

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 |
|-------------------------------------|---|--|---|
| 面意見) | (二)本案仍請實施者將調整後之交評報告書續送本局審查。 (三)建議評估設置 Youbike 空間及捐贈設施可行性。 | (二)本案一樓規劃配置將依都市設計審議委員會確認後，另提交交通影響評估報告書至交通局報核。 (三)本案南側中和國民運動中心已設置 YouBike，故目前無規劃設置 Youbike 空間。 | |
| (相關單位意見) 五、新北市政府養護工程處 (書面意見) | 本案涉及協助新闢案內中和區台貿段 1303、1304、1306、1307、1308 地號等 5 筆道路用地部分，請實施者依據新北市政府工務局訂定之新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則辦理後續相關事宜。 | 遵照辦理。 | |
| (相關單位意見) 六、新北市政府工務局建照科 (書面意見) | (一)外牆裝飾柱請依本局 103 年版檢討是否符合，深度應為結構柱與裝飾柱合計深度。 (二)屋脊裝飾物請標示材質，並由結構進行耐風及耐震耐候檢討。 | (一)已按新北市政府工務局建照科業務工作手冊 103 年版檢討。 (二)屋脊裝飾物材質為輕質混凝土，並已經結構技師簽證檢討。 | |
| (相關單位意見) 六、城鄉發展局開發管理科 (書面意見) | (一)經查中和區台貿段 1254 地號等 63 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「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)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，市府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。 | (一)本案將於都市更新事業計畫容積獎勵確定後，循相關程序辦理容積移轉作業。 (二)遵照辦理。 | |
| (委員綜合意見) 一、都市設計委員意見 | 本案因委員出席人數不足故本次會議僅為諮詢性質，請設計單位依下列委員及作業單位原則性意見修正後，製作修正對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。 (一)景觀設計部分： 1. 於車道出入口兩側地坪請順平處理，增加友善性。 2. 基地臨中正路 571 巷側，因巷道對側目前正辦理都市更新，請申請單位考量該巷的街道空間開放性及一致性，與鄰地協調人行空間之規劃，酌予調整景觀設計及增加街道傢俱。 3. 考量街道景觀及住戶使用私密性，有關臨路側 2 樓露臺建議增加綠化植栽適度遮蔽。 4. 台灣樂樹及洋玉蘭請增加種植苗木規格。 (二)地下室車道出入口至人行退縮範圍留設 6 公尺緩衝空間，請檢討表示於圖面，並增設汽機車出入警示設施。 (三)景觀照明部分： 1. 考量夜間人行友善性及植栽生長，請取消設置公共人行空間投樹燈。 2. 夜間照明 6 點至 9 時段照明請酌予調降照明。 (四)考量建築立面美觀，空調室外機及工作陽台請作適當遮擋。 (五)垃圾儲存空間請留設 75 公分以上通路，請修正。 (六)請於報告書中敘明法令適用日，以利審查。 (七)因本案與 104 年 1 月公告之「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）案」有關，建議檢附最新之建築線指示圖，以釐清鄰接道路之條件。 (八)因本案建築條件涉及「公路兩側公私有建築物與廣告物禁建限建辦法」，請於報告書補充檢討規定、標示圖說及相關函文。 (九)請於報告書中補充申請都市更新獎勵與義務之說明章節，以利審查。 | (一) 1. 車道出入口兩側地坪已設計順平。 2. 已配合修正，將中正路 571 巷道對側基地人行空間之規劃納入考量。 3. 已配合修正。 4. 已配合修正。 (二)配合修正圖面，標示六公尺緩衝空間及出入警示燈。 (三) 1. 已配合修正，取消和城路一段之投樹燈。 2. 已配合修正。 (四)已配合修正。 (五)兩處垃圾儲存空間皆留設 75CM 以上通路，符合需求。 (六)已檢附。 (七)已檢附。 (八)本案未規劃設計廣告招牌物。 (九)已在報告書第二章節補充說明。 | 都設報告書P4-17 都設報告書P4-2 都設報告書P5-6 都設報告書P5-4 都設報告書P4-17 都設報告書P5-10 都設報告書P4-15 都設報告書P4-38 都設報告書P4-40 都設報告書P9-1 都設報告書P9-2 都設報告書P2-26 |




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>(十)本案申請容積移轉 710.29 平方公尺 (5.56%)，環境友善方案請以專章檢討說明，且不得與申請獎勵及義務部分重複。</p> <p>(十一)屋脊裝飾物部分，結構建議採金屬構架且高度為 6 公尺以下為原則。</p> <p>(十二)本案申請裝飾柱放寬部分，明確標示審議放寬之裝飾柱，如經檢討無須審議放寬則逕依建築管理相關規定辦理，無須檢附。</p> <p>(十三)招牌廣告物審議部分，請於封面敘明，並請補充招牌廣告物設計圖。</p> <p>(十四)請確實檢討土地使用管制要點第 18 點綠化面積規定，不可綠化面積依列舉項目計列，並標明於綠化面積計算圖，綠化不足部分除應依規定檢討立體綠化外，綠覆率應達 65%。</p> <p>(十五)排水計畫請補充標示高程、排水方向，並請補充本案增加雨水入滲降低洪峰影響之排水策略。</p> <p>(十六)管理維護部分： 3. 請補充開放空間告示牌及設置位置。 4. 請於公寓大廈管理規約補充開放空間範圍圖。 5. 容積移轉環境友善方案供公眾使用部分應納入規約。 6. 建築物 2 樓露臺部分，設定為共用部分或約定專用請予以釐清。</p> <p>(十七)報告書部分： 1. 封面請以最新版本製作。 2. 請補充歷次會議紀錄。 3. 請確實依本府製作都審報告書相關參考資料之書表製作，請補充委託書、簽證表，請刪除非都市設計審議之申請書表。 4. 提案單有關土地使用管制要點獎勵部分請逐項條列。 5. 法規檢討參照頁碼有誤，請修正。 6. 本案基地範圍於平面圖上應能清楚辨識，請補正。 7. 動線分析部分，平面圖請放大並清楚標示。</p> | <p>(十) 已在報告書第二章節補充說明。</p> <p>(十一) 本案屋脊裝飾物依規定檢討皆無超過 6 公尺限制。</p> <p>(十二) 已將放寬之裝飾柱標明於圖面。</p> <p>(十三) 封面已敘明廣告招牌物部分。</p> <p>(十四) 已確實檢討，同時符合綠覆率 65% 以上之規定。</p> <p>(十五) 已配合修正，說明。</p> <p>(十六) 1. 開放空間告示牌位置已標示於開放空間圖面上。 2. 已補充。 3. 已納入規約。 4. 露台共用或約定部份已於第八章以圖面釐清。</p> <p>(十七) 1. 已更新。 2. 會議紀錄已補充。 3. 都市設計審議申請書已更正，並補充委託書及簽證表。</p> <p>4. 配合更正。 5. 已修正。 6. 配合更新。 7. 配合更新。</p> | <p>都設報告書 P2-20</p> <p>都設報告書 P4-6 都設報告書 P4-42</p> <p>都設報告書 P4-43 都設報告書 P5-8</p> <p>都設報告書 P5-2</p> <p>都設報告書 P2-24 都設報告書 P8-11 都設報告書 P 都設報告書 P8-17</p> <p>都設報告書 P0-1 都設報告書 P1-2</p> <p>都設報告書 P1-5</p> |
| <p>(委員綜合意見) 二、都市更新委員意見</p> | <p>(一)都市更新容積獎勵部分： 1. 申請社區使用公益設施獎勵部分： (1)前次小組委員已表示，為達設置公益設施之效益、提升該空間之可及性，不相鄰之公益設施空間其使用動線並不合理，請確實配合調整修正；請補充請教本案當地區公所、里長，本地區缺乏之公益設施調查結果，始得確認公益設施之使用項目，另公益設施空間應載明空間項目內容，並配置相關隔間與傢俱，請修正。 (2)請補充確實可行之管理維護計畫。 (3)依計畫書 P.10-2 所載，本案供社區使用之公益設施面積為 318.92 平方公尺，容積獎勵試算表誤植為 384.18 平方公尺部分，請確實修正。 2. 捐贈市府之公益設施獎勵部分： (1)本項獎勵計算公式之「B1 捐贈公益設施土地成本」，依本市都市更新審議原則規定，捐贈公益設施之樓地板面積須扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積，以實際捐贈建物樓地板面積核算；本案未扣除停車位面積部分，請修正。 (2)本案申請捐贈公共托育中心獎勵容積所須之更新後土地素地價格單價 142 萬/坪部分，請於計畫書補述相關勘估過程與結論，請修正。</p> | <p>(一) 1. (1)已取消申請社區使用公益設施獎勵。</p> <p>(2)已取消申請社區使用公益設施獎勵。 (3)已取消申請社區使用公益設施獎勵。</p> <p>2. (1)經政府指定之公益設施依建築技術規則第 59 條規定設置一輛汽車停車位，面積為 12.94m²，另捐贈兩輛汽車停車位，面積為 25.88m²，合計共三輛汽車停車位。</p> <p>(2)更新後土地素地價格以土地開發分析法評估，以更新後建物規劃量體為主，以更新後建物及其土地應有部分價值做為土地開發分析法之總銷售金額，並扣除申請公益設施容積獎勵部分進行試算，得知更新後土地單價為 144 萬元/坪。(原 142 萬元/坪，因</p> | <p>事業計畫書 P10-3</p> <p>估價報告書 P193-194</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)依社會局 105 年 2 月 4 日新北社兒托字第 1050175831 號函說明三意見，公共托育中之室內裝修僅係保留為毛胚屋空間，故請合理調降「B2：興建成本及設備設施裝修費用」該項費用。另有關公共托育中心之空間規劃與配置，請再與社會局確認。</p> <p>(4)公共托育中心臨停車位之設置，應於計畫書相關圖面清楚標示車格位置及尺寸；計畫書 P.11-70，「圖 11-65 全區交通動線規劃圖」臨停車位之標示位置有誤，車位已與花台重疊，請詳實修正。</p> <p>3. 設計建蔽率獎勵部分：</p> <p>(1)依建築面積檢討表所載，本案建築面積為 1646.25 m²，惟綠覆率之檢討建築面積係以 1639.93 m²計算、本項獎勵之檢討建築面積係以 1704.39 m²計算，請釐清修正。</p> <p>(2)依建築面積檢討表所載，本案實設空地面積 2609.76 m²，惟綠覆率之檢討實設空地面積係以 2616.08 m²計算、本項獎勵之檢討實設空地面積係以 2619.78 m²計算，請釐清修正。</p> <p>(3)計畫書 P.12-5，圖 12-4 一層景觀配置平面圖所計綠覆面積為 1887.88 m²、綠覆率為 79.60%，與本項獎勵檢討綠覆面積 2467.43 m²、綠覆率 112.67%之數值不符，請釐清修正。另本案範圍內無基地內通路，獎勵之計算不得扣除該項目面積，核算有誤部分請修正。</p> <p>(4)申請設計建蔽率獎勵其建築基地綠覆率須達 60%以上，有關綠覆面積之檢討應補充綠覆率檢討總表及一層綠覆空間檢討圖、不可綠化空間檢討圖、灌木綠化面積檢討圖、喬木綠化面積檢討圖、草花地被綠化面積檢討圖等相關圖說並詳列面積計算式，俾利核算綠覆率，請修正。</p> <p>4. 防災獎勵部分：</p> <p>(1)有關鄰棟間隔獎勵部分，單元內建築物與北側建築線距離淨寬未達 6 公尺，不符規定，請詳實檢討。</p> <p>(2)本案已變更建築規劃設計，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。</p> <p>5. 申請開挖率獎勵部分，實際開挖率須以地上及地下聯集之最大面積核算，請補附地下層開挖範圍圖及開挖面積檢討圖俾利核算，請修正。</p> <p>6. 4 公尺人行步道獎勵部分：</p> <p>(1)有關人行步道獎勵部分，涉及之「變更中和都市計畫（高速公路用地專案通盤檢討）」已發布實施，單元範圍南側永久性空地現況係作為道路使用，故更新單元範圍得視為 4 面臨路，獎勵係數 a 原則得為 2，惟其退縮淨寬應檢討至 2 樓以上垂直投影面積外緣，本案 2 樓以上衛浴空間之投影面積有否落於退縮範圍內，請釐清修正。</p> <p>(2)本案汽機車坡道起始點至都更人行步道獎勵範圍間距離有否留設 6 公尺緩衝平台，應於圖面明確標示，請修正。</p> <p>(3)本案範圍內公共開放空間，即申請退縮 4 公尺人行步道容積獎勵等空間，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」設置之管理維護基金，應補附相關圖面及面積計算過程，請修正。另公寓大廈管理規約所載之公共開放空間面積 1,793.75 m²與計畫書財務計畫所載面積 2,609.76 m²不符，請釐清後修正。</p> | <p>總銷數字有增加，故修正為 144 萬元/坪)</p> <p>(3)依兒童及少年福利機構設置標準及新北市政府社會局兒童托育科，於 105 年 1 月 30 日電子信件提出，公共托育中心設置場地基本需求，已按其需求規劃設計。</p> <p>(4)已修正計畫書 P11-70 臨停車位之標示位置，並於 P11-10 標示臨停車位之車格位置及尺寸。</p> <p>3.</p> <p>(1)已修正建築面積檢討表及綠覆率之檢討建築面積。建築面積為 1692.74 m²。</p> <p>(2)已修正面積檢討表、綠覆率檢討及建蔽率檢討之實設空地面積為 2563.27 m²。</p> <p>(3)已修正景觀綠覆率檢討之綠覆面積及設計建蔽率獎勵檢討，面積為 2,097.38 m²，綠覆率為 92%。本案設計建蔽率已修正基地內通路之計算。</p> <p>(4)已檢附相關圖面及詳列面積計算式。</p> <p>4.</p> <p>(1)已檢討單元內建築物與北側建築線距離淨寬達 6 公尺。</p> <p>(2)將於事業計畫核定前檢送圖面至消防局修正原同意圖說。</p> <p>5. 申請開挖率獎勵部分已以地上及地下聯集之最大面積核算，並檢附地下層開挖範圍圖及開挖面積檢討圖。</p> <p>6.</p> <p>(1)已取消申請 4 公尺人行步道獎勵。</p> <p>(2)已取消申請 4 公尺人行步道獎勵。</p> <p>(3)已取消申請 4 公尺人行步道獎勵。</p> | <p>事業計畫書 P11-10、P11-70</p> <p>事業計畫書 P10-10</p> <p>事業計畫書 P10-8、P11-4、 P12-10、 事業計畫書 P10-8、12-10</p> <p>事業計畫書 P10-9、12-9、 12-10</p> <p>事業計畫書 P10-11</p> <p>事業計畫書 P10-13~P10-15</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>7. 規模獎勵部分：</p> <p>(1) 本項獎勵 A1 之核算有誤，本案法定容積 5% 為 638.40 m²，非 1,842.58 m²，請修正。</p> <p>(2) 建築物投影面積檢討表應補充「主建物面積」及「附屬建物面積」說明欄位，俾利核算，請修正。</p> <p>(3) 本項獎勵 B1 面積應為 4,453.52 m²，非 4,453.53 m²，請修正。</p> <p>8. 區內容積移轉部分，本案係於 101 年 12 月 24 日申請報核，容積移轉之送出基地及接受基地之土地公告現值應以 101 年之年期現值計算，請於計畫書補充「土地公告現值綜理表」，請修正。</p> <p>(二) 本案申請之各項「降低設計建蔽率、開挖率」、「都市防災」、「規模獎勵」、「合法四層樓」及「綠建築（銀級）」獎勵，請於計畫書效益評估章節補充論述公益性層面相關效益，且須以量化方式呈現，請修正。</p> <p>(三) 本案擬協助開闢單元範圍內計畫道路部分（人行步道用地），其中台貿段 1303 地號土地遭單元範圍外違章建築物占用部分，應於計畫書載明處理方式，請修正。</p> <p>(四) 拆遷安置計畫部分：</p> <p>1. 請於合法建築物拆遷補償費用明細表補充建築物構造、屋齡等內容，俾利核算，請修正。</p> <p>2. 請補充說明拆除工程費用之相關內容，請修正。</p> <p>3. 合法建築物拆遷安置費用明細表，營業與住宅用途之安置費用應分別核算，並請補充「面積」、「營業/住宅租金水準（元/m²/月）」、「安置期」、「權利範圍」欄位，以利核計，請修正。</p> <p>(五) 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，有關人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀配置部分請與鄰案一併規劃設計，以使本區更新後之景觀規劃更具整體性，請配合辦理。</p> <p>(六) 有關本案範圍內 4118 建號，既經實施者查證後說明該石棉瓦鐵架係為法院查封登記時編定之臨時建號，現況已不存在，本案「更新前合法建築物所有權人名冊」之面積，應扣除 4118 建號面積（37.93 m²）後核計；本案事業計畫書 P.10-18「表 10-4 更新單元內建築物總投影面積表」、P.10-19「表 10-5 更新單元內合法四層樓以上建築物面積表」，及權利變換計畫書第五章仍未扣除 4118 建號面積部分，請修正。</p> <p>(七) 財務計畫部分：</p> <p>1. 本案建材設備表、人事行政管理費及銷售管理費之提列未依 104 年 2 月 1 日施行版本「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」檢討，請修正。另該版本共同負擔提列基準之建材設備已無級別區分，請併同修正事業及權利變換計畫書相關內容。</p> <p>2. 建築設計費用部分，請補充說明係依「本市建築師公會建築師酬金標準表」何種別計算，請修正。</p> <p>3. 營建費用部分：</p> <p>(1) 本案建築規劃為地下 5 層，地上分別為 1 棟地上 19 層、2 棟地上 13 層及 3 棟地上 21 層之集合住宅大樓，有關建築物地下層之加成方式，須依共同負擔提列基準分項說明一拆算，本案擬於地下樓層加計造價部分，應補充說</p> | <p>7.</p> <p>(1) 已修正規模獎勵之 A1: 完整計畫街廓，法定容積 5% 為 638.40 m²</p> <p>(2) 已補充建築物投影面積檢討表之「主建物面積」及「附屬建物面積」說明欄位。</p> <p>(3) 已修正本項獎勵 B1 面積為 4,453.52 m²。</p> <p>8. 已補充區內容積移轉之「土地公告現值綜理表」。</p> <p>(二) 已於計畫書效益評估章節補充論述公益性層面相關效益，且以量化方式呈現。</p> <p>(三) 土地上方之違章建築物所有人為 1303 地號土地所有權人，並同意參與都市更新，其違章於取得相關建築執照後，由實施者統一拆除，其他土地改良物之拆遷補償費扣除拆除費用後，統一發放予受補償人。</p> <p>(四)</p> <p>1. 遵照辦理，已於合法建築物拆遷補償費用明細表補充建築物現況相關資訊。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充拆除費用估算說明。</p> <p>3. 遵照辦理，已將營業與住宅用途之安置費用分別核算，並於合法建築物拆遷安置費用明細表補充相關估算內容。</p> <p>(五) 已與本案更新單元東側辦理中「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」討論，將一併規劃人行步道鋪面、街道傢俱、植栽等景觀，並套繪鄰地規劃圖說。</p> <p>(六) 已扣除事業計畫書「表 10-4 更新單元內建築物總投影面積表」、「表 10-5 更新單元內合法四層樓以上建築物面積表」及權利變換計畫書第五章中有關 4118 建號面積部分。</p> <p>(七)</p> <p>1. 本案人事行政管理費及銷售管理費確係依 104 年 2 月 1 日施行版本「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」檢討。另已依該版本刪除建材設備等級及修正建材設備表。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充說明本案建築設計費用係以臺灣省建築師公會建築師酬金標準取中間值估算。</p> <p>3. 遵照辦理，已補充地下層加成及樓層高度加成之計算式。</p> | <p>事業計畫書 P10-2、P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-16</p> <p>事業計畫書 P10-19</p> <p>事業計畫書 P16-2</p> <p>事業計畫書 P8-1、P14-8</p> <p>事業計畫書 P14-1~14-8</p> <p>權利變換計畫書 P8-1-8-8</p> <p>事業計畫書 P12-1</p> <p>事業計畫書 P10-19、P10-20</p> <p>權利變換計畫書 P5-1</p> <p>事業計畫書 P15-1</p> <p>權利變換計畫書 P10-2</p> <p>事業計畫書 P15-1-15-2</p> <p>權利變換計畫書 P10-2-10-3</p> |