

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>(相關單位意見) 六、新北市中和區公所(書面意見)</p>	<p>(一) 人行道部分，請實施者對於鋪面設計考量暢行性、安全性及舒適性，並請徵詢本府養工處相關規範或注意事項；在景觀上考量連續性及一致性。</p> <p>(二) 基地周邊電桿、變電箱、架空纜線等設施，請實施者一併檢討整合，以維護都市景觀。</p> <p>(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。</p>	<p>(一). 本案配合環境整體一併規畫施作中正路側、和城路一段側及中正路 571 巷之景觀鋪面，並於使用執照取得後一併移交新北市政府養工處。</p> <p>(二). 本基地周圍並無電杆、變電箱、架空纜線等設施，唯未來施工時，會將相關所需線路整體留設或施作，以維護都市景觀。</p> <p>(三). 配合辦理。</p>	<p>事業計畫書 P8-1、P12-5</p> <p>事業計畫書 P5-16、12-2</p>
<p>(相關單位意見) 七、城鄉發展局開發管理科(書面意見)</p>	<p>(一) 經查中和區台貿段 1254、1260~1273、1303~1340、1123~1132 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 102 年 12 月 2 日發布實施之「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，原容積移轉上限降為 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>(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>(相關單位意見) 八、城鄉發展局計畫審議科(書面意見)</p>	<p>查「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通檢)案」已於 104 年 4 月 23 日經新北市都委會審議通過，其中變更內容係將高速公路用地現況已開闢為道路使用者，變更為道路用地及高速公路用地兼供道路使用；惟因所提方案係於市都委會調整確認，爰涉及後續道路管理維護問題，職局刻正與高公局確認中，全案尚未完成都市計畫法定作業程序，仍應以最終發佈實施內容為準。</p>	<p>本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通檢)案」已於 104 年 9 月 14 日新北府城審字第 1041711222 號函，轉送營建署審核中。</p>	<p>事業計畫書 P6-4~P6-8</p>
<p>(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見</p>	<p>請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>(一) 有關本案容積移轉環境友善方案應專章檢討，且不可與都更獎勵項目範圍重複，另提項目續提委員會討論，其中：</p> <p>1. 請釐清基地東北側原申請何種獎勵。</p> <p>2. 請釐清基地東北側及西側留設空間如何開放供人停等。</p> <p>(二) 本案車道出入口設置轉角處且破口過大，請說明本基地車道系統之合理性並考量人行安全性及環境友善性，整理規劃人行步道系統。</p> <p>(三) 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>(四) 請釐清高層緩衝空間合理性並補充車行動線。</p> <p>(五) 基地東側消防車動線不合理，請調整植栽配置。</p> <p>(六) 有關人車動線計畫請補充自行車動線進出方式。</p> <p>(七) 本案申請都更獎勵捐贈公益設施空間，請考量留設位置之可及性與辨識</p>	<p>(一). 本案配合以專章檢討容積移轉友善方案，且未與都更獎勵項目重複。</p> <p>1. 基地東北側廣場部分並未申請任何獎勵。</p> <p>2. 基地東北側及西側留設空間均未設置圍牆，且景觀採通道及喬、灌木搭配方式規劃，以達開放之目的。</p> <p>(二). 將車道出入口修正朝中正路 589 巷出入，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、車行雙贏與環境友善的目的。</p> <p>(三). 已配合由地界線至 1/6 斜坡外留設 6M 緩衝空間。</p> <p>(四). 本案緩衝空間留設符合規定，另已單獨檢討車行動線。</p> <p>(五). 本案消防車動線已於 2015.10.06 重新經新北市消防局同意。</p> <p>(六). 本案自行車出入規劃以 C 棟電梯之垂直動線為出入動線。</p> <p>(七). 已配合將都更獎勵捐贈公益設施空間之出入口留設於 40m 和城路一</p>	<p>都設報告書 P4-46</p> <p>都設報告書 P4-47</p> <p>都設報告書 P4-17</p> <p>都設報告書 P4-17</p> <p>都設報告書 P2-20、P4-17</p> <p>都設報告書 P4-26</p> <p>都設報告書 P4-17</p> <p>都設報告書</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

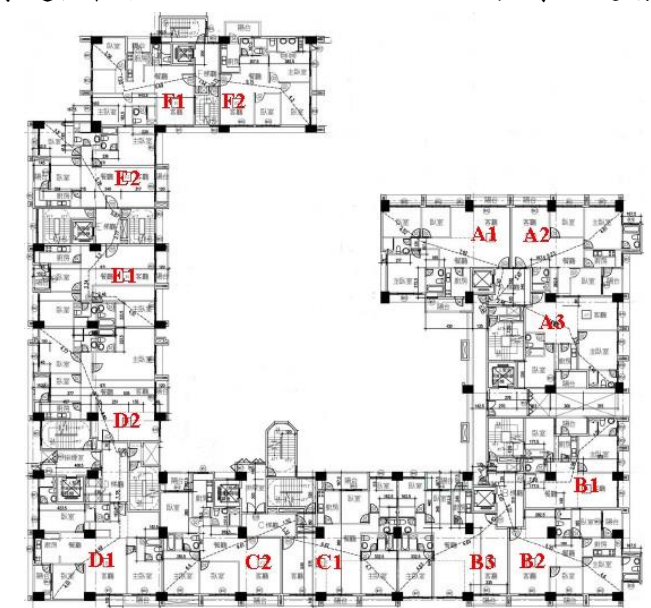
發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>度，評估規劃於基地南側臨接 40 公尺計畫道路之可行性。</p> <p>(八) 請釐清本案是否為淹水潛勢地區以及景觀排水計畫之合理性。</p> <p>(九) 請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定，臨接基地之公有人行道應一併規劃認養施作，並補充認養範圍圖說及未來擬協助開闢之範圍。</p> <p>(十) 有關鋪面計畫請補充公有人行道鋪面圖例並依規定型式辦理。</p> <p>(十一) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。</li> <li>2. 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。</li> <li>3. 綠化面積計算不可納入屋頂綠化面積，請修正。</li> <li>4. 請補充高樓風防制計畫之方式。</li> <li>5. 剖面圖說請納入高架橋。</li> <li>6. 夜間照明、植栽及垃圾車暫停車位等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。</li> </ol>	<p>段側。</p> <p>(八). 本案非為淹水潛勢區，且景觀排水依地形高度順排至公共排水溝渠。</p> <p>(九). 本案東側之人行步道用地(中正路 571 巷) 已一併認養施作。</p> <p>(十). 本案人行道鋪面將配合整體環境形式規畫施作。</p> <p>(十一).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合辦理。</li> <li>2. 配合辦理。</li> <li>3. 本案依中和土地使用分區管制規則之規定，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化，故本案計算方式符合規定。</li> <li>4. 已檢附基地東北角與東側利用店面及喬木多層次植栽改善風影響。</li> <li>5. 配合辦理。</li> <li>6. 配合辦理。</li> </ol>	<p>P8-13</p> <p>都設報告書 P9-2、P5-2 都設報告書 P5-3 都設報告書 P5-3 都設報告書 P4-46 都設報告書 P3-12 都設報告書 P5-8</p> <p>都設報告書 P6-6 都設報告書 P6-47、P6-48 都設報告書 P8-9</p>
<p>(委員綜合意見) 一、都市更新委員意見</p>	<p>(一) 都市更新容積獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公益設施獎勵： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 供週邊不特定居民使用之公益設施，計畫書圖應載明空間項目內容、配置相關隔間與傢俱，其管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，應清楚易懂並詳載於公寓大廈規約草約確實執行，以達獎勵效益，請配合辦理及修正。</li> <li>(2) 捐贈市府之公益設施空間經市府財政局調配後，係交由社會局設置公共托育服務使用(托嬰中心或親子館)，社會局可至現場勘查瞭解環境現況，評估作為公共托育服務使用是否妥適，至該公益設施之實際空間需求及所須裝修費用，實施者應與社會局溝通討論並配合辦理，計畫書內相關內容與圖面亦請一併調整修正。另捐贈公益設施之面積部分，計畫書 P. 10-5 與 P. 15-3 數值不符，請釐清修正。</li> <li>(3) 本案位處交通路網複雜區域，請重新檢討公益設施空間配置及動線規劃之合理性，以友善社區外不特定居民使用。</li> </ol> </li> <li>2. 都市防災獎勵： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本案建築物與鄰地境界線距離淨寬不得低於 4 公尺，與建築線距離淨寬不得低於 6 公尺，本案更新單元範圍西側退縮淨寬是否符</li> </ol> </li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 已配合載明空間項目內容，配置相關隔間與傢俱，其管理維護計畫中開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等亦於管理維護計畫中載明。</li> <li>(2) 捐贈公益設施空間，經溝通定為公共托育服務空間，其面積由 456.44m<sup>2</sup> 調整為 410.29m<sup>2</sup>。</li> <li>(3) 已重新檢討，將公益設施空間出入口由原中正路 589 巷側調整至面臨和城路一段側。</li> </ol> </li> <li>2. <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 檢附檢討內容符合規定。</li> </ol> </li> </ol>	<p>事業計畫書 P16-9 第二十七條第六項第二款、P16-12 事業計畫書 P10-5~P10-8</p> <p>事業計畫書 P10-7</p> <p>事業計畫書 P10-13</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>合規定，請釐清修正。</p> <p>(2)另本案建築物因伸縮縫之區隔是否仍視為「一棟」部分，請工務局協助釐清。</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，方可以係數 1.8 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。</p> <p>5. 綠建築(銀級)獎勵：綠化量指標檢討，基地面積應為 4,256.01m<sup>2</sup>，非 1,786.63 m<sup>2</sup>，且消防車應計入不可綠化面積，請修正；基地保水指標之及格值應為 0.25 非 0.4，相關計算請檢討修正；日常節能指標檢討，屋頂及外牆隔熱數值計算有誤，請修正；室內環境指標檢討，室內空間僅 30%採綠建築建材進行裝修，應無法達到該項指標及格分數，請重新檢討修正；汙水垃圾改善指標檢討，查核表內之廚餘處理與定期清理垃圾集中場項目僅限已完工之建築物使用，本案尚在審議階段不得使用，請配合修正。</p> <p>(二) 建築規劃設計部分：</p> <p>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」辦理，應於計畫書載明開闢計畫道路施作方式、費用及其他相關事項，並於本案取得使用執照前辦竣，請工務局驗收後接管，請修正。</p> <p>2. 本案建築規劃部分，請考量更新重建後之公眾權益、變更都市計畫案辦理進度與案內所有權人之需求設計與配置，並請重行檢討本案人行及車行動線規劃是否安全，車道位置之設置是否妥適，請檢討修正。</p> <p>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」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. 容積移轉所需費用，請移至「都市更新事業及權利計畫內有關費用提列總表」管理費用欄位下方，獨立項目提列；另此費用本案擬以 101 年平均公告土地現值估算部分，請修正以報核時之彈性範圍內市場價格比例計算。本案係以權利變換方式實施，有關容積移轉費用得納入共同負擔，其增加之容積所產生之產權應納入更新後總價值，由全體地主按更新前權利價值比例分配，惟計畫書 P10-22 容積移轉所載分配方式與權利變換之方式不同，請釐清修正。</p> <p>2. 請說明本案配合辦理「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」是否係作為容積移轉回饋項目，若係為容積移轉之回饋項目，則容積移轉費用不得納入共同負擔，請釐清修正。</p> <p>3. 本案提列信託費用 432 萬元，請補充說明相關續建機制，俾利本案後續執行、降低營建風險。</p> <p>4. 有關開闢更新單元範圍內人行步道所須工程費用 400/m<sup>2</sup> 是否足夠，請釐清。</p>	<p>(2)取消伸縮縫之規劃，以連續方式規劃。</p> <p>3. 配合辦理。</p> <p>4. 已檢討面積計算及相關圖例。</p> <p>5. 配合修改及檢討，另本項獎勵為土地使用分區管制規則獎勵，故檢討於都審報告書。</p> <p>1. 本項協助開闢計畫道路部份，並未申請工程費用等獎勵，故未提列費用及其他相關事項；另將配合於取得使用執照前辦竣，並請工務局驗收接管。</p> <p>2. 本案已重新檢討人行及車行動線。</p> <p>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>1. 遵照辦理。已修正容積移轉所需費用位置。另本費用係按評價基準日(101 年 10 月 9 日)時，容積移轉市場行情為公告土地現值之 100%提列。另容積移轉所載分配方式與權利變換之方式不同部分，容積移轉分為權利人公共設施土地以價值參與都市更新及區外容移都市更新兩部分，區外容移部分納入共同負擔，由全體地主按更新前權利價值比例分配。</p> <p>2. 本案「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」費用作為容積移轉回饋項目，相關費用不納入共同負擔。</p> <p>3. 遵照辦理，已補充說明相關信託與續建機制。</p> <p>4. 遵照辦理，已依近期新北市都市更新審議案例，修正人行步道用地協助興闢工程單價為 4,000 元/m<sup>2</sup>。</p>	<p>事業計畫書 P11-15~P11-33</p> <p>事業計畫書 P10-17</p> <p>事業計畫書 P12-12</p> <p>事業計畫書 P11-69</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>事業計畫書 P15-5、P15-7 事業計畫書 P10-22</p> <p>事業計畫書 P15-4</p> <p>事業計畫書 P15-6 事業計畫書 P15-3</p>

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>5. 其他土地改良物之拆遷補償費用部分，其補償單價是否合理請補充說明。</p> <p>6. 本案資金來源部分，51.43%(1,003,233,344 元)係向銀行申請貸款，48.57%(947,138,133 元)系自有資金，非計畫書所述 60%銀行貸款及 40%自備款，請釐清修正，貸款利息部分亦請一併配合調整修正。</p> <p>7. 本案於 101 年 12 月 24 日申請報核，目前係依 100 年 11 月 8 日版本之「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表」檢討，故不得提列營業稅，請修正。</p> <p>8. 本案產權相對單純，惟管理費用費率及各項費用皆以上限提列，致共同負擔比例偏高達 50.34%部分，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理調降共同負擔，俾利本案推動。</p> <p>(四) 計畫書內容部分：</p> <p>1. 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，請於計畫書載明辦理進度及相關內容，請修正。</p> <p>2. 計畫書 P. 5-15，圖 5-2 更新單元合法建築物分布位置示意圖，其門牌號碼有誤，請修正。</p> <p>3. 計畫書 P. 11-50 西向立面圖及南向立面圖樓層高度是否標示錯誤，請釐清修正，其餘文字、圖面之誤植誤繕部分亦請一併檢討修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 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，加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價為 37.4 萬元/坪，高樓層單價亦僅 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>5. 本案其他土地改良物均屬合法建築物加蓋、增建部分，構造以磚造、雨棚為主，其補償單價係由不動產估價師事務所依價格日期，當時新北市政府規定之「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」評估，鋼筋混凝土造地上 4 層單價約為 111,000~153,000 元/m<sup>2</sup>、地上 5 層單價約為 114,000~161,000 元/m<sup>2</sup>，本案分別以 44,000 元/坪及 45,000 元/坪估算補償單價，應屬合理。</p> <p>6. 已修正本案實際開發投入資金之說明，該金額係以工程費用(不含公寓大廈管理基金)、權利變換費用及容積移轉費用總額估算，且其中 60%為銀行貸款，其餘費用為實施者自有資金或辦理房地預售所得。</p> <p>7. 遵照辦理，已刪除營業稅。</p> <p>8. 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，均造成本案人事成本、銷售管理成本及風險成本增加，故以上限提列各項管理費用費率，應屬合理。另因估價調整，本案共同負擔值已下修至 49%，應屬合理。</p> <p>1. 已配合檢討及說明相關資料及進度。</p> <p>2. 已配合修正。</p> <p>3. 已配合修正。</p> <p>1. 勘估標的北側及西側皆面臨高架道路，南側則面臨錦和運動公園，由勘估標的平面圖可得知，A1、A2、D2、E1、E2、F1 及 F2 戶正臨高架道路，視野景觀及寧適性較差；B2、B3、C1、C2 及 D1 戶緊臨運動公園，視野景觀較佳。</p>	<p>事業計畫書 P15-6</p> <p>事業計畫書 P15-5</p> <p>事業計畫書 P6-4~P6-8</p> <p>事業計畫書 P. 6-4~6-8</p> <p>事業計畫書 P5-15</p> <p>事業計畫書 P. 11-50</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. 本案更新單元範圍內計畫道路應以估價之方式估算其更新前價值，非以土地公告現值核計，請檢討修正。</p> <p>3. 本案更新前建築物之地下室亦應納入更新前權利價值估算，以維護所有權人權益。</p> <p>(六) 有關選配原則部分，參與都市更新權利變換計畫無須簽約，本案選配原則(二)2.(2)：「所有權人需依原區段位置及簽約順序選配」，請檢討修正。另選配原則(一)1.：「鄰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，請釐清修正。</p>	<p>本次依委員意見，已將更新後二樓以上平均單價調整為 37.99 萬/坪，各棟平均價格如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="1855 289 2433 951"> <thead> <tr> <th>棟別</th> <th>面積(坪)</th> <th>總價(元)</th> <th>均價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>861.07</td><td>316,350,493</td><td>367,390</td></tr> <tr><td>A2</td><td>863.17</td><td>309,059,042</td><td>358,050</td></tr> <tr><td>A3</td><td>665.24</td><td>246,137,592</td><td>370,000</td></tr> <tr><td>B1</td><td>639.53</td><td>257,827,735</td><td>403,150</td></tr> <tr><td>B2</td><td>788.25</td><td>324,604,525</td><td>411,805</td></tr> <tr><td>B3</td><td>914.79</td><td>380,149,498</td><td>415,557</td></tr> <tr><td>C1</td><td>918.63</td><td>381,737,389</td><td>415,550</td></tr> <tr><td>C2</td><td>863.12</td><td>358,671,216</td><td>415,550</td></tr> <tr><td>D1</td><td>803.56</td><td>310,081,736</td><td>385,883</td></tr> <tr><td>D2</td><td>824.66</td><td>293,917,322</td><td>356,412</td></tr> <tr><td>E1</td><td>427.67</td><td>141,908,573</td><td>331,818</td></tr> <tr><td>E2</td><td>522.31</td><td>172,362,322</td><td>330,000</td></tr> <tr><td>F1</td><td>393.43</td><td>128,868,299</td><td>327,548</td></tr> <tr><td>F2</td><td>397.94</td><td>133,742,861</td><td>336,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,883.39</td><td>3,755,418,604</td><td>379,973</td></tr> </tbody> </table> <p>經檢視臨近案例，以福朋中央公園案為例，面中正路側於 100 年 7 月成交 10/12F、35.41 坪，價格為 32.08 萬/坪；101 年 4 月成交 11/12F、33.6 坪，價格為 35.11 萬/坪。面錦和運動公園側於 101 年 10 月擬售 8/12F、36 坪，擬售價格為 45 萬/坪。</p> <p>以本案雙面臨高架道路、均價最低的 F1 棟為例，F1 棟 10F 價格為 33.5 萬/坪、11F 價格為 33.9 萬/坪；而面錦和運動公園側的 B2、B3、C1、C2 及 D1 棟 8F 平均價格為 39.5 萬/坪、頂樓平均價格則達 44.7 萬/坪。因此與臨近中央公園案相較，本案更新後價格應屬合理、符合市場行情。</p> <p>2. 本案於第三次小組審查時，即將人行步道以區內容移方式評估，依公告現值核算可移入容積並考量都更獎勵進行折減後，求得貢獻容積率為 215.6%，再以土地開發分析法評估土地價格為 71 萬/坪。</p> <p>3. 地下室更新前權利價值於第三次小組審查時已納入估算，但於報告書中未詳細說明，本次已修正報告書，將相關計算過程詳述於估價報告書。</p> <p>(六)配合修改</p>	棟別	面積(坪)	總價(元)	均價(元/坪)	A1	861.07	316,350,493	367,390	A2	863.17	309,059,042	358,050	A3	665.24	246,137,592	370,000	B1	639.53	257,827,735	403,150	B2	788.25	324,604,525	411,805	B3	914.79	380,149,498	415,557	C1	918.63	381,737,389	415,550	C2	863.12	358,671,216	415,550	D1	803.56	310,081,736	385,883	D2	824.66	293,917,322	356,412	E1	427.67	141,908,573	331,818	E2	522.31	172,362,322	330,000	F1	393.43	128,868,299	327,548	F2	397.94	133,742,861	336,092	合計	9,883.39	3,755,418,604	379,973	<p>詳估價報告書 P83</p> <p>事業計畫書 P20-1</p>
棟別	面積(坪)	總價(元)	均價(元/坪)																																																																
A1	861.07	316,350,493	367,390																																																																
A2	863.17	309,059,042	358,050																																																																
A3	665.24	246,137,592	370,000																																																																
B1	639.53	257,827,735	403,150																																																																
B2	788.25	324,604,525	411,805																																																																
B3	914.79	380,149,498	415,557																																																																
C1	918.63	381,737,389	415,550																																																																
C2	863.12	358,671,216	415,550																																																																
D1	803.56	310,081,736	385,883																																																																
D2	824.66	293,917,322	356,412																																																																
E1	427.67	141,908,573	331,818																																																																
E2	522.31	172,362,322	330,000																																																																
F1	393.43	128,868,299	327,548																																																																
F2	397.94	133,742,861	336,092																																																																
合計	9,883.39	3,755,418,604	379,973																																																																
<p>結論</p>	<p>(一) 本案實施者委託麗業不動產估價聯合事務所估價部分，陳委員玉霖須依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定自行離席迴避，故陳委員玉霖並未出席本會議。</p> <p>(二) 本案建築物因 80 公分伸縮縫之區格是否仍視為「一棟」部分，請工務局協助釐清。</p>	<p>知悉。</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
	(三) 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，僅速達成共識。 (四) 請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組續審。		

「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 2 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 2 月 3 日 上午 9 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
(陳情人意見) 一、鄭振豐 君/鄭顏馨 代(女兒)	本人持有中和區中正路 583 號地下室之稅籍證明，已繳了 30 幾年稅金，且依本市 67 使字第 2059 號使用執照存根所載，該地下室係作避難室兼店舖使用，應為合法建築物，即使尚未辦理產權登記，本人仍為該地下室之所有權人，請實施者就此部分合理計算應分配權利價值，確實保障本人權益。	遵照辦理，本案已就店舖部分評估其使用權價值，並按稅籍證明所載之持分比率計算各納稅義務人更新前權利價值，據以估算更新後應分配價值，以維護地主權益。	估價報告書 P122~P136
(陳情人意見) 二、陳黃秋子 君	本案都更中正路 579-1 號二樓轉換價值比四樓少，有異議： 1. 以目前四層公寓(頂樓加蓋違建除外)第二層建物，市場行情不會比第四層(頂樓)樓房低。 2. 第四層頂樓加蓋違建成本，不會比中正路 579-1 號二樓室內改建成本高，廁所部分改建為二間廁所，加蓋後陽台違建部分為廚房深 2.2 公尺寬 4.5 公尺鋼筋混凝土建造。 3. 前段客廳部分，將一間臥房與客廳打通成一間房廳，以上建請鑑定單位至現場實地視察。 4. 有關更新前鑑價部分，四樓頂加建物是如何評定比二樓的價值高？二樓的建物價值怎麼會比較差？請實施者說明。	1. 本案考量公寓 2 樓距地面層之便利性、建築管道轉折設計多位於二樓以及 4 樓對於頂樓之可及性較佳等情形，2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價進行立體地價折算。 2-3. 由於更新是以拆除重建為前提，並以立體地價折算土地價值，因此更新前樓上層建物評估，皆於未考量改建或增建之前提之下，以一般保養維護狀況進行評估。 4. 2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價折算立體地價，頂樓增建僅計算殘餘價值作為拆遷補償費提列依據。	- - -
(陳情人意見) 三、林錦錫 君/李亦庭律師 代	(一)地主林錦錫和代理人都沒收到本次會議的開會通知，卻是透過其他地主的告知才知道，但依照相關法令規定，地主和代理人應該有受通知列席並陳述意見的權利，不應該忽視。(不論權利變換或規劃設計→都會涉及地主權益) (二)上次會議中，地主已表示請實施者的設計規劃要整體考量一樓地主原先店面的經營需求，而許多委員也請實施者對此部分作調整修正，但實施者卻沒有任何的更動，事實上，按我們瞭解，不只是地主林錦錫有此請求，許多一樓店面的地主都有這樣的要求，而實施者設計圖從公聽會以來就一改再改，但卻只是更多地犧牲、漠視一樓店面地主的權益而已，另外，有關營業損失補償的問題，實施者至今也還是無法解決，所以我們希望實施者正視這些問題。 (三)請實施者參照上次我們所提陳述書面意見，修正調整共同負擔金額的提列，而不要違反法令規定。以上，謝謝。	(一)知悉。  (二)本案建築圖說之規劃從自辦公聽會以來，除依委員會意見修正外，均未做其他修改，建築物或店舖均於自辦或公辦公聽會上提出說明，並經多數所有權人同意。另有營業損失部分，委員會也已於會議上說明，都市更新權利變換無營業損失內容。本公司仍會持續以公平及合理的方式與尚未同意住戶溝通。  (三)本案共同負擔費用係依《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》等相關法規提列。	- - -
(陳情人意見) 四、張陳秋霞 君/張先生 代	1. 新北市已於 104 年 2 月 1 日發布實施修正「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」，本案是否需用新法，請實施者說明。 2. 另有關都市更新權利變換之權利價值鑑價，請實施者向地主詳細說明更新前後之權利價值係如何評定，以利地主確實瞭解自身權益。	1. 本案法規適用以事業計畫案及權利變換計畫案報核日為準。 2. 本案已於公聽會向地主詳細說明更新前後權利價值評定基準。	- -
(陳情人意見) 五、楊聰明 君	有關權利價值鑑價部分，請實施者說明素地與房地之估價原則，係如何評定其價值？建築物會逐年折損，且房地面積較素地為小，為何其價值卻較高？	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折算立體地價的步驟，建物價值的折舊不影響立體地價折算結果。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。	-
(相關單位意見)	(一)有關本局上次意見 4，於都設報告書 P5-1 未見回應內容，請再補充。	(一)本案留設車道出入口 5.5M 車道坡道，並於車道出入口與建築線間退	都設報告書

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
一、新北市政府交通局		縮寬度 6M 深度 25M 以上之緩衝空間(基地內通路(車道))，以消彌汽、機車從建築線出入所可能造成的衝擊。另人員由南向和城路一段大廳進出汽、機停及自行車停車場，並未與汽、機車車輛出入口衝突，符合規定。	P4-17~ P4-18
	(二)本案西北側基地內通路之規劃(進出動線重疊)易產生車輛交織，基於行車安全上考量，請再修正。	(二)本案基地於中正路之停車場出入口，乃考量降低對於中和交流道下匝道車輛之動線交織，於基地內設置連接道路，並以實體分隔及緩和之道路線型設計匯入中正路，可有效降低動線交織之情形，故本案出入口設計為適宜之設計。	都設報告書 P4-16~P4-20
	(三)本案西北側(基地內通路附近)有關行人通行安全，相關警示、保護措施，請再補充。	(三)已配置適當之安全警示措施(出車警示燈、反射鏡、行穿線等)，可確保行人通行安全。	都設報告書 P4-17
(相關單位意見) 二、新北市政府工務局	(一)建物過樑部分，請依內政部 86 年 7 月 14 日台內營字第 8673251 號函等規定檢討建築面積。 (二)請依建築技術規則規定檢討 1 樓遮陽板之透空率及深度、燃氣設備防火區劃以及地下層垃圾車位。 (三)請檢討無障礙升降機、停車位、廁所等相關設施設備。	(一)已依該函內容將 A、B 棟間之過樑內入建築面積檢討。 (二)本案高度 50M 及 15F 以上部分之廚房均設置防火門；另於地下室 A 梯廳側規劃垃圾車位，且不計入停車數量。 (三)本案法令適用期為 101 年 12 月 24 日依規定無須檢討無障礙停車位及廁所，另無障礙升降機設置於 A、B 棟間之緊急升降機位置。	都設報告書 P3-8 都設報告書 P4-37 都設報告書 P4-35
(相關單位意見) 三、新北市政府新建工程處	本案擬開闢更新單元西側人行步道部分，請實施者檢討開闢後其照明是否充足。	已配合整體規劃設計檢討。	都設報告書 P5-10 事業計畫書 P12-13
(相關單位意見) 四、新北市中和區公所	本案擬捐贈 1 樓 183.24 m <sup>2</sup> 之里民活動空間，其大小不符社會局規定，規模不符需求；擬捐贈 2 樓 273.2 m <sup>2</sup> 之空間作為里民活動中心使用部分，請實施者說明是否具獨立出入口，以維護社區內、外民眾安全。	本案規劃捐贈公益設施部分為獨立出入口及獨立產權。	事業計畫書 P10-5~ P10-10
(相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處(書面意見)	實施者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，故涉及後續繳交道路管理維護費用一事，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第 14 點：「申請人依第 9 點申請核准興闢道路及設施，應與本局簽訂協議書，同意於完工點交時，一次繳納 25 年之維護管理費，其金額以每平方公尺每年 200 元計算。但核准興闢之道路及設施含特殊結構物者，其維護管理費得另以協議定之。」，辦理後續繳交道路管理維護費用事宜。	本案中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地係採容積移轉方式辦理，故後續將依《都市更新條例》第 45 條及準用《都市計畫法》第 83 條-1 所訂相關規定辦理。本案範圍內 5 筆道路用地土地新闢，並非依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第三點申請協助開闢或管理更新單元公共設施爭取獎勵之項目，應無需提供維護管理費。	-
(相關單位意見) 六、城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	本案涉及都市計畫變更部分，已於 104 年 1 月 28 日起辦理草案公開展覽 30 天，後續將依程序辦理審議。	知悉。	-
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)本案環境友善方案、外牆裝飾柱審議部分，續提下次專案小組審議。 (二)本案設置屋脊裝飾物部分，考量建築物造型之整體性與美觀，委員會原則同意規劃高度 6 公尺以下屋脊裝飾物，另請補耐風、耐震、耐候等結構安全項目簽證，並依工務局相關規定檢討透空率。 (三)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，垃圾、資源回收空間與以不跨越車道為原則，本案地下一層住戶丟棄動線跨越車道且僅臨近 1	(一)本案配合新北市政府進行中正路兩側(高速公路用地變更為道路用地及高速公路用地兼道路用地)之專案都市計畫變更，作為本案回饋項目之一；本案西側中正路 589 巷退縮部分無償開放供公眾適用，作為本案回饋項目之二。另外牆裝飾柱部分已依工務局相關規定檢討。 (二)1. 有關屋脊裝飾物耐風、耐震、耐候等結構安全項目簽證已委託結構技師簽證。另有關工務局規定檢討平面透空檢討 203.61 m <sup>2</sup> >176.30 m <sup>2</sup> 及立面透空綠 70.17 m <sup>2</sup> >27.68 m <sup>2</sup> ，符合規定。 (三)配合修改，於主要車道兩側留設兩處垃圾、資源回收空間，以符合使用需求及安全。	都設報告書 P4-39 都設報告書 P4-6 都設報告書 P4-37



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>處服務核，請考量設置 2 處垃圾、資源回收空間，以符合使用需求及安全。</p> <p>(四)依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 款規定，寬度 6 公尺以上之人行空間，應設計雙排大型本土常綠喬木。</p> <p>(五)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中。</p> <p>(六)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。</p> <p>(七)請說明基地周邊是否臨接公有人行道，並補繪各向剖面圖說明基地周邊現況、高架橋及地面高層差等情形。</p> <p>(八)依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。</p> <p>(九)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。</p> <p>(十)請確實依審議意見逐條製作修正對照圖。</p> <p>(十一)有關基地交通系統部分，人車動線交錯，請修正。</p> <p>(十二)依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 款規定，請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>(十三)有關地面中庭部分，使用動線不合理，請修正。</p> <p>(十四)有關基地東側巷道部分，消防車進退是否無虞，請說明。</p> <p>(十五)有關地面層室內隔間不合理部分，請修正。</p> <p>(十六)有關地下一層垃圾車暫停車位受限柱位無法使用部分，請修正。</p> <p>(十七)有關地下一層自行車位距離電梯過遠及採雙層設計部分，請修正。</p> <p>(十八)有關緩衝空間設置位置請合理規劃。</p>	<p>(四)本案於 6 公尺以上人行空間，除消防車作業空間，配合設置雙排大型本土常綠喬木(台灣欒樹)。</p> <p>(五)配合於地界線設置滲透側溝，並規劃雨水回收滯留系統於筏基層。</p> <p>(六)原已規劃檢討。</p> <p>(七)增加各向剖面圖說明基地周邊現況、高架橋及地面高層差情形，基地內側與周圍道路高差 5~15 公分。</p> <p>(八)本案基地北側計畫道路之人行道及西側人行步道(未開闢計畫道路)將配合作整體性規劃及施工。</p> <p>(九)已配合檢討。</p> <p>(十)已配合檢討。</p> <p>(十一)有關行人動線已配置適當之安全警示措施，並最小化與車輛動線交錯之情況。</p> <p>(十二)已依規定檢討，並於基地東北側及西北側留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>(十三)已將中庭景觀步道系統串聯使其使用更為合理。</p> <p>(十四)本基地東側巷道消防車進退無虞，並已取得消防預審通過。</p> <p>(十五)地面層室內隔間不合理部分已配合修改。</p> <p>(十六)地下一層垃圾車暫停車位受限柱位無法使用部分，以調整至 A 梯廳側。</p> <p>(十七)有關地下一層自行車位置距離 C 梯廳及樓梯約 5M，且已改採平面設計。</p> <p>(十八)緩衝空間設置位置調整至店鋪 1、2 前端，使其與建築線連接。</p>	<p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P4-42、P5-2</p> <p>都設報告書 P5-9</p> <p>都設報告書 P P5-11~P5-13</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P5-13</p> <p>都設報告書綜 3-1~綜 3-29</p> <p>都設報告書 P4-16~P4-20</p> <p>都設報告書 P4-35</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P4-21~P4-34</p> <p>都設報告書 P6-6</p> <p>都設報告書 P6-5</p> <p>都設報告書 P6-5</p> <p>都設報告書 P2-20</p>
<p>(委員綜合意見)</p> <p>一、都市更新委員意見</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分：</p> <p>1. 公益設施獎勵：</p> <p>(1)公益設施獎勵之申請，應考量當地居民之需求，建請實施者可依都市計畫檢討，規劃符合社區內、外民眾需求之公益設施，並載明空間項目內容、配置相關隔間與傢俱以確實達到獎勵效益，請配合辦理及修正。</p> <p>(2)社區使用之公益設施既應開放供週邊不特定居民使用，故其設置位置與捐贈公益設施位置及動線請實施者併同考量；本案現行人行、車行、自行車、整體交通路網相互干擾，且公益設施設置於單元南側，恐無法友善社區外不特定居民使用，空間配置與動線規劃皆不合理，請實施者補述管制計畫、標明出入動線配合檢討修正。</p>	<p>(一)</p> <p>1.</p> <p>(1)本案社區公益設施之規劃以圖書閱覽室及健身室兩項內容規劃，並配合標示相關隔間與傢俱以確實達到獎勵效益。</p> <p>(2)本案社區使用之公益設施其出入動線位置設置於基地南側 40M 和城路一段；另捐贈公益設施出入動線為基地西側 4~5M 中正路 589 巷。40M 和城路一段於道路邊退縮六公尺並留設人行步道；4~5M 中正路 589 巷於規劃設計上除可供車輛使用之部分留設置淨寬六公尺，其餘留設植栽綠化及淨寬二公尺之人行步道，以供社區外不特定居民出入使用，並配合檢討相關動線分析圖。</p>	<p>事業計畫書 P10-3</p> <p>事業計畫書 P12-4</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)捐贈市府之公益設施應提供地面層臨停車位，俾利洽公；捐贈公益設施之樓地板面積需扣除附屬建物陽台面積後核算，請修正；依計畫書建築面積檢討表所載 (P. 11-4)，本案總樓地板面積為 39,945.09，惟本項獎勵之「B1 土地成本」係以「40,012.28」核算，請實施者釐清後修正；依財務計畫表 15-3 所載，本案單位興建成本為 119,927 元/坪，惟本項獎勵「B2 興建成本及裝修費用」、「C2 單位興建成本」及「C3 單位管銷費用」皆以 127,597 元/坪核算，請實施者釐清後修正；另該項獎勵所提列之裝修費用，應配合未來進駐機關所需空間實際之需求提列，請實施者配合辦理。</p> <p>2. 申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，請依規定檢討補充相關圖說詳列面積計算式，請修正；另其算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。</p> <p>3. 都市防災獎勵：                      (1)申請本項獎勵依規定，與鄰地境界線距離淨寬不得低於 4 公尺，與建築線距離淨寬不得低於 6 公尺，本案西側及北側退縮之淨寬不符規定，且結構柱已位於退縮範圍內，請釐清修正。                      (2)另本案建築物因伸縮縫之區格是否仍視為「一棟」部分，請實施者洽市府工務局協助確認。</p> <p>4. 申請開挖率獎勵部分，開挖率之計算須以地上及地下聯集之最大面積核算，請實施者套繪一層平面配置圖以利審視，請修正；另其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。</p> <p>5. 人行步道獎勵：                      (1)本項獎勵之申請係自建築線起均退淨寬 4 公尺以上直線順平及延續核計，基地北側、東側未直線順平及延續部分不予申請；另基地南側部分柱位已落於申請獎勵範圍內，請實施者釐清修正 (詳計畫書 P. 10-17)。                      (2)本案更新單元範圍僅東側及併本條例第 20 條規定辦理之北側臨接道路具建築線，獎勵容積係實際退縮面積乘以 1.5 核計，非乘以 1.8，請修正。至南側排水溝用地是否得視為「永久性空地」，使本案更新單元可三面臨路，獎勵容積得乘以 1.8 核計，請實施者洽市府工務局協助釐清。                      (3)申請獎勵之退縮空間，應與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，請配合辦理並修正。</p>	<p>(3)本案捐贈公益設施提供臨停車位於 B1F 編號 264、265 車位。捐贈公益設施之樓地板面積已扣除附屬建物陽台面積後核算，修正後，本項獎勵之「B1 土地成本」係以「23,163,616」核算、「C2 單位興建成本」為「119,969 元/坪」、「B2 興建成本及裝修費用」為「20,705,615 元」及「C3 單位管銷費用」為 13,197 元/坪。另該項獎勵所提列之裝修費用，因尚未確認未來進駐機關所需空間實際之需求，故暫列 500 萬元，待確定進駐機關後再配合修正。</p> <p>2. 本案依都市設計審議原則計算本案綠覆率達 91.9%；另依都市更新審議原則本案綠覆率達 76.5%，均大於申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上之規定。</p> <p>3.                      (1)已修正與建築線距離淨寬大於 6 公尺，與鄰地境界線距離淨寬大於 4 公尺，以符合本項獎勵之規定。                      (2)本案依營建署 71.12.09 台內營字第 122706 號函內容解釋「...。但建築物構造以伸縮縫銜接，得視為整體架構。」，本案規劃 D、E 棟間伸縮縫銜接，並經結構技師計算 D、E 兩棟(14F(13F+夾)、20F(19F+夾))碰撞距離檢討 <math>0.6 \times 1.4 \times \alpha \times y \times R_{ay} \times x \times d_y = 2.1 \times (21.83 + 22.35) \approx 92.8 \text{ cm}</math> (詳附錄十一靜力分析地震力側向變位層間變位角及自留碰撞距離分析表)，本案設置 95 cm 符合碰撞距離(伸縮縫)規定，故本案得視為整體架構間，符合規定。                      4. 意見所提之內容為新北市建照業務作業手冊編號 05-44 規定，其規定之前提為新北市 20 處都市計畫土地使用分區管制要點計畫書「實際開挖率之計算原則」，唯本項獎勵係依新北市都市更新建築容積核算基準及新北市都市更新審議原則內容規定計算(實際開挖率之計算=開挖面積/(基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外))。另依新北市建照業務作業手冊編號 13-01(新增)「開挖率獎勵」部分，新北市都市計畫施行細則發布後，獎勵方式依細則條文計算。係依據 103 年 5 月 6 日北府成都字第 1030778740 號函會議紀錄辦理。依前項所述，本案法律適用期為 101 年 12 月 24 日，不受前項內容限制，故計算方式符合規定。</p> <p>5.                      (1)已配合修正，基地北側、東側未直線順平及未延續部分不申請獎勵。                      (2)本案南側和城路一段為都市計畫水溝用地，依營建署 73.10.26 台內營字第 264600 號函解釋，都市計畫區範圍內之「計畫水溝」，其寬度 4 公尺以上者為得視，術規則所稱之為「永久性空地」，故本案仍應以實際退縮面積乘以 1.8 核計。                      (3)已配合修正。</p>	<p>事業計畫書 P16-9、 P10-5~ P10-6、 P15-3</p> <p>都設報告書 P5-8 事業計畫書 P10-11</p> <p>事業計畫書 P10-13</p> <p>事業計畫書 附錄十一</p> <p>事業計畫書 P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-17</p> <p>事業計畫書 P10-15</p> <p>事業計畫書 P10-17、P12-6</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>6. 本案申請容積移轉獎勵部分，容積移轉之送出基地及接受基地之土地公告現值及額度請列表說明，且核算容積移轉及其它容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，本案擬申請容積移轉獎勵 7.33%，面積應為 935.89 m<sup>2</sup>，誤植為 935.90 部分，請實施者配合辦理並修正。</p> <p>7. 請於計畫書之應加表明事項章節中，載明申請「供社區使用之公益設施」、「捐贈市府之公益設施」、「人行步道」及「土管-綠建築」都市更新建築容積獎勵相關管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，俾利未來能確實執行，請修正。</p> <p>(二)建築規劃設計部分：</p> <p>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」辦理，應於計畫書載明開闢計畫道路施作方式、費用及其他相關事項，並於本案取得使用執照前辦竣，請市府工務局驗收後接管，請修正。</p> <p>2. 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、區域交通網路複雜，於「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後，又將大量引入車潮，且本案規劃汽車及機車近 300 輛，請實施者以符合交通局相關規定為前提，及區域性、全面性及未來的管理維護為考量，重行檢討本案動線規劃是否安全，是否可滿足人行、車行及無障礙之使用需求。</p> <p>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」相鄰，建議本案人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置部分可與相鄰之都市更新案一併規劃設計，使本區更新後之景觀規劃具整體性，請實施者配合修正。</p> <p>(三)財務計畫部分：</p> <p>1. 房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主與實施者雙方權益，提升更新事業實施之穩定性，請補充說明相關信託、續建機制後提請討論，俾利本案後續執行、降低營建風險。</p> <p>2. 容積移轉費用不得加計管理費，請修正；另本案係以權利變換方式實施，有關容積移轉費用得納入共同負擔，其增加之容積所產生之產權應納入更新後總價值，由全體地主按更新前權利價值比例分配，惟計畫書 P.10-22 所載容積移轉之費用負擔及分配方式與權利變換不符，請釐清後修正。</p> <p>3. 有關拆遷安置計畫部分：</p> <p>(1)請於計畫書中詳載拆除相關法令依據、內容及補償金發放時程，並補附更新單元內其他土地改良物現況綜理表，以作為其他土地改良物拆遷補償費之提列依據，請修正。</p> <p>(2)另本案拆遷安置費用係以 42 個月之更新期間提列，請實施者補充說明實際施工之工期及租金水準查估原則俾利審核。</p> <p>4. 本案提列鄰房鑑定費用 218 萬 4,000 元部分，請補附鑑定範圍圖及其門牌明細表以利審核，請修正。</p>	<p>6. 本案申請容積移轉部分修正，其中包含更新範圍內未開闢之公共設施用地(中正路 571 巷產權為私有，依都市計畫容積移轉實施辦法第九條內容計算)，區內以容積移轉方式參與都市更新面積為 710.29 m<sup>2</sup>(5.56%)、區外公共設施用地容積移轉面積為 127.71 m<sup>2</sup>(1.00%)，共計為 838.00 m<sup>2</sup>(6.56%)。</p> <p>7. 「供社區使用之公益設施」、「人行步道」及「土管-綠建築」都市更新建築容積獎勵相關管理維護計畫，已加註於管理維護計畫章節內；另外有關「捐贈市府之公益設施」未來由新北市政府負責管理維護，故未來由受贈單位訂定。</p> <p>(二)</p> <p>1. 本案基地西側人行步道(未開闢計畫道路)將配合作整體性規劃及施工，並於道路施工前依「新北市政府工務局申請自行興闢計畫道路之處理原則」辦理相關程序，且於取得使用執照後，請市府工務局驗收接管。</p> <p>2. 本案之車行、人行動線皆已考量區域發展，以順暢安全為考量設計，包含自行退縮中正路 589 巷路寬提高道路服務效率、基地內道路緩和匯入中正路設計、周邊人行通道規劃及各項安全警示措施，各項皆符合交通局相關規定及區域性、全面性及未來的管理維護為考量之設計。</p> <p>3. 本案東側「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」之規劃，已做整體套匯圖比較，該案並無整體開放空間規畫，且尚未進入審查程序，難以一併考量，應於後續審查參考本案調整較為合理。</p> <p>(三)</p> <p>1. 已補充說明相關信託機制。另本次規劃並無另提續建機制。</p> <p>2. 本案管理費確實依規定未加計容積移轉費用。另有關容積移轉之費用負擔及分配方式已配合修正。</p> <p>3.</p> <p>(1)已補充地上物拆除之相關法令依據與內容及其他土地改良物之現況。</p> <p>(2)本案實際施工工期初估約需 36 個月，施工內容包括連續壁 2 個月、開挖 3 個月、興建 B5~B1 層 6 個月、1~21 層 14 個月、外裝建築(外牆、門窗等)6 個月、局部內裝與機電 3 個月及清潔整理交屋 2 個月。故本案拆遷安置費用以地上物騰空拆除 6 個月加實際施工工期 36 個月，合計 42 個月提列。另本案租金評估，係以比較法蒐集鄰近公寓租金案例，比較出比準單元之租金單價，再以樓層別效用比及個別效用評估更新單元內各筆建物之租金。</p> <p>4. 已檢附鑑定範圍圖及其門牌明細表。</p>	<p>事業計畫書 P10-2、P10-22</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>事業計畫書 P8-1</p> <p>事業計畫書 P12-4</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>事業計畫書 P15-6</p> <p>事業計畫書 P10-22、P15-5</p> <p>事業計畫書 P14-1 P14-7~P14-8</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-10~ P15-11</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>5. 本案事業計畫書 P. 15-4 頁之管理維護費用係供「公益設施」或「公共設施」使用，請實施者釐清；另公益設施提列 500 萬之裝修費用，請實施者於受贈單位確認後再依其需求補充說明裝修內容與項目，並補附相關佐證，請修正。</p> <p>6. 本案事業計畫書 P. 15-8 頁現金流量表，相關項目應以可行之方案詳細載明資金及利息流量，請修正。</p> <p>7. 本案產權相對單純，惟管理費用費率及各項費用皆以上限提列，致共同負擔比例偏高達 51.42% 部分，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理調降共同負擔，俾利本案推動。</p> <p>(四) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 本案申請捐贈公益設施獎勵之「B1：捐贈公益設施土地成本」土地單價擬以 126 萬元/坪提列，與估價報告書之 103 萬元/坪不一致，請實施者釐清後修正。</p> <p>2. 本案申請人行步道獎勵及合法四層樓獎勵部分之土地，應計算其專屬獎勵容積之權值，請實施者修正。</p> <p>3. 有關樓層效用比部分，應考量四層樓頂樓之活動空間是否為頂樓加蓋之違建後評定其價值，請實施者配合檢討辦理。</p> <p>4. 依內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，本案附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；本案建築基地面向高速公路一側之土地，視野、寧適性及位置之個別調整因素皆過度、重複下修，以致二樓平均單價降至 36 萬元/坪實不合理，請實施者檢討修正。</p> <p>5. 估價報告書 P. 150 比較標的 3，本案價格日期為 101 年 10 月 9 日，比較標的 3 之交易日期 100 年 9 月已超過價格日期一年內之規定，請實施者更換比較案例，請修正。</p> <p>6. 估價報告書 P. 150 比較標的 1 之屋齡已達 6 年，非新成屋案例，請配合更換。</p> <p>7. 本案勘查日期為 101 年 10 月，估價報告書 P. 150 之調查日期皆誤植為 101 年 11 月部分，請修正。</p> <p>8. 估價報告書 P. 130~P. 135 之表格欄寬不足，欄位內文字無法全部顯示，請實施者調整修正。</p> <p>9. 有關估價方法「成本法」已更名為「土地開發分析法」，估價報告書中誤植為成本法部分請配合修正。</p> <p>10. 估價報告書請以正本提委員會審議，內頁需為彩色輸出，字體請統一 14pt，表格文字最小 10pt，請實施者配合辦理俾利審閱。</p> <p>(五) 計畫書內容部分：</p> <p>1. 檢附具比例尺之法定都市計畫圖說；另有關消防救災規劃，請完整檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說，請修正。</p> <p>2. 本案實設汽車位數為 267 輛，計畫書 P. 11-2 誤植為 269 輛，及 P. 11-8~P. 11-9 車位編號、統計輛數有誤部分，請修正。</p>	<p>5. 本案捐贈公益設施，並初步提列 500 萬元裝修費用及 15 年管理維護經費，因受贈單位尚在研議中，後續俟實際使用單位及項目確認後，將依其需求補充說明裝修內容與項目。</p> <p>6. 已修正現金流量表。</p> <p>7. 本案所有權人共有 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，增加不動產銷售之不確定性，均造成本案所需人事成本及銷售管理成本增加，爰以上限提列各項管理費用費率。</p> <p>(四)</p> <p>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，與本案更新前合併後土地單價不相同。</p> <p>2. 部分土地已計算其專屬獎勵容積之權值。</p> <p>3. 本案考量公寓 2 樓距地面層之便利性、建築管道轉折設計多位於二樓以及 4 樓對於頂樓之可及性較佳等因素，2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價進行立體地價折算。</p> <p>4. 已重新檢視修正率。因本案更新後部分戶別兩面鄰接高架道路(高速公路及台 64 號高架)或是位於低樓層噪音影響較大，故部分戶別考量上述因素下修，未面臨高架部分戶別每坪單價約為 38~43 萬元，修正後全案住宅均價為 37.4 萬元/坪。</p> <p>5. 已更換比較標的案例，更換後各案例之價格日期分別為 100 年 11 月、101 年 07 月、101 年 01 月。</p> <p>6. 已更換比較標的案例，更換後各案例皆為 3 年內之新成屋案例。</p> <p>7. 已修正調查日期為 101 年 10 月。</p> <p>8. 已調整表格欄寬。</p> <p>9. 已修正為土地開發分析法。</p> <p>10. 已修正估價報告書。</p> <p>(五)</p> <p>1. 已配合修正。</p> <p>2. 已配合修正。</p>	<p>事業計畫書 P15-3~ P15-4</p> <p>事業計畫書 P15-9</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>估價報告書 P135</p> <p>估價報告書 P130</p> <p>估價報告書 P182</p> <p>估價報告書 P153</p> <p>估價報告書 P153</p> <p>估價報告書 P153</p> <p>估價報告書 P130~135</p> <p>估價報告書 PXXV、60、61、 62、65、71、77、 78、79、83、89、 95、97、200</p> <p>估價報告書內文</p> <p>事業計畫書 P11-52~ P11-68</p> <p>事業計畫書 P11-2</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. 有關鄰房鑑定費提列 505,600 元，鄰房鑑定範圍圖編號應為「圖 15-1」誤植為「圖 10-1」部分請修正，並請補附鄰地門牌明細表。</p> <p>4. 計畫書 P.5-1 之圖 5-1 圖文不符，圖示更換為公私有土地分佈圖，請實施者請修正。</p> <p>5. 計畫書 P.5-10，本案合法建築物權屬清冊部分，有部分門牌尚未辦理整編，請實施者彙整後，於權屬清冊清楚註記整編前及整編後之門牌地址並標示樓層俾利審閱，請修正。</p> <p>6. 計畫書 P.5-15「合法建築物分布位置示意圖」，其合法建築物座落位置與前述內容不一致，請實施者釐清修正。</p> <p>7. 計畫書 P.5-18，本案更新單元東側之人行步道尚未開通無法通行，動線規劃請修正；另請實施者檢討計畫書內之動線規劃與交通影響評估報告書內容是否一致。</p> <p>8. 計畫書 P.5-22 有關房地產市場調查部分，請補充說明調查資料來源，請修正。</p> <p>9. 計畫書 P.6-2，事業計畫書內，相關名稱誤植為「事業計畫暨權利變換計畫」部分請修正。</p> <p>10. 計畫書 P.10-5，捐贈公益設施獎勵之法令依據係已發布實施之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「新北市都市更新審議原則」，應非研商會結論，請修正。</p> <p>11. 計畫書 P.11-2，有關土地使用管制相關規定部分，請補充檢討說明本案容積上限，請修正。</p> <p>12. 計畫書 P.11-4 編號 8，都市更新獎勵容積係為 6907，誤植為 19,675.09 部分請修正；編號 10 允建樓地板面積應為 21,384.72，誤植為 21,377.07 部分請修正。</p> <p>13. 計畫書 P.16-9，「公益設施管理費以定額管理費 1/3 負擔管理費以定額管理費 1/3 負擔」贅句部分請刪除修正。</p> <p>14. 本案住戶管理規約草約部分，請依實際情況勾選，請修正。</p> <p>(六)請實施者補充說明更新單元東側人行步道用地上方違建戶之處理方式，俾利後續人行步道之開闢。</p> <p>(七)本案所訂選配原則語意未臻明確，請實施者補充說明超額選配定義並讓所有權人知悉，以利後續權利變換之執行；另差額價金之領取及繳納係依都市更新條例相關規定辦理，本案所定之繳交原則與規定不符部分請修正。</p> <p>(八)另有關陳情人所陳地下室產權之分配權益部分，該部分屬未辦理建物所有權第一次登的合法建築物，請釐清其權屬並研析且納入權值計算之方案，以維護所有權人權益，請實施者檢討修正。</p> <p>(九)請實施者釐清案內 4118 建號是否為「地籍測量實施規則」第 269 條規定及「土地登記規則」第 139 條規定之因辦理查封所為之測量登記，以確認是否屬合法建築物。</p>	<p>3. 已修正鄰房鑑定範圍圖編號。另已檢附鄰地門牌明細表。</p> <p>4. 圖示已更換為公私有土地分佈圖。</p> <p>5. 已配合修正。</p> <p>6. 已配合修正。</p> <p>7. 已配合修正。</p> <p>8. 已補充調查資料來源。</p> <p>9. 事業計畫書內提及「事業計畫暨權利變換計畫」均修正為「事業計畫案」。</p> <p>10. 已配合修正為已發布實施之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「新北市都市更新審議原則」。</p> <p>11. 已補充並檢討說明本案容積上限。</p> <p>12. 已配合修正。</p> <p>13. 贅句部分已配合修正。</p> <p>14. 已配合修正。</p> <p>(六)本案東側人行步道用地上方之違建戶，與人行步道用地為同一所有權人，期已以更新範圍內公共設施用地容積移轉方式參與都市更新，以保障其權益。</p> <p>(七)已補充說明所有權人就「應分配價值」範圍內申請更新後房屋及車位(以每戶至少一車位為原則)，選配後超出「應分配價值」15%(含)即為超額選配。另超額選配差額價金原則配合刪除。</p> <p>(八)本案已就店舖部分評估其使用權價值，並按稅籍證明所載之持分比率計算各納稅義務人更新前權利價值，據以估算更新後應分配價值，以維護地主權益。</p> <p>(九)經查建物測量成果圖為中正路 585 號一樓增建部分，主體結構為石棉瓦鐵架，面積 37.93 m<sup>2</sup>，查無登記所有權人且為限制登記(依臺灣板橋地方法院 76 年 11 月 2 日 76 年度民執日字第 8132 號函辦理查封登記，債權人:臺北區中小企業銀行股份有限公司，限制範圍:全部，債務人:陳炳村，76 年 12 月 28 日登記)，作為法院(板橋分院)辦理查封登記所編定之臨時建號，目前現場已無石棉瓦鐵架存在，故 4118 建號應實質已不存在。</p>	<p>事業計畫書 P15-10~ P15-11</p> <p>事業計畫書 P5-1</p> <p>事業計畫書 P5-10~ P5-13</p> <p>事業計畫書 P5-15</p> <p>事業計畫書 P5-18</p> <p>事業計畫書 P5-22</p> <p>事業計畫書 全</p> <p>事業計畫書 P10-5</p> <p>事業計畫書 P11-2</p> <p>事業計畫書 P11-4</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>事業計畫書 P16-1~ P16-9</p> <p>事業計畫書 P8-1</p> <p>事業計畫書 P20-1</p> <p>估價報告書 P145</p> <p>事業計畫書 P5-13、附錄十</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
	(十)本案係都市更新審議程序與變更都市計畫案同步進行併同辦理，並需俟變更都市計畫案發布實施後方能核定發布，故請於變更都市計畫案發布實施後重行申請建築線指示圖，以確認本案更新單元之適法性，請實施者配合辦理。	(十)遵照辦理。	-
結論	(一)請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組續審。	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 1 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 103 年 10 月 1 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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 一、林錦錫 君/李亦庭律師及蔡旻穎 律師代</p>	<p>(一)實施者提列之共同負擔額度不符相關法令規定，乃屬過高： 1. 「營建費用」計算基礎之物價指數錯誤：本更新案事業計畫書第 15-1 頁記載，營建費用物價調整之物價指數基準日為民國(下同)97 年 12 月，而此時點之物價指數，依行政院主計處公布之資料，應為 115.42，但實施者卻以 114.10 計算調整價格，其結果，多提列了約新臺幣(下同)1600 萬之共同負擔額度，故此部分應予修正。 2. 「立體綠化工程費用」並無費用之估算說明，亦未見估價單等費用證明文件，尚請補正。 3. 「鄰房鑑定費」之計算不符規定：(1)實施者並未檢附鑑定範圍圖與戶說明，尚請補正。(2)本更新案事業計畫書第 15-3 頁記載，鄰房鑑定費係以鄰房鑑定範圍 312 戶、每戶 7000 元計算云云。然依「新北市都市更新審議規則」，鄰房鑑定費用係依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程師公會之鑑定收費標準提列，則依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算，本更新案之鄰房鑑定費應為 159 萬 0400 元(計算式：159 萬 0400 元=0.42(係數)×312(戶)+28 萬)，而非實施者所提列之 218 萬 4000 元，此部分應予修正。 4. 重覆提列「拆除費用」：依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，代為拆除費用應於補償金額內扣回，故不應於共同負擔額度中再提列拆除費用，否則有重覆提列的問題。本更新案事業計畫書第 15-4 頁一方面把合法建物及其他土地改良物之補償費扣減拆除費用，另一方面在 15-3 頁，仍將拆除費用予以提列，有重覆提列之情形，此部分應予扣除。 5. 「都市更新規劃費」超過法定提列基準：依「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」，都市更新規劃費用不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。在本案，依前開規劃費提列基準計算，實施者提列此部分費用至多不得超過 939 萬 1208 元【計算式：(100 萬元+更新單元基地總面積 4582.76 平方公尺×0.08+權利人數 129 人×2.5)+150 萬元=939 萬 1208 元。註：由於實施者就此項費用所檢附之委託契約中，並無委託辦理都市更新計畫及可行性評估等項目，故不應含更新可行性評估費用標準 30 萬元，以及都市更新計畫費用標準 50 萬元】。然而，實施者於事業計畫書第 15-4 頁卻提列 1484 萬 0000 元，明顯超過前開法定認列基準，應予修正。 6. 「貸款利息」不應包含取得容積移轉支付費用：依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 6 款及現行「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」之規定，所為共同負擔中之貸款利息係指，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，並不包含取得容積移轉之費用。惟實施者於事業計畫書第 15-5 頁將「取得容積移轉之費用」納入計算貸款利息，與上開規定自屬未合，應予修正。</p>	<p>(一) 1. 經查新北市都市更新權利變換營建單價提列基準規定，及本案都市更新委員審議意見財務計畫部分第 1 點，物價基準日確為 96 年 12 月，其物價指數為 114.10 無誤。 2. 本案業已刪除本項費用。 3. 本案業已檢附鄰地鑑定範圍圖與戶數說明，並依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準予以計算。 4. 本案於共同負擔中刪除拆除費用。 5. 本案實際合約金額總計為 1,484 萬元，惟依「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」規定，提列金額不得超過基準，爰本案以基準上限金額 1,219 萬元提列，符合規定。 6. 貸款利息包括實施者向銀行貸款之利息及自有資金之成本，而容積移轉所需費用亦屬實施者由自有資金及銀行融資貸款所支付，故依新北市都市更新審議通案，亦可提列貸款利息。</p>	<p>事業計畫書 P15-1  事業計畫書 P 15-1~P 15-2 事業計畫書 P 15-3、 P 15-10~P 15-11  事業計畫書 P15-8  事業計畫書 P15-4  事業計畫書 P15-4</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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>7. 請說明「管理費用」中之總務及人事管理費用、銷售管理費用及風險管理費用，提列至法定上限之理由：依「新北市都市更新審議原則」，實施者就各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。經查，本更新案就各該管理費用均提列至法定上限(事業計畫書第 15-5 至 15-6 頁)，爰請實施者對此部分加以說明。</p> <p>(二) 請實施者顧慮陳述人現有店面之商業效益，給予營業損失補償：陳述意見人自 81 年起即白手創業，在本更新基地範圍內的店面經營汽車維修及輪胎業，迄今已達二十餘年，在經年累月、點滴付出下，店面從原先中正路一小處，如今已成為橫跨三間店面之規模，復因位於交流道出入口，亦緊鄰於大馬路，客戶停車方便，且店內寬敞，前有騎樓，故相當有利於汽車維修業之經營，也因此店面生意往來絡繹不絕，陳述意見人在此已建立起口碑，客原豐盈穩定。然而，因本更新案之更新後建物一樓店面，尚不敷陳述意見人經營車廠之使用目的，故陳述意見人勢必須搬離現址，另覓店面，如此一來，店面數十年所累積之客源恐將流失，即便從頭開始，亦難以恢復崇景。是以，本更新案對於陳述意見人之權益影響甚大，此部份之營業上損失，尚請實施者考量給予適當之補償，同時期待能顧慮到原先店面之需求，以規劃設計空間格局。</p>	<p>7. 本案所有權人共有 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，增加不動產銷售之不確定性，均造成本案所需人事成本及銷售管理成本增加，爰以上限提列各項管理費用費率。</p> <p>(二) 依權利變換相關規定，無營業損失補償相關內容，單針對該戶進行補償公平及比例原則；該戶因店面營業情形，於更新前價值估算已納入其店面效應評估；另依都市計畫法相關規定，住宅區可營業項目並未包含汽車保修業，目前保修業之營業項目並不符合相關規定，易造成公共安全，於都市更新重建後，依規定不得設置相關行業。</p>	<p>事業計畫書 P 15-5~ P 15-6</p> <p>-</p>
(陳情人意見) 二、張陳秋霞 君/ 張先生代	都市更新權利變換之估價業者，是不是不應全由實施者選定，政府是否能幫地主推選一家，其估價結果應會更有可信度、較具中立信。	依都市更新權利變換實施辦法。	-
(陳情人意見) 三、劉少錡 君	我家是六口之家，現在住得很好很舒適，改建後，建商讓我分回的住宅單元卻只有 26 坪，完全不敷使用、無法生活，所以頂樓違建的部分，應可納入權利價值計算與分配，分回的住宅單元至少要有 4 間房，2 間衛浴，2 個陽台，如此才合理，建商也應該先告知未來的管理費用，否則無力繳納、住不起。另外本案財務計畫裡各項費用提列皆過高，賠償地主的部份卻過低，極不合理，請實施者調降共同負擔，以提高地主分回的權利價值。	將持續與地主協調，另共同負擔依相關規定計算已調降。	事業計畫書 P 15-8
(陳情人意見) 四、張裕佳 君	我目前有一間房子及一塊土地(無地上物)，請問純土地的權利變換後的計算方式，是否和房子的計算方式相同？	權利變換於素地及有區分所有建物座落的計算分式大致相同，皆是以土地價值為基礎。土地上有區分所有建物坐落的話會多一個拆算立體地價的步驟，以及合法建物的拆遷補償及租金補貼部分。	-
(陳情人意見) 五、鄭振豐 君 (實施者代為陳述)	鄭先生有中和區中正路 583 號地下室之稅籍證明，但沒有合法建物證明，請問權利價值如何計算？	權利變換中土地立體地價之分算，僅計算已登記之合法建物部分，本次計算已考量地下室部分對於一樓使用效益之影響進行評估。	-
(相關單位意見) 一、交通部臺灣區國道高速公路局	本案基地西側(中正路 589 巷一側)之高速公路用地，本局已於城鄉局 102 年 4 月 10 日召開之研商會議中表明仍有管理維護之需要，是否變更為道路用地已納入城鄉局刻正辦理之「變更中和都市計畫高速公路用地專案通盤檢討」討論。	配合辦理。	-
(相關單位意見) 二、新北市政府交通局	<p>(一) 本案停車場出入口臨 5 公尺寬道路是否過窄，請再檢討改善。</p> <p>(二) 請於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡，俾利了解車輛可方便進出</p> <p>(三) 請補充臨近基地停車場出入口位置。</p> <p>(四) 報告書內未敘明及圖示停車場出入口配置及規格(包含車道寬度、緩衝空間等)、人車進出停車場動線，建請補充說明並依相關規定檢討。</p>	<p>(一) 本案已修正依基地內通路檢討連接車道出入口至中正路側建築線。</p> <p>(二) 已配合於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡。</p> <p>(三) 已重新套繪鄰近基地停車場出入口位置。</p> <p>(四) 已依規定檢討標示停車場出入口配置及規格及人車進出停車場動線圖。</p>	<p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P3-7</p> <p>都設報告書 P5-1</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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(相關單位意見) 三、新北市政府財政局	(一)本案實施者提供都市更新事業計畫案之附錄四資料錯誤，及 P.10-5、P.20-1 所載擬捐贈政府之公益設施(里民活動中心)尚未報府核定調配，本案實施者擬捐贈公益設施空間請城鄉局於審議過程中適當時機通知本局協助辦理調配事宜。 (二)經查本府接受捐贈公益設施管理費皆以定額管理費 1/3 負擔納入公寓大廈管理規約草約，請城鄉局協助納入住戶規約。	(一)已於 103 年 11 月 4 日發文更新處代為函轉財政局協助辦理都市更新捐贈公益設施空間調配事宜。 (二)已依要求將「捐贈公益設施管理費皆以定額管理費 1/3 負擔」文字納入公寓大廈管理規約草約中。	事業計畫書 附錄四  事業計畫書 P16-9
(相關單位意見) 四、新北市政府新建工程處	(一)道路須符合內政部頒佈之「市區道路及附屬工程設計規範」之規定設計，並由專業技師簽證。 (二)配合建築開發行為辦理自行興闢道路部分，計畫倘經核定後，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理申請。 (三)旨案更新事業計畫書中，實施者協助開闢 4 米人行步道(今位於中和區中正路 571 巷)，惟查該計畫書中 12-6 頁圖 A-A'標示該人行步道區域為車道，請實施者釐清修正。 (四)於計畫道路中之人行步道處，鋪面建議採防滑、易維護材料為原則。	(一)將於申報開工時納入施工計畫。 (二)倘經核定後將依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理申請。 (三)已配合修正。 (四)本案人行步道處以高壓混凝土磚規劃設計以達防滑及易維護的原則。	-  -  事業計畫書 P12-6  事業計畫書 P12-12
(相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處	有關道路之管理維護費用部分，至少應為每年 200 元/平方公尺核計，至擬捐贈公益設施應提列之管理維護費用如何估算，請實施者說明後調整修正。	本案之有關人行步道用地之道路管理維護部分，因本案為更新範圍內道路所有權人依容積移轉方式參與都市更新，且未爭取協助開配周邊公共設施等獎勵，故無需提列道路之管理維護費用，另捐贈公益設施空間之管理維護費用，將依財政局調配後確認使用單位在納入考量，目前已依要求將「捐贈公益設施管理費皆以定額管理費 1/3 負擔」文字納入公寓大廈管理規約草約中。	事業計畫書 P16-9
(相關單位意見) 六、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	本案涉及都市計畫變更部分，業於 103 年 7 月 17 日起辦理公告徵求意見 30 天，目前尚於草案規劃中，因變更範圍涉及國道高速公路局經管之土地，俟釐清變更範圍後即可辦理草案公開展覽。	遵照辦理。	-
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)有關基地之建築線部分，請專章說明及相關都市計畫變更內容，並檢討住宅及車道出入口設置合法性。 (二)有關地下層停車空間部分，多處車位無法停放，請調整停車動線規劃。 (三)有關高樓風防制部分，請專章說明。 (四)有關公益設施部分，是否符合社區需求及維管權責劃分，請專章說明。 (五)有關人行道部分，請加強植栽綠化系統及街道傢俱，並考量無障礙通行需求。 (六)本案高層建築專用出入口緩衝空間設置是否合理，請逕洽工務局確認。 (七)依新北市都市設計審議原則第 1 條第 3 款規定，公共服務空間請依規定設置於地面層，且不得兼作入口門廳使用，應有所區隔並於圖說中標示範圍。 (八)有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規	(一)本案目前北側部份臨 40 米中正路及東側臨 4 米中正路 571 巷為建築線，故本案車道出入口處設置 6 米基地內通路連接北側建築線。 (二)本案停車空間規劃已依建築技術規則第 61 條規定檢討，於停車位前方留設深 5.5 公尺，寬 5 公尺以上之空間。 (三)已補充高樓風防制說明。 (四)有關本案社區公益設施部分已依都市更新審議原則要求對外開放，唯仍屬公寓大廈管理委員會管理權責，並將相關管理計畫納入公寓大廈管理規約草約內容。 (五)已加強綠化及街道傢俱，並於街道轉角及出入口已設置無障礙坡道。 (六)本案高層建築專用出入口緩衝空間設置已依建築技術規則第 232 條及營建署 99 年 10 月 25 日營署建管字第 0990066990 號函內容規定留設。 (七)已於圖面補充公共服務空間範圍並適當區隔。 (八)本案容積移轉為都市更新範圍內之人行步道用地所有權人參與都市	都設報告書 P5-1 都設報告書 P6-1~P6-5 都設報告書 P4-22 事業計畫書 P16-9  都設報告書 P4-14  -  都設報告書 P6-6  -

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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>定專章檢討並提出環境友善方案。</p> <p>(九)本案申請屋脊裝飾物審議，提請委員會討論。另請專章檢討結構安全項目(耐風、耐震、耐候等)，並由結構技師簽證。</p> <p>(十)本案申請屋脊裝飾物、外牆裝飾柱審議部分，續提下次專案小組審議。</p> <p>(十一)申請開放空間獎勵部份，涉及土管及都更重複申請，請說明。</p> <p>(十二)請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道之處須順平無高差。</p> <p>(十三)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。</p> <p>(十四)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。</p> <p>(十五)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，請設置垃圾、資源回收空間及卸貨空間，並依人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置足量設備、空間及清運方法。</p> <p>(十六)請於都設報告書專章說明，所申請相關容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說標示相關容積獎勵項目之範圍。</p> <p>(十七)消防救災空間檢討部分，須經消防局審定。</p> <p>(十八)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 4 款規定自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，並以機車位 1/4 數量單層停放設置，請說明設置情形。</p> <p>(十九)基地透水面積應大於法定空地百分之八十，請標示尺寸並檢討。</p> <p>(二十)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。</p> <p>(二十一)依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係(中庭喬木)。</p> <p>(二十二)請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附雨水儲留設施詳圖。</p> <p>(二十三)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。</p> <p>(二十四)全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。</p> <p>(二十五)本案法令適用日期請於報告書載明並檢附佐證文件。</p>	<p>更新，非屬更新範圍外之土地容移，應不同於審議原則所提之規定。</p> <p>(九)已補充相關檢討並由結構技師簽證。</p> <p>(十)遵照辦理。</p> <p>(十一)已取消開放空間獎勵申請。</p> <p>(十二)本案於中正路及中正路 589 巷交口處留設轉角廣場。</p> <p>(十三)本案車道出入口處已設置 6 米基地內通路連接北側建築線，並符合汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間之規定。</p> <p>(十四)本案實設機車停車位 253 部&gt;100 部，車道出入口處已設置 6 米基地內通路，並符合汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間之規定。</p> <p>(十五)本案實設垃圾集中場面積 44.3 m<sup>2</sup>。垃圾、資源回收及垃圾車暫停空間於垂直動線旁。</p> <p>(十六)已補充相關容積獎勵項目、範圍及檢討。</p> <p>(十七)已補附消防審查機關核定文件。</p> <p>(十八)已補充自行車位於地下一層並規劃動線；另因檢討腳踏車設置，故汽車設置總量將從 269 輛修正為 267 輛，並懇請審議會同意因車位編號修正，權力人車位選配編號位置可直接配合調整。</p> <p>(十九)依「都市更新條例第八章第六十一條之一：都市更新案申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之」。本案法令適用日期為 101 年 12 月 24 日，故免檢討。</p> <p>(二十)已修正綠化面積及計算式，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。</p> <p>(二十一)已修正綠化面積及計算式，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。</p> <p>(二十二)已補附雨水儲留設施詳圖。</p> <p>(二十三)已配合於公寓大廈管理規約草約內載明。</p> <p>(二十四)已於現況套繪圖補充公有人行道、周邊停車空間出入口、高層等現況。</p> <p>(二十五)依「都市更新條例第八章第六十一條之一：都市更新案申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之」。本案法令適用日期為 101 年 12 月 24 日。</p>	<p>都設報告書 P4-5</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P5-12-1~P5-12-10</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P4-16</p> <p>都設報告書 P6-5~P6-6</p> <p>都設報告書 P4-12、P4-13-1~13</p> <p>都設報告書 P4-11-1</p> <p>-</p> <p>都設報告書 P5-3、P5-10</p> <p>都設報告書 P5-3、P5-10</p> <p>都設報告書 P4-21</p> <p>事業計畫書 P16-1~P16-2、P16-9</p> <p>都設報告書 P3-6</p> <p>都設報告書 P8-4</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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(二十六)本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估,請檢討或說明其目前辦理進度。	(二十六)本案依新北市政府環境保護局 103 年 11 月 4 日北環規字第 1032076185 號函,本案無須實施環境影響評估;另交通影響評估部分已委託交通技師辦理交通影響評估審查中。	事業計畫書 附錄九
(委員綜合意見) 一、都市更新委員意見	<p>(一)都市更新容積獎勵部分：</p> <p>1. 公益設施獎勵：</p> <p>(1)請實施者釐清本案社區內使用之公共空間、供社區外不特定民眾使用之公益設施，及捐贈市府之公益設施空間，俾利審議。</p> <p>(2)申請公益設施獎勵部分，請實施者補充說明本地區公益設施需求項目之調查結果，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，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，其內容須以圖面清楚標示詳載於公寓大廈規約草約確實執行，且使用動線之規劃應具區隔性，俾利社區內外民眾之出入安全，請檢討修正；另公益設施之相關規劃，應保有空間自明性、友善使用條件，以確實達到公益設施之效益，請配合修正。</p> <p>(3)申請捐贈市府之公益設施獎勵部分，請實施者檢送公益設施空間基本資料予市府財政局申請調配，請配合辦理。</p> <p>2. 本案申請立體綠化獎勵部分，請依規定檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明（尺寸、材質）、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等，俾利審核，並請依規定提列管理維護基金，請修正。</p> <p>3. 本案沿街人行步道部分，請補附相關設計圖說，另獎勵容積項目之申請，請於人行步道獎勵或開放空間（建築技術規則）獎勵擇一申請，請修正。</p> <p>4. 本案申請夜間照明獎勵部分，本案位於住宅區，且非屬公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性之建築物，未符規定故不同意申請。</p> <p>5. 本案申請都市防災獎勵部分，依規定棟距檢討淨寬須達 8 公尺，本案是否符合規定，請實施者釐清後修正。另倘本案同時申請都市防災獎勵與人行步道獎勵，依規定都市防災容積獎勵須調整為 3%。</p> <p>6. 本案申請合法四層樓獎勵部分，擬將「台貿段 1271、1313、1325、1329 及 1330 地號」5 筆土地入獎勵容積核計一事，請實施者檢附相關證明俾利查核。</p> <p>7. 依本市都市更新審議原則規定，核算容積移轉及其它容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，並請附相關圖示俾利查核，請修正。</p> <p>(二)建築規劃設計部分：</p> <p>1. 本案涉及都市計畫變更部分，請補充說明都市計畫變更內容及本案都市計畫之相關歷程及後續進度，以利審議。</p> <p>2. 本案更新單元規模甚大，建議採綠建築規劃設計，確實增進公共利益。</p> <p>3. 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。基地綠化植栽請依本府相關審議規定辦理，請檢附相關剖面圖說，請修正。</p>	<p>(一)</p> <p>1.</p> <p>(1)本案已明確標示為申請都市更新建築容積核算基準之社區公益設施空間獎勵，並可對外公布特定民眾使用；另捐贈市府之公益設施空間已行文申請財政局調配中。</p> <p>(2)社區公益設施空間將對外供不特定居民使用，其開放時間將配合公務機關上班時間開放使用；另相關使用管理維護費用授權管理委員會訂定之，上述文字納入公寓大廈管理規約草約內容。</p> <p>(3)已行文申請財政局調配中。</p> <p>2. 本案已取消立體綠化獎勵申請，改申請綠建築獎勵。</p> <p>3. 本案人行步道調整依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六條規定申請。</p> <p>4. 本案已取消夜間照明獎勵申請，改申請綠建築獎勵。</p> <p>5. 本案規劃一幢六棟之建築物，規劃中 D 棟及 E 棟間為結構需求之伸縮縫空間，不視為另一幢，符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條第五項規定；另因同時申請人行步道獎勵，故依規定都市防災容積獎勵已調整為 3%。</p> <p>6. 本案「台貿段 1271、1313、1325、1329 及 1330 地號」5 筆土地與其相鄰土地，均為原同一使用執照範圍內土地，不應因建物謄本漏列而不視為四層合法建築物所座落之合法性，故檢附原建築物使用執照圖說以茲證明。</p> <p>7. 配合辦理。</p> <p>(二)</p> <p>1. 配合辦理。</p> <p>2. 配合依建議採用綠建築規劃設計。</p> <p>3. 配合辦理，並檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說；另基地綠化圖說業已依相關規定檢討並檢附相關剖面圖說。</p>	<p>事業計畫書 P16-9、附錄四</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P10-2</p> <p>事業計畫書 P10-15~P 10-16</p> <p>事業計畫書 P10-2</p> <p>事業計畫書 P10-13~P10-14</p> <p>事業計畫書 附錄八</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P6-2、P19-1 都設報告書 P7-1~7-6 事業計畫書 P11-52、</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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>4. 請依規定設置垃圾儲存空間，另垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不得計入法定停車位數量，請實施者修正。</p> <p>5. 本案規劃汽車及機車近 300 輛，且位於中和交流道旁，車流量大，本案車道配置於更新單元西側（中正路 589 巷）高速公路用地，是否符合建管相關規定，請實施者逕向市府工務局確認；另本側之道路寬福狹隘，設置車道是否妥適，請重行檢討本案車行及人行動線合理性。</p> <p>6. 建議本案建築設計配合鄰近地區之商業紋理，及案內所有權人之需求進行規劃，以利原有之商業行為得以延續；另本案位屬住宅區，一層樓設計店舖使用部分，須符合「都市計畫法新北市施行細則」規定，更新後是否能作為汽車保養所或修理業使用，請實施者向所有權人詳細說明避免後續執行爭議。</p> <p>(三)財務計畫部分：</p> <p>1. 依本市都市更新權利變換營建單價提列基準之規定，其物價基準日為 96 年 12 月，其物價指數為 114.1，計畫書誤植為 109.44 部分請修正；另依規定物價調整基準日須與權利變換計畫之估價基準日一致，本案估價基準日為 101 年 10 月 9 日，其物價指數為 120.28，非 101 年 9 月之物價指數 120.98，請修正。</p> <p>2. 本案預計興建一幢六棟之集合住宅大樓，其中 1 棟為地上 19 層、2 棟為地上 13 層、3 棟為地上 21 層，其工程造價應按比例拆算，非皆以「鋼筋混凝土造第二級 21~25 層」提列，請修正。</p> <p>3. 本案提列鄰房鑑定費用 218 萬 4,000 元部分，請補附鑑定範圍圖及其門牌明細表以利審核，請修正。</p> <p>4. 本案申請容積移轉之額度與計算，請列表說明，其費用不得加計管理費，請修正；另有關容積移轉費用之負擔，於事業計畫書 P.10-25 詳載不列入共同負擔，惟財務計畫仍提列容積移轉費用新臺幣 924 萬 982 元，請實施者釐清後修正。本案以權利變換方式實施，有關容積移轉費用得納入共同負擔，其增加之容積所產生之產權應納入更新後總價值，由全體地主按更新前權利價值比例分配。</p> <p>5. 本案「鑑界費用」及「土地複丈費用」是否重覆提列，請實施者釐清後修正。</p> <p>6. 本案事業計畫書 P.15-4 頁之管理維護費用係供「公益設施」或「公共設施」使用，請實施者釐清；另公益設施提列 500 萬之裝修費用，請實施者補充說明裝修內容與項目，並補附相關佐證，請修正。</p> <p>7. 本案事業計畫書 P.15-8 頁現金流量表，相關項目應以可行之方案詳細載明資金及利息流量，請修正。</p> <p>8. 本案信託部分，是否具「續建機制」與「完工保證」之信託業務，請實施者補充說明並附相關佐證，請修正。</p> <p>9. 本案產權相對單純，惟共同負擔比例偏高達 52.66%，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理調降共同負擔，俾利本案推動。</p>	<p>4. 垃圾儲藏空間已依規定檢討留設面積。垃圾、資源回收及垃圾車暫停空間於垂直動線旁，且垃圾停車空間未計入停車位計算。</p> <p>5. 本案目前北側部份臨 40 米中正路及東側臨 4 米中正路 571 巷為建築線，故本案車道出入口處設置 6 米基地內通路連接北側建築線。</p> <p>6. 已配合向所有權人詳細說明，更新後不得作為汽車保養廠使用。</p> <p>(三)</p> <p>1. 已配合修正。</p> <p>2. 營造費用業依各棟樓層級距拆算，並刪除特殊工程費用，故營造費用總額由 1,528,387,189 元下修為 1,449,143,669 元。</p> <p>3. 已檢附鄰房鑑定範圍示意圖及門牌戶數說明。</p> <p>4. 已補充說明容積移轉費用之計算說明，且未將容積移轉費用計入管理費用計算。</p> <p>5. 本案業已刪除鑑界費用，僅提列土地複丈費用。</p> <p>6. 本案提列之管理維護費用係供捐贈公益設施管理維護使用，惟因捐贈單位尚未確認，爰暫提列 500 萬元，後續俟使用單位確認後，再予以詳細估算。</p> <p>7. 已配合修正。</p> <p>8. 本案無另行簽訂續建機制。</p> <p>9. 本案共同負擔比例已由 54.1%下修為 51.43%。</p>	<p>P12-6~ P16-7 事業計畫書 P11-9</p> <p>事業計畫書 P15-1</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-1</p> <p>事業計畫書 P 15-1~ P 15-2</p> <p>事業計畫書 P15-3、 P 15-10~ P 15-11 事業計畫書 P15-5</p> <p>事業計畫書 P15-4</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-9</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-6</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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(四)計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案協助開闢更新單元內人行步道係以抵充方式辦理，或作為容積移轉之回饋項目，請實施者釐清並於計畫書中載明，請修正。</p> <p>2. 請檢附法定都市計畫圖說，另計畫書內相關附圖應清晰詳細，計算過程應詳實清楚，請實施者修正。</p> <p>3. 計畫書 P. 附錄-4 頁檢附之資料與計畫書 P. 10-5 頁所述不符，請釐清並修正；其餘計畫書中誤植誤繕部分請一併修正。</p>	<p>(四)</p> <p>1. 本案更新範圍內人行步道用地係所有權人係以容積移轉方式參予都市更新分配。</p> <p>2. 配合辦理。</p> <p>3. 已配合修正。</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 附錄四</p>
	<p>4. 本案住戶管理規約草約部分，請依 103 年 4 月 30 日發布之「公寓大廈規約範本」製作，補附相關附件及附圖，並請依實際情況勾選，請修正；另下列事項請一併載明：</p> <p>(1)法定共用部分（如人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等），應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。</p> <p>(2)請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。</p> <p>(3)留供公眾使用之人行道及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選應明確載明。</p>	<p>4.</p> <p>(1)已配合將所敘文字增列於第三條第四款。</p> <p>(2)已配合說明。</p> <p>(3)已配合增列所敘文字於第三條及第二十七條第三款。</p>	<p>(1)事業計畫書 P16-2</p> <p>(2) 事業計畫書 P16-9、 P16-14~P16-19</p> <p>(3)事業計畫書 P16-2、P16-9</p>
	<p>(五)本案擬廢止更新單元內之中正路 571 巷 2 弄部分，本委員會原則同意，惟仍請補充說明施工期間有否相關因應措施，請修正。</p> <p>(六)本案所訂選配原則語意未臻明確，請實施者釐清是否補充優先選配定義、超額選配相關機制，讓所有權人知悉，以利權利變換之執行。</p> <p>(七)請實施者釐清案內 4118 建號是否屬「地籍測量實施規則」第 269 條規定及「土地登記規則」第 139 條規定之因辦理查封所為之測量登記，以說明是否屬合法建築物，請修正。</p>	<p>(五)配合辦理。</p> <p>(六)本案為都市更新事業計畫暨權利變換計畫併送案件，所有權人均已依選配原則完成選配或抽籤。</p> <p>(七)經查證，該建號為現有建物申請建照前之違章建築物，經使用執照申請後違章建物業已消滅，於權利變換核定後一併辦理拆除或滅失。</p>	<p>-</p> <p>事業計畫書 P20-1</p> <p>事業計畫書 P5-1、 P5-10~P5-14</p>
<p>結論</p>	<p>(一)依市府工務局養護工程處 103 年 11 月 3 日北養勞字第 1033130597 號函辦理。</p> <p>(二)有關旨述會議紀錄捌、相關單位意見五、新北市政府養護工程處意見修正為：「有關道路之管理維護費用部分，至少應為每年 200 元/平方公尺核計，至擬捐贈公益設施應提列之管理維護費用如何估算，請實施者說明後調整修正。」</p>	<p>知悉。</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 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組-會後所提意見回應綜理表

發文日期：民國 103 年 10 月 13 日

發文字號：北工建字第 1031819883 號

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局	一、依據 貴局 103 年 9 月 23 日北城更事字第 1033419648 號函辦理。	知悉。	-
	二、依建築法第 34 條規定及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。	知悉。	-
	三、另有關建照執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。	知悉。	-
	四、經檢視旨案計畫書圖，本局提供下列意見供參： (一)請詳列開放空間獎勵計算式與範圍。 (二)特別安全梯不得經由他座特別安全梯之排煙室或陽臺進入。 (三)B2 戶廁所投影計算建築面積有誤。 (四)縱向剖面圖二樓及屋頂突出物局部繪製有誤。 (五)停車位尺寸請依建築技術規則第 60 條檢討。	四、 (一)本案已取消開放空間申請。 (二)已配合修改特別安全梯為經由他座特別安全梯之排煙室或陽臺進入。 (三)已配合修改確認。 (四)已配合修改。 (五)本案為 101 年 12 月 24 日都市更新事業計畫報核，法令適用日為 101 年 12 月 24 日，停車位尺寸符合法令適用期之尺寸 250x600 及 225x575。	事業計畫書 P10-2 都設報告書 P6-6~25 都設報告書 P6-6~25 都設報告書 P6-6~25 -
	五、貴局既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令、其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請 貴管依權責辦理。	知悉。	-
	六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形導致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	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」及「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆(原 53 筆)土地都市更新權利變換計畫」—公辦公聽會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 103 年 8 月 20 日 上午 10 時整

開會地點：新北市中和區錦和路 350 號之 1 (新北市中和區仁和里里民活動中心 2 樓)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1. 王耀廷 君/實施者代為陳述 (中正路 571 巷 2 弄)	本人於 102 年 10 月確認擁有中和區中正路 583 號地下室產權(包含部分停車空間與辦公室)，因於「新北市中和區台貿段 1254 地號等 63 筆(原 53 筆)土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」報核後才確認，故未納入本人房地價值評估，特此提出相關說明及資料，懇請審查委員納入考量、公正審議，以確保本人權利變換價值得以合理分配。	【實施者回應】 此部分包含王耀廷先生共七人持分(王耀廷、鄭振豐、吳榮輝、黃嘉盛、鍾建民、鍾建宏及鍾玉莉)，其提供相關資料為中和區中正路 583 號地下室稅籍資料，使用內容為部分辦公室及部分停車空間使用，且該產權空間並無土地持分，是否納入補償及補償方式認定為何?因尚無前例，擬於審議時提請委員會討論。	-
2. 劉少錡 君(中正路 575 號 4 樓)	1. 現有房屋改建案，每戶分配坪數太少，應按原有屋主，所有權狀評述分配。 2. 違建部分，每坪賠償太少。房屋頂樓違建應按現有坪數賠 2/3 坪。 3. 未來房屋稅、地價稅等如何算法，大概要多少。 4. 假如此案能改建後，每戶公共服務費，地下室 B1~B5，電費等每戶要付多少?能否試算? 5. 個人意見，一動不如一靜。	【實施者回應】 1. 有關劉先生所陳述坪數與產權部分，涉及權利變換價值分配之相關意見，擬納入後續審議時討論；另違建部分僅能以測量技師實際測量面積估算補償價值，給予現金補償。 2. 本案以權利變換方式實施，相關稅金之減免，係依都市更新條例第 46 條規定辦理；更新重建期間土地無法使用者免地價稅，更新後地價稅及房屋稅則減半徵收二年，至房屋稅之實際課徵金額，則以都市更新完成當時之標準計算。 3. 其餘公共服務費、電費、清潔費等管理費部分，預計為 50~60 元/坪、停車位另計，惟實際金額仍須由住戶成立管理委員會後，由各位住戶共同決定。	-
3. 張裕佳 君(中正路 589 號 5 樓)	1. 我目前有一間房子及一塊土地(無地上物)，想請問有關純土地的權利變換的計算方式，是否和房子的計算方式相同? 2. 合康建設的權利變換的計算方式和都更處的權利變換的計算結果是否相同，如不相同是否擇優方式處理。 3. 之前與合康建設訂的合約，之後發現有誤，可以更改合約嗎?(如附件) 4. 本人應分配權利價值超過本案最小分配單元面積價值，為什麼選屋時有選配限制，僅能選配一戶，不能選二戶?本案的選配原則是什麼?	【實施者回應】 1. 都市更新權利價值估價係依都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，以專業估價者依估價專業及相關估價法令進行權利價值評定，一般在評定更新前權利價值係以素地價值為基礎，再考量各宗土地之個別因素調整價值差異，故房地或素地之估價原則相同，房屋的部分則委由估價師依實際狀況查估後發放補償金。 2. 有關合建契約有誤部分，可逕洽本公司討論、修正。 3. 權利變換之選配部分，本案依都市更新條例及權利變換實施辦法等相關規定辦理，所有權人亦可選擇以與本公司簽訂之協議內容選配。 4. 有關本案都市更新事業計畫、權利變換計畫內容，最終係以市府核定發布實施為準，所有權人應分配價值得採權利變換核定內容或與本公司簽訂之協議內容二者擇優辦理。 【更新處回應】 本案之實施方式採權利變換，依都市更新條例第 30、31 條規定，所有權人可在其應分配權利變換價值之範圍內，自由選配更新後的房屋及車位單元，倘實際分配之權利價值，超過應分配權利價值，則應繳納差額價金，反之則應發給差額價金，多退少補係為都市更新權利變換之執行機制，倘所有權人與實施者有另外簽訂合建契約另訂選配原則，則屬私法上契約行為，非屬本案事業計畫審議之範疇，須請所有權人與實施者再行溝通協調。另倘所有權人有超額選配之需求，應在不影響其他所有權人權益前提下，與實施者購買、協商。	-
4. 張陳秋霞 君/實施者代為陳述(中正路 589 巷 5 號 5 樓)	中正路 589 巷 5 號 5 樓樓頂拆除補助費請詳細評估說明。	【實施者回應】 頂樓違章部分，本公司係委請測量技師測量實際面積，後委託估價師依實際狀況查估後確認，補償金額得採權利變換核定內容或本公司簽訂之協議內容二者擇優辦理。	-
5. 楊聰明 君(中正路 571 巷 2 弄 12 號)	本人有一筆素地及一筆房地，素地之面積大於房地，為什麼價值評定後，大面積之素地價值幾乎與小面積之房地價值相同?	【實施者回應】 楊先生素地的位置條件價差，經考量個別因素後價值略為調降，故有土地面積與其價值未成正比之狀況。	-



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	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
6. 陳黃秋子 君(中正路 579 號 2 樓)	請問將前後陽台改建為室內之違建是否有拆遷補助費？	【實施者回應】 頂樓加蓋或是陽台外推之違章，有發放補償金，本公司會派員至現場勘查了解，是否符合發放補償金之標準。	-
7. 邱金邦 君(中正路 571 巷 2 弄 7 號 3 樓)	依據使用執造，本人建築物係座落於 1327、1328 及 1329 之三筆土地上，但其中一筆土地卻被標示為另一棟建築物之坐落土地，於估價時本人之權益是否會有損失？	【實施者回應】 依建物騰本所示，邱先生之房屋 4257 建號係登記座落 1327、1328 二筆地號土地，而 1329 地號土地係為 11.81 平方公尺之空地，故 1329 地號土地應無被標示為另一棟建築物之坐落土地之情形。 【更新處回應】 有關所有權人所提實施者之估價方式是否妥適，涉及權利變換價值相關意見，將於後續審議時提供委員會審議參考。	-
8. 郭魏花 君/郭先生 代(中正路 571 巷 5 號 2 樓)	本人已選配了店 8 與店 9 兩戶店鋪單元，請問使否可領取或繳納差額價金？	【實施者回應】 依都市更新條例第 30、31 條規定，倘所有權人實際分配之權利價值，超過應分配權利價值，應繳納差額價金，反之則應發給差額價金，	-
9. 陳美麗 君/徐光輝先生 代(中正路 589 巷 7 號 4 樓)	1. 本案更新完成後，建商是否會提撥款項供公寓大廈管理委員會使用？ 2. 本案更新單元範圍南側為排水溝，建築設計是否有規劃防水閘門？	【實施者回應】 1. 有關公寓大廈公共基金，依「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」規定可納入共同負擔，其金額係依「公寓大廈管理條施行細則」，按工程造價一定比例提列；依本案權利變換計畫書所載，本案公寓大廈公共基金總計提列 384 萬 8,859 元，惟本案計畫內容最終仍以市府核定發布實施版本為準。 2. 依現行建築技術規則之規定，建築物皆須設置防水閘門(板)並應符合直轄市、縣(市)政府之防洪及排水相關規定，本案當依規定辦理。	-
10. 王蔡阿草 君/王翠娟女士 代(中正路 571 巷 2 弄 3 號)	1. 不同意戶是否影響本案審理時程及其他同意戶之權益？ 2. 北市文林苑事件及後續更新法定之修正，對本案有何影響？	【實施者回應】 本案之不同意戶，其不同意之原因大概皆為權利價值上有疑慮，非強烈反對都市更新之住戶，目前不同意戶大約 15 人，本公司仍持續努力溝通協調中，盡可能使本案能圓滿完成；另本案係於 101 年 12 月 24 日申請報核，適用報核當時之相關法規，故近期之法規修訂不影響本案，惟消防救災部分涉及人身安全，須以最新之規定辦理。	-
結論	謝謝今日與會的各位，實施者請務必持續努力溝通協調，倘地主有任何意見，於公展期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議。	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」一審查意見回應綜理表

發文日期：民國 102 年 12 月 27 日

發文字號：北工養字第 1023147773 號

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府工務局	一、復 貴處 102 年 11 月 29 日新北更事字第 1020010052 號函及依據新北市政府新建工程處 102 年 12 月 18 日北新土字第 1024530434 號函辦理。	知悉	-
	二、經查本案涉及本局經管本市中和區台貿段 1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131 及 1132 地號等 10 筆國有土地，其使用分區為高速公路用地，現況部分作為本市中和區中正路道路使用，有關前述土地後續將變更都市計畫土地使用分區為「道路用地」及後續涉及開闢道路一節，因其都市更新事業計畫維持既有道路及人行空間供公眾通行使用，故本處無相關意見。	知悉	-
	三、另本案計畫書 12-5、12-6 頁，有關實施者欲將既有人行步道作為車道使用是否符合都市計畫使用分區之管制規定一節，請 貴處逕洽新北市政府城鄉發展局確認。	計畫書 12-5、12-6 頁之既有人行步道為高速公路用地規劃後仍供人行通行，非作為車道使用。	-
	四、另本案計畫書 15-4 頁，有關實施者提出認養及捐贈經費：本案捐贈公益設施，並提撥 15 年管理維護經費，以每年 80 元/坪估算，共計 218,175 元一節，經本處以 15 年估算各項工程之週期翻修次數，但不含軟性維護(電費、清潔)及物價通貨膨脹等因素推估後，建議調整維護費至少應為 200 元/年/平方公尺；故依本處建議基準估算 15 年管理維護經費應為新台幣 1,803,074 元整(181.81 坪*1/0.3025*15 年*200 元)。	本案提供管理維護費用，係針對公寓大廈所訂之管理費用，依 10-5、20-1 頁所示，提撥費用為 100 萬元整，非為 218,175 元，相關費用仍依審查會內容決議辦理。	-

「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」一審查意見回應綜理表

發文日期：民國 102 年 12 月 4 日

發文字號：新北更事字第 1020010198 號

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	一、經查本案更新單元未臨接 8 公尺以上計畫道路，依現行都市計畫規定，僅可適用 200% 基準容積；故請依 102 年 4 月 10 日、102 年 7 月 30 日、102 年 11 月 19 日招開之「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案更新單元範圍涉及都市計畫變更」1、2 次諮詢會議紀錄結論，檢討評估本更新單元範圍之合宜性(詳附件 1)，並修正相關圖說內容。	知悉	-
	二、依本案卷附之掛件當日土地登記謄本，經查 貴公司於 101 年 11 月 17 日辦理事業暨權利變換計畫自辦公聽會時，疏漏通知單元內台貿段 1320 地號之土地所有權人鐘玉莉、鐘建宏及鐘建民(登記日期：101 年 12 月 17 日)，請貴公司釐清。	101 年 11 月 17 日辦理事業暨權利變換計畫自辦公聽會時，鍾建民代為簽到。過程期間鐘玉莉、鐘建宏及鐘建民正辦理繼承，故所有權人仍依謄本所載通知鍾亞龍，惟開會通知單寄達地址為鍾建民之住所(鍾玉莉、鐘建宏委託鍾建民代理)，該土地並於 101 年 12 月 17 日登記過戶完成，並已於 101 年 11 月 28 日簽妥事業計畫同意書，權利變換意願調查表，繳交更新後分配位置書及合併分配協議書，故過程中並無疏漏通知鍾玉莉、鐘建宏及鐘建民。	附件冊二、三、五
	三、本案權利變換計畫書所載之土地及建築物分配清冊，與附件冊之更新後分配位置申請書部分不一致，請釐清修正。	遵照辦理，業已釐清修正。	權利變換計畫書 P. 16-2~P. 16-5
	四、事業暨權利變換計畫書之更新單元內合法建築物權屬清冊部份勘誤，請修正。	配合修正說明內容	事業計畫書 P5-10~P5-13
	五、本案同意比例符合都市更新條例第 10 條及第 22 條規定，為部分計算內容勘誤，請修正。	配合修正說明內容	事業計畫書 P5-14
	六、申請容積獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。	配合修正說明內容	事業計畫書 P10-4、P10-9~P10-10、P10-13~P10-14
	七、申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。	配合加註說明	事業計畫書 P20-1~P20-5
	八、有關權利變換所需費用，請依「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」規定逐項檢討計算。	遵照辦理，業依相關規定逐項檢討計算。	事業計畫書 CH. 15 及權利變換計畫書 CH. 10
	九、請 貴公司依「新北市都市更新案件實施者提供資訊服務與資訊揭露要點處理」配合建置網站及公開本案相關資訊。	配合辦理，相關資訊揭露於 <a href="http://openarchi.yfanlinus.or/j/">http://openarchi.yfanlinus.or/j/</a>	-
	十、其他相關為列舉事項，請 貴公司依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及「新北市都市更新審議原則」修正計畫書內容。	知悉	-
	十一、依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，通知申請人限期補正，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新審查作業要點」第 4 點第 1 款規定，涉及更新單元範圍變更部分期補證期限為 90 日。故有關本案補正事項，請 貴公司於文到 90 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，及依前開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，敬請派員洽本處更新事業科。	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」一更新單元範圍涉及都市計畫變更第 2 次諮詢會議記錄意見回應綜理表

開會時間：民國 102 年 11 月 19 日 上午 9 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
陳情人-呂育龍 先生	有關本案更新單元無臨接計畫道路一事,希望各與會單位及人員能透過今日會議確實釐清,俾利本案更新推動進程,改善周遭窳陋環境。	知悉。	-
陳情人-梁雲蘭 女士	感謝各位委員對本案的支持,希望能在此次會議中得知本案後續進程。	知悉。	-
陳情人-林夏領 女士	請說明本更新單元旁瓏山琳建設一案之相關內容。	知悉。	-
陳情人-王維偉 先生	本案所有權人與合康工顧問股份有限公司所簽定之合建契約時限為 3 年,若於期限內本案無法順利推動,須更換實施者而重新申請報核,未來都市計畫法臺灣省施行細則法通過後,將影響本案容積獎勵之申請,故煩請儘速審理本案,並請說明其後續辦理進度,避免損及案內所有權人之權益。	知悉。	-
陳情人-中和區仁和里姚里長玄謀先生	本案於送件時同意比例已達 8 成,經本里鄉親積極參與整合,現已接近 9 成,惟自前次諮詢會迄今仍未解決使本案停滯不前之相關問題,希望能於本次會議確實釐清,並透過政府的公辦公聽會,消弭不同意戶對實施者的不信任,使本案可圓滿達成。	知悉。	-
城鄉發展局計畫審議科	1. 本關本案更新單元未臨接 8 公尺以上計畫道路,無法適用 300%基準容積,經查中正路沿線兩側計畫道路用地係因國道高速公路局規劃快速道路之需要而變更為高速路用地,現國道高速公路局前 2 次會議皆表示無使用需求,理應將其變更回計畫道路用地,以維護中正路沿線兩側整體眾之權益。	目前配合辦理都市計畫專案變更公速公路用地變更為道路用地,且已完成公開徵求意見程序;都市計畫公開展覽程序簽核中。	-
	2. 惟依都市更新條例第 20 條規定,僅可辦理更新單元範圍內之都市計畫變更,為顧及中正路沿線整體眾之權益,本案實施者同意另依都市計畫法第 27 條規定,協助辦理更新單元範圍外,中正路沿線兩側公共設施用地變更;故於今日會後,本科將會同本案實施者及國道高速公路局召開協調會,討論後續都市計畫圖變更之相關事宜。	目前配合辦理都市計畫專案變更公速公路用地變更為道路用地,且已完成公開徵求意見程序;都市計畫公開展覽程序簽核中。	-
	3. 另本案更新單元以都市更新條例第 20 條規定入北側土地後,其基準容之改變(基準容積由 200%調整為 300%),係因該段土地變更回原公共設施用地,故並無涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定,無須訂定相關回饋計畫。	知悉。	-
城鄉發展局都計測量科	有關實施者所提,本案基地東側以人行步道用地指定之建築線恐有行政瑕疵一事,經查該建築線於指定當時,確實有供公眾通行之事實。	知悉。	-
本府都市更新處	1. 本案更新單元土地為 82 年 3 月 12 日「變更中和都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)」案內住宅區,基地西側及北側為高速公路用地,右側為未開闢 4 米人行步道,因更新單元 4 面皆未臨接 8 公尺以上計畫道路,依現行都市計畫規定,依指定現有巷道建築者,容積率為 200%。	知悉。	-
	2. 本案 101 年 12 月 24 日申請報核後,於 102 年 4 月 10 日召開容積率認定疑義研商會,研議本案可依何種方案適用 300%容積率,後於 102 年 7 月 30 日召開諮詢會,提請都市計畫及都市更新二委員會,確認上述研商會議決議之擬辦方案是否可行,該次諮詢會之會議結論係提送都市計畫委員會審議確認,惟實施者於會後係嘗試循前例,以鄰近本案更	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>新單元之建案，洽工務局釐清該筆建案可否與本案類推適用 300%容積率，惟釐清後仍有適用之疑義，故實施者又轉重啟動本方式，特此澄清。</p> <p>3. 有關都市更新之一般進程，係實施者申請報核後，本處將依相關規定檢核，經查倘符合程序且無缺漏應檢附之證明文件，即依都市更新條例第 19 條規定辦理公開展覽並召開公聽會，惟本案涉及都市計畫變更，辦理公開展覽前須先行釐清相關疑義，本次會議已原則解決容積認定疑義，後續即可依上開規定辦理，進入都更審議程序。</p>	知悉。	
委員綜合意見	<p>1. 本案更新單元土地為 82 年 3 月 12 日「變更中和都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)」案內住宅區，依現行都市計畫規定，本案容積率為 200%，未來高架道路旁相關區域都市計畫變更後，其兩側之土地開發強度即為 300%，建請城鄉局審慎思考，未來人口引入、交通衝擊、整體公共設施不足等可能衍生之相關問題。</p>	知悉。	
	<p>2. 本案申請報核後召開之研商會、諮詢會等會議，係為釐清涉及建築線、容積率認定之相關問題，既今日與會之相關單位及人員皆原則支持解決方案，不應因都市計畫變更而折損民眾權益，且確認無須提出回饋計畫，後續即能儘速進入後續都更審議程序。</p>	配合辦理。	
結論	<p>1. 為解決本案依規定無法適用 300%容積率一事，實施者擬納入北側土地併同都市計畫變更，北側土地變更後為計畫道路係公共設施用地，現況為市區道路使用，未來係以抵充方式辦理，故其面積不得計入更新規模獎勵申請。</p>	配合辦理。	
	<p>2. 本案既經確認並無涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定，同意免訂定回饋計畫，後續請實施者補充相關書圖後續依相關規定辦理。</p>	配合辦理。	



「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」—更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議記錄意見回應綜理表

開會時間：民國 102 年 7 月 30 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 21 樓 2122 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-梁郁如 女士	現有舊房子已不堪使用，希望能儘速審查，避免我們生活上的困擾。	知悉。	-
陳情人-中和區仁和里姚里長玄謀先生	本里於 100 年 8 月即積極推動都更，現同意比例已達 8 成以上，希望能透過政府舉辦的公聽會，消弭不同意戶對實施者的不信任，使本案可圓滿達成。	知悉。	-
交通部台灣區國道高速公路局	有關基地北側高速公路部分，已於 102 年 4 月 10 日之研商會表示本局無意見，建請城鄉局將其納入都市計畫通盤檢討變更為非高速公路用地。	知悉。	-
交通局	本案地處高速公路交流道出入口車流量大，交通狀況不佳，請實施者就整體環境考量車道出入口設置於鄰高架道路一側是否合宜，避免影響現有交通；另都市計畫變更後，土地使用強度增加恐有開發過量之疑慮，請審慎評估其環境造成之衝擊與對道路服務水準之影響。	本案將另提具交通影響評估審查。	-
城鄉發展局都計測量科	本案基地北側及西側鄰高速公路，南側鄰排水溝用地，東側臨 4 米人行步道用地，依現行法規以 4 米人行步道指定建築線其建蔽率為 50%、容積率為 200%；另有關實施者所提以排水溝用地指定建築線並核發建照一事，建議請洽工務局釐清。	本案鄰地台貿段 1289 地號，於 86 年申請建造執照核准在案(86 中建字 1109 號)並於 96 年申請使用執照核准在案(96 中使字 037 號)。該案於 93 年重新指定建築線在案(93 定-中 35-718 號測量圖)，並無臨接建築線亦准予核發建造執照，本案情況與其相同，申請建築應無兩種標準。	-
城鄉發展局計畫審議科	1 有關本案北側中正路兩側狹長型高速公路用地之合理性，業於 102 年 4 月 10 日召開之研商會議中討論，並已納入本局刻正辦理「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)」案中一併辦理檢討變更，該變更案預計 104 年審竣發布實施。另有關基地西側高速公路用地，該次研商會議中，高公局業已表示仍有保留高速公路用地作為管理維護之需要。	知悉。	-
	2. 本案基地僅鄰 4 米都市計畫人行步道用地，基準容積為 200%，有關實施者擬依都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更，適用鄰接 8 米以上計畫道路部分，因涉及基準容積之認定，仍須再釐清。	配合辦理。	-
	3. 另基地南側現已開闢完成作為道路使用中，欲將其納入更新單元範圍之公益性及合理性請實施者說明。	建議將已開闢完成道路之水溝用地變更為道路用地或水溝用地兼道路用地，以免損害本案土地所有權人相關權益。	-
	4. 本案是否涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定，將於會後再行釐清相關疑慮。	配合辦理。	-
委員綜合意見	1. 個案變更不應與都市計畫之原意相歧，需整體性考量、納入人民訴求通盤檢討，訂定通則性規範，確切探討該地區之發展，並請實施者說明如與刻正辦理之都市計畫案相悖離之因應方式，俾利本變更案之可行性。	目前配合辦理都市計畫專案變更公路用地變更為道路用地，且已完成公開徵求意見程序；都市計畫公開展覽程序簽核中。	
	2. 原防汛道路之劃設，應係整體考量排水系統配置後之規劃，變更後影響甚鉅，故更新單元南側之排水溝用地應非本次會議討論事項。	知悉。	
	3. 本案納入北側土地後，土地開發強度增加，故其規劃設計須兼顧功能性與公益性，創造友善都市環境，提升生活品質。由於地處中和區門戶，西側及北側皆鄰高架道路，建議基地西側留設人行步道，以利人行及高架道路之管理維護；街角處請降低建築物高度減少壓迫，廣場請與中庭連通開放使用，確實與單元外鄰近綠帶串連；考量本區位之交通流量，請檢討車道出入口位置之設置；並請加強本案公益性說明，對於周邊環境補償及回饋，應做更具體之回應。	配合辦理。	

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
	4. 提會審議相關圖說與資料，應詳實清楚並套繪現況圖俾利委員審核。	配合辦理。	
結論	1. 有關實施者所提排水溝用地是否可指定建築線並核發建照一事，非本次會議討論事項，請逕洽工務局協助釐清。	知悉。	
	2. 本案更新單元擬納入北側高速公路用地並依都市更新條例第 20 條規定變更為道路用地，以適用鄰接 8 米以上計畫道路，認定為基準容積 300% 部分，是否應依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理，請審議科協助釐清；另倘以 300% 之基準容積開發，應加強公益性說明，訂定相關回饋計畫納入計畫書載明。	目前配合辦理都市計畫專案變更高速公路用地變更為道路用地，且已完成公開徵求意見程序；都市計畫公開展覽程序簽核中。	
	3. 本案因涉及都市計畫法第 27 條之 1 及容積欲調整認定部分，故應先提送都市計畫委員會審議確認後，再續行都市更新相關程序。	配合辦理。	
	4. 本案涉及更新單元範圍調整部分，應依都市更新條例第 19 條規定舉辦公聽會向地主說明。	配合辦理。	

「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」—容積率認定疑義研商會議記錄意見回應綜理表

開會時間：民國 102 年 4 月 10 日 上午 9 時 30 分

開會地點：新北市都市更新處 2 樓會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
城鄉局測量科	經查本案基地北側及西側臨接高速公路用地，南側為排水溝用地，東側鄰接 4 米人行步道用地，依現況只能由東側指定建築線	知悉。	-
國道高速公路局	一、經查基地北側為中和區台貿段 1122、1123、1124、1125、1126、1127、1128、1129、1130、1131、1132、1153、1155、1156 及 1159 地號等 15 筆土地，前揭土地管理機關為新北市政府工務局。又土地使用分區劃定非屬本局權責，有關基地北側高速公路用地部分供出入通行使用本局無意見，建請城鄉局將前揭地號納入都市計畫通盤檢討變更為非高速公路用地。	知悉。	-
	二、另查本局經管中和區台貿段與錦和段土地如下：台貿段 1237、1246、1346、1357、1358 地號等 5 筆土地及錦和段 561、564、571、573、574 地號等 5 筆土地。	知悉。	-
道路養護工程處	基地北側高速公路用地現況已作道路使用，目前由中和區公所管理維護。	知悉。	-
都市更新處	依據都市更新條例第 20 條規定：「都市更新事業計畫之擬定或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第十九條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃旨意者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第十九條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合擬定或變更。」本更新案倘併同都市計畫變更，將涉及主要計畫變更，有關本案是否適用前揭規定應另行研議。	知悉。	-
決議	一、依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)」案規定，本案基地現況容積率 200%。	知悉。	-
	二、查中正路兩側均有狹長型高速公路用地，其現況已作市區道路使用且土地管理機關為本府工務局，且非屬國道高速公路公路用地，檢討變更為道路用地方案原則支持。後續本局亦將依此原則納入刻正辦理「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)」案辦理檢討變更。惟通盤檢討部分目前尚餘市都委會審議階段。	知悉。	-
	三、本案係以更新方案辦理，倘得依都市更新條例第 20 條規定研議併同辦理都市計畫變更(高速公路用地變更為道路用地)，則本案基地鄰 8 公尺以上計畫道路後，其容積率得以 300%認定。惟是否依前述規定辦理，請更新處協助釐清。	知悉。	-
	四、申請單位蒐集隻過去基地周邊相關案例，請併提供意見。	配合辦理。	-

「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」—自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 101 年 11 月 17 日 下午 2 時整

開會地點：新北市中和區錦和路 350-1 號 2F (錦和游泳池二樓—仁和里活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1. 571 巷 2 弄 11 號 2 樓 (簡芙榕)	(1) 地下車位之價值係如何評估的？是否有高於目前的市場行情？	停車位之價值係參考鄰近個案所估算，並未高於當地之市場行情。	-
	(2) 最早說明會所提的建築容積獎勵為法定容積的 143%，但公聽會說明的建築容積為 166%，這中間的差值如何處理？	本案實施者與所有鄰居雖簽擬私約，但於合約內仍載明合建價值與權利變換價值擇優選取，故獎勵值增加而產生利潤之差值，仍會依權利變換比例回歸至所有權人。	-
2. 中正路 589 巷 9 號 4 樓 (蔡韋清秀)	(1) 都市更新後的價值係以市價估算，還是成本價估算？合建契約協議 15% 係此價格嗎？	都市更新後價值是以估價基準日之市價估算，實施者亦依此價格分回折抵共同負擔價值之樓地板；合建契約中之 15% 增選優惠係依此價格認定。	-
3. 中正路 585 號 1 樓 (黃力發)	(1) 中正路側目前有 7 家店面，但更新後僅規劃 6 家店面，請問應如何分配？退縮方式為何？	都市更新因應爭取對所有權人最大利益有許多規畫要求，店面規劃儘量滿足原所有權人要求，但無法盡善盡美，店面數量規畫足夠，臨中正路店面雖只規劃六戶，依初步溝通將依兩側原所有權人向內選配，原中間三戶店面所有權人將會再積極協調溝通。	-
	(2) 若有土地沒有建物的，應如何計算？	仍依權利變換方式計算土地價值。	-
	(3) 更新前之土地價值應如何分配？	都市更新所有權人均已土地價值認定計算，再依個人土地價值占總土地價值比例分回更新後價值。	-
	(4) 如果不願參與都市更新，應如何處理？	實施者仍會積極協調，了解原因並積極協助解決問題，以期能達 100% 同意。	-
4. 中正路 579 號 4 樓 (林清萬)	(1) 說明會與公聽會所述的內容有差異存在，應以何者為依據？	說明會不但是說明都市更新相關法令及規畫方向，更是透過說明會了解住戶需求，進而調整規劃以期達到多數人可接受之規劃；而公聽會是確認整體規劃細節及財務規劃等等內容，為正式提送事業計畫暨權利變換計畫審查之版本，故係以公聽會為依據。	-