

「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 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
(陳情人意見) 十七、鄭振豐 君/胡慶璋 代 (含書面意見)	(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。 (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鋪，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。 (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排除在外，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。 (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。 (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。	(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鋪使用，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)；另店鋪部分依稅籍資料自 76 年 7 月起課徵稅金，故僅針對店鋪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。 (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)及店鋪(佔地下室 1/5)使用，且已納入更新前權利價值估算。 (四)知悉 (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)及店鋪(佔地下室 1/5)使用。故依稅籍證明所載持分比率店鋪(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。	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
(陳情人意見) 十八、劉少錡 君 (書面意見)	(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。 (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。	(一)已持續溝通中。 (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。	
(相關單位意見) 一、新北市政府交通局	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。	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。	

合康工程顧問股份有限公司

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 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	(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。 (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。 (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。	(一) 已將暫停區域規劃於中和區和城路一段側。 (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。 (三) 知悉	事業計畫書 P11-70 事業計畫書 V、P10-5
(相關單位意見) 三、新北市政府社會局	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。	已將暫停區域規劃於中和區和城路一段側。	事業計畫書 P11-70
(相關單位意見) 四、交通部臺灣國道高速公路局	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。	本案於高速公路路權 50 公尺以內未設置豎立廣告物。	事業計畫書 附件十三
(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。	遵照辦理。	
(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。 (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。 (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。	(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。 (二) 知悉 (三) 本案已取消區外容積移轉。	
(相關單位意見) 七、城鄉發展局計畫審議科 (書面意見)	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，	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。	

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 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
	後續將依會議紀錄修正書圖後報內政部核定。		
(相關單位意見) 八、作業單位意見	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。	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。	
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (七) 請補充地下一層垃圾儲存空間位置及數量合理性。 (八) 本案綠化面積不足，請確實依土管規定檢討。 (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。 (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。	(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。 (二) 已檢送相關書圖報高公局確認，符合規定。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。	都設報告書 綜 3-2 都設報告書 綜 3-4 都設報告書 綜 3-6 都設報告書 P2-20、P4-17 都設報告書 P5-3 都設報告書 P4-17 都設報告書 P8-13 都設報告書 P5-8 都設報告書 P5-3 都設報告書 P8-9、P8-10 都設報告書 P4-26
(委員綜合意見) 二、都市更新委員意見	(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：	(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.	事業計畫書 P19-9 事業計畫書

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 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
	(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。 (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。 (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。 (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。 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。 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。 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。 (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。 (三) 財務計畫部分：	(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。 (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。 (3)本案取消提列捐贈市府之公益設施管理維護基金。 (4)已配合修正於和城路側。 3. 配合辦理。 4. (1)已檢討面積計算及相關圖例。 (2)已檢討面積計算 5. 已提列綠建築設備管理維護費用，並載於管理維護計畫。 (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。 (三)	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