

「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」—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-林夏頌 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，其基準容積之改變（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>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> <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>	知悉。	
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> <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
	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 (簡美榕)	(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。	-

