

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案」修正內容對照表

項目		109.05.22【第 11 次審議會版】				【本次修正(第二次聽證會)版】				修正內容說明		
容積獎勵		項次	申請容積獎勵項目		特(專一) 獎勵面積 (m ²)	特(專三) 獎勵面積 (m ²)	項次	申請容積獎勵項目		特(專一) 獎勵面積 (m ²)	特(專三) 獎勵面積 (m ²)	1.擬申請都市更新獎勵及土管容積獎勵仍維持上限 50%。 2.特(專三)不申請舊違章建築戶之容積獎勵。 3.因特(專一)結構調整，配合修正單位興建成本後，重新計算特(專三)之「經政府指定額外提供之公益設施」容積獎勵為 1,163.16 m ² 。 4.特(專一)及特(專三)申請容積移轉依審查結果，由 33.80%修正為 33.50%。
		一	申請都市更新建築獎勵容積獎勵				一	申請都市更新建築獎勵容積獎勵				
		(二)	申請公益設施				(二)	申請公益設施				
			1.	更新後提供社區使用之公益設施	819.63	887.00		1.	更新後提供社區使用之公益設施	819.63	887.00	
			2.	經政府指定額外提供之公益設施		969.56		2.	經政府指定額外提供之公益設施		1,163.16	
		(三)	2.	捐贈都市更新基金	783.16		(三)	2.	捐贈都市更新基金	783.15		
		(五)	1.	A ₁ ：設計建蔽率	924.63	1,141.25	(五)	1.	A ₁ ：設計建蔽率	924.63	1,141.25	
		(六)	道路退縮留設人行步道		1,198.19	485.34	(六)	道路退縮留設人行步道		1,198.19	485.34	
		(七)	申請綠建築設計				(七)	申請綠建築設計				
		(八)	時程獎勵		1,320.90	1,268.06	(八)	時程獎勵		1,320.90	1,268.06	
		(九)	2.	A ₂ ：更新單元規模達 3,000 m ² 以上	1,981.35	1,902.09	(九)	2.	A ₂ ：更新單元規模達 3,000 m ² 以上	1,981.35	1,902.09	
		(十)	舊違章建築戶之容積獎勵			193.60	(十)	舊違章建築戶之容積獎勵				
		申請更新容積獎勵合計(不含免計) 【獎勵容積上限≤法定容積 50%】			6,208.23 (47%)	5,959.90 (47%)	申請更新容積獎勵合計(不含免計) 【獎勵容積上限≤法定容積 50%】			6,208.22 (47%)	5,959.90 (47%)	
		二、依據土管申請獎勵容積(綠建築)			396.27 (3%)	380.41 (3%)	二、依據土管申請獎勵容積(綠建築)			396.27 (3%)	380.41 (3%)	
		三、申請容積移轉			4,464.64 (33.80%)	4,286.05 (33.80%)	三、申請容積移轉			4,425.01 (33.50%)	4,248.01 (33.50%)	
		申請容積獎勵合計			11,069.14 (83.80%)	10,626.36 (83.80%)	申請容積獎勵合計			11,029.50 (83.50%)	10,588.32 (83.50%)	
		註： 1.特專(一)：申請之容積獎勵除容積移轉(33.8%)外，上限 50%，加計後擬申請額度上限為 83.8%(24,278.14 m ²)，特專(一)實設容積樓地板為 24,277.84 m ² ，符合規定。24,277.84 m ² <24,278.14 m ² ……………OK 2.特專(三)：申請之容積獎勵除容積移轉(33.8%)外，上限 50%，加計後擬申請額度上限為 83.8%(23,307.02 m ²)，特專(三)實設容積樓地板為 23,306.24 m ² ，符合規定。23,306.24 m ² <23,307.02 m ² ……………OK										
建築興建計畫	建築物結構	(1)特(專一)：鋼骨造。 (2)特(專三)：鋼骨造				(1)特(專一)：鋼筋混凝土造 (2)特(專三)：鋼骨造				考量特(專一)建築物樓層數及未來成本效益，調整結構型式。		
	總樓地板面積	特(專一)：46,713.02 m ² ；特(專三)：47,094.81 m ²				特(專一)：46,708.33 m ² ；特(專三)：47,150.37 m ²				配合捷運路線穿越調整整體建築設計後重新計算樓地板面積。		
	設計容積率	特(專一)：551.39%；特(專三)：529.33%				特(專一)：550.48%；特(專三)：528.48%				配合容積移轉減少 0.3%調整建築設計並修正設計容積率。		

項目		109.05.22【第 11 次審議會版】		【本次修正(第二次聽證會)版】		修正內容說明	
建築興建計畫	設計建蔽率	特(專一)：32.15%；特(專三)：28.69%		特(專一)：32.69%；特(專三)：28.68%		依都市設計審查修正後之實際設計重新計算。	
	停車位	1.特(專一) (1)汽車停車位設置：265 輛 (2)機車車位設置：316 輛 (3)自行車車位設置：79 輛 (4)大型裝卸車位數：3 輛 2.特(專三) (1)汽車停車位設置：306 輛 (2)機車車位設置：339 輛 (3)自行車車位設置：116 輛		1.特(專一) (1)汽車停車位設置：272 輛 (2)機車車位設置：242 輛 (3)自行車車位設置：61 輛 (4)大型裝卸車位數：3 輛 2.特(專三) (1)汽車停車位設置：304 輛 (2)機車車位設置：339 輛 (3)自行車車位設置：118 輛		因捷運路線穿越地下範圍影響，配合調整地下室開挖範圍及重新規劃停車位，並於符合法規檢討及考量實際需求原則下，調整各車位之數量。	
	法定工程造價	特(專一)：960,756,612 元；特(專三)：1,068,576,229 元		特(專一)：739,015,630 元；特(專三)：1,093,188,299 元		1.特(專一)部分係因調整結構型式而重新計算。 2.配合容積移轉減少 0.3%調整。	
	公園開闢及地下停車場	總樓地板面積 4,364.48 m ² (1)汽車停車位設置：115 輛 (2)機車車位設置：131 輛 (3)自行車車位設置：39 輛		總樓地板面積 4,821.43 m ² (1)汽車停車位設置：116 輛 (2)機車車位設置：117 輛 (3)自行車車位設置：36 輛		配合捷運場站及隧道位置調整開挖範圍並重新設計。	
共同負擔	工程費用(A)	建築設計費 144,858,079 元		建築設計費 131,380,594 元		配合法定工程造價修正。	
		營建費用 5,046,722,052 元		營建費用 4,506,566,616 元		1.特(專一)結構形式調整及總樓地板面積修正。 2.配合容積移轉減少 0.3%調整。	
		空氣污染防治費 1,044,158 元		空氣污染防治費 325,447 元		配合審查意見修正。	
		公寓大廈管理基金 12,899,525 元		公寓大廈管理基金 8,671,918 元		配合法定工程造價修正。	
		建築執照相關規費 2,066,508 元		建築執照相關規費 1,873,973 元		配合法定工程造價修正。	
		公共設施工程開闢費用 142,706,656 元		公共設施工程開闢費用 156,543,216 元		配合公園興建地下室停車場面積修正。	
		其他必要費用	空氣污染防治費 104,225 元	其他必要費用	空氣污染防治費 3,195 元	配合審查意見修正。	
		室內裝修費用	經政府指定額外提供之公益設施 6,630,558 元	室內裝修費用	經政府指定額外提供之公益設施 6,631,103 元	配合審查意見修正。	
		捐贈都市更新基金 53,459,810 元		捐贈都市更新基金 69,993,500 元		配合申請容積獎勵數值調整捐贈金額。	
		經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用 3,653,200 元		經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用 3,653,500 元		配合審查意見修正。	
		總工程費用 5,483,647,438 元		總工程費用 4,955,145,729 元		減少 528,501,709 元。	

項目		109.05.22【第 11 次審議會版】	【本次修正(第二次聽證會)版】	修正內容說明
共同負擔	權利變換費用(B)	不動產估價費用 7,132,500 元	不動產估價費用 7,125,000 元	配合審查意見修正。
		鑽探費用 1,000,000 元	鑽探費用 1,575,000 元	配合審查意見修正。
		土地改良物拆遷補償費用 238,319 元	土地改良物拆遷補償費用 50,775 元	配合審查意見修正。
		拆遷安置費用 0 元	拆遷安置費用 3,857,420 元	配合審查意見修正。
		審查費用 320,000 元	審查費用 220,000 元	配合審查意見修正。
		權利變換費用 35,832,144 元	權利變換費用 39,981,798 元	增加 4,149,654 元。
	貸款利息(C)	333,869,600 元	302,104,648 元	減少 31,764,654 元。
	稅捐(D)	82,423,131 元	88,298,515 元	土地所有權人分配增加，故營業稅增加，增加 5,875,384 元。
	管理費用(E)	1,417,628,009 元	1,299,134,422 元	減少 118,493,587 元。
	容積移轉費用(G)	319,966,010 元	317,126,075 元	申請容積移轉額度減少 0.3%，故減少 2,839,935 元。
	合計	7,676,166,332 元；57.88%	7,007,818,512 元；53.66%	減少 668,347,820 元；減少 4.22%。

●修正對照

修正前

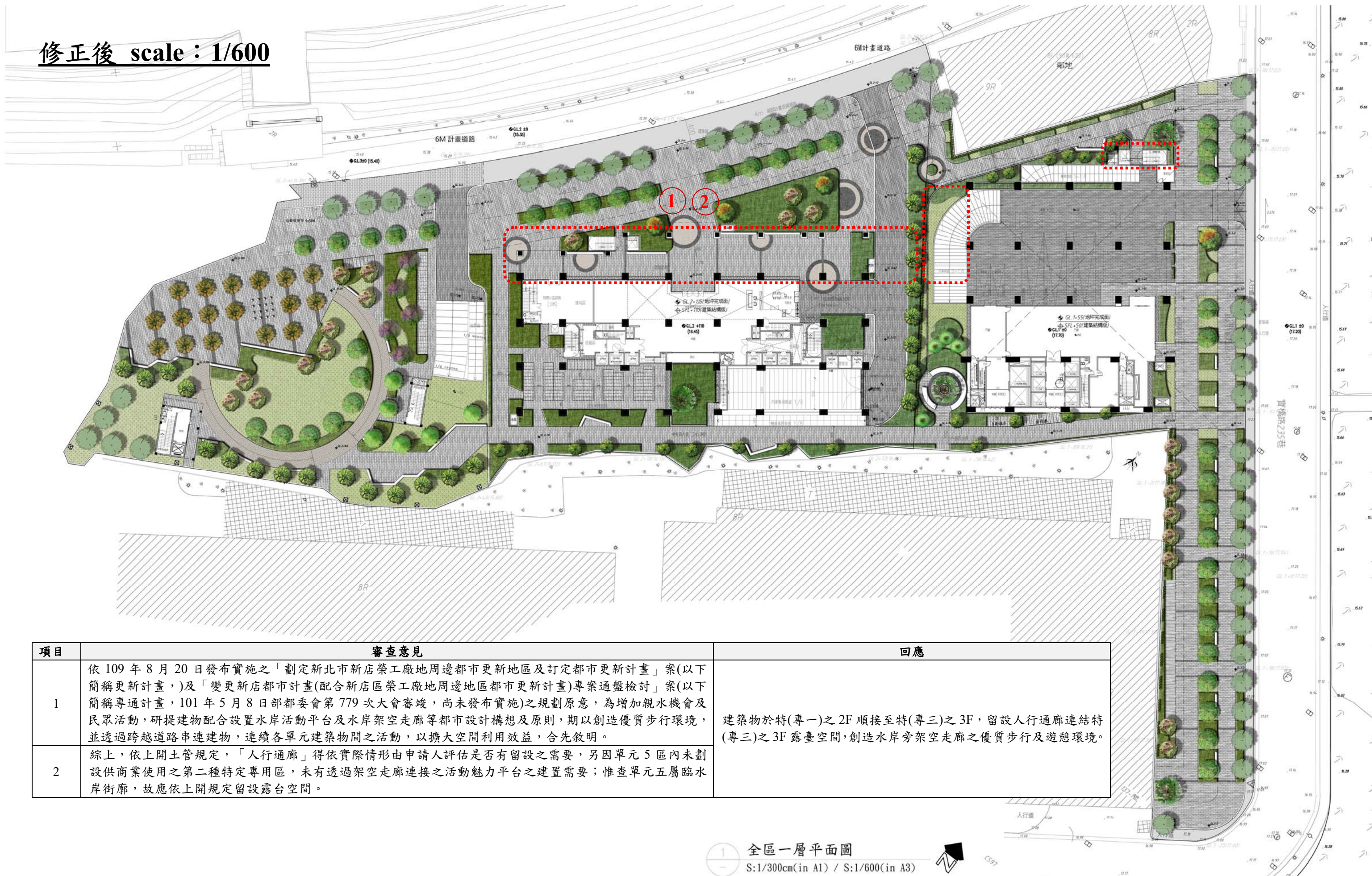


全區一層平面圖

S:1/300cm(in A1) / S:1/600(in A3)

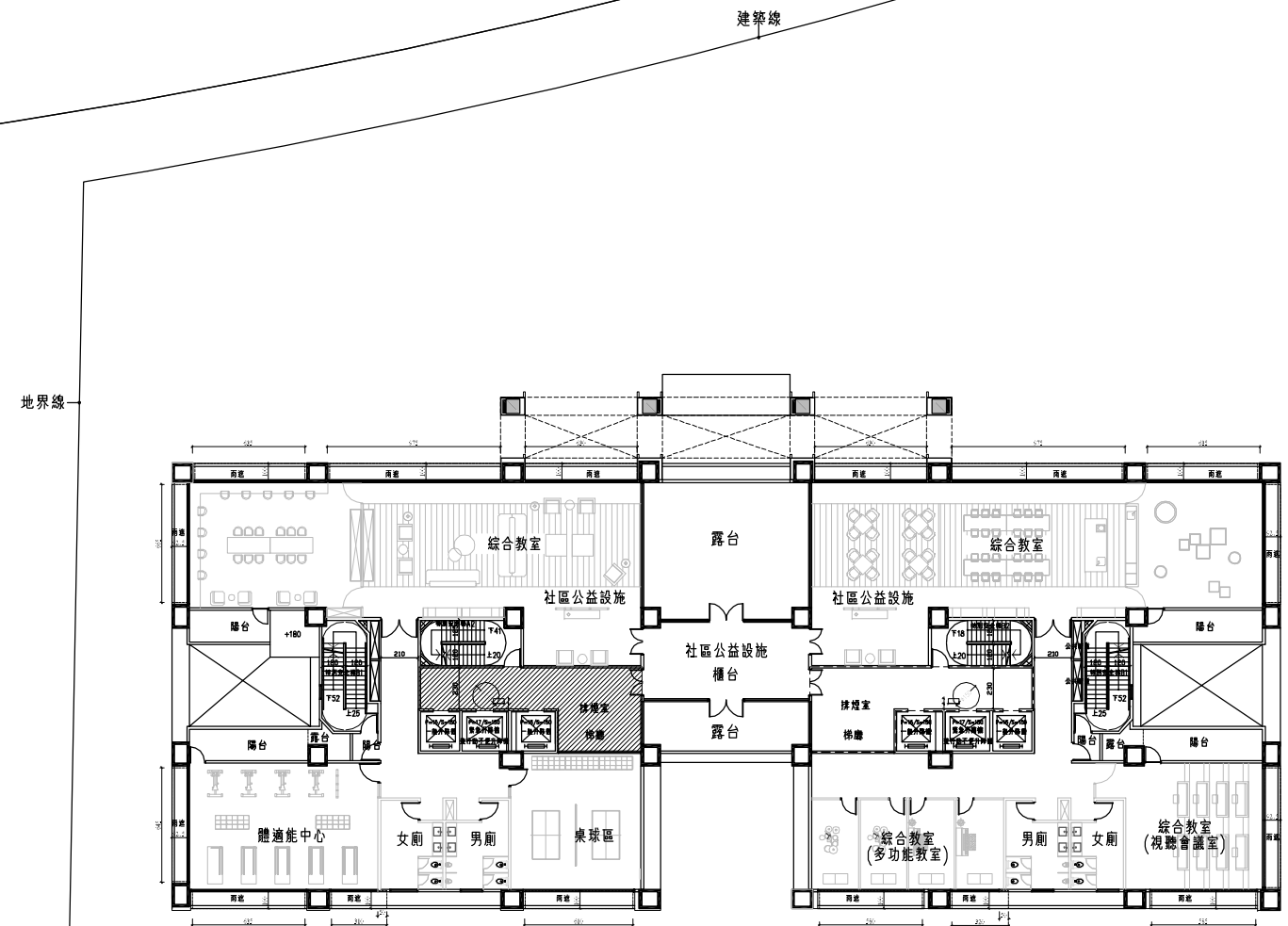



修正後 scale：1/600

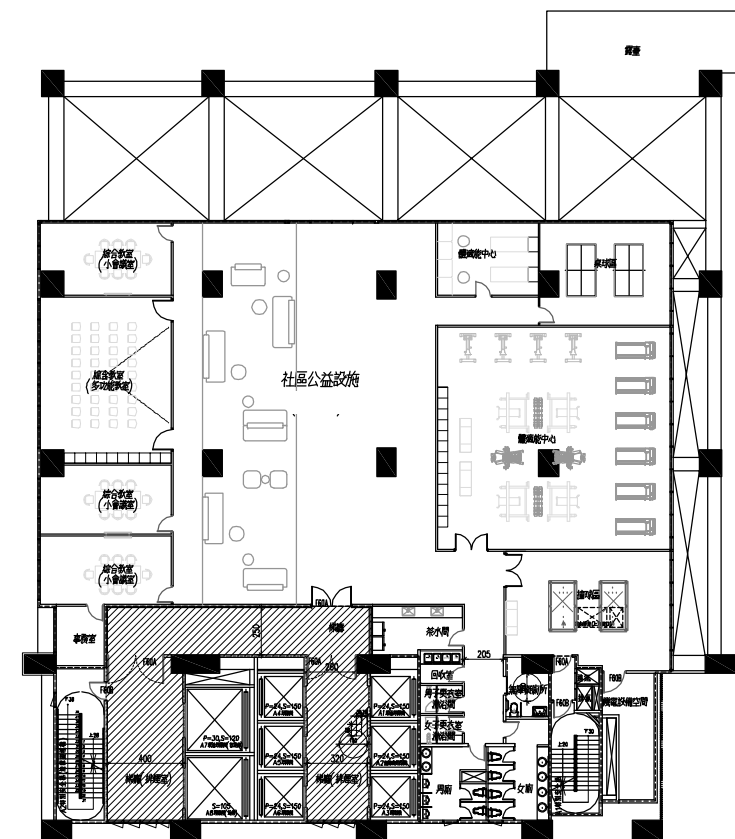



項目	審查意見	回應
1	依 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案(以下簡稱更新計畫,)及「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(以下簡稱專通計畫, 101 年 5 月 8 日部都會第 779 次大會審竣, 尚未發布實施)之規劃原意, 為增加親水機會及民眾活動, 研提建物配合設置水岸活動平台及水岸架空走廊等都市設計構想及原則, 期以創造優質步行環境, 並透過跨越道路串連建物, 連續各單元建築物間之活動, 以擴大空間利用效益, 合先敘明。	建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F, 留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間, 創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。
2	綜上, 依上開土管規定, 「人行通廊」得依實際情形由申請人評估是否有留設之需要, 另因單元 5 區內未劃設供商業使用之第二種特定專用區, 未有透過架空走廊連接之活動魅力平台之建置需要; 惟查單元五屬臨水岸街廓, 故應依上開規定留設露台空間。	

修正前




 特(專三) 三層平面圖
 S:1/400(in A3)




 特(專一) 二層平面圖
 S:1/400(in A3)

修正後 scale : 1/400



項目	審查意見	回應
1	依 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案(以下簡稱更新計畫,)及「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(以下簡稱專通計畫, 101 年 5 月 8 日部都委會第 779 次大會審竣, 尚未發布實施)之規劃原意, 為增加親水機會及民眾活動, 研提建物配合設置水岸活動平台及水岸架空走廊等都市設計構想及原則, 期以創造優質步行環境, 並透過跨越道路串連建物, 連續各單元建築物間之活動, 以擴大空間利用效益, 合先敘明。	建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F, 留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間, 創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。
2	綜上, 依上開土管規定, 「人行通廊」得依實際情形由申請人評估是否有留設之需要, 另因單元 5 區內未劃設供商業使用之第二種特定專用區, 未有透過架空走廊連接之活動魅力平台之建置需要; 惟查單元五屬臨水岸街廓, 故應依上開規定留設露台空間。	