

(一) 消防車輛救災動線	
1.2 供消防六層以上建築物消防車通行之道路或道路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高。	本案面臨10米及15米道路，建築物退縮6米建築，頂部淨空無障礙物，符合規定。
1.3 道路轉彎及交叉路口應考量消防特性消防車行駛之需求。	救災道路轉彎處均有8米以上之淨空間，符合規定。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急出口，其替代開口或開口水平距離十一公尺範圍內規劃樓梯消防車操作救災活動空間，如緊急出口，其替代開口或開口距離道路超過十一公尺，應規劃可供樓梯車進入建築基地之通路。	
(三) 1. 供樓梯車操作活動空間應超過十層樓層為寬八公尺長二十公尺以上。	
2. 應保持平坦，不能危害樓梯消防車通行與操作之設施。	已規劃替代開口，並符合規定。 本案建築物至建築線退縮6米建築，未超過11米。
3. 應保持樓梯車操作地面至少應承受當地現有最重消防車之1.5倍重量。	已規劃並符合規定。 操作地點平坦無突出之障礙物。
4. 坡度應在百分之五以下。	本案經結構技術檢核，符合規定。
5. 消防車操作空間與建築物開口水平距離應在11公尺以下。	消防車A坡度1.3%，B坡度1%處理 底層樓梯車與外牆距離均小於11米，符合規定。

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表						
車種	水箱車	水庫車	雲梯車	雲梯車	雲梯車	雲梯車
	(15M)	(25M)	(32M)	(52M)	(72M)	
長度(公尺)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16
寬度(公尺)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54
高度(公尺)	2.9	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1	24.4	16.31	18	18	33.57
	(7.5)	(36)	(24)	(27)	(51)	(75)
載水量(噸)	3	12				

- 基地前面臨40米道路，建物自建築線退縮6米以上建築，並留設8*20米雲梯車救災操作範圍，以供消防無阻的防災避難動線。
- 基地供消防無阻的防災避難動線，標準層戶數為14戶。
- 合理規劃人行及車行避難動線，並提供消防人員安全救災動線，以達成安全之救災活動空間。

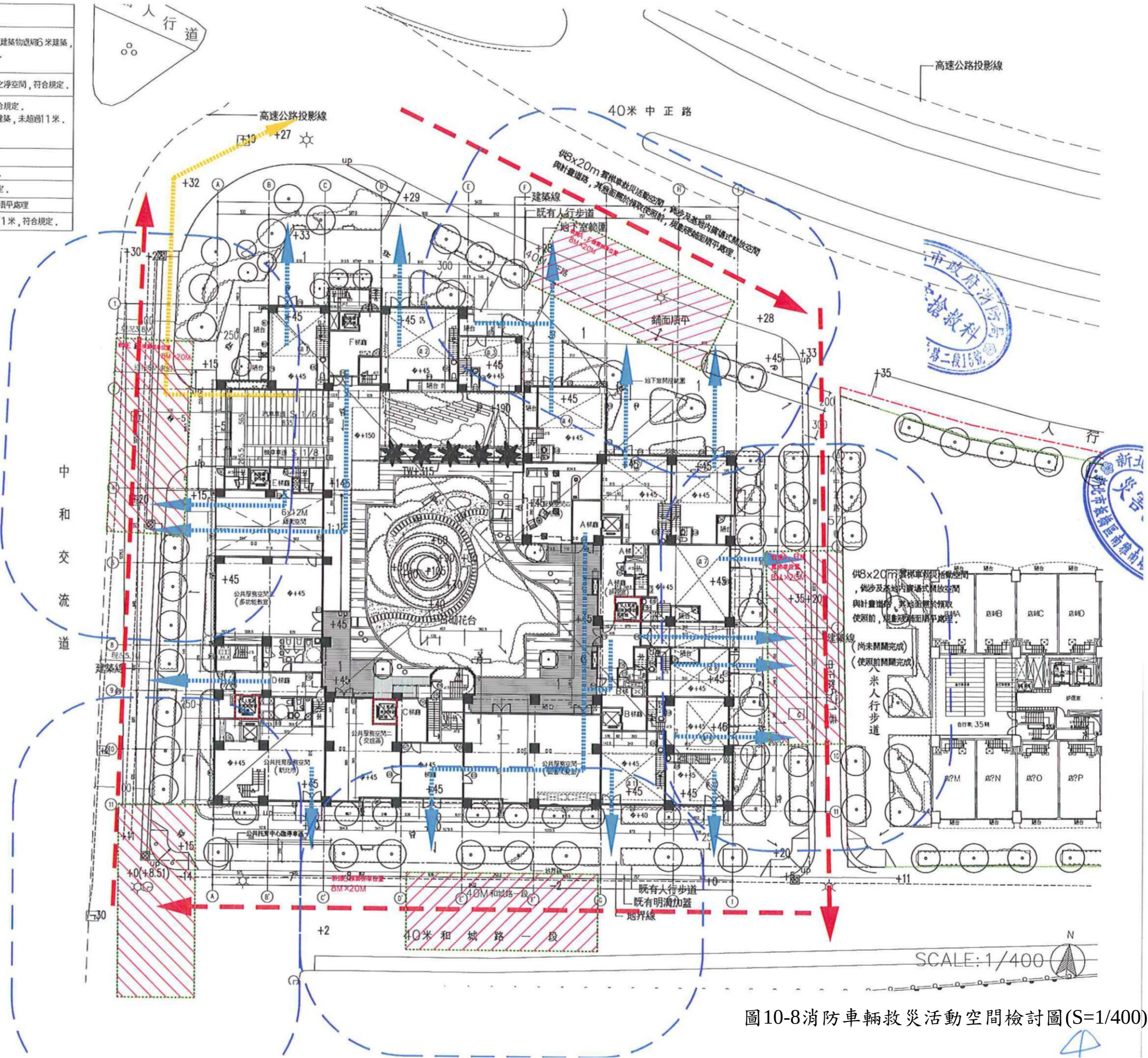
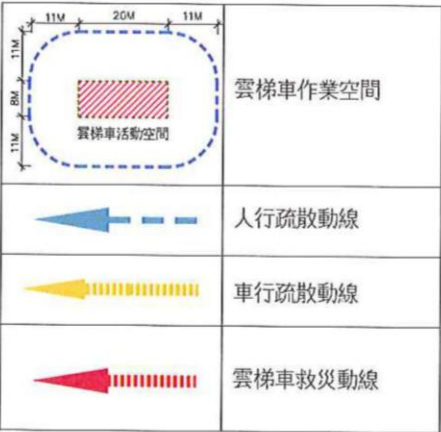


圖10-8消防車輛救災活動空間檢討圖(S=1/400)

(六) A6：開挖率：

B＝法定開挖率－實際開挖率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 6%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 8%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 10%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 12%
B ≥ 30%	獎勵法定容積 15%

法定建蔽率＝50 %

地下室開挖面積＝2,550 m²

法定開挖率＝70%

(依據新北市政府中華民國 100 年 1 月 17 日「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」第十九條，住宅區.....不得超過基地面積 70%)

實際開挖率＝2,550 m²/4,256.01 m²×100%＝59.92%

B＝法定開挖率－實際開挖率＝70.00%－59.92%＝10.08%

故本案擬申請本項獎勵為法定容積之 6%，為 766.08 m²(＝12,768.03 m² × 6%)。

(八) 獎勵容積上限：A1+A2 +A3+A4 +A5 +A6+A7≤ 法定容積百分之二十。

A1+A2 +A3+A4 +A5+A6+A7 之總獎勵容積為 1,532.16 m²，約為法定容積之 12.00% (＝1,532.16 m² /12,768.03 m²) ≤20%。

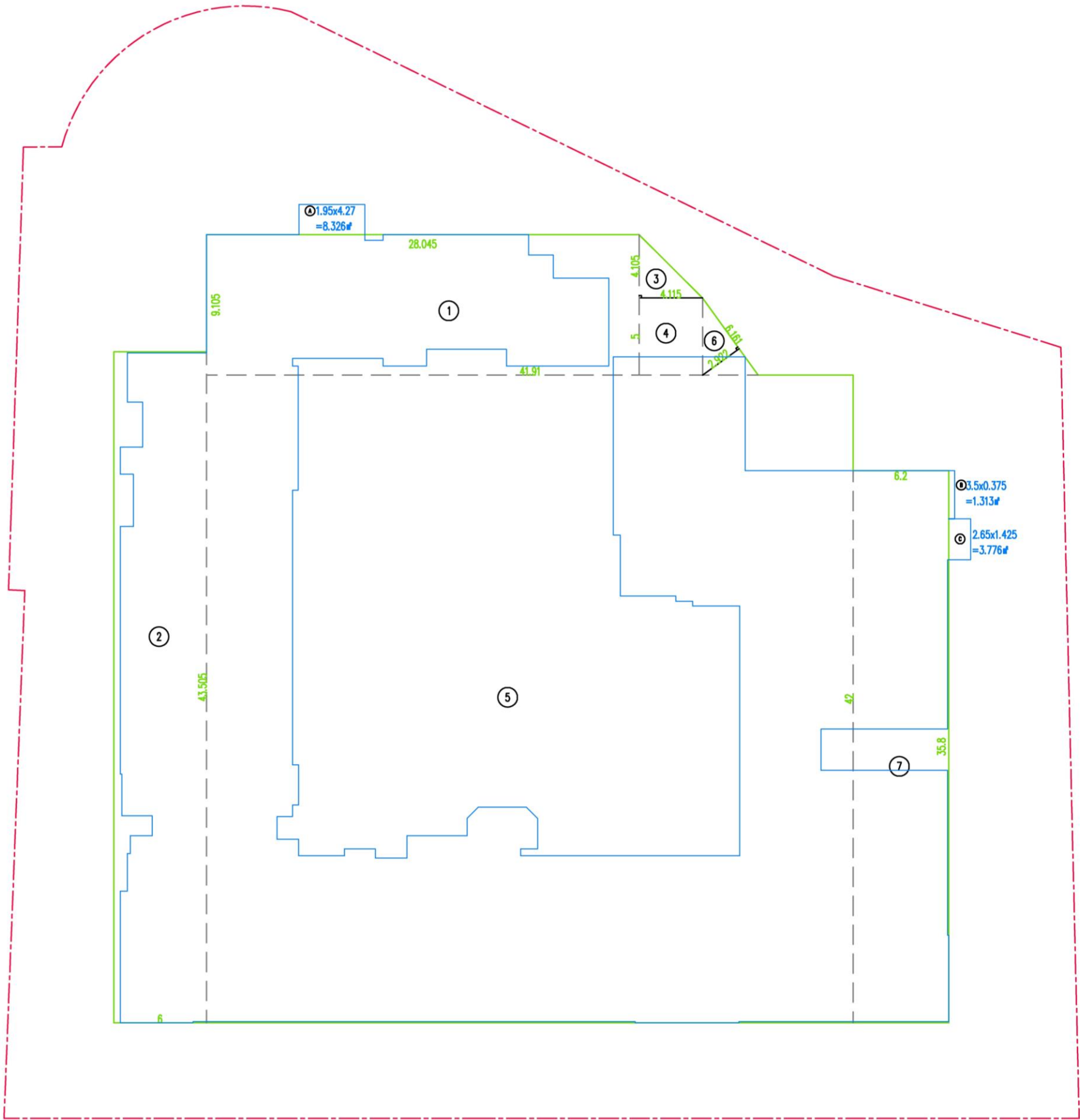
獎勵容積＝A1+A2 +A3+A4 +A5 +A6+A7
＝383.04+0+0+0+383.04+766.08+0
＝1,532.16 m²



陳宏澄

圖10-9 地下層開挖範圍圖(S=1/300)

一、地下室開挖率面積計算



地下室開挖範圍
① $9.11 \times 28.05 = 255.535 \text{ m}^2$
② $43.51 \times 6 = 261.06 \text{ m}^2$
③ $4.11 \times 4.12 / 2 = 8.466 \text{ m}^2$
④ $5 \times 4.12 = 20.6 \text{ m}^2$
⑤ $41.91 \times 42 = 1760.22 \text{ m}^2$
⑥ $6.16 \times 2.92 / 2 = 8.993 \text{ m}^2$
⑦ $35.8 \times 6.2 = 221.96 \text{ m}^2$
合計: $255.535 + 261.06 + 8.466 + 20.6 + 1760.22 + 8.993 + 221.96 = 2536.84 \text{ m}^2$

建築面突出範圍
① $1.95 \times 4.27 = 8.326 \text{ m}^2$
② $3.5 \times 0.375 = 1.313 \text{ m}^2$
③ $2.65 \times 1.425 = 3.776 \text{ m}^2$
合計: $8.326 + 1.313 + 3.776 = 13.42 \text{ m}^2$

地下室開挖範圍+ 建築面突出範圍= $2536.58 \text{ m}^2 + 13.42 \text{ m}^2 = 2550 \text{ m}^2$

陳宏澄



圖10-10 地下室開挖面積檢討圖(S=1/300)

三、●九、規模獎勵（經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模）

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第九點規定：依本辦法第十條規定，申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限：

（一）A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。

本案位於新北市中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，北側鄰 40m 中正路及 64 號高架道路、東側鄰 4m 中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、西側鄰 5m 中正路 589 巷及 40m 國道三號高速公路中和交流道高架道路、南側鄰 40m 和城路一段（防汛通道），詳圖 5-1。

故擬申請法定容積之 5.00%，為 638.40 m²

（二）A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達三千平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達三千平方公尺以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五：

本案為未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積為 2,566.26 m²（>1,484.51 m²=4,453.52 m² / 3）且更新單元土地面積(不含北側道路用地及高速公路用地兼供道路使用)為 4,453.52 m²（>3,000 m²），符合第二項之條件，故更新單元規模達三千平方公尺以上之獎勵容積額度為 10.81%，約為 1,380.22 m²。

更新單元土地面積(不含北側道路用地及高速公路用地兼供道路使用)=4,453.52 m²>3,000 m²

更新單元內建築物總投影面積＝一層面積(含騎樓面積)（詳表 10-3）＝2,566.26 m²>1,484.51 m²=4,453.52 m² / 3

$$A_2 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積(不含北側道路用地及高速公路用地兼供道路使用)} - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$
$$= 5\% + [2\% \times (4,453.52 - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$
$$= 5\% + 5.81\%$$
$$= 10.81\%$$

故擬申請法定容積之 10.81%，為 1,380.22 m²。

依第十條規定，申請更新單元規模獎勵之容積獎勵者，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限，（5%+10.81%=15.81%>15%）故本案擬申請 15%。

表10-3更新單元內建築物總投影面積表

編號	建號	建物門牌	一層 (m ²)	主建物 (m ²)	附屬建物 (m ²)	層數 / 層次
1	4115	新北市中和區中正路 585 號	93.28	78.49	14.79	4 / 1
2	4122	新北市中和區連城路 377 巷 56 弄 11 號	97.68	84.20	13.48	4 / 1
3	4126	新北市中和區中正路 581 號	96.60	83.12	13.48	4 / 1
4	4127	新北市中和區中正路 579 號	94.80	80.94	13.86	4 / 1
5	4131	新北市中和區中正路 577 號	94.80	81.00	13.80	4 / 1
6	4135	新北市中和區連城路 377 巷 56 弄 3 號	91.80	78.30	13.50	4 / 1
7	4142	新北市中和區中正路 573 號	99.01	80.83	18.18	4 / 1
8	4220	新北市中和區連城路 377 巷 58 弄 2 號	94.41	73.65	20.76	4 / 1
9	4225	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 4 號	85.35	72.15	13.20	4 / 1
10	4228	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 6 號	85.35	72.15	13.20	4 / 1
11	4234	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 8 號	85.35	72.15	13.20	4 / 1
12	4239	新北市中和區 中正路 571 巷 2 弄 10 號	90.60	77.40	13.20	4 / 1
13	4242	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 12 號	99.91	85.07	14.84	4 / 1
14	4247	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 1 號	83.59	71.19	12.40	4 / 1
15	4248	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 3 號	84.51	71.81	12.70	4 / 1
16	4255	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 5 號	90.57	75.09	15.48	4 / 1
17	4259	新北市中和區連城路 403 巷 14 弄 7 號	90.57	77.99	12.58	4 / 1
18	4260	新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 9 號	90.57	77.99	12.58	4 / 1
19	4265	新北市中和區連城路 377 巷 58 弄 11 號	95.04	85.98	9.06	4 / 1
20	4268	新北市中和區中正路 589 巷 15 號	119.73	105.87	13.86	5 / 1
21	4273	新北市中和區中正路 589 巷 13 號	119.00	106.22	12.78	5 / 1
22	4278	新北市中和區中正路 589 巷 11 號	104.10	91.22	12.88	5 / 1
23	4283	新北市中和區中正路 589 巷 9 號	96.86	82.72	14.14	5 / 1
24	4288	新北市中和區中正路 589 巷 7 號	94.24	78.96	15.28	5 / 1
25	4293	新北市中和區中正路 589 巷 5 號	94.24	78.96	15.28	5 / 1
26	4300	新北市中和區中正路 589 巷 3 號	96.70	80.40	16.30	5 / 1
27	4303	新北市中和區中正路 589 巷 1 號	97.60	81.42	16.18	5 / 1
合計			2,566.26	2,185.27	380.99	-

四、●十二、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者

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定：依本條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，應符合下列規定：

(三) 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

獎勵面積＝合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積×10%(詳表 10-4)

=3,778.66 m²× 300% × 10%

=1,133.60 m²

合法四層樓以上建築物＝基地總面積(不含北側高速公路用地)——土地上無建物面積

=4,453.52 m²—674.86 m²

=3,778.66 m²

故本案擬申請獎勵為法定容積之 8.88%，為 1,133.60 m²。

表10-4更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表

編號	地段	地號	建號	土地面積 (m ²)	層數 (層)
1	台貿段	1262	4114	156.84	4
			4115		
			4116		
			4117		
2	台貿段	1263	4119	137.45	4
			4120		
			4121		
			4122		
3	台貿段	1264、1265	4123	127.47	4
			4124		
			4125		
			4126		
4	台貿段	1266、1267、1268	4127	145.78	4
			4128		
			4129		
			4130		
5	台貿段	1269、1270	4131	128.38	4
			4132		
			4133		
			4134		
6	台貿段	1272	4135	111.17	4
			4136		
			4137		
			4138		
7	台貿段	1273	4139	181.81	4
			4140		
			4141		
			4142		
8	台貿段	1309	4220	147.00	4

9	台貿段	1310	4221	113.40	4
			4222		
			4223		
			4224		
10	台貿段	1311	4225	121.21	4
			4226		
			4227		
			4228		
11	台貿段	1312、1314	4229	122.65	4
			4230		
			4231		
			4232		
12	台貿段	1315、1316	4233	121.07	4
			4234		
			4235		
			4236		
13	台貿段	1317、1318	4237	176.30	4
			4238		
			4239		
			4240		
14	台貿段	1322	4241	155.09	4
			4242		
			4243		
			4244		
15	台貿段	1323	4245	136.71	4
			4246		
			4247		
			4248		
16	台貿段	1324、1326	4249	132.38	4
			4250		
			4251		
			4252		
18	台貿段	1331	4253	143.08	4
			4254		
			4255		
			4257		
19	台貿段	1332	4258	210.17	4
			4259		
			4260		
			4261		
			4262		
			4263		
			4264		
			4265		
			4266		
			4267		

編號	地段	地號	建號	土地面積 (m²)	層數 (層)
20	台貿段	1333	4268	173.82	5
			4269		
			4270		
			4271		
			4272		
21	台貿段	1334	4273	138.98	5
			4274		
			4275		
			4276		
			4277		
22	台貿段	1335	4278	124.91	5
			4279		
			4280		
			4281		
			4282		
23	台貿段	1336	4283	115.58	5
			4284		
			4285		
			4286		
			4287		
24	台貿段	1337	4288	116.13	5
			4289		
			4290		
			4291		
			4292		
25	台貿段	1338	4293	128.94	5
			4294		
			4295		
			4296		
			4297		
26	台貿段	1339	4298	121.95	5
			4299		
			4300		

			4301		
			4302		
27	台貿段	1340	4303	128.05	5
			4304		
			4305		
			4306		
			4307		
小計				3745.85	
28	台貿段	1271		2.98	4
29	台貿段	1313		9.22	4
30	台貿段	1325		6.44	4
31	台貿段	1329		11.81	4
32	台貿段	1330		2.36	4
合計				3,778.66	-

- 註：
- 1. 上述 27 筆土地地號皆位於新北市中和區。
 - 2. 地號 1271、1313、1325、1329、1330 共五筆地號為謄本遺漏登記之地號，檢附使用執照圖(詳附錄八)。

五、其他獎勵容積
(一) 容積移轉

本更新案之容積移轉依「內政部營建署都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」及「都市更新條例」第四十五條規定辦理。

1.區內容積移轉部分

依據「都市更新條例」第四十五條規定，更新範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築物坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法八十三條之一第二項所定辦法，有關可移出容積訂定方式、可移入容積訂定範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率。

人行步道面積：197.51 m²(台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 等 5 筆地號)

人行步道公告現值：100,229 元/m²。(依原估價基準日計算)

更新範圍內住宅區土地平均公告現值：83,611 元/m²

197.51×（100,229÷83,661）×300%=710.29 m²

送出基地土地公告現值綜理表				
	地號	面積(m ²)	公告現值(元/m ²)	面積(m ²)×公告現值(元/m ²)
1	1303	42.19	80,900	3,413,171
2	1304	12.84	80,900	1,038,756
3	1306	120.18	110,355	13,262,464
4	1307	4.43	134,000	593,620
5	1308	17.87	83,279	1,488,196
小計		197.51		19,796,207
平均公告現值(元/m ²)				100,228.88

編號	地段	地號	面積（m ² ）	土地使用 分區	101年公告土地現值	公告土地現值總值		
1	新 北 市 中 和 區 台 貿 段	1254	22.83	住 宅 區	118,000	2,693,940		
2		1260	28.59		117,520	3,359,897		
3		1261	9.85		117,464	1,157,020		
4		1262	156.84		114,169	17,906,266		
5		1263	137.45		105,064	14,441,047		
6		1264	125.19		108,717	13,610,281		
7		1265	2.28		118,000	269,040		
8		1266	39.93		118,000	4,711,740		
9		1267	88.95		109,729	9,760,395		
10		1268	16.9		118,000	1,994,200		
11		1269	8.13		134,000	1,089,420		
12		1270	120.25		133,687	16,075,862		
13		1271	2.98		97,319	290,011		
14		1272	111.17		118,000	13,118,060		
15		1273	181.81		118,000	21,453,580		
18		1305	83.43		84,442	7,044,996		
22		1309	147		83,339	12,250,833		
23		1310	113.4		78,371	8,887,271		
24		1311	121.21		74,047	8,975,237		
25		1312	19.89		71,544	1,423,010		
26		1313	9.22		71,400	658,308		
27		1314	102.76		71,400	7,337,064		
28		1315	31.99		71,400	2,284,086		
29		1316	89.08		71,400	6,360,312		
30		1317	75.39		71,400	5,382,846		
31		1318	100.91		71,400	7,204,974		
32		1319	38.79		71,400	2,769,606		
33		1320	148.05		71,400	10,570,770		
34		1321	145.81		71,400	10,410,834		
35		1322	155.09		71,400	11,073,426		
36		1323	136.71		71,400	9,761,094		
37		1324	122.47		71,400	8,744,358		
38		1325	6.44		71,400	459,816		
39		1326	9.91		71,400	707,574		
40		1327	6.88		71,400	491,232		
41		1328	122.65		71,400	8,757,210		
42		1329	11.81		71,400	843,234		
43		1330	2.36		71,400	168,504		
44		1331	143.08		71,400	10,215,912		
45		1332	210.17		71,400	15,006,138		
46		1333	173.82		71,400	12,410,748		
47		1334	138.98		71,400	9,923,172		
48		1335	124.91		71,400	8,918,574		
49		1336	115.58		71,400	8,252,412		
50		1337	116.13		71,400	8,291,682		
51		1338	128.94		71,400	9,206,316		
52		1339	121.95		71,400	8,707,230		
53		1340	128.05		81,377	10,420,325		
總計			4,256.01		-	83,611	355,849,862	

2.區外容積移轉部分

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定，接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。位於整體開發區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，期可移入容積得酌予增加。但不超過該接受基地基準容積之 40%。

計算公式如下：

接受基地移入之容積=送出基地之土地面積×（申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）×接受基地之容積率

其計算公式如下：

接受基地移入容積＝接受基地移入之容積×〔1－（送出基地現已建築之容積／送出基地之基準容積）〕

本案預計移入區外容積面積：149.71 m²

容移價值：149.71×83,611÷300%=4,172,468 元

3.容積移轉上限檢討

本案為實施都市更新地區，申請容積移轉獎勵額度為接受基地基準容積之 40%，惟區內已申請接受基地基準容積之 5.56%(710.29 m²)，擬申請區外容積移轉額度為接受基地基準容積之 1.18%（149.71 m²），共計為 6.74%（860 m²）<40%，符合規定。

5.費用分擔方式

本項更新範圍外公共設施容積移轉費用列入共同負擔費用項目內辦理。

故本案擬申請獎勵為法定容積之 6.74%，為 860 m²。

基準容積之 40%，區內申請接受基地基準容積之 5.56%（710.29 m²）<40%，符合規定。

4.轉分配方式

本案容積移轉總面積為 860 m²。

(1).更新範圍內公共設施用地容積移轉為 710.29 m²(5.56%)。

(2).更新範圍外公共設施容積移轉為 149.71 m²（1.18%）。

本更新案全數土地「新北市中和區台貿段 1123 地號等 65 筆土地」，本次申請容積移轉比例為 6.74%(5.56%+1.18%)，分配方式如下：

(1).更新範圍內公共設施用地容積移轉部分，由原所有權人以容積移轉價值作為更新前土地價值參與都市更新。

(2).更新範圍外公共設施容積移轉部分，依下列方式辦理：

容積移轉銷售金額＝容積移轉可得售坪×每坪售價。

容積移轉成本=土地成本＋營建成本＋管銷成本＋銀行利息。

容積移轉可得利潤＝容積移轉銷售金額－容積移轉成本。

利潤分配＝容積移轉可得利潤×權力分配比例（土地及建物所有權人與實施者共享）

本案擬申請綠建築設計取得綠築候選證書及通過綠建築分級評估銀級。

綠建築銀級設計獎勵容積＝12,768.03×6%

＝766.08

故本案擬申請獎勵為法定容積之 6.00%，為 766.08 m²。

（二）都市計畫(綠建築)

本更新案之綠建築依「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)」辦理。

「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)」第十一條

申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準表

壹、基本資料：

- 一、案名：擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案
- 二、實施者：合康工程顧問股份有限公司
- 三、基地面積：4,582.76 ㎡（住宅區 4,256.01 ㎡、人行步道用地 197.51 ㎡、道路用地 92.42 ㎡、高速公路用地兼供道路使用 36.82 ㎡）
- 四、法定建蔽率及容積率：住宅區 50％、300％

貳、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三點」規定，簡述本更新單元可申請之都市更新容積獎勵上限值： $F0 \times 0.5 = 12,768.03 \text{ ㎡} \times 0.5 = 6,384.02 \text{ ㎡}$

參、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點以下申請容積獎勵項目如下表：

獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核	
						符合	不符
二、申請公益設施之容積獎勵者	(一)更新後提供社區使用之公益設施	1. 係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 2. 產權應登記為全體區分所有權人共有。 3. 屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。 4. 其樓地板面積不予計算容積。	提供社區使用之公益設施面積(免計容積) =0 ㎡	-	-		
	(二)經政府指定額外提供之公益設施	1. 係指供機關（構）、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。 2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。 3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。 4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限。 7. 公式： </					

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

拾、申請容積獎勵項目及額度

獎勵項目	申請內容							計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核		
											符合	不符	
	(六) A6： 開挖率：	1. 法定開挖率＝70%（依據新北市政府中華民國 100 年 1 月 17 日「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」第十九條，住宅區……。不得超過基地面積 70%） 2. B＝法定開挖率－實際開挖率 法定建蔽率＝50 % 地下室開挖面積＝2,550 ㎡ 實際開挖率＝2,550 ㎡/4,256.01 ㎡×100%＝59.92% B＝法定開挖率－實際開挖率＝70.00%－59.92%＝10.08% 3. 獎勵額度：								766.08	6.00		
小計(4)	獎勵容積上限 A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7＝383.04+0+0+0+0+383.04+766.08+0＝1,532.16 ㎡（12.00%）≤法定容積百分之二十												
積百分之三十為上限： 定，其獎勵額度以法定容	-								-	-			
小計(5)	0 ㎡												
小計(6)	0 ㎡												
計入更新單元規模（經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公用設施用地之面積，不得共設更新單元規模）	(一) A1：完整計畫街廓	1. 更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。 本案位於新北市中和區中正路與國道三號高速公路中和交流道交叉口旁街廓，北側鄰 40m 中正路及 64 號高架道路、東側鄰 4m 中正路 571 巷（未開闢計畫道路）、西側鄰 5m 中正路 589 巷及 40m 國道三號高速公路中和交流道高架道路、南側鄰 40m 和城路一段（防汛通道），詳圖 5-1。							638.40	5.00			
	(二) A2：更新規模達三千平方公尺	1. 於劃定應實施更新之地區： （1）更新單元規模達三千平方公尺以上 2. 於未經劃定應實施更新之地區： （1）更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一。 （2）更新單元規模達三千平方公尺以上者 註、其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五 3. 公式：（更新單元土地面積－3,000 ㎡） A2＝5%+〔2%× $\frac{500\text{ ㎡}}{500\text{ ㎡}}$ 〕＝5%+〔2%× $\frac{500\text{ ㎡}}{500\text{ ㎡}}$ 〕 更新單元內建築物總投影面積為 2,566.26 ㎡（>1,484.51 ㎡＝4,453.52 ㎡/3） 更新單元土地面積(不含北側高速公路用地)為 4,453.52 ㎡（>3,000 ㎡）							1,380.22	10.81			
小計(7)	1,915.20 ㎡ 獎勵額度以法定容積百分之十五為上限 15%＝15%												
小計(8)													
者主管機關核准 十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央	(三) 合法四層樓以上之建築物	公式：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積 × 10% ＝3,778.66×300%×10%＝1,133.60 ㎡							1,133.60	8.88			
	小計(9)	1,133.60 ㎡											
其他獎勵容積	容積移轉		區內容積移轉+區外容積移轉							860	6.74		
	都市計畫		綠建築+開放空間獎勵=766.08(6%)+1,996.59(15.64%)							2,762.67	21.64		
總計	小計(1)：638.30	小計(2) 0	小計(3)：0	小計(4):1,532.16	小計(5)：0	小計(6)：0	小計(7)：1,915.20	小計(8)：0	小計(9)：1,133.60	小計(1)~小計(2)＝638.30 ㎡			
											小計(3)~小計(9)＝4,580.96 ㎡		
審核結果	小計(3)~小計(9)申請容積獎勵＝4,580.96 ㎡（35.88%）												
	☐ 符合 ☐ 不符合												