

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例

本案依都市更新建築容積獎勵辦法(108年5月15日發布實施)、新北市都市更新容積獎勵辦法(108年10月2日發布實施)申請都市更新容積獎勵，申請項目、額度及比例項目如下：

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表

獎勵項目	細項	基地面積	基準容積
基準容積	$1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\% = 4,125.00 \text{ m}^2$	1,375.00 m ²	4,125.00 m ²
都市更新建築容積獎勵辦法(內政部容積獎勵項目)		獎勵面積	獎勵容積比率
一、§5 容積管制前已完成合法建物，原建築容積高於基準容積			
		-	-
二、§6 依法通知限期拆除、逕予強制拆除或評估有危險之虞應限期補強、拆除及結構安全性能評估未達最低等級有危險之虞者			
(一)	經建築主管機關依法應限期拆除、逕予強制拆除、限期補強、拆除	-	-
(二)	未達結構安全性能評估最低等級	275.73 m ²	6.68%
三、§7 申請提供指定公益設施之容積獎勵者			
		-	-
四、§8 申請協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地獎勵者			
		-	-
五、§9 申請保存、修復、再利用及管理維護更新單元內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵			
		-	-
六、§10 取得候選綠建築證書，依等級給予獎勵容積			
三、	銀級	247.50 m ²	6.00%
七、§11 取得候選智慧建築證書，依等級給予獎勵容積			
三、	銀級	247.50 m ²	6.00%
八、§12 採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積			
二、(二)	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境—申請第二級	123.75 m ²	3.00%
九、§13 採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積			
二、(三)	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能—申請第三級	82.50 m ²	2.00%

十、§14 時程獎勵			
二(一)	未經劃定應實施更新之地區：修正施行日起五年內	288.75 m ²	7.00%
十一、§15 規模獎勵			
(一)	完整計畫街廓	-	-
(二)	土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺	-	-
(三)	土地面積達一萬平方公尺以上	-	-
十二、§16 都市更新事業計畫報核經全體土地及合法建物所有權人同意協議合建實施			
		206.25 m ²	5.00%
十三、§17 處理占有他人土地之舊違章建築戶			
		-	-
新北市都市更新建築容積獎勵辦法		獎勵面積	獎勵容積比率
十四、§2 配合都市建築物規劃設計需要而留設無遮簷人行步道、建築退縮、供公眾通行通道或街角廣場之容積獎勵者			
	建築基地符合第三項規定	495.00 m ²	12.00%
十五、§3 捐贈都市更新基金			
		-	-
十六、§4 為都市環境及街道景觀，於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場之容積獎勵者			
		-	-
十七、§5 依本府公告之都市更新計畫，於基地內留設4M以上等寬之通道，供不特定之公眾通行獎勵者			
		-	-
十八、§6 合法建築物屋齡達三十年以上，且四、五層樓以上者			
(一)	合法老舊四層樓建物	68.93 m ²	1.67%
(二)	合法老舊五層以上建物	-	-
十九、§7 建築基地面臨之道路寬度未達八公尺，而依土地使用分區管制規定降低其基準容積者			
		-	-
都市更新容積獎勵總計		2,035.91 m²	49.35%
容積移轉		1,249.87 m²	30.30%
允建樓地板=法定基準容積+都市更新獎勵總計+其他獎勵總計		7,410.78 m²	538.97%

註：上述容積獎勵數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會及主管單位審核通過為準。

(一) § 6 危險及老舊建築物結構安全性能獎勵

■ 獎勵依據

依都市更新容積獎勵辦法第六條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

1. 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積百分之十。
2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。

■ 獎勵說明：

1. 依據內政部 108.12.6 台內營字第 1080821976 號解釋令，都市更新建築容積獎勵辦法第六條第一項第二款結構安全性能評估，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理。
2. 本案合法四層樓建物經結構安全性能評估結果未達最低等級（如圖 10-3、圖 10-4 所示），給予法定容積百分之八之容積獎勵。
3. 本案合法四層樓建物領有 62 使字第 174 號使用執照，基地面積為 1,148.90 m²（如圖 10-1、圖 10-2 所示），法定容積住宅區為 300%，因此獎勵面積為 275.73 m²。

計算式：獎勵容積：1,148.90 m²×300%×8%=275.73 m²。

獎勵比例：275.73 m²÷(1,375.00 m²×300%)=6.68%。



圖 10-1 危老建築物基地範圍示意圖

臺北縣建設局建築物使用執照存根

62 使字第 174 號

業主	姓名			
主	住址	板橋市大觀路新街 21 號		
建造類別	新 建	主要用途	住宅	
構造種類	R. C.	層數	四 層	座數 一 座
建築地址	本縣板橋鎮	路 街	段 巷	103 巷 12 號
	(原下港仔段)	小段	35.30-36 號	
各層建築面積總計	騎樓	×	m ²	合計 1824
	其他	1824.0	m ²	
基地面積	1148.9 m ²	法定空地面積	203.99	空地率 10.3%
設計技師 (副)	姓 名	呂巨鏞	事務所	板橋市大觀路
	住 址	三市路	段 巷	103 巷 12 號
	開業證等級號數	乙等第 105 號	本局負責	有
承造廠商	名 稱	合豐建設有限公司	經理姓名	蔡進榮
	開業證等級號數	甲等第 650 號	本工程負責技師副姓名	
	住 址	板橋市大觀路	段 巷	103 巷 12 號
工程造價	2,188,000	竣工日期	62 年 1 月 8 日	
發照日期	62 年 1 月 31 日	經手人	(簽章)	
執照號碼	61 建字第 309 號			
附註				

圖 10-2 62 使字第 174 號使用執照存根

檔 號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001 新北市板橋區中山路 1 段 161 號 2 樓
承辦人：楊博欽
電話：(02)29603456 分機 8970
傳真：(02)89650646
電子信箱：AG9278@ms.ntpc.gov.tw

10489
台北市中山區南京東路 2 段 206 號 13 樓之 6
受文者：聯絡人：劉濟紳

發文日期：中華民國 110 年 2 月 26 日
發文字號：新北工使字第 1100370316 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：函轉申請人塗富雄委託社團法人新北市結構工程技師公會辦理本市板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號結構安全性能初步評估結果等相關資料 1 份，請查照。

說明：
一、依據塗富雄 110 年 2 月 24 日申請書辦理。
二、本案申請人之身分並不作為所有權之歸屬，如有偽造文書、侵害他人權利等情事，由申請人依法負其責任。另有關評估機構檢附之「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估一初步評估報告書」，其評估內容、權重、評分等評估結果均由經中央主管機關評定之共同供應契約機構查核及其評估人員簽證負責。

正本：新北市政府都市更新處
副本：聯絡人：劉濟紳

局長 詹榮鋒

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第 1 頁 共 1 頁

圖 10-3 工務局函-結構安全性能初步評估結果

社團法人新北市結構工程技師公會 函

會所地址：100 台北市中正區金門街 17 巷 15 號 1 樓
 聯絡電話：(02) 2362-1056
 傳真號碼：(02) 2362-1057

受文者：塗富雄 君

發文日期：109 年 12 月 10 日
 發文字號：(109) 新北市結技(五)紹字第 0365 號
 類別：
 密等及解密條件：
 附件：如主旨

主旨：完成 台端委請本會辦理「新北市板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號」結構安全性能初步評估乙案，茲檢送新北市結技鑑字第初評 352 號初步評估報告書共一式 3 份，敬請查收。

說明：

- 一、依據 台端 109.11.02 申請書辦理。
- 二、本報告書應載明事項如下：
 - (一)建築物地址：新北市板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號
 - (二)危險度總評估分數 R 值：74.97
 - (三)評估等級為未達最低等級。
 - (四)評估結果符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

正本：塗富雄 君
 副本：

理事長 陳伯煥

項目	內容
評語	該建築物位於板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號，經初步評估結果，其危險度總評估分數 R 值為 74.97，評估等級為未達最低等級，符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。
評估分數	74.97
評語分數	25.03
初步評估分數	未達最低等級
初步評估日期	109 年 11 月 17 日
初步評估地點	板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號
建築師	陳伯煥
事務所	陳伯煥事務所
評語	該建築物位於板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號，經初步評估結果，其危險度總評估分數 R 值為 74.97，評估等級為未達最低等級，符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。
評估分數	74.97
評語分數	25.03
初步評估分數	未達最低等級
初步評估日期	109 年 11 月 17 日
初步評估地點	板橋區莊敬路 252、254、256、258、260、262 號
建築師	陳伯煥
事務所	陳伯煥事務所



圖 10-4 建物經結構安全性能評估結果未達最低等級函文

(二) § 10 綠建築獎勵

■ 獎勵依據

依都市更新容積獎勵辦法第十條規定，取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積，各款獎勵不得累計申請：

1. 鑽石級：基準容積百分之十。
2. 黃金級：基準容積百分之八。
3. 銀級：基準容積百分之六。

依都市更新容積獎勵辦法第十八條規定，申請第十條至第十三條獎勵者，實施者應與市府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前向市府主管機關繳納保證金，保證於領得使用執照後二年內，取得綠建築標章。

應繳納之保證金，說明如下列：

1. 應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算
都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。
2. 於期限內取得銀級綠建築標章者，保證金無息退還。
3. 未依期限內取得銀級綠建築標章者，保證金不予退還。

申請綠建築獎勵者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

■ 獎勵說明：

1. 本更新單元擬申請「銀級」綠建築獎勵。
2. 實施者於本案事業計畫核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後二年內，取得銀級綠建築標章。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請銀級綠建築獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：取得銀級綠建築候選證書，給予法定容積百分之六之容積獎勵。
4. 獎勵容積： $(1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 6\% = 247.50 \text{ m}^2$
5. 保證金 27,027,000 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積：247.50 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 109 年公告土地現值 156,000 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：
 $247.50 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 156,000 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 27,027,000 \text{ 元}$
6. 管理維護基金計算及提撥方式如下：
 - (1) 依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 計算，綠建築獎勵項目管理維護基金為 1,094,682 元 ($2,189,363 \times 50\% = 1,094,682$)。
 - (2) 由起造人於使用執照核准前繳交維護費用至新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。
 - (3) 各項獎勵項目維護費用與公寓大廈公共基金分開繳交，由新北市政府於代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

表 10-2 綠建築指標評分基準表

EEWH-RS 各指標計分法

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限		
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD=	BDc=	RS1=18.75×R1+1.5=	0.0≤RS1≤9.0		
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 513760.26	TCO ₂ c= 206250	RS2=6.81×R2+1.5= 9.0	0.0≤RS2≤9.0		
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 1.01	λc= 0.25	RS3=4.0×R3+1.5= 9.0	0.0≤RS3≤9.0		
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.79	EEVc= 0.80	RS41=e _i ×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	2.19	0.0≤RS41≤8.0	
		<input type="checkbox"/>	Uaw=	EEVc= 3.0	RS42=4.0×R42		0.0≤RS42≤4.0	
		<input type="checkbox"/>	Uaf=	EEVc= 5.5	RS43=2.0×R43		0.0≤RS43≤4.0	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.80	RS44=10.0×R42+1.5=	1.5	0.0≤RS44≤6.0
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EI _r = 0.80	EI _c = 0.80	RS45=10.5×R43+1.5=	1.5	0.0≤RS45≤5.0
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	E _{qi} = 5.0	U _i =	RS46=Σ (E _{qi} ×U _i) =	5.0	0.0≤RS46≤6.0
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.76	CCO ₂ c= 0.82	RS5=19.40×R5+1.5=	2.92	0.0≤RS5≤8.0	
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.27	PIc= 3.3	RS6=13.13×R6+1.5=	1.62	0.0≤RS6≤8.0	
七. 室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=	IEc= -	RS7=18.67×R7+1.5=		0.0≤RS7≤12.0	
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.5	WIc= 2.0	RS8=2.50×R8+1.5=	8.0	0.0≤RS8≤8.0	
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.0	GIc= 10.0	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56	0.0≤RS9≤5.0	
合計總分 RS=ΣRSi=44.29								

EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (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
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

註 1：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

註 2：綠建築指標評分資料詳見附錄五。

(三) § 11 智慧建築獎勵

■ 獎勵依據

依都市更新容積獎勵辦法第十一條規定，取得候選智慧建築證書，依下列等級給予獎勵容積，各款獎勵不得累計申請：

1. 鑽石級：基準容積百分之十。
2. 黃金級：基準容積百分之八。
3. 銀級：基準容積百分之六。

依都市更新容積獎勵辦法第十八條規定，申請第十條至第十三條獎勵者，實施者應與市府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前向市府主管機關繳納保證金，保證於領得使用執照後二年內，取得智慧建築標章。

應繳納之保證金，說明如下列：

1. 應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算
都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。
2. 於期限內取得銀級綠建築標章者，保證金無息退還。
3. 未依期限內取得銀級綠建築標章者，保證金不予退還。

申請智慧建築獎勵者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

■ 獎勵說明：

1. 本更新單元擬申請「銀級」智慧建築獎勵。
2. 實施者於本案事業計畫核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後二年內，取得銀級智慧建築標章。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請銀級智慧建築獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：

取得銀級智慧建築候選證書，給予法定容積百分之六之容積獎勵。
4. 獎勵容積： $(1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 6\% = 247.50 \text{ m}^2$
5. 保證金 27,027,000 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積：247.50 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 109 年公告土地現值 156,000 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：
 $247.50 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 156,000 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 27,027,000 \text{ 元}$
6. 管理維護基金計算及提撥方式如下：
 - (1) 依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 計算，智慧建築獎勵項目管理維護基金為 1,094,682 元 $(2,189,363 \times 50\% = 1,094,682)$ 。
 - (2) 由起造人於使用執照核准前繳交維護費用至新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。
 - (3) 各項獎勵項目維護費用與公寓大廈公共基金分開繳交，由新北市政府於代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

表 10-3 智慧建築評分基準表

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地都更案								
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	21	14	25	23	12	7	11	0
	合計總分	113							

註 1：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

註 2：智慧建築評分資料詳見附錄六。

(四) § 12 無障礙環境設計

■ 獎勵依據

依都市更新容積獎勵辦法第十二條規定，更新後建築物規劃為住宅使用，並符合住宅性能評估之無障礙環境性能評估等級且取得相關證明者，依下列等級給予容積獎勵，各款不得累計申請：

1. 取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。
2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：
 - (1) 第一級：基準容積百分之四
 - (2) 第二級：基準容積百分之三

依都市更新容積獎勵辦法第十八條規定，申請第十條至第十三條獎勵者，實施者應與市府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前向市府主管機關繳納保證金，保證於領得使用執照後二年內，取得申請無障礙環境性能評估第二級以上認證。

應繳納之保證金，說明如下列：

1. 應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算
都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。
2. 於期限內取得銀級綠建築標章者，保證金無息退還。
3. 未依期限內取得銀級綠建築標章者，保證金不予退還。

申請無障礙環境設計獎勵者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

■ 獎勵說明：

1. 本更新單元擬申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估，分級評估達該指標第二級。
2. 實施者於本案事業計畫核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後二年內，通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障環境第二級。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請新建住宅無障礙環境性能評估應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：取得新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第二級，給予法定容積百分之三之獎勵。
4. 獎勵容積： $(1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 3\% = 123.75 \text{ m}^2$
5. 保證金 13,513,500 元，計算說明如下：
 - (1) 獎勵容積面積：123.75 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 109 年公告土地現值 156,000 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：
 $123.75 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 156,000 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 13,513,500 \text{ 元}$
6. 管理維護基金計算及提撥方式如下：
 - (1) 依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 計算，無障礙環境設計獎勵項目管理維護基金為 1,094,682 元 ($2,189,363 \times 50\% = 1,094,682$)。
 - (2) 由起造人於使用執照核准前繳交維護費用至新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。
 - (3) 各項獎勵項目維護費用與公寓大廈公共基金分開繳交，由新北市政府於代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

表 10-4 無障礙環境性能評估評分基準表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文 件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅品質部分	室外通路(1)	集合住宅 60% 非集合住宅 室外通路 20%	A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(1)		A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A 級	符合法規，且昇降機機房深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且昇降機機房深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且昇降機機房深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	應遵守之設計	集合住宅 40% 非集合住宅 30%	A 級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合 C 級或 D 級各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1)不得有高底差。 (2)淨寬不得小於 90 公分。 (3)出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1)出入口淨寬不得小於 80 公分。 (2)出入口前淨空間不得小於直徑 120 公分。 (3)面積不得小於 4 平方公尺。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	專有部分 5% 以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1)應為無門檻或高底差，若設門檻時，應為 3 公分以下，且門檻高度在 0.5 公分至 3 公分者，應作 1/2 之斜角處理，高度在 0.5 公分以下者得不受限制。 (2)淨寬不得小於 90 公分。 2. 室內通路 (1)室內通路淨寬不得小於 90 公分。 (2)連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

備註：(1)室外通路：建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

積分合計(4x60%)+(1x40%)=2.8，性能等級落於第二級，獎勵基準容積 3%

註 1：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

註 2：無障礙住宅設計基準詳附錄七

無障礙空間引導設施系統圖

本案設計均依通用設計理念規劃，東側、西側人行空間及北側退縮人行步道均順平處理，且無設置障礙物，避免妨礙通行。建築物主要出入口設於北側12米莊敬路，景觀及人行道至梯廳皆為順平處理，並不設置任何階梯，同時設置行動不便者進出人行道斜坡，建築物內部梯廳均順平處理，行動不便者可自北側由莊敬路進入大廳，垂直動線設置有行動不便者專用電梯連接至各樓層，並設置緊急照明燈與引導鈴以供發生狀況時使用，而各層電梯、梯廳及門廊通道部分也順平處理，皆符合無障礙空間設計原則。

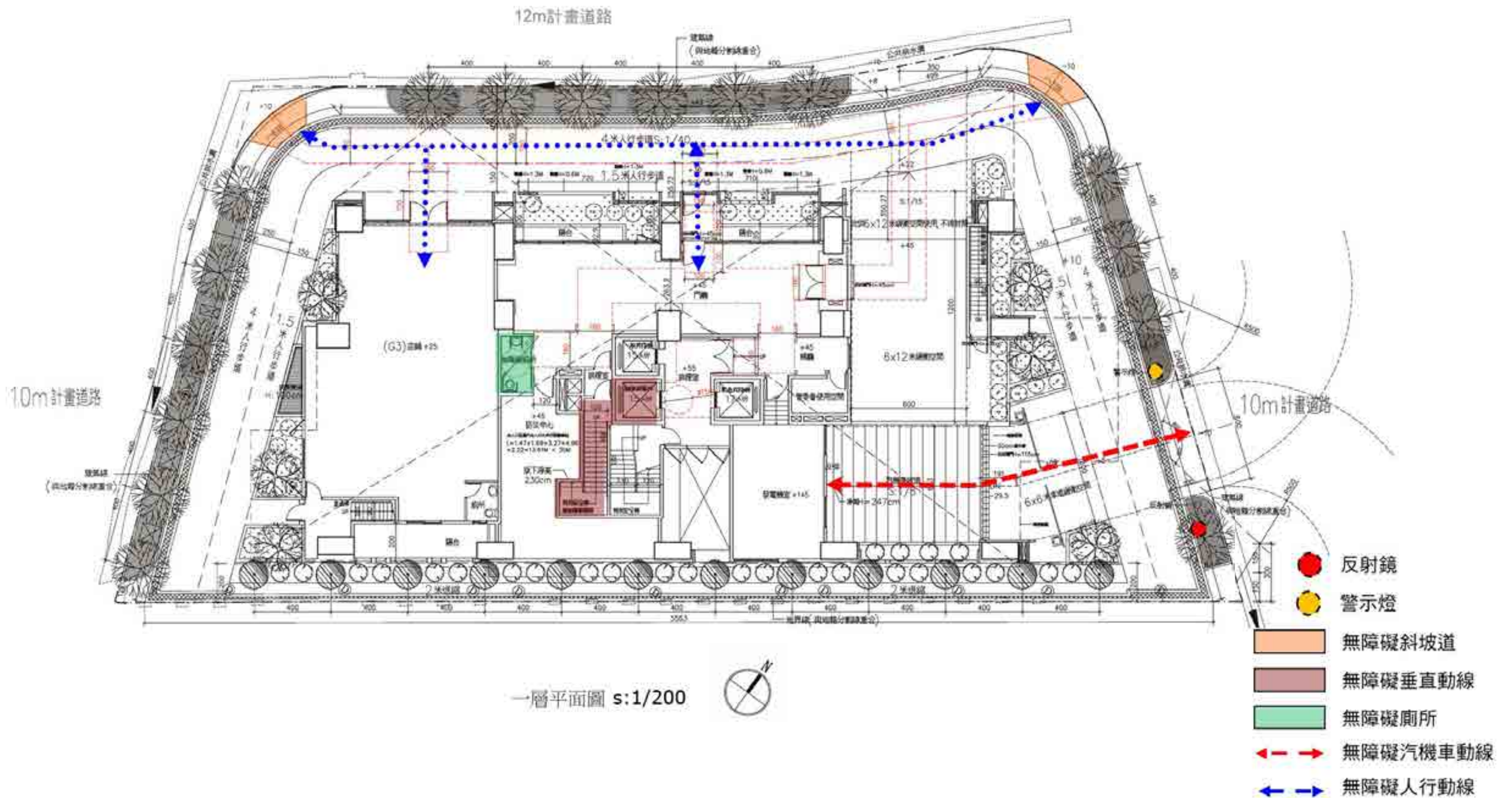


圖 10-5 無障礙性能評估示意圖

(五) § 13 建築物耐震設計

■ 獎勵依據

依都市更新容積獎勵辦法第十三條規定，更新後建築物取得耐震設計標章或依新建住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估且取得相關證明者，依下列規定給予容積獎勵，各款不得累計申請。

1. 取得耐震設計標章：基準容積百分之十
2. 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能
 - (1) 第一級：基準容積百分之六
 - (2) 第二級：基準容積百分之四
 - (3) 第三級：基準容積百分之二

依都市更新容積獎勵辦法第十八條規定，申請第十條至第十三條獎勵者，實施者應與市府簽訂協議書，並納入都市更新事業計畫，於領得使用執照前向市府主管機關繳納保證金，保證於領得使用執照後二年內，取得申請結構安全性能評估第三級以上認證。

應繳納之保證金，說明如下列：

1. 應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算
都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。
2. 於期限內取得銀級綠建築標章者，保證金無息退還。
3. 未依期限內取得銀級綠建築標章者，保證金不予退還。

申請建築物耐震設計獎勵者，實施者應提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫須載明至事業計畫書及公寓大廈規約草約內。

■ 獎勵說明：

1. 本更新單元擬申請建築物耐震設計獎勵。
2. 實施者於本案事業計畫核定前與新北市政府簽訂協議書納入都市更新計畫，其內容如次：
 - (1) 保證於領得使用執照後二年內，取得新建住宅性能評估之結構安全性能第三級。
 - (2) 於領得使用執照前，繳交因申請建築物耐震設計獎勵應繳納之保證金。
3. 獎勵比例：取得新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，給予法定容積百分之二之容積獎勵。
4. 獎勵容積： $(1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 2\% = 82.50 \text{ m}^2$
5. 保證金 9,009,000 元，計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積：82.50 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 109 年公告土地現值 156,000 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：
 $82.50 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 156,000 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 9,009,000 \text{ 元}$
6. 管理維護基金計算及提撥方式如下：
 - (1) 依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金 50% 計算，建築物耐震設計獎勵項目管理維護基金為 1,094,682 元 ($2,189,363 \times 50\% = 1,094,682$)。
 - (2) 由起造人於使用執照核准前繳交維護費用至新北市政府代收公寓大廈公共基金保管專戶，並於申請退還保證金時繳交各項獎勵項目維護費用之公庫代收證明。
 - (3) 各項獎勵項目維護費用與公寓大廈公共基金分開繳交，由新北市政府於代收公寓大廈公共基金保管專戶代收後，由該建築物之所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人向新北市政府申請撥入公寓大廈公共基金或其他管理專戶。

表 10-5 新建住宅結構安全性能評估內容及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準			申請人自行評估			
				無此項	符合	無此項	符合			
結構設計	基地狀況	10%	4分	距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能(1)		4分		
				A級	≥300公尺	≥300公尺	PL≤5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				B級	≥150公尺	>300公尺	5<PL≤15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
				C級	≥75公尺	≥150公尺	PL>15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	結構系統平面不規則性(2)	15%	3.75分	扭轉不規則	橫隔版不連續(8)	面外之錯位性(9)	非平行結構系統(10)	3.75分		
				A級	AX≤1.0	沒有	沒有	沒有	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				B級	1.0<AX≤1.1	≥0%且≤5%	≥0%且≤5%	≥0°且≤15°	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				C級	1.1<AX≤2.0	≥5%且≤10%	≥5%且≤10%	≥15°且≤30°	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	結構系統立面不規則性(2)	15%	3分	強度不規則性-軟層(8)	質量不規則性(8)	立面幾何不規則性(8)	強度不連續性-弱層(11)	3分		
				A級	沒有	沒有	沒有	≥80%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				B級	≤5%	≤5%	≤5%	85%<比值≤90%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				C級	>5%且≤10%	>5%且≤10%	>5%且≤10%	80%<比值≤85%	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	60%	1分	A級(12)	採用之地震力為1.35V	採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				B級(12)	採用之地震力為1.15V	採用之地震力為1.0V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				C級(13)	採用之地震力為1.0V(A)	採用之地震力為1.15V(B)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
				D級	符合法規且未達C級者	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

備註：
 (1)土壤之液化潛能損害度根據液化潛能指數 PL 值評估之(參照內政部「建築物基礎構造設計規範」第10章)。
 (2)結構系統平面、立面不規則性，根據建築物耐震設計規範及解說表1-1、表1-2判定。
 (3)評估基準及評分限制條件：不符合各該評估基準敘述內容者，將無法適用各該評分。
 (4)直接基礎(筏式基礎)之地盤種類非第1類、第2類地盤者，不適用A級。
 (5)基地狀況有上、下邊坡滑動潛能者，不適用A級及B級。
 (6)基地狀況有洪流、土石流沖積潛能者，將不予評估(須由相關專業技師分析證明無此潛能)。
 (7)結構系統立面不規則性有軟層者，不符規範，將不予評估。
 (8)表內所示百分比指其該不規則性之樓層所佔比例。
 (9)表內所示百分比指其該不規則性之構材所佔比例。
 (10)表內所示角度指非平行結構之主軸所呈角度。
 (11)強度不連續性-弱層係指該層強度與該層設計層剪力的比值低於其上層比值80%者，樓層強度係指所考慮方向上所有抵抗地震層剪力構材強度之和。
 (12)B級以上需利用側推分析確認結構安全性能符合設計要求。
 (13)C級可使用(A)式以側推分析確認結構安全性能符合設計要求或使用(B)式提高設計用地震力。
 (14)根據建築物耐震設計規範第9章設計之建築物，且經直轄市、縣(市)主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體審查認定，可註明為「隔震建築物」，不適用本表進行評估。
 (15)裝置制震器之建築物，欲取得C級以上者，制震器之功能必須經直轄市、縣(市)主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體認定。
 (16)「隔、制震建築物」，必須提出管理維護計畫(含定期檢點及臨時檢點之頻率及項目，並記載各項之基準值)。
 (17)評估基準所稱「符合法規」，係指符合申請建造執照或申請變更設計時之法令規定。

評估項目	評估內容	評估基準	等級	評分	權重	積分	
結構設計	一	基地狀況					
		距第一類活斷層最小距離	300m 以上	A	4	10%	0.4
		山坡地距第一類活斷層最小距離	600m 以上(本案非山坡地)	A			
		土壤之液化潛能	5<P _L ≤15	A			
	結構系統平面不規則性						
	二	扭轉不規則	Ax≤1.0	A	3.75	15%	0.5625
		橫隔版不連續	沒有不連續	A			
		面外之錯位性	豎向構材無面外錯位性	A			
		非平行結構系統	>0°且≤15°	B			
	三	結構系統立面不規則性			3	15%	0.45
		強度不規則性-軟層	軟層檢討符合與上三層平均刚度比>0.8	A			
		質量不規則性	任一層之質量皆未超過相鄰層之150%	A			
立面幾何不規則性		>5%且≤10%	C				
四	強度不連續性-弱層	80%<比值≤85%	C				
	耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	符合法規	D	1	60%	0.6

積分合計 0.4+0.5625+0.45+0.6=2.0125，性能等級落於第三級，獎勵基準空積百分之二。

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六) § 14 時程獎勵

■ 獎勵依據

依都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，於中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，本案位於未經劃定應實施更新之地區，於修正施行日起五年內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核，給予基準容積百分之七之容積獎勵。

■ 獎勵說明

1. 本案於 109 年 12 月 25 日申請都市更新事業計畫報核，於 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起五年內申請都市更新事業計畫報核，依規定給予基準容積 7% 之容積獎勵。
2. 獎勵容積： $(1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 7\% = 288.75 \text{ m}^2$ 。

(七) § 16 協議獎勵

■ 獎勵依據

依都市更新建築容積獎勵辦法第十六條規定，都市更新事業計畫範圍重建區段內，更新前門牌戶達二十戶以上，依本條例第四十三條第一項但書後段規定，於都市更新事業計畫報核時經全體土地及合法建築物所有權人同意以協議合建方式實施之都市更新事業，給予基準容積百分之五之獎勵容積。

■ 獎勵說明

1. 本案經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施。
2. 更新前門牌戶數為 24 戶，符合更新前門牌戶達二十戶以上之規定。

建號	門牌	戶數
1188、1189、1206、1190	莊敬路 252 號 1、2、3、4 樓	4
1191、1192、1193、1187	莊敬路 254 號 1、2、3、4 樓	4
1194~1197	莊敬路 256 號 1、2、3、4 樓	4
1198、1199、1200、1202	莊敬路 258 號 1、2、3、4 樓	4
1201、1203、1204、1207	莊敬路 260 號 1、2、3、4 樓	4
1205、1411、1412、1208	莊敬路 262 號 1、2、3、4 樓	4
合計		24

3. 獎勵容積： $(1,375.00 \text{ m}^2 \times 300\%) \times 5\% = 206.25 \text{ m}^2$ 。

(八) § 2 建築基地條件及整體規劃設計獎勵(新北市都市更新獎勵)

■ 獎勵依據

依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第二條規定，建築基地條件及建築物規劃設計符合附表一者，得依規定擇一申請容積獎勵。

本案為非工業區或產業專用區之建築基地，建築物規劃設計符合下列規定，得予獎勵基準容積 12%：

建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵額度
非工業區或產業專用區之建築基地	(一)自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。	基準容積之 12%
	(二)自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。	
	(三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。	

■ 獎勵說明

1. 本案建築規劃設計自建築線退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道；並自基地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計（詳見圖 10-6）。
2. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。
 本更新單元之建築基地面積為 1,375.00 m²。
 實設建築面積：600.68 m²。
 設計建蔽率：600.68 m²/1,375.00 m²=43.69% < 50%（法定建蔽率）。
 法定建蔽率-設計建蔽率=50% - 43.69% = 6.31% ≥ 5%
3. 建築物規劃設計符合規定，得獎勵基準容積 12%。
4. 獎勵容積：(1,375.00 m² × 300%) × 12% = 495.00 m²。

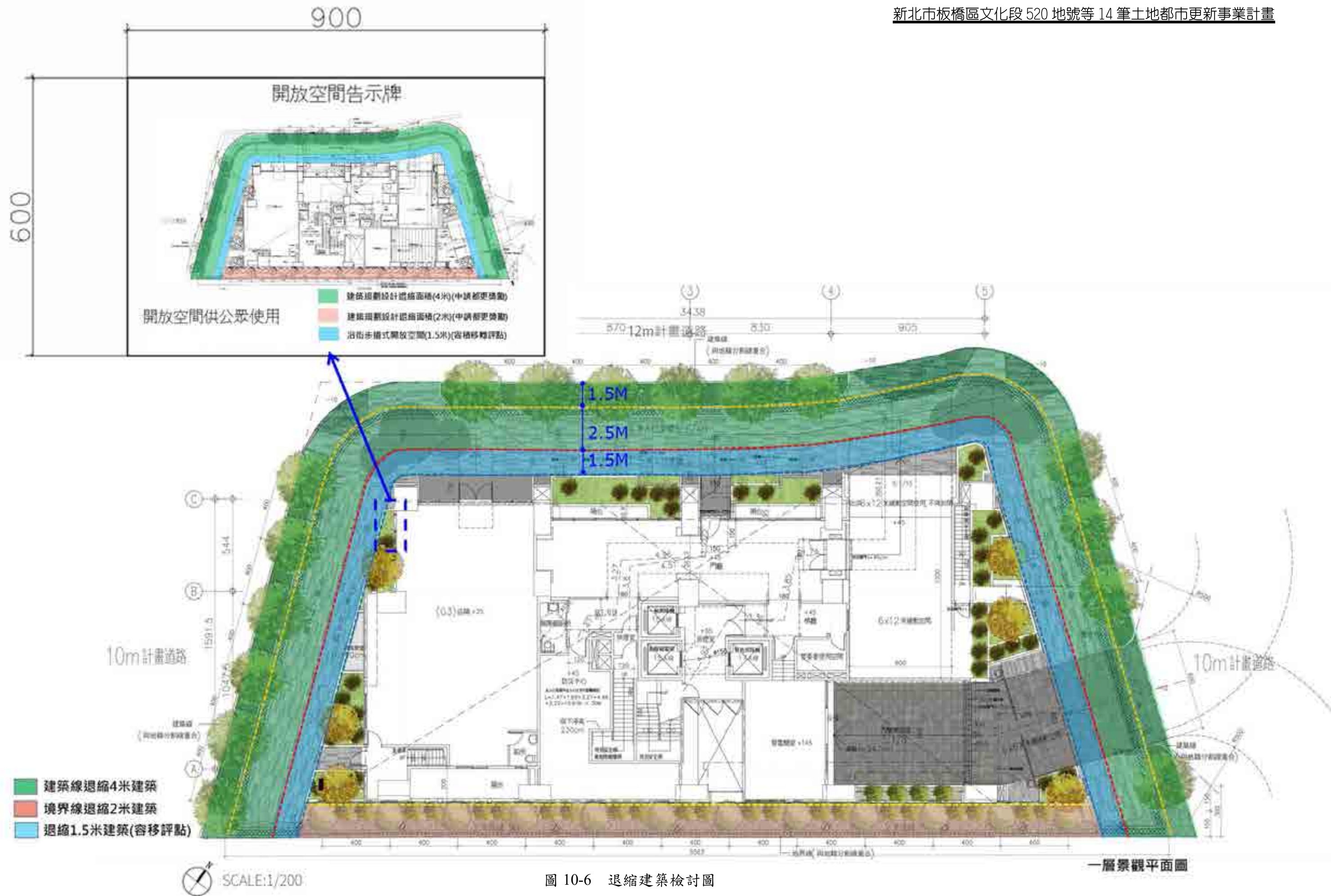
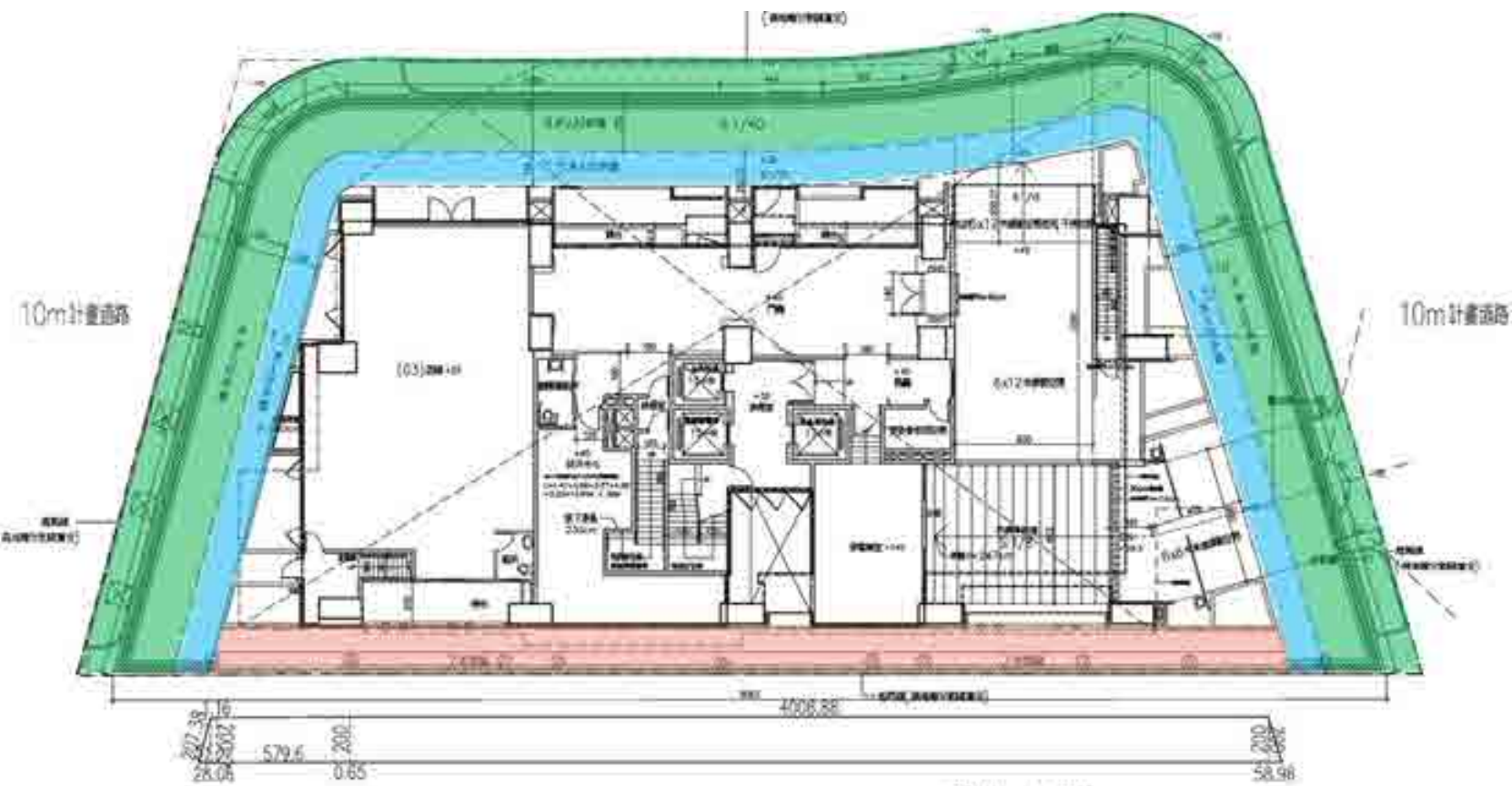


圖 10-6 退縮建築檢討圖



圖 10-7 基地退縮建築平面套繪圖



第一層平面圖 SCALE:1/200

總樓層數: 26.2806
 +2.0738+0.5175/2
 +(2+2)×0.0116/2
 +5.794×2
 +(2+2)×0.0065/2
 +40.0888×2
 +0.5896×2/2
 =93.494

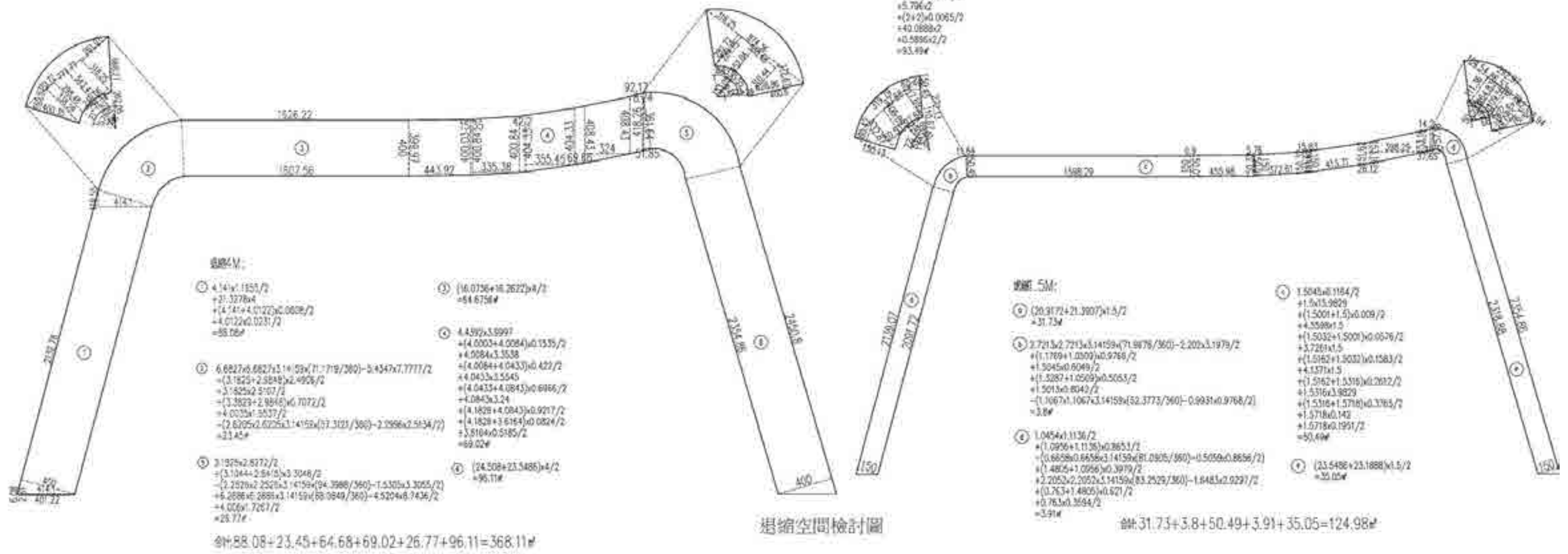


圖 10-8 建築退縮空間面積檢討圖

建築面積計算

1F 樓地板面積

A $1.07 \times 8.25 + 3.615 \times 18.642 + 1.973 \times 2.552 + 35.697 \times 0.145 + 33.95 \times 4.306 + 0.507 \times 18.542 + 35.947 \times 6.24 + 1.973 \times 8.48 + 2.28 \times 4.888 + 1.73 \times 6.175 + 0.91 \times 7.275 + 3.615 \times 13.665 = 557.17 \text{ m}^2$

1F 陽台

B $7.445 \times 2.017 = 15.02 \text{ m}^2$
 C $0.02 \times 5.925 + 6.775 \times 0.91 = 6.28 \text{ m}^2$
 D $5.925 \times 0.02 + 5.5 \times 0.02 + 0.91 \times 6.95 = 6.59 \text{ m}^2$

露樑投影

G $0.8 \times 1.85 = 1.48 \text{ m}^2$
 H $1.85 \times 0.8 = 1.48 \text{ m}^2$
 I $6.48 \times 1.154 = 7.48 \text{ m}^2$
 J $2.36 \times 0.404 + 1.304 \times 2.11 = 3.71 \text{ m}^2$

樓地板面積投影

E $5.36 \times 0.25 = 1.34 \text{ m}^2$
 F $7.445 \times 0.023 = 0.17 \text{ m}^2$

合計 $557.17 + 15.02 + 6.28 + 6.55 + 1.34 + 0.17 + 1.48 + 1.48 + 7.48 + 3.71 = 600.68 \text{ m}^2$
 $600.68 \text{ m}^2 < 1375 \times 45\% = 618.75 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

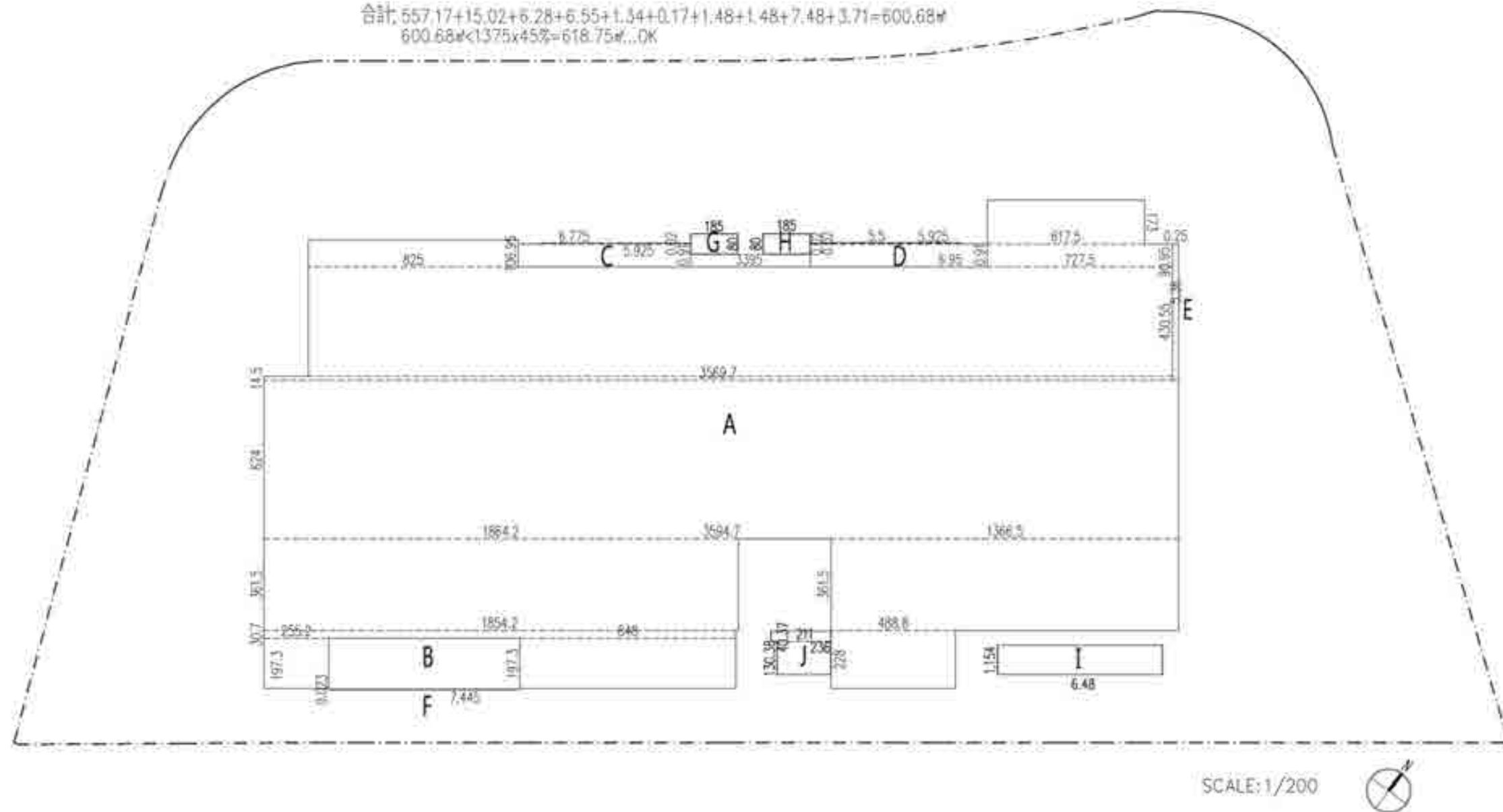


圖 10-9 建蔽率檢討圖

(九) § 6 四層樓以上合法老舊建物獎勵(新北市都市更新獎勵)

■ 獎勵依據

依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定，合法建築物之屋齡達三十年以上者，得按其合法建築物樓層數，依下列規定擇一申請容積獎勵：

1. 四層樓者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。
2. 五層樓以上者，為該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之四。

■ 獎勵說明：

本案合法四層樓建物領有 62 使字第 174 號使用執照，屋齡已達三十年以上，基地面積為 1,148.90 m² (如圖 10-10~圖 10-13 所示)，法定容積住宅區為 300%，因此獎勵面積為 68.93 m²。

計算式：獎勵容積：1,148.90 m²×300%×2%=68.93 m²。

獎勵比例：68.93 m²÷(1,375.00 m²×300%)=1.67%。



圖 10-10 合法四層樓老舊建物基地範圍示意圖

臺北縣建設局建築物使用執照存根

62 使字第 174 號

業主	姓名		
主	住址	板橋市大板橋新村 街 21 號	
建造類別	新建	主要用途	住宅
構造種類	R.C	層數	四層
		座數	一區之間
建築地址	本縣板橋鎮	路街	段 巷
	(原下港仔段)	小段	35.30-36 (原 36-56)
各層建築面積總計	騎樓	×	m ²
	其他	1824.0	m ²
合計		1824	
基地面積	1148.9 m ²	法定空地面積	203.99
設計技師(副)	姓名	呂巨鏞	事務所
	住址	三善市路	段 巷
	開業證等級號數	乙等第 105 號	本局負責
承造廠商	名稱	台安建設有限公司	經理姓名
	開業證等級號數	甲等第 650 號	本工程負責技師副姓名
	住址	板橋市大板橋	段 巷
工程造價	2,188,800.-	竣工日期	62 年 1 月 8 日
發照日期	62 年 1 月 31 日	經手人	(簽章)
執照號碼	61 建字第 309 號		
附註			

圖 10-11 62 使字第 174 號使用執照存根

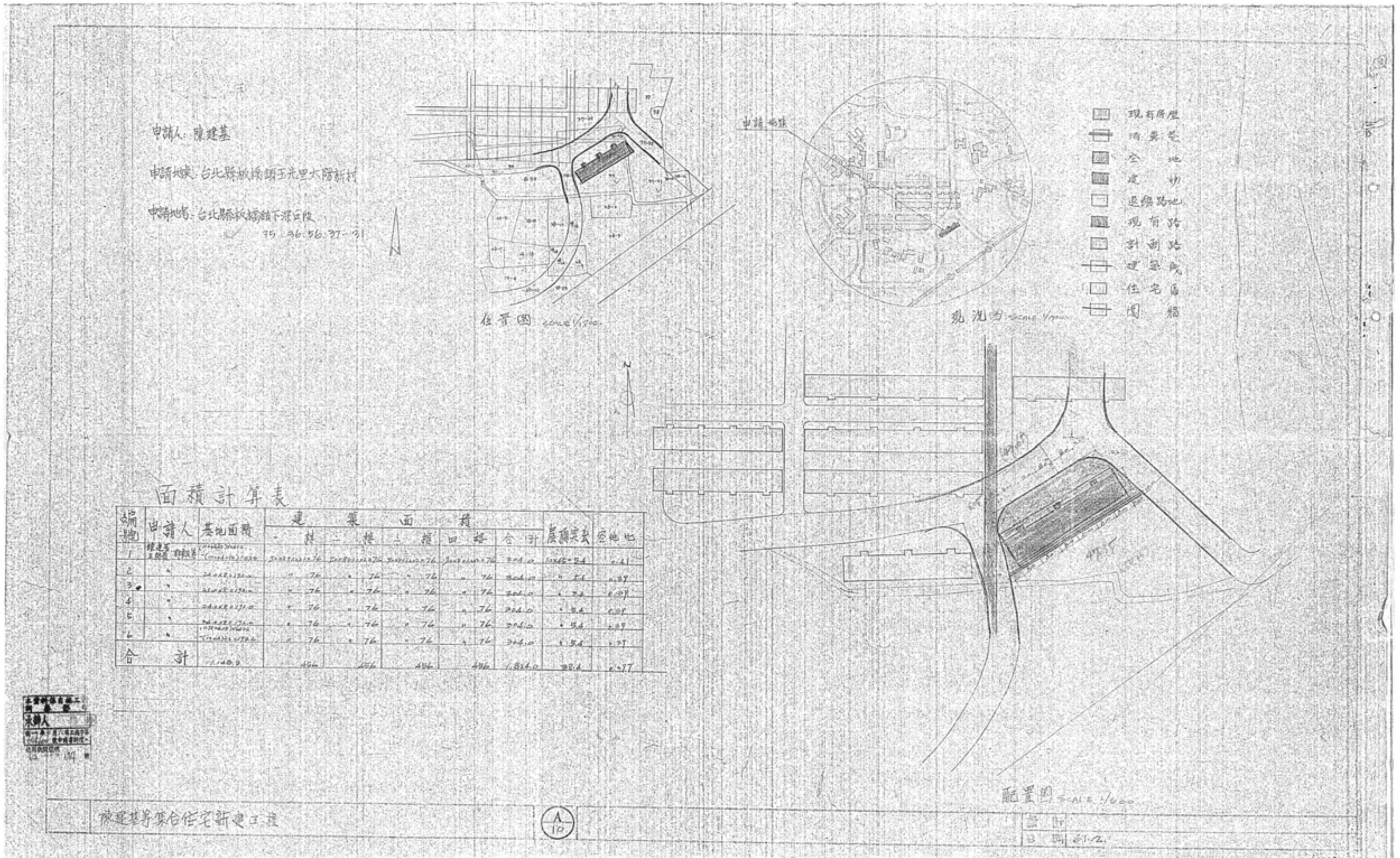


圖 10-12 62 使字第 174 號使用執照竣工圖 1

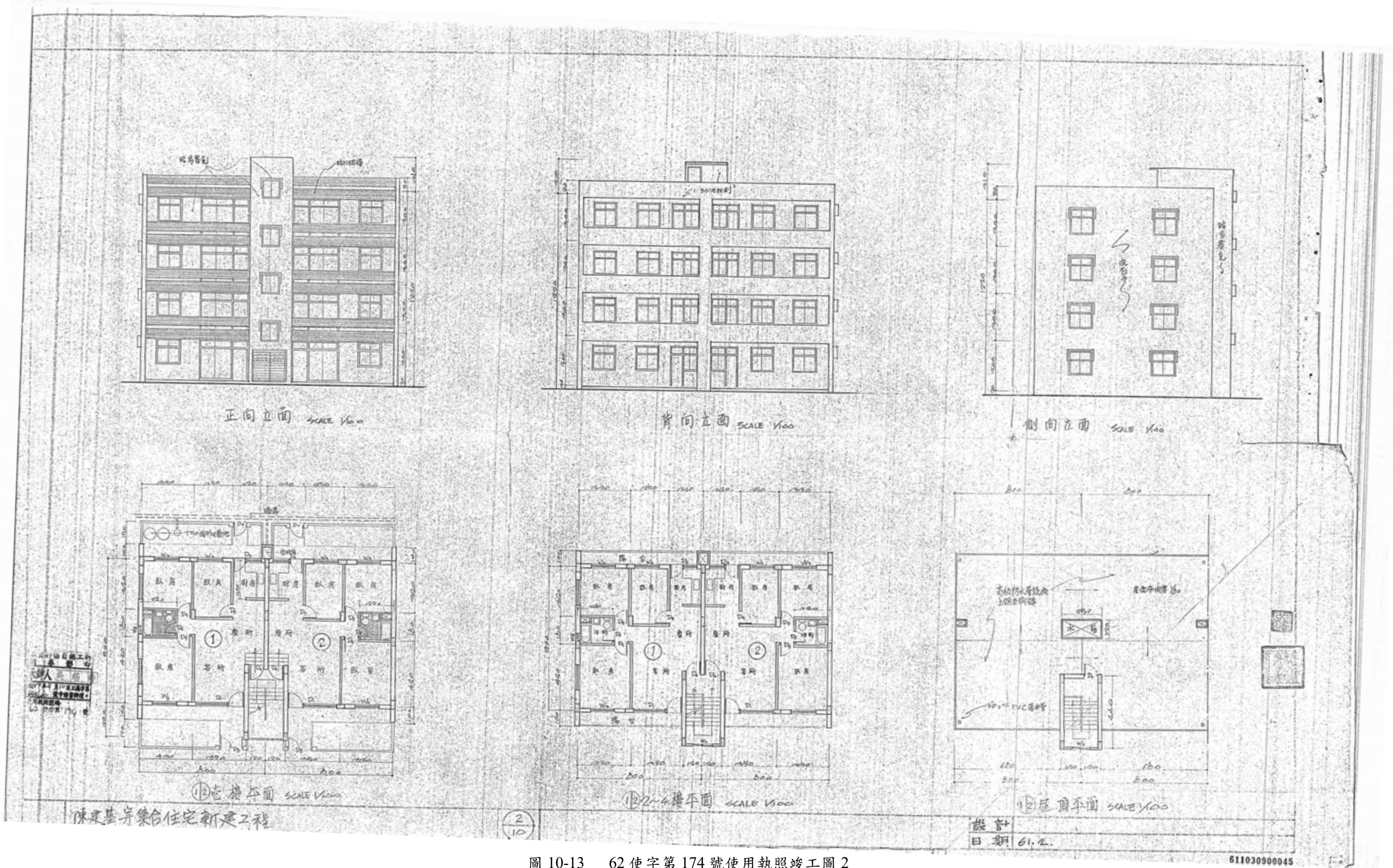


圖 10-13 62 使字第 174 號使用執照竣工圖 2

二、申請容積移轉數量

依都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條：「接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十」。

依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則第 4 點規定「有關附表內之評定項目含可移入容積基準量、接受基地內部條件及接受基地外部環境改善項目三大項，其中申請評定接受基地外部環境改善項目者，其移入量體不得超過該接受基地內部條件之三分之一。」，第 5 點規定：「依都市更新條例劃定之更新地區，其接受基地可移入容積基準量及接受基地內部條件項目，得乘以一點三倍計算之。」

本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」評分後可移入容積值為 30.30%(詳附錄八)。實際移轉或捐贈公共設施保留地之數量及公告土地現值總額以依主管單位審核通過之數量及捐贈當期公告土地現值為準。

表 10-6 容積移轉試算表

基地面積	1,375.00 m ²		
基準容積率	300%		
基準容積	4,125.00 m ²		
申請容積移轉	移入比例		移入容積
	區外	30.30%	1,249.87 m ²

註：上述容積獎勵數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會及主管單位審核通過為準。

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案更新單元之範圍無涉及現有巷道廢止或改道及廢水改道情形。

二、都市計畫土地使用強度

(一)基地座落：新北市板橋區文化段 520 地號等 14 筆土地，使用分區為住宅區。

(二)建築基地面積：1,375.00 m²。

(三)基準容積：

本更新單元依板橋都市計畫土地使用管制要點及都市設計畫法新北市施行細則規定，其基準容積率為 300%，法定建蔽率為 50%，基準容積面積為 4,125.00 m² (1,375.00 m²×300%=4,125.00 m²)。

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)允建建築容積

本案基地面積為 1,375 m²，基準容積 300%，擬申請都市更新獎勵 49.35%，獎勵容積 2,035.91 m²；容積移轉 30.30%，獎勵容積 1,249.87 m²，其申請容積獎勵總計為基準容積之 79.65% (詳表 11-1)。

本案更新後允建容積樓地板面積為 1,375.00 m²×300%(基準容積)+ 4,125.00 m²×49.35%(都市更新獎勵容積)+ 4,125.00 m²×30.30%(容積移轉)=7,410.78 m²，本案申請允建容積樓地板面積為 7,410.78 m²，獎勵後容積率 538.97%，設計容積樓地板面積為 7,410.62 m²，設計容積率為 538.95%。

表 11-1 總允建容積計算表

基地面積	1,375.00 m ²	
基準容積率	300%	
基準容積 (A)	4,125.00 m ²	
獎勵項目	獎勵比率	面積
都市更新獎勵 (B)	49.35%	2,035.91 m ²
容積移轉 (C)	30.30%	1,249.87 m ²
小計 (B + C)	79.65%	3,285.78 m ²
總允建容積 (A + B + C)	538.97%	7,410.78 m ²

註：上述容積獎勵數值，以新北市都市更新及爭議處理審議會及主管單位審核通過為準。

(二)預計容納人口數

本案更新後允建容積率為 538.97%，預計興建 109 戶住宅單元，根據新北市民政局網站民國 109 年 12 月統計資料，該月份板橋區計有 217,892 戶，合計 557,114 人，平均每戶 2.56 人，本案容納人數約為 280 人。

四、建築設計圖說

(一) 建築物樓層、結構

本案興建一幢一棟地上 22 層、地下 5 層之鋼筋混凝土造建築物，規劃 1 戶店鋪(辦公室)及 109 戶住宅單元，共計 110 戶。

(二) 建築配置

一層：設置 1 戶店鋪、門廳及管委會空間。

二層：設置辦公室(與一層店鋪同戶)及住宅單元。

三至二十二層：作為住宅使用，住宅單元以二房、三房格局為主，符合更新後土地所有權人分配價值及居住需求。

地下一至五層：本更新單元計有 110 戶，於地下一層設置 110 部機車停車位，符合於一戶一機車位之規定。

於地下一至五層設置 92 部汽車停車位(含無障礙汽車位 2 個)。

(三) 相關法令檢討

1. 環境影響評估

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」107 年 4 月 11 日修正發布之第二十六條所訂定內容，高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。本更新單元位於住宅區，樓層數 22 樓，建築樓高 76 公尺，未達上揭規定，故本案不需實施環境影響評估。

2. 都市設計審議

依「都市計畫法新北市施行細則(108 年 07 月 03 日)」第四十五條第三款規定「申請容積達基準容積一點五倍以上之建築基地。但依都市更新條例實施都市更新事業計畫之地區，申請容積達一點八倍以上」，應經都設會審議通過。本都市更新事業計畫案申請總允建容積為基準容積之 1.7965 倍，免經都設會審議通過。

3. 交通影響評估

依照「建築物交通影響評估準則」第二條所規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第五十九條之分類，其

設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：第一類建築物，其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。...」

本案設計規劃為集合住宅，屬上述規定中第一類建築物，實際設計停車位 114 部【92 部汽車停車位+110 部機車停車位(92+110÷5=114 部)】<150 部，實設樓地板面積為 14,000.31 m²<24,000 m²，故本案不需進行交通影響評估。

4. 容積率檢討

(1) 基準容積

依「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 4 條規定，住宅區法定容積率為 300%。基地面積為 1,375 m²，基準容積為 4,125 m²，依都市更新條例及相關容積獎勵規定，本案申請都市更新獎勵，並依規定辦理容積移轉，本案允建總容積為 1,375 m²×300% + 1,375 m²×300%×49.35% (都市更新獎勵) + 1,375 m²×300%×30.30% (容積移轉) = 7,410.78 m²，本案申請允建容積樓地板面積 7,410.78 m²，允建容積率 538.97%，設計容積樓地板面積為 7,410.62 m²，設計容積率 538.95%。

(2) 實設容積：

樓層	說明	實設容積
1F	樓地板面積扣除公共服務空間面積及梯廳及機房等機電設備樓地板面積	355.94 m ²
2F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	399.82 m ²
3F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	378.87 m ²
4~9F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	379.57×6 =2,277.42 m ²
10~16F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	373.16×7 =2,612.12 m ²
17F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	360.00 m ²
18F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	309.57 m ²
19~22F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積	179.22×4 =716.88 m ²
其他	機電設備空間計容積	-
總容積樓地板面積	7,410.62 m ² ≤ 7,410.78 m ² (設計容積面積 ≤ 允建總容積面積)	

5. 建蔽率檢討

依「都市設計法新北市施行細則」第三十六條規定，各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定，住宅區建蔽率為 50%，本案之設計建蔽率為：
 $600.68 \text{ m}^2 \div 1,375 \text{ m}^2 = 43.69\% \leq 50\%$

6. 開挖深度與開挖率檢討

(1) 依「都市計畫法新北市施行細則」第三十七條規定，各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

本案法定開挖面積為 $[500 \times (50\% + 20\%) + (1,375 - 500) \times (50\% + 10\%)] = 875 \text{ m}^2$ ，故法定開挖率為 $875 \div 1,375 \text{ m}^2 = 63.64\%$

本案設計地下室開挖面積：872.92 m^2

本案實設開挖率為 $872.92 \div 1,375 \text{ m}^2 = 63.49\% \leq 63.64\%$ (法定開挖率)，符合規定。

(2) 依據「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」第二點第三項規定，地下層開挖之總深度(含基礎)在 12 公尺以上，或地下層開挖超過三層之建築物，需結構外審。但開挖邊界與基地境界線之最小距離大於開挖深度者，不在此限。

本案預計開挖地下五層，地下層開挖之總深度(含基礎)為 17.10 公尺，故需辦理結構外審。

7. 停車位檢討

依「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第八點規定：

(一) 建築物附屬汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。

(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 59 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 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。

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 公尺內之建築基地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及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。

另依新北市都市更新審議原則附表一第九點機車停車位每戶應附設一機車，本案設置停車位檢討說明如下：

1. 汽車停車空間依「建築技術規則」規定設置：

法定汽車位：

第一類 店鋪、辦公室：251.85 $\text{m}^2 < 300 \text{ m}^2$...免設

第二類 集合住宅：9,010.95/150=60.07 輛，取 61 輛

本案設置法定汽車位 61 輛，自設汽車位 31 輛，共 92 輛，符合規定。

2. 機車停車位設置：

第一類 店鋪、辦公室：251.85 $\text{m}^2 / 100 = 2.52$ 輛，取 3 輛

第二類 集合住宅：

住宅分戶樓地板面積 > 66 m^2 共 57 戶，取 57 輛

住宅分戶樓地板面積 < 66 m^2 每 100 m^2 設置一輛，共 2,415.21 m^2

$2,415.21 \text{ m}^2 / 100 = 24.15$ ，取 25 輛

合計 3+57+25=85 輛

本案機車停車位依新北市都市更新審議原則設置，附表一第九點(一)機車停車位，以一戶一車位設置，法定機車位 110 輛，實設機車位 110 輛，符合規定。

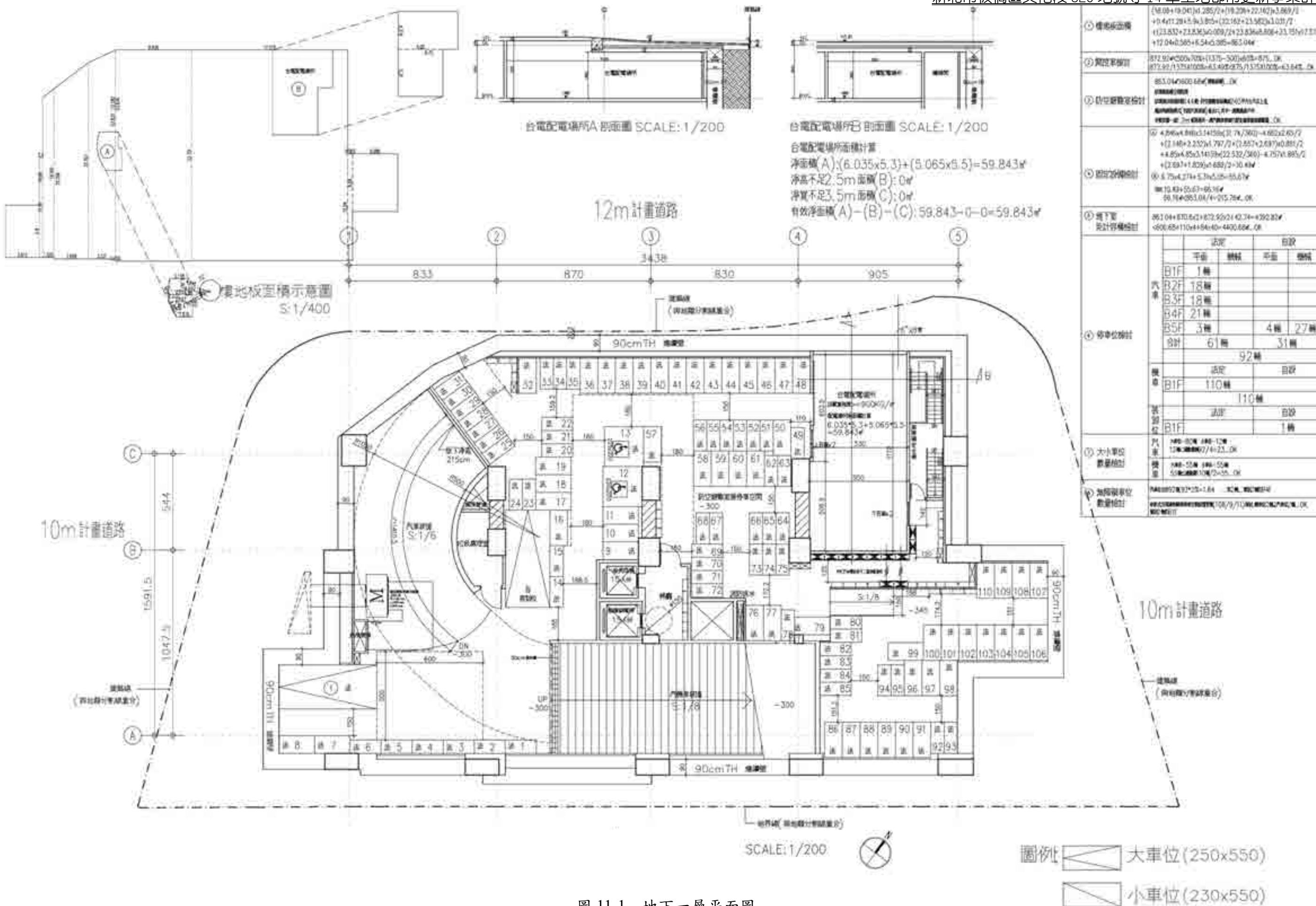


圖 11-1 地下一層平面圖

① 樓地板面積	$(48.09 + 19.04) \times 2.85 / 2 + (18.209 + 22.162) \times 3.869 / 2$ $+ 0.47 \times 2.8 + 5.9 \times 3.85 + (22.162 + 23.582) \times 3.037 / 2$ $+ (23.832 + 23.832) \times 0.009 / 2 + 23.832 \times 0.806 + 23.156 \times 1.733$ $+ 12.04 \times 0.565 + 6.54 \times 0.385 = 863.04 \text{m}^2$			
② 實際車位數	$872.92 \times 0.00705 + (13.75 - 3.00) \times 0.05 + 875.0 \text{OK}$ $872.92 / (1.375 \times 0.005) + 63.49 \times 0.75 / (1.375 \times 0.005) = 63.84 \text{OK}$			
③ 防空避難室設計	$853.04 \times 0.0036 \times 0.0036 \text{OK}$ <small>防空避難室設計 (1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍) 防空避難室(1.6倍)</small>			
④ 總計車位數	$4.296 \times 4.888 \times 1.1458 \times 31.78 / 360 + 4.652 \times 4.65 / 2$ $+ (2.148 + 2.252) \times 7.97 / 2 + (2.657 + 2.637) \times 0.881 / 2$ $+ 4.859 \times 8.53 \times 1.413 / 2 + (22.532 / 360) \times 4.257 \times 0.85 / 2$ $+ (2.837 + 1.829) \times 4.652 / 2 = 10 \text{OK}$ $872.92 + 2.8 + 5.3 \times 0.58 = 880.67 \text{OK}$ $872.92 + 5.3 \times 0.58 = 880.67 \text{OK}$ $880.67 + 883.04 / 4 = 215.16 \text{OK}$			
⑤ 地下室設計容積總計	$863.04 + 670.542 + 672.592 + 42.74 = 2008.87 \text{m}^3$ $+ 600.65 + 110 + 94 + 40 = 4420.86 \text{m}^3 \text{OK}$			
⑥ 停車位設計	汽車	決定	合計	自設
		B1F	1輛	
		B2F	18輛	
		B3F	18輛	
		B4F	21輛	
B5F	3輛	4輛	27輛	
B計	61輛	31輛	92輛	
機車	決定	合計	自設	
B1F	110輛	110輛		
其他	決定	合計	自設	
B1F	1輛	1輛		
⑦ 大小單位數量設計	汽車: $1.48 \times 0.7 \times 1.48 \times 1.2 \times 13 \times 0.0000774 = 23.0 \text{OK}$ 機車: $1.48 \times 0.7 \times 1.48 \times 0.5 \times 5 \times 0.000017 \times 2 = 25.0 \text{OK}$			
⑧ 加隔單位數量設計	$1.48 \times 0.7 \times 1.48 \times 1.2 \times 1.64 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.000017 \times 13 \times 5 \times 0.000017 \times 10 \times 2 / 11 \times 1.48 \times 0.7 \times 1.48 \times 0.5 \times 5 \times 0.000017 \times 2 = 11 \text{OK}$			

樓地板面積	$(18.06+19.04) \times 1.285 / 2 + (18.206+22.182) \times 3.389 / 2$ $+ 11.296 \times 4 + 3.615 \times 5.9 + (22.162+23.582) \times 1.031 / 2$ $+ (24.247+24.45) \times 0.434 / 2 + 8.181 \times 24.45 + 11.575 \times 23.36$ $+ 0.565 \times 12.04 + 0.085 \times 6.54$ $= 871.64$
-------	--

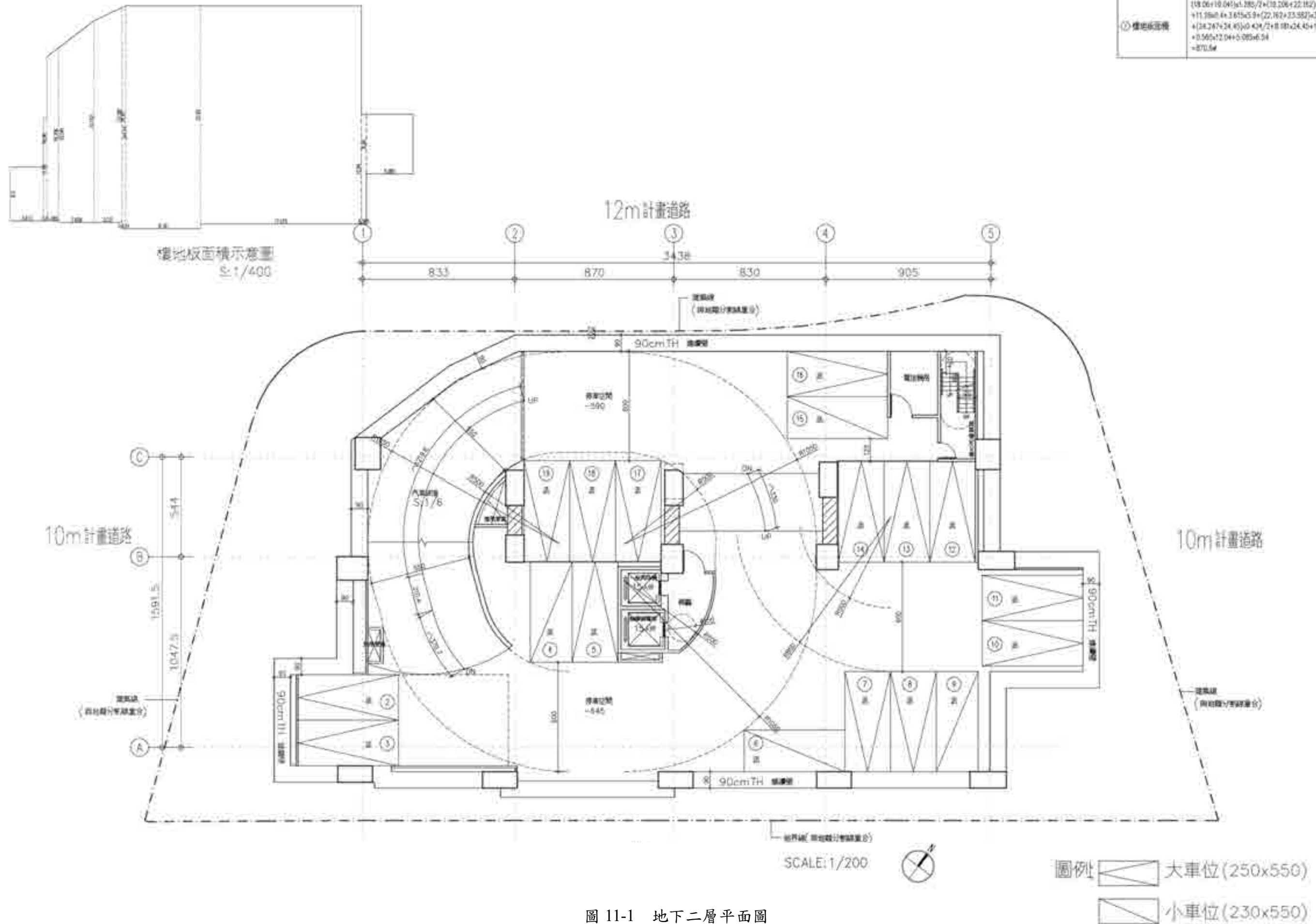


圖 11-1 地下二層平面圖

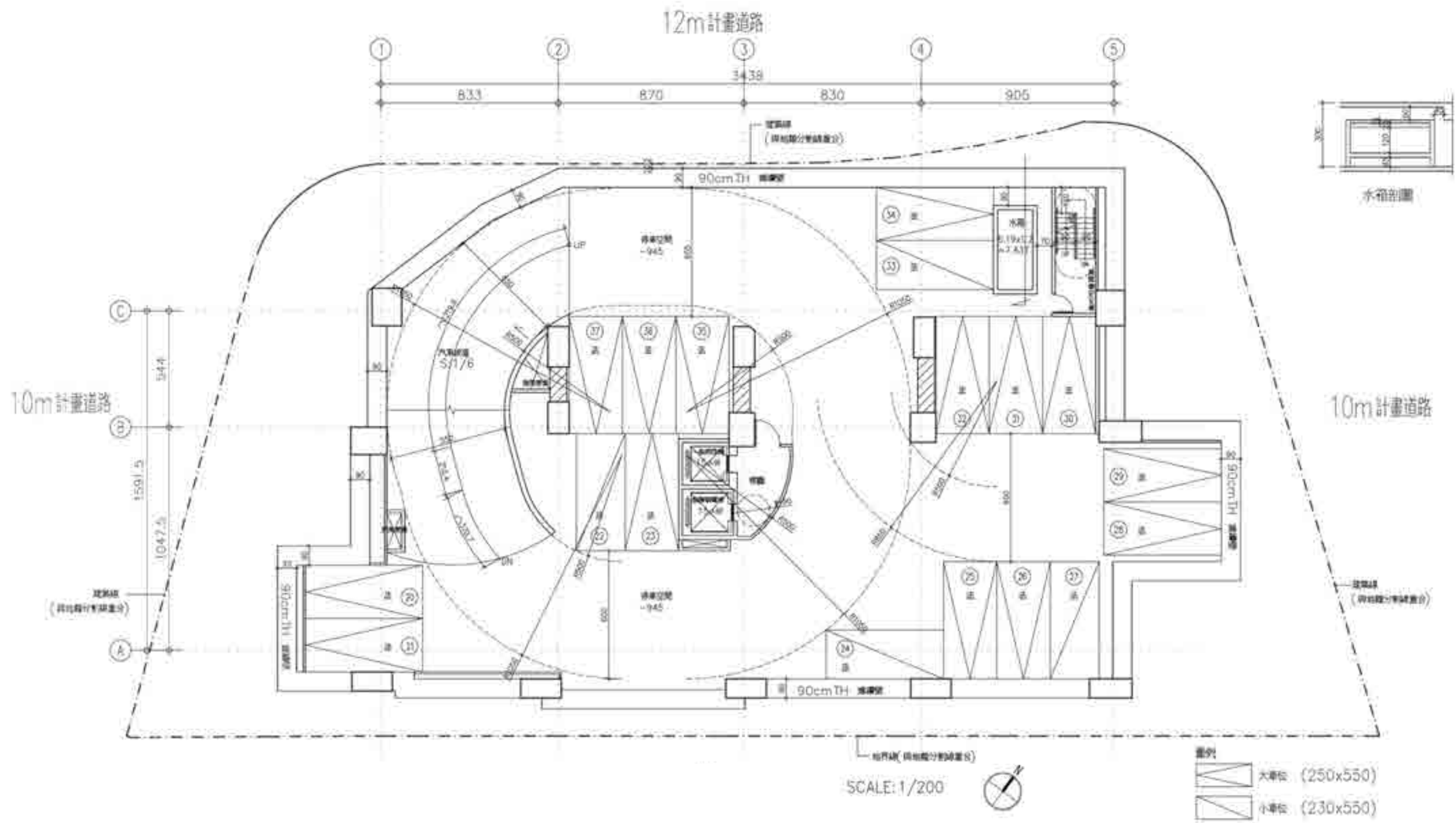


圖 11-2 地下三層平面圖

樓地板面積	$(19.081+16.00) \times 1.285 / 2 + (22.327+18.27) \times 0.889 / 2$ $+ 0.8 \times 11.28 + 5.5 \times 3.815 + (23.743+22.227) \times 3.03 / 2$ $+ (24.45+14.247) \times 0.434 / 2 + 0.28 \times 28.45 + 23.95 \times 7.535$ $+ 12.06 \times 9.65 + 6.54 \times 5.085$ $= 872.83 \text{ m}^2$
-------	---

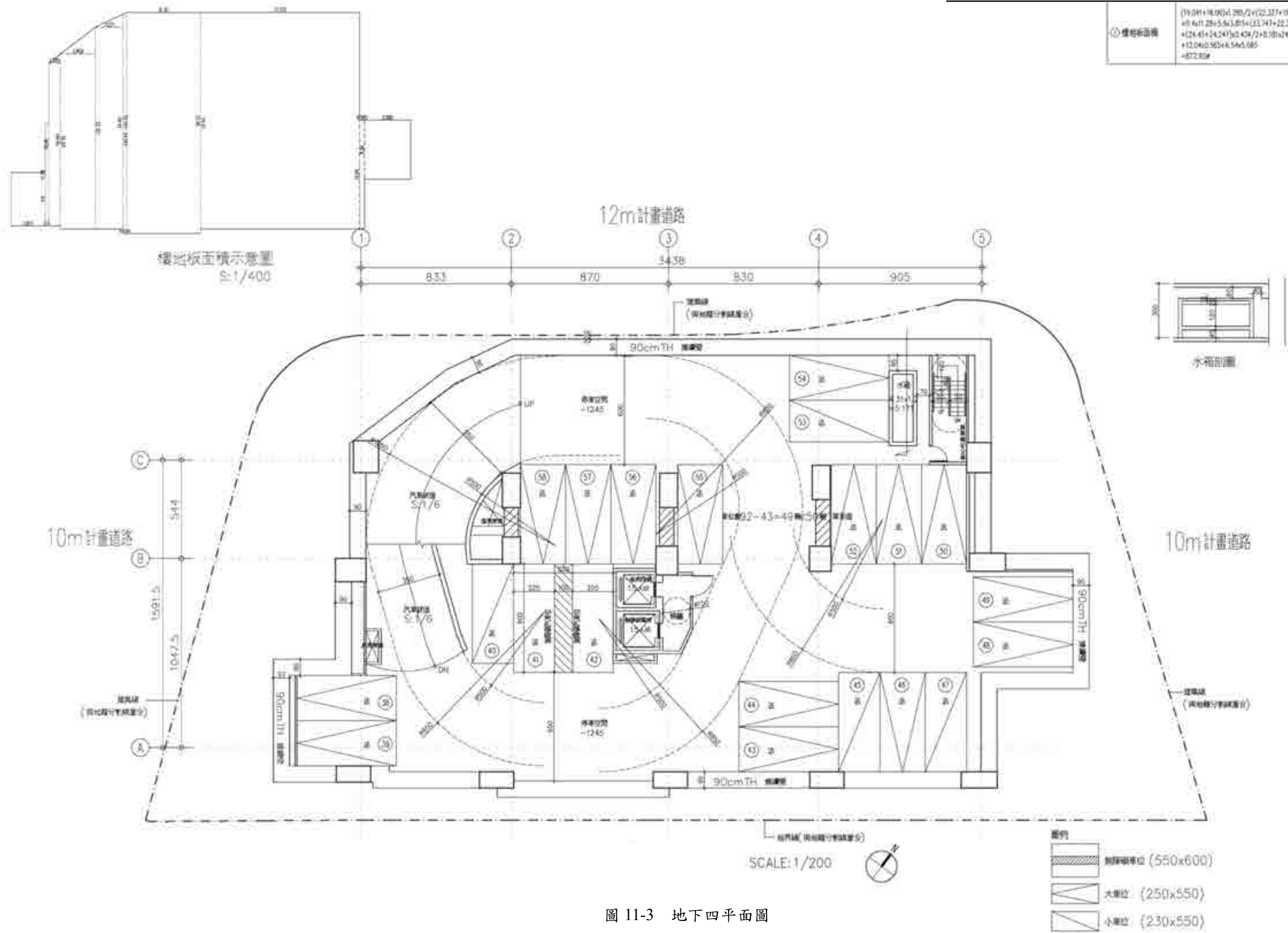


圖 11-3 地下四平面圖

(面積檢討同B4F)

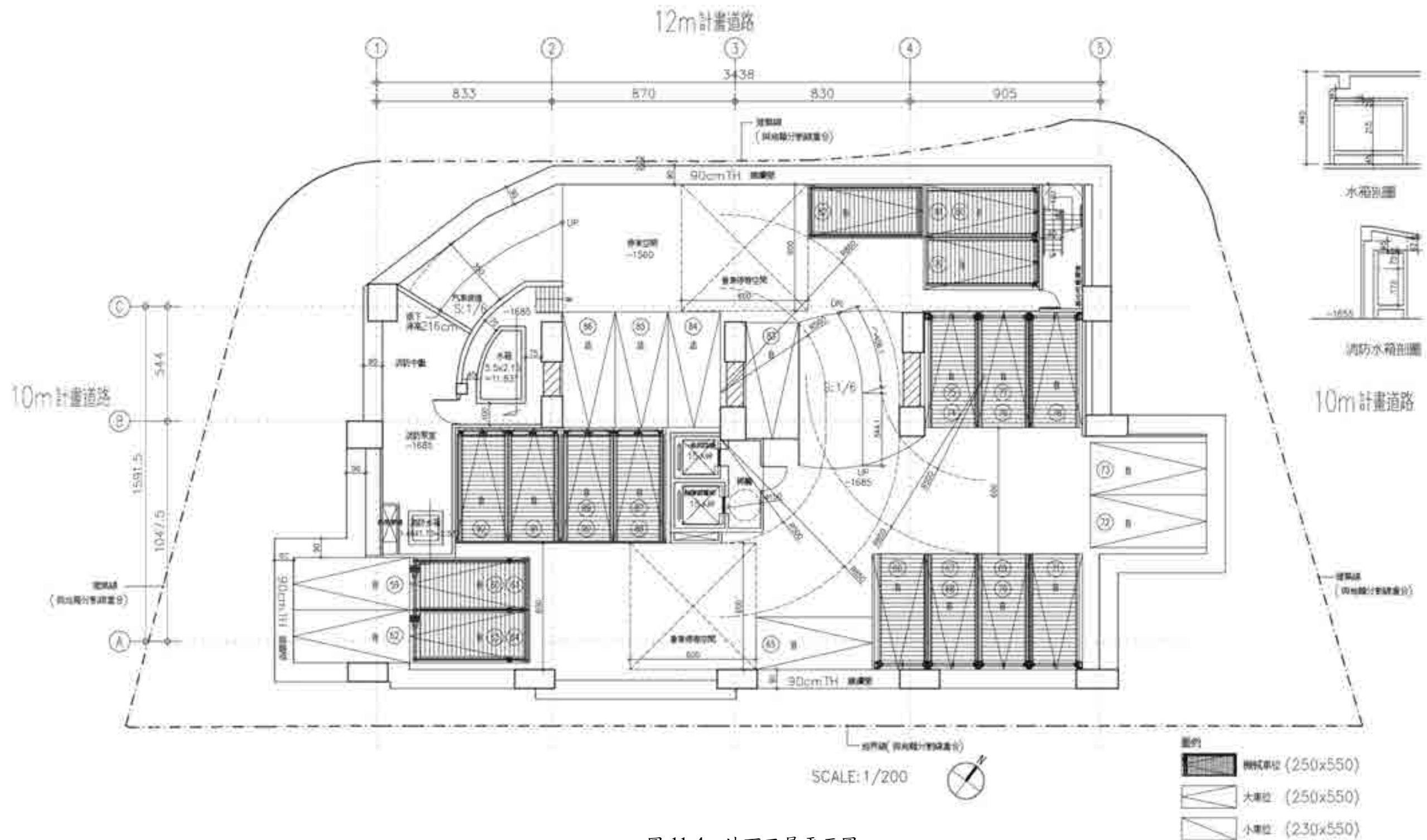


圖 11-4 地下五層平面圖

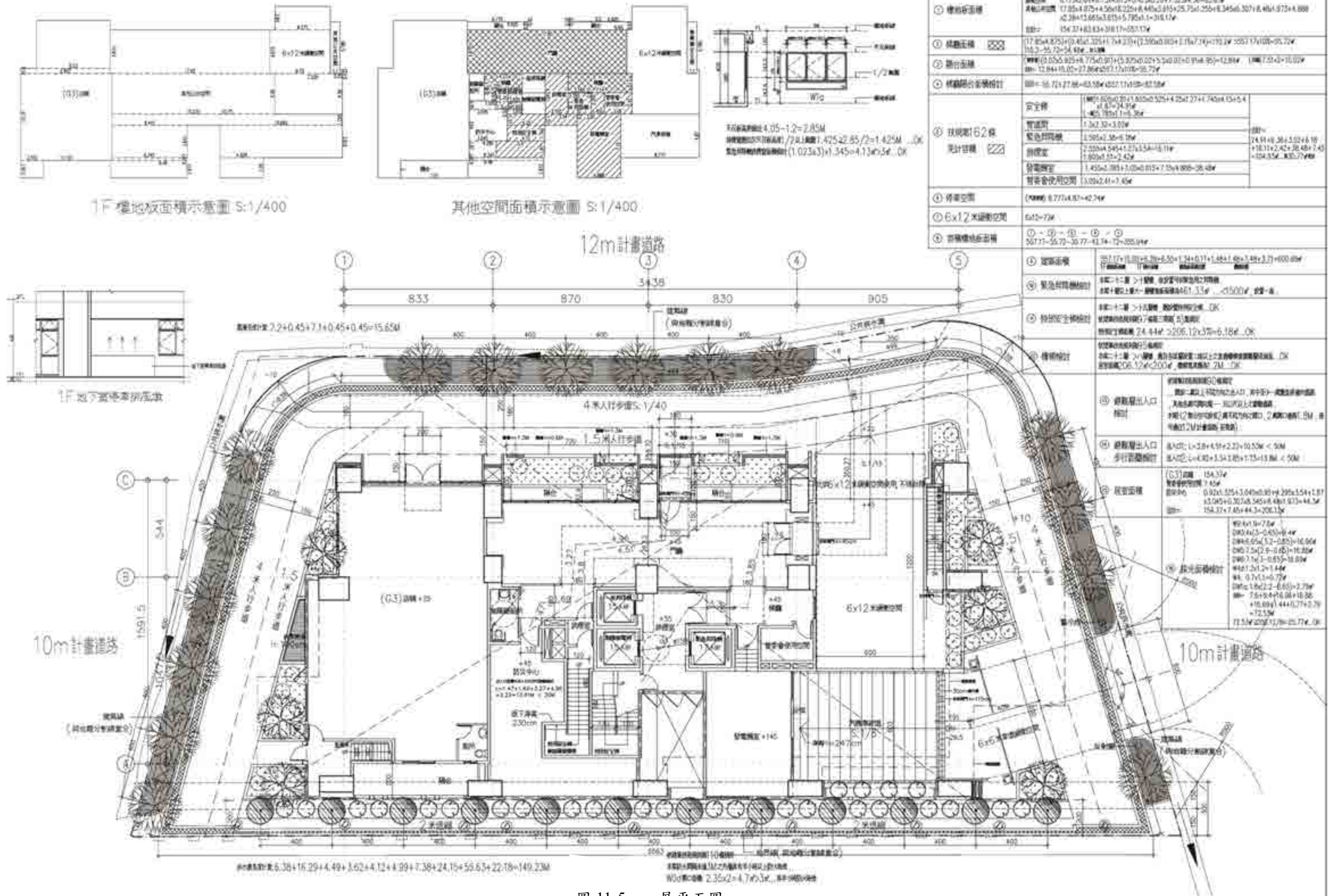
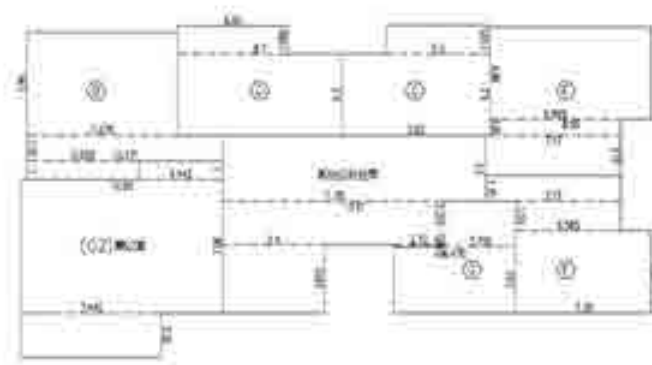
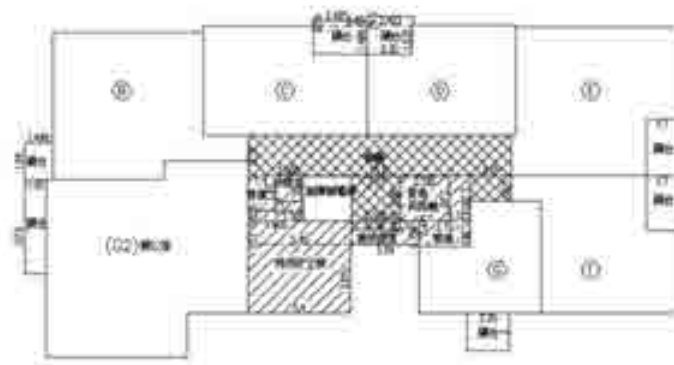


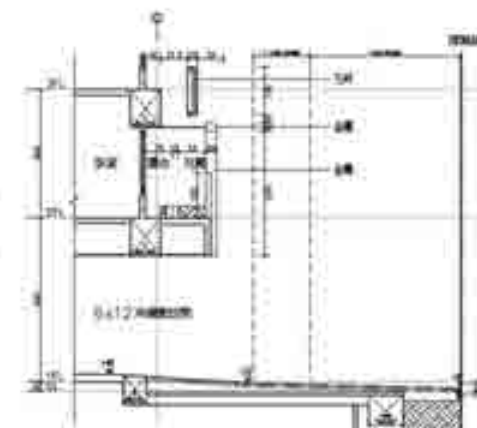
圖 11-5 一層平面圖



2F 樓地板面積示意圖 S:1/400

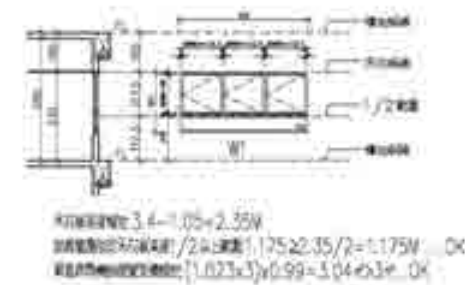


其他空間面積示意圖 S:1/400

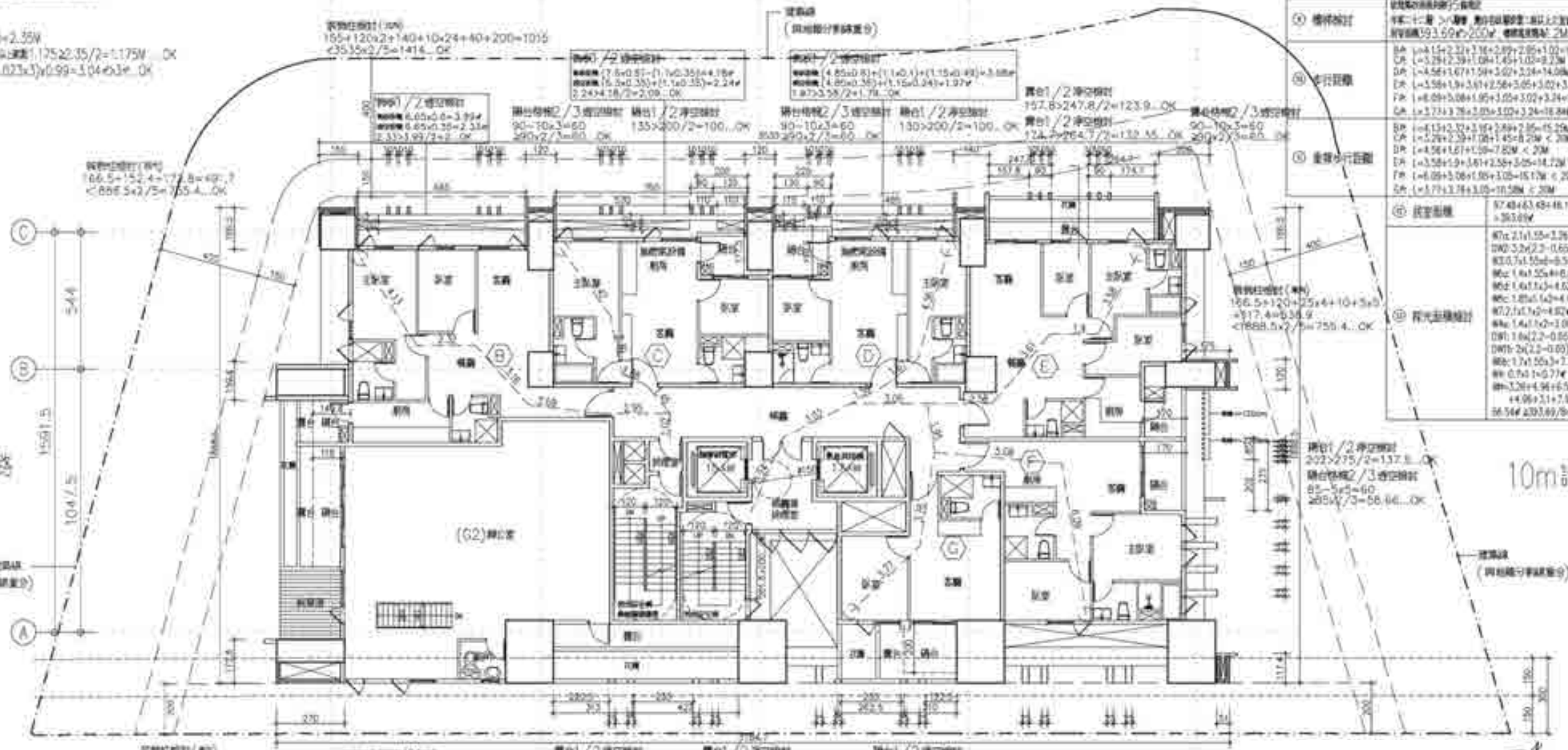
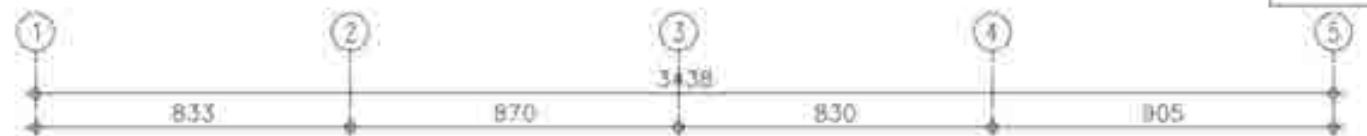


2F 北側花園剖面詳圖

12m 計畫道路



柱間距: 3.4-1.05+2.35
 梁高: 1.25+2.35/2=1.75M OK
 梁底: 1.023x3/0.99=3.04+5.3M OK

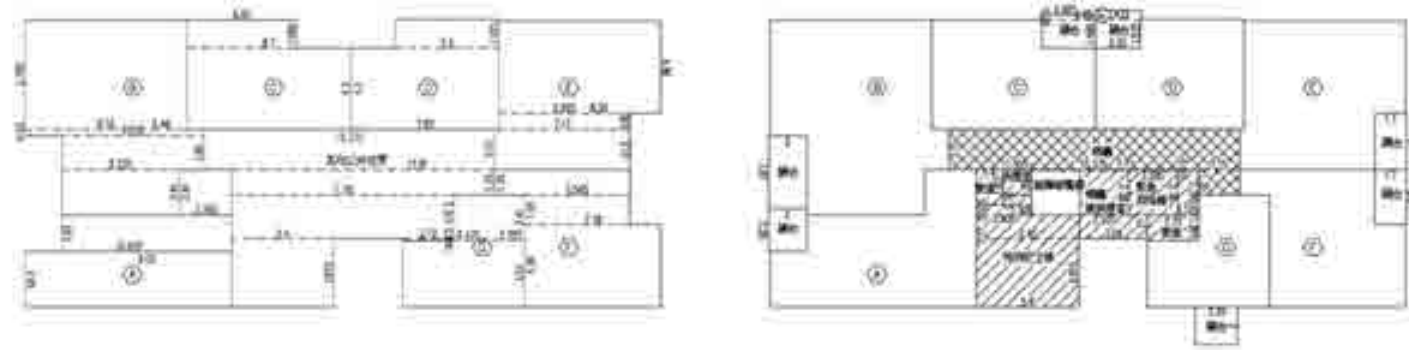


SCALE: 1/200

樓地板面積	樓地板面積: 93.69+7.08+4.44+7.44+2.31+37.45M G.P. 7.97+6.46+7.07+1.35+15.89+43.45M C.P. 5.85+7.48+6.74+3.46+1M D.P. 1.52+5.5+7.85+3=42.14M F.P. 8.55+4.66+0.85+0.25+7.17+2.15=42.80M T.P. 7.17+3.5+5.55+1.56+4.38+7.19+49.8M G.P. 2.41+7.50+6.47+3.51=31.84M 其他面積: 3.3+1.91+1.76+2.35+5.4+3.67+2.75+2.09+93.01M 總計: 97.48+83.48+48.1+42.14+42.85+49.8+31.84+93.69+489.35M
其他面積	13.81+2.75+7.73+0.015+2.15+1.35+3.36+2.55+2.59+4.71+40.13M 其他: 13.125+48.84M
露台面積	(C)面積: 1.76+3.03=4.79M D.P. 1.43+0.34+2.18M F.P. 0.29+0.34+0.35=488+0.98M T.P. 0.29+0.47+0.35+0.55+4.71M G.P. 2.25+2.44M 其他: 5.94+2.31+5.06+4.72+5.1+4.95+4.5+33.18+493.35+106=48.94M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	安全梯: 2.95+0.52+1.55+0.32+5.45+1.17+3.23+0.4 +28.25M 管理室: 1.81+1.4+2.82M 2.39+1.125+2.72+1.365+6.41M 其他: 1.75+1.81+1.81+1.81 其他: 1.50+1.15+2.03M 其他: 3.59+0.79+0.47+1+0.33M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M

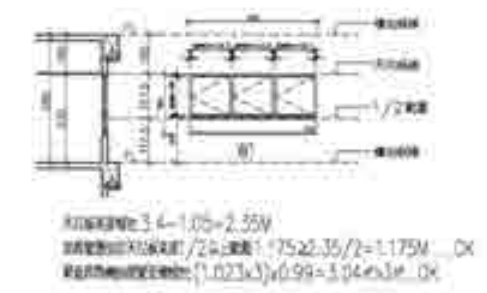
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M
其他面積	其他: 40.23+33.18+73.41M 其他: 38+120+73.41M

圖 11-6 二層平面圖



3F 樓地板面積示意圖 S:1/400

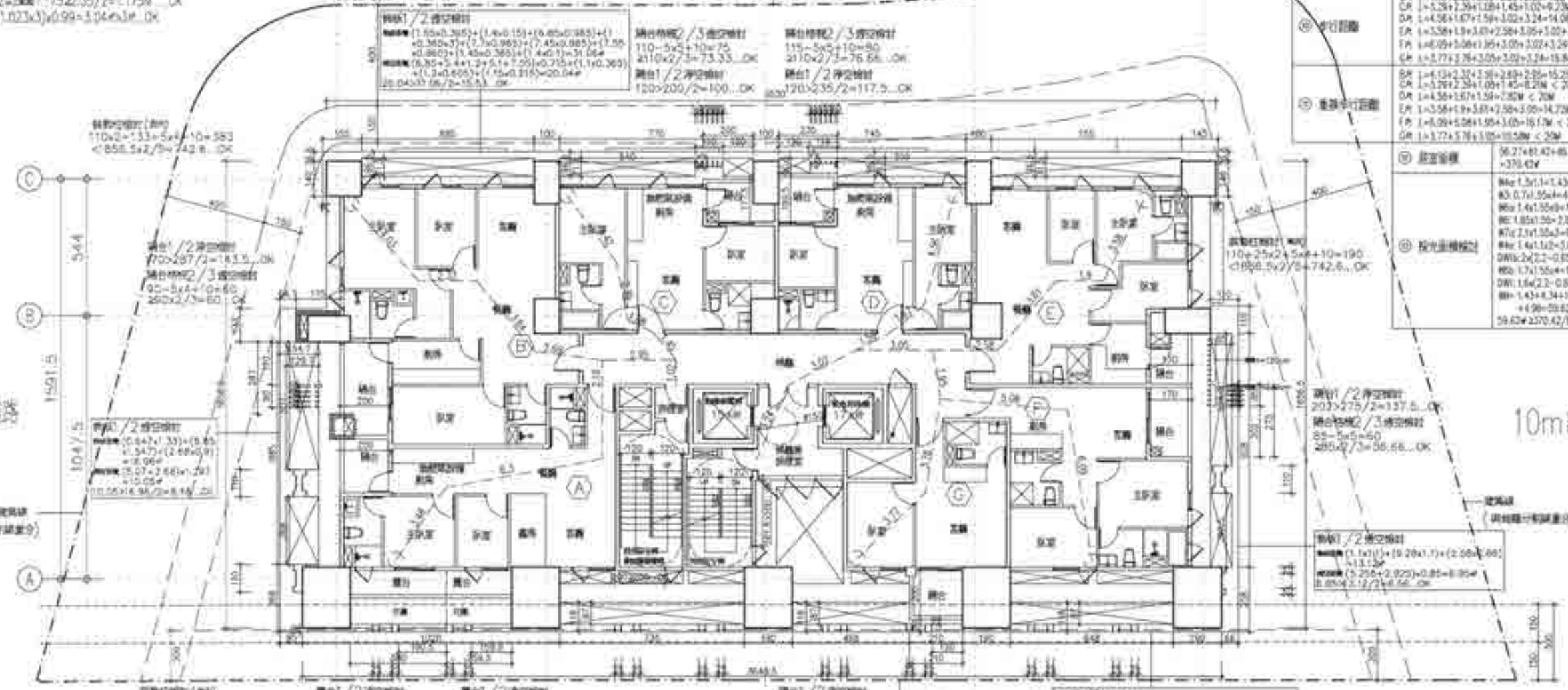
其他空間面積示意圖 S:1/400



板厚 3.4-1.05=2.35M
 柱寬 2.25M
 梁寬 1.023x3/0.99=3.04x3.1M OK



12m 計畫道路



10m 計畫道路

10m 計畫道路

圖 11-7 三層平面圖

樓面面積	AP 3.02x1.82+2.70x2.41+2.35x0.945=6.27M BP 8.35x5.785+0.33x3.48+7.55x1.82+6.35x2.41=61.40M CP 5.25x1.485+8.74x3=48.14M DP 1.52x5.54+7.85x4.3=42.14M EP 4.06x5.55+6.92x0.85+7.17x2.15=42.85M FP 1.35x7.17+1.25x3.565+4.36x7.19=49.64M GP 2.41x3.25+5.47x3.50=28.84M 其他面積 15.375x2.15+13.91x3.35+11.35x2.35+3.4x1.65+2.72x0.895=68.84M 總計= 56.27+61.42+48.14+42.14+42.85+49.64+28.84+31.84+68.84=489.26M	
柱間面積	15.375x2.15+7.73x0.895+1.35x2.15=36.08M, 共 13 根 4x69.26x0.895=46.87M	
樓台面積	AP 1.70x1.45=2.46M BP 1.82x1.74M CP 0.79x2.25+1.8x1.485=5.08M DP 2.42x0.87+2.35x3.565=4.72M EP 8.56+7.74x2.06+4.72x5.14x2.15=58.63M 共 6 根 269.26x0.895=46.93M	
樓梯間面積	11.37x4.91x0.895=48.92M 共 2 根 20.55x0.895=18.52M	
柱間16根 設計柱	安全梯 2.00x0.52x1.00x0.52x3.49x1.27x3.81x0.4 =26.73M 雙邊梯 1.87x1.4x2.03M 2.39x1.25x2.75x3.85=6.41M 緊急避難梯 1.59x2.38=6.19M 樓梯室 1.00x1.35x2.03M 2.55x2.38+1.27x3.59=10.61M	總計= 38.75+2.42+6.41x8根 +2.03+10.61=58.53M
容積樓地板面積	①-⑤-① 489.26+58.53=547.79M	

緊急避難梯	本案二樓 > 十樓，依建築技術規則第 100 條， 本案十樓以上每一層樓地板面積 489.38M² < 1500M²，設置一梯。
特別安全梯	本案二樓 > 十樓，依建築技術規則第 100 條， 本案十樓以上每一層樓地板面積 489.38M² < 1500M²，設置一梯。
樓梯	本案二樓 > 十樓，依建築技術規則第 100 條， 本案十樓以上每一層樓地板面積 489.38M² < 1500M²，設置一梯。
步行距離	BP 1=4.13+2.32+3.38+2.89+2.95+1.02=16.27M < 40M CP 1=5.28+2.34+1.08+1.45+1.02+9.23M < 40M DP 1=4.58+1.67+1.59+3.02+3.24+14.08M < 40M EP 1=3.58+1.8+3.81+2.98+3.05+3.02+3.24+20.88M < 40M FP 1=6.09+3.08+1.85+3.09+3.02+3.24+22.4M < 40M GP 1=4.77x3.78+3.05x3.02+3.24+18.88M < 40M
雙邊步行距離	BP 1=4.13+2.32+3.38+2.89+2.95=16.27M < 20M CP 1=5.28+2.34+1.08+1.45=8.21M < 20M DP 1=4.58+1.67+1.59=7.82M < 20M EP 1=3.58+1.8+3.81+2.98+3.09=14.77M < 20M FP 1=6.09+3.08+1.85+3.09=14.77M < 20M GP 1=4.77x3.78+3.05+10.58M < 20M
柱間面積	56.27+61.42+48.14+42.14+42.85+49.64+28.84 =289.42M
板台面積	1.70x1.45=2.46M 1.82x1.74=3.16M 1.41x3.09=4.36M 1.85x1.56=2.87M 1.71x3.53=6.02M 1.41x1.2=1.69M 2.15x2.15=4.62M 1.71x3.56=6.07M 1.64x2.3=3.83M 1.43x4.34+18.53+2.87+9.77+3.08+3.1+10.34 +4.96=58.62M 59.62+237.42/8=46.34M OK

SCALE: 1/200



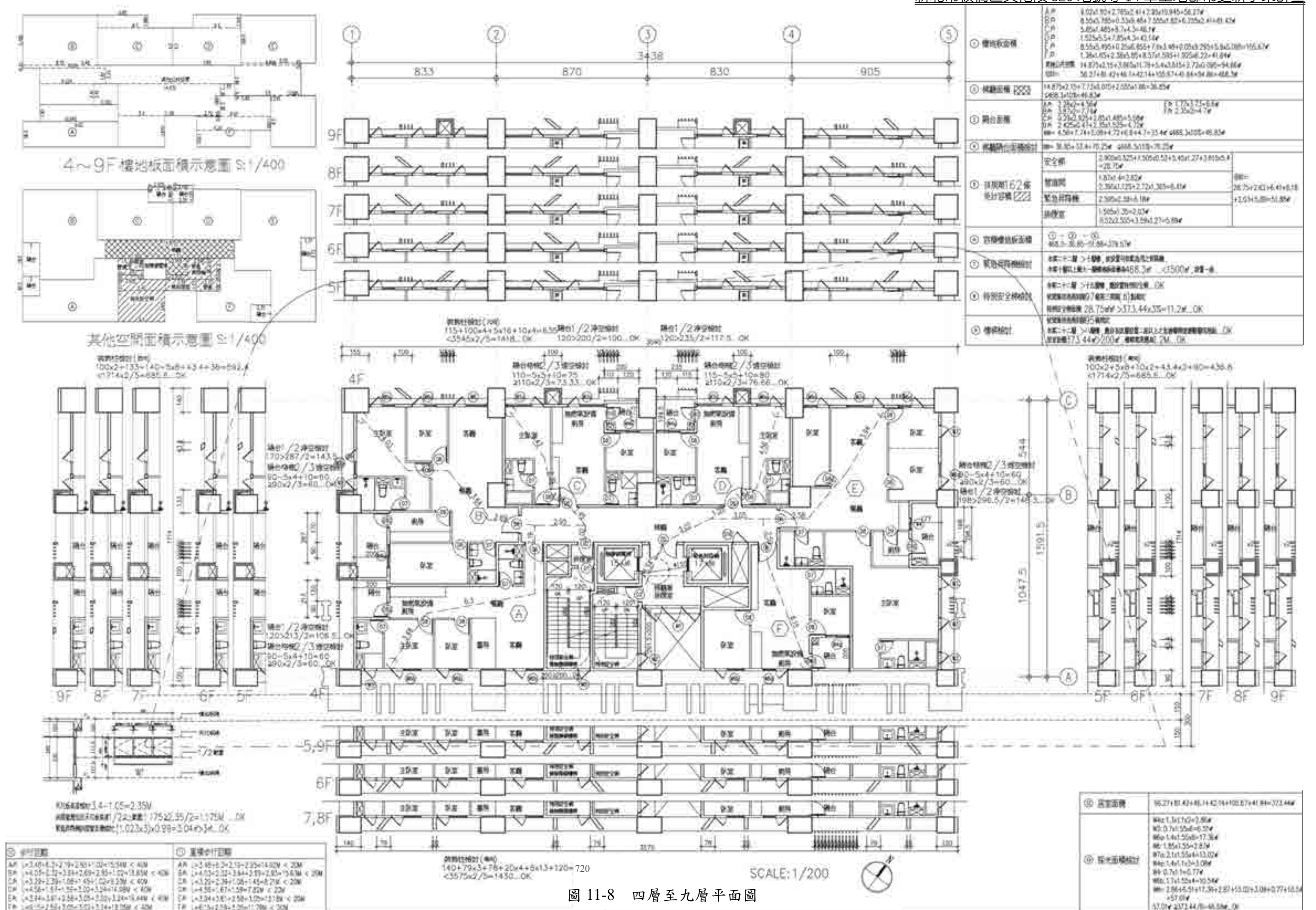
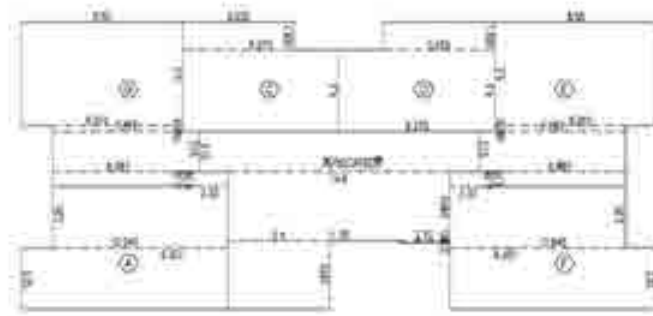
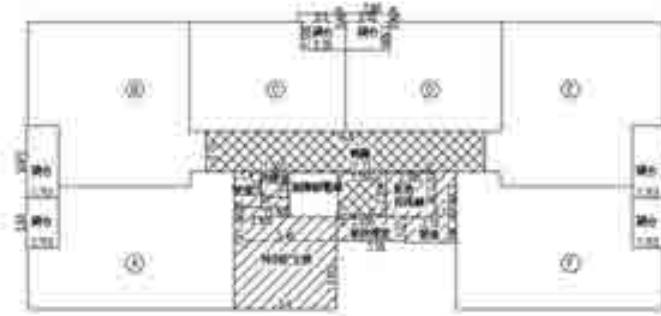


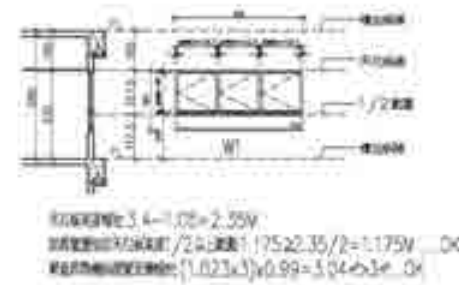
圖 11-8 四層至九層平面圖



10~16F 樓地板面積示意圖 S:1/400



其他空間面積示意圖 S:1/400



10m 計畫道路

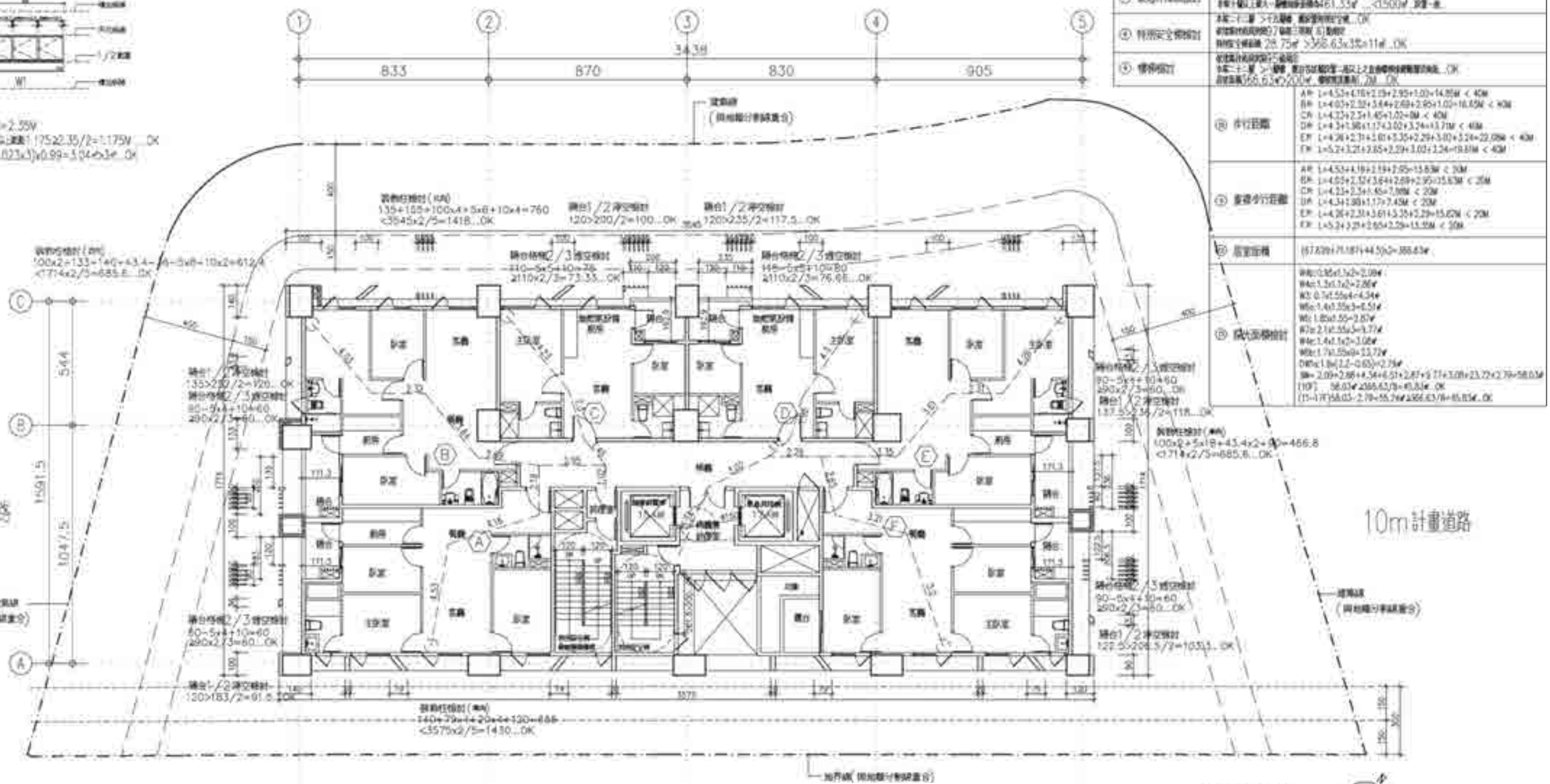


圖 11-9 十層平面圖

SCALE: 1/200

① 樓地板面積	A: 8.37x3.75+2.35x0.78+3.75x0.945=17.629W B: 8.35x3.4x0.92x0.285+7.78x2.35x0.887x0.78=11.187W C: 3.02x1.505x1.275x0.3=1.145W D: 1.505x0.925x4.3x0.275=1.443W E: 8.55x5.5x2.912x0.285+7.78x2.35x0.887x0.78=11.187W F: 9.30x3.25x2.32x0.78+3.23x0.945=17.629W 其他公共空間: 14.8x2.15+3.805x1.78x0.54+3.815x2.71x0.285=14.71W 總和: 87.829+11.187+1.145+1.443+11.187+17.629=145.22W	
② 樓面面積	A: 1.05x1.73=1.81W B: 3.87x1.75=6.77W C: 0.42x0.5+1.525x2.35=3.58W D: 2.85x2.42+1.25x1.505=4.74W E: 4.5x5.5x4.6+4.78x4.5x4.5x1.25=48.131W F: 1.05x1.73=1.81W G: 2.65x1.25=3.31W H: 3.55x2.128+1.27x1.50=4.82W	
③ 樓面面積	總和: 77.7+31.5+48.24+48.131+18.24=223.78W	
④ 柱網面積	安全梯: 2.90x0.025+1.505x0.025+5.48x1.27+3.815x0.4=28.75W 管道間: 1.87x1.4+2.82W 緊急昇降梯: 2.39x1.17x2.72x1.385=11.41W 附屬室: 1.52x1.35=2.05W 3.55x2.128+1.27x1.50=4.82W	
⑤ 柱網面積	總和: 28.75+11.41+2.05+4.82=47.03W	
⑥ 柱網面積	總和: 223.78+47.03=270.81W	
⑦ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑧ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑨ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑩ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑪ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑫ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑬ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑭ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑮ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑯ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑰ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑱ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑲ 柱網面積	總和: 270.81W	
⑳ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉑ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉒ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉓ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉔ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉕ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉖ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉗ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉘ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉙ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉚ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉛ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉜ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉝ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉞ 柱網面積	總和: 270.81W	
㉟ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊱ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊲ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊳ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊴ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊵ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊶ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊷ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊸ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊹ 柱網面積	總和: 270.81W	
㊺ 柱網面積	總和: 270.81W	

(面積檢討同10F)

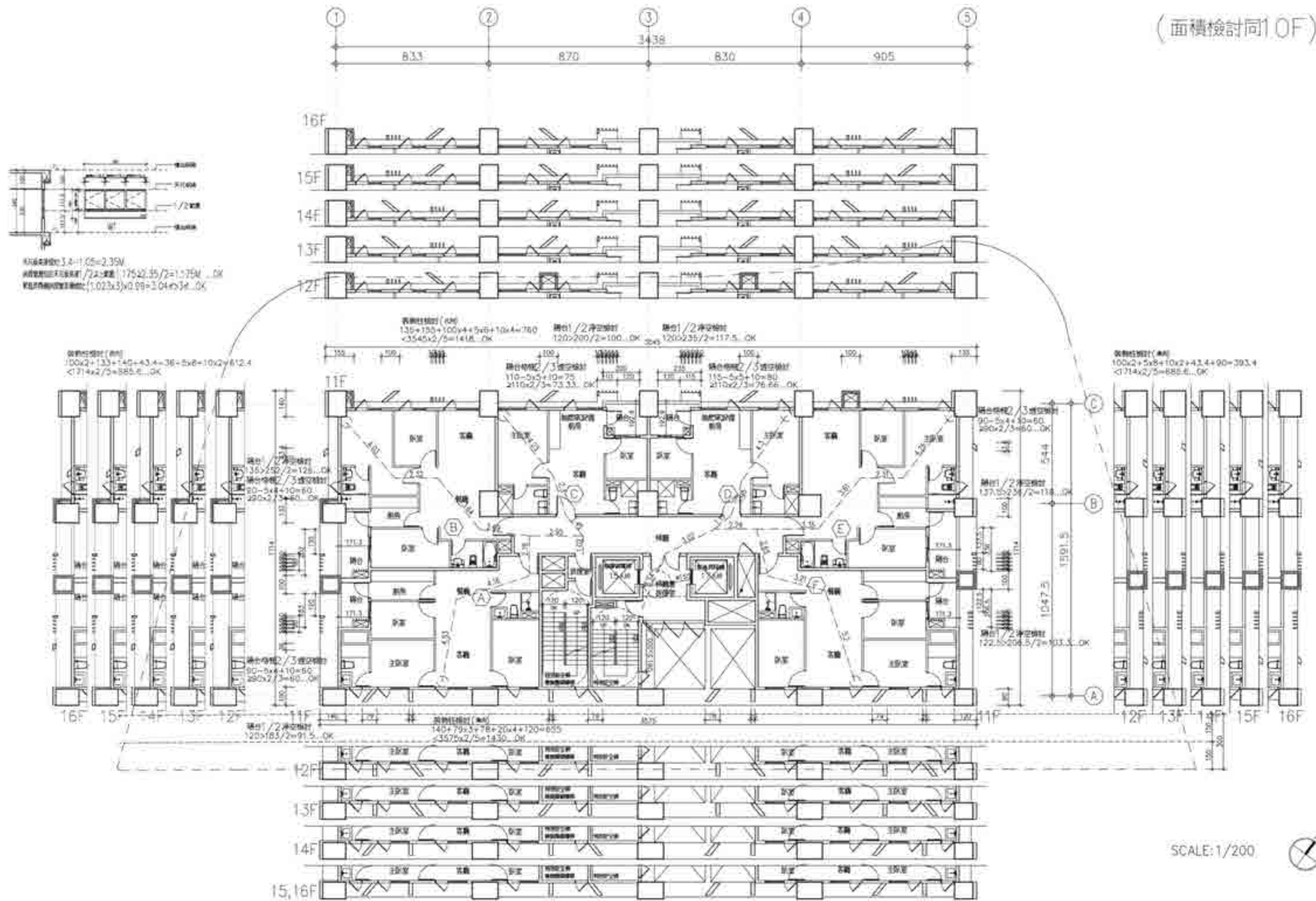
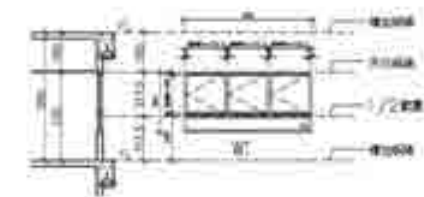


圖 11-10 十一層至十六層平面圖



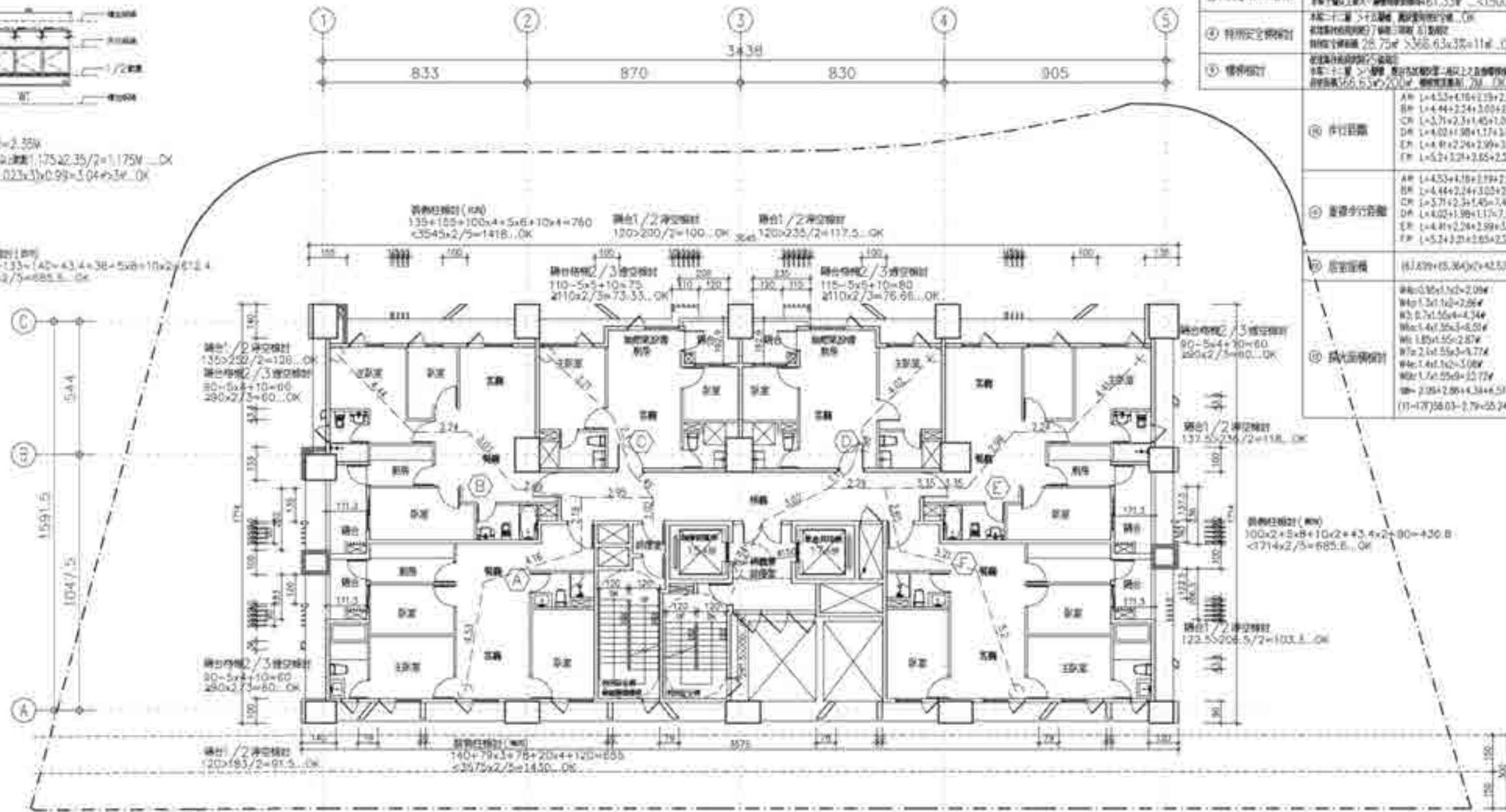
17F 樓地板面積示意圖 S:1/400

其他空間面積示意圖 S:1/400



柱間淨距: 3.4-1.05=2.35M
 柱間淨距: 3.4-1.05=2.35M
 柱間淨距: 3.4-1.05=2.35M

樓梯間淨距 (mm)
 100x2+133+(40+43.4+38+5x8+10x2)+612.4
 <1714x2/3=685.8...OK



樓地板面積	$8.207 \times 3.75 + 2.250 \times 7.0 + 3.250 \times 3.95 = 67.629M$ $8.55 \times 8.79 + 6.920 \times 2.85 + 7.787 \times 3.5 + 6.957 \times 7.9 = 65.36M$ $3.825 \times 8.80 + 3.125 \times 7.0 + 4.360 \times 2.15 = 42.57M$ $3.250 \times 7.01 + 0.804 \times 9.95 + 8.275 \times 3 = 42.82M$ $8.889 \times 6.55 + 6.910 \times 2.85 + 2.25 \times 7.787 + 6.987 \times 2.5 = 65.36M$ $8.207 \times 3.75 + 2.250 \times 7.0 + 3.250 \times 3.95 = 67.629M$ 其他公共面積: $14.8 \times 2.15 + 3.885 \times 1.78 + 5.4 \times 3.815 + 2.75 \times 2.85 = 34.1M$ 總計: $67.629 + 65.36 + 42.57 + 42.82 + 65.36 + 34.1 = 357.64M$
樓梯面積	$7.15 \times 14.8 + 7.73 \times 10.05 + 2.555 \times 2.25 = 137.7M$ $445.85 \times 105 = 44.59M$
露台面積	露台 1: $7.65 \times 7.15 = 54.6M$ 露台 2: $3.85 \times 4.04 = 15.56M$ 露台 3: $3.815 \times 7.15 = 27.28M$ 露台 4: $0.42 \times 2.54 \times 2.35 = 2.5M$ 露台 5: $7.65 \times 7.15 = 54.6M$ 露台 6: $4.54 \times 6.54 \times 4.54 = 134.6M$ 露台 7: $6.54 \times 4.54 = 29.7M$ 露台 8: $445.85 \times 105 = 44.59M$
其他公共面積	安全梯: $2.90 \times 0.505 + 1.50 \times 0.50 + 3.4 \times 1.27 + 3.67 \times 0.4 = 26.75M$ 管理室: $1.87 \times 1.4 = 2.62M$ 其他公共面積: $2.395 \times 1.125 + 2.72 \times 3.05 = 8.41M$ 其他公共面積: $2.58 \times 2.38 = 6.14M$ 其他公共面積: $1.55 \times 1.35 = 2.09M$ 其他公共面積: $3.55 \times 0.124 + 1.25 \times 0.58 = 4.89M$
容積樓地板面積	$445.85 \times 17.7 + 2.32 \times 50 \times 3.80M$
緊急避難梯設計	本區一二層 > 十層樓, 緊急避難梯應以樓梯。 緊急避難梯最大容積應小於 61.33M, < 1500M, 應置一處。
特別規定樓梯設計	本區一二層 > 十層樓, 應設置特別樓梯, OK 緊急避難梯應以樓梯, 應設置特別樓梯, OK 緊急避難梯最大容積應小於 61.33M, < 1500M, 應置一處, OK
樓梯設計	本區一二層 > 十層樓, 應設置特別樓梯, OK 緊急避難梯應以樓梯, 應設置特別樓梯, OK 緊急避難梯最大容積應小於 61.33M, < 1500M, 應置一處, OK
步行距離	A: $1+4.52+1.75+2.25+2.95+1.02=14.89M < 40M$ B: $1+4.44+2.24+3.03+2.69+2.95+1.02=18.37M < 40M$ C: $1+3.71+2.31+1.45+1.02=8.49M < 40M$ D: $1+4.02+1.98+1.17+3.10+3.24+13.43M < 40M$ E: $1+4.81+2.24+2.99+3.25+2.20+3.02+3.24+21.59M < 40M$ F: $1+5.24+2.24+2.65+2.29+1.02+3.24=18.68M < 40M$
避難步行距離	A: $1+4.52+1.75+2.25=11.87M < 20M$ B: $1+4.44+2.24+3.03+2.69=12.40M < 20M$ C: $1+3.71+2.31+1.45=7.47M < 20M$ D: $1+4.02+1.98+1.17=7.17M < 20M$ E: $1+4.81+2.24+2.99+3.25=12.99M < 20M$ F: $1+5.24+2.24+2.65+2.29=13.38M < 20M$
居室面積	$(67.629+65.36) \times 2 = 42.57 + 42.82 = 112.15M$
公共面積	樓梯: $0.56 \times 1.52 = 0.85M$ 管理室: $1.31 \times 1.4 = 1.83M$ 其他公共面積: $6.7 \times 1.55 = 10.48M$ 其他公共面積: $1.47 \times 1.35 = 1.98M$ 其他公共面積: $1.85 \times 1.55 = 2.87M$ 其他公共面積: $7 \times 2.14 \times 5.93 = 7.74M$ 其他公共面積: $1.47 \times 1.32 = 1.95M$ 其他公共面積: $1.7 \times 1.25 = 2.13M$ 其他公共面積: $2.38 \times 2.85 + 4.38 + 5.4 \times 3.815 + 2.75 + 3.08 + 33.77 = 62.24M$ 其他公共面積: $(17-17) \times 0.03 - 0.79 + 55.24 + 235.13 / 9 = 43.84M$

圖 11-11 十七層平面圖

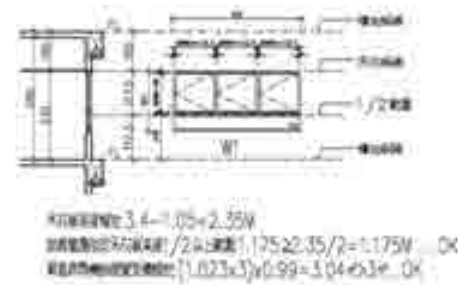
SCALE: 1/200



18F 樓地板面積示意圖 S:1/400

其他空間面積示意圖 S:1/400

樓地板面積	A 樓 B 樓 C 樓 D 樓 其他面積 總計	3,258.07+2,320.78+10,845.32+65,898.4 12,445.05+3,425.02+7,341.94+1,742.78+84,577.4 32,445.05+3,719.42+1,341.34+3,786.7+84,577.4 3,258.07+2,320.78+10,845.32+65,898.4 14,821.15+3,865.71+5,433.05+2,730.06+94.74 27,275.79
其他面積	14,821.15+7,730.09+2,550.14+878+35,774 23,975.05+35,774	
露台面積	A 樓 B 樓 C 樓 D 樓 其他面積 總計	2,652.53 3,320.48 3,216.64+845.3+23.88 3,972.25+105+39.734 12,165.28+1,050+45+1,174+1,115+5.4 +28.754
其他面積	1,871.4+2,624 1,325.385+1,355.32+6,414 2,582.38+6,184 1,505+1,520+2,534 0.812+2,555+3,591.37+8,884	28,754.28+4,414.6 +2,034.65+13,854 +1,101.374
容積率	① - ② - ③ 307.25 - 35.71 - 51.37 = 200.17	
其他面積	容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯	
特別安全梯	容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯	
樓梯設計	容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯	
步行距離	A 樓 B 樓 C 樓 D 樓	容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯
避難步行距離	A 樓 B 樓 C 樓 D 樓	容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯 容積率 > 1.0 樓層，應設置避難梯
設置面積	(86,696+84,577)÷2=70,636.5	
採光面積	W1: 0.95x1.12=2.04 W2: 1.3x1.12=2.85 W3: 0.7x1.52=6.54 W4: 1.7x1.52=3.42 W5: 1.2x2.05=3.52 W6: 1.7x2.05=4.14 W7: 2.09+2.38+6.31+31.82+3.77+32.54+5.134 +3.34+232.55/8+17.824	



木門窗框寬度 3.4-1.05+2.55W
窗框寬度 2.0x2.05=1.175
窗框寬度 1.023x3.0=3.04x3.0 OK

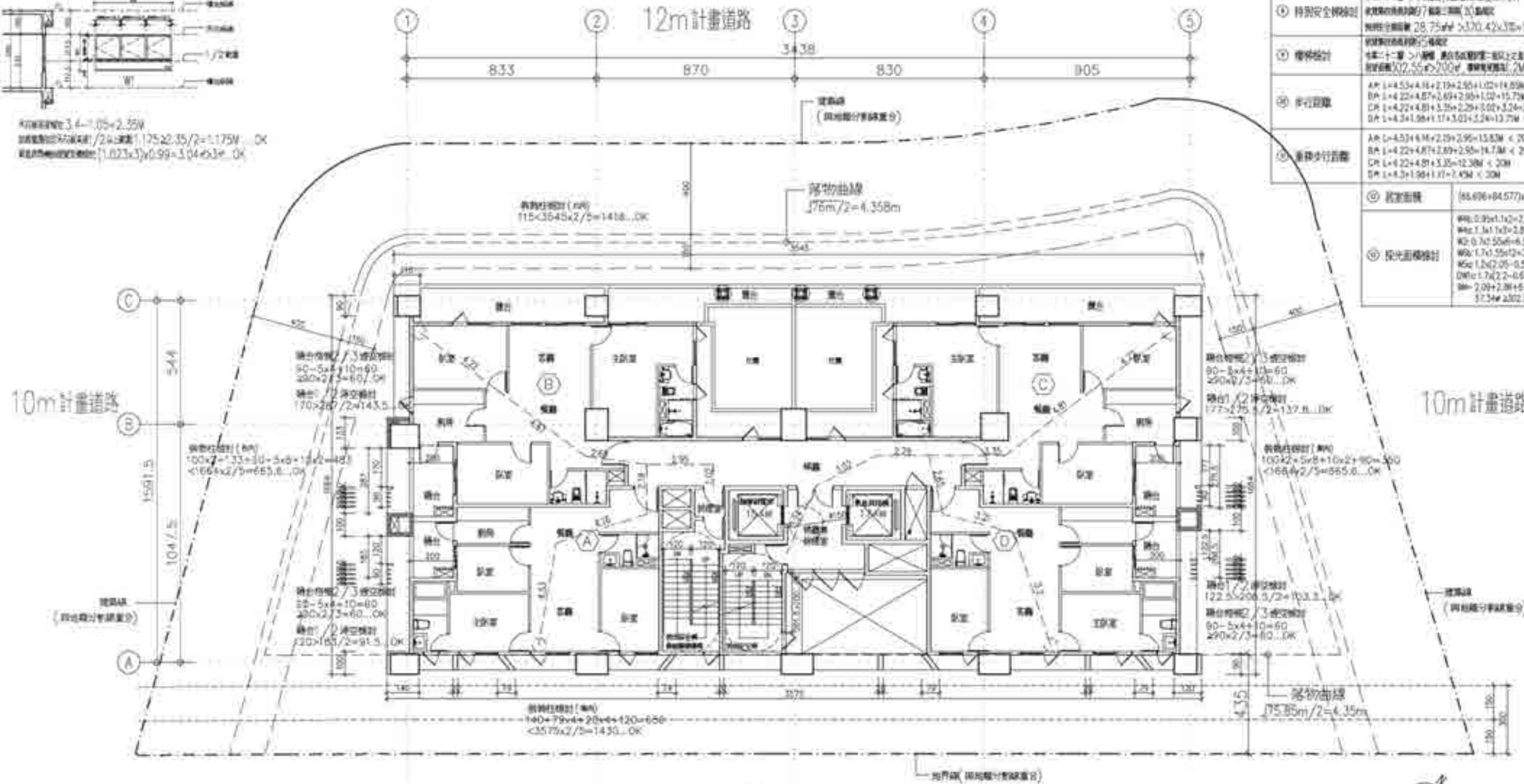


圖 11-12 十八層平面圖

SCALE: 1/200



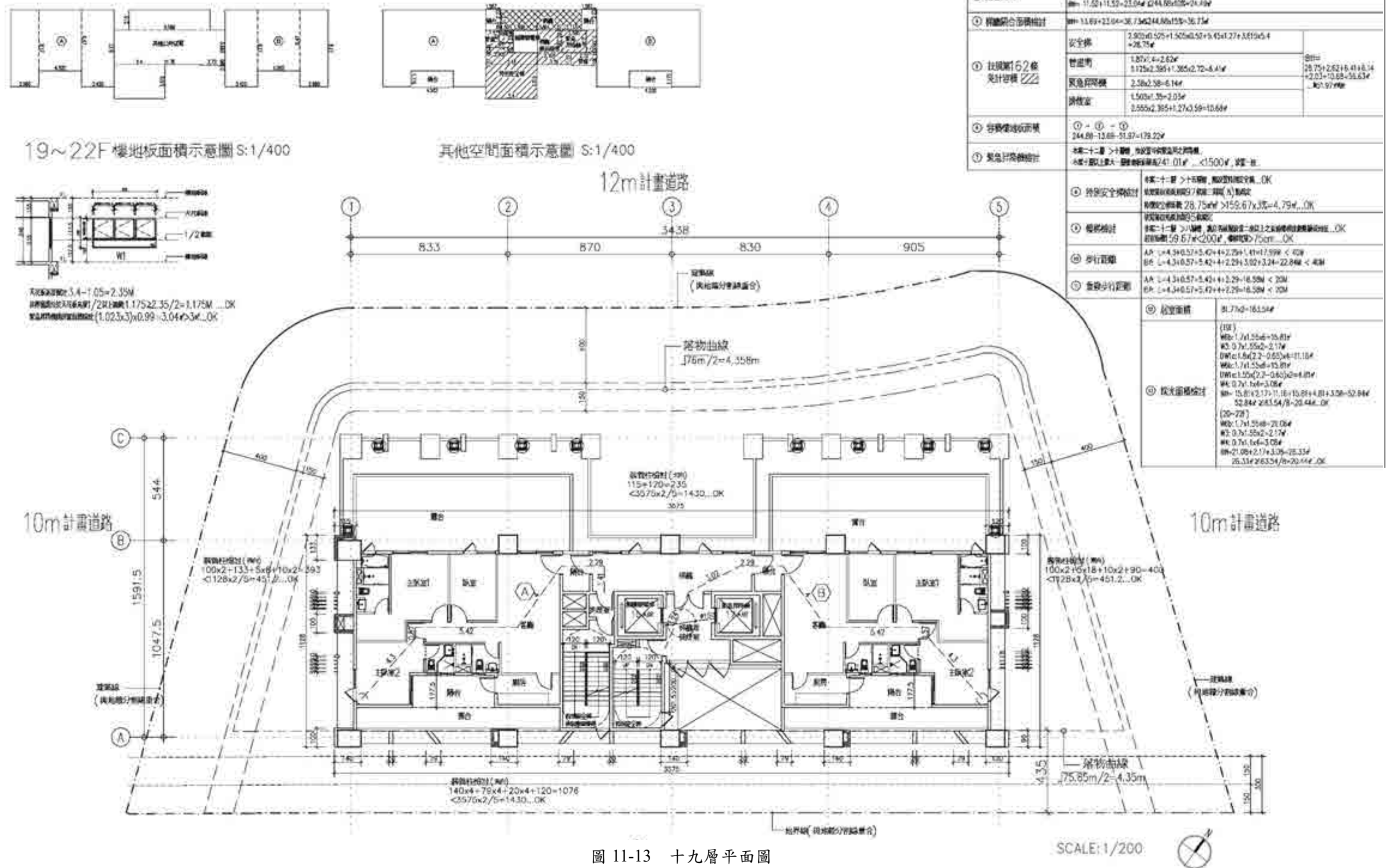


圖 11-13 十九層平面圖

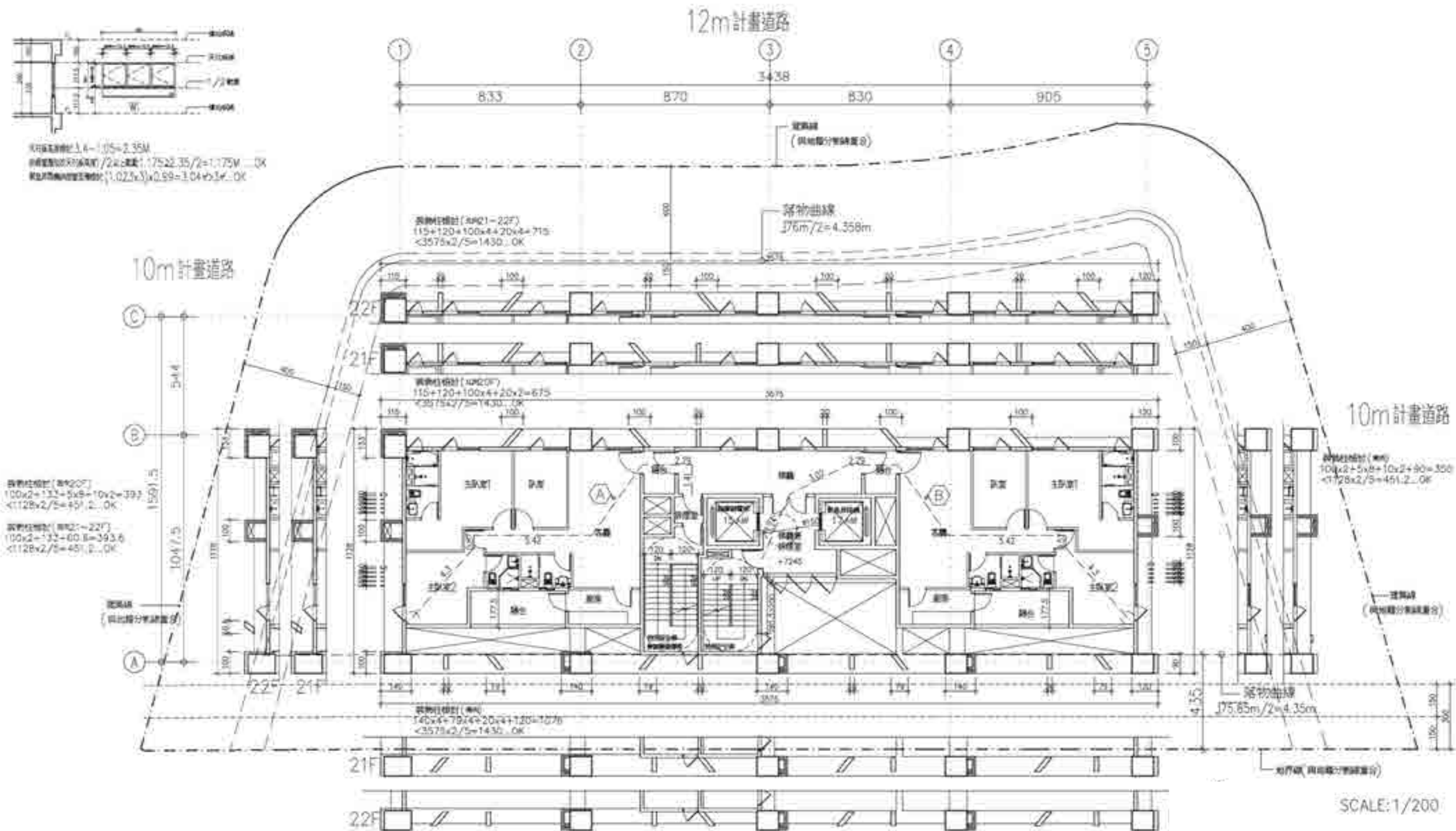


圖 11-14 二十層至二十二層平面圖

① 樓地板面積	本層為屋突層，以不扣除樓梯面積計算 $14.75 \times 2.04 + 11.11 \times 1.43 + 35$ $= 92.14$ $200.85 \times 11.5 = 2309.14$ OK
---------	---



樓地板面積示意圖 S: 1/400

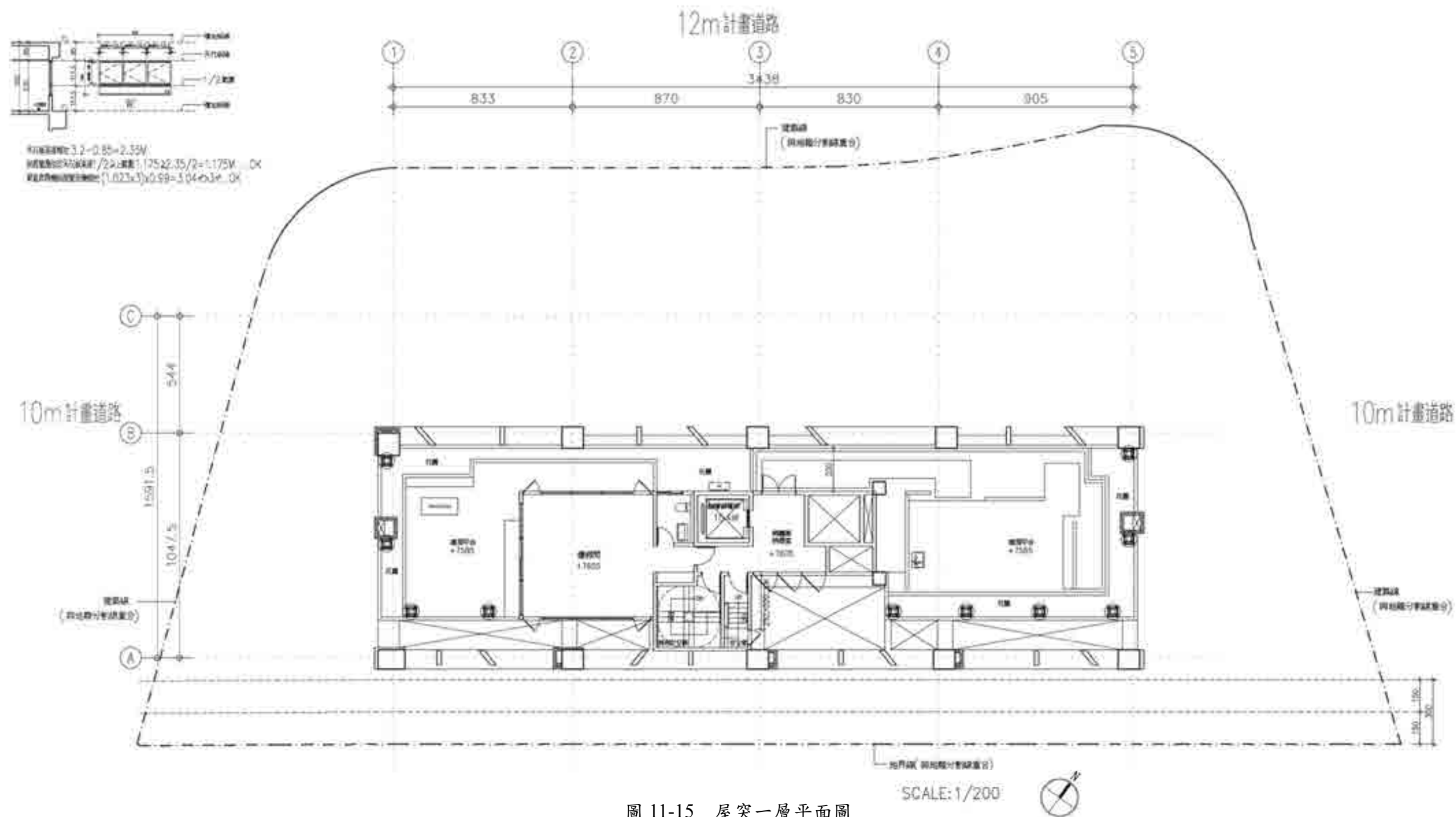
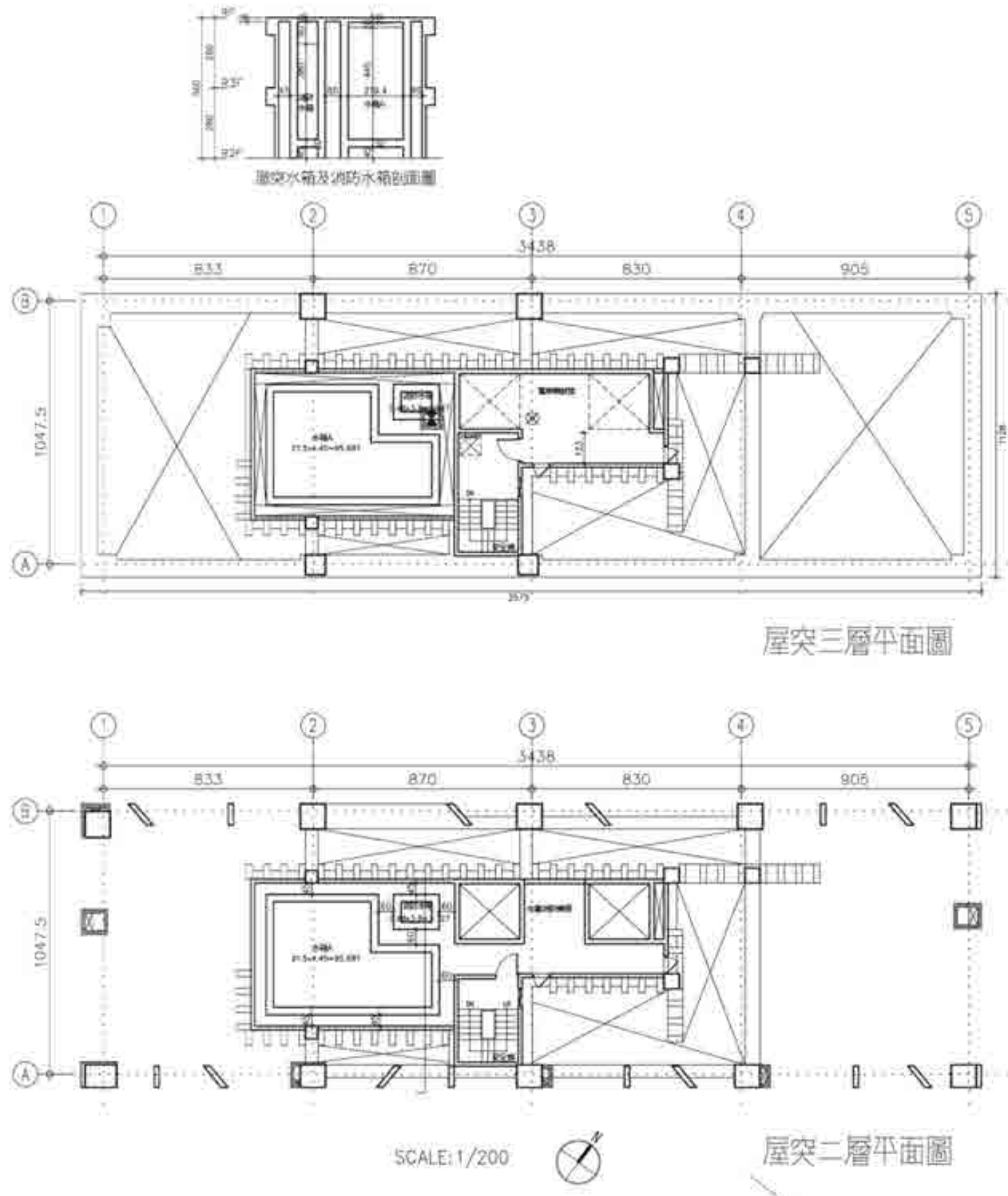
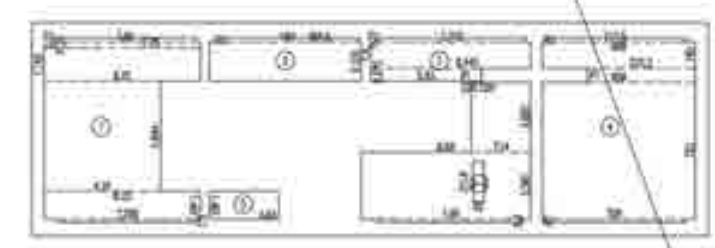
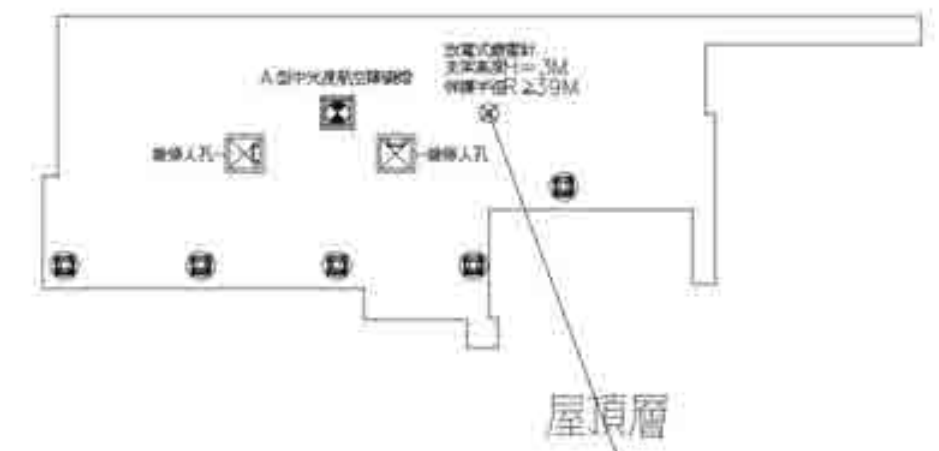
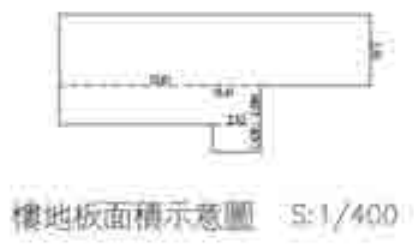


圖 11-15 屋突一層平面圖



① 樓地板面積 (R2~R3轉)	1.75+16.41+10.81+2.08+1.55+1.43 = 34.03
② 屋頂突出物 水平投影面積	17.57+63.00+173.75 = 254.32



- ① 1.55+0.23+7.75+0.33+0.35+1.745+3.88+0.18+0.25+1.40+7.305+0.2+0.13 = 34.13
 - ② 1.60+0.22+0.01+2.08+10.33 = 14.24
 - ③-⑤ 7.75+0.22+0.445+1.4+5.85+0.075+0.325+0.075+3.085+3.14+0.94+3.545+7.08+0.2+0.02+0+0.13 = 41.04
 - ⑥ 1.48+0.22+0.08+1.4+0.75+0.73+0.09+7.22+0.3+0.39+17.23 = 33.27
 - ⑦ 3.04+1.40+5.23 = 9.67
- 虛空部分合計 46.13+18.33+41.03+77.27+5.30+130.08 = 318.14
- 屋脊裝飾物投影面積 (35.75+11.20) × 0.5 = 23.48
- 屋脊裝飾物 2/3 虛空總計 130.08+23.75+11.25+0.13+3+208.17 = 397.48

圖 11-16 屋突二至三層平面圖

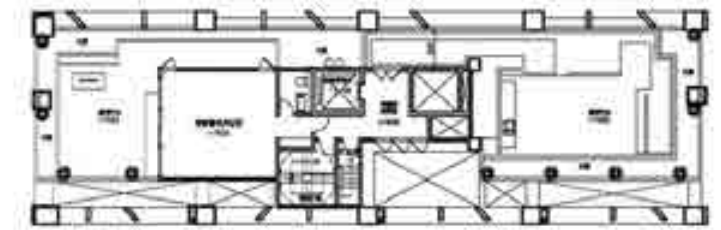
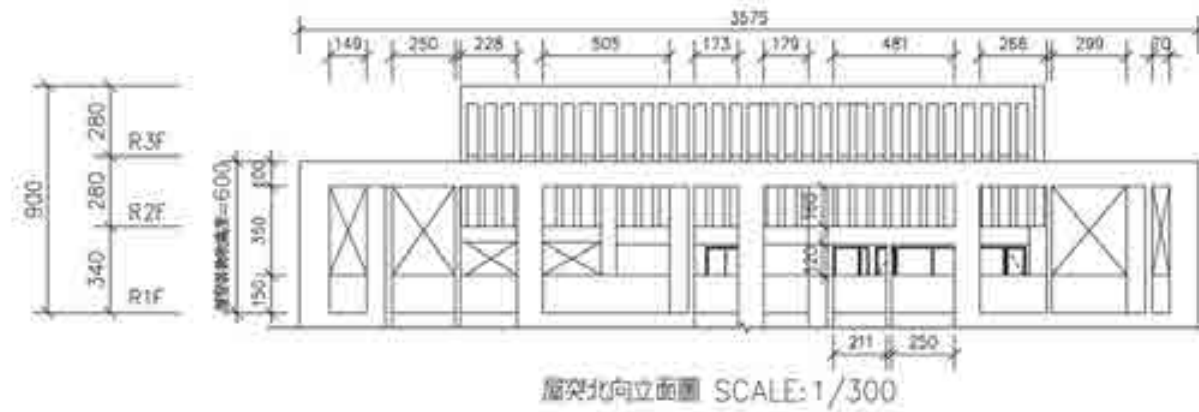


屋脊裝飾物檢討

屋脊裝飾物將依據“建築物耐震設計規範及解說之第四章附屬於建築結構物部分構體、非結構構材與設備之地震力”與“建築物耐風設計規範及解說之第三章局部構材及外部被覆物之設計風壓”，計算其設計地震力與設計風壓，進行相關設計與檢討，以符合結構安全。

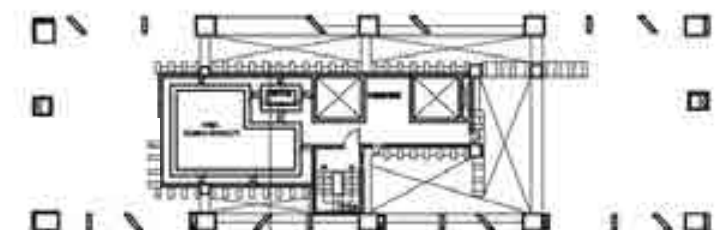
北向立面1/3透空檢討

屋脊裝飾物面積 $35.75 \times 6 = 214.5 \text{ m}^2$
 透空面積 $(1.49 + 2.5 + 2.28 + 5.05 + 1.73 + 1.79 + 2.66 + 2.99 + 0.7) \times 3.5 + (4.81 \times 1.6) + (2.11 + 2.5) \times 1.2 = 87.39 \text{ m}^2$
 $87.39 \text{ m}^2 > 214.5 \times 1/3 = 71.5 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



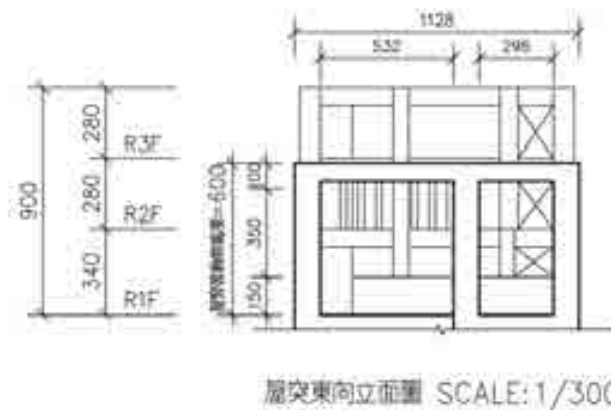
南向立面1/3透空檢討

屋脊裝飾物面積 $35.75 \times 6 = 214.5 \text{ m}^2$
 透空面積 $(1.5 + 1.76 + 2.65 + 2.19 + 1.91 + 2.51 + 2.87 + 1.7 + 1.7 + 3.3 + 1.96 + 0.93) \times 3.5 = 81.26 \text{ m}^2$
 $81.26 \text{ m}^2 > 214.5 \times 1/3 = 71.5 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



東向立面1/3透空檢討

屋脊裝飾物面積 $11.28 \times 6 = 67.68 \text{ m}^2$
 透空面積 $(5.32 + 2.96) \times 3.5 = 28.98 \text{ m}^2$
 $28.98 \text{ m}^2 > 67.68 \times 1/3 = 22.56 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$



西向立面1/3透空檢討

屋脊裝飾物面積 $11.28 \times 6 = 67.68 \text{ m}^2$
 透空面積 $(2.87 + 5.08) \times 3.5 = 27.83 \text{ m}^2$
 $27.83 \text{ m}^2 > 67.68 \times 1/3 = 22.56 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

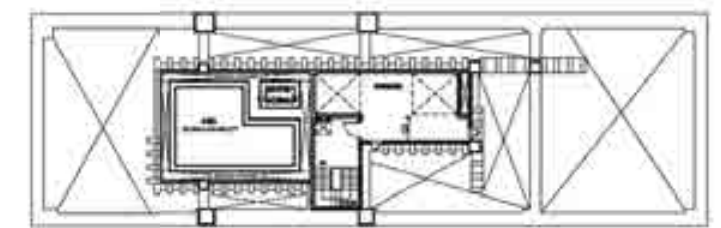


圖 11-17 屋頂造型物檢討圖

1: 3.6 道路陰影檢討

依據建築技術規則第 64 條建築物高度依下列規定

一、建築物以三、六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地面積至前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線，建築物出臨面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積增加計算，陰影及高度之計算如下

As: 以三、六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積

L: 基地面積至前道路之長度

Sw: 面前道路寬度

H: 建築物各部份高度

D: 建築物各部分至建築線水平距離

As: 投影於面前道路之陰影面積

第一條面前道路

$$1. As < L \times Sw / 2$$

$$As = 255.41 \text{ m}^2$$

$$L = 6.7052 + 14.1582 + 7.9513 + 4.0195 + 4.0196 = 36.8538 \text{ m}$$

$$Sw = 12 \text{ m}$$

$$255.41 \text{ m}^2 < (36.8538 \times 12 / 2) = 221.06 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$$

第二條面前道路，第三條面前道路
退足路心十米，免檢討。

二、前款所稱之斜率，為高度與水平距離之比值：

$$2. H < 3.6 \times (Sw + D)$$

$$17\text{F}: H = 58.85 \text{ M}$$

$$D1 = 7.9018 \text{ M}$$

$$Sw = 12 \text{ M}$$

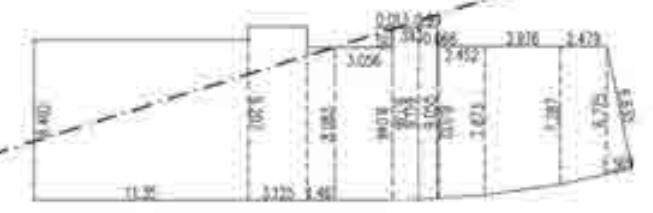
$$58.85 < 3.6 \times (12 + 7.9018) = 71.65 \dots \text{OK}$$

$$22\text{F}: H = 75.85 \text{ M}$$

$$D2 = 12.9867 \text{ M}$$

$$Sw = 12 \text{ M}$$

$$75.85 < 3.6 \times (12 + 12.9867) = 89.96 \dots \text{OK}$$



道路陰影投影面積

$$8.492 \times 11.35 + 3.125 \times 9.207 + 8.083 \times 1.461 + (8.046 + 8.083) \times 3.056 / 2 + 1.09 \times 0.013 / 2 + (9.119 + 9.136) \times 1.383 / 2 + (9.055 + 9.119) \times 0.99 / 2 + (9.055 + 8.032) \times 0.066 / 2 + (7.873 + 8.032) \times 2.452 / 2 + (7.287 + 7.873) \times 3.976 / 2 + (6.775 + 7.287) \times 2.479 / 2 + 1.369 \times 6.635 / 2 = 255.41 \text{ m}^2$$



北向冬至日照
無不足一小時區域

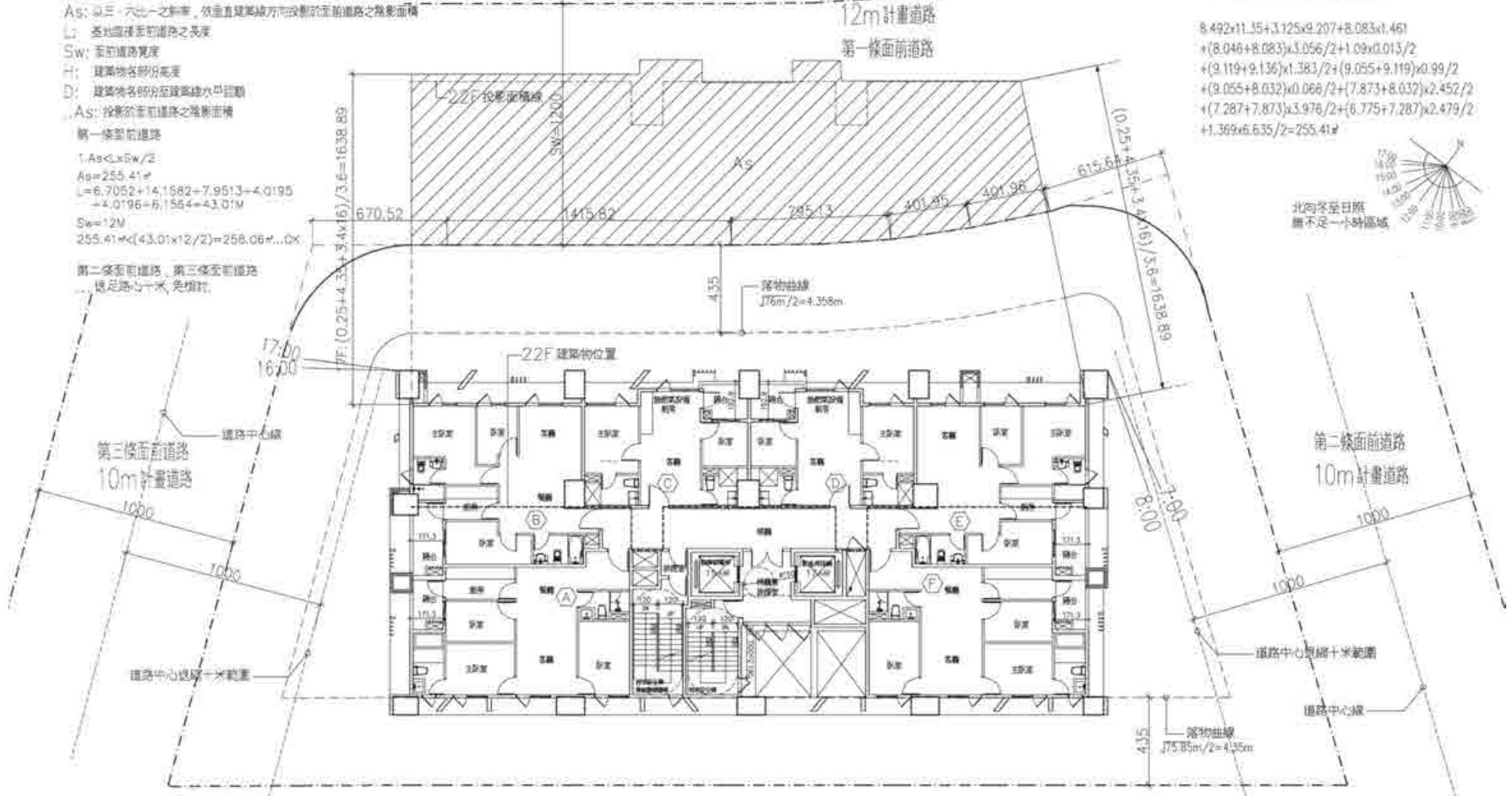


圖 11-18 3.6:1 陰影及北向日照檢討圖

SCALE: 1/200



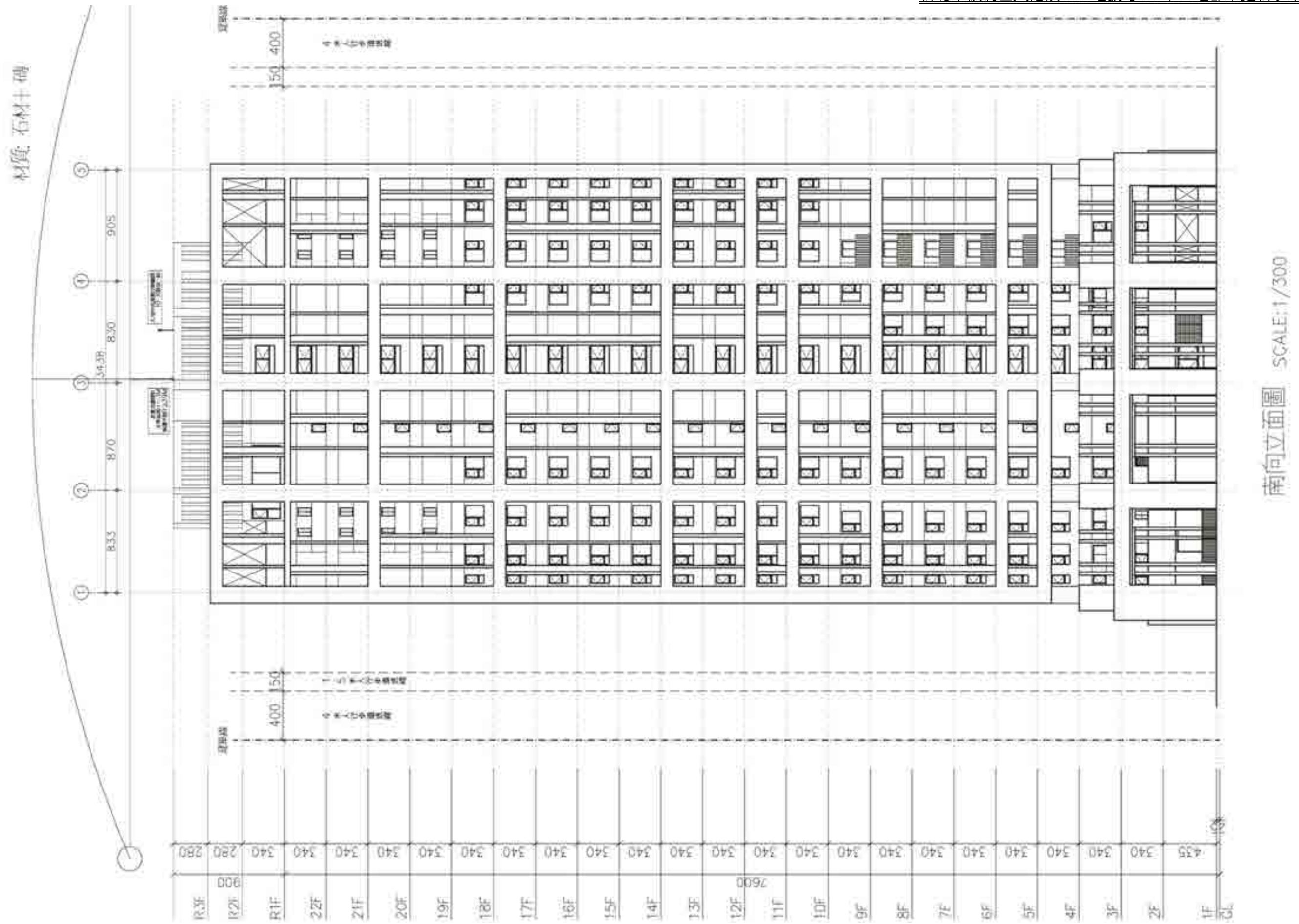


圖 11-19 南向立面圖

材質：石材+磚

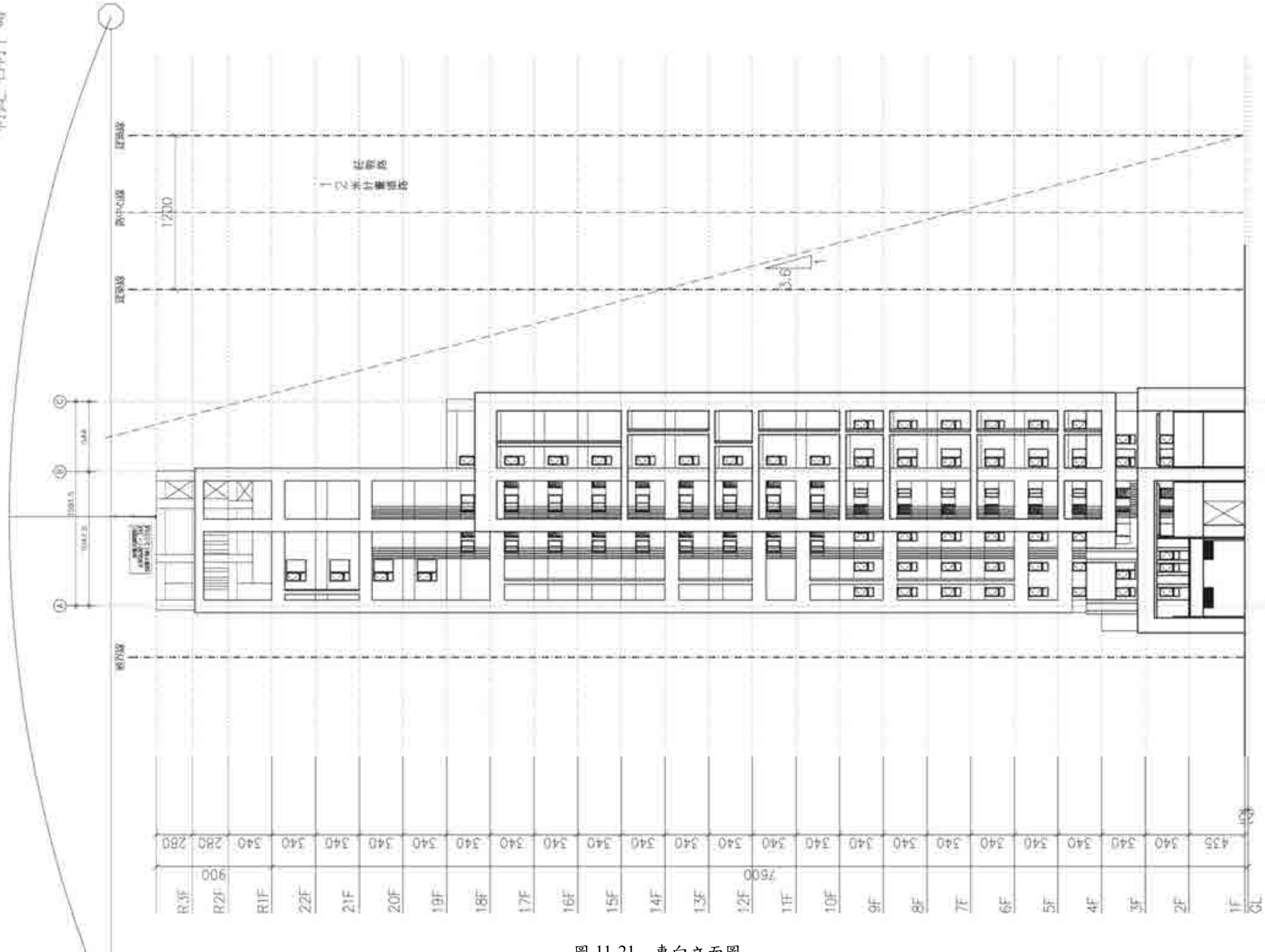


圖 11-21 東向立面圖

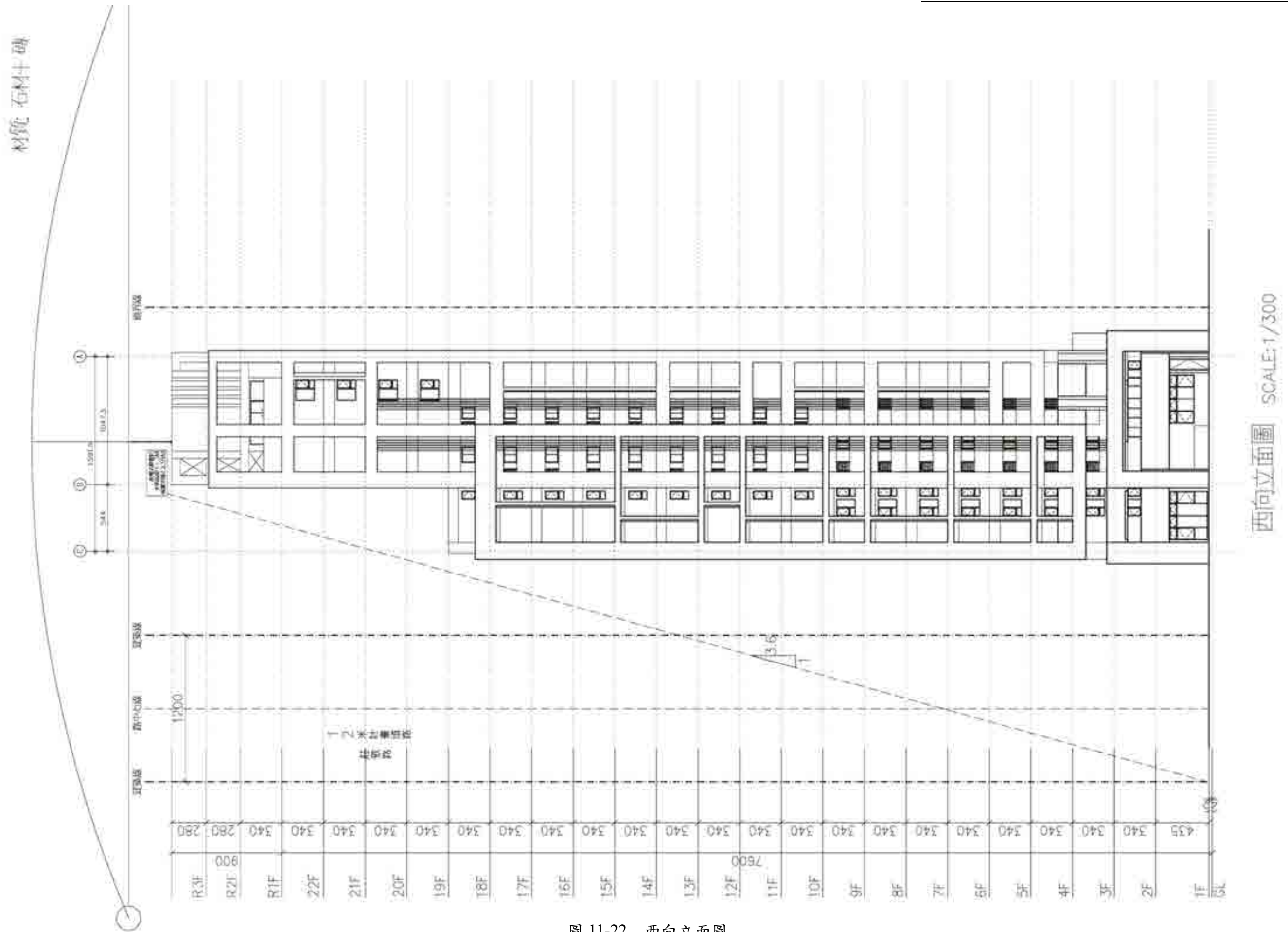


圖 11-22 西向立面圖

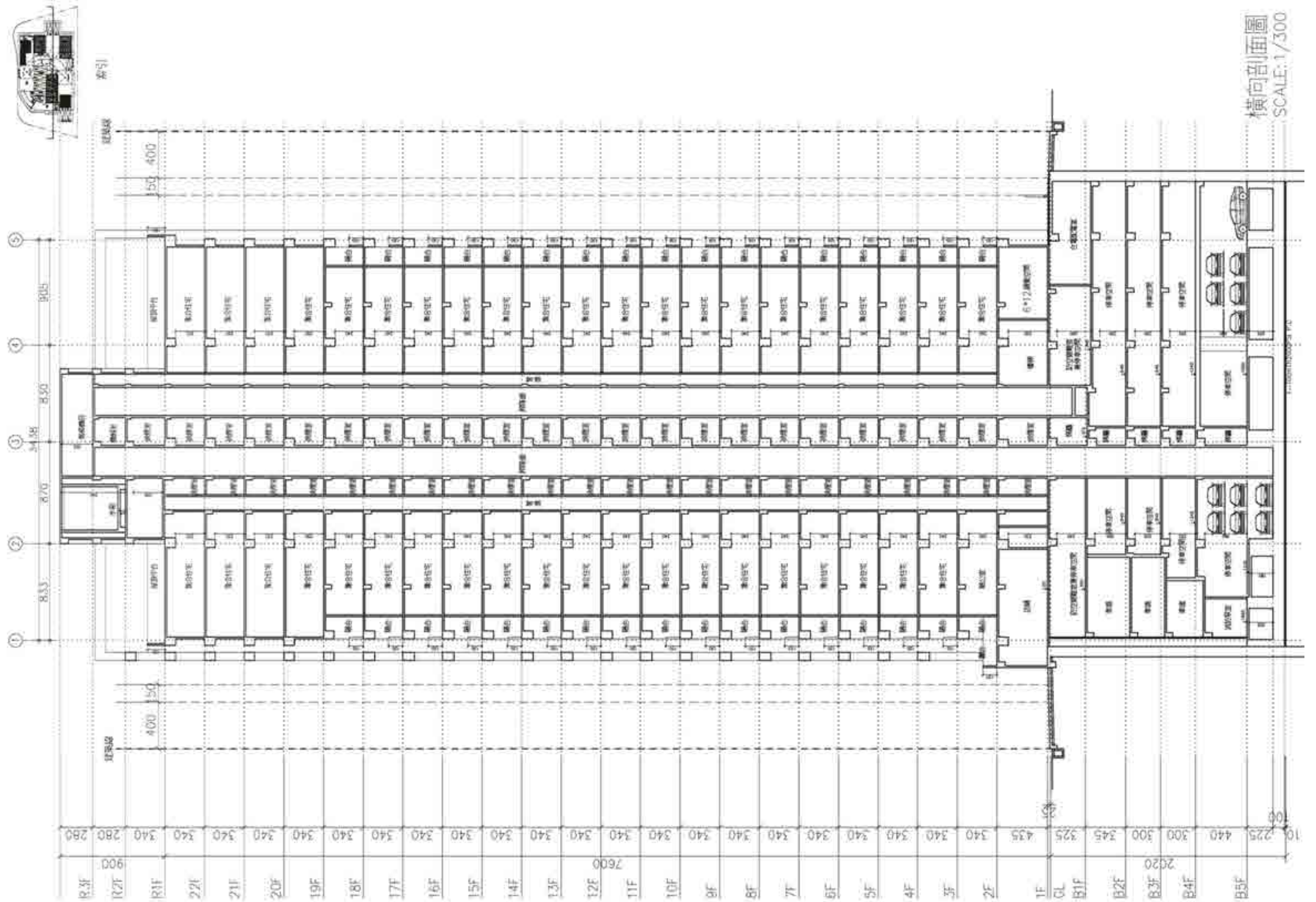


圖 11-23 橫向剖面圖

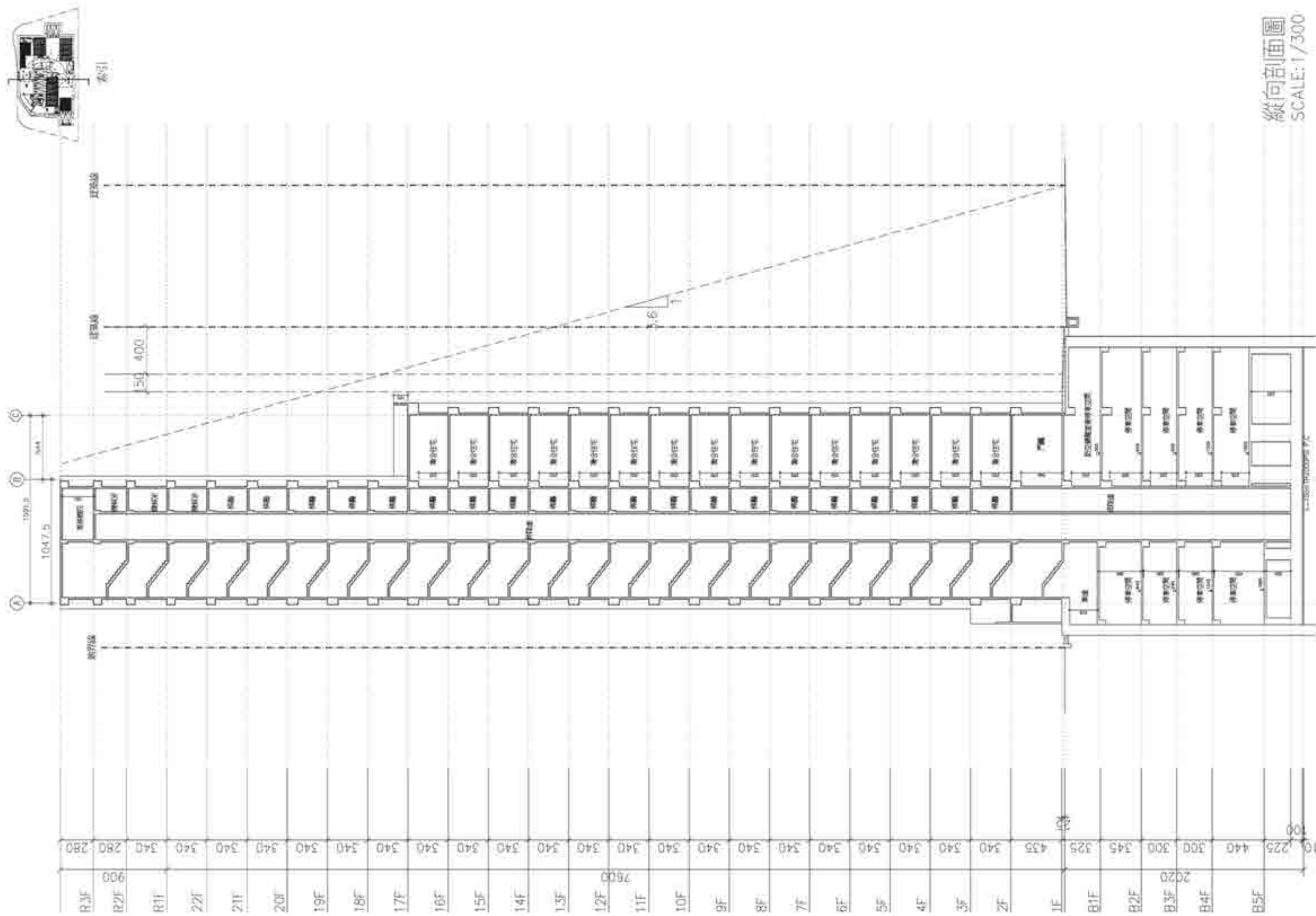


圖 11-24 縱向剖面圖

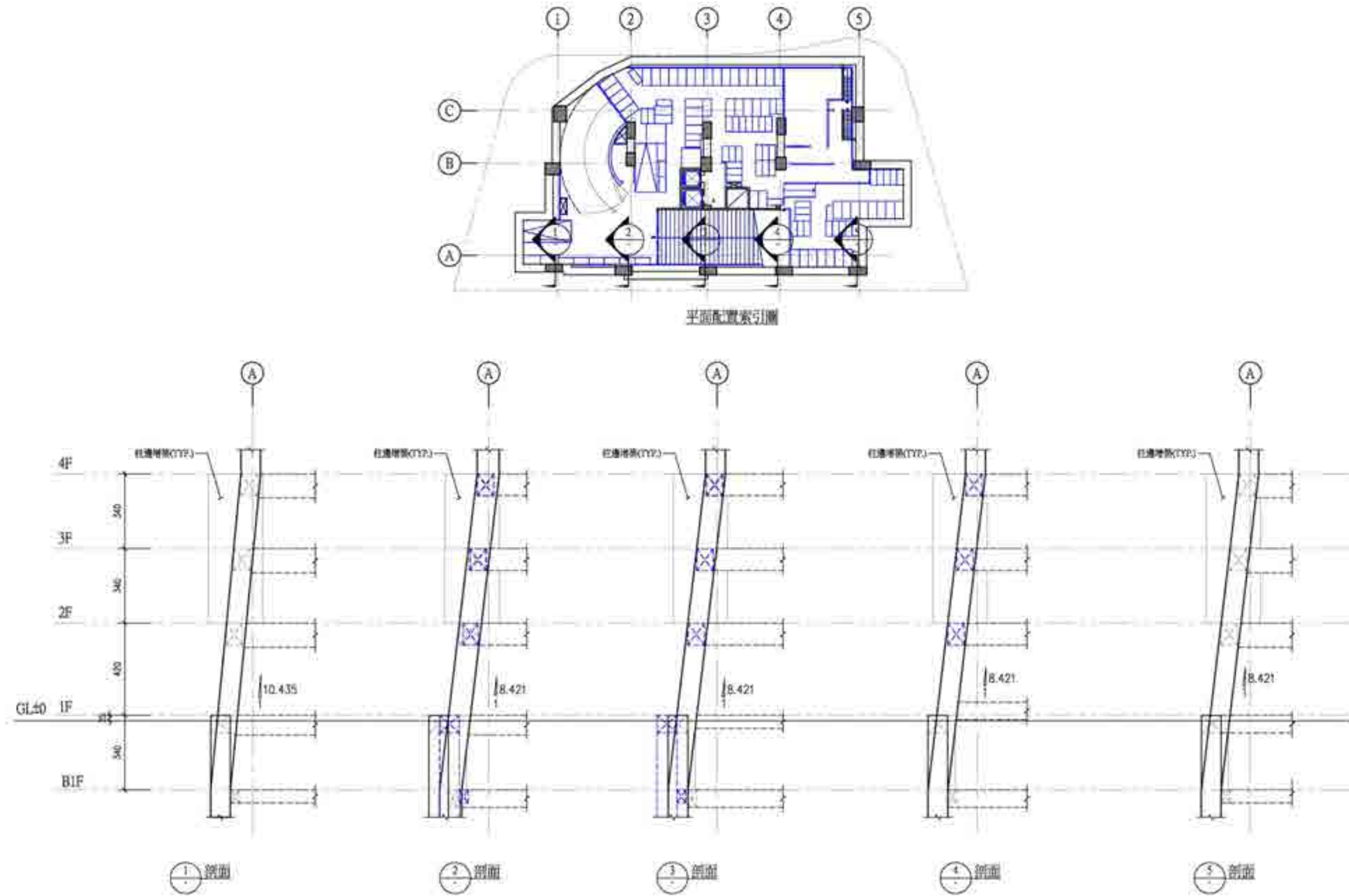


圖 11-25 斜柱剖面圖