(三)公、私有土地分布狀況

更新單元內分別有公有土地與私有土地。公有土地分佈於中港路側，包括 966(部分為公有)及 967 地號，其中望安鄉持有 966 地號(部分)，管理單位為澎湖縣望安鄉公所，面積為 41.9479 ㎡，約佔更新單元總面積 1.57%；中華民國持有 967 地號，管理單位為財政部國有財產署，面積為 0.33 ㎡，約佔更新單元總面積 0.01%。除上述之外，其餘皆為私有土地，私有土地面積為 2,632.3321 ㎡，佔更新單元總面積比例約 98.42%(詳表 5- 5、圖 5- 1)。

表 5- 5　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地	0.33	0.01%	1	0.893%
	鄉(鎮市區)有地	41.9479	1.57%	1	0.893%
私有土地		2,632.3321	98.42%	110	98.214%
合計		2,674.61	100.00%	112	100.00%

經函詢公有土地管理機關意見(詳附錄五、第二次專案小組會議紀錄)，綜整如下：

依據財政部國有財產署北區分署 102.02.05 台財產北改字第 10200025301 號函及第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄書面意見表示，本案都市更新採權利變換方式實施，更新單元範圍內之國有非公用土地面積 0.33 平方公尺，占更新單元總面積 2,674.61 平方公尺之比例為 0.01%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。

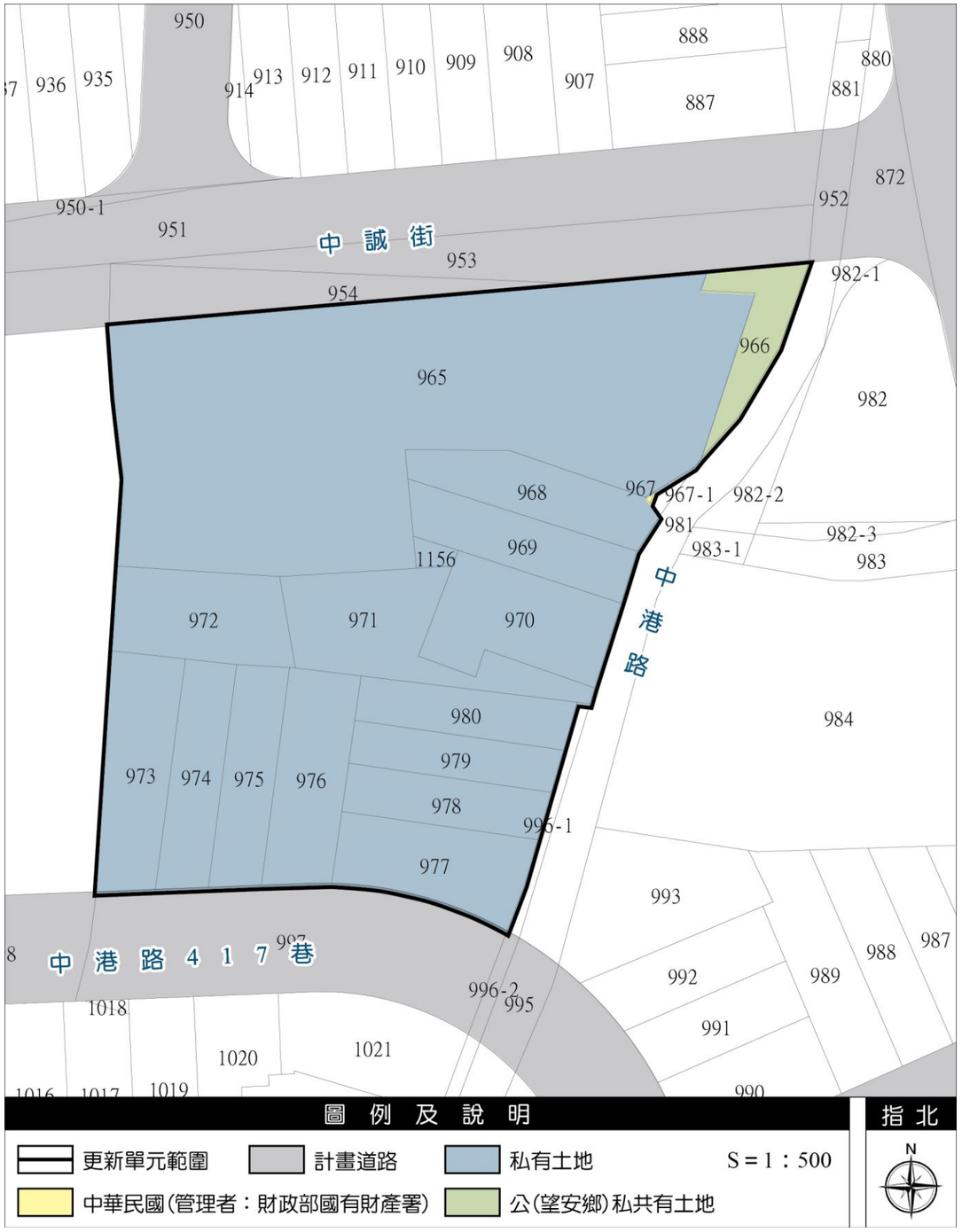


圖 5- 1　更新單元公私有土地分布圖

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據都市更新條例第 22 條規定，屬第 11 條規定申請實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

1.同意人數

更新單元內同意參與更新之私有土地所有權人數共 81 位，土地所有權人同意比例達 73.64%，同意參與更新之私有合法建物所有權人數共 80 位，建物所有權人同意比例達 80.00%(詳表 5- 6)。

2.同意面積

更新單元內同意參與更新之私有土地面積為 2,145.5198 ㎡，私有土地面積同意比例達 81.51%，同意參與更新之私有合法建物面積為 8,563.2245 ㎡，私有合法建物面積同意比例達 82.58%(詳表 5- 6)。

表 5- 6　同意參與更新事業計畫統計表(104.12.18 第二次專案小組版)

項目	土地部份		合法建物部份	
	所有權人(人)	面積(㎡)	所有權人(人)	面積(㎡)
全區總和（A=a+b）	112	2,674.61(註 3)	100	10,369.20
公有(a)	2	42.2779	0	0
私有(b=A-a)	110	2,632.3321	100	10,369.20
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	110	2,632.3321	100	10,369.20
私有同意數(C)	81	2,145.5198	80	8,563.2245
同意比例(%)（C/B）	73.64%	81.51%	80.00%	82.58%
法定比例(%)	66.67%	75.00%	66.67%	75.00%

表 5- 7　同意參與更新事業計畫統計表(公展版資料)

項目	土地部份		合法建物部份	
	所有權人(人)	面積(㎡)	所有權人(人)	面積(㎡)
全區總和（A=a+b）	113	2,703.98(註 2)	100	10,369.20
公有(a)	3	71.6479	0	0
私有(b=A-a)	110	2,632.3321	100	10,369.20
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	110	2,632.3321	100	10,369.20
私有同意數(C)	81	2,145.5198	80	8,563.2245
同意比例(%)（C/B）	73.64%	81.51%	80.00%	82.58%
法定比例(%)	66.67%	75.00%	66.67%	75.00%

表 5- 8　同意參與更新事業計畫統計表(依 101.07.25 報核時資料)

項目	土地部份		合法建物部份	
	所有權人(人)	面積(㎡)	所有權人(人)	面積(㎡)
全區總和（A=a+b）	113	2,955.88	100	10,369.20
公有(a)	3	319.3480	0	0
私有(b=A-a)	110	2,636.5321	100	10,369.20
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	110	2,636.5321	100	10,369.20
私有同意數(C)	81	2,149.2470	80	8,563.2245
同意比例(%)（C/B）	73.64%	81.65%	80.00%	82.58%
法定比例(%)	66.67%	75.00%	66.67%	75.00%

註 1.排除總和係指符合都市更新條例第 12 條規定者。

註 2.本案 101 年 7 月報核時，為自立段 965 地號等 19 筆土地，更新單元面積為 2955.88 ㎡，但經調整後(下列二點事項)，101 年 11 月第一次補正版之更新單元總面積為 2,703.98 ㎡。

(1)依據 101.09.06 新北更事字第 1015230812 號函第三點，自立段 981 地號所有權人為中華民國，土地面積 247.7 ㎡，管理者為財政部國有財產署，係屬經指定建築線在案之 10 米現有巷道，因現況仍有供鄰房通行之必要，請將該筆地號排除，並依內政部營建署 97 年 1 月 22 日台內營字第 0970800262 號函第 2 點(略以)：「於審查事業概要時，考量避免造成畸零地或維護更新土地方整性，指示修正更新單元範圍者，可參照同條例第 19 條第 3 項規定意旨，得免重行辦理公聽會，惟應通知修正範圍之土地、合法建物所有權人及其他權利關係人表達意見，並依修正後之範圍，重新核計法定同意比例」辦理。

(2)於 101 年 7 月報核時，自立段 965 地號面積為 1,132.45 ㎡，經 101 年 10 月更正登記後(附錄八)，自立段 965 地號面積為 1,128.25 ㎡。

註 3.公展版更新單元面積為 2,703.98 ㎡，經 102.10.01 第一次小組審查後，將自立段 996-1 地號(23.84m^2)及原 967 地號部分位於建築線外之面積(5.53 m^2)於更新單元範圍排除後，更新單元總面積為 2,674.61 m^2。

(1)依內政部 102 年 3 月 14 日內授營更字第 1020802234 號函所檢送 102 年 3 月 8 日召開「研商更新單元範圍內公有道路用地依都市更新條例第 30 條規定抵充執行疑義會議」會議結論：「(一)依都市更新條例第 30 條規定，……，至納入抵充之公有道路，……，指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊綠帶）或經指定建築線之現有巷道，實際作道路供公眾通行，並依行政院訂頒『各級政府機關相互撥用供有不動產之有償與無償劃分原則』認定得無償撥用之公有土地者為限，……」自立段 996-1 地號面積 23.84m^2，管理機關為新北市政府工務局，且係屬指定建築線在案之現有巷道，實際作道路供公眾通行，依上開內政部會議紀錄，將 996-1 地號予以排除。

(2)承上原因，自立段原 967 地號面積 5.86 m^2，管理機關為財政部國有財產署，經 103 年 2 月分割後分別為 967 地號(建築線內)0.33 m^2 及 967-1 地號(建築線外)5.53 m^2(附錄九)，967-1 地號位於指定建築線在案之現有巷道，實際作道路供公眾通行，亦依內政部 102 年 3 月 14 日內授營更字第 1020802234 號函釋，將其自更新單元範圍排除，而 967 地號 0.33 m^2 納入更新單元範圍內。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

更新單元屬都市計畫商業區，中港路、中誠街及中港路 417 巷沿路一樓多為商業使用，臨中港路有修車店、快餐店、小吃店、早餐店與瓦斯行；臨中誠街有早餐店、修車店、瓦斯行、藥房、建材行；臨中港路 417 巷有快餐店、米行、修車店等(詳表 5- 9、)。

表 5- 9　更新單元內土地使用現況表

編號	地段	座落地號	面臨道路	現況使用
1	自立段	968、969、970、971、978、979、980	中港路	修車店、快餐店、小吃店、早餐店、瓦斯行
2	自立段	965	中誠街	早餐店、修車店、瓦斯行、藥房、建材行
3	自立段	973、974、975、976、977	中港路 417 巷	快餐店、米行、修車店

(二)合法建築物現況

更新單元內合法建築物總樓地板面積為 10,369.20m^2，建物使用年期大多超過 25 年，缺乏耐震結構。更新單元內合法建築物共 19 棟（2 棟 4 層樓鋼筋混凝土造、17 棟 5 層樓鋼筋混凝土造），其中 12 棟屬高氯離子建物(位於自立段 965、973～976 地號)，非高氯離子建物 7 棟中有 6 棟屋齡超過 30 年。現況 1 樓多為商業使用，2 樓以上以住宅使用為主。更新單元內合法建築物之門牌號碼如下：中港路 419、421、423、425、427、431、433、435、437 號、中誠街 1、3、5、7、9、11 號、中港路 417 巷 2、6、8、10 號(詳表 5- 10、圖 5- 3～圖 5- 6)。

此外，有部分現況門牌與謄本登記門牌不符，共計 12 處(詳表 5- 11)，持續進行門牌整編作業。

表 5- 10　更新單元內合法建築物現況表

編號	門牌號碼	建物謄本面積(m^2)	構造	樓層/完成年	建號	地號	現況使用
1	中港路 417 巷 2、6、8、10 號	1,695.65	鋼筋混凝土(高氯離子)	5/69	728、729、730、731、732、901、902、903、904、905、1092、1093、1094、1095、1096、3179、3180、3181、3182、3183	973、974、975、976	一樓為商業使用，二樓以上為住宅
2	中港路 419、421、423、425 號	1,551.15	鋼筋混凝土	5/69	723、724、725、726、727、1071、1072、1073、1074、1075、3184、3185、3186、3187、3188、3189、3190、3191、3192、3193	977、978、979、980	一樓為餐飲使用，二樓以上為住宅
3	中港路 427 號	1,743.67	鋼筋混凝土	5/83	3862、3863、3864、3865、3866、3867、3868、3869、3870(共有)	970、971、972、1156	一樓為商業使用，二樓以上為住宅
4	中港路 237 之 3 號(現況：中港路 431 號)、中港路 433 號	650.24	鋼筋混凝土	4/67	1145、1146、1147、1148、3204、3205、3206、3207	968、969	一樓為商業使用，二樓以上為住宅
5	中港路 435、437 號與中誠街 1、3、5、7、9、11 號	4,728.49	鋼筋混凝土(高氯離子)	5/75	733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772	965	一樓為商業使用，二樓以上為住宅
合計		10,369.20	--	--	--	--	

表 5- 11　更新單元內謄本登記及現況門牌對照表

編號	謄本登記建物門牌(待整編)	建號	合法建築物所有權人	地號	現況門牌
1	中港路 237 之 5 號	747	林裕能 林建均 林明輝	965	中港路 435 號
2	中港路 239 號	741	洪堯應	965	中港路 437 號
3	中港路 237 之 3 號	1145	江輝雄 江建豪	969	中港路 431 號
4	中港路 237 之 3 號二樓	1146	江建祥 江輝雄 江建豪	969	中港路 431 號二樓
5	中港路 237 之 3 號三樓	1147	曾文忠	969	中港路 431 號三樓
6	中港路 237 之 3 號四樓	1148	洪笑	969	中港路 431 號四樓
7	中港路 233 之 1 號二樓	1072	林施麗珠 林才甲 林大恭 林淑美 林淑月 林妤恬	978	中港路 421 號二樓
8	中港路 233 之 2 號四樓	3187	楊鑫	979	中港路 423 號四樓
9	中港路 231 巷 2 之 1 號	729	王蔭	976	中港路 417 巷 2 號二樓
10	中港路 231 巷 2 之 3 號	731	潘繹元	976	中港路 417 巷 2 號四樓
11	中港路 231 巷 4 之 2 號	3181	簡廖愛玉	975	中港路 417 巷 6 號三樓
12	中港路 231 巷 8 之 1 號	1093	邱耀華	973	中港路 417 巷 10 號二樓

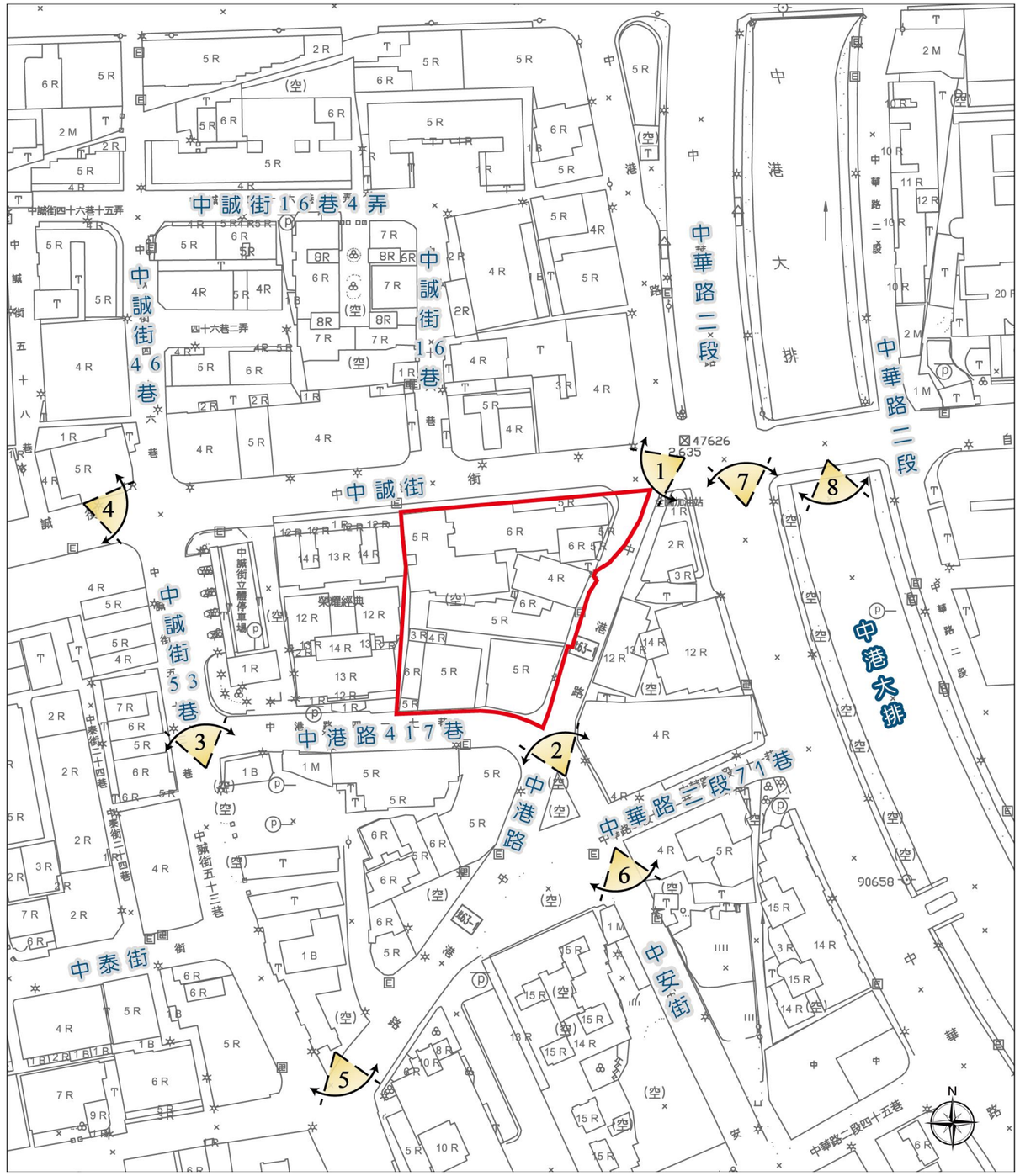


圖 5- 2　更新單元周圍土地使用現況示意圖

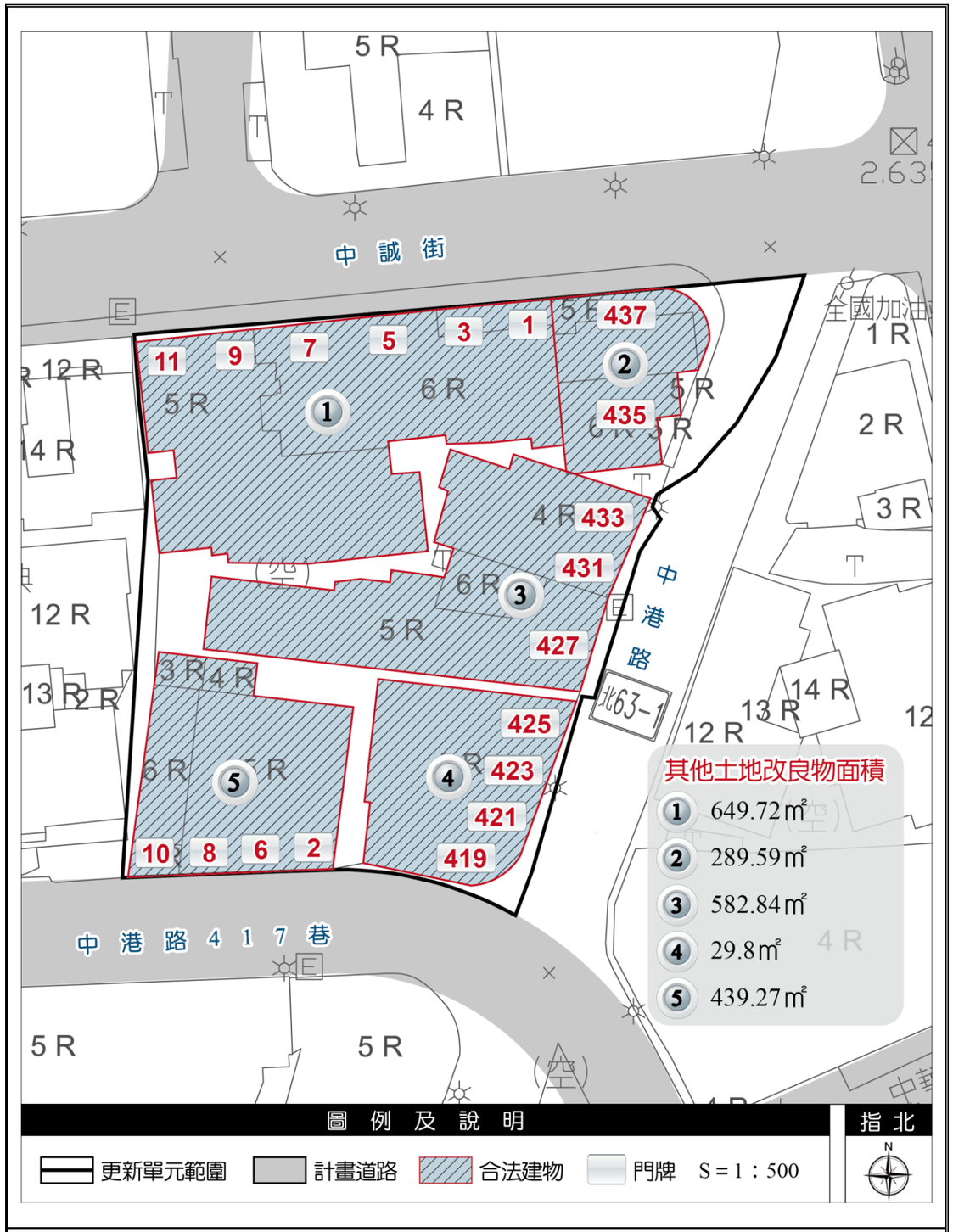


圖 5-3　更新單元建築物門牌座落位置圖

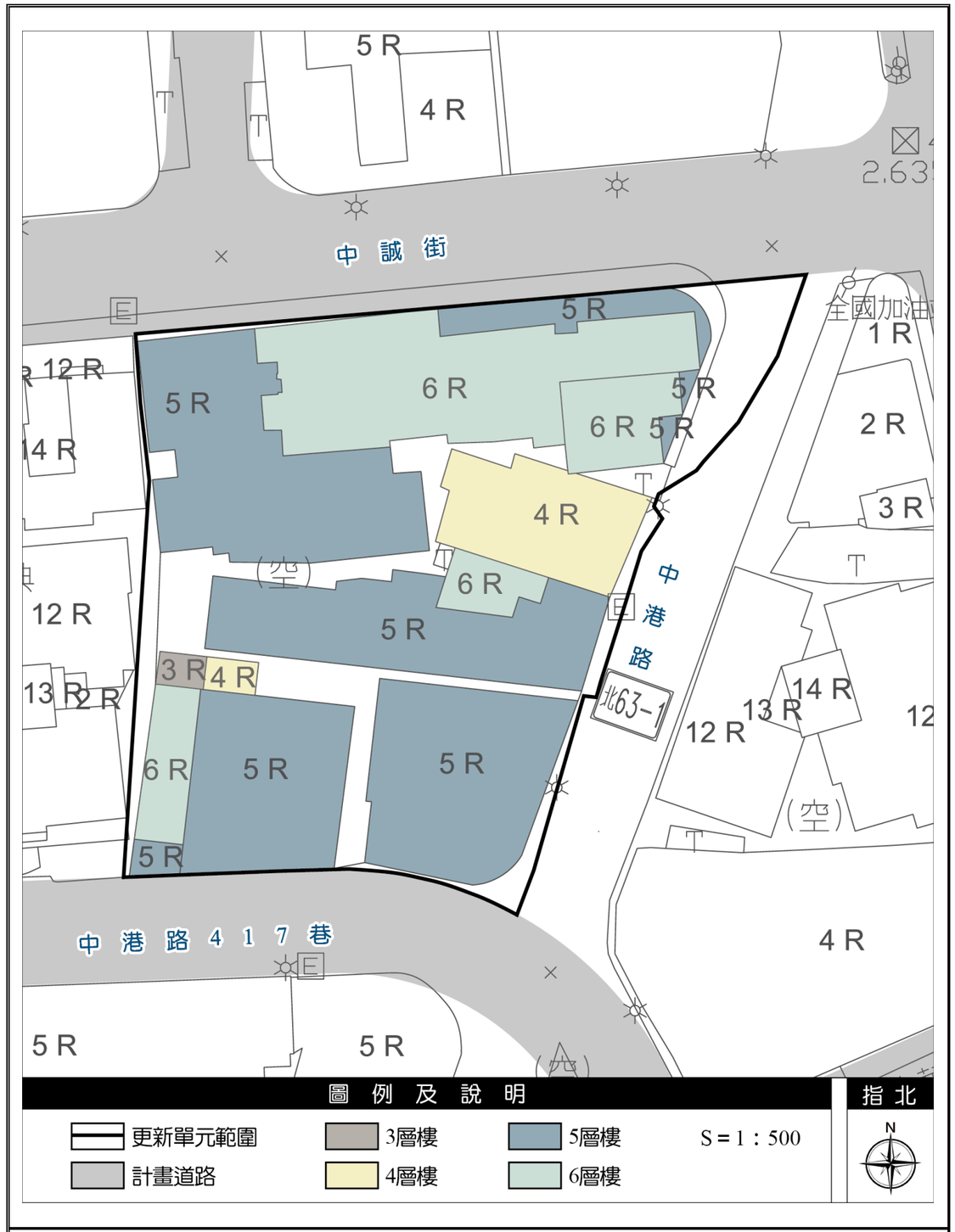


圖 5-4　更新單元建築物樓層分佈圖

圖 5- 5　更新單元建築物結構分佈圖

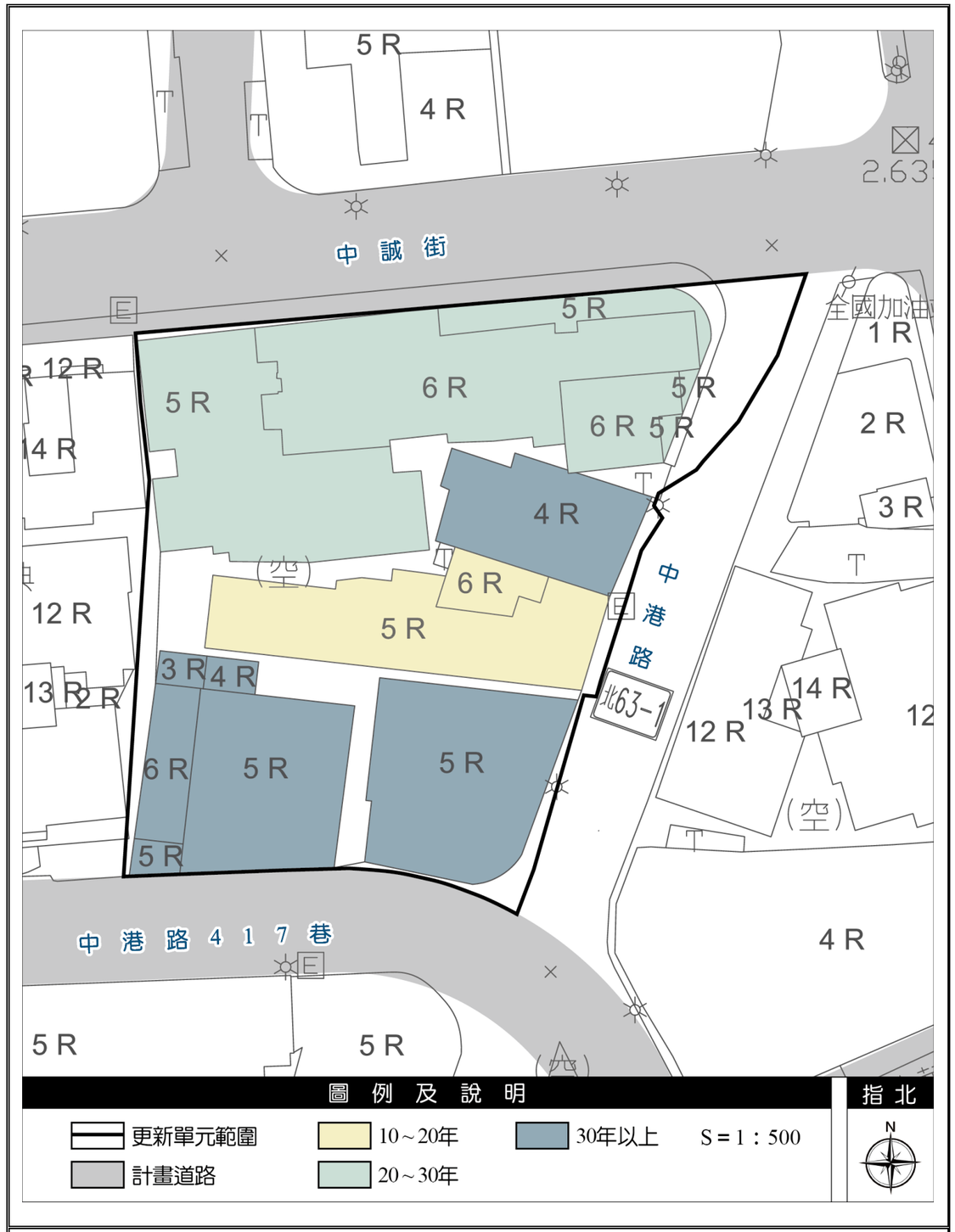


圖 5- 6　更新單元建築物年限分佈圖

(三)其他土地改良物

更新單元內建築物自行增建視為其他土地改良物。根據寶傑工程行建物測量成果報告書(101.06)，更新單元內其他土地改良物總面積為 1,991.22m^2(詳表 5- 12)。其中，其他土地改良物為鋼筋混凝土構造之面積為 1,550.63m^2。

表 5- 12　更新單元內其他土地改良物(自行增建)綜理表

編號	門牌	座落地號	構造	增建面積(m^2)	使用現況
1	中港路 417 巷 2 號	976	鋼筋混凝土	12.87	店面
2	中港路 231 巷 2 之 1 號	976	鋼筋混凝土	12.87	住宅
3	中港路 417 巷 2 號 3 樓	976	鋼筋混凝土	12.87	住宅
4	中港路 231 巷 2 之 3 號	976	鋼筋混凝土	12.87	住宅
5	中港路 417 巷 2 號 5 樓	976	鋼筋混凝土	12.87	住宅
6	中港路 417 巷 6 號	975	鋼筋混凝土	12.87	店面
7	中港路 417 巷 6 號 2 樓	975	鋼筋混凝土	12.87	住宅
8	中港路 231 巷 4 之 2 號	975	鋼筋混凝土	12.87	住宅
9	中港路 417 巷 6 號 4 樓	975	鋼筋混凝土	12.87	住宅
10	中港路 417 巷 6 號 5 樓	975	鋼筋混凝土	65.09	住宅
			鐵棚	9.98	
11	中港路 417 巷 8 號	974	鋼筋混凝土	12.87	店面
12	中港路 417 巷 8 號 2 樓	974	鋼筋混凝土	12.87	住宅
13	中港路 417 巷 8 號 3 樓	974	鋼筋混凝土	12.87	住宅
14	中港路 417 巷 8 號 4 樓	974	鋼筋混凝土	12.87	住宅
15	中港路 417 巷 8 號 5 樓	974	鋼筋混凝土	68.56	住宅
			鐵棚	17.08	
16	中港路 417 巷 10 號	973	鋼筋混凝土	13.00	店面
17	中港路 231 巷 8 之 1 號	973	鋼筋混凝土	13.00	住宅
18	中港路 417 巷 10 號 3 樓	973	鋼筋混凝土	13.00	住宅
19	中港路 417 巷 10 號 4 樓	973	鋼筋混凝土	3.00	住宅
20	中港路 417 巷 10 號 5 樓	973	鋼筋混凝土	69.25	住宅
21	中港路 419 號	977	鋼筋混凝土	2.90	店面
22	中港路 419 號 4 樓	977	鋼筋混凝土	2.90	住宅
23	中港路 421 號	978	鋼筋混凝土	2.31	店面
24	中港路 233 之 1 號 2 樓	978	鋼筋混凝土	4.16	住宅
25	中港路 423 號	979	鋼筋混凝土	0.35	店面
26	中港路 423 號 2 樓	979	鋼筋混凝土	2.03	住宅
27	中港路 425 號	980	鋼筋混凝土	4.35	店面
28	中港路 425 號 2 樓	980	鋼筋混凝土	4.35	住宅
29	中港路 425 號 3 樓	980	鋼筋混凝土	4.35	住宅
30	中港路 425 號 4 樓	980	鋼筋混凝土	2.10	住宅
31	中港路 427 號	970 971	鐵皮	43.66	店面
32	中港路 427 號 5 樓	972 1156	鐵皮	284.25	住宅
33	中港路 237 之 3 號	969	鋼筋混凝土	16.78	店面
34	中港路 237 之 3 號 2 樓	969	鋼筋混凝土	16.78	住宅
35	中港路 237 之 3 號 3 樓	969	鋼筋混凝土	14.09	住宅
36	中港路 237 之 3 號 4 樓	969	鋼筋混凝土	14.09	住宅
37	中港路 237 之 3 號頂樓	969	鋼筋混凝土	70.34	住宅
38	中港路 433 號	968	鋼筋混凝土	12.33	店面
39	中港路 433 號 2 樓	968	鋼筋混凝土	12.33	住宅
40	中港路 433 號 3 樓	968	鋼筋混凝土	10.52	住宅
41	中港路 433 號 4 樓	968	鋼筋混凝土	10.52	住宅
42	中港路 433 號頂樓	968	鋼筋混凝土	77.15	住宅
43	中港路 435 號頂樓一層	965	鋼筋混凝土	94.74	住宅
44	中港路 435 號頂樓二層	965	鐵皮	85.62	住宅
45	中港路 437 號 5 樓	965	鋼筋混凝土	109.23	住宅
46	中誠街 1 號 5 樓	965	鋼筋混凝土鐵皮頂蓋	69.37	住宅
47	中誠街 3 號	965	鋼筋混凝土	3.11	店面
48	中誠街 3 號 2 樓	965	鋼筋混凝土	3.11	住宅
49	中誠街 3 號 3 樓	965	鋼筋混凝土	3.11	住宅
50	中誠街 3 號 4 樓	965	鋼筋混凝土	3.11	住宅
51	中誠街 3 號 5 樓	965	鋼筋混凝土	3.11	住宅
52	中誠街 3 號頂樓	965	鋼筋混凝土鐵皮頂蓋	69.37	住宅
53	中誠街 5 號	965	鋼筋混凝土	8.06	店面
54	中誠街 5 號 2 樓	965	鋼筋混凝土	3.86	住宅
55	中誠街 5 號 3 樓	965	鋼筋混凝土	3.86	住宅
56	中誠街 5 號 5 樓	965	鋼筋混凝土	157.70	住宅
57	中誠街 7 號 2 樓	965	鋼筋混凝土	4.20	住宅
58	中誠街 7 號 3 樓	965	鋼筋混凝土	4.20	住宅
59	中誠街 7 號 4 樓	965	鋼筋混凝土	2.52	住宅
60	中誠街 9 號 2 樓	965	鋼筋混凝土	3.95	住宅
61	中誠街 9 號 3 樓	965	鋼筋混凝土	3.95	住宅

編號	門牌	座落地號	構造	增建面積(m^2)	使用現況
62	中誠街 9 號 4 樓	965	鋼筋混凝土	3.95	住宅
63	中誠街 9 號 5 樓	965	鋼筋混凝土	3.95	住宅
64	中誠街 9 號頂樓	965	鋼筋混凝土	140.88	住宅
65	中誠街 11 號	965	鋼筋混凝土	8.15	店面
66	中誠街 11 號 2 樓	965	鋼筋混凝土	4.20	住宅
67	中誠街 11 號 3 樓	965	鋼筋混凝土	4.20	住宅
68	中誠街 11 號 4 樓	965	鋼筋混凝土	4.20	住宅
69	中誠街 11 號 5 樓	965	鋼筋混凝土	4.20	住宅
70	中誠街 11 號頂樓	965	鋼筋混凝土	129.40	住宅
合計		—	—	1,991.22	—

資料來源：寶傑工程行建物測量成果報告書(101.06)

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶。

三、附近地區土地使用現況

新莊區隔大漢橋、新海橋連接板橋區，亦可穿過三重區達臺北市，不論至新北市都心或臺北市皆於半小時通勤時間內。相較於新北市或臺北市為都會區行政中心，近年來新莊區在重大建設陸續完成下，也逐漸成為都會區重要衛星市鎮，包括新莊副都心、頭前重劃區、中港大排河廊改造計畫、捷運新莊線、捷運環狀線、捷運機場線、新莊廟街風貌塑造等，逐漸抬高新莊區房地產價格。

更新單元臨中港路、中誠街與中港路 417 巷，於更新單元 500m 範圍可抵達中港大排景觀廊帶、思賢國小、中港國小、昌隆國小、新莊體育場等。更新單元 500m 範圍內以住宅區為主，更新單元南側有商業區集中，商業活動多分佈於中港路、中華路、幸福路(詳圖 5- 7)。

更新單元東側中港大排為新莊地區重點改造工程，有助於提昇市民生活品質、都市景觀。更新單元北側為中誠街，東側為中港路，南側為中港路 417 巷，臨中港路、中誠街、中華路沿街面 1 樓多為商業使用，以餐飲、零售業為主，更新單元西側為 12 層樓近十年之建物，形成新舊建物夾雜景觀。

四、公共設施現況

更新單元 500m 範圍內設施機能完善且交通可及性高(詳表 5- 13、圖 5- 7)。

(一)學校

更新單元附近學校包括：思賢國小、中港國小、昌隆國小等，與更新單元距離分別約為 380m、460m、400m。

(二)公園、綠地、體育場

思賢公園距更新單元東側約 380m，為距離更新單元最近的公園綠地；黃城公園位於更新單元西北側，距離約 500m；中港三角公園距更新單元約 390m；此外，新莊體育場距更新單元南側約 450m。

(三)溝渠用地

更新單元東北側中華路旁中港大排為溝渠用地，距更新單元約 60m。

(四)機關用地

更新單元西南側臨中港路為中港派出所，距更新單元約 150m。

(五)廣場用地

更新單元東南側廣場用地(未開闢)；中港大排南側廣二用地(廣場兼停車場用地，未開闢)，距離更新單元約 350m。

(六)停車場用地

中誠街立體停車場位於更新單元西側，距離更新單元約 50m；東側思賢公園旁停八，距離更新單元約 470m。

表 5- 13　更新單元 500m 範圍內公共設施彙整表

公共設施類別	名稱	開闢與否
學校	思賢國小、中港國小、昌隆國小	已開闢
公園/綠地/體育場	思賢公園、黃城公園、中港三角公園、新莊體育場	已開闢
溝渠用地	中港大排	已開闢
機關用地	中港派出所	已開闢
廣場用地	1.更新單元東南側	未開闢
	2.中港大排南側	未開闢
停車場用地	中誠街立體停車場、停八	已開闢

資料來源：擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(99.10)。

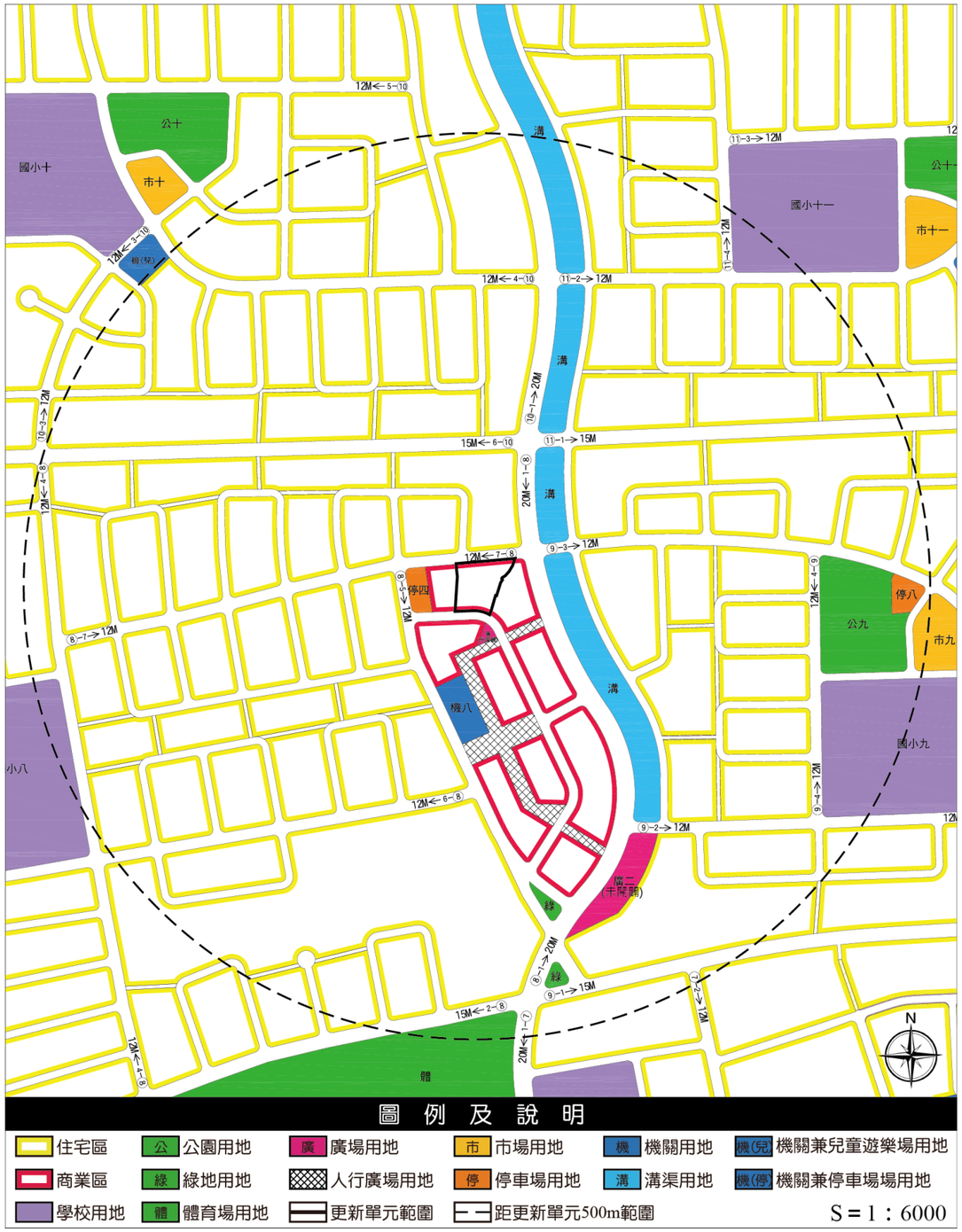


圖 5- 7　更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

基地周邊主要以中港路、中華路、幸福路及復興路為主要聯絡道路。依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，車輛經由中港路或中華路往北可通往新莊副都心及五股等地區，往南則可前往新莊地區；而透過東西向聯外道路幸福路、復興路，往東可前往三重及台北市區等區域，往西則可通往新莊迴龍等地區(詳表 5- 14)。

表 5- 14　更新單元週邊道路系統

道路名稱	道路層級	道路寬度	道路現況
中山路	聯外道路	33m	雙向各二線道，為更新單元最近聯外道路
中華路	次要道路	20m	雙向各一線道，路邊劃設停車格。
幸福路	次要道路	15m	雙向各一線道，路邊劃設停車格。
中誠街	次要道路	12m	雙向各一線道。
中港路	次要道路	10m	雙向各一線道，更新單元東側所臨路段非都市計畫道路。
復興路	次要道路	17m	雙向各一線道，路邊劃設停車格。

本基地開發影響範圍道路交通量調查日期為民國 104 年 5 月 14 日(星期四)，基地周邊重要道路現況尖峰時段服務水準，如表 5- 15 內容所示。整體而言，平常日基地周邊主要道路中：中港路晨昏峰時段道路服務水準為 C~D 級；中華路因路幅較寬，晨昏峰時段道路服務水準為 C 級；東西向聯外道路幸福路及復興路部分，因路幅較小且兩側商業行為較多，晨昏峰時段道路服務水準皆呈現 D~E 級服務水準狀況；基地北側及南側地區性道路中誠街、中港路 417 巷部分，晨昏峰時段道路服務水準大致呈現為 C~D 級(詳表 5- 15、圖 5- 8)。

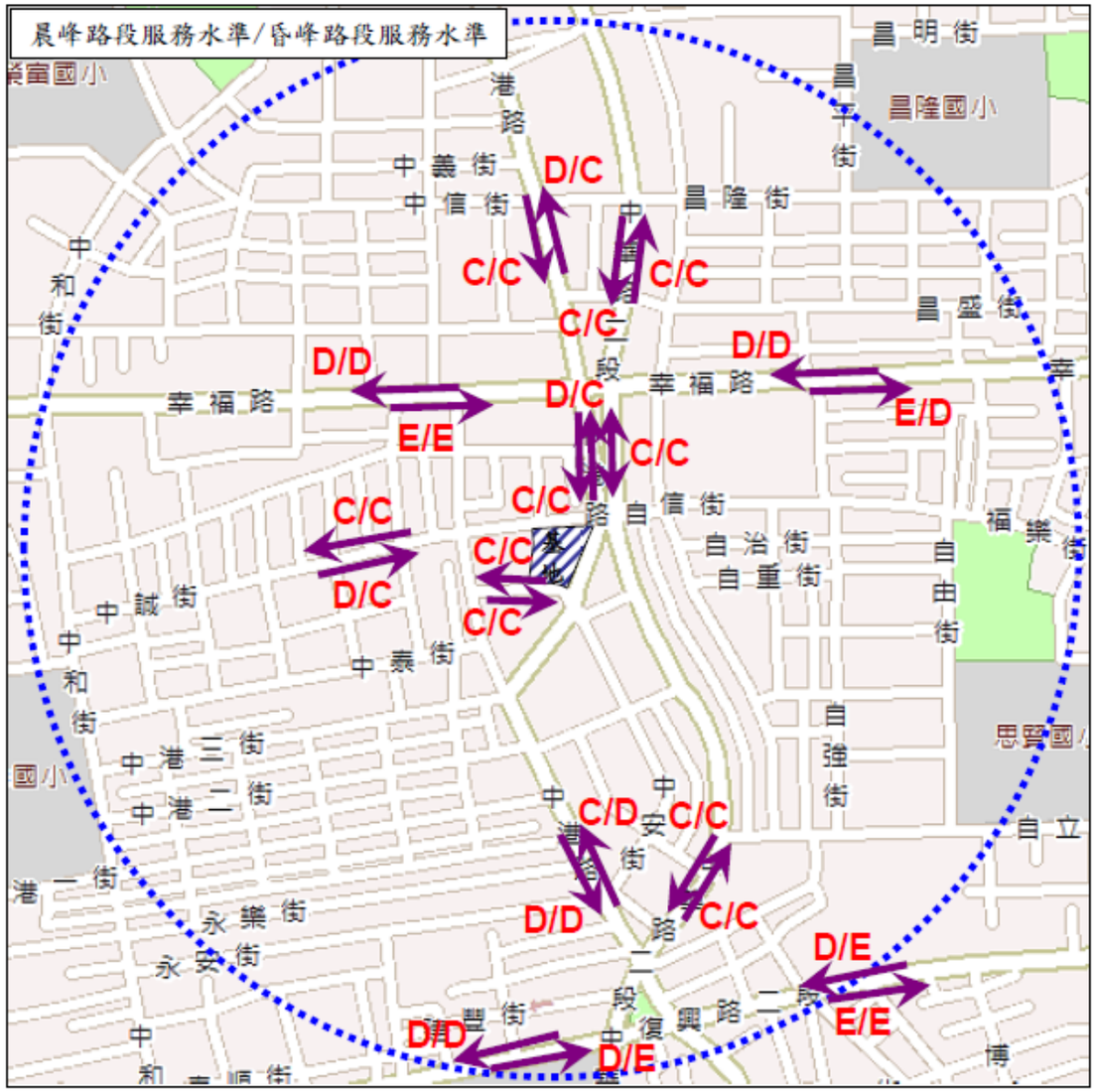


圖 5- 8　基地周邊重要道路平常日晨昏峰時段道路服務水準彙整示意圖

表 5- 15　基地周邊重要道路現況平日尖峰時段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中港路	中榮街	往北	1	950	24.8	408	0.43	D	27.0	288	0.30	C
	~幸福路	往南	1	950	28.9	242	0.25	C	28.2	179	0.19	C
	幸福路	往北	1	950	24.8	410	0.43	D	27.8	299	0.32	C
	~自信街	往南	1	950	28.1	285	0.30	C	27.7	205	0.22	C
	自信街	往北	1	950	27.2	332	0.35	C	22.9	554	0.58	D
	~中華路	往南	1	950	22.8	594	0.62	D	24.5	425	0.45	D
中華路	昌隆橋	往北	2	2,050	27.2	720	0.35	C	27.5	626	0.31	C
	~幸福路	往南	2	2,050	28.2	386	0.19	C	28.0	572	0.28	C
	幸福路	往北	2	2,050	28.4	691	0.34	C	28.2	544	0.27	C
	~自信街	往南	2	2,050	29.0	510	0.25	C	28.3	538	0.26	C
	自信街	往北	2	1,950	27.3	724	0.37	C	27.5	704	0.36	C
	~中港路	往南	2	1,950	27.3	671	0.34	C	27.4	717	0.37	C
幸福路	中和街	往東	1	950	17.3	842	0.89	E	19.8	658	0.69	E
	~中港路	往西	1	950	23.0	454	0.48	D	23.4	435	0.46	D
	中華路	往東	1	950	18.6	747	0.79	E	22.9	554	0.58	D
	~福壽街	往西	1	950	23.1	577	0.61	D	23.2	446	0.47	D
復興路	中和街	往東	1	950	24.2	475	0.50	D	19.2	701	0.74	E
	~中港路	往西	1	950	23.5	456	0.48	D	22.1	638	0.67	D
	中華路	往東	1	950	18.4	758	0.80	E	18.8	730	0.77	E
	~福壽街	往西	1	950	23.5	429	0.45	D	17.8	882	0.93	E
中誠街	中誠街53巷	往東	1	950	24.9	296	0.31	D	27.4	171	0.18	C
	~中港路	往西	1	950	27.7	154	0.16	C	27.2	280	0.29	C
中港路417巷	中誠街53巷	往東	1	800	27.7	53	0.07	C	28.2	35	0.04	C
	~中港路	往西	1	800	28.3	33	0.04	C	27.7	52	0.06	C

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。
資料來源：本計畫調查整理。

(二)大眾運輸系統

1.公車系統

基地周邊現階段主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務。公車行駛路線多集中於中華路、幸福路及復興路上，主要服務新莊區往來三重、板橋及臺北市各地區乘客，共計有 19 處公車站牌，21 條路線提供服務。各路線起迄點、發車間距及公車站位詳表 5- 16 及圖 5- 9。

2.捷運系統

距更新單元最近之捷運站為捷運幸福站，其位於幸福路與思源路路口，預計民國 108 年通車，可提升交通可及性與不動產價值，帶動地區發展，具有發展潛力。

表 5- 16　更新單元鄰近地區公車路線表

路線名	起迄點	頭末班時間	發車間隔(分鐘)	
			尖峰	離峰
257	新莊高中-忠孝醫院	05:00~22:00	12~15	15~20
299	輔大-永春高中	05:00~22:30	7~15	15~20
299 區	大安運動中心-第二果菜市場	09:10~17:40	固定班次	
616	泰山-天母	05:30~22:00	12~15	15~20
617	泰山-內湖	04:40~22:00	7~10	10~20
618	新莊-士林	06:00~18:40	固定班次	
622	泰山-捷運中山站(志仁高中)	05:20~18:20	固定班次	
803	五股-松山機場	05:00~21:00	15~20	20~30
805	土城-五股	05:30~22:00	15~20	20~30
820	泰山-捷運民權西路站	05:40-19:00	固定班次	
835	新北產業園區-捷運臺大醫院站	05:30~21:00	固定班次	
845	新莊-捷運新埔站	06:30~21:00	固定班次	
99	新莊-板橋	05:30~22:00	5~8	8~10
918	泰山-新店	05:30~22:30	4~6	10~15
藍 18	中和-新莊	06:00~23:00	20	30
橘 21	蘆洲-五華街	05:40~23:0	15~20	20~30
內科通勤 11	新莊-內湖科技園區	07:10~18:10	固定班次	
內科通勤 12	新莊-內湖科技園區	07:00~18:30	固定班次	
F202	文藝中心-新莊高中	06:00-20:00	固定班次	
F205	福興里站-林口長庚醫院	07:30-13:00	固定班次	
F208	捷運新莊站-行政院新莊聯合辦公大樓(榮華)	07:00-19:00	固定班次	

資料來源：本研究調查整理。

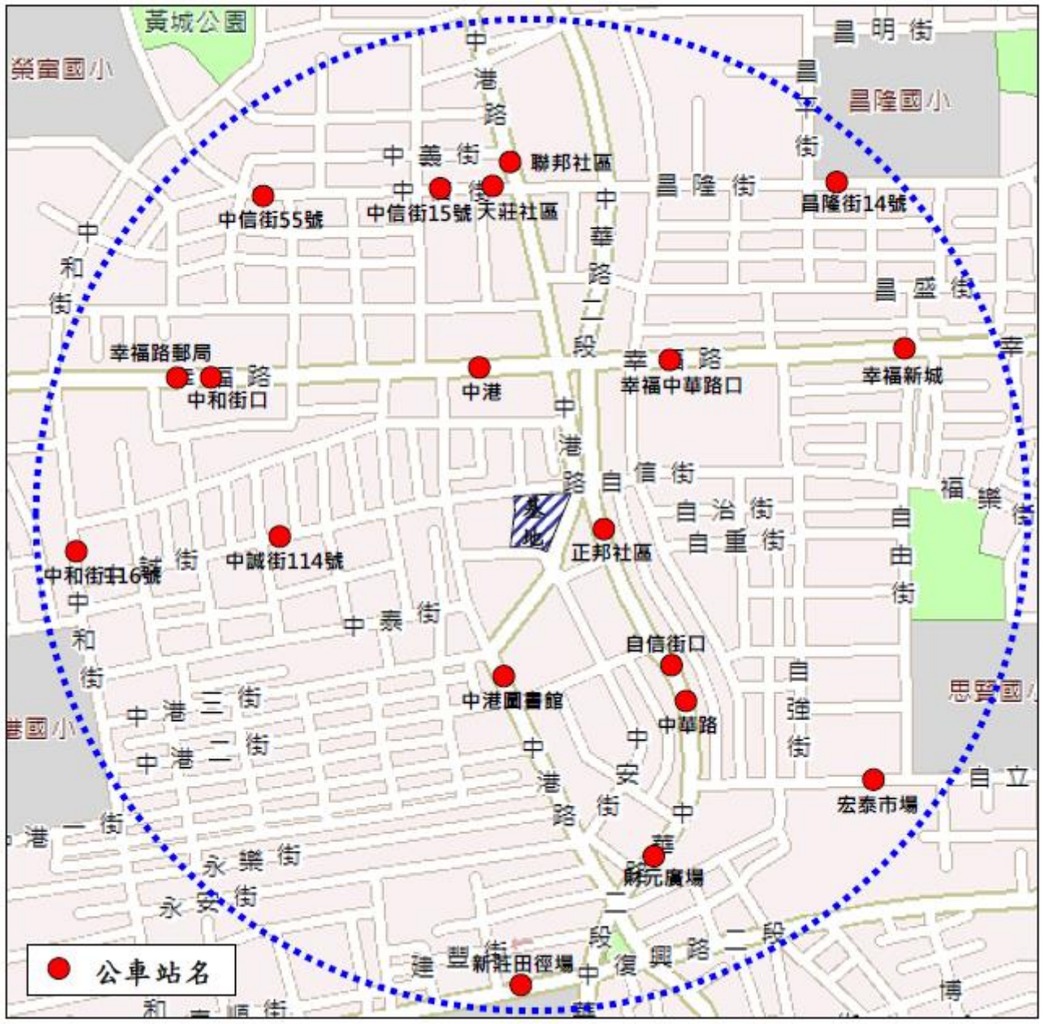


圖 5- 9　基地周邊公車站牌位置示意圖

(三)地區停車供需

本計畫針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以停車後可接受步行距離作為調查範圍，以基地周遭 500 公尺為停車供需調查範圍，詳細說明範圍內各路段之停車供給需求，調查對象主要針對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，並包含對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場，至於未對外開放之建築物附設停車位部分則不納入調查分析範圍。有關本計畫針對路邊停車及對外開放之公民營路外停車場以及建物附設停車場調查內容，將包括停車現況中停車位供給及實際停車數量進行調查分析。

有關停車位供給數量調查方面，在建物附設或其他路外停車場部分，通常有明顯的設置數量可供調查參考；但在路邊停車設施的供給特性方面，主要是未劃設停車格位之路段，本計畫以下列方式進行估算，在路寬 6 米(不含)以上巷弄，未劃設停車位亦未劃設禁停標誌者，每一停車長度以 6 公尺估算，並扣除一般出入口及近路口段 10 公尺禁止停車距離，再將路段長度依每車可停空間換算，即可得到無格位路邊停車之停車供給數量，再加上已劃設停車格位數量，即可估算可停車之停車位數量供給。

本研究於民國 104 年 5 月 14 日(星期四)進行基地周邊 500 公尺範圍停車供需狀況調查作業，調查時段自上午 09：00 至晚上 21：00 止，以每小時繞行調查區域一次計算路邊停車數量。為便於停車供需資料調查及分析作業，本計畫依據道路街廓特性劃分六個停車分區，各分區範圍及各對外開放之公民營路外停車場位置詳圖 5- 10。基地周邊 500 公尺衝擊圈範圍內，相關分區之加總路邊停車空間及各路外汽車停車場供需數量彙整內容，請參照表 5- 17、表 5- 18 所示。平日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場)停車供給總數為 769 席，總停車需求數為 1,689 席，停車需供比為 2.19，顯示現況基地周邊呈現停車供給不足之問題。

表 5- 17　更新單元周邊各分區停車供需數量比較表

分區		1 區	2 區	3 區	4 區	5 區	6 區	合計
路邊停車供給(席)	有格	72	43	28	38	40	0	221
	無格	0	0	0	0	0	0	0
路外停車供給(席)		0	0	221	19	308	0	548
停車供給(合計)(席)		**72**	**43**	**249**	**57**	**348**	**0**	**769**
路邊停車需求(席)	合法	68	43	28	38	37	0	214
	違規	207	188	113	147	98	258	1,011
	小計	275	231	141	185	135	258	1,225
路外停車需求(席)		0	0	188	19	254	0	461
停車需求(合計) (席)		**275**	**231**	**329**	**204**	**389**	**258**	**1,689**
需供比		**3.82**	**5.37**	**1.32**	**3.58**	**1.12**	**0**	**2.19**

資料來源：本研究調查整理。

表 5- 18　基地周邊路外汽車停車空間供需數量彙整表

編號	分區	停車場名稱	停車供給	尖峰需求	平均使用率
A	3	新莊區中誠立體停車場	200	167	84%
B	3	台灣聯通中誠場	21	21	100%
C	4	中港平面停車場	19	19	100%
D	5	新莊區思賢立體停車場	248	202	81%
E	5	台灣聯通復興場	60	52	87%

資料來源：本研究調查整理。

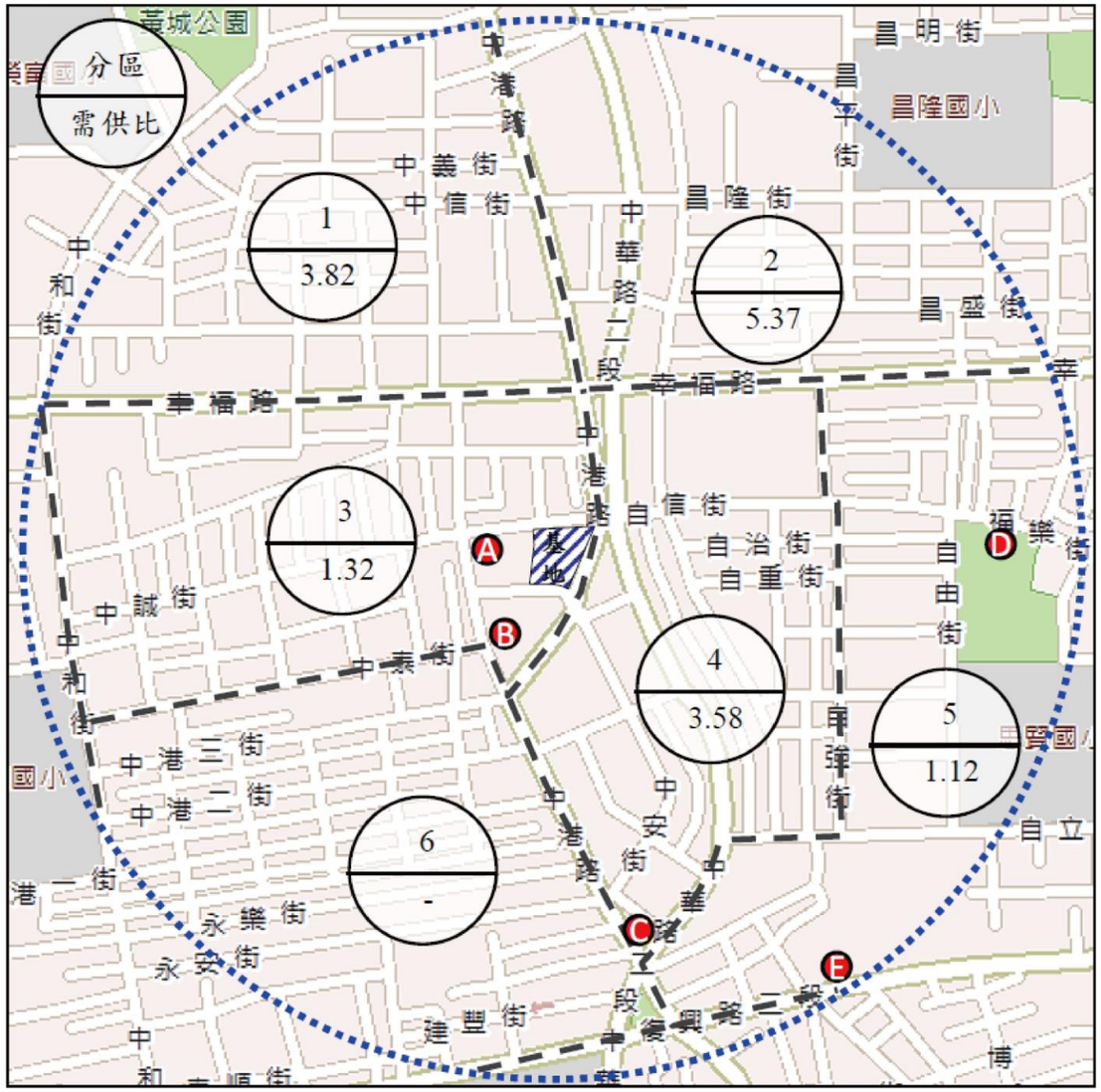


圖 5- 10　更新單元周邊各停車調查分區範圍與停車需供比特性示意圖

(四)地區行人空間分佈特性

本案基地周邊區域主要道路系統中，中華路、幸福路及復興路道路兩側皆設有約 1.5M~2.5M 寬不等之公共人行道設施，可供行人步行使用，另中港路部分則設有騎樓空間(惟大部分被住戶違規佔用)，其餘地區性道路則無設置人行道空間。基地周邊人行空間分佈情形詳圖 5- 11 所示。

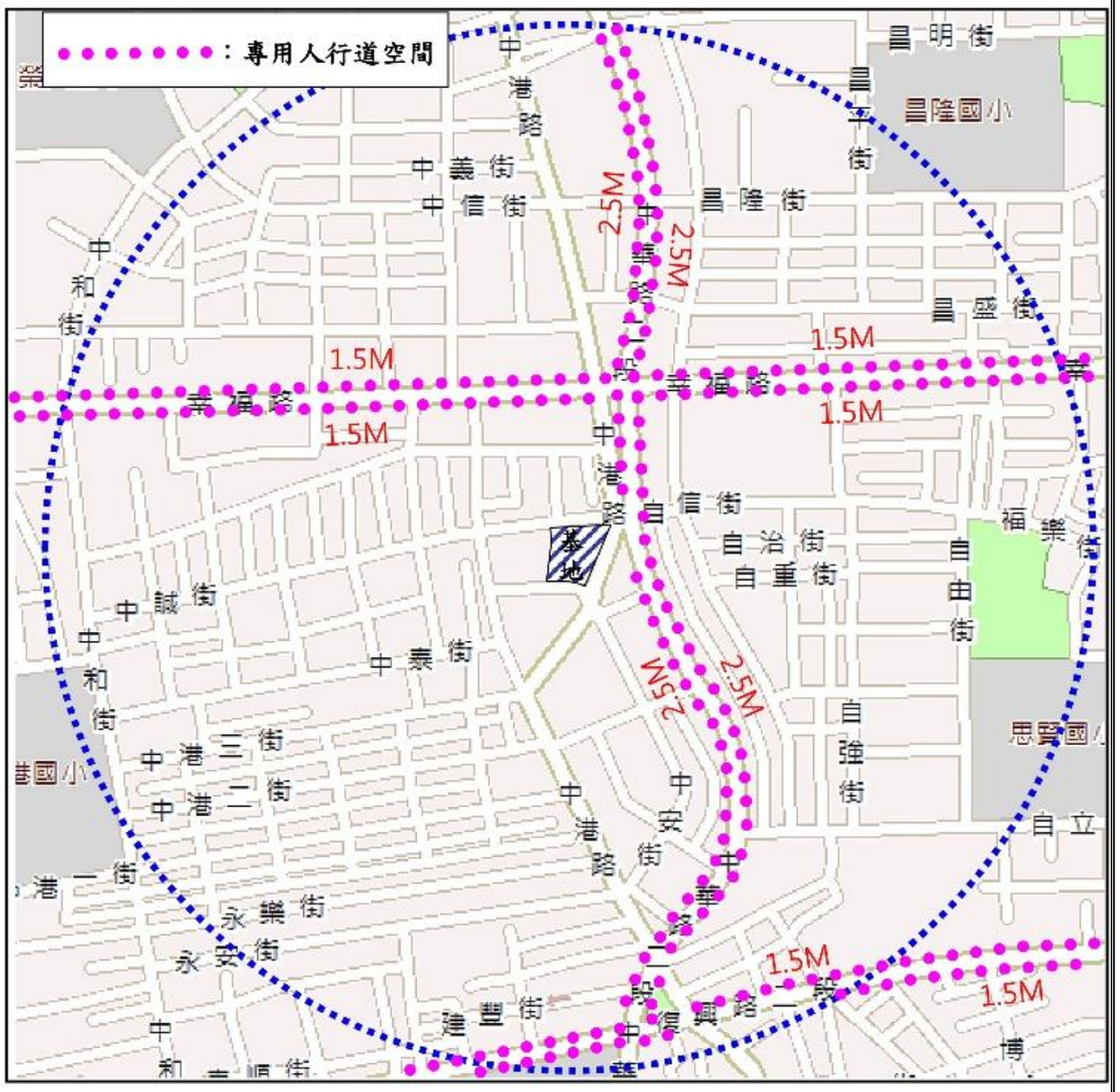


圖 5- 11　更新單元周邊行人空間分佈位置示意圖

(五)基地開發衍生旅次

更新單元屬於商業區土地使用分區，總開發戶數為 242 戶。在本案開發內容中，店鋪及辦公室之戶數分別為 17 戶、12 戶。其他包括管委會使用空間等，這類基地內部自用之公共設施空間部分，原則上其不會有衍生新增旅次量體的可能。考量本基地開發使用主要以「店鋪」、「辦公室」、「住宅」用途為主，因此分別以此三類別開發特性進行整體衍生交通量分析作業。

有關店鋪衍生交通量之計算，主要由全日來客數推估分時進出人旅次量，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏峰時段衍生交通量，其中晨峰時段(7~8 時)進入預估衍生之人旅次及交通量為：進入 99 人旅次、20 PCU，離開為 94 人旅次、18 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 155 人旅次、31 PCU，離開為 150 人旅次、30 PCU。

辦公室衍生交通量之計算，主要由全日辦公人數推估分時進出人旅次量，並藉由各運具使用比率及乘載率，推估平常日晨、昏時段衍生交通量，其中晨峰時段(7~8 時)進入預估衍生之人旅次及交通量為：進入 57 人旅次、22 PCU，離開為 15 人旅次、7 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 12 人旅次、4 PCU，離開為 57 人旅次、22 PCU。

住宅部分基地開發住宅(不含辦公室、店鋪)設計戶數合計為 213 戶，平均戶量以 2.75 人計算，預計引進之居住人口數約為 586 人，依據住宅之尖峰小時旅次衍生量乘上各運具使用比例，即可得本基地住宅於晨(昏)峰時段進入及離開之各運具所產生的人旅次，再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率，可計算出本基地於晨昏峰時段進入及離開之各運具所產生的車旅次，再依小客車當量值轉換成小客車當量數(pcu)，故本案住宅用途部分開發後，平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為：進入 68 人旅次、25 PCU，離開為 349 人旅次、127 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 245 人旅次、89 PCU，離開為 75 人旅次、27 PCU。

加總本案店鋪、辦公室及住宅開發之平常日晨峰衍生之人旅次及交通量如表 5- 19 所示。本案基地晨峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 226 人旅次、67 PCU，離開為 457 人旅次、153 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為：進入 412 人旅次、124 PCU，離開為 282 人旅次、79 PCU。

表 5- 19　基地晨昏峰衍生旅次運具需求量彙整表

旅次方向＼運具別		小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	捷運	合計
晨峰進入	人旅次	47	69	6	21	11	59	13	226
	車旅次(輛)	39	62	6	1	0	0	0	109
	pcu	***39***	***19***	***6***	***3***	***0***	***0***	***0***	***67***
晨峰離開	人旅次	110	167	11	52	20	63	36	457
	車旅次(輛)	91	151	9	3	0	0	0	255
	pcu	***91***	***45***	***9***	***7***	***0***	***0***	***0***	***153***

旅次方向＼運具別		小客車	機車	計程車	公車	自行車	步行	捷運	合計
昏峰進入	人旅次	88	139	11	37	19	93	26	412
	車旅次(輛)	74	125	10	2	0	0	0	210
	pcu	***74***	***37***	***10***	***4***	***0***	***0***	***0***	***124***
昏峰離開	人旅次	55	84	8	21	14	87	13	282
	車旅次(輛)	46	75	8	2	0	0	0	130
	pcu	***46***	***22***	***8***	***3***	***0***	***0***	***0***	***79***

資料來源：本計畫推估。

(六)目標年交通影響分析

1.目標年基地未開發交通影響分析

本案開發目標年為民國 110 年，在目標年基地未開發完成時，比較表 5- 20 及表 5- 15 內容可知，平常日晨、昏峰時段，基地周邊主要道路因捷運環狀線通車後，轉移部份交通量，基地周遭道路服務水準大致皆可呈現 C~D 級狀況。

表 5- 20　目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中港路	中榮街	往北	1	950	26.1	360	0.38	C	28.0	254	0.27	C
	~幸福路	往南	1	950	29.8	213	0.22	C	28.8	158	0.17	C
	幸福路	往北	1	950	26.1	361	0.38	C	28.9	264	0.28	C
	~自信街	往南	1	950	29.1	252	0.26	C	28.4	181	0.19	C
	自信街	往北	1	950	28.3	293	0.31	C	24.5	489	0.51	D
	~中華路	往南	1	950	24.5	523	0.55	D	25.8	374	0.39	C
中華路	昌隆橋	往北	2	2,050	28.3	635	0.31	C	28.5	552	0.27	C
	~幸福路	往南	2	2,050	28.8	340	0.17	C	28.9	505	0.25	C
	幸福路	往北	2	2,050	29.6	610	0.30	C	29.1	480	0.23	C
	~自信街	往南	2	2,050	29.9	450	0.22	C	29.2	474	0.23	C
	自信街	往北	2	1,950	28.5	638	0.33	C	28.7	621	0.32	C
	~中港路	往南	2	1,950	28.4	591	0.30	C	28.6	632	0.32	C
幸福路	中和街	往東	1	950	19.1	743	0.78	E	21.5	580	0.61	D
	~中港路	往西	1	950	24.3	400	0.42	D	24.6	384	0.40	D
	中華路	往東	1	950	20.3	658	0.69	D	24.5	489	0.51	D
	~福壽街	往西	1	950	24.7	508	0.54	D	24.5	393	0.41	D
復興路	中和街	往東	1	950	25.6	419	0.44	C	20.9	619	0.65	D
	~中港路	往西	1	950	24.8	402	0.42	D	23.9	562	0.59	D
	中華路	往東	1	950	22.2	668	0.70	D	20.5	644	0.68	D
	~福壽街	往西	1	950	24.7	378	0.40	D	19.8	778	0.82	E
中誠街	中誠街53巷	往東	1	950	25.8	261	0.27	C	28.0	150	0.16	C
	~中港路	往西	1	950	28.3	135	0.14	C	28.1	247	0.26	C
中港路417巷	中誠街53巷	往東	1	800	28.9	47	0.06	C	29.4	30	0.04	C
	~中港路	往西	1	800	29.4	29	0.04	C	29.0	46	0.06	C

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。
資料來源：本計畫調查整理。

2.目標年基地已開發交通影響分析

基地開發後晨峰小時進入旅次為 67 PCU/HR、離開旅次 154 PCU/HR，昏峰小時進入旅次 125 PCU/HR、離開旅次 79 PCU/HR。

本案開發目標年為民國 110 年，在目標年基地已開發完成時道路服務水準為表 5- 21 內容所示，由分析結果可知，未來年基地開發後，各道路隨著交通量之成長旅行速率均有下降，各道路服務水準均可維持與未開發前相同服務水準。

表 5- 21　目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中港路	中榮街	往北	1	950	25.7	375	0.40	C	27.8	261	0.28	C
	~幸福路	往南	1	950	29.6	220	0.23	C	28.5	171	0.18	C
	幸福路	往北	1	950	25.7	377	0.40	C	28.6	272	0.29	C
	~自信街	往南	1	950	28.9	258	0.27	C	28.0	193	0.20	C
	自信街	往北	1	950	27.9	309	0.33	C	23.7	520	0.55	D
	~中華路	往南	1	950	23.6	562	0.59	D	25.3	394	0.41	C
中華路	昌隆橋	往北	2	2,050	28.2	666	0.32	C	28.3	568	0.28	C
	~幸福路	往南	2	2,050	28.8	353	0.17	C	28.9	530	0.26	C
	幸福路	往北	2	2,050	29.1	640	0.31	C	28.9	496	0.24	C
	~自信街	往南	2	2,050	29.7	463	0.23	C	28.8	499	0.24	C
	自信街	往北	2	1,950	28.4	648	0.33	C	28.4	639	0.33	C
	~中港路	往南	2	1,950	28.1	614	0.32	C	28.4	644	0.33	C
幸福路	中和街	往東	1	950	19.0	749	0.79	E	21.2	592	0.62	D
	~中港路	往西	1	950	24.0	415	0.44	D	24.4	392	0.41	D
	中華路	往東	1	950	20.2	689	0.73	D	24.1	504	0.53	D
	~福壽街	往西	1	950	24.4	522	0.55	D	23.9	418	0.44	D
復興路	中和街	往東	1	950	25.3	432	0.45	C	20.4	644	0.68	D
	~中港路	往西	1	950	24.1	433	0.46	D	23.5	578	0.61	D
	中華路	往東	1	950	20.3	699	0.74	D	20.2	659	0.69	D
	~福壽街	往西	1	950	24.4	391	0.41	D	19.3	803	0.84	E
中誠街	中誠街53巷	往東	1	950	25.5	272	0.29	C	27.7	161	0.17	C
	~中港路	往西	1	950	27.9	146	0.15	C	27.8	257	0.27	C
中港路417巷	中誠街53巷	往東	1	800	25.6	201	0.25	C	26.3	173	0.22	C
	~中港路	往西	1	800	27.1	95	0.12	C	26.8	107	0.13	C

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。
資料來源：本計畫調查整理。

六、房地產市場分析

(一)住宅銷售

更新單元位於商業區，且鄰近思賢國小、昌平國小等，屬於優質便利住宅社區，加上位於地區商業活動中心範圍內，又靠近中港大排，兼具休閒、購物及教育機能，生活便利性佳。區域內新舊建物混雜，老舊公寓屋齡多 25 年以上，每坪約 15～20 萬元；屋齡 5 年以內中港路與中華路的建物每坪約 25～35 萬元。

由於新莊副都心、頭前重劃區、中港大排河廊改造計畫等重大建設加持，使得周邊地區物件平均行情價突破每坪 40 萬，位於中安街附近「英倫雙星」，行情價每坪約 42~45 萬元；捷運鄰近地區亦有不少建案，捷運幸福站預定地附近建案「天子」、「新春城」等，行情價每坪約 46~48 萬元(詳表 5- 22、圖 5- 12)。

更新單元具有優良區位優勢，未來伴隨著捷運通車效益及周邊重大建設完工，將提高更新單元之不動產價值，故更新單元更秉持都市更新與都市設計之精神，配合優質通學步道整體規劃，以期能改善地區居住品質與景觀意象。

表 5- 22　新莊市區域預售市場參考個案彙整表

案名	位置	使用分區/型態	基地面積(坪)	規劃戶數	樓層/地下層	坪數	銷售表價(萬/坪)	行情價(萬/坪)
英倫雙星-牛津區	中安街	商業區 住宅大樓	254	72	13/3	16-43	49	42
英倫雙星-劍橋區	中安街	商業區 住宅大樓	280	45	13/3	43-65	54	45
忠誠星鑽 NO.8	中平路 377 巷旁	住宅區 住宅大樓	1265	98	14/2	76-102	55	42
一品莊	中原東路	商業區 住宅大樓	615	84	17/4	42-52	55	46.5
亞昕細見	福美街	住宅區 住宅大樓	420	29	15/3	68	57.5	50
冠德鼎苑	福美街、福德二街口	住宅區 住宅大樓	895	80	15/4	51-66	58	47
天子	幸福東路	住宅區 住宅大樓	276	37	13/3	29-50	58	46
遠雄 U-park 中央公園	中央路	住宅區 住宅大樓	2498	180	22,26/4	90-150	65	65
遠雄 U-park 海德公園	中山路一段	商業區 住宅大樓	1779	208	24,25/4	45-122	65	61
新潤都峰苑	中央路(359)	商業區 住宅大樓	1940	293	19/3	62-150	70	60
天匯	中央路	住宅區 住宅大樓	359	30	18/4	70-99	68	61
鄉林淳清	中央路(358)	住宅區 住宅大樓	1778	164	19/3	62-150	70	65
翔譽天心	中正路(公園一路)	住宅區 住宅大樓	460	124	18/4	21-42	未定	48.5
冠德鼎華	福前街 90 巷、福德一街	住宅區 住宅大樓	1127	98	18/4	58-72	未定	46
遠雄 U-park 巴黎公園	中山路一段	住宅區 住宅大樓	--	--	24,25/5	55-64	未定	55
宏盛學	昌平街(昌平國小旁)	住宅區 住宅大樓	836	64	19/4	80-160	67	62
萊茵麗池-親水公園	中華路二段 187 號	住宅區 住宅大樓	696	90	14/3	42-66	49	45
美麗春城	福美街 90 巷 47 號	住宅區 住宅大樓	721	90	14/3	28-56	52	46
合新大美	福德二街 66 號	住宅區 住宅大樓	1055	104	14/3	40-60	54	45
上和苑	福美街 120 號	住宅區 住宅大樓	1113	108	15/3	50-60	55	47
美學 CEO	福德一街 68 號	住宅區 住宅大樓	755	105	14/3	27-49	55	45
一方・林映	思源路 370 巷	住宅區 住宅大樓	459	80	11/2	18-39	58	50
新春城	思源路 296 巷 18 號	住宅區 住宅大樓	305	22	12/3	63	59	47
一方・城心	頭城街、近頭前運動公園	商業區 住宅大樓	515	146	11,13/3	18-39	57	48

資料來源：住展雜誌(101.05)

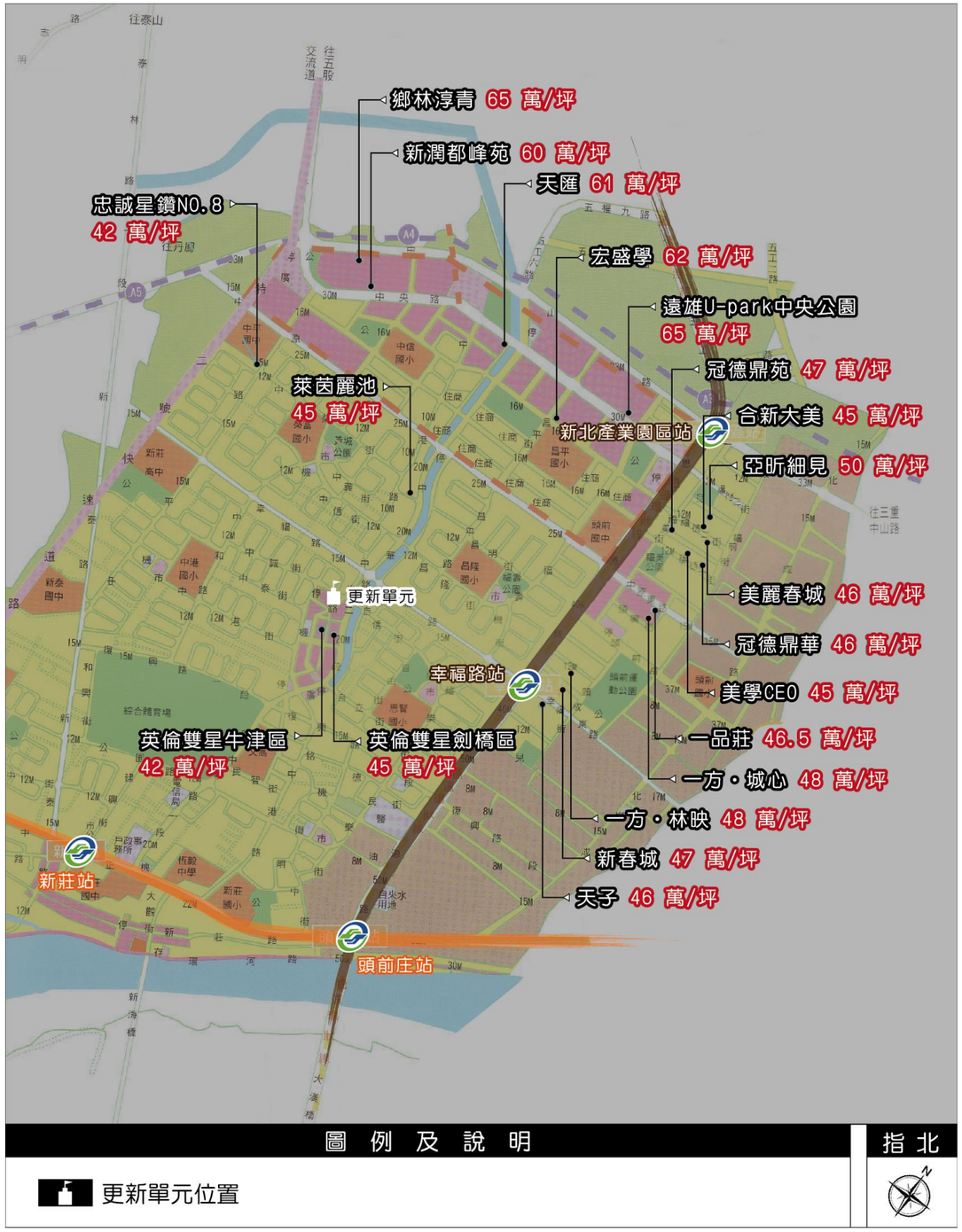


圖 5- 12　房地產市場案例分佈圖

資料來源：住展雜誌(101.05)。

(二)店面及住宅出租

蒐集租屋網站資訊，新莊區更新單元周邊地區店面 28 坪至 38 坪之租金約 600 元/坪~900 元/坪，住宅 20 坪至 40 坪之租金約 320 元/坪~500 元/坪。

表 5- 23　更新單元周邊店面租金案例彙整表

位置	型態	租金(元/月)	坪數	元/坪	與更新單元距離(m)
新莊區中和街 175 巷	電梯大樓	23,000	38.0	605	500 公尺內
新莊區中港路 651 號	公寓	23,000	34.0	676	1000 公尺內
新莊區中港路 621 號	電梯大樓	28,000	34.0	824	750 公尺內
新莊區自立街	公寓	26,000	28.0	929	750 公尺內

資料來源：591 租屋網，102 年 10 月。

表 5- 24　更新單元周邊住宅租金案例彙整表

位置	型態	樓層	租金(元/月)	坪數	元/坪	與更新單元距離(m)
新莊區幸福路	公寓	5F/5F	8,000	25.0	320	500 公尺內
新莊區永樂街 59 號	透天厝	2F/4F	7,800	21.0	371	500 公尺內
新莊區幸福路 550 號	公寓	5F/5F	12,500	33.0	379	500 公尺內
新莊區中港路 648 巷	公寓	2F/5F	9,000	23.0	391	1000 公尺內
新莊區福壽街 169 巷	公寓	4F/5F	11,000	26.7	412	1000 公尺內
新莊區中義街	公寓	2F/5F	18,000	42.0	429	500 公尺內
新莊區福壽街 99 巷	公寓	5F/5F	10,000	23.0	435	750 公尺內
新莊區復興路二段	公寓	6F/6F	9,800	22.0	445	500 公尺內
新莊區新泰路 277 巷	電梯大樓	13F/13F	18,000	38.0	474	1000 公尺內
新莊區新泰路	電梯大樓	5F/7F	20,144	40.8	494	1000 公尺內

資料來源：591 租屋網，102 年 10 月。

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

更新單元位於新莊都市計畫內，新莊都市計畫位於臺北盆地西側，沿大漢溪北岸發展，東側緊鄰三重都市計畫，北側為五股及泰山都市計畫區，南側緊鄰樹林(三多里地區)都市計畫區，西側為林口特定區。

目前正進行新莊都市計畫(第二次通盤檢討)，於民國 99 年 10 月 14 日公告第一階段(歷次通盤檢討詳表 6- 1)(詳圖 6- 1)。計畫目標年民國 110 年，計畫人口為 415,000 人，計畫居住密度為每公頃 600 人，都市計畫面積為 1,563 公頃。依據新北市政府主計處統計資料顯示，民國 101 年 03 月新莊市人口為 40.46 萬人，佔全新北市人口數 10.58%，僅次於板橋區及中和區為新北市人口第三高之行政區。

現有新莊都市計畫有 7 處細部計畫(詳表 6- 2)，本更新單元隸屬於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫範圍內，有關細部計畫內容係指都市計畫圖重製丈量後再依內政部都市計畫委員會 98 年 3 月 24 日第 703 次會議審議通過之變更新莊主要計畫第二次通盤檢討(第一階段)內容修改為現行計畫內容，經主要計畫與細部計畫拆離後所產生，於民國 99 年 10 月 15 日公告。計畫年期、人口及居住密度依循變更新莊主要計畫第二次通盤檢討(第一階段)之計畫目標年予以訂定，計畫面積 833 公頃，土地使用分區規劃以住宅區、工業區、商業區與農業區為主(詳表 6- 3)，本案更新單元為商業區。

表 6- 1　新莊都市計畫歷次通盤檢討綜理表

主要計畫	公告時間
新莊都市計畫	62.01.20
新莊都市計畫(第一次通盤檢討)案	78.12.21
變更新莊都市計畫(第二次通檢討)(第一階段)	99.10.14

資料來源：新北市都市計畫書圖查詢系統(101.05)。

表 6- 2　新莊都市計畫細部計畫彙整

細部計畫	公告時間
新莊都市計畫西盛工業區細部計畫	71.05.26
擬定新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫	85.07.29
擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫	90.12.20
擬定新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫	91.03.28
擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫	91.12.31
擬定新莊都市計畫(丹鳳段 444 地號等 9 筆土地)細部計畫	98.12.31
擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫	99.10.15

資料來源：新北市都市計畫書圖查詢系統(101.05)。

表 6- 3　新莊市都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用計畫面積表

使用分區	分區面積(ha)	公共設施用地	用地面積(ha)
住宅區	420.9652	機關	3.2387
商業區	13.4150	學校	86.3559
乙種工業區	7.4533	公園	15.0863
倉儲區	1.4196	兒童遊樂場	0.1731
文教區	2.9380	公園兼兒童遊樂場	0.1894
古蹟保存區	0.6807	綠地	2.2610
宗教專用區	0.5549	綜合運動場	21.7531
農業區	76.1366	廣場	0.4729
保護區	8.0957	人行廣場	1.1176
河川區	3.0799	廣場兼停車場	0.3620
		停車場	0.4627
		市場	3.8544
		醫院	2.4925
		電路鐵塔	0.0732
		電信	0.4454
		加油站	0.4516
		公路車站	0.2085
		捷運系統	11.3841
		道路	127.5909
		高速公路	0.7366
		人行步道	4.5567
		抽水站	0.8303
		堤防	0.3529
		溝渠	14.0937
合計	**534.7389**	**合計**	**298.5435**

資料來源：擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(99.10.15)。

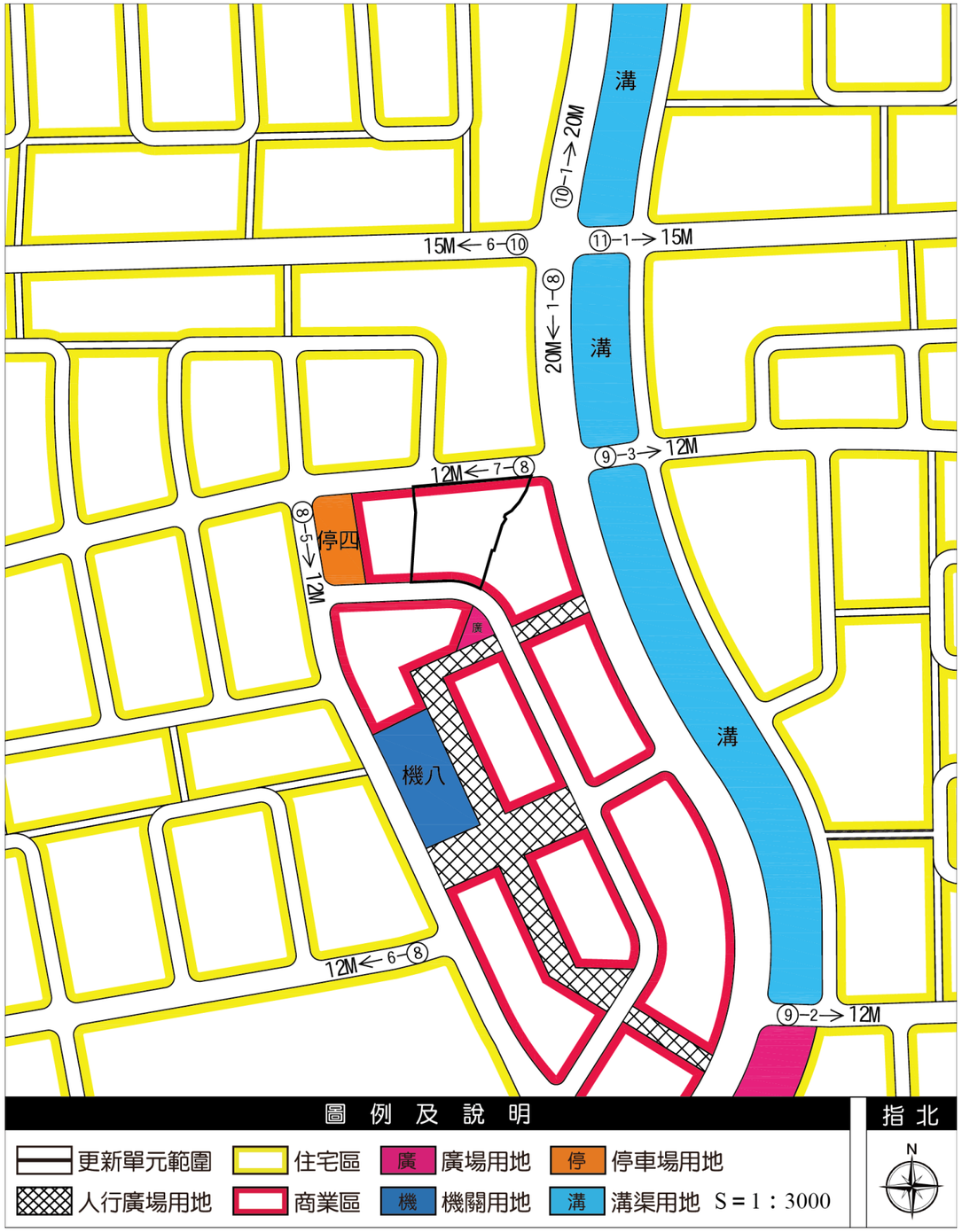


圖 6- 1　新莊都市計畫圖

資料來源：變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)【第一階段】圖。

二、土地使用分區及相關管制規定

(一)土地使用分區

依據土地使用分區證明，更新單元內 17 筆土地皆為商業區，總面積為 2,674.61 ㎡，法定容積為 11,768.28 ㎡(詳圖 6-1、表 6-4、6-5)。

表 6- 4　更新單元土地使用分區比例表

土地使用分區	地號	基地面積	佔總面積百分比
商業區	965、966、967、968、969、970、971、972、973、974、975、976、977、978、979、980、1156	2,674.61 ㎡	100%

資料來源：土地使用分區證明(101.06)

表 6- 5　更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
商業區	2,674.61	70%	1,872.23	440%	11,768.28

(二)土地使用分區管制要點

更新單元位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫範圍內，其土地及建物依據新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)(詳表 6-6)及變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)(100.01)(詳表 6-7)規定辦理。

表 6- 6　新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點檢討表

擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)	檢討情形
第五點：本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、及宗教專用區等土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下列規定： 土地使用分區種類 / 建蔽率 / 容積率 住宅區 / 50% / 300% 商業區 / 70% / 440% 乙種工業區(含零星工業區) / 60% / 210% 倉儲區 / 60% / 210% 文教區 / 50% / 250% 古蹟保存區 / 50% / 160% 宗教專用區 / 60% / 160% 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區	本案屬商業區，容積率 440%

擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)	檢討情形
容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%;但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。(詳見附圖二)	
第六點：本計畫區內之機關用地、服務中心用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、醫院用地、停車場用地、綜合運動場用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、捷連系統用地及抽水站用地等公共設施，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：	本案未涉及此規定

公共設施種類		建蔽率	容積率
機關用地		50%	250%
服務中心用地		50%	250%
學校	國中以下	50%	150%
	高(中)職	50%	200%
	大專院校	50%	250%
公園用地及兒童遊樂場用地		15%	30%
市場用地		50%	240%
加油站用地		40%	120%
變電所用地		50%	250%
醫院用地		40%	400%
停車場用地		作立體使用時 80%	依有關規定辦理
綜合運動場		50%	不予規定
自來水事業用地		40%	不予規定
電路鐵塔用地		50%	不予規定
捷運系統用地		不予規定	不予規定
抽水站用地		不予規定	不予規定
電信用地		50%	250%
公路車站用地		40%	250%

容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

第七點：本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但有下列情形者應設置騎樓或無遮簷人行道，免留設前院：

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
乙種工業區	3.00	2.00
倉儲區	6.00	2.00
文教區	3.00	3.00
古蹟保存區	3.00	不予規定
電信用地	3.00	3.00
公路車站用地	3.00	不予規定
機關用地	3.00	3.00
服務中心用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
市場用地	連接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
加油站用地	3.00	3.00
醫院用地	3.00	3.00
停車場用地	3.00	不予規定
綜合運動場用地	10.00	10.00
自來水事業用地	3.00	不予規定
電路鐵塔用地	不予規定	不予規定

本案已留設 4m 人行步道大於 3m 前院及 3.52m 法定騎樓規定

(二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖三】

(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。

(五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「台北縣畸零地使用規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

(六)依都市計畫法台灣省施行細則第十八條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需比照「工廠類建築物基本設施及設備標準」 規定增設離街裝卸位；留設前後院(前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮

擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)	檢討情形
三公尺(含)以上);依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。 (七)建築基地位於下列地區者，應依規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並得與前、側院併計(不得包含陽台、露台及地下室)；惟如情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得依其決議辦理： 1.學校用地(含私立輔仁大學用地)臨接道路用地、溝渠用地及河川區處，應沿基地境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。 2.臨附圖四所示私立輔仁大學用地西南側八公尺計畫道路者，應自該道路境界線留設至少三公尺之綠化空間及人行步道供公共通行使用。 3.臨附圖四所示特三號道路者，應自道路境界線退縮四公尺建築，且應自道路境界線留設二公尺作為人行通道使用。 4.古蹟保存區毗鄰地區(係指古蹟保存區分區界線起十公尺範圍內之地區，古蹟保存區臨計畫道路者，自古蹟保存區對面道路境界線起算;基地跨前述十公尺界線者，應整宗基地比照辦理)，應自古蹟保存區至少退縮三公尺建築。 本點各項規定因基地情況特殊經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。	
第八點：本計畫區之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。 人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖五、六)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部份應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經都市設計審議通過。	本案未涉及此規定
第九點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者、得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫與整併，設置空橋、平台設施而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查通過。	本案未涉及此規定
第十點：為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計劃送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之百分之二十。 (一)建築基地為一完整街廓或面積在商業區達一千平方公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地面積達一千五百平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計位應大於一。 (二)基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定： 道路寬度 W(公尺) / W=8 / 8<W≦12 / 12<W≦20 / W>20 臨街長度(公尺) / 40 / 35 / 30 / 20 (三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達百分之一百二十以上者。	本案未涉及此規定
第十一點：為鼓勵本計畫區內乙種工業區土地合理利用及加速開發，特訂定左列獎勵措施： (一)建築物作下列策略性產業使用達總樓地板面積 50%以上並經台北縣政府都市設計審議委員會審查通過者得增加興建樓地板面積： 1.符合促進產業升級條例之新興重要策略性產業之要件者。 2.行政院文化建設委員會訂定之文化創意產業。 獎勵標準為符合使用樓地板面積之百分之十，但以不超過法定容積之百分之十為限；惟使用之樓地板面積及其增加興建之樓地板面積皆應明確標示於建築使用執照內，於核發建築使用執照五年內不得辦理變更使用項目。 (二)符合第(一)項規定之建築物，且開發規模超過 3,000 平方公尺以上者，得再增加興建樓地板面積，獎勵標準為法定容積之 5% 。	本案未涉及此規定
第十二點：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	本案未申請該項獎勵，無

<table>
<tr><th>擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)</th><th>檢討情形</th></tr>
<tr><td>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。申請者並應與台北縣政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
前項保證金退還依下列規定：
(一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
(二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
(三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。</td><td>涉及此規定（本案申請都市更新容積獎勵綠建築銀級）</td></tr>
<tr><td>第十三點：為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：
(一)與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。
(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
(三)基地如設置 2 幢以上之建築物，其 2 幢建築物間之距離及同一棟內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺。
(四)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。</td><td>本案未申請該項獎勵，無涉及此規定</td></tr>
<tr><td>第十四點：屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經臺北縣政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。
A=B×10%
A：獎勵容積
B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</td><td>本案未申請該項獎勵，無涉及此規定</td></tr>
<tr><td>第十五點：為提升都市保水性，建築基地之實際開挖率符合下列規定，增加樓地板面積：
<table>
<tr><th>法定開挖率-實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≥10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr>
<tr><td>≥15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr>
<tr><td>≥20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr>
<tr><td>≥25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr>
<tr><td>≥30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr>
</table></td><td>本案法定開挖率 90%減實際開挖率 74.96%，大於 15%，申請容積獎勵 8%</td></tr>
<tr><td>第十六點：應經台北縣都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性、或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經台北縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</td><td>本案未申請該項獎勵，無涉及此規定</td></tr>
<tr><td>第十七點：建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎</td><td>申請土管要</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)</th><th>檢討情形</th></tr>
<tr><td>勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：
(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。
都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</td><td>點開挖率獎勵 8%，小於上限值 50%，符合規定。</td></tr>
<tr><td>第十八點：下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會依「台北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：
(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
(二)廣場面積大於 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。
(四)都市更新單元。
(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
(六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
(七)樓地板面積達 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
(八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
(九)古蹟保存區及其毗鄰地區(毗鄰地區範圍詳第七之(七)之 4 點)
(十)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並經台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</td><td>本案為都市更新案件，依規定需提送都市設計審議。</td></tr>
<tr><td>第十九點：公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。
前項種植花草樹木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺，且其面積未滿 36</td><td>綠地面積檢討:
262.54 ㎡＞(923.67-399.47)*50%=262.1 ㎡
喬木數量檢討：</td></tr>
</table>

擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)	檢討情形
平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經台北縣都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。 公共設施用地提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前二項規定之限制。	實種 28 株＞524.2/36 ㎡=14.56 株 皆符合規定
第二十點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。 公共設施用地之地下室開挖率提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。	本案地下室開挖率 74.96%，小於商業區法定開挖率 90%，符合規定
第二十一點：配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由縣政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案採綠建築設計，並配合施作雨水貯留設施

資料來源：新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)

表 6- 7　新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)檢討表

變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)(100.01)規定內容	檢討情形
第四點：都市計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率與容積率不得大於下表規定： 土地使用分區種類 / 建蔽率 / 容積率 住宅區 / 50% / 300% 商業區 / 70% / 440% 乙種工業區(含零星工業區) / 60% / 210% 倉儲區 / 60% / 210% 依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。	本案屬商業區，容積率 440%
第六點：計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下： (一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。 土地使用種類 / 前院深度(公尺) / 側院深(公尺) 住宅區 / 3.00 / 不予規定 商業區 / 3.00 / 不予規定 乙種工業區(含零星工業區) / 3.00 / 2.00 倉儲區 / 6.00 / 2.00 機關用地 / 3.00 / 3.00 學校用地 / 不予規定 / 不予規定 公園用地及兒童遊樂場用地 / 10.00 / 10.00 市場用地 / 面臨道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 加油站用地 / 3.00 / 3.00 公路車站用地 / 3.00 / 不予規定 醫院用地 / 3.00 / 3.00 停車場用地 / 3.00 / 不予規定 綜合運動場 / 10.00 / 10.00 電信用地 / 3.00 / 3.00 (二)基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。 (三)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。 (四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。 (五)基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深(寬)度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於 1 公尺。	本案已留設 4m 人行步道大於 3m 前院及 3.52m 法定騎樓規定
第七點：本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。 (一)建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。	本案依都市設計審議原則一戶設置一汽車一機車之原則，但小坪數

變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)(100.01)規定內容	檢討情形
(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置： 1.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。 2.建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第五十九條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。 3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。 (三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。	單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則。 法定汽車 223 輛，實設 227 輛；法定機車 242 輛，實設 242 輛，皆符合規定。
第八點：本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定作多目標使用。 人行廣場得供指定建築線，且確有需要時，得供行駛汽機車及作停車空間車道出入口相關設施使用(可供車行區域詳附圖四、五)。其附帶條件如下： (一)人行廣場用地除附圖標示區域可供車行外，餘仍應維持其人行功能，且供車行部分應於路側配置適當之人行空間。 (二)可供車行之範圍，若需調整應經新北市都市設計審議委員會審議通過。	本案無涉及此規定
第九點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施： (一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。 (二)建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之 30%為限。 1.私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。 (三)凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。 (四)建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台	本案無涉及此規定

變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)(100.01)規定內容	檢討情形
等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。	
第十點：為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之 15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用之。 (一)屬商業區、住宅區建築基地面積達 1,000 平方公尺。 (二)建築基地前面基地線所臨道路寬度應達 8 公尺，且基地臨路總長度應達 20 公尺。 (三)建築基地內現有三十年以上合法建物之投影面積佔基地面積 50%以上。 (四)基地之設計建蔽率不得超過本要點第四點規定之建蔽率減 10%。 (五)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（造型板、雨遮不在此限）4 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。 依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。	本案無涉及此規定
第十一點：申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積 10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： (一)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 (二)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 (三)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。	本案未申請該項獎勵，無涉及此規定(本案申請都市更新容積獎勵綠建築銀級)
第十二點：為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積 5%：	本案未申請該項獎勵，無涉及此規

<table>
<tr><th>變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)
(第二階段)(100.01)規定內容</th><th>檢討情形</th></tr>
<tr><td>(一)與鄰地竟界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺。
(二)與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺。
(三)基地如設置二幢以上之建築物，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 8 公尺。
(四)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。</td><td>定</td></tr>
<tr><td>第十三點：屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。
A=B×10%
A：獎勵容積
B：該棟(幢)危險建築物所座落基地之基準容積</td><td>本案未申請該項獎勵，無涉及此規定</td></tr>
<tr><td>第十四點：為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：
<table>
<tr><th>法定開挖率-實際開挖率</th><th>獎勵額度</th></tr>
<tr><td>≧10%</td><td>基準容積之 6%</td></tr>
<tr><td>≧15%</td><td>基準容積之 8%</td></tr>
<tr><td>≧20%</td><td>基準容積之 10%</td></tr>
<tr><td>≧25%</td><td>基準容積之 12%</td></tr>
<tr><td>≧30%</td><td>基準容積之 15%</td></tr>
</table></td><td>本案法定開挖率 90%減實際開挖率 74.96%，大於 15%，申請容積獎勵 8%</td></tr>
<tr><td>第十五點：應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積 10%。</td><td>本案未申請該項獎勵，無涉及此規定</td></tr>
<tr><td>第十六點：建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：
(一)距捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 100%。
(二)距捷運車站用地或火車站周邊 300 至 500 公尺內之建築基地，不得超過基準容積之 80%。
(三)建築基地地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。
都市更新條例之建築容積獎勵，及高氯離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。</td><td>申請土管要點開挖率獎勵 8%，小於上限值 50%，符合規定。</td></tr>
<tr><td>第十七點：下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：
(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
(二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
(三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。
(四)都市更新單元。
(五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
(六)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
(七)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
(八)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
(九)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。</td><td>本案為都市更新案件，依規定需提送都市設計審議。</td></tr>
<tr><td>第十八點：公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。
前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。</td><td>綠地面積檢討:
262.54 ㎡＞
(923.67-399.47)*50%
=262.1 ㎡
喬木數量檢討：
實種 28 株＞
524.2/36=14.56 株
皆符合規定</td></tr>
<tr><td>第十九點：住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。
公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。</td><td>本案地下室開挖率 74.96%，小於商業區法定開挖率 90%，符合規定</td></tr>
</table>

變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)(100.01)規定內容	檢討情形
第二十點：配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍、送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。 前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。	本案採綠建築設計，並配合施作雨水貯留設施
第二十一點：建築基地屬本要點經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。 前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言： (一)屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。 (二)太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。 為達示範效果，公共(有)建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起一年內提送至主管機關。	本案於屋頂綠化綠化面積 422.94 ㎡ /屋頂平台總面積 777.82 ㎡為 54.38% 大於 1/3(33.33%)，符合規定

資料來源：變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書(100.01)。

三、相關法規檢討

本案採一體適用 101 年 11 月 12 日為法規適用日，故得適用都市計畫法臺灣省施行細則(101.11.12)第四十條關於高氯離子鋼筋混凝土建築物相關規定，摘錄該施行細則中相關內容詳表 6-8。

表 6- 8　都市計畫法臺灣省施行細則檢討表

都市計畫法臺灣省施行細則(101.11.12)	檢討情形
第十七條：商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： （一）製造爆竹或煙火類物品者。 （二）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。 （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。 （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。 （五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。 （六）使用氣體亞硫酸漂白物者。 （七）骨炭或其他動物質炭之製造者。 （八）毛羽類之洗滌洗染或漂白者。 （九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。 （十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。 （十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。 （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。 （十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。 （十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。 （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。 （十六）使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 （十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。 （十八）玻璃或機製毛玻璃製造者。 （十九）使用機器錘之鍛冶者。 四、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。 十二、其他經縣（市）政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。	本案屬商業區，無涉及此規定所禁止之使用項目。
第三十二條：各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：	本案依新莊都市計畫(中港

<table>
<tr><th>都市計畫法臺灣省施行細則(101.11.12)</th><th>檢討情形</th></tr>
<tr><td>一、住宅區：百分之六十。
二、商業區：百分之八十。
三、工業區：百分之七十。
四、行政區：百分之六十。
五、文教區：百分之六十。
六、體育運動區：百分之六十。
七、風景區：百分之二十。
八、保護區：百分之二十。
九、農業區：百分之十。
十、保存區：百分之六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。
十一、車站專用區：百分之七十。
十二、加油（氣）站專用區：百分之四十。
十三、郵政、電信、變電所專用區：百分之六十。
十四、港埠專用區：百分之七十。
十五、醫療專用區：百分之六十。
十六、露營區：百分之五。
十七、青年活動中心區：百分之二十。
十八、出租別墅區：百分之五十。
十九、旅館區：百分之六十。
二十、鹽田、漁塭區：百分之五。
二十一、倉庫區：百分之七十。
二十二、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。
二十三、再生能源相關設施專用區：百分之七十。
二十四、其他使用分區：依都市計畫書規定。
前項各使用分區之建蔽率，當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。</td><td>及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)及新莊都市計畫土地使用分區管制要點(100.01)之商業區建蔽率規定辦理。</td></tr>
<tr><td>第三十四條：都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：
一、住宅區及商業區：
<table>
<tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設施用地比值未逾百分之十五</th><th>鄰里性公共設施用地比值超過百分之十五</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百二十</td><td>百分之一百五十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百五十</td><td>百分之一百八十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百十</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>百分之一百八十</td><td>百分之二百</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百四十</td><td>百分之二百八十</td></tr>
<tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>百分之二百</td><td>百分之二百四十</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>百分之二百八十</td><td>百分之三百二十</td></tr>
</table>
二、旅館區：
（一）山坡地：百分之一百二十。
（二）平地：百分之一百六十。
三、工業區：百分之二百十。
四、行政區：百分之二百五十。
五、文教區：百分之二百五十。
六、體育運動區：百分之二百五十。
七、風景區：百分之六十。
八、保存區：百分之一百六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。
九、加油（氣）站專用區：百分之一百二十。
十、郵政、電信、變電所專用區：百分之四百。
十一、醫療專用區：百分之二百。
十二、漁業專用區：百分之一百二十。
十三、農會專用區：百分之二百五十。
十四、倉庫區：百分之三百。
十五、寺廟保存區：百分之一百六十。
十六、其他使用分區由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定。
前項第一款所稱居住密度，於都市計畫書中已有規定者，以都市計畫書為準；都市計畫書未規定者，以計畫人口與可建築用地（住宅區及商業區面積和）之比值為準。所稱鄰里性公共設施用地比值，係指鄰里性公共設施面積（包括鄰里性公園、中小學用地、兒童遊樂場、體育場所、停車場、綠地、廣場及市場等用地）與都市建築用地面積之比值。
前項都市建築用地面積，係指都市計畫總面積扣除非都市發展用地（包括農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬開發建築用地，以都市計畫書為準）及公共設施用地之面積。</td><td>本案依新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點(99.10)及新莊都市計畫土地使用分區管制要點(100.01)之商業區建蔽率規定辦理。</td></tr>
<tr><td>第四十條：高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。</td><td>本案申請高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵，屬原規定未訂定容積率者，故依重建時容積率核算申請獎勵。</td></tr>
</table>

四、更新計畫摘要

本更新單元非位於都市更新地區內，無相關之都市更新計畫。

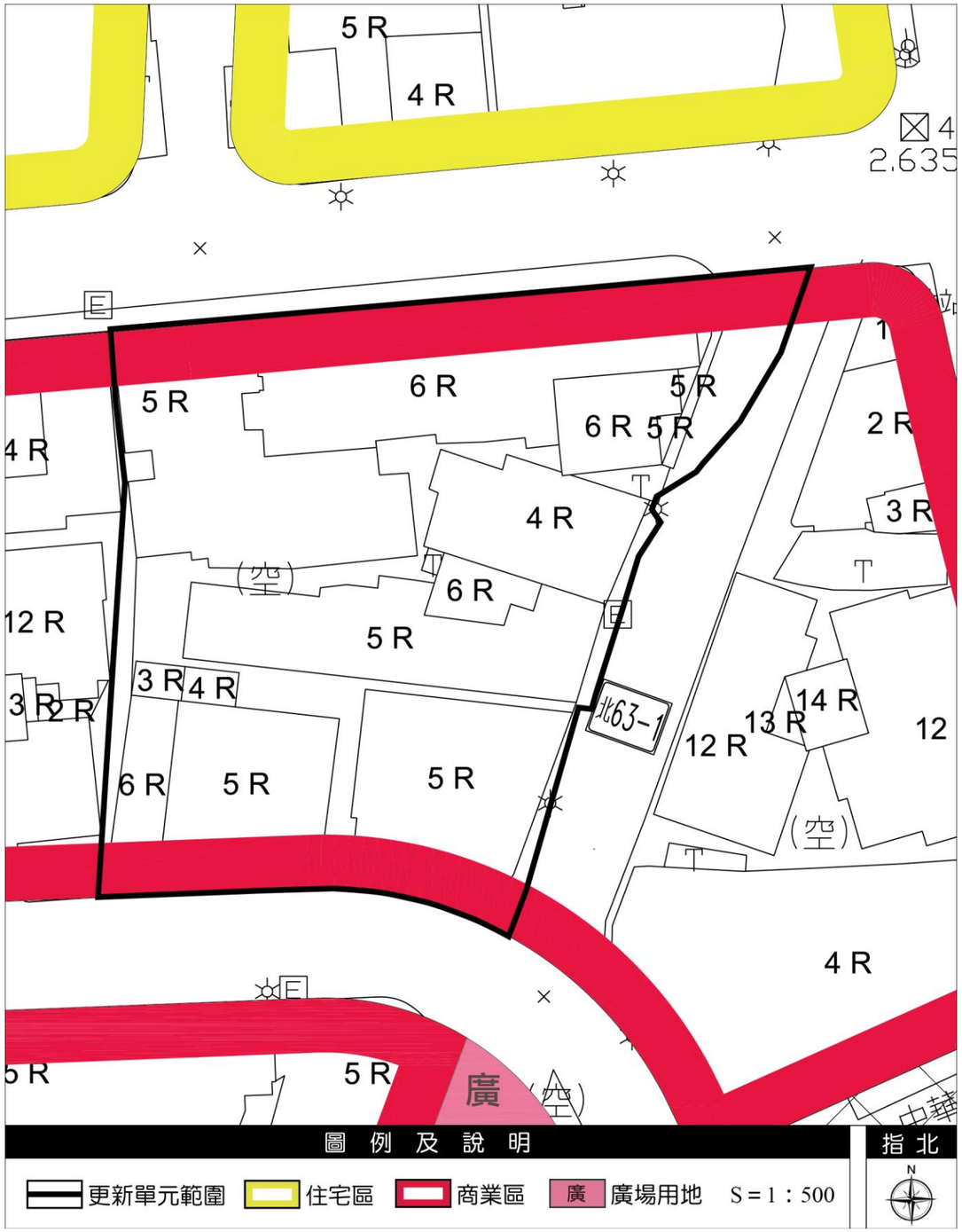


圖 6- 2　土地使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

更新單元內土地共計 17 筆，多為 4、5 層樓、屋齡約 25-30 年之建物，缺乏電梯設備且鄰棟間距不足，又自立段 973～976、965 地號上共計 60 戶屬高氯離子混凝土建築物，經新北市政府認定有危險之虞，應拆除重建(詳附錄六)，因此為提升整體開發效益，採行拆除重建方式更新，並以權利變換方式實施都市更新事業。

二、區段劃分

更新單元全部劃為『重建區段』實施都市更新事業(詳圖 7- 1)。

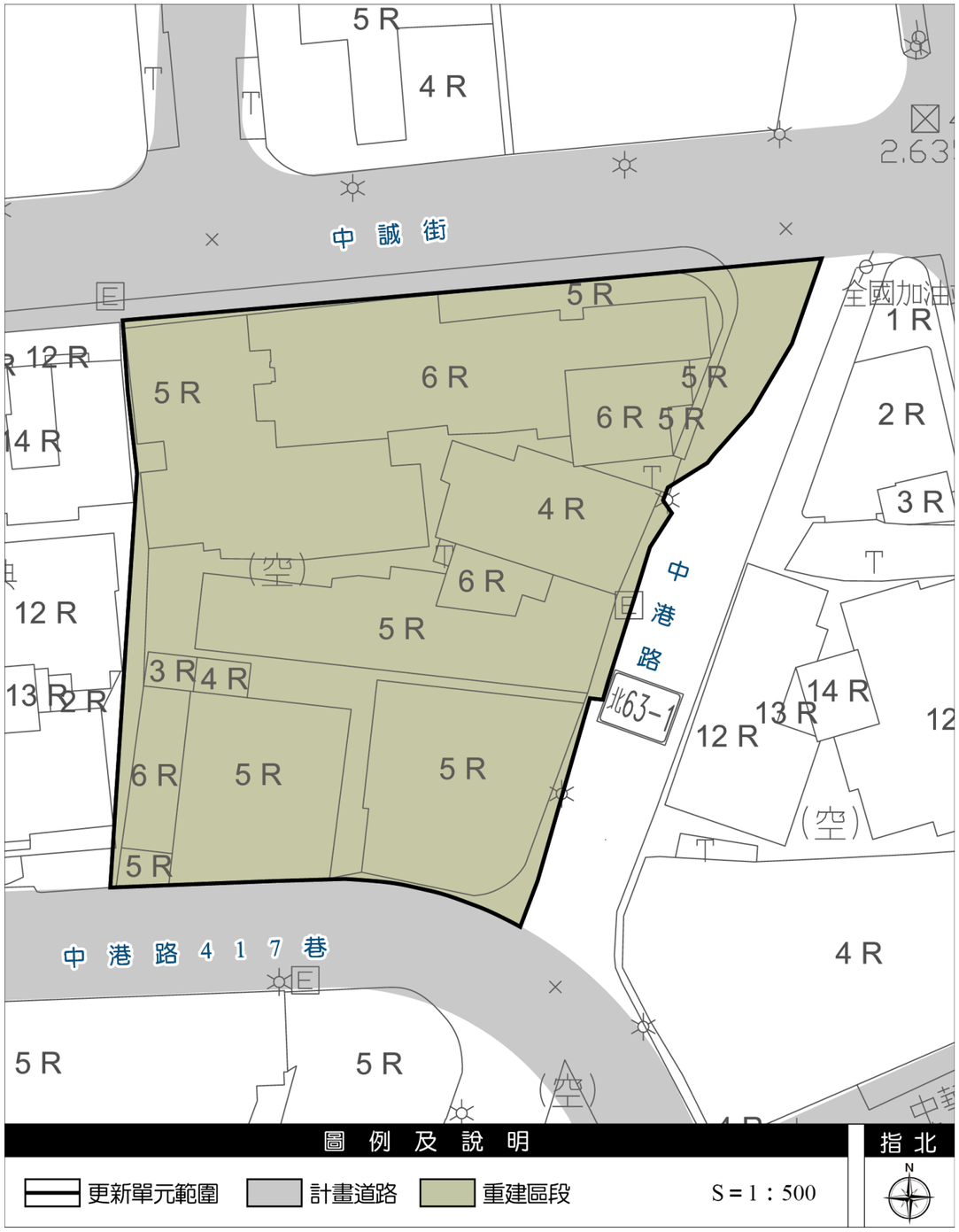


圖 7- 1　更新單元區段劃分構想圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

更新單元內土地為商業區，無都市計畫道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施用地，因此無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

更新單元整體皆採用重建方式處理，故無整建及維護計畫。

拾、申請容積獎勵項目及額度

更新單元總面積為 2,674.61 ㎡，法定容積為 11,768.28 ㎡(詳表 10- 1)。依據「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(100.08)」、「新莊都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)(100.01)」、「都市計畫法臺灣省施行細則(101.11.12)」之規定(詳表 10- 2)，容積獎勵分析如下：

表 10- 1　更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
商業區	2,674.61	70%	1,872.23	440%	11,768.28

表 10- 2　申請獎勵容積項目彙整表

申請容積獎勵項目			獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
都市更新建築容積獎勵	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 (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、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者 2.面臨 3 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 xa 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3)，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	1,323.60	11.25
	七	綠建築，申請銀級	706.09	6.00
	十二	(三)屬合法四層樓以上之建築物	1,148.66	9.76
	合計(獎勵上限為 50%)		**3,178.35**	**27.01**
土管要點	土地使用分區管制要點第十四點：開挖率		**941.46**	**8.00**
都市計畫	都市計畫法臺灣省施行細則第四十條：高氯離子鋼筋混凝土建築物		**2,094.99**	**17.80**

註：實際申請獎勵值以都市更新事業計畫審議核定為準

一、都市更新獎勵

(一)留設大面積人行步道

1.獎勵值計算依據

依都市更新建築容積獎勵辦法第七條但書規定，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，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限。

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：

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)

2.獎勵值計算說明

更新單元於臨中誠街、中港路及中港路 417 巷皆退縮至少 4m 以上留設人行步道，留設面積為 575.48 ㎡(詳圖 10- 1)，以提升基地至周邊設施之步道延續性。因更新單元位於商業區，以實際退縮之面積乘以 2.3 倍核計獎勵容積，擬申請獎勵面積 1,323.60 ㎡，獎勵值 11.25%。

575.48 ㎡ × 2.3＝1,323.60 ㎡

1,323.60 ㎡÷11,768.28 ㎡=11.25%

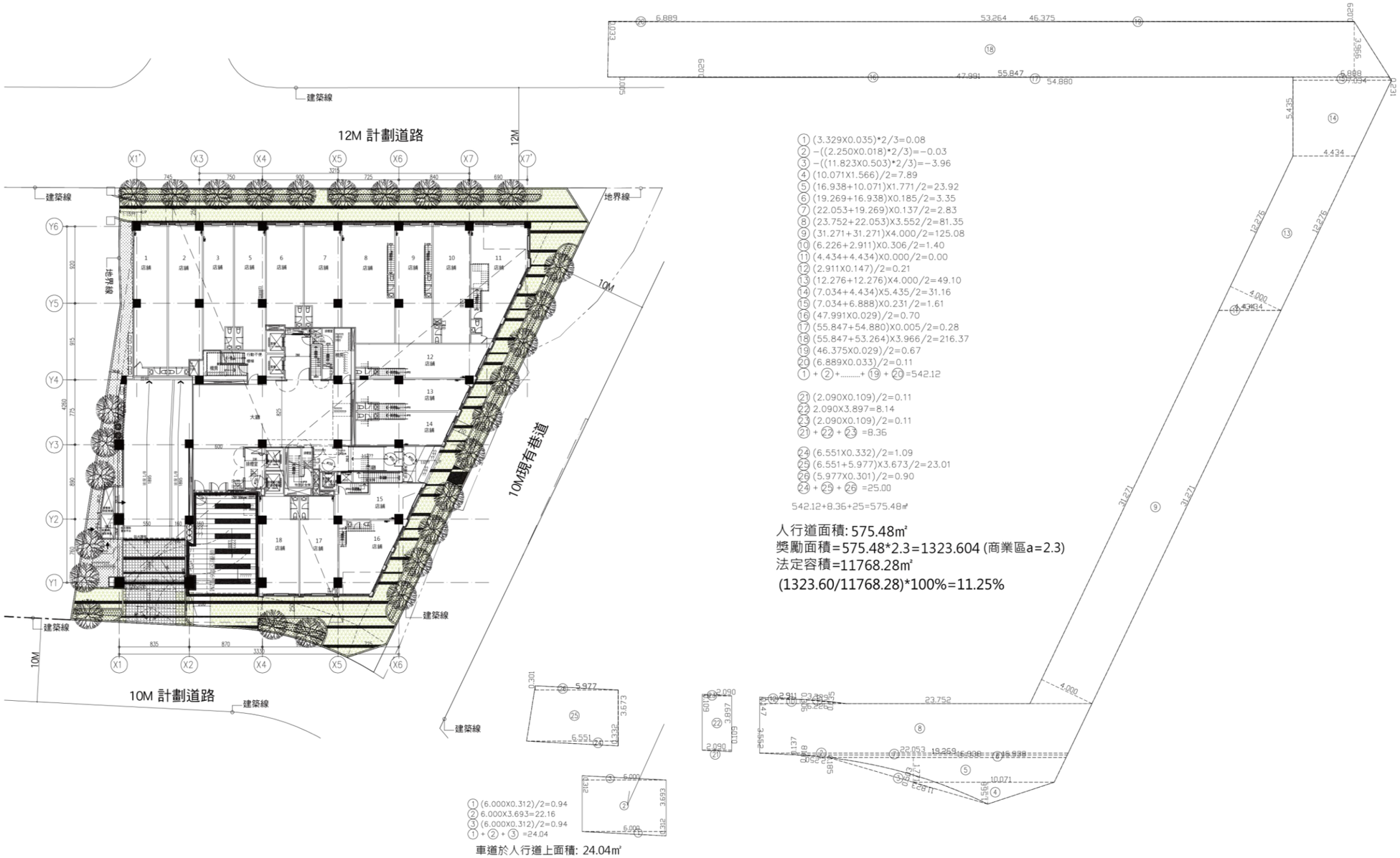


圖 10- 1　人行步道位置及獎勵面積檢討圖

(二)綠建築

1.獎勵值計算依據

依都市更新建築容積獎勵辦法第八條規定，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，給予法定容積百分之六之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積百分之十之獎勵。實施者並應與市府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

保證金公式：綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍

706.09 ㎡ × 17,720 元/㎡ × 5 ＝ 62,559,574 元

前項保證金退還依下列規定：

(1)依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。

(2)未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。

(3)依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價五倍之金額後無息退還。

此外，於住戶管理規約載明，實施者需提供綠建築保證金 5%作為綠建築管理維護費用，綠建築管理維護費用為 3,127,979 元。

管理維護費用公式：綠建築保證金之 5%

62,559,574 元 × 5% ＝ 3,127,979 元

2.獎勵值計算說明

為提升居住環境品質、促進社區節能減碳，進行綠建築設計，使居住環境永續發展。本案擬申請綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、CO_2 減量指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾指標。依照各項指標現階段之假設值，其中綠化量指標、基地保水指標設置了 32 株喬木、透水鋪面 168.49m^2、原土層上方設置植栽槽穴 183.76m^2、大於 410m^3 之雨水貯集利用設施、設置垃圾冷藏裝置，且基地保水入滲值為 10^{-7} 的情況下，可將綠建築分級評估最終等級評量值計算為 35.94 分，超過銀級標章所需之 30.8 分，故申請銀級獎勵(詳表 10- 3、表 10- 4)，申請容積獎勵 6%，獎勵面積 706.09 ㎡。

11,768.28 ㎡ × 6% = 706.09 ㎡

表 10- 3　綠建築分級評估計分表

2009 年版

九大指標			有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi	得分上限
一、生物多樣性指標				BD＝	BDc＝	R1＝	RS1＝18.75×R1+1.5＝	RS1≦9.0
二、綠化量指標			◎	TCO2＝**691,725.32**	TCO2c＝**180,535.50**	R2＝**2.83**	RS2＝6.81×R2+1.5＝**20.77(9.0)**	RS2≦9.0
三、基地保水指標			◎	λ＝**0.78**	λc＝**0.24**	R3＝**2.25**	RS3＝4.68×R3+1.5＝**12.03(9.0)**	RS3≦9.0
四、日常節能指標	外殼節能	辦公類	◎	EEV＝**0.77**	**0.80**	R41＝**0.04**	$RS4_1$＝22.20×$R4_1$+1.5＝**2.39**	$RS4_1$≦12.0 RS41＝1.50*0.86+2.39*0.14=1.29+0.33 =**1.62**
		百貨類		EEV＝	0.80	R41＝	$RS4_1$＝22.20×$R4_1$+1.5＝	
		醫院類		EEV＝	0.80	R41＝	$RS4_1$＝11.11×$R4_1$+1.5＝	
		旅館類		EEV＝	0.80	R41＝	$RS4_1$＝11.11×$R4_1$+1.5＝	
		住宿類	◎	EEV＝**0.80**	**0.80**	R41＝**0.00**	$RS4_1$＝6.52×$R4_1$+1.5＝**1.50**	
		學校及大型空間類		EEV＝	0.80	R41＝	$RS4_1$＝16.67×$R4_1$+1.5＝	
		其他類		EEV＝	0.80	R41＝	$RS4_1$＝6.90×$R4_1$+1.5＝	
	空調節能		◎	EAC＝**0.8**	**0.80**	R42＝**0**	$RS4_2$＝14.69×$R4_2$+1.5＝**1.50**	$RS4_2$≦10.0
	照明節能		◎	EL＝**0.70**	**0.70**	R43＝**0**	$RS4_3$＝7.00×$R4_3$+1.5＝**1.50**	$RS4_3$≦6.0
五、CO_2 減量指標			◎	CCO_2＝**0.76**	**0.82**	R5＝**0.07**	RS5＝19.40×R5+1.5＝**2.89**	RS5≦9.0
六、廢棄物減量指標				PI＝	3.30	R6＝	RS6＝13.13×R6+1.5＝	RS6≦9.0
七、室內環境指標			◎	IE＝**63.4**	**60.0**	R7＝**0.06**	RS7＝17.50×R7+1.5＝**2.18**	RS7≦12.0
八、水資源指標			◎	WI＝**9.0**	**2.0**	R8＝**3.5**	RS8＝1.5×R8＋1.5＝**6.75**	RS8≦9.0
九、污水垃圾指標			◎	GI＝**10.0**	**10.0**	R9＝**0**	RS9＝4.29×R9＋1.5＝**1.50**	RS9≦6.0
合計總分 RS＝ΣRSi ＝**35.94**								

註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「｜設計值－基準值｜÷基準值」之公式計算。

表 10- 4　綠建築分級評估最終等級評量表

綠建築評量等級 (得分概率分佈)			合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
九大指標全評估時總得分 RS 範圍			12≦RS＜26	26≦RS＜34	34≦RS＜42	42≦RS＜53	53≦RS
基準減分	有、無 ■ □	免評估生物多樣性指標者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0
	□ ■	免評估空調節能者基準減分	-1.5	-3.0	-4.2	-5.1	-6.5
	□ ■	免評估照明節能者基準減分	-1.5	-2.6	-3.2	-3.6	-4.4
	□ ■	免評估室內環境指標者基準減分	-1.5	-3.5	-4.6	-5.7	-7.5
	□ ■	免評估省水器具者基準減分	-1.5	-3.2	-4.0	-4.7	-6.0
有免評估項目時，新調整總得分 RS 範圍			__≦RS＜__	24.5≦RS＜30.8	30.8≦RS＜38	38≦RS＜48.3	__≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)					■		

(三)合法四層樓以上之建築物

1.獎勵值計算依據

依都市更新條例第四十四條第一項第四款規定申請容積獎勵者，其屬合法四層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積：

A＝B × 10 %

A：獎勵容積
B：合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積

2.獎勵值計算說明

本案更新單元土地總面積為 2,674.61m^2，更新單元內合法四層樓以上建築物所座落之基地面積合計 2,610.60 ㎡，且位於商業區，擬申請獎勵面積 1,148.66 ㎡，獎勵值 9.76%，計算公式如下：

合法四層樓以上建築物所座落之基地面積：2,610.60 ㎡
合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積(B)：11,486.64 ㎡

(2,610.60 ㎡×440%)×10%=1,148.66 ㎡

1,148.66 ㎡÷11,768.28 ㎡=9.76%

表 10- 5　更新單元內合法四層樓以上之建築物

門牌	座落地號	土地面積 (m^2)	建物樓層	土地使用分區
中誠街 1、3、5、7、9、11 號 中港路 435、437 號	965	1,128.25	5	商業區 法定容積 440%
中港路 433 號	968	107.81	4	
中港路 237 之 3 號	969	103.65	4	
中港路 427 號	970	141.88	5	
中港路 427 號	971	164.43	5	
中港路 427 號	972	129.56	5	
中港路 417 巷 10 號	973	132.28	5	
中港路 417 巷 8 號	974	100.14	5	
中港路 417 巷 6 號	975	98.53	5	
中港路 417 巷 2 號	976	127.92	5	
中港路 419 號	977	123.66	5	
中港路 421 號	978	82.91	5	
中港路 423 號	979	76.14	5	
中港路 425 號	980	85.19	5	
中港路 427 號	1156	8.25	5	
合計		2,610.60	--	--

二、土地使用分區管制要點－開挖率獎勵

(一)獎勵值計算依據

依新莊都市計畫土地使用分區管制要點(100.01)第十四點規定，為提升基地之保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

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 %

(二)獎勵值計算說明

本案為提升基地之保水性能，地下室樓地板面積為 1,937.56 ㎡，地上投影面積為 67.42 ㎡，開挖率為 74.96%。本案事業計畫報核日為 101 年 7 月 25 日，採一體適用 101 年 11 月 12 日為相關法規適用日。依據土地使用分區管制要點(100.01)規定，法定開挖率為 90％，設計開挖率 74.96%，擬申請獎勵面積 941.46 ㎡，獎勵值 8.00%(詳圖 10- 2、附錄十)。

地下室樓地板面積：1,937.56 ㎡

地上投影面積：67.42 ㎡

開挖率：(1,937.56 ㎡+67.42 ㎡)÷2,674.61 ㎡=74.96%

90 %－74.96%＝15.04 % (B>15%)

11,768.28 ㎡×8% = 941.46 ㎡

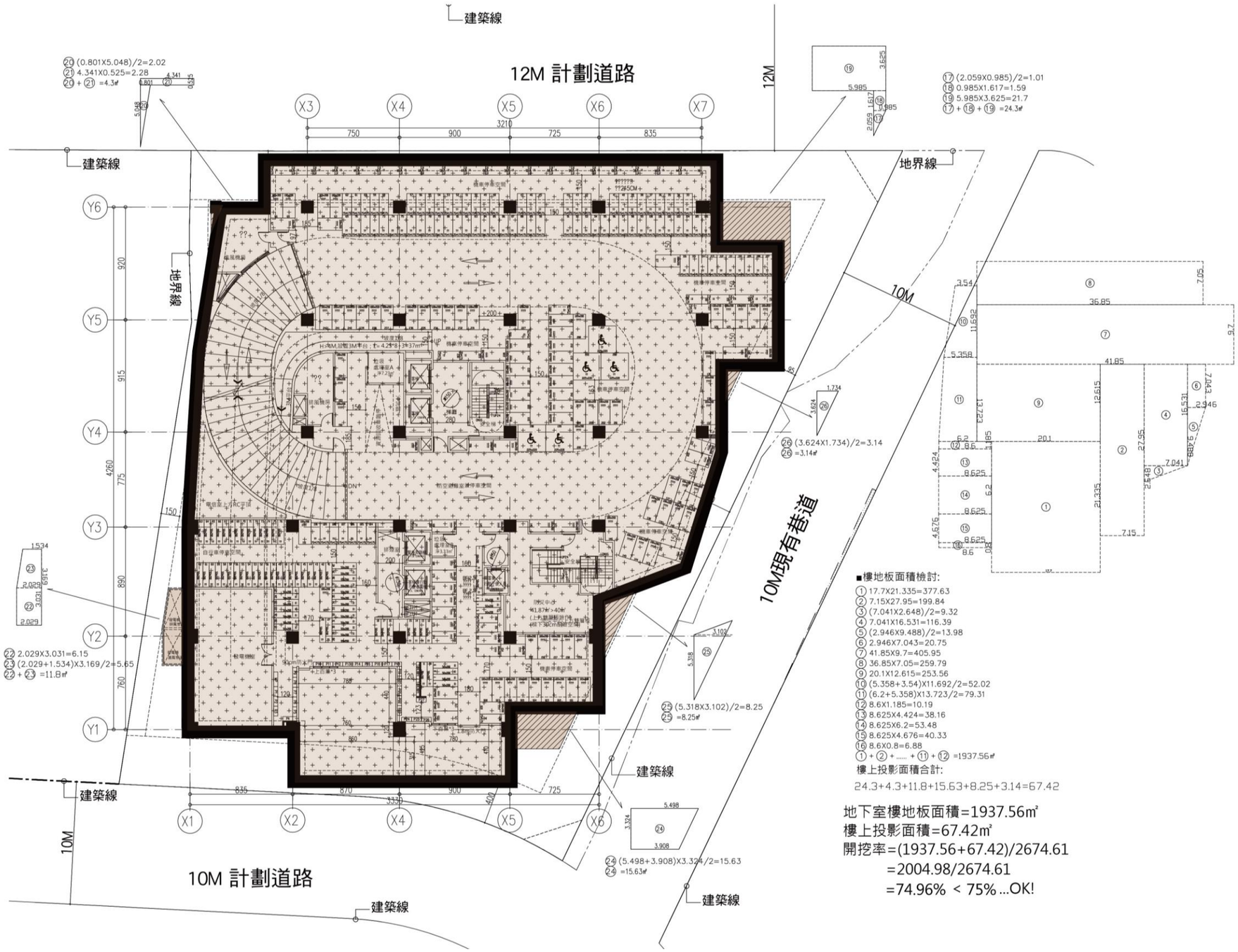

12M 計劃道路
10M 計劃道路
10M現有巷道
建築線
地界線
10M
12M
X1
X2
X3
X4
X5
X6
X7
Y1
Y2
Y3
Y4
Y5
Y6
⑳ (0.801X5.048)/2=2.02
㉑ 4.341X0.525=2.28
⑳ + ㉑ =4.3㎡
⑰ (2.059X0.985)/2=1.01
⑱ 0.985X1.617=1.59
⑲ 5.985X3.625=21.7
⑰ + ⑱ + ⑲ =24.3㎡
㉒ 2.029X3.031=6.15
㉓ (2.029+1.534)X3.169/2=5.65
㉒ + ㉓ =11.8㎡
㉖ (3.624X1.734)/2=3.14
㉖ =3.14㎡
㉕ (5.318X3.102)/2=8.25
㉕ =8.25㎡
㉔ (5.498+3.908)X3.324/2=15.63
㉔ =15.63㎡
■樓地板面積檢討:
① 17.7X21.335=377.63
② 7.15X27.95=199.84
③ (7.041X2.648)/2=9.32
④ 7.041X16.531=116.39
⑤ (2.946X9.488)/2=13.98
⑥ 2.946X7.043=20.75
⑦ 41.85X9.7=405.95
⑧ 36.85X7.05=259.79
⑨ 20.1X12.615=253.56
⑩ (5.358+3.54)X11.692/2=52.02
⑪ (6.2+5.358)X13.723/2=79.31
⑫ 8.6X1.185=10.19
⑬ 8.625X4.424=38.16
⑭ 8.625X6.2=53.48
⑮ 8.625X4.676=40.33
⑯ 8.6X0.8=6.88
① + ② + ... + ⑪ + ⑫ =1937.56㎡
樓上投影面積合計:
24.3+4.3+11.8+15.63+8.25+3.14=67.42
地下室樓地板面積=1937.56㎡
樓上投影面積=67.42㎡
開挖率=(1937.56+67.42)/2674.61
=2004.98/2674.61
=74.96% < 75% ...OK!

圖 10- 2　開挖率示意圖

三、都市計畫－高氣離子鋼筋混凝土建築物

(一)獎勵值計算依據

本案事業計畫於 101 年 7 月 25 日報核，法規適用日得以 101 年 7 月 25 日為準。本案採一體適用 101 年 11 月 12 日為相關法規適用日，並依 101 年 11 月 12 日內政部修正發布之都市計畫法臺灣省施行細則第 40 條規定，申請高氣離子鋼筋混凝土建築物容積獎勵，採用原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建核算容積獎勵。

表 10- 6　都市計畫法臺灣省施行細則差異對照表

法規	101.11.11 以前規定	101.11.12 以後規定
都市計畫法臺灣省施行細則	第四十條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。	第四十條 高氣離子鋼筋混凝土建築物經報縣（市）政府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者， 得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

(二)獎勵值計算說明

本案高氣離子建築物係屬原規定未訂定容積率者，故依重建時容積率核算申請獎勵。實施者依新北市政府高氣離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點，申請鑑定中誠街 1、3、5、7、9、11 號、中港路 435、437 號、中港路 417 巷 2、6、8、10 號，為地上五層共 60 戶(詳圖 10- 3、表 10- 、附錄六)，合計高氣離子鋼筋混凝土建築物座落土地面積合計為 1,587.12 ㎡，擬申請獎勵面積 2,094.99 ㎡，獎勵值 17.80%。

1,587.12 ㎡×440%×30 %=2,094.99 ㎡

2,094.99 ㎡÷11,768.28 ㎡=17.80%

表 10- 7　更新單元內高氣離子鋼筋混凝土建築物座落土地

區域	門牌	地號	土地面積(㎡)
北側 (40 戶)	中誠街 1、3、5、7、9、11 號、中港路 435、437 號	965	1,128.25
南側 (20 戶)	中港路 417 巷 10 號	973	132.28
	中港路 417 巷 8 號	974	100.14
	中港路 417 巷 6 號	975	98.53
	中港路 417 巷 2 號	976	127.92
合計		-	1,587.12

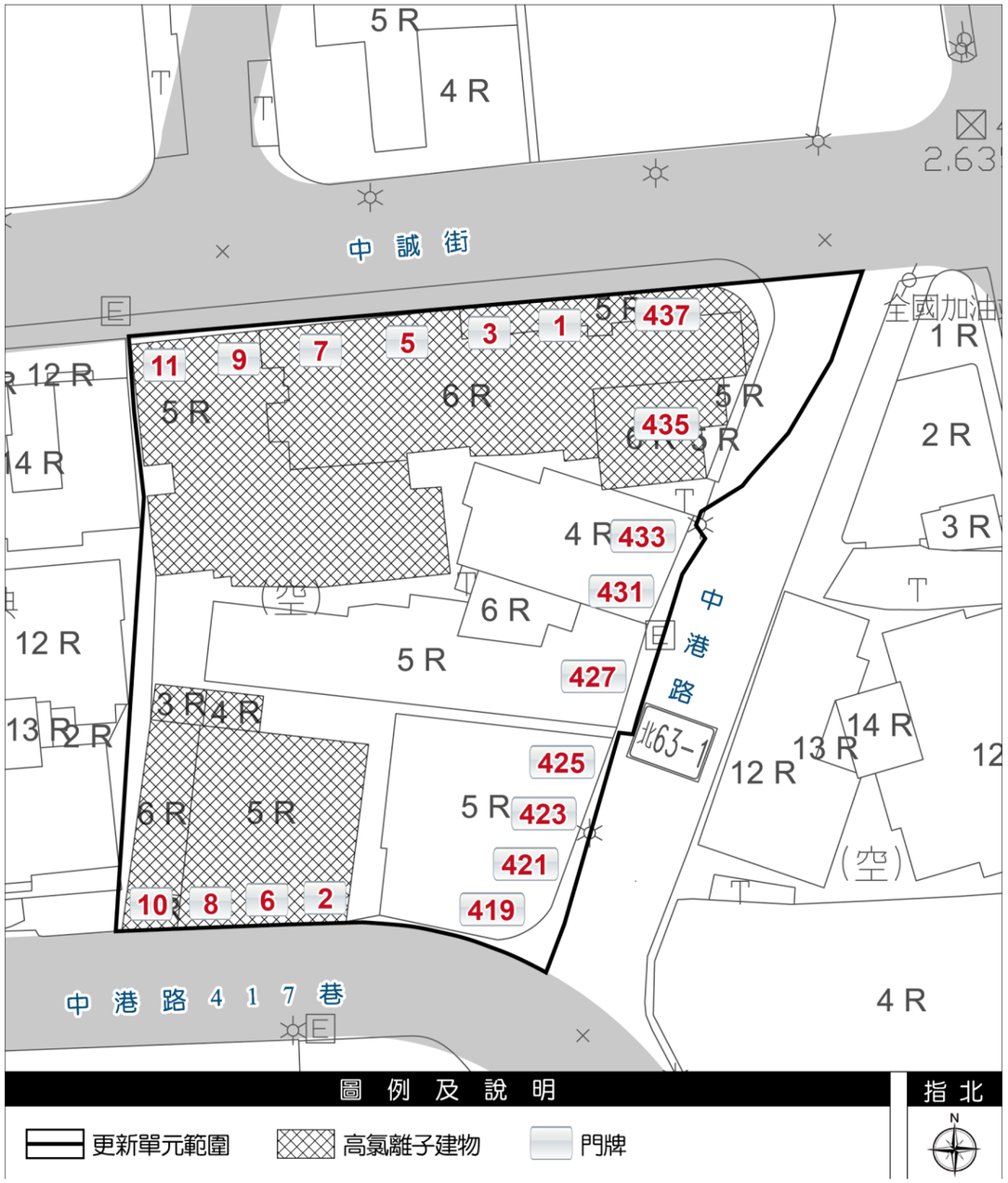


圖 10- 3　高氣離子鋼筋混凝土建築物座落位置示意圖

四、申請容積獎勵彙整

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，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。本案申請都市更新獎勵為基準容積 27.01%，未超過各該建築基地一點五倍之法定容積，符合規定。

依據 100 年 1 月 17 日公告之「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第十六點規定，建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 50%。都市更新條例之建築容積獎勵，及高氣離子鋼筋混凝土建築物等，不受本點之限制。本案申請土管獎勵(開挖率)8.00%，符合規定。

本案更新單元擬申請總容積獎勵值為 52.81%，總獎勵面積 6,214.80m^2(詳表 10-)。

表 10- 8　申請容積獎勵彙整表

基地面積		2,674.61 m^2	
基準容積率		440 %	
法定容積(A)		11,768.28 m^2	
申請容積獎勵項目		獎勵面積(m^2)	基準容積比率(%)
新北市都市更新建築容積獎勵核算基準**(B)**	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 七、綠建築，銀級 十二、(三)屬合法四層樓以上之建築物	3,178.35	27.01% (獎勵上限 50%)
新莊都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)**(C)**	第十四點：開挖率	941.46	8.00% (獎勵上限 50%)
都市計畫法臺灣省施行細則**(D)**	第四十條：高氣離子鋼筋混凝土建築物	2,094.99	17.80% (符合第 40 條規定)
合計 (B)+(C)+(D)		**6,214.80**	**52.81%**
允建容積樓地板面積 (A)+(B)+(C)+(D)		**17,983.08 m^2（672.36%）**	
實設容積樓地板面積		**17,983.01 m^2（672.36%）**	

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道

更新單元無現有巷道廢止或改道構想。

二、都市計畫土地使用強度

更新單元位於新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫商業區內，基地面積為 2,674.61 ㎡，其建蔽率為 70%、容積率為 440%，更新單元法定建築面積為 1,872.23 ㎡，法定容積樓地板面積為 11,768.28 ㎡(詳表 11- 1)。

表 11- 1　更新單元法定建蔽及容積說明

土地使用	基地面積(㎡)	建蔽率	法定建築面積(㎡)	容積率	法定容積樓地板面積(㎡)
商業區	2,674.61	70%	1,872.23	440%	11,768.28

三、建築法規檢討

(一)建蔽率

依據新莊都市計畫土地使用分區管制要點(第二階段)(100.01)第四點，商業區建蔽率不得大於 70%。本案基地面積 2,674.61m^2，允建建築面積 1,872.23m^2，實設建築面積 1,750.94m^2，設計建蔽率為 65.47%，符合規定。

(二)開挖率

依據 100 年 1 月 21 日「新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定會議」紀錄，新北市等 20 處都市計畫土地使用分區管制要點書「實際開挖率」計算原則：開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算。依據新莊都市計畫土地使用分區管制要點(第二階段)(100.01)第十九點，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%。本案申請該要點第十四點開挖率獎勵 8%，設計開挖率應小於 75%，本案基地面積 2,674.61m^2，地下室樓地板面積為 1,937.56m^2，附建面積(地上建築物投影大於地下室投影)67.42m^2，最大投影面積 2,004.98m^2，開挖率為 74.96%，符合規定。

(三)停車位

依據都市設計審議原則規定「小坪數(實際室內樓地板面積為 66 平方公尺以下)單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則」，本案規劃 242 戶(店鋪 17 戶、辦公室 12 戶、住宅 213 戶)，小坪數住宅單元共 98 戶，汽車位應設置 223 輛，實際設置 227 輛；機車位應設置 242 輛，實設 242 輛，皆符合規定。

依各使用類別檢討，以確認停車供給可滿足需求分析如下：

1.店鋪

本案基地店鋪個別面積並不大，依據本案調查結果，店鋪員工產生率為 1.93 人/100M2/日，估算本基地店鋪預計引入 24 名員工，小汽車停車需求為 24×27.59%÷1≒7 席小汽車停車位，機車之停車需求為 24×24.14%÷1≒6 席機車停車位；故店鋪員工使用平常日需求為小汽車 7 席、機車 6 席。依據計算，以昏峰進入最大車輛數做為停車需求之依據，尖峰小時進入汽車數為 16 輛、機車為 32 輛，考量顧客停車延時為保守估計為 10 分鐘，因此每小時轉換率為 6，故店鋪衍生停車需求為汽車 3 席、機車 5 席。

❖店鋪所衍生之員工及顧客之小汽車及機車停車需求數量，分別為：汽車 10(7+3=10)席及機車 11(6+5=11)席

2. 辦公室

本案辦公室衍生員工數為 57 人，以辦公室之運具使用率及乘載率，推估本基地衍生之汽、機車停車需求。計算結果，小汽車停車需求為 57×29%÷1.2≒14 席小汽車停車位，機車之停車需求為 57×31%÷1.1≒16 席機車停車位。訪客之停車需求以平均每位員工每日吸引約 0.20 名訪客，訪客運具使用狀況，其中使用小汽車比例約 50%、機車比例約 30%，其餘使用大眾運輸；乘載率部分：小汽車為 1.0 人/車、機車為 1.0 人/車。停車延時假設為 2 小時為基礎。因此本案之訪客之停車需求為小汽車 1 席(57×0.20×50%÷1.0×2/8≒1)，機車 1 席(57×0.20×30%÷1.0×2/8≒1)。

❖辦公室衍生之員工及訪客之小汽車及機車停車需求數量，分別為：汽車 15(14+1=15)席及機車 17(16+1=17)席

3.住宅

本基地開發共設置 213 戶住宅單元，其中 115 戶屬於一般型住宅單元，98 戶屬於小坪數住宅單元。一般型住宅單元汽車停車需求以每戶採衍生 1.0 輛汽車、1.0 輛機車計算停車需求，而小坪數住宅單元則以每戶衍生 0.8 輛汽車、1.0 輛機車計算停車需求，因此住宅部分將衍生汽車停車需求 194(115×1+98×0.8≒194)席及機車停車需求 213 席。

4.總衍生停車需求

合計本案店鋪、住宅及辦公室開發衍生之停車需求，總衍生停車需求為汽車「219」席、機車「241」席。

表 11- 2　更新單元衍生停車需求彙整表

類別	汽車需求(席)	機車需求(席)
店鋪	10	11
辦公室	15	17
住宅	194	213
需求合計	219	241
本案設置	227	242

(四)屋頂突出物水平投影面積

本案設計屋頂突出物水平投影面積 260.29m^2，小於 262.64m^2(建築面積 1,750.94m^2 之 15%)，符合規定。

(五)容積檢討

1.建築技術規則第 162 條第 2 款

依據建築技術規則第 162 條第 2 款檢討，本案建物 15%免計容積合計為 2,383.09m^2，較允建容積 15%免計容積 2,383.21m^2 (15,888.09m^2×15%)小，不計入容積。

2.設計容積樓地板面積

基地容積率 440%，法定容積為 11,768.28m^2，獎勵容積為 6,214.80m^2，允建總容積為 17,983.08m^2，本案設計容積樓地板面積為 17,983.01 m^2，符合規定。

3.地下室容積

依建築技術規則第 162 條第 2 款及第 60 條檢討，汽車與機車免計容積為 11,798.94m^2（汽車 227 輛*40m^2+機車 242 輛*4m^{2+}1,750.94m^2），一樓車道併入地下室面積 155.55m^2，地下室總樓地板面積為 11,625.36m^2，合計小於汽車與機車免計容積面積，故地下室免計容積。

四、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)更新後建築樓地板面積

更新單元面積為 2,674.61m^2，以容積率 440%，加上容積獎勵，允建總容積為 17,983.08m^2，興建地上 19 層、地下 6 層之建物，設計建築面積為 1,750.94m^2，設計建蔽率為 65.47%，設計容積樓地板面積為 17,983.01m^2，設計容積率為 672.36% (詳表 11- 5，頁 11-3)。

(二)計畫容納戶數及人口數

1 樓規劃為店鋪；2、3 樓規劃為辦公室；4 樓規劃 1 戶住宅、5 至 16 樓提供 14 戶住宅、17 至 18 樓提供 15 戶住宅、19 樓提供 14 戶住宅，住宅共計 213 戶，店鋪、辦公室與住宅合計 242 戶。依據新北市統計速報(101.05)新莊區人口為 405,257 人，計 140,419 戶，平均戶量為 2.89 人，故於更新後將提供住宅共 213 戶，計畫容納約 616 人。

五、建築興建計畫

(一)棟數、樓層、結構、使用、動線

更新單元內將興建一棟地上 19 層、地下 6 層建築物，建築結構為鋼骨造與鋼筋混凝土造，建物於 1 樓至 3 樓為相同基座，於 1 樓為店鋪之外，2～3 樓作為辦公室使用，管委會空間與中繼機房設置於 4 樓，其餘皆規劃為集合住宅。

於標準層規劃之集合住宅，為讓內部空間使用上具有方整性與彈性，柱樑結構系統以方正與柱梁外露方式設計，儘可能減少有礙使用之柱子形成。此外，精簡內部動線，節省走道，以提高建築空間之使用效率。

(二)配置

基地位置北側臨中誠街、東側臨中港路、南側臨中港路 417 巷，為三面臨路之基地，所臨路寬 10m 至 12m 不等，更新單元形狀呈現梯型，本案為商業區，規劃設計策略上延續地區商業環境，以 12m 中誠街為面前道路，沿街留設 4m 以上人行步道，以串連動線系統，並配合基地形狀規劃景觀、提供開放空間，以配合 1 樓店鋪規劃為商店街，營造人行空間為交通緩衝綠帶，並得串連地區商業動線。此外，考量基地北側中誠街及東側中港路之交通流量，將車道安排於車流量較少之次要道路(中港路 417 巷)，以減少交通衝擊，透過更新單元整體規劃，營造良好居住環境。

此外，店鋪配置於中誠街、中港路有助延續沿街商業行為，提供人潮聚集空間，提升店鋪之價值。

考量居住地理環境與景觀視野等因子最佳化，建物配置以戶戶皆能通風採光為原則。於建築物量體配置，集中梯廳位置，讓空間使用更有效率；增加屋頂平台之綠美化，提升居住品質。整體以 1 樓提供店鋪，2～3 樓為辦公室，4 樓至 19 樓規劃為住宅。此外，於 2 樓及 3 樓露臺設置空調主機，其下方加設隔震措施，將熱氣集中吹向露臺空曠處，並於空調主機周圍加設植栽阻絕熱氣及噪音干擾。

六、小坪數住宅設計

本案配合地主需求設計小坪數住宅產品，依據申請容積獎勵值與地主分配比例分析，以所有權人土地持分推估選配後銷售面積(詳表 11- 3)。由於土地所有權人持分面積普遍較小，因此對於小坪數產品需求較高，故本案設計小坪數住宅產品 98 戶(詳表 11- 4)。

表 11- 3　小坪數住宅產品設計需求說明表

土地持分面積	銷坪面積	土地所有權人數(人)	土地所有權人數比例(%)	小坪數產品需求說明	設計戶數比例(%)
未滿 4.70 坪	未滿 25 坪	29	25.89	土地持分小，分配需要小坪數產品。	34.85
4.70 坪以上未滿 7.5 坪	25～40 坪	37	33.04	部分所有權人不願意再支付費用，會選擇小坪數產品，並領取差額價金。	18.67
7.5 坪以上未滿 10.2 坪	40～55 坪	28	25.00	部分所有權人不願意再支付費用，會選擇小坪數產品，並領取差額價金。	44.40
10.2 坪以上	55 坪～	18	16.07	部分土地持分坪數甚至超過 20 坪，配回過大坪數非使用主流，會搭配選擇小坪數產品。	2.49(店鋪與辦公室)
合計	**—**	**112**	**100%**	**—**	**100%**

註：銷坪面積=容積面積*銷坪係數 1.6。

表 11- 4　小坪數產品設計情形

樓層	室內面積>66m² 戶數	室內面積≤66m² 戶數	戶數合計	使用類型
1F	17	0	17	店鋪
2F	1	0	1	辦公室
3F	11	0	11	辦公室
4F	0	1	1	集合住宅
5F	8	6	14	集合住宅
6-11F	8*6 層=48	6*6 層=36	84	集合住宅
12-15F	8*4 層=32	6*4 層=24	56	集合住宅
16F	8	6	14	集合住宅
17F	7	8	15	集合住宅
18F	6	9	15	集合住宅
19F	6	8	14	集合住宅
合計	144	98	242	-

表 11- 5　建築面積檢討表

1	申請基地		新莊區自立段 965 地號等 17 筆土地									
2	使用分區		商業區									
3	謄本面積		2,674.61 m^2									
4	允建建蔽率/允建容積率		70%　/ 440%									
5	允建基準容積樓地板面積		2,674.61*440%=11,768.28 ㎡									
6	申請容積獎勵	退縮人行步道獎勵	1,323.60 ㎡，11.25%							合計：6,214.80 ㎡，52.81%		
		綠建築	706.09 ㎡，6.00%									
		合法四樓建物	1,148.66 ㎡，9.76%									
		土管開挖率獎勵	941.46 ㎡，8.00%									
		高氣離子建物	2,094.99 ㎡，17.80%									
7	允建總容積樓地板面積		11,768.28+6,214.80=17,983.08 ㎡ （672.36%）									
8	允建建築面積		2,674.61*70%=1,872.23 ㎡									
9	實設建築面積		1,750.94 ㎡									
10	法定空地面積		2,674.61*30%=802.38 ㎡									
11	實設空地面積		2,674.61-1,750.94= 923.67 > 802.38 ㎡ ……OK									
12	實設建蔽率		1,750.94 / 2,674.61 *100% = 65.47% < 70% ……OK									
13	實設容積率		17,983.01 / 2,674.61 *100% = 672.36%									
14	各層樓地板面積	各層	樓地板面積								樓層高度(M)		用途
		筏基坑(含打底)									2.90		
		地下六層	1,937.56								3.00		停車空間、機房
		地下五層	1,937.56								3.00		停車空間、機房
		地下四層	1,937.56								3.00		停車空間、機房
		地下三層	1,937.56								3.00		停車空間、機房
		地下二層	1,937.56								3.00		停車空間、機房
		地下一層	1,937.56								4.65		停車空間、機房、防空避難室
		小計	11,625.36								22.55		
		各層	樓地板面積	梯廳免計	技規 15%免計	陽台面積	6*12緩衝空間	一樓車道併入地下室停車空間檢討	陽台或梯廳超過10%或合計超過 15%(及露台裝飾柱投影)	容積樓地板面積	樓層高度(M)	戶數	用途
		地上一層	1,737.88	226.28	129.14	0.00	59.27	155.55	52.49	1,220.13	3.80	17	門廳、店鋪
		地上二層	1,090.51	134.72	108.19	74.24			45.38	892.98	3.40	1	辦公室
		地上三層	1,158.93	115.67	99.59	51.82			0.00	943.67	3.40	11	辦公室
		地上四層	1,222.69	119.69	1,045.37	45.41			0.00	57.63	3.40	1	集合住宅、管委會空間、中繼機房
		地上五層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上六層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上七層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上八層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上九層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上十層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上十一層	1,185.30	119.39	66.72	58.85			0.86	1,000.05	3.40	14	集合住宅
		地上十二層	1,176.74	119.39	66.72	58.85			1.72	992.35	3.40	14	集合住宅

		地上十三層	1,176.74	119.39	66.72	58.85			1.72	992.35	3.40	14	集合住宅
		地上十四層	1,176.74	119.39	66.72	58.85			1.72	992.35	3.40	14	集合住宅
		地上十五層	1,176.74	119.39	66.72	58.85			1.72	992.35	3.40	14	集合住宅
		地上十六層	1,176.74	119.39	66.72	58.85			1.72	992.35	3.40	14	集合住宅
		地上十七層	1,163.06	119.39	66.72	75.01			19.94	996.89	3.40	15	集合住宅
		地上十八層	1,132.05	119.39	66.72	74.86			24.44	970.37	3.40	15	集合住宅
		地上十九層	1,095.41	119.39	66.72	74.86			29.94	939.24	3.40	14	集合住宅
											0.40		
		小計	22,781.32		2,383.09	1,102.40			186.80	17,983.01	65.40	242	
		屋突一層	260.29								3.35		樓梯間、機房、消防水箱
		屋突二層	260.29								2.80		樓梯間、機房、水箱
		屋突三層	260.29								2.85		樓梯間、機房、水箱
		小計	780.87							0	9.00	0	
		合計	35,187.55		2,383.09	1,102.40			186.80	17,983.01			

15	總樓地板面積	35,187.55 ㎡
16	總工程造價	35,187.55*17,720=623,523,386 元
17	設計容積樓地板面積檢討	17,983.01 < 17,983.08 ㎡……OK
18	建築技術規則 162 條 2 款面積檢討	17,983.08-2,094.99=15,888.09 2,383.09 < 15,888.09 * 15% = 2,383.21，免計容積
19	地下室容積檢討	11,625.36+155.55 –〔 227*40 + 242*4 +1,750.94 〕= -18.03，地下室不計容積
20	地下室開挖率檢討	1,937.56 + 67.42 = 2,004.98（開挖率 74.96%）< 2,674.61 * 75%＝2,005.96 ㎡……OK
21	屋頂突出物水平投影面積檢討	260.29 < 1,750.94*15%=262.64 ㎡……OK
22	汽車停車數檢討	本案規劃 242 戶，其中 98 戶住宅屬小坪數，依都市設計審議原則小坪數單元附設 0.8 車位，應設置 223 輛法定汽車位，實設 227 輛，自設 4 輛。 （總戶數 242 戶-住宅小坪數 98 戶＝需一戶一車位為 144 戶，144 車+98 車*0.8≒223 車）
23	機車停車數檢討	依都設審議原則一戶一機車位，本案規劃 242 戶，應設置 242 輛法定機車位，實設 242 輛。
24	自行車停車數檢討	依都市設計審議原則，自行車位數量依法定機車位 1/4 設置，242/4≒61； 依都市設計審議原則，小坪數單元之汽車折減數量以增設自行車數量補充 242-227＝15 自行車位設計數量：61+15＝76，實設 76 部
25	法令適用日	中華民國 101 年 11 月 12 日

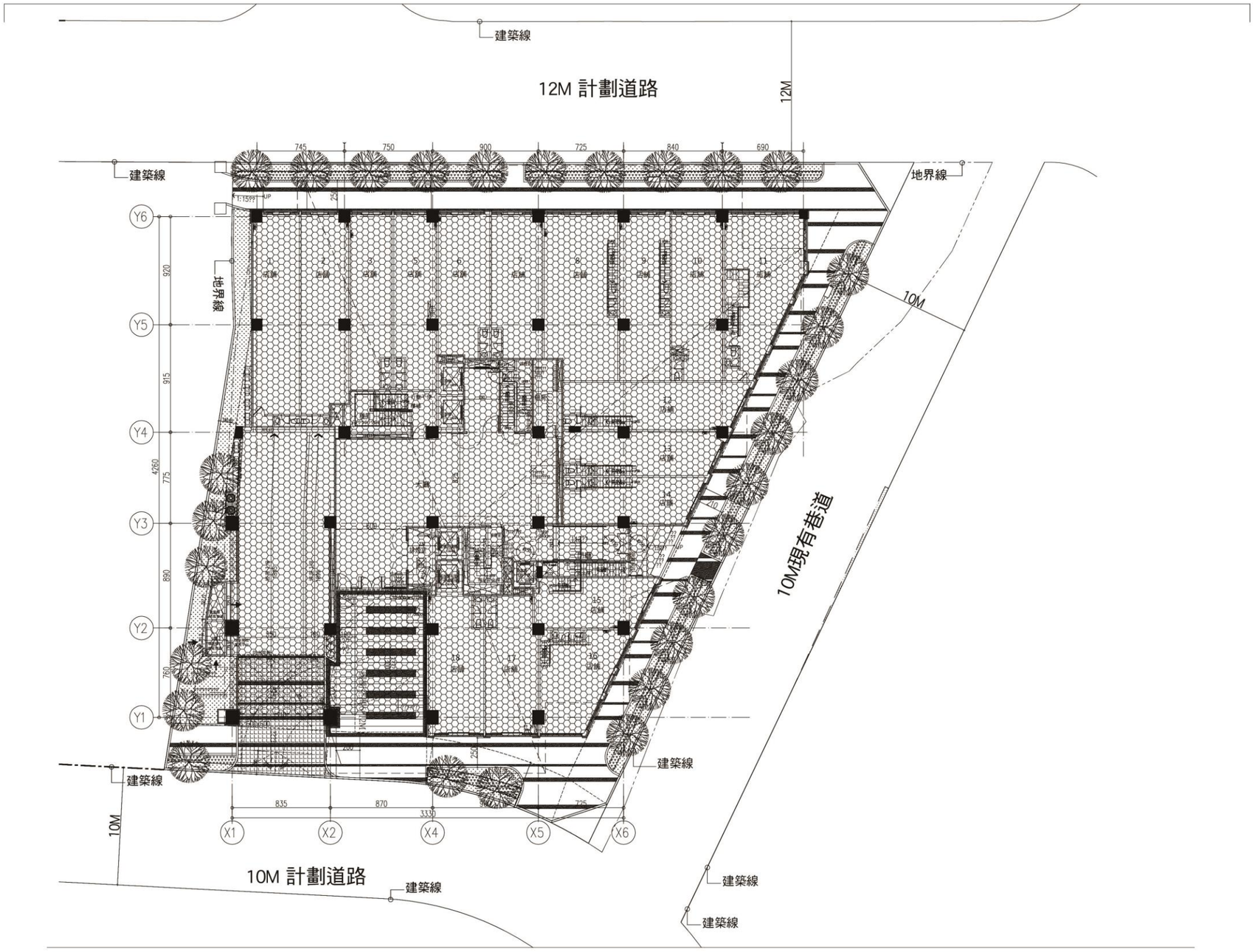
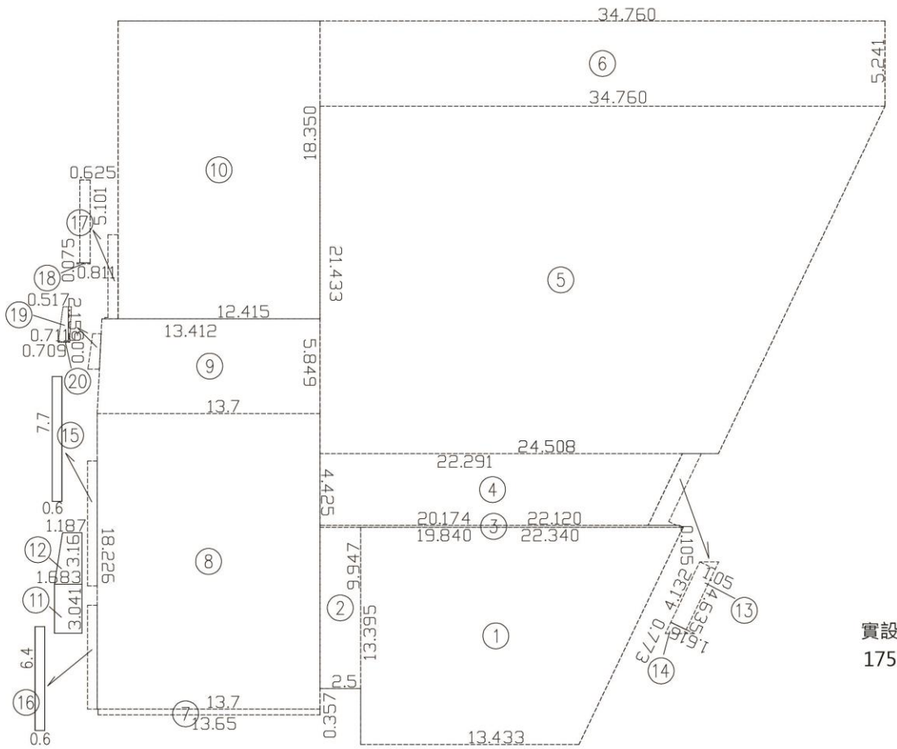


圖 11- 1　建築面積平面圖



*當層樓地板面積:
① (19.840+13.433)X13.395/2=222.85
② 2.500X9.947=24.87
③ (22.340+22.120)X0.105/2=2.33
④ (22.291+20.174)X4.425/2=93.95
⑤ (34.760+24.508)X21.433/2=635.15
⑥ 34.760X5.241=182.18
⑦ 13.650X0.357=4.87
⑧ 13.700X18.226=249.70
⑨ (13.700+13.412)X5.849/2=79.29
⑩ 12.415X18.350=227.82
① + ② + ...+ ⑨ + ⑩ =1723.01㎡

* 發電機室排氣墩>120cm:
⑪ 1.683X3.041=5.12
⑫ (1.683+1.187)X3.16/2=4.53
⑪ + ⑫ =9.65㎡

*其他計容積面積:
⑬ (4.635+4.132)X1.05/2=4.6
⑭ (1.616X0.773)/2=0.62
⑬ + ⑭ =5.22㎡
① + ...+ ⑭ =1737.88㎡

*2F上方過樑計容積面積:
⑮ 0.6X7.7=4.62
⑯ 0.6X6.4=3.84

*H>120cm:
⑰ 0.625X5.101=3.19
⑱ 0.811X0.075=0.06
⑲ (0.711+0.517)X2.159/2=1.33
⑳ (0.711+0.709)X0.03/2=0.02
⑰ + ...+ ⑳ =4.6㎡

■實設建築面積:
① + ...+ ⑳ =1750.94㎡

實設建蔽率:
1750.94/2674.61*100=65.47 %<70%....OK!

圖 11- 2　建築面積檢討圖

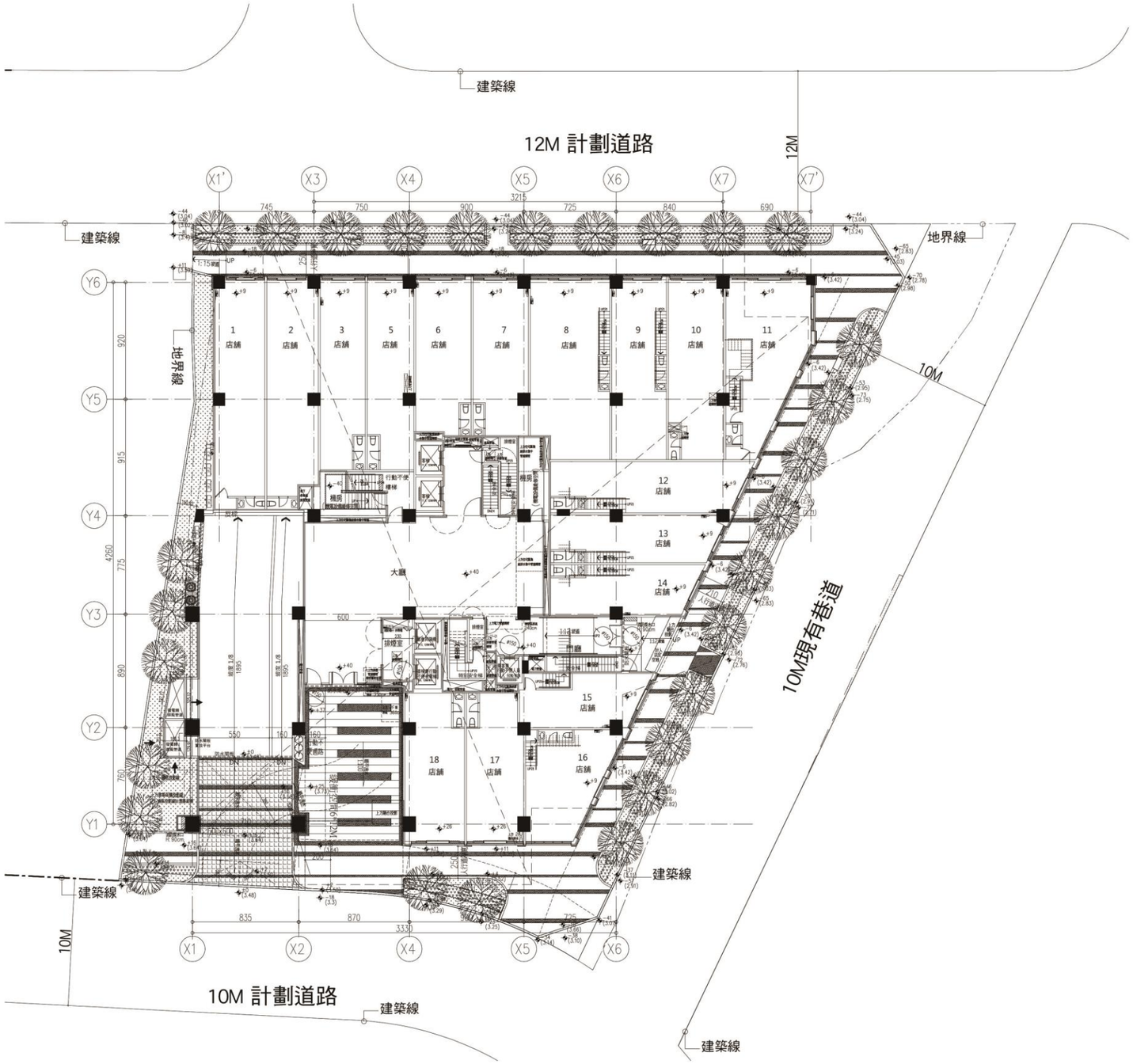
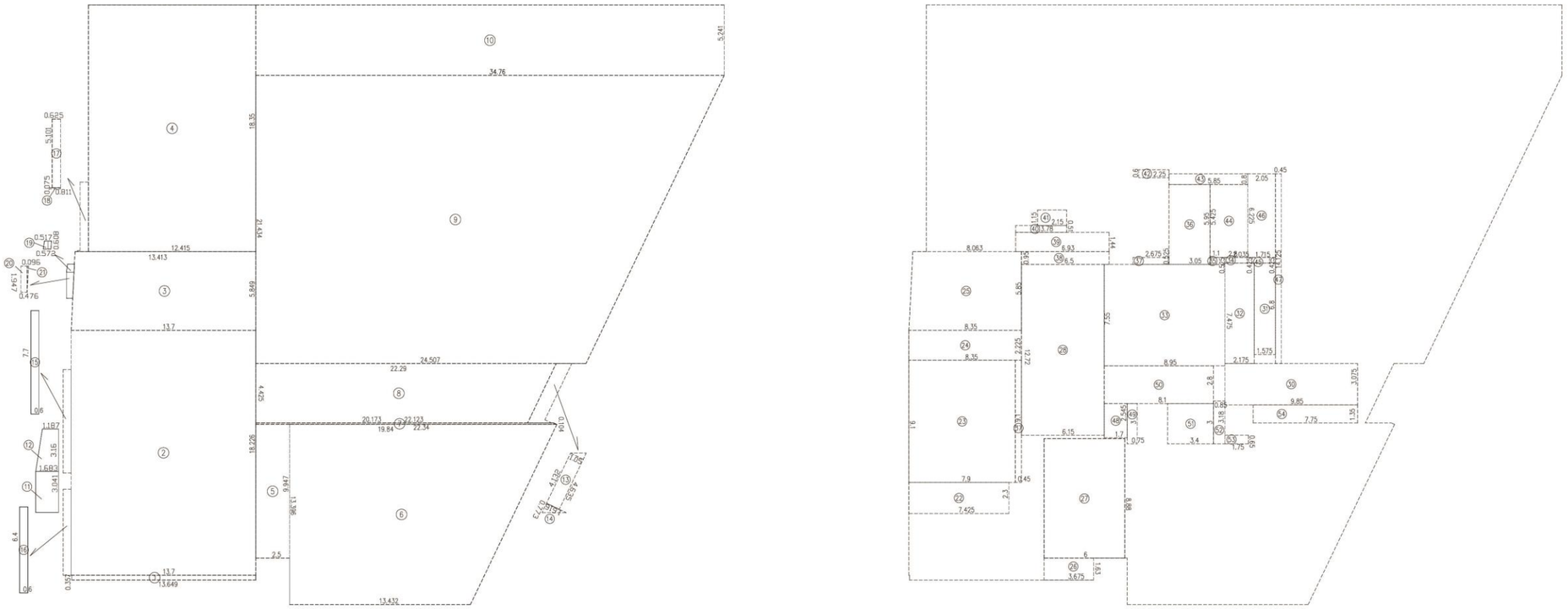


圖 11- 3　一層平面圖	A3：S=1/300



◆1F法規檢討:

發電機室排氣墩 H>120cm

1.樓地板面積: 1723.01+9.65+5.22=1737.88㎡

2.建築面積檢討:1737.88+(4.62+3.84)+4.6=1750.94㎡

H>120cm計建築面積

2F上方過樑計建築面積

3.梯廳面積檢討: 226.28㎡

226. 28㎡ > 1737.88*10%=173.79㎡

計容積 226. 28−173. 79=52. 49㎡

4.梯廳+陽台面積: 173.79+0=173.79㎡

173. 79㎡ < 1737.88*15%=260.68㎡ ...OK!

5.機電、緊急升降、安全梯間、管委會空間合計:

129. 14㎡

6.高層緩衝空間面積:59. 27㎡

7.車道: 155. 55㎡

8.容積樓地板面積

1737.88-226.28-129.14-59.27-155.55+52.49=1220.13㎡

■當層樓地板面積:

① 13.649X0.357=4.87
② 13.7X18.226=249.7
③ (13.7+13.413)X5.849/2=79.29
④ 12.415X18.35=227.82
⑤ 2.5X9.947=24.87
⑥ (19.84+13.432)X13.396/2=222.86
⑦ (22.34+22.123)X0.104/2=2.31
⑧ (22.29+20.173)X4.425/2=93.95
⑨ (34.76+24.507)X21.434/2=635.16
⑩ 34.76X5.241=182.18
① + ② + ... + ⑨ + ⑩ =1723.01㎡

* 發電機室排氣墩>120cm:
計入機電空間面積

⑪ 1.683X3.041=5.12
⑫ (1.683+1.187)X3.16/2=4.53
⑪ + ⑫ =9.65㎡

■其他計容積面積:

⑬ (4.635+4.132)X1.05/2=4.6
⑭ (1.616X0.773)/2=0.62
⑬ + ⑭ =5.22㎡

* 合計: ① + ...+ ⑭ =1737.88㎡

■2F上方過樑計建築面積:

⑮ 0.6X7.7=4.62
⑯ 0.6X6.4=3.84

■H>120cm 計建築面積::

⑰ 0.625X5.101=3.19
⑱ 0.811X0.075=0.06
⑲ (0.572+0.517)X0.608/2=0.33
⑳ 1.947X0.476=0.93
㉑ (1.947X0.096)/2=0.09
⑰ + ... + ㉑ =4.6㎡

■實設建築面積:

① + ... + ㉑ =1750.94㎡

■車道面積:

㉒ 7.425X2.3=17.08
㉓ 7.9X9.1=71.89
㉔ 8.35X2.225=18.58
㉕ (8.35+8.063)X5.85/2=48.00
㉑ + ... + ㉕ =155.55㎡

■高層緩衝空間面積:

㉖ 3.675X1.63=5.99
㉗ 6X8.88=53.28
㉖ + ㉗ =59.27㎡

■梯廳面積:

㉘ 6.15X12.72=78.23
㉙ 0.85X2.62=2.23
㉚ 9.85X3.075=30.29
㉛ 1.575X6.8=10.71
㉜ 2.175X7.475=16.26
㉝ 8.95X7.55=67.57
㉞ 2.035X0.425=0.86
㉟ 1.1X0.525=0.58
㊱ 3.05X5.95=18.15
㊲ 2.675X0.525=1.4
㉘ + ... + ㊲ =226.28㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

㊲ 0.45X9.1=4.1
㊳ 6.5X0.95=6.18
㊴ 6.93X1.44=9.98
㊵ 3.78X0.51=1.93
㊶ 2.15X1.15=2.47
㊷ 2.25X0.6=1.35
㊸ 5.85X0.8=4.68
㊹ 2.85X5.425=15.19
㊺ 1.715X0.425=0.73
㊻ 2.05X6.225=12.76
㊼ 0.45X14.125=6.36
㊽ 1.7X2.545=4.34
㊾ 0.75X3=2.25
㊿ 8.1X2.8=22.68
(51) 3.4X3=10.2
(52) 0.85X3.18=2.7
(53) 1.75X0.65=1.14
(54) 7.75X1.35=10.46
㊲ + ... + (54) =119.49㎡ =119.49㎡

* 合計_H>120cm排氣墩+機電:

⑪ + ⑫ =9.65㎡
9.65+119.49=129.14㎡

圖 11- 4 一層平面檢討圖

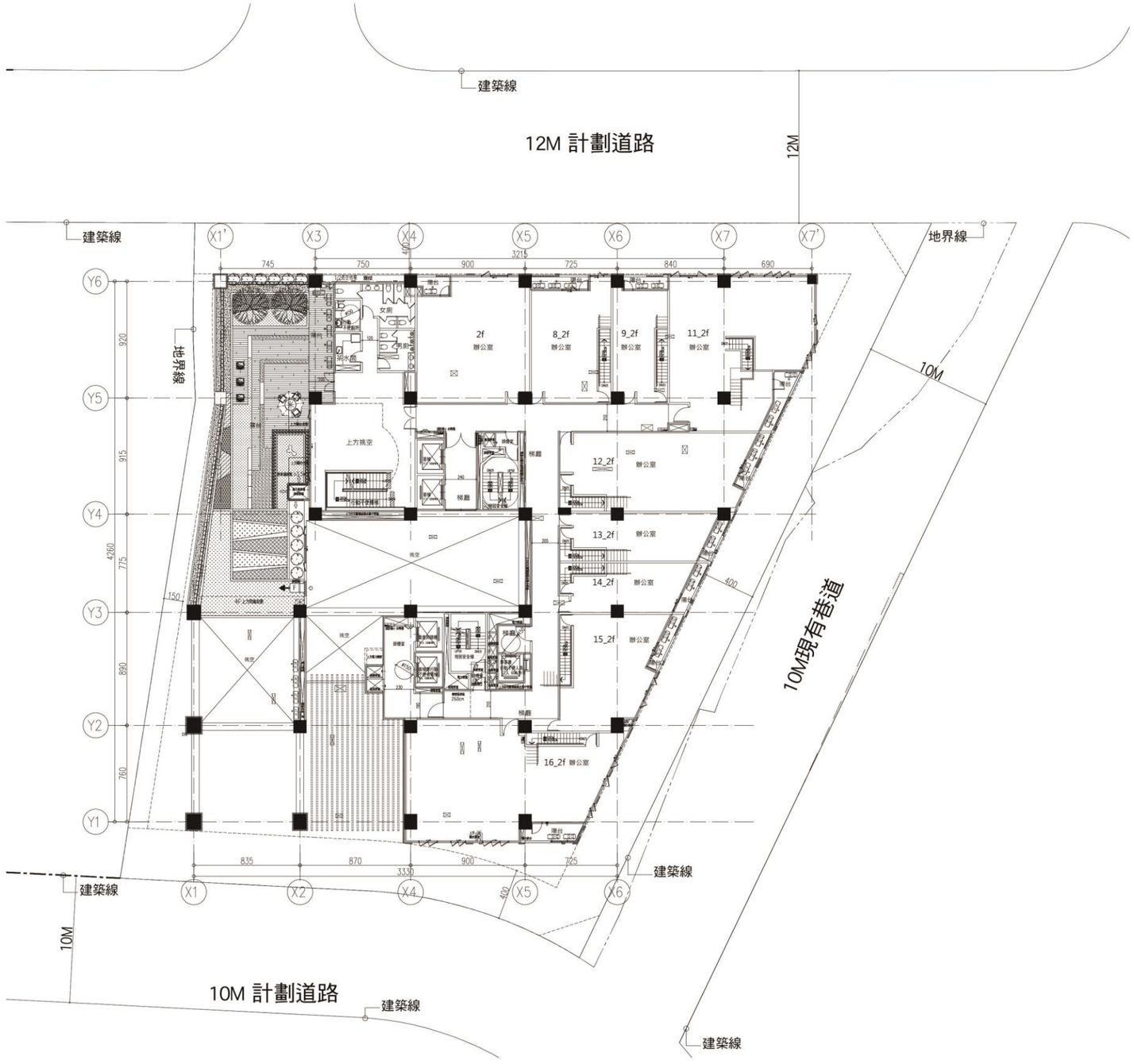
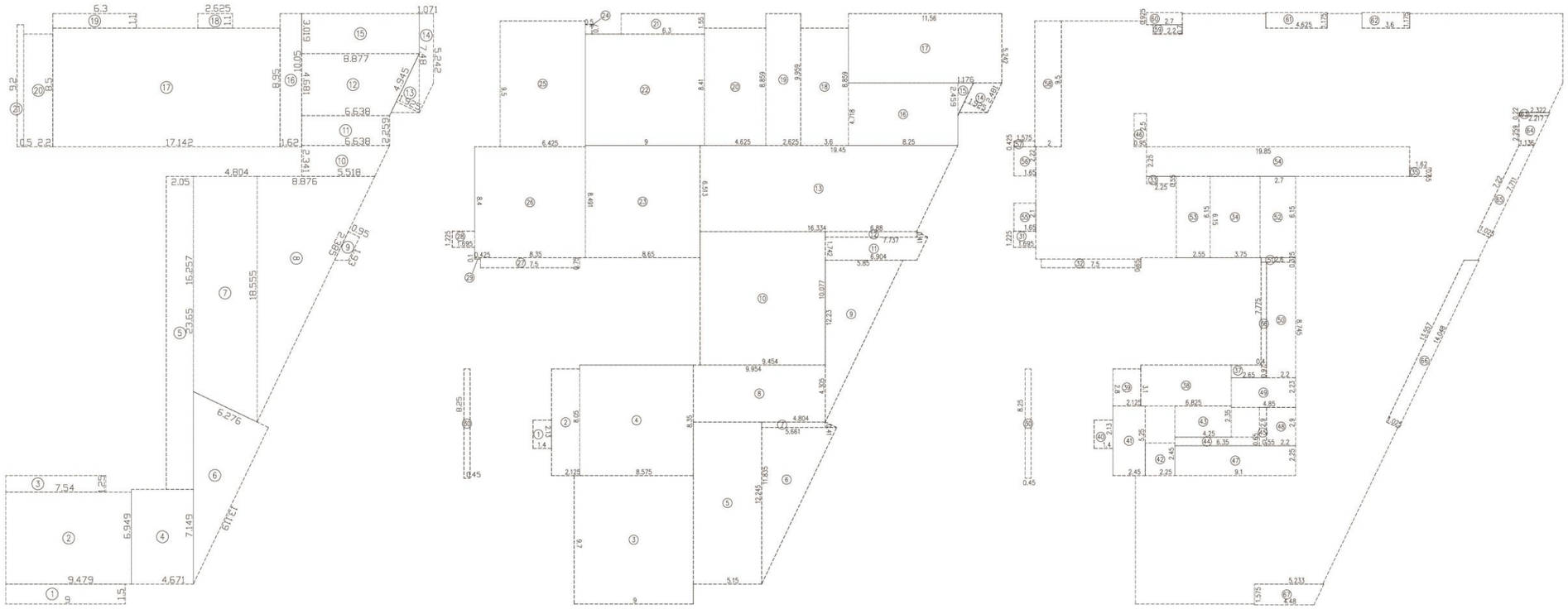


圖 11- 5　二層平面圖	A3：S=1/300



◆2F法規檢討:　　機電管道間
1.樓地板面積: 1086.8+3.71=1090.51㎡
2.梯廳面積: 134.72㎡> 1090.53*10%=109.05㎡
　計容積 134.72-109.05=25.67㎡
3.陽台面積:
　74.24㎡< 1090.53*10%=109.05㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:109.05+74.24=183.29㎡
　183.29㎡> 1090.53*15%=163.58㎡
　計容積 183.29-163.58=19.71㎡
5.機電面積: 108.19㎡
6.容積樓地板面積:
　1090.51-134.72-108.19+25.67+19.71=892.98㎡

■當層樓地板面積:
① 1.4X2.13=2.98
② 2.125X8.05=17.11
③ 9X9.7=87.3
④ 8.575X8.35=71.6
⑤ 5.15X12.245=63.06
⑥ (11.835X5.661)/2=33.5
⑦ (5.661+4.804)X0.41/2=2.15
⑧ 9.954X4.305=42.85
⑨ (12.23X5.85)/2=35.77
⑩ 9.454X10.077=95.27
⑪ (7.737+6.904)X1.742/2=12.75
⑫ (7.737+6.88)X0.41/2=3
⑬ (19.45+16.334)X6.513/2=116.53
⑭ (2.481+2.481)X1.925/2=4.78
⑮ (2.459X1.176)/2=1.45
⑯ 8.25X4.718=38.92
⑰ 11.56X5.242=60.6
⑱ 3.6X8.859=31.89
⑲ 2.625X9.959=26.14
⑳ 4.625X8.859=40.97
㉑ 6.3X1.55=9.77
㉒ 9X8.409=75.68
㉓ 8.65X8.491=73.45
㉔ 0.5X0.7=0.35
㉕ 6.425X9.5=61.04
㉖ 8.35X8.4=70.14
㉗ 7.5X0.75=5.63
㉘ 1.695X1.225=2.08
㉙ 0.425X0.1=0.04
① + ... + ㉙ =1086.8㎡

* 機電管道間:
㉚ 0.45X8.25=3.71
* 合計: ① + ...+ ㉚ =1090.51㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:
㉚ 0.45X8.25=3.71
㉛ 1.695X1.225=2.08
㉜ 7.5X0.65=4.88
㉝ 2.25X0.55=1.24
㉞ 3.75X6.15=23.06
㉟ 1.62X0.65=1.05
㊱ 0.4X7.775=3.11
㊲ 2.65X0.97=2.57
㊳ 6.825X3.1=21.16
㊴ 2.125X2.8=5.95
㊵ 1.4X2.13=2.98
㊶ 2.45X5.25=12.86
㊷ 2.25X2.45=5.51
㊸ 4.25X2.35=9.99
㊹ 6.35X0.65=4.13
㊺ 0.55X2.9=1.6
㊻ 0.925X2.5=2.31
㉚ + ...+ ㊻ =108.19㎡

■梯廳面積:
㊼ 9.1X2.25=20.48
㊽ 2.2X2.9=6.38
㊾ 4.85X2.23=10.82
㊿ 2.2X8.745=19.24
(51) 2.6X0.325=0.85
(52) 2.7X6.15=16.61
(53) 2.55X6.15=15.68
(54) 19.85X2.25=44.66
㊼ + ... + (54) =134.7㎡

■陽台面積:
(55) 1.65X2.1=3.47
(56) 1.65X2.22=3.66
(57) 1.575X0.425=0.67
(58) 2X9.5=19
(59) 2.2X0.7=1.54
(60) 2.7X0.925=2.5
(61) 4.625X1.175=5.43
(62) 3.6X1.175=4.23
(63) (2.322+2.217)X0.22/2=0.5
(64) (2.217+1.136)X2.259/2=3.79
(65) (7.711+7.22)X1.025/2=7.65
(66) (14.048+13.557)X1.025/2=14.15
(67) (5.233+4.48)X1.575/2=7.65
(55) + ... + (67) =74.24㎡

◆法令適用日:101.11.12
◆本案:商業區辦公廳類建築
■ 大便器數量檢討
686.59*0.2=137.32
137.32<150
數量法定:男(2)；女(6)
男大便器實設:
2≧2...OK!
女大便器實設:
6≧6...OK!

■小便器數量檢討:
137.32<150
數量法定: 3
男小便器實設:
3≧3...OK!

■洗面盆數量檢討:
137.32>125
137.32-125=12.32 <45
男+女數量法定: 5個
男女洗面盆實設:
5≧5...OK!

■居室樓地板面積:
① 9X1.5=13.5
② 9.479X6.949=65.87
③ 7.54X1.25=9.43
④ 4.671X7.149=33.39
⑤ 2.05X23.65=48.48
⑥ (6.276X13.119)/2=41.17
⑦ (18.555+16.257)X4.804/2=83.62
⑧ (18.555X8.876)/2=82.35
⑨ (2.385+1.93)X0.95/2=2.05
⑩ (6.638+5.518)X2.341/2=14.23
⑪ 6.638X2.259=15
⑫ (8.877+6.638)X4.681/2=36.31
⑬ (4.945X1.925)/2=4.76
⑭ (7.48+5.242)X1.071/2=6.81
⑮ 8.877X3.019=26.8
⑯ 1.62X10.05=16.28
⑰ 17.142X8.95=153.42
⑱ 2.625X1.1=2.89
⑲ 6.3X1.1=6.93
⑳ 2.2X8.5=18.7
㉑ 0.5X9.2=4.6
① + ...+ ㉑ =686.59㎡

圖 11- 6　二層平面檢討圖

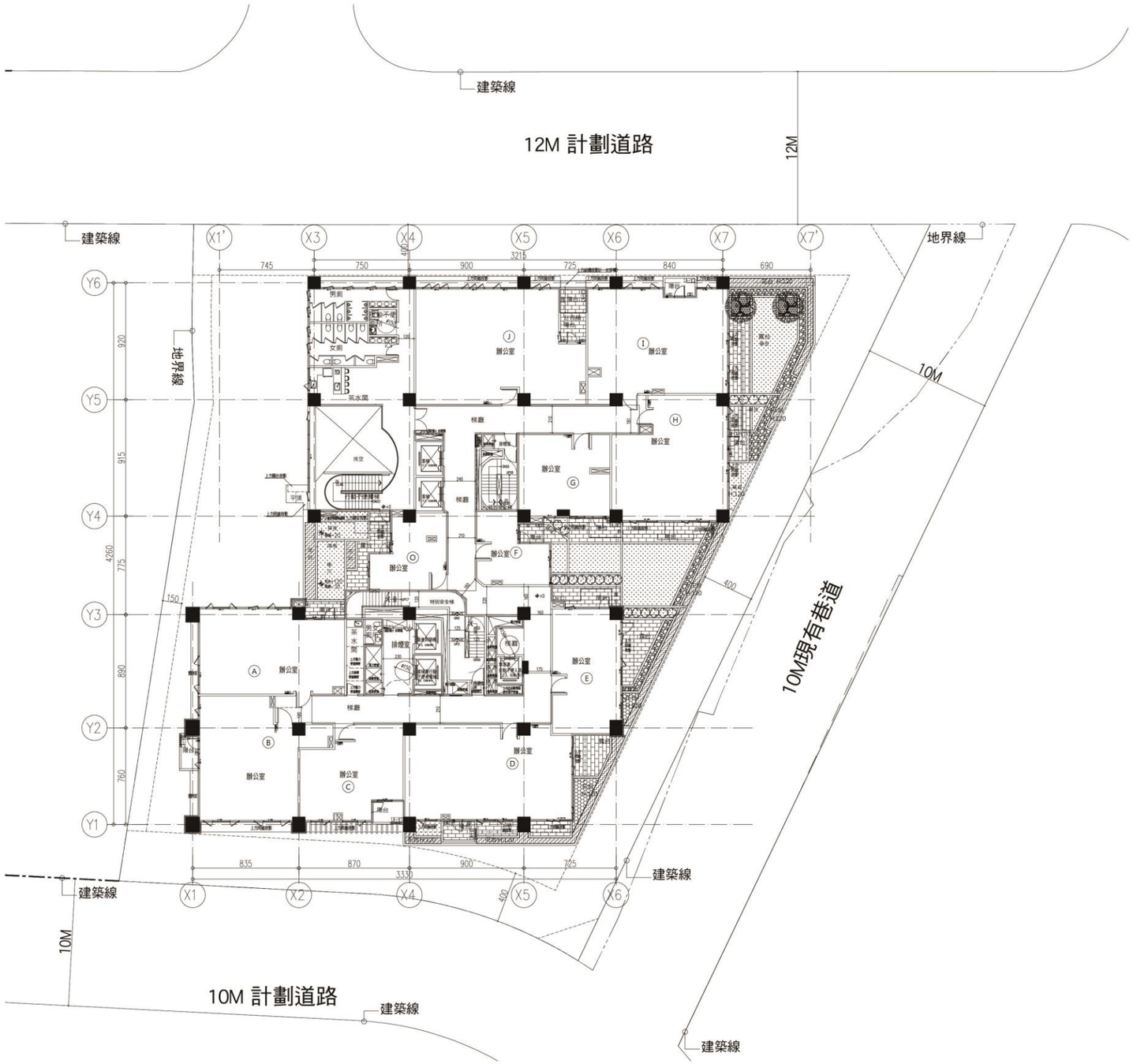
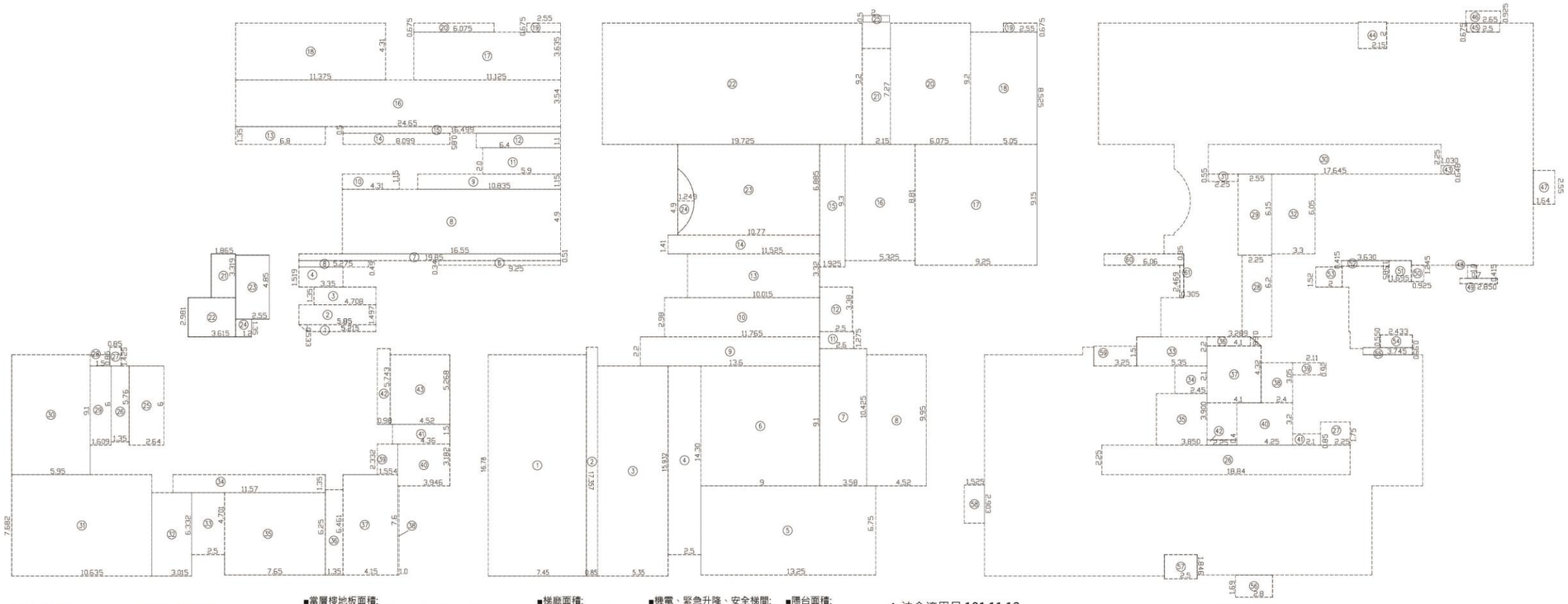


圖 11- 7　三層平面圖　　**A3：S=1/300**



✦3F法規檢討:

上方樑投影計容積

1.樓地板面積: 1157.93+1=1158.93 ㎡

2.梯廳面積: 115.67㎡ <1158.93*10%=115.89㎡...OK!

3.陽台面積: 51.82㎡ <1158.93.*10%=115.89㎡...OK!

4.梯廳+陽台面積:115.67+51.82=167.49㎡

167.49㎡ <1158.93*15%=173.84㎡...OK!

5.機電面積: 99.59㎡

6.容積樓地板面積:

1158.93-115.67-99.59=943.67㎡

■當層樓地板面積:

① 7.45X16.78=125.01
② 0.85X17.357=14.75
③ 5.35X15.932=85.23
④ 2.5X14.30=35.75
⑤ 13.255X6.75=89.47
⑥ 9X9.1=81.9
⑦ 3.58X10.425=37.32
⑧ 4.52X9.95=44.97
⑨ 13.6X2.2=29.92
⑩ 11.765X2.98=35.06
⑪ 2.6X1.275=3.32
⑫ 2.5X3.38=8.45
⑬ 10.015X3.32=33.25
⑭ 11.525X1.41=16.25
⑮ 1.925X9.30=17.9
⑯ 5.325X8.81=46.91
⑰ 9.25X9.15=84.64
⑱ 5.05X8.525=43.05
⑲ 2.55X0.675=1.72
⑳ 6.075X9.2=55.89
㉑ 2.15X7.27=15.63
㉒ 19.725X9.2=181.47
㉓ 10.765X6.885=74.12
㉔ −((4.9X1.249)*2/3)=−4.08
① +.....+ ㉔ =1157.93㎡

* 上方樑投影計容積:

㉕ 2X0.5=1

* 合計:

① +.....+ ㉕ =1158.93㎡

■梯廳面積:

㉖ 18.84X2.25=42.39
㉗ 2.25X1.75=3.94
㉘ 2.25X6.2=13.95
㉙ 2.55X6.15=15.68
㉚ 17.65X2.25=39.71
㉖ +.....+ ㉚ =115.67㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

㉛ 2.25X0.55=1.24
㉜ 3.3X6.05=19.97
㉝ 5.350X2.200=11.77
㉞ 2.450X2.100=5.15
㉟ 3.850X3.900=15.02
㊱ (4.1+3.289)X0.68/2=2.51
㊲ 4.1X4.32=17.71
㊳ 2.4X3.05=7.32
㊴ 2.11X0.92=1.94
㊵ 4.25X3.2=13.6
㊶ 2.1X0.85=1.79
㊷ 2.25X0.4=0.9
㊸ 1.030X0.648=0.67
㉛ +.....+ ㊸ =99.59㎡

■陽台面積:

㊹ 2.15X2=4.3
㊺ 2.5X0.675=1.69
㊻ 2.65X0.925=2.45
㊼ 1.64X2.55=4.18
㊽ 0.700X1.000=0.70
㊾ 2.850X0.415=1.18
㊿ 0.925X1.245=1.15
(51) 1.695X1.585=2.69
(52) 3.630X0.415=1.51
(53) 2X1.52=3.04
(54) 2.433X0.950=2.31
(55) 3.745X0.550=2.06
(56) 2.8X1.69=4.73
(57) 2.5X1.846=4.62
(58) 1.525X2.903=4.43
(59) 3.25X1.5=4.88
(60) 6.06X0.85=5.15
(61) 0.305X2.469=0.75
㊹ +.....+ (61) =51.82㎡

◆ 法令適用日:101.11.12

◆ 本案:商業區辦公廳類建築

■ 大便器數量檢討

753.25*0.2=150.65 人

150.65>150

男數量法定: (2)

女數量法定: (6)

男大便器實設:

3 ≧ 2...OK!

女大便器實設:

7 ≧ 6...OK!

150.65>150

■ 小便器數量檢討

數量法定: 3

男小便器實設:

7 >3...OK!

■ 洗面盆數量檢討

150.65>125

150.65-125=25.65 <45

男+女數量法定: 5個

男女洗面盆實設:

9 > 5...OK!

■居室樓地板面積:

① (5.85+5.215)X0.533/2=2.95
② 5.85X1.497=8.76
③ 4.708X1.35=6.36
④ 3.35X1.519=5.09
⑤ 5.275X0.49=2.58
⑥ 9.25X0.34=3.15
⑦ 19.85X0.51=10.12
⑧ 16.55X4.9=81.1
⑨ 10.835X1.15=12.46
⑩ 4.31X1.15=4.96
⑪ 5.9X2=11.8
⑫ 6.4X1.1=7.04
⑬ 6.8X1.35=9.18
⑭ 8.099X0.85=6.88
⑮ 16.499X0.5=8.25
⑯ 24.65X3.54=87.26
⑰ 11.125X3.635=40.44
⑱ 11.375X4.31=49.03
⑲ 2.55X0.675=1.72
⑳ 6.075X0.675=4.1
㉑ 1.865X3.319=6.19
㉒ 3.615X2.981=10.78
㉓ 2.55X4.85=12.37
㉔ 1.2X1.35=1.62
㉕ 2.64X6=15.84
㉖ 1.35X5.76=7.78
㉗ 0.85X1.425=1.21
㉘ 1.5X0.85=1.28
㉙ 1.609X6=9.65
㉚ 5.95X9.1=54.15
㉛ 10.635X7.682=81.7
㉜ 3.015X6.332=19.09
㉝ 2.5X4.701=11.75
㉞ 11.57X1.35=15.62
㉟ 7.65X6.25=47.81
㊱ 1.35X6.461=8.72
㊲ 4.15X7.6=31.54
㊳ 0.1X7.6=0.76
㊴ 1.554X2.332=3.62
㊵ 3.946X3.182=12.56
㊶ 4.36X1.5=6.54
㊷ 0.98X5.743=5.63
㊸ 4.52X5.268=23.81
① +.....+ ㊸ =753.25㎡

圖 11- 8　三層平面檢討圖

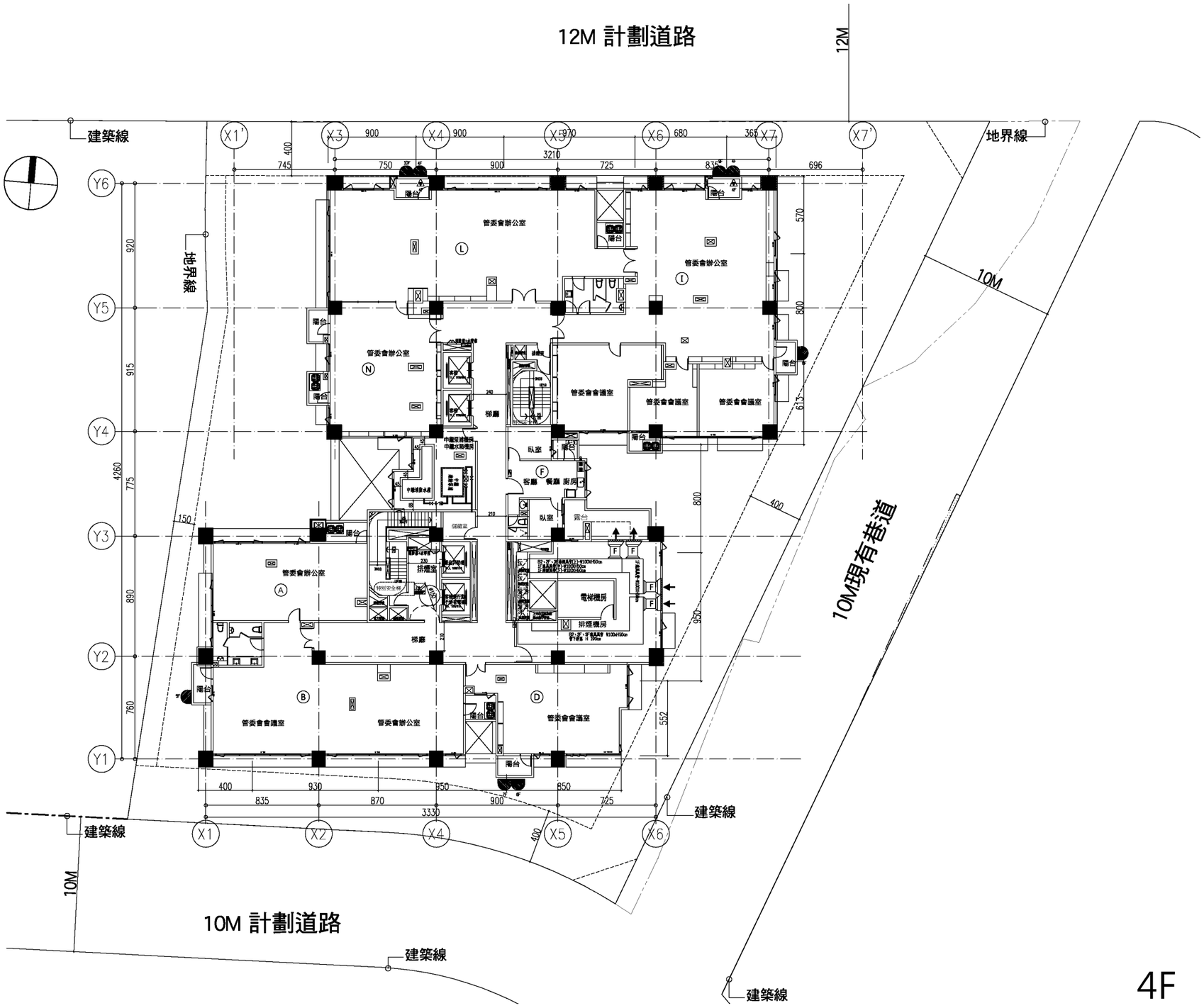
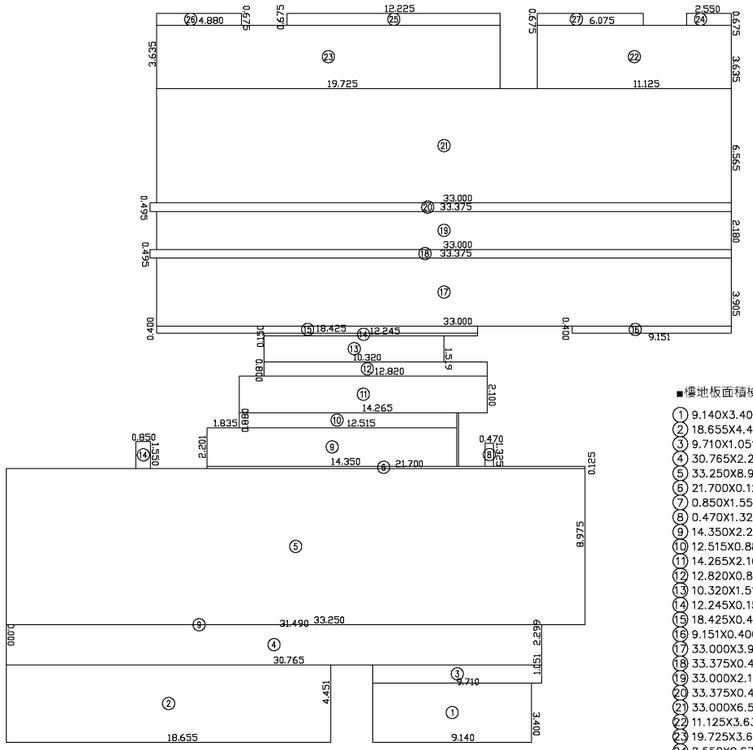
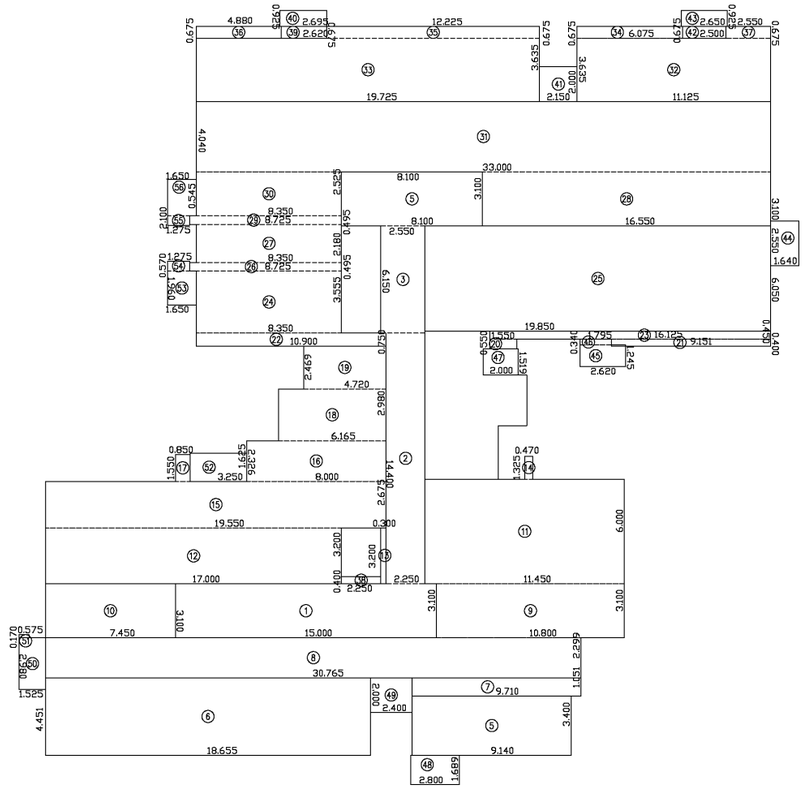


圖 11- 9　四層平面圖　　**A3：S=1/300**





■樓地板面積檢討:

1. 9.140X3.400=31.08
2. 18.655X4.451=83.03
3. 9.710X1.051=10.21
4. 30.765X2.299=70.73
5. 33.250X8.975=298.42
6. 21.700X0.125=2.71
7. 0.850X1.550=1.32
8. 0.470X1.325=0.62
9. 14.350X2.200=31.57
10. 12.515X0.880=11.01
11. 14.265X2.100=29.96
12. 12.820X0.800=10.26
13. 10.320X1.519=15.68
14. 12.245X0.150=1.84
15. 18.425X0.400=7.37
16. 9.151X0.400=3.66
17. 33.000X3.905=128.87
18. 33.375X0.495=16.52
19. 33.000X2.180=71.94
20. 33.375X0.495=16.52
21. 33.000X6.565=216.65
22. 11.125X3.635=40.44
23. 19.725X3.635=71.70
24. 2.550X0.675=1.72
25. 12.225X0.675=8.25
26. 4.880X0.675=3.29
27. 6.075X0.675=4.10

(1) + (2) + ... + (26) + (27) =1189.47㎡

■梯廳面積:

1. 15.000X3.100=46.50
2. 2.250X14.400=32.40
3. 2.550X6.150=15.68
4. 8.100X3.100=25.11

(1) + (2) + (3) + (4) =119.69㎡

■機電、緊急升降、安全梯間、管委會空間:

5. 9.140X3.400=31.08
6. 18.655X4.451=83.03
7. 9.710X1.051=10.21
8. 30.765X2.299=70.73
9. 10.800X3.100=33.48
10. 7.450X3.100=23.10
11. 11.450X6.000=68.70
12. 17.000X3.200=54.40
13. 0.300X3.200=0.96
14. 0.470X1.325=0.62
15. 19.550X2.675=52.30
16. 8.000X2.326=18.61
17. 0.850X1.550=1.32
18. 6.165X2.980=18.37
19. 4.720X2.469=11.65
20. 1.550X0.550=0.85
21. 9.151X0.400=3.66
22. 10.900X0.750=8.18
23. 16.125X0.450=7.26
24. 8.350X3.555=29.68
25. 19.850X6.050=120.09
26. 8.725X0.495=4.32
27. 8.350X2.180=18.20
28. 16.550X3.100=51.31
29. 8.725X0.495=4.32
30. 8.350X2.525=21.08
31. 33.000X4.040=133.32
32. 11.125X3.635=40.44
33. 19.725X3.635=71.70
34. 6.075X0.675=4.10
35. 12.225X0.675=8.25
36. 4.880X0.675=3.29
37. 2.550X0.675=1.72
38. 2.250X0.400=0.90

(5) + (6) + ... + (37) + (38) =1011.23㎡

■4F陽台:

39. 2.620X0.675=1.77
40. 2.695X0.925=2.49
41. 2.150X2.000=4.30
42. 2.500X0.675=1.69
43. 2.650X0.925=2.45
44. 1.640X2.550=4.18
45. 2.620X1.245=3.26
46. 1.795X0.340=0.61
47. 2.000X1.519=3.04
48. 2.800X1.689=4.73
49. 2.400X2.000=4.80
50. 1.525X2.980=4.54
51. 0.575X0.170=0.10
52. 3.250X1.625=5.28
53. 1.650X1.960=3.23
54. 1.275X0.570=0.73
55. 1.275X0.545=0.69
56. 1.650X2.100=3.47

(39) + (40) + ... + (55) + (56) =51.36㎡

◆4F法規檢討:

1.樓地板面積: 1189.47㎡
2.梯廳面積: 119.69㎡ >1189.47*10%=118.95㎡...計容積0.74㎡
3.陽台面積: 51.36㎡ <1189.47*10%=118.95㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:119.69+51.36=171.05
171.05 <1189.47*15%=178.42㎡...OK!
5.機電面積: 1011.23㎡
6.技規162條15%免計容積:
110.16㎡ <1189.47*15%=178.42㎡...OK!
9.容積樓地板面積: 1189.47-119.69-1011.23+0.74=59.29㎡

圖 11- 10 四層平面檢討圖

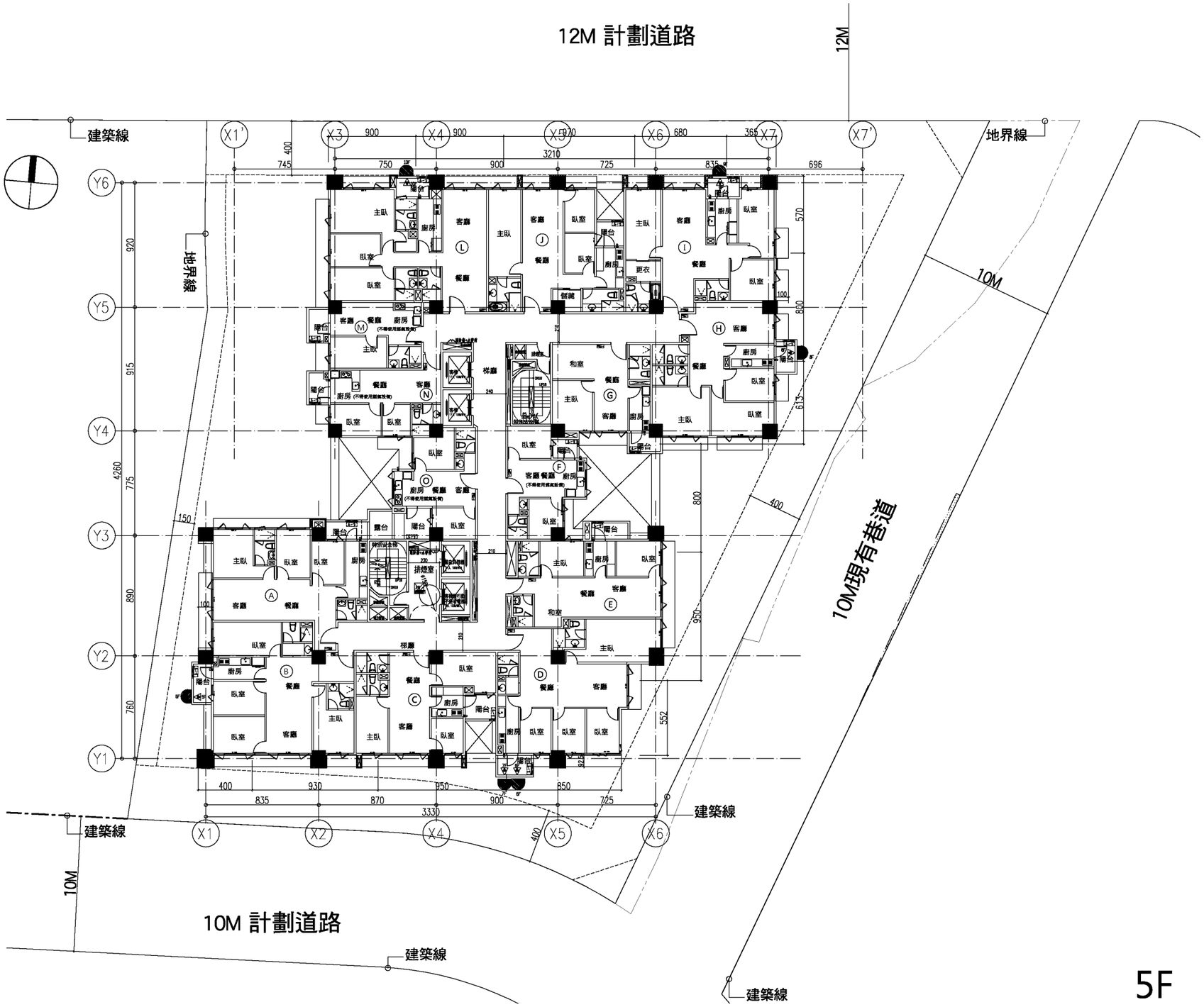


圖 11- 11 五層平面圖

A3：S=1/300

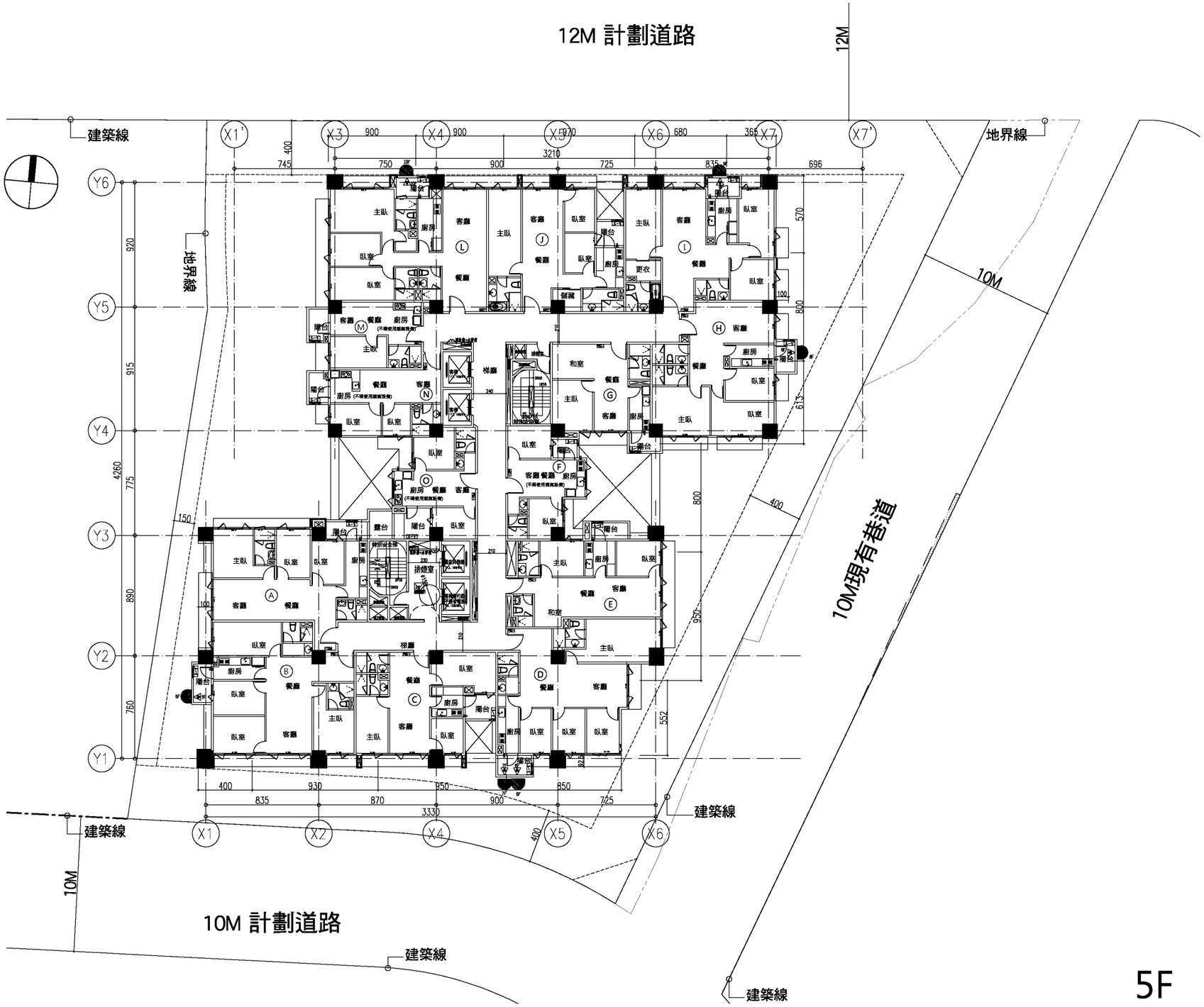


圖 11- 12 五層平面檢討圖

A3：S=1/300

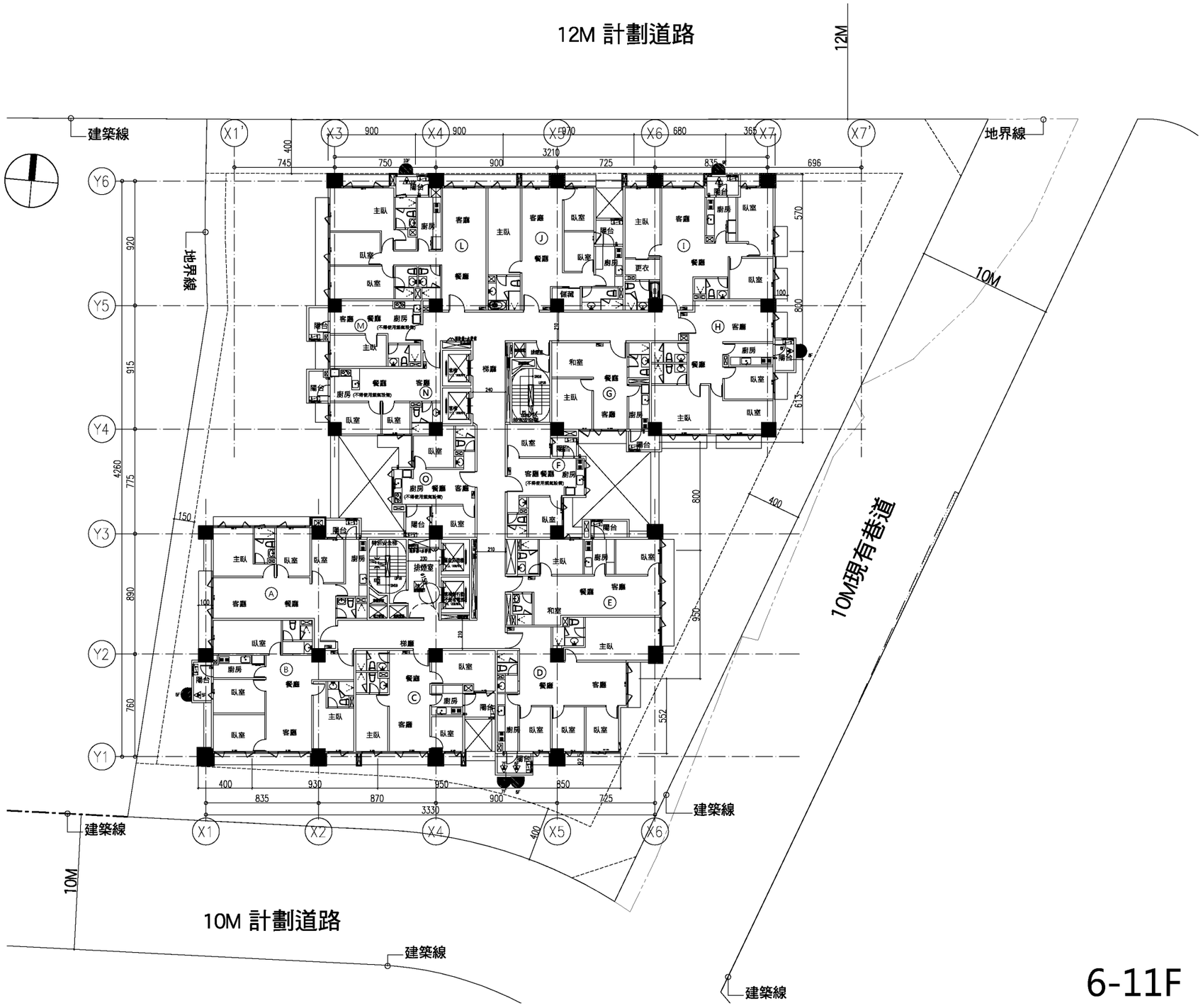
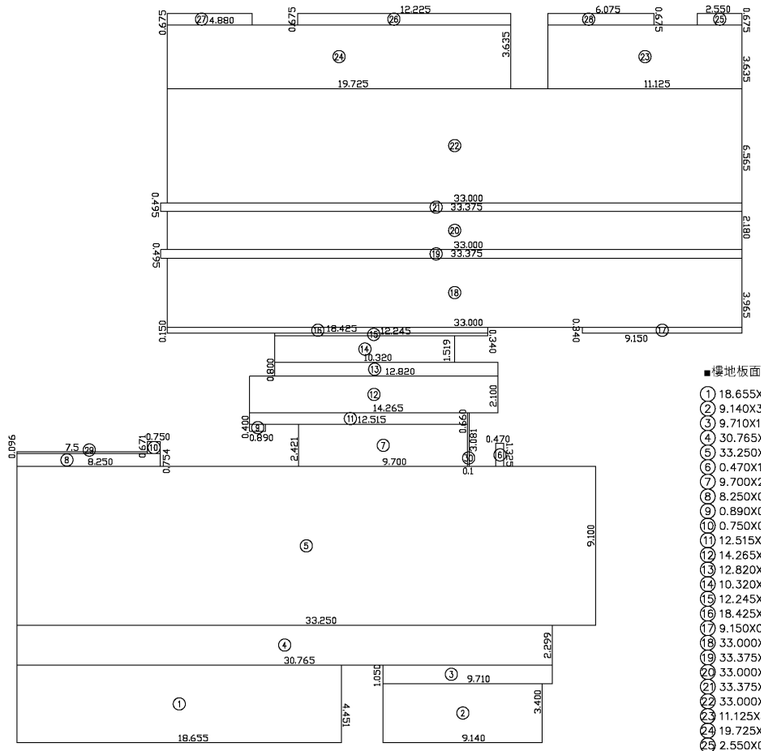


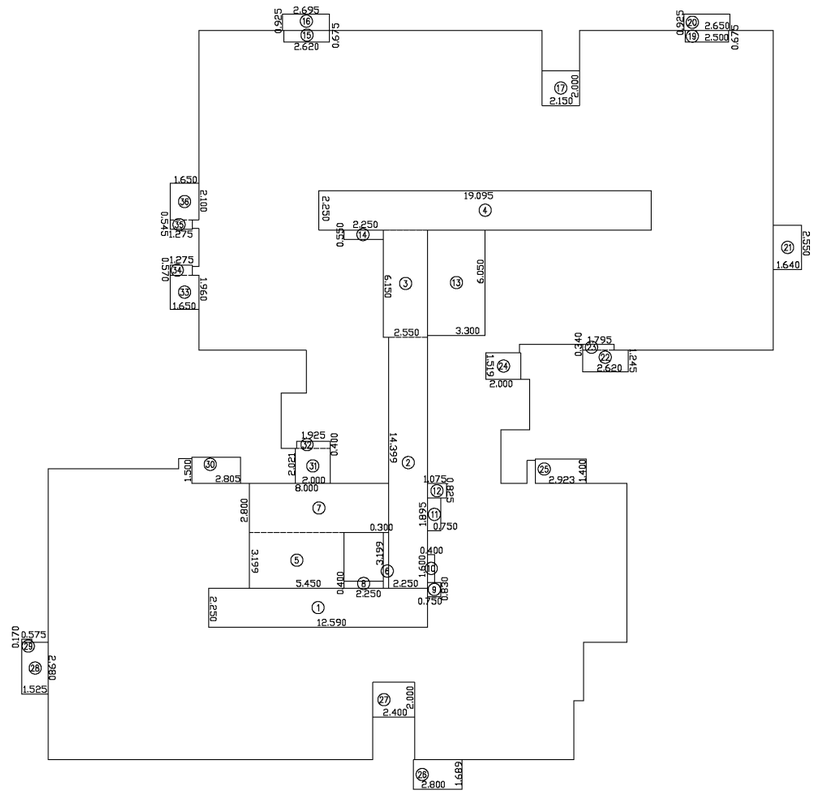
圖 11- 13 六～十一層平面圖

A3：S=1/300



■樓地板面積檢討:

① 18.655X4.451=83.03
② 9.140X3.400=31.08
③ 9.710X1.050=10.20
④ 30.765X2.299=70.73
⑤ 33.250X9.100=302.58
⑥ 0.470X1.325=0.62
⑦ 9.700X2.421=23.48
⑧ 8.250X0.754=6.22
⑨ 0.890X0.400=0.36
⑩ 0.750X0.671=0.50
⑪ 12.515X0.660=8.26
⑫ 14.265X2.100=29.96
⑬ 12.820X0.800=10.26
⑭ 10.320X1.519=15.68
⑮ 12.245X0.150=1.84
⑯ 18.425X0.340=6.26
⑰ 9.150X0.340=3.11
⑱ 33.000X3.965=130.85
⑲ 33.375X0.495=16.52
⑳ 33.000X2.180=71.94
㉑ 33.375X0.495=16.52
㉒ 33.000X6.565=216.65
㉓ 11.125X3.635=40.44
㉔ 19.725X3.635=71.70
㉕ 2.550X0.675=1.72
㉖ 12.225X0.675=8.25
㉗ 4.880X0.675=3.29
㉘ 6.075X0.675=4.10
㉙ 7.5X0.096=0.72
㉚ 0.1X3.081=0.31
① + ② + ... + ㉙ + ㉚ =1187.18㎡



■梯廳面積:

① 12.590X2.250=28.33
② 2.250X14.399=32.40
③ 2.550X6.150=15.68
④ 19.095X2.250=42.96
① + ② + ③ + ④ =119.37㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

⑤ 5.450X3.199=17.43
⑥ 0.300X3.199=0.96
⑦ 8.000X2.800=22.40
⑧ 2.250X0.400=0.90
⑨ 0.750X0.830=0.62
⑩ 0.400X1.600=0.64
⑪ 0.750X1.895=1.42
⑫ 1.075X0.825=0.89
⑬ 3.300X6.050=19.97
⑭ 2.250X0.550=1.24
⑤ + ⑥ + ... + ⑬ + ⑭ =66.47㎡

■5~11F陽台:

⑮ 2.620X0.675=1.77
⑯ 2.695X0.925=2.49
⑰ 2.150X2.000=4.30
⑱ 2.500X0.675=1.69
⑲ 2.650X0.925=2.45
⑳ 1.640X2.550=4.18
㉑ 2.620X1.245=3.26
㉒ 1.795X0.340=0.61
㉓ 2.000X1.519=3.04
㉔ 2.923X1.400=4.09
㉕ 2.800X1.689=4.73
㉖ 2.400X2.000=4.80
㉗ 1.525X2.980=4.54
㉘ 0.575X0.170=0.10
㉙ 2.805X1.500=4.21
㉚ 2.000X2.021=4.04
㉛ 1.925X0.400=0.77
㉜ 1.650X1.960=3.23
㉝ 1.275X0.570=0.73
㉞ 1.275X0.545=0.69
㉟ 1.650X2.100=3.47
⑮ + ⑯ + ... + ㉞ + ㉟ =59.19㎡

◆5~11F法規檢討:

1.樓地板面積: 1187.18㎡
2.梯廳面積: 119.37㎡ >1187.18*10%=118.72㎡...計容積0.65㎡
3.陽台面積: 59.19㎡ <1187.18*10%=118.72㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:119.37+59.19=175.14
175.14 <1187.18*15%=178.08㎡...OK!
5.機電面積: 66.47㎡
6.技規162條15%免計容積:
66.47㎡<1187.18*15%=178.08㎡ ...OK!
9.容積樓地板面積: 1187.18-119.37-66.47+0.65=1001.99㎡

圖 11- 14 六～十一層平面檢討圖

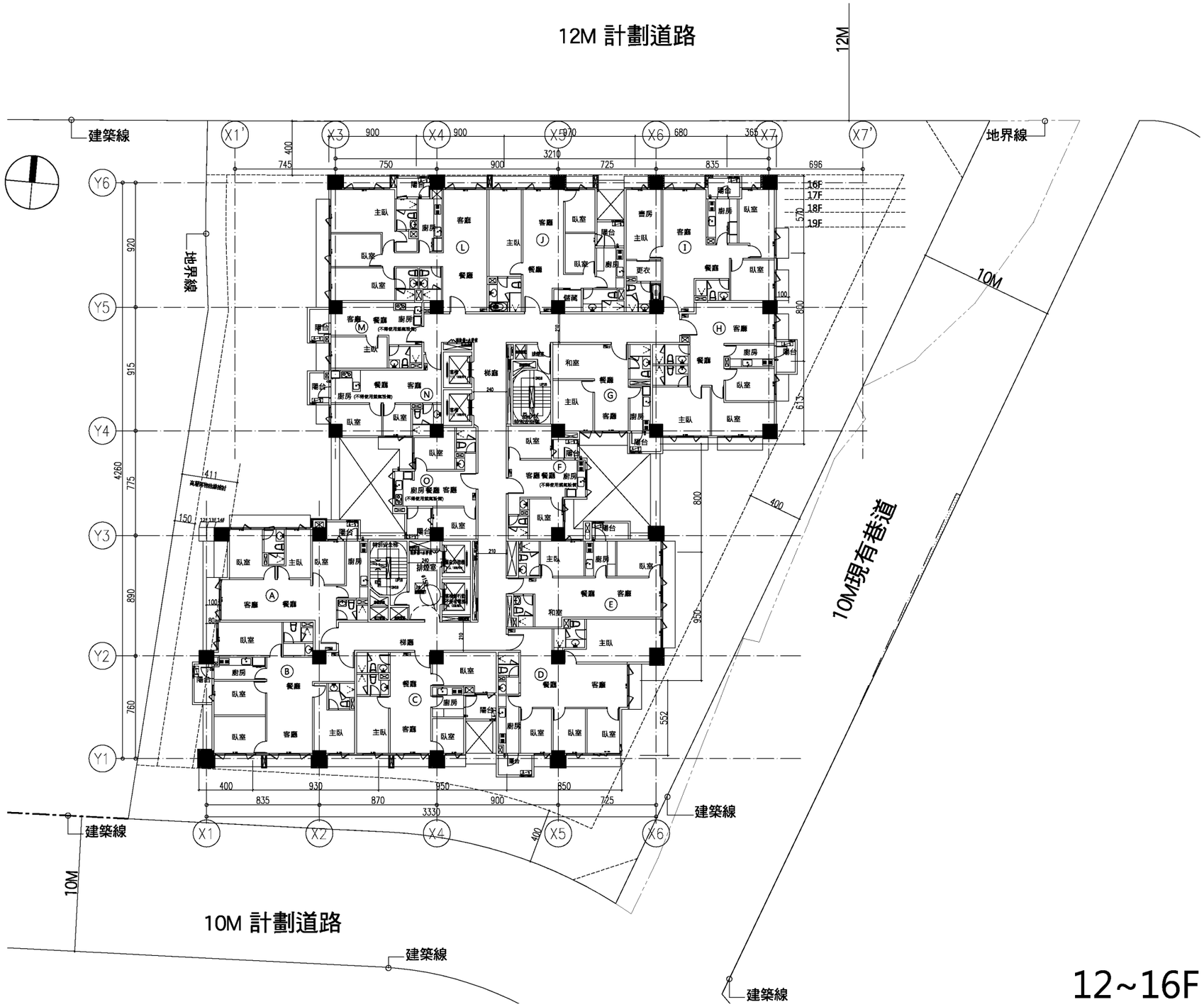
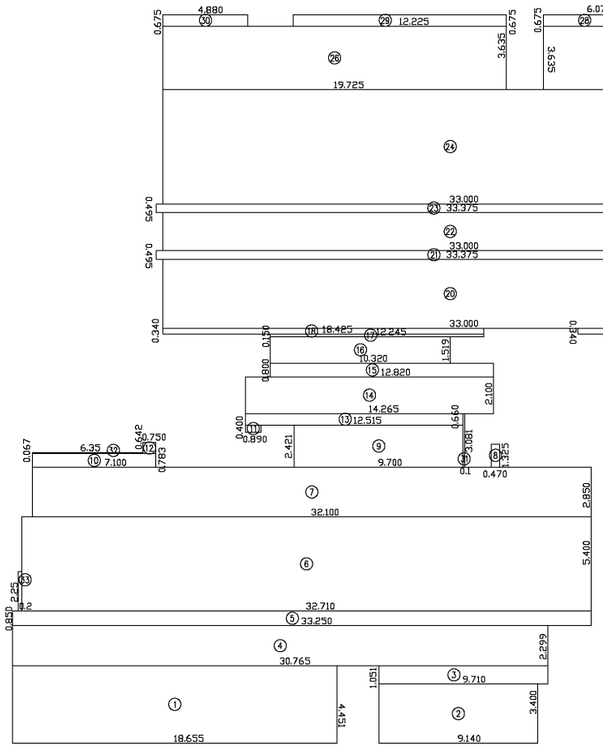
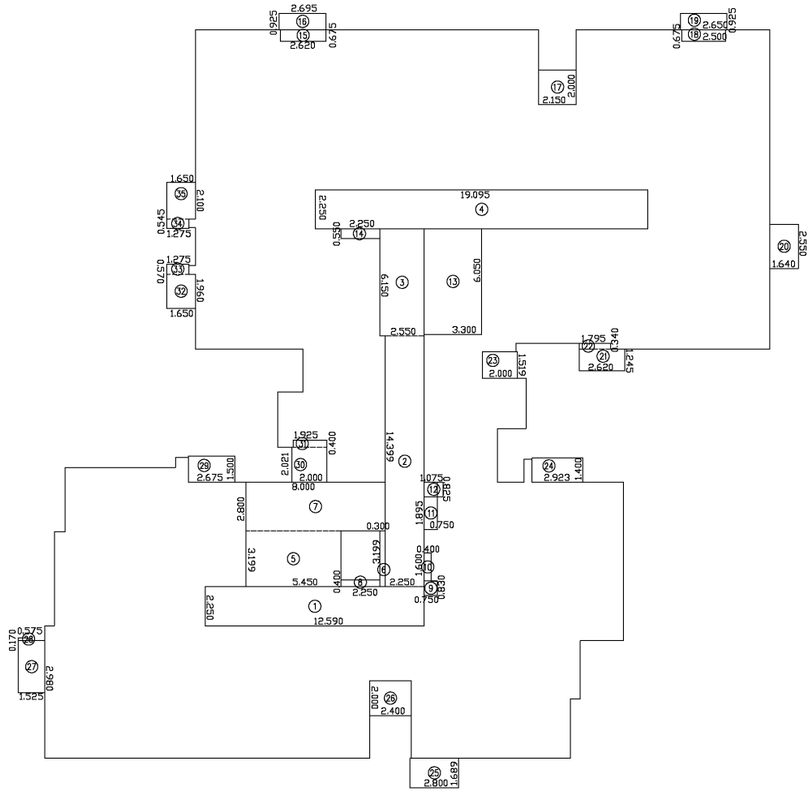


圖 11- 15 十二～十五層平面圖

A3：S=1/300





■樓地板面積檢討:

① 18.655X4.451=83.03
② 9.140X3.400=31.08
③ 9.710X1.050=10.20
④ 30.765X2.299=70.73
⑤ 33.250X0.850=28.26
⑥ 32.710X5.400=176.63
⑦ 32.100X2.850=91.49
⑧ 0.470X1.325=0.62
⑨ 9.700X2.421=23.48
⑩ 7.100X0.783=5.56
⑪ 0.890X0.400=0.36
⑫ 0.750X0.642=0.48
⑬ 12.515X0.660=8.26
⑭ 14.265X2.100=29.96
⑮ 12.820X0.800=10.26
⑯ 10.320X1.519=15.68
⑰ 12.245X0.150=1.84
⑱ 18.425X0.340=6.26
⑲ 9.150X0.340=3.11
⑳ 33.000X3.965=130.85
㉑ 33.375X0.495=16.52
㉒ 33.000X2.180=71.94
㉓ 33.375X0.495=16.52
㉔ 33.000X6.565=216.65
㉕ 11.125X3.635=40.44
㉖ 19.725X3.635=71.70
㉗ 2.550X0.675=1.72
㉘ 6.075X0.675=4.10
㉙ 12.225X0.675=8.25
㉚ 4.880X0.675=3.29
㉛ 0.1X3.081=0.31
㉜ 6.35X0.067=0.43
㉝ 0.2X2.25=0.45
① + ② + ... + ㉜ + ㉝ =1180.46㎡

■梯廳面積:

① 12.590X2.250=28.33
② 2.250X14.399=32.40
③ 2.550X6.150=15.68
④ 19.095X2.250=42.96
① + ② + ③ + ④ =119.37㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

⑤ 5.450X3.199=17.43
⑥ 0.300X3.199=0.96
⑦ 8.000X2.800=22.40
⑧ 2.250X0.400=0.90
⑨ 0.750X0.830=0.62
⑩ 0.400X1.600=0.64
⑪ 0.750X1.895=1.42
⑫ 1.075X0.825=0.89
⑬ 3.300X6.050=19.97
⑭ 2.250X0.550=1.24
⑤ + ⑥ + ... + ⑬ + ⑭ =66.47㎡

■12~16F陽台:

⑮ 2.620X0.675=1.77
⑯ 2.695X0.925=2.49
⑰ 2.150X2.000=4.30
⑱ 2.500X0.675=1.69
⑲ 2.650X0.925=2.45
⑳ 1.640X2.550=4.18
㉑ 2.620X1.245=3.26
㉒ 1.795X0.340=0.61
㉓ 2.000X1.519=3.04
㉔ 2.923X1.400=4.09
㉕ 2.800X1.689=4.73
㉖ 2.400X2.000=4.80
㉗ 1.525X2.980=4.54
㉘ 0.575X0.170=0.10
㉙ 2.675X1.500=4.01
㉚ 2.000X2.021=4.04
㉛ 1.925X0.400=0.77
㉜ 1.650X1.960=3.23
㉝ 1.275X0.570=0.73
㉞ 1.275X0.545=0.69
㉟ 1.650X2.100=3.47
⑮ + ⑯ + ... + ㉞ + ㉟ =58.99㎡

◆12~16F法規檢討:

1.樓地板面積: 1180.46㎡
2.梯廳面積: 119.37㎡ >1180.46*10%=118.05㎡...計容積1.32㎡
3.陽台面積: 58.99㎡ <1180.46*10%=118.05㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:(119.37-1.32)+58.99=177.04
177.04 <1180.46*15%=177.07㎡..OK!
5.機電面積: 66.47㎡
6.技規162條15%免計容積:
66.47㎡ <1180.46*15%=177.07㎡ ...OK!
9.容積樓地板面積:
1180.46-119.37-66.47+(1.32)=995.94㎡

圖 11- 16 十二～十五層平面檢討圖

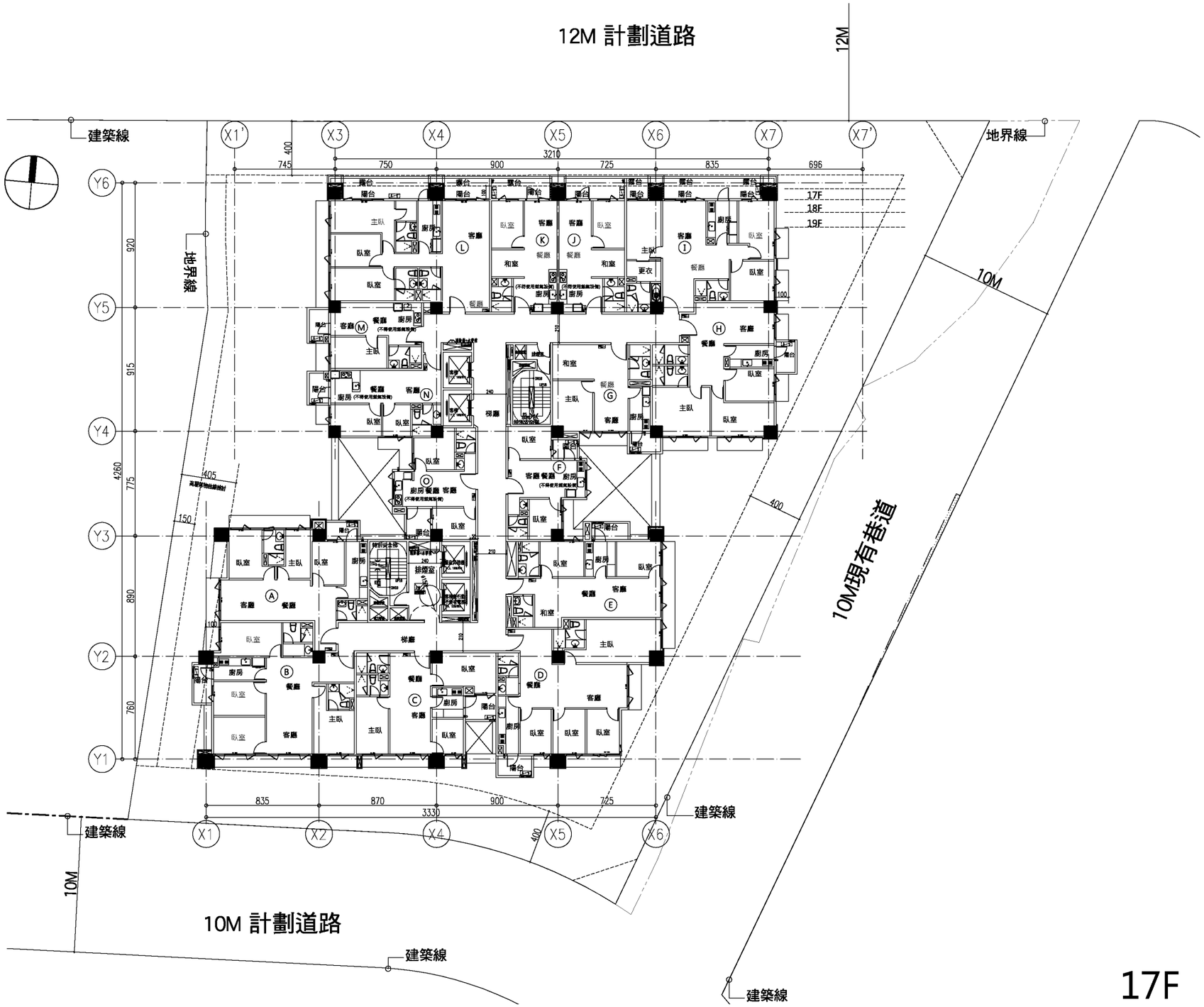
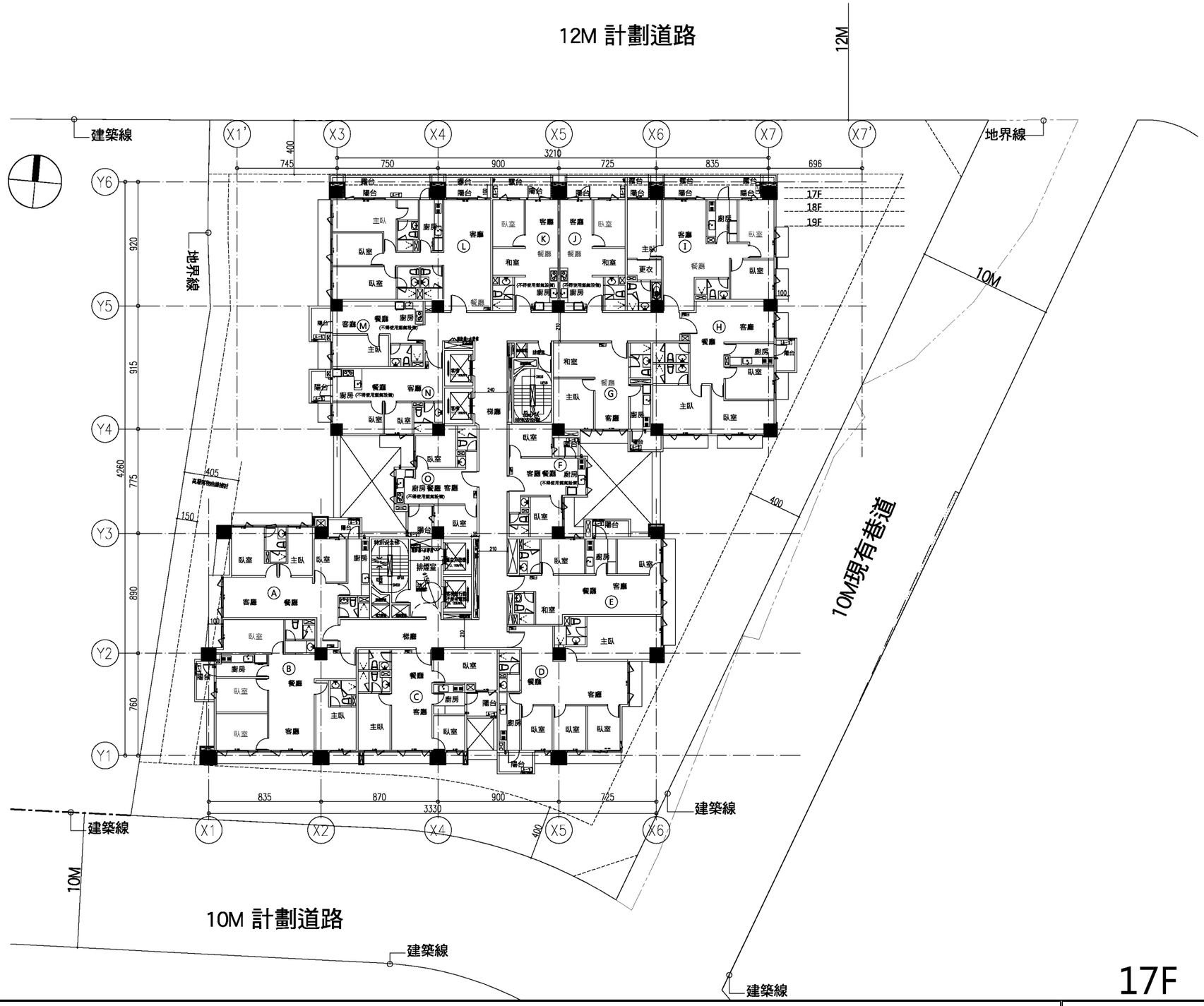


圖 11- 17 十六層平面圖

A3：S=1/300



17F

圖 11- 18 十六層平面檢討圖	A3：S=1/300

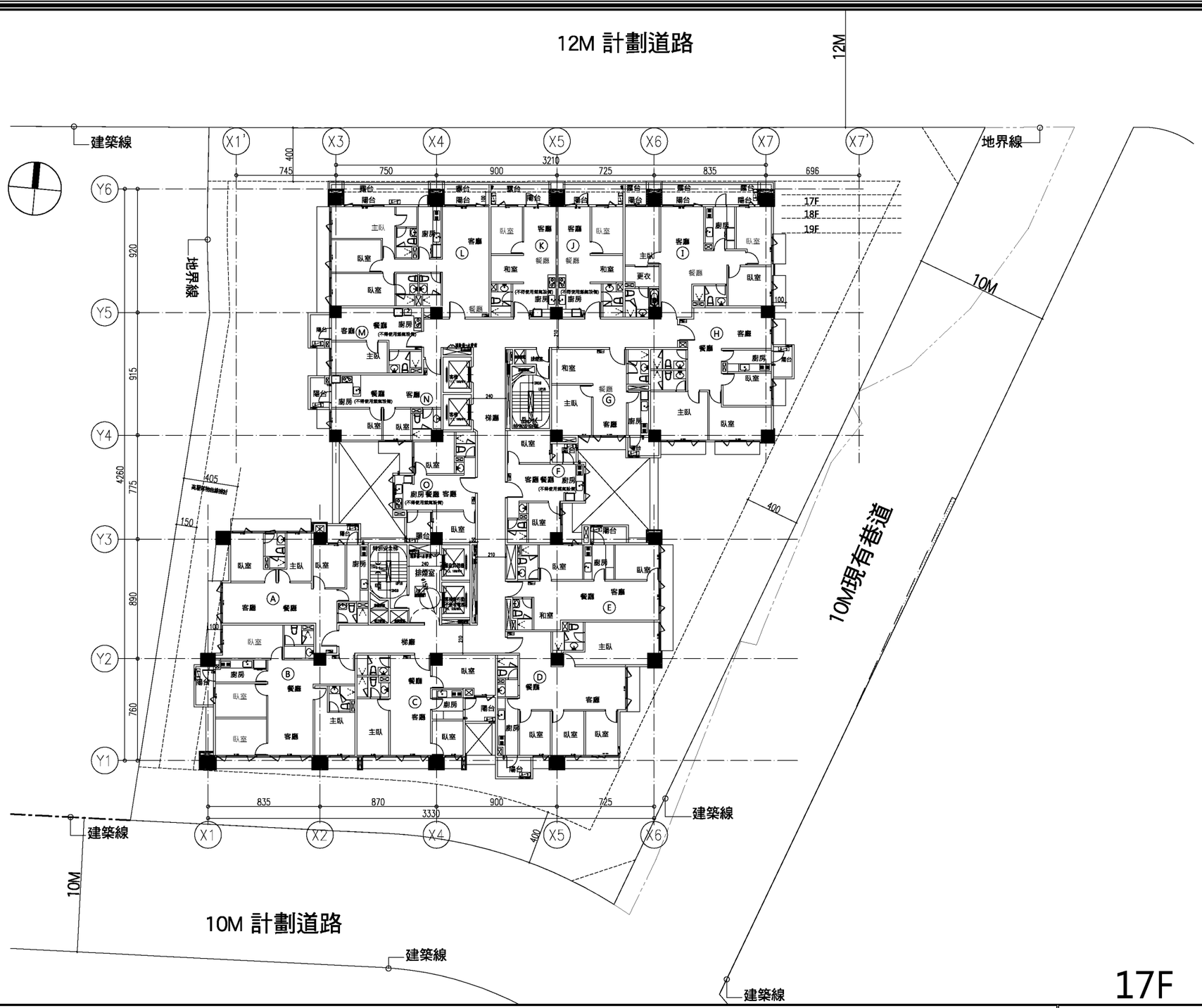
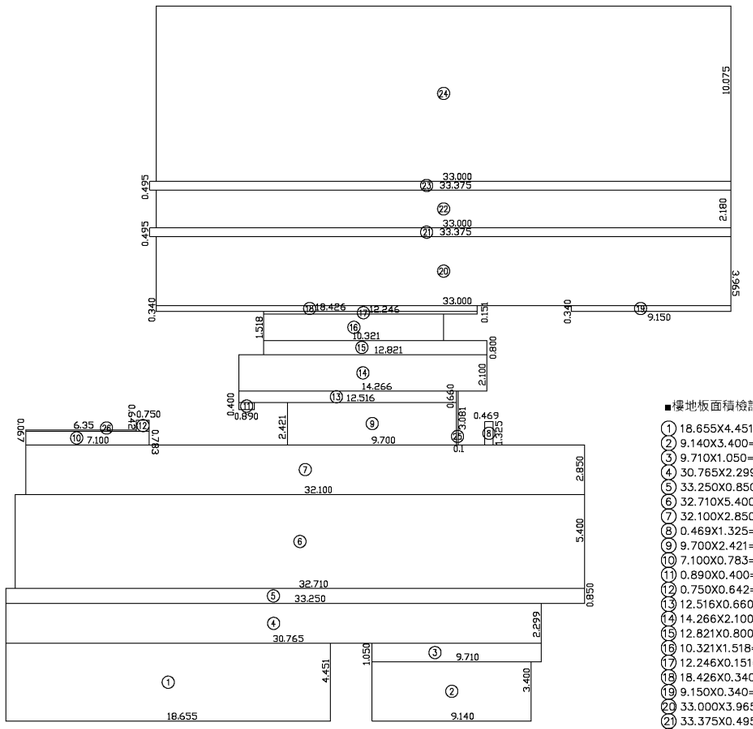
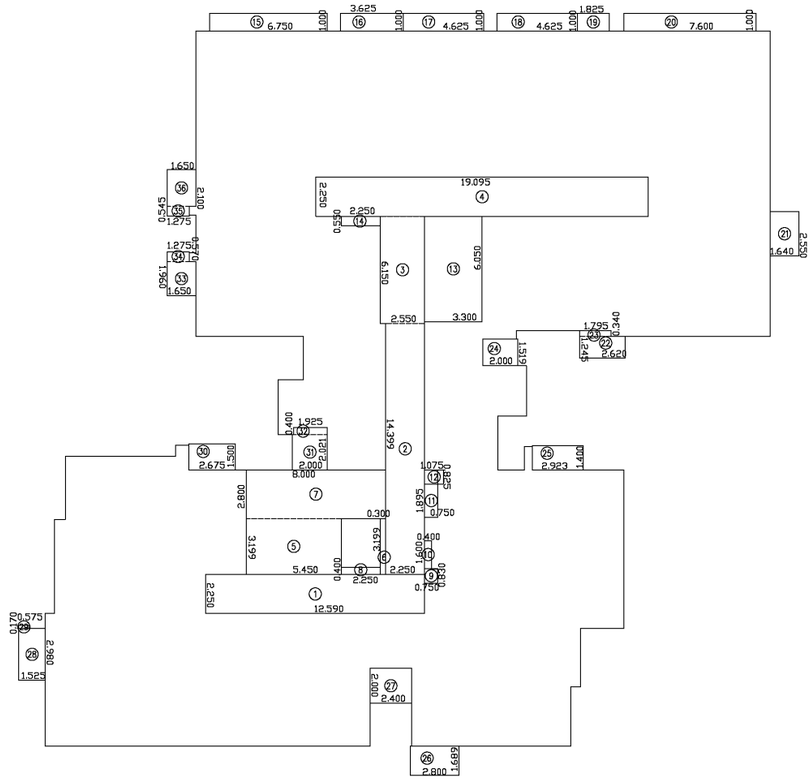


圖 11- 19 十七層平面圖

A3：S=1/300





■樓地板面積檢討:

① 18.655X4.451=83.03
② 9.140X3.400=31.08
③ 9.710X1.050=10.20
④ 30.765X2.299=70.73
⑤ 33.250X0.850=28.26
⑥ 32.710X5.400=176.63
⑦ 32.100X2.850=91.49
⑧ 0.469X1.325=0.62
⑨ 9.700X2.421=23.48
⑩ 7.100X0.783=5.56
⑪ 0.890X0.400=0.36
⑫ 0.750X0.642=0.48
⑬ 12.516X0.660=8.26
⑭ 14.266X2.100=29.96
⑮ 12.821X0.800=10.26
⑯ 10.321X1.518=15.67
⑰ 12.246X0.151=1.85
⑱ 18.426X0.340=6.26
⑲ 9.150X0.340=3.11
⑳ 33.000X3.965=130.85
㉑ 33.375X0.495=16.52
㉒ 33.000X2.180=71.94
㉓ 33.375X0.495=16.52
㉔ 33.000X10.075=332.48
㉕ 0.1X3.081=0.31
㉖ 6.35X0.067=0.43
① + ② + ... + ㉕ + ㉖ =1166.34㎡

■梯廳面積:

① 12.590X2.250=28.33
② 2.250X14.399=32.40
③ 2.550X6.150=15.68
④ 19.095X2.250=42.96
① + ② + ③ + ④ =119.37㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

⑤ 5.450X3.199=17.43
⑥ 0.300X3.199=0.96
⑦ 8.000X2.800=22.40
⑧ 2.250X0.400=0.90
⑨ 0.750X0.830=0.62
⑩ 0.400X1.600=0.64
⑪ 0.750X1.895=1.42
⑫ 1.075X0.825=0.89
⑬ 3.300X6.050=19.97
⑭ 2.250X0.550=1.24
⑤ + ⑥ + ... + ⑬ + ⑭ =66.47㎡

■17F陽台:

⑮ 6.750X1.000=6.75
⑯ 3.625X1.000=3.63
⑰ 4.625X1.000=4.63
⑱ 4.625X1.000=4.63
⑲ 1.825X1.000=1.83
⑳ 7.600X1.000=7.60
㉑ 1.640X2.550=4.18
㉒ 2.620X1.245=3.26
㉓ 1.795X0.340=0.61
㉔ 2.000X1.519=3.04
㉕ 2.923X1.400=4.09
㉖ 2.800X1.689=4.73
㉗ 2.400X2.000=4.80
㉘ 1.525X2.980=4.54
㉙ 0.575X0.170=0.10
㉚ 2.675X1.500=4.01
㉛ 2.000X2.021=4.04
㉜ 1.925X0.400=0.77
㉝ 1.650X1.960=3.23
㉞ 1.275X0.570=0.73
㉟ 1.275X0.545=0.69
㊱ 1.650X2.100=3.47
⑮ + ⑯ + ... + ㉟ + ㊱ =75.36㎡

◆17F法規檢討:

1.樓地板面積: 1166.34㎡
2.梯廳面積: 119.37㎡ >1166.34*10%=116.63㎡...計容積2.74㎡
3.陽台面積: 75.36㎡ <1165.60*10%=116.63㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:(119.37-2.74)+75.36=191.99
191.99 >1166.34*15%=174.95㎡...計容積17.04㎡
5.機電面積: 66.47㎡
6.技規162條15%免計容積:
66.47㎡<1166.34*15%=174.95㎡ ...OK!
9.容積樓地板面積: 1166.34-119.37-66.47+(2.74+17.04)=1000.28㎡

圖 11- 20 十七層平面檢討圖

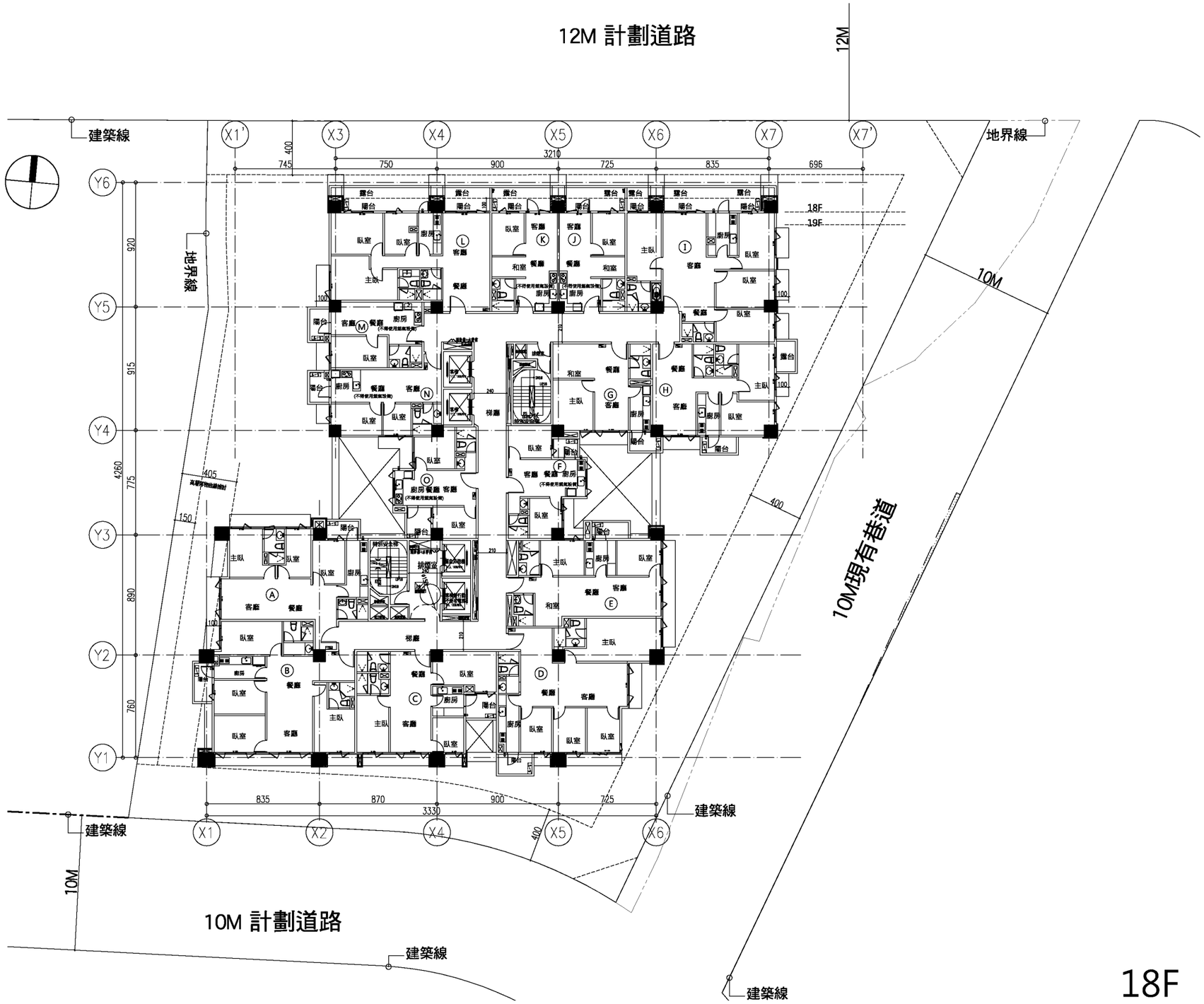
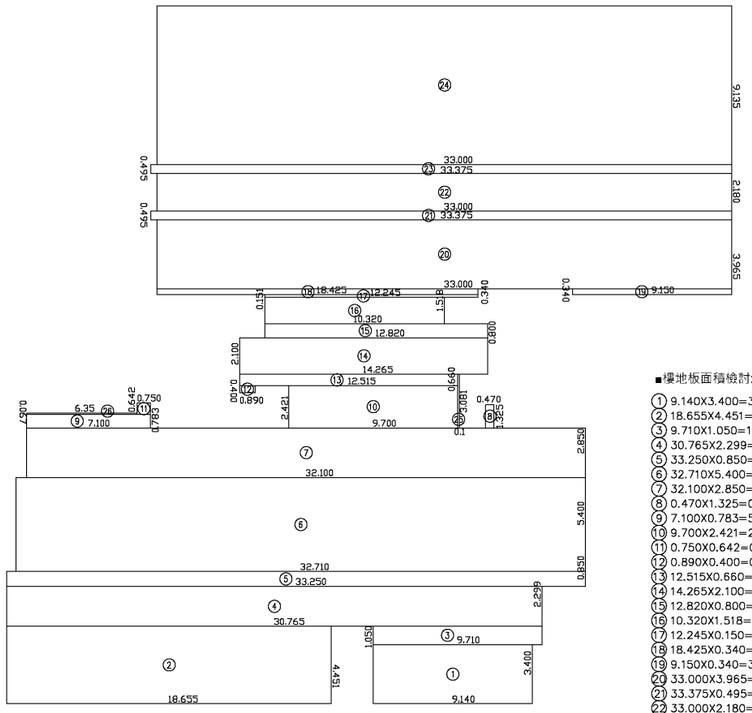


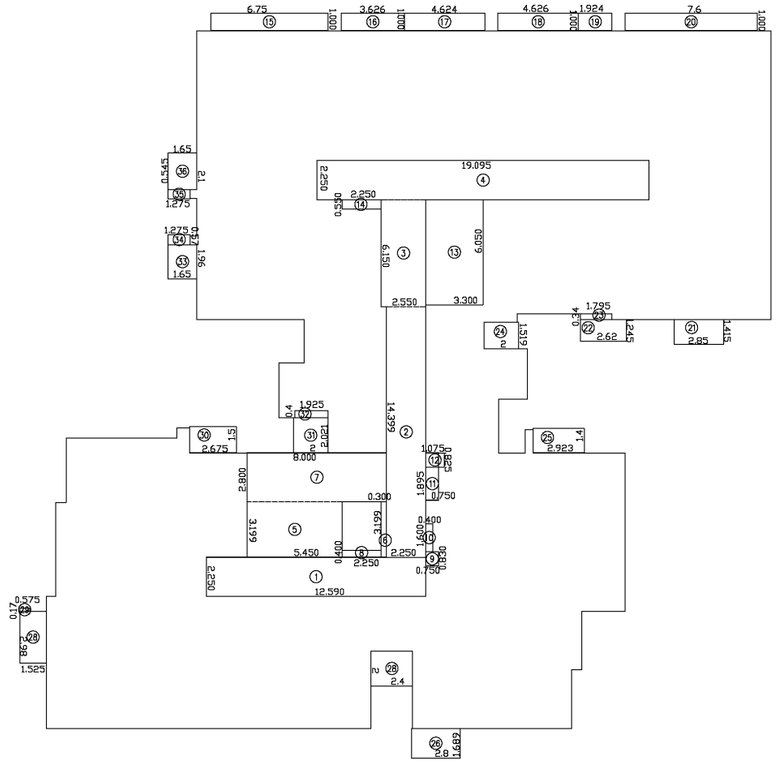
圖 11- 21 十八層平面圖

A3：S=1/300



■樓地板面積檢討:

① 9.140X3.400=31.08
② 18.655X4.451=83.03
③ 9.710X1.050=10.20
④ 30.765X2.299=70.73
⑤ 33.250X0.850=28.26
⑥ 32.710X5.400=176.63
⑦ 32.100X2.850=91.49
⑧ 0.470X1.325=0.62
⑨ 7.100X0.783=5.56
⑩ 9.700X2.421=23.48
⑪ 0.750X0.642=0.48
⑫ 0.890X0.400=0.36
⑬ 12.515X0.660=8.26
⑭ 14.265X2.100=29.96
⑮ 12.820X0.800=10.26
⑯ 10.320X1.518=15.67
⑰ 12.245X0.150=1.84
⑱ 18.425X0.340=6.26
⑲ 9.150X0.340=3.11
⑳ 33.000X3.965=130.85
㉑ 33.375X0.495=16.52
㉒ 33.000X2.180=71.94
㉓ (0.495+0.495)X33.375/2=16.52
㉔ 33.000X9.135=301.46
㉕ 0.1X3.081=0.31
㉖ 6.35X0.067=0.43
① + ② + ... + ㉕ + ㉖ =1135.31㎡



■梯廳面積:

① 12.590X2.250=28.33
② 2.250X14.399=32.40
③ 2.550X6.150=15.68
④ 19.095X2.250=42.96
① + ② + ③ + ④ =119.37㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

⑤ 5.450X3.199=17.43
⑥ 0.300X3.199=0.96
⑦ 8.000X2.800=22.40
⑧ 2.250X0.400=0.90
⑨ 0.750X0.830=0.62
⑩ 0.400X1.600=0.64
⑪ 0.750X1.895=1.42
⑫ 1.075X0.825=0.89
⑬ 3.300X6.050=19.97
⑭ 2.250X0.550=1.24
⑤ + ⑥ + ... + ⑬ + ⑭ =66.47㎡

■18F陽台:

⑮ 6.75X1=6.75
⑯ 3.626X1=3.63
⑰ 4.624X1=4.62
⑱ 4.626X1=4.63
⑲ 1.924X1=1.92
⑳ 7.6X1=7.6
㉑ 2.85X1.415=4.03
㉒ 2.62X1.245=3.26
㉓ 1.795X0.34=0.61
㉔ 2X1.519=3.04
㉕ 2.923X1.4=4.09
㉖ 2.8X1.689=4.73
㉗ 2.4X2=4.8
㉘ 1.525X2.98=4.54
㉙ 0.575X0.17=0.1
㉚ 2.675X1.5=4.01
㉛ 2X2.021=4.04
㉜ 1.925X0.4=0.77
㉝ 1.65X1.96=3.23
㉞ 1.275X0.57=0.73
㉟ 1.275X0.545=0.69
㊱ 1.65X2.1=3.47
⑮ + ⑯ + ... + ㉟ + ㊱ =75.29㎡

◆18F法規檢討:

1.樓地板面積: 1135.31㎡
2.梯廳面積: 119.37㎡ >1135.31*10%=113.53㎡...計容積5.84㎡
3.陽台面積: 75.29㎡ <1135.31*10%=113.53㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:(119.37-5.84)+75.29=188.82
188.82 >1135.31*15%=170.3㎡ ...計容積18.52㎡
5.機電面積: 66.47㎡
6.技規162條15%免計容積:
66.47㎡ <1135.31*15%=170.3㎡ ...OK!
9.容積樓地板面積: 1135.31-119.37-66.47+(5.84+18.52)=973.83㎡

圖 11- 22 十八層平面檢討圖

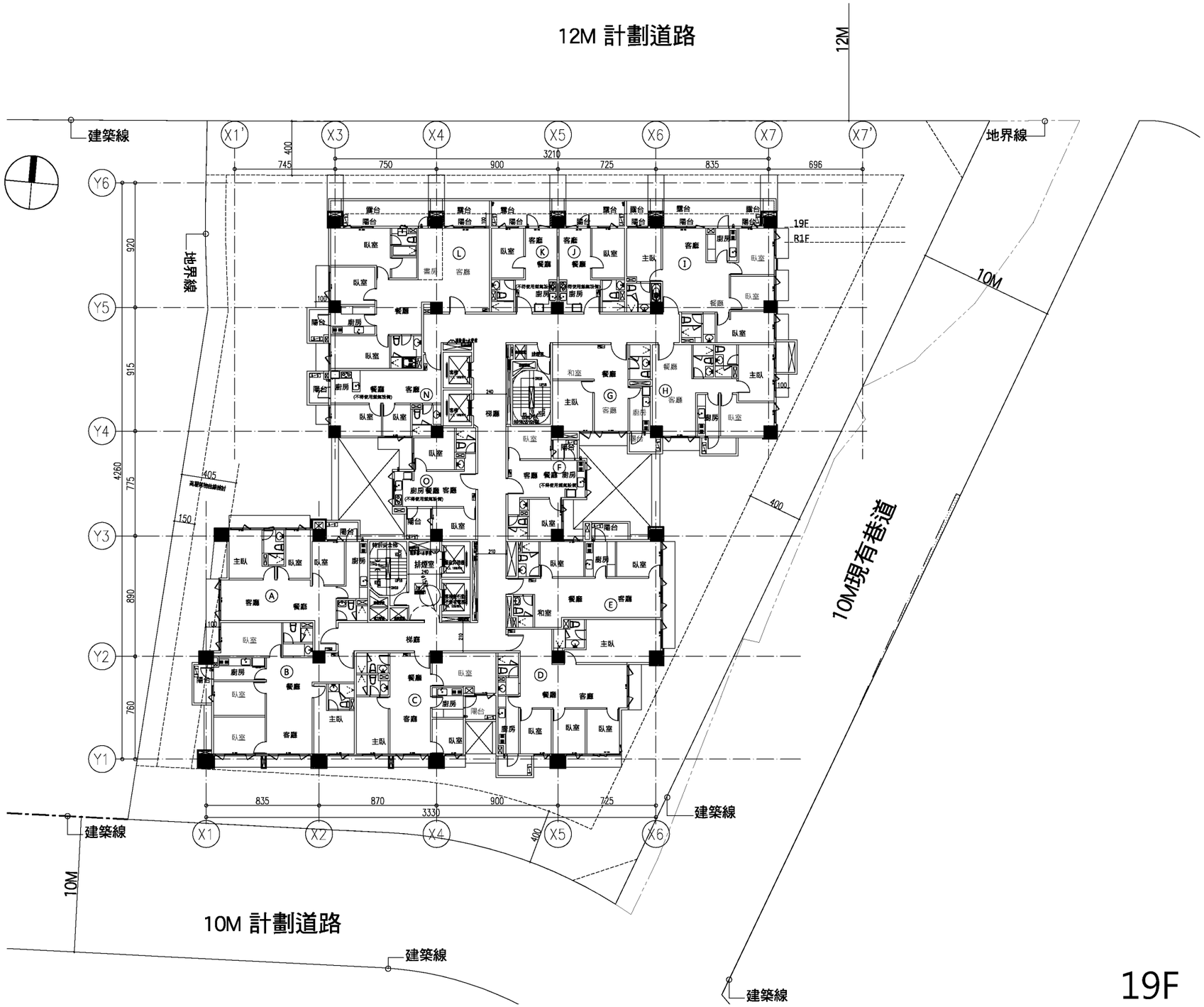
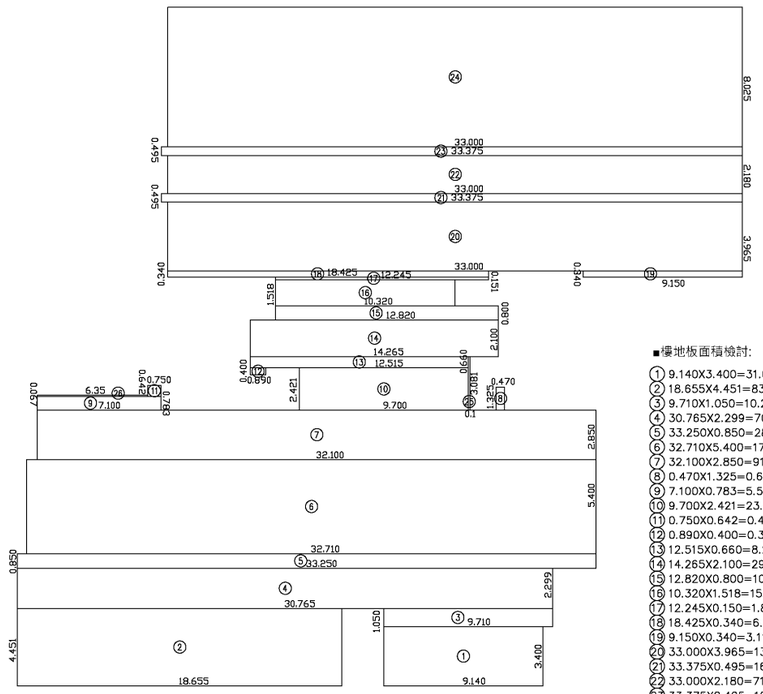
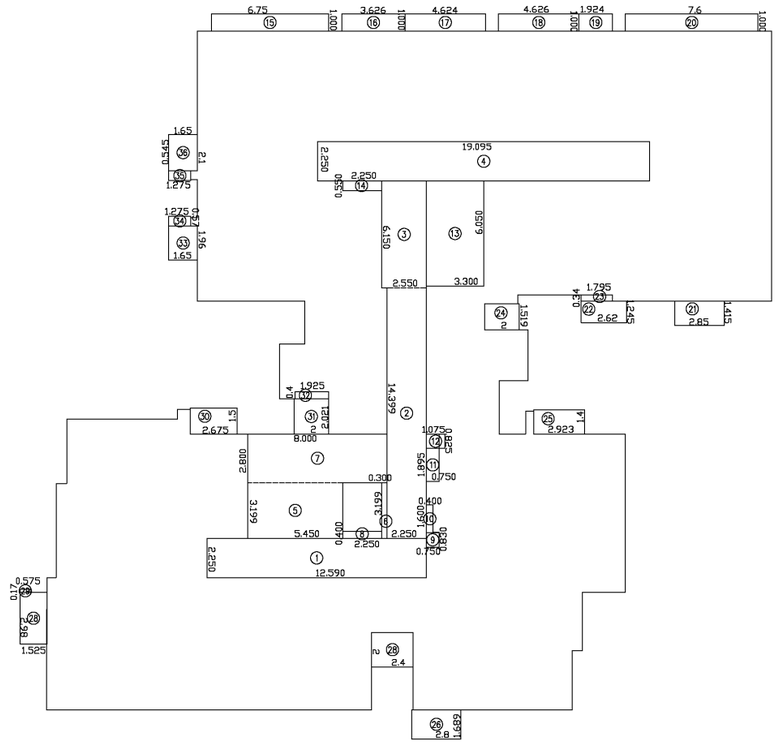


圖 11- 23 十九層平面圖

A3：S=1/300





■樓地板面積檢討:

① 9.140X3.400=31.08
② 18.655X4.451=83.03
③ 9.710X1.050=10.20
④ 30.765X2.299=70.73
⑤ 33.250X0.850=28.26
⑥ 32.710X5.400=176.63
⑦ 32.100X2.850=91.49
⑧ 0.470X1.325=0.62
⑨ 7.100X0.783=5.56
⑩ 9.700X2.421=23.48
⑪ 0.750X0.642=0.48
⑫ 0.890X0.400=0.36
⑬ 12.515X0.660=8.26
⑭ 14.265X2.100=29.96
⑮ 12.820X0.800=10.26
⑯ 10.320X1.518=15.67
⑰ 12.245X0.150=1.84
⑱ 18.425X0.340=6.26
⑲ 9.150X0.340=3.11
⑳ 33.000X3.965=130.85
㉑ 33.375X0.495=16.52
㉒ 33.000X2.180=71.94
㉓ 33.375X0.495=16.52
㉔ 33.000X8.025=264.83
㉕ 0.1X3.081=0.31
㉖ 6.35X0.067=0.43
① + ② + ... + ㉕ + ㉖ =1098.68㎡

■梯廳面積:

① 12.590X2.250=28.33
② 2.250X14.399=32.40
③ 2.550X6.150=15.68
④ 19.095X2.250=42.96
① + ② + ③ + ④ =119.37㎡

■機電、緊急升降、安全梯間:

⑤ 5.450X3.199=17.43
⑥ 0.300X3.199=0.96
⑦ 8.000X2.800=22.40
⑧ 2.250X0.400=0.90
⑨ 0.750X0.830=0.62
⑩ 0.400X1.600=0.64
⑪ 0.750X1.895=1.42
⑫ 1.075X0.825=0.89
⑬ 3.300X6.050=19.97
⑭ 2.250X0.550=1.24
⑤ + ⑥ + ... + ⑬ + ⑭ =66.47㎡

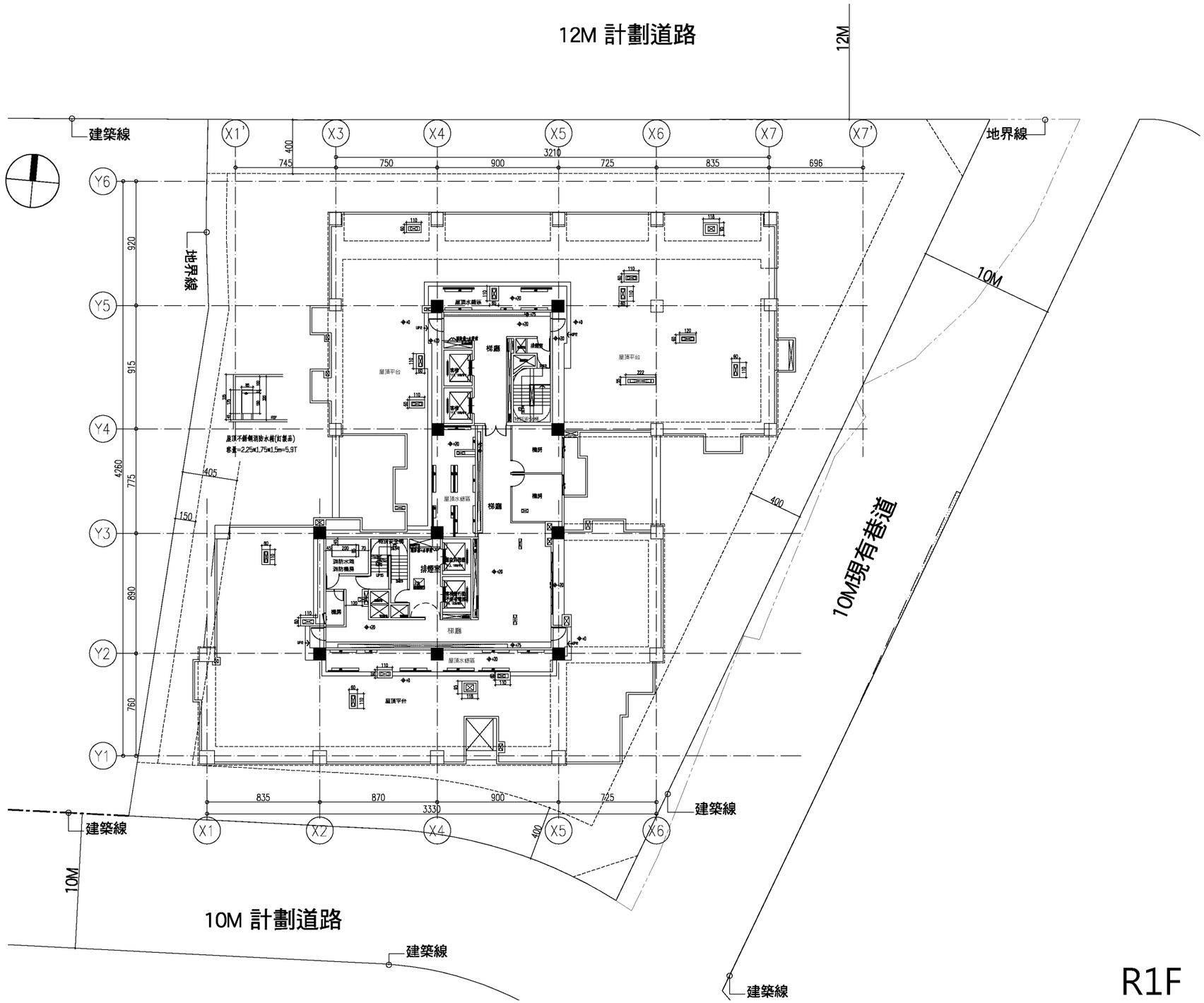
■19F陽台:

⑮ 6.75X1=6.75
⑯ 3.626X1=3.63
⑰ 4.624X1=4.62
⑱ 4.626X1=4.63
⑲ 1.924X1=1.92
⑳ 7.6X1=7.6
㉑ 2.85X1.415=4.03
㉒ 2.62X1.245=3.26
㉓ 1.795X0.34=0.61
㉔ 2X1.519=3.04
㉕ 2.923X1.4=4.09
㉖ 2.8X1.689=4.73
㉗ 2.4X2=4.8
㉘ 1.525X2.98=4.54
㉙ 0.575X0.17=0.1
㉚ 2.675X1.5=4.01
㉛ 2X2.021=4.04
㉜ 1.925X0.4=0.77
㉝ 1.65X1.96=3.23
㉞ 1.275X0.57=0.73
㉟ 1.275X0.545=0.69
㊱ 1.65X2.1=3.47
⑮ + ⑯ + ... + ㉟ + ㊱ =75.29㎡

◆19F法規檢討:

1.樓地板面積: 1098.68㎡
2.梯廳面積: 119.37㎡ >1098.68*10%=109.87㎡...計容積9.5㎡
3.陽台面積: 75.29㎡ <1098.68*10%=109.87㎡...OK!
4.梯廳+陽台面積:(119.37-9.5)+75.29=185.16
185.16 >1098.68*15%=164.8㎡ ...計容積20.36㎡
5.機電面積: 66.47㎡
6.技規162條15%免計容積:
66.47㎡ <1098.68*15%=164.8㎡ ...OK!
9.容積樓地板面積:
1098.68-119.37-66.47+(9.5+20.36)=942.7㎡

圖 11- 24 十九層平面檢討圖



R1F

圖 11- 25 屋突一層平面圖

A3：S=1/300

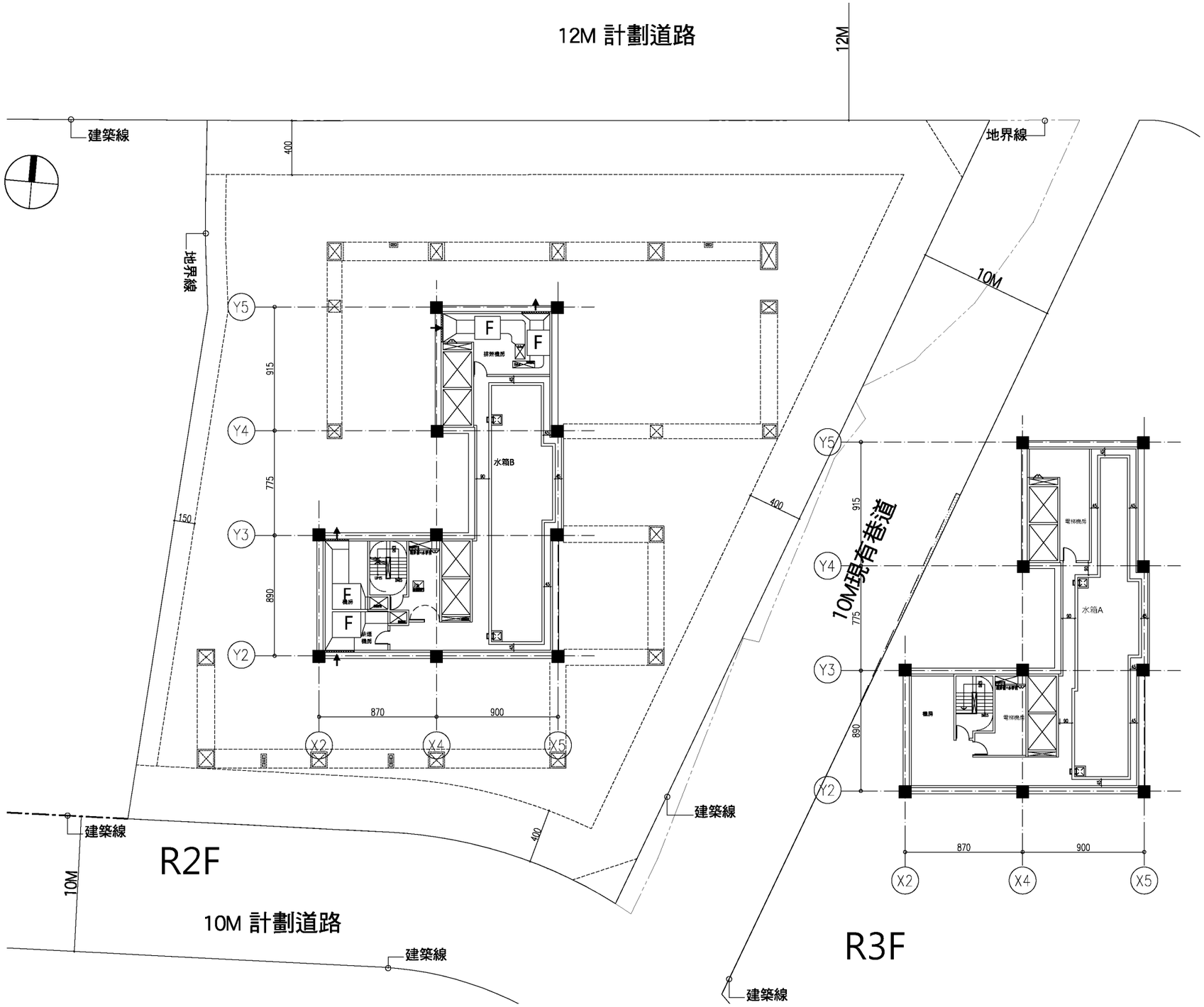
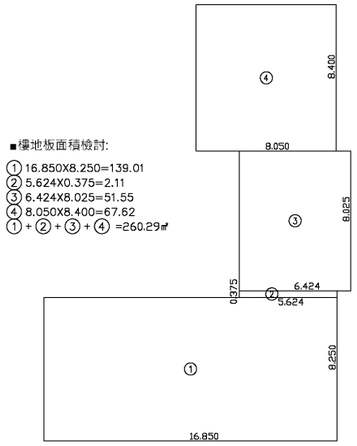
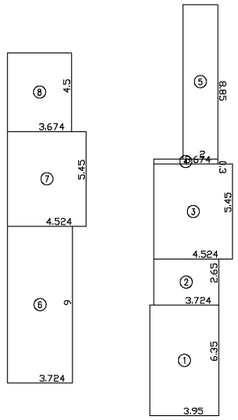


圖 11- 26 屋突二、三層平面圖	A3：S=1/300





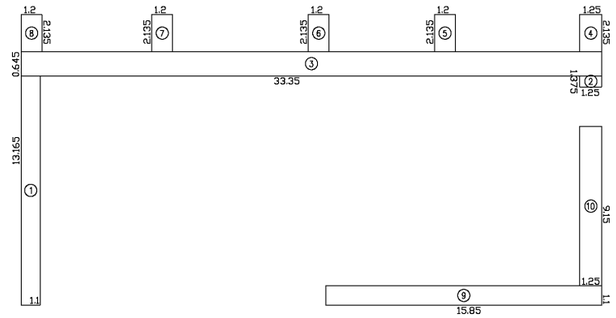
■屋頂水箱檢討:

◇R3F水箱A:

① 3.95X6.35=25.08
② 3.724X2.65=9.87
③ 4.524X5.45=24.66
④ 3.674X0.3=1.1
⑤ 2X8.85=17.7
① + ② + ③ + ④ + ⑤ =78.41㎡

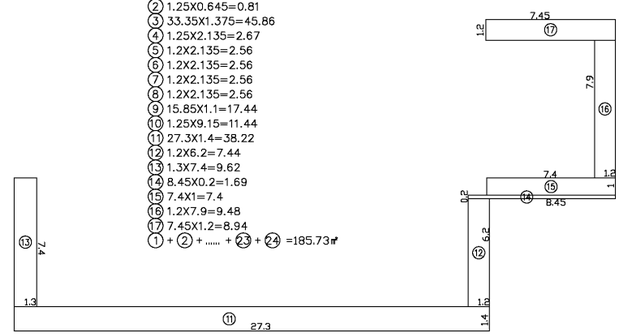
◇R2F水箱B:

⑥ 3.724X9=33.52
⑦ 4.524X5.45=24.66
⑧ 3.674X4.5=16.53
⑥ + ⑦ + ⑧ =74.71㎡

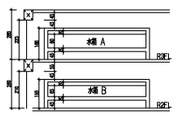


■屋頂立體透空框架投影面積檢討:

① 1.1X13.165=14.48
② 1.25X0.645=0.81
③ 33.35X1.375=45.86
④ 1.25X2.135=2.67
⑤ 1.2X2.135=2.56
⑥ 1.2X2.135=2.56
⑦ 1.2X2.135=2.56
⑧ 1.2X2.135=2.56
⑨ 15.85X1.1=17.44
⑩ 1.25X9.15=11.44
⑪ 27.3X1.4=38.22
⑫ 1.2X6.2=7.44
⑬ 1.3X7.4=9.62
⑭ 8.45X0.2=1.69
⑮ 7.4X1=7.4
⑯ 1.2X7.9=9.48
⑰ 7.45X1.2=8.94
① + ② + …… + ㉓ + ㉔ =185.73㎡



消防屋頂水箱剖面圖



屋頂水箱剖面圖

屋頂水箱A容量:78.41x0.80=62.73T
屋頂水箱B容量:74.71x0.65=48.56T

◆RF法規檢討:

1.樓地板面積: 260.29㎡

2.技規9條之1屋突面積檢討:

260.29㎡<1735.55*15%=260.33㎡...OK!

3.技規10條之5屋突框架投影面積檢討:

260.29+185.73=446.02㎡ <1745.36*30%=523.61㎡...OK!

4.技規10條之5立體構架2/3透空檢討:

185.73 < (1745.36-260.29)*1/3=495.02㎡...OK!

設計實體框架面積　　法定1/3框架實體面積

圖 11- 27 屋突層平面檢討圖

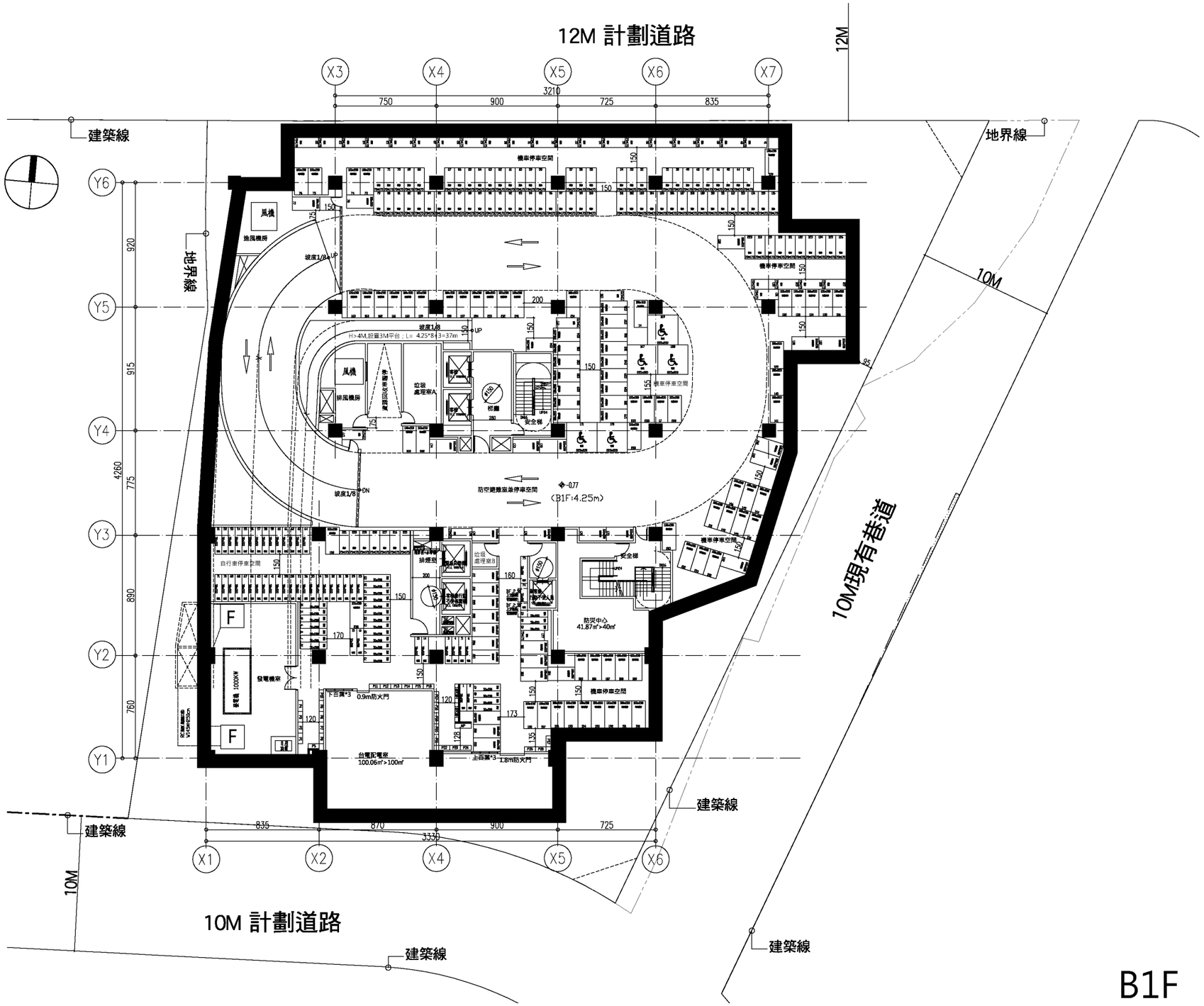


圖 11- 28 地下一層平面圖

A3：S=1/300

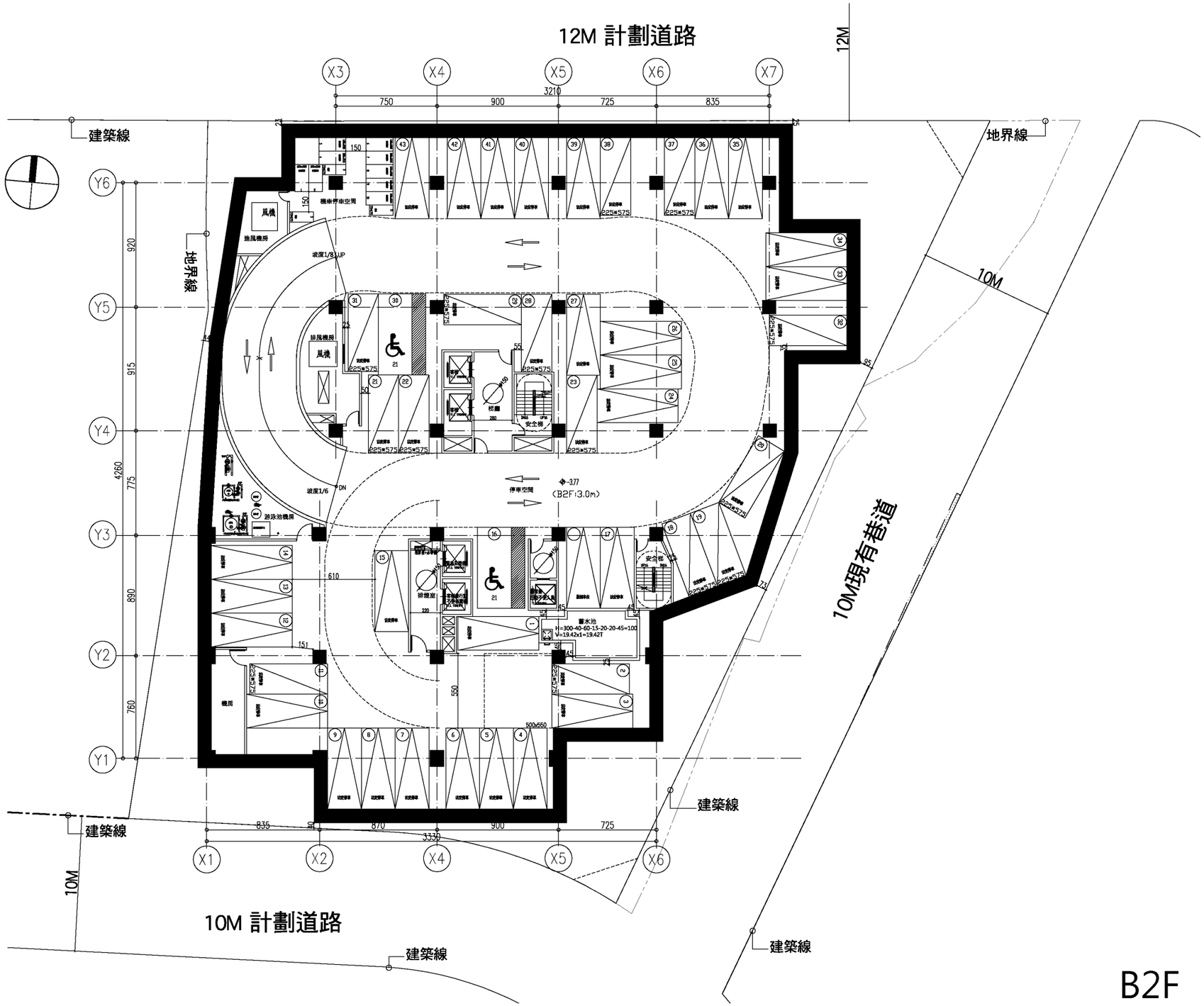


圖 11- 29 地下二層平面圖

A3：S=1/300

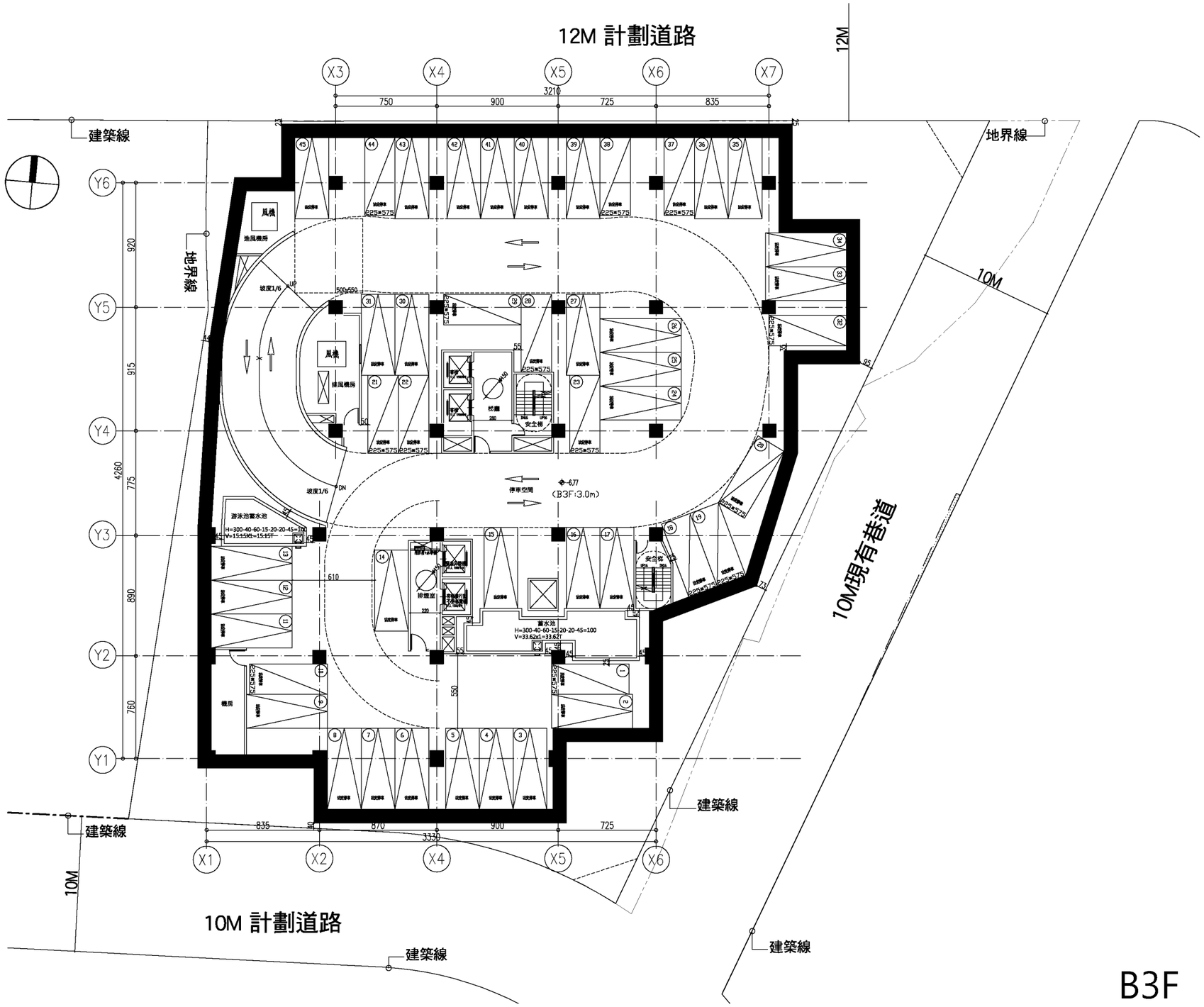
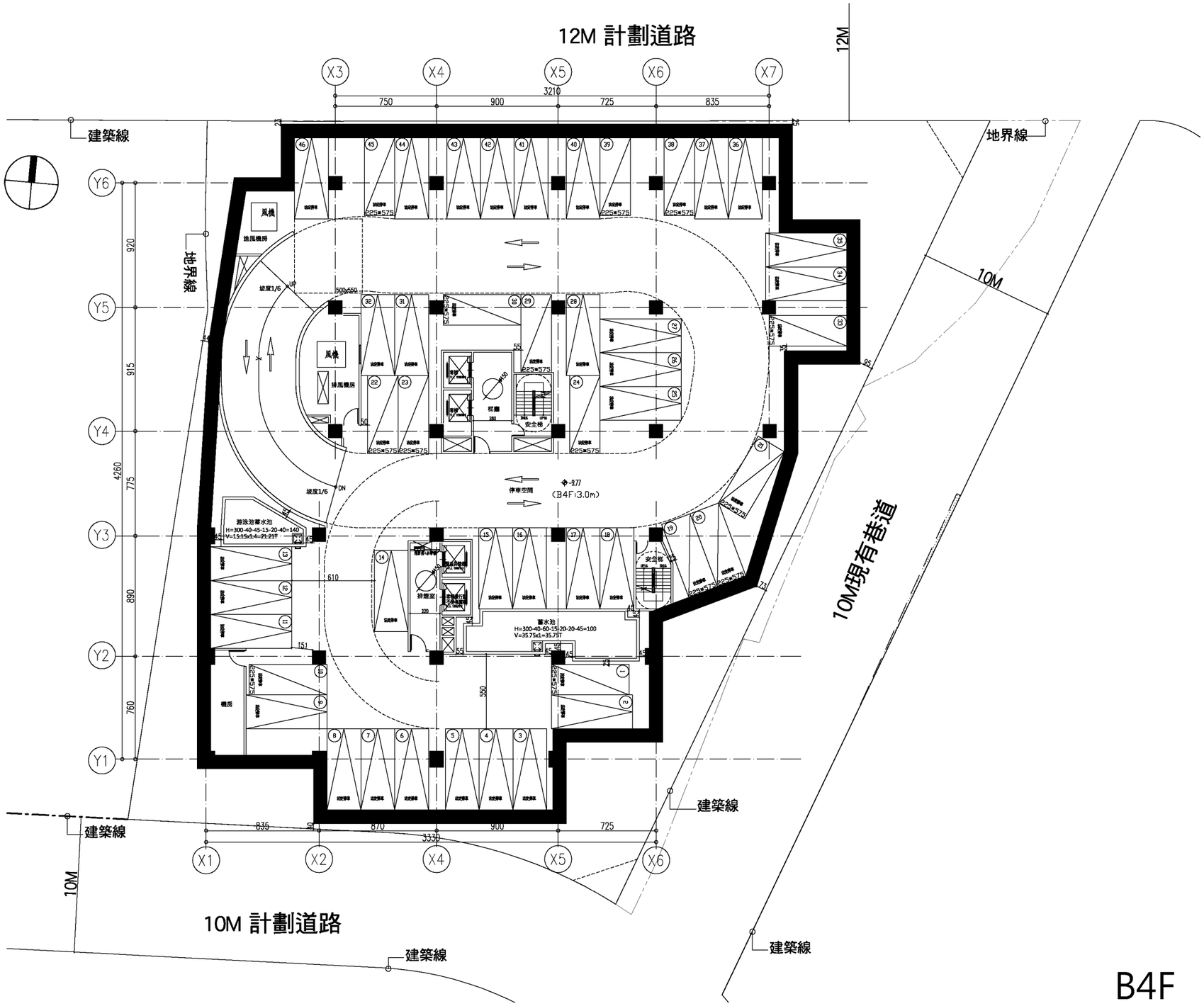


圖 11- 30 地下三層平面圖

A3：S=1/300



B4F

圖 11- 31 地下四層平面圖

A3：S=1/300

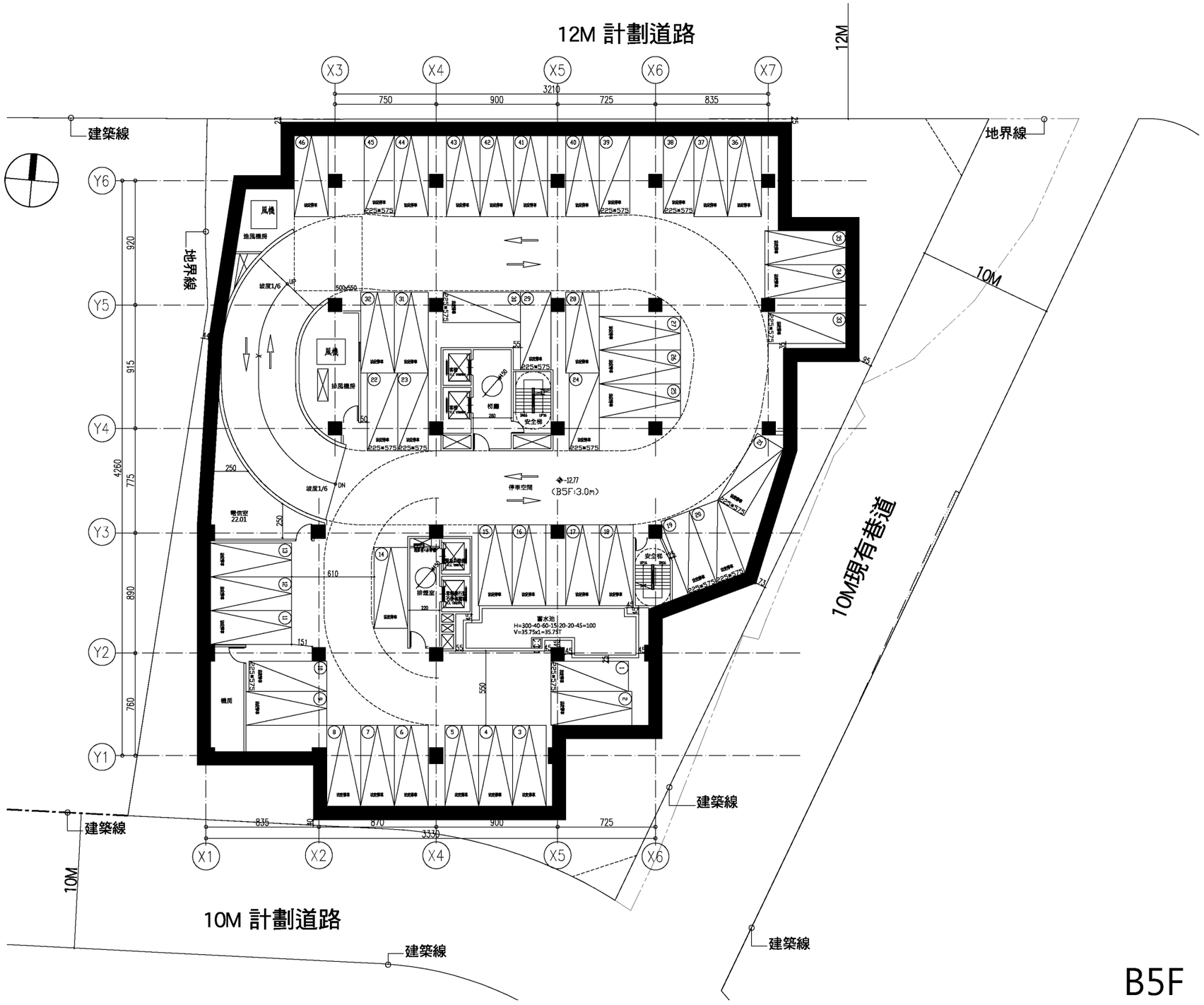


圖 11- 32 地下五層平面圖

A3：S=1/300

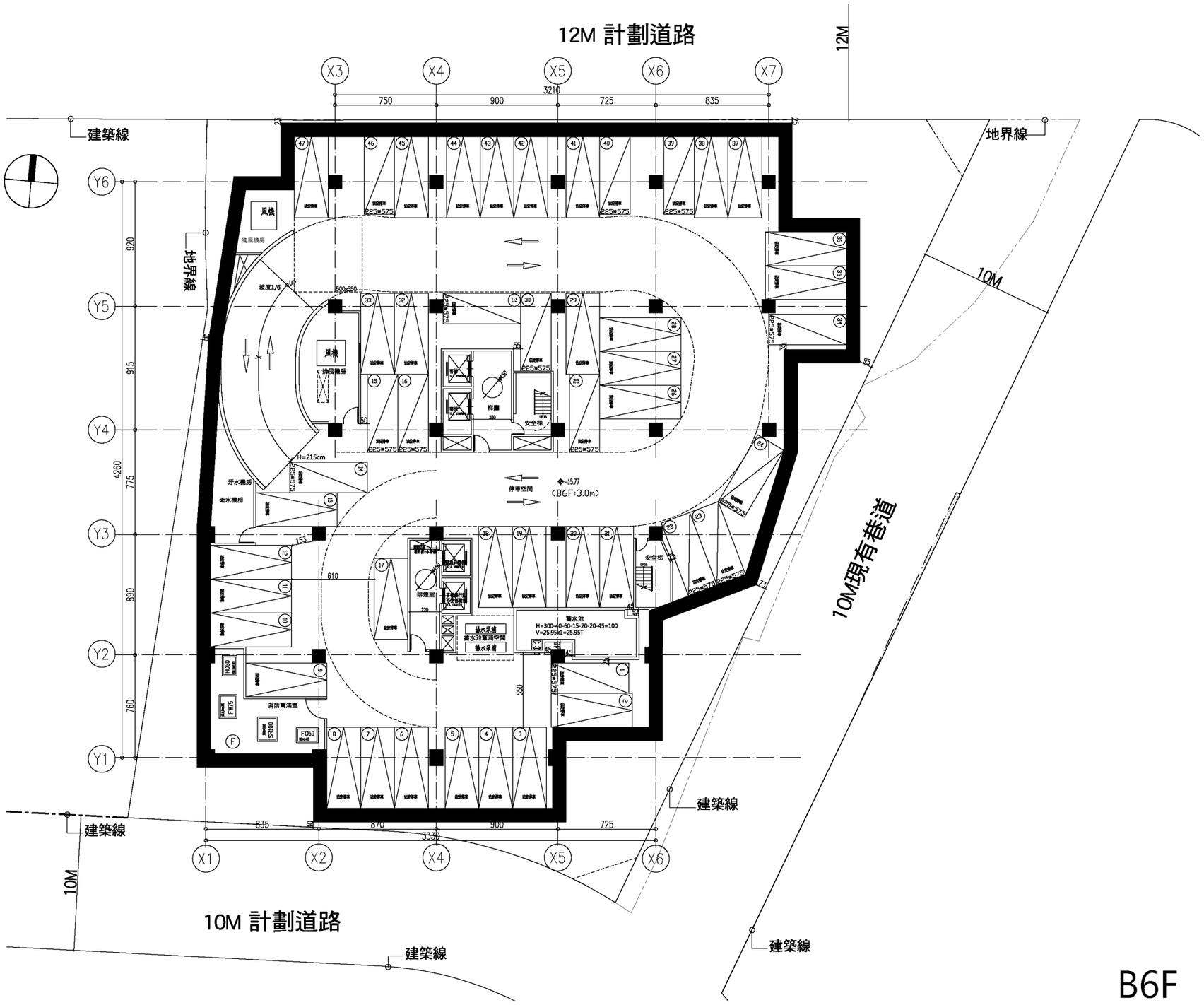
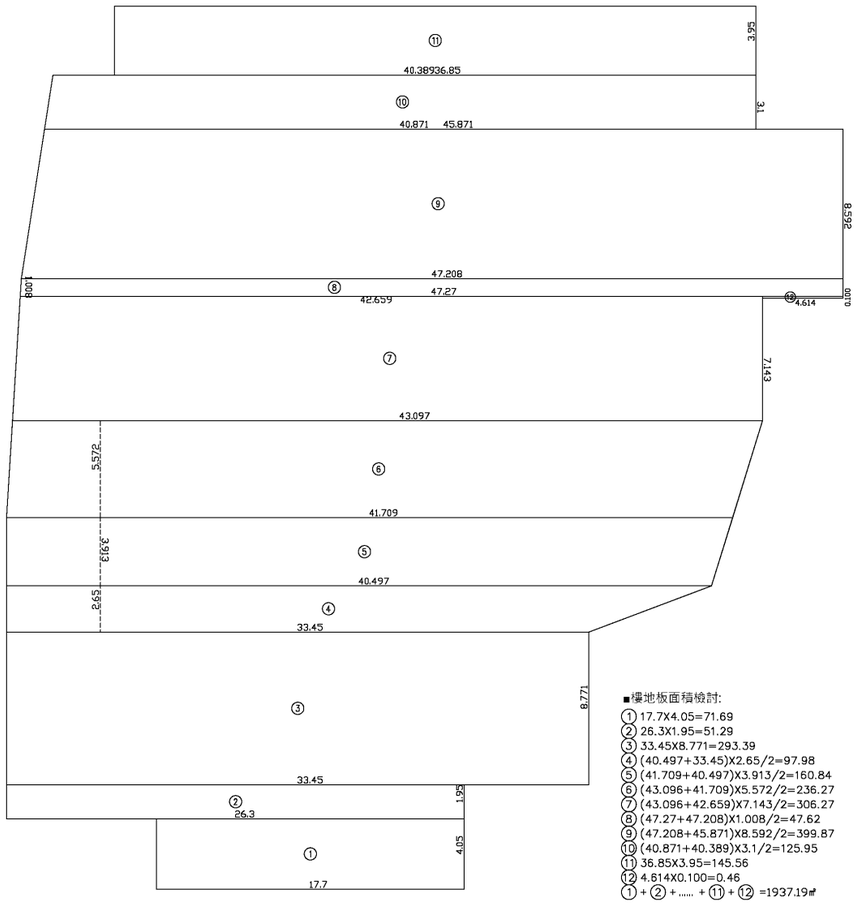
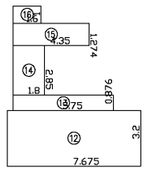


圖 11- 33 地下六層平面圖	A3：S=1/300

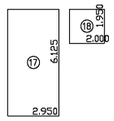


■樓地板面積檢討:
① 17.7X4.05=71.69
② 26.3X1.95=51.29
③ 33.45X8.771=293.39
④ (40.497+33.45)X2.65/2=97.98
⑤ (41.709+40.497)X3.913/2=160.84
⑥ (43.096+41.709)X5.572/2=236.27
⑦ (43.096+42.659)X7.143/2=306.27
⑧ (47.27+47.208)X1.008/2=47.62
⑨ (47.208+45.871)X8.592/2=399.87
⑩ (40.871+40.389)X3.1/2=125.95
⑪ 36.85X3.95=145.56
⑫ 4.614X0.100=0.46
① + ② + ... + ⑪ + ⑫ =1937.19㎡



■防災中心面積檢討:
⑫ 7.675X3.2=24.56
⑬ 5.75X0.876=5.04
⑭ 1.8X2.85=5.13
⑮ 4.35X1.274=5.54
⑯ 1.6X1=1.6
⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ =41.87㎡

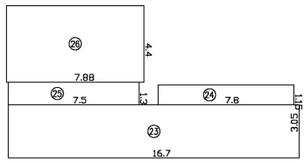
防災中心面積: 41.87㎡ >40㎡...OK!



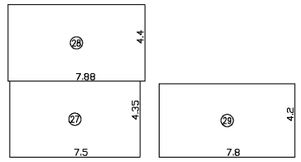
■垃圾儲存空間檢討:
◇垃圾處理室A:
⑰ 2.950X6.125=18.07
⑰ =18.07㎡

◇垃圾處理室B:
⑱ 2.000X1.950=3.90
⑱ =3.90㎡

◇垃圾處理室A+B= 18.07+3.9=21.97㎡
22813.62*(4/10000)=9.13 <21.97...OK!
241戶*5(人/戶)*2KG/人=2410kg
2410KG/300(KG/㎡)=8.03㎡ < 21.97㎡...OK!



■台電配電室面積:
㉓ 16.7X3.05=50.94
㉔ 7.8X1.15=8.97
㉕ 7.5X1.3=9.75
㉖ 7.88X4.4=34.67
㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ =104.33㎡



■台電配電室淨面積:
㉗ 7.5X4.35=32.63
㉘ 7.88X4.4=34.67
㉙ 7.8X4.2=32.76
㉗ + ㉘ + ㉙ =100.06㎡

◆B1F:
樓地板面積: 1937.19㎡

100*200機車停車:107輛
75*175機車停車:117輛
225*220行動不便機車位:5輛
垃圾車臨停車位1輛(不計入法車)
■地下免計容機檢討:
(227+1)*40+241*4+1745.36=11829.36
>11623.14+159.69=11782.83 ...OK!
台電配電室面積: 104.33㎡
台電配電室淨面積: 100.06㎡

◆B2F:
樓地板面積: 1937.19㎡

100*200機車停車: 9輛
75*175機車停車: 3輛
225*275小車:13輛
250*600大車:28輛
350*600行動不便車位:2輛
*裝卸車位1輛(不計入法車)
當層停車:43輛

◆B3F:
樓地板面積: 1937.19㎡

225*275小車:14輛
250*600大車:31輛
當層停車:45輛

◆B4F:
樓地板面積: 1937.19㎡

225*275小車:14輛
250*600大車:32輛
當層停車:46輛

◆B5F:
樓地板面積: 1937.19㎡

225*275小車:14輛
250*600大車:32輛
當層停車:46輛

◆B6F:
樓地板面積: 1937.19㎡

225*275小車:14輛
250*600大車:33輛
當層停車:47輛

	法定汽車位				機車				自行車
	大型	小型	行動不便	裝卸車位	法定一大	法定一小	行動不便	自設機車	法定
B1	0	0	0		107	117	5	0	75
B2	28	13	2	1	9	3			
B3	31	14							
B4	32	14							
B5	32	14							
B6	33	14			241 一戶一車位				
合計	227 （裝卸車位不計入法車）				依都設審議原則一戶一車位本案計 241				75

■無障礙法定停車檢討
(227-50)/100=1.77≒2
實設2部...OK!

■(身心障礙法)
機車: 241*0.02=4.82≒5
實設5部...OK!

■法定停車數量檢討
依據依新北市都市設計審議原則檢討
159+82*0.8=224.6≒225部

■自行車位: 依都設審議原則機車位1/4，自行車位
241/4=60.25≒61
自行車補足汽車位
61+(241-227)=75; 實設75部...OK!

圖 11- 34 地下層平面檢討圖

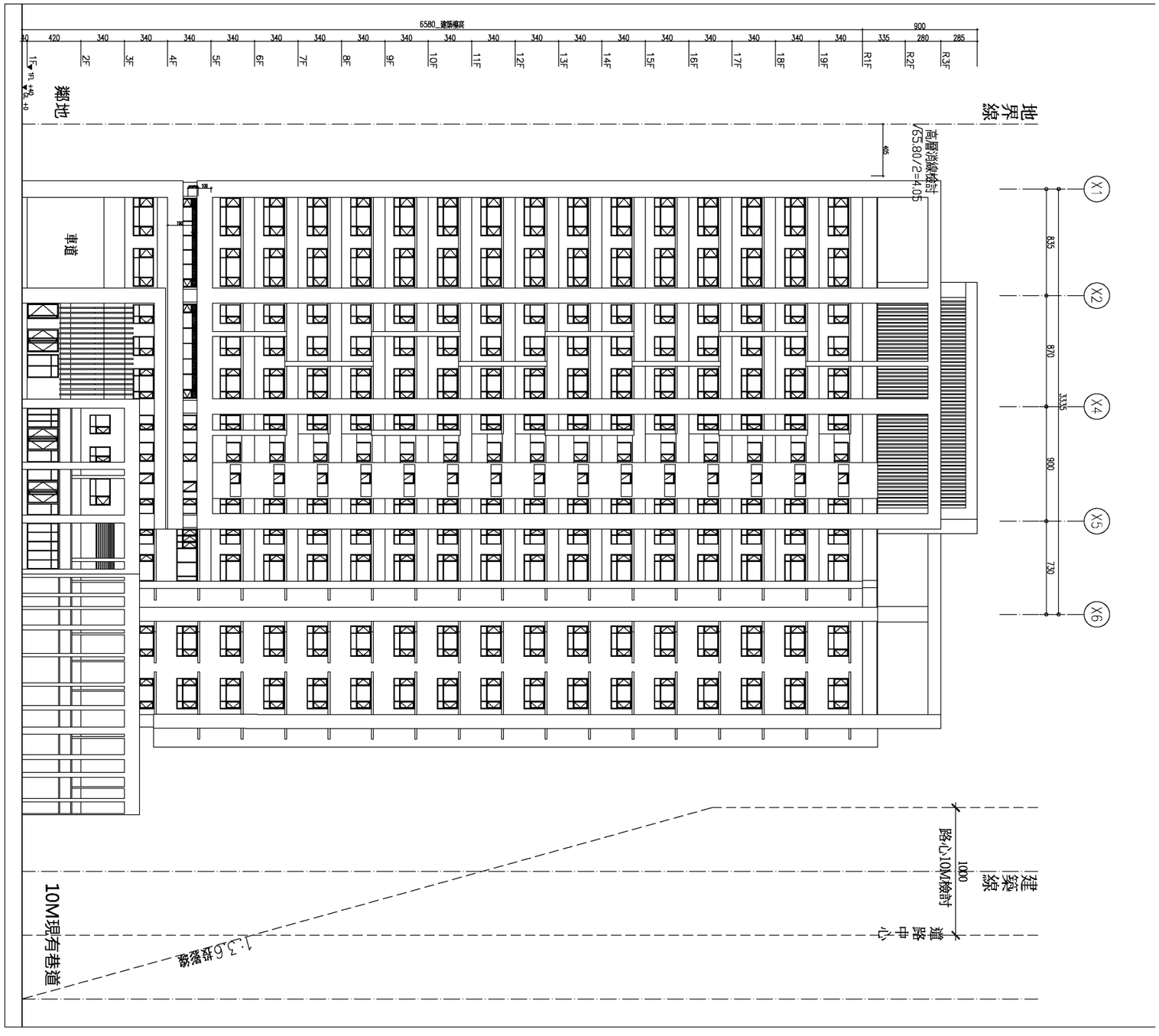


圖 11- 35 南向立面圖	A3：S=1/350

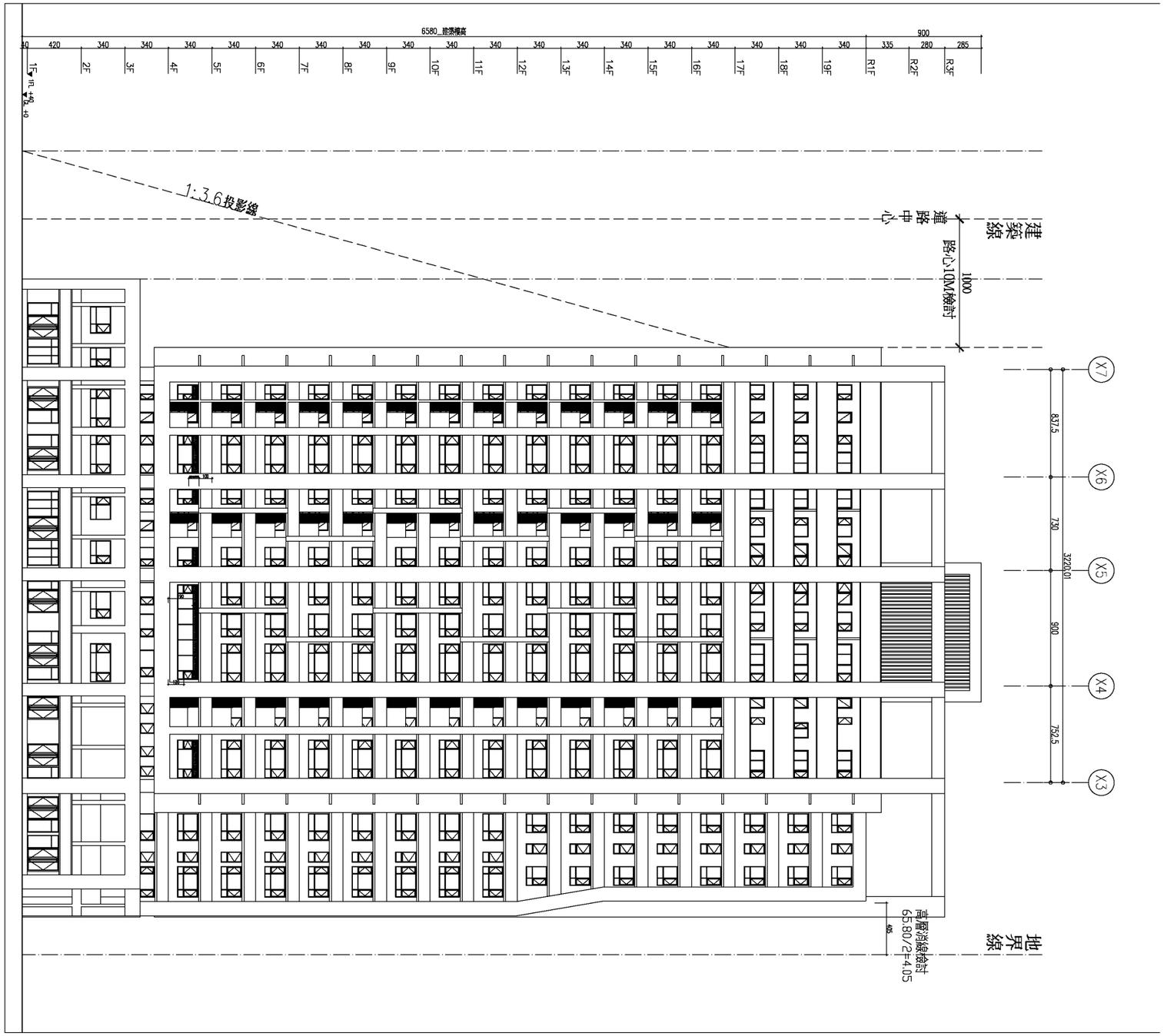


圖 11- 36 北向立面圖

A3：S=1/350

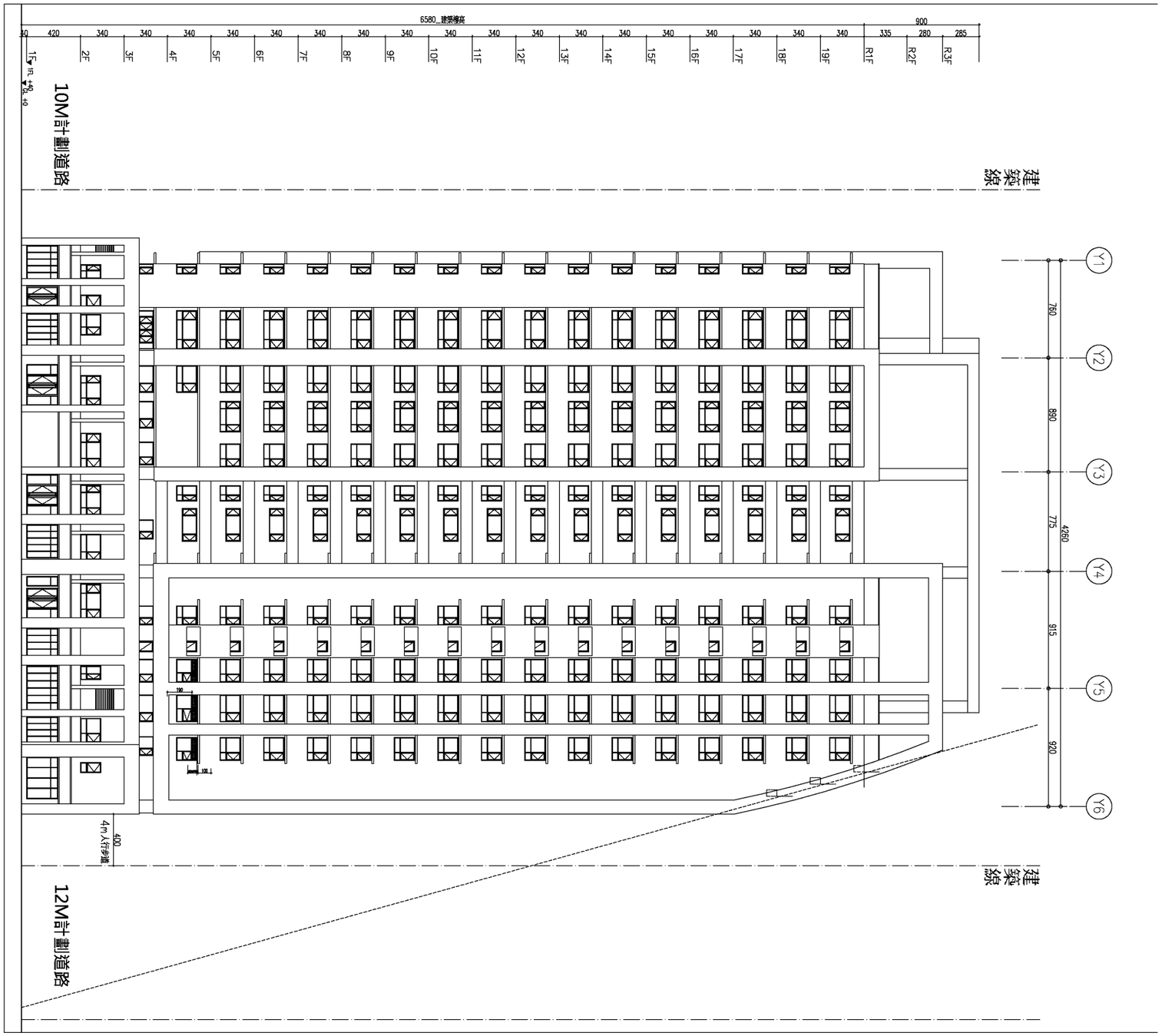


圖 11- 37 東向立面圖

A3：S=1/350

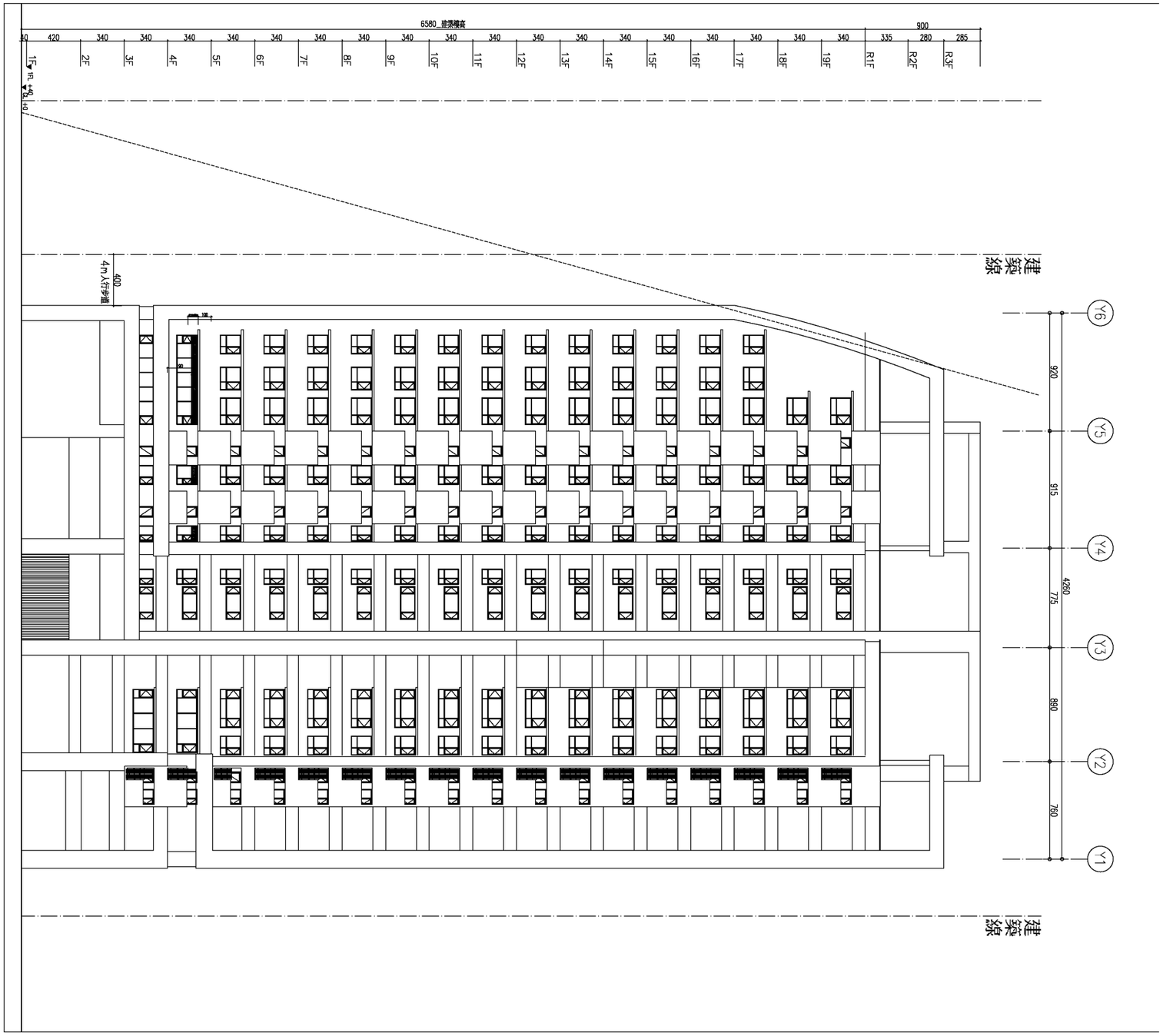


圖 11- 38 西向立面圖

A3：S=1/350

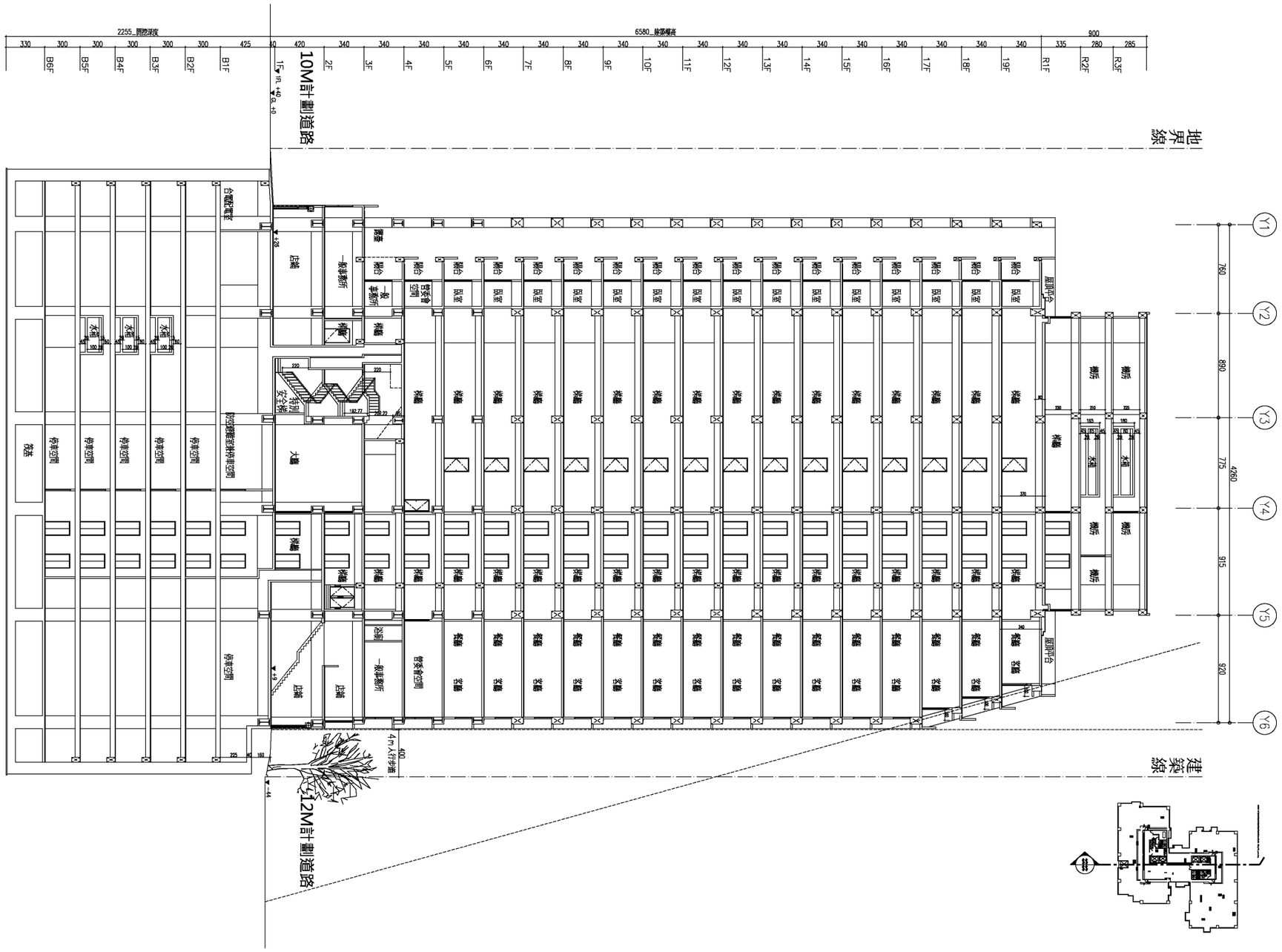


圖 11- 39 南北向剖面圖

A3：S=1/350

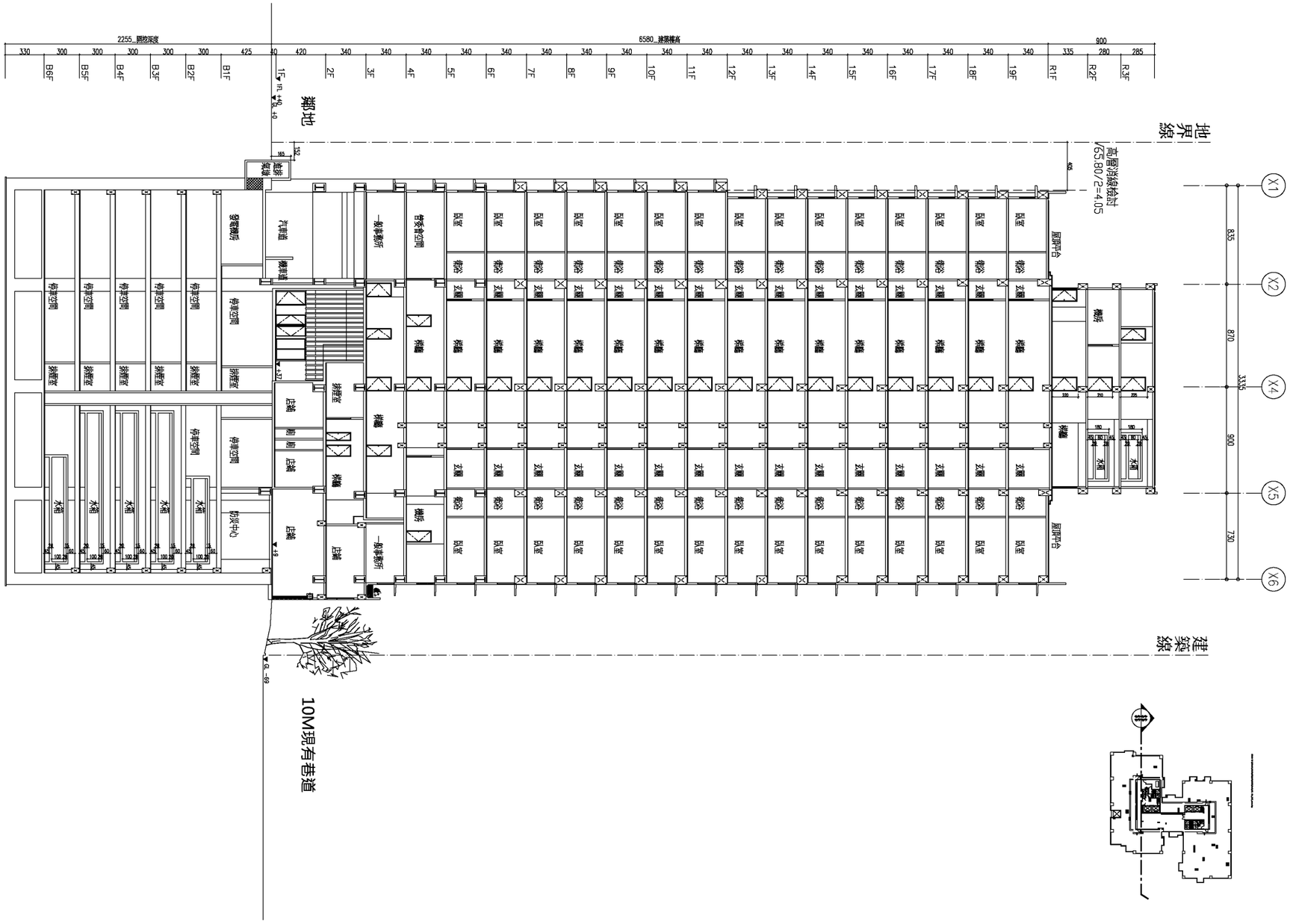


圖 11- 40 東西向剖面圖

A3：S=1/350

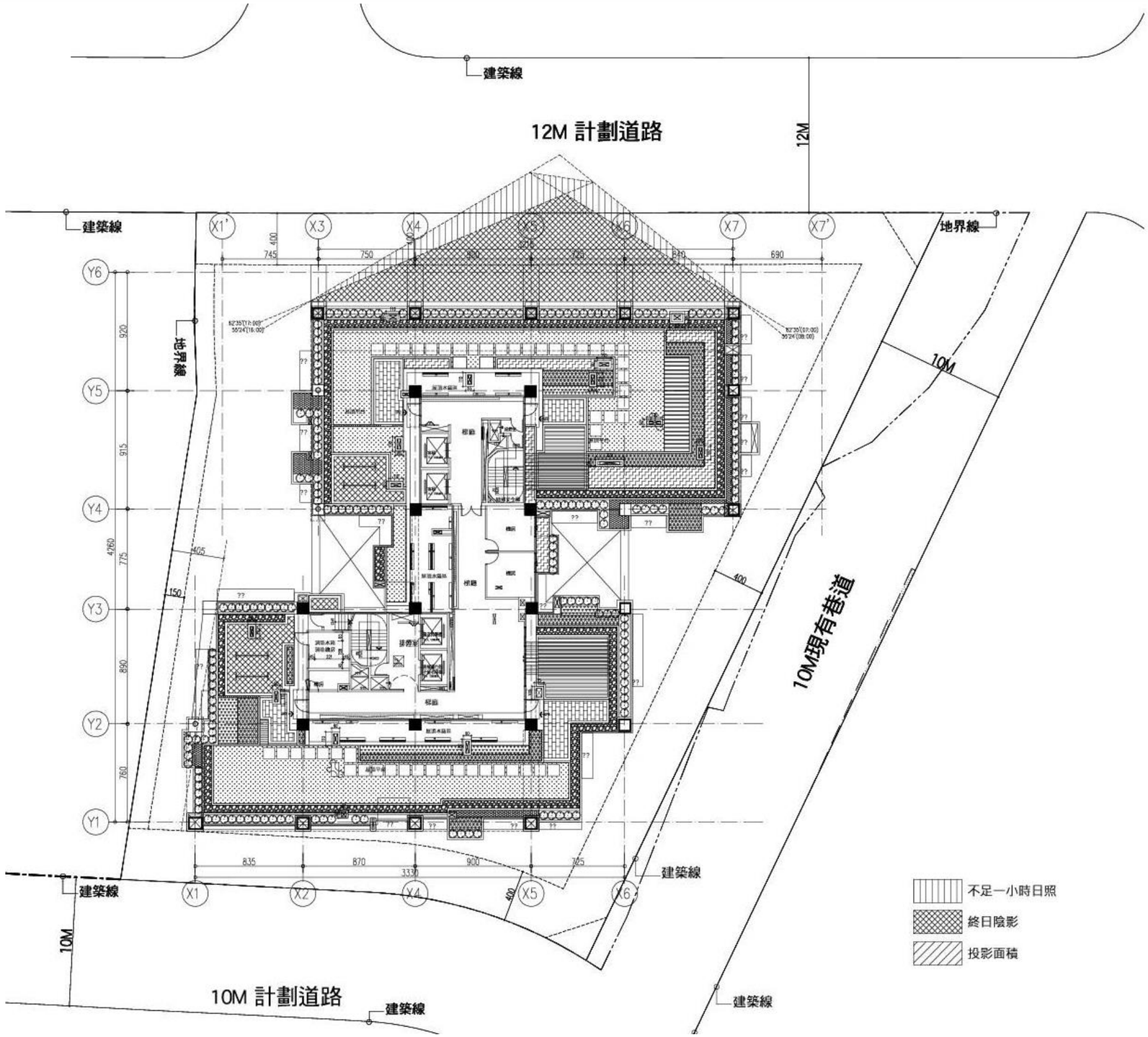
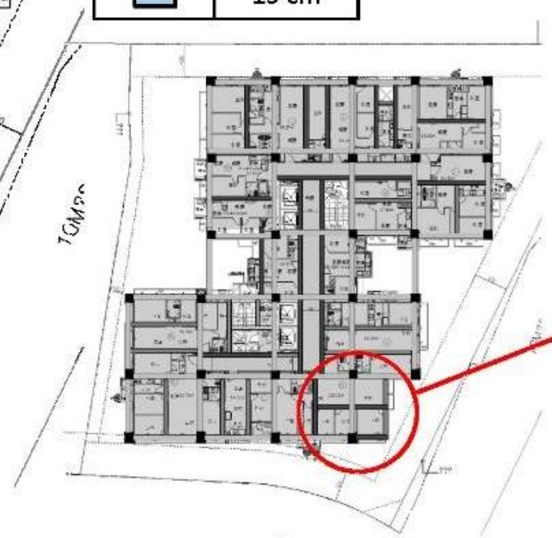


圖 11- 41 北向日照檢討圖

標準層東南角懸臂端說明(一) 標準層梁版規劃平面

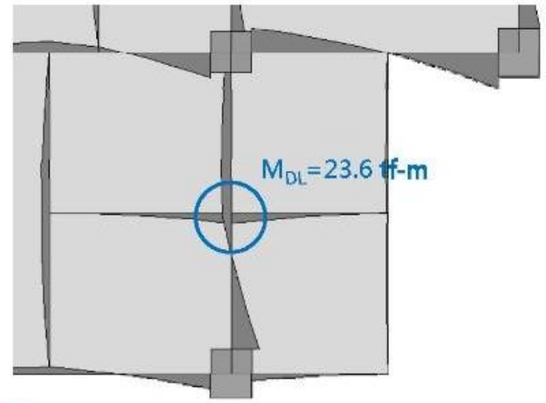
小梁、懸臂梁	尺寸
	40X70
	30X60

樓版	版厚
	20 cm
	15 cm



Key Plan

懸臂端點變形圖



懸臂端受彎矩行為圖(DL)

Design Moments, M3

	Positive Moment	Negative Moment	Special +Moment	Special -Moment
	2136.759	-4273.518	2136.759	-4273.518

Flexural Reinforcement for Moment, M3

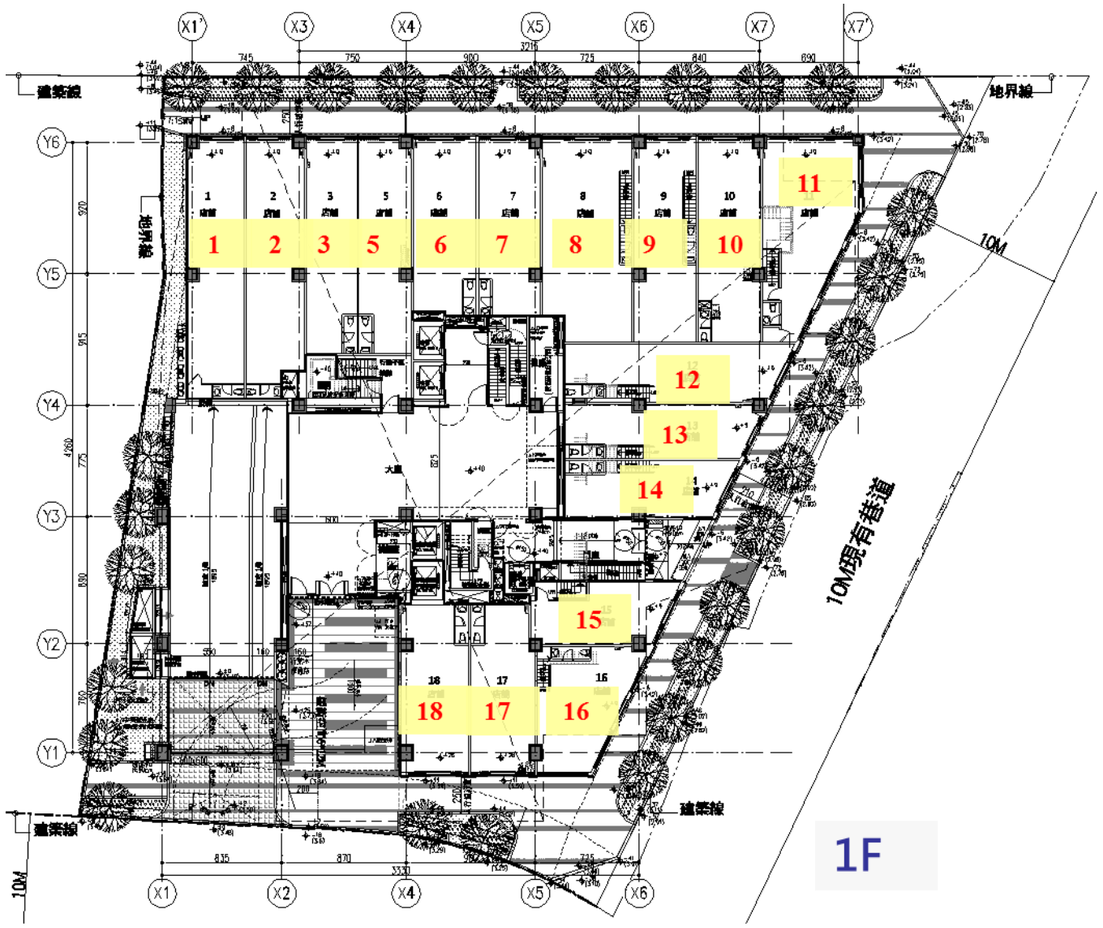
	Required Rebar	+Moment Rebar	-Moment Rebar	Minimum Rebar
Top (+2 Axis)	19.977	0.000	19.977	8.169
Bottom (-2 Axis)	9.600	9.600	0.000	8.169

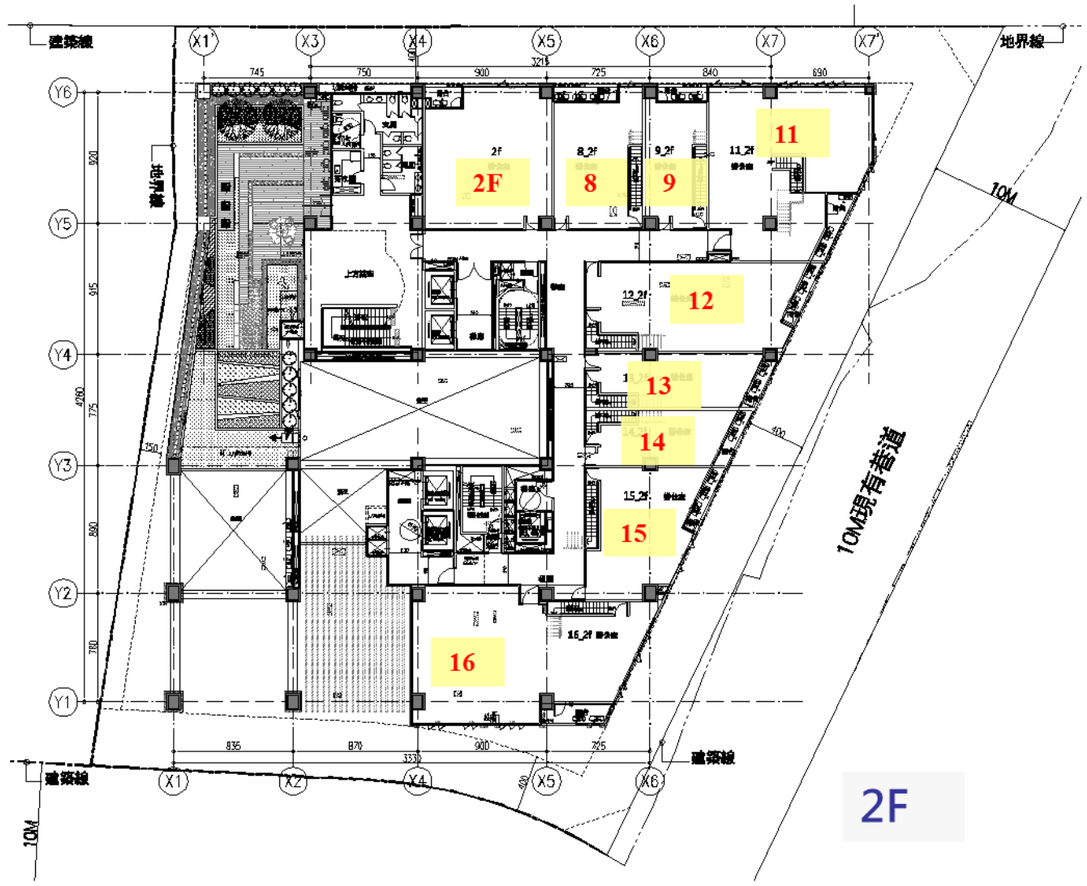
頂層約配置4-#8=20.28cm²>As,req, ok!

設計強度說明(配筋量)

標準層東南角懸臂端說明(二) 懸臂端受力變形及強度檢核說明

圖 11- 42 懸臂結構示意圖



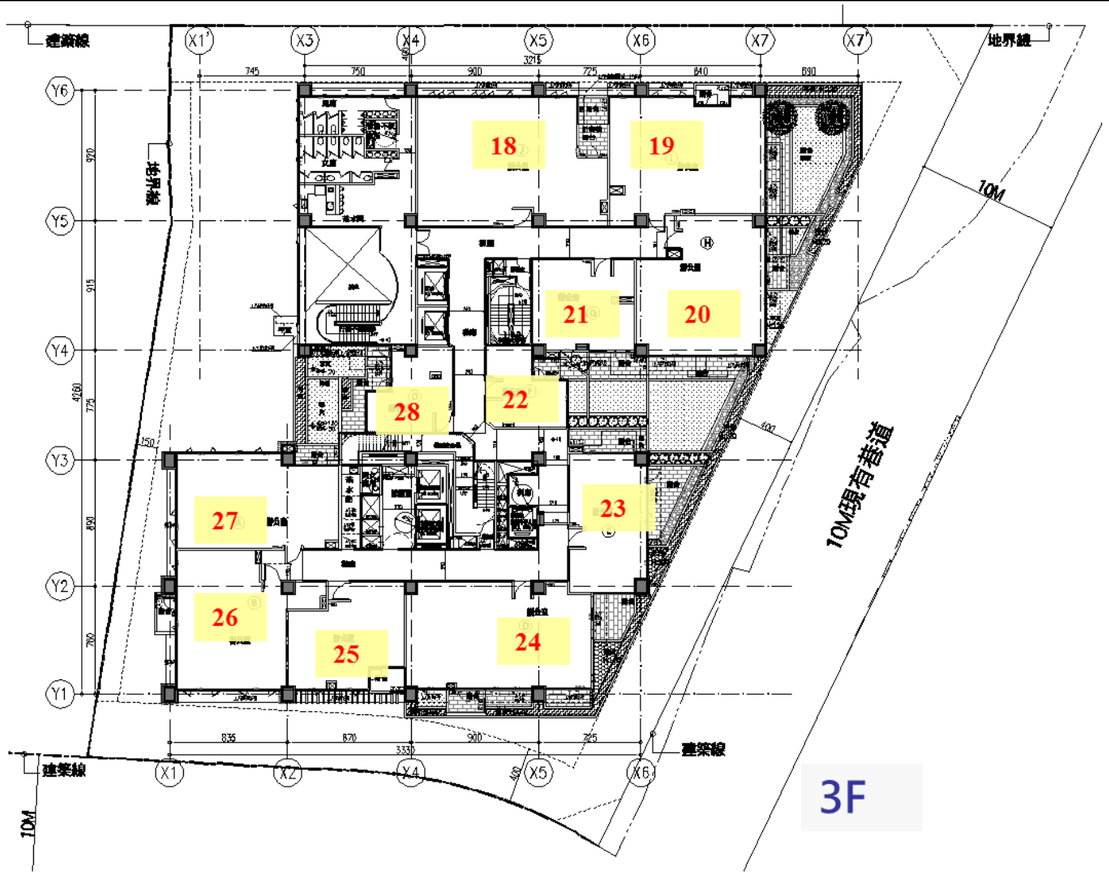


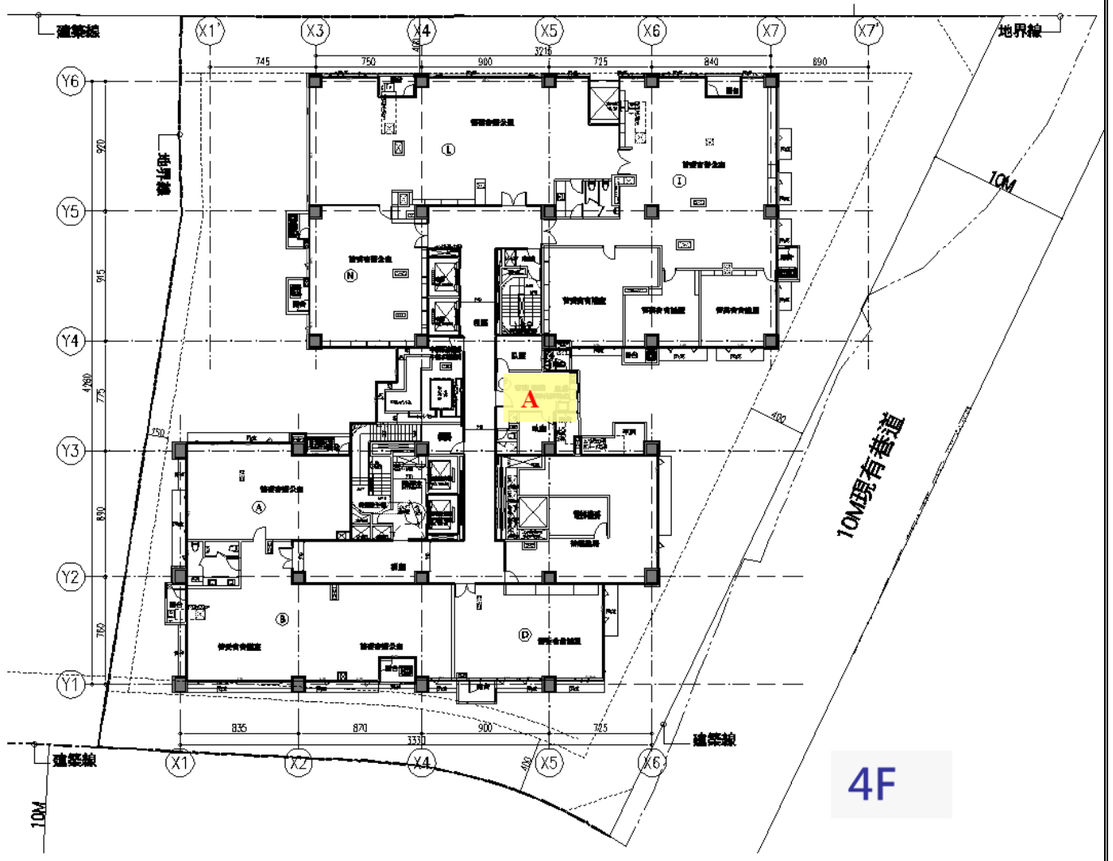
1+2F 店鋪+辦公室單元面積:

1 =74.86㎡
2=73.63 ㎡
3=56.37 ㎡
5=58 ㎡
6=55.89㎡
7=56.39㎡
8=89.41+63.43=152.84 ㎡
9=64.18+43.03=107.21 ㎡
10=65.27 ㎡
11=81.6+122.23=203.83㎡
12=64.29+95.63=159.92 ㎡
13=52.82+49.29=102.11 ㎡
14=47.6+39.31=86.91 ㎡
15=43.18+76.07=119.25 ㎡
16=55.58+134.42=190.00 ㎡
17=54.03 ㎡
18=57.86 ㎡
2F=88.84 ㎡

※總共17戶

圖 11- 43 小坪數住宅平面圖（1F-2F）





3F 辦公室單元面積:

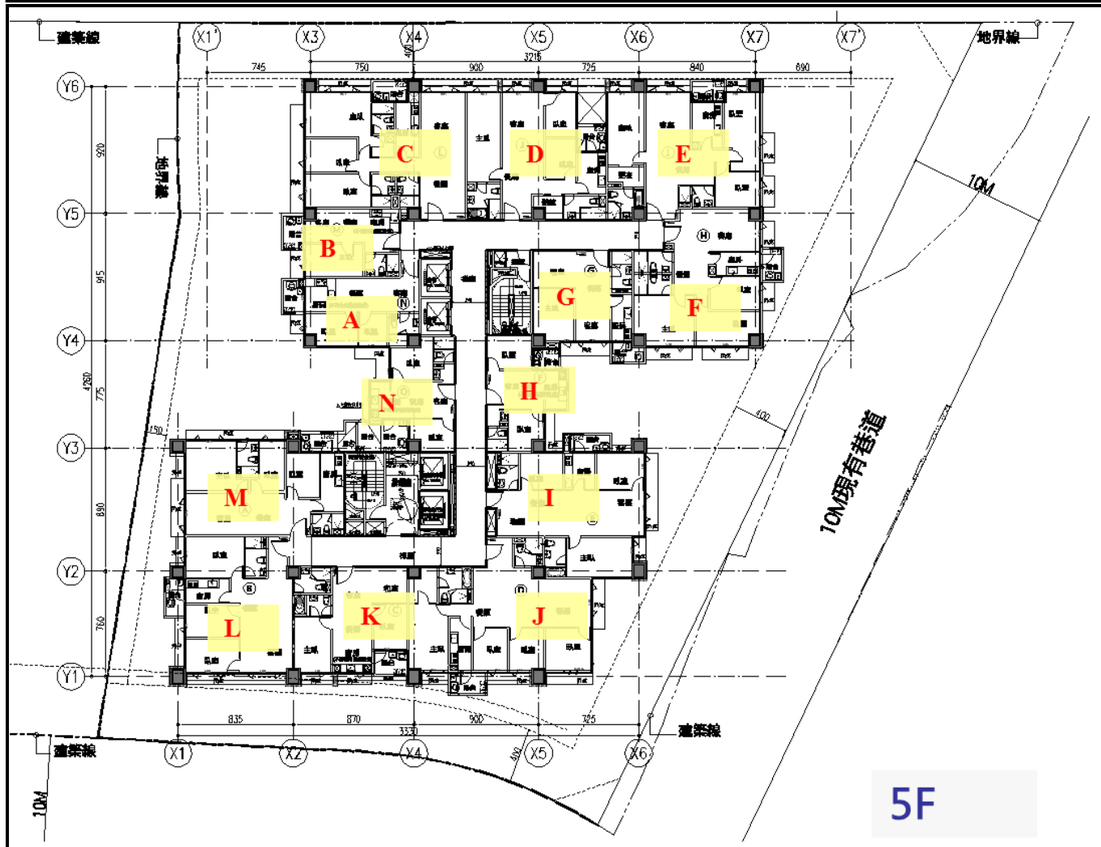
18 =113.34㎡
19=93.52㎡
20=82.94 ㎡
21=45.97 ㎡
22=27.67 ㎡
23=53.02 ㎡
24=97.19 ㎡
25=51.95 ㎡
26=79.25 ㎡
27=74.36㎡
28=30.96 ㎡

4F 居住單元面積:

A =39.46㎡ ≦66㎡

◆4F共1戶，1戶≦66㎡

圖 11- 44 小坪數住宅平面圖（3F-4F）



5F

6-11F

5F 居住單元面積:

A =43.3㎡ ≦66㎡
B=35.56㎡ ≦66㎡
C=99.37 ㎡
D=84.11 ㎡
E=95.63 ㎡
F=84.62 ㎡
G=47.69 ㎡ ≦66㎡
H=39.46 ㎡ ≦66㎡
I=86.39 ㎡
J=106.15㎡
K=54.11㎡ ≦66㎡
L=82.75 ㎡
M=76.75 ㎡
N=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆5F單層14戶， 6戶≦66㎡ 。

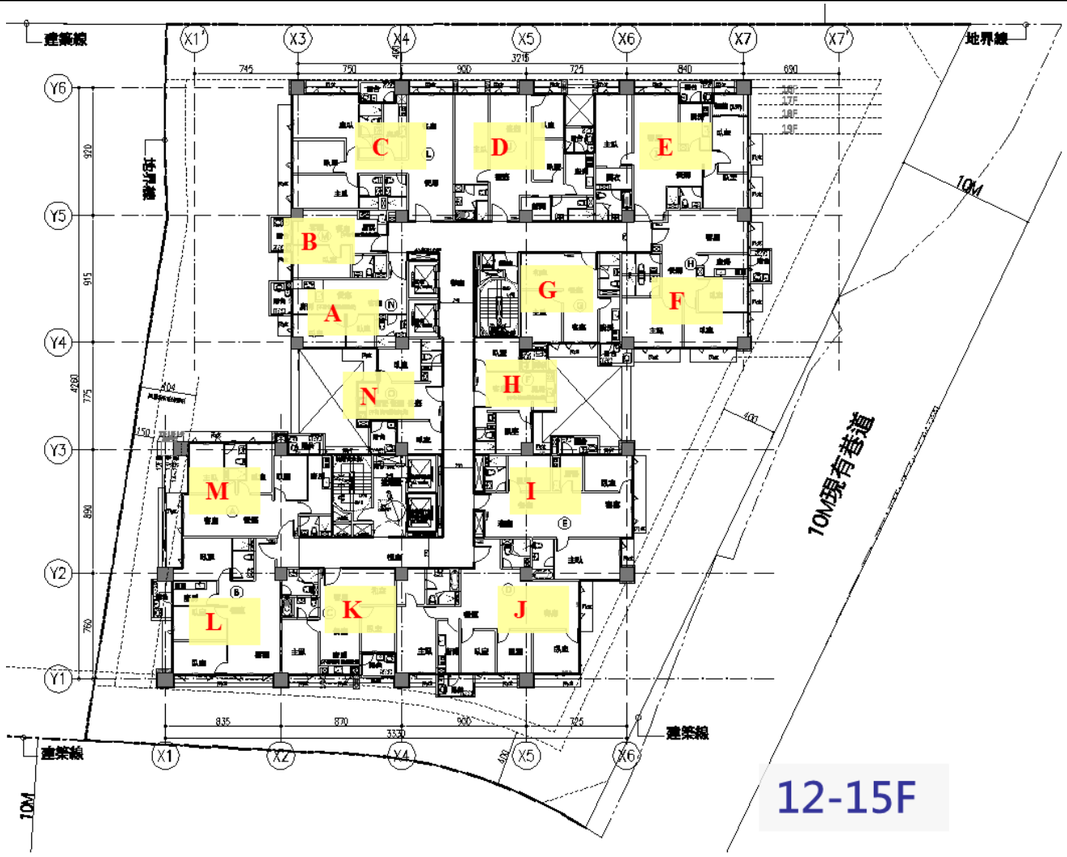
6-11F 居住單元面積:

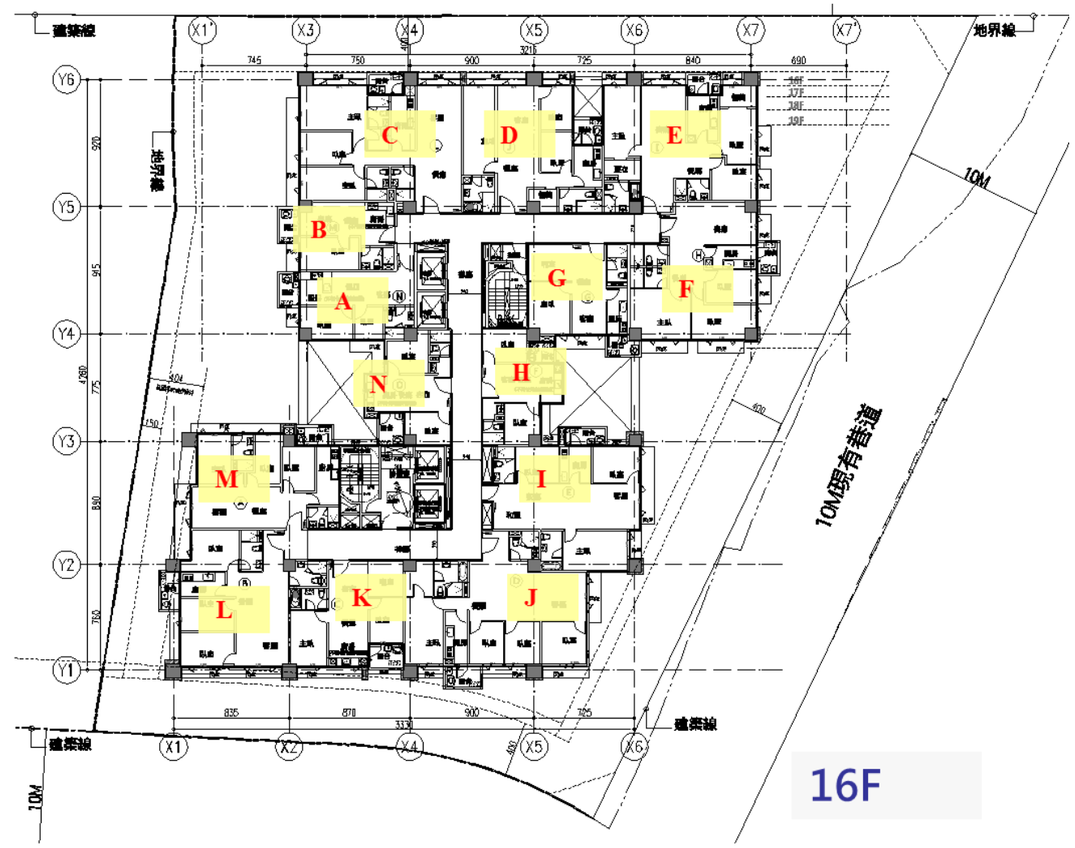
A =43.3㎡ ≦66㎡
B=34.93㎡ ≦66㎡
C=99.99 ㎡
D=84.11 ㎡
E=95.63 ㎡
F=84.62㎡
G=47.69㎡ ≦66㎡
H=39.46 ㎡ ≦66㎡
I=86.39 ㎡
J=106.15㎡
K=54.11 ㎡ ≦66㎡
L=82.75㎡
M=76.75 ㎡
N=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆6-11F單層14戶， 6戶≦66㎡ 。

◆共6層84戶，36戶≦66㎡

圖 11- 45 小坪數住宅平面圖（5F-11F）





12-15F 居住單元面積:

A =43.3㎡ ≦66㎡
B=34.9㎡ ≦66㎡
C=99.99 ㎡
D=84.11 ㎡
E=95.63 ㎡
F=84.62 ㎡
G=47.69 ㎡ ≦66㎡
H=39.46 ㎡ ≦66㎡
I=86.39 ㎡
J=106.15㎡
K=54.11 ㎡ ≦66㎡
L=81.79 ㎡
M=70.35 ㎡
N=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆12-15F單層14戶， 6戶≦66㎡ 。

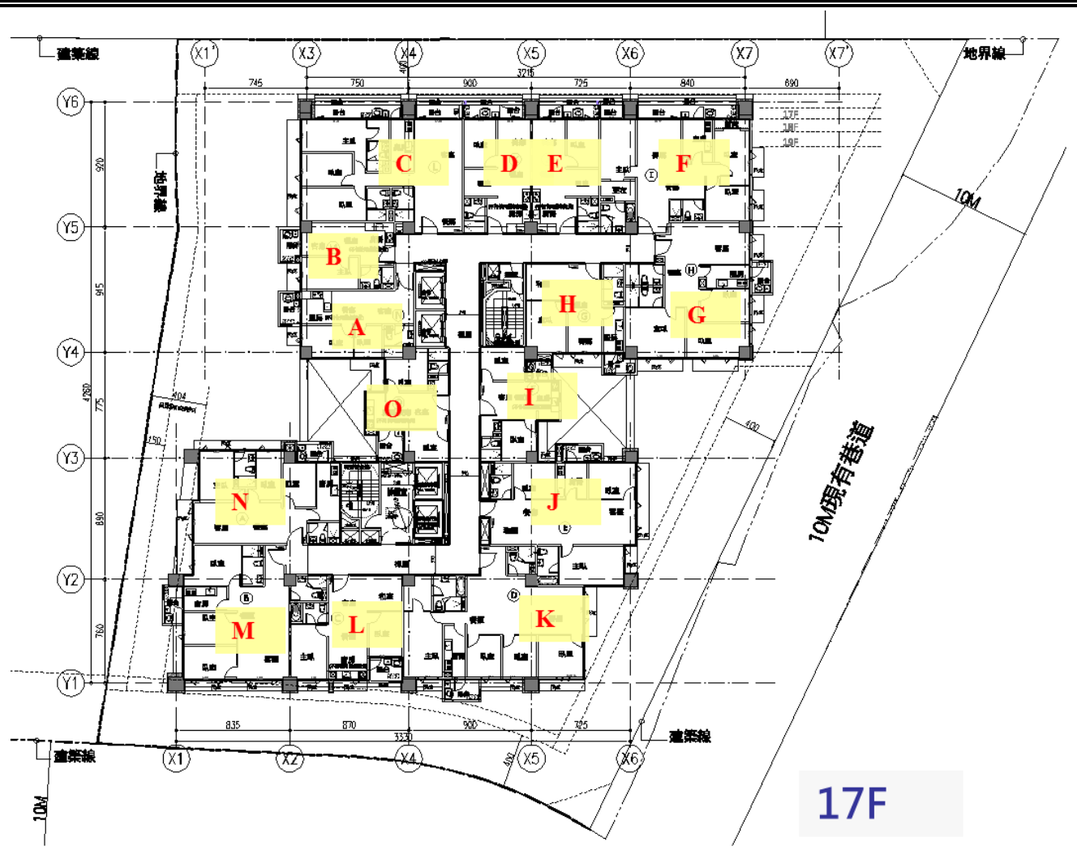
◆共4層56戶，24戶≦66㎡

16F 居住單元面積:

A =43.3㎡ ≦66㎡
B=34.9㎡ ≦66㎡
C=99.99 ㎡
D=84.11 ㎡
E=95.63 ㎡
F=84.62 ㎡
G=47.69 ㎡ ≦66㎡
H=39.46 ㎡ ≦66㎡
I=86.39 ㎡
J=106.15㎡
K=54.11 ㎡ ≦66㎡
L=81.79 ㎡
M=70.35 ㎡
N=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆16F單層14戶， 6戶≦66㎡ 。

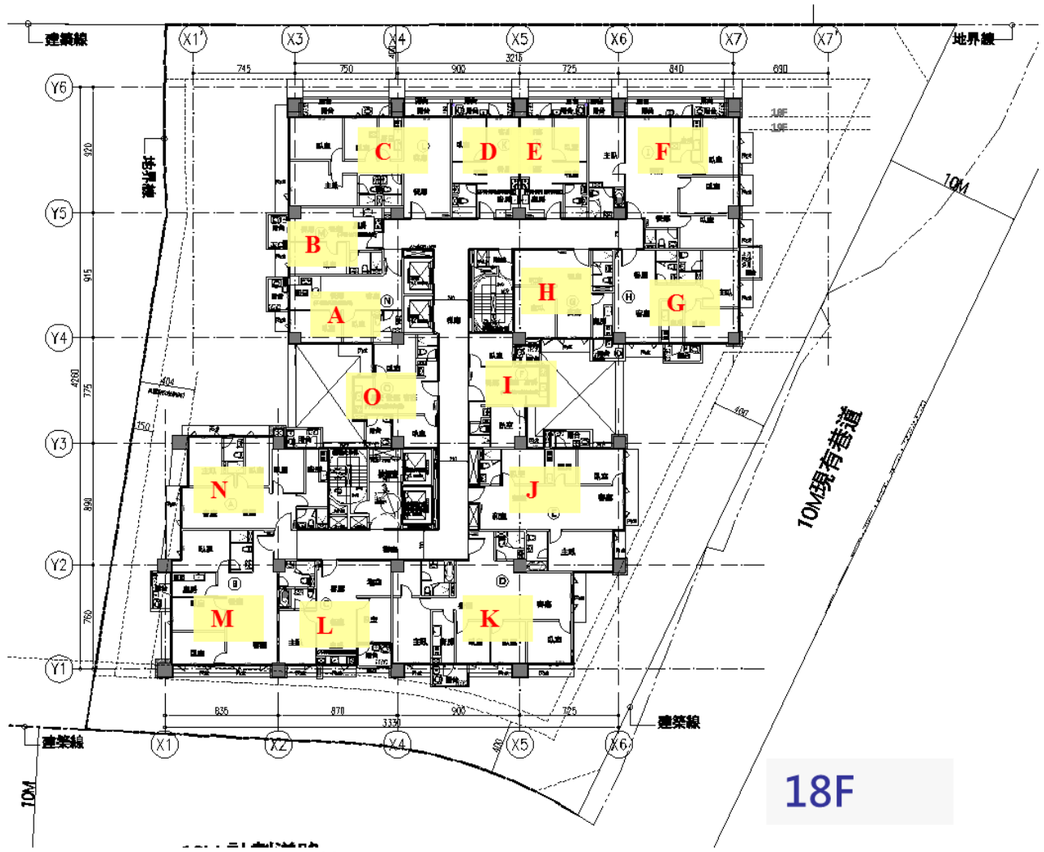
圖 11- 46 小坪數住宅平面圖（12F-16F）



17F 居住單元面積:

A =43.3㎡ ≦66㎡
B=34.9㎡ ≦66㎡
C=94.09 ㎡
D=42 ㎡ ≦66㎡
E=42 ㎡ ≦66㎡
F=87.99 ㎡
G=84.62 ㎡
H=47.69 ㎡ ≦66㎡
I=39.46 ㎡ ≦66㎡
J=86.39㎡
K=106.14 ㎡
L=54.11 ㎡ ≦66㎡
M=81.8㎡
N=70.35 ㎡
O=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆17F單層15戶， 8戶≦66㎡

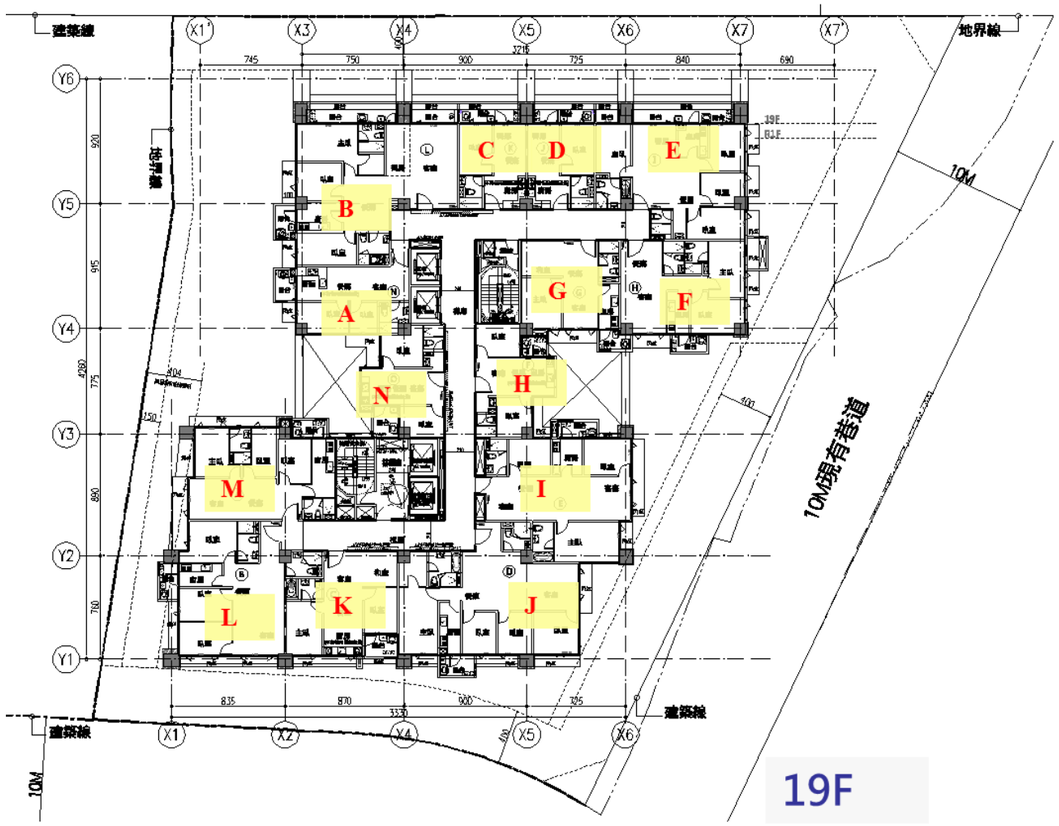


18F 居住單元面積:

A =43.3㎡ ≦66㎡
B=34.93㎡ ≦66㎡
C=82.85㎡
D=37.3㎡ ≦66㎡
E=37.3 ㎡ ≦66㎡
F=98.38㎡
G=63.82 ㎡ ≦66㎡
H=47.69 ㎡ ≦66㎡
I=39.46 ㎡ ≦66㎡
J=86.39㎡
K=106.14 ㎡
L=54.11 ㎡ ≦66㎡
M=81.8 ㎡
N=70.35 ㎡
O=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆18F單層15戶， 9戶≦66㎡

圖 11- 47 小坪數住宅平面圖（17F-18F）



19F

19F 居住單元面積:

A =43.3㎡ ≦66㎡
B=104.54㎡
C=31.75 ㎡ ≦66㎡
D=31.75 ㎡ ≦66㎡
E=86.09㎡
F=63.82 ㎡ ≦66㎡
G=47.69 ㎡ ≦66㎡
H=39.46 ㎡ ≦66㎡
I=86.39 ㎡
J=106.15㎡
K=54.11 ㎡ ≦66㎡
L=81.8 ㎡
M=70.35 ㎡
N=39.37 ㎡ ≦66㎡

◆19F單層14戶， 8戶≦66㎡

分類 / 樓層	室內面積 A > 66㎡	室內面積 A ≦ 66㎡	單層戶數	戶數小計	類型
1F	17	0	17	17	店鋪
2F	1	0	1	1	辦公室
3F	11	0	11	11	辦公室
4F	0	1	1	1	集合住宅
5F	8	6	14	14	集合住宅
6-11F	8*6=48	6*6=36	14	14*6=84	集合住宅
12-15F	8*4=32	6*4=24	14	14*4=56	集合住宅
16F	8	6	14	14	集合住宅
17F	7	8	15	15	集合住宅
18F	6	9	15	15	集合住宅
19F	6	8	14	14	集合住宅
小計	144	98	合計: 17+1+11+1+84+56+14*3+15*2=242 戶		

■法定停車數量檢討

依據依新北市都市設計審議原則檢討

法定汽車停車數量:144+98*0. 8=222. 4 ≒223部

汽車停車實設:227部

機車停車實設:242部

圖 11- 48 小坪數住宅平面圖（19F）