

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

本案基地內現有國校路 2 巷及新店後街兩條現有巷道穿越，國校路 2 巷及新店後街僅供國校路 2 巷 3、4、5、7、8、9 號等門牌及新店後街 127、129、131、133 號等門牌（共計 10 戶）通行。

本次更新範圍，包括國校路 2 巷 3、4、5、7、8、9 號及新店後街 127、129、131、133 號所座落地號土地，採統一規劃處理，故國校路 2 巷及新店後街，於更新後無實質留設之必要。

本案符合新北市都市更新審議原則「廢改道示意圖」情形一，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，鄰近計畫道路（10M 國校路）已開闢完成，且經整體規劃為可供建築用地，可併案於都市更新事業計畫中廢除。



圖 11-1 更新單元內現有巷道現況圖

二、都市計畫土地使用強度

- (一) 基地座落：本更新單元位於新北市新店區文中路、國校路及新店路所圍成之街廓內。基地北側隔著文中路即是捷運新店站與公車站，西側則鄰近碧潭風景特定區，基地位屬新北市新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地。
- (二) 基地總面積：3,774.07 m²
- (三) 土地使用分區：本更新單元屬第三種商業區及第四種住宅區。
第三種商業區：3,536.27 m²
第四種住宅區：237.80 m²
- (四) 土地使用強度：第三種商業區－建蔽率：80%，容積率：440%
第四種住宅區－建蔽率：60%，容積率：300%
允建建築面積：2,971.70 m²
法定容積樓地板面積：16,272.99 m²

表 11-1 本更新單元法定容積率及建蔽率說明

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積(m ²)
第三種商業區	3,536.27	80%	2,829.02	440%	15,559.59
第四種住宅區	237.80	60%	142.68	300%	713.40
總計	3,774.07		2,971.70		16,272.99

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 獎勵後總允建建築容積

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第十三條：依第六條至第十二條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點：依本基準第四點至十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

另依「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討）（第一階段）案」之規定「建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，且除本要點第八點規定得獎勵面積外，其餘各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之百分之五十；惟距捷運車站用地周邊五百公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

本案基準第二點至第三點獎勵容積（小計(1)至小計(2)）合計為 1,989.72 m²，為法定基準容積 12.23%。基準第四點至第十二點獎勵容積（小計(3)至小計(9)）合計為 4,016.19 m²<8,136.50 m²，為法定基準容積 24.68%<50%。

另本案擬申請其他獎勵項目中之開放空間，其獎勵面積為 1,552.21 m²，約為法定容積之 9.54%，詳見表 10-1。

總計獎勵後總允建建築容積＝都市更新獎勵後允建建築容積＋開放空間獎勵建築容積
＝22,278.90 m²＋1,552.21 m²
＝23,831.11 m²（法定基準容積 146.45%）

(二) 獎勵後平均建築容積

獎勵後平均建築容積約為 631.44%(=23,831.11 m² ÷ 3,774.07 m²)。

實設平均建築容積約為 631.31%(=23,825.92 m² ÷ 3,774.07 m²)。

(三) 預計容納戶數及人口數

1. 容納戶數：更新後預計興建 162 戶。

2. 計畫容納人口：

本案更新後預計規劃 162 戶，以 97 年第二季臺北縣政府所公佈的臺北縣平均戶量 2.76 (人/戶) 估計，更新後本案計畫容納人口數為 448 人 (162 戶 × 2.76 人/戶 ÷ 447.12 人)。

3. 規劃汽、機車停車數量：

本案預計規劃汽車停車數量 203 輛，機車停車數量 183 輛，詳見表 11-2。

四、建築興建計畫

(一) 建築物空間規劃

1. 棟數：共規劃二棟之建築開發。

2. 樓層：規劃地下四層、地上 A 棟二十六層、B 棟二十三層之建築群。

3. 結構：SRC

4. 使用：地下一層~地下四層：防空避難室兼停車空間

一層：店舖、公益設施空間一~二、大廳(新北市政府)、辦公室(一)

夾層：店舖、防災中心、辦公室(一)

二層：店舖、辦公室(新北市政府)、辦公室(二)

三層：集合住宅、公益設施空間三~五

四層~二十六層：集合住宅

5. 戶數：共 162 戶

6. 高度：89.80M

(二) 停車位置設置

1. 機車停車位檢討設置

法定機車停車位：162 輛

實設機車停車位：183 輛

2. 汽車停車位檢討設置

法定汽車停車位：175 輛

實設汽車停車位：203 輛

	集合住宅
	集合住宅、公益設施空間(三)~(五)
	店舖、辦公室、辦公室(新北市政府)
	店舖、辦公室、公益設施空間(一)~(二)
	防空避難室兼停車空間

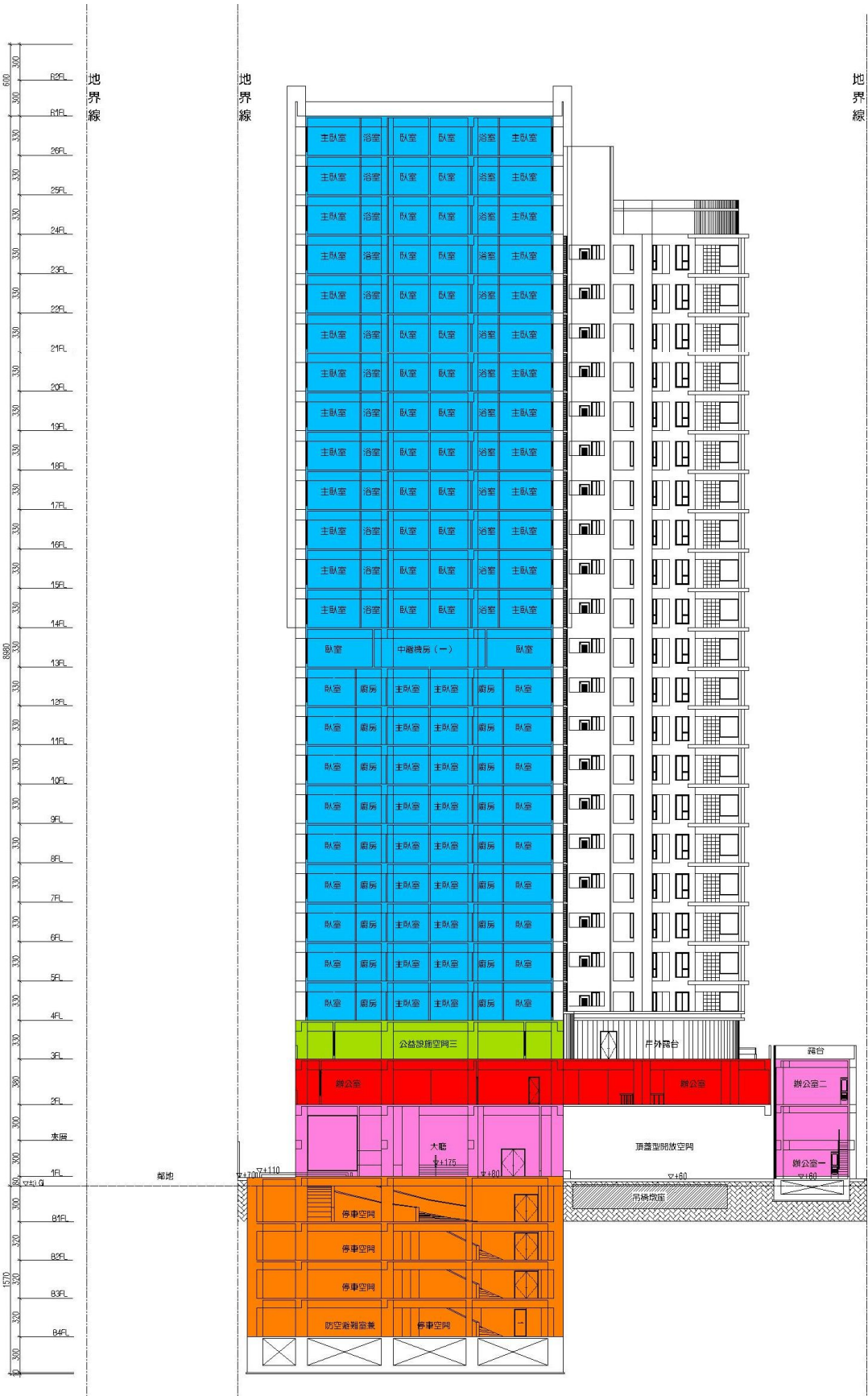


圖 11-2 建築量體與機能配置示意圖 S=1/500

擬定新北市新店區碧潭段130地號等26筆土地都市更新事業計畫案

表 11-2 建築面積檢討表

建築面積檢討表									
1	基地位置		新北市新店區碧潭段130, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 161-1, 162, 163, 164, 563地號等26筆土地						
2	基地使用分區		商業區+住宅區						
3	基地面積(m ²)		商業區	3, 536. 27	住宅區	237. 80	3, 536. 27+237. 80=		3, 774. 07
4	法定建蔽率(%)		商業區	80%	住宅區	60%	2, 971. 70÷3, 774. 07=		78. 74%
5	法定建築面積(m ²)		3, 536. 27 × 80% + 237. 8 0 × 60%=						2, 971. 70
6	法定容積率(%)		商業區	440%	住宅區	300%			
7	法定容積樓地板面積(m ²)		3, 536. 27 × 440% + 237. 80 × 300%=						16, 272. 99
8	都市更新獎勵容積(%)		6, 005. 91						36. 91%
9	其他獎勵容積 (%)	開放空間	1, 552. 21						9. 54%
		容積移轉							-
		停車獎勵							-
10	允建容積率及樓地板面積(m ²)		23, 831. 11 ÷ 3, 774. 07=		631. 44%	16, 272. 99+6, 005. 91+1, 552. 21=		23, 831. 11	
11	實設建蔽率(%)	實設建築面積(m ²)	2, 538. 60 ÷ 3, 774. 07=		67. 26%			2, 538. 60	
12	法定空地面積(m ²)	實設空地面積(m ²)	3, 774. 07-2, 971. 70=		802. 37	3, 774. 07-2, 538. 60=		1, 235. 47	
13	實設容積率(%)	實設容積總樓地板面積(m ²)	23, 825. 92 ÷ 3, 774. 07=		631. 31%			23, 825. 92	
14	興建樓層數		地下4層地上26層SRC						
	各層面積計算		樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	陽台面積 (m ²)	雨遮面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	B4F		2, 552. 85					防空避難室兼停車空間	3. 20
	B3F		2, 552. 85					停車空間	3. 20
	B2F		2, 552. 85					停車空間	3. 20
	B1F		2, 552. 85					停車空間、台電配電場所	3. 00
	小計		10, 211. 40						12. 60
	1F		2, 500. 42	1, 745. 08	0. 00		14	店舖、大廳(新北市政府)、辦公室(一)、公益設施空間一、二	A棟6. 6+0. 2M B棟6. 0+0. 8M
	夾層		311. 42	311. 42	0. 00		0	店舖、防災中心、辦公室(一)	3. 00
	2F		2, 330. 99	1, 391. 43	81. 00		1	店舖、辦公室(新北市政府)、辦公室(二)	3. 80
	3F		1, 298. 43	520. 95	73. 30	13. 42	4	集合住宅、公益設施空間三~五	3. 30
	4-12F(@9F)		10, 634. 85	8, 921. 34	1, 037. 88	315. 18	72	集合住宅	3. 30
	13F		1, 186. 31	734. 01	103. 42	24. 22	5	集合住宅、中繼機房	3. 30
	14-23F(@10F)		10, 770. 50	8, 905. 30	1, 005. 80	310. 80	60	集合住宅	3. 30
	24-26F(@3F)		1, 564. 47	1, 296. 39	137. 22	58. 38	6	集合住宅	3. 30
	小計		30, 597. 39	23, 825. 92	2, 438. 62	722. 00	162		A棟89. 8M B棟79. 9M
	屋突一層		192. 15					樓梯間、消防水箱	3. 00
	屋突二層		192. 15					樓梯間、電梯機房、水箱	3. 00
	小計		384. 30						6. 00
	合計		41, 193. 09	23, 825. 92	2, 438. 62	722. 00	162		
	屋突面積 (m ²)		192. 15×2=						384. 30
	地下層面積計算 (m ²)		2, 552. 85×4=						10, 211. 40
	總樓地板面積 總計 (m ²)		10, 211. 40+30, 597. 39+384. 30=						41, 193. 09
	雨遮面積 (m ²)		13. 42+35. 02×9+24. 22+31. 08×10+19. 46×3=						722. 00
	雜項工程 圍牆長度 (m)		詳一層平面圖						55. 09
15	法定工程造價 (元/m ²)		41, 193. 09×14, 400+(2, 438. 62+722. 00)×6, 700+55. 09×1, 800=						614, 455, 812
16			法定停車位	30, 597. 39-105. 03(車道)-513. 92(頂蓋廣場)-3. 440. 99(機電設備) = 26, 537. 45m ²					
				依建築技術規則檢討： (26, 537. 45-300)/150=174. 92 取175輛			實設汽車停車數	203	
			法定機車位	162			實設機車停車數	183	

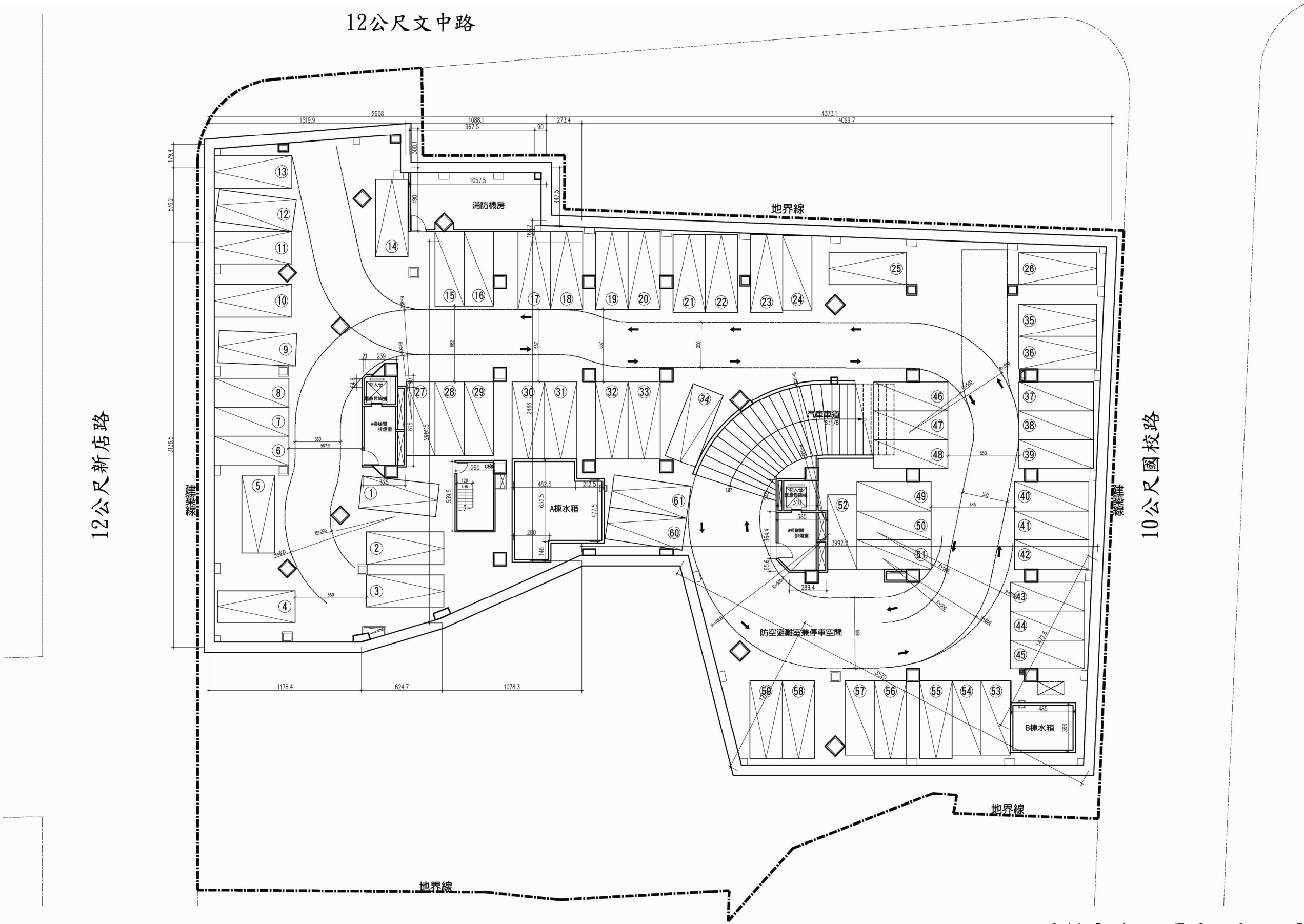


圖 11-3 地下四層平面圖 S=1：300

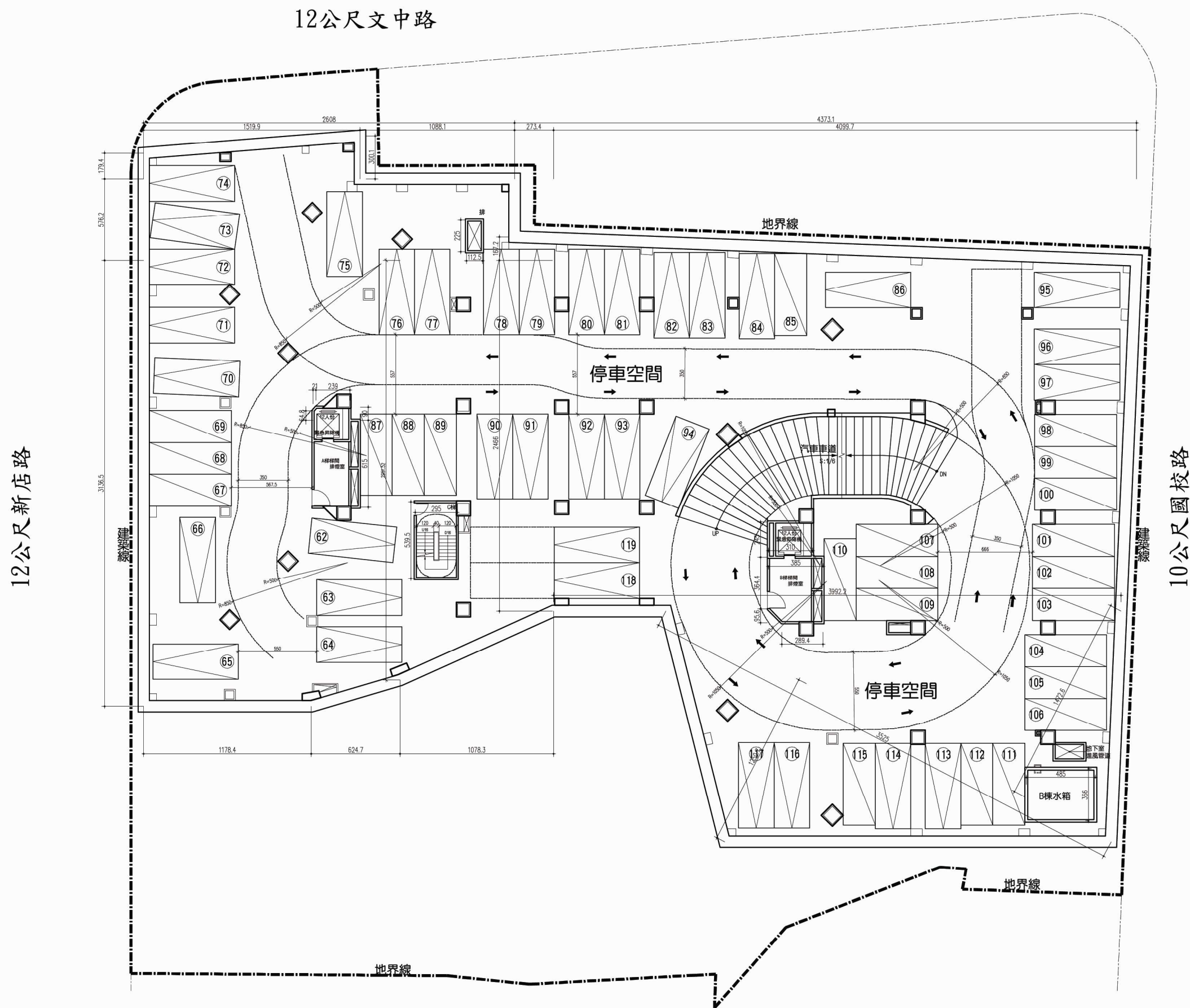


圖 11-4 地下三層平面圖 S=1 : 300

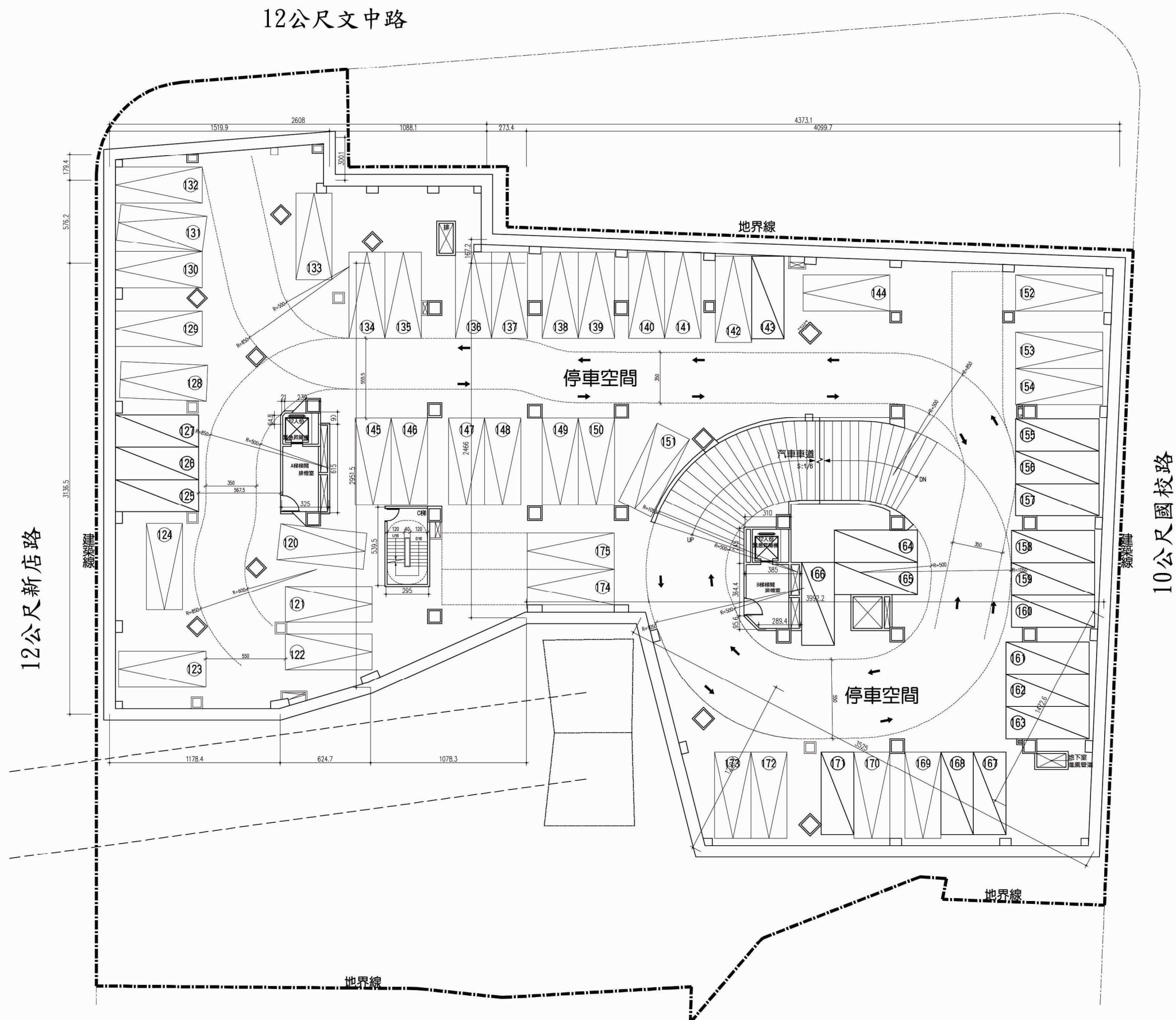


圖 11-5 地下二層平面圖

S=1 : 300

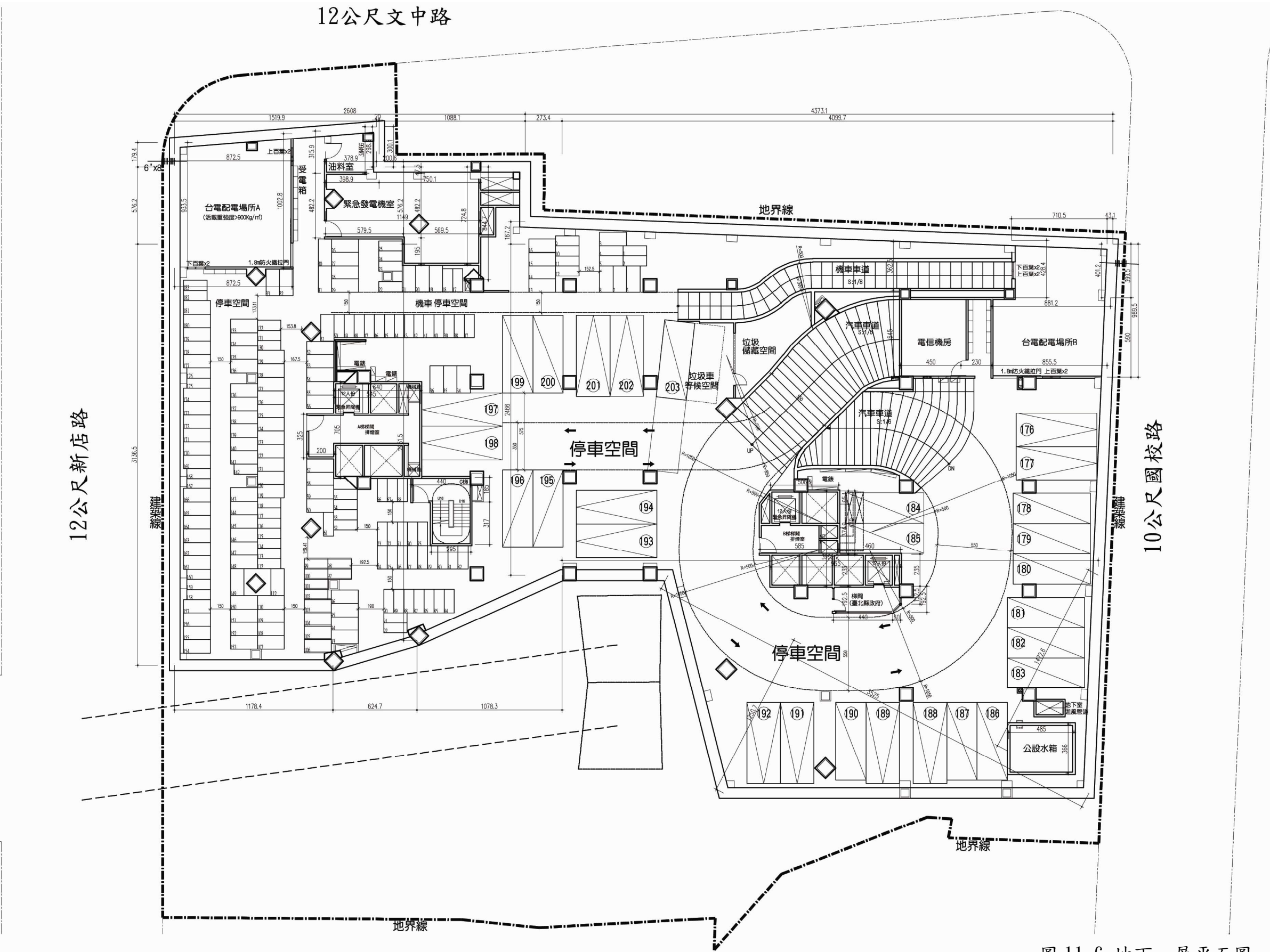
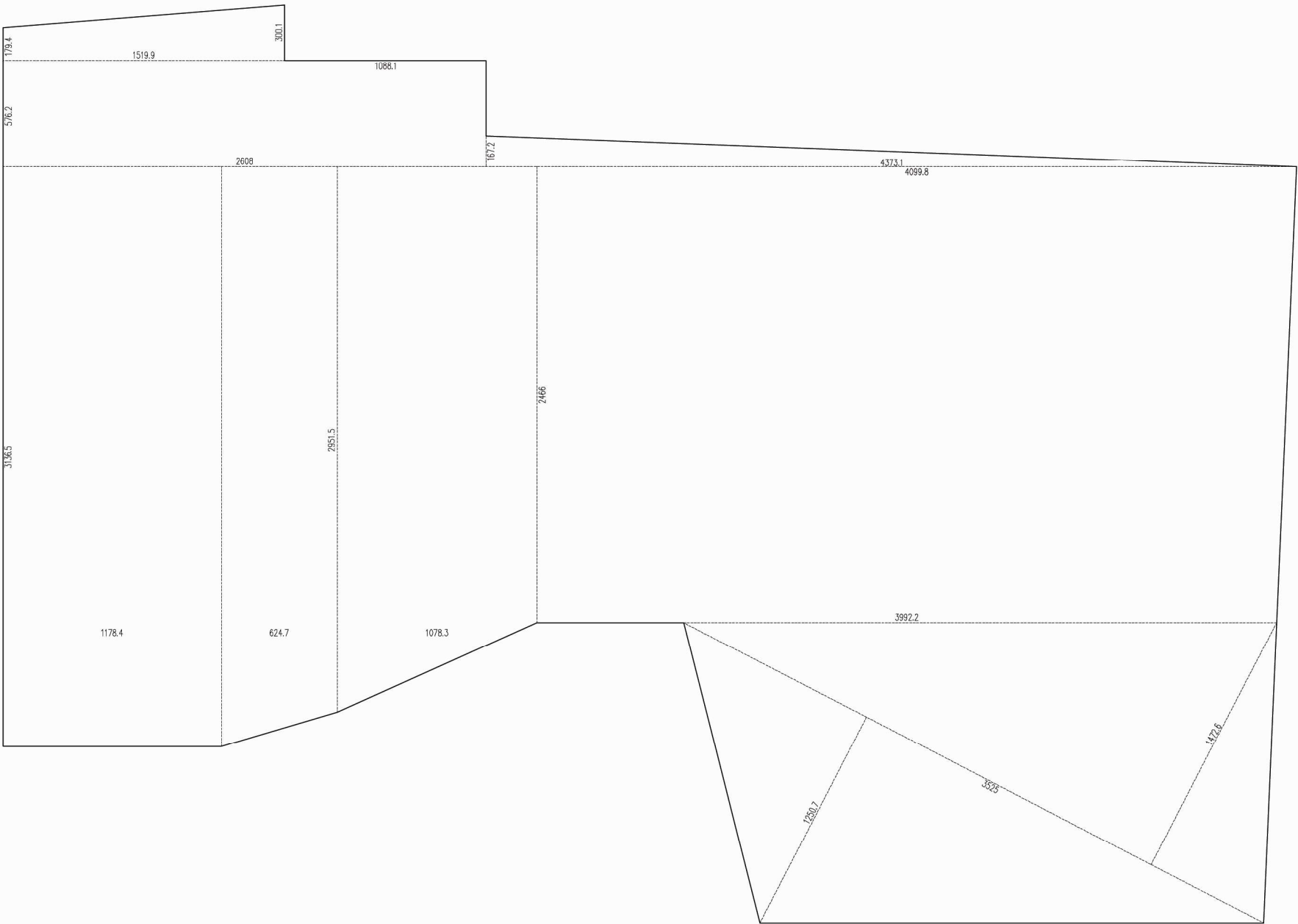


圖 11-6 地下一層平面圖 S=1：300



一. 地下壹層 樓地板面積計算

15.199*(1.794+3.001)/2+26.08*5.762
+43.731*1.672/2+11.784*31.365
+ (31.365+29.515)*6.247/2
+ (29.515+24.66)*10.783/2
+ (39.922+40.998)*24.66/2
+ (12.507+14.726)*35.25/2=2552.85㎡

二. 地下壹層 固定設備面積檢討

台電配電場所A (9.335+10.028)*8.725/2=84.47㎡
台電配電場所B (4.284+4.012)*7.105/2+8.555*5.9+0.431*9.895/2=82.08㎡

油料室 (3.159+3.46)*3.789/2+0.2*(2.985+3.001)/2=13.14㎡
緊急發電機室 2.006*0.475+5.795*4.822+5.695*7.248=70.17㎡
電信室 4.5*6.45=29.03㎡
機房一 (2.37+2.206)*4.279/2=9.79㎡
機房二 12.875*0.492/2+ (3.662+2.822)*2.123/2+ (2.822+1.374)*3.571/2
+7.181*1.374+2.283*0.242*2/3-3.853*0.376*2/3=26.81㎡

機房三 7.625*(3.625+3.333)/2=26.53㎡

A梯 2*3.25+6.4*7.05=51.62㎡
B梯 (5.089+5.85)*0.951/2+5.85*3.749+9.65*2.35+4.4*1.925
+ (1.925+1.325)*0.6/2=59.26㎡

C梯 4.4*1.85+2.95*3.17=17.49㎡

公設水箱 4.85*3.66=17.75㎡

垃圾儲藏空間 (5.958+5.863)*0.549/2+ (5.958+4.611)*1.601/2
+ (4.611+4.18)*1.197/2+ (4.18+3.937)*0.472/2
+ (3.937+3.482)*0.921/2+ (3.482+2.742)*1.085/2
-2.182*0.115*2/3-1.996*0.098*2/3
+1.104*0.053*2/3+1.106*0.054*2/3
-1.446*0.025*2/3-1.406*0.023*2/3
+0.726*0.013*2/3=25.42㎡

合計 513.56㎡ < 2552.85/4=638.21㎡

三. 地下壹層 停車數量檢討

平面停車 250x600 12輛
平面停車 225x575 16輛

自設停車 28輛 編號 176~203 合計=28輛

樓層	數量	250*600 平面停車	225*575 平面停車	小計	100*200 大機車	75*175 小機車	小計
地下四層	33	28	61				
地下三層	35	23	58				
地下二層	37	19	56				
地下一層	12	16	28	92	91	183	
小計	113	90	203	92	91	183	

四. 地下層 容積面積檢討

防空避難室面積 2538.6㎡
停車面積 40*203=8120㎡
地下層樓地板面積 2552.85x4=10211.4㎡
地下層免計容積面積 2538.6+8120=10658.6㎡

圖 11-7 地下一層面積計算圖

S=1：300