

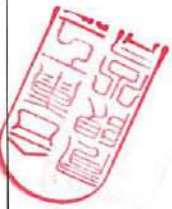
擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新事業計畫案

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
	定專章檢討並提出環境友善方案。	更新，非屬更新範圍外之土地容移，應不同於審議原則所提之規定。	
	(九)本案申請屋脊裝飾物審議，提請委員會討論。另請專章檢討結構安全項目(耐風、耐震、耐候等)，並由結構技師簽證。	(九)已補充相關檢討並由結構技師簽證。	都設報告書 P4-5
	(十)本案申請屋脊裝飾物、外牆裝飾柱審議部分，續提下次專案小組審議。	(十)遵照辦理。	-
	(十一)申請開放空間獎勵部份，涉及土管及都更重複申請，請說明。	(十一)已取消開放空間獎勵申請。	-
	(十二)請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道之處須順平無高差。	(十二)本案於中正路及中正路 589 巷交口處留設轉角廣場。	都設報告書 P5-1
	(十三)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。	(十三)本案車道出入口處已設置 6 米基地內通路連接北側建築線，並符合汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間之規定。	都設報告書 P5-12-1~P5-12-10
	(十四)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下，倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。	(十四)本案實設機車停車位 253 部>100 部，車道出入口處已設置 6 米基地內通路，並符合汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間之規定。	都設報告書 P5-1
	(十五)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，請設置垃圾、資源回收空間及卸貨空間，並依人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置足量設備、空間及清運方法。	(十五)本案實設垃圾集中場面積 44.3 m ² 。垃圾、資源回收及垃圾車暫停空間於垂直動線旁。	都設報告書 P4-16
	(十六)請於都設報告書專章說明，所申請相關容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說標示相關容積獎勵項目之範圍。	(十六)已補充相關容積獎勵項目、範圍及檢討。	都設報告書 P6-5~P6-6
	(十七)消防救災空間檢討部分，須經消防局審定。	(十七)已補附消防審查機關核定文件。	都設報告書 P4-12、P4-13-1~13
	(十八)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 4 款規定自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，並以機車位 1/4 數量單層停放設置，請說明設置情形。	(十八)已補充自行車位於地下一層並規劃動線；另因檢討腳踏車設置，故汽車設置總量將從 269 輛修正為 267 輛，並懇請審議會同意因車位編號修正，權力人車位選配編號位置可直接配合調整。	都設報告書 P4-11-1
	(十九)基地透水面積應大於法定空地百分之八十，請標示尺寸並檢討。	(十九)依「都市更新條例第八章第六十一條之一：都市更新案申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之」。本案法令適用日期為 101 年 12 月 24 日，故免檢討。	-
	(二十)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。	(二十)已修正綠化面積及計算式，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。	都設報告書 P5-3、P5-10
	(二十一)依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係(中庭喬木)。	(二十一)已修正綠化面積及計算式，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。	都設報告書 P5-3、P5-10
	(二十二)請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附雨水儲留設施詳圖。	(二十二)已補附雨水儲留設施詳圖。	都設報告書 P4-21
	(二十三)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。	(二十三)已配合於公寓大廈管理規約草約內載明。	事業計畫書 P16-1~P16-2、 P16-9
	(二十四)全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、舖面及高程等現況。	(二十四)已於現況套繪圖補充公有人行道、周邊停車空間出入口、高層等現況。	都設報告書 P3-6
	(二十五)本案法令適用日期請於報告書載明並檢附佐證文件。	(二十五)依「都市更新條例第八章第六十一條之一：都市更新案申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之」。本案法令適用日期為 101 年 12 月 24 日。	都設報告書 P8-4

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
	(二十六)本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。	(二十六)本案依新北市政府環境保護局 103 年 11 月 4 日北環規字第 1032076185 號函，本案無須實施環境影響評估；另交通影響評估部分已委託交通技師辦理交通影響評估審查中。	事業計畫書 附錄九
<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> <p>1. 公益設施獎勵：</p> <p>(1)請實施者釐清本案社區內使用之公共空間、供社區外不特定民眾使用之公益設施，及捐贈市府之公益設施空間，俾利審議。</p> <p>(2)申請公益設施獎勵部分，請實施者補充說明本地區公益設施需求項目之調查結果，公益設施應提供社區外不特定居民使用，並比照住戶訂定使用管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，其內容須以圖面清楚標示詳載於公寓大廈規約草約確實執行，且使用動線之規劃應具區隔性，俾利社區內外民眾之出入安全，請檢討修正；另公益設施之相關規劃，應保有空間自明性、友善使用條件，以確實達到公益設施之效益，請配合修正。</p> <p>(3)申請捐贈市府之公益設施獎勵部分，請實施者檢送公益設施空間基本資料予市府財政局申請調配，請配合辦理。</p> <p>2. 本案申請立體綠化獎勵部分，請依規定檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明(尺寸、材質)、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等，俾利審核，並請依規定提列管理維護基金，請修正。</p> <p>3. 本案沿街人行步道部分，請補附相關設計圖說，另獎勵容積項目之申請，請於人行步道獎勵或開放空間(建築技術規則)獎勵擇一申請，請修正。</p> <p>4. 本案申請夜間照明獎勵部分，本案位於住宅區，且非屬公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性之建築物，未符規定故不同意申請。</p> <p>5. 本案申請都市防災獎勵部分，依規定棟距檢討淨寬須達 8 公尺，本案是否符合規定，請實施者釐清後修正。另倘本案同時申請都市防災獎勵與人行步道獎勵，依規定都市防災容積獎勵須調整為 3%。</p> <p>6. 本案申請合法四層樓獎勵部分，擬將「台貿段 1271、1313、1325、1329 及 1330 地號」5 筆土地入獎勵容積核計一事，請實施者檢附相關證明俾利查核。</p> <p>7. 依本市都市更新審議原則規定，核算容積移轉及其它容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，並請附相關圖示俾利查核，請修正。</p> <p>(二)建築規劃設計部分：</p> <p>1. 本案涉及都市計畫變更部分，請補充說明都市計畫變更內容及本案都市計畫之相關歷程及後續進度，以利審議。</p> <p>2. 本案更新單元規模甚大，建議採綠建築規劃設計，確實增進公共利益。</p> <p>3. 有關消防救災規劃，請檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說。基地綠化植栽請依本府相關審議規定辦理，請檢附相關剖面圖說，請修正。</p>	<p>(一)</p> <p>1.</p> <p>(1)本案已明確標示為申請都市更新建築容積核算基準之社區公益設施空間獎勵，並可對外公布特定民眾使用；另捐贈市府之公益設施空間已行文申請財政局調配中。</p> <p>(2)社區公益設施空間將對外供不特定居民使用，其開放時間將配合公務機關上班時間開放使用；另相關使用管理維護費用授權管理委員會訂定之，上述文字納入公寓大廈管理規約草約內容。</p> <p>(3)已行文申請財政局調配中。</p> <p>2. 本案已取消立體綠化獎勵申請，改申請綠建築獎勵。</p> <p>3. 本案人行步道調整依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六條規定申請。</p> <p>4. 本案已取消夜間照明獎勵申請，改申請綠建築獎勵。</p> <p>5. 本案規劃一幢六棟之建築物，規劃中 D 棟及 E 棟間為結構需求之伸縮縫空間，不視為另一幢，符合新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五條第五項規定；另因同時申請人行步道獎勵，故依規定都市防災容積獎勵已調整為 3%。</p> <p>6. 本案「台貿段 1271、1313、1325、1329 及 1330 地號」5 筆土地與其相鄰土地，均為原同一使用執照範圍內土地，不應因建物騰本漏列而不視為四層合法建築物所座落之合法性，故檢附原建築物使用執照圖說以茲證明。</p> <p>7. 配合辦理。</p> <p>(二)</p> <p>1. 配合辦理。</p> <p>2. 配合依建議採用綠建築規劃設計。</p> <p>3. 配合辦理，並檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說；另基地綠化圖說業已依相關規定檢討並檢附相關剖面圖說。</p>	<p>事業計畫書 P16-9、附錄四</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P10-2</p> <p>事業計畫書 P10-15~P 10-16</p> <p>事業計畫書 P10-2</p> <p>事業計畫書 P10-13~P10-14</p> <p>事業計畫書 附錄八</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P6-2、P19-1 都設報告書 P7-1~7-6 事業計畫書 P11-52、</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
	<p>4. 請依規定設置垃圾儲存空間，另垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不得計入法定停車位數量，請實施者修正。</p> <p>5. 本案規劃汽車及機車近 300 輛，且位於中和交流道旁，車流量大，本案車道配置於更新單元西側（中正路 589 巷）高速公路用地，是否符合建管相關規定，請實施者逕向市府工務局確認；另本側之道路寬福狹隘，設置車道是否妥適，請重行檢討本案車行及人行動線合理性。</p> <p>6. 建議本案建築設計配合鄰近地區之商業紋理，及案內所有權人之需求進行規劃，以利原有之商業行為得以延續；另本案位屬住宅區，一層樓設計店鋪使用部分，須符合「都市計畫法新北市施行細則」規定，更新後是否能作為汽車保養所或修理業使用，請實施者向所有權人詳細說明避免後續執行爭議。</p> <p>(三)財務計畫部分：</p> <p>1. 依本市都市更新權利變換營建單價提列基準之規定，其物價基準日為 96 年 12 月，其物價指數為 114.1，計畫書誤植為 109.44 部分請修正；另依規定物價調整基準日須與權利變換計畫之估價基準日一致，本案估價基準日為 101 年 10 月 9 日，其物價指數為 120.28，非 101 年 9 月之物價指數 120.98，請修正。</p> <p>2. 本案預計興建一幢六棟之集合住宅大樓，其中 1 棟為地上 19 層、2 棟為地上 13 層、3 棟為地上 21 層，其工程造價應按比例拆算，非皆以「鋼筋混凝土造第二級 21~25 層」提列，請修正。</p> <p>3. 本案提列鄰房鑑定費用 218 萬 4,000 元部分，請補附鑑定範圍圖及其門牌明細表以利審核，請修正。</p> <p>4. 本案申請容積移轉之額度與計算，請列表說明，其費用不得加計管理費，請修正；另有關容積移轉費用之負擔，於事業計畫書 P.10-25 詳載不列入共同負擔，惟財務計畫仍提列容積移轉費用新臺幣 924 萬 982 元，請實施者釐清後修正。本案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。</p> <p>5. 本案「鑑界費用」及「土地複丈費用」是否重覆提列，請實施者釐清後修正。</p> <p>6. 本案事業計畫書 P.15-4 頁之管理維護費用係供「公益設施」或「公共設施」使用，請實施者釐清；另公益設施提列 500 萬之裝修費用，請實施者補充說明裝修內容與項目，並補附相關佐證，請修正。</p> <p>7. 本案事業計畫書 P.15-8 頁現金流量表，相關項目應以可行之方案詳細載明資金及利息流量，請修正。</p> <p>8. 本案信託部分，是否具「續建機制」與「完工保證」之信託業務，請實施者補充說明並附相關佐證，請修正。</p> <p>9. 本案產權相對單純，惟共同負擔比例偏高達 52.66%，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>4. 垃圾儲藏空間已依規定檢討留設面積。垃圾、資源回收及垃圾車暫停空間於垂直動線旁，且垃圾停車空間未計入停車位計算。</p> <p>5. 本案目前北側部份臨 40 米中正路及東側臨 4 米中正路 571 巷為建築線，故本案車道出入口處設置 6 米基地內通路連接北側建築線。</p> <p>6. 已配合向所有權人詳細說明，更新後不得作為汽車保養廠使用。</p> <p>(三)</p> <p>1. 已配合修正。</p> <p>2. 營造費用業依各棟樓層級距拆算，並刪除特殊工程費用，故營造費用總額由 1,528,387,189 元下修為 1,449,143,669 元。</p> <p>3. 已檢附鄰房鑑定範圍示意圖及門牌戶數說明。</p> <p>4. 已補充說明容積移轉費用之計算說明，且未將容積移轉費用計入管理費用計算。</p> <p>5. 本案業已刪除鑑界費用，僅提列土地複丈費用。</p> <p>6. 本案提列之管理維護費用係供捐贈公益設施管理維護使用，惟因捐贈單位尚未確認，爰暫提列 500 萬元，後續俟使用單位確認後，再予以詳細估算。</p> <p>7. 已配合修正。</p> <p>8. 本案無另行簽訂續建機制。</p> <p>9. 本案共同負擔比例已由 54.1%下修為 51.43%。</p>	<p>P12-6~P16-7 事業計畫書 P11-9</p> <p>事業計畫書 P15-1</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-1</p> <p>事業計畫書 P 15-1~P 15-2</p> <p>事業計畫書 P15-3、 P 15-10~P 15-11</p> <p>事業計畫書 P15-5</p> <p>事業計畫書 P15-4</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-9</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-6</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
	<p>(四)計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案協助開闢更新單元內人行步道係以抵充方式辦理，或作為容積移轉之回饋項目，請實施者釐清並於計畫書中載明，請修正。</p> <p>2. 請檢附法定都市計畫圖說，另計畫書內相關附圖應清晰詳細，計算過程應詳實清楚，請實施者修正。</p> <p>3. 計畫書 P. 附錄-4 頁檢附之資料與計畫書 P. 10-5 頁所述不符，請釐清並修正；其餘計畫書中誤植誤繕部分請一併修正。</p>	<p>(四)</p> <p>1. 本案更新範圍內人行步道用地係所有權人係以容積移轉方式參予都市更新分配。</p> <p>2. 配合辦理。</p> <p>3. 已配合修正。</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 附錄四</p>
	<p>4. 本案住戶管理規約草約部分，請依 103 年 4 月 30 日發布之「公寓大廈規約範本」製作，補附相關附件及附圖，並請依實際情況勾選，請修正；另下列事項請一併載明：</p> <p>(1)法定共用部分（如人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等），應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。</p> <p>(2)請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。</p> <p>(3)留供公眾使用之人行道及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選應明確載明。</p>	<p>4.</p> <p>(1)已配合將所敘文字增列於第三條第四款。</p> <p>(2)已配合說明。</p> <p>(3)已配合增列所敘文字於第三條及第二十七條第三款。</p>	<p>(1)事業計畫書 P16-2</p> <p>(2) 事業計畫書 P16-9、 P16-14~P16-19</p> <p>(3)事業計畫書 P16-2、P16-9</p>
	<p>(五)本案擬廢止更新單元內之中正路 571 巷 2 弄部分，本委員會原則同意，惟仍請補充說明施工期間有否相關因應措施，請修正。</p> <p>(六)本案所訂選配原則語意未臻明確，請實施者釐清是否補充優先選配定義、超額選配相關機制，讓所有權人知悉，以利權利變換之執行。</p> <p>(七)請實施者釐清案內 4118 建號是否屬「地籍測量實施規則」第 269 條規定及「土地登記規則」第 139 條規定之因辦理查封所為之測量登記，以說明是否屬合法建築物，請修正。</p>	<p>(五)配合辦理。</p> <p>(六)本案為都市更新事業計畫暨權利變換計畫併送案件，所有權人均已依選配原則完成選配或抽籤。</p> <p>(七)經查證，該建號為現有建物申請建照前之違章建築物，經使用執照申請後違章建物業已消滅，於權利變換核定後一併辦理拆除或滅失。</p>	<p>-</p> <p>事業計畫書 P20-1</p> <p>事業計畫書 P5-1、 P5-10~P5-14</p>
<p>結論</p>	<p>(一)依市府工務局養護工程處 103 年 11 月 3 日北養勞字第 1033130597 號函辦理。</p> <p>(二)有關旨述會議紀錄捌、相關單位意見五、新北市政府養護工程處意見修正為：「有關道路之管理維護費用部分，至少應為每年 200 元/平方公尺核計，至擬捐贈公益設施應提列之管理維護費用如何估算，請實施者說明後調整修正。」</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
新北市政府工務局	一、依據 貴局 103 年 9 月 23 日北城更事字第 1033419648 號函辦理。	知悉。	-
	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。	知悉。	-
	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。	知悉。	-
	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。	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。	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
	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。	知悉。	-
	六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形導致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	知悉。	-

