

二、●五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定：依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一) A₁：設計建蔽率：

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上，且綠覆率：綠覆面積 / (實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道) × 100% ≥ 60%。

$$\begin{aligned} \text{綠覆率} &= 2,084.16 \text{ m}^2 / (2,563.27 - 0 - 0 - 131.93 - 0 - 138.80) \times 100\% \text{ (詳圖 10-5)} \\ &= 2,084.16 \text{ m}^2 / 2,292.54 \text{ m}^2 \times 100\% \\ &= 90.9\% \geq 60\% \end{aligned}$$

B = 法定建蔽率－設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積－現有巷道面積)〕	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

基地使用面積 = 4,256.01 m²

設計建築面積 = 1,692.74 m² (詳圖 10-6)

法定建蔽率 = 50%

設計建蔽率 = 設計建築面積 / (基地使用面積－現有巷道面積)

$$= 1,692.74 \text{ m}^2 / (4,256.01 \text{ m}^2 - 0)$$

$$= 1,692.74 \text{ m}^2 / 4,256.01 \text{ m}^2$$

$$= 39.77\%$$

B = 法定建蔽率－設計建蔽率 = 50%－39.77% = 10.23% ≥ 10%

故擬申請獎勵法定容積 3%，為 383.04 m² (= 12,768.03 m² × 3%)。

綠化面積檢討：

依變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)第十八點, 建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木, 但因設置無遮簷人行道, 裝卸位... 致實設空地未達種植面積者, 則僅限實設空地須種植花草樹木, 惟應參考(建築基地綠化設計技術規範)立體綠化規定, 於屋頂, 陽台等水平人工地盤予以綠化。

都設會放寬條件：

1. 可綠化部分應全部綠化
2. 增加立體綠化, 於屋頂, 陽台等水平人工地盤予以綠化(補足面積)
3. 綠覆率至少應達65%(90.9%>65%)

綠化範圍
不可綠化範圍

基地面積 4256.01㎡
建築面積 1692.74㎡
不可綠化面積 (無遮簷人行道+車道及私設通路)
=131.93+138.80=270.73㎡

實際留設空地面積 4256.01-1692.74-270.73=2292.54㎡
屋頂層綠化面積 617.82㎡ (詳 5-9 屋頂層綠化面積檢討圖)
實際留設綠化面積 972.16+617.82=1589.98>2292.54/2=1146.27㎡.....OK

1F 綠化面積計算：

① 5.66㎡	⑪ 19.56㎡	⑳ 11.97㎡	㉑ 4.37㎡
② 189.89㎡	⑫ 18.78㎡	㉒ 13.43㎡	㉓ 30.81㎡
③ 11.73㎡	⑬ 18.17㎡	㉔ 4.14㎡	㉕ 5.11㎡
④ 17.57㎡	⑭ 28.30㎡	㉖ 28.99㎡	㉗ 7.65㎡
⑤ 21.81㎡	⑮ 16.51㎡	㉘ 24.06㎡	㉙ 2.71㎡
⑥ 10.49㎡	⑯ 4.00㎡	㉚ 28.16㎡	㉛ 35.81㎡
⑦ 23.61㎡	⑰ 17.28㎡	㉜ 12.45㎡	㉝ 14.31㎡
⑧ 11.79㎡	⑱ 16.40㎡	㉞ 2.03㎡	㉟ 47.36㎡
⑨ 15.26㎡	㉀ 21.33㎡	㉠ 2.25㎡	㉡ 20.62㎡
⑩ 22.38㎡	㉁ 28.54㎡	㉢ 148.71㎡	㉣ 8.16㎡

合計: 972.16

喬木種植數量檢討：

依變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)第十八點, 建築基地內法定綠化面積每 36㎡ 需種植喬木 1 株, 故建築基地內應種植喬木數量: 49株>1146.27/36㎡=32株.....OK

綠覆率檢討：

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條規定, 申請獎勵法定容積時, 基地綠覆率須達 60% 以上。

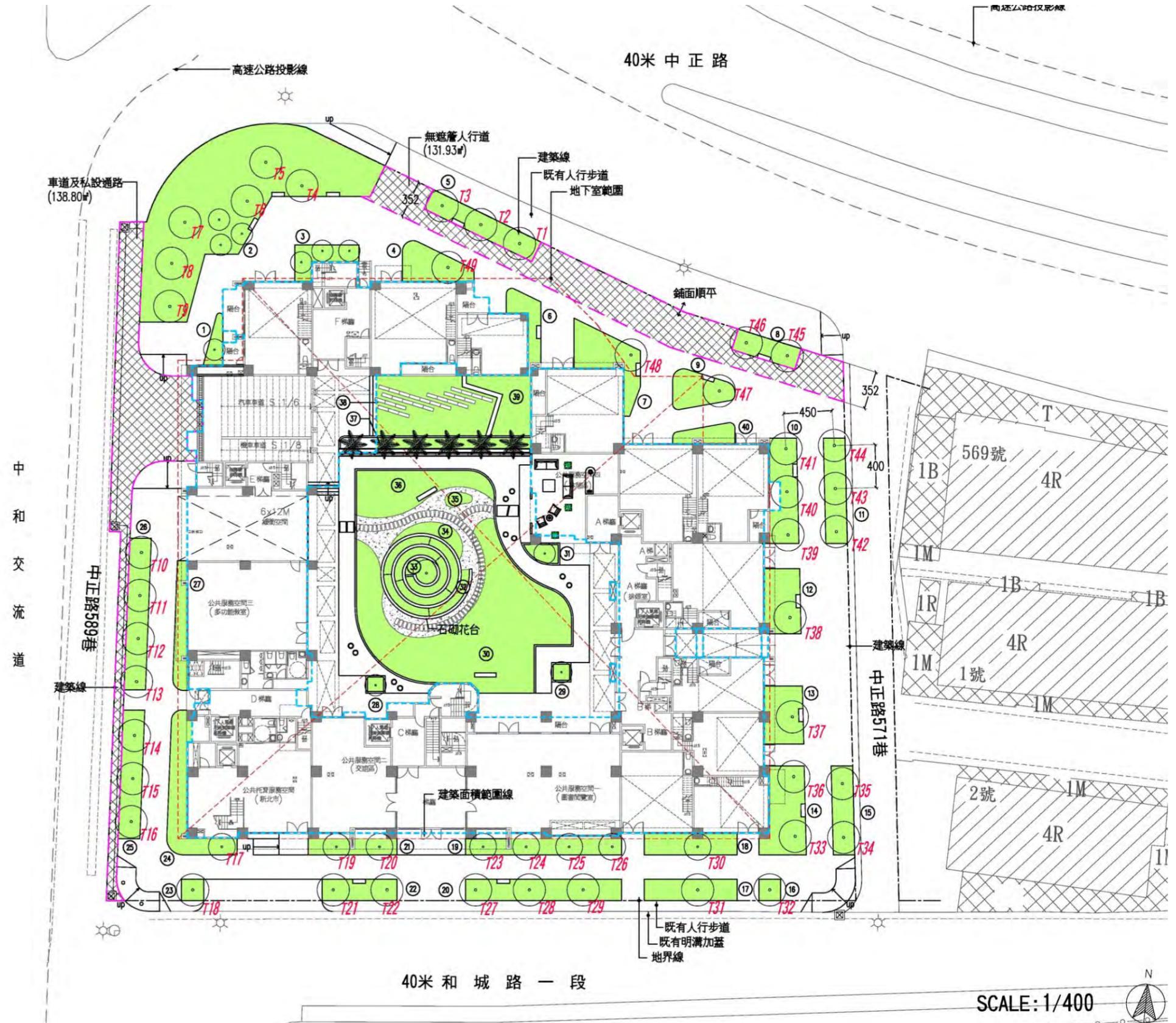
基地面積 4256.01㎡
建築面積 1692.74㎡
實設空地面積 4256.01-1692.74=2563.27㎡

灌木, 草地綠覆面積 (覆土深度0.3~0.6m)=991.38㎡

喬木綠覆面積 1112.0㎡ (詳 5-4 喬木配置圖)

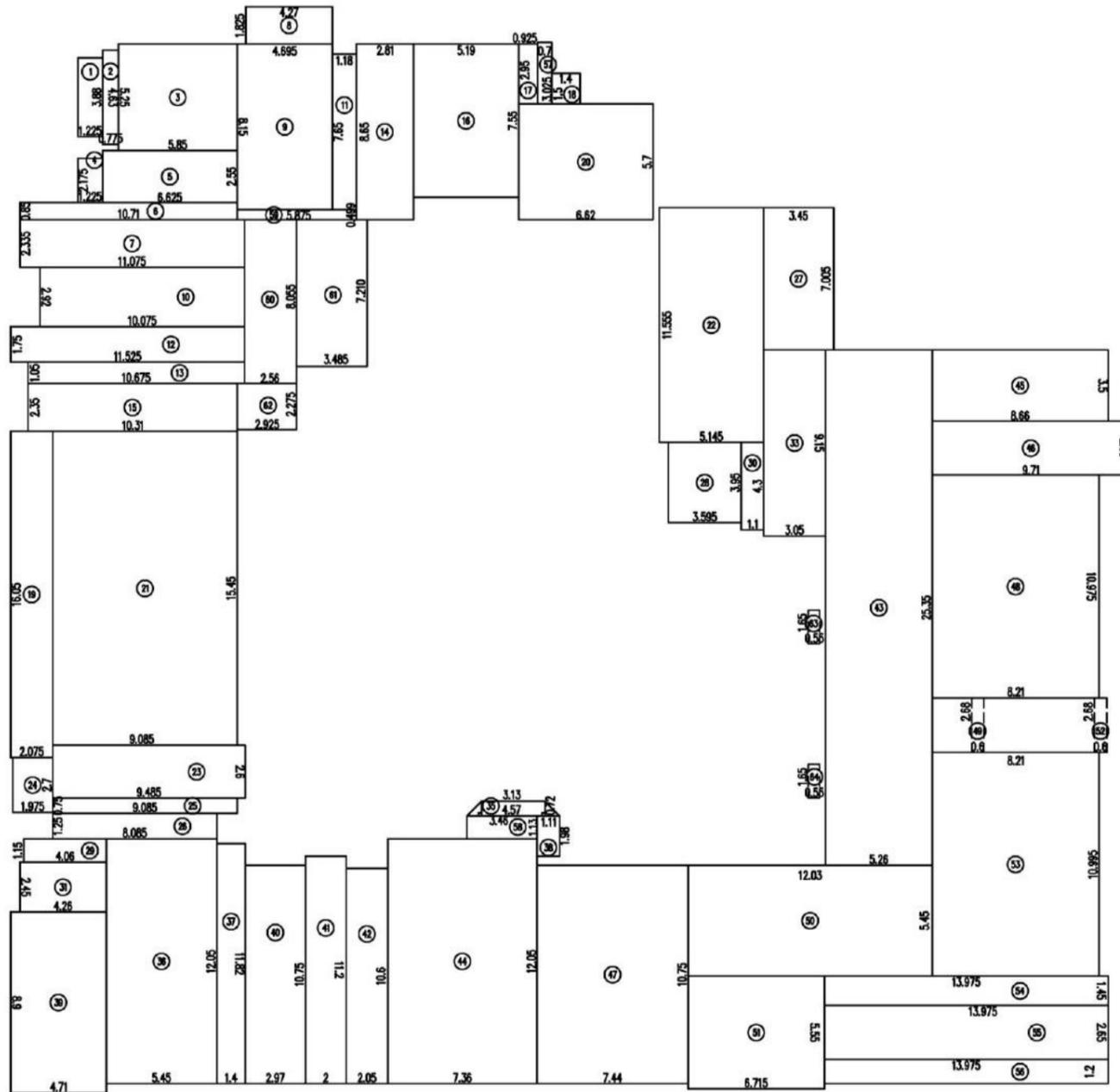
綠覆面積合計: 1112.0+991.38=2084.16㎡.....OK

綠覆率計: 綠覆面積 / (實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道) * 100%
=2084.16 / (2563.27 - 270.73) * 100% = 90.9% > 60%.....OK



SCALE: 1/400

圖10-5綠覆率檢討圖(S=1/400)

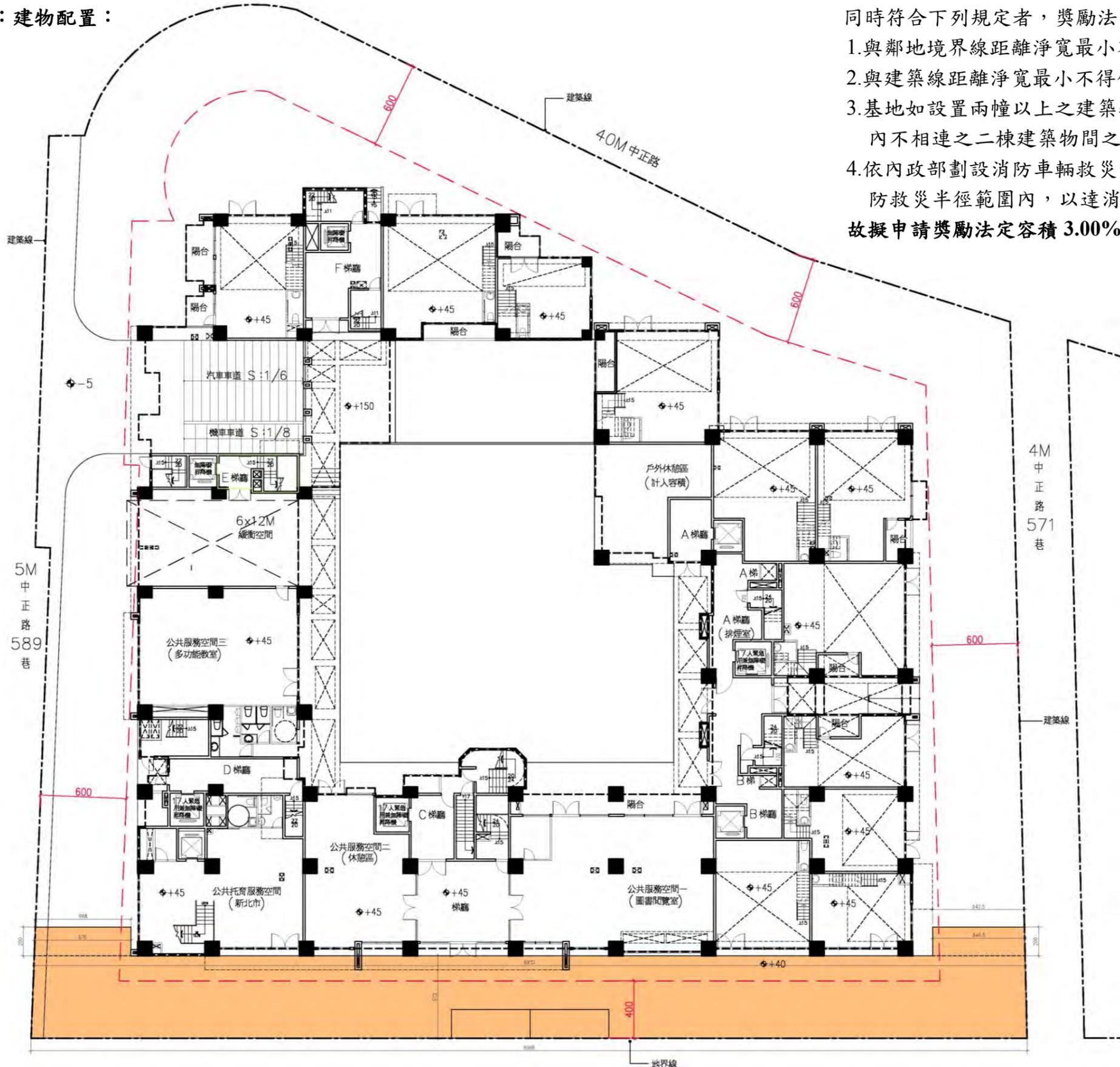


1. 3.88x1.23	= 4.77 m ²	30.4.3x1.1	= 4.73 m ²
2. 4.63x0.78	= 3.61 m ²	31.4.26x2.45	= 10.44 m ²
3. 5.85x5.25	= 30.71 m ²	33.9.15x3.05	= 27.91 m ²
4. 1.22x2.17	= 2.65 m ²	35.(3.13+4.57)x0.72/2	= 2.77 m ²
5. 2.55x6.63	= 16.91 m ²	36.12.05x5.45	= 65.67 m ²
6. 10.71x0.85	= 9.1 m ²	37.11.82x1.4	= 16.55 m ²
7. 11.08x2.33	= 25.82 m ²	38.1.11x1.98	= 2.2 m ²
8. 4.27x1.82	= 7.77 m ²	39.8.9x4.71	= 41.92 m ²
9. 8.15x4.7	= 38.31 m ²	40.10.75x2.97	= 31.93 m ²
10. 10.07x2.92	= 29.4 m ²	41.11.2x2	= 22.4 m ²
11. 7.65x1.18	= 9.03 m ²	42.10.6x2.05	= 21.73 m ²
12. 11.53x1.75	= 20.18 m ²	43.25.35x5.26	= 133.34 m ²
13. 10.68x1.05	= 11.21 m ²	44.7.36x12.05	= 88.69 m ²
14. 8.65x2.81	= 24.31 m ²	45.3.5x8.66	= 30.31 m ²
15. 10.31x2.35	= 24.23 m ²	46.9.71x2.65	= 25.73 m ²
16. 5.19x7.55	= 39.18 m ²	47.10.75x7.44	= 79.98 m ²
17. 2.95x0.92	= 2.71 m ²	48.8.21x10.98	= 90.15 m ²
18. 1.5x1.4	= 2.1 m ²	49.0.6x2.68	= 1.61 m ²
19. 2.08x16.05	= 33.38 m ²	50.5.45x12.03	= 65.56 m ²
20. 6.62x5.7	= 37.73 m ²	51.5.55x6.71	= 37.24 m ²
21. 9.08x15.45	= 140.29 m ²	52.0.6x2.68	= 1.61 m ²
22. 5.14x11.55	= 59.37 m ²	53.11x8.21	= 90.31 m ²
23. 9.48x2.6	= 24.65 m ²	54.13.98x1.45	= 20.27 m ²
24. 2.7x1.97	= 5.32 m ²	55.13.975x2.65	= 37.03 m ²
25. 9.08x0.75	= 6.81 m ²	56.13.98x1.2	= 16.78 m ²
26. 8.09x1.25	= 10.11 m ²	57.3.025x0.7	= 2.12 m ²
27. 7x3.45	= 24.15 m ²	58.1.13x3.46	= 3.91 m ²
28. 3.95x3.6	= 14.22 m ²	59.5.875x0.499	= 2.93 m ²
29. 4.06x1.15	= 4.67 m ²	60.8.055x2.56	= 20.62 m ²
		61.7.21x3.485	= 25.13 m ²
		62.2.925x2.275	= 6.65 m ²
		63.1.65x0.55	= 0.91 m ²
		64.1.65x0.55	= 0.91 m ²

合計=1692.74 m²

圖10-6建築面積檢討圖(S=1/300)

(五) A5：建物配置：



同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。
 2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。
 3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。
 4. 依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。
- 故擬申請獎勵法定容積 3.00%，為 383.04 m²。

圖10-7 建築物與鄰地關係檢討圖

(一) 消防車輛救災動線	
1.2 供救六層以上建築物消防車通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高。	本案面臨10米及15米道路，建築物退縮5米建築，頂部淨空無障礙物，符合規定。
1.3 道路轉彎及交叉路口應儘量考量消防車行駛之需求。	救災道路轉彎處均寬8米以上之淨空，符合規定。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上樓梯各層之緊急出口，其替代出口或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急出口，其替代出口或開口距離道路超過十一公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	
(三) 1. 供雲梯車操作活動空間為超過十層樓層寬八公尺長二十公尺以上。	
2. 應保持平坦，不能危害雲梯車操作與操作之設施。	操作地點平坦無突出之障礙物。
3. 應保持雲梯車操作地面至少能承當地面有最重消防車之1.5倍重量。	本案選設鋼筋預力板，符合規定。
4. 坡度應在百分之五以下。	消防車A坡度1.3%，B坡度單平取理。
5. 消防車操作空間與建築物開口水平距離應在1公尺以下。	底層雲梯車與外牆距離均小於1米，符合規定。

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度公尺	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度公尺	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度公尺	2.9		3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量噸	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量噸	3	12					

1. 基地前面臨40米道路，建物自建築線退縮5米以上建築，並留設3*20米雲梯車救災操作範圍，以供通過且具的消防避難動線。
2. 基地供通過且具的消防避難動線，標準層戶數為14戶。
3. 合理規劃人行及車行避難動線，並提供消防人員安全救災動線，以達成安全之救災活動空間。

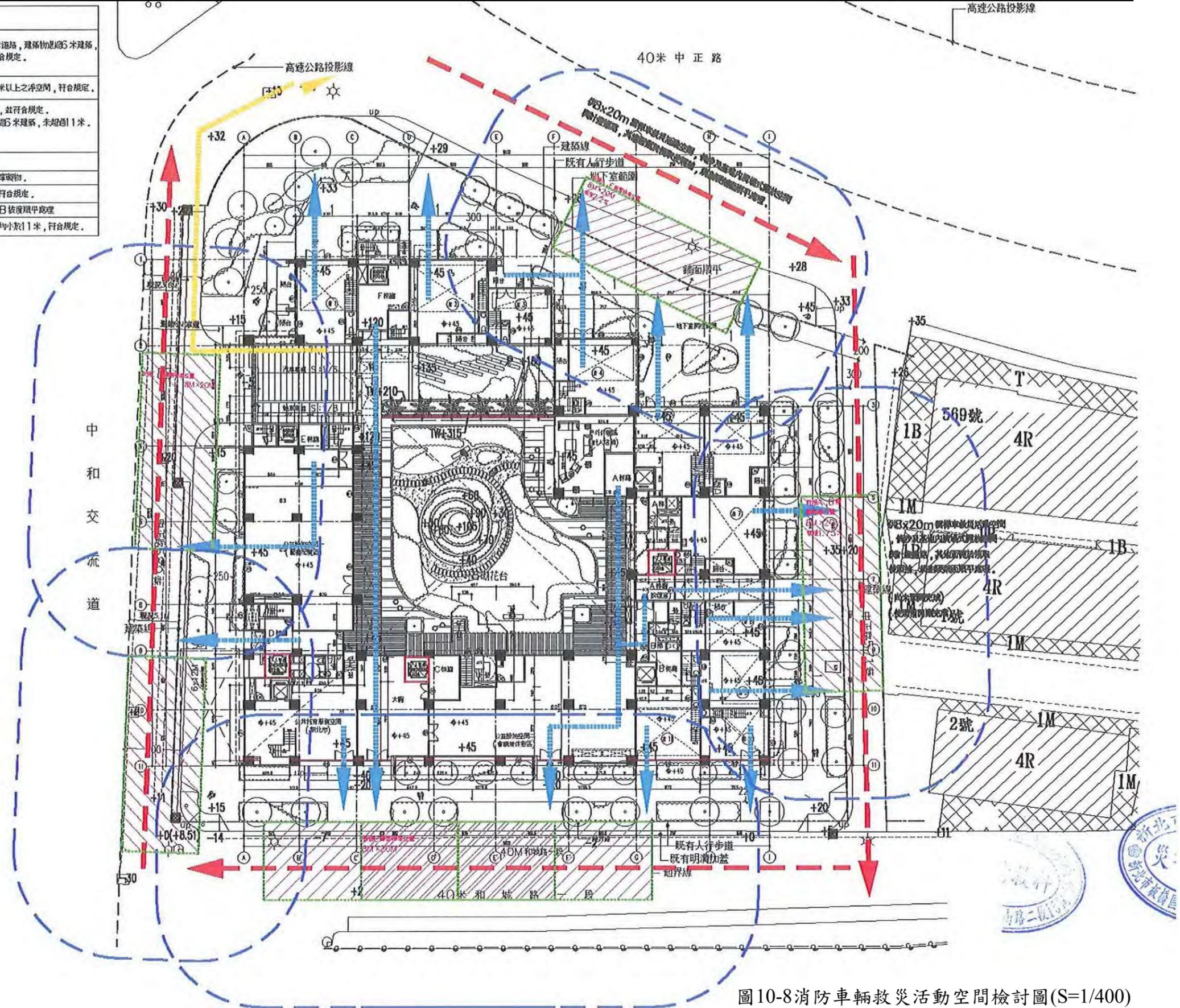
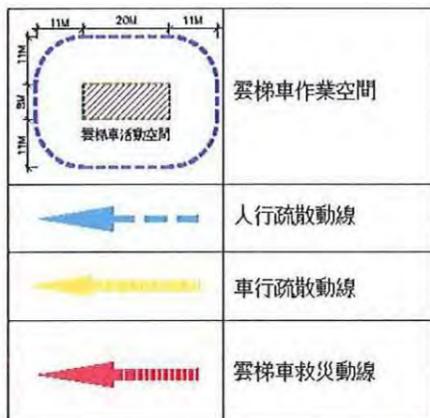


圖10-8消防車輛救災活動空間檢討圖(S=1/400)

(六) A6：開挖率：

B=法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 8%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 10%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 12%
B ≥ 30%	獎勵法定容積 15%

法定建蔽率=50%

地下室開挖面積=2,550 m²

法定開挖率=70%

(依據新北市政府中華民國 100 年 1 月 17 日「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第二階段)案」第十九條，住宅區.....不得超過基地面積 70%)

實際開挖率=2,550 m²/4,256.01 m²×100%=59.92%

B=法定開挖率－實際開挖率=70.00%－59.92%=10.08%

故本案擬申請本項獎勵為法定容積之 6%，為 766.08 m² (=12,768.03 m² × 6%)。

(八) 獎勵容積上限：A1+A2 +A3+A4 +A5 +A6+A7 ≤ 法定容積百分之二十。

A1+A2 +A3+A4 +A5+A6+A7 之總獎勵容積為 1,532.16 m²，約為法定容積之 12.00% (=1,532.16 m² /12,768.03 m²) ≤ 20%。

獎勵容積=A1+A2 +A3+A4 +A5 +A6+A7
 =383.04+0+0+0+383.04+766.08+0
 =1,532.16 m²



圖10-9 地下層開挖範圍圖(S=1/300)