

拾、申請容積獎勵項目及額度

本案更新單元依據都市更新條例、土地使用分區管制要點、新北市都市更新建築容積獎勵核算基準、都市計畫容積移轉實施辦法等相關法令申請容積獎勵，其獎勵之項目、額度及比例整理如表 10-1 及表 10-2。

一、申請都市更新建築獎勵容積說明

依據 100 年 8 月 18 日新北市政府北府城更字第 1000000801 號令發布「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，本更新單元申請之容積獎勵內容說明如下：  
更新單元總面積：12,322.37 m<sup>2</sup>

特(專一)：4,403 m<sup>2</sup>；特(專三)：4,403 m<sup>2</sup>；重建基地總面積：8,806 m<sup>2</sup>

容積率：特(專一)，300%；特(專三)，288%；平均容積率，294%

基準容積：特(專一)，13,209.00 m<sup>2</sup>；特(專三)，12,680.64 m<sup>2</sup>，合計 25,889.64 m<sup>2</sup>  
表 10-1 特(專一)容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比 率(%)
一	申請更新容積獎勵			
(二)	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		819.63(免計)	6.21%
(三)	1.	協助開闢更新單元周邊公共設施		
	2.	提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈都市更新基金	783.15	5.93%
	小計 【獎勵容積上限≤法定容積 15%】			
(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			
	1.	A <sub>1</sub> ：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	924.63	7.00%
	2.	獎勵容積上限： A <sub>1</sub> ＋A <sub>2</sub> ＋A <sub>3</sub> ＋A <sub>4</sub> ＋A <sub>5</sub> ＋A <sub>6</sub> ＋A <sub>7</sub> ≤法定容積 20%	924.63	7.00%
(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者			
	1.	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)4 公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者		
		(3)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×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)	1,198.19	9.07%
	小計 【獎勵容積上限≤法定容積 30%】		1,198.19	9.07%

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比 率(%)
(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。			
(八)	更新地區時程之容積獎勵		1,320.90	10.00%
(九)	更新單元規模及類型，獎勵額度以法定容積 15%為上限：			
	2.	A <sub>2</sub> ：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 m <sup>2</sup> 以上；或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達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 m <sup>2</sup> 以上者	1,981.35	15.00%
	小計 【獎勵容積上限≤法定容積 15%】		1,981.35	15.00%
(十)	處理占有他人土地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 10%者			
(十二)	1.	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，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵法定容積 10%		
	2	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		
	3.	屬合法四層樓以上之建築物		
	4.	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		
	5.	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		
申請更新容積獎勵合計(不含免計)			6,208.22	47.00%
申請更新容積獎勵合計(不含免計) 【獎勵容積上限≤法定容積 50%】			6,208.22	47.00%
申請土地使用分區管制要點獎勵-綠建築			396.27	3.00%
申請容積移轉 【獎勵容積上限≤法定容積 40%】			4,425.01	33.50%
申請容積獎勵合計			11,029.50	83.50%

註：1.實際獎勵面積以新北市都市更新委員會審議結果為主。  
2.擬申請都市更新容積獎勵為 47%，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。

表 10-2 特(專三)容積獎勵試算表

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比 率(%)
一	申請更新容積獎勵			
(二)	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	更新後提供社區使用經政府指定額外提供	887.00(免計)	6.99%
			1,163.16	9.17%
(三)	1.	協助開闢更新單元周邊公共設施		
	2.	提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈都市更新基金		
	小計 【獎勵容積上限≤法定容積 15%】			
(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			
	1.	A <sub>1</sub> ：設計建蔽率(綠覆率達 60% 以上)	1,141.25	9.00%
	2.	獎勵容積上限： A <sub>1</sub> ＋A <sub>2</sub> ＋A <sub>3</sub> ＋A <sub>4</sub> ＋A <sub>5</sub> ＋A <sub>6</sub> ＋A <sub>7</sub> ≤法定容積 20%	1,141.25	9.00%
(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者			
	1.	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)4 公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者		
		(3)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×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)	485.34	3.83%
	小計 【獎勵容積上限≤法定容積 30%】		485.34	3.83%
	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。			
(八)	更新地區時程之容積獎勵		1,268.06	10.00%
(九)	更新單元規模及類型，獎勵額度以法定容積 15%為上限：			
	2.	A <sub>2</sub> ：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 m <sup>2</sup> 以上；或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達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 m <sup>2</sup> 以上者	1,902.09	15.00%
	小計 【獎勵容積上限≤法定容積 15%】		1,902.09	15.00%
(十)	處理占有他人土地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			

項次	申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比 率(%)
(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 10% 者			
(十二)	1.	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，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵法定容積 10%		
	2	屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、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		
	3.	屬合法四層樓以上之建築物		
	4.	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		
	5.	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		
申請更新容積獎勵合計(不含免計)			5,959.90	47.00%
申請更新容積獎勵合計(不含免計) 【獎勵容積上限≤法定容積 50%】			5,959.90	47.00%
申請土地使用分區管制要點獎勵-綠建築			380.41	3.00%
申請容積移轉 【獎勵容積上限≤法定容積 40%】			4,248.01	33.50%
申請容積獎勵合計			10,588.32	83.50%

註：1.實際獎勵面積以新北市都市更新委員會審議結果為主。  
2.擬申請都市更新容積獎勵為 47%，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。

(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第2點

有關申請公益設施之容積獎勵部分，本案擬申請項目包括：更新後提供社區使用之公益設施及經政府指定額外提供之公益設施等2項，各項申請獎勵項目說明如下：

1.更新後提供社區使用之公益設施

(1)法令規定

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：

A.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。

B.產權應登記為全體區分所有權人所有。

C.屬「建築技術規則」第162條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。

(2)申請獎勵額度

A.特(專一)

本案於建築物2樓設置公益設施供區內辦公或工作之人員及商務洽公民眾使用，包括體適能中心、桌球區、撞球區、綜合教室(多功能教室、小會議室)等，設置樓地板面積為819.63 m<sup>2</sup>(詳見圖10-1及拾貳、都市設計與景觀計畫：專章檢討-專章二、社區公益設施檢討專章)，約佔特(專一)法定容積6.21%。

B.特(專三)

本案於建築物3樓設置公益設施供社區居民使用，包括體適能中心、桌球區、綜合教室(媽媽教室、視聽會議室、多功能教室)等，設置樓地板面積為887.00 m<sup>2</sup>(詳見圖10-1及拾貳、都市設計與景觀計畫：專章檢討-專章二、社區公益設施檢討專章)，約佔特(專三)法定容積6.99%。

本案合計規劃之社區公益設施總樓地板面積為1,706.63 m<sup>2</sup>，本項樓地板面積將依規定不予計算容積。

2.經政府指定額外提供之公益設施

(1)法令規定

A.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。

B.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。

C.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。

D.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。

E.受贈單位或管理機關必要時得另行依法處分利用。

F.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：

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

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

(2)申請獎勵額度

本案於特(專三)規劃公共托育中心面積730.70 m<sup>2</sup>(詳見圖10-2)，並設置獨立出入口，未來產權將捐贈與新北市政府之目的事業主管機關，及依規定提撥管理維護經費。

B1：依據「新北市都市更新審議原則」附表一規定

$$\begin{aligned} \text{捐贈公益設施土地成本} &= (730.70 \text{ m}^2 \times 1.25 / 46,401.47 \text{ m}^2) \times 4,403 \\ &\times 1,680,000 \text{ 元/坪} \times 0.3025 = 44,045,417 \text{ 元} \end{aligned}$$

B2：依據「新北市都市更新審議原則」附表一規定

$$\begin{aligned} \text{興建成本及設備設施裝修費用} &= 730.70 \text{ m}^2 \times 1.25 \times 56,796 \text{ 元/m}^2 \\ &= 51,876,047 \text{ 元} \end{aligned}$$

B3：依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」，200 元/m<sup>2</sup>/年×730.70 m<sup>2</sup>×25 年=3,653,500 元。

C1：二樓以上更新後平均單價 498,200 元/坪(150,706 元/m<sup>2</sup>)

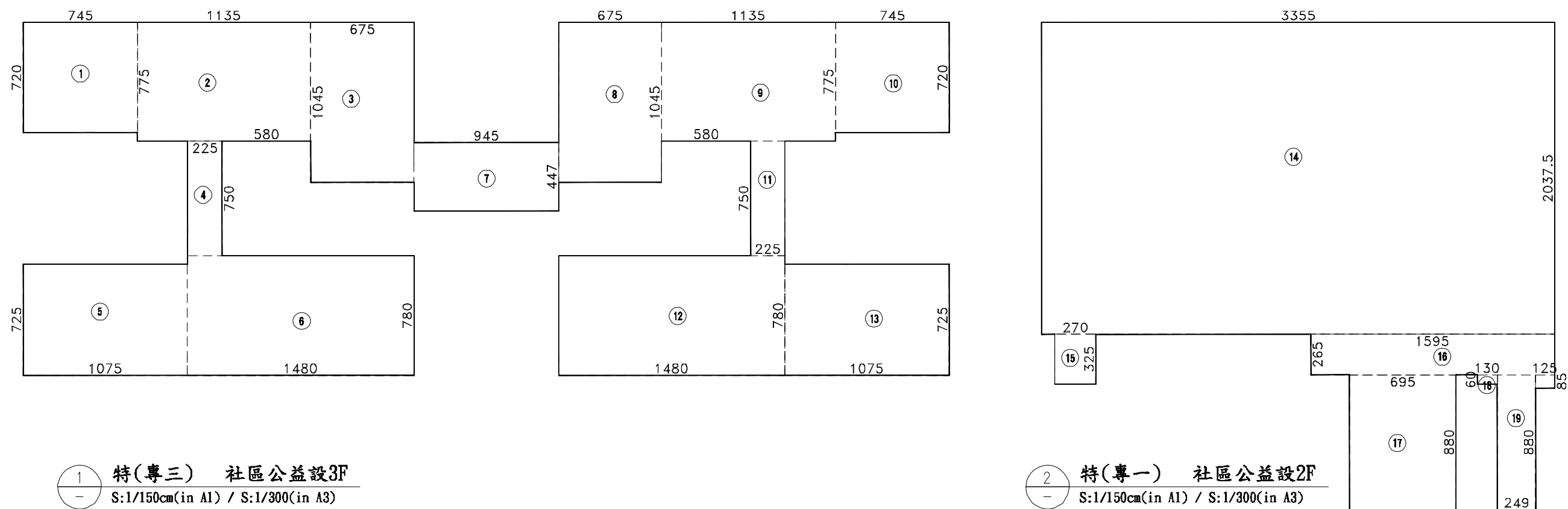
C2：單位興建成本 56,796 元/m<sup>2</sup>

C3：單位管銷費用 56,796 元/m<sup>2</sup>×11%=6,248 元/m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned} A &= (44,045,417 \text{ 元} + 51,876,047 \text{ 元} + 3,653,500 \text{ 元}) \times 1.2 / (150,706 \text{ 元/m}^2 - \\ &\quad 56,796 \text{ 元/m}^2 - 6,248 \text{ 元/m}^2) = 1,363.07 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

經計算，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 m<sup>2</sup>，可申請容積獎勵面積 1,363.07 m<sup>2</sup>，本案擬申請 1,163.16 m<sup>2</sup>，約特(專三)法定容積之 9.17%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點法定容積 15%上限之規定。

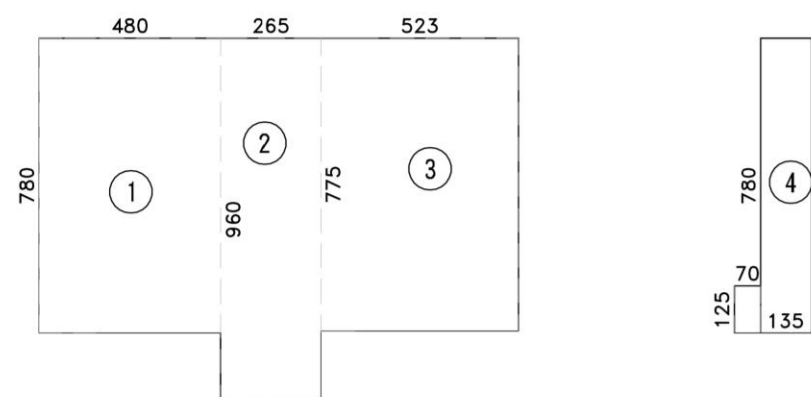
本項管理維護基金將由實施者於取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之新北市政府目的事業主管機關。



- |              |                |            |
|--------------|----------------|------------|
| ① 7.45*7.2   | ⑨ 11.35*7.75   | ⑰ 6.95*8.8 |
| ② 11.35*7.75 | ⑩ 7.45*7.2     | ⑱ 1.3*0.6  |
| ③ 6.75*10.45 | ⑪ 2.25*7.45    | ⑲ 2.49*8.8 |
| ④ 2.25*7.45  | ⑫ 14.8*7.8     |            |
| ⑤ 10.75*7.25 | ⑬ 10.75*7.25   |            |
| ⑥ 14.8*7.8   | ⑭ 33.55*20.375 |            |
| ⑦ 9.45*4.47  | ⑮ 2.7*3.25     |            |
| ⑧ 6.75*10.45 | ⑯ 15.95*2.65   |            |

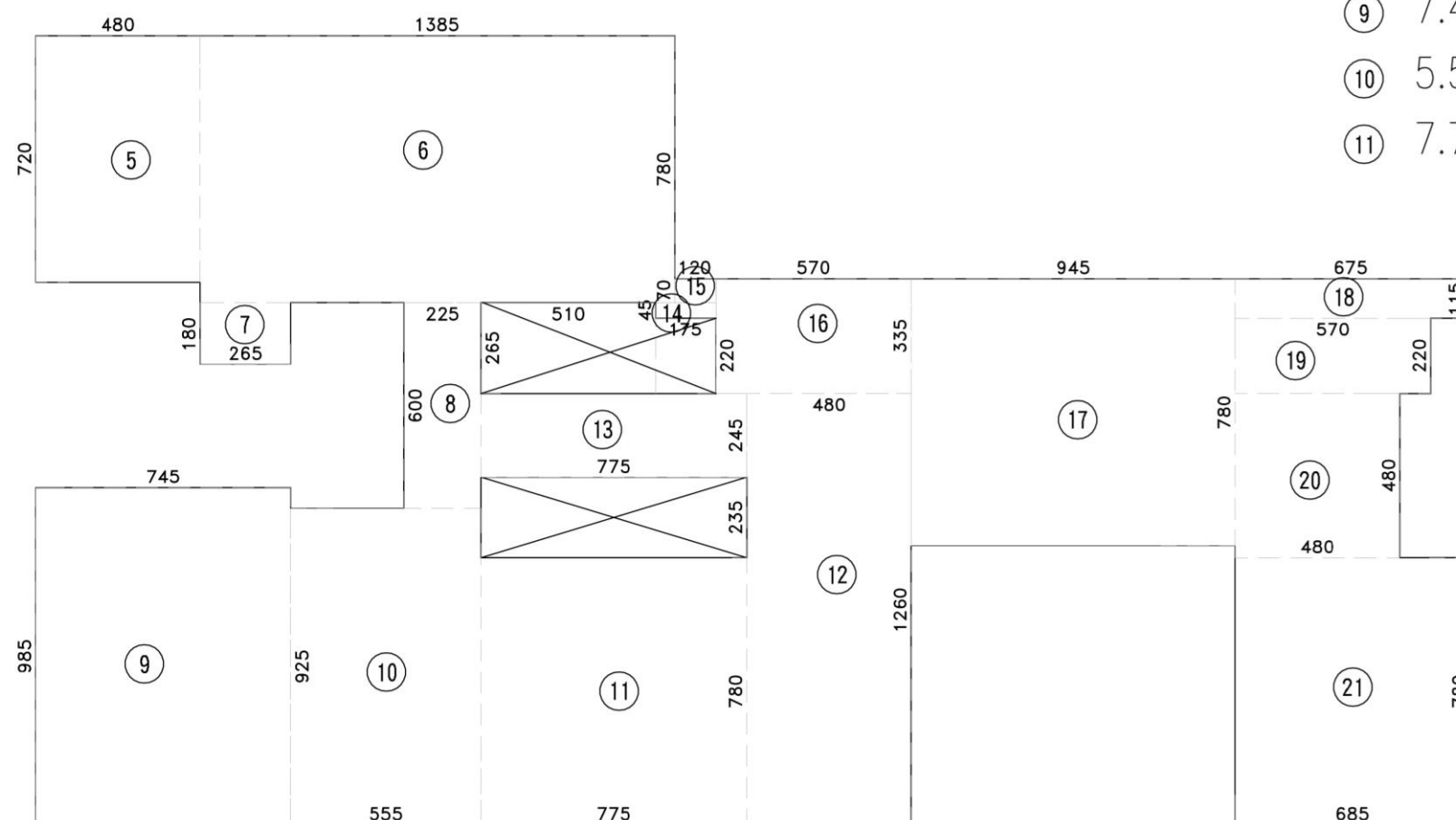
合計： 1706.66㎡

圖 10-1 社區公益設施面積計算圖



1 特(專三) 捐贈公益設1F  
— S:1/100cm(in A1) / S:1/200(in A3)

- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| ① 4.8*7.8           | ⑫ 4.8*12.6  |
| ② 2.65*9.6          | ⑬ 7.75*2.45 |
| ③ 5.23*7.75         | ⑭ 1.75*0.45 |
| ④ 1.35*7.8+0.7*1.25 | ⑮ 1.2*0.7   |
| ⑤ 4.8*7.2           | ⑯ 5.7*3.35  |
| ⑥ 13.85*7.8         | ⑰ 9.45*7.8  |
| ⑦ 2.65*1.8          | ⑱ 6.75*1.15 |
| ⑧ 2.25*6.00         | ⑲ 5.7*2.2   |
| ⑨ 7.45*9.85         | ⑳ 4.8*4.8   |
| ⑩ 5.55*9.25         | ㉑ 6.85*7.8  |
| ⑪ 7.75*7.8          |             |



合計 ㉑ 730.70m<sup>2</sup>

2 特(專三) 捐贈公益設2F  
— S:1/100cm(in A1) / S:1/200(in A3)

圖 10-2 捐贈公益設施面積計算圖

(二)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點

本案擬申請項目為捐贈經費予新北市政府都市更新基金，說明如下：

1.更新後提供社區使用之公益設施

(1)法令規定

提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金者，應同時符合下列規定：

A.提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。

B.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。

C.依下列公式計算獎勵容積：

$$A2 = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額

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)申請獎勵額度

A.本案於特(專一)捐贈都市更新基金 63,593,600 元，得申請容積獎勵面積 783.16 m<sup>2</sup>，約法定容積之 5.93%，計算如下。

$$A2 = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予新北市政府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額 63,593,600 元

C1：二樓以上更新後平均單價 498,200 元/坪(150,706 元/m<sup>2</sup>)

C2：單位興建成本 47,986 元/m<sup>2</sup>

C3：單位管銷費用 47,986 元/m<sup>2</sup>×11%=5,278 元/m<sup>2</sup>

$$A2 = (63,593,600 \text{ 元} \times 1.2) / (150,706 \text{ 元/m}^2 - 47,986 \text{ 元/m}^2 - 5,278 \text{ 元/m}^2) \\ = 783.16 \text{ m}^2$$

經計算，本案捐贈 63,593,600 元經費予新北市政府都市更新基金，並於取得建造執照前全數一次繳納，可申請容積獎勵面積 783.16 m<sup>2</sup>，約佔特(專一)法定容積之 5.93%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點法定容積 15%上限之規定。

B.本案於特(專三)捐贈都市更新基金 2,922,500 元，得申請容積獎勵面積 35.99 m<sup>2</sup>，約法定容積之 0.28%，計算如下。

$$A2 = (B1 \times 1.2) / (C1 - C2 - C3)$$

A2：提供更新單元周邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予新北市政府都市更新基金之獎勵容積

B1：維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額 2,922,500 元

C1：二樓以上更新後平均單價 498,200 元/坪(150,706 元/m<sup>2</sup>)

C2：單位興建成本 47,986 元/m<sup>2</sup>

C3：單位管銷費用 47,986 元/m<sup>2</sup>×11%=5,278 元/m<sup>2</sup>

$$A2 = (2,922,500 \text{ 元} \times 1.2) / (150,706 \text{ 元/m}^2 - 47,986 \text{ 元/m}^2 - 5,278 \text{ 元/m}^2) \\ = 35.99 \text{ m}^2$$

經計算，本案捐贈 2,922,500 元經費予新北市政府都市更新基金，並於取得建造執照前全數一次繳納，可申請容積獎勵面積 35.99 m<sup>2</sup>，約佔特(專三)法定容積之 0.28%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第3點法定容積 15%上限之規定。

(三)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 5 點

有關申請更新單元之整體規劃設計之容積獎勵部分，本案擬申請項目為設計建蔽率(A<sub>1</sub>)，說明如下：

1.設計建蔽率(A<sub>1</sub>)

(1)法令規定

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達 60% 以上。

綠覆率＝綠覆面積÷(實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道)×100%≥60%

B＝法定建蔽率－設計建蔽率 〔本款設計建蔽率之計算：建築面積÷ (基地面積－現有巷道面積)〕	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)A<sub>1</sub> 申請獎勵額度

A.特(專一)

(A)基地面積 4,403 m<sup>2</sup>，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 m<sup>2</sup>。實設建築面積為 1,439.25 m<sup>2</sup>，設計建蔽率為 32.69%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 22.31%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 7%(詳見圖 10-3)。

(B)綠覆率檢討(詳見圖 10-5)

景觀喬木(米高徑大於 10cm)：42 棵×20 m<sup>2</sup>＝840.00 m<sup>2</sup>

灌木類：600.87 m<sup>2</sup>×1.5＝901.31 m<sup>2</sup>

地被類：373.16 m<sup>2</sup>

綠覆面積合計＝840.00 m<sup>2</sup>＋901.31 m<sup>2</sup>＋373.16 m<sup>2</sup>＝2,114.47 m<sup>2</sup>

實設空地面積＝4,403 m<sup>2</sup>－1,439.25 m<sup>2</sup>＝2,963.75 m<sup>2</sup>

綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)×100%

＝(2,114.47 m<sup>2</sup>÷2,963.75 m<sup>2</sup>)×100%

＝71.34%＞60%.....OK

(C)本案申請 7% 獎勵；獎勵容積 13,209.00 m<sup>2</sup>×7%＝924.63 m<sup>2</sup>。

B.特(專三)

(A)基地面積 4,403 m<sup>2</sup>，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 m<sup>2</sup>。實設建築面積為 1,262.87 m<sup>2</sup>，設計建蔽率為 28.68%。本基地法定建蔽

扣除設計建蔽率，B 值等於 26.32%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 9%(詳見圖 10-4)。

(B)綠覆率檢討(詳見圖 10-6)

景觀喬木(米高徑大於 10cm)：33 棵×20 m<sup>2</sup>＝660.00 m<sup>2</sup>

灌木類：939.12 m<sup>2</sup>×1.5＝1,408.68 m<sup>2</sup>

綠覆面積合計＝660.00 m<sup>2</sup>＋1,408.68 m<sup>2</sup>＝2,068.68 m<sup>2</sup>

實設空地面積＝4,403 m<sup>2</sup>－1,262.87 m<sup>2</sup>＝3,140.13 m<sup>2</sup>

綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)×100%

＝(2,068.68 m<sup>2</sup>÷3,140.13 m<sup>2</sup>)×100%

＝65.88%＞60%.....OK

(C)本案申請 9% 獎勵；獎勵容積 12,680.64 m<sup>2</sup>×9%＝1,141.25 m<sup>2</sup>。

2.獎勵容積上限：A<sub>1</sub>＋A<sub>2</sub>＋A<sub>3</sub>＋A<sub>4</sub>＋A<sub>5</sub>＋A<sub>6</sub>＋A<sub>7</sub>≤法定容積 20%

(1)特(專一)

擬申請設計建蔽率(A<sub>1</sub>)獎勵面積 924.63 m<sup>2</sup>，為法定容積之 7.00%，符合本項申請容積獎勵上限 20%之規定。

A<sub>1</sub>＝924.63 m<sup>2</sup>(7.00%)≤法定容積 20%【符合規定】

(2)特(專三)

擬申請設計建蔽率(A<sub>1</sub>)獎勵面積 1,141.25 m<sup>2</sup>，為法定容積之 9.00%，符合本項申請容積獎勵上限 20%之規定。

A<sub>1</sub>＝1,141.25 m<sup>2</sup>(9.00%)≤法定容積 20%【符合規定】



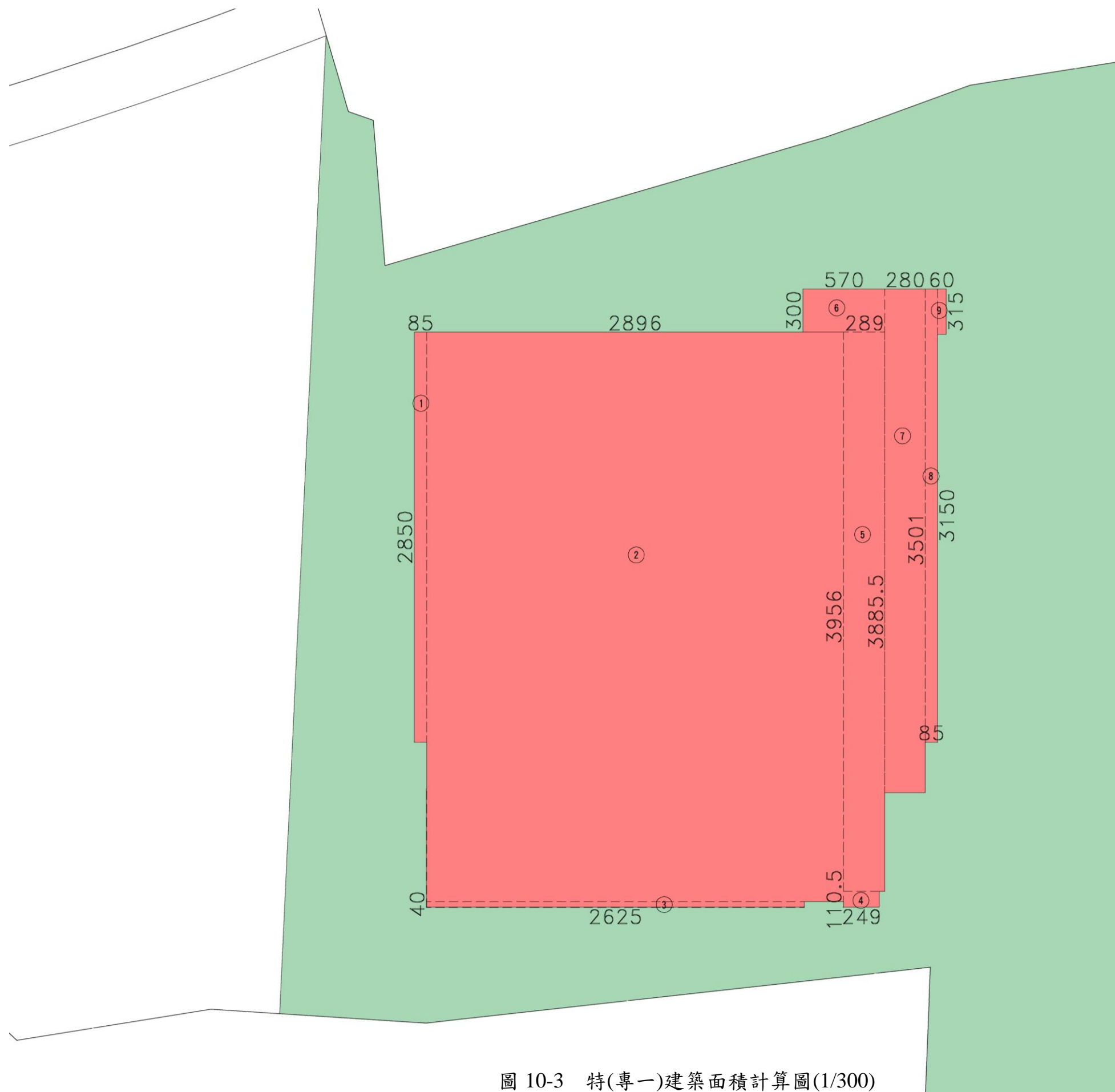
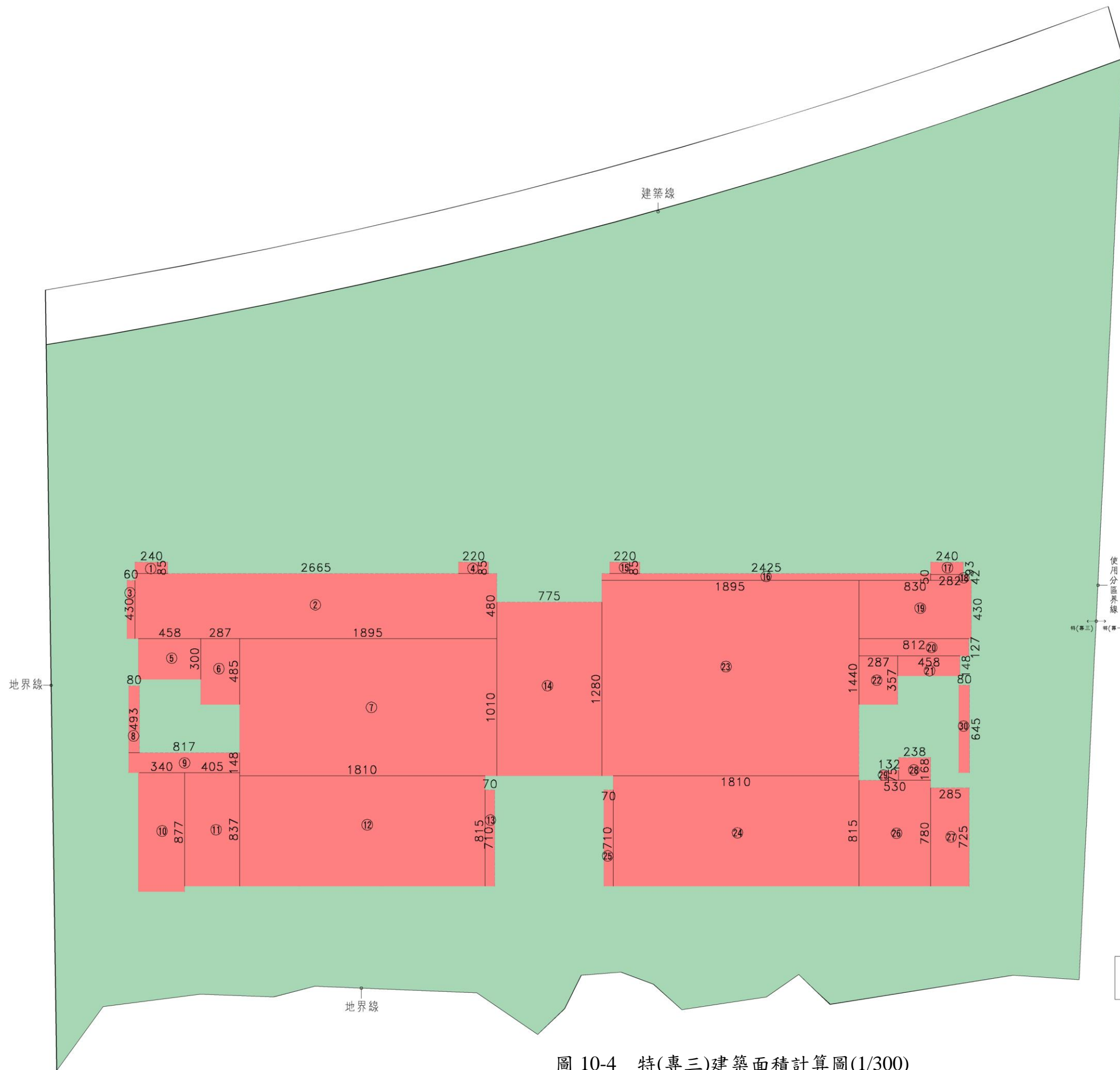


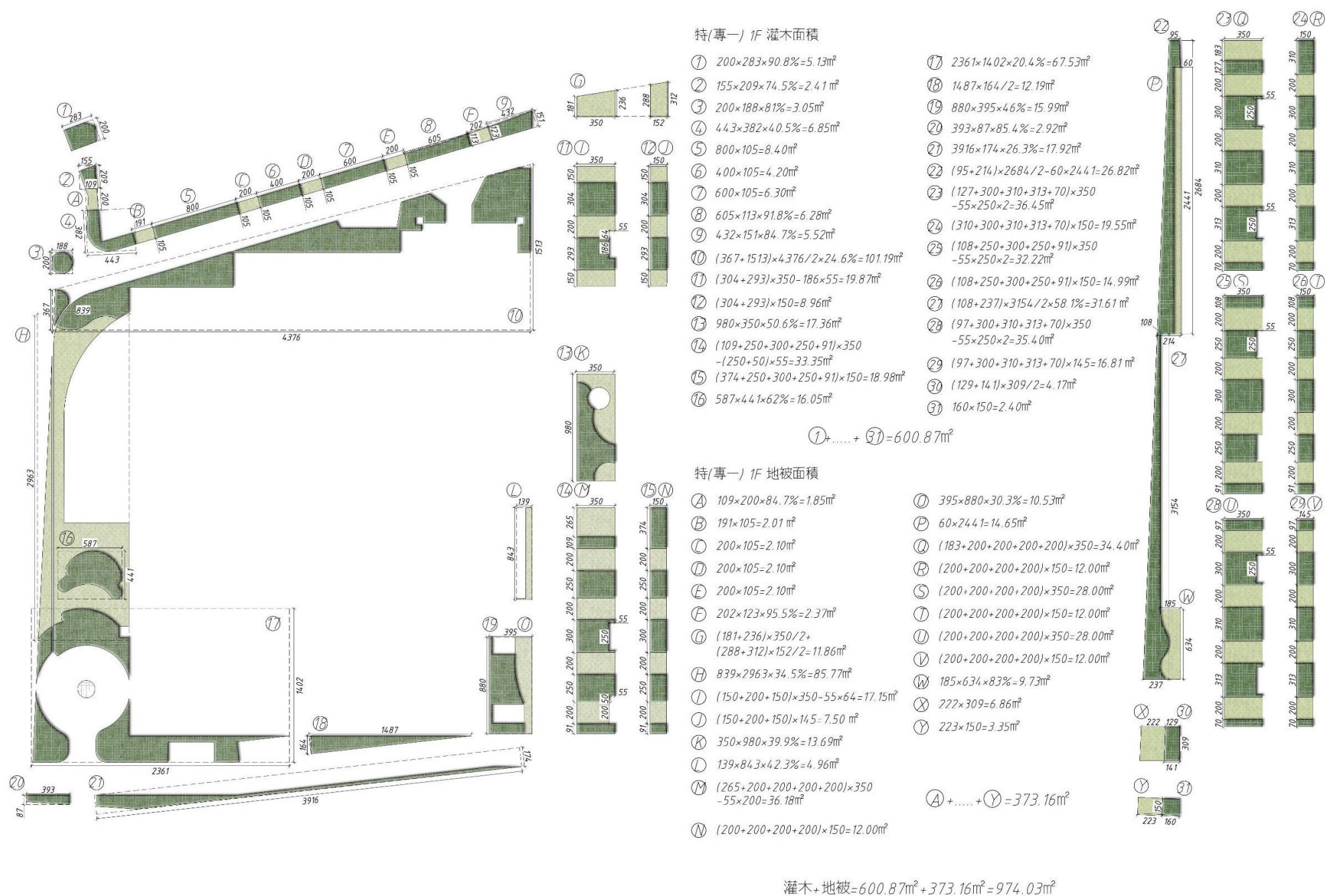
圖 10-3 特(專一)建築面積計算圖(1/300)



- ①  $2.4 \times 0.85 = 2.04$
- ②  $26.65 \times 4.8 = 127.92$
- ③  $0.6 \times 4.3 = 2.58$
- ④  $2.2 \times 0.85 = 1.87$
- ⑤  $4.58 \times 3.0 = 13.74$
- ⑥  $2.87 \times 4.85 = 13.92$
- ⑦  $18.95 \times 10.10 = 191.40$
- ⑧  $0.8 \times 4.93 = 3.94$
- ⑨  $8.17 \times 1.48 = 12.09$
- ⑩  $3.4 \times 8.77 = 29.82$
- ⑪  $4.05 \times 8.37 = 33.90$
- ⑫  $18.10 \times 8.15 = 147.52$
- ⑬  $0.7 \times 7.1 = 4.97$
- ⑭  $7.75 \times 12.80 = 99.2$
- ⑮  $2.2 \times 0.85 = 1.87$
- ⑯  $24.25 \times 0.5 = 12.13$
- ⑰  $2.4 \times 0.93 = 2.23$
- ⑱  $2.82 \times 0.42 = 1.18$
- ⑲  $8.3 \times 4.3 = 35.69$
- ⑳  $8.12 \times 1.27 = 10.31$
- ㉑  $4.58 \times 1.48 = 6.78$
- ㉒  $2.87 \times 3.57 = 10.25$
- ㉓  $18.95 \times 14.4 = 272.88$
- ㉔  $18.1 \times 8.15 = 147.52$
- ㉕  $0.7 \times 7.1 = 4.97$
- ㉖  $5.3 \times 7.8 = 41.34$
- ㉗  $2.85 \times 7.25 = 20.66$
- ㉘  $2.38 \times 1.68 = 4.0$
- ㉙  $1.32 \times 0.75 = 0.99$
- ㉚  $0.8 \times 6.45 = 5.16$

合計建築面積=1262.87m<sup>2</sup>

圖 10-4 特(專三)建築面積計算圖(1/300)



## 【特(專一)】

■ 基地面積：4403 m<sup>2</sup>  
 設計建築面積：1439.25m<sup>2</sup>  
 無法綠化面積：車道244.09m<sup>2</sup>+5m退縮547.72m<sup>2</sup>  
 +3m中央防火巷161.46m<sup>2</sup>+自行車格66.6m<sup>2</sup>=1019.87m<sup>2</sup>  
 實設空地面積：4403 m<sup>2</sup>-1439.25m<sup>2</sup>=2963.75m<sup>2</sup>  
 法定空地面積：4403m<sup>2</sup>\* (1-55%)=1981.35 m<sup>2</sup>

■ 綠化面積檢討  
 法定綠化面積：(2963.75m<sup>2</sup>-1019.87m<sup>2</sup>)/2 =971.94m<sup>2</sup>  
 實設綠化面積：974.03m<sup>2</sup>  
 綠化檢討：974.03m<sup>2</sup>>971.94m<sup>2</sup>..... OK

■ 喬木數量檢討  
 法定喬木數量：974.03m<sup>2</sup>/36m<sup>2</sup>=27.06..... 取28棵  
 實設喬木數量：42棵>28棵..... OK

依新北市都市更新建築容積獎勵規定：

■ 綠覆率檢討  
 景觀喬木(米高徑大於10cm)：42棵\*20m<sup>2</sup>=840m<sup>2</sup>  
 灌木類：600.87m<sup>2</sup>\*1.5=901.31 m<sup>2</sup>  
 地被類：373.16m<sup>2</sup>  
 合計：840m<sup>2</sup>+901.31 m<sup>2</sup>+373.16m<sup>2</sup>=2114.47m<sup>2</sup>  
 綠覆率檢討=綠覆面積/實設空地面積×100 %≥60%  
 2114.47m<sup>2</sup>/2963.75m<sup>2</sup>\*100%≥60% =71.34%≥60% .. OK

圖 10-5 綠覆面積檢討圖(特(專一))





特(專三) 1F 灌木面積

- ①  $244.3 \times 14.8 \times 87.6\% = 31.67\text{m}^2$
- ②  $24.07 \times 14.7 \times 90.5\% = 31.24\text{m}^2$
- ③  $130 \times 239 = 3.11\text{m}^2$
- ④  $184 \times 129 \times 90.5\% = 2.15\text{m}^2$
- ⑤  $2592 \times 220 \times 90.6\% = 51.66\text{m}^2$
- ⑥  $2453 \times 218 \times 91.8\% = 49.09\text{m}^2$
- ⑦  $257 \times 200 = 5.14\text{m}^2$
- ⑧  $(251 + 701) \times 2000 / 2 \times 64\% = 60.93\text{m}^2$
- ⑨  $(515 + 1163) \times 2248 / 2 \times 96.5\% = 182.38\text{m}^2$
- ⑩  $420 \times 84.7 \times 80\% = 28.46\text{m}^2$
- ⑪  $4304 \times 371 \times 65.6\% + 751 \times 717 \times 41.6\% = 127.15\text{m}^2$
- ⑫  $730 \times 4.75 \times 82.7\% = 28.68\text{m}^2$
- ⑬  $3061 \times 126 \times 69.6\% = 26.84\text{m}^2$
- ⑭  $1324 \times 230 \times 73.5\% = 22.38\text{m}^2$
- ⑮  $310 \times 415 \times 99.4\% = 12.79\text{m}^2$
- ⑯  $270 \times 220 = 5.94\text{m}^2$
- ⑰  $645 \times 245 \times 77.4\% = 12.23\text{m}^2$
- ⑱  $430 \times 500 \times 59.3\% = 12.75\text{m}^2$
- ⑲  $1859 \times 315 \times 75.9\% = 44.45\text{m}^2$
- ⑳  $260 \times 315 \times 83.9\% = 6.88\text{m}^2$
- ㉑  $805 \times 1088 \times 91.1\% = 79.79\text{m}^2$
- ㉒  $786 \times 692 \times 47.8\% = 26.00\text{m}^2$
- ㉓  $1670 \times 188 \times 78.6\% = 24.68\text{m}^2$
- ㉔  $4576 \times 460 \times 29.8\% = 62.73\text{m}^2$

灌木 = ① + ..... + ㉔ =  $939.12\text{m}^2$

## 【特(專三)】

■ 基地面積：4403  $\text{m}^2$

設計建築面積：1262.87 $\text{m}^2$

無法綠化面積：車道332.53 $\text{m}^2$ +6m退縮388.55 $\text{m}^2$ +3m中央防火巷320.7 $\text{m}^2$ +消防救災空間220.56 $\text{m}^2$ =1262.34 $\text{m}^2$

實設空地面積：4403  $\text{m}^2$ -1262.87 $\text{m}^2$ =3140.13 $\text{m}^2$

法定空地面積：4403 $\text{m}^2$ \*(1-55%) = 1981.35  $\text{m}^2$

## ■ 綠化面積檢討

法定綠化面積：(3140.13 $\text{m}^2$ -1262.34 $\text{m}^2$ )/2=938.9 $\text{m}^2$

實設綠化面積：939.12 $\text{m}^2$

綠化檢討：939.12 $\text{m}^2$ >938.9 $\text{m}^2$ ..... OK

## ■ 喬木數量檢討

法定喬木數量：939.12 $\text{m}^2$ /36 $\text{m}^2$ =26.08.... 取27棵

實設喬木數量：33棵>27棵..... OK

## 依新北市都市更新建築容積獎勵規定：

## ■ 綠覆率檢討

景觀喬木(米高徑大於10cm)：33棵\*20 $\text{m}^2$ =660 $\text{m}^2$

灌木類：939.12 $\text{m}^2$ \*1.5=1408.68 $\text{m}^2$

合計：660 $\text{m}^2$ +1408.68 $\text{m}^2$ =2068.68 $\text{m}^2$

綠覆率檢討=綠覆面積／實設空地面積×100%≥60%

2068.68 $\text{m}^2$ /3140.13 $\text{m}^2$ \*100%≥60%=65.88%≥60% ... OK

#### (四)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點

##### 1.法令規定

配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 30%為上限：

(1)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)4 公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

A.屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達 3,000 m<sup>2</sup>以上，四周均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.6，住宅區或其他分區 a=2.0)。

B.面臨 3 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.3，住宅區或其他分區 a=1.8)。

C.面臨 2 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=2.0，住宅區或其他分區 a=1.5)。

D.其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a=1.2，住宅區或其他分區 a=1.0)。

E.依新北市都市更新單元劃定基準第 5 點第 3 項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。

F.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 m<sup>2</sup>，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×0.8 倍核計獎勵容積。

(2)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 m<sup>2</sup>以上以實際留設面積核計獎勵容積。(本款面積與前款退縮面積及實施都市計畫地區建築基地綜合設計不得重複計列)

##### 2.申請獎勵額度

###### (1)特(專一)

A.本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，故留設 6 公尺人行步道。人行步道設置面積為 798.80 m<sup>2</sup>(詳見圖 10-7)。

B.本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性。

C.獎勵容積：798.80 m<sup>2</sup>×1.5=1,198.20 m<sup>2</sup>【獎勵取 1,198.19 m<sup>2</sup>】

D.佔基準容積比：(1,198.19/13,209.00)×100%=9.07%

E.9.07%≤法定容積 30%【符合規定】

###### (2)特(專三)

A.本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，故留設 4 公尺人行步道。人行步道設置面積為 323.56 m<sup>2</sup>(詳見圖 10-8)。

B.本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性。

C.獎勵容積：323.56 m<sup>2</sup>×1.5=485.34 m<sup>2</sup>

D.佔基準容積比：(485.34/12,680.64)×100%=3.83%

E.3.83%≤法定容積 30%【符合規定】





(五)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 8 點

1.法令規定

依本辦法第 9 條規定，申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給：

於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長者，於延長期間內	—	獎勵法定容積百分之三

前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。

2.申請獎勵額度

本更新單元屬民國 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議審查通過之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」草案，尚未公告。因本案須配合擬訂事業計畫及細部計畫並經市府審查通過後，該計畫及「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案才公告發布實施，並公告為更新地區後，細部計畫才公告發布實施，後續事業計畫才公告發布實施。因此，本案係屬於都市更新地區公告日起一年內申請事業計畫報核者，符合申請 10%容積獎勵規定。

(1)特(專一)

A.佔基準容積比例：10%

B.獎勵容積： $13,209.00\text{ m}^2 \times 10\% = 1,320.90\text{ m}^2$

(2)特(專三)

A.佔基準容積比例：10%

B.獎勵容積： $12,680.64\text{ m}^2 \times 10\% = 1,268.06\text{ m}^2$

(六)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 9 點

1.法令規定

申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積 15%為上限：

(1)A<sub>1</sub>：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%。

(2)A<sub>2</sub>：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 m<sup>2</sup>以上；或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達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 m<sup>2</sup>以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積 5%：

$$A_2 = 5\% + \left[ 2\% \times (B_1 - 3000\text{ m}^2) \div 500\text{ m}^2 \right]$$

A<sub>2</sub>：更新單元規模達 3,000 m<sup>2</sup>以上之獎勵容積

B<sub>1</sub>：更新單元土地面積

(3)A<sub>3</sub>：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 m<sup>2</sup>以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積 5%：

$$A_3 = 5\% + \left[ 2\% \times (B_1 - 5000\text{ m}^2) \div 500\text{ m}^2 \right]$$

A<sub>3</sub>：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 m<sup>2</sup>以上之獎勵容積

B<sub>1</sub>：更新單元土地面積

(4)經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。

2.申請獎勵額度

本更新單元屬劃定應實施更新之地區，基地總面積為 12,322.37 m<sup>2</sup>，依前述公式計算後 A<sub>2</sub>為 42.29%，已超過本項可申請容積獎勵上限 15%之規定，故本案申請更新單元規模之容積獎勵為 15%。

$$A_2 = 5\% + \{ 2\% \times (12,322.37 - 3000) / 500 \} = 42.29\%，\text{本案取 } 15\%。$$

(1)特(專一)

A.佔基準容積比例：15%

B.獎勵容積： $13,209.00\text{ m}^2 \times 15\% = 1,981.35\text{ m}^2$

(2)特(專三)

A.佔基準容積比例：15%

B.獎勵容積： $12,680.64\text{ m}^2 \times 15\% = 1,902.09\text{ m}^2$

### (七)都市更新建築容積獎勵上限檢討

1.依據內政部 103 年 1 月 10 日台內營字第 1020813738 號令修正之「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定，依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積，且不得超過依「都市計畫法」第 85 條訂定施行細則之規定。

#### (1)特(專一)

經計算，特(專一)擬申請更新容積獎勵為 6,208.22 m<sup>2</sup>，佔法定容積 47%，未超過獎勵上限為法定容積 50%，符合規定。

#### (2)特(專三)

經計算，特(專三)擬申請更新容積獎勵為 5,959.90 m<sup>2</sup>，佔法定容積 47%，未超過獎勵上限為法定容積 50%，符合規定。

2.實際容積獎勵額度以新北市都市更新審議委員會核定為準。

## 二、土地使用分區管制要點獎勵

依據 100 年 1 月發布實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第 11 點、103 年 4 月 29 日發布實施「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條及 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」土地使用分區管制要點第三-(三)點：

### (一)法令規定

變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案

#### 第 11 點

『…(前略)申請者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之 5 倍保證金。…(後略)』

都市計畫法新北市施行細則

#### 第 48 條

『…(前略)都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。…(後略)』

「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」土地使用分區管制要點

### 第三-(三)點

『…(前略)2.建築物依都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請綠建築獎勵者，應與新北市政府簽訂協議書，給予容積獎勵。…(後略)』

(二)有關綠建築計畫詳見拾貳、都市設計與景觀計畫：一、專章檢討-專章十三、綠建築計畫。

### (三)申請獎勵額度

為呼應世界永續發展潮流，創造人與自然共生之生活環境，本案建築規劃將以綠建築為概念，以「舒適」、「自然調和健康」、「環保」等三大設計理念，興建省能源、省資源、低污染之綠建築，並於綠建築評估九項指標中，設計符合黃金級綠建築為目標，冀期本案綠建築規劃為我們的居住環境提供更豐潤的貢獻。

本案依據 2015 年版之規定申請之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO<sub>2</sub>減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，而本案基地面積小於 1 公頃，符合免「生物多樣性指標」評估之規定，因此黃金級的分級評分基準為 48 分 ≤ RS ≤ 58 分，經評估後本案得分為 48.66 分，符合黃金級綠建築標準(詳見表 10-3)，故本案擬申請黃金級綠建築之容積獎勵值 3%。有關黃金級綠建築指標評估內容說明如下：

#### 1.特(專一)

(1)佔基準容積比例：3%

(2)獎勵容積：13,209.00 m<sup>2</sup>×3%=396.27 m<sup>2</sup>

#### 2.特(專三)

(1)佔基準容積比例：3%

(2)獎勵容積：12,680.64 m<sup>2</sup>×3%=380.41 m<sup>2</sup>



(四)綠建築保證金繳納及計算說明

本案將配合市府規定簽訂協議書並於申請使用執照時繳納該保證金共計74,660,176 元予新北市政府，其保證金金額計算如下：

1.特(專一)

- (1) $\triangle F0$ (基準容積)=13,209.00 m<sup>2</sup>
- (2)黃金級綠建築獎勵容積=13,209.00 m<sup>2</sup>×3% =396.27 m<sup>2</sup>
- (3)法定工程造價=15,650.00 元/m<sup>2</sup>
- (4)綠建築保證金=396.27 m<sup>2</sup>×15,650.00 元/m<sup>2</sup>×5=31,008,128 元

2.特(專三)

- (1) $\triangle F0$ (基準容積)=12,680.64 m<sup>2</sup>
- (2)黃金級綠建築獎勵容積=12,680.64 m<sup>2</sup>×3% =380.41 m<sup>2</sup>
- (3)法定工程造價= 22,950.00 元/m<sup>2</sup>
- (4)綠建築保證金=380.41 m<sup>2</sup>×22,950.00 元/m<sup>2</sup>×5=43,652,048 元

3.綠建築保證金=31,008,128 元 + 43,652,048 元=74,660,176 元

(五)綠建築管理維護費用

本案綠建築管理維護費用共計 3,733,008 元，其金額計算如下：

1.特(專一)

綠建築管理維護費用＝綠建築保證金×5%  
＝31,008,128 元×5%  
＝1,550,406 元

2.特(專三)

綠建築管理維護費用＝綠建築保證金×5%  
＝43,652,048 元×5%  
＝2,182,602 元

3.綠建築管理維護費用=1,550,406 元 + 2,182,602 元=3,733,008 元

表 10-3 綠建築評估資料總表

一、建築名稱：國揚新店寶元段新建工程						
二、建物概要：地下 5 層地上 31 層 SC 構造、地下 5 層地上 24 層 RC 構造						
三、評估結果：						
申請指標項目		設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/>	生物多樣性指標	BD=_____ BDc=_____	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=_____			
<input checked="" type="checkbox"/>	綠化量指標	TCO2=3045288.0 TCO2c=1188810.0	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=_____			
<input checked="" type="checkbox"/>	基地保水指標	λ=0.7 λc=0.23	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=_____			
<input checked="" type="checkbox"/>	日常節能指標	EEV=0.7 EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=_____			
		Uaw=_____ Uawc=3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00×【3.00-Uaw】=_____			
		Uaf=_____ Uafc=5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00×【5.50-Uaf】=_____			
		EEV≤EEVc	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
		EAC=0.75 EACc=0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=_____			
		EAC≤EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
		EL=0.65 ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=_____			
		EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
		Σ(Eqi×Ui)=_____	RS4 <sub>6</sub> =Σ(Eqi×Ui)=_____			
		<input checked="" type="checkbox"/>	二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.69 CCO <sub>2</sub> c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5=_____	
		<input checked="" type="checkbox"/>	廢棄物減量指標	PI=2.81 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=_____	
		<input type="checkbox"/>	室內環境指標	IE=_____ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=_____	
		<input checked="" type="checkbox"/>	水資源指標	WI=8.00 Wlc=2.00 WI≥Wlc	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=_____	
		<input checked="" type="checkbox"/>	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=_____	
系統總得分 RS=ΣRSi=48.57						
四、綠建築標章分級評估級：						
綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分	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	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

三、容積移轉說明

本案將依都市計畫容積移轉實施辦法、新北市都市計畫容積移轉許可審查要點等相關規定申請容積移轉，經檢討後，本案符合申請基準容積 33.50%容積移轉，核算面積為特(專一)4,425.01 m<sup>2</sup>，特(專三)4,248.01 m<sup>2</sup>。使建物開發強度符合地區機能，並透過捐贈新店都市計畫區內未徵收開闢之計畫道路或其他私有公共設施保留地來協助市府取得公共設施用地。

● 市有土地參與容積移轉效益分析

本案為乙種工業區變更為特(專一)及特(專三)，依規定應捐贈可建築土地面積(特(專三))面積 603 平方公尺。

捐贈予新北市政府財政局土地面積為 603 平方公尺，佔特定專用區總面積 8,806 平方公尺之比例為 6.85%。由於本案係事業計畫與權利變換計畫分別送審，目前為事業計畫審議階段，故捐贈新北市政府財政局土地後，參與更新申請容積移轉前後效益分析詳見表 10-4。

● 國有土地參與容積移轉效益分析

本案變更前為乙種工業區，總面積為 12,322.37 m<sup>2</sup>，其中國有土地為 1,276.08 m<sup>2</sup>，約佔總面積 10.36%。變更為特(專一)及特(專三)，依規定應負擔公共設施用地 28.53%及捐贈可建築土地 4.89%，合計為 33.42%。扣除負擔後剩餘土地面積 849.61 平方公尺，佔特定專用區總面積 8,806 平方公尺之 9.65%。國有地參與更新申請容積移轉前後效益分析詳見表 10-4。

表 10-4 容積移轉前後差異對照表

項目差異	容積移轉前	容積移轉後	差異比較
共同負擔	5,928,049,428	7,007,357,116	1,079,307,688
共同負擔比例	60.68%	53.70%	-6.98%
更新後總銷	9,769,961,091	13,048,368,000	3,278,406,909
容積移轉成本	-	317,126,075	317,126,075
新北市分得權值 (暫以土地持分面積比例計算)	669,008,237	902,697,765	233,689,528
新北市負擔容積移轉成本	-	21,715,537	21,715,537
國有地分得權值 (暫以土地持分面積比例計算)	942,801,245	1,272,128,696	329,327,451
國有地負擔容積移轉成本	-	30,602,666	30,602,666

註：本案為事業計畫階段，表內試算數據僅供參考，實際數據應以權利變換計畫核定結果為準。

四、容積獎勵上限檢討

依據「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定：「各土地使用分區除依本法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。」。

(一)特(專一)

申請之容積獎勵除容積移轉(33.5%)外，計有土地使用分區管制要點及都市更新容積獎勵項目，上限 50%，加計後擬申請額度上限為 83.5%(24,238.51 m<sup>2</sup>)，特(專一)實設容積樓地板為 24,238.27 m<sup>2</sup>，符合規定。

24,237.85 m<sup>2</sup><24,238.51 m<sup>2</sup>.....OK

(二)特(專三)

申請之容積獎勵除容積移轉(33.5%)外，計有土地使用分區管制要點及都市更新容積獎勵項目，上限 50%，加計後擬申請額度上限為 83.5%(23,268.96 m<sup>2</sup>)，特(專三)實設容積樓地板為 23,268.69 m<sup>2</sup>，符合規定。

23,268.84 m<sup>2</sup><23,268.96 m<sup>2</sup>.....OK

五、其他

本案申請容積獎勵上限特(專一)合計 83.50%、特(專三)合計 83.50%，依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」其土地使用分區管制要點第 17 條規定(條文內容節錄如下)，都市更新單元及申請容積達基準容積 1.5 倍以上之建築基地，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得申請建造執照，本案將依規定製作都市設計審議報告書提請都市設計審議委員會審議。

變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)

土地使用分區管制要點第 17 條：

下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

- (一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺。
- (二)廣場面積達 6,000 平方公尺以上，公園面積達 10,000 平方公尺以上者。
- (三)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物及工程預算 5,000 萬元以上之公共設施。
- (四)都市更新單元。
- (五)申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地。
- (六)風景區。
- (七)保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。
- (八)樓地板面積 6,000 平方公尺以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
- (九)採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在 6,000 平方公尺以上者。
- (十)其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

壹、基本資料：

- 一、案名：擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案
- 二、實施者：總行營造興業股份有限公司
- 三、更新單元面積：12,322.37 m<sup>2</sup>；重建基地總面積：8,806.00 m<sup>2</sup>【特(專一)：4,403.00 m<sup>2</sup>；特(專三)：4,403.00 m<sup>2</sup>】
- 四、容積率：特(專一)，300%；特(專三)，288%；平均 294%
- 五、基準容積：特(專一)，13,209.00 m<sup>2</sup>；特(專三)，12,680.64 m<sup>2</sup>，合計 25,889.64 m<sup>2</sup>

貳、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 13 點規定，簡述本更新單元可申請之都市更新容積獎勵上限值。

獎勵項目	申請內容	計算式及說明	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比例(%)	審核	
					符合	不符
依本基準第 4 點至第 12 點規定給予獎勵後之建築容積	依本基準第 4 點至第 12 點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。但經各級主管機關依本條例第八條所定程序指定為策略性再開發地區，實施者依本基準第 5(或 6)點、第 7 點、第 9 點申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積 50% 以上者，其獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 2 倍之法定容積或各該建築基地 0.5 倍之法定容積再加其原建築容積。	本案擬申請更新容積獎勵合計 特(專一)6,208.23 m <sup>2</sup> (47.00%)≤50% 特(專三)5,959.90 m <sup>2</sup> (47.00%)≤50%	特(專一) 6,208.23 m <sup>2</sup> 特(專三) 5,959.90 m <sup>2</sup>	特(專一) 47.00% 特(專三) 47.00%		
	更新單元未鄰接 8 公尺以上計畫道路者，前項獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍之法定容積或各該建築基地 0.2 倍之法定容積再加其原建築容積，且不適用策略性再開發地區之相關規定。但更新單元與 8 公尺以上計畫道路連接之路段，可整段退縮並與所鄰道路寬度合計達 8 公尺者，不在此限。	本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷。				

參、依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點以下申請容積獎勵項目如下表：

獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積 比例(%)	審核	
						符合	不符
二、申請公益設施之容積獎勵者	(一)更新後提供社區使用之公益設施	1.係指公寓大廈共用部分留設供社區作集會、休閒、文教或交誼等服務性公共空間，並應於都市更新事業計畫中訂定管理維護計畫，納入規約草約據以執行。 2.產權應登記為全體區分所有權人共有。 3.屬「建築技術規則」第 162 條所定不計樓地板面積部份，不得列計本款。 4.其樓地板面積不予計算容積。	A.特(專一) 本案於建築物 2 樓設置公益設施供區內辦公或工作之人員及商務洽公民眾使用，包括體適能中心、桌球區、撞球區、綜合教室(多功能教室、小會議室)等，設置樓地板面積為 819.63 m <sup>2</sup> (詳見圖 10-1 及拾貳、都市設計與景觀計畫：專章檢討-專章二、社區公益設施檢討專章)，約佔特(專一)法定容積 6.21%。  B.特(專三) 本案於建築物 3 樓設置公益設施供社區居民使用，包括體適能中心、桌球區、綜合教室(媽媽教室、視聽會議室、多功能教室)等，設置樓地板面積為 887.00 m <sup>2</sup> (詳見圖 10-1 及拾貳、都市設計與景觀計畫：專章檢討-專章二、社區公益設施檢討專章)，約佔特(專三)法定容積 6.99%。 本案合計規劃之社區公益設施總樓地板面積為 1,706.63 m <sup>2</sup> ，本項樓地板面積將依規定不予計算容積。	--	--		
	(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 300 m <sup>2</sup> ，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 15%為上限。 7.公式： <u>(捐贈公益設施土地成本＋興建成本及設備設施裝修費用＋提供管理維護基金)× 1.2</u> (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)	本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 m <sup>2</sup> (詳見圖 10-2)，並設置獨立出入口，未來產權將捐贈與新北市政府之目的事業主管機關，及依規定提撥管理維護經費。 公式=(44,045,417 元+51,876,047 元+3,653,500 元)×1.2/(150,706 元/m <sup>2</sup> —56,796 元/m <sup>2</sup> —6,248 元/m <sup>2</sup> )= 1,363.07 m <sup>2</sup> 經計算，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.70 m <sup>2</sup> ，可申請容積獎勵面積 1,363.07 m <sup>2</sup> ，本案擬申請 1,163.16 m <sup>2</sup> ，約特(專三)法定容積之 9.17%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點法定容積 15%上限之規定。 本項管理維護基金將由實施者於取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之新北市政府目的事業主管機關。	特(專三) 1,163.16	特(專三) 9.17%		
小計(1)	【特(專一)0%、特(專三)9.17%】						

獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核													
						符合	不符												
三、申請協助開闢或管理維護更新單元週邊公共設施，或捐贈經費予本府都市更新基金之容積獎勵者	(一)協助開闢更新單元週邊公共設施者	1.土地產權私有者應登記為公有。 2.開闢程度應經該公共設施管理機關認可。 3.公式： <u>(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費)×1.2</u> (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)	--	--	--														
	(二)提供公共設施管理維護費或捐贈經費	1.提供更新單元週邊公共設施管理維護費用或捐贈經費予本府都市更新基金 2.提供管理維護費用者，應經公共設施管理機關認定有必要性，其費用納入都市更新基金。 3.本款金額應於取得建造執照前全數一次繳納。 4.公式： <u>維護管理費用或捐贈都市更新基金之金額×1.2</u> (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)	特(專一) 本案捐贈 69,993,500 元經費予新北市政府都市更新基金，並於取得建造執照前全數一次繳納，可申請容積獎勵面積 783.15 ㎡，約佔特(專一)法定容積之 5.93%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點法定容積 15%上限之規定。	特(專一) 783.15 ㎡	特(專一) 5.93%														
小計(2)	獎勵容積上限(一)+(二)≤ 法定容積 15%      【特(專一)5.93%】																		
四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值建築物容積獎勵	1.獎勵額度以法定容積 15%為上限。 2.公式： <u>保存維護所需經費 ×1.2</u> (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)		--	--	--														
小計(3)	(0%)																		
五、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，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)A <sub>1</sub> ：設計建蔽率	1. 綠覆率達 60%以上。 綠覆率＝ <u>綠覆面積</u> 實設空地面積－騎樓－迴廊－私設通路－基地內通路－無遮簷人行道 ×100%  2. B＝法定建蔽率－設計建蔽率，本款設計建蔽率之計算： <u>建築面積</u> (基地面積－現有巷道面積)  3.獎勵額度： <table><tr><td>B</td><td>獎勵容積</td><td>B</td><td>獎勵容積</td></tr><tr><td>≥10</td><td>3%</td><td>≥20</td><td>7%</td></tr><tr><td>≥15</td><td>5%</td><td>≥25</td><td>9%</td></tr></table>	B	獎勵容積	B	獎勵容積	≥10	3%	≥20	7%	≥15	5%	≥25	9%	1.特(專一) (1)基地面積 4,403 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 ㎡。實設建築面積為 1,439.25 ㎡，設計建蔽率為 32.69%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 22.31%。依規定，本案得爭取獎勵法定容積 7%(詳見圖 10-3)。 (2)經計算後，綠覆面積為 2,114.47 ㎡，其綠覆率達 71.34%，符合不得低於 60%之規定(詳見圖 10-5)。 綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)×100%＝(2,114.47 ㎡÷2,963.75 ㎡)×100%＝71.34%＞60% (3)本案申請 7%獎勵；獎勵容積 13,209.00 ㎡×7%＝924.63 ㎡。 2.特(專三) (1)基地面積 4,403 ㎡，法定建蔽率 55%，建築面積為 2,421.65 ㎡。實設建築面積為 1,262.87 ㎡，設計建蔽率為 28.68%。本基地法定建蔽扣除設計建蔽率，B 值等於 26.32%。依上表之規定，本案得爭取獎勵法定容積 9%(詳見圖 10-4)。 (2)經計算後，綠覆面積為 2,068.68 ㎡，其綠覆率達 65.88%，符合不得低於 60%之規定(詳見圖 10-6)。 綠覆率＝(綠覆面積÷實設空地面積)×100%＝(2,068.68 ㎡÷3,140.13 ㎡)×100%＝65.88%＞60% (3)本案申請 9%獎勵；獎勵容積 12,680.64 ㎡×9%＝1,141.25 ㎡。	特(專一) 924.63 ㎡	特(專一) 7%		
	B	獎勵容積	B	獎勵容積															
	≥10	3%	≥20	7%															
≥15	5%	≥25	9%																
(二)A <sub>2</sub> ：立體綠化	1.建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上 2.獎勵容積以法定容積 5%為上限 3.牆面綠覆率： <u>綠覆(綠牆/綠籬)面積</u> (建築物立面總表面積－開口面積) ×100%  4.露台或屋頂層綠化率： <u>綠覆面積</u> 露台或屋頂層總表面積－屋突面積－機電設備設施面積 ×100%  5.公式： <u>立體綠化所需經費 ×1.2</u> (二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)	--	--	--															
(三)A <sub>3</sub> ：增設機車停車位	1.為改善公共停車、因應轉運需求 3.另行增設平面式機車位數達 100 輛以上 5.供社區外不特定公眾停車 7.獎勵額度以法定容積 5%為上限 8.機車停車空間應符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」之規定 獎勵容積(A3)＝增設機車位之數量×4 ㎡	2.機車停車位滿足一戶一機車位 4.具有獨立樓(電)梯間出入口 6.於事業計畫提出管理營運計畫	--	--	--														

獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核																	
						符合	不符																
	(四)A <sub>4</sub> ： 夜間照明	1.對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻 2.採省電節能設備 3.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 4.獎勵額度以法定容積 3%為上限  5.公式： <div><div>夜間照明所需經費×1.2</div><div>(二樓以上更新後平均單價—單位興建成本—單位管銷費用)</div></div>	--	--	--																		
	(五)A <sub>5</sub> ： 建物配置	同時符合下列規定者，獎勵法定容積 5%。 1.與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。 2.與建築線淨寬最小不得低於 6 公尺。 3.基地如設置兩幢以上之建築物，其兩幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達 8 公尺。 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。	--	--	--																		
五、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，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	(六)A <sub>6</sub> ： 開挖率：	1.都市計畫或相關法規未規定開挖率者，法定開挖率以 70%核計 2.B＝法定開挖率－實際開挖率 3.獎勵額度： <table><tr><td>B</td><td>獎勵容積</td><td>B</td><td>獎勵容積</td></tr><tr><td>≥ 10</td><td>6%</td><td>≥ 25</td><td>12%</td></tr><tr><td>≥ 15</td><td>8%</td><td>≥ 30</td><td>15%</td></tr><tr><td>≥ 20</td><td>10%</td><td></td><td></td></tr></table>	B	獎勵容積	B	獎勵容積	≥ 10	6%	≥ 25	12%	≥ 15	8%	≥ 30	15%	≥ 20	10%			--	--	--		
	B	獎勵容積	B	獎勵容積																			
≥ 10	6%	≥ 25	12%																				
≥ 15	8%	≥ 30	15%																				
≥ 20	10%																						
	(七)A <sub>7</sub> ： 基地內留設通路	1.經本市都市更新審議委員會審議同意 2.配合周邊道路系統提供基地內 4 公尺以上寬度之通道 3.供不特定之公眾便利通行 4.依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以 3%為上限。	--	--	--																		
小計(4)	獎勵容積上限 A <sub>1</sub> +A <sub>2</sub> +A <sub>3</sub> +A <sub>4</sub> +A <sub>5</sub> +A <sub>6</sub> +A <sub>7</sub> ≤法定容積 20% 【特(專一)7%、特(專三)9%】																						
六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 30%為上限	(一)基地配置自建建築線起退縮淨寬 4 公尺以上建築者	1.基地配置自建建築線(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)4 公尺以上建築。 2.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。 3.依「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點第 3 項退縮部分不得計入本款實際退縮面積。 4.申請態樣： (1)屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達 3,000 ㎡以上，四周均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a＝2.6，住宅區或其他分區 a＝2.0)。 (2)面臨 3 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a＝2.3，住宅區或其他分區 a＝1.8)。 (3)面臨 2 條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a＝2.0，住宅區或其他分區 a＝1.5)。 (4)其他臨道路側部分退縮者，以實際退縮面積×a 倍核計獎勵容積(商業區 a＝1.2，住宅區或其他分區 a＝1.0) (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 ㎡，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×0.8 倍核計獎勵容積。	1.本案基地面臨二條道路，東側寶橋路 235 巷(15 公尺)及北側寶元路二段 1 巷，為提供舒適的步行空間，故留設 6 公尺人行步道。人行步道設置面積分別為特(專一)798.79 ㎡、特(專三) 323.56 ㎡(詳見圖 10-6 及圖 10-7)。 2.本案所規劃留設之人行步道，未來將依規定管理維護且開放予市民使用，對於地方之服務具有高度之公益性。 3.特(專一) (1)獎勵容積：798.79 ㎡×1.5＝1,198.19 ㎡ (2)佔基準容積比：(1,198.19/13,209.00)×100%＝9.07% (3)9.07%≤法定容積 30% 【符合規定】 4.特(專三) (1)獎勵容積：323.56 ㎡×1.5＝485.34 ㎡ (2)佔基準容積比：(485.34/12,680.64)×100%＝3.83% (3)3.83%≤法定容積 30% 【符合規定】	特(專一) 1,198.19 ㎡  特(專三) 485.34 ㎡	特(專一) 9.07%  特(專三) 3.83%																		
	(二)空地集中留設	1.空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 ㎡以上 2.以實際留設面積核計獎勵容積 3.本款面積與前款退縮面積及開放空間獎勵面積不得重複計列	--	--	--																		
小計(5)	獎勵容積上限≤法定容積 30% 【特(專一)9.07%、特(專三)3.83%】																						

獎勵項目	申請內容	計算式及說明	獎勵面積 (㎡)	基準容積 比例(%)	審核																											
					符合	不符																										
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	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。實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金。 前項保證金退還依下列規定： 1.依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。 2.未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。 3.依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。	--	--	--																												
小計(6)	【特(專一)0%、特(專三)0%】																															
八、申請更新地區時程之容積獎勵者，依下列規定核給	<table><tr><th rowspan="2">於都市更新地區公告日起</th><th colspan="2">獎勵額度(擇一適用)</th></tr><tr><th>申請核准事業概要者</th><th>申請事業計畫報核者</th></tr><tr><td>一年內</td><td>獎勵法定容積百分之八</td><td>獎勵法定容積百分之十</td></tr><tr><td>二年內</td><td>獎勵法定容積百分之七</td><td>獎勵法定容積百分之九</td></tr><tr><td>三年內</td><td>獎勵法定容積百分之六</td><td>獎勵法定容積百分之八</td></tr><tr><td>四年內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr><tr><td>五年內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr><tr><td>六年內</td><td>獎勵法定容積百分之三</td><td>獎勵法定容積百分之五</td></tr><tr><td>經本府同意延長者，於延長期間內</td><td>—</td><td>獎勵法定容積百分之三</td></tr></table> 前項時程獎勵起算日，都市計畫或都市更新計畫另有規定者，從其規定。	於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)		申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者	一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十	二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九	三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八	四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五	五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五	六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五	經本府同意延長者，於延長期間內	—	獎勵法定容積百分之三	本更新單元屬民國 101 年 5 月 8 日內政部都市計畫委員會第 779 次會議審查通過之「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」草案，尚未公告。因本案須配合擬訂事業計畫及細部計畫經市府審查通過後，該計畫甫公告發布實施，並公告為更新地區。因此，本案係屬於都市更新地區公告日起 1 年內申請事業計畫報核者，符合申請 10%容積獎勵規定。 1.特(專一) (1)佔基準容積比例：10% (2)獎勵容積：13,209.00 ㎡×10%＝1,320.90 ㎡ 2.特(專三) (1)佔基準容積比例：10% (2)獎勵容積：12,680.64 ㎡×10%＝1,268.06 ㎡	特(專一) 1,320.90 ㎡  特(專三) 1,268.06 ㎡	特(專一) 10%  特(專三) 10%		
於都市更新地區公告日起	獎勵額度(擇一適用)																															
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者																														
一年內	獎勵法定容積百分之八	獎勵法定容積百分之十																														
二年內	獎勵法定容積百分之七	獎勵法定容積百分之九																														
三年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之八																														
四年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五																														
五年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五																														
六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五																														
經本府同意延長者，於延長期間內	—	獎勵法定容積百分之三																														
小計(7)	【特(專一)10%、特(專三)10%】																															
九、申請更新單元規模之容積獎勵者，依下列規定核給，其獎勵額度以法定容積 15%為上限	1.A <sub>1</sub> ：更新單元規模屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%。 2.A <sub>2</sub> ：於劃定應實施更新之地區，更新單元規模達 3,000 ㎡以上；或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達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3,000 ㎡以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積 5%： A <sub>2</sub> ＝5%＋【2%×(B <sub>1</sub> －3000 ㎡)÷500 ㎡】 A <sub>2</sub> ：更新單元規模達 3,000 ㎡以上之獎勵容積 B <sub>1</sub> ：更新單元土地面積 3.A <sub>3</sub> ：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 ㎡以上者，依下列公式計算獎勵容積，其含完整計畫街廓者，得再增加法定容積 5%： A <sub>3</sub> ＝5%＋【2%×(B <sub>1</sub> －5000 ㎡)÷500 ㎡】 A <sub>3</sub> ：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土地面積三分之一且更新單元規模達 5,000 ㎡以上之獎勵容積 B <sub>1</sub> ：更新單元土地面積 4.經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地之面積，不得計入更新單元規模。	本更新單元屬劃定應實施更新之地區，基地總面積為 12,322.37 ㎡，依前述公式計算後 A <sub>2</sub> 為 39.78%，已超過本項可申請容積獎勵上限 15%之規定，故本案申請更新單元規模之容積獎勵為 15%。 A <sub>2</sub> ＝5%＋{2%×(12,322.37－3000)/500}＝42.29%，本案取 15%。 1.特(專一) (1)佔基準容積比例：15% (2)獎勵容積：13,209.00 ㎡×15%＝1,981.35 ㎡ 2.特(專三) (1)佔基準容積比例：15% (2)獎勵容積：12,680.64 ㎡×15%＝1,902.09 ㎡	特(專一) 1,981.35 ㎡  特(專三) 1,902.09 ㎡	特(專一) 15%  特(專三) 15%																												
小計(8)	獎勵容積上限 A <sub>1</sub> ＋A <sub>2</sub> ＋A <sub>3</sub> ≤法定容積 15%      【特(專一)15%、特(專三)15%】																															
十、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積 20%為上限	1.應於申請本基準第 4 點至第 9 點獎勵後仍未達第 13 點獎勵上限者，始予申請核計。 2.獎勵容積以實測違建戶所占樓地板面積計算，且每戶並不得超過本市樓地板面積平均水準(平均水準係以最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告中本市平均每戶居住樓地板面積)。 3.實施者應於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，依簽定協議之戶數確認前款獎勵容積。 4.舊違章建築戶之認定，以中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成者為限，且應檢附下列任一證明文件： (1)建物謄本。 (2)戶口遷入證明。 (3)稅籍證明。 (4)自來水接水或電力接電證明。 (5)區公所或原鄉(鎮、市)公所證明文件。 (6)航照圖。 (7)門牌編訂證明。	--	--	--																												
小計(9)	獎勵容積上限≤法定容積 20%      【特(專一)0%、特(專三)0%】																															



獎勵項目	申請內容		計算式及說明	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比例(%)	審核	
						符合	不符
十一、依本辦法第 12 條規定申請容積獎勵者，應符合下列規定	1.應同時符合下列情形後，始得申請： (1)都市更新事業共同負擔由土地及建築物所有權人自行繳納。 (2)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最近一次行政院主計處公布之臺閩地區戶口及住宅普查報告本市平均每戶居住樓地板面積。 (3)更新後不增加更新前住宅單元 10%。 2.依下列公式計算獎勵容積： A =(B1×B2)－B3－B4 A ：獎勵容積 B1：本市平均每戶居住樓地板面積 B2：更新後住宅單元數 B3：本基準第 2 點至第 10 點獎勵容積 B4：法定容積		--	--	--		
小計(10)	(0.00%)						
十二、依本條例第 44 條第 1 項第 4 款規定申請容積獎勵	(一)創意建築	非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性，或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經本市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵容積以法定容積 10%為上限。	--	--	--		
	(二)危險建築物有立即拆除重建必要	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，依下列公式核計獎勵容積。但高氣離子混凝土建築物已依都市計畫法臺灣省施行細則第 40 條提高容積或輻射污染建築物已依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第 14 條提高容積者，不適用本點。 A =B ×10% A ：獎勵容積 B ：該棟(幢)危險建築物所座落基地之法定容積	--	--	--		
	(三)合法四層樓以上之建築物	屬合法 4 層樓以上之建築物，依下列公式計算獎勵容積： A =B ×10% A ：獎勵容積 B ：合法 4 層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積	--	--	--		
	(四)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	1.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，依下列公式計算，並以法定容積 5%為上限。 2.公式： <div><math display="block">\frac{\text{各項設施所需費用} \times 1.2}{(\text{二樓以上更新後平均單價} - \text{單位興建成本} - \text{單位管銷費用})}</math></div>	--	--	--		
小計(11)	(0.00%)						