

## 拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案基地內現有中正路 571 巷 2 弄一條現有巷道穿越，供中正路 571 巷 2 弄 1、3、5、7、9 號及中正路 571 巷 2 弄 2、4、6、8、10 號之 1 至 4 樓等門牌通行。

本次更新範圍，包括中正路 571 巷 2 弄 1、3、5、7、9 號及中正路 571 巷 2 弄 2、4、6、8、10 號所座落地號土地之建築物，配合本案採統一規劃處理，故中正路 571 巷 2 弄於更新後無實質留設之必要。

本案符合新北市都市更新審議原則「廢改道示意圖」情形一，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，鄰近 4m 中正路 571 巷（將配合本案協助開闢），且經整體規劃為可供建築用地，可併案於都市更新事業計畫中廢除。

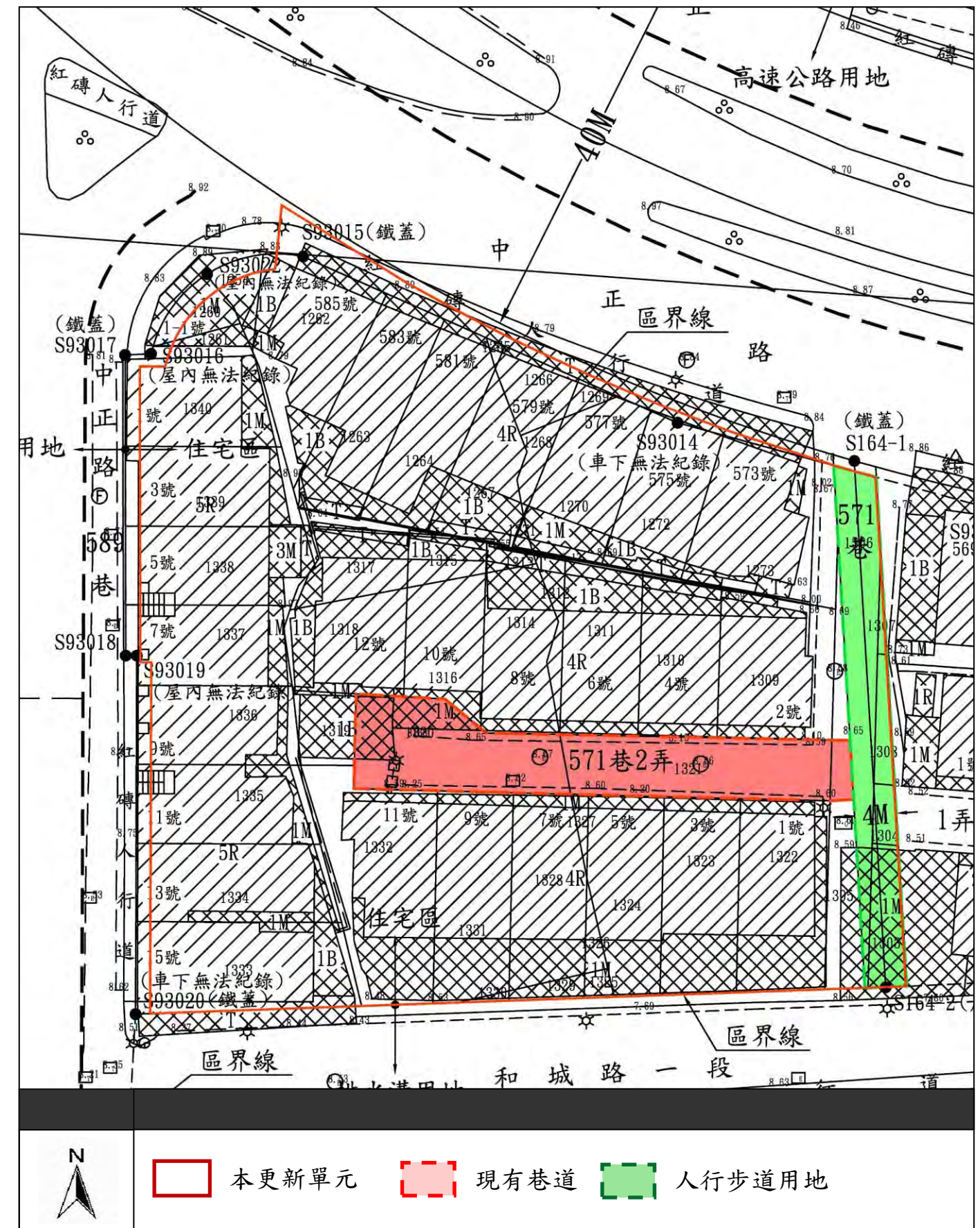


圖11-1更新單元內現有巷道現況圖(S=1/500)



二、都市計畫土地使用強度

(一) 基地座落：本更新單元位於新北市中和區 40m 中正路、5m 中正路 589 巷、4m 中正路 571 巷(未開闢計畫道路)及 40m 和城路一段(防汛通道)所圍成之街廓。基地位屬新北市中和區台貿段 1123 地號等 63 筆土地。

(二) 基地總面積：4,582.76 m<sup>2</sup>

(三) 土地使用分區：

本更新單元屬住宅區、人行步道用地、道路用地及高速公路用地兼供道路使用。

住宅區 4,256.01 m<sup>2</sup>、人行步道用地 197.51 m<sup>2</sup>、道路用地 91.02 m<sup>2</sup>及高速公路用地兼供道路使用 38.22 m<sup>2</sup>。

(四) 土地使用強度：

住宅區一建蔽率：50%，容積率：300%

允建建築面積：2,128.01 m<sup>2</sup>

法定容積樓地板面積：12,768.03 m<sup>2</sup>

表11-1本更新單元法定容積率及建蔽率說明

| 使用分區             | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建蔽率<br>(%) | 建築面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 容積率<br>(%) | 法定容積<br>(m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------|------------|---------------------------|------------|---------------------------|
| 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             | 91.02                   | -          | -                         | -          | -                         |
| 高速公路用地<br>兼供道路使用 | 38.22                   | -          | -                         | -          | -                         |
| 總計               | 4,582.76                | -          | 2,128.01                  | -          | 12,768.03                 |

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 獎勵後總允建建築容積

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

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點：依

本基準第四點至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。

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 648.93 m<sup>2</sup>，為法定基準容積 5.08%。基準第四點至第十二點獎勵容積（小計(3)至小計(9)）合計為 4,580.96 m<sup>2</sup> < 6,384.02 m<sup>2</sup>，為法定基準容積 35.88% < 50%。

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。

另本案擬申請其他獎勵項目中之容積移轉，其獎勵面積為 815 m<sup>2</sup>，約為法定容積之 6.38%；開放空間獎勵，其獎勵面積為 2,053.51 m<sup>2</sup>；都市計畫(綠建築)，其獎勵面積為 766.08 m<sup>2</sup>，約為法定容積之 6.00%。

本案各項獎勵面積總和合計為 5,229.89 m<sup>2</sup> < 10,214.24 m<sup>2</sup>，為 40.96% < 80%，詳表 10-1。

總計獎勵後建築容積＝都市更新＋容積移轉＋開放空間獎勵＋都市計畫(綠建築)  
＝5,229.89 m<sup>2</sup>＋815 m<sup>2</sup>＋2,032.33＋766.08 m<sup>2</sup>  
＝8,843.30 m<sup>2</sup>

(二) 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 271 輛，機車停車數量 253 輛，詳表 11-2。

四、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、防災中心、台電受電室、停車空間。  
一層：店舖、圖書閱覽室、交誼區、多功能教室、休憩區、公共托育服務空間。  
夾層：店舖。  
二層：集合住宅、公共托育服務空間。  
三～二十一層：集合住宅。
- 5.戶數：共 253 戶
- 6.高度：A~C 棟 74.45 M  
D 棟 67.65 M  
E~F 棟 47.25M

(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：253 輛  
實設汽車停車位：271 輛

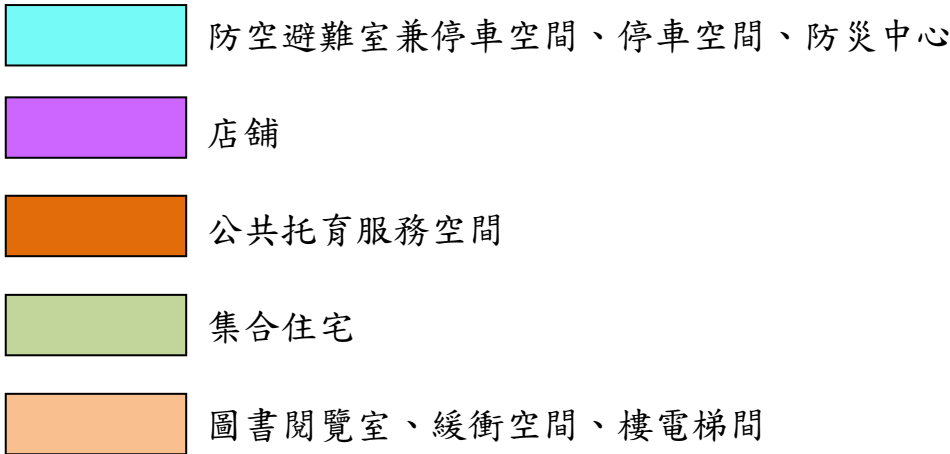


圖11-2建築量體與機能配置示意圖(S=1/400)



表11-2建築面積檢討表

| 建築面積檢討表     |              |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
|-------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|--------|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------|
| 1           | 基地位置         |                                       | 新北市中和區台貿段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       |                                       | 住宅區+人行步道用地+道路用地+高速公路用地兼供道路使用                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 3           | 基地面積(㎡)      |                                       | 住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 4,256.01  | 人行步道用地   | 197.51 | 道路用地+高速公路用地兼供道路使用 | 129.24                                            | 4256.01+197.51+91.02(道路用地)+38.22(高速公路用地兼供道路使用)= | 4,582.76 |
| 4           | 法定建蔽率(%)     |                                       | 住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 50%       | 人行步道用地   | 0%     | 道路用地+高速公路用地兼供道路使用 | 0%                                                |                                                 |          |
| 5           | 法定建築面積(㎡)    |                                       | 4,256.01×(1-50%)= 2,128.01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 6           | 法定容積率(%)     |                                       | 住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 300%      | 人行步道用地   | 0%     | 道路用地+高速公路用地兼供道路使用 | 0%                                                |                                                 |          |
| 7           | 法定容積樓地板面積(㎡) |                                       | 4,256.01×300%= 12,768.03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 8           | 都市更新獎勵容積(㎡)  |                                       | 5,229.89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 9           | 其他獎勵容積(%)    | 綠建築                                   | 766.08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
|             |              | 開放空間獎勵                                | 2,032.33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
|             |              | 容積移轉                                  | 815.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 10          | 允建容積率(%)     | 允建樓地板面積(㎡)                            | 21,611.33÷4,256.01= 507.78%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |          |        |                   | 12,768.03+5,229.89+766.08+2,053.51+815= 21,611.33 |                                                 |          |
| 11          | 實設建蔽率(%)     | 實設建築面積(㎡)                             | 1,692.74÷4,256.01= 39.77%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |          |        |                   | 1,692.74                                          |                                                 |          |
| 12          | 法定空地面積(㎡)    | 實設空地面積(㎡)                             | 4,256.01-2,128.01= 2,128.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |          |        |                   | 4,256.01-1,692.74= 2,563.27                       |                                                 |          |
| 13          | 實設容積率(%)     | 實設容積總樓地板面積(㎡)                         | 21.605.89÷4.256.01= 507.66%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |          |        |                   | 21,605.89                                         |                                                 |          |
| 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(㎡)                              | 容積樓地板面積(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 陽台面積(㎡)   | 雨遮面積(㎡)  | 戶數     | (戶)               | 用途                                                | 樓高(㎎)                                           |          |
|             | B5F          | 2,536.84                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   | 停車空間                                              | 3.10                                            |          |
|             | B4F          | 2,536.84                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   | 停車空間                                              | 3.10                                            |          |
|             | B3F          | 2,536.84                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   | 停車空間                                              | 3.10                                            |          |
|             | B2F          | 2,536.84                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   | 停車空間                                              | 3.10                                            |          |
|             | B1F          | 2,536.84                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   | 防空避難室兼停車空間、防災中心、台電受電室                             | 3.20                                            |          |
|             | 小計           | 12,684.20                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   |                                                   | 12.60                                           |          |
|             | 1F           | 1,535.10                              | 989.09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 77.16     |          | 12     |                   | 店舖、圖書閱覽室、休憩區、健身房、公共托育服務空間                         | A、F棟3.0+0.45M<br>B-E棟3.0+0.6M                   |          |
|             | 夾層           | 179.78                                | 179.78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0.00      |          | 0      |                   | 店舖                                                | 3.00                                            |          |
|             | 2F           | 1,436.88                              | 888.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 117.83    |          | 11     |                   | 集合住宅、公共托育服務空間                                     | 3.40                                            |          |
|             | 3F           | 1,426.66                              | 1,175.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 132.01    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 4F           | 1,426.67                              | 1,168.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 134.14    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 5F           | 1,426.67                              | 1,172.42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 140.35    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 6F           | 1,426.67                              | 1,168.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 134.09    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 7F           | 1,426.67                              | 1,168.72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 136.65    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 8F           | 1,426.67                              | 1,168.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 134.14    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 9F           | 1,426.67                              | 1,172.42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 140.35    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 10F          | 1,426.67                              | 1,168.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 134.09    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 11F          | 1,426.66                              | 1,175.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 132.01    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 12F          | 1,426.67                              | 1,168.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 134.14    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 13F          | 1,426.66                              | 1,175.41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 132.01    |          | 14     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 14F          | 1,056.10                              | 873.05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 109.06    |          | 10     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 15F          | 1,056.10                              | 865.74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 106.93    |          | 10     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 16F          | 1,056.10                              | 869.60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 109.06    |          | 10     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 17F          | 1,056.10                              | 865.36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 106.94    |          | 10     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 18F          | 1,056.10                              | 869.60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 109.06    |          | 10     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 19F          | 1,056.10                              | 865.36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 106.94    |          | 10     |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 20F          | 807.84                                | 686.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 86.86     |          | 8      |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 21F          | 807.84                                | 688.30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 87.98     |          | 8      |                   | 集合住宅                                              | 3.40                                            |          |
|             | 設備間計入容積      |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 84.85     |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
|             | 小計           |                                       | 26,797.38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 21,605.89 | 2,501.80 | 0.00   | 253               |                                                   | A-C棟74.45M<br>D棟67.65M<br>E-F棟47.25M            |          |
|             | 屋突一層         |                                       | 244.50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |          |        |                   | 樓梯間、消防水箱、消防中繼水箱                                   | 3.00                                            |          |
|             | 屋突二層         |                                       | 238.01                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |          |        |                   | 樓梯間、電梯機房、水箱、消防水箱                                  | 3.00                                            |          |
|             | 小計           |                                       | 482.51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |          |        |                   |                                                   | 6.00                                            |          |
|             | 合計           |                                       | 39,964.09                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 21,605.89 | 2,501.80 | 0.00   | 253               |                                                   |                                                 |          |
| 屋突面積(㎡)     |              | 244.50+238.01= 482.51                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 地下層面積計算(㎡)  |              | 2,536.84×5= 12,684.20                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 總樓地板面積總計(㎡) |              | 12,684.20+26,797.41+482.51= 39,964.09 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 雜項工程圍牆長度(㎎) |              | 82.20                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
| 15          | 法定工程造价(元/㎡)  |                                       | 39,964.09×13,990+82.2×1,860= 559,250,511                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |          |        |                   |                                                   |                                                 |          |
|             | 停車數量檢討(位)    | 法定停車位                                 | 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)書第七條：(26,826.35-300)/150=176.84 取177輛<br>依新北市都市設計審議原則檢討：每戶一車位為253輛<br><b>法定車位取大值為253輛</b>                                                                                                                                                                                                                  |           |          |        | 實設汽車停車數           |                                                   | 271                                             |          |
|             |              | 法定機車位                                 | 253                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |          |        | 實設機車停車數           |                                                   | 253                                             |          |



圖11-3地下五層平面圖(S=1/300)













圖11-6地下二層平面圖(S=1/300)





一、地下一層樓地板面積計算

室內面積  
28.05x9.11+43.51x6+(9.11+5)x4.12/2+  
42x41.91+5x3.6/2+6.2x35.8 = 2536.84 ㎡  
電梯間面積  
A梯廳 5.9x3.075=18.14 ㎡  
B梯廳 2.5x4.2+2.17x2.4=15.71 ㎡  
C梯廳 2.45x4.45+5.86x5.05=40.5 ㎡  
D梯廳 5.375x2.45+6.59x2.45=29.31 ㎡  
E梯廳 3.855x4.3+2.15x2.35=21.63 ㎡  
F梯廳 3.135x2.375+5.49x2.6=21.72 ㎡  
小計 =147.01 ㎡

設備間面積  
防風中心 6.025x8.5=51.21 ㎡  
電信機房 3.135x4+3.14x3.775=24.39 ㎡  
設備間一 6.005x8.98=53.92 ㎡  
垃圾貯藏室 3.155x4.7=14.83 ㎡  
緊急發電機室 13.215x6.225=82.26 ㎡  
合電受電室一 14.375x6.225=89.48 ㎡  
合電受電室二 6.675x11.275=75.26 ㎡  
小計 =376.52 ㎡

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 戶 x 5 = 1265 人  
每人每天取 2kg 之垃圾量來計算 1265 x 2 = 2530 kg  
依據環保署廢棄物處理中心規定一立方公尺之垃圾量約 300kg 之重量  
本案設置之垃圾處理中心高度 =3.25m  
本案實設面積=59.13 ㎡ > 2530kg/300kg/3.25m=2.59 ㎡ ...OK

地下室樓地板面積合計  
2536.84x5=12684.20 ㎡  
271x40+253x4+1639.93=13491.93 ㎡  
地下室容積檢討  
13491.93 ㎡ > 12684.20 ㎡ 故地下室免計容積

汽車停車位統計  
大車 2.5x6.0 12 輛  
小車 2.25x5.75 6 輛  
小計 18 輛  
機車停車位統計  
大車 1.0x2.0 128 輛  
小車 0.75x1.75 125 輛  
小計 253 輛  
自行車停車位統計  
自行車 0.5x2.0 64 輛

二、法令檢討

開挖率 2536.84/4256.01x100%=59.61% < 70% ....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 65/271x100%=23.99% < 1/4x100%=25%...OK  
自行車數量檢討 253/4=63.25...取64輛,實設64輛...OK  
停車位面積 271x40+253x4=11852 ㎡  
防空避難空間 1639.93 ㎡  
地下室免計容積面積 11852+1639.93=13491.93 ㎡ > 2536.84x5=12684.20 ㎡

- 法定停車位
- 自設停車位
- 大車位 250x600 12 輛
- 小車位 225x575 6 輛
- 機車位(大) 100x200 131 輛
- 機車位(小) 75x175 122 輛

圖11-7地下一層平面圖(S=1/300)