

- 陽台
- 安全梯
- 樓梯
- 排煙室
- 緊急升降機
- 一般升降機
- 管道
- 車道
- 公共托育服務
- 公共服務空間

一、一層 各戶 樓地板面積計算

室內面積		
店 1	6.3x8.65	= 54.50 ㎡
店 2	7.55x8+2.81x1.1	= 63.49 ㎡
店 3	6.62x5.7	= 37.73 ㎡
店 4	0.85x6.87+5.3x7.27+3x5.12	= 59.73 ㎡
店 5	7.27x3.85+0.85x6.87+1.45x2.15+4.45x5.17	= 59.95 ㎡
店 6	6.65x6.15+3x4.77	= 55.21 ㎡
店 7	2.5x0.72+1.6x2.4+8.55x6.37+3.15x1.6	= 65.14 ㎡
店 8	5.1x2.4+3x3.5+3.15x5.1	= 38.81 ㎡
店 9	3.6x1.95+5.9x6.6	= 45.96 ㎡
店 10	5.3x7.05	= 37.37 ㎡
店 11	6.72x7.6	= 51.07 ㎡
公共服務空間(圖書閱覽)	8.875x4.1+9.275x3.34+9.525x6.92	= 133.28 ㎡
公共服務空間(交誼廳)	4.97x2.7+7.42x1.9+6.15x3.64+4.23x5.75	= 74.23 ㎡
公共服務空間(多功能教室)	9.14x11.16+6.2x2.75	= 119.05 ㎡
公共服務空間(休閒廳)	6.345x3.85+2.6x2.195+4.15x1.1	= 34.70 ㎡
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 ㎡
專櫃面積	2.335x1+1.75x1.45+10.075x8.055+1.05x0.6	= 86.66 ㎡
辦公室	0.91x7.94+11.16x6+3.22x0.64	= 76.25 ㎡
小計		= 1201.08 ㎡
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 ㎡
C棟	1.92x1.11+12.8x2+0.45x1.48+1.38x1.46	= 30.41 ㎡
小計		= 77.16 ㎡
樓面面積計算		
A棟	3.05x4.45	= 13.57 ㎡
B棟	2.68x4.05+1.67x2.21+2.15x5.55+2.15x1.47+1.7x0.75+1.59x1.2+2.6x2.4	= 39.06 ㎡
C棟	4.6x3.16+6.51x5.75	= 51.97 ㎡
D棟	2.45x2.88+2.55x0.85+5.35x2.55+1.07x0.4	= 23.29 ㎡
E棟	2.4x2.35	= 5.64 ㎡
F棟	4.72x3.13+2.29x4.65	= 25.42 ㎡
小計		= 158.95 ㎡
樓面不足2M面積計算		
D棟	0.85x2.55+0.4x1.07	= 2.60 ㎡
小計		= 2.60 ㎡
樓梯面積計算		
A棟	1.33x1.59+2.37x1.94+1.4x2.21	= 9.81 ㎡
B棟	2.21x1.4+1.94x3.07+0.95x1.59	= 10.56 ㎡
C棟	(4.57+3.13)x0.72/2+4.57x1.98+0.45x3.46+4.6x3.8	= 30.86 ㎡
D棟	2.7x4.86+3.02x1.4	= 17.35 ㎡
E棟	2.35x2.59+3.22x2.62	= 14.52 ㎡
F棟	1.82x4.27+0.5x4.25+2.29x2.85	= 16.42 ㎡
小計		= 104.72 ㎡
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 ㎡
排煙室面積計算		
A棟	2.15x0.65+0.78x1.33+5.48x2.55+1.82x0.3+2.21x0.97+1.8x2.5	= 23.60 ㎡
小計		= 23.60 ㎡
設備面積計算		
A棟	0.55x1.65	= 0.91 ㎡
B棟	0.55x1.65	= 0.91 ㎡
D棟	2.45x0.33+1.21x2.3	= 3.59 ㎡
F棟	1.035x2	= 2.07 ㎡
小計		= 7.48 ㎡

二、面積計算檢討

樓地板面積檢討	
1201.08+158.95+104.72+20.14+19.13+23.60+7.48	= 1535.10 ㎡
陽台免計容積面積檢討	77.16 ㎡ < 1535.10x10%=153.51 ㎡ ...OK
樓面免計容積面積檢討	158.95-2.60=156.35 ㎡ > 1535.10x10%=153.51 ㎡
陽台+樓面免計容積面積檢討	156.35-153.51=2.84 ㎡ (超出部分計入容積)
陽台+樓面免計容積面積檢討	77.16+153.51=230.67 ㎡ > 1535.10x15%=230.27 ㎡
設備面積檢討	230.67-230.27=0.4 ㎡ (超出部分計入容積)
設備面積檢討	104.72+19.13+7.48=131.33 ㎡
(樓梯間) (緊急升降機) (設備間)	
防災中心面積檢討(地下室)	51.21 ㎡
專櫃面積	86.66 ㎡
公共托育服務(新北市政府)	107.95 ㎡
公共服務空間	154.46+74.23+119.05+34.70=382.44 ㎡
高層樓面免計容積面積	11.16x6.0=66.96 ㎡
當層樓地板面積檢討	1535.10 ㎡
當層容積樓地板面積檢討	1535.10-156.35-131.33-86.66-107.95-66.96+2.84+0.4=989.09 ㎡
(樓梯間) (設備間) (專櫃面積) (公共托育服務空間) (樓面免計容積)	
三、全棟面積計算檢討	
全棟容積樓地板面積檢討	131.33+157.61+169.26x3+180.6x8+140.59x6+93.54x2=3272.14 ㎡
全案容積免計容積	(21609.83-382.44)x15%=3184.11 ㎡
3272.14-3184.11=88.03 ㎡ (超出計入容積樓地板面積)	
全棟樓地板面積檢討	1535.10+179.78+1436.88+1426.66x3+1426.67x8+1056.10x6+807.84x2 =26797.38 ㎡
全棟容積樓地板面積檢討	989.09+179.78+888.41+1175.41+1168.18x5+1172.42x2+1168.72+1175.41x2+873.05+865.74+869.60x2+865.36x2+686.06+688.30+88.03=21609.07 ㎡

圖10-3 捐贈公益設施(公共托育服務空間)一層面積計算圖



一、二層 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	10.295x3.05+11.345x2.65+1.675x2.15+2.6x4.82	= 77.6㎡
A3	0.8x2.17+2.8x5.075+2.5x3.52+6.775x3+8.375x2.75+0.45x1.675	= 68.86㎡
B1	8.37x2.8+6.77x3+2.75x8.37	= 66.77㎡
B2	6.15x1.47+8.55x2.33+5.6x9	= 79.36㎡
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㎡
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㎡

公共托育服務空間(新北市政府)	10.71x11.77+4.28x11.16+1.65x0.59+2x5.75+2.495x5.6+1.675x2.45+0.45x5.6+8.22x8.45+4.71x0.45+2.89x2.055+3.16x5.675	= 302.34㎡
小計:		= 1171.24㎡

露台面積		
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	2.425x1+3.0x1.35	= 6.48㎡
B3	4.27x1.675	= 7.15㎡
C1	1.11x1.6+1.675x3.68+3.445x1.0	= 11.39㎡
C2	2.97x1.8+1.0x3.445	= 8.79㎡
F1	2.3x1.525	= 3.51㎡
F2	2x1.425+1.925x1.5	= 5.74㎡
公共托育服務空間(新北市政府)	1.2x3.12x2+1x3.375	= 10.86㎡
E2	2.92x1.525+3.12x1.2	= 8.20㎡
A,B棟	0.35x1.5+1.35x1.3+1.425x14.675+1.35x1.275	= 24.91㎡
D棟	1.35x1.85	= 2.50㎡
小計:		= 117.83㎡

梯間面積計算		
A棟	0.65x1.05+3.4x3.4+3.76x2.68	= 22.32㎡
B棟	0.82x1.25+5.1x2.6	= 14.29㎡
C棟	2.25x5.11+4.5x2.39+1.45x0.4	= 22.83㎡
D棟	1.425x1.15+4.085x2.45	= 11.65㎡
E棟	2.4x3.4	= 8.16㎡
F棟	2.29x4.05	= 9.27㎡
小計:		= 88.52㎡

梯間不足2M面積計算		
A棟	0.65x1.05	= 0.68㎡
B棟	0.82x1.25	= 1.03㎡
C棟	1.45x0.4	= 0.58㎡
D棟	1.425x1.15	= 1.64㎡
小計:		= 3.93㎡

樓梯面積計算		
A棟	5.075x3.42	= 17.36㎡
B棟	5.045x3.42	= 17.25㎡
C棟	(3.13+4.57)x0.72/2+1.3x1.11+3.46x2.43+1.98x1.11+4.57x3.2+1.8x1.85	= 32.77㎡
D棟	2.7x4.57+0.59x1.05+0.35x0.7+1.275x0.38+4.09x2.89	= 25.51㎡
E棟	3.4x2.59+1.05x2.15+3.4x3.17	= 21.84㎡
F棟	2.325x4.27+2.29x3.6	= 18.17㎡
小計:		= 132.90㎡

升降梯面積計算		
A棟	2.35x2.15	= 5.05㎡
B棟	2.4x2.17	= 5.21㎡
E棟	2.35x2.15	= 5.05㎡
F棟	2.1x2	= 4.20㎡
小計:		= 19.51㎡

緊急升降梯面積計算		
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,B棟	0.55x1.65x2	= 1.82㎡
D棟	1.535x2.45	= 3.76㎡
小計:		= 5.58㎡

二、面積計算檢核

樓地板面積檢核	1171.24+88.52+132.90+19.51+19.13+5.58 = 1436.88㎡
露台面積檢核	117.83㎡ < 1436.88x10%=143.69㎡ ...OK
梯間面積檢核	88.52-3.93=84.59㎡ < 1436.88x10%=143.69㎡ ...OK
緊急升降梯面積檢核	117.83+84.59=202.42㎡ < 1436.88x15%=215.53㎡ ...OK
設備間面積檢核	132.9+19.13+5.58=157.61㎡
當層容積樓地板面積檢核	1436.88-302.34-88.52-157.61=888.41㎡

三、當層戶數檢核 11戶

四、緊急升降機設置檢核

本棟A,B,C棟為21層,高度74.45M;D棟為19層,高度67.65M;E棟,高度53.95M;F棟,高度47.45M。

設置三處緊急升降機,載重能力十七人,速度每分鐘0.5公尺。

A,B棟(11~21層) - 設置緊急升降機  
 (86.31+79.95+68.11+66.77+79.85+94.57)x11=5231.16 > 500㎡

C棟(11~21層) - 設置緊急升降機 (92.16+88.77)x11=1990.23 > 500㎡

D棟(11~19層) - 設置緊急升降機  
 (96.98+101.87)x3+(96.98+91.70)x6=1728.63 > 500㎡

E棟(11~13層) - 免設置 (79.21+79.95)x3=477.48 < 500㎡

F棟(11~13層) - 免設置 (67.42+67.13)x3=403.65 < 500㎡

五、排煙室面積檢核

A,B棟 3.76x2.68=10.08㎡ > 10.00㎡...OK

C棟 4.5x2.39+1.45x0.4=11.34㎡ > 10.00㎡...OK

D棟 2.45x4.085+1.15x1.425=11.65㎡ > 10.00㎡...OK

六、特別安全梯面積檢核

A,B棟 (17.36+17.25+10.08)=44.69㎡ > (77.83+71.87+59.98+58.64+71.44+85.35)x3%=12.75㎡

C棟 (31.07+11.34)=42.41㎡ > (82.94+78.75)x3%=4.85㎡

D棟 (25.51+11.65)=37.16㎡ > 295.25x3%=8.86㎡

七、居室面積計算

廁所面積		
A1	1.25x0.45+1.575x2.17+1.65x2.725	= 8.48㎡
A2	1.675x2.175+1.675x2.325	= 7.54㎡
A3	1.775x2.1+2.75x1.6	= 8.13㎡
B1	1.775x2.1+2.75x1.6	= 8.13㎡
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㎡
公共托育服務空間(新北市政府)		
	2.455x2.89	= 7.09㎡
E2	1.675x0.35+1.81x4.1+0.415x2.36	= 8.99㎡
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	77.6-7.54	= 70.06㎡
A3	68.86-8.13	= 60.73㎡
B1	66.77-8.13	= 58.64㎡
B2	79.85-8.41	= 71.44㎡
B3	94.57-9.22	= 85.35㎡
C1	92.16-9.22	= 82.94㎡
C2	88.77-10.02	= 78.75㎡
E2	79.95-8.99	= 70.96㎡
F1	67.42-7.83	= 59.59㎡
F2	67.13-9.55	= 57.58㎡
公共托育服務空間(新北市政府)		
	302.34-7.09	= 295.25㎡

八、步行距離檢核

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=4.1+6.0+5.22+1.05+1.02+0.75=18.14M < 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=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=4.1+6.0+5.22+1.05+1.02+0.75=18.14M < 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=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、採光面積檢核

A1	2.4x2.5+1x1.75+2.2x2.5+2.8x2.5+2.8x2.5+1x1.75	=29.00㎡ > 77.83/8=9.73 ...OK
A2	2.4x2.5+2.4x2.5+2.4x2.5+0.9x1.3+1.6x1.5	=21.57㎡ > 70.06/8=8.76 ...OK
A3	2.2x2.5+2x2.5+0.84x2.5+1x2.5+1.2x1.5	=16.90㎡ > 60.73/8=7.59 ...OK
B1	2.4x2.5+1.8x2.5+0.84x2.5+1x2.5+1.4x1.5	=17.20㎡ > 58.64/8=7.33 ...OK
B2	2.4x2.5+1.6x2.5+2.0x2.5+0.7x1.75+1.6x1.4	=18.47㎡ > 71.44/8=8.93 ...OK
B3	2.4x2.5+2.4x2.5+2.4x2.5+2x2.5+1.6x1.5	=25.40㎡ > 85.35/8=10.67 ...OK
C1	2.4x2.5+2.4x2.5+2.4x2.5+2x2.5+1.6x1.5	=25.40㎡ > 82.94/8=10.37 ...OK
C2	2.4x2.5+2.4x2.5+2.4x2.5+1.6x1.5+1x1.75	=22.15㎡ > 78.75/8=9.84 ...OK
E2	2.8x2.5+2.8x2.5+2.4x2.5+1.6x1.5+1x1.75	=24.15㎡ > 70.96/8=8.87 ...OK
F1	2.4x2.5+2.4x2.5+1.8x2.5+2.2x2.5	=22.00㎡ > 59.59/8=7.45 ...OK
F2	2.2x2.5+2.2x2.5+2.6x2.5+2.2x2.5+0.9x2.5	=25.25㎡ > 57.58/8=7.20 ...OK

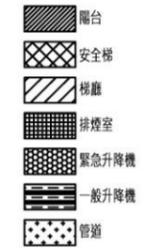


圖10-4捐贈公益設施(公共托育服務空間)二層面積計算圖

**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) A<sub>1</sub>：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% ≥ 65%。

$$\begin{aligned} \text{綠覆率} &= 2,105.88 \text{ m}^2 / (2,563.27 - 131.93) \times 100\% \quad (\text{詳圖 10-5}) \\ &= 2,105.88 \text{ m}^2 / 2,431.34 \text{ m}^2 \times 100\% \\ &= 86.6\% \geq 65\% \end{aligned}$$

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>B ≥ 10%</b>	<b>獎勵法定容積 3%</b>
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 m<sup>2</sup>

設計建築面積 = 1,692.74 m<sup>2</sup> (詳圖 10-6)

法定建蔽率 = 50%

$$\begin{aligned} \text{設計建蔽率} &= \text{設計建築面積} / (\text{基地使用面積} - \text{現有巷道面積}) \\ &= 1,692.74 \text{ m}^2 / (4,256.01 \text{ m}^2 - 0) \\ &= 1,692.74 \text{ m}^2 / 4,256.01 \text{ m}^2 \\ &= 39.77\% \end{aligned}$$

B = 法定建蔽率－設計建蔽率 = 50%－39.77% = 10.23% ≥ 10%

故擬申請獎勵法定容積 3%，為 383.04 m<sup>2</sup> (= 12,768.03 m<sup>2</sup> × 3%)。