

「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」—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  |
|---|---|---|
| (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。   | (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)。   | 事業計畫書<br>P10-3、附錄五  |
| (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。   | (二) 配合辦理。   | 事業計畫書<br>P10-9、P10-10、<br>P10-14、P10-15   |
| (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。  | (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。   | 事業計畫書<br>P12-9、12-10  |
| (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。   | (四) 依養工處建議修正保留人行步道。   | 事業計畫書<br>P12-13、附錄十七  |
| (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。 | (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。   | 事業計畫書<br>附錄十八   |
| (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。  | (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。 | 事業計畫書<br>P14-4~14-6、附錄十四<br>權利變換計畫書<br>P8-4~8-6、P11-1、<br>P12-1~12-3、P15-1、<br>P16-1~16-5、附錄三 |





「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 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          |
|---|--|---|---------------|
| (陳情人意見)<br>十四、鄭振豐 君/胡慶璋 代<br>(含書面意見)    | (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。<br>(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。<br>(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。   | (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。<br>(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。<br>(四) 已於 105 年 11 月 4 日以掛號提供相關資料供參。 | 事業計畫書<br>附錄十四 |
| (陳情人意見)<br>十五、陳周雲香 君/陳建榮先生 代<br>(含書面意見) | (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？<br>(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？ | (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。<br>(二) 本案已與所有權人協調，並協助所有權人取消產權信託。   | 事業計畫書<br>附錄十四 |
| (相關單位意見)<br>一、新北市政府財政局                  | (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。  | (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。   | 事業計畫書<br>附錄五  |
| (相關單位意見)<br>三、新北市政府社會局                  | (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。  | (一)<br>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。<br>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   | 事業計畫書<br>附錄五  |



擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

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配套措施。</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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>，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<br/>附錄五</p> <p>事業計畫書<br/>附錄五</p>                           |
| <p>(相關單位意見)<br/>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<br/>P8-1、P12-13</p>  |
| <p>(相關單位意見)<br/>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。<br/>(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。<br/>(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。<br/>(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。<br/>(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<br/>P19-1</p>  |
| <p>(相關單位意見)<br/>五、新北市政府養護工程處(書面意見)</p> | <p>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<br/>P12-13、附錄十七</p>  |
| <p>(委員綜合意見)<br/>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：<br/>6. 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。<br/>7. 請於臨河側增加公共開放空間告示牌。</p> <p>8. 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> | <p>(一) 依意見已於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 m<sup>2</sup>)。</p> <p>(二) 公共開放空間：<br/>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 m<sup>2</sup> 調降至 1975.41 m<sup>2</sup>。<br/>2. 配合增加兩處公共開放空間告示牌，一處位於北側，臨中正路，一處位於西南側，臨和城路一段。<br/>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>  | <p>都設報告書 P11</p> <p>都設報告書 P13</p> <p>都設報告書 P13</p> <p>都設報告書 P13</p> |



擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(四)交通運輸系統配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量高齡化社會需求建議酌予增設無障礙汽、機車位。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(五)建築量體配置、高度、造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(八)管理維護計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ol> | <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"> <li>1. 以新北市政府養護工程處 106 年 1 月 9 日新北養二字第 1053522149 號回函辦理，保留原有人行道做整體規劃。</li> <li>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。</li> <li>3. 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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(四)交通運輸系統配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 依委員會意見留設 6M 緩衝空間(大於 4 公尺)，並已於車道出入口加強設置警示設施。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(五)建築量體配置、高度、造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合辦理。</li> <li>2. 配合辦理並補充相關圖說。</li> <li>3. 配合辦理，並補充立面及剖面圖。</li> <li>4. 配合補充高速公路及主要道路向之日、夜間模擬圖。</li> </ol> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(八)管理維護計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已配合載明於公寓大廈管理維護計畫第 31 條第 4 項第 3 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 條第 5 項第 1 款，1 樓及 2 樓公共托育服務空</li> </ol> | <p>都設報告書P15</p> <p>都設報告書P17</p> <p>都設報告書P19</p> <p>都設報告書P21</p> <p>都設報告書P23</p> <p>都設報告書P25</p> <p>都設報告書P27</p> <p>都設報告書P29</p> <p>都設報告書P31</p> <p>都設報告書P33</p> <p>都設報告書P35</p> <p>都設報告書P37</p> <p>都設報告書P39</p> <p>都設報告書P41</p> <p>都設報告書P43</p> |