

擬訂 / 變更新都市○○區○○段 (○小段) ○○地號 (等) ○筆土地都市更新事業計畫案

【送件版、第一次補正版、公開展覽版、第○次專案小組版、聽證會版、審議會版或核定版】

《註1》:

1. 國字：地段號、小段、道路；阿拉伯數字：地號、土地筆數。
2. 以空間位置相對居中之地號為代表地號，案名應統一。

《註2》：公開展覽版、聽證會版及核定版封面應加註該函文發文字號，並設書背，標明案名及日期。

《註3》：封面日期載明至年月即可，以送補件時間為準。



實施者：○○○○○股份有限公司/都市更新會

規劃單位：○○○○○○○○○○

建築設計：○○○○○○○○○○

中華民國○○○年○○月

(本頁空白)

目 錄

都市更新事業計畫申請書	
切結書	
委託書	
資訊公開同意書	
新北市都市更新審議資料表	
回應綜理表	
壹、辦理緣起與法令依據	1-○
一、辦理緣起	1-○
二、法令依據	1-○
貳、計畫地區範圍	2-○
一、基地位置	2-○
二、更新單元範圍	2-○
參、實施者	3-○
肆、計畫目標	4-○
伍、現況分析	5-○
一、土地及合法建築物權屬	5-○
二、土地使用及建築物現況	5-○
三、附近地區土地使用現況	5-○
四、公共設施現況	5-○
五、附近地區交通現況	5-○
六、房地產市場調查	5-○
陸、與都市計畫之關係	6-○
一、相關都市計畫及各項法規檢討	6-○
柒、處理方式及其區段劃分	7-○
一、處理方式	7-○
二、區段劃分	7-○
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	8-○
一、興修或改善計畫	8-○
玖、整建（或維護）計畫	9-○
一、整建（或維護）計畫	9-○
二、整建維護之規劃設計	9-○
拾、申請容積項目及額度	10-○
一、都市更新建築容積獎勵	10-○
二、其他獎勵	10-○
三、容積移轉	10-○
四、容積獎勵上限檢討	10-○
拾壹、重建區段之土地使用計畫	11-○
一、現有巷道廢止或改道計畫（包含巷道、溝渠、水道等）	11-○
二、建築興建計畫	11-○
拾貳、都市設計或景觀計畫	12-○
一、建築計畫	12-○
二、景觀計畫	12-○
拾參、保存或維護計畫	13-○
拾肆、實施方式及有關費用分擔	14-○
一、實施方式	14-○
二、有關費用分擔	14-○
拾伍、分配與選配原則	15-○
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	16-○
一、處理方式	16-○
二、更新後之分配使用原則	16-○
拾柒、拆遷安置計畫	17-○
一、地上物拆遷計畫	17-○
二、合法建築物之補償與安置	17-○
三、其他土地改良物之補償	17-○
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	17-○
拾捌、財務計畫	18-○
一、成本說明	18-○
二、收入說明	18-○
三、成本收入分析	18-○
四、經費來源	18-○
拾玖、實施者風險控管方案	19-○
貳拾、維護管理及保固事項	20-○
貳拾壹、效益評估	21-○
一、更新前後效益評估比較	21-○
二、實施後實質效益評估	21-○
貳拾貳、實施進度	22-○
貳拾參、相關單位配合辦理事項	23-○
貳拾肆、其他應加表明之事項	24-○

附 錄

附錄一：實施者證明文件

附錄二：主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件（依個案情形檢附，若無免附）

附錄三：更新地區公告函（依個案情形檢附，若無免附）

附錄四：事業概要核准函（依個案情形檢附，若無免附）

附錄五：新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

附錄六：土地清冊

附錄七：合法建築物清冊

附錄八：共專有圖

附錄九：公有土地管理機關意見（依個案情形檢附，若無免附）

附錄十：鄰房鑑定範圍評估

附錄十一：容積獎勵證明文件（及容積移轉）證明文件

附錄十二：相關合約與費用證明文件

附錄十三：事業計畫圖

其他附錄：視申請案件需要載明。

表目錄

■內容：目錄順序包括總目錄（相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁）、表目錄、圖目錄。

表5-○	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-○
表5-○	同意參與更新事業計畫統計表（報核版）	5-○
表5-○	同意參與更新事業計畫統計表（公開展覽期滿/範圍調整）	5-○
表5-○	更新單元合法建築物現況表	5-○
表5-○	更新單元內其他土地改良物現況表	5-○
表5-○	占有他人土地之舊違章建築戶清冊	5-○
表5-○	更新單元公共設施現況表	5-○
表5-○	更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況	5-○
表5-○	更新單元鄰近地區停車位數量表	5-○
表5-○	更新單元鄰近道路停車位概況表	5-○
表5-○	更新單元周圍房地產市場行情一覽表	5-○
表6-○	相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表	6-○
表6-○	土地使用分區面積表	6-○
表10-○	申請都市更新容積獎勵表	10-○
表10-○	容積獎勵上限檢討表	10-○
表11-○	建築興建計畫表	11-○
表11-○	面積計算表	11-○
表17-○	地上物拆除面積一覽表	17-○
表17-○	合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	17-○
表17-○	其他土地改良物拆遷補償費用明細表	17-○
表17-○	占有他人土地之舊違章建築戶名冊	17-○
表17-○	占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應安置價值)	17-○
表17-○	占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應負擔費用)	17-○
表17-○	占有他人土地之舊違章建築戶之異地安置所需面積表	17-○
表17-○	占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表	17-○
表18-○	都市更新事業實施總經費成本明細表	18-○
表18-○	整體更新事業開發收入表	18-○
表20-○	管理維護基金表	20-○
表21-○	計畫效益評估說明表	21-○
表22-○	都市更新事業實施進度表	21-○

圖目錄

■內容：目錄順序括總目錄（相關證明書件目錄、計畫書內文目錄、附錄頁）、表目錄、圖目錄。

圖2-○ 更新單元位置示意圖	2-○	圖12-○ 地下○層汽機車停車動線示意圖	11-○
圖2-○ 更新單元地籍套繪圖	2-○	圖12-○ 無障礙空間檢討圖	11-○
圖2-○ 更新單元地形套繪圖	2-○	圖12-○ 防災計畫	11-○
圖2-○ 更新單元建築物套繪圖	2-○	圖12-○ 地面層景觀配置平面圖	11-○
圖2-○ 鄰地無法單獨建築之檢討圖	2-○	圖12-○ 綠化檢討圖	11-○
圖2-○ 建築線指示圖(地籍圖)	2-○	圖12-○ 屋頂層綠化面積檢討	11-○
圖2-○ 建築線指示圖(地形圖)	2-○	圖12-○ 植栽設計圖	11-○
圖5-○ 更新單元內公私有土地分布圖	5-○	圖12-○ 地面層鋪面設計圖	11-○
圖5-○ 更新單元地籍、地形套繪圖	5-○	圖12-○ 屋頂層鋪面設計	11-○
圖5-○ 更新單元周圍土地使用現況示意圖	2-○	圖12-○ 景觀燈光計畫	11-○
圖5-○ 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖	5-○	圖12-○ 街道家具配置圖	11-○
圖5-○ 更新單元公共設施分布示意圖	5-○	圖12-○ 景觀剖面圖	11-○
圖5-○ 更新單元周圍交通系統示意圖	5-○		
圖5-○ 更新單元周圍房地產案例分布圖	5-○		
圖6-○ 土地使用分區圖	6-○		
圖6-○ 「○○更新地區 / ○○更新地區暨都市更新計畫」範圍圖	6-○		
圖7-○ 更新單元區段劃分圖	7-○		
圖8-○ 區內公共設施位置及範圍圖	8-○		
圖8-○ 區內公共設施景觀配置圖	8-○		
圖9-○ 整建或維護計畫位置圖	9-○		
圖9-○ 更新單元建築物整建或維護規劃設計構想圖	9-○		
圖10-○ 規劃設計退縮範圍圖	10-○		
圖10-○ 留設無頂蓋街角廣場圖	10-○		
圖10-○ 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範圍圖	10-○		
圖11-○ 鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖	11-○		
圖11-○ 1層平面圖(景觀圖)	11-○		
圖11-○ ○○層平面圖	11-○		
圖11-○ 透視圖	11-○		
圖12-○ 建築物造型、外牆材質及色彩計畫	11-○		
圖12-○ 樓層配置示意圖	11-○		
圖12-○ 地面層車行及人行動線示意圖	11-○		

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂 / 變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：(需載明更新單元逐筆地號、建號及總面積)

土地：新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○地號，共○○筆，○○平方公尺。

合法建築物：範例一：有合法建物新北市○○區○○段○○小段○○、○○、○○建號，共○○筆，○○平方公尺 / 範例二：無合法建物本案無合法建築物。

其他土地改良物：範例一：增建、新建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○○平方公尺 / 範例二：無土地改良物本案無其他土地改良物。

■ 使用分區：

「○○區」、「○○區」。

■ 申請依據：

依據「都市更新條例」第 22 條 / 第 23 條 (擇一填寫)、第 32 條及第 37 條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申請人：

統一編號：

代表人：

聯絡住址：

聯絡電話：

會 都 ○
市 市 ○
更 更 ○
新 新 ○
印 印 ○

長 理
印 事

有 有 ○
限 限 ○
公 公 ○
司 司 ○
印 印 ○

人 負
印 責

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本申請書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

切 結 書

立切結書人____(實施者)、(規劃公司)、(建築師事務所)____，茲切結所檢附「擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人____(實施者)、(規劃公司)、(建築師事務所)____自行承擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司/更新會不得異議，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：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司
人 負 責 印

會 都 市 更 新 會
印 長 理 事 印

規劃公司：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司
人 負 責 印

建築師事務所：

立切結書人：
統一編號：
代表人：
聯絡住址：
聯絡電話：

印 師 事 務 所 建 築 師 事 務 所
人 負 責 印

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本切結書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

委 託 書

茲委託____(規劃公司)、(建築師事務所)____全權代表本公司 / 都市更新會辦理「擬訂 / 變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 限 公 司 股 份 有 限 公 司 印 負 責 人 印 會 都 市 更 新 會 印 長 理 事 印

受託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 限 公 司 股 份 有 限 公 司 印 負 責 人 印

受託人：

代表人：

聯絡地址：

聯絡電話：

統一編號：

聯繫窗口：

印 師 事 務 所 建 築 師 印 負 責 人 印

(報核、公展、聽證會、核定需檢附正本委託書，其餘得為影本；日期應以申請報核日為準。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

資訊公開同意書

本公司 / 都市更新會辦理「擬訂 / 變更新北市○○區○○段 (○○小段) ○○地號 (等) ○○筆土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參：

此致
新北市政府

委託人：
代表人：
聯絡地址：
聯絡電話：
統一編號：
聯繫窗口：

印 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司 印 會 都 市 更 新 會 印 新 印 長 理 事 印 事

受託人：
代表人：
聯絡地址：
聯絡電話：
統一編號：
聯繫窗口：

印 有 限 公 司 股 份 有 限 公 司 印 人 負 責 人 印 責

受託人：
代表人：
聯絡地址：
聯絡電話：
統一編號：
聯繫窗口：

印 師 事 務 所 建 築 師 事 務 所 印 人 負 責 人 印 責

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂/變更新北市○○區○○段(○○小段)○○地號(等)○○筆土地都市更新事業計畫案		法令適用日	○○年○○月○○日
實施者及規劃團隊	實施者	○○○股份有限公司/○○○都市更新會		
	規劃團隊	○○○有限公司		
		○○○建築師事務所		

基本資料	基地位置	○○區○○路、○○路及○○路所圍街廓			
	基地面積	m ²			
	更新前戶數	合法○戶/違章○戶			
	土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率
		(有申請都更二箭增額容積者，應分別載明調整前後之基準容積率)	○○區 m ²	%	○○%/○○%
		道路用地	m ²	%	○○%
	實施方式	協議合建/權利變換/部分協議合建、部分權利變換/自行興建			
	更新地區	○○年○○月○○日公告實施「○○○○更新地區」			
	公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署○○m ² (○○%)		
			市有：新北市政府秘書處○○m ² (○○%)		
報核時同意比率 (若涉及範圍調整，則以調整後比率計算)	私有土地	○○m ² (○○%)			
	私有計算總和	私有土地面積(m ²)	私有合法建築物面積(m ²)	人數	
		排除總和			
	同意數				
	同意比率				
相關審查辦理進度	都市設計審議				
	交通影響評估				
	容積移轉審查				
	工業區總量管制	都更二箭(細則39條之2)			
劃建築設計	棟別數	○幢○棟	單元戶數	○戶	
	地上層	○層	實設停車位數	○部	
	地下層	○層	實設機車位數	○部	
	建築物構造	○造	實設自行車位數	○輛	
公益設施	項目	○○○○○	樓層位置	○層	
	面積/戶數	○○m ² /○○戶	捐贈車位數	汽車○部/機車○部	
辦理歷程	時間	事由	時間	事由	
	○年○月○日	自辦公聽會	○年○月○日	聽證會	
	○年○月○日	事業計畫報核	○年○月○日	新北市都市更新及爭議處理審議會第○次會議	
	○年○月○日	公開展覽(15日/30日)	○年○月○日	發布實施	
	○年○月○日	公辦公聽會	○年○月○日		
	○年○月○日	第1次專案小組	○年○月○日		
○年○月○日	第2次專案小組	○年○月○日			

建築容積獎勵：○○年○○月○○日中央及○○年○○月○○日新北版本			
獎勵項目	容積量體(m ²)	容積額度(%)	
中央獎勵			
5	原建築容積高於基準容積		
6	結構堪慮建築物		
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		
11	智慧建築		
12	無障礙環境設計		
13	耐震設計		
14	時程		
15	規模		
16	全體同意採協議合建實施		
17	處理舊違建戶		
中央獎勵合計			
地方獎勵			
2	建築基地及建築物規劃設計		
3	捐贈都更基金		
4	留設無頂蓋街角廣場		
5	依都市更新計畫留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行		
6	三十年以上四、五層樓以上合法建築		
7	受臨路寬度限制調降基準容積		
8	提供社會福利設施或其他公益設施		
地方獎勵合計(上限20%)			
都市更新獎勵合計(中央+地方)(上限50%)			
其他容積獎勵項目			
容積移轉			
區內容積移轉			
區外容積移轉			
容積移轉合計			
增額容積			
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計			
都更基金	都更容積獎勵	○○○○○元	都更二箭
	都更一箭	○○○○○元	工業區友善方案
			○○○○○元

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：

開會地點：

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

注意事項：公民或團體、委員、機關之名稱不得隱匿，且意見內容應與自辦公聽會會議紀錄內容一致。

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：

開會地點：

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

注意事項：公民或團體、委員、機關之名稱不得隱匿，且意見內容應與公聽會會議紀錄內容一致

○○會議審查意見回應綜理表

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○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

注意事項：

1. 回應綜理表應包括：歷次相關會議紀錄、公有機關回函、都市更新處補正意見、陳情意見等之回應，並應從發生日期由新至舊依序排列，列點意見應逐點回應。
2. 回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。

聽證會意見回應綜理表 (審議會版)

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	陳述人	陳述人意見	實施者答辯

注意事項：回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。

聽證會意見回應綜理表 (核定版)

開會時間：

開會地點：

依據：○○年○○月○○日○○○字第○○○○○號函

項次	陳述人	陳述人意見	實施者答辯	大會決議	後續辦理情形

注意事項：

1. 回應綜理表請以 A3 雙面印製，如為單數頁，最後一頁請空白。
2. 核定版請刪除【聽證會意見回應綜理表 (審議會版)】版本，改製作聽證會意見回應綜理表 (核定版) 版本。

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

_____。(請簡要敘明本案辦理緣起；若為都市更新條例第12條規定辦理者，應載明本府同意實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者之公文文號，並於附錄檢附相關函文)

(一) 公劃/自劃更新單元 (請擇一填寫)

範例一：位於公劃更新地區(未指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區 / ○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄○。

範例二：位於公劃更新地區(有指定更新單元)

本案位於○○年○○月○○日公告之「○○○○○○更新地區 / ○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍內，符合更新計畫內指定之都市更新單元。

範例三：自劃更新單元併送事業計畫者

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

(二) 辦理過程 (請擇一填寫)

範例一：未曾檢送事業概要

本案係逕送事業計畫。

範例二：檢送事業概要但未辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)核准事業概要在案，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；事業概要核准函詳附錄○。

範例三：檢送事業概要且有辦理展延

本案於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)核准事業概要在案，依事業概要表明之實施進度應於○○年○○月前擬訂都市更新事業計畫報核；惟經新北市政府於○○年○○月○○日(新北府城更字第○○○○號)同意都市更新事業計畫報核展期；事業概要核准函詳附錄○、都市更新事業計畫報核展期函文附錄○。

二、法令依據

範例一：自行興建 / 協議合建 / 權利變換

本案採自行興建 / 協議合建 / 權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第37條規定辦理。

範例二：公辦

本案採權利變換方式實施，依都市更新條例第12條、第32條及第37條規定辦理。

範例三：部分協議合建、部分權利變換

本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，依都市更新條例第32條及第44條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市○○區____以西、____以北、____以東及____以南所圍街廓，詳圖2-○更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

(一) 更新單元範圍

本案範圍包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號)地號等○○筆土地，面積共計○○○○平方公尺，以及新北市○○區○○段____小段○○(請填寫代表號)建號等○○筆建築物，面積共○○平方公尺。詳圖2-○更新單元地籍套繪圖、圖2-○更新單元地形套繪圖。

更新單元因____，於○○年○○月○○日辦理地籍分割，致土地筆數(或面積調整)，分割後____。(請說明分割前後差異，若無則免)。

(二) 鄰地協調過程(依個案說明，若無則免)

(請詳述鄰地協調過程，相關協調證明文件詳應載明於附件冊。)



注意事項：

- 1、 示意圖不用標明比例尺。
- 2、 應載明圖例。
- 3、 需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 4、 需清楚標明【單元範圍、250公尺範圍】。
- 5、 圖面上應標示【主要道路名稱、大眾運輸車站名稱(捷運站、火車站等)、公共設施名稱(學校、公園、機關等)】。

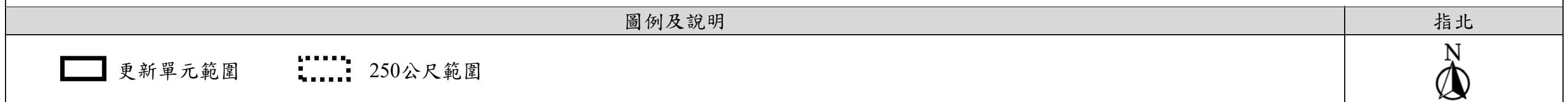
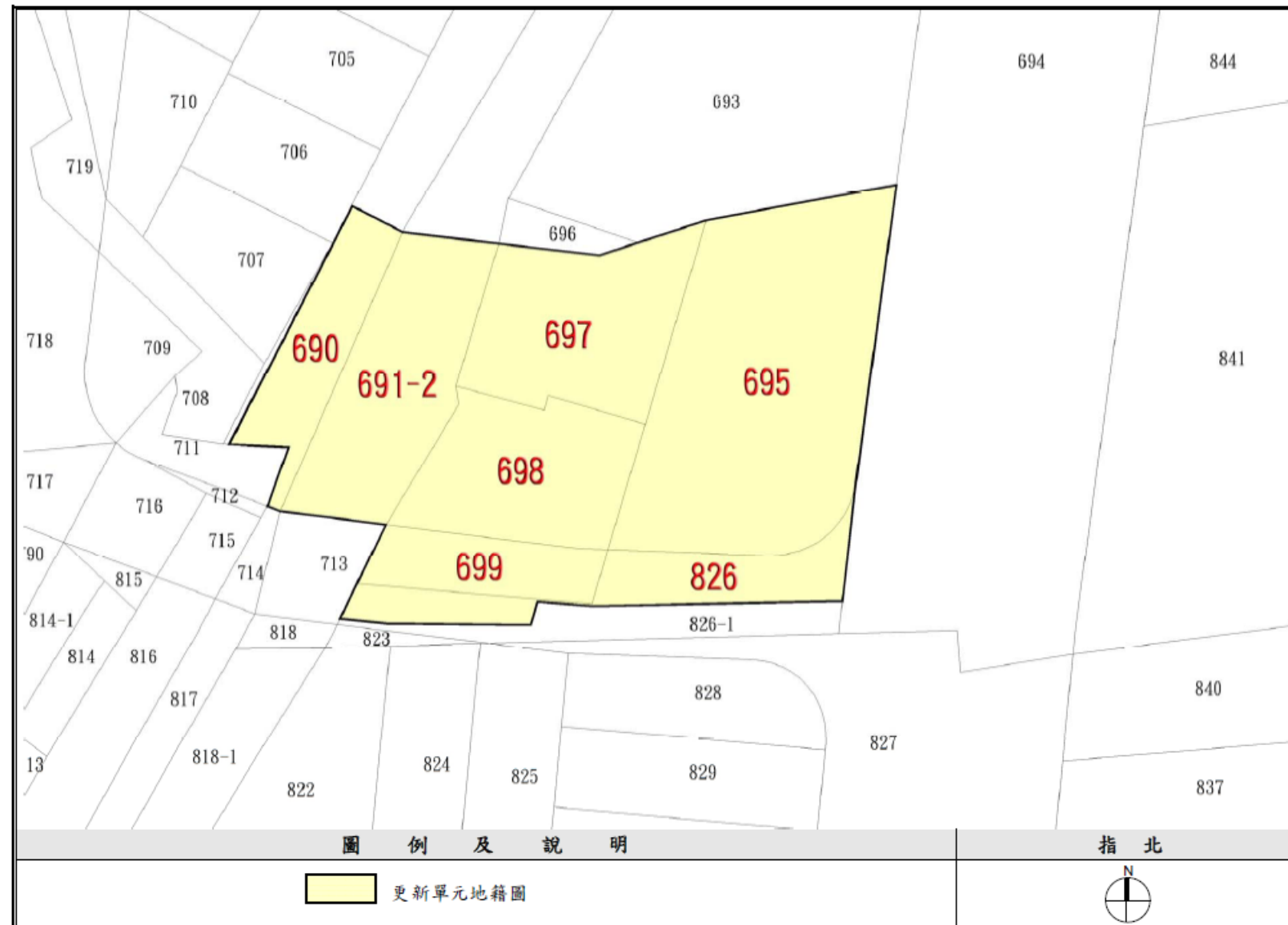


圖2-○更新單元位置示意圖



注意事項：

- 1、以地籍圖為底圖。
- 2、應載明圖例。
- 3、【更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖】之比例尺應一致。
- 4、需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 5、需清楚標明【地號、單元範圍】

圖例及說明	比例尺	指北
<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 2px solid black; margin-right: 5px;"></div> 更新單元範圍 </div>	1/○○○	

圖2-○更新單元地籍套繪圖

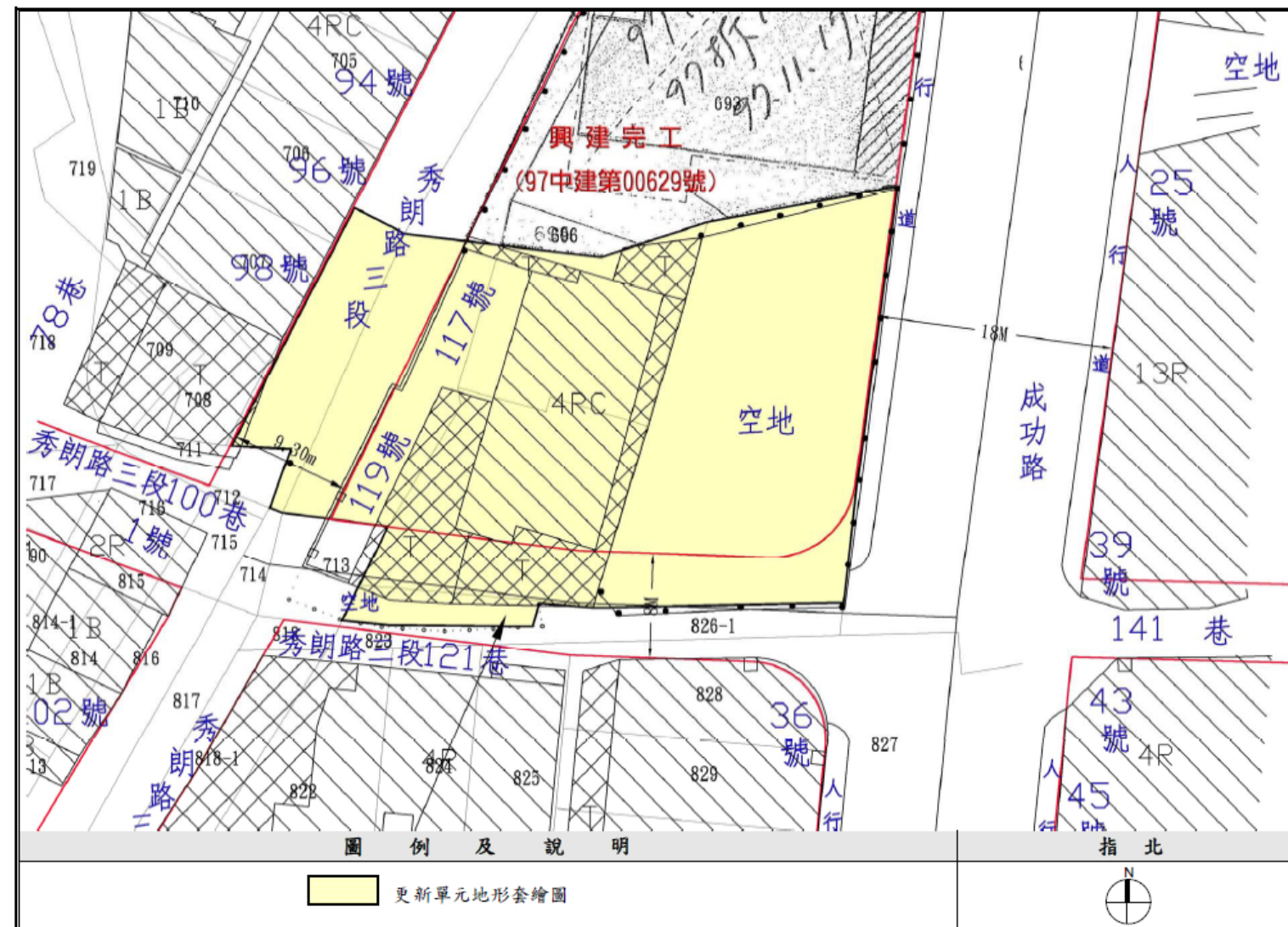


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S:1/300)

注意事項：

- 1、以建築線指示圖(地形圖)為底圖。
- 2、應載明圖例。
- 3、【更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖】之比例尺應一致。
- 4、需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 5、需清楚標示【更新單元範圍、周邊道路名稱及路寬】。



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖2-○更新單元地形套繪圖



注意事項：

- 1、以建物套繪圖為底圖。
- 2、應載明圖例。
- 3、需標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 4、需清楚標明【地號、單元範圍、執照號碼】



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	指北 

圖2-○更新單元建築物套繪圖

(請建築師檢討)


圖例及說明	比例尺	指北
	1/○○○	

圖2-○鄰地無法單獨建築之檢討圖



圖2-○建築線指示圖(地籍圖)



圖2-○ 建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

範例一：實施者為股份有限公司

實施者：○○股份有限公司

統一編號：

負責人：

聯絡地址：

聯絡電話：

資本總額或實收資本額：

營業項目：

實績：○○○○○，詳附錄○。(請簡要敘明本事業計畫報核前五年內實績)

實施者證明文件影本詳附錄○。(股份有限公司設立(變更)登記表)。

範例二：實施者為更新會

實施者：○○都市更新會

理事長：

聯絡地址：

聯絡電話：

實施者證明文件影本詳附錄○。(更新會立案證明及圖記印模)

肆、計畫目標

(請實施者依個案情形調整未來預期達到之計畫目標，並說明更新單元劃定依據及理由。)

一、促進土地合理利用

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物多數已達屋齡30年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質居住環境

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

四、創造協調的都市景觀

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號)地號等○○筆土地，面積共○○○○平方公尺，土地所有權人共計○○○○位；詳附錄○更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

包括新北市○○區○○段○○小段○○(請填寫代表號)建號等○○筆建築物，面積共○○○○平方公尺，合法建物所有權人共計○○○○位；詳附錄○更新單元土地權屬清冊。

(三) 公、私有土地分布狀況

表5-○更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

■ 注意事項：公有土地應註明管理機關。

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)
公有土地	中華民國/管理者：財政部國有財產署				
	新北市/管理者：新北市政府養護工程處				
	鄉(鎮市區)有地/管理者：○○				
私有土地					
合計					

(四) 同意參與都市更新事業計畫比率計算

■ 注意事項：

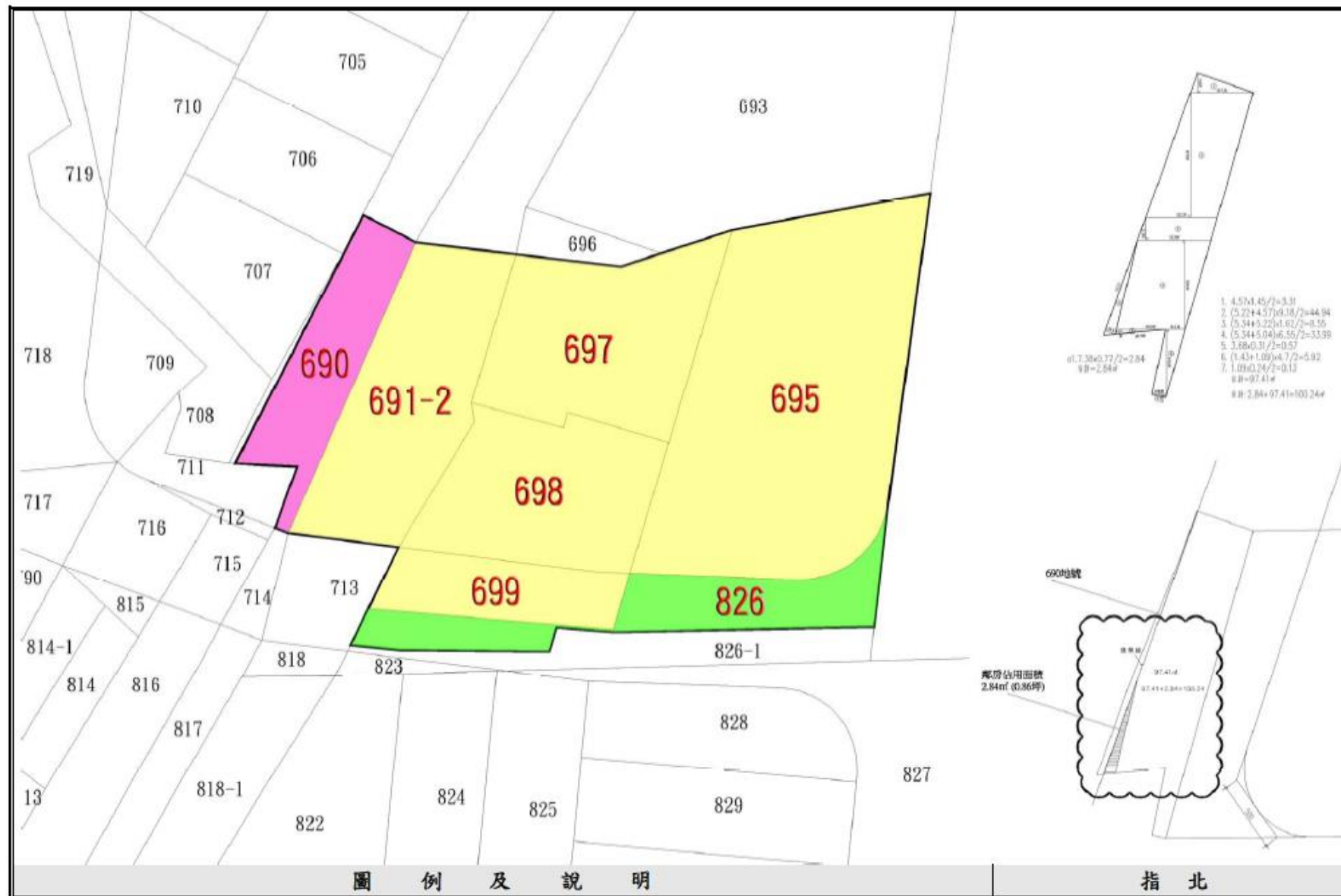
1. 下表灰底且粗框欄位部分，請擇一檢討比率，其餘請刪除。
2. 審議期間若依規定需增補同意書或涉及更新單元範圍調整，致使統計表數值及比率有異動，不可刪除【報核版表格】，應另新增表格【表5-○同意參與更新事業計畫統計表(○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整)】。
3. 下表「排除總和」係指符合都市更新條例第24條規定者，排除之情形請於本章節另列清冊說明。

表5-○同意參與更新事業計畫統計表(報核版)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c) 註：無，請填寫「-」				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者 (公有土地面積未超過更新單元面積1/2者)	50%	50%	50%※	50%※
公辦公開評選實施者 (公有土地面積超過更新單元面積1/2者)	-	-	-	-
公辦公開評選實施者 (經市府同意由其他機關自行實施者)	-	-	-	-
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-

表5-○同意參與更新事業計畫統計表(○○年○○月○○日公開展覽期滿/範圍調整)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)				
公有 (a)				
私有 (b=A-a)				
排除總和 (c) 註：無，請填寫「-」				
計算總和 (B=b-c)				
同意數 (C)				
同意比率 (%) (C/B)	%	%	%	%
公辦公開評選實施者 (公有土地面積未超過更新單元面積1/2者)	50%	50%	50%※	50%※
公辦公開評選實施者 (公有土地面積超過更新單元面積1/2者)	-	-	-	-
公辦公開評選實施者 (經市府同意由其他機關自行實施者)	-	-	-	-
公告迅行劃定更新地區法定比率	50%	50%	50%	50%
其餘公告劃定更新地區法定比率	75%	75%	75%	75%
自行劃定更新單元法定比率	80%	80%	80%	80%
更新條例第37條第1項	90%	-	90%	-



注意事項：

- 1.以地籍圖為底圖。
- 2.【更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元內公私有土地分布圖】之比例尺、指北針應與一致。
- 3.應標示【更新單元範圍、範圍內之公有土地、私有土地、公私共有土地】。
- 4.圖例顏色分別為【國有土地（紅色）、市有土地（橙色）、鄉鎮市有土地（黃色）、私有土地（綠色）、公私共有土地（藍色）】。

圖例及說明						比例尺	指北
更新單元範圍	公有土地	市有土地	鄉鎮市有土地	私有土地	公、私共有土地	1/○○○	

圖5-○更新單元內公私有土地分布圖

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本案土地使用分區為住宅區 / 商業區 / 工業區 / 市場用地 / 道路用地 / 綠地等(請依實際情況填寫)，現況_____ (請簡要敘明，倘1樓有商業使用請說明使用性質、或有特殊使用情形，請一併加註，如：廟宇等)；詳圖5-○更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

範例一：無合法建築物

本案範圍內無合法建築物。

範例二：有合法建築物

本案合法建築物之騰本登載總面積為○○○○平方公尺，計有○○棟○○層樓之鋼筋混凝土 / 加強磚造建物(請依實際情況填寫)；詳圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-○更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	騰本登載面積 (m ²)
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土、加強磚造、木造、石造等	70	120.00 (小數點後兩位)
合計	(門牌總數)				

範例三：全案皆屬高氣離子鋼筋混凝土建築物

本案合法建築物之騰本登載總面積為○○○○平方公尺，計有○○棟○○層樓之鋼筋混凝土 / 加強磚造建物(請依實際情況填寫)，於○○年○○月○○日經新北市政府工務局同意備查本案高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄○高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-○更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	騰本登載面積 (m ²)
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土	70	120.00 (小數點後兩位)
合計	(門牌總數)				

範例四：部分建物屬高氣離子鋼筋混凝土建築物情況

本案合法建築物總樓地板面積為計有○○棟○○層樓之鋼筋混凝土 / 加強磚造建物(請依實際情況填寫)。

其中○○棟○○層樓之鋼筋混凝土 / 加強磚造建物(請依實際情況填寫)於○○年○○月○○日經新北市政府工務局同意備查本案高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告；詳附錄○高氣離子鋼筋混凝土建築物鑑定報告同意備查函文，圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-○更新單元合法建築物現況表

編號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	樓地板面積 (m ²)	高氣離子鋼筋混凝土建築物
1	民族路1號	1樓	鋼筋混凝土	70	120.00 (小數點後兩位)	✓
2	民生路1號	1樓	鋼筋混凝土、加強磚造、木造、石造等	70	120.00 (小數點後兩位)	
合計	(門牌總數)					

(三) 其他土地改良物

範例一：無其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

範例二：有其他土地改良物

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

表 5-○更新單元內其他土地改良物現況表

■ 注意事項：應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。

編號	建號	建物門牌號碼	建材	實測面積 (m ²)	現況使用
1	101	民權路1號	鋼筋混凝土、磚造、鐵製屋、遮雨棚等	120.00 (小數點後兩位)	商業使用、住家使用、工廠使用等
合計	(建號總數)	(門牌總數)			

(四) 占有他人舊違章建築戶

範例一：無占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

範例二：有占有他人土地之舊違章建築戶

本案含占有他人土地之舊違章建築戶，計有○○戶；詳見圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表5-○占有他人土地之舊違章建築戶清冊

■ **注意事項：說明占有他人土地之舊違章建築戶之使用現況、面積、坐落，應委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證，並將測量成果報告正本檢附於附件冊。**

編號	門牌號碼	門牌初編時間	舊違章建築戶	樓層	建物實測面積 (m ²)
1	民權路1號	80年1月30日	張三	1樓	120.00 (計算至小數點後2位)
合計					

(五) 古蹟及歷史建物保存 (含周邊檢討)

範例一：無古蹟及歷史建物保存

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄○文化局意見往來公文。

範例二：有古蹟及歷史建物保存

依新北市政府文化局○○年○○月○○日新北文資字第○○○○號函示，本案範圍內及周邊屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟；有關更新後保存方式詳見「拾參、保存或維護計畫」及附錄○文化局意見往來公文。

(六) 基地內受保護樹木檢討

範例一：無受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○號函示，本案無受保護樹木；詳附錄○綠美化環境景觀處意見往來公文。

範例二：有受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處○○年○○月○○日新北景規字第○○○號函示，本案涉及受保護樹木 (請簡要說明檢討內容)；詳附錄○綠美化環境

景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

本案附近_____ (請簡要敘明，土地使用分區、建築物使用現況、鄰近地區建築物樓層、構造、使用性質等)。

四、公共設施現況

表5-○更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	市場用地	成功市場	✓	
2	市場用地	新北市板橋國民運動中心		✓

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖5-○更新單元周圍交通系統示意圖。

(一) 道路系統現況

表5-○更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路名稱	道路層級	路寬	方向	路型		
				分隔型式	車道分配	路邊停車
中山路	聯外道路、主要道路、次要道路、出入道路	20m	東北-西南、西北-東南、北-南、東-西	陸橋分隔、中央分隔島、無分隔島	雙向通行、雙向3車道、雙向2車道、單向車道、快車道、混合車道	有、無

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運

範例一：無捷運站

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無捷運站。

範例二：有捷運站且已通車

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處捷運○○線○○站。

範例三：正在規劃捷運站

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，預計於○○路與○○路口設置○○處捷運○○線○○站 (規劃中)，待未來通車後，將大幅提升地區之交通機能。

2. 台鐵

範例一：無台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無台鐵車站。

範例二：有台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處台鐵○○站。

範例三：正在規劃台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，預計於○○路與○○路口設置○○處台鐵○○站（規劃中），待未來通車後，將大幅提升地區之交通機能。

3. 高鐵

範例一：無高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無高鐵車站。

範例二：有高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處高鐵○○站。

(三) 停車空間現況

範例一：無停車場

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，無設置停車場。

範例二：有停車場

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處停車場。

範例三：有停車場且需辦理交通影響評估

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有○○處停車場。

(需辦理交通影響評估者，請摘錄交評相關內容)

表 5-○更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	嘟嘟房	信義路2號	30	10
2				

表 5-○更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	信義路	20m	白色、黃色、紅色	有、無	有、無
2					

六、房地產市場調查 (至少3處)

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-○房地產市場案例分布圖。

表5-○更新單元周圍房地產市場行情一覽表

■ 注意事項：

1. 房地產市場行情價格日期不宜超過報核日6個月內為原則。
2. 如非一手資料，請加註資料來源(名稱、期別、年份、頁碼)。
3. 若本案為事業計畫及權利變換計畫併送者，本節內容應摘自估價報告書。
4. 如為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建築物或所有權人同意之實施方式者，得免載明此節內容。

案名	建物門牌	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
101		住宅區	成屋/預售屋	電梯住宅/電梯住宅店面/辦公大樓/套房	33~66	20/5	0.5	49~52	68~72	坡道平面、坡道機械、倉儲式	120	110/01

資料來源：○○○○○○○○○○○○○○



注意事項：

- 1、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 2、【更新單元地籍套繪圖、更新單元地形套繪圖、更新單元公私有土地分布圖】之比例尺應一致。
- 3、請標示【路名、路寬】。



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖5-○更新單元地籍、地形套繪圖



注意事項：

- 1、以更新單元地形圖（航測圖或實測地形圖）為底圖。
- 2、更新單元周圍土地使用現況示意圖（含現況照片），應於地形圖上標示【照片照相視角】。
- 3、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 4、示意圖不必標明比例尺。

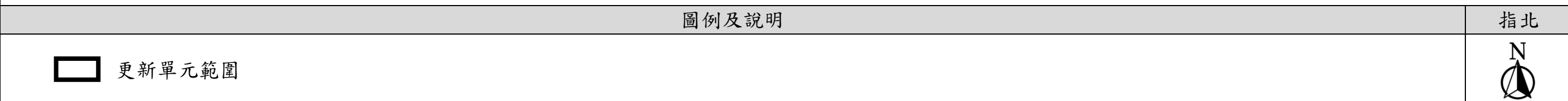
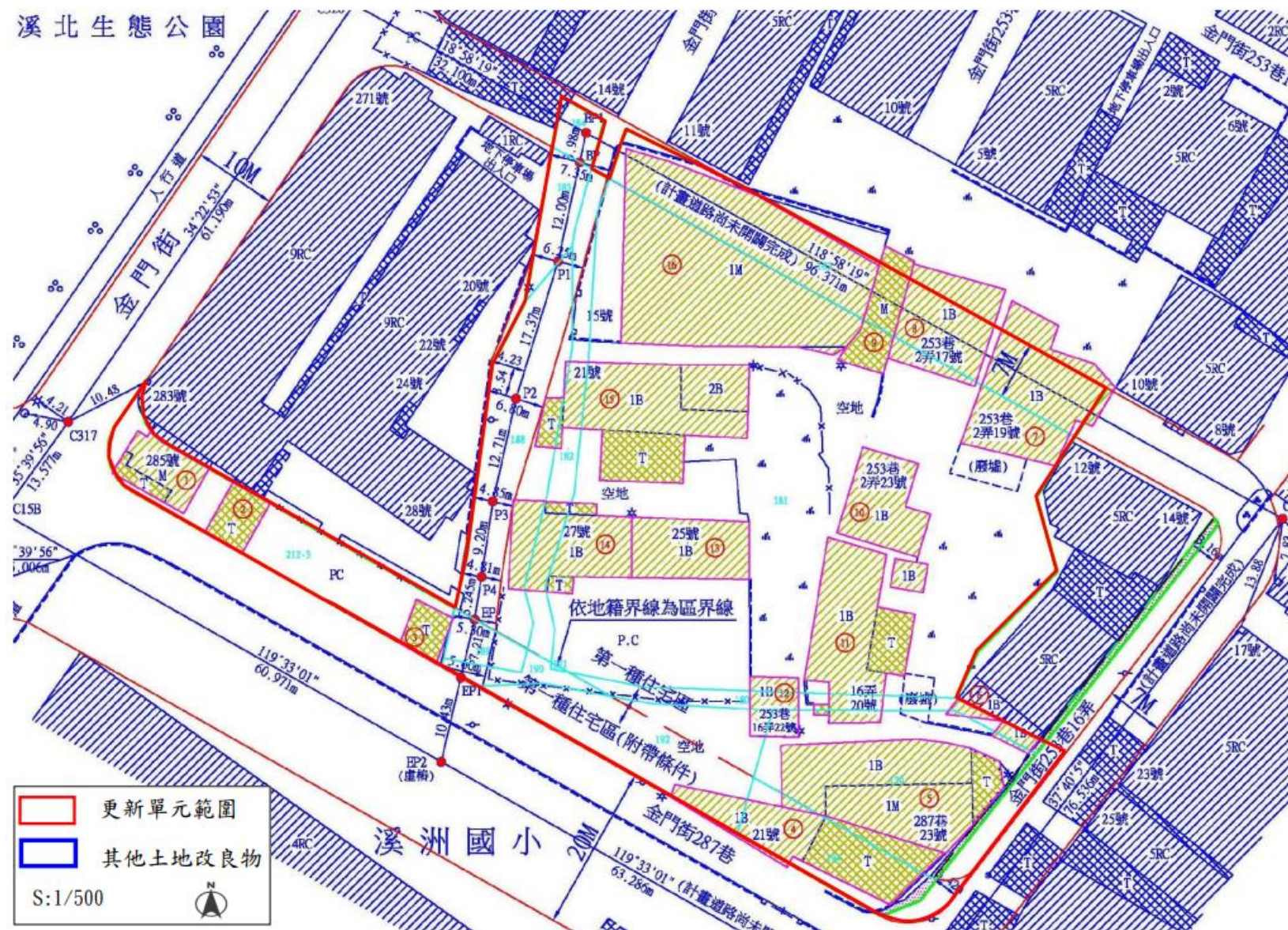


圖5-○ 更新單元周圍土地使用現況示意圖



編號	其他土地改良物門牌
1	金門街 285 號
2	無編列門牌號碼
3	無編列門牌號碼
4	金門街 287 巷 21 號
5	金門街 287 巷 23 號
6	金門街 253 巷 16 弄 18 號
7	金門街 253 巷 2 弄 19 號
8	金門街 253 巷 2 弄 17 號
9	無編列門牌號碼
10	金門街 253 巷 2 弄 23 號
11	金門街 253 巷 16 弄 20 號
12	金門街 253 巷 16 弄 22 號
13	金門街 253 巷 2 弄 25 號
14	金門街 253 巷 2 弄 27 號
15	金門街 253 巷 2 弄 21 號
16	金門街 253 巷 2 弄 15 號

注意事項：

- 1、以建築線（地形圖）為底圖。
- 2、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 3、合法建築物分布位置示意圖，應於地形圖上標示【門牌號碼位置】。
- 4、若有【占有他人土地之舊違章建築戶、其他土地改良物】得合併於本圖說明之。
- 5、圖例顏色分別為【合法建築物（綠色）、其他土地改良物（藍色）、占有他人土地舊違章建築物（紅色）】。

圖例及說明				比例尺	指北
	更新單元範圍		合法建築物	1/○○○	
	其他土地改良物之範圍		占有他人土地之舊違章建築物		

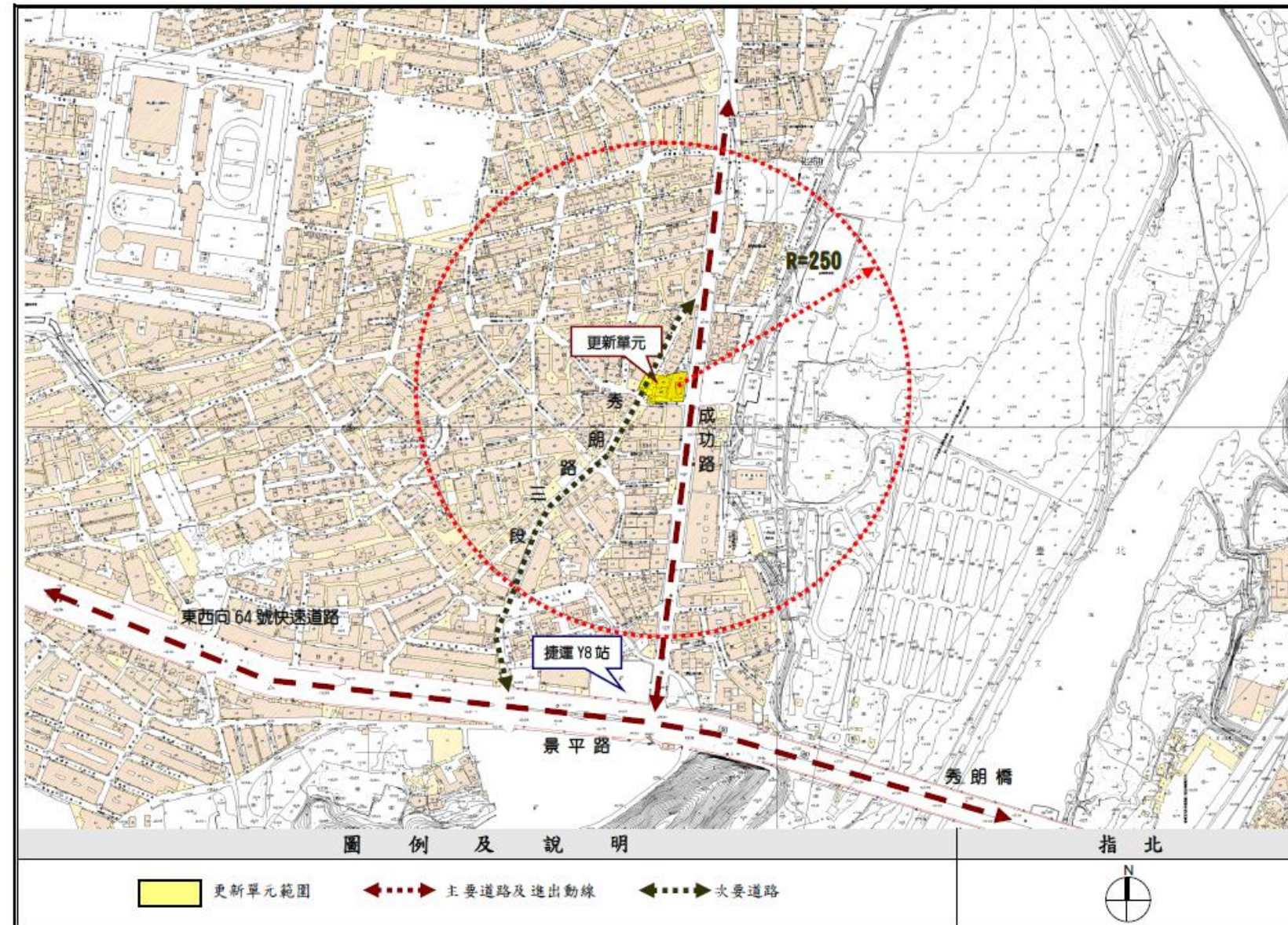
圖5-○合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖



注意事項：

- 1、以土地使用分區圖為底圖。
- 2、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 3、示意圖不必標明比例尺。
- 4、需標明【更新單元範圍、半徑500公尺範圍、主要公共設施名稱】。
- 5、應註明【是否已經開闢完成】。

圖5-○更新單元公共設施分布示意圖



注意事項：

- 1、以更新單元地形圖（航測圖或實測地形圖）為底圖。
- 2、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 3、圖例箭頭部分應表示車行方向，該道路為雙向通行者，應以雙箭頭表示。
- 4、需標明【捷運站、台鐵站、高鐵站、停車場等】位置。
- 5、需標明【主要道路、次要道路、道路路寬等】重要交通系統軸線。
- 6、示意圖不必標明比例尺。

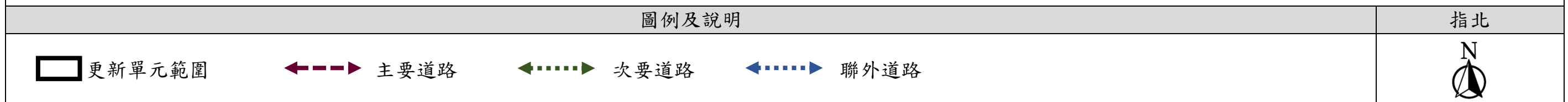
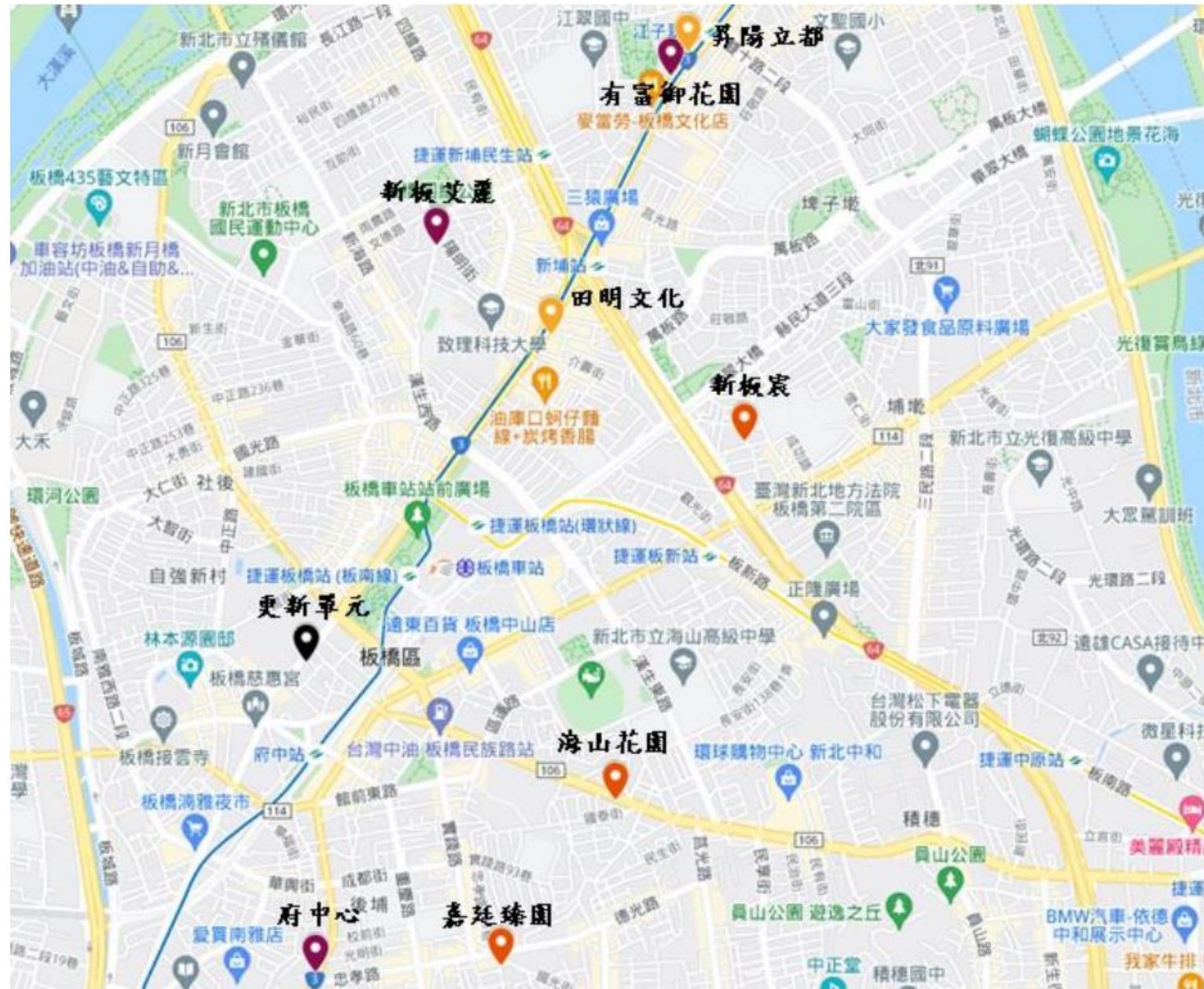


圖5-○ 更新單元周圍交通系統示意圖



注意事項：

- 1、以 Google Map 電子地圖為底圖。
- 2、標明指北方向，指北方向以正北為上方為原則。
- 3、需標明【本更新單元、各建案】位置。
- 4、示意圖不必標明比例尺。

圖例及說明	指北
● 更新單元範圍	

圖5-○ 更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

■內容：說明與本案相關之法令內容(包括但不限於都計細則、土管、都更審議原則、更新計畫、工業區規範、TOD等)。

(一) 相關都市計畫

表6-○ 相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

■注意事項：相關計畫修訂名稱及日期一覽表，重點欄位應載明與本更新單元相關計畫內容摘要，若內容繁複請列於附錄。

編號	名稱	發布日期	文號

表6-○ 土地使用分區面積表

■注意事項：若依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2或都更二箭2.0專案計畫規定申請基準容積加給，應補充加給前後之容積率及基準容積

使用分區	地號	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	開挖率 (%)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
總計							

(二) 計畫內容涉及細部計畫變更 (無則免)

本案涉及都市計畫細部計畫變更，○○○○○○○○○○。(若有涉及請說明法令依據、變更細部計畫構想圖說，請檢附變更都市計畫說明書；並說明更新單元土地使用分區及相關管制規定)

(三) 各項法規檢討

1. 都市計畫法新北市施行細則 (○○年○○月○○日修訂發布) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

■注意事項：法規檢討之製表規定與製作範本，請依新北市都市設計審議報告書「第2章—法規檢討」參考範例製作，並請逐條檢討。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

2. 「○○○○○○○○○土地使用分區管制要點」(○○年○○月○○日修訂發布) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

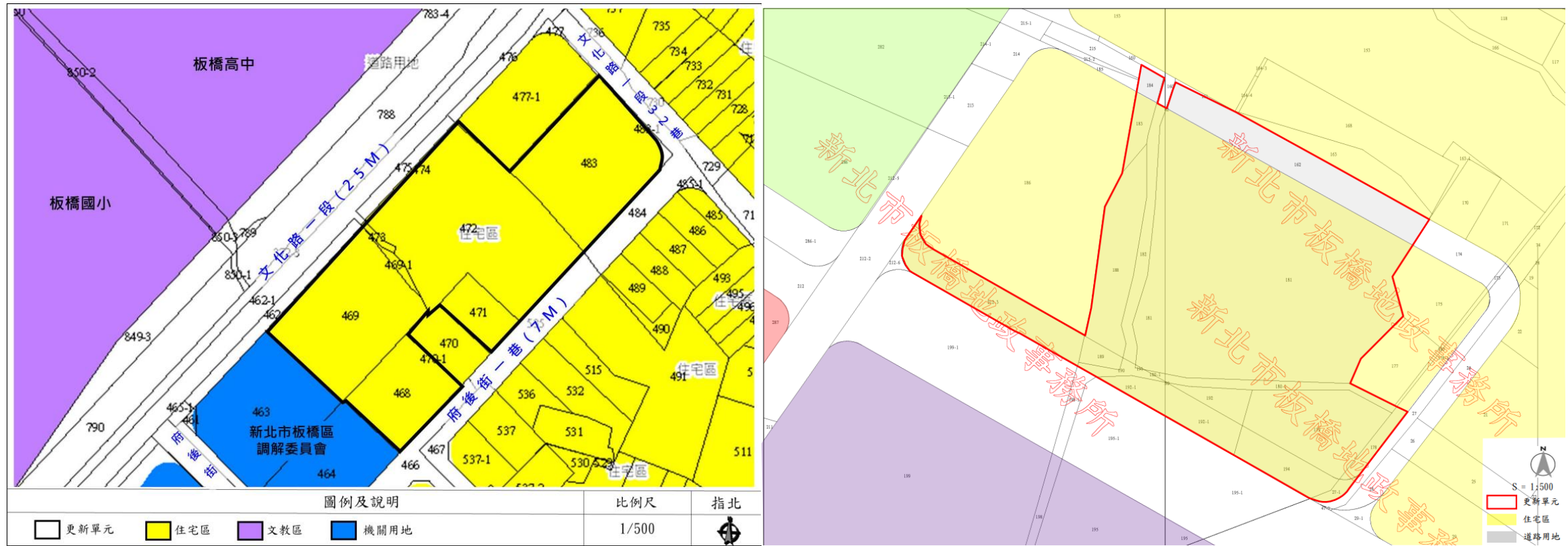
3. 「○○○○○○○○○都市更新計畫暨劃定都市更新地區」(○○年○○月○○日發布) (無則免) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

■內容：若更新單元涉及都市更新計畫者，應製表並逐條檢討更新計畫應配合規劃事項，以利檢核是否已依規定退縮及留設開放空間等相關規劃事項，倘若無更新計畫則免敘述。

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

4. 新北市都市更新審議原則(○○年○○月○○日修訂發布) (請依個案情形調整法規發布日期及內容)

條項	條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	
			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 提請放寬 <input type="checkbox"/> 免檢討	

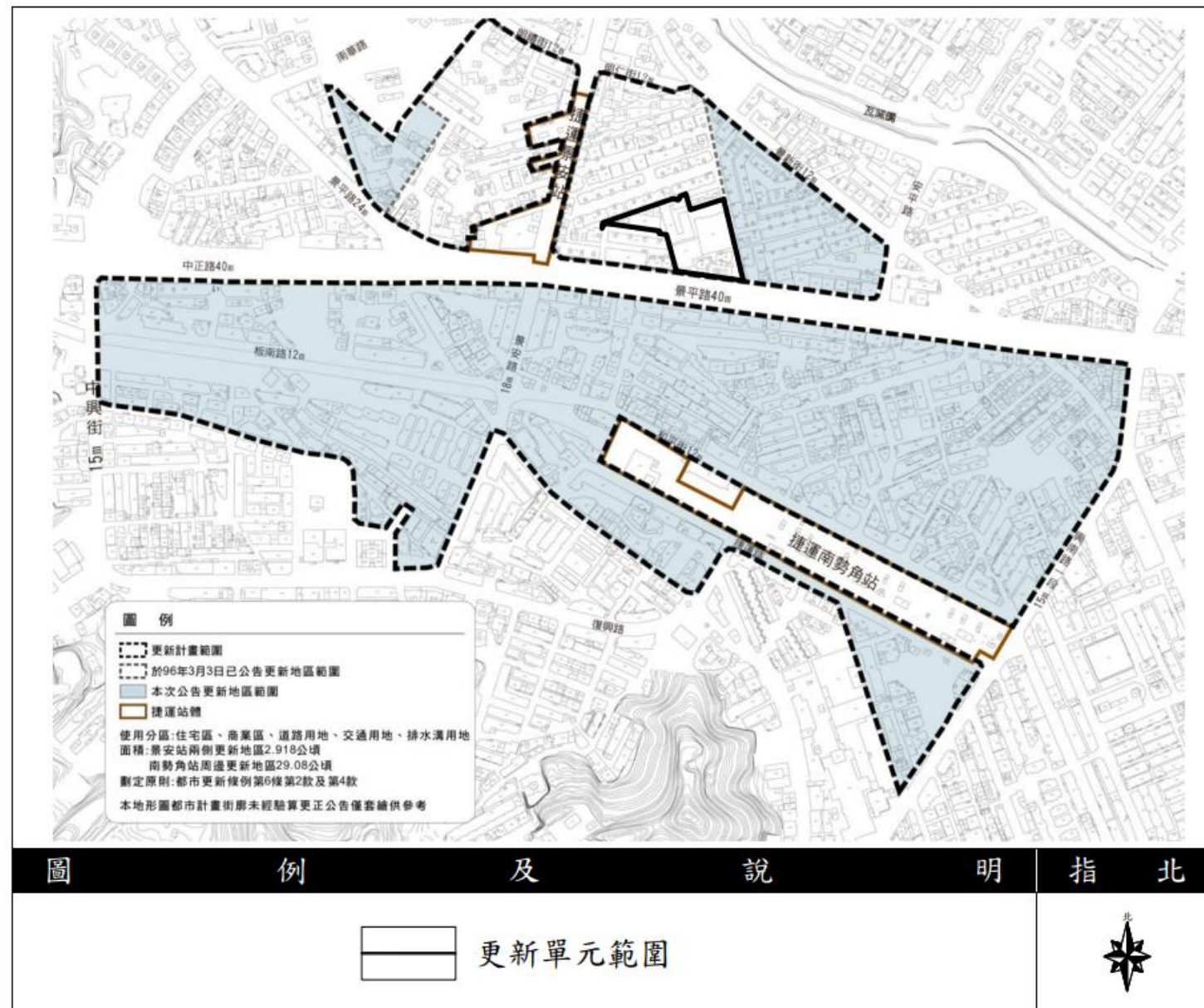


注意事項：

1. 以地籍圖套疊都市計畫圖為底圖（圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示）標示更新單元周邊之土地使用分區
2. 以1/500以上比例尺表示為原則，若範圍較大應放置完整圖說，並修正比例尺。
3. 應清楚標示【各使用分區類別】，且更新單元以列於同一頁為原則。

圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	指北

圖6-○土地使用分區圖



注意事項：
 應標示更新地區及本案更新單元範圍。



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/500	

圖6-○「○○○○○○更新地區 / ○○○○○更新地區暨都市更新計畫」範圍圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

範例一：整建或維護

本案採「整建」或「維護」方式進行。(詳參閱計畫書「玖、整建或維護計畫」)

範例二：重建

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

範例三：部分重建、部分整建或維護

本案採部分「重建」、部分「整建」或「維護」方式進行。(詳參閱計畫書「玖、整建或維護計畫」、「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部/部分劃分為「重建區段」(請視個案情形調整)，詳圖7-1 更新單元區段劃分圖。

注意事項：

- 1、以地籍圖為底圖
- 2、比例尺為1/500以上，比例尺應與地籍範圍圖比例尺一致
- 3、應標示【更新單元之各區段劃分範圍】






圖例及說明	指北
更新單元範圍  重建區段  整建區段  維護區段 	

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（請擇一填寫）

範例一：無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。

範例二：有公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

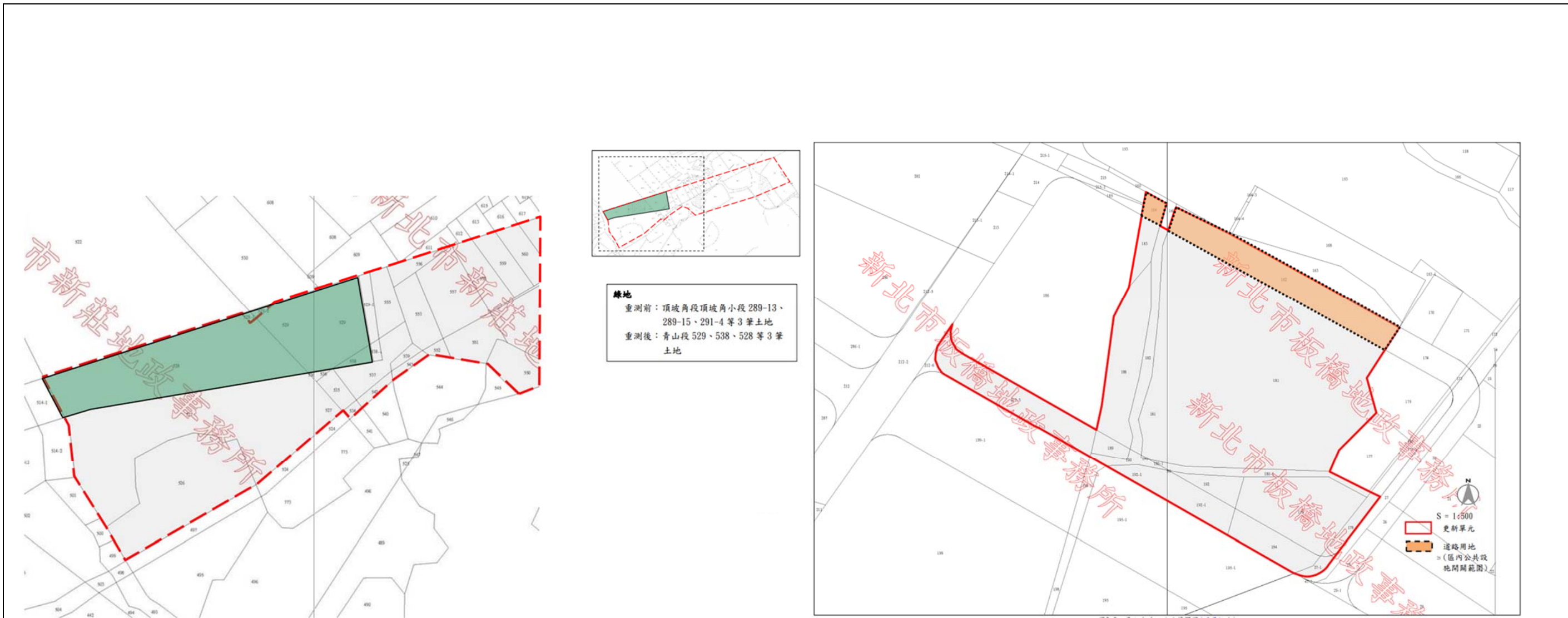
（一）公共設施預計取得方式

項目	地號	面積 (m ²) A	所有權人 /管理人	持分 比例	公告 現值 (元/m ²) B	捐贈 面積 (m ²) C	用地取 得成本 (元) D=B×C	土地 取得方式
區內								
	小計							
鄰近 地區								
	小計		-	-		-		

註：
 1. 本案更新前區內公共設施面積共計○○m²，更新後區內公共設施面積共計○○m²。
 2. 本案更新前鄰近地區公共設施面積共計○○m²，更新後鄰近地區公共設施面積共計○○m²。
 3. 捐贈同意書詳附件冊○。(請檢附捐贈同意書於附件冊)

（二）辦理程序

_____。(請簡要敘明興修或改善項目之辦理程序，如計畫道路者，應說明依新北市政府工務局規定應辦理之程序；公園者，應說明依新北市綠美化環境景觀處規定應辦理之程序)



注意事項

- 1、以土地使用分區圖為底圖
- 2、應明確標示【更新單元範圍、公共設施範圍】




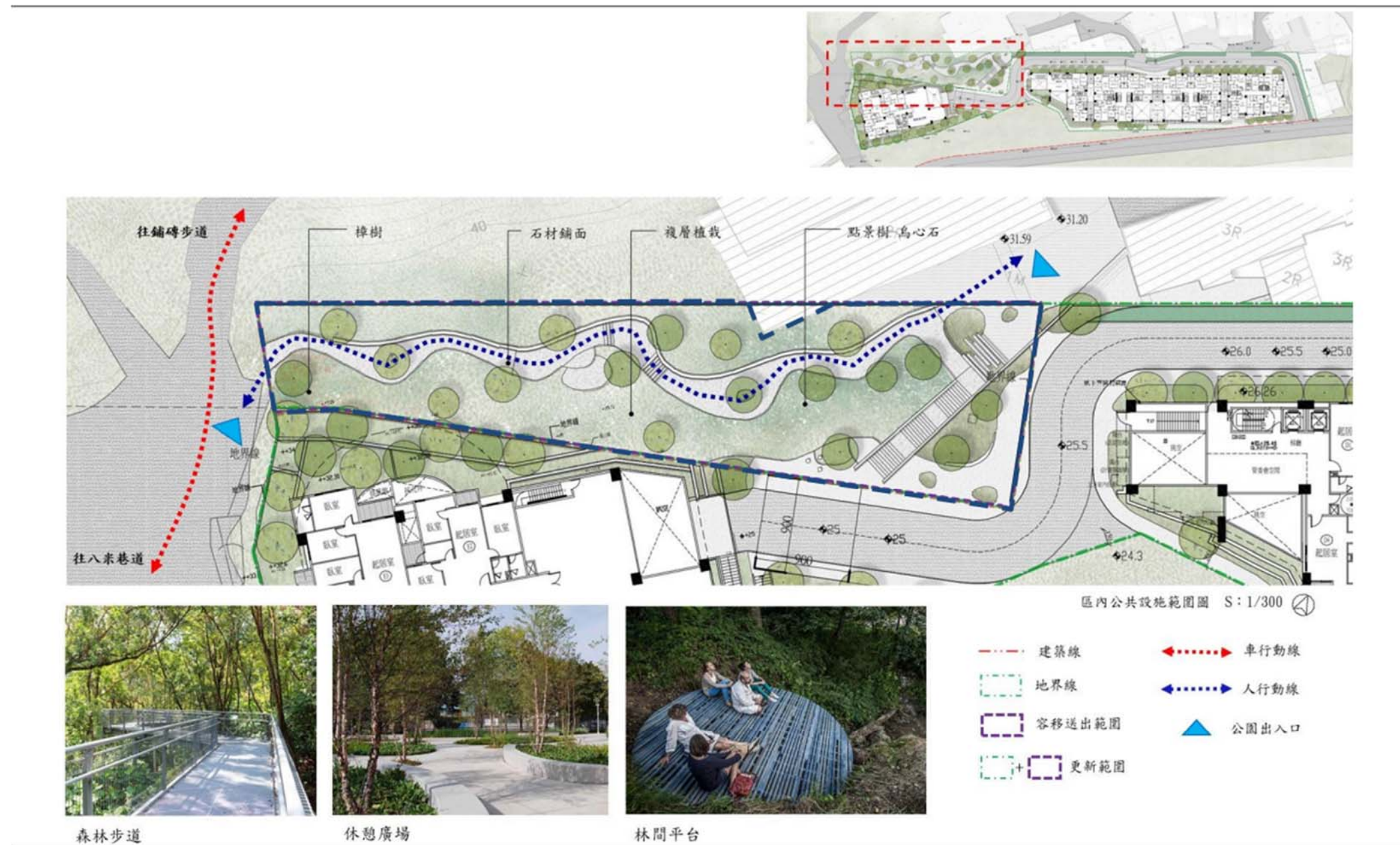
圖例及說明		比例尺	指北
 更新單元範圍	 公共設施興修或改善範圍	1/○○○	

圖8-○區內公共設施位置及範圍圖



圖例及說明

比例尺

指北

更新單元範圍 公共設施興修或改善範圍

1/○○○



圖8-○區內公共設施景觀配置圖

玖、整建（或維護）計畫（請擇一填寫）

範例一：無整建（或維護）計畫

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

範例二：有整建（或維護）計畫

本案整建（或維護）計畫、整建維護之規劃設計概述如下，另整建或維護計畫位置圖詳圖9-○整建（或維護）計畫位置圖。

一、整建（或維護）計畫

（一）整建（或維護）項目及面積

項目	面積 (m ²)	備註

（二）辦理程序

（請說明整建或維護項目之辦理程序）

（三）成本經費說明

（請說明整建或維護項目之經費，包括：工程、施工基準等）

二、整建維護之規劃設計

（說明改建、修建、維護或充實設備之標準、設計構想、施工項目、使用材料等）
 （整建或維護計畫位置圖檢附於圖9-○、更新單元建築物整建或維護規劃設計構想圖檢附於圖9-○）。

注意事項：

- 1、應標示【區內整建或維護計畫位置、配置構想】等
- 2、比例尺應為1/500以上




圖例及說明		比例尺	指北
 更新單元範圍	 整建或維護計畫位置	1/○○○	

圖9-○整建或維護計畫位置圖

注意事項：

應標示【區內整建或維護計畫位置、配置構想】等

圖9-○更新單元建築物整建或維護規劃設計構想圖

拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表10-○申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積		m ²		
更新單元內之基準容積		m ²		
加給後基準容積/加給額度 (無則刪除)		m ² /%		
申請容積項目 (#容積獎勵辦法)		容積量體 (m ²)	容積額度 (%)	
中央容積獎項目	#5 原建築容積高於基準容積			
	#6 結構堪慮建築物			
	#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			
	#11 智慧建築			
	#12 無障礙環境設計			
	#13 耐震設計			
	#14 時程			
	#15 規模			
	#16 全體同意採協議合建實施			
	#17 處理舊違建戶			
	新北市容積獎項目	#2 建築基地及建築物規劃設計		
		#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)				
其他容積獎勵項目 (B)				
容積獎勵總計 (A+B) (超過上限者應載明上限額度)		○m ² /○m ²	○%/50%	
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)				

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。

範例：都更二箭1.0 (都計細則39條之2) (無則免)

本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定申請基準容積加給10%/15%/20%，於○○年○○月○○日取得基準容積加給資格函，並於○○年○○月○○日取得核准函，詳附錄○。

(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」§5原建築容積高於基準容積獎勵(無則免)

■注意事項：於備註欄應標示獎勵面積係依高於基準容積或原建築容積面積10%計算。

使照編號	地號	面積 (m ²)	原建築容積面積 (m ²)	基準容積 (m ²)	獎勵面積 (m ²)	備註
原容積檢討證明於附錄○。				總計		

2. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§6結構堪慮建築物獎勵(無則免)

■注意事項：本項獎勵原則以使用執照所登載之土地面積為計算基準，若更新單元內之建物確實無使用執照，始得採用建物謄本面積計算。

範例一：申請10%獎勵容積

本案更新單元內建築物屬建築主管機關通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除建築(詳附錄○)，申請基準容積10%之獎勵容積，使用執照影本詳附錄○。

- 獎勵面積 = (使照土地面積總計) × 基準容積率 × 10%
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

使照編號	地號	面積 (m ²) (採使用執照土地面積計算)	基準容積 (m ²)
小計			

範例二：申請8%獎勵容積

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○。

- 獎勵面積 = (使照土地面積總計) × 基準容積率 × 8%
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

使照編號	地號	面積 (m ²) (採使用執照土地面積計算)	基準容積 (m ²)
			小計

3. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§7、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§8捐贈社會福利設施或公益設施獎勵 (無則免)

本案捐贈社會住宅 / 公共托老中心 / 公共化幼兒園 / 警察局辦公廳舍 / 身心障礙社區式日間照顧設施，並經新北市政府○○局○○年○○月○○日新北○○字第○○○○號函 (詳附錄○) 說明，業經新北市政府財務收支及公有建物聯合審查第○○次研商會議決議同意受贈設置社會住宅 / 公共托老中心 / 公共化幼兒園 / 警察局辦公廳舍 / 身心障礙社區式日間照顧設施，本案捐贈空間○○平方公尺 (室內面積○○平方公尺、戶外空間○○平方公尺) (詳圖10-○)。

- 獎勵面積 = 捐贈樓地板面積 × 獎勵係數 1.5 / 1.8
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%
- 管理維護費用 = 捐贈樓地板面積 × 250元 × 30年
=○○○元

4. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§8協助取得及開闢公共設施用地獎勵 (無則免)

本案協助取得並開闢○○○○○○○○○之道路用地 (請簡要說明位置)，土地面積為○○○平方公尺；公共設施捐贈或使用同意書詳附錄○。

- 獎勵面積 = 公共設施用地面積 × (事業計畫報核時之公共設施用地平均公告土地現值 ÷ 事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值 (扣除公共設施用地)) × 基準容積率
=○○○m²

- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

公共設施用地地號	面積 A1 (m ²)	公告土地現值 B1 (元/m ²)	複值 C1=A1×B1
小計		-	
公共設施用地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額 ÷ 面積)			

建築基地地號	面積 A2 (m ²)	公告土地現值 B2 (元/m ²)	複值 C2=A2×B2
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額 ÷ 面積)			

5. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵 (無則免)

範例一：屬文資法列管之文化資產

本案更新單元內○○○○為已登錄列管之文化資產，已於附錄○檢附實施者與古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權人協議之文件。

- 獎勵面積 = 保存或再利用維護建物總樓地板面積 × 1.5
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

範例二：屬都市計畫指定之保存建物

本更新單元內○○○○為都市計畫表明應予保存或有保存價值建築物。

- 獎勵面積 = 保存或再利用維護建物總樓地板面積 × 1.5
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

6. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§10綠建築獎勵（無則免）

■**注意事項：**有關綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計等相關檢討資料，請另製成冊，並於公開展覽後至第1次專案小組前提供予市府審議。

本案採**鑽石級 / 黃金級 / 銀級 / 銅級 / 合格級**綠建築設計，申請基準容積**10% / 8% / 6% / 4% / 2%**之獎勵容積，並依○○○年版綠建築計畫檢討。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 10% / 8% / 6% / 4% / 2%
=○○○m²

- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積
=○○○元

- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
=○○○元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=AxB
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額÷面積)			

註：本案地號共計__筆，其中__、__、__、__等地號共計__筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。(請依實際狀況填寫)

7. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§11智慧建築獎勵（無則免）

■**注意事項：**有關綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計等相關檢討資料，請另製成冊，並於公開展覽後至第1次專案小組前提供予市府審議。

本案採**鑽石級 / 黃金級 / 銀級 / 銅級 / 合格級**智慧建築設計，申請基準容積**10% / 8% / 6% / 4% / 2%**之獎勵容積，並依○○○年版智慧建築計畫檢討。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 10% / 8% / 6% / 4% / 2%
=○○○m²

- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積

=○○○元

- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
=○○○元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=AxB
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額÷面積)			

註：本案地號共計__筆，其中__、__、__、__等地號共計__筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。(請依實際狀況填寫)

8. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§12無障礙環境設計獎勵（無則免）

■**注意事項：**有關綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計等相關檢討資料，請另製成冊，並於公開展覽後至第1次專案小組前提供予市府審議。

範例一：申請5%獎勵容積

本案採無障礙環境設計，並取得無障礙住宅建築標章，申請基準容積5%之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 5%
=○○○m²

- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積
=○○○元

- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
=○○○元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=AxB
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額÷面積)			

註：本案地號共計__筆，其中__、__、__、__等地號共計__筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。(請依實際狀況填寫)

- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
=○○○元

範例二：申請3%、4%獎勵容積

本案採無障礙環境設計，並依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境等級達**第一級 / 第二級**，申請基準容積**4% / 3%**之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × **4% / 3%**
=○○○m²
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積
=○○○元
- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
=○○○元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=AxB
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額÷面積)			

註：本案地號共計__筆，其中__、__、__、__等地號共計__筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。(請依實際狀況填寫)

9. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§13耐震設計獎勵（無則免）

■**注意事項**：有關綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙設計等相關檢討資料，請另製成冊，並於公開展覽後至第1次專案小組前提供予市府審議。

範例一：申請10%獎勵容積

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。

- 獎勵面積 = 基準容積 × **10%**
=○○○m²
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積
=○○○元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=AxB
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額÷面積)			

註：本案地號共計__筆，其中__、__、__、__等地號共計__筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。(請依實際狀況填寫)

範例二：申請2%、4%、6%獎勵容積

本案採耐震設計，並依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能等級達**第一級 / 第二級 / 第三級**，申請基準容積**6% / 4% / 2%**之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × **6% / 4% / 2%**
=○○○m²
- 保證金=事業計畫報核時之建築基地當期平均公告土地現值（扣除公共設施用地）× 0.7 × 獎勵面積
=○○○元
- 管理維護費 = 公寓大廈管理基金 × 50%
=○○○元

建築基地地號	面積 A (m ²)	公告土地現值 B (元/m ²)	複值 C=AxB
小計		-	
建築基地平均公告土地現值 (元/m ²) (公告土地現值總額÷面積)			

註：本案地號共計__筆，其中__、__、__、__等地號共計__筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。(請依實際狀況填寫)

10. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§14更新時程獎勵（無則免）

範例一：更新地區

本案更新單元位於新北市政府○○年○○月○○日公告劃定「○○○○更新地區」之範圍內，本案於○○年○○月○○日申請事業計畫報核，申請基準容積**10% / 5%**之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 10% / 5%
=○○○m²

範例二：非更新地區

本案於○○年○○月○○日申請事業計畫報核，申請基準容積7% / 3.5%之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 7% / 3.5%
=○○○m²

11. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§15 基地規模獎勵（無則免）

本案屬**完整街廓（無則刪除）**，更新單元面積計○○○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○○%之獎勵容積。

範例一：基地面積達3,000m²以上，未達10,000m²

- 獎勵額度 = 【5%（完整街廓，無則刪除）】 + 5% + 【（更新單元面積 - 3,000）÷ 100（取整數位）】 × 0.3%
=○○○%

- 獎勵面積 = 基準容積 × 獎勵額度
=○○○m²

範例二：基地面積達10,000m²

- 獎勵額度 = 【5%（完整街廓，無則刪除）】 + 30%
=○○○%

- 獎勵面積 = 基準容積 × 獎勵額度
=○○○m²

12. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§16全體同意採協議合建實施獎勵（無則免）

本案更新前門牌戶戶數計○○戶（僅得計算合法建築物），報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施，申請基準容積5%之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 5%
=○○○m²

13. 「都市更新建築容積獎勵辦法」§17處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵（無則免）

有關處理占有他人土地舊違章建築戶處理方式詳「第拾柒章-拆遷安置計畫」。

- 獎勵額度 = （獎勵面積 ÷ 基準容積） × 100%
=○○○%

■注意事項：

1. 依事業計畫報核之實測面積計算。
2. 每戶實測樓地板面積不含T棚及單元範圍外之面積，且每戶不得超過最近一次行政院主計總處公布人口及住宅普查報告之「新北市政府平均每戶住宅樓地板面積」。

編號	建物門牌	占有土地地號	實測面積 (m ²)	申請獎勵面積 (m ²)	受安置人
合計					人

(二) 新北市都市更新容積獎勵項目

■注意事項：

1. 應先申請新北容獎第2條-建築規劃設計獎勵，始得申請其他獎勵項目。
2. 新北容獎申請獎勵額度上限為各該建築基地之20%基準容積。

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（必須）

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條附表一之項次一（符合單元劃定基準第6條，未臨8公尺計畫道路者，始得申請本項次獎勵） / 二 / 三 / 四 / 五 / 六，申請基準容積8% / 10% / 12% / 15% / 20% / 30%之獎勵容積，檢討圖面詳圖10-○。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 8% / 10% / 12% / 15% / 20% / 30%
=○○○m²

- 建蔽率檢討（無則刪除）：法定建蔽率 - 設計建蔽率
=○○○m²

2. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§3 捐贈都更基金（無則免）

■注意事項：應於事業計畫核定前一次繳納予新北市城鄉發展基金專戶。

本案捐贈○○○元予新北市城鄉發展基金，申請基準容積○○%之

獎勵容積。

- 獎勵面積 = (捐贈金額 × 基準容積) ÷ (事業計畫報核時之建築基地當期公告土地現值總額 × 1.4)
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

捐贈新北市城鄉發展基金金額 A			
建築基地基準容積 B			
建築基地地號	面積 C (m ²)	公告土地現值 D (元/m ²)	複值 E = C × D (元)
小計		—	

3. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§4 留設無頂蓋街角廣場獎勵 (無則免)

■**注意事項**：街角廣場留設面積不得與第2條-建築規劃設計獎勵面積重疊計算。

本案於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場，並配合周邊無遮簷人行步道或騎樓整體規劃者，依實際留設面積○○平方公尺申請獎勵容積，檢討圖面請詳圖10-○。

- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

4. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§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獎勵 (無則免)

■**注意事項**：通道留設面積不得與第2條-建築規劃設計獎勵面積重疊計算。

本案依本府公告之都市更新計畫，應於基地範圍內留設4公尺以上等寬之通道供不特定之公眾通行者，依實際留設面積○○平方公尺申請獎勵容積，檢討圖面請詳圖10-○。

- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

5. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§6 三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵 (無則免)

■**注意事項**：本項獎勵得以使用執照面積或土地登記謄本面積計算(擇一)，

另同一案件擇用基準應一致，不得部分選用使照、部分選用謄本。

- 獎勵面積 = (4層樓建築坐落之土地總面積 × 基準容積率 × 2%) + (5層樓以上建築坐落之土地總面積 × 基準容積率 × 4%)
=○○○m²
- 獎勵額度 = (獎勵面積 ÷ 基準容積) × 100%
=○○○%

編號	建物門牌	坐落建築基地地號	坐落土地面積 (m ²)	樓層數	獎勵額度 (%)
					2%
					4%
小計					—

6. 「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§7 受臨路寬度限制調降基準容積 (無則免)

本案因臨路寬度未達8公尺，依○○年○○月○○日「○○○○○土地分區管制要點」規定應降低基準容積率，符合「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第7條規定，申請基準容積10%之獎勵容積。

- 獎勵面積 = 基準容積 × 10%
=○m²

二、其他獎勵 (無則免)

範例二：都更一箭

依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)書」申請增額容積○%。

範例二：工業區立體化

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

三、容積移轉

本案於○○年○○月○○日取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積○○%，本案申請移入容積○○平方公尺，占基準容積之○○%，其中○○平方公尺(○○%)採區內容移方式辦理，其餘○○平方公尺(○○%)採區外容移 / 容移代金方式辦理。

項目	移入比例 (%)	移入容積 (m ²)
區內容移		
區外容移		
容移代金		
小計		

四、容積獎勵上限檢討（請擇一填寫）

範例一：採基準容積率

○○○○平方公尺（各該建築基地面積）× ○○%（各該建築基地基準容積率）× 1.5倍 = ○○○○平方公尺

範例二：採原建築容積

1、○○○○平方公尺（各該建築基地面積）× ○○%（各該建築基地基準容積率）× 0.3 + ○○○○平方公尺（原建築容積）= ○○○○平方公尺

2、○○○○平方公尺（原建築容積）× 1.2倍 = ○○○○平方公尺

範例三：屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全

○○○○平方公尺（原建築容積）× 1.3倍 = ○○○○平方公尺

範例四：位於策略性更新地區，並屬公辦都市更新，且基地面積達1萬平方公尺者

1、○○○○平方公尺（各該建築基地面積）× ○○%（各該建築基地基準容積率）× 2倍 = ○○○○平方公尺

2、○○○○平方公尺（各該建築基地面積）× ○○%（各該建築基地基準容積率）× 0.5倍 + ○○○○平方公尺（原建築容積）= ○○○○平方公尺

範例五：屬防災2.0專案計畫者

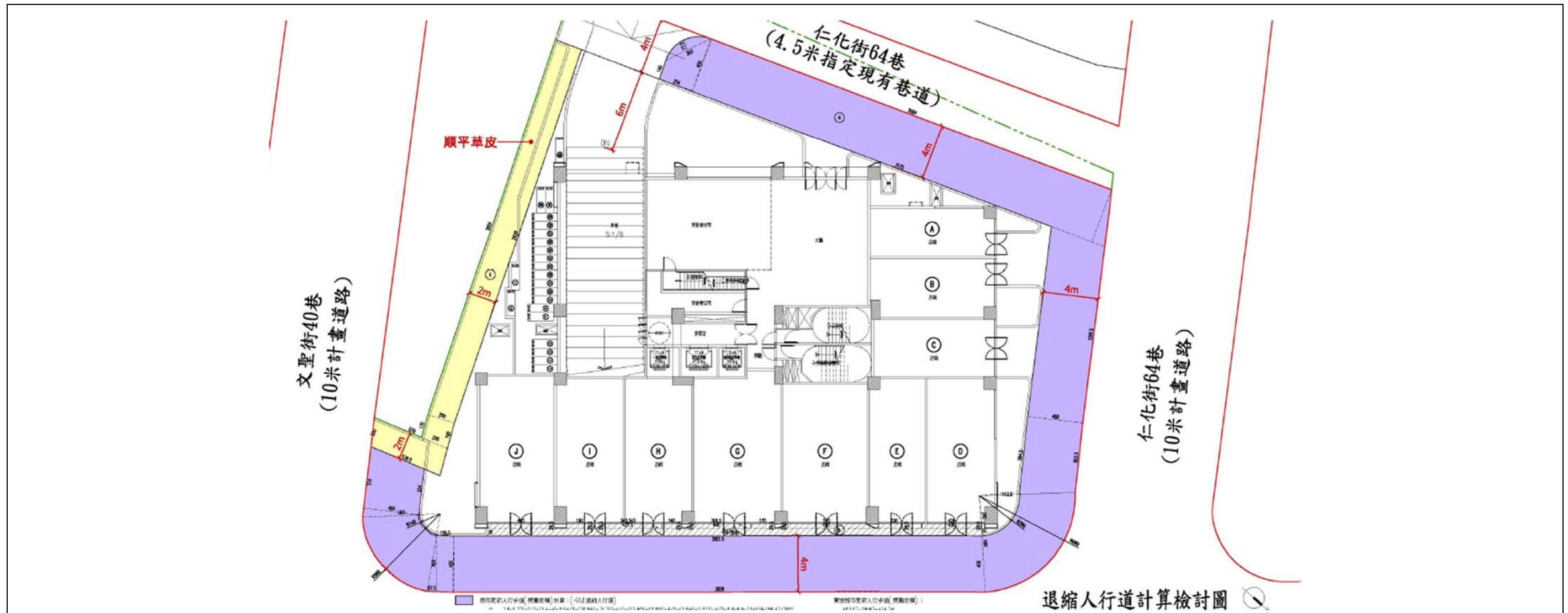
1、○○○○平方公尺（各該建築基地面積）× ○○%（各該建築基地基準容積率）× 1.5倍 = ○○○○平方公尺

2、○○○○平方公尺（原建築容積）× 1.5倍 = ○○○○平方公尺

範例六：採多樣態檢討為容積上限

表10-○容積獎勵上限檢討表（採多樣態檢討為容積上限者需檢附，無則刪除）

項次	棟別 (使照號碼)	原建築容積 (m ²)	地號	坐落地號面積 (m ²)	基準容積率 (%)	基準容積 (m ²)	(採基容) 基準容積×1.5 (m ²)	(採原容) 基準容積×0.3+ 原建築容積 (m ²)	(採原容) 原建築容積×1.2 (m ²)	(有海砂) 原建築容積×1.3 (m ²)	(防災2.0) 原建築容積×1.5 (m ²)	擇優 (m ²)
1	60使字第1013號	-	610	202	300%	3,612	5,418	-	-	-	-	5,418
2			611	200								
3			612	200								
4			613	200								
5			614	200								
6			615	202								
7	60使字第0168號	2,534.35	616	250	300%	1,500	-	-	3,041.22	-	-	3,041.22
8			617	250								
9	60使字第0169號	2,534.35	618	250	300%	1,500	-	-	-	-	3,801.52	3,801.52
10			619	250								
			○筆	○m ²								○m ²



申請「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者：

1. 1樓應以比例尺1/500以上之人行步道檢討。
2. 請明確標示供人行淨寬度。
3. 臨建築線退縮範圍及臨地界線退縮範圍應分別以不同顏色標示。
4. 建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。



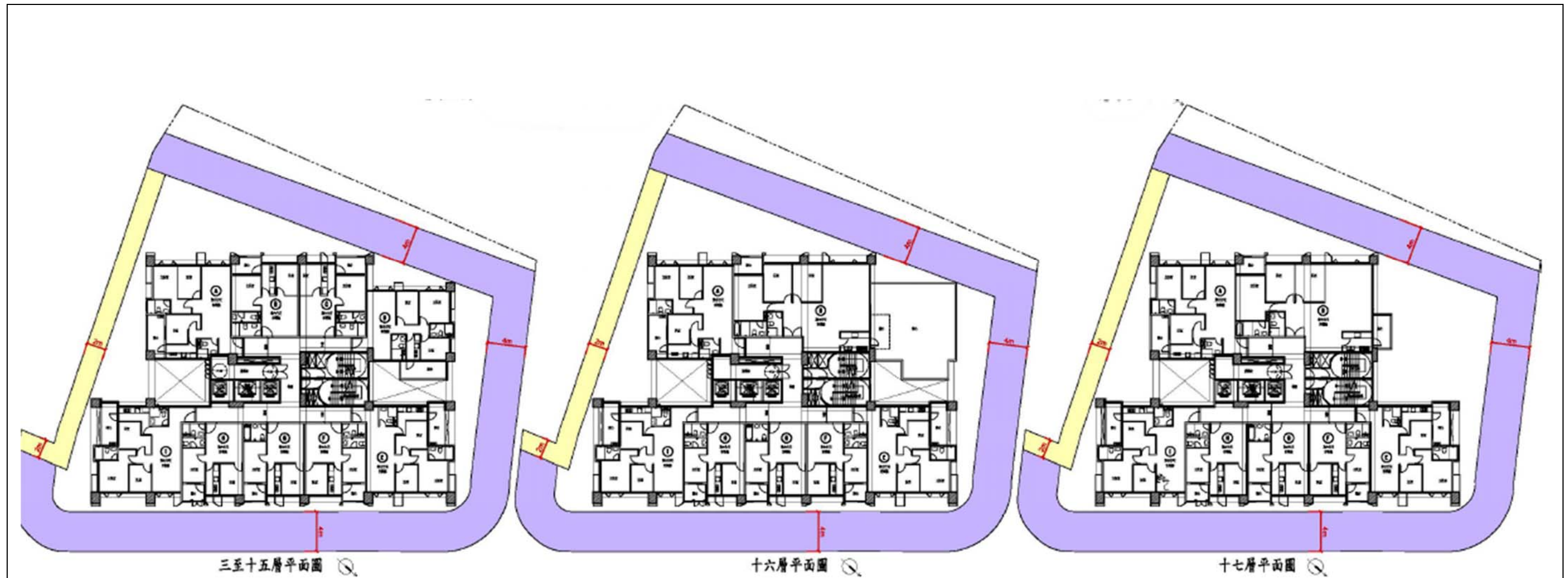
圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖10-○規劃設計退縮範圍圖



申請「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者：

1. 2樓以上有面積不同者，應逐樓檢討。
2. 請明確標示供人行淨寬度。
3. 臨建築線退縮範圍及臨地界線退縮範圍應分別以不同顏色標示。
4. 建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。



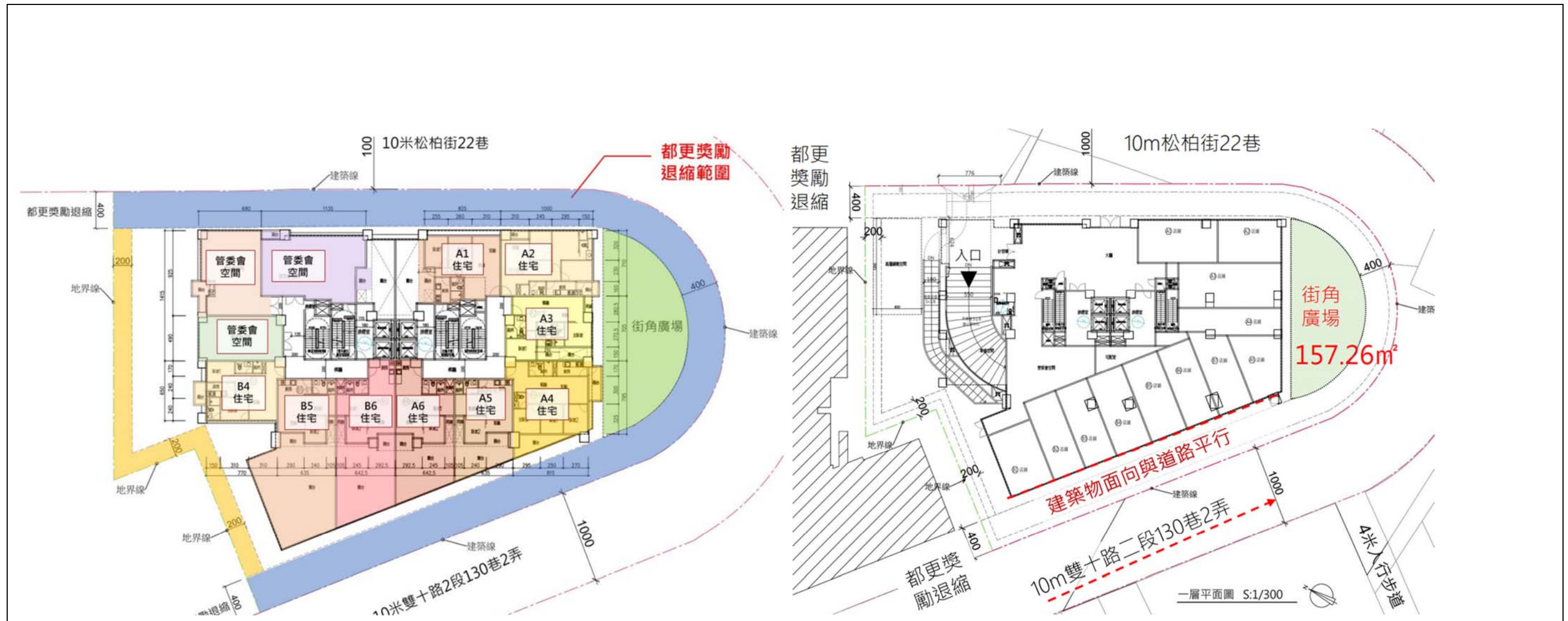
圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖10-○規劃設計退縮範圍圖



申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」S4留設無頂蓋街角廣場獎勵者：

1. 請明確標示留設無頂蓋街角廣場位置及面積檢討。
2. 街角廣場應設置於建築基地兩側面臨道路處(指計畫道路或已指定建築線之現有巷道)，設置面積應達36平方公尺以上，且各邊長度應達6公尺以上。
3. 街角廣場留設面積不得與第2條-建築規劃設計獎勵面積重疊計算。



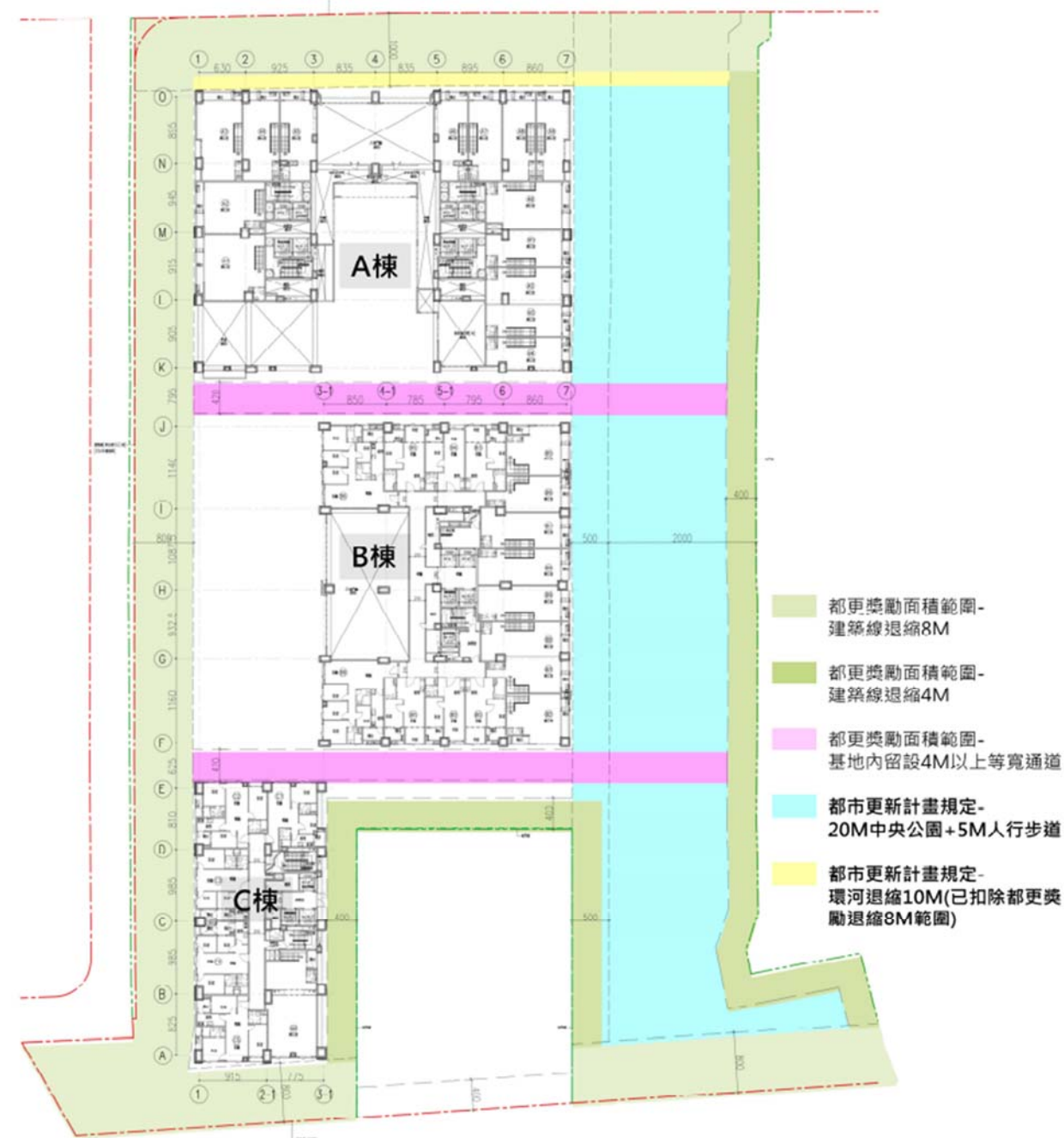
圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖10-○留設無頂蓋街角廣場圖



申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」§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獎勵者：

1. 請明確標示留設供不特定之公眾通行之通道位置及面積檢討。
2. 通道留設面積不得與第2條-建築規劃設計獎勵面積重疊計算。



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖10-○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範圍圖

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

範例一：未涉及廢巷或改道計畫
本案未涉及廢巷或改道計畫。

範例二：涉及廢巷或改道計畫

本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道 / 機關管理維護之現有通路，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢 / 自行開闢完成可供通行，尚符新北市都市更新審議原則第16條第1項第1款 / 第2款 / 第3款 / 第4款規定之廢改道情形「巷道全部位於同一更新單元範圍內者」 / 「同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者」 / 「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者」 / 「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」，辦理巷道廢止 / 改道。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止 / 改道位置圖、現況實測地形圖詳圖
11-○、11-○

範例三：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

本案更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道 / 機關管理維護之現有通路，○○○○○○○○○○（請詳細敘明廢改道後對於周邊通行影響輕微之理由及必要性），尚符新北市都市更新審議原則第16條第1項第5款規定之廢改道情形「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」，辦理巷道廢止 / 改道。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止 / 改道位置圖、現況實測地形圖詳圖
11-○、11-○

- 1. 以建築線為底圖，並明確標示巷道、水道之廢道及改道位置及範圍
- 2. 比例尺為1/500以上
- 3. 請加以說明鄰近街廓之位置



圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/○○○	

圖11-○ 鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖

二、建築興建計畫

表11-○ 建築興建計畫表

項目		數值
棟別數		○幢○棟
構造別		鋼筋混凝土/鋼骨鋼筋混凝土/鋼骨造
地上/地下層數		地上○層/地下○層
規劃單元 (若設計2棟以上 建物，請分別敘 明各棟使用用 途)	總單元	○戶
	住宅單元	住宅○戶
	商業單元	店鋪○戶、辦公室○戶
	工業單元	作業廠房○戶
	其他	社會住宅○戶、公共化幼兒園○戶、管委會 空間○戶
汽車位	法定汽車位	○部
	自設汽車位	○部
	小計	○部
機車位	法定機車位	○部
	自設機車位	○部
	小計	○部
裝卸車位	法定裝卸車位	○部
	自設裝卸位	○部
	小計	○部
自行車位	法定自行車位	○部
	自設自行車位	○部
	小計	○部
公益設施 (無則免)	項目	
	位於樓層	地上○層
	面積	○m ²

表11-○ 面積計算表

		面積計算表						
1	基地地號	○○區○○段○○小段○○等○○筆土地						
2	基地使用分區	住宅區 / 商業區 / 工業區 / 道路用地						
3	基地面積 (m ²)	住宅區○○m ² 、道路用地○○m ²						
4	建蔽率	法定建蔽率 (%)	○○%					
		允建建築面積 (m ²)	=○○m ² ×○○%=○○m ² (若涉及鄰房占用，應於建築面積內扣除占用部分)					
		設計建蔽率 (%)	○○%					
		實設建築面積 (m ²)	○○m ² (若涉及鄰房占用，應包含占用部分)					
5	容積率	基準容積率 (%)	○○% (都市計畫法新北市施行細則第39條之2提高基準容積者，請載調整後基準容積率)					
		基準容積 (m ²)	○○m ² ×○○%=○○m ²					
		允建容積率 (%)	○○%					
		允建總容積樓地板面積 (m ²)	○○m ² (基準容積+都市更新建築容積獎勵+其他獎勵容積+容積移轉)					
		實設容積率 (%)	○○% (實設容積總樓地板面積÷基地面積)					
6	開挖率	法定開挖率 (%)	○○%					
		開挖面積 (m ²)	○○m ²					
		實設開挖率 (%)	○○%					
7	申請各項容積項目	總計	○○% (○○m ²)	其他容獎	○○% (○○m ²)	容積移轉	區內	○○% (○○m ²)
		都市更新容獎	○○% (○○m ²)	增額容積	○○% (○○m ²)	○○% (○○m ²)	區外	○○% (○○m ²)
8	樓層興建數及構造	地上○層、地下○層、○造						
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)		
	地下○層							
	地下○層							
	地下○層							
	○層							
	○層							
	○層							
	屋突○層							
	屋突○層							
	屋突○層							
	小計 (m ²)							
總樓地板面積總計 (m ²)		○○m ²						
9	汽車停車數量	法定汽車停車位○部+自設汽車停車位○部=實設汽車停車位○部						
10	機車停車數量	法定機車停車位○部+自設機車停車位○部=實設機車停車位○部						
11	裝卸車位或其他停車位數量	法定○○停車位○部+自設○○停車位○部=實設○○停車位○部						

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準(核定版計畫書請刪除此備註)。

(需經都市設計審議者，事業計畫書圖面應與「都設審議報告書」一致)


圖例及說明	比例尺	指北
	1/○○○	

圖11-○ 1層平面圖 (景觀圖)

1. 各層平面圖應含【建築設計相關圖面】及【各單元面積計算】等，且字跡應清晰
2. 圖面上應含使用說明及標註各項設計尺寸，如：公益設施、垃圾儲藏室、社區管委會空間、車道寬度及停等空間、出入口寬度、停車格位編號等。
(需經都市設計審議者，事業計畫書圖面應與「都設審議報告書」一致)


圖例及說明	比例尺	指北
	1/○○○	

圖11-○ ○○層平面圖

(需經都市設計審議者，事業計畫書圖面應與「都設審議報告書」一致)

圖例及說明	比例尺
	1/○○○

圖11-○ 透視圖

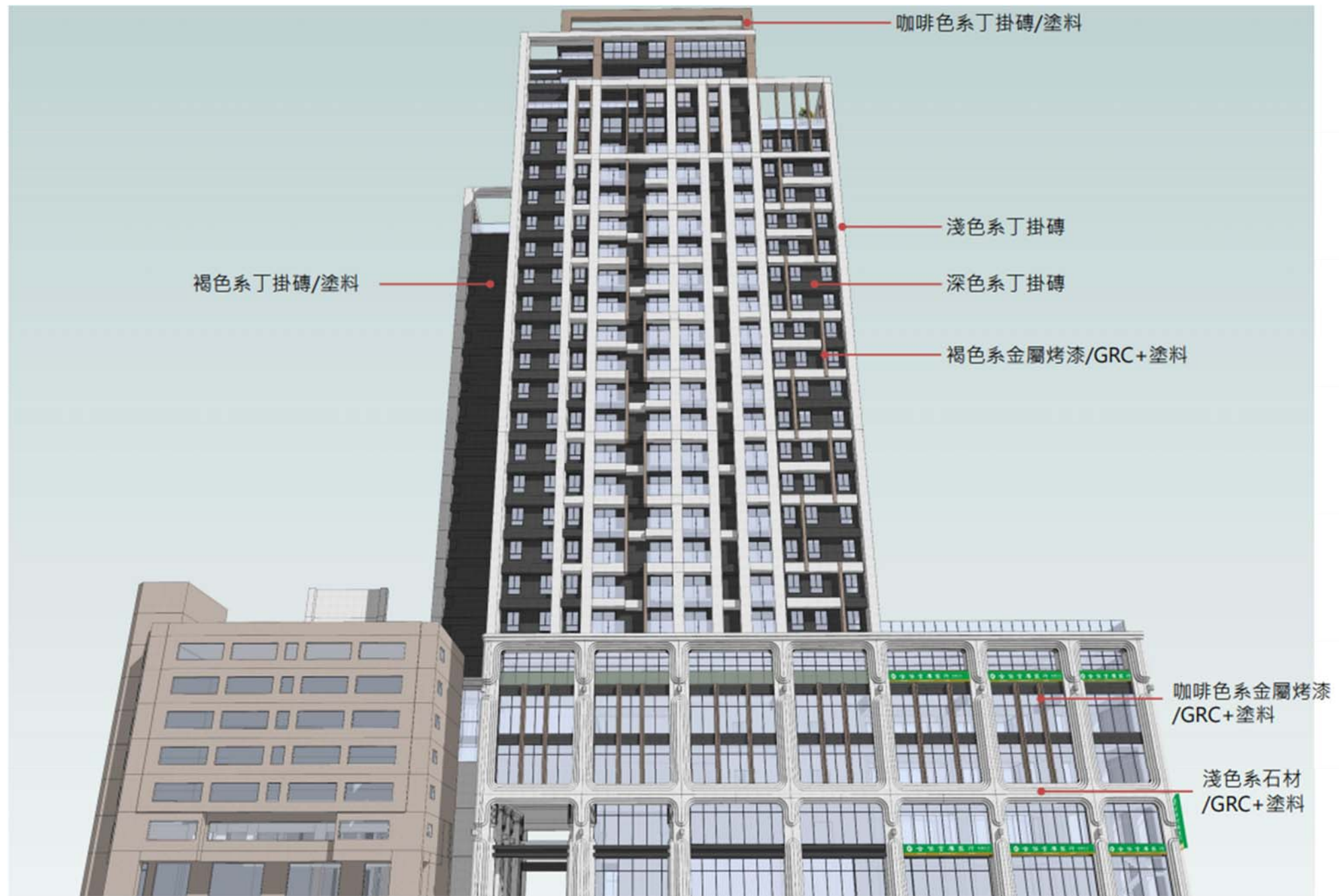
拾貳、都市設計或景觀計畫

一、建築計畫

請就個案說明興建計畫（如立面風格、施工方法、使用建材及設備等），若有申請其他獎勵，需配合圖面說明者，應一併說明（如捐贈公益設施者，其使用空間、停車空間配置、動線、進出動線、與住戶動線區隔管制方式等規劃情形）。

二、景觀計畫

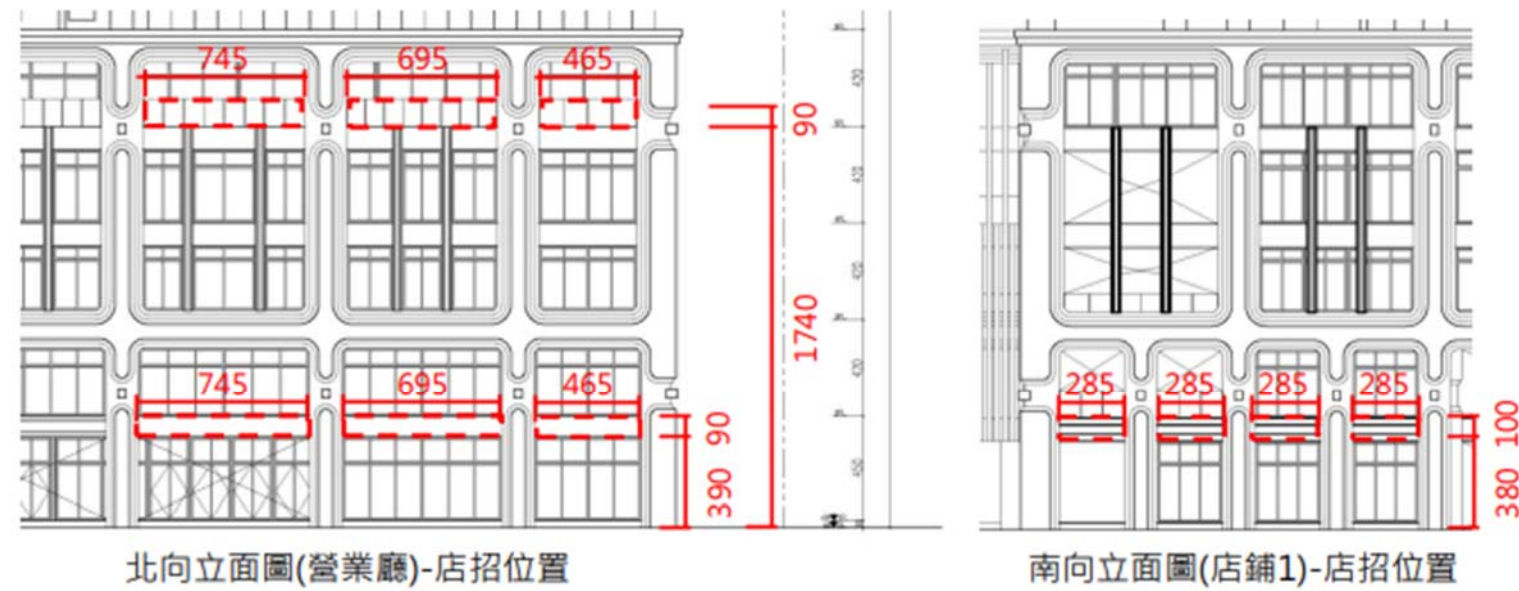
請就個案說明景觀配置、植栽設計、綠籬及欄杆、綠化及綠覆率檢討及鋪面材質及街道傢俱配置等規劃情形。



■注意事項：

- 1、以透視圖為底圖
- 2、應於圖面上標示外牆材質及色彩
- 3、若有商業使用應標示招牌設置位置

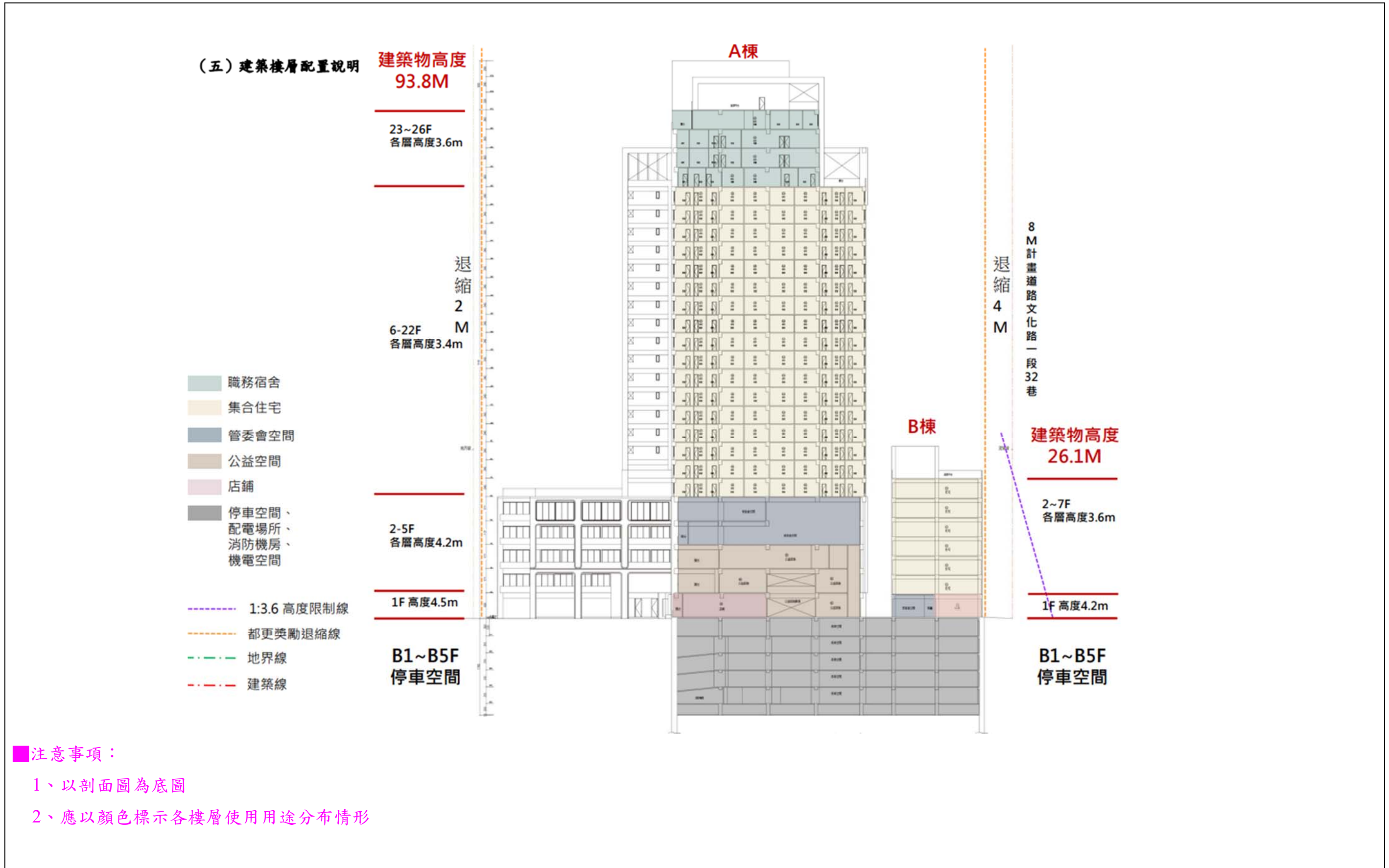
圖12-○建築物造型、外牆材質及色彩計畫



■ 注意事項：

- 1、以透視圖為底圖
- 2、應於圖面上標示外牆材質及色彩
- 3、若有商業使用應標示招牌設置位置

圖12-○建築物造型、外牆材質及色彩計畫



■ 注意事項：

- 1、以剖面圖為底圖
- 2、應以顏色標示各樓層使用用途分布情形

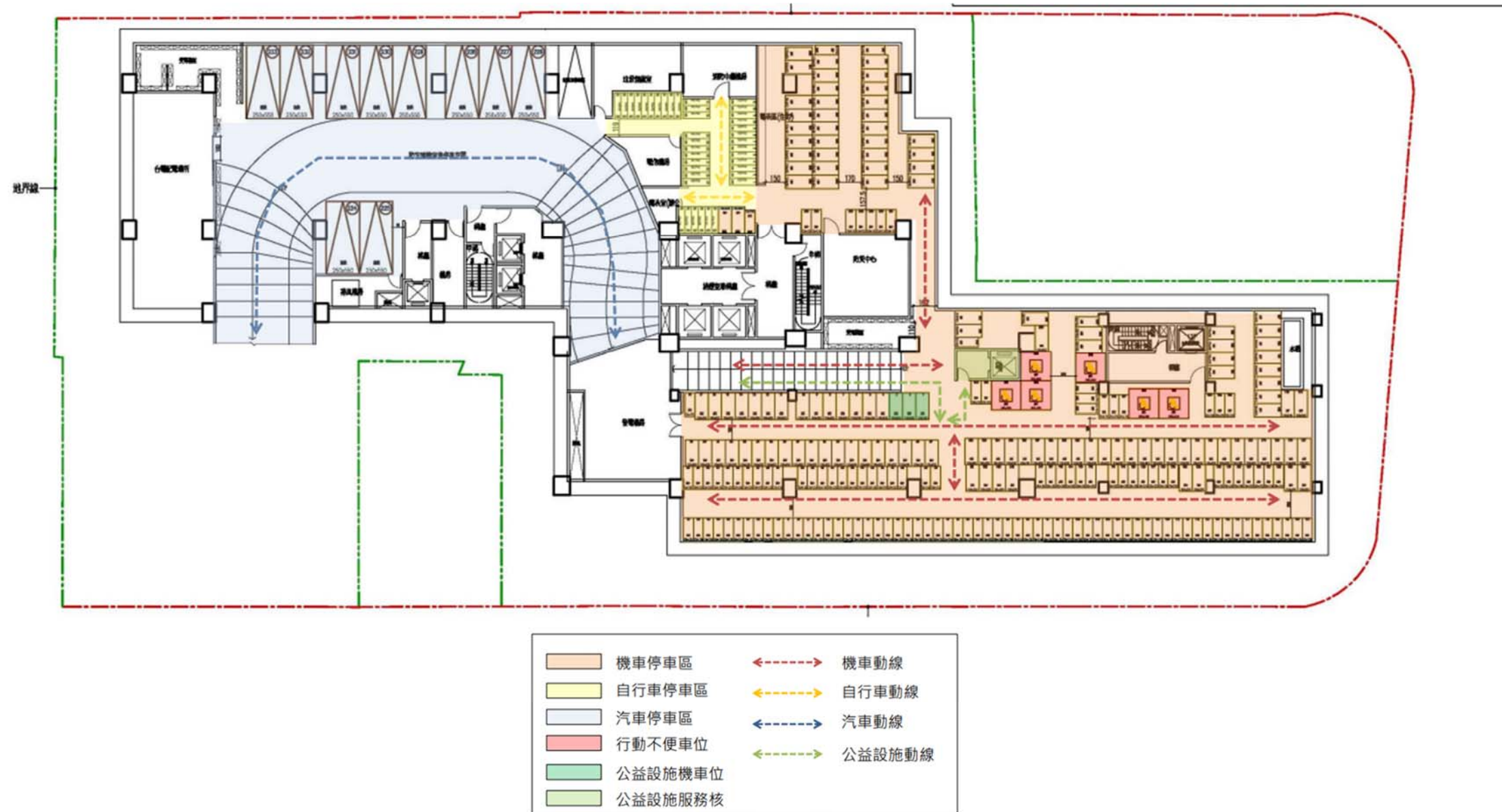
圖12-○ 樓層配置示意圖



■注意事項：

- 1、以地面層景觀圖為底圖
- 2、應標示【車行、人行、公益設施、無障礙動線】
- 3、應標示【社區、店鋪、公益設施出入口】
- 4、應標示【車道警示燈設置位置】

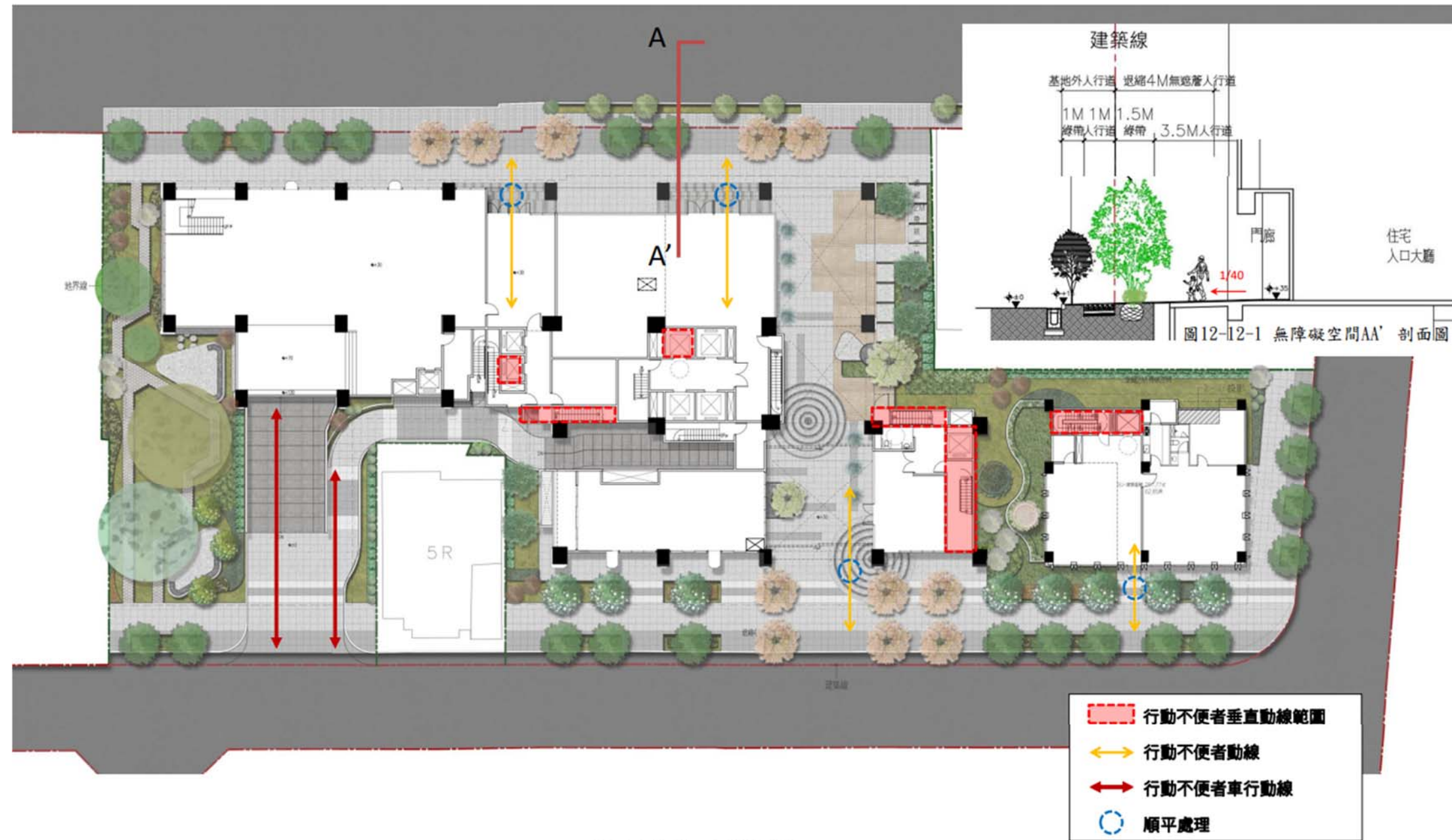
圖12-○地面層車行及人行動線示意圖



■ 注意事項：

- 1、以地下各層平面圖為底圖
- 2、應標示【汽機車動線、無障礙動線、公益設施動線】
- 3、應標示【社區、店鋪、公益設施出入口】
- 4、應標示【垃圾儲存空間或其他特殊設施】位置
- 5、請以顏色區分汽機車、自行車、無障礙車位、捐贈車位、臨停車位、垃圾車位等

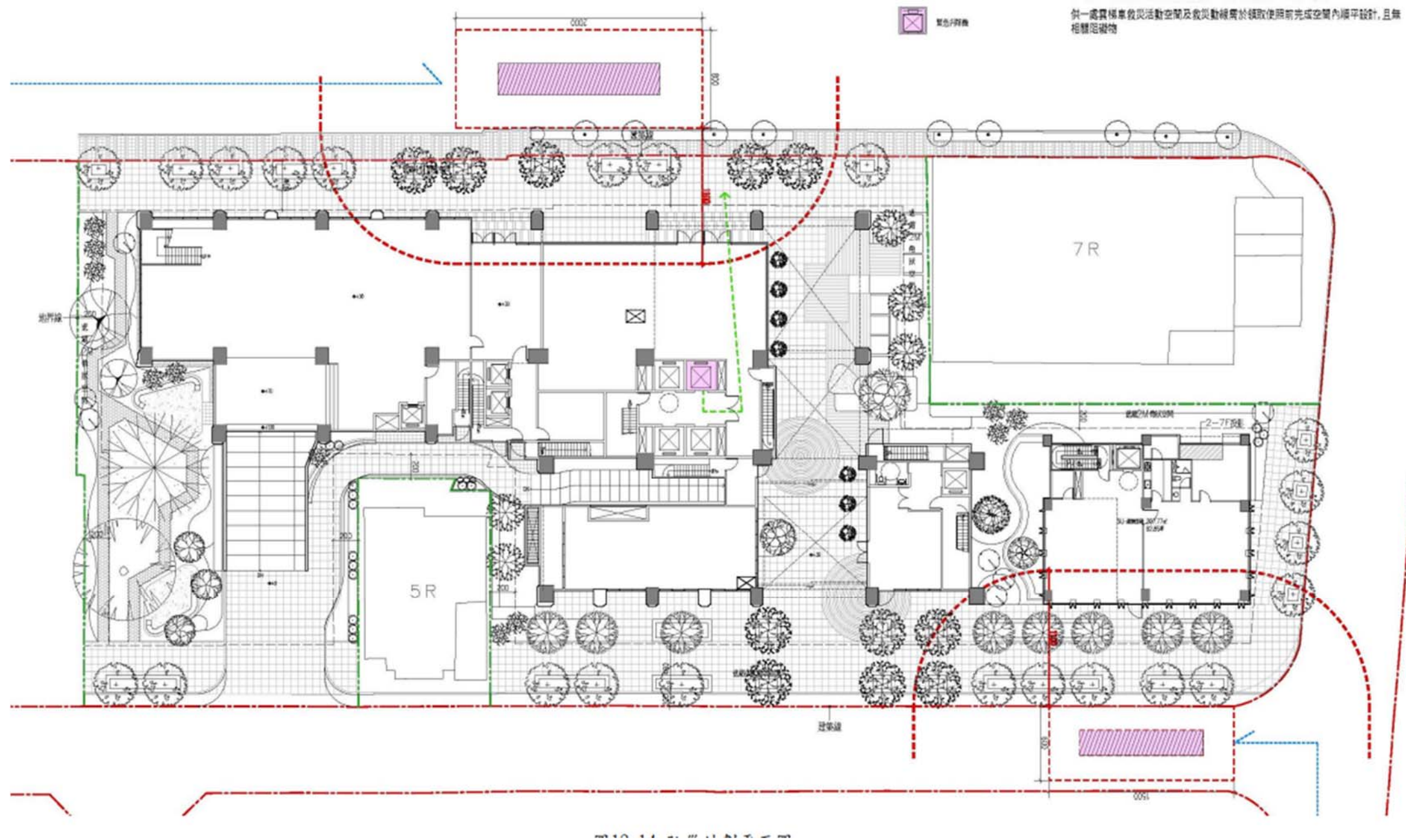
圖12-○地下○層汽機車停車動線示意圖



■ 注意事項：

- 1、以地面層景觀圖為底圖
- 2、應標示【無障礙動線、無障礙垂直動線範圍、順平處理位置】
- 3、應含【無障礙空間剖面圖】

圖12-○無障礙空間檢討圖



■注意事項：

- 1、以地面層平面圖為底圖
- 2、應標示【緊急升降機位置、雲梯消防車救災活動空間】
- 3、應檢附【消防救災活動空間審查核定表、消防局核定之一層平面圖】

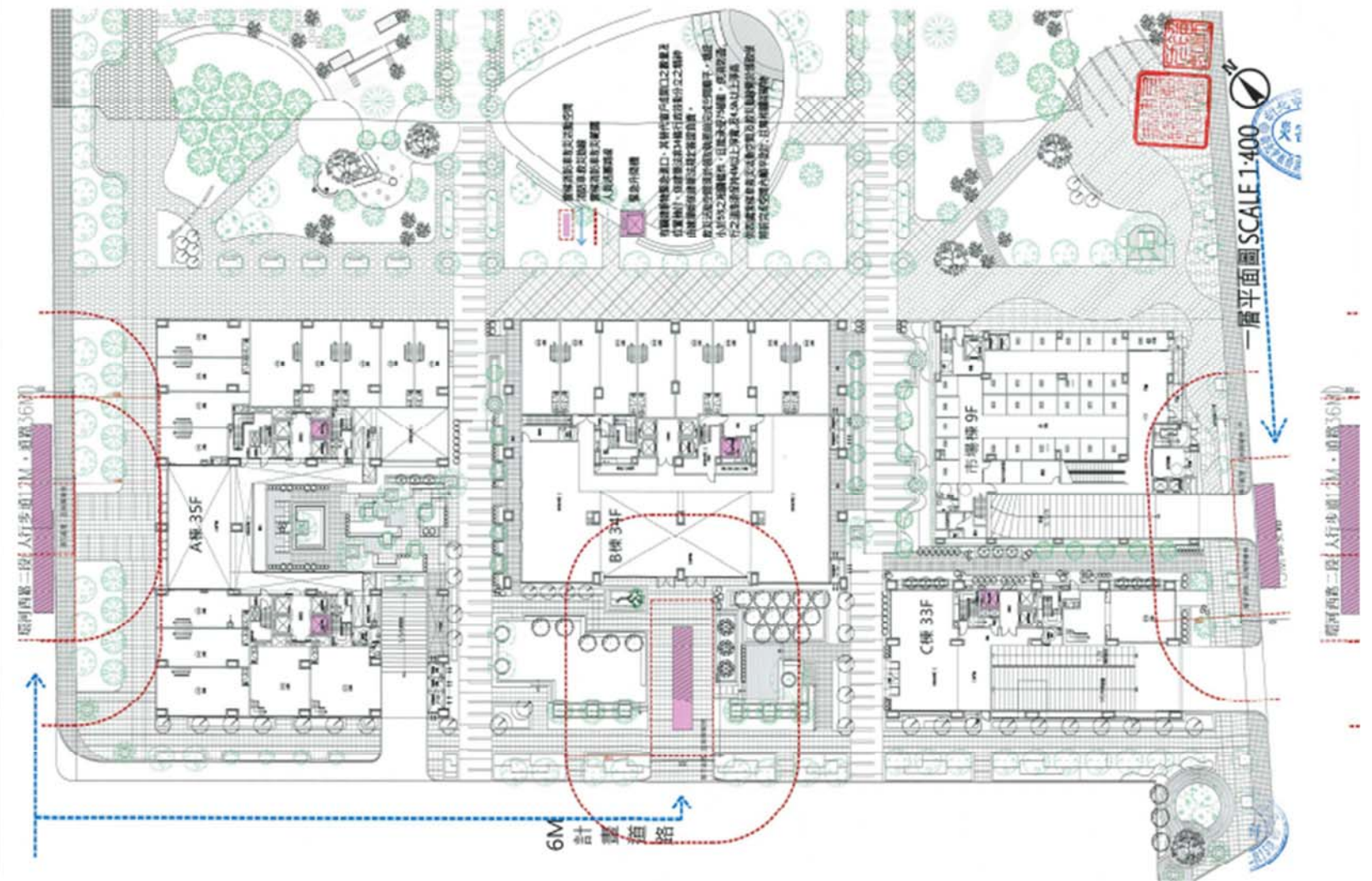
圖12-○防災計畫

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉 電話：02-2388-2898
 設計人：上圖聯合建築師事務所 聯絡人：吳佩珊 電話：02-2966-4366#839
 ■ 建築物地點(地號或地址)：新北市永和區保福段453等地號

建築物概要(樓高及用途)：地下6層、地上10層市場大樓；地下6層、地上33、34、35層住宅混合大樓

行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線 (倘屬未開闢道路，需於領取使用照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間)		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗口或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(二)應保持平整，不能有妨礙雲梯消防車進行及操作之突出固定設施。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免合襯草皮；若含水溝蓋，應能承受符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，使得有效		



■ 注意事項：

- 1、以地面層平面圖為底圖
- 2、應標示【緊急昇降機位置、雲梯消防車救災活動空間】
- 3、應檢附【消防救災活動空間審查核定表、消防局核定之一層平面圖】

圖12-○防災計畫

12-3 景觀計畫
12-3-1 景觀配置圖



A. 綠風角落

U型建築形塑內庭空間，成為社區內較隱密的戶外起居室，環境風的悠然吹拂，鄰居話家常，小孩跑跳皆適宜的小角落。



B. 共享中庭

與左側單元二中庭相接，讓樹的尺度擁有綠帶的雙倍延伸，開放空間動線的交織活絡，讓兩區居民相互交流，鄰里關係緊密。

■ 開放空間告示牌



C. 陳心城憶

百年前遙望大陳島，永和落地生根，生活足跡加上兒孫歷代，故事將繼續傳承，留下巷弄間的笑聲，停留駐足，遊樂休憩。



D. 快樂草原

公園中段留設完整的大草原及環型散步道，全年齡的活動空間需求能一次滿足，分區使用或是大型活動都可以彈性發揮。



E. 露足廣場

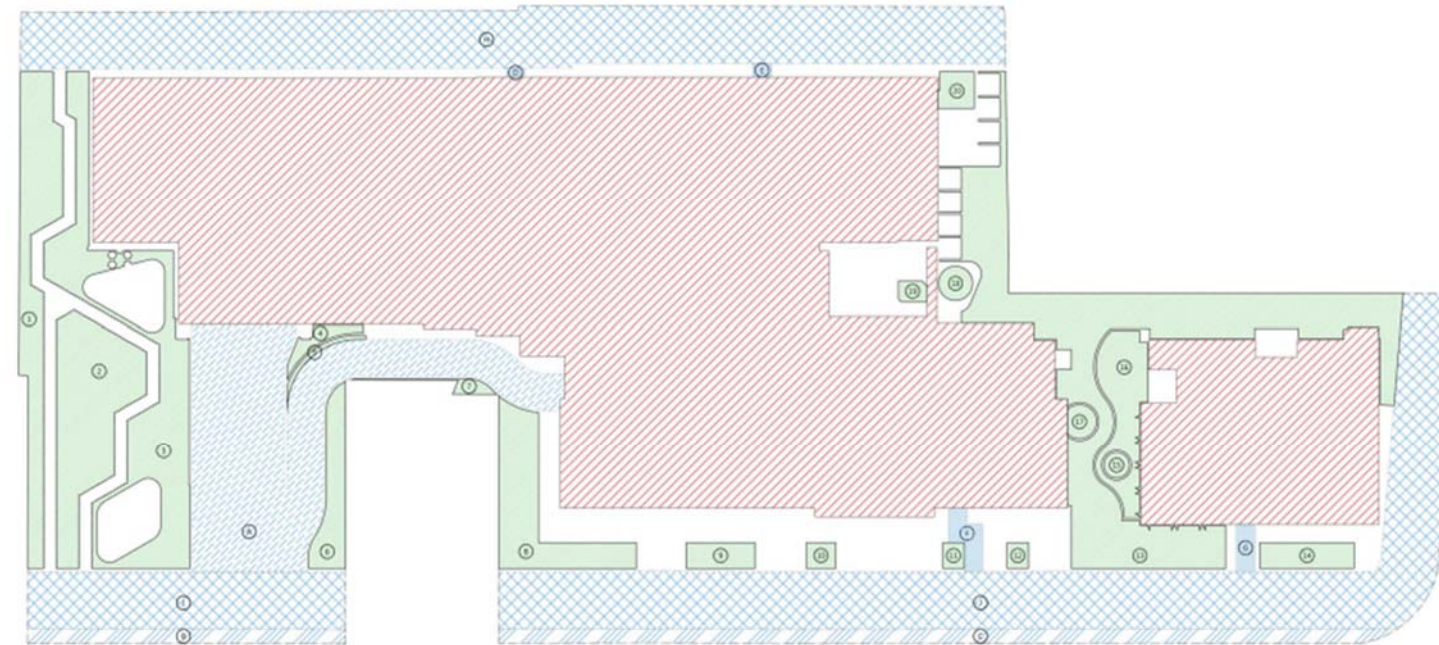
市場外街坊交誼行為延伸了市場經濟的可能性，場外的聚集經濟加速社區凝聚力及話題性，不只是社區大夥的廚房更像是大客廳的存在。

圖12-3-1 景觀配置圖 scale 1/600

■ 注意事項：

- 1、以地面層景觀圖為底圖

圖12-○地面層景觀配置平面圖



綠化面積檢討：

- 基地面積：3700m²
- 實設建築面積 = 1627.44m²
- 依“都市計畫法新北市施行細則”第43條第1項檢討：
綠化面積係以建築基地內實設空地，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。
- 無法綠化面積=(車道+退縮1m車道+無障礙通路+退縮4m無遮蓋人行道)
= 194.25m²+84.11m²+13.55m²+703.03m² = 994.94m²
- 實設空地面積：3700m²-1627.44m²-994.94m² = 1077.62m²
- 應設綠化面積：1/2(實設空地面積)
= 1/2(1077.62m²) = 538.81m²
- 實設綠化面積：
① + ~ ⑳ = 553.58m²
故綠化面積 = 553.58m² > 538.81m² OK!

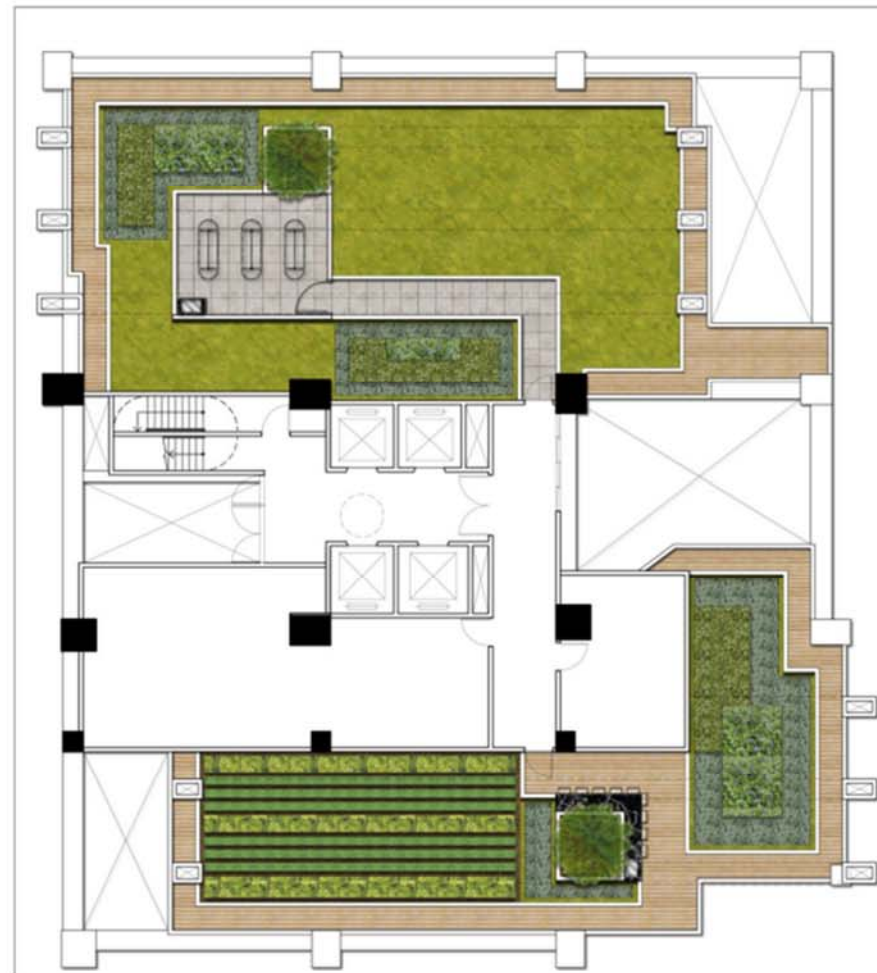
基地面積	3700m ²
實設建築面積	1627.44m ²
車道面積	= ① = 194.25m ²
退縮1m車道面積	= ② + ③ = 84.11m ²
無障礙通路面積	= ④ + ~ ⑤ = 13.55m ²
退縮4m無遮蓋人行道面積	= ⑥ + ~ ⑰ = 703.03m ²
實設綠化面積	= ① + ~ ⑳ = 553.58m ²

①=194.25m ²	②=276.83m ²	③=59.28m ²	④=43.98m ²	⑤=2.54m ²
⑥=22.27m ²	⑦=89.04m ²	⑧=66.04m ²	⑨=8.64m ²	⑩=29.35m ²
⑪=61.84m ²	⑫=337.16m ²	⑬=88.48m ²	⑭=3.69m ²	⑮=4.11m ²
⑯=0.85m ²	⑰=5.09m ²	⑱=2.7m ²	⑲=4.52m ²	
⑳=1.26m ²	㉑=2.22m ²	㉒=2.7m ²	㉓=2.82m ²	
㉔=7.18m ²	㉕=19.97m ²	㉖=186.17m ²	㉗=6.32m ²	
㉘=4.26m ²	㉙=3.08m ²	㉚=11.88m ²		

■ 注意事項：

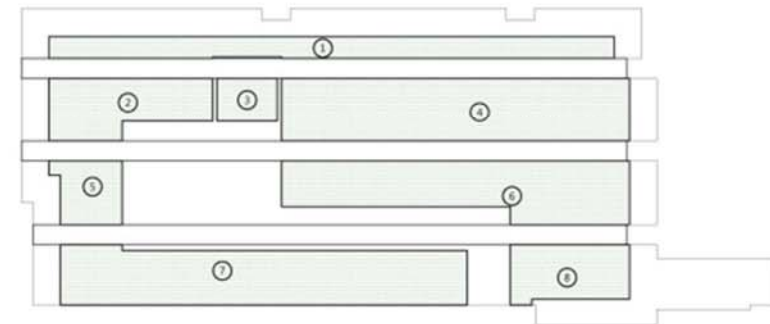
- 1、應含【建築面積、(車道面積、無障礙通路、退縮留設人行步道等)無法綠化面積、實設綠化面積檢討】
- 2、應標示【圖例及面積】

圖12-○綠化檢討圖

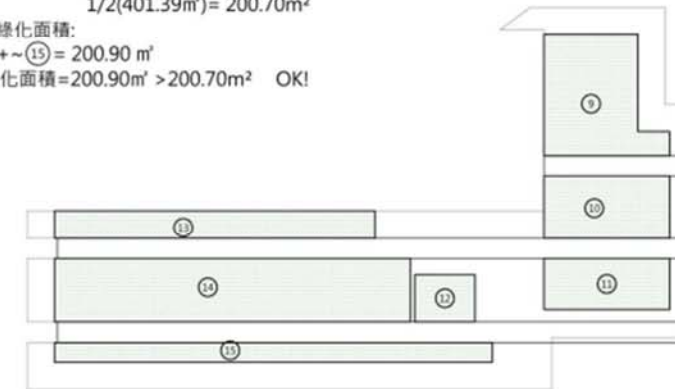


圖例	名稱	規格	覆土深度	根球徑 (cm/株)	數量	總覆面積計算	備註
新增 灌木	斑葉海桐	H2.5m, W2.5m	>60cm	80-100	2		
	南天竹	H60cm, W25cm	>60cm	20-30	2.27m ²	(2.27m ² + 3.69m ²) x1=5.96m ²	
	繡葉番松	H30cm, W20cm	>60cm	20-30	3.69m ²		
新增 地被	假雀草	H10cm	>30cm		109.31m ²	(109.31m ² + 30.75m ² + 10.85m ² + 14.68m ² + 29.35m ²) x 1 = 194.94m ²	
	銀紋沿階草	H20cm	>30cm		30.75m ²		
	四季海棠	H40cm	>30cm		10.85m ²		
	三色堇	H40cm	>30cm		14.68m ²		
	可食地景(迷迭香、薄荷、羅勒、百里香、蒜薹)		>30cm		29.35m ²		

圖12-22 屋頂層景觀配置平面圖



■ RF面積：401.39m²
 ■ 依新北市都市設計審議原則第六點檢討：屋頂露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積的1/2以上
 ■ 應設綠化面積：1/2(RF露臺面積)
 1/2(401.39m²)= 200.70m²
 ■ 實設綠化面積：
 ① + ~ ⑮ = 200.90 m²
 故 綠化面積=200.90m² > 200.70m² OK!



RF露臺面積	401.39m ²
實設綠化面積	= ① + ~ ⑮ = 200.90m ²
①	= 14.63m ²
②	= 10.34m ²
③	= 3.15m ²
④	= 26.62m ²
⑤	= 4.93m ²
⑥	= 21.85m ²
⑦	= 27.32m ²
⑧	= 8.04m ²
⑨	= 14.80m ²
⑩	= 9.61m ²
⑪	= 7.75m ²
⑫	= 3.42m ²
⑬	= 10.93m ²
⑭	= 27.24m ²
⑮	= 10.27m ²

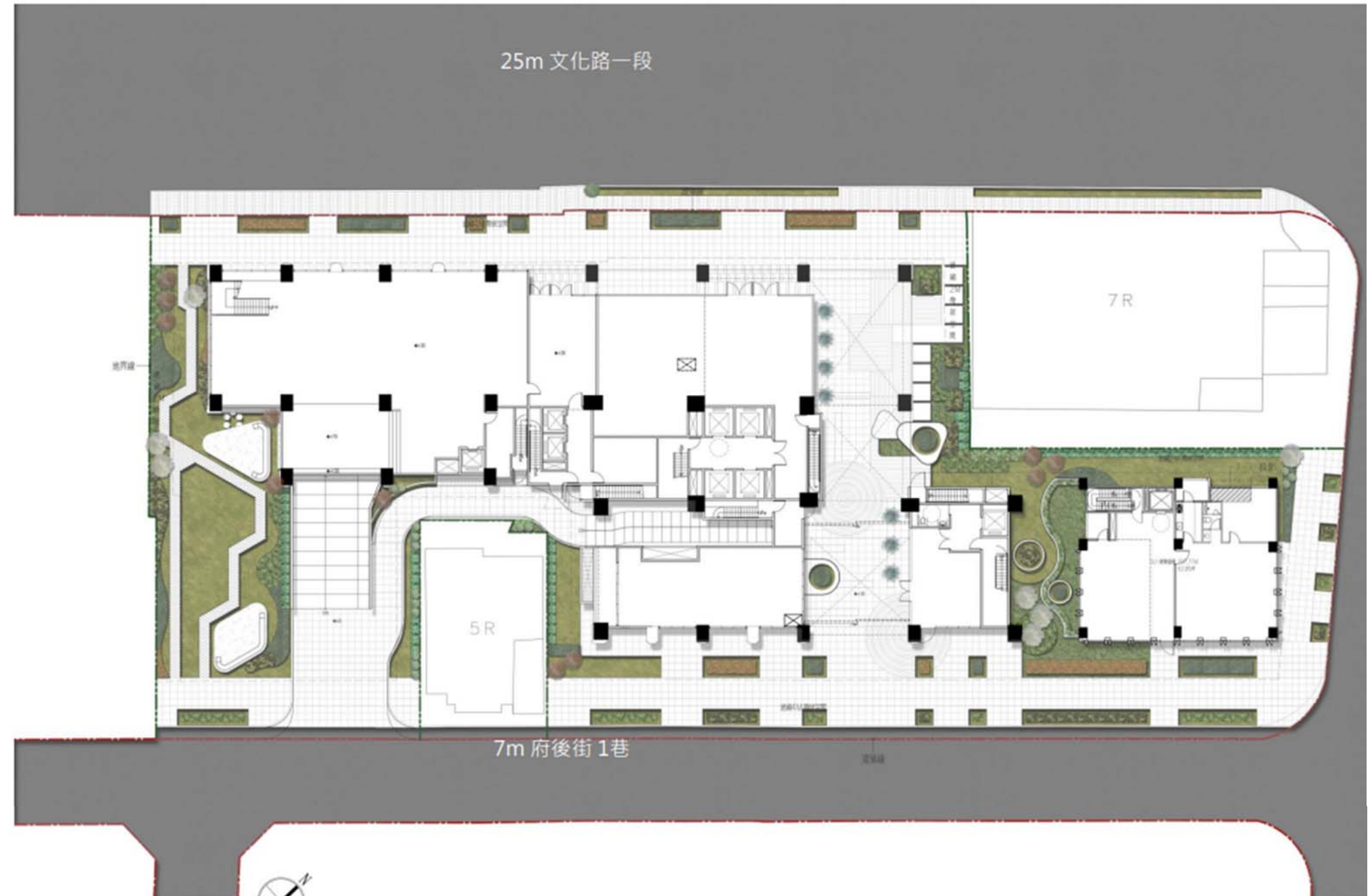
圖12-23 屋頂層綠化檢討圖

■ 注意事項：

- 1、應含【屋頂層景觀配置平面圖、屋頂層面積、實設綠化面積檢討】
- 2、應標示【圖例、數量、面積】

圖12-○屋頂層綠化面積檢討

圖例	名稱	規格	覆土深度	根球直徑 (cm/株)	數量	綠化面積計算	備註	
原有本 人行 道	榕樹	H3mW2m GMΦ>10cm	>1.5m	80	9	--		
	黃榕	H2mW1.2m	>1.5m	80	1	--		
現地 移植 喬木	茄苳	H>10m,W>8m GMΦ>50cm	>1.5m	80	1	--		
	樟樹	H>15m,W>9.5m GMΦ>45cm	>1.5m	80	1			
	森式紅淡比	H>9m,W>5m GMΦ>47cm	>1.5m	80	1			
	森式紅淡比	H>9m,W>3m GMΦ>25cm	>1.5m	80	1			
新增 喬木	光臘樹	H5mW3.5m GMΦ>10cm	>1.5m	80	22	--		
	樟木	H7mW3.5m GMΦ>10cm	>1.5m	80	11			
	竹柏	H5mW3m GMΦ>10cm	>1.5m	80	5			
	印度紫檀	H6mW3.5m GMΦ>10cm	>1.5m	80	8			
	青楓	H5mW4m GMΦ>10cm	>1.5m	80	1			
	肉桂	H3mW2.5m GMΦ>8cm	>1.5m	80	3			
	山櫻花	H3mW2.5m GMΦ>8cm	>1.5m	80	1			
	紅楠	H3.5mW3m GMΦ>8cm	>1.5m	80	1			
	青楓	H3.5mW3m GMΦ>10cm	>1.5m	80	1	頂層下		
	新增 球灌	斑葉海桐	H3mW1.5m	>60cm	60	7	--	
		南天竹	H2mW1.5m	>60cm	60	11		
		桂花	H0.7mW0.7m	>60cm	60	16		
		小葉女貞	H0.5mW0.5m	>60cm	60	3		
斑葉錦掌楸		H2mW1.5m	>60cm	60	7	頂層下		
新增 灌木	藍雪花	H30cmW20cm	>60cm	20-30	44.08m ²	203.75m ²		
	繡葉仙丹	H30cmW20cm	>60cm	20-30	21.02m ²			
	六月雪	H60cmW20cm	>60cm	20-30	26.74m ²			
	樹蘭	H40cmW20cm	>60cm	20-30	52.88m ²			
	含笑花	H150cmW25cm	>60cm	20-30	43.26m ²			
	衛矛	H200cmW25cm	>60cm	20-30	15.77m ²			
新增 地被	奧古斯丁草	H10cm	>30cm		65.39m ²	349.83m ²		
	假儂草	H10cm	>30cm		284.44m ²			



■ 注意事項：

- 1、應標示【樹種圖例、規格、數量】

圖12-○植栽設計圖

喬木樹種表

圖例	名稱	規格	覆土深度	樹球直徑 (cm/株)	數量	綠化面積計算	備註
原標 喬木 入口 區	榕樹	H3mW2m GMD>10cm	>1.5m	80	9	--	
	圓柏	H2mW1.2m	>1.5m	80	1	--	
現地 移植 喬木	茄苳	H>10m W>8m GMD>50cm	>1.5m	80	1	--	
	樟樹	H>15m W>9.5m GMD>45cm	>1.5m	80	1		
	森式紅淡比	H>9m W>5m GMD>47cm	>1.5m	80	1		
	森式紅淡比	H>9m W>3m GMD>25cm	>1.5m	80	1		
新植 喬木	光臘樹	H3mW3.5m GMD>10cm	>1.5m	80	22	--	
	樟木	H7mW3.5m GMD>10cm	>1.5m	80	11		
	竹柏	H3mW3m GMD>10cm	>1.5m	80	5		
	印度紫檀	H6mW3.5m GMD>10cm	>1.5m	80	8		
	青楓	H3mW4m GMD>10cm	>1.5m	80	1		
	尚桂	H3mW2.5m GMD>8cm	>1.5m	80	3		
	山櫻花	H3mW2.5m GMD>8cm	>1.5m	80	1		

現有喬木表 (原地移植)

圖例	名稱	規格	覆土深度	樹球直徑 (cm/株)	數量	綠化面積計算	備註
原標 喬木 入口 區	榕樹	H3mW2m GMD>10cm	>1.5m	80	9	--	
	圓柏	H2mW1.2m	>1.5m	80	1	--	
現地 移植 喬木	茄苳	H>10m W>8m GMD>50cm	>1.5m	80	1	--	
	樟樹	H>15m W>9.5m GMD>45cm	>1.5m	80	1		
	森式紅淡比	H>9m W>5m GMD>47cm	>1.5m	80	1		
	森式紅淡比	H>9m W>3m GMD>25cm	>1.5m	80	1		



注意事項：

- 1、應標示【樹種圖例、規格、數量】

圖12-○植栽設計圖



圖例	名稱	備註
[Pattern]	岩面磚A色	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	岩面磚B色	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	岩面磚C色	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	人語悅天然花崗石A色	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	人語悅天然花崗石B色	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	淺色統石子色帶	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	深色統石子色帶	表面止滑處理、透水工法施作
[Pattern]	單面磚	表面止滑處理
[Pattern]	30X30CM石英磚	表面止滑處理
[Pattern]	六角水磨磚	表面止滑處理
[Pattern]	環保塑木	表面止滑處理

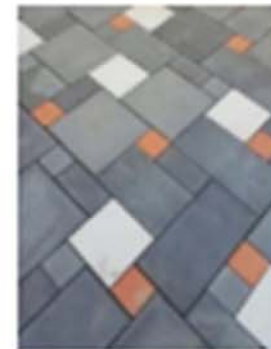


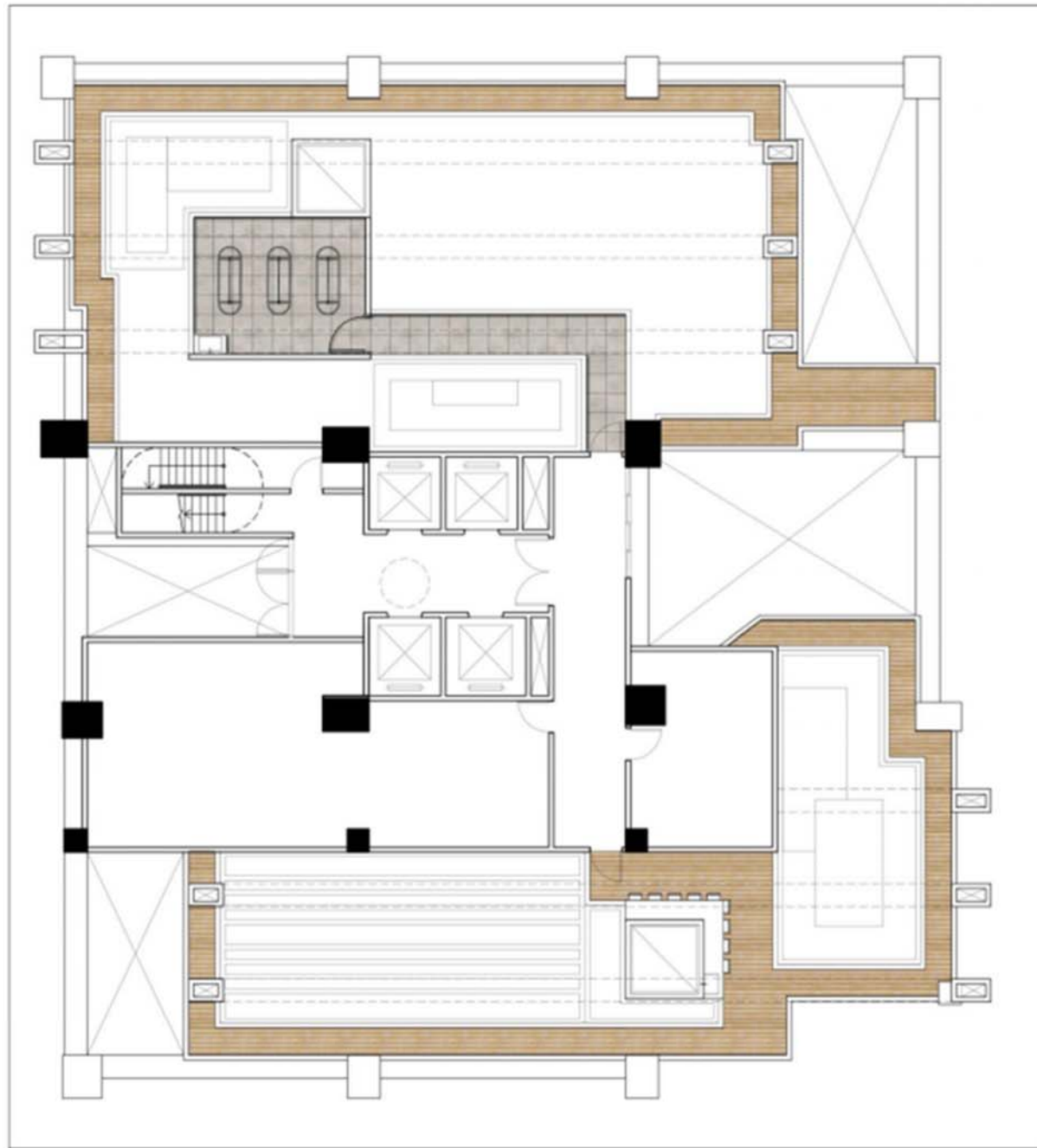
圖12-19 鋪面設計圖

鋪面索引表

■ 注意事項：

- 1、應檢附【鋪面材質示意圖】
- 2、應含【鋪面索引表（含圖例及相關說明）】

圖12-○地面層鋪面設計圖



圖例	名稱	備註
	岩面磚A色	表面止滑處理
	木紋磚	表面止滑處理

■注意事項：

- 1、應檢附【鋪面材質示意圖】
- 2、應含【鋪面索引表（含圖例及相關說明）】

圖12-○屋頂層鋪面設計

12-3-4 景觀照明及燈具配置圖



庭園矮燈



樹叢燈



花台壁嵌燈



車道壁嵌燈



LED防水燈串

表12-3-8 住宅燈具表

圖例	名稱	數量
	庭園矮燈	32
	樹叢燈	14
	花台壁嵌燈	19
	車道壁嵌燈	12
	景觀高燈	41
	LED防水串燈	46m

表12-3-9 市場燈具表

圖例	名稱	數量
	庭園矮燈	3
	車道壁嵌燈	10
	景觀高燈	3



■ 注意事項：

- 1、應含【景觀燈、車道警示燈】
- 2、應含【燈光示意圖、圖例及數量】

圖12-○景觀燈光計畫



1



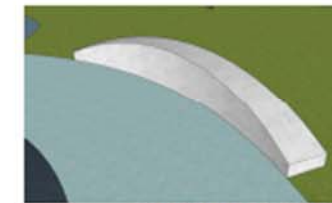
2



3



A.長形座椅示意圖



C.弧形座椅1示意圖



D.弧形座椅2示意圖



B.階梯座椅示意圖

■注意事項：

- 1、以地面層景觀圖為底圖
- 2、應含【設置位置、家具示意圖】

圖12-○街道家具配置圖

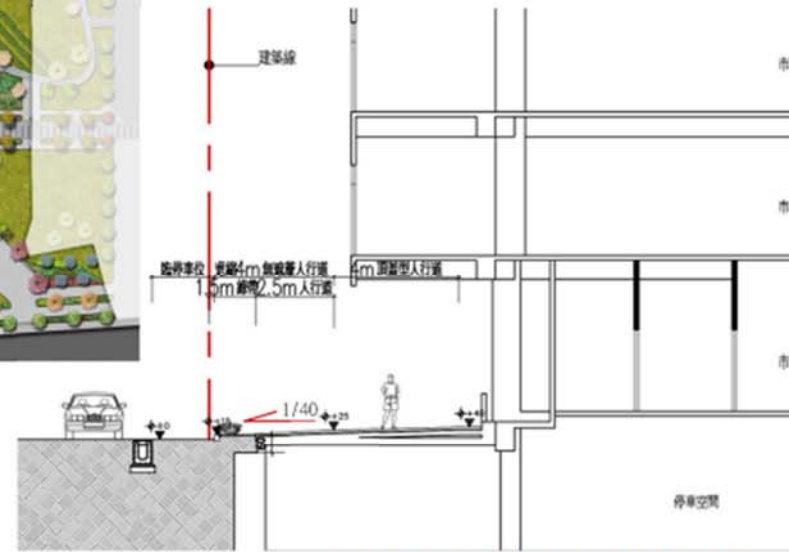


圖12-3-6 景觀E剖面圖 SCALE:1/200

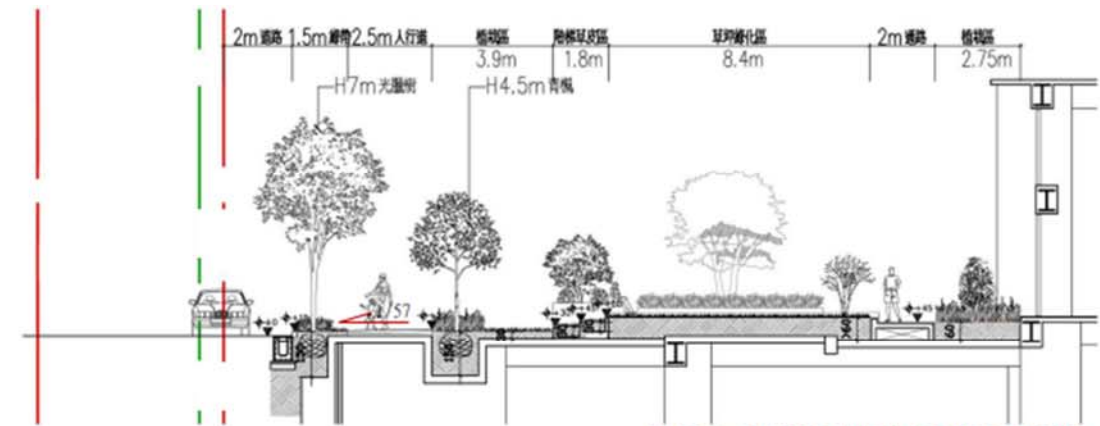


圖12-3-8 景觀G剖面圖 SCALE:1/200

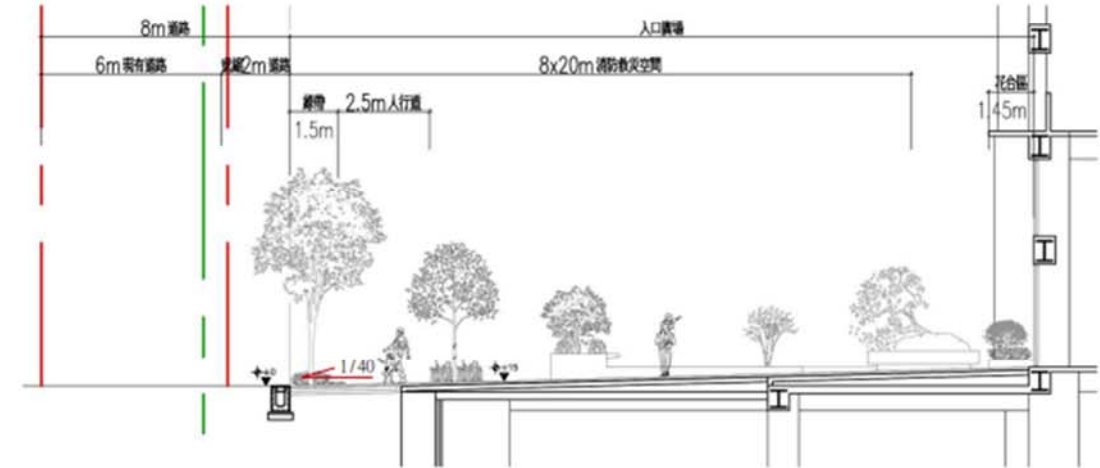


圖12-3-9 景觀H剖面圖 SCALE:1/200

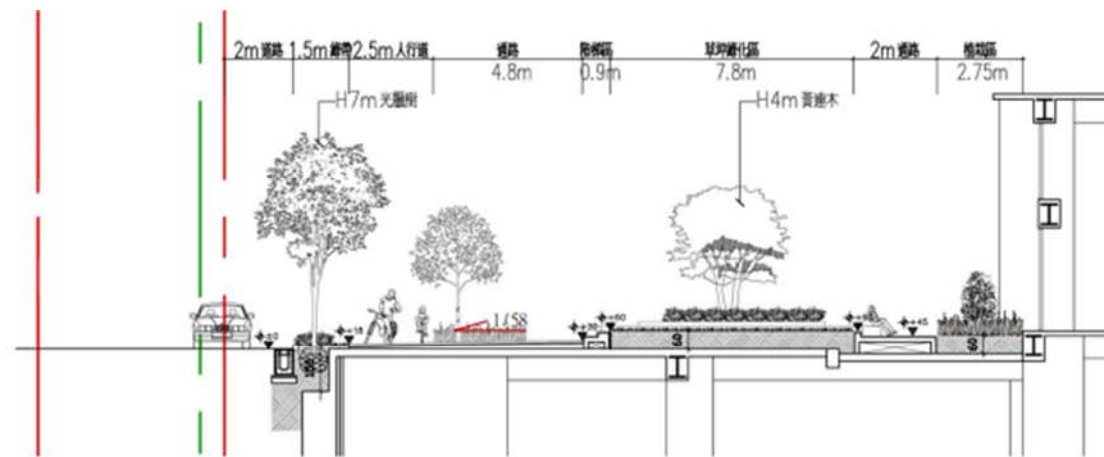


圖12-3-7 景觀F剖面圖 SCALE:1/200

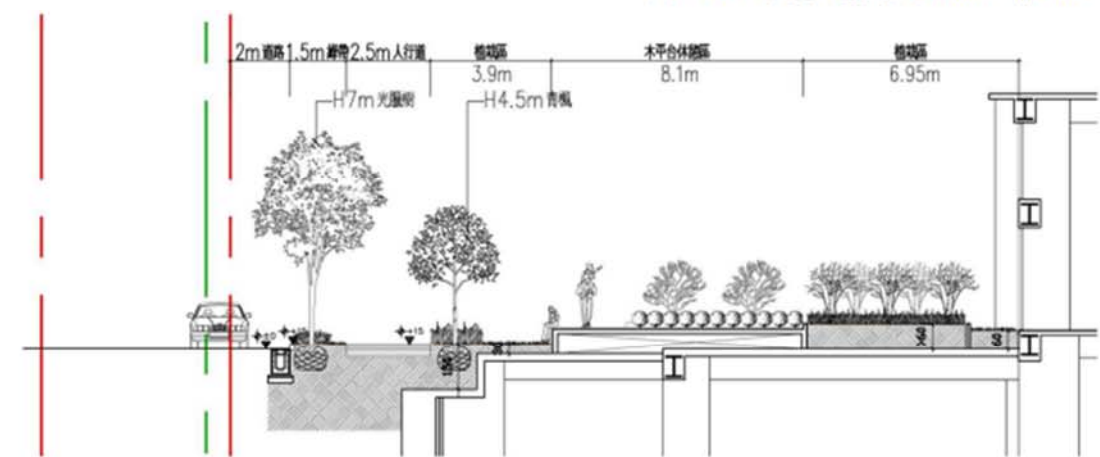


圖12-3-10 景觀I剖面圖 SCALE:1/200

■ 注意事項：

- 1、有申請「新北容獎」第2條建築規劃設計獎勵者，建築線及地界線退縮範圍皆應剖面
- 2、應含【地面層景觀圖及各向剖面線】
- 3、應標示【建築線位置、地界線位置、退縮留設人行步道寬度、低樓層建物配置、景觀樹種、街道家具】

圖12-○ 景觀剖面圖

拾參、保存或維護計畫

範例一：無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物

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。

範例二：有涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物

本案更新單元範圍內及其周邊存有文化部或新北市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、新北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物，需依規定保存之，有關更新後保存或維護計畫概述如下：

○(請說明更新單元內及周邊具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物調查情形，並經新北市文化局確認具文化資產保存之標的，或都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，亦說明保存或維護計畫，另請摘錄保存及再發展計畫、古蹟保存計畫、古蹟修復或再利用計畫、都市計畫保存區相關計畫內容)

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式（請擇一填寫）

範例一：權利變換

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

範例二：協議合建

本案以「協議合建」方式實施都市更新事業。

範例三：部分權利變換部分協議合建

本案依「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內之私有土地及私有合法建築物總樓地板面積均超過80%同意，得就已完成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之，故本案以「部分協議合建、部分權利變換」方式實施都市更新事業。

範例四：其他

本案以「**自行興建 / 委託興建**」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

（一）重建區段（請擇一填寫）

範例一：實施者分擔、所有權人折價抵付

本案之實施總成本，由實施者提供○%自有資金、○%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。

範例二：實施者、出資者分擔、所有權人折價抵付

本更新事業之實施總成本，其中實施者（出資比例○○%、○○元）、○○○（出資比例○○%、○○元）提估資金方式參與更新事業之實施，○○○○○○（請說明出資者、出資比例、金額、資金來源及出資時點、分配方式及是否有相關協議文件），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。

範例三：其他

_____。（請說明更新事業實施所需費用、項目(如：工程費用、權利變換費用、貸款利息、管理費用等)、經費來源、分擔方式與原則，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法政府單位更新事業相關費用補助者，應予載明。）

（二）整建維護區段（無則免，請擇一填寫）

由整建維護區段內所有權人分擔。

拾伍、分配與選配原則

■ 注意事項：

1. 有關選配事項，應符合新北市都市更新審議原則。
2. 分配原則請參考內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函、100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定。

範例一：協議合建且分配依協議內容

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

範例二：協議合建且分配採比率

本案採協議合建方式辦理，其原所有權人分配之比率約○○%。

範例三：權利變換且採分送方式

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約○○%，房地選配原則如下：

○○○○○○○○○。(請說明權利分配後應分配土地及建築物位置之分配方式)

範例四：權利變換且採併送方式

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：

○○○○○○○○○。(請說明權利分配後應分配土地及建築物位置之分配方式)

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

範例一：無公有財產

本案無公有財產。

範例二：有公有財產

(說明公有財產參與更新之處理方式，及更新後房地使用分配情形，如：提供機關廳舍、公共設施、公共住宅或其他具有促進都市計畫之再開發使用、復甦都市機能、改善居住環境等項目。若無則免附。)

一、處理方式

(一) 國有土地 (管理單位：○○○○○○○)

_____。(說明公有財產參與更新之處理方式，及更新後房地使用分配情形)

(二) 市有土地 (管理單位：○○○○○○○)

_____。(說明公有財產參與更新之處理方式，及更新後房地使用分配情形)

二、更新後之分配使用原則

_____。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆遷方式及面積

表17-○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		依謄本登載面積計算
		具合法建築物證明，但無產權登記建物
占有他人舊違章建築戶		依實測面積計算
其他土地改良物		依實測面積計算
合計		-

(二) 預計拆遷時程 (請擇一填寫)

範例一：協議合建

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。

範例二：權利變換

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。

範例三：全部拆除完竣

本案現況地上物皆已全部拆除完竣。

二、合法建築物之補償與安置 (請擇一填寫)

範例一：無合法建築物

本案無合法建築物。

範例二：協議合建

本案採協議合建方式辦理，合法建築物之補償與安置費依協議內容提列○○元。

範例三：權利變換

■注意事項：

1. 拆遷補償費核計標準請依照更新條例第57條，比照新北市都市更新權利變換拆遷安費提列基準規定辦理。
2. 實際發放補償金額是否尚須扣除代為拆除或遷移費用，應依個案狀況說明之。
3. 相關金額應與估價報告書一致。

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理，其建物補償金額及租金補貼係由實施者委託○○不動產估價師聯合事務所評定之。

表17-○合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

■注意事項：下表編號欄位應與「第五章、現況分析-二、土地使用及建築物現況」內容一致。

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積 (m ²) (a)	所有權人/委託人 (或管理單位)	權利範圍	拆除單價 (元/m ²) (b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D (○個月)		應補償總價 C+D (元)	
										殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)	單價 (元)	總價 (元)		
1								/								
2								/								
3								/								
共○戶						小計										

三、其他土地改良物之補償

範例一：無其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

範例二：協議合建

本案採協議合建方式，其他土地改良物之補償依協議內容，提列○○元。

範例三：權利變換

■注意事項：

1. 若為附著於合法建築物之增建部分，應將附著之主建物門牌載於明細表中門牌乙欄。若無門牌者，且無法認定是否附著之主建物者，應表明其坐落地號。
2. 實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。

本案含○○戶合法建築物增建及○○戶其他土地改良物，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依都市更新條例第57條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額由實施者委託○○不動產估價師聯合事務所評定之。

表17-○其他土地改良物拆遷補償費用明細表

■注意事項：採事權併送者，下表編號欄位應與「估價報告書」內容一致。

編號	建物門牌	受補償人	坐落地號	拆除面積 (a) (m ²)	拆除單價 (b) (元/m ²)	殘餘價值 A (元)	拆除費用 B= a×b (元)	應補償總價 (A-B) (元)	備註
合法建物 增建部分	1								
	2								
其他土地 改良物	3								
	4								
共○戶				合計	○m ²	-	○元	○元	-

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

■注意事項：

1. 舊違章建築面積以實測面積為主，報核時應檢附【測量報告書】。
2. 有簽署協議書之違章戶始可計入申請之獎勵容積，未簽署者不得申請獎勵。

3. 拆遷補償費核計標準請依實際狀況認列，或比照新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例拆遷標準金額辦理。
4. 實際發放補償金額是否尚須扣除拆遷費用，應依個案狀況說明之。
5. 本節內容需與「拾、申請容積獎勵項目及額度」中申請「占有他人土地之舊違章建築戶」獎勵容積的說明內容相呼應。

表17-○占有他人土地之舊違章建築戶名冊(無則刪除)

序號	建物門牌	門牌初編時間	立協議書人		構造	建物實測面積 (m ²)	處理方案	
			立書人	乙方 (實施者)			申請容積獎勵	處理情形
1							<input type="checkbox"/> 有申請 <input type="checkbox"/> 未申請	<input type="checkbox"/> 現地安置 <input type="checkbox"/> 異地安置 <input type="checkbox"/> 現金補償 <input type="checkbox"/> 其他：(未達成協議、訴訟中)
2							<input type="checkbox"/> 有申請 <input type="checkbox"/> 未申請	<input type="checkbox"/> 現地安置 <input type="checkbox"/> 異地安置 <input type="checkbox"/> 現金補償 <input type="checkbox"/> 其他：(未達成協議、訴訟中)
3							<input type="checkbox"/> 有申請 <input type="checkbox"/> 未申請	<input type="checkbox"/> 現地安置 <input type="checkbox"/> 異地安置 <input type="checkbox"/> 現金補償 <input type="checkbox"/> 其他：(未達成協議、訴訟中)
合計							-	-

範例一：無占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

範例二：現地安置(有申請容積獎勵者應填寫，其餘情形者則刪除此項目)

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式辦理，另占有他人土地舊違章建築戶現地安置處理協議書詳附錄○。

表17-○占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應安置價值)

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	占用面積 (m ²)	拆除單價 (m ²)	拆除費用(元)	應安置面積 (m ²)	二樓以上均價	應安置價值(元)	受安置人	備註
1											
2											
3											
共○戶			合計	○m ²	-	○元	○m ²	-	○元	-	-

表17-○占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置一覽表(應負擔費用)

■注意事項：

1. 下表編號欄位應與「第五章、現況分析 - 二、土地使用及建築物現況 - 占有他人土地之舊違章建築戶位置圖」所載編號一致。

2. 採事權分送者，實際現地安置面積應以權利變換計畫為準。

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	占用面積 (m ²)	更新單價 (m ²)	應負擔費用(元)	受安置人	備註
1								
2								
3								
共○戶			合計	○m ²	-	○元	-	-

範例三：異地安置(有申請容積獎勵且相關費用納入共同負擔者應填寫，其餘情形者則刪除此項目)

本案占有他人土地之舊違章建築戶採異地安置方式辦理，另占有他人土地舊違章建築戶異地安置處理協議書詳附錄○。

表17-○占有他人土地之舊違章建築戶之異地安置所需面積表

■注意事項：

1. 下表編號欄位應與「第五章、現況分析 - 二、土地使用及建築物現況 - 占有他人土地之舊違章建築戶位置圖」所載編號一致。
2. 採事權分送者，實際異地安置面積應以權利變換計畫為準。

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	應安置面積 (m ²)	應安置價值(元)	受安置人	備註
1									
2									
3									
合計				○m ²	○m ²	○m ²	○元	-	-

範例四：現金補償(有申請容積獎勵且相關費用納入共同負擔者應填寫，其餘情形者則刪除此項目)

本案占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償方式辦理，另占有他人土地舊違章建築戶現金補償處理協議書詳附錄○。

表17-○占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表

■注意事項：下表編號欄位應與「第五章、現況分析 - 二、土地使用及建築物現況 - 占有他人土地之舊違章建築戶位置圖」所載編號一致。

序號	編號	建物門牌	占有土地地號	拆除面積 (m ²)	補償面積 (m ²)	補償單價 (元/m ²)	協議補償總價 (元)	受補償人	備註
1									
2									
3									
共○戶			合計	○m ²	○m ²	-	○元	-	-

拾捌、財務計畫

一、成本說明

範例一：採權利變換方式實施

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（○○年○○月○○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。

範例二：採協議合建、自行興建、設定地上權等經全體土地及合法建築物所有權人同意之實施方式

本案後續都市更新事業之相關辦理費用，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以核定公告計畫內容為準。

(一) 土地成本

本案依○○○不動產估價師事務所評估更新前土地價值為○○○○○○元。

(二) 更新事業實施經費

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

本案施工工期預估○○個月。

■注意事項：

1. 下表數值皆採無條件進位。
2. 屬多區段實施者，請參考營建署都市更新作業手冊撰寫。
3. 若需加計其他特殊費用，應詳細敘明提列必要性及合理性，並於附錄檢附報價單。

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
壹、工程費用 (A)	一、重建費用	(一)拆除費用		式		—	元	
		(二)建築設計費用		式		—	元	
		(三)營建費用(含公益設施樓地板面積)		m ²		—	元	
		(四)工程管理費		式		元	元	
		(五)空氣污染防 制費	1.拆除工程		m ²		元/m ²	元
			2.建築工程		m ²		元/m ² /月	元
		(六)其他必要費 用	1.公寓大廈公共基金		式		元	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用		戶		元/戶	元
			3.建築執照相關規費		元		%	元
			4.其他		式		元	元
	重建費用小計						元	
	二、公共及公益設 施	(一)公共設施 (請載明公設名 稱)	1.地上物拆遷補償費		m ²		元/m ²	元
			2.工程開闢費用		m ²		元/m ²	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本		元		%	元
		(二)公益設施認 養捐贈費用	1.室內裝修費用		式		—	元
2.公益設施認養經費				式		—	元	

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	
	(三)捐贈新北市城鄉發展基金		式		—		元	
	公共設施費用小計						元	
	工程費用 (A) 合計						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		式		—	元	
		(二)公益設施		式		—	元	
		(三)綠建築標章		式		—	元	
		(四)智慧建築標章		式		—	元	
		(五)無障礙環境		式		—	元	
		(六)耐震標章		式		—		
	委辦費	(一)綠建築標章		式		—		
		(二)智慧建築標章		式		—		
		(三)無障礙環境		式		—		
		(四)耐震標章		式		—		
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費 (B) 合計					元		
參、權利變換費用 (C)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		式		—	元	
		(二)不動產估價費用 (含技師簽證費)		式		—	元	
		(三)土地鑑界費		筆		元/筆	元	
		(四)鑽探費用		孔		元/孔	元	
		(五)鄰房鑑定費		戶		—	元	
	二、更新前土地及建物測量費用		式		—	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		—	元
			2. 非合法建築物		式		—	元
		(二)其他土地改良物		式		—	元	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用		式		—	元		
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)		式		—	元	
	六、地籍整理費用			戶		元/戶	元	
	七、審查費用			式		—	元	
八、其他必要業務費			式		—	元		
	權利變換費用 (C) 合計					元		
肆、貸款利息 (D)			式		—	元		
伍、稅捐 (E)	一、印花稅		元		%	元		
	二、營業稅		式		%	元		
	稅捐 (E) 合計					元		
陸、管理費用 (F)	一、行政作業費用 (F1)		—		—	元		
	二、信託費用 (F2)		式		—	元		
	三、人事行政管理費用 (F3)		元		%	元		

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
	四、銷售管理費用 (F4)		元		%		元
	五、風險管理費用 (F5)		元		%		元
	管理費用 (F) 合計						元
柒、都市計畫變更負擔費用 (G)	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費		式		—		元
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		—		元
本案更新總成本 (A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) 總計							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 (無則刪除)							元
本案共同負擔費用總計							元

(三) 法定工程造价：(有申請開放空間獎勵、綠建築、智慧建築、耐震設計等容積獎勵需與市府簽訂協議書者，無則免)：

依○○年○○月○○日發布之「新北市建築物工程造价標準表」計算○○○○元。

$$\text{【總樓地板面積 (平方公尺) × 工程單價】} + \text{【挖方 (立方公尺) × 工程單價】} + \text{【排水溝 (公尺) × 工程單價】} = \text{○○○○元}$$

(四) 加計項目與費用 (無擇免)：

1. (項目) : ○○○○元。

請說明提列必要性與合理性，僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，並合理反映於更新後價值。

★請檢附報價單於附錄。

★請檢附下列報告書：【特殊大地工程 (地質改良、地錨、基樁等) - 相關技師之鑽探報告書】、【山坡地開發工程 (水土保持等) - 水土保持計畫】、【山坡地開發工程 (水土保持等) - 水土保持計畫】

2. (項目) : ○○○○元。

請說明提列必要性與合理性，並僅得提列該加計項目與未採該項目之差價，並應檢附建築相關細部設計及相關建材規格，並合理反映於更新後價值。

★請檢附報價單於附錄。

★請檢附下列報告書：【特殊大地工程 (地質改良、地錨、基樁等) - 相關技師之鑽探報告書】、【山坡地開發工程 (水土保持等) - 水土保持計畫】、【山坡地開發工程 (水土保持等) - 水土保持計畫】

(五) 管理費用說明：

1. 行政作業費用 (F1)

$$\text{行政作業費用 (F1)} = \text{○○○○元 (更新單元內土地公告現值總值)} \times \text{○○\% (費率)}$$

請說明提列必要性與合理性。

2. 信託費用 (F2)

範例一：僅送事業計畫

$$\text{信託費用 (F2)} = \text{○○○○元 (請檢附報價單作為提列依據)}$$

請說明提列必要性與合理性。

範例二：事業計畫及權利變換併送

信託費用 (F2) = ○○○○元 (應與契約金額一致，並檢附契約影本作為提列依據)

3. 人事行政管理費用 (F3)

人事行政管理費用 (F3) = 【工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 都市計畫變更負擔費用 (G)】 × ○○% (費率)

4. 銷售管理費用 (F4)

範例一：僅送事業計畫

銷售管理費 (F4) = (請說明計算式依據)

範例二：事業計畫及權利變換併送

銷售管理費 (F4) = 實施者(含出資人)實際獲配之單元及車位總價值 × ○○% (費率)

5. 風險管理費用 (F5)

風險管理費 (F5) = 【工程費用 (A) + 權利變換費用 (C) + 貸款利息 (D) + 行政作業費用 (F1) + 信託費用 (F2) + 人事行政管理費用 (F3) + 都市計畫變更負擔費用 (G) + 容積移轉費用 (H)】 × ○○% (費率)

請說明提列必要性與合理性。

(五) 容積移轉費用說明：

範例一：僅送事業計畫

容積移轉費用 (F4) = ○○○○元 (請說明計算式依據) 如：暫依土地公告現值 × 數值、實際契約金額

範例二：事業計畫及權利變換併送

容積移轉費用 (F4) = ○○○○元 (請說明計算式依據) 如：實際契約金額、代金繳納金額

二、收入說明

表18-○整體更新事業開發收入表

■**注意事項：**表格項目請視個案情形調整。

項目	數量	單價	複價(元)
1 住宅	坪	元/坪	
2 商場	坪	元/坪	
3 辦公	坪	元/坪	
4 廠房	坪	元/坪	
5 停車位	部	元/部	
銷售總收入 小計			
其他收入 小計			
整體更新事業開發收入 合計			

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

範例一：事業計畫及權利變換計畫併送

詳本案權利變換計畫書。

範例二：協議合建、事業計畫及權利變換計畫分送

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫依○○○○○估算更新後總價值為○○○○○元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

(二) 實施者部分 (協議合建免附)

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

(三) 土地所有權人部分 (協議合建免附)

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

更新後應分配權利價值

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

= (○○○○○元 - ○○○○○元) - ○○○○○元 - ○○○○○元)

= ○○○○○元 - ○○○○○元

= ○○○○○元

更新後應分配權利價值比例

實施者：○○○○○元 ÷ ○○○○○元 = ○○○○○%

所有權人：○○○○○元 ÷ ○○○○○元 = ○○○○○%

四、經費來源

■**注意事項：**除實施者提供之資金外，若有公共設施管理機關提供補助經費、依法獲得政府單位更新事業相關費用補助者等，應於本節載明。

本案由實施者提供○%自有資金、○%銀行融資方式辦理。(有出資者或其他經費來源應依個案情形調整說明)

拾玖、實施者風險控管方案（請擇一填寫）

■內容：請說明本案風險管控方案詳細內容，如：不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶擔保協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式等，並應檢附相關證明文件於附錄。

一、不動產開發信託

_____。

二、資金信託

_____。

三、續建機制

_____。

四、同業連帶擔保

_____。(證明文件詳附錄○)

五、商業團體辦理連帶擔保協定

_____。(證明文件詳附錄○)

六、其他經主管機關同意或審議通過之方式

_____。(證明文件詳附錄○)

貳拾、維護管理及保固事項

■內容：

1. 附錄應檢附共專有圖，免附公寓大廈管理規約。但未來應於申請退保證金及執行進度報告時須檢附公寓大廈管理規約。
2. 其他內容得依個案情形及公寓大廈管理條例等規定摘要載明。

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下（依個案狀況增減）：

一、管理維護計畫：

（一）停車空間：

本案車位數總計○○部，其中不對外銷售車位如下：

1. 無障礙車位：○○部
2. 臨停車位：○○部
3. 垃圾車位：○部
4. （其他）車位：○○部

（二）開放空間管理維護計畫：（請說明留設位置、面積及約定事項）

（三）綠建築管理維護計畫：（請說明約定事項）

（四）智慧建築管理維護計畫：（請說明約定事項）

（五）公益設施管理維護計畫：（請說明捐贈空間位置、面積、捐贈停車位位置及約定事項）

（六）留設人行步道(含公有人行道)管理維護計畫：（請說明留設位置、面積及約定事項）

（七）退縮鋪設柏油管理維護計畫：（請說明留設位置、面積及約定事項）

（八）（其他）管理維護計畫：（請說明留設位置、面積及約定事項）

二、管理維護基金：

表20-1 管理維護基金表

項目	計算方式	計算基準	管理維護費用 (元)
開放空間	每平方公尺5,000元/1,625元 (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計算)		
綠建築標章	公寓大廈管理基金×50%		
耐震標章	公寓大廈管理基金×50%		
智慧建築標章	公寓大廈管理基金×50%		
公益設施	每年/每平方公尺250元/ 計算30年		
（其他）			
合計			

三、保固事項：

四、其他應表明事項：

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表21-○計畫效益評估說明表

■注意事項：效益評估內容請盡量以數值說明，若涉及其他項目，可自行增列說明。

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施		
留設人行步道及騎樓		
開放空間		
開闢計畫道路		
保護樹木規劃（有/無）		
歷史古蹟保存規劃（有/無）		
無障礙設施規劃（有/無）		
就業人口		
產值		
其他		

二、實施後實質效益評估

■內容：說明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或鄰近地區等效益。

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

（一）就住戶而言

_____。

（二）就政府而言

_____。

（三）就整體環境而言

_____。

（四）就鄰近地區而言

_____。

貳拾貳、實施進度

■注意事項：

1. 需載明確實年度，應載至年月。
2. 事業計畫及權利變換計畫併送者，實施進度應從「事業計畫及權利變換計畫核定公告」開始載明。

表22-1 都市更新事業實施進度表

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

註：未來仍以實際進度為準。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

(說明需要政府及公營事業單位協助配合事項，如：協助興闢公共設施及公用事業設施，以及需要相關單位協助負擔公共設施興修費用等事宜，如係相關法令載明本府依職權需辦理事項，可無須再列。)

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實施者：○○○○○股份有限公司 / ○○○○○都市更新會

連絡電話：

聯絡地址：

專屬網站：(依據都市更新條例施行細則第18條規定，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊)

內政部營建署

電話：(02) 8771-2345

網址：<https://www.cpami.gov.tw/>

新北市政府都市更新處

電話：(02) 2950-6206

網址：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

二、其他（無則免）

(視實際情形說明事業計畫應加表明事項，如：更新審議會決議事項、股份有限公司適用投資抵減等。)

附錄一：實施者證明文件

1. 股份有限公司：應檢附公司（變更）登記事項表(董事任期應於效期內)。
2. 都市更新會：應檢附更新會立案證書。

附錄二：主管機關委託、同意或其他機關（構）委託為實施者之證明文件（依個案情形檢附，若無免附）

附錄三：更新地區公告函（依個案情形檢附，若無免附）

附錄四：事業概要核准函（依個案情形檢附，若無免附）

附錄五：新北市都市更新單元劃定基準檢討表影本

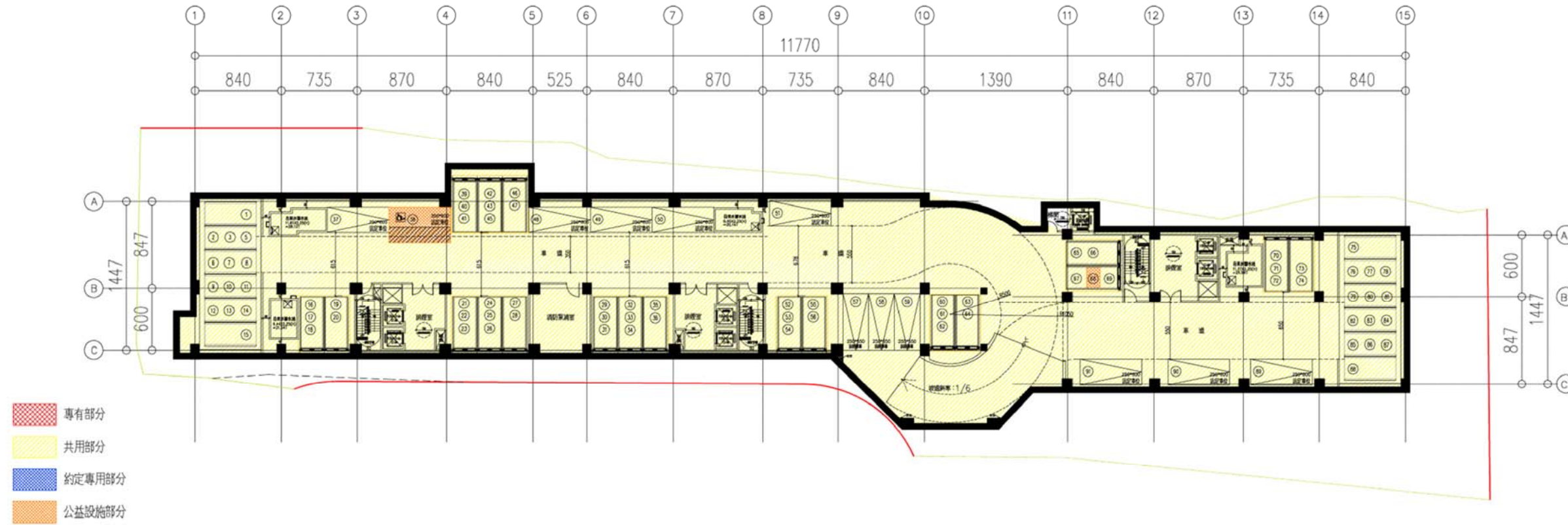
附錄六：土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利 種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	建國段二小段	100	100.00	1	李四	4/5	80.00	抵押權	臺灣土地銀行	張三	李五	
2	建國段二小段	101	100.00	1	王四	1/1 (共同共有)	100.00	抵押權	臺灣銀行	王四	王石一	
3	建國段二小段			2	王五			抵押權	臺灣銀行	王五	王石三	
4	建國段二小段			3	王六			抵押權	臺灣銀行	王六	王石四	
5	建國段二小段			4	王七			抵押權	臺灣銀行	王七	王石六	
合計					-			-	-	-	-	

附錄七：合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(m ²)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

附錄八：共專有圖



1. 事業計畫附錄免附公寓大廈管理規約，僅須檢附共專有圖。
2. 依「拾壹、重建區段之土地使用計畫」平面圖為底圖，標示專有部分、共有部分、車公等部分（若有公益設施部分應一併標示）。
3. 原則以1頁呈現1層樓為原則。

地下二層共專有示意圖

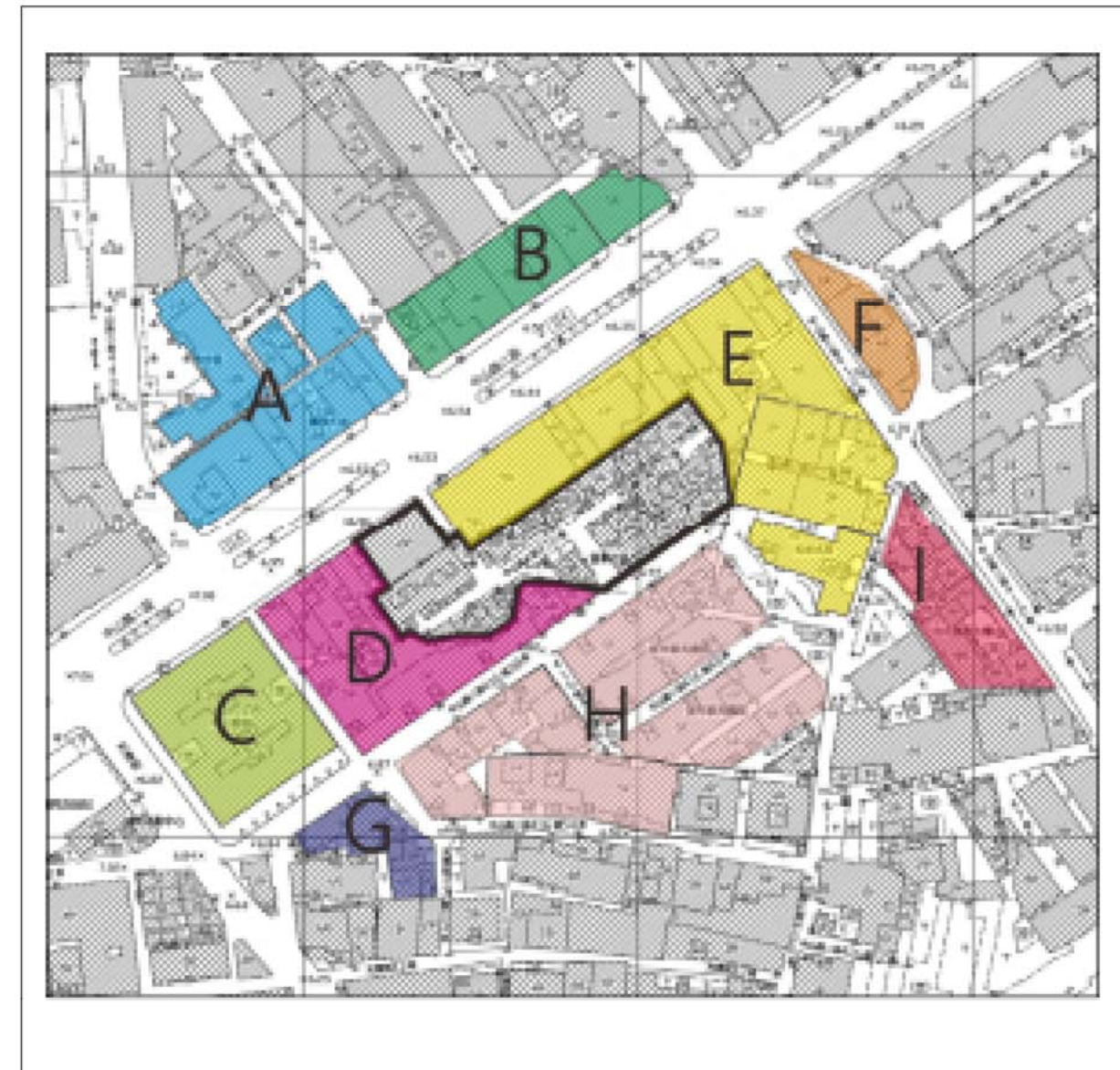
附錄九：公有土地管理機關意見（依個案情形檢附，若無免附）

檢附公有土地管理機關相關函覆意見

附錄十：鄰房鑑定範圍評估

鄰房鑑定戶數統計表

門牌	戶數
A區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
B區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
C區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
D區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
E區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
F區：○○路○號○~○樓、○○路○號○~○樓（舉例：信義路一段1號1~5樓）	
請自行增列	
合計	



鄰房鑑定範圍示意圖

1. 應檢附鄰房鑑定戶數統計表、鄰房鑑定範圍圖。
2. 鄰房鑑定範圍圖應以地形圖為底圖表示。

附錄十一：容積獎勵證明文件（及容積移轉）證明文件

附錄十二：相關合約與費用證明文件

附錄十三：事業計畫圖

整張圖面尺寸 A1 以上，須含地籍套繪圖、位置圖及配置圖且其比例尺不得小於 1/500。

其他附錄：視申請案件需要載明。

如高氣離子鋼筋混凝土建築物認定函文、都更二箭許可函及核准函、容移一階核准函。