

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

1.基地座落：

本更新單元位於新北市中和區中正路(40M)、中正路 589 巷(5M)、中正路 571 巷(未開闢計畫道路，4M)及和城路一段(防汛通道，40M)所圍成之街廓。基地位屬新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地。

2.基地總面積：4,582.76 m²

3.土地使用分區：本更新單元屬住宅區、人行步道用地及道路用地。

住宅區：4,256.01 m²、人行步道用地：197.51 m²

道路用地：129.24 m²

4.土地使用強度：住宅區—建蔽率：50%，容積率：300%

允建建築面積：2,128.01 m²

法定容積樓地板面積：12,768.03 m²

表 6-1 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)
住宅區	4,256.01	50	2,128.01	300	12,768.03
人行步道用地	197.51	-	-	-	-
道路用地(註)	129.24	-	-	-	-
合計	4,582.76	-	2,128.01	-	12,768.03

註：本更新單元範圍內 1123 地號等 10 筆土地原為高速公路用地，依 102 年 11 月 19 日「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案更新單元範圍涉及都市計畫變更」諮詢會會議決議，刻正辦理變更高速公路用地為道路用地。

(二)申請容積獎勵後土地使用強度

1.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。

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 835.67 m²，為法定基準容積 6.55%。基準第四點至第十二點獎勵容積(小計(3)至小計(9))合計為 6,493.30 m² > 6,384.02 m²，為法定基準容積 50.86% > 50% (本案以更新容積獎勵上限值 50%，獎勵面積 6,384.02 m²提列計算)。

另本案擬申請其他獎勵項目中之開放空間，其獎勵面積為 273.58 m²，約為法定容積之 2.14%；容積移轉，其獎勵面積為 935.90 m²，約為法定容積之 7.33%。

$$\begin{aligned}
 \text{都市更新獎勵後總允建築容積} &= \text{基地法定基準容積} + \text{小計(1)至小計(2)} + \text{小計(3)至小計(9)} \\
 &= 12,768.03 \text{ m}^2 + 835.67 \text{ m}^2 + 6,384.02 \text{ m}^2 \\
 &= 19,987.72 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 } 156.55\%) \\
 \text{總計獎勵後總允建建築容積} &= \text{都市更新獎勵後建築容積} + \text{開放空間} + \text{容積移轉} \\
 &= 19,987.72 \text{ m}^2 + 273.58 \text{ m}^2 + 935.90 \text{ m}^2 \\
 &= 21,197.20 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 } 166.02\%)
 \end{aligned}$$

2.預計容納戶數及人口數

(1)容納戶數：更新後預計興建 253 戶。

(2)計畫容納人口：

本案更新後預計規劃 253 戶，以新北市政府主計處 101 年 10 月底統計所公佈的資料新北市平均戶量 2.6 (人/戶)估計，更新後本案計畫容納人口數為 658 人 (253 戶 × 2.6 人/戶 = 658 人)。

(3) 規劃汽、機車停車數量：

本案預計規劃汽車停車數量 269 輛，機車停車數量 253 輛，詳表 6-2。

二、建築興建計畫

(一) 建築物空間規劃

1. 棟數：共規劃六棟之建築開發。
2. 樓層：規劃地下五層，地上二棟十三層、一棟十九樓及三棟二十一層之建築群。
3. 結構：鋼筋混凝土
4. 使用：
 - 地下一層～地下五層：防空避難室兼停車空間、停車空間、防災中心
 - 一層：店舖、公益設施空間一、里民活動中心
 - 夾層：集合住宅、公益設施空間二、里民活動中心
 - 二層～二十一層：集合住宅
4. 戶數：共 253 戶
5. 高度：
 - A 棟 74.4M
 - B~C 棟 74.6M
 - D 棟 67.8M
 - E 棟 47.4M
 - F 棟 47.2M

(二) 停車位置設置

1. 機車停車位檢討設置：法定機車停車位：253 輛
實設機車停車位：253 輛
2. 汽車停車位檢討設置：法定汽車停車位：176 輛
實設汽車停車位：269 輛

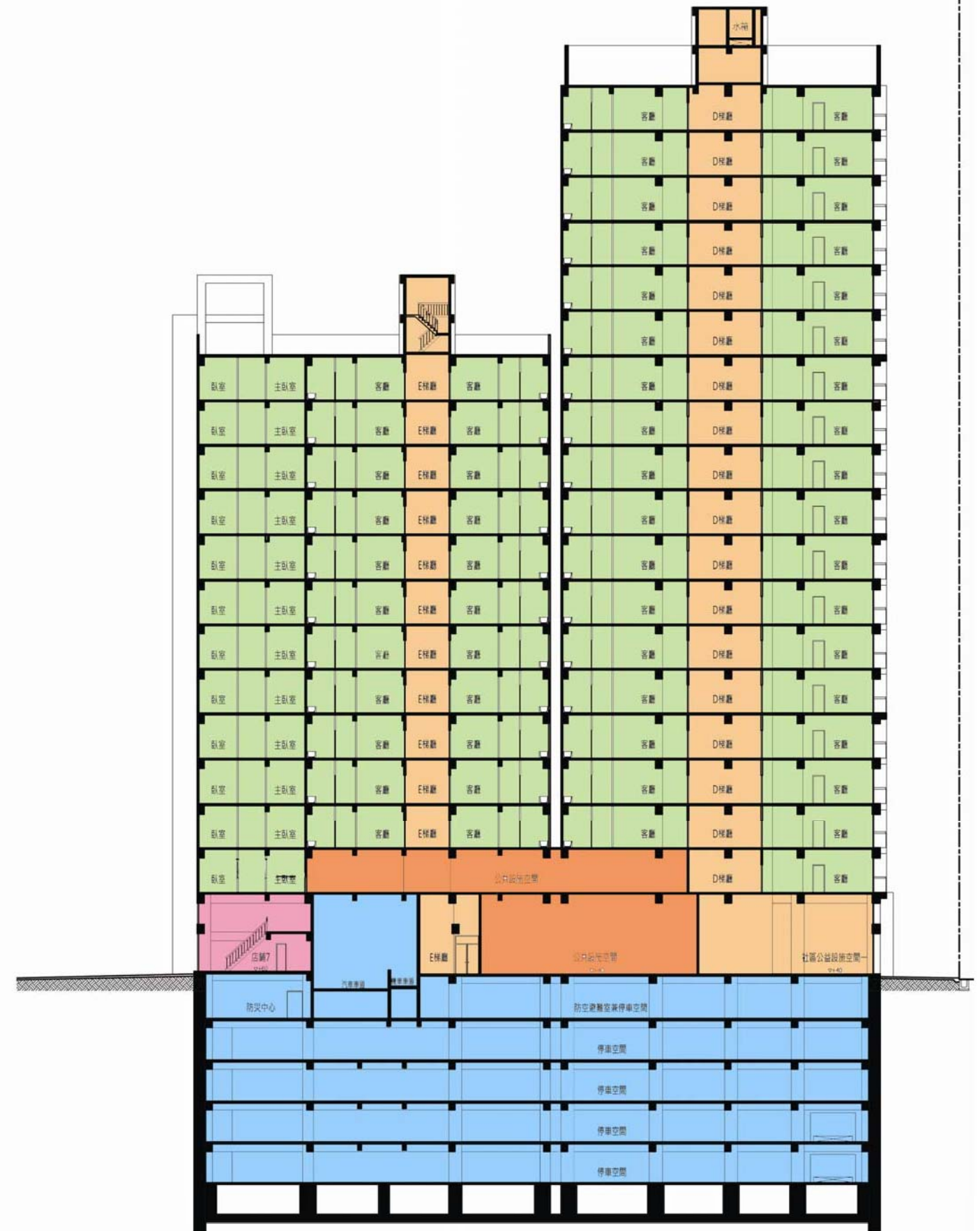
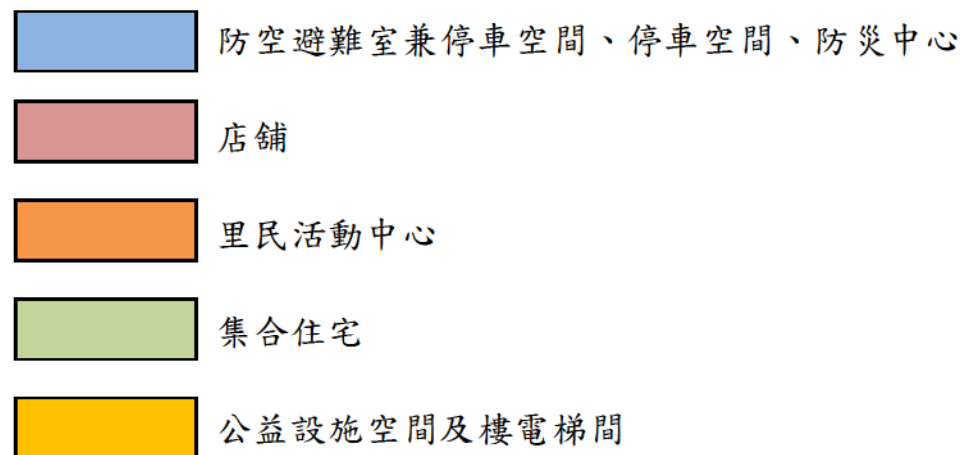


圖6-1 建築量體與機能配置示意圖

表6-2 建築面積檢討表

建築面積檢討表									
新北市中和區台貿段									
1	基地位置	1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1254, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340地號等63筆土地							
2	基地使用分區	高速公路用地+人行步道用地(公共設施保留地)+住宅區							
3	基地面積(m ²)	高速公路用地	129.24	人行步道用地	197.51	住宅區	4,256.01	129.24+197.51+4,256.01=	4,582.76
4	法定建蔽率(%)	高速公路用地	0%	人行步道用地	0%	住宅區	50%		
5	法定建築面積(m ²)							4,256.01 × 50%=	2,128.01
6	法定容積率(%)	高速公路用地	0%	人行步道用地	0%	住宅區	300%		
7	法定容積樓地板面積(m ²)							4,256.01 × 300%=	12,768.03
8	都市更新獎勵容積(%)								19,987.72
9	其他獎勵容積(%)	開放空間							273.58
		容積移轉							12,768.03 × 8.16%=
10	允建容積率(%)	允建樓地板面積(m ²)	21,384.72 ÷ 4,256.01 =		498.05%		20,069.27+1,041.87+273.58=		21,197.20
11	實設建蔽率(%)	實設建築面積(m ²)	1,630.78 ÷ 4,256.01 =		38.32%				1,630.78
12	法定空地面積(m ²)	實設空地面積(m ²)	4,256.01 - 2,128.01 =		2,128.00		4,256.01 - 1,630.78 =		2,625.23
13	實設容積率(%)	實設容積總樓地板面積(m ²)	21,193.25 ÷ 4,256.01 =		497.96%				21,193.25
14	興建樓層數		地下5層地上21層RC						
	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)
		B5F	2,552.69					停車空間	3.10
		B4F	2,552.69					停車空間	3.10
		B3F	2,552.69					停車空間	3.10
		B2F	2,552.69					停車空間	3.10
		B1F	2,552.69					防空避難室兼停車空間、防災中心	3.20
		小計	12,763.45						12.60
		1F	1,533.81	613.55	56.61		12	店舖、公益設施空間一、里民活動中心	A、F棟3.0+0.4M B-E棟3.0+0.6M
		夾層	193.36	193.36	0.00		0	集合住宅、公益設施空間二	3.00
		2F	1,428.06	922.40	128.81		11	集合住宅、里民活動中心	3.40
		3F	1,416.76	1,167.98	133.16		14	集合住宅	3.40
		4F	1,419.43	1,170.65	135.83		14	集合住宅	3.40
		5F	1,417.18	1,168.40	141.50		14	集合住宅	3.40
		6F	1,420.38	1,171.60	136.78		14	集合住宅	3.40
		7F	1,421.41	1,172.63	137.81		14	集合住宅	3.40
		8F	1,419.96	1,171.18	136.36		14	集合住宅	3.40
		9F	1,423.11	1,174.33	141.51		14	集合住宅	3.40
		10F	1,420.38	1,171.60	136.78		14	集合住宅	3.40
		11F	1,416.14	1,167.36	133.16		14	集合住宅	3.40
		12F	1,417.96	1,169.18	136.36		14	集合住宅	3.40
		13F	1,416.14	1,167.36	133.16		14	集合住宅	3.40
		14F	1,060.91	869.58	110.75		10	集合住宅	3.40
		15F	1,058.24	866.91	108.08		10	集合住宅	3.40
		16F	1,060.91	869.58	110.75		10	集合住宅	3.40
		17F	1,058.24	866.91	108.08		10	集合住宅	3.40
		18F	1,060.91	869.58	110.75		10	集合住宅	3.40
		19F	1,058.24	866.91	108.08		10	集合住宅	3.40
		20F	821.75	691.53	89.13		8	集合住宅	3.40
		21F	820.89	690.67	89.01		8	集合住宅	3.40
	小計	26,764.17	21,193.25	2,522.46	0.00	253		A棟74.4M B、C棟74.6M D棟67.8M E棟47.4M F棟47.2M	
	屋突一層	244.81					樓梯間、消防水箱、消防中繼水箱	3.00	
	屋突二層	239.85					樓梯間、電梯機房、水箱、消防水箱	3.00	
	小計	484.66						6.00	
	合計	40,012.28	21,193.25	2,522.46	0.00	253			
	屋突面積(m ²)	244.81+239.85=						484.66	
	地下層面積計算(m ²)	2,552.69×5=						12,763.45	
	總樓地板面積 總計(m ²)	12,763.45+26,764.17+484.66=						40,012.28	
15	法定工程造價(元/m ²)	40,012.28×13,990=						559,771,797	
16	法定停車位	40,012.28-86.66(車道)-12,763.45(地下室停車空間)-484.66(屋頂突出物)=						26,677.51m ²	
		依建築技術規則檢討： (26,677.51-300)/150=175.85 取176輛						實設汽車停車數	269
		法定機車位						253	實設機車停車數

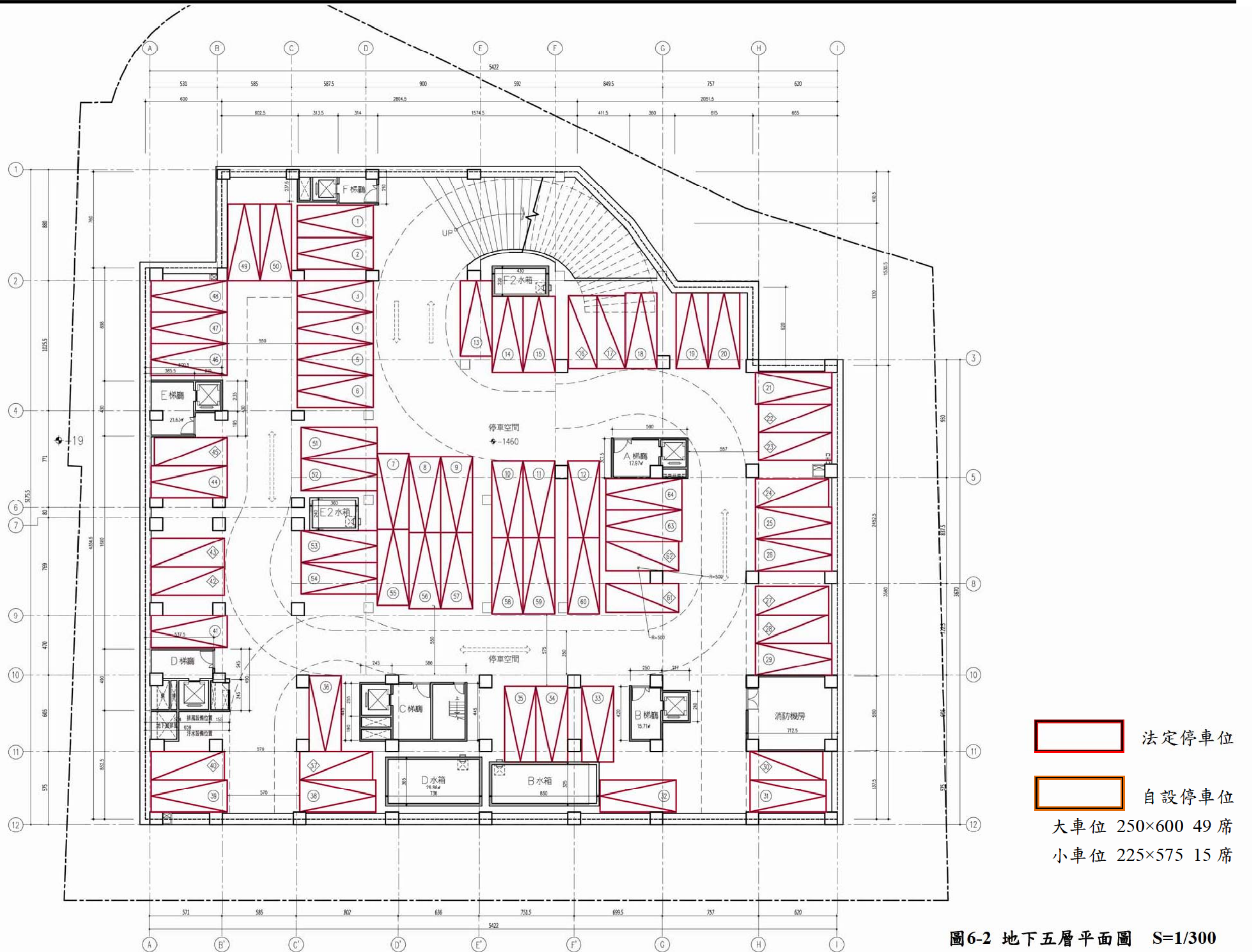


圖6-2 地下五層平面圖 S=1/300

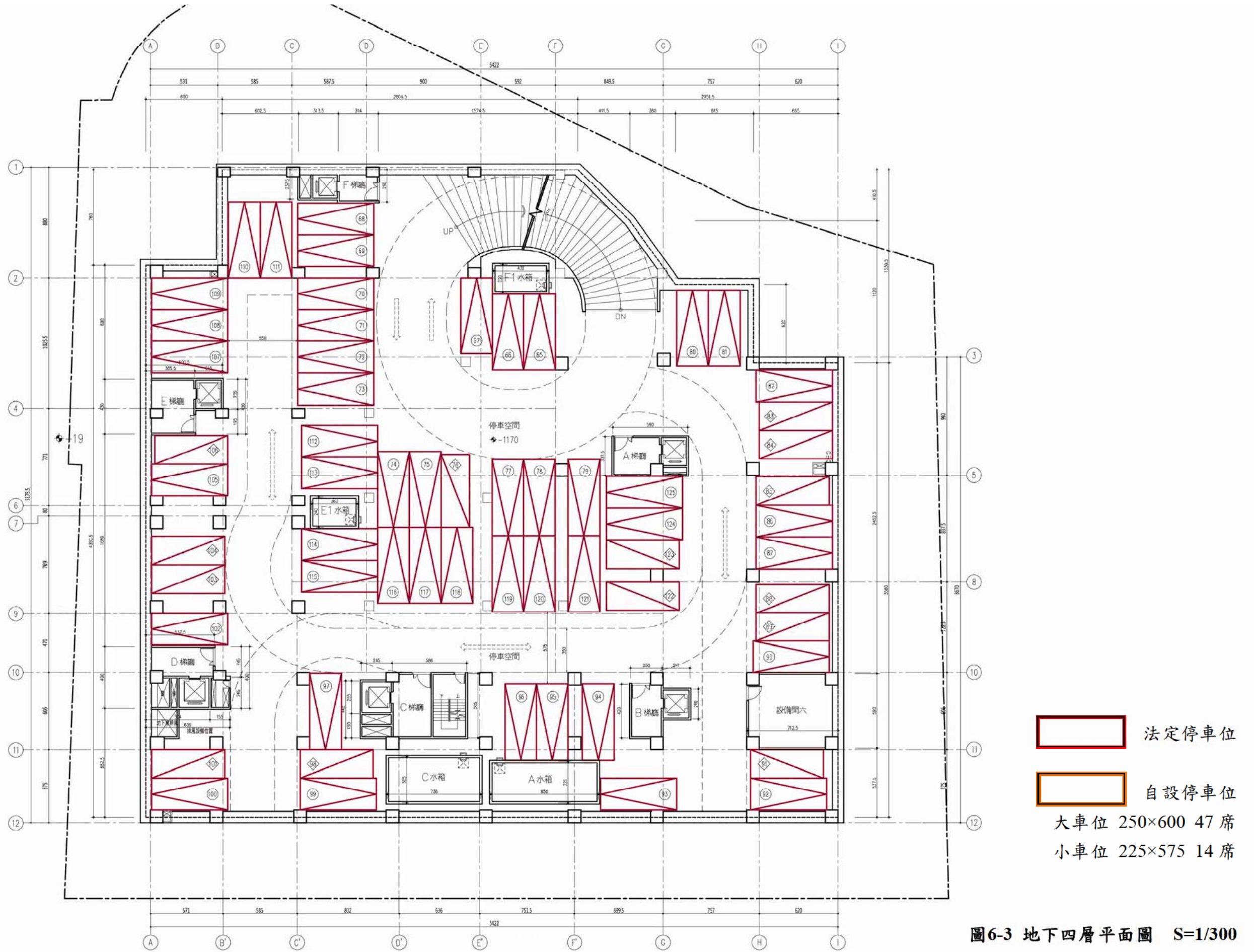


圖6-3 地下四層平面圖 S=1/300

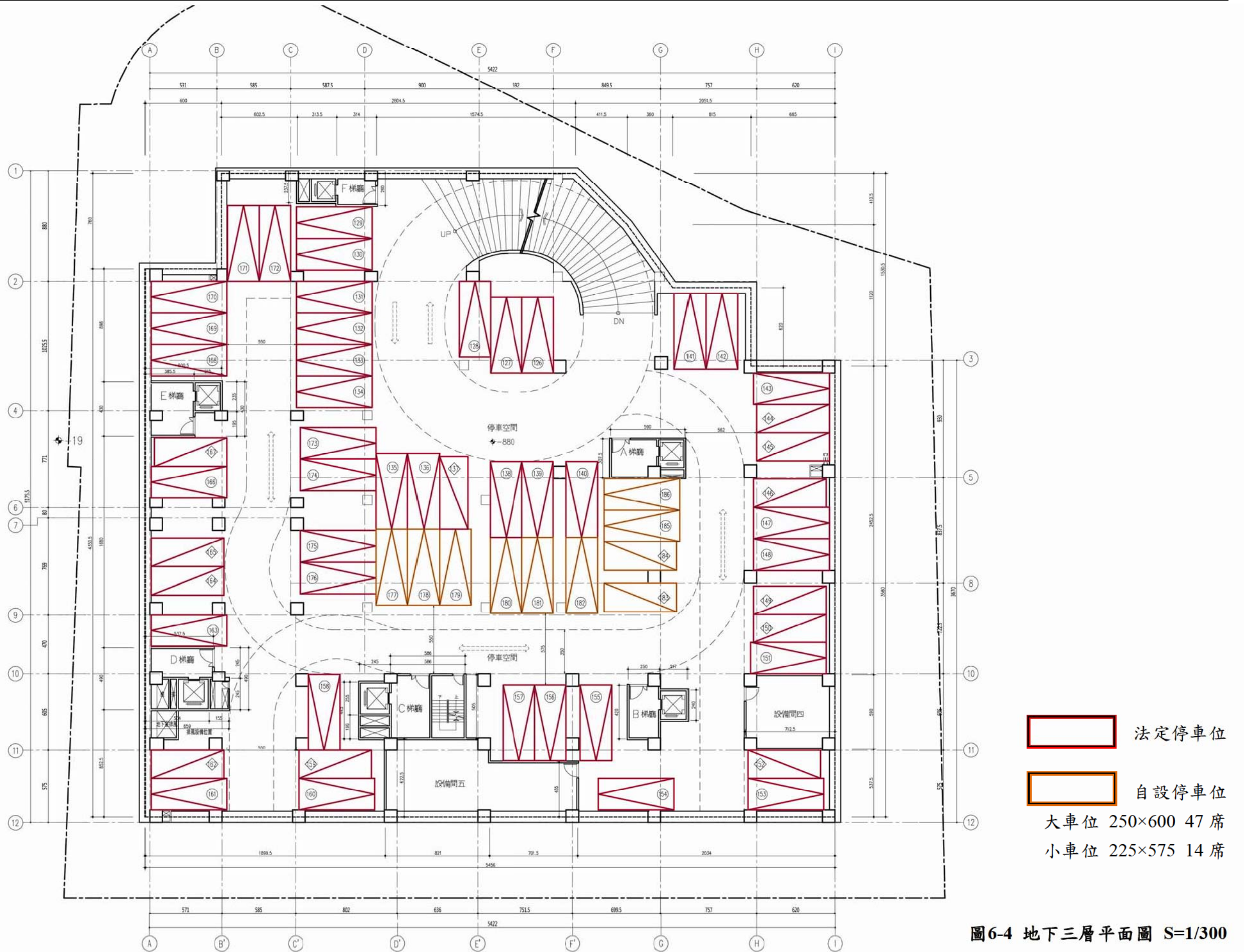
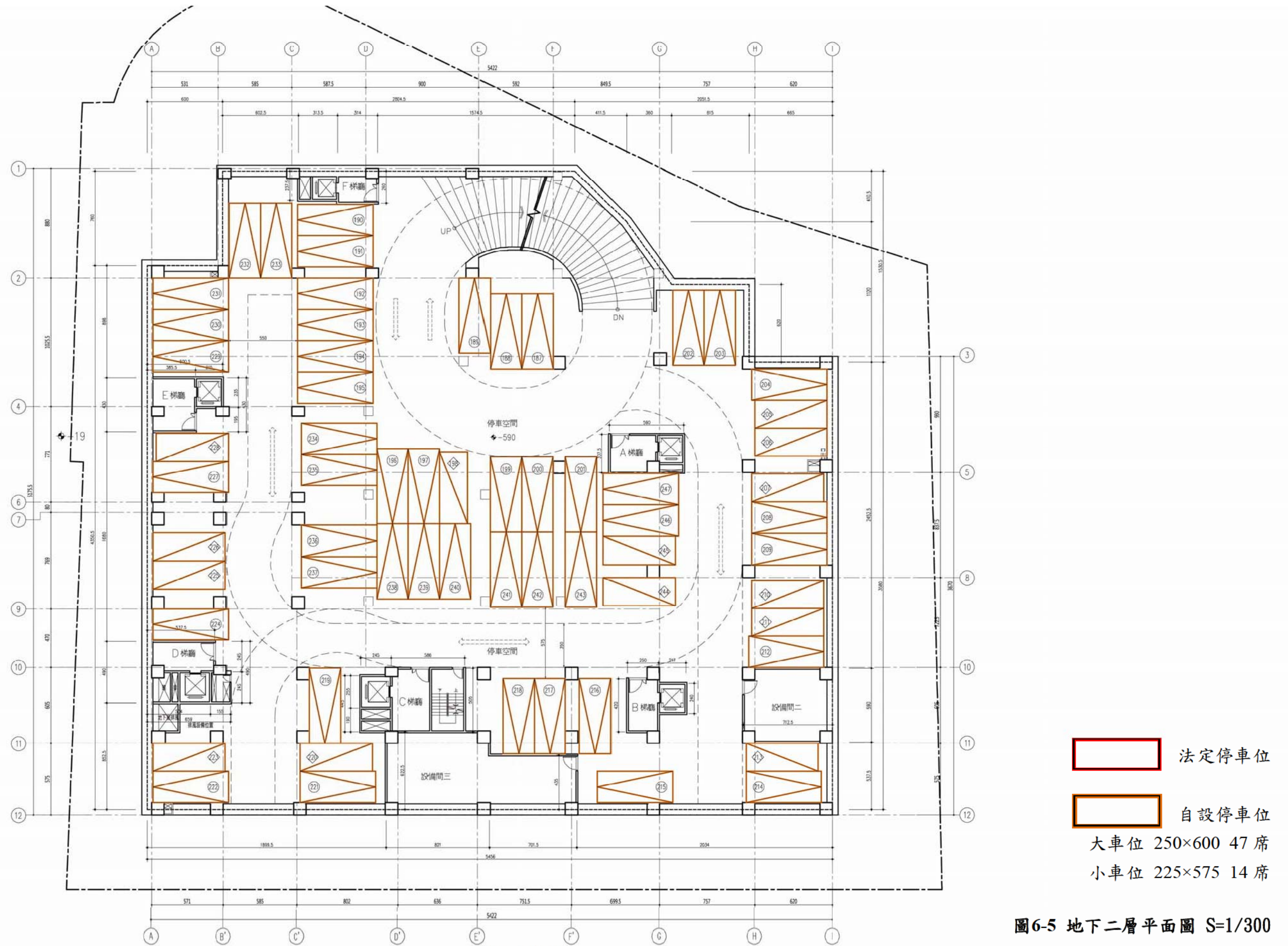
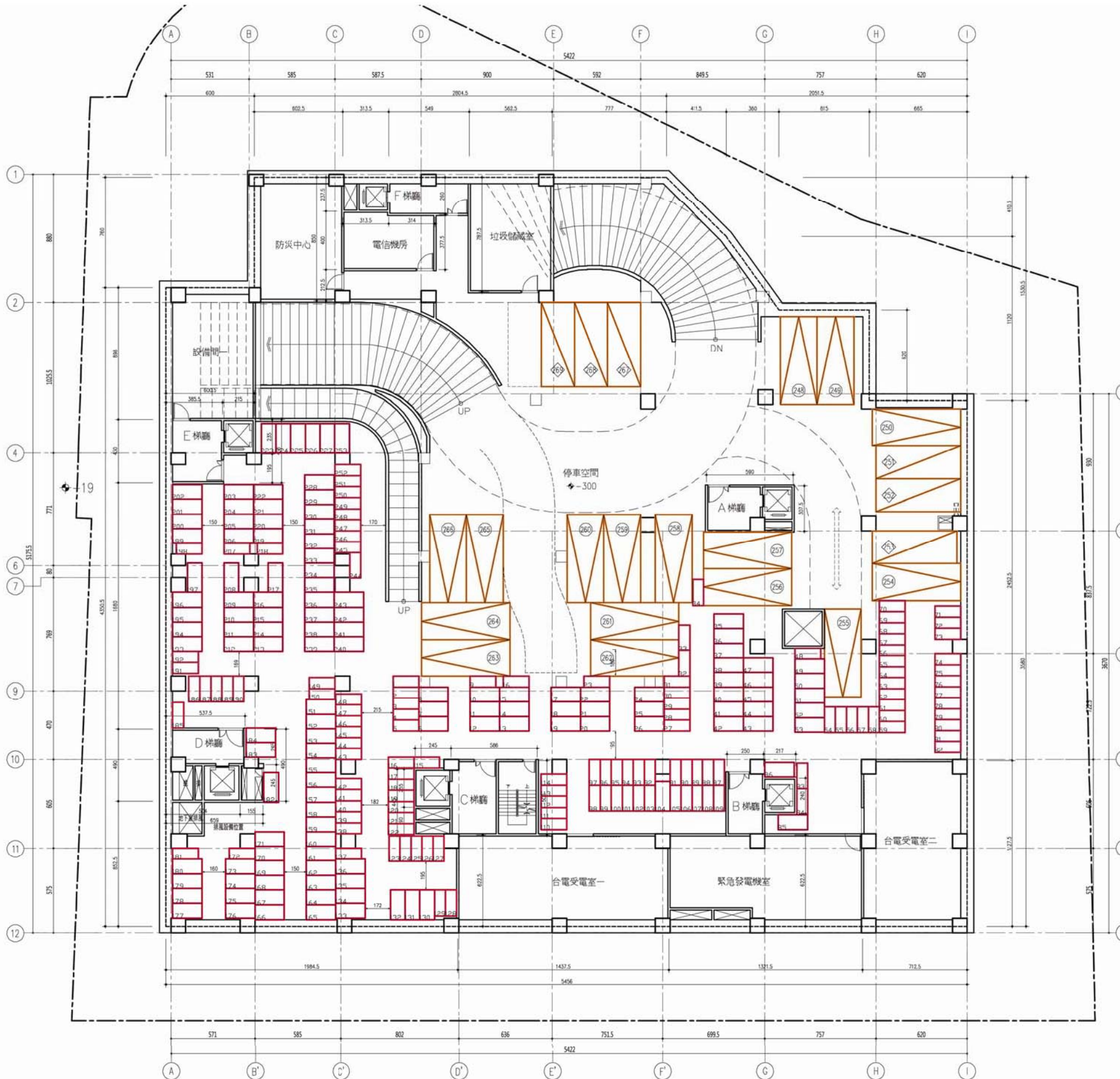


圖6-4 地下三層平面圖 S=1/300



合康工程顧問股份有限公司



一、地下一層樓地板面積計算
 室內面積
 $43.505 \times 6 + 28.045 \times 51.105 + (15.305 + 11.2) \times 4.115 / 2 + (11.2 + 6.2) \times 3.6 / 2 + 6.15 \times 6.2 + 35.8 \times 20.515 = 2552.69 \text{ m}^2$

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 m²

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 $6.005 \times 8.98 = 53.92 \text{ m}^2$
 垃圾儲藏室 $5.625 \times 7.875 = 44.3 \text{ m}^2$
 緊急發電機室 $13.215 \times 6.225 = 82.26 \text{ m}^2$
 台電受電室一 $14.375 \times 6.225 = 89.48 \text{ m}^2$
 台電受電室二 $7.125 \times 11.275 = 80.33 \text{ m}^2$
 小計 = 425.89 m²

汽車停車位統計
 大車 2.5x6.0 16 輛
 小車 2.25x5.75 6 輛
 小計 22 輛
 機車停車位統計
 大車 1.0x2.0 127 輛
 小車 0.75x1.75 126 輛
 小計 253 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	16	47	47	47	49	206
小車	6	14	14	14	15	63
汽車小計	22	61	61	61	64	269

小車數量檢討 $63 / 269 \times 100\% = 23.42\% < 1/4 \times 100\% = 25\% \dots \text{OK}$
 停車位面積 $269 \times 40 + 253 \times 4 = 11772 \text{ m}^2$
 防空避難空間 2552.69 m²
 地下室免計容積面積 $11772 + 2552.69 = 14324.69 \text{ m}^2 > 2552.69 \times 5 = 12763.45 \text{ m}^2$

- 法定停車位
- 自設停車位
- 大車位 250×600 16 席
- 小車位 225×575 6 席
- 機車位(大) 100×200 127 席
- 機車位(小) 75×175 126 席

圖6-6 地下一層平面圖 S=1/300

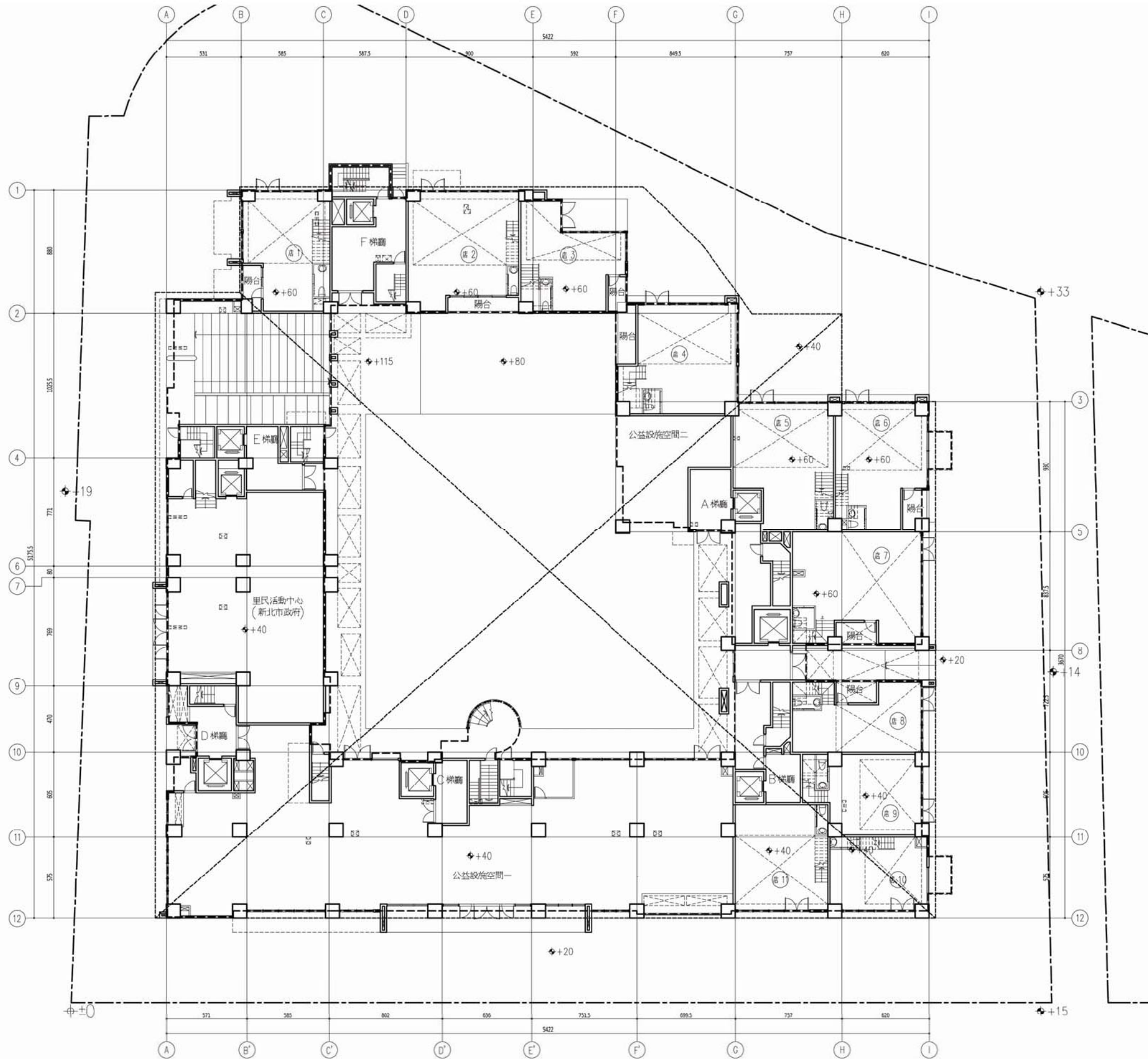


圖6-7 一層平面圖 S=1/300



一、一層 各戶 樓地板面積計算

室內面積		
店 1	5.25x6.3+4.875x3.4	= 49.65 ㎡
店 2	8.0x7.55+2.81x1.1	= 63.49 ㎡
店 3	2.95x5.4+4.67x3.1+2.6x6.195	= 46.51 ㎡
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	9.27x6.375+1.6x3.12+3.15x1.6	= 69.13 ㎡
店 8	1.6x3.12+9.27x3.195+1.6x3.15	= 42.43 ㎡
店 9	3.6x8.55+6.6x2.3	= 45.96 ㎡
店 10	5.3x7.05	= 37.37 ㎡
店 11	6.72x7.6	= 51.07 ㎡
公益設施空間一		
	2.55x1.215+3.985x4.85+10.16x8.05+0.32x3.945+4.97x2.7	
	+0.85x4.685+5.345x7.33+10.82x0.4+3.475x7.65+1.4x2.17	
	+4.56x5.75+6.205x7.65+2.7x3.805+10.75x10.555	= 393.43 ㎡
公益設施空間二		
	6.345x3.85+2.6x2.195+4.15x1.1	= 34.70 ㎡
里民活動中心 (新北市政府)		
	5.54x2.3+13.75x11.16+2.75x6.2	= 183.24 ㎡
車道面積		
	2.335x1+1.75x1.45+10.075x8.055+1.05x0.6	= 86.66 ㎡
小計		
		= 1280.15 ㎡
陽台面積		
店 1	3.4x1.5	= 5.10 ㎡
店 2	5.19x1.175	= 6.10 ㎡
店 3	2x1.5+1.425x0.6	= 3.86 ㎡
店 4	0.6x0.725+1.5x3.735	= 6.04 ㎡
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+5.095x1.425	= 19.60 ㎡
小計		
		= 56.61 ㎡
樓梯面積計算		
A 棟	4.45x2.375+4.0x2.68	= 21.29 ㎡
B 棟	1.25x2.17+3.6x2.6	= 12.07 ㎡
C 棟	4.6x2.39	= 10.99 ㎡
D 棟	2.885x3.7	= 10.67 ㎡
E 棟	4.65x3.13+2.03x2.49	= 19.61 ㎡
F 棟	4.725x3.135+2.29x4.65	= 25.46 ㎡
小計		
		= 100.09 ㎡
樓梯不足 2M 面積計算		
B 棟	1.35x2.17	= 2.93 ㎡
小計		
		= 2.93 ㎡

樓梯面積計算		
A 棟	0.65x0.65+2.7x5.425	= 15.07 ㎡
B 棟	2.7x5.095	= 13.76 ㎡
C 棟	1.85x1.85x3.14x3/4+1.024x1.85+1.825x0.824	
	+1.915x0.476+2.7x4.57+2.17x0.5	= 25.79 ㎡
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		
		= 98.07 ㎡
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	2.7x2.55	= 6.89 ㎡
C 棟	2.45x2.55	= 6.25 ㎡
D 棟	2.5x2.45	= 6.13 ㎡
小計		
		= 19.27 ㎡
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 ㎡
F 棟	1.035x2	= 2.07 ㎡
小計		
		= 7.51 ㎡

二、面積計算檢核

樓地板面積檢核	1280.15+100.09+98.07+20.14+19.27+7.51	= 1525.23 ㎡
陽台免計容積面積檢核	56.61 ㎡	< 1525.23x10%=152.52 ㎡ ...OK
樓梯免計容積面積檢核	100.09-2.93=97.16 ㎡	< 1525.23x10%=152.52 ㎡ ...OK
陽台+樓梯免計容積面積檢核	56.61+97.16=153.77 ㎡	< 1525.23x15%=228.78 ㎡ ...OK
設備間面積檢核	98.07+19.27+7.51=124.85 ㎡	
防災中心面積檢核(地下一層)	51.21 ㎡	
車道面積	86.66 ㎡	

里民活動中心 (新北市政府)	183.24 ㎡
公益設施空間	393.43+34.7=428.13 ㎡
全棟設備間面積檢核	124.85+51.21+168.64+170.9x11+141.08x6+83.95x2=3238.98 ㎡
全案設備間免計容積	21194.62x15%=3179.19 ㎡
	3238.98-3179.19=59.79 ㎡ (超出部分計入樓地板及容積樓地板面積)
當層樓地板面積檢核	1525.23+59.79-51.21=1533.81 ㎡
當層容積樓地板面積檢核	1533.81-97.38-124.85-86.66-183.24-428.13=613.55 ㎡

三、全棟面積計算檢核

全棟樓地板面積檢核	1533.81+193.36+1428.06+1416.76+1419.43+1417.18+1420.38	
	+1421.41+1419.96+1423.11+1420.38+1416.14+1417.96+1416.14	
	+1060.91x3+1058.24x3+821.75+820.89	=26764.17 ㎡
全棟容積樓地板面積檢核	613.55+193.36+922.40+1167.98+1170.65+1168.40+1171.60	
	+1172.63+1171.18+1174.33+1171.60+1167.36+1169.18+1167.36	
	+869.58x3+866.91x3+691.53+690.67	=21193.25 ㎡

圖6-8 一層面積計算圖 S=1/300

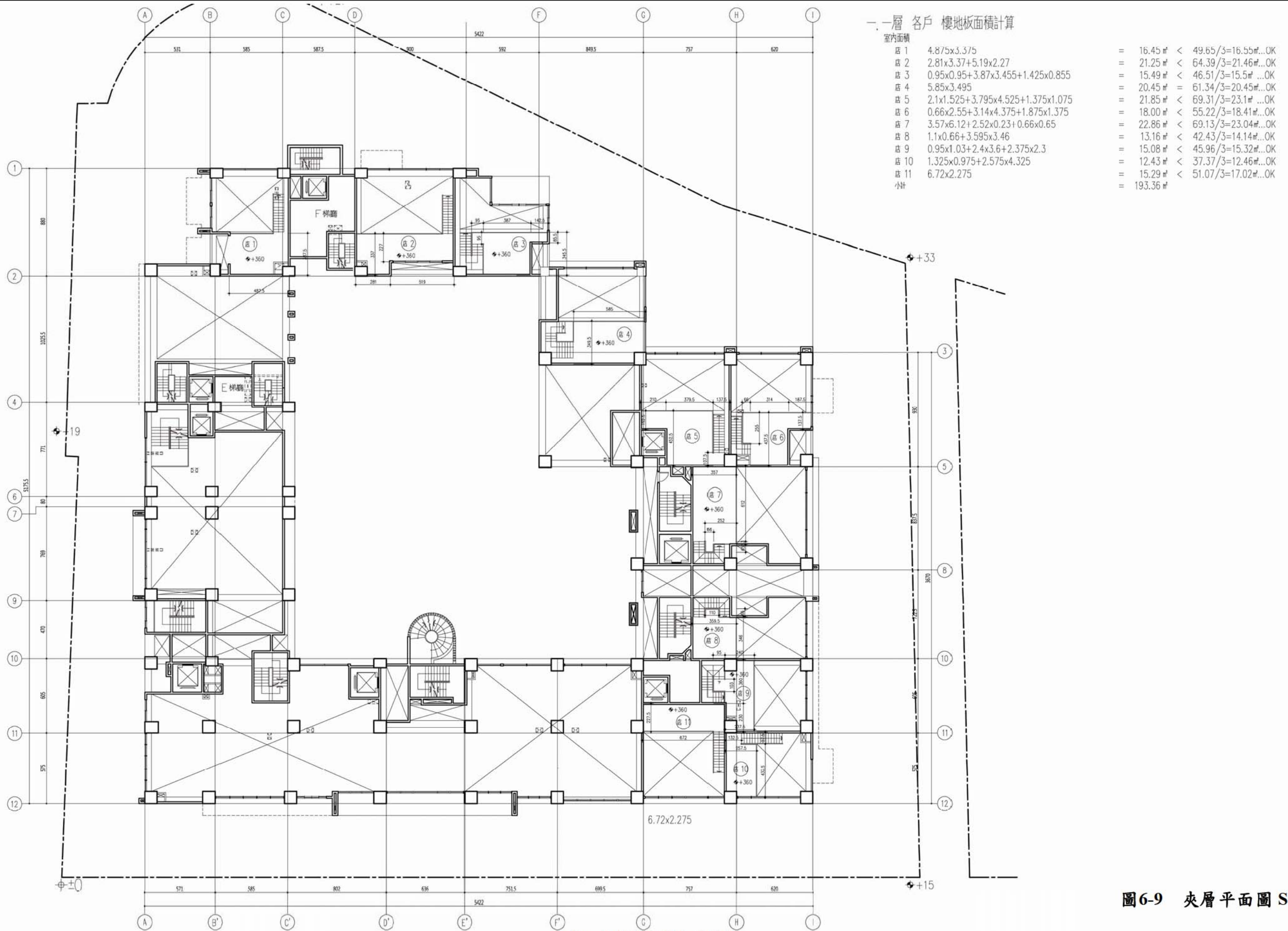


圖6-9 夾層平面圖 S=1/300

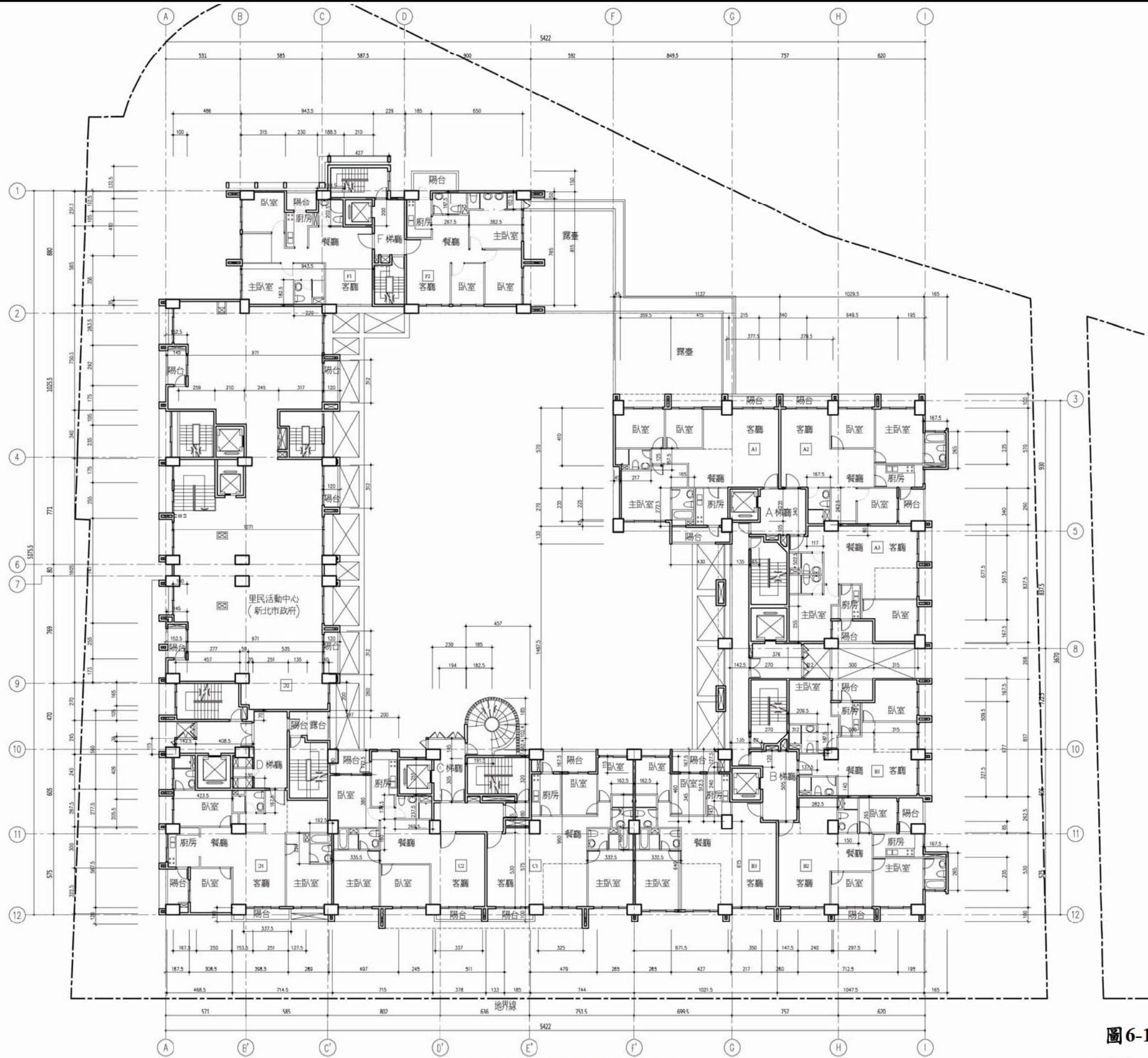


圖6-10 二層平面圖 S=1/300