


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>度，評估規劃於基地南側臨接 40 公尺計畫道路之可行性。</p> <p>(八) 請釐清本案是否為淹水潛勢地區以及景觀排水計畫之合理性。</p> <p>(九) 請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定，臨接基地之公有人行道應一併規劃認養施作，並補充認養範圍圖說及未來擬協助開闢之範圍。</p> <p>(十) 有關鋪面計畫請補充公有人行道鋪面圖例並依規定型式辦理。</p> <p>(十一) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 2. 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。 3. 綠化面積計算不可納入屋頂綠化面積，請修正。 4. 請補充高樓風防制計畫之方式。 5. 剖面圖說請納入高架橋。 6. 夜間照明、植栽及垃圾車暫停車位等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。 	<p>段側。</p> <p>(八). 本案非為淹水潛勢區，且景觀排水依地形高度順排至公共排水溝渠。</p> <p>(九). 本案東側之人行步道用地(中正路 571 巷) 已一併認養施作。</p> <p>(十). 本案人行道鋪面將配合整體環境形式規畫施作。</p> <p>(十一).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合辦理。 2. 配合辦理。 3. 本案依中和土地使用分區管制規則之規定，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，其他建築基地內實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，惟應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化，故本案計算方式符合規定。 4. 已檢附基地東北角與東側利用店面及喬木多層次植栽改善風影響。 5. 配合辦理。 6. 配合辦理。 	<p>P8-13</p> <p>都設報告書 P9-2、P5-2 都設報告書 P5-3 都設報告書 P5-3 都設報告書 P4-46 都設報告書 P3-12 都設報告書 P5-8</p> <p>都設報告書 P6-6 都設報告書 P6-47、P6-48 都設報告書 P8-9</p>
<p>(委員綜合意見)</p> <p>一、都市更新委員意見</p>	<p>(一) 都市更新容積獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公益設施獎勵： <ol style="list-style-type: none"> (1) 供週邊不特定居民使用之公益設施，計畫書圖應載明空間項目內容、配置相關隔間與傢俱，其管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，應清楚易懂並詳載於公寓大廈規約草約確實執行，以達獎勵效益，請配合辦理及修正。 (2) 捐贈市府之公益設施空間經市府財政局調配後，係交由社會局設置公共托育服務使用(托嬰中心或親子館)，社會局可至現場勘查瞭解環境現況，評估作為公共托育服務使用是否妥適，至該公益設施之實際空間需求及所須裝修費用，實施者應與社會局溝通討論並配合辦理，計畫書內相關內容與圖面亦請一併調整修正。另捐贈公益設施之面積部分，計畫書 P. 10-5 與 P. 15-3 數值不符，請釐清修正。 (3) 本案位處交通路網複雜區域，請重新檢討公益設施空間配置及動線規劃之合理性，以友善社區外不特定居民使用。 2. 都市防災獎勵： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本案建築物與鄰地境界線距離淨寬不得低於 4 公尺，與建築線距離淨寬不得低於 6 公尺，本案更新單元範圍西側退縮淨寬是否符 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <ol style="list-style-type: none"> (1) 已配合載明空間項目內容，配置相關隔間與傢俱，其管理維護計畫中開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等亦於管理維護計畫中載明。 (2) 捐贈公益設施空間，經溝通定為公共托育服務空間，其面積由 456.44m² 調整為 410.29m²。 (3) 已重新檢討，將公益設施空間出入口由原中正路 589 巷側調整至面臨和城路一段側。 2. <ol style="list-style-type: none"> (1) 檢附檢討內容符合規定。 	<p>事業計畫書 P16-9 第二十七條第六項第二款、P16-12 事業計畫書 P10-5-P10-8</p> <p>事業計畫書 P10-7</p> <p>事業計畫書 P10-13</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

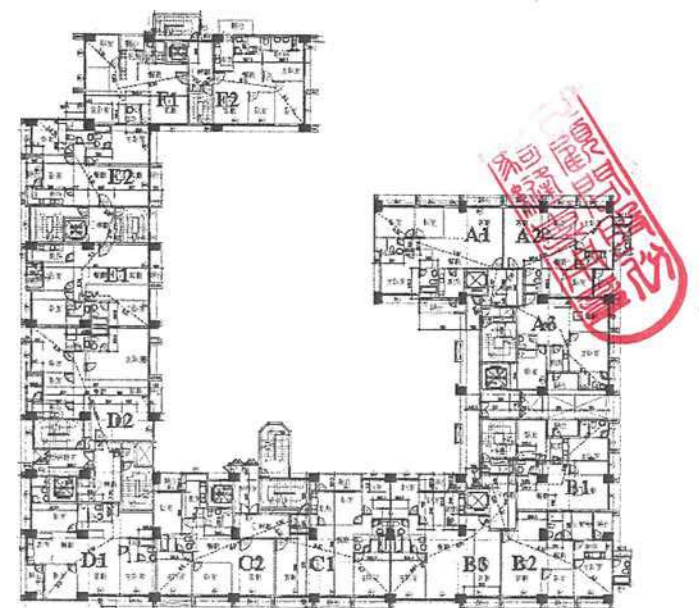
意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>合規定，請釐清修正。</p> <p>(2)另本案建築物因伸縮縫之區隔是否仍視為「一棟」部分，請工務局協助釐清。</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，方可以係數1.8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>5.綠建築(銀級)獎勵：綠化量指標檢討，基地面積應為4,256.01m²，非1,786.63 m²，且消防車應計入不可綠化面積，請修正；基地保水指標之及格值應為0.25非0.4，相關計算請檢討修正；日常節能指標檢討，屋頂及外牆隔熱數值計算有誤，請修正；室內環境指標檢討，室內空間僅30%採綠建築建材進行裝修，應無法達到該項指標及格分數，請重新檢討修正；汙水垃圾改善指標檢討，查核表內之廚餘處理與定期清理垃圾集中場項目僅限已完工之建築物使用，本案尚在審議階段不得使用，請配合修正。</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」辦理，應於計畫書載明開闢計畫道路施作方式、費用及其他相關事項，並於本案取得使用執照前辦竣，請工務局驗收後接管，請修正。</p> <p>2.本案建築規劃部分，請考量更新重建後之公眾權益、變更都市計畫案辦理進度與案內所有權人之需求設計與配置，並請重行檢討本案人行及車行動線規劃是否安全，車道位置之設置是否妥適，請檢討修正。</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」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.容積移轉所需費用，請移至「都市更新事業及權利計畫內有關費用提列總表」管理費用欄位下方，獨立項目提列；另此費用本案擬以101年平均公告土地現值估算部分，請修正以報核時之彈性範圍內市場價格比例計算。本案係以權利變換方式實施，有關容積移轉費用得納入共同負擔，其增加之容積所產生之產權應納入更新後總價值，由全體地主按更新前權利價值比例分配，惟計畫書P10-22容積移轉所載分配方式與權利變換之方式不同，請釐清修正。</p> <p>2.請說明本案配合辦理「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」是否係作為容積移轉回饋項目，若係為容積移轉之回饋項目，則容積移轉費用不得納入共同負擔，請釐清修正。</p> <p>3.本案提列信託費用432萬元，請補充說明相關續建機制，俾利本案後續執行、降低營建風險。</p> <p>4.有關開闢更新單元範圍內人行步道所須工程費用400/m²是否足夠，請釐清。</p>	<p>(2)取消伸縮縫之規劃，以連續方式規劃。</p> <p>3.配合辦理。</p> <p>4.已檢討面積計算及相關圖例。</p> <p>5.配合修改及檢討，另本項獎勵為土地使用分區管制規則獎勵，故檢討於都審報告書。</p> <p>1.本項協助開闢計畫道路部份，並未申請工程費用等獎勵，故未提列費用及其他相關事項；另將配合於取得使用執照前辦竣，並請工務局驗收接管。</p> <p>2.本案已重新檢討人行及車行動線。</p> <p>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>1.遵照辦理。已修正容積移轉所需費用位置。另本費用係按評價基準日(101年10月9日)時，容積移轉市場行情為公告土地現值之100%提列。另容積移轉所載分配方式與權利變換之方式不同部分，容積移轉分為權利人公共設施土地以價值參與都市更新及區外容移都市更新兩部分，區外容移部分納入共同負擔，由全體地主按更新前權利價值比例分配。</p> <p>2.本案「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」費用作為容積移轉回饋項目，相關費用不納入共同負擔。</p> <p>3.遵照辦理，已補充說明相關信託與續建機制。</p> <p>4.遵照辦理，已依近期新北市都市更新審議案例，修正人行步道用地協助興闢工程單價為4,000元/m²。</p>	<p>事業計畫書 P11-15~P11-33</p> <p>事業計畫書 P10-17</p> <p>事業計畫書 P12-12</p> <p>事業計畫書 P11-69</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>事業計畫書 P15-5、P15-7 事業計畫書 P10-22</p> <p>事業計畫書 P15-4</p> <p>事業計畫書 P15-6 事業計畫書 P15-3</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>5. 其他土地改良物之拆遷補償費用部分，其補償單價是否合理請補充說明。</p> <p>6. 本案資金來源部分，51.43%(1,003,233,344 元)係向銀行申請貸款，48.57%(947,138,133 元)系自有資金，非計畫書所述 60%銀行貸款及 40%自備款，請釐清修正，貸款利息部分亦請一併配合調整修正。</p> <p>7. 本案於 101 年 12 月 24 日申請報核，目前係依 100 年 11 月 8 日版本之「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表」檢討，故不得提列營業稅，請修正。</p> <p>8. 本案產權相對單純，惟管理費用費率及各項費用皆以上限提列，致共同負擔比例偏高達 50.34%部分，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理調降共同負擔，俾利本案推動。</p> <p>(四) 計畫書內容部分：</p> <p>1. 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，請於計畫書載明辦理進度及相關內容，請修正。</p> <p>2. 計畫書 P.5-15，圖 5-2 更新單元合法建築物分布位置示意圖，其門牌號碼有誤，請修正。</p> <p>3. 計畫書 P.11-50 西向立面圖及南向立面圖樓層高度是否標示錯誤，請釐清修正，其餘文字、圖面之誤植誤繕部分亦請一併檢討修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 依內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，本案鄰近區域住宅大樓之二樓以上更新後平均單價為 42.46 萬元/坪，本案面向錦和運動公園，加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價為 37.4 萬元/坪，高樓層單價亦僅 43 萬元/坪，明顯不符合市場行情，請檢討比較標的是否適用，必要時請更換案例，以確實合理反映該地區房價。</p>	<p>5. 本案其他土地改良物均屬合法建築物加蓋、增建部分，構造以磚造、兩棚為主，其補償單價係由不動產估價師事務所依價格日期，當時新北市政府規定之「新北市地價調查用建築改良物標準單價表」評估，鋼筋混凝土造地上 4 層單價約為 111,000~153,000 元/m²、地上 5 層單價約為 114,000~161,000 元/m²，本案分別以 44,000 元/坪及 45,000 元/坪估算補償單價，應屬合理。</p> <p>6. 已修正本案實際開發投入資金之說明，該金額係以工程費用(不含公寓大廈管理基金)、權利變換費用及容積移轉費用總額估算，且其中 60%為銀行貸款，其餘費用為實施者自有資金或辦理房地預售所得。</p> <p>7. 遵照辦理，已刪除營業稅。</p> <p>8. 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，均造成本案人事成本、銷售管理成本及風險成本增加，故以上限提列各項管理費用費率，應屬合理。另因估價調整，本案共同負擔值已下修至 49%，應屬合理。</p> <p>1. 已配合檢討及說明相關資料及進度。</p> <p>2. 已配合修正。</p> <p>3. 已配合修正。</p> <p>1. 勘估標的北側及西側皆面臨高架道路，南側則面臨錦和運動公園，由勘估標的平面圖可得知，A1、A2、D2、E1、E2、F1 及 F2 戶正臨高架道路，視野景觀及寧適性較差；B2、B3、C1、C2 及 D1 戶緊臨運動公園，視野景觀較佳。</p>	<p>事業計畫書 P15-6</p> <p>事業計畫書 P15-5</p> <p>事業計畫書 P6-4-P6-8</p> <p>事業計畫書 P.6-4-6-8</p> <p>事業計畫書 P5-15</p> <p>事業計畫書 P.11-50</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>2. 本案更新單元範圍內計畫道路應以估價之方式估算其更新前價值，非以土地公告現值核計，請檢討修正。</p> <p>3. 本案更新前建築物之地下室亦應納入更新前權利價值估算，以維護所有權人權益。</p> <p>(六) 有關選配原則部分，參與都市更新權利變換計畫無須簽約，本案選配原則(二)2.(2).：「所有權人需依原區段位置及簽約順序選配」，請檢討修正。另選配原則(一)1.：「鄰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，請釐清修正。</p>	<p>本次依委員意見，已將更新後二樓以上平均單價調整為 37.99 萬/坪，各棟平均價格如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="1816 262 2398 924"> <thead> <tr> <th>棟別</th> <th>面積(坪)</th> <th>總價(元)</th> <th>均價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A1</td><td>861.07</td><td>316,350,493</td><td>367,390</td></tr> <tr><td>A2</td><td>863.17</td><td>309,059,042</td><td>358,050</td></tr> <tr><td>A3</td><td>665.24</td><td>246,137,592</td><td>370,000</td></tr> <tr><td>B1</td><td>639.53</td><td>257,827,735</td><td>403,150</td></tr> <tr><td>B2</td><td>788.25</td><td>324,604,525</td><td>411,805</td></tr> <tr><td>B3</td><td>914.79</td><td>380,149,498</td><td>415,557</td></tr> <tr><td>C1</td><td>918.63</td><td>381,737,389</td><td>415,550</td></tr> <tr><td>C2</td><td>863.12</td><td>358,671,216</td><td>415,550</td></tr> <tr><td>D1</td><td>803.56</td><td>310,081,736</td><td>385,883</td></tr> <tr><td>D2</td><td>824.66</td><td>293,917,322</td><td>356,412</td></tr> <tr><td>E1</td><td>427.67</td><td>141,908,573</td><td>331,818</td></tr> <tr><td>E2</td><td>522.31</td><td>172,362,322</td><td>330,000</td></tr> <tr><td>F1</td><td>393.43</td><td>128,868,299</td><td>327,548</td></tr> <tr><td>F2</td><td>397.94</td><td>133,742,861</td><td>336,092</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,883.39</td><td>3,755,418,604</td><td>379,973</td></tr> </tbody> </table> <p>經檢視臨近案例，以福朋中央公園案為例，面中正路側於 100 年 7 月成交 10/12F、35.41 坪，價格為 32.08 萬/坪；101 年 4 月成交 11/12F、33.6 坪，價格為 35.11 萬/坪。面錦和運動公園側於 101 年 10 月擬售 8/12F、36 坪，擬售價格為 45 萬/坪。</p> <p>以本案雙面臨高架道路、均價最低的 F1 棟為例，F1 棟 10F 價格為 33.5 萬/坪、11F 價格為 33.9 萬/坪；而面錦和運動公園側的 B2、B3、C1、C2 及 D1 棟 8F 平均價格為 39.5 萬/坪、頂樓平均價格則達 44.7 萬/坪。因此與臨近中央公園案相較，本案更新後價格應屬合理、符合市場行情。</p> <p>2. 本案於第三次小組審查時，即將人行步道以區內容移方式評估，依公告現值核算可移入容積並考量都更獎勵進行折減後，求得貢獻容積率為 215.6%，再以土地開發分析法評估土地價格為 71 萬/坪。</p> <p>3. 地下室更新前權利價值於第三次小組審查時已納入估算，但於報告書中未詳細說明，本次已修正報告書，將相關計算過程詳述於估價報告書。</p> <p>(六)配合修改</p>	棟別	面積(坪)	總價(元)	均價(元/坪)	A1	861.07	316,350,493	367,390	A2	863.17	309,059,042	358,050	A3	665.24	246,137,592	370,000	B1	639.53	257,827,735	403,150	B2	788.25	324,604,525	411,805	B3	914.79	380,149,498	415,557	C1	918.63	381,737,389	415,550	C2	863.12	358,671,216	415,550	D1	803.56	310,081,736	385,883	D2	824.66	293,917,322	356,412	E1	427.67	141,908,573	331,818	E2	522.31	172,362,322	330,000	F1	393.43	128,868,299	327,548	F2	397.94	133,742,861	336,092	合計	9,883.39	3,755,418,604	379,973	<p>詳估價報告書 P83</p> <p>事業計畫書 P20-1</p>
棟別	面積(坪)	總價(元)	均價(元/坪)																																																																
A1	861.07	316,350,493	367,390																																																																
A2	863.17	309,059,042	358,050																																																																
A3	665.24	246,137,592	370,000																																																																
B1	639.53	257,827,735	403,150																																																																
B2	788.25	324,604,525	411,805																																																																
B3	914.79	380,149,498	415,557																																																																
C1	918.63	381,737,389	415,550																																																																
C2	863.12	358,671,216	415,550																																																																
D1	803.56	310,081,736	385,883																																																																
D2	824.66	293,917,322	356,412																																																																
E1	427.67	141,908,573	331,818																																																																
E2	522.31	172,362,322	330,000																																																																
F1	393.43	128,868,299	327,548																																																																
F2	397.94	133,742,861	336,092																																																																
合計	9,883.39	3,755,418,604	379,973																																																																
<p>結論</p>	<p>(一) 本案實施者委託麗業不動產估價聯合事務所估價部分，陳委員玉霖須依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定自行離席迴避，故陳委員玉霖並未出席本會議。</p> <p>(二) 本案建築物因 80 公分伸縮縫之區格是否仍視為「一棟」部分，請工務局協助釐清。</p>	<p>知悉。</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
	(三) 有關陳情人意見部分，請實施者與其詳細說明與妥善溝通協調，僅速達成共識。 (四) 請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組續審。		



「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 2 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 2 月 3 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
(陳情人意見) 一、鄭振豐 君/鄭顏馨 代(女兒)	本人持有中和區中正路 583 號地下室之稅籍證明，已繳了 30 幾年稅金，且依本市 67 使字第 2059 號使用執照存根所載，該地下室係作避難室兼店舖使用，應為合法建築物，即使尚未辦理產權登記，本人仍為該地下室之所有權人，請實施者就此部分合理計算應分配權利價值，確實保障本人權益。	遵照辦理，本案已就店舖部分評估其使用權價值，並按稅籍證明所載之持分比率計算各納稅義務人更新前權利價值，據以估算更新後應分配價值，以維護地主權益。	估價報告書 P122~P136
(陳情人意見) 二、陳黃秋子 君	本案都更中正路 579-1 號二樓轉換價值比四樓少，有異議： 1. 以目前四層公寓（頂樓加蓋違建除外）第二層建物，市場行情不會比第四層（頂樓）樓房低。 2. 第四層頂樓加蓋違建成本，不會比中正路 579-1 號二樓室內改建成本高，廁所部分改建為二間廁所，加蓋後陽台違建部分為廚房深 2.2 公尺寬 4.5 公尺鋼筋混凝土建造。 3. 前段客廳部分，將一間臥房與客廳打通成一間房廳，以上建請鑑定單位至現場實地視察。 4. 有關更新前鑑價部分，四樓頂加建物是如何評定比二樓的價值高？二樓的建物價值怎麼會比較差？請實施者說明。	1. 本案考量公寓 2 樓距地面層之便利性、建築管道轉折設計多位於二樓以及 4 樓對於頂樓之可及性較佳等情形，2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價進行立體地價折算。 2-3. 由於更新是以拆除重建為前提，並以立體地價折算土地價值，因此更新前樓上層建物評估，皆於未考量改建或增建之前提之下，以一般保養維護狀況進行評估。 4. 2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價折算立體地價，頂樓增建僅計算殘餘價值作為拆遷補償費提列依據。	- - -
(陳情人意見) 三、林錦錫 君/李亦庭律師 代	(一)地主林錦錫和代理人都沒收到本次會議的開會通知，卻是透過其他地主的告知才知道，但依照相關法令規定，地主和代理人應該有受通知列席並陳述意見的權利，不應該忽視。(不論權利變換或規劃設計→都會涉及地主權益) (二)上次會議中，地主已表示請實施者的設計規劃要整體考量一樓地主原先店面的經營需求，而許多委員也請實施者對此部分作調整修正，但實施者卻沒有任何的更動，事實上，按我們瞭解，不只是地主林錦錫有此請求，許多一樓店面的地主都有這樣的要求，而實施者設計圖從公聽會以來就一改再改，但卻只是更多地犧牲、漠視一樓店面地主的權益而已，另外，有關營業損失補償的問題，實施者至今也還是無法解決，所以我們希望實施者正視這些問題。 (三)請實施者參照上次我們所提陳述書面意見，修正調整共同負擔金額的提列，而不要違反法令規定。以上，謝謝。	(一)知悉。 (二)本案建築圖說之規劃從自辦公聽會以來，除依委員會意見修正外，均未做其他修改，建築物或店舖均於自辦或公辦公聽會上提出說明，並經多數所有權人同意。另有營業損失部分，委員會也已於會議上說明，都市更新權利變換無營業損失內容。本公司仍會持續以公平及合理的方式與尚未同意住戶溝通。 (三)本案共同負擔費用係依《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》等相關法規提列。	- - -
(陳情人意見) 四、張陳秋霞 君/張先生 代	1. 新北市已於 104 年 2 月 1 日發布實施修正「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」，本案是否需用新法，請實施者說明。 2. 另有關都市更新權利變換之權利價值鑑價，請實施者向地主詳細說明更新前後之權利價值係如何評定，以利地主確實瞭解自身權益。	1. 本案法規適用以事業計畫案及權利變換計畫案報核日為準。 2. 本案已於公聽會向地主詳細說明更新前後權利價值評定基準。	- -
(陳情人意見) 五、楊聰明 君	有關權利價值鑑價部分，請實施者說明素地與房地之估價原則，係如何評定其價值？建築物會逐年折損，且房地面積較素地為小，為何其價值卻較高？	權利變換於素地及有區分所有建物座落的計算方式皆是以土地價值為基礎。有區分所有建物的話會多一個折算立體地價的步驟，建物價值的折舊不影響立體地價折算結果。1319 地號價值之計算，係考量其為同一宗建築基地之法定空地，依法僅有所有權而沒有使用權，因此對於該地號給予調整修正。	-
(相關單位意見)	(一)有關本局上次意見 4，於都設報告書 P5-1 未見回應內容，請再補充。	(一)本案留設車道出入口 5.5M 車道坡道，並於車道出入口與建築線間退	都設報告書