

表 11-2 建築面積檢討表

項目		列式																															
申請基地位置		新北市中和區南工段25地號等64筆土地																															
使用分區		依 謄本登記：		住宅區 3248.6				合計 3248.6																									
實測基地面積		3248.6		m²		(土地淨空後再行詳細實測)																											
允建建蔽率		住宅區 50%																															
允建建築面積		3248.6		x		50%		=		1624.30		m²																					
設計建蔽率		33.92%																															
法定空地面積		1624.30		m²																													
建築面積		1102.06		m²		現有巷面積99.71 m²																											
實設空地面積		2146.54		m²																													
允建容積率		住宅區 300%																															
基準樓地板面積FA		3248.6		x		300%		=		9745.80		m²																					
開挖率		58.02%		1884.90		/		3248.6		=		58.02%		%		< 70%																	
都市更新獎勵		46.11%		9745.80		x		46.11%		=		4494.22		m²																			
土管綠建築獎勵		6.00%		9745.80		x		6.00%		=		584.75		m²																			
土管開挖率獎勵		6.00%		9745.80		x		6.00%		=		584.75		m²																			
土管都市防災獎勵		5.00%		9745.80		x		5.00%		=		487.29		m²																			
		584.75		+		584.75		+		487.29		=		1656.79		< 9745.80 x 100% = 9745.80 m² OK.																	
容積移轉		40.00%		9746		X		40.00%		=		3898.32		m²																			
允建容積樓地板面積		9745.80		+		4494.22		+		584.75		+		584.75		+ 487.29 + 3898.32 = 19795.14 m²																	
允建容積率		19795.14		/		3248.6		=		609.34%																							
設計容積率		19794.30		/		3248.6		=		609.32%		≤		609.34%																			
		樓地板面積		樓層小計		小計		陽台		梯廳		容積樓地板		戶數		用途		單樓層高度															
地下五層		1884.90		m²												停車空間		3.4 m															
地下四層		1884.90		m²												停車空間		3.2 m															
地下三層		1884.90		m²												停車空間		3.2 m															
地下二層		1884.90		m²												停車空間		3.2 m															
地下一層		1884.90		m²												停車空間		4.5 m															
壹層		194.74		m²												車道		6.0 m															
		72.00		m²		907.65		m²		59.26		m²		80.80		m²				363.70		m²		1		戶		緩衝空間					
		640.91		m²																								梯廳					
二層～五層		875.77		m²		3503.08		m²		24260.65		m²		349.88		m²		179.76		m²		2927.92		m²		32		戶		集合住宅		3.4*4=10.2 m	
六層～十一層、十八層～二十二層		882.60		m²		9708.60		m²						962.17		m²		505.56		m²		8126.91		m²		88		戶		集合住宅		3.4*11=40.8 m	
十四層		886.14		m²		886.14		m²						87.29		m²		46.18		m²		702.28		m²		7		戶		集合住宅		3.4 m	
十二層～十三層、十五層～十七層		882.60		m²		4413.00		m²						437.35		m²		229.80		m²		3694.05		m²		40		戶		集合住宅		3.4*5=17 m	
二十三層		807.03		m²		807.03		m²						79.34		m²		41.10		m²		663.24		m²		6		戶		集合住宅		3.4 m	
二十四層～二十八層		807.03		m²		4035.15		m²						396.70		m²		200.00		m²		3316.20		m²		30		戶		集合住宅		3.4*5=17.00 m	
																														加1F抬高0.5m=97.8 m			
屋突壹層平面		167.51		m²						502.53		m²																		梯間		3 m	
屋突貳層平面		167.51		m²																										梯間		3 m	
屋突參層平面		167.51		m²																										梯間		3 m	
合計								34187.68		m²		2371.99		m²		1283.20		m²		19794.30		m²		204		戶							
工程造價		34187.68		X		14,400		+		2371.99		X		6,700		=		508,194,925		元													
法定停車位		集合住宅		(		24260.65		-		500		)		/		150				=		158		輛		取		204		輛		又204輛(一戶一車位)	
自設停車位																				=		6		輛		小計		210		輛			
機車停車位		集合住宅		(一戶一停車位)														=		210		輛											
自行車位		法定機車位		X		1/4														=		51		輛									
備註：工程造價計算依95.11.10發布95.12.01施行之「臺北縣建築物工程造價標準表」之項目及單價計算																																	

備註：本案事業計畫 98 年 8 月報核，適用 98 年 12 月「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）書」相關規定。