

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
	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。	物之租金。 4. 已檢附鑑定範圍圖及其門牌明細表。	事業計畫書 P15-10~P15-11
	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。	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。	事業計畫書 P15-3~P15-4
	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。	6. 已修正現金流量表。	事業計畫書 P15-9
	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。	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。	-
	(四)權利價值鑑價部分： 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。	(四) 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。	-
	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。	2. 部分土地已計算其專屬獎勵容積之權值。	估價報告書 P135
	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。	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。	估價報告書 P130
	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。	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。	估價報告書 P182
	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。	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。	估價報告書 P153
	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。	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。	估價報告書 P153
	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。	7. 已修正調查日期為 101 年 10 月。	估價報告書 P153
	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。	8. 已調整表格欄寬。	估價報告書 P130~135
	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。	9. 已修正為土地開發分析法。	估價報告書 PXXV、60、61、62、65、71、77、78、79、83、89、95、97、200
	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。	10. 已修正估價報告書。	估價報告書內文
	(五)計畫書內容部分：	(五)	



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>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>1. 已配合修正。</p> <p>2. 已配合修正。</p>	<p>事業計畫書 P11-52~P11-68</p> <p>事業計畫書 P11-2</p>
	<p>3. 有關鄰房鑑定費提列 505,600 元，鄰房鑑定範圍圖編號應為「圖 15-1」誤植為「圖 10-1」部分請修正，並請補附鄰地門牌明細表。</p> <p>4. 計畫書 P.5-1 之圖 5-1 圖文不符，圖示更換為公私有土地分佈圖，請實施者請修正。</p> <p>5. 計畫書 P.5-10，本案合法建築物權屬清冊部分，有部分門牌尚未辦理整編，請實施者彙整後，於權屬清冊清楚註記整編前及整編後之門牌地址並標示樓層俾利審閱，請修正。</p> <p>6. 計畫書 P.5-15「合法建築物分布位置示意圖」，其合法建築物座落位置與前述內容不一致，請實施者釐清修正。</p> <p>7. 計畫書 P.5-18，本案更新單元東側之人行步道尚未開通無法通行，動線規劃請修正；另請實施者檢討計畫書內之動線規劃與交通影響評估報告書內容是否一致。</p> <p>8. 計畫書 P.5-22 有關房地產市場調查部分，請補充說明調查資料來源，請修正。</p> <p>9. 計畫書 P.6-2，事業計畫書內，相關名稱誤植為「事業計畫暨權利變換計畫」部分請修正。</p> <p>10. 計畫書 P.10-5，捐贈公益設施獎勵之法令依據係已發布實施之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「新北市都市更新審議原則」，應非研商會結論，請修正。</p> <p>11. 計畫書 P.11-2，有關土地使用管制相關規定部分，請補充檢討說明本案容積上限，請修正。</p> <p>12. 計畫書 P.11-4 編號 8，都市更新獎勵容積係為 6907，誤植為 19,675.09 部分請修正；編號 10 允建樓地板面積應為 21,384.72，誤植為 21,377.07 部分請修正。</p> <p>13. 計畫書 P.16-9，「公益設施管理費以定額管理費 1/3 負擔管理費以定額管理費 1/3 負擔」贅句部分請刪除修正。</p> <p>14. 本案住戶管理規約草約部分，請依實際情況勾選，請修正。</p> <p>(六)請實施者補充說明更新單元東側人行步道用地上方違建戶之處理方式，俾利後續人行步道之開闢。</p> <p>(七)本案所訂選配原則語意未臻明確，請實施者補充說明超額選配定義並讓所有權人知悉，以利後續權利變換之執行；另差額價金之領取及繳納係依都市更新條例相關規定辦理，本案所定之繳交原則與規定不符部分請修正。</p> <p>(八)另有關陳情人所陳地下室產權之分配權益部分，該部分屬未辦理建物所有權第一次登記之合法建築物，請釐清其權屬並研析且納入權值計算之方案，以維護所有權人權益，請實施者檢討修正。</p> <p>(九)請實施者釐清案內 4118 建號是否為「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，以確</p>	<p>3. 已修正鄰房鑑定範圍圖編號。另已檢附鄰地門牌明細表。</p> <p>4. 圖示已更換為公私有土地分佈圖。</p> <p>5. 已配合修正。</p> <p>6. 已配合修正。</p> <p>7. 已配合修正。</p> <p>8. 已補充調查資料來源。</p> <p>9. 事業計畫書內提及「事業計畫暨權利變換計畫」均修正為「事業計畫案」。</p> <p>10. 已配合修正為已發布實施之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」及「新北市都市更新審議原則」。</p> <p>11. 已補充並檢討說明本案容積上限。</p> <p>12. 已配合修正。</p> <p>13. 贅句部分已配合修正。</p> <p>14. 已配合修正。</p> <p>(六)本案東側人行步道用地上方之違建戶，與人行步道用地為同一所有權人，期已以更新範圍內公共設施用地容積移轉方式參與都市更新，以保障其權益。</p> <p>(七)已補充說明所有權人就「應分配價值」範圍內申請更新後房屋及車位(以每戶至少一車位為原則)，選配後超出「應分配價值」15%(含)即為超額選配。另超額選配差額價金原則配合刪除。</p> <p>(八)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。</p> <p>(九)經查建物測量成果圖為中正路 585 號一樓增建部分，主體結構為石棉瓦鐵架，面積 37.93 m²，查無登記所有權人且為限制登記(依臺灣板橋地</p>	<p>事業計畫書 P15-10~P15-11</p> <p>事業計畫書 P5-1</p> <p>事業計畫書 P5-10~P5-13</p> <p>事業計畫書 P5-15</p> <p>事業計畫書 P5-18</p> <p>事業計畫書 P5-22</p> <p>事業計畫書 全</p> <p>事業計畫書 P10-5</p> <p>事業計畫書 P11-2</p> <p>事業計畫書 P11-4</p> <p>事業計畫書 P16-9</p> <p>事業計畫書 P16-1~P16-9</p> <p>事業計畫書 P8-1</p> <p>事業計畫書 P20-1</p> <p>估價報告書 P145</p> <p>事業計畫書 P5-13、附錄十</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>認是否屬合法建築物。</p> <p>(十)本案係都市更新審議程序與變更都市計畫案同步進行併同辦理，並需俟變更都市計畫案發布實施後方能核定發布，故請於變更都市計畫案發布實施後重行申請建築線指示圖，以確認本案更新單元之適法性，請實施者配合辦理。</p>	<p>方法院 76 年 11 月 2 日 76 年度民執日字第 8132 號函辦理查封登記，債權人：臺北區中小企業銀行股份有限公司，限制範圍：全部，債務人：陳炳村，76 年 12 月 28 日登記，作為法院(板橋分院)辦理查封登記所編定之臨時建號，目前現場已無石棉瓦鐵架存在，故 4118 建號應實質已不存在。</p> <p>(十)遵照辦理。</p>	-
結論	(一)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。	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議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 103 年 10 月 1 日 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>(陳情人意見) 一、林錦錫 君/李亦庭律師及蔡旻穎 律師代</p> 	<p>(一)實施者提列之共同負擔額度不符相關法令規定，乃屬過高：</p> <p>1. 「營建費用」計算基礎之物價指數錯誤：本更新案事業計畫書第 15-1 頁記載，營建費用物價調整之物價指數基準日為民國(下同)97 年 12 月，而此時點之物價指數，依行政院主計處公布之資料，應為 115.42，但實施者卻以 114.10 計算調整價格，其結果，多提列了約新臺幣(下同)1600 萬之共同負擔額度，故此部分應予修正。</p> <p>2. 「立體綠化工程費用」並無費用之估算說明，亦未見估價單等費用證明文件，尚請補正。</p> <p>3. 「鄰房鑑定費」之計算不符規定：(1)實施者並未檢附鑑定範圍圖與戶說明，尚請補正。(2)本更新案事業計畫書第 15-3 頁記載，鄰房鑑定費係以鄰房鑑定範圍 312 戶、每戶 7000 元計算云云。然依「新北市都市更新審議規則」，鄰房鑑定費用係依新北市建築師公會、新北市土木技師公會、新北市結構工程師公會之鑑定收費標準提列，則依「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算，本更新案之鄰房鑑定費應為 159 萬 0400 元(計算式：159 萬 0400 元=0.42(係數)×312(戶)+28 萬)，而非實施者所提列之 218 萬 4000 元，此部分應予修正。</p> <p>4. 重覆提列「拆除費用」：依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，代為拆除費用應於補償金額內扣回，故不應於共同負擔額度中再提列拆除費用，否則有重覆提列的問題。本更新案事業計畫書第 15-4 頁一方面把合法建物及其他土地改良物之補償費扣減拆除費用，另一方面在 15-3 頁，仍將拆除費用予以提列，有重覆提列之情形，此部分應予扣除。</p> <p>5. 「都市更新規劃費」超過法定提列基準：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」，都市更新規劃費用不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」。在本案，依前開規劃費提列基準計算，實施者提列此部分費用至多不得超過 939 萬 1208 元【計算式：(100 萬元+更新單元基地總面積 4582.76 平方公尺×0.08+權利人數 129 人×2.5)+150 萬元=939 萬 1208 元。註：由於實施者就此項費用所檢附之委託契約中，並無委託辦理都市更新計畫及可行性評估等項目，故不應含更新可行性評估費用標準 30 萬元，以及都市更新計畫費用標準 50 萬元】。然而，實施者於事業計畫書第 15-4 頁卻提列 1484 萬 0000 元，明顯超過前開法定認列基準，應予修正。</p> <p>6. 「貸款利息」不應包含取得容積移轉支付費用：依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 6 款及現行「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」之規定，所為共同負擔中之貸款利息係指，為支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，並不包含取得容積移轉之費用。惟實施者於事業計畫書第 15-5 頁將「取得容積移轉之費用」納入計算貸款利息，與上開規定自屬未合，應予修正。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 經查新北市都市更新權利變換營建單價提列基準規定，及本案都市更新委員審議意見財務計畫部分第 1 點，物價基準日確為 96 年 12 月，其物價指數為 114.10 無誤。</p> <p>2. 本案業已刪除本項費用。</p> <p>3. 本案業已檢附鄰地鑑定範圍圖與戶數說明，並依社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準予以計算。</p> <p>4. 本案於共同負擔中刪除拆除費用。</p> <p>5. 本案實際合約金額總計為 1,484 萬元，惟依「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」規定，提列金額不得超過基準，爰本案以基準上限金額 1,219 萬元提列，符合規定。</p> <p>6. 貸款利息包括實施者向銀行貸款之利息及自有資金之成本，而容積移轉所需費用亦屬實施者由自有資金及銀行融資貸款所支付，故依新北市都市更新審議通案，亦可提列貸款利息。</p>	<p>事業計畫書 P15-1</p> <p>事業計畫書 P 15-1~P 15-2 事業計畫書 P 15-3、P 15-10~P 15-11</p> <p>事業計畫書 P15-8</p> <p>事業計畫書 P15-4</p> <p>事業計畫書 P15-4</p>

擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 65 筆土地都市更新權利變換計畫案

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>7. 請說明「管理費用」中之總務及人事管理費用、銷售管理費用及風險管理費用，提列至法定上限之理由：依「新北市都市更新審議原則」，實施者就各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。經查，本更新案就各該管理費用均提列至法定上限(事業計畫書第 15-5 至 15-6 頁)，爰請實施者對此部分加以說明。</p> <p>(二) 請實施者顧慮陳述人現有店面之商業效益，給予營業損失補償：陳述意見人自 81 年起即白手創業，在本更新基地範圍內的店面經營汽車維修及輪胎業，迄今已達二十餘年，在經年累月、點滴付出下，店面從原先中正路一小處，如今已成為橫跨三間店面之規模，復因位於交流道出入口，亦緊鄰於大馬路，客戶停車方便，且店內寬敞，前有騎樓，故相當有利於汽車維修業之經營，也因此店面生意往來絡繹不絕，陳述意見人在此已建立起口碑，客原豐盈穩定。然而，因本更新案之更新後建物一樓店面，尚不敷陳述意見人經營車廠之使用目的，故陳述意見人勢必須搬離現址，另覓店面，如此一來，店面數十年所累積之客源恐將流失，即便從頭開始，亦難以恢復崇景。是以，本更新案對於陳述意見人之權益影響甚大，此部份之營業上損失，尚請實施者考量給予適當之補償，同時期待能顧慮到原先店面之需求，以規劃設計空間格局。</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>(二) 依權利變換相關規定，無營業損失補償相關內容，單針對該戶進行補償公平及比例原則；該戶因店面營業情形，於更新前價值估算已納入其店面效應評估；另依都市計畫法相關規定，住宅區可營業項目並未包含汽車保修業，目前保修業之營業項目並不符合相關規定，易造成公共安全，於都市更新重建後，依規定不得設置相關行業。</p>	<p>事業計畫書 P 15-5~P 15-6</p> <p>-</p>
<p>(陳情人意見) 二、張陳秋霞 君/ 張先生代</p>	<p>都市更新權利變換之估價業者，是不是不應全由實施者選定，政府是否能幫地主推選一家，其估價結果應會更有可信度、較具中立信。</p>	<p>依都市更新權利變換實施辦法。</p>	<p>-</p>
<p>(陳情人意見) 三、劉少錡 君</p>	<p>我家是六口之家，現在住得很好很舒適，改建後，建商讓我分回的住宅單元卻只有 26 坪，完全不敷使用、無法生活，所以頂樓違建的部分，應可納入權利價值計算與分配，分回的住宅單元至少要有 4 間房，2 間衛浴，2 個陽台，如此才合理，建商也應該先告知未來的管理費用，否則無力繳納、住不起。另外本案財務計畫裡各項費用提列皆過高，賠償地主的部份卻過低，極不合理，請實施者調降共同負擔，以提高地主分回的權利價值。</p>	<p>將持續與地主協調，另共同負擔依相關規定計算已調降。</p>	<p>事業計畫書 P 15-8</p>
<p>(陳情人意見) 四、張裕佳 君</p>	<p>我目前有一間房子及一塊土地(無地上物)，請問純土地的權利變換後的計算方式，是否和房子的計算方式相同？</p>	<p>權利變換於素地及有區分所有建物座落的計算分式大致相同，皆是以土地價值為基礎。土地上有區分所有建物坐落的話會多一個折算立體地價的步驟，以及合法建物的拆遷補償及租金補貼部分。</p>	<p>-</p>
<p>(陳情人意見) 五、鄭振豐 君 (實施者代為陳述)</p>	<p>鄭先生有中和區中正路 583 號地下室之稅籍證明，但沒有合法建物證明，請問權利價值如何計算？</p>	<p>權利變換中土地立體地價之分算，僅計算已登記之合法建物部分，本次計算已考量地下室部分對於一樓使用效益之影響進行評估。</p>	<p>-</p>
<p>(相關單位意見) 一、交通部臺灣區國道高速公路局</p>	<p>本案基地西側(中正路 589 巷一側)之高速公路用地，本局已於城鄉局 102 年 4 月 10 日召開之研商會議中表明仍有管理維護之需要，是否變更為道路用地已納入城鄉局刻正辦理之「變更中和都市計畫高速公路用地專案通盤檢討」討論。</p>	<p>配合辦理。</p>	<p>-</p>
<p>(相關單位意見) 二、新北市政府交通局</p>	<p>(一) 本案停車場出入口臨 5 公尺寬道路是否過窄，請再檢討改善。</p> <p>(二) 請於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡，俾利了解車輛可方便進出</p> <p>(三) 請補充臨近基地停車場出入口位置。</p> <p>(四) 報告書內未敘明及圖示停車場出入口配置及規格(包含車道寬度、緩衝空間等)、人車進出停車場動線，建請補充說明並依相關規定檢討。</p>	<p>(一) 本案已修正依基地內通路檢討連接車道出入口至中正路側建築線。</p> <p>(二) 已配合於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡。</p> <p>(三) 已重新套繪鄰近基地停車場出入口位置。</p> <p>(四) 已依規定檢討標示停車場出入口配置及規格及人車進出停車場動線圖。</p>	<p>都設報告書 P5-1 都設報告書 P5-1 都設報告書 P3-7 都設報告書 P5-1</p>