

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

本案申請容積獎勵項目、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
FO 法定基準容積	4,303.27*160%=6,885.23	4,303.27 m ²	6,885.23 m ²
都市更新建築容積獎勵辦法			
二、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)	-	-
三、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)	-	-
四、申請公益設施之容積獎勵者			
	小計(3)	-	-
五、申請協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施			
	小計(4)	-	-
六、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)	-	-
七、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)綠建築	413.11 m ²	6.00%
	(二)智慧建築	-	--
	(三)無障礙設計	206.55 m ²	3.00%
	(四)建築物耐震設計	688.52 m ²	10.00%
	小計(6)	1,308.18 m ²	19.00%
八、時程獎勵			
	劃定應實施更新之地區：修正施行日起五年內	688.52 m ²	10.00%
	小計(7)	688.52 m ²	10.00%

九、規模獎勵			
	(一)A9-1：完整計畫街廓	-	-
	(二)A9-2：更新規模達三千平方公尺	612.78 m ²	8.90%
	(三)A9-3：其他	-	-
	小計(8)	612.78 m ²	8.90%
十、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)		
十一、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			
十二、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			
	建築基地符合第二條規定	826.22	12.00%
	小計(11)		12.00%
十三、配合都市建築物規劃設計需要而留設街角廣場之容積獎勵者			
	留設街角廣場	-	-
	小計(12)	-	-
十四、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(13)	-	-
十五、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(12)	-	-
十六、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(13)	-	-
十七、捐贈都市更新基金			
	小計(14)	-	-
	申請更新獎勵合計	3,435.70 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。

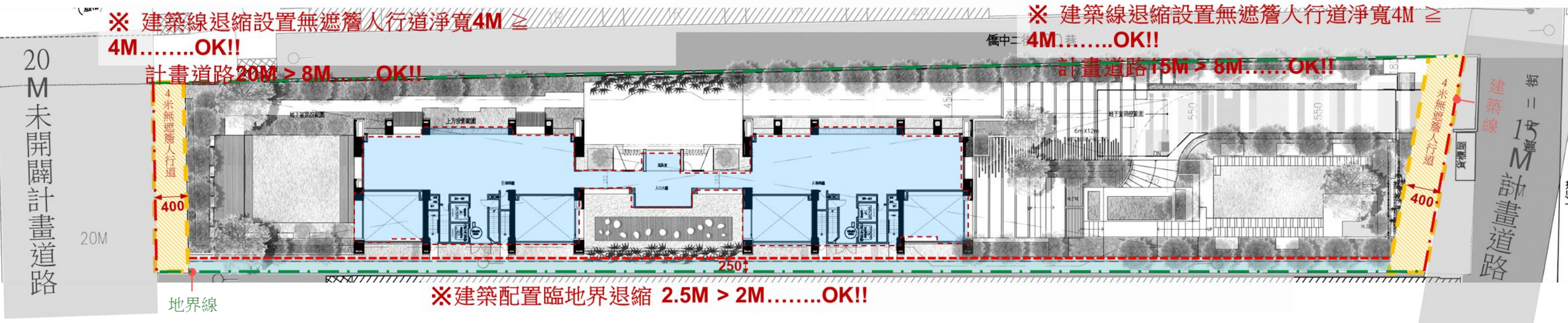
非工業區或產業專用區之建築基地：建築物規劃設計符合下列規定，得予獎勵法定容積：

建築基地條件		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 12%
	(二)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。	
	(三)法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於 5%。	

說明：

- (1) 本更新單元之建築基地面積為 4,303.27 m²。
實設建築面積：1,109.63 m²。
- (2) 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；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。(見圖 10-
- (3) 設計建蔽率：1,109.63 m²/4,303.27 m²=25.79% < 50% (法定建蔽率)。
法定建蔽率-設計建蔽率 ≥ 5%
=50%-25.79%=24.21% ≥ 5%，得獎勵法定容積 12%。
獎勵容積：(4,303.27×160%)×12%=826.22 m²

新北市都市更新容積獎勵 - 非工業區或產業專用區之建築基地



設計建築面積：

- | | |
|---------------------|---------------------|
| ① 11.85X1.195=14.16 | ⑫ 0.75X6.45=4.84 |
| ② 27.25X4.7=128.07 | ⑬ 19.925X0.4=7.97 |
| ③ 0.75X6.45=4.84 | ⑭ 4.4X0.4=1.76 |
| ④ 27.275X6.6=180.02 | ⑮ 4.8X2.65=12.72 |
| ⑤ 0.725X6.45=4.68 | ⑯ 77.15X2.25=173.58 |
| ⑥ 4.4X0.4=1.76 | ⑰ 7.35X2.44=17.93 |
| ⑦ 19.925X0.4=7.97 | ⑱ 9.816X3.045=29.88 |
| ⑧ 11.85X1.195=14.16 | ⑲ 5.476X12.3=67.36 |
| ⑨ 27.25X4.7=128.07 | ⑳ 10.922X4.35=47.51 |
| ⑩ 0.725X6.45=4.68 | ㉑ 11.322X5.15=58.31 |
| ⑪ 27.275X6.6=180.02 | |

基地面積：4303.27m² 建蔽率：50%(2151.64m²)

法定建蔽率：50%

實設建築面積：1109.63/4303.27x100%=25.79%

※ 法定建蔽率-實設建蔽率：50%-25.79%=24.21% > 5%.....OK!!

容積獎勵面積為 **6885.23 x 12% = 862.22m²**

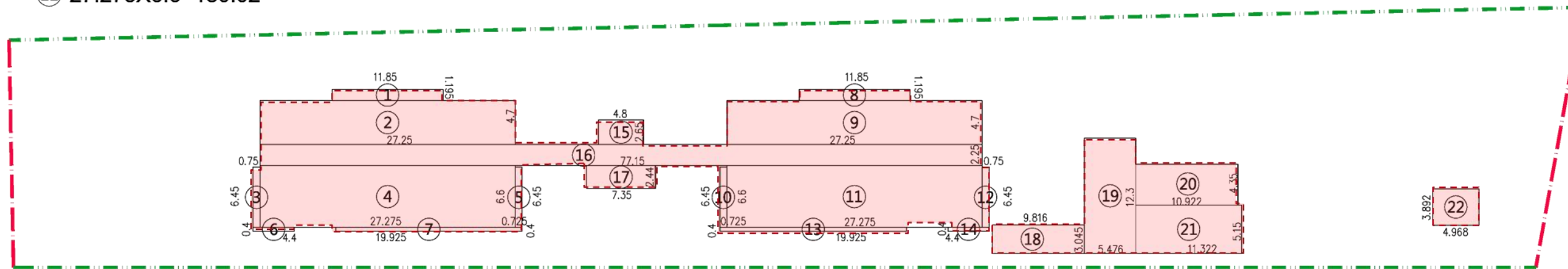


圖 10-1 建蔽率及建築退縮空間檢討圖 S:1/500



(二)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。

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，取得申請候選銀級綠建築證明以上認證，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×0.7×申請第十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)保證於使用執照核發後二年內，取得候選銀級綠建築證書。
 - (2)申請使用執照時，提供因申請綠建築應提供之保證金。
3. 獎勵比例：

銀級綠建築，給予法定容積百分之六之獎勵。
4. 獎勵容積：

$$(4,303.27 \times 160\%) \times 6\% = 413.11 \text{ m}^2$$
5. 保證金計算說明如下：

都市更新事業計畫報核時 108 年公告土地現值 86,200 元/m²(284,959 元/坪)

容積獎勵面積：413.11 m²

保證金：

$$413.11 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 86,200 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 24,927,057 \text{ 元}$$
6. 起造人提撥 1,246,353 元整作為管理維護基金，管理維護基金提列以保證金之 5%計算。

表 10-2 綠建築分級評估計分表

表 2 EEWI-RS 各指標計分法

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 = 1559445.94	TCO _{2c} = 645490.50	R2= 1.42	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= 0.60	λc= 0.25	R3= 1.40	RS3=4.0×R3+1.5= 7.10	0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.78	EEVc= 0.80	R41= 0.03	RS41=ei×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	0.0 ≤ RS41 ≤ 9.0
	外牆隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 2.74	3.0	R42= 0.26	RS42=4.0×R42=	0.0 ≤ RS42 ≤ 4.0
	玻璃隔熱	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 4.70	5.5	R43= 0.80	RS43=2.0×R43=	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=	0.0 ≤ RS44 ≤ 6.0
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.70	ELc= 0.70	R45= 0	RS45=10.5×R43+1.5=	0.0 ≤ RS45 ≤ 5.0
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	Eqi= 2.50	Ui=		RS46=Σ (Eqi×Ui) =	0.0 ≤ RS46 ≤ 4.0
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.70	CCO _{2c} = 0.82	R5= 0.15	RS5=19.40×R5+1.5=	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=	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	Wic= 2.0	R8= 3.00	RS8=2.50×R8+1.5=	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=	0.0 ≤ RS9 ≤ 5.0
合計總分 RS=ΣRSi=44.61							
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 EEWI-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"/>

(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

申請第十二條獎勵者，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第二級以上認證，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×0.7×申請第十二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二級標章。
 - (2)申請使用執照時，提供因申請新建住宅無障礙環境性能評估應提供之保證金。
3. 獎勵比例：

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：

$$(4,303.27 \times 160\%) \times 3\% = 206.55 \text{ m}^2$$
5. 保證金計算說明如下：

都市更新事業計畫報核時 108 年公告土地現值 86,200 元/m²(284,959 元/坪)

容積獎勵面積：206.55 m²

保證金計算：

$$206.55 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 86,200 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 12,463,227 \text{ 元}$$
6. 起造人提撥 623,161 元整作為管理維護基金，管理維護基金提列以保證金之 5%計算。

(四) 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

申請第十三條獎勵者，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，取得申請候選耐震設計標章以上認證，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. 本更新單元擬申請耐震設計住宅標章，耐震設計說明如下：
 - (1) 本案擬規劃興建兩棟地上十七層、地下三層之鋼筋混凝土造集合住宅大樓，建築物地上層高度為 59.9 公尺，預計開挖深度為 12.70 公尺。
 - (2) 除了依規範規定提昇本案結構系統之耐震設計強度外，為有效提昇結構體之施工品質，本案擬依照都市更新建築容積獎勵辦法有關耐震標章之申辦規定，申請耐震標章 10% 之容積獎勵，並依照耐震標章授證單位之申辦作業程序，分別進行設計標章之審查作業和施工標章之審查及結構體施工期間派駐技師全程監督及查核作業等，並承諾本案會在使用執照取得之前依照規定程序順利取得耐震標章的授證作業。
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，取得耐震設計標章。
 - (2) 申請使用執照時，提供因申請耐震設計標章應提供之保證金。
3. 獎勵比例：

耐震設計標章，給予法定容積百分之十之獎勵。
4. 獎勵容積：

$$(4,303.27 \times 160\%) \times 10\% = 688.52 \text{ m}^2$$
5. 保證金計算說明如下：

都市更新事業計畫報核時 108 年公告土地現值 86,200 元/ m^2 (284,959 元/坪)

容積獎勵面積：688.52 m^2

保證金計算：

$$688.52 \text{ m}^2 (\text{獎勵容積}) \times 86,200 \text{ 元} (\text{公告土地現值}) \times 0.7 = 41,545,297 \text{ 元。}$$
6. 起造人提撥 2,077,265 元整作為管理維護基金，管理維護基金提列以保證金之 5% 計算。

(五)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，位於劃定應實施更新之地區，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，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. 本更新單元規模為 4,303.27 m²。
2. 獎勵容積：4,303.27×160%×10%=688.52 m²。

(六)依都市更新建築容積獎勵辦法第十五條規定，更新單元規模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。

說明：

1. 本更新單元規模為 4,303.27 m²。
2. 規模獎勵=5%+0.3%×(4,303.27-3,000)/100=8.9%

獎勵容積：4,303.27×160%×8.9%=612.78 m²。

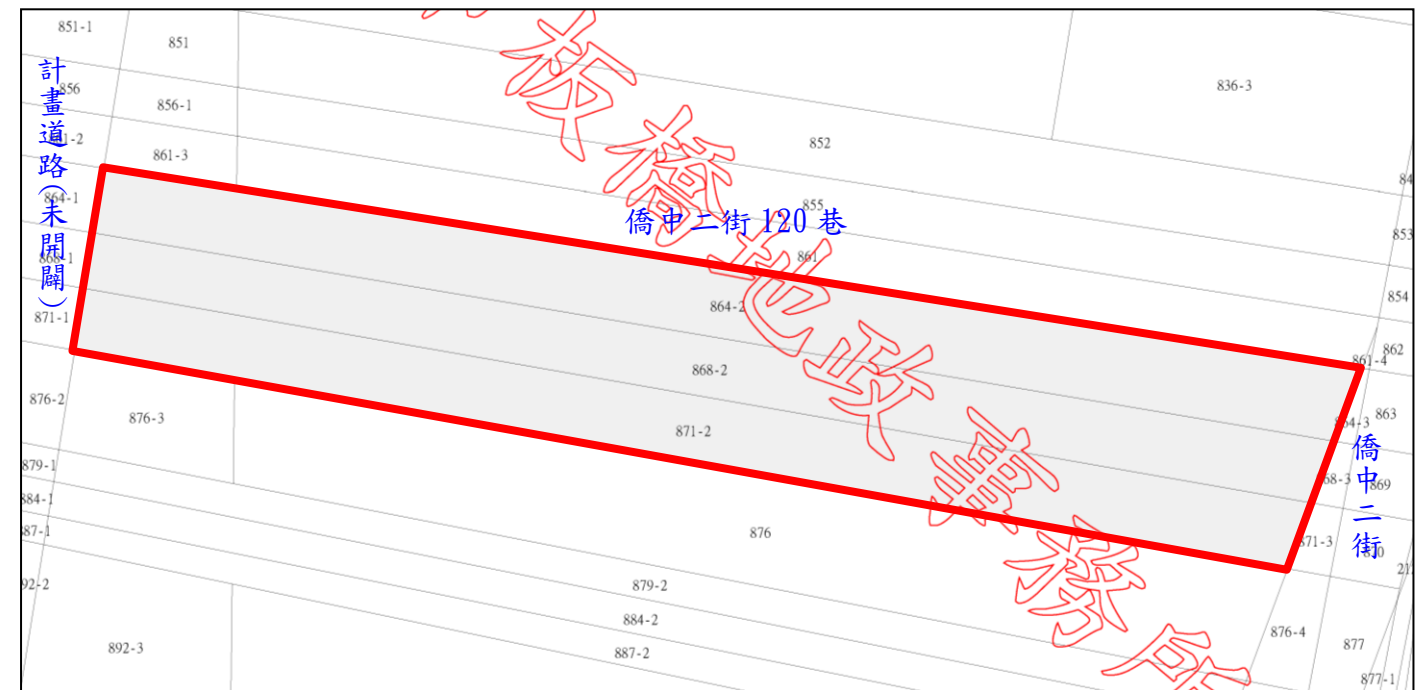


圖 10-2 更新單元規模獎勵示意圖

二、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 49.9%，獎勵容積 3,435.7 m²。

表 10-3 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	160%	
	基準容積	6,885.23 m ²	
項目		比例	面積
都市更新獎勵 (A)		49.9%	3,435.7 m ²
獎勵容積樓地板面積 合計 (A+B+C)		49.9%	3,435.7 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. 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

本案更新後允建容積樓地板面積為 4,303.27 m²×160%(基準容積率)×
49.9%(都市更新獎勵) = 10,320.93 m²

又依「都市計畫法新北市施行細則」第四十七條規定，依都市更新法規實施都市更新事業之地區，於法定容積增加建築容積後，不得超過建築基地一點五倍之法定容積，其允建容積樓地板面積為 4,303.27 m²×160%×1.5=10,327.84 m²，本案申請允建容積樓地板面積 10,320.93 m²，符合規定。

本案設計容積樓地板面積為 10,320.93 m²。

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		160%	
基準容積 (A)		6,885.23 m ²	
獎勵項目		獎勵比例	面積
都市更新獎勵 (B)		49.9%	3,435.7 m ²
總允建容積	合計 (A + B)	239.84%	10,320.93 m ²
	上限	240.00%	10,327.84 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。

(二) 預計容納人口數

本案更新後允建容積率為 239.84%，預計興建 128 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，本案容納人數為 332 人。

四、建築興建計畫

(一) 建築物樓層、結構

本案於基地興建一幢二棟 17 層樓鋼筋混凝土造之集合住宅，規劃 128 戶住宅，共計 128 戶。

(二) 建築配置

1. 一層：設置門廳、公共服務空間。
2. 二層至十七層作為住宅使用：住宅單元以二房、三房格局為主，共計興建 128 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：本更新單元計有 128 戶，於地下一層設置 128 部機車停車位，符合於一戶一機車位之規定，地下一層至三層設置 184 部汽車停車位(另設裝卸車位 1 個)，其中汽車停車位於地下一層設置 42 個(另設裝卸車位 1 個)、地下二層設置 70 個、地下三層設置 72 個車位。

(三) 相關建築法規檢討

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，樓層為 17 樓，樓高 59.80 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。本案申請容積未達一點八倍，故免經新北市都市設計審議。

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 184 部【184 部汽車停車位+26 部機車停車位(128/5=25.60，取 26 部)】<360 部，實設樓地板面積為 21,497.71 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。」

本案更新後允建容積樓地板面積為 4,303.27 m²×160%(基準容積率)+4,303.27 m²×160%(基準容積率)×49.9%(都市更新獎勵)= 10,320.93 m²，又依「都市計畫法新北市施行細則」第四十七條規定，依都市更新法規實施都市更新事業之地區，於法定容積增加建築容積後，不得超過建築基地一點五倍之法定容積，其允建容積樓地板面積上限為 4,303.27 m²×160%×1.5=10,327.84 m²。

(2)實設容積：

樓層	說明	
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	472.51 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	613.78 m ² 。
3~6F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計	614.94×4=2,459.76 m ² 。
7~8F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計	614.48×2=1,228.96 m ² 。
9~13F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計	615.68×5=3,078.4 m ² 。
14~17F	樓地板面積扣除梯廳及機房等機電設備樓地板面積計	616.88×4=2,467.52 m ² 。
總容積樓地板面積	472.51+613.78+2,459.76+1,228.96+3,078.4+2,467.52=10,320.93 m ² 。	
實設容積樓地板面積	10,320.93 m ² ≤ 10,327.84 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%，本案之設計建蔽率為：
 $11,09.63 \text{ m}^2 / 4,303.27 \text{ m}^2 = 25.79\% \leq 50\%$

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：2,620.97 m²

設計開挖率： $2,620.97 / 4,303.27 \text{ m}^2 = 60.91\% \leq 61.16\%$ (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 11.9 公尺，故不需辦理結構外審。

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，
 $(625.55 + 782.28 + 782.18 \times 4 + 781.72 \times 11) - 500 / 150 = 84.24$ ，取 85 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： $10,320.93 \text{ m}^2 / 128 \text{ 戶} = 80.63 \text{ m}^2$ ，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 128 戶住宅單元，汽車停車需求數為 128 部，實設汽車停車位共 184 部(另設 1 部裝卸車位)；機車停車位共 128 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. 11-45~P. 11-51)。

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。

表 11-2 面積計算表

基地位置	新北市板橋大觀段 864-2, 868-2, 871-2 等 3 筆地號都更案											
基地使用分區	住宅區(再發展地區)											
基地面積 (m ²)	地號	864-2		868-2		871-2						
	贈本面積	1,565.38 m ²		1,318.71 m ²		1,419.18 m ²						
	贈本面積合計	4,303.27 m ²										
	捐贈地面積	0.00 m ²		騎樓地		0 m ²		其他		0 m ²		
使用面積 (m ²)	4,303.27 m ²		4,303.27 m ²									
法定建蔽率 (%)	50%											
法定建築面積 (m ²)	4303.27*50%=		2,151.64 m ²									
法定容積率 (%)	160%											
法定基準容積 (m ²)	4303.27*160%=		6,885.23 m ²									
都市更新獎勵容積項目(內政部)												
10. 銀級綠建築獎勵(6%)			413.11 m ²									
12. 無障礙環境性能評估第二級(3%)			206.55 m ²									
13. 耐震設計標章(10%)			688.52 m ²									
14. 時程獎勵(10%)			688.52 m ²									
15. 規模獎勵(8.90%)			612.78 m ²									
都市更新獎勵容積項目(新北市)												
3. 建築基地符合第二條規定(12%)			826.22 m ²									
都市更新獎勵容積合計			3435.70 m ²		都更獎勵 49.90% ≤ 都更獎勵上限 50%		ok.					
允建總容積樓地板合計 (m ²)	法定基準容積	6,885.23 m ²		綜合設計放寬獎勵	開放空間有效面積		0.00 m ²		允建容積合計		10,320.93 m ²	
	容積移轉獎勵	0.00 m ²			公共服務空間面積		0.00 m ²					
	更新容積獎勵	3,435.70 m ²			合計		0.00 m ²					
容積樓地板面積合計 (m ²) (含公共服務空間)	10,320.93 m ²											
法定空地面積 (m ²)	4303.27*(1-50%) =		2,151.64 m ²		實設空地面積 (m ²)		3,193.64 m ²		≥ 2,151.64 m ²		ok.	
設計建蔽率 (%)	25.79%		≤ 50%		ok		實設建築面積 (m ²)		1,109.63 m ²		≤ 2,151.64 m ²	ok.
設計容積率 (%)	239.84%		≤ 1.6*1.5=240%		ok		實設容積樓地板面積 (m ²)		10,320.93 m ²		≤ 10,327.84 m ²	ok.
興建樓層數	地下3層,地上兩棟皆為17層(A/B棟面積相同)											
實設樓地板面積 (m ²)	A棟+B棟各層面積計算	樓地板面積 (m ²)		容積樓地板面積 (m ²)	免計容積樓地板 (m ²)	梯廳面積	陽台面積	陽台超過2M計容積	機電面積	戶數 (戶)	建築物高度	樓層高度
	地下三層	2620.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	停車空間	3.2m
	地下二層	2620.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	停車空間	3.2m
	地下一層	2620.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	防空避難室兼停車空間	3.8m
	地上一層	625.55	472.51	0.00	62.56	0.00	0.00	90.48	0	0	門廳及管委會使用空間	6.0m
	地上二層	782.28	613.78	0.00	75.24	42.08	0.00	93.26	8	8	集合住宅	3.5m
	地上三層	782.18	614.94	0.00	75.24	42.08	0.00	92.00	8	8	集合住宅	3.3m
	地上四層	782.18	614.94	0.00	75.24	42.08	0.00	92.00	8	8	集合住宅	3.3m
	地上五層	782.18	614.94	0.00	75.24	42.08	0.00	92.00	8	8	集合住宅	3.3m
	地上六層	782.18	614.94	0.00	75.24	42.08	0.00	92.00	8	8	集合住宅	3.3m
	地上七層	781.72	614.48	0.00	75.24	42.00	0.00	92.00	8	8	集合住宅	3.3m
	地上八層	781.72	614.48	0.00	75.24	42.00	0.00	92.00	8	8	集合住宅	3.3m
	地上九層	781.72	615.68	0.00	75.24	42.00	0.00	90.80	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十層	781.72	615.68	0.00	75.24	42.00	0.00	90.80	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十一層	781.72	615.68	0.00	75.24	42.00	0.00	90.80	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十二層	781.72	615.68	0.00	75.24	42.00	0.00	90.80	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十三層	781.72	615.68	0.00	75.24	42.00	0.00	90.80	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十四層	781.72	616.88	0.00	75.24	42.00	0.00	89.60	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十五層	781.72	616.88	0.00	75.24	42.00	0.00	89.60	8	8	集合住宅	3.3m
	地上十六層	781.72	616.88	0.00	75.24	42.00	0.00	89.60	8	8	集合住宅	3.3m
地上十七層	781.72	616.88	0.00	75.24	42.00	0.00	89.60	8	8	集合住宅	3.3m	
屋突壹層	166.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	梯間、機械室	3.4m	
屋突貳層	166.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	梯間、水箱、機械室	2.8m	
屋突參層	166.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0	梯間、機械室	2.8m	
合計	21497.71	10320.93	0.00	1266.40	672.40	0.00	1548.14	128				
地下層樓地板面積合計	2,620.97*3=		7,862.91 m ²									
地面層樓地板面積合計	625.55+782.28+782.18*4+781.72*11+166.44*3=		13,634.80 m ²									
總樓地板面積合計	7,862.91+13,634.80=		21,497.71 m ²									
機電設備面積檢討	1548.14 m ²		≥ (6885.23+3435.70)*15%=1,548.14 m ²		ok							
總容積樓地板檢討	10320.93 m ²		≤ 10,327.84 m ²		ok							
防空避難室檢討	附建地下一層 1,109.63 m ²		≥ 1,109.63 m ²		ok							
地下室容積檢討	184*40+128*4+1109.63=8,981.63 m ²		≥ 2,620.97*3=7,862.91 m ²		ok							
地下室開挖率檢討	2,620.97/4,303.27*100%=60.91%		≤ (500*0.7+3803.27*0.6)/4303.27*100%=61.16%		ok							
工程造價(元)	21,497.71*14,590=313,651,589元											
停車數量檢討	依建築技術規則第59條規定檢討											
	法定汽車位	((625.55+782.28+782.18*4+781.72*11)-500)/150=		85輛		法定汽車位	128輛(一戶一車位)		自設汽車位	55輛		實設汽車位
法定機車位	((625.55+782.28+782.18*4+781.72*11)-500)/100=		127輛		法定機車位	128輛(一戶一車位)		自設機車位	0輛		實設機車位	128輛

■ 依擬定板橋(浮洲地區)細部計畫-再發展地區管制要及建築技術規則第59條檢討停車數量:

依建築技術規則第五十九條檢討：

法定汽車=(625.55+782.28+782.18x4+781.72x11)-500/150= 85輛

法定機車=(625.55+782.28+782.18x4+781.72x11)-500/100= 127輛

依板橋(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：128戶

汽車實設=184輛 (含3輛行動不便車位1裝卸車位) ≥ 128輛(法定)...OK

(法定車位=128輛，自設車位=55輛，裝卸車位=1輛)

機車實設=128輛 (含3輛行動不便車位)) ≥ 128輛(法定)...OK

地下一層

樓地板面積=2620.97m²

汽車位(250*550)= 35輛

汽車位(230*550)= 3輛

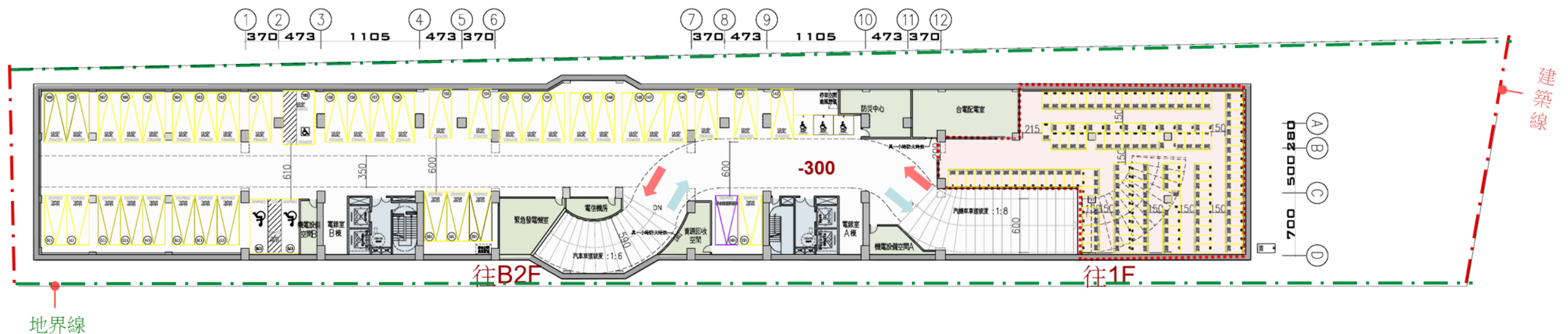
行動不便車位= 3輛

裝卸兼垃圾車位= 1輛

合計： 42輛

機車車位= 128輛

- 樓/電梯間
- 機電設備空間
- 法定停車
- 裝卸兼垃圾車位
- 機車區
- 進車方向
- 出車方向



地下一層平面

圖 11-1 停車總量檢討圖 1



地下二層
樓地板面積=2620.97m²
汽車位(230*550)= 1輛
汽車位(250*550)= 69輛
汽車位(250*600)= 0輛
合計: 70輛

地下三層
樓地板面積=2620.97m²
汽車位(230*550)= 3輛
汽車位(250*550)= 69輛
汽車位(250*600)= 0輛
合計: 72輛

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

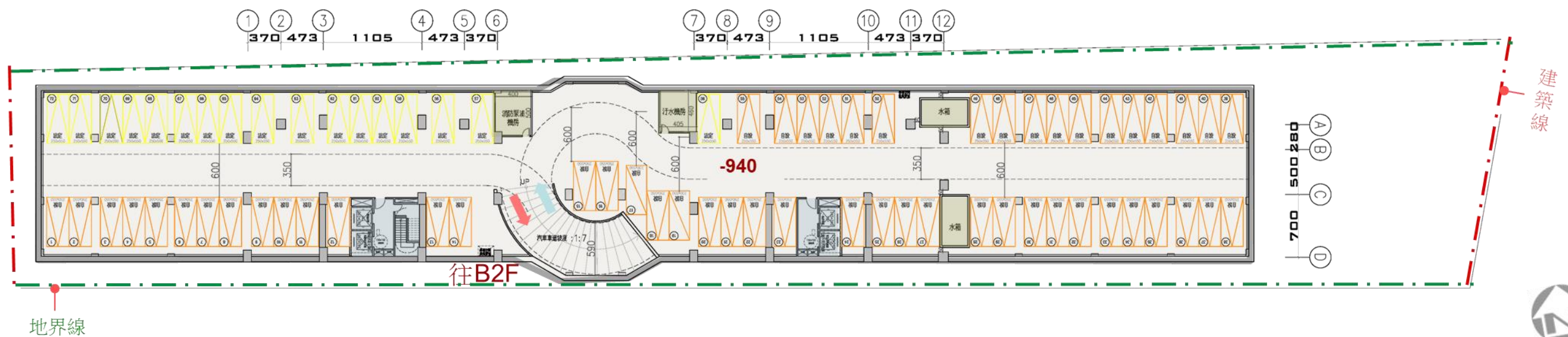
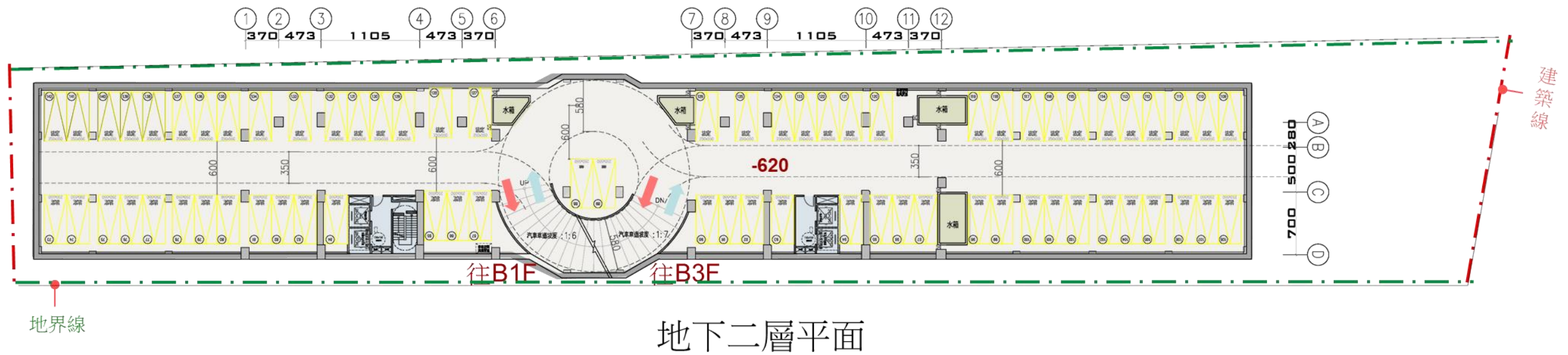
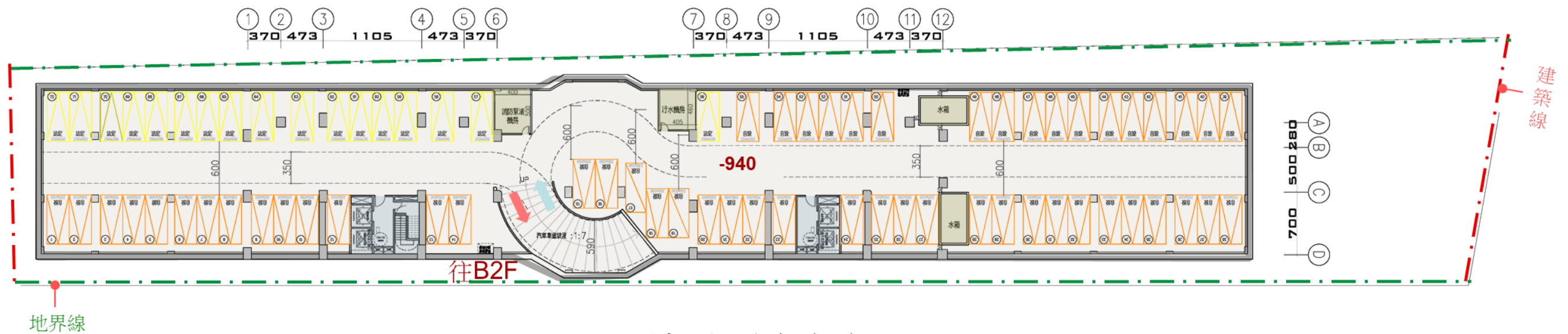


圖 11-2 停車總量檢討圖 2

B3樓層高度 3.2M
 B3停車數量 法定汽車17部，自設汽車55部，合計72部
 B3樓地板面積 2620.97m²

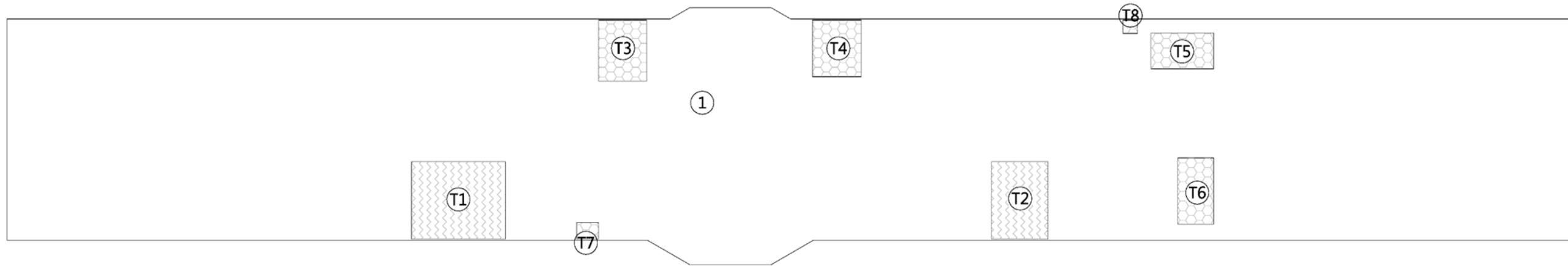
- 樓/電梯間
- 機電設備空間
- 法定車位
- 自設車位
- 進車方向
- 出車方向



地下三層平面

圖 11-3 地下三層平面圖 S:1/500





梯間面積：

$$\begin{aligned} \textcircled{T1} &= 53.9\text{m}^2 \\ \textcircled{T2} &= 32.71\text{m}^2 \\ \textcircled{T1} + \textcircled{T2} &= 86.61\text{m}^2 \end{aligned}$$

消防泵浦機房面積：

$$\textcircled{T3} = 21.89\text{m}^2$$

水箱面積：

$$\begin{aligned} \textcircled{T5} &= 16.74\text{m}^2 \\ \textcircled{T6} &= 17.67\text{m}^2 \\ \textcircled{T5} + \textcircled{T6} &= 34.41\text{m}^2 \end{aligned}$$

停車空間進氣排氣管道面積：

$$\begin{aligned} \textcircled{T7} &= 2.71\text{m}^2 \\ \textcircled{T8} &= 1.44\text{m}^2 \\ \textcircled{T7} + \textcircled{T8} &= 4.15\text{m}^2 \end{aligned}$$

污水機房面積：

$$\textcircled{T4} = 20.47\text{m}^2$$

當層停車空間面積：

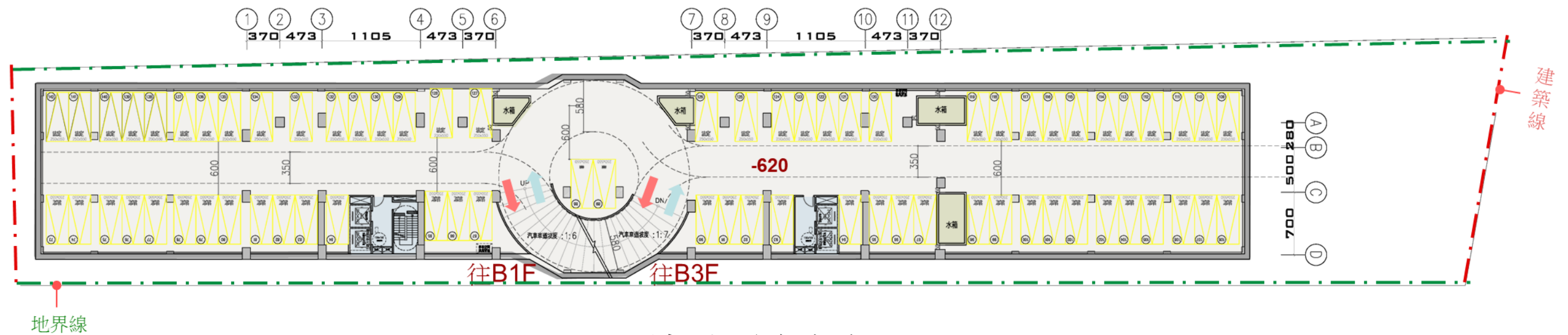
$$\textcircled{1} = 2453.44\text{m}^2$$

$$\text{當層樓地板面積合計：} \textcircled{1} + \textcircled{T1} + \dots + \textcircled{T7} + \textcircled{T8} = 2620.97\text{m}^2$$

圖 11-4 地下三層面積計算圖 S:1/300

B2樓層高度 3.2M
 B2停車數量 法定汽車70部
 B2樓地板面積 2620.97m²

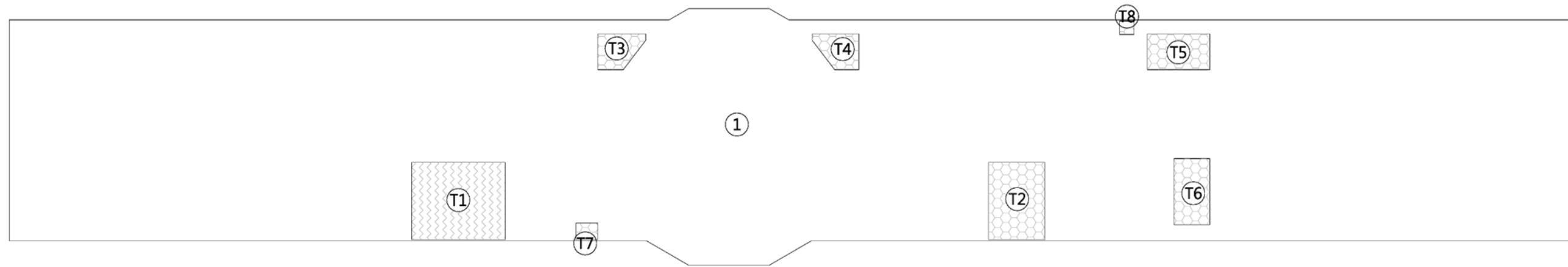
- 樓/電梯間
- 機電設備空間
- 法定車位
- 進車方向
- 出車方向



地下二層平面

圖 11-5 地下二層平面圖 S:1/500





梯間面積：

$$\begin{aligned} \textcircled{T1} &= 53.9\text{m}^2 \\ \textcircled{T2} &= 32.71\text{m}^2 \\ \textcircled{T1} + \textcircled{T2} &= 86.61\text{m}^2 \end{aligned}$$

水箱面積：

$$\begin{aligned} \textcircled{T3} &= 10.4\text{m}^2 \\ \textcircled{T4} &= 10.09\text{m}^2 \\ \textcircled{T5} &= 16.74\text{m}^2 \\ \textcircled{T6} &= 17.67\text{m}^2 \\ \textcircled{T3} + \dots + \textcircled{T6} &= 54.9\text{m}^2 \end{aligned}$$

停車空間進氣排氣管道面積：

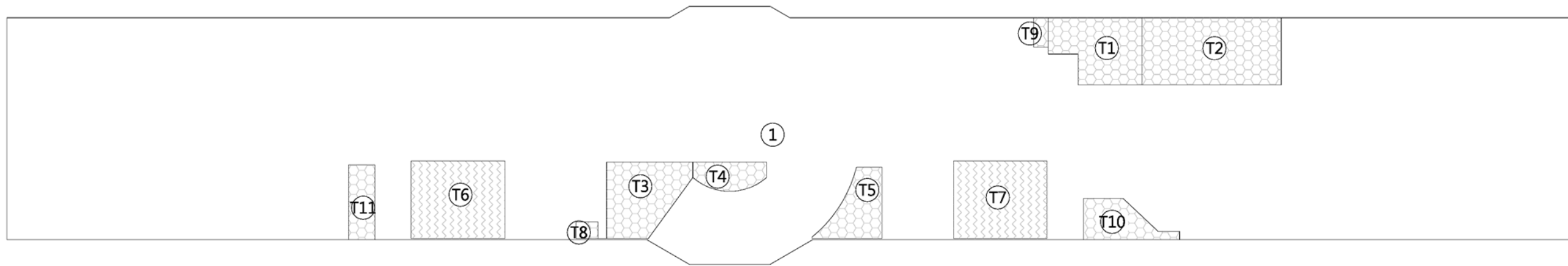
$$\begin{aligned} \textcircled{T7} &= 2.71\text{m}^2 \\ \textcircled{T8} &= 1.44\text{m}^2 \\ \textcircled{T7} + \textcircled{T8} &= 4.15\text{m}^2 \end{aligned}$$

當層停車空間面積：

$$\textcircled{1} = 2475.31\text{m}^2$$

$$\text{當層樓地板面積合計：} \textcircled{1} + \textcircled{T1} + \dots + \textcircled{T7} + \textcircled{T8} = 2620.97\text{m}^2$$

圖 11-6 地下二層面積計算圖 S:1/300



防災中心面積：

$$\textcircled{T1} = 40.02\text{m}^2$$

台電配電室面積：

$$\textcircled{T2} = 69.3\text{m}^2$$

緊急發電機室面積：

$$\textcircled{T3} = 38.85\text{m}^2$$

電信機房面積：

$$\textcircled{T4} = 13.59\text{m}^2$$

資源回收空間面積：

$$\textcircled{T5} = 22.71\text{m}^2$$

梯間面積：

$$\textcircled{T6} = 53.9\text{m}^2$$

$$\textcircled{T7} = 53.9\text{m}^2$$

$$\textcircled{T6} + \textcircled{T7} = 107.8\text{m}^2$$

停車空間進氣排氣管道面積：

$$\textcircled{T8} = 2.71\text{m}^2$$

$$\textcircled{T9} = 3.16\text{m}^2$$

$$\textcircled{T8} + \textcircled{T9} = 5.87\text{m}^2$$

機電設備空間A面積：

$$\textcircled{T10} = 19.97\text{m}^2$$

機電設備空間B面積：

$$\textcircled{T11} = 14.62\text{m}^2$$

當層停車空間面積：

$$\textcircled{1} = 2288.24\text{m}^2$$

$$\text{當層樓地板面積合計：} \textcircled{1} + \textcircled{T1} + \dots + \textcircled{T10} + \textcircled{T11} = 2620.97\text{m}^2$$

圖 11-8 地下一層面積計算圖 S:1/300

- 梯廳
- 管委會使用空間
- 樓/電梯間
- 進車方向
- 出車方向

當層樓層高度 6.00M
 當層樓地板面積合計 634.39m²
 當層容積樓地板面積合計 479.42m²

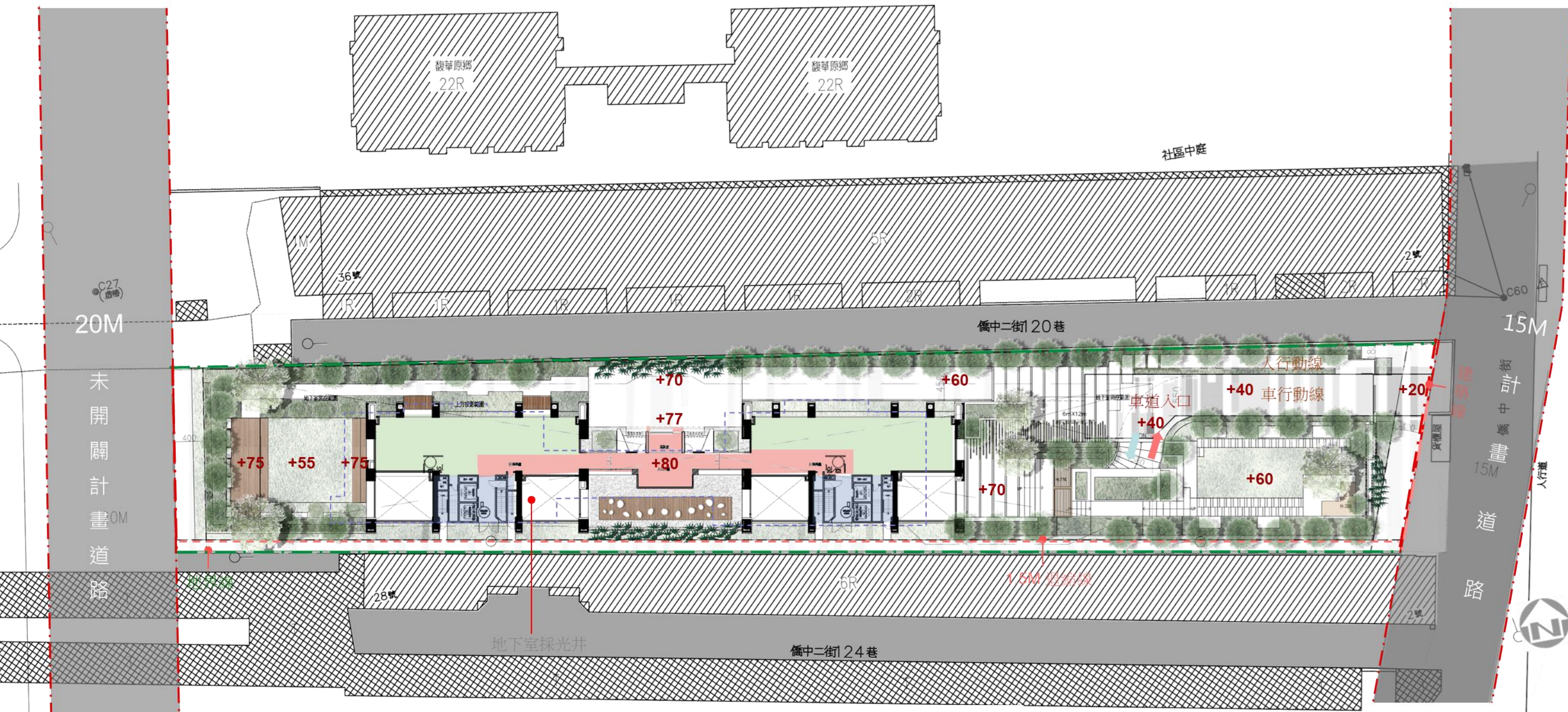


圖 11-9 一層建築配置套繪圖 S:1/500

- 梯廳
- 管委會使用空間
- 樓/電梯間

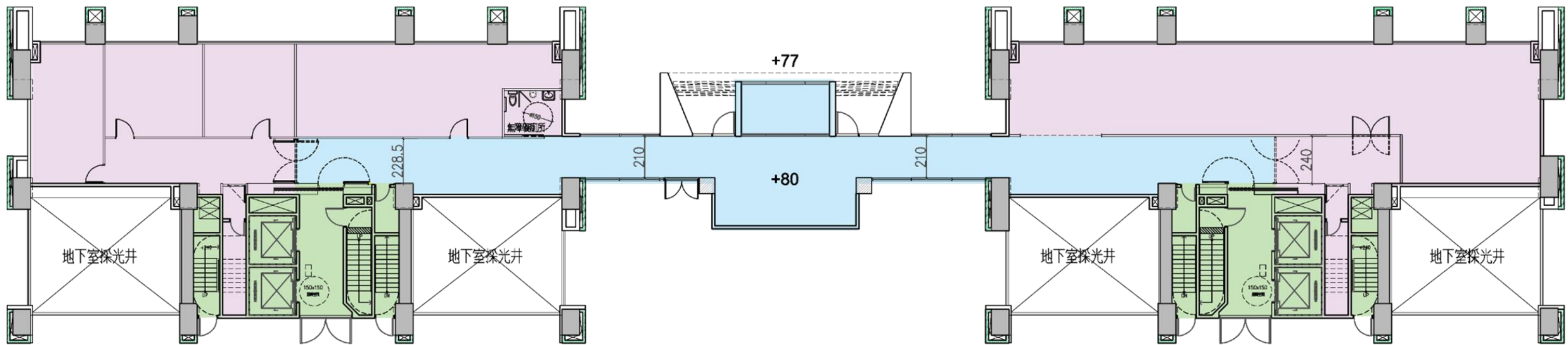
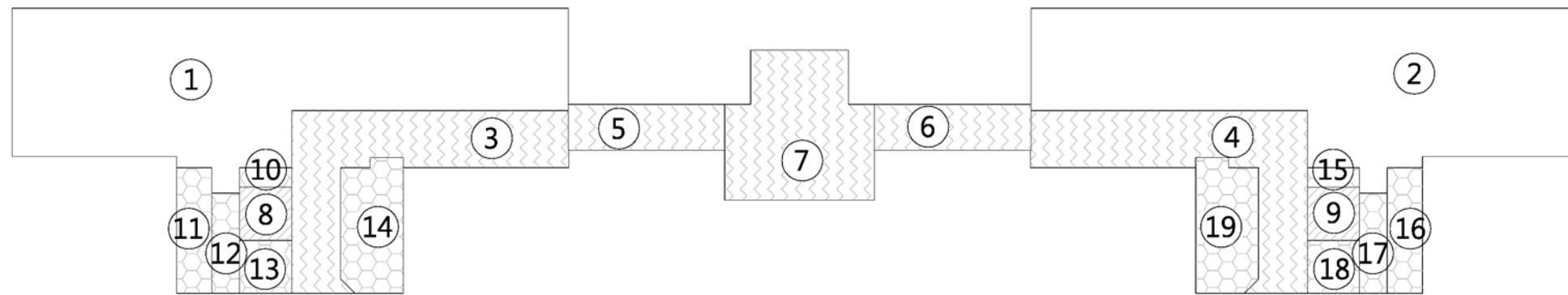


圖 11-10 一層平面圖 S:1/500





管委會使用空間面積：(計容積)

- ① = 240.59m²
- ② = 54.06m²
- ① + ② = 343.68m²

一般電梯面積：(計容積)

- ⑧ = 6.63m²
- ⑨ = 6.63m²
- ⑧ + ⑨ = 13.26m²

梯廳面積：

- ③ = 52.16m²
- ④ = 52.16m²
- ⑤ = 17.21m²
- ⑥ = 17.21m²
- ⑦ = 39.39m²
- ③ + + ⑦ = 178.13m²

機電設備空間面積：

- ⑩ = 2.24m²
- ⑪ = 10.61m²
- ⑫ = 6.63m²
- ⑬ = 6.63m²
- ⑭ = 19.47m²
- ⑮ = 2.24m²
- ⑯ = 10.61m²
- ⑰ = 6.63m²
- ⑱ = 6.63m²
- ⑲ = 19.47m²
- ⑩ + + ⑲ = 90.48m²

容積樓地板檢討：

1. 梯廳面積檢討

$$178.13\text{m}^2 \quad 625.55 \times 0.1 = 62.56\text{m}^2$$

$$178.13 - 62.56 = 115.57\text{m}^2 \quad \text{計容積}$$

2. 陽台面積檢討

$$0\text{m}^2 < 625.55 \times 0.1 = 62.56\text{m}^2 \dots \text{OK!}$$

3. 梯廳+陽台面積檢討

$$62.56 + 0 = 62.56\text{m}^2 < 625.55 \times 0.15 = 93.83\text{m}^2 \dots \text{OK!}$$

當層容積樓地板面積合計： 115.57+343.68+13.26=472.51m²

當層樓地板面積合計： 343.68+13.26+90.48+178.13=625.55m²

圖 11-11 一層面積計算圖 S:1/300