綠化面積檢討：

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)
第十八點，建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行道，裝卸位...致實設空地未達種植面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考(建築基地綠化設計技術規範)立體綠化規定，於屋頂，陽台等水平人工地盤予以綠化。

都設會放寬條件：
1. 可綠化部分應全部綠化
2. 增加立體綠化，於屋頂，陽台等水平人工地盤予以綠化(補足面積)
3. 綠覆綠至少應達65%(86.7%>65%)

綠化範圍
不可綠化範圍

基地面積: 4256.01㎡
建築面積: 1692.74㎡
不可綠化面積:(無遮簷人行道+車道)
=131.93+64.72=196.65㎡
實際留設空地面積: 4256.01-1692.74-196.65=2366.62㎡
露臺，屋頂剩餘綠覆面積: 190.31㎡(詳 5-9 屋頂層綠化面積檢討圖)
實際留設綠化面積: 993.88+190.31=1184.19>2366.62/2=1183.31㎡.....OK

1F 綠化面積計算:

①	7.35㎡	⑪	19.56㎡	㉑	11.97㎡	㉛	4.37㎡
②	189.89㎡	⑫	18.78㎡	㉒	11.72㎡	㉜	30.81㎡
③	13.40㎡	⑬	18.17㎡	㉓	6.11㎡	㉝	5.11㎡
④	17.57㎡	⑭	28.30㎡	㉔	28.99㎡	㉞	7.65㎡
⑤	21.81㎡	⑮	16.51㎡	㉕	38.33㎡	㉟	2.71㎡
⑥	10.49㎡	⑯	6.12㎡	㉖	40.73㎡	㊱	50.77㎡
⑦	23.61㎡	⑰	15.12㎡	㉗	12.52㎡	㊲	14.31㎡
⑧	11.79㎡	⑱	16.40㎡	㉘	2.03㎡	㊳	47.36㎡
⑨	15.26㎡	⑲	21.33㎡	㉙	2.25㎡	㊴	20.62㎡
⑩	22.38㎡	⑳	24.91㎡	㉚	128.61㎡	㊵	8.16㎡

合計: 993.88㎡

露臺，屋頂綠化面積:(詳 5-9 屋頂層綠化面積檢討圖)
露臺，屋頂綠覆面積剩餘計算:
765.57-575.26=190.31㎡
合計=190.31㎡

喬木種植數量檢討：

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)
第十八點，建築基地內法定綠化面積每 36㎡ 需種植喬木1 株
故建築基地內應種植喬木數量: 49株>1183.31/36㎡=33株.....OK

綠覆率檢討：

依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條規定，申請獎勵法定容積時，基地綠覆率須達 60% 以上。
基地面積: 4256.01㎡
建築面積: 1692.74㎡
實設空地面積: 4256.01-1692.74=2563.27㎡
灌木，草地綠覆面積:(覆土深度0.3~0.6m)=958.58㎡
喬木綠覆面積: 1112.0㎡(詳5-4喬木配置圖)
綠覆面積合計: 1112.0+993.88=2105.88㎡.....OK
綠覆率計: 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%
=2105.88/(2563.27-131.93)*100%=86.6%>65%.....OK

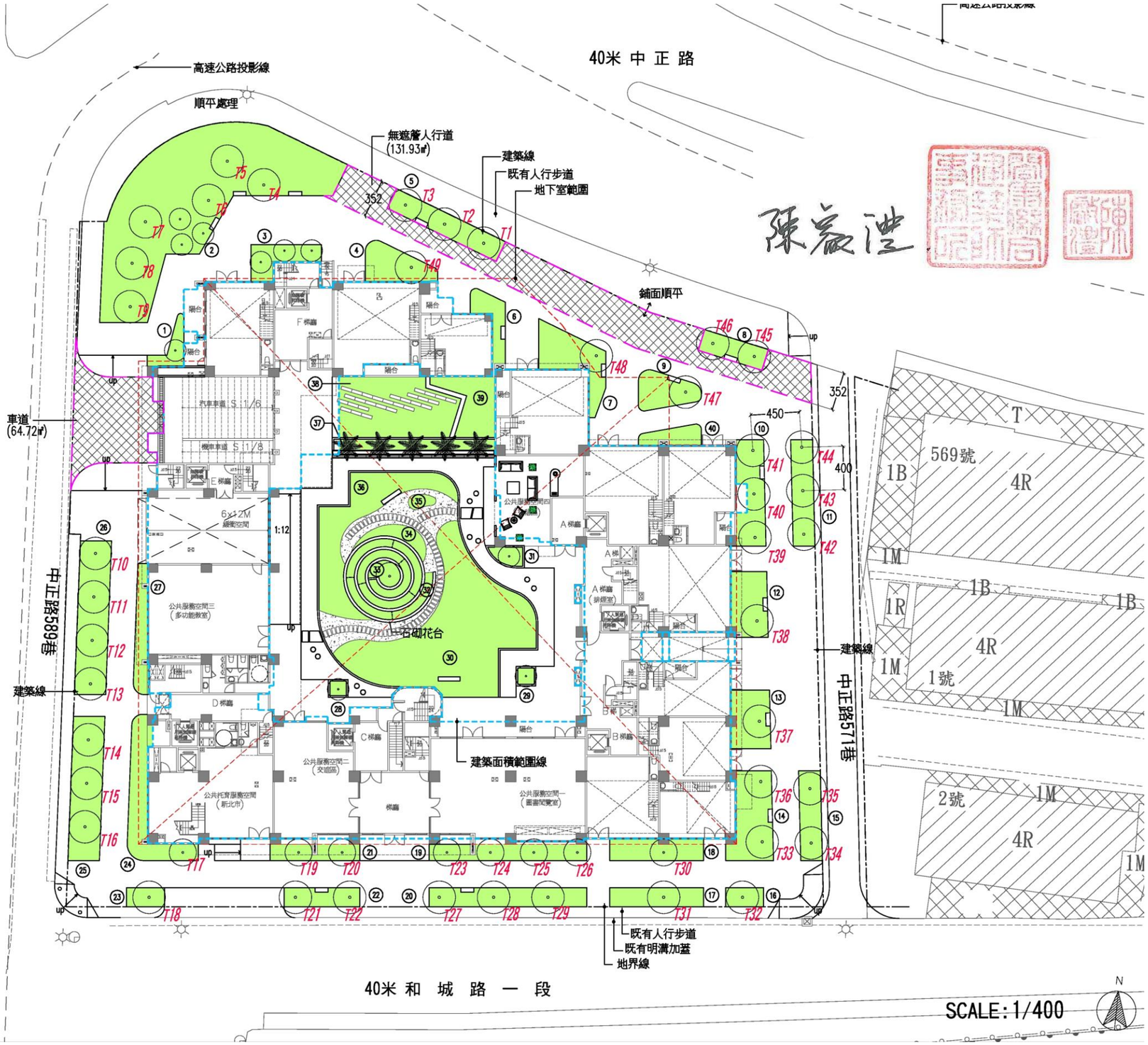
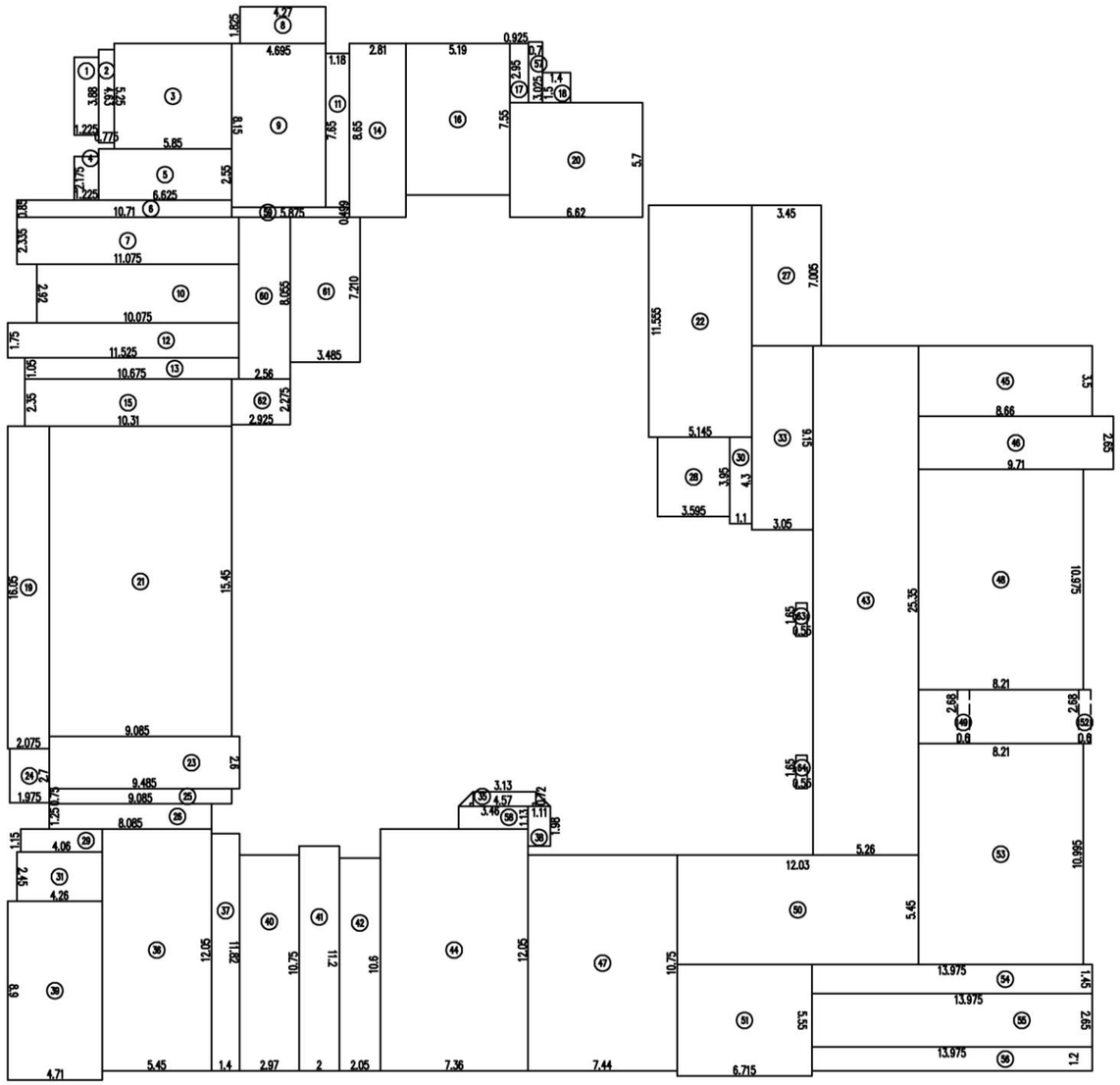


圖10-5綠覆率檢討圖(S=1/400)



1. 3.88x1.23 = 4.77㎡
2. 4.63x0.78 = 3.61㎡
3. 5.85x5.25 = 30.71㎡
4. 1.22x2.17 = 2.65㎡
5. 2.55x6.63 = 16.91㎡
6. 10.71x0.85 = 9.1㎡
7. 11.08x2.33 = 25.82㎡
8. 4.27x1.82 = 7.77㎡
9. 8.15x4.7 = 38.31㎡
10. 10.07x2.92 = 29.4㎡
11. 7.65x1.18 = 9.03㎡
12. 11.53x1.75 = 20.18㎡
13. 10.68x1.05 = 11.21㎡
14. 8.65x2.81 = 24.31㎡
15. 10.31x2.35 = 24.23㎡
16. 5.19x7.55 = 39.18㎡
17. 2.95x0.92 = 2.71㎡
18. 1.5x1.4 = 2.1㎡
19. 2.08x16.05 = 33.38㎡
20. 6.62x5.7 = 37.73㎡
21. 9.08x15.45 = 140.29㎡
22. 5.14x11.55 = 59.37㎡
23. 9.48x2.6 = 24.65㎡
24. 2.7x1.97 = 5.32㎡
25. 9.08x0.75 = 6.81㎡
26. 8.09x1.25 = 10.11㎡
27. 7x3.45 = 24.15㎡
28. 3.95x3.6 = 14.22㎡
29. 4.06x1.15 = 4.67㎡
30. 4.3x1.1 = 4.73㎡
31. 4.26x2.45 = 10.44㎡
33. 9.15x3.05 = 27.91㎡
35. (3.13+4.57)x0.72/2 = 2.77㎡
36. 12.05x5.45 = 65.67㎡
37. 11.82x1.4 = 16.55㎡
38. 1.11x1.98 = 2.2㎡
39. 8.9x4.71 = 41.92㎡
40. 10.75x2.97 = 31.93㎡
41. 11.2x2 = 22.4㎡
42. 10.6x2.05 = 21.73㎡
43. 25.35x5.26 = 133.34㎡
44. 7.36x12.05 = 88.69㎡
45. 3.5x8.66 = 30.31㎡
46. 9.71x2.65 = 25.73㎡
47. 10.75x7.44 = 79.98㎡
48. 8.21x10.98 = 90.15㎡
49. 0.6x2.68 = 1.61㎡
50. 5.45x12.03 = 65.56㎡
51. 5.55x6.71 = 37.24㎡
52. 0.6x2.68 = 1.61㎡
53. 11x8.21 = 90.31㎡
54. 13.98x1.45 = 20.27㎡
55. 13.975x2.65 = 37.03㎡
56. 13.98x1.2 = 16.78㎡
57. 3.025x0.7 = 2.12㎡
58. 1.13x3.46 = 3.91㎡
59. 5.875x0.499 = 2.93㎡
60. 8.055x2.56 = 20.62㎡
61. 7.21x3.485 = 25.13㎡
62. 2.925x2.275 = 6.65㎡
63. 1.65x0.55 = 0.91㎡
64. 1.65x0.55 = 0.91㎡

合計=1692.74㎡

圖10-6建築面積檢討圖(S=1/300)

（五）A5：建物配置：

同時符合下列規定者，獎勵法定容積百分之五：

1.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。

2.與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。

3.基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。

4.依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

故擬申請獎勵法定容積 3.00%，為 383.04 ㎡。

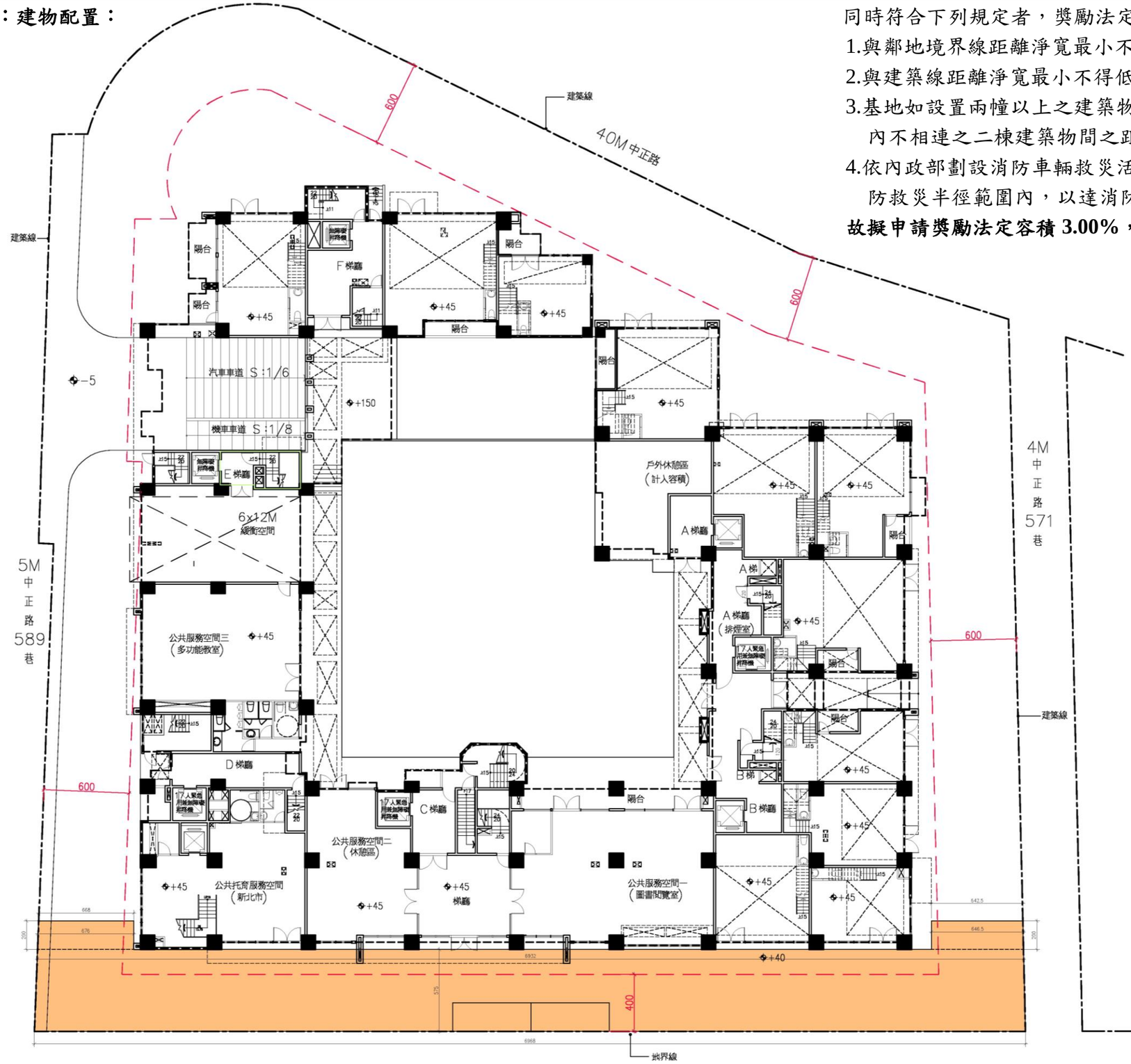


圖10-7 建築物與鄰地關係檢討圖