


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	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>處服務核，請考量設置 2 處垃圾、資源回收空間，以符合使用需求及安全。</p> <p>(四)依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 款規定，寬度 6 公尺以上之人行空間，應設計雙排大型本土常綠喬木。</p> <p>(五)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中。</p> <p>(六)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台應 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。</p> <p>(七)請說明基地周邊是否臨接公有人行道，並補繪各向剖面圖說明基地周邊現況、高架橋及地面高層差等情形。</p> <p>(八)依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。</p> <p>(九)地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。</p> <p>(十)請確實依審議意見逐條製作修正對照圖。</p> <p>(十一)有關基地交通系統部分，人車動線交錯，請修正。</p> <p>(十二)依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 款規定，請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>(十三)有關地面中庭部分，使用動線不合理，請修正。</p> <p>(十四)有關基地東側巷道部分，消防車進退是否無虞，請說明。</p> <p>(十五)有關地面層室內隔間不合理部分，請修正。</p> <p>(十六)有關地下一層垃圾車暫停車位受限柱位無法使用部分，請修正。</p> <p>(十七)有關地下一層自行車位距離電梯過遠及採雙層設計部分，請修正。</p> <p>(十八)有關緩衝空間設置位置請合理規劃。</p>	<p>(四)本案於 6 公尺以上人行空間，除消防車作業空間，配合設置雙排大型本土常綠喬木(台灣欒樹)。</p> <p>(五)配合於地界線設置滲透側溝，並規劃雨水回收滯留系統於筏基層。</p> <p>(六)原已規劃檢討。</p> <p>(七)增加各向剖面圖說明基地周邊現況、高架橋及地面高層差情形，基地內側與周圍道路高差 5~15 公分。</p> <p>(八)本案基地北側計畫道路之人行道及西側人行步道(未開闢計畫道路)將配合作整體性規劃及施工。</p> <p>(九)已配合檢討。</p> <p>(十)已配合檢討。</p> <p>(十一)有關行人動線已配置適當之安全警示措施，並最小化與車輛動線交錯之情況。</p> <p>(十二)已依規定檢討，並於基地東北側及西北側留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>(十三)已將中庭景觀步道系統串聯使其使用更為合理。</p> <p>(十四)本基地東側巷道消防車進退無虞，並已取得消防預審通過。</p> <p>(十五)地面層室內隔間不合理部分已配合修改。</p> <p>(十六)地下一層垃圾車暫停車位受限柱位無法使用部分，以調整至 A 梯廳側。</p> <p>(十七)有關地下一層自行車位置距離 C 梯廳及樓梯約 5M，且已改採平面设计。</p> <p>(十八)緩衝空間設置位置調整至店鋪 1、2 前端，使其與建築線連接。</p>	<p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P4-42、P5-2</p> <p>都設報告書 P5-9</p> <p>都設報告書 P P5-11~P5-13</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P5-13</p> <p>都設報告書 綜 3-1~綜 3-29</p> <p>都設報告書 P4-16~P4-20</p> <p>都設報告書 P4-35</p> <p>都設報告書 P5-1</p> <p>都設報告書 P4-21~P4-34</p> <p>都設報告書 P6-6</p> <p>都設報告書 P6-5</p> <p>都設報告書 P6-5</p> <p>都設報告書 P2-20</p>
<p>(委員綜合意見) 都市更新委員意見</p> 	<p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 公益設施獎勵： (1)公益設施獎勵之申請，應考量當地居民之需求，建請實施者可依都市計畫檢討，規劃符合社區內、外民眾需求之公益設施，並載明空間項目內容、配置相關隔間與傢俱以確實達到獎勵效益，請配合辦理及修正。 (2)社區使用之公益設施既應開放供週邊不特定居民使用，故其設置位置與捐贈公益設施位置及動線請實施者併同考量；本案現行人行、車行、自行車、整體交通路網相互干擾，且公益設施設置於單元南側，恐無法友善社區外不特定居民使用，空間配置與動線規劃皆不合理，請實施者補述管制計畫、標明出入動線配合檢討修正。</p>	<p>(一) 1. (1)本案社區公益設施之規劃以圖書閱覽室及健身室兩項內容規劃，並配合標示相關隔間與傢俱以確實達到獎勵效益。 (2)本案社區使用之公益設施其出入動線位置設置於基地南側 40M 和城路一段；另捐贈公益設施出入動線為基地西側 4~5M 中正路 589 巷。40M 和城路一段於道路邊退縮六公尺並留設人行步道；4~5M 中正路 589 巷於規劃設計上除可供車輛使用之部分留設置淨寬六公尺，其餘留設植栽綠化及淨寬二公尺之人行步道，以供社區外不特定居民出入使用，並配合檢討相關動線分析圖。</p>	<p>事業計畫書 P10-3</p> <p>事業計畫書 P12-4</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	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(3)捐贈市府之公益設施應提供地面層臨停車位，俾利洽公；捐贈公益設施之樓地板面積需扣除附屬建物陽台面積後核算，請修正；依計畫書建築面積檢討表所載 (P.11-4)，本案總樓地板面積為 39,945.09，惟本項獎勵之「B1 土地成本」係以「40,012.28」核算，請實施者釐清後修正；依財務計畫表 15-3 所載，本案單位興建成本為 119,927 元/坪，惟本項獎勵「B2 興建成本及裝修費用」、「C2 單位興建成本」及「C3 單位管銷費用」皆以 127,597 元/坪核算，請實施者釐清後修正；另該項獎勵所提列之裝修費用，應配合未來進駐機關所需空間實際之需求提列，請實施者配合辦理。</p> <p>2. 申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，請依規定檢討補充相關圖說詳列面積計算式，請修正；另其算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。</p> <p>3. 都市防災獎勵：                      (1)申請本項獎勵依規定，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，本案西側及北側退縮之淨寬不符規定，且結構柱已位於退縮範圍內，請釐清修正。                      (2)另本案建築物因伸縮縫之區格是否仍視為「一棟」部分，請實施者洽市府工務局協助確認。</p> <p>4. 申請開挖率獎勵部分，開挖率之計算須以地上及地下聯集之最大面積核算，請實施者套繪一層平面配置圖以利審視，請修正；另其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。</p> <p>5. 人行步道獎勵：                      (1)本項獎勵之申請係自建築線起均退淨寬 4 公尺以上直線順平及延續核計，基地北側、東側未直線順平及延續部分不予申請；另基地南側部分柱位已落於申請獎勵範圍內，請實施者釐清修正 (詳計畫書 P.10-17)。                      (2)本案更新單元範圍僅東側及併本條例第 20 條規定辦理之北側臨接道路具建築線，獎勵容積係實際退縮面積乘以 1.5 核計，非乘以 1.8，請修正。至南側排水溝用地是否得視為「永久性空地」，使本案更新單元可三面臨路，獎勵容積得乘以 1.8 核計，請實施者洽市府工務局協助釐清。                      (3)申請獎勵之退縮空間，應與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，請配合辦理並修正。</p>	<p>(3)本案捐贈公益設施提供臨停車位於 B1F 編號 264、265 車位。捐贈公益設施之樓地板面積已扣除附屬建物陽台面積後核算，修正後，本項獎勵之「B1 土地成本」係以「23,163,616」核算、「C2 單位興建成本」為「119,969 元/坪」、「B2 興建成本及裝修費用」為「20,705,615 元」及「C3 單位管銷費用」為 13,197 元/坪。另該項獎勵所提列之裝修費用，因尚未確認未來進駐機關所需空間實際之需求，故暫列 500 萬元，待確定進駐機關後再配合修正。</p> <p>2. 本案依都市設計審議原則計算本案綠覆率達 91.9%；另依都市更新審議原則本案綠覆率達 76.5%，均大於申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上之規定。</p> <p>3.                      (1)已修正與建築線距離淨寬大於 6 公尺，與鄰地境界線距離淨寬大於 4 公尺，以符合本項獎勵之規定。                      (2)本案依營建署 71.12.09 台內營字第 122706 號函內容解釋「...。但建築物構造以伸縮縫銜接，得視為整體架構。」，本案規劃 D、E 棟間伸縮縫銜接，並經結構技師計算 D、E 兩棟(14F(13F+夾)、20F(19F+夾))碰撞距離檢討 <math>0.6 \times 1.4 \times \alpha \times y \times Ray \times xdy = 2.1 \times (21.83 + 22.35) = 92.8 \text{ cm}</math> (詳附錄十一靜力分析地震力側向變位層間變位角及自留碰撞距離分析表)，本案設置 95 cm 符合碰撞距離(伸縮縫)規定，故本案得視為整體架構間，符合規定。                      4. 意見所提之內容為新北市建照業務作業手冊編號 05-44 規定，其規定之前提為新北市 20 處都市計畫土地使用分區管制要點計畫書「實際開挖率之計算原則」，唯本項獎勵係依新北市都市更新建築容積核算基準及新北市都市更新審議原則內容規定計算(實際開挖率之計算=開挖面積/(基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外))。另依新北市建照業務作業手冊編號 13-01(新增)「開挖率獎勵」部分，新北市都市計畫施行細則發布後，獎勵方式依細則條文計算。係依據 103 年 5 月 6 日北府成都字第 1030778740 號函會議紀錄辦理。依前項所述，本案法律適用期為 101 年 12 月 24 日，不受前項內容限制，故計算方式符合規定。</p> <p>5.                      (1)已配合修正，基地北側、東側未直線順平及未延續部分不申請獎勵。                      (2)本案南側和城路一段為都市計畫水溝用地，依營建署 73.10.26 台內營字第 264600 號函解釋，都市計畫區範圍內之「計畫水溝」，其寬度 4 公尺以上者為得視，術規則所稱之為「永久性空地」，故本案仍應以實際退縮面積乘以 1.8 核計。                      (3)已配合修正。</p>	<p>事業計畫書 P16-9、 P10-5~P10-6、 P15-3</p> <p>都設報告書 P5-8 事業計畫書 P10-11</p> <p>事業計畫書 P10-13</p> <p>事業計畫書 附錄十一</p> <p>事業計畫書 P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-17</p> <p>事業計畫書 P10-15</p> <p>事業計畫書 P10-17、P12-6</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	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>6. 本案申請容積移轉獎勵部分，容積移轉之送出基地及接受基地之土地公告現值及額度請列表說明，且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，本案擬申請容積移轉獎勵 7.33%，面積應為 935.89 m<sup>2</sup>，誤植為 935.90 部分，請實施者配合辦理並修正。</p> <p>7. 請於計畫書之應加表明事項章節中，載明申請「供社區使用之公益設施」、「捐贈市府之公益設施」、「人行步道」及「土管-綠建築」都市更新建築容積獎勵相關管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，俾利未來能確實執行，請修正。</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，請市府工務局驗收後接管，請修正。</p> <p>2. 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，於「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)」發布實施後，又將大量引入車潮，且本案規劃汽車及機車近 300 輛，請實施者以符合交通局相關規定為前提，及區域性、全面性及未來的管理維護為考量，重行檢討本案動線規劃是否安全，是否可滿足人行、車行及無障礙之使用需求。</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，建議本案人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置部分可與相鄰之都市更新案一併規劃設計，使本區更新後之景觀規劃具整體性，請實施者配合修正。</p> <p>(三)財務計畫部分：</p> <p>1. 房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主與實施者雙方權益，提升更新事業實施之穩定性，請補充說明相關信託、續建機制後提請討論，俾利本案後續執行、降低營建風險。</p> <p>2. 容積移轉費用不得加計管理費，請修正；另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 P.10-22 所載容積移轉之費用負擔及分配方式與權利變換不符，請釐清後修正。</p> <p>3. 有關拆遷安置計畫部分：</p> <p>(1)請於計畫書中詳載拆除相關法令依據、內容及補償金發放時程，並補附更新單元內其他土地改良物現況綜理表，以作為其他土地改良物拆遷補償費之提列依據，請修正。</p> <p>(2)另本案拆遷安置費用係以 42 個月之更新期間提列，請實施者補充說明實際施工之工期及租金水準查估原則俾利審核。</p> <p>4. 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>6. 本案申請容積移轉部分修正，其中包含更新範圍內未開闢之公共設施用地(中正路 571 巷產權為私有，依都市計畫容積移轉實施辦法第九條內容計算)，區內以容積移轉方式參與都市更新面積為 710.29 m<sup>2</sup>(5.56%)、區外公共設施用地容積移轉面積為 127.71 m<sup>2</sup>(1.00%)，共計為 838.00 m<sup>2</sup>(6.56%)。</p> <p>7. 「供社區使用之公益設施」、「人行步道」及「土管-綠建築」都市更新建築容積獎勵相關管理維護計畫，已加註於管理維護計畫章節內；另外有關「捐贈市府之公益設施」未來由新北市政府負責管理維護，故未來由受贈單位訂定。</p> <p>(二)</p> <p>1. 本案基地西側人行步道(未開闢計畫道路)將配合作整體性規劃及施工，並於道路施工前依「新北市政府工務局申請自行興闢計畫道路之處理原則」辦理相關程序，且於取得使用執照後，請市府工務局驗收接管。</p> <p>2. 本案之車行、人行動線皆已考量區域發展，以順暢安全為考量設計，包含自行退縮中正路 589 巷路寬提高道路服務效率、基地內道路緩和匯入中正路設計、周邊人行通道規劃及各項安全警示措施，各項皆符合交通局相關規定及區域性、全面性及未來的管理維護為考量之設計。</p> <p>3. 本案東側「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」之規劃，已做整體套匯圖比較，該案並無整體開放空間規畫，且尚未進入審查程序，難以一併考量，應於後續審查參考本案調整較為合理。</p> <p>(三)</p> <p>1. 已補充說明相關信託機制。另本次規劃並無另提續建機制。</p> <p>2. 本案管理費確實依規定未加計容積移轉費用。另有關容積移轉之費用負擔及分配方式已配合修正。</p> <p>3.</p> <p>(1)已補充地上物拆除之相關法令依據與內容及其他土地改良物之現況。</p> <p>(2)本案實際施工工期初估約需 36 個月，施工內容包括連續壁 2 個月、開挖 3 個月、興建 B5~B1 層 6 個月、1~21 層 14 個月、外裝建築(外牆、門窗等)6 個月、局部內裝與機電 3 個月及清潔整理交屋 2 個月。故本案拆遷安置費用以地上物騰空拆除 6 個月加實際施工工期 36 個月，合計 42 個月提列。另本案租金評估，係以比較法蒐集鄰近公寓租金案例，比較出比準單元之租金單價，再以樓層別效用比及個別效用評估更新單元內各筆建物之租金。</p> <p>4. 已檢附鑑定範圍圖及其門牌明細表。</p>	<p>事業計畫書 P10-2、P10-22</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>事業計畫書 P8-1</p> <p>事業計畫書 P12-4</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>事業計畫書 P15-6</p> <p>事業計畫書 P10-22、P15-5</p> <p>事業計畫書 P14-1 P14-7~P14-8</p> <p>-</p> <p>事業計畫書 P15-10~P15-11</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	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>5. 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，請實施者於受贈單位確認後再依其需求補充說明裝修內容與項目，並補附相關佐證，請修正。</p> <p>6. 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>7. 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 51.42% 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)權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 本案申請捐贈公益設施獎勵之「B1：捐贈公益設施土地成本」土地單價擬以 126 萬元/坪提列，與估價報告書之 103 萬元/坪不一致，請實施者釐清後修正。</p> <p>2. 本案申請人行步道獎勵及合法四層樓獎勵部分之土地，應計算其專屬獎勵容積之權值，請實施者修正。</p> <p>3. 有關樓層效用比部分，應考量四層樓頂樓之活動空間是否為頂樓加蓋之違建後評定其價值，請實施者配合檢討辦理。</p> <p>4. 依內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢結果，本案附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；本案建築基地面向高速公路一側之土地，視野、寧適性及位置之個別調整因素皆過度、重複下修，以致二樓坪均單價降至 36 萬元/坪實不合理，請實施者檢討修正。</p> <p>5. 估價報告書 P. 150 比較標的 3，本案價格日期為 101 年 10 月 9 日，比較標的 3 之交易日期 100 年 9 月已超過價格日期一年內之規定，請實施者更換比較案例，請修正。</p> <p>6. 估價報告書 P. 150 比較標的 1 之屋齡已達 6 年，非新成屋案例，請配合更換。</p> <p>7. 本案勘查日期為 101 年 10 月，估價報告書 P. 150 之調查日期皆誤植為 101 年 11 月部分，請修正。</p> <p>8. 估價報告書 P. 130~P. 135 之表格欄寬不足，欄位內文字無法全部顯示，請實施者調整修正。</p> <p>9. 有關估價方法「成本法」已更名為「土地開發分析法」，估價報告書中誤植為成本法部分請配合修正。</p> <p>10. 估價報告書請以正本提委員會審議，內頁需為彩色輸出，字體請統一 14pt，表格文字最小 10pt，請實施者配合辦理俾利審閱。</p> <p>(五)計畫書內容部分：</p> <p>1. 檢附具比例尺之法定都市計畫圖說；另有關消防救災規劃，請完整檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說，請修正。</p> <p>2. 本案實設汽車位數為 267 輛，計畫書 P. 11-2 誤植為 269 輛，及 P. 11-8~P. 11-9 車位編號、統計輛數有誤部分，請修正。</p>	<p>5. 本案捐贈公益設施，並初步提列 500 萬元裝修費用及 15 年管理維護經費，因受贈單位尚在研議中，後續俟實際使用單位及項目確認後，將依其需求補充說明裝修內容與項目。</p> <p>6. 已修正現金流量表。</p> <p>7. 本案所有權人共有 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，增加不動產銷售之不確定性，均造成本案所需人事成本及銷售管理成本增加，爰以上限提列各項管理費用費率。</p> <p>(四)</p> <p>1. 捐贈公益設施之土地成本評估，係評估更新後素地價格，其中應考量法定容積、容積移轉及獎勵容積，但不包含因捐贈公益設施所得之獎勵容積下之土地價格，與本案更新前合併後土地單價不相同。</p> <p>2. 部分土地已計算其專屬獎勵容積之權值。</p> <p>3. 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因素，2 樓及 4 樓給予同樣之建坪單價進行立體地價折算。</p> <p>4. 已重新檢視修正率。因本案更新後部分戶別兩面鄰接高架道路(高速公路及台 64 號高架)或是位於低樓層噪音影響較大，故部分戶別考量上述因素下修，未面臨高架部分戶別每坪單價約為 38~43 萬元，修正後全案住宅均價為 37.4 萬元/坪。</p> <p>5. 已更換比較標的案例，更換後各案例之價格日期分別為 100 年 11 月、101 年 07 月、101 年 01 月。</p> <p>6. 已更換比較標的案例，更換後各案例皆為 3 年內之新成屋案例。</p> <p>7. 已修正調查日期為 101 年 10 月。</p> <p>8. 已調整表格欄寬。</p> <p>9. 已修正為土地開發分析法。</p> <p>10. 已修正估價報告書。</p> <p>(五)</p> <p>1. 已配合修正。</p> <p>2. 已配合修正。</p>	<p>事業計畫書 P15-3~P15-4</p> <p>事業計畫書 P15-9</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>估價報告書 P135</p> <p>估價報告書 P130</p> <p>估價報告書 P182</p> <p>估價報告書 P153</p> <p>估價報告書 P153</p> <p>估價報告書 P153</p> <p>估價報告書 P130~135</p> <p>估價報告書 PXXV、60、61、 62、65、71、77、 78、79、83、89、 95、97、200</p> <p>估價報告書內文</p> <p>事業計畫書 P11-52~P11-68</p> <p>事業計畫書 P11-2</p>