

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

本案依更新條例第 65 條規定及都市更新建築容積獎勵辦法申請，申請都市

更新容積獎勵項目、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
F0 法定基準容積	4,303.27*176%=6,885.23	4,303.27 m ²	7,573.75 m ²
都市更新建築容積獎勵辦法(中央容積獎勵項目)			
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		獎勵面積	獎勵容積比率
	小計(1)	-	-
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	-	-
	小計(2)	-	-
三、§7 申請公益設施之容積獎勵者			
	小計(3)	-	-
四、§8 申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施			
	小計(4)	-	-
五、§9 申請保存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			
	小計(5)	-	-
六、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，採綠建築、智慧建築、無障礙環境設計或耐震設計者			
(一)	§10 綠建築	454.42 m ²	6.00%
(二)	§11 智慧建築	454.42 m ²	6.00%
(三)	§12 無障礙設計	302.95 m ²	4.00%
(四)	§13 建築物耐震設計	-	-
	小計(6)	1,211.79 m ²	16.00%
七、§14 時程獎勵			
	劃定應實施更新之地區：修正施行日起五年內	757.37 m ²	10.00%
	小計(7)	757.37 m ²	10.00%

八、§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	674.06 m ²	8.90%
(三)	土地面積達一萬平方公尺以上	-	-
	小計(8)	674.06 m ²	8.90%
九、§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			
	小計(9)		
十、§17 處理占有他人土地之舊違章建築戶			
	小計(10)		
新北市都市更新建築容積獎勵辦法			
十一、§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、供公眾通行通道之容積獎勵者			
	建築基地符合第二條規定	1,136.06 m ²	15.00 %
	小計(11)	1,136.06 m ²	15.00 %
十二、§3 捐贈都市更新基金			
	小計(12)		
十三、§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			
	留設街角廣場	-	-
	小計(13)	-	-
十四、§5 配合都市建築物規劃設計需要而留設供公眾通行通道之容積獎勵者			
	留設不特定供公眾通行通道		
	小計(14)	-	-
十五、§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	-	-
(二)	合法老舊五層以上建物	-	-
	小計(15)	-	-
十六、§7 建築基地面臨之道路未達八公尺，而依土地使用分區管制降低其基準容積者			
	小計(16)	-	-
申請都市更新獎勵合計		3,779.28 m ²	49.90%

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結果為準。

(一)依都市更新容積獎勵辦法第十條規定，更新後建築物採綠建築規劃設計，並申請取得候選綠建築證書，依下列等級給予容積獎勵，各款不得累計申請：

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。
4. 銅級：基準容積百分之四。
5. 合格級：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，實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請候選銀級智慧建築證明，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。

應繳納之保證金，如下列公式計算：

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 $\times 0.7$ \times 申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

1. 未依限取得申請性能評估基準以上認證者，保證金不予退還。
2. 申請性能評估基準以上認證者，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。

說明：

1. 本更新單元擬申請候選銀級綠建築證書。
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，取得候選銀級綠建築證書。
 - (2)於領得使用執照前，繳交因申請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獎勵。
4. 獎勵容積：

$$(4,303.27 \times 176\%) \times 6\% = 454.42 \text{ m}^2$$
5. 保證金計算說明如下：
 - (1)容積獎勵面積：454.42 m²
 - (2)都市更新事業計畫報核時 108 年公告土地現值 86,200 元/m²
 - (3)保證金計算：

$$454.42 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 86,200 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 27,419,703 \text{ 元}$$
6. 管理維護基金其計算及提撥方式如次：
 - (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 1,628,905 元 (3,257,810 \times 50% = 1,628,905)。
 - (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 綠建築分級評估計分表

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		<input type="checkbox"/>	BD=	BDc=	R1=	RS1=18.75×R1+1.5=	0.0 ≤ RS1 ≤ 9.0		
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 1694456.23	TCO ₂ c= 645490.50	R2= 1.63	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= 0.62	λc= 0.25	R3= 1.48	RS3=4.0×R3+1.5= 7.40	0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0		
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.65	EEVc= 0.80	R41= 0.19	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	4.81	0.0 ≤ RS41 ≤ 9.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 2.74	3.0	R42= 0.26	RS42=4.0×R42=	1.04	0.0 ≤ RS42 ≤ 4.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 4.70	5.5	R43= 0.80	RS43=2.0×R43=	1.60	0.0 ≤ RS43 ≤ 4.0	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EACc= 0.80	R44= 0	RS44=10.0×R42+1.5=	1.50	0.0 ≤ RS44 ≤ 6.0
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.80	ELc= 0.80	R45= 0	RS45=10.5×R43+1.5=	1.50	0.0 ≤ RS45 ≤ 5.0
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 4.50	Ui=		RS46=Σ (Eqi×Ui) =	4.50	0.0 ≤ RS46 ≤ 4.0
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.70	CCO ₂ c= 0.82	R5= 0.15	RS5=19.40×R5+1.5=	4.34	0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0	
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.17	PIc= 3.30	R6= 0.04	RS6=13.13×R6+1.5=	2.02	0.0 ≤ RS6 ≤ 8.0	
七. 室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE=	IEc= 60.0	R7=	RS7=18.67×R7+1.5=		0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0	
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.0	Wlc= 2.0	R8= 3.00	RS8=2.50×R8+1.5=	8.00	0.0 ≤ RS8 ≤ 8.0	
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.0	GIc= 10.0	R9= 0.40	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56	0.0 ≤ RS9 ≤ 5.0	
合計總分 RS=ΣRSi=44.97									
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。									

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 3 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：綠建築評估內容說明詳第十二章 二、綠建築設計說明

(二)依都市更新容積獎勵辦法第十一條規定，更新後建築物採智慧建築規劃設計，並

取得候選智慧建築證書，依下列等級給予容積獎勵，各款不得累計申請：

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。
4. 銅級：基準容積百分之四。
5. 合格級：基準容積百分之二。

第 4 款或第 5 款獎勵容積，以依都市更新條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達 500 m²者為限。

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，實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請候選銀級智慧建築證明，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。

應繳納之保證金，如下列公式計算：

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。

1. 未依限取得標章或通過評估者，保證金不予退還。
2. 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。

說明：

1. 本更新單元擬申請取得候選銀級智慧建築證書。
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，取得候選銀級智慧建築證書。
 - (2)於領得使用執照前，繳交因申請銀級智慧建築應提供之保證金。
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獎勵。
4. 獎勵容積：

$$(4,303.27 \times 176\%) \times 6\% = 454.42 \text{ m}^2$$
5. 保證金計算說明如下：
 - (1)容積獎勵面積：454.42 m²
 - (2)都市更新事業計畫報核時 108 年公告土地現值 86,200 元/m²
 - (3)保證金計算：

$$454.42 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 86,200 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 27,419,703 \text{ 元}$$
6. 管理維護基金其計算及提撥方式如次：
 - (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 1,628,905 元 (3,257,810×50% = 1,628,905)。
 - (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 智慧建築標章分評分表

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		馥華板橋大觀段都更案							
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	20	14	25	23	13	7	5	0
	合計總分	107							

註：綠建築評估內容說明詳第十二章 三、智慧建築設計說明

(三)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，實施者應與本府簽訂協議書並納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得申請無障礙環境性能評估認證，且應於核准使用執照前繳納完成，始得核發使用執照。

應繳納之保證金，如下列公式計算：

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 $\times 0.7$ \times 申請第十條至第十三條之獎勵容積樓地板面積。

1. 未依限取得標章或通過評估者，保證金不予退還。
2. 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。

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一級，無障礙環境性能評估內容如下：
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) 保證於使用執照核發後二年內，取得新建住宅無障礙環境性能評估達第一級認證。
 - (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認證應提供之保證金。
3. 獎勵比例：

無障礙環境性能評估第一級，給予法定容積百分之四之獎勵。
4. 獎勵容積：

$$(4, 303.27 \times 176\%) \times 4\% = 302.95 \text{ m}^2$$
5. 保證金計算說明如下：
 - (1) 容積獎勵面積：302.95 m^2
 - (2) 都市更新事業計畫報核時 108 年公告土地現值 86,200 元/ m^2
 - (3) 保證金計算：

$$302.95 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 86,200 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 18,280,003 \text{ 元}$$
6. 管理維護基金其計算及提撥方式如次：
 - (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 1,628,905 元 ($3,257,810 \times 50\% = 1,628,905$)。
 - (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表
新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

無障礙環境性能評估說明

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		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅 60% ⁽²⁾ 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 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 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A 級	符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	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 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 級及下列各項： 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) 不得有高低差。 (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 type="checkbox"/>	<input checked="" 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) 應為無門檻或高低差，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 公分以下者得無限制。 (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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input 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。

註：無障礙環境性能評估內容說明詳第十二章 四、無障礙設計說明

一、住宅共用部分(A 級)

1. 室外通路
(1). 符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬大於 90 公分。
2. 室內共用通路
(1). 符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。
3. 升降機
(1). 符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。

二、住宅專用部分(B 級)

1. 無障礙住宅專用設計
本案總戶數為 216 戶，專有部分 5% 為 11 戶，故至少需 11 個住宅戶符合。無障礙住宅設計為 3-5F 之 F、G、H 戶、6F 之 F、H 戶，共 11 戶。

C 級：

- (1). 主要出入口
A. 為無門檻及高低差。
B. 淨寬為 100 公分大於 90 公分。
- (2). 室內通路
A. 室內通路淨寬皆符合 90 公分。
B. 連接日常生活空間之通道為無高差，且地面防滑。

B 級：

- (1). 特定房間與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。
- (2). 特定房間出入口
A. 無高低差。
B. 淨寬不得小於 90 公分。
C. 出入口前淨空間符合直徑 120 公分。
- (3). 特定房間面積應大於 9 平方公尺。且任一邊應不小於 2.5 公尺。
- (4). 供特定房間使用之浴廁
A. 出入口淨寬不得小於 80 公分。
B. 出入口前淨空間符合直徑 120 公分。
C. 面積為應大於 4 平方公尺。

(四)依都市更新建築容積獎勵辦法第十四條規定，中華民國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，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依規定給予獎勵容積。

本案位於劃定應實施更新之地區，修正施行日起五年內，給予基準容積百分之十之容積獎勵。

說 明：

1. 本案於 108 年 11 月 8 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 10%之容積獎勵。
2. 獎勵容積： $4,303.27 \times 176\% \times 10\% = 757.37 \text{ m}^2$ 。

(五)依都市更新建築容積獎勵辦法第十五條規定，都市更新事業計畫範圍土地面積達一定規模以上者，給予獎勵容積。

本案符合「土地面積達三千平方公尺以上未滿一萬平方公尺：基準容積百分之五；每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點三」之規定。

說明：

1. 本更新單元規模為 4,303.27 m²。

2. 獎勵比例=5%+0.3%×(4,300-3,000)/100=8.90%

獎勵容積：4,303.27×176%×8.90%=674.06 m²。

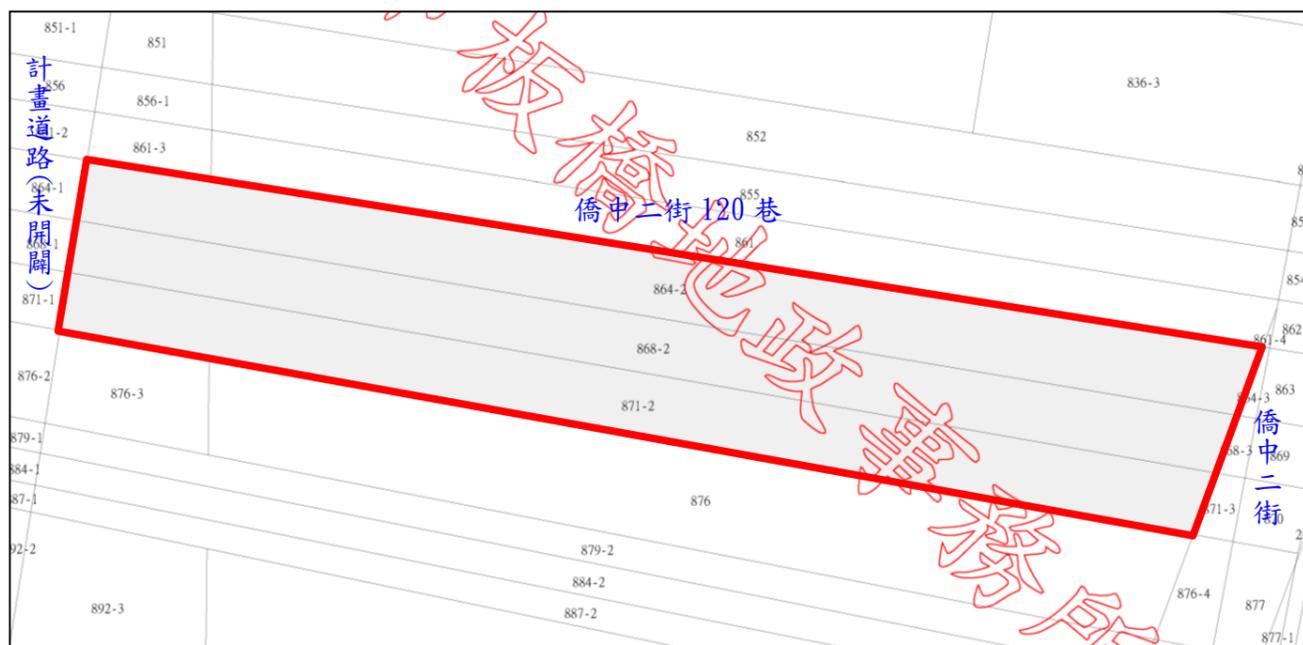


圖 10-1 更新單元範圍示意圖

(六)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規定者，得依規定擇一申請容積獎勵。

計符合附表一規定者，得依規定擇一申請容積獎勵。

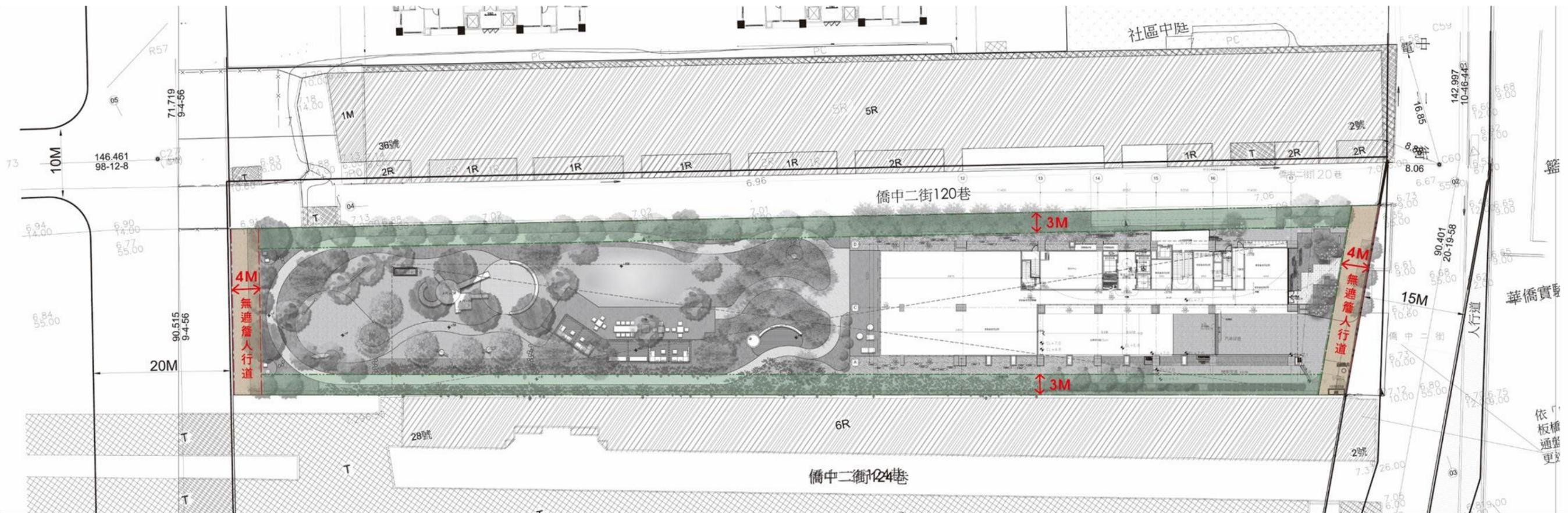
非工業區或產業專用區之建築基地：建築物規劃設計符合下列規定，得予獎勵法定容積：

定容積：

建築基地條件	建築物規劃設計	獎勵法定容積額度
非工業區或產業專用區之建築基地	(一)自建築線退縮淨寬 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，依新北市政府都市更新單元劃定基準第六點之規定於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮四公尺以上建築。	基準容積之 15%
	(二)自基地境界線退縮淨寬 3 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 10%。	

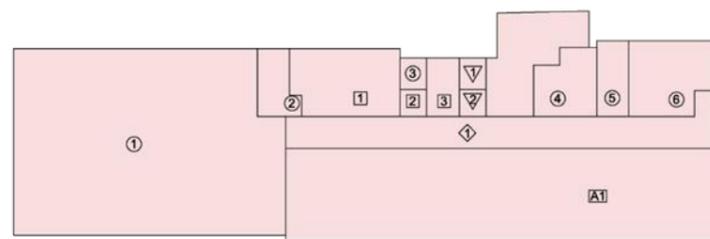
說明：

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 3 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。(詳見圖 10-2)
2. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條規定，本案申請加給基準容積率比例，其建築基地屬非位於增額容積適用範圍之住宅區，建蔽率上限應配合調降 5%。
3. 本更新單元之建築基地面積為 4,303.27 m²。
實設建築面積：1,060.35 m²。
設計建蔽率：1,060.35 m²/4,303.27 m²=24.64%。
法定建蔽率：50%-10%(退縮獎勵)-5%(加給基準容積)=35%。
法定建蔽率-設計建蔽率=35%-24.64% =10.36% ≥ 10%。
3. 建築物規劃設計符合規定，得獎勵法定容積 15%。
4. 獎勵容積：(4,303.27×176%)×15%=1,136.06 m²



- 建築基地面積為 4,303.27m²
- 法定建蔽率：50%(2151.64 m²)
- 設計建蔽率：1060.35m²/4,303.27 m²
× 100%=24.64% < 50%(法定建蔽率)
- 法定建蔽率-設計建蔽率 ≥ 10%
= 50% - 24.64% = 25.36% ≥ 10% ...OK

獎勵容積：
(4,303.27 m² × 176%) × 15% = 1,136.06 m²



■ 面積檢討	
△	1.公益設施面積：49.54m ²
▽	2.計容積非居室面積：5.18+5.96=11.14m ²
○	3.安全梯、緊急升降機、管委會、排煙室： =5.96+17.39+17.28+28.0+45.08+351.18=464.89m ²
□	4.機械室、管道間面積：5.18+13.86+52.19=71.23m ²
◇	5.梯廳面積：103.55m ²
A1	6.停車空間面積：293.98m ²
7.樓地板面積：49.54+11.14+464.89+71.23+103.55+293.98=994.33m ²	
8.允建10 × 梯廳面積檢討：103.55m ² >994.33X10%=99.43m ² ,NG,4.12m ² 計入容積	
9.計入容積檢討樓地板面積：11.14+4.12=15.26m ²	
10.15%免計安全梯、機械室面積：464.89+71.23=536.12m ²	

圖 10-2 建蔽率及建築退縮空間檢討圖 S:1/500

退縮面積計算:

- ① $= (24.29 + 24.38) * 4 * 0.5 = 97.34\text{m}^2$
- ② $= (160.08 + 159.49) * 3 * 0.5 = 479.35\text{m}^2$
- ③ $= (28.14 + 28.23) * 4 * 0.5 = 112.74\text{m}^2$
- ④ $= (155.22 + 154.62) * 3 * 0.5 = 464.76\text{m}^2$

合計 $= 97.34 + 479.35 + 112.74 + 464.76 = 1154.19\text{m}^2$

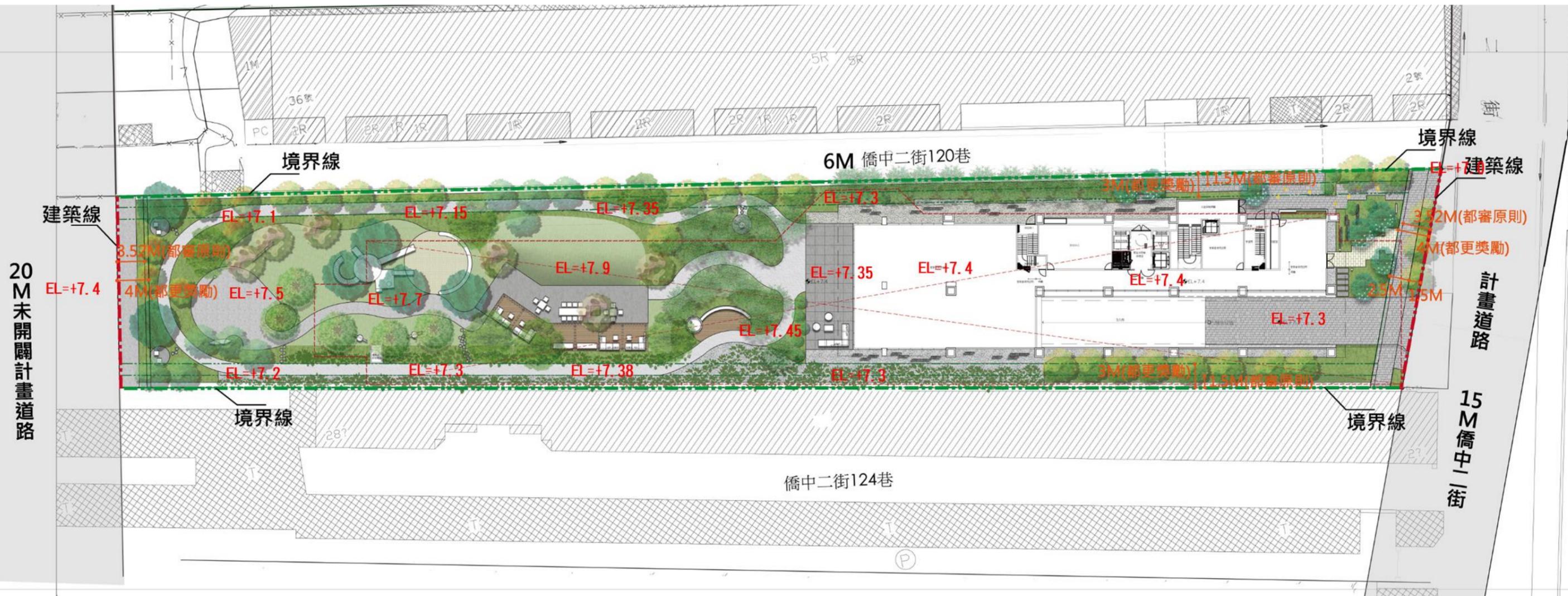


圖 10-3 基地套繪建物配置圖 S:1/600

二、其他容積項目-申請容積移轉

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 40.00%(詳附錄九)。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 10-5 容積移轉試算表

基地面積	4,303.27 m ²		
基準容積率	176%		
基準容積	7,573.75 m ²		
申請容積移轉	移入比例		移入容積
	區外	40.00%	3,029.50 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。

三、本案申請獎勵容積合計

本案建築基地面積為 4,303.27 m²，擬申請都市更新獎勵 49.90%，獎勵容積 3,779.28 m²，申請容積移轉 40.00%，獎勵容積 3,029.50 m²，其申請容積獎勵總計為基準容積之 89.90%（詳表 10-6）

表 10-6 更新後申請容積計算表

獎勵 額度	基地面積	4,303.27 m ²	
	基準容積率	176%	
	基準容積	7,573.75 m ²	
	項目	比例	面積
	都市更新獎勵合計 (A)	49.90%	3,779.28 m ²
	其他容獎項目(B)	-	-
	容積移轉額度(C)	40.00%	3,029.50 m ²
	本案申請獎勵容積總計 (A+B+C)	89.90%	6,808.78 m ²

註：上述容積獎勵值，以都市更新審議委員會審查結果為準。

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

本案更新單元無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

1. 基地座落：新北市板橋區大觀段 864-2、868-2、871-2 地號等 3 筆土地。
2. 基地使用分區：板橋(浮洲地區)都市計畫住宅區(再發展區)。
3. 建築基地面積：4,303.27 m²

三、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)允建建築容積

本案基準容積為 4,303.27 m²×176%(基準容積率)=7,573.75 m²，更新後允建容積樓地板面積為 7,573.75 m² + 7,573.75 m²×49.90%(都市更新獎勵) + 7,573.75 m²×40.00%(容積移轉) = 14,382.53 m²，獎勵後容積率 334.22%，設計容積樓地板面積為 14,382.32 m²，設計容積率為 334.22%。

(二)預計容納人口數

本案更新後允建容積率為 334.22%，預計興建 216 戶住宅，根據板橋區戶政事務所網站民國 108 年 10 月統計資料，該月份板橋區計有 214,974 戶，合計 556,276 人，平均每戶 2.59 人，本案預估容納人數約為 560 人。

表 11-1 總允建容積計算表

基地面積	4,303.27 m ²	
基準容積率	176%	
基準容積 (A)	7,573.75 m ²	
獎勵項目	獎勵比例	面積
都市更新獎勵 (B)	49.90%	3,779.28 m ²
其他容獎項目 (C)	-	-
容積移轉額度 (D)	40.00%	3,029.50 m ²
總允建容積 (A+B+C+D)	334.22%	14,382.53 m ²

註：上述容積獎勵值，以都市更新審議委員會審查結果為準。

四、建築興建計畫

(一) 建築物樓層、結構

本案於基地興建一幢一棟 26 層集合住宅，地下一層至地上十一層為鋼骨鋼筋混凝土造，其餘樓層為鋼筋混凝土造，規劃 216 戶住宅單元，及 1 戶公益設施，共計 217 戶。

(二) 建築配置

1. 一層：門廳、公益設施(梯廳)、管委會空間。
2. 二層：公益設施(幼兒園)、管委會空間。
3. 三樓至二十六層：作為住宅使用，住宅單元以二房、三房格局為主，共計興建 216 戶住宅，符合更新後土地所有權人分配價值及居住需求。
3. 地下一至三層：於地下一層設置 217 部機車停車位，地下一層至三層設置 220 部汽車停車位(另設裝卸車位 2 部)，其中汽車停車位於地下一層設置 46 部(另設裝卸車位 2 部)、地下二層設置 84 部、地下三層設置 90 部車位。

(三) 相關建築法規檢討

1. 環境影響評估

依據 107 年 4 月 11 日修正發布之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第二十六條規定，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，樓層為 26 樓，樓高 101.35 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者，應經新北市都市設計審議通過。

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：第二類建築物，其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。…」

本案設計規劃為集合住宅，屬上述規定中第二類建築物，實際設計停車位 218 部【218 部汽車停車位+217 部機車停車位/5=261.4(取 262 部)】<360 部，實設樓地板面積為 27,491.2 m²<48,000 m²，故無需進行交通影響評估。

4. 容積率檢討

(1) 法定容積

依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第四點規定：「再發展地區之建蔽率不得超過六〇%，基準容積率為一六〇%，並準用住宅區相關規定。」

依「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定：「依都市更新法令實施都市更新事業之地區……其建築基地符合下列規定者，得酌予加給基準容積率比例：一、面臨路寬二十公尺以上計畫道路。二、規模為二千平方公尺以上或為完整街廓。三、臨接基地面前道路面寬連續達二十公尺以上。前項加給比例，依建築基地面臨之路寬規定如下：一、二十公尺以上未滿三十公尺：百分之十。」，申請容積加給後，本案基準容積率為 160%+(160×10%)=176%。

本案基準容積為 4,303.27 m²×176%(基準容積率)=7,573.75 m²，更新後允建容積樓地板面積為 7,573.75 m² + 7,573.75 m²×49.90%(都市更新獎勵) + 7,573.75 m²×40.0%(容積移轉) = 14,382.53 m²，獎勵後容積率 334.22%。

(2)實設容積：

樓層	說明	面積
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計	15.26 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計	11.14 m ²
3~26F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計	597.38 m ² ×24 =14,337.12 m ²
機電設備面積計入容積樓地板面積		18.80 m ²
總容積樓地板面積	15.26 + 11.14 + 14,337.12 + 18.80 = 14,382.32 m ²	
實設容積樓地板面積	14,382.32 m ² < 14,382.53 m ² (設計容積面積 ≤ 允建總容積面積)	

5. 建蔽率檢討

依「都市計畫法新北市施行細則」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%。本案另依第三十九條之二規定申請基準容積加給，且建築基地屬非位於增額容積適用範圍之住宅區，其建蔽率上限應配合調降 5%。

本案之設計建蔽率為： $1,060.35 \text{ m}^2 / 4,303.27 \text{ m}^2 = 24.64\% \leq 45\%$

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之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。

本案最大開挖率為 $(500 \times 70\% + 3,803.27 \times 60\%) / 4,303.27 \times 100\% = 61.16\%$ 。

本設計地下室開挖面積： $2,631.71 \text{ m}^2$

設計開挖率： $2,631.71 / 4,303.27 \text{ m}^2 \times 100\% = 61.16\% \leq 61.16\%$ (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。

本案預定開挖地下三層，地下層開挖之總深度(含基礎)為 13 公尺，故本案須辦理結構外審。

7. 停車位檢討

依建築技術規則第 59 條規定以總樓地板面積扣除相關免計容積之計算，集合住宅超過 500 平方公尺，每 150 平方公尺應設置一輛， $(27,491.2 - 500) / 150 = 179.94$ ，取 180 輛。

依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第十三點規定，每一住宅單位(住戶)至少應設置乙位汽車停車空間，但每戶樓地板面積每超過二百平方公尺或其零數應增設一汽車停車位。機車停車位應按汽車需求數等量設置。

停車位檢討： $27,491.2 \text{ m}^2 / 217 \text{ 戶} = 126.68 \text{ m}^2$ ，每戶樓地板面積未超過 200 m²，以一戶設置一汽車停車空間。

本更新單元共 216 戶住宅單元及 1 戶公益設施，汽車停車需求數為 216+2=218 部，實設汽車停車位共 220 部(另設 2 部裝卸車位)；機車停車位共 217 部，符合前述規定。

8. 救災動線暨空間檢討

依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二條第三項第一款，消防車輛救災活動空間為供十層以上建築物救災，其消防車輛救災活動空間寬為 8 公尺，長為 20 公尺以上之活動空間。另依第一條第二項規定，供六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。本案高樓建物之救災道路、消防車輛救災活動空間，皆符合消防局審查法規之規定(詳 P. 12-65~P. 12-72)

9. 其他應注意事項

本更新單元建築物結構為鋼筋混凝土造，有關建築結構安全、防火、避難與環保、消防等設施，皆依建築技術規則及相關規定檢討設計。

依擬定板橋(浮洲地區)細部計畫-再發展地區管制要點及建築技術規則第59條

檢討停車數量：

依建築技術規則第59條檢討：

$(8497.01 + 457.14 + 18382.44) - 500 / 150 = 178.91$ ，取179輛。

依擬定板橋(浮洲地區)細部計畫-再發展地區管制要點：(一戶一車位)

總戶數：216(住宅)+2(捐贈)=218部，實設220部

汽車實設：220輛(含3輛行動不便車位) \geq 218輛(法定) ...OK

(法定車位=218輛，自設車位=2輛，另裝卸車位=1輛，垃圾車臨停車位1個)

機車實設：217輛(含3輛行動不便車位) \geq 217輛(法定) ...OK

地下一層	
B1樓層高度	3.5m
B1停車數量	法定汽車(250*550) 44部 法定汽車(230*600) 0部 自設汽車(250*550) 2部 裝卸車位(250*600) 2部 無障礙汽車位(350*600) 0部 合計 46+2部 機車217部
B1樓地板面積	2631.71m ²
地下室開挖率	61.16% \leq 61.16%
總停車數量	汽車實設220部 機車實設217部

- 樓/電梯間
- 機電設備空間
- 法定車位
- 自設車位
- 機車區
- 進車方向
- 出車方向

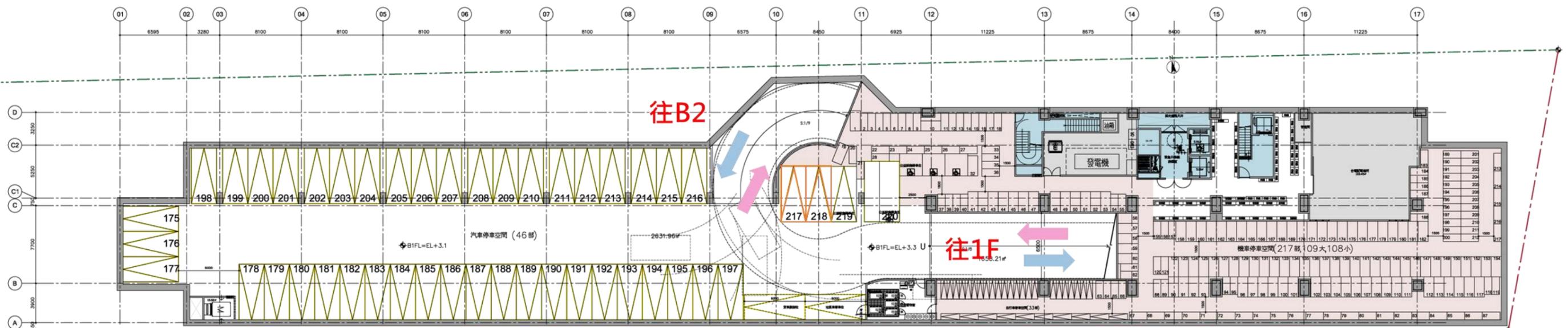
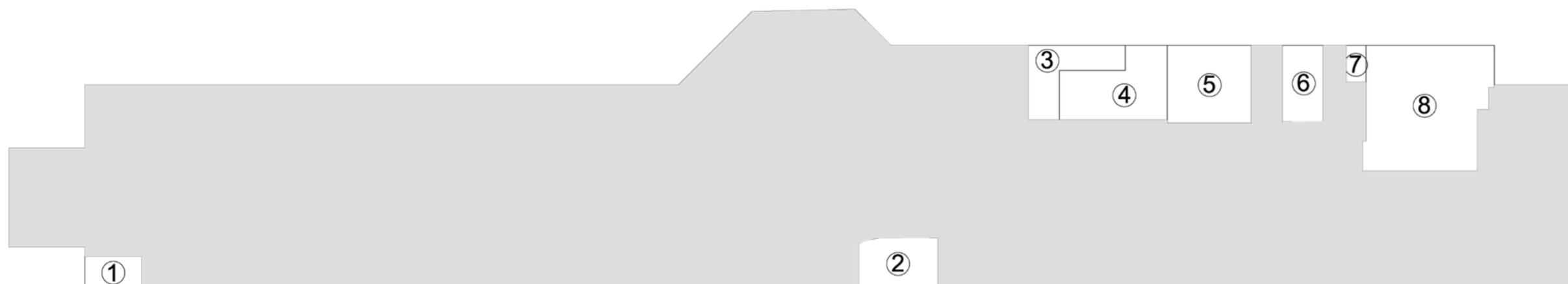


圖11-1 地下一層停車總量檢討圖 A3 scale:1/400

圖 11-1 地下一層平面圖



進氣管道面積：

$$\textcircled{1} + \textcircled{7} = 21.04 \text{ m}^2$$

垃圾儲藏室及資源回收空間面積：

$$\textcircled{2} = 29.16 \text{ m}^2$$

梯間面積：

$$\textcircled{3} + \textcircled{5} + \textcircled{6} = 103.02 \text{ m}^2$$

發電機房面積：

$$\textcircled{4} = 48.4 \text{ m}^2$$

台電配電室面積：

$$\textcircled{8} = 103.45 \text{ m}^2$$

防空避難室兼停車空間面積：

$$\textcircled{9} = 2326.89 \text{ m}^2$$

地下一層樓地板面積：

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{9} = 2631.96 \text{ m}^2$$

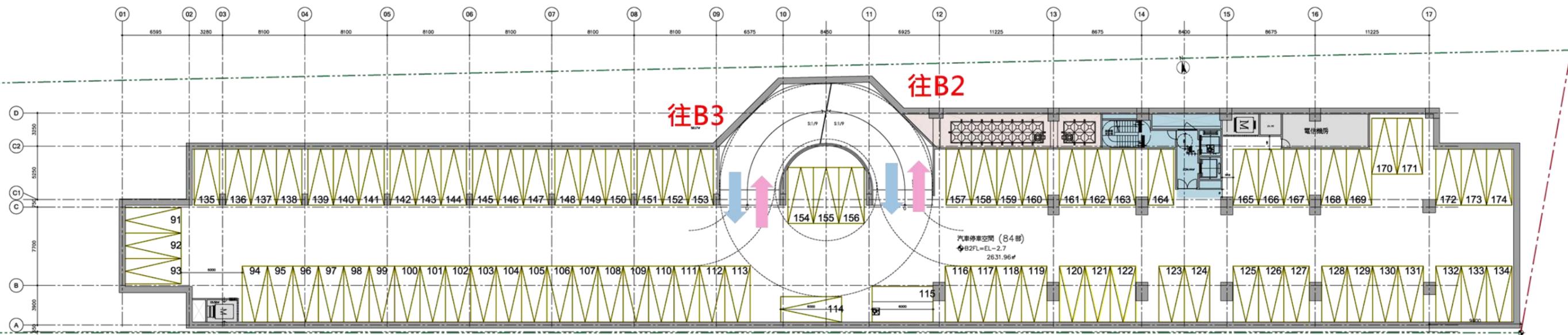
技術規則第142條之二項：
應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如升降機機道之緩衝基坑、機械室、電氣室、機器之基礎、蓄水池、化糞池等固定設備等必須設在地面以下部份，其所佔面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。

防空避難室檢討：
 $2631.96 - 103.45 - 48.4 - 103.02 - 29.16 - 21.04 = 2326.89 \text{ m}^2$
 防空避難室： $2326.89 / 4 = 581.72 >$
 $(21.04 + 29.16 + 103.02 + 48.4 + 103.45) = 305.07 \dots \text{OK}$

圖 11-2 地下一層面積計算圖

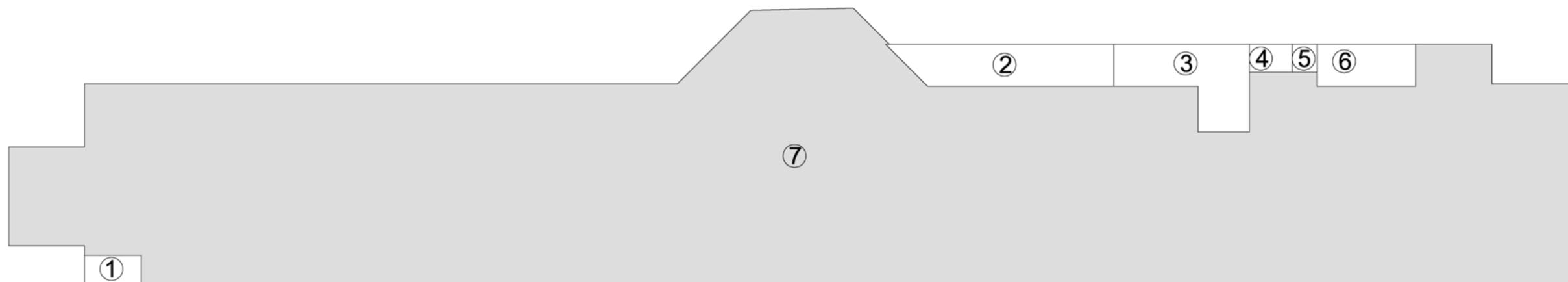
地下一層	
B2樓層高度	3m
B2停車數量	無障礙汽車位 (350*600) 1部 法定汽車 (250*550) 83部 合計 84部
B2樓地板面積	2631.71m ²
總停車數量	汽車實設218部 機車實設217部

- 樓/電梯間
- 機電設備空間
- 法定車位
- 生活水箱及汞浦室
- 進車方向
- 出車方向



地下二層停車總量檢討圖 A3 scale:1/400

圖 11-3 地下二層平面圖



進氣管道面積：

$$\textcircled{1} + \textcircled{4} + \textcircled{5} = 29.9 \text{ m}^2$$

生活水箱及汞浦室空間面積：

$$\textcircled{2} = 66.4 \text{ m}^2$$

梯間面積：

$$\textcircled{3} = 103.02 \text{ m}^2$$

電信機房面積：

$$\textcircled{6} = 31.51 \text{ m}^2$$

防空避難室兼停車空間面積：

$$\textcircled{7} = 2443.02 \text{ m}^2$$

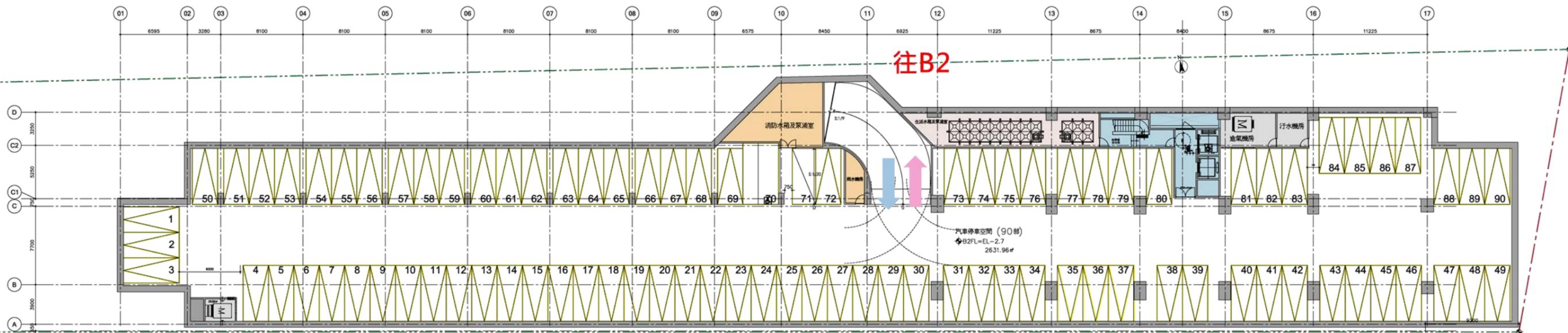
地下二層樓地板面積：

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{7} = 2631.96 \text{ m}^2$$

圖 11-4 地下二層面積計算圖

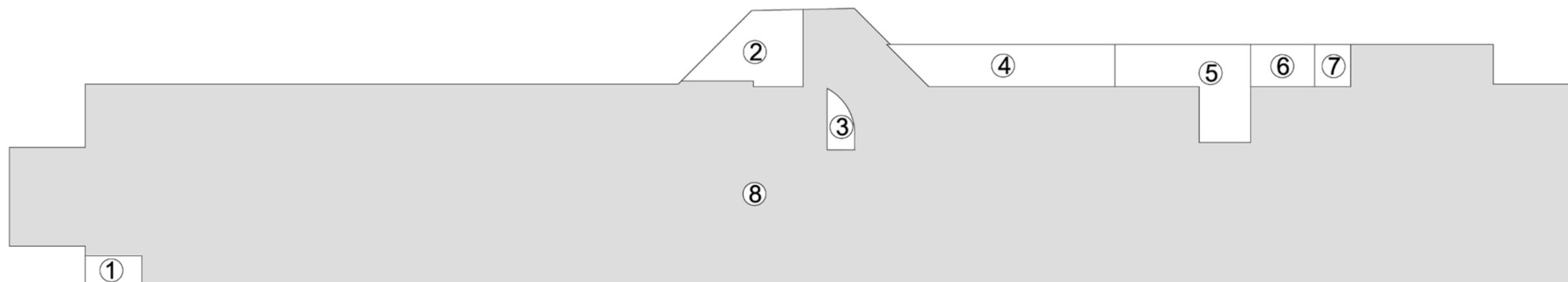
地下一層	
B3樓層高度	3m
B3停車數量	無障礙汽車位 (350*600) 1部 法定汽車 (250*550) 89部 合計 90部
B3樓地板面積	2631.71m ²
總停車數量	汽車實設218部 機車實設217部

- 樓/電梯間
- 機電設備空間
- 法定車位
- 生活水箱及汞浦室
- 消防設備空間
- 進車方向
- 出車方向



地下三層停車總量檢討圖 A3 scale:1/400

圖 11-5 地下三層平面圖



進氣管道面積：

$$\textcircled{1} + \textcircled{6} = 36.02 \text{ m}^2$$

消防水箱及汞浦室面積：

$$\textcircled{2} = 48.73 \text{ m}^2$$

雨水機房面積：

$$\textcircled{3} = 10.16 \text{ m}^2$$

生活水箱及汞浦室空間面積：

$$\textcircled{4} = 66.4 \text{ m}^2$$

梯間面積：

$$\textcircled{5} = 103.45 \text{ m}^2$$

汗水機房面積：

$$\textcircled{7} = 11.6 \text{ m}^2$$

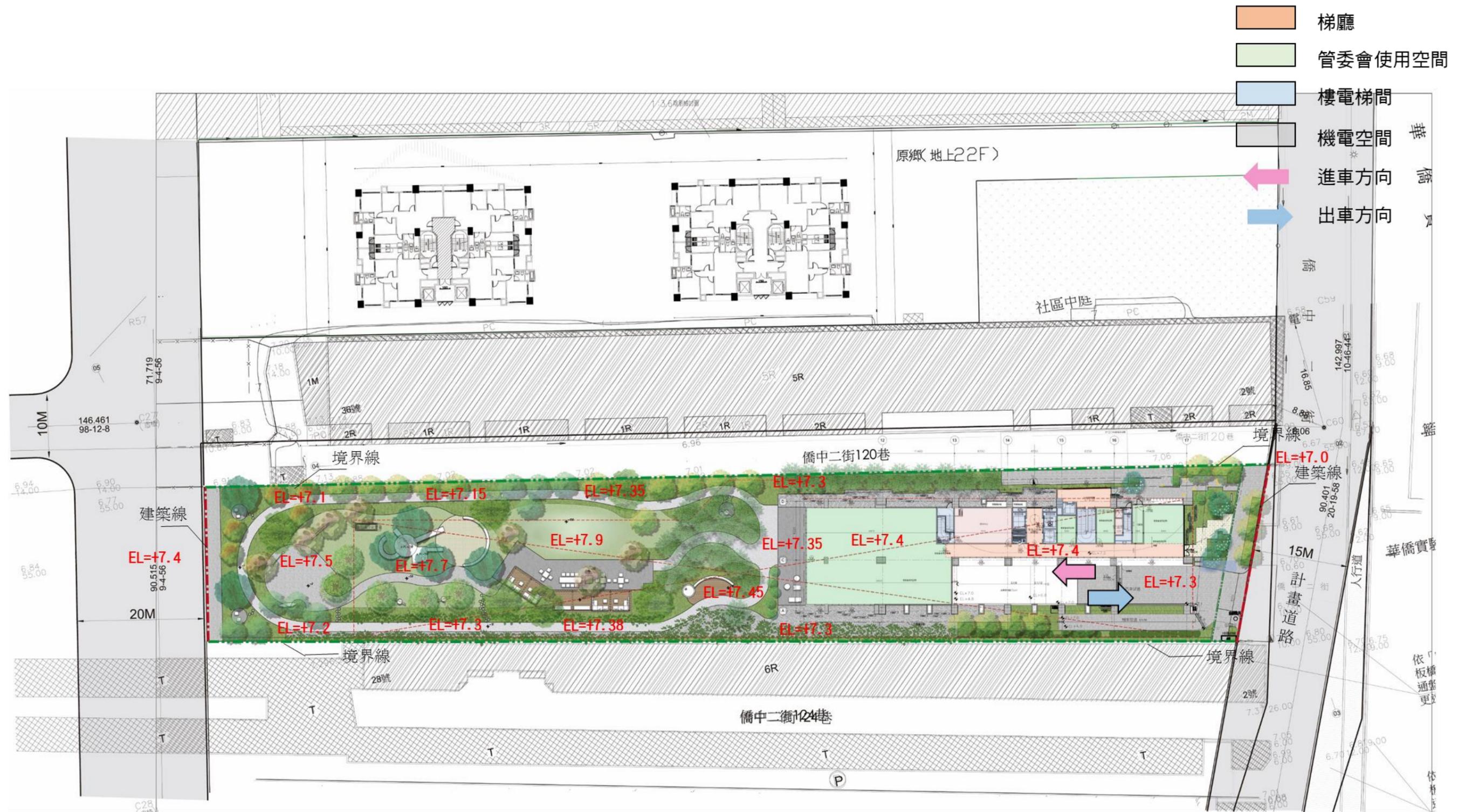
防空避難室兼停車空間面積：

$$\textcircled{8} = 2393.89 \text{ m}^2$$

地下三層樓地板面積：

$$\textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \dots + \textcircled{8} = 2631.96 \text{ m}^2$$

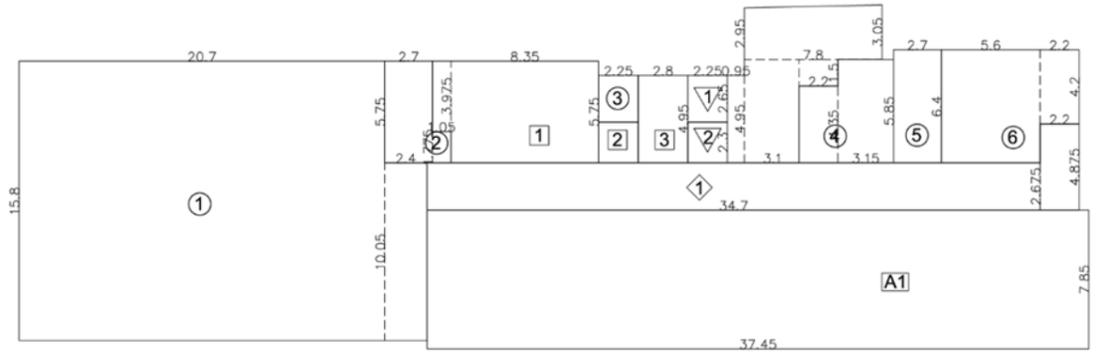
圖 11-6 地下三層面積計算圖



一層建圖配置套匯圖

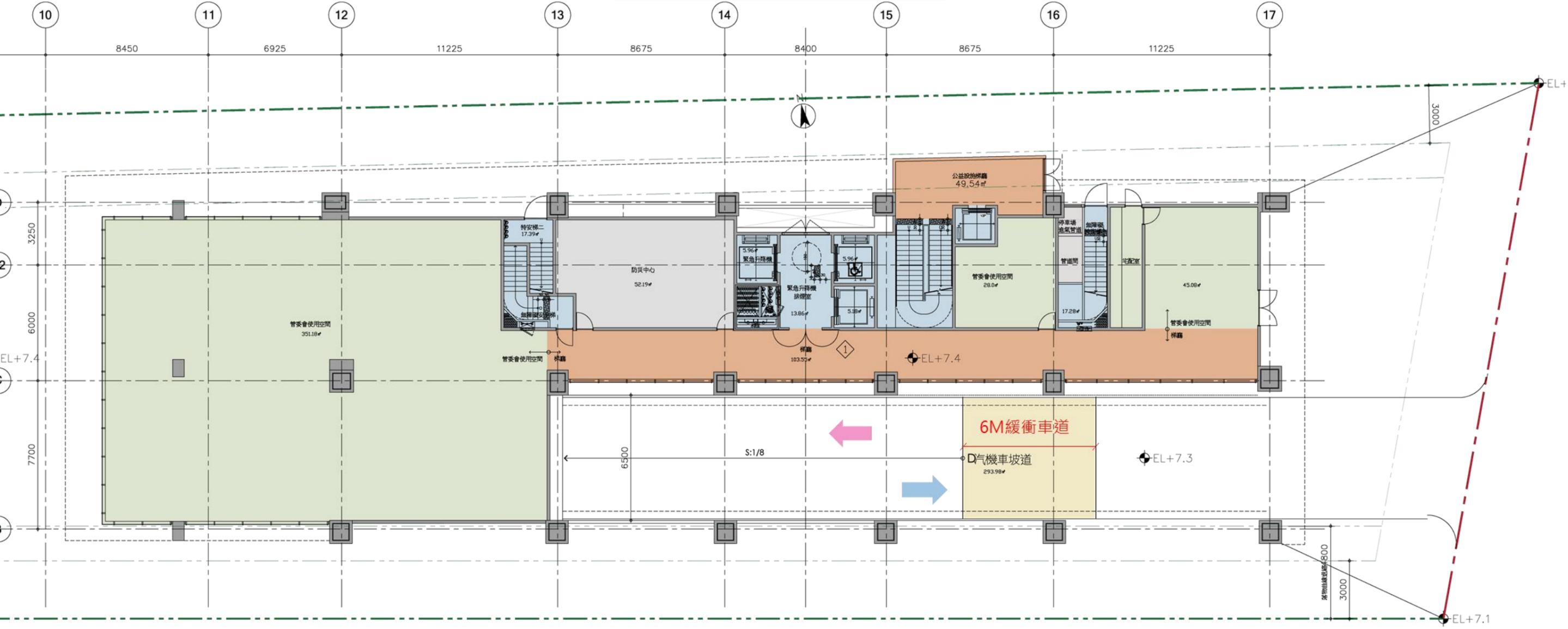
A3 scale:1/600

圖 11-7 一層建築配置套繪圖



一層	
一層高度	5.4m
一層地板面積	994.33m ²
一層計入容積樓地板面積	15.26m ²

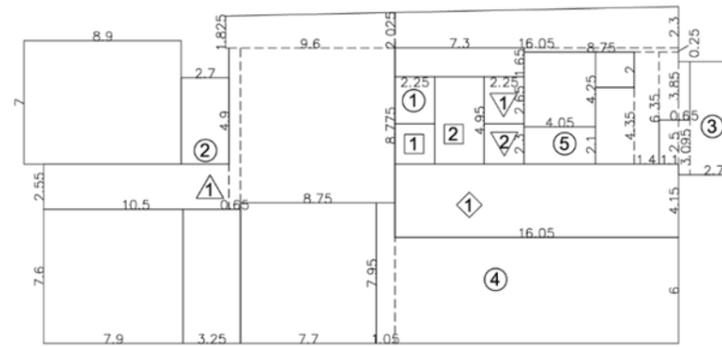
一層面積計算圖 A3 scale:1/400



一層平面圖 A3 scale:1/200

- 梯廳
- 管委會使用空間
- 樓電梯間
- 機電空間
- 進車方向
- 出車方向

圖 11-8 一層平面圖



二層	
二層高度	3.6m
二層地板面積	670.74m ²
二層計入容積樓地板面積	11.14m ²

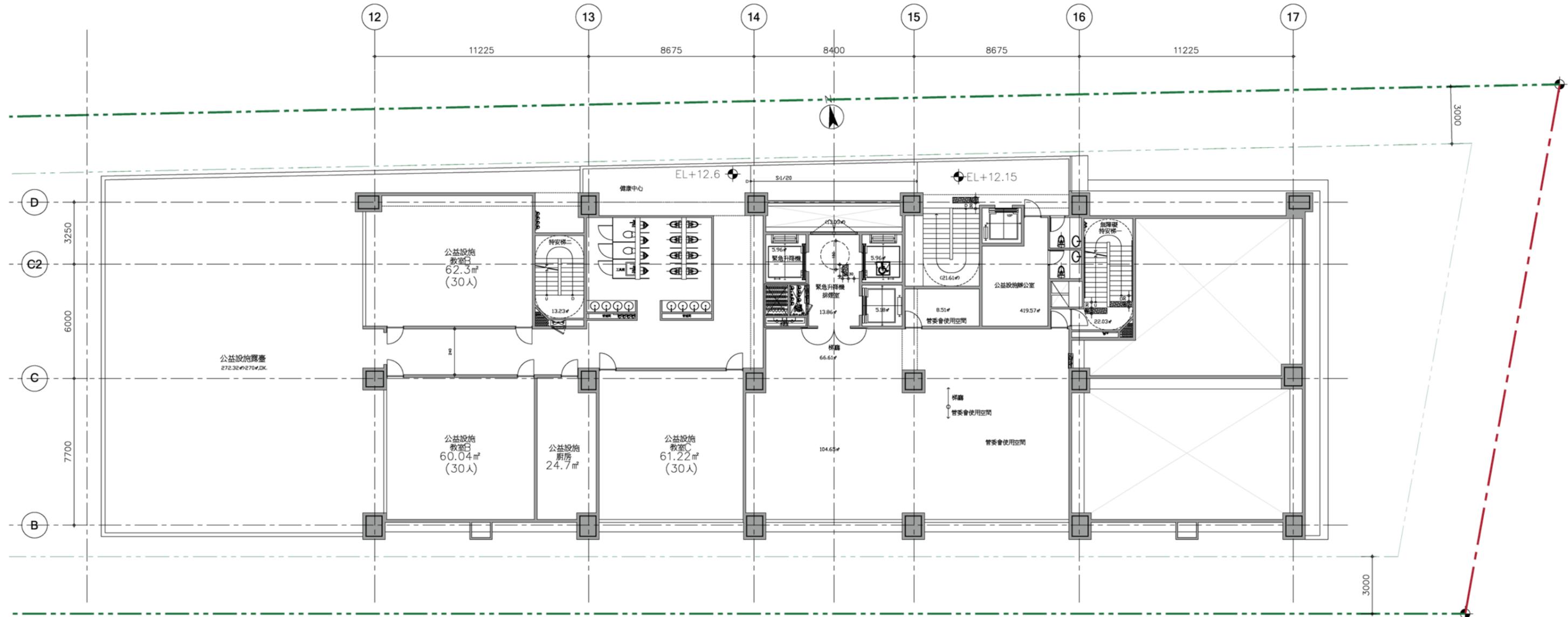
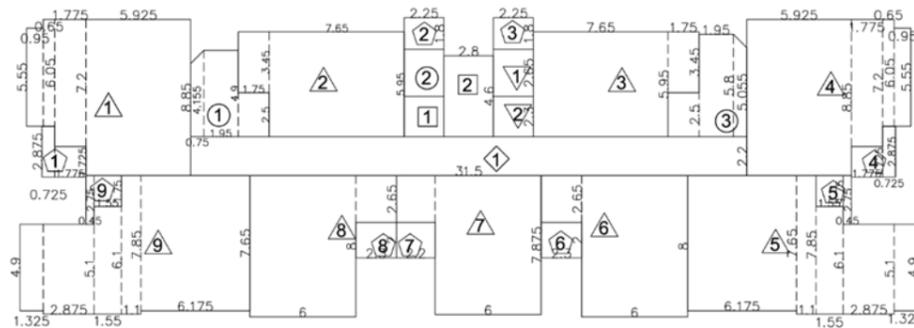
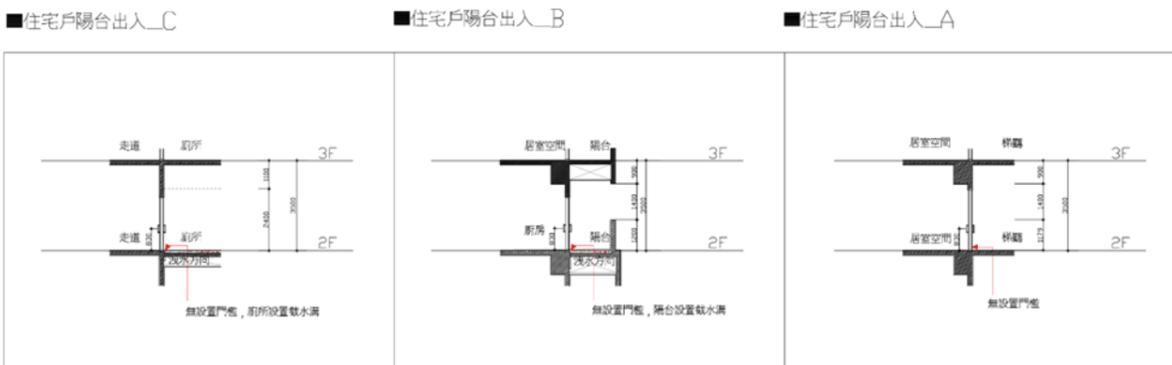
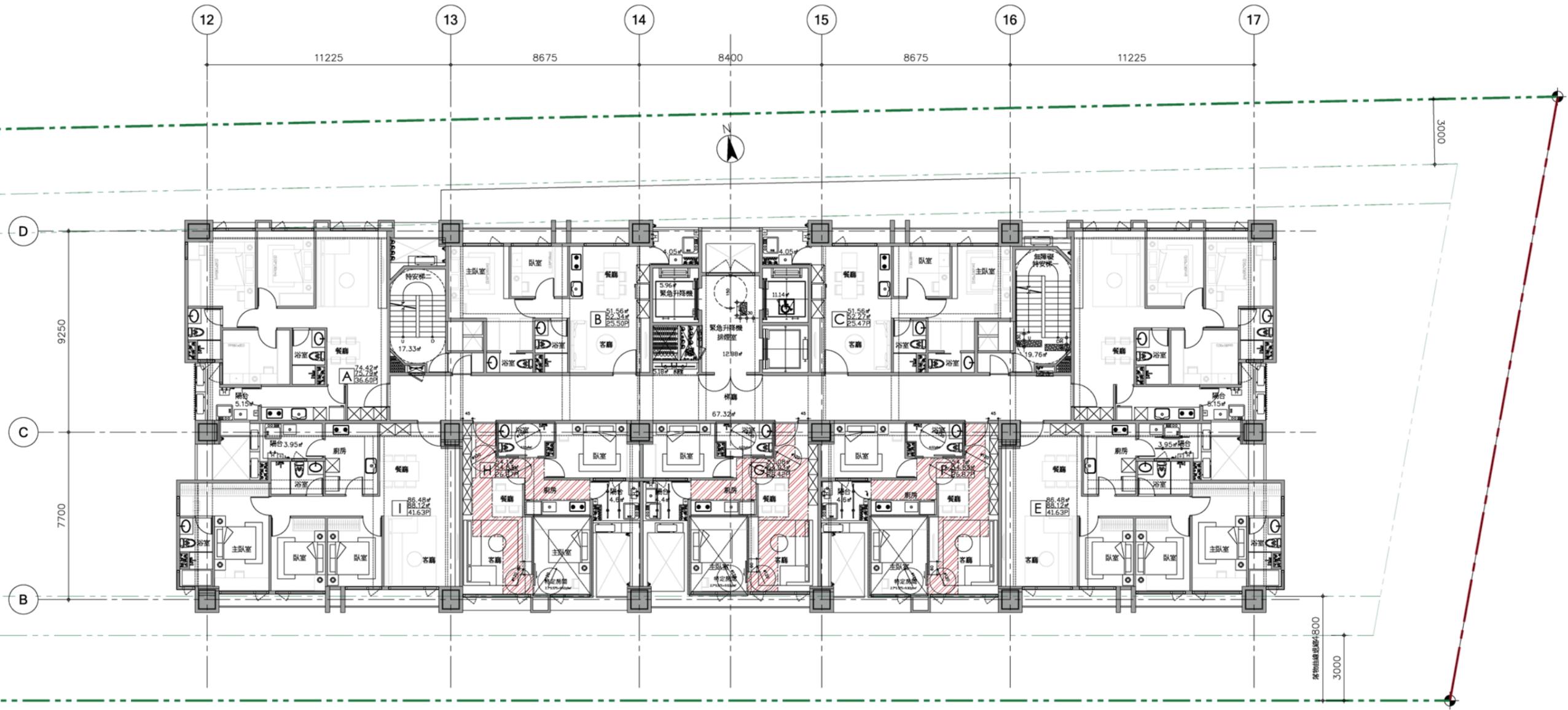


圖 11-9 二層平面圖



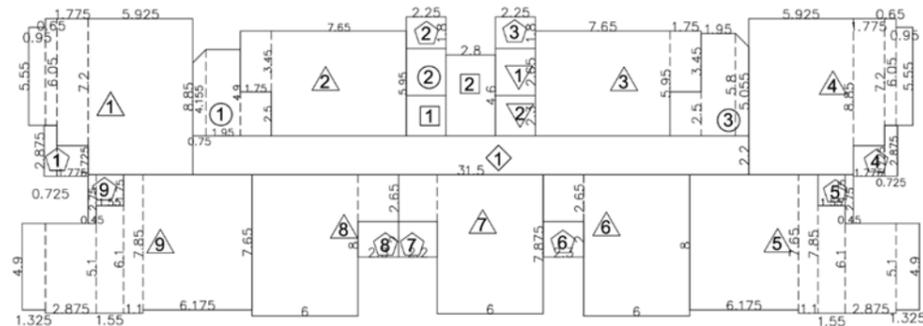
三至六層	
三至六層高度	3.45m
三至六層層地板面積	727.75m ²
三至六層計入容積樓地板面積	597.38m ²

圖11-10 三至六層平面圖 A3 scale:1/400



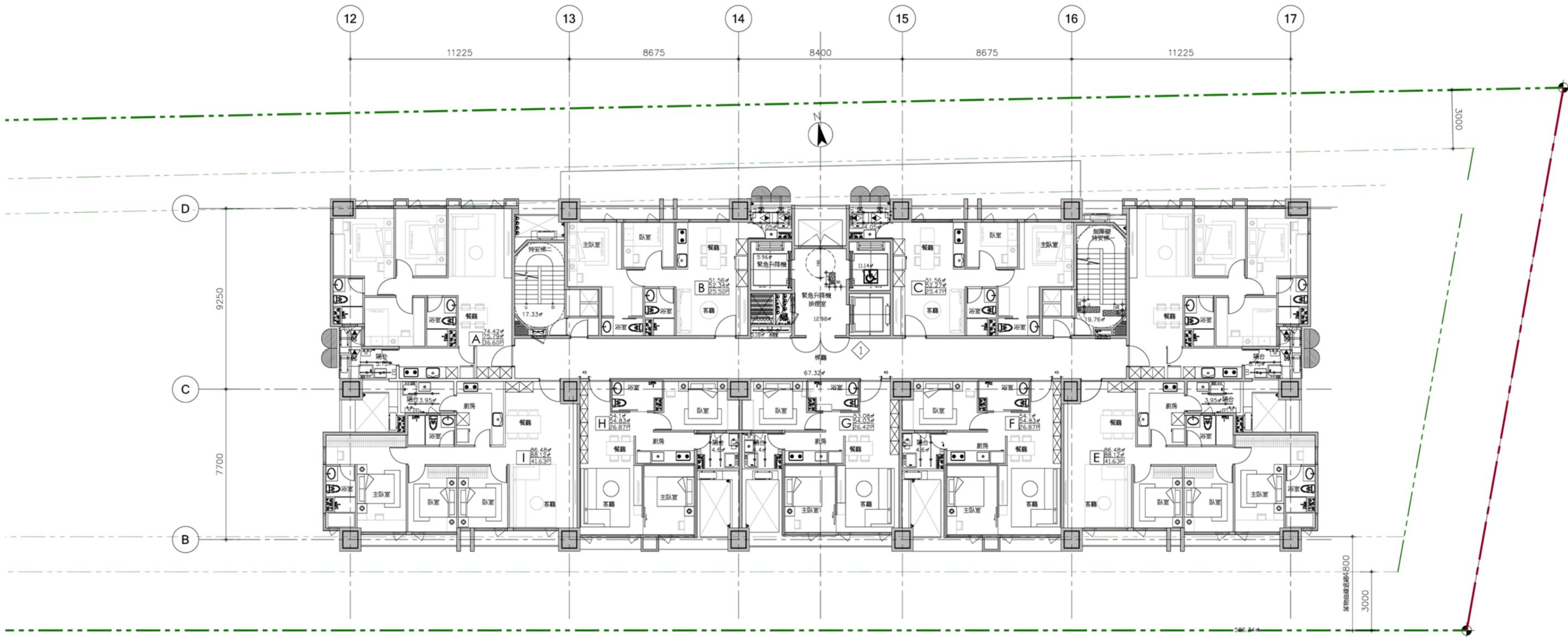
三至六層平面圖 A3 scale:1/200

圖 11-10 三至六層平面圖



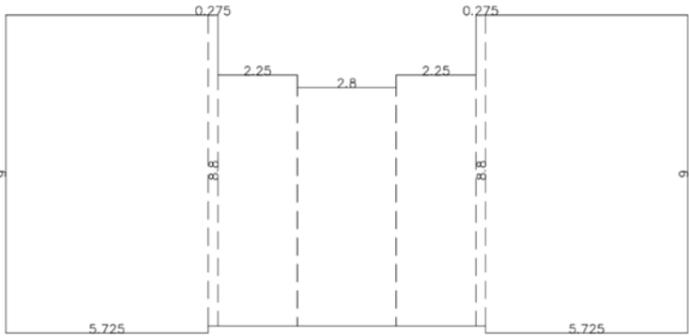
七至二十六層平面圖 A3 scale:1/400

七至二十六層	
七至二十六層高度	3.45m
七至二十六層地板面積	727.75m ²
七至二十六層計入容積樓地板面積	597.38m ²



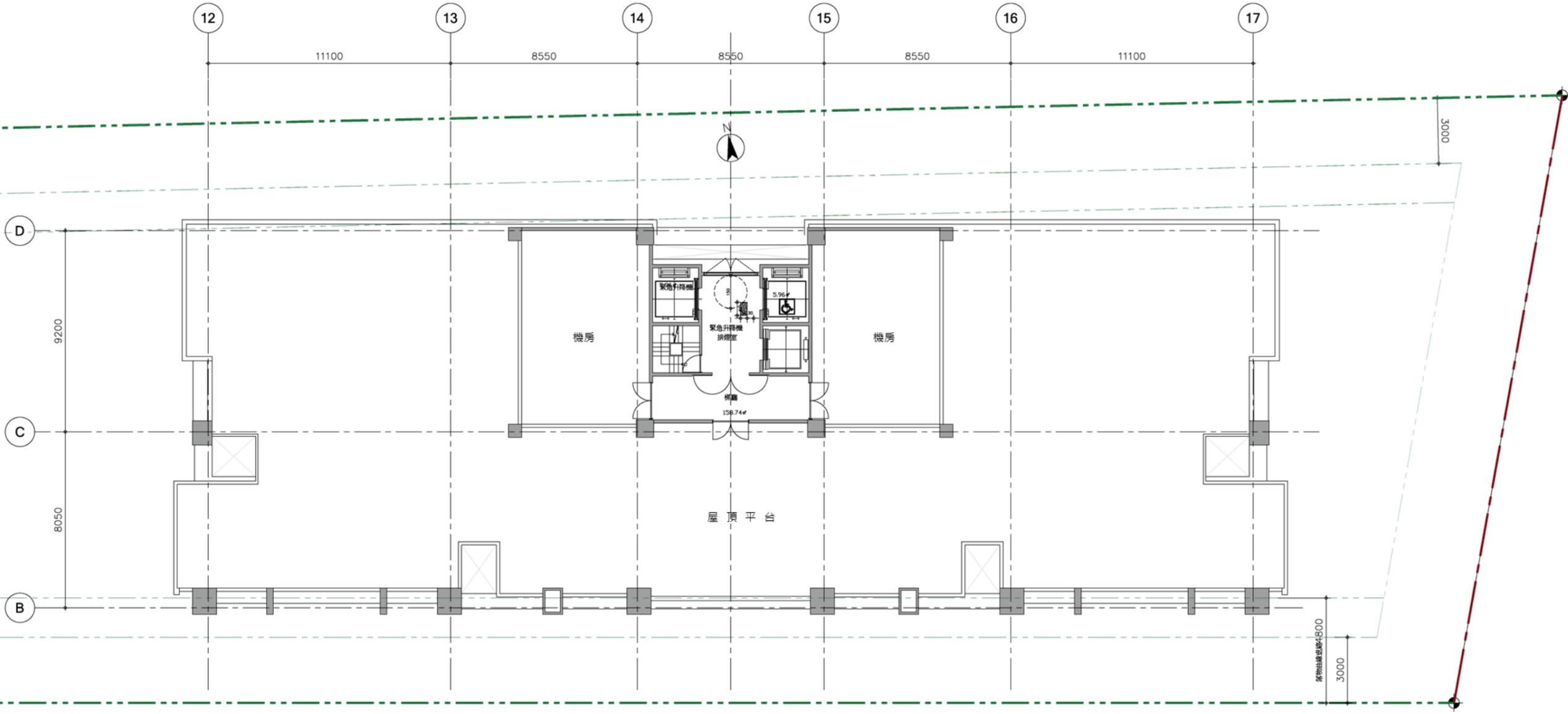
七至二十六層平面圖 A3 scale:1/200

圖 11-11 七至二十六層平面圖



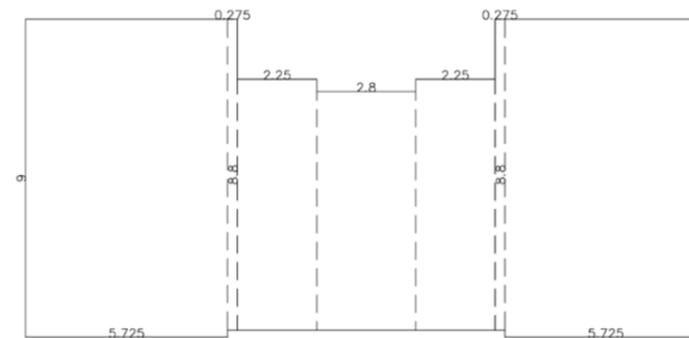
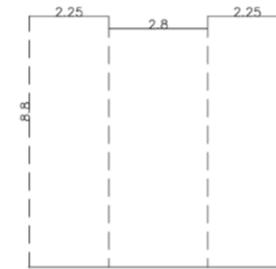
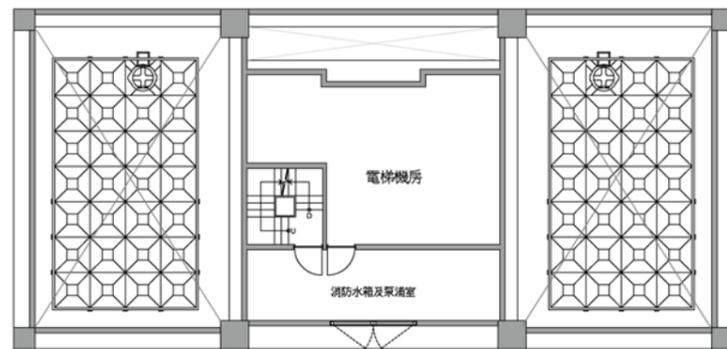
屋突一層面積計算圖 A3 scale:1/200

屋突一層	
屋突一層高度	3.4m
屋突一層地板面積	155m ²



屋突一層平面圖 A3 scale:1/200

圖 11-12 屋突一層平面圖

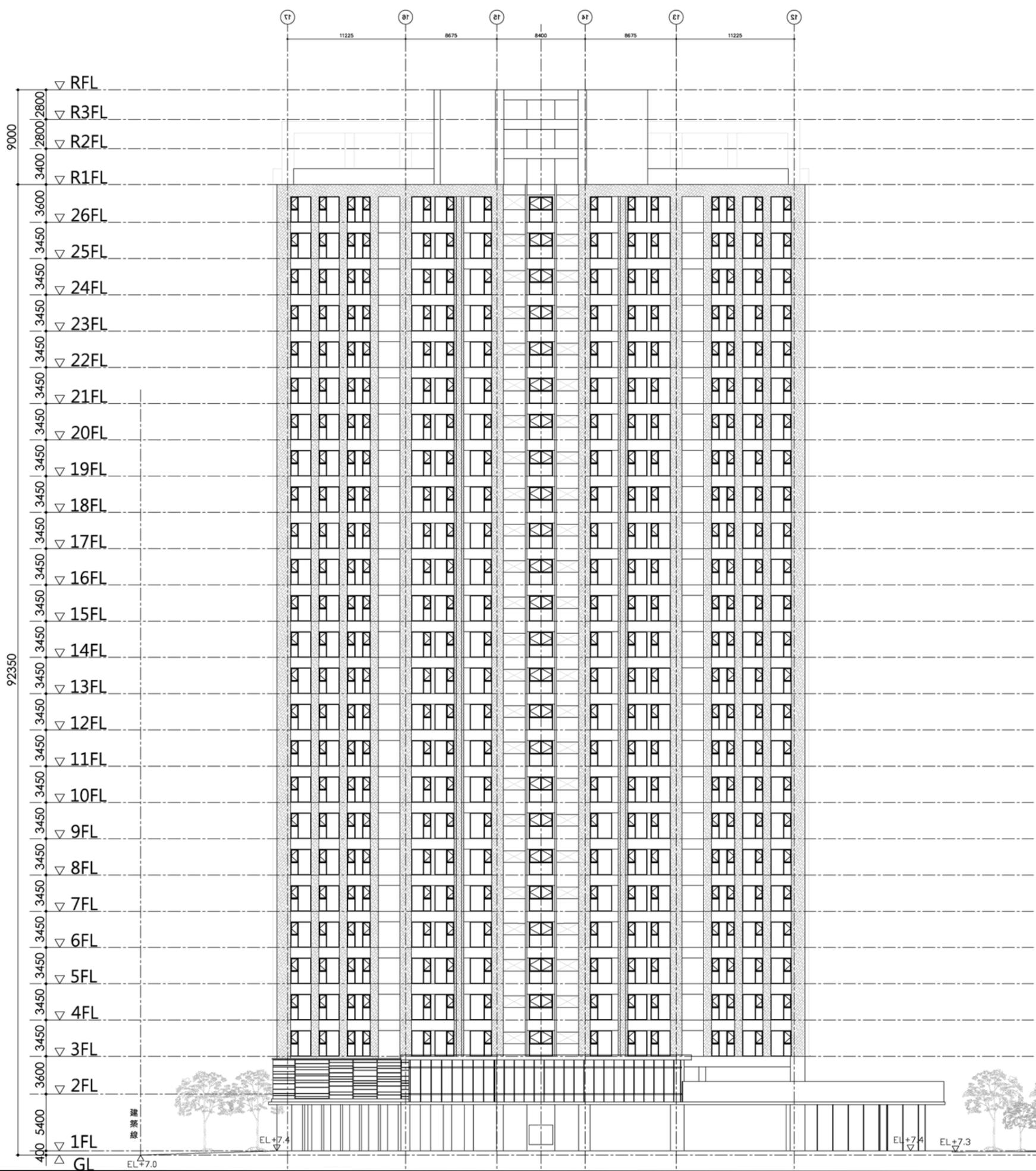


屋突二、三層	
屋突二、三層高度	2.8m
屋突二、三層地板面積	155m ²

屋突二、三層平面圖 A3 scale:1/200

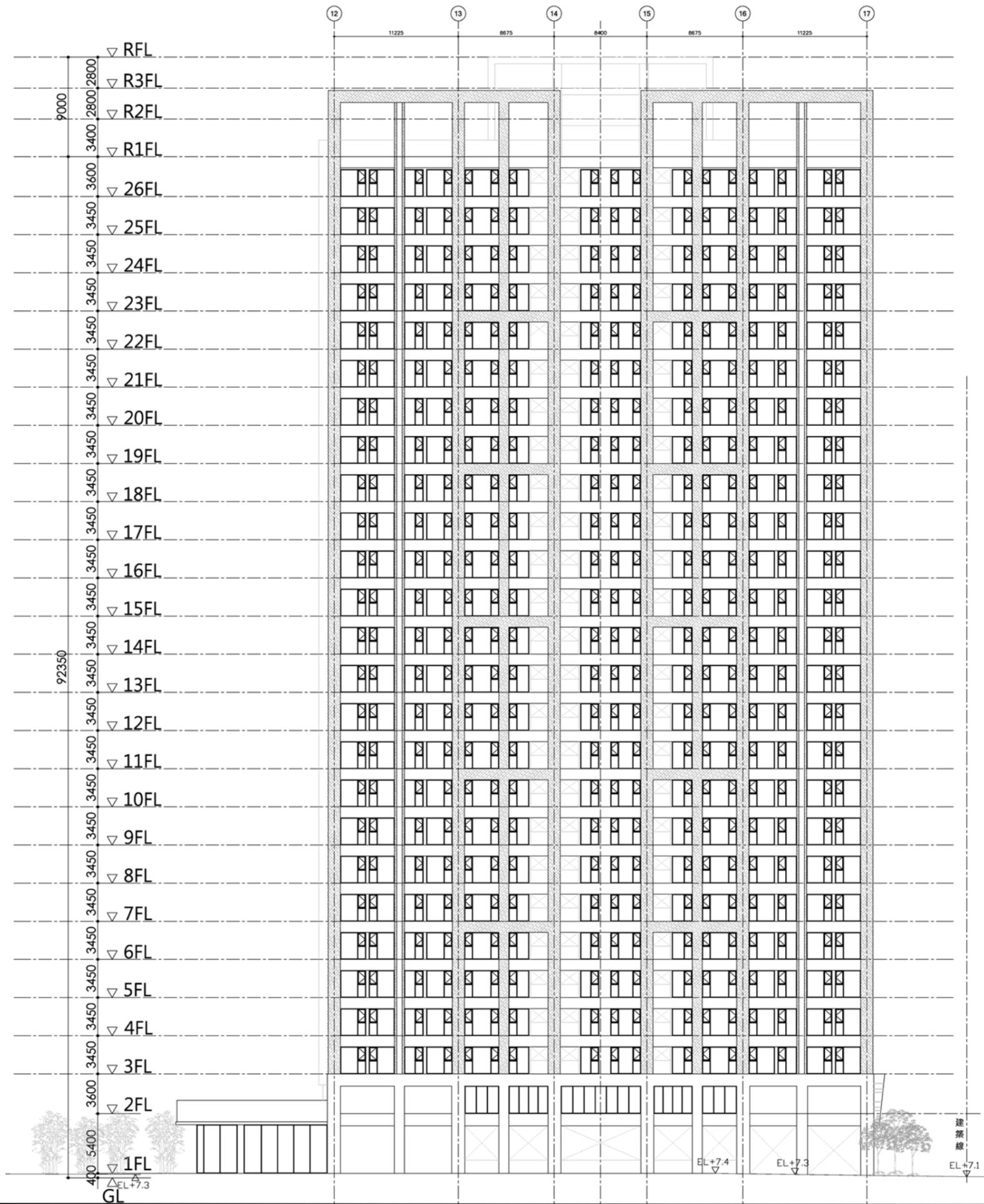
屋突二、三層面積計算圖 A3 scale:1/200

圖 11-13 屋突二、三層平面圖



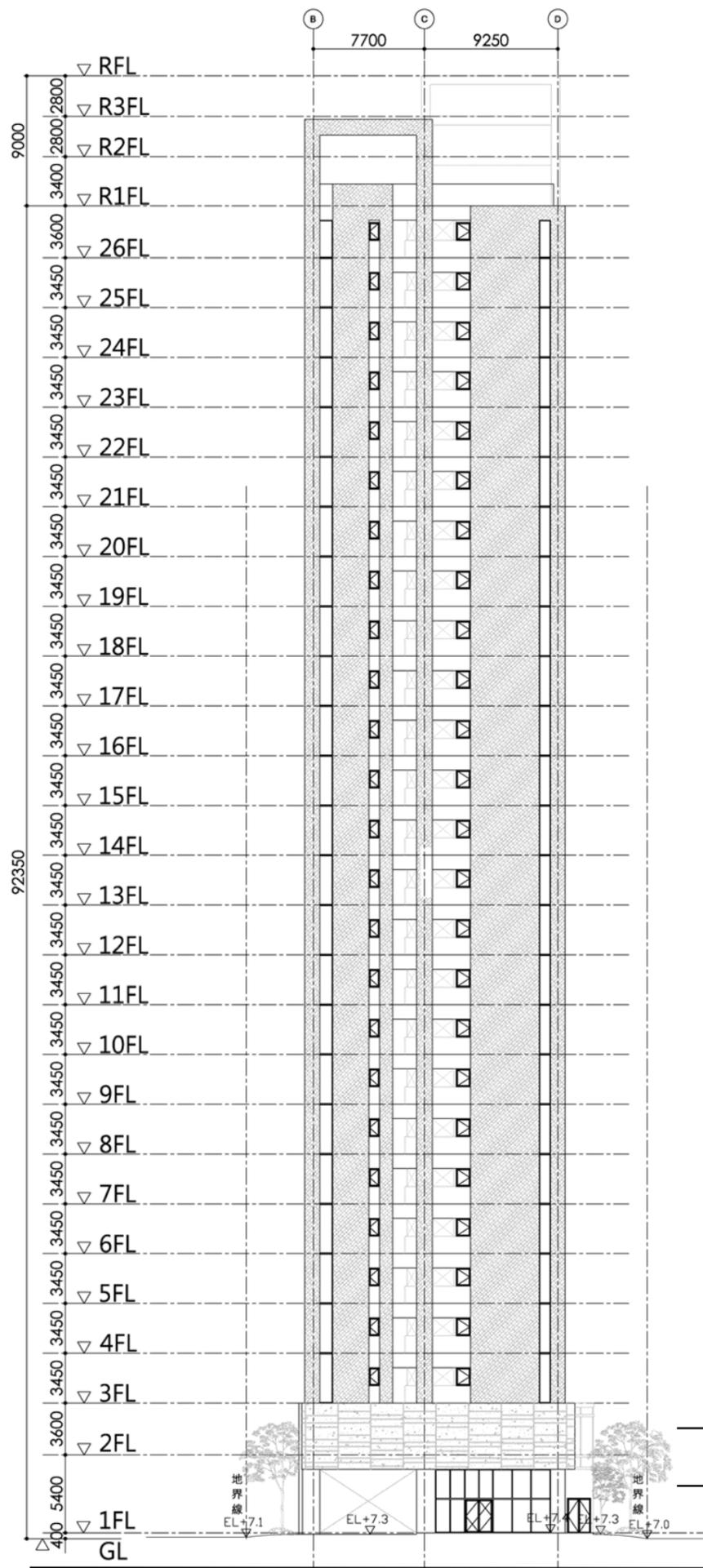
北向立面圖 A3 scale:1/400

圖 11-14 北向立面圖

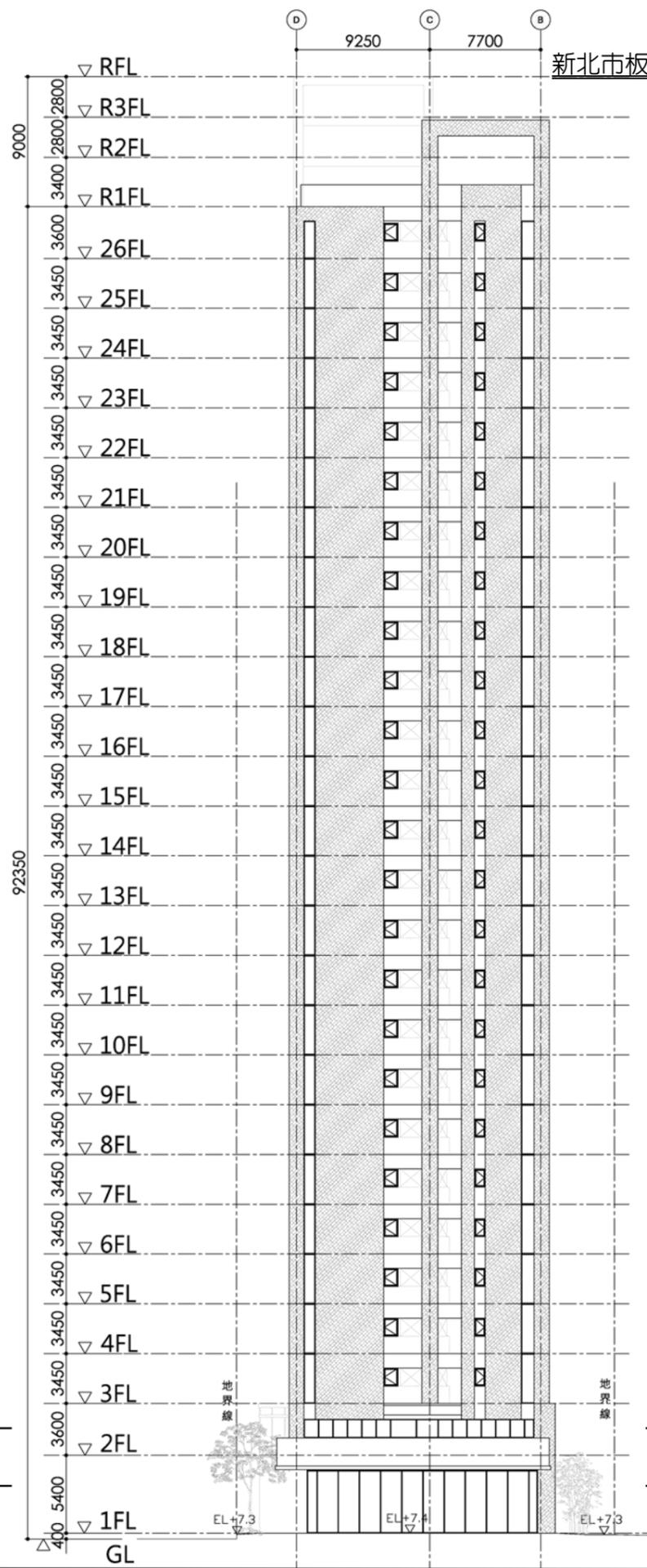


南向立面圖 A3 scale:1/400

圖 11-15 南向立面圖

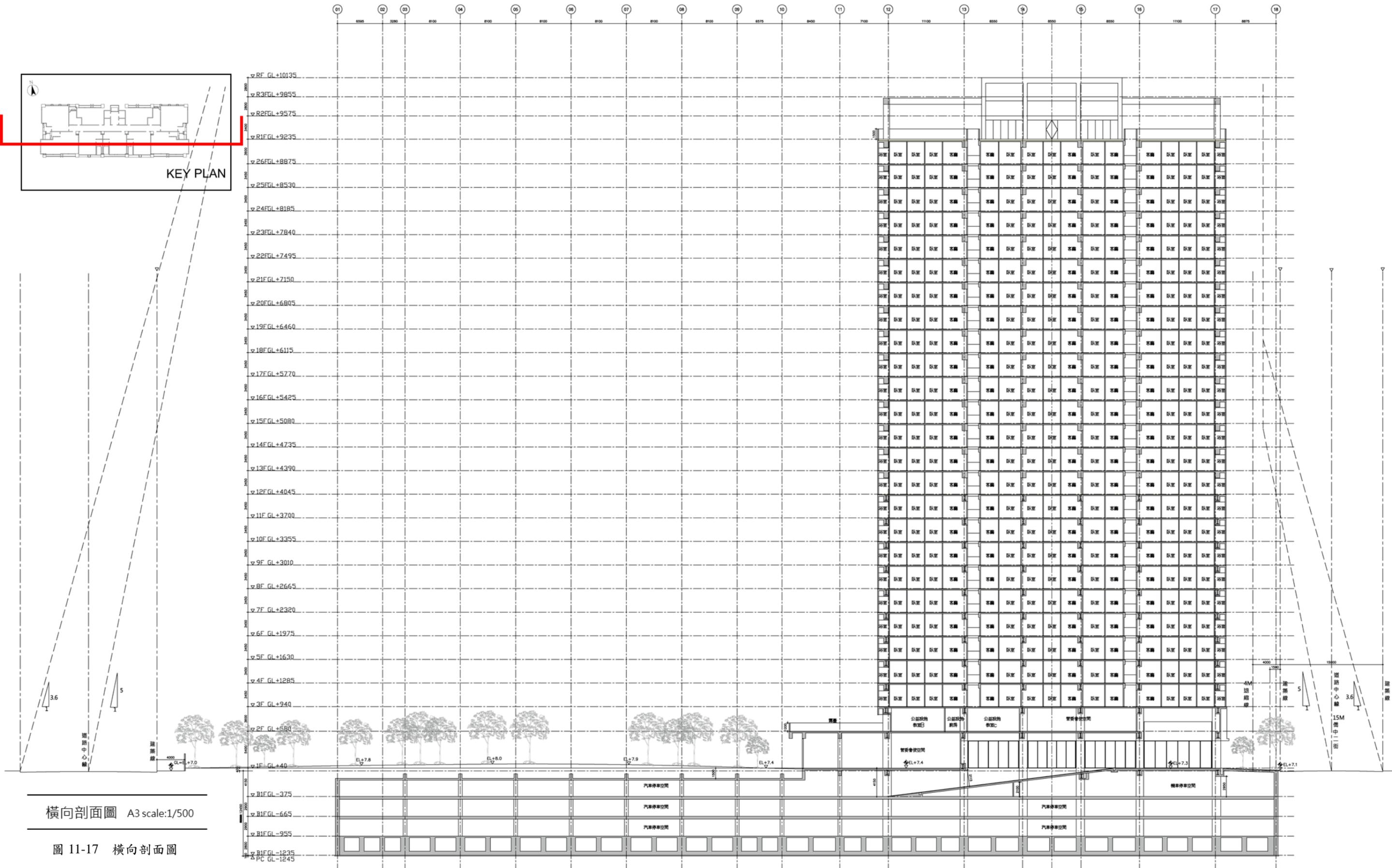


東向立面圖 A3 scale:1/400



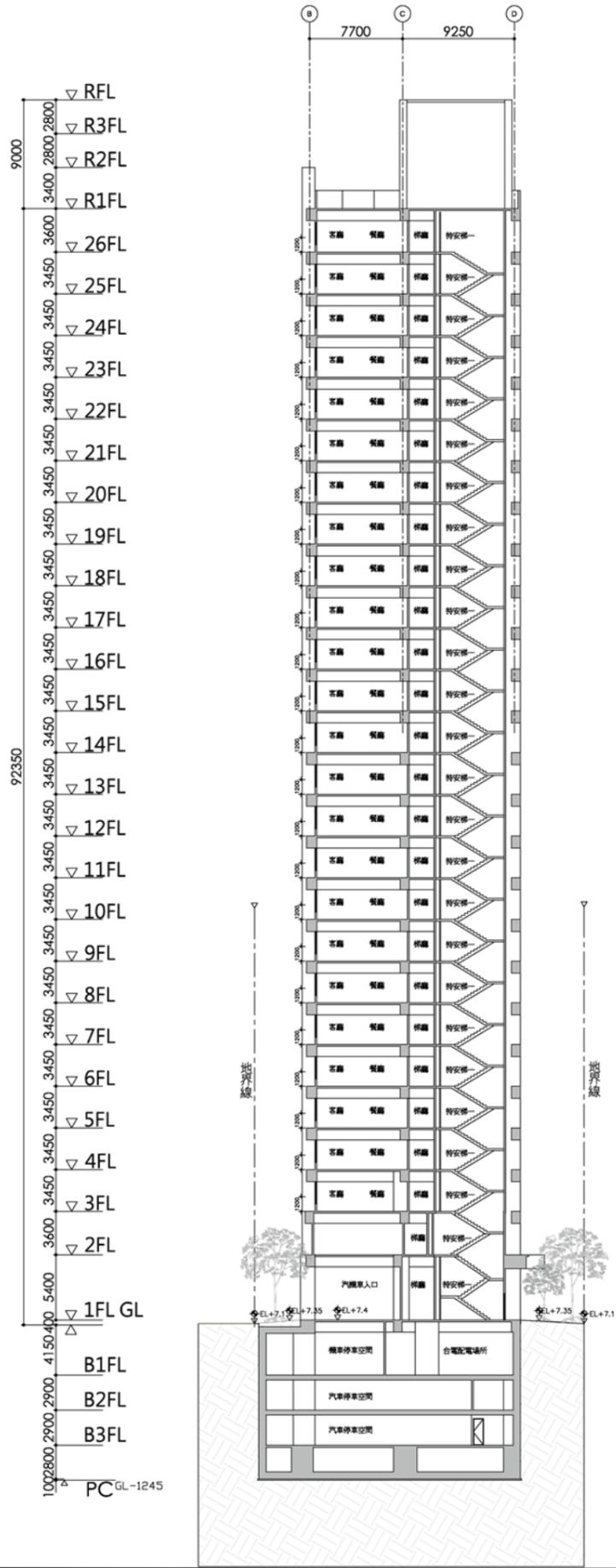
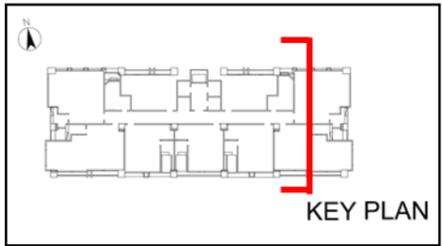
西向立面圖 A3 scale:1/400

圖 11-16 東西向立面圖



橫向剖面圖 A3 scale:1/500

圖 11-17 橫向剖面圖



縱向剖面圖 A3 scale:1/500

圖 11-18 縱向剖面圖