

(一) 消防車輛救災動線	
1.2 供消防六層以上建築物消防車通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高。	本樓面寬10米及15米道路，建築物高度6米建築，頂部淨空無障礙物，符合規定。
1.3 道路轉彎及交叉路口應儘量考慮適合消防車輛行駛之需求。	救災道路轉彎處均有8米以上之淨空間，符合規定。
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急出口，其替代開口或開口水平距離十一公尺範圍內規劃消防車輛操作救災活動空間，如緊急出口，其替代開口或開口距離道路超過十一公尺，應規劃可供消防車進入建築基地之通路。	已規劃替代開口，並符合規定。 本案建築物至建築線高度6米建築，未超過11米。
(三) 1. 供消防車操作活動空間高度應十層樓高寬八公尺長二十公尺以上。	已規劃符合規定。
2. 應保持平坦，不能危害消防車通行與操作之設施。	操作地點平坦無突出之障礙物。
3. 應保持消防車操作地面至少能承受當地現有最重消防車之1.5倍重量。	本案結構樓板均能配合，符合規定。
4. 該樓層在百分之五以下。	消防車A 坡度1.3%，B 坡度1.3%。
5. 消防車操作空間與開口水平距離應在11公尺以下。	底層樓梯間與外圍距離均小於11米，符合規定。

新北市政府消防局救災車輛資料一覽表

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (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		3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量(噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量(噸)	3	12					

1. 基地前面臨40米道路，建物自建築線起6米以上建築，並保留8*20米雲梯車救災操作範圍，以供消防車無阻的防災避難動線。
2. 基地供消防車進出的防災避難動線，標準層戶數為14戶。
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。

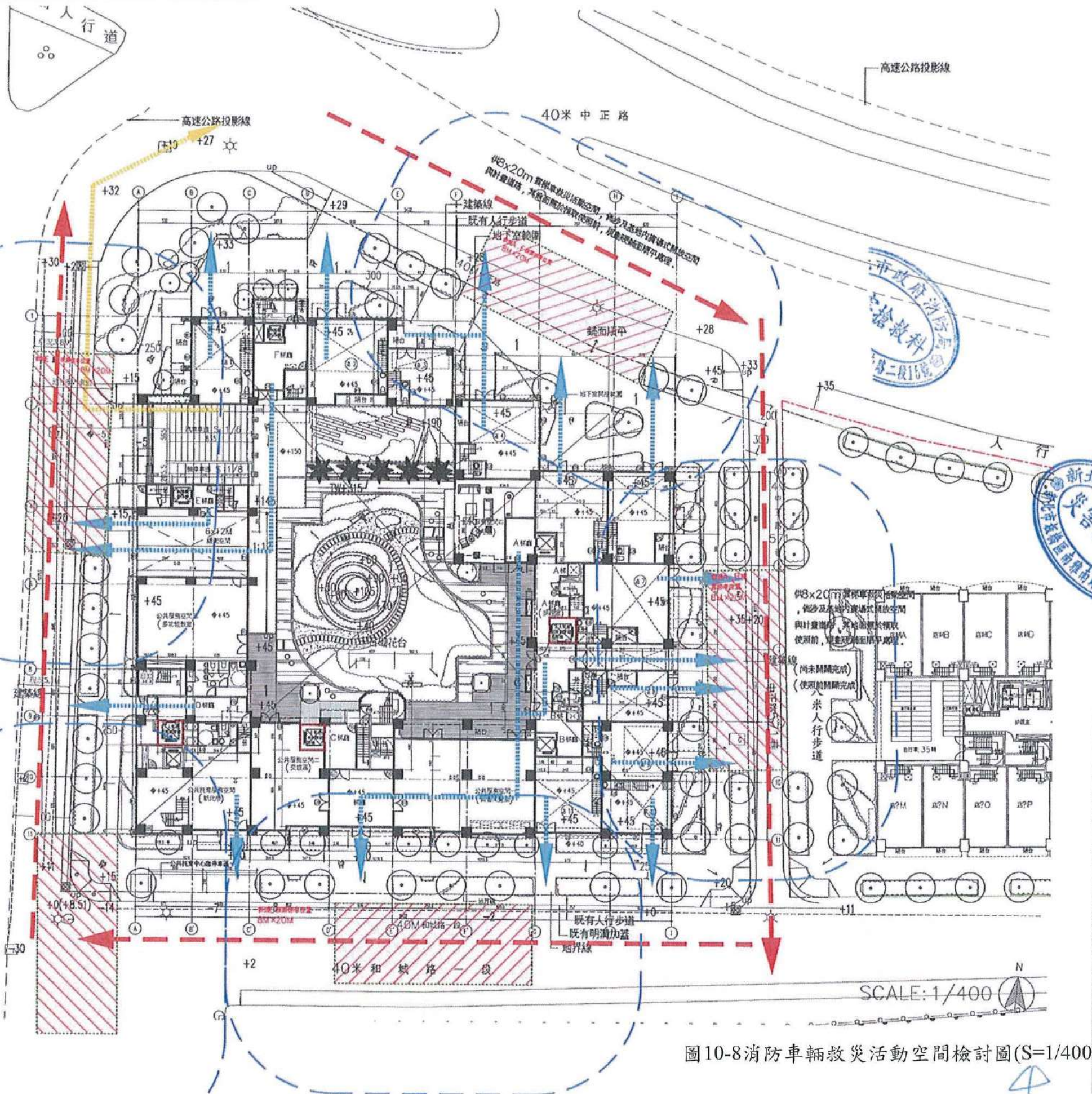
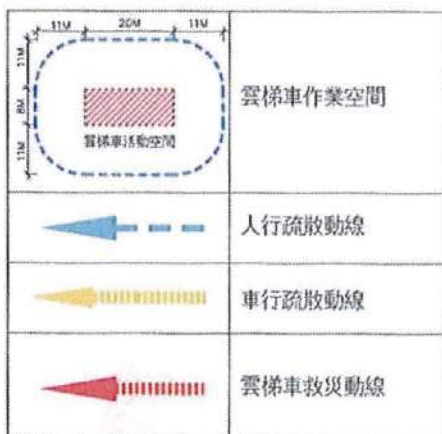


圖10-8消防車輛救災活動空間檢討圖(S=1/400)

(六) A6：開挖率：

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

法定建蔽率=50%

地下室開挖面積=2,550.35 m²

法定開挖率=70%

(依據新北市政府中華民國 100 年 1 月 17 日「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第二階段)案」第十九條，住宅區.....不得超過基地面積 70%)

實際開挖率=2,550.35 m²/4,256.01 m²×100%=59.92%

B=法定開挖率-實際開挖率=70.00%-59.92%=10.08%

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

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

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

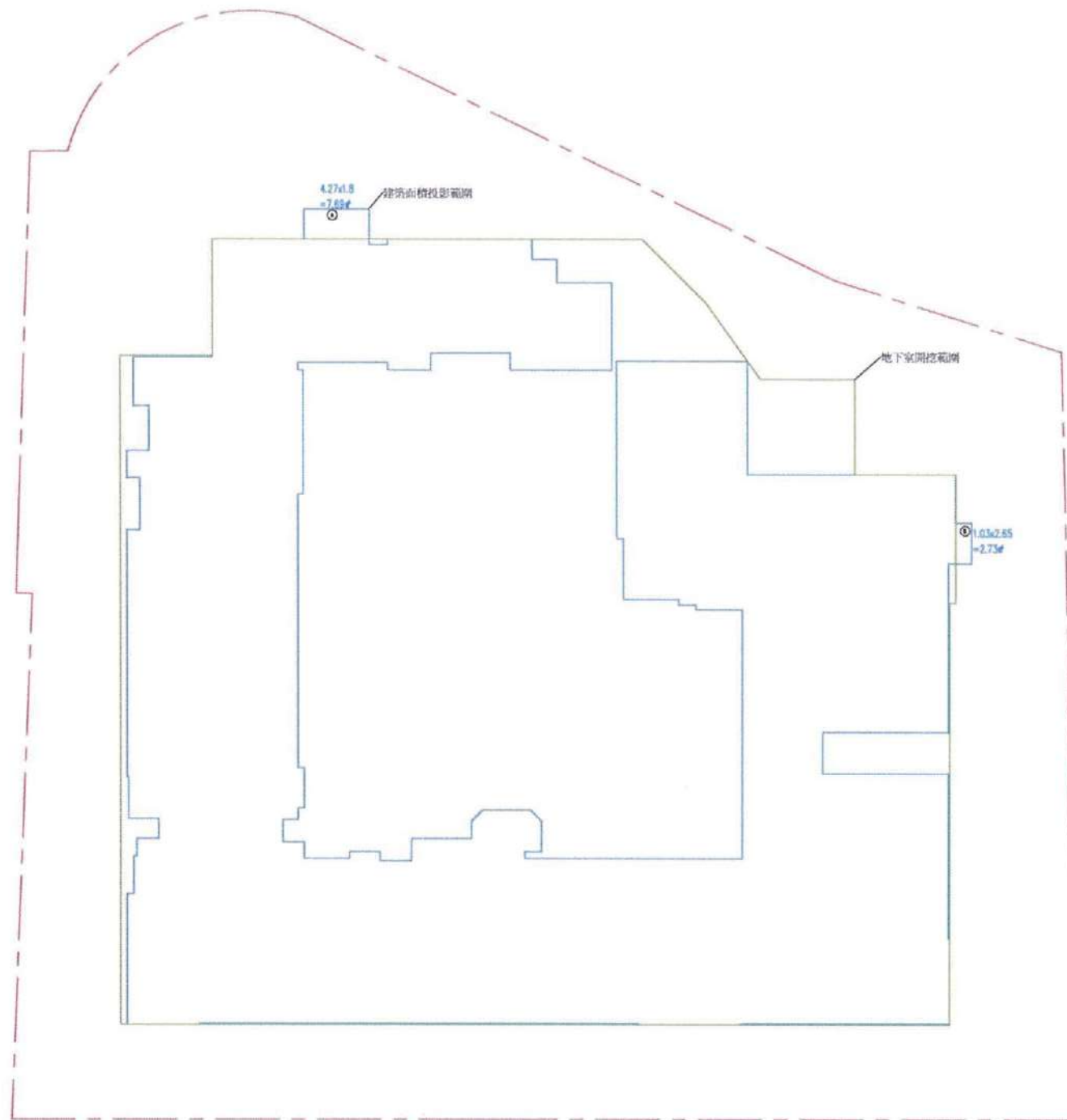
獎勵容積=A1+A2 +A3+A4 +A5 +A6+A7
 =383.04+0+0+0+383.04+766.08+0
 =1,532.16 m²





圖10-9 地下層開挖範圍圖(S=1/300)

合康工程顧問股份有限公司



一、地下層樓地板面積計算

停車空間(地下室停車空間)

全區： $16.945 * 8.525 + 2.9 * 6.225 + 1.2 * 2 + 10.37 * 4.9 + 2.45 * 2.75 + 5.86 * 2.15 + 2.175 * 1.95 + 16.8 * 36.816 + 13.5 * 17.295 + 8.965 * 7.2 + 3.995 * 7.4 + 2.5 * 2.6 + 6.72 * 3.35 + 2.17 * 1.65 + 4.55 * 4.05 + 6.675 * 2.375 + 12.38 * 14.62 + 2.75 * 5.9 + 5.875 * 2.125 + 8.17 * 8.125 + 8.875 * 11.395 + 11.975 * 5.9 + 6.2 * 5.195 + 13.395 * 12.755 + 2.771 * 11.775 + 4.949 * 4.156 + (3.558 * 4.949) / 2 + (4.156 * 4.156) / 2 + 8.35 * 0.4 = 1977.18 \text{ m}^2$
 總計：1977.18 m²

梯廳+機電設備

全區： $7.6 * 6.025 + 0.9 * 5.995 + 3.135 * 4 + 2.74 * 3.775 + 5.225 * 8.125 + 6.03 * 8.98 + 6.675 * 11.05 + 13.215 * 6.025 + 14.375 * 6.225 + 5.9 * 3.1 + 2.17 * 2.4 + 2.5 * 4.8 + 5.375 * 4.9 + 1.2 * 2.9 + 2.45 * 4.45 + 5.86 * 5.05 + 3.855 * 4.3 + 2.175 * 2.35 + 3.135 * 2.375 + 5.49 * 2.6 = 562.75 \text{ m}^2$
 總計：562.75 m²

$1977.18 + 562.75 = 2539.93 \text{ m}^2$

建築面積突出範圍

◎ $4.27 * 1.8 = 7.69 \text{ m}^2$
 ◎ $1.03 * 2.65 = 2.73 \text{ m}^2$
 $7.69 + 2.73 = 10.42 \text{ m}^2$

地下室開挖範圍+建築面積突出範圍= $2539.93 \text{ m}^2 + 10.42 \text{ m}^2 = 2550.35 \text{ m}^2$

圖10-10 地下室開挖面積檢討圖(S=1/400)



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

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

(一) A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積百分之五。

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

故擬申請法定容積之 5.00%，為 638.40 m²

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

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

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

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

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

$$= 5\% + [2\% \times (4,453.52 - 3,000 \text{ m}^2) / 500 \text{ m}^2]$$

$$= 5\% + 5.81\%$$

$$= 10.81\%$$

故擬申請法定容積之 10.81%，為 1,380.22 m²。

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

表 10-3 更新單元內建築物總投影面積表

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

四、●十二、為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者

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

(三) 屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

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

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

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

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

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

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

故本案擬申請獎勵為法定容積之 8.88%，為 1,133.60 m²。

表10-4更新單元內合法四層樓以上之建築物面積表

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

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