

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
(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 410.29m ² ，與 P. 10-5 所載捐贈面積 422.77m ² 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 m ² ；二層面積為 302.34 m ² ，二層陽台面積為 12.48 m ² ，汽車停車位為 38.81 m ² ，合計擬捐贈新北市政府公益設施合計為 461.58 m ² 。 (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基安全之疑慮部分，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
(相關單位意見) 八、作業單位意見	後續將依會議紀錄修正書圖後報內政部核定。 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	<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) 舖面計畫請補充公有人行道舖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。</p> <p>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。</p> <p>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>(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：</p> <p>(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。</p> <p>(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：</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」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。</p> <p>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。</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</p> <p>事業計畫書 P10-5~P10-6</p> <p>事業計畫書 P10-5~P10-6</p> <p>事業計畫書 P11-70</p> <p>事業計畫書 P10-17</p> <p>事業計畫書 P10-17 事業計畫書 P15-8、P19-9</p> <p>事業計畫書 P8-1~P8-2</p> <p>事業計畫書 P12-4</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>1. 事業計畫書</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>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</p> <p>2. 事業計畫書 P15-3 權利變換計畫書 P10-4</p> <p>3. 事業計畫書 P15-6、附錄三 權利變換計畫書 P10-7、附錄二</p> <p>4. 事業計畫書 P15-8 權利變換計畫書 P10-1</p> <p>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</p> <p>2. 權利變換計畫書 P13-1、P17-1、P17-2、P17-8</p> <p>3. 事業計畫書 P16-1~P16-2</p> <p>4. 事業計畫書 P6-1~P6-8</p> <p>5. 事業計畫書 P15-3、P19-9 權利變換計畫書 P10-4</p> <p>6. 事業計畫書 P19-1~P19-20</p> <p>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>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估土地價值 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>