

拾、申請容積獎勵項目及額度

一、更新單元基準容積計算

(一)更新單元面積：

本更新單元座落於新北市新店區民權段 682 地號等 38 筆土地，土地總面積合計 5,607.76m²(約 1,696.35 坪)。

(二)土地使用分區：

本案全區皆為第四種住宅區，法定建蔽率 50%，法定容積率 300%。

(三)基地基準容積：

本案法定容積率 300%，其法定容積為 16,823.28m²(約 5,089.04 坪)。

■基地基準容積：5,607.76m² × 300% = 16,823.28m²

二、都市更新建築容積獎勵核算

本案依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定，申請之都市更新獎勵，其內容說明如下：

(一)整體規劃設計獎勵：

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 5 點規定，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，得爭取容積獎勵。本案符合 A1 及 A7 規定，得爭取法定容積之 3.69% 獎勵，未逾該項獎勵容積上限法定容積 20%。

1.設計建蔽率(A1)

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 5 點第 1 項規定，本案建築

基地規劃之設計建蔽率 39.49%(法定建蔽率 50.00%)，且綠化率約 60.02%，已逾 60%，符合規定之法定建蔽率大於設計建蔽率 10%，故申請法定容積之 3% 獎勵，獎勵面積為 504.69m²(詳參圖 10-1~圖 10-3)。

■設計建蔽率 = 建築面積 ÷ (基地面積 - 現有巷道面積) × 100%
= 2,143.75 ÷ (5,607.76 - 178.87) × 100% = 39.49% ≤ 50%

■法定建蔽率 - 設計建蔽率 = 50% - 39.49% = 10.51% ≥ 10%

■綠化率 = 綠化面積 ÷ (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% = 1778.62 ÷ (5,607.76 - 2,143.75 - 353.05 - 147.82) × 100% = 60.02% ≥ 60%

■申請獎勵面積：16,823.28m² × 3% = 504.69m²(法定容積之 3%)

2.自行留設通道(A7)

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 5 點第 7 項規定，本案配合周邊道路系統，於更新單元西南側提供 4m 以上之通道，供不特定之公眾便利通行，以利串連大豐路 41 巷與明德路 109 巷，其留設面積為 116.15m²，故申請獎勵面積為 116.15m²，約為法定容積之 0.69%(詳圖 10-4)。

■自行留設通道面積：116.15m²

■申請獎勵面積：116.15m²(法定容積之 0.69%)

(二)留設人行步道獎勵：

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點規定，本案規劃配合周邊道路系統，於更新單元東側明德路、西側大豐路 41 巷及南側明德路 109 巷等道路側，退縮留設 6~14m 之人行步道，並透過景觀設計，增進都市優質之人行空間，留設面積為 1,615.85m²，申請獎勵面積為 2,908.53m²，約為法定容積之 17.29%(詳圖 10-4)。

■人行步道實設面積：1,615.85m²

■獎勵倍數：a=1.8

■申請獎勵面積：2,908.53m²(法定容積之 17.29%)

(三)綠建築獎勵：

本案為促進地球環保，透過永續建築設計理念及申請綠建築標章，創造生態、節能、減廢、健康之建築。未來將依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」取得銀級綠建築標章。

依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 7 點規定，本案將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達銀級以上，故爭取法定容積之 6% 獎勵，獎勵面積為 1,009.39 m²。

■ 申請獎勵面積： $16,823.28\text{m}^2 \times 6\% = 1,009.39\text{m}^2$ (法定容積之 6%)

另本項獎勵經審議通過後，實施者應與市府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並繳交容積獎勵乘以法定工程造價之 5 倍保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。其保證金數額、繳納時間及其管理維護必要費用說明如下：

(1)保證金數額：以本更新案申請綠建築設計之獎勵容積乘以法定工程造價之五倍計算，應繳納保證金合計新臺幣 85,697,211 元。

■ 法定工程造價：16,980 元/m²

■ 保證金費用： $1,009.39\text{m}^2 \times 16,980\text{元}/\text{m}^2 \times 5\text{倍} = 85,697,211\text{元}$

(2)繳納時間：應於申請使用執照時繳納。

(3)管理維護必要費用：以申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5% 計算，且載明於公寓大廈規約草約。

■ 管理維護必要費用： $85,697,211\text{元} \times 5\% = 4,284,861\text{元}$

(四)基地規模獎勵：

本更新單元土地面積暫估約 5,607.76m²，基地規模達 3,000m²以上，依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 9 點第 2 項規定，爭取本項 15% 獎勵上限，獎勵面積為 2,523.49 m²。

■ 申請獎勵額度： $5\% + [2\% \times (\text{更新單元土地面積} - 3,000\text{m}^2) / 500\text{m}^2]$
 $= 5\% + [2\% \times (5,607.76\text{m}^2 - 3,000\text{m}^2) / 500\text{m}^2] = 15.43\%$

已達本項獎勵上限，故爭取法定容積之 15% 獎勵上限

■ 申請獎勵面積： $16,823.28\text{m}^2 \times 15\% = 2,523.49\text{m}^2$ (法定容積之 15%)

(五)其他為促進都市更新事業辦理獎勵：

依據「都市更新條例」第 44 條第 1 項第 4 款及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 12 點規定，其他為促進都市更新事業辦理，得給予適度之建築容積獎勵。本案符合下述規定，故申請法定容積之 6.18% 獎勵。

1.合法四層樓以上建物

本更新單元座落四樓以上合法建築物座落之建築基地面積共計 3,463.82m² (詳見表 10-1 及詳附件冊謄本)，其法定容積約 10,391.46m²，申請獎勵面積為 1,039.14 m²，約為法定容積之 6.18%。

■ 合法四層樓以上建築物所座落建築基地之法定容積：

$3,463.82\text{m}^2 \times 300\% = 10,391.46\text{m}^2$

■ 申請獎勵面積： $10,391.46\text{m}^2 \times 10\% = 1,039.14\text{m}^2$ (法定容積之 6.18%)

三、其他建築容積獎勵(都市計畫土地使用分區管制要點)

本建築基地法定開挖率為 70%，規劃實際開挖率為 59.95%，符合法定開挖率大於實際開挖率 10% 以上，爰依據 100 年 1 月 17 日發布實施之「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 14 點，申請法定容積之 6% 獎勵，獎勵面積計 1,009.39m² (詳參圖 10-1、圖 10-5)。

■ 實際開挖率 = $\frac{\text{開挖面積}}{\text{基地面積} - \text{現有巷道面積}} \times 100\%$
 $= \frac{3,254.38}{5,607.76 - 178.87} \times 100\% = 59.95\% \leq 70\%$

■ 法定開挖率 - 實際開挖率 = $70\% - 59.95\% = 10.05\% \geq 10\%$

■ 申請獎勵面積： $16,823.28\text{m}^2 \times 6\% = 1,009.39\text{m}^2$ (法定容積之 6%)