

銷售類型案件之評估(新建、危老、都更)及草圖、面積試算技巧

A 8 聯合建築師事務所

The 8th Movement of Architecture
Since 2010



主要綱要：

- 一、建案主要分類與獎勵上限檢討
- 二、增額容積說明
- 三、基地圖資調查
- 四、法規限制與樓層數之關係
- 五、基地開發數據分析
- 六、草圖發展

一、建案主要分類與獎勵上限檢討

獎勵上限依新北市都計細則及該區土管

新莊主要計畫：

- 1.新莊本計畫區
- 2.副都心
- 3.頭前重劃區
- 4.知識產業園區
- 5.塹仔圳地區

三重主要計畫：

- 1.三重本計畫區
- 2.疏洪道兩側地區
- 3.仁義重劃區
- 4.重陽重劃區

PS：同一主要計畫有多處細部計畫

獎勵上限依新北市都計細則及該區土管

一、新建(素地)：

- 1.MRT500m外之部分…獎勵上限50% …一般舊市區土管
MRT500m內之部分…1.2獎勵+容移…一般舊市區土管
2. 1.2獎勵+容移

二、危老：

- 1.MRT500m外之部分…獎勵上限50% …一般舊市區土管
MRT500m內之部分…危老+容移
- 2.危老+容移(40%+30%or40%)

三、都更：

- 1.都更+容移(50%+40%)

PS：一般案件獎勵50%以上,都更案件獎勵80%以上需都審

十五、建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之 50%：

(一)距捷運車站用地周邊 500 公尺內之建築基地。

(二)「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」之捷運穿越區補償增加新建樓地板面積。

(三)建築基地跨前二款規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

(四)施行細則第 47 條第 2 項容積獎勵上限之除外規定。

一、建案主要分類與獎勵上限檢討

主旨：有關貴事務所函詢依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」
申請獎勵容積上限是否受都市計畫土地使用管制之規定，請
查照。

說明：

- 一、復貴事務所107年11月29日（零零）A8-8949號函。
- 二、有關依都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱危老條例）申請之容積獎勵上限部分，危老條例第6條（略以）：「...獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。」，又內政部營建署已於107年3月30日營署更字第1071159777號函說明，依危老條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制。
- 三、另有關貴事務所函詢新北市三重等21處都市計畫土地使用管制要點規定建築基地各項獎勵及容積移轉總和上限，若依危老條例申請獎勵容積，是否得不受前開上限之規定，經查前開都市計畫書規定之上限並無抵觸危老條例獎勵上限規定，爰有關申請危老條例獎勵面積加計容積移轉之總和上限，仍應依都市計畫書規定辦理。

二、增額容積說明

增額容積...基地2000m²以上或完整街廓

...鄰接道路面寬20m以上

...與其他獎勵合計上限100%

1.第一階段...MRT150m或300m內

min20%，max50%

捐公益設施，提供20%法車做公共車位

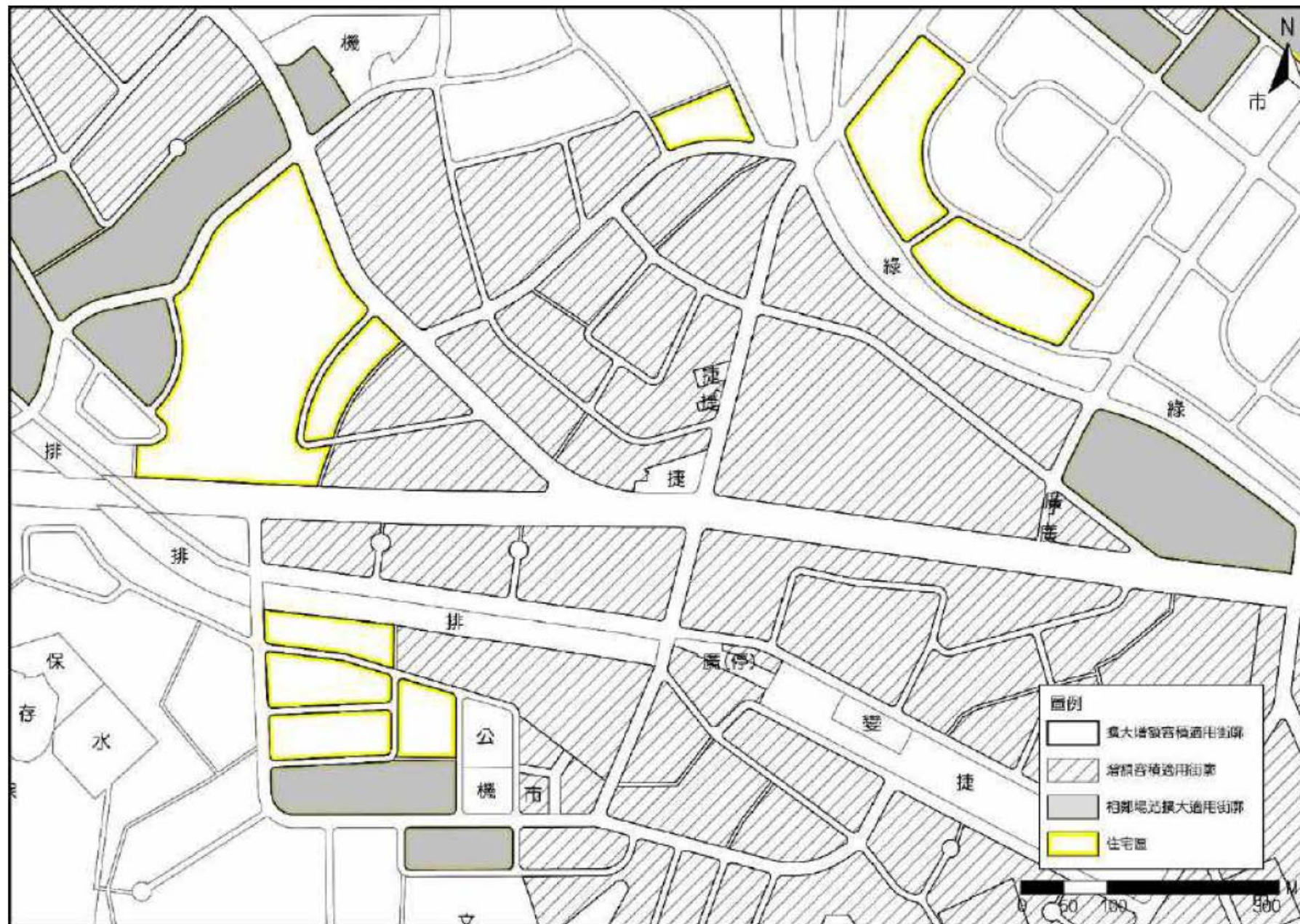
2.第二階段...MRT500m內

min10%，max20%

捐公益設施

PS:即使基地在MRT150m,300m,500m外,仍可能被納入範圍

二階



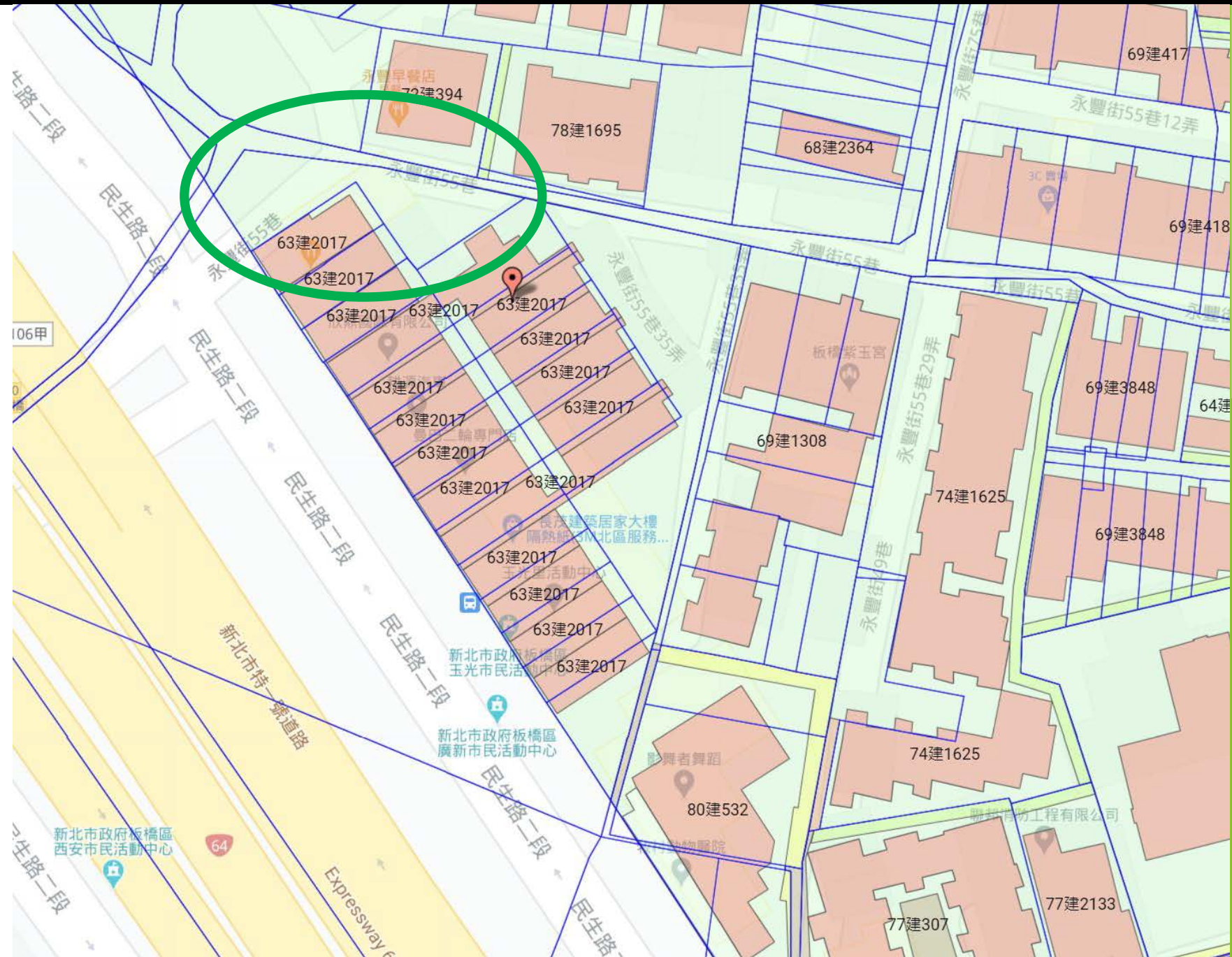
附圖 2-36 捷運景安站增額容積適用範圍示意圖(2)

三、基地圖資調查

三、基地圖資調查

2. 套繪圖：

- a. 基地範圍是否涉及鄰地之法定空地
- b. 重建基地範圍與原建照關係
- c. 是否鄰接市有畸零地



三、基地圖資調查

3. 地形圖：

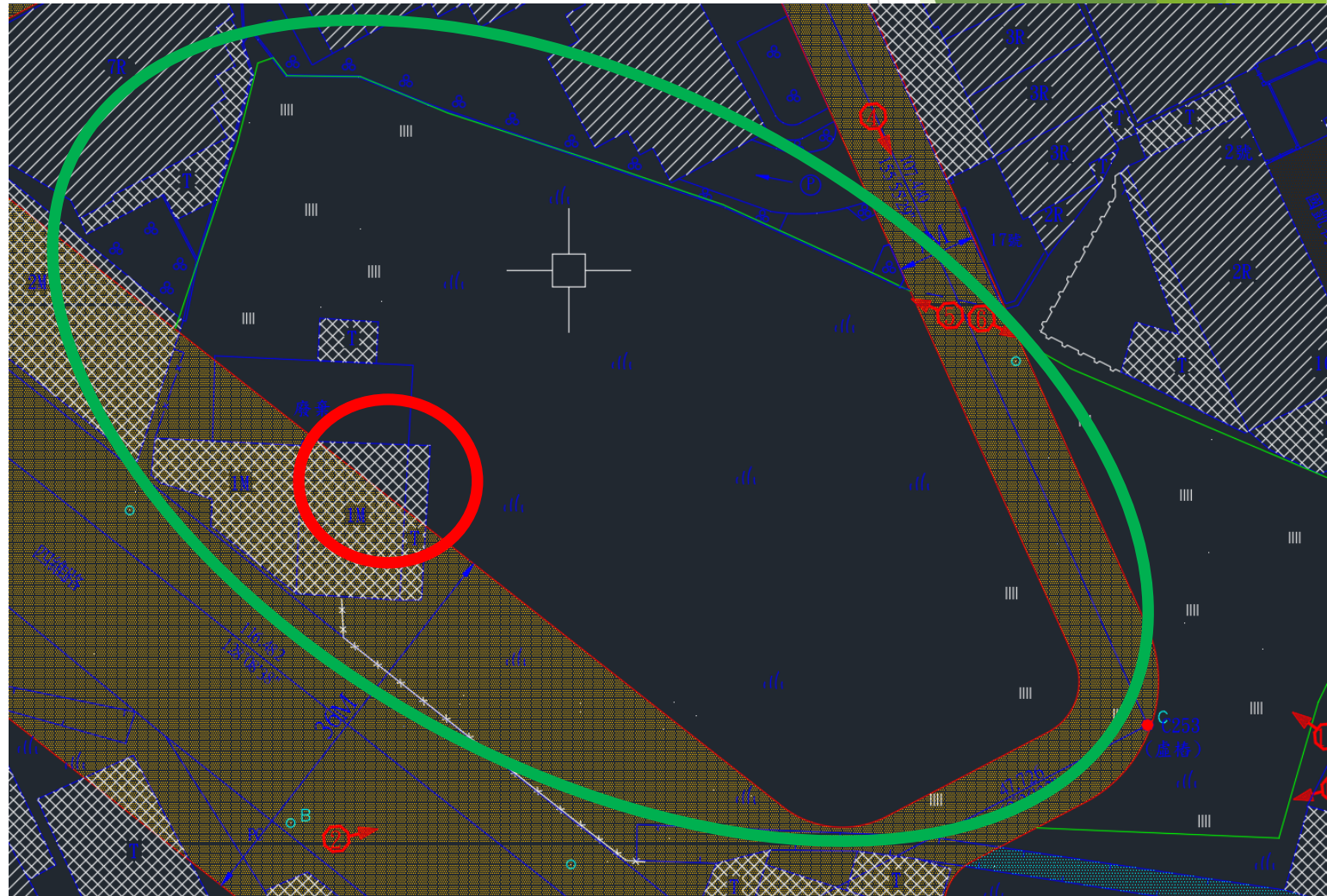
- a. 鄰接8m以上道路是否已開闢完成至外面大馬路…容移
- b. 鄰房是否占用…計入容積建蔽or切結拆除
- c. 山坡地坵塊分析…不可建地與不可開發建地範圍



三、基地圖資調查

3. 地形圖：

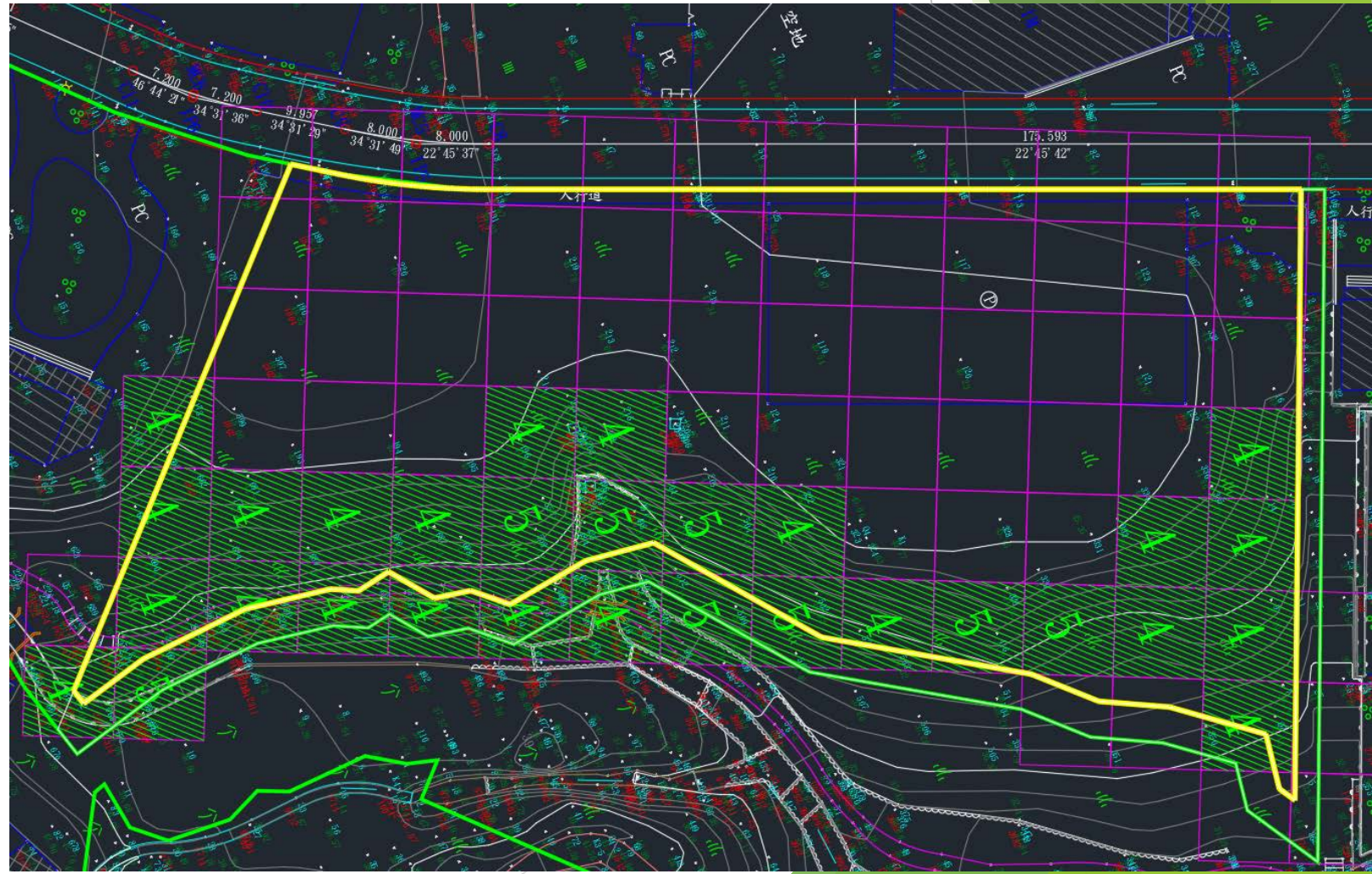
- a. 鄰接8m以上道路是否已開闢完成至外面大馬路…容移
- b. 鄰房是否占用…計入容積建蔽or切結拆除
- c. 山坡地坵塊分析…不可建地與不可開發建地範圍



三、基地圖資調查

3. 地形圖：

- a. 鄰接8m以上道路是否已開闢完成至外面大馬路…容移
- b. 鄰房是否占用…計入容積建蔽or切結拆除
- c. 山坡地坵塊分析…不可建地與不可開發建地範圍



4.其他相關及地質敏感區查詢：

- a.山坡地範圍
- b.自來水水質水量保護區
- c.地下水補注區
- d.活動斷層
- e.山崩地滑
- f.地層下陷區與崩塌地
- g.航高限制
- h.高速公路禁限建範圍
- i.捷運禁限建範圍
- j.高鐵台鐵禁限建範圍
- k.軍事禁限建範圍

四、法規限制與樓層數之關係

1. 超過七層 - 兩座梯...六樓以下室內240 m²以上仍須兩座梯
2. 超過十層- 灑水系統
3. 超過十一(十二)層- 排煙室...十一樓以上室內合計500 m²以上
4. 超過十五層or50m - 超高層
5. 超過十八(十七)層or60m - 中繼消防機房
6. 超過二十四層or90m - 防火綜評,危評
7. 超過三十六(三十七)層or120m - 環評

五、基地開發數據分析

1. 新北市可申請容積獎勵項目：(需依新北市都計細則及該區土管)

- a. 規模獎勵
- b. 時程獎勵
- c. 綠建築獎勵
- d. 智慧建築獎勵
- e. 無障礙建築獎勵
- f. 耐震建築獎勵
- g. 公益設施獎勵
- h. 開放空間獎勵(商業區)
- i. 容積移轉
- j. 增額容積

PS：涉及住宅類之獎勵,住宅使用面積及戶數需大於50%

五、基地開發數據分析

2. 開發數據分析 - 危老

都市危險及老舊建築物加速重建申請容積獎勵項目表 109/05/04					
申請項目		容積獎勵率	申請容積	申請容積	
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		10			
原建築基地符合本條例第一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者	10	0	8	
	經結構性能評估結果未達最低等級者(需委託結構鑑定)	8	8		
	屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者(需委託結構鑑定)	6	0		
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10	10	10	
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2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，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8	0		
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章(鋼筋量增加約15%)	10	0	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者	第一級(鋼筋量增加約9%)	6		0
		第二級(鋼筋量增加約6%)	4		0
		第三級(鋼筋量增加約3%)	2		2
限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵					
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級	10	0	0	
	黃金級	8	0		
	銀級	6	0		
	銅級(基地面積大於500㎡不適用)	4	0		
	合格級(基地面積大於500㎡不適用)	2	0		
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級	10	0	0	
	黃金級	8	0		
	銀級	6	0		
	銅級(基地面積大於500㎡不適用)	4	0		
	合格級(基地面積大於500㎡不適用)	2	0		
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5	0	3	
	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者	第一級	4		0
		第二級	3	3	
補助取得及開闢重建計畫範圍內之公共設施用地，應登錄為公有者【第十條】		5	0	0	
申請重建計畫容積獎勵	(109.5.9以前受理)	上限10%	10	8	8
	(110.5.9以前受理)		8		
	(111.5.9以前受理)		6		
	(112.5.9以前受理)		4		
	(113.5.9以前受理)		2		
	(114.5.9以前受理)		1		
重建規模獎勵(基地面積>200)/100*0.5%+2%			16.0		2

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以請上市市政府核准為準

保證金金額計算公式=重建計畫範圍土地當期公告現值x0.45x申請獎勵(耐震設計、綠建築、智慧建築、無障礙設計)容積樓地板面積

五、基地開發數據分析

3.開發數據分析 - 都更

都更容積獎勵評估表

110/5/19

獎勵項目	獎勵值	設計獎勵值
二. 原容積高於法定容積	原容積之10%	
二. 1 限期拆除、孳子強制拆除、或評估有危險之虞應限期補強或拆除	10%	
2 結構安全性評估結果未達最低等級	8%	
三. 捐贈公益設施(獎勵面積=主建物面積*獎勵係數) 社會住宅、公共托老中心或銀髮俱樂部(獎勵係數=1.8) 創新創業育成基地、公共化幼稚園、公共托育中心或健身中心(獎勵係數=1.5) 其他經本府公告之公益設施(獎勵係數=1.5)	30%	14.00%
四. 協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有(獎勵值同容移方式計算)	15%	
五. 古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存、修復、再利用及管理維護	實際面積	
六. 綠建築		
1 鑽石級	10%	
2 黃金級	8%	
3 銀級	6%	6%
4 銅級(基地未達500㎡)	4%	
5 合格級(基地未達500㎡)	2%	
七. 智慧建築		
1 鑽石級	10%	
2 黃金級	8%	
3 銀級	6%	6%
4 銅級(基地未達500㎡)	4%	
5 合格級(基地未達500㎡)	2%	
八. 無障礙環境		
1 取得無障礙住宅建築標章	5%	5%
2 住宅性 能評估之無障礙環境第一級	4%	
3 住宅性 能評估之無障礙環境第二級	3%	
九. 物耐震設計		
1 取得耐震設計標章	10%	
2 住宅性 能評估之結構安全性 能第一級	6%	
3 住宅性 能評估之結構安全性 能第二級	4%	
4 住宅性 能評估之結構安全性 能第三級	2%	
十. 時程獎勵(依報核時間)		
1 劃定區五年內	10%	
2 劃定區六至十年內	5%	
3 未劃定區五年內	7%	7%
4 未劃定區六至十年內	3.5%	
十一. 規模獎勵		
1 完整計畫街廓(得與2,3合併計算)	5%	
2 3000-10000㎡	5%+0.3%/100㎡	
3 10000㎡以上	30%	
十二. 100%協議合建獎勵(門牌20戶以上)	5%	
十三. 處理佔有他人土地之舊違章建築獎勵	20%	
中央		36.00%
新北		12.00%
都更獎勵值總計		50.00%

五、基地開發數據分析

4. 開發數據分析 - 容移評點

板橋區海山段1716等地號 - 可移入容積評定表 - 109/1/20						頁(26)				
可移入容積	接受基地建築高度以上, 未達20層之建築物	8~19	依據本要點第五點第一項第一款及第二款規定			8	8			
(一)基地大小及完整性	大小	500㎡以上, 未達1500㎡	甲一				1. 完整性部分之, 內構可重複計算 2. 完整性內之任一角度以接受基地內角計算	2	2	
		1500㎡以上, 未達2000㎡	甲二							
		2000㎡以上, 未達4000㎡	甲三							
		4000㎡以上, 未達6000㎡	甲四							
		6000㎡以上	甲五							
	完整性	最小基地邊長	30M以上, 未達30M	乙一	0	1	1	2	3	3
		20M以上, 未達20M	乙二	0	1	2	3	4	4	
		10M以上, 未達10M	乙三	1	2	3	4	5	5	
		5M以上, 未達5M	乙四	1	1	2	3	4	5	
		符合介於5至120度	丙	1	1	2	3	4	5	
	距離道路條件	道路寬度8M以上, 未達15M		2						
		道路寬度15M以上		4						
		基地境界線與小區距離	8M以上		2					
		複設公共設施(除公、兒、綠、體、廣)	0.5公頃以上		3					
		未達0.2公頃		1						
(二)周邊基地建築與公共設施	TTC規劃(指捷運車站或火車站)	未達100M範圍		2						
		300M以上, 未達500M範圍		1						
		80%以上		3						
		60%以上, 未達80%		2						
		40%以上, 未達60%		1						
(三)送出基地位置	送出基地佔為全坪分之已開闢道路, 並應送出基地面積5%以上		1							
	送出基地佔為全坪分之已開闢道路, 並應送出基地面積5%以上		1							
	送出基地佔為全坪分之已開闢道路, 並應送出基地面積5%以上		1							
	送出基地佔為全坪分之已開闢道路, 並應送出基地面積5%以上		1							
	送出基地佔為全坪分之已開闢道路, 並應送出基地面積5%以上		1							
(四)地面層開放空間	廣場式開放空間	40%以上法定空地面積		8						
		30%以上, 未達40%法定空地面積		6						
		20%以上, 未達30%法定空地面積		4						
		10%以上, 未達20%法定空地面積		2						
		應創設留設1.5M以上, 未達4M		1						
沿街步行式開放空間	二側留設留設1.5M以上, 未達4M		2							
	三側留設留設1.5M以上, 未達4M		3							
	二側留設留設4M以上		2							
	三側留設留設4M以上		4							
	三側留設留設4M以上		6							
(五)交通與環境改善策略	停車空間內化處理, 加強警用設置, 提升或不降低周邊道路服務水準		2							
			2							
(六)捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅		2							
		公共托育設施		2						
		老人安養設施		2						
接受基地外部環境改善項目(不可超過基地內部條件積分之1/3)	協助開闢綠地、計畫道路等公共設施	基地內周(指捐贈接受基地500M範圍內)		4						
		基地外周(指捐贈接受基地500M範圍外)		2						
		提供環境改善基金		積分數						
(三)特色交通	提供BIXE留設位置			2						
				2						
				2						

14.00

五、基地開發數據分析

5. 開發數據分析 - 開發量體分析表

一.特別事項		1.面前道路8m,距捷運500m外,500m內已開闢公園大於0.5ha		
		2.容移評點約=	40.00%	
		所需現值=	19560 萬元(16.3-111年)	
		3.都更評估約=	50%	
二.基本分析				
基地面積	基地使用面積	3,000.00 m ² (907.50 坪)		備註
	保留地面積	0.00 m ² (0.00 坪)		
	合計	3,000.00 m ² (907.50 坪)		
使用分區	依當地土地使用管制要點	住宅區		
法定容積率	依當地土地使用管制要點	300.00 %		
法定建蔽率	依當地土地使用管制要點	50.00 %		
三.獎勵容積檢討				
容積移轉	基準容積之40%=	3,600.00 m ² (1089.00 坪)	40.00%	
都更獎勵	基準容積之50%=	4,500.00 m ² (1361.25 坪)	50.00%	
時程獎勵	-	0.00 m ² (0.00 坪)	0.00%	
綠建築獎勵	-	0.00 m ² (0.00 坪)	0.00%	
開放空間	-	0.00 m ² (0.00 坪)	0.00%	
公益設施	-	0.00 m ² (0.00 坪)	0.00%	
四.允建容積檢討				
基準容積	基地使用面積*法定容積率=	9,000.00 m ² (2722.50 坪)		
獎勵容積合計	-	8,100.00 m ² (2450.25 坪)		
合計允建容積	-	17,100.00 m ² (5172.75 坪)		
五.允建樓地板面積檢討				
允建容積樓地板面積	-	17,100.00 m ² (5,172.75 坪)		
梯廳免計(5%)	(允建容積+設備)*0.05/0.95=	1,035.00 m ² (313.09 坪)		
地面層以上設備(15%)	允建容積*0.15=	2,565.00 m ² (775.91 坪)		
屋突3層(設建蔽率40%)	基地使用面積*0.4/8*3=	450.00 m ² (136.13 坪)		
地下室面積(60%開挖層)	(基地面積*0.6+50)*6=	11,100.00 m ² (3,357.75 坪)	34.42%	
陽台(10%)	(允建容積+梯廳免計+設備)*0.1=	2,070.00 m ² (626.18 坪)		
地面層以上允建樓地板面積	允建容積+梯廳免計+設備=	20,700.00 m ² (6,261.75 坪)	64.19%	
六.停車檢討				
總停車數	地下室標準層平面車位11坪計=	258 輛		
地下室平均車坪	地下室面積/汽車數=	13.01 坪/輛		
自行車	法定機車數量*0.15=	31.05 取 32 輛		
社區車位	法定汽車數量*0.02=	2.72 取 3 輛		
增額20%機車數量		取 0 輛		
增額20%汽車數量		取 0 輛		
法定機車數量	地面層以上允建樓地板面積/100=	207.00 取 207 輛		
法定汽車數量	地下室樓地板面積/100=	258 取 258 輛		
七.總銷售檢討				
總小公面積(設小公比20%)	地面層以上允建FA*0.2=	1252.35 坪	14.56%	
總銷面積(設公設比34.5%)	(地上允建FA-總小公+陽台)*0.655=	8,604 坪	88.19%	
基地坪效	總銷面積/基地面積=	9.48		
戶數概估(設每戶30坪)	總銷面積/30=	286.80 取 287 戶		
可售停車數	總停車數-社區車位=	255 輛		
汽車持有率	總停車數/戶數=	88.85%		
總面積(含陽台)		10,381.80 坪		
住宅銷坪		8,603.93 坪		
汽車銷坪		1,777.87 坪		
平均每輛車位銷坪		6.97 坪/輛		
八.建築規模		地下6層,地上層數依設計而定		

6. 開發數據分析 - 坪效與允建容積之關係

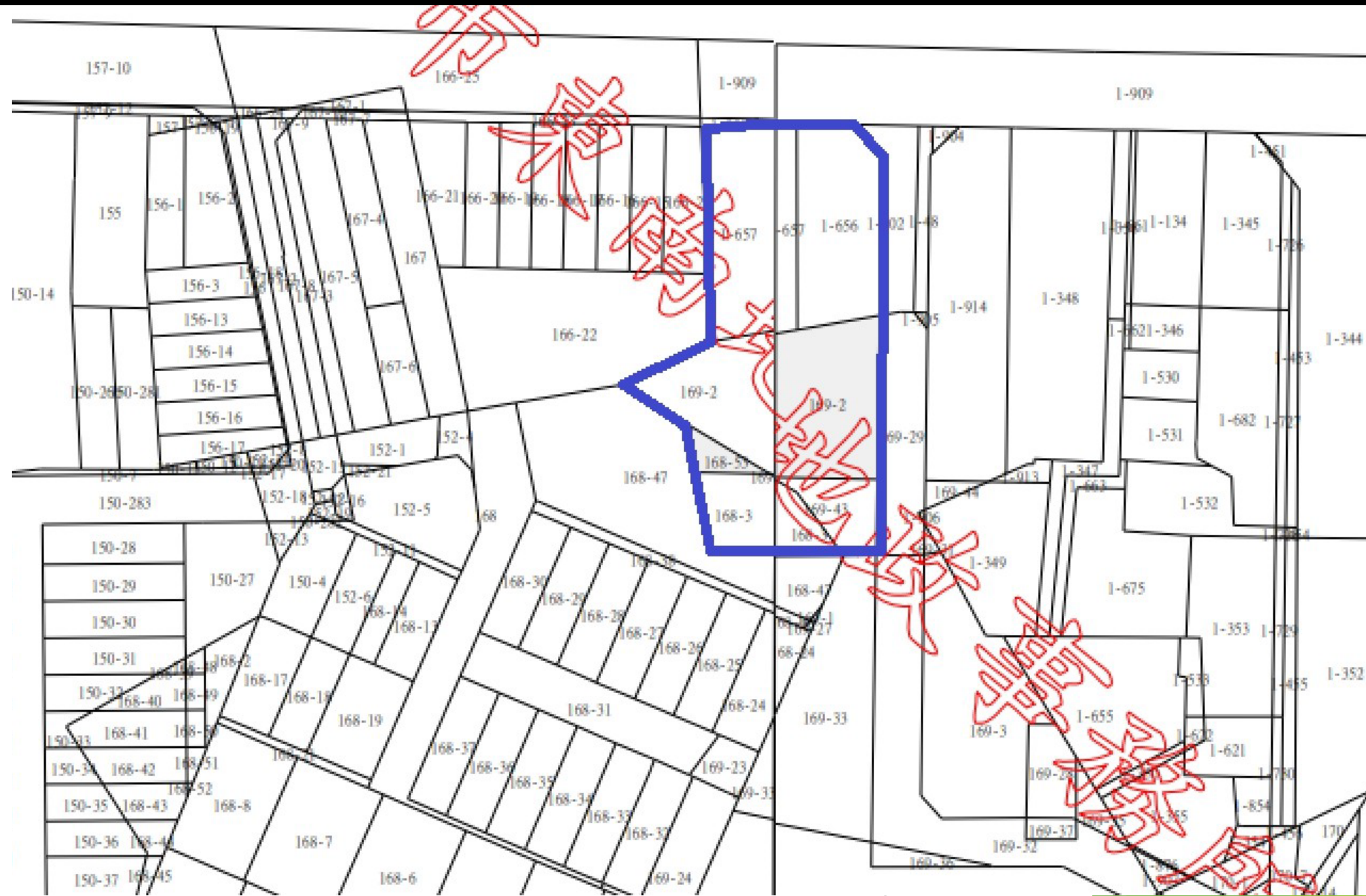
坪效係數=坪效/允建容積率

$$9.48/5.7=1.66$$

- a. 坡平案件...1.55~1.7...與公設比與小公設計有關
- b. 倉儲案件...1.4~1.5

六、草圖發展

六、草圖發展 – 案例說明



六、草圖發展 – 案例說明



六、草圖發展 – 案例說明

一.特別事項	1.面前道路20m,6m 2.機場限高約29.76m,海拔高程約17m,基地海拔高程約9m 限高=17+29.76-9= 37.76 m,約11層 3.應辦理都審 4.鄰接8m以上計畫道路長度未滿25m(23.6m)或周長1/6,不得容移 5.容移基地面積= 容移量 臨10m,面積1000㎡以上 臨20m,面積1000㎡以上		
二.基本分析	基地使用面積 保留地面積 合計 使用分區 法定容積率 法定建蔽率 最大建築面積	1,215.00 ㎡(367.54 坪) 0.00 ㎡(0.00 坪) 1,215.00 ㎡(367.54 坪) 依當地土地使用管制要點 220.00 % 依當地土地使用管制要點 60.00 % 基地使用面積*法定建蔽率= 729.00 ㎡(220.52 坪)	備註
三.獎勵容積檢討	容積移轉 危老獎勵 時程獎勵 綠建築獎勵 開放空間 公益設施 獎勵容積合計	- 0.00 ㎡(0.00 坪) 0.00 ㎡(0.00 坪) 0.00 ㎡(0.00 坪) 0.00 ㎡(0.00 坪) 0.00 ㎡(0.00 坪) 0.00 ㎡(0.00 坪) 707.76 ㎡(214.10 坪)	26.48% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00% 26.48%
四.允建容積檢討	基準容積 獎勵容積合計 合計允建容積 允建容積率	基地使用面積*法定容積率= 2,673.00 ㎡(808.58 坪) 707.76 ㎡(214.10 坪) 3,380.76 ㎡(1022.68 坪) 允建容積/基地使用面積*100%= 278.25 %	
五.允建樓地板面積檢討	允建容積樓地板面積 梯廳免計(5%) 地面層以上設備(15%) 屋突3層(設建蔽率40%) 地下室面積(70%開挖3層) 陽台(10%) 地面層以上允建樓地板面積 總樓地板面積	- (允建容積+設備)*0.05/0.95= 204.62 ㎡(61.90 坪) 允建容積*0.15= 507.11 ㎡(153.40 坪) 基地使用面積*0.4/8*3= 182.25 ㎡(55.13 坪) 基地面積*0.7*3= 2,551.50 ㎡(771.83 坪) (允建容積+梯廳免計+設備)*0.1= 409.25 ㎡(123.80 坪) 允建容積+梯廳免計+設備= 4,092.50 ㎡(1,237.98 坪) 允建容積+梯廳免計+設備+屋突+地下室+公益= 6,826.25 ㎡(2,064.94 坪)	1,022.68 坪 61.90 坪 153.40 坪 55.13 坪 771.83 坪 123.80 坪 59.95% 201.91%
六.停車檢討	總停車數 地下室平均車坪 自行車 社區車位 法定機車數量 法定汽車數量	地下室標準層平面車位14坪計= 47 輛 地下室面積/汽車數= 16.42 坪/輛 取 0 輛 取 0 輛 地面層以上允建樓地板面積/100= 40.92 取 41 輛 地面層以上允建樓地板面積/100= 27.28 取 28 輛	
七.總銷售檢討	總小公面積(設小公比20%) 總銷面積(設公設比34.5%) 基地坪效 戶數概估 公益戶數 合計 公益法車 可售停車數 汽車持有率 總面積(含陽台) 住宅+公益銷坪 汽車銷坪 平均每輛車位銷坪	地面層以上允建FA*0.2= 247.60 坪 (地上允建FA-總小公+陽台)*0.655= 1,701 坪 總銷面積/基地面積= 4.63 公益設施*1.6/25= 0.00 取 0 戶 0 戶 0 戶 0 輛 0.00 取 47 輛 總停車數/戶數= 74.60% 2,188.74 坪 1,701.04 坪 487.70 坪 10.38 坪/輛	14.56% 82.38% 63 戶 0 戶 63 戶 0 輛 74.60%
八.建築規模	地下3層,地上11層		

五. 允建樓地板面積檢討

允建容積樓地板面積	-	3,380.76 m ²(	1,022.68 坪)
梯廳免計(5%)	(允建容積+設備)*0.05/0.95=	204.62 m ²(	61.90 坪)
地面層以上設備(15%)	允建容積*0.15=	507.11 m ²(	153.40 坪)
屋突5層(設建蔽率40%)	基地使用面積*0.4/8*5=	182.25 m ²(	55.15 坪)
地下室面積(70%開挖3層)	基地面積*0.7*3=	2,551.50 m ²(	771.83 坪)
陽台(10%)	(允建容積+梯廳免計+設備)*0.1=	409.25 m ²(	123.80 坪)
地面層以上允建樓地板面積	允建容積+梯廳免計+設備=	4,092.50 m ²(	1,237.98 坪)
總樓地板面積	允建容積+梯廳免計+設備+屋突+地下室+公益=	6,826.25 m ²(	2,064.94 坪)

允建設備面積

- a. 兩座梯無排煙室...25m².....25*10=250m²...OK...最經濟方案
25* 11=275m²...OK
- b. 兩座梯有排煙室...45m².....45*12=540m²...NG
- c. 超高層...65m².....NG

六、草圖發展 – 案例說明

初估標準層樓地板面積規模

五. 允建樓地板面積檢討

允建容積樓地板面積	-	3,380.76 m ²(	1,022.68 坪)
梯廳免計(5%)	(允建容積+設備)*0.05/0.95=	204.62 m ²(	61.90 坪)
地面層以上設備(15%)	允建容積*0.15=	507.11 m ²(	153.40 坪)
屋突3層(設建蔽率40%)	基地使用面積*0.4/8*3=	182.25 m ²(	55.13 坪)
地下室面積(70%開挖3層)	基地面積*0.7*3=	2,551.50 m ²(	771.83 坪)
陽台(10%)	(允建容積+梯廳免計+設備)*0.1=	409.25 m ²(	123.80 坪)
地面層以上允建樓地板面積	允建容積+梯廳免計+設備=	4,092.50 m ²(	1,237.98 坪)
總樓地板面積	允建容積+梯廳免計+設備+屋突+地下室+公益=	6,826.25 m ²(	2,064.94 坪)

標準層樓地板面積=地面層以上允建樓地板地面積/9.5~10...取10
4092.5/10=409.25m²=標準層樓地板面積

六、草圖發展 – 案例說明

標準層外框線發展

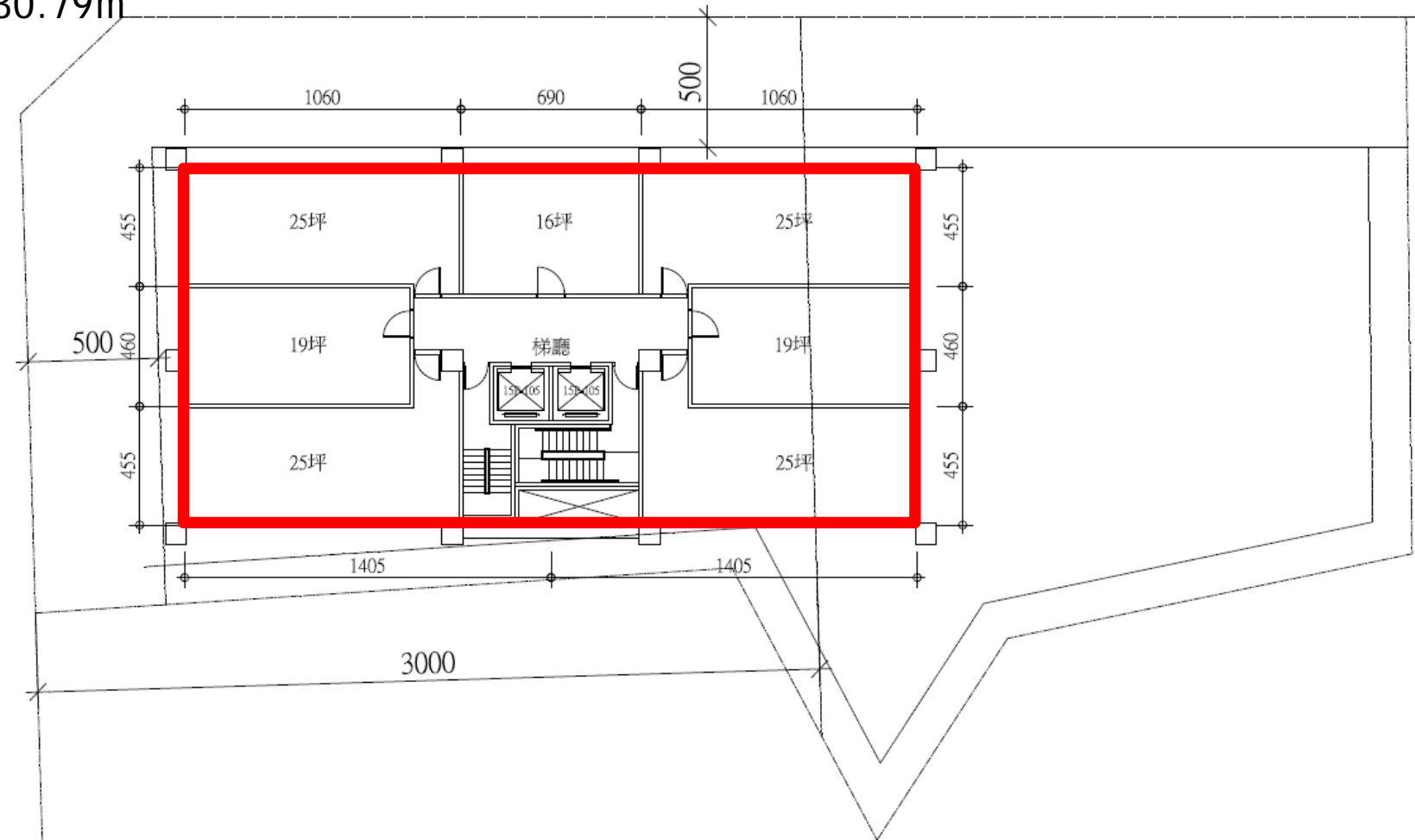
標準層樓地板面積=409.25m²

標準層樓地板面積/0.9~0.95...取0.95

外框面積= 409.25/0.95=430.79m²

六米計畫道路

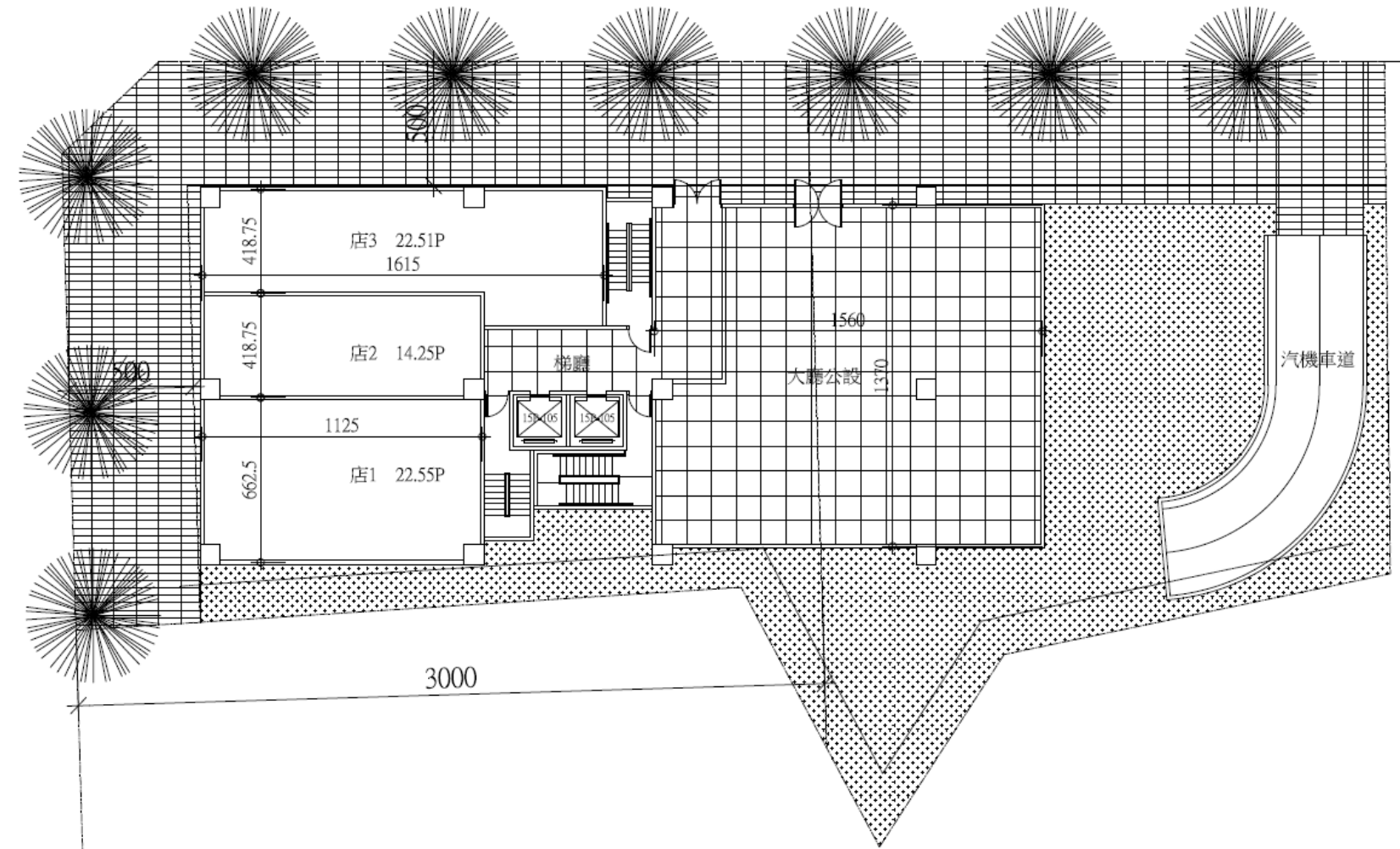
二十米計畫道路



六、草圖發展 – 案例說明

二十米計畫道路

六米計畫道路



地下室標準層面積/汽車數=汽車坪效

基地規模

汽車坪效

300坪以下 ... 坡平或汽車升降機或倉儲式車位...依地形與尺寸而定

500坪 ... 13~14坪/輛

1000坪 ... 10~11坪/輛

地下室標準層面積/坪效汽車=地下室標準層汽車數

PS：停車效率太差會導致地下室計入設備面積或容積

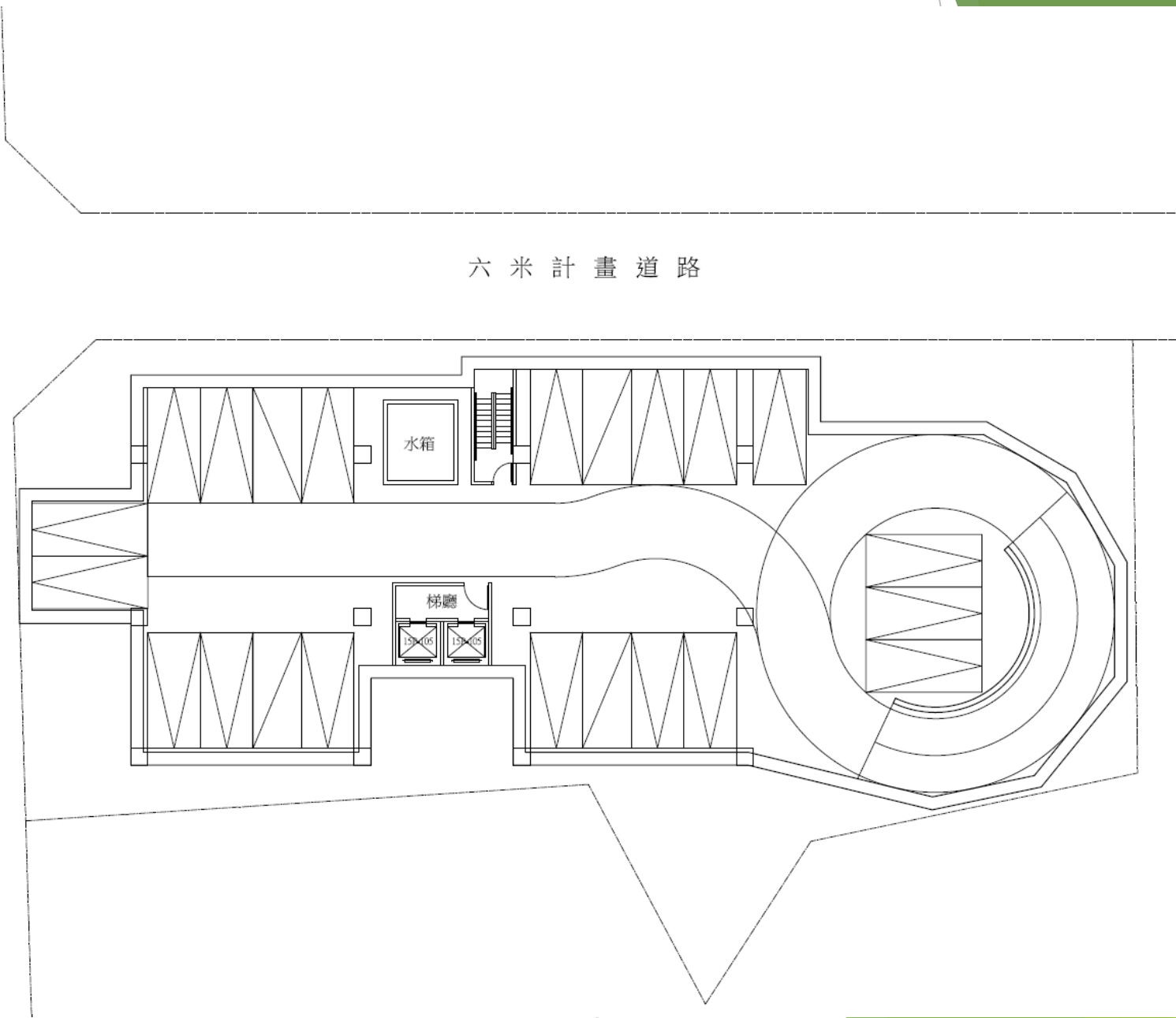
六、草圖發展 – 案例說明

地下室標準層配置

22輛/層
 $257.28/22=11.69$ 坪/輛

六米計畫道路

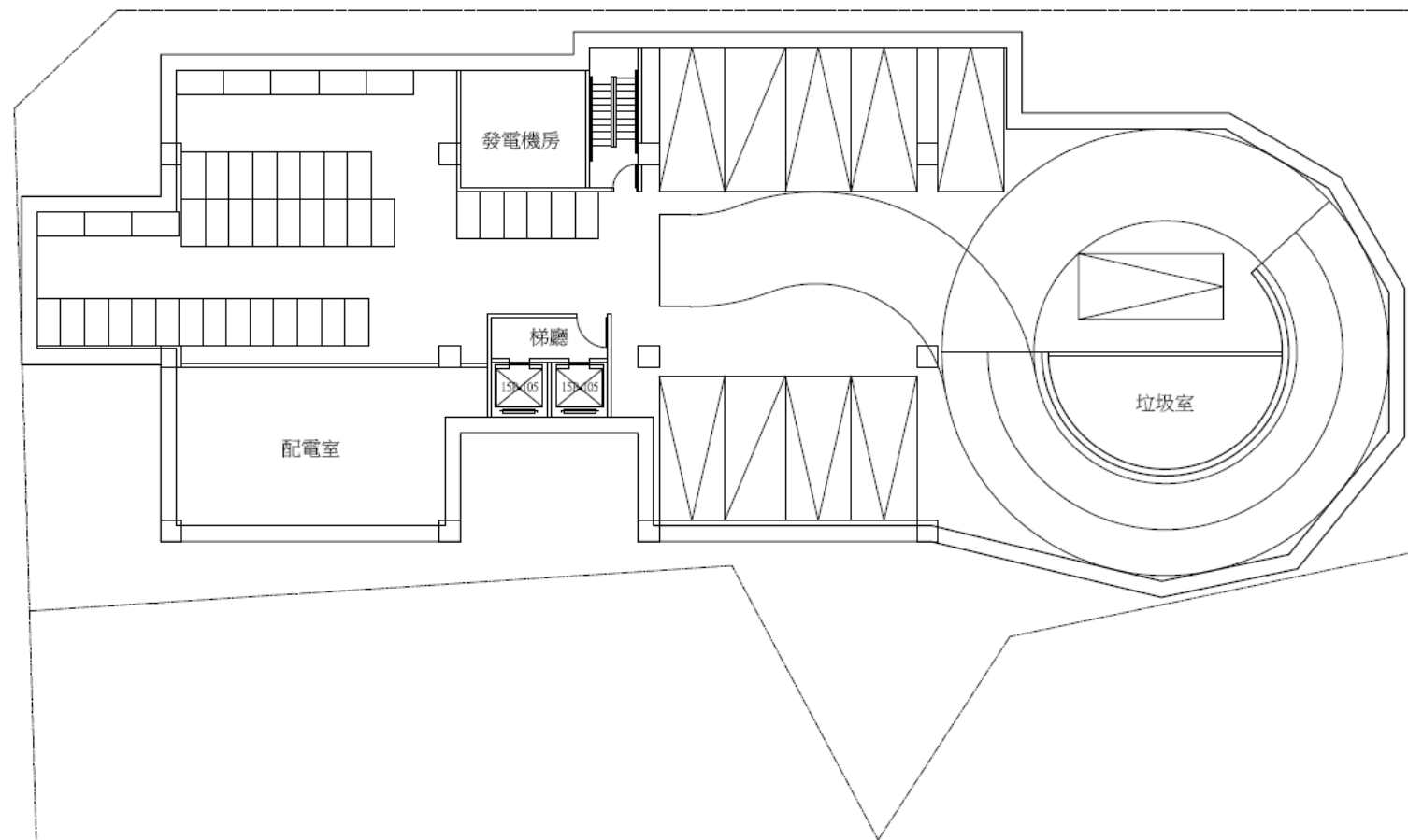
二十米計畫道路



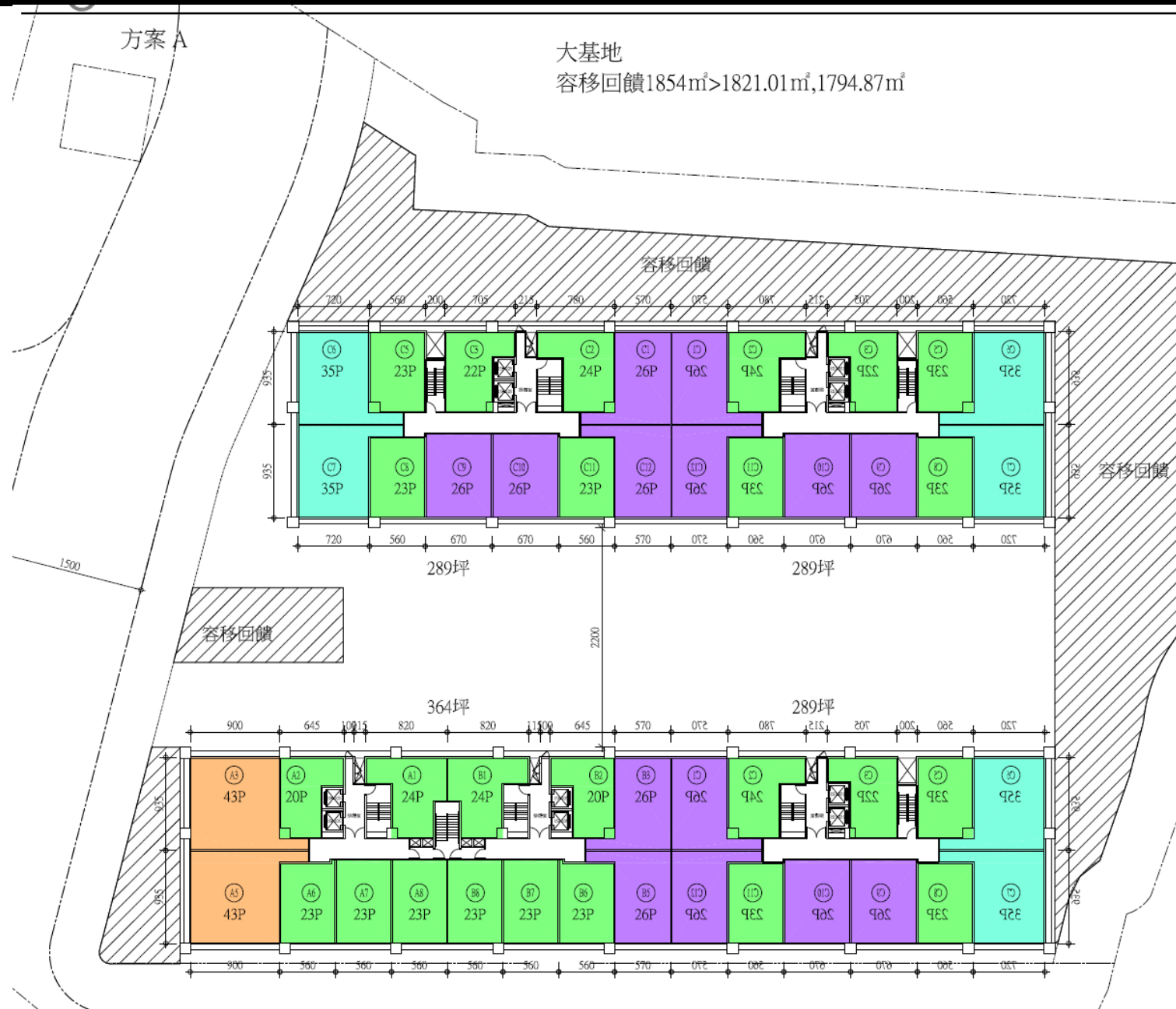
六、草圖發展 – 案例說明

二十米計畫道路

六米計畫道路



六、草圖發展 – 案例說明



大基地
容移回饋1854m²>1821.01m²,1794.87m²

基地面積	9339.7m ² (2825.26坪)
基準容積	240%
	總獎勵50%=11207.64m ²
允建機房	5043.44m ²
實設機房	總梯core機房=3520.2m ² 一樓管委會=1523.24m ² (55.72%)
梯廳免計	5.97%
預計銷坪	17790坪
總樓地板	19463.62坪
建築規模	B4(?),15F
總戶數	674戶
總汽車數	-輛

房型	戶數	比例(戶)	
20-24P-兩房	25	53%	83%
26P-三房	14	30%	
35P-三房	6	13%	17%
43P-三房	2	4%	
單層合計	47		

住宅戶數= 47*14=658戶
 店鋪戶數= 16戶
 合計= 674戶

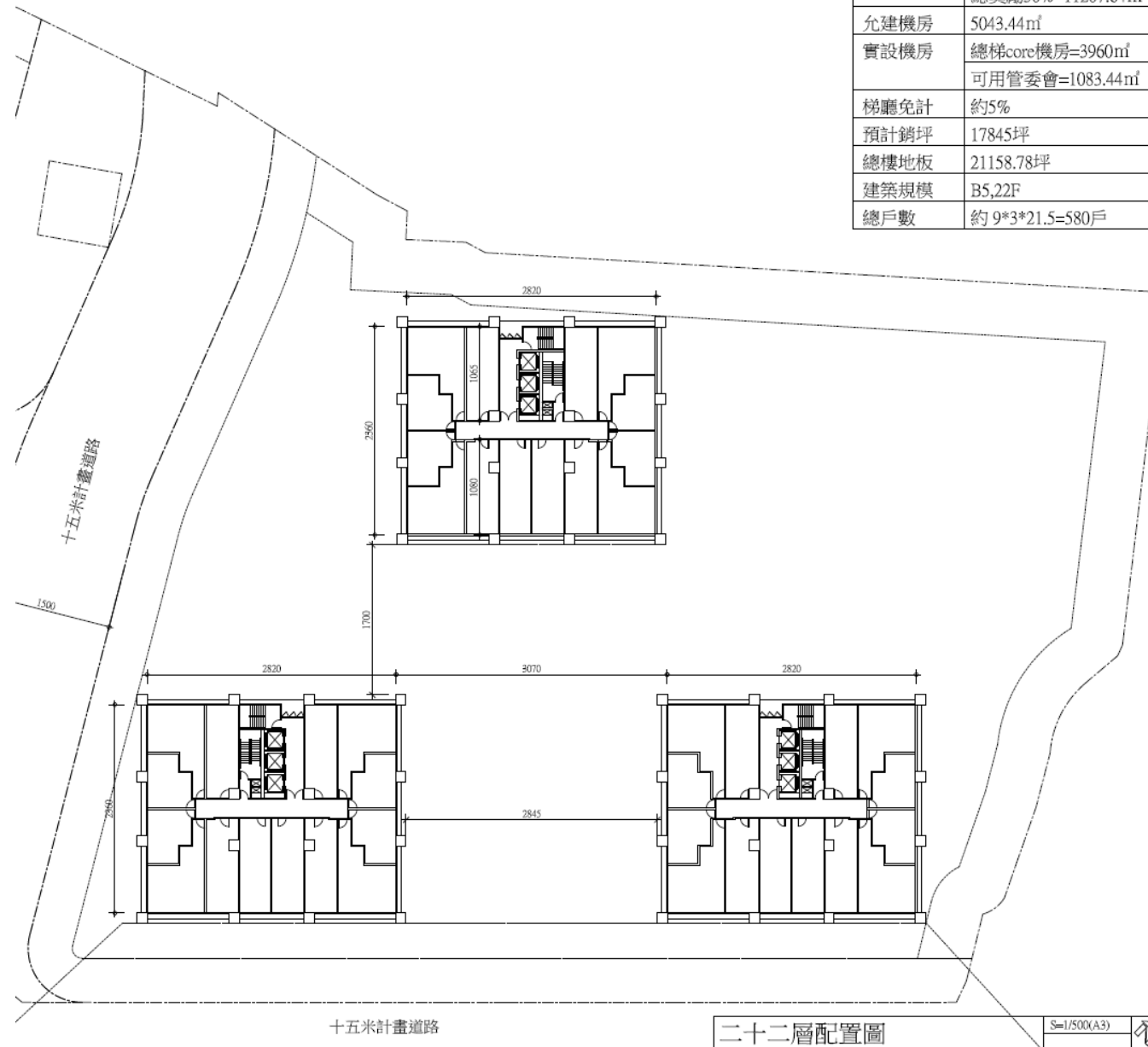
66m²以上法車= 8*14+2=114
 66m²以下法車= (39*14+14)*0.8=448
 法車合計=562輛

應有汽車數=562+113+27=702車
 (地下室約170輛/層)

標準層配置圖 S=1/400(A3)

六、草圖發展 – 案例說明

基地面積	9339.7m ² (2825.26坪)
基準容積	240%
	總獎勵50%=11207.64m ²
允建機房	5043.44m ²
實設機房	總梯core機房=3960m ² 可用管委會=1083.44m ²
梯廳免計	約5%
預計銷坪	17845坪
總樓地板	21158.78坪
建築規模	B5,22F
總戶數	約9*3*21.5=580戶



十五米計畫道路

二十二層配置圖

S=1/500(A3)

六、草圖發展 – 案例說明

基地面積	9339.7m ² (2825.26坪)
基準容積	240%
	總獎勵50%=11207.64m ²
允建機房	5043.44m ²
實設機房	總梯core機房=3960m ²
	可用管委會=1083.44m ²
梯廳免計	約5%
預計銷坪	17845坪
總樓地板	21158.78坪
建築規模	B5,22F
總戶數	約 9*3*21.5=580戶



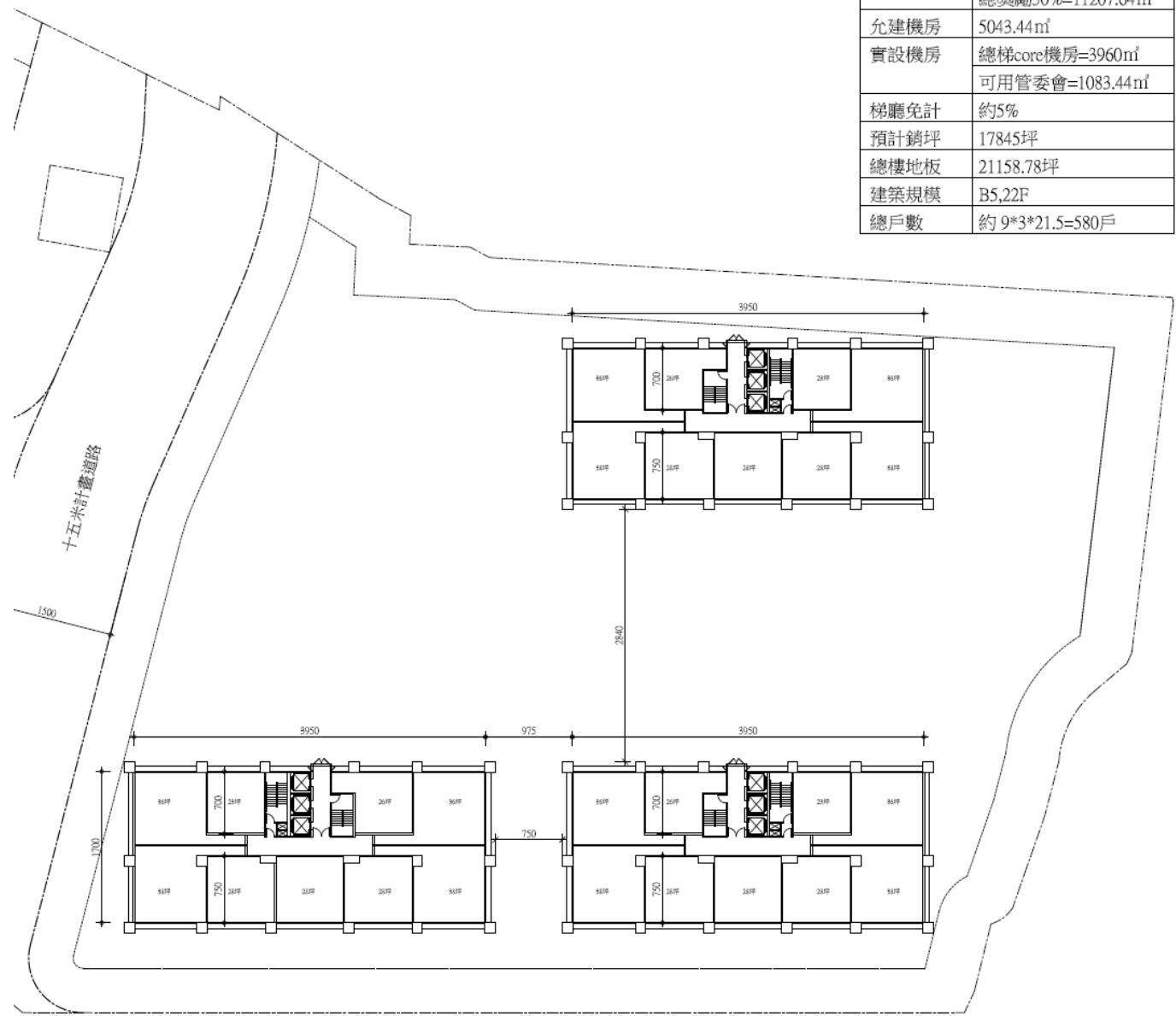
十五米計畫道路

三十二層配置圖

S=1/500(A3)

六、草圖發展 – 案例說明

基地面積	9339.7㎡(2825.26坪)
基準容積	240%
	總獎勵50%=11207.64㎡
允建機房	5043.44㎡
實設機房	總梯core機房=3960㎡ 可用管委會=1083.44㎡
梯廳免計	約5%
預計銷坪	17845坪
總樓地板	21158.78坪
建築規模	B5,22F
總戶數	約 9*3*21.5=580戶



十五米計畫道路

二十二層配置圖

S=1/500(A3)



