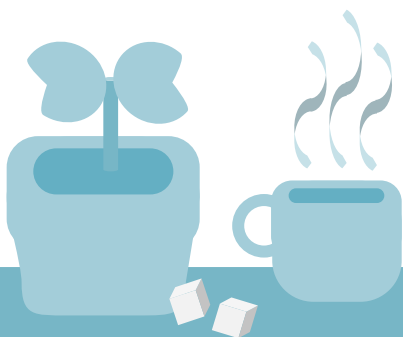
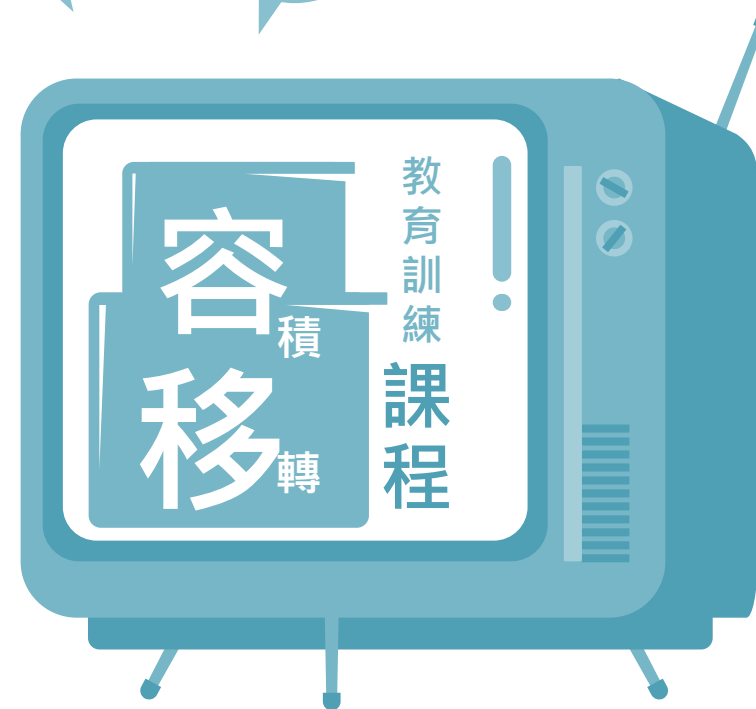


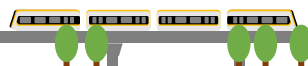
新北市TOD增額容積 許可要點

111.2.24 主講人 林廷儒

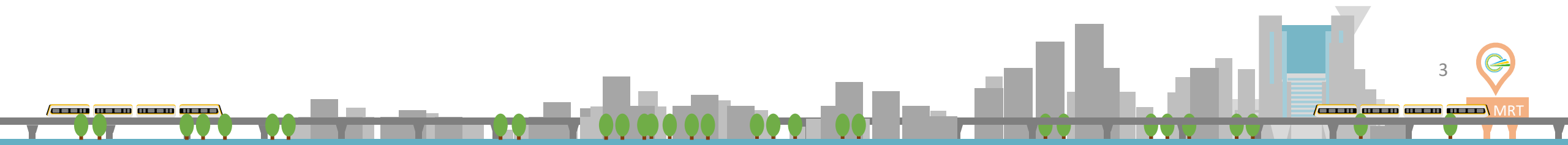


課程內容

- 一、申請流程
- 二、估價方式
- 三、作業文件說明



一、申請流程



都市
計畫法

第22條

土地使
用管制

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)案

基地條件、獎勵方式、回饋方式

+

辦理方式、作業程序、申請文件

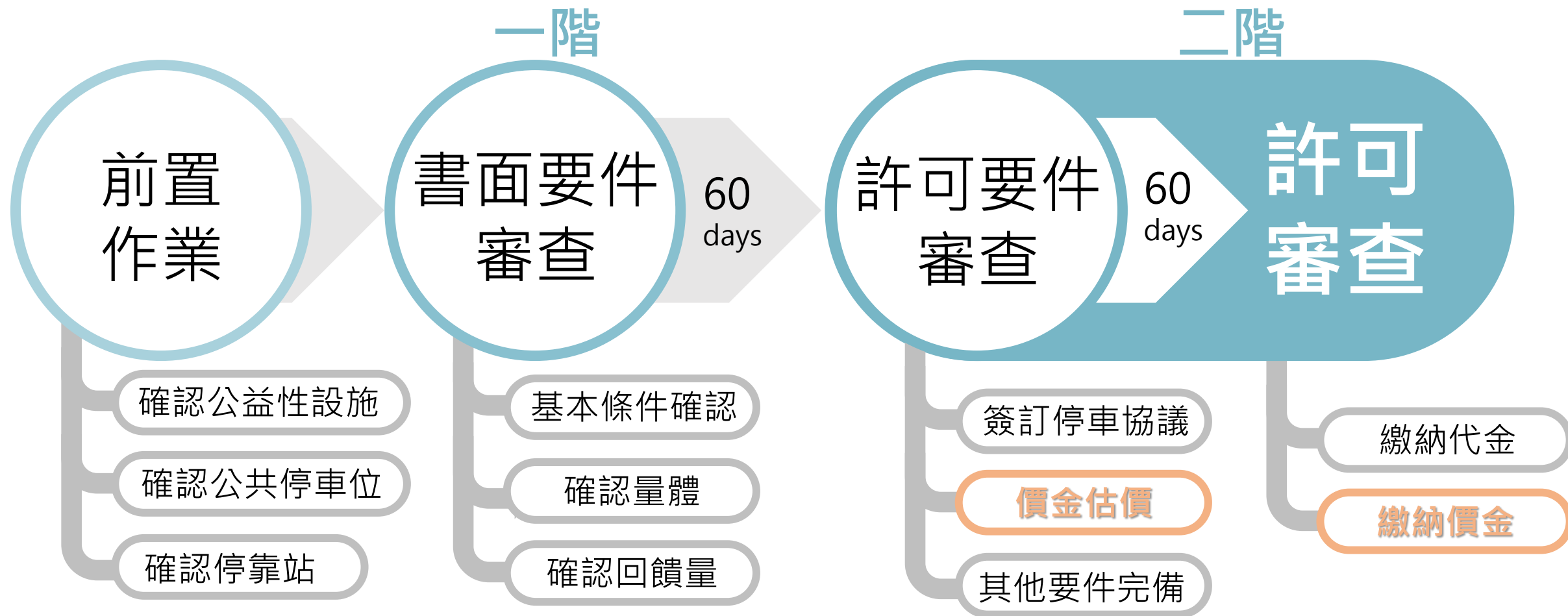
許可
要點

新北市政府審查
大眾運輸發展導向
增額容積申請案件
許可要點



申請流程 TOD增額容積流程

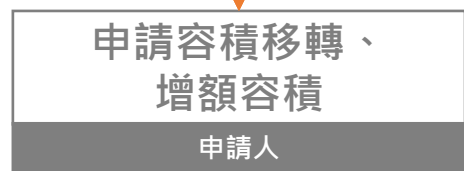
增額容積 2 階段



申請流程 回饋事項

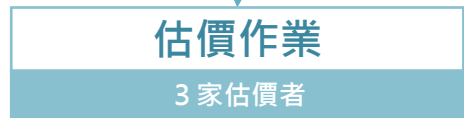
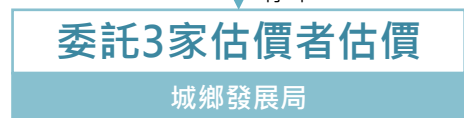


一階書審



60日

二階確認金額



60日

30日

二階許可審查



60日



申請流程 回饋事項

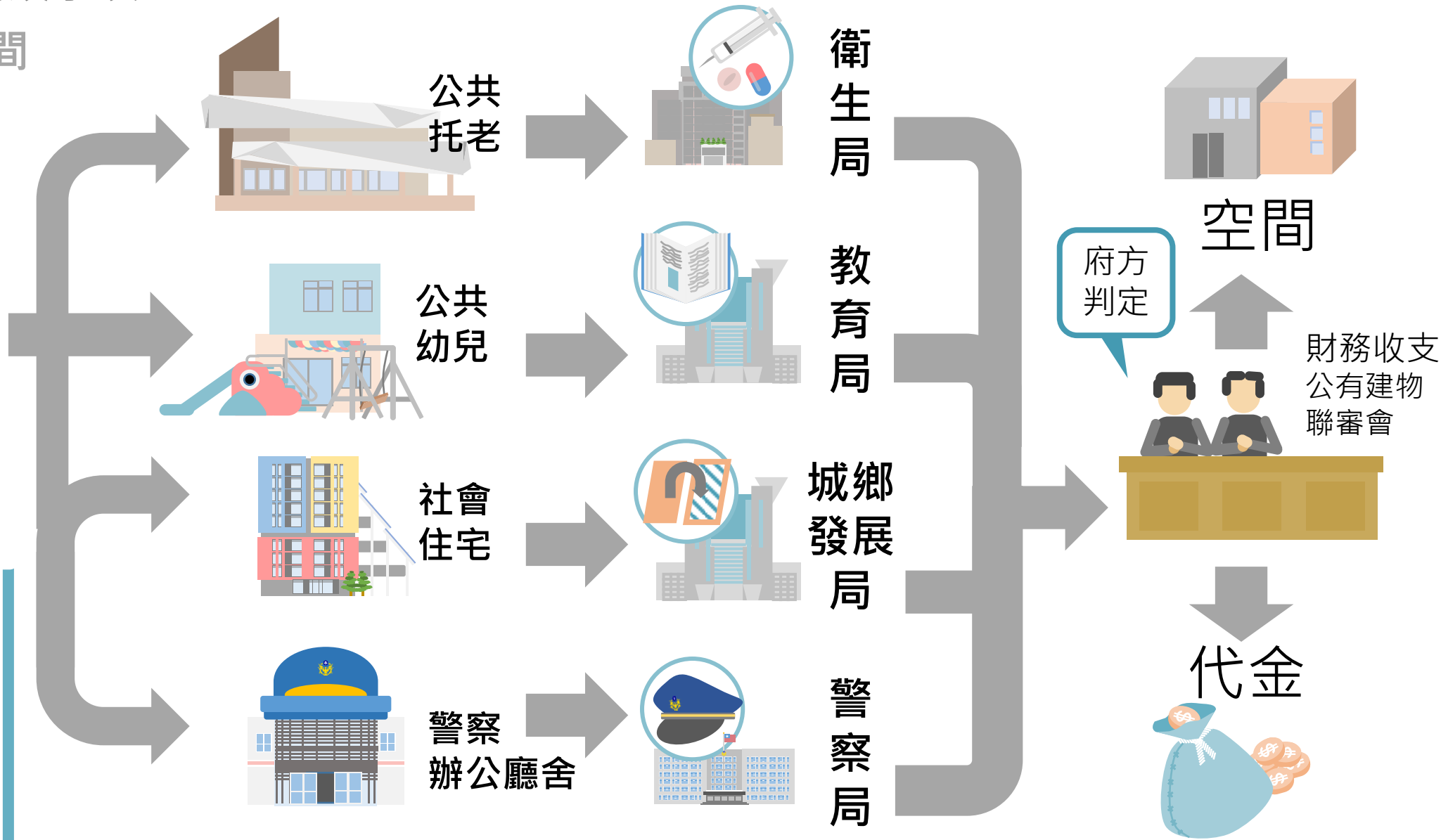
確認公益性空間

函文



TOD增容
小教室

1. 說明捐贈項目、面積、樓層、附設設施空間。
2. 建議檢附說明平面圖。



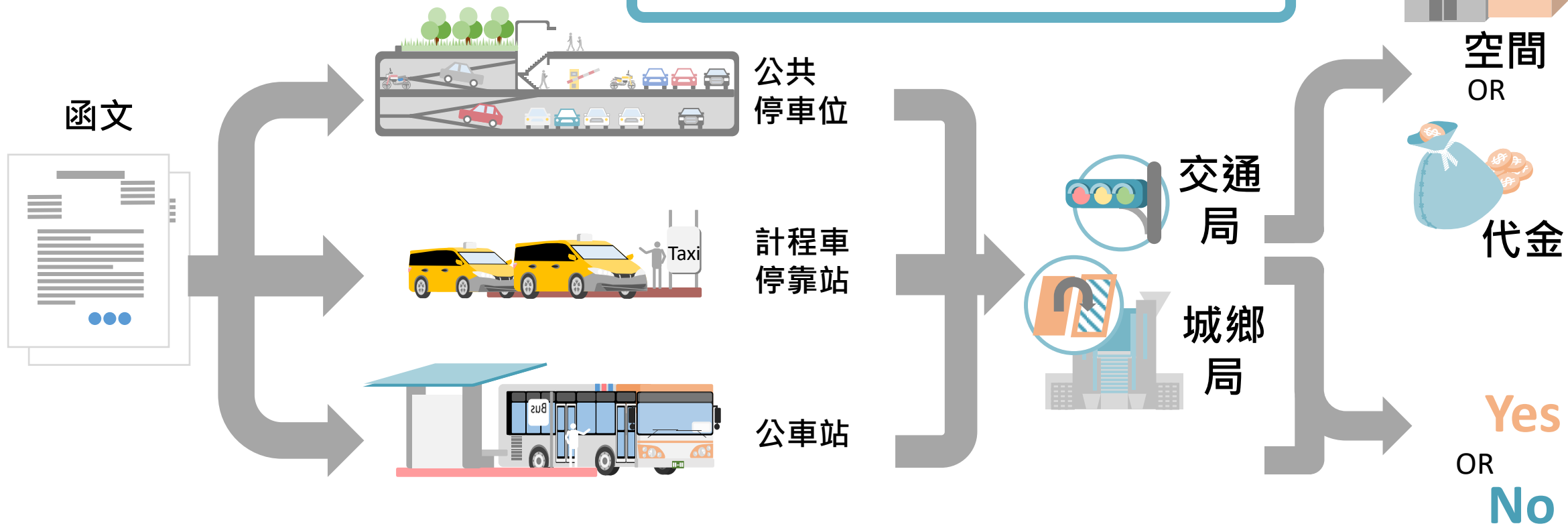
申請流程 回饋事項

公共停車位
公車、計程車停靠站



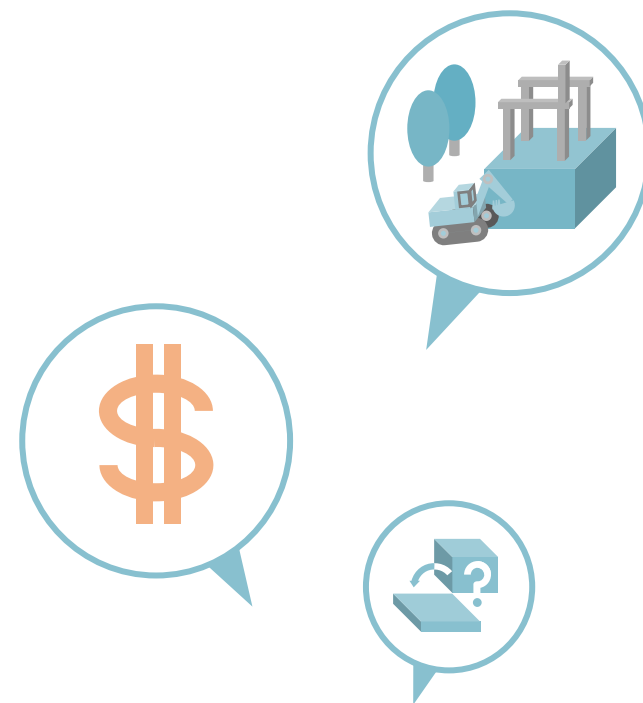
TOD增容小教室

公共停車位說明捐贈車位數、面積、樓層、附設設施空間。



函文

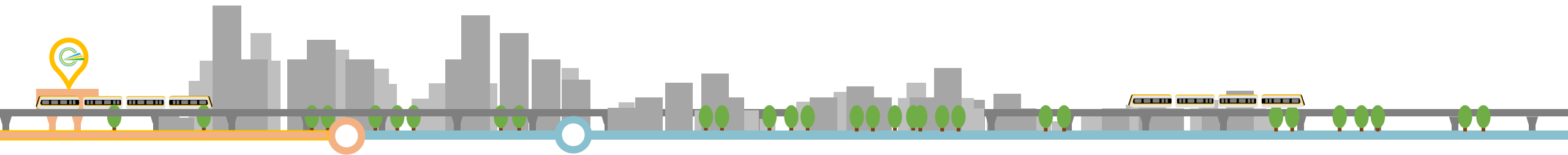
二、估價方式



估價方式

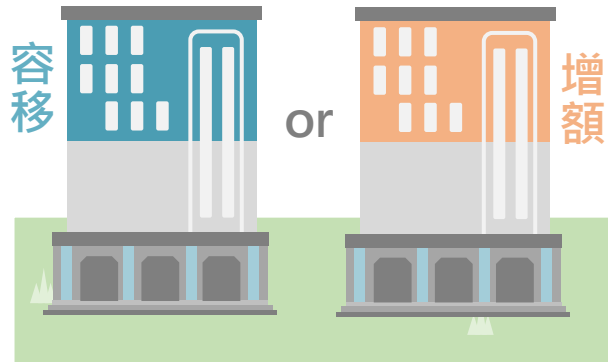
增額價金計算說明

$$\begin{aligned} \text{增額容積價金} = & \text{含增額容積移入之基地價格} - \text{未含增額容積移入之基地價格} \\ & + \text{公益性設施興建成本(實設時)} & + \text{公益性設施興建成本(實設時)} \\ & + \text{公享停車位興建成本(實設時)} \\ & + \text{公車站or計程車停靠站興建成本(實設時)} \end{aligned}$$



估價方式 估價費用

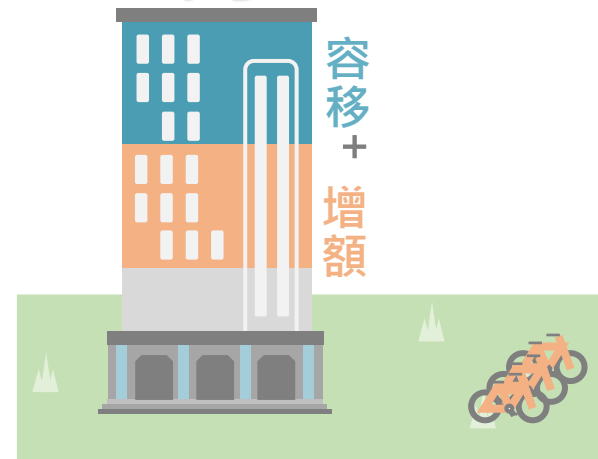
單獨辦理



容移代金、
增額價金案

每案NT\$30萬


同時辦理



容移代金 +
增額價金案

每案NT\$40萬

▶ 有特殊標產品
(非辦公室、住宅) + NT\$10萬

▶  公會
協檢

容移及增額每案各NT\$6萬

估價方式 估價報告書效期

3家事務所 3本報告書



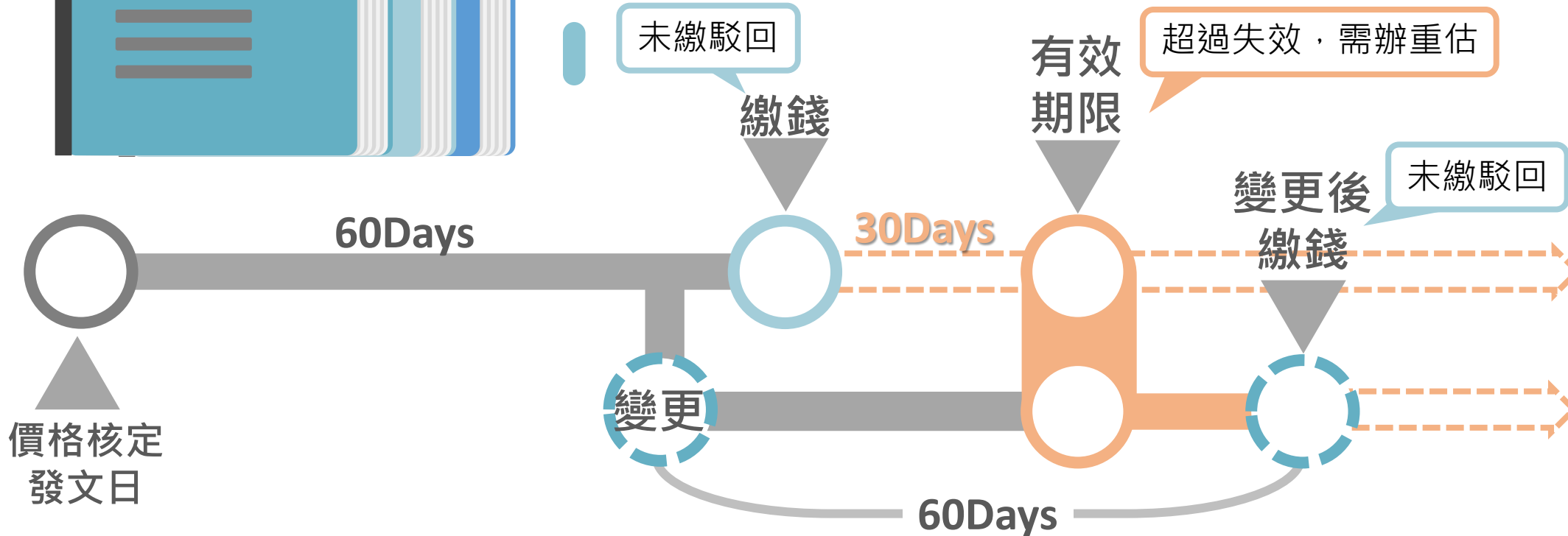
有效期限

90日



容移小教室

如於變更後且報告書效力已過期，則應盡速辦理重估，以避免因超出限期而駁回。



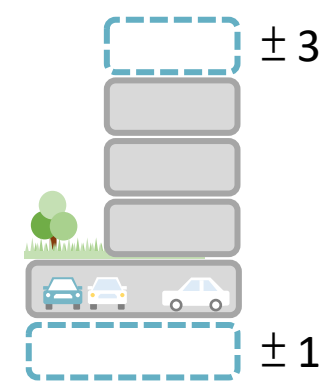
估價時 vs. 領建照時方案

使用用途 | 總樓地板面積 $\pm 10\%$ & $> 500m^2$

住宅 | 商業 | 其他 | 停車及附屬設施



樓層數量 | 地面層數 $> \pm 3$ 層 or 地下層數 $> \pm 1$ 層



建築構造 | 變更建築物構造形式(RC、SRC...)

超過者
重新估價 !!

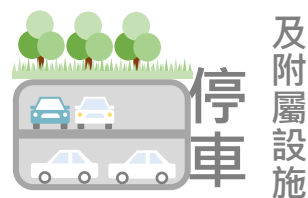
估價時 vs. 領建照時方案

使用用途！

總樓地板面積±10%

& >500m²

不含屋突



H類

B、D、
F、G
類

A、E、
C、I
類

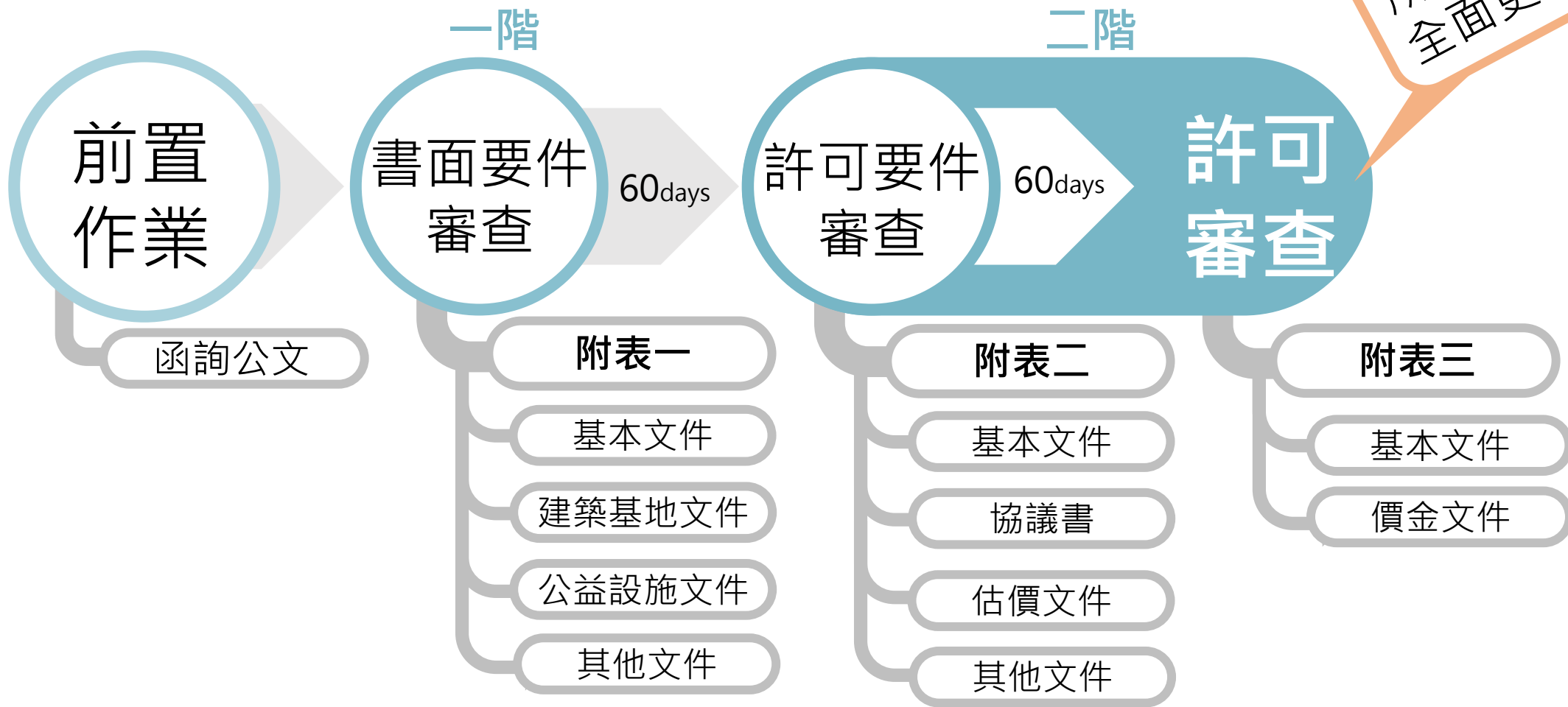
非左列項
目之地下
室空間

三、作業文件說明



作業文件說明 申請文件法規架構

新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範



作業文件說明 書面要件文件

書面要件

一階文件

(附表一)

1-1 審查申請書

1-2 審查表

建築基地所有權人

1-3 同意書

建築線指示圖

or

開闢8m函文證明

or

地形圖影本

1-4 公益設施說明書

1-5 委託書

附表一

序號	項目	備註
一	新北市政府增額容積書面要件審查申請書及新北市政府增額容積申請書。	一、申請人為建築基地所有權人、公有土地上權人或權利變換方式辦理都市更新之實施者。 二、須由申請人用印。
二	新北市政府增額容積書面要件審查表。	申請人須自行檢核完整並用印。
三	建築基地所有權人同意書	建築基地所有權人同意書須由建築基地所有權人用印。
四	建築基地所有權人身分證明文件影本。	一、須由當事人用印。 二、檢附之身分證明文件影本請以A4格式裝訂，並加蓋「與正本相符」字樣。
五	建築基地之土地使用分區證明書。	由該地號土地所有權人(或受委託人)用印，影本需註明「與正本相符」。
六	建築基地之土地所有權狀影本。	一、權狀影本字號必須清楚，並與土地登記簿本一致。 二、由該地號土地所有權人用印並註明「與正本相符」。
七	建築基地連接道路現況照片。	一、標示建築基地連接道路寬度、地段號及拍照日期。 二、由申請人(或受委託人)用印並註明「與現況相符」。
八	建築基地前面基地線連接道路已開闢八公尺以上(或道路寬度達六公尺以上者得退縮道路寬度補足達八公尺)且建築基地連續面寬達二十公尺以上之證明資料(擇一): (1)建築基地地形圖影本 (2)建築線指示(定)申請圖	一、建築基地地形圖或建築線指示(定)申請圖應標示土地範圍、地段號及比例尺，加註「本案建築基地前面基地線連接之道路足寬開闢達八公尺以上(或道路寬度達六公尺以上者得退縮道路寬度補足達八公尺)，且基地連續面寬應達二十公尺以上，並基地前面道路面寬應為最大，如有不實，同意放棄(撤銷)本案增額容積申請，並願自相關法律責任」，並由申請人及測量技師(或建築師)簽證用印。 二、建築線指示(定)申請圖須為申請建造執照之建築線指示(定)申請圖，至少正本一份且八個月內有效，但經查建築線未有異動者，不在此限，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。 三、得出具道路管養單位敘明實際管理維護寬度之函文，作為建築基地連接道路開闢寬度之證明文件，影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。
九	捐建公益性設施說明書。	申請人須檢附向新北市政府公益性設施主管機關申請之捐建公益性設施說明書等證明文件。
十	(免)留設公車停靠區、計程車招呼站證明文件。	申請人須檢附向新北市政府交通局申請之(免)留設公車停靠區、計程車招呼站證明文件。
十一	留設公共停車位或得折繳代金證明文件。	申請人須檢附向新北市政府交通局申請留設公共停車位，或得改採繳納停車位代金之證明文件。

序號	項目	備註
十二	非屬山坡地證明文件。	申請人須檢附向新北市政府農業局申請之非屬山坡地證明文件。
十三	非屬全國區域計畫規定之第一級環境敏感地區之證明文件。	申請人須檢附營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台之查詢結果通知書，證明其非屬第一級環境敏感地區。
十四	其他證明文件：	無則免附。
	(1)建築基地所有權人委託書或都市更新事業計畫同意書影本。	一、須填寫建築基地所有完整地號，由申請人、該建築基地所有權人及受委託人用印。 二、檢附受委託人身分證明文件影本(請以A4格式裝訂，由受委託人用印，並加蓋「與正本相符」字樣)，受託人應為自然人或法人，如要讓委託，須經申請人、該建築基地所有權人同意。 三、若申請人為實施者，建築基地所有權人委託書得改以都市更新事業計畫同意書影本替代。
	(2)建築基地坐落依都市更新條例劃定之策略性更新地區或一百零四年七月一日前依都市更新條例一百零八年一月三十日修正施行前第八條所定程序指定為策略性再開發地區者。	一、由都市更新主管機關出具函文。 二、由申請人(或受委託人)用印，加蓋「與正本相符」字樣。
	(3)本市都市型工業區更新立體化發展方案核准函。	建築用地為乙種工業區、產業專用區時需檢附。
(4)經新北市政府古蹟歷史建築紀念聚落史蹟文化景觀審議委員會審查通過函文	地籍圖文化資產保護法指定之古蹟及經登錄為歷史建築物、紀念建築、聚落建築群定著之土地須檢附。	

註：上開文件須檢附一式兩份

作業文件 說明

1-1 審查 申請書

上午 11:00 12月14日 週二

附表一-附件一.PDF

80%

【附表一之序號一】

新北市政府增額容積申請書

本人(公司)○○○申請建築基地○○○區○○○段○○○小段○○○地號等○○○筆增額容積○○%,今向貴府提出書面審查申請,請貴府惠予核准,以利辦理實質審查相關事宜。

此致

新北市政府

申請人:
通訊地址:

受委託人: [蓋章]
連絡電話:
通訊地址:

中華民國 年 月 日

註一:本頁請單面列印。

【附表一之序號一】

新北市政府增額容積書面要件審查申請書

1. 建築基地所有權人: 等 人,詳如後附委託書。

2. 地址:

3. 建築基地概要:
(1). 都市計畫名稱:
(2). 土地使用分區:
(3). 土地座落: 區 段 小段 地號等 筆土地,詳如同意書。
(4). 建築基地面積: m²
(5). 建築基地基準容積: %
(6). 申請增額容積量: %
(7). 申請增額容積價金: 元
(8). 增額價金估價費用,本案之樓以上建物型態為(下列費用以新臺幣計價):
住宅或辦公室,增額容積估價費用共計90萬元。
非住宅或辦公室,增額容積估價費用共計120萬元。
(9). 本人申請增額價金估價,同意繳交公會協檢費用6萬元。
(10). 是 否辦理容積移轉
(11). 是 否需都市設計審議
(12). 是 否辦理都市更新

此致 新北市政府

申請人 [蓋章]
中華民國 年 月 日

註二:本頁請單面列印。
註三:本案基地範圍內土地,同時申請辦理容積移轉者,其每家估價專業者之估價費用得減價,減價價格由本府另訂之。

中華民國 年 月 日

註一:本頁請單面列印。

填寫申請量。

新制免填。

請填電話、寄件
地址、E-mail

需都審、有容移
或都更案請勾選。

作業文件說明

1-3 同意書



TOD增容小教室

申請人必須為土地所有權人，與容積移轉機制相同。

上午 11:00 12月14日 週二

附表一附件一.PDF

80%

【附表一之序號三】

建築基地所有權人同意書

建築基地所有權人○○等○人，茲申請○○區○○段○○小段○○地號等○
○筆土地辦理增額容積，並承諾切結下列事項：

- 一、增額容積由主管機關委託三家以上專業估價者查估，並送新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會評定之。
- 二、委託估價費用及公會協助檢核費用由申請人負擔。

表一、建築基地標示及範圍如下：

序號	區	段	小段	地號	面積 (m ²)	土地所有權人	持分比例	辦理面積 (m ²)
合計								
土地所有權人：						[蓋章]	身分證字號：	
建築物或設施所有權人：						[蓋章]	身分證字號：	

地主皆須用印。

此致 新北市政府

立同意書人

[蓋章]

中華民國 年 月 日

註一：所有權人若為未成年人，應加蓋法定代理人印章並檢附其身分證明文件。

註二：地上建物或設施所有權人與土地所有權人非屬同一人者，應一併蓋章並檢附其身分證明文件。

作業文件說明

地形圖影本

建築線指示圖

上午 11:00 12月14日 週二

地形圖影本.PDF

80%

本案建築基地前面基地線連接之道路足寬開闢達八公尺以上（或道路寬度達六公尺以上者得退縮道路寬度補足達八公尺），且基地連續面寬應達二十公尺以上，並基地前面道路面寬應為最大，如有不實，同意放棄（撤銷）本案增額容積申請，並願負相關法律責任

本案建築基地前面基地線連接之道路足寬開闢達八公尺以上，且基地連續面寬應達37.60公尺 > 二十公尺以上，並基地前面道路面寬應為最大，如有不實，同意放棄（撤銷）本案增額容積申請，並願負相關法律責任

務必填列本聲明文字

建築師、申請人用印與簽名

標示基地位置、臨路面寬、路寬。

圖例、比例尺應符合標示

圖	例
申請基地	草地
計畫道路	菜園
建築線	花園
區界線	路燈
地界線	電力桿
房屋	鐵絲網
臨時房屋	磚牆
高程點	安全圍籬
溝底高程	污水人孔
排水溝	電信手孔
等高線	電力人孔
既馬線	地上式消防栓

實測圖 S:1/400

作業文件說明

地形圖影本

建築線指示圖



?

TOD增容小教室

一、直接上網查詢(城鄉資訊平台)

二、查不到請自行測量繪製。

上午 11:00 12月14日 週二

附表一-附件二.PDF

80%

位置圖 Scale=1/3000

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	群洲工程有限公司	地	新北市板橋區漢生西路127巷11號1樓	電	02-22517091
建築師姓名及事務所名稱		開業證書等證書號		話	
地點	林口區 路(街) 段 巷 弄 號				
申請基地	力行段281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293地號等13筆土地				
上開土地之建築線及路面高低不明,遵章檢同申請書圖兩份(藍圖一份,透明圖一份,申請書圖一份),送請新北市政府 申請人 群洲 (簽章) 建築師及事務所 (簽章) 中華民國 110 年 4 月					
位圖圖家內應一律比例及三分之一	N		申請基地 計畫道路 現有道路 地界線 建築線 估位 現有房屋		
※ 建築線指示(定)紀錄事項					
建築線各供納	編號	記載	部	一、使用分區：第五種住宅區	
依設計書道路	高 (M)		市	二、發布實施日期文號：林口特定區計畫	
路路之高度	低 (M)		計	1. 主要計畫：96.11.30北府建九字第14143號	
			畫	2. 林口特定區計畫64.7.7北府建四字第63730號	
			情	3. 變更林口特定區(市北地區第二、三、四期)的(地)主	
			形	業計畫及細部計畫：74.3.29北府建九字第2011號	
			備	4. 變更林口特定區計畫(第二次通盤檢討)內政部都會委會第47	
			考	及478次會審通過部分)99.10.34北府建九字第290519號	
			其	5. 變更林口特定區計畫(部分綠化道路用地、學校用地、公園	
			他	用地、住宅區、商業區、綠地、市農用地及道路用地等)通	
			備	路用地、綠地、綠地兼道路使用)、住宅區、商業區及公	
			備	園用地)：91.10.02北府建九字第 09.057209號	
			考	6. 變更林口特定區計畫(土地地籍分區管初更案)第二次專	
			考	業計畫案：108.4.4北府建九字第105988號	
			考	7. 變更林口特定區計畫(第五次通盤檢討)第一節的(案)：	
			考	108.1.17新北府建九字第108004568號	
			其	一、本建築線圖本有效期限八個月	
			其	二、建築線應依現地標線標示為準	
			其	三、地籍查詢圖僅供參考,不作憑證依據	
			備	1. 本都市計畫高實施管管制,第五種住宅區其建築率不得	
			備	超過50%,容積率不得超過300%,其他請加「都市計畫法	
			備	新北市施行細則」,都市計畫書及其他相關規定。	
			考	2. 本案申請基地以土地重劃方式辦理。	
			考	收件日期	預定調查日期
			考	110.4.28	110.4.29
			考	收件編號	實際調查日期
			考	1100822183	110.4.29
			考	小組編號	審核人員簽章
			考	核准編號	110定-林-0234號

註：除有表各欄外，其餘均應由申請人詳細填繪，並分別在透明圖及藍圖圖上簽章

作業文件說明

地形圖影本

建築線指示圖



?

TOD增容小教室

- 一、直接上網查詢(城鄉資訊平台)
- 二、查不到請自行測量繪製。



作業文件 說明

1-4 公益設施說明書

上午 11:00 12月14日 週二

附表一附件一.PDF

80%

【附表一之序號九】

捐建公益性設施說明書

建築基地所有權人○○○等○○○人，為辦理○○○區○○○段○○○小段○○○地號等○○○筆增額容積申請相關手續事宜。檢討

公益性設施捐建項目如下：

1. 捐建容積樓地板面積(m²)：
2. 捐建設施項目：
3. 預繳管理維護經費金額(元)：
4. 折繳代金金額(元)：

項目	公式	重要參數	金額(元)
公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值	[(捐建容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價*1.4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 捐建容積樓地板面積：m² 2. 新建建物總容積樓地板面積：m² 3. 建築基地面積：m² 4. 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價：元/m² 5. 總樓地板面積：m² 	
興建成本	捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價	<ol style="list-style-type: none"> 1. 捐建建物容積樓地板面積：m² 2. 營建費用單價：元/m² 3. 營建費用單價(物調後)：元/m² 4. 樓層數：層 5. 結構： 	
管理維護經費	依新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定辦理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理維護經費單價：元/m²/年 2. 預繳年期：年 	
公益性法定停車位價金	公益性法定停車位席次*每席單價	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公益性法定汽車位：席 2. 公益性法定機車位：席 	

填寫物調前金額。
單位：元/坪→元/m²

填寫物調後金額。
單位：元/坪→元/m²

公益設施法車。

【附表一之序號九】

		3. 公益設施自行車位：席	
小計			

備註：

1. 實質捐建公益性設施方案依本府核定結果為主。
2. 「營建費用單價」計算應調整物價指數，有關「調整日當月營造工程物價指數」以公益性設施折繳代金案件資料送件日前1個月公布之物價指數計算。另有「營建單價基準」內加計提列項目、地下層超建加計、樓層高度加計造價等均不列入營建單價計算，僅依「物價指數處理措施」調整營建單價。
3. 法定停車位之計算方式係依「新北市板橋區亞東段2、31、42地號等3筆土地建築基地」申請公益性設施容積獎勵折繳代金研商會議紀錄會議決議(略以)：「依法規定留設停車位僅指依土地使用分區管制要點及建築技術規則規定之法定停車位，車位設置標準依建築技術規則建築設計施工編第59條第3類每200平方公尺設置1輛，惟土地使用分區管制要點有較嚴格之規定則從其規定。爰倘係後續依都市設計審議等增加或折減汽機車位及自行車位數量，不計入公益性設施折繳代金計算。」另各項單位單價汽車每席150萬元、機車每席30萬元、自行車位每席17萬元。

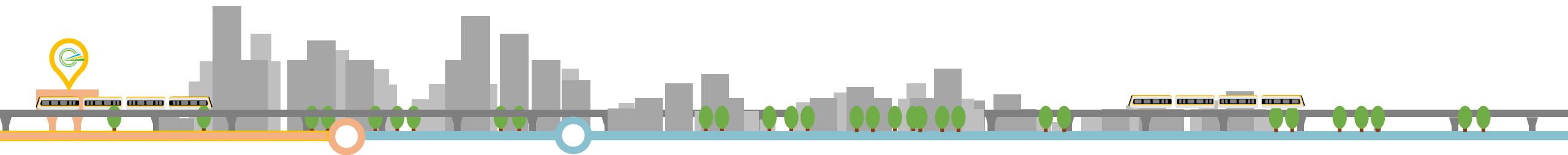
中華民國 年 月 日

公益性設施

$$\text{公益設施代金} = \frac{\text{公益設施容積樓地板面積}}{\text{相對土地持分價值}} (A) + \text{興建成本} (B) + \text{管理維護經費} (C)$$

0,000.0 (整數位 無條件進位)

$$(A) = \frac{\text{捐建容積樓地板面積}}{\text{新建建物捐建總容積樓地板面積}} \times \text{基地面積} \times 1.4 \times \text{加權平均公告現值}$$



公益性設施

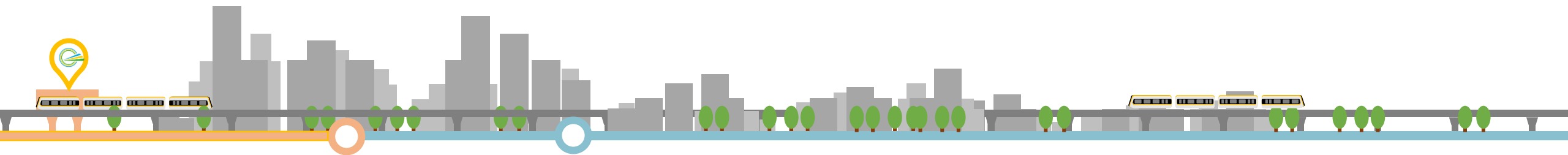
$$\text{公益設施代金} = \frac{\text{公益設施容積樓地板面積}}{\text{相對土地持分價值}} (A) + \text{興建成本} (B) + \text{管理維護經費} (C)$$

0,000.0 (整數位 無條件進位)

須依申請時
上個月物調計算

$$(B) = \text{捐建容積樓地板面積} \times \text{營建費用單價}$$

$$(C) = \text{捐建容積樓地板面積} \times 250 \text{元/m}^2/\text{年} \times 30 \text{年}$$



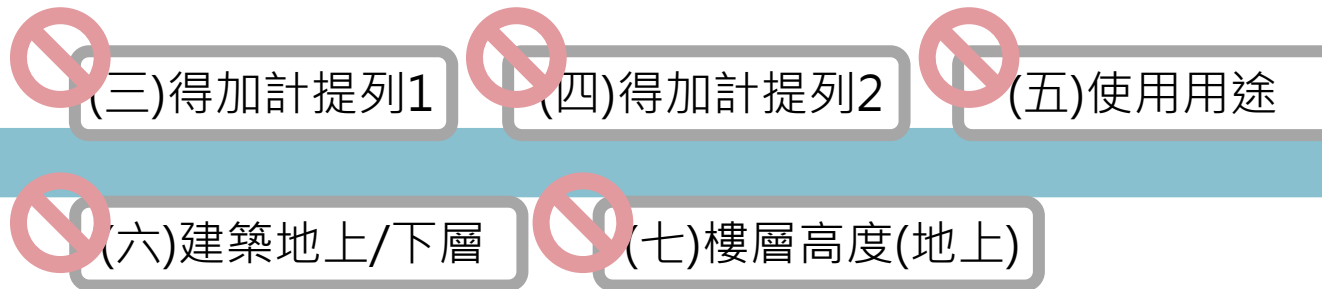
作業文件說明 回饋事項

公益性設施-興建成本

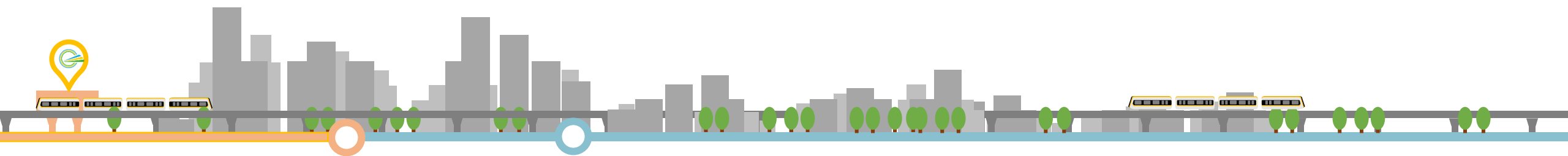
依「新都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」 110.09

物價基準：109.08

(八) 物價指數



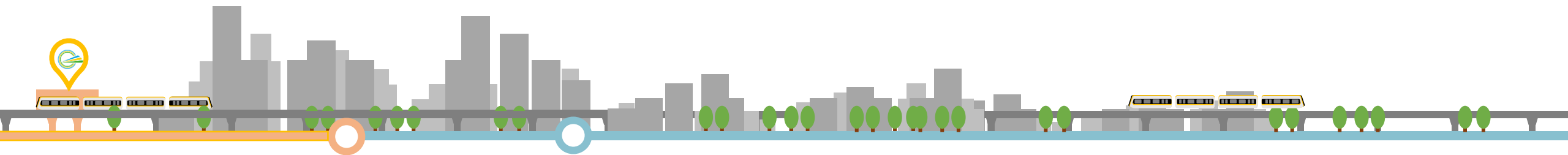
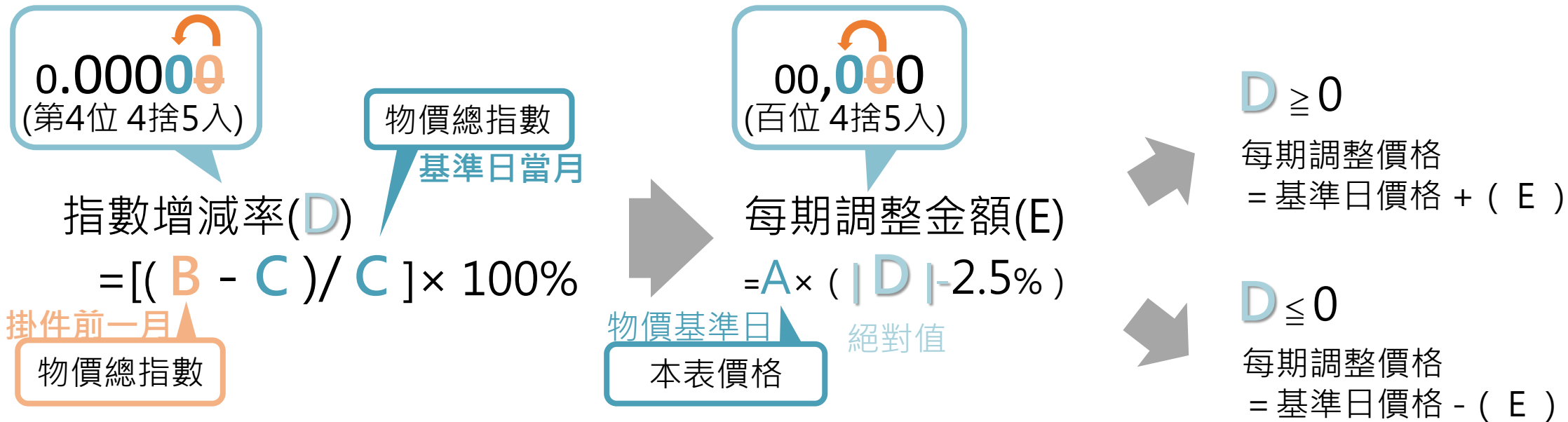
僅依(八)調整



作業文件說明 回饋事項

公益性設施-興建成本

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表**」 **110.09**



作業文件 說明

1-4 公益設施說明書

上午 11:00 12月14日 週二

80%

1. 公益設施法定汽車位： 6席	汽車每席 150 萬
2. 公益設施法定機車位： 6席	機車每席 30 萬： $1500000 \times 6 +$ $300000 \times 6 =$
3. 公益設施自行車位： 0席	10,800,000

【附表一之序號九】

管理維護經費	依新北市市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點規定辦理	1. 管理維護經費單價： 250元/m ² /年 2. 預繳年數：30年	818.01*250*30=6,135,075
公益性法定停車位代價金	公益設施法定停車位席次*每席單價	1. 公益設施法定汽車位： 6席 2. 公益設施法定機車位： 6席 3. 公益設施自行車位： 0席	汽車每席 150 萬 機車每席 30 萬： $1500000 \times 6 +$ $300000 \times 6 =$ 10,800,000

1. 捐建建物容積樓地板面積：818.01m²
2. 營建費用單價：183,700元/坪
3. 營建費用單價(物調後)：
(1)指數增減率：
 $[(125.80/109.48)-1] \times 100\% = 14.9068\%$
(2)每期調整金額：
 $183,700 \times (14.9068\% - 2.5\%) = 22,800$ 元
營建費用單價(物調後)為
 $183,700 + 22,800 = 206,500$ 元/坪
4. 樓層數：24層
5. 結構：鋼骨造

818.01 × 206,500 × 0.3025
= 51,098,017.1625... 取
51,098,018

0,000.0
(整數位 無條件進位)

2. 捐建設施項目：幼兒園

3. 預繳管理維護經費金額(元)：6,135,000

代金金額(元)：139,477,959

公式	重要參數	金額(元)
容積樓地板 新建物總 地板面積)*	1. 捐建容積樓地板面積： 818.01m ² 2. 新建物總容積樓地板面積： 20,313.70m ² 建築基地面積：3098.49 m ² 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價： 09,000元/m ² 總樓地板面積：25,620.57 m ²	(818.01/20,313.70) × 3098.49 × 409000 × 1.4 = 71,444,866
捐建建物容積樓地板面積：818.01m ²		818.01 × 206,500 × 0.3025 = 51,098,017.1625... 取 51,098,018
2. 營建費用單價： 183,700元/坪		
3. 營建費用單價(物調後)： (1)指數增減率： $[(125.80/109.48)-1] \times 100\% = 14.9068\%$ (2)每期調整金額： $183,700 \times (14.9068\% - 2.5\%) = 22,800$ 元 營建費用單價(物調後)為 $183,700 + 22,800 = 206,500$ 元/坪		
4. 樓層數：24層		
5. 結構：鋼骨造		

小計		139,477,959
公共停車位代金	公共停車位代金 = [(依法定留設汽車位數量*零點二*新臺幣一百五十萬元) + (依法定留設機車位數量*零點二*新臺幣三十萬元)] * 零點七	1. 法定汽車位： 1樓店舖： 610.58/100=6.10...取7席 2樓以上辦公室： (542.3+24148.14)/80=308.63...取309席 合計：7+309=316席 2. 法定機車位： 316席(土管規定與汽車等量設置)
		(1)法定留設汽車及機車數量 316席 × 0.2 = 64席 (2). (64席 × 150萬 + 64席 × 30萬) × 0.7 = 80,640,000

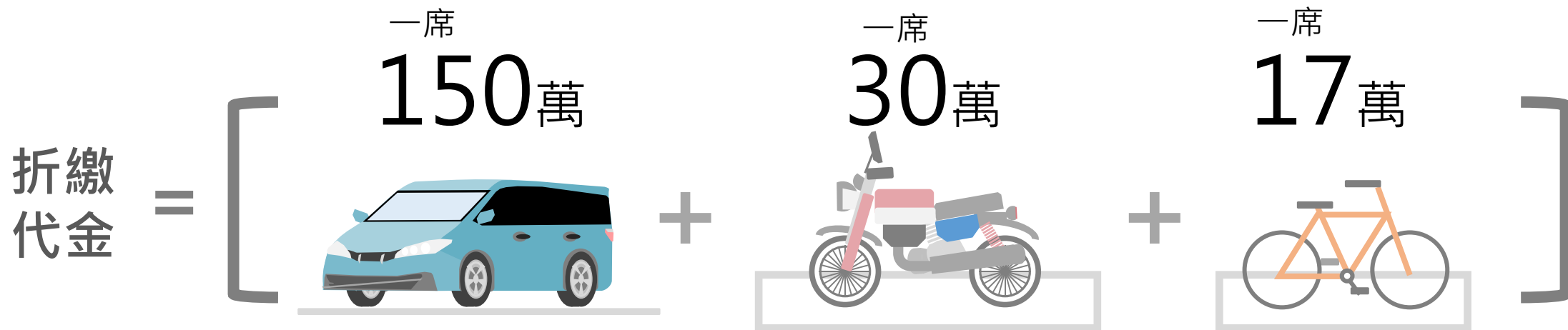
備註：
1. 實質捐建公益性設施方案依本府核定結果為主。
2. 「營建費用單價」計算應調整物價指數，有關「調整日當月營造工程物價指數」以公益設施折繳代金案件資料送件日前1個月公布之物價指數計算。另有關「營建單價基準」內加計提列項目、地下層超建加計、樓層高度加計造價等均不列入營建單價計算，僅依「物價指數處理措施」調整營建單價。
3. 法定停車位之計算方式係依「新北市板橋區亞東段2、31、42地號等3筆土地建築基地」申請公益性設施容積獎勵折繳代金研商會議紀錄會議決議(略以)：「依法規定留設停車位僅指依土地使用分區管制要點及建築技術規則規定之法定停車位，車位設置標準依建築技術規則建築設計施工編第59條第3類每200平方公尺設置1輛，惟土地使用分區管制要點有較嚴格之規定則從其規定。爰倘係後續依都市設計審議等增加或折減汽機車位及自行車位數量，不計入公益設施折繳代金計算。」另各項車位單價汽車每席150萬元、機車每席30萬元、自行車位每席17萬元。

作業文件說明 回饋事項

公益性設施法定車位

依「**土**地^{使用}分區**管**制**要**點」+「**建**築**技**術**規**則」

1. 原則以**1輛/200 m²**。
2. 土管**較嚴者**，依土管規定。(如土城頂埔*1.2)



作業文件 說明

1-4 公益設施說明書

上午 11:00 12月14日 週二

附表一附件一.PDF

80%

- 【附表一】
1. 法定汽車位：
1樓店鋪：
 $610.58/100=6.10\dots$ 取7席
2樓以上辦公室：
 $(542.3+24148.14)/80=308.63\dots$ 取309席
合計： $7+309=316$ 席

2. 法定機車位：
316席(土管規定與汽車等量設置)

- (1).法定留設汽車及機車數量
 $316 \text{ 席} \times 0.2 = 64 \text{ 席}$
- (2). $(64 \text{ 席} \times 150 \text{ 萬} + 64 \text{ 席} \times 30 \text{ 萬}) \times 0.7 = 80,640,000$

項目	容積樓地板相對應土地持分價值	面積加權平均後之公告現值單價*1.4	4. 申請審判各等土地面積加權平均後之公告現值單價： 409,000元/m ² 5. 總樓地板面積：25,620.57 m ²	818.01*206,500*0.3025=51,098,017.1625...取51,098,018
興建成本	捐建建物容積樓地板面積*營建費用單價	1. 捐建建物容積樓地板面積：818.01m ² 2. 營建費用單價：183,700元/坪 3. 營建費用單價(物調後)： (1)指數增減率： $[(125.80/109.48)-1] \times 100\% = 14.9068\%$ (2)每期調整金額： $183,700 \times (14.9068\% - 2.5\%) = 22,800$ 元 營建費用單價(物調後)為 183,700元+22,800=206,500元/坪 4. 樓層數：24層 5. 結構：鋼骨造		

新北市政府 里公益性及 公眾使用設 施空間管理 經費要點 之辦理	1. 管理維護經費單價： ◆250元/m ² /年 2. 預繳年數：30年	818.01*250*30=6,135,075
公益設施法定 停車位席次* 單價	1. 公益設施法定汽車位： 6席 2. 公益設施法定機車位： 6席 3. 公益設施自行車位： 0席	汽車每席 150 萬 機車每席 30 萬： $1500000 \times 6 + 300000 \times 6 = 10,800,000$
		139,477,959

共停車位代 價((依法定 及汽車位數 零點二*新 幣一百五十 元)+ (依法 定留設機車位 數量*零點二* 新臺幣三十萬 元)) *零點七	1. 法定汽車位： 1樓店鋪： $610.58/100=6.10\dots$ 取7席 2樓以上辦公室： $(542.3+24148.14)/80=308.63\dots$ 取309席 合計： $7+309=316$ 席 2. 法定機車位： 316席(土管規定與汽車等量設置)	(1).法定留設汽車及機車數量 $316 \text{ 席} \times 0.2 = 64 \text{ 席}$ (2). $(64 \text{ 席} \times 150 \text{ 萬} + 64 \text{ 席} \times 30 \text{ 萬}) \times 0.7 = 80,640,000$
--	--	---

備註：

1. 實質捐建公益性設施方案依本府核定結果為主。
2. 「營建費用單價」計算應調整物價指數，有關「調整日當月營造工程物價指數」以公益設施折繳代金案件資料送件日前1個月公布之物價指數計算。另有「營建單價基準」內加計提列項目、地下層超建加計、樓層高度加計造價等均不列入營建單價計算，僅依「物價指數處理措施」調整營建單價。
3. 法定停車位之計算方式係依「新北市板橋區亞東段2、31、42地號等3筆土地建築基地」申請公益性設施容積獎勵折繳代金研商會議紀錄會議決議(略以)：「依法規定留設停車位僅指依土地使用分區管制要點及建築技術規則規定之法定停車位，車位設置標準依建築技術規則建築設計施工編第59條第3類每200平方公尺設置1輛，惟土地使用分區管制要點有較嚴格之規定則從其規定。爰倘係後續依都市設計審議等增加或折減汽機車位及自行車位數量，不計入公益設施折繳代金計算。」另各項車位單價汽車每席150萬元、機車每席30萬元、自行車位每席17萬元。

中華民國 110 年 12 月 20 日

作業文件說明 許可要件文件

許可要件

2-1公共車位協議書

2-2申請說明書

2-3估價說明書

2-4繳款證明書

2-5切結書

二階
文件
(附表二)

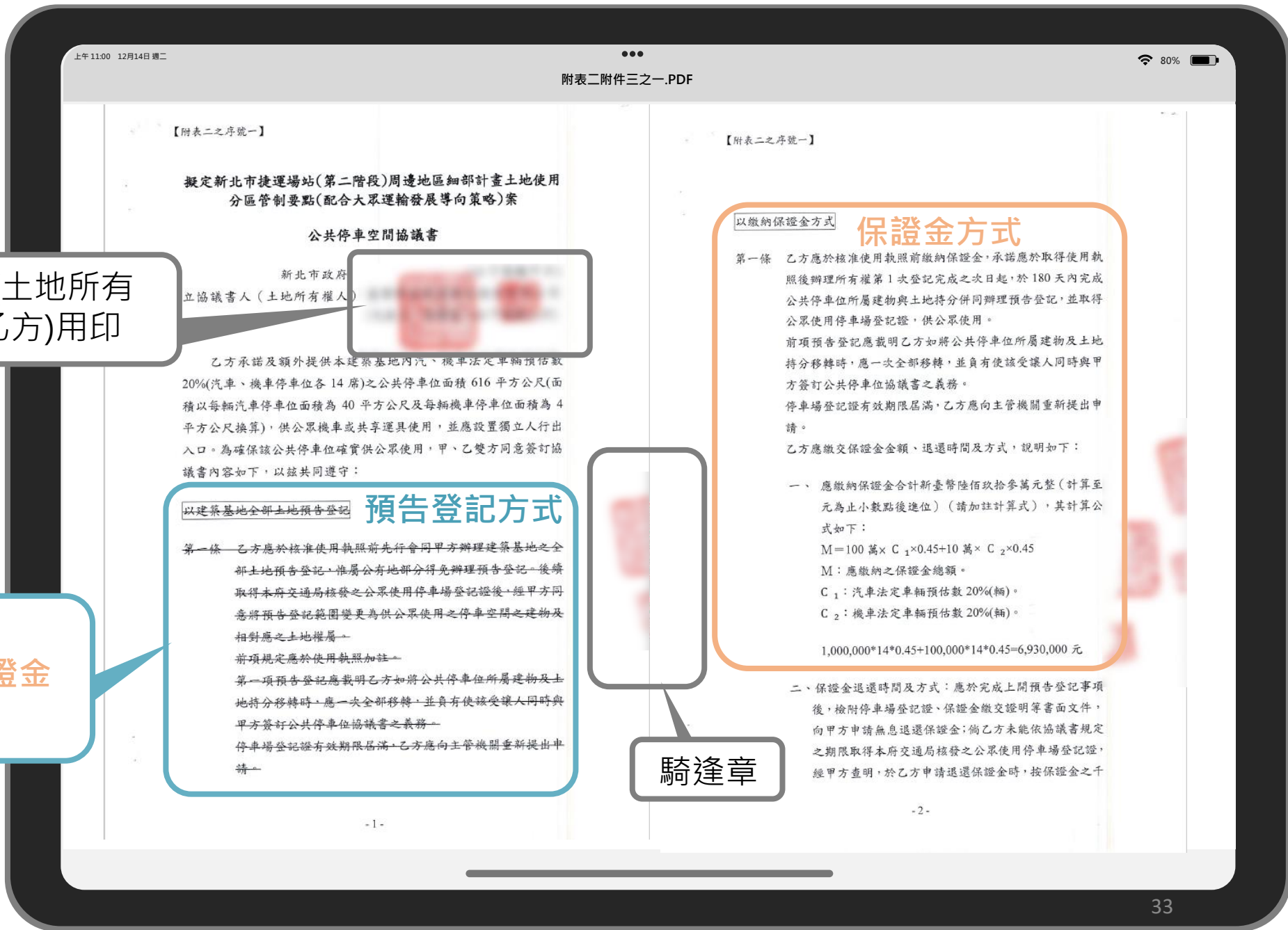
附表二

序號	項目	備註
一	公共停車位協議書	由申請人用印後交與本府用印後檢還。
二	新北市政府增額容積估價申請說明書	須由申請人用印。
三	新北市政府增額容積估價說明書	一、由申請人及建築師簽證用印，並請標示計算日期。 二、請確實填寫各項參數，倘有特殊事項（如：特殊工法）亦須說明。 三、請檢附申請案件建築物之各層平面圖、立面圖及剖面圖，並應清楚標示各區塊面積，以利估價。 四、本說明書將於案件請領建築執照時檢核，並依本要點第三點第二項辦理。
四	新北市政府增額容積估價費用繳款證明書	一、繳費證明應標示：「本款項係○○○（申請人）申請○○區○○段○○地號等○○筆增額容積估價費用」。 二、請於繳款證明單據由繳款人（或申請人）於騎縫處核章。 五、影本應註明「與正本相符」。
五	切結書	一、須由申請人用印。 二、須填寫基地完整地號。

註：上開文件須檢附一式兩份

作業文件說明

2-1公共車位 協議書(1)



申請人(土地所有權人)(乙方)用印

第一條
預告登記 or 保證金
擇一辦理。

以建築基地全部土地預告登記 預告登記方式

第一條 乙方應於核准使用執照前先行會同甲方辦理建築基地之全部土地預告登記，惟屬公有地部分得免辦理預告登記。後續取得本府交通局核發之公眾使用停車場登記證後，經甲方同意將預告登記範圍變更為供公眾使用之停車空間之建物及相對應之土地權屬。

前項規定應於使用執照加註。

第一項預告登記應載明乙方如將公共停車位所屬建物及土地持分移轉時，應一次全部移轉，並負有使該受讓人同時與甲方簽訂公共停車位協議書之義務。

停車場登記證有效期限屆滿，乙方應向主管機關重新提出申請。

以繳納保證金方式 保證金方式

第一條 乙方應於核准使用執照前繳納保證金，承諾應於取得使用執照後辦理所有權第1次登記完成之次日起，於180天內完成公共停車位所屬建物與土地持分併同辦理預告登記，並取得公眾使用停車場登記證，供公眾使用。

前項預告登記應載明乙方如將公共停車位所屬建物及土地持分移轉時，應一次全部移轉，並負有使該受讓人同時與甲方簽訂公共停車位協議書之義務。

停車場登記證有效期限屆滿，乙方應向主管機關重新提出申請。

乙方應繳交保證金金額、退還時間及方式，說明如下：

一、應繳納保證金合計新臺幣陸佰玖拾參萬元整（計算至元為止小數點後進位）（請加註算式），其計算公式如下：

$$M = 100 \text{ 萬} \times C_1 \times 0.45 + 10 \text{ 萬} \times C_2 \times 0.45$$

M：應繳納之保證金總額。
 C₁：汽車法定車輛預估數 20%(輛)。
 C₂：機車法定車輛預估數 20%(輛)。

$$1,000,000 * 14 * 0.45 + 100,000 * 14 * 0.45 = 6,930,000 \text{ 元}$$

騎縫章

作業文件說明

2-1公共車位

協議書(2)

面積計算表、 基地位置

上午 11:00 12月14日 週二
附表二附件三之一.PDF
80%

圖號	圖名
A1-1	基地、C區、車位、道路、綠地、水溝、水溝、水溝
A1-2	綠地
A1-3	綠地
A1-4	綠地
A1-4-1	綠地
A1-5	綠地
A1-5-1	綠地
A1-6	綠地
A1-7	綠地
A2-1	綠地
A2-2	綠地
A2-3	綠地
A2-4	綠地
A2-5	綠地
A2-6	綠地
A2-7	綠地
A3-1	綠地
A3-2	綠地
A3-3	綠地
A3-4	綠地
A4-1	綠地
A5-1	綠地
A5-2	綠地
A5-3	綠地
A5-4	綠地
A6-1	綠地
A7-1	綠地
A8-1	綠地
A8-2	綠地
S1-1	綠地
S1-2	綠地
S1-3	綠地
S1-4	綠地
S1-5	綠地
S1-6	綠地
S1-7	綠地
S6-1	綠地

位置圖

圖例	說明
	法定單位
	自設單位
	法定機車
	自設機車
	建築面積
	地下室開挖範圍
	無遮蔭人行道
	地界線
	建築線
	申請基地
	計畫道路
	現有房屋
	現有街道
	空地

項目	說明	面積	備註
A4-1	基地面積	2113.21 m ²	共計 2113.21 m ² (含 2113.21 m ² 申請基地)
A5-1	基地面積	2113.21 m ²	共計 2113.21 m ² (含 2113.21 m ² 申請基地)
A5-2	基地面積	2113.21 m ²	共計 2113.21 m ² (含 2113.21 m ² 申請基地)
A5-3	基地面積	2113.21 m ²	共計 2113.21 m ² (含 2113.21 m ² 申請基地)
A5-4	基地面積	2113.21 m ²	共計 2113.21 m ² (含 2113.21 m ² 申請基地)

基地分析 1/1000

項目	說明	面積	備註
A6-1	門牌	1267	
A7-1	安全距離	1267	
A8-1	第一層	644.93	64.64
A8-2	第二層	537.45x2=1074.9	31.49x2=62.98
S1-1	第一層	116.96	
S1-2	第二層	116.96	
S1-3	第三層	116.96	
S1-4	第四層	14663.01	568.48
S1-5	第五層		810.08
S1-6	第六層		1090.42
S1-7	第七層		7209.84

基地分析 1/1000

項目	說明	面積	備註
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	

基地分析 1/1000

項目	說明	面積	備註
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	

基地分析 1/1000

項目	說明	面積	備註
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	
S6-1	總面積	280	

基地分析 1/1000

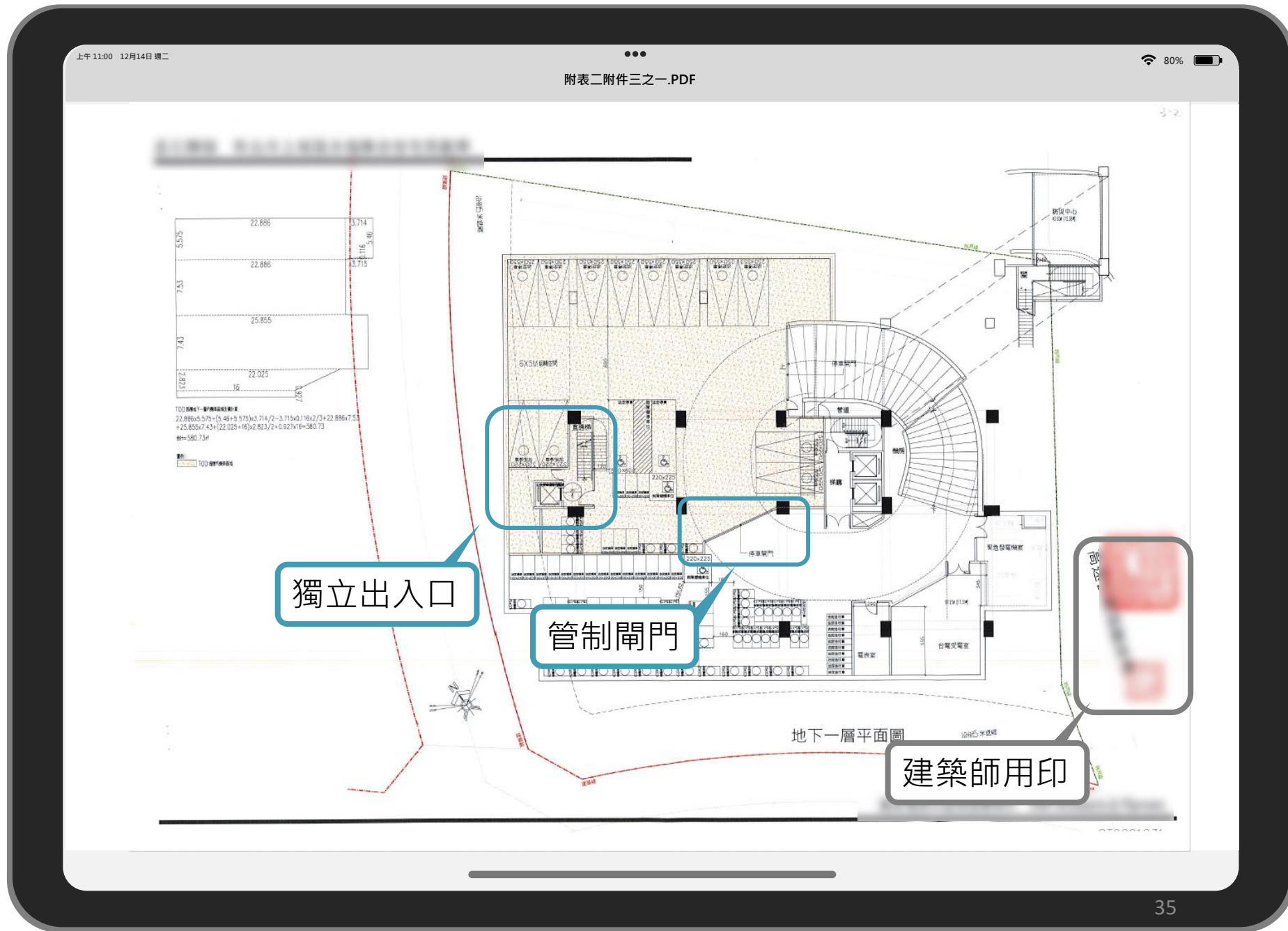
建築師用印

作業文件說明

2-1公共車位

協議書

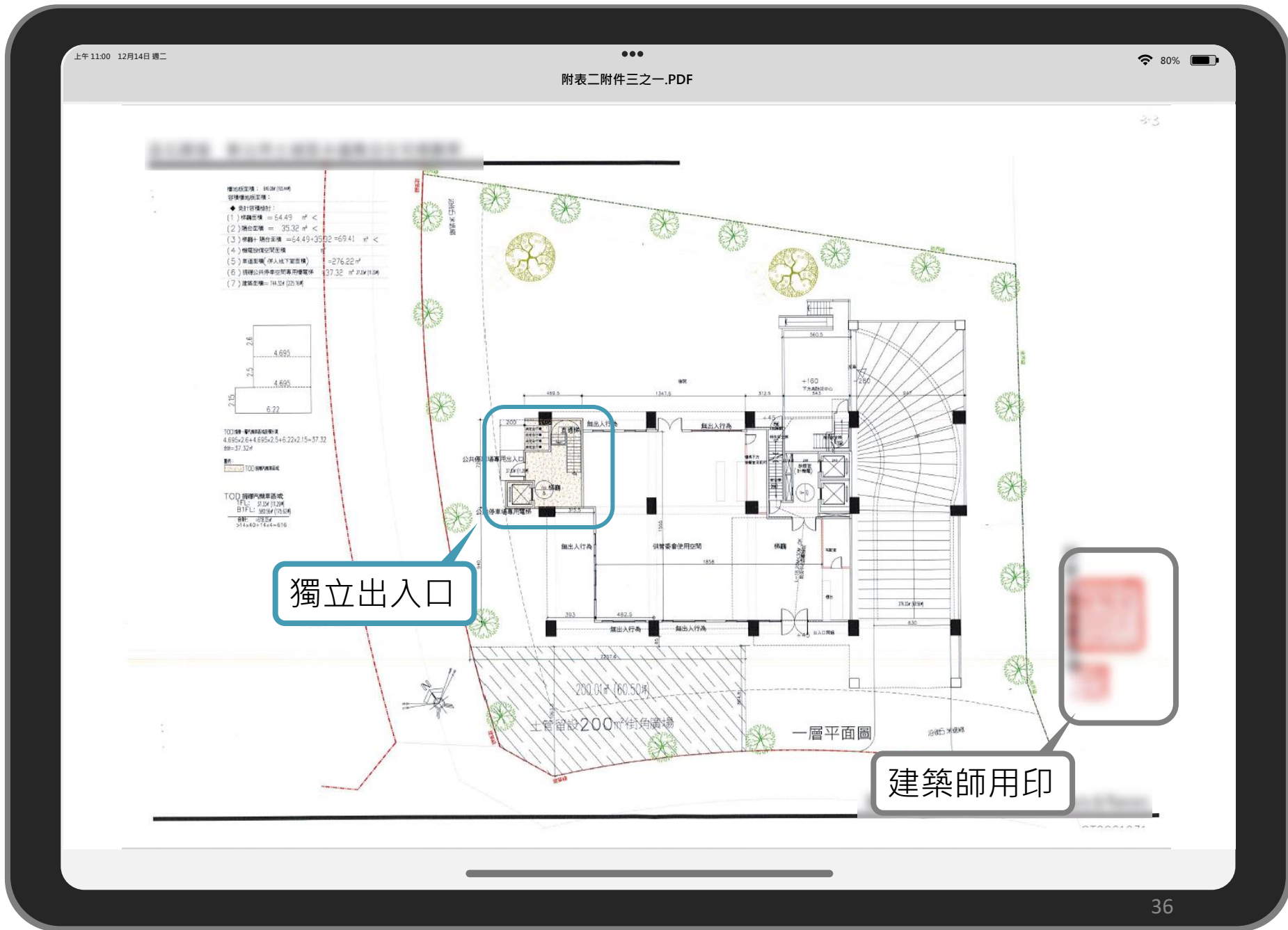
公共停車位配置



作業文件說明

2-1公共車位 協議書(3)

車道配置



作業文件說明

2-3

估價說明書(1)



TOD增容小教室

- 估價時需要區分車道：
車道=地下層-停車空間-大公
- 建照計法、產權計法分別填列。
- 圖面標示專有、共有（大公、小公、車公）

上午 11:00 12月14日 週二

附表二附件三之一.PDF

80%

【附表二之...】

請確實填寫停車空間、車道

- 總樓地板面積
- 左列各項之總和

增額容積價金估價說明書(建照計法)

案名：

各層面積計算		汽車車位面積 m ²	機車車位面積 m ²	車道 m ²	機房 m ²	梯廳 m ²	○○ m ²	○○ m ²	容積樓地板面積 m ²	總樓地板面積 m ²	各層高度 m	各層專有部分 合計 m ²	各層共有部分 合計 m ²	備註
地下層	地下一層													
	地下二層													
	地下三層													
	小計													
單元及用途		各單元面積 m ²	陽台 m ²	露臺 m ²	管委會 m ²	梯廳 m ²	安全梯、排煙室、緊急升降梯 m ²	○○ m ²	容積樓地板面積 m ²	總樓地板面積 m ²	各層高度 m	各層專有部分 合計 m ²	各層共有部分 合計 m ²	備註
一層	門廳													
	公益設施 A1													
	店舖 A2													
二層	辦公室 A													
	辦公室 B													
...層	住宅 A													
	住宅 B													
小計														
屋突	用途	梯間、水箱、機房 m ²							容積樓地板面積 m ²	總樓地板面積 m ²	各層高度 m	各層專有部分 合計 m ²	各層共有部分 合計 m ²	備註
	屋突一層													
	屋突二層													
	屋突三層													
小計														
總計 m ²														
樓地板面積		商業使用 (B、D、F、G類)			住宅使用 (H類)			其他使用 (A、C、E、I類)		停車及其附屬設施使用 (如註2)				
特殊建材或工法	設計內容及造價說明(可另提供輔助說明資料)				汽車車位樓層		車位型態及尺寸		車位數量		備註			
	<input type="checkbox"/> 須經都市設計審議 <input type="checkbox"/> 連續壁、逆打施工法； <input type="checkbox"/> 綠建築、智慧建築； <input type="checkbox"/> 特殊外牆、照明、造景等； <input type="checkbox"/> 制震設備； <input type="checkbox"/> ○○○○：				地下一層						ex: 共享停車空間			
					地下二層									
					地下三層									
					地下四層									
										建築師簽章 				

註1. 請於表後檢附各層平面圖、各向建物剖面圖及立面圖，並於各空間標註專有部分、共有部分(大公、小公、車公...)、面積及用途。

註2. 車公面積=該層樓地板面積-汽車車位面積-機房面積-梯廳面積-其他面積(機車位、垃圾車位、裝卸車位列入大公)。停車及其附屬設施使用即非其他三種使用，並供停車之場所。

註3. 特殊建材或工法，可檢附相關說明文件或報價單等，以供估價時參考。

註4. 因產權計法尚須加計牆皮，故本表請依「產權計法」及「建照計法」分別填列。

註5. 原則免計容積之部分，若因設計因素有計入容積(回計)，請於備註欄說明。

填表人：

填表日期：

作業文件說明

2-3

估價說明書(2)



TOD增容小教室

4項使用總樓地板面積：
 於容移核准後，建照科將於請領建照前將依核准函所列各項使用樓地板面積檢核，**超過容許範圍者須重新估價**並經再核准後方可領照。

應於備註處標示4項使用總樓地板面積：
 1.住宅 (H)
 2.商業 (B、D、F、G)
 3.其他 (A、E、C、I)
 4.停車及其附屬 (非G上列使用之地下室空間)

上午 11:00 12月14日 週二

附表二附件三之一.PDF

80%

【附表二之序號三】

增額容積價金估價說明書(建照計法)

案名：

各層面積計算	汽車車位面積 m ²	機車車位面積 m ²	車道 m ²	機房 m ²	梯廳 m ²	○○ m ²	○○ m ²	容積樓地板面 積 m ²	總樓地板面 積 m ²	各層高度 m	各層專有部 分合計 m ²	各層共有部 分合計 m ²	備註
地下層	地下一層												
	地下二層												
	地下三層												
	小計												
單元及用途	各單元面積 m ²	陽台 m ²	露臺 m ²	管委會 m ²	梯廳 m ²	安全梯、排煙室、緊急升降梯 m ²							
一層	門廳												
	公益設施 A1												
	店舖 A2												
	店舖 A3												
二層	辦公室 A												
	辦公室 B												
...層	住宅 A												
	住宅 B												
小計													
屋突	用途	梯間、水箱、機房 m ²											
	屋突一層												
	屋突二層												
	屋突三層												
小計													
樓地板面積	商業使用 (B、D、F、G類)		住宅使用 (H類)		其他使用 (A、C、E、I類)		停車及其附屬設施使用 (如註2)						
特殊建材或工法	設計內容及選價說明(可另提供輔助說明資料)			汽平單位樓層	單位型態及尺寸	單位數量	備註	建築師簽章	申請人簽章				
	<input type="checkbox"/> 須經都市設計審議			地下一層			ex: 共享停車空間						
	<input type="checkbox"/> 連續壁、逆打施工法			地下二層									
	<input type="checkbox"/> 綠建築、智慧建築			地下三層									
	<input type="checkbox"/> 特殊外牆、照明、造景等			地下四層									
<input type="checkbox"/> 制震設備													
<input type="checkbox"/> ○○○○													

註1. 請於表後檢附各層平面圖、各向建物剖面圖及立面圖，並於各空間標註專有部分、共有部分(大公、小公、車公…)、面積及用途。

註2. 車公面積=該層樓地板面積-汽車車位面積-機房面積-梯廳面積-其他面積(機車位、垃圾車位、裝卸車位列入大公)。停車及其附屬設施使用即非其他三種使用，並供停車之場所。

註3. 特殊建材或工法，可檢附相關說明文件或報價單等，以供估價時參考。

註4. 因產權計法尚須加計牆皮，故本表請依「產權計法」及「建照計法」分別填列。

註5. 原則免計容積之部分，若因設計因素有計入容積(回計)，請於備註欄說明。

填表人：

填表日期：

建築師簽章。

作業文件說明

2-3

估價說明書(3)

- 1.請出標示圖例
- 2.標明車公、大公、停車公間。

上午 11:00 12月14日 週二

附表二附件三之一.PDF

80%

說明 GENERAL NOTES	
圖例	說明
全部共用	
C1樓梯共用	
C2/3樓梯共用	
獨立設備共用	
約定專用	
專用	
專屬自用	

圖面修正 REVISIONS		
NO.	日期 DATE	內容 REMARKS

工程名稱 PROJECT
啟明士城區明德段
235,236,238地號第3輪土地
集合住宅及店舖新建工程案

工程顧問 CONSULTANT
結構 STRUCTURAL
建築 ARCHITECTURAL
電機 ELECTRICAL

圖面名稱 DRAWING TITLE
地下二層共有區分圖

圖面比例 SCALE
A1: 1/200 A3: 1/400

建築師簽章 SIGNATURE

圖號 DRAWING NO. / 圖號 SHEET NO.

A1-11c /

建築線

地界線

GL2 地下一層(SFL12) GL1 地下二層(SFL12)

GL分隔線

建築師簽章。

地下二層共有區分圖
Scale: 1:1(200 3)1/400

作業文件說明

2-3

估價說明書(4)

- 1.請出標示圖例
- 2.標明小公、大公、停車公間。

上午 11:00 12月14日 週二

附表二附件三之一.PDF

80%

說明 GENERAL NOTES	
全部共用	
C1樓共用	
C2/3樓共用	
獨立店舖共用	
約定專用	
專用	

圖面修正 REVISIONS		
NO.	日期 DATE	內容 REMARKS

工程名稱 PROJECT
欣湖土城區開發
235,236,238地號等3筆土地
整合住宅及店舖新建工程案

工程顧問 CONSULTANT
結構
水電
空調

承辦單位 建築師事務所
C.A.S. & P.A.C. (Architects) Private

圖面名稱 DRAWING TITLE	
四區二十三層共有區分圖	

比例尺 SCALE
A1: 1/200 A3: 1/400

建築師簽章 SIGNATURE	
簽名 SIGNATURE	章號 MARK

A1-11h /

建築師簽章。

作業文件說明

2-4

繳款證明書



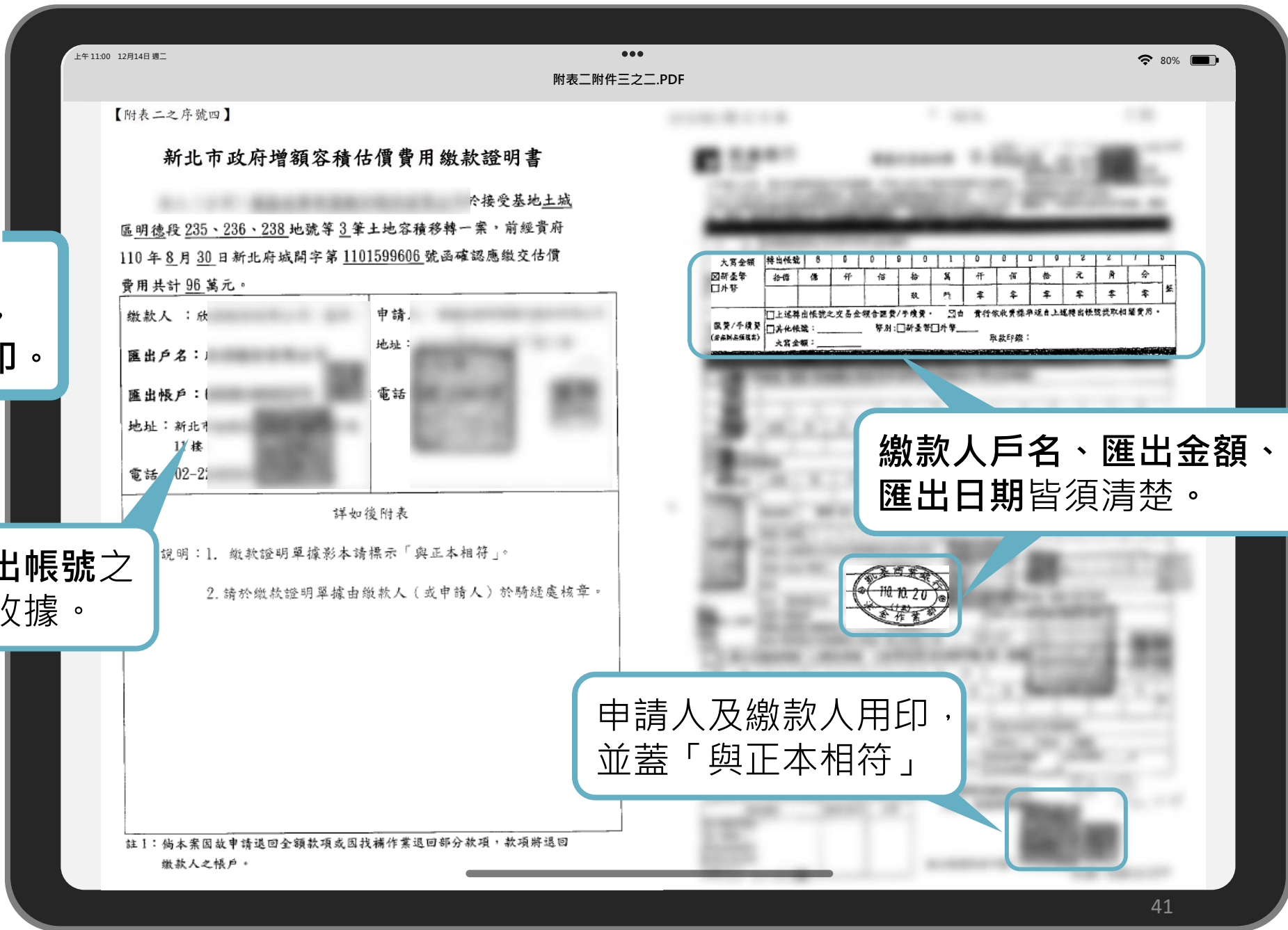
TOD增容小教室

繳款人與申請人不須一樣，
但繳款人必須在本附件用印。

填寫繳款人與匯出帳號之
資訊，以利開立收據。

申請人及繳款人用印，
並蓋「與正本相符」

繳款人戶名、匯出金額、
匯出日期皆須清楚。



【附表二之序號四】

新北市政府增額容積估價費用繳款證明書

於接受基地土城
區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地容積移轉一案，前經貴府
110 年 8 月 30 日新北府城開字第 1101599606 號函確認應繳交估價
費用共計 96 萬元。

繳款人：欣

申請

匯出戶名：)

地址：

匯出帳戶：(

電話

地址：新北市

11 樓

電話：02-2:

詳如後附表

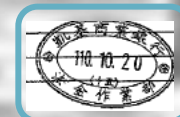
說明：1. 繳款證明單據影本請標示「與正本相符」。

2. 請於繳款證明單據由繳款人（或申請人）於騎縫處核章。

註 1：倘本案因故申請退回全額款項或因找補作業退回部分款項，款項將退回
繳款人之帳戶。

大寫金額	匯出帳號	拾	佰	仟	佰	拾	萬	仟	佰	拾	元	角	分	毫
<input checked="" type="checkbox"/> 新臺幣 <input type="checkbox"/> 外幣														

上述轉出帳號之交易金額含匯費/手續費，由貴行依收買標準匯自上述轉出帳號扣取相關費用。
匯費/手續費
其他帳號：____ 幣別：新臺幣外幣
大寫金額：____ 取款印鑑：____



二階 許可 文件 (附表三)

3-1 許可申請書

3-2 繳款證明

附表三

序號	項 目	備 註
一	新北市政府增額容積許可申請書	須由申請人用印，申請案倘得繳納公益性設施折繳代金及公共停車位代金，應併與敘明繳納情形。
二	增額容積價金繳費收據影本一份 (及公益性設施代金收據一份) (及公共停車位代金收據一份)	影本由申請人(或受委託人)用印並註明「與正本相符」。

謝謝聆聽
簡報結束

