

拾、申請容積獎勵項目及額度

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。

故本更新單元可適用基準第四點至第十二點規定之都市更新獎勵容積總和，不得超過基地法定基準容積乘以一點五倍，約為 19,152.05 m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned}\text{更新基地法定基準容積} &= (4,256.01 \text{ m}^2 \times 300\%) + (197.51 \text{ m}^2 \times 0\%) \\ &\quad + (129.24 \text{ m}^2 \times 0\%) \\ &= 12,768.03 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{都市更新獎勵容積之總和上限} &= \text{基地法定基準容積} \times 1.5 \\ &= (4,256.01 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 1.5 \\ &= 12,768.03 \text{ m}^2 \times 1.5 \\ &= 19,152.05 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{都市更新容積獎勵上限值} &= \text{基地法定基準容積} \times 0.5 \\ &= 12,768.03 \text{ m}^2 \times 0.5 \\ &= 6,384.02 \text{ m}^2\end{aligned}$$

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，本案擬申請獎勵容積項目如下：

- 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
  - (二) 經政府指定額外提供之公益設施

- 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

- (一) A1：設計建蔽率
- (二) A2：立體綠化
- (四) A4：夜間照明
- (五) A5：建物配置
- (六) A6：開挖率

- 六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

- (一) 基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者

- 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）

- (一) A1：更新單元屬完整計畫街廓
- (一) A2：更新規模達三千平方公尺

- 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
- (三) 合法四層樓以上之建築物

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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup> > 6,384.02 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup> 提列計算）。

另本案擬申請其他獎勵項目中之開放空間獎勵面積為 273.58 m<sup>2</sup>，約為法定容積之 2.14%；容積移轉獎勵面積為 935.90 m<sup>2</sup>，約為法定容積之 7.33%，詳表 10-1。

都市更新獎勵後總允建建築容積 = 基地法定基準容積 + 小計(1)至小計(2) + 小計(3)至小計(9)

$$\begin{aligned}&= 12,768.03 \text{ m}^2 + 835.67 \text{ m}^2 + 6,384.02 \text{ m}^2 \\ &= 19,987.72 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 156.55\%)}\end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}&= 19,987.72 \text{ m}^2 + 273.58 \text{ m}^2 + 935.90 \text{ m}^2 \\ &= 21,197.20 \text{ m}^2 \text{ (法定基準容積 166.02\%)}\end{aligned}$$

表10-1 容積獎勵試算表

| 容積獎勵試算表                                                                                   |                                                 |           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 獎勵項目                                                                                      | 細項                                              | 獎勵面積(㎡)   | 基準容積比率(%) |
| F0 法定基準容積                                                                                 |                                                 | 12,768.03 | 100.00%   |
| 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(428.13㎡不計入容積，基準容積比率(%)=3.35%) |           |           |
|                                                                                           | (二)經政府指定額外提供之公益設施(476.01㎡不計入容積，基準容積比率(%)=2.16%) | 835.67    | 6.55%     |
|                                                                                           | 小計(1)                                           | 835.67    | 6.55%     |
| 三、申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者                                              | (一)協助開闢更新單元周邊公共設施者                              |           |           |
|                                                                                           | (二)提供公共設施管理維護費或捐贈經費                             |           |           |
|                                                                                           | 小計(2)                                           | 0.00      | 0%        |
| 小計(1)~(2)合計=                                                                              |                                                 | 835.67    | 6.55%     |
| 四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵                                                       | 小計(3)                                           | -         |           |
| 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 | (一) A1：設計建蔽率                                    | 383.04    | 3.00%     |
|                                                                                           | (二) A2：立體綠化                                     | 362.45    | 2.84%     |
|                                                                                           | (三) A3：增設機車停車位                                  |           |           |
|                                                                                           | (四) A4：夜間照明                                     | 363.87    | 2.85%     |
|                                                                                           | (五) A5：建物配置                                     | 638.40    | 5.00%     |
|                                                                                           | (六) A6：開挖率                                      | 766.08    | 6.00%     |
|                                                                                           | (七) A7：基地內留設通路                                  |           |           |
|                                                                                           | 小計(4)                                           | 2,513.84  | 19.69%    |
| 六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限                           | (一)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者                        | 930.66    | 7.29%     |
|                                                                                           | (二)空地集中留設                                       |           |           |
|                                                                                           | 小計(5)                                           | 930.66    | 7.29%     |
| 七、綠建築                                                                                     |                                                 |           |           |
| 八、時程獎勵                                                                                    |                                                 |           |           |
|                                                                                           | 小計(6)                                           |           |           |
| 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）                                       | (一) A1：完整計畫街廓                                   | 1,842.58  | 5.00%     |
|                                                                                           | (一) A2：更新規模達三千平方公尺                              | 1,380.74  | 10.81%    |
|                                                                                           | (一) A3：其他                                       |           |           |
|                                                                                           | 小計(7)                                           | 1,915.20  | 15.00%    |
| 十、處理占有他人土地之舊違章建築戶                                                                         |                                                 |           | 0.00%     |
| 十一、多數權利人分配未達平均居住樓地板面積水準                                                                   |                                                 |           |           |
|                                                                                           | 小計(8)                                           | -         | 0.00%     |
| 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                                                         | (一)創意建築                                         |           |           |
|                                                                                           | (二)經本府判定為危險建築物                                  |           |           |
|                                                                                           | (三)合法四層樓以上之建築物                                  | 1,133.60  | 8.88%     |
|                                                                                           | (四)提供設施供公眾使用者                                   |           |           |
|                                                                                           | 小計(9)                                           | 1,133.60  |           |
| 小計(3)~(9)合計=                                                                              |                                                 | 6,493.30  | 50.86%    |
| 小計(3)~(9)更新容積獎勵上限值(0.5 × F0)                                                              |                                                 | 6,384.02  | 50.00%    |
| 小計(1)~(2)+小計(3)~(9)總計=                                                                    |                                                 | 7,219.69  | 56.55%    |
| 都市更新允建總樓地板面積=F0 法定基準容積+小計(1)~(2)+小計(3)~(9)總計=                                             |                                                 | 19,987.72 | 156.55%   |
| ●其他獎勵容積                                                                                   | 容積移轉                                            | 935.90    | 7.33%     |
|                                                                                           | 開放空間                                            | 273.58    | 2.14%     |
| 合計允建總容積樓地板面積=都市更新允建樓地板面積+其他獎勵容積=                                                          |                                                 | 21,197.20 | 166.02%   |

本案擬申請之容積獎勵項目及額度說明如下：

一、●二、申請公益設施之容積獎勵者

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第二點第二項規定：

依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：

(一)更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積：

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、屬建築技術規則建築設計施工篇第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

本案設計公寓大廈共用部分留設服務性公共空間，其樓地板面積不予計算容積，包含一樓公益設施空間(一)393.43 ㎡、公益設施空間(二)34.70 ㎡，合計為 428.13 ㎡，使用用途均為留設供供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，且產權應登記為全體區分所有權人共有，詳表 10-2 及圖 10-1。

表10-2 提供社區使用之公益設施面積表

| 二、（一）更新後提供社區使用之公益設施 |    |           |                           |         |
|---------------------|----|-----------|---------------------------|---------|
| 管理機關                | 樓層 | 空間名稱      | 使用用途                      | 室內面積（㎡） |
| 全體區分<br>所有權人        | 1F | 公益設施空間(一) | 集會、交誼空間                   | 393.43  |
|                     |    | 公益設施空間(二) | 休憩空間                      | 34.70   |
| 合計                  |    |           |                           | 428.13  |
| 不計入容積部份占基準容積比例      |    |           | 428.13 ÷ 12,768.03= 3.35% |         |

更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 428.13 ㎡。



圖10-1 公益設施空間（一）（二）區位圖



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 ㎡   |
| 店 2           | $8.0 \times 7.55 + 2.81 \times 1.1$                                                                                                                                                                                                                                                          | = 63.49 ㎡   |
| 店 3           | $2.95 \times 5.4 + 4.67 \times 3.1 + 2.6 \times 6.195$                                                                                                                                                                                                                                       | = 46.51 ㎡   |
| 店 4           | $3.52 \times 1.425 + 7.17 \times 7.855$                                                                                                                                                                                                                                                      | = 61.34 ㎡   |
| 店 5           | $7.27 \times 3.85 + 0.85 \times 6.87 + 1.45 \times 2.15 + 4.45 \times 5.17$                                                                                                                                                                                                                  | = 59.95 ㎡   |
| 店 6           | $6.65 \times 6.15 + 3 \times 4.775$                                                                                                                                                                                                                                                          | = 55.22 ㎡   |
| 店 7           | $9.27 \times 6.375 + 1.6 \times 3.12 + 3.15 \times 1.6$                                                                                                                                                                                                                                      | = 69.13 ㎡   |
| 店 8           | $1.6 \times 3.12 + 9.27 \times 3.495 + 1.6 \times 3.15$                                                                                                                                                                                                                                      | = 42.43 ㎡   |
| 店 9           | $3.6 \times 8.55 + 6.6 \times 2.3$                                                                                                                                                                                                                                                           | = 45.96 ㎡   |
| 店 10          | $5.3 \times 7.05$                                                                                                                                                                                                                                                                            | = 37.37 ㎡   |
| 店 11          | $6.72 \times 7.6$                                                                                                                                                                                                                                                                            | = 51.07 ㎡   |
| 公益設施空間一       | $2.55 \times 1.215 + 3.985 \times 4.85 + 10.16 \times 8.05 + 0.32 \times 3.945 + 4.97 \times 2.7$<br>$+ 0.85 \times 4.685 + 5.345 \times 7.33 + 10.82 \times 0.4 + 3.475 \times 7.65 + 1.4 \times 2.17$<br>$+ 4.56 \times 5.75 + 6.205 \times 7.65 + 2.7 \times 3.805 + 10.75 \times 10.555$ | = 393.43 ㎡  |
| 公益設施空間二       | $6.345 \times 3.85 + 2.6 \times 2.195 + 4.15 \times 1.1$                                                                                                                                                                                                                                     | = 34.70 ㎡   |
| 里民活動中心(新北市政府) | $5.54 \times 2.3 + 13.75 \times 1.16 + 2.75 \times 6.2$                                                                                                                                                                                                                                      | = 183.24 ㎡  |
| 車道面積          | $2.335 \times 1 + 1.75 \times 1.45 + 10.075 \times 8.055 + 1.05 \times 0.6$                                                                                                                                                                                                                  | = 86.66 ㎡   |
| 小計            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | = 1280.15 ㎡ |
| 陽台面積          |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| 店 1           | $3.4 \times 1.5$                                                                                                                                                                                                                                                                             | = 5.10 ㎡    |
| 店 2           | $5.19 \times 1.175$                                                                                                                                                                                                                                                                          | = 6.10 ㎡    |
| 店 3           | $2 \times 1.5 + 1.425 \times 0.6$                                                                                                                                                                                                                                                            | = 3.86 ㎡    |
| 店 4           | $0.6 \times 0.725 + 1.5 \times 3.735$                                                                                                                                                                                                                                                        | = 6.04 ㎡    |
| 店 6           | $1.95 \times 3$                                                                                                                                                                                                                                                                              | = 5.85 ㎡    |
| 店 7           | $3 \times 1.675$                                                                                                                                                                                                                                                                             | = 5.03 ㎡    |
| 店 8           | $3 \times 1.675$                                                                                                                                                                                                                                                                             | = 5.03 ㎡    |
| A,B 棟         | $0.65 \times 1.5 + 1.425 \times 7.975 + 5.095 \times 1.425$                                                                                                                                                                                                                                  | = 19.60 ㎡   |
| 小計            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | = 56.61 ㎡   |
| 梯廳面積計算        |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| A 棟           | $4.45 \times 2.375 + 4.0 \times 2.68$                                                                                                                                                                                                                                                        | = 21.29 ㎡   |
| B 棟           | $1.25 \times 2.17 + 3.6 \times 2.6$                                                                                                                                                                                                                                                          | = 12.07 ㎡   |
| C 棟           | $4.6 \times 2.39$                                                                                                                                                                                                                                                                            | = 10.99 ㎡   |
| D 棟           | $2.885 \times 3.7$                                                                                                                                                                                                                                                                           | = 10.67 ㎡   |
| E 棟           | $4.65 \times 3.13 + 2.03 \times 2.49$                                                                                                                                                                                                                                                        | = 19.61 ㎡   |
| F 棟           | $4.725 \times 3.135 + 2.29 \times 4.65$                                                                                                                                                                                                                                                      | = 25.46 ㎡   |
| 小計            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | = 100.09 ㎡  |
| 梯廳不足 2M 面積計算  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
| B 棟           | $1.35 \times 2.17$                                                                                                                                                                                                                                                                           | = 2.93 ㎡    |
| 小計            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | = 2.93 ㎡    |

|           |                                                                                                                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 樓梯面積計算    |                                                                                                                                                  |           |
| A 棟       | $0.65 \times 0.65 + 2.7 \times 5.425$                                                                                                            | = 15.07 ㎡ |
| B 棟       | $2.7 \times 5.095$                                                                                                                               | = 13.76 ㎡ |
| C 棟       | $1.85 \times 1.85 \times 3.14 \times 3/4 + 1.024 \times 1.85 + 1.825 \times 0.824$<br>$+ 1.915 \times 0.476 + 2.7 \times 4.57 + 2.17 \times 0.5$ | = 25.79 ㎡ |
| D 棟       | $2.7 \times 1.975 + 1.45 \times 2.885 + 3.47 \times 1.4$                                                                                         | = 14.37 ㎡ |
| E 棟       | $2.35 \times 2.59 + 2.49 \times 2.62$                                                                                                            | = 12.61 ㎡ |
| F 棟       | $1.825 \times 4.27 + 4.245 \times 0.5 + 2.29 \times 2.85$                                                                                        | = 16.44 ㎡ |
| 小計        |                                                                                                                                                  | = 98.07 ㎡ |
| 升降機面積計算   |                                                                                                                                                  |           |
| A 棟       | $2.35 \times 2.15$                                                                                                                               | = 5.05 ㎡  |
| B 棟       | $2.4 \times 2.17$                                                                                                                                | = 5.21 ㎡  |
| E 棟       | $2.35 \times 2.1$                                                                                                                                | = 4.94 ㎡  |
| F 棟       | $2.1 \times 2.35$                                                                                                                                | = 4.94 ㎡  |
| 小計        |                                                                                                                                                  | = 20.14 ㎡ |
| 緊急升降機面積計算 |                                                                                                                                                  |           |
| A,B 棟     | $2.7 \times 2.55$                                                                                                                                | = 6.89 ㎡  |
| C 棟       | $2.45 \times 2.55$                                                                                                                               | = 6.25 ㎡  |
| D 棟       | $2.5 \times 2.45$                                                                                                                                | = 6.13 ㎡  |
| 小計        |                                                                                                                                                  | = 19.27 ㎡ |
| 設備間面積計算   |                                                                                                                                                  |           |
| A 棟       | $0.55 \times 1.65$                                                                                                                               | = 0.91 ㎡  |
| B 棟       | $0.55 \times 1.65$                                                                                                                               | = 0.91 ㎡  |
| D 棟       | $2.45 \times 0.335 + 1.215 \times 2.3$                                                                                                           | = 3.62 ㎡  |
| F 棟       | $1.035 \times 2$                                                                                                                                 | = 2.07 ㎡  |
| 小計        |                                                                                                                                                  | = 7.51 ㎡  |

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 ㎡                                      |
| 陽台免計容積面積檢討                                        |   |                                                |
| $56.61 \text{ ㎡}$                                 | < | $1525.23 \times 10\% = 152.52 \text{ ㎡}$ ...OK |
| 梯廳免計容積面積檢討                                        |   |                                                |
| $100.09 - 2.93 = 97.16 \text{ ㎡}$                 | < | $1525.23 \times 10\% = 152.52 \text{ ㎡}$ ...OK |
| 陽台+梯廳免計容積面積檢討                                     |   |                                                |
| $56.61 + 97.16 = 153.77 \text{ ㎡}$                | < | $1525.23 \times 15\% = 228.78 \text{ ㎡}$ ...OK |
| 設備間面積檢討                                           |   |                                                |
| $98.07 + 19.27 + 7.51 = 124.85 \text{ ㎡}$         |   |                                                |
| 防災中心面積檢討(地下一層)                                    |   |                                                |
| $51.21 \text{ ㎡}$                                 |   |                                                |
| 車道面積                                              |   |                                                |

|                                                |                                                                                                    |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 里民活動中心(新北市政府)                                  | 183.24 ㎡                                                                                           |
| 公益設施空間                                         | 393.43 + 34.7 = 428.13 ㎡                                                                           |
| 全棟設備間面積檢討                                      | $124.85 + 51.21 + 168.64 + 170.9 \times 11 + 141.08 \times 6 + 83.95 \times 2 = 3238.98 \text{ ㎡}$ |
| 全案設備間免計容積                                      | $21194.62 \times 15\% = 3179.19 \text{ ㎡}$                                                         |
| 3238.98 - 3179.19 = 59.79 ㎡(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                                      | $1525.23 + 59.79 - 51.21 = 1533.81 \text{ ㎡}$                                                      |
| 當層容積樓地板面積檢討                                    | $1533.81 - 97.38 - 124.85 - 86.66 - 183.24 - 428.13 = 613.55 \text{ ㎡}$                            |

三、全棟面積計算檢討

|                                                                                                                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 全棟樓地板面積檢討                                                                                                                                                                                                    |              |
| $1533.81 + 193.36 + 1428.06 + 1416.76 + 1419.43 + 1417.18 + 1420.38$<br>$+ 1421.41 + 1419.96 + 1423.11 + 1420.38 + 1416.14 + 1417.96 + 1416.14$<br>$+ 1060.91 \times 3 + 1058.24 \times 3 + 821.75 + 820.89$ | = 26764.17 ㎡ |
| 全棟容積樓地板面積檢討                                                                                                                                                                                                  |              |
| $613.55 + 193.36 + 922.40 + 1167.98 + 1170.65 + 1168.40 + 1171.60$<br>$+ 1172.63 + 1171.18 + 1174.33 + 1171.60 + 1167.36 + 1169.18 + 1167.36$<br>$+ 869.58 \times 3 + 866.91 \times 3 + 691.53 + 690.67$     | = 21193.25 ㎡ |

圖10-2 公益設施空間(一)(二)面積計算圖

(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。

本案經新北市中和區仁和里辦公處來函希望本案提供公益設施之需求面積 450 m<sup>2</sup> (詳附錄四)，為配合整體建築及開放空間之配置，面積作些許調整，故暫規劃一層里民活動中心，面積為 183.24 m<sup>2</sup>；二層里民活動中心(圖書閱覽中心)，面積為 273.20 m<sup>2</sup>；二層里民活動中心陽台，面積為 19.57 m<sup>2</sup>，合計擬捐贈新北市政府公益設施合計為 476.01 m<sup>2</sup>，詳表 10-3 及圖 10-2、10-3。

表10-3 經政府指定額外提供之公益設施面積表

| 二、（二）經政府指定額外提供之公益設施(新北市府) |    |        |                           |         |
|---------------------------|----|--------|---------------------------|---------|
| 管理機關                      | 樓層 | 空間名稱   | 室內面積(m <sup>2</sup> )     | 室內面積(坪) |
| 新北市政府                     | 1F | 里民活動中心 | 183.24                    | 55.43   |
|                           | 2F | 里民活動中心 | 273.20                    | 82.64   |
|                           |    | 陽台     | 19.57                     | 138.07  |
|                           |    |        | 小計                        | 476.01  |
| 不計入容積部份占基準容積比例            |    |        | 476.01 ÷ 12,768.03＝ 2.16% |         |

據 99 年 4 月 16 日研商「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」部分條文內容執行疑義專案小組會議結論第一點：

- 一、有關核算基準第二點第 2 項規定，「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵核算公式中  
$$\{A = \frac{(B1+B2+B3) \times 1.2}{(C1-C2-C3)}\}$$
各項數值計算方式如下：  
1. B1(捐贈公益設施土地成本)  
(1)  $B1 = \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \times \text{土地單價}$   
(2) 土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情況下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準，且應以至少 1 家專業估價者簽證評定結果為據(採用『中華民國不動產估價師公會聯合會』第二號公報公佈之「敘述式不動產估價報告書」範本所定內容。  
2. B2(興建成本) = (實際捐贈建物樓地板面積 × 1.25) × C2  
3. C2(單位興建成本)，係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」中所稱之「營建費用」核算方式為準。  
4. C3(單位管銷費用)，以單價興建成本 × (5% + 6%) 核算。  
5. C1(二樓以上更新後平均單價) 應以至少 1 家專業估價者簽證評定結果為據(採用『中華民國不動產估價師公會聯合會』第二號公報公佈之「敘述式不動產估價報告書」範本所定內容。  
6. 有關事業計畫與權利變換計畫分送時，前開計算涉及價格(B1 之土地單價、C1)評定結果部份，得與未來權利變換階段之估價結果脫勾；且其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。

未來於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有「新北市政府」，其後續接管之管理機關為新北市政府，具備獨立之出入動線且符合無障礙環境需求。捐贈之公益設施為獨立產權，土地面積依比例持份，並於領得使用執照並完成水、電及相關設備後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管，並提供 100 萬元管理維護費用供新北市政府未來管理維護使用。

$$A = (B_1 + B_2 + B_3) \times 1.2 / (C_1 - C_2 - C_3)$$
$$= (24,123,002 \text{ 元} + 22,966,348 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 1.2 / (365,165 \text{ 元/坪} - 127,597 \text{ 元/坪} - 14,036 \text{ 元/坪})$$
$$= 252.79 \text{ 坪} (\div 835.67 \text{ m}^2 < 1,915.20 \text{ m}^2 = 12,768.03 \text{ m}^2 \times 15\%)$$

A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積（ $\leq$  法定容積之百分之十五）

B<sub>1</sub>：捐贈公益設施土地成本＝（（實際捐贈建物樓地板面積 $\times$ 1.25） $\div$ 更新後建物總樓地板面積 $\times$ 建築基地使用面積） $\times$ 土地單價  
＝（（476.01 m<sup>2</sup> $\times$ 1.25） $\div$ 40,012.28 m<sup>2</sup> $\times$ 4,256.01 m<sup>2</sup>  $\times$  0.3025） $\times$ 1,260,000 元/坪  
＝24,123,002 元  
（目前捐贈公益設施土地成本單價由估價師評估，未來以估價師簽證為依據，土地面積依所捐贈公益設施之銷售面積占總更新後總銷售面積比例乘以土地面積計算。）

B<sub>2</sub>：興建成本及設備設施裝修費用  
＝（實際捐贈建物樓地板面積 $\times$ 1.25） $\times$ 興建單價  
＝（476.01 m<sup>2</sup> $\times$ 1.25 $\times$ 0.3025） $\times$ 127,597 元/坪＝22,966,348 元  
（詳表 10-3 及表 15-3 營建費用計算表）

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價＝365,165 元/坪  
（詳表 15-9 整體更新事業開發收入表）

C<sub>2</sub>：單位興建成本＝127,597 元/坪（詳表 15-3 營建費用計算表）

C<sub>3</sub>：單位管銷費用＝單位興建成本 $\times$ 11%  
＝127,597 元/坪 $\times$ 11%（5%+6%）＝14,036 元/坪

故本案申請獎勵二樓以上之樓地板面積為 835.67 m<sup>2</sup>，為法定基準容積之 6.55%。經政府指定額外提供之公益設施，其樓地板面積不予計算容積 476.01 m<sup>2</sup>，為法定基準容積之 2.16%。

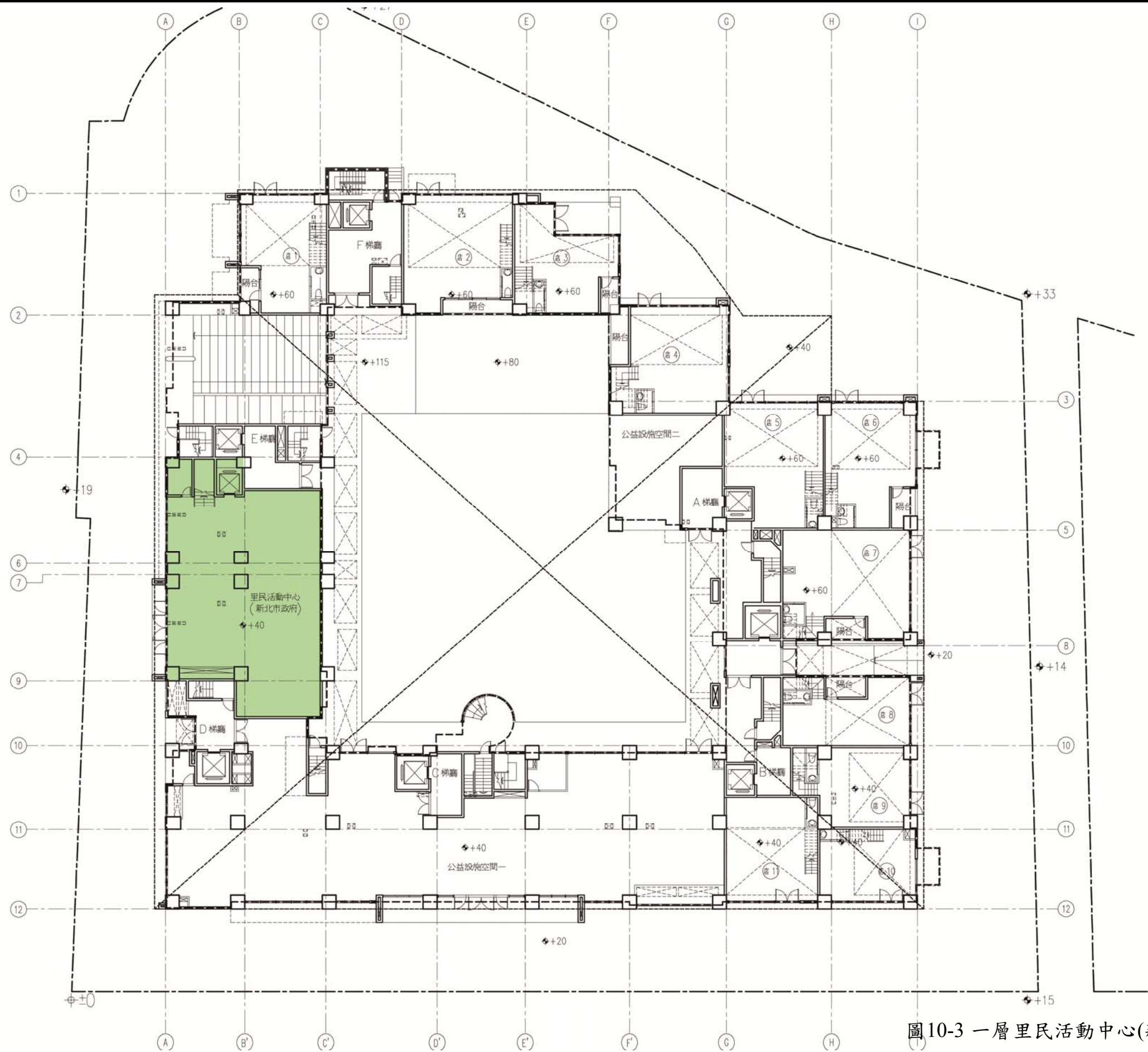


圖10-3 一層里民活動中心(新北市政府)



圖10-4 二層里民活動中心(新北市政府)



一、一層 各戶 樓地板面積計算

|                                                      |                                           |   |         |   |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---|---------|---|
| 室內面積                                                 |                                           |   |         |   |
| 店 1                                                  | 5.25x6.3+4.875x3.4                        | = | 49.65   | ㎡ |
| 店 2                                                  | 8.0x7.55+2.81x1.1                         | = | 63.49   | ㎡ |
| 店 3                                                  | 2.95x5.4+4.67x3.1+2.6x6.195               | = | 46.51   | ㎡ |
| 店 4                                                  | 3.52x1.425+7.17x7.855                     | = | 61.34   | ㎡ |
| 店 5                                                  | 7.27x3.85+0.85x6.87+1.45x2.15+4.45x5.17   | = | 59.95   | ㎡ |
| 店 6                                                  | 6.65x6.15+3x4.775                         | = | 55.22   | ㎡ |
| 店 7                                                  | 9.27x6.375+1.6x3.12+3.15x1.6              | = | 69.13   | ㎡ |
| 店 8                                                  | 1.6x3.12+9.27x3.495+1.6x3.15              | = | 42.43   | ㎡ |
| 店 9                                                  | 3.6x8.55+6.6x2.3                          | = | 45.96   | ㎡ |
| 店 10                                                 | 5.3x7.05                                  | = | 37.37   | ㎡ |
| 店 11                                                 | 6.72x7.6                                  | = | 51.07   | ㎡ |
| 公益設施空間一                                              |                                           |   |         |   |
| 2.55x1.215+3.985x4.85+10.16x8.05+0.32x3.945+4.97x2.7 |                                           |   |         |   |
| +0.85x4.685+5.345x7.33+10.82x0.4+3.475x7.65+1.4x2.17 |                                           |   |         |   |
| +4.56x5.75+6.205x7.65+2.7x3.805+10.75x10.555         |                                           | = | 393.43  | ㎡ |
| 公益設施空間二                                              |                                           |   |         |   |
| 6.345x3.85+2.6x2.195+4.15x1.1                        |                                           | = | 34.70   | ㎡ |
| 里民活動中心(新北市政府)                                        |                                           |   |         |   |
| 5.54x2.3+13.75x11.16+2.75x6.2                        |                                           | = | 183.24  | ㎡ |
| 車道面積                                                 |                                           |   |         |   |
| 2.335x1+1.75x1.45+10.075x8.055+1.05x0.6              |                                           | = | 86.66   | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           |   | 1280.15 | ㎡ |
| 陽台面積                                                 |                                           |   |         |   |
| 店 1                                                  | 3.4x1.5                                   | = | 5.10    | ㎡ |
| 店 2                                                  | 5.19x1.175                                | = | 6.10    | ㎡ |
| 店 3                                                  | 2x1.5+1.425x0.6                           | = | 3.86    | ㎡ |
| 店 4                                                  | 0.6x0.725+1.5x3.735                       | = | 6.04    | ㎡ |
| 店 6                                                  | 1.95x3                                    | = | 5.85    | ㎡ |
| 店 7                                                  | 3x1.675                                   | = | 5.03    | ㎡ |
| 店 8                                                  | 3x1.675                                   | = | 5.03    | ㎡ |
| A,B棟                                                 | 0.65x1.5+1.425x7.975+5.095x1.425          | = | 19.60   | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           | = | 56.61   | ㎡ |
| 梯廳面積計算                                               |                                           |   |         |   |
| A棟                                                   | 4.45x2.375+4.0x2.68                       | = | 21.29   | ㎡ |
| B棟                                                   | 1.25x2.17+3.6x2.6                         | = | 12.07   | ㎡ |
| C棟                                                   | 4.6x2.39                                  | = | 10.99   | ㎡ |
| D棟                                                   | 2.885x3.7                                 | = | 10.67   | ㎡ |
| E棟                                                   | 4.65x3.13+2.03x2.49                       | = | 19.61   | ㎡ |
| F棟                                                   | 4.725x3.135+2.29x4.65                     | = | 25.46   | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           | = | 100.09  | ㎡ |
| 梯廳不足2M面積計算                                           |                                           |   |         |   |
| B棟                                                   | 1.35x2.17                                 | = | 2.93    | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           | = | 2.93    | ㎡ |
| 樓梯面積計算                                               |                                           |   |         |   |
| A棟                                                   | 0.65x0.65+2.7x5.425                       | = | 15.07   | ㎡ |
| B棟                                                   | 2.7x5.095                                 | = | 13.76   | ㎡ |
| C棟                                                   | 1.85x1.85x3.14x3/4+1.024x1.85+1.825x0.824 | = | 25.79   | ㎡ |
| D棟                                                   | 2.7x1.975+1.45x2.885+3.47x1.4             | = | 14.37   | ㎡ |
| E棟                                                   | 2.35x2.59+2.49x2.62                       | = | 12.61   | ㎡ |
| F棟                                                   | 1.825x4.27+4.245x0.5+2.29x2.85            | = | 16.44   | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           | = | 98.07   | ㎡ |
| 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                                                 | 2.7x2.55                                  | = | 6.89    | ㎡ |
| C棟                                                   | 2.45x2.55                                 | = | 6.25    | ㎡ |
| D棟                                                   | 2.5x2.45                                  | = | 6.13    | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           | = | 19.27   | ㎡ |
| 設備間面積計算                                              |                                           |   |         |   |
| A棟                                                   | 0.55x1.65                                 | = | 0.91    | ㎡ |
| B棟                                                   | 0.55x1.65                                 | = | 0.91    | ㎡ |
| D棟                                                   | 2.45x0.335+1.215x2.3                      | = | 3.62    | ㎡ |
| F棟                                                   | 1.035x2                                   | = | 2.07    | ㎡ |
| 小計                                                   |                                           | = | 7.51    | ㎡ |

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 ㎡                  |
| 陽台免計容積面積檢討                            |  |                              |
| 56.61 ㎡                               |  | < 1525.23x10%=152.52 ㎡ ...OK |
| 梯廳免計容積面積檢討                            |  |                              |
| 100.09-2.93=97.16 ㎡                   |  | < 1525.23x10%=152.52 ㎡ ...OK |
| 陽台+梯廳免計容積面積檢討                         |  |                              |
| 56.61+97.16=153.77 ㎡                  |  | < 1525.23x15%=228.78 ㎡ ...OK |
| 設備間面積檢討                               |  |                              |
| 98.07+19.27+7.51=124.85 ㎡             |  |                              |
| 防災中心面積檢討(地下一層)                        |  |                              |
| 51.21 ㎡                               |  |                              |
| 車道面積                                  |  |                              |
| 86.66 ㎡                               |  |                              |

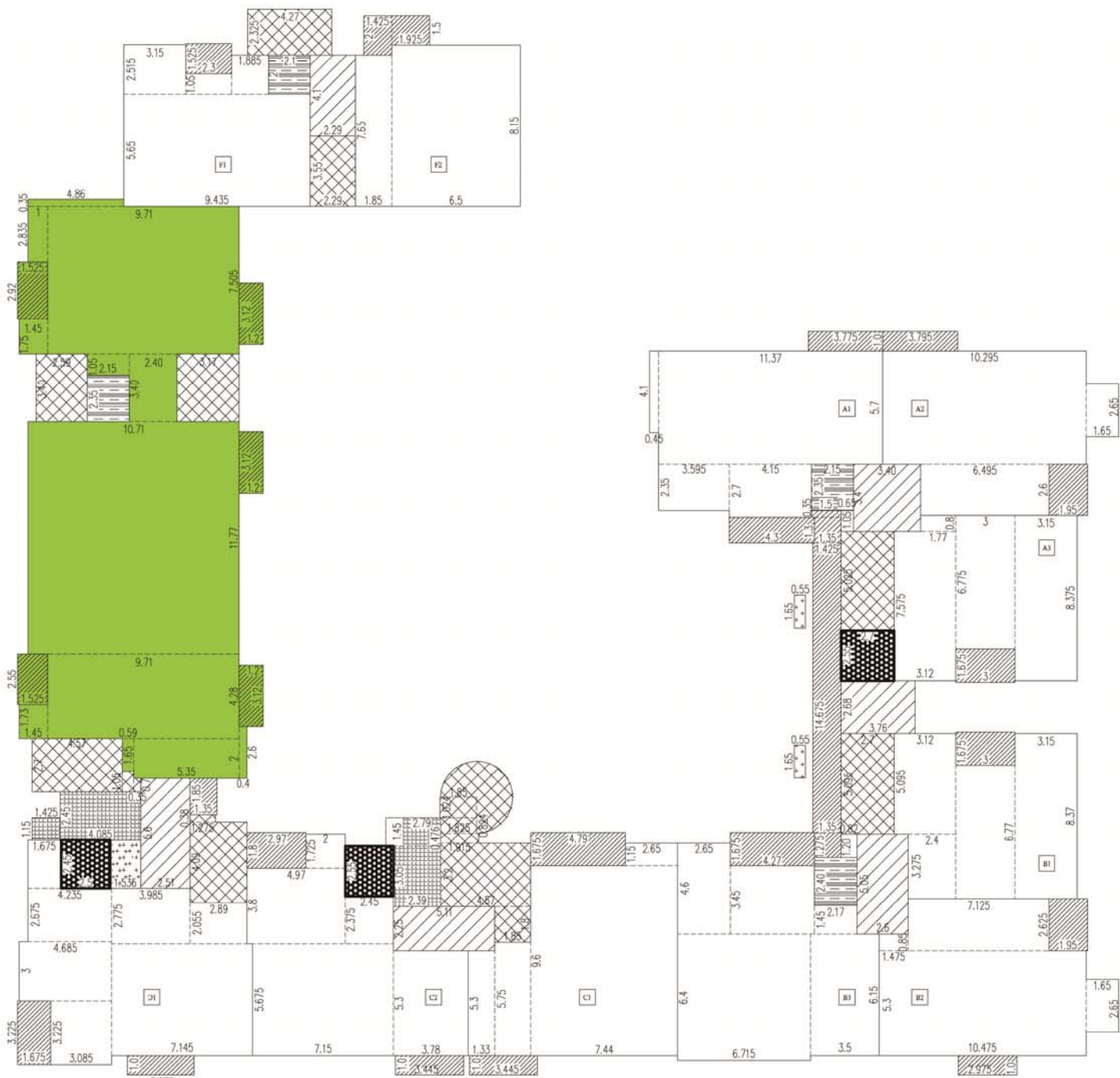
里民活動中心(新北市政府)

|                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------|--|--|
| 里民活動中心(新北市政府)                                           |  |  |
| 183.24 ㎡                                                |  |  |
| 公益設施空間                                                  |  |  |
| 393.43+34.7=428.13 ㎡                                    |  |  |
| 全棟設備間面積檢討                                               |  |  |
| 124.85+51.21+168.64+170.9x11+141.08x6+83.95x2=3238.98 ㎡ |  |  |
| 全案設備間免計容積                                               |  |  |
| 21194.62x15%=3179.19 ㎡                                  |  |  |
| 3238.98-3179.19=59.79 ㎡(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 ㎡                           |  |  |
| 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 ㎡       |  |  |

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 |  |             |
| +1060.91x3+1058.24x3+821.75+820.89                       |  | =26764.17 ㎡ |
| 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 |  |             |
| +869.58x3+866.91x3+691.53+690.67                         |  | =21193.25 ㎡ |

圖10-5 一層里民活動中心(新北市政府)面積計算圖



一、二層 各戶 樓地板面積計算

|               |                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 室內面積          |                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| A1            | $4.1 \times 0.45 + 3.595 \times 2.35 + 5.7 \times 11.37 + 4.15 \times 2.7$                                                                                                                                                         | = 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            | $2 \times 1.725 + 3.8 \times 4.97 + 2.45 \times 2.375 + 7.15 \times 5.675$<br>$+ 3.78 \times 5.3$                                                                                                                                  | = 88.77 ㎡   |
| D1            | $1.675 \times 2.45 + 2.675 \times 4.235 + 3 \times 4.685 + 3.985 \times 2.775$<br>$+ 3.225 \times 3.085 + 2.89 \times 2.055 + 7.145 \times 5.675$                                                                                  | = 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 ㎡   |
| 里民活動中心(新北市政府) | $2.835 \times 1 + 4.86 \times 0.35 + 7.505 \times 9.71 + 1.75 \times 1.45 + 2.15 \times 1.05 + 2.4 \times 3.4$<br>$+ 10.71 \times 11.77 + 9.71 \times 4.28 + 1.73 \times 1.45 + 0.59 \times 1.65 + 5.35 \times 2 + 2.6 \times 0.4$ | = 273.20 ㎡  |
| 小計            |                                                                                                                                                                                                                                    | = 1168.53 ㎡ |

|               |                                                                                               |            |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 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            | $3 \times 1.675$                                                                              | = 5.03 ㎡   |
| B1            | $3 \times 1.675$                                                                              | = 5.03 ㎡   |
| B2            | $1.95 \times 2.625 + 2.975 \times 1.0$                                                        | = 8.09 ㎡   |
| B3            | $4.27 \times 1.675$                                                                           | = 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            | $2.3 \times 1.525$                                                                            | = 3.51 ㎡   |
| F2            | $2 \times 1.425 + 1.925 \times 1.5$                                                           | = 5.74 ㎡   |
| 里民活動中心(新北市政府) | $1.525 \times 2.55 + 3.12 \times 1.2 + 3.12 \times 1.2 + 1.525 \times 2.92 + 3.12 \times 1.2$ | = 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            | $1.35 \times 1.85$                                                                            | = 2.50 ㎡   |
| 小計            |                                                                                               | = 128.81 ㎡ |

二、面積計算檢討

|               |                                                           |                                          |
|---------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 樓地板面積檢討       |                                                           |                                          |
|               | $1168.53 + 71.38 + 120.80 + 19.51 + 19.27 + 22.99 + 5.58$ | = 1428.06 ㎡                              |
| 陽台免計容積面積檢討    | $128.81$                                                  | < $1428.06 \times 10\% = 142.81$ ㎡ ...OK |
| 梯廳免計容積面積檢討    | $71.38 - 1.66 = 69.72$                                    | < $1428.06 \times 10\% = 142.81$ ㎡ ...OK |
| 陽台+梯廳免計容積面積檢討 | $128.81 + 69.72 = 198.53$                                 | < $1428.06 \times 15\% = 214.21$ ㎡ ...OK |
| 設備間面積檢討       | $120.80 + 19.27 + 22.99 + 5.58 = 168.64$                  |                                          |
| 當層樓地板面積檢討     | $1428.06$                                                 |                                          |
| 當層容積樓地板面積檢討   | $1428.06 - 273.20 - 63.82 - 168.64 = 922.4$               |                                          |

|        |                                                        |           |
|--------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 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     | $2.25 \times 5.11$                                     | = 11.50 ㎡ |
| D棟     | $5.6 \times 2.51$                                      | = 14.06 ㎡ |
| F棟     | $2.29 \times 4.1$                                      | = 9.39 ㎡  |
| 小計     |                                                        | = 71.38 ㎡ |

|            |                    |          |
|------------|--------------------|----------|
| 梯廳不足2M面積計算 |                    |          |
| A棟         | $0.65 \times 1.05$ | = 0.68 ㎡ |
| B棟         | $0.82 \times 1.2$  | = 0.98 ㎡ |
| 小計         |                    | = 1.66 ㎡ |

|        |                                                                                                                                                    |            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 樓梯面積計算 |                                                                                                                                                    |            |
| A棟     | $2.7 \times 5.025$                                                                                                                                 | = 13.57 ㎡  |
| B棟     | $5.095 \times 2.7$                                                                                                                                 | = 13.76 ㎡  |
| C棟     | $1.85 \times 1.85 \times 3.14 \times 3 / 4 + 1.024 \times 1.85 + 1.825 \times 0.824$<br>$+ 1.915 \times 0.476 + 3.2 \times 4.57 + 1.8 \times 1.85$ | = 30.32 ㎡  |
| D棟     | $2.7 \times 4.57 + 0.59 \times 1.05 + 0.35 \times 0.7 + 1.275 \times 0.38$<br>$+ 4.09 \times 2.89$                                                 | = 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      | $2.35 \times 2.15$ | = 5.05 ㎡  |
| B棟      | $2.4 \times 2.17$  | = 5.21 ㎡  |
| E棟      | $2.35 \times 2.15$ | = 5.05 ㎡  |
| F棟      | $2.1 \times 2$     | = 4.20 ㎡  |
| 小計      |                    | = 19.51 ㎡ |

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

|         |                                         |           |
|---------|-----------------------------------------|-----------|
| 排煙室面積計算 |                                         |           |
| 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      | $1.535 \times 2.45$         | = 3.76 ㎡ |
| 小計      |                             | = 5.58 ㎡ |

圖10-6 二層里民活動中心(新北市政府)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% ≥ 60%，(詳圖 10-5、圖 10-6)。

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| B＝法定建蔽率－設計建蔽率<br>〔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 ≥ 10%                                          | 獎勵法定容積 3% |
| 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＝1,630.78 m<sup>2</sup> (詳圖 10-7)

法定建蔽率＝50%

設計建蔽率＝設計建築面積／(基地使用面積－現有巷道面積)  
＝1,630.78 m<sup>2</sup>／(4,256.01 m<sup>2</sup>－0)  
＝1,630.78 m<sup>2</sup>／4,256.01 m<sup>2</sup>  
＝38.32%

B＝法定建蔽率－設計建蔽率＝50%－38.32%＝11.68% ≥ 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%)。

(二) A<sub>2</sub>：立體綠化：

建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達百分之五十以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積百分之五為上限。

牆面綠覆率：綠覆(綠牆／綠籬)面積／(建築物立面總表面積－開口面積) × 100 %

露台或屋頂層綠化率：綠覆面積／(露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積) × 100 %

屋頂總表面積(設計建築面積)＝1,630.78 m<sup>2</sup> (詳圖 10-7)

屋突面積＝244.81 m<sup>2</sup> (詳表 11-2)

露台或屋頂層綠覆面積＝705.81 m<sup>2</sup> (詳表 11-2)

露台或屋頂層綠化率＝  
705.81／(1,630.78 m<sup>2</sup>－244.81 m<sup>2</sup>－0) × 100%  
＝50.93% > 50%

A<sub>2</sub>＝B<sub>1</sub> × 1.2／(C<sub>1</sub>—C<sub>2</sub>—C<sub>3</sub>)  
＝20,423,000 元 × 1.2／(365,165 元／坪—127,597 元／坪—14,036 元／坪)  
＝24,507,600 元／223,532 元／坪  
＝109.64 坪 (≒362.45 m<sup>2</sup>)

A<sub>2</sub>：立體綠化之獎勵容積 (≤法定容積百分之五)

B<sub>1</sub>：立體綠化所需經費

C<sub>1</sub>：二樓以上更新後平均單價

C<sub>2</sub>：單位興建成本

C<sub>3</sub>：單位管銷費用

故擬申請獎勵法定容積 2.84%，為 362.45 m<sup>2</sup>。

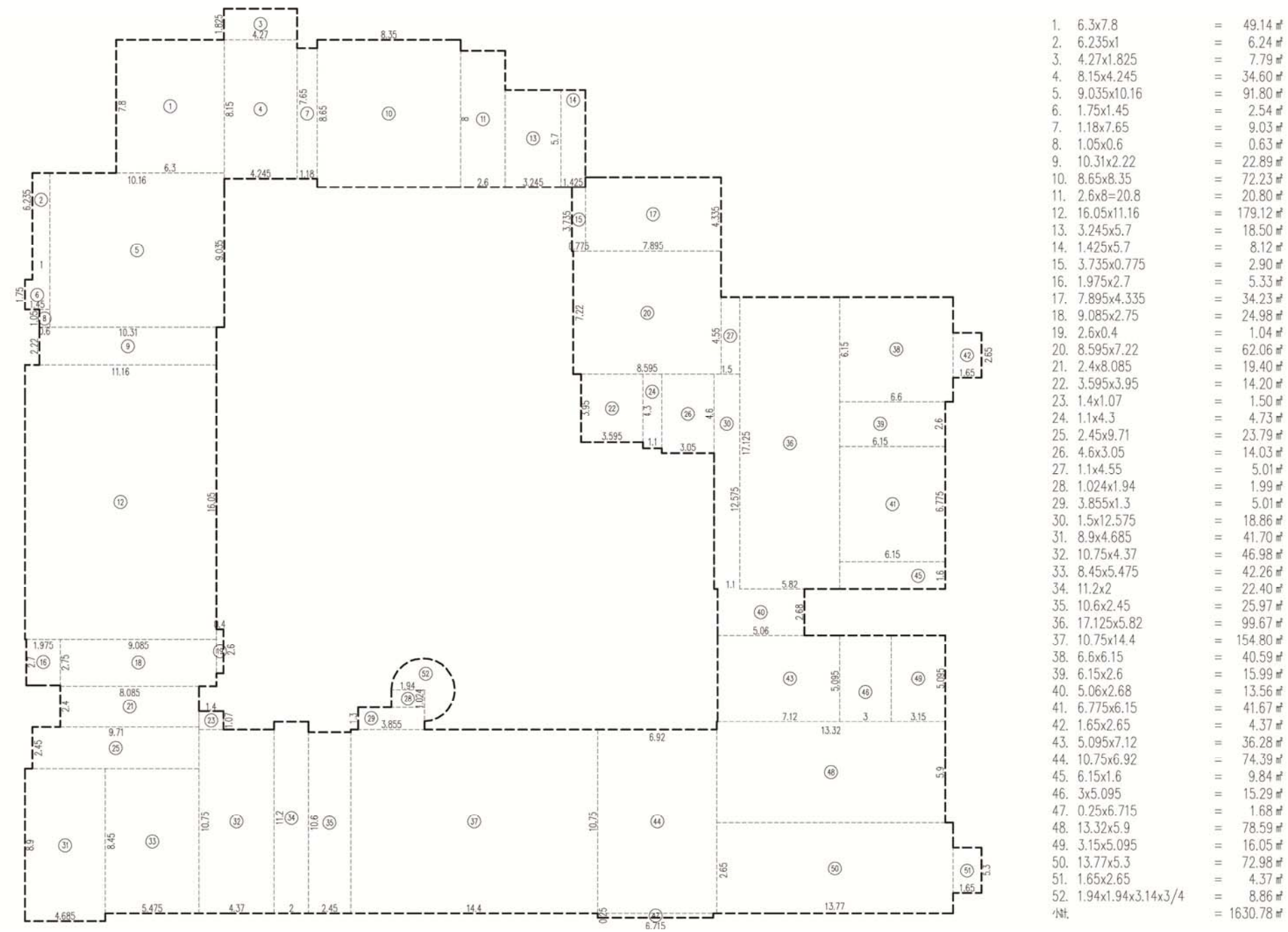
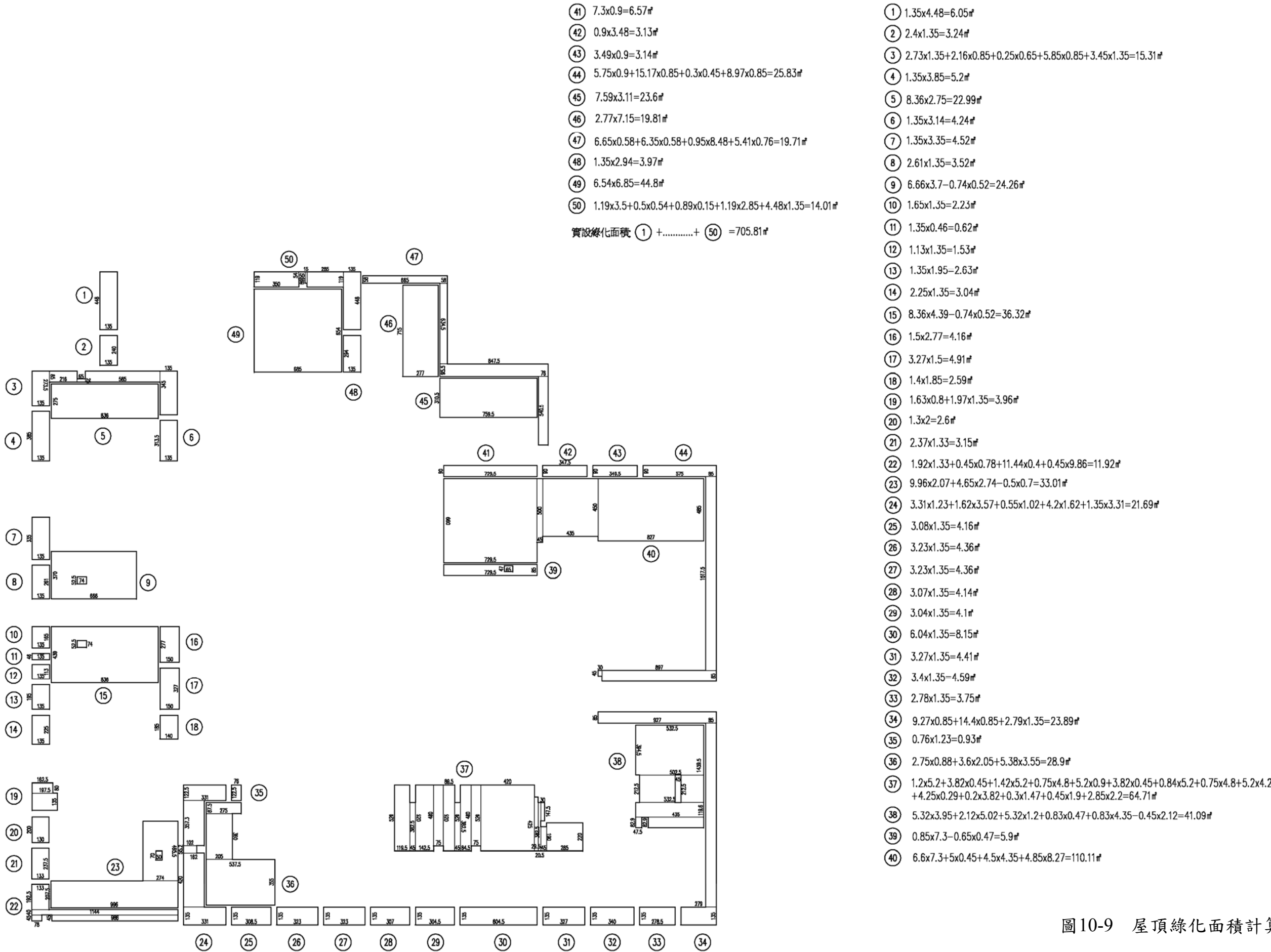


圖10-7 建築面積檢討圖 S=1/300



圖10-8 屋頂綠化位置圖



(四) A4：夜間照明：

對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。

依原長企業股份有限公司提供燈具設備費用共合計 20,503,000 元申請夜間照明之獎勵容積（詳表 10-4）。

$$A4 = B1 \times 1.2 / (C1 - C2 - C3)$$
$$= 20,503,000 \text{ 元} \times 1.2 / (365,165 \text{ 元/坪} - 127,597 \text{ 元/坪} - 14,036 \text{ 元/坪})$$
$$= 110.07 \text{ 坪} (\approx 363.87 \text{ m}^2 > 383.04 \text{ m}^2 = 12,768.03 \text{ m}^2 \times 3\%)$$

A4：夜間照明之獎勵容積（≤ 法定容積百分之三）

B1：夜間照明所需經費  
（原長企業股份有限公司提供之報價單，詳表 10-4）

C1：二樓以上更新後平均單價＝365,165 元/坪  
（經麗業不動產估價師聯合事務所評估，評價基準日為 101 年 10 月 9 日，詳附錄十二估價報告摘要及估價報告書。）

C2：單位興建成本＝127,597 元/坪  
（RC 第二級，詳表 15-3 營建費用計算表）

C3：單位管銷費用＝單位興建成本 × 11%＝127,597 元/坪× 11%（5%+6%）＝ 14,036 元/坪

故本案擬申請本項獎勵為法定容積之 2.85%，為 363.87 m<sup>2</sup>。

表10-4 採省電節能設備夜間照明工程報價單

1. 原長企業股份有限公司提供燈具設備費用報價單

原長企業股份有限公司  
FOMOLUX ENTERPRISE CO., LTD.  
新北市新店區建國路276號3樓  
TEL:(02)2910-8883 FAX:(02)2910-8882

報價單 QR7201-01

客戶名稱:合康工程顧問 TEL: 02-23583211 報價單號: L1011116A  
聯絡人:陳建榮師 FAX: 02-23582600 報價日期: 101/11/16  
工程名稱:中和案 交貨日期: 待訂貨後確認  
交貨期限: 有效期限: 七天內  
稅 別:以下報價均未含加值型營業稅5%。 付款辦法:

| 項 目                                                                                 | 說 明                                 | 數量  | 金額                    | 合計           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|-----------------------|--------------|
| 1. 投光燈                                                                              | 35W 複金屬<br>原長 B-22                  | 64  | 7,200                 | 460,800      |
| 2. 陽台吸頂燈                                                                            | LED 10W<br>原長 IRIS                  | 594 | 5,300                 | 3,148,200    |
| 3. 洗牆燈(一)                                                                           | LED14.4W /256mm<br>原長 HB4009        | 891 | 3,500                 | 3,118,500    |
| 4. 洗牆燈(二)                                                                           | LED14.4W /940mm<br>原長 HB4036        | 891 | 8,300                 | 7,395,300    |
| 5. 1F壁燈                                                                             | LED14.4W /940mm<br>原長 TY-91782      | 24  | 35,000                | 840,000      |
| 6. 車道入口吊燈                                                                           | 原長 訂製燈                              | 2   | 49,000                | 98,000       |
| 7. 柱頭燈                                                                              | T5 35W<br>原長 TL-UN-9047/H3          | 68  | 4,600                 | 312,800      |
| 8. LED線燈                                                                            | LED4W/315mm<br>原長 ATB-WWNP-36-A1e   | 208 | 1,300                 | 270,400      |
| 9. LED線燈                                                                            | LED16W/1229mm<br>原長 ATB-WWNP-48-A2e | 562 | 5,500                 | 3,091,000    |
| 10. 車道壁燈                                                                            | LED8W<br>原長 AF-4503                 | 25  | 5,200                 | 130,000      |
| 11. 投樹燈                                                                             | LED 15W<br>原長 AF-9333               | 48  | 7,200                 | 345,600      |
| 10. 樓梯燈                                                                             | LED 10W<br>原長 DF-320                | 136 | 3,600                 | 489,600      |
| 註：1. 貨交台灣本島一樓現場卡車可卸貨地點不含施工及安裝。<br>2. 訂製品不可退貨。<br>3. 退貨品請於交貨後15天內完成，貨品無污損、含外箱方可辦理退貨。 |                                     |     | 小計                    | \$19,700,200 |
|                                                                                     |                                     |     | 營業稅 5%                | 985,010      |
|                                                                                     |                                     |     | 總金額                   | \$20,685,210 |
|                                                                                     |                                     |     | 協定折扣後總金額 \$20,503,000 |              |

煩請確認規格及數量無誤，蓋公司大小章(發票章)且簽名回傳，以利出貨作業，謝謝  
原長企業股份有限公司 梁林憲 謹上 0958-093-996

(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 5.00%，為 638.40 m<sup>2</sup>。

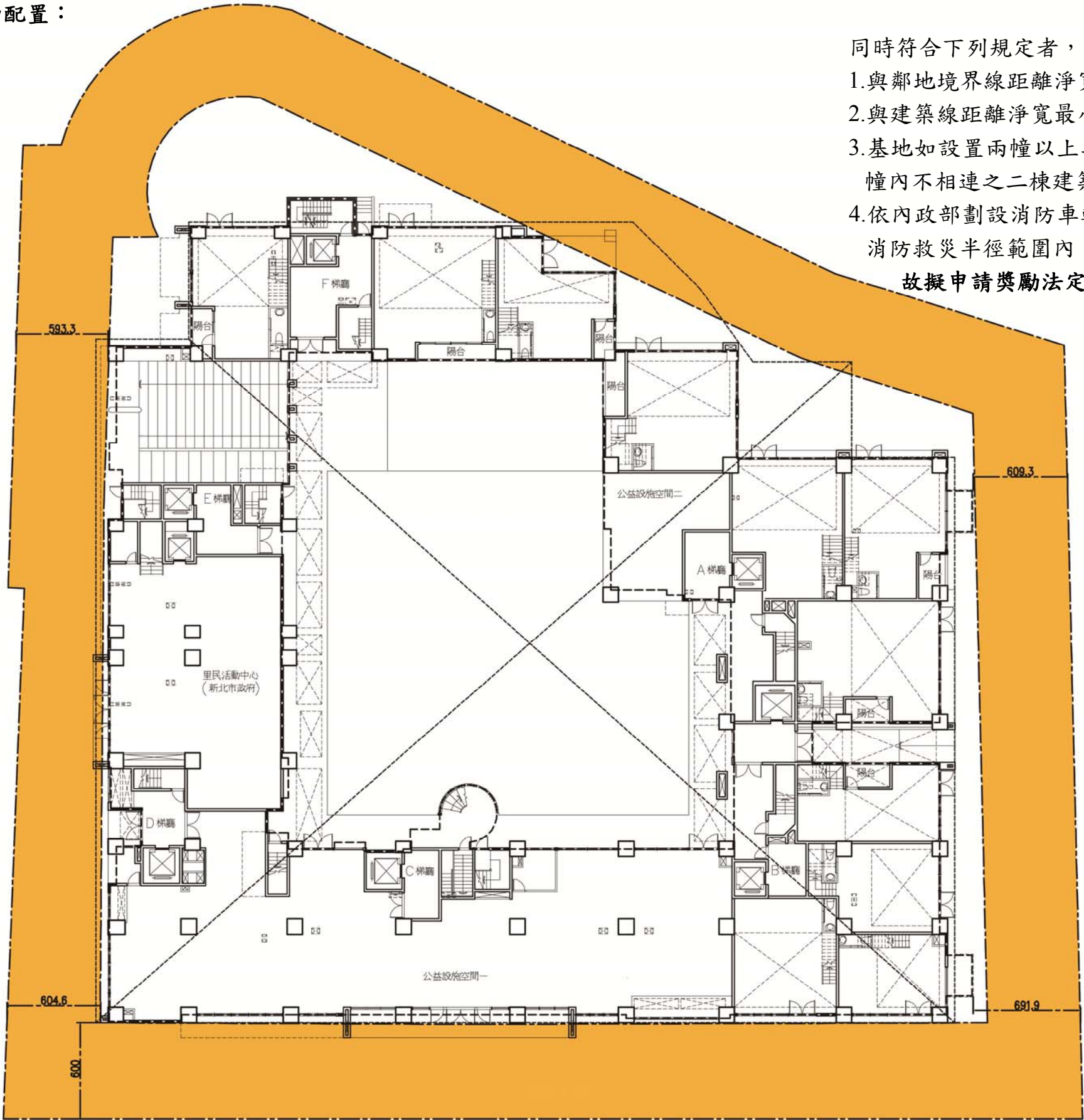
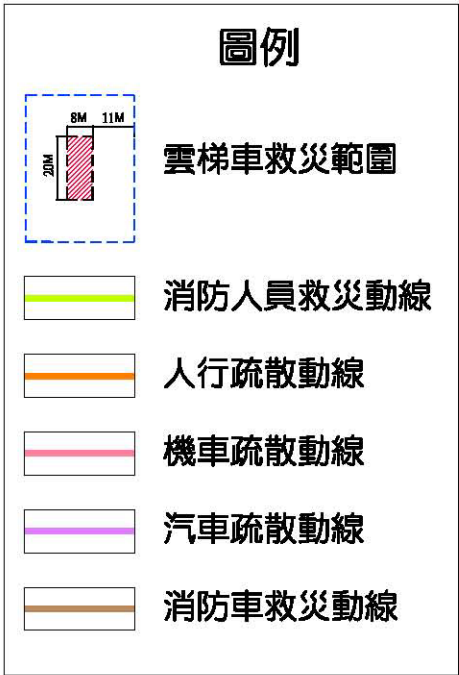


圖10-10 建築物與鄰地關係檢討圖 S=1/300



台北縣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 (15M)     | 雲梯車 (25M)  | 雲梯車 (32M)  | 雲梯車 (52M)     | 雲梯車 (72M)  |
|---------|--------------|--------------|---------------|------------|------------|---------------|------------|
| 長度 (公尺) | 7.4          | 8.8          | 8.2           | 8.68       | 9          | 13.16         | 15         |
| 寬度 (公尺) | 2.45         | 2.5          | 2.5           | 2.5        | 2.58       | 2.54          | 2.5        |
| 高度 (公尺) | 2.9          | 3.15         | 3.4           | 3.45       | 3.31       | 3.9           | 4          |
| 重量 (噸)  | 5.1<br>(7.5) | 24.4<br>(36) | 16.31<br>(24) | 18<br>(27) | 18<br>(27) | 33.57<br>(51) | 50<br>(75) |
| 載水量 (噸) | 3            | 12           |               |            |            |               |            |

1. 基地前面臨12米道路，建物自建築線各退縮6米以上建築，並留設8\*20米雲梯車救災操作範圍，以供暢通無阻的防災避難動線。
2. 基地供暢通無阻的防災避難動線，並達成一戶一救援點之指導原則。
3. 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。

| (一)消防車輛救災動線:                                         |                        |
|------------------------------------------------------|------------------------|
| 1.2 供救助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。 | 本基地中庭頂部淨高超過4.5m        |
| 1.3 道路轉彎及交叉路口應考量消防車行駛之需求。                            | 救災活動範圍均有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，應於建物外牆開口前至少規劃一處可供雲梯車活動操作之空間……。  | 已規劃並符合規定，提供基地內部之救援點。   |
| (三)1. 供雲梯車操作活動空間為超過十層樓應為寬八公尺長二十公尺以上。                 | 已規劃並符合規定。              |
| 2. 應保持平坦，不能危害雲梯車消防車通行與操作之設施。                         | 本基地平坦無突出之障礙物。          |
| 3. 應保持雲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。                  | 救災活動範圍地面經結構師檢核，符合規定。   |
| 4. 坡度應在百分之五以下。                                       | 本基地平坦無突出之障礙物。          |
| 5. 消防車操作空間與建物開口水平距離應在11公尺以下。                         | 底層雲梯車與外牆距離小於11米，符合規定。  |

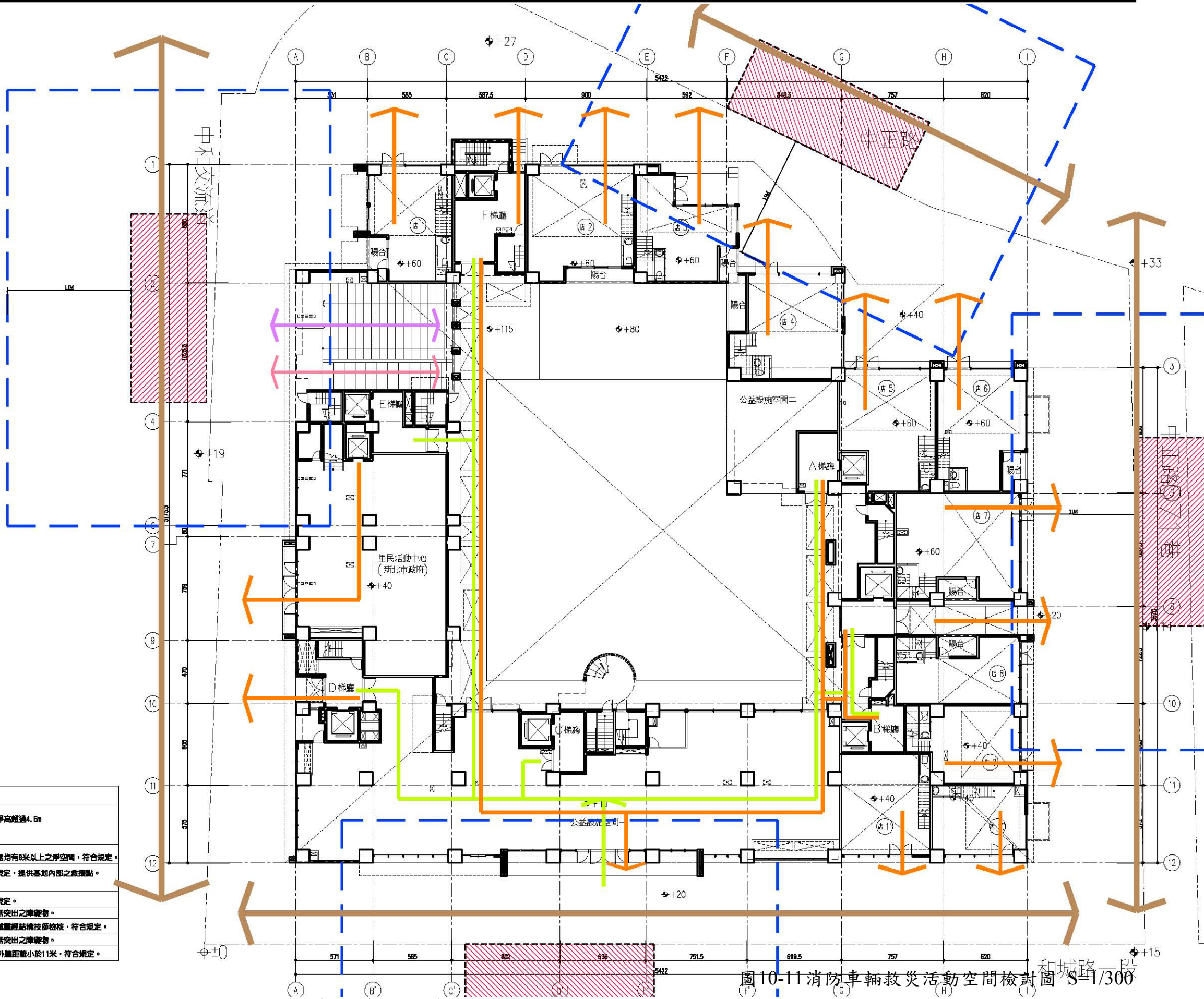


圖10-11消防車輛救災活動空間檢討圖 S=1/300

(六) A6：開挖率：

| B＝法定開挖率－實際開挖率  | 獎勵額度             |
|----------------|------------------|
| <b>B ≥ 10%</b> | <b>獎勵法定容積 6%</b> |
| 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 %

地下層面積＝2,552.69 m<sup>2</sup>

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＝2,552.69 m<sup>2</sup>/4,256.01 m<sup>2</sup>×100%＝59.98%

B＝法定開挖率－實際開挖率＝70.00%－59.98%＝10.02%

故本案擬申請本項獎勵為法定容積之 6%，為 766.08 m<sup>2</sup>（＝12,768.03 m<sup>2</sup> × 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 2,513.84 m<sup>2</sup>，約為法定容積之 19.69%(＝2,513.84 m<sup>2</sup> /12,768.03 m<sup>2</sup>)≤20%。

獎勵容積＝A1＋A2 ＋A3＋A4 ＋A5 ＋A6＋A7  
＝383.04＋362.45＋0＋363.87＋638.40＋766.08＋0  
＝2,513.84 m<sup>2</sup>

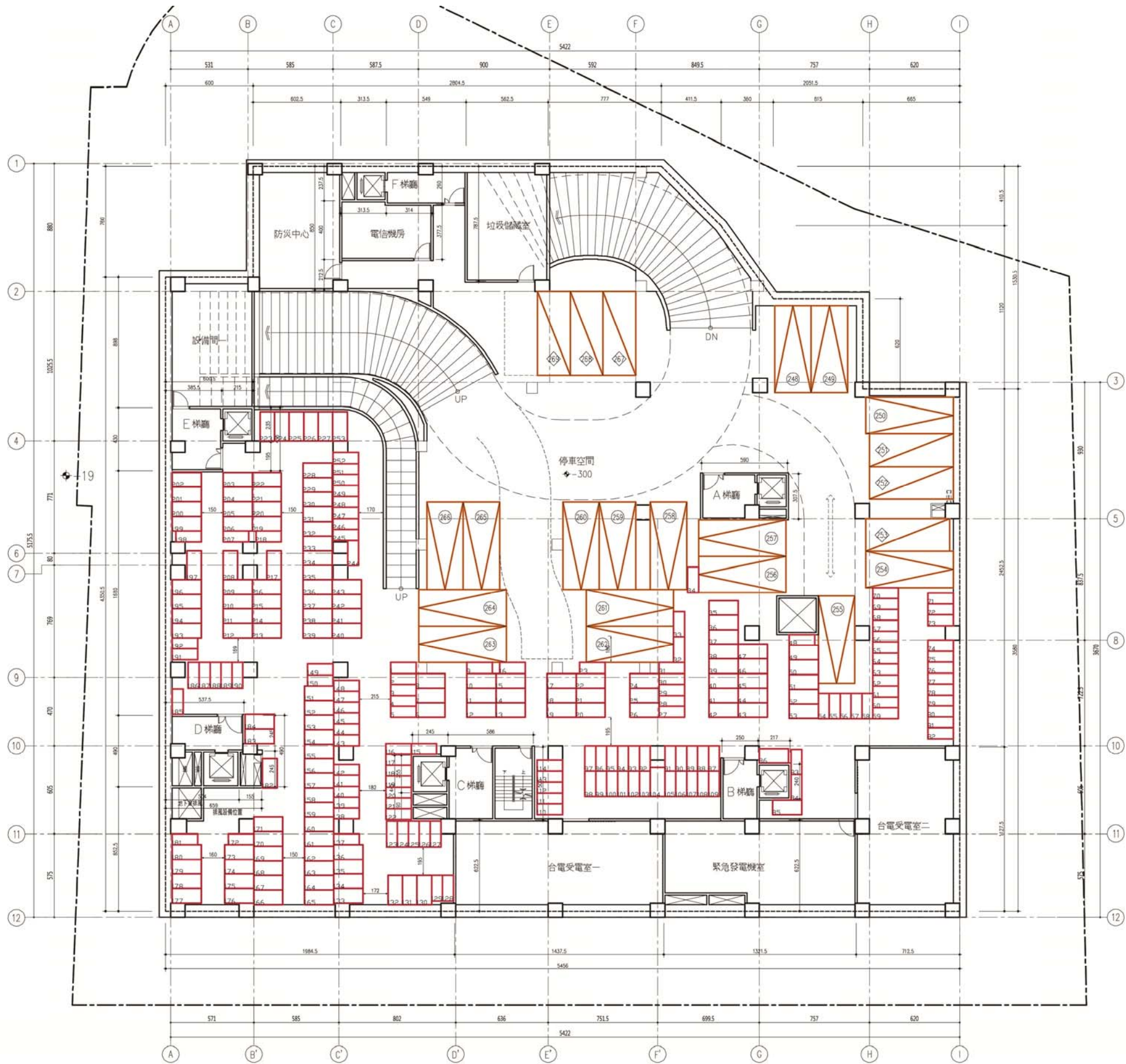
四、●六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限：

(一) 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（不含造型板、雨遮）四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

- 1.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上，四周均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.6 ，住宅區或其他分區 a＝2.0）。
- 2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.3 ，住宅區或其他分區 a＝1.8）。
- 3.面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝2.0 ，住宅區或其他分區 a＝1.5）。
- 4.其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積（商業區 a＝1.2 ，住宅區或其他分區 a＝1.0）
- 5.依新北市都市更新單元劃定基準第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。
- 6.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於三十六平方公尺，最短邊長度不得小於六公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於六公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積。

本案為計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達三千平方公尺以上。

故擬申請獎勵法定容積 7.29%，為 930.66 m<sup>2</sup>。



一、地下一層樓地板面積計算

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

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  $13.215 \times 6.225 = 82.26 \text{ m}^2$   
台電受電室一  $14.375 \times 6.225 = 89.48 \text{ m}^2$   
台電受電室二  $7.125 \times 11.275 = 80.33 \text{ m}^2$   
小計  $= 425.89 \text{ m}^2$

汽車停車位統計

| 車種 | 規格        | 數量   |
|----|-----------|------|
| 大車 | 2.5x6.0   | 16 輛 |
| 小車 | 2.25x5.75 | 6 輛  |
| 小計 |           | 22 輛 |

機車停車位統計

| 車種 | 規格        | 數量    |
|----|-----------|-------|
| 大車 | 1.0x2.0   | 127 輛 |
| 小車 | 0.75x1.75 | 126 輛 |
| 小計 |           | 253 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   | 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  $2552.69 \text{ m}^2$

地下室免計容積面積  $11772 + 2552.69 = 14324.69 \text{ m}^2 > 2552.69 \times 5 = 12763.45 \text{ m}^2$

圖10-12地下室開挖面積檢討圖

沿街步道式開放空間

|    |                                                                                                                                     |   |                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| 1. | $1.075 \times 4.43 + 2.925 \times 0.59 + 4.0 \times 10.73$                                                                          | = | $49.41 \text{ m}^2$  |
| 2. | $4.0 \times 21.365$                                                                                                                 | = | $85.46 \text{ m}^2$  |
| 3. | $(28.355 + 28.51) \times 4.0 / 2$                                                                                                   | = | $113.73 \text{ m}^2$ |
| 4. | $(34.875 + 34.97) \times 4.0 / 2 + (51.25 + 50.02) \times 4.0 / 2$                                                                  | = | $342.23 \text{ m}^2$ |
| 5. | $(11.23 + 12.89) \times 4.0 / 2 + (39.12 + 38.96) \times 4.0 / 2 + 14.97 \times 4.0 + (6.71 + 6.25) \times 4.0 + 10.065 \times 4.0$ | = | $330.46 \text{ m}^2$ |
|    |                                                                                                                                     |   | = 921.29             |

法定最小有效面積

$\min = 4297.21 \times 0.5 \times 0.6 = 1289.16 \text{ m}^2$  (住宅區)

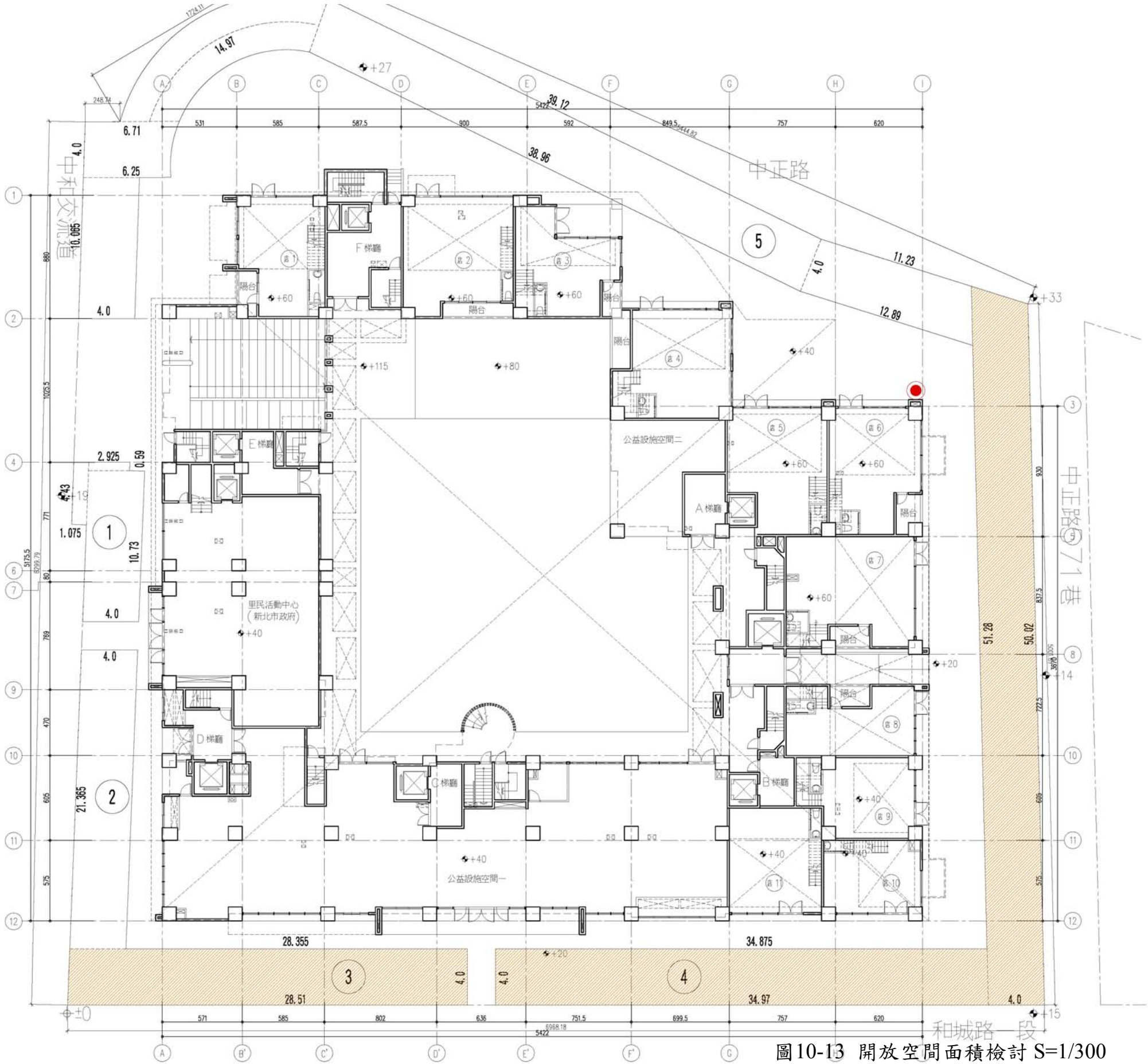
有效面積  $921.29 \times 1.5 = 1381.93 \text{ m}^2$  (3. 及 4. 計入獎勵面積)  
 $> 1289.16 \text{ m}^2$  (ok)

住宅區 I (獎勵係數) =  $3 \times 2 / 5 = 1.20$

$Fa1$  (獎勵容積) =  $(113.73 + 342.23) \times 1.5 \times 1.2$   
 $= 820.73 \text{ m}^2$

建築線臨接道路長度

$69.68 + 50.01 + 54.44 + 17.24 + 2.48 + 62.99 = 256.84$



五、●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%，約為 1,842.58 m<sup>2</sup>

（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 2,604.19 m<sup>2</sup>（>1,484.51 m<sup>2</sup>=4,453.52 m<sup>2</sup>/3）且更新單元土地面積（不含北側高速公路用地）為 4,453.52 m<sup>2</sup>（>3,000 m<sup>2</sup>），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 1,380.74 m<sup>2</sup>。

更新單元土地面積（不含北側高速公路用地）=4,453.52 m<sup>2</sup>>3,000 m<sup>2</sup>

更新單元內建築物總投影面積＝一層面積（含騎樓面積）（詳表 10-5）  
＝2,604.19 m<sup>2</sup>>1,484.51 m<sup>2</sup>=4,453.52 m<sup>2</sup>/3

$$A_2 = 5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積(不含北側高速公路用地)} - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$
$$= 5\% + [2\% \times (4,453.53 - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$
$$= 5\% + 5.81\%$$
$$= 10.81\%$$

故擬申請法定容積之 10.81%，為 1,380.74 m<sup>2</sup>

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10-5 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 <sup>2</sup> ） | 層數 / 層次 |
|----|------|---------------------------|---------------------|---------|
| 1  | 4115 | 新北市中和區中正路 585 號           | 93.28               | 4 / 1   |
| 2  | 4118 | 新北市中和區中正路 585 號           | 37.93               | 5 / 1   |
| 3  | 4122 | 新北市中和區連城路 377 巷 56 弄 11 號 | 97.68               | 4 / 1   |
| 4  | 4126 | 新北市中和區中正路 581 號           | 96.60               | 4 / 1   |
| 5  | 4127 | 新北市中和區中正路 579 號           | 94.80               | 4 / 1   |
| 6  | 4131 | 新北市中和區中正路 577 號           | 94.80               | 4 / 1   |
| 7  | 4135 | 新北市中和區連城路 377 巷 56 弄 3 號  | 91.80               | 4 / 1   |
| 8  | 4142 | 新北市中和區中正路 573 號           | 99.01               | 4 / 1   |
| 9  | 4220 | 新北市中和區連城路 377 巷 58 弄 2 號  | 94.41               | 4 / 1   |
| 10 | 4225 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 4 號   | 85.35               | 4 / 1   |
| 11 | 4228 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 6 號   | 85.35               | 4 / 1   |
| 12 | 4234 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 8 號   | 85.35               | 4 / 1   |
| 13 | 4239 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 10 號  | 90.60               | 4 / 1   |
| 14 | 4242 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 12 號  | 99.91               | 4 / 1   |
| 15 | 4247 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 1 號   | 83.59               | 4 / 1   |
| 16 | 4248 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 3 號   | 84.51               | 4 / 1   |
| 17 | 4255 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 5 號   | 90.57               | 4 / 1   |
| 18 | 4259 | 新北市中和區連城路 403 巷 14 弄 7 號  | 90.57               | 4 / 1   |
| 19 | 4260 | 新北市中和區中正路 571 巷 2 弄 9 號   | 90.57               | 4 / 1   |
| 20 | 4265 | 新北市中和區連城路 377 巷 58 弄 11 號 | 95.04               | 4 / 1   |
| 21 | 4268 | 新北市中和區中正路 589 巷 15 號      | 119.73              | 5 / 1   |
| 22 | 4273 | 新北市中和區中正路 589 巷 13 號      | 119.00              | 5 / 1   |
| 23 | 4278 | 新北市中和區中正路 589 巷 11 號      | 104.10              | 5 / 1   |
| 24 | 4283 | 新北市中和區中正路 589 巷 9 號       | 96.86               | 5 / 1   |
| 25 | 4288 | 新北市中和區中正路 589 巷 7 號       | 94.24               | 5 / 1   |
| 26 | 4293 | 新北市中和區中正路 589 巷 5 號       | 94.24               | 5 / 1   |
| 27 | 4300 | 新北市中和區中正路 589 巷 3 號       | 96.70               | 5 / 1   |
| 28 | 4303 | 新北市中和區中正路 589 巷 1 號       | 97.60               | 5 / 1   |
| 合計 |      |                           | 2,604.19            | —       |

六、●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（三）合法四層樓以上之建築物

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 10-6）

$$= 3,778.66 \text{ m}^2 \times 300\% \times 10\%$$

$$= 1,133.60 \text{ m}^2$$

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

$$= 4,453.52 \text{ m}^2 - 674.86 \text{ m}^2$$

$$= 3,778.66 \text{ m}^2$$

故本案擬申請獎勵為法定容積之 8.88％，為 1,133.60 m<sup>2</sup>。

表10-6 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 (m²) | 層數 (層) |
|----|-----|----------------|------|-----------|--------|
| 1  | 台貿段 | 1262           | 4114 | 156.84    | 5      |
|    |     |                | 4115 |           |        |
|    |     |                | 4116 |           |        |
|    |     |                | 4117 |           |        |
|    |     |                | 4118 |           |        |
| 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      |
|    |     |                | 4221 |           |        |
|    |     |                | 4222 |           |        |
|    |     |                | 4223 |           |        |

表 10-6 更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表（續一）

| 編號 | 地段  | 地號        | 建號   | 土地面積 (m²) | 層數 (層) |
|----|-----|-----------|------|-----------|--------|
| 9  | 台貿段 | 1310      | 4224 | 113.40    | 4      |
|    |     |           | 4225 |           |        |
|    |     |           | 4226 |           |        |
|    |     |           | 4227 |           |        |
| 10 | 台貿段 | 1311      | 4228 | 121.21    | 4      |
|    |     |           | 4229 |           |        |
|    |     |           | 4230 |           |        |
|    |     |           | 4231 |           |        |
| 11 | 台貿段 | 1312、1314 | 4232 | 122.65    | 4      |
|    |     |           | 4233 |           |        |
|    |     |           | 4234 |           |        |
|    |     |           | 4235 |           |        |
| 12 | 台貿段 | 1315、1316 | 4236 | 121.07    | 4      |
|    |     |           | 4237 |           |        |
|    |     |           | 4238 |           |        |
|    |     |           | 4239 |           |        |
| 13 | 台貿段 | 1317、1318 | 4240 | 176.30    | 4      |
|    |     |           | 4241 |           |        |
|    |     |           | 4242 |           |        |
|    |     |           | 4243 |           |        |
| 14 | 台貿段 | 1322      | 4244 | 155.09    | 4      |
|    |     |           | 4245 |           |        |
|    |     |           | 4246 |           |        |
|    |     |           | 4247 |           |        |
| 15 | 台貿段 | 1323      | 4248 | 136.71    | 4      |
|    |     |           | 4249 |           |        |
|    |     |           | 4250 |           |        |
|    |     |           | 4251 |           |        |
| 16 | 台貿段 | 1324、1326 | 4252 | 132.38    | 4      |
|    |     |           | 4253 |           |        |
|    |     |           | 4254 |           |        |
|    |     |           | 4255 |           |        |

表 10-6 更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表（續二）

| 編號 | 地段  | 地號        | 建號   | 土地面積（m <sup>2</sup> ） | 層數（層） |
|----|-----|-----------|------|-----------------------|-------|
| 17 | 台貿段 | 1327、1328 | 4256 | 129.53                | 4     |
|    |     |           | 4257 |                       |       |
|    |     |           | 4258 |                       |       |
|    |     |           | 4259 |                       |       |
| 18 | 台貿段 | 1331      | 4260 | 143.08                | 4     |
|    |     |           | 4261 |                       |       |
|    |     |           | 4262 |                       |       |
|    |     |           | 4263 |                       |       |
| 19 | 台貿段 | 1332      | 4264 | 210.17                | 4     |
|    |     |           | 4265 |                       |       |
|    |     |           | 4266 |                       |       |
|    |     |           | 4267 |                       |       |
| 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 |                       |       |

表 10-6 更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表（續三）

| 編號 | 地段  | 地號   | 建號   | 土地面積（m²） | 層數（層） |
|----|-----|------|------|----------|-------|
| 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 共五筆地號為謄本漏登記之地號，檢附使用執照圖。

七、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」及「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」辦理。

「內政部營建署都市計畫容積移轉實施辦法」第九條

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)]

「新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點」本案非位於條文第三點規定：

三、下列各款土地不得為接受基地：

- (一) 位於農業區、保護區、行水區、河川區及其他非屬都市計畫發展區之土地。
- (二) 面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺之土地。
- (三) 毗鄰古蹟之土地。但經新北市（以下簡稱本市）都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。
- (四) 位於山坡地之土地。但移入容積未超過其基準容積百分之三十者，不在此限。
- (五) 實施容積率管制前已取得建造執照之土地。
- (六) 位於未實施容積率管制地區之土地。
- (七) 依本市都市計畫規定禁止容積移轉、獎勵地區之土地。

1.分配方式

本案容積移轉總面積為 935.90 m<sup>2</sup>，各地號可移轉如下述：

本更新案全數土地「新北市中和區台貿段 1123 地號等 63 筆土地」，本次申請容積移轉比例為 7.33%，分配方式如下：

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）

2.費用分擔方式

本項費用不列入共同負擔費用項目內，全數由實施者支出，地主無需分攤相關費用，實施者於可得利潤，將扣除所有相關成本費用後（如上述第二項內容），所得淨利由土地及建物所有權人與實施者平均共享。

本案擬申請獎勵為法定容積之 7.33%，為 935.90 m<sup>2</sup>。

(二) 開放空間

沿街式步道開放空間 921.29 m<sup>2</sup>，詳圖 10-10。

本案擬申請獎勵為法定容積之 2.14%，為 273.58 m<sup>2</sup>。

表10-7 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 63 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 m<sup>2</sup>（住宅區 4,256.01 m<sup>2</sup>、人行步道用地 197.51 m<sup>2</sup>、高速公路用地 129.24 m<sup>2</sup>）
- 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： $F0 \times 0.5 = 12,768.03 \text{ m}^2 \times 0.5 = 6,384.02 \text{ m}^2$
- 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<br>(㎡) | 基準容積<br>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。<br>2. 產權應登記為全體區分所有權人共有。<br>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。<br>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)<br>=428.13 ㎡ | 0           | 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。<br>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。<br>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。<br>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。<br>5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。<br>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。<br>7. 公式： <div><div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div><div><div></div><div></div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div><div></div><div></div></div> <div></div> |                                  |             |               |    |    |

| 獎勵項目                                                            | 申請內容                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 計算式及說明        | 獎勵面積<br>(㎡) | 基準容積<br>比例(%) | 審核        |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-----------|---------|-----------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|--|--------|------|--|--|
|                                                                 |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |               | 符合        | 不符      |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
|                                                                 | (四) A4：<br>夜間照明                                                                                 | 對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之三為上限。<br>依原長企業股份有限公司提供燈具設備費用共合計 20,503,000 元申請夜間照明之獎勵容積。<br>A4=B1× 1.2/（C1—C2—C3）=20,503,000 元× 1.2 /（365,165 元/坪—127,597 元/坪—14,036 元/坪）=110.07 坪（≒363.87 ㎡ > 383.04 ㎡=12,768.03 ㎡ × 3%）<br>A4：夜間照明之獎勵容積（≤ 法定容積百分之三）<br>B1：夜間照明所需經費<br>（原長企業股份有限公司提供之報價單，詳表 10-4）<br>C1：二樓以上更新後平均單價=365,165 元/坪<br>（經麗業不動產估價師聯合事務所評估，評價基準日為 101 年 10 月 9 日，詳附錄十二估價報告摘要及估價報告書。）<br>C2：單位興建成本=127,597 元/坪<br>（RC 第二級，詳表 15-3 營建費用計算表）<br>C3：單位管銷費用=單位興建成本 × 11%=127,597 元/坪× 11%（5%+6%）= 14,036 元/坪 |               | 363.87      | 2.85          |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
|                                                                 | (五) A5：<br>建物配置                                                                                 | 本案符合下列規定，獎勵法定容積百分之五：（詳圖 10-7）<br>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。<br>2.與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺。<br>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。<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 638.40      | 5.00          |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
|                                                                 | (六) A6：<br>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%）<br>2. B=法定開挖率－實際開挖率<br>法定建蔽率=50 %<br>地下層面積=2,552.69 ㎡<br>實際開挖率=2,552.69 ㎡/4,256.01 ㎡×100%=59.98%<br>B=法定開挖率－實際開挖率=70.00%－59.98%=10.02%<br>3.獎勵額度： <table><tr><td>B=法定開挖率－實際開挖率</td><td>獎勵額度</td></tr><tr><td>B ≥ 10%</td><td>獎勵法定容積 6%</td></tr><tr><td>B ≥ 15%</td><td>獎勵法定容積 8%</td></tr><tr><td>B ≥ 20%</td><td>獎勵法定容積 10%</td></tr><tr><td>B ≥ 25%</td><td>獎勵法定容積 12%</td></tr><tr><td>B ≥ 30%</td><td>獎勵法定容積 15%</td></tr></table>                                | 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% |  | 766.08 | 6.00 |  |  |
| 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%                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |               |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
| 小計(4)                                                           | 獎勵容積上限 A1+A2+A3+A4+A5+A6+A7=383.04+362.45+0+363.87+638.40+766.08+0=2,513.84 ㎡（19.69%）≤法定容積百分之二十 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |               |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
| 六、配合都市發展特殊需要而留設面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限： | (詳圖 10-10)                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               | 930.66      | 7.29          |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
| 小計(5)                                                           | 930.66 ㎡                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |               |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
| 小計(6)                                                           | 0 ㎡                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |               |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |
| 機 政 勵 模 九、<br>關 府 一 獎 、<br>經 經 規                                | (二) A1：<br>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。<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | 1,842.58    | 5.00          |           |         |           |         |            |         |            |         |            |  |        |      |  |  |

| 獎勵項目                            | 申請內容                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                |              |         |                |         | 計算式及說明                                                           | 獎勵面積<br>(㎡)          | 基準容積<br>比例(%) | 審核    |  |          |      |  |  |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------|---------|----------------|---------|------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-------|--|----------|------|--|--|
|                                 | 符合                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 不符              |                |              |         |                |         |                                                                  |                      |               |       |  |          |      |  |  |
|                                 | (二) A2：<br>更新規模達<br>三千平方公<br>尺                                                                                                                          | 1. 於劃定應實施更新之地區：<br>(1)更新單元規模達三千平方公尺以上<br>2. 於未經劃定應實施更新之地區：<br>(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。<br>(2)更新單元規模達三千平方公尺以上者<br>註、其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積百分之五<br>3. 公式：<br>A2= 5%+〔 2% × $\frac{(\text{更新單元土地面積}-3,000\text{㎡})}{500\text{㎡}}$ 〕= 5%+〔 2% × $\frac{(4,453.52\text{㎡}-3,000\text{㎡})}{500\text{㎡}}$ 〕<br>更新單元內建築物總投影面積為 2,604.19 ㎡ (>1,484.51 ㎡=4,453.52 ㎡/3)<br>更新單元土地面積(不含北側高速公路用地)為 4,453.52 ㎡ (>3,000 ㎡) |                 |                |              |         |                |         |                                                                  |                      | 1,380.74      | 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<br>主<br>管<br>機<br>關<br>核<br>准 | 管<br>理<br>，<br>經<br>地<br>方<br>主<br>管<br>機<br>關<br>報<br>核<br>准                                                                                           | 市<br>十<br>二、<br>為<br>促<br>進<br>都<br>市<br>更<br>新<br>事<br>業<br>之<br>發<br>展                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (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%<br>=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                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                |              |         |                |         |                                                                  | 935.90               | 7.33          |       |  |          |      |  |  |
|                                 | 開放空間                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                |              |         |                |         |                                                                  | 273.58               | 2.14          |       |  |          |      |  |  |
| 總計                              | 小計(1)：835.67                                                                                                                                            | 小計(2) 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 小計(3)：0         | 小計(4)：2,513.84 | 小計(5)：930.66 | 小計(6)：0 | 小計(7)：1,915.20 | 小計(8)：0 | 小計(9)：<br>1,133.60                                               | 小計(1)~小計(2)=835.67 ㎡ |               |       |  |          |      |  |  |
|                                 | 小計(3)~小計(9)申請容積獎勵=6,493.30 ㎡ (50.86%) > 6,384.02 ㎡ (50.00%) = 12.768.03 ㎡ × 0.5 = F0 × 0.5=小計(3)~小計(9)容積獎勵上限值<br>(本案以更新容積獎勵上限值 50%，獎勵面積 6,384.02 ㎡提列計算) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                |              |         |                |         |                                                                  |                      |               |       |  |          |      |  |  |
| 審核結果                            | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                |              |         |                |         |                                                                  |                      |               |       |  |          |      |  |  |