

「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 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
<p>新北市政府工務局</p>	<p>一、依據 貴局 103 年 9 月 23 日北城更事字第 1033419648 號函辦理。</p>	<p>知悉。</p>	<p>-</p>
	<p>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。</p>	<p>知悉。</p>	<p>-</p>
	<p>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。</p>	<p>知悉。</p>	<p>-</p>
	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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</p>
	<p>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。</p>	<p>知悉。</p>	<p>-</p>
	<p>六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。</p>	<p>知悉。</p>	<p>-</p>



「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」及「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」—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 筆土地都市更新權利變換計畫案

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】 依建物謄本所示，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. 王蔡阿算 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 筆土地都市更新權利變換計畫案

意見回應綜理表

「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」—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 http://openarchi.yfanlinus.orj/	-
	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	-