

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案基地內現有中正路 571 巷 2 弄一條現有巷道穿越，供中正路 571 巷 2 弄 1、3、5、7、9 號及中正路 571 巷 2 弄 2、4、6、8、10 號之 1 至 4 樓等門牌通行。

本次更新範圍，包括中正路 571 巷 2 弄 1、3、5、7、9 號及中正路 571 巷 2 弄 2、4、6、8、10 號所座落地號土地之建築物，配合本案採統一規劃處理，故中正路 571 巷 2 弄於更新後無實質留設之必要。

本案符合新北市都市更新審議原則「廢改道示意圖」情形一，巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內，鄰近 4m 中正路 571 巷（將配合本案協助開闢），且經整體規劃為可供建築用地，可併案於都市更新事業計畫中廢除。

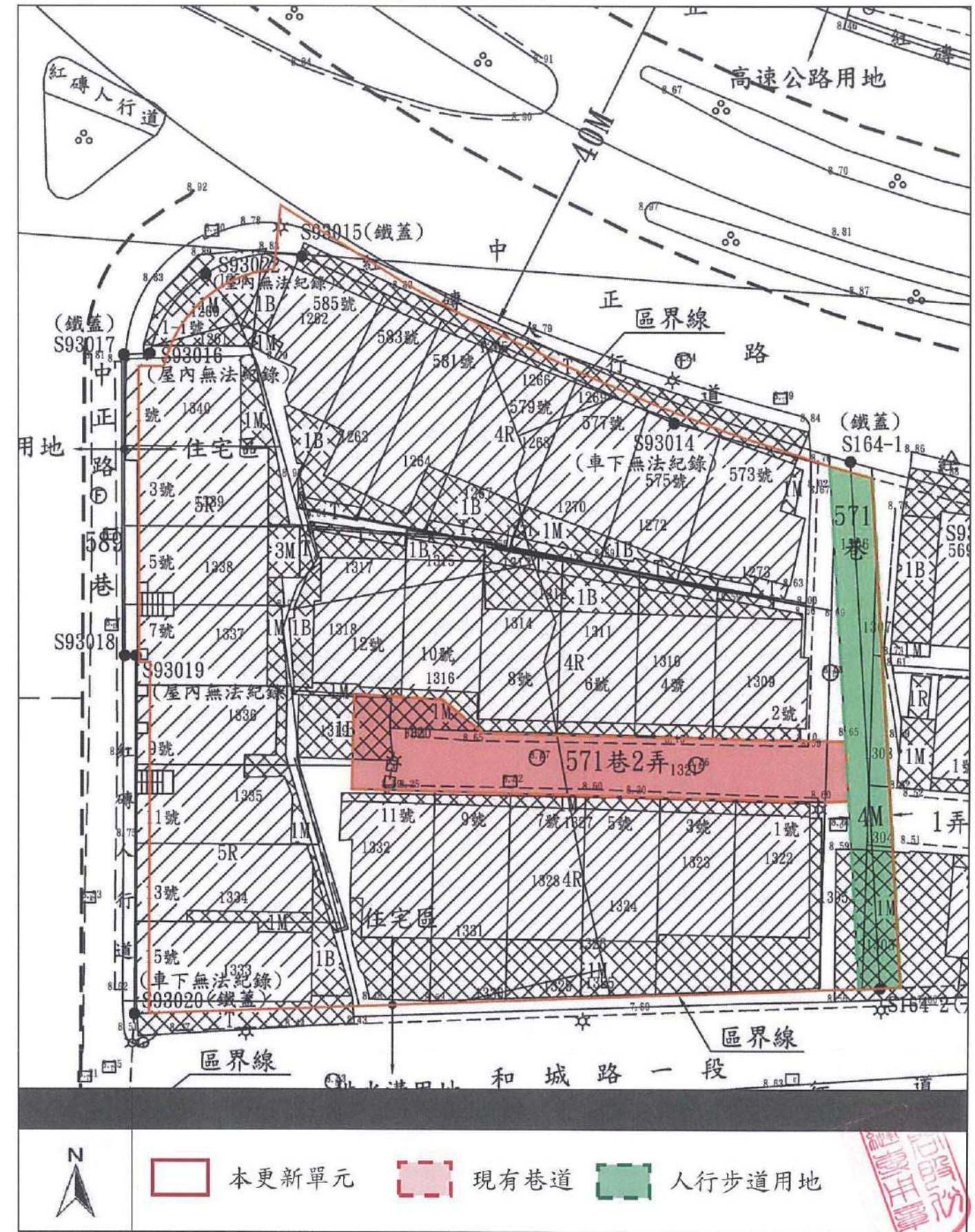


圖11-1更新單元內現有巷道現況圖(S=1/500)

二、都市計畫土地使用強度

(一) 基地座落：本更新單元位於新北市中和區 40m 中正路、5m 中正路 589 巷、4m 中正路 571 巷(未開闢計畫道路)及 40m 和城路一段(防汛通道)所圍成之街廓。基地位屬新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地。

(二) 基地總面積：4,582.76 m²

(三) 土地使用分區：

本更新單元屬住宅區、人行步道用地、道路用地及高速公路用地兼供道路使用。

住宅區 4,256.01 m²、人行步道用地 197.51 m²、道路用地 92.42 m²及高速公路用地兼供道路使用 36.82 m²。

(四) 土地使用強度：

住宅區一建蔽率：50%，容積率：300%

允建建築面積：2,128.01 m²

法定容積樓地板面積：12,768.03 m²

表11-1本更新單元法定容積率及建蔽率說明

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)	比例 (%)
住宅區	4,256.01	50	2,128.01	300	12,768.03	92.87
人行步道用地	197.51	-	-	-	-	4.31
道路用地	92.42	-	-	-	-	2.02
高速公路用地兼供道路使用	36.82	-	-	-	-	0.80
總計	4,582.76	-	2,128.01	-	12,768.03	100.00

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一) 獎勵後總允建建築容積

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第十三條：依第六條至第十二條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十三點：依

本基準第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

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 636.48 m²，為法定基準容積 4.98%。基準第四點至第十二點獎勵容積（小計(3)至小計(9)）合計為 4,580.96 m² < 6,384.02 m²，為法定基準容積 35.88% < 50%。

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。

另本案擬申請其他獎勵項目中之容積移轉，其獎勵面積為 904 m²，約為法定容積之 7.08%；開放空間獎勵，其獎勵面積為 1,975.41 m²；都市計畫(綠建築)，其獎勵面積為 766.08 m²，約為法定容積之 6.00%。

本案各項獎勵面積總和合計為 5,217.44 m² < 10,214.24 m²，為 40.86% < 80%，詳表 10-1。

總計獎勵後建築容積＝都市更新＋容積移轉＋開放空間獎勵＋都市計畫(綠建築)
 ＝5,217.44 m²＋904 m²＋1,975.41＋766.08 m²
 ＝8,862.93 m²

(二) 預計容納戶數及人口數

1. 容納戶數：更新後預計興建 253 戶。

2. 計畫容納人口：

本案更新後預計規劃 253 戶，以新北市政府主計處 101 年 10 月底統計所公佈的資料新北市平均戶量 2.6 (人/戶) 估計，更新後本案計畫容納人口數為 658 人 (253 戶×2.6 人/戶＝658 人)。

3. 規劃汽、機車停車數量：

本案預計規劃汽車停車數量 271 輛，機車停車數量 253 輛，詳表 11-2。



四、建築興建計畫

(一) 建築物空間規劃

1. 棟數：共規劃六棟之建築開發。
2. 樓層：規劃地下五層，地上二棟十三層、一棟十九樓及三棟二十一層之建築群。
3. 結構：鋼筋混凝土。
4. 使用：地下一層~地下五層：防空避難室兼停車空間、防災中心、台電受電室、停車空間。
 一層：店舖、圖書閱覽室、交誼區、多功能教室、休憩區、公共托育服務空間。
 夾層：店舖。
 二層：集合住宅、公共托育服務空間。
 三~二十一層：集合住宅。
5. 戶數：共 253 戶
6. 高度：A~C 棟 74.45 M
 D 棟 67.65 M
 E~F 棟 47.25M

(二) 停車位置設置

1. 機車停車位檢討設置：法定機車停車位：253 輛
 實設機車停車位：253 輛
2. 汽車停車位檢討設置：法定汽車停車位：253 輛
 實設汽車停車位：271 輛

- 防空避難室兼停車空間、停車空間、防災中心
- 店舖
- 公共托育服務空間
- 集合住宅
- 圖書閱覽室、緩衝空間、樓電梯間



圖11-2 建築量體與機能配置示意圖(S=1/400)

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

拾壹、重建區段之土地使用計畫

表11-2 建築面積檢討表

建築面積檢討表									
1	基地位置	新北市中和區台貿段1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1131-1、1132、1132-1、1254、1260、1261、1262、1263、1264、1265、1266、1267、1268、1269、1270、1271、1272、1273、1303、1304、1305、1306、1307、1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1318、1319、1320、1321、1322、1323、1324、1325、1326、1327、1328、1329、1330、1331、1332、1333、1334、1335、1336、1337、1338、1339、1340地號等65筆土地							
2	基地使用分區	住宅區+人行步道用地+道路用地+高速公路用地兼供道路使用							
3	基地面積(m ²)	住宅區	4,256.01	人行步道用地	197.51	道路用地+高速公路用地兼供道路使用	129.24	4256.01+197.51+92.42(道路用地)+36.82(高速公路用地兼供道路使用)= 4,582.76	
4	法定建築率(%)	住宅區	50%	人行步道用地	0%	道路用地+高速公路用地兼供道路使用	0%		
5	法定建築面積(m ²)	4,256.01×(1-50%)= 2,128.01							
6	法定容積率(%)	住宅區	300%	人行步道用地	0%	道路用地+高速公路用地兼供道路使用	0%		
7	法定容積樓地板面積(m ²)	4,256.01×300%= 12,768.03							
8	都市更新獎勵容積(m ²)	5,217.44							
9	其他獎勵容積(%)	總建築	766.08						
		開放空間獎勵	1,975.41						
		容積移轉	904.00						
10	允建容積率(%)	允建樓地板面積(m ²)	21,630.96=4,256.01×508.25%				12,768.03+5,217.44+766.08+1,975.41+904= 21,630.96		
11	實設建築率(%)	實設建築面積(m ²)	1,692.74=4,256.01×39.77%				1,692.74		
12	法定空地面積(m ²)	實設空地面積(m ²)	4,256.01×(1-50%)= 2,128.01				4,256.01-1,692.74= 2,563.27		
13	實設容積率(%)	實設容積樓地板面積(m ²)	21,630.75=4,256.01×508.24%				21,630.75		
興建樓層數									
地下5層地上21層RC									
各層面積計算									
		樓地板面積(m ²)	容積樓地板面積(m ²)	陽台面積(m ²)	兩遮面積(m ²)	戶數(戶)	用途	樓高(m)	
B5F		2,539.93					停車空間	3.10	
B4F		2,539.93					停車空間	3.10	
B3F		2,539.93					停車空間	3.10	
B2F		2,539.93					停車空間	3.10	
B1F		2,539.93					防空避難室兼停車空間、防災中心、台電受電室	3.20	
小計		12,699.65						12.60	
1F		1,530.09	972.98	67.74		12	店舖、圖書閱覽室、交誼區、多功能教室、休憩區、公共托育服務空間(新北市)	A-F棟3.0+0.45M B-E棟3.0+0.6M	
夾層		179.77	179.77	0.00		0	店舖	3.00	
2F		1,437.25	892.14	118.05		11	集合住宅、公共托育服務空間	3.40	
3F		1,426.64	1,175.31	132.23		14	集合住宅	3.40	
4F		1,426.65	1,167.69	134.36		14	集合住宅	3.40	
5F		1,426.65	1,172.31	140.56		14	集合住宅	3.40	
6F		1,426.65	1,167.69	134.31		14	集合住宅	3.40	
7F		1,426.65	1,168.62	136.87		14	集合住宅	3.40	
8F		1,426.65	1,167.69	134.36		14	集合住宅	3.40	
9F		1,426.65	1,172.31	140.56		14	集合住宅	3.40	
10F		1,426.65	1,167.69	134.31		14	集合住宅	3.40	
11F		1,426.64	1,175.31	132.23		14	集合住宅	3.40	
12F		1,426.65	1,167.69	134.36		14	集合住宅	3.40	
13F		1,426.64	1,175.31	132.23		14	集合住宅	3.40	
14F		1,066.04	874.31	108.87		10	集合住宅	3.40	
15F		1,066.04	872.23	106.79		10	集合住宅	3.40	
16F		1,066.04	874.31	108.87		10	集合住宅	3.40	
17F		1,066.04	872.23	106.79		10	集合住宅	3.40	
18F		1,066.04	874.31	108.87		10	集合住宅	3.40	
19F		1,066.04	872.23	106.79		10	集合住宅	3.40	
20F		807.82	683.21	90.10		8	集合住宅	3.40	
21F		807.82	681.08	87.97		8	集合住宅	3.40	
設備間計入容積			104.33						
小計		26,852.11	21,630.75	2,497.22	0.00	253		A-C棟74.45M D棟67.65M E-F棟47.25M	
屋突一層		251.73					樓梯間、消防水箱、消防中繼水箱	3.00	
屋突二層		236.96					樓梯間、電梯機房、水箱、消防水箱	3.00	
小計		488.69						6.00	
合計		40,040.45	21,630.75	2,497.22	0.00	253			
屋突面積(m ²)		251.73+236.96= 488.69							
地下層面積計算(m ²)		2,539.93×5= 12,699.65							
總樓地板面積總計(m ²)		12,699.65+26,852.99+488.69= 40,040.45							
雜項工程圍牆長度(m)		82.20							
法定工程造價(元/m ²)		40,041.33×13,990+82.2×1,860= 560,318,788							
停車數量檢討(位)		法定停車位	依變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書第七條： (26,826.35-300)/150=176.84 取177輛 依新北市都市設計審議原則檢討：每戶一車位為253輛 法定車位取大值為253輛				實設汽車停車數	271	
		法定機車位	253				實設機車停車數	253	

建築面積檢討表差異對照表

項目	修正內容		增減值	
	修正前 106年7月【委員會版】	修正後 107年5月【核定版】		
1	都市更新獎勵容積	5,219.26m ²	5,217.44m ²	-1.82 m ²
2	開放空間獎勵(都設獎勵)	1,996.59 m ²	1,975.41 m ²	-21.18 m ²
3	容積移轉獎勵(都設獎勵)	860 m ²	904 m ²	+44 m ²
4	允建容積率	507.75%	508.25%	+0.5%
5	允建樓地板面積	21,609.96 m ²	21,630.96 m ²	+21 m ²
6	法定空地面積	2,128 m ²	2,128.01 m ²	+0.01 m ²
7	實設容積率	507.66%	508.24%	+0.58%
8	實設容積總樓地板面積	21,605.89 m ²	21,630.75 m ²	+24.86 m ²
9	總樓地板面積	39,964.09 m ²	40,040.45 m ²	+76.36 m ²
10	陽台面積	2,501.80 m ²	2,497.22 m ²	-4.58 m ²
11	屋突面積	482.51 m ²	488.69 m ²	+6.18m ²
12	地下層面積計算	12,684.20 m ²	12,699.65 m ²	+15.45 m ²
13	法定工程造價	559,250,511 元	560,318,788 元	+1,068,277 元





圖11-3地下五層平面圖(S=1/300)