

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>1. 本案無發起階段之更新可行性評估及都市更新計畫，都市更新規劃費用請刪除 P1 及 P2 費用之提列，請修正。</p> <p>2. 空氣污染防制費用其中拆除工程面積之核算與拆遷安置計畫核算之拆除面積不符，請整清修正。</p> <p>3. 本案提列信託費用 432 萬元部分，請補附信託草約，另資金來源及續建機制未臻明確，請補充更新期間之資金來源及流向等財務說明，並於續建機制中補充本案委託信託銀行辦理之相關事項，請檢討修正。</p> <p>4. 容積移轉所需費用本案擬以 101 年平均公告土地現值市價比例 100% 提列部分，請詳列 101 年平均公告現值提列費用之清冊。</p> <p>5. 本案共同負擔平均比例為 49.09%，請實施者詳實檢討各項費用之提列，並合理酌降管理費用費率，俾利本案推動。</p> <p>(四) 計畫書內容部分：</p> <p>1. 事業計畫書 P. 11-74，外牆材質及色彩計畫部分，請補充說明垂直綠化後續之管理維護計畫。</p> <p>2. 權利變換計畫書 P. 13-1，本案更新單元範圍北側高速公路用地係依「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」辦理，變更為道路用地或高速公路用地兼供道路使用，誤植為僅「變更為道路用地」部分，請修正。</p> <p>3. 請於事業計畫書適當章節補充論述本案申請各項都市更新獎勵之公益性層面相關效益。</p> <p>4. 本案涉及「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討案」部分，請於計畫書載明相關內容，並更新至最新進度，請修正。</p> <p>5. 本案範圍內公共開放空間，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」設置管理維護基金，並請於公寓大廈規約草約中載明。</p> <p>6. 依本市「都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定，管理維護計畫係屬計畫書「第 19 章其他應加表明之事項」內容，非一獨立章節，請檢討修正。</p> <p>7. 地籍整理計畫部分，都市更新案件不適用「地籍測量實施規則」第 234 條規定，更新後之土地應先暫編地號，後續係以地政主管機關編定為</p>	<p>1. 本案財務計畫已依 104 年 1 月 16 日修正發布之「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」規定修正。本案都市更新規劃費依基準以更新可行性評估、計畫擬訂及計畫執行與成果報核等項目估算，且因實際合約金額高於基準金額，故以基準金額提列。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正拆除面積。</p> <p>3. 遵照辦理，已補附信託契約草約，並依草約載明信託予續建機制內容。</p> <p>4. 本案已取消區外容積移轉，故刪除容積移轉所需費用。</p> <p>5. 本案財務計畫已依 104 年 1 月 16 日修正發布之「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」規定修正，各項管理費用費率均依標準提列。另風險管理費率係考量本案基地面積規模大、所有權人達 129 人，產權複雜，增加溝通與協調之困難性，又涉及都市計畫變更行政程序，致整體實施期程延宕，且近期不動產市場觀望氣氛濃厚，不動產銷售之不確定性升溫，均造成本案風險成本增加，故以上限提列，應屬合理。</p> <p>(四)</p> <p>1. 配合辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，已依「變更中和都市計畫(高速公路用地)專案通盤檢討」案變更內容修正變更後分區。</p> <p>3. 已配合修正。</p> <p>4. 已配合修正。</p> <p>5. 遵照辦理，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列管理維護基金，並載明於公寓大廈規約草約。</p> <p>6. 已配合修正。</p> <p>7. 遵照辦理，已修正暫編地號及相關登記清冊。</p>	<p>第十五章 權利變換計畫書第十章 2. 事業計畫書 P15-3 權利變換計畫書 P10-4 3. 事業計畫書 P15-6、附錄三 權利變換計畫書 P10-7、附錄二 4. 事業計畫書 P15-8 權利變換計畫書 P10-1 5. 事業計畫書第十五章 權利變換計畫書第十章 1. 事業計畫書 P19-10 2. 權利變換計畫書 P13-1、P17-1、P17-2、P17-8 3. 事業計畫書 P16-1~P16-2 4. 事業計畫書 P6-1~P6-8 5. 事業計畫書 P15-3、P19-9 權利變換計畫書 P10-4 6. 事業計畫書 P19-1~P19-20 7. 權利變換計畫書第十七章</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>準，請檢討修正，相關登記清冊表亦請一併配合修正。另登記清冊應依土地登記規則辦理，請配合修正土地及建物登記清冊表。</p> <p>8. 依第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄中和區公所意見(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。」，請配合詳載於事業計畫書適當章節。</p> <p>9. 有關選配原則(一)1.：「臨中正路側之一樓店舖由原臨中正路側之一樓所有權人依原位次優先選配。」，與選配原則(二)1. 重複部分，請釐清修正。另本案超額選配定義未臻明確，易與內政部營建署定義之超額選配混淆，為避免後續執行爭議，請檢討修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 麗業估價報告書 P. 52，比較標的 1 之價格日期為 101 年 3 月，誤植為 100 年 3 月部分，請釐清修正。另更新前素地之鑑價，領銜之麗業不動產估價師聯合事務所，及巨秉不動產估價師聯合事務所，皆採用擬售案例，惟 2 家事務所之議價空間分別為 15% 及 35%，差距懸殊，請補充說明議價空間之決定依據。</p> <p>2. 麗業估價報告書 P. 54，「停獎及其他獎勵」調整因素部分，比較標的 1 與 3 皆下修 15%，惟巨秉及第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所就該 2 筆案例皆未以「停獎及其他獎勵」調整因素項目進行調整，請補充說明調整原因。「宗地實質條件-其他」調整因素部分，麗業及第一太平戴維斯不動產估價師聯合事務所勘估標的「臨近高速公路交流道及 64 快速道路」係視為嫌惡設施，惟未臨近嫌惡設施之比較標的卻皆下修 3~6% 不等之調整率，請釐清修正。另巨秉不動產估價師聯合事務所勘估標的亦就臨近嫌惡設施高架道路下修 15% 修正率，應補充說明下修原因。</p> <p>3. 麗業估價報告書 P. 67，合法四層樓容積獎勵專屬權值部分，本案獎勵容積係申請 8.88%，誤植為 10% 請修正。</p> <p>4. 麗業估價報告書 P. 83，人行步道區內容積移轉獎勵專屬權值部分，本案係折減後計入更新前合併後土地權利價值，請補充敘明理由。</p> <p>5. 麗業估價報告書 P. 85，請補充說明宗地 B1319 號法定空地使用價值係佔土地價值 20% 之評估過程。另該筆價值經折減後計入更新前合併後土地權利價值部分，請補充敘明理由。</p> <p>6. 麗業估價報告書 P. 175，更新後「規劃及建材」條件部分，請補充說明同一社區內有建材等級差異之理由。</p> <p>7. 請補充素地價格日期調整率之參考依據，請修正。</p> <p>8. 本案 3 家估價機構採用相同之比較案例部分，其鑑價方式差異甚大，請重行檢視後檢討修正。</p> <p>9. 收益法鑑價應注意折舊提存費之提列，請檢討修正。</p> <p>10. 有關更新前比準地及更新後比準戶之選定，及各項調整因素調整率</p>	<p>8. 已配合修正。</p> <p>9. 已配合修正。</p> <p>(五)</p> <p>1. 遵照辦理，誤植部份已更正，更換案例避免修正幅度過大，並補充議價空間決定依據。</p> <p>2. 遵照辦理，已更換案例避免預估獎勵值調整項目致修正幅度過大，勘估標的因西側及北側面臨高速公路及快速道路，住宅寧適性等條件較比較標的差，因此予以下修。</p> <p>3. 本案合法四層樓容積獎勵 8.88% 係以基準容積核算，經檢討 A 坵塊土地專屬容積為 9.45%，B 坵塊土地專屬容積為 9.86%，作為計算合法四層樓容積獎勵專屬權值之依據。</p> <p>4. 本案申請區內容積移之人行步道土地，已視其貢獻之容積計算權值，因此未與其他住宅土地共同分配合併後之土地價值，直接以貢獻之容積價值作為合併後土地價格。</p> <p>5. 遵照辦理，已補充法定空地之評估過程。</p> <p>6. 由於勘估標的更新後規劃有 13、19、21 樓不同樓高之社區大樓。樓層數較多之棟別，其實際平均造價應高於樓層數較少之棟別，因此予以下修。</p> <p>7. 土地比較案例價格日期調整率參考都市地價指數進行調整。</p> <p>8. 遵照辦理，已更換部分相同案例避免修正差異過大。</p> <p>9. 遵照辦理，已補充提列折舊提存費之評估。</p> <p>10. 遵照辦理，已補充敘明調整理由。</p>	<p>8. 事業計畫書 P8-1</p> <p>9. 事業計畫書 P19-21</p> <p>1. 估價報告書 P51</p> <p>2. 估價報告書 P66</p> <p>3. 估價報告書 P66</p> <p>5. 估價報告書 P67</p> <p>7. 估價報告書 P51、P69</p> <p>9. 估價報告書 P150、P163</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>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(193.60m²)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、劉少錡 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、電機等汽車修業業務，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>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这部分釋出更多善意，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修業，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修業。</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