

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>之修正原因，皆應詳細敘明理由，請檢討修正。</p> <p>11. 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，再加計物價調整指數後二樓以上更新後平均單價僅 37.9 萬元/坪，高樓層已無高速公路交流道及 64 快速道路等嫌惡設施之影響，惟單價亦僅 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>(六) 有關「中和區中正路 583 號地下室」既已證明為合法建築物，請配合修正計畫書相關章節內容，並補充提列土地改良物之拆遷補償及安置費用，請檢討修正。</p>	<p>11. 遵照辦理，已調整本案更新後住宅價格，更新後住宅均價調整為 390,442 元/坪，高樓層無高速公路及快速道路影響之戶別單價達 43~46 萬元/坪，本案雙面臨高架道路、均價最低的 F 棟高樓層亦有 36 萬元/坪，應已合理反映該地區房價。</p> <p>(六) 依據 67 使字第 2059 號使用執照，中正路 583 號地下室屬未登記合法建物，該空間包括防空避難室及店舖使用，惟因防空避難室部分無法確認所有權歸屬，故店舖部分按稅籍證明所載面積(193.60m<sup>2</sup>)與各納稅義務人之持分比率(20000/100000)估算各使用權價值，並已納入更新前權利價值。</p>	<p>權利變換計畫書 第十一章、第十二章、第十三章、第十五章、第十六章、第十七章、附錄三</p>
<p>結論</p>	<p>(一) 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儘速達成共識。</p> <p>(二) 請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。</p>	<p>遵照辦理。</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 3 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 8 月 17 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 一、劉少綺 君</p>	<p>(一) 房屋改建案合康工程公司開會多次，於 104 年 4 月 12 日開會時，僅說明房屋改建進度及核發建照事項，每次口頭及書面提供意見均未公開回答。市府評審開過一兩次會議討論時，均注重審查房建都市建設計畫規定，政府有關人員均未注意關照屋主權利，基本老問題，還有違建戶 31 戶賠償問題及反對不同意改建 20 多戶，建商均不理會。</p> <p>(二) 房屋違建案，現在違建屋要建築起來很不容易(近 30 年)，因台灣違建事件太多，政府因很多因素，人力、財力等有限無法取締拆除，甚感無奈，現在房屋改建，違建戶賠償問題，應先決定賠償多少，免得爾後有爭議糾紛，不然建議市府成立賠償小組協調賠償等問題。屋主中和區中正路 575 號 4 樓，屋內計有 27.79 坪，另違建加蓋 5 樓使用合計有 56 坪多，隔間有 6 間房間，各有客廳、廚房、衛生間、前後陽台等設備均齊全，6 口住二家，還有書房甚感舒暢愉快，市府第一次評審會時已報告提過有 6 口之家分配房舍，要有 4 個房間才可住得下，建議未答覆承辦業務單位亦未追蹤，第 2 次評審會議時亦未提出第 1 次會議記錄執行情形報告，所以至今無下文，現在再建議分配房舍，屋內要有 36 坪隔間 4 間房間，客廳、廚房、衛生間、陽台等其他均按照設計規定。</p> <p>(三) 現在附帶說一下： 1. 房屋建築費用 16 億多元、人事管理費用 4 億 3,878 萬多元太高，佔建築費 1/4 強不合理。 2. 安置及拆(搬)遷補償費，合計 1 億 5,507 萬多元，太少(附參考資料)。據陳建築師說，改建房屋拆除裝運費在內，該費應該計畫編列在房屋建築費內，如果沒有應另列預算，不要混在一起往後才不會有爭議。 3. 改建房屋安置搬遷約預估賠償統計參考資料。搬遷費每戶 2 次(按當時市行情計)，129 戶×約 6000×2=1,548,000。房屋違建戶賠償，每戶 2,500,000×31 戶=77,500,000。搬遷每戶租屋費，1 樓按時市行價計(房屋增置設備另估賠)31 戶×約 32,000×36 個月=35,712,000，2-5 樓等屋內增置設備另估賠 98 戶×約 15,000×36 個月=52,920,000。總計=167,680,000。</p>	<p>(一)、有關劉先生所稱「違建戶 31 戶」其實為屋頂加蓋之違章，本案係委託估價師查估，給予補償金。</p> <p>(二)、至劉先生之選屋需求，經本公司多次溝通協調，並建議改選其它選配單元(高速公路側的 3 或 4 樓)，即可滿足其 4 間房間的室內配置需求，惟劉先生目前係堅持選配中正路側 4 樓的選配單元，與其應分配價值落差過大，故尚未達成協議，後續仍會持續詳細說明、溝通。</p> <p>(三)、相關費用係依據「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」內容提列，此部份仍會經由審議委員會審查認定。</p>	<p>事業計畫書 第十四、十五章</p>
<p>(陳情人意見) 二、林錦錫 君/李亦庭律師 代</p>	<p>(一) 林錦錫為本更新案一樓店面的地主，經營汽車保修業，但目前更新的規劃設計並不敷原汽車業之使用，故陳錦錫先前已多次請求實施者整體考量本案一樓店家情形，調整、修改規劃設計，以避免對於相關地主造成重大營業損失。對此，實施者回應表示，本案更新後建物位於住宅區，故店舖不得申請作為汽機車修理業使用云云，但依照都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 3 款第 10 目但書規定，住宅區內建物可從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護，更換、電機等汽車保修業務，因此，本案更新後一樓店面依法仍可從事汽車維修業，故實施者以此拒絕地主訴求，尚與法不合。</p> <p>1. 依都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 3 款第 10 目規定「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：...</p>	<p>李律師代林先生所陳有關建築設計意見部分，本案於申請報核前迄今已召開多次說明會進行協調，惟尚未達成共識，未來會以盡可能滿足各所有權人的需求，並同時達到環境品質提升的方向持續溝通。</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>三、經營下列事業：(十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。」，同條第 2 項規定：「未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書，第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下第一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證卷業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。」。</p> <p>2. 準此，林錦錫所有之土地乃座落於台貿段 1264、1265、1266、1268、1269、1270 及 1271 地號，而目前經營之汽車維護店面位於面臨超過 12 公尺以上之中正路，故依照上開都市計畫法新北市施行細則規定，本更新案更新後之建物一樓店面當仍可從事汽車清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機等相關業務，或作為汽車保養所之用。實施者無視都市計畫法新北市施行細則第 14 條第 1 項第 3 款第 10 目但書規定，逕稱不得申請作汽車或機車修理業云云，並以此作為拒絕、推託林錦錫之訴求，顯然與法不合。</p> <p>(二) 其實，一樓店面地主原本生意做好好的，卻被迫拉入參與都市更新，已經對本更新案產生疑慮，況且，本案規劃設計又不敷營業使用，自然會十分關切「本案更新後建物能否可繼續經營原本業務?」、「倘若更新後造成營業損失，該如何獲得補償?」等問題，所以始終希望實施者對此部分釋出更多善意，進行協調，甚至積極提出解決方案，消弭本案對於一樓店面地主生存權和財產權之影響。</p> <p>(三) 至於部分住戶對於更新後建物一樓要如何使用，或許有不同想法，但為依法保障人民的生存權和財產權，實不應逕以其他住戶的主觀感受，即完全否定店面地主的生存及營業權益。</p> <p>(四) 如不能經營原來汽車保養業，地主之前有考慮要退讓的話，是否就營業上損失，可用金錢的方式作補償，不過目前無法達成共識，如果此折衷方案，能解決問題的話，可以再討論。</p>		
<p>(陳情人意見) 三、楊聰明 君</p>	<p>(一) 本人有兩筆土地(台貿段 1318 及 1319 地號)，一筆為素地一筆為房地，請於審議權利變換計畫時詳細說明其估價原則，說明其價值係如何評定，為何素地價值較房地為低。</p> <p>(二) 另一樓地主表示更新後仍須繼續經營汽修業一事雖屬其自身權益，惟亦請委員會考量其他住戶保障居住安全之權利，汽車於人行道上的停駛，長期影響住戶之出入安全及環境品質，故本人反對設置汽車保養廠。</p>	<p>(一) 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。</p> <p>(二) 感謝指導。</p>	
<p>(陳情人意見) 四、鄭振豐 君/郭少權 代</p>	<p>(一) 我們是「中和區中正路 583 號地下室」的屋主，地下室面積約有 160 坪，有建照、使照、稅籍單及門牌可以證明其產權，但實施者合康公司卻從未與我們說明該地下室之權值是如何估算等相關事項，請委員會協助維護地</p>	<p>有關郭先生代鄭先生所陳涉及「中和區中正路 583 號地下室」產權應納入權值計算意見部分，該地下室目前尚未登記產權，其產權係以使照及稅籍證明，該地下室分為停車空間(佔地下室 4/5)及店舖(佔地下室 1/5)使</p>	<p>估價報告書 (貳、估價基本項說明，六、估價</p>

合康工程顧問股份有限公司

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
	主權益。	用，已納入更新前權利價值估算。	條件，(一)更新前估價條件)P26
五、江永昌議員	都市更新程序較為繁冗，期望審議能有效率的進行，以避免因時程造成民眾不安或疑慮，審慎為民眾權益把關。	感謝指導。	
(相關單位意見) 一、新北市政府交通局	本案位於國道三號高速公路中和交流道交叉口旁，車流量大、區域交通路網複雜，本案仍於基地內留設道路，經實施者表示係有車行需求，並已針對交通區提出改善，目前交通規劃之方案尚可接受，惟基於交通安全考量，倘實施者有更佳之改善措施，本局仍會本權責協助審視並提供意見。	本案將車道出入口修正朝中正路 589 巷出入(589 巷為南向北行單行道)，並將原基地內通路位置，修改為綠化空間及人行動線，使人行動線之安全性與都市計畫變更後之交通動線，更能達到人行與車行雙贏的目的。	事業計畫書 P11-69
(相關單位意見) 二、新北市政府財政局	<p>(一) 本案捐贈之公益設施，已簽報市府核准優先調配由社會局設置公共托育服務使用(托嬰中心或親子館)，如有剩餘或增加之樓地板面積且符合需求，再作市民活動中心。</p> <p>(二) 本案實施者規劃公益設施之出入口面臨 5 米中正路 589 巷道，為提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性，請調整本案公益設施之出入口需面臨容易出入之主要巷道。</p> <p>(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，惟實際捐贈面積及停車位空間等仍需視審議結果而定。另請受贈機關配合城鄉局積極參與各項規劃及審議會，如規劃之空間不符機關需求、或是開發進度遲滯情形嚴重，請受贈機關確實評估接受捐贈或終止使用計畫。</p> <p>(四) 本局洽詢實施者公益設施基本資料，係為將資訊揭露予各機關，俾利各機關評估公益設施是否符合其需求，有需求之機關亦可現勘瞭解公益設施周邊環境之狀況，最終調配結果仍需簽報市府核准後確認，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。</p> <p>(五) 因本案捐贈之公益設施已簽准優先調配由社會局設置公共托育服務使用，於相關審議報告書件之表達或產權登記時，請以新北市為所有權人，管理機關為新北市政府社會局。另公益設施之用途或相關執照記載使用內容，請實施者以使用彈性較大之項目(組別)辦理，以保持長期調度運用之彈性。</p>	<p>(一). 本案之公共托育空間留設面積一樓室內空間為 183.24 m<sup>2</sup>、二樓為 273.20 m<sup>2</sup>、小計為 456.44 m<sup>2</sup>，配合空間調整後修改為一樓室內空間為 107.95 m<sup>2</sup>、二樓為 302.34 m<sup>2</sup>、小計為 410.29 m<sup>2</sup>，減少 46.15 m<sup>2</sup>。</p> <p>(二). 本案之公共托育服務空間修正出入口位置至和城路一段側，以提高市政服務辨識度及保持公益設施運用彈性。</p> <p>(三). 本案受贈空間之停車位指定留設於車位編號 270、271 處。</p> <p>(四). 知悉。</p> <p>(五). 本案配合修改空間名稱為公共托育服務空間，產權所有人登記為新北市政府，管理機關為新北市政府社會局。</p>	<p>事業計畫書 P10-5</p> <p>事業計畫書 P10-7、P10-8</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>事業計畫書 P10-5、P10-8</p>
(相關單位意見) 三、交通部臺灣國道高速公路局	本案更新單元範圍西側中正路 589 巷道緊鄰國道三號高速公路中和交流道高架橋，因未來仍有高速公路使用或管養需求，刻正由貴府辦理都市計畫變更為高速公路用地兼供道路使用；惟為確保檢修(如隔音牆)之施工安全，仍有封閉部分道路進行檢修之可能，若本案擬將車道出入口設置於此巷道，未來恐影響住戶用路需求部分請一併納入考量。	本案規劃於中正路 589 巷側，自行退縮道路寬度至六公尺，自行退縮部分無條件供公眾使用，另於車道出入口側退縮至八公尺，以滿足未來高速公路管養需求時，不影響車輛出入。	事業計畫書 P11-69
(相關單位意見) 四、新北市政府社會局	本案公益設施未來若作為公共托育服務使用(托嬰中心或親子館)，應考量家長接送皆以臨時停車居多，且皆於交通尖峰時刻之需求，其設置位置須位於交通動線較為完善、易於營運且方便管理之區位，以避免後續經營管理之困擾，實施者目前留設之位置交通區位複雜，且出入口規劃欠佳，後續恐有車輛通行及行人使用安全之疑慮，請修正規劃配置。	本案考量公共托育服務家長接送臨時需求，因和城路一段於交通尖峰時刻車流量過大，故將暫停區域規劃於中正路 589 巷側。	事業計畫書 P11-69
(相關單位意見) 五、新北市政府民政局	有關公益設施調配結果，本局配合財政局意見辦理，未來實施者若有增加面積，請交由本局設置中和區市民活動中心，惟其空間規劃仍須符合本局之需求，請實施者再釐清。	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
(相關單位意見) 六、新北市中和區公所(書面意見)	(一) 人行道部分，請實施者對於鋪面設計考量暢行性、安全性及舒適性，並請徵詢本府養工處相關規範或注意事項；在景觀上考量連續性及一致性。 (二) 基地周邊電桿、變電箱、架空纜線等設施，請實施者一併檢討整合，以維護都市景觀。 (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。	(一). 本案配合環境整體一併規畫施作中正路側、和城路一段側及中正路 571 巷之景觀鋪面，並於使用執照取得後一併移交新北市政府養工處。 (二). 本基地周圍並無電杆、變電箱、架空纜線等設施，唯未來施工時，會將相關所需線路整體留設或施作，以維護都市景觀。 (三). 配合辦理。	事業計畫書 P8-1、P12-5  事業計畫書 P5-16、12-2
(相關單位意見) 七、城鄉發展局開發管理科(書面意見)	(一) 經查中和區台貿段 1254、1260~1273、1303~1340、1123~1132 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 102 年 12 月 2 日發布實施之「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，原容積移轉上限降為 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。	(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。	
(相關單位意見) 八、城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	查「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通檢)案」已於 104 年 4 月 23 日經新北市都委會審議通過，其中變更內容係將高速公路用地現況已開闢為道路使用者，變更為道路用地及高速公路用地兼供道路使用；惟因所提方案係於市都委會調整確認，爰涉及後續道路管理維護問題，職局刻正與高公局確認中，全案尚未完成都市計畫法定作業程序，仍應以最終發佈實施內容為準。	本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地專案通檢)案」已於 104 年 9 月 14 日新北府城審字第 1041711222 號函，轉送營建署審核中。	事業計畫書 P6-4~P6-8
(委員綜合意見) 一、都市設計委員意見	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一) 有關本案容積移轉環境友善方案應專章檢討，且不可與都更獎勵項目範圍重複，另提項目續提委員會討論，其中： 1. 請釐清基地東北側原申請何種獎勵。 2. 請釐清基地東北側及西側留設空間如何開放供人停等。 (二) 本案車道出入口設置轉角處且破口過大，請說明本基地車道系統之合理性並考量人行安全性及環境友善性，整理規劃人行步道系統。 (三) 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。 (四) 請釐清高層緩衝空間合理性並補充車行動線。 (五) 基地東側消防車動線不合理，請調整植栽配置。 (六) 有關人車動線計畫請補充自行車動線進出方式。 (七) 本案申請都更獎勵捐贈公益設施空間，請考量留設位置之可及性與辨識	(一). 本案配合以專章檢討容積移轉友善方案，且未與都更獎勵項目重複。 1. 基地東北側廣場部分並未申請任何獎勵。 2. 基地東北側及西側留設空間均未設置圍牆，且景觀採通道及喬、灌木搭配方式規劃，以達開放之目的。 (二). 將車道出入口修正朝中正路 589 巷出入，並將原基地內通路位置，修改為綠化空間及人行動線，使人行動線之安全性與都市計畫變更後之交通動線，更能達到人行、車行雙贏與環境友善的目的。 (三). 已配合由地界線至 1/6 斜坡外留設 6M 緩衝空間。 (四). 本案緩衝空間留設符合規定，另已單獨檢討車行動線。 (五). 本案消防車動線已於 2015.10.06 重新經新北市消防局同意。 (六). 本案自行車出入規劃以 C 棟電梯之垂直動線為出入動線。 (七). 已配合將都更獎勵捐贈公益設施空間之出入口留設於 40m 和城路一	都設報告書 P4-46 都設報告書 P4-47 都設報告書 P4-17 都設報告書 P4-17 都設報告書 P2-20、P4-17 都設報告書 P4-26 都設報告書 P4-17 都設報告書