25cm	海桐、琉球女貞、鵝掌藤、苦林盤、厚葉石斑木

二、3F、4F平面綠化及綠覆率檢討

依【新北市都市更新審議原則】第十三條，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第四十四條規定。

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。

3F露臺平面1/2綠化面積檢討

露臺面積 = 37.73m²，50%應綠化面積 = 18.87m² < 實設綠化面積 = 19.27m² ...OK

露臺B面積 = 56.94m²，50%應綠化面積 = 28.47m² < 實設綠化面積 = 28.51m² ...OK

露臺C面積 = 56.94m²，50%應綠化面積 = 28.47m² < 實設綠化面積 = 28.51m² ...OK

露臺D面積 = 60.29m²，50%應綠化面積 = 30.15m² < 實設綠化面積 = 30.20m² ...OK

4F露臺平面1/2綠化面積檢討

露臺A面積 = 64.06m²，50%應綠化面積 = 32.03m² < 實設綠化面積 = 32.48m² ...OK

露臺B面積 = 50.58m²，50%應綠化面積 = 25.29m² < 實設綠化面積 = 25.92m² ...OK


3F、4F露臺平面綠覆面積檢討

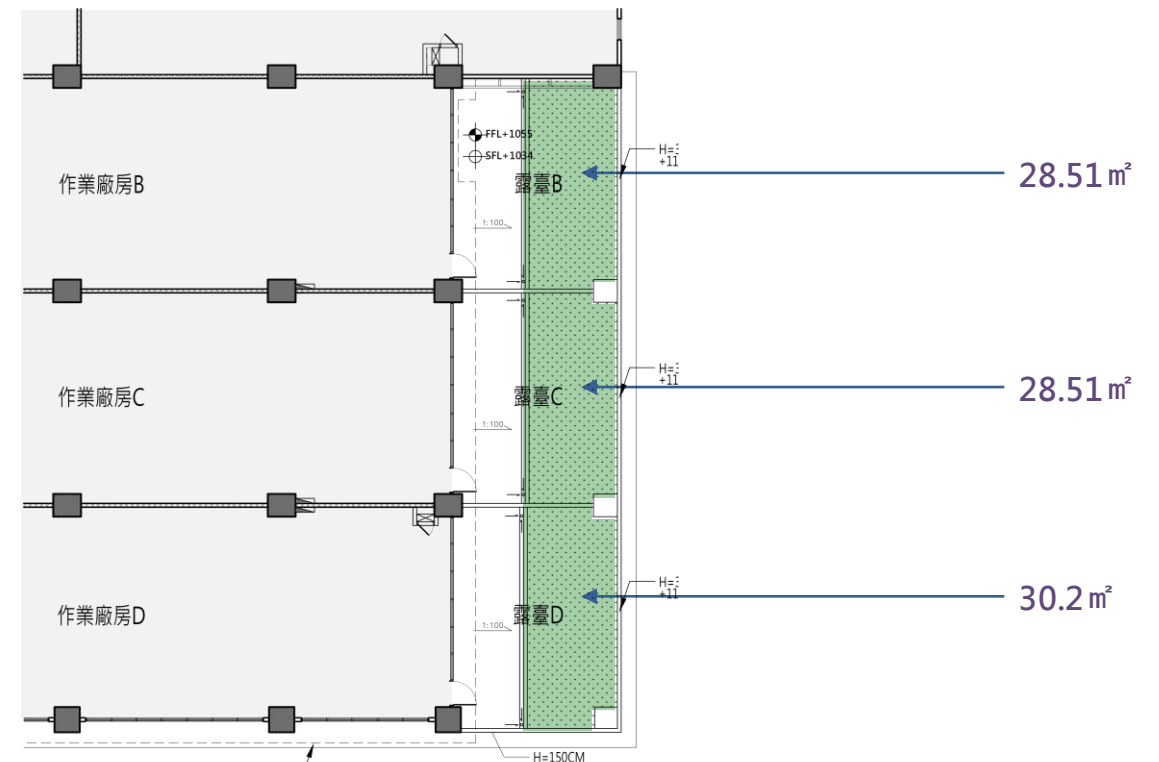
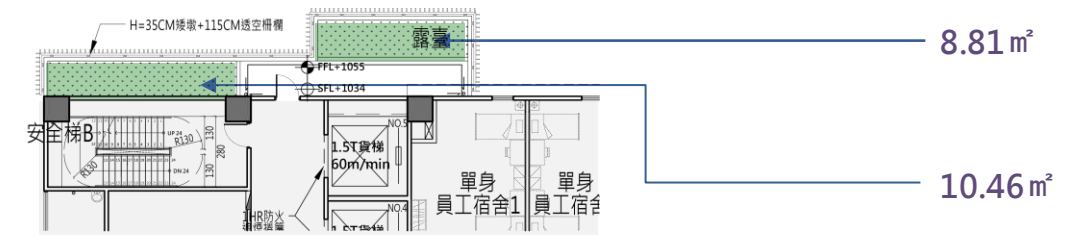
3F地被：(19.27+28.51+28.51+30.20)×100%=106.49m²

4F地被：(13.31+19.17+25.92)×100%=58.40m²

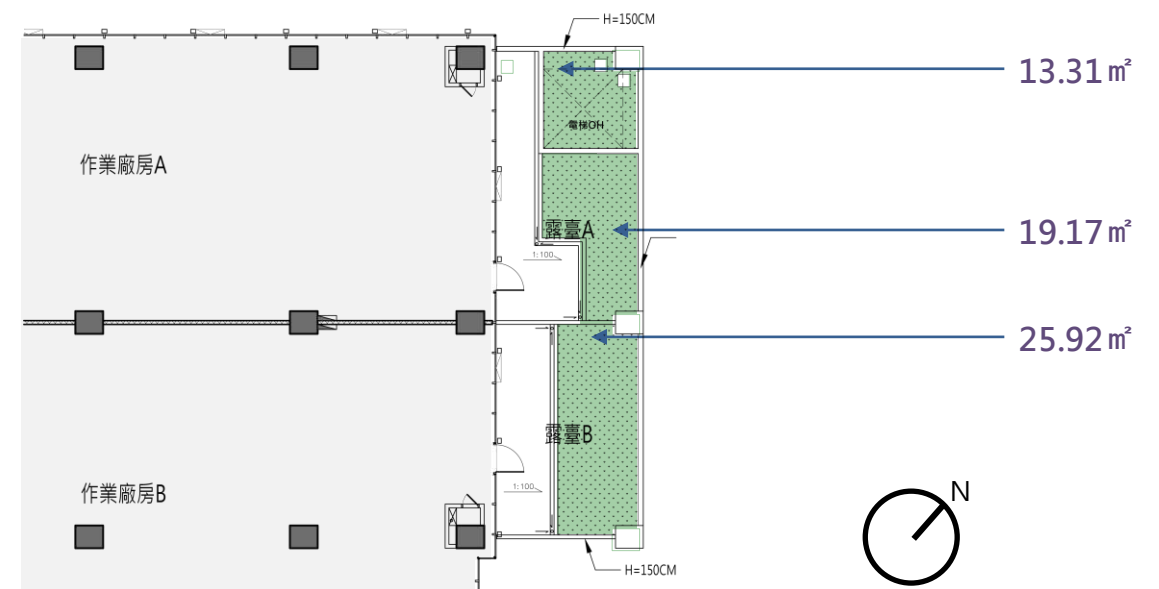
3F綠覆面積 = 106.49 m²

4F綠覆面積 = 58.40 m²

種類	圖例	規格	植栽種類
地被		密植	桔梗蘭



三層露臺平面圖
(SCALE: A3=1/300)



四層露臺平面圖
(SCALE: A3=1/300)



圖12-27三、四層綠化及綠覆率檢討

三、R1F屋頂層平面綠化及綠覆率檢討

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

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。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。

依【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)書-土地使用分區管制要點檢討】第十四條，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。

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

R1F平面綠覆面積檢討

灌木：(33.92+26.51+95.53*2+92.42*2) x 150%

=436.33 x 150%=654.50m²

綠覆面積=654.50m²


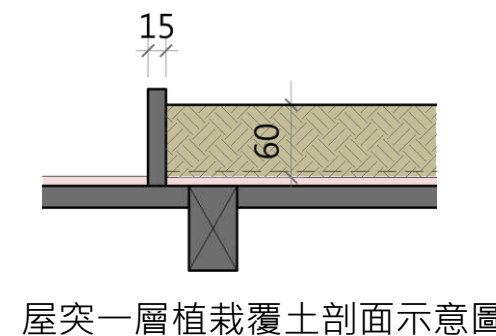



種類	圖例	規格	植栽種類
灌木		HxW=40cmx25cm	海桐、琉球女貞、鵝掌藤、苦林馨、厚葉石斑木



圖12-28屋突一層綠化及綠覆率檢討 (SCALE: A3=1/300)



-  邊區預留洗窗設備區域
-  太陽能光電設備面積
-  綠化面積

鋪面材質配置圖

- 為落實海綿城市願景，除車道卸貨區及鄰主要道路退縮帶採用硬底工法外，其它處設置綠地及透水磚，增加基地保水能力。
- 採用材料本色為地坪及景觀設施主調，營造具識別性的開放空間系統，跳色花崗岩磚減低鋪面的生硬感，並營造活潑的視覺效果。
- 車道出入口與人行道採用不同材質，並順平處理，以利行人使用，提升環境舒適度。

圖例	名稱	規格	數量	備註
	高壓混凝土磚(灰白、淺灰)	TH=6cm(人行)	269.60m ²	灰白與淺灰混鋪
	花崗岩 (淺、中、深灰跳色)	TH=8cm(人行)	232.80m ²	-
	水泥粉光		101.63m ²	空調室外機座
	剛性鋪面		1003.04m ²	車道、裝卸位

景觀設施及鋪面圖例	
	透空圍欄H=220cm

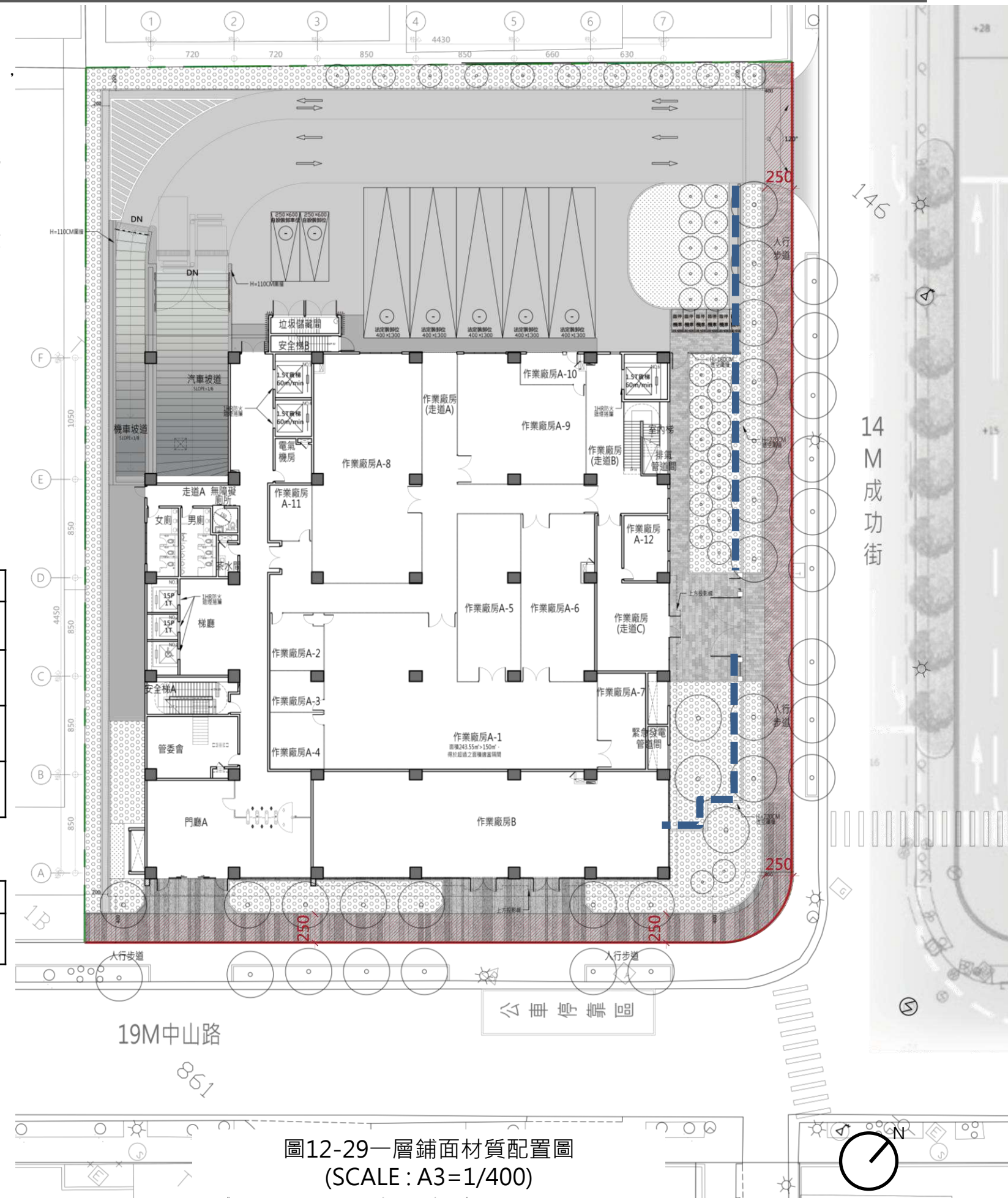
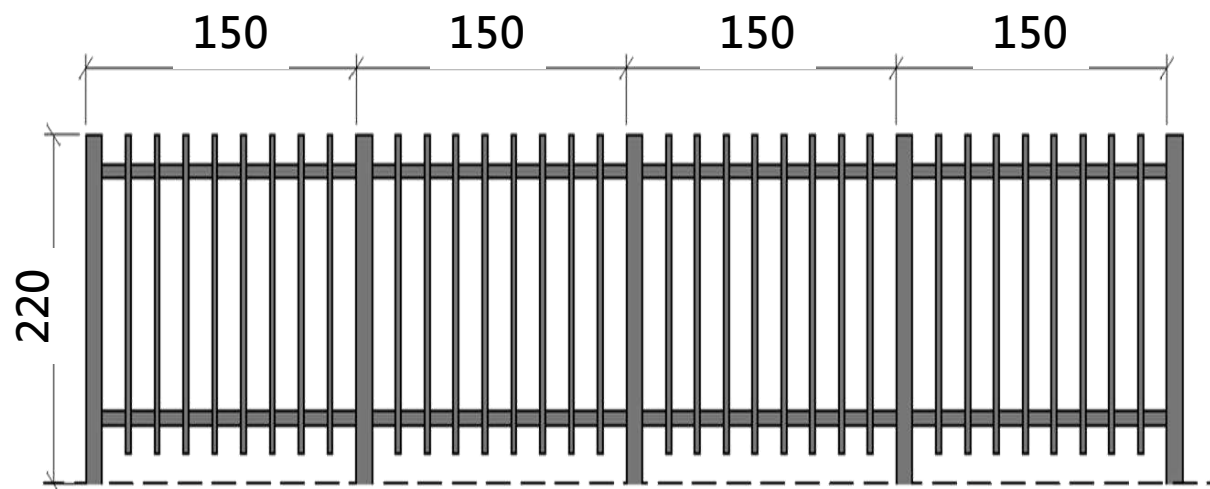


圖12-29一層鋪面材質配置圖
(SCALE: A3=1/400)

於4M退縮範圍之外，基地範圍內，設置高度2.2M透空圍欄及活動門，鄰地側以灌木植栽作為綠籬，以利區隔。



新設透空圍欄示意圖



活動門示意圖

- 新設灌木綠籬
- 新設透空圍欄
- 活動門

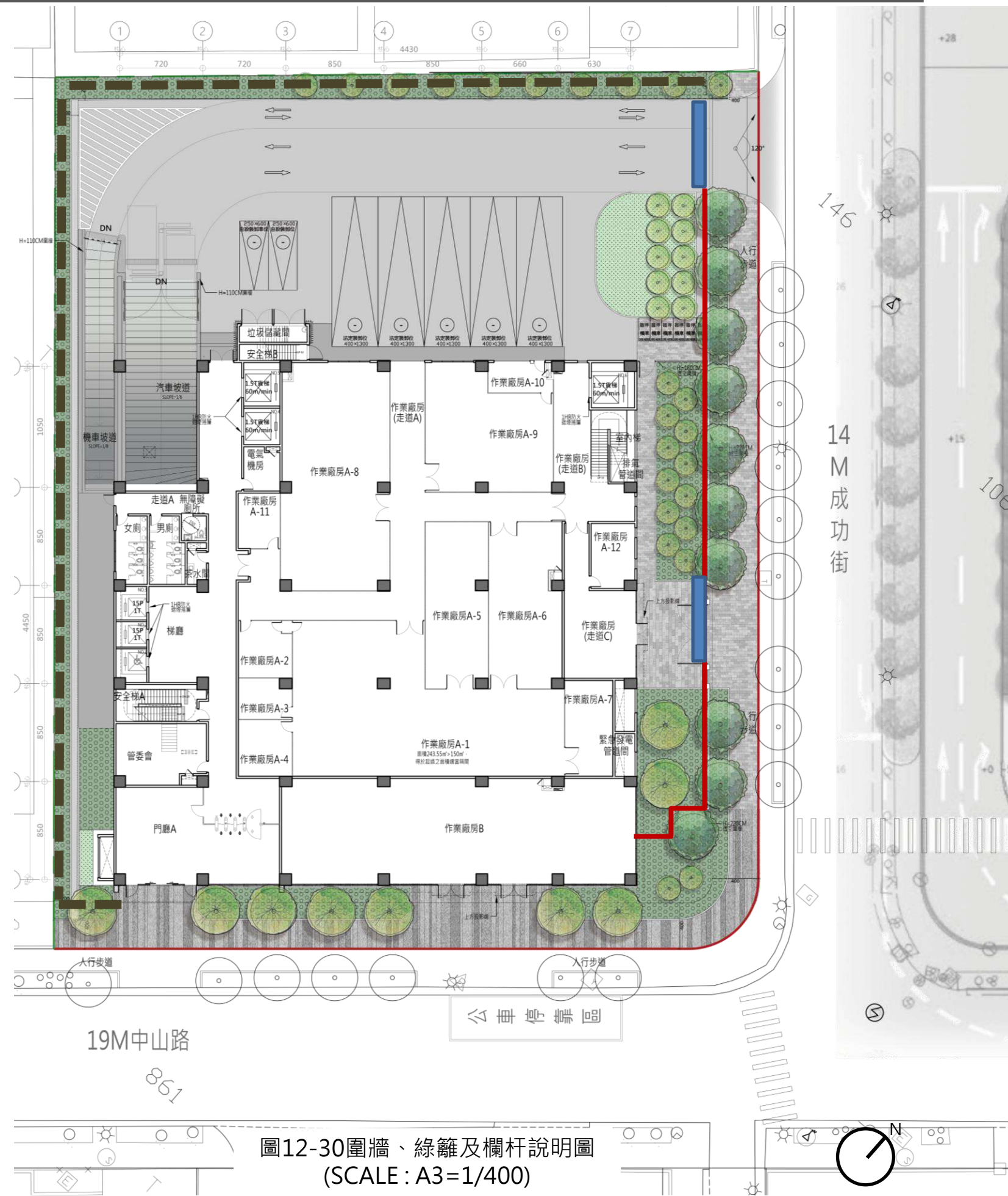


圖12-30圍牆、綠籬及欄杆說明圖 (SCALE: A3=1/400)

壹拾參、保存或維護計畫

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

壹拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一) 重建區段

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

壹拾伍、分配與選配原則

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

- (一) 受配人選配以「一房屋至多搭配三車位」為原則。
- (二) 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值 110% 為原則，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。

壹拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

壹拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除費用及面積

表 17-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積 (m ²)	說明
合法建築物	4,300.02	依謄本登載面積計算
	-	具合法建築物證明，但無產權登記建物(本案無)
占有他人舊違章建築戶	-	依實測面積計算(本案無)
其他土地改良物	2,553.50	依實測面積計算
合計	6,853.52	-

(二) 預計拆遷時程

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

二、合法建築物之補償與安置

本案拆遷補償及安置費用已與建物所有權人達成協議，依協議內容不予發放。

三、其他土地改良物之補償

本案已與所有人達成協議，依協議內容不發放拆遷補償費。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

壹拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準(110年9月8日)」核計工程費用、各項管理維護計畫經費及相關委辦費、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等8項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(一) 土地成本

本案依連邦不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為768,734,024元。

(二) 更新事業實施經費

本案施工工期預估16個月。

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
壹、工程費用 (A)	(一)拆除費用	—	式	—	—	0	元		
	(二)建築設計費用	1	式	—	—	24,572,982	元		
	(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)	25,658.51	m ²	42,771	—	1,097,442,867	元		
	(四)工程管理費	—	式	—	元	0	元		
	(五)空氣污染防制費	1. 拆除工程	6,853.52	m ²	0.49	元/m ²	3,359	元	
		2. 興建工程	2,108.67	m ²	2.47	元/m ² /月	83,335	元	
	(六)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	2,790,749	元	
		2. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	33	戶	75,000	元/戶	2,475,000	元	
		3. 建照執照相關規費	348,149,739	元	0.10	%	348,150	元	
		4. 其他	—	式	—	—	0	元	
	重建費用小計:						1,127,716,442	元	
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元
			2. 工程開闢費用	0.00	m ²	0	元/m ²	0	元
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	0	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1. 室內裝修費用	—	式	—	—	0	元
			2. 公益設施認養經費	—	式	—	—	0	元
		(三)捐贈本市都市更新基金	—	式	—	—	0	元	
		(四)公益設施折繳代金	—	式	—	—	0	元	
		公共設施費用小計:						0	元
	工程費用(A)合計						1,127,716,442	元	
貳、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	—	—	3,670,110	元	
		(二)公益設施	1	式	—	—	0	元	
		(三)綠建築標章	1	式	—	—	1,395,375	元	
		(四)智慧建築標章	1	式	—	—	0	元	
		(五)無障礙環境	1	式	—	—	0	元	
		(六)耐震標章	1	式	—	—	1,395,375	元	
	委辦費	(一)綠建築標章	1	式	—	—	0	元	
		(二)智慧建築標章	1	式	—	—	0	元	
		(三)無障礙環境	1	式	—	—	0	元	
		(四)耐震標章	1	式	—	—	0	元	
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B)合計						6,460,860	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位		
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用	1	式	—	—	4,800,000	元	
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)	1	式	—	—	1,640,000	元	
		(三)土地鑑界費	1	筆	4,000	元/筆	4,000	元	
		(四)鑽探費用	8	孔	75,000	元/孔	600,000	元	
		(五)鄰房鑑定費用	16	戶	—	—	128,000	元	
	二、更新前土地及建物測量費用		—	式	—	—	0	元	
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	—	式	—	—	0	元
			2.非合法建築物	—	式	—	—	0	元
		(二)其他土地改良物	—	式	—	—	0	元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		—	式	—	—	0	元	
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費(租金補貼)	1	式	—	—	0	元	
	六、地籍整理費用		33	戶	20,000	元/戶	660,000	元	
	七、審查費用		—	式	—	—	93,000	元	
	八、其他必要業務費	交通影響評估	1	式	—	—	0	元	
都更二箭權利金		1	式	—	—	0	元		
權利變換費用(C)合計						7,925,000	元		
肆、貸款利息(D)		—	式	—	—	31,753,692	元		
伍、稅捐(E)	一、印花稅		1,079,831,094	元	0.10	%	1,079,832	元	
	二、營業稅		1	式	5	%	24,290,608	元	
	稅捐(E)合計						25,370,440	元	
陸、管理費用(F)	一、行政作業費(F1)		—	—	—	—	0	元	
	二、信託費用(F2)	1.土地信託	0	元	50	%	0	元	
		2.資金信託	1	式	—	—	0	元	
	三、人事行政管理費用(F3)		1,135,641,442	元	5	%	56,782,073	元	
	四、銷售管理費(F4)		1,507,909,390	元	6.00	%	90,474,564	元	
	五、風險管理費(F5)		1,224,177,207	元	12	%	146,901,265	元	
管理費用(F)合計:						294,157,902	元		
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積、及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		—	式	—	—	0	元	
捌、容積移轉費用(H)	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費		—	式	—	—	0	元	
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計:		—	—	—	—	1,493,384,336	元		
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:						0	元		
本案共同負擔費用總計:		1,493,384,336	—	0	=	1,493,384,336	元		