

修正說明

一、本案依新北市城鄉發展局民國 105 年 10 月 28 日新北城更字第 1053421041 號函第 6 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄修正相關計畫書內容，詳第 6 次專案小組審查意見回應綜理表(P 綜-6~P 綜-11)，及回覆新北市政府都市更新處函(新北更事字第 1063532229 號) 回應綜理表(P 綜-4、P 綜-5)。

二、本次都市更新事業計畫【聽證會版】修正內容說明如下：

(一) 容積獎勵項目

1. 捐贈公益設施獎勵面積扣除停車位面積。

(二) 其他獎勵

1. 開放空間獎勵面積扣除車道面積。

2. 配合整體容積調整容積移轉。

(三) 財務計畫

1. 配合開放空間實設面積調整，修正開放空間管理維護基金。

2. 配合區外容積移轉額度調整，修正容積移轉所支付之費用。

三、本次都市更新權利變換計畫【聽證會版】修正內容說明如下：

(一) 權利變換所需費用

1. 配合開放空間實設面積調整，修正開放空間管理維護基金。

2. 配合區外容積移轉額度調整，修正容積移轉所支付之費用。

(二) 更新後分配清冊及地籍整理計畫

1. 配合共同負擔費用調整，修正土地所有權人應分配價值及差額價金金額。

2. 更新後車位係以獨立建號登記，故配合依決議修正建物登記清冊。

表 1-1 都市更新事業計畫修正前後內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 105 年 9 月【第六次專案小組版】	修正後 105 年 12 月【聽證會版】	依民國 105 年 10 月 28 日新北城更字第 1053421041 號函第 6 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄	
拾、申請容積獎勵項目及額度	一、都市更新獎勵	1. 捐贈公益設施獎勵面積：648.93m ² 、5.08%	1. 捐贈公益設施獎勵面積：638.30m ² 、5%	1. 捐贈公益設施之停車位不納入獎勵值計算。	P10-2、10-3
	二、其他獎勵	1. 開放空間獎勵：2032.33m ² 、15.92% 2. 容積移轉：815m ² 、6.38%	1. 開放空間獎勵：1996.59m ² 、15.64% 2. 容積移轉：860m ² 、6.74% 【+45 m ² 、+0.36%】	1. 車道面積不納入獎勵值計算。 2. 配合整體容積調整。	P10-2、 P10-19、P-20
	合計	合計：5,229.89m ² 、40.96%	合計：5,219.26m ² 、40.88% 【-10.63m ² 、-0.08%】		
拾貳、都市設計或景觀計畫	一、綠覆率檢討	1. 綠覆率：88%	1. 綠覆率：86.6% 【-1.4%】	1. 取消留設私設通路，調整景觀配置。	P12-10
拾伍、財務計畫	一、成本說明書	(二) 更新事業實施經費：2,212,156,381 元 1. 工程費用：1,508,013,893 元 (1) 開放空間管理維護基金：4,641,850 元 2. 權利變換費用：167,448,639 元 3. 貸款利息：74,093,476 元 4. 稅捐：43,515,907 元 5. 管理費用 419,084,466 元 6. 容積移轉所支付之費用：0 元 7. 都市計畫變更負擔費用：0 元	(二) 更新事業實施經費：2,217,423,608 元 【+5,267,227 元】 1. 工程費用：1,507,855,793 元 【-158,100 元】 (1) 開放空間管理維護基金：4,483,750 元 【-158,100 元】 2. 權利變換費用：167,448,639 元 【+0 元】 3. 貸款利息：74,443,771 元 【350,295 元】 4. 稅捐：43,429,882 元 【-86,025 元】 5. 管理費用：420,073,048 元 【988,582 元】 6. 容積移轉所支付之費用：4,172,475 元 【+4,172,475 元】 7. 都市計畫變更負擔費用：0 元 【+0 元】	1. 配合開放空間實設面積調整，修正開放空間管理維護基金。 2. 配合區外容積移轉額度調整，修正容積移轉所支付之費用。	P15-1、 P15-5、 P15-6、P15-7
	四、成本收入分析	1. 共同負擔比：48.89% 2. 土地所有權人更新後可分配價值：2,312,854,927 元	1. 共同負擔比：49.00% 【+0.11%】 2. 土地所有權人更新後可分配價值：2,307,587,700 元 【-5,267,227 元】	1. 配合共同負擔費用調整，重新檢討。	P15-7
附錄四	一、公寓大廈管理規約草約	1. 開放空間獎勵面積：928.37 m ² 2. 開放空間管理維護基金：4,641,850 元	1. 開放空間獎勵面積：896.75 m ² 2. 開放空間管理維護基金：4,483,750 元	車道面積不納入獎勵值計算。	P 附錄-4

表 1-2 都市更新權利變換計畫修正前後內容對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 105 年 9 月【第六次專案小組版】	修正後 105 年 12 月【聽證會版】		
拾、權利變換 所需費用		(二)更新事業實施經費：2,212,156,381 元 1.工程費用：1,508,013,893 元 (1)開放空間管理維護基金：4,641,850 元 2.權利變換費用：167,448,639 元 3.貸款利息：74,093,476 元 4.稅捐：43,515,907 元 5.管理費用 419,084,466 元 6.容積移轉所支付之費用：0 元 7.都市計畫變更負擔費用：0 元	(二)更新事業實施經費：2,217,423,608 元【+5,267,227 元】 1.工程費用：1,507,855,793 元【-158,100 元】 (1)開放空間管理維護基金：4,483,750 元【-158,100 元】 2.權利變換費用：167,448,639 元【+0 元】 3.貸款利息：74,443,771 元【350,295 元】 4.稅捐：43,429,882 元【-86,025 元】 5.管理費用：420,073,048 元【988,582 元】 6.容積移轉所支付之費用：4,172,475 元【+4,172,475 元】 7.都市計畫變更負擔費用：0 元【+0 元】	依民國 105 年 10 月 28 日新北城更字第 1053421041 號函第 6 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄 1.配合開放空間實設面積調整，修正開放空間管理維護基金。 2.配合區外容積移轉額度調整，修正容積移轉所支付之費用。	P10-2、 P10-6、 P10-7、P10-8
拾壹、更新前後權利價值鑑價		(一)共同負擔費用：2,212,156,381 元 (二)土地所有權人應分配價值：2,312,854,927 元	(一)共同負擔費用：2,217,423,608 元【+5,267,227 元】 (二)土地所有權人應分配價值：2,307,587,700 元【-5,267,227 元】	1.配合共同負擔費用調整，修正土地所有權人應分配價值及差額價金額。	P11-1
拾貳、共同負擔					P12-1~P12-3
拾伍、不參與分配名冊					P15-1
拾陸、土地及建築物分配清冊					P16-1~P16-9

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」一聽證會-會議紀錄回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 一、劉少錡 君</p>	<p>(一) 地上房屋中正路 575 號 4 樓，權狀 27.79 坪，隔臥房 3 間，廚房、衛生間、客廳各一間，前後陽台等...使用坪數約 32 坪。另增建 5 樓，使用坪約 34 坪，隔臥房 3 間，一廚一衛、客廳前後陽台等...使用坪數共計約 66 坪(臥房 6 間、客廳、廚、衛各 2 間、前後陽台 4 間)，現有 6 人，現住較舒適。(本人、妻子、兒子、媳婦、孫子 2 人，一人大學畢業、一人高中畢業)</p> <p>(二) 如果房屋改建、分配房內坪數太少，隔臥房僅有三間。6 口之家住不下，所以反對改建。</p> <p>(三) 如果政府要強制改建，建議擬請在原地分配房內約 36 坪，隔臥房 4 間，才住的下，我就沒什麼意見。</p> <p>(四) 其餘按照設計規定就好。</p>	<p>(一)無法把違章當作權利價值處理，地主要求分配價值超出權利變換價值高很多，已超出應分配價值，後續盡量溝通解決地主問題。</p>	
<p>(陳情人意見) 二、鄭振豐 君</p>	<p>(一) 鄭振豐所持有的兩個地下室(共約 189 坪)。合康至今沒有回應如何處理!也一直未跟我方簽訂“合建契約”。</p> <p>(二) 我方律師多次以律師函聲明我方基本合法權益，但至今仍未收到任何具體書面回應。</p> <p>(三) 煩請合康針對我方：地面(含道路)的大約 10.5 坪土地具體的補償、分配...細節。以書面告知!</p> <p>(四) 仍有地上公共設施用地未談：#1305、#1306 地號.....。</p> <p>(五) 有關地下室權值部分，既然認訂 G 棟為合法，為何 H 棟不屬於合法?當初的認定是誰的意見，委員會上認定嗎?我們一直沒有參與開會，委員會怎麼會決定?</p> <p>(六) 我們看後來幾次委員會會議紀錄提到請你們合康來找我們簽合建契約，但你們到現在一直都沒有來。</p> <p>(七) 鄭先生檢附之竣工圖等資料顯示為鄭先生等 68 人為起造人(委建戶)，但他是實際上真正的起造人。</p> <p>(八) 另一個地下室是鄭振豐唯一所有的，為何是用持分的?跟前面地下室登記不同。</p> <p>(九) 合康是否能照委員會意見找我們協商?</p>	<p>(一)地下室是否為個人產權，需依起造人名冊登載，G 棟地下室起造人名冊登記有 5 人，H 棟起造人名冊未登載，故視為全體共有。另相關資料前已發文予鄭先生之委託律師，後續將配合與新受託人聯繫，協調事宜。</p> <p>(二)~(九)6/19 鄭先生委託人廖鴻禧及郭少權先生於 6/19 至合康討論，向其說明如下： 1. 土地所有權 1320、1325、1329 及 1330 等持分土地已計入選配價值，並選配房屋(B3-19F)及車位(B2-204)在案。 2. 本案土地所有權部之合約已於 101 年 12 月 7 日簽訂完成。 3. 地下室權值認定係以都市更新處 106 年 2 月 2 日新北工建字第 1060129372 號函內容及中和地政事務所 106 年 2 月 18 日新北中地登字第 1064062379 號函內容，「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為公有部分，其屬內政部 80 年 9 月 18 日台內營字第 8071337 號函釋前請另建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第 79 條規定辦理建物所有權第一次登記」。 4. 原使用執照僅 G 棟部分變更起造人為鄭政豐等五人，所提供之稅籍資料，亦僅有該部分之 20%，故特別向其委託人說明其所主張 G 棟地下室多為其所有其他為借名登記或 H 棟地下室為其個人 100%所有，均無法提供有效文件證明，故僅能依政府機關合法文件計算，其餘建議另提民事案件爭取。</p>	<p>事業計畫書 P 附錄 82</p> <p>事業計畫書 P 附錄 77-81</p>
<p>(陳情人意見) 三、丘立山 君</p>	<p>(一) 個人非常肯定建商這麼用心在做這件事，建商也有配合修正，而我個人分配面積也是有增加很多，表示政府有認真再把關，我個人非常支持這個案子成功，對於本案樂觀其成。但是接下來要拆屋，個人提一個建議，請政府單位務必確保所有利害關係人皆同意後，建商才能執行住戶搬遷與拆屋作業，否則同意搬遷拆屋的多數利害關係人將形同成為被少數未同意的利害關係人與建商爭利談判下的人質籌碼受害者。</p>	<p>(一)本公司將取得依各棟 100%同意分別處理方式後，再辦理拆遷事宜，拆遷過程亦盡力將影響降至最低。</p>	
<p>(陳情人意見) 四、林鴻標 君</p>	<p>(一) 因時間過長，權益受損，不同意都更。</p>	<p>(一)會持續溝通，以確認問題。</p>	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(陳情人意見) 五、陳周雲香 君	(一) 我陽台是邊間，不是違建，是當初建商蓋的，現在不能說我不算坪數，我之前提過，但到現在也沒跟我說。	(一)針對私約及權利變換內容將另擇期說明溝通。 (二)陳周雲香代表人出國預計於8月回國，已與其約定8/9進行溝通協調，請已先向其敘明，合建契約與權利變換數值擇優選擇之原則。	
(陳情人意見) 六、梁雲蘭 君	(一) 如果要大家都同意拆遷，我看很多長輩已經等不及了，少數綁架多數不合理，很多問題在法律上不合理沒有依據，大家多多少少都有違建，很多違建要求多分一點，如果大家都這樣要求，那這個都更案要搞到什麼時候，如果他要多一點錢或多分一點，麻煩合康要斷然拒絕他們的要求，請問對我們這些守法的住戶要怎麼進行下去，所以凡是這些不合法的要求應該是由新北市政府來解釋，而不是由建商合康來解釋，希望公權力能站出來。	(一)本公司僅係協助說明法令，非解釋。 (二)本公司將於開工取得100%同意，並盡速完成全案。	
(陳情人意見) 七、夏小鳳 君	(一) 我們那時候買容積房子是以成本價每坪35萬買，現在漲到39萬？你們當初承諾不管未來房價漲或跌都是用35萬賣，現在卻要我們多付出，多負擔16萬，當初合約選屋、價錢寫得清清楚楚，你們合康應該也是經過縝密計算出來的，現在應該按照之前合約走，不然對我們來說不公平。 (二) 奶奶獨居老人怕到時候搬遷有個困難度，找房子、租房子你們有辦法幫我們解決嗎？	(一)將依私約內容辦理。 (二)搬遷事宜將由合康協助。	

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」一回覆新北市政府都市更新處函(新北更事字第 1063532229 號)-回應綜理表

新北更事字第 1063532229 號函意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一) 請確實依本處 106 年 1 月 26 日函文說明(一)1、修正，補充說明公益設施公共托育中心所須之裝修基金提撥方式與時點，及回應就交通層面如何提升家長接送安全性及便利性之相關配套措施。	(一) 1. 本案將於申請建造前，另外提撥 1,692,353 元給新北市政府社會局做為公共托育中心之裝修費用(本費用於捐贈公益設施之成本已列入計算，不另提列於共同負擔中)。 2. 為增加公共托育中心於接送時之安全性將於尖峰時刻(AM07:30~09:00)(PM15:00~17:00)由大樓管理人員派員協助交通疏導，以防止事故發生，並納入公寓大廈管理規約載明。	事業計畫書 P10-3、附錄四
(二) 本案已取消留設私設通路，依計畫書所載綠覆率已調整為 86.6%，回應綜理表內之數值請配合更正。	(二) 已修正相關數值。	事業計畫書 P 綜-8、P 綜-9
(三) 有關住戶管理規約草約部分，請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，編製於計畫書附錄內，非編制於第拾玖章，請修正。	(三) 已修正。	事業計畫書 附錄四
(四) 請說明本案報核迄今範圍內相關權利人有否產權異動情形，若有請併同更新計畫書內產權清冊，俾利辦理後續相關程序。	(四) 依來函意見已重新依 106 年 3 月 31 日資料覆核及修改異動所有權人資料，並檢附附件冊五(新北市地籍異動索引)供參。	事業計畫書 P5-2~P5-27、附件冊五
(五) 另本案車位分配單元異動部分，請依本處 106 年 3 月 23 日函文說明四辦理，於釐清後與所有權人說明並副知本處。	(五) 本案依第三次都市更新暨都市設計聯審小組會議內容，取消伸縮縫之設計，以連續方式規劃。因調整汽車車位及機車車位數量，故更改車位編號，相關車位配置形式及尺寸皆無更改，並已配合發文通知。	權利變換計畫書 P16-2~P16-9、附錄十九
(六) 請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址： http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)更新進度與資料。	(六) 知悉	

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—回覆新北市政府都市更新處函(新北更事字第 1063530738 號)-回應綜理表

新北更事字第 1063530738 號函意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(一) 本案位於高速公路旁，請依社會局意見補充提升公共托育中心安全性及便利性等配套措施，亦請考量其需求，提撥裝修基金。</p>	<p>(一) 目前規劃位置位於和城路與中正路 589 巷交叉口，區段位置辨識度高，並於和城路邊設置臨時停車位，且將於尖峰時刻(AM07:30~09:00)(PM15:00~17:00)由大樓管理人員派員協助交通疏導，以防止事故發生，並納入公寓大廈管理規約載明，具安全性及方便家長接送。本案將於申請建造前，另外提撥 1,692,353 元給新北市政府社會局做為公共托育中心之裝修費用(本費用於捐贈公益設施之成本已列入計算，不另提列於共同負擔中)。</p>	<p>事業計畫書 P10-3、附錄五</p>
<p>(二) 申請開挖率、設計建蔽率獎勵部分，請檢附建築師簽證，俾利轉請市府工務局協助確認。</p>	<p>(二) 配合辦理。</p>	<p>事業計畫書 P10-9、P10-10、 P10-14、P10-15</p>
<p>(三) 申請設計建蔽率獎勵涉及綠覆率部分核算有誤，緬梔、洋玉蘭之綠覆面應為 15 平方公尺，及腎蕨、白鶴芋、蜘蛛百合、狐尾武竹非灌木類植物等請修正。</p>	<p>(三) 緬梔、洋玉蘭之綠覆面積係依法規適用日計算。已修正非灌木類植物。</p>	<p>事業計畫書 P12-9、12-10</p>
<p>(四) 本案擬廢除中正路 589 巷南側具公有人行道後自行留設車道、私設通路供車行部分，請洽道路養護權責機關市府養護工程處及中和區公所確認是否可行，俾利「設計建蔽率」獎勵之核算。</p>	<p>(四) 依養工處建議修正保留人行步道。</p>	<p>事業計畫書 P12-13、附錄十七</p>
<p>(五) 擬協助開闢 4 公尺人行步道部分，本案單元範圍內東側人行步道與「擬訂新北市中和區台貿段 1281 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」之退縮空間相鄰，形成約 18 公尺寬之開放空間，依前次小組委員意見應就景觀配置等部分共同規劃設計，故有關人行步道之開闢，請先行洽道路興闢權責機關市府新建工程處確認係為柏油路面或人行道磚等鋪面形式，俾利確認該開放空間之規劃方向及相關管理維護計畫、費用等事宜。</p>	<p>(五) 人行道磚等鋪面形式依新工處回文內容，以 30x30x6 公分高壓混擬土磚規劃。</p>	<p>事業計畫書 附錄十八</p>
<p>(六) 有關本案涉及 67 使字第 2059 號使用執照地下室產權爭議及權值查估部分，請依本處 106 年 1 月 16 日新北更事字第 1063530251 號函(諒達)辦理，並配合調整修正計畫書相關內容。</p>	<p>(六) 有關本案涉及 67 使字第 2059 號使用執照地下室產權爭議及權值查估部分，已依新北市政府都市更新處 105 年 8 月 4 日新北更事字第 1053417704 號、106 年 1 月 16 日新北更事字第 1063530251 號、106 年 2 月 24 日新北更事字第 1063531247 號、新北市政府工務局 106 年 2 月 2 日新北工建字第 1060129372 號函及新北市中和地政事務所 106 年 2 月 18 日新北中地登字第 1064062379 號函辦理。按「67 使字第 2059 號使用執照之存根、起造人名冊及使用執照圖」登載資料，以使用執照建物面積視同合法建築物樓地板面積，並以 G 棟地下室原起造人視為權利變換關係人，據以修正該宗土地更新前權利價值及拆遷補償費，並配合調整權利變換計畫書相關內容。</p>	<p>事業計畫書 P14-4~14-6、附錄十四 權利變換計畫書 P8-4~8-6、P11-1、 P12-1~12-3、P15-1、 P16-1~16-5、附錄三</p>

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組-會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 105 年 10 月 28 日 上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 八、鄭振豐 君/胡慶璋 代 (含書面意見)</p>	<p>(一) 有關本案單元範圍內 67 年使字第 2059 號使用執照之地下室產權歸屬疑問，從我 102 年 10 月 31 日提出後即奮力維護自身權益至今，但實施者卻始終不願正面回應，甚至這張使用執照是有兩個地下室的這件事，還是我自己上個月發現的，關於該地下室產權歸屬確認的疑問提出來都已經多久了，實施者處理的態度卻是那麼不誠懇，提供委員會參酌的資料不齊全，進一步查出來的資料亦未告知我和我進一步討論，如果實施者再不改善其處理與協調事務的態度與方式，則本人不同意參與本案也是不得已的選擇了。</p> <p>(二) 另外本人還擁有一個面積大約 10.5 平方公尺的地上物，請實施者說明如何估算屬於我的權值與分配。</p> <p>(三) 前述事項，請實施者於下周內提供相關資料予我參考並討論，期能儘速將此事處理完成。</p>	<p>(一)~(二) 67 年使字第 2059 號使用執照之地下室，已依該執照之起造人清冊分別估算各權利變換關係人之權值，及提列拆遷補償費，惟地下室產權並無土地持分，故僅估算地下室之使用權未估算所有權。</p> <p>(三) 經與所有權人委託律師溝通，所指應為本案更新範圍 1320、1325、1329、1330 地號共四筆土地，計 34.7625 平方公尺(10.52 坪)之土地，該土地簽訂同意書參與都市更新，更新後權利變換價值扣除共同負擔後，計 18,025,809 元。相關資料已提供所有權人說明。</p> <p>(四) 已於 105 年 11 月 4 日以掛號提供相關資料供參。</p>	<p>事業計畫書 附錄十四</p>
<p>(陳情人意見) 九、陳周雲香 君/陳建榮 先生 代 (含書面意見)</p>	<p>(一) 本人現在居住的建築物，大概是落在更新後 B 棟邊間的位置，買的時候就有一個 L 型大陽台，現在要都市更新了，實施者卻告訴我陽台不會計入權值，這怎麼合理？我的陽台又不是違建！況且，我更新後的分配單元是被抽籤抽中的，抽到的是面向高速公路側的住宅單元，更新後我的生活品質還將比更新前還差，這樣的結果，參與都市更新是有什麼意義呀?! 早在案子開始辦理之前就已經和實施者表達過了，要溝通、要討論都請來找我，別找我年事已高或無法作決定的家屬，偏偏實施者就都愛挑我出差的時後來洽談，這樣是要怎麼談啊？實施者後續是有說可以給我改選其它的住宅單元，但在我要改選配的時候卻設下重重的限制條件，沒有我滿意的住宅單元，能如何改選？</p> <p>(二) 另外我和實施者簽約迄今應該已長達 5 年，都過了這麼久案子卻還沒有成，實施者是不是應該先把地契還我才對，但實施者竟然提出返還地契我就必須無條件簽署同意書的條件，怎麼會有這般剝奪地主權益的事情？</p>	<p>(一) 本案所有權人可選擇依權利變換價值進行選配，惟私約與權利變換價值僅能擇一處理。另於會後，已提供第六次專案小組會議該戶之權利變換價值比較表供參。</p> <p>(二) 本案已與所有權人協調，並協助所有權人取消產權信託。</p>	<p>事業計畫書 附錄十四</p>
<p>(相關單位意見) 一、新北市政府財政局</p>	<p>(一) 請社會局積極參與相關會議，並與實施者確認實際接受捐贈面積、位置與停車空間及數量是否合宜。另本案經簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，受贈機關對於規劃之空間如認為有不符需求等情形，請確實評估接受捐贈或終止使用計畫。受贈機關如變更或終止原計畫用途，應報府核准。</p>	<p>(一) 本案經多六次審議，會中均依社會局意見協調及規劃相關空間，建議財政局不宜於第六次會議時再提出可中止計畫等建議，對本案進度及相關所有權人權益極為不公。</p>	<p>事業計畫書 附錄五</p>
<p>(相關單位意見) 三、新北市政府社會局</p>	<p>(一) 本案位於國道三號高速公路中和交流道交叉口旁，車流量大，為確保公共安全，有關公共托育中心之座落位置，請實施者再洽本局討論與確認。</p>	<p>(一) 1. 本案於社會局 105 年 2 月 4 日新北社兒拖字第 1050175831 號函內容第二點，原則同意配置。 唯經委員會意見，再次行文確認，社會局 105 年 12 月 5 日新北社兒拖字第 1052311330 號函內容第二條第一項內容，因委員建議公益空間位置鄰高架道路旁，車流量較大，且位置較不明顯，考量未來公共托育中心家長接送安全性及設施地標較能明顯</p>	<p>事業計畫書 附錄五</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(二) 室內裝修部分，本次實施者提供之空間之規劃與配置資料尚有需要調整之處，亦請實施者再與本局討論及確認。</p> <p>(三) 有關公共托育中心之停車需求係以臨停為主，故實施者擬捐贈之汽車停車位，請修正為 2 席。</p> <p>(四) 為使公共托育中心之空間規劃更具使用彈性，請實施者評估是否提供室內裝修基金。</p>	<p>等，爰請實施者評估捐贈空間位置調整可能性及提升相關交通與家長接送安全性及便利性等措施。</p> <p>經評估本案自 101 年 12 月 24 日事業計畫報及權利變換核至今已七年，又住戶選配位置及權利變換計畫已經六次專案小組審議；另規劃位置於 105 年 2 月經社會局同意，實無法再進行調整。</p> <p>2. 為增加公共托育中心於接送時之安全性將於尖峰時刻 (AM07:30~09:00)(PM15:00~17:00)由大樓管理人員派員協助交通疏導，以防止事故發生，並納入公寓大廈管理規約載明。</p> <p>(二)經 105 年 12 月 5 日新北社兒拖字第 1052311330 號函內容第二條第二項內容，旨揭提列裝修基金部分，經考量設施設備或材料點交方式未能符合未來使用需求，故仍爭取提列裝修基金作未來空間設計裝修運用。</p> <p>(三)本案地面層樓地板面積 26797.38 m²依照建築技術規則第 59 條之規定設法定位停車位 177 輛，本案捐贈公益設施公共托育中心面積共 410.29 m²，故捐贈之停車位數量依比例為 2.7 輛，取整數為 3 輛。經 105 年 12 月 5 日新北社兒拖字第 1052311330 號函內容第二條第三項內容，地下室停車位計算方式，原則同意。</p> <p>(四)本案將於申請建造前，另外提撥 1,692,353 元給新北市政府社會局做為公共托育中心之裝修費用(本費用於捐贈公益設施之成本已列入計算，不另提列於共同負擔中)。</p>	<p>事業計畫書 附錄五</p> <p>事業計畫書 附錄五</p>
<p>(相關單位意見) 四、新北市政府都市更新處</p>	<p>建築線指示圖所載，中正路 589 巷南側具公有人行道，本案車道出入口係設置於此巷並留設車道及私設通路部分，請實施者洽道路養護權責機關市府養護工程處及中和區公所確認；另本案擬協助開闢 4 米人行步道部分，開闢完成後非為鋪設柏油之路面，請實施者洽道路興闢權責機關市府新建工程處確認，避免後續執行疑慮。</p>	<p>本案依新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則，將中正路 571 巷之協助開闢公共設施人行步道材料修改為柏油材質施作。</p>	<p>事業計畫書 P8-1、P12-13</p>
<p>(相關單位意見) 四、新北市政府交通局(書面意見)</p>	<p>(一) 請按本局前次小組會議意見修正。</p> <p>(二) 基地停車需求內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。</p> <p>(三) 基於環境友善，請評估留設公共自行車設置空間 (4*40m) 並捐贈設備設施費用；請評估預留候車亭與智慧型站牌之空間 (4*5m)，承諾未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。</p>	<p>(一)交通影響評估將於本案核定公告前，完成原核定內容變更及審查。</p> <p>(二)將於其他加註事項中承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。</p> <p>(三)本案南側和城路一段對向為錦和運動公園，其已設置公共自行車設置空間，故本案應無需重複設置。另有關設置公車站位或候車亭需要，將納如其他加註事項中承諾。</p>	<p>事業計畫書 P19-1</p>
<p>(相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處(書面意見)</p>	<p>(一)本案涉及協助新闢案內中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地部分，請實施者依據新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則辦理後續相關事宜。</p>	<p>(一)依養工處建議修正保留人行步道。</p>	<p>事業計畫書 P12-13、附錄十七</p>
<p>(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見</p>	<p>請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告。</p> <p>(一)本案申請容積移轉 6.38%，委員會同意以鄰和城路一段側留設公共開放空間(無申請獎勵)作為容積移轉環境友善方案，其面積請於報告書註明。</p> <p>(二)公共開放空間獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 1 款修正獎勵值計算式，且沿建築線應等寬留設，供車道使用部分可計入有效面積但不計獎勵值。 2. 請於臨河側增加公共開放空間告示牌。 3. 公共服務空間部分，請依新北市都市設計審議原則第 1 點專章檢討，以色塊標示清楚並檢附面積計算式，並補充室內配置圖。其管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約。 	<p>(一)依意見補充和城路一段側留設公共開放空間(無申請獎勵)之面積計算圖示(310.74 m²)。</p> <p>(二)公共開放空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依規定取消車道使用部分之有效面積計算，獎勵值由原計算 2032.33 m²調降至 1996.59 m²。 2. 配合增加公共開放空間告示牌。 3. 補充說明公共服務空間之面積計算式及室內配置圖。另管理維護計畫已納入公寓大廈管理規約。 	<p>都設報告書 P 綜 3-2</p> <p>都設報告書P2-22</p> <p>都設報告書P2-24</p> <p>都設報告書P2-23</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三)公共開放空間及人行動線系統配置事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案基地西側現有人行道是否仍須留設，請洽中和區公所確認，並依其意見調整人行步道設計。 2. 基地東側 4 公尺人行步道與基地鋪面應順平無高差並加強綠化及夜間照明設計，配合消防雲梯車救災空間留設之空地，規劃平時供作廣場使用，並增設街道家具。 3. 考量後續維養問題，公有人行道認養範圍及基地東側 4 公尺人行步道鋪面請依工務局規範辦理。 4. 請加強本案無障礙設計，無障礙通路應能通達公共服務空間及垂直動線，請修正。 <p>(四)交通運輸系統配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量高齡化社會需求建議酌予增設無障礙汽、機車位。 2. 考量本案建築物汽機車坡道設置情形，委員會同意於地面層坡道起始點至人行通行空間以目前留設之緩衝空間設置(不得小於 4 公尺)，並請加強設置警示設施，確保人行安全。 3. 因公益設施需求須於和城路一段設置臨時停車位，建議考量機車臨停需求設置機車位，臨時停車位設置與道路轉角處應考量行車安全留設適當退縮距離。 <p>(五)建築量體配置、高度、造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋脊裝飾物審議部分，本案結構採金屬構架，高度為 6 公尺，且經申請單位檢討符合建築技術規則及結構安全之規定，委員會同意設置。 2. 有關外牆裝飾柱部分，考量本案放寬之裝飾柱設置有助於整體立面造型塑造，增進市容觀瞻，委員會同意設置。 3. 本案於地面 1 層店鋪外設置正面式招牌廣告物，委員會同意設置，惟請補充立、剖面設計圖。 4. 考量本案位置位於高速公路出入口及主要道路旁，對本地區都市景觀印象具有指標性意義，請補充高速公路及主要道路向之日、夜間模擬圖。 <p>(六)考量本案 4 面臨路設置人行步道，以致於綠化面積不足，委員會同意本案以綠覆率檢討取代綠化面積，並於其他樓層補足綠化面積及地面層綠覆率至少達 65% 方式辦理。</p> <p>(七)景觀設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量夜間人行空間友善性，於公共人行空間部分請取消設置照樹燈，並於基地西側沿街步道式開放空間及東側廣場增設景觀高燈。 2. 考量都市景觀、住戶使用私密性，臨路側 2 樓約定專用露臺綠化植栽部分，請依前次會議意見，種植植栽適度遮蔽。並考量使用安全，於植栽槽與女兒牆請留設適當距離。 <p>(八)管理維護計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案因申請都市更新獎勵設有公益性空間，相關權屬及維管基金繳納方式應予載明於公寓大廈管理規約。 	<p>(三)公共開放空間及人行動線系統配置事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合辦理。 2. 配合辦理，基地東側 4 公尺人行步道與基地鋪面採順平無高差設計，並配合消防雲梯車救災空間留設之空地，規劃平時供作廣場使用，並增設街道家具。 3. 人行步道鋪面已依新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則，將鋪面修改為瀝青。 4. 修正本案無障礙規劃，以斜坡連接高地不同空間，以符合規定。 <p>(四)交通運輸系統配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案法令適用其為 101 年 12 月 24 日，並無無障礙汽、機車位之規定。另本案已經六次都市更新及都市設計審議小組審議，均無相關建議，且空間亦實難在留設規劃，故不增設相關設施。 2. 已於車道出入口加強設置警示設施。 3. 本案於和城路一段設置臨時停車位，係考量幼兒接送之臨時需求，考量為臨時性用，故將臨時停車位設置為汽機車共用之彈性空間，無須另行增設。另臨時停車位距街道轉角已超過 10 公尺以上，符合相關規定。 <p>(五)建築量體配置、高度、造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合辦理。 2. 配合辦理。 3. 配合辦理，並補充立面及剖面圖。 4. 配合補充補充高速公路及主要道路向之日、夜間模擬圖。 <p>(六)配合辦理，本案規劃綠覆率達 86.6%大於 65%，符合規定。</p> <p>(七)景觀設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 取消中正路及中正路 589 巷道路轉角之投樹燈規劃，改以景觀燈方式設置。 2. 配合於 2 樓約定專用露臺種植植栽適度遮蔽，並與女兒牆邊留設適當距離，以確保使用安全。 <p>(八)管理維護計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已配合載明於公寓大廈管理維護計畫第 31 條四項第三款，地下室一層機車位編號 01 及汽車位編號 269、270、271 供 1 樓及 2 樓新北市政府社會局(新北市)使用，產權歸屬於新北市政府；第 31 條五項第一款，1 樓及 2 樓公共托育服務空間(新北市)，為經新北市政府指定之公益設施，公益設施應提供社區外不特定居民使用，並比照住戶訂定使用管理維護計畫，包含開放時 	<p>都設報告書P5-10</p> <p>都設報告書P5-3</p> <p>都設報告書P4-37</p> <p>都設報告書 P 綜 3-16</p> <p>都設報告書 P 綜 3-18</p> <p>都設報告書P4-6</p> <p>都設報告書 P 綜 3-22</p> <p>都設報告書P4-43</p> <p>都設報告書 P 綜 3-26</p> <p>都設報告書P5-8</p> <p>都設報告書P5-10</p> <p>都設報告書P5-11</p> <p>都設報告書P8-10</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>2. 有關本案露臺作為約定專用部分，請依前次會議意見於公寓大廈規約加以標示。</p>	<p>段、使用方式、費用計算及相關標示並由新北市政府社會局負責管理維護。另依公寓大廈管理維護計畫第 17 條一項第四款，捐贈予新北市公益設施管理費皆以定額管理費 1/3 負擔。</p> <p>2. 有關本案露臺作為約定專用部分，已加註於公寓大廈管理維護計畫第 31 條三項第六款。</p>	<p>都設報告書P8-11</p>
<p>(委員綜合意見) 二、都市更新委員意見</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 捐贈市府之公益設施獎勵部分： (1)本案公共托育中心規劃之室內面積為 410.29 平方公尺，實施者表示依建築技術規則第 59 條規定檢討之法定汽車位時，先扣除 300 平方公尺後再以每 150 平方公尺設置 1 部計算，認定其法定汽車位僅 1 部，惟一般法定停車位先扣除 300 平方公尺是以全案計算，本案只就本公共托育中心個別計算，不甚合理，請修正。 (2)依社會局 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函說明三意見，公共托育中之室內裝修係保留為毛胚屋空間，故請列表說明新成屋與毛胚屋裝修費用之差異，俾利確認「B2：興建成本及設備設施裝修費用」該項費用，至是否另行提撥裝修基金部分，請再洽社會局確認。 (3)為確保行人通行安全及接送便利性，請重新檢討本案公共托育中心接送、臨停區域之規劃。</p> <p>2. 設計建蔽率獎勵部分，依本市都市更新建築容積獎勵核算基準規定，綠覆率之核算不得扣除車道面積，請檢討修正。</p> <p>3. 防災獎勵部分，本案已變更建築規劃設計，應於專案小組原則同意後洽消防局重行辦理消防救災審查，請配合辦理。</p> <p>4. 申請開挖率獎勵部分，依事業計畫書「圖 10-10 地下室開挖面積檢討圖」所載，本案地上及地下聯集最大面積之核算係為 2,550.26 m²，或為 2,550.00 m²，請釐清修正。</p> <p>5. 區內容積移轉部分，請於計畫書補充接受基地之「土地公告現值綜理表」俾利核算區內容移數值，請配合辦理。</p> <p>(二)本案擬協助開闢 4 米人行步道部分，應於核准使用執照前開闢及驗收接管完成，請於計畫書補充載明。另本案 4 米人行步道之開闢係與東側辦理中「擬訂新北市中和區台貿段 1281 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」共同規劃為開放空間，惟人行步道之鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置涉及後續之管理維護，故請實施者逕洽道路興闢權責機關先行確認。</p> <p>(三)有關合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，請補充補償單價之計算公式，俾利審核。</p> <p>(四)有關建築設計部分，應在符合相關規定之原則下，考量案內所有權人之需求進行規劃；本案更新後是否設置汽車保養或修理廠使用，請實施者與所有</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 捐贈市府之公益設施獎勵部分： (1)、公共托育中心捐贈樓地板面積計 410.29 平方公尺，佔全案檢討停車位樓地板面積面積計 26797.38 平方公尺約 1.53%，全案依建築技術規則檢討法定停車計 177 輛，依比例計算公共托育中心應檢討法定停車為 3 輛，故修正留設法定停車 3 輛。 (2)、本案將於申請建造前，另外提撥 1,692,353 元給新北市政府社會局做為公共托育中心之裝修費用(本費用於捐贈公益設施之成本已列入計算，不另提列於共同負擔中)。 (3)、本案位置公共托育中心留設位置，經五次小組討論且於 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函同意，且目前規劃接送、臨停區域緊鄰公共托育中心，另距離交通路口 10 公尺以上規劃，符合相關法令規定，故仍保留原設計位置。</p> <p>2. 有關綠覆率本案已依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條計算，本案僅扣除無遮簷人行步道及私設通路，未扣除車道面積，計算後綠覆率為 86.6%>65%...OK</p> <p>3. 已重新取得消防救災審查。</p> <p>4. 已修正，本案地上及地下聯集最大面積之核算係為 2,550.00 m²。</p> <p>5. 已補充 1303、1304、1306、1307、1308 地號之土地公告現值總理表。</p> <p>(二)新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則，開闢中正路 571 巷公共設施人行步道，並載明於核准使用執照前開闢及驗收接管完成。開放空間相關維護計畫已載明於公寓大廈管理規約草約。</p> <p>(三)本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費之各戶補償單價係由領銜不動產估價師事務所依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之第四號公報估算，詳麗業估價報告書 P.116~122(成本價格)。</p> <p>(四)本案規劃店舖住宅大樓，因考量案內所有權人之需要，本案更新後是否設置汽車保養或修理廠使用，仍會持續與相關所有權人溝</p>	<p>事業計畫書 P10-3</p> <p>事業計畫書 附錄五</p> <p>事業計畫書 附錄五</p> <p>事業計畫書 P10-8、P12-10</p> <p>事業計畫書 P11-53~P11-66 事業計畫書 P10-15</p> <p>事業計畫書 P10-19 事業計畫書 P8-1、P12-13、P19-7、P19-10、P19-13</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>權人詳細說明與溝通避免後續執行爭議。</p> <p>(五)財務計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依本案建築面積檢討表所載，總樓地板面積為 39,964.09 m²，營建費用之核算誤植為 40,079.96 m²部分，請修正。 2. 本案貸款期間 45 個月經換算係為 3.75 年，非 3.8 年，請修正。 3. 承攬契據印花稅應詳列各項目之費用、營業稅之計算應詳列計算過程俾利核算，請修正。 4. 本案提列信託費用 432 萬元，應於財務計畫載明續建機制相關內容，請修正。 5. 人事行政管理費之提列，請補充產權級別計算公式，請修正。 6. 銷售管理費用之提列，請補充各級金額計算過程，請修正。 <p>(六)建物登記清冊表中，車位係納入共用部分計算或以獨立建號登記，請釐清修正。</p> <p>(七)權利價值鑑價部分(會後意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地單價由公展版之 126 萬元/坪提高至 144 萬元/坪部分，請補充說明其價格合理性。 2. 本案價格日期為 101 年 10 月，雖本次更新後二樓以上均價自 30.9 萬/坪調整至 39.4 萬/坪，惟仍與實價登錄查詢結果 42.46 萬元/坪有落差，且麗業估價報告書 P.146 所選用之交易案例於該地區均屬相對低價，請更換案例以反映本案更新後合理房價。 3. 麗業估價報告書計算更新前屋地不同人之租金收益折現率，其中 WACC(加權平均資本成本)之 re(自有資金報酬率)皆以 4%計算實已偏高，請補充說明計算依據。 4. 中正路 583 號地下室採收益法推估權利價值部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)有效總收入之推算，請補充各項費用計算依據。 (2)總費用之計算，請補充維修費提列依據。 (3)該合法建築物權利價值之核算，請補充計算過程俾利審核。 (4)中正路 583 號地下室誤植為「中正路 585 號地下室」部分請修正。 	<p>通。</p> <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，已修正總樓地板面積為 39,964.09 m²。 2. 遵照辦理，已修正貸款期間為 3.75 年。 3. 遵照辦理，已補充承攬契據印花稅及營業稅之計算過程。 4. 遵照辦理，已補充說明本案續建機制相關內容。 5. 遵照辦理，已補充人事行政管理費之產權級別計算公式。 6. 遵照辦理，已補充銷售管理費用之各級金額計算過程。 <p>(六)遵照辦理，本案車位係以獨立建號登記，故已配合修正建物登記清冊。</p> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈公益設施之土地成本評估，係評估更新後素地價格，其中應考量法定容積、容積移轉及獎勵容積，但不包含因捐贈公益設施所得之獎勵容積下之土地價格，本次以土地開發分析法試算更新後素地價格，並載明於報告書中(麗業估價報告書 P193、P194)。以土地開發分析法試算土地價格，若更新後建物平均單價變動，將會直接影響總銷金額，並進一步影響土地價格。公展版之二樓以上更新後平均單價為 365,165 元/坪，扣除公益設施獎勵後總銷為 4,060,054,145 元，本次二樓以上更新後平均單價為 394,743 元/坪，扣除公益設施獎勵後總銷為 4,369,900,678 元，此差異為造成土地價格差異之主因。另外，參考實價登錄中和區住宅區土地價格落在 100 萬元/坪~150 萬元/坪，本案評估之地價屬於合理價格區間內。 2. 本案更新後二樓以上平均單價，經各委員所提意見進行調整後，由最初 30.9 萬元/坪調整至 39.4 萬元/坪，價差約 27.5%，應已充分反映本案更新後合理房價，且更新單元位於二高中和交流道及台 64 線快速道路旁，屬於中和區較差之區域，區域環境及住宅品質較中和區其他區域差，本案價格低於中和區平均市場行情價格，亦屬合理。 3. 本案價格日期為 101 年 10 月 09 日，自有資金報酬率考量價格日其當時之不動產店面及住宅投資、營建報酬率，以及其他投資標的等報酬率來計算。以本案為例，住宅毛收益資本化率約 2%~2.2%，店面毛收益資本化率約 2.4%~2.7%，營建投資報酬率每年約 6%，其他投資標的(如股票、基金等)年報酬率約在 2%~10%之間，依據上述情況，決定本案自有資金報酬率為 4%亦屬合理。 4. <ol style="list-style-type: none"> (1)遵照辦理，已補充各項費用計算依據說明。 (2)維修費部分包括管理費用，參考不動產估價師公會全聯會第五號公報內容，以總收入之 0.5%~2.0%為原則，本案以 0.5%計算之。 (3)遵照辦理，已補充該合法建築物權利價值核算之說明。 (4)遵照辦理，已修正誤植。 	<p>事業計畫書 P15-1、P15-5、 P15-6、P15-7 權利變換計畫書 P10-2、P10-6、 P10-7、P10-8</p> <p>權利變換計畫書 P17-9~17-15</p> <p>麗業估價報告書 P126</p> <p>麗業估價報告書 P132~P135</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(八)計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關合法建築物拆遷補償費用之「拆除費用」及「實際補償金額」部分，事業計畫書與權利變換計畫書之數額不一致，請釐清修正，且一併修正計畫書財務計畫及權利變換所需費用之章節內容。 本案設置露臺係為約定專用部分，請依公寓大廈管理條例規定著色載明位置，請配合辦理。 請於計畫書補充說明權利變換關係人王文璧得否辦理合併分配，以確保其權益，請修正。 計畫書內容須依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，本案選配原則與捐贈公益設施之相關內容應編排於公寓大廈規約草約之前，請配合辦理。 本案申請土管開放空間獎勵容積為 2,032.33 m²，事業及權利變換計畫書「表 11-2 建築面積檢討表」誤植為 2,053.51 m²部分請修正。 <p>(九)本案申請土管綠建築獎勵(銀級)部分，內政部業以 104 年 4 月 1 日台內建研字第 1040850271 號令修正發布「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，並自 104 年 7 月 1 日起生效，有關綠建築標章之有效期限部分，已由 3 年延長為 5 年，計畫書中公寓大廈規約草約相關內容應配合檢討修正。</p>	<p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，已修正權利變換計畫中合法建築物拆遷補償費用明細表之誤植。 配合辦理。 經與權利變換關係人王文璧溝通說明後，因其表示不參與權利變換分配，故本案以「領取現金補償」方式辦理之。 已配合修正。 開放空間獎勵容積已修正為 1996.59 m² <p>(九)已配合修正計畫書中公寓大廈規約草約相關內容。</p>	<p>權利變換計畫書 P8-4</p> <p>事業計畫書 P 附錄-4</p> <p>事業計畫書 P19-1</p> <p>事業計畫書 P11-4</p> <p>事業計畫書 P 附錄-4</p>
<p>結論</p>	<p>(一)有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，仍請實施者與尚未同意之所有權人妥為溝通協調儘速達成共識。</p> <p>(二)有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「規模獎勵」法定容積 15.00% (面積 1,915.20 平方公尺) 及「合法四層樓以上建物」法定容積 8.88% 之獎勵 (面積 1,133.60 平方公尺) 之獎勵值專案小組原則同意；申請「開挖率」之獎勵，請依審查意見詳實檢討並修正，開挖率經建築師簽證且由市府工務局協助確認，及作業單位確認無誤後專案小組原則同意；申請「設計建蔽率」之獎勵，本案擬廢除中正路 589 巷南側公有人行道，以留設車道、私設通路供車行部分涉及該項獎勵值之核算，請洽相關權責機關確認得否廢除、建蔽率經建築師簽證且由市府工務局協助確認，及依審查意見詳實檢討並修正後，由作業單位確認無誤後專案小組原則同意；至申請「捐贈公益設施公共托育中心」之獎勵，應洽需求機關市府社會局確認公益設施之座落位置、空間規劃與室內設計、臨停與接送區域設置、裝修基金等相關事項，並依審查意見詳實檢討並修正，經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。</p> <p>(三)有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「總務及人事管理費率」以 4.5% 提列、「銷售管理費率」以 5% 提列、「風險管理費率」以 11% 提列部分，「總務及人事管理費率」及「銷售管理費率」分別補充產權級別與各級金額核算過程後，專案小組原則同意。</p> <p>(四)請實施者依委員及相關單位意見修正，修正完竣經作業單位確認後續提大會審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組-會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 105 年 6 月 30 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(陳情人意見) 十、鄭振豐 君/胡慶璋 代 (含書面意見)	(一) 查 105 年 3 月 11 日召開「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」說明會會議紀錄(下稱會議紀錄)現場提問第三項有關實施者合康工程顧問股份有限公司(下稱合康公司)之回應略謂：本人所有中和區中正路 583 號地下室，店舖的部分有使用權，沒有合法產權…故納入更新前價值估算；防空避難室屬共同使用部分，且無法確認所有權歸屬，故無納入更新前價值估算云云。 (二) 惟查，合康公司前開陳述，顯有違誤。按系爭地下室乃本人以建商身份起造原始取得其所有權，並非僅擁有使用權；且依 67 年使字第 2059 號使用執照存根所載，系爭地下室之用途為避難室兼店舖，且整個地下室面積為 625.07 平方公尺(約 189.08 坪)，房屋稅籍登記為 538.40 平方公尺(約 162.87 坪)，亦無合康公司所謂店舖及防空避難室沒有合法產權或所有權無法確認之說。可見合康公司所述明顯錯誤，且將可能誤導聯審專案小組。 (三) 為此，除說明上情外，並請合康公司依資料釐清正確資訊，俾新北市政府城鄉發展局審議時不致遭受誤導，而影響本人權益。 (四) 請教委員中和區中正路 583 號地下室之面積，為何使用執照存根與房屋稅籍證明書所載數值不一致？	(一)~(三)依據 67 使字第 2059 號使用執照之起造人名冊(新北市政府都市更新處 105 年 8 月 4 日新北更事字第 1053417704 號函)，該地下室起造人為鄭振豐等 5 人，故將其視為權利變換關係人(地下室起造人)(其中鍾阿龍已完成繼承予鍾建民、鍾建弘及鍾玉莉等 3 人)，並依據使用執照登載之地下室建物面積，估算其拆遷補償費及更新前權利價值。 (四)有關中和區中正路 583 號地下室之面積，稅籍證明書所載數值應為扣除公設後之面積，故與使用執照存根所載數值不同。	事業計畫書 第十四章 權利變換計畫書 第八章、第十一章、第十二章、第十三章、第十五章、第十六章、附錄三。 估價報告書 P132~135
(相關單位意見) 一、新北市政府財政局	(一)本次規劃公益設施之出入口位置及臨時停車區已修正至中和區和成路一側，惟為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，仍請受贈機關評估、確認其規劃是否合宜。 (二)公寓大廈規約草約部分： 1. 事業計畫書 P. 19-6，第 17 條第 2 項有關管理費之收繳語意不清，請修正為「捐贈予新北市公益設施之管理費皆以定額管理費 1/3 負擔」。 2. 事業計畫書 P. 19-9 第 30 條第 5 項，因贈與市府公共托育中心而配合設置之汽車停車位，係將產權一併贈與市府或僅為約定專用，請釐清修正。 (三)請受贈機關社會局與實施者確認實際接受捐贈面積、位置與停車空間及數量，惟實際捐贈面積及停車位空間等仍需視審議結果而定。另本案經簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，受贈機關對於規劃之空間如認為有不符需求等情形，請確實評估接受捐贈或終止使用計畫。受贈機關如變更或終止原計畫用途，應報府核准。	(一)知悉。 (二) 1. 已修正為「捐贈予新北市公益設施之管理費皆以定額管理費 1/3 負擔」。 2. 贈與市府公共托育中心之汽車停車位產權歸屬於新北市政府。 (三)知悉。	事業計畫書 P19-6 事業計畫書 P19-9
(相關單位意見) 三、新北市政府社會局	有關公共托育中心之室內裝修部分，請實施者依本局 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函(詳事業計畫書 P. 附錄-13)辦理，至空間之規劃與配置，請再與本局討論及確認。	依兒童及少年福利機構設置標準及新北市政府社會局兒童托育科，於 105 年 1 月 30 日電子信件提出，公共托育中心設置場地基本需求，本案已按其需求規劃。	事業計畫書 P11-10
(相關單位意見) 四、國道高速公路局北區工程處(書面意見)	本案土地範圍內已無高速公路用地，另經審合康公司 105 年 1 月 26 日日(105)合康工程字第 01002 號函所送書圖，本處業以 105 年 2 月 5 日北工木字第 1053560030 號(詳事業計畫書 P. 附錄-12)函覆相關禁限建規定，並請確實辦理安全監測以確保路基及行車安全。倘未來建築退縮、配置設計有變，請再提相關圖說送本處確認是否符合禁限建規定。	本案於提報施工計畫時一併辦理安全監測。	
(相關單位意見) 四、新北市政府交通局(書	(一)請清楚標示停車場出入口寬度及車道長度。	(一)停車場之汽車出入口寬度為 5.65m、機車出入口寬度為 2.055m，車道長度為 8.35m。	事業計畫書 P11-10

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
面意見)	(二)本案仍請實施者將調整後之交評報告書續送本局審查。 (三)建議評估設置 Youbike 空間及捐贈設施可行性。	(二) 本案一樓規劃配置將依都市設計審議委員會確認後，另提交通影響評估報告書至交通局報核。 (三) 本案南側中和國民運動中心已設置 YouBike，故目前無規劃設置 Youbike 空間。	
(相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處 (書面意見)	本案涉及協助新闢案內中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地部分，請實施者依據新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則辦理後續相關事宜。	遵照辦理。	
(相關單位意見) 六、新北市政府工務局建照科 (書面意見)	(一)外牆裝飾柱請依本局 103 年版檢討是否符合，深度應為結構柱與裝飾柱合計深度。 (二)屋脊裝飾物請標示材質，並由結構進行耐風及耐震耐候檢討。	(一) 已按新北市政府工務局建照科業務工作手冊 103 年版檢討。 (二) 屋脊裝飾物材質為輕質混凝土，並已經結構技師簽證檢討。	
(相關單位意見) 六、城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	(一) 經查中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	(一)本案將於都市更新事業計畫容積獎勵確定後，循相關程序辦理容積移轉作業。 (二)遵照辦理。	
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	本案因委員出席人數不足故本次會議僅為諮詢性質，請設計單位依下列委員及作業單位原則性意見修正後，製作修正對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。 (一)景觀設計部分： 1. 於車道出入口兩側地坪請順平處理，增加友善性。 2. 基地臨中正路 571 巷側，因巷道對側目前正辦理都市更新，請申請單位考量該巷的街道空間開放性及一致性，與鄰地協調人行空間之規劃，酌予調整景觀設計及增加街道傢俱。 3. 考量街道景觀及住戶使用私密性，有關臨路側 2 樓露臺建議增加綠化植栽適度遮蔽。 4. 台灣欒樹及洋玉蘭請增加種植苗木規格。 (二)地下室車道出入口至人行退縮範圍留設 6 公尺緩衝空間，請檢討表示於圖面，並增設汽機車出入警示設施。 (三)景觀照明部分： 1. 考量夜間人行友善性及植栽生長，請取消設置公共人行空間投樹燈。 2. 夜間照明 6 點至 9 時段照明請酌予調降照明。 (四)考量建築立面美觀，空調室外機及工作陽台請作適當遮擋。 (五)垃圾儲存空間請留設 75 公分以上通路，請修正。 (六)請於報告書中敘明法令適用日，以利審查。 (七)因本案與 104 年 1 月公告之「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）案」有關，建議檢附最新之建築線指示圖，以釐清鄰接道路之條件。 (八)因本案建築條件涉及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」，請於報告書補充檢討規定、標示圖說及相關函文。 (九)請於報告書中補充申請都市更新獎勵與義務之說明章節，以利審查。	(一) 1. 車道出入口兩側地坪已設計順平。 2. 已配合修正，將中正路 571 巷道對側基地人行空間之規劃納入考量。 3. 已配合修正。 4. 已配合修正。 (二)配合修正圖面，標示六公尺緩衝空間及出入警示燈。 (三) 1. 已配合修正，取消和城路一段之投樹燈。 2. 已配合修正。 (四) 已配合修正。 (五) 兩處垃圾儲存空間皆留設 75CM 以上通路，符合需求。 (六) 已檢附。 (七) 已檢附。 (八) 本案未規劃設計廣告招牌物。 (九) 已在報告書第二章節補充說明。	都設報告書P4-17 都設報告書P4-2 都設報告書P5-6 都設報告書P5-4 都設報告書P4-17 都設報告書P5-10 都設報告書P4-15 都設報告書P4-38 都設報告書P4-40 都設報告書P9-1 都設報告書P9-2 都設報告書P2-26

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(十)本案申請容積移轉 710.29 平方公尺(5.56%)，環境友善方案請以專章檢討說明，且不得與申請獎勵及義務部分重複。</p> <p>(十一)屋脊裝飾物部分，結構建議採金屬構架且高度為 6 公尺以下為原則。</p> <p>(十二)本案申請裝飾柱放寬部分，明確標示審議放寬之裝飾柱，如經檢討無須審議放寬則逕依建築管理相關規定辦理，無須檢附。</p> <p>(十三)招牌廣告物審議部分，請於封面敘明，並請補充招牌廣告物設計圖。</p> <p>(十四)請確實檢討土地使用管制要點第 18 點綠化面積規定，不可綠化面積依列舉項目計列，並標明於綠化面積計算圖，綠化不足部分除應依規定檢討立體綠化外，綠覆率應達 65%。</p> <p>(十五)排水計畫請補充標示高程、排水方向，並請補充本案增加雨水入滲降低洪峰影響之排水策略。</p> <p>(十六)管理維護部分： 3. 請補充開放空間告示牌及設置位置。 4. 請於公寓大廈管理規約補充開放空間範圍圖。 5. 容積移轉環境友善方案供公眾使用部分應納入規約。 6. 建築物 2 樓露臺部分，設定為共用部分或約定專用請予以釐清。</p> <p>(十七)報告書部分： 1. 封面請以最新版本製作。 2. 請補充歷次會議紀錄。 3. 請確實依本府製作都審報告書相關參考資料之書表製作，請補充委託書、簽證表，請刪除非都市設計審議之申請書表。 4. 提案單有關土地使用管制要點獎勵部分請逐項條列。 5. 法規檢討參照頁碼有誤，請修正。 6. 本案基地範圍於平面圖上應能清楚辨識，請補正。 7. 動線分析部分，平面圖請放大並清楚標示。</p>	<p>(十) 已在報告書第二章節補充說明。</p> <p>(十一) 本案屋脊裝飾物依規定檢討皆無超過 6 公尺限制。</p> <p>(十二) 已將放寬之裝飾柱標明於圖面。</p> <p>(十三) 封面已敘明廣告招牌物部分。</p> <p>(十四) 已確實檢討，同時符合綠覆率 65%以上之規定。</p> <p>(十五) 已配合修正，說明。</p> <p>(十六) 1. 開放空間告示牌位置已標示於開放空間圖面上。 2. 已補充。 3. 已納入規約。 4. 露台共用或約定部份已於第八章以圖面釐清。</p> <p>(十七) 1. 已更新。 2. 會議紀錄已補充。 3. 都市設計審議申請書已更正，並補充委託書及簽證表。 4. 配合更正。 5. 已修正。 6. 配合更新。 7. 配合更新。</p>	<p>都設報告書P2-20</p> <p>都設報告書P4-6 都設報告書P4-42</p> <p>都設報告書P4-43 都設報告書P5-8</p> <p>都設報告書P5-2</p> <p>都設報告書P2-24 都設報告書P8-11 都設報告書P 都設報告書P8-17</p> <p>都設報告書P0-1 都設報告書P1-2</p> <p>都設報告書P1-5</p>
<p>(委員綜合意見) 二、都市更新委員意見</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 申請社區使用公益設施獎勵部分： (1)前次小組委員已表示，為達設置公益設施之效益、提升該空間之可及性，不相鄰之公益設施空間其使用動線並不合理，請確實配合調整修正；請補充請教本案當地區公所、里長，本地區缺乏之公益設施調查結果，始得確認公益設施之使用項目，另公益設施空間應載明空間項目內容，並配置相關隔間與傢俱，請修正。 (2)請補充確實可行之管理維護計畫。 (3)依計畫書 P.10-2 所載，本案供社區使用之公益設施面積為 318.92 平方公尺，容積獎勵試算表誤植為 384.18 平方公尺部分，請確實修正。 2. 捐贈市府之公益設施獎勵部分： (1)本項獎勵計算公式之「B1 捐贈公益設施土地成本」，依本市都市更新審議原則規定，捐贈公益設施之樓地板面積須扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積，以實際捐贈建物樓地板面積核算；本案未扣除停車位面積部分，請修正。 (2)本案申請捐贈公共托育中心獎勵容積所須之更新後土地素地價格單價 142 萬/坪部分，請於計畫書補述相關勘估過程與結論，請修正。</p>	<p>(一) 1. (1)已取消申請社區使用公益設施獎勵。 (2)已取消申請社區使用公益設施獎勵。 (3)已取消申請社區使用公益設施獎勵。 2. (1)經政府指定之公益設施依建築技術規則第 59 條規定設置一輛汽車停車位，面積為 12.94m²，另捐贈兩輛汽車停車位，面積為 25.88m²，合計共三輛汽車停車位。 (2)更新後土地素地價格以土地開發分析法評估，以更新後建物規劃量體為主，以更新後建物及其土地應有部分價值做為土地開發分析法之總銷售金額，並扣除申請公益設施容積獎勵部分進行試算，得知更新後土地單價為 144 萬元/坪。(原 142 萬元/坪，因</p>	<p>事業計畫書 P10-3</p> <p>估價報告書 P193~194</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(3)依社會局 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函說明三意見，公共托育中之室內裝修僅係保留為毛胚屋空間，故請合理調降「B2：興建成本及設備設施裝修費用」該項費用。另有關公共托育中心之空間規劃與配置，請再與社會局確認。</p> <p>(4)公共托育中心臨停車位之設置，應於計畫書相關圖面清楚標示車格位置及尺寸；計畫書 P.11-70，「圖 11-65 全區交通動線規劃圖」臨停車位之標示位置有誤，車位已與花台重疊，請詳實修正。</p> <p>3. 設計建蔽率獎勵部分：</p> <p>(1)依建築面積檢討表所載，本案建築面積為 1646.25 m²，惟綠覆率之檢討建築面積係以 1639.93 m²計算、本項獎勵之檢討建築面積係以 1704.39 m²計算，請釐清修正。</p> <p>(2)依建築面積檢討表所載，本案實設空地面積 2609.76 m²，惟綠覆率之檢討實設空地面積係以 2616.08 m²計算、本項獎勵之檢討實設空地面積係以 2619.78 m²計算，請釐清修正。</p> <p>(3)計畫書 P.12-5，圖 12-4 一層景觀配置平面圖所計綠覆面積為 1887.88 m²、綠覆率為 79.60%，與本項獎勵檢討綠覆面積 2467.43 m²、綠覆率 112.67%之數值不符，請釐清修正。另本案範圍內無基地內通路，獎勵之計算不得扣除該項目面積，核算有誤部分請修正。</p> <p>(4)申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，有關綠覆面積之檢討應補充綠覆率檢討總表及一層綠覆空間檢討圖、不可綠化空間檢討圖、灌木綠化面積檢討圖、喬木綠化面積檢討圖、草花地被綠化面積檢討圖等相關圖說並詳列面積計算式，俾利核算綠覆率，請修正。</p> <p>4. 防災獎勵部分：</p> <p>(1)有關鄰棟間隔獎勵部分，單元內建築物與北側建築線距離淨寬未達 6 公尺，不符規定，請詳實檢討。</p> <p>(2)本案已變更建築規劃設計，有關消防救災規劃，請檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說。</p> <p>5. 申請開挖率獎勵部分，實際開挖率須以地上及地下聯集之最大面積核算，請補附地下層開挖範圍圖及開挖面積檢討圖俾利核算，請修正。</p> <p>6. 4 公尺人行步道獎勵部分：</p> <p>(1)有關人行步道獎勵部分，涉及之「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）」已發布實施，單元範圍南側永久性空地現況係作為道路使用，故更新單元範圍得視為 4 面臨路，獎勵係數 a 原則得為 2，惟其退縮淨寬應檢討至 2 樓以上垂直投影面積外緣，本案 2 樓以上衛浴空間之投影面積有否落於退縮範圍內，請釐清修正。</p> <p>(2)本案汽機車坡道起始點至都更人行步道獎勵範圍間距離有否留設 6 公尺緩衝平台，應於圖面明確標示，請修正。</p> <p>(3)本案範圍內公共開放空間，即申請退縮 4 公尺人行步道容積獎勵等空間，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」設置之管理維護基金，應補附相關圖面及面積計算過程，請修正。另公寓大廈管理規約所載之公共開放空間面積 1,793.75 m²與計畫書財務計畫所載面積 2,609.76 m²不符，請釐清後修正。</p>	<p>總銷數字有增加，故修正為 144 萬元/坪)</p> <p>(3)依兒童及少年福利機構設置標準及新北市政府社會局兒童托育科，於 105 年 1 月 30 日電子信件提出，公共托育中心設置場地基本需求，已按其需求規劃設計。</p> <p>(4)已修正計畫書 P11-70 臨停車位之標示位置，並於 P11-10 標示臨停車位之車格位置及尺寸。</p> <p>3.</p> <p>(1)已修正建築面積檢討表及綠覆率之檢討建築面積。建築面積為 1692.74 m²。</p> <p>(2)已修正面積檢討表、綠覆率檢討及建蔽率檢討之實設空地面積為 2563.27 m²。</p> <p>(3)已修正景觀綠覆率檢討之綠覆面積及設計建蔽率獎勵檢討，面積為 2,097.38 m²，綠覆率為 92%。本案設計建蔽率已修正基地內通路之計算。</p> <p>(4)已檢附相關圖面及詳列面積計算式。</p> <p>4.</p> <p>(1)已檢討單元內建築物與北側建築線距離淨寬達 6 公尺。</p> <p>(2)將於事業計畫核定前檢送圖面至消防局修正原同意圖說。</p> <p>5. 申請開挖率獎勵部分已以地上及地下聯集之最大面積核算，並檢附地下層開挖範圍圖及開挖面積檢討圖。</p> <p>6.</p> <p>(1)已取消申請 4 公尺人行步道獎勵。</p> <p>(2)已取消申請 4 公尺人行步道獎勵。</p> <p>(3)已取消申請 4 公尺人行步道獎勵。</p>	<p>事業計畫書 P11-10、P11-70</p> <p>事業計畫書 P10-10</p> <p>事業計畫書 P10-8、P11-4、P12-10、事業計畫書 P10-8、12-10</p> <p>事業計畫書 P10-9、12-9、12-10</p> <p>事業計畫書 P10-11</p> <p>事業計畫書 P10-13-P10-15</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>7. 規模獎勵部分：</p> <p>(1)本項獎勵 A1 之核算有誤，本案法定容積 5%為 638.40 m²，非 1,842.58 m²，請修正。</p> <p>(2)建築物投影面積檢討表應補充「主建物面積」及「附屬建物面積」說明欄位，俾利核算，請修正。</p> <p>(3)本項獎勵 B1 面積應為 4,453.52 m²，非 4,453.53 m²，請修正。</p> <p>8. 區內容積移轉部分，本案係於 101 年 12 月 24 日申請報核，容積移轉之送出基地及接受基地之土地公告現值應以 101 年之年期現值計算，請於計畫書補充「土地公告現值綜理表」，請修正。</p> <p>(二)本案申請之各項「降低設計建蔽率、開挖率」、「都市防災」、「規模獎勵」、「合法四層樓」及「綠建築(銀級)」獎勵，請於計畫書效益評估章節補充論述公益性層面相關效益，且須以量化方式呈現，請修正。</p> <p>(三)本案擬協助開闢單元範圍內計畫道路部分(人行步道用地)，其中台貿段 1303 地號土地遭單元範圍外違章建築物占用部分，應於計畫書載明處理方式，請修正。</p> <p>(四)拆遷安置計畫部分：</p> <p>1. 請於合法建築物拆遷補償費用明細表補充建築物構造、屋齡等內容，俾利核算，請修正。</p> <p>2. 請補充說明拆除工程費用之相關內容，請修正。</p> <p>3. 合法建築物拆遷安置費用明細表，營業與住宅用途之安置費用應分別核算，並請補充「面積」、「營業/住宅租金水準(元/m²/月)」、「安置期」、「權利範圍」欄位，以利核計，請修正。</p> <p>(五)本案更新單元東側與辦理中「擬訂新北市中和區台貿段 1281 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫」相鄰，有關人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置部分請與鄰案一併規劃設計，以使本區更新後之景觀規劃更具整體性，請配合辦理。</p> <p>(六)有關本案範圍內 4118 建號，既經實施者查證後說明該石棉瓦鐵架係為法院查封登記時編定之臨時建號，現況已不存在，本案「更新前合法建築物所有權人名冊」之面積，應扣除 4118 建號面積(37.93 m²)後核計；本案事業計畫書 P.10-18「表 10-4 更新單元內建築物總投影面積表」、P.10-19「表 10-5 更新單元內合法四層樓以上建築物面積表」，及權利變換計畫書第五章仍未扣除 4118 建號面積部分，請修正。</p> <p>(七)財務計畫部分：</p> <p>1. 本案建材設備表、人事行政管理費及銷售管理費之提列未依 104 年 2 月 1 日施行版本「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢討，請修正。另該版本共同負擔提列基準之建材設備已無級別區分，請併同修正事業及權利變換計畫書相關內容。</p> <p>2. 建築設計費用部分，請補充說明係依「本市建築師公會建築師酬金標準表」何種別計算，請修正。</p> <p>3. 營建費用部分：</p> <p>(1)本案建築規劃為地下 5 層，地上分別為 1 棟地上 19 層、2 棟地上 13 層及 3 棟地上 21 層之集合住宅大樓，有關建築物地下層之加成方式，須依共同負擔提列基準分項說明一拆算，本案擬於地下樓層加計造價部分，應補充說</p>	<p>7.</p> <p>(1)已修正規模獎勵之 A1:完整計畫街廓，法定容積 5%為 638.40 m²</p> <p>(2)已補充建築物投影面積檢討表之「主建物面積」及「附屬建物面積」說明欄位。</p> <p>(3)已修正本項獎勵 B1 面積為 4,453.52 m²。</p> <p>8. 已補充區內容積移轉之「土地公告現值綜理表」。</p> <p>(二)已於計畫書效益評估章節補充論述公益性層面相關效益，且以量化方式呈現。</p> <p>(三)土地上方之違章建築物所有人為 1303 地號土地所有權人，並同意參與都市更新，其違章於取得相關建築執照後，由實施者統一拆除，其他土地改良物之拆遷補償費扣除拆除費用後，統一發放予受補償人。</p> <p>(四)</p> <p>1. 遵照辦理，已於合法建築物拆遷補償費用明細表補充建築物現況相關資訊。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充拆除費用估算說明。</p> <p>3. 遵照辦理，已將營業與住宅用途之安置費用分別核算，並於合法建築物拆遷安置費用明細表補充相關估算內容。</p> <p>(五)已與本案更新單元東側辦理中「擬訂新北市中和區台貿段 1281 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫」討論，將一併規劃人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀，並套繪鄰地規劃圖說。</p> <p>(六)已扣除事業計畫書「表 10-4 更新單元內建築物總投影面積表」、「表 10-5 更新單元內合法四層樓以上建築物面積表」及權利變換計畫書第五章中有關 4118 建號面積部分。</p> <p>(七)</p> <p>1. 本案人事行政管理費及銷售管理費確係依 104 年 2 月 1 日施行版本「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」檢討。另已依該版本刪除建材設備等級及修正建材設備表。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充說明本案建築設計費用係以臺灣省建築師公會建築師酬金標準取中間值估算。</p> <p>3. 遵照辦理，已補充地下層加成及樓層高度加成之計算式。</p>	<p>事業計畫書 P10-2、P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-19</p> <p>事業計畫書 P16-2</p> <p>事業計畫書 P8-1、P14-8</p> <p>事業計畫書 P14-1~14-8 權利變換計畫書 P8-1~8-8</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>事業計畫書 P10-19、P10-20 權利變換計畫書 P5-1</p> <p>事業計畫書 P15-1 權利變換計畫書 P10-2</p> <p>事業計畫書 P15-1-15-2 權利變換計畫書 P10-2-10-3</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>明拆算方式、詳列計算式俾利審核，請修正。</p> <p>(2)依本案建築面積檢討表所載，各棟大樓之一層樓高度擬規劃為 3.45 至 3.6 公尺，擬依共同負擔提列基準分項說明一之建築物樓層高度加成計算原則額外加計造價 15%部分，請詳列算式俾利審核，請修正。</p> <p>4. 協助開闢計畫道路所須工程費用之核算有誤，$197.51 \text{ m}^2 \times 4,000 \text{ 元}/\text{m}^2 = 790,040$ 元，誤植為「794,040 元」部分請修正。</p> <p>5. 都市更新規劃費額外加計「更新可行性評估」費用部分，請補附相關資料佐證。</p> <p>6. 不動產規劃費請詳列估價服務費用及簽證費用之計算公式，俾利檢核，請修正。</p> <p>7. 鄰房鑑定費用應依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點規定確認鄰房鑑定之範圍，請配合辦理。</p> <p>8. 有關地籍整理費提列單價額外加計信託登記與塗銷費用部分，其戶數核算不得包含捐贈市府之公共托育中心，請修正。</p> <p>9. 交通影響評估及結構外審費用之提列，請補附相關資料佐證。</p> <p>10. 貸款利息部分，請詳列本案貸款年利率之計算公式，請修正。</p> <p>11. 承攬契據之印花稅費用提列，請詳列計入之款項名目俾利核計，請修正。</p> <p>12. 讓售不動產契據之印花稅、營業稅之提列，土地平均公告現值之計算應補充「土地公告現值綜理表」，並詳列房屋評定標準價格之計算公式，俾利審核，請修正。</p> <p>13. 本案風險管理費率擬以 11%提列，共同負擔比例達 50.02%，請再合理檢討各項費用之提列。</p> <p>(八)地籍整理計畫部分：</p> <p>1. 土地登記清冊表，更新後之每筆地號應載明對應之建物分配單元。</p> <p>2. 建物登記清冊表，各分配單元標示部之共用部分，非僅計列持分面積，應補充載明總面積及其權利範圍，請檢討修正。另車位係登載於建物登記清冊表之標示部，非他項權利部或其他登記事項情形欄位，請一併檢討修正。</p> <p>(九)權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 領銜之麗業不動產估價師聯合事務所，及巨秉不動產估價師聯合事務所，採用相同擬售案例，惟議價空間卻分別為 15%及 35%差距懸殊，請確實補充說明議價空間之決定依據。</p> <p>2. 麗業估價報告書 P. 68，區塊 A 及 B 之既有容積保障修正率核算有誤，請釐清修正。</p> <p>3. 請依前次小組委員意見，補充說明宗地 B1319 號法定空地使用價值係佔土地價值 20%之評估過程，請確實修正。</p> <p>4. 前次小組委員已表示本案 3 家估價機構就相同比較案例之鑑價方式差異過大，</p>	<p>4. 遵照辦理，已修正公共設施興闢工程費用內誤植。</p> <p>5. 有關「更新可行性評估」包括法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析等作業，係屬合約第 3 條第 8 款-協助辦理相關協調溝通作業之工作項目及內容(都市更新規劃費用合約詳見附錄)，故提列該項費用。</p> <p>6. 遵照辦理，已補充不動產估價費提列基準之計算式。</p> <p>7. 遵照辦理，已依「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」第 10 點規定，重新檢討鄰房鑑定範圍，並修正鄰房鑑定費用。</p> <p>8. 遵照辦理，已修正地籍整理費之信託登記與塗銷費用部分，未計入捐贈市府之公共托育中心戶數。</p> <p>9. 遵照辦理，已檢附交通影響評估費用報價單，並詳列結構外審費用之計算依據。</p> <p>10. 遵照辦理，已補列貸款年利率之計算公式。</p> <p>11. 遵照辦理，已補列承攬契據印花稅之款項名目。</p> <p>12. 遵照辦理，已補充土地公告現值綜理表及房屋評定標準價格計算式。</p> <p>13. 考量本案基地面積規模大、所有權人達 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，又涉及都市計畫變更行政程序，致整體實施期程延宕，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，不動產銷售之不確定性升溫，均造成本案風險成本增加，故風險管理費率由上限 12%，自行調降以 11%提。另本案共同負擔比例已依審查意見調降為 48.90%，故本案風險管理費提列應屬合理。</p> <p>(八)</p> <p>1. 本案更新後建物單元均坐落於暫編之 A 地號(住宅區)，並已載明於土地登記清冊。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正各建物單元共用部分之權利範圍，並修正車位登載欄位。</p> <p>(九)</p> <p>1. 調整率 35%之擬售案例已改為成交案例，15%部分為實際調查市場擬售與成交案件之差距，也與一般交易慣例相近，故採用之，並於報告書內補充說明之。</p> <p>2. 原數字 9%及 10%乃經四捨五入而得，現已修正為 9.45%及 9.83%。</p> <p>3. 已加註說明法空使用權價值佔土地價值 20%之過程。</p> <p>4. 麗業與巨秉於「明禮街 31 巷 2 號」區域因素調整率部分已縮小修正</p>	<p>事業計畫書 P15-4 權利變換計畫書 P10-5 事業計畫書 P 附錄-3 權利變換計畫書 P 附二-2 事業計畫書 P15-4~15-15 權利變換計畫書 P10-5~10-15</p> <p>權利變換計畫書 P17-9~17-15</p> <p>估價報告書 P51 估價報告書 P67 估價報告書 P84 估價報告書</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>應檢討修正，惟本次麗業及巨秉估價報告書內相同比較案例「明禮街 31 巷 2 號」區域因素調整率分別為 96%及 85%，差異仍大；巨秉及第一太平戴維斯估價報告書內相同比較案例「中正路 537 號 11 樓」調整後之單價亦有上述相同情形，故請確實重行檢視 3 家估價機構之鑑價方式後檢討修正。</p> <p>5. 第一太平戴維斯估價報告書 P. 84，比較標的之三之建築基地含住宅區、農業區及道路用地 3 種使用分區，且位於新店區，與勘估標的非屬同一供需圈，建議更換比較標的或補充說明比較標的價格拆算之依據。</p> <p>6. 比較標的與勘估標的之差異比較，應避免「相當」或「略佳」等主觀形容詞之使用，應以可量化之方式描述比較差異，請本案 3 家估價機構再行檢視修正。</p> <p>7. 依內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，本案鄰近區域住宅大樓之 2 樓以上更新後平均單價約為 43 萬元/坪，本案面向錦和運動公園，再加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價僅 39 萬元/坪，委員於各次會議皆多次表示高樓層已無高速公路交流道及 64 快速道路等嫌惡設施之影響，故請再行檢視更新後比較標的因素調整率之適當性，以確實合理反映更新後房價。</p> <p>(十)本案最小分配單元計算與「新北市都市更新審議原則」規定不符，請再行檢視釐清，並配合調整修正第拾陸章之說明內容。</p> <p>(十一)計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案涉及之「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）」業於 105 年 4 月 15 日起發布實施，本案範圍內已無高速公路用地，高速公路用地已變更為道路用地及部分高速公路用地兼供道路使用部分道路用地，請配合修正下列章節或內容：</p> <p>(1)第 I 頁「都市更新事業計畫申請書」及「都市更新權利變換計畫申請書」、事業及權利變換計畫書第 V 頁「新北市都市更新審議資料表」。</p> <p>(2)事業計畫書第伍章現況分析之土地使用現況、第拾壹章之都市計畫土地使用強度等內容。</p> <p>(3)權利變換計畫書第參章權利變換地區範圍總面積、第肆章原有公共設施用地說明、第伍章更新前土地所有權人說明、第陸章更新後土地使用及建築計畫內容、第拾參章更新後供分配土地之說明。</p> <p>(4)計畫書 P. 10-18，規模獎勵 A2 相關檢討等內容。</p> <p>(5)請補附「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）」發布實施函文，並重新申請建築線指示圖，檢附於計畫書中。</p> <p>2. 本案本次調整建築規劃設計，依事業計畫書 P. 11-10 所載，係縮減「公益設施空間一」面積範圍，高層緩衝空間將由單元範圍北側改設置於「公益設施空間一」北側，亦留設汽機車坡道起始點至都更人行步道獎勵範圍間之 6 公尺平地，惟計畫書內相關圖面未一併更新，請確實更正下列計畫書之圖說內容：</p> <p>(1)高層緩衝空間與「公益設施空間一」之間係有實牆予以分隔，事業計畫書 P. 11-3「圖 11-2 建築量體與機能配置示意圖」、P. 11-12「圖 11-10 夾層平面圖」、P. 11-50「圖 11-48 西向立面圖」、P. 11-51「圖 11-49</p>	<p>差異，其餘部分也已檢視修正之。</p> <p>5. 已依委員建議更換案例，係採用新店區行政段住宅區土地。中和與新莊、新店房價相近且具替代性，故視為類似地區於進行區域因素分析比較後納入修正價格參考。</p> <p>6. 以比較法來做比較標的與勘估標的間之差異比較，有參考台北市都更報告書範本及估價技術規則之說明：百分率調整法係經比較標的與勘估標的各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率，各項形容詞等條件之評定係以比較標的與勘估標的各項條件之客觀比較而來。能以量化描述之項目皆以量化表現(如屋齡、樓層、與公共設施之距離等)，無法量化者，也以估價師之專業判斷來評定各調整項目之優劣形容。</p> <p>7. 已依照委員意見，考量高樓層已無高速公路交流道及 64 快速道路等影響，並參酌當地價格行情，調整更新後二樓以上平均單價為 394,743 元/坪，以反映更新後房價。</p> <p>(十)遵照辦理，已修正最小分配單元計算及其說明內容。</p> <p>(十一)</p> <p>1.</p> <p>(1)已修正「都市更新事業計畫申請書」、「都市更新權利變換計畫申請書」、事業及權利變換計畫書第 V 頁「新北市都市更新審議資料表」。</p> <p>(2)已修正事業計畫書第伍章現況分析之土地使用現況、第拾壹章之都市計畫土地使用強度等內容。</p> <p>(3)已修正權利變換計畫書內有關原高速公路用地之內容。</p> <p>(4)已修正規模獎勵 A2 相關檢討內容。</p> <p>(5)已檢附相關資料。</p> <p>2.</p> <p>(1)已修正相關圖說。</p>	<p>P147</p> <p>權利變換計畫書 P15-1</p> <p>權利變換計畫書 P1-1、3-1、4-1、 5-1、6-1、7-1、 13-1、17-1、 17-2、17-8 事業計畫書 P 附錄 6、 P 附錄 16</p> <p>事業計畫書</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>縱向剖面圖」中二者仍連通部分，請修正；權利變換計畫書 P. 6-2「圖 6-1 建築量體與機能配置示意圖」、P. 6-11「圖 6-9 夾層平面圖」、P. 6-49「圖 6-47 西向立面圖」、P. 6-50「圖 6-48 縱向剖面圖」中二者仍連通部分，請修正。</p> <p>(2)本案留設汽機車坡道起始點至都更人行步道獎勵範圍間之 6 公尺平地，應於事業計畫書及權利變換計畫書相關圖面標示寬度，請修正。</p> <p>3. 有關市定法規「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，誤植為「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」部分，請併同檢討修正事業及權利變換計畫書相關內容。</p> <p>4. 有關都市更新事業實施進度表，應配合審議時程詳載實施年期(度)，俾利審視，請修正。</p> <p>5. 事業及權利變換計畫書 P. 綜-1，汽車停車位面積 38.81 m²誤繕為「38.81m2」部分，請修正。</p> <p>6. 事業計畫書 P. 5-14 土地使用現況應補充「其他土地改良物清冊」表。</p> <p>7. 事業計畫書 P. 5-21「圖 5-7 萬大線路線示意圖」、P. 11-72「圖 11-67 行動不便者動線檢討圖」模糊不清請修正。</p> <p>8. 事業計畫書第拾壹章，「圖 11-1 更新單元內現有巷道現況圖」應套繪建築線指示圖，請修正。</p> <p>9. 依事業計畫書 P. 12-5 所載，綠覆面積之合計係詳圖 5-4 喬木配置圖，惟本案計畫書第五章，圖 5-4 為更新單元公共設施分布示意圖，請釐清修正。</p> <p>10. 權利變換計畫書第拾壹章，第一太平戴維斯及巨秉不動產估價師事務所所載之更新前後權利價值鑑價內容與估價報告書不符，請釐清修正。</p> <p>(十二)本案申請土管綠建築獎勵(銀級)部分，建議修正內容如下：</p> <p>1. 都設報告書 P. 7-6 室內環境評估指標，光環境評估項目說明擬採用高透光率之清玻璃或淺色 low-E 玻璃，惟都更事業計畫書 P. 11-74 之外牆材質及色彩計畫係說明將採用原色強化玻璃部分，請釐清修正。另本案於 101 年 12 月 24 日申請報核，係得以 2009 年版本之綠建築評估手冊檢討，惟本案既選擇採用 2012 年版本，各項指標之評估，請統一皆以 2012 年版本之評估手冊檢討，本項指標係以 2009 年版本檢討部分請修正。</p> <p>2. 都設報告書 P. 7-5 汗水垃圾改善評估指標，本案擬設置資源回收桶及垃圾冷藏設備，惟本案地下一層規劃之垃圾儲藏室空間大小不符需求，請檢討修正。</p> <p>3. 都設報告書 P. 7-8 水資源評估指標，本項指標得分上限為 8 分，本案以 9.625 分計列部分請修正。</p> <p>4. 都設報告書 P. 7-9 日常節能評估指標，建築物擬全棟採用中央空調，空調節能得分為 0.4，惟本案更新後係規劃為集合住宅大樓，且都更事業計畫書 P. 11-73 空調系統規劃圖，係說明未來將設置 1 對 2 之分離式冷氣部分，請檢討修正。</p> <p>5. 另依前次小組委員意見，申請綠建築獎勵須繳交保證金、提供配合提列管理維護必要費用，並須於公寓大廈規約載明，依都市更新事業計畫規劃取得綠建築標章，有效期限為 3 年，期滿 3 個月以內必須申請繼續使用，且須保用 15 年以上並不得隨意更改及異動；惟本次仍未於公寓大廈規約載明相關事項，且綠建築管理維護費用係以綠建築保證金數額之 5%核計，非依「新北市公共</p>	<p>(2)已取消申請人行步道獎勵。</p> <p>3. 遵照辦理，已修正法規名稱。</p> <p>4. 已修正都市更新事業實施進度表。</p> <p>5. 已修正相關面積單位。</p> <p>6. 已補充「其他土地改良物清冊」表。</p> <p>7. 已修正「圖 5-7 萬大線路線示意圖」、「圖 11-67 行動不便者動線檢討圖」。</p> <p>8. 「圖 11-1 更新單元內現有巷道現況圖」已套繪建築線指示圖。</p> <p>9. 已修正相關內容。</p> <p>10. 遵照辦理，已修正誤植。</p> <p>(十二)</p> <p>1. 皆以 2012 年版本檢討。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>3. 已修正。</p> <p>4. 已修正。</p> <p>5. 已於公寓大廈規約載明相關事項。綠建築管理維護費用已以綠建築保證金數額之 5%核計，總計為 2,679,365 元。</p>	<p>P11-3、P11-12、P11-50、P11-51</p> <p>事業計畫書 P15-5 權利變換計畫書 P10-6 事業計畫書 P17-1</p> <p>事業計畫書 P5-15 事業計畫書 P5-22、P11-72 事業計畫書 P11-1 事業計畫書 P12-10 權利變換計畫書 P11-1</p> <p>都設報告書 P7-5</p> <p>都設報告書 P7-4</p> <p>都設報告書 P7-7</p> <p>都設報告書 P7-9</p> <p>事業計畫書 P15-4、P19-9</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	開放空間管理維護基金計算管理運用要點」核算，請修正。		
結論	(一) 本案更新單元劃定尚符新北市都市更新單元劃定基準之規定，原則同意本案更新單元範圍。 (二) 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。	知悉。	

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組-會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 104 年 12 月 14 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 十一、鄭振豐 君/胡慶璋 代 (含書面意見)</p>	<p>(一) 查，本人為門牌號新北市中和區中正路 583 號地下室之所有權人，本人前委請律師分別以民國(下同)102 年 10 月 31 日台北古亭郵局第 001593 號、103 年 8 月 29 日台北古亭郵局第 001446 號及 104 年 1 月 5 日台北古亭郵局第 000004 號存證信函通知暨催告合康工程顧問股份有限公司(下稱合康公司)，應將本人前揭所有之建物納入都市更新合建規劃範圍內一事，合康公司雖曾以 102 年 11 月 12 日(102)合康工程字第 11007 號函復本人，就本人所提之房屋稅籍證明書，將納入相關都市更新審查資料供審，以保障本人權益，惟嗣於 103 年 9 月 2 日竟以(103)合康工程字第 09001 號函復本人，聲稱上述房屋稅籍資料，非為產權證明之佐證，且無座落相關土地權狀，在未提具產權證明文件前，非視為合法建築物，且依都市更新相關規定，建築物參與都市更新應估算其殘餘價值，非土地分配價值云云，本人難礙接受。</p> <p>(二) 查，前揭地下室之使用執照(67 使字第 2059 號使用執照存根)，明確登載其用途為避難室兼店舖，且長年以來之房屋稅均由本人繳納，而早期建築未將陽台或地下室辦理產權登記，亦屬常態，由茲顯證系爭地下室確實為合法建築物，且為本人所有，僅系未辦理保存登記而已，是合康公司所謂無產權證明文件，即非視為合法建築物之主張，實不足採。嗣經多次都更審議會審查，終於認定本人所有系爭地下室乃合法建築物在案。</p> <p>(三) 誠前所述，系爭地下室確實存在，合康公司卻極力藉詞將本人權益屏除在外，不禁讓人質疑其有不法意圖，本件都市更新權益爭議，自本人提出異議後，迄今已近 2 年，合康公司依然未與本人就上述建物簽訂都更合建契約，則本人之權益，實難認有何保障。</p> <p>(四) 為此，除說明上情外，並請合康公司依旨辦理，若始終未與本人達成協議，合康公司不得逕行拆除前揭地下室，或為任何損及本人權益之行為，否則將負一切民、刑事責任。</p> <p>(五) 本人於本案更新單元持有 10.52 坪的土地，另外，還持有門牌號碼中正路 583 號其 160 幾坪的地下室(依 67 使字第 2059 號使用執照存根所載)，這 160 幾坪的地下室產權，實施者未將其納入鄭先生之權值計算，請實施者說明。</p>	<p>(一)(二)該地下室經證明為未登記合法建築物，其空間包括防空避難室及店舖使用，惟因防空避難室部分依規定應為共有(稅籍資料內容並未針對防空避難室課稅)；另店舖部分依稅籍資料自 76 年 7 月起課徵稅金，故僅針對店舖部分按稅籍證明所載面積(193.60m²)與各納稅義務人之持分比(20000/100000)估算各使用權價值，並已納入該土地所有權人(包括王龔麗雲、吳榮輝、黃嘉盛、鄭振豐、鍾玉莉、鍾建弘、鍾建民等 7 人)更新前權利價值。</p> <p>(三)該地下室目前尚未確認所有權歸屬，其使用權係以使照及稅籍證明。該地下室分為避難室(佔地下室 4/5)及店舖(佔地下室 1/5)使用，且已納入更新前權利價值估算。</p> <p>(四)知悉</p> <p>(五)該地下室使用執照(67 使字第 2059 號使用執照存根)，登載其用途為避難室(佔地下室 4/5)及店舖(佔地下室 1/5)使用。故依稅籍證明所載持分比率店舖(佔地下室 1/5)，估算各納稅義務人之使用權價值，並納入更新前權利價值。</p>	<p>權利變換計畫書 第十一章、第十二章、第十三章、第十五章、第十六章、第十七章、附錄三。 估價報告書 P131~142</p>
<p>(陳情人意見) 十二、劉少錡 君 (書面意見)</p>	<p>(一) 於 104 年 8 月 17 日召開第 3 次都市更新設計聯審會議時，書面建議還有老問題，反對房屋改建者 20 多戶，會議紀錄回應，未列進會議紀錄，現有無追蹤處理解決。</p> <p>(二) 屋主新北市中和區中正路 575 號 4 樓屋內權狀 27.79 坪，使用坪數 33 坪多 5 樓加蓋 33 坪多，合計 66 坪多。房屋改建建議屋內分配 36 坪多一點，會議紀錄回應選配在高速公路側面(西方)3 或 4 樓已允尚可，現在再建議請在原地分配，謝謝。</p>	<p>(一)已持續溝通中。</p> <p>(二)若選配中正路側 4 樓的選配單元，與其應分配價值落差過大，故尚未達成協議，仍會持續詳細說明、溝通。</p>	
<p>(相關單位意見) 一、新北市政府交通局</p>	<p>有關本案提送之交通影響評估報告書，本局業於 104 年 4 月原則同意，惟目前已調整交通規劃，故請實施者將調整後之交通影響評估報告書續送本局審查。</p>	<p>本案一樓規劃配置將依都市設計審議委員會確認後，另提交交通影響評估報告書至交通局報核。</p>	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(相關單位意見) 二、新北市政府財政局	<p>(一) 本案原規劃公益設施之出入口面臨寬 5 公尺之中和區中正路 589 巷道，依計畫案 P. 綜 3 所載，將公益設施出入口位置修正至中和區和城路一段側，另將暫停區域規劃於中正路 589 巷側，為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，請受贈機關評估該規劃是否合宜。</p> <p>(二) 依計畫案 P. 3 所載捐贈公益設施面積為 410.29m²，與 P. 10-5 所載捐贈面積 422.77m² 不同，請實施者釐清；另 P. 綜 3 與 P. 20-1 所載公益設施捐贈登記對象應為「新北市」，亦請一併修正。</p> <p>(三) 請受贈機關社會局與實施者確認實際接受捐贈面積、位置與停車空間及數量，惟實際捐贈面積及停車空間等仍需視審議結果而定。另本案經簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，受贈機關對於規劃之空間如認為有不符需求等情形，請確實評估接受捐贈或終止使用計畫。受贈機關如變更或終止原計畫用途，應報府核准。</p>	<p>(一) 已將暫停區域規劃於中和區和城路一段側。</p> <p>(二) 已配合修正。捐贈公益設施一層面積為 107.95 m²；二層面積為 302.34 m²，二層陽台面積為 12.48 m²，汽車停車位為 38.81 m²，合計擬捐贈新北市政府公益設施合計為 461.58 m²。</p> <p>(三) 知悉</p>	<p>事業計畫書 P11-70</p> <p>事業計畫書 V、P10-5</p>
(相關單位意見) 三、新北市政府社會局	<p>本案公共托育中心出入口之規劃，已配合本局前次小組意見，調整設置於和城路一側，惟臨停區域仍設置於中正路 589 巷，請實施者考量家長接送之便利性、安全性，及避免接送造成交通問題，修正托育中心臨停區域之配置與動線規劃。</p>	<p>已將暫停區域規劃於中和區和城路一段側。</p>	<p>事業計畫書 P11-70</p>
(相關單位意見) 四、交通部臺灣國道高速公路局	<p>有關實施者於本方案中正路 589 巷留設予本局之高架橋檢修、管養空間，及地下室開挖是否有影響交流道路安全之疑慮部分，請實施者依「道路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」檢討後檢送相關書圖報本局確認。</p>	<p>本案於高速公路路權 50 公尺以內未設置豎立廣告物。</p>	<p>事業計畫書 附件十三</p>
(相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處 (書面意見)	<p>本案涉及合康工程顧問股份有限公司擬協助辦理案內本市中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地土地新闢事宜，請合康工程顧問股份有限公司依據新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則辦理後續相關事宜。</p>	<p>遵照辦理。</p>	
(相關單位意見) 六、城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	<p>(一) 經查中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。</p> <p>(二) 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10% 之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10% 因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。</p> <p>(三) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理，惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p>	<p>(一) 本案將於都市更新事業計畫容積獎勵確定後，詢相關都市更新規定之相關程序辦理容積移轉作業。</p> <p>(二) 知悉</p> <p>(三) 本案已取消區外容積移轉。</p>	
(相關單位意見) 七、城鄉發展局計畫審議科 (書面意見)	<p>查本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)」案部分，係將高速公路用地已開闢為道路並同意交由地方管養者變更為道路用地，前開通盤檢討案業於 104 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 863 次大會審議通過，</p>	<p>本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)」案部分，其變更計畫已於 105 年 4 月 15 日經新北市政府公告發布實施，惟其相關估價報告書內容，仍依原報核時間之情形辦理。</p>	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(相關單位意見) 八、作業單位意見	<p>後續將依會議紀錄修正書圖後報內政部核定。</p> <p>有關本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)」案部分，需俟該變更都市計畫案發布實施後，本事業計畫案及權利變換計畫案方能核定發布。</p>	<p>本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)」案部分，其變更計畫已於 105 年 4 月 15 日經新北市政府公告發布實施。</p>	
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	<p>本案因出席委員人數未達法定人數故為諮詢案，僅提供原則性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論。</p> <p>(一) 本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通盤檢討)案」，請確認基地西側未來建築線位置，以釐清車道動線規劃合理性，並提出方案，續提委員會討論。</p> <p>(二) 請確認車道出入口規劃於基地西側，與交通部臺灣國道高速公路局之高速公路管理維護計畫是否衝突，並應補充相關資料。</p> <p>(三) 有關高層緩衝空間位於街角處，請補充車行軌跡及坡度，並考量與西北側植栽島之人行動線之關係，妥適調整位置。</p> <p>(四) 本案容積移轉環境友善方案為基地西側留設空間，請考量人行步道動線順暢性，整體等寬規劃連接至基地北側、一併調整車道動線，續提委員會討論。</p> <p>(五) 有關基地北側及西側鄰接公有人行道，請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定一併規劃認養施作，並補充基地東側未來擬協助開闢之範圍。</p> <p>(六) 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則、汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地。</p> <p>(七) 請補充地下一層垃圾儲存空間位置及數量合理性。</p> <p>(八) 本案綠化面積不足，請確實依土管規定檢討。</p> <p>(九) 鋪面計畫請補充公有人行道鋪面圖例並依本府規定型式辦理。</p> <p>(十) 報告書部分： 1. 夜間照明、植栽、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中請垃圾車暫停車位註明不得銷售移轉。 2. 消防救災圖與景觀規劃衝突，請修正。</p>	<p>(一) 基地西側原為地界線，經都市計畫變更後為建築線，故車道出入口設置於西側(中正路 589 巷)，符合規定。</p> <p>(二) 已檢送相關書圖報高公局確認，符合規定。</p> <p>(三) 已重新檢討西北側植栽島與人行動線之關係，增加可視性及人行動線的合理性及便利性。</p> <p>(四) 本案人行與車行動線已做最小交錯之規劃，並於適當位置設置出車警示裝置。</p> <p>(五) 基地東側人行步道(中正路 571 巷)，地號為中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆，將配合本次更新一併開闢完成。</p> <p>(六) 本案西側建築線至車道斜坡起點已留設 6M 平地，符合規定。</p> <p>(七) 本案地下室一層留設兩處垃圾儲存空間，分別於主要車道兩側，符合需求。</p> <p>(八) 本案因四面臨接道路，均須退縮人行步道，另因消防救災需求，留設救災空間，均無法綠化，以致本案一層平面綠化有實質困難，故依新北城設字第 1042524581 號函規定，以綠覆率取代綠化面積計算，綠覆率 84.5%>65%符合規定。</p> <p>(九) 依新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則辦法並未規定施作方式，故本案整體規劃施工，以確保環境的一致性。</p> <p>(十) 1. 配合辦理。 2. 已配合景觀重新配置消防車位置，經災難搶救科同意用印。</p>	<p>都設報告書 綜 3-2</p> <p>都設報告書 綜 3-4</p> <p>都設報告書 綜 3-6</p> <p>都設報告書 P2-20、P4-17</p> <p>都設報告書 P5-3</p> <p>都設報告書 P4-17</p> <p>都設報告書 P8-13</p> <p>都設報告書 P5-8</p> <p>都設報告書 P5-3</p> <p>都設報告書 P8-9、P8-10</p> <p>都設報告書 P4-26</p>
(委員綜合意見) 二、都市更新委員意見	<p>(一) 都市更新容積獎勵部分： 1. 社區使用公益設施獎勵： 本案供週邊不特定居民使用之公益設施分為不相鄰的 2 區，其動線規劃是否合理，請實施者補充管制計畫，俾利社區內外民眾之出入安全。另本案公益設施之費用僅表示「由管理委員會訂定」，似有不妥，請訂定具體且合理之收費標準，請檢討修正。 2. 捐贈市府之公益設施獎勵：</p>	<p>(一) 1. 社區公益設施依本社區住戶於繳交管理費後本社區管理委員會依坪數交付住戶使用卡(限當月使用)。每月應分攤之管理費及設施使用所簽認之帳款，住戶繳付後方可申領，每坪兌換一點，每點點數可使用 2 小時之使用時間。使用者如非本社區住戶，欲使用請先行至服務中心辦理登記使用，始可入場，使用費用 30 元/1 小時計，如需更改由管理委員會訂定。 2.</p>	<p>事業計畫書 P19-9</p> <p>事業計畫書</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(1)本項獎勵計算公式之「B1 捐贈公益設施土地成本」部分，捐贈公益設施之樓地板面積須扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積後，以實際捐贈建物樓地板面積核算，請檢討修正。另土地單價之計算部分，計畫書土地單價 126 萬元/坪與估價報告書 137 萬元/坪數值不符，請釐清修正。</p> <p>(2)實施者表示「公共托育中心」之實際空間需求及所須裝修費用已與接管機關討論，確認採一般預售屋交屋方式即可辦理移交接管部分，請檢附相關會議或文件等資料佐證。另既公共托育中心不須裝置相關設施、設備或裝修，應合理調降「B2:興建成本及設備設施裝修費用」，請檢討修正。</p> <p>(3)本案「B3 提供管理維護基金」擬提列 100 萬元，與財務計畫提列 15 年之管理維護經費 230,625 元不符，請釐清修正。另市府接受捐贈公益設施管理費係以定額管理費 1/3 負擔部分，應納入公寓大廈管理規約草約載明，請檢討修正。</p> <p>(4)另本案配合公共托育中心設置所規劃之臨停區域，應標示於計畫書相關圖說，請修正。</p> <p>3. 申請設計建蔽率、開挖率獎勵部分，其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責。</p> <p>4. 人行步道獎勵： (1)申請該項獎勵之退縮空間，須自建築線起均退淨寬 4 公尺以上直線順平及延續，方可乘以係數核算獎勵，故請釐清基地北側建築線位置並標示於檢討圖；另實際退縮面積之計算請詳列計算公式及補附相關圖例，俾利檢討。 (2)緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬 4 公尺以內之範圍，請檢討修正。</p> <p>5. 本案係依土地使用分區管制要點規定申請綠建築獎勵(銀級)，惟仍請比照都更方式繳交保證金、提供配合提列管理維護必要費用(通案為綠建築保證金數額之 5%)，並於公寓大廈規約載明，應依都市更新事業計畫規劃取得綠建築標章，有效期限為三年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，且須保用 15 年以上並不得任意變更，請配合辦理。</p> <p>(二) 建築規劃設計部分： 1. 本案協助開闢計畫道路部分(詳事業計畫書 P.8-1)，請實施者依「新北市政府工務局申請自行興闢計畫道路之處理原則」規劃，並洽市府工務局辦理。另請補充說明計畫道路上違章建物之處理方式，俾利後續開闢之可行性，請修正。 2. 本案位處交通路網複雜區域，更新單元又涉及都市計畫用地變更，為能有效改善居住環境、增進公共利益，有關建築配置、車道設置等內容，請實施者通盤考量當地現況、所有權人需求及公共安全後，依規定合理規劃設計。 3. 本案更新單元東側與辦理中「擬訂新北市中和區台貿段 1281 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案」相鄰，為使本區更新後之景觀規劃具整體性，人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置部分請實施者與相鄰之都市更新案一併規劃設計。</p> <p>(三) 財務計畫部分：</p>	<p>(1)「B1 捐贈公益設施土地成本」獎勵計算方式，皆依「新北市都市更新審議原則」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」計算。另土地單價已檢討修正為 1,420,000 元。</p> <p>(2)已與新北市政府社會局確認，其出入口位置、空間配置及內部空間裝修均符合其需求。「B2:興建成本及設備設施裝修費用」獎勵計算方式，皆依「新北市都市更新審議原則」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」計算。</p> <p>(3)本案取消提列捐贈市府之公益設施管理維護基金。</p> <p>(4)已配合修正於和城路側。</p> <p>3. 配合辦理。</p> <p>4. (1)已檢討面積計算及相關圖例。 (2)已檢討面積計算</p> <p>5. 已提列綠建築設備管理維護費用，並載於管理維護計畫。</p> <p>(二) 1. 本案計畫道路上之違章建物為道路所有權人所有，其已配合依容積移轉方式參與都市更新，故將於新建時一併拆除。 2. 本案已通盤考量當地現況、所有權人需求及公共安全後，已合理規劃人行及車行等動線規劃。 3. 本案套繪鄰地規劃圖說，該案至今雖已完成事業計畫公展，唯並未進入實質審查，其變動性仍大，建議將來進行審查時委員會得就鋪面規劃、材質及樹種以本案為依據，做整體性要求。</p> <p>(三)</p>	<p>P10-5~P10-6 事業計畫書 P10-5~P10-6 事業計畫書 P10-5~P10-6 事業計畫書 P11-70 事業計畫書 P10-17 事業計畫書 P10-17 事業計畫書 P15-8、P19-9 事業計畫書 P8-1~P8-2 事業計畫書 P12-4 事業計畫書 P12-1 1. 事業計畫書</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>1. 本案無發起階段之更新可行性評估及都市更新計畫，都市更新規劃費用請刪除 P1 及 P2 費用之提列，請修正。</p> <p>2. 空氣污染防治費用其中拆除工程面積之核算與拆遷安置計畫核算之拆除面積不符，請釐清修正。</p> <p>3. 本案提列信託費用 432 萬元部分，請補附信託草約，另資金來源及續建機制未臻明確，請補充更新期間之資金來源及流向等財務說明，並於續建機制中補充本案委託信託銀行辦理之相關事項，請檢討修正。</p> <p>4. 容積移轉所需費用本案擬以 101 年平均公告土地現值市價比例 100% 提列部分，請詳列 101 年平均公告現值提列費用之清冊。</p> <p>5. 本案共同負擔平均比例為 49.09%，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理酌降管理費用費率，俾利本案推動。</p> <p>(四) 計畫書內容部分:</p> <p>1. 事業計畫書 P. 11-74，外牆材質及色彩計畫部分，請補充說明垂直綠化後續之管理維護計畫。</p> <p>2. 權利變換計畫書 P. 13-1，本案更新單元範圍北側高速公路用地係依「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」辦理，變更為道路用地或高速公路用地兼供道路使用，誤植為僅「變更為道路用地」部分，請修正。</p> <p>3. 請於事業計畫書適當章節補充論述本案申請各項都市更新獎勵之公益性層面相關效益。</p> <p>4. 本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」部分，請於計畫書載明相關內容，並更新至最新進度，請修正。</p> <p>5. 本案範圍內公共開放空間，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」設置管理維護基金，並請於公寓大廈規約草約中載明。</p> <p>6. 依本市「都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定，管理維護計畫係屬計畫書「第 19 章其他應加表明之事項」內容，非一獨立章節，請檢討修正。</p> <p>7. 地籍整理計畫部分，都市更新案件不適用「地籍測量實施規則」第 234 條規定，更新後之土地應先暫編地號，後續係以地政主管機關編定為</p>	<p>1. 本案財務計畫已依 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定修正。本案都市更新規劃費依基準以更新可行性評估、計畫擬訂及計畫執行與成果報核等項目估算，且因實際合約金額高於基準金額，故以基準金額提列。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正拆除面積。</p> <p>3. 遵照辦理，已補附信託契約草約，並依草約載明信託予續建機制內容。</p> <p>4. 本案已取消區外容積移轉，故刪除容積移轉所需費用。</p> <p>5. 本案財務計畫已依 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定修正，各項管理費用費率均依標準提列。另風險管理費率係考量本案基地面積規模大、所有權人達 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，又涉及都市計畫變更行政程序，致整體實施期程延宕，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，不動產銷售之不確定性升溫，均造成本案風險成本增加，故以上限提列，應屬合理。</p> <p>(四)</p> <p>1. 配合辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，已依「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討」案變更內容修正變更後分區。</p> <p>3. 已配合修正。</p> <p>4. 已配合修正。</p> <p>5. 遵照辦理，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列管理維護基金，並載明於公寓大廈規約草約。</p> <p>6. 已配合修正。</p> <p>7. 遵照辦理，已修正暫編地號及相關登記清冊。</p>	<p>第十五章 權利變換計畫書第十章 2. 事業計畫書 P15-3 權利變換計畫書 P10-4 3. 事業計畫書 P15-6、附錄三 權利變換計畫書 P10-7、附錄二 4. 事業計畫書 P15-8 權利變換計畫書 P10-1 5. 事業計畫書第十五章 權利變換計畫書第十章</p> <p>1. 事業計畫書 P19-10 2. 權利變換計畫書 P13-1、P17-1、P17-2、P17-8 3. 事業計畫書 P16-1~P16-2 4. 事業計畫書 P6-1~P6-8 5. 事業計畫書 P15-3、P19-9 權利變換計畫書 P10-4 6. 事業計畫書 P19-1~P19-20 7. 權利變換計畫書第十七章</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>準，請檢討修正，相關登記清冊表亦請一併配合修正。另登記清冊應依土地登記規則辦理，請配合修正土地及建物登記清冊表。</p> <p>8. 依第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄中和區公所意見(三):「基地內排水等公共設施，請於建物頂層頂板灌漿後檢送無損害公共設施復舊計畫書至本所備查。」，請配合詳載於事業計畫書適當章節。</p> <p>9. 有關選配原則(一)1.:「臨中正路側之一樓店舖由原臨中正路側之一樓所有權人依原位次優先選配。」，與選配原則(二)1. 重複部分，請釐清修正。另本案超額選配定義未臻明確，易與內政部營建署定義之超額選配混淆，為避免後續執行爭議，請檢討修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分:</p> <p>1. 麗業估價報告書 P. 52，比較標的 1 之價格日期為 101 年 3 月，誤植為 100 年 3 月部分，請釐清修正。另更新前素地之鑑價，領銜之麗業不動產估價師聯合事務所，及巨秉不動產估價師聯合事務所，皆採用擬售案例，惟 2 家事務所之議價空間分別為 15% 及 35%，差距懸殊，請補充說明議價空間之決定依據。</p> <p>2. 麗業估價報告書 P. 54，「停獎及其他獎勵」調整因素部分，比較標的 1 與 3 皆下修 15%，惟巨秉及第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所就該 2 筆案例皆未以「停獎及其他獎勵」調整因素項目進行調整，請補充說明調整原因。「宗地實質條件-其他」調整因素部分，麗業及第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所勘估標的「臨近高速公路交流道及 64 快速道路」係視為嫌惡設施，惟未臨近嫌惡設施之比較標的卻皆下修 3~6% 不等之調整率，請釐清修正。另巨秉不動產估價師聯合事務所勘估標的亦就臨近嫌惡設施高架道路下修 15% 修正率，應補充說明下修原因。</p> <p>3. 麗業估價報告書 P. 67，合法四層樓容積獎勵專屬權值部分，本案獎勵容積係申請 8.88%，誤植為 10% 請修正。</p> <p>4. 麗業估價報告書 P. 83，人行步道區內容積移轉獎勵專屬權值部分，本案係折減後計入更新前合併後土地權利價值，請補充敘明理由。</p> <p>5. 麗業估價報告書 P. 85，請補充說明宗地 B1319 號法定空地使用價值係佔土地價值 20% 之評估過程。另該筆價值經折減後計入更新前合併後土地權利價值部分，請補充敘明理由。</p> <p>6. 麗業估價報告書 P. 175，更新後「規劃及建材」條件部分，請補充說明同一社區內有建材等級差異之理由。</p> <p>7. 請補充素地價格日期調整率之參考依據，請修正。</p> <p>8. 本案 3 家估價機構採用相同之比較案例部分，其鑑價方式差異甚大，請重行檢視後檢討修正。</p> <p>9. 收益法鑑價應注意折舊提存費之提列，請檢討修正。</p> <p>10. 有關更新前比準地及更新後比準戶之選定，及各項調整因素調整率</p>	<p>8. 已配合修正。</p> <p>9. 已配合修正。</p> <p>(五)</p> <p>1. 遵照辦理，誤植部份已更正，更換案例避免修正幅度過大，並補充議價空間決定依據。</p> <p>2. 遵照辦理，已更換案例避免預估獎勵值調整項目致修正幅度過大，勘估標的因西側及北側面臨高速公路及快速道路，住宅寧適性等條件較比較標的差，因此予以下修。</p> <p>3. 本案合法四層樓容積獎勵 8.88% 係以基準容積核算，經檢討 A 坵塊土地專屬容積為 9.45%，B 坵塊土地專屬容積為 9.86%，作為計算合法四層樓容積獎勵專屬權值之依據。</p> <p>4. 本案申請區內容積移轉之人行步道土地，已視其貢獻之容積計算權值，因此未與其他住宅土地共同分配合併後之土地價值，直接以貢獻之容積價值作為合併後土地價格。</p> <p>5. 遵照辦理，已補充法定空地之評估過程。</p> <p>6. 由於勘估標的更新後規劃有 13、19、21 樓不同樓高之社區大樓。樓層數較多之棟別，其實際平均造價應高於樓層數較少之棟別，因此予以下修。</p> <p>7. 土地比較案例價格日期調整率參考都市地價指數進行調整。</p> <p>8. 遵照辦理，已更換部分相同案例避免修正差異過大。</p> <p>9. 遵照辦理，已補充提列折舊提存費之評估。</p> <p>10. 遵照辦理，已補充敘明調整理由。</p>	<p>8. 事業計畫書 P8-1</p> <p>9. 事業計畫書 P19-21</p> <p>1. 估價報告書 P51</p> <p>2. 估價報告書 P66</p> <p>3. 估價報告書 P66</p> <p>5. 估價報告書 P67</p> <p>7. 估價報告書 P51、P69</p> <p>9. 估價報告書 P150、P163</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>之修正原因，皆應詳細敘明理由，請檢討修正。</p> <p>11. 依內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，本案鄰近區域住宅大樓之二樓以上更新後平均單價為 42.46 萬元/坪，本案面向錦和運動公園，再加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價僅 37.9 萬元/坪，高樓層已無高速公路交流道及 64 快速道路等嫌惡設施之影響，惟單價亦僅 43 萬元/坪，明顯不符合市場行情，請檢討比較標的是否適用，必要時請更換案例，以確實合理反映該地區房價。</p> <p>(六) 有關「中和區中正路 583 號地下室」既已證明為合法建築物，請配合修正計畫書相關章節內容，並補充提列土地改良物之拆遷補償及安置費用，請檢討修正。</p>	<p>11. 遵照辦理，已調整本案更新後住宅價格，更新後住宅均價調整為 390,442 元/坪，高樓層無高速公路及快速道路影響之戶別單價達 43~46 萬元/坪，本案雙面臨高架道路、均價最低的 F 棟高樓層亦有 36 萬元/坪，應已合理反映該地區房價。</p> <p>(六) 依據 67 使字第 2059 號使用執照，中正路 583 號地下室屬未登記合法建物，該空間包括防空避難室及店舖使用，惟因防空避難室部分無法確認所有權歸屬，故店舖部分按稅籍證明所載面積(193.60m²)與各納稅義務人之持分比率(20000/100000)估算各使用權價值，並已納入更新前權利價值。</p>	<p>權利變換計畫書 第十一章、第十二章、第十三章、第十五章、第十六章、第十七章、附錄三</p>
<p>結論</p>	<p>(一) 有關陳情人意見部分，請實施者與其詳細說明與妥善溝通協調儘速達成共識。</p> <p>(二) 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」—第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組-會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 104 年 8 月 17 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 一、劉少錡 君</p>	<p>(一) 房屋改建案合康工程公司開會多次，於 104 年 4 月 12 日開會時，僅說明房屋改建進度及核發建照事項，每次口頭及書面提供意見均未公開回答。市府評審開過一兩次會議討論時，均注重審查房建都市建設計畫規定，政府有關人員均未注意關照屋主權利，基本老問題，還有違建戶 31 戶賠償問題及反對不同意改建 20 多戶，建商均不理會。</p> <p>(二) 房屋違建案，現在違建屋要建築起來很不容易(近 30 年)，因台灣違建事件太多，政府因很多因素，人力、財力等有限無法取締拆除，甚感無奈，現在房屋改建，違建戶賠償問題，應先決定賠償多少，免得爾後有爭議糾紛，不然建議市府成立賠償小組協調賠償等問題。屋主中和區中正路 575 號 4 樓，屋內計有 27.79 坪，另違建加蓋 5 樓使用合計有 56 坪多，隔間有 6 間房間，各有客廳、廚房、衛生間、前後陽台等設備均齊全，6 口住二家，還有書房甚感舒暢愉快，市府第一次評審會時已報告提過有 6 口之家分配房舍，要有 4 個房間才可住得下，建議未答覆承辦業務單位亦未追蹤，第 2 次評審會議時亦未提出第 1 次會議記錄執行情形報告，所以至今無下文，現在再建議分配房舍，屋內要有 36 坪隔間 4 間房間，客廳、廚房、衛生間、陽台等其他均按照設計規定。</p> <p>(三) 現在附帶說一下： 1. 房屋建築費用 16 億多元、人事管理費用 4 億 3,878 萬多元太高，佔建築費 1/4 強不合理。 2. 安置及拆(搬)遷補償費，合計 1 億 5,507 萬多元，太少(附參考資料)。據陳建築師說，改建房屋拆除裝運費在內，該費應該計畫編列在房屋建築費內，如果沒有應另列預算，不要混在一起往後才不會有爭議。 3. 改建房屋安置搬遷約預估賠償統計參考資料。搬遷費每戶 2 次(按當時市行情計)，129 戶×約 6000×2=1,548,000。房屋違建戶賠償，每戶 2,500,000×31 戶=77,500,000。搬遷每戶租屋費，1 樓按時市行價計(房屋增置設備另估賠)31 戶×約 32,000×36 個月=35,712,000，2~5 樓等屋內增置設備另估賠 98 戶×約 15,000×36 個月=52,920,000。總計=167,680,000。</p>	<p>(一)、有關劉先生所稱「違建戶 31 戶」其實為屋頂加蓋之違章，本案係委託估價師查估，給予補償金。</p> <p>(二)、至劉先生之選屋需求，經本公司多次溝通協調，並建議改選其它選配單元(高速公路側的 3 或 4 樓)，即可滿足其 4 間房間的室內配置需求，惟劉先生目前係堅持選配中正路側 4 樓的選配單元，與其應分配價值落差過大，故尚未達成協議，後續仍會持續詳細說明、溝通。</p> <p>(三)、相關費用係依據「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」內容提列，此部份仍會經由審議委員會審查認定。</p>	<p>事業計畫書 第十四、十五章</p>
<p>(陳情人意見) 二、林錦錫 君/李亦庭律師 代</p>	<p>(一) 林錦錫為本更新案一樓店面的地主，經營汽車修業，但目前更新的規劃設計並不敷原汽車業之使用，故陳錦錫先前已多次請求實施者整體考量本案一樓店家情形，調整、修改規劃設計，以避免對於相關地主造成重大營業損失。對此，實施者回應表示，本案更新後建物位於住宅區，故店舖不得申請作為汽機車修理業使用云云，但依照都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 3 款第 10 目但書規定，住宅區內建物可從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護，更換、電機等汽車修業業務，因此，本案更新後一樓店面依法仍可從事汽車修業，故實施者以此拒絕地主訴求，尚與法不合。</p> <p>1. 依都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 3 款第 10 目規定「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：…</p>	<p>李律師代林先生所陳有關建築設計意見部分，本案於申請報核前迄今已召開多次說明會進行協調，惟尚未達成共識，未來會以盡可能滿足各所有權人的需求，並同時達到環境品質提升的方向持續溝通。</p>	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>三、經營下列事業：(十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。」，同條第 2 項規定：「未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書，第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證卷業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。」。</p> <p>2. 準此，林錦錫所有之土地乃座落於台貿段 1264、1265、1266、1268、1269、1270 及 1271 地號，而目前經營之汽車維護店面位於面臨超過 12 公尺以上之中正路，故依照上開都市計畫法新北市施行細則規定，本更新案更新後之建物一樓店面當仍可從事汽車清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機等相關業務，或作為汽車保養所之用。實施者無視都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 3 款第 10 目但書規定，逕稱不得申請作汽車或機車修理業云云，並以此作為拒絕、推託林錦錫之訴求，顯然與法不合。</p> <p>(二) 其實，一樓店面地主原本生意好好的，卻被迫拉入參與都市更新，已經對本更新案產生疑慮，況且，本案規劃設計又不敷營業使用，自然會十分關切「本案更新後建物能否可繼續經營原本業務?」、「倘若更新後造成營業損失，該如何獲得補償?」等問題，所以始終希望實施者對这部分釋出更多善意，進行協調，甚至積極提出解決方案，消弭本案對於一樓店面地主生存權和財產權之影響。</p> <p>(三) 至於部分住戶對於更新後建物一樓要如何使用，或許有不同想法，但為依法保障人民的生存權和財產權，實不應逕以其他住戶的主觀感受，即完全否定店面地主的生存及營業權益。</p> <p>(四) 如不能經營原來汽車保修業，地主之前有考慮要退讓的話，是否就營業上損失，可用金錢的方式作補償，不過目前無法達成共識，如果此折衷方案，能解決問題的話，可以再討論。</p>		
<p>(陳情人意見) 三、楊聰明 君</p>	<p>(一) 本人有兩筆土地(台貿段 1318 及 1319 地號)，一筆為素地一筆為房地，請於審議權利變換計畫時詳細說明其估價原則，說明其價值係如何評定，為何素地價值較房地為低。</p> <p>(二) 另一樓地主表示更新後仍須繼續經營汽修業一事雖屬其自身權益，惟亦請委員會考量其他住戶保障居住安全之權利，汽車於人行道上的停駛，長期影響住戶之出入安全及環境品質，故本人反對設置汽車保修廠。</p>	<p>(一) 權利變換於素地及有區分所有建物座落的計算方式皆是以土地價值為基礎。有區分所有建物的話會多一個拆算立體地價的步驟，建物價值的折舊不影響立體地價拆算結果。1319 地號價值之計算，係考量其為同一宗建築基地之法定空地，依法僅有所有權而沒有使用權，因此對於該地號給予調整修正。</p> <p>(二) 感謝指導。</p>	
<p>(陳情人意見) 四、鄭振豐 君/郭少權 代</p>	<p>(一) 我們是「中和區中正路 583 號地下室」的屋主，地下室面積約有 160 坪，有建照、使照、稅籍單及門牌可以證明其產權，但實施者合康公司卻從未與我們說明該地下室之權值是如何估算等相關事項，請委員會協助維護地</p>	<p>有關郭先生代鄭先生所陳涉及「中和區中正路 583 號地下室」產權應納入權值計算意見部分，該地下室目前尚未登記產權，其產權係以使照及稅籍證明，該地下室分為停車空間(佔地下室 4/5)及店鋪(佔地下室 1/5)使</p>	<p>估價報告書 (貳、估價基本項說明，六、估價</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	主權益。	用，已納入更新前權利價值估算。	條件，(一)更新前估價條件)P26
五、江永昌議員	都市更新程序較為繁冗，期望審議能有效率的進行，以避免因時程造成民眾不安或疑慮，審慎為民眾權益把關。	感謝指導。	
(相關單位意見) 一、新北市政府交通局	本案位於國道三號高速公路中和交流道交叉口旁，車流量大、區域交通路網複雜，本案仍於基地內留設道路，經實施者表示係有車行需求，並已針對交通區提出改善，目前交通規劃之方案尚可接受，惟基於交通安全考量，倘實施者有更佳之改善措施，本局仍會本權責協助審視並提供意見。	本案將車道出入口修正朝中正路 589 巷出入(589 巷為南向北行單行道)，並將原基地內通路位置，修改為綠化空間及人行動線，使人行動線之安全性與都市計畫變更後之交通動線，更能達到人行與車行雙贏的目的。	事業計畫書 P11-69
(相關單位意見) 二、新北市政府財政局	<p>(一) 本案捐贈之公益設施，已簽報市府核准優先調配由社會局設置公共托育服務使用(托嬰中心或親子館)，如有剩餘或增加之樓地板面積且符合需求，再作市民活動中心。</p> <p>(二) 本案實施者規劃公益設施之出入口面臨 5 米中正路 589 巷道，為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，請調整本案公益設施之出入口需面臨容易出入之主要巷道。</p> <p>(三) 請受贈機關社會局與實施者確認實際接受捐贈面積、位置與停車空間，惟實際捐贈面積及停車位空間等仍需視審議結果而定。另請受贈機關配合城鄉局積極參與各項規劃及審議會，如規劃之空間不符機關需求、或是開發進度遲滯情形嚴重，請受贈機關確實評估接受捐贈或終止使用計畫。</p> <p>(四) 本局洽詢實施者公益設施基本資料，係為將資訊揭露予各機關，俾利各機關評估公益設施是否符合其需求，有需求之機關亦可現勘瞭解公益設施周邊環境之狀況，最終調配結果仍需簽報市府核准後確認，本案經簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，受贈機關對於規劃之空間如認為有不符需求等情形，請確實評估接受捐贈或終止使用計畫。受贈機關如變更或終止原計畫用途，應報府核准。</p> <p>(五) 因本案捐贈之公益設施已簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，於相關審議報告書件之表達或產權登記時，請以新北市為所有權人，管理機關為新北市政府社會局。另公益設施之用途或相關執照記載使用內容，請實施者以使用彈性較大之項目(組別)辦理，以保持長期調度運用之彈性。</p>	<p>(一). 本案之公共托育空間留設面積一樓室內空間為 183.24 m²、二樓為 273.20 m²、小計為 456.44 m²，配合空間調整後修改為一樓室內空間為 107.95 m²、二樓為 302.34 m²、小計為 410.29 m²，減少 46.15 m²。</p> <p>(二). 本案之公共托育服務空間修正出入口位置至和城路一段側，以提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性。</p> <p>(三). 本案受贈空間之停車位指定留設於車位編號 270、271 處。</p> <p>(四). 知悉。</p> <p>(五). 本案配合修改空間名稱為公共托育服務空間，產權所有人登記為新北市政府，管理機關為新北市政府社會局。</p>	<p>事業計畫書 P10-5</p> <p>事業計畫書 P10-7、P10-8</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>事業計畫書 P10-5、P10-8</p>
(相關單位意見) 三、交通部臺灣國道高速公路局	本案更新單元範圍西側中正路 589 巷道緊鄰國道三號高速公路中和交流道高架橋，因未來仍有高速公路使用或管養需求，刻正由貴府辦理都市計畫變更為高速公路用地兼供道路使用；惟為確保檢修(如隔音牆)之施工安全，仍有封閉部分道路進行檢修之可能，若本案擬將車道出入口設置於此巷道，未來恐影響住戶用路需求部分請一併納入考量。	本案規劃於中正路 589 巷側，自行退縮道路寬度至六公尺，自行退縮部分無條件供公眾使用，另於車道出入口側退縮至八公尺，以滿足未來高速公路管養需求時，不影響車輛出入。	事業計畫書 P11-69
(相關單位意見) 四、新北市政府社會局	本案公益設施未來若作為公共托育服務使用(托嬰中心或親子館)，應考量家長接送皆以臨時停車居多，且皆於交通尖峰時刻之需求，其設置位置須位於交通動線較為完善、易於營運且方便管理之區位，以避免後續經營管理之困擾，實施者目前留設之位置交通區位複雜，且出入口規劃欠佳，後續恐有車輛通行及行人使用安全之疑慮，請修正規劃配置。	本案考量公共托育服務家長接送臨時需求，因和城路一段於交通尖峰時刻車流量過大，故將暫停區域規劃於中正路 589 巷側。	事業計畫書 P11-69
(相關單位意見) 五、新北市政府民政局	有關公益設施調配結果，本局配合財政局意見辦理，未來實施者若有增加面積，請交由本局設置中和區市民活動中心，惟其空間規劃仍須符合本局之需求，請實施者再釐清。	知悉。	