

表6-1：擬申請建築容積獎勵項目、額度及比例表

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積 比率 (%)
臺北市 都市更 新單元 規劃設 計獎勵 容積定 標準核 給之容 積獎勵 項目	F0 法定容積	5,242.50	100.00
	ΔF1 原建築容積高於法定容積	0.00	0.00
	ΔF2 居住面積不及當地水準獎勵	0.00	0.00
	ΔF3 更新時程獎勵	314.55	6.00
	ΔF4 考量地區環境狀況		
	ΔF4-1 公益設施捐贈	0.00	0.00
	ΔF4-2 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	16.10	0.31
	ΔF4-3 協助附近市有建築物整建及維護事業所需經費	0.00	0.00
	ΔF4小計	16.10	0.31
	ΔF5 更新地區規劃設計獎勵		
	ΔF5-1 考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災	524.25	10.00
	ΔF5-2 開放空間廣場	0.00	0.00
	ΔF5-3 留設供人行走之地面道路或騎樓	589.54	11.25
	ΔF5-4 全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	0.00	0.00
	ΔF5-5 更新單元規模	0.00	0.00
	ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	0.00	0.00
	ΔF5小計	1,113.79	21.25
ΔF6處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	976.66	18.63	
更新容積獎勵合計	2,421.10	46.18	
其他獎勵容積(開放空間、容積移轉、增設公用停車空間容積獎勵、高氯離子混凝土建築物及遭輻射污染建築物放寬容積優惠等)		0.00	0.00
申請容積獎勵總計		2,421.10	46.18

表 6-2：銷售淨利計算表

二樓以上 平均單價		總產權 面積 C(m ²)	營建 工程費 D(元)	營建工程 費單價 E=D÷C (元/m ²)	人事 管理費 F=B×5% (元/m ²)	銷售 管理費 G=B×6% (元/m ²)	銷售 淨利 H=B-E-F-G (元/m ²)
A(元/坪)	B(元/m ²)						
493,318	149,229	17,668.94	731,969,638	41,427	7,461	8,954	91,387

表 6-3：△F4容積獎勵額度計算表

拆遷補償費計算表					
1	戶數	門牌號碼	拆遷補償單價 (元/m ²)	樓地板面積 (m ²)	拆遷補償費小計 (元)
	1戶	久康街105巷1號	16,460	51.25	843,575
建築物拆除補償費合計(元)					843,575
東側未開闢計畫道路土地面積表					
2	地號	文山區木柵段一小段988地號等1筆			
	道路面積(m ²)	85.00	依土地清冊		
	土地成本(元)	0	依土地登記簿謄本(100/1土地公告現值)		
	開闢道路成本(4,500元/m ²)	382,500	4,500元/m ²		
協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所成本經費					
3	土地成本(公告現值)(元)	合計			0
	開闢道路成本(4,500元/m ²)				382,500
	建築物拆遷補助費合計(元)				843,575
	總成本合計(元)(A)				1,226,075
4	銷售單價(元/m ²)(B)	149,229	合計(元)	149,229	
5	人事行政管理費*5%(C)	7,461	合計(元)	16,415	
	銷售管理費*6%(C)	8,954			
6	單位建築成本(元/m ²)(D)	41,427	合計(元)	41,427	
7	銷售淨利(元/m ²)(E)			91,387	
△F4-2獎勵容積面積：(A×1.2)÷E			合計(m ²)	16.10	
法定允建容積樓地板面積(m ²)			合計(m ²)	5,242.50	
△F4-2：協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施獎勵容積比率 (%) (計算式：獎勵面積/法定允建容積樓地板面積*100%)			總計	0.31%	
0.31%			<法定15%	(OK!)	

表 6-4：整體規劃更新建築面積檢討表

1	基地位置	臺北市文山區木柵段一小段912地號等30筆土地都市更新案																					
2	基地使用分區	住3											合計										
3	基地面積(m ²)	2,330.00											2,330.00										
4	法定建蔽率	住3 45%																					
5	法定建築面積(m ²)	住3 1,048.50											合計 1,048.50										
6	法定容積率	住3 225%																					
7	法定容積樓地板面積(m ²)	住3 5,242.50											合計 5,242.50										
8	都市更新獎勵容積	46.18%							2,421.10m ²														
9	其他獎勵容積(開放空間、容積移轉、增設公用停車空間容積獎勵等)	0.00%							0.00m ²														
10	允建容積率	328.91%							允建總樓地板面積(m ²)				7,663.60m ²										
11	法定建蔽率	45.00%							實設建築面積(m ²)				1,042.50m ²										
12	法定空地面積(m ²)	1,281.50m ²							實設空地面積(m ²)				1,287.50m ²										
13	法定容積率	225.00%							實設總樓地板面積(m ²)				7,663.34m ²		328.90%								
14	興建樓層數	樓地板面積				陽台面積				容積樓地板面積				戶數	用途	樓高(m)							
		A棟	B棟	C棟	合計面積(m ²)	A棟	B棟	C棟	合計面積(m ²)	A棟	B棟	C棟	合計面積(m ²)										
	地上層面積(m ²)	1層	608.59			282.01			890.60	41.58			47.66			89.24	241.80		166.58	408.38	4戶	門廳、管委會使用空間、停車空間、一樓	4.20
		2層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		3層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		4層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		5層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		6層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		7層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		8層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		9層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		10層	264.56	270.29	293.60	828.45	23.79	24.34	25.35	73.48	230.30	235.72	246.76	712.77	7戶	集合住宅	3.40						
		11層	256.84	259.84	262.77	779.45	23.11	23.66	36.44	83.21	211.75	215.21	226.12	653.08	6戶	集合住宅	3.40						
		12層	153.77	154.92		308.69	9.44	9.76		19.20	92.66	94.29		186.95	0戶	集合住宅	3.40						
屋突面積(m ²)	屋突1層	42.60	44.23	39.10	125.93											樓梯間、機械室	4.80						
	屋突2層	42.60	44.23	39.10	125.93											樓梯間、機械室	2.40						
	屋突3層	42.60	44.23	39.10	125.93											樓梯間、機械室、水箱	1.80						
地下層面積(m ²)	地下1層	1,919.94			1,919.94												防空避難室兼停車空間、機械室	4.40					
	地下1夾層	51.10			51.10												台電配置室						
	地下2層	1,919.94			1,919.94												停車空間、機械室	3.30					
	地下3層	1,919.94			1,919.94												停車空間、機械室	3.30					
總樓地板面積 總計(m ²)		15,623.50				763.73				7,663.34				73戶		61.60							
總樓地板面積		15,623.50				基地圍牆 120.00M																	
15	工程造價	15,623.50m ² × 11,660元/m ² + (120.00M × 2,100) = 182,422,010																					
16	停車數量檢討(位)	汽車	一般零售業	79.82m ²	/	100.00m ²	=	1輛	法定	70輛	實設	112輛											
			一般事務所	0.00m ²	/	100.00m ²	=	0輛															
			集合住宅	8,160.67m ²	/	120.00m ²	=	69輛															
			獎勵車位	0輛		自行增設車位	42輛																
		機車	一般零售業	79.82m ²	/	200.00m ²	=	1輛	法定	83輛	實設	83輛											
			一般事務所	0.00m ²	/	140.00m ²	=	0輛															
		集合住宅	8,160.67m ²	/	100.00m ²	=	82輛																
		獎勵車位	0輛	/	2	=	0輛																
17	開挖率	82.40%																					