|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
| 臺中市○○區○○段○○地號(等)○○筆土地 |
| 工業區更新立體化發展方案 事業計畫書 |
|  |
| 申請單位：○○○○公司 申請日期：109年10月 |
|  |
|  |
|  |
| ※本事業計畫書應1式20份，並加蓋申請人(公司)及負責人章 |

內容

[**一、** **申請書** 2](#_Toc53481264)

[**二、** **事業計畫內容** 6](#_Toc53481265)

[三、 公司執照或營利事業登記證影本 19](#_Toc53481266)

[四、 負責人身分證影本 19](#_Toc53481267)

[五、 基地土地登記簿謄本 20](#_Toc53481268)

[六、 基地地籍圖謄本 20](#_Toc53481269)

[七、 基地附近重要設施概略位置圖 20](#_Toc53481270)

[八、 申請更新立體化發展前、後土地使用(平面配置圖) 20](#_Toc53481271)

[九、 切結書 20](#_Toc53481272)

[十、 自來水公司同意書 20](#_Toc53481273)

[十一、 電力公司同意書 20](#_Toc53481274)

[十二、 下水道主管機關污水處理同意書(自行設置汙水處理設備者免附) 20](#_Toc53481275)

[十三、 都市計畫土地使用分區證明書(非都市計畫土地者免附) 20](#_Toc53481276)

# **申請書**

臺中市工業區更新立體化發展方案 申請書

|  |
| --- |
| 臺中市○○區○○段○○地號(等)○○筆土地工業區更新立體化發展方案 申請書申請日期：\_\_\_年\_\_月\_\_日 |
| 申請案件型態 | □新建或重建 □增建或改建 |
| 引進產業類別 |  |
| 申請人基本資料(現土地所有權人) | 名稱 |  | 電話 | () |
| 地址 |  | 傳真 | () |
| 公司執照或營利事業登記證字號 | (國營公用事業單位非屬公司組織者得免填) |
| 負責人 | 姓名 |  | 身分證字號 |  |
| 住址 |  | 電話 | () |
| 設計人基本資料 | 姓名 |  | 開業證書字號 |  |
| 事務所名稱 |  | 電話 | () |
| 事務所地址 |  | 簽章 |
| 申 請 土 地 基 本 資 料 |
| 座 落 |
| 區 |  |  |  |  | (座落資料欄位如不夠使用或需增加，請按本格式繕製浮貼於此，並加蓋騎縫章) |
| 段 |  |  |  |  |
| 小段 |  |  |  |  |
| 地號 |  |  |  |  |
| 面積(m2) | 土地登記簿謄本所載面積 |  |  |  |  |
| 申請本方案面積 |  |  |  |  |
| 使用分區 |  |  |  |  |
| 使用地類別 |  |  |  |  |
| 法定建蔽率(%) |  |  |  |  |
| 基準容積率(%) |  |  |  |  |
| 變更規劃後加計獎勵容積之容積率(%) |  |  |  |  |
| 概 要 |
| 建築線指定 | □ 年 月 日 字第 號□屬免辦指定建築線地區 |
| 基地面積合計(m2) |  |
| 土地所有權人 | 人 | 建築物所有權人 | 人 |
| 事 業 計 畫 摘 要 |
| 申請容積獎勵項目及額度： (複選) |
| □新增投資，基準容積率\_\_\_% |
| □能源管理，基準容積率\_\_\_\_% | □取得「ISO 50001能源管理系統」證書。□設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍50%以上者。 |
| □繳納回饋金，基準容積率\_\_\_\_% □空間回饋，基準容積率\_\_\_% |
| 原規劃使用之土地總面積(A) | m2 |
| 擬申請更新立體化發展之土地面積(B) | m2 |
| 維持作原規劃使用之面積(A)-(B) | m2 |
| 申請更新立體化發展土地之建築基地總面積(C) | m2 |
| 建蔽率 (C)/(B)\*100% | % |
| 申請更新立體化後土地之建築總樓地板面積(D) | m2 |
| 容積率 (D)/(B)\*100% | % |
| 本方案土地之綠化程度 | 空地面積(E) | m2 | ※空地面積=本方案土地面積-建築物、附屬設施、道路及必要作業、營運設施等人工設施之面積 |
| 綠地面積(F) | m2 |
| 綠覆率(F)/(E)\*100% | % |
| 預 計 辦 理 時 程 |
| 申請建造執照時間：  | 計畫核准變更後 日內 |
| 辦理建物所有權第一次登記時間： |  年 月 日前 |
| 申請使用執照時間：  |  年 月 日前 |
| 申請完成使用查核時間：  |  年 月 日前 |
| 應 檢 附 之 文 件 |
| □1. 事業計畫書 | 文件一 |
| □2. 公司執照或營利事業登記證影本 (國營公用事業單位非屬公司組織者得免附) | 文件二 |
| □3. 負責人身分證影本 | 文件三 |
| □4. 基地土地登記簿謄本 | 文件四 |
| □5. 基地地籍圖謄本(土地變更範圍請塗色標示) | 文件五 |
| □6. 基地附近重要設施概略位置圖 (基地四周五百公尺範圍內；比例尺應大於1/2500) | 文件六 |
| □7. 申請更新立體化發展前、後土地使用(平面配置圖) (比例尺應大於1/600) | 文件七 |
| □8. 切結書 | 文件八 |
| □9. 自來水公司同意書 | 文件九 |
| □10. 電力公司同意書 | 文件十 |
| □11. 下水道主管機關污水處理同意書 | 文件十一 |
| □12. 都市計畫土地使用分區證明書(非都市計畫土地者免附) | 文件十二 |
| 其 他 事 項 說 明 |
|  |
| 申請人 | (蓋章) | 負責人 | (蓋章) |

# **事業計畫內容**

|  |
| --- |
| 事 業 計 畫 書 內 容 摘 要 清 單 表 |
| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
| 一、申請工業區更新立體化方案事由及用途 |
| 1. 申請工業區更新立體化方案事由
 |  | * 事業計畫事由應敘明為產業擴廠自用或為其他開發利用等規劃，另應說明本案基地開發之土地所有權人、投資者、進駐產業等相關權利義務。
 |
| 1. 申請工業區更新立體化方案用途(廢棄物處理業等具有作業流程之產業應敘明其流程，含機器或相關設備配置圖)
 |  | * 有關本方案透過獎勵獲取之增量容積部分應供工業生產製造使用，投資用途如屬自用請敘明產業規模及產能，並檢附產線生產流程等資訊、如屬開發案件，應說明供產業使用之廠商類型及未來招商策略、產業型態、產業規模等內容。
 |
| 二、基地相關基本資料說明 |
| 1. 基地位置、土地面積說明
 |  |  |
| 1. 基地土地及建築物使用現況
 |  | * 請以照片說明基地現況，如土地尚有建築物，應檢附建物謄本以利審查。
 |
| 1. 基地周邊區域之社會、經濟及產業發展狀況
 |  |  |
| 1. 基地周邊區域之人口、地理、交通、生態環境
 |  |  |
| 1. 基地周邊500公尺公共設施開闢情形及服務水準
 |  | * 包含相鄰工廠、學校、醫院、社區、觀光飯店、高壓儲氣槽、加油(氣)站、道路、市場、消防隊及其他相關設施。
 |
| 1. 基地周邊區域土地利用及未來發展計畫
 |  |  |
| 1. 產業對基地發展需求之必要性
 |  |  |
| 三、基地規劃設計 |
| 1. 申請容積獎勵項目、額度及辦理說明
 | * 新增投資係包含興建廠房之建築成本及機具設備等之費用(但不包括土地成本)，所列項目以申請人能提供足資認定投資金額之相關憑證等之項目。
* 新增投資所列項目以計畫送件後始發生者為限，申請人應提供相關說明資料以利審認(如原建造執照之辦理情形、現況照片及已發生投資金額與建造執照申請變更設計後之擬新增投資項目與金額)。
* 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂由申請人提出建築物屋頂之平面配置圖與面積統計表說明(包含可/不可設置區域範圍與太陽光電發電設備擬設置範圍)，申請人應提出相關資料說明屬不可設置區域範圍之原因以供檢核確認(如屋頂突出物範圍過小或屬無法獲得有效日照處)。
* 由不動產估價師針對申請案件之「當期土地市價與廠房更新興建部分之查估市價」及「廠房更新興建部分成本」之查估市價進行查估。另回饋金總額﹦以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×(廠房更新興建部分之查估市價－廠房更新興建部分成本之查估市價）。
 |
| 1. 擬申請容積獎勵項目、額度及辦理說明：說明申請容積獎勵項目、額度及辦理說明。

 □新增投資 □能源管理 □取得「ISO 50001能源管理系統」證書□設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍50%以上者） □繳納回饋金 □空間回饋 |  |
| 1. 容積獎勵試算表：檢附容積獎勵試算表並檢討無誤，經建築師簽證並註明「本表所列實際容積獎勵額度以臺中市政府核准為準」。
 |  |
| 1. 更新前後基地平面配置圖比較說明
 |  |  |
| 1. 更新立體化發展後建築物內部佈置(含樓層平面配置圖)
2. 設計總樓地板面積、基準容積率及實設容積率
3. 法定建蔽率及實設建蔽率
4. 建築物高度及建築物高度檢討示意圖
5. 經核准建築線指示圖
6. 基地建物配置圖(經建築師簽證之基地建物配置圖，且依擬申請獎勵項目清楚標示設置位置，並應載明最終以建照核准內容為準)
7. 剖面圖及立面圖(清楚表達建築基地退縮部分之人行道及其淨空設計、與鄰地境界線之淨空設計、協助周邊開闢公共設施土地(無則免)，並標明尺寸、比例尺、剖(立)面之索引圖，剖(立)面以A-A’表示並有箭頭方向)
 |  | * 應明確說明由工業區更新立體化發展方案獲取之容積增量土地與建物產權之持分比例，以利後續配合辦理預告登記。
* 捐贈空間者，應明確標示回饋空間之位置、樓層、出入口及進出動線等，確保捐贈空間擁有獨立產權並有可通行之動線。
* 涉及容積移轉者，其申請額度以臺中市政府審查結果為準。
 |
| 1. 公共設施及綠帶設置與管理維護計畫
 |  | * 協助周邊開闢公共設施土地(無則免)，並標明尺寸、比例尺、剖(立)面之索引圖，剖(立)面以A-A’表示並有箭頭方向)
 |
| 1. 景觀植栽計畫
 |  | * (綠覆率達百分之八十(含)以上)
 |
| 四、交通影響分析及改善計畫說明 |
| 1. 區內交通及停車規劃
2. 圖示基地位置及平面配置圖，並詳附基地現況照片(含拍攝日期)。
3. 圖示基地周邊道路路網圖（含主、次要道路）及人車動線規劃，並詳附基地周邊道路現況照片(含拍攝日期)。
4. 說明基地周邊500公尺半徑範圍內，基地聯外道路及其周邊主要道路交通量(含路口(轉向量及延滯)、路段(交通量及旅行速率)。
5. 提供或說明基地內卸載貨物停車空間、公眾使用或員工停車空間配置與停車場管理計畫（可供本案使用之停車格數、收費方式…等），並依相關法令檢討停車數量，基地停車需求應內化處理。
6. 停車場出入口破口寬度及數量應符合建管法令規定，並說明停車場內部交通動線。
 |  | * 調查之數據需載明調查時間
* 交通量預測須說明預測方法。
* 申請工業區立體化方案者完成使用後，平日尖峰小時交通流量，不得小於該基地所面臨最寬道路D級服務水準(或為D級時，不得下降1服務等級)，然基地臨最寬道路服務等級為E或F級，經交通改善後，提升1等級者不在此限」。
 |
| 1. 公共停車空間規劃
2. 說明基地周邊大眾運輸資訊（圖示:公車站、捷運站…等）。
3. 公共停車空間規劃：空間等 (停車空間劃設應符合「交通工程手冊」之規定)。
 |  | * 調查之數據需載明調查時間
* 交通量預測須說明預測方法。
* 申請工業區更新立體化發展方案者完成使用後，平日尖峰小時交通流量，不得小於該基地所面臨最寬道路D級服務水準(或為D級時，不得下降1服務等級)，然基地臨最寬道路服務等級為E或F級，經交通改善後，提升1等級者不在此限」。
 |
| 五、環保署列管控制或整治場址 |
| 是否屬環保署列管控制或整治場址□是 ( □ 未列管 □ 已列管)□否 |  |  |
| 六、環境影響分析及改善計畫 |
| 屬環境影響評估法「開發行為應實施環境影響評估細目及認定標準」之開發行為 □是 □否，檢附環境影響分析及改善計畫說明1. 污染改善計畫

 □水污染影響分析與改善計畫 □噪音污染影響分析與改善計畫 □空氣污染影響分析與改善計畫 □土壤及地下水影響分析與污染改善計畫1. 廢棄物處理計畫

 □廢棄物影響分析與改善計畫 |  |  |
| 七、用水、用電使用計畫 |
| 1. 足夠用水、用電使用計畫(檢附證明文件)
2. 用水、用電不足改善計畫

 □用水不足改善計畫 □用電不足改善計畫 |  | * 如已檢附目的事業主管機關出具用水用電足夠之證明文件，免說明改善計畫。
 |
| 八、汙水處理計畫 |
| □汙水處理改善計畫 □1.自行設置汙水處理設備 □2.檢附下水道主管機關同意文件 |  | * 如已檢附下水道接管同意文件，免說明改善計畫。
* 為因應產業排放廢水之管末處理，避免工業廢水造成環境負荷，請於規劃設計就生活污水及工業廢水之分管設計說明。
 |
| 九、容積獎勵上限管制 |
| 申請更新立體化發展之容積獎勵項目說明□1.新增投資 □2.能源管理 □3. □捐贈空間 □繳納回饋金 |  |  |
| 十、財務計畫 |
| 1. 開發成本(開發項目與預估費用)
 |  | * 財務計畫總開發成本可列舉包含土地取得、機器設備、管理、稅費、研發、規劃設計等費用。
 |
| 1. 資金來源、運用、償還
2. 資金來源與金額
3. 資金用途
4. 資金償還
 |  |  |
| 十一、預計開發進度 |
| 1. 預計規劃設計時間(核定容積獎勵始起算)
 |  |  |
| 1. 預計申請都市設計審議時間
 |  |  |
| 1. 預計申請建造執照時間
 |  |  |
| 1. 預計申請使用執照時間
 |  |  |
| 1. 預計辦理建物所有權第一次登記時間
 |  |  |
| 1. 預計申請完成使用查核時間
 |  |  |
| 1. 分期進度表
 |  |  |
| 十二、對該地區或該工業區總體價值提升之貢獻，以及本方案預期效益分析 |
| 1. 基地對產業發展需求之必要性
 |  | * 預期效益分析請以量化數據敘明預計創造多少年營業額、成長幅度、就業機會及產值等資訊。
 |
| 1. 基地引進之產業規劃
 |  |
| 1. 基地對地區整體環境或價值提高內容
 |  |
| 1. 預期效益分析
 |  |
| 其 他 事 項 說 明 |
|  |
| 申請人 | (蓋章) | 負責人 | (蓋章) |
| 填表說明：1.申請人撰寫事業計畫書時，需針對本事業計畫書內容摘要清單表所規定項目，檢核撰寫內容是否齊全。2.申請人檢核事業計畫書書是否撰寫齊全時，請於項目欄之『□』中打『ˇ』，並於各『項目』對應之『頁次』欄上，填上該項目於投資計畫書書之頁次。 |

**臺中市○○區○○段○○小段○○地號(等) ○○筆土地**

**工業區更新立體化發展方案**

**事 業 計 畫 書 內 容**

1. 申請工業區更新立體化方案事由及用途
	1. 申請工業區更新立體化方案事由
* 說明公司自成立以來經營項目及經營導向。
* 說明申請工業區更新立體化發展方案事由，至少應敘明為產業擴廠自用或為其他開發利用等規劃，另應說明本案基地開發之土地所有權人、投資者、進駐產業等相關權利義務。
	1. 申請工業區更新立體化方案用途(廢棄物處理業等具有作業流程之產業應敘明其流程，含機器或相關設備配置圖)
* 說明有關本方案透過獎勵獲取之增量容積部分應供工業生產製造使用，投資用途如屬自用請敘明產業規模及產能，並檢附產線生產流程等資訊、如屬開發案件，應說明供產業使用之廠商類型及未來招商策略、產業型態、產業規模等內容。
1. 基地相關基本資料說明
	1. 基地位置、土地面積說明
	2. 基地土地及建築物使用現況
* 以照片說明基地現況，如土地尚有建築物，應檢附建物謄本以利審查。
	1. 基地周邊區域之社會、經濟及產業發展狀況
	2. 基地周邊區域之人口、地理、交通、生態環境
	3. 基地周邊500公尺公共設施開闢情形及服務水準
* 包含相鄰工廠、學校、醫院、社區、觀光飯店、高壓儲氣槽、加油(氣)站、道路、市場、消防隊及其他相關設施。
	1. 基地周邊區域土地利用及未來發展計畫
	2. 產業對基地發展需求之必要性
1. 基地規劃設計
	1. 申請容積獎勵項目、額度及辦理說明
		1. 申請容積獎勵項目、額度及辦理說明：
		* 新增投資係包含興建廠房之建築成本及機具設備等之費用(但不包括土地成本)，所列項目以申請人能提供足資認定投資金額之相關憑證等之項目。
		* 新增投資所列項目以計畫送件後始發生者為限(如工程預算書、新增設備報價單)，申請人應提供相關說明資料以利審認(如原建造執照之辦理情形、現況照片及已發生投資金額與建造執照申請變更設計後之擬新增投資項目與金額)。
		* 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂由申請人提出建築物屋頂之平面配置圖與面積統計表說明(包含可/不可設置區域範圍與太陽光電發電設備擬設置範圍)，申請人應提出相關資料說明屬不可設置區域範圍之原因以供檢核確認(如屋頂突出物範圍過小或屬無法獲得有效日照處)。
		* 由不動產估價師針對申請案件之「當期土地市價與廠房更新興建部分之查估市價」及「廠房更新興建部分成本」之查估市價進行查估。另回饋金總額﹦以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×(廠房更新興建部分之查估市價－廠房更新興建部分成本之查估市價）。
		1. 容積獎勵試算表：

|  |  |
| --- | --- |
| 申請人：  | 使用分區：  |
| 基地地號：  | 基地面積(㎡)： |
| 基 本 資 料 |
| 法定建蔽率(%)： | 法定容積率(%)： |
| 實設建蔽率(%)： | 實設建築面積(㎡)： |
| 申 請 項 目 | 獎勵上限 | 申請額度 |
| □新增投資△F1 | 1.申請人其平均新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃4.5億元者，平均每公頃再增加投資1千萬元，得增加容積率1%。2.△F1＝[(T億元–A×4.5億元)/(A×0.1億元)]×1%△F1：新增投資允許增加之容積獎勵額度T＝新增投資金額(億元)A＝申請基地面積(公頃) | 15% | % |
| □能源管理△F2 | (1)承諾取得「ISO 50001能源管理系統」證書者。 | 2% | % |
| (2)承諾設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積佔屋頂可設置區域範圍50%以上者。 | 3% | % |
| 合計上限 | 20% | % |
| □捐贈產業空間 |  |  | % |
| □繳納回饋金 | 採一次繳納者(回饋金總額÷1.2)：採分期繳納者(回饋金總額)：註：回饋金計算方式：以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×（廠房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價） | % |
| 小計 |  % | % |
| 建築師簽證： |

* 1. 更新前後基地平面配置圖比較說明
	2. 更新立體化發展後建築物內部佈置(含樓層平面配置圖)
		+ 應明確說明由工業區更新立體化發展方案獲取之容積增量土地與建物產權之持分比例，以利後續配合辦理預告登記。
		+ 捐贈空間者，應明確標示回饋空間之位置、樓層、出入口及進出動線等，確保捐贈空間擁有獨立產權並有可通行之動線。
		+ 涉及容積移轉者，其申請額度以臺中市政府審查結果為準。
	3. 公共設施及綠帶設置與管理維護計畫
		+ 協助周邊開闢公共設施土地**(無則免)**，並標明尺寸、比例尺、剖(立)面之索引圖，剖(立)面以A-A’表示並有箭頭方向)
	4. 景觀植栽計畫
		+ 說明植栽計畫，綠覆率需達百分之八十(含)以上。
1. 交通影響分析及改善計畫說明
	1. 區內交通及停車規劃
		* 調查之數據需載明調查時間。
		* 交通量預測須說明預測方法。
		* 申請工業區立體化方案者完成使用後，平日尖峰小時交通流量，不得小於該基地所面臨最寬道路D級服務水準(或為D級時，不得下降1服務等級)，然基地臨最寬道路服務等級為E或F級，經交通改善後，提升1等級者不在此限」。
	2. 公共停車空間規劃
		* 調查之數據需載明調查時間。
		* 交通量預測須說明預測方法。
		* 申請工業區更新立體化發展方案者完成使用後，平日尖峰小時交通流量，不得小於該基地所面臨最寬道路D級服務水準(或為D級時，不得下降1服務等級)，然基地臨最寬道路服務等級為E或F級，經交通改善後，提升1等級者不在此限」。
2. 環保署列管控制或整治場址
	* + 函文給臺中市政府環境保護局查詢並說明查詢結果。
3. 環境影響分析及改善計畫
	* + 函文給臺中市政府經濟發展局查詢是否屬環境影響評估法「開發行為應實施環境影響評估細目及認定標準」之開發行為並說明查詢結果。
		+ 如否，需說明環境影響分析及改善計畫。
4. 用水、用電使用計畫
* 說明用水、用電計畫。
* 如已檢附目的事業主管機關出具用水用電足夠之證明文件，免說明改善計畫。
1. 汙水處理計畫
* 說明是自行設置汙水處理設備或檢附下水道主管機關同意文件。
* 如已檢附下水道接管同意文件，免說明改善計畫。
* 為因應產業排放廢水之管末處理，避免工業廢水造成環境負荷，請於規劃設計就生活污水及工業廢水之分管設計說明。
1. 容積獎勵上限管制
* 申請更新立體化發展之容積獎勵項目說明。
1. 財務計畫
* 說明開發項目及預估費用。
* 財務計畫總開發成本可列舉包含土地取得、機器設備、管理、稅費、研發、規劃設計等費用。
* 說明資金來源、運用、償還方式。
1. 預計開發進度
* 說明開發進度
1. 對該地區或該工業區總體價值提升之貢獻，以及本方案預期效益分析
* 預期效益分析請以量化數據敘明預計創造多少年營業額、成長幅度、就業機會及產值等資訊

# 公司執照或營利事業登記證影本

# 負責人身分證影本

# 基地土地登記簿謄本

# 基地地籍圖謄本

# 基地附近重要設施概略位置圖

# 申請更新立體化發展前、後土地使用(平面配置圖)

# 切結書

# 自來水公司同意書

# 電力公司同意書

# 下水道主管機關污水處理同意書(自行設置汙水處理設備者免附)

# 都市計畫土地使用分區證明書(非都市計畫土地者免附)