

擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案  
【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

建築單位：宋哲賓建築師事務所

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年 5 月

目錄

都市更新權利變換計畫申請書 .....	I	一、 成本說明 .....	10-1
切結書 .....	II	二、 費用負擔計算 .....	10-6
委託書 .....	III	壹拾壹、 更新前後權利價值查估 .....	11-1
資訊公開同意書 .....	IV	一、 評價基準日 .....	11-1
新北市都市更新審議資料表 .....	V	二、 專業估價者委任說明 .....	11-1
意見回應綜理表 .....	綜-1	三、 估價條件 .....	11-1
		四、 估價評定方式 .....	11-1
		五、 更新前後權利價值估價結果 .....	11-1
壹、 辦理緣起與法令依據 .....	1-1	壹拾貳、 共同負擔 .....	12-1
一、 辦理緣起 .....	1-1	一、 用地負擔 .....	12-1
二、 法令依據 .....	1-1	二、 費用負擔 .....	12-1
貳、 實施者姓名及住所或居所 .....	2-1	三、 土地所有權人平均共同負擔比率 .....	12-1
一、 實施者基本資料 .....	2-1	四、 土地所有權人共同負擔額度 .....	12-1
參、 權利變換範圍 .....	3-1	壹拾參、 更新後分配面積及位置 .....	13-1
一、 基地位置 .....	3-1	一、 更新後供分配之土地 .....	13-1
二、 基地總面積 .....	3-1	二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分 .....	13-1
三、 實施權利變換範圍 .....	3-1	壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式 .....	14-1
肆、 原有公共設施用地與其他土地面積 .....	4-1	一、 申請分配位置通知 .....	14-1
伍、 更新前權利關係人名冊 .....	5-1	二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果 .....	14-1
一、 更新前土地所有權人名冊 .....	5-1	壹拾伍、 不參與分配名冊 .....	15-1
二、 更新前權利變換關係人名冊 .....	5-1	一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者 .....	15-1
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無) .....	5-1	二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 .....	15-1
陸、 更新後土地使用及建築計畫 .....	6-1	壹拾陸、 土地、建築物及權利金分配清冊 .....	16-1
一、 土地使用計畫 .....	6-1	一、 申請分配結果 .....	16-1
二、 設計圖說 .....	6-3	二、 實施者分配結果 .....	16-1
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬 .....	7-1	壹拾柒、 地籍整理計畫 .....	17-1
捌、 土地改良物拆遷補償費 .....	8-1	一、 地籍測量及建物測量 .....	17-1
一、 土地改良物之補償與安置 .....	8-1	二、 土地、建物、權利金及他項權利登記 .....	17-3
玖、 舊違章建築戶處理方案 .....	9-1	壹拾捌、 實施進度 .....	18-1
壹拾、 權利變換所需費用 .....	10-1		

壹拾玖、其他應加表明事項 .....	19-1
一、專屬網頁及聯絡資訊 .....	19-1
二、新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布).....	19-2

## 附錄

附錄一、實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二、相關合約與費用證明文件.....	附錄-3
附錄三、鄰房鑑定範圍評估.....	附錄-11
附錄四、三家估價報告書摘要.....	附錄-13

## 表目錄

表 5-1 更新前土地所有權人名冊 .....	5-1
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊 .....	5-1
表 6-1 申請容積項目及額度一覽表 .....	6-3
表 6-2 建築興建計畫表 .....	6-3
表 6-3 面積檢討表 .....	6-4
表 10-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	10-1
表 10-2 建築規劃設計費估算表 .....	10-3
表 10-3 營建工程計算表 .....	10-3
表 10-4 空氣汙染防制費計算表 .....	10-3
表 10-5 公寓大廈之公共基金估算表 .....	10-4
表 10-6 管理維護經費及委辦費明細表 .....	10-4
表 10-7 都市更新規劃費用提列基準計算表 .....	10-4
表 10-8 不動產估價費用提列基準計算表 .....	10-4
表 10-9 承攬契據之印花稅計算表 .....	10-5
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表 .....	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表 .....	11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表 .....	11-1
表 11-4 更新後各分配單元價值表 .....	11-1
表 11-5 更新後停車位價值表 .....	11-2
表 12-1 總費用負擔說明表 .....	12-1
表 12-2 費用共同負擔表 .....	12-1
表 13-1 更新後土地及建物總面積表 .....	13-1
表 13-2 更新後單元與車位表 .....	13-1
表 13-3 更新後土地及建築物之分配面積表 .....	13-1
表 13-4 更新後車位分配面積表 .....	13-1
表 16-1 預計總銷售金額表 .....	16-1
表 16-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人） .....	16-2
表 16-3 土地及建築物分配清冊（實施者） .....	16-3
表 17-1 地籍整理計畫表 .....	17-1
表 17-2 辦理範圍邊界鑑界、分割測量土地清冊表 .....	17-1
表 17-3 土地登記清冊表 .....	17-3
表 17-4 建物登記清冊表 .....	17-3
表 17-5 土地他項權利登記清冊表 .....	17-7
表 17-6 建物他項權利登記清冊表 .....	17-7
表 18-1 更新實施進度預定表 .....	18-1

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖 ..... 3-2

圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖 ..... 3-3

圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖 ..... 3-4

圖 6-1 土地使用分區圖 ..... 6-2

圖 6-2 地面層配置圖(S=1/400) ..... 6-5

圖 6-3 一層平面圖(S=1/300) ..... 6-6

圖 6-4 二層平面圖(S=1/300) ..... 6-7

圖 6-5 三層平面圖(S=1/300) ..... 6-8

圖 6-6 四層平面圖(S=1/300) ..... 6-9

圖 6-7 標準層(5、7、9F)平面圖(S=1/300) ..... 6-10

圖 6-8 標準層(6、8、10F)平面圖(S=1/300) ..... 6-11

圖 6-9 屋突層平面圖(S=1/300) ..... 6-12

圖 6-10 地下一層平面圖(S=1/300) ..... 6-13

圖 6-11 地下二層平面圖(S=1/300) ..... 6-14

圖 6-12 筏基層平面圖(S=1/300) ..... 6-15

圖 6-13 外觀透視模擬圖 ..... 6-16

圖 6-14 共用專有圖(一) ..... 6-17

圖 6-15 共用專有圖(二) ..... 6-18

圖 6-16 共用專有圖(三) ..... 6-19

圖 13-1 更新後建物分配更新單元及位置對照圖 ..... 13-4

圖 13-2 更新後車位分配更新單元及位置對照圖(地下一層) ..... 13-5

圖 13-3 更新後車位分配更新單元及位置對照圖(地下二層)(一) ..... 13-6

圖 13-4 更新後車位分配更新單元及位置對照圖(地下二層)(二) ..... 13-7

圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖 ..... 17-2

## 都市更新權利變換計畫申請書

### ■ 案名：

「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### ■ 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 32 條及第 48 條規定申請都市更新權利變換計畫核定發布實施。

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、永力地政士事務所，茲切結所檢附「擬訂新北市土城區沛陂段145地號1筆土地都市更新權利變換計畫案」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、永力地政士事務所自行承擔，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

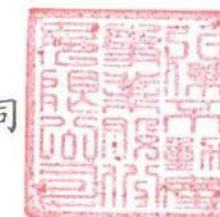
實施者：

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



地政士事務所：

立切結書人：永力地政士事務所  
統一編號：26262008  
代表人：張永志  
聯絡地址：新北市中和區和平街68號4樓之1  
聯絡電話：(02)2245-0790



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、永力地政士事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」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：永力地政士事務所  
代表人：張永志  
聯絡地址：新北市中和區和平街 68 號 4 樓之 1  
聯絡電話：(02)2245-0790  
統一編號：26262008  
聯繫窗口：張永志、張主又



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筆土地都市更新權利變換計畫案」，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：永力地政士事務所  
代表人：張永志  
聯絡地址：新北市中和區和平街68號4樓之1  
聯絡電話：(02)2245-0790  
統一編號：26262008  
聯繫窗口：張永志、張主又



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筆土地都市更新權利變換計畫案	法令適用日	113年04月26日
實施者	聚鼎興業股份有限公司	評價基準日	112年11月30日
及規劃	弘傑不動產事業股份有限公司、宋哲賓建築師事務所、永力地政士事務所		
團隊	估價團隊 連邦不動產估價師聯合事務所、天易不動產估價師聯合事務所、行遠不動產估價師事務所		

基本資料	基地位置	土城區中山路、成功街及中興路所圍街廓			
	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%)		
事業計畫報核時同意比率	私有土地面積(m <sup>2</sup> )	私有土地	私有合法建築物面積(m <sup>2</sup> )	人數	
		4,620.49	4,300.02	1	
	排除總和	-	-	-	
	同意總和	4,620.49	4,300.02	1	
同意比率	100%	100%	100%	100%	

建築計畫	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		
	選配期間：113年01月22日至113年02月21日，計31日			
	113年04月26日	事業計畫及權利變換計畫報核		
	113年09月11日至113年09月25日	公開展覽(15日)		
	113年9月23日	公辦公聽會		
	113年11月01日	第1次專案小組		
	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 發布實施		

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>2</sup> )	容積額度(%)		
	都市更新容積獎勵合計 (中央40.80%+地方10%，超過上限，以上限50%計)	4,851.51	50%		
	其他容積獎勵項目				
	容積移轉 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%		
權利分配之處理	最小分配單元價值	5,732,747元			
	更新前土地及合法建築物所有權人	參與分配者	1人		
		不能分配者 (權利變換關係人)	-人	合併選配 現金補償 與實施者協調後選配	-人 -人 -人
		不願分配者	-		
地公有配土	序	管理機關	更新前價值	可分配價值	備註
			元	元	
估價結果	鑑價機構		連邦不動產估價師聯合事務所		
	更新前	土地均價(元/坪)	550,000元		
		更新前土地總價(元)	768,734,024元		
	更新後	店面均價(元/坪)	-元		
		辦公室均價(元/坪)	-元		
		作業廠房均價(元/坪)	397,857元		
車位均價(元/個)		1,960,396元			
更新後總價(元)	2,836,891,387元				
共同負擔比率	項目	報核版/公展版	審議會版	核定版	
	更新後總權利價值(元)	2,738,036,587元	2,836,891,387元	2,836,891,387元	
	共同負擔金額(元)	1,504,975,267元	1,493,384,336元	1,493,384,336元	
	地主應分配權利價值(元)	1,233,061,320元	1,343,507,051元	1,343,507,051元	
	共同負擔比率(%)	54.97%	52.64%	52.64%	

「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查核定。	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

本案自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。

### 二、法令依據

本案採事業計畫及權利變換計畫併送方式，並依都市更新條例第 32 條及第 48 條規定辦理。

## 貳、實施者姓名及住所或居所

### 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

(實施者證明文件影本詳附錄一。)

## 參、權利變換範圍

### 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 3-1 權利變換範圍位置示意圖。

### 二、基地總面積

本案範圍包括新北市土城區沛陂段 145 地號 1 筆土地，面積共計 4,620.49 平方公尺。詳圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖、圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖。

### 三、實施權利變換範圍

本案全區採權利變換方式實施。

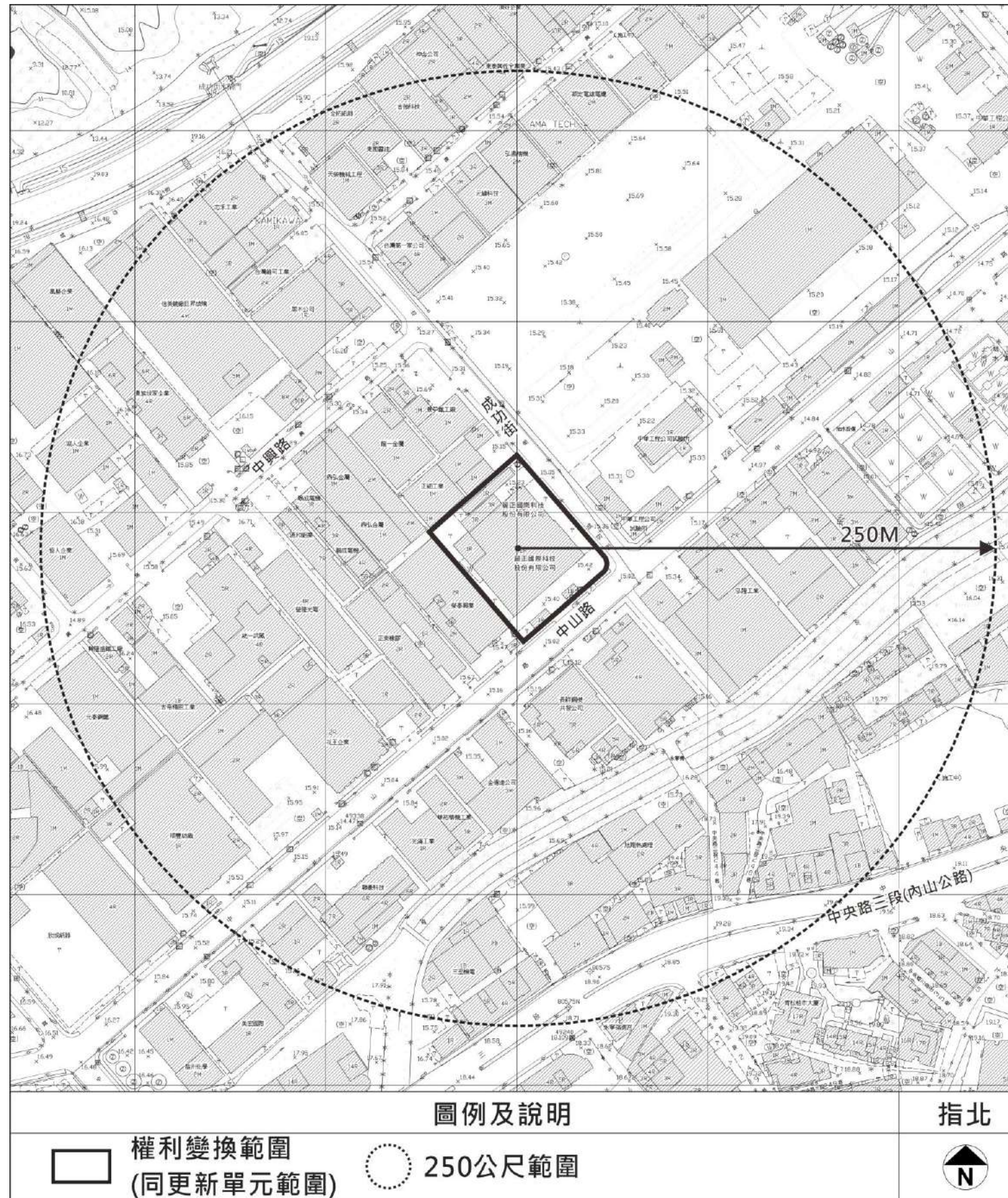


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

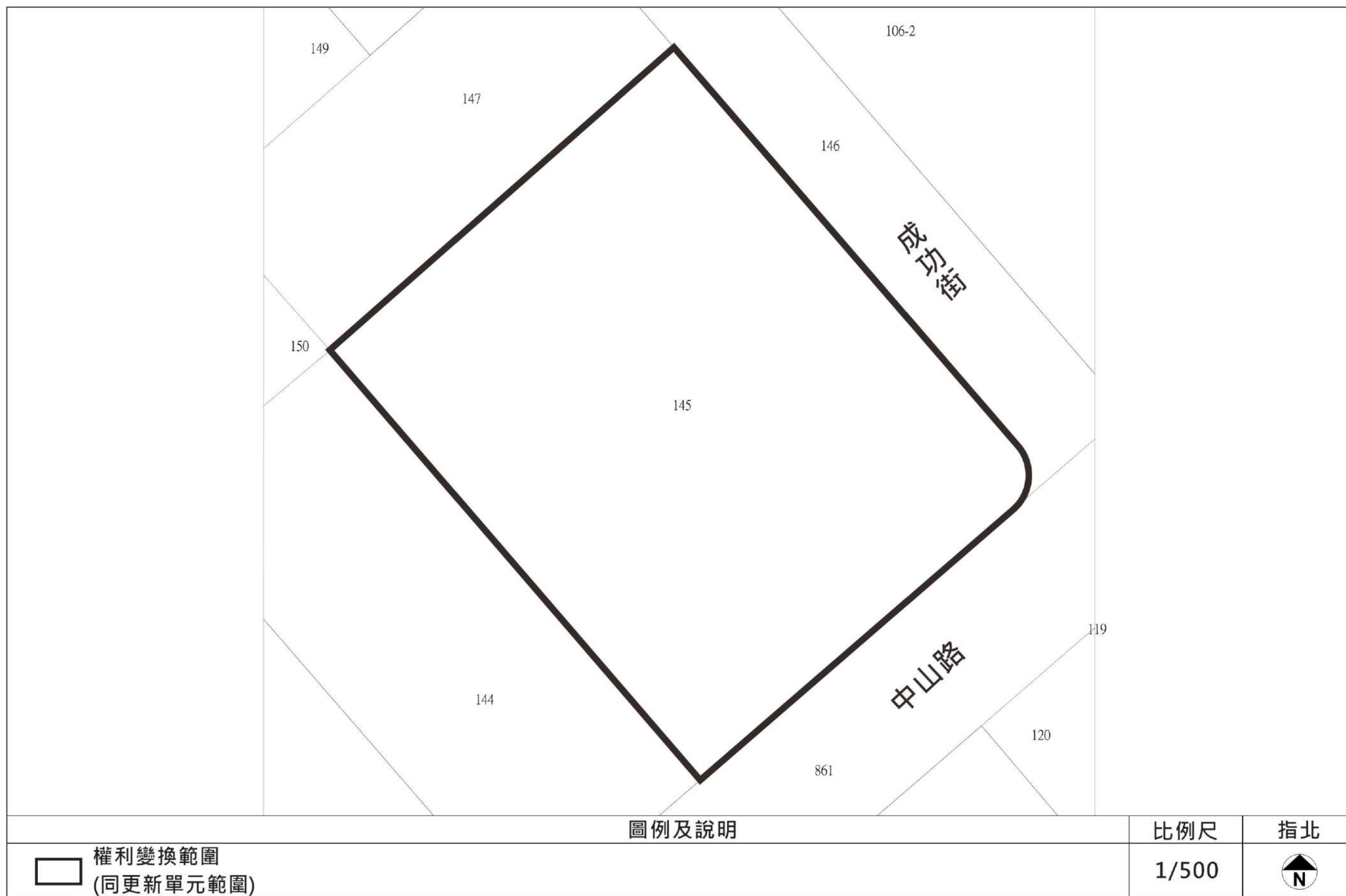


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖

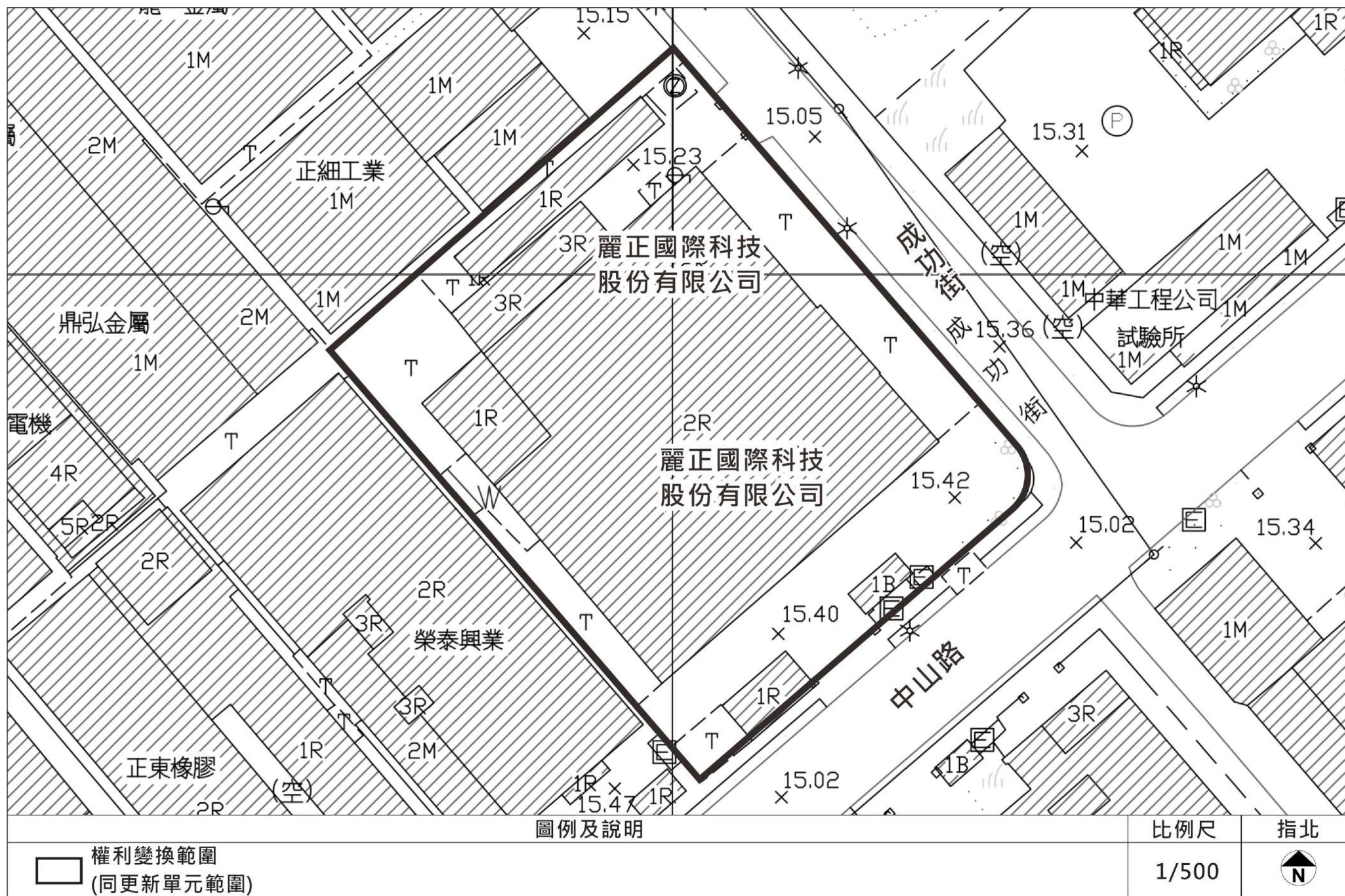


圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖

#### 肆、原有公共設施用地與其他土地面積

本案未涉及原有公共設施用地。

## 伍、更新前權利關係人名冊

### 一、更新前土地所有權人名冊

#### (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，土地所有權人數共計 1 位，詳表 5-1 更新前土地所有權人名冊。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部		所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	登記次序	他項權利人	
1	麗正國際科技股份有限公司	145	4,620.49	0003	1/1	4,620.49	最高限額抵押權	0004	華南商業銀行股份有限公司	
總計	1 人	1 筆				4,620.49				

註 1：本表為依據民國 115 年 5 月 12 日土地登記謄本之產權狀態登載。

註 2：更新單元基地均坐落於沛陂段。

### 二、更新前權利變換關係人名冊

#### (一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本包括新北市土城區沛陂段 260 建號等 5 筆建築物，建物共 4,300.02 平方公尺，合法建物所有權人共計 1 位，詳表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

序號	所有權人/管理人	標示部				所有權部			他項權利部			備註 (其他登記事項)
		建號	門牌	坐落地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	權利種類	他項權利人	
1	麗正國際科技股份有限公司	260	中山路 71 號	145	2,830.41	0003	1/1	2,830.41	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
		261	中山路 71 號	145	128.00	0003	1/1	128.00	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
		262	中山路 71 號	145	834.24	0003	1/1	834.24	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
		263	中山路 71 號	145	422.73	0003	1/1	422.73	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
		264	中山路 71 號	145	84.64	0003	1/1	84.64	0004	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	
合計	1 人	5 筆					4,300.02					

註 1：本表為依據民國 115 年 5 月 12 日土地登記謄本之產權狀態登載。

註 2：更新單元基地均坐落於沛陂段。

#### (二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊(本案無)

### 三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)

## 陸、更新後土地使用及建築計畫

### 一、土地使用計畫

#### (一) 都市計畫土地使用強度

本案更新單元之土地使用分區、建蔽率及容積率如下表所列。

項目	使用分區	甲種工業區	總計
基地面積 (m <sup>2</sup> ) (依謄本登記面積為準)		4,620.49	4,620.49
法定建蔽率 (%)		60%	60%
基準容積率 (%)		210%	210%
允建建築面積 (m <sup>2</sup> ) (m <sup>2</sup> )		2,772.29	2,772.29
允建容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		9,703.03	9,703.03
備註		-	

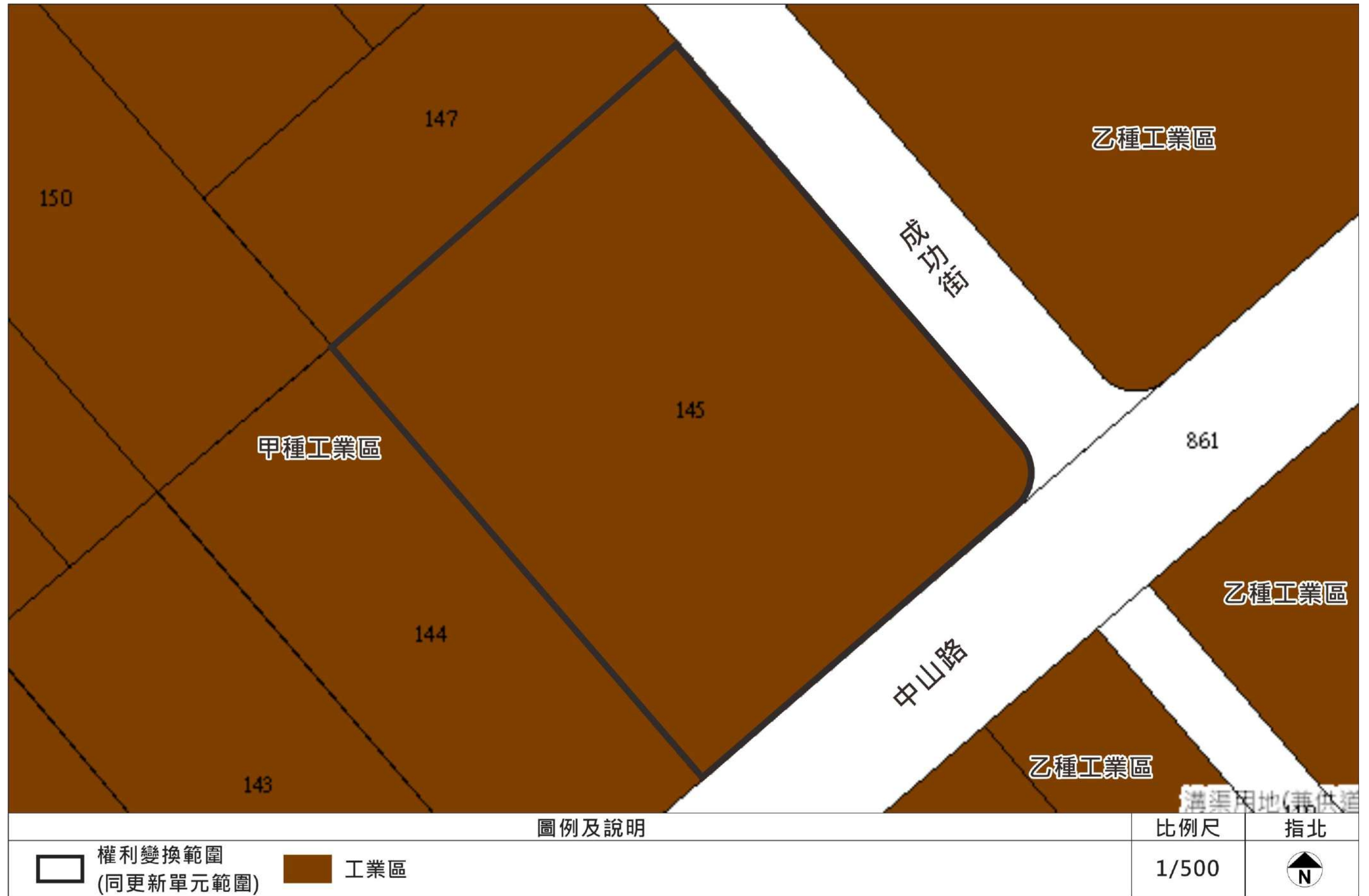


圖 6-1 土地使用分區圖

(二) 申請容積項目及額度

表 6-1 申請容積項目及額度一覽表

更新單元內建築基地面積		4,620.49 m <sup>2</sup>	
更新單元內之基準容積		9,703.03 m <sup>2</sup>	
申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		容積量體 (m <sup>2</sup> )	
		容積額度 (%)	
中央容獎項目	#5 原建築容積高於基準容積		
	#6 結構堪慮建築物	776.24	
	#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	
	#11 智慧建築		
	#12 無障礙環境設計		
	#13 耐震設計	970.30	
	#14 時程	679.21	
	#15 規模	950.89	
	#16 全體同意採協議合建實施		
	#17 處理舊違建戶		
	新北市容獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計	970.30
		#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	
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		
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		

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

二、設計圖說

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

表 6-2 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		1 幢 1 棟
構造別		鋼筋混凝土造
地上/地下層數		地上 10 層/地下 2 層
規劃單元	總單元	33 戶
	住宅單元	
	商業單元	
	工業單元	33 戶
	其他	
汽車位	法定汽車位 (含無障礙車位)	68 部
	自設汽車位	35 部
	公共汽車位	5 部
	小計	108 部
機車位	法定機車位 (含無障礙車位)	68 部
	自設機車位	83 部
	公共機車位	5 部
	臨停機車位	6 部
	小計	162 部
裝卸車位	法定裝卸車位	5 部
	自設裝卸車位	3 部
	小計	8 部

表 6-3 面積檢討表

新北市土城區沛陂段145地號一筆土地 廠房新建工程 面積計算表及法規檢討																				
1	申請地點	新北市土城區沛陂段地號145																		
2	原本面積(㎡)	4,620.49㎡ (依土地使用管制要點第四條規定)																		
3	使用分區	甲種工業區	建蔽率=	60.00%	容積率=	210.00%														
4	實測基地面積	4620.49(㎡) (同土地謄本面積)																		
5	使用基地面積	4620.49(㎡) (同土地謄本面積)																		
6	允建建築面積	基地面積	4620.49(㎡)	X	建蔽率	60.00%	=	2772.29(㎡)												
7	(A0)允建基準樓地板面積	基地面積	4620.49(㎡)	X	容積率	210.00%	=	9703.03(㎡)												
8	都更獎勵50%	獎勵面積	=	9703.03(㎡)	X	50%	=	4851.51(㎡)												
9	允建總容積	(ΣFA)=	9703.03(㎡)	+	4851.51(㎡)	=	14554.54(㎡)	允建容積率=	210%×1.5=315%											
10	實設建築面積	(ΣFA)=	2108.67(㎡)	<	法定建築面積	2772.29(㎡)	實設建築面積	2108.67(㎡)	<	法定建築面積	2772.29(㎡)	OK!								
11	實設空地面積	(ΣFA)=	4620.49(㎡)	-	實設建築面積	2108.67	=	2511.82(㎡)	實設空地面積	2511.82(㎡)	>	法定空地面積	1848.20(㎡)	OK!						
12	實設建蔽率	申請實設建築面積	2108.67(㎡)	/	4620.49(㎡)	=	45.64%	實設建蔽率	45.64%	<	法定建蔽率	60.00%	OK!							
13	實設容積率	申請實設容積樓地板面積	14554.49(㎡)	/	4620.49(㎡)	=	315.00%	實設容積率	315.00%	<	允建容積率	315%	OK!							
14	法定開挖率	法定開挖面積	【500*(60%+20%)】+【(4620.49-500)*(60%+10%)】=				3,284.34㎡	開挖率=	(3284.34/4620.49)=71.08%	法定開挖率	71.08%									
15	實設開挖率	地下層樓地板面積	3150.43(㎡)	/	4620.49(㎡)	=	68.18%	<	71.08%	實設開挖率	68.18%	<	法定開挖率	71.08%	OK!					
16	各層樓地板面積	樓層	樓地板面積(㎡)	容積樓地板(㎡)	車行坡道(㎡)	外廊(㎡)	梯廳(㎡)	梯廳免計容積當層樓地板10%	梯廳回計容積	15%-安全梯(㎡)	15%-管委會(㎡)	15%-機電設備、管道間(㎡)	居室面積(㎡)	機電設備需<當層居室面積10%	樓高(M)	用途	戶數			
		B1F	3,150.43㎡												4.20M	防空避難室、停車空間				
		B2F	3,072.51㎡											居室面積10%(㎡)	符合與否	3.60M	停車空間			
		小計	6,222.94㎡																	
		1F	2,083.28㎡	1,662.32㎡	92.77㎡	5.5㎡	281.45㎡	208.33㎡	73.12㎡	44.82㎡	41.92㎡	33.12㎡	1,213.94㎡	121.39㎡	OK!	6.00M	門廳、作業廠房	5戶		
		2F	2,085.54㎡	1,647.27㎡			224.80㎡	208.55㎡	16.25㎡	93.56㎡	25.54㎡	110.62㎡	1,278.15㎡	127.82㎡	OK!	4.50M	作業廠房			
		3F	1,865.17㎡	1,344.74㎡			192.47㎡	186.52㎡	5.95㎡	57.75㎡	152.13㎡	124.03㎡	1,262.93㎡	126.29㎡	OK!	4.50M	作業廠房、員工宿舍	4戶		
		4F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,357.16㎡	135.72㎡	OK!	4.50M	作業廠房			
		5F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,352.22㎡	135.22㎡	OK!	4.50M	作業廠房	4戶		
		6F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,357.16㎡	135.72㎡	OK!	4.50M	作業廠房	4戶		
		7F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,352.22㎡	135.22㎡	OK!	4.50M	作業廠房	4戶		
		8F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,357.16㎡	135.72㎡	OK!	4.50M	作業廠房	4戶		
		9F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,352.22㎡	135.22㎡	OK!	4.50M	作業廠房	4戶		
		10F	1,808.67㎡	1,411.79㎡			180.12㎡	180.87㎡		57.75㎡	34.98㎡	124.03㎡	1,357.16㎡	135.72㎡	OK!	4.50M	作業廠房	4戶		
		小計	18,694.68㎡	14,536.86㎡	98.27㎡		1,959.56㎡	1,869.47㎡	95.32㎡	600.38㎡	464.45㎡	1,135.98㎡	13,240.32㎡			46.50M		33戶		
		屋突一層	263.00㎡													3.00M	機房、屋頂花園			
屋突二層	263.00㎡													3.00M	機房、水箱					
屋突三層	214.89㎡													3.00M	機房					
小計	740.89㎡													9.00M						
合計	25,658.51㎡	14,536.86㎡	98.27㎡		1,959.56㎡	1,869.47㎡	95.32㎡		2,200.81㎡		13,240.32㎡			63.30M		33戶				
17	15%免計容積反計檢討	15%-安全梯+管委會+機電設備、管道間(㎡) = 15%免計容積 < 允建總容積 X 15.00% = 2200.81(㎡) > 14554.54(㎡) X 15.00% = 2183.18(㎡) 檢核 2200.81(㎡) - 2183.18(㎡) = 17.63 15%免計容積反計 17.63(㎡)																		
18	總容積樓地板面積檢討	允建總容積	14554.54(㎡)	>	實設總容積樓地板面積	14536.86(㎡)	+	15%免計容積反計	17.63(㎡)	=	14554.49(㎡)	餘	0.05(㎡)	OK!						
19	總樓地板面積	地下樓地板面積	6222.94(㎡)	+	1F至10F樓地板面積	18694.68(㎡)	+	R1F至R3F樓地板面積	740.89(㎡)	=	25658.51(㎡)									
20	汽車停車數量檢討	法定汽車數	25658.51(㎡)	-	6222.94(㎡)	-	740.89(㎡)	-	1135.98(㎡)	-	98.27	=	17460.43(㎡)	((17460.43-500)/250)=	67.84	...取	68(輛)			
		無障礙汽車數(依技規167-6)	51~100輛應設2輛	本案實設	2(輛)	+	自設汽車數	35(輛)	+	公共汽車位	5(輛)	+	自設裝卸位	1(輛)	=	109(輛)				
		地上實設汽車數 =	法定汽車數(含無障礙)											自設裝卸位	2(輛)	=	2(輛)			
機車停車數量檢討	法定機車數	51~100輛應設2輛	本案自設	2(輛)	=	68(輛)														
	無障礙機車數(依新北市機車設置要點)	51~100輛應設2輛	本案實設	68(輛)	+	地下自設機車數	83(輛)	+	公共機車位	5(輛)	+	地上臨時機車位	6(輛)	=	162(輛)					
21	裝卸停車數量檢討	法定大貨車裝卸位=	作業廠房面積	14554.54	-	1500	/	4000	+1=	3.26	+	1	=	4.26	取	5(輛)				
22	防空避難室檢討	內政部指定建築物附建防空避難設備適用地區及建築技術規則141-1規定按建築面積全部附建 = 2108.67(㎡)																		
23	地下室容積檢討	樓地板面積	=	6222.94(㎡)	<	實設建築面積(防空)	2108.67(㎡)	+	地下實設汽車數	109(輛)	X	40(㎡)	+	法定機車數	68(輛)	X	4(㎡)	=	6740.67(㎡)	OK!
24	總戶數	33戶																		

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準

各層平面圖 地面層配置圖 (SCALE: A3=1/400)

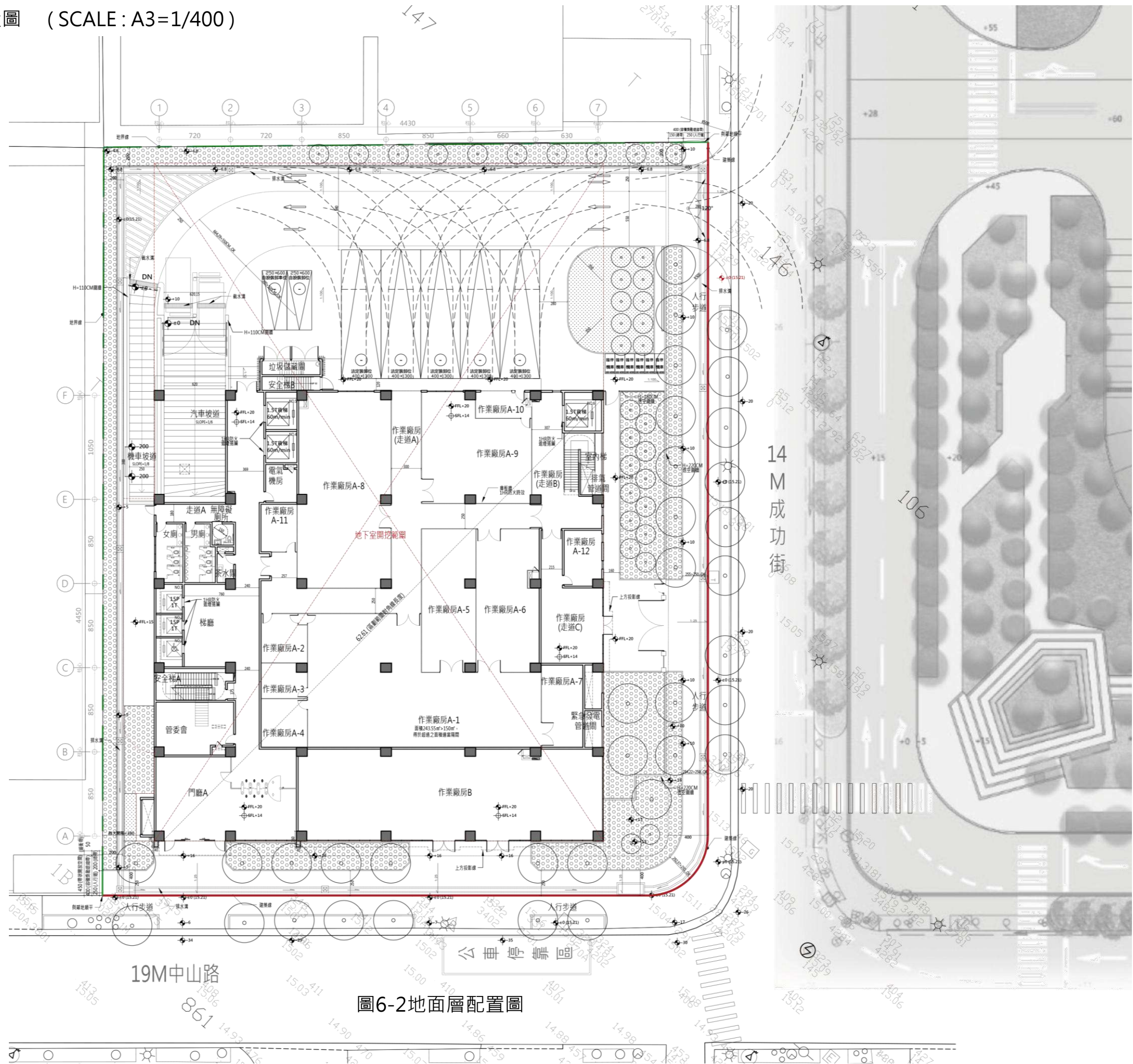
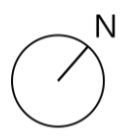


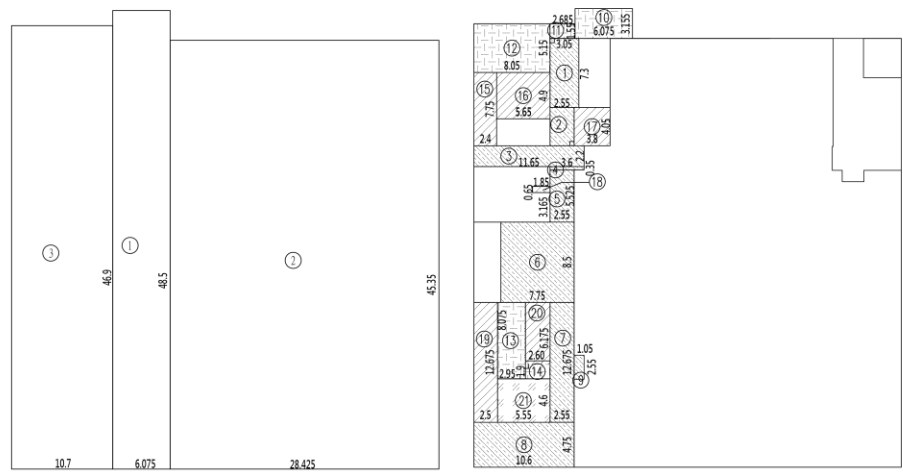
圖6-2地面層配置圖



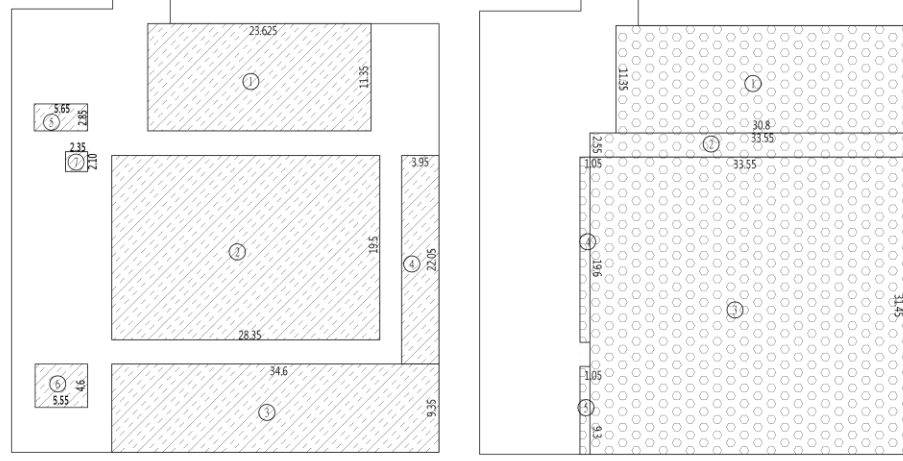


# 第6章 設計圖說

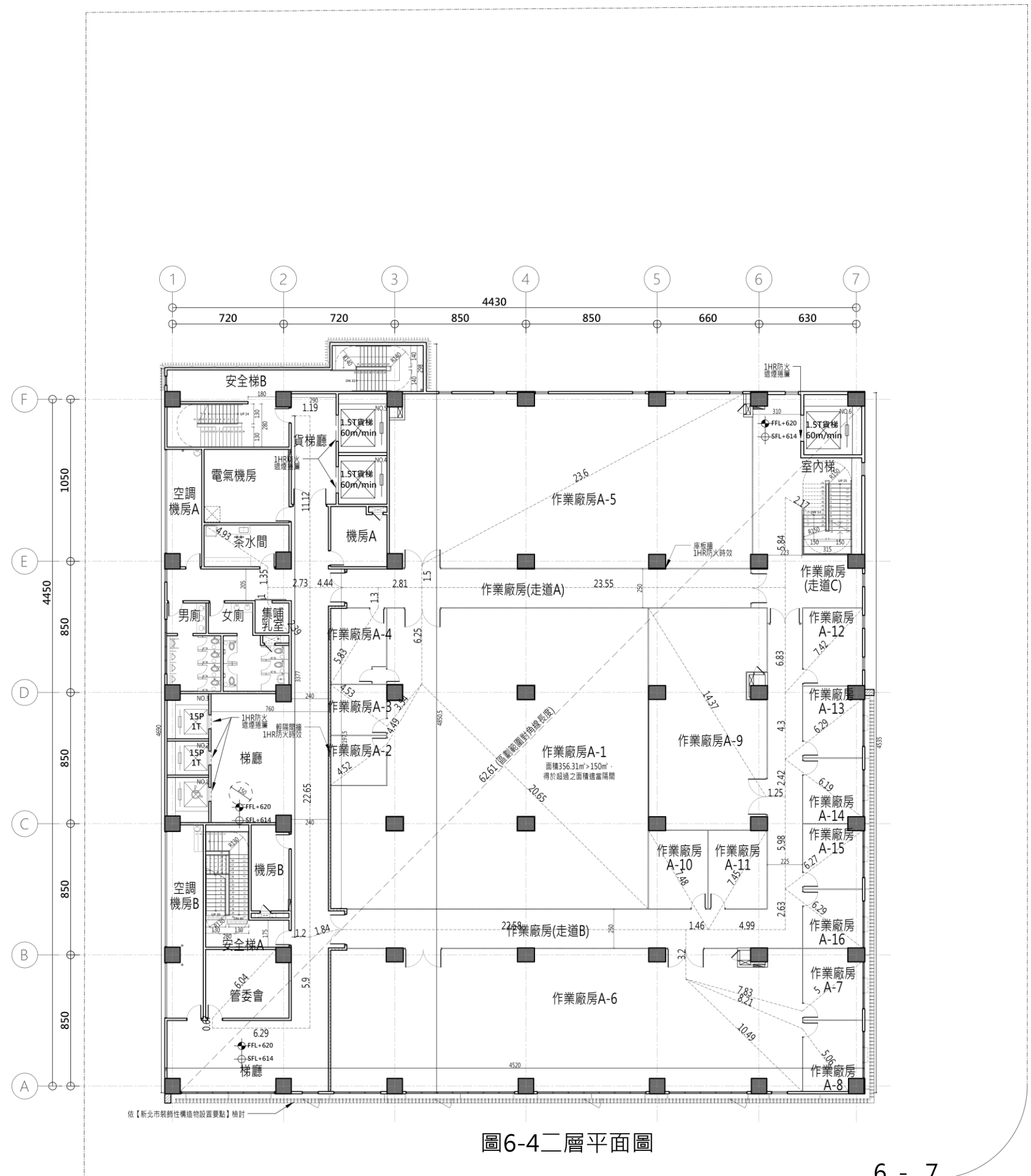
## 各層平面圖 二層平面圖 (SCALE: A3=1/300)



- 一、樓地板面積檢討 2085.54m<sup>2</sup>**
- ① 48.5\*6.075=294.64
  - ② 28.425\*45.35=1289.07
  - ③ 10.7\*46.9=501.83
- 二、梯廳面積檢討 224.8m<sup>2</sup>**
- 梯廳: 1. 3.05\*7.3=22.265, 2. 2.55\*4.05=10.327, 3. 2.2\*11.65=25.63, 4. 0.35\*3.6=1.26
  - 樓梯: 5. 5.525\*2.55=14.089, 6. 8.5\*7.75=65.875, 7. 12.675\*2.55=32.321, 8. 4.75\*10.6=50.35, 9. 10.5\*2.55=26.78
  - 小計: 22.265+10.327+25.63+1.26+14.089+65.875+32.321+50.35+26.78=224.8m<sup>2</sup>
- 三、15%免計容積檢討 229.72m<sup>2</sup>**
- 安全梯: 10. 6.075\*3.155=19.17, 11. 2.685\*1.55=4.162, 12. 8.05\*5.15=41.46, 13. 8.075\*2.95=23.82, 14. 1.9\*2.6=4.94
  - 樓梯及管井間: 15. 2.4\*7.75=18.6, 16. 5.65\*4.9=27.69, 17. 3.8\*4.05=15.39, 18. 0.65\*1.85=1.2, 19. 2.5\*12.675=31.688, 20. 6.175\*2.6=16.055
  - 管委會: 21. 5.55\*4.6=25.54m<sup>2</sup>
  - 15%免計容積: 93.56+110.62+25.54=229.72
- 四、陽台面積檢討**
- 本案2F無設置陽台，陽台面積=0m<sup>2</sup>
- 五、梯廳+陽台面積檢討**
- 陽台+梯廳面積: 0+224.8+16.25(樓梯間面積)=241.05m<sup>2</sup>
- 樓地板面積-樓廳-15%免計容積+陽台面積=2085.54-222.12-229.72+13.57=1647.27m<sup>2</sup>
- 六、實設容積計算 1647.27m<sup>2</sup>**
- 實設容積面積: 樓地板面積-樓廳-15%免計容積+陽台面積=2085.54-222.12-229.72+13.57=1647.27m<sup>2</sup>

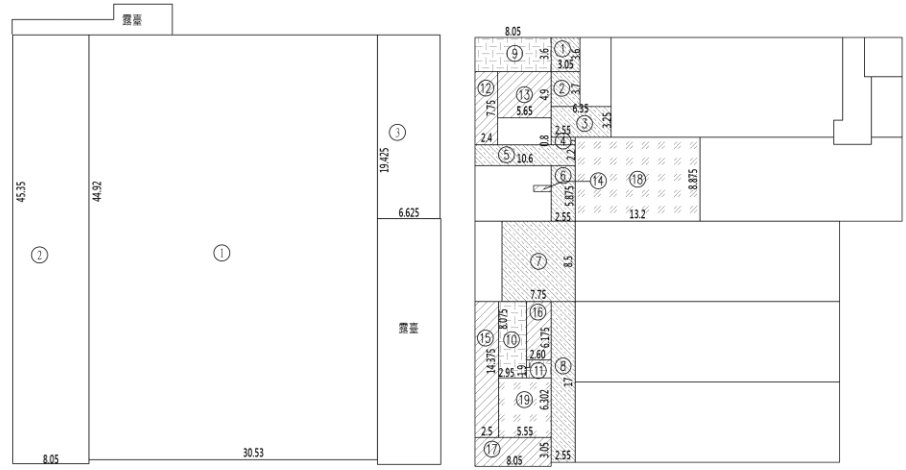


- 七、居室面積檢討 1278.15m<sup>2</sup>**
- ① 11.35\*23.625=268.14, ② 19.5\*28.35=552.83, ③ 9.35\*34.6=323.51, ④ 22.05\*39.871
  - ⑤ 5.65\*2.85=16.103, ⑥ 5.55\*4.6=25.53, ⑦ 2.35\*2.10=4.94
  - ⑧ 26.14\*55.283+32.51\*87.1+16.103+25.53+4.94=1278.15
- 八、樓梯設置及寬度檢討**
- 依【建築技術規則】第九十三條第一項規定: 任何建築物自樓梯以外之各樓層均應設置一處以上之直通樓梯(包括後梯)直通樓梯或地面樓梯位置應於明顯處所。
- 本案設置直通安全梯一座，地面以上直通安全梯一座，1F至3F直通梯一座。OK
- 依【建築技術規則】第九十五條第一項第一、二款規定: 供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在樓梯間層超過四〇〇平方公尺，其他任一層超過二〇〇平方公尺者，應自該樓層起二層以上之直通樓梯應為樓梯間。
- 1647.27m<sup>2</sup> > 400m<sup>2</sup>，設置直通安全梯一座，地面以上直通安全梯一座，1F至3F直通梯一座。OK
- 依【建築技術規則】第三十三條規定: 樓廳面積以上每層之居室樓地板面積超過二百平方公尺或地下室樓廳超過二百平方公尺者，本案實設無障礙樓梯，樓梯平台寬度120CM，成寬<16CM，成深>26CM。OK
- | 樓梯及平台寬度 | 成寬尺寸 | 成深尺寸 |
|---------|------|------|
| 120CM   | 20CM | 24CM |
- 九、工廠專章檢討**
- 依【建築技術規則】第十四章工廠專章規定:
- 第271條: 本案2F作業廠房面積大於150m<sup>2</sup>，得適當隔間，且消防設備具有一小時以上之耐火性。
- 第272條: 本案1-3層A戶作業廠房面積合計=1184.23+1520.62+257.3=2962.15m<sup>2</sup>，廠房附屬員工宿舍面積為256.77m<sup>2</sup>。
- (一) 本案作業廠房面積超過300m<sup>2</sup>，附設專車房面積256.77m<sup>2</sup> < 2962.15/3 = 987.38m<sup>2</sup>。OK
- (二) 256.77/(2962.15/5)<sup>2</sup> = 1184.86m<sup>2</sup>。OK
- 第274條: 本案二至四樓=3.54M，五至九樓=3.64M，十樓=3.33M，皆大於2.7M，符合規定。
- 第275條: 本案2F兩層直通梯相距33.77M > 建築面對角長一半=62.61/2=31.31M。OK
- 第279條: 本案實設直通樓梯2F至1F，一處直通梯1F至10F之樓梯供使用。
- 第280條: 本案各樓層樓地板面積均大於500m<sup>2</sup>，除了3F廠房附設專車房員工宿舍面積設計衛生設備區，其餘樓層集中一處設置。
- 十、步行距離檢討**
- 依【建築技術規則】第九十三條第一項第二款第一目，建築物用組別為C類(工廠)者，除有現視線之電視攝影場不得超過三十公尺外，不得超過七十公尺。重複步行距離不得大於規定距離之二分之一。
- | 作業廠房     | 步行距離  | 重複步行距離                                  |
|----------|---|---|
| 作業廠房A-5  | L=23.6+15+2.81+2.16+4.44+11.12+1.19=46.81M < 70M...OK   | L=23.6+15=25.1M < 35M...OK              |
| 作業廠房A-9  | L=14.37+1.25+2.42+4.3+6.83+5.84+2.17=37.18M < 70M...OK  | L=14.37M < 35M...OK                     |
| 作業廠房A-13 | L=5.06+8.21+3.2+22.58+1.84+1.2=42.09M < 70M...OK        | L=5.06+8.21+3.2=16.47M < 35M...OK       |
| 作業廠房A-8  | L=6.04+0.67+6.29+5.9+1.2=20.1M < 70M...OK               | L=6.04+0.67+6.29+5.9=18.9M < 35M...OK   |
| 作業廠房A-14 | L=6.19+4.3+6.83+5.84+2.17=25.33M < 70M...OK             | L=6.19M < 35M...OK                      |
| 作業廠房A-10 | L=5.83+1.3+4.44+11.12+1.19=23.88M < 70M...OK            | L=5.83M < 35M...OK                      |
| 作業廠房A-11 | L=7.48M < 35M...OK                                      | L=7.48M < 35M...OK                      |
| 作業廠房A-3  | L=4.53+3.54+6.25+2.81+4.44+11.12+1.19=33.88M < 70M...OK | L=4.53+3.54+6.25=14.32M < 35M...OK      |
| 作業廠房A-11 | L=7.45+1.46+22.58+1.84+1.2=34.53M < 70M...OK            | L=7.45M < 35M...OK                      |
| 作業廠房A-15 | L=6.27+5.98+2.42+4.3+6.83+5.84+2.17=33.81M < 70M...OK   | L=6.27M < 35M...OK                      |
| 作業廠房A-16 | L=6.29+5.98+2.42+4.3+6.83+5.84+2.17=33.83M < 70M...OK   | L=6.29M < 35M...OK                      |
| 作業廠房A-2  | L=4.52+4.49+6.25+2.81+4.44+11.12+1.19=34.82M < 70M...OK | L=4.52+4.49+6.25=15.26M < 35M...OK      |
| 作業廠房A-6  | L=10.49+3.2+22.58+1.84+1.2=38.31M < 70M...OK            | L=10.49+3.2=13.69M < 35M...OK           |
| 作業廠房A-12 | L=20.65+6.25+2.81+4.44+11.12+1.19=46.46M < 70M...OK     | L=7.42+6.83+5.84+2.17=22.26M < 70M...OK |
| 作業廠房A-7  | L=20.65+6.25=26.9M < 35M...OK                           | L=7.42M < 35M...OK                      |

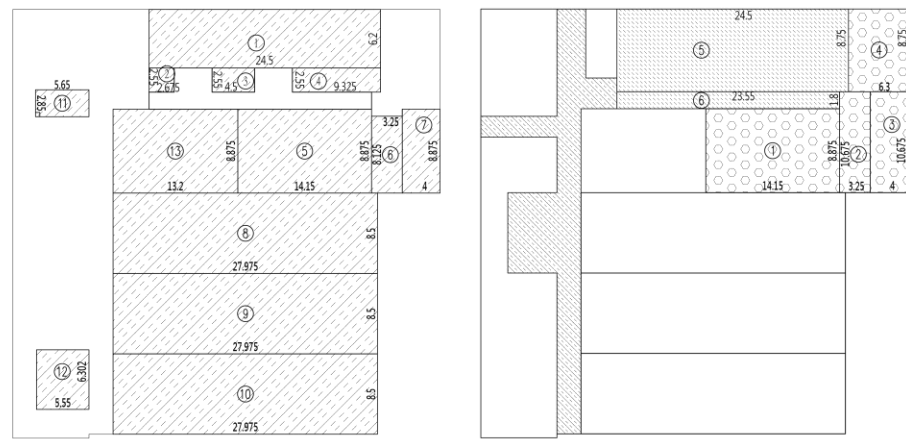


# 第6章 設計圖說

## 各層平面圖 三層平面圖 (SCALE: A3=1/300)



- 樓地板面積檢討圖 1865.17m<sup>2</sup>**
- 一、樓地板面積檢討 1865.17m<sup>2</sup>
  - 二、梯廳面積檢討 192.47m<sup>2</sup>
  - 三、15%免計容積檢討 333.91m<sup>2</sup>
  - 四、陽台面積檢討
  - 五、梯廳+陽台面積檢討
  - 六、實設容積計算 1344.74m<sup>3</sup>



- 居室面積檢討圖 1262.93m<sup>2</sup>**
- 七、居室面積檢討 1262.93m<sup>2</sup>**
- 八、樓梯設置及寬度檢討**
- 九、工廠專章檢討**
- 十、步行距離檢討**

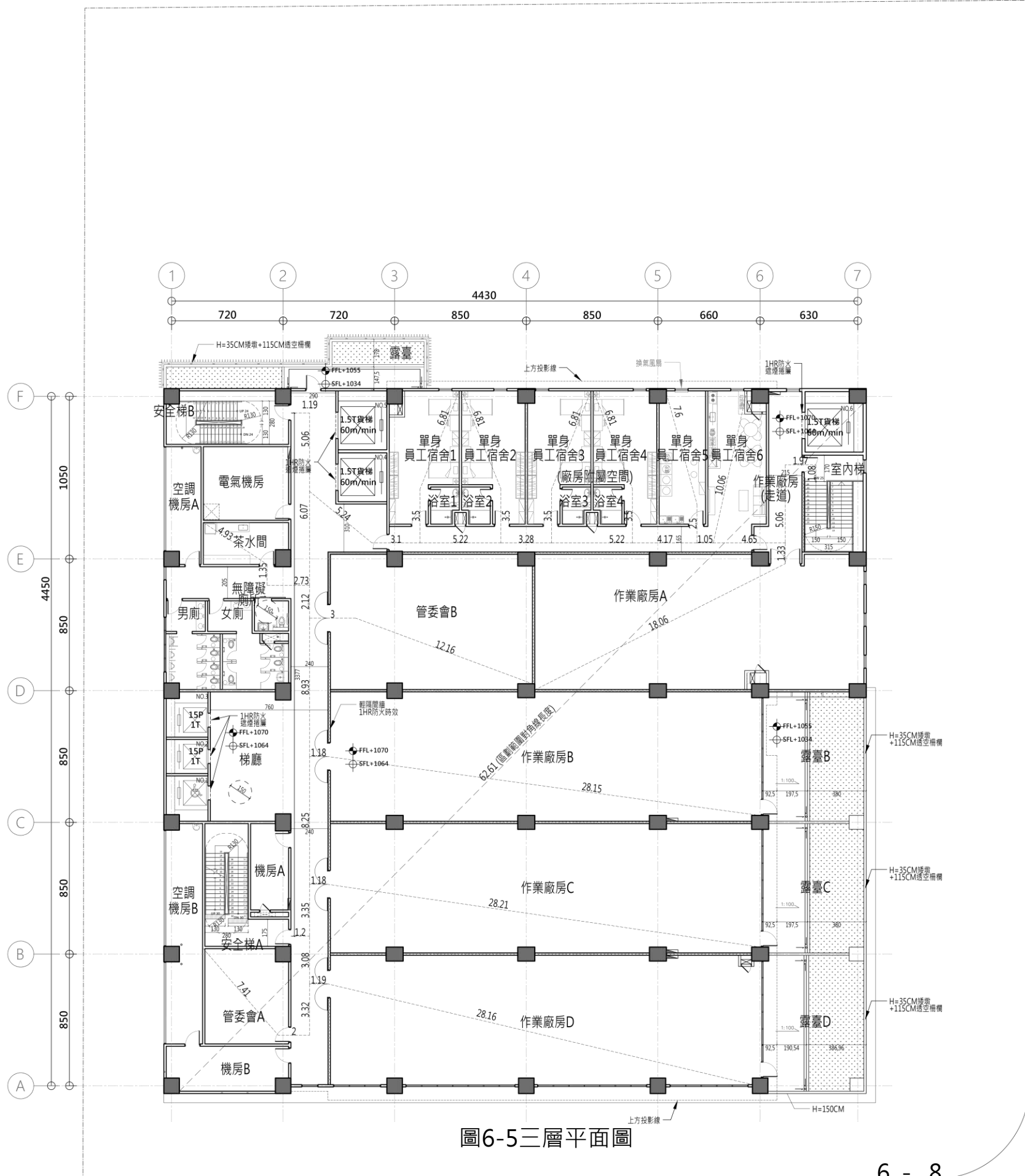


圖6-5三層平面圖