

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
	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 m²、二樓為 273.20 m²、小計為 456.44 m²，配合空間調整後修改為一樓室內空間為 107.95 m²、二樓為 302.34 m²、小計為 410.29 m²，減少 46.15 m²。</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
(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


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>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>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>