

拾、申請容積獎勵項目及額度

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：依本基準第四點至第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」第十六點規定，建築基地符合土地使用分區管制要點所述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積百分之五十；惟距捷運車站用地或火車站周邊三百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之百；距捷運車站用地或火車站周邊三百公尺至五百公尺內之建築基地，不得超過基準容積之百分之八十。

故本更新單元可適用基準第四點至第十二點規定之都市更新獎勵容積總和，不得超過基地法定基準容積乘以一點五倍，約為 19,152.05 m²。

更新基地法定基準容積

$$= (4,256.01 \text{ m}^2 \times 300\%) + (197.51 \text{ m}^2 \times 0\%) + (129.24 \text{ m}^2 \times 0\%) \\ = 12,768.03 \text{ m}^2$$

都市更新獎勵容積之總和上限 = 基地法定基準容積 × 1.5

$$= (4,256.01 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 1.5 \\ = 12,768.03 \text{ m}^2 \times 1.5 \\ = 19,152.05 \text{ m}^2$$

都市更新容積獎勵上限值 = 基地法定基準容積 × 0.5

$$= 12,768.03 \text{ m}^2 \times 0.5 \\ = 6,384.02 \text{ m}^2$$

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，本案擬申請獎勵容積項目如下：

- 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
 - (二) 經政府指定額外提供之公益設施

- 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

(五) A5：建物配置

(六) A6：開挖率

- 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

- 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：更新單元屬完整計畫街廓

(一) A2：更新規模達三千平方公尺

- 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

(三) 合法四層樓以上之建築物

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 709.16 m²，為法定基準容積 5.55%。基準第四點至第十二點獎勵容積（小計(3)至小計(9)）合計為 6,391.80 m² > 6,384.02 m²，為 50.06% > 50%，大於法定基準容積，故取基準容積 50%，為 6,384.02 m²。

另本案擬申請其他獎勵項目中之都市計畫(綠建築)獎勵面積為 766.08 m²，約為法定容積之 6.00%；容積移轉獎勵面積為 710.29 m²，約為法定容積之 5.56%，詳表 10-1。

都市更新獎勵後總允建建築容積

$$= \text{基地法定基準容積} + \text{小計(1)至小計(2)} + \text{小計(3)至小計(9)} \\ = 12,768.03 \text{ m}^2 + 709.16 \text{ m}^2 + 6,384.02 \text{ m}^2 \\ = 19,861.21 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 155.55\%)} \\$$

總計獎勵後總允建建築容積

$$= \text{都市更新獎勵後建築容積} + \text{容積移轉} + \text{都市計畫(綠建築)} \\ = 19,861.21 \text{ m}^2 + 710.29 \text{ m}^2 + 766.08 \text{ m}^2 \\ = 21,337.58 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 167.12\%)} \\$$

表10-1 容積獎勵試算表

容積獎勵試算表			
獎勵項目	細項	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
F0 法定基準容積		12,768.03	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(384.18㎡不計入容積，基準容積比率(%)=3.01%)		
	(二)經政府指定額外提供之公益設施(室內410.29㎡、陽台12.48㎡不計入容積，基準容積比率(%)=3.21%)	709.16	5.55%
	小計(1)	709.16	5.55%
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)協助開闢更新單元周邊公共設施者		
	(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＝		709.16	5.55%
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)	-	0.00%
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	383.04	3.00%
	(二) A2：立體綠化		
	(三) A3：增設機車停車位		
	(四) A4：夜間照明		
	(五) A5：建物配置	383.04	3.00%
	(六) A6：開挖率	766.08	6.00%
	(七) A7：基地內留設通路		
	小計(4)	1,532.16	12.00%
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	1,810.84	14.18%
	(二)空地集中留設		
	小計(5)	1,810.84	14.18%
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	1,842.58	5.00%
	(一) A2：更新規模達三千平方公尺	1,380.74	10.81%
	(一) A3：其他		
	小計(7)	1,915.20	15.00%
十、處理占有他人土地之舊違章建築戶			
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)	-	0.00%
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	1,133.60	8.88%
	(四)提供設施供公眾使用者		
	小計(9)	1,133.60	8.88%
小計(3)~(9)合計＝		6,391.80	50.06%
小計(3)~(9)更新容積獎勵上限值(0.5 × F0)		6,384.02	50.00%
小計(1)~(2)＋小計(3)~(9)總計＝		7,093.18	55.55%
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＝		19,861.21	155.55%
●其他獎勵容積	容積移轉	710.29	5.56%
	都市計畫(綠建築6%)	766.08	6.00%
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＝		21,337.58	167.12%

本案擬申請之容積獎勵項目及額度說明如下：

一、●二、申請公益設施之容積獎勵者

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第一項規定：

依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

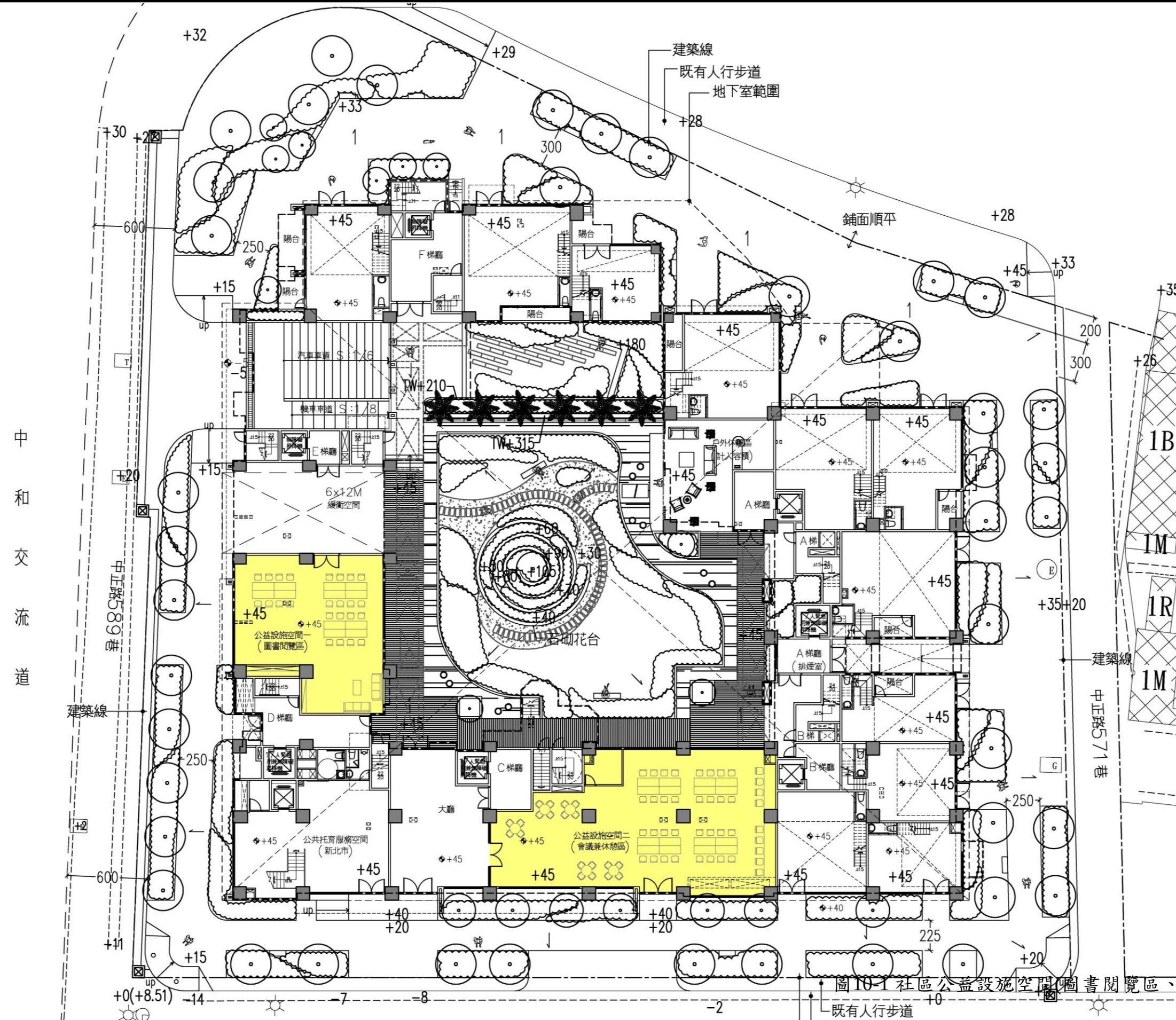
- (一)更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：
 - 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。
 - 產權應登記為全體區分所有權人共有。
 - 屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

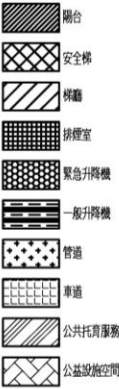
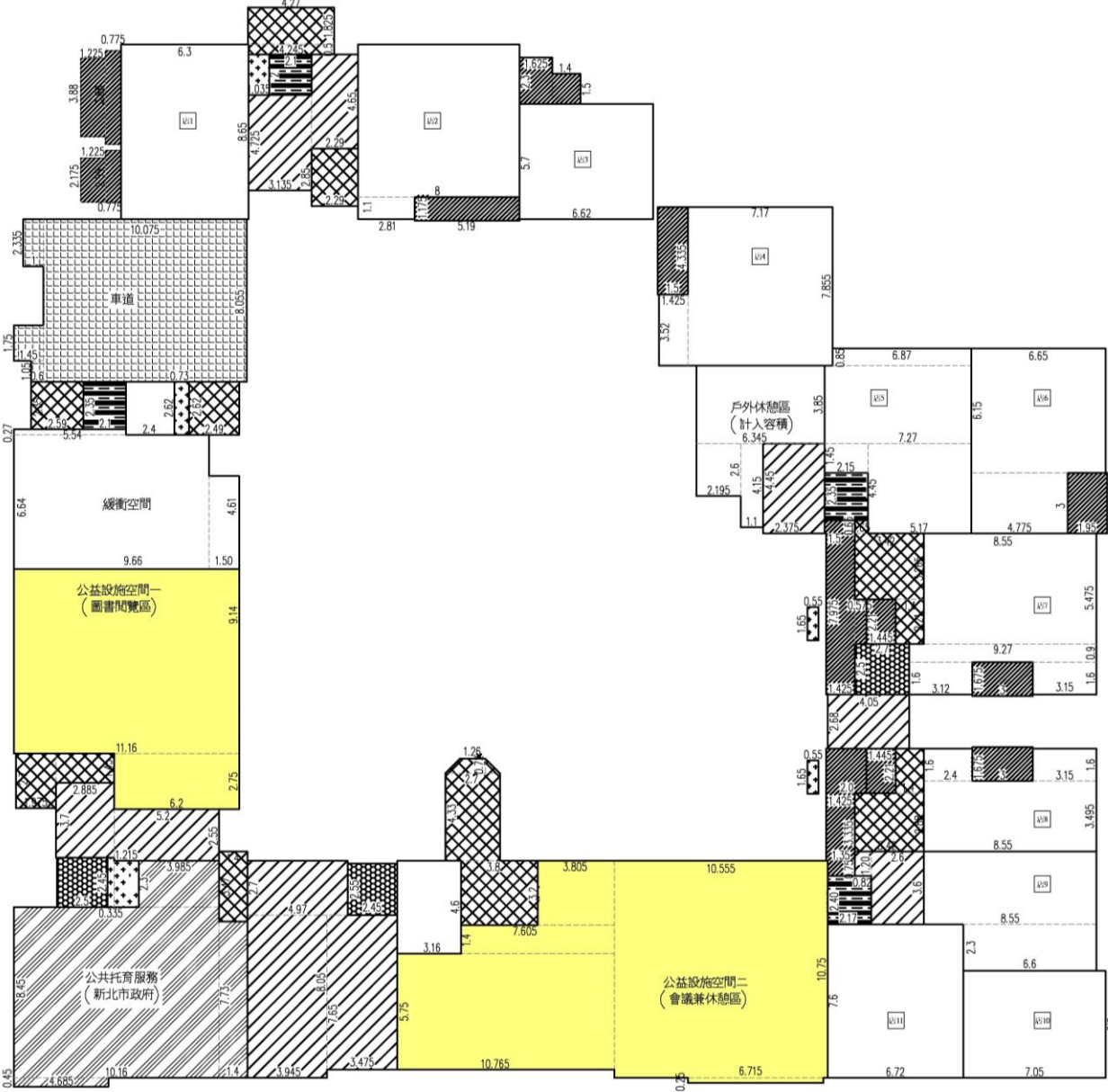
本案設計公寓大廈共用部分留設服務性公共空間，其樓地板面積不予計算容積，包含一樓公益設施空間(一)(圖書閱覽區)119.05 m²、公益設施空間(二)(會議兼休憩區)199.87 m²，合計為 318.92 m²，使用用途均為留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，且產權應登記為全體區分所有權人共有，詳表 10-2 及圖 10-1。

表10-2 提供社區使用之公益設施面積表

二、（一）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)	圖書閱覽區	119.05
		公益設施空間(二)	會議兼休憩區	199.87
合計				318.92
不計入容積部份占基準容積比例			318.92 ÷ 12,768.03＝ 2.50%	

更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 318.92 m²。





一、一層 各戶 樓地板面積計算

室內面積		
店 1	8.65x6.3	= 54.50 ㎡
店 2	8.0x7.55+2.81x1.1	= 63.49 ㎡
店 3	5.7x6.62	= 37.73 ㎡
店 4	3.52x1.425+7.17x7.855	= 61.34 ㎡
店 5	7.27x3.85+0.85x6.87+1.45x2.15+4.45x5.17	= 59.95 ㎡
店 6	6.65x6.15+3x4.775	= 55.22 ㎡
店 7	8.55x5.475+9.27x0.9+1.6x3.12+3.15x1.6	= 65.18 ㎡
店 8	1.6x2.4+8.55x3.495+1.6x3.15	= 38.76 ㎡
店 9	3.6x8.55+6.6x2.3	= 45.96 ㎡
店 10	5.3x7.05	= 37.37 ㎡
店 11	6.72x7.6	= 51.07 ㎡
戶外休憩區 (計入容積)	6.345x3.85+2.6x2.195+4.15x1.1	= 34.70 ㎡

公益設施空間一 (圖書閱覽區)	9.14x11.16+2.75x6.2	= 119.05 ㎡
公益設施空間二 (會議兼休憩區)	5.75x10.765+1.4x7.605+3.2x3.805+10.75x10.555+0.25x6.715	= 199.87 ㎡

公共托育服務空間 (新北市政府)	2.3x3.985+8.45x10.16+0.45x4.685+7.73x1.4	= 107.95 ㎡
車道面積	2.335x1+1.75x1.45+10.075x8.055+1.05x0.6	= 86.66 ㎡
緩衝空間	0.27x5.54+9.66x6.64+4.61x1.5	= 72.55 ㎡

小計		= 1191.35 ㎡
----	--	-------------

陽合面積		
店 1	3.88x1.225+3.88x0.775+2.175x1.225+2.55x0.775	= 12.40 ㎡
店 2	5.19x1.175	= 6.10 ㎡
店 3	2.3x1.625+1.5x1.4	= 5.84 ㎡
店 4	1.5x4.335	= 6.50 ㎡
店 6	1.95x3	= 5.85 ㎡
店 7	3x1.675	= 5.03 ㎡
店 8	3x1.675	= 5.03 ㎡
A,B棟	0.65x1.5+1.425x7.975+2.21x0.575+2.21x1.445+2.21x(2+1.445)+3.335x1.425+1.35x0.75	= 30.17 ㎡
小計		= 76.92 ㎡

樓梯面積計算		
A棟	4.45x2.375+4.05x2.68	= 21.42 ㎡
B棟	1.2x0.82+3.6x2.6	= 10.34 ㎡
C棟	4.6x3.16	= 14.54 ㎡
D棟	2.885x3.7+5.2x2.55	= 23.93 ㎡
E棟	2.4x2.62	= 6.29 ㎡
F棟	4.725x3.135+2.29x4.65	= 25.46 ㎡
大	2.7x4.97+7.65x3.475+8.05x3.945	= 71.76 ㎡
小計		= 173.74 ㎡

樓梯不足2M面積計算		
B棟	0.82x1.2	= 0.98 ㎡
小計		= 0.98 ㎡

陽合超過2M計入樓地板及容積樓地板面積		
A,B棟	1.445x2.21+2.21x1.445	= 6.38 ㎡

樓梯面積計算		
A棟	0.65x0.65+3.42x3.265+2.21x1.4	= 14.68 ㎡
B棟	2.21x1.4+2.88x3.42	= 12.94 ㎡
C棟	(1.26+2.7)x0.72/2+2.7x4.33+3.8x3.2	= 25.28 ㎡
D棟	2.7x1.975+1.45x2.885+3.47x1.4	= 14.37 ㎡
E棟	2.35x2.59+2.49x2.62	= 12.61 ㎡
F棟	1.825x4.27+4.245x0.5+2.29x2.85	= 16.44 ㎡
小計		= 96.32 ㎡

升降機面積計算		
A棟	2.35x2.15	= 5.05 ㎡
B棟	2.4x2.17	= 5.21 ㎡
E棟	2.35x2.1	= 4.94 ㎡
F棟	2.1x2.35	= 4.94 ㎡
小計		= 20.14 ㎡

緊急升降機面積計算		
A,B棟	2.7x2.5	= 6.75 ㎡
C棟	2.45x2.55	= 6.25 ㎡
D棟	2.5x2.45	= 6.13 ㎡
小計		= 19.13 ㎡

設備間面積計算		
A棟	0.55x1.65	= 0.91 ㎡
B棟	0.55x1.65	= 0.91 ㎡
C棟	2.45x0.35+1.215x2.3	= 3.61 ㎡
D棟	0.75x2.62	= 1.96 ㎡
F棟	1.035x2	= 2.07 ㎡
小計		= 9.42 ㎡

二、面積計算檢討

樓地板面積檢討	1191.35+173.74+6.38+96.32+20.14+19.13+9.42 = 1516.48 ㎡
陽合免計容積面積檢討	76.92-6.38=70.54 ㎡ < 1516.48x10%=151.65 ㎡ ...OK
樓梯免計容積面積檢討	173.74-0.98=172.76 ㎡ > 1516.48x10%=151.65 ㎡
陽合+樓梯免計容積面積檢討	172.76-151.65=21.11 ㎡ (超出部分計入容積)
設備間免計容積面積檢討	70.54+151.65=222.19 ㎡ < 1516.48x15%=227.47 ㎡ ...OK
設備間面積檢討	96.32+19.13+9.42=124.87 ㎡
(樓梯間)(緊急升降機)(設備間)	
防災中心面積檢討(地下一層)	51.21 ㎡
車道面積	86.66 ㎡
公共托育服務 (新北市政府)	107.95 ㎡
公益設施空間	119.05+199.87=318.92 ㎡
高層緩衝空間免計容積面積	9.66x6.0+4.61x1.5=55.83 ㎡
當層樓地板面積檢討	1516.48 ㎡
當層容積樓地板面積檢討	(公益設施空間)(緩衝空間) 1516.48-151.65-124.87-86.66-107.95-318.92-55.83+21.11=691.71 ㎡
	(樓梯間)(設備間面積)(車道面積)(公共托育服務空間)(樓梯間10%部分)

三、全棟面積計算檢討

全棟設備間面積檢討	124.87+164.54+169.26x3+180.6x8+140.59x6+93.54x2=3272.61 ㎡
全案設備間免計容積	21337.58x15%=3200.64 ㎡
3272.61-3200.64=71.97 ㎡ (超出部分計入容積樓地板面積)	

全棟樓地板面積檢討	2552.69x5+1516.48+179.78+1444.3+1427.15*3+1427.16x8+1061.6*3+1058.94*2+1058.93+816.55x2+244.5+238.01=40079.96 ㎡
-----------	---

全棟容積樓地板面積檢討	691.71+179.78+888.9+1174.61+1168.67*5+1173.91*2+1170.21+1176.32*2+868.18*3+865.51+865.52x2+682.59x2+71.97=21287.62 ㎡
-------------	--

圖10-2 社區公益設施空間(圖書閱覽區、會議兼休憩區)一層面積計算圖(S=1/300)

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第二項規定：
依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

(二) 經政府指定額外提供之公益設施： 1. 係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。 2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權應另編建號，單獨登記。 3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。 4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限。 $A = \frac{(B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}$ A: 捐贈公益設施之獎勵容積（≤法定容積之百分之十五） B1：捐贈公益設施土地成本 B2：興建成本及設備設施裝修費用 B3：提供管理維護基金 C1：二樓以上更新後平均單價 C2：單位興建成本 C3：單位管銷費用

依據「新北市都市更新審議原則」第三點規定：
都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定：

項 目	審議原則
一、申請容積獎勵經費核算	(一) 有關本基準容積獎勵公式中涉及之 C₁、C₂ 及 C₃ 計算方式如下： 1. C₁ 之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據（採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容）；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2. C₂ 係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中所稱之營建費用核算方式為準。 3. C₃ 以單位興建成本×（五%+六%）核算。 4. 涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 (二) 申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。
二、申請公益設施之容積獎勵者	申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定：

	(二) 經政府指定額外提供之公益設施： 1、捐贈公益設施土地成本（B₁） = { $\frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}}$ × 建築基地面積 } × 土地單價。其中土地單價以更新後土地素地價格（係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格）為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。 2、興建成本及設備設施裝修費用（B₂）=（實際捐贈建物樓地板面積×1.25）×C₂。 3、管理維護基金（B₃）提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。
--	--

本案經新北市政府財政局來函，希望將捐贈公益設施空間調配給新北市政府社會局供公共托育服務空間使用（104 年 4 月 21 日新北府財產字第 1040705647 號，詳附錄四），目前規劃一層面積為 107.95 m²；二層面積為 302.34 m²，二層陽台面積為 12.48 m²，汽車停車位為 38.81 m²，合計擬捐贈新北市政府公益設施合計為 461.58 m²，詳表 10-3 及圖 10-3、10-4。

表10-3 經政府指定額外提供之公益設施面積表

二、（二）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	1F	公共托育服務空間	107.95	32.65
	2F	公共托育服務空間	302.34	91.46
	B1	汽車停車位	38.81	11.74
	小計		449.10	135.85
	2F	陽台	12.48	3.78
	小計		461.58	139.63
不計入容積部份占基準容積比例			449.10 ÷ 12,768.03＝ 3.52%	

未來於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有「新北市」，其後續接管之管理機關為新北市政府社會局，具備獨立之出入動線且符合無障礙環境需求。捐贈之公益設施為獨立產權，土地面積依比例持份，並於領得使用執照並完成水、電及相關設備後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。

$$\begin{aligned} A &= (B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2 / (C_1 - C_2 - C_3) \\ &= (22,720,838 \text{ 元} + 20,379,101 \text{ 元} + 1,000,000 \text{ 元}) \times 1.2 / (390,442 \text{ 元/坪} - 120,007 \text{ 元/坪} - 13,200 \text{ 元/坪}) \end{aligned}$$

$$= 214.52 \text{ 坪} \left(\div 709.16 \text{ m}^2 < 12,768.03 \text{ m}^2 \times 15\% = 1,915.20 \text{ m}^2 \right)$$

$$\begin{aligned} B_1: \text{捐贈公益設施土地成本} &= ((\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25) \div \text{更新後建物總樓地板面積} \times \text{建築基地使用面積}) \times \text{土地單價} \\ &= ((449.10 \text{ m}^2 \times 1.25) \div 40,079.96 \text{ m}^2 \times 4,256.01 \text{ m}^2 \times 0.3025) \times 1,420,000 \text{ 元/坪} \\ &= 25,606,024 \text{ 元} \end{aligned}$$

(目前捐贈公益設施土地成本單價由估價師評估，未來以估價師簽證為依據，土地面積依所捐贈公益設施之銷售面積占總更新後總銷售面積比例乘以土地面積計算。)

$$\begin{aligned} B_2: \text{興建成本及設備設施裝修費用} &= (\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25) \times \text{興建單價} \\ &= (449.10 \text{ m}^2 \times 1.25 \times 0.3025) \times \underline{120,007} \text{ 元/坪} = 20,379,101 \text{ 元} \\ &(\text{詳表 10-3 及表 15-3 營建費用計算表}) \end{aligned}$$

$$B_3: \text{提供管理維護基金} = 0 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} C_1: \text{二樓以上更新後平均單價} &= 390,442 \text{ 元/坪} \\ &(\text{詳表 15-8 整體更新事業開發收入表}) \end{aligned}$$

$$C_2: \text{單位興建成本} = \underline{120,007} \text{ 元/坪} \quad (\text{詳表 15-3 營建費用計算表})$$

$$\begin{aligned} C_3: \text{單位管銷費用} &= \text{單位興建成本} \times 11\% \\ &= \underline{120,007} \text{ 元/坪} \times 11\% = 13,200 \text{ 元/坪} \end{aligned}$$

故本案申請獎勵二樓以上之樓地板面積為 709.16 m²，為法定基準容積之 5.55 %。經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 449.10 m²，為法定基準容積之 3.52%。



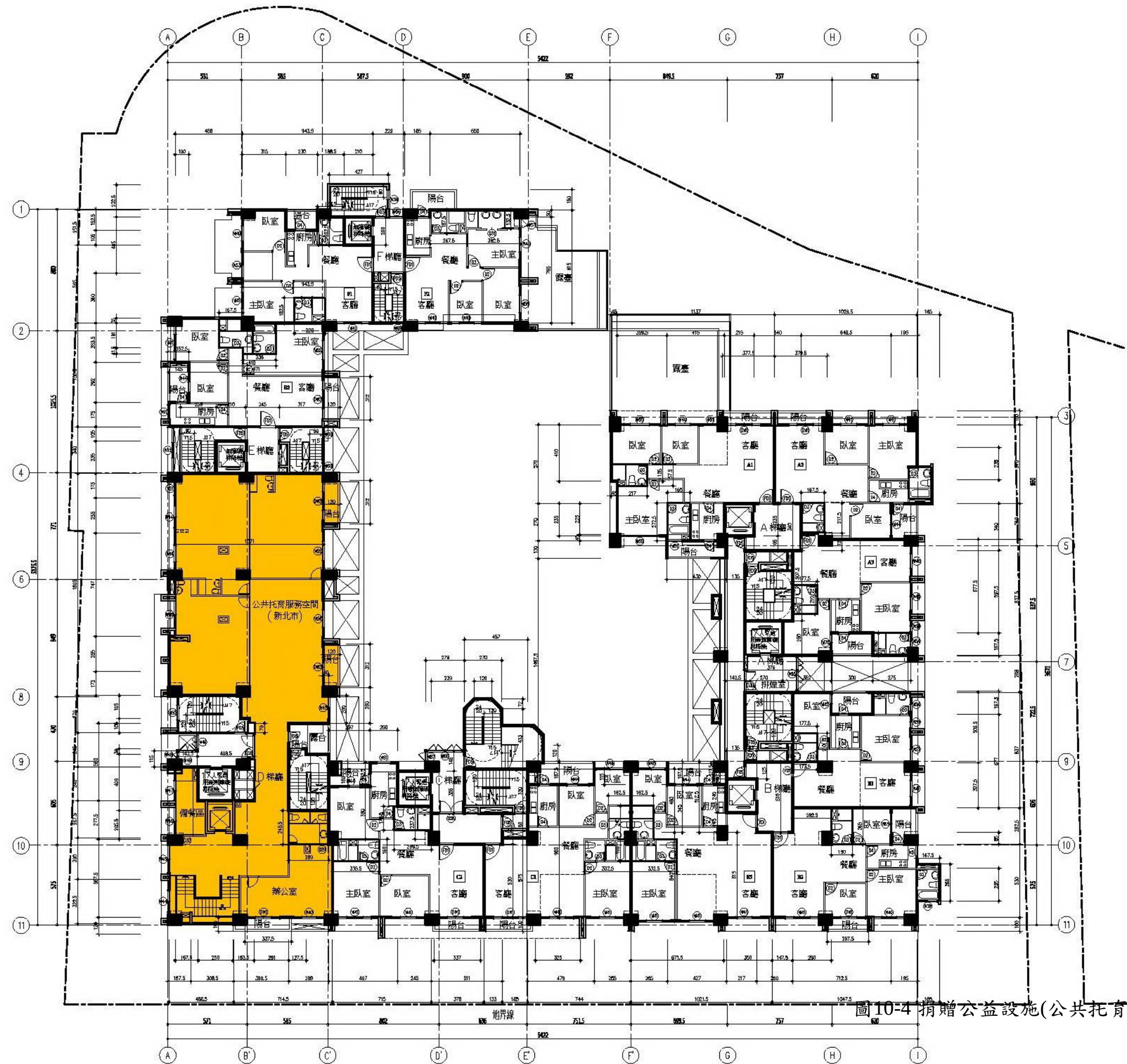
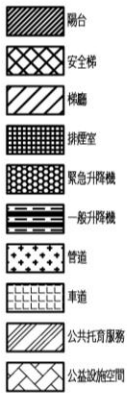


圖10-4 捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層平面圖 (S=1/300)



一、一層 各戶 樓地板面積計算

室內面積		
店 1	8.65x6.3	= 54.50 ㎡
店 2	8.0x7.55+2.81x1.1	= 63.49 ㎡
店 3	5.7x6.62	= 37.73 ㎡
店 4	3.52x1.425+7.17x7.855	= 61.34 ㎡
店 5	7.27x3.85+0.85x6.87+1.45x2.15+4.45x5.17	= 59.95 ㎡
店 6	6.65x6.15+3x4.775	= 55.22 ㎡
店 7	8.55x5.475+9.27x0.9+1.6x3.12+3.15x1.6	= 65.18 ㎡
店 8	1.6x2.4+8.55x3.495+1.6x3.15	= 38.76 ㎡
店 9	3.6x8.55+6.6x2.3	= 45.96 ㎡
店 10	5.3x7.05	= 37.37 ㎡
店 11	6.72x7.6	= 51.07 ㎡
戶外休憩區 (計入容積)	6.345x3.85+2.6x2.195+4.15x1.1	= 34.70 ㎡
公益設施空間一 (圖書閱覽區)	9.14x11.16+2.75x6.2	= 119.05 ㎡
公益設施空間二 (會議兼休憩區)	5.75x10.765+1.4x7.605+3.2x3.805+10.75x10.555+0.25x6.715	= 199.87 ㎡
公共托育服務空間 (新北市政府)	2.3x3.985+8.45x10.16+0.45x4.685+7.73x1.4	= 107.95 ㎡
車道面積	2.335x1+1.75x1.45+10.075x8.055+1.05x0.6	= 86.66 ㎡
緩衝空間	0.27x5.54+9.66x6.64+4.61x1.5	= 72.55 ㎡
小計		= 1191.35 ㎡
陽台面積		
店 1	3.88x1.225+3.88x0.775+2.175x1.225+2.55x0.775	= 12.40 ㎡
店 2	5.19x1.175	= 6.10 ㎡
店 3	2.3x1.625+1.5x1.4	= 5.84 ㎡
店 4	1.5x4.335	= 6.50 ㎡
店 6	1.95x3	= 5.85 ㎡
店 7	3x1.675	= 5.03 ㎡
店 8	3x1.675	= 5.03 ㎡
A,B棟	0.65x1.5+1.425x7.975+2.21x0.575+2.21x1.445+2.21x(2+1.445)+3.335x1.425+1.35x0.75	= 30.17 ㎡
小計		= 76.92 ㎡
梯廳面積計算		
A棟	4.45x2.375+4.05x2.68	= 21.42 ㎡
B棟	1.2x0.82+3.6x2.6	= 10.34 ㎡
C棟	4.6x3.16	= 14.54 ㎡
D棟	2.885x3.7+5.2x2.55	= 23.93 ㎡
E棟	2.4x2.62	= 6.29 ㎡
F棟	4.725x3.135+2.29x4.65	= 25.46 ㎡
大廳	2.7x4.97+7.65x3.475+8.05x3.945	= 71.76 ㎡
小計		= 173.74 ㎡
梯廳不足2M 面積計算		
B棟	0.82x1.2	= 0.98 ㎡
小計		= 0.98 ㎡
陽台超過2M 計入樓地板及容積樓地板面積		
A,B棟	1.445x2.21+2.21x1.445	= 6.38 ㎡
樓梯面積計算		
A棟	0.65x0.65+3.42x3.265+2.21x1.4	= 14.68 ㎡
B棟	2.21x1.4+2.88x3.42	= 12.94 ㎡
C棟	(1.26+2.7)x0.72/2+2.7x4.33+3.8x3.2	= 25.28 ㎡
D棟	2.7x1.975+1.45x2.885+3.47x1.4	= 14.37 ㎡
E棟	2.35x2.59+2.49x2.62	= 12.61 ㎡
F棟	1.825x4.27+4.245x0.5+2.29x2.85	= 16.44 ㎡
小計		= 96.32 ㎡
升降機面積計算		
A棟	2.35x2.15	= 5.05 ㎡
B棟	2.4x2.17	= 5.21 ㎡
E棟	2.35x2.1	= 4.94 ㎡
F棟	2.1x2.35	= 4.94 ㎡
小計		= 20.14 ㎡
緊急升降機面積計算		
A,B棟	2.7x2.5	= 6.75 ㎡
C棟	2.45x2.55	= 6.25 ㎡
D棟	2.5x2.45	= 6.13 ㎡
小計		= 19.13 ㎡
設備間面積計算		
A棟	0.55x1.65	= 0.91 ㎡
B棟	0.55x1.65	= 0.91 ㎡
D棟	2.45x0.335+1.215x2.3	= 3.62 ㎡
E棟	0.73x2.62	= 1.91 ㎡
F棟	1.035x2	= 2.07 ㎡
小計		= 9.72 ㎡

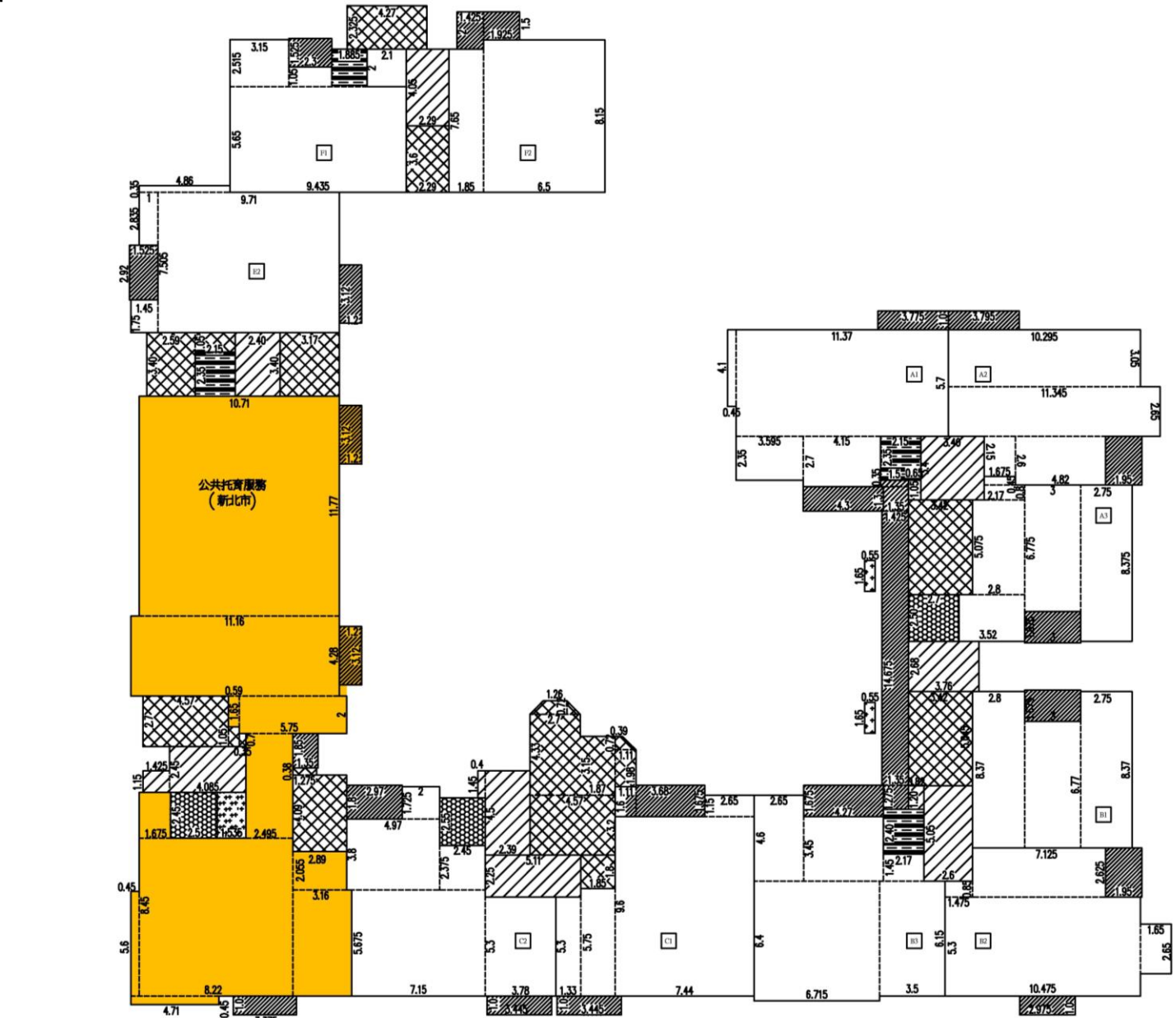
二、面積計算檢討

樓地板面積檢討	
1191.35+173.74+6.38+96.32+20.14+19.13+9.42	= 1516.48 ㎡
陽台免計容積面積檢討	
76.92-6.38=70.54 ㎡	< 1516.48x10%=151.65 ㎡ ...OK
梯廳免計容積面積檢討	
173.74-0.98=172.76 ㎡	> 1516.48x10%=151.65 ㎡
172.76-151.65=21.11 ㎡ (超出部分計入容積)	
陽台+梯廳免計容積面積檢討	
70.54+151.65=222.19 ㎡	< 1516.48x15%=227.47 ㎡ ...OK
設備間面積檢討	
96.32+19.13+9.42=124.87 ㎡	
(樓梯間)(緊急升降機)(設備間)	
防災中心面積檢討(地下一層)	
51.21 ㎡	
車道面積	
86.66 ㎡	
公共托育服務 (新北市政府)	
107.95 ㎡	
公益設施空間	
119.05+199.87=318.92 ㎡	
高層緩衝空間免計容積面積	
9.66x6.0+4.61x1.5=55.83 ㎡	
當層樓地板面積檢討	
1516.48 ㎡	
當層容積樓地板面積檢討	
1516.48-151.65-124.87-86.66-107.95-318.92-55.83+21.11=691.71 ㎡	(公益設施空間)(緩衝空間)(梯廳面積)(設備間面積)(車道面積)(公共托育服務空間)(梯廳超過 0% 部分)

三、全棟面積計算檢討

全棟設備間面積檢討	
124.87+164.54+169.26x3+180.6x8+140.59x6+93.54x2=3272.61 ㎡	
全案設備間免計容積	
21337.58x15%=3200.64 ㎡	
3272.61-3200.64=71.97 ㎡ (超出部分計入容積樓地板面積)	
全棟樓地板面積檢討	
2552.69x5+1516.48+179.78+1444.3+1427.15x3+1427.16x8+1061.6x3+1058.94x2+1058.93+816.55x2+244.5+238.01=40079.96 ㎡	
全棟容積樓地板面積檢討	
691.71+179.78+888.9+1174.61+1168.67x5+1173.91x2+1170.21+1176.32x2+868.18x3+865.51+865.52x2+682.59x2+71.97=21287.62 ㎡	

圖10-5 捐贈公益設施 (公共托育服務空間) 一層面積計算圖

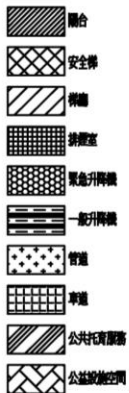


八 步行距離檢討

步行距離	
A1	$L=4.52+7.92+2.93+1.47+0.85=17.69M < 40M$
A2	$L=4.61+6.23+3.45+1.47+0.85=16.61M < 40M$
A3	$L=3.81+3.49+4.67+3.31+1.47+0.85=17.6M < 40M$
B1	$L=1.97+5.98+6.85+1.02+0.75=16.57M < 40M$
B2	$L=4.6+6.55+5.22+1.05+1.02+0.75=19.19M < 40M$
B3	$L=4.63+4.69+3.45+2.61+1.05+1.02+0.75=18.2M < 40M$
C1	$L=4.7+6.82+1.32+1.52=14.36M < 40M$
C2	$L=9.61+4.4=14.01M < 40M$
公共托育服務空間	
L	$L=9.16+12.92+0.87=22.95M < 50M$
E2	$L=4.5+5.78+0.87=11.15M < 50M$
F1	$L=3.56+1.93+6.69+1.94=14.12M < 50M$
F2	$L=4.3+5.75+0.71=10.76M < 50M$
重複步行距離	
A1	$L=4.52+7.92+2.93+1.47+0.85=17.69M < 20M$
A2	$L=4.61+6.23+3.45+1.47+0.85=16.61M < 20M$
A3	$L=4.46+2.57+4.63+2.48+1.47+0.85=16.46M < 20M$
B1	$L=4.57+2.96+7.69+1.02+0.75=16.99M < 20M$
B2	$L=4.6+6.55+5.22+1.05+1.02+0.75=19.19M < 20M$
B3	$L=4.63+4.69+3.45+2.61+1.05+1.02+0.75=18.2M < 20M$
C1	$L=4.7+6.82+1.32+1.52=14.36M < 20M$
C2	$L=9.61+4.4=14.01M < 20M$
公共托育服務空間	
L	$L=9.16+12.92=22.08M < 25M$
E2	$L=4.5+5.78=10.28M < 25M$
F1	$L=3.56+1.93+6.69+1.94=12.18M < 25M$
F2	$L=4.3+5.75+0.71=10.05M < 25M$

九 採光面積檢討

A1	$2.4 \times 2.5 + 1 \times 1.75 + 2.2 \times 2.5 + 2.8 \times 2.5 + 1 \times 1.75 = 29.00 \text{ m}^2 > 77.83/8 = 9.73 \text{ ...OK}$
A2	$2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 0.9 \times 1.3 + 1.6 \times 1.5 = 21.57 \text{ m}^2 > 70.06/8 = 8.76 \text{ ...OK}$
A3	$2.2 \times 2.5 + 2 \times 2.5 + 0.84 \times 2.5 + 1 \times 2.5 + 1.2 \times 1.5 = 16.90 \text{ m}^2 > 60.73/8 = 7.59 \text{ ...OK}$
B1	$2.4 \times 2.5 + 1.8 \times 2.5 + 0.84 \times 2.5 + 1 \times 2.5 + 1.4 \times 1.5 = 17.20 \text{ m}^2 > 58.64/8 = 7.33 \text{ ...OK}$
B2	$2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2.2 \times 2.5 + 1.4 \times 1.8 + 1 \times 1.75 + 1.6 \times 1.4 = 24.01 \text{ m}^2 > 71.44/8 = 8.93 \text{ ...OK}$
B3	$2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2 \times 2.5 + 1.6 \times 1.5 = 25.40 \text{ m}^2 > 85.35/8 = 10.67 \text{ ...OK}$
C1	$2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2 \times 2.5 + 1.6 \times 1.5 = 25.40 \text{ m}^2 > 82.94/8 = 10.37 \text{ ...OK}$
C2	$2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 1.6 \times 1.5 + 1 \times 1.75 = 22.15 \text{ m}^2 > 78.75/8 = 9.84 \text{ ...OK}$
E2	$2.8 \times 2.5 + 2.8 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 1.6 \times 1.5 + 1 \times 1.75 = 24.15 \text{ m}^2 > 70.96/8 = 8.87 \text{ ...OK}$
F1	$2.4 \times 2.5 + 2.4 \times 2.5 + 1.8 \times 2.5 + 2 \times 2.5 = 22.00 \text{ m}^2 > 59.59/8 = 7.45 \text{ ...OK}$
F2	$2.2 \times 2.5 + 2.2 \times 2.5 + 2.6 \times 2.5 + 2 \times 2.5 + 0.9 \times 2.5 = 25.25 \text{ m}^2 > 57.58/8 = 7.20 \text{ ...OK}$



一、二層 各戶 樓地板面積計算

室內面積	
A1	$4.1 \times 0.45 + 3.595 \times 2.35 + 5.7 \times 11.37 + 4.15 \times 2.7 = 86.31 \text{ m}^2$
A2	$10.295 \times 3.05 + 11.345 \times 2.65 + 1.675 \times 2.15 + 2.6 \times 4.82 = 77.6 \text{ m}^2$
A3	$0.8 \times 2.17 + 2.8 \times 5.075 + 2.5 \times 3.52 + 6.775 \times 3 + 8.375 \times 2.75 + 0.45 \times 1.675 = 68.86 \text{ m}^2$
B1	$8.37 \times 2.8 + 6.77 \times 3 + 2.75 \times 8.37 = 66.77 \text{ m}^2$
B2	$0.85 \times 1.475 + 2.625 \times 7.125 + 10.475 \times 5.3 + 2.65 \times 1.65 = 79.85 \text{ m}^2$
B3	$4.6 \times 2.65 + 4.27 \times 3.45 + 6.715 \times 6.4 + 1.45 \times 2.17 + 3.5 \times 6.15 = 94.57 \text{ m}^2$
C1	$1.85 \times 5.75 + 5.3 \times 1.33 + 7.44 \times 9.6 + 1.15 \times 2.65 = 92.16 \text{ m}^2$
C2	$2 \times 1.725 + 3.8 \times 4.97 + 2.45 \times 2.375 + 7.15 \times 5.675 + 3.78 \times 5.3 = 88.77 \text{ m}^2$
E2	$2.835 \times 1.4 + 4.86 \times 0.35 + 7.505 \times 9.71 + 1.75 \times 1.45 = 79.95 \text{ m}^2$
F1	$2.515 \times 3.15 + 2.3 \times 1.05 + 1.885 \times 2 + 9.435 \times 5.65 = 67.42 \text{ m}^2$
F2	$7.65 \times 1.85 + 6.5 \times 8.15 = 67.13 \text{ m}^2$
公共托育服務(新北市政府)	
$10.71 \times 11.77 + 4.28 \times 11.16 + 1.65 \times 0.59 + 2 \times 5.75 + 2.495 \times 5.6 + 1.675 \times 2.45 + 0.45 \times 5.6 + 8.22 \times 8.45 + 4.71 \times 0.45 + 2.89 \times 2.055 + 3.16 \times 5.675 = 302.34 \text{ m}^2$	
小計:	$= 1171.73 \text{ m}^2$

陽台面積	
A1	$1.0 \times 3.775 + 4.3 \times 1.3 = 9.37 \text{ m}^2$
A2	$3.795 \times 1.0 + 1.95 \times 2.6 = 8.87 \text{ m}^2$
A3	$3 \times 1.675 = 5.03 \text{ m}^2$
B1	$3 \times 1.675 = 5.03 \text{ m}^2$
B2	$1.95 \times 2.625 + 2.975 \times 1.0 = 8.09 \text{ m}^2$
B3	$4.27 \times 1.675 = 7.15 \text{ m}^2$
C1	$1.11 \times 1.6 + 1.675 \times 3.68 + 3.445 \times 1.0 = 11.39 \text{ m}^2$
C2	$2.97 \times 1.8 + 1.0 \times 3.445 = 8.79 \text{ m}^2$
F1	$2.3 \times 1.525 = 3.51 \text{ m}^2$
F2	$2 \times 1.425 + 1.925 \times 1.5 = 5.74 \text{ m}^2$
公共托育服務空間(新北市政府)	
$1.2 \times 3.12 \times 2 + 1 \times 3.375 = 10.86 \text{ m}^2$	
E2	$2.92 \times 1.525 + 3.12 \times 1.2 = 8.20 \text{ m}^2$
A,B棟	$0.35 \times 1.5 + 1.35 \times 1.3 + 1.425 \times 1.675 + 1.35 \times 1.275 = 24.91 \text{ m}^2$
D棟	$1.35 \times 1.85 = 2.50 \text{ m}^2$
小計:	$= 119.44 \text{ m}^2$

樓面不足2M面積計算	
A棟	$0.65 \times 1.05 + 3.4 \times 3.4 + 3.76 \times 2.68 = 22.32 \text{ m}^2$
B棟	$0.82 \times 1.25 + 5.1 \times 2.6 = 14.29 \text{ m}^2$
C棟	$2.25 \times 5.11 + 4.5 \times 2.39 + 1.45 \times 0.4 = 22.83 \text{ m}^2$
D棟	$1.425 \times 1.15 + 4.085 \times 2.45 = 11.65 \text{ m}^2$
E棟	$2.4 \times 3.4 = 8.16 \text{ m}^2$
F棟	$2.29 \times 4.05 = 9.27 \text{ m}^2$
小計:	$= 88.52 \text{ m}^2$

樓面面積計算	
A棟	$5.075 \times 3.42 = 17.36 \text{ m}^2$
B棟	$5.045 \times 3.42 = 17.25 \text{ m}^2$
C棟	$(1.26 + 2.7) \times 0.72 / 2 + 2.7 \times 4.33 + 4.57 \times 3.2 + 1.8 \times 1.85 + 1.87 \times 3.15 + (1.11 + 0.39) \times 0.72 / 2 + 1.11 \times 1.98 = 39.7 \text{ m}^2$
D棟	$2.7 \times 4.57 + 0.59 \times 1.05 + 0.35 \times 0.7 + 1.275 \times 0.38 + 4.09 \times 2.89 = 25.51 \text{ m}^2$
E棟	$3.4 \times 2.59 + 1.05 \times 2.15 + 3.4 \times 3.17 = 21.84 \text{ m}^2$
F棟	$2.325 \times 4.27 + 2.29 \times 3.6 = 18.17 \text{ m}^2$
小計:	$= 139.83 \text{ m}^2$

緊急升降梯面積計算	
A棟	$2.35 \times 2.15 = 5.05 \text{ m}^2$
B棟	$2.4 \times 2.17 = 5.21 \text{ m}^2$
E棟	$2.35 \times 2.15 = 5.05 \text{ m}^2$
F棟	$2.1 \times 2 = 4.20 \text{ m}^2$
小計:	$= 19.51 \text{ m}^2$

設備間面積計算	
A,B棟	$0.55 \times 1.65 \times 2 = 1.82 \text{ m}^2$
D棟	$1.535 \times 2.45 = 3.76 \text{ m}^2$
小計:	$= 5.58 \text{ m}^2$

二、面積計算檢討

樓地板面積檢討	
$1171.73 + 88.52 + 139.83 + 19.51 + 19.13 + 5.58 = 1444.3 \text{ m}^2$	
陽台免計容樓面面積檢討	
$119.44 \text{ m}^2 < 1444.3 \times 10\% = 144.43 \text{ m}^2 \text{ ...OK}$	
排煙室免計容樓面面積檢討	
$88.52 - 3.93 = 84.59 \text{ m}^2 < 1444.3 \times 10\% = 144.43 \text{ m}^2 \text{ ...OK}$	
陽台+排煙室免計容樓面面積檢討	
$119.44 + 84.59 = 204.03 \text{ m}^2 < 1444.3 \times 15\% = 216.65 \text{ m}^2 \text{ ...OK}$	
設備間免計容樓面面積檢討	
$139.83 + 19.13 + 5.58 = 164.54 \text{ m}^2$	
當層容積樓地板面積檢討	
$1444.3 - 302.34 - 88.52 - 164.54 = 888.9 \text{ m}^2$	
(公共托育服務) (有線) (設備間)	

三、當層戶數檢討 11戶

四、緊急升降梯設置檢討

本案A,B,C棟為21層,高度74.45M;D棟為9層,高度27.65M;E棟為3層,高度9.27M;F棟為2層,高度6.75M。設置三處緊急升降梯,每梯服務樓層數如下:
A,B棟(11~21層) - 設置緊急升降梯
(86.31+79.95+68.11+66.77+79.85+94.57)×11=5231.16 > 500
C棟(11~21層) - 設置緊急升降梯 (92.16+88.77)×11=1990.23 > 500
D棟(11~19層) - 設置緊急升降梯
(96.98+101.87)×3+(96.98+91.70)×6=1728.63 > 500
E棟(11~13層) - 免設置 (79.21+79.95)×3=477.48 < 500
F棟(11~13層) - 免設置 (67.42+67.13)×3=403.65 < 500

五、排煙室面積檢討

A,B棟	$3.76 \times 2.68 = 10.08 \text{ m}^2 > 10.00 \text{ m}^2 \text{ ...OK}$
C棟	$4.5 \times 2.39 + 1.45 \times 0.4 = 11.34 \text{ m}^2 > 10.00 \text{ m}^2 \text{ ...OK}$
D棟	$2.45 \times 4.085 + 1.15 \times 1.425 = 11.65 \text{ m}^2 > 10.00 \text{ m}^2 \text{ ...OK}$

六、特別安全梯面積檢討

A,B棟	$(17.36+17.25+10.08)=44.69 \text{ m}^2$
$> (77.83+71.87+59.98+58.64+71.44+85.35) \times 3\% = 12.75 \text{ m}^2$	
C棟	$(31.07+11.34)=42.41 \text{ m}^2 > (82.94+78.75) \times 3\% = 4.85 \text{ m}^2$
D棟	$(25.51+11.65)=37.16 \text{ m}^2 > 295.25 \times 3\% = 8.86 \text{ m}^2$

七、居室面積計算

居室面積	
A1	$1.25 \times 0.45 + 1.575 \times 2.17 + 1.65 \times 2.725 = 8.48 \text{ m}^2$
A2	$1.675 \times 2.175 + 1.675 \times 2.325 = 7.54 \text{ m}^2$
A3	$1.775 \times 2.1 + 2.75 \times 1.6 = 8.13 \text{ m}^2$
B1	$1.775 \times 2.1 + 2.75 \times 1.6 = 8.13 \text{ m}^2$
B2	$1.5 \times 2.65 + 1.675 \times 2.65 = 8.41 \text{ m}^2$
B3	$1.625 \times 2.4 + 1.6 \times 3.325 = 9.22 \text{ m}^2$
C1	$1.625 \times 2.4 + 1.6 \times 3.325 = 9.22 \text{ m}^2$
C2	$3.355 \times 1.6 + 2.695 \times 1.725 = 10.02 \text{ m}^2$
公共托育服務(新北市政府)	
$2.455 \times 2.89 = 7.09 \text{ m}^2$	
E2	$1.675 \times 0.35 + 1.81 \times 4.1 + 0.415 \times 2.36 = 8.99 \text{ m}^2$
F1	$1.885 \times 2.025 + 1.825 \times 2.2 = 7.83 \text{ m}^2$
F2	$1.675 \times 2.675 + 3.825 \times 1.325 = 9.55 \text{ m}^2$
居室面積	
A1	$86.31 - 8.48 = 77.83 \text{ m}^2$
A2	$77.6 - 7.54 = 70.06 \text{ m}^2$
A3	$68.86 - 8.13 = 60.73 \text{ m}^2$
B1	$66.77 - 8.13 = 58.64 \text{ m}^2$
B2	$79.85 - 8.41 = 71.44 \text{ m}^2$
B3	$94.57 - 9.22 = 85.35 \text{ m}^2$
C1	$92.16 - 9.22 = 82.94 \text{ m}^2$
C2	$88.77 - 10.02 = 78.75 \text{ m}^2$
E2	$79.95 - 8.99 = 70.96 \text{ m}^2$
F1	$67.42 - 7.83 = 59.59 \text{ m}^2$
F2	$67.13 - 9.55 = 57.58 \text{ m}^2$
公共托育服務(新北市政府)	
$302.34 - 7.09 = 295.25 \text{ m}^2$	

圖10-6 捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層面積計算圖

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%。

綠覆率 = 2,467.43 m² / (2619.78 - 0 - 0 - 0 - 293.08 - 136.76) × 100% (詳圖 12-4)。

$$= 2,467.43 \text{ m}^2 / 2189.94 \text{ m}^2 \times 100\%$$
$$= 112.67\% \geq 60\%$$

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 = 1,704.39 m² (詳圖 10-7)

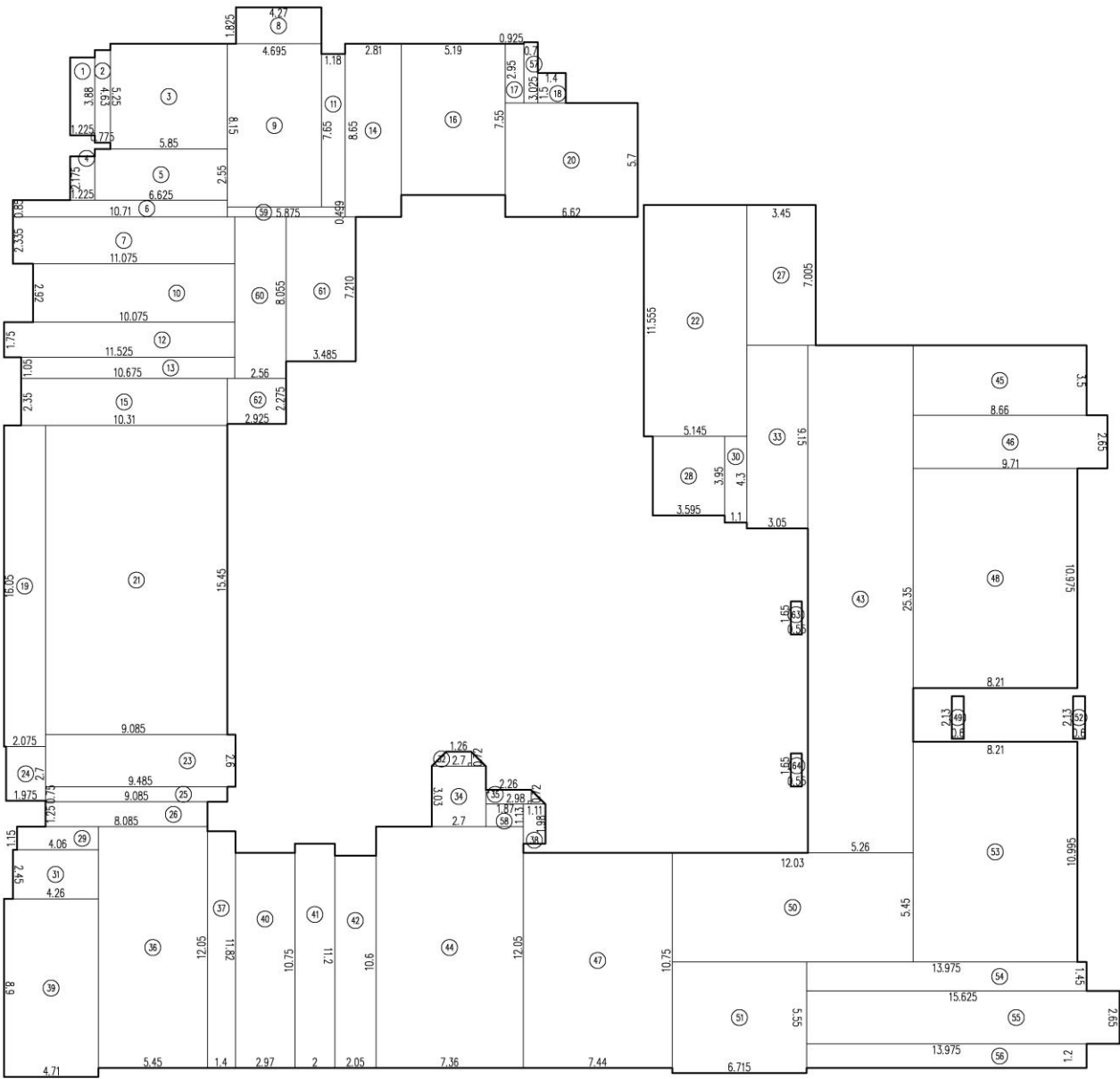
法定建蔽率 = 50%

設計建蔽率 = 設計建築面積 / (基地使用面積－現有巷道面積)

$$= 1,704.39 \text{ m}^2 / (4,256.01 \text{ m}^2 - 0)$$
$$= 1,704.39 \text{ m}^2 / 4,256.01 \text{ m}^2$$
$$= 40.00\%$$

B = 法定建蔽率－設計建蔽率 = 50%－40.00% = 10.00% ≥ 10%

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



1. 3.88x1.23	= 4.77㎡	30.4.3x1.1	= 4.73㎡
2. 4.63x0.78	= 3.61㎡	31.4.26x2.45	= 10.44㎡
3. 5.85x5.25	= 30.71㎡	32.(2.7+1.26)x0.72/2	= 1.43㎡
4. 1.22x2.17	= 2.65㎡	33.9.15x3.05	= 27.91㎡
5. 2.55x6.63	= 16.91㎡	34.2.7x3.03	= 8.18㎡
6. 10.71x0.85	= 9.1㎡	35.(2.26+2.98)x0.72/2	= 1.89㎡
7. 11.08x2.33	= 25.82㎡	36.12.05x5.45	= 65.67㎡
8. 4.27x1.82	= 7.77㎡	37.11.82x1.4	= 16.55㎡
9. 8.15x4.7	= 38.31㎡	38.1.11x1.98	= 2.2㎡
10.10.07x2.92	= 29.4㎡	39.8.9x4.71	= 41.92㎡
11.7.65x1.18	= 9.03㎡	40.10.75x2.97	= 31.93㎡
12.11.53x1.75	= 20.18㎡	41.11.2x2	= 22.4㎡
13.10.68x1.05	= 11.21㎡	42.10.6x2.05	= 21.73㎡
14.8.65x2.81	= 24.31㎡	43.25.35x5.26	=133.34㎡
15.10.31x2.35	= 24.23㎡	44.7.36x12.05	= 88.69㎡
16.5.19x7.55	= 39.18㎡	45.3.5x8.66	= 30.31㎡
17.2.95x0.92	= 2.71㎡	46.9.71x2.65	= 25.73㎡
18.1.5x1.4	= 2.1㎡	47.10.75x7.44	= 79.98㎡
19.2.08x16.05	= 33.38㎡	48.8.21x10.98	= 90.15㎡
20.6.62x5.7	= 37.73㎡	49.0.6x2.13	= 1.28㎡
21.9.08x15.45	= 140.29㎡	50.5.45x12.03	= 65.56㎡
22.5.14x11.55	= 59.37㎡	51.5.55x6.71	= 37.24㎡
23.9.48x2.6	= 24.65㎡	52.0.6x2.13	= 1.28㎡
24.2.7x1.97	= 5.32㎡	53.11x8.21	= 90.31㎡
25.9.08x0.75	= 6.81㎡	54.13.98x1.45	= 20.27㎡
26.8.09x1.25	= 10.11㎡	55.15.63x2.65	= 41.42㎡
27.7x3.45	= 24.15㎡	56.13.98x1.2	= 16.78㎡
28.3.95x3.6	= 14.22㎡	57.3.025x0.7	= 2.12㎡
29.4.06x1.15	= 4.67㎡	58.1.13x1.87	= 2.11㎡
		59.5.875x0.499	= 2.93㎡
		60.8.055x2.56	= 20.62㎡
		61.7.21x3.485	= 25.13㎡
		62.2.925x2.275	= 6.65㎡
		63.1.65x0.55	= 0.91㎡
		64.1.65x0.55	= 0.91㎡
		合計=1704.39㎡	

圖10-7 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。

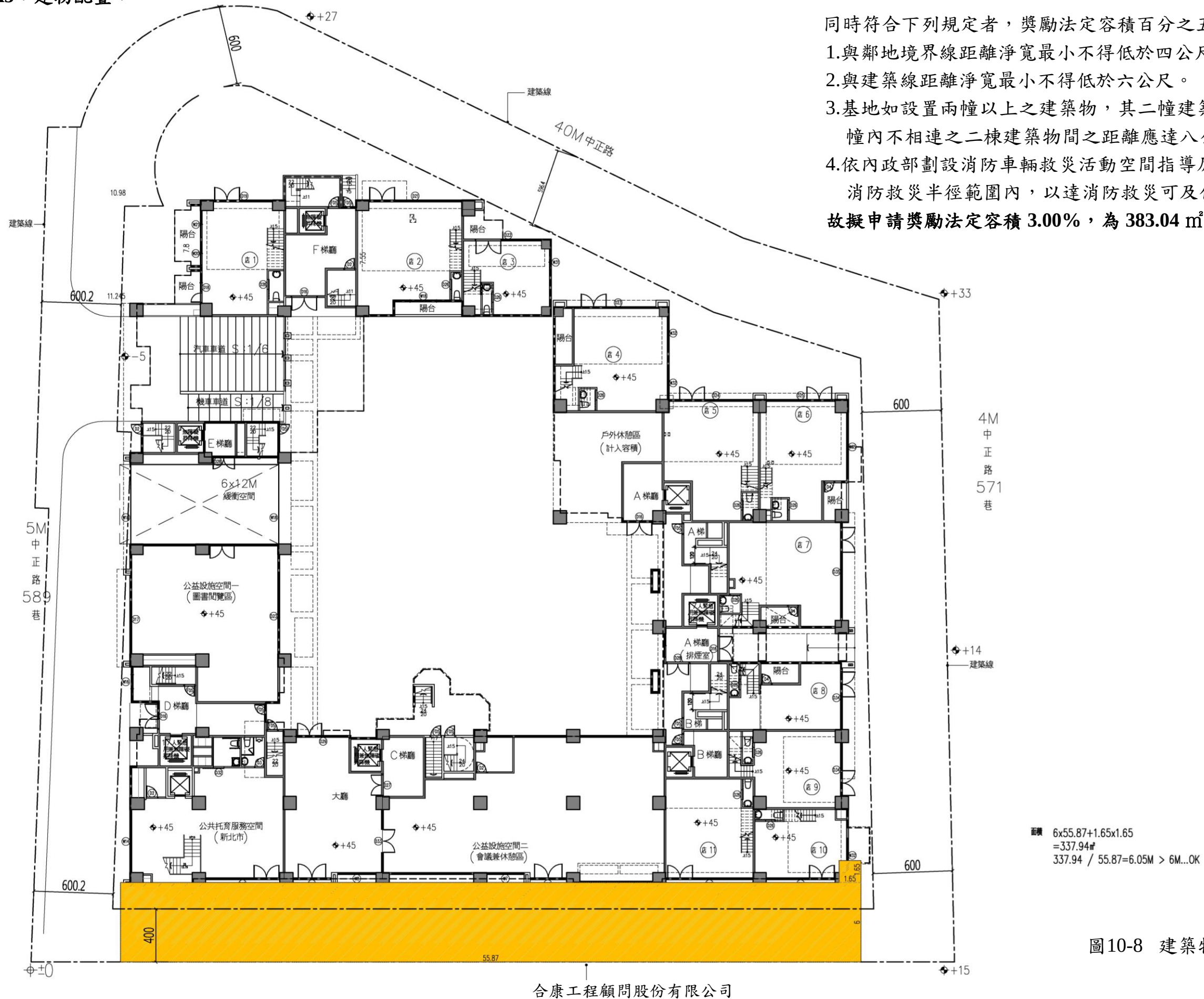
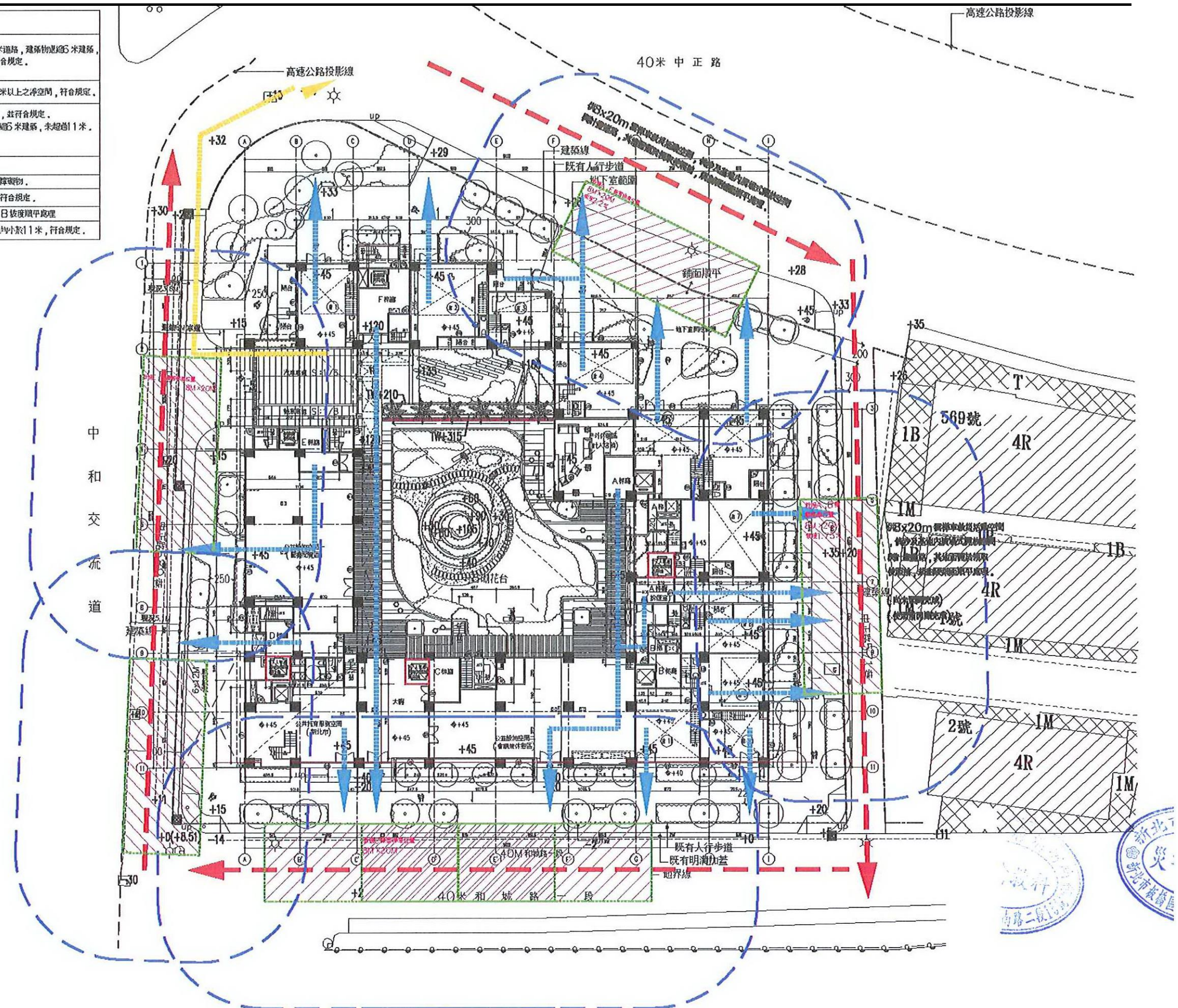
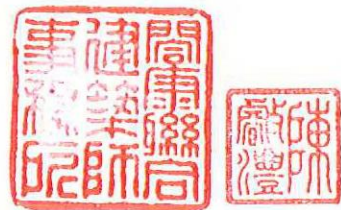


圖10-8 建築物與鄰地關係檢討圖

拾、申請容積獎勵項目及額度

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					

- | | |
|--|---------|
| | 電梯車作業空間 |
| | 人行疏散動線 |
| | 車行疏散動線 |
| | 電梯車救災動線 |



10 - 14

(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 %

地下層面積＝2,552.69 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＝2,552.69 m²/4,256.01 m²×100%＝59.98%

B＝法定開挖率－實際開挖率＝70.00%－59.98%＝10.02%

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

三、●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（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

- 1.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積(商業區 a＝2.6，住宅區或其他分區 a＝2.0)。
- 2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 xa 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.3，住宅區或其他分區 a＝1.8）。
- 3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 xa 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.0，住宅區或其他分區 a＝1.5）。
- 4.其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積（商業區 a＝1.2，住宅區或其他分區 a＝1.0）
- 5.依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
- 6.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積x0.8 倍核計獎勵容積。

本案為計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上。

故擬申請獎勵法定容積 14.18%，為 1,810.84 m²。



一、地下一層樓地板面積計算

室內面積
開挖面積 $43.505 \times 6 + 28.045 \times 51.105 + (15.305 + 11.2) \times 4.115 / 2 + (11.2 + 6.2) \times 3.6 / 2 + 6.15 \times 6.2 + 35.8 \times 20.515 = 2552.69 \text{ m}^2$

電梯間面積
A 梯廳 $5.9 \times 3.075 = 18.14 \text{ m}^2$
B 梯廳 $2.5 \times 4.2 + 2.17 \times 2.4 = 15.71 \text{ m}^2$
C 梯廳 $2.45 \times 4.45 + 5.86 \times 5.05 = 40.5 \text{ m}^2$
D 梯廳 $5.375 \times 2.45 + 6.59 \times 2.45 = 29.31 \text{ m}^2$
E 梯廳 $3.855 \times 4.3 + 2.15 \times 2.35 = 21.63 \text{ m}^2$
F 梯廳 $3.135 \times 2.375 + 5.49 \times 2.6 = 21.72 \text{ m}^2$
小計 $= 147.01 \text{ m}^2$

設備間面積
防災中心 $6.025 \times 8.5 = 51.21 \text{ m}^2$
電信機房 $3.135 \times 4 + 3.14 \times 3.775 = 24.39 \text{ m}^2$
設備間一 $6.005 \times 8.98 = 53.92 \text{ m}^2$
垃圾倉庫 $5.625 \times 7.875 + 3.155 \times 4.7 = 59.13 \text{ m}^2$
緊急發電機室 $13.215 \times 6.225 = 82.26 \text{ m}^2$
合電受電室一 $14.375 \times 6.225 = 89.48 \text{ m}^2$
合電受電室二 $7.125 \times 11.275 = 80.33 \text{ m}^2$
小計 $= 425.89 \text{ m}^2$

地下一層面積 $2552.69 = 2552.69 \text{ m}^2$
防空避難室面積 1639.93 m^2

汽車停車位統計
大車 2.5×6.0 12 輛
小車 2.25×5.75 6 輛
小計 18 輛
機車停車位統計
大車 1.0×2.0 128 輛
小車 0.75×1.75 125 輛
小計 253 輛
自行車停車位統計
自行車 0.5×2.0 64 輛

二、法令檢討

開挖率 $2552.69 / 4256.01 \times 100\% = 59.98\% < 70\% \dots \text{OK}$

停車位統計

	B1F	B2F	B3F	B4F	B5F	小計
大車	12	48	48	48	50	206
小車	6	15	15	14	15	65
汽車小計	18	63	63	62	65	271

小車數量檢討 $65 / 271 \times 100\% = 23.99\% < 1 / 4 \times 100\% = 25\% \dots \text{OK}$
自行車數量檢討 $253 / 4 = 63.25 \dots \text{取} 64 \text{ 輛, 實取} 64 \text{ 輛} \dots \text{OK}$
停車位面積 $271 \times 4.0 + 253 \times 4 = 11852 \text{ m}^2$
防空避難空間 1639.93 m^2
地下室免計容積面積 $11852 + 1639.93 = 13491.93 \text{ m}^2 > 2552.69 \times 5 = 12763.45 \text{ m}^2$

垃圾集中場面積檢討：
本案總戶數合計 253 戶
每戶以 5 人來計算 $253 \text{ 戶} \times 5 = 1265 \text{ 人}$
每人每天取 2 kg 之垃圾量來計算 $1265 \times 2 = 2530 \text{ kg}$
依據環保署廢管處之規定一立方公尺之垃圾量約 300 kg 之重量
本案設置之垃圾處理中心高度 $= 3.25 \text{ m}$
本案實設面積 $= 59.13 \text{ m}^2 > 2530 \text{ kg} / 300 \text{ kg} / 3.25 \text{ m} = 2.59 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

地下室樓地板面積合計
 $2552.69 \times 5 = 12763.45 \text{ m}^2$
 $271 \times 4.0 + 253 \times 4 + 1639.93 = 13491.93 \text{ m}^2$
地下室容積檢討
 $13491.93 \text{ m}^2 > 12850.11 \text{ m}^2$ 故地下室免計容積

圖10-10 地下室開挖面積檢討圖(S=1/300)

依(新北市都市更新建築容積獎勵計算基準)

六、依本辦法第七條但書規定，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(含計畫道路，現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：
1. 屬計畫道路所圍之完整街廓，或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積×α倍核計獎勵容積(商業區α=2.6，住宅區或其他分區α=2.0)。
 2. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×α倍核計獎勵容積(商業區α=2.3，住宅區或其他分區α=1.8)。
 3. 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×α倍核計獎勵容積(商業區α=2.0，住宅區或其他分區α=1.5)。
 4. 其他臨道路側部份退縮者，以實際退縮面積×α倍核計獎勵容積(商業區α=1.2，住宅區或其他分區α=1.0)。
 5. 依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部份不得計入本款實際退縮面積。
 6. 街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8倍核計獎勵容積。
- (二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積。(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)



獎勵容積(本案為住宅區，屬計畫道路所圍之完整街廓，α=2)

退縮開放空間面積：
 $(39.12+38.83) \times 6 / 2 + (11.61+15.45) \times 6 / 2$
 $+ 7.38 \times 3.49 / 2 + (6.03+6) \times 40.8 / 2$
 $+ (69.68+63.35) \times 4.77 / 2 + 7.78 \times 3.81 / 2$
 $= 905.42 \text{ m}^2$

獎勵容積(α=2)：
 $905.42 \times 2 = 1810.84 \text{ m}^2$

留設人行步道標示牌

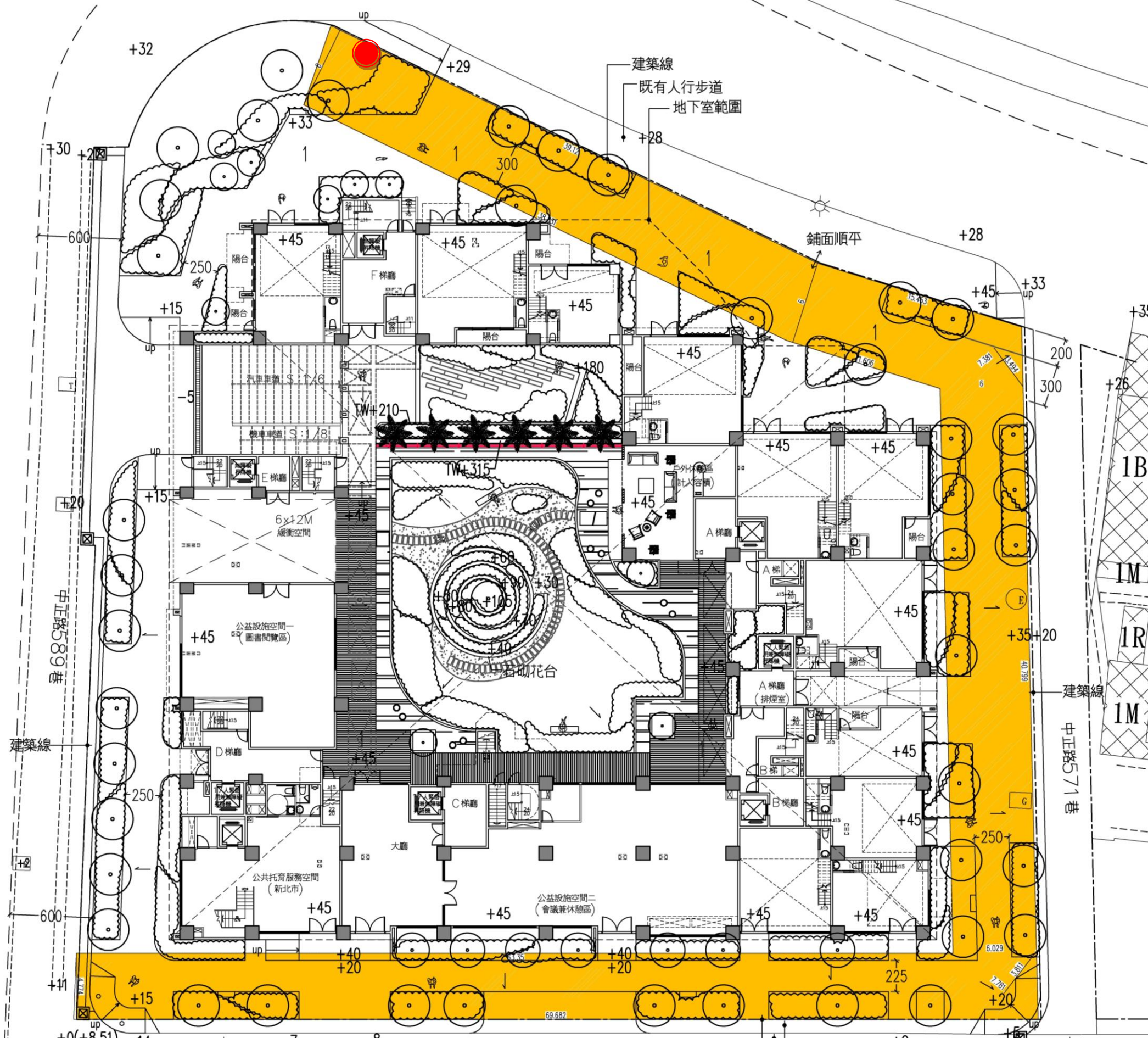


圖10-11 留設人行步道面積檢討(S=1/300)

四、●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）

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九點規定：依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

（一）A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。

本案位於新北市中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，北側鄰 40m 中正路及 64 號高架道路、東側鄰 4m 中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、西側鄰 5m 中正路 589 巷及 40m 國道三號高速公路中和交流道高架道路、南側鄰 40m 和城路一段（防汛通道），詳圖 5-1。

故擬申請法定容積之 5.00%，約為 1,842.58 m²

（二）A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

本案為未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積為 2,604.19 m²（>1,484.51 m²=4,453.52 m²/3）且更新單元土地面積（不含北側高速公路用地）為 4,453.52 m²（>3,000 m²），符合第二項之條件，故更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積額度為 10.81%，約為 1,380.74 m²。

更新單元土地面積（不含北側高速公路用地）=4,453.52 m²>3,000 m²

更新單元內建築物總投影面積＝一層面積（含騎樓面積）（詳表 10-5）＝2,604.19 m²>1,484.51 m²=4,453.52 m²/3

$$A_2 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積(不含北側高速公路用地)} - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$
$$= 5\% + [2\% \times (4,453.53 - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$
$$= 5\% + 5.81\%$$
$$= 10.81\%$$

故擬申請法定容積之 10.81%，為 1,380.74 m²

依第十條規定，申請更新單元規模獎勵之容積獎勵者，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，（5%+10.81%=15.81%>15%）故本案擬申請 15%。

表10-4 更新單元內建築物總投影面積表

編號	建號	建物門牌	一層（m ² ）	層數 / 層次
1	4115	新北市中和區中正路 585 號	93.28	4 / 1
2	4118	新北市中和區中正路 585 號	37.93	5 / 1
3	4122	新北市中和區連城路 377 巷 56 弄 11 號	97.68	4 / 1
4	4126	新北市中和區中正路 581 號	96.60	4 / 1
5	4127	新北市中和區中正路 579 號	94.80	4 / 1
6	4131	新北市中和區中正路 577 號	94.80	4 / 1
7	4135	新北市中和區連城路 377 巷 56 弄 3 號	91.80	4 / 1
8	4142	新北市中和區中正路 573 號	99.01	4 / 1
9	4220	新北市中和區連城路 377 巷 58 弄 2 號	94.41	4 / 1
10	4225	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 4 號	85.35	4 / 1
11	4228	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 6 號	85.35	4 / 1
12	4234	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 8 號	85.35	4 / 1
13	4239	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 10 號	90.60	4 / 1
14	4242	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 12 號	99.91	4 / 1
15	4247	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 1 號	83.59	4 / 1
16	4248	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 3 號	84.51	4 / 1
17	4255	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 5 號	90.57	4 / 1
18	4259	新北市中和區連城路 403 巷 14 弄 7 號	90.57	4 / 1
19	4260	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 9 號	90.57	4 / 1
20	4265	新北市中和區連城路 377 巷 58 弄 11 號	95.04	4 / 1
21	4268	新北市中和區中正路 589 巷 15 號	119.73	5 / 1
22	4273	新北市中和區中正路 589 巷 13 號	119.00	5 / 1
23	4278	新北市中和區中正路 589 巷 11 號	104.10	5 / 1
24	4283	新北市中和區中正路 589 巷 9 號	96.86	5 / 1
25	4288	新北市中和區中正路 589 巷 7 號	94.24	5 / 1
26	4293	新北市中和區中正路 589 巷 5 號	94.24	5 / 1
27	4300	新北市中和區中正路 589 巷 3 號	96.70	5 / 1
28	4303	新北市中和區中正路 589 巷 1 號	97.60	5 / 1
合計			2,604.19	-

五、●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

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定：依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(三) 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

獎勵面積＝合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積×10%(詳表 10-5)

=3,778.66 m²× 300% × 10%

=1,133.60 m²

合法四層樓以上建築物＝基地總面積(不含北側高速公路用地)－土地上無建物面積

=4,453.52 m²—674.86 m²

=3,778.66 m²

故本案擬申請獎勵為法定容積之 8.88%，為 1,133.60 m²。

表10-5 更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表

編號	地段	地號	建號	土地面積 (m²)	層數 (層)
1	台貿段	1262	4114	156.84	5
			4115		
			4116		
			4117		
			4118		
2	台貿段	1263	4119	137.45	4
			4120		
			4121		
			4122		
3	台貿段	1264、1265	4123	127.47	4
			4124		
			4125		
			4126		
4	台貿段	1266、1267、1268	4127	145.78	4
			4128		
			4129		
			4130		
5	台貿段	1269、1270	4131	128.38	4
			4132		
			4133		
			4134		
6	台貿段	1272	4135	111.17	4
			4136		
			4137		
			4138		
7	台貿段	1273	4139	181.81	4
			4140		
			4141		
			4142		
8	台貿段	1309	4220	147.00	4
			4221		
			4222		
			4223		

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾、申請容積獎勵項目及額度

更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表（續一）

編號	地段	地號	建號	土地面積（㎡）	層數（層）
9	台貿段	1310	4224	113.40	4
			4225		
			4226		
			4227		
10	台貿段	1311	4228	121.21	4
			4229		
			4230		
			4231		
11	台貿段	1312、1314	4232	122.65	4
			4233		
			4234		
			4235		
12	台貿段	1315、1316	4236	121.07	4
			4237		
			4238		
			4239		
13	台貿段	1317、1318	4240	176.30	4
			4241		
			4242		
			4243		
14	台貿段	1322	4244	155.09	4
			4245		
			4246		
			4247		
15	台貿段	1323	4248	136.71	4
			4249		
			4250		
			4251		
16	台貿段	1324、1326	4252	132.38	4
			4253		
			4254		
			4255		

更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表（續二）

編號	地段	地號	建號	土地面積（㎡）	層數（層）
17	台貿段	1327、1328	4256	129.53	4
			4257		
			4258		
			4259		
18	台貿段	1331	4260	143.08	4
			4261		
			4262		
			4263		
19	台貿段	1332	4264	210.17	4
			4265		
			4266		
			4267		
20	台貿段	1333	4268	173.82	5
			4269		
			4270		
			4271		
21	台貿段	1334	4272	138.98	5
			4273		
			4274		
			4275		
22	台貿段	1335	4276	124.91	5
			4277		
			4278		
			4279		
23	台貿段	1336	4280	115.58	5
			4281		
			4282		
			4283		
			4284		
			4285		
			4286		
			4287		

更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表（續三）

編號	地段	地號	建號	土地面積（㎡）	層數（層）
24	台貿段	1337	4288	116.13	5
			4289		
			4290		
			4291		
			4292		
25	台貿段	1338	4293	128.94	5
			4294		
			4295		
			4296		
			4297		
26	台貿段	1339	4298	121.95	5
			4299		
			4300		
			4301		
			4302		
27	台貿段	1340	4303	128.05	5
			4304		
			4305		
			4306		
			4307		
小計				3745.85	
28	台貿段	1271		2.98	4
29	台貿段	1313		9.22	4
30	台貿段	1325		6.44	4
31	台貿段	1329		11.81	4
32	台貿段	1330		2.36	4
合計				3,778.66	-

註：

1. 上述 27 筆土地地號皆位於新北市中和區。
2. 地號 1271、1313、1325、1329、1330 共五筆地號為謄本遺漏登記之地號，檢附使用執照圖(詳附錄七)。

六、其他獎勵容積

（一）容積移轉

本更新案之容積移轉依「內政部營建署都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「都市更新條例」第四十五條規定辦理。

1.區內容積移轉部分

依據「都市更新條例」第四十五條規定，更新範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築物坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法八十三條之一第二項所定辦法，有關可移出容積訂定方式、可移入容積訂定範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

人行步道面積：197.51 ㎡(台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 等 5 筆地號)

人行步道公告現值：100,229 元/㎡。(依原估價基準日計算)

更新範圍內住宅區土地平均公告現值：83,611 元/㎡

197.51×（100,229÷83,661）×300%=710.29 ㎡

2.容積移轉上限檢討

本案為實施都市更新地區，申請容積移轉獎勵額度為接受基地基準容積之 40%，區內申請接受基地基準容積之 5.56%（710.29 ㎡）<40%，符合規定。

3.容積移轉分配方式

本案容積移轉總面積為 710.29 m²。

- (1).更新範圍內公共設施用地容積移轉為 710.29 m²(5.56%)。
- (2).更新範圍內公共設施用地容積移轉部分，由原所有權人以容積移轉價值作為更新前土地價值參與都市更新。

故本案擬申請獎勵為法定容積之 5.56%，為 710.29 m²。

(二) 都市計畫(綠建築)

本更新案之綠建築依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」辦理。

「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」

第十一條

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金及以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

本案擬申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級。

$$\begin{aligned}\text{綠建築銀級設計獎勵容積} &= 12,768.03 \times 6\% \\ &= 766.08\end{aligned}$$

故本案擬申請獎勵為法定容積之 6.00%，為 766.08 m²。

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準表

壹、基本資料：

- 一、案名：擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫案
- 二、實施者：合康工程顧問股份有限公司
- 三、基地面積：4,582.76 m²（住宅區 4,256.01 m²、人行步道用地 197.51 m²、高速公路用地 129.24 m²）
- 四、法定建蔽率及容積率：住宅區 50％、300％

貳、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三點」規定，簡述本更新單元可申請之都市更新容積獎勵上限值： $F0 \times 0.5 = 12,768.03 \text{ m}^2 \times 0.5 = 6,384.02 \text{ m}^2$

參、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點以下申請容積獎勵項目如下表：

獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核	
						符合	不符
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	1.係指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，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。 3.屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。 4.其樓地板面積不予計算容積。	提供社區使用之公益設施面積(免計容積)=318.92 ㎡	0	0		
	(二)經政府指定額外提供之公益設施	1.係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。 2.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。 3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。 4.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 6.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限。 7.公式： </					

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾、申請容積獎勵項目及額度

獎勵項目	申請內容								計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核													
	符合	不符																							
	(六) A6： 開挖率：	1. 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%） 2. B＝法定開挖率－實際開挖率 法定建蔽率＝50 % 地下層面積＝2,552.69 ㎡ 實際開挖率＝2,552.69 ㎡/4,256.01 ㎡×100%＝59.98% B＝法定開挖率－實際開挖率＝70.00%－59.98%＝10.02% 3. 獎勵額度： <table><tr><td>B＝法定開挖率－實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>B ≥ 10%</td><td>獎勵法定容積 6%</td></tr><tr><td>B ≥ 15%</td><td>獎勵法定容積 8%</td></tr><tr><td>B ≥ 20%</td><td>獎勵法定容積 10%</td></tr><tr><td>B ≥ 25%</td><td>獎勵法定容積 12%</td></tr><tr><td>B ≥ 30%</td><td>獎勵法定容積 15%</td></tr></table>							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%		766.08	6.00		
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%																								
小計(4)	獎勵容積上限 A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7＝383.04+0+0+0+0+383.04+766.08+0＝1,532.16 ㎡（12.00%）≤法定容積百分之二十																								
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：	(詳圖 10-11)									1,810.84	14.18														
小計(5)	1,810.84 ㎡																								
小計(6)	0 ㎡																								
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）	(二) A1： 完整計畫街廓	1. 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。 本案位於新北市中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，北側鄰 40m 中正路及 64 號高架道路、東側鄰 4m 中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、西側鄰 5m 中正路 589 巷及 40m 國道三號高速公路中和交流道高架道路、南側鄰 40m 和城路一段（防汛通道），詳圖 5-1。							1,842.58	5.00															
	(二) A2： 更新規模達三千平方公尺	1. 於劃定應實施更新之地區： （1）更新單元規模達三千平方公尺以上 2. 於未經劃定應實施更新之地區： （1）更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一。 （2）更新單元規模達三千平方公尺以上者 註、其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五 3. 公式：（更新單元土地面積－3,000 ㎡） A2＝5%+〔2%× $\frac{(4,453.52\text{ ㎡}-3,000\text{ ㎡})}{500\text{ ㎡}}$ 〕＝5%+〔2%× $\frac{500\text{ ㎡}}{500\text{ ㎡}}$ 〕＝7% 更新單元內建築物總投影面積為 2,604.19 ㎡（>1,484.51 ㎡＝4,453.52 ㎡/3） 更新單元土地面積(不含北側高速公路用地)為 4,453.52 ㎡（>3,000 ㎡）							1,380.74	10.81															
小計(7)	1,915.20 ㎡ 獎勵額度以法定容積百分之十五為上限 15%＝15%																								
小計(8)																									
十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關核准者	(三) 合法四層樓以上之建築物	公式：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積 × 10% ＝3,778.66×300%×10%＝1,133.60 ㎡							1,133.60	8.88															
小計(9)	1,133.60 ㎡																								
其他獎勵容積	容積移轉								710.29	5.56															
	都市計畫		綠建築						766.08	6.00															
總計	小計(1)：709.16	小計(2) 0	小計(3)：0	小計(4)：1,532.16	小計(5)：1,810.84	小計(6)：0	小計(7)：1,915.20	小計(8)：0	小計(9)：1,133.60	小計(1)~小計(2)＝709.16 ㎡															
										小計(3)~小計(9)＝6,391.80 ㎡															
審核結果	小計(3)~小計(9)申請容積獎勵＝6,391.80 ㎡（50.06%），更新容積獎勵上限值(0.5 × F0)＝6,384.02 ㎡（50%） ☐ 符合 ☐ 不符合																								