

### 拾、申請容積獎勵項目及額度

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，本更新單元重建區段申請之容積獎勵內容說明如下：

(一)原核定：全案總申請更新容積獎勵 22.16%，獎勵面積 11,420.02 m<sup>2</sup>，其中重建區段 A 申請更新容積獎勵面積 4,433.09 m<sup>2</sup>，重建區段 B 申請更新容積獎勵面積 6,986.93 m<sup>2</sup>。

(二)變更計畫：全案總申請更新容積獎勵 28.16%，獎勵面積 14,511.47 m<sup>2</sup>，其中重建區段 A 申請更新容積獎勵面積 6,095.50 m<sup>2</sup>，重建區段 B 申請更新容積獎勵面積 8,415.97 m<sup>2</sup>。

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目	原核定						變更後						備註
		重建區段 A		重建區段 B		小計		重建區段 A		重建區段 B		小計		
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率%											
二	政府指定額外提供之公益設施	-	-	3,176.16	13.34%	3,176.16	6.16%	-	-	3,176.16	13.34%	3,176.16	6.16%	
三	協助開闢更新單元周邊公共設施	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(一)A1 設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	1,939.48	7.00%	1,667.21	7.00%	3,606.69	7.00%	1,939.48	7.00%	1,667.21	7.00%	3,606.69	7.00%	
	(二)A2 立體綠化:建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者,依公式計算獎勵容積,並以法定容積 5%為上限。	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(三)A3 為改善公共停車、因應轉運需求,機車停車位於滿足一戶一機車位後,另行增設平面式機車位數達 150 輛以上,具有獨立樓(電)梯間出入口,可供社區外不特定公眾停車,並於事業計畫提出管理營運計畫者,其獎勵額度以法容積 5%為上限。	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(四)A4 對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員會同意之建築物,其獎勵額度以法定容積 3%為上限。	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

項次	申請容積獎勵項目	原核定						變更後						備註
		重建區段 A		重建區段 B		小計		重建區段 A		重建區段 B		小計		
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率%											
	(五)A5 符合下列規定者，獎勵法定容積 5% 1. 與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於四公尺，且平均達六公尺。 2. 與建築線距離淨寬最小不得低於六公尺 3. 基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。 4. 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。	831.20	3.00%	714.52	3.00%	1,545.72	3.00%	831.20	3.00%	714.52	3.00%	1,545.72	3.00%	
	(六)A6 開挖率	1,662.41	6.00%	1,429.04	6.00%	3,091.45	6.00%	1,662.41	6.00%	1,429.04	6.00%	3,091.45	6.00%	
	(七)A7 經本市都市更新審議委員會審議同意，配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以 3% 為上限。	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	合計：(A1+ A2+ A3+ A4+ A5+ A6+ A7 ≤ 法定容積 20%)	4,433.09	16.00%	3,810.77	16.00%	8,243.86	16.00%	4,433.09	16.00%	3,810.77	16.00%	8,243.86	16.00%	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 x a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積 x0.8 倍核計獎勵容積。	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

項次	申請容積獎勵項目	原核定						變更後						備註	
		重建區段 A		重建區段 B		小計		重建區段 A		重建區段 B		小計			
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%												
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
七	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 6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積 8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積 10%之獎勵。	-	-	-	-	-	-	1,662.41	6.00%	1,429.04	6.00%	3,091.45	6.00%		
八	更新地區時程之容積獎勵	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
九	更新單元規模之容積獎勵，其獎勵額度以法定容積 15%為上限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(一)A1：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(二)A2：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 平方公尺以上；或於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內逼築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 平方公尺以上者，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積 5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(三)A3：於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 平方公尺以上者，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積 5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
十	處理占有他人土之舊違章建築戶之容積獎勵，其獎勵額度以法定容積 20%為上限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
十一	更新後超過二分之一原土地及建築物所有權人之分配未達直轄市、縣(市)平均每戶居住樓地板面積，更新後不增加更新前住宅單元百分之十者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

項次	申請容積獎勵項目	原核定						變更後						備註	
		重建區段 A		重建區段 B		小計		重建區段 A		重建區段 B		小計			
		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比率%		
十二	(一)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，經本縣都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵法定容積 10%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氣離子混凝土建築物、輻射污染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(四)捐贈消防，警政、衛生、醫療、教育、文化、社會福利等設備或設施，並經目的事業主管機關同意者，以法定容積 5%為上限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(五)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用者，以法定容積 5%為上限	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	申請更新容積獎勵(第二~三項)	0.00	0.00%	3,176.16	13.34%	3,176.16	6.16%	0.00	0.00%	3,176.16	13.34%	3,176.16	6.16%		
	申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%	4,433.09	16.00%	3,810.77	16.00%	8,243.86	16.00%	6,095.50	22.00%	5,239.81	22.00%	11,335.31	22.00%		
	其他獎勵容積(容積移轉)	11,082.78	40.00%	9,526.92	40.00%	20,609.70	40.00%	11,082.79	40.00%	9,526.93	40.00%	20,609.72	40.00%		
	<b>申請容積獎勵總計</b>	-	-	-	-	<b>32,029.72</b>	<b>62.16%</b>	<b>17,178.29</b>	<b>62.00%</b>	<b>17,942.90</b>	<b>75.34%</b>	<b>35,121.19</b>	<b>68.16%</b>		
	<b>建築總允建容積</b>							<b>44,885.27</b>	<b>466.56%</b>	<b>41,760.24</b>	<b>504.97%</b>				

註：上述都市更新容積獎勵數值，以都市更新審議委員會審查

## 一、申請公益設施之容積獎勵(基準二)

(一)更新後提供社區使用之公益設施，其樓地板面積不予計算容積

本案無申請本項獎勵值。

(二)經政府指定額外提供之公益設施(原核定)：

依 104 年 01 月 15 日財政局簽准之有關捐贈公益設施空間後續使用方向一案，簽准結果為優先朝向社會局設施「公共托育設施」、市立圖書館設置「圖書館」，若捐贈面積增加且符合需求，再由中和區公所設置「市民活動中心」。實施者配合更新單元開發，依簽准之捐贈公益設施空間計畫，協助開闢「公共托育設施」、「圖書館」及「市民活動中心」，並於開發完成後，產權移交予新北市，管理機關為新北市政府社會局、新北市立圖書館及中和區公所。

惟捐贈「公共托育設施」係作為本案更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項之環境貢獻方案，故不申請獎勵；額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m<sup>2</sup>及捐贈管理維護費用 1,595 萬元整，係作為本案考量申請容積移轉 40%且經都審核備及建照取得在案，再申請都市更新獎勵對周邊環境容受力及建築量體開發之影響之容移友善回饋方案，故不申請獎勵。

依第一次專案小組委員意見，有關額外提供之公益設施獎勵，本案集中留設於 B 區，且本案未來分為兩宗基地申請建照，獎勵面積應不得合併計算，故獎勵分配及負擔方式歸屬於重建區段 B 基地。

依第五次專案小組委員意見：「有關「B1：捐贈公益設施土地成本」，其土地單價應以允建總樓地板面積，扣除捐贈公益設施獎勵後之樓地板面積分析評估，估價報告書允建總樓地板面積未含容積移轉部分，請修正」。「若「經政府指定公益設施」之獎勵依審查意見修正後，實施者擬調整該項獎勵申請之獎勵值，則提下次專案小組續審。」，本案經政府指定額外提供之公益設施依審查意見修正後計算之獎勵面積為 3,485.13 m<sup>2</sup>，獎勵值 6.76%。實施者擬維持第五次專案小組原則同意之獎勵值，故擬申請獎勵面積 3,176.16 m<sup>2</sup>，獎勵值 6.16%。

### 1. 獎勵值計算依據

經政府指定額外提供之公益設施，樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A = \frac{(B1+B2+B3) \times 1.2}{(C1-C2-C3)}$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積 (≤法定容積之15%)

B1：捐贈公益設施土地成本

B2：興建成本及設備設施裝修費用

B3：提供管理維護基金

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

### 2. 獎勵值計算說明

#### (1)圖書館及市民活動中心

本案實施者捐贈公益設施空間包含地上 1 樓至 4 樓，合計捐贈公益設施空間樓地板面積為 4630.17 m<sup>2</sup>、陽台面積 94.13 m<sup>2</sup>，依第二次專案小組委員意見，有關另本項獎勵計算公式之「B1 捐贈公益設施土地成本」部分，捐贈公益設施之樓地板面積須扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積後，以實際捐贈建物樓地板面積核算，故扣除上述相關面積實際後，捐贈實際「圖書館」樓地板面積為 2,149.86 m<sup>2</sup>及實施者額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m<sup>2</sup>(不計入獎勵)，為保留未來空間規劃彈性，後續將提供給圖書館方為無隔間之毛胚屋空間，地板與牆面將粉光磨平，本案地下二層提供 23 輛汽、機車停車位、6 輛自行車位供圖書館使用；實際捐贈「市民活動中心」樓地板面積為 202.23 m<sup>2</sup>，具地面層獨立出入口且設置無障礙設施及廁所，另於地下二層提供 2 輛汽、機車停車位、1 輛自行車位供市民活動中心使用。

有關捐贈管理維護經費之計算方式參考民國 103 年 4 月 29 日都市計畫法新北市施行細則之第四十八條有關捐贈管理維護經費之計算方式，以每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位。實施者擬提列新台幣 6,892 萬 8,840

元作為新北市立圖書館(圖書館)15 年管理維護基金使用及實施者額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m<sup>2</sup>所增加之管理維護基金 1,595 萬元(不計入獎勵)；實施者擬提列新台幣 420 萬元作為新北市中和區公所(市民活動中心)15 年管理維護基金，相關內容業經新北市立圖書館圖書館及中和區公所確認同意，詳如附錄七-4、附錄七-5，105 年 09 月 12 日新北圖閱字第 1053168607 號函、106 年 07 月 26 日新北圖閱字第 1063286287 號函(調升捐贈管理維護基金費用)(詳附錄七-6)、106 年 12 月 08 日新北圖閱字第 1063290808 號函(圖書館同意額外捐贈面積及管理維護基金)(詳附錄七-7)、105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函。故獎勵計算說明如下：

a. 圖書館

■ 捐贈公益設施土地成本 B1

$$B1 = \left\{ \frac{(\text{實際捐贈建物樓地板面積}) \times 1.25}{(\text{更新後建物總樓地板面積})} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}$$

➤ 土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準，評價基準日是以都市更新事業計畫報核前三個月內之數據做為價值參考，B 區段更新後素地價值為 1,538,000(元/坪)。

➤ 捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積及實施者額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m<sup>2</sup>(不計入獎勵)後，圖書館實際捐贈計算獎勵樓地板面積(m<sup>2</sup>)為 2,149.86 m<sup>2</sup>，重建區段 B 區段之總樓地板面積(m<sup>2</sup>)為 80,772.06 m<sup>2</sup>，重建區段 B 區段基地面積為 8,269.91 m<sup>2</sup>。

$$B1 = \left\{ \frac{2,149.86 \times 1.25}{(80,772.06 \text{ m}^2)} \times (8,269.91 \text{ m}^2 \times 0.3025) \right\} \times 1,538,000 \left( \frac{\text{元}}{\text{坪}} \right)$$

=128,009,302 元(圖書館)

■ 興建成本及設備設施裝修費用 B2= (實際捐贈建物樓地板面積×一·二五) ×C2 單位興建成本。

➤ 捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積及實施者考量申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影

響，擬額外擴大捐贈「圖書館」不計獎勵面積 550.06 m<sup>2</sup>後，圖書館實際捐贈計算獎勵樓地板面積(m<sup>2</sup>)為 2,149.86 m<sup>2</sup>。

➤ 圖書館單位興建成本(C2)係參考於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，由於公益設施係與 B 基地 34 層及 42 層樓高之建築物共構，有關「C2：單位興建成本」係依共同負擔提列基準分項說明一拆算，以平均後之營建單價核算之單位興建成本為 188,540 元/坪(詳報告書 P15-2)，因本案公益設施與建築物共構部份大多集中在 B1 棟 34 層建築物，實施者考量避免獎勵值計算於審議上之爭議，公益設施「C2：單位興建成本」，採取低值 184,400 元/坪之營建單價核算獎勵。

➤ 依本案 106/5/17 第三次專案小組審議委員會綜合意見：「本案圖書館之室內裝修係保留為毛胚屋空間，故應配合調降「B2：興建成本及設備設施裝修費用」該項費用」。故依歷次與圖書館方討論，本案參考館方提供之「新北市立圖書總館新館」室內裝修工程及 RFID 圖書管理系統、多媒體設備等項目之發包契約金額價格並加計 1 成，換算每室內坪之設備設施裝修費用，依 106 年 07 月 26 日新北圖閱字第 1063286287 號函所示，考量板橋新總館完工後需求增加，故結費金額由原先預算每室內坪之設備設施裝修費用 31,483 元調升為 48,288 元。

$$B2 = (2,149.86 \text{ m}^2 \times 0.3025) \times 1.25 (184,400 - 48,288 \text{ (元/坪)})$$

=111,647,597 元(圖書館)

■ 提供管理維護基金 B3

➤ 實施者擬提供「圖書館」15 年管理維護基金新台幣 2,700 萬元，另考量圖書館於興建完工後先行委外經營 2 年，後續再由圖書館接管，相關所需人事、軟硬體設備營運經費，擬再提供 3100 萬軟硬體營運經費，故合計 15 年管理維護基金總捐贈經費為 5,800 萬元，且經圖書館方函復原則同意(105 年 09 月 12 日新北圖閱字第 1053168607 號函)。

➤ 後續依 106 年 07 月 26 日圖書館方函文(新北圖閱字第 1063286287 號函)所示，板橋新總館完工後需求增加，故結費金額由原先預算每室內坪之設備設施裝修費用 31,483 元調升為 48,288 元，故實施者將 15 年管理

維護基金由原 105 年 09 月 12 日館方原則同意之 58,000,000 元，調升至 68,928,84 元，後續將依規定匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。(58,000,000 元+(2,149.86 m<sup>2</sup>×0.3025×(48,288 元-31,483 元))=68,928,840 元)

➤ 另實施者考量申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，擬額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m<sup>2</sup>所增加之管理維護基金 1,595 萬元(106 年 12 月 08 日新北圖閱字第 1063290808 號函圖書館原則同意)，故不申請獎勵，後續亦將依規定匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。

■ 二樓以上更新後平均單價 C1 為 589,329 元/坪。

■ 單位興建成本 C2 為 184,400 元/坪。

■ 單位管銷費用 C3 為 184,400×11%=20,284 元/坪。

$$A = \frac{(128,009,302 + 110,647,597 + 68,928,840) \times 1.2}{(589,329 - 184,400 - 20,284)} = 959.59(\text{坪}) = 3,172.21(\text{m}^2)$$

b. 市民活動中心

■ 捐贈公益設施土地成本 B1

$$B1 = \left\{ \frac{(\text{實際捐贈建物樓地板面積}) \times 1.25}{(\text{更新後建物總樓地板面積})} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}$$

➤ 土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準，評價基準日是以都市更新事業計畫報核前三個月內之數據做為價值參考，B 區段更新後素地價值為 1,538,000(元/坪)。

➤ 捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積後，市民活動中心實際捐贈樓地板面積(m<sup>2</sup>)為 202.23 m<sup>2</sup>，重建區段 B 區段之總樓地板面積(m<sup>2</sup>)為 80,772.06 m<sup>2</sup>，重建區段 B 區段基地面積為 8,269.91 m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{➤ } B1 &= \left\{ \frac{202.23 \times 1.25}{(80,772.06 \text{m}^2)} \times (8,269.91 \text{m}^2 * 0.3025) \right\} \times 1,538,000 \left( \frac{\text{元}}{\text{坪}} \right) \\ &= 12,041,399 \text{ 元(市民活動中心)} \end{aligned}$$

■ 興建成本及設備設施裝修費用 B2=(實際捐贈建物樓地板面積×一·二五)×C2 單位興建成本。

➤ 捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積後，市民活動中心實際捐贈樓地板面積(m<sup>2</sup>)為 202.23 m<sup>2</sup>。

➤ 市民活動中心造價興建成本係參考於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，由於公益設施係與 B 基地 34 層及 42 層樓高之建築物共構，有關「C2：單位興建成本」係依共同負擔提列基準分項說明一拆算，以平均後之營建單價核算之單位興建成本為 188,540 元/坪(詳報告書 P15-2)，因本案公益設施與建築物共構部份大多集中在 B1 棟 34 層建築物，實施者考量避免獎勵值計算於審議上之爭議，公益設施「C2：單位興建成本」，採取低值 184,400 元/坪之營建單價核算獎勵。

➤ B2=(202.23 m<sup>2</sup>×0.3025)×1.25×184,400 (元/坪)=14,100,740 元(市民活動中心)

■ 提供管理維護基金 B3

➤ 實施者擬提供管理維護基金，市民活動中心 15 年管理維護基金為 4,200,000 元，後續將依規定匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。

■ 二樓以上更新後平均單價 C1 為 589,329 元/坪。

■ 單位興建成本 C2 為 184,400 元/坪。

■ 單位管銷費用 C3 為 184,400×11%=20,284 元/坪。

$$A = \frac{(12,041,399 + 14,100,740 + 4,200,000) \times 1.2}{(589,329 - 184,400 - 20,284)} = 94.66(\text{坪}) = 312.92(\text{m}^2)$$

全區獎勵額度=(3,172.21m<sup>2</sup> + 312.92 m<sup>2</sup>)/(17,890.39 \* 288% \* 100%) = 6.76%

B 區獎勵額度=(3,172.21 m<sup>2</sup> + 312.92 m<sup>2</sup>)/(8,269.91 \* 288% \* 100%) = 14.63%

實施者擬維持第五次專案小組原則同意之獎勵值，故擬申請獎勵面積：

全區獎勵額度=(3,176.16 m<sup>2</sup>)/(17,890.39 m<sup>2</sup> \* 288% \* 100%) = 6.16%

B 區獎勵額度=(3,176.16 m<sup>2</sup>)/(8,269.91 m<sup>2</sup> \* 288% \* 100%) = 13.34%

(三)經政府指定額外提供之公益設施(變更版)：

依新北市都市更新建築容積獎勵基準第二點，依本辦法第四條規定，申請公益設施之容積獎勵者，應符合下列規定：(二)經政府指定額外提供之公益設施：

1. 係指供機關(構)、社區住戶或社區住戶以外之不特定公共使用。
2. 室內主建物面積至少須達三百平方公尺，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求。產權並應另編建號，單獨登記。
3. 實施者應一併就所提供之公益設施設計施工完成，依使用種類與目的，設置使用所需之基本設施、設備或裝修，並得經受贈單位之同意，將其折算為費用。且為協助受贈單位對公益設施之管理維護，實施者應視實際需要提供必要之管理維護費用，並納入事業計畫書載明。
4. 實施者應於更新事業完成後將公益設施產權無償登記為公有，並於領得使用執照並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，由實施者會同受贈單位辦理移交接管。
5. 受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。
6. 樓地板面積除不計入容積外，得依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積之百分之十五為上限：

$$A = \frac{(B1+B2+B3) \times 1.2}{(C1 - C2 - C3)}$$

A：捐贈公益設施之獎勵容積(≤法定容積之百分之十五)

B1：捐贈公益設施土地成本

B2：興建成本及設備設施裝修費用

B3：提供管理維護基金

C1：二樓以上更新後平均單價

C2：單位興建成本

C3：單位管銷費用

說明：

1. 本案分別於 B 區一層設置市民活動中心，留設面積為 207.23 m<sup>2</sup>，捐贈對象為新北市(管理機關為新北市政府民政局)。(詳圖 10-3-2)  
B 區二、三層設置圖書館，留設面積為二層 616.62 m<sup>2</sup>、三層 1,816.16 m<sup>2</sup>，面積合計 2,432.78 m<sup>2</sup>，捐贈對象為新北市(管理機關為新北市政府文化局)，其中留設面積 1,882.72 m<sup>2</sup>申請獎勵，留設面積 550.06 m<sup>2</sup>不申請獎勵。(詳圖 10-4-2、圖 10-5-2)
2. 捐贈公益設施容積獎勵容積，依據 102 年 3 月 14 日「新北市都市更新審議原則」規定，其計算式如次：

$$B1 = \left\{ \frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積} \times 1.25}{\text{更新後建物總樓地板面積}} \times \text{建築基地面積} \right\} \times \text{土地單價}$$

(1)圖書館

B 區段土地單價為 456,775 元/m<sup>2</sup>(1,510,000 元/坪)(詳估價報告書)

B1 捐贈公益設施土地成本=1,882.72 m<sup>2</sup>(捐贈樓地板面積)×1.25 ÷ 80,720.56 m<sup>2</sup>(建物總樓地板面積)× 8,269.91 m<sup>2</sup>(基地面積)× 456,775 元/m<sup>2</sup>(土地單價) = 110,132,296 元

B2 興建成本及設備設施裝修費用=實際捐贈建物樓地板面積×1.25×C2

➢ 本案依原核定規劃圖書館之室內裝修係保留為毛胚屋空間，配合調降「B2:興建成本及設備設施裝修費用」設備設施裝修費用預算室內坪為 48,288 元(14,607 元/m<sup>2</sup>)。

B2=1,882.72 m<sup>2</sup>(捐贈樓地板面積)×1.25 × [59,014 元/m<sup>2</sup>-14,607 元/m<sup>2</sup>](興建成本)= 104,507,434 元

B3=管理維護基金依原核定計畫提列，圖書館 15 年管理維護基金為 68,928,840 元，後續將依規定匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。

➤ 另考量申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，擬額外擴大捐贈「圖書館」面積 550.06 m<sup>2</sup>所增加之管理維護基金 1,595 萬元，不申請獎勵，後續亦將依規定匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。

C1：二樓以上更新後平均單價為 167,495 元/m<sup>2</sup>(553,701 元/坪)

C2：單位興建成本為 59,014 元/m<sup>2</sup>(195,088 元/坪)

區分	面積	單價(元/坪)	複價	備註
1F(樓高 6m)	736.75	228,656	168,462,308	樓高加計
2~3F(樓高 4.8m)	1,326.73	213,904	283,792,854	樓高加計
4F(樓高 5.2m)	598.24	221,280	132,378,548	樓高加計
樓上層 5~33F	13,953.14	188,088	2,624,418,197	樓高加計
地下一層(4.4m)	1,500.75	206,528	309,946,896	樓高加計
地下二三四層	4,474.17	184,400	825,036,948	
地下五層	1,491.39	239,720	357,516,011	超建樓層*1.3
屋突一二三層	336.80	184,400	62,105,920	
合計	24,417.97	195,088	4,763,657,682	

C3：單位管銷成本為 6,492 元/m<sup>2</sup>(59,014 元×11%=6,492 元/m<sup>2</sup>)

獎勵計算式：

$$A = \frac{(110,132,296 + 104,507,434 + 68,928,840) \times 1.2}{(167,495 - 59,014 - 6,492)} = 3,336.46 \text{ m}^2$$

## (2) 市民活動中心

B 區段土地單價為 456,775 元/m<sup>2</sup>(1,510,000 元/坪)(詳估價報告書)

B1 捐贈公益設施土地成本=207.23 m<sup>2</sup>(捐贈樓地板面積)×1.25 ÷ 80,720.56 m<sup>2</sup>(建物總樓地板面積)× 8,269.91 m<sup>2</sup>(基地面積) × 456,775 元/m<sup>2</sup>(土地單價) = 12,122,204 元

B2=實際捐贈建物樓地板面積×1.25×C2

B2=207.23 m<sup>2</sup>(捐贈樓地板面積)×1.25 × 59,014 元/m<sup>2</sup>(興建成本)= 15,286,839 元

B3=管理維護基金依原核定計畫提列，市民活動中心 15 年管理維護基金為 4,200,000 元，後續將依規定匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。

C1：二樓以上更新後平均單價為 167,495 元/m<sup>2</sup>(553,701 元/坪)

C2：單位興建成本為 59,014 元/m<sup>2</sup>(195,088 元/坪)

C3：單位管銷成本為 6,492 元/m<sup>2</sup>(59,014 元×11%=6,492 元/m<sup>2</sup>)

獎勵計算式：

$$A = \frac{(12,122,204 + 15,286,839 + 4,200,000) \times 1.2}{(167,495 - 59,014 - 6,492)} = 371.91 \text{ m}^2$$

$$\text{全區獎勵額度} = (3,336.46 \text{ m}^2 + 371.91 \text{ m}^2) / (17,890.39 \times 288\% \times 100\%) = 7.20\%$$

$$\text{B 區獎勵額度} = (3,336.46 \text{ m}^2 + 371.91 \text{ m}^2) / (8,269.91 \times 288\% \times 100\%) = 15.57\%$$

實施者擬維持原核定事業計畫之獎勵值，故擬申請獎勵面積：

$$\text{全區獎勵額度} = (3,176.16 \text{ m}^2) / (17,890.39 \text{ m}^2 * 288\% * 100\%) = 6.16\%$$

$$\text{B 區獎勵額度} = (3,176.16 \text{ m}^2) / (8,269.91 \text{ m}^2 * 288\% * 100\%) = 13.34\%$$

表 10-2 捐贈公益設施之樓地板面積整理表

版本	原核定				變更版			
設施樓層	公共托育設施	圖書館	市民活動中心	公共使用	公共托育設施	圖書館	市民活動中心	公共使用
1F			202.23 m <sup>2</sup>	192.58 m <sup>2</sup>			207.23 m <sup>2</sup>	125.32 m <sup>2</sup>
2F	1,042.21 m <sup>2</sup>			119.19 m <sup>2</sup>	1,043.32 m <sup>2</sup>	616.62 m <sup>2</sup>		147.95 m <sup>2</sup>
3F		1,461.81 m <sup>2</sup>		141.11 m <sup>2</sup>		1,816.16 m <sup>2</sup>		125.21 m <sup>2</sup>
4F		1,238.11 m <sup>2</sup>		141.11 m <sup>2</sup>				-
5F				91.82 m <sup>2</sup>				-
小計	指標 + 1,042.21 m <sup>2</sup>	計獎勵 2149.86 m <sup>2</sup> 不計獎勵 550.06 m <sup>2</sup>	計獎勵 202.23 m <sup>2</sup>	不計獎勵 685.81 m <sup>2</sup>	指標 + 1,043.32 m <sup>2</sup> (詳第八章)	計獎勵 1,882.72 m <sup>2</sup> 不計獎勵 550.06 m <sup>2</sup>	計獎勵 207.23 m <sup>2</sup>	不計獎勵 398.48 m <sup>2</sup>

表 10-3 申請公益設施之容積獎勵整理表

公益設施項目	土地成本(元)	興建及裝修(元)	管理維護基金(元)	費用總計(元)	可獎勵面積(m <sup>2</sup> )	B區基準容積比率	全區基準容積比率總計
原核定	圖書館	128,009,302	110,647,597	計獎勵 68,928,840 不計獎勵 15,950,000	計獎勵 337,927,878 不計獎勵 15,950,000	3,485.13	14.63%
	市民活動中心	12,041,399	14,100,740	4,200,000			
變更版	圖書館	110,132,296	104,507,434	計獎勵 68,928,840 不計獎勵 15,950,000	計獎勵 315,177,613 不計獎勵 15,950,000	3,708.37	15.57%
	市民活動中心	12,122,204	15,286,839	4,200,000			
實施者擬維持原核定事業計畫之獎勵值，故擬申請獎勵面積 3,176.16 m <sup>2</sup> ，獎勵值 6.16%。							



圖 10-1-1 圖書館與市民活動中心-立面設計示意圖 (原核定)



圖 10-1-2 圖書館與市民活動中心-立面設計示意圖 (變更版)

原核定

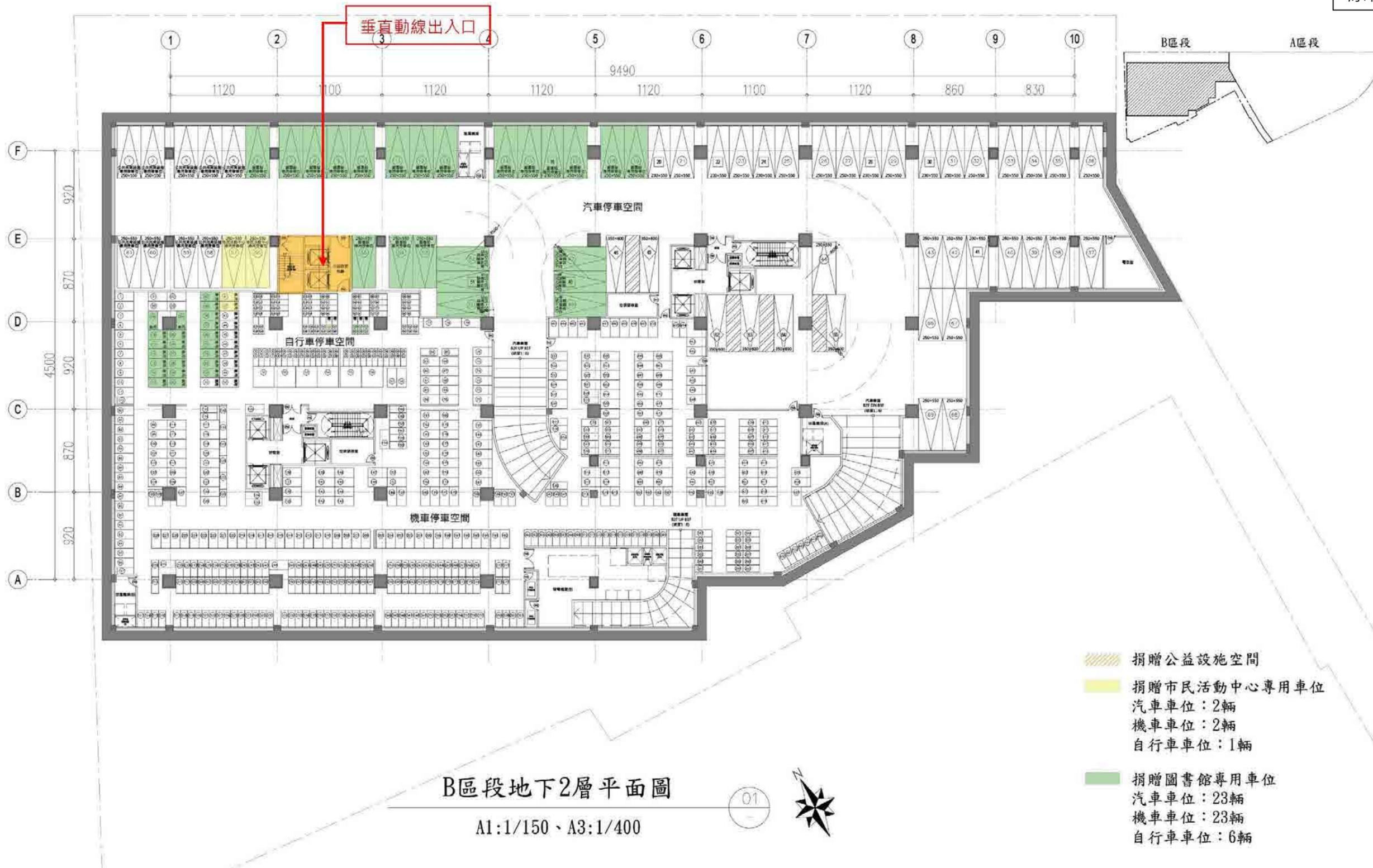
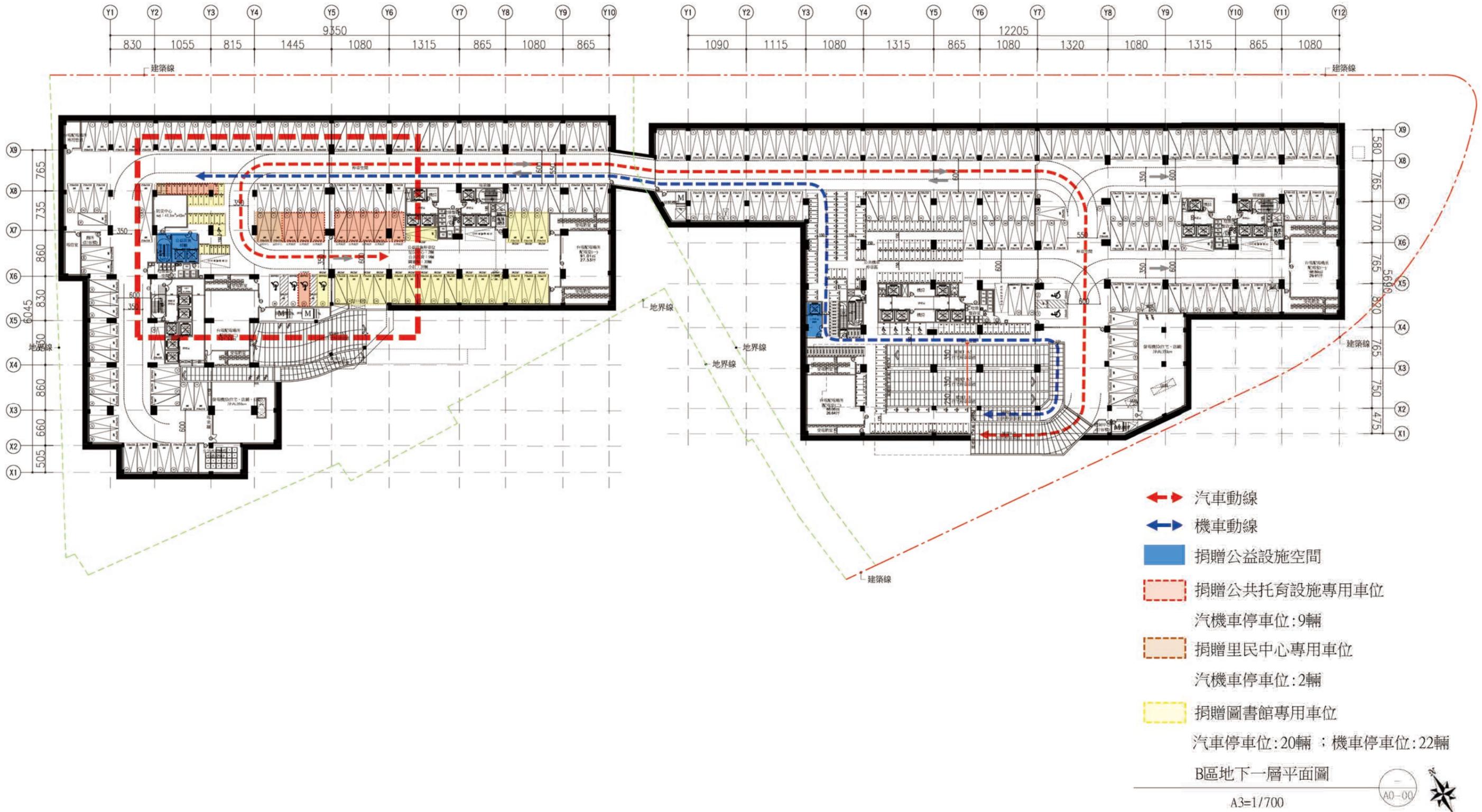


圖 10-2-1 捐贈公益設施市民活動中心及圖書館地下二層圖說 (原核定)

變更設計說明：  
1. 變更捐贈公益設施停車位

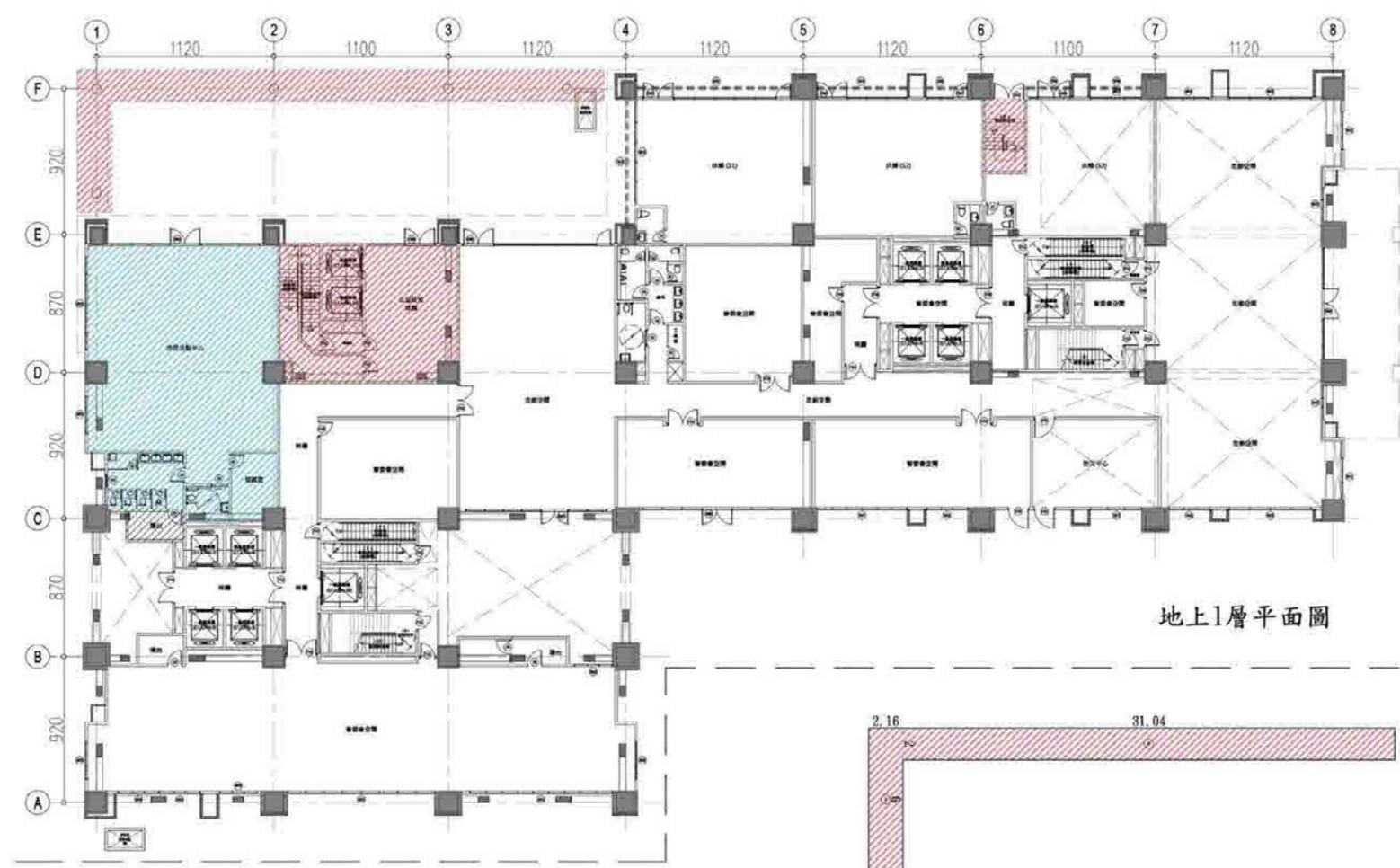
變更版



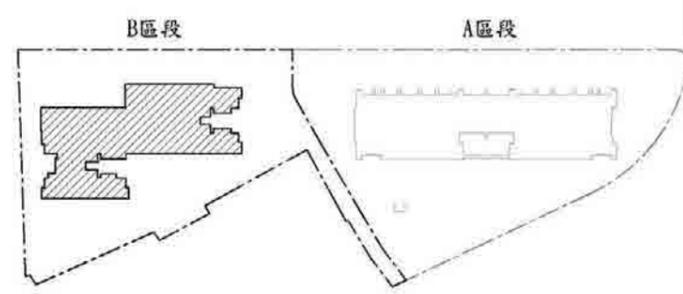
- ↔ 汽車動線
  - ↔ 機車動線
  - 捐贈公益設施空間
  - 捐贈公共托育設施專用車位  
汽機車停車位：9輛
  - 捐贈里民中心專用車位  
汽機車停車位：2輛
  - 捐贈圖書館專用車位  
汽車停車位：20輛；機車停車位：22輛
- B區地下一層平面圖
- A3=1/700

圖 10-2-2 捐贈公益設施市民活動中心及圖書館地下一層圖說 (變更版)

原核定

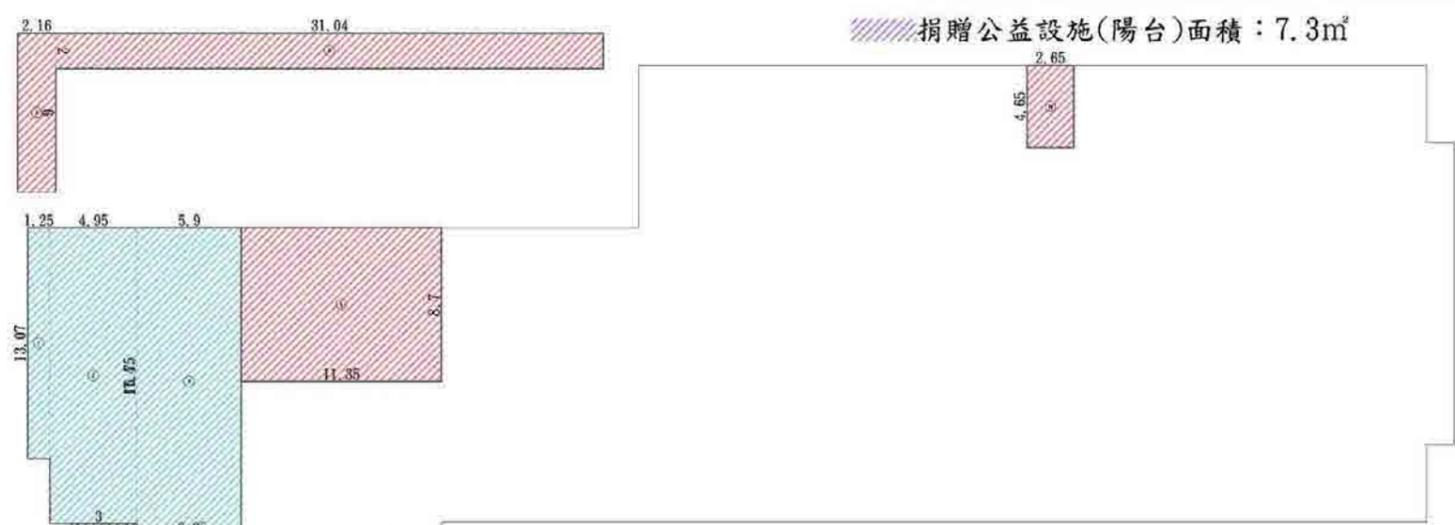


地上1層平面圖



一、實際捐贈公益設施一層樓地板面積檢討：

活動中心面積		公共使用空間	
1. 13.07x1.25=16.34		4. 8.7x11.35=98.75	
2. 4.95x16.75=82.91		79. 2.65x4.65=12.32	
3. 17.4x5.9=102.98		5. 2.16x9=19.44	
活動中心面積合計：202.23m <sup>2</sup>		6. 2x31.04=62.07	
		合計：81.51m <sup>2</sup>	
活動中心陽台面積：		公共使用空間面積合計：192.58m <sup>2</sup>	
43. 3x2=6			
44. 1.93x0.7=1.3			
陽台面積合計：7.3m <sup>2</sup>			
捐贈公益設施(活動中心)樓地板面積：202.23m <sup>2</sup>			
捐贈公益設施(公共使用空間)樓地板面積：192.58m <sup>2</sup>			
合計捐贈公益設施樓地板面積：394.81m <sup>2</sup>			
捐贈公益設施(陽台)面積：7.3m <sup>2</sup>			



地上1層樓地板面積檢討圖

捐贈公益設施地上1層平面圖

A1:1/150、A3:1/400

01

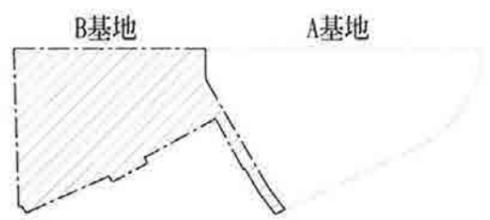
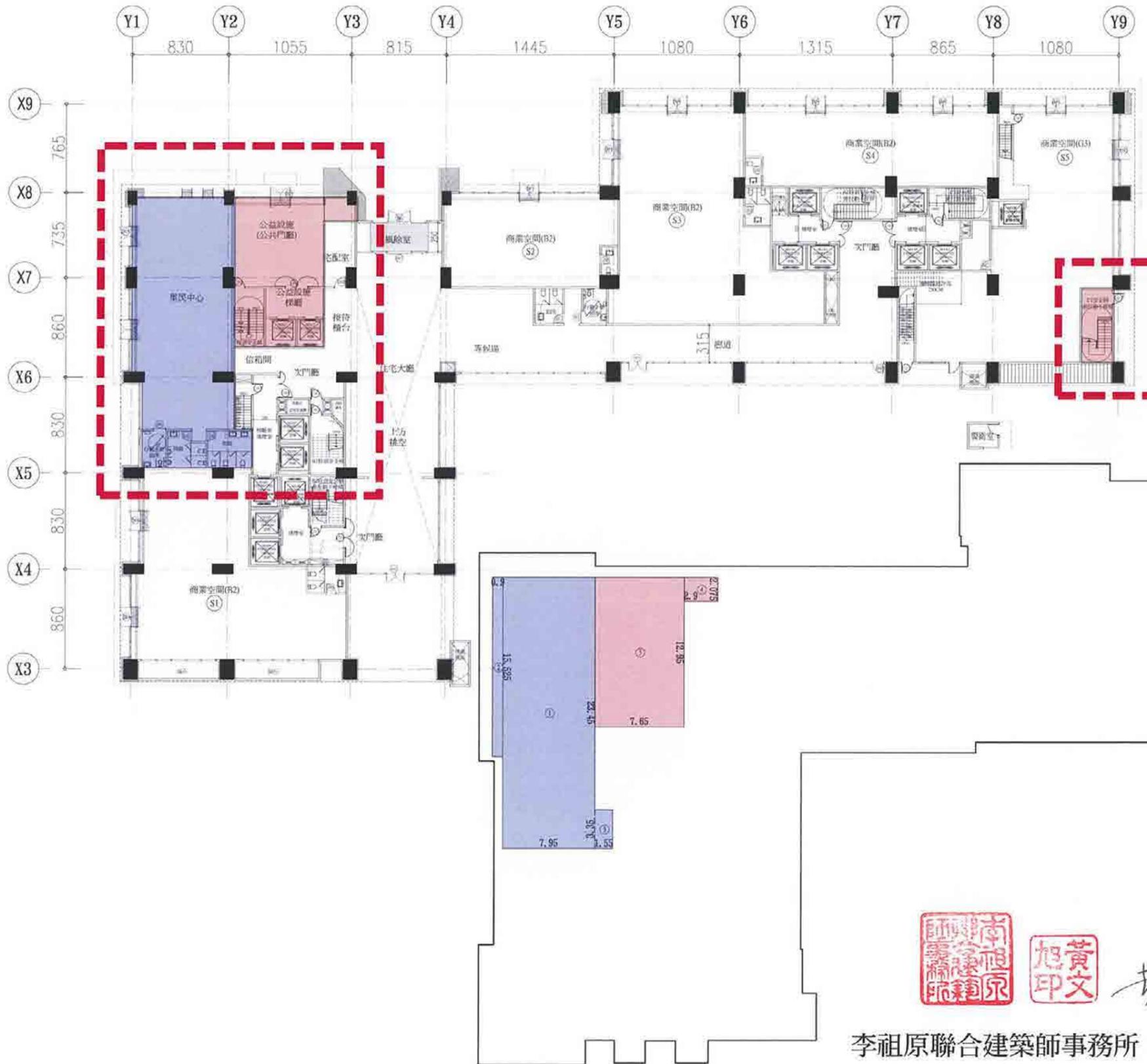


二、實際計算獎勵值面積：  
(捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位)  
捐贈公益設施(活動中心)樓地板面積：202.23m<sup>2</sup>

圖 10-3-1 捐贈公益設施市民活動中心地上一層圖說 (原核定)

變更設計說明：  
1. 變更市民活動空間

變更版



一、實際捐贈公益設施一層樓地板面積檢討：

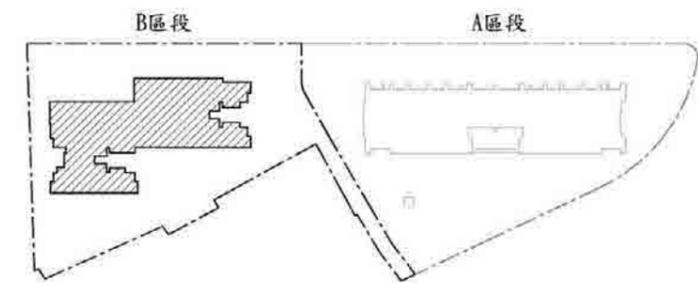
<b>活動中心面積</b>
① 7.95*23.45=186.43m <sup>2</sup>
② 0.9*15.525=13.97m <sup>2</sup>
③ 1.55*3.35=5.19m <sup>2</sup>
活動中心面積合計=207.23m <sup>2</sup>
<b>公共使用空間</b>
④ 2.075*2.9=6.02m <sup>2</sup>
⑤ 12.95*7.65=99.07m <sup>2</sup>
⑥ 2.8*6.45=18.06m <sup>2</sup>
公共空間使用合計=125.32m <sup>2</sup>
<b>捐贈公益設施(活動中心)樓地板:207.23m<sup>2</sup></b>
<b>捐贈公益設施(公共使用空間)樓地板:125.32m<sup>2</sup></b>
<b>捐贈公益設施樓地板(合計):332.55m<sup>2</sup></b>

李祖原聯合建築師事務所 黃文旭 (簽章)

捐贈公益設施地上1層平面圖  
A3=1/400

圖 10-3-2 捐贈公益設施市民活動中心地上一層圖說 (變更版)

原核定



一、實際捐贈公益設施三層樓地板面積檢討：

圖書館面積	27. 4.37x1.25=5.46
10. 8.88x0.2=1.78	28. 10.57x8.34=88.15
11. 14.52x1.25=18.15	29. 4.37x1.25=5.46
12. 18.2x4.95=90.09	圖書館面積合計：1461.81m <sup>2</sup>
13. 18.85x5.9=111.22	
14. 8.7x10.1=87.87	圖書館陽台
15. 7.95x1.25=9.94	36. 10.1x2=20.2
16. 9.75x18.1=176.48	合計：20.2m <sup>2</sup>
17. 27.3x16.75=457.28	公共使用空間
19. 10.15x6.65=67.5	30. 11.35x10.15=115.2
20. 2.68x0.45=1.21	31. 7.47x3.51=25.91
21. 2.68x0.85=2.28	公共使用空間面積合計：141.11m <sup>2</sup>
22. 10.15x7.32=74.3	
23. 19.83x2.21=43.82	
24. 8.7x7.1=61.77	
25. 8.33x10.57=88.05	
26. 8.7x8.17=71.08	
捐贈公益設施(圖書館)樓地板面積：1461.81m <sup>2</sup>	
捐贈公益設施(公共使用空間)樓地板面積：141.11m <sup>2</sup>	
合計捐贈公益設施樓地板面積：1602.92m <sup>2</sup>	
捐贈公益設施(陽台)面積：20.2m <sup>2</sup>	

二、實際計算獎勵值面積：  
 (捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位)  
 捐贈公益設施(公共托育設施)樓地板面積：1461.81m<sup>2</sup>

捐贈公益設施地上三層平面圖

A1:1/150、A3:1/400

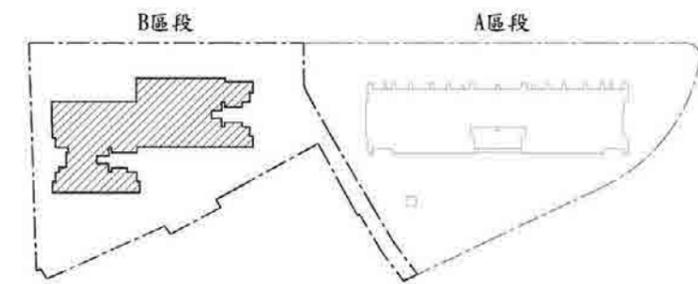
01



圖 10-4-1 捐贈公益設施圖書館地上三層圖說 (原核定)



原核定



一、實際捐贈公益設施四層樓地板面積檢討：

圖書館面積	圖書館新增面積(不計入獎勵)
10. 8.7x10.1=87.87	20. 8.87x12.3=109.1
11. 7.95x1.25=9.94	21. 5.64x12.1=68.24
12. 8.68x18.64=161.8	22. 10.85x3.68=39.93
13. 2.1x8.76=18.4	23. 5.9x0.65=3.84
14. 3.04x11.38=34.6	24. 5.84x11.92=69.61
15. 27.3x4.83=131.86	25. 10.15x7.32=74.3
16. 6.65x7.47=49.68	26. 8.05x10.57=85.09
17. 10.16x2.68=27.23	27. 1.25x4.37=5.46
18. 2.21x8.45=18.67	28. 8.05x10.57=85.09
19. 8.7x17.48=152.08	29. 4.37x1.25=5.46
圖書館面積合計：688.05m <sup>2</sup>	新增面積合計：550.06m <sup>2</sup>

圖書館陽台	公共使用空間
36. 10.1x2=20.2	30. 11.35x10.15=115.2
陽台面積合計：20.2m <sup>2</sup>	31. 7.47x3.51=25.91
	公共使用空間面積合計：141.11m <sup>2</sup>

- 捐贈公益設施(圖書館)樓地板面積：688.05m<sup>2</sup>
- 捐贈不計獎勵公益設施(圖書館)樓地板面積：550.06m<sup>2</sup>
- 捐贈公益設施(公共使用空間)樓地板面積：119.19m<sup>2</sup>
- 合計捐贈公益設施樓地板面積：1379.22m<sup>2</sup>
- 捐贈公益設施(陽台)面積：20.2m<sup>2</sup>

二、實際計算獎勵值面積：  
(捐贈公益設施之樓地板面積扣除公共設施、附屬建物、停車位)

捐贈公益設施(圖書館)樓地板面積：688.05m<sup>2</sup>

三、額外擴大捐贈圖書館之室內面積：

捐贈不計獎勵公益設施(圖書館)樓地板面積：550.06m<sup>2</sup>



捐贈公益設施地上4層平面圖

A1:1/150、A3:1/400

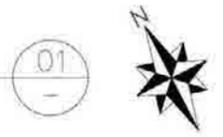
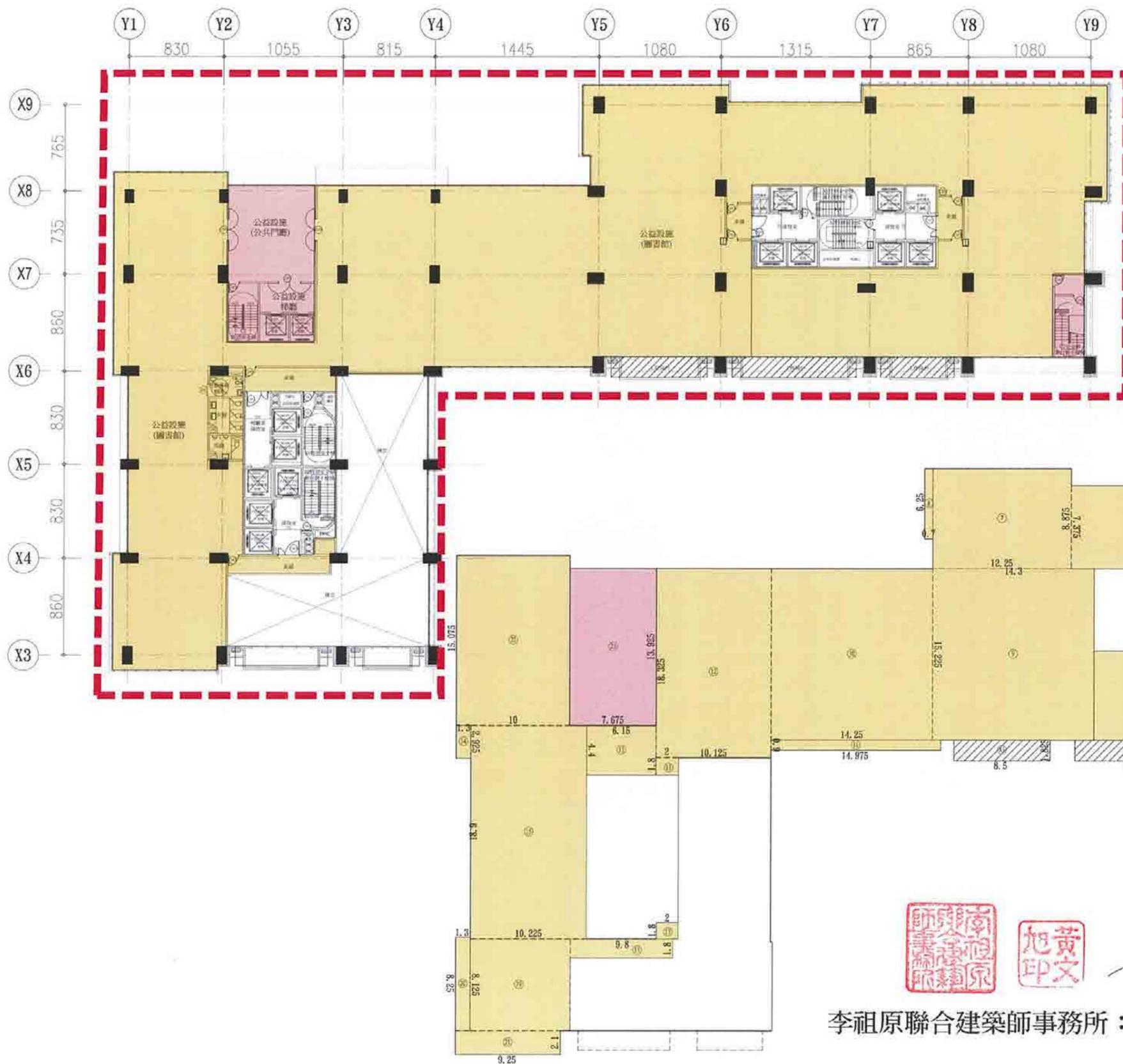


圖 10-5-1 捐贈公益設施圖書館地上四層圖說 (原核定)

變更版

變更設計說明：  
1. 變更圖書館配置



一、實際捐贈公益設施二層樓地板面積檢討：

圖書館面積	
①	26.6*7.925=210.81m <sup>2</sup>
②	10.325*7.3=75.37m <sup>2</sup>
③	2.8*8.675=24.29m <sup>2</sup>
④	2*1.375=2.75m <sup>2</sup>
⑤	21.75*8.875=193.03m <sup>2</sup>
⑥	11.7*7.375=86.29m <sup>2</sup>
⑦	12.25*8.875=108.72m <sup>2</sup>
⑧	0.7*6.25=4.38m <sup>2</sup>
⑨	14.3*15.225=217.72m <sup>2</sup>
⑩	14.25*15.2=216.6m <sup>2</sup>
⑪	14.975*0.9=13.48m <sup>2</sup>
⑫	10.125*18.325=185.54m <sup>2</sup>
⑬	6.15*4.4=27.06m <sup>2</sup>
⑭	1.3*2.925=3.8m <sup>2</sup>
⑮	10.225*18.9=193.25m <sup>2</sup>
⑯	8.15*14.75=120.21m <sup>2</sup>
⑰	1.9*1.725=3.28m <sup>2</sup>
⑱	10.2*7.875=80.32m <sup>2</sup>
⑲	16.45*8.125=133.66m <sup>2</sup>
⑳	1.3*8.25=10.73m <sup>2</sup>
㉑	9.25*2.1=19.43m <sup>2</sup>
㉒	10*15.075=150.75m <sup>2</sup>
圖書館面積合計=1816.16m <sup>2</sup>	
圖書館陽台	
A3	8.5*1.825=15.51m <sup>2</sup>
A4	10.95*1.825=19.98m <sup>2</sup>
A5	6.495*1.825=11.85m <sup>2</sup>
圖書館陽台面積合計=43.4m <sup>2</sup>	
公共使用空間	
㉓	7.675*13.925=106.87m <sup>2</sup>
㉔	2.8*6.55=18.34m <sup>2</sup>
公共空間使用面積合計=125.21m <sup>2</sup>	
捐贈公益設施(圖書館)樓地板: 1816.16m <sup>2</sup>	
捐贈公益設施(公共使用空間)樓地板: 125.21m <sup>2</sup>	
捐贈公益設施(陽台)樓地板: 43.4m <sup>2</sup>	
捐贈公益設施樓地板(合計): 1,941.37m <sup>2</sup>	
(不含陽台)	

師與南  
黃文旭  
旭黃  
印文  
黃文旭

李祖原聯合建築師事務所：黃文旭（簽章）

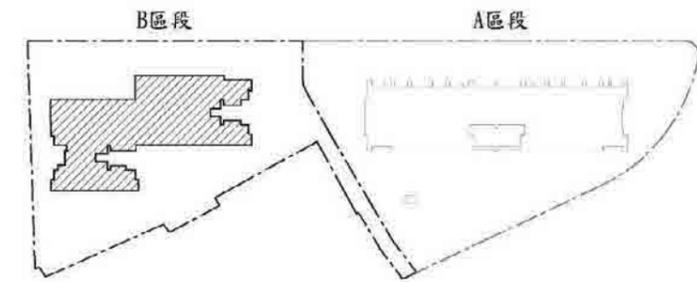
捐贈公益設施地上3層平面圖

A3=1/400



圖 10-5-2 捐贈公益設施圖書館地上三層圖說（變更版）

原核定



一、實際捐贈公益設施五層樓地板面積檢討：

公共使用空間  
 $47.55 \times 8.7 = 91.82$   
 公共使用空間面積合計：91.82 $m^2$

捐贈公益設施(公共使用空間)樓地板面積：91.82 $m^2$   
 合計捐贈公益設施樓地板面積：91.82 $m^2$

捐贈公益設施地上5層平面圖

A1:1/150、A3:1/400

01



圖 10-6-1 捐贈公益設施(機房)地上五層圖說 (原核定)

變更版地上五層無捐贈公益設施

二、整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、防、建築及相關法令規定之容積獎勵者(基準五)

(一)設計建蔽率(基準五-A1)

A、B 兩基地依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，建蔽率符合表 10-4 第三列規定，且綠覆率達 60%以上，申請獎勵法定容積 7%，總計獎勵面積 3,606.69 m<sup>2</sup>。

1. 獎勵值計算依據

設計建蔽率：建蔽率符合下列規定，且綠覆率達百分之六十以上。

綠覆率： $\frac{\text{綠覆面積}}{\text{實設空地面積}-\text{騎樓}-\text{迴廊}-\text{私設通路}-\text{基地內通路}-\text{無遮簷人行道}} \times 100\% \geq 60\%$

表 10-4 設計建蔽率獎勵額度規定

B=法定建蔽率-設計建蔽率	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

2. 獎勵值計算依據

(1)A 區段(原核定)

本案 A 區段之建築設計之綠覆率達 82.43%，超過規定之 60%，且設計建蔽率達 25.66% (詳圖 10-7)，適用法定建蔽率扣掉設計建蔽率超過 20%的級距核算獎勵容積，申請獎勵額度(%)=7%。

■ 設計建蔽率檢討

- 基地面積：9,620.48 m<sup>2</sup>
- 建築面積：2,468.28 m<sup>2</sup>
- 設計建蔽率：2,468.28 m<sup>2</sup>/9,620.48m<sup>2</sup>\*100%=25.66%
- B=50%-25.66%=24.34%≥20%(獎勵法定容積 7%)

■ 綠覆率 ≥ 60%檢討

- 實設空地面積：9,620.48 m<sup>2</sup>-2,468.28 m<sup>2</sup>=7,152.2 m<sup>2</sup>
- 實設綠覆之面積：6,222.88 m<sup>2</sup>
- 綠覆率：6,222.88 m<sup>2</sup>/7,152.2 m<sup>2</sup>\*100%=87.01%≥ 60%

(2)A 區段(變更版)

本案 A 區段之建築設計之綠覆率達 73.90%，超過規定之 60%，且設計建蔽率為 29.60% (詳圖 10-7-2)，適用法定建蔽率扣掉設計建蔽率超過 20%的級距核算獎勵容積，申請獎勵額度(%)=7%。

■ 設計建蔽率檢討

- 基地面積：9,620.48 m<sup>2</sup>
- 建築面積：2,847.34 m<sup>2</sup>
- 設計建蔽率：2,847.34 m<sup>2</sup>/9,620.48 m<sup>2</sup>\*100%=29.60%
- B=50%-29.60%=20.40%≥20%(獎勵法定容積 7%)

■ 綠覆率 ≥ 60%檢討

- 實設空地面積：9,620.48 m<sup>2</sup>-2,847.34 m<sup>2</sup>=6,773.14 m<sup>2</sup>
- 綠覆面積：2,380 m<sup>2</sup>+1,998.38 m<sup>2</sup>+627.30 m<sup>2</sup>=5,005.68 m<sup>2</sup>
- 綠覆率：5,005.68 m<sup>2</sup>(綠覆面積)÷6,773.14(實設空地面積)=73.90% > 60%

(3)B 區段(原核定)

本案 B 區段之建築設計之綠覆率達 89.4%，超過規定之 60%，且設計建蔽率達 29.34% (詳圖 10-12)，適用法定建蔽率扣掉設計建蔽率超過 20%的級距核算獎勵容積，獎勵法定容積 7%。

■ 設計建蔽率檢討

- 基地面積：8,269.91 m<sup>2</sup>
- 建築面積：2,426.78 m<sup>2</sup>
- 設計建蔽率：2,426.78m<sup>2</sup>/8,269.91m<sup>2</sup>\*100%=29.34%
- B= 50%－29.34%=20.66% ≥20%(獎勵法定容積 7%)

■ 綠覆率 ≥ 60%檢討

- 實設空地面積：8,269.91m<sup>2</sup>-2,426.78m<sup>2</sup>=5,843.13m<sup>2</sup>
- 實設綠覆之面積：5,489.78m<sup>2</sup>
- 綠覆率：5,489.78m<sup>2</sup>/5,843.13 m<sup>2</sup>\*100%=93.95%≥60%

(4)B 區段(變更版)

本案 B 區段之建築設計之綠覆率達 75.55%，超過規定之 60%，且設計建蔽率為 29.95% (詳圖 10-12-2)，適用法定建蔽率扣掉設計建蔽率超過 20%的級距核算獎勵容積，獎勵法定容積 7%。

■ 設計建蔽率檢討

- 基地面積：8,269.91 m<sup>2</sup>
- 建築面積：2,477.20 m<sup>2</sup>
- 設計建蔽率：2,477.20m<sup>2</sup>/8,269.91m<sup>2</sup>\*100%=29.95%
- B= 50%－29.95%=20.05% ≥20%(獎勵法定容積 7%)

■ 綠覆率 ≥ 60%檢討

- 實設空地面積：8,269.91m<sup>2</sup>-2,477.20m<sup>2</sup>=5,792.71m<sup>2</sup>
- 綠覆面積：： 1,960 m<sup>2</sup>+1,638.45 m<sup>2</sup>+778.08 m<sup>2</sup>=4,376.53 m<sup>2</sup>
- 綠覆率：4,376.53(綠覆面積) ÷ 5,792.71(實設空地面積) =75.55% > 60%

(5)A、B 區段獎勵值計算

依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，A、B 區段設計建蔽率皆符合表 10-4 第三列規定，法定建蔽率較實際設計建蔽率超過 20%，擬申請獎勵法定容積 7%，總計獎勵面積為 3,606.69 m<sup>2</sup>。

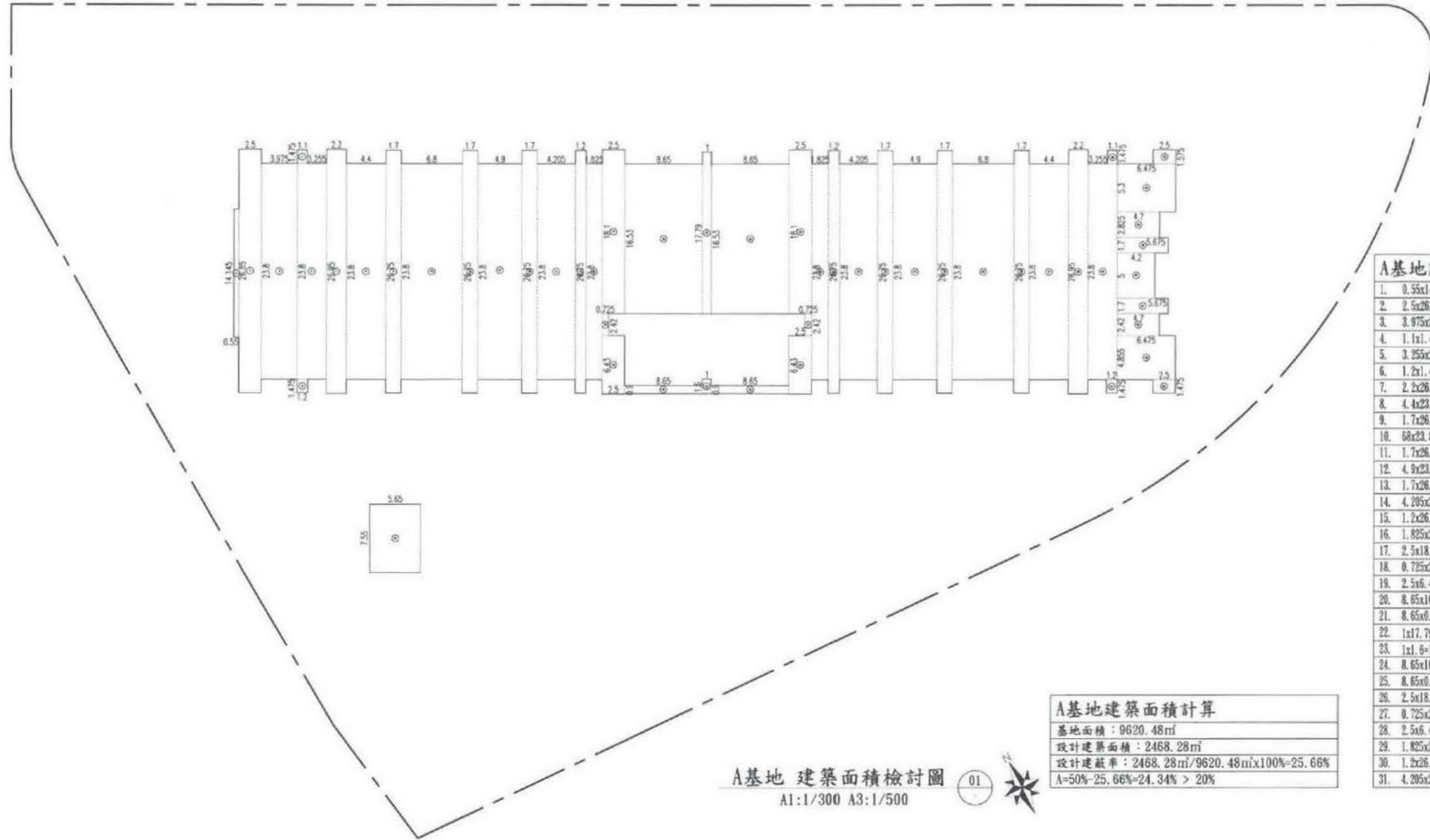
➢ 可申請獎勵法定容積 7%

- A 區獎勵面積=(9,620.48\*288%)\*7%=1,939.48 m<sup>2</sup>
- B 區獎勵面積=(8,269.91\*288%)\*7%=1,667.21 m<sup>2</sup>
- 全區獎勵面積=1,939.48+1,667.21=3,606.69 m<sup>2</sup>

配合版面配置，本頁空白。

原核定

B區段 A區段



**A基地建築面積計算**

1. 0.55x14.145=7.78	32. 1.7x26.75=45.475
2. 2.5x26.85=67.12	33. 4.9x23.8=116.62
3. 3.975x23.8=94.60	34. 1.7x26.75=45.475
4. 1.1x1.475=1.62	35. 6.8x23.8=161.84
5. 3.255x23.8=77.36	36. 1.7x26.75=45.475
6. 1.2x1.475=1.77	37. 4.4x23.8=104.72
7. 2.2x26.95=59.41	38. 2.2x26.95=59.29
8. 4.4x23.8=104.72	39. 1.1x1.475=1.62
9. 1.7x26.75=45.475	40. 3.255x23.8=77.47
10. 6.8x23.8=161.84	41. 1.2x1.475=1.77
11. 1.7x26.75=45.475	42. 2.5x1.575=3.94
12. 4.9x23.8=116.62	43. 5.3x6.475=34.32
13. 1.7x26.75=45.475	44. 2.825x4.7=13.28
14. 4.205x23.8=100.08	45. 1.7x5.675=9.65
15. 1.2x26.75=32.1	46. 5x4.2=21
16. 1.825x23.8=43.435	47. 1.7x5.675=9.65
17. 2.5x18.1=45.26	48. 2.42x4.7=11.37
18. 0.725x2.42=1.75	49. 4.855x6.475=31.44
19. 2.5x6.43=16.07	50. 2.5x1.475=3.69
20. 8.65x16.53=142.96	51. 5.65x7.55=42.65
21. 8.65x0.9=7.76	
22. 1x17.79=17.79	
23. 1x1.6=1.6	
24. 8.65x16.53=142.96	
25. 8.65x0.9=7.76	
26. 2.5x18.1=45.26	
27. 0.725x2.42=1.75	
28. 2.5x6.43=16.07	
29. 1.825x23.8=43.435	
30. 1.2x26.75=32.1	
31. 4.205x23.8=100.08	A基地建築面積合計=2468.28m <sup>2</sup>

**A基地建築面積計算**

基地面積：9620.48m <sup>2</sup>
設計建築面積：2468.28m <sup>2</sup>
設計建蔽率：2468.28m <sup>2</sup> /9620.48m <sup>2</sup> ×100%=25.66%
A=50%-25.66%=24.34% > 20%

A基地 建築面積檢討圖 01  
A1:1/300 A3:1/500

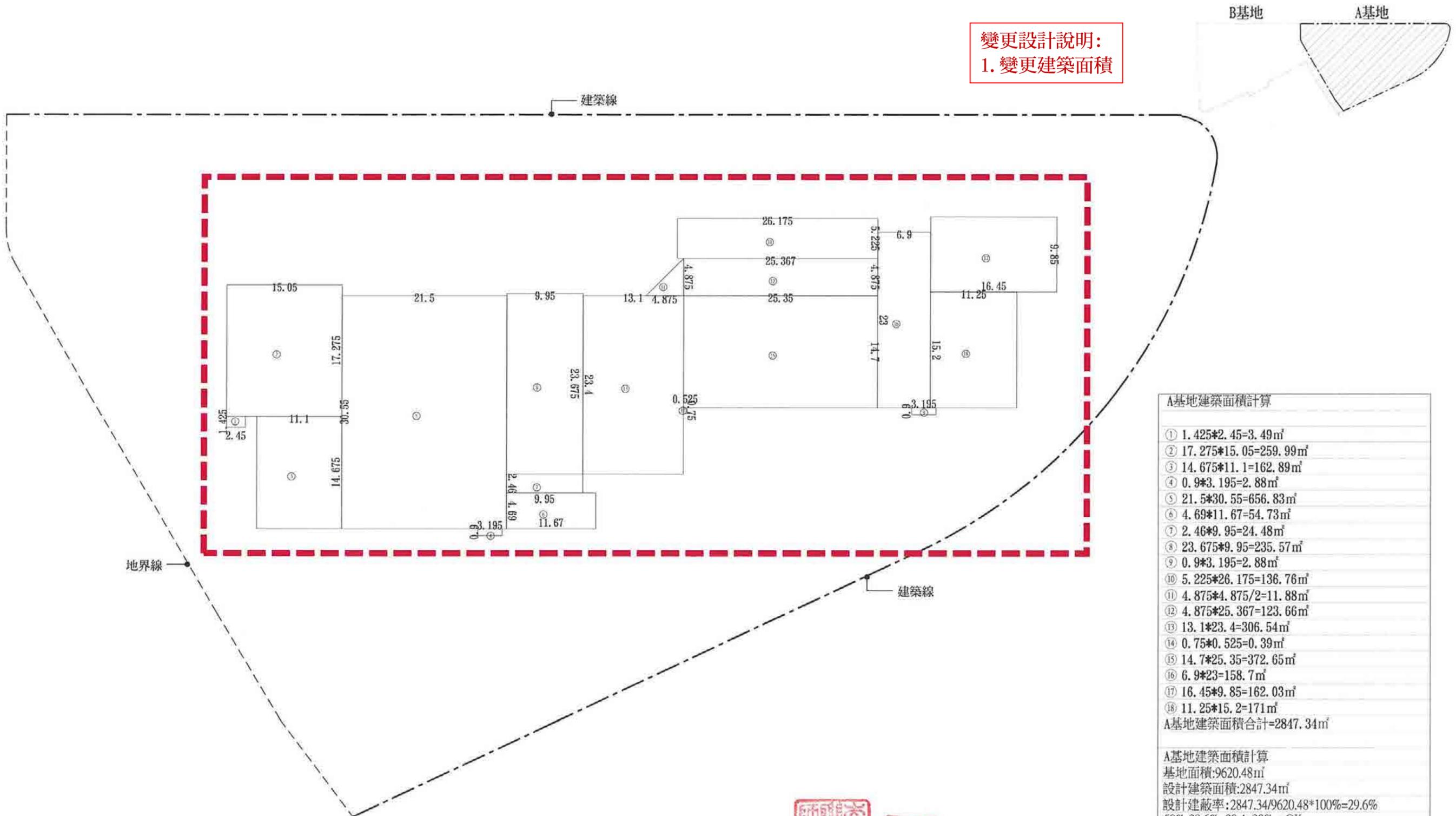
三群聯合建築師事務所建築師：黃啟煌 (簽章)

黃啟煌 (簽名)  
[Red Seal]

圖 10-7-1 A 區段建蔽率檢討圖 (原核定)

變更版

變更設計說明：  
1. 變更建築面積



師 李 祖 原  
黃 文 旭  
黃文旭

李祖原聯合建築師事務所：黃文旭（簽章）

A基地建築面積檢討圖  
A3=1/500

圖 10-7-2 A 區段建蔽率檢討圖（變更版）

原核定

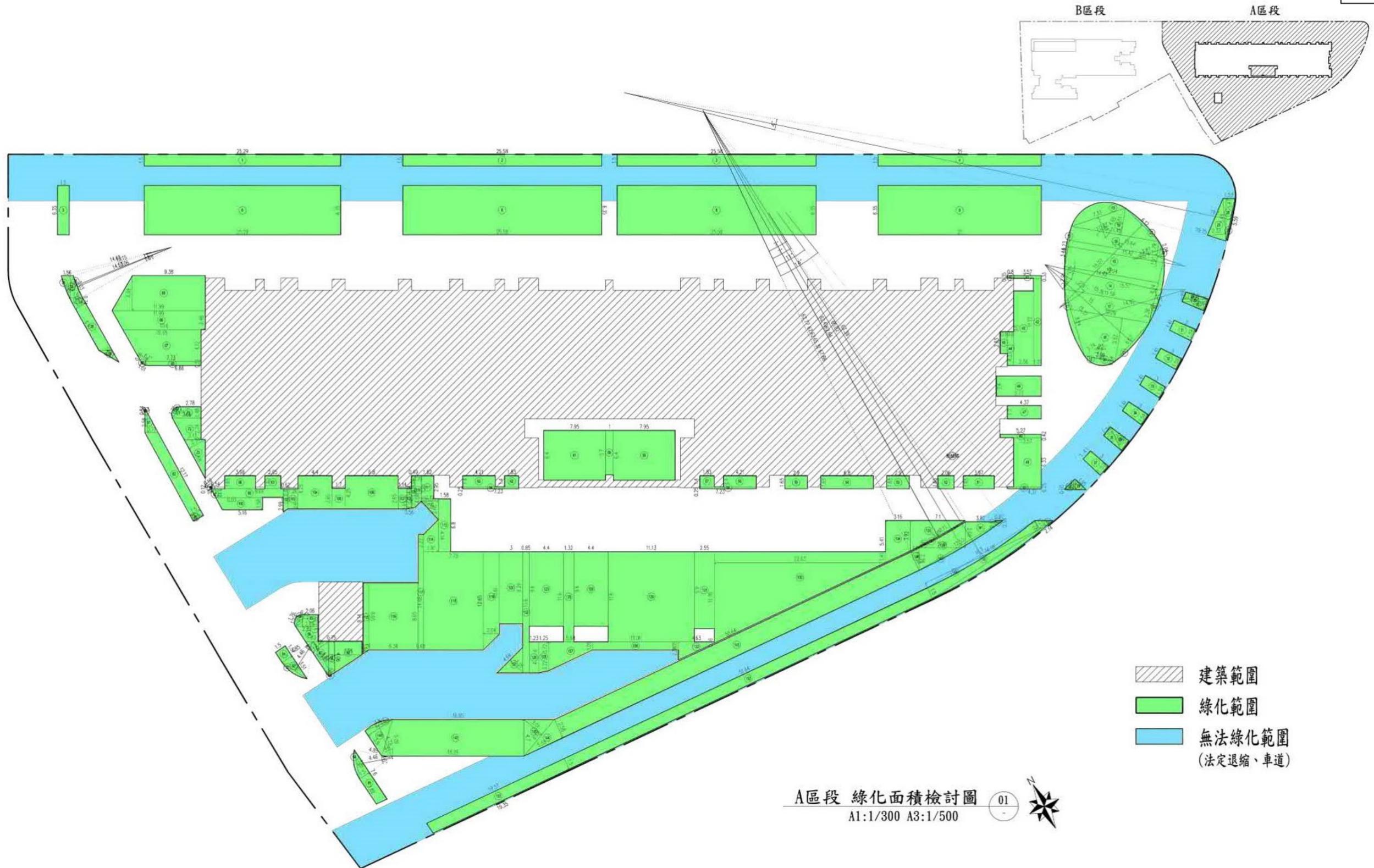
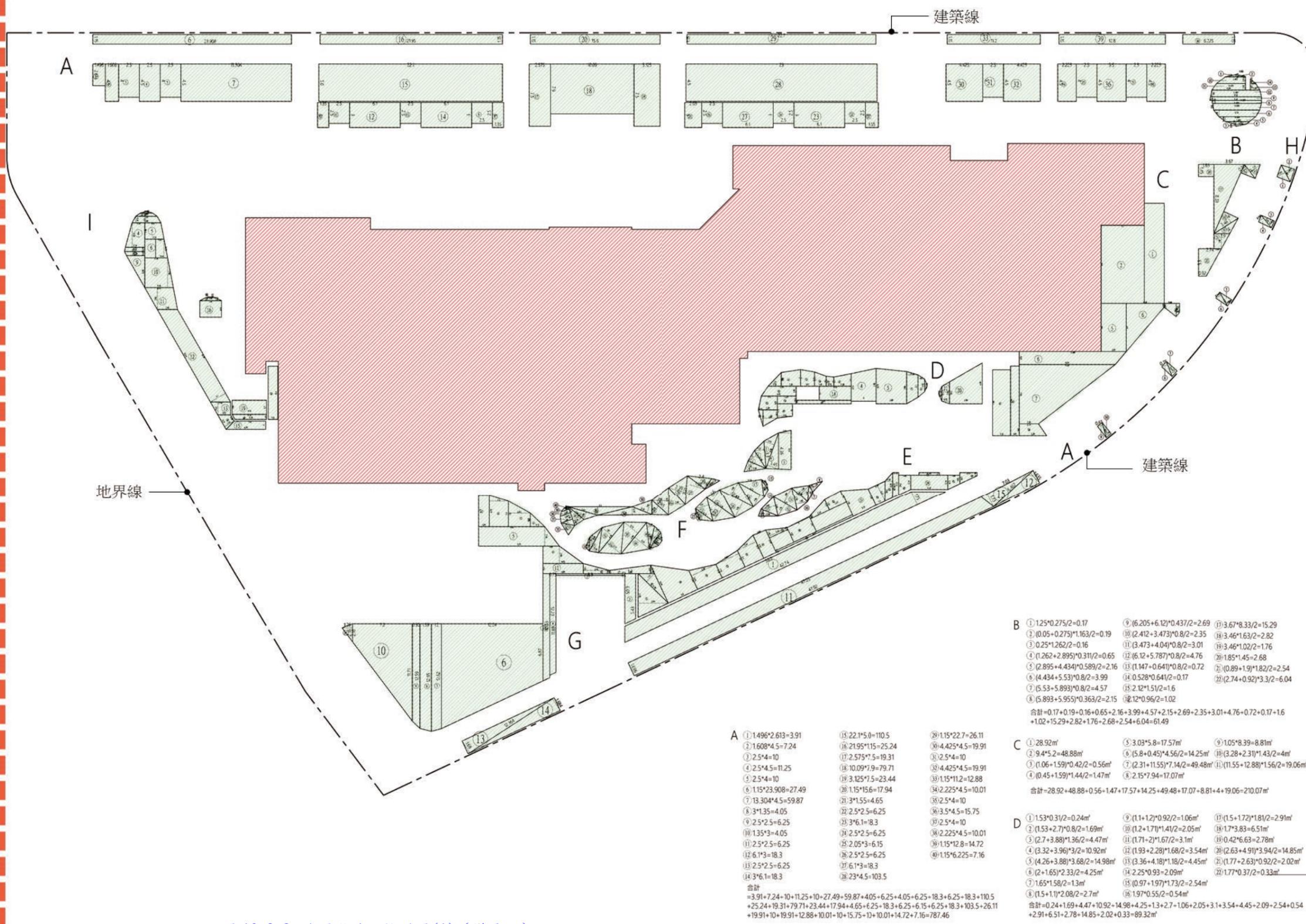
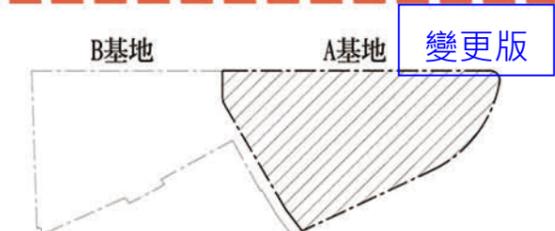


圖 10-8-1 A 區段綠化檢討圖(1) (原核定)

變更設計說明：  
1. 變更綠化面積



① 3.79*1.28=4.85m <sup>2</sup> ② 3.1*3.79*2.3/2=7.92m <sup>2</sup> ③ 1.65*3.1*2.63/2=6.25m <sup>2</sup> ④ 1.73*1.65/2=1.43m <sup>2</sup> ⑤ 9.71*7.94*2.35/2=20.74m <sup>2</sup> ⑥ 4.85*1.96*2.09/2=7.12m <sup>2</sup> ⑦ 1.01*0.38*1.94/2=3.43m <sup>2</sup> ⑧ 0.48*1.01/2=0.24m <sup>2</sup> ⑨ 5.26*3.64/2=9.57m <sup>2</sup> ⑩ 5.04*2.49*3.9/2=14.68m <sup>2</sup> ⑪ 1.21*4.85=5.87m <sup>2</sup>	⑫ 0.38*1.21*3.16/2=2.51m <sup>2</sup> ⑬ 5.08*1.37/2=3.48m <sup>2</sup> ⑭ 1.79*2.49*3.26/2=6.98m <sup>2</sup> ⑮ 2.2*1.79*3.05/2=6.08m <sup>2</sup> ⑯ 3.07*2.2*2.47/2=6.51m <sup>2</sup> ⑰ 2.98*3.07*1.66/2=5.02m <sup>2</sup> ⑱ 1.06*0.22*2.45/2=1.57m <sup>2</sup> ⑲ 0.21*0.25=2.15m <sup>2</sup> ⑳ 1.92*2.01*3/2=5.9m <sup>2</sup> ㉑ 1.37*0.31*2.53/2=2.13m <sup>2</sup> ㉒ 1.51*1.37*2.27/2=3.27m <sup>2</sup>	㉓ 3.43*2.22*3.12/2=8.81m <sup>2</sup> ㉔ 1.2*2.24*2.22/2=3.82m <sup>2</sup> ㉕ 3.06*2.46*0.92/2=2.54m <sup>2</sup> ㉖ 2.72*3.06*0.73/2=2.11m <sup>2</sup> ㉗ 1.74*2.42*1.45/2=3.02m <sup>2</sup> ㉘ 0.3*2.45=0.74m <sup>2</sup> ㉙ 4.47*1.74=7.78m <sup>2</sup> ㉚ 1.036*1.35*2.09/2=1.79m <sup>2</sup> ㉛ 1.05*1.74*1.45/2=2.02m <sup>2</sup>
① 2.56*1.3/2=1.66 ② 3.3*1.22/2=2.01 ③ 4.55*1.34/2=3.05 ④ 4.55*1.45/2=3.3 ⑤ 4.74*4.36*1.51/2=6.87 ⑥ 2.66*1.24/2=1.65 ⑦ 2.02*0.55/2=0.56 ⑧ 2.49*1.66/2=2.07 ⑨ 1.74*0.85/2=0.74 ⑩ 2.02*0.71/2=0.72 ⑪ 3.27*2.08/2=3.4 ⑫ 3.27*1.76/2=2.88 ⑬ 2.41*1.81/2=2.18 ⑭ 2.38*0.85/2=1.01 ⑮ 1.33*0.26/2=0.17 ⑯ 1.94*0.57/2=0.55 ⑰ 1.94*2.59/2=2.51 ⑱ 3.23*1.56/2=2.52 ⑲ 4.11*1.65/2=3.39	① 4.11*1.96/2=4.03 ② 2.37*0.73/2=0.87 ③ 2.7*1.51/2=2.04 ④ 3.79*1.73/2=3.28 ⑤ 3.79*1.56/2=2.96 ⑥ 1.32*0.21/2=0.14 ⑦ 3.21*2.39/2=3.84 ⑧ 3.21*1.88/2=3.02 ⑨ 2.4*1.24/2=1.49 ⑩ 2.02*0.71/2=0.72 ⑪ 2.56*1.62/2=2.07 ⑫ 2.45*1.38/2=1.69 ⑬ 3.03*2.02/2=3.06 ⑭ 3.03*2.02/2=3.06 ⑮ 6.55*0.97/2=3.18 ⑯ 1.68*1.25/2=1.05 ⑰ 0.83*1.46/2=0.61 ⑱ 1.46*1.28*0.79/2=1.08 ⑲ 1.28*0.99*0.47/2=0.53	① 0.99*0.31/2=0.15 ② 0.61*0.26/2=0.08 ③ 2.44*1.26/2=1.54 ④ 3.67*0.96/2=1.76 ⑤ 7.71*0.2/2=3.93 ⑥ 1*0.68/2=0.34 ⑦ 0.68*0.67*0.71/2=0.48 ⑧ 0.67*0.71/2=0.24 ⑨ 2.81*0.91/2=1.28 ⑩ 3.19*0.92/2=1.47 ⑪ 4.89*2.25/2=5.5 ⑫ 4.89*2.14/2=5.23 ⑬ 4.79*2.17/2=5.2 ⑭ 4.79*1.61/2=3.86 ⑮ 3.22*1.09/2=1.75 ⑯ 3.22*0.75/2=1.21 ⑰ 1.72*0.45/2=0.39
合計=4.85+7.92+6.25+20.74+7.12+3.43+2.22+3.82+2.54+2.11+3.02+0.74+7.78+1.79+2.02=160.33m <sup>2</sup> +6.51+5.02+1.57+2.15+5.9+2.13+3.27+8.81+3.82+2.54+2.11+3.02+0.74+7.78+1.79+2.02=160.33m <sup>2</sup>		
合計=1.66+2.01+3.05+3.3+6.87+1.65+0.56+2.07+0.74+2.02+3.4+2.88+2.18+1.01+0.17+0.55+2.51+2.52+3.39+4.03+0.87+2.04+3.28+2.96+0.14+3.84+3.02+1.49+0.72+2.07+1.69+3.06+3.06+3.18+1.05+0.61+1.08+0.53+0.15+0.08+1.54+1.76+3.93+0.34+0.48+0.24+1.28+1.47+5.5+5.23+5.2+3.86+1.75+1.21+0.39=115.67		
合計=1.66+2.01+3.05+3.3+6.87+1.65+0.56+2.07+0.74+2.02+3.4+2.88+2.18+1.01+0.17+0.55+2.51+2.52+3.39+4.03+0.87+2.04+3.28+2.96+0.14+3.84+3.02+1.49+0.72+2.07+1.69+3.06+3.06+3.18+1.05+0.61+1.08+0.53+0.15+0.08+1.54+1.76+3.93+0.34+0.48+0.24+1.28+1.47+5.5+5.23+5.2+3.86+1.75+1.21+0.39=115.67		
合計=1.66+2.01+3.05+3.3+6.87+1.65+0.56+2.07+0.74+2.02+3.4+2.88+2.18+1.01+0.17+0.55+2.51+2.52+3.39+4.03+0.87+2.04+3.28+2.96+0.14+3.84+3.02+1.49+0.72+2.07+1.69+3.06+3.06+3.18+1.05+0.61+1.08+0.53+0.15+0.08+1.54+1.76+3.93+0.34+0.48+0.24+1.28+1.47+5.5+5.23+5.2+3.86+1.75+1.21+0.39=115.67		

灌木面積總計：1959.55 m<sup>2</sup>

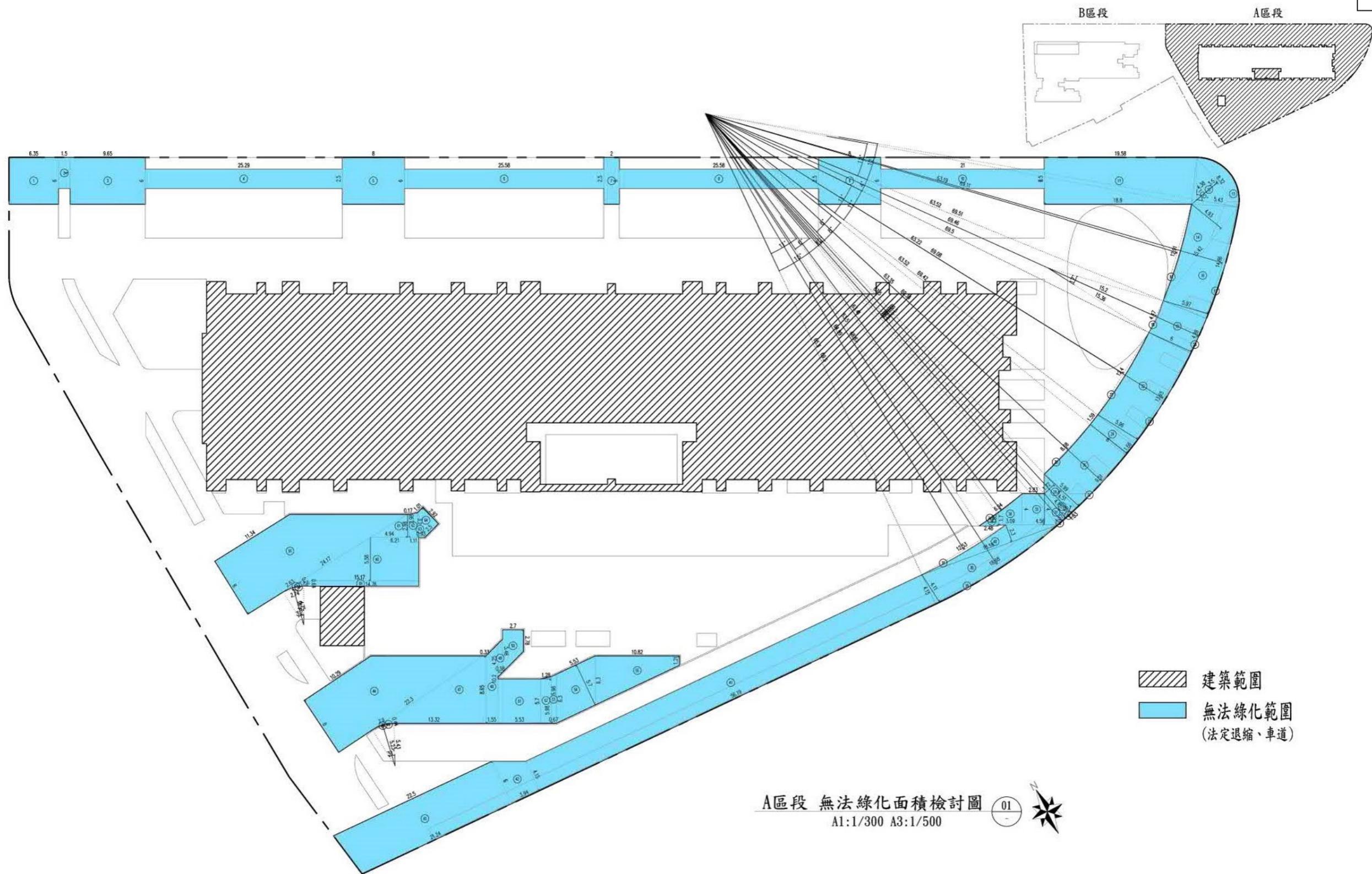
建築範圍  
 綠化範圍

A基地 綠化面積檢討圖

A3=1/500

圖 10-8-2 A 區段綠化檢討圖(1) (變更版)

原核定



A區段 無法綠化面積檢討圖  
A1:1/300 A3:1/500

圖 10-9-1 A 區段綠化檢討圖(2) (原核定)

變更設計說明：  
1. 變更無法綠化面積

B基地 A基地 變更版

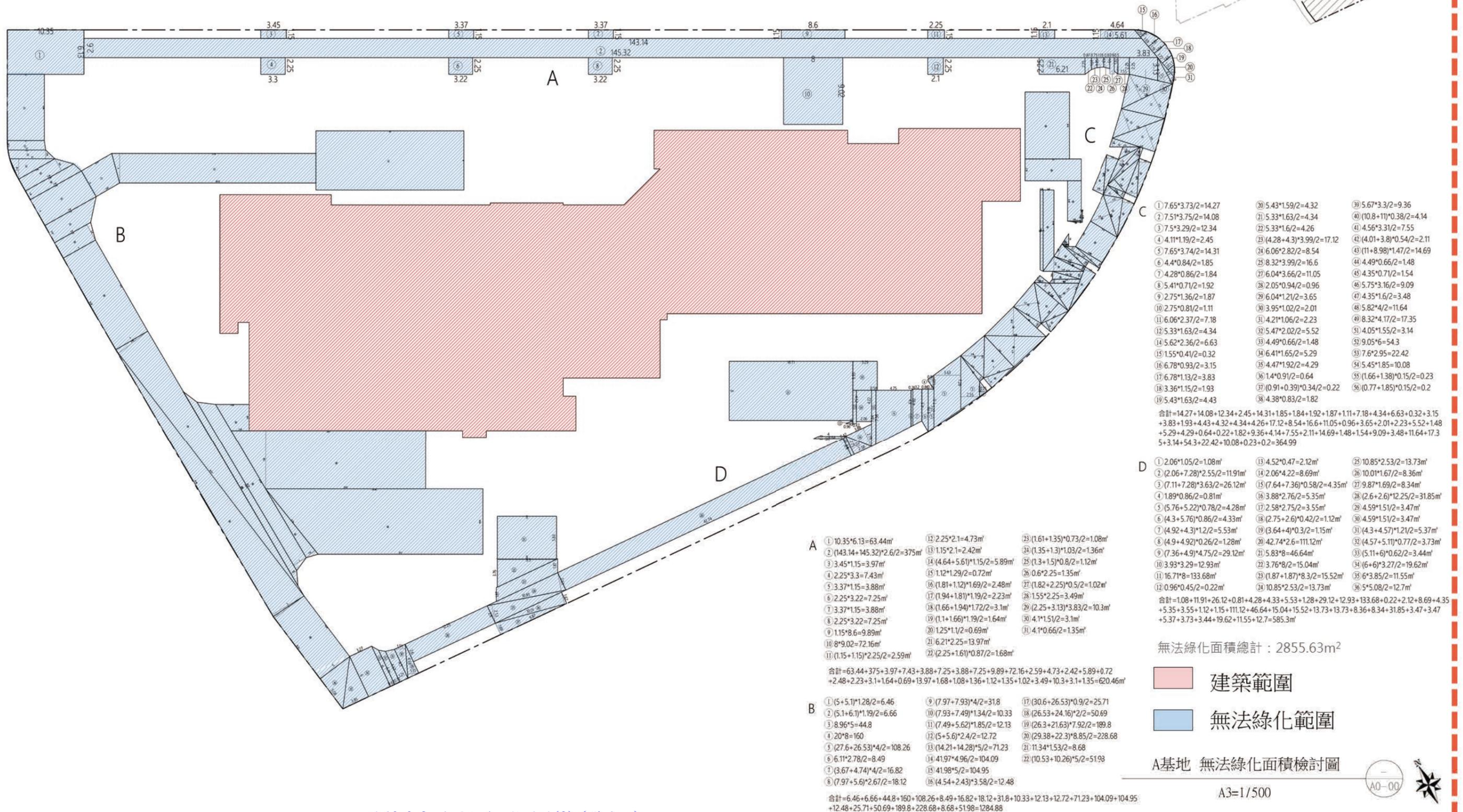


圖 10-9-2 A 區段綠化檢討圖(2) (變更版)

原核定

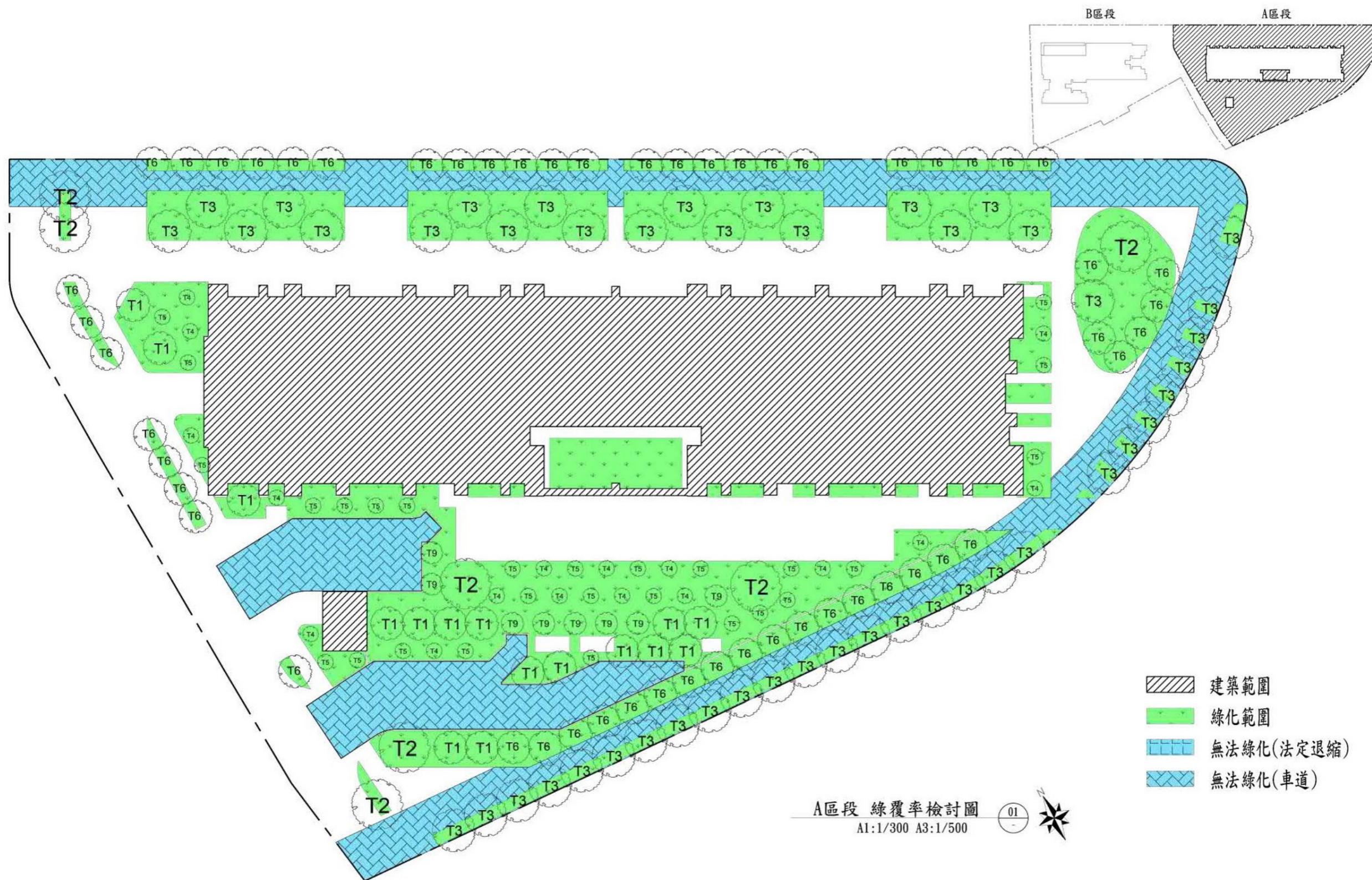


圖 10-10-1 A 區段綠化檢討圖(3) (原核定)

變更設計說明：  
1. 變更綠覆綠檢討

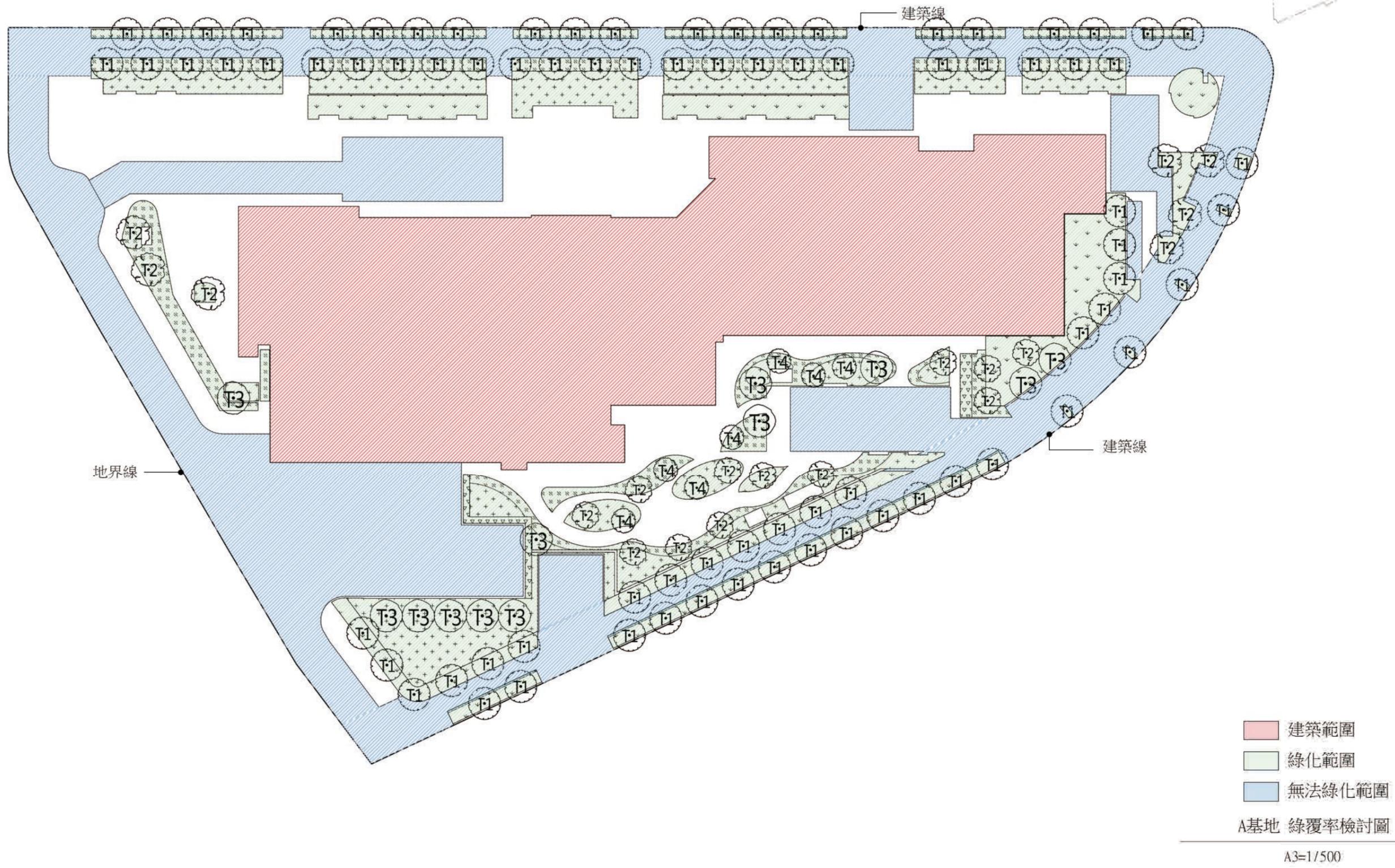


圖 10-10-2 A 區段綠化檢討圖(3) (變更版)