

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、申請容積獎勵項目及額度

編號	地段	地號	建號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	層數 (層)
20	台貿段	1333	4268	173.82	5
			4269		
			4270		
			4271		
			4272		
21	台貿段	1334	4273	138.98	5
			4274		
			4275		
			4276		
22	台貿段	1335	4277	124.91	5
			4278		
			4279		
			4280		
			4281		
23	台貿段	1336	4282	115.58	5
			4283		
			4284		
			4285		
			4286		
24	台貿段	1337	4287	116.13	5
			4288		
			4289		
			4290		
			4291		
25	台貿段	1338	4292	128.94	5
			4293		
			4294		
			4295		
			4296		
26	台貿段	1339	4297	121.95	5
			4298		
			4299		
			4300		

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

註：

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

五、其他獎勵容積

(一) 容積移轉

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

1. 區內容積移轉部分

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

計算公式如下：

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

人行步道面積：197.51 m<sup>2</sup>(台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 等 5 筆地號)

人行步道 106 年 1 月公告現值：145,661 元/m<sup>2</sup>。

更新範圍內住宅區 106 年 1 月土地平均公告現值：138,089 元/m<sup>2</sup>

197.51×(145,661÷138,089)×300%=625.02 m<sup>2</sup>

地號	面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(元/m <sup>2</sup> )	面積(m <sup>2</sup> )×公告現值(元/m <sup>2</sup> )	
1	1303	42.19	122,000	5,147,180
2	1304	12.84	122,000	1,566,480
3	1306	120.18	158,056	18,995,170
4	1307	4.43	187,000	828,410
5	1308	17.87	124,912	2,232,177
小計	197.51			28,769,418
平均公告現值(元/m <sup>2</sup> )				145,660.56

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區	101年1月公告現值	101年公告土地總值	106年1月公告現值	106年公告土地總值
1	台貿段	1254	22.83	住宅區	118,000	2,693,940	187,000	4,269,210
2	台貿段	1260	28.59	住宅區	117,520	3,359,897	186,331	5,327,203
3	台貿段	1261	9.85	住宅區	117,464	1,157,020	186,253	1,834,592
4	台貿段	1262	156.84	住宅區	114,169	17,906,266	181,657	28,491,084
5	台貿段	1263	137.45	住宅區	105,064	14,441,047	168,956	23,223,002
6	台貿段	1264	125.19	住宅區	108,717	13,610,281	174,052	21,789,570
7	台貿段	1265	2.28	住宅區	118,000	269,040	187,000	426,360
8	台貿段	1266	39.93	住宅區	118,000	4,711,740	187,000	7,466,910
9	台貿段	1267	88.95	住宅區	109,729	9,760,395	175,463	15,607,434
10	台貿段	1268	16.9	住宅區	118,000	1,994,200	187,000	3,160,300
11	台貿段	1269	8.13	住宅區	134,000	1,089,420	187,000	1,520,310
12	台貿段	1270	120.25	住宅區	133,687	16,075,862	186,617	22,440,694
13	台貿段	1271	2.98	住宅區	97,319	290,011	158,153	471,296
14	台貿段	1272	111.17	住宅區	118,000	13,118,060	187,000	20,788,790
15	台貿段	1273	181.81	住宅區	118,000	21,453,580	187,000	33,998,470
18	台貿段	1305	83.43	住宅區	84,442	7,044,996	126,336	10,540,212
22	台貿段	1309	147	住宅區	83,339	12,250,833	138,653	20,381,991
23	台貿段	1310	113.4	住宅區	78,371	8,887,271	131,724	14,937,502
24	台貿段	1311	121.21	住宅區	74,047	8,975,237	125,692	15,235,127
25	台貿段	1312	19.89	住宅區	71,544	1,423,010	122,202	2,430,598
26	台貿段	1313	9.22	住宅區	71,400	658,308	122,000	1,124,840
27	台貿段	1314	102.76	住宅區	71,400	7,337,064	122,000	12,536,720
28	台貿段	1315	31.99	住宅區	71,400	2,284,086	122,000	3,902,780
29	台貿段	1316	89.08	住宅區	71,400	6,360,312	122,000	10,867,760
30	台貿段	1317	75.39	住宅區	71,400	5,382,846	122,000	9,197,580
31	台貿段	1318	100.91	住宅區	71,400	7,204,974	122,000	12,311,020
32	台貿段	1319	38.79	住宅區	71,400	2,769,606	122,000	4,732,380
33	台貿段	1320	148.05	住宅區	71,400	10,570,770	122,000	18,062,100
34	台貿段	1321	145.81	住宅區	71,400	10,410,834	122,000	17,788,820
35	台貿段	1322	155.09	住宅區	71,400	11,073,426	122,000	18,920,980
36	台貿段	1323	136.71	住宅區	71,400	9,761,094	122,000	16,678,620
37	台貿段	1324	122.47	住宅區	71,400	8,744,358	122,000	14,941,340
38	台貿段	1325	6.44	住宅區	71,400	459,816	122,000	785,680
39	台貿段	1326	9.91	住宅區	71,400	707,574	122,000	1,209,020
40	台貿段	1327	6.88	住宅區	71,400	491,232	122,000	839,360
41	台貿段	1328	122.65	住宅區	71,400	8,757,210	122,000	14,963,300
42	台貿段	1329	11.81	住宅區	71,400	843,234	122,000	1,440,820
43	台貿段	1330	2.36	住宅區	71,400	168,504	122,000	287,920
44	台貿段	1331	143.08	住宅區	71,400	10,215,912	122,000	17,455,760
45	台貿段	1332	210.17	住宅區	71,400	15,006,138	122,000	25,640,740
46	台貿段	1333	173.82	住宅區	71,400	12,410,748	122,000	21,206,040
47	台貿段	1334	138.98	住宅區	71,400	9,923,172	122,000	16,955,560
48	台貿段	1335	124.91	住宅區	71,400	8,918,574	122,000	15,239,020
49	台貿段	1336	115.58	住宅區	71,400	8,252,412	122,000	14,100,760
50	台貿段	1337	116.13	住宅區	71,400	8,291,682	122,000	14,167,860
51	台貿段	1338	128.94	住宅區	71,400	9,206,316	122,000	15,730,680
52	台貿段	1339	121.95	住宅區	71,400	8,707,230	122,000	14,877,900
53	台貿段	1340	128.05	住宅區	81,377	10,420,325	135,917	17,404,172
總計			4,256.01		83,611	355,849,862	138,089.48	587,710,187

## 2. 區外容積移轉部分

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

計算公式如下：

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

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

本案預計移入區外容積面積：278.98 m<sup>2</sup>

## 3. 容積移轉上限檢討

本案為實施都市更新地區，申請容積移轉獎勵額度為接受基地基準容積之 40%，惟區內已申請接受基地基準容積之 4.895% (625.02 m<sup>2</sup>)，擬申請區外容積移轉額度為接受基地基準容積之 2.185% (278.98 m<sup>2</sup>)，共計為 7.08% (904 m<sup>2</sup>) < 40%，符合規定。

基準容積之 40%，區內申請接受基地基準容積之 4.895% (625.02 m<sup>2</sup>) < 40%，符合規定。

## 4. 容積移轉分配方式

本案容積移轉總面積為 904 m<sup>2</sup>。

- (1). 更新範圍內公共設施用地容積移轉為 625.02 m<sup>2</sup> (4.895%)。
- (2). 更新範圍外公共設施容積移轉為 278.98 m<sup>2</sup> (2.185%)。

本更新案全數土地「新北市中和區台貿段 1123 地號等 65 筆土地」，本次申請容積移轉比例為 7.08% (4.895% + 2.185%)，分配方式如下：

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

## 5. 費用分擔方式

本項更新範圍外公共設施容積移轉費用列入共同負擔費用項目內辦理。

**故本案擬申請獎勵為法定容積之 7.08%，為 904 m<sup>2</sup>。**

註：依據本案容積移轉土地買賣契約書(詳附錄三)，送出基地之實際土地購買費用計約 4,172,665 元，惟本案依新北市都市更新審議委員會第 68 次會議決議，以 4,172,475 元提列，差額由實施者自行吸收，不納入共同負擔。

## (二) 都市計畫(綠建築)

本更新案之綠建築依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」辦理。

### 「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」 第十一條

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

本案擬申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級。

$$\begin{aligned} \text{綠建築銀級設計獎勵容積} &= 12,768.03 \times 6\% \\ &= 766.08 \end{aligned}$$

**故本案擬申請獎勵為法定容積之 6.00%，為 766.08 m<sup>2</sup>。**

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、申請容積獎勵項目及額度

新北市都市更新建築容積獎勵核算基準表

壹、基本資料：

- 一、案名：擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案
- 二、實施者：合康工程顧問股份有限公司
- 三、基地面積：4,582.76 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>、道路用地 92.42 m<sup>2</sup>、高速公路用地兼供道路使用 36.82 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 (m <sup>2</sup> )	基準容積比例 (%)	審核														
					符合	不符													
二、申請公益設施之容積獎勵者	(一)更新後提供社區使用之公益設施	1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草案約據以執行。 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。 3.屬建築技術規則第一百六十二條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。 4.其樓地板面積不予計算容積。	-	-															
	(二)經政府指定額外提供之公益設施	1.係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。 2.室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。 3.實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。 4.實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。 5.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。 6.樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限。 7.公式： $\frac{\text{捐贈公益設施土地成本} + \text{興建成本及設備設施裝修費用} + \text{提供管理維護基金}}{\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{單位興建成本} - \text{單位管銷費用}} \times 1.2 = \frac{(23,753,692 \text{ 元} + 18,451,927 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 1.2}{(395,025 \text{ 元/坪} - 118,896 \text{ 元/坪} - 13,079 \text{ 元/坪})}$ A：表示得獎勵二樓以上之樓地板面積(≤法定容積之百分之十五) B <sub>1</sub> ：捐贈公益設施土地成本 = ((410.43 m <sup>2</sup> × 1.25) ÷ 40,041.33 m <sup>2</sup> × 4,256.01 m <sup>2</sup> × 0.3025) × 1,440,000 元/坪 = 23,753,692 元 B <sub>2</sub> ：興建成本及設備設施裝修費用 = (410.43 m <sup>2</sup> × 1.25 × 0.3025) × 118,896 元/坪 = 18,451,927 元 B <sub>3</sub> ：提供管理維護基金 = 0 元 C <sub>1</sub> ：二樓以上更新後平均單價 = 395,025 元/坪。 C <sub>2</sub> ：單位興建成本 = 118,896 元/坪。 C <sub>3</sub> ：單位管銷費用 = 118,896 元/坪 × 11% = 13,079 元/坪 依上列公式計算獎勵容積 = 192.54 坪 (≈ 636.48 m <sup>2</sup> < 1,915.20 m <sup>2</sup> = 12,768.03 m <sup>2</sup> × 15%)	提供社區使用之公益設施面積(免計容積) = 0 m <sup>2</sup>	免計容積部分為 410.43 m <sup>2</sup> 。	636.48	4.98													
小計(1)	673.25 m <sup>2</sup>																		
小計(2)	0 m <sup>2</sup>																		
小計(3)	0 m <sup>2</sup>																		
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	1.綠覆率達百分之六十五以上。綠覆率 = $\frac{\text{綠覆面積}}{\text{實設空地面積} + \text{建築面積}} \times 100\% = \frac{2,482.96}{1,692.74 + 2,563.27} \times 100\% = 96.9\% > 65\%$ 2. B = 法定建蔽率 - 設計建蔽率，本款設計建蔽率之計算： $\frac{\text{建築面積}}{\text{基地面積} - \text{現有巷道面積}} = \frac{1,692.74}{4,256.01 - 4,256.01} = 39.77\%$ ，B = 50% - 39.77% = 10.23% ≥ 10% 3.獎勵額度： <table border="1"> <tr> <td>B = 法定建蔽率 - 設計建蔽率</td> <td>獎勵額度</td> </tr> <tr> <td>[本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積 - 現有巷道面積)]</td> <td></td> </tr> <tr> <td>B ≥ 10%</td> <td>獎勵法定容積 3%</td> </tr> <tr> <td>B ≥ 15%</td> <td>獎勵法定容積 5%</td> </tr> <tr> <td>B ≥ 20%</td> <td>獎勵法定容積 7%</td> </tr> <tr> <td>B ≥ 25%</td> <td>獎勵法定容積 9%</td> </tr> </table>	B = 法定建蔽率 - 設計建蔽率	獎勵額度	[本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積 - 現有巷道面積)]		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%					
	B = 法定建蔽率 - 設計建蔽率	獎勵額度																	
[本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積 - 現有巷道面積)]																			
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%																		
(五) A5：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) 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。																		

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、申請容積獎勵項目及額度

獎勵項目	申請內容	計算式及說明	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比例 (%)	審核													
					符合	不符												
(六) A6 : 開挖率 :	1. 法定開挖率=70% (依據新北市政府中華民國 100 年 1 月 17 日「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第二階段)案」第十九條,住宅區...不得超過基地面積 70%) 2. B=法定開挖率-實際開挖率 法定建蔽率=50 % 地下室開挖面積=2,550.35 m <sup>2</sup> 實際開挖率=2,550.35 m <sup>2</sup> /4,256.01 m <sup>2</sup> ×100%=59.92% B=法定開挖率-實際開挖率=70.00%-59.92%=10.08% 3. 獎勵額度: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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+0+0+0+383.04+766.08+0=1,532.16 m <sup>2</sup> (12.00%) ≤法定容積百分之二十																	
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:																		
小計(5)	0 m <sup>2</sup>																	
小計(6)	0 m <sup>2</sup>																	
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. 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。 (二) A2 : 更新規模達三千平方公尺 1. 於劃定應實施更新之地區: (1)更新單元規模達三千平方公尺以上 2. 於未經劃定應實施更新之地區: (1)更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一。 (2)更新單元規模達三千平方公尺以上者 註、其含完整計畫街廓者,得再增加法定容積百分之五	3. 公式: (更新單元土地面積-3,000 m <sup>2</sup> ) / (4,453.52 m <sup>2</sup> -3,000 m <sup>2</sup> ) A2=5%+[2%× $\frac{500\text{ m}^2}{500\text{ m}^2}$ ]=5%+[2%× $\frac{500\text{ m}^2}{500\text{ m}^2}$ ] 更新單元內建築物總投影面積為 2,566.26 m <sup>2</sup> (>1,484.51 m <sup>2</sup> =4,453.52 m <sup>2</sup> /3) 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> )		638.40	5.00													
小計(7)	1,915.20 m <sup>2</sup> 獎勵額度以法定容積百分之十五為上限 15%=15%																	
小計(8)	(三) 合法四層樓以上之建築物 公式: 合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積 × 10% =3,778.66×300%×10%=1,133.60 m <sup>2</sup>			1,133.60	8.88													
小計(9)	1,133.60 m <sup>2</sup>																	
容積移轉	區內容積移轉+區外容積移轉			904	7.08													
其他獎勵容積	都市計畫		綠建築+開放空間獎勵=766.08(6%)+1,975.41 (15.47%)	2,741.49	21.47													
總計	小計(1): 636.48	小計(2) 0	小計(3) : 0	小計(4):1,532.16	小計(5) : 0	小計(6) : 0	小計(7) : 1,915.20	小計(8) : 0	小計(9) : 1,133.60	小計(1)~小計(2)=636.48 m <sup>2</sup> 小計(3)~小計(9)=4,580.96 m <sup>2</sup> 小計(3)~小計(9)申請容積獎勵=4,580.96 m <sup>2</sup> (35.88%)								
審核結果	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合																	

合康工程顧問股份有限公司