

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。

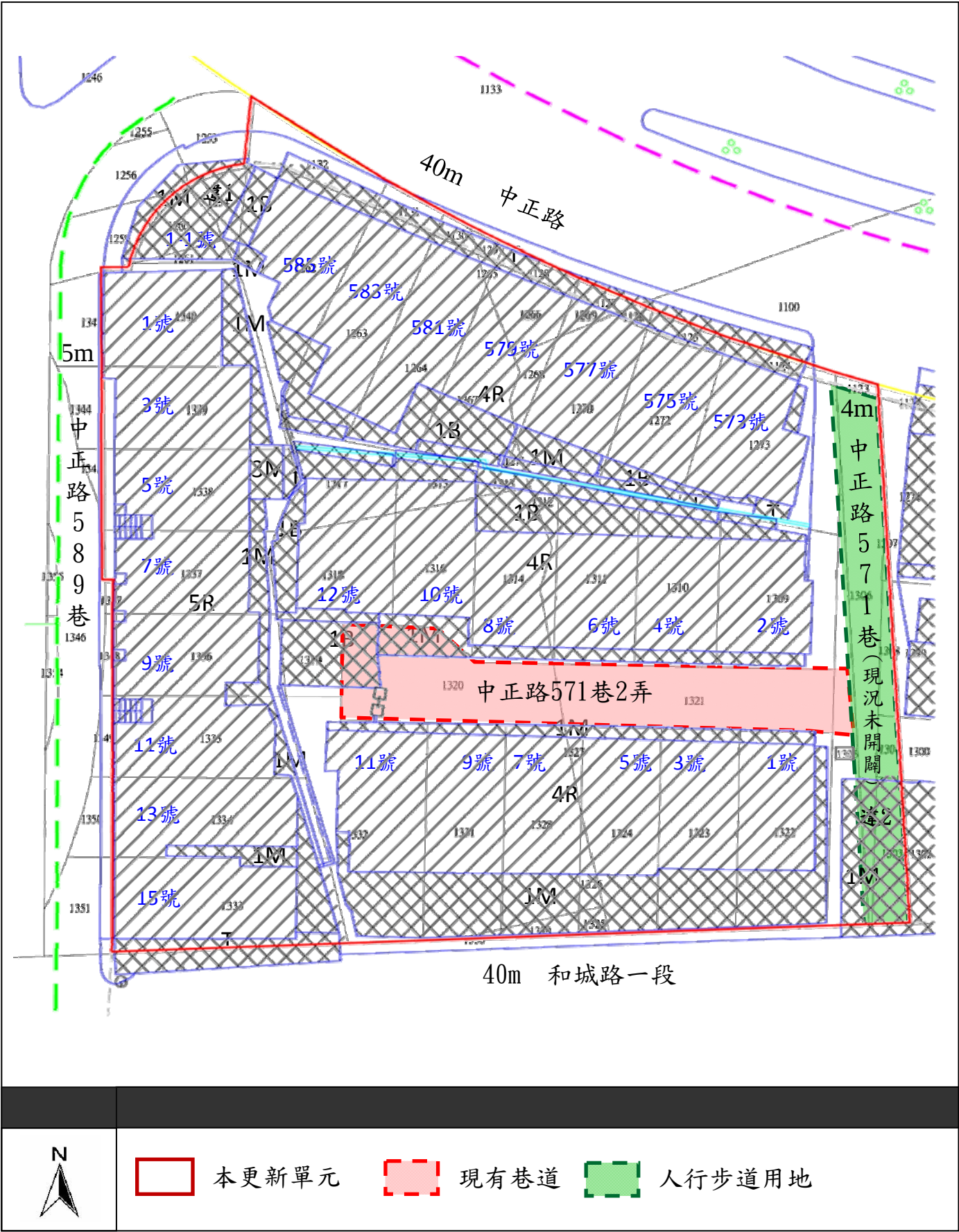


圖11-1 更新單元內現有巷道現況圖 S=1/500

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—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。

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%，詳見表 10-1。

都市更新獎勵後總允建築容積＝基地法定基準容積＋小計(1)至小計(2)＋小計(3)至小計(9)
＝12,768.03 m²＋835.67 m²＋6,384.02 m²
＝19,987.72 m²（法定基準容積 156.55%）

總計獎勵後總允建建築容積＝都市更新獎勵後建築容積＋開放空間＋容積移轉
＝19,987.72 m²＋273.58 m²＋935.90 m²
＝21,197.20 m²（法定基準容積 166.02%）

(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 269 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、台電配電場所、防災中心、停車空間
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
二層；里民活動中心
三～二十一層：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

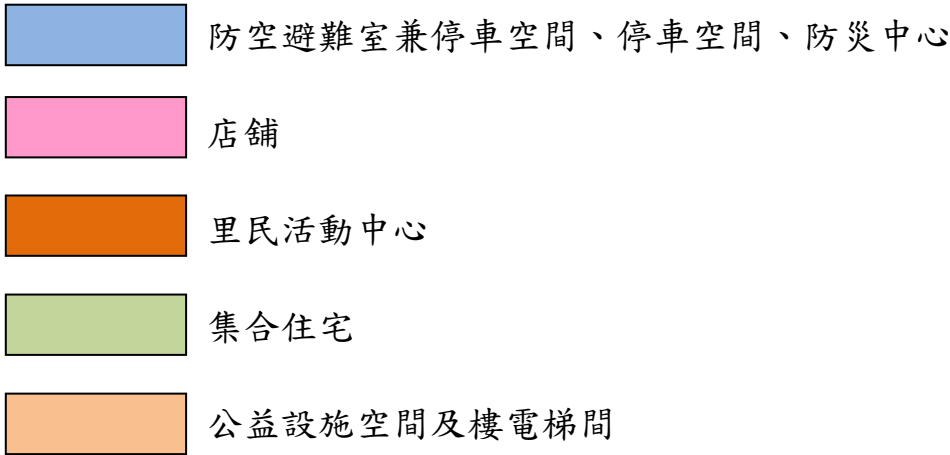
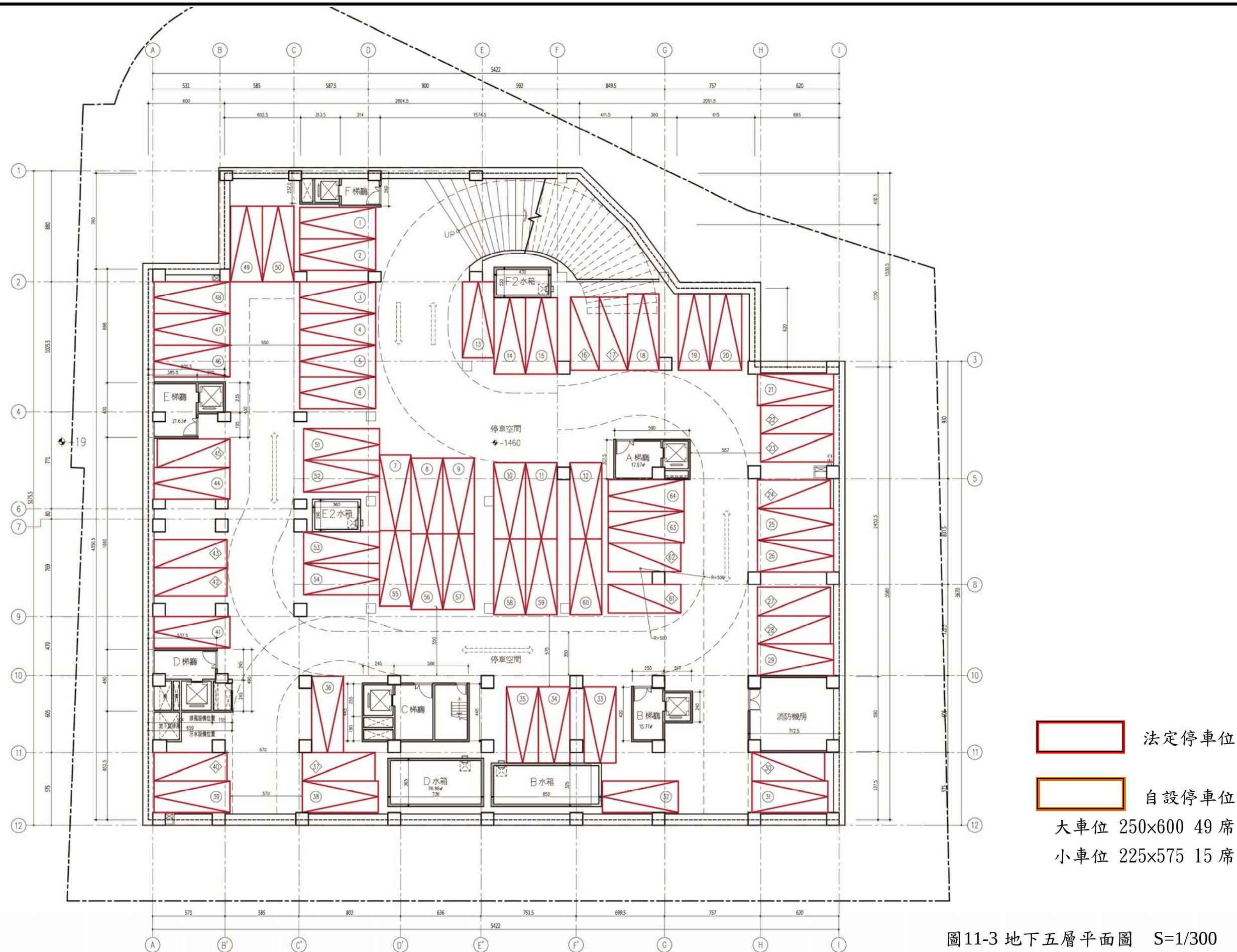
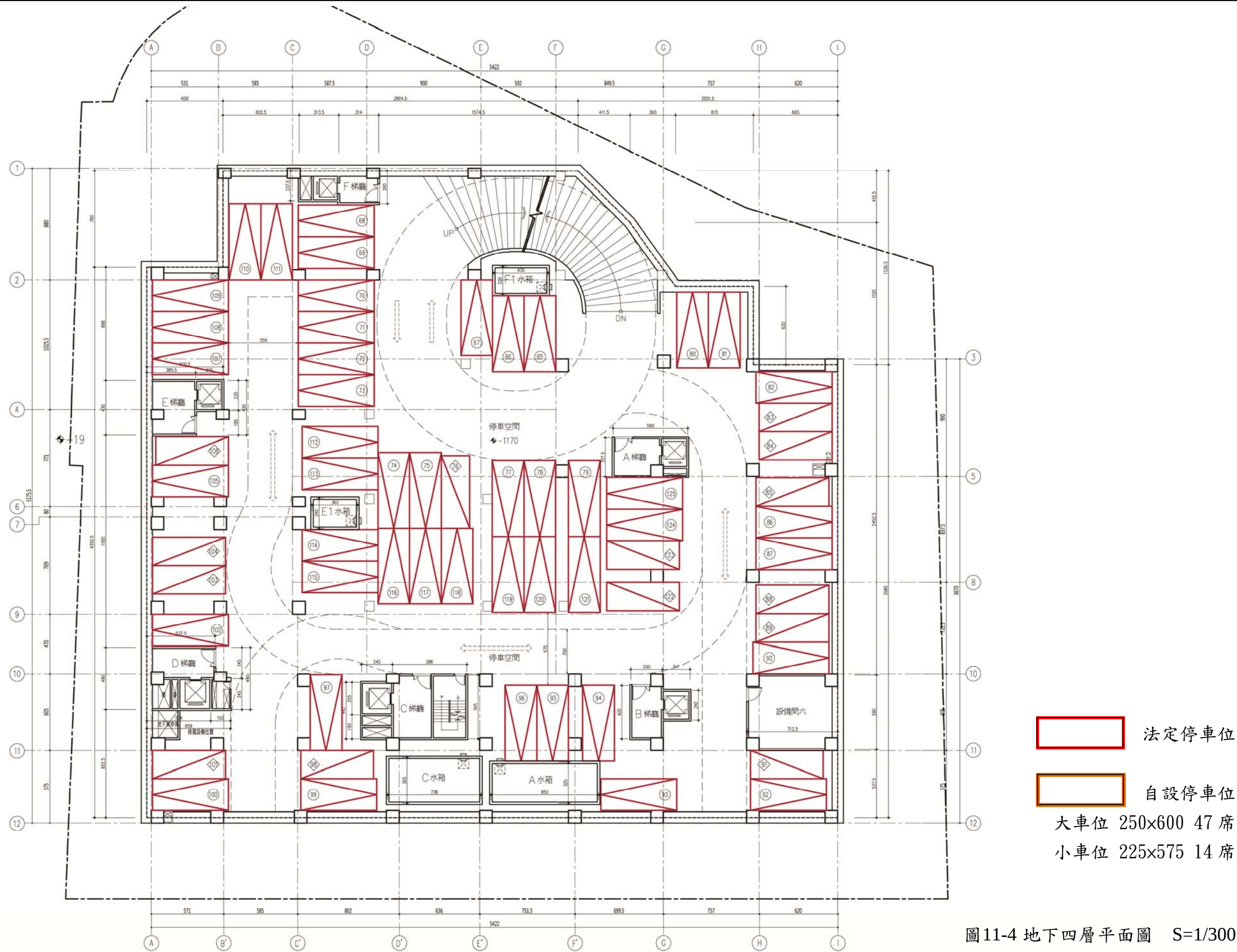


圖11-2 建築量體與機能配置示意圖

表11-2 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(㎡)		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(㎡)		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(㎡)		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%=							935.90		
10	允建容積率(%)	允建樓地板面積(㎡)	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(㎡)	1,630.78 ÷ 4,256.01=				38.32%				1,630.78	
12	法定空地面積(㎡)	實設空地面積(㎡)	4,256.01-2,128.01=				2,128.00	4,256.01-1,630.78=		2,625.23		
13	實設容積率(%)	實設容積總樓地板面積(㎡)	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(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	陽台面積(㎡)	雨遮面積(㎡)		戶數(戶)	用途		樓高(公尺)	
	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(㎡)		244.81+239.85=									484.66
	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+26,764.17+484.66=									40,012.28
15	法定工程造價(元/㎡)		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) = 26,677.51㎡										
		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	253		





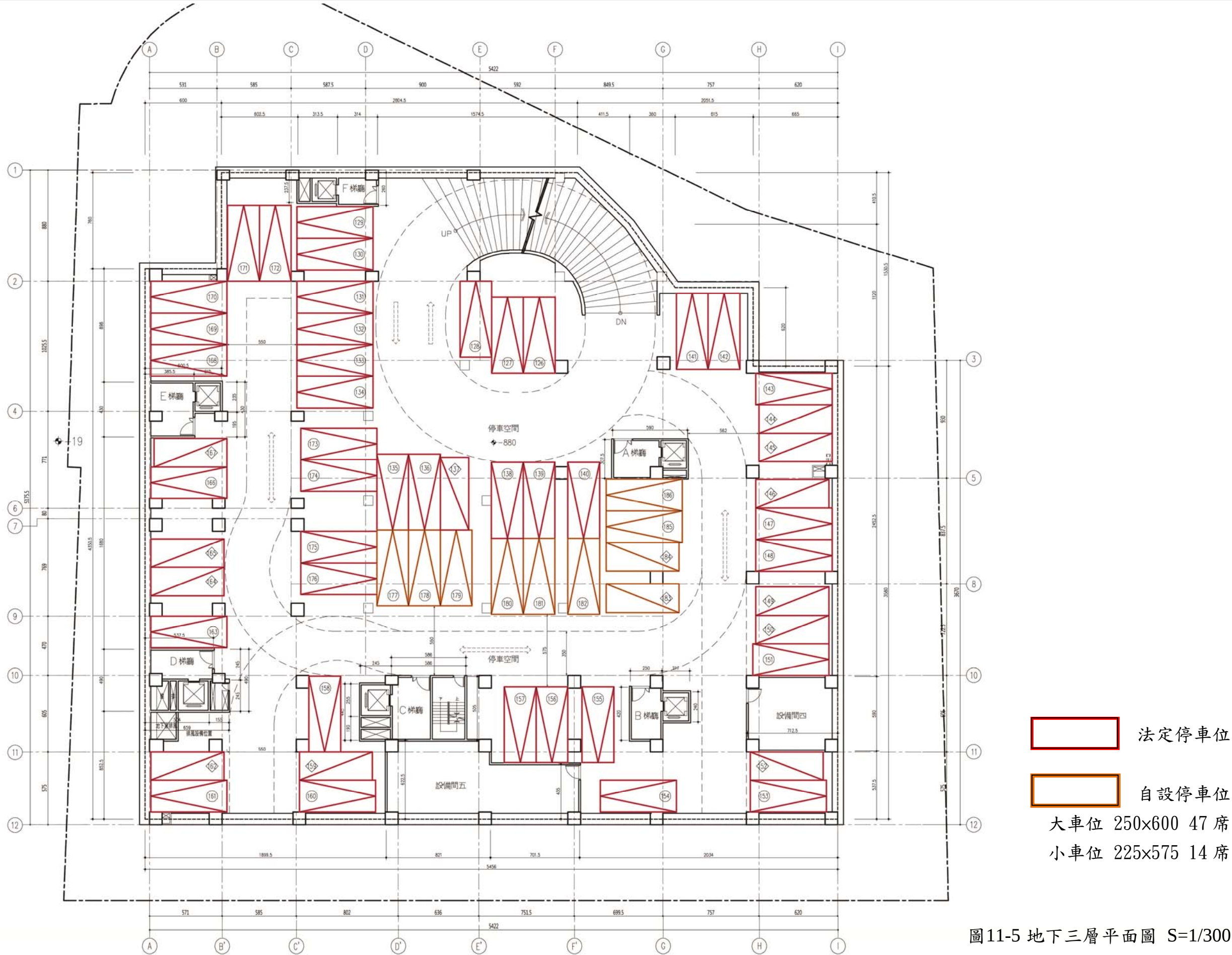
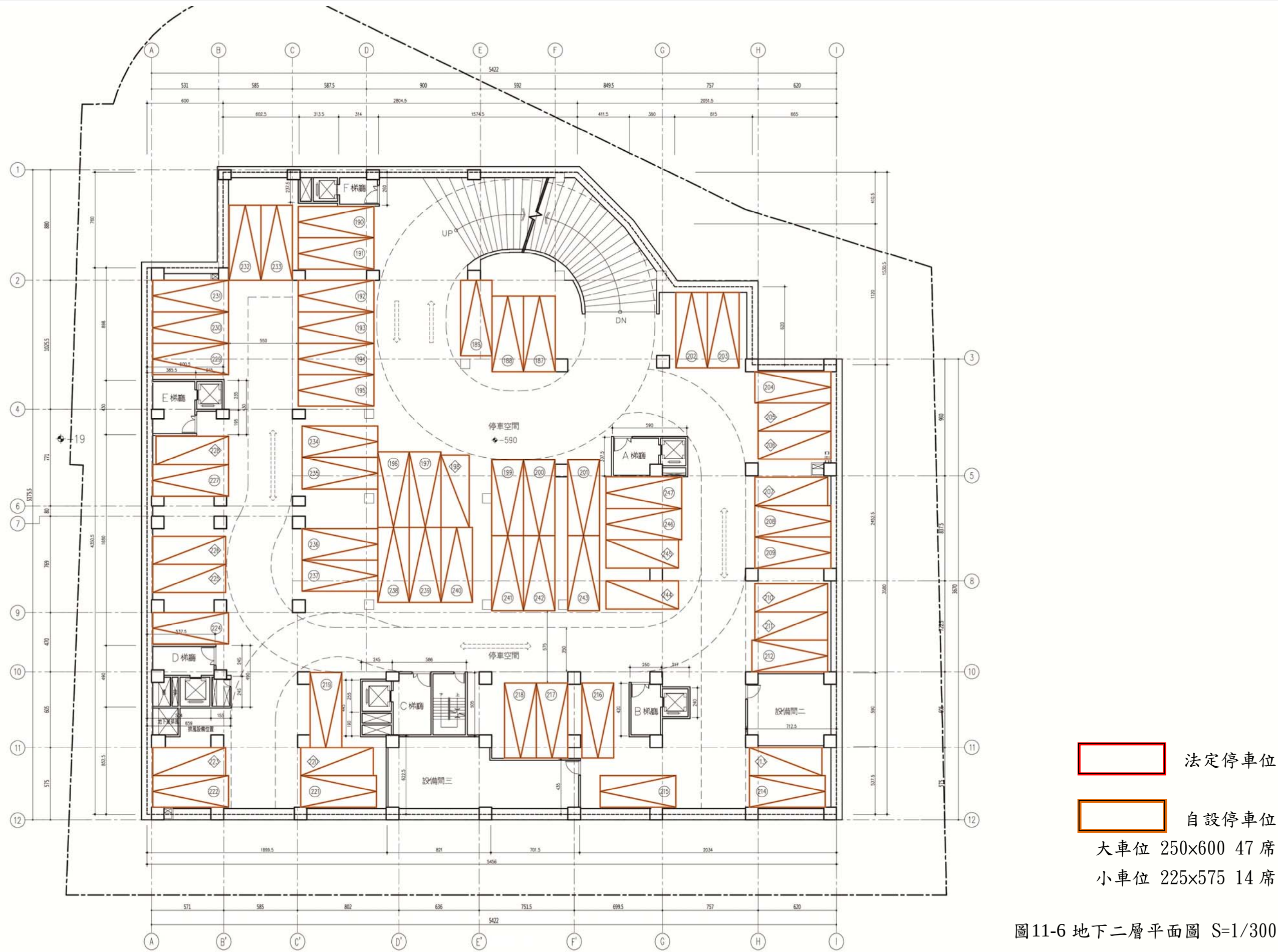
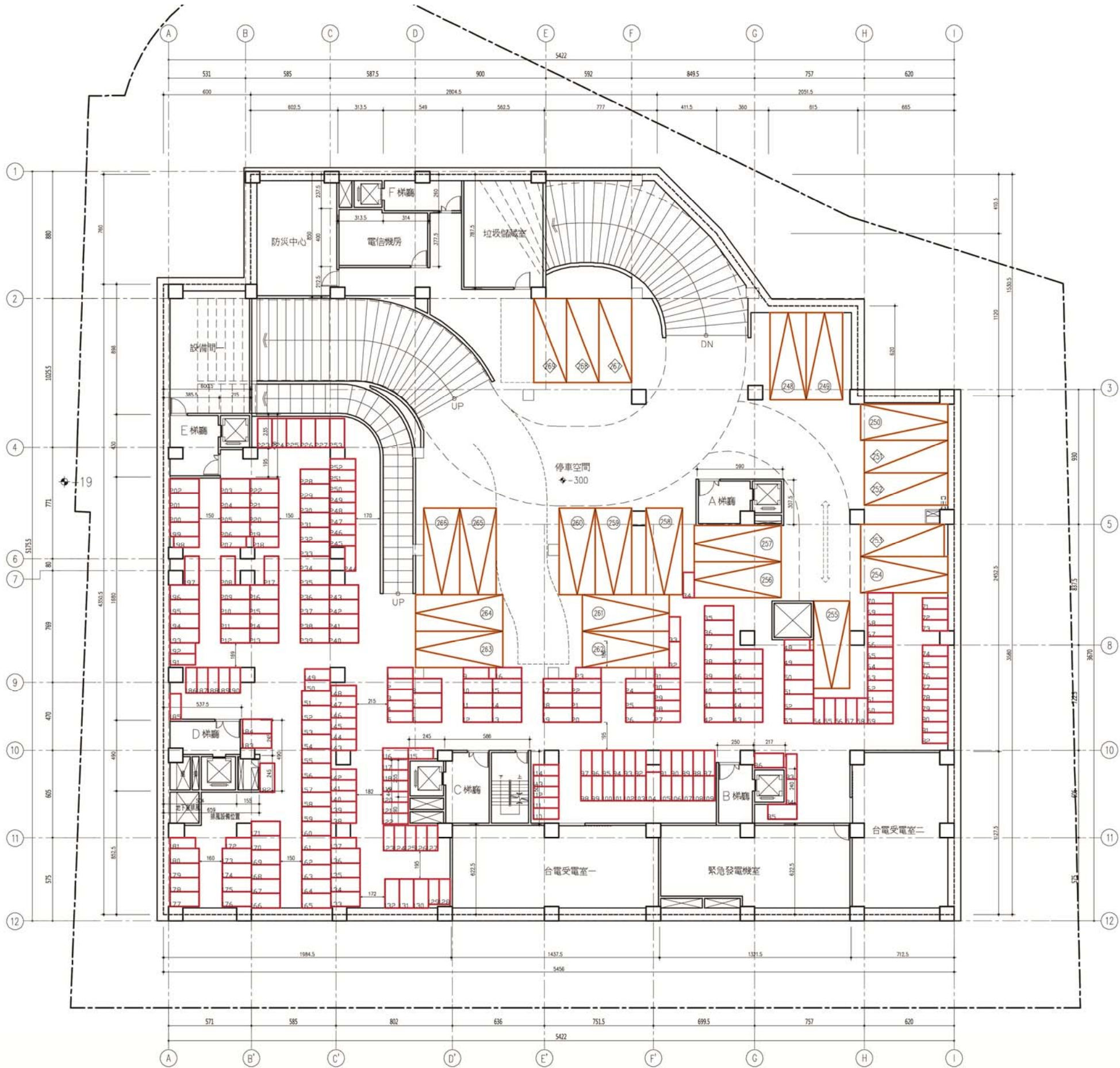


圖11-5 地下三層平面圖 S=1/300





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 $13.215 \times 6.225 = 82.26 \text{ m}^2$
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 $= 425.89 \text{ m}^2$

汽車停車位統計

大車	2.5x6.0	16 席
小車	2.25x5.75	6 席
小計		22 席

機車停車位統計

大車	1.0x2.0	127 席
小車	0.75x1.75	126 席
小計		253 席

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	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 m^2

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 250x600 16 席

小車位 225x575 6 席

機車位(大) 100x200 127 席

機車位(小) 75x175 126 席

圖11-7 地下一層平面圖 S=1/300

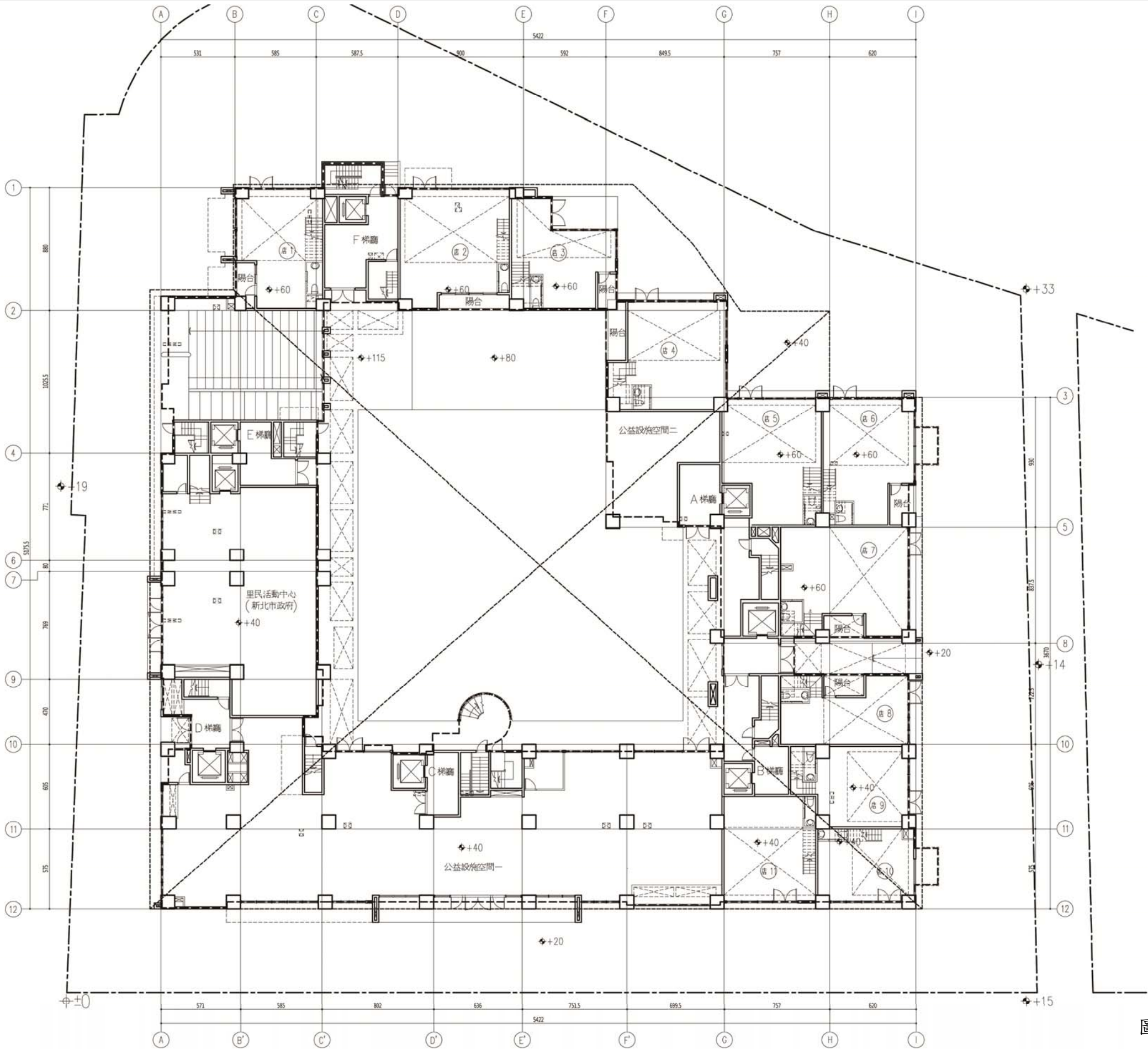
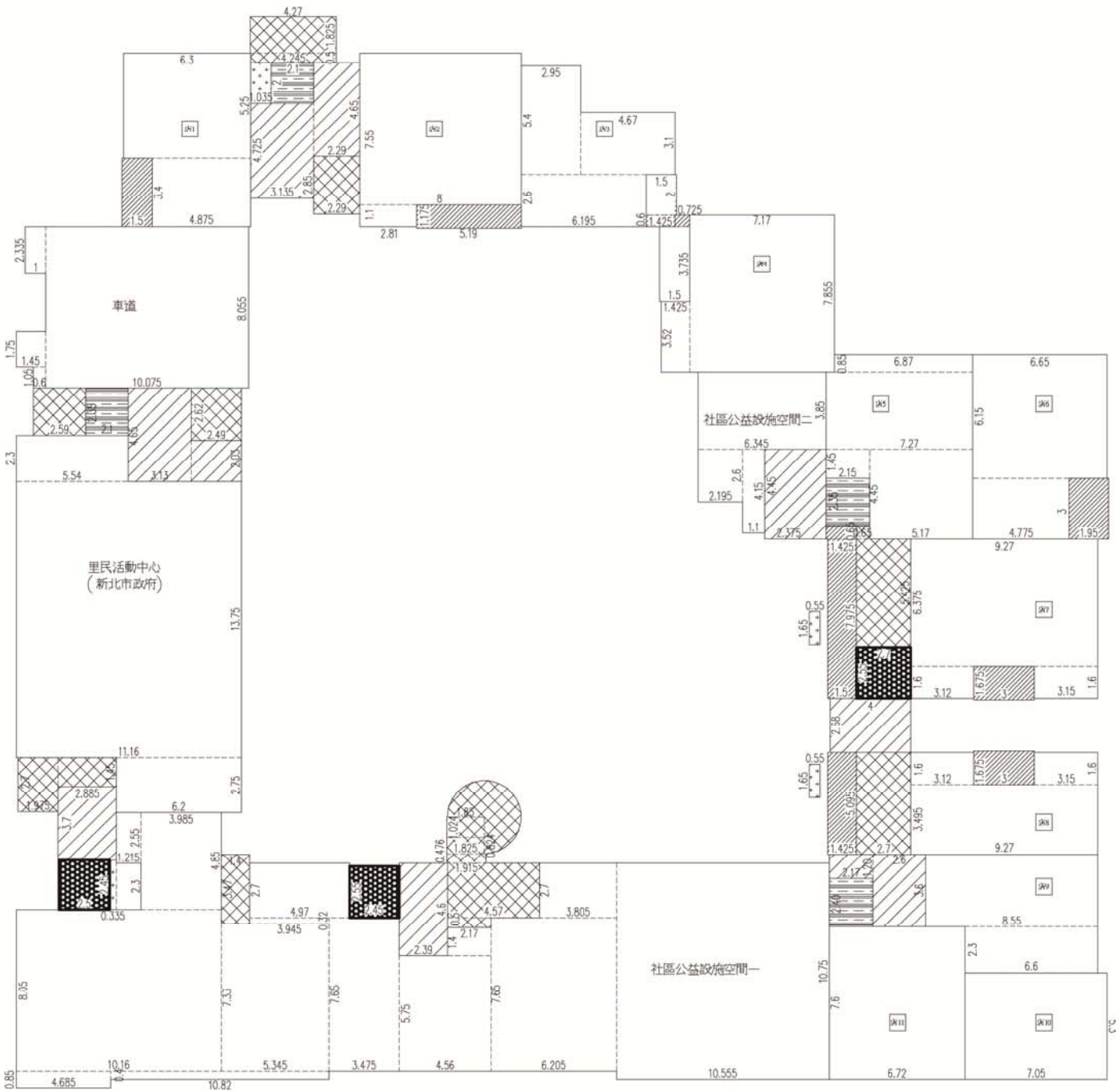


圖11-8 一層平面圖 S=1/300



二、面積計算檢討

樓地板面積檢討

$1280.15 + 100.09 + 98.07 + 20.14 + 19.27 + 7.51 = 1525.23 \text{ m}^2$

陽台免計容積面積檢討

$56.61 \text{ m}^2 < 1525.23 \times 10\% = 152.52 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

梯廳免計容積面積檢討

$100.09 - 2.93 = 97.16 \text{ m}^2 < 1525.23 \times 10\% = 152.52 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

陽台+梯廳免計容積面積檢討

$56.61 + 97.16 = 153.77 \text{ m}^2 < 1525.23 \times 15\% = 228.78 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

設備間面積檢討

$98.07 + 19.27 + 7.51 = 124.85 \text{ m}^2$

防災中心面積檢討(地下一層)

51.21 m^2

車道面積

86.66 m^2

里民活動中心(新北市政府)

183.24 m^2

公益設施空間

$393.43 + 34.7 = 428.13 \text{ m}^2$

全棟設備間面積檢討

$124.85 + 51.21 + 168.64 + 170.9 \times 11 + 141.08 \times 6 + 83.95 \times 2 = 3238.98 \text{ m}^2$

全案設備間免計容積

$21194.62 \times 15\% = 3179.19 \text{ m}^2$

$3238.98 - 3179.19 = 59.79 \text{ m}^2$ (超出部分計入樓地板及容積樓地板面積)

當層樓地板面積檢討

$1525.23 + 59.79 - 51.21 = 1533.81 \text{ m}^2$

當層容積樓地板面積檢討

$1533.81 - 97.38 - 124.85 - 86.66 - 183.24 - 428.13 = 613.55 \text{ m}^2$

一、一層各戶樓地板面積計算

室內面積

店 1	$5.25 \times 6.3 + 4.875 \times 3.4$	=	49.65 m ²
店 2	$8.0 \times 7.55 + 2.81 \times 1.1$	=	63.49 m ²
店 3	$2.95 \times 5.4 + 4.67 \times 3.1 + 2.6 \times 6.195$	=	46.51 m ²
店 4	$3.52 \times 1.425 + 7.17 \times 7.855$	=	61.34 m ²
店 5	$7.27 \times 3.85 + 0.85 \times 6.87 + 1.45 \times 2.15 + 4.45 \times 5.17$	=	59.95 m ²
店 6	$6.65 \times 6.15 + 3 \times 4.775$	=	55.22 m ²
店 7	$9.27 \times 6.375 + 1.6 \times 3.12 + 3.15 \times 1.6$	=	69.13 m ²
店 8	$1.6 \times 3.12 + 9.27 \times 3.495 + 1.6 \times 3.15$	=	42.43 m ²
店 9	$3.6 \times 8.55 + 6.6 \times 2.3$	=	45.96 m ²
店 10	5.3×7.05	=	37.37 m ²
店 11	6.72×7.6	=	51.07 m ²

公益設施空間一

$2.55 \times 1.215 + 3.985 \times 4.85 + 10.16 \times 8.05 + 0.32 \times 3.945 + 4.97 \times 2.7$
 $+ 0.85 \times 4.685 + 5.345 \times 7.33 + 10.82 \times 0.4 + 3.475 \times 7.65 + 1.4 \times 2.17$
 $+ 4.56 \times 5.75 + 6.205 \times 7.65 + 2.7 \times 3.805 + 10.75 \times 10.555$
= 393.43 m²

公益設施空間二

$6.345 \times 3.85 + 2.6 \times 2.195 + 4.15 \times 1.1$

里民活動中心(新北市政府)

$5.54 \times 2.3 + 13.75 \times 11.16 + 2.75 \times 6.2$

車道面積

$2.335 \times 1 + 1.75 \times 1.45 + 10.075 \times 8.055 + 1.05 \times 0.6$

小計

1280.15 m^2

陽台面積

店 1	3.4×1.5	=	5.10 m ²
店 2	5.19×1.175	=	6.10 m ²
店 3	$2 \times 1.5 + 1.425 \times 0.6$	=	3.86 m ²
店 4	$0.6 \times 0.725 + 1.5 \times 3.735$	=	6.04 m ²
店 6	1.95×3	=	5.85 m ²
店 7	3×1.675	=	5.03 m ²
店 8	3×1.675	=	5.03 m ²
A,B棟	$0.65 \times 1.5 + 1.425 \times 7.975 + 5.095 \times 1.425$	=	19.60 m ²
小計		=	56.61 m ²

梯廳面積計算

A棟	$4.45 \times 2.375 + 4.0 \times 2.68$	=	21.29 m ²
B棟	$1.25 \times 2.17 + 3.6 \times 2.6$	=	12.07 m ²
C棟	4.6×2.39	=	10.99 m ²
D棟	2.885×3.7	=	10.67 m ²
E棟	$4.65 \times 3.13 + 2.03 \times 2.49$	=	19.61 m ²
F棟	$4.725 \times 3.135 + 2.29 \times 4.65$	=	25.46 m ²
小計		=	100.09 m ²

梯廳不足2M面積計算

B棟	1.35×2.17	=	2.93 m ²
小計		=	2.93 m ²

三、全棟面積計算檢討

全棟樓地板面積檢討

$1533.81 + 193.36 + 1428.06 + 1416.76 + 1419.43 + 1417.18 + 1420.38$
 $+ 1421.41 + 1419.96 + 1423.11 + 1420.38 + 1416.14 + 1417.96 + 1416.14$
 $+ 1060.91 \times 3 + 1058.24 \times 3 + 821.75 + 820.89 = 26764.17 \text{ m}^2$

全棟容積樓地板面積檢討

$613.55 + 193.36 + 922.40 + 1167.98 + 1170.65 + 1168.40 + 1171.60$
 $+ 1172.63 + 1171.18 + 1174.33 + 1171.60 + 1167.36 + 1169.18 + 1167.36$
 $+ 869.58 \times 3 + 866.91 \times 3 + 691.53 + 690.67 = 21193.25 \text{ m}^2$

圖11-9 一層面積計算圖 S=1/300

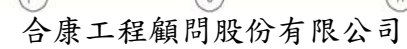


圖11-10 夾層平面圖 $S=1/300$

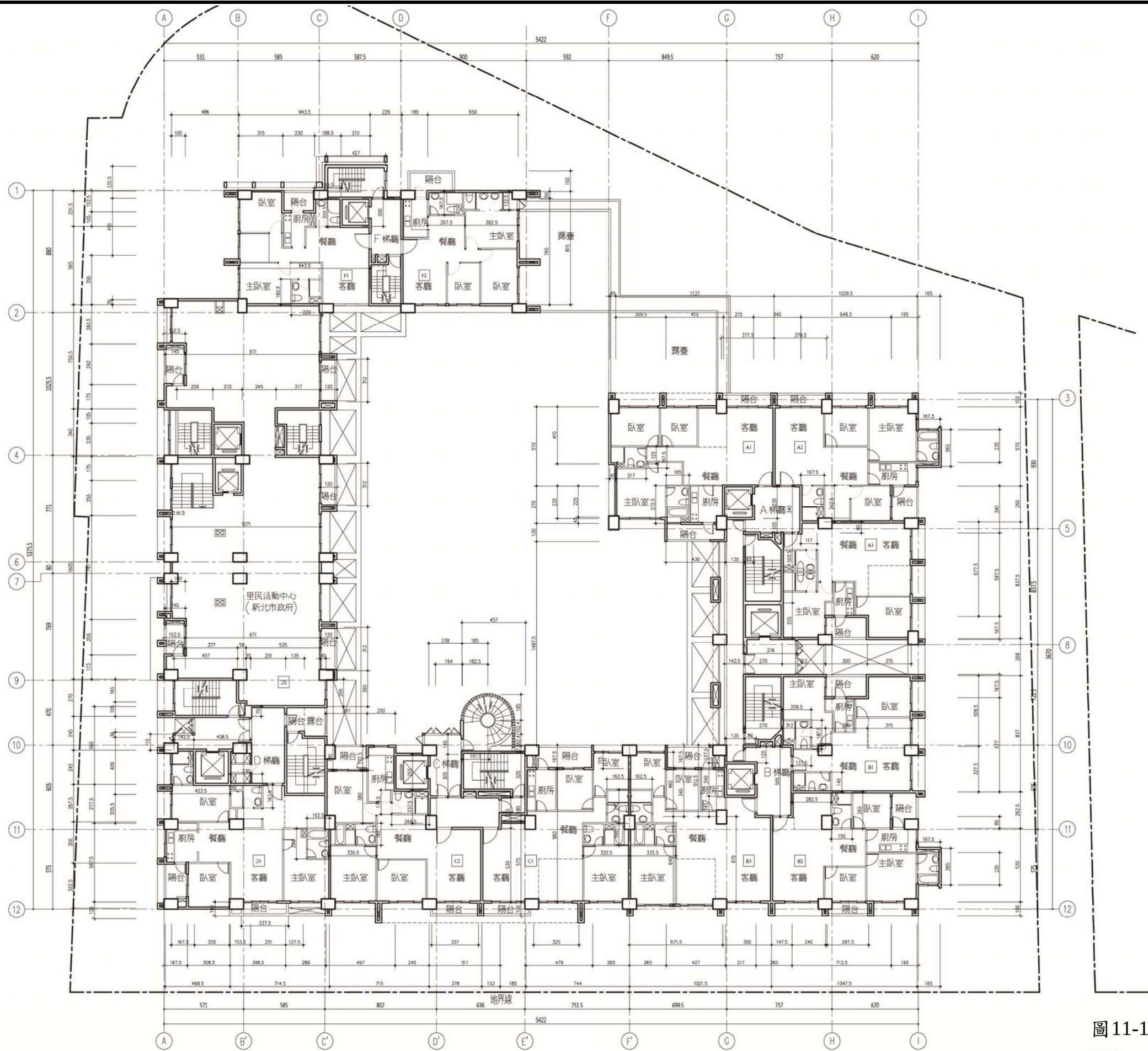
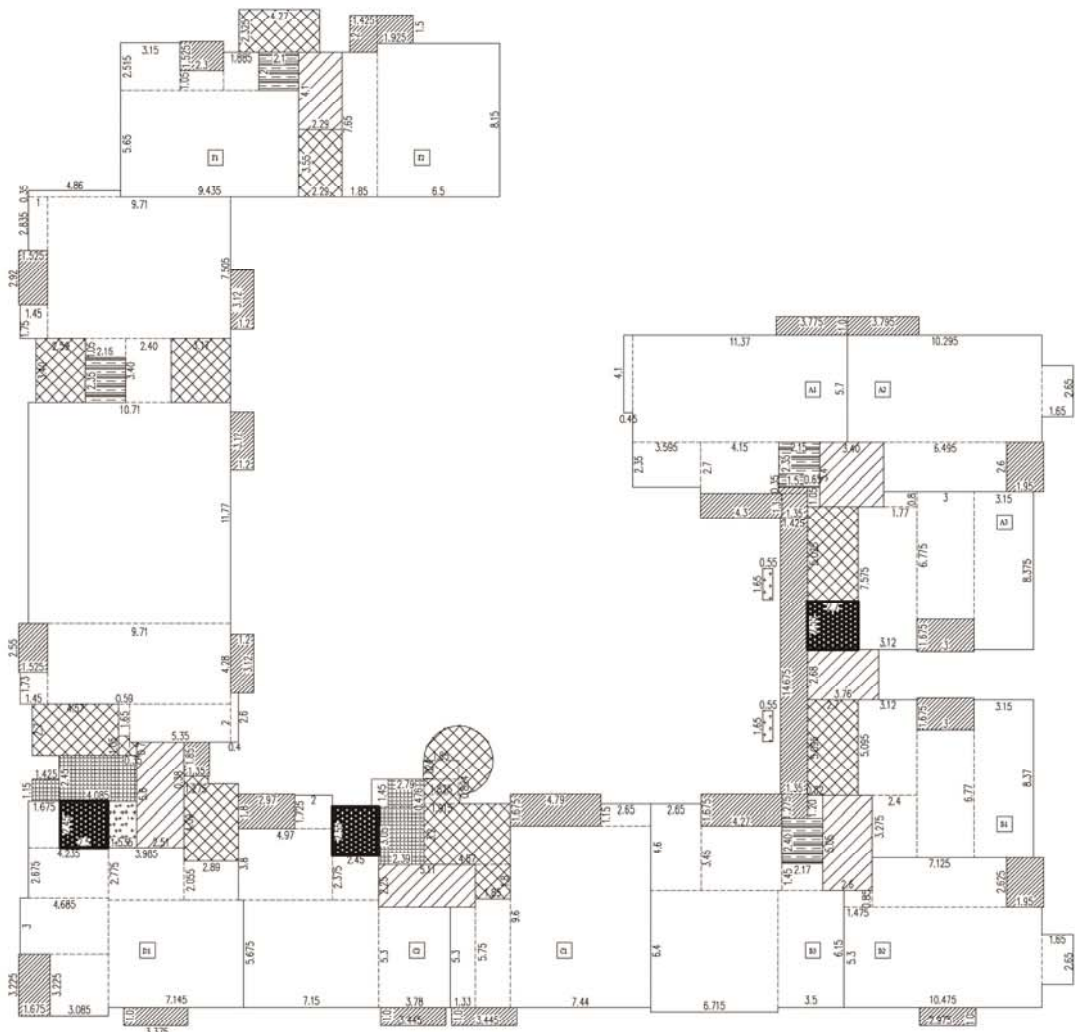


圖11-11 二層平面圖 S=1/300

合康工程顧問股份有限公司



一、二層 各戶 樓地板面積計算

室內面積		
A1	$4.1 \times 0.45 + 3.595 \times 2.35 + 5.7 \times 1.37 + 4.15 \times 2.7$	= 86.31 ㎡
A2	$5.7 \times 10.295 + 6.495 \times 2.6 + 1.65 \times 2.65$	= 79.95 ㎡
A3	$0.8 \times 1.77 + 3.12 \times 7.575 + 6.775 \times 3 + 8.375 \times 3.15$	= 71.76 ㎡
B1	$5.095 \times 3.12 + 6.77 \times 3 + 2.4 \times 3.275 + 3.15 \times 8.37$	= 70.43 ㎡
B2	$0.85 \times 1.475 + 2.625 \times 7.125 + 10.475 \times 5.3 + 2.65 \times 1.65$	= 79.85 ㎡
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 ㎡
C1	$1.85 \times 5.75 + 5.3 \times 1.33 + 7.44 \times 9.6 + 1.15 \times 2.65$	= 92.16 ㎡
C2	$2 \times 1.725 + 3.8 \times 4.97 + 2.45 \times 2.375 + 7.15 \times 5.675$	= 88.77 ㎡
D1	$1.675 \times 2.45 + 2.675 \times 4.235 + 3 \times 4.685 + 3.985 \times 2.775$	= 96.98 ㎡
F1	$2.515 \times 3.15 + 2.3 \times 1.05 + 1.885 \times 2 + 9.435 \times 5.65$	= 67.42 ㎡
F2	$7.65 \times 1.85 + 6.5 \times 8.15$	= 67.13 ㎡
單元合計(不含公共部分)		
	$2.635 \times 1 + 4.86 \times 0.35 + 7.505 \times 9.71 + 1.75 \times 1.45 + 2.15 \times 1.05 + 2.4 \times 3.4$	= 273.20 ㎡
	$+ 10.71 \times 1.77 + 9.71 \times 4.28 + 1.73 \times 1.45 + 0.59 \times 1.65 + 5.35 \times 2 + 2.6 \times 0.4$	= 1168.53 ㎡
小計		
陽台面積		
A1	$1.0 \times 3.775 + 4.3 \times 1.3$	= 9.37 ㎡
A2	$3.795 \times 1.0 + 1.95 \times 2.6$	= 8.87 ㎡
A3	3×1.675	= 5.03 ㎡
B1	3×1.675	= 5.03 ㎡
B2	$1.95 \times 2.625 + 2.975 \times 1.0$	= 8.09 ㎡
B3	4.27×1.675	= 7.15 ㎡
C1	$4.79 \times 1.675 + 3.445 \times 1.0$	= 11.47 ㎡
C2	$2.97 \times 1.8 + 1.0 \times 3.445$	= 8.79 ㎡
D1	$3.225 \times 1.675 + 1.0 \times 3.375$	= 8.78 ㎡
F1	2.3×1.525	= 3.51 ㎡
F2	$2 \times 1.425 + 1.925 \times 1.5$	= 5.74 ㎡
單元合計(不含公共部分)		
D2	$1.525 \times 2.55 + 3.12 \times 1.2 + 3.12 \times 1.2 + 1.525 \times 2.92 + 3.12 \times 1.2$	= 19.57 ㎡
A、B棟	$0.35 \times 1.5 + 1.35 \times 1.3 + 1.425 \times 14.675 + 1.35 \times 1.275$	= 24.91 ㎡
D棟	1.35×1.85	= 2.50 ㎡
小計		= 128.81 ㎡

梯廳面積計算		
A棟	$0.65 \times 1.05 + 3.4 \times 3.4 + 3.76 \times 2.68$	= 22.32 ㎡
B棟	$0.82 \times 1.2 + 5.05 \times 2.6$	= 14.11 ㎡
C棟	2.25×5.11	= 11.50 ㎡
D棟	5.6×2.51	= 14.06 ㎡
F棟	2.29×4.1	= 9.39 ㎡
小計		= 71.38 ㎡

梯廳不足2M面積計算		
A棟	0.65×1.05	= 0.68 ㎡
B棟	0.82×1.2	= 0.98 ㎡
小計		= 1.66 ㎡

樓梯面積計算		
A棟	2.7×5.025	= 13.57 ㎡
B棟	5.095×2.7	= 13.76 ㎡
C棟	$1.85 \times 1.85 \times 3.14 \times 3 / 4 + 1.024 \times 1.85 + 1.825 \times 0.824$	= 30.32 ㎡
D棟	$2.7 \times 4.57 + 0.59 \times 1.05 + 0.35 \times 0.7 + 1.275 \times 0.38$	= 25.51 ㎡
E棟	$3.4 \times 2.59 + 3.4 \times 3.17$	= 19.58 ㎡
F棟	$2.325 \times 4.27 + 2.29 \times 3.55$	= 18.06 ㎡
小計		= 120.80 ㎡

升降機面積計算		
A棟	2.35×2.15	= 5.05 ㎡
B棟	2.4×2.17	= 5.21 ㎡
E棟	2.35×2.15	= 5.05 ㎡
F棟	2.1×2	= 4.20 ㎡
小計		= 19.51 ㎡

緊急升降機面積計算		
A、B棟	2.7×2.55	= 6.89 ㎡
C棟	2.45×2.55	= 6.25 ㎡
D棟	2.5×2.45	= 6.13 ㎡
小計		= 19.27 ㎡

異體室面積計算		
C棟	$1.45 \times 2.79 + 2.39 \times 3.05$	= 11.34 ㎡
D棟	$2.45 \times 4.085 + 1.425 \times 1.15$	= 11.65 ㎡
小計		= 22.99 ㎡

設備間面積計算		
A、B棟	$0.55 \times 1.65 \times 2$	= 1.82 ㎡
D棟	1.535×2.45	= 3.76 ㎡
小計		= 5.58 ㎡

二、面積計算檢核

樓地板面積檢核		
	$1168.53 + 71.38 + 120.80 + 19.51 + 19.27 + 22.99 + 5.58$	= 1428.06 ㎡
陽台合計面積檢核		
	128.81 ㎡	< 1428.06 x 10% = 142.81 ㎡ ...OK
梯廳合計面積檢核		
	71.38 - 1.66 = 69.72 ㎡	< 1428.06 x 10% = 142.81 ㎡ ...OK
陽台+梯廳合計面積檢核		
	$128.81 + 69.72 = 198.53 ㎡$	< 1428.06 x 15% = 214.21 ㎡ ...OK
設備間面積檢核		
	$120.80 + 19.27 + 22.99 + 5.58 = 168.64 ㎡$	
當層樓地板面積檢核		
	1428.06 ㎡	
當層容積樓地板面積檢核		
	$1428.06 - 273.20 - 63.82 - 168.64 = 922.4 ㎡$	

三、當層戶數檢核 14戶

四、緊急升降機設置檢核——同三樓

五、排煙室面積檢核——同三樓

六、特別安全梯面積檢核——同三樓

七、居室面積計算

廁所面積	—— 同三樓
居室面積	—— 同三樓

八、步行距離檢核

步行距離	—— 同三樓
重複步行距離	—— 同三樓

圖11-12 二層面積計算圖 S=1/300

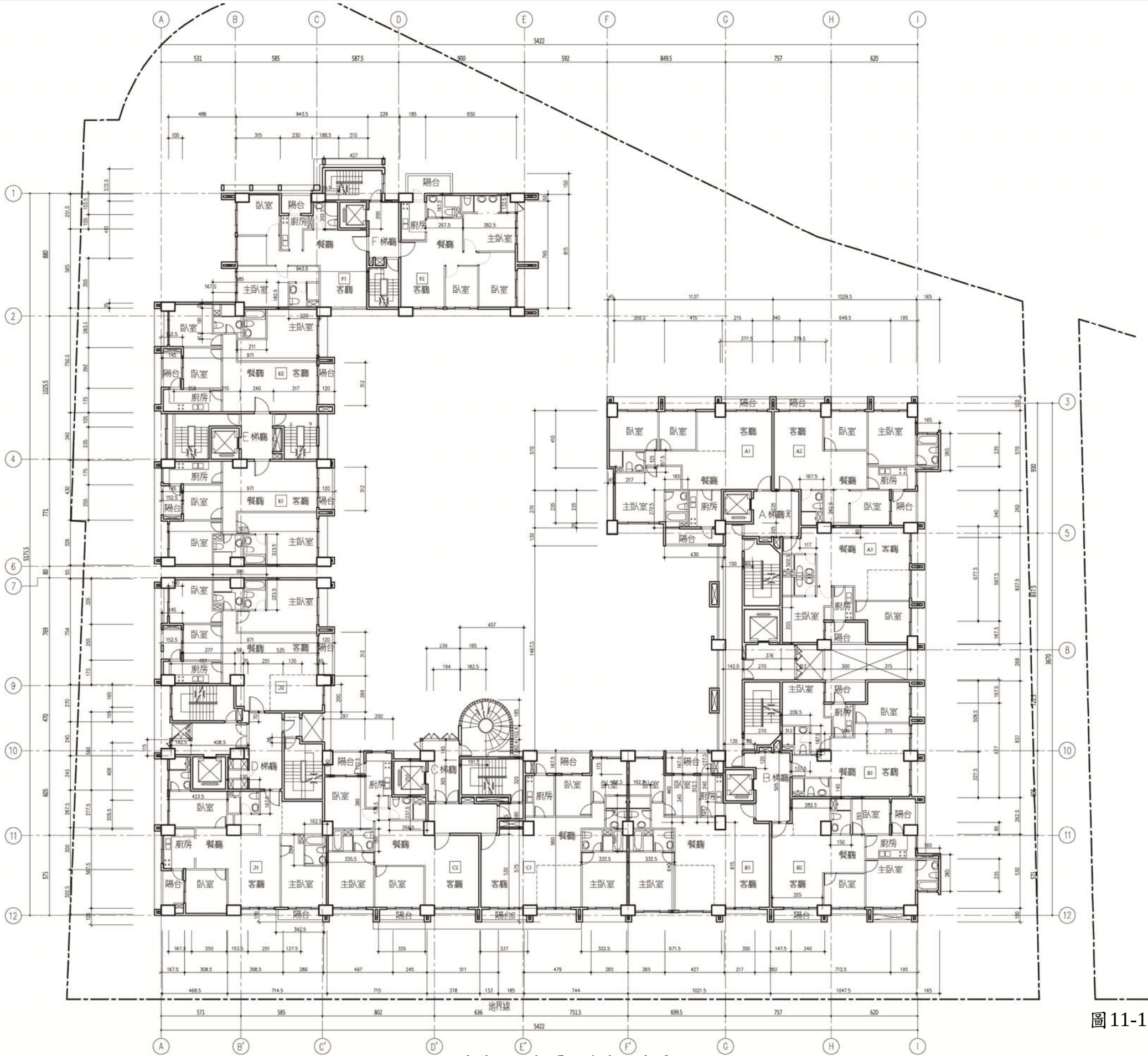
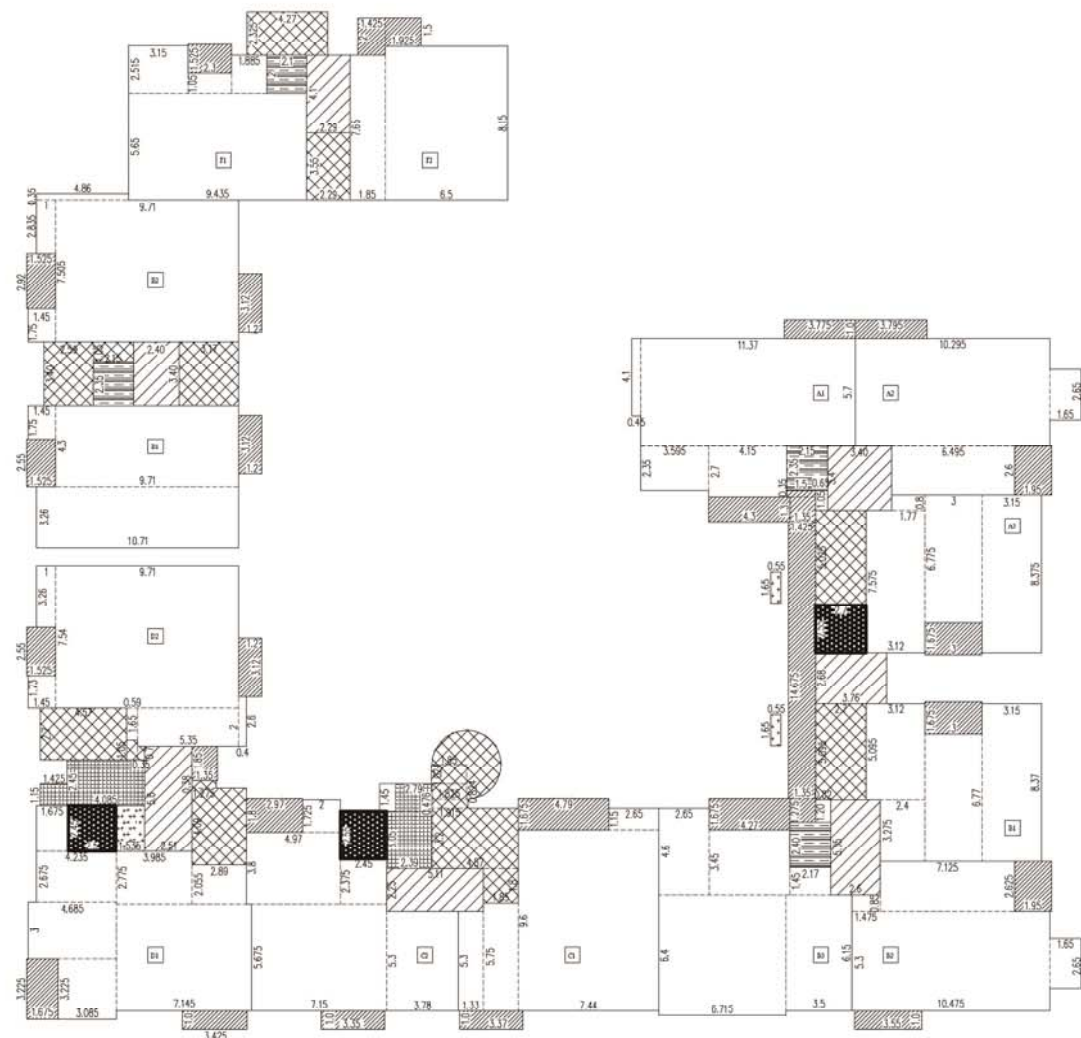


圖11-13 三層平面圖 S=1/300

合康工程顧問股份有限公司



七、居室面積計算

居室面積	
A1	1.25x0.45+1.575x2.17+1.65x2.725 = 8.48 ㎡
A2	1.675x2.625+2.65x1.675 = 8.84 ㎡
A3	2.975x2.525 = 7.51 ㎡
B1	1.875x2.095+0.225x1.375+2.825x1.4 = 8.19 ㎡
B2	1.5x2.65+1.675x2.65 = 8.41 ㎡
B3	1.625x2.4+1.6x3.325 = 9.22 ㎡
C1	1.625x2.4+1.6x3.325 = 9.22 ㎡
C2	3.355x1.6+2.695x1.725 = 10.02 ㎡
D1	2.3x1.675+1.625x2.2 = 7.43 ㎡
D2	2.235x3.85 = 8.60 ㎡
E1	2.235x3.85 = 8.60 ㎡
E2	1.675x0.35+1.81x3.85+0.415x2.11 = 8.43 ㎡
F1	1.885x2.025+1.825x2.2 = 7.83 ㎡
F2	1.675x2.675+3.825x1.325 = 9.55 ㎡
居室面積	
A1	86.31-8.48 = 77.83 ㎡
A2	79.95-8.84 = 71.11 ㎡
A3	71.76-7.51 = 64.25 ㎡
B1	70.43-8.19 = 62.24 ㎡
B2	79.85-8.41 = 71.44 ㎡
B3	93.91-9.22 = 84.69 ㎡
C1	92.16-9.22 = 82.94 ㎡
C2	88.77-10.02 = 78.75 ㎡
D1	96.98-7.43 = 89.55 ㎡
D2	91.70-8.60 = 83.10 ㎡
E1	79.21-8.60 = 70.61 ㎡
E2	81.21-8.43 = 72.78 ㎡
F1	67.42-7.83 = 59.59 ㎡
F2	67.13-9.55 = 57.58 ㎡

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=4.46+2.57+4.63+2.48+1.47+0.85=16.46M < 40M
B1	L=4.57+2.96+7.69+1.02+0.75=16.99M < 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
D1	L=4.01+4.49+7.78+0.71=16.99M < 40M
D2	L=4.58+8.07+0.98=13.63M < 40M
E1	L=4.51+2.48+2.34+3.3+2.77=15.4M < 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
D1	L=4.01+4.49+7.78+0.71=16.99M < 20M
D2	L=4.58+8.07+0.98=13.63M < 20M
E1	L=4.51+2.48+2.34+3.3=12.63M < 50M
E2	L=4.5+5.78=10.28M < 50M
F1	L=3.56+1.93+6.69+1.94=12.18M < 50M
F2	L=4.3+5.75+0.71=10.05M < 50M

一、三層各戶樓地板面積計算

室內面積	
A1	4.1x0.45+3.595x2.35+5.7x11.37+4.15x2.7 = 86.31 ㎡
A2	5.7x10.295+6.495x2.6+1.65x2.65 = 79.95 ㎡
A3	0.8x1.77+3.12x7.575+6.775x3+8.375x3.15 = 71.76 ㎡
B1	5.095x3.12+6.77x3+2.4x3.275+3.15x8.37 = 70.43 ㎡
B2	0.85x1.475+2.625x7.125+10.475x5.3+2.65x1.65 = 79.85 ㎡
B3	4.6x2.65+4.27x3.45+6.715x6.4+1.45x2.17+3.5x6.15 = 94.57 ㎡
C1	1.85x5.75+5.3x1.33+7.44x9.6+1.15x2.65 = 92.16 ㎡
C2	2x1.725+3.8x4.97+2.45x2.375+7.15x5.675 +3.78x5.3 = 88.77 ㎡
D1	1.675x2.45+2.675x4.235+3x4.685+3.985x2.775 +3.225x3.085+2.89x2.055+7.145x5.675 = 96.98 ㎡
D2	3.26x1+1.73x1.45+7.54x9.71+0.59x1.65+5.35x2 +2.6x0.4 = 91.70 ㎡
E1	1.75x1.45+4.3x9.71+10.71x3.26 = 79.21 ㎡
E2	2.835x1+4.86x0.35+7.505x9.71+1.75x1.45 = 79.95 ㎡
F1	2.515x3.15+2.3x1.05+1.885x2+9.435x5.65 = 67.42 ㎡
F2	7.65x1.85+6.5x8.15 = 67.13 ㎡
小計	= 1146.19 ㎡
陽台面積	
A1	1.0x3.775+4.3x1.3 = 9.37 ㎡
A2	3.795x1.0+1.95x2.6 = 8.87 ㎡
A3	3x1.675 = 5.03 ㎡
B1	3x1.675 = 5.03 ㎡
B2	1.95x2.625+3.55x1.0 = 8.67 ㎡
B3	4.27x1.675 = 7.15 ㎡
C1	4.79x1.675+3.37x1.0 = 11.39 ㎡
C2	2.97x1.8+1.0x3.35 = 8.70 ㎡
D1	3.225x1.675+1.0x3.425 = 8.83 ㎡
D2	1.525x2.55+3.12x1.2 = 7.63 ㎡
E1	1.525x2.55+3.12x1.2 = 7.63 ㎡
E2	2.92x1.525+3.12x1.2 = 8.20 ㎡
F1	2.3x1.525 = 3.51 ㎡
F2	2x1.425+1.925x1.5 = 5.74 ㎡
A、B、C、D、E、F	0.35x1.5+1.35x1.3+1.425x14.675+1.35x1.275 = 24.91 ㎡
小計	= 133.16 ㎡

樓梯面積計算	
A梯	0.65x1.05+3.4x3.4+3.76x2.68 = 22.32 ㎡
B梯	0.82x1.2+5.05x2.6 = 14.11 ㎡
C梯	2.25x5.11 = 11.50 ㎡
D梯	5.6x2.51 = 14.06 ㎡
E梯	2.4x3.4 = 8.16 ㎡
F梯	2.29x4.1 = 9.39 ㎡
小計	= 79.54 ㎡
樓梯不足2M面積計算	
A梯	0.65x1.05 = 0.68 ㎡
B梯	0.82x1.2 = 0.98 ㎡
小計	= 1.66 ㎡
樓梯面積計算	
A梯	2.7x5.025 = 13.57 ㎡
B梯	5.095x2.7 = 13.76 ㎡
C梯	1.85x1.85x3.14x3/4+1.024x1.85+1.825x0.824 +1.915x0.476+3.2x4.57+1.8x1.85 = 30.32 ㎡
D梯	2.7x4.57+0.59x1.05+0.35x0.7+1.275x0.38 +4.09x2.89 = 25.51 ㎡
E梯	3.4x2.59+2.15x1.05+3.4x3.17 = 21.84 ㎡
F梯	3.325x4.27+2.29x3.55 = 18.06 ㎡
小計	= 123.06 ㎡
升降梯面積計算	
A梯	2.35x2.15 = 5.05 ㎡
B梯	2.4x2.17 = 5.21 ㎡
E梯	2.35x2.15 = 5.05 ㎡
F梯	2.1x2 = 4.20 ㎡
小計	= 19.51 ㎡
緊急升降梯面積計算	
A、B、C、D、E、F	2.7x2.55 = 6.89 ㎡
C梯	2.45x2.55 = 6.25 ㎡
D梯	2.5x2.45 = 6.13 ㎡
小計	= 19.27 ㎡
排煙室面積計算	
C梯	1.45x2.79+2.39x3.05 = 11.34 ㎡
D梯	2.45x4.085+1.425x1.15 = 11.65 ㎡
小計	= 22.99 ㎡
設備間面積計算	
A、B、C、D、E、F	0.55x1.65x2 = 1.82 ㎡
D梯	1.535x2.45 = 3.76 ㎡
小計	= 5.58 ㎡

二、面積計算檢討

樓地板面積檢討	
1146.19+79.54+123.06+19.51+19.27+22.99+5.58	= 1416.14 ㎡
陽台免計容樓地板面積檢討	
133.16 ㎡	< 1416.14x10%=141.61 ㎡ ...OK
樓梯免計容樓地板面積檢討	
79.54-1.66=77.88 ㎡	< 1416.14x10%=141.61 ㎡ ...OK
陽台+樓梯免計容樓地板面積檢討	
133.16+79.88=213.04 ㎡	< 1416.14x15%=212.42 ㎡ ...OK
設備間面積檢討	
123.06+19.27+22.99+5.58=170.9 ㎡	
當量樓地板面積檢討	
1416.14+0.62=1416.76 ㎡	
當量容積樓地板面積檢討	
1416.76-77.88-170.90=1167.98 ㎡	

三、當層戶數檢討 14 戶

四、緊急升降梯設置檢討

本案A、B、C、D、E、F 20 層 高度 71.20M 建築
設置一處緊急升降梯，避難能力達十七人，避難時間 105 公尺
A、B 梯 (11~21 層) → 設置緊急升降梯
(86.31+79.95+71.76+70.43+79.35+93.91)x11=5298.81
C 梯 (11~20 層) → 設置緊急升降梯 (92.16+88.77)x11=1990.23 ㎡ > 500 ㎡
D 梯 (11~20 層) → 設置緊急升降梯 (96.98+91.70)x11=2075.48 ㎡ > 500 ㎡
E 梯 (11~13 層) → 無設置 (79.21+81.21)x3=481.26 ㎡ < 500 ㎡
F 梯 (11~13 層) → 無設置 (67.42+67.13)x3=403.65 ㎡ < 500 ㎡

五、排煙室面積檢討

A、B 梯 3.76x2.68=10.08 ㎡ > 10.00 ㎡...OK
C 梯 1.45x1.94+2.39x3.05=10.1 ㎡ > 10.00 ㎡...OK
D 梯 2.45x4.085=10.01 ㎡ > 10.00 ㎡...OK

六、特別安全梯面積檢討

A、B 梯 (13.57+13.76+10.08)=37.41 ㎡
> (77.83+71.12+64.25+62.24+71.44+84.69)x3%=12.95 ㎡
C 梯 (30.32+10.10)=40.42 ㎡ > (82.94+78.75)x3%=4.85 ㎡
D 梯 (25.51+10.01)=35.52 ㎡ > (89.55+83.10)x3%=5.18 ㎡

圖11-14 三層面積計算圖 S=1/300

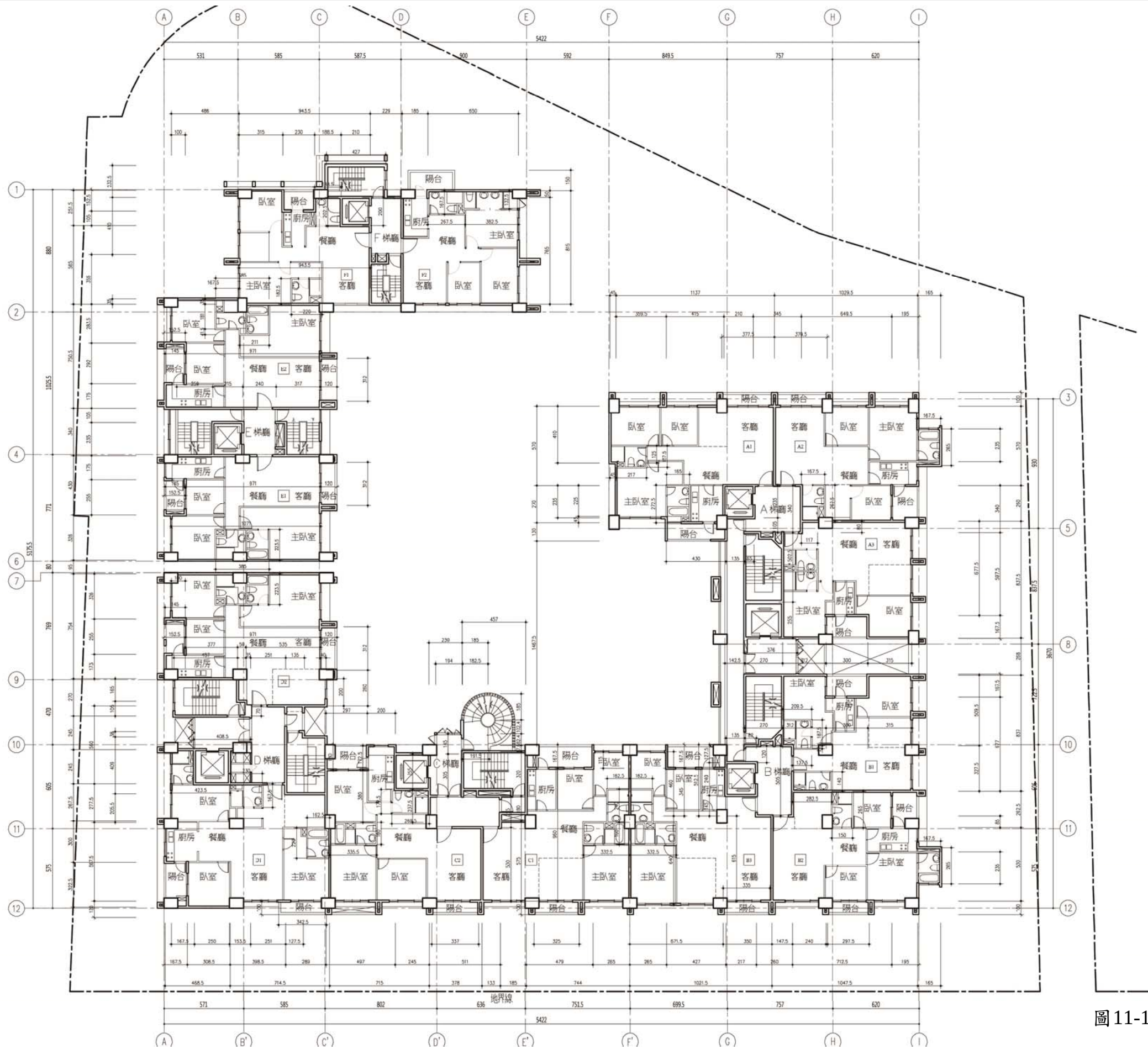


圖11-15 四層平面圖 S=1/300



一、四層 各戶 樓地板面積計算

室內面積——同三樓	
小計	= 1146.19 ㎡
陽台面積	
A1 1.0x3.775+4.3x1.3	= 9.37 ㎡
A2 3.795x1.0+1.95x2.6	= 8.87 ㎡
A3 3x1.675	= 5.03 ㎡
B1 3x1.675	= 5.03 ㎡
B2 1.95x2.625+2.975x1.0	= 8.09 ㎡
B3 4.27x1.675+3.35x1.0	= 10.50 ㎡
C1 4.79x1.675+3.25x1.0	= 11.27 ㎡
C2 2.97x1.8+1.0x3.37	= 8.72 ㎡
D1 3.225x1.675+1.0x3.425	= 8.83 ㎡
D2 1.525x2.55+3.12x1.2	= 7.63 ㎡
E1 1.525x2.55+3.12x1.2	= 7.63 ㎡
E2 2.92x1.525+3.12x1.2	= 8.20 ㎡
F1 2.3x1.525	= 3.51 ㎡
F2 2x1.425+1.925x1.5	= 5.74 ㎡
A,B 0.35x1.5+1.35x1.3+1.425x14.675+1.35x1.275	= 24.91 ㎡
D 1.35x1.85	= 2.50 ㎡
小計	= 135.83 ㎡
樓地板面積計算——同三樓	
小計	= 79.54 ㎡
樓梯不足2M 面積計算——同三樓	
小計	= 1.66 ㎡
樓梯面積計算——同三樓	
小計	= 123.06 ㎡
升降機面積計算——同三樓	
小計	= 19.51 ㎡
緊急升降機面積計算——同三樓	
小計	= 19.27 ㎡
排煙室面積計算——同三樓	
小計	= 22.99 ㎡
設備間面積計算——同三樓	
小計	= 5.58 ㎡

二、面積計算檢討

樓地板面積檢討	
1146.19+79.54+123.06+19.51+19.27+22.99+5.58	= 1416.14 ㎡
陽台免計算面積檢討	
135.83 ㎡	< 1416.14x10%=141.61 ㎡ ...OK
樓梯免計算面積檢討	
79.54-1.66=77.88 ㎡	< 1416.14x10%=141.61 ㎡ ...OK
陽台+樓梯免計算面積檢討	
135.83+79.88=215.71 ㎡	< 1416.14x15%=212.42 ㎡ ...OK
215.71-212.42=3.29 ㎡	(超出部分計入樓地板或設備樓地板面積)
設備間面積檢討	
123.06+19.27+22.99+5.58=170.9 ㎡	
當層樓地板面積檢討	
1416.14+3.29=1419.43 ㎡	
當層容積樓地板面積檢討	
1419.43-77.88-170.90=1170.65 ㎡	

三、當層戶數檢討 14 戶

四、緊急升降機設置檢討——同三樓

五、排煙室面積檢討——同三樓

六、特別安全梯面積檢討——同三樓

七、居室面積計算

廁所面積——同三樓

居室面積——同三樓

八、步行距離檢討

步行距離——同三樓

重複步行距離——同三樓

圖11-16 四層面積計算圖 S=1/300

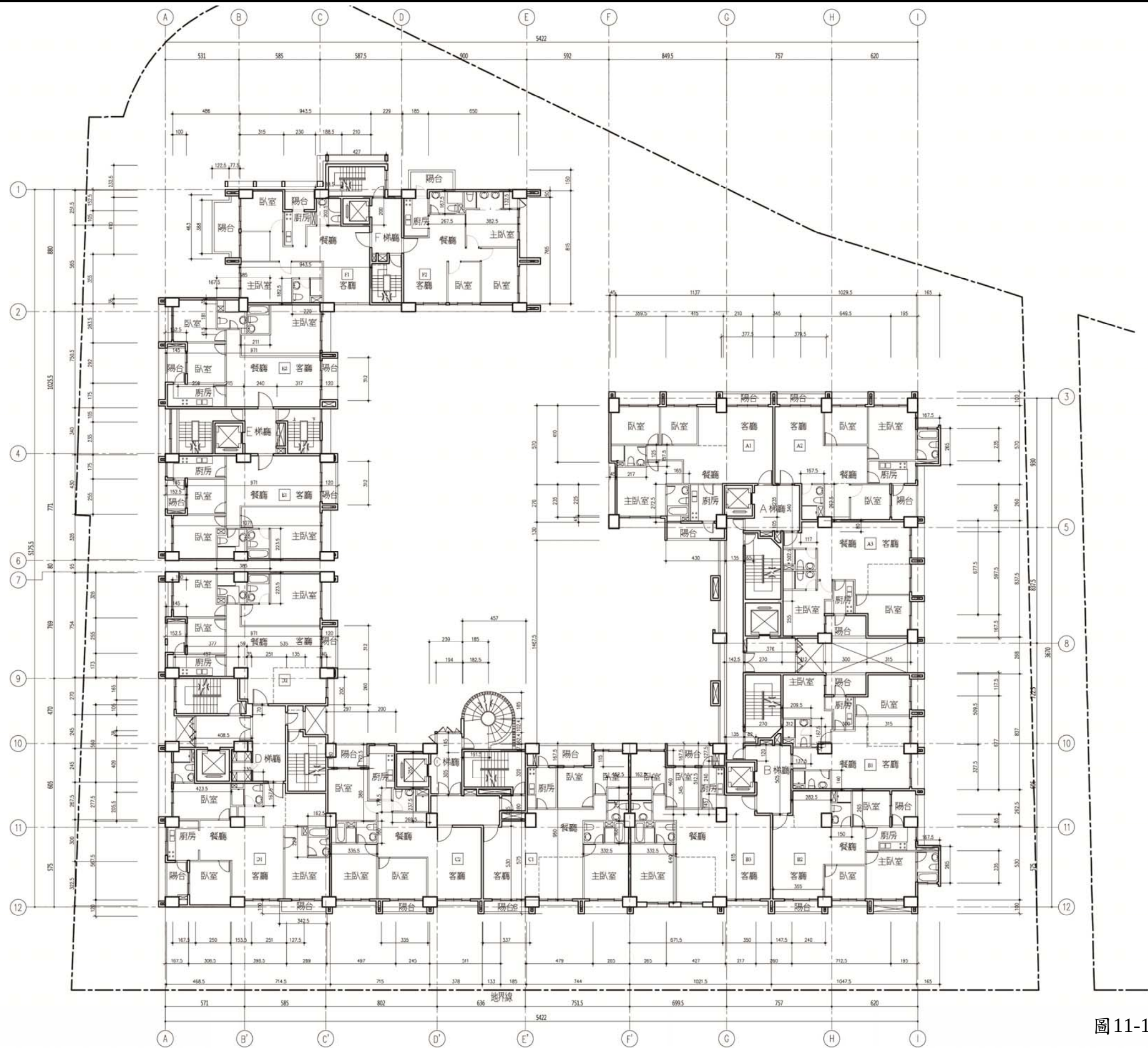


圖11-17 五層平面圖 S=1/300



一、五層 各戶 樓地板面積計算

室內面積 --- 同三樓
小計

= 1146.19 ㎡

陽台面積

- A1 1.0x3.775+4.3x1.3
- A2 3.795x1.0+1.95x2.6
- A3 3x1.675
- B1 3x1.675
- B2 1.95x2.625+3.55x1.0
- B3 4.27x1.675
- C1 4.79x1.675+3.37x1.0
- C2 2.97x1.8+1.0x3.35
- D1 3.225x1.675+1.0x3.425
- D2 1.525x2.55+3.12x1.2
- E1 1.525x2.55+3.12x1.2
- E2 2.92x1.525+3.12x1.2
- F1 2.3x1.525+1.225x3.88+0.775x4.635
- F2 2x1.425+1.925x1.5
- A、B棟 0.35x1.5+1.35x1.3+1.425x14.675+1.35x1.275
- D棟 1.35x1.85

小計

= 1146.19 ㎡

梯廳面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

梯廳不足M面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

樓梯面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

升降機面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

緊急升降機面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

排煙室面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

設備間面積計算 --- 同三樓

小計

= 1146.19 ㎡

二、面積計算檢討

樓地板面積檢討

1146.19+79.54+123.06+19.51+19.27+22.99+5.58 = 1416.14 ㎡

陽台面積檢討

141.50 ㎡ < 1416.14x10%=141.61 ㎡ ...OK

梯廳面積檢討

79.54-1.66=77.88 ㎡ < 1416.14x10%=141.61 ㎡ ...OK

陽台+梯廳面積檢討

141.50+79.88=221.38 ㎡ < 1416.14x15%=212.42 ㎡ ...OK

設備間面積檢討

211.38-212.42=-1.04 ㎡ (超出部分列入其他用途及容積率檢討)

當層樓地板面積檢討

123.06+19.27+22.99+5.58=170.9 ㎡

當層容積樓地板面積檢討

1416.14+1.04=1417.18 ㎡

當層容積樓地板面積檢討

1417.18-77.88-170.90=1168.4 ㎡

三、當層戶數檢討 14戶

四、緊急升降機設置檢討 --- 同三樓

五、排煙室面積檢討 --- 同三樓

六、特別安全梯面積檢討 --- 同三樓

七、居室面積計算

廁所面積 --- 同三樓

居室面積 --- 同三樓

八、步行距離檢討

步行距離 --- 同三樓

重級步行距離 --- 同三樓

圖11-18 五層面積計算圖 =1/300