

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。

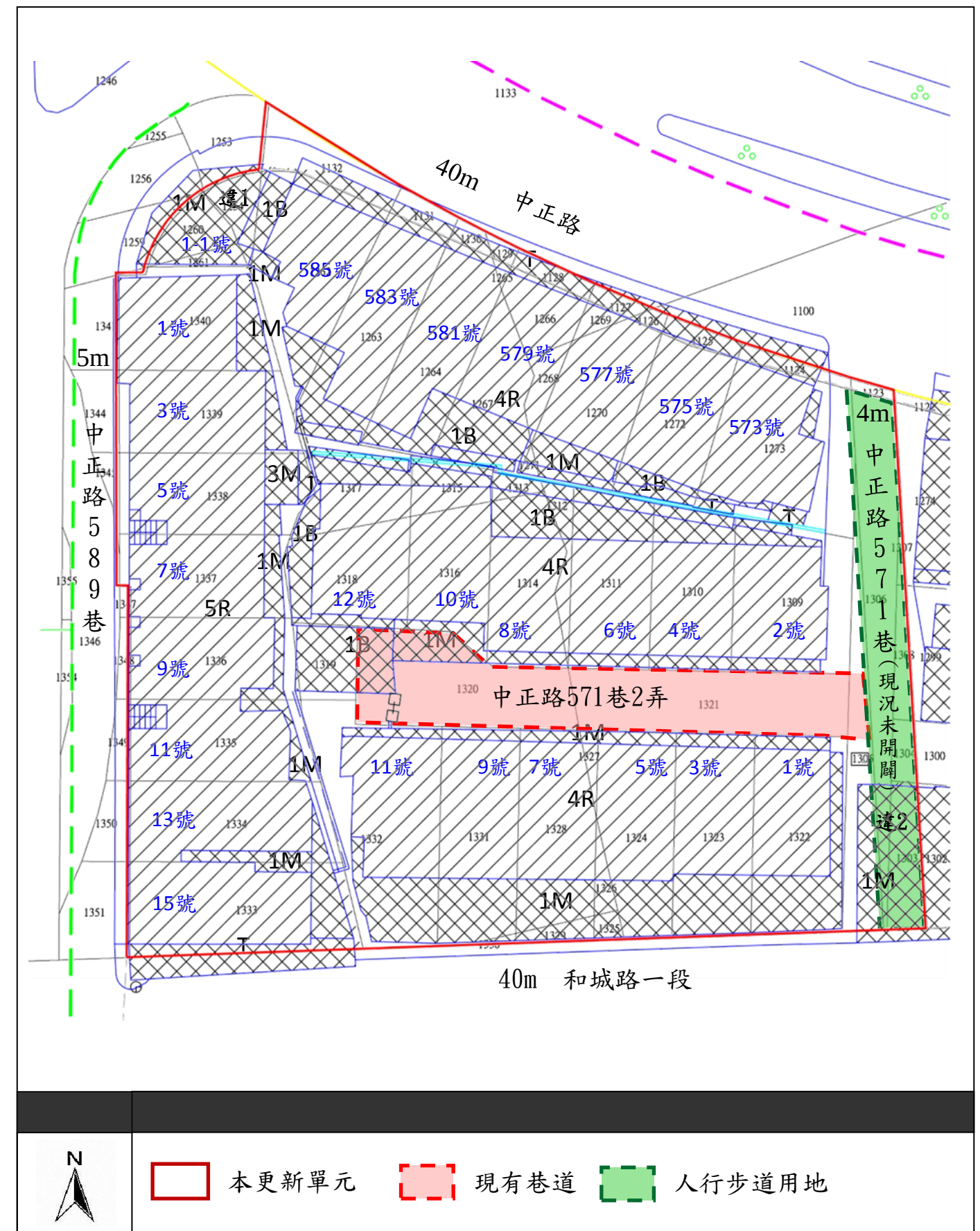


圖11-1更新單元內現有巷道現況圖(S=1/500)

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 m²
- (三) 土地使用分區：
本更新單元屬住宅區及部份人行步道用地、部份高速公路用地。
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) 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 m²
法定容積樓地板面積：12,768.03 m²

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 (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	-	-	-	-
高速公路用地	129.24	-	-	-	-
合計	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 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 710.29 m²，約為法定容積之 5.56%；都市計畫(綠建築)，其獎勵面積為 766.08 m²，約為法定容積之 6.00%。

本案各項獎勵面積總和合計為 7,093.18 m²<10,214.24 m²，為 55.55%<80%，詳表 10-1。

總計獎勵後建築容積 =都市更新+容積移轉+都市計畫(綠建築)

=7,093.18 m²+710.29 m²+766.08 m²

=8,569.55 m²

(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、會議兼休憩區、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

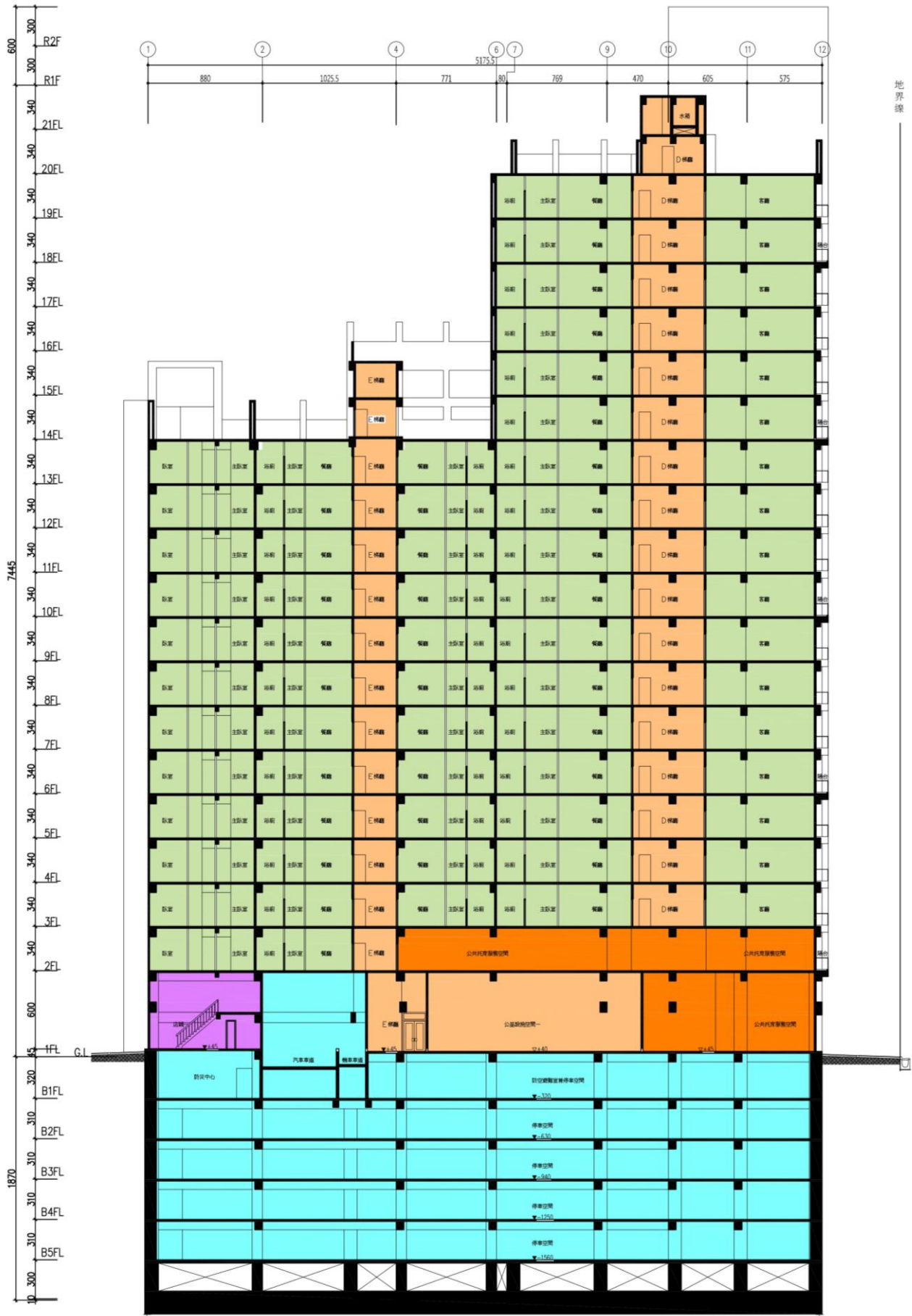
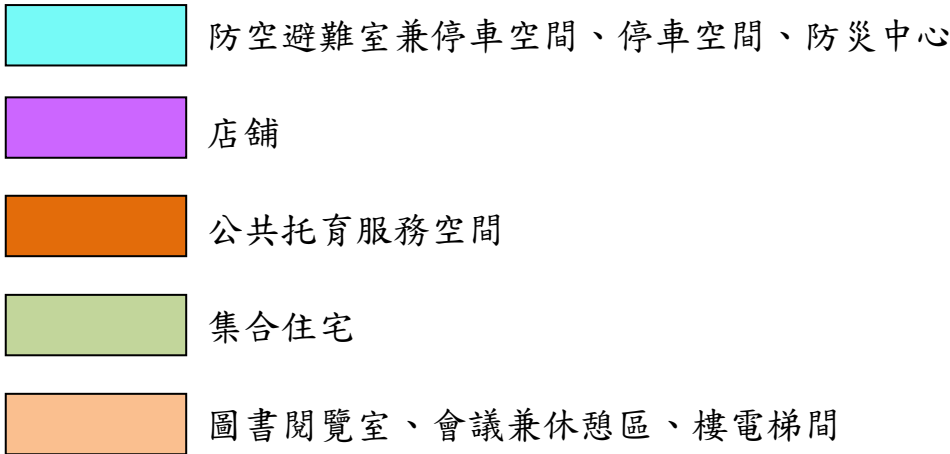


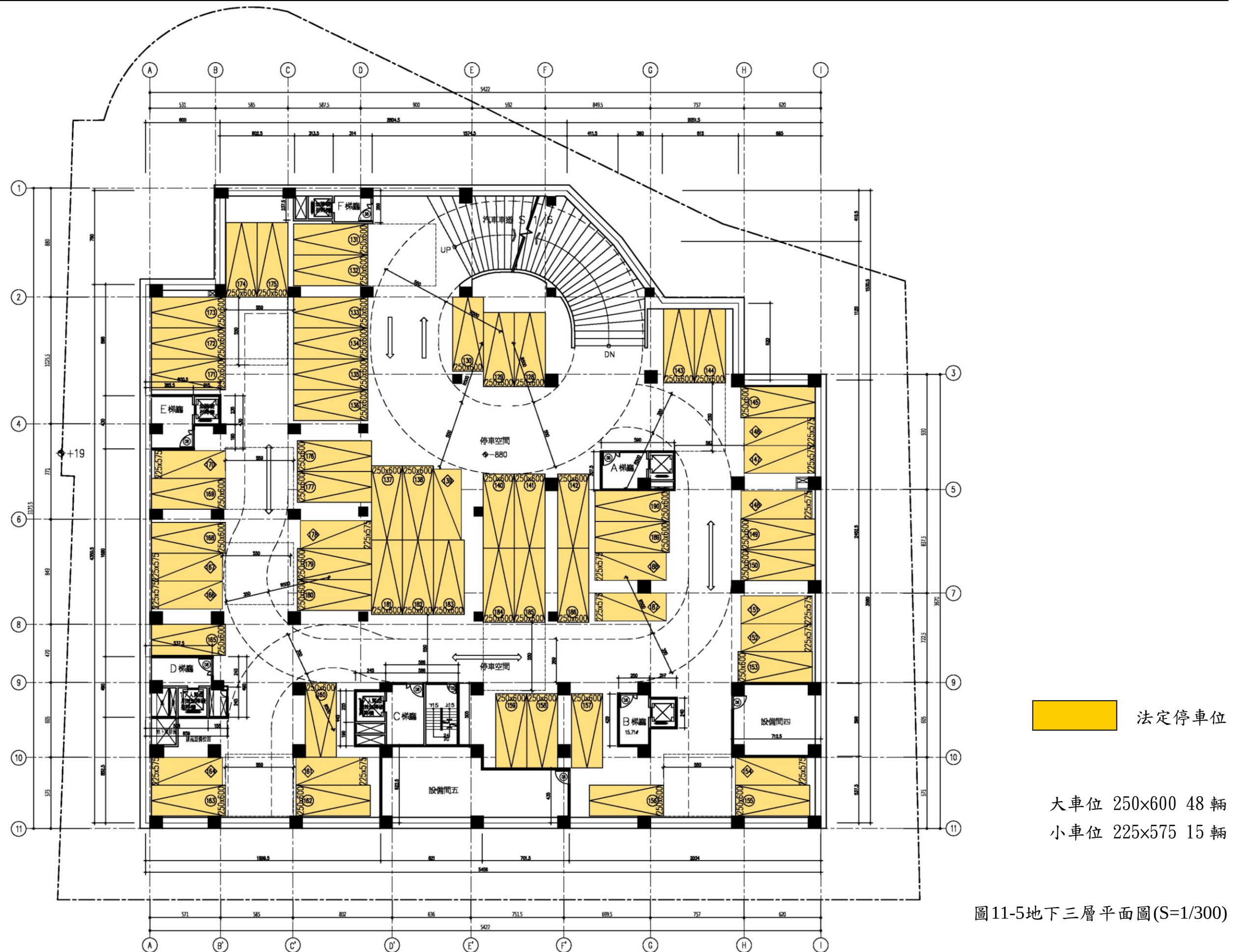
圖11-2建築量體與機能配置示意圖(S=1/400)

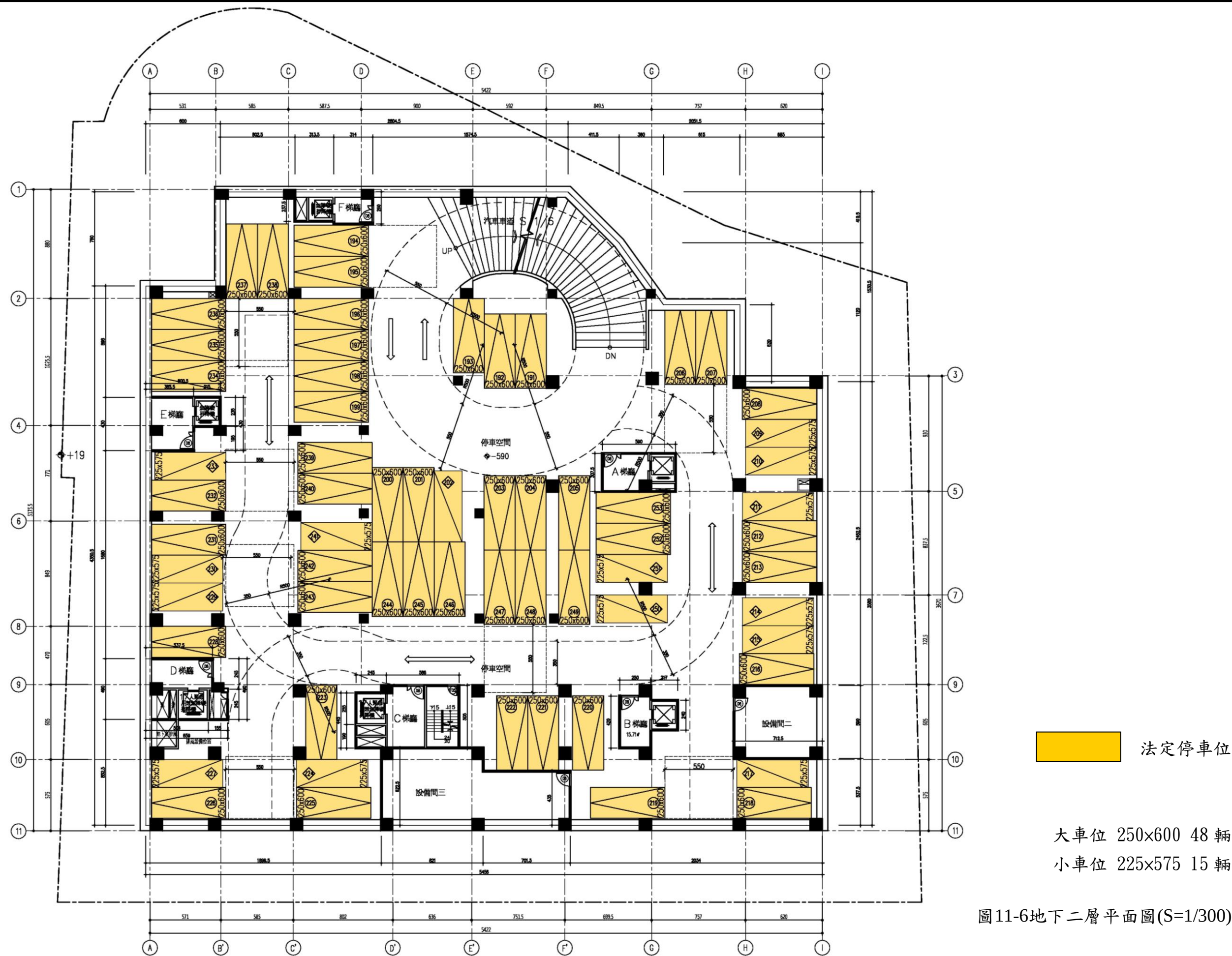
表11-2建築面積檢討表

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+高速公路用地						
3	基地面積(㎡)		住宅區	4,256.01	人行步道用地	197.51	高速公路用地	129.24	4256.01+197.51+129.24= 4,582.76
4	法定建蔽率(%)		住宅區	50%	人行步道用地	0%	高速公路用地	0%	
5	法定建築面積(㎡)		4,256.01×50%= 2,128.01						
6	法定容積率(%)		住宅區	300%	人行步道用地	0%	高速公路用地	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(㎡)		7,093.18						
9	其他獎勵容積(%)	綠建築	766.08						
		容積移轉	710.29						
10	允建容積率(%)	允建樓地板面積(㎡)	21,337.58÷4,256.01= 501.35%					12,768.03+7,093.18+710.29+766.08= 21,337.58	
11	實設建蔽率(%)	實設建築面積(㎡)	1,646.25÷4,256.01= 38.68%					1,646.25	
12	法定空地面積(㎡)	實設空地面積(㎡)	4,256.01－2,128.01= 2,128.00					4,256.01－1,646.25= 2,609.76	
13	實設容積率(%)	實設容積總樓地板面積(㎡)	21.291.62÷4,256.01= 500.17%					21,287.26	
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(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、台電受電室	3.20
	小計		12,763.45						12.60
	1F		1,516.48	691.71	76.92		12	店鋪、圖書閱覽室、會議兼休憩區、公共托育服務空間	A、F棟3.0+0.45M B-E棟3.0+0.6M
	夾層		179.78	179.78	0.00		0	店鋪	3.00
	2F		1,444.30	888.90	119.44		11	集合住宅、公共托育服務空間	3.40
	3F		1,427.15	1,174.61	133.08		14	集合住宅	3.40
	4F		1,427.16	1,168.67	135.75		14	集合住宅	3.40
	5F		1,427.16	1,173.91	141.42		14	集合住宅	3.40
	6F		1,427.16	1,168.67	135.70		14	集合住宅	3.40
	7F		1,427.16	1,170.21	137.72		14	集合住宅	3.40
	8F		1,427.16	1,168.67	135.75		14	集合住宅	3.40
	9F		1,427.16	1,173.91	141.42		14	集合住宅	3.40
	10F		1,427.16	1,168.67	135.70		14	集合住宅	3.40
	11F		1,427.15	1,176.32	133.08		14	集合住宅	3.40
	12F		1,427.16	1,168.67	135.75		14	集合住宅	3.40
	13F		1,427.15	1,176.32	133.08		14	集合住宅	3.40
	14F		1,061.60	868.18	110.67		10	集合住宅	3.40
	15F		1,058.93	865.51	108.00		10	集合住宅	3.40
	16F		1,061.60	868.18	110.67		10	集合住宅	3.40
	17F		1,058.94	865.52	108.01		10	集合住宅	3.40
	18F		1,061.60	868.18	110.67		10	集合住宅	3.40
	19F		1,058.94	865.52	108.01		10	集合住宅	3.40
	20F		816.55	682.59	89.05		8	集合住宅	3.40
	21F		816.55	682.59	89.05		8	集合住宅	3.40
	設備間計入容積			71.97					
	小計		26,834.00	21,287.26	2,528.94	0.00	253		A~C棟74.45M D棟67.65M 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		40,079.96	21,287.26	2,528.94	0.00	253		
屋突面積(㎡)		244.50+238.01= 482.51							
地下層面積計算(㎡)		2,552.69×5= 12,763.45							
總樓地板面積總計(㎡)		12,763.45+26,883.98+482.51= 40,079.96							
雜項工程圍牆長度(m)		82.20							
15	法定工程造价(元/㎡)		40,079.94×13,990+82.2×1,860= 560,871,532						
	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：(26,822.74-300)/150=176.82 取177輛 依新北市都市設計審議原則檢討：每戶一車位為253輛 法定車位取大值為253輛				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)







一、地下一層樓地板面積計算

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

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 $6.005 \times 8.98 = 53.92 \text{ m}^2$
垃圾儲藏室 $5.625 \times 7.875 + 3.155 \times 4.7 = 59.13 \text{ m}^2$
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 $2552.69 / 4256.01 \times 100\% = 59.98\% < 70\% \dots \text{OK}$

停車位檢討	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 $253 / 4 = 63.25 \dots$ 取 64 輛, 實配 64 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 $1265 \times 2 = 2530 \text{ kg}$
依據環保署廢物處理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

法定停車位
自設停車位
大車位 250×600 12 輛
小車位 225×575 6 輛
機車位(大) 100×200 131 輛
機車位(小) 75×175 122 輛

圖 11-7 地下一層平面圖(S=1/300)

