

陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

本更新單元計畫範圍之土地使用分區為第三種商業區與第四種住宅區，其法定建蔽率分別為 80% 及 60%，法定容積率則為 440% 及 300%，平均法定容積率為 431.18%。(詳圖 6-1 及表 6-1)

表 6-1 都市計畫土地使用強度計算表

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 ³)
第三種商業區	3,536.27	80%	2,892.02	440%	15,559.59
第四種住宅區	237.80	60%	142.68	300%	713.40
總計	3,774.07	78.74%	2,971.70	431.18%	16,272.99

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度

1. 申請容積獎勵之項目及額度

本案預計申請(1)開放空間、(2)都市更新等二大項容積獎勵，合計申請容積獎勵總額度計 7,558.12 m²，核計占基準容積約 46.45%，分項及額度詳后述及表 6-4。

(1) 開放空間獎勵

本案開放空間留設 1,552.21 m²，占基準容積約 9.54% (=1,552.21 ÷ 16,272.99)。(開放空間面積詳圖 6-2)

(2) 都市更新容積獎勵

本案得申請都市更新容積獎勵計 6,005.91 m²(占基準容積 36.91%)，符合上限 8,136.49 m²(占基準容積 50%)，其細項及額度詳后述。

A. △F2-1 更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不計容積：

本案設計公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，其樓地板面積不予計算容積，合計一及三層相關之公益設施空間面積為 1,081.69 m²，占基準容積約 6.65%(留設面積詳表 6-2、留設位置詳圖 6-3 至圖 6-9)，使用用途均為留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等社區公益設施，且產權登記為全體區分所有權人共有。

表 6-2 更新後提供社區使用之公益設施面積表

△F2-1 更新後提供社區使用之公益設施				
管理機關	樓層	空間名稱	使用用途	室內面積 (m ²)
全體區分所有權人	1F	公益設施空間一	交誼空間	487.34
		公益設施空間二	集會空間	36.40
	3F	公益設施空間三	休憩中心	287.47
		公益設施空間四	視聽中心	140.49
		公益設施空間五	健身中心	129.99
合計				1,081.69
不計入容積部份占基準容積比例			1,081.69 ÷ 16,272.99 = 6.65%	

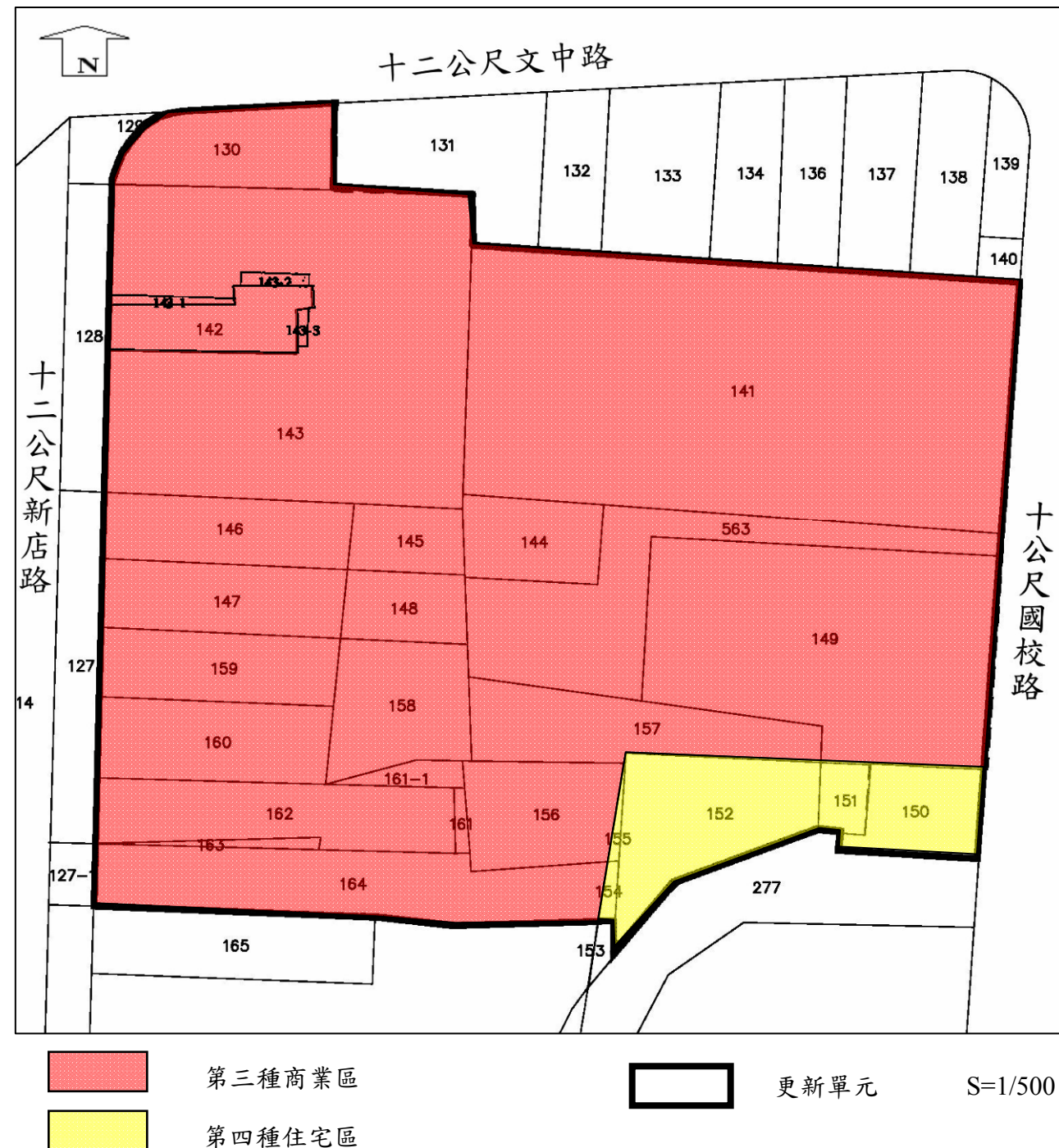


圖 6-1 更新單元使用分區示意圖

B.△F2-2 經政府指定額外提供之公益設施之獎勵

本案未來於更新事業完成後將無償捐贈新北市政府(觀光旅遊局)之公益設施室內面積為 904.81 m²，該面積符合大於 300 m²之規定，具備獨立之出入動線且符合無障礙環境需求，且得不計容積。(留設面積詳表 6-3、留設位置詳圖 6-3 至圖 6-9)

表 6-3 經政府指定額外提供之公益設施面積表

△F2-2 經政府指定額外提供之公益設施(新北市政府)				
管理機關	樓層	空間名稱	室內面積(m ²)	室內面積(坪)
新北市政府	2F	辦公室(新北市政府)	766.00	231.72
	1F	大廳(新北市政府)	138.81	41.99
	小計		904.81	273.71
不計入容積部份占基準容積比例			904.81 ÷ 16,272.99 = 5.56%	

捐贈之公益設施所需成本及經費，以更新後二樓以上平均單價扣除單位興建成本及管銷費用換算後，得申請 1,989.72 m²之容積獎勵，占基準容積約 12.23%(=1,989.72 ÷ 16,272.99)，符合上限 15%之規定。

有關事業計畫與權利變換計畫分送時，前開計算涉及價格部份之評價基準日，以事業計畫報核前 3 個月內為準，得與權利變換階段之估價結果脫勾，爰此，本案委由宏大不動產估價師聯合事務所評估，評價基準日為 98 年 12 月 1 日，詳事業計畫附錄十一估價報告摘要及估價報告書。涉及銷售淨利計算之更新後土地成本以 1,510,000 元/坪及二樓以上更新後平均單價以 414,564 元/坪計，另興建工程單價以事業計畫核定之都更工程造价 178,746 元/坪計。

■ △F2-2 容積獎勵(A)=[(B1+B2+B3)×1.2]÷(C1—C2—C3)
 = [(47,332,050+61,154,598+0)×1.2]÷(414,564—178,746—19,662)
 = 602.27 坪(≒1,990.98 m²)

(惟本案仍以都市更新審議委員會第 41 次會議紀錄核准內容認列)
 = 601.89 坪(≒1,989.72 m²) < 2,440.95 m² = 16,272.99 m² × 15% 上限) →OK!

■ (B1)捐贈公益設施土地成本=[(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)÷更新後建物總樓地板面積×建築基地面積]×土地單價
 = [(904.81 m² × 1.25) ÷ 41,193.09 m² × 3,774.07 m² × 0.3025] × 1,510,000 元/坪
 = 47,332,050 元

■ (B2)興建成本及設備設施裝修費用=(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×興建單價
 = (904.81 m² × 1.25) × 0.3025 × 178,746 元/坪 + 0 = 61,154,598 元

■ (B3)管理維護基金=0 元(由新北市政府自行管理維護)

■ (C1)二樓以上更新後平均單價=414,564 元/坪

■ (C2)單位興建成本=178,746 元/坪 (SRC 第三級)

■ (C3)單位管銷費用=單位興建成本 × 11% = 178,746 元/坪 × 11% = 19,662 元/坪

C.△F5-1 設計建蔽率之獎勵

本案平均法定建蔽率 78.74% - 設計建蔽率 67.26% = 11.48% ≥ 10%，設計綠覆率 114.41% > 60%，得申請 3%容積獎勵，獎勵面積 488.19 m²(=16,272.99 × 3%)。

■ 法定建蔽率 = (3,536.27 × 80% + 237.80 × 60%) ÷ 3,774.07 = 78.74%

■ 設計建蔽率 = 3,774.07 ÷ 設計建築面積 2,538.60 = 67.26% (設計建築面積詳圖 6-10)

■ 設計空地面積 = 3,774.07 - 2,538.60 = 1,235.47

■ 設計綠覆率 = 綠覆面積 ÷ (設計空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道) = 1,413.52 ÷ (1,235.47 - 0 - 0 - 0 - 0) = 114.41% > 60% (OK!!)(綠覆面積檢討詳圖 6-10)

D.△F5-4 夜間照明之獎勵

本案基地正好位於夜間高速公路及吊橋之二線性光線之焦點，委請袁宗南照明事務所為本案規劃夜間照明設計，照明時間將分為夜間 7-10 時、夜間 10-12 時及夜間 12-5 時三段式調整，以平均每天使用 5 小時，配合周邊公共使用空間為主。(詳圖 6-11)

為配合地球暖化之環保議題，呼應政府推廣太陽能光電發電示範系統政策，減少二氧化碳排放。於 A、B 兩棟屋頂梯間及 B 棟四周圓頂屋突頂版上方，規劃設置太陽能光發電板與市電併聯。系統安裝完成後，將提供給民眾及團體參訪，對於再生能源應用推廣，有一定的推廣效益與指標意義，同時提供本案外觀夜間照明設施免費永續用電之契機。(詳圖 6-12~14)

預估裝設太陽能光發電板設備日發電量為 56.7kWh 及 41.16kWh，根據經濟部初步審定各類再生能源電能躉購費率中，單一費率再生能源電能源購費率 10 千瓦~500 千瓦太陽光電每度電收購費率為 12.9772 元計算，每月發電量台電回收總費用約為 2.3 萬元(詳後述一回饋電費計算)。以此費用足以支應未來本案之外觀夜間照明所需每月總用電費用(約 1.5 萬元)，管委會不須為外觀夜間照明支出任何費用，以保障周邊公共使用空間夜間照明之永續使用，共同建設大碧潭風景區之夜間時空。

實施者提撥為維護夜間照明之正常運轉及燈具維護費用 157 萬元為「建築外觀夜間照明專案基金」，須專款專用，以支應本案建築外觀造型夜間照明燈具汰換維護費用，不得挪作他用，由公寓大廈管理委員會管理，且不提列至共同負擔費用中。

本案夜間照明所需成本及經費，以更新後二樓以上平均單價扣除單位興建成本及

管銷費用換算後，容積獎勵為 644.76 m²(占基準容積 3.96% > 上限 3%)，故本案以基準容積上限 3% 計算獎勵面積 488.19 m²。

$$\begin{aligned} \blacksquare \triangle F5-4 \text{ 容積獎勵}(A) &= B1 \times 1.2 / (C1 - C2 - C3) \\ &= 35,133,225 \text{ 元} \times 1.2 / (414,564 \text{ 元/坪} - 178,746 \text{ 元/坪} - 19,662 \text{ 元/坪}) \\ &= 195.04 \text{ 坪} (\approx 644.76 \text{ m}^2 > 488.19 \text{ m}^2 = 16,272.99 \text{ m}^2 \times 3\% \text{ 上限}) \\ &= 488.19 \text{ m}^2 \text{ (以 3\% 上限核計)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \blacksquare (B1) \text{ 夜間照明所需經費} \\ &= \text{燈具設備費用} + A、B \text{ 棟屋突太陽能光電板} + A、B \text{ 棟屋頂平台太陽能光電板} \\ &= 25,109,400 + 6,089,475 + 3,934,350 = 35,133,225 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\blacksquare (C1) \text{ 二樓以上更新後平均單價} = 414,564 \text{ 元/坪}$$

$$\blacksquare (C2) \text{ 單位興建成本} = 178,746 \text{ 元/坪 (SRC 第三級)}$$

$$\blacksquare (C3) \text{ 單位管銷費用} = \text{單位興建成本} \times 11\% = 178,746 \text{ 元/坪} \times 11\% = 19,662 \text{ 元/坪}$$

E. $\triangle F5-6$ 地下開挖率之獎勵

本案法定開挖率 88.74% (= (商 3 面積 3,536.27 m² × 商業區上限 90% + 住 4 面積 237.80 m² × 住宅區上限 70%) ÷ 基地面積 3,774.07 m²)，扣除設計開挖率 67.64% 之差額為 21.10% ≥ 20%，得申請 10% 容積獎勵，獎勵面積 1,627.30 m² (= 16,272.99 × 10%)。

F. $\triangle F9-2$ 大面積開發之獎勵

本案屬於未劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積 1/3 且更新單元規模達 3,000 m² 以上者，依下列公式計算後，得申請 8.10% 容積獎勵，獎勵面積 1,318.11 m² (= 16,272.99 × 8.10%)。

$$\begin{aligned} \blacksquare \triangle F9-2 \text{ 容積獎勵} &= 5\% + (2\% \times [(\text{單元土地面積} - 3,000 \text{ m}^2) \div 500 \text{ m}^2]) \\ &= 5\% + (2\% \times [(3,774.07 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) \div 500 \text{ m}^2]) = 8.10\% \end{aligned}$$

G. $\triangle F10$ 處理占有他人土地的舊違章建築物所需之獎勵

本案占有他人土地之舊違章以現地安置方式處理者計 1 戶，門牌為新北市新店區新店後街 131 號，建物編號違 3，占用公有土地 157、563、私有土地 158 地號，民國 43 年由許□居購入(為現住人許□傑之祖父)，未辦建物所有權第 1 次登記，其實測面積 129.92 m²，申請安置面積：實測面積為準，但不得超過新北市當地樓地板面積平均水準 94.40 m²，超過者以 94.40 m² 計，故本案得申請 $\triangle F10$ 獎勵面積 94.40 m²，占基準容積 0.58% (= 94.40 ÷ 16,272.99)，符合上限 20% 之規定。(位置詳圖 6-15)

2. 都市更新容積獎勵上限檢討

$$\triangle F2-2 \text{ 經政府指定額外提供之公益設施之獎勵} = 12.23\% < \text{上限 } 15\% \rightarrow \text{OK!}$$

$$\triangle F5-1 \text{ 設計建蔽率} + \triangle F5-4 \text{ 夜間照明} + \triangle F5-6 \text{ 地下開挖率} = 16\% < \text{上限 } 20\% \rightarrow \text{OK!}$$

$$\triangle F9-2 \text{ 大面積開發之獎勵} = 8.10\% < \text{上限 } 15\% \rightarrow \text{OK!}$$

$$\triangle F10 \text{ 處理占有他人土地的舊違章建築物所需之獎勵} = 0.58\% < \text{上限 } 20\% \rightarrow \text{OK!}$$

$$\text{都市更新獎勵後之建築容積上限} = \text{法定容積} \times 1.5 = 16,272.99 \times 1.5 = 24,409.82 \text{ m}^2$$

$$\text{本案都更獎勵後之建築容積} = F0 + \sum \triangle Fi = 16,272.99 \text{ m}^2 + 6,005.91 \text{ m}^2$$

$$= 22,278.90 \text{ m}^2 < \text{上限 } 24,409.48 \text{ m}^2 \rightarrow \text{OK!}$$

3. 申請容積獎勵後土地使用強度

本案更新單元基地面積為 3,774.07 m²，土地使用分區為第三種商業區與第四種住宅區，法定建蔽率分別為 80% 及 60%，法定容積率則為 440% 及 300%，平均法定容積率為 431.18%。

本案基準容積為 16,272.99 m²，申請容積獎勵總計 7,558.12 m²，獎勵後總允建建築容積為 23,831.11 m²，獎勵後平均容積率 631.44%，計算式如下所示：

$$\blacksquare \text{獎勵後總允建建築容積} = \text{基準容積} + \text{開放空間獎勵} + \text{都更容積獎勵}$$

$$= 16,272.99 \text{ m}^2 + 1,552.21 \text{ m}^2 + 6,005.91 \text{ m}^2$$

$$= 23,831.11 \text{ m}^2 > 23,825.92 \text{ m}^2 (\text{實設容積}) \rightarrow \text{OK!!}$$

$$\blacksquare \text{獎勵後允建面積} = \text{基地面積} \times \text{平均法定建蔽率} = 3,774.07 \text{ m}^2 \times 78.74\%$$

$$= 2,971.70 \text{ m}^2 > 2,538.60 \text{ m}^2 (\text{實設建築面積}) \rightarrow \text{OK!!}$$

$$\blacksquare \text{獎勵後允建容積率} = \text{獎勵後允建建築容積} \div \text{基地面積}$$

$$= 23,831.11 \text{ m}^2 \div 3,774.07 \text{ m}^2 = 631.44\% > 631.31\% (\text{實設容積率}) \rightarrow \text{OK!!}$$

4. 更新後住宅預計容納人口數

本案更新後預計規劃 162 戶，以 97 年第二季新北市政府所公佈的新北市平均戶量 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)。

擬訂新北市新店區碧潭段 130 地號等 29 筆土地都市更新權利變換計畫案

陸、更新後土地使用及建築計畫

表 6-4 容積獎勵試算表

容積獎勵試算表			
獎勵項目	細項	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
	F0 法定基準容積	16,272.99	100.00%
二、申請公益設施之容積獎勵者	(一) 更新後提供社區使用之公益設施(1081.69m ² 不計入容積，基準容積比率(%)=6.65%)		
	(二) 經政府指定額外提供之公益設施(904.81m ² 不計入容積，基準容積比率(%)=5.56%)	1,989.72	12.23%
	小計(1)	1,989.72	12.23%
三、申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者	(一) 協助開闢更新單元週邊公共設施者		
	(二) 提供公共設施管理維護費或捐贈經費		
	小計(2)	0.00	0%
小計(1)~(2)合計=		1,989.72	12.23%
四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵	小計(3)	-	
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	(一) A1：設計建蔽率	488.19	3.00%
	(二) A2：立體綠化		
	(三) A3：增設機車停車位		
	(四) A4：夜間照明	488.19	3.00%
	(五) A5：建物配置		
	(六) A6：開挖率	1,627.30	10.00%
	(七) A7：基地內留設通路		
小計(4)		2,603.68	16.00%
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限	(一) 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者		
	(二) 空地集中留設		
小計(5)			
七、綠建築			
八、時程獎勵			
小計(6)			
九、規模獎勵(經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模)	(一) A1：完整計畫街廓		
	(一) A2：更新規模達三千平方公尺	1,318.11	8.10%
	(一) A3：其他		
小計(7)		1,318.11	8.10%
十、處理占有他人土地之舊違章建築戶		94.40	0.58%
十一、多數權利人分配未達平均居住樓地板面積水準			
小計(8)		94.40	0.58%
十二、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者	(一) 創意建築		
	(二) 經本府判定為危險建築物		
	(三) 合法四層樓以上之建築物		
	(四) 提供設施供公眾使用者		
小計(9)			
小計(3)~(9)合計=		4,016.19	24.68%
小計(3)~(9)更新容積獎勵上限值(0.5 × F0)		8,136.50	50.00%
小計(1)~(2)+小計(3)~(9)總計=		6,005.91	36.91%
都市更新允建總樓地板面積=F0 法定基準容積+小計(1)~(2)+小計(3)~(9)總計=		22,278.90	136.91%
●其他獎勵容積	開放空間	1,552.21	9.54%
	容積移轉		
	停車獎勵		
合計允建總容積樓地板面積=都市更新允建樓地板面積+其他獎勵容積=		23,831.11	146.45%

五. 其他獎勵-開放空間	
(一) 開放空間	
本案申請其他獎勵項目中之開放空間， 其獎勵面積為1552.21㎡(詳右圖)， 約為法定容積之9.54%	
十二米側沿街步道式開放空間(商業區) (11.493+11.548) x 4/2 + 0.623 x (0.402 + 1.884) / 2 + (3.39 + 3.54) x 1.884 / 2 + (0.402 + 2.304) x 1.413 / 2 + (2.304 + 3.561) x 2.008 / 2 + (0.72 + 0.967) x 3.1 / 2 + (0.461 + 0.9) x 2.328 / 2 + 2.369 x 0.111 x 2 / 3 x 4 + 0.9 x 37.559 + (18.79 + 18.821) x 4 / 2 = 175.05㎡	十二米側廣場式開放空間(商業區) (9.182 + 10.455) x 8.742 / 2 - 8.834 x 0.18 x 2 / 3 + (1.085 + 3.201) x 7.416 / 2 - 7.712 x 0.13 x 2 / 3 x 2 + 1.085 x 7.636 / 2 + 10.445 x 6.31 + 6.329 x 1.874 / 2 - 6.6 x 0.1 x 2 / 3 + 0.15 x 2 + (10.345 + 10.455) x 1.997 / 2 + (10.306 + 10.345) x 2.026 / 2 - 0.009 x 2.027 x 2 / 3 + (3.517 + 2.044) x 3.545 / 2 - 3.839 x 0.034 x 2 / 3 + (2.044 + 1.918) x 0.22 / 2 + (1.918 + 1.874) x 0.25 / 2 - 0.249 x 0.011 x 2 / 3 x 2 = 227.52㎡
十二米側沿街步道式開放空間(商業區)(地下室範圍) (38.921 + 39.167) x 3.1 / 2 = 121.04㎡	十二米側廣場式頂蓋型開放空間(商業區) (14.421 + 17.4109) * 5.7507 / 2 + (17.4109 + 17.566) * 2.2243 / 2 + (16.1019 + 17.653) * 6.6834 / 2 + 15.82 * 4.0153 / 2 + (1.833 + 2.6608) * 3.5666 / 2 + 10.2388 * 0.4 - 7.9944 * 0.1418 * 2 / 3 - 10.5224 * 0.2397 * 2 / 3 = 284.66㎡
十米側沿街步道式開放空間(商業區) (27.751 + 27.768) x 0.9 / 2 = 24.98㎡	十二米側廣場式頂蓋型開放空間(商業區)(地下室範圍) (1.7526 + 0.3376) * 5.5912 / 2 + (11.5186 + 9.7901) * 6.81 / 2 + (0.3376 + 3.5095) * 3.4188 / 2 - 5.2922 * 1.1986 / 2 - 2.9049 * (0.2399 + 0.1803) / 2 - 1.4721 * (0.0235 + 0.1045) * 2 / 3 - 1.4636 * (0.0735 + 0.015) * 2 / 3 = 80.97㎡
十米側沿街步道式開放空間(商業區)(地下室範圍) (27.69 + 27.751) x 3.1 / 2 = 85.93㎡ A2 = 175.05 + (121.04 x 0.8) + 24.98 + (85.93 x 0.8) = 365.61㎡	十二米側廣場式頂蓋型開放空間(商業區)(地下室範圍) (1.7526 + 0.3376) * 5.5912 / 2 + (11.5186 + 9.7901) * 6.81 / 2 + (0.3376 + 3.5095) * 3.4188 / 2 - 5.2922 * 1.1986 / 2 - 2.9049 * (0.2399 + 0.1803) / 2 - 1.4721 * (0.0235 + 0.1045) * 2 / 3 - 1.4636 * (0.0735 + 0.015) * 2 / 3 = 80.97㎡
十米側沿街步道式開放空間(住宅區) (3.602 + 3.716) x 3.1 / 2 + (7.054 + 7.07) x 0.9 / 2 = 17.7㎡	法定最小有效面積 Smin = 237.8 x 0.4 x 0.6 (住宅區) + 3536.27 x 0.2 x 0.6 (商業區) = 481.42㎡
十米側沿街步道式開放空間(住宅區)(地下室範圍) (3.399 + 3.339) x 3.1 / 2 = 10.44㎡ A1 = 17.7 + (10.44 x 0.8) = 26.05㎡	因鄰接廣場式開放空間長度12.07 < 全周長1/8 故有效面積需 * 0.6 廣場式 = 227.52 x 1 x 0.6 = 136.51㎡ 廣場式頂蓋型 = 354.91 x 0.8 x 0.6 = 170.36㎡
法定最小有效面積 Smin = 237.8 x 0.4 x 0.6 (住宅區) + 3536.27 x 0.2 x 0.6 (商業區) = 481.42㎡	136.51㎡與170.36㎡皆 > 100㎡(商業區)...ok 12(獎勵係數) = 4.4 x 2 / 5 = 1.76 Fa2(獎勵容積) = 548.42 x 1.76 = 965.22㎡ Fa3(獎勵容積) = (136.51 + 170.36) x 1.76 = 540.09㎡
住宅區 S1(有效面積) = A1 x 1.5 = 26.05 x 1.5 = 39.08㎡ 11(獎勵係數) = 3 x 2 / 5 = 1.2 Fa1(獎勵容積) = 39.08 x 1.2 = 46.9㎡	實際有效面積 29.08 + 548.42 = 577.5㎡ > 481.42㎡...ok
商業區 S2(有效面積) = A2 x 1.5 = 365.61 x 1.5 = 548.42㎡ 12(獎勵係數) = 4.4 x 2 / 5 = 1.76 Fa2(獎勵容積) = 548.42 x 1.76 = 965.22㎡	開放空間總獎勵面積 ΔFA = 46.9 + 965.22 + 540.09 = 1552.21㎡ 1552.21 / 16272.99 x 100% = 9.54%
實際有效面積 29.08 + 548.42 = 577.5㎡ > 481.42㎡...ok	建築線臨接道路長度 17.3957 + 62.2544 + 5.5532 = 125.2m



● 開放空間標示牌設置處

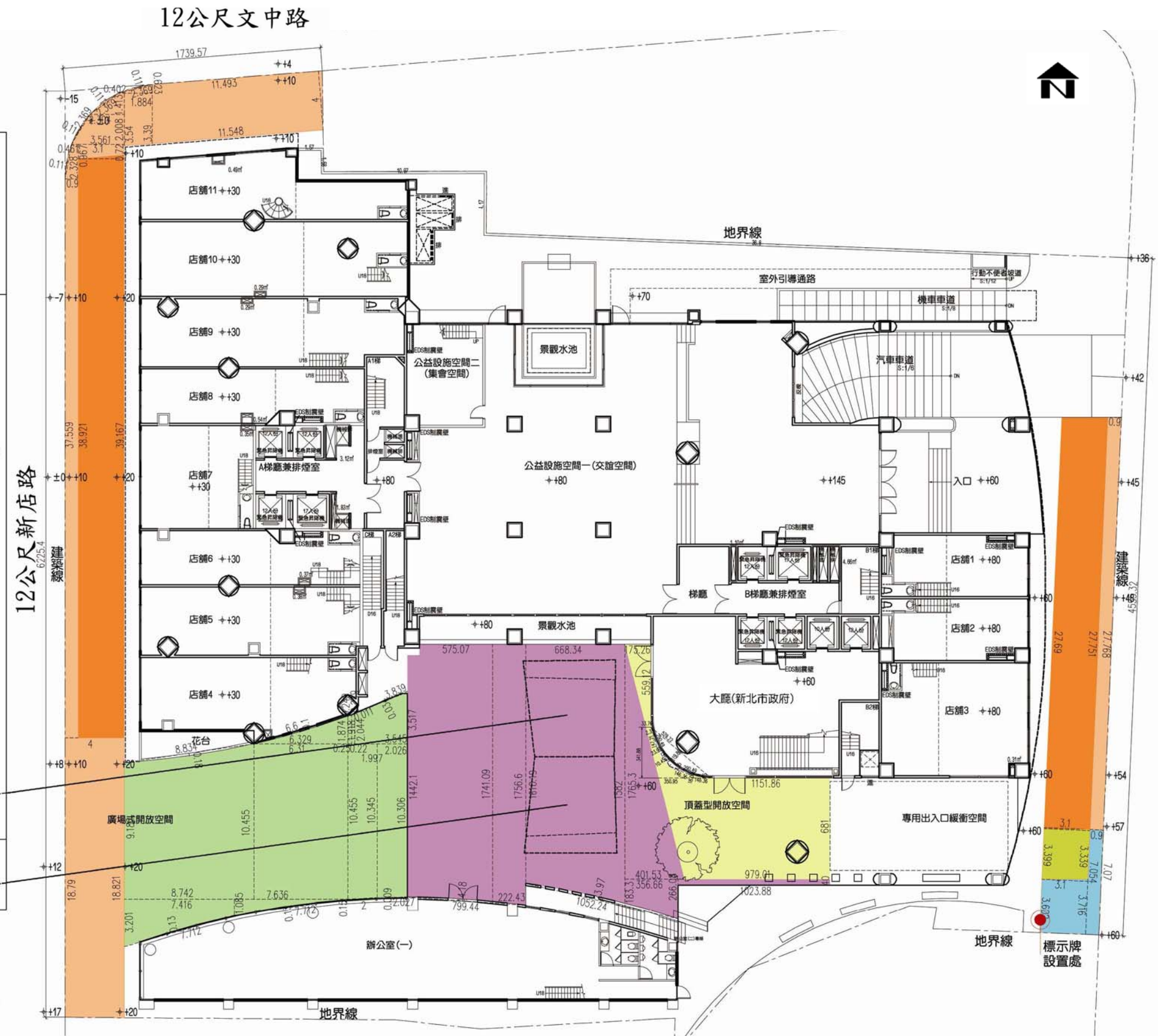


圖 6-2 開放空間面積計算圖(S: 1/300)

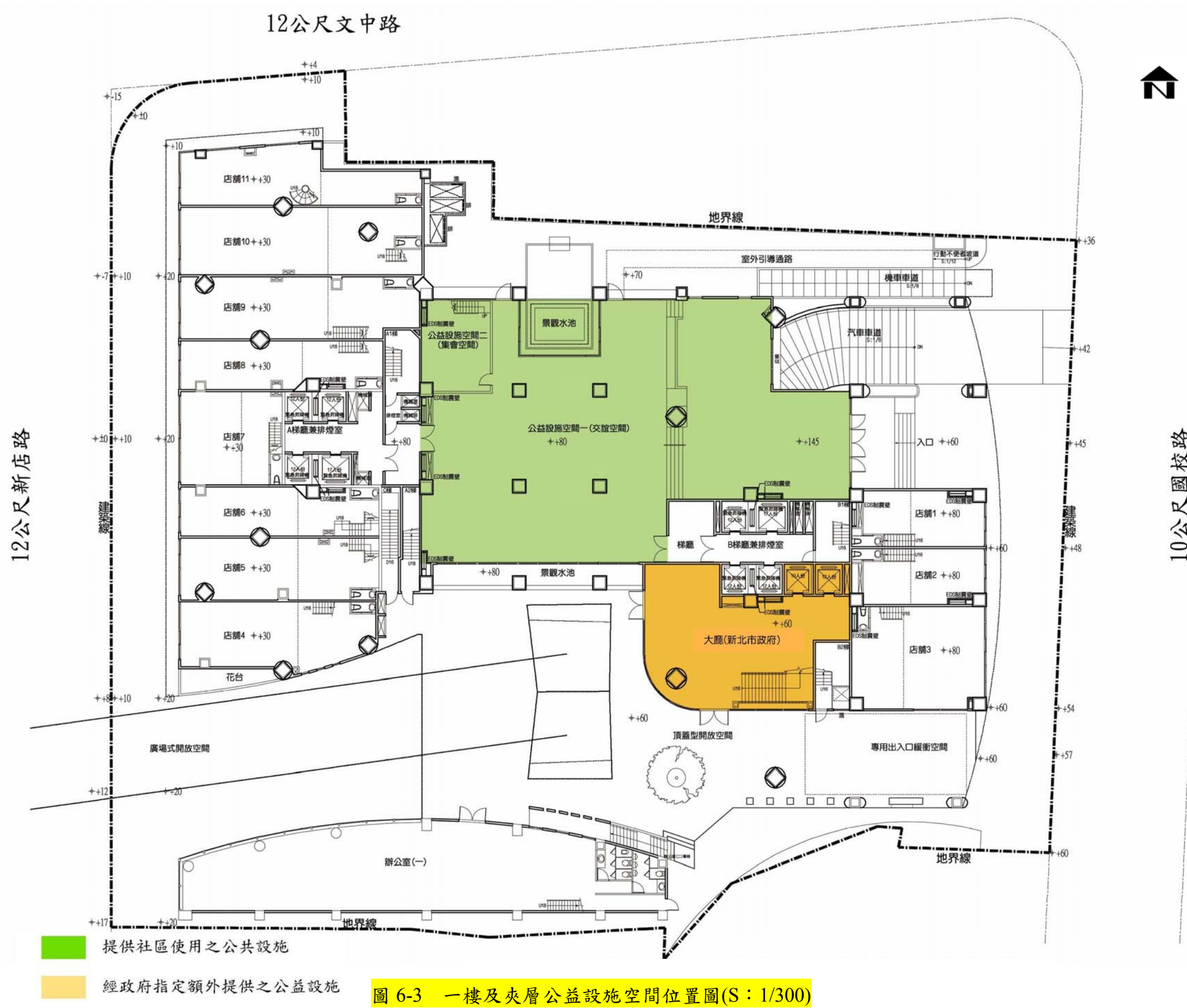


圖 6-3 一樓及夾層公益設施空間位置圖(S: 1/300)



提供社區使用之公共設施
經政府指定額外提供之公益設施

一、壹層 樓地板面積

室內面積

- 店舖一 10*4.3=43m²
- 店舖二 10*4.3=43m²
- 店舖三 10*7.75=77.5m²
- 店舖四 7.665*4.998+(5.796+3.935)*6.287/2+(3.935+3.261)*0.672/2+6.557*0.1*2/3=71.75m²
- 店舖五 14.626*4.733+0.297*4.101=70.44m²
- 店舖六 14.923*3.798=56.68m²
- 店舖七 7.723*7.05=54.45m²
- 店舖八 15.173*3.798=57.63m²
- 店舖九 15.173*4.733+2.7*3.936=82.44m²
- 店舖十 18.073*5.166=93.37m²
- 店舖十一 (4.024+4.861)*10.547/2+7.526*2.7=67.18m²

公益設施空間一 (交誼空間) 5.275*7.985+14.05*14.885+6.803*15.025+5.847*8.125+18.375*4.7=487.34m²

公益設施空間二 (集會空間) 5.275*6.9=36.4m²

汽車車道入口 (14.317+15.982)*6.9/2+7.098*0.105*2/3=105.03m²
(10.135+10.988)*7.35/2+0.114*7.399*2/3=78.19m²

大廳 (新北市政府) (6.8+10.875)*4.075/2+10.875*1.639+4.65*8.525+5*5.775+2.3*5.1+5.763*1.194/2+3.119*0.31*2/3*2=138.81m²

頂蓋型開放空間 (4.397+3.139)*3.042/2+3.292*0.025*2/3+16.611*2.139+16.816*3.139+(13.747+14.304)*7.975/2-7.994*0.142*2/3+8.511*1.521+(8.511+12.586)*4.075/2+(7.243+9.625)*10.25/2-10.523*0.24*2/3+(23.763+21.929)*7.285/2+7.512*0.118*2/3-5.763*1.194/2-3.119*0.31*2/3*2=513.92m²

辦公室(一) 26.088*1.531/2+13.133*0.384/2+6.578*0.096*2/3*4+(3.871+6.293)*25.975/2+10.523*0.24*2/3+(7.757+5.393)*10.175/2+0.075*(1.529+1.521)/2=227.4m²

合計=2304.53m²

樓電梯間

- A梯 2.7*4.595+10.15*7.05+2.95*7.899=107.27m²
- B梯 13.6*4.7+4.65*2.35=74.85m²
- B2梯 2.7*5.1=13.77m²

合計=195.89m²

二、壹層 樓地板面積

2304.53+195.89=2500.42m²

三、壹層 梯廳、升降機、安全梯、管道 面積計算

- 梯廳 A梯: 10.15*2.25+2.7*2.45=29.45m²
- B梯: 3.5*2.45+10.9*2.25=33.1m²

合計=62.55m²

緊急升降機

- A梯: 4.7*2.35+5.1*2.45=23.54m²
- B梯: 5.05*2.45+4.65*2.35=23.3m²

合計=46.84m²

安全梯

- A梯: 2.7*6.945+2.95*7.899=42.05m²
- B梯: 2.7*(4.7+5.1)=26.46m²

合計=68.51m²

室內管道計入設備空間

- A梯 1.7*1.425+0.75*0.925+0.35*1.425+1.3*1.025=4.95m²
- B梯 (0.45+1.9)*2.45=5.76m²
- 店舖三 0.35*0.875=0.31m²
- 店舖四 (0.618+0.359)*0.724/2-0.736*0.103*2/3=0.3m²
- 店舖五 0.75*0.5=0.38m²
- 店舖六 0.75*0.5=0.38m²
- 店舖七 0.925*0.375=0.35m²
- 店舖八 0.75*0.725=0.54m²
- 店舖九 0.75*0.382=0.29m²
- 店舖十 0.75*0.382=0.29m²
- 店舖十一 (0.584+0.648)*0.8/2=0.49m²

合計=14.04m²

四、壹層 梯廳面積檢討

梯廳免計面積檢討

62.55m² < 2500.42*10%=250.04m²

五、壹層 當層容積樓地板面積

2500.42-62.55-46.84-68.51-14.04-487.34-36.4

梯廳 緊急升降機 安全梯 管道 公益設施 (交誼空間)

機電設備面積超過計入一樓

-138.81+99.13=1745.06m²

大廳 (臺北縣政府)

六、壹層 圍牆長度

1.57+1.58+10.97+4.17+36.8=55.09M

七、機電設備面積檢討

	安全梯	緊急升降機	梯間管道	室內管道	小計
1F	68.51	46.84	13.73		129.08
2F	67.23	46.84	11.5	2.71	128.28
3F	79.83	46.84	9.21	2.74	138.62
4-12F	70.92*9=638.28m ²	46.84*9=421.56m ²	5.36*9=48.24m ²	5.76*9=51.84m ²	1162.92
13F	98.32	46.84	5.36	14.85*9.1+110.14=214.09m ²	364.61
14F	70.23	46.84	8.53	8.25	131.85
15-19F	70.23*5=351.15m ²	46.84*5=234.2m ²	8.53*5=42.65m ²	8.25*5=41.25m ²	869.25
20-23F	70.23*4=280.92m ²	46.84*4=187.36m ²	8.53*4=34.12m ²	8.25*4=33m ²	595.4
24-26F	33.98*3=101.94m ²	23.54*3=70.62m ²	5.36*3=16.05m ²	4.45*3=13.35m ²	201.96
					3440.97

免計容積機電設備面積

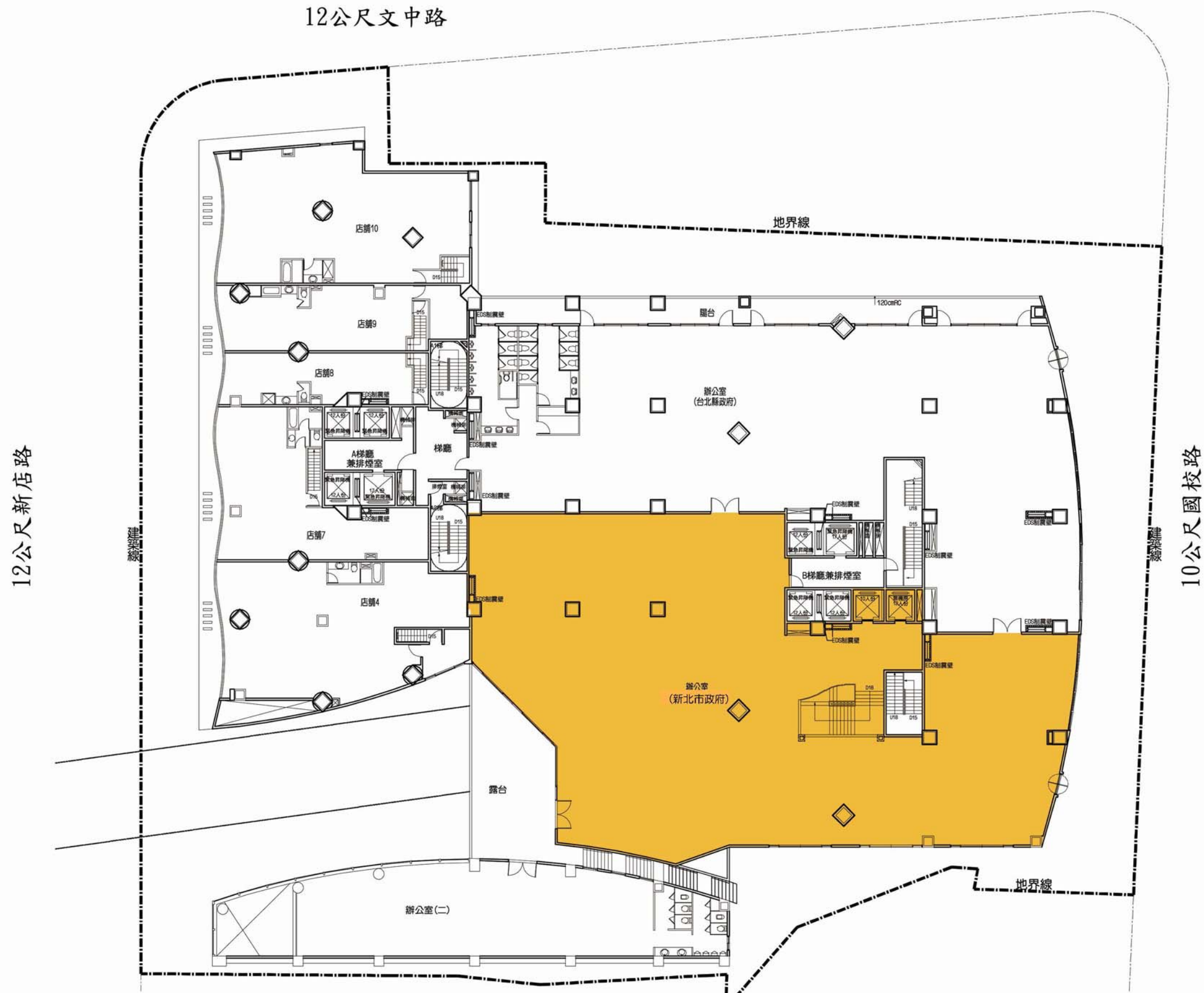
1989.72+16272.99+4016.19=22278.9m²
22278.9*15%=3341.84m²

實設機電設備面積

3440.97m² > 22278.9*15%=3341.84m²
3440.97-3341.84=99.13m²

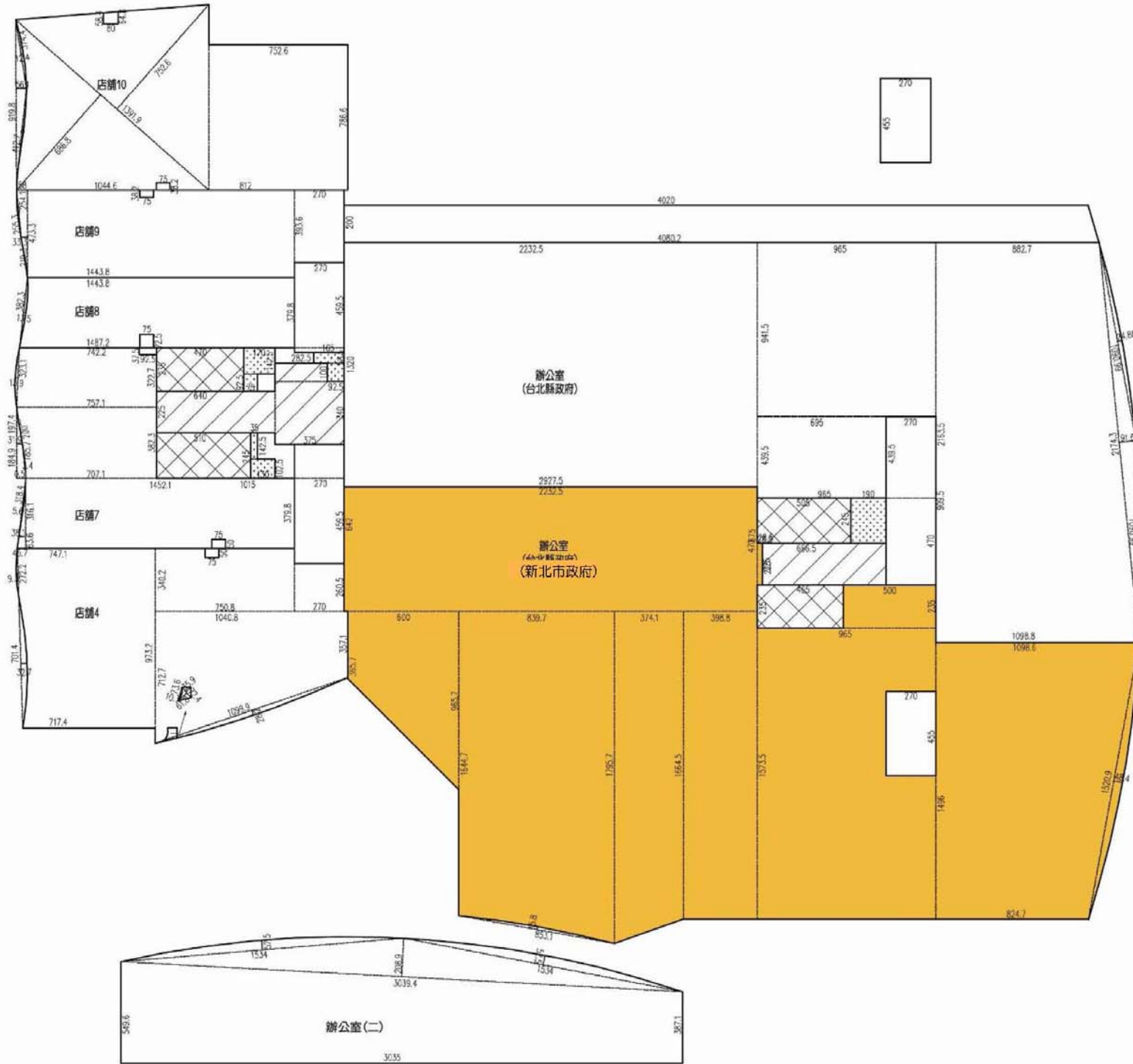
計入一樓容積樓地板面積

圖 6-4 一樓及夾層公益設施空間面積計算圖(S: 1/300)



經政府指定額外提供之公益設施

圖 6-5 二樓公益設施空間位置圖(S: 1/300)



一、貳層 樓地板面積

室內面積

辦公室
(新北市政府) $22.325 \times 13.249 + 6.65 \times 9.415 + 6.95 \times 4.395$
 $+ (8.827 + 10.988) \times 21.635 / 2 + 21.743 \times 0.916 / 2$
 $+ 10.9099 \times (0.2488 + 0.1714) \times 2 / 3 = 643.45 \text{ m}^2$

辦公室
(新北市政府) $22.325 \times 6.75 + (3.657 + 9.657) \times 6 / 2$
 $+ (16.447 + 17.957) \times 8.397 / 2 - 8.531 \times 0.158 \times 2 / 3$
 $+ (17.957 + 16.645) \times 3.741 / 2 + 16.645 \times 3.988$
 $+ 5 \times 2.35 + 9.65 \times 15.735 + (10.988 + 8.247) \times 14.96 / 2$
 $+ 0.484 \times 15.209 \times 2 / 3 + 0.285 \times 2.25 - 2.7 \times 4.55 = 766 \text{ m}^2$

辦公室(二) $(5.496 + 3.871) \times 30.35 / 2 + 30.394 \times 2.089 / 2$
 $+ 15.34 \times 0.525 \times 2 / 3 = 184.63 \text{ m}^2$

店舖四 $(7.471 + 7.174) \times 9.732 / 2 + 0.093 \times 2.722 \times 2 / 3 - 0.327 \times 7.014 \times 2 / 3$
 $+ 7.508 \times 3.402 + 2.7 \times 2.605 + (7.127 + 3.571) \times 10.408 / 2$
 $+ 10.999 \times 0.282 \times 2 / 3 = 160.22 \text{ m}^2$

店舖七 $0.139 \times 3.231 \times 2 / 3 + (7.422 + 7.571) \times 3.227 / 2$
 $+ 7.571 \times 3.823 - (0.319 + 0.5) \times 1.849 / 2$
 $- 1.857 \times 0.034 / 2 - 0.319 \times 1.974 / 2$
 $- 0.01 \times 2 / 2$
 $+ 14.521 \times 3.798 + 0.381 \times 3.161 / 2 + (0.381 + 0.457) \times 0.636 / 2$
 $- 3.184 \times 0.056 / 2 = 108.25 \text{ m}^2$

店舖八 $(14.438 + 14.872) \times 3.798 / 2 - 3.823 \times 0.135 \times 2 / 3 = 55.32 \text{ m}^2$

店舖九 $0.06 \times 2.553 \times 2 / 3 + (0.58 + 0.333) \times 2.541 / 2$
 $+ 0.333 \times 2.193 / 2 + 14.438 \times 4.733 + 2.7 \times 3.936 = 80.59 \text{ m}^2$

店舖十 $(6.868 + 7.526) \times 13.919 / 2 + 7.526 \times 7.866$
 $- 9.198 \times 0.561 / 2 - 0.124 \times 3.744 / 2$
 $- 0.08 \times 4.127 / 2 = 156.4 \text{ m}^2$

合計 2154.86 m²

梯間面積

A梯 $2.7 \times 4.595 \times 2 + 10.15 \times 7.05 = 96.37 \text{ m}^2$
 B梯 $2.7 \times 4.395 + 9.65 \times 4.74 + 6.65 \times 2.35$
 $+ 2.7 \times 4.55 - 0.285 \times 2.25 = 79.79 \text{ m}^2$

合計 176.16 m²

二、貳層 樓地板面積

2154.86 + 176.16 = 2331.02 m²

三、貳層 陽台、梯廳、升降機、安全梯、管道 面積計算

陽台面積

辦公室 $(40.2 + 40.802) \times 2 / 2 = 81 \text{ m}^2$
 (台北縣政府)

合計 81 m²

梯廳

A梯: $6.4 \times 2.25 + 2.825 \times 1 + 3.75 \times 3.4 = 29.98 \text{ m}^2$
 B梯: $6.665 \times 2.25 = 15 \text{ m}^2$

合計=44.98 m²

緊急升降機

A梯: $4.7 \times 2.35 + 5.1 \times 2.45 = 23.54 \text{ m}^2$
 B梯: $5.05 \times 2.45 + 4.65 \times 2.35 = 23.3 \text{ m}^2$

合計=46.84 m²

安全梯

A梯: $2.7 \times 4.835 + 2.7 \times 6.42 = 30.39 \text{ m}^2$
 B梯: $2.7 \times (9.095 + 4.55) = 36.84 \text{ m}^2$

合計=67.23 m²

管道

A梯 $1.7 \times 1.425 + 0.75 \times 0.925 + 1.65 \times 0.585$
 $+ 0.925 \times 1 + 0.35 \times 1.425 + 1.3 \times 1.025 = 6.84 \text{ m}^2$
 B梯 $1.9 \times 2.45 = 4.66 \text{ m}^2$

合計=11.5 m²

室內管道計入設備空間

店舖四 $0.75 \times 0.5 + (0.618 + 0.359) \times 0.724 / 2$
 $- 0.736 \times 0.103 \times 2 / 3 = 0.68 \text{ m}^2$

店舖七 $0.75 \times 0.5 + 0.925 \times 0.375 = 0.72 \text{ m}^2$

店舖八 $0.75 \times 0.725 = 0.54 \text{ m}^2$

店舖九 $0.75 \times 0.382 = 0.29 \text{ m}^2$

店舖十 $0.75 \times 0.382 + (0.584 + 0.648) \times 0.8 / 2 = 0.78 \text{ m}^2$ 合計 3.01 m²

四、貳層 容積樓地板面積計算及檢討

陽台	81 m ²	<	2331.02 * 10% = 233.1 m ²	OK
梯廳	44.98 m ²	<	2331.02 * 10% = 233.1 m ²	OK
陽台+梯廳	81 + 44.98 = 125.98 m ²	<	2331.02 * 15% = 349.65 m ²	OK

2331.02 - 44.98 - 3.01 - 67.23 - 46.84 - 11.5 - 7.66 = 1391.46 m²
 梯廳 管道 安全梯 緊急 管道 辦公室
 升降機

圖 6-6 二樓公益設施空間面積計算圖(S : 1/300)

經政府指定額外提供之公益設施

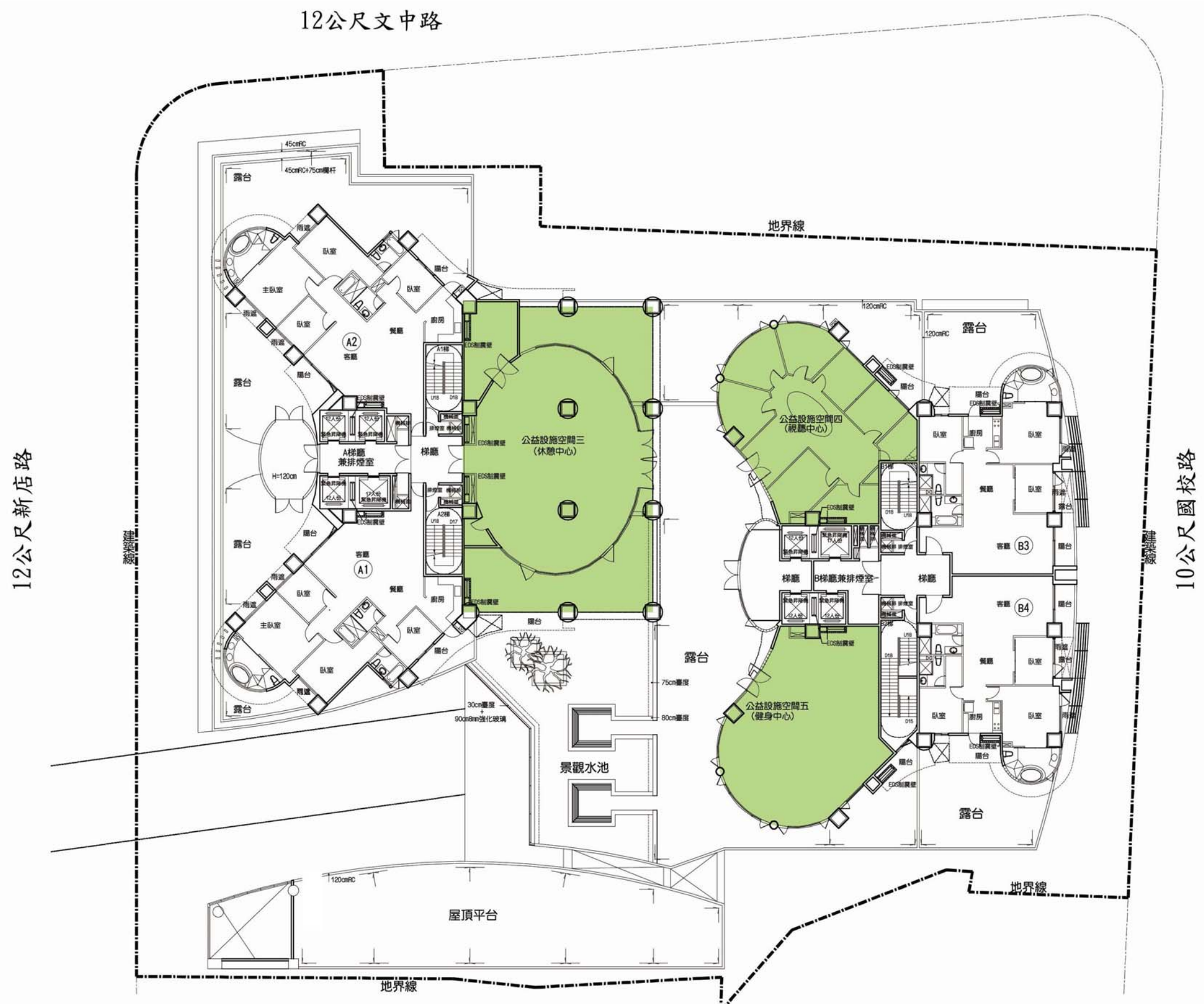
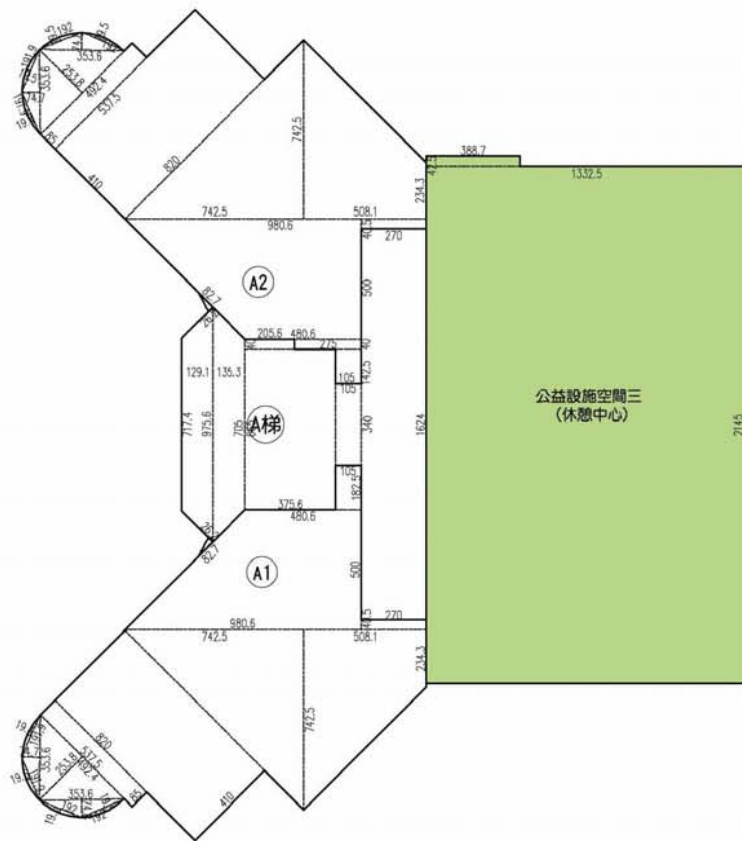


圖 6-7 三樓公益設施空間位置圖(S : 1/300)



室內管道計入設備空間

A1	$(0.31+0.301) \times 0.686/2 + 0.65 \times 1.175 + 0.625 \times 0.45 + 1.1 \times 0.5 = 1.8 \text{ m}^2$
A2	$(0.31+0.301) \times 0.686/2 + 0.65 \times 1.175 + 0.625 \times 0.45 + 1.1 \times 0.5 = 1.8 \text{ m}^2$
B3	$0.975 \times 0.4 + 0.725 \times 0.3 = 0.61 \text{ m}^2$
B4	$0.975 \times 0.4 + 0.725 \times 0.3 = 0.61 \text{ m}^2$
公益設施空間四	$1.1 \times 0.875 = 0.96 \text{ m}^2$
公益設施空間五	$1.1 \times 0.875 = 0.96 \text{ m}^2$
合計	6.74 m^2

四、參層 容積樓地板面積計算及檢討

陽台面積檢討

$73.3 \text{ m}^2 < 1298.43 \times 10\% = 129.84 \text{ m}^2$

梯廳免計面積檢討

$79 \text{ m}^2 < 1298.43 \times 10\% = 129.84 \text{ m}^2$

陽台+梯廳面積檢討

$73.3 + 79 = 152.3 \text{ m}^2 < 1298.43 \times 15\% = 194.76 \text{ m}^2$

當層容積樓地板面積

$1298.43 - 79 - 6.74 - 79.83 - 46.84 - 9.21$

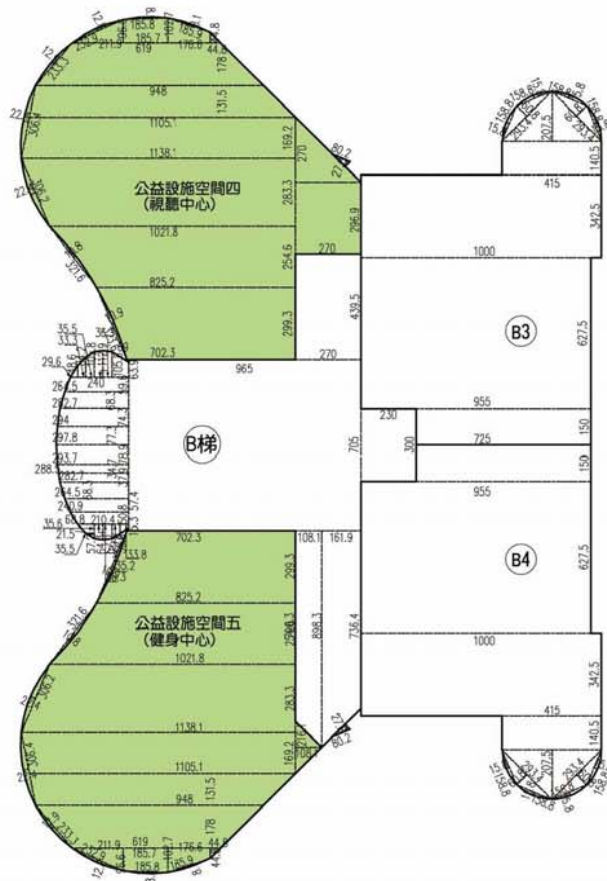
梯廳 管道 安全梯 緊急 管道

升降機

$-287.47 - 140.49 - 129.99 = 518.86 \text{ m}^2$

公益三 公益四 公益五

提供社區使用之公共設施



一、參層 樓地板面積

室內面積

A1	$5.375 \times 0.85 + 8.2 \times 4.1 + 7.425 \times 7.425/2 + (7.425 + 2.343) \times 5.081/2 + (9.806 + 4.806) \times 5/2 + 2.7 \times 0.405 + 1.825 \times 1.05 + 4.924 + 2.538/2 + 3.536 \times 0.747/2 + 3.536 \times 0.748/2 + 1.92 \times 0.195 \times 2/3 + 2 + (0.194 + 0.195) \times 1.919 \times 2/3 = 140 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.827 \times 0.262/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$140 + 0.11 = 140.11 \text{ m}^2$
A2	$5.375 \times 0.85 + 8.2 \times 4.1 + 7.425 \times 7.425/2 + (7.425 + 2.343) \times 5.081/2 + (9.806 + 4.806) \times 5/2 + 2.7 \times 0.405 + 1.825 \times 1.05 + 4.924 + 2.538/2 + 3.536 \times 0.747/2 + 3.536 \times 0.748/2 + 1.92 \times 0.195 \times 2/3 + 2 + (0.194 + 0.195) \times 1.919 \times 2/3 = 140.68 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.827 \times 0.262/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$140.68 + 0.11 = 140.79 \text{ m}^2$

公益設施空間三 (休憩中心)	$3.887 \times 0.425 + 13.325 \times 2.145 = 287.47 \text{ m}^2$
公益設施空間四 (視聽中心)	$(7.023 + 8.252) \times 2.993/2 + (8.252 + 10.218) \times 2.546/2 + (10.218 + 11.381) \times 2.833/2 + (11.381 + 11.051) \times 1.692/2 + 2.7 \times 2.969 + 2.7 \times 7/2 + (11.051 + 9.48) \times 1.315/2 + (9.48 + 6.19) \times 1.78/2 - 3.236 \times 0.109 \times 2/3 - 3.216 \times 0.108 \times 2/3 + (3.062 + 3.064) \times 0.224 \times 2/3 + 2.333 \times 0.129 \times 2/3 + 2.329 \times 0.128 \times 2/3 + (1.858 + 1.859) \times 0.081 \times 2/3 + 2.119 \times 0.966/2 + (0.966 + 1.027) \times 1.857/2 + (1.027 + 0.448) \times 1.766/2 + 0.448 \times 0.448/2 = 140.38 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.802 \times 0.278/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$140.38 + 0.11 = 140.49 \text{ m}^2$
公益設施空間五 (健身中心)	$(7.023 + 8.252) \times 2.993/2 + (8.252 + 10.218) \times 2.546/2 + (10.218 + 11.381) \times 2.833/2 + (11.381 + 11.051) \times 1.692/2 + 1.081 \times 2.161/2 + (11.051 + 9.48) \times 1.315/2 + (9.48 + 6.19) \times 1.78/2 - 3.236 \times 0.109 \times 2/3 - 3.216 \times 0.108 \times 2/3 + (3.062 + 3.064) \times 0.224 \times 2/3 + 2.333 \times 0.129 \times 2/3 + 2.329 \times 0.128 \times 2/3 + (1.858 + 1.859) \times 0.081 \times 2/3 + 2.119 \times 0.966/2 + (0.966 + 1.027) \times 1.857/2 + (1.027 + 0.448) \times 1.766/2 + 0.448 \times 0.448/2 = 129.88 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.802 \times 0.278/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$129.88 + 0.11 = 129.99 \text{ m}^2$

B3	$1.588 \times 0.158 \times 2/3 + 4 \times 2.934 \times 0.608 + 2.075 \times 4.15/2 + 1.405 \times 4.15 + 10 \times 3.425 + 9.55 \times 6.275 + 7.25 \times 1.5 = 117.64 \text{ m}^2$
B4	$1.588 \times 0.158 \times 2/3 + 4 \times 2.934 \times 0.608 + 2.075 \times 4.15/2 + 1.405 \times 4.15 + 10 \times 3.425 + 9.55 \times 6.275 + 7.25 \times 1.5 = 117.64 \text{ m}^2$

合計=1074.13m²

梯間面積

A梯	$(7.174 + 9.756) \times 1.291/2 + (9.756 + 7.05) \times 1.353/2 + 2.056 \times 0.4 + 3.756 \times 6.65 + 1.05 \times 3.4 + 2.7 \times 16.24 = 95.52 \text{ m}^2$
B梯	$2.7 \times 4.395 + 9.65 \times 7.05 + 2.3 \times 3 + 1.081 \times (7.903 + 8.983)/2 + 1.619 \times (8.983 + 7.364)/2 + 0.486 \times 0.296/2 + (0.486 + 0.842) \times 0.333/2 + (0.842 + 1.058) \times 0.355/2 + (1.058 + 1.129) \times 0.363/2 + (1.129 + 1.058) \times 0.363/2 + (1.058 + 0.639) \times 0.69/2 + (2.4 + 2.645) \times 0.596/2 + (2.645 + 2.827) \times 0.683/2 + (2.827 + 2.94) \times 0.743/2 + (2.94 + 2.978) \times 0.773/2 + (2.978 + 2.937) \times 0.789/2 + (2.937 + 2.885) \times 0.347/2 + (2.885 + 2.827) \times 0.379/2 + (2.827 + 2.645) \times 0.683/2 + (2.645 + 2.409) \times 0.574/2 + (2.409 + 2.104) \times 0.508/2 + (0.355 + 0.688) \times 0.356/2 + 0.355 \times 0.215/2 + (0.572 + 0.643) \times 0.363/2 + (0.643 + 0.572) \times 0.363/2 + (0.572 + 0.358) \times 0.352/2 + (0.153 + 0.358) \times 0.338/2 = 128.78 \text{ m}^2$
合計	224.3 m^2

二、參層 樓地板面積

$1074.13 + 224.3 = 1298.43 \text{ m}^2$

三、參層 陽台、雨遮、梯廳、升降機、安全梯、管道面積

陽台面積	$A1: (1.148 + 1.332) \times 0.417/2 + (1.332 + 1.5) \times 0.388/2 + 1.756 \times 1.5 + (1.592 + 1.5) \times 1.13/2 + (1.865 + 1.592) \times 1.099/2 + (1.589 + 1.865) \times 0.276/2 - 1.134 \times 0.023 \times 2/3 = 7.79 \text{ m}^2$
A2	$2.549 \times 1.5 + (1.5 + 1.616) \times 1.281/2 + (1.616 + 1.964) \times 1.238/2 - 1.286 \times 0.023 \times 2/3 - 1.286 \times 0.03 \times 2/3 = 7.99 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.827 \times 0.262/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$7.79 + 6.76 - 0.11 = 14.44 \text{ m}^2$
公益設施空間三 (休憩中心)	$(1.36 + 1.318) \times 0.536/2 + (1.318 + 1.275) \times 0.553/2 + 3.111 \times 1.275 - 1.092 \times 0.021 \times 2/3 = 5.39 \text{ m}^2$
公益設施空間四 (視聽中心)	$(1.5 + 2.128) \times 2.851/2 + (2.128 + 1.316) \times 0.813/2 + 0.247 \times 0.495/2 - 2.919 \times 0.157 \times 2/3 = 6.33 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.802 \times 0.278/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$6.33 - 0.11 = 6.22 \text{ m}^2$
公益設施空間五 (健身中心)	$(0.821 + 1.98) \times 1.159/2 + (1.98 + 1.5) \times 2.504/2 - 2.55 \times 0.12 \times 2/3 = 5.78 \text{ m}^2$
陽台過二米	$0.744 \times 0.3/2 = 0.11 \text{ m}^2$
小計	$5.78 - 0.11 = 5.67 \text{ m}^2$

B3	$3.675 \times 2 + 0.405 \times 0.016/2 + 0.087 \times 0.595/2 - 0.601 \times 0.022 \times 2/3 + (1.509 + 1.597) \times 3.875/2 + 0.031 \times 3.876 \times 2/3 = 13.47 \text{ m}^2$
B4	$3.675 \times 2 + 0.405 \times 0.016/2 + 0.087 \times 0.595/2 - 0.601 \times 0.022 \times 2/3 + (1.509 + 1.597) \times 3.875/2 + 0.031 \times 3.876 \times 2/3 = 13.47 \text{ m}^2$
合計	73.3 m^2

雨遮面積

A1	$(1.7 + 2.1 + 1.825) \times 0.925 = 5.2 \text{ m}^2$
A2	$(1.7 + 2.1 + 1.825) \times 0.925 = 5.2 \text{ m}^2$
B3	$(0.302 + 0.719) \times 2.875/2 + 0.018 \times 2.905 \times 2/3 = 1.5 \text{ m}^2$
B4	$(0.302 + 0.719) \times 2.875/2 + 0.018 \times 2.905 \times 2/3 = 1.5 \text{ m}^2$
合計	13.4 m^2

梯廳

A梯	$6.4 \times 2.25 + 3.75 \times 3.4 = 27.15 \text{ m}^2$
B梯	$0.237 \times 0.389/2 + (0.237 + 0.482) \times 0.596/2 + (0.482 + 0.664) \times 0.683/2 + (0.664 + 0.777) \times 0.743/2 + (0.777 + 0.815) \times 0.773/2 + (0.815 + 0.777) \times 0.773/2 + (0.777 + 0.722) \times 0.363/2 + (0.722 + 0.664) \times 0.379/2 + (0.664 + 0.482) \times 0.683/2 + (0.482 + 0.237) \times 0.596/2 + 0.237 \times 0.389/2 + 1.63 \times 6.368 + 4.65 \times 2.25 + 2.3 \times 4.6 + 4.475 \times 3 = 51.85 \text{ m}^2$
合計	79 m^2

緊急升降機

A梯	$4.7 \times 2.35 + 5.1 \times 2.45 = 23.54 \text{ m}^2$
B梯	$5.05 \times 2.45 + 4.65 \times 2.35 = 23.3 \text{ m}^2$
合計	46.84 m^2

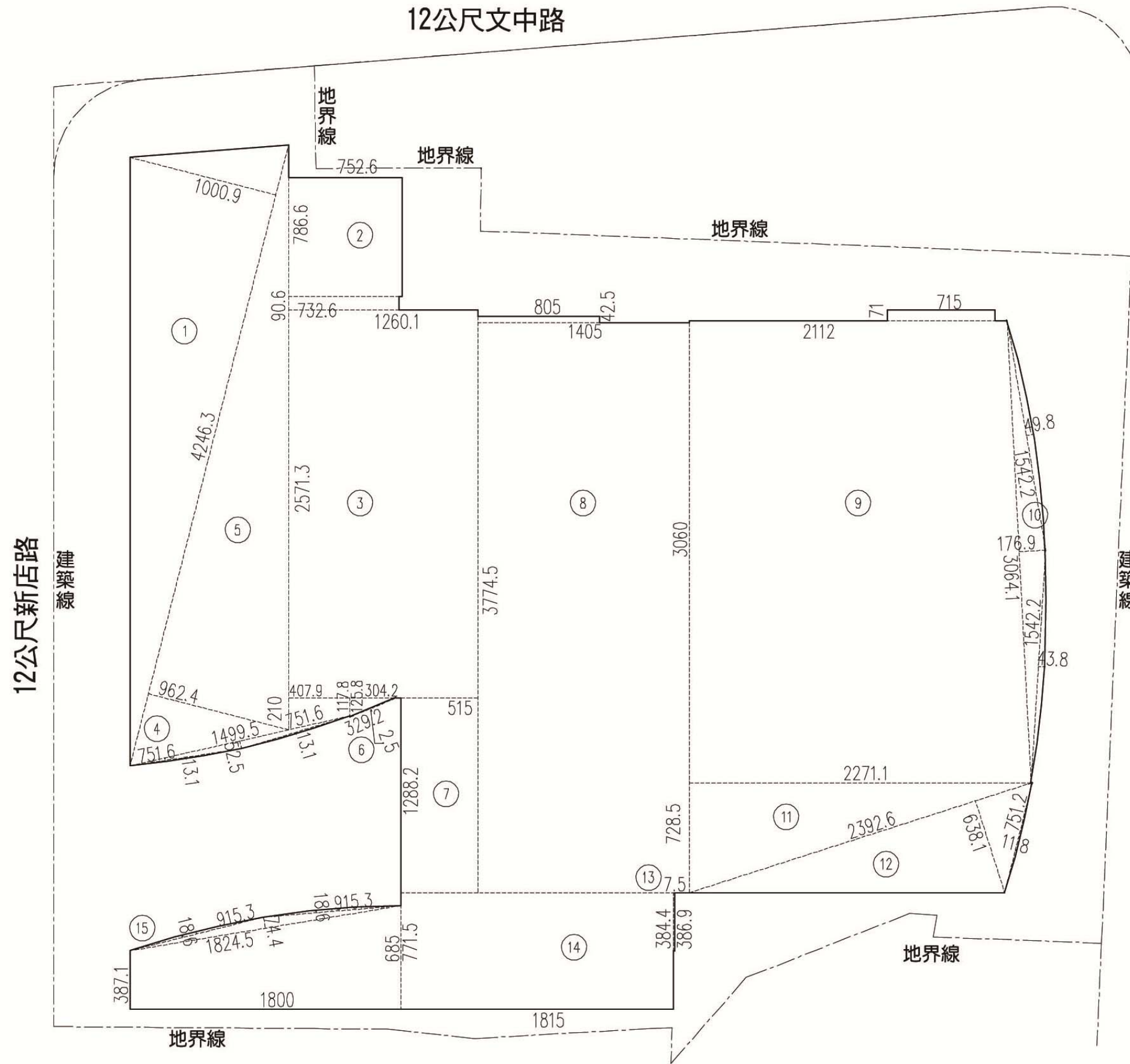
安全梯

A梯	$(2.7 \times 6.42) \times 2 = 34.67 \text{ m}^2$
B梯	$2.7 \times 6.42 + 2.7 \times 9.389 + (2.7 + 2.161) \times 0.539/2 + 2.161 \times 1.081/2 = 45.16 \text{ m}^2$
合計	79.83 m^2

管道

A梯	$1.7 \times 1.025 + 0.75 \times 0.925 + 0.35 \times 1.425 + 1.3 \times 1.025 = 4.27 \text{ m}^2$
B梯	$1.9 \times 1.575 + 0.425 \times 0.875$

圖 6-8 三樓公益設施空間面積計算圖(S: 1/300)



建築面積：

- ① $(10.009+9.624) \times 42.463 / 2 = 416.838$
- ② $(7.526 \times 7.866) + 7.326 \times 0.906 = 65.837$
- ③ $12.601 \times 25.713 = 324.01$
- ④ $14.995 \times 0.525 / 2 + 7.516 \times 0.131 \times 2 / 3 = 5.249$
- ⑤ $(2.1 + 1.178) \times 4.079 / 2 + 3.042 \times 1.258 / 2 = 8.599$
- ⑥ $3.292 \times 0.025 \times 2 / 3 = 0.055$
- ⑦ $5.15 \times 12.882 = 66.342$
- ⑧ $8.05 \times 0.425 + 14.05 \times 37.745 = 533.739$
- ⑨ $7.15 \times 0.71 + (21.12 + 22.711) \times 30.6 / 2 = 675.691$
- ⑩ $0.498 \times 15.422 \times 2 / 3 + 0.438 \times 15.422 \times 2 / 3 + 1.769 \times 30.641 / 2 = 36.725$
- ⑪ $22.711 \times 7.285 / 2 = 82.725$
- ⑫ $23.926 \times 6.381 / 2 + 0.118 \times 7.512 \times 2 / 3 = 76.927$
- ⑬ $(3.844 + 3.869) \times 0.075 / 2 = 0.289$
- ⑭ $18.15 \times 7.715 + 18.245 \times 0.744 / 2 + (3.871 + 6.85) \times 18 / 2 = 243.303$
- ⑮ $9.153 \times 0.186 \times 2 / 3 = 2.27$

合計：=2538.6m²

圖 6-9 建築面積計算圖(S : 1/300)

綠化面積檢討:

依「變更三重、板橋、中和、新莊...等20處都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案共通性條款」第十七條:

.....,其他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、現有道路及車道,致實設空地未達應種植花草樹木面積者,則僅限實設空地需種植花草樹木,.....。

1. 基地面積: 3774.07 m²
2. 建築面積: 2538.6 m²
3. 實設空地面積:
3774.07 - 2538.6 = 1235.47 m²
4. 不可綠化面積: 車道 62.96 m²

5. 綠化面積:
① + + ⑫ = 595.68 m²

6. 綠化面積檢討:
595.68 > (1235.47 - 62.96) x 1/2 = 586.26 m² OK!

綠覆率檢討:

一、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,基地綠覆率需達百分之六十以上。

二、依「新北市植栽綠化都市審議原則」

(一)、採用喬木植栽時綠覆面計算方法如下表

米高徑(公分)	樹冠直徑(公尺)	綠覆面(平方公尺)
小於3	0.8	3
3-5	1	5
5-6	1.2	10
6-8	1.5	15
8-10	1.7	18
大於10	2	20

(二)、灌木以實際面積加百分之五十計算

(三)、地被植物以被覆面計算

喬木綠覆面積: 26 x 20 = 520 m²

灌木綠覆面積: 595.68 x 1.5 = 893.52 m²

合計 520 + 893.52 = 1413.52 m²

檢討:

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%
= 1413.52 / (1235.47 - 0 - 0 - 0 - 255.62) * 100%
= 1413.52 / 979.85 * 100%
= 144.26% > 60% OK!

喬木種植數量檢討:

依新北市都市更新審議原則第二條附表一第貳項第4點單元內種植喬木數量應以實際留設法定空地每80平方公尺一棵以上為原則,其覆土深度至少達1.2公尺以上且間距8至10公尺

喬木數量(間距4-5米): 27株
實際留設法定空地面積: 1235.47 m²
單位面積種植數量:
1235.47 / 27 = 45.75 m²
1株 / 45.75 m² < 1株 / 80 m²

*註:建築面積內之綠化不計入綠化面積計算

- 基地範圍
- 綠化區域
- 車道
- 建築面積線
- 無遮簷人行道

S:1/300

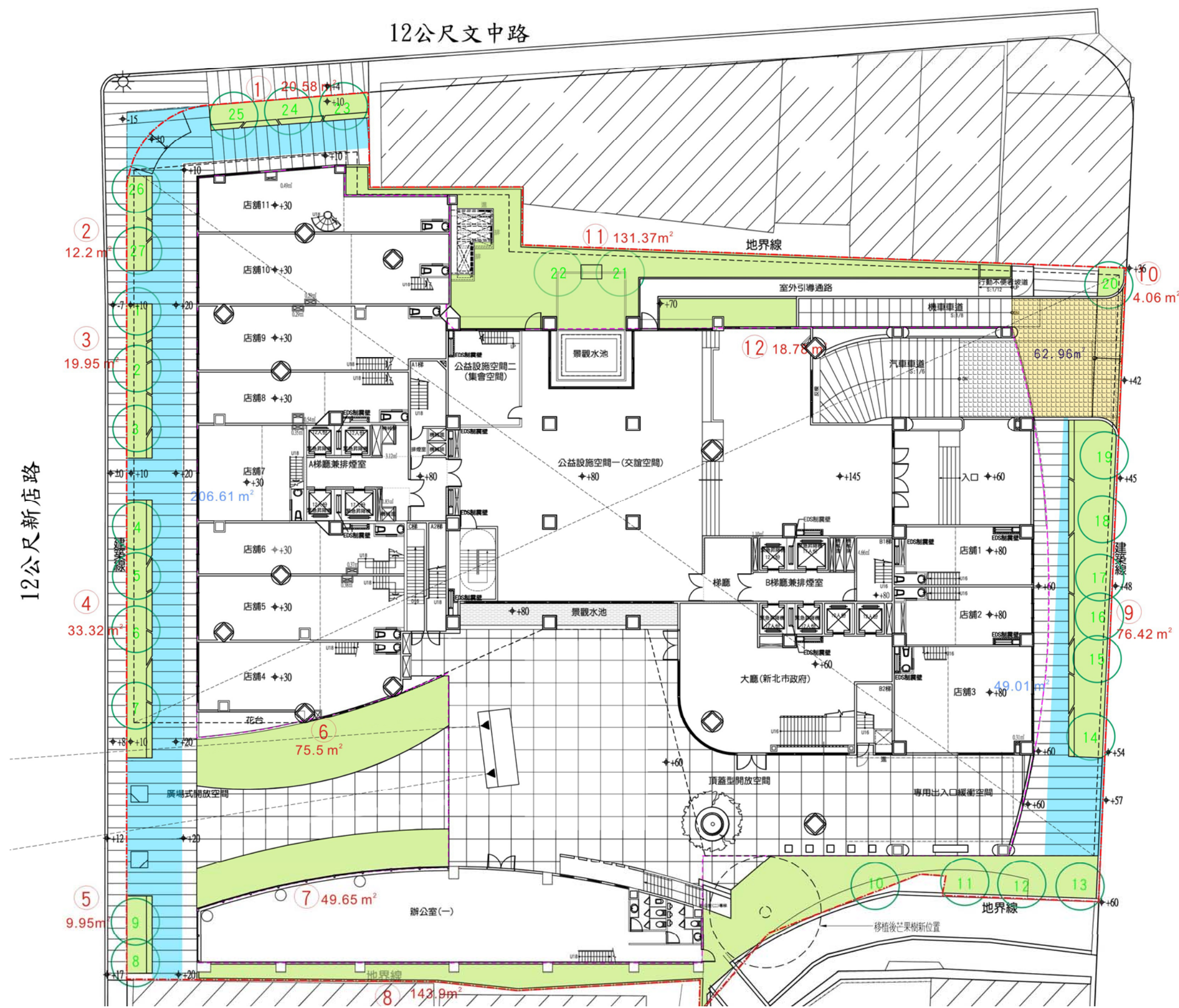


圖 6-10 綠覆面積檢討圖(S:1/300)



新店路方向各時段夜間效果模擬



國校路方向各時段夜間效果模擬

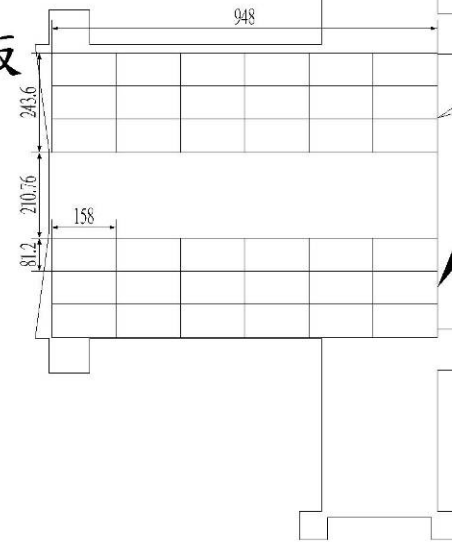
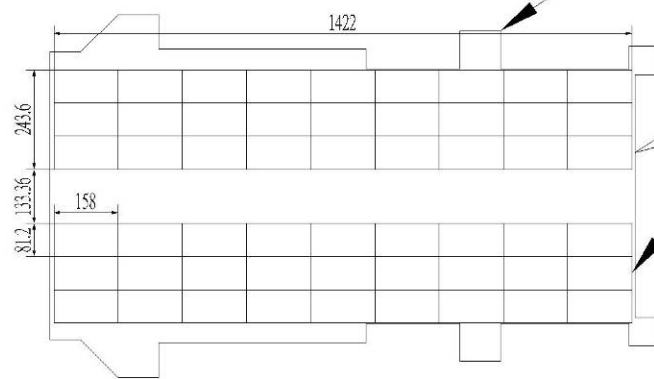
圖 6-11 夜間照明計畫圖(新店路街角視景)

210W Vpm 41.3v Ipm 5.09A
 尺寸 1580mm*812mm*35mm 重量:15kg
 A棟光電板總重為15kg*9*6=810kg
 A棟最大可裝設
 A棟單邊陣列9片光電板6組共54片
 故A棟210w*9*6=11340W=11.34kW
 總發電量11.34kW+7.56kW=18.9kW

210W Vpm 41.3v Ipm 5.09A
 尺寸 1580mm*812mm*35mm 重量:15kg
 B棟光電板總重為15kg*9*4=540kg

B棟屋頂梯間頂蓋平面概圖

A棟屋頂梯間頂蓋平面概圖



太陽能光發電板

太陽能光發電板

模組規格：
 *額定功率 (Pmp)：210Wp
 *最大功率電壓 (Vmp)：41.3V
 *最大功率電流 (Imp)：5.09A
 *開路電壓 (Voc)：50.9V
 *短路電流 (Isc)：5.57A
 *Voc溫度係數：-0.126V/°C
 *Vmp溫度係數：-0.124V/°C

Inverter 規格
 電力轉換器：
 額定輸出功率：4.0kW
 輸出電壓：單相2線式AC 220V
 輸入電壓：150-500 VDC
 MPPT範圍：150-450 VDC

功能說明
 過電壓保護 0.2秒內跳脫
 低電壓保護 0.2秒內跳脫
 過頻率保護 0.2秒內跳脫
 低頻率保護 0.2秒內跳脫
 孤岛保護 0.2秒內跳脫
 主動防孤岛運轉 市電阻斷偵測 主動頻率擾動
 功率因素 ≥99%
 輸出直流成份 INVERTER 0.2秒內立即跳脫
 市電停電時，INVERTER 0.2秒內立即跳脫
 市電復電時，INVERTER 延遲300秒自動復歸

單位：CM

業主	合康工程	產品	太陽能光電板	繪圖	吳尚聿
案名	碧潭段	型號		日期	2009.12.30
樓層	屋頂景觀	數量	9片10組 共90片	類別	太陽能光電系統
型式	併聯型	發電量	18.9瓩	圖號	PV-20091230-1

圖 6-12 A、B 棟屋突光電板配置圖

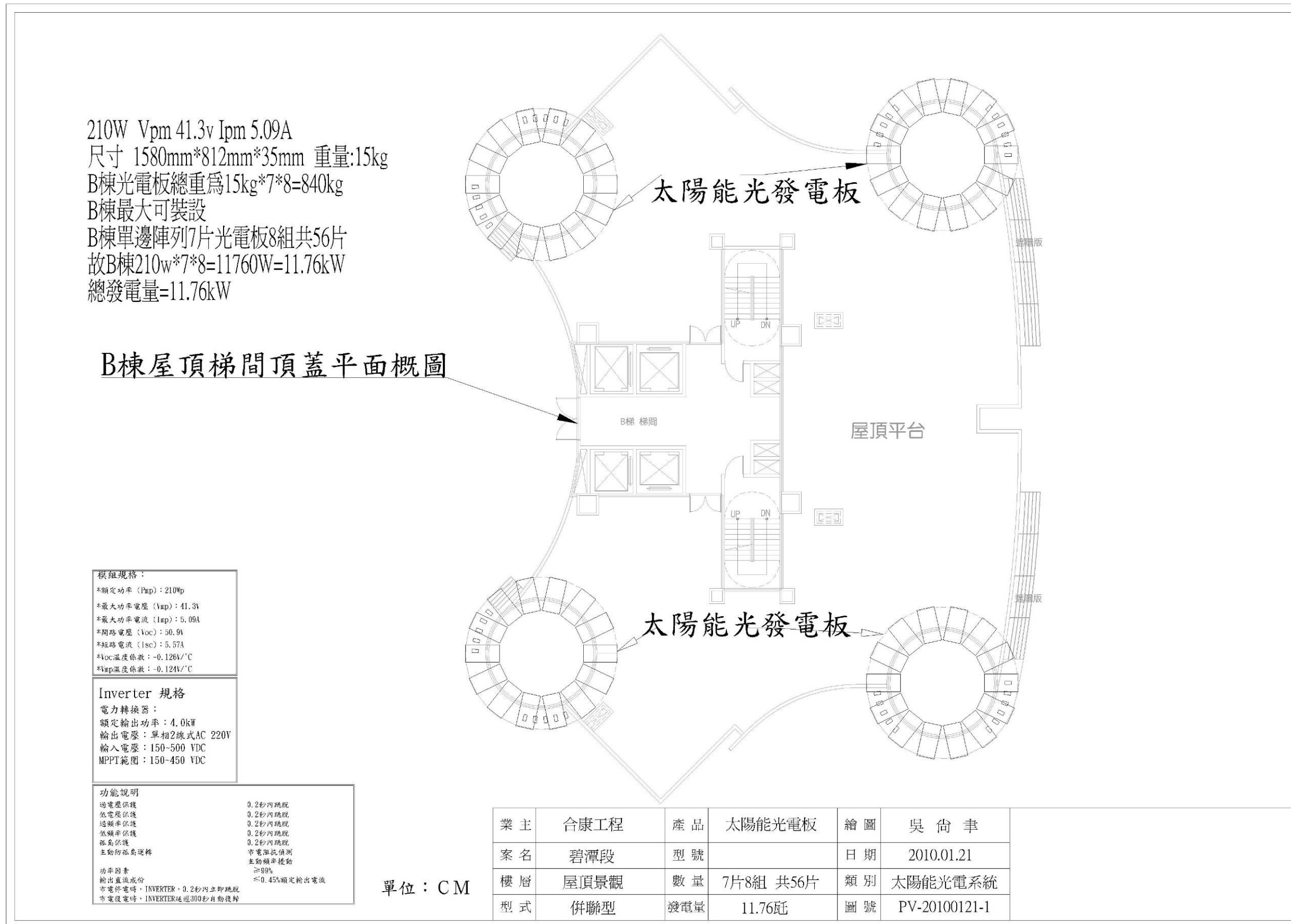
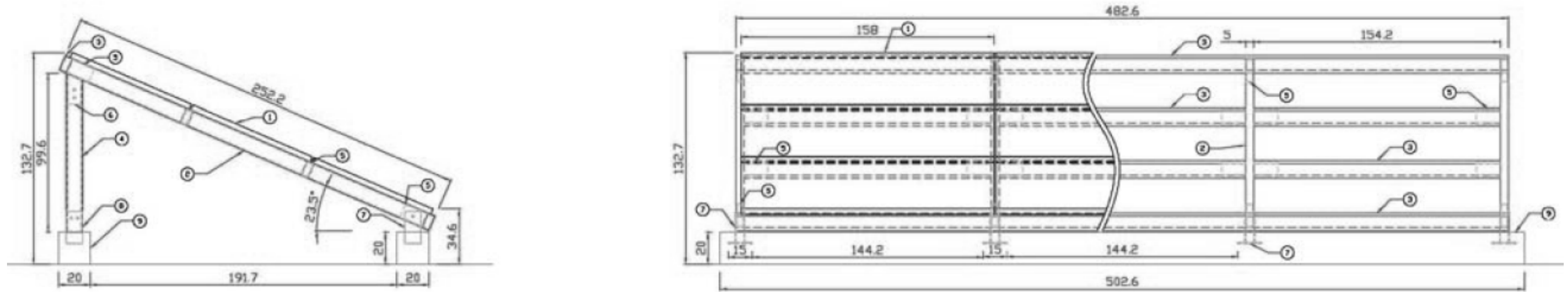


圖 6-13 B 棟圓頂光電板配置圖



光電板支撐架詳圖

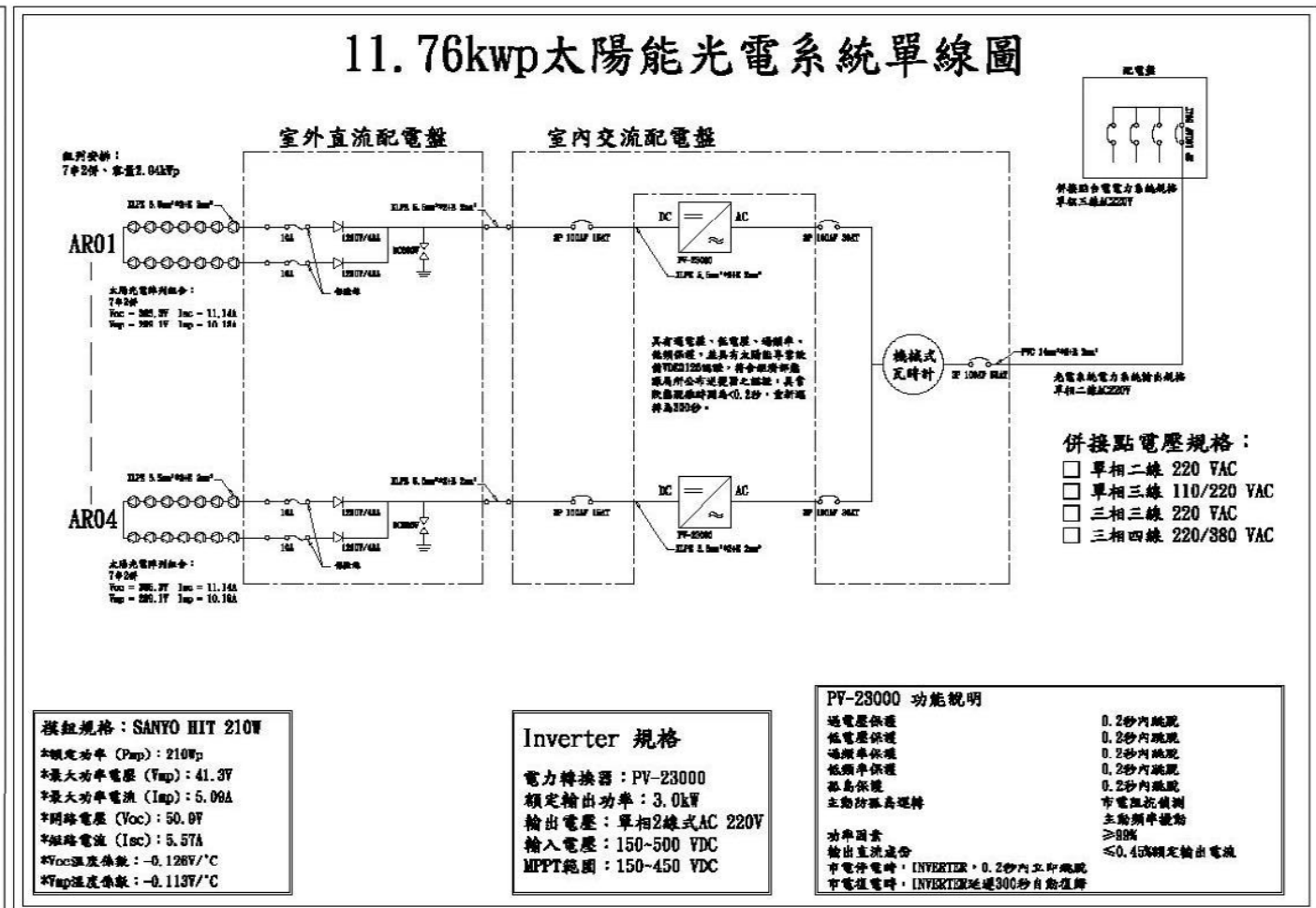
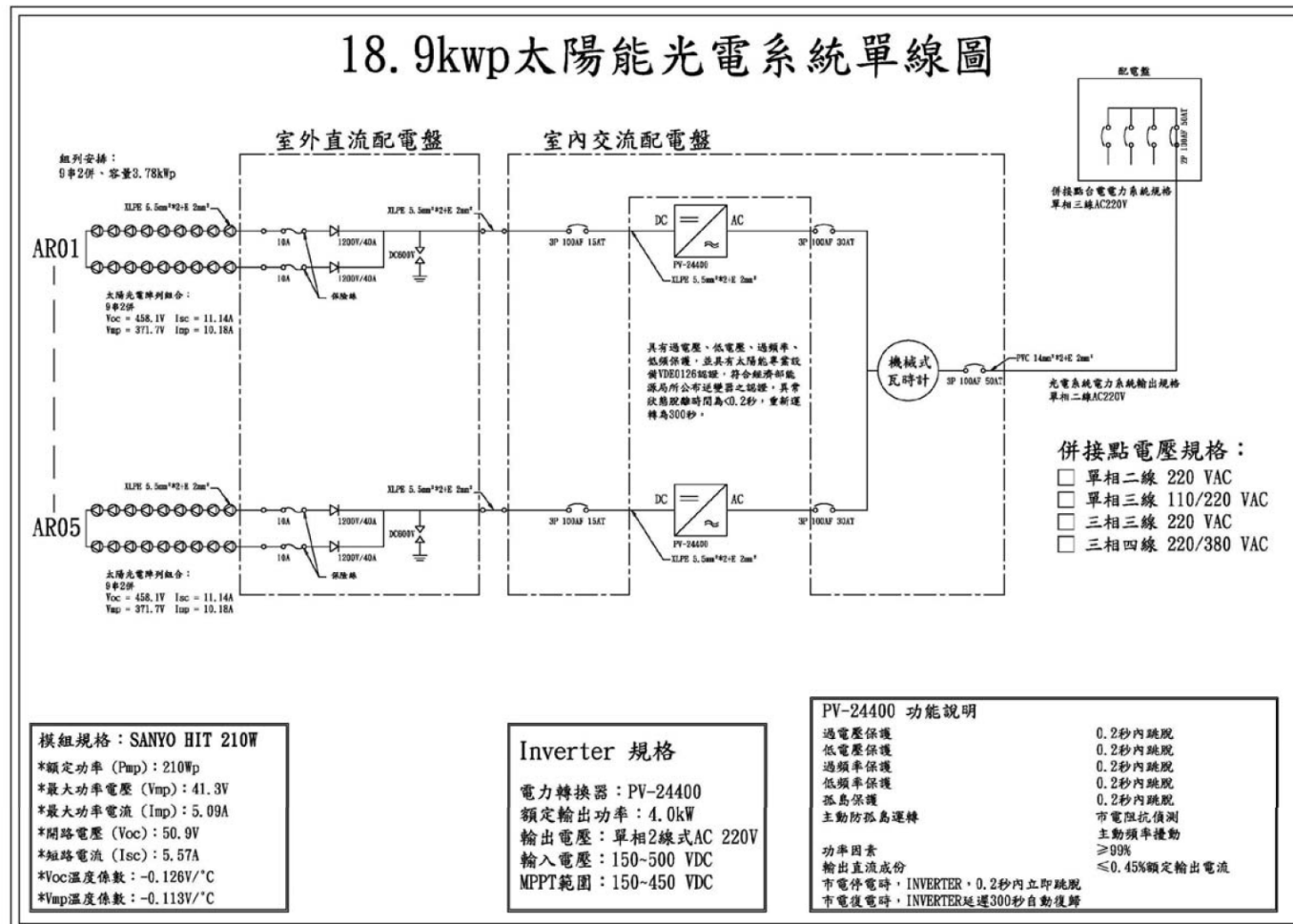


圖 6-14 18.9kwp 及 11.76kwp 太陽能光電系統單線圖

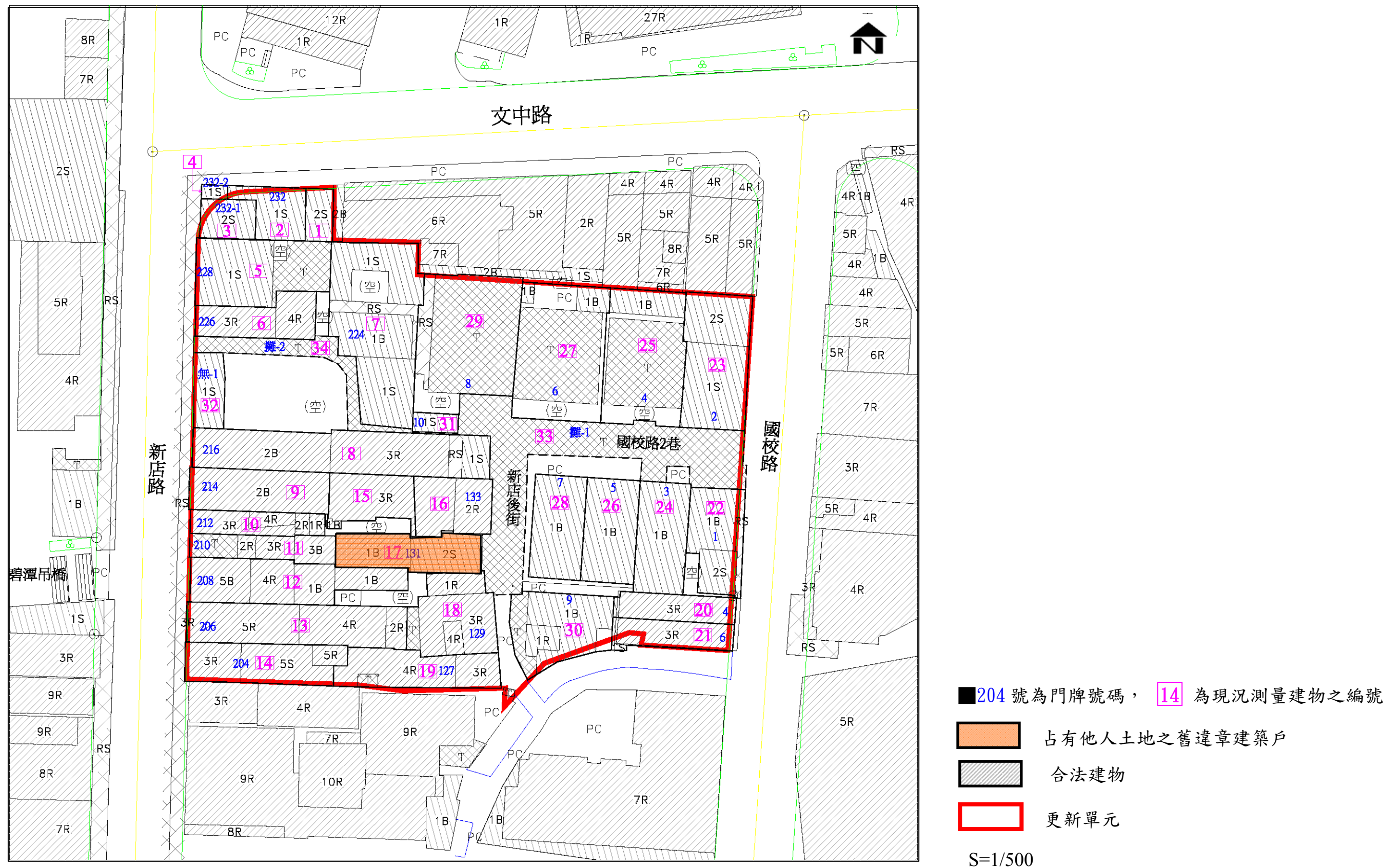


圖 6-15 占有他人土地之舊違章建築戶位置及面積示意圖

二、建築興建計畫

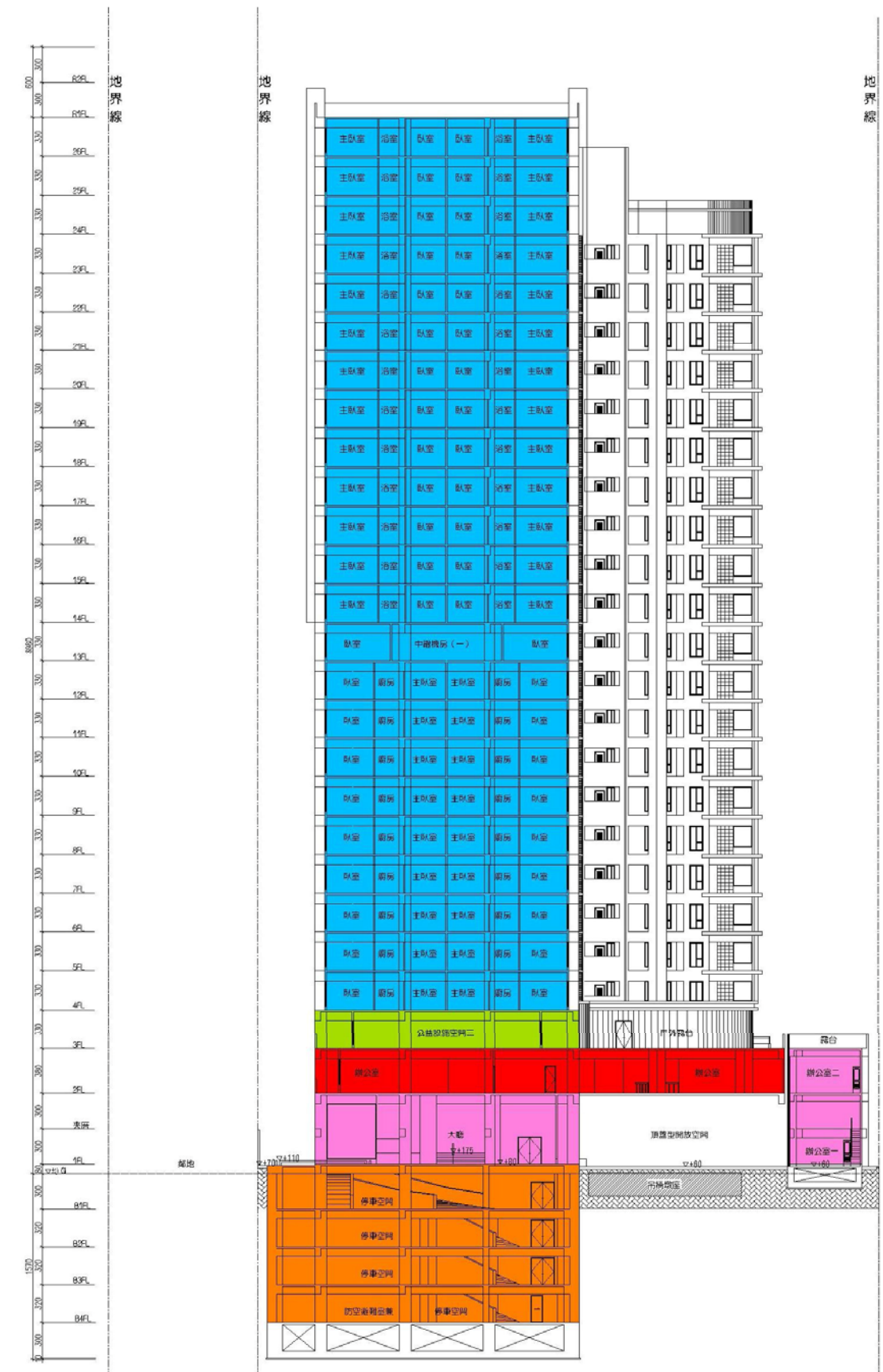
(一) 建築物空間規劃

- 棟數：共規劃二棟之建築開發。
- 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。
- 結構：SRC
- 使用：地下一層～地下四層：防空避難室兼停車空間
 一層：店鋪、公益設施空間一~二、大廳(新北市政府)、辦公室(一)
 夾層：店鋪、防災中心、辦公室(一)
 二層：店鋪、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
- 戶數：共 162 戶
- 高度：89.80M

(二) 停車位置設置

- 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
- 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)
- 店鋪、辦公室、辦公室(新北市政府)
- 店鋪、辦公室、公益設施空間(一)~(二)
- 防空避難室兼停車空間



建築量體與機能配置示意圖

擬訂新北市新店區碧潭段130地號等29筆土地都市更新權利變換計畫案

陸、更新後土地使用及建築計畫

表 6-5 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130,141,142,143,143-1,143-2,143-3,144,145,146,147,148,149,150,151,152,154,155,156,157,158,159,160,161,161-1,162,163,164,563地號等29筆土地					
2	基地使用分區	第三種商業區、第四種住宅區					
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%+237.80×60%= 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%	
12	法定空地面積(m ²)	實設空地面積(m ²)		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%	
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)	兩遮面積(m ²)	戶數(戶)	用途
	B4F	2,552.85					防空避難室兼停車空間
	B3F	2,552.85					停車空間
	B2F	2,552.85					停車空間
	B1F	2,552.85					停車空間、台電配電場所
	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(-)、公益設施空間一、二
	夾層	311.42	311.42	0.00		0	店舖、防災中心、辦公室(一)
	2F	2,330.99	1,391.43	81.00		1	店舖、辦公室(新北市政府)、辦公室(二)
	3F	1,298.43	520.95	73.30	13.42	4	集合住宅、公益設施空間三~五
	4-12F(@9F)	10,634.85	8,921.34	1,037.88	315.18	72	集合住宅
	13F	1,186.31	734.01	103.42	24.22	5	集合住宅、中繼機房
	14-23F(@10F)	10,770.50	8,905.30	1,005.80	310.80	60	集合住宅
	24-26F(@3F)	1,564.47	1,296.39	137.22	58.38	6	集合住宅
	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
	屋突二層	192.15					樓梯間、電梯機房、水箱
	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)	10,211.4+30,597.39+384.3= 41,193.09					
	兩遮面積(m ²)	13.42+315.18+24.22+31.08+155.4+124.32+58.38= 722.00					
	雜項工程 圍牆長度(m)	詳一層平面圖 55.09					
15	工程造價(元/m ²)	41,193.09×14,460+55.09×2,100= 595,767,770					
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					
	法定機車位	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	
		162				實設機車停車數 183	