

核定本前後修正對照表

辦理情形		1. 本計畫案依新北市都市更新審議委員會第41次會議紀錄99年5月24日北府城事字第0990494063號函，內容辦理。 2. 本計畫案依新北市都市更新審議委員會第42次會議紀錄99年8月11日99年8月25日北府城事字第0990802727號函，申請核定公告				
項目	章節	變更內容			變更原因	參考頁數
		第41、42次會議版	核定版	差異值		
第一類修正內容輕微	一層、三層及屋頂景觀綠化修正	一層綠化面積：495.23 m ² 一層綠覆率：131.71% 三層綠化面積：711.92 m ² 三層綠化面積比例：86.34%	一層綠化面積：595.68 m ² 一層綠覆率：144.26% 三層綠化面積：713.11 m ² 三層綠化面積比例：101.32%	一層綠化面積：100.45 m ² 一層綠覆率：12.55% 三層綠化面積：1.19 m ² 三層綠化面積比例：14.98%	1. 依本市綠化面積檢討方式，二分之一計算，唯工務局建管科針對（騎樓、迴廊、私設通路或基地內通路及因臨現有巷道退讓土地供通行使用部分）計算方式，於申請開放空間不同意納入無法綠化面積扣除，故配合修改。 2. 三層綠化面積計算誤差修改。	P10-13 P12-1 P12-26
	申請容積獎勵項目及額度	公益設施空間：	公益設施空間：	公益設施空間：	公益設施空間一、三、四、五為計算誤差修改。	P10-3 P10-10
		公益設施空間一	公益設施空間一	公益設施空間一		
		公益設施空間二	公益設施空間二	公益設施空間二		
		公益設施空間三	公益設施空間三	公益設施空間三		
		公益設施空間四	公益設施空間四	公益設施空間四		
		公益設施空間五	公益設施空間五	公益設施空間五		
		合計	合計	合計		
		捐贈辦公室（新北市政府）	捐贈辦公室（新北市政府）	捐贈辦公室（新北市政府）	弧度位置計算誤差修改。	P10-4
		1F	1F	1F		
		2F	2F	2F		
		合計	合計	合計		
		權變辦公室（新北市政府）	權變辦公室（新北市政府）	權變辦公室（新北市政府）	計算誤差修改。	P10-4
		室內	室內	室內		
		樓地板面積：41247.29 m ² 容積樓地板面積：23826.94 m ² 陽臺面積：2441.86 m ² 雨遮面積：723.56 m ²	樓地板面積：41193.09 m ² 容積樓地板面積：23825.92 m ² 陽臺面積：2438.62 m ² 雨遮面積：722.00 m ²	樓地板面積：-54.20 m ² 容積樓地板面積：-1.02 m ² 陽臺面積：-3.24 m ² 雨遮面積：-1.56 m ²	1. 各層樓地板計算誤差修正。 2. 各層雨遮計算誤差修正。 3. 各層陽台計算誤差修正。 4. 各向立面部份繪置錯誤及漏繪部份，配合原核准透視圖修正。	P11-4 P11-44
配合技術規則檢討修正部份	申請容積獎勵項目及額度	公益設施空間二：72.80 m ²	公益設施空間二：36.40 m ²	公益設施空間二：-36.40 m ²	依技術規則第259條規定，高層建築物須設置防災中心，故將夾層公共設施空間二，修改為防災中心。故公益設施空間二減少36.40 m ²	P10-3 P10-10

擬定新北市新店區碧潭段130地號等26筆土地都市更新事業計畫案

	重建區段之土地 使用計畫	建築面積修正 2510.50 m ² (66.52%)					建築面積修正 2,538.60 m ² (67.26%)					建築面積修正 28.10 m ² (0.74%)					依建築技術規則第 1 條檢討，原二層新 北市政府辦公室弧度空位置投影未計 入面積，依規定檢討修正。		P10-12		
		2F：3.6M 總樓高：89.6M					2F：3.8M 總樓高：89.8M					2F：0.2M 總樓高：0.2M					依建築技術規則建築設備篇第 111 條 規定，檢討升降機頂部安全距離。		P11-3~4 P11-45		
			B4F	B3F	B2F	B1F	小計		B4F	B3F	B2F	B1F	小計		B4F	B3F	B2F	B1F	小計	因建築技術規則第 60、61 條於 99 年 5 月 19 日修正，並於 7 月 1 日起施行， 本案配合調整部分停車規劃，並取消機 械停車位，以儘量符合其精神。	P11-4 P11-9
		大車	29	28	28	13	98	大車	33	35	37	12	113	大車	+4	+7	+9	-1	+19		
		小車	27	28	27	14	96	小車	28	23	19	16	90	小車	+1	-5	-8	+2	-10		
	機械	3	3	3	—	9	機械	—	—	—	—	—	機械	-3	-3	-3	—	-9			
	小計	59	59	58	27	203	小計	61	58	56	28	203	小計	+2	-1	-2	+1	0			
	重建區段之土 地使用計畫	樓 層	樓地板 (m ²)	容積 (m ²)	陽臺 (m ²)	雨遮 (m ²)	樓 層	樓地板 (m ²)	容積 (m ²)	陽臺 (m ²)	雨遮 (m ²)	樓 層	樓地板 (m ²)	容積 (m ²)	陽臺 (m ²)	雨遮 (m ²)	1. 店鋪及辦公室依建築技術規則第 47 條規定，檢討設置廁所。		P11-4 P11-44		
		B4F	2552.85				B4F	2552.85				B4F	-				2. 依建築技術規則第 162 條第 1 款第 2 項，各層設備間計算修正（一般電梯 改為緊急昇降機），並於一層檢討全 案設備空間 15%，將超出部分計入一 層容積檢討。				
		B3F	2552.85				B3F	2552.85				B3F	-				3. 依技術規則第 107 條第 1 項第 4、6 款規定，地下層電梯間配合調整以檢 討排煙室及排煙設備。				
B2F		2552.85				B2F	2552.85				B2F	-				4. 依技術規則第 162 條之 1 第 1 項第 3 款規定，13 層挑空高度為 6.6M 大於 規定之 6M，故更改為無挑空規劃， 因調整所增加之容積，由 A 棟 14~26 層部分牆退縮補齊。					
B1F		2552.85				B1F	2552.85				B1F	-				5. 原法定工程造價計算樓地板及陽 台，依規定須含雨遮及圍牆計算， 故修正計算內容。					
1		2501.77	1654.74			1	2500.42	1745.08			1	-1.35	90.34								
1M		318.34	281.94			1M	311.42	311.42			1M	-6.92	29.48								
2		2336.92	1407.42	84.07		2	2330.99	1391.43	81.00		2	-5.93	-15.99	-3.07							
3		1286.78	550.74	81.57	10.40	3	1298.43	520.95	73.30	13.42	3	11.65	-29.79	-8.27	6.02						
4 12		10633.14	8977.95	1031.40	264.42	4 12	10634.85	8921.34	1037.88	315.18	4 12	1.71	-56.61	6.48	77.76						
13		1143.26	723.57	102.44	29.38	13	1186.31	734.01	103.42	24.22	13	43.05	10.44	0.98	-2.16						
14 23		10842.10	8968.60	1003.00	349.40	14 23	10770.50	8905.30	1005.80	310.80	14 23	-71.60	-63.30	2.80	17.00						
24 26		1584.18	1261.98	139.38	69.96	24 26	1564.47	1296.39	137.22	58.38	24 26	-19.71	34.41	-2.16	-3.90						
PH1		194.70				PH1	192.15				PH1	-2.55									
PH2		194.70				PH2	192.15				PH2	-2.55									
合計		41247.29	23826.94	2441.86	723.56	合計	41193.09	23825.92	2438.62	722.00	合計	-54.20	-1.02	-3.24	-1.56						
法定工程造價		610,321,438 元					法定工程造價	615,501,496 元					工程造價	5,180,058 元							
捐贈公益設施獎勵計算：					捐贈公益設施獎勵計算：					捐贈公益設施獎勵計算：					1. 因總樓地板面積修正，依 99 年 4 月 16 日研商「新北市都市更新建築容 積獎勵核算基準」部分條文內容執 行疑義專案小組會議結論第一點內 容計算容積獎勵為 1990.98 m ² ，唯 本案申請都市更新獎勵面積仍以都 市更新審議委員會第 41 次會議紀錄 99 年 5 月 24 日北府城事字第 0990494063 號函同意獎勵面積 1989.72 m ² 計算。		P10-4 P10-15 P10-30				
項目		內容			項目		內容			項目		內容									
A 獎勵樓地板		1989.72 m ²			A 獎勵樓地板		1989.99 m ²			A 獎勵樓地板		-									
B1 土地成本		47270377 元			B1 土地成本		47332050 元			B1 土地成本		61673 元									
B2 興建成本		61152879 元			B2 興建成本		61154598 元			B2 興建成本		1719 元									
C1 平均單價		414564 元/坪			C1 平均單價		414564 元/坪			C1 平均單價		-									
C2 興建成本		178739 元/坪			C2 興建成本		178746 元/坪			C2 興建成本		7 元/坪									
C3 管銷費用		19661 元/坪			C3 管銷費用		19662 元/坪			C3 管銷費用		1 元/坪									
照明設施獎勵計算： 644.76 m ²					照明設施獎勵計算： 644.76 m ²					照明設施獎勵計算： 0.00 m ²											

擬定新北市新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

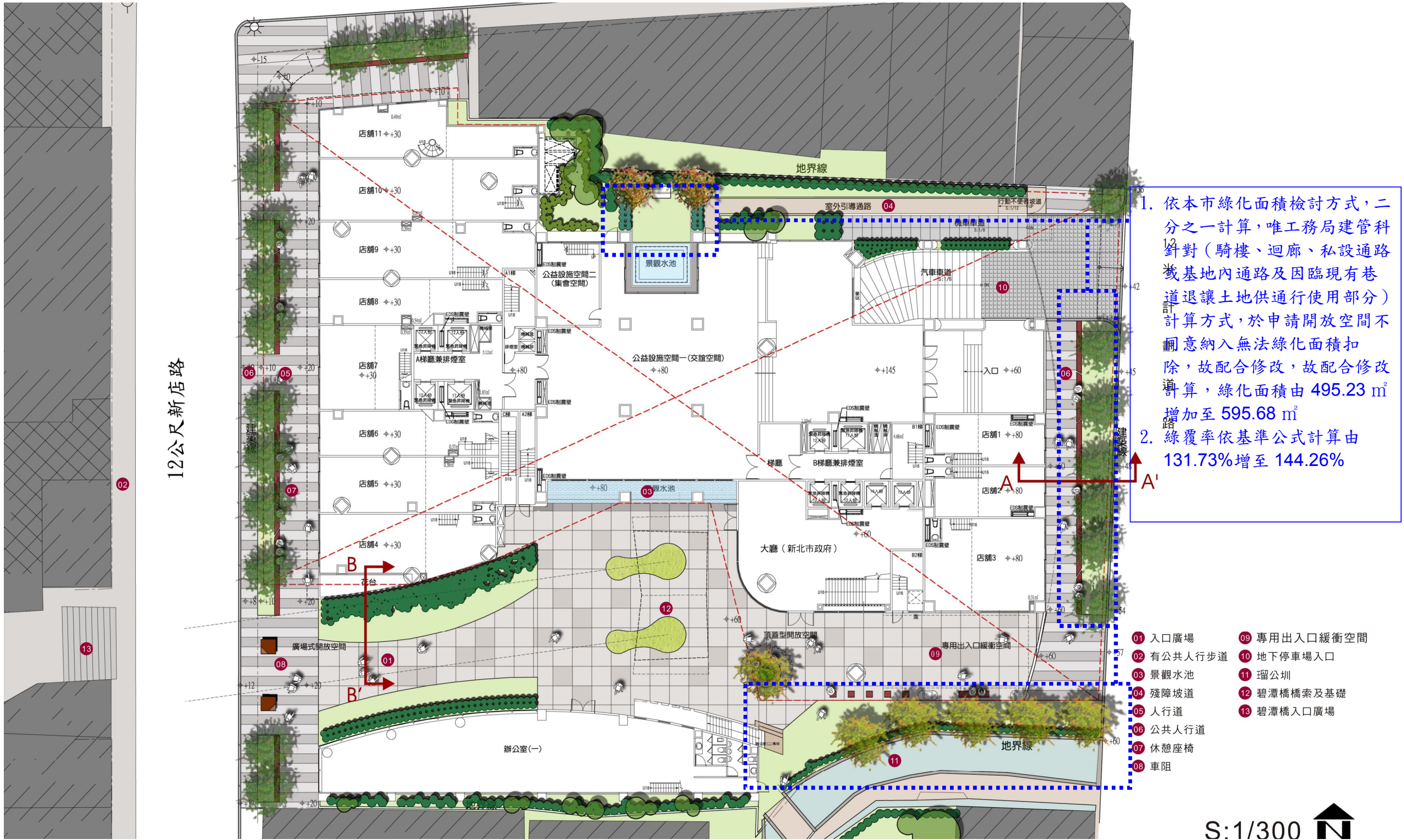
					2. B1 土地成本依基準公式計算，因更新後建物總樓地板面積減少，固計算土地成本增加 3. C2 興建成本因樓地板減少，全案總營建成本相對減少，因比例關係，相對營建單價增加，故 B2 興建成本依基準公式計算亦相對增加 4. 照明設施獎勵計算雖 C2 單位成本及 C3 管銷費用調整，但不影響計算數值	
		重建費用：2,309,563,774 元 權利變換費用：49,133,987 元 貸款利息：129,413,902 元 稅捐：2,176,143 元 管理費用：349,145,001 元 共同負擔：2,839,432,808 元 更新後總銷：5,131,956,676 元 共同負擔比例：55.33%	重建費用：2,307,032,798 元 權利變換費用：49,133,987 元 貸款利息：129,273,658 元 稅捐：2,173,708 元 管理費用：348,778,042 元 共同負擔：2,836,392,193 元 更新後總銷：5,131,956,676 元 共同負擔比例：55.27%	重建費用：-2,530,976 元 權利變換費用：0 元 貸款利息：-140,244 元 稅捐：-2,435 元 管理費用：-336,959 元 共同負擔：-3,040,615 元 更新後總銷：0 元 共同負擔比例：0.06%	配合各層樓地板面積變動調整。	P15-1

10 米 計 劃 道 路



一層景觀配置平面圖 (修正前)

合康工程顧問股份有限公司



1. 依本市綠化面積檢討方式，二分之一計算，唯工務局建管科針對（騎樓、迴廊、私設通路截基地內通路及因臨現有巷道退讓土地供通行使用部分）計算方式，於申請開放空間不翻意納入無法綠化面積扣除，故配合修改，故配合修改導算，綠化面積由 495.23 m² 增加至 595.68 m²
2. 綠覆率依基準公式計算由 131.73% 增至 144.26%

一層景觀配置平面圖 (修正後)

合康工程顧問股份有限公司