

擬訂新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地  
都市更新事業計畫案

【核定版】

【新北府城更字第 1073538586 號】

實施者：楓韻開發股份有限公司

受託人：富達都市更新股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中 華 民 國 107 年 9 月

# 都市更新事業計畫申請書

## ■案名：

「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」

## ■申請更新單元範圍面積：

土地包括中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>。

建物包括中和區民樂段100、101、102、103、104建號等共計建物5筆，面積合計1,241.03m<sup>2</sup>。

## ■使用分區：住宅區

## ■申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第19條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

## ■申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：楓韻開發股份有限公司

統一編號：25139332

代表人：徐楓

聯絡地址：台北市敦化南路二段99號28樓

聯絡電話：(02) 7711-3358

(簽印鑑章)



中華民國 103 年 10 月 30 日

# 切 結 書

- 一、立切結書人楓韻開發股份有限公司，茲切結所檢附新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由切結書人楓韻開發股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立 切 結 書 人：楓韻開發股份有限公司  
統 一 編 號：25139332  
代 表 人：徐 楓  
聯 絡 地 址：台北市敦化南路二段99號28樓  
聯 絡 電 話：(02) 7711-3358

(簽印鑑章)



中 華 民 國 103 年 10 月 30 日

# 委 託 書

茲委託 富達都市更新股份有限公司，全權代表本公司辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：楓韻開發股份有限公司  
統 一 編 號：25139332  
代 表 人：徐 楓  
聯 絡 地 址：台北市敦化南路二段99號28樓  
聯 絡 電 話：(02) 7711-3358

(簽印鑑章)



受 託 單 位：富達都市更新股份有限公司  
統 一 編 號：28964526  
代 表 人：黃紹航  
聯 絡 地 址：台北市信義區松德路161號8樓  
聯 絡 電 話：(02) 2728-2927

(簽印鑑章)



中 華 民 國 103 年 04 月 30 日

# 委 託 書

茲委託 三門聯合建築師事務所，辦理「擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」之都市更新事業計畫之建築規劃設計相關事宜。特立本委託書如上。

委 託 人：楓韻開發股份有限公司

(簽印鑑章)

統 一 編 號：25139332

代 表 人：徐 楓

聯 絡 地 址：(106) 台北市大安區敦化南路二段99號28樓

聯 絡 電 話：(02) 7711-3358



受 託 單 位：三門聯合建築師事務所

(簽印鑑章)

統 一 編 號：01045498

代 表 人：白省三

聯 絡 地 址：(106) 台北市大安區仁愛路四段64號8樓


聯 絡 電 話：(02) 2702-7146



中 華 民 國 103 年 04 月 30 日

新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)		法令適用基準日	103年10月30日	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:委員會審 <input checked="" type="checkbox"/> C:核定				
案名	擬訂新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14及15地號			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	115輛	更新前後戶數(前/後)	更新前5戶/更新後133戶	
	基地面積	2,175.93 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	32.93%	實設汽車停車位	116輛	安置戶數(合法/違章)	5戶/0戶	
	總樓地板面積	19,029.59 m <sup>2</sup>	法定容積率	300.00%	法定機車停車位	133輛	提供公益設施種類、樓層	無該項	
	工業使用容積	.m <sup>2</sup>	實設容積率	480.21%	實設機車停車位	133輛	獎勵面積	m <sup>2</sup> 0.00%	
	住宅使用容積	19,029.59 m <sup>2</sup>	住宅單元	133單元	法定裝卸停車位	輛	開闢計畫道路情形	無該項	
	商業使用容積	.m <sup>2</sup>	商業單元	單元	實設裝卸停車位	輛	獎勵面積	m <sup>2</sup> .%	
	其他使用容積	一般事務所 .m <sup>2</sup>	其他單元	單元	地下層樓板面積	5,842.18 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	沿街面退縮4m以上人行步道	
	各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼汽機車停車空間			地下開挖規模	54.99%	獎勵面積	918.59 m <sup>2</sup> 14.07%
地面層		車道、門廳、自行車停車空間			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	26層 86.40M 9M	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)	
二層		防災中心、管理維護使用空間							
標準層		集合住宅、社會住宅							
屋突層	屋突共3層，設有機房、水箱								
適用獎勵類型及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準 (上限50%;基準容積3,263.90)	法定容積(ΔFA)	6,527.79 m <sup>2</sup>	項目1+2+3= 1,636.63 ≤ 3,263.90 m <sup>2</sup> (ΔFA*0.5) F=ΔFA+1+2+3= 8,164.42 m <sup>2</sup>	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	.m <sup>2</sup> .%	
		1.設計建蔽率獎勵	326.38 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	.m <sup>2</sup> .%		
		2.臨路退縮獎勵	918.59 m <sup>2</sup>			獎勵增加停車數量	.m <sup>2</sup> .%		
		3.綠建築設計獎勵	391.66 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	.m <sup>2</sup> .%		
		其他項目				容積移轉	2,284.72 m <sup>2</sup> 35.00%		
		合計					2,284.72 m <sup>2</sup> 35.00%		
申請資料	實施者	楓韻開發股份有限公司			電話	(02) 7711-3358			
	地址	(106) 臺北市大安區敦化南路二段99號28樓			傳真	(02) 2708-0042			
	建築設計	三門聯合建築師事務所			電話	(02) 2702-7146			
	地址	(106) 臺北市大安區仁愛路四段64號8樓			傳真				
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註	
	1	更新地區(單元)公告			10	第二次專案小組會	105.06.02	新北城更字第1053414599號	
	2	事業概要公聽會			11	第三次專案小組會	106.02.24	新北府城更字第1063531713號	
	3	申請事業概要			12	聽證會	106.07.12	新北府城更字第10635354711號	
	4	事業概要核准			13	召開委員會(第70次)	106.09.27	新北府城更字第1063537713號	
	5	自辦事業暨權變計畫公聽會	103.10.08	(103) 楓韻合中山二字第1030926001號	14	第四次專案小組會	106.12.19	新北府城更字第1063540292號	
	6	申請事業暨權變計畫報核	103.10.30	(103) 楓韻合中山二字第1031030001號	15	第二次聽證會	107.03.07	新北府城更字第1073531067號	
	7	公開展覽期間(30日)	104.07.13至104.08.11	新北府城更字第1043435993號	16	召開委員會(第76次)	107.03.09	新北府城更字第1073531827號	
	8	公辦事業暨權變計畫公聽會	104.07.29	新北更事字第1043436815號	17	事業計畫公告發布實施			
9	第一次專案小組會	104.09.17	新北城更字第1043438482號	18	權利變換計畫公告發布實施				

填表人(申請單位): 楓韻開發股份有限公司 代表人: 徐楓 蓋章處:  填表日期: 107年8月28日

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第76次都市更新審議委員會）

開會時間	民國 107 年 03 月 16 日（午）下午 2 時整		
開會地點	新北市政府 4 樓 401 會議室		
主席	李委員四川	紀錄	李芳瑋
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 107 年 03 月 29 日新北府城更字第 1073532334 號函		
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修改頁碼
決議	<p>一、有關人民陳情意見及本次會議中國有財產署所提意見，請實施者在與陳情人及國有財產署溝通說明並依其意見提供相關資料，後續請將意見彙整後納入計畫書中回應綜理表。另如後續涉及調整選配結果在不影響其他權利人權益時，實施者得於核定前配合修正相關計畫書內容，並授權作業單位確認。</p> <p>二、本案事業計畫、權利變換計畫及估價報告書依下列意見修正後通過，並授權作業單位確認。</p> <p>（一）申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」獎勵法定容積 5%（面積 326.38 m<sup>2</sup>）、「銀級綠建築」獎勵法定容積 6%（391.66 m<sup>2</sup>）；另同意給予「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵法定容積 14.07%（面積 918.59 m<sup>2</sup>），惟有關人行步道鋪設柏油路段，同意實施者參依「新北市受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」提供 20 年之維護管理費用予新北市都市更新基金並專款專用，並由實施者施工完成後交予中和區公所管理維護，請於事業計畫及公寓大廈管理規約載明。</p> <p>（二）有關基地內現有巷道部分，應無償供公眾通行，請於公寓大廈管理規約載明相關規範。</p> <p>（三）有關本案管理費用比例，同意「總務及人事管理費用」為 4.5%、「銷售管理費用」為 6%及「風險管理費用」為 11%。</p> <p>（四）本案共同負擔比例 49.90%原則同意。</p> <p>（五）有關現金流量表部分，請依實際情形編列。</p> <p>（六）本案續建機制部分，請依委員意見加強實際執行及資金信託方式，並於計畫書敘明。</p> <p>（七）有關容積移轉費用提列尚屬合理，本項費用以 5,556 萬 735 元為上限，並檢附相關證明文件。</p> <p>（八）其餘計畫書內容及數字、文字等誤植誤繕處，請一併配合修正。</p> <p>三、有關本案聽證結果，詳後附「聽證會結果做成決定綜理表」，財政部國有財產署北區分署陳述意見第 1、7 點無爭點，第 2 及 9 點採納，第 3、4、5、6 及 8 點不予採納。</p> <p>四、依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起 90 日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請實施者依前開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。</p>	<p>一、有關本案陳情人溝通情況說明如下：</p> <p>1. 曹文籐：實施者 106 年 4 月 26 日楓韻合中山二字第 1060426001 號函以雙掛號寄發通知邀請陳情人於 106 年 5 月 5 日下午 3 時正至實施者公司進行溝通說明。所有權人曹文籐及其代理人康小姐均親自出席，另所有權人曹文財及呂昀儒律師陪同出席。實施者會後於 106 年 5 月 11 日以雙掛號寄發本次會議紀錄，後續曹文籐未再提出異議。</p> <p>2. 曹文財（代理人康小姐）：因應 107 年 3 月 12 日所有權人提出之聲明書，實施者於 107 年 3 月 21 日下午 3 時邀請所有權人曹文財及康小姐至實施者公司進行溝通，二位均親自出席，就所有權人提出選配價差之異議，因本案以權利變換方式實施，故應依權利變換相關規範進行找補，會議紀錄已檢附於計畫書附錄。</p> <p>3. 有關財政部國有財產署國有土地部分，均已於歷次審議回應貴分署意見，本案配合都設核備程序完成後，依第 2 及第 9 點意見檢送 3 家估價報告書予財政部國有財產署北區分署。有關選配結果調整，實施者已於 107 年 6 月 20 日檢送修正後選配相關資料，其相關往返公文已檢附於權利變換計畫附錄。</p> <p>二、</p> <p>（一）遵照辦理，已於事業計畫公寓大廈管理規約載明。</p> <p>（二）遵照辦理，已於事業計畫公寓大廈管理規約載明。</p> <p>（三）遵照辦理。</p> <p>（四）遵照辦理。</p> <p>（五）遵照辦理，已修正現金流量表。</p> <p>（六）遵照辦理，已補充說明。</p> <p>（七）遵照辦理，已檢附相關資料。</p> <p>（八）遵照辦理，請詳事業計畫、權利變換計畫。</p> <p>三、遵照辦理，本案將配合都設核備程序完成後，依第 2 及第 9 點意見檢送 3 家估價報告書給財政部國有財產署北區分署。</p> <p>四、遵照辦理。</p>	<p>事業 p.附錄-56</p> <p>事業 p.附錄-58</p> <p>權變 p.附錄-6 至附錄-17</p> <p>事業 p.附錄-20</p> <p>事業 p.附錄-20 事業 p.15-6</p> <p>權變 p.12-1 事業 p.15-9 事業 p.3-1 事業 p.附錄-57</p> <p>—</p> <p>—</p>

**擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」第二次聽證意見回應綜理表**

開會時間	民國 107 年 3 月 7 日 (三) 下午 2 時 30 分			
開會地點	新北市中和區安穗市民活動中心 (新北市中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓)			
主席	彭委員建文、程副總工程師靜如	紀錄	徐彤	
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 107 年 2 月 9 日新北府城更字第 1073531067 號函			
主席致詞	(略)	作業單位報告	(略)	
實施者簡報	(略)			
序號	陳述人意見	實施者答辯	採納或不採納理由	修正頁次
1	<p>財政部國有財產署分署 (北區分署) 【書面意見】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房、地。該所以 106 年 3 月 30 日警通後字第 1060002741 號函表示略以，該等房地無公用需要，刻正依規定向本署申辦變更為非公用財產移交接管中，移交前有關都更事宜，該所同意委託本分署續處。</li> <li>實施者 106 年 11 月 13 日檢送選配相關資料，因實施者提供之選配資料差額價金計算誤植，本分署以 106 年 11 月 28 日台財產北改字第 10600324580 號函表示因涉及貴府社會住宅規劃需求，請貴府確認住宅單元及車位單元。貴府以 106 年 12 月 13 日新北府城住字第 1062473459 號函表示，請實施者提送旨案更新圖資及權值計算相關資料。依 106 年 12 月 19 日第 4 次專案小組會議結論略以，請實施者依本分署所提意見檢送正確版選配資料。惟本分署迄未獲實施者選配資料，仍請實施者依該次會議結論辦理，洽本分署及貴府確認選配單元。</li> <li>事業計畫書第 10-1 頁:本案更新容積獎勵 (不含容積移轉) 達 25.07%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</li> <li>事業計畫書第 15-6 頁:「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。次依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第 32 條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。</li> <li>事業計畫書第 15-6 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行計算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>敬悉。</li> <li>實施者業於 107 年 6 月 20 日檢送更正後之選配文件予新北市政府住宅發展科以確認選配，相關往返函文已檢附於權利變換計畫附錄。</li> <li>本案相較通案而言已屬申請容積獎勵較少者，僅申請三項獎勵 (不含容積移轉)，並依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，原則同意給予此三項容積獎勵額度。實施者與地主均事前溝通分配需求後，才進行本案權利變換分配。並透過降低建蔽率、留設退縮人行步道等方式，創造基地與周圍之友善環境。</li> <li>本案係於 103 年 10 月 30 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，依報核當時適用之主管機關訂定權利變換提列項目並無營業稅項目可申請提列。惟營業稅之課徵與繳納係由稅捐機關依「加值型及非加值型營業稅法」規定辦理，本案各公、私有土地所有權人仍應依稅捐機關相關規定辦理。</li> <li>本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，因國有土地未辦理信託，將信託登記費用及塗銷費用部分扣除國有土地部分再予以計算。信託費用為權利變換得提列之項目，故本案依實際信託合約予以提列。</li> </ol>	<p>第 1、7 點無爭點，第 2 及 9 點採納、第 3、4、5、6 及 8 點不予採納，原因：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>陳述人所陳意見第 1 點無爭點。</li> <li>陳述人所陳意見第 2 及 9 點，請實施者後續檢送 3 家估價報告書及相關資料予北區分署，故採納。</li> <li>陳述人所陳意見第 3、4、6 及 8 點，有關所提容積獎勵及相關費用提列等部分，業於審議會中充分討論，共同負擔已由 52.65% 調降為 49.90% 且實施者已依規定檢討，故不予採納。</li> <li>陳述人所陳意見第 5 點，考量信託可免因產權糾紛而影響完工後建物之登記及分配，對所有地主均有保障，故本案信託費用依規定納入共同負擔，故不予採納。</li> <li>陳述人所陳意見第 7 點，實施者已於計畫書中載明，故無爭點。</li> </ol>	<p>第 2 點及第 9 點遵照辦理。</p>



	<p>6. 本案國有土地比例 39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>7. 事業計畫書第 10-1、15-6 頁:本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 35%(容積移轉費用為 5,556 萬 735 元)，請實施者提送下列資料：</p> <p>(1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>(2) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</p> <p>(3) 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>(4) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>8. 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例高達 49.98%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>9. 請實施者提供 3 家估價報告書。</p>	<p>6. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，將風險管理費調降至 11%。實施者提請續審第四次專案小組時原再自降風險管理費至 10%，惟依第四專案小組財政局審查意見尚須下修各項管理費，及依照會議記錄主席結論維持本案共同負擔至 50%以下，故本案不再酌減風險管理費，維持以 11%提列計算。</p> <p>7. 本案並非事、權分送案，已有實際權利變換分配及開發效益內容。且歷次審議階段皆有寄發計畫書給國有土地管理機關，有關本案量體、財務項目、容積移轉等說明已於計畫內容詳細載明，請 貴分署逕詳本案事業計畫及權利變換計畫內容。</p> <p>8. 本案共同負擔提列依據及內容請詳本案事業計畫及權利變換計畫相關章節。本案亦依第四次專案小組會議紀錄主席結論，維持本案共同負擔至 50%以下（目前共同負擔比例為 49.90%）。</p> <p>9. 遵照辦理，實施者將另外提供 3 家估價報告書給貴分署。</p>		
主席結論	今日會議到此，本府後續會將今日各位所陳述之意見或疑義彙整於會議紀錄內，通知予各位所有權人，並將今天聽證辯論內容提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由作成決定，謝謝各位今天的參與。			
散會時間	下午 3 時 45 分			

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第四次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 106 年 12 月 19 日（二）上午 9 時 30 分		
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主席	彭委員建文、賀委員士庶	紀錄	徐彤、鄭雅文
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 107 年 1 月 2 日新北府城更字第 1063540920 號函		
第四次都更暨都設聯審專案小組			
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
城鄉發展局住宅發展科	有關「擬辦新北市中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」案內欲作為社會住宅部分，其規劃設計、坪數大小等請依專案小組委員意見修正，另後續依都更程序辦理土地撥用事宜。	遵照辦理，本案已依專案小組委員意見，縮小調整社會住宅 A 單元之坪數。另本案國有土地撥用徑依各公有管理單位作業程序辦理。	
財團法人台灣建築中心(含書面意見)	相關意見詳後附表格（略），請配合修正。	遵照辦理，已修正。	
財政部國有財產署 北區分署 (書面意見)	<p>(一) 本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房、地。該所以 106 年 3 月 30 日警通後字第 1060002741 號函表示略以，該等房地無公用需要，刻正依規定向本署申辦變更為非公用財產移交管中，移交前有關都更事宜，該所同意委託本分署續處。貴府以 106 年 8 月 18 日新北府城住字第 1061582702 號函復本案以作社會住宅為優先規劃。實施者 106 年 11 月 13 日檢送選配相關資料，本分署以 106 年 11 月 28 日台財產北改字第 10600324580 號函請市府確認住宅單元及車位單元。因實施者提供之選配資料差額價金計算誤植，貴府以 106 年 12 月 13 日新北府城住字第 1062473459 號函表示，請實施者提送旨案更新圖資及權值計算相關資料。本案選配單元涉及貴府社會住宅規劃需求，仍請實施者依貴府 106 年 12 月 13 日上開函提供選配相關資料，以利本分署進行選配作業。並請貴府循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。</p> <p>(二) 事業計畫書第 10-1 頁:本案更新容積獎勵（不含容積移轉）達 25.07%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(三) 事業計畫書第 15-6 頁:依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>(四) 事業計畫書第 15-6 頁:國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p> <p>(五) 本案國有土地比例 39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(六) 事業計畫書第 10-1、15-6 頁:本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 35%(容積移轉費</p>	<p>(一) 實施者業於 107 年 6 月 20 日檢送更正後之選配文件予新北市政府住宅發展科以確認選配，相關往返函文已檢附於權利變換計畫附錄。</p> <p>(二) 本案相較通案而言已屬申請容積獎勵較少者，僅申請三項獎勵（不含容積移轉），並依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，原則同意給予此三項容積獎勵額度。實施者與地主均事前溝通分配需求後，才進行本案權利變換分配。並透過降低建蔽率、留設退縮人行步道等方式，創造基地與周圍之友善環境。</p> <p>(三) 本案係於 103 年 10 月 30 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，依報核當時適用之主管機關訂定權利變換提列項目並無營業稅項目可申請提列。</p> <p>(四) 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，因國有土地未辦理信託，將信託登記費用及塗銷費用部分扣除國有土地部分再予以計算。信託費用為權利變換得提列之項目，故本案依實際信託合約予以提列。</p> <p>(五) 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，將風險管理費調降至 11%。實施者提請續審第四次專案小組時原再自降風險管理費至 10%，惟依第四專案小組財政局審查意見尚須下修各項管理費，及依照會議記錄主席結論維持本案共同負擔至 50%以下，故本案不再酌減風險管理費，維持以 11%提列計算。</p> <p>(六) 本案量體、財務項目、容積移轉等說明已於計畫內容詳細載明，請</p>	<p>權利變換 p. 附錄-6 至附錄-17</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>p.15-5~15-6</p> <p>p.15-6</p> <p>—</p>

	<p>用為 5,556 萬 735 元)，請實施者提送下列資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。</li> <li>財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。</li> <li>容積移轉來源及成本說明。</li> <li>容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</li> </ol> <p>(七) 權利變換計畫書第 12-1 頁:本案共同負擔比例高達 49.99%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(八) 請實施者提供 3 家估價報告書。</p>	<p>貴分署逕詳本案事業計畫及權利變換計畫內容。</p> <p>(七) 本案共同負擔提列依據及內容請詳本案事業計畫及權利變換計畫相關章節。本案亦依第四次專案小組會議紀錄主席結論，維持本案共同負擔至 50%以下（目前共同負擔比例為 49.90%）。</p> <p>(八) 遵照辦理，實施者將另外提供 3 家估價報告書給 貴分署。</p>	— —
本府工務局 (書面意見)	<p>(一) 無遮簷人行道應與鄰地順平處理，並請一併說明與鄰地之高程關係。</p> <p>(二) 建築面積檢討有誤，請修正。</p> <p>(三) 兩遮請依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 10008022591 號函設置。</p> <p>(四) 有關自基地退縮達 8 公尺(自行退縮 1.4 公尺)鋪設柏油部分之後續維護管理，請納入公寓大廈規約中。</p> <p>(五) 本案裝飾柱請依規定設置或提經都市設計審議委員會放寬。</p> <p>(六) 請補充檢討陽臺 1/4 遮牆。</p> <p>(七) 消防救災圖說與相關平面圖不一致，請修正。</p>	<p>(一) 遵照辦理，已修正。</p> <p>(二) 遵照辦理，已修正。</p> <p>(三) 遵照辦理，請詳各層平面圖。</p> <p>(四) 遵照辦理，已載明於公寓大廈規約（草案）。</p> <p>(五) 本案未涉及此項。</p> <p>(六) 遵照辦理，請詳各層平面圖。</p> <p>(七) 遵照辦理，已修正。</p>	<p>都設 6-14 景觀剖面圖 p.10-4 p.11-4~11-29 p.附錄-20</p> <p>— p.11-4~11-29 p.11-51~11-57</p>
本府交通局 (書面意見)	<p>(一) 按本局前次意見第 4 項，無障礙停車位之設置位置建議調整至臨近梯廳且避免穿越車道設置。</p> <p>(二) 按本局前次意見第 5 項，基地臨中山路 2 段 449 巷自行退縮達 8M 淨寬，請補充車道配置及標誌標線規劃。(經查意見回應，未見相關補充說明)</p>	<p>(一) 遵照辦理，請詳 B1 平面圖。</p> <p>(二) 遵照辦理，已修正。</p>	<p>p.11-32</p> <p>p.12-11-12-12</p>
本府財政局 (幹事書面意見)	<p>(一) 第 14-2 頁合法建築物拆遷安置費，依提列基準規定，應由實施者委託專業估價者查估。另得否提列搬遷費，請釐清。</p> <p>(二) 第 15-4 頁建築物結構外審費用，請說明其緣由及必要性，又法令依據似有誤，請釐清。</p> <p>(三) 第 15-4 頁鄰房鑑定費之提列，請檢附鄰房鑑定範圍圖。</p> <p>(四) 第 15-6 頁貸款利息，應不得加計容積移轉費用，請釐清修正。</p> <p>(五) 第 15-6 頁讓售不動產之印花稅得否提列共同負擔，請實施者釐清。</p> <p>(六) 第 15-9 頁現金流量分析表顯示取得建照後即流入房屋銷售價金，似有預售行為，請說明合理性。</p>	<p>(一) 遵照辦理，本案已依估價師查估之拆遷安置費修正。依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」規定：拆遷安置費 = <math>\sum</math>住宅拆遷安置費 i + <math>\sum</math>營業拆遷安置費 i + 其他安置費，本案搬遷費屬其他安置費項目，由實施者依需要或有關法規規定，編列必要之費用，故依規定得提列搬遷費。</p> <p>(二) 本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，依據「新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則」第三點規定委託審查以所載十二個機關、團體為限，故本案擇以所載十二個機關、團體之一「臺灣省土木技師公會」業務收費標準據以提列本案建築物結構外審費用，符合規定。且此項費用業經本案第三次專案小組准予提列。</p> <p>(三) 遵照辦理，已檢附鄰房鑑定範圍圖。</p> <p>(四) 遵照辦理，貸款利息計算已扣除容積移轉費用。</p> <p>(五) 依「新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準」規定，稅捐(D)為印花稅等應合法提列的稅捐。故讓售不動產之印花稅亦得提列。</p> <p>(六) 現金流量表僅為預估，仍應以實際取預售情況為準。通案發布實施後才會與代銷公司研擬實際預售期間。</p>	<p>p.14-2~14-3</p> <p>p.15-4</p> <p>p.15-10 p.15-6 p.15-6</p> <p>p.15-9</p>
本府城鄉發展局開發管理科	<p>(一) 經查中和區民樂段 12 地號等 10 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請</p>	<p>(一) 遵照辦理。</p>	—

(書面意見)	容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。 (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，本府自 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。	(二) 敬悉。	—
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>(一) 本案前經 106 年 9 月 27 日本市都市更新委員會第 70 次會議，因配合財政部國有財產署北區分署所提意見，將使用用途調整為社會住宅(原使用用途為內政部警政署警察通訊所)部分，請依下列意見修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「新北市社會住宅都市設計審議原則」前經 106 年 11 月 3 日本府公報 106 年冬季第 6 期修正第 2 點勘誤內容，有關法規檢討部分，請一併配合修正檢討。</li> <li>2. 依「新北市社會住宅都市設計審議原則」第 5 點第 1 款規定，得依建築技術規則規定設置汽車車位(扣除 500 平方公尺部分應以使用面積比例計算檢討)，請釐清檢討數量是否有誤，並於面積計算表載明。</li> <li>3. 請於地下層圖說標示提供社會住宅使用之車位範圍。</li> <li>4. 就後續供社會住宅使用空間之需求性，建議提供公共服務空間核供社宅住戶使用。</li> <li>5. 本案消防救災檢討部分應重新送審檢核。</li> </ol> <p>(二) 本案前經 105 年 6 月 2 日本市第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議同意容積移轉(35%，2,284.72 平方公尺)友善方案，惟經查本次專章內容檢討有誤，請依下列意見修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案專章內容之北側開放空間標示位置有誤，請修正。</li> <li>2. 開放空間範圍應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置突出設施物(如排氣墩及花臺)，請修正平面及景觀剖面圖說。</li> </ol> <p>(三) 交通規劃配置系統：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量無障礙使用者之方便性，請修正地下一層無障礙車位應集中臨靠在垂直服務核。</li> <li>2. 考量地面車自行車進出之合理性，請增設門之開口位置；倘涉及外部景觀配置部分，請一併配合調整。</li> </ol> <p>(四) 為避免建築物立面之色彩突兀，應與基地周邊環境具和諧性納入考量並調整。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已修正。</li> <li>2. 遵照辦理，已修正。</li> <li>3. 遵照辦理，已於 B4、B5 平面圖標示。</li> <li>4. 因社會住宅同同整棟為住宅使用形式，共同使用公共設施，本案並無考量另外增設。</li> <li>5. 遵照辦理，已重新送審。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已修正。</li> <li>2. 遵照辦理，已修正。</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已修正。</li> <li>2. 遵照辦理，已修正。</li> </ol> <p>(四) 本案的設計理念主要為「包容與開創」，希望藉由本案的開發興建使舊有的街廓更形完整，並且展現出具有現代感的城市意象。為呼應該區位原有環境，量體外觀色彩大部分採用大地色系之石材與丁掛磚，以咖啡色系暖調子的親切與該地區既存的建築物妥善融合，並於天際線的部分，捨棄招搖與乖張的造型，以「簷」的概念搭配木頭沉穩的色調，如同家屋斜頂一般傳達樸實溫暖之情感意象。並於正立面藉由錯層安排的壁柱與明亮的石材色系作為點綴，創造富有節奏感的立面元素，打造出輕盈活潑的趣味，既能表達地標的精神，更能與鄰里之間開展一種優雅與人文的友善對話。</p>	<p>都設第二章 2-5 都設第二章 2-5 p.11-38、p.11-40 — p.11-51~11-57 都設 Ch5-23 都設 Ch6 景觀平面與剖面圖 p.11-32 p.11-4 p.11-49</p>

	<p>(五) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請依目錄範例格式編排報告書，歷次前後次修正對照部分，惟最後一次會議需檢附修正圖說，其餘僅檢附修正對照表，並確實回應說明及標示正確頁碼。</li> <li>2. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。</li> <li>3. 報告書內容有誤繕部分請一併修正。</li> </ol>	<p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已修正。</li> <li>2. 遵照辦理。</li> <li>3. 遵照辦理，已修正。</li> </ol>	<p>都設報告書</p> <p>都設報告書</p> <p>都設報告書</p>
都市更新	<p>(一) 本案依第 70 次都市更新審議委員會決議，配合財政部國有財產署北區分署於聽證會上所提意見調整其規劃配置，規劃作為社會住宅，請實施者依北區分署所提意見檢送正確版選配資料，以利確認住宅單元及車位單元。</p> <p>(二) 規劃部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案目前規劃 3-7F 及 8FA、C、D、E 戶為社會住宅，並未規劃獨立之出入動線，後續如何管理，請於公寓大廈管理規約草約中載明。</li> <li>2. 另本案規劃 3-8FA 戶為 3 房 2 廳之住宅單元，其規劃坪數較大且預期市場租金較高，是否符合社會住宅房型及需求，請再與住宅發展科釐清。</li> <li>3. 本案原先配合內政部警政署警察通訊所規劃警察職務宿舍並配有傢俱設備，現改為社會住宅使用是否仍需要室內裝修，請再與住宅發展科釐清。</li> </ol> <p>(三) 本案相關容積獎勵已於第 3 次專案小組原則同意，惟有關人行步道鋪設柏油路段，實施者於會上表示將比照「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」提供 20 年之維護管理費用予管委會部分，請於事業計畫書及公寓大廈管理規約草約載明後續維護管理計畫。</p> <p>(四) 本案係採用 100 年 11 月 8 日發布之「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」相關管理費用之計算不得計入容積移轉費用，請修正。</p>	<p>(一) 實施者業於 107 年 6 月 20 日檢送更正後之選配文件予新北市政府住宅發展科以確認選配，相關往返函文已檢附於權利變換計畫附錄。</p> <p>(二) 規劃部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案國有土地分配 3F~7F 整層及 8F 四戶（該層共六戶）作為社會住宅使用，因本案全棟均為住宅使用，與社會住宅使用性質並無差異，並無使用及動線上之衝突，故全棟所有權人均應遵守公寓大廈管理規約，並加註於公寓大廈規約（草約）。</li> <li>2. 已依審查意見，調整 3F~8F 之 A 戶坪型。</li> <li>3. 實施者已與住宅發展科確認，無傢俱設備等室內裝修需求。</li> </ol> <p>(三) 遵照辦理，已載明於公寓大廈管理規約草案。</p> <p>(四) 遵照辦理，相關管理費已扣除容積移轉費用進行計算。</p>	<p>—</p> <p>p.附錄-20、 附錄-21</p> <p>p.11-8~11-15</p> <p>—</p> <p>p.附錄-20</p> <p>p.15-6</p>
主席結論	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、有關共同負擔比例部分，請依第 3 次專案小組結論調降至 50% 以下，並配合修正各項費用之提列。</li> <li>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，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。</li> </ol>		
散會時間	上午 11 時 00 分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第70次都市更新審議委員會）

開會時間	民國 106 年 09 月 27 日（三）下午 2 時 30 分		
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主席	彭委員建文	紀錄	李芳瑋
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 10 月 12 日新北府城更字第 1063538182 號函		
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	
決議	<p>五、本案實施者委託富達都市更新股份有限公司辦理規劃及麗業不動產估價師聯合事務所辦理估價，故本案討論前，黃委員明達及陳委員玉霖已依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定迴避。</p> <p>六、有關本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」，為配合財政部國有財產署北區分署所提意見，後續將配合調整其規劃，且考量變動幅度較大，故續提小組審議。</p> <p>七、依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起 180 日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」。請實施者依前開意見修正擬訂事業計畫書，於文到翌日起 180 日內檢送計畫書、圖提請小組續審。</p>	遵照辦理，本案已配合國有土地管理機關撥用返還財政部國有財產署北區分署，修改建築設計規劃，並完成國有土地重新選配，並召開說明會向私有土地所有權人說明變動情況。	

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案暨權利變換計畫案」聽證意見回應綜理表

開會時間	民國 106 年 08 月 10 日（四）上午 10 時 00 分			
開會地點	新北市中和區安穗市民活動中心（新北市中和區員山路 294 巷 7 號 1 樓）			
主席	彭委員建文、程副總工程師靜如		紀錄	徐彤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 07 月 12 日新北府城更字第 10635354711 號函			
主席致詞	(略)	作業單位報告	(略)	實施者簡報 (略)
序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	修正頁次
1	曹文明 都市更新市政府多年來積極推行的政策，本案私地主 100%同意參與都市更新，對市容更新人民生命財產保障及政府資產活化都具有正面意義，經實施者努力協調、用心規劃、全力配合私地主及公部門的需求設計全新的建築物，實乃功能一件，希望公部門能考量未來的需求，為未來的都市更新立下模範。	感謝曹先生的支持，對於本案國有土地處理方式已與國產署溝通，後續的進度將持續跟地主報告。	意見無爭點，原因如下： 陳述人所陳意見非反對意見，故無爭點。	—
2	財政部國有財產署分署（北區分署）【書面意見】 1. 本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房、地。該所以 106 年 3 月 30 日警通後字第 1060002741 號函表示略以，該等房地無公用需要，刻正依規定向本署申辦變更為非公用財產移交接管中，移交前有關都更事宜，該所同意委託本分署續處。本分署業以 106 年 8 月 2 日台財產北改字第 10650010300 號函表示，請貴府評估本案有無社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。  2. 事業計畫書第 10-1 頁：本案更新容積獎勵（不含容積移轉）達 25.07%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。  3. 事業計畫書第 15-6 頁：依都市更新條例第 30 條第一項規定實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築	1. 敬悉，待市政府確認有無社會住宅需要後，實施者將配合接管管理機關調整相關建築規劃設計。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），且財政部國有財產署將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃 3 至 7 層單房間職務宿舍、8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元多房間職務宿舍已無使用需求。因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合原所有權人中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）分配之 3 至 7 層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於 8 層再規劃部分社會出租住宅坪型。為充分讓私有土地所有權人瞭解相關權益，實施者業於民國 106 年 11 月 5 日召開說明會，向私有所有權人說明建築設計及更新後權利價值之變動情形。公有土地管理機關雖已無職務宿舍使用需求，考量本案其他私有土地所有權人業已分配完畢，故仍維持原分配之 3F~7F 建物位置，並接續樓層選配 8F-A、8F-C、8F-D、8F-E。為便於集中管理，車位集中選配 B5 整層車位，剩餘權利價值則選配 B4 層共 6 部車位。 2. 本案相較通案而言已屬申請容積獎勵較少者，僅申請三項獎勵（不含容積移轉），並依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，原則同意給予此三項容積獎勵額度。實施者與地主均事前溝通分配需求後，才進行本案權利變換分配。並透過降低建蔽率、留設退縮人行步道等方式，創造基地與周圍之友善環境。 3. 本案係於 103 年 10 月 30 日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，依報核當時適用之主管機關訂定權利變換提列項目並無營業稅項目可申請提列。故本案是否得提列營業稅項目納入共同負擔，尚須請主管機關裁處。	第 1、6 及 8 點採納、第 2、3、4、5 及 7 點均不予採納，原因： 1. 陳述人所陳意見第 1 點採納，請實施者配合調整其規劃配置後續題小組審議。 2. 陳述人所陳意見第 2、3、5 及 7 點，有關所提容積獎勵及相關費用提列等部分，業於專案小組會議中充分討論，且實施者已依規定檢討，故不予採納。 3. 陳述人所陳意見第 4 點，考量信託可避免因產權糾紛而影響完工後建物之登記及分配，對所有地主均有保障，故本案信託費用依規定納入共同負擔，故不採納。 陳述人所陳意見第 6 及 8 點，請實施者後續檢送 3 家估計報告書及相關資料予北區分署，故採納。	1. 權利變換 p.6-8 至 p.6-15、p.16-3 及 p.16-4 6. 遵照辦理。 8. 遵照辦理。

	<p>物折價抵付與實施者。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>4. 事業計畫書第 15-6 頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。</p> <p>5. 本案國有土地比例 39.97%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>6. 事業計畫書第 10-1、15-6 頁：本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 35%（容積移轉費用為 5,556 萬 735 元），請實施者提送下列資料：  (1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。  (2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。  (3)容積移轉來源及成本說明。  (4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。</p> <p>7. 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例高達 49.98%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>8. 請實施者提供 3 家估價報告書。</p>	<p>4. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，因國有土地未辦理信託，將信託登記費用及塗銷費用部分扣除國有土地部分再予以計算。信託費用為權利變換得提列之項目，故本案依實際信託合約予以提列。</p> <p>5. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組都更委員意見，將風險管理費調降至 11%。</p> <p>7. 本案已依 106 年 2 月 24 日第三次專案小組決議，將共同負擔調降至 50%以下。</p> <p>8. 遵照辦理，實施者將另外提供 3 家估價報告書給 貴分署。</p>		
主席結論	今日會議到此，本府後續會將今日各位所陳述之意見或疑義彙整於會議紀錄內，通知予各位所有權人，並將今天聽證辯論內容提送本市都市更新審議委員會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納或不採納之理由做成決定，謝謝各位今天的參與。			
散會時間	上午 10 時 30 分			



擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第三次都市更新權利變換計畫專案小組）

開會時間	民國 106 年 02 月 24 日（四）上午 9 時 30 分		
開會地點	新北市政府 11 樓 1122 會議室		
主席	彭委員建文	紀錄	徐彤
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 106 年 03 月 17 日新北府城更字第 1063531713 號函		
第三次都市更新權利變換計畫專案小組			
陳情人	內容摘要	內容回應	
曹文財/康小姐代 (中山路二段 449 巷 12 號)	<p>(一) 實施者所講的都是針對幫通訊所支付的管理費，可是就我們地主來講，假設每一戶設定收 10 萬元的公共基金，實施者應該提供一筆等值的公共基金，但實施者所說的都只是管理費的部分，並沒有額外的錢可以拿出來，如果日後像是電梯需要維修的話，就沒有多的錢可以去支付。另外實施者說要支付通訊所 15 年的管理費用是用專款，那額外支付的 5 年是不是應該要提撥到公共基金裡面？</p> <p>(二) 本案有規劃 6 部汽車車位未來是要做臨時停車及大樓公共使用，這部分是由誰來支付，目前的公設比已經相當吃重，如果又增加 6 部停車位公設比又更高了。</p> <p>(三) 綠建築這部分是有取得獎勵的，那綠建築後續的修繕維護費用是否要由管委會支付？</p> <p>(四) 實施者和我們簽訂的契約明載有一個室內的實際坪數，那我們現在參考的到底是要依照室內的坪數還是依照公設比的去看，我們到底是要看哪個契約？</p>	<p>(一) 本案依據「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」提列公寓大廈公共基金，此金額將會撥到公共基金裡。整個案子對於地主、內政部警政署警察通訊所及未來住戶，以後大樓任何的環境整潔、電梯維護及消防檢查等，皆由管委會去支付，規約裡將會載明清楚包含項目。</p> <p>(二) 本案自設車位部分規劃 6 部汽車停車位是依第一次專案小組由地主提出臨停之需求，後續如果要臨停或是出租也是由管委會去決定。</p> <p>(三) 申請綠建築獎勵，將由實施者提列綠建築管理維護費用 1,662,597 元撥交管委會支應，詳 10-7 及附錄-21，管理方式載明於銷售契約。</p> <p>(四) 有關私約簽定的內容，我們會努力再與地主協調。</p>	
曹文藤（中山路2段449巷6號）	我們這戶是沒有去選配房子，因為我爸認為室內的空間比例太小，到底公設比和室內空間怎樣叫做合理？	本案依建築設計各層平面圖經由代書進行產權框選計算出各戶產權及公設比，其他與私約簽定內容相關部分，我們會努力再與地主協調。	
相關單位	審查意見	意見回應	
內政部警政署警察通訊所	<p>(一) 本所於前（第 2）次會議所提有關本所職務宿舍之管理費預算編列及支付問題，經審議回應內容僅為載明於事業計畫並納入公寓大廈規約，惟「公務機關參與都更案管理費編列及執行之適法性」及「以信託方式代公有土地管理機關支付」等疑義尚未予以解釋釐清；另依本案公寓大廈管理規約草案相關規定，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議，向管理委員會繳交「公共基金」及「管理費」，本案實施者採信託方式辦理本所未來「管理費」繳納事宜，若管理委員會依區分所有權人會議決議須動用或收繳「公共基金」（實施者依法提列），因本所亦為區分所有權人之一，亦須與其他住戶分擔辦理亦有疑義。</p> <p>(二) 實施者除辦理本案都更範圍內本所職務宿舍現住人員之安置外，目前置於前開處所之公家財產及物品，併請實施者協助完成搬遷及安裝；現有財產物品，請提供適當安全處所並完成搬遷，俾利公有財產及物品安置及後續使用。</p>	<p>(一) 貴所依本案都市更新委員審查意見第二點建議：「...有關實施者承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）一事，為確保後續執行，建議實施者得與受託銀行簽訂他益信託，由內政部警政署警察通訊所作為信託之受益人以支付管理費，惟其方式是否符合通訊所相關規定，請實施者協助洽詢信託銀行並釐清，經確認後請實施者於計畫書中載明後續執行機制。」。實施者依法根據「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」提列公寓大廈公共基金，此金額將會撥到公共基金裡由管委會去支付；另每戶每月僅支付管理費部分，其管理費如有結餘將存入公共儲備基金，這部分會因個案不同，是否需繳交公共基金，未來實際交屋的時候，實施者與未來管委會再去溝通處理。</p> <p>【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）之需求，本案相關管理費用依據「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」提列公寓大廈公共基金。</p> <p>(二) 後續人員安置部分（屬本案範圍內之現住人員），其方案經通訊所同意且確認後，費用由實施者先行支付，自前述計畫案編列之拆遷安置費用中扣除，後續該編列費用如有不足，則由實施者協助負擔，如本案完工安置原因消滅後該編列費用尚有餘裕，則依規定撥付予通訊所；而公家財產及物品安置，因涉及運送完整、保管責任以及安裝專業性等問題，故無從協助，惟實施者已依規定於本案都市更新事業計畫案補償與安置費用中編列相關搬遷費用作為補償。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有</p>	

		財產署)，故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，已無後續人員安置（屬本案範圍內之現住人員）之需求，本案相關補償及安置均依本案都市更新事業計畫案補償與安置費用中編列為準。	
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府交通局 【書面意見】	<p>(一) 按本局前次意見第3項，仍請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於2M，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1（雙面）；自行車專用道雙向應大於2.5M，請以不同鋪面（瀝青或混凝土為宜）設置，並於地面或以標誌標示。</p> <p>(二) 按本局前次意見第6項，本案停車場出入口設置位置正對對側既有停車場出入口請加強相關安全警示設施並提具具體之改善措施，以維行車安全。</p> <p>(三) 按本局前次意見第7項，停車場內部應避免汽、機車動線交織，請調整車道配置或加強相關安全警示設施。</p> <p>(四) 按本局前次意見第8項，依劇身心障礙者權益保障相關規定無障礙停車位之設置位置應臨近梯廳且避免穿越車道設置。</p> <p>(五) 基地臨中山路二段449巷自行退縮達8M淨寬，請補充車道配置及標誌標線規劃。</p>	<p>(一) 遵照辦理，已補充標示自行車動線規劃及寬度標示，本案自行車車道非屬專用車道，僅供住戶使用，相關鋪面及綠化空間採以整體設計，符合規定。</p> <p>(二) 遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段449巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約6.6公尺，大於5公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。</p> <p>(三) 遵照辦理，已依規定補充標示BIF動線圖並加強標示相關安全警示設施，符合規定。</p> <p>(四) 遵照辦理，無障礙停車位之設置位置已規劃臨近梯廳且避免穿越車道設置，符合規定。</p> <p>(五) 遵照辦理，已補充車道配置及標誌標線規劃。</p>	<p>(一) 事業計畫 p.12-2、12-9、12-11</p> <p>(二) 事業計畫 p.12-9、12-10、12-11、p.附錄-47、48</p> <p>(三) 事業計畫 p.12-12</p> <p>(四) 事業計畫 p.12-12</p> <p>(五) 事業計畫 p.12-10、12-11、p.附錄25、26</p>
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	<p>(五) 經查中和區民樂段12地號等10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。</p> <p>(六) 有關內政部103.9.26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104.1.1起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104.4.13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。</p>	敬悉。	無。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	<p>(一) 事業計畫部分：</p> <p>1. 有關人民陳情意見涉及合建契約書部分，係屬民法上雙方合議之私權契約行為，非屬都市更新審議之範疇，請實施者妥與地主溝通說明。</p> <p>2. 有關實施者承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納15年管理費用（實際提撥費用為20年）一事，為確保後續執行，建議實施者得與受託銀行簽訂他益信託，由通訊所作為信託之受益人以支付管理費，惟其方式是否符合通訊所相關規定，請實施者協助洽詢信託銀行並與通訊所釐清，經確認後請實施者於計畫書中載明後續執行機制。</p>	<p>(一) 事業計畫部分：</p> <p>1. 遵照辦理，持續皆與地主密切溝通說明。</p> <p>2. 本案編列數額為額外編列15年管理費用，其費用未列入共同負擔費用，由實施者自行提供，考量日後管理費調漲情況，多編列總額三分之一費用因應。其支付方式，透過信託方式，日後定期由信託機構自信託專戶支付管理費予管委會。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納15年管理費用（實際提撥費用為20年）之需求，本案相關管理費用依據「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」提列公寓大廈公共基金。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 無。</p> <p>2. 事業計畫 p.19-1及附錄-19。【第四次專案小組】事業計畫 p.15-3</p>

	<p>3. 有關申請容積獎勵部分，人行步道獎勵依上次小組原則同意自基地退縮達 8 公尺並鋪設柏油部分同意給予合計獎勵面積，鋪設柏油路段請於公寓大廈管理規約中載明後續維護管理計畫，其餘獎勵經小組討論後原則同意。</p> <p>4. 本案更新後為地上 26 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級表採第三級，惟附錄伍所列建材設備等級表中所使用建材及設備不符合第三級規定，請實施者依規定重新檢討修正。</p> <p>5. 因考量警察通訊所機車停車位需求量較大，實施者於會上表示已與通訊所協調將地下 1 樓編號 118、119、120 及 121 汽車車位供機車停放，請於公寓大廈管理規約中載明清楚並讓地主知悉。</p> <p>6. 依文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」本案國有建物建築年期超過 50 年，是否應依上開規定辦理文資法認定程序，請管理機關確認。</p> <p>7. 有關風險管理費用部分，考量本案公有土地比例高且所有權人數較少整合難度較低，建議酌予調降。</p> <p>(二) 權利變換計畫部分：</p> <p>1. 本案營建工程費用雖取消提列特殊工程項目柱底承載基樁，惟實施者表示若基於安全考量未來仍會加裝但不納入共同負擔，請實施者於計畫書中載明清楚；另營建工程費用估算表工程項目之基礎工程及結構體工程僅占營建工程費用 35.1% 似有偏低，請再檢視修正。</p> <p>2. 因考量建築物高度超過 50 公尺以上，基於建物安全考量擬申請結構安全審查，其提列建築物結構外審費用原則同意給予。</p> <p>3. 本案不動產估價費用部分，請依「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」提列，不得高於新北市都市更新權利變換不動產估價提列基準，請修正。</p> <p>4. 本案加強磚造之拆除費用提列 670 元/坪尚屬偏高，實施者於會上同意以 500 元/坪提列，請修正相關計畫內容。</p> <p>5. 有關信託登記費用及塗銷費用部分，因國有土地並未辦理信託，應不得將其列入計算，請扣除。</p> <p>6. 本案容積移轉費用部分，實施者於回應綜理表回應以平均公告現值 60% 提列，惟計畫書 P10-7 容積移轉費用仍以 75% 提列，請修正。</p> <p>(三) 估價報告書部分：審議意見以領銜友宏估價報告書為主，其餘兩家估價報告書請併同修正。</p> <p>1. 本案更新後規劃 3F-7F (A、B 單元)、8F 及 9F (E 單元) 為警察宿舍且備有傢俱及家電用品，惟本案建材設備等級表採第三級，其項目若已於表定所列，則不得再列入成本，請檢討修正。另因傢俱及家電用品涉及更新後估價之調整率，請再重新檢視。</p> <p>2. P.44 合併前各筆土地價值推估部分，請再一併重新檢視並補充文字說明： (1) 比準地 9 地號與後側地號 (10~15 地號) 形狀差異較大且 6~8 地號形狀調整率</p>	<p>3. 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約中載明後續管理維護計畫。</p> <p>4. 遵照辦理，已重新檢討修正。</p> <p>5. 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約中載明。</p> <p>6. 依新北市政府文化局 106 年 5 月 23 日新北文資字第 1060988341 號函，有關中和區中山路二段 451 號建物文化資產保存價值評估第三點：可不列冊追蹤。</p> <p>7. 依本次會議結論，本案財務計畫之管理費用部分，調降「風險管理費用」至 11%。</p> <p>(二) 權利變換部分：</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 有關不動產估價費用部分，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」，附件三、「權利變換不動產估價提列基準」計算，重新檢視數額後，不動產估價提列基準上限為 2,385,000 元，本案實際依合約金額認列之費用 1,650,000 元，符合規定。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 遵照辦理。</p> <p>6. 遵照辦理</p> <p>(三) 估價報告書部分：</p> <p>1. 經檢視警察宿舍所需傢俱及家電用品項目與建材設備等級表所載項目不同，無重複列入成本之情形。有關更新後有配有傢俱及家電用品之分配單元，已重新檢視。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充合併前各宗土地比較項目調整率之說明。有關本次修正結果如下： (1) 10~15 地號之形狀調整率由 0% 修正為 -1%。 (2) 現有巷道(無廢巷)之調整率由 -7% 調整為 -11%。</p>	<p>3. 事業計畫附錄-p.20。</p> <p>4. 事業計畫附錄-p.27 至 29；權利變換附錄-p.3 至 5</p> <p>5. 事業計畫附錄-p.19。</p> <p>6. 事業計畫附錄-p.54。</p> <p>7. 事業計畫 p.15-6；權利變換 p.10-6。</p> <p>(二)</p> <p>1. 事業計畫 p.15-3；權利變換 p.10-3。</p> <p>2. 事業計畫 p.15-4；權利變換 p.10-4。</p> <p>3. 事業計畫 p.15-4；權利變換 p.10-4。</p> <p>4. 事業計畫 p.14-1 至 p.14-4 權利變換 p.8-1 至 p.8-4</p> <p>5. 事業計畫 p.15-5 權利變換 p.10-5。</p> <p>6. 權利變換 p.10-7。</p> <p>1. 無</p> <p>2. 詳估價報告書 p.44 (1) 詳估價報告書 p.45 (2) 詳估價</p>
--	--	--	---

	<p>有作反應，惟 10~15 地號形狀調整率未調整，請修正。</p> <p>(2) 本案之現有巷道並無廢巷，與非現有巷道之其它土地相較調整率僅調整 7% 無法反應土地利用現況，請修正。</p> <p>(3) 面前道路寬度調整為 5%，仍無法反應位於中山路旁及內側巷道之價差。</p> <p>3. 有關更新後停車位單價部分，地下 1 層至 3 層，其每一層樓單價間距為 10 萬元，惟自地下 3 層起調整為 20 萬元，其調幅偏高有悖一般市場行情，請補充說明。</p>	<p>(3) 面前道路寬度之調整率由-5%調整為-9%。</p> <p>3. 地下室車位價格，經修正後 B3 至 B5 之樓層價差由 20 萬/個調整為 10 萬/個。</p>	<p>報告書 p.45</p> <p>(3) 詳估價報告書 p.45</p> <p>3. 詳估價報告書 p.84</p>
主席結論	<p>一、本案申請都市更新獎勵部分，原則同意給予「設計建蔽率 5%」（面積 326.38 m<sup>2</sup>）、「留設 4m 人行步道」14.07%（面積 918.59 m<sup>2</sup>）、「綠建築」6%（面積 391.66 m<sup>2</sup>）。</p> <p>二、有關財務計畫管理費用部分，實施者於會上同意調降「風險管理費用」至 11%，其餘「總務及人事管理費用」4.5%、「銷售管理費用」6%原則同意；另有關共同負擔比例實施者同意調降至 50% 以下，請一併配合修正各項費用之提列。</p> <p>三、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，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。</p>		
散會時間	上午 11 時 30 分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第二次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 105 年 06 月 02 日（四）下午 2 時 30 分		
開會地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主席	彭委員建文、曾委員漢珍		
紀錄	徐彤、江青澤		
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 105 年 09 月 03 日新北城更字第 1043438482 號函		
第二次都更暨都設聯審專案小組			
陳情人	內容摘要	內容回應	修正頁次
曹文財/康小姐代 (中山路二段 449 巷 12 號)	<p>(一) 機車位除了警政署警察通訊所有需求外，未來我們也是會有這個問題，現在機車位都是在地下一層，周邊的環境，像是容移的友善方案是否有機會做露天機車停車格。</p> <p>(二) 關於實施者回應警政署警察通訊所管理費是一次付清，但在未來長遠的時間內，如果有調整異動的時候，差額的部分會由誰來做支付，會列在草約還是在哪裡會比較清楚的名列。</p>	<p>(一) 本案依一戶一機車位原則設置，並無所有住戶皆有 2 部以上機車使用需求，提供住戶之機車位應足夠；而警政署警察通訊所情況特殊，考量汽車位使用量低，機車停車位較不足，可將警政署警察通訊所選配之地下一層平面汽車位作停機車使用，已在公寓大廈規約註明。本案容積移轉友善方案已確定，並無設置露天機車停車格。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。</p> <p>(二) 實施者已同意支付 15 年警政署警察通訊所職務宿舍管理費，其額度為寬列 20 年預估管理費定額，並約定專款專用，由信託銀行逐月按應繳之管理費撥付給管委會做支應，並在公寓大廈管理規約中載明。</p>	<p>(一) 事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 【第四次專案小組】事業計畫 p.11-32、p.19-1、附錄-19</p> <p>(二) 事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1</p>
內政部警政署警察通訊所	<p>(一) 有關本所警察宿舍實施者原僅規劃 3 至 6 樓（單房間職務宿舍）共 60 戶，另 7 至 10 樓 E 單元等 4 戶格局請亦規劃為單房間套房並配置相關傢俱（僅保留 11 樓 E 單元 1 戶多房間職務宿舍），以符本所需求。另請實施者參照行政院 102 年 3 月 28 日院授財產公字第 10235004711 號函修正之「宿舍管理手冊」，有關各機關規劃興建單房間職務宿舍每戶主建物及附屬建物合計之最大面積以 33 平方公尺為限；多房間職務宿舍每戶主建物及附屬建物合計之最大面積以 106 平方公尺為限之規定。</p> <p>(二) 有關「停車位」選配部分，依本次實施者修正後平面圖示資料，地下 1 層汽車車位增為 6 個（不合法定行動不便者專用車位 2 個）、地下 2 層增為 26 個，有關本所選配之停車位是否應由實施者協調，亦或依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」選配近地面層之停車位規定重新選配以符規定？</p>	<p>(一) 警政署警察通訊所與實施者溝通後，其分配改為 3 至 7 層樓共計 10 戶 75 間以單房間職務宿舍設計，8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元以多房間職務宿舍設計，符合警政署警察通訊所需求，亦符合宿舍管理手冊之相關規定。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），且財政部國有財產署將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃 3 至 7 層單房間職務宿舍、8 樓 E 單元及 9 樓 E 單元多房間職務宿舍已無使用需求。因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合原所有權人中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）分配之 3 至 7 層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於 8 層再規劃部分社會出租住宅坪型。為充分讓私有土地所有權人瞭解相關權益，實施者業於民國 106 年 11 月 5 日召開說明會，向私有所有權人說明建築設計及更新後權利價值之變動情形。公有土地管理機關雖已無職務宿舍使用需求，考量本案其他私有土地所有權人業已分配完畢，故仍維持原分配之 3F~7F 建物位置，並接續樓層選配 8F-A、8F-C、8F-D、8F-E。為便於集中管理，車位集中選配 B5 整層車位，剩餘權利價值則選配 B4 層共 6 部車位。</p> <p>(二) 有關警政署警察通訊所提出機車位使用需求較大，實施者已協調將其所分配之 4 個汽車停車位移至地下 1 層，此汽車停車位可自行停放機車，在使用管理上集中控管，並符合消防相關規定，在公寓大廈管理規約載明。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。</p>	<p>(一) 事業計畫 p.11-8 至 p.11-13；權變計畫 p.6-8 至 p.6-13 【第四次專案小組】事業計畫 p.11-8 至 p.11-15；權變計畫 p.6-8 至 p.6-15</p> <p>(二) 事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26 【第四次專案小組】事業</p>

	<p>(三) 本案實施者於會前另行向本所提出職務宿舍改以 3 至 7 樓（每層均為 15 間單房間職務宿舍）及保留多房間職務宿舍 1 戶；另停車位均以移至地下 1 樓及地下 2 樓並集中同一區域之構想。於不影響本所原選配之權利價值下，是否符合相關法規？</p> <p>(四) 本所為公務機關，本所於本案將面臨管理費預算編列及支付問題，管理費之編列及支付適法性，對本所是否參與都更案至關重要，然一直未獲釐清。實施者雖承諾「以信託方式代公有土地管理機關支付 20 年，其費用不納入共同負擔項目。」然依公務機關主計預算程序及執行方式，以實施者所提之特定基金信託方式之適法性及可行性尚有疑義。依據都市更新條例第 16 條規定（略以）：「各級主管機關為審議都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表，以合議制及公開方式辦理之；必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。」爰此，本所於都市更新審議機制下，有關「公務機關參與都更案管理費編列及執行之適法性」之疑義，提請審議委員會依據都市更新條例遴聘（派）相關機關代表解釋釐清。</p>	<p>(三) 實施者依警政署警察通訊所需求設計規劃職務宿舍，另考量機車位需求，並協調分配位置，應無不符法規問題。【第四次專案小組】回應同（一）。</p> <p>(四) 已依委員意見載明於事業計畫並納入公寓大廈規約。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。</p>	<p>計畫 p.11-32、p.19-1、附錄-19</p> <p>(三) 事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26</p> <p>【第四次專案小組】事業計畫 p.11-8 至 p.11-15；權變計畫 p.6-8 至 p.6-15</p> <p>(四) 事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1</p> <p>【第四次專案小組】事業計畫 p.11-32、p.19-1、附錄-19</p>
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
<p>新北市政府交通局 【書面意見】</p>	<p>(一) 本案都市設計審議報告書 p.1-09、p.1-18 與 p.4-1 汽機車位數量不符。</p> <p>(二) 續前項意見，倘本基地設置 100 輛以上機車位，則應設置機車專用坡道。</p> <p>(三) 請補充標示本案周邊公有人行道、人行道、自行車道之規劃及其寬度。</p> <p>(四) 按本局前次審查意見第 2 項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車場之車輛出入口不得臨接自道路轉彎處起點 5m 內，請補充標示車道出入口與基地南側 6m 道路之距離。</li> <li>2. 請補充停車場出入口各方向轉向車行軌跡示意圖。</li> <li>3. 另請標明出入口之人行道設計、寬度並於轉彎處設計半徑 5m 之截角圓弧，人行道破口處建議增繪行穿線。</li> </ol> <p>(五) 按本局前次審查意見第 3 項，本案規劃基地車輛採右進右出方式出入，未來僅以佈告欄提供告示恐無法達到規劃目的，請補充提具體交通改善措施，並建議研議中山路二段 49 巷或新生街沿基地側退縮車道，以利車行動線順暢。</p> <p>(六) 按本局前次審查意見第 4 項，依規定停車場之車輛出入口不得臨接自其他路外停車場車輛出入口含本身停車場之其他車輛出入口 10 公尺以內。並請補充標示出入口緩衝空間之寬度及深度。</p>	<p>(一) 遵照辦理，已配合修正。</p> <p>(二) 本案設置 99 輛機車位，未超過 100 輛，免設機車專用道設置。【第四次專案小組】本案設置 133 輛機車位，與汽車車道相鄰獨立設置專用道。</p> <p>(三) 遵照辦理，已依規定補充標示，符合規定。</p> <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已補充標示車道出入口與基地南側 6m 道路距離為 13m&gt;5m，符合規定。</li> <li>2. 遵照辦理，已補充一層平面動線圖補充標示車行軌跡示意圖，符合規定。</li> <li>3. 遵照辦理，已補充標示</li> </ol> <p>(五) 本案已將現有巷道未達 8m 道路自行退縮達 8m 淨寬，並鋪設柏油路面，故可取消車輛右進右出之建議。</p> <p>(六) 遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施</p>	<p>(一) 事業計畫 p.11-3 都設報告書 p.1-34、p.4-1</p> <p>(二) 都設報告書 p.7-9</p> <p>(三) 都設報告書 p.7-11</p> <p>(四) 都設報告書 1.p.7-11 2.p.5-13 3.p.5-11</p> <p>(五) 都設報告書 p.7-12</p> <p>(六) 都設報告書 p.7-11</p> <p>(七) 都設報告書 p.5-13</p> <p>(八) 都設報</p>

	<p>(七) 按都設委員前次意見第 4 項，請補充基地停車場內車行動線於 B1F 汽車機車交織情況。</p> <p>(八) 按都設委員前次意見第 5 項，無障礙汽機車位應臨近梯廳設置，且避免穿越車道。</p> <p>(九) 基於環境友善建議評估留設公共自行車設置空間 (4*40m) 及捐贈設備設施費用。</p> <p>(十) 有關做為警察局宿舍停車位需求，建請警察通訊所明確說明數量落差，並請實施者評估配合。</p>	<p>之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。</p> <p>(七) 遵照辦理，已依規定補充標示 B1F 動線圖，符合規定。</p> <p>(八) 遵照辦理，已配合修正。</p> <p>(九) 敬悉。</p> <p>(十) 警政署警察通訊所與實施者溝通後，其停車位選配 13 部汽車位，其選配之位在地下一層之 4 部汽車位可自行作停機車使用，並在公寓大廈規約註明。【第四次專案小組】警政署警察通訊所撥用返還予財政部國有財產署，未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。</p>	<p>告書 p.5-11</p> <p>(九) 無</p> <p>(十) 事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26</p>
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	查旨案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所經管同段 9 地號國有土地及同段 100 建號國有房屋，無本署經管國有房地。又本案既經警察通訊所以 103 年 11 月 17 日警通後字第 1030008122 號函表示確有保留公用需求，爰本案都市更新後續相關進程，請逕洽警察通訊所依都市更新條例規定辦理。	敬悉。【第四次專案小組】依內政部警政署警察通訊所 106 年 3 月 13 日警通後字第 1061550108 號函及財政部國有財產署北區分署 106 年 3 月 27 日財產署公字第 1060008226 0 號函，內政部警政署警察通訊所已無公用需求。未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。	無。【第四次專案小組】權變計畫附錄參、國有土地往返公文
新北市政府工務局 【書面意見】	屋脊裝飾物建議採金屬構架，請確實依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討屋脊裝飾物設置情形，並檢討耐候性、耐震、耐風等結構安全項目。	遵照辦理，屋脊裝飾物已依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討，並已專章說明，符合規定。	都設報告書 p.5-5、5-6
新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】	<p>(一) 經查中和區民樂段 12 地號等 10 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。</p> <p>(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。</p>	敬悉。	無。
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	<p>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，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>(一) 有關本案容積移轉環境友善方案如下，委員會原則同意：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提供北側之供公眾使用開放空間，面積約為 183.06 平方公尺。</li> <li>2. 提供西側寬度 4 公尺以上通道，供公眾通行，面積約 175.28 平方公尺，該 4 公尺通路至少需留設淨寬 2 公尺以上供人通行且鋪面順平為原則設計，並加強夜間照明。</li> <li>3. 提供南側退縮人行開放空間不申請獎勵，面積為 70.25 平方公尺。</li> <li>4. 同意調降容積移轉移入量至 35%，減少對環境容受力之影響。</li> <li>5. 開放空間請加強通視性及公益性。</li> </ol>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，提供基地北側供公眾使用開放空間，面積約 183.06 平方公尺，做為環境友善回饋方案。</li> <li>2. 遵照辦理，提供基地西側寬度 4 公尺以上通道，供公眾通行，面積約 175.28 平方公尺，該 4 公尺通路設計淨寬 2 公尺以上，供人通行且鋪面順平，並加強夜間照明，做為環境友善回饋方案。</li> <li>3. 遵照辦理，提供基地南側退縮人行開放空間不申請獎勵，面積為 70.25 平方公尺，做為環境友善回饋方案。</li> <li>4. 遵照辦理，已修正相關圖說。</li> <li>5. 遵照辦理，已修正相關圖說。</li> </ol>	<p>都設報告書</p> <p>(一)</p> <p>1.p.5-19 至 5-20</p> <p>2.p.5-19 至 5-20</p> <p>3.p.5-19 至 5-20</p> <p>4.p.5-19</p> <p>5.p.6-1</p>

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	<p>(二) 本案屋脊裝飾物，結構為金屬構架高度 6 公尺，委員會原則同意。</p> <p>(三) 周邊道路不足 8 公尺部分，建議配合退縮鋪設柏油路面，以改善交通。</p> <p>(四) 開放空間及景觀：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案基地面 24 公尺計畫道路之公有人行道建議認養，並請調整公有人行道至 6 公尺巷道道路轉角得以順接。</li> <li>2. 街角廣場請增加開放性及增加街道傢俱供人停等。</li> <li>3. 因本案為高層建築物且西側通路正為迎北風側，請考量風場環境之影響，酌予調整植栽配置。</li> <li>4. 請考量人行空間之友善性，取消設置投樹燈。</li> <li>5. 有關本案設置遊戲廣場，請考量使用者動線安全，應與車道作適當區隔。</li> <li>6. 請補充西側主題廣場造型框架及藝術雕塑之說明。</li> <li>7. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點及「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討人行步道寬度及洩水坡度，並請標示於圖面上，並建議酌予增加設置人行道寬度。</li> <li>8. 屋突層及露台剖面圖並檢討覆土深度、女兒牆與植栽槽之安全考量。</li> <li>9. 排水計畫請補充公共排水溝與基地內排水系統之關係，並補充增加雨水入滲之策略。</li> </ol> <p>(五) 交通動線及停車空間設置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無障礙車位不得作為臨時停車位，請修正。</li> <li>2. 車道出入口處植栽是否影響行車之通視性，請釐清。</li> </ol> <p>(六) 有關無障礙空間引導設施部分，請配合人行穿越路徑設置無障礙坡道，另有關西側通道亦應作為無障礙室外通路，並補充高程及坡道設置位置。</p> <p>(七) 請補充高層建築物落物曲線檢討。</p> <p>(八) 請釐清平面車道有頂蓋部分是否計入容積，請釐清。</p> <p>(九) 管理維護部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充開放空間告示牌及設置位置。</li> <li>2. 請於公寓大廈管理規約補充開放空間範圍圖。</li> <li>3. 容積移轉環境友善方案供公眾使用部分應納入公寓大廈管理規約。</li> <li>4. 請補充開放空間管理維護基金計算。</li> </ol> <p>(十) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提案單請參考範本項目製作。</li> <li>2. 案名請配合修正為「楓韻開發中和區民樂段 12 地號等 10 筆地號集合住宅新建工程」。</li> </ol>	<p>(二) 遵照辦理。</p> <p>(三) 遵照辦理，基地東側道路不足 8 公尺部分，已配合退縮達 8 公尺並鋪設柏油路面，以改善交通。</p> <p>(四) 開放空間及景觀：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，基地北側公有人行道已配合景觀整體規劃設計，轉角已順接處理，未來將配合規定辦理人行道認養計畫，並已專章檢討，符合規定。</li> <li>2. 遵照辦理，已修改街角廣場設計，以通透開放的廣場形式，增加行人停等活動空間，符合規定。</li> <li>3. 遵照辦理，已配合修正西側通路口為端景廣場，增加環境友善度並調整植栽設計，符合規定。</li> <li>4. 遵照辦理，已取消景觀投樹燈設計。</li> <li>5. 已取消景觀遊戲廣場設置，符合規定。</li> <li>6. 遵照辦理，本案西側端景廣場設置接到傢俱座椅，已補充相關圖說，符合規定。</li> <li>7. 遵照辦理，已依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討人行步道寬度及洩水坡度，並請標示於圖面上，符合規定。</li> <li>8. 遵照辦理，已依規定補充屋突層及露台剖面圖並檢討覆土深度，符合規定。</li> <li>9. 遵照辦理，已依規定補充相關圖說，符合規定。</li> </ol> <p>(五) 交通動線及停車空間設置</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案除無障礙車位之外，另 B4 之編號 30、34、38 車位及 B5 編號 1、5、9 車位可提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位。</li> <li>2. 遵照辦理，已取消車道出入口植栽設計，符合規定。</li> </ol> <p>(六) 遵照辦理，已依規定補充相關圖說，符合規定。</p> <p>(七) 遵照辦理，已依規定補充高層建築落物曲線檢討，符合規定。</p> <p>(八) 遵照辦理，平面車道有頂蓋部分已計入容積檢討，符合規定。</p> <p>(九) 管理維護部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已於 1 層平面圖標示人行步道及開放空間告示牌位置，另補充告示牌詳圖，符合規定</li> <li>2. 遵照辦理，已補充相關圖說。</li> <li>3. 遵照辦理。</li> <li>4. 遵照辦理，已補充相關說明。</li> </ol> <p>(十) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已修正提案單。</li> <li>2. 遵照辦理。</li> </ol>	<p>(二) p.5-5 至 5-6</p> <p>(三) p.7-12</p> <p>(四)</p> <p>1.p.6-1、p.6-19</p> <p>2.p.6-15</p> <p>3.p.6-1</p> <p>4.p.6-14</p> <p>5.p.6-1</p> <p>6.p.6-15</p> <p>7.p.6-16、6-17</p> <p>8.p.6-13</p> <p>9.p.6-17</p> <p>(五)</p> <p>1.p.7-9</p> <p>2.p.6-1</p> <p>(六) p.5-14</p> <p>(七) p.7-34 至 p.7-37</p> <p>(八) p.7-13</p> <p>(九)</p> <p>1.p.8-21</p> <p>2.p.8-6 至 p.8-21</p> <p>3.p.8-6 至 p.8-21</p> <p>4.p.8-6 至 p.8-21</p> <p>(十)</p> <p>1.p.1-34</p> <p>2.p.1-34</p>
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	<p>(一) 事業計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關警察通訊所表示機車位不足，經實施者說明可盡量集中提供 B1 汽車停車位供該所自行調整使用部分，仍應符合相關建管及消防法規規定；另有關約定給警察通訊所使用部分，應載明於公寓大廈規約草約中。</li> </ol>	<p>(一) 事業計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，警政署警察通訊所選配之地下一層平面汽車位可自行作停機車使用，已在公寓大廈規約註明。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。</li> </ol>	<p>(一)</p> <p>1. 事業計畫 p.11-26、p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.6-26【第四次專案小組】事業計畫</p>



	<p>2. 有關實施者承諾支付警察通訊所 15 年公寓大廈管理維護費（20 年費用），請於計畫書中詳細載明，並納入公寓大廈規約草約中，以避免後續與住戶產生糾紛。</p> <p>3. 申請留設 4 公尺人行步道獎勵部分，中山路 2 段 449 巷現有巷道未達 8 公尺部分，因考量交通通行，請配合現有巷道自基地退縮合計 8 公尺並鋪設柏油以供雙向通車，其中退縮部分，原則同意給予合計獎勵面積。</p> <p>4. 本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，經實施者於會上表示同意調降容積移轉 5%，為保障所有權人之權益，倘調整建築配置規劃內容涉及住戶選配位置變動，應舉辦說明會與地主說明。</p> <p>(二) 權利變換計畫部分：</p> <p>1. 本案共同負擔提列增加特殊工程費用（柱底承載基樁費用）、建築物結構外審費用、信託登記規費及信託塗銷登記費用，請於計畫書中補充說明其必要性。</p> <p>2. 本案更新後擬興建 26 層鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級屬較為高級品等之建材，建築物工程造價標準單價表位於級距臨界點，且經再調整物價指數後，營建單價調整為 17 萬 9 元/坪，但其是否有合理反應至更新後之估價，請再行通盤檢討考量，以維護所有權人之權益。</p> <p>3. 請實施者於計畫書財務計畫章節內詳細載明信託及續建機制等事項。</p> <p>4. 本案容積移轉費用以平均公告現值 75% 提列部分，於簡報所載僅提供 1 處案例不足以證明市場行情，請再補充說明，其餘請併同檢視修正。</p>	<p>2. 遵照辦理。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納 15 年管理費用（實際提撥費用為 20 年）之需求，本案相關管理費用依據「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」提列公寓大廈公共基金。</p> <p>3. 遵照辦理，本案已將現有巷道未達 8m 道路自行退縮達 8m 淨寬，並鋪設柏油路面，以維持雙向通車。</p> <p>4. 遵照辦理，實施者與地主皆有密切溝通，已於 105.09.09 與地主溝通協調及 105.9.20 舉辦說明會向地主說明。因配合審議會意見修正及土地所有權人需求，為維護各地主選配權益，已重新辦理權利變換分配於民國 105 年 10 月 07 日將 (105) 楓韻合中山二字第 1051007001 號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人，選配期間自民國 105 年 10 月 11 日起至 105 年 11 月 11 日止，共計 31 日。</p> <p>(二) 權利變換部分：</p> <p>1. 本案共同負擔取消提列增加特殊工程費用（柱底承載基樁費用）；建築物結構外審費用，本案考量建築物結構安全擬申請結構安全審查，審查基本費用係依據「台灣省土木技師公會業務收費標準」提列；本案辦理信託登記及塗銷，其信託登記規費及信託塗銷登記費用，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」計算。</p> <p>2. 遵照辦理，有關共同負擔所提內容已重新檢核並修正，更新後比準單元之推估過程亦針對本案與比較標之差異進行比較調整，本次調整後共同負擔比由 52% 下降為 50.8%。</p> <p>3. 已補充。</p> <p>4. 本案提供 5 個案例，以平均公告現值 60% 提列。</p>	<p>p.11-32、p.19-1、附錄-19</p> <p>2. 事業計畫 p.19-1、附錄-19；權變計畫 p.16-1【第四次專案小組】事業計畫 p.15-3</p> <p>3. 事業計畫 p.12-10</p> <p>4. 權變計畫 p.14-1</p> <p>(二)</p> <p>1. 事業計畫 p.15-1 至 15-7 權變計畫 p.10-1 至 10-7</p> <p>2. 無</p> <p>3. 事業計畫 p.13-2</p> <p>4. 事業計畫附錄-51 至 53</p>
	<p>(三) 估價報告書部分（以領銜友宏估價報告書為主）：</p> <p>1. 本案友宏及麗業 2 家估價報告書勘察日期與價格日期相差 2 個月不合理，請修正。</p> <p>2. 本案 3 本估價報告書針對價格日期均無調整說明，例如友宏 P34 價格日期調整百分率如何決定，且相對於名城估價報告書相同比較標的，調整率相差 6 % 原因為何，請補充說明。</p> <p>3. 本案比準地應為比較基準，故無所謂的“稍優”、“普通”、“稍劣”等區分，請修正；另名城估價報告書分級基準亦無說明，請補充。</p> <p>4. p.30 比較標的 1 應以成交案例分析，且面積僅有 40.12 坪與比準地相差過大，另與 p.28 百分率調整法級距不同，請修正。</p> <p>5. p.44 各項比較項目之調整率僅以數字表示，請補充文字說明；另更新前項目調整之面前道路寬度僅調整 4%，應無法反應位於中山路旁及內側巷道之價差，另現有巷道未作調整如何反應土地利用現況，請補充說明。</p>	<p>(三) 估價報告書部分：</p> <p>1. 本案共勘察 2 次，已補充第 2 次勘察日期。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充價格日期調整率之參考說明。</p> <p>3. 遵照辦理，已修正文字內容。</p> <p>4. 經修正後已更換比較標的 1 之案例，並檢視個別因素-面積之調整率。</p> <p>5. 經檢視及分析後，已將面前道路寬度調整率由 4% 增加為 5%，現有巷道調整率由 6% 增加為 7%。</p> <p>6. 原考量周遭電梯大樓樓層高度普遍為 15 樓，自 16 樓起增加樓層別效用比，今重新檢視垂直效用</p>	

	<p>6.p.74 樓層垂直效用比從原先差距 1%自 16F 起差距改為 1.1%，請補充說明原因為何。</p> <p>7.因本案 3~6F 為警察宿舍備有傢俱及家電用品，p.74 頁 3~6F 垂直效用比是否涵蓋產品規劃修正率 1.25%，且僅調整 1.25%之合理性，請一併補充說明。</p>	<p>比及景觀調整率之合理性，已改為每樓層差距 1.0%。</p> <p>7.有關警察宿舍備有傢俱及家電用品之效用僅於水平別效用(產品規劃)一項調整。此項目係將傢俱及家電用品投入成本反應在各警察宿舍所選配的不動產價值上。垂直效用比係依各樓層效益不同而調整，並無涵蓋傢俱及家電用品之效用。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還(管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署)，故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再須配合警察宿舍備有傢俱及家電用品，已無影響相關修正率。</p>
審議委員	審查意見	意見回應及處理情況
都市更新委員	<p>1.停車位及露臺單價估價過程過於簡易，請補充說明。</p> <p>2.比較標的編碼有誤，請修正。</p> <p>3.p.77 比準單元應為 7F-E 誤標示為 7F-C，請修正。</p> <p>4.名城估價報告書格式有誤，請修正。</p>	<p>1.遵照辦理，已補充停車位價值及露臺單價推估過程。</p> <p>2.遵照辦理，已修正比較標的編碼。</p> <p>3.遵照辦理，已修正比準單元之編號(因配合圖面及警政署通訊所之選配情形，比準單元更換為 8F-A)。</p> <p>4.遵照辦理，已修正名城更新前土地開發分析-比準層價值之推估格式。</p>
主席結論	<p>一、考量本案基地東側為已指定建築線之現有巷道，且經實施者說明臨現有巷道之 5 層樓住宅未來可以單獨建築，故原則同意本案更新單元範圍。</p> <p>二、本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，本次會議就都市更新事業計畫內容議題已討論完畢，請實施者於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後續提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。</p>	
散會時間	下午 4 時 50 分	

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表（第一次都更暨都設聯審專案小組）

開會時間	民國 104 年 09 月 17 日（四）下午 2 時 30 分																						
開會地點	新北市政府 17 樓 1720 會議室																						
主席	彭委員建文、王委員秀娟																						
紀錄	徐彤、李宜縈																						
依據	【新北市政府都市更新處】於民國 104 年 10 月 07 日新北城更字第 1043439341 號函																						
第一次都更暨都設聯審專案小組																							
陳情人	內容摘要	內容回應																					
曹文財/康小姐代 (中山路二段 449 巷 12 號)	(一) 最近地震頻繁，SRC 設計是否比較耐震，可否做個比較詳細的說明。	(一) RC 與 SRC 結構，依結構強度、施工性、居住舒適性、工程造價及工期，比較適用性如下：																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>型式</th> <th>RC結構</th> <th>SRC結構</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>適用</td> <td>25樓以下</td> <td>18樓~45樓</td> </tr> <tr> <td>強度</td> <td>1.同地震係數，強度相同。 2.混凝土品質，鋼筋綁紮有關。</td> <td>1.同地震係數，強度相同。 2.鋼筋與鋼構介面施作品質。</td> </tr> <tr> <td>施工</td> <td>難度不高 (超過120m以上不易施工)。</td> <td>同時處理鋼構及RC問題，介面略多。 已為成熟工法。</td> </tr> <tr> <td>舒適</td> <td>佳</td> <td>佳</td> </tr> <tr> <td>造價</td> <td>造價最低。</td> <td>造價居中。</td> </tr> <tr> <td>工期</td> <td>10~15天/層</td> <td>10~15天/層</td> </tr> </tbody> </table>	型式	RC結構	SRC結構	適用	25樓以下	18樓~45樓	強度	1.同地震係數，強度相同。 2.混凝土品質，鋼筋綁紮有關。	1.同地震係數，強度相同。 2.鋼筋與鋼構介面施作品質。	施工	難度不高 (超過120m以上不易施工)。	同時處理鋼構及RC問題，介面略多。 已為成熟工法。	舒適	佳	佳	造價	造價最低。	造價居中。	工期	10~15天/層	10~15天/層
型式	RC結構	SRC結構																					
適用	25樓以下	18樓~45樓																					
強度	1.同地震係數，強度相同。 2.混凝土品質，鋼筋綁紮有關。	1.同地震係數，強度相同。 2.鋼筋與鋼構介面施作品質。																					
施工	難度不高 (超過120m以上不易施工)。	同時處理鋼構及RC問題，介面略多。 已為成熟工法。																					
舒適	佳	佳																					
造價	造價最低。	造價居中。																					
工期	10~15天/層	10~15天/層																					
	(二) 再來有關法定停車位及自設停車位部分，自設停車空位有多餘的空間是由實施者來做取得，那可否提供大樓做公共使用。	(二) 本案於地下一層設置 2 部無障礙汽車位，不納入選配，可提供做臨時停車及大樓公共使用之停車位。																					
內政部警政署警察 通訊所	一般同仁主要是騎機車或搭乘大眾交通運輸工具，機車停車位較不足夠。	依規定法定汽機車停車位皆以一戶一車位為原則，內政部警政署警察通訊所參與權利變換選配 13 戶單元，分回 13 部平面汽車位及 13 部機車位，如考量機車停車位較不足，可將 13 部平面汽車位自行作停機車使用。（依內政部 72.4.1 台內營字第 143377 號函針對建築物附設之停車空間使用有關執行疑義所為之函示，認為建築物之停車空間擱置不用，或以停放機車、腳踏車並不違反法令，故住戶如於停車空間置放機車、腳踏車，應為法之所許。）【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有將平面汽車位作停車使用之需求，停車管理使用方式依公寓大廈規約辦理。																					
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次																				
新北市中和區公所 【書面意見】	(一) 本案 2 樓有一個公益空間，未來是否能提供做為平河里市民活動中心，市民活動中心基本條件是面積達 200 平方公尺、需要有無障礙設施及獨立出入口，建議可以納入本案規劃。	(一) 目前本案已取消公益設施空間容積獎勵之申請，2 樓做管理維護使用空間及防災中心，僅供社區大樓之住戶使用。	(一) p.10-1、p.11-6 至 p.11-7。																				
	(二) 基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢市府養工處及水利局相關規範或注意事項。	(二) 本案周邊人行步道及排水設施已整體規劃設計，其後續施工及維護處理，將依相關審查單位規範或注意事項辦理。	(二) p.10-7、p.12-1。																				
	(三) 另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。	(三) 遵照辦理。	(三) 無。																				
新北市政府交通局	(一) 有關自行車出入動線，請再圖示補充說明。	(一) 遵照辦理，已補充標示。	(一) p.12-10。																				
	(二) 離場車輛右轉需立即再右轉，其轉向是否足夠，對對向來車是否有影響，請再確認；另請補繪進出基地最大車輛行車軌跡。	(二) 有關本案基地開發最大使用車輛車型為小客車，已補充進出基地停車場出入口之轉向軌跡套繪圖說，另針對本基地車輛右轉離場動線軌跡檢討，與對向來車軌跡交會檢視圖說，經檢視車行軌跡所需空間足夠，評估車輛正常運作皆無衝突問題產生疑慮。	(二) p.12-11。																				
	(三) 本案規劃基地內車輛採右進右出方式出入，惟依駕駛習慣，恐仍由中山路 2 段 449 巷出入為多，故如何實際達到規劃目的，請補充說明。	(三) 本案為有效維繫管理未來住戶車輛離場動線，採右轉離開方向，未來將於基地內公共佈告欄提供告示，告知居民左轉離場動線所經之中山路二段 449 巷路口，為地區瓶頸路口，車輛行經穿越不易且易生肇事安全問	(三) 無。																				

	<p>(四) 請補充鄰近本基地之車道口位置及與本基地車道口之相對距離，並建議應避免過於鄰近致影響行車安全。</p> <p>(五) 請說明中山路 2 段 449 巷與新生街 13 巷銜接路口之交通動線。</p>	<p>題，指引居民右轉經新生街 13 巷繞行動線離開較為安全、行車較為順暢。</p> <p>(四) 遵照辦理，本案基地對面隔中山路二段 449 巷道路，現有一住宅大樓設施，其停車場出入口位置與本基地停車場出入口位置為正面相對，彼此間距離約 6.6 公尺，大於 5 公尺以上，車行緩衝空間尚屬足夠。且為有效降低彼此間車輛進出之影響情形，該停車場出入口已設置有出車警示號誌燈設施，本基地則在停車場出入口兩側皆設置出車警示燈與反射鏡等安全設施，本案將藉由相關交通安全設施之設置，有效降低彼此間車輛進出之衝擊影響狀況。</p> <p>(五) 現況中山路二段 449 巷與新生街 13 巷路口銜接型式，屬丁字路口相交路型，中山路二段 449 巷始自中山路二段路側，在本案基地東側往南延伸，並九十度轉向西側方向，延伸與新生路 13 巷直接銜接，兩道路銜接處之丁字路口，另一側往南方向道路為中山路二段 449 巷 1 弄，此三條道路現況皆為雙向通行之社區巷道。</p>	<p>(四) p.12-10 至 p.12-11、p.附錄-47。</p> <p>(五) p.12-9。</p>
<p>新北市政府城鄉發展局開發管理科 【書面意見】</p>	<p>(一) 經查本案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 102.12.2 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。</p> <p>(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，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。</p> <p>(三) 有關內政部 103.9.26 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 104.1.1 起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104.4.13 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。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>無</p>
<p>審議委員</p>	<p>審查意見</p>	<p>意見回應及處理情況</p>	<p>修正頁次</p>
<p>都市設計委員</p>	<p>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。</p> <p>(一) 請依新北市都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且不可與都更獎勵項目重複，本次提出供公眾使用開放空間請與退縮人行步道整體規劃並留設街道傢俱以供人停等，續提委員會討論。</p> <p>(二) 有關本案基地人行步道系統與基地西側巷道並未串連，請考量環境友善性妥適調整規劃。</p> <p>(三) 有關本案車道出入口由東側巷道進出，請考量安全性設置警示設施或其他安全措施，並標示車道出入口寬度。</p> <p>(四) 請補充高層緩衝空間位置及車行動線軌跡。</p> <p>(五) 有關地下五層設置無障礙汽車位，請考量使用者便利性，避免過長之動線。</p> <p>(六) 有關地下一層之垃圾車暫停車位及垃圾暫存區距離過長，請修正。</p> <p>(七) 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木。</p>	<p>(一) 本案依都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且未與都市更新獎勵退縮無遮簷人行步道範圍重複，環境友善方案區域已整體規劃，並提供街道傢俱及人行駐留空間，符合規定，提請委員會審議。</p> <p>(二) 本案環境友善方案區域已將人行步道整體串連，可串連至西側現有巷道供行人通行，並提供街道傢俱及人行駐留空間，符合規定，提請委員會審議。</p> <p>(三) 本案已針對停車場車道出入口處，增設出車警示燈與反射鏡等交通安全設施，已補充車道出入口寬度之標示圖說。</p> <p>(四) 遵照辦理，已依規定補充繪製，符合規定。</p> <p>(五) 已調整無障礙汽機車位置於地下一層平面，並縮短動線過長等問題，符合規定。</p> <p>(六) 已修正地下一層垃圾車暫停車位及垃圾暫存區位置，避免動線過長及跨越車道等問題，符合規定。</p> <p>(七) 基地北側及南側退縮人行步道達 6M 以上區域，設計為雙排喬木規劃，符合規定。</p>	<p>(一) p.10-8、p.19-1 至 p.19-2。</p> <p>(二) p.10-8、p.12-11。</p> <p>(三) p.12-10、p.12-11。</p> <p>(四) p.11-4、p.12-10 至 p.12-12。</p> <p>(五) p.11-32、p.12-12。</p> <p>(六) p.11-32。</p> <p>(七) p.12-13。</p>

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市設計委員	<p>(八) 有關景觀剖面圖說，請補充開挖面之喬木與建築物之關係，並補充植栽覆土深度。</p> <p>(九) 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。</p> <p>(十) 屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計。</p> <p>(十一) 裝飾柱請依建管規定檢討。</p> <p>(十二) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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）。</li> <li>3. 補充消防救災核准圖。</li> <li>4. 無法綠化面積有誤，請修正。</li> <li>5. 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。</li> <li>6. 補充鄰房照片。</li> <li>7. 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容移友善方案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。</li> </ol>	<p>(八) 已依規定補充繪製喬木與建築物之關係及植栽覆土深度，符合規定。</p> <p>(九) 遵照辦理，已於相關圖說補充標示，符合規定。</p> <p>(十) 屋脊裝飾物已以專章檢討，高度不超過 6M，並以輕型構架物設計。</p> <p>(十一) 立面裝飾柱已依新北市工務局建照業務工作手冊專章檢討。</p> <p>(十二) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已補充相關圖說。</li> <li>2. 已補充相關圖說。</li> <li>3. 已補充消防救災核准圖說。</li> <li>4. 遵照辦理，已修正，符合規定。</li> <li>5. 已補充相關圖說。</li> <li>6. 已補充相關圖說，詳都審報告書第三章基地周邊現況照片。</li> <li>7. 遵照辦理，已依規定納入公寓大廈規約草約說明。</li> </ol>	<p>(八) p.12-13。</p> <p>(九)~(十一) 詳都設報告書。</p> <p>(十二) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. p.10-1 至 p.10-9、詳都設報告書第二章。</li> <li>2. p.附錄-24、37。</li> <li>3. p.11-43 至 p.11-48。</li> <li>4. p.12-16 至 p.12-18。</li> <li>5. p.12-23。</li> <li>6. p.5-8、p.附錄-36。</li> <li>7. p.附錄-10 至 21。</li> </ol>
都市更新委員	<p>(一) 有關本案更新單元範圍部分，請實施者洽詢鄰地併同辦理都市更新之意願，請檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明。</p> <p>(二) 公益設施獎勵之申請，應考量當地居民之需求，本案更新後規劃 102 戶，是否足夠提供社區內居民使用空間，請實施者再行檢討規劃符合社區內、外民眾需求之公益設施。另有關公益設施設置圖書閱覽室，未來如何執行控管，請詳細說明並載明於計畫書中。</p> <p>(三) 綠建築獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請補充植樹間距檢討，並考慮聯合樹穴設計。</li> <li>2. 本案硬鋪面比例較高，建議可增加花園綠化面積。</li> <li>3. 請補充滲透側溝設置位置。</li> <li>4. 二氧化碳減量指標之挑空率得分計算有誤，請修正。</li> <li>5. 請補充地下室雨水儲存池位置及容量標示。</li> </ol> <p>(四) 交通部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案更新後興建 102 戶，實設汽車停車位 108 輛，實設機車停車位 104 輛，惟 3F-6F 更新後規劃 8 戶共 60 間係作為警察宿舍使用，警政署警察通訊所對於機車停車位需求較大；另基地周邊停車位明顯不足，是否考量提供公眾使用之停車位，請實施者併同再行評估。</li> <li>2. 本案更新後將增加 108 輛汽車，有關車道出入口設置位置之規劃，應考量與更新單元周邊之關係，相關圖說請套繪鄰地現況汽機車出入口及道路等位置，俾利查核，另補充說明更新單元東南側鄰地 12 樓建築物之汽機車流量數據。</li> </ol>	<p>(一) 本更新單元範圍較具完整性且方正，皆作為住宅使用，而東側鄰地 1F 作商業使用（汽機車維修及機車精品業等）。與東側鄰地 5R 建物連接部分為已指定建築線之現有巷道（中山路二段 449 巷），另此現有巷道為東側鄰地 12R 建築物之車道出入口，需保持其通行，故未納入更新單元範圍，已檢討無造成其未來無法單獨建築。</p> <p>(二) 本案目前已取消公益設施空間容積獎勵之申請，2 樓作管委會使用空間，僅供社區大樓之住戶使用。</p> <p>(三) 綠建築獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已補充植樹間距，符合規定。</li> <li>2. 遵照辦理，已適度調整綠化，符合規定。</li> <li>3. 遵照辦理，已補充，符合規定。</li> <li>4. 遵照辦理，已修正二氧化碳減量指標，符合規定。</li> <li>5. 遵照辦理，已補充雨水儲存池位置及容量標示，符合規定。</li> </ol> <p>(四) 交通部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依規定法定汽、機車停車位皆以一戶一車位為原則，內政部警政署警察通訊所參與權利變換選配 13 戶單元，分回 13 部平面汽車位及機車位，如考量機車停車位較不足，可將 13 部平面汽車未自行作停機車使用。考量本案基地為都市更新開發案，停車場之設置汽機車位數量，將以滿足基地自身停車需求為主，以不衍生內部需求外部化問題為主要考慮；因多增加開挖樓層、增設車位數量，將造成地主共同負擔增加，本案擬不增設車位供公眾停車使用。</li> <li>2. 已補充本案基地與週邊鄰地現況汽機車出入口及道路等位置圖說；另本基地東南側鄰地 12 樓建築物之地下停車場，車位數量依其使用執照登記資料為地下一層機械汽車停車位 30 席，地上一層平面汽車停車位 4 席，無設置機車停車格。經現場實際勘查，地下室部分機械停車位已無升降使用，僅維持平面停放車位，出入車輛小於 10 輛，車流量不大。</li> </ol>	<p>(一) 無。</p> <p>(二) p.10-1、p.11-6 至 p.11-7。</p> <p>(三) p.11-58 至 p.11-71 及詳都設報告書。</p> <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 無。</li> </ol> <p>2.p.附錄-47 至 p.附錄-50。</p>

審議委員	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
都市更新委員	<p>3.本案東側中山路二段 449 巷距離中山路二段及中正路主要幹道交叉路口僅約 10 公尺，請實施者檢討並提出相關交通改善措施計畫。</p> <p>(五) 財務計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.請實施者於計畫書財務計畫章節內詳細載明信託及續建機制等事項。</li> <li>2.本案更新後採鋼骨鋼筋混凝土之建築物，建材設備等級採第三級，並做物價調整，工程造價約達 19 萬(元/坪)是否偏高，請再行評估。</li> <li>3.請實施者說明本案總務及人事行政費、銷售管理費用及風險管理費用均提列上限之必要性。</li> </ol> <p>4.容積移轉費用請檢附提列依據。</p> <p>5.本案稅後息後淨現金流量高達 5 億多，有關現金流量分析表請再行依實際狀況檢討調整。</p> <p>(六) 其它部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案位於「變更中和都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)」範圍內，是否有相關都市計畫變更，請於計畫書中補充說明。</li> <li>2.本案西側鄰地違章建築物占用到基地範圍內，是否影響本案申請設計建蔽率獎勵，及其後續處理方式請載明於計畫書中。</li> <li>3.請補充地面層開放空間及景觀綠化對於鄰地使用狀況之應對，例如地界是否砌牆，花園之留設。</li> <li>4.有關公寓大廈管理規約(草約)中附圖-3 地上層專有共用區分圖標示有誤，請修正。</li> <li>5.有關本案更新後 3F-6F 設置為警察宿舍，於估價報告書中載明更新後於 3F 至 6F 之分配單元內備有家俱及家電用品部分，亦請於計畫書內載明。</li> </ol>	<p>3.本案針對本基地停車場出入口部分，已增設出車警示燈與反射鏡等交通安全設施；另為避免車輛離場使用左轉方向動線，影響中山路二段與中山路二段 449 巷路口之道路車行狀況，未來將於基地內公共佈告欄提供告示，告知居民左轉離場動線所經之中山路二段 449 巷路口，為地區瓶頸路口，車輛行經穿越不易且易生肇事安全問題，指引居民右轉經新生街 13 巷繞行動線離開較為安全、行車較為順暢，藉此降低本案基地車輛離場，對中山路二段與中山路二段 449 巷路口之衝擊影響狀況。</p> <p>(五) 財務計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.已補充信託及續建機制等事項。</li> <li>2.本案採 SRC 構造建物，為建材設備等級第三級，適用於本案設計之 26 層之高樓，且擁有強度足夠耐震係數，依「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準」提列，物價調整後工程造價約為 17 萬(元/坪)。</li> <li>3.本案基地面積為 2,175.93 m<sup>2</sup>，實施者耗費多時與精力，目前已達所有權人 100%事業計畫同意比例，原提列上限 5%之總務及人事行政費，因參考 104.01.16 所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，故降為提列 4.5%之總務及人事行政費及維持提列 6%之銷售管理費用。風險管理費用可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，故以上限 12%為提列。</li> <li>4.本案容積移轉費用為實施者依據市場行情；以原平均公告土地現值之 85 %提列計算容積移轉費用，降為平均公告土地現值之 75%提列。【第三次專案小組】調降為平均公告土地現值之 60%提列。</li> <li>5.已修正調整現金流量表分析。</li> </ol> <p>(六) 其他部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案無相關都市計畫變更。</li> <li>2.本案西側鄰地違章建築物占用到基地範圍內部分將一併拆除。</li> <li>3.本案鄰地界綠化退縮 1.5M 人行步道，且未設置圍牆，使開放空間整體串連，強化社區公益及回饋性。</li> <li>4.遵照辦理，已修正。</li> <li>5.遵照辦理，已於計畫書內載明。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還(管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署)，故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再須配合警察宿舍備有家俱及家電用品，已無影響相關修正率。</li> </ol>	<p>3.p.12-9 至 p.12-12。</p> <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.p.13-2。</li> <li>2.p.15-2 至 p.15-3。</li> <li>3.p.15-6。</li> <li>4.p.15-6 至 p.15-7。</li> <li>5.p.15-9。</li> </ol> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.無。</li> <li>2.無。</li> <li>3.p.12-2。</li> <li>4.p.附錄-22、23。</li> <li>5.p.附錄-40【第四次專案小組】無。</li> </ol>
主席結論	請實施者依委員及相關單位意見檢討修正後，再提請下次專案小組會議審議。		
散會時間	下午 4 時 50 分		

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國104年07月29日（三）下午2時30分
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）
主席	吳股長敏漳代
紀錄	徐彤
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊
規劃單位簡報	略

公辦公聽會記錄回應內容

相關單位	內容摘要	內容回應
財政部國有財產署 北區分署 【書面意見】	<ol style="list-style-type: none"> <li>查本案更新單元範圍內僅內政部警政署警察通訊所（以下簡稱警察通訊所）經管同段9地號國有土地及同段100建號國有房屋，無本署經管國有房地，前述9地號國有土地使用分區屬住宅區，土地面積為869.81平方公尺，占更新單元總面積2,175.93平方公尺之比例為39.97%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第3點第3項得研提主導辦理都市更新意見之門檻。</li> <li>次查警察通訊所前以103年11月17日警通後字第1030008122號函表示，本案同段9地號國有土地及100建號國有房屋，經查確有保留公用需求，前揭地上物現供職務宿舍及倉庫使用。又本案事業計畫及權利變換計畫前於103年10月30日報核，依財政部103年12月4日台財產改字第10350010021號函說明二略以，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」修正發布日（103年12月4日）前，國有公用土地已參與都市更新，且事業計畫已報核者，依原規定辦理。本案既經警察通訊所以上述103年11月17日函表示確有保留公用需求，得由該管理機關逕依都市更新條例規定辦理。爰本案都市更新後續相關進程，請逕洽警察通訊所依都市更新條例規定辦理。</li> </ol>	<p>敬悉。【第四次專案小組】依內政部警政署警察通訊所106年3月13日警通後字第1061550108號函及財政部國有財產署北區分署106年3月27日財產署公字第10600082260號函，內政部警政署警察通訊所已無公用需求。未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。</p>
所有權人	內容摘要	內容回應
內政部警政署 警察通訊所 【書面意見】	<ol style="list-style-type: none"> <li>本所經管新北市中和區中山路二段451號建物，建築完成日期為53年12月31日，為民國60年以前之建築物，是否具文化資產潛力建物？</li> <li>本所經管新北市中和區板南段615地號國有土地，緊鄰新北市中和區民樂段9地號土地，是否能劃入都市更新範圍，增加本所都更後可分回的房地，若不能本所日後可否使用該筆土地作為本所借用該宿舍同仁，機車停車使用？</li> <li>楓韻開發股份有限公司(實施者)亦為本案6地號土地之地主，該筆土地目前為既成巷道，本案都市更新不能作為建築使用，其價值之估算，是否有其標準。</li> <li>本案土地所有權人共同負擔費用1,605,671,103元，高達16億元，依友宏不動產估價師事務所鑑價結果，更新後總價值3,049,485,558元，約30億。平均費用負擔比例高達52%以上，是否過高？</li> <li>有關本所於本案都市更新之房、地選配一節是否妥適，有無修正之必要？</li> <li>依權利變換計畫所載附錄參、國有土地往返公文，有關同一更新單元申請兩張建築執照方式辦理及重建後公有管理機關(本所)進駐之公寓大廈管理費，由楓韻開發股份有限公司(實施者)同意支付代繳至20年等意見，在適法性及實務執行上是否合宜？</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>依據文化資產保存法第三條規定，所稱文化資產指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄之資產，經查本案中和區中山路二段451號建物未經指定且未登錄於行政院文化建設委員會之文化資產建物，似無具有上述價值之建物。</li> <li>因板南段615地號國有土地為道路用地，無法納入都市更新單元範圍，是為國有道路公共設施用地應無償撥用，此土地為已開闢之計畫道路，不能作機車停車使用。</li> <li>本案6地號土地雖為現有巷道，保持公眾通行不可建築，但對於都市更新案亦有容積貢獻，亦有其權利價值，經權利變換估價查估作業，土地個別因素差異性會考量基地形狀及不可廢巷等相關因素，來做減價修正，而後估價數據會依新北市政府審議結果為準。</li> <li>本案共同負擔計算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計算，本費用需經權利變換計畫核定後，實際數額應以新北市都市更新審議委員會審議通過為準。</li> <li>依據都市更新權利變換實施辦法，已於民國103年09月17日將（103）楓韻合中山二字第1030917001號函以雙掛號方式寄發通知全體土地所有權人，並在權利變換分配位置申請期間民國103年09月19日起至10月19日止，共計31日，已完成權利變換選配程序，並通知所有權人選配結果，無人提出其他異議，故以此結果填寫都市更新房地選配一節。</li> <li>實施者已發文承諾同意編列管理費預算支付20年管理費，亦簽署承諾書，未來將會實際執行。【第四次專案小組】單元內所有權人中華民國管理機關撥用返還（管理者：內政部警政署警察通訊所→財政部國有財產署），故管理機關將來並非內政部警政署警察通訊所，亦無再有</li> </ol>

		實施者須承諾提撥內政部警政署警察通訊所繳納15年管理費用（實際提撥費用為20年）之需求，本案相關管理費用依據「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」提列公寓大廈公共基金。
曹文財/康小姐代 (中山路二段449巷12號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.剛剛由三門聯合建築師事務所簡報的建築外觀示意圖，現在看到的是第一版，但實施者已經給我們看到第三版，我們是比較能接受第三版之後調整的外觀示意圖，是不是可以再之後提供調整後的圖面簡報給我們看。</li> <li>2.我們目前參與選配的位置為25F-B戶，露臺部分是為共用部分還是屬於地主專用部分?</li> <li>3.實施者提供的管理基金有沒有設限，未來本案有102戶，實施者要等同住戶提撥多少?像其他案子有管理會的話，假設有70個住戶，每戶提撥5萬就是350萬給管理會，實施者是否要等同提撥一樣的管理基金出來，變成共同基金?</li> <li>4.簡報有提到未來審議，那想請問審議期間會是多久?</li> </ol>	<p><b>【實施者回應】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.今天三門聯合建築師事務所簡報的圖面，都是依照去年計畫書送件的版本，在公開展覽期間，我們並沒有更動任何圖面，但是在後續進行的過程中案子的圖面還是會持續的修正。調整後的版本，我們都會持續跟公、私有地主之間溝通，讓他們作選擇；這一變動會影響整個作業程序或是後續的審議過程容積獎勵的加減也可能會變動，難免會有調整，而平面、立面圖為了工程也都會調整，我們實施者與規劃團隊都會跟地主說明清楚。</li> <li>2.關於25F-A、25F-B的露臺都是屬於約定專用的部分，依建築圖面來看並沒有空間是經過共用部分的。露臺是不能做產權登記，但使用權還是會特別約定在私有的。</li> <li>3.有關於公寓大廈管理基金部分，我們會依照法定規定去提列。</li> </ol> <p><b>【都更處回應】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.一般都市更新程序在公開展覽結束後，大概一個月內會排第一次專案小組，本案為事業計畫與權利變換併送的案子，以各開2次小組為原則，每次開完會實施者需依委員意見去做修正，如果實施者修正時間較短就能加速審議的過程，最後就可以提送都市更新大會，大會通過之後實施者就可以依建管規定去申請建築執照。</li> </ol>
曹文籐 (中山路二段449巷6號)	在財務計畫成本明細部分，公寓大廈公共基金提列200多萬，公共基金是否提撥的金額太少，因為公共費用太多，這個部分是否會再增加?	跟地主報告，關於公寓大廈管理基金的提撥，它為什麼要提撥其實是依法規定，根據我們這個案子法定工程造價的計算式提列的，計畫書提列公寓大廈公共基金200多萬是依法實施者要提列的項目，那至於提到說未來管理費或是公共設施處理等儲備的基金，這部分可能是跟實施者私底下另外的協議，而不是現在計畫書上的這個費用，可能有點誤解是說所謂公開的公共管理基金是實施者去提列的，剛剛提到每戶多少錢的部分是管理費的預收，這個部分會因每個個案不同，也是要到未來實際交屋的時候，不是在都市更新這部分來解決，而是由實施者與未來管委會再去溝通處理的事情。
專家學者	內容摘要	
委員綜合意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.很難得看到一個案子的同意比例100%，表示共識蠻高的，就我們審查來講，我們最樂見這樣的事情，只要核定通過就可以是一個很棒的新家。在整個審查的過程中如果有意見，都可以用書面或是親自來參加委員會的審議，你們的意見我們都會納入考慮。</li> <li>2.剛剛住戶康小姐提到圖面版本變動部分，我們在審查時還會再調整，因為現在是理想值，之後容積獎勵、容積移轉是否可拿到這麼多，這都會再做變動，本案目前容積獎勵申請25.35%、容積移轉申請40%，實施者及規劃團隊需要有足夠的環境友善方案才能爭取這麼高的容積移轉。另外二層樓200.94㎡的公益設施，規劃為圖書館和會議室是免計容積，但是依規定要對外開放，住戶是否有準備好開放給社區外的民眾使用，是否會產生管理、隱私上的疑慮，這部分可能要請實施者斟酌一下，針對公益設施種類上考量及後續的管理使用辦法，再妥善的規劃。</li> <li>3.這個案子公有土地比例占整個基地的39.97%，目前更新後的規劃是3F至6F為警察宿舍，在未來使用上如何管理，要特別在住戶規約上說明。</li> <li>4.有關共同負擔比為52.65%，在通案審議來說比例是偏高的，表示地主目前分的是47.35%，權利變換來講共同負擔比越高地主拿回的部分相對就少，當然這個案子100%同意比例，可能實施者與地主之間還有特別的協議。所以我們後續委員在審議過程中會特別要求，針對在共同負擔以及估價三樓以上平均單價是否合理。</li> <li>5.審議過程中會有很多調整，實施者要跟地主講清楚為什麼會有這個調整以及影響是什麼，要充分的溝通清楚，最後，給各位最大的祝福，希望早日完成都市更新程序，有個圓滿的新家。</li> </ol>	
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	
散會 下午4時30分		



擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」審查意見回應綜理表（第一次補正）

開會時間	【新北市政府都市更新處】於民國103年12月08日新北更事字第1033421065號		
相關單位	審查意見	意見回應及處理情況	修正頁次
新北市政府 都市更新處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.事業計畫暨權利變換計畫書之更新單元內土地權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。</li> <li>2.請檢附自辦公聽會通知專家學者之證明文件。</li> <li>3.公開抽籤紀錄表應加蓋章主席印章。</li> <li>4.請依「新北市都市更新單元劃定基準」規定詳予檢討各項指標，並檢附相關證明。</li> <li>5.申請獎勵項目及額度，請依規定詳細表明範圍、圖例及計算公式。</li> <li>6.請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定於公開展覽前建置本案相關資訊專案網站（涉及個人資料部分予以隱去），另依第6點規定，設置本案專線電話，並將網址及專線電話以書面方式通知本處。</li> <li>7.請 貴公司至至新北市都市更新管理資訊系統（網址：<a href="http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx">http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx</a>）申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.已修正。</li> <li>2.已修正並檢附證明文件。</li> <li>3.遵照辦理。</li> <li>4.已依規定修正檢討自行劃定都市更新單元相關證明—指標九之證明文件。</li> <li>5.已修正。</li> <li>6.遵照辦理，已將正式行文通知 貴處。</li> <li>7.遵照辦理。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.詳事業計畫書p.5-1，表5-1、更新單元土地權屬清冊；權利變換計畫書p.5-1，表5-1、更新前土地所有權人名冊及p.17-4，表17-2、土地登記清冊表。</li> <li>2.補附自辦公聽會通知專家學者之證明文件詳附件冊。</li> <li>3.公開抽籤紀錄表詳附件冊。</li> <li>4.詳事業計畫書附錄壹及附件冊。</li> <li>5.詳事業計畫書p.10-1，表10-1、都市更新容積獎勵面積表及p.10-4，圖10-2、公益設施範圍配置圖。</li> <li>6.無。</li> <li>7.無。</li> </ol>

擬訂「新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國103年10月08日（三）下午2時	
開會地點	新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）	
主席	曾國威副總（實施者代表）	
紀錄	許瀟心	
出席、列席簽到	詳公聽會出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略。	
綜合討論		
	地主意見	實施者回應
地主 <u>中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹文財地主的太太提問</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>現在建築設計都是用圖表來顯示的，單看圖表沒有實體的感受，是否有更具體的東西，例如3D立體圖或模型，讓我們地主看得更清楚。</li> <li>外觀的部分，以消防法規來建議須設計前、後陽台，這是一直在宣導的觀念，現在規劃設計只有後陽台，在消防方面來講變成沒有安全感。</li> <li>一開始收到的訊息是所有房間的設計格局、樓層、坪數大小讓我們自由選配，現在每層的坪數都調整的差不多，只有方位的差別，這樣選擇性與功能性是不是有落差。</li> <li>現在是獨棟的建物，設計用外推的窗戶，如果窗戶可以開啟，可能會因為在高樓層外推會有阻力，是不是改用成平推的方式。</li> <li>一進門，所有的廁所、廚房幾乎都是在入口的地方，而且位置都會在走道的區分都占掉很多的部分，是不是在設計上可以把我們發現到的問題，列入一些修正，等到設計的格局完成後，如果要做客變，上面有管路，必須降低我上面的高度，如果管線在地下，我必須把地板的高度再架高，那我四面的高度就勢必會變成空間上又有一些減低。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>建築師的簡報有放3D立面圖，目前討論階段有做草模，現在呈現出來平面圖都是很詳細，後面也有透視圖，如果地主要再更詳細，會再請建築師補不同角度的透視圖。</li> <li>關於前陽台的消防問題，因為建築技術規則改了之後，陽台有個比例，考量後將放在後陽台比較實用，前面的部分沒有做陽台主要是雨遮的部分，主要是以救災為準及消防車的可及性，窗戶可以開在救災上是沒有問題的。</li> <li>坪數接近的部分，因各位地主的坪數大約接近40坪左右，所以設計單元坪數都是很接近，但都有配合各地主分到的坪數來做的產品，如果有選到兩戶的話，兩戶可以合併是沒有問題的。</li> <li>對於窗戶的問題橫拉或是外推的部分，都是配合綠建築在處理的設計。</li> <li>隔間的部分不知道地主選到哪戶，將來各地主在選房子以後內部的隔間要調整後，我們可以協助調整內部的格局。</li> </ol>
地主 <u>中山路二段449巷4號（民樂段11地號）曹文財地主的太太提問</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>針對實施者提供的增補條例，要請建築師提出2至3個立體的造型，這是我們的需求，但還是沒有考慮把我們的意見列入。</li> <li>再補充剛提問關於設計的部分，現在一進門就是浴室管線是從中間管路拉進來的，當然用客變的方式移到哪個方位都行，但更怕因為管線改道，容易造成長久使用後管線容易阻塞，是否一開始就把管路問題處理好，而不是都就方便性來規劃，因為所有外觀的管路會影響到室內的格局，外觀不動格局就不會動。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>增補條例的部分，找一天地主或個別到建築師事務所討論，建築師可以把事務所設計過的各種型式呈現，我們再思考可往什麼方向處理，因為整個審查也需要時間，在立面上我們能配合調整，當然也有法令規定的部分，只要提出來的意見，經過所有地主、通訊所同意，只要地主覺得好，絕對對於未來公司這邊賣房子時絕對也是好的。</li> <li>目前不知道地主分到哪戶，除了地主以外剩下為實施者要銷售的，配合動線及最省公設的方式，每個人要使用的空間不同，所以目前規劃把管道間彙整，內部是可以調整的，請地主提供您的意見來給我們參考。規劃設計的時候一定是共通性的，不知道客戶要什麼樣的房子，基本上不管蓋幾層樓，一定會有垂直管線再延伸到橫向的，大樓不像別墅和透天可以個別規劃。</li> </ol>
專家學者	內容摘要	實施者回應
都市更新處代表— 新北市都市更新學會理事王先生	<p>現在自辦公聽會由學會代為出席，出席主要目的把今天各位會議中有提出的意見或是問題詳實紀錄，提供未來委員會審議過程中的一個參考，今天的自辦公聽會規劃團隊及建築師都有把整個建築的量體及規劃設計為大家詳細的做說明，另外估價師也對於更新前後的估價原則及結果來為大家報告。</p> <p>現在正好在選配期間，大家對於選配內容表單在選配有什麼疑慮也歡迎在這個場合上提出，如果今天沒有提出的意見，可以用書面表達的方式，未來實施者向市政府申請掛件之後還有公辦公聽會及聽證會程序，至少還有兩場的機會可以讓大家都踴躍的來發言，也希望大家盡量把握機會，提出自己的想法和意見，預祝這個案子能順利成功。</p>	<p>敬悉。</p> <p>剛兩位委員都有提到警察通訊所的問題，我們這次重新再做規劃設計及重新選配，主要也是因為這段期間與警察通訊所充分的溝通，所以三至六層樓配合通訊所未來員警宿舍的需要，所以作宿舍的規劃，做公務使用的空間目前沒有特殊需求，當然也非常感謝警察通訊所這段期間與實施者做非常良善的溝通，希望這個案子由警察通訊所的支持能順利完成，警察通訊所經常性的對於整個案子推動的溝通與協助，感謝警察通訊所這段期間的協助，如果警察通訊所有其他任何問題，隨時可以跟我們溝通，如能提供什麼協助，我們都非常樂意，感謝各位長官以及相</p>

<p>新北市都市更新審議委員 【張委員勝意】</p>	<p>這個案子在基地內有做容積移轉的回饋方案，因為量體蠻大，還有針對容移相關基本費用，之後會提進委員會，請實施者再斟酌一下。相關的選配內政部警政署警察通訊所是否有再提出意見？</p>	<p>關單位的出席，謝謝大家。【第四次專案小組】依內政部警政署警察通訊所106年3月13日警通後字第1061550108號函及財政部國有財產署北區分署106年3月27日財產署公字第10600082260號函，內政部警政署警察通訊所已無公用需求。未來將由財政部國有財產署配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用。</p>
<p>新北市都市更新審議委員 【羅委員道榕】</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.一個都市更新計畫很難，除了整合以外還有一些細節的問題，很多地主都希望能搞清楚，不要再進入程序以後再來協調會花很多時間，這位所有權人發言的意思我很能了解。但實施者也提到很多共通性的部分要先設計出來，個別要求是可以談的。</li> <li>2.今天事業計畫暨權利變換計畫案公聽會是進行審議程序前的一個說明，希望現在這個階段可以講清楚說明白，您的意見他們到底有沒有採納，很多細節在整個計畫裡面沒辦法呈現出來，在後續會需要變更的時候再來配合。實施者這邊也蠻有誠意的，願意與地主討論及要求怎麼樣都可以跟建築師研究溝通，很認同實施者的誠意。</li> <li>3.這個案子實施方式為權利變換，權利變換整個過程如果另有契約還是照契約走，權利變換透過權利分配是公平的立場，依照法規的規定由委員會來審包括共同負擔項目以及它的相關額度，都在審查之列，各位要對權利變換有信心，這個東西不會讓各位權益遭受到損失，另外你們另有契約的話，當然都會凌駕在權利變換之上，換句話說都會比權利變換的條件還要好，只是各位所有的私有契約不在審議之列。</li> <li>4.公有土地警察通訊所有無土地的使用計畫，未來分配的房子要賣還是當辦公室，如有使用計畫要交給實施者納入計畫書，在計畫書裡就要交代清楚，在選配的時候對於位置，有沒有特殊要求，這些都要與實施者溝通。</li> <li>5.容積移轉的部分都是以上限40%來提列，最近審一個案子在都市設計的說明提供給你們參考，將來容積獎勵申請的百分比會有逐項標準，如做到哪個項目給多少百分比，所以這個訊息要請建築師及規劃單位跟都市設計科了解一下，聽說這部分的討論已經提到大會了，將來會不會這種要求要特別注意。</li> <li>6.最後所有權人要信任實施者，實施者也要尊重所有權人的需求，預祝各位這個案子能盡快進入法定程序也會盡快完成法定程序，謝謝各位。</li> </ol>	
<p>散會 下午4時</p>		

目錄

相關證明書件目錄

一、都市更新事業計畫申請書.....	I
二、都市更新事業計畫切結書.....	II
三、都市更新事業計畫委託書.....	III
四、新北市都市更新審議資料表.....	V
五、審查意見回應綜理表（第76次都市更新審議委員會）.....	綜-1
六、第二次聽證意見回應綜理表.....	綜-2
七、審查意見回應綜理表（第四次都更暨都設聯審專案小組）.....	綜-4
八、審查意見回應綜理表（第70次都市更新審議委員會）.....	綜-8
九、聽證意見回應綜理表.....	綜-9
十、審查意見回應綜理表（第三次都更暨都設聯審專案小組）.....	綜-11
十一、審查意見回應綜理表（第二次都更暨都設聯審專案小組）.....	綜-15
十二、審查意見回應綜理表（第一次都更暨都設聯審專案小組）.....	綜-21
十三、公辦公聽會記錄回應綜理表.....	綜-25
十四、審查意見回應綜理表（第一次補正）.....	綜-27
十五、自辦公聽會記錄回應綜理表.....	綜-28

計畫書內文目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
參、實施者.....	3-1
一、實施者：楓韻開發股份有限公司.....	3-1
二、設計單位：三門聯合建築師事務所.....	3-1
三、規劃單位：富達都市更新股份有限公司.....	3-1
四、本案信託概況.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1
一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能.....	4-1
二、推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇.....	4-1
三、創新社區整體機能，增進居民生活品質.....	4-1
四、凝聚社區團結意識，創造安和互助家園.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-4
三、附近地區土地使用現況.....	5-5
四、公共設施現況.....	5-5
五、附近地區交通現況.....	5-10
六、房地產市場調查.....	5-11
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1
一、相關都市計畫.....	6-1
二、土地使用說明.....	6-1

三、更新計畫摘要.....	6-6	三、其他土地改良物之補償.....	14-4
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1	壹拾伍、財務計畫.....	15-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1	一、成本說明.....	15-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1	二、收入說明.....	15-7
壹拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1	三、成本收入分析.....	15-7
一、都市更新容積獎勵.....	10-1	壹拾陸、效益評估.....	16-1
二、容積移轉.....	10-8	一、更新前後效益評估比較.....	16-1
三、小結.....	10-8	壹拾柒、實施進度.....	17-1
壹拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1	壹拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1	壹拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1	一、個案專案資訊（實施者：楓韻開發股份有限公司）.....	19-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1	二、管理維護計畫.....	19-1
四、建築興建計畫.....	11-1	三、容積移轉.....	19-1
五、建築立面說明.....	11-2	附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表.....	附錄-1
六、防災與逃生避難構想.....	11-50	附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄-7
七、綠建築規劃設計說明.....	11-58	附錄參、實施者證明文件.....	附錄-8
壹拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1	附錄肆、公寓大廈規約（草案）.....	附錄-10
一、設計目標及構想.....	12-1	附錄伍、建築工程建材設備等級表.....	附錄-27
二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-1	附錄陸、都市更新事業規劃委託合約書.....	附錄-30
三、人車動線設計原則.....	12-1	附錄柒、都市更新事業測量委託報價單.....	附錄-32
四、景觀規劃設計構想.....	12-1	附錄捌、不動產估價委託合約書.....	附錄-33
壹拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1	附錄玖、信託合約.....	附錄-36
一、實施方式.....	13-1	附錄壹拾、鄰房鑑定費用報價單.....	附錄-44
二、權利變換分配方式及分配原則.....	13-1	附錄壹拾壹、補充說明更新單元東南側鄰地12樓建物.....	附錄-47
三、有關費用分擔.....	13-1	附錄壹拾貳、容積移轉費用以平均公告現值60%提列相關案例.....	附錄-51
四、有關資金來源及控管機制.....	13-2	附錄壹拾參、新北市政府文化局文化資產保存價值評估.....	附錄-54
壹拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1	附錄壹拾肆、租金市場案例調查.....	附錄-55
一、地上物拆遷計畫.....	14-1	附錄壹拾伍、協調會及說明會會議紀錄.....	附錄-56
二、合法建築物之補償與安置.....	14-2	附錄壹拾陸、容積移轉相關契約.....	附錄-59

圖目錄

圖2-1、更新單元位置示意圖 (S: 1/3000) .....	2-2	圖11-11、八層平面圖 (S: 1/200) .....	11-14
圖2-2、更新單元地籍套繪圖 (S: 1/500) .....	2-3	圖11-12、八層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-15
圖2-3、更新單元地形套繪圖 (S: 1/500) .....	2-4	圖11-13、九層平面圖 (S: 1/200) .....	11-16
圖2-4、建築線指示圖_地籍套繪圖 .....	2-5	圖11-14、九層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-17
圖2-5、建築線指示圖_地形套繪圖 .....	2-6	圖11-15、十、十一、十三、十四、十六、十七、十九層平面圖 (S: 1/200) ....	11-18
圖5-1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖 (S: 1/500) .....	5-6	圖11-16、十、十一、十三、十四、十六、十七、十九層面積計算圖 (S: 1/200) ...	11-19
圖5-2、更新單元公私有土地分布圖 (S: 1/500) .....	5-7	圖11-17、十二、十五、十八層平面圖 (S: 1/200) .....	11-20
圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖 .....	5-8	圖11-18、十二、十五、十八層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-21
圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖 .....	5-9	圖11-19、二十層平面圖 (S: 1/200) .....	11-22
圖5-5、更新單元周圍房地產建案分布示意圖 .....	5-11	圖11-20、二十層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-23
圖5-6、更新單元周邊交通系統示意圖 .....	5-13	圖11-21、二十一、二十四層平面圖 (S: 1/200) .....	11-24
圖5-7、占用道路範圍示意圖 .....	5-14	圖11-22、二十一、二十四層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-25
圖6-1、更新單元土地使用分區圖 (S: 1/500) .....	6-7	圖11-23、二十二、二十三、二十五層平面圖 (S: 1/200) .....	11-26
圖7-1、更新單元區段劃分圖 .....	7-1	圖11-24、二十二、二十三、二十五層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-27
圖10-1、基地面積計算圖 (S: 1/200) .....	10-3	圖11-25、二十六層平面圖 (S: 1/200) .....	11-28
圖10-2、建築面積計算圖 (S: 1/200) .....	10-4	圖11-26、二十六層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-29
圖10-3、綠覆率檢討圖 .....	10-5	圖11-27、屋突一層平面圖 (S: 1/200) .....	11-30
圖10-4、臨路退縮人行步道面積計算圖 (S: 1/200) .....	10-6	圖11-28、屋突層及屋突二、三層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-31
圖11-1、一層平面圖 (S: 1/200) .....	11-4	圖11-29、地下一層平面圖 (S: 1/200) .....	11-32
圖11-2、一層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-5	圖11-30、地下一層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-33
圖11-3、二層平面圖 (S: 1/200) .....	11-6	圖11-31、地下二層平面圖 (S: 1/200) .....	11-34
圖11-4、二層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-7	圖11-32、地下二層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-35
圖11-5、三層平面圖 (S: 1/200) .....	11-8	圖11-33、地下三層平面圖 (S: 1/200) .....	11-36
圖11-6、三層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-9	圖11-34、地下三層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-37
圖11-7、四至五層平面圖 (S: 1/200) .....	11-10	圖11-35、地下四層平面圖 (S: 1/200) .....	11-38
圖11-8、四至五層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-11	圖11-36、地下四層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-39
圖11-9、六至七層平面圖 (S: 1/200) .....	11-12	圖11-37、地下五層平面圖 (S: 1/200) .....	11-40
圖11-10、六至七層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-13	圖11-38、地下五層面積計算圖 (S: 1/200) .....	11-41
		圖11-39、東向立面圖 (S: 1/300) .....	11-42

圖11- 40、南向立面圖 (S: 1/300) .....	11-43	圖12- 6、冬季日照陰影檢討圖 (S: 1/200) .....	12-7
圖11- 41、西向立面圖 (S: 1/300) .....	11-44	圖12- 7、道路陰影檢討圖 (S: 1/300) .....	12-8
圖11- 42、北向立面圖 (S: 1/300) .....	11-45	圖12- 8、人行及車行外部動線規劃示意圖 .....	12-9
圖11- 43、縱向剖面圖 (S: 1/400) .....	11-46	圖12- 9、車輛轉向軌跡圖 (1/200) .....	12-10
圖11- 44、橫向剖面圖 (S: 1/400) .....	11-47	圖12- 10、地面層人行及車行動線規劃示意圖 .....	12-11
圖11- 45、視覺模擬示意圖 .....	11-48	圖12- 11、地下一層停車動線規劃示意圖 .....	12-12
圖11- 46、現況模擬合成圖 .....	11-49	圖12- 12、景觀喬木植栽綠化示意圖 .....	12-13
圖11- 47、消防審查核定圖說-1 .....	11-51	圖12- 13、景觀灌木植栽綠化示意圖 .....	12-14
圖11- 48、消防審查核定圖說-2 .....	11-52	圖12- 14、地面層綠化量與綠覆率檢討圖 .....	12-15
圖11- 49、消防審查核定圖說-3 .....	11-53	圖12- 15、3、9層綠化量與綠覆率檢討圖 .....	12-16
圖11- 50、消防審查核定圖說-4 .....	11-54	圖12- 16、20、26層綠化量與綠覆率檢討圖 .....	12-17
圖11- 51、消防審查核定圖說-5 .....	11-55	圖12- 17、屋頂平台綠化量與綠覆率檢討圖 .....	12-18
圖11- 52、消防審查核定圖說-6 .....	11-56	圖12- 18、景觀空間意象說明A .....	12-19
圖11- 53、消防審查核定圖說-7 .....	11-57	圖12- 19、景觀空間意象說明B .....	12-20
圖11- 54、【綠建築】綠建築標章標誌 .....	11-58	圖12- 20、景觀空間意象說明C .....	12-21
圖11- 55、【綠建築】參考原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽 .....	11-60	圖12- 21、景觀植栽樹種說明 .....	12-22
圖11- 56、【綠建築】1樓景觀設計配置圖 .....	11-60	圖12- 22、景觀綠化設施大樣 .....	12-23
圖11- 57、【綠建築】RF景觀設計配置圖 .....	11-61	圖12- 23、景觀鋪面系統說明 .....	12-24
圖11- 58、【綠建築】Q3花園土壤雨水截留設計概念圖、Q6滲透排水管示意圖 .....	11-62	圖12- 24、景觀鋪面材質說明 .....	12-25
圖11- 59、【綠建築】1F保水設計概念圖 .....	11-63	圖12- 25、景觀照明系統說明 .....	12-26
圖11- 60、【綠建築】RF保水設計概念圖 .....	11-63	圖12- 26、景觀照明燈具說明 .....	12-27
圖11- 61、【綠建築】採用具有省水標章認證之器具 .....	11-68	圖12- 27、建築夜間燈光計畫 .....	12-28
圖11- 62、【綠建築】雨水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程圖 .....	11-68	圖15- 1、鄰房鑑定範圍示意圖 .....	15-10
圖11- 63、【綠建築】雨水再利用系統示意圖 .....	11-68	圖19- 1、環境回饋友善空間區位示意圖 .....	19-4
圖12- 1、開放空間系統說明 .....	12-2	附圖- 1、自行劃定都市更新單元相關證明-指標一 .....	附錄-5
圖12- 2、活動機能分區說明 .....	12-3	附圖- 2、自行劃定都市更新單元相關證明-指標九 .....	附錄-6
圖12- 3、全區景觀平面配置圖 .....	12-4	附圖- 3、專有共用區分圖-1 .....	附錄-22
圖12- 4、量體造型示意圖 .....	12-5	附圖- 4、專有共用區分圖-2 .....	附錄-23
圖12- 5、屋突造型示意圖 .....	12-6	附圖- 5、專有共用區分圖-3 .....	附錄-24

附圖-6、公共使用空間區位示意圖 (S: 1/200) .....	附錄-25	表15-4、公寓大廈之公共基金費明細表 .....	15-3
附圖-7、人行步道告示牌詳圖 (S: 1/15) .....	附錄-26	表15-5、水電瓦斯明細表.....	15-3
附圖-8、基地東南側鄰地12樓建物現場實際勘查圖 .....	附錄-47	表15-6、民國103年公告現值明細表 .....	15-7
附圖-9、基地現況套繪圖.....	附錄-48	表15-7、更新後總價值表.....	15-7
附圖-10、基地東南側鄰地12樓建物使用執照圖-地上一層平面配置圖.....	附錄-49	表15-8、現金流量分析表.....	15-9
附圖-11、基地東南側鄰地12樓建物使用執照圖-地下一層平面配置圖 .....	附錄-50	表16-1、計畫效益評估說明表.....	16-1
<b>表目錄</b>		表17-1、都市更新事業實施進度表 .....	17-1
表5-1、更新單元土地權屬清冊 .....	5-1		
表5-2、更新單元合法建築物權屬清冊 .....	5-2		
表5-3、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	5-2		
表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表 (報核階段) .....	5-3		
表5-5、同意參與都市更新事業計畫統計表 (公展階段) .....	5-3		
表5-6、更新單元合法建築物使用現況統計表 .....	5-5		
表5-7、更新單元其他土地改良物現況統計表 .....	5-5		
表5-8、更新單元鄰近地區公車路線表 .....	5-10		
表5-9、更新單元周邊停車場費率表 .....	5-10		
表5-10、更新單元周圍房地產市場行情一覽表 .....	5-12		
表6-1、相關計畫 (土地使用分區管制要點) 修訂名稱及日期一覽表 .....	6-1		
表6-2、更新單元內土地使用分區面積表 .....	6-6		
表10-1、都市更新容積獎勵面積表 .....	10-1		
表10-2、都市更新建築容積獎勵申請項目 .....	10-7		
表11-1、更新後規劃總樓地板面積計算表.....	11-3		
表14-1、應拆除建築物面積明細表 .....	14-1		
表14-2、合法建築物拆遷補償費用明細表 .....	14-3		
表14-3、合法建築物拆遷安置費用明細表 .....	14-3		
表14-4、非屬占有他人土地之其他改良物拆遷補償費用明細表 .....	14-4		
表15-1、都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	15-1		
表15-2、建築設計費明細表.....	15-2		
表15-3、營建工程費用估算表.....	15-3		





## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於新北市中和區中山路二段及中山路二段449巷所圍成之街廓範圍內，為一非完整街廓。周邊交通聯外道路連接台64線快速道路可通往新莊及臺北地區，未來大眾交通及居住生活機能相當便利。基地內合法建築物為加強磚造建築物，其使用年期介於40至50年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，因更新範圍內建築物低矮、老舊窳陋，影響更新單元內居民生活安全及市容觀瞻。為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，多次與土地所有權人研議，擬採都市更新手法重建再開發，改善本區住宅環境品質、美化都市環境景觀及提升居住水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第10條、第11條、第19條、第22條及第29條規定辦理。

#### (一) 免擬具事業概要

依都市更新條例第10條第2項之規定，其同意比例已達第22條規定者，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

依都市更新條例第22條規定，依都市更新條例第11條規定申請獲准實施都市更新事業，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

本案同意比例已達上開之規定，詳p.5-3，表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表（報核階段），得免擬具都市更新事業概要。

#### (二) 事業計畫與權利變換計畫一併辦理

- 1.本案依據都市更新條例依第19條規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。且同條例第29條規定：「…必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理」，故本案權利變換計畫書之擬訂採與都市更新事業計畫一併辦理。
- 2.依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民代表，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。依此規定本案於民國103年10月08日（三）下午2時，假新北市中和區員山路294巷7號（中和區安穗市民活動中心）召開事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者、當地居民代表、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片及會議紀錄詳附件冊。
- 3.另，本案並依上開規定，已以傳單周知更新單元內門牌戶，相關文件、資料均詳附件冊。
- 4.本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元屬「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案範圍內，北臨24m中山路二段（計畫道路），東側為6.60m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.00m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所圍之範圍內，且未經劃定都市更新地區。詳p.2-2，圖2-1、更新單元位置示意圖（S：1/3000）。

### 二、更新單元範圍

#### （一）更新單元範圍

本基地自行劃定新北市中和區民樂段12地號等10筆土地都市更新單元，範圍包括中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>（約658.22坪）。合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03m<sup>2</sup>。詳p.2-3，圖2-2、更新單元地籍套繪圖（S：1/500）及p.2-4，圖2-3、更新單元地形套繪圖（S：1/500）。

#### （二）更新單元劃定檢核

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）等規定辦理。詳p.2-5，圖2-4、建築線指示圖\_地籍套繪圖、p.2-6，圖2-5、建築線指示圖\_地形套繪圖、p.附錄-1，附錄壹、新北市自行劃定都市更新單元檢核表及p.附錄-7，附錄貳、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表，其相關建築師簽證文件詳附件冊。

1.更新單元劃定基準檢討：本案符合新北市都市更新單元劃定基準（103.05.01）第4點至第6點及第8點之規定，如下所列：

- (1) 第4點規定，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。
- (2) 第5點第2項規定，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達8m或與基地退縮留設深度合計達8m，且臨路總長度應達20m，並應符合臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達1,500m<sup>2</sup>者。
- (3) 第6點自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。
- (4) 第8點規定於未經劃定應實施更新之地區，其更新單元內建築物屋齡達30年之投影面積比例應達建築物總投影面積1/2，更新單元內建築物總投影面積應符合一般平地之空地比： $A_0/A_1 \geq 1/3$ （A1：更新單元面積，得扣除已指定建築線之現有巷道；A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及81.01.10前建造完成之違章建築總投影面積）。

2.更新單元指標審查：未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估指標，地區環境狀況應符合指標2項以上，其符合指標：

- (1) 指標（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達1/2以上。
- (2) 指標（九）擬申請之更新單元屬有受重大災害情形之虞者：更新單元內現有建築物經建築物、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證：於民國78年5月5日內政部台內營字第六九一七0一號令修正建築技術規則前領得建造執照之建築物，依內政部建築物實施耐震能力評估及補強方案相關規定辦理初步評估為有疑慮或確有疑慮者，其棟數比例達1/2以上。

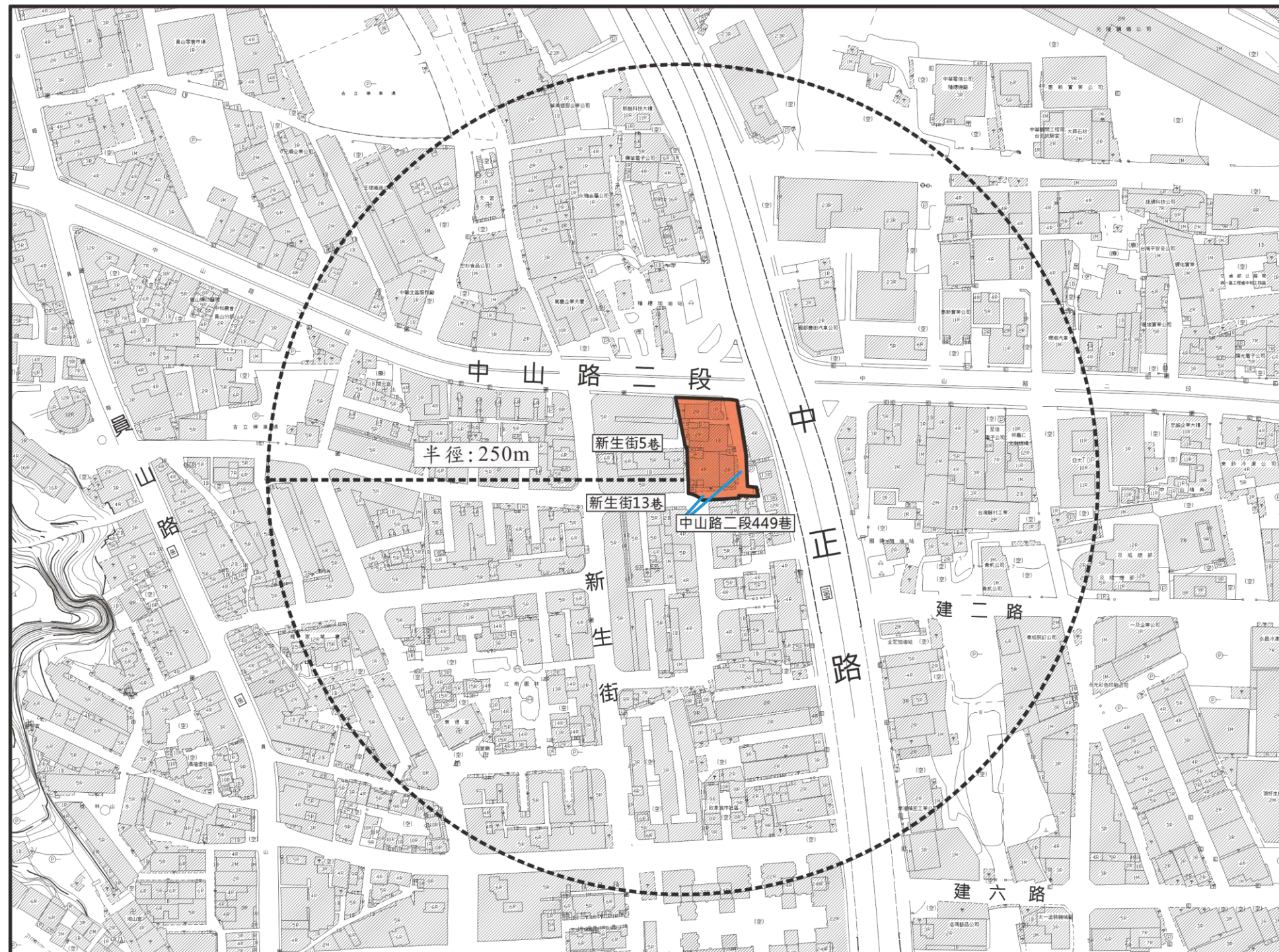


圖 例 及 說 明

指 北



更新單元位置



圖2-1、更新單元位置示意圖 (S: 1/3000)

資料來源：地形圖依據城鄉局測量科最新資料 95 年繪製完成版

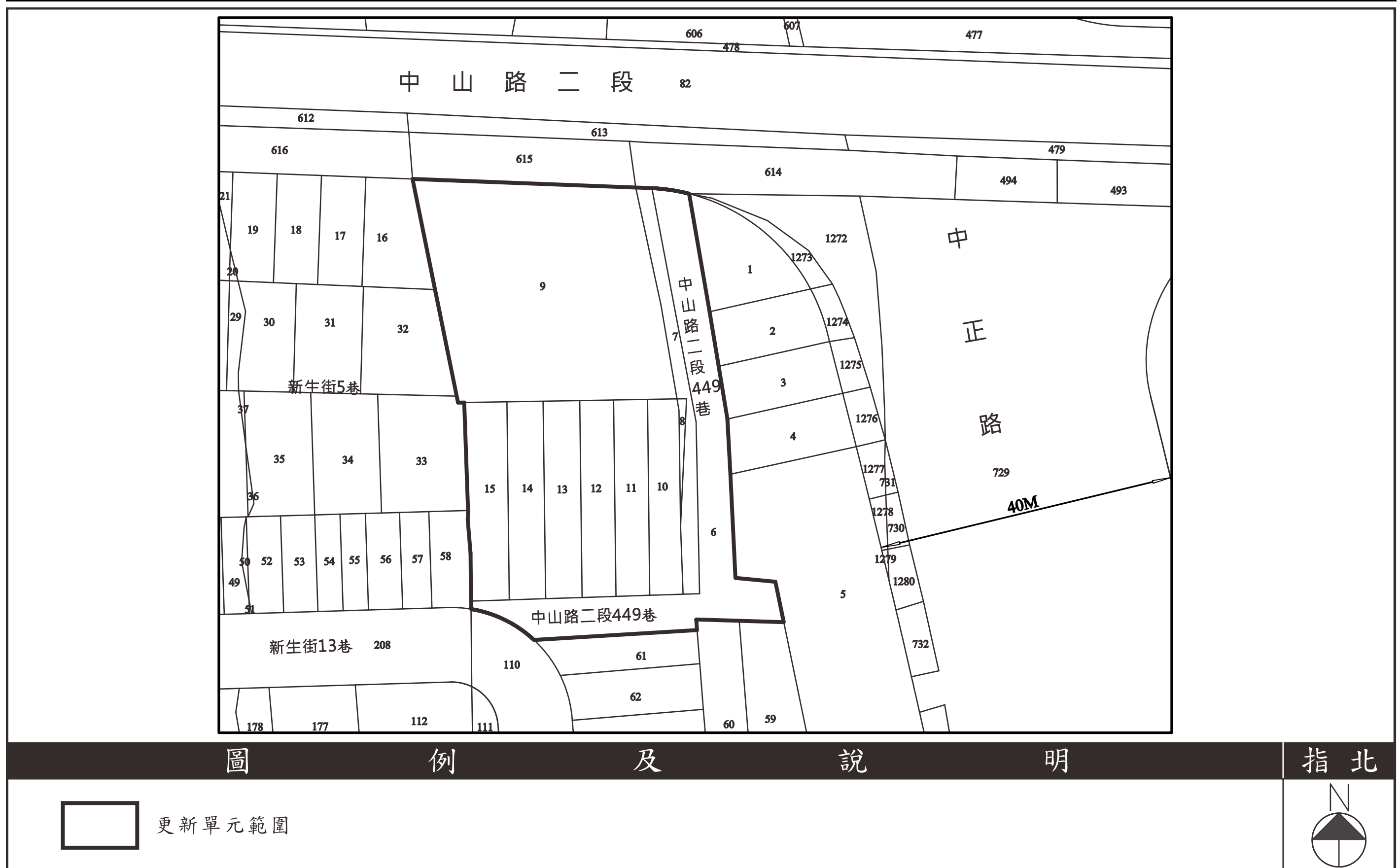


圖 例 及 說 明

指 北

 更新單元範圍



圖2-2、更新單元地籍套繪圖 (S: 1/500)

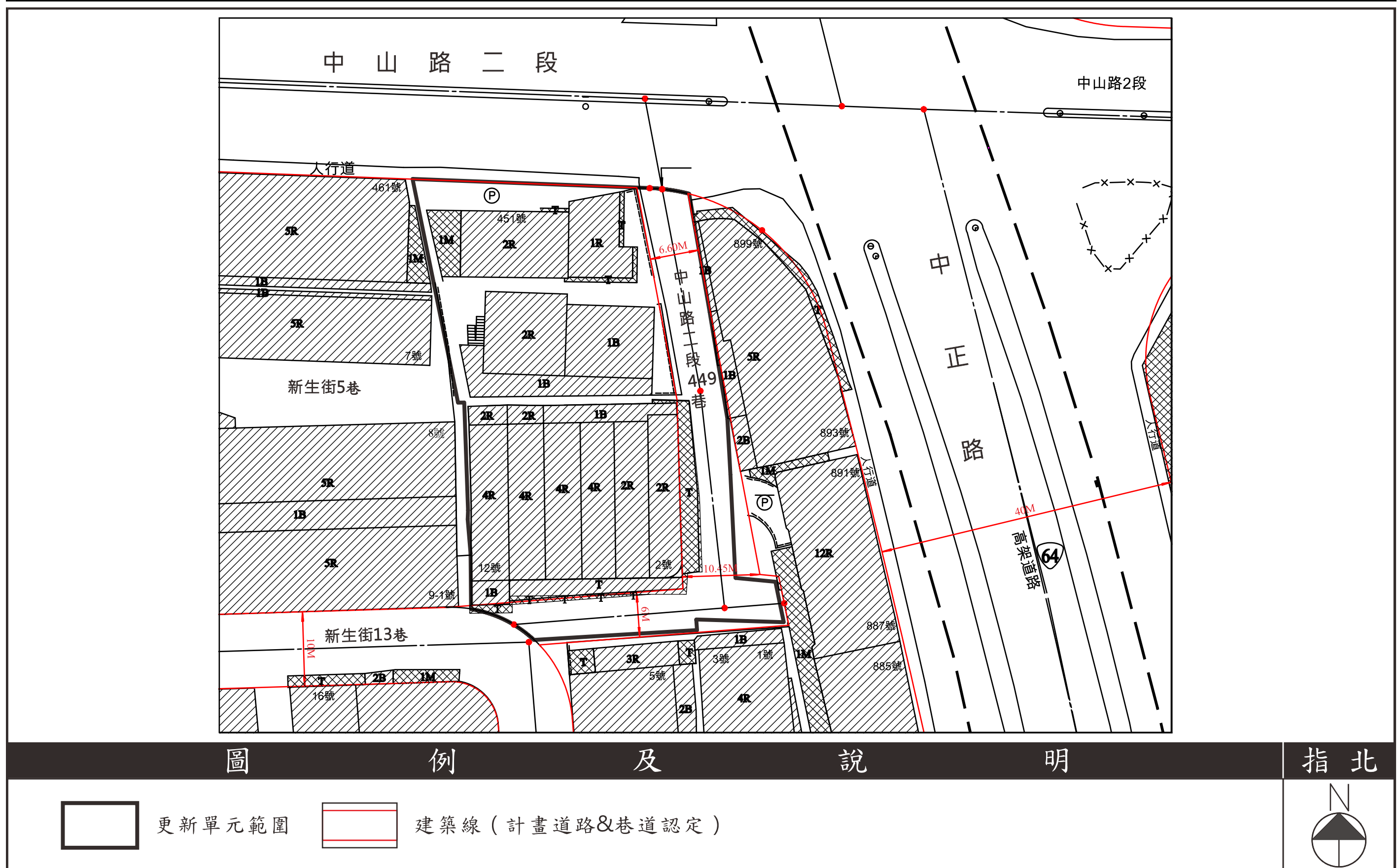


圖 例 及 說 明

指 北

更新單元範圍      建築線 (計畫道路&巷道認定)



圖2-3、更新單元地形套繪圖 (S: 1/500)

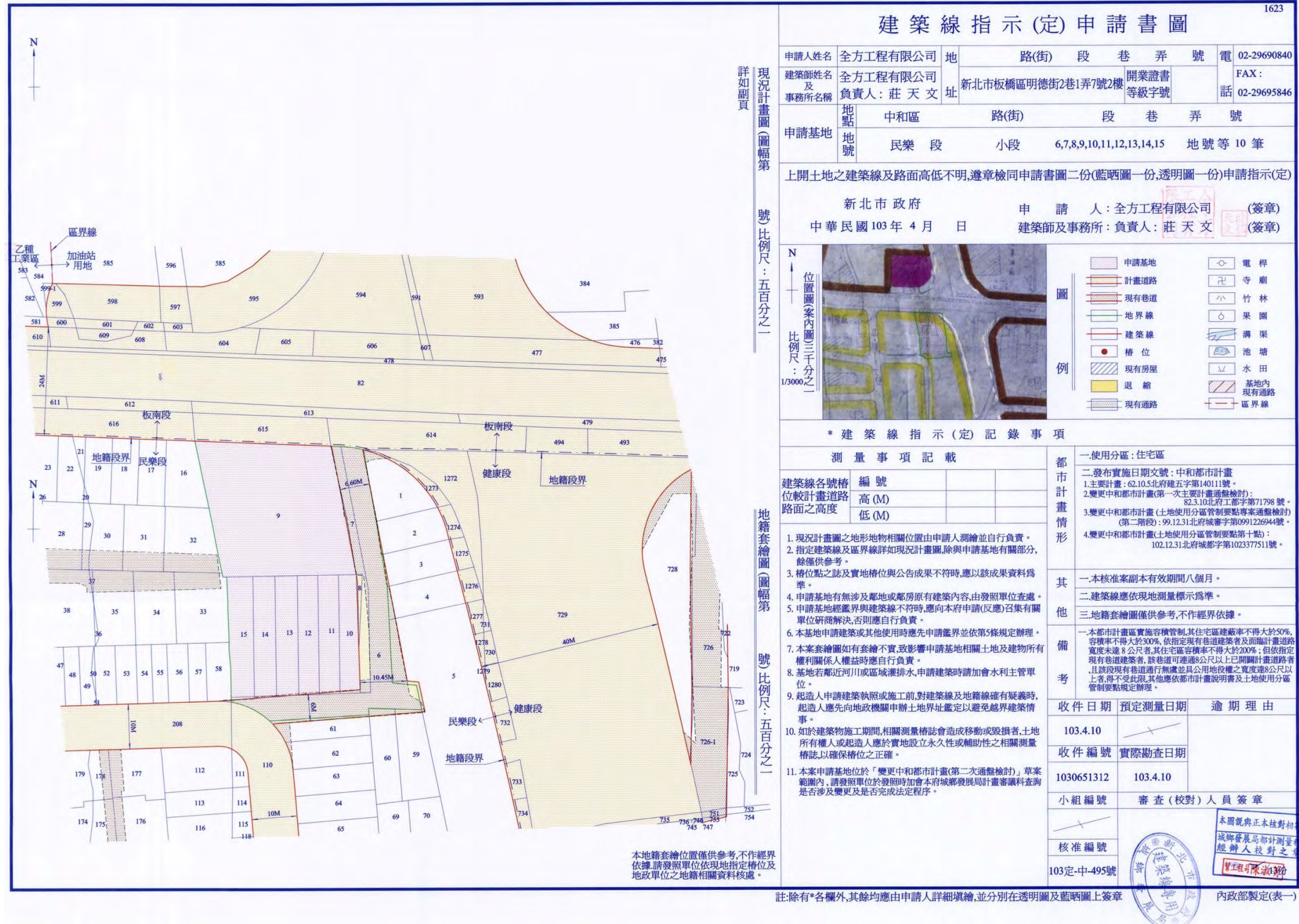


圖2-4、建築線指示圖\_地籍套繪圖





## 參、實施者

### 一、實施者：楓韻開發股份有限公司

代表人：徐楓

公司地址：106臺北市大安區敦化南路二段99號28樓

統一編號：25139332

聯絡人：白裕全

聯絡電話：(02) 7711-3358轉29

傳真號碼：(02) 2708-0042

實施者相關證明文件詳p.附錄-8，附錄參、實施者證明文件。

### 二、設計單位：三門聯合建築師事務所

代表人：白省三

公司地址：106臺北市大安區仁愛路四段64號8樓

聯絡電話：(02) 2702-7146

### 三、規劃單位：富達都市更新股份有限公司

代表人：黃紹航

公司地址：110臺北市信義區松德路161號8樓

聯絡人：吳宛璇

聯絡電話：(02) 2728-2927轉119

傳真號碼：(02) 2346-4657

### 四、本案信託概況

本案依都市更新條例第13條規定，都市更新事業以信託方式實施之，

惟辦理信託之財產不包含國有土地，除單元內國有土地外，其餘私有所有權人

均已簽署信託契約委由第一商業銀行辦理本案信託相關程序，相關文件詳p.附錄-37，壹拾玖、三、(二)信託契約書。

#### (一) 本案資金

實施者以受託銀行(第一商業銀行)開立信託資金專戶，控管本案資金。

資金包括建築融資款、實施者自籌款項、信託專戶利息所得及其他依約定應存入或撥入之款項。

#### (二) 產權控管機制

依本案信託契約第6條第4點規定：實施者於本案興建完成辦理產權登記前，應將相關登記書表(包括但不限權利變換計畫分配清冊)交由受託銀行及信託關係人審核無誤後，方得申請主管機關囑託地政機關辦理權利變換登記及建物所有權第一次登記事宜。

#### (三) 續建機制內容及啟動時點

施工期間如發生受託銀行解散、破產等(工程款無法如期給付逾2個月)或無故停工達3個月等情況，經信託關係人二次書面催告實施者提出解決方案，實施者未改善或逾期未提出解決方案等，信託關係人得召集相關權利義務人研擬本案應採行續建評估或清理處分程序。

#### (四) 續建機制變更實施者方式

如經決議應採行續建時，實施者不得有異議並應無條件配合工程交接、實施者變更公證及起造人名義變更等相關事宜。

#### (五) 如未能完工或交屋之處理方式

將信託專戶款項完納稅捐，扣除債務及所有應支付費用後，如有剩餘進行返還。

## 肆、計畫目標

### 一、促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能

本案透過重新規劃設計，改善基地建物老舊、違章建築、違規停車等問題，並以整體開發方式使原有土地能有效再開發利用，並改善環境居住品質，復甦都市機能及增進公共利益。

### 二、推動都市更新事業，促進整體環境品質提昇

本案以都市更新方式重建，並於基地內留設防火空間，加強與鄰棟間隔及通風採光，並依據日照陰影退縮增加日照及採光，對更新單元基地內之環境品質予以有效提昇。

### 三、創新社區整體機能，增進居民生活品質

本案為解決基地周邊停車位不足之問題，除依規定留設法定停車位外，適度增設停車空間，俾能將本更新單元重建後之停車需求予以內部化，以免造成停車位不足情況惡化，且應用防滑、透水等鋪面，塑造符合人性需求之空間，以提昇居民生活品質。

基地周邊留設4M至6M無遮簷人行步道，創造寬敞舒適之人行道空間，且應用防滑、透水等人性化鋪面，塑造符合人性需求之都會休閒空間，以提升居民生活品質。

### 四、凝聚社區團結意識，創造安和互助家園

本案於都市更新方式重建過程中，透過不斷與原住戶溝通、協調，以凝聚社區團結共識，並落實安和互助及社區總體營造之目標。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元基地座落於新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆，面積合計2,175.93m<sup>2</sup>（約658.22坪），土地所有權人共11人。

詳下表5-1、更新單元土地權屬清冊。

表5-1、更新單元土地權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部	備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	地上建物建號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )		
1	民樂段	6	436.54	—	13	第一商業銀行股份有限公司（委託人：楓韻開發股份有限公司）	全部	436.54		原所有權人：楓韻開發股份有限公司；註1
2	民樂段	7	104.97	—	4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	34.99		
					5	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）	1/3	34.99		原所有權人：曹○發；註1
					6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○金）	1/3	34.99		原所有權人：曹○金；註1
3	民樂段	8	9.10	—	4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	3.034		
					5	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○發）	1/3	3.033		原所有權人：曹○發；註1
					6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○金）	1/3	3.033		原所有權人：曹○金；註1
4	民樂段	9	869.81	100	2	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	全部	869.81		管理機關撥用返還予財政部國有財產署
5	民樂段	10	112.17	—	4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	37.39		
					5	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	1/3	37.39		
					6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	1/3	37.39		
6	民樂段	11	119.82	101	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	全部	119.82		原所有權人：曹○財；註1
7	民樂段	12	120.02	102	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	全部	120.02		原所有權人：曹○籐；預告登記塗銷；註1
8	民樂段	13	130.03	103	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	全部	130.03		原所有權人：曹○勝；預告登記塗銷；註1
9	民樂段	14	129.29	104	4	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○旺）	1/3	43.096		
					5	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○來）	1/3	43.097		
					6	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	1/3	43.097		
10	民樂段	15	144.18	—	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○章）	全部	144.18		原所有權人：曹○章；註1
合計	10筆		2,175.93	—		11人		2,175.93		

註1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依106年06月15日申請之土地登記謄本登載內容。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內合法建築物門牌為新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，建號為100、101、102、103、104共5戶，合法建築物面積合計1,241.03㎡，建物所有權人共5人。詳下表5-2、更新單元合法建築物權屬清冊及p.5-6，圖5-1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖（S：1/500）。

表5-2、更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部					所有權部				他項權利部	備註
	建號	建物門牌號碼 (中山路二段)	座落地號	層數	面積 (㎡)	登記 次序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (㎡)		
1	100	451號	9	2	500.10	2	中華民國（管理者：內政部警政署警察通訊所）	全部	500.10		管理機關撥用返還予財政部國有財產署
2	101	449巷4號	11	2	167.49	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○財）	全部	167.49		原所有權人：曹○財；註1
3	102	449巷6號	12	2	189.28	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○籐）	全部	189.28		原所有權人：曹○籐；預告登記塗銷；註1
4	103	449巷8號	13	2	196.00	3	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○勝）	全部	196.00		原所有權人：曹○勝；預告登記塗銷；註1
5	104	449巷10號	14	2	188.16	2	第一商業銀行股份有限公司（委託人：曹○明）	全部	188.16		
合計	5筆		—	—	1,241.03				1,241.03		

註1：因實施權利變換計畫以信託方式實施，聽證會版後依106年06月15日申請之土地登記謄本登載內容。

(三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元土地權屬分為公有土地和私有土地，公有土地包括9地號1筆國有土地，為中華民國管有（管理者：財政部國有財產署），面積合計為869.81㎡，佔更新單元面積比例為39.97%；其餘皆為私有土地，面積為1,306.12㎡，佔更新單元面積比例為60.03%。公有地權屬狀況詳下表5-3、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表及p.5-7，圖5-2、更新單元公私有土地分布圖（S：1/500）。

表5-3、更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（㎡）	比例（%）	人數（人）	比例（%）	所有權人/管理人	備註
公有土地	國有地	869.81	39.97%	1	9.10%	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	
	縣（市）有地	—	—	—	—	—	
	鄉（鎮市區）有地	—	—	—	—	—	
私有土地		1,306.12	60.03%	10	90.90%	—	
合計		2,175.93	100.00%	11	100.00%		

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

依都市更新條例第22條之規定：依第11條規定申請獲准實施都市更新事業，本更新單元屬自行劃定更新地區者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過3/4之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過4/5同意者，其所有權人數不予計算。

1. 參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元私有土地面積為1,306.12m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫面積為1,186.30m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫土地面積比例為90.83%；本更新單元私有土地人數為10人，同意參與都市更新事業計畫人數為9人，故同意參與都市更新事業計畫土地人數比例為90.00%；土地同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核後，實施者與所有權人持續溝通，公開展覽期間土地同意人數及其面積比例已達100.00%。

2. 參與都市更新事業計畫之私有土地同意比例

本更新單元合法建築物面積為740.93m<sup>2</sup>，同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積為573.44m<sup>2</sup>，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物面積比例為77.39%；本更新單元合法建築物所有權人數為4人，同意參與都市更新事業計畫人數為3人，故同意參與都市更新事業計畫合法建築物人數比例為75.00%；合法建築物所有權同意人數及其面積超過門檻值，符合規定。

申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核後，實施者與所有權人持續溝通，公開展覽期間土地及合法建築物部分同意人數及其面積同意比例已達100.00%同意。

3. 本案同意比例之計算以私有土地及私有合法建築物為準，公有部分不予計入；面積及所有權人數詳下表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表（報核階段）及表5-5、同意參與都市更新事業計畫統計表（公展階段），其同意書清冊詳如附件冊。

表5-4、同意參與都市更新事業計畫統計表（報核階段）

都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核階段				
項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,175.93	11	1,241.03	5
公有(a)	869.81	1	500.10	1
私有(b=A-a)	1,306.12	10	740.93	4
排除總和(c)	—	—	—	—
計算總和(B=b-c)	1,306.12	10	740.93	4
私有同意數(C)	1,186.30	9	573.44	3
同意比例(%)(C/B)	90.83%	90.00%	77.39%	75.00%
法定同意比例(%)	75.00%	66.67%	75.00%	66.67%

表5-5、同意參與都市更新事業計畫統計表（公展階段）

都市更新公開展覽階段				
項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,175.93	11	1,241.03	5
公有(a)	869.81	1	500.10	1
私有(b=A-a)	1,306.12	10	740.93	4
排除總和(c)	—	—	—	—
計算總和(B=b-c)	1,306.12	10	740.93	4
私有同意數(C)	1,306.12	10	740.93	4
同意比例(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比例(%)	75.00%	66.67%	75.00%	66.67%

備註：9地號為公有土地面積共計869.81m<sup>2</sup>，其人數及面積不予計入事業計畫同意比例之計算。

(五) 公有土地處理情形

本更新單元內公有土地權屬面積合計為869.81m<sup>2</sup>，屬中華民國（管理者：財政部國有財產署）（原管理者：內政部警政署警察通訊所）所有，將配合新北市政府城鄉發展局住宅發展科作為社會出租住宅使用，故原規劃3至7層單房間職務宿舍、8樓E單元及9樓E單元多房間職務宿舍已無使用需求。且因本案所有權人均已選配完畢，在不影響各所有權人之權益下，配合所有權人中華民國（管理者：財政部國有財產署）原分配之3至7層，由宿舍調整為社會出租住宅坪型，並於8層再規劃部分社會出租住宅坪型。其土地處理原則及注意事項如下：

1. 依據「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」：

- (1) 國有土地處理原則第5點之規定：執行機關於獲知都市更新事業採「協議合建」方式實施時，除依第3點第2項報經財政部核定由主辦機關主導辦理都市更新或處分利用外，應依第7點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。
- (2) 國有土地處理原則第7點之規定：本更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），土地面積869.81m<sup>2</sup>（超過500.00m<sup>2</sup>），且占更新單元面積比例39.97%（已達25%），已達處理原則第7點第1項規定按應有之權利價值申請分配更新後之房、地門檻，依此項規定分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。

2. 依據「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第12點之規定：

- (1) 第1項：於都市更新權利變換計畫奉都市更新主管機關核定前，依實施

者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

- (2) 第2項：實際申請分配之權利總價值，以不超過應分配價值為原則。其應分配之權利價值未達一最小分配面積單元者，得領取差額價金。
- (3) 第4項：實施者通知選配房、地時，如未檢附權利分配計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。
- (4) 第5項：申請分配之位置，依下列順序辦理：
- a. 更新前國有土地主要所在區位。
  - b. 具單獨出入口或獨棟之建築物。
  - c. 邊間優先。
  - d. 水平集中或垂直集中。

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地面積總計為2,175.93m<sup>2</sup>，土地使用分區屬於住宅區，其法定建蔽率不得超過50%，法定容積率不得超過300%，更新單元內土地面積詳p.6-6，表6-2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-7，圖6-1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）。目前更新單元內之土地使用現況為住宅使用，詳p.5-8，圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖。

(二) 合法建築物現況

本更新單元內合法建築物面積總計為1,241.03m<sup>2</sup>，建號為100、101、102、103、104共5戶；其樓層構造為1至2層樓之加強磚造建築物，其使用年期介於40至50年，門牌使用現況詳下表5-6、更新單元合法建築物使用現況統計表。

表5-6、更新單元合法建築物使用現況統計表

編號	標示部							
	建號	門牌號碼 (中山路二段)	主要建材	建築完成日期	建物坐落地號	層數	層次	面積 (m <sup>2</sup> )
1	100	451號	加強磚造	53.12.31	9	2	1至2	500.10
2	101	449巷4號	加強磚造	61.08.17	11	2	1至2	167.49
3	102	449巷6號	加強磚造	61.05.00	12	2	1至2	189.28
4	103	449巷8號	加強磚造	58.01.00	13	2	1至2	196.00
5	104	449巷10號	加強磚造	58.01.00	14	2	1至2	188.16

(三) 其他土地改良物

本案其他土地改良物非屬占有他人土地之合法建築物之增建物及未辦保存登記，其依測量成果報告書實測面積為準，合法建築物之增建物包括：新北市中和區中山路二段451號、中山路二段449巷4、6、8及10號，共計5個門牌；未辦保存登記之其他土地改良物包括：新北市中和區中山路二段449巷2號及12號，共計2個門牌。詳下表5-7、更新單元其他土地改良物現況統計表及p.5-6，圖5-1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖(S：1/500)。

表5-7、更新單元其他土地改良物現況統計表

非屬占有他人土地之其他土地	合法建築物之增建物	編號	門牌	層數	層次	構造		實測面積 (m <sup>2</sup> )
						加強磚造	鐵皮	
	A1	中山路二段451號	2	1至2層	加強磚造		96.24	
					鐵皮		31.60	
					磚造		191.29	
					加強磚造		40.73	
					磚造		97.09	
	A2	中山路二段449巷4號	2	1至2層	加強磚造		262.91	
					磚造		11.83	
	A3	中山路二段449巷6號	2	1至2層	加強磚造		305.08	
					磚造		233.26	
	A4	中山路二段449巷8號	2	1至2層	加強磚造		18.29	
磚造						244.64		
A5	中山路二段449巷10號	2	1至2層	加強磚造		70.12		
				鐵皮				
未辦	B1	中山路二段449巷2號	3	1至3層	加強磚造			
					鐵皮			

改良物	保存登記	B2	中山路二段449巷12號	5	1至5層	構造	
						加強磚造	磚造
							9.63
						加強磚造	498.98
						磚造	16.64
小計		7戶					2,128.33

三、附近地區土地使用現況

本更新單元附近地區北臨24m中山路二段(計畫道路)，東側為6.60m中山路二段449巷(現有巷道)，南側為6.00m中山路二段449巷(現有巷道)及西側為5樓鄰房所圍之範圍內，周邊地區使用分區皆為住宅區。

本更新單元西側為5層樓之建築物，1樓主要為商業使用、2至5層為住宅使用，多為住商混合使用；東側及南側之中山路二段449巷另一邊多為5層樓之建築物，部分為12層樓之建築物，主要作住宅使用。

四、公共設施現況

本更新單元為據點，周邊500m生活圈內之公共設施，已開闢設施包括市場用地1處、加油站用地1處、機關用地2處、公園用地1處、停車場用地1處等均甚為齊備，其餘皆未開闢。

- 1.市場用地：【員山市場】及1處未開闢。
- 2.加油站用地：【積穗加油站】已開闢。
- 3.機關用地：【中和分局積穗派出所】及【中和民樂郵局】皆已開闢。
- 4.公園用地：【員山公園】已開闢。
- 5.停車場用地：【民樂停車場】已開闢。
- 6.廣場用地：未開闢。

詳p.5-9，圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖。

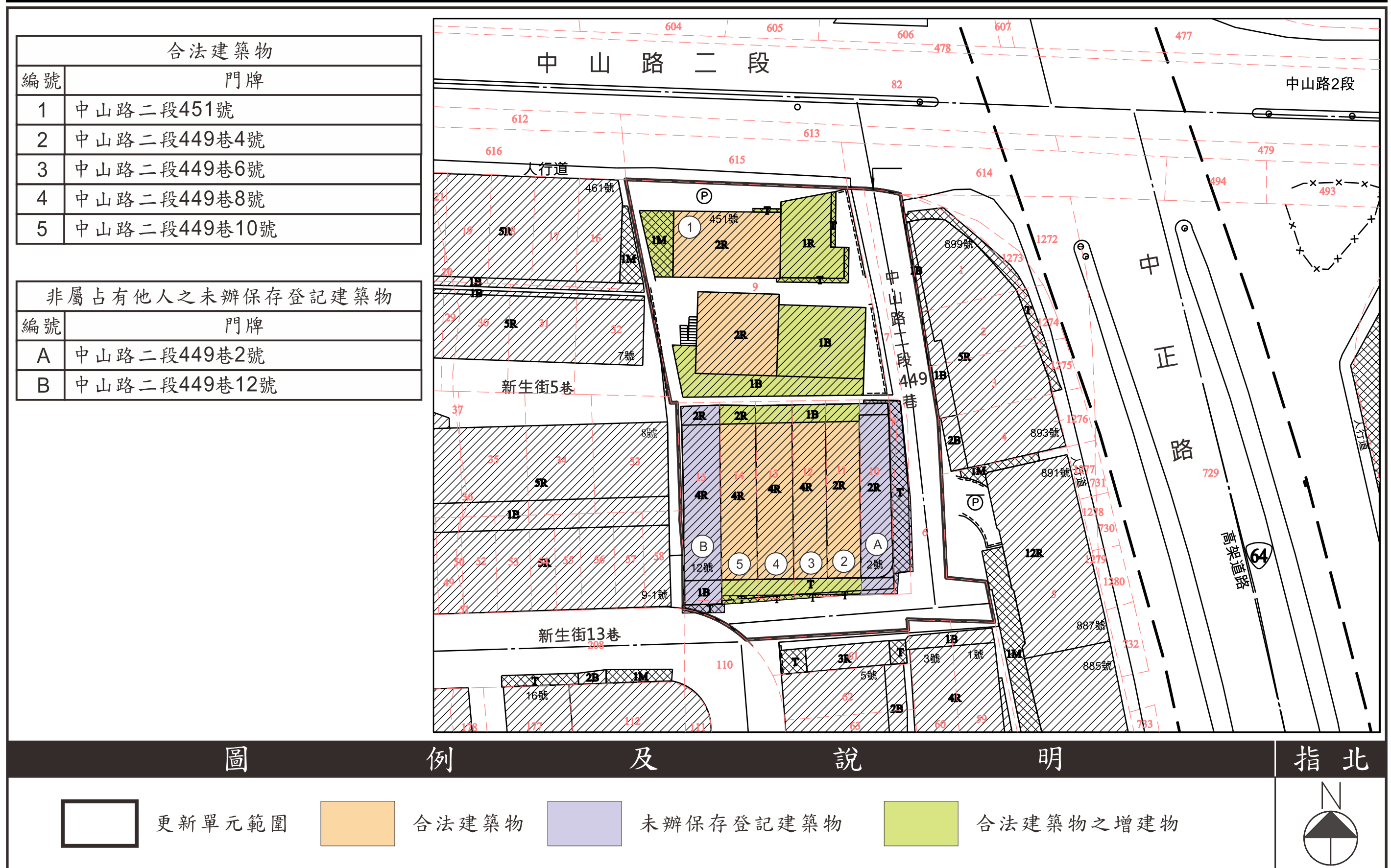


圖5-1、合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置示意圖 (S: 1/500)



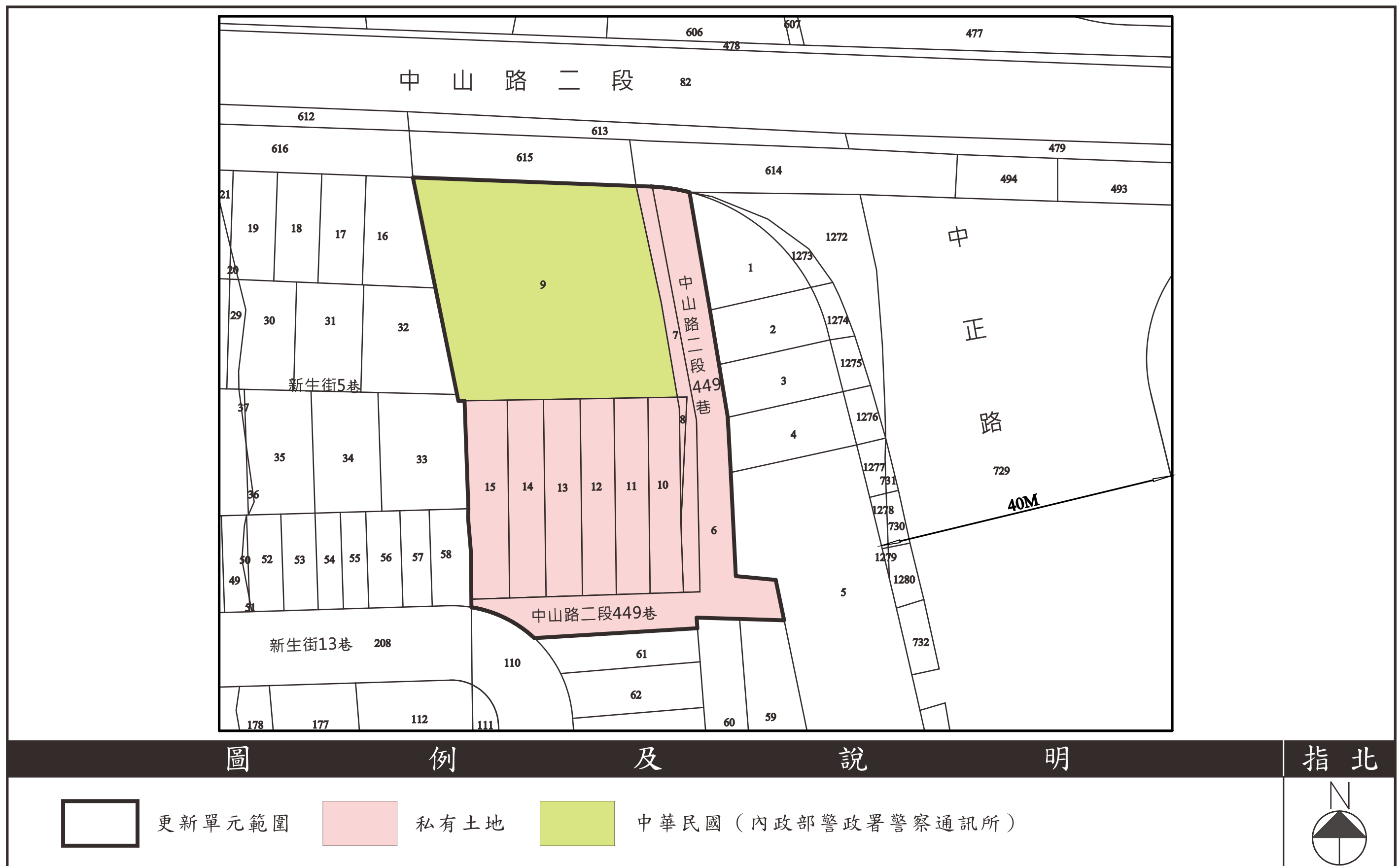


圖 例 及 說 明

指 北



更新單元範圍



私有土地



中華民國 (內政部警政署警察通訊所)



圖5-2、更新單元公私有土地分布圖 (S: 1/500)

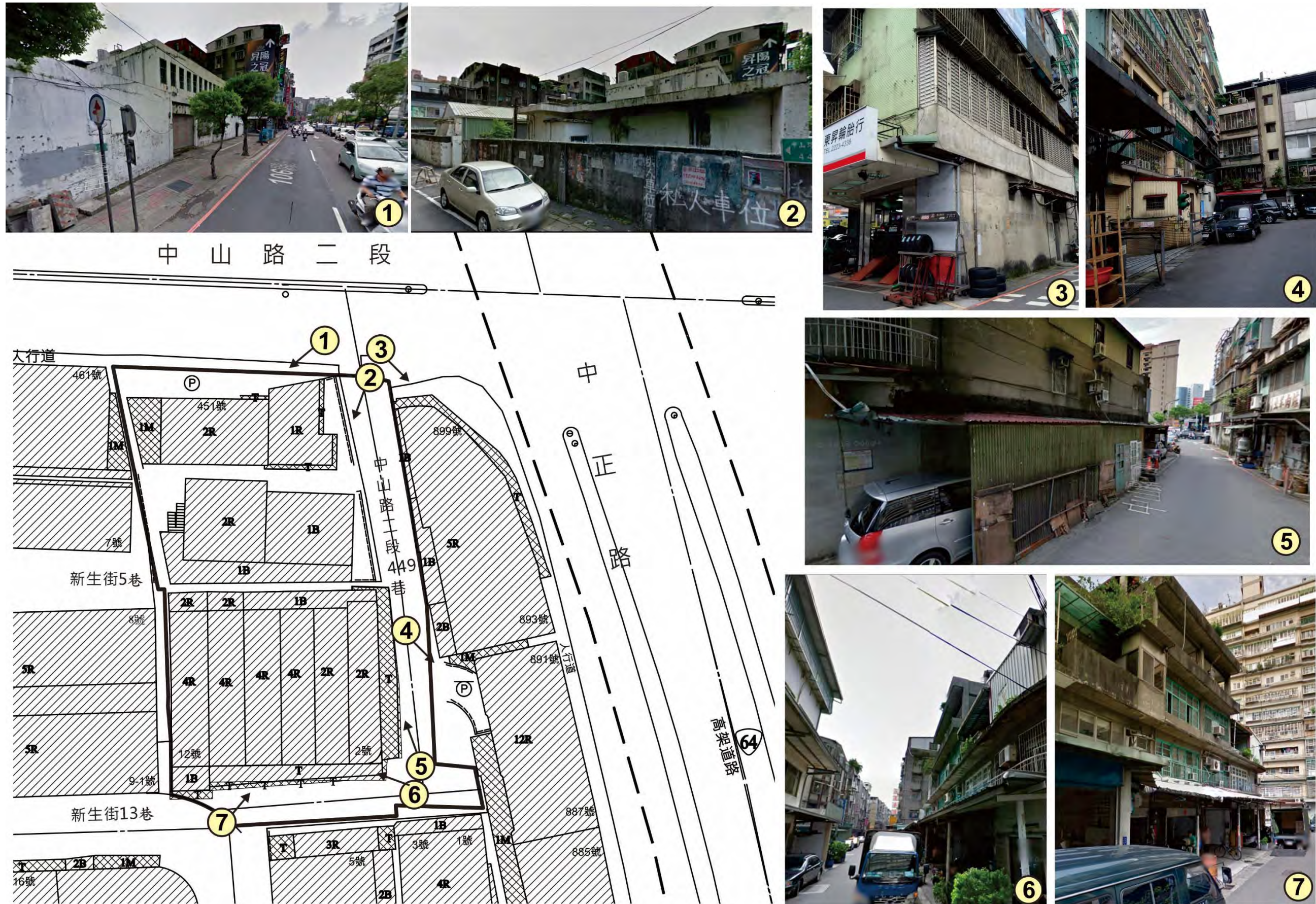


圖5-3、更新單元土地使用現況示意圖

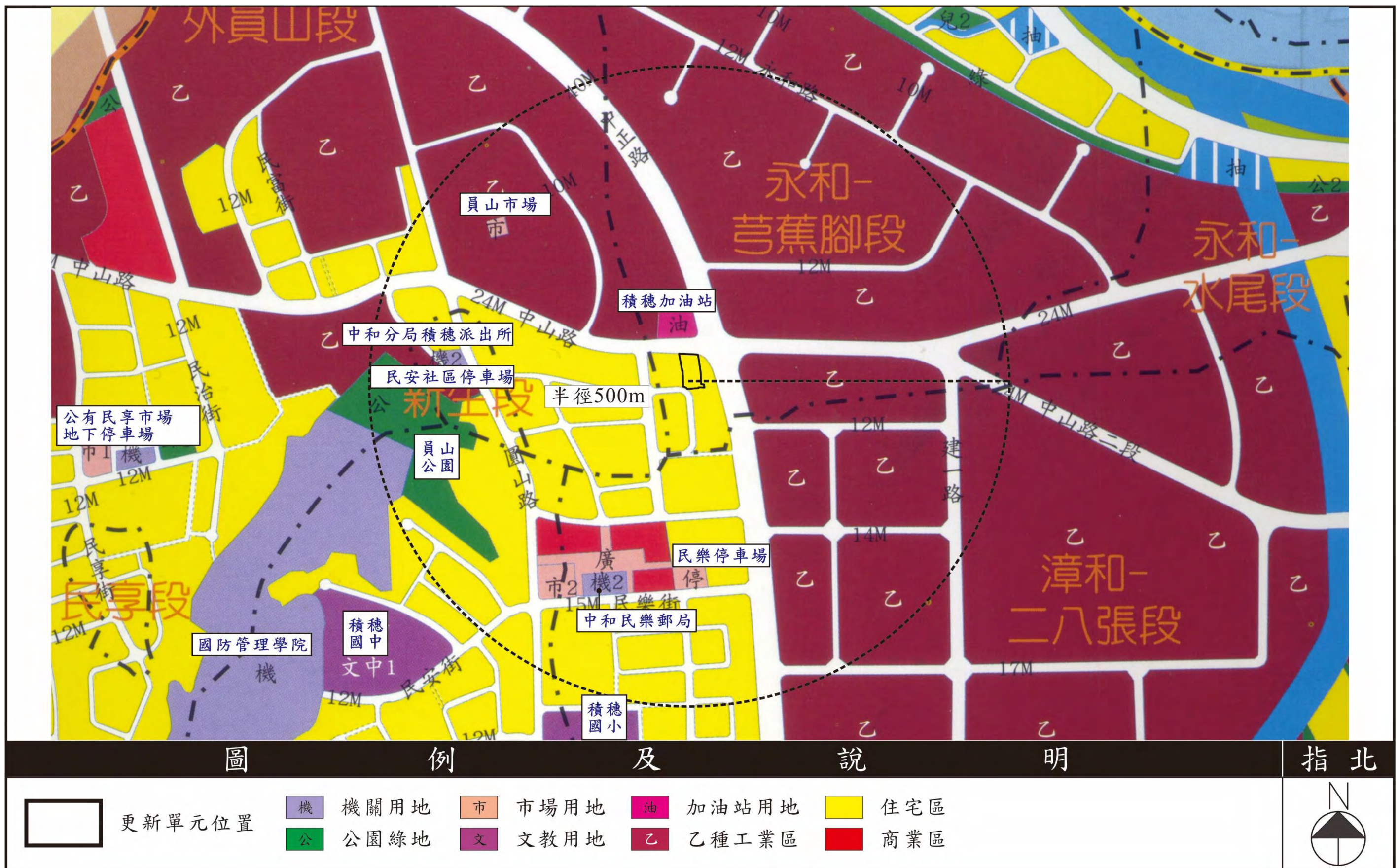


圖5-4、更新單元公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

1. 區內交通系統

本更新單元範圍所在之街廓，北側為24m中山路二段（計畫道路），東側為6.6m中山路二段449巷（現有巷道），南側為6.0m中山路二段449巷（現有巷道）及西側為5樓鄰房所為之範圍內，目前計畫道路皆已開闢完成。南側中山路二段449巷（現有巷道）可接通新生街13巷，供人車通行。

2. 聯外交通系統：本更新單元之主要聯外道路為中正路及中山路二段。

- (1) 中正路：位於基地東側，計畫範圍內道路寬度40m，採快慢分隔佈設，往北方向車道配置為2快車道及2混合車道，往南方向車道配置為1快車道及2混合車道；道路兩側現有人行道寬度1.0-1.5m，路旁兩側劃設紅線管制停車。其可連接台64線快速道路，往北可通往新莊、五股及八里，往南可通往新店。
- (2) 中山路二段：位於基地北側，計畫範圍內道路寬度25m，採中央分隔佈設，雙向車道配置各1快車道及2混合車道；道路兩側現有人行道寬度1.0m，路旁兩側劃設紅線管制停車。中山路二段延伸往西可通往板橋；往東可通往臺北市區。

(二) 建築物占用現有巷道

本更新單元內占用現有巷道部分，俟本案事業計畫發布實施後，範圍內建築物將連同現有巷道占用部分，全數拆除淨空，詳p.5-14，圖5-7、占用道路範圍示意圖。

(三) 大眾運輸系統

本更新單元對外主要之公共汽車路線，其行駛大部分以中山路二段、中正路及

員山路為主，東西向公車路線主要為中山路二段、南北向公車路線主要為中正路及員山路，更新單元周邊地區之站牌名稱、位置及停靠路線詳表5-8、更新單元鄰近地區公車路線表及p.5-13，圖5-6、更新單元周邊交通系統示意圖。

表5-8、更新單元鄰近地區公車路線表

站牌名稱	位置	停靠路線
中正中山路口站	中山路二段	51、201、1032
積穗站	中山路二段	201、1032、2021
工務段站	中山路二段	51、201、262、1032、2021
中原里站	中正路	262、橘5
中和稅捐站	中正路	橘5
員山站	員山路	57、201、231、307、793、796

(四) 停車空間現況

- 1. 停車系統現況：基地周邊道路甚少規劃停車格位，僅東側中山路二段449巷設有免費停車格；中山路二段、中正路皆為雙向紅線管制停車，新生街及員山路則多為紅、黃線管制停車，缺乏路線停車格位，另無格位停車空間係以周邊無停車管制之巷弄為主。
- 2. 公私有停車場：更新單元周邊停車場共3處，其資訊詳表5-9、更新單元周邊停車場費率表；位置詳p.5-13，圖5-6、更新單元周邊交通系統示意圖。

表5-9、更新單元周邊停車場費率表

停車場名稱	型態	汽車位數	臨停費率	月租費率
全洋第二停車場	私有民營	83	—	2,500元/月
吉立停車場	私有民營	78	—	4,000元/月
中正路加油加氣站附設停車場	私有民營	4	—	2,400元/月
中和民樂立體停車場	公辦民營	268	20元/月	4,000元/月

## 六、房地產市場調查

### (一) 不動產市場發展概況

#### 1. 市場供給：

(1) 更新單元所在區域之主要土地分區為住宅區及乙種工業區，屬發展中地區，區域內多為中古公寓及透天厝、舊式廠房，近年來隨著交通及其他重大建設的投入，本區域新成屋及預售屋供給量亦逐漸增多。

(2) 新成屋方面：目前銷售中的新成屋建案，普遍為15層樓住宅產品及20層樓以上之住宅建案，推案數量共約8至9個建案。

(3) 除上述住宅建案外，另有新式廠辦大樓及工業住宅產品推出。

#### 2. 市場需求：

(1) 中和區內以捷運中和線周邊之生活機能最為完備，故居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。另外隨著東西向(八里-新店)快速道路的完工，及區域內傳統工業區逐漸轉型為高科技產業園區、捷運環狀線的規劃興建，可吸引外來就業人口到中和區購屋。

(2) 更新單元鄰近工業區及東西向快速道路、中山路等主要道路，周圍環境品質及商業活動不如中和市中心完善，但不動產價格普遍低於鄰近的板橋、永和地區及中和區市中心，故對購屋族群仍具有吸引力。

#### 3. 市場產品型態：

區域內以屋齡5年內之新成屋大樓及中古華廈為主要住宅產品。

### (二) 不動產市場價格水準分析

1. 新成屋：中、小坪數的住宅大樓產品行情價格約38~45萬/坪；大坪數且規劃設計高級的住宅大廈，其成交行情可至48至60萬/坪之間。

2. 土地：受限於面前道路寬度及基地面積大小等條件影響，區域內住宅區土地成交價格差距頗大。面臨主要道路的住宅區土地行情可達120-150萬/坪。詳下圖5-5、更新單元周圍房地產建案分布示意圖及p.5-12，表5-10、更新單元周圍房地產市場行情一覽表。



圖5-5、更新單元周圍房地產建案分布示意圖

表5 - 10、更新單元周圍房地產市場行情一覽表

編號	案名	基地坐落	使用分區	產品型態	主力坪數 (坪)	興建樓層/ 地下層	建築完成日 (年)	標準層-價格資料		停車位-價格資料		價格日期
								價格 型態	單價 (萬元/坪)	停車位 型態	單價 (萬元/個)	
1	雙和一品苑	中正路358號	住宅區	住宅大樓	45~94	21/3	102/7	成交價格	低樓層38~43 中、高樓層43~48	坡道平面 機械	平面175~210 機械100~150	102/08至103/07
2	昇陽之冠	中山路三段114巷56號	住宅區	住宅大樓	56~83	23/4	101/10	成交價格	低樓層41~48 中、高樓層48~57	坡道 平面	125~235	102/05至103/06
3	遠雄左岸- 紫金園	中原二街115號	住宅區	住宅店面 大樓	33~51	23/1	102/12	成交價格	中、低樓層47~52 高樓層53~56	坡道 平面	205~245	103/3至103/7
4	遠雄左岸- 采梅園	中原二街127號	住宅區	住宅大樓	55~63	23/1	102/10	成交價格	低樓層49~50 中、高樓層50~60	坡道 平面	205~245	102/11至103/08

資料來源：住展雜誌第391期（2014/7）、內政部不動產交易實價查詢服務網



圖 例 及 說 明

指 北



更新單元位置



聯外道路



主要道路



次要道路



公車站牌



停車場位置



圖5-6、更新單元周邊交通系統示意圖

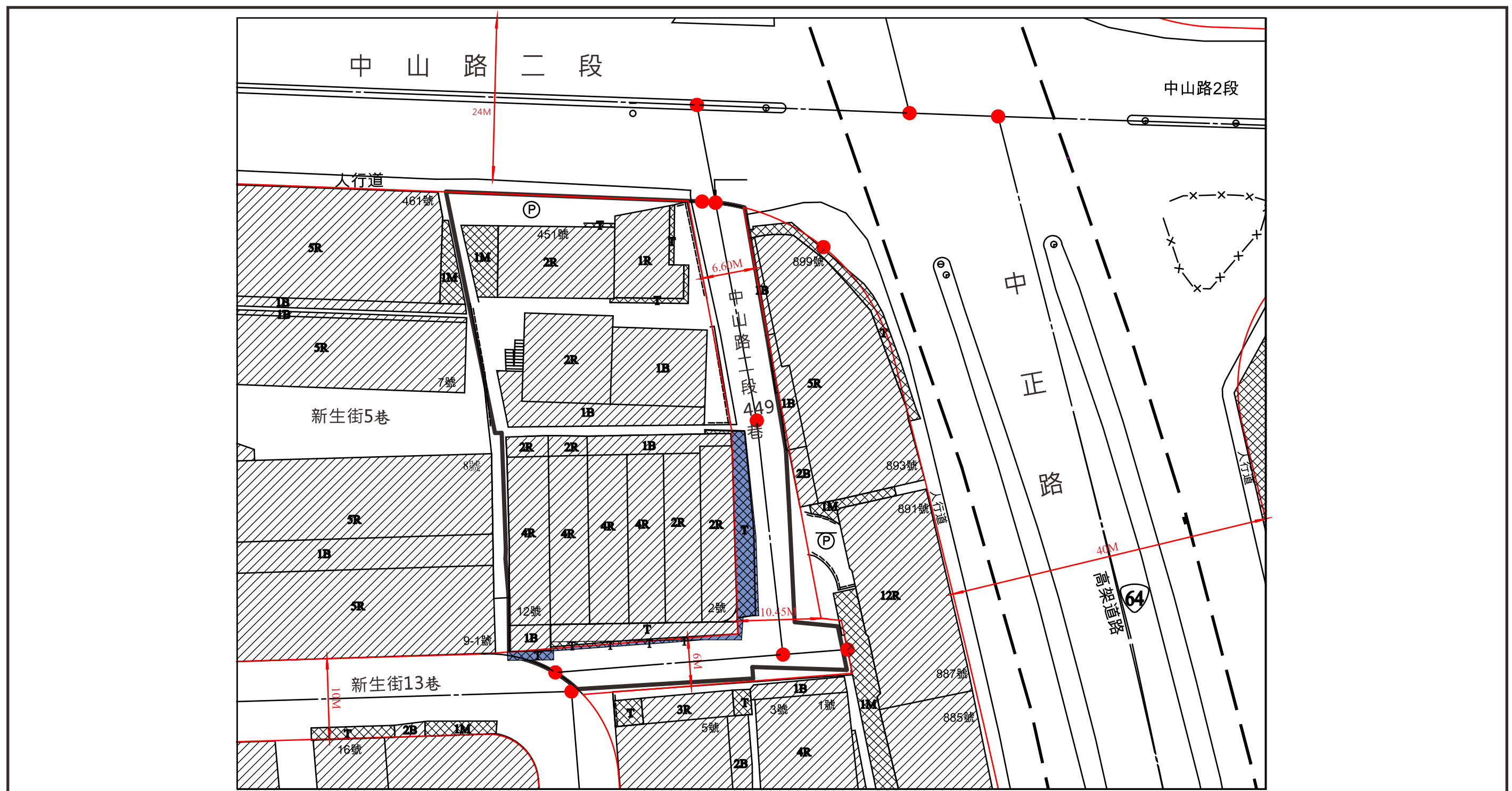
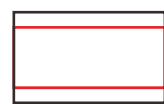


圖 例 及 說 明

指 北



更新單元範圍



建築線 (計畫道路&巷道認定)



占用現有巷道之建物範圍



圖5-7、占用道路範圍示意圖



陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元所在計畫地區為民國100年1月17日北府城審字第09912269441號函發布實施之「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」案範圍內。相關都市計畫修訂日期、文號，詳下表6-1、相關計畫（土地使用分區管制要點）修訂名稱及日期一覽表。

表6-1、相關計畫（土地使用分區管制要點）修訂名稱及日期一覽表

原計畫案名	日期
中和都市計畫案	62.10.05
變更中和都市計畫（第一次主要計畫通盤檢討）案	82.03.12
訂定中和都市計畫（土地使用分區管制要點）案	86.08.15
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）	98.12.25 北府城審字第 098 10252771 號
變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）	100.01.17 北府城審字第 09 912269441 號

資料來源：新北市城鄉服務網

二、土地使用說明

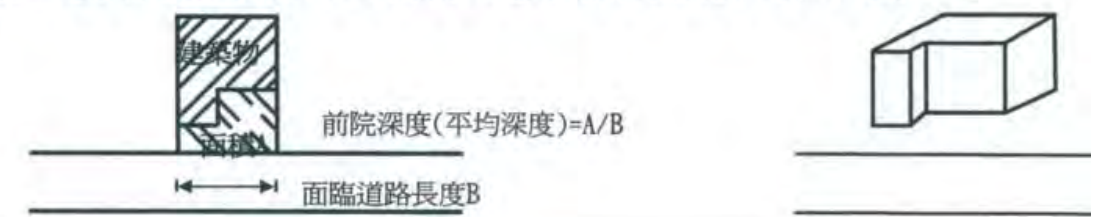
（一）訂定變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）（100.1.17公告）內容

- 1.本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第33條及第35條之規定訂定之。
- 2.建築基地屬整體開發地區之細部計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點；非屬整體開發地區細部計畫，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。前項整體開發地區之細部計畫係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫。

3.本要點用語，定義如下：

- （1）基地線：建築基地範圍之界線。
- （2）前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過2：1，不限臨接較寬道路之境界線。
- （3）後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。
- （4）側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- （5）角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- （6）前院：沿前面基地線留設之庭院。
- （7）後院：沿後面基地線留設之庭院。
- （8）側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- （9）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離【詳見附圖一】。法定陽台或露台突出2m範圍內得計入前院深度。

附圖一 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離



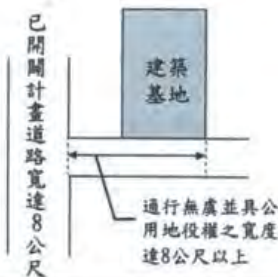
- （10）側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
- （11）基準容積率：本要點第4點、第5點所規定之容積率上限。
- （12）基準容積：基地面積與基準容積率之乘積。

4.本計畫區內之各土地使用分區，其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區種類	建蔽率	容積率
住宅區	50%	300%
商業區	70%	440%
工業區 (含乙種及特種工業區)	60%	210%
風景區	20%	60%
保存區	50%	160%

依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8m者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8m以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8m以上者，得不受此限【詳見附圖二】。

附圖二 依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。



5.本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施種類	建蔽率	容積率
機關用地	50%	250%
學校用地	國中以下	150%
	高(中)職	200%
市場用地	50%	240%
公園用地、兒童遊樂場用地	15%	30%
體育場用地	50%	不予規定
停車場用地	作立體使用時 80%	依有關規定辦理
加油站用地	40%	120%
捷運系統用地	不予規定	不予規定
垃圾處理場用地	不予規定	不予規定
醫療用地	40%	400%
變電所用地	50%	250%
抽水站用地	不予規定	不予規定
墓地(納骨塔)	10%	40%

墓地，如做為納骨塔，其法定空地應綠化美化且不得再做其它墳墓使用。各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相

關法令規定辦理。

6.本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(1) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度 (m)	側院深度 (m)
住宅區	3.00	不予規定
商業區	3.00	不予規定
工業區 (含乙種及特種工業區)	3.00	2.00
風景區	10.00	3.00
保存區	3.00	不予規定
機關用地	3.00	3.00
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52m 以上建築	
公園用地、兒童遊樂場用地	10.00	10.00
體育場用地	10.00	10.00
停車場用地	3.00	不予規定
加油站用地	3.00	3.00
垃圾處理場用地	3.00	不予規定
捷運系統用地	3.00	不予規定
醫療用地	3.00	3.00
變電所用地	6.00	6.00
抽水站用地	3.00	不予規定

(2) 基地面臨道路、其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於1m。

(3) 地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，則地下室外牆不受此限。

(4) 住宅區面臨計畫道路寬度10m以上，商業區7m以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52m，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳見附圖三】。

附圖三 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區



- (5) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
- (6) 基地前、側院深度應符合本要點之規定，但因留設前、側院致基地內建築物深（寬）度不足「臺北縣畸零地使用規則」規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。
- 前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計審議委員會審議通過者不在此限，但應留設側院者，最小側院深度仍不得小於1m。
- 7.本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員會同意，得比照「臺北縣建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。
- (1) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
- (2) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
- 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條之第2類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於66m<sup>2</sup>者，每100m<sup>2</sup>設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過66m<sup>2</sup>者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
  - 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第59條所述第1類者，以100m<sup>2</sup>設置一機車位為原則。
  - 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
- (3) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300m內之建築物至少

應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。

- 8.本計畫區內之公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。
- 9.為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
- 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。
  - 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基準容積之30%為限。
    - 私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、景觀公共設施等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之面積在100m<sup>2</sup>上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
    - 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，並經新北市都市設計審議委員會審議通過者。
  - 凡建築物增設停車空間且提供公眾使用者，得依「臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加興建樓地板面積。
  - 建築基地為配合與周邊公共開放空間之聯繫，設置空橋、平台等設施而增加建築面積、樓地板面積、經提新北市都市設計審議委員會審議核准，增加部分得免予再檢討計算。另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經新北市都市設計審議委員會審議通過。
- 10.為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，建築基地符合下列各項規定，且

其建築計畫送經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得增加樓地板面積，其比例不得超過基準容積率之15%。但經新北市政府認定應整體實施更新者，不得適用。

- (1) 屬商業區、住宅區建築基地面積為1,000m<sup>2</sup>以上。
- (2) 建築基地前面基地線所臨道路寬度應達8m，基地臨路總長度應達20m。
- (3) 建築基地內現有30年以上合法建築物之投影面積佔基地面積50%以上。
- (4) 基地之設計建蔽率不得超過本要點第4點規定之建蔽率減10%。
- (5) 基地配置自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）起退縮淨寬（造型板、雨遮不在此限）4m以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。

依「都市更新條例」等相關規定辦理之基地，不得同時適用本要點獎勵。

11.申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，合予基準容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予基準容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予基準容積10%之獎勵。申請者並應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後2年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价5倍保證金。前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价5倍之金額後無息退還。

12.為提升都市防災性能，建築物設計符合下列規定者，獎勵基準容積5%：

- (1) 與鄰地境界線距離淨寬最小不低於4m，且平均達6m。
- (2) 與建築線距離淨寬度最小不得低於6m。
- (3) 基地如設置二幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達8m。
- (4) 依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。

13.屬地震、火災、水災、風災或其他重大天然事變遭受損壞，經新北市政府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者，依下列公式核計獎勵容積。

$$A=B*10\%$$

A：獎勵容積

B：該棟（幢）危險建築物所座落基地之基準容積

14.為提升都市保水性能，建築基地之實際開挖率符合下列規定，得依下表規定獎勵容積：

法定開挖率-實際開挖率	獎勵額度
≥10%	基準容積之6%
≥15%	基準容積之8%
≥20%	基準容積之10%
≥25%	基準容積之12%
≥30%	基準容積之15%

15.應經新北市都市設計審議委員會審議之建築基地，非因基地條件限制，建築物主體造型創新，具地標性、前瞻性、未來性、或採新技術、新工法，對於都市美學及建築技術提昇深具貢獻，經相關公會推薦，並經新北市都市設計審議委員會推薦為創意建築者，獎勵基準容積10%。

16.建築基地符合前述各項獎勵條件，得同時適用之，各項獎勵面積及容積移轉之總和，除符合下列規定外，不得超過基準容積之50%：

- (1) 距捷運車站用地或火車站周邊300m內之建築基地，不得超過基準容積之100%。
- (2) 距捷運車站用地或火車站周邊300m至500m內之建築基地，不得超過基準容積之80%。
- (3) 建築基地地跨前2款規定範圍線者，依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。

都市更新條例之建築容積獎勵、高氣離子鋼筋混凝土建築物、放射性污染建築物或捷運穿越區依相關法令規定得提高或放寬之容積，不受本點之限制。

17.下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照：

- (1) 申請基地面積大於6,000m<sup>2</sup>且總樓地板大於30,000m<sup>2</sup>。
- (2) 廣場面積達6,000m<sup>2</sup>以上、公園面積達10,000m<sup>2</sup>以上。
- (3) 工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。
- (4) 都市更新單元。
- (5) 申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地。
- (6) 風景區。
- (7) 保護區建築面積200m<sup>2</sup>以上之開發申請案。
- (8) 樓地板面積6,000m<sup>2</sup>以上之立體停車場。但建築物附屬停車場不在此限。
- (9) 採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，及建築基地面積在6,000m<sup>2</sup>以上者。
- (10) 其他經新北市都市設計審議委員會認定並經新北市政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程。

18.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。

前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5m，灌木應大於0.6m，地被植物應大於0.3m；面積36m<sup>2</sup>以上每滿36m<sup>2</sup>應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5m以上，樹穴直徑不得小於1.5m，穴深不得小於1.5m；但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。

19.住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積90%，工業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積80%，其他建築基地地下室開挖率不得超過建蔽率+基地面積10%。公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不受前項規定之限制。

20.配合永續發展及循環經濟，並為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成地表逕流擴大，建築開發行為應設置充足雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，有關實施範圍送審書件及設置標準，由新北市政府訂定之。前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

21.建築基地屬本要點第17點應經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照者，或經新北市政府公告之綠能屋頂示範地區之建築物，屋頂應設置1/3面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物創造綠空間。
- (2) 太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第5條第1款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為2m以下，得免依建築法規申請雜項執照之太陽光電發電設備。  
為達示範效果，公共（有）建築物新建、改建、增建時其所有或管理機關將該等建築物改採綠能屋頂，其執行計畫應於本點發布實施之日起1年內提送至主管機關。

22.本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

23.本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

(二) 訂定變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）（100.1.17公告）規定之使用強度：

本更新單元內新北市中和區民樂段6、7、8、9、10、11、12、13、14、15地號等共計土地10筆（面積2,175.93m<sup>2</sup>），皆屬於住宅區，依「中和都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」之規定，住宅區建蔽率為50%，容積率為300%；允建建築面積為1,087.97m<sup>2</sup>，基準容積面積為6,527.79m<sup>2</sup>。詳下表6-2、更新單元內土地使用分區面積表及p.6-7，圖6-1、更新單元土地使用分區圖（S：1/500）。

(三) 基本資料

- 1.基地座落：新北市中和區民樂段12地號等10筆土地。
- 2.土地面積：2,175.93m<sup>2</sup>。

- 3.使用分區：住宅區。
- 4.建蔽率：住宅區50%。
- 5.容積率：住宅區300%。

表6-2、更新單元內土地使用分區面積表

地號	使用分區	土地面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積 (m <sup>2</sup> )
6	住宅區	436.54	50%	218.27	300%	1,309.62
7	住宅區	104.97	50%	52.485	300%	314.91
8	住宅區	9.10	50%	4.55	300%	27.3
9	住宅區	869.81	50%	434.905	300%	2,609.43
10	住宅區	112.17	50%	56.09	300%	336.51
11	住宅區	119.82	50%	59.91	300%	359.46
12	住宅區	120.02	50%	60.01	300%	360.06
13	住宅區	130.03	50%	65.015	300%	390.09
14	住宅區	129.29	50%	64.645	300%	387.87
15	住宅區	144.18	50%	72.09	300%	432.54

三、更新計畫摘要

本更新單元所在地區尚未劃定更新地區及擬訂更新計畫。

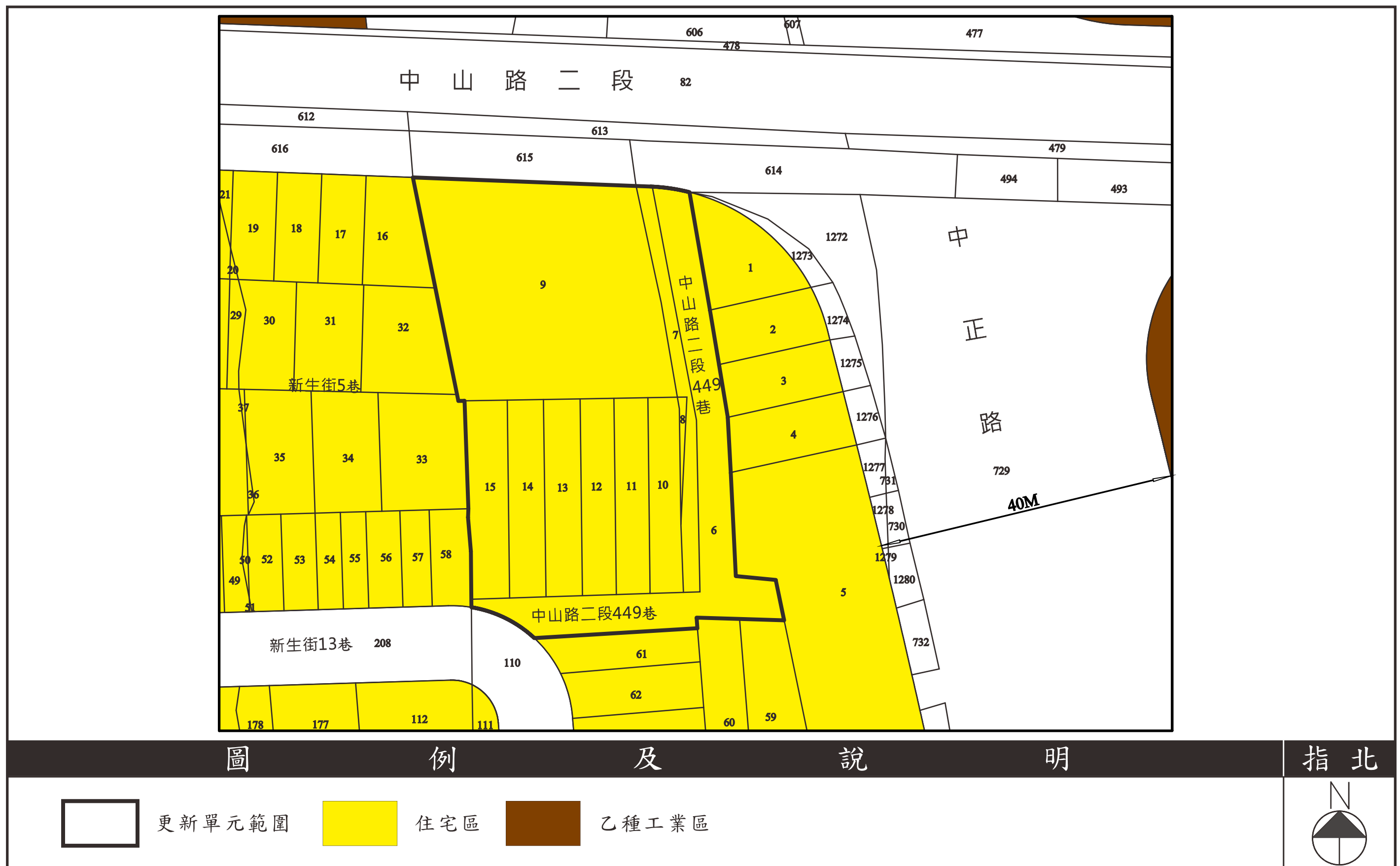
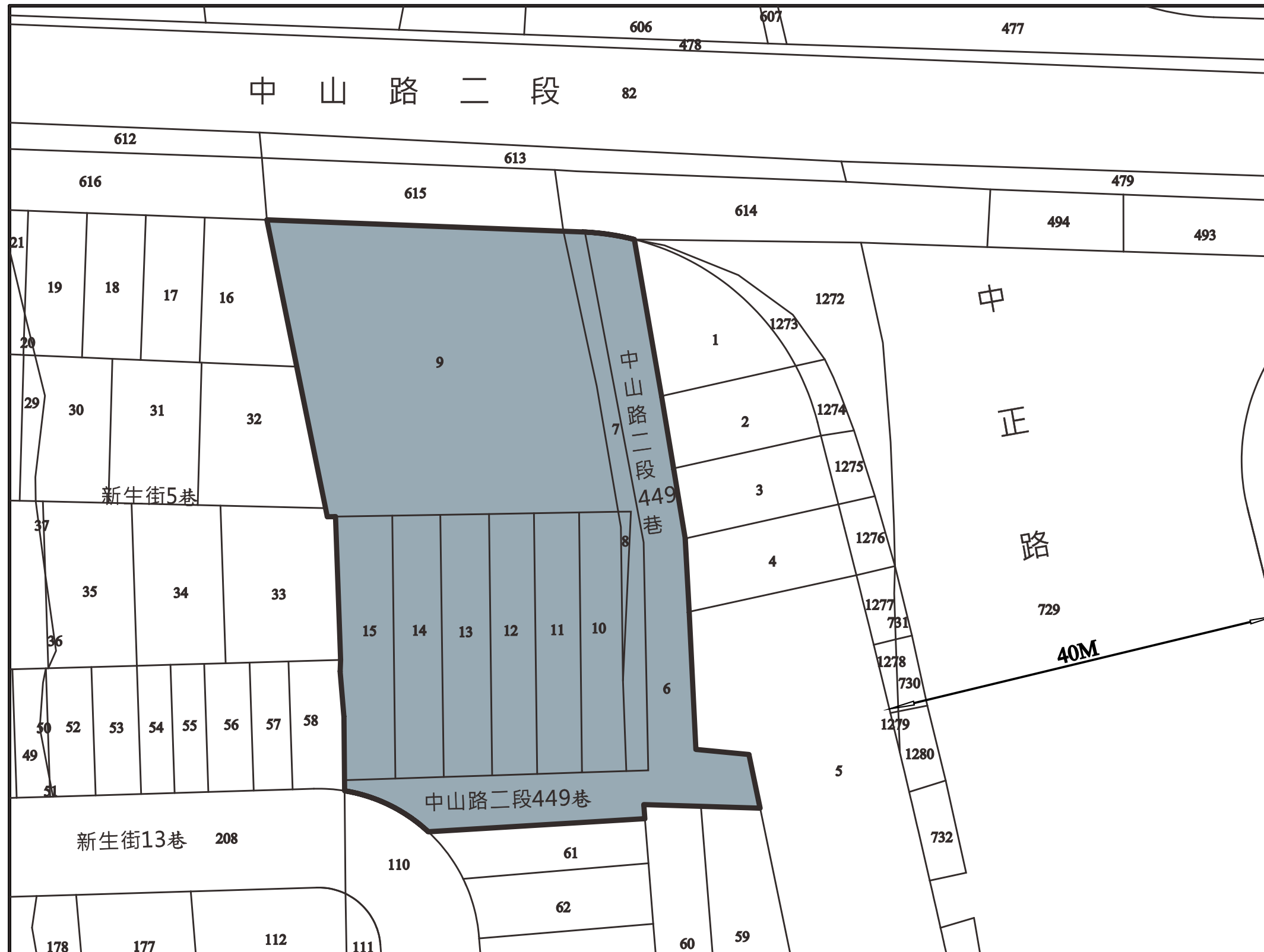


圖6-1、更新單元土地使用分區圖 (S: 1/500)

### 柒、處理方式及其區段劃分

本更新單元全區以「拆除重建」方式辦理都市更新、劃定為「重建區段」，無整建及維護區段。詳下圖7-1、更新單元區段劃分圖。





捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修及改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。

壹拾、申請容積獎勵項目及額度

本案以建築基地面積2,175.93m<sup>2</sup>，法定容積6,527.79m<sup>2</sup>，詳p.6-6，表6-2、更新單元內土地使用分區面積表，預計申請之建築設計總允建容積為10,793.38m<sup>2</sup>；

其包含之項目如下：

法定容積：6,527.79m<sup>2</sup>

都市更新容積獎勵：1,636.63m<sup>2</sup>

容積移轉：2,284.72m<sup>2</sup>

允建總容積：6,527.79m<sup>2</sup> + 1,636.63m<sup>2</sup> + 2,284.72m<sup>2</sup> = 10,449.14m<sup>2</sup>

一、都市更新容積獎勵

本案依「99.02.25都市更新建築容積獎勵辦法」（以下簡稱容獎辦法）及「100.08.18」新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（以下簡稱核算基準）等相關規定，申請都市更新容積獎勵；容積獎勵項目詳下表10-1、都市更新容積獎勵面積表，實際獎勵額度應以新北市都市更新審議委員會核定為準。

表10-1、都市更新容積獎勵面積表

項次	內容	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
五	更新單元規劃設計 A1：設計建蔽率 (綠覆率達60%以上)	326.38	5.00%
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者：基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮人行步道開放空間，均退四公尺以上(法定容積30%內)	918.59	14.07%
七	綠建築標章	391.66	6.00%
都市更新容積獎勵額度合計(第四至十二項) (不含免計容積公益設施，獎勵上限為50%)		1,636.63	25.07%
其他獎勵容積(容積移轉)		2,284.72	35.00%
合計		3,921.35	60.07%

(一) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第五點

依本辦法第七條規定，申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者，應符合下列規定：

1.A1：設計建蔽率：

建蔽率符合下列規定，且綠覆率達60%以上。

綠覆率：綠覆面積 / (實設空地面積 - 騎樓 - 迴廊 - 私設通路 - 基地內通路 - 無遮簷人行道) × 100% ≥ 60%

B=法定建蔽率-設計建蔽率 [本款設計建蔽率之計算：建築面積 / (基地面積-現有巷道面積)]	獎勵額度
B ≥ 10%	獎勵法定容積 3%
B ≥ 15%	獎勵法定容積 5%
B ≥ 20%	獎勵法定容積 7%
B ≥ 25%	獎勵法定容積 9%

(1) 本案申請獎勵容積：326.38m<sup>2</sup> (5%)。

申請法定容積之5%獎勵：6,527.79 (法定容積) × 5% = 326.38m<sup>2</sup>。

(2) 本案基地面積2,175.93m<sup>2</sup>，扣除基地內現有巷道面積550.61m<sup>2</sup> (詳p.10-3，圖10-1、基地面積計算圖)後，其面積為1,625.32m<sup>2</sup>；設計建築面積為522.93m<sup>2</sup> (詳p.10-4，圖10-2、建築面積計算圖 (S：1/200))。

本案設計建蔽率：522.93 ÷ [2,175.93 - 550.61 (現有巷道)] = 32.93%。

本案法定建蔽率：50.00%。

(3) B = 50.00% (法定建蔽率) - 32.93% (設計建蔽率) = 17.07%。

B = 17.07% ≥ 15%...依上表規定，本案申請法定容積之5%。

(4) 本案基地於法定空地中規劃無遮簷人行道、通道、綠化植栽等，經計算後，綠覆面積為1,160.00m<sup>2</sup>，其綠覆率達106.41%，符合不得低於50%之規定 (詳p.10-5，圖10-3、綠覆率檢討圖)。

(二) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第六點

臨路退縮獎勵：依本辦法第七條但書規定，配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積30%為上限。

1.基地配置自建築線 (含計畫道路、現有巷道及永久性空地) 起退縮淨寬 (不含造型板、雨遮) 四公尺以上建築，並於退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者，依下列規定核算獎勵容積：

(1) 屬計畫道路所圍之完整街廓、或由現有巷道等所圍之街廓且其基地面積達3,000m<sup>2</sup>以上，四周均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積 (商業區a=2.6，住宅區或其他分區a=2.0)。

(2) 面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積 (商業區a=2.3，住宅區或其他分區a=1.8)。

(3) 面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積 (商業區a=2.0，住宅區或其他分區a=1.5)。

2.本案申請獎勵容積：918.59m<sup>2</sup> (14.07%)

申請獎勵容積比例：918.59 ÷ 6,527.79 (法定容積) = 14.07%。

(1) 本案北側臨計畫道路，東、南側臨指定建築線之現有巷道，臨道路側均規劃無遮簷人行道，住宅區實際退縮面積為510.33m<sup>2</sup>，詳p.10-6，圖10-4、臨路退縮人行步道面積計算圖 (S：1/200))。

(2) 本案更新單元範圍屬面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積 × a倍核計獎勵容積 (本案為住宅區a=1.8)。  
核算獎勵容積：510.33 (實際退縮面積) × 1.8 = 918.59m<sup>2</sup>。

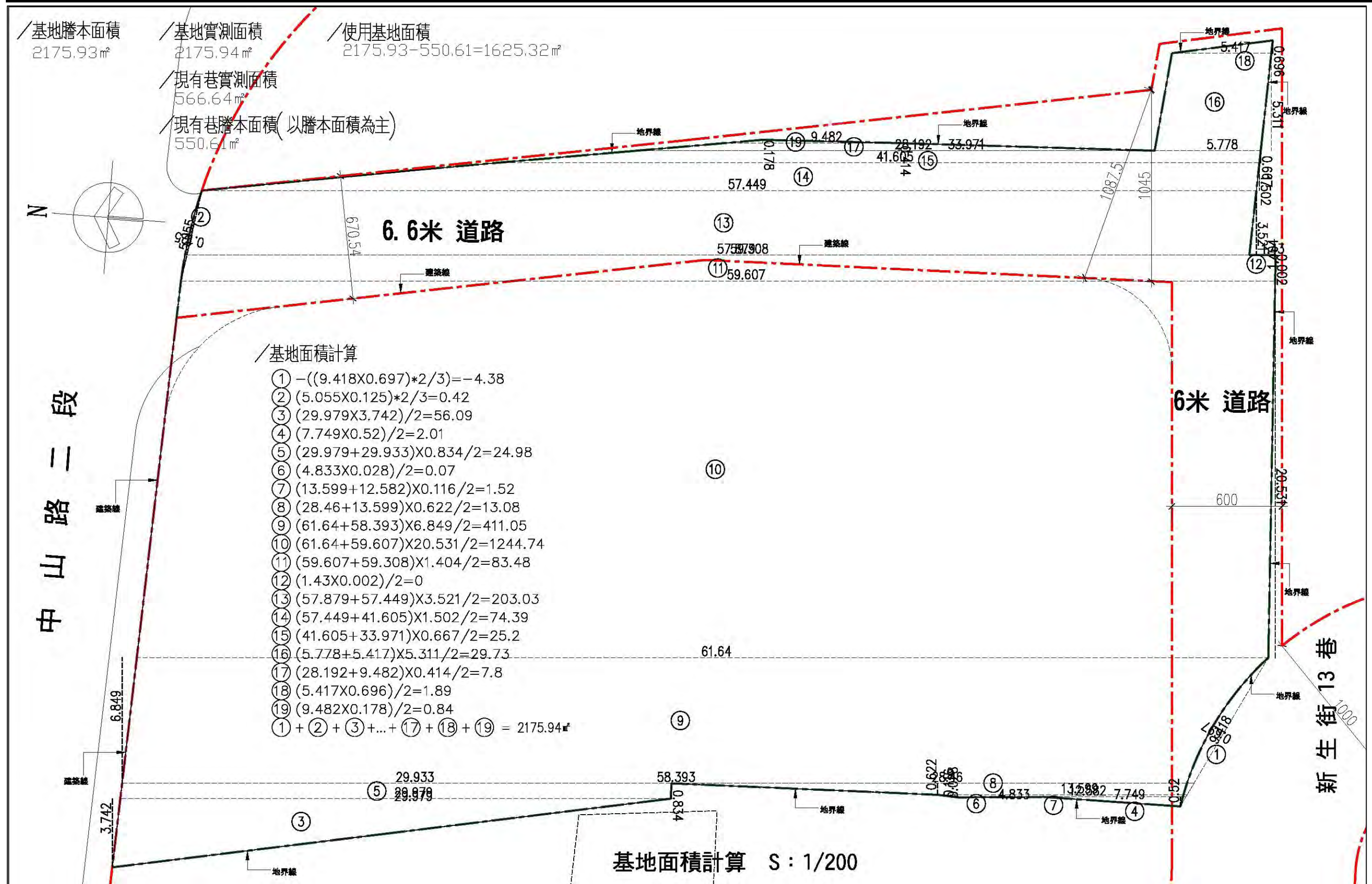


圖10-1、基地面積計算圖 (S : 1/200)

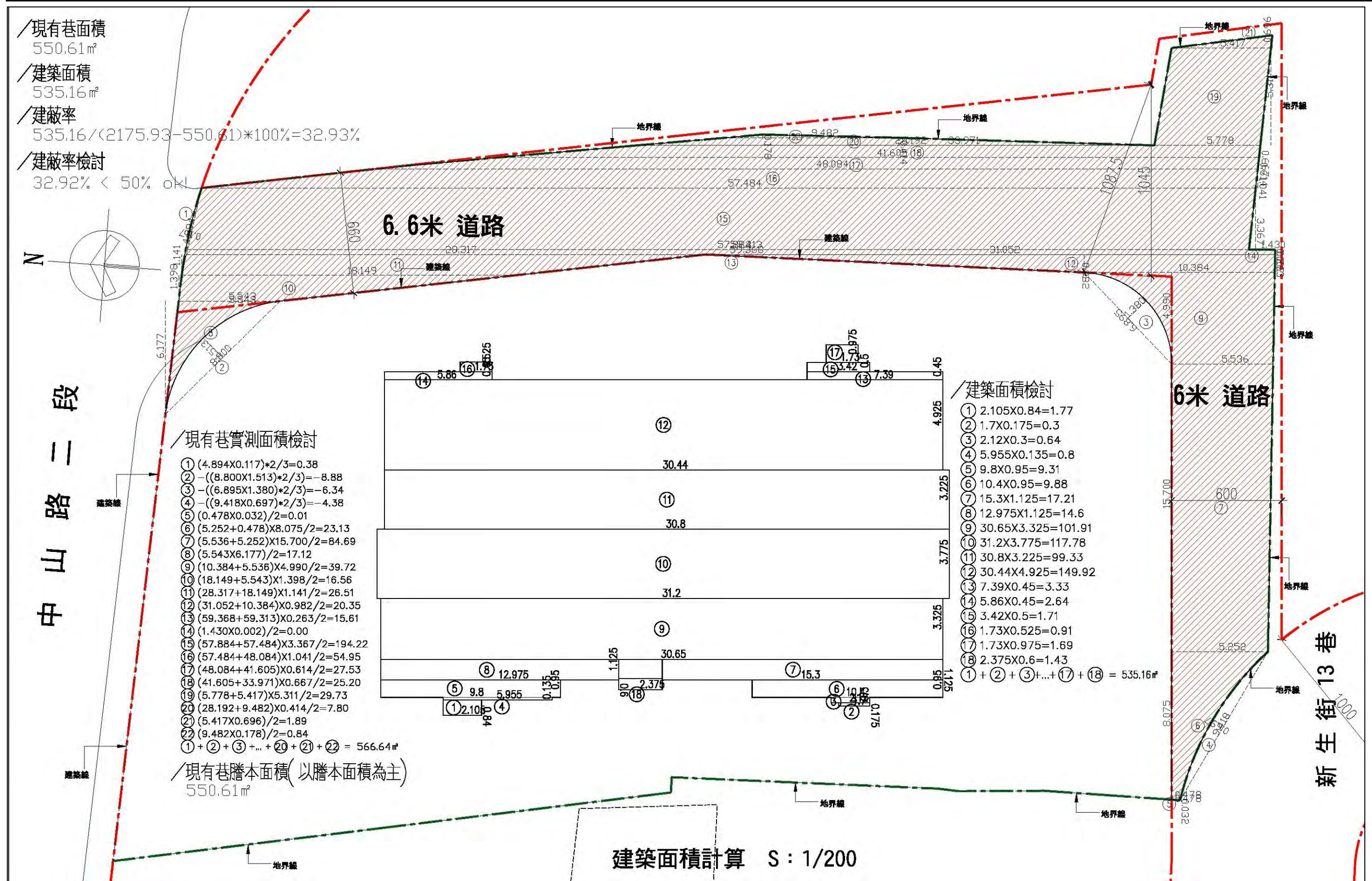
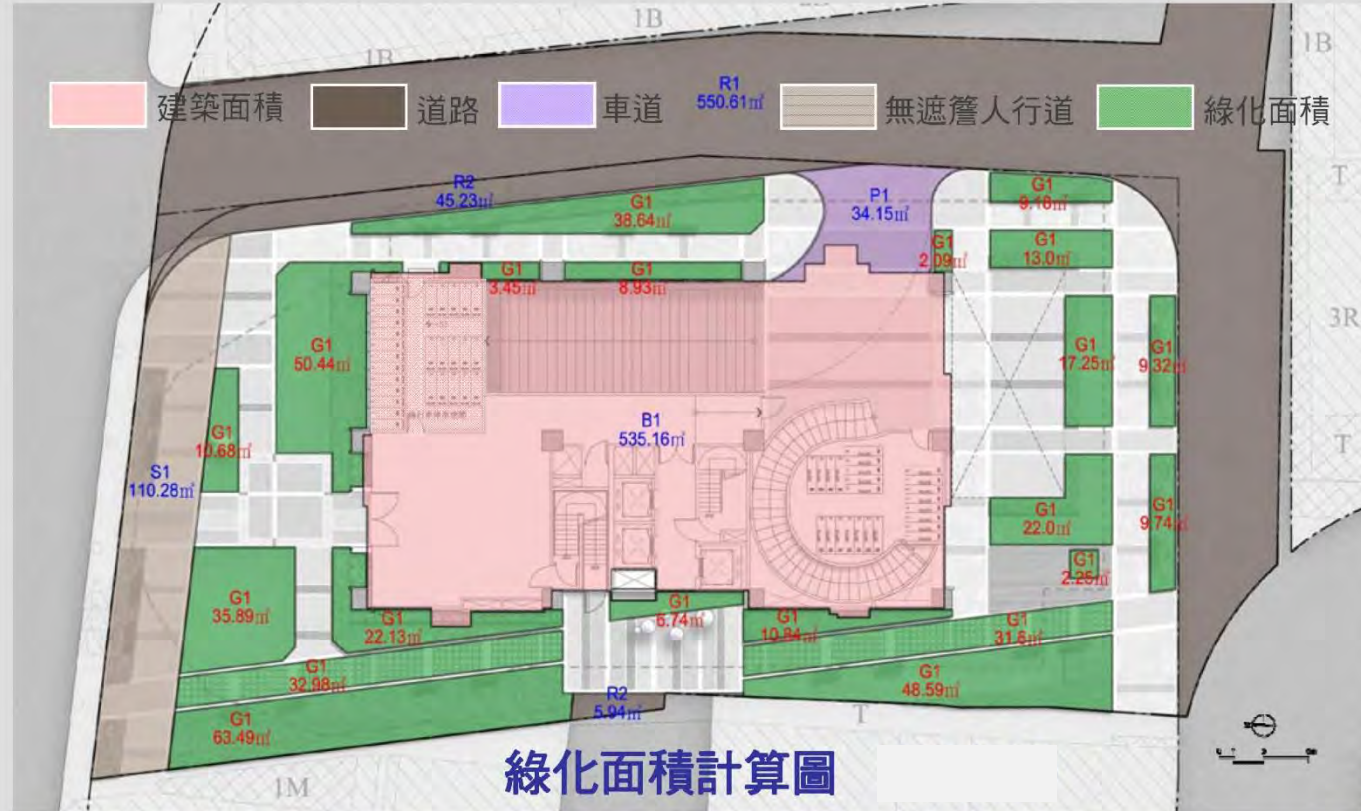


圖10-2、建築面積計算圖 (S : 1/200)

■ 綠化量與綠覆率檢討

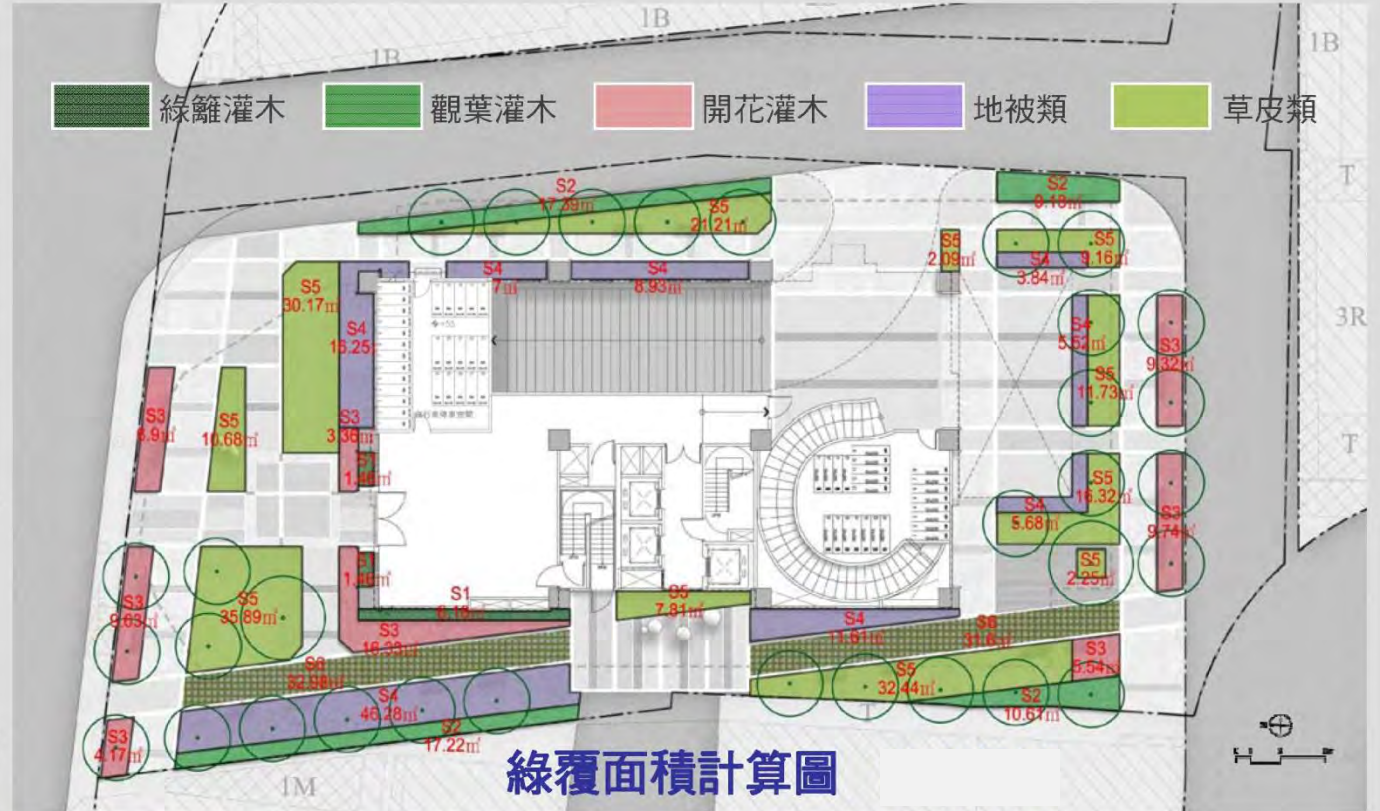
綠化量檢討

依據『變更中和都市計畫土地使用分區管制要點』第十八條檢討



綠覆率檢討

依據『新北市都市設計審議原則』第七條檢討



- 建築基地內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。
- 本基地檢討面積為 2175.93-550.61(既有巷道)=1625.32m<sup>2</sup>
- 實設建築面積為 535.16m<sup>2</sup>
- 實設空地面積為 1625.32-535.16=1090.16m<sup>2</sup>
- 可扣除無法綠化面積為 1090.16-51.17(道路)-110.28(無遮簷人行道)-34.15(車道)=894.56m<sup>2</sup>
- 本基地綠化面積為 63.49+35.89+22.13+10.68+54.41+6.74+7.05+38.64+48.59+10.84+2.09+2.25+22.0+17.25+13.0+9.18+9.74+9.32+32.98+31.6=447.87m<sup>2</sup>/894.56m<sup>2</sup>=50.07% > 1/2 OK!
- 實設空地面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，未滿36平方公尺應種植喬木1棵。
- 本基地種植喬木共計32株 > 1090.16/36=31株 OK!

- 本計畫區建築基地實設空地其綠覆率不得小於50%。
- 本基地檢討面積為 1625.32m<sup>2</sup>
- 法定建蔽率為 50% 法定空地面積為 812.66m<sup>2</sup>
- 實設建築面積為 535.16m<sup>2</sup> 實設空地面積為 1090.16m<sup>2</sup>
- 本基地實設綠覆面積為 262\*1(地被)+172\*1.5(灌木)+32\*20(喬木)=1160m<sup>2</sup>
- 喬木為 12+9+2+9=32株
- 綠籬灌木為 6.18+1.46+1.46+5.68+6.6+7.05+6.43=35m<sup>2</sup>
- 觀葉灌木為 16.66+7.48+2.4+10.61+5.68+5.52+2.09+3.84=54m<sup>2</sup>
- 開花灌木為 8.35+12.7+16.33+12.74+7.81+5.54+9.74+9.32=83m<sup>2</sup>
- 地被類為 4.17+9.63+8.9+38.49+5.18+17.39+16.32+11.73+9.16=121m<sup>2</sup>
- 草皮類為 15.72+10.68+27.77+21.21+32.44+2.25+9.18+(32.98+31.6)/3=141m<sup>2</sup>
- 本基地實設綠覆率為 1160/1090.16=106.41% > 50% OK!

圖10-3、綠覆率檢討圖

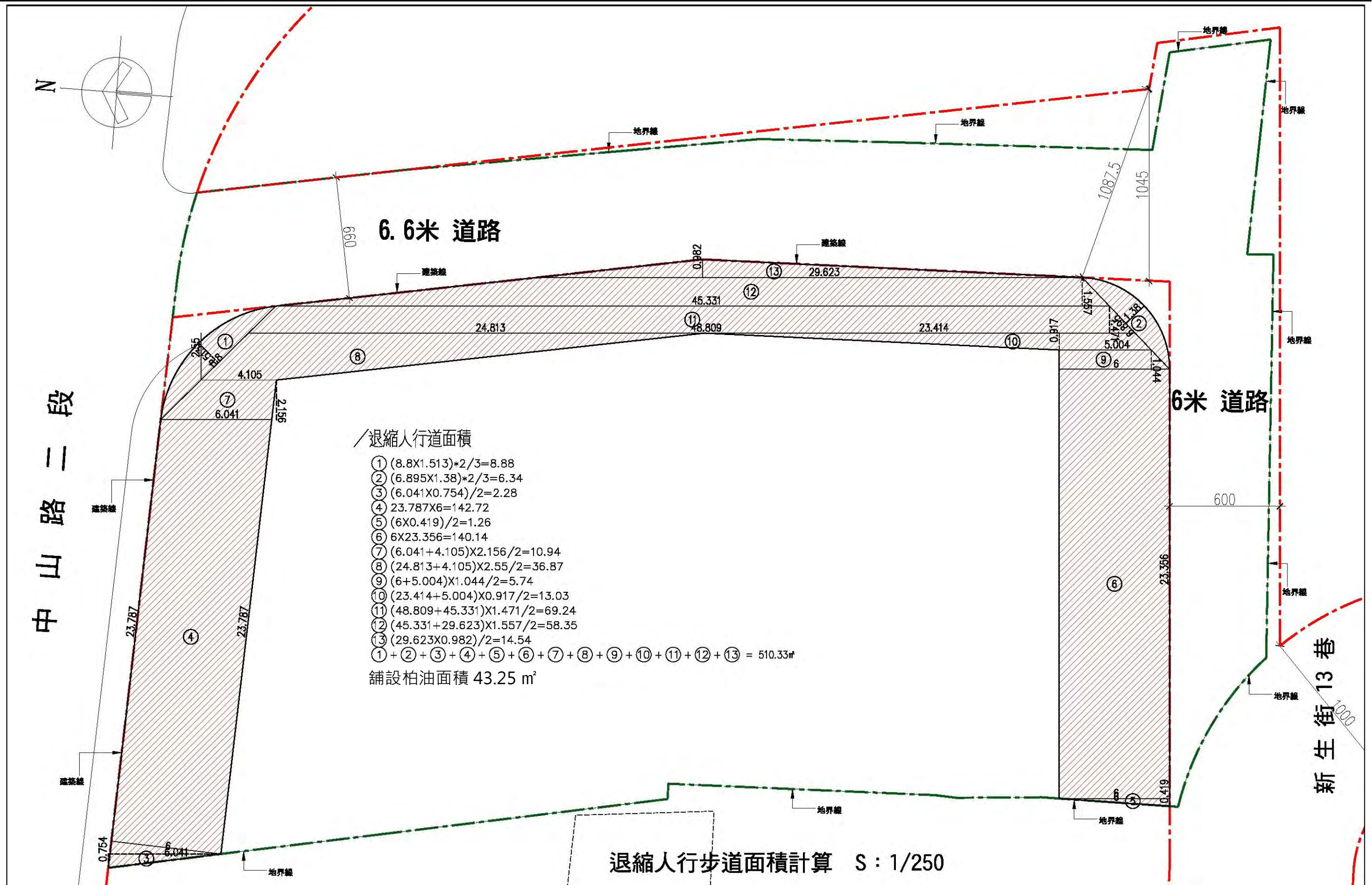


圖10-4、臨路退縮人行步道面積計算圖 (S : 1/200)

(三) 新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第七點

綠建築設計獎勵：依本辦法第八條規定，申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積10%之獎勵。

實施者並應與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造价之五倍保證金。

1.前項保證金退還依下列規定：

- (1) 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- (2) 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- (3) 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造价五倍之金額後無息退還。

2.本案申請獎勵容積：391.66m<sup>2</sup>（6%）。

申請法定容積之6%獎勵：6,527.79（法定容積）×6%=391.66m<sup>2</sup>。

(1) 本案申請綠建築設計為銀級綠建築，其綠建築規劃設計證明文件詳p.11-58，七、綠建築規劃設計說明。

(2) 綠建築設施之管理維護：

a.保證金：391.66m<sup>2</sup>×16,980×5倍=33,251,934（元）

b.管理維護費用：33,251,934（元）×5%=1,662,597（元）

其管理維護計畫詳p.附錄-10，附錄肆、公寓大廈規約（草案）第30條第六項「銀級綠建築標章之管理規定」。

(四) 都市更新獎勵上限檢討

1.依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第十三點規定：

依第四點至第十二點規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之法定容積或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。

2.依上開核算基準第十三點檢討獎勵上限，其檢討算式如下：

本案申請之第四點至第十二點獎勵數額共25.07%，詳下表10-2、都市更新建築容積獎勵申請項目。

表10-2、都市更新建築容積獎勵申請項目

申請獎勵項目	申請額度	申請面積
第五點設計建蔽率	5.00%	326.38 m <sup>2</sup>
第六點臨路退縮獎勵	14.07%	918.59 m <sup>2</sup>
第七點綠建築設計獎勵	6.00%	391.66 m <sup>2</sup>
容積獎勵額度合計（第4至12點）	25.07%	1,636.63 m <sup>2</sup>

(1) 本更新單元面積：

住宅區面積合計為2,175.93m<sup>2</sup>。

(2) 獎勵上限檢討：

法定容積：2,175.93m<sup>2</sup>×300%（住宅區容積率）=6,527.79m<sup>2</sup>

上限：6,527.79×50%=3,263.90m<sup>2</sup>

檢討：1,636.63m<sup>2</sup>（申請獎勵面積） < 3,263.90m<sup>2</sup>（上限）…OK

3.申請都市更新獎勵總容積

本案申請之都市更新獎勵容積面積（第4至12點）共計1,636.63m<sup>2</sup>。

1,636.63m<sup>2</sup>（25.07%） < 3,263.90m<sup>2</sup>（50%）…OK



## 二、容積移轉

### (一) 容積移轉相關法規

依據「都市計畫容積移轉實施辦法」，其相關容積移轉之規定如下：

1.第8條接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。  
。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之40%。

2.第9條接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積

=送出基地之土地面積×(申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值/申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值)×接受基地之容積率

### (二) 本案申請容積移轉數額

本案符合上開辦法第8點之實施都市更新地區，因此可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之40%上限(另有關於本案申請容積移轉之環境回饋友善方案詳p.19-1，三、容積移轉)。

1.本案法定容積：

$2,175.93\text{m}^2$  (基地面積) × 300% (住宅區容積率) =  $6,527.79\text{m}^2$ 。

2.本案申請容積移轉增加之容積： $2,284.72\text{m}^2$  (35.00%)。

申請容積移轉比例： $6,527.79$  (法定容積) × 35.00% =  $2,284.72\text{m}^2$ 。

申請容積移轉檢討： $2,284.72\text{m}^2$  (35.00%) ≤ 40% ...OK。

## 三、小結

本案依中和區土地使用管制規定第16點規定，本案基地位於捷運車站用地500m範圍外，除都市更新獎勵容積以外，其他獎勵容積合計不得超過50%。

申請都市更新獎勵容積面積共計 $1,636.63\text{m}^2$  (25.07%) (不含公益設施)。

申請其他獎勵(容積移轉)合計 $2,284.72\text{m}^2$  (35.00%) ≤ 50% ...OK。