

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 12 月 7 日(星期二)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、陳情人意見				
一、李添財(寶元段 72、73 地號)(書面意見)	(一)	緣本人為寶元段 72、73 地號土地所有權人，曾陳述意見稱貴會 109 年 5 月 15 日新北城更字第 1094705397 號開會通知(註：五月十五日為星期五)訂於五月二十二日開會，何以短短四日內，竟能委商製作並提出鑑價書？查本年度亦再發生類似情事，本人深表遺憾，並無法接受此等不嚴謹之鑑價程序。	本案係於民國 104 年 10 月 16 日申請報核，當時已提出估價報告書，並無陳情人所述情形。	
	(二)	按人民之自由權及財產權之保障為憲法原則，亦為民主法治的立國基本精神，如有侵害之必要，必係例外，應受嚴格之公益原則檢驗，且應有合理之責任賠償機制以資為衡平救濟。如係運用不當之行政裁量及公權力拆除所有權人之建物，並以極不合理之單方鑑價價格價購，無疑形同私人以自己決定之低價徵收原所有權人之土地及建物所有權，將原所有權人掃地出門，拆除其等房屋，並奪取土地及建物所有權，顯有違背憲法財產權保障意旨。	本案係採權利變換方式實施，對於土地所有權人之權利價值皆依都市更新權利變換實施辦法規定執行估價作業，並由市府相關單位及委員會審查通過為準，其程序及估價結果相當公開透明及公正。	
	(三)	按都市更新條例第 50 條：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。」另按都市更新權利變換實施辦法第 13 條前段：「第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」。	本案目前為事業計畫階段，估價內容主要作為計算容積獎勵所需。後續於權利變換階段將依都市更新權利變換實施辦法規定委任三家估價單位，並依程序及相關規範進行估價後提送市府審查，相關數值皆依審查通過內容為準。	
	(四)	綜上所述，本人要求貴會實施土地鑑價與每坪價購之程序，需謹守前開法規意旨，並給予含本人在內之所有土地所有權人程序上參與權，俾符人民財產權保護之正當法律程序。	本案後續於權利變換階段將依都市更新權利變換實施辦法規定及相關規範進行估價後提送市府審查，相關數值皆依審查通過內容為準。其執行過程將依規定辦理公聽會、公開展覽、小組審查會、聽證會、大會審查等，土地所有權人皆可參加與會，一切程序公開透明。	
	(五)	另查本次開會通知所附本人 109 年 5 月 6 日陳情意見，機關核覆內容空泛，是本人在此表達意見，該管行政機關所為准駁或核覆應具體、可行。	陳情人所陳述意見皆列入計畫書中載明，並詳實回應，相關記錄亦提供審查委員參考。	
	(六)	綜上，懇請貴惠惠予查照。	敬悉。	
二、袁月娥(寶元段 66、68、71、109-1 地號)(含書面意見)	(一)	本案估價師為官方指派或為國有財產局推派人選？請說明。	本案目前為事業計畫階段，估價師係由實施者委託辦理。	
	(二)	本案未訂選配原則(第二次會議紀錄-第一次修正版、p.17)，按原係工業用地應可選配特專(一)廠辦，並與實施者不可限縮選配分屋之權益依法有據。	本案目前為事業計畫階段，計畫書內僅針對特殊情形訂定選配原則，詳細選配原則及條件，將於權利變換階段載明。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、袁月娥(寶元段 66、68、71、109-1 地號)(含書面意見)	(三)	特專(一)中公益設施之容積獎勵未列入估價評估，請貴處卓參。	本案目前估價目地主要為計算容積獎勵額度，並非作為權利變換分配之計算依據。	
	(四)	對於袁月娥提供土地面積經更新後總銷售面積及車位(如政府文件內所附)之規劃數據，推算合理應分配取得若干面積(含車位)，惠請量化提供計算依據以為規劃。	本案目前估價目地主要為計算容積獎勵額度，並非作為權利變換分配之計算依據。後續於權利變換階段將依規定計算土地所有權人之更新錢價值與比例，及更新後應分配價值。	
	(五)	相關審查惠附文件資料請以紙本函覆，書面資料工本另計並自付。	敬悉。	
貳、相關單位意見				
一、財政部國有產署北區分署(含書面意見)	(一)	<p>本案申請容積移轉額度為 33.50%，惟據計畫書表 10-4 容積移轉前後差異對照表僅就共同負擔、更新後總銷、容積移轉成本、國有地分得權值及國有地負擔容積移轉成本等說明，仍請市府責成實施者提送下列資料並納入上述表 10-4 中：</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.容積移轉來源及成本說明。</p> <p>3.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>1.遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。</p> <p>2.本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。</p>	
	(二)	本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.13%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。	本案人事管理費、銷售管理費之費率計算已於 109 年 05 月 22 日本市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議審查通過，其他共同負擔內容將依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，並依權利變換計畫審查通過為準。	
	(三)	至本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。	敬悉。	
	(四)	自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。	遵照辦理。	
	(五)	防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。	遵照辦理。	
	(六)	依財政部 110 年 10 月 18 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。	敬悉。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、臺北市政府捷運工程局(含書面意見)		目前的規劃設計前提皆以特(專三)及公園用地之地下室開挖應先設置完成，而後才進行捷運潛盾隧道工程；若捷運潛盾隧道先行施作的話，將造成捷運潛盾隧道與地下室擋土設施及開挖之介面處理問題，依目前無潛盾隧道已施作而如此接近施工之案例，後續實施者應需變更設計。目前捷運路線相關設計已完成，惟工程發包不如預期，預估期程預計延後半年左右。	敬悉。	
三、新北市政府交通局		原則無意見。	敬悉。	
四、新北市政府社會局		原則無意見。	敬悉。	
五、新北市政府工務局(書面意見)	(一)	前次意見尚未釐清部分如下：		
		1.請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，報告書檢附 108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區，爰請釐清。	本更新單元臨河川區部分，已完成都市計畫變更為 6 公尺河川區(兼供道路使用)，配合本案辦理時程，主要計畫「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(更新單元 5)案」自 110 年 3 月 22 日起發布實施，公園、特(專三)均已連接建築線。	
		2.汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。	依本案的土地使用計畫分為兩種使用分區特(專一)及特(專三)，區界及用途各自獨立，故分別依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。	-
		3.一層平面圖車道容積檢討請釐清。	遵照辦理，已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。	P11-13、P11-38
		4.門廳非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定列舉免計容積項目，請修正。	門廳已修正為管委會使用空間依規定免計容積，警衛室已依規定計入容積檢討，皆符合規定。	P11-13、P11-38
		5.防災中心請依建築技術規則建築設計施工編第 259 條規定檢討防火時效。	遵照辦理，依規定檢討防火時效	P11-12、P11-37
		6.各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積十分之一。	本案特(專一)各層地面層機電設備空間<當層居室面積 10%、其他屬技術規則一百六十二條(管理委員會使用空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道...)依相關規定檢討不得超過該基地容積之百分之十五。	P11-15
	(二)	本次意見：		
		1.車道部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」補充檢討。	遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定	P11-12、P11-37
		2.請補附建築基地全區面積計算表。	敬悉	P11-70
		3.避難逃生路徑不得穿越居室(特專一、三)請修正。	遵照辦理，本案逃生路徑無涉及穿越居室	詳 CH11
		4.請檢討建築技術規則施工編第 90 條於避難層開 2 處出口規定。	遵照辦理，已依規定檢討	詳 CH11
		5.補建築技術規則施工編第 16、164 條建築物高度相關限制檢討。	遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定	P12-40
		6.補建築技術規則施工編第 243 條不得使用燃氣設備及防火時效、區劃等相關檢討。	本案廚房未設置瓦斯燃氣設備，已依規定檢討，符合相關規定	P11-41、P11-42
		7.緊急升降機請依建築技術規則施工編第 107 條檢討，應能連通每一樓層之任何部分。	遵照辦理，已依規定檢討，符合相關規定	P11-8~42

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、新北市政府財政局(含書面意見)	(一)	事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。	本案單價均已依委員意見調整。	
	(二)	事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。	本案費用係依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」提列標準提列。	
	(三)	事業計畫第 15-8 頁，本案已辦理都市更新事業計畫規劃作業，都市更新規劃費用可參考現行契約及後續權利變換計畫契約報價金額暫行提列，後續再依實際金額計算並提供契約影本佐證。	本項費用暫依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」提列標準提列，未來於權利變換階段以其報價單或合約金額提列。	
	(四)	事業計畫第 15-8 頁，土地鑑界費總價有誤植之情形。	遵照辦理。已修正。	P.15-8
	(五)	事業計畫第 15-9 頁，本案計畫書說明印花稅之承攬契據費用已扣除營業稅金額，請說明承攬契據費用扣除營業稅金額之計算過程以利檢核。另本案營業稅計算公式亦請一併說明房屋評定價格標準等數值。	遵照辦理。	P.15-9
	(六)	事業計畫第綜-6、15-11 頁，本案共同負擔比例達 53.13%，與回應總理表說明修正為 52.63%不符，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 53.66%。	
七、新北市政府綠美化環境景觀處(書面意見)	(一)	關於公園設計部分，樹木種植間距 5-10 公尺，倘為單獨植穴最短邊應大於 1.5 公尺且面積大於 2 平方公尺以上，以維樹木良好生長空間。另請考量後續樹木修剪維護時工程車動線規劃。	遵照辦理。	
	(二)	依據新北市樹木保護自治條例略以單獨植栽穴面積不得小於 1 平方公尺；而關於本案人行道及建築物退縮空間，為維持樹木健康，建議喬木植穴以連續綠帶施作為原則，樹木間距 5-10 公尺，現場倘有足夠空間則建議單獨植栽穴面積最短邊大於 1.5 公尺且面積大於 2 平方公尺以上，惠請納入審議參考。	遵照辦理。	
八、新北市政府新建工程處(書面意見)		本案前於 110 年 6 月 21 日新北新地字第 1105153901 號函回復在案，本次會議無新增意見。	敬悉。	
九、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	(一)	依 109 年 8 月 20 日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案(以下簡稱更新計畫，)及「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(以下簡稱專通計畫，101 年 5 月 8 日部都委會第 779 次大會審竣，尚未發布實施)之規劃原意，為增加親水機會及民眾活動，研提建物配合設置水岸活動平台及水岸架空走廊等都市設計構想及原則，期以創造優質步行環境，並透過跨越道路串連建物，連續各單元建築物間之活動，以擴大空間利用效益，合先敘明。	建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	(二)	經查 110 年 3 月 25 日核定實施之「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案之都市設計管制事項第 6 項規定(略以):「牆面線、水岸架空走廊:…(2)建築物二、三樓宜留設人行通廊,…。」,又依第 7 項規定(略以):「創造水岸活動魅力平台:(1)為增加親水之機會,臨水岸街廓應留設露台空間。…(3)將公共空間往三樓抬昇,並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動,建立地區特色商業空間。」。	建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F,留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間,創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。	
	(三)	綜上,依上開土管規定,「人行通廊」得依實際情形由申請人評估是否有留設之需要,另因單元 5 區內未劃設供商業使用之第二種特定專用區,未有透過架空走廊連接之活動魅力平台之建置需要;惟查單元五屬臨水岸街廓,故應依上開規定留設露台空間。	建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F,留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間,創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。	
十、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)		<p>本次意見同前次專案小組意見。</p> <p>【前次專案小組意見】查本案前經新北市政府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091459492 號函預審在案,接受基地可移入容積初步評定為基準容積之 33.5%,惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準,餘同本科 109 年 2 月 10 日便簽。</p>	遵照辦理。	
十一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	(一)	依照「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定,申請綠建築標章或候選綠建築證書評定基準及應取得之指標項目,應依建築執照申請日或評定申請日之綠建築評估手冊辦理。但建築執照另有記載法規適用日期、環境影響評估、都市更新或都市設計審議等另有規定者,得從其規定。本案 104 年 10 月 16 日向新北市政府報核(p1-1),本案目前採用綠建築評估手冊 2015 年版本,請再後續與本中心確認是採用「建築執照申請日」或是「都市更新或都市設計審議申請報核日」。	敬悉,本案事業計畫報核日為 104 年 10 月 16 日,查綠建築評估手冊 2015 年版本發布日期應為 104 年 7 月 1 日起實施,相關檢討符合規定	
	(二)	本次申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾等 7 項指標,報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明,正式送綠建築審查時須檢附各指標相關設計說明與書圖文件。	遵照辦理,正式送綠建築審查時檢附各指標相關設計說明與書圖文件。	
	(三)	綠建築標章有效期限為五年,於首次效期期滿前六個月內,經評定專業機構通知申請人會同赴現場,依綠建築標章延續認可簡化查核表查核,符合下列規定之一者,函報本部准以延續認可一次,有效期限為五年。請於附錄三住戶規約 P3-8、十黃金級綠建築標章管理規定(一)綠建築標章續辦原則中載明,以利管理委員會依循。	遵照辦理。	
十二、新北市政府都市更新處(含書面意見)	(一)	有關退縮人行步道空間告示牌留設色塊顏色部分(容積移轉)(P.10-14、附錄 3-15、附錄 3-40)與圖面不符,請修正。	遵照辦理,圖說統一呈現	
	(二)	財務計畫:		
		1.空氣汙染防制費(P.15-6)興建工程面積中特(專三)之實設建築面積有誤,請修正。	遵照辦理。已修正。	P.15-6
		2.審查費用(P.15-9)應以實際情形提列,請修正。	遵照辦理。已修正。	P.15-9
	(三)	有關實施者與出資者之相關協議文件請檢附影本佐證,俾利檢核。	遵照辦理。已檢附影本佐證。	附錄二十

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十二、新北市 政府都市更新 處(含書面意見)	(四)	更新計畫：		
		1.經查本案位屬 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，依前開都市更新計畫規定：「……有關都市設計構想原則部分實際仍須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。」故有關都市設計實質規劃內容回歸都市計畫及其土地使用分區管制要點相關規定辦理。	敬悉。	
		2.查 110 年 3 月 23 日發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」之土管要點之都市設計管制事項規定(略)：「……水岸架空走廊：『建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。』及創造水岸活動魅力平台：『為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。』」，經查本案規劃單位考量設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平台後恐致後續管理維護疑義，故檢討後皆已刪除相關規劃內容，惟依前開土管要點規定臨水岸街廓應留設露台空間，爰建議本案後續應依循本案土管要點相關規定辦理。	建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。	
貳、委員意見				
一、都市設計		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。		
	(一)	本案前經 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會諮詢決議如下在案：		
		1.本案依意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。	敬悉。	
		2.本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。	敬悉。	
	(二)	本案都市計畫續於 110 年 3 月 25 日起發布實施後提送 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，惟相關事項仍未修正完竣，故續提第 4 次聯審專案小組審議。查前次專案小組會議決議為：「…『有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間部分相關事項請確實依規定檢討。』，惟查此部分都市計畫規定並未調整，故請與都市計畫主管單位及都市更新處確認。」部分，仍請與都市計畫及都市更新主管機關確認。	有關都市計畫規定牆面線架空走廊、露臺位置及計程車排班空間經檢討符合相關規定。	
	(三)	承上，本次申請單位提送方案取消水岸架空走廊及水岸活動魅力平台設置，涉及前開調整建築規劃事項規定執行是否符合都市更新計畫及都市計畫規定，請都市更新及都市計畫主管機關協助確認符合規定後，逕依都市更新計畫及都市計畫規定辦理。	敬悉，本案依照相關規定留設水岸架空走廊及水岸活動魅力平台	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計		1.本次提送方案經查與提送本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會通過內容二致，本次會中都市更新及都市計畫主管機關說明，依相關法令規定，臨水岸街廓仍應留設露台空間，續經申請單位會上提出，除原設置於公園內之垂直動線(樓、電梯及架空走廊)，考量後續維管權責仍有疑義，故移設至特（專三）基地內，其餘規劃內容依本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會提會方案設置，並依 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見修正。後續可配合周邊案件開發串聯。	遵照辦理，建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，並依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。	
		2.考量後續管理維護事項，依本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會決議，請申請單位依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。	遵照辦理。	
	(四)	歷次會議決議相關事項部分：		
		1.有關土地分區使用管制要點規定，面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，請都市計畫主管機關協助確認上開條文係強制性規定或彈性原則，倘得視基地條件得予調整，請併同交通影響評估一併確認地下停車場出入口規劃方式。	本案交通出入口部分已經過交評審查原則同意在案。	
		2.依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園高程順平，並請一併配合調整排水系統相關圖面。	已配合修正為公園鋪面，並與公園高程順平。	
	(五)	依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於 12 公尺，目前規劃不符規定，請修正。	本案修正裙樓連通部分小於 12 公尺，修正兩棟間連通之社區公益設施高度為 3.75M，該部合計高度 11.95M<12M。	
	(六)	開放空間部分，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌。	遵照辦理。	
	(七)	容積移轉部分：申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，請補充目前評定內容及辦理進度，於核備前取得一階核准函。	遵照辦理。	
	(八)	景觀規劃部分：		
		1.有關沿街樹種選用部分，請以遮蔭性較良好之樹種取代目前規劃之光臘樹，以確保人行空間之使用性。	遵照辦理，本案於留設人行開放空間種植雙排喬木(光臘樹及樟樹)，提升遮蔭性	P12-94
		2.請依土地使用分區管制要點九、(一)2.開放空間設計原則規定設置座椅以不同形式、不同材質、不同排列方式，請以多樣化設計規劃座椅型式。	遵照辦理，增設開放空間街道家具，並補充圖說形式	P12-101、104
	(九)	請補充由特（專一）經由特（專三）至公園用地之沿河岸及沿地界人行道剖面圖，說明由 15 公尺計畫道路至水岸側之高程差處理方式。	遵照辦理。	
	(十)	報告書部分：		
		1.修正對照及法規檢討表格請確實回應。	遵照辦理。	
		2.P12-72 頁圖面編排文字缺漏請修正。	遵照辦理。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計		3.立面圖尺寸請清楚明確標示。	遵照辦理。	
		4.剖面圖鄰地圍牆設置方式繪製於本案基地範圍內，請釐清修正。	遵照辦理，修正圖說。	
		5.特(專一)警衛室上方標示露臺，請依建管規定檢討修正。	遵照辦理，修正圖說。	
	(十一)	請確實依歷次會議決議修正，報告書各圖面內容請一併修正。	遵照辦理。	
	(十二)	有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。	
	(十三)	依都市計畫法新北市施行細則、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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	遵照辦理。	
二、都市更新	(一)	有關本案差異內容分析部分，請於計畫書內清楚載明配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項，以利審議會審議。另有關特(專一)建物構造別變更為鋼筋混凝土造，請說明變更原因及對地主的權益影響。	遵照辦理。	
	(二)	人民陳情：		
		1.本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。	遵照辦理。	
		2.有關會上陳情人意見部分，請實施者妥予溝通處理並於會後以紙本書面回復。	遵照辦理。	
	(三)	特(專一)建築容積獎勵：		
		1.提供社區使用公益設施：綜合教室(多功能教室)、綜合教室(小會議室)之收費標準分別為 75 元/小時、40 元/小時，經實施者說明以低於周邊公有場館收費標準訂定，故審酌其收費規定，尚屬合理，原則無意見；另計畫書第 19-6、19-9 頁之收費標準不一致，請修正。	遵照辦理。已修正。	P.19-6、P.19-9
		2.申請「提供社區使用公益設施」免計容積 819.63 平方公尺(6.21%)，原則同意。	敬悉。	
		3.捐贈都市更新基金：		
		(1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 5.93%(面積 783.15 m ²)，其捐贈都市更新基金金額為 6,359 萬 3,600 元，惟估價報告書尚有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。	遵照辦理。配合財務計畫調整，捐贈都市更新基金金額修正為 69,993,500 元，申請「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積仍為 5.93%(面積 783.15 m ²)。	P.10-7
		(2)有關獎勵面積計算應自小數點後 2 位無條件捨去，應為 783.15 平方公尺，請修正。	遵照辦理。	P.10-1、P.10-7、P.10-16、P.10-19
		(3)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。	遵照辦理。已修正。	P.10-7
		4.設計建蔽率：原則同意給予獎勵基準容積 7%(面積 924.63 平方公尺)。	敬悉。	
		5.退縮人行步道：經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併順平處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 平方公尺)。	敬悉。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		6.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,981.35 平方公尺)。	敬悉。	
	(四)	特(專三)建築容積獎勵：		
		1.提供社區使用公益設施：綜合教室(媽媽教室)、綜合教室(視聽會議室)、綜合教室(多功能教室)之收費標準分別為 120 元/小時、60 元/小時、60 元/小時，經實施者說明以低於周邊公有場館收費標準訂定，故審酌其收費規定，尚屬合理，原則無意見；另請於圖面備註為媽媽教室，請修正。	遵照辦理。	
		2.申請「提供社區使用公益設施」免計容積 887 平方公尺(6.99%)，原則同意。	敬悉。	
		3.捐贈政府公益設施獎勵：		
		(1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積 8.9% (面積 1,127.17 m ²)，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。	配合單位興建成本(C2)調整，本案可申請「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積調整為 9.17% (面積 1,163.16 m ²)。	P.10-2、P.10-3、P.10-4
		(2)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。	遵照辦理。已修正。	P.10-3
		4.捐贈都市更新基金：		
		(1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 0.28% (面積 35.99 m ²)，其捐贈都市更新基金金額為 292 萬 2,500 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。	因申請「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積已調整為 9.17% (面積 1,163.16 m ²)，為維持更新獎勵 47%，故本項獎勵不申請。	P.10-2、P.10-7
		(2)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。	本項獎勵不申請。	P.10-2、P.10-7
		5.設計建蔽率：原則同意給予獎勵基準容積 9%(面積 1,141.25 平方公尺)。	敬悉。	
		6.退縮人行步道：經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併順平處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 平方公尺)。	敬悉。	
		7.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,902.09 平方公尺)。	敬悉。	
	(五)	拆遷安置計畫：請實施者善盡溝通協調之責，妥善處理違占戶權益，建議於協議書中補充說明違占戶面積及相關補償費用，並修正相關誤植文字，並補充重新簽署之協議書影本佐證。	遵照辦理。協議書影本已重新補附。	附錄十九
	(六)	財務計畫及共同負擔：		
		1.計畫書第綜-4、綜-6 頁，共同負擔比率為 52.63%，與計畫書第 15-11 頁之共同負擔比率(53.13%)不符，請實施者釐清修正。	遵照辦理。已修正。	P.綜-16、P.綜-18
		2.計畫書第 15-9 頁，印花稅計算式中請將各項承攬契據金額列表，以利檢核，並請扣除營業稅。	遵照辦理。已補充。	P.15-9

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		3.管理維護費用部分：本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」總計為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施」總計 365 萬 3,500 元整，原則同意。	敬悉。	
		4.倘若水岸架空走廊及露台部分，擬提列相關管理維護費用，請核算金額後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。	遵照辦理。	
	(七)	有關本案涉及出資者部分，請於計畫書中補充說明 2 家出資者各自權利義務及其出資比例，有關本項涉及到信託及後續權利義務關係，請於提送聽證會前檢附相關資料於計畫書內，以供檢核。	遵照辦理。已檢附影本佐證。	附錄二十
	(八)	估價條件設定：		
		1.依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，審酌本次實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件。	敬悉。	
		2.關於計畫書第 13-3、13-4 頁，權利變換估價條件之設定，後續請於擬訂權利變換計畫期間，妥與所有權人溝通說明，以利辦理估價作業，並以權利變換計畫審竣之估價條件為準。	遵照委員意見辦理，後續將於擬定權利變換計畫期間，與所有權人妥善溝通說明權利變換估價條件。	
		3.更新前地價請補充下列估價條件，並建議將評估過程之說明作成流程圖，俾利審議會審議： (1)步驟一：以都市計畫變更前之狀態評估私有土地之權利價值比例。 (2)步驟二：以都市計畫變更後之狀態評估公有及私有土地之權利價值比例。 (3)步驟三：以都市計畫變更後且合併後之狀態評估更新前地價」。	遵照委員意見辦理，於估價條件內補充更新前土地及權利價值評估過程之流程圖，以利審議。	P.13-4
	(九)	本案因涉及都市計畫變更，實施者將回饋新北市政府 10%可建地，後續以提供本市更新後房地辦理，惟囑託登記係以權利變換土地、建物所有權人及實施者受配之房地辦理登記，倘實施者後續囑託登記有疑義時，請作業單位協助召集相關單位研議釐清，以利後續權利變換囑託登記。	敬悉。	
	(十)	建築規劃設計：		
		1.涉及捷運潛盾隧道工程： 有關本案建築基地地下層與捷運環狀線潛盾隧道之介面處理情形及相關時程部分，請於提送聽證會前與臺北市政府捷運工程局確認相關工期狀況及時程；若原先規劃期程延誤至影響捷運潛盾隧道，請依相關規定變更事業計畫，重新檢討與捷運潛盾隧道之距離。	遵照辦理，後續加強與捷運局溝通	
		2.水岸架空走廊與露臺部分： 經實施者於會上表示，上述設施將比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會版本規劃為準，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)，原則無意見，另請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」等相關規定提列管理維護費用予管委會。	遵照辦理，建築物於特(專一)之 2F 順接至特(專三)之 3F，留設人行通廊連結特(專三)之 3F 露臺空間，創造水岸旁架空走廊之優質步行及遊憩環境。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新	(十一)	公有土地分回部分： 有關新北市有土地及國有土地後續規劃作何種使用，請於計畫書內清楚區分，另有關市府爭取作社會住宅部分，請提供相關圖面予城鄉發展局住宅發展科確認。	遵照辦理。	
	(十二)	估價報告書：		
		1.本案係以 4 樓 A1 戶作為比準戶，惟更新後各單元權利價值及總價涉及位置效用調整之景觀及公園部分調整率差異至 16%，請再併同檢視其調整率之合理性。	由於本案更新單元位於景美溪旁，具有河岸景觀，加上更新單元旁未來將設置公園，故針對河景及公園之效益分別進行調整，經檢視後其調整率合乎市場行情。	
		2.本案推估價格其住宅租金單價為 600-1,000 元/坪、辦公室租金單價為 800 元/坪，惟更新後住宅及辦公室單價差異不大，但房價結果差異較大，請再行評估其合理性。	本次住宅及廠辦之租金價格皆係以周遭交易案例進行比較分析而得，而評估結果二者之租金價格雖為接近，但由於二者之費用比、收益資本化率不同，因此依收益法所評估出住宅與廠辦之價格也有所不同。此外，由於住宅及廠辦之建坪單價除收益法外，另有以周遭市場交易案例之比較法進行評估，故其評估結果經檢視後合理市場行情。	
		3.通風採光，樓層位置，公設比，屋齡，結構種類，臨路情形等如能量化或具體標示者，建議修正呈現方式。	遵照辦理，已修正項目內容文字	P46、P49
		4.建築設計請說明考量為何？	主要考量綠建築、都更規劃及興建樓層數較高等相關設計	
		5.建築結構是否考量總樓層差異？比較標的二及三樓層顯有差異，修正率相同，應未考量，建議分列修正或併同考量並補充說明。	總樓層數之考量係於建材、建築設計之調整項目中，故比較標的二之調整率為 7%、比較標的三之調整率為 6%	
		6.接近車站之程度，本案標示為 Y5，惟價格日期當時尚未完工，建議調整至區域因素中的未來發展或重大建設等項考量。	遵照辦理，已將接近車站程度之調整率移至區域因素中的重大建設調整項目	P45、P48
		7.報告書多處勘估標的標示良好，其餘採普通，但均未修正，建議調整成一致。	遵照辦理，已將良好修正為普通	P46、P49
		8.住宅比準單元比較法個別因素調整總合達為 27%，非因容積或規劃等差異，係因景觀調整 10%，建築設計 7%，請考量是否合理。	個別因素調整總合較高係因本案位於景美溪旁，具有河岸景觀以及本案興建總樓層較高，故綜合考量其特殊個別條件後而得。	
		9.住宅租金案例單價是否過低，報告書 16 年廠辦租金價格均有 800 元以上，建議更換適當案例。	本案住宅租金案例均位於新店市中心，其成交租金價格在 667~1012 元/坪/月，本案更新單元雖具有河景優勢，但其位置相較其他比較案例而言較距市中心偏遠，故在綜合考量後本案住宅比準戶租金單價為 880 元/坪/月，以一戶 47 坪住宅月租金 4.1 萬分析，其租金已符合市場行情。	
		10.租金推估過程是否要逐項考量土地個別因素，建議依基地整體條件對樓上層建物影響因素考量即可。	遵照辦理，增加租金比較法中之土地個別因素調整項目	P54、P56

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		11.更新後調整至各戶時，有考量景觀—河景及面公園，這些戶別似乎有些是同戶別，該類戶別這兩項調整達 16%，致多戶樓上層單價反而低於 4F 比準單元，建議併同景觀因素考量。	由於公園位置係位於更新單元西側，故更新後有面臨公園之戶別主要為 A1、A7 戶，故本次次僅就 A1、A7 戶進行公園效益調整。	
		12.建議於土地開發分析法內容中補充說明基地條件。	遵照辦理，於土地開發分析法內容中補充說明基地條件	P86
		13.土開於推估資本利息綜合利率土地及建物價值比率建物大於土地，是否符合一般情形，請再檢視。	由於本案更新單元位於景美溪旁，具有河岸景觀，加上更新單元旁未來將設置公園，故針對河景及公園之效益分別進行調整，經檢視後其調整率合乎市場行情。	
		14.請說明土地案允建容積 264%包含獎勵項目，是否須支付成本？	本次住宅及廠辦之租金價格皆係以周遭交易案例進行比較分析而得，而評估結果二者之租金價格雖為接近，但由於二者之費用比、收益資本化率不同，因此依收益法所評估出住宅與廠辦之價格也有所不同。此外，由於住宅及廠辦之建坪單價除收益法外，另有以周遭市場交易案例之比較法進行評估，故其評估結果經檢視後合理市場行情。	
	(十三)	其他：因本案特(專一)結構由 SS 改為 RC 涉及營建單價及相關費用調整影響所有權人權益較大，請與相關權利人詳細說明，以確保其權益。	遵照辦理。	
參、結論		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「新北市政府都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	遵照辦理。已依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正完成。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據：中華民國 110 年 9 月 27 日新北更事字第 1104661131 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、本案業於 110 年 6 月 22 日召開第 3 次都市更新暨都市設計專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 111 年 1 月 10 日)。貴公司雖於 110 年 8 月 27 日檢送本案都市更新事業計畫書(第 4 次專案小組版)報處續辦，惟查本案計畫內容尚未依前次小組審查意見柒、三、四(一)、五(七)、十(四)、捌、二(二)1、二(三)、二(四)、二(五)2、二(六)9、二(七)2、二(七)5 等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。已配合修正，修正內容及回應詳如綜-3~綜-15。	綜-3~綜-15
三、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見彙列如下：		
(一)第 VI 頁，新北市都市更新審議資料表之第三次專案小組日期誤植，請修正。	遵照辦理。已修正新北市都市更新審議資料表之第三次專案小組日期。	審議資料表
(二)第綜-2 頁，第 3 次專案小組會議紀錄回應綜理表中財政部國有財產署北區分署(二)第 2 點意見係屬誤植，請修正。	遵照辦理。 已刪除第 3 次專案小組會議紀錄回應綜理表中財政部國有財產署北區分署(二)第 2 點意見。	綜-3
(三)第 5-12、7-2 頁，圖 5-2、圖 7-2 之地號顯示不清，請修正。	遵照辦理。已修正圖 5-2 及圖 7-2 內容並標示清楚之地號。	P5-12、P7-2
(四)第 5-23、5-25、5-26、6-42、6-43、6-44、6-45、6-46 頁，圖 5-8、圖 5-9、圖 5-10、圖 5-11、圖 5-12、圖 6-10、圖 6-11、圖 6-12、圖 6-13、圖 6-14、圖 6-16 之基地範圍標示有誤，請修正。	遵照辦理。 已修正相關圖面之基地範圍。圖 5-8(P5-23)、圖 5-9(P5-25)、圖 5-10(P5-25)、圖 5-11(P5-26)、圖 5-12(P5-26)及圖 6-10(P6-46)、圖 6-11(P6-47)、圖 6-12(P6-48)、圖 6-13(P6-49)、圖 6-14(P6-50)、圖 6-16(P6-50)	P5-23、P5-25、P5-26、P6-46、P6-47、P6-48、P6-49、P6-50
(五)第 10-7 頁，特(專三)之捐贈本市住宅及都市更新基金獎勵面積計算結果有誤，請釐清。	遵照辦理。 已修正特(專三)之捐贈都市更新基金獎勵面積計算結果。	P10-7
(六)第附錄 3-13、3-34 頁，水岸架空走廊範圍與計畫書其餘章節內容不一致，請修正。	遵照辦理。 水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
四、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 111 年 1 月 10 日前依上述意見修正完竣後報府續辦。若屆時仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	
五、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。本都市更新案相關內容之公告網址為 http://www.top-formosa.com.tw/index.html ，供民眾自行下載本案相關檔案，並將依實際執行進度及審查情形隨時更新網站公告內容及訊息。	P19-9

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案」新北市政府城鄉發展局審查意見回應綜理表

依據：中華民國 110 年 9 月 11 日新北城設字第 1104661131 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、有關貴公司檢送報告書請依下列意見修正後，檢送報告書至新北市政府都市更新處辦理排會事宜。		
(一)有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。	遵照辦理。計程車排班空間設置於特(專一)B1	P11-12
(二)裝卸車位沿北側 15 公尺計畫道路側，除 8 公尺車道出入口外，請延續植栽帶設置。	遵照辦理。除 8 公尺車道出入口及消防救災空間外其餘部分延續植栽帶設置。	P12-67
(三)有關特(專一)機車位及自行車位檢討有誤，機車位數量不得低於法定停車位數量未計入裝卸車位數量，請修正，並全案重新檢討應提供公眾停車位等相關數量。	遵照辦理。特(專一)一、二類以外建築物法汽車 51 輛、法機車 51 輛，其總汽機車位與特(專三)併入重新檢討公園停車(汽車：116、機車：117、自行車：36)。	P11-7 、P11-46
(四)水岸架空走廊系統 1.未依大會決議確保人行空間全段等寬 4 公尺設置，請修正。 2.有關前經都設會同意得不計入建蔽率及容積率部分，請依土管規定，以供公眾通行之人行通廊部分計算檢討得免計之建蔽率及容積率，其餘仍應依建管規定檢討，請詳列計算面積。	遵照辦理。 水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
(五)沿北側 6 公尺計畫道路留設之人行步道橫向坡度應小於 4%設置，不符規定請修正，並請於景觀剖面固 D、G 及 H 詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。	遵照辦理。已修正人行步道橫向坡度，並補充景觀剖面固相關圖說及標示人行步道之寬度、高差及坡度。	P12-72~75
(六)開放空間部分，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。	遵照辦理。本案留設開放空間部分，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算及提撥開放空間管理維護基金，並載明於計畫書中。	P19-3、附錄 3-9、 附錄 3-31
(七)相關配置應一併配合調整修正。	遵照辦理。依配合修正相關配置圖說。	計畫書
(八)報告書內容仍請依歷次會議決議修正。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 6 月 22 日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼：1842271274)

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、相關單位意見				
一、財政部國有產署北區分署 (含書面意見)	(一)	請實施者將下列規定及國有土地處理方式「完整」登載於事業計畫書適當章節內： 1.依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 (2)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (3)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。 2.查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品。	遵照辦理。 已完整登載於事業計畫書伍、現況分析。	P5-11
	(二)	經審視案附事業計畫書【第三次小組版】意見如下： 1.本案申請容積移轉額度由 33.80%修正為 33.50%，惟據計畫書內僅就財務項目說明以「容積移轉前後差異對照表」提出說明(計畫書表 10-4)，爰仍請市府責成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)容積移轉來源及成本說明。 (3)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。	1.遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予財政部國有產署北區分署參酌。 2.本案建築設計量體，詳見 CH11；有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19；本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較；本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中；相關效益分析已載明於計畫書中。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有產署北區分署 (含書面意見)	(二)	2.實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 6,800 萬 3,559 元，請實施者說明該提列之依據及合理性。	本案係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點經市府同意捐贈都市更新基金。	
		3.實施者因變更建築設計，將特(專一)結構由 SS 改為 SRC 及 RC，營建單價以 RC 提列，惟本案共同負擔比例仍達 53.04%，請市府責成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，以維參與者權益。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 53.66%。	
		4.事業計畫書財務計畫表 15-1 所載工程費用(A)為 49 億 5,283 萬 2,949 元，似應為 49 億 5,594 萬 5,108 元，請實施者確認。	遵照辦理。已修正工程費用(A)。	P15-1
		5.本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。	敬悉。	
二、臺北市政府捷運工程局		先前捷運介面研商會結果說明，特(專三)及公園用地之地下室開挖應先設置完成，而後才進行捷運潛盾隧道工程，就目前規劃進程捷運潛盾隧道規劃預計於 113 年通過，故特(專三)跟公園用地之地下結構體應於 112 年 12 月底前完工，否則開發基地施工將會影響到捷運潛盾隧道之安全性，而開發基地需重新檢討與已完工捷運潛盾隧道之安全間距並進行開發基地建築物之重新規劃設計。	遵照辦理。將配合捷運工程施工時程完工。	
三、新北市政府交通局 (含書面意見)	(一)	有關特(專一)由原先停車場空間設置數量為「小汽車 265 席、機車 316 席」，變更為「小汽車 272 席，機車 239 席」，汽車位增加 7 席，機車為減少 77 席： 1.請敘明變更原因、變更前後停車需求是否有差異、變更後能否滿足停車需求。 2.上述內容請補充進交通影響評估報告書中。	遵照辦理。 1.主要係配合地下室部分空間更有效利用，並考量實際機車位及汽車位需求，調整設置數量。 2.遵照辦理。已補充相關資料於交通影響評估報告書中，並經交通局表示原則通過審查。	P11-7、附錄十六
	(二)	另公園用地地下停車場係做公共停車場使用，請協助釐清後續產權管理。	1.依「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案規定，本計畫應劃設公園用地，由申請人自行興建後，捐贈予新北市政府，並交由市府交通局管理。 2.另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第 9 條規定，本計畫應規劃公共停車場，前述公共停車空間得以立體化方式優先配置於公共設施公園用地下方。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、新北市政府工務局 (書面意見)	(一)	請釐清公園、特(專三)車道出入口是否連接建築線，報告書檢附 108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區，爰請釐清。	本案配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討，故依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日發布實施)內容，該範圍已變更為「河川區(兼供道路使用)」為 6 公尺水防道路，符合規定。	P5-2~P5-3，P6-4
	(二)	工程造價檢討有誤。	已重新檢討修正。	P11-7，P11-32， P11-46
	(三)	本案建築物用途「服務辦公室」，請釐清其用途類組，並依建築技術規則總則編第 3 條之 3 規定標示。	服務辦公室已依建築技術規則補充標示 G2。	P11-15~P11-30
	(四)	汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。	依本案的土地使用計畫分為兩種使用分區特(專一)及特(專三)，區界及用途各自獨立，故分別依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。	P11-7，P11-32， P11-46
	(五)	本案以都更報核日作為建築法令適用日，惟本案都市計畫法令適用日期為何?土管適用版本是否正確?請逐條檢討。	本案於 104 年 10 月 16 日申請都更報核，都市計畫法令適用日期為都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日版)，新北市都市設計審議原則檢討表(104 年 9 月 8 日版)，因本案配合都市更新計畫辦理都市計畫專案通盤檢討，故土地使用管制要點檢討依「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)」細部計畫案(110 年 3 月 25 日實施)檢討，前述規定皆已逐條檢討。	P6-9~P6-38， P6-48~P6-54
	(六)	一層平面圖請標示建築面積範圍、道路、退縮、建築線、地界線，並請依 CNS 規定標繪。	遵示辦理，已配合依規定標繪相關內容。	P11-13，P11-38
	(七)	請檢討建築技術規則建築設計施工編第 110 條防火間隔規定。特專一部分建築與地界距離小於 6 公尺，應檢討半小時防火時效。	已依規定檢討，防火間隔均大於 3M，符合規定。	P11-13，P11-38
	(八)	無障礙通路及設施請依規定檢討。	已依規定檢討，並符合規定。	P12-41~45
	(九)	裝卸位尺寸請依建築技術規則建築設計施工編第 278 條規定檢討。	已依規定檢討，廠辦留設大型裝卸車位 4M*13M、淨高大於 4.2M，符合規定。	P11-7
	(十)	一層平面圖車道容積檢討有誤，不得免計。	車道容積於 B1 層合併檢討，符合規定。	P11-12，P11-37
	(十一)	門廳、警衛室非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定列舉免計容積項目，請修正。	門廳已修正為管委會使用空間依規定免計容積，警衛室已依規定計入容積檢討，皆符合規定。	P11-13，P11-38
	(十二)	一般升降機不得免計容積。	已依規定計入容積檢討，並符合規定。	P11-13~P11-30， P11-38~P11-42
	(十三)	各層梯廳空間面積總和大於當層樓地板面積之百分之十部分，應計入該層樓地板面積，請補充檢討。	已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。	P11-13~P11-30， P11-38~P11-42
	(十四)	各層陽台空間面積總和大於當層樓地板面積之百分之十部分，應計入該層樓地板面積，請補充檢討。	已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。	P11-13~P11-30， P11-38~P11-42
	(十五)	機電設備空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安全梯與緊急升降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過基地容積之百分之十五，請確實標示檢討。	已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。	P11-13~P11-30， P11-38~P11-42
	(十六)	車位數量五十輛以上者，自第五十輛車位至汽車進出口及汽車進出口至道路間之通路寬度，應為雙車道寬度。	已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。	P11-13，P11-38
	(十七)	防災中心請依建築技術規則建築設計施工編第 259 條規定檢討防火時效。	已依規定檢討 2 小時防火時效，並符合規定。	P11-12，P11-37
	(十八)	各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積十分之一。	已依規定檢討，並於各層平面圖內列檢討式皆符合規定。	P11-13~P11-30， P11-38~P11-42

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、新北市政府財政局 (書面意見)	(一)	第 10-3、10-4、10-6、10-20、15-7 及 15-8 頁捐贈之面積登載為 730.64 平方公尺，惟第 11-29 頁面積登載為 730.70 平方公尺，請實施者釐清捐贈本市之公益設施面積。	遵照辦理。 已修正特(專三)公共托育中心面積為 730.70 m ² 。	P10-3、P10-4、 P10-6、P10-20、 P15-7、P15-8
	(二)	第 15-5 頁，表 15-3 營建工程標準單價計算表，樓層加層後單價較標準單價為低，請再確認。	遵照辦理。 已修正表 15-3。	P15-5
	(三)	第 15-7 頁捐贈本市都市更新基金費用，請列式說明以利核算。	遵照辦理。 本案特(專一)及特(專三)之都市更新建築容積獎勵總額度係依新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議同意給予之額度。故捐贈本市都市更新基金費用將依其他容積獎勵值而有所變動，捐贈本市都市更新基金費用已詳列計算式於 P10-7 說明。	P10-7
	(四)	第 15-8 頁都市更新規劃費用，請依實際金額提列並提供契約影本佐證。	本項費用暫依「新北市都市更新權利變換更新規劃費用提列基準」提列標準提列，未來於權利變換階段檢附報價單或合約，並以其報價單或合約金額提列。	
	(五)	第 15-9 頁其他必要業務費(交評費用)，提列金額與附錄 6-1 報價單金額不一致，另第 15-12 頁表 15-11 預估現金流量表，請併同確認。	遵照辦理。 已修正交評費用為 480,000 元。	P15-9、P15-12、 P 附錄 6-1
	(六)	第 15-9 頁，本案提列拆遷補償費用，惟未提列拆遷安置費，建議補充說明。	遵照辦理。 已補充拆遷安置費。	P14-1、P14-4、 P15-9
	(七)	第 15-10 頁，都市計畫變更負擔費用，計畫書內載明為依實際委託契約金額提列，請提供契約佐證。	遵照辦理。 已檢附都市計畫變更委託契約。	附錄六
	(八)	本案共同負擔比例達 53.04%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 53.66%。	
六、新北市政府綠美化環境景觀處 (書面意見)		有關水岸通廊包含連接公園用地之電梯設備管理部分。因該空橋(含連接之電梯設備)非屬公園附屬設施，非本處及後續公園維管單位(區公所)權責管理。建議參考公園內地下停車場出入電梯及樓梯由停車場管理單位維管，或公園內捷運站體出入口由捷運公司維護管理模式，視該空橋及電梯設備為該兩棟大樓之附屬設施，由該兩棟大樓管委會維護管理。	水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
七、新北市政府新建工程處 (書面意見)		有關本案涉及捐贈及興闢公共設施用地，其開發方式、時程管制、承諾事項、核定准駁及竣工驗收點交等，均受市府(城鄉發展局)與開發單位簽訂之「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)主要計畫(更新單元 5)案暨擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫案」協議書所管制，故本案其興闢公共設施用地之興闢計畫應由開發單位提送，並由市府(城鄉發展局)依協議書規定受理，再請相關單位協助審查事宜。	遵照辦理。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)		查本案前經新北市政府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091459492 號函預審在案，接受基地可移入容積初步評定為基準容積之 33.5%，惟後續仍應按容積移轉相關規定提出申請並依實際審查結果為準，餘同本科 109 年 2 月 10 日便簽。	遵照辦理。	
九、財團法人台灣建築中心(書面意見)	(一)	本案採用「綠建築評估手冊 2015 年版」申請七項指標、黃金級進行評估。都市更新事業計畫中提出綠建築評估總表、各項指標評估表及概要說明，待實際送審評估時，應檢附詳細各指標評估說明及書圖文件以供檢核。	謝謝指導。	P12-3~P12-10
	(二)	請釐清特(專一)、特(專三)是一張建照或是兩張建照，對於綠化量、基地保水指標範圍界定有所影響，又公園為捐贈公共設施，如未納入執照範圍則無法納入檢討。	本案特(專一)及特(專三)屬同一張建照，公園為獨立一張建照，各自獨立檢討。	
	(三)	外殼節能評估方式，本案為複合型建築，具辦公類、住宿類、學校類、大型空間類等，需依各棟獨立檢討，且各用途類別之總樓地板面積超過 1,000 m ² 者，應依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能，最後總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。	將依規定辦理。	P12-3~P12-10
	(四)	空調節能評估部分是否採用個別空調及中央空調請釐清，又住宿類建築有固定耗能設備，亦請納入評估。	將依規定辦理。	P12-3~P12-10
	(五)	水資源指標部分，本案屬大規模開發，必須提出該項彌補設施之設計圖面與計算說明書，同一申請案中有一項以上大耗水項目時，必須各別採取彌補措施方能通過，若同時採用雨水或中水系統彌補者，其替代率或設施容量規模，必須依項目數量累算才能獲得及格，故請於規劃時納入雨水貯集槽容量設置。	將依規定辦理。	P12-3~P12-10
十、新北市政府都市更新處(含書面意見)	(一)	有關本次小組版與第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會版之差異分析對照表之部分數值有誤，說明如下：		
		1.第 11 次審議會版：		
		(1)容積獎勵：特(專三)之經政府指定額外提供之公益設施、申請更新容積獎勵合計、申請容積移轉、申請容積獎勵合計等額度有誤，請修正。	遵照辦理。已修正。	P 修-1
		(2)設計建蔽率：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請修正。	遵照辦理。已修正。	P 修-1
		(3)建築物高度：特(專一)之數值有誤，請修正。	遵照辦理。已修正。	P 修-1
		(4)停車位：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請修正；另大型裝卸車位數請另外表示。	已重新檢討修正。大型裝卸車位數已另外表示。	P 修-1、P11-7
		(5)法定工程造价：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請以總和值填列。	遵照辦理。已修正。	P 修-1

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、新北市政府都市更新處 (含書面意見)		2.本次小組版：		
		(1)汽車位：特(專一)之數值有誤，請修正；另大型裝卸車位數請另外表示。	已重新檢討修正。大型裝卸車位數已另外表示。	P 修-2、P11-7
		(2)法定工程造價：特(專一)、特(專三)之數值皆有誤，請以總和值填列。	遵照辦理。已修正。	P 修-2
	(二)	提供社區使用公益設施(特(專一)、特(專三))(P.19-4、19-6、附錄 3-14、附錄 3-35)之管理維護計畫應敘明「供周邊居民使用」，請修正。	遵照辦理。 已敘明。	P.19-4、P 19-6、 P 附錄 3-14、 P 附錄 3-35
	(三)	捐贈政府公益設施(公共托育中心)(P.附錄 3-32)應將設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於規約內，並載於後續銷售契約。	遵照辦理。 已將設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於規約內。	P 附錄 3-32
	(四)	有關退縮人行步道空間(P.附錄 3-17、附錄 3-41)應設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容；另請一併將相關都市計畫要求留設之範圍(以色塊呈現)、面積等資訊標示清楚，請修正。	遵照辦理。 已補充設置告示牌位置並標示相關內容。將都市計畫要求留設之範圍(以色塊呈現)、面積等資訊標示於都更人行獎勵檢討圖內。	P10-14、P 附錄 3-15、P 附錄 3-40
	(五)	財務計畫：		
		1.A.建築設計費(P.15-4)之法定工程造價總額與酬金計算欄位之總額不符，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P15-4
		2.營建費用(P.15-5)中表 15-3 營建工程標準單價計算表之標準單價、高度加成後單價等欄位與實際情形不符，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P15-5
		3.D.空氣汙染防制費(P.15-6)中拆除工程面積應為合法建築物+其他土地改良物+占用他人土地舊違章戶之總值；興建工程面積應為特(專一)+特(專三)+公園用地之實設建築面積總值，請修正。	遵照辦理。 1.已修正拆除工程面積。 2.空氣汙染防制費之興建工程面積已分別拆算，包括： (1)P.15-6：特(專一)+特(專三)之實設建築面積 (2)P.15-7：公園用地之實設建築面積	P15-6、P15-7
		4.公寓大廈公共基金(P.15-6)之計算結果有誤，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P15-6
		5.工程開闢費用(包含公園用地、道路用地及公園下停車場)(P.15-7)，目前皆以預估金額標準提列，惟後續應依管理機關審定金額為準。	遵照辦理。 目前暫以預估金額標準提列，後續將依管理機關審定金額為準。	
		6.室內裝修費用(社區公益設施、捐贈公益設施)(P.15-7)，目前皆以預估金額標準提列，惟後續應依公益設施管理機關審定金額認列。	遵照辦理。 目前暫以預估金額標準提列，後續將依公益設施管理機關審定金額認列。	
		7.B.不動產估價費用(P.15-8)之技師簽證費計算有誤，應不包含更新前主建物筆數，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P15-8
		8.D.鑽探費用(P.15-8)之鑽探孔數應為 21 孔，另鑽探單價為 75,000 元/孔，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P15-8

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、新北市政府都市更新處 (含書面意見)		9.E.鄰房鑑定費(P.15-8)之計算式應為 $P=0.36N+58$ (萬元)，並檢附戶數證明，請修正。	遵照辦理。 已修正，並檢附戶數證明於附錄十八。	P15-8、附錄十八
		10.土地改良物拆遷補償費用(P.15-9)，目前以預估金額提列，惟後續應依估價師查估價值認列。	遵照辦理。 目前暫以預估金額提列，後續將依估價師查估價值認列。	
		11.拆遷安置費(P.15-9)應依提列基準提列，請補充。	遵照辦理。 已提列拆遷安置費。	P14-1、P14-4、 P15-9
		12.審查費用(P.15-9)應以實際情形提列，請修正。	遵照辦理。 已修正，並檢附戶數證明於附錄十八。	P15-9
	(六)	P.11-7、P.12-1 特(專一)容積移轉量體計算應於小數點後 2 位無條件捨去，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P11-7、P12-1
	(七)	P.12-37 圖 12-5 整體規劃配置圖之建築物圖面錯位，請修正。	已修正。	P12-37
	(八)	更新計畫部分：		
		1.經查本案位屬 109 年 8 月 20 日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，依前開都市更新計畫內都市設計構想原則部分，如下說明：		
		(1)有關水岸架空走廊部分：「應沿牆面線自行留設 2、3 層樓人行通廊，並須配合公園、退縮空間做垂直聯通；另通廊建議連通捷運或水岸，以保留其與其他更新單元連通之可能」，經查本案水岸架空走廊係留設於特(專一)2 樓與特(專三)3 樓，並連通鄰近公園，達成水岸建物整體串聯。考量人行通廊係為營造水岸旁優質步行環境，導引步行民眾至活動魅力平臺進行多樣商業活動，擴大空間利用效益，故尚符更新計畫之精神。	謝謝指導。 考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
		(2)有關創造水岸活動魅力平臺部分：「將公共空間往 3 樓抬升，建構地區特色商業空間。露臺空間(包含 3 層通廊)須供公眾使用，並保持與公園、退縮空間等開放空間系統的連通性」，倘原露臺連通公園用地部分涉及管理單位疑義至後續無法規劃設置，請實施者補充說明露臺空間供公眾使用，並保持與公園、退縮空間等開放空間系統的連通性之相關規劃方案。	考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
		2.有關前開修正補充內容應於平面、剖面、示意圖及相關圖面上標註清楚留設位置及樓層，俾利查閱。	已專章檢附相關圖說及標示修正內容。	P12-21~P12-27

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
貳、委員意見				
一、都市設計		本案前經 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 次大會諮詢，決議為：「本案依意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。」，都市計畫後於 110 年 3 月 25 日起實施，故提請本次聯審專案小組審議，惟相關事項仍未修正完竣，故本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。	遵示辦理，已製作修正對照圖表說明。	P 修-1、P 修-2
	(一)	前次大會諮詢決議：「本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。」、「有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間部分相關事項請確實依規定檢討。」，惟查此部分都市計畫規定並未調整，故請與都市計畫主管單位及都市更新處確認。	有關都市計畫規定牆面線架空走廊、露臺位置及計程車排班空間經檢討符合相關規定。 1.臨水岸部分之牆面均退縮達 6 公尺以上，並配合退縮設置廣場、人行步道及自行車通行、沿街種植喬木、複層植栽提供良好的人行空間。 2.本案取消水岸活動魅力平臺及水岸架空走廊部分之設置 3.依規定設置計程車排班空間於特(專一)地下一層	1.P12-67 2. 3.P11-12
	(二)	另查本次所有法規檢討回應內容錯誤，難以協助檢視，請建築師詳實依都市計畫、土地使用管制要點(以下簡稱土管)及都市更新計畫等規定逐條檢討簽證確認。	相關規定於第六章皆已逐條檢討，並符合規定。	P6-9~P6-38， P6-48~P6-54
	(三)	有關前次大會諮詢決議未修正事項：		
		1.本案車道出入口依大會諮詢決議(略以)：「…面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。倘經交通影響評估審查同意，得依交通主管機關審查內容辦理。…」，本次回應說明已取得交通局原則通過審查函文，請補充交通影響評估原則通過審查內容，確保本案規劃內容與交通影響評估內容一致。	本案已經過交通局審查並取得原則同意。	附錄十六
		2.本案設置離街裝卸場，仍未以綠化遮蔽處理，請確認容移評點 1.5 公尺沿街開放空間範圍確實設置人行步道，並於與離街裝卸場之間延續植栽帶設置，請依意見修正。	1.離街裝卸場，已增加綠化遮蔽處理。 2.已設置容移評點 1.5 公尺沿街開放空間人行步道，並與離街裝卸場之間延續植栽帶設置。	P12-67
		3.依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，仍不符規定，請以公園鋪面設置，且應確保與公園高程順平。	已配合修正為公園鋪面並與公園高程順平。	P12-75

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計		4.公園用地停車場上方覆土深度須達 2 公尺，查報告書各圖面高程標示不符，請補充全區正確高程，並確認開放空間順平設置。	公園用地停車場上方覆土深度達 2 公尺符合規定，詳景觀剖面圖	P12-75
		5.有關特(專一)機車位及自行車位檢討有誤，機車位數量不得低於法定停車位數量未計入裝卸車位數量，請修正，並全案重新檢討應提供公眾停車位等相關數量。	機車位及自行車位檢討已配合修正及併同修正全案應提供公眾停車位數量，皆符合規定。	P11-7，P11-46
	(四)	申請放寬事項：		
		1.有關特(專三)依土管規定檢討提供公共使用自行車及申請「新北市都市設計審議原則」汽車位折減補足之自行車空間部分，目前於地面層室內設置合併設置自行車空間，其中依土管規定留設之公眾使用自行車位，經都設會同意得免計樓地板面積，其餘仍應依建管規定檢討容積，請分別檢討計算。	本案除法定機車 1/4 部分的 85 台設置於地面層提請放寬免計樓地板面積外，其餘部分改設置於 B1 層。	P11-38
		2.裝飾柱部分請依建管規定檢討，請刪除專章頁面。	裝飾柱部分已依建管規定檢討，已配合刪除專章頁面。	
	(五)	水岸架空走廊系統：		
		1.有關特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及電梯部分，大會決議為：「考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。」，為利確保後續使用管理權責，請取得接管單位同意，並取得確認函文，若無法確認接管單位，請移設至特(專三)基地內，由特(專三)管委會負責後續維護管理，並依大會決議提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。	遵照辦理。 水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
		2.架空走廊設置於特(專一)用地之垂直動線與機車車道交接處，仍未依大會決議以植栽或設計手法區隔，請修正。	本案取消水岸活動魅力平臺及水岸架空走廊部分之設置	
		3.仍未依大會決議確保人行空間全段等寬 4 公尺設置，請修正。	本案取消水岸活動魅力平臺及水岸架空走廊部分之設置	
		4.有關前經都設會同意得不計入建蔽率及容積率部分，請依土管規定，以供公眾通行之人行通廊部分計算檢討得免計之建蔽率及容積率，其餘仍應依建管規定檢討，請詳列計算面積。	本案取消水岸活動魅力平臺及水岸架空走廊部分之設置，無提請以供公眾通行之人行通廊部分計算檢討得免計之建蔽率及容積率之部分	
		5.請補充說明鋪面材質設置及伸縮縫設置方式，並請補充夜間照明計畫。	本案取消水岸活動魅力平臺及水岸架空走廊部分之設置	
	(六)	容積移轉部分：		
		1.申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，請補充目前評定內容。		
		2.請確認容移評點沿街步道式開放空間範圍，並於剖面圖詳實標示。	已設置容移評點 1.5 公尺沿街開放空間人行步道，並於人行步道檢討圖內檢附剖面圖。	P10-14

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	(七)	留設退縮人行步道部分：		
		1.有關本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，人行動線應順平無高差，並請規劃安全警示設施，以維人行安全。	遵照辦理，已配合標註及規劃並另補充圖說。	P12-87
		2.沿北側 6 公尺計畫道路留設之人行步道橫向坡度應小於 4%設置，不符規定請修正，並請於景觀剖面圖 D、G 及 H 詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。	遵照辦理，已配合補充標註。	P12-72~ P12-75
		3.請補充由特(專一)經由特(專三)至公園用地之沿河岸及沿地界人行道剖面圖，說明由 5 公尺計畫道路至水岸側之高程差處理方式。	遵照辦理，已於景觀剖面配合補充圖說。	P12-72~ P12-75
	(八)	公園部分：		
		1.本案未設置共融式遊具，請說明依大會決議增加公園內部之喬木數量，並說明增加遮蔭性之方式，並配合街道家具設置，以增加公園使用性。	遵照辦理，已配合增植喬木增加遮蔭性，並設置街道家具。	P12-71
		2.地下停車場地面層之人行出口建築物，請檢討鄰棟間隔 1.5 公尺以上應淨空設置，本次檢討仍有固定式構造物，請修正。	遵照辦理，已配合修正達 1.5 公尺以上。	P11-50
		3.公園地下停車場坡道部分，請考量行車安全，機車坡道於地面層出口與汽車動線交織，請考量修正配置或設置警示設施，另有關停車場出入管制部分，請一併考量整體規劃。	遵照辦理，已配合設置警示設施並另增加圖說說明。	P12-90
		4.有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。	敬悉。	
	(九)	有關本案沿水岸防汛道路側退縮 4 公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高層規劃，避免造成積水。	遵照辦理，已檢討相關高程規劃，避免積水。	P12-46，P12-67
	(十)	特(專一)容許使用部分，請依土管規定使用項目檢討，並整併合理集中設置。	因應實際進駐產業需求而設計，經檢討均符合細部計畫土管規定。	
	(十一)	開放空間部分，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。	遵照辦理。本案留設開放空間部分，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算及提撥開放空間管理維護基金，並載明於計畫書中。	P19-3 、 附 錄 3-9、附錄 3-31
	(十二)	報告書部分：		
		1.修正對照表及法規檢討表請對應正確修正頁面。	遵照辦理，已配合修正。	
		2.綠化檢討不可綠化範圍請將各分區分別標示，以利辨別。	遵照辦理，已配合修正不可綠化範圍。	P12-76
		3.喬木數量請增列各分區總數及本案全案總數。	喬木數量已配合各分區總數及本案全案總數方式羅列。	P12-80
		4.水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據。	本案取消水岸活動魅力平臺及水岸架空走廊部分之設置	
		5.陽台立體綠化請補充說明排水計畫。	已補充陽台立體綠化之排水計畫。	P12-24
		6.剖面圖與鄰地高差及鄰地圍牆設置方式，請詳細說明。	已補充說明剖面圖與鄰地高差及鄰地圍牆設置方式。	P12-72~ P12-75

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	(十三)	有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。	遵照辦理。 實施者將於都市設計審議核准前依公告實施內容與市府完成協議書簽訂。	
	(十四)	依都市計畫法新北市施行細則、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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	遵照辦理，都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則皆已確實檢討及簽證。申請放寬事項皆以專章說明。	P6-9~P6-38， P6-48~P6-54
二、都市更新	(一)	人民陳情： 考量本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。	遵照辦理。 實施者仍持續溝通協調。	
	(二)	建築容積獎勵：		
		1.提供社區使用公益設施： 特(專一)：多功能使用室、會議室；特(專三)：媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室及多功能教室，以上原則同意以周邊公有場館收費標準訂定，惟媽媽教室兼交誼廳等公益設施空間應以性質類似之項目收費標準提列。	遵照辦理。 1.經查本案附近並無媽媽教室兼交誼廳之設施，故以大豐社福館內類似之使用項目「綜合教室」作為收費標準之參考依據。以 120 元/1 小時，冷氣費 140 元/1 小時計算。	P19-9
		2.捐贈政府公益設施獎勵及捐贈都市更新基金： 關於上述 2 項獎勵項目涉及估價部分，請依估價審查意見配合修正，提請下次專案小組進行審議。	遵照辦理。 1.特(專一)：捐贈都市更新基金由 64,891,900 元修正為 64,701,700 元。 2.特(專三)：捐贈政府公益設施獎勵值由 1,125.60 m ² (8.87%)修正為 1,107.87 m ² (8.74%)，捐贈都市更新基金由 3,112,159 元修正為 4,568,200 元。	P10-3、P10-4、 P10-7
		3.以上，獎勵項目涉及估價報告書之修正，其特(專一)及特(專三)之都市更新建築容積獎勵總額度仍維持新北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次會議同意給予之額度。	遵照辦理。 特(專一)及特(專三)之都市更新建築容積獎勵總額度仍維持為 47%。	
	(三)	拆遷安置計畫： 有關佔有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置部分，請補充說明後續處理方式，一併修正相關計畫書內容，並請將所簽署之協議書影本於事業計畫核定前檢附於附錄內。	遵照辦理。 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置部分，已與實施者達成協議並簽立協議書，亦補充說明後續處理方式於計畫書中。	P14-2、附錄十九
	(四)	估價條件設定：		
		1.本案因都市計畫變更涉及權利變換估價執行，依營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」之三大重點納入計畫載明並提供委員會審議，惟查本次提會未針對上述事項進行說明，故請於下次專案小組補充相關資料並完整說明，以利審議。	遵照辦理。 已於計畫書中詳細說明有關本案涉及都市計畫變更之權利變換估價條件，考量「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等分別訂定適當合理之估價條件。	P13-3、P13-4
		2.有關本次提會估價條件之設定，係以都市計畫變更前之乙種工業區評估土地權利價值，惟未明確說明「更新前合併前」及「更新前合併後」之使用分區狀態，故請併同配合地籍狀態說明。	遵照辦理。 已配合地籍狀態詳細說明本案土地「更新前合併前」及「更新前合併後」之使用分區狀態並載明估價條件內容於計畫書中。	P13-3、P13-4

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新	(五)	建築規劃設計：		
		1.涉及捷運潛盾隧道工程： 特(專三)之地下開挖及結構體工程與公園地下停車場臨時擋土措施樁 H 型鋼拔除，是否可於 112 年 12 月底前完成，請實施者應將都市更新案件審查時程、申請建造執照時程納入評估，以避免無法如期完成將影響捷運隧道之結構安全與變更事業計畫程序。	遵照辦理。 將儘速於 112 年 12 月底前完成相關工程。	
		2.水岸通廊管理：		
		(1)公園部分之空橋與電梯，經市府綠美化景觀處表達非屬養護範圍，且經會議詢問臺北市捷運工程局及新北市政府交通局亦表達非該設施後續之管理單位，爰請於下次提會前確認管理維護單位，倘若無單位接管，請依都市設計委員審查意見，將相關設施退回特(專三)範圍設置並提撥相關管理維護費用。	遵照辦理。 水岸架空走廊之設置主要為提供民眾至活動魅力平臺進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。本案特(專一)主要作為工業使用，特(專三)作為住宅使用，無任何商業使用。考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
		(2)承上，倘若空橋及電梯設置於特(專三)，請確認是否符合更新計畫規劃原意。	考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
	(六)	估價報告書：		
		1.特(專一)建物構造別變更部分，未反應在估價報告書上，該部分將影響到建築容積獎勵值計算，請一併修正相關內容。	遵照辦理，已修正特(專一)建物構造別。	P1、P 17、P44
		2.特(專一)規劃設計上分為作業廠房及服務辦公室，惟估價報告書統一以廠辦評估，兩者評估價值不應相同，請依實際規劃情形將兩者價格區分清楚。	遵照辦理，已就特(專一)之作業廠房及服務辦公室之差異，增設建物使用用途調整項目進行修正。	P67
		3.比準戶與比較標的之建物結構有差異，請重新檢視其合理性並一併調整修正率。	已在比較法評估過程中考量結構差異，於建物結構調整項目中進行修正	P46、P49
		4.比較標的與勘估標的之樓層差別較大，導致其造價上及使用上皆有差異，請評估更換較適案例或於調整率反映造價差異。	已在比較法評估過程中考量總樓層差異，於建材、建築設計調整項目中修正 6%~7%不等	P46、P49
		5.勘估標的與比較標的之公設比差異較大，請於後續調整分析內反映其公設比差異。	已在比較法評估過程中考量公設比差異，於內部公共設施狀況調整項目中修正-1%~-5%不等(特專一)	P46、P49
		6.考量本案臨河岸景觀條件良好，惟其樓層別效用比 11 樓以上每層僅 0.5%，請於估價報告書內說明其合理性。	在特專三住宅產品之比較法評估過程中，已有就勘估標的與比較案例於景觀調整項目修正 10%	P46
		7.素地價格部分，依土地開發分析法評估利潤率(16~29%)，其利潤率以低標提列(16%)，將導致素地價格高估，考量其開發年期屬中間值，請以中間值評估調整修正。	遵照辦理，重新檢視後土開法中利潤率已從 16%調整至 20%，捐贈土地單價已從 177 萬/坪，修正為 168 萬/坪。	P89

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		8.素地價格依比較法評估部分，因勘估標的與比較標的之容積率差異過大，故其區域因素調整率較大(15%)，請再釐清案例選任或調整率是否合理。	由於本案土地容積係包含都更獎勵(扣除捐贈公益設施獎勵)及容積移轉，土地容積率高達 502%，周遭市場交易案例中並無容積相似案例。此外，本次在比較法中容積之調整項目係以土開法分別試算勘估標的與比較案例容積不同時其土地價值之差異數額，作為調整率修正依據。	P96
		9.本案建築共有部分之登記方式，其大公與車公如何計算，應於估價報告書內補充說明。	遵照辦理。 1.大公是全體住戶共同持有，如大廳、機電空間、避難室等，車公主要為車道部分，其登記係依每戶主建物及附屬建物面積、持有車位等，依面積大小計算持分比例。未來仍依土地登記規則相關規定辦理登記。 2.已於計畫書中詳細說明共有部分之登記方式及權利範圍之計算方式。	P11-59、P11-69
	(七)	其他：		
		1.有關實施進度部分與實際情形不符，請釐清修正。	遵照辦理。 已修正。	P17-1
		2.有關實施者與出資者係以協議分配，應請提供相關之協議文件佐證，另針對信託續建機制中，倘實施者無法續行時，有關出資者之角色為何，請補充於計畫書適當章節。	1.實施者將儘速提供與出資者之相關協議文件佐證。 2.本案未來將全案辦理信託，實施者及出資者將於本案申報開工前，取得融資銀行認可之建經公司或第三人出具續建完工及不動產清理處分承諾書，具體承諾於實施者因故未能興建完工時，該建經公司或第三人應無條件配合協助續建完工。另，出資者之權利義務部分亦將規範於信託合約中。	P13-3
		3.計畫書 P.14-2 佔有他人土地之舊違章戶之補償與安置部分，其處理方式之索引表格 10-4 應屬有誤，請修正。	遵照辦理。 已修正。	P14-2
		4.計畫書 P.16-2 效益評估之稅賦減免部分，仍引用到舊法，請依新發布實施之都市更新條例檢視修正。	遵照辦理。 已修正。	P16-2
		5.計畫書 P.18-1 相關單位配合辦理事項部分，請說明有關回饋公園應於權變計畫核定後半年內完成簡易綠美化之可行性。	依細部計畫之規定，本案都市計畫變更後應回饋之公園用地，將於都市更新權利變換計畫核定發布實施後半年內進行簡易綠化。實施者將依規定於權變計畫核定後半年內完成公園簡易綠美化。	P18-1
	(八)	計畫書內容：		
		1.有關本次小組與第 11 次審議會版之差異內容分析，請清楚區分配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項，俾利案件審議。	遵照辦理。 已於修正內容對照表中區分配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項。	P 修-1、P 修-2
		2.關於本案都市計畫變更說明僅引據都市更新條例第 20 條，惟應補充說明都市計畫變更之規劃原意，故請於計畫書適當章節內說明。	本案於規劃緣起敘明：『本更新單元屬「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」更新地區範圍之更新單元 5，該更新計畫透過「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」都市計畫變更案，將本更新單元由乙種工業區變更為特定專用區，並規定：「各更新單元實施者須擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經新北市政府主管機關審核通過後，報	P1-1

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			由內政部逕予核定。」。』	
參、結論		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後提請下次小組審議，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。	遵照辦理。已依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正完成。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據：中華民國 110 年 4 月 23 日新北更事字第 1104654279 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、經查本案提經 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會審查，貴公司於 109 年 8 月 28 日檢送都市更新事業計畫書審議會版報府續辦，惟部分內容未修正完成，故本處以 109 年 9 月 7 日新北更事字第 1094710076 號函請於文到翌日起 90 日內補正後報府續辦(期限至 109 年 12 月 7 日)。次查貴公司前於 109 年 12 月 3 日、110 年 3 月 5 日申請 2 次展延續審(期限至 110 年 6 月 7 日)，貴公司雖於 110 年 4 月 16 日檢送本案修正後都市更新事業計畫計畫書第 3 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫內容尚未依本處 109 年 9 月 7 日新北更事字第 1094710076 號函修正意見，惟查本案計畫內容尚未依前開號函說明二(二)、二(四)1(1)、二(四)2、二(五)1、二(五)2、二(六)、二(七)、二(八)、二(九)、二(十)等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理。已配合修正，修正內容及回應詳如綜-18、綜-19。	綜-18、綜-19
二、另查計畫書部分內容尚須修正，本案審查意見臚列如下： (一)計畫書案名請修正為「都市更新事業計畫暨都市設計審議案」。 (二)請檢附本次版本與 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會版之差異分析對照表，俾利檢核。 (三)P.11-7，表名縮排有誤，請修正。	遵照辦理。 (一)已修正案名為「都市更新事業計畫暨都市設計審議案」。 (二)已檢附本次版本與 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會版之差異分析對照表。 (三)已修正 P.11-7，表名縮排。	計畫書 修-1、修-2 P11-7
三、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 110 年 6 月 7 日前依上述意見修正完竣後報府續辦。	遵照辦理。已依前述意見修正完竣。	
四、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。已於個案專屬網站(http://www.top-formosa.com.tw/index.html)更新目前辦理進度。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 9 月 7 日新北更事字第 1094710076 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、本案業於 109 年 5 月 22 日召開第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會審查，貴公司於 109 年 8 月 28 日檢送都市更新事業計畫書審議會版報府續辦，惟查部分內容尚需修正，請依下列意見據以修正：	敬悉。	
(一)新北市都市更新審議資料表 (P.VI)，請依事業計畫書實際內容填寫（如容積移轉及辦理過程日期等），請修正。	遵照辦理。已更新詳列審議資料表內容。	審議資料表
(二)有關 109 年 5 月 22 日第 11 次新北市都市更新及爭議處理審議會會議紀錄回應綜理表，請依實際會議紀錄內容載明（如聽證結果做成決定綜理表等），並逐項確實修正。	遵照辦理。 已檢附「聽證結果做成決定綜理表」。	綜-23~綜-26
(三)有關地下 5 大管線等相關管線之函詢公文，其汙水下水道管線並無檢附周邊管線資料可供檢視，請修正。	遵照辦理。已檢附周邊汙水下水道管線資料。	附錄八
(四)申請都市更新獎勵部分：		
1.特（專一）：		
(1)「捐贈都市更新基金」獎勵計算式內容（C3）有誤，請釐清修正；另為維持審議會同意給予之獎勵基準容積 5.93%(面積 783.16 平方公尺)，其捐贈經費應與審議會決議內容相同，請修正。	遵照辦理。已配合修正 C3 數值。	P10-7
(2)「A1：設計建蔽率」獎勵計算式內容（灌木類總和）有誤，請釐清修正。	遵照辦理。已配合修正灌木類總和。	P10-8
2.特（專三）：「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵計算式內容（B2、C3）有誤，並請一併更新可申請容積獎勵額度，請釐清修正。	遵照辦理。已配合修正 B2、C3 數值並更新可申請容積獎勵額度。	P10-3
(五)公寓大廈規約：		
1.有關水岸通廊之管理維護部分，經查未檢附於公寓大廈規約內，請確實研提管理維護機制，並明確說明管理維護範圍及管理單位，請修正。	考量後續管理維護問題及依本案專案通盤檢討及更新計畫規劃意旨，經檢討後，已刪除設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平臺(露臺)。	
2.提供社區使用之免計容積公益設施部分，請補充說明管理內容及使用時段，另其收費標準請參酌本市運動中心及公家機關收費方式，並不得高於公家機關所訂之收費標準為原則，並請檢附所參考收費標準供參，請修正。	特（專一）設置公益設施包括交誼廳、健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室、多功能使用室、小會議室；特（專三）設置公益設施包括圖書閱覽室、交誼多功能空間、運動交誼多功能空間(健身房、桌球室)、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室，各項設施收費標準係參酌： 1.新店運動中心：健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室。 2.新店區大豐社福館：多功能使用室、小會議室、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室。 另有收費標準已補充於住戶規約。	附錄三 特(專一)：附錄 3-7、附錄 3-8、附錄 3-12、附錄 3-13 特(專三)：附錄 3-29、附錄 3-30、附錄 3-35~附錄 3-36 附錄十四、P19-9
(六)有關涉及建築物樓層高度部分，應依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定辦理，其消防救災檢討圖等相關圖說（P.12-66~12-70）應與事業計畫書其餘建築規劃圖相符，請釐清修正。	遵照辦理。已依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討建築物樓層高度。 另消防救災檢討圖等相關圖說（P.12-58~12-73）經檢視與事業計畫書其餘建築規劃圖相符。	P12-58~12-73

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(七)有關本案因捷連軌道穿越，以致建物（地下室）規劃配置變更，是否需變更原交通影響評估審查內容，建請洽市府交通局釐清。	遵照辦理。交通影響評估資料已配合修正並送交通局審查，並經審查後，原則通過審查(中華民國 110 年 9 月 8 日新北交規字第 1101673270 號)。	附錄十六
(八)請補充本處 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705863 號函及其附件、109 年 5 月 27 日新北更事字第 1094706026 號函及其附件，製成會議紀錄回應對照表，並請依相關單位意見修正。	遵照辦理。已補充更新處 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705863 號函及其附件、109 年 5 月 27 日新北更事字第 1094706026 號函及其附件，製成會議紀錄回應對照表，並依相關單位意見修正。	回應綜理表 綜-27、綜-28
(九)有關建築規劃配置部分，請依 109 年 5 月 8 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議諮詢會議決議、容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面；並請檢附容積移轉預審歷次公文紀錄於計畫書適當章節。	遵照辦理。已依容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面，並檢附容積移轉預審歷次公文紀錄於計畫書中。	P12-1、P12-2 附錄十三
(十)本案因都市計畫主要計畫、細部計畫係屬審竣未發布實施，惟涉及相關計畫程序部分，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 20 條辦理主要計畫發布實施後，再續行其細部計畫、事業計畫發布實施作業。	遵照辦理。本案都市計畫主要計畫已於 110 年 3 月 22 日發布實施，細部計畫已於 110 年 3 月 25 日發布實施，後續將依規定辦理事業計畫審查及發布實施程序。	
三、參依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 6 點規定，請貴公司於文到翌日起算 90 日內依上開意見修正後報府續辦。	遵照辦理。	
四、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。已於個案專屬網站(http://www.top-formosa.com.tw/index.html)更新目前辦理進度。	P19-4

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市都市更新及爭議處理審議會會議記錄回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 29 日新北府城更字第 1094705943 號函

開會時間：中華民國 109 年 5 月 22 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

決議	意見回應及處理情形	修正頁次
一、有關歷次人民陳情意見部分，請實施者持續與陳情人溝通說明，並於計畫書回應、綜理表載明處理情形。	遵照辦理。	回應綜理表
二、本案廢止現有巷道部分，本案廢止巷道寶元路二段 1 巷，尚符合新北市都市更新審議原則規定，依第 1 次專案小組意見同意廢止。	遵照辦理。	
三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：		
(一)特(專一)：		
1.申請都市更新獎勵部分，同意給予「AI:設計建蔽率」獎勵基準容積 7%(面積 924.63 m ²)、「退縮人行步道」獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 m ²)、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 m ²)、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%(面積 1,981.35 m ²)。	遵照辦理。	P.10-1 、 P.10-8 、 P.10-13、P.10-16
2.申請都市更新獎勵涉及估價部分，同意給予「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 5.93%(面積 783.16 m ²)，其捐贈都市更新基金金額為 6,054 萬 5,000 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。	遵照辦理。因容積移轉由 33.80%修正為 33.50%，各項數字配合調整，捐贈都市更新基金金額修正為 64,701,700 元，其獎勵額度仍維持 5.93%(面積 783.16 m ²)。	P.10-1、P.10-7
3.同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積 819.63 m ² 。	遵照辦理。	P.10-1、P.10-3
(二)特(專三)：		
1.申請都市更新獎勵部分，同意給予「AI:設計建蔽率」獎勵基準容積 9%(面積 1,141.25 m ²)、「退縮人行步道」獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 m ²)、「時程獎勵」獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 m ²)、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%(面積 1,902.09 m ²)。	遵照辦理。	P.10-2 、 P.10-8 、 P.10-13、P.10-16
2.同意給予「提供社區使用之公益設施」免計容積面積 887 m ² 。	遵照辦理。	P.10-2、P.10-3
3.有關「經政府指定額外提供之公益設施」經實施者表示調整申請額度，另因該項獎勵涉及估價部分，同意給予獎勵基準容積 9.17%(面積 1,163.16 m ²)，其公益設施管理維護費用金額為 365 萬 3,200 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其管理維護費用金額請配合調整。	經計算，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.64 m ² ，可申請容積獎勵面積 1,107.87 m ² ，約佔特(專三)法定容積之 8.74%，符合「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 2 點法定容積 15%上限之規定。其公益設施管理維護費用金額為仍維持 3,653,200 元。	P.10-2 、 P.10-3 、 P.10-4
4.有關實施者於會議上表示取消「處理占用他人土地舊違章戶」獎勵申請，考量實施者對於案件評估，同意取消本項獎勵，實施者承諾仍善盡溝通協調之責，妥善安置違占戶。	遵照辦理。已取消「處理占用他人土地舊違章戶」獎勵申請。	

決議	意見回應及處理情形	修正頁次
(三)有關建築規劃配置部分，同意實施者依 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次會議諮詢會議決議、依容積移轉預審額度及依委員意見調整修正建築圖面，另針對基地東北側未納入更新單元範圍部分，後續施工階段應避免造成鄰房影響。	敬悉，依規定辦理。	
(四)有關管理費用費率，同意「總務及人事管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以各級金額計算各級距費率提列、「風險管理費率」以 11%提列。	遵照辦理。本案「總務及人事管理費率」以 5%提列、「銷售管理費率」以各級金額計算各級距費率提列、「風險管理費率」以 11%提列。	P.15-10
(五)有關容積移轉及信託費用之提列，仍應以權利變換階段實際契約為主。	遵照辦理。	
(六)有關申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費同意提列「更新後提供社區使用之公益設施之管理維護費用」為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施之管理維護費用」為 365 萬 3,200 元整等 2 筆費用。	遵照辦理。	P.15-8
(七)同意提列都市計畫變更費用 280 萬元整，請實施者依市府財政局意見，考量市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰市有土地應扣除都市計畫變更費用及相關都市計畫變更回饋等負擔，後續請實施者於擬訂權利變換計畫時併同辦理。	遵照辦理。	
(八)本案其餘共同負擔費用應依權利變換計畫審查結果為準。	遵照辦理。	
(九)有關公寓大廈規約應分為 2 個規約辦理，並請依下列委員意見修正，並請於後續銷售契約內載明，避免執行爭議：	敬悉，相關規範標示於公寓大廈規約及建築專有共用圖內。	附錄三、住戶管理規約
1.水岸通廊之管理維護部分，同意依第 2 次專案小組所提應以 24 小時開放使用方案，惟後續管理機制應於公寓大廈規約內明確說明(例如：監視器之架設、警民連線設備及固定巡查機制)，以確保公、私領域之安全；另有關水岸通廊鄰接公園用地部分(包含電梯設備)，後續應明確說明管理範圍及管理單位。	遵照辦理。	P19-3、19-4，附錄三，附錄 3-11、附錄 3-13、附錄 3-32、附錄 3-34
2.經政府指定額外提供之公益設施(公共托育)部分，係規劃獨立動線，故請補充說明公設持分之項目，以利後續管理費計算及執行維護管理事宜。	遵照辦理。公益設施公設部分包括大公部份及專用部分，其中，大公部份面積 52.12 m ² ，大公包括地下 1 層之機車位、垃圾處理室、機電設備、台電配電場所、垃圾車位；專用部分面積 115.53 m ² ，包括地下 1 層之車位 4 位、專用梯廳及地下 2 層之電梯機坑、水池。	附錄 3-38
3.提供社區使用之免計容積公益設施部分，請補充說明供社區內及社區外不特定公眾使用之管理內容及使用時段，以利後續管理維護作業，另考量公益設施友善性，請參的本市運動中心及公家機關收費方式，並不得高於公家機關所訂之收費標準為原則，調整公寓大廈規約草約內容之收費方式。	特（專一）設置公益設施包括交誼廳、健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室、多功能使用室、小會議室；特（專三）設置公益設施包括圖書閱覽室、交誼多功能空間、運動交誼多功能空間(健身房、桌球室)、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室，各項設施收費標準係參酌： 1.新店運動中心：健身房、桌球室、撞球室、電子飛鏢休閒室。 2.新店區大豐社福館：多功能使用室、小會議室、媽媽教室兼交誼廳、視聽會議室、多功能教室。 另有關收費標準已補充於住戶規約。	附錄三 特(專一)：附錄 3-7、附錄 3-8、附錄 3-12、附錄 3-13 特(專三)：附錄 3-29、附錄 3-30、附錄 3-35~附錄 3-36 附錄十四、P19-9

決議	意見回應及處理情形	修正頁次
(十)有關本案選配原則，考量國有土地及市有土地分回位置為特(專三)，為明確後續執行選配事宜，仍請實施者於選配原則內載明，另針對提送大會版之選配原則第 1 點敘述易造成本案執行混淆，請予以刪除，避免造成執行爭議；有關實施者會上所提修正之選配原則，請增列選配原則除本原則有規定外，其餘事項依 103 年 1 月 16 日修正公布之都市更新權利變換實施辦法辦理之相關文字。	遵照辦理。 本案選配原則以配合增列公有地之分配方式及修正相關內容。	P.19-8
(十一)有關風險控管機制部分，經實施者說明後原則同意。	遵照辦理。本案未來將辦理信託管理，並包含續建機制。	P3-1
四、本案因都市計畫主要計畫、細部計畫及更新計畫係屬審竣未發布實施，惟涉及相關計畫程序部分，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 20 條辦理後續之主要計畫發布實施後，再行其細部計畫、事業計畫發布實施作業。	遵照辦理。本案都市計畫主要計畫已於 110 年 3 月 22 日發布實施，細部計畫已於 110 年 3 月 25 日發布實施，後續將依規定辦理事業計畫審查及發布實施程序。	
五、本案聽證結果，詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	遵照辦理。 已檢附「聽證結果做成決定綜理表」	綜-23~綜-26
六、以上會議紀錄確認，請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定修正後於文到翌日起 90 日內檢送定版計畫書、圖報市府續辦，並於都市計畫核定後再核定事業計畫。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	意見回應及處理情形	修正頁次
1	財政部國有財產署北區分署 (寶元段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號)		陳述人第 1、2、5.(3)、6 點無爭點，第 3、4、5.(1)、5.(6)、5.(7) 點均採納，第 5.(2)、5.(4)、5.(5)、5.(8)點均不採納，原因如下：	--	--
	1. 依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。	1. 敬悉。	第 1 點：所陳述內容為辦理依據，故無爭點。	敬悉。	
	2. 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	2.敬悉。	第 2 點：所陳述內容為說明本案國有土地處理原則之法規依據，故無爭點。	敬悉。	
	3. 查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。	3.遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。	第 3 點：有關所提意見為國有土地以分配更新後特(專三)之住宅產品辦理，請實施者配合載於計畫書適當章節辦理，故採納。	遵照辦理。 已將國有土地參與權利變換分配更新後房地為特(專三)之住宅產品載明於計畫書中。	P19-8
	4. 經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷	4. 實施者均已將本案歷次會議之登	第 4 點：有關所提意見涉及計	遵照辦理。	回應綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	意見回應及處理情形	修正頁次
	次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。	載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。	畫書之修正，實施者已配合修正計畫書，故採納。	已將本案歷次會議之回應綜理表載明於計畫書中	
1	<p>5. 案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：</p> <p>(1) 本案擬申請容積移轉 33.80%，請實施者提送下列資料：</p> <p>A. 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>B. 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>C. 容積移轉來源及成本說明。</p> <p>D. 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>5.</p> <p>(1) 遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總實字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。</p>	<p>第 5.(1)點：有關所提容積轉移(包含量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析)之相關資料提供，請實施者配合辦理並納入計畫書內說明，故採納。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>(A) 本案建築設計量體，詳見 CH11。有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19。</p> <p>(B) 本案之財務計畫及共同負擔比例內容，詳列於 CH15，有關容積移轉前後之差異比較，詳見 P10-19。</p> <p>(C) 本案容積移轉來源及成本已載明於計畫書中。</p> <p>(D) 相關效益分析已載明於計畫書中。</p>	<p>CH11、P10-19</p> <p>CH15、P10-19</p> <p>P10-19、P15-10</p> <p>P10-19</p>
	(2) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵) 達 50%，請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。	(2) 遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。	第 5.(2)點： 有關所提容積獎勵額度及比率業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。	敬悉。	
	(3) 查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 5,345 萬 9,810 元，請說明該提列之依據及合理性。	(3) 本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點經市府同意捐贈都市更新基金。	第 5.(3)點： 有關所提意見屬詢問性質，另請實施者配合於計畫書內補充說明，故無爭點。	敬悉。	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(4)本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(5)本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，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>(4) 有關風險管理費率已依會議決議由 12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。</p> <p>(5) 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。</p>	<p>第 5.(4)、(5)點：有關所提意見涉及共同負擔比例係屬權利變換計畫審議範疇，另共同負擔中管理費用之費率基準業於專案小組會議中充分討論，故不予採納。</p>	敬悉。	
1	<p>(6)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。</p>	<p>(6) 遵照辦理。</p>	<p>第 5.(6)點：有關所提意見涉及國有及市有土地不參與信託之文字修正，實施者表示配合修正計畫書，故採納。</p>	遵照辦理。 已配合修正載明「本案信託費用（不含國有及市有土地）」之文字。	P15-10
	<p>(7)至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。</p>	<p>(7) 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。</p>	<p>第 5.(7)點：有關所提意見涉及選配原則之執行，提請本次大會修正相關內容後確認，故採納。</p>	遵照辦理。 已修正本案之選配原則，詳細內容參見計畫書 P19-8。	P19-8
	<p>(8)查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。</p>	<p>(8) 遵照辦理。</p>	<p>第 5.(8)點：有關所提意見請實施者依都市更新條例規定辦理，考量權利價值之評估議題係屬權利變換計畫審議範疇，故不予採納，惟仍請實施者參酌陳述人意見並考量案內所有權人權利，於權利變換階段處理。</p>	遵照辦理。 有關本案涉及都市計畫變更之權利變換估價疑義相關事宜已載明於計畫書中。	P13-1、附錄十七
	<p>6. 旨案既經城鄉局以前述 109 年 4 月 28 日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土</p>	<p>6. 敬悉。</p>	<p>第 6 點：有關所提意見為國有土地爭取作社會住宅使用，後續應循撥用程序辦理，故無爭點。</p>	敬悉。	

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由	意見回應及處理情形	修正頁次
	地續處。				
2	<p>李添財 (寶元段 72、73 地號)</p> <p>本人所有(持分三分之一)新店區寶元段 54 地號等 10 筆土地屬乙工用地，其中 54 地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之 002 建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。</p>	<p>經查陳述人所提地號係 72 及 73 地號等 2 筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提 002 建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。</p>	<p>陳述人陳情意見，不予採納，原因如下：</p> <p>有關陳情人所提地號僅寶元段 72 及 73 地號等 2 筆土地位於本案範圍，另更新單元係依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新計畫案」所訂之更新單元 5 辦理，故不予採納，另所陳建物(002 建號)非屬本案範圍，請實施者妥予陳述人溝通說明。</p>	敬悉。	
3	<p>袁月娥(張子祥代) (寶元段 66、68、71、109-1 地號)</p> <p>1. 依據財務計畫表列工程費 54 億 8 千萬、管理費 73 億 5 千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？</p> <p>2. 有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。</p> <p>3. 綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。</p>	<p>1. 財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由 12% 下修至 11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。</p> <p>2. 有關選配原則部分，已依 100 年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。</p> <p>3. 有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請 3 家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。</p>	<p>陳述人陳情意見，第 1、2、3 點無爭點，原因如下：</p> <p>第 1 點：所陳述內容屬詢問性質，故無爭點。</p> <p>第 2 點：有關所陳意見涉及選配原則之資料提供，故無爭點，惟請實施者提供相關資料予陳述人。</p> <p>第 3 點：有關所陳意見說明市府後續應審慎督導財務計畫一節，市府係依都市更新條例等相關規定進行審議，故無爭點。</p>	<p>敬悉。</p> <p>敬悉。 本案相關資料皆於實施者網站上揭露，可自行參閱。</p> <p>敬悉。</p>	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」財團法人台灣建築中心審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 27 日新北更事字第 1094706026 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時須檢附各指標相關設計說明與書圖文件。	遵照辦理。 都更報告書礙於篇幅關係僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，後續正式送綠建築審查時將檢附各指標相關設計說明與書圖文件。	P12-3~P12-10
二、基地保水指標：Q6 滲透排水管之計算式 k 值誤植，請修正。	遵照辦理。已配合修正。	P12-5
三、日常節能指標：外殼節能部分，本案有兩棟建築，本次外殼檢討僅對住宿類說明，請依下列原則補充「非住宿類」之外殼檢討說明。外殼檢討原則需分棟依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算 EEV 值合格，且單棟建築物中又有複合型使用類別時，各類用途類別之總樓地板面積超過 1000 m ² 者，應依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能(住宿類、學校類、大型空間類除外，不限面積需獨立檢討合格)，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。	遵照辦理。 都更報告書礙於篇幅關係僅先以略低於基準的 EEV 設計值帶入計算，正式送綠建築審查時將依委員意見檢附補充「非住宿類」之外殼檢討說明，依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能(住宿類、學校類、大型空間類除外，不限面積需獨立檢討合格)，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。	P12-6
四、本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。	遵照辦理。已修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認符合申請等級符合黃金級。	P12-3~P12-10

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府財政局審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 26 日新北更事字第 1094705863 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、依案附計畫書聽證會意見回應綜理表實施者回覆本案於特(專三)留設 730.64 m ² 樓地板面積之捐贈公益設施，地下一層提供汽車位 4 輛、機車位 2 輛(第綜-10 頁)，惟地下一層平面圖劃設機車位 3 輛(第 12-12 頁)，請實施者再確認。	遵照辦理。 經確認，本案於特(專三)留設 730.64 m ² 樓地板面積之捐贈公益設施，地下一層提供汽車位停車位 4 輛、機車停車位 2 輛。	附錄 3-38
二、第 15-10 頁，本案擬申請容積移轉，請實施者將 109 年 3 月 23 日函復本局之「市有土地」申請容積移轉前後財務效益差異分析表納入計畫書容積移轉說明內。	遵照辦理。 已將本案申請容積移轉有關「市有土地」申請容積移轉前後財務效益差異分析表載明於計畫書中。	P10-19
三、計畫書內住戶管理規約未載明捐贈公益設施管理費負擔一節，通案性原則以一般管理費 1/3 計算，仍請實施者將公益設施之管理費計算方式納入規約(詳附錄 3-5)。(詳附錄 3-5)	遵照辦理。 已於住戶管理規約載明捐贈公益設施管理費負擔按一般管理費計算 1/3 分擔。	附錄 3-5、附錄 3-26
四、本案共同負擔比例達 57.88%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。	遵照辦理。 本案共同負擔各項費用係依提列標準規定及委員審查意見修正，修正後目前共同負擔比例為 53.04%，未來仍須以權利變換審查通過為準。	P15-11

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市都市設計及土地使用開發許可第 5 次大會審查意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 18 日新北府城設字第 1090854025 號

	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
提請確認事項	<p>本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，基地規模達 6,000 平方公尺且樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，故提大會諮詢。</p> <p>提請諮詢事項：</p> <p>(一)開放空間與景觀規劃。</p> <p>(二)水岸架空走廊動線系統。</p> <p>(三)公園開挖率放寬。</p> <p>(四)頂蓋下自行車空間免計容積。</p>	敬悉	
相關單位意見	<p>本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地，基地面積 4,215.01 平方公尺，使用分區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、道路用地，第一種特定專用區面積 4,403 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 35 戶之社區公益設施、作業廠房、服務辦公室，建築物高度 108.5 公尺，第三種特定專用區面積 4,403 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 31 層地下 5 層共 337 戶之捐贈公益設施(公托)、社區公益設施、集合住宅，建築物高度 108.5 公尺，公園用地面積 3,189 平方公尺，興建地上 1 層地下 3 層之停車空間，共計 11,995 平方公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更或日後申辦工廠登記時若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p>	敬悉	
本府交通局意見(書面)	<p>(一)本案於109年4月30日提送交通影響評估報告書(第3次修正)審查，後續請依本局審查意見修正。</p> <p>(二)公園停車場與空橋、電梯連接無意見。惟後續維管分工請再釐清。</p> <p>(三)車道出入口不得鄰接主要道路不合理，可分散車流。</p>	<p>(一)遵照辦理，本案已於民國 109 年 05 月 14 日取得交通局原則通過審查函文，後續將依相關意見及最新量體資料修正交評報告書，再提送交通局辦理後續程序。</p> <p>(二)本案未來公園及停車場開闢完成後將移交予市府相關單位，後續維管部分將由該單位協調之。考量空橋後續之使用及管理，將一併移交予市府相關單位進行維管。</p> <p>(三)遵照辦理，本案設置停車場出入口三處，其中廠辦棟設置一處、住宅棟設置一處及公共停車場設置一處，符合相關審議規定，除可區化不同屬性交通</p>	詳交評報告書

	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		量，亦可分散基地衍生交通量。	
本府新建工程處意見(書面):	<p>(一)因現況都市計畫尚未將防汛道路變更計畫道路，故其基地範圍內退縮之道路非屬民間自行興闢計畫道路範疇，本處無法受理。</p> <p>(二)另 10 米都市計畫道路劃設之必要性及需求性不明確，如本案依 未來都市計畫於基地內退縮做道路使用，將造成車輛行經基地範圍外係為 6 米道路，行經至基地範圍前為 10 米道路，產生危險路段，尚不符實際道路使用情形。</p> <p>(三)如未來都市計畫核准將本路段變更為 10 米計畫道路，為免全段拓寬為 10 米道路期程與本案開發期程有落差，造成用路人交通不便，建議其退縮之 4 米道路短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。</p> <p>(四)並請注意退縮部分如有地上物或地下設施將與未來劃設計畫道路有扞格問題。</p>	遵照辦理，公園用地退縮 4M 部分採鋪面鋪設，短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。	P12-36
本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)	經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，新店區寶元段26地號等23筆土地，本案前於109年4月28日新北府城開字第1090419736號函已駁回在案，旨揭容積移轉申請案業已發生不再係屬於本府及其相關行政程序已終結之事實。	本案於 109.08.10 已經過容移預審審查，後續程序將依照容移相關規定辦理。	P12-1~2
本府城鄉發展局計畫審議科意見	本府城鄉發展局計畫審議科意見：關於本案作業單位所提相關意見，若為涉及細部計畫土地使用分區管制要點之部分，仍須符合相關規定；都市計畫書分為主要計畫及細部計畫兩個部分，本案主要計畫為配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫，針對六個更新單元提出其中相關都市設計規範內容，作為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想，實際內容仍須視實際審議情形調整，納入細部計畫土地使用分區管制要點內，本案細部計畫調整為依循此原則並經過市都委會討論修正通過，故本案後續請依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。	遵照辦理。本案已依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。	P6-12~P6-17

	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決 議	<p>本案依下列意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。</p> <p>本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。</p> <p>一、本案請依都市計畫及土地使用分區管制要點規定確實檢討並依下列意見修正：</p> <p>(一)有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。</p> <p>(二)面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。倘經交通影響評估審查同意，得依交通主管機關審查內容辦理。</p> <p>(三)基地開發應設置離街裝卸場，並以景觀綠化遮蔽處理，本案裝卸車位沿北側 15 公尺計畫道路側，除 8 公尺車道出入口外，請延續植栽帶設置。</p> <p>(四)本案立體綠化請以固定式花台設置，於相關圖說及模擬圖確實繪製，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。</p> <p>(五)本案公園用地請依照都市計畫公園用地編定使用，不得退縮供道路使用。</p> <p>(六)公園用地作地下停車場使用部分，覆土深度須達 2 公尺，請修正。</p> <p>二、申請放寬事項：</p> <p>(一)特(專三)用地於地面層室內設置供公眾使用之自行車位，依專案小組意見修正後，同意免計樓地板面積。</p> <p>(二)公園用地部分應配合都市計畫規定設置地下停車場，同意開挖率以不超過建築基地之百分之五十檢討。</p> <p>三、開放空間及景觀部分：</p> <p>(一)特(專一)基地北側沿工業區地界線留設 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道部分，請取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間整體規劃。</p> <p>(二)請標示廢氣排風口風向，不得影響開放空間人行使用。</p> <p>(三)考量配合未來捷運人行通行，請依專案小組決議加大南側人行步道寬度。</p> <p>四、水岸架空走廊部分：</p> <p>(一)請將建物與架空走廊間之無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度，確保人行空間完整性。</p> <p>(二)架空走廊設置於特(專一)用地之垂直動線與機車車道交接處，請確實以植栽或設計手法區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車車道之連結。</p> <p>(三)架空走廊請以全段等寬 4 公尺設置，並於端點垂直動線處設置休憩停留空間。</p> <p>(四)考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。</p>	<p>一、</p> <p>(一)牆面線、架空走廊、露臺以依相關規定檢討，計程車排班空間經檢討本案非屬公共商業空間用途免設置</p> <p>(二)遵照辦理，本案已於民國 109 年 05 月 14 日取得交通局原則通過審查函文，後續將依相關意見及最新量體資料修正交評報告書，再提送交通局辦理後續程序。</p> <p>(三)離街裝卸場出入口寬度修改為 8M 並延續景觀綠化遮蔽處理</p> <p>(四)已改為固定花台，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。</p> <p>(五)公園用地退縮 4M 部分採鋪面鋪設，短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案，維持原 6 米通行空間，俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。</p> <p>(六)已修正覆土達 2M</p> <p>二、</p> <p>(一)敬悉</p> <p>(二)敬悉</p> <p>三、</p> <p>(一)取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間。</p> <p>(二)已標示進排風方向。</p> <p>(三)已增加公園南側人行步道寬度人行通行淨寬 3~5.5M。</p> <p>四、</p> <p>(一)已將無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度</p> <p>(二)以牆面區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車車道之連結</p> <p>(三)全長等寬 4M 人行通行空間設置，並於端點處增設休憩停留空間</p> <p>(四)本案將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並提撥後續管理維護及電梯設備</p>	<p>(1)P12-23-27</p> <p>(2)詳交評報告書</p> <p>(3)P12-71</p> <p>(4)P12-31</p> <p>(5)P12-36</p> <p>(6)P11-55</p> <p>二、</p> <p>(一)P12-29</p> <p>(二)P12-28</p> <p>三、</p> <p>(一)P12-36</p> <p>(二)P11-13</p> <p>P11-35</p> <p>(三)P12-36</p> <p>四、</p> <p>(一)P12-24</p> <p>(二)P12-36</p> <p>(三)P12-24~25</p> <p>附錄 3-13</p>

	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>五、公園用地部分：</p> <p>（一）本案公園設計請增加遮陰性喬木設計，以提供使用性。</p> <p>（二）地下停車場地面層之人行出口建築物，請檢討鄰棟間隔 1.5 公尺以上。</p> <p>六、有關捷運設施及相關出入口位置請於相關圖說補充說明。</p>	<p>一次汰換等費用予管理機關。考量空橋後續之使用及管理，將一併移交予市府相關單位進行維管。</p> <p>五、</p> <p>（一）遵照辦理，已增加遮陰性喬木設計。</p> <p>（二）已檢討鄰棟間距達 1.5M</p> <p>六、目前捷運設施出入口已不在基地範圍內且目前尚無法得知地面層站體設計形式。</p>	<p>五、</p> <p>（一）P12-84</p> <p>（二）P11-47</p>

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會意見回應綜理表

依據：中華民國 109 年 5 月 13 日新北府城更字第 1094705289 號函

開會時間：中華民國 109 年 5 月 11 日(星期一)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 401 會議室

陳述人	陳述意見	實施者答辯
一、財政部 國有財產署 北區分署 109 年 4 月 30 日台財產 北改字第 10900119170 號函書面意 見	一、依貴府 109 年 4 月 17 日新北府城更字第 10947039631 號開會通知單及貴府城鄉發展局（下稱城鄉局）109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函辦理。	一、敬悉。
	二、依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： (一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 (二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 (三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	二、敬悉。
	三、查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施。其中同小段 34、70 地號 2 筆國有土地為抵稅土地，依前述規定分配更新後權利金，至同小段 31 地號等 7 筆國有土地分配更新後房地，又經考量本案建築規劃、使用管理等不適宜作中央辦公廳舍使用，故後續分配旨案更新後第三種特定專用區之住宅產品，請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。	三、遵照辦理。實施者將依陳述人意見將規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。
	四、經審視案附事業計畫書（聽證會版），並未登載本案歷次會議之回應綜理表，請貴府責成實施者載明，以利相關權利人知悉並維護權益。	四、實施者均已將本案歷次會議之登載於回應綜理表(含自辦公聽會、公辦公聽會)。

陳述人	陳述意見	實施者答辯
一、財政部國有財產署北區分署109年4月30日台財產北改字第10900119170號函書面意見	五、案附事業計畫書【聽證會版】經審視意見如下：	
	(一)本案擬申請容積移轉 33.80%，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。	(一)遵照辦理。實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予陳述人參酌。
	(二)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 50%，請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。	(二)遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。
	(三)查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 5,345 萬 9,810 元，請說明該提列之依據及合理性。	(三)本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點經市府同意捐贈都市更新基金。
	(四)本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費及銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 57.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	(四)有關風險管理費率已依會議決議由 12%下修至 11%。本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。
	(五)本案共同負擔比例高達 57.88%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用等)大幅增加近 4 億 7 千多萬元，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。	(五)本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。
	(六)實施者原於事業計畫書（第二次小組版）第 15-10 頁載明本案信託費用（不含國有及市有土地），惟經審視案附（聽證會版）該等文字業已刪除，爰請實施者更正。	(六)遵照辦理。
	(七)至事業計畫書（變更送件版）第 19-4 頁登載本案選配方式 1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。請實施者詳細說明前述選配原則。	(七)1.達成協議部分依協議內容為之；2.未協議之私地主及公有地部分，依 108 年 6 月 17 日修正前「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定辦理。以自由選配為原則。

陳述人	陳述意見	實施者答辯
一、財政部 國有財產署 北區分署 109年4月 30日台財產 北改字第 10900119170 號函書面意 見	(八)查本案更新單元西側擬劃設1處公園用地，更新單元內本署經管同段31、32、34、37、38、40、67、69、70地號9筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。	(八)遵照辦理。
	六、旨案既經城鄉局以前述109年4月28日函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向本署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。	六、敬悉。
二、李添財 (寶元段72、 73地號)	本人所有(持分三分之一)新店區寶元段54地號等10筆土地屬乙工用地，其中54地號土地更屬建地，其地上尚有近百年之002建號老宅(三合院)，均為李氏先祖從清朝嘉慶時期渡海來台所建置，身為李氏後代，保土有責非受到不當壓力，絕不會同意都更。所謂己所不欲，勿施於人，希望貴府能體會為人子孫所應盡的保土之責。	經查陳述人所提地號係72及73地號等2筆土地屬本更新單元範圍，至陳述人所提002建號老宅(三合院)，非本更新單元範圍內之建物。實施者仍將持續與陳述人溝通與協調。
三、袁月娥 (張子祥代) (寶元段66、 68、71、109-1 地號)	一、依據財務計畫表列工程費54億8千萬、管理費73億5千萬元，對於會計科目、項別與一般公認會計準則是否相符？其適法性如何？請確認無誤並詳加說明正當性？	一、財務計畫工程費用及管理費用部分，係依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表提列，相關費用既經都市更新專案小組審議，風險管理費率業已依會議決議由12%下修至11%，且本案採事業計畫及權利變換計畫分送，故未來實施權利變換時將依相關規定辦理。
	二、有關權利變換與房地選配環環相扣並互為因果關係。對於取得之房地宜作移轉規劃之需，敬請提供選配作業規範與細節，俾利前置作業。	二、有關選配原則部分，已依100年營建署相關函示辦理，且並訂定±10%權利價值於選配原則內並於計畫書內載明。
	三、綜陳：財務計畫預算從寬，執行從嚴之經營鐵則，事涉權利變換產值縮水而減損利害關係人法令權益起見，建請都更處審慎檢核並落實督導。以利之進。	三、有關涉及所有權利變換價值一事，於權利變換計畫時將委請3家估價師事務所估價，並以更新前後權利價值最高的做為本案領銜估價，並依權利變換相關規定辦理。

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證版計畫書各單位意見回應綜理表

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市更新處更新事業科(109 年 3 月 10 日新北更事字第 1094702020 號函)	一、復貴公司 109 年 3 月 2 日(109)總寶字第 1090302001 號函辦理。	敬悉。	
	二、本案業於 109 年 2 月 11 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議記錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 109 年 8 月 31 日)。貴公司於 109 年 3 月 2 日檢送本案都市更新事業計畫及都市設計審議案計畫書(聽證版)報處續辦，惟查計畫書內容尚未依前次小組會議紀錄修正完成，請依下列意見據以修正：		
	(一)有關本案土地使用分區係為專有名詞為特(專一)及特(專三)，請貴公司通盤檢討一併修正。	遵照辦理。 已重新檢視計畫書內容有關土地使用分區名稱，統一修正為特(專一)及特(專三)。	
	(二)有關前次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議中財政部國有財產署北區分署意見部份：		
	1.第 3 點意見(P.綜-1)，請貴公司說明後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換得分回房地之產品規劃及得否於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項，並依其意見提供相關資料予財政部國有財產署北區分署。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
	2.第 5 點意見(P.綜-2)，請貴公司於計畫書內註明本次專案小組版與 104 年報核版之變更內容並製作變更前後對照表。	遵照辦理。 已配合製作本次專案小組版與 104 年報核版之變更內容前後對照表。	變更前後對照表
	3.第 6 點第 1 項意見(P.綜-2)，本案申請容積移轉之量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析部分，請貴公司提供相關資料予財政部國有財產署北區分署並說明辦理情形。	遵照辦理。 已詳細製作本案有關申請容積移轉之量體、財務項目、容積移轉來源及成本及容積移轉效益分析資料，並於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函復 貴署參酌。	附錄四
	4.第 8 點意見(P.綜-3)，本案土地使用管制規定及可分回之辦公廳舍相關資料提供予財政部國有財產署北區分署，請貴公司說明目前辦理情形。	遵照辦理。 已詳細計算及說明 貴署可分回之辦公廳舍相關資料，並於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函復 貴署參酌。	附錄四
	(三)有關前次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議中市府財政局意見部分：		
	1.第 1 點意見(P.綜-5)，請貴公司提供「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容予市府財政局，並請說明目前辦理情形。	遵照辦理。 已詳細計算本案有關「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容，並於 109 年 3 月 23 日 1090323 號函復 貴局參酌。	附錄四
	2.第 2 點意見(P.綜-5)，請貴公司於計畫書內說明都市計畫變更費用及負擔項目扣除市有土地之執行方式。	遵照辦理。 有關本案財務計畫涉及都市計畫變更費用及負擔項目部分，將於後續執行權利變換計畫階段時，依規定核實計算，並扣除市有土地無須負擔之項目及費用。	P15-10

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市更新處更新事業科(109 年 3 月 10 日新北更事字第 1094702020 號函)	(四)捐贈都市更新基金部分申請容積獎勵部分(P.綜-2、10-1、10-7)其額度計算有誤,請貴公司再行檢視計算式、獎勵面積及基準容積比率。	遵照辦理。 已重新檢視捐贈都市更新基金之計算式、獎勵面積及基準容積比率。	P10-7
	(五)本案申請一宗建築基地申請建築執照(P.綜-6),請檢附相關函釋。	遵照辦理。 已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。	附錄九
	(六)前次小組回應綜理表(P.綜-23)本案特(專三)擬申請之都市更新獎勵、總容積獎勵及設計容積樓地板面積仍與第 2 次小組版數值不一致,請貴公司釐清修正。	遵照辦理。 已重新檢視計畫書中有關本案特(專三)擬申請之都市更新獎勵、總容積獎勵及設計容積樓地板面積等數值,並修正為一致性。	P10-2 P11-28
	(七)第十章容積獎勵試算表(P.綜-6、10-2),特(專三)申請更新容積獎勵合計仍有誤,請貴公司釐清後修正計算式結果。	遵照辦理。 已重新檢視並修正容積獎勵試算表,特(專三)申請更新容積獎勵合計數值。	P10-2 P11-28
	(八)廢巷改道部分(P.綜-7)仍請補充說明是否影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施。	遵照辦理。 本案已於 109 年 3 月 23 日分別向台灣電力公司、台北自來水事業處、欣欣天然氣股份有限公司、中華電信股份有限公司、新北市政府水利局等單位函詢相關管線事宜,函詢結果參照附錄八。	附錄八
	(九)有關設計建蔽率(P.綜-10、P.12-80~83),綠覆率檢討計算式仍有誤,請依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第 5 點規定清楚載明綠覆率計算式中可扣除實設空地面積者分別屬前開規定中之何種類型。	依審查意見辦理,綠覆計算式以綠覆面積/實設空地面積檢討。	P12-80~83
	(十)本案風險管理費率(P.綜-12、15-10~15-11)調降至 11%,仍請貴公司加強說明風險管理費率提列之理由。	本案所有權人數眾多,且土地亦有耕地三七五租約問題,整合開發相對困難且時程較長;另更新後因開發量體較大,並鄰近景美溪旁,且有捷運隧道穿越,興建期較長,加上受大環境景氣影響,物價波動快,故本案之開發相對風險性較高,而對於風險管理費率部分已調降為 11%,尚屬合理。	
	(十一)公共托育之接送計畫部分(P.綜-11),請說明臨時停車位及家長接送動線之規劃,並確實詳載於計畫書。	本案特專三規劃公共托育類別,主要家長臨停接送停車位規劃於地下一層鄰近公托中心梯廳處,未來便於公托中心之家長臨停接送使用,避免造成外部道路停車問題。	P12~12
	(十二)有關本案水岸通廊之管理維護部分(P.綜-11 及附錄三)請於計畫書內詳細說明相關管理維護機制及配套機制。	遵照辦理。 已說明相關管理維護機制及配套機制。	附錄三
	(十三)資金來源說明部分(P.綜-12、P.15-11)與經費來源(P.13-3)說明敘述不一致,請貴公司釐清修正。	遵照辦理。 已配合修正計畫書中有關經費來源之內容說明。	P13-3 P15-11
	(十四)選配原則部分(P.綜-12、19-4)請說明國有、市有及私有產權之選配位置,以利後續執行選配作業。	遵照辦理。 已補充說明本案之選配原則。	P19-4
	(十五)估價報告書部分(P.綜-12~綜-13),請貴公司確實依前次都市更新暨都市設計聯審專案小組委員意見修正,並請於回應綜理表補充修正頁次,以利檢視。	遵照辦理。 已確實依前次都市更新暨都市設計聯審專案小組委員意見修正,並請於回應綜理表補充相關修正頁次。	回應綜理表

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市更新處更新事業科(109 年 3 月 10 日新北更事字第 1094702020 號函)	三、查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 109 年 8 月 31 日前依上述意見修正完竣後報府續辦。若屆時仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	
	四、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理。 本案實施者不定期與土地所有權人聯繫，告知目前執行情形，並於公司網站上隨時更新有關本案之計畫內容及執行進度。	P19-4
二、都市更新處更新發展科(109 年 3 月 24 日新北更事字第 1094702778 號函)	有關更新計畫指導之都市設計構想章節，請實施者依下列意見檢討修正：		
	(一)有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6M 供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5M 無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖(圖 11-3 全區一層平面圖)上標註清楚退縮空間、自行車道及人行步道等留設位置、寬度及用途，另圖 12-36 景觀剖面示意圖(二)請對照剖面圖補充標示剖面線 C、D 位置。	遵照辦理、補充圖面標示。	P11-3 P12-77
	(二)有關架空走廊及露臺集中留設部分，請釐清 P.12-23 及 P.12-24 等建築規劃配置圖內容(如：管委會及社區公益設施交誼廳位置、出入口動線)正確性及串聯性，另水岸平台部分請補充檢討建築物界面銜接之順平無障礙設計(如：高程示意圖等)。	遵照辦理，補充圖面各用途空間，並檢討水岸平台與建築物之無障礙標示、高程標示。	P12-23 P12-24
	(三)請實施者逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼，俾利查閱。	遵照辦理。 已逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼。	P6-45~ P6-51
	(四)考量實務執行，倘經都市更新及爭議處理審議會同意事項，得另依都更審議會決議辦理。	敬悉。	
三、城鄉發展局都市設計科(109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090514844 號函)	旨案業經 109 年 2 月 11 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組決議，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，續提大會討論，經作業單位審查，本次提送報告書未依前次會議紀錄修改，意見說明如下：		
	(一)涉及都市計畫部分及相關許可申請內容：		
	1.本案都市計畫報核日為 104 年 10 月 16 日，請檢討都市計畫法新北市施行細則 104 年版。	遵照辦理。 已重新檢討 104 年版都市計畫法新北市施行細則相關內容。	P6-21~ P6-36
	2.有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，請確認內容一致性，並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，詳細檢討並標示回應之頁面。	遵照辦理。 已重新檢視及修正有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，並詳細標示回應之頁面。	CH6
	3.請補附容積移轉一階許可文件及容積移轉評點附表內容。	遵照辦理。 已於 109 年 2 月 26 日向主管機關申請容積移轉一階及容積移轉評點附表內容審查。	P12-1~2

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、城鄉發展局都市設計科(109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090514844 號號函)	(二)請詳細說明檢討提請都市設計審議放寬事項，並以專章檢討。	申請放寬事項： 專章五屋脊裝飾物 專章六 裝飾柱 專章七 水岸架空走廊(提請放寬免計建蔽率容積率) 專章七.2 公園開挖率放寬 專章七.3 頂蓋下自行車免計容積	P12-17~20 P12-21~22 P12-23~27 P12-28 P12-29
	(三)請標示檢討建造執照申請範圍。	遵照辦理，補充執照範圍標示。	P11-3
	(四)公園部分：		
	1.有關申請放寬地下層開挖率部分，請補充經新北市都市計畫委員會審議決議之證明文件。	遵照辦理。 本案細部計畫有關公園地下室開挖率放寬規定，經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，詳見附錄十。	附錄十
	2.依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用，其准許條件需符合面臨寬度 8 公尺以上之道路，並設專用出入口及通道，有關本案臨路條件等內容，請依規定確實檢討。	遵照辦理。 本案有關公園用地地下層可作為停車空間使用部分，於細部計畫土地使用分區管制要點已明確載明，並經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，詳見附錄十。	P12-71 附錄十
	3.請確實依據專案小組決議，為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道向北移設，以利開放空間整體留設於南側。	本案公園用地之公共停車場，已調整機車坡道並往北移設規劃，以保留南側開放空間人行串連。	P12-71
	4.為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利，請確實留設。	遵照辦理，增加南側硬鋪面規劃通路通達鄰地	P12-71
	5.請依決議設置共融式遊具，並整體規劃遊憩設施與景觀。	本案公園處留設大面積廣場銜接捷運站出入口，其餘部分為達公園規範之 50%綠化面積為提升公園綠化品質採高密度綠化複層式植栽，由於共融式遊具所需硬鋪面腹地過大不符合本案規範之綠化量需求	P12-71
	(五)天橋系統：		
	1.請加強位於特專(三)用地，水岸平台垂直動線之佈設，請補充說明規劃方式。	本案設計兩處樓梯及電梯最為垂直動線使用，分別位於特(專一)及公園用地，特(專三)留設完整性之水岸平台空間，並留設日遮 雨遮設施提供為停留休憩空間。	P12-23~25
	2.有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，並請將花臺向建築物側移設，以利使用。	遵照辦理，水岸平台通往社區公益設施部分採無障礙處理，並於鄰建築物側留設綠化及街道家具。	P12-23~25
	3.依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，請補附剖面圖，並依細部計畫辦理。	補附剖面圖說明，本案於特(專一)街角設置專用樓梯及電梯通達 2f 人形通廊串聯至特(專三) 3f 之水岸平台，並將通廊通達公園並設有專用樓電梯下至公園用地串聯捷運設施用地	P12-23~25
	4.依都市計畫土地使用分區管制要點規定，請預留與鄰近更新單元之空橋串聯空間，請補規劃圖說。	遵照辦理，於人形通廊兩端 特(專一)、及公園用地預留鄰近更新單元空橋之串聯空間	P12-23~25
	5.請補充水岸平台綠化方式。	遵照辦理，補充水岸平台綠化圖說	P12-23~25

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、城鄉發展局都市設計科(109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090514844 號號函)	(六)特專區一：裝卸車位不得計入法定車位。	遵照辦理	P11-7
	(七)特專區三：		
	1.特專三頂蓋型開放空間，請依決議取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，增加公益設施可及性。	遵照辦理，已取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置	P12-71
	2.將全區(特專一、三及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性部分，請於車道出入口處，以植栽帶界定範圍，開放空間部分，請標示鋪面及以透視說明。	遵照辦理，已於車道出入口處增設植栽帶界定範圍並修改透視及標示鋪面	P12-71
	3.設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園部分，應補充相關剖面圖說，以確保其開放性。	遵照辦理，已調整景觀及建築牆面配置，並於南側防火巷及地界線留設人行通道串聯鄰地及公園	P12-71
	(八)申請屋脊裝飾物部分，請詳細標註增加圖面可識性，透視圖與立面檢討不符，請釐清。	遵照辦理，圖面依照相關規定四面皆計算 1/3 透空檢討	P12-17~19
	(九)本案申請裝飾柱放寬，請詳細標註申請放寬之位置尺寸。	遵照辦理，補充圖面標示	P12-21~22
四、城鄉發展局計畫審議科(109 年 3 月 26 日新北城審字第 1090529994 號號函)	有關旨案計畫書之細部計畫及其圖說部分，請實施者依下列意見檢討修正：		
	(一)P6-2:圖 6-2 及 6-3 浮水印之日期及會議名稱與本案申請範圍不一致，爰請依內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審議「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」會議紀錄修正前開計畫圖及申請範圍。	遵照辦理。 已依內政部都市計畫委員會 109 年 1 月 14 日第 961 次會議審議「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」會議紀錄修正計畫圖及申請範圍。	P6-2
	(二)P6-3 土地使用計畫、P6-4 開放空間系統計畫、P6-7 公共停車空間、P6-46 公共設施調整構想：有關公園用地做地下停車場使用一節，前於 109 年 2 月 21 日提經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過之土地使用分區管制要點第四點規定：「本計畫區公園用地得作地下停車場，並應依下列規定辦理：(一)應設專用出入口及通道。(二)應有完善之通風、消防及安全設備。(三)應考量基地之雨水滲透，其覆土深度應在二公尺以上。(四)地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。」，故得作地下停車場使用，而非依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，請一併釐清修正。	遵照辦理。 本案有關公園用地地下層可作為停車空間使用部分，於細部計畫土地使用分區管制要點已明確載明，並經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，詳見附錄十。	P12-71
	(三)有關細部計畫土地使用分區管制規定部分，請申請單位應依 109 年 2 月 21 日提經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過之土地使用分區管制要點確實檢核，以符相關法令規定。	遵照辦理。 有關細部計畫土地使用分區管制規定部分，已依 109 年 2 月 21 日提經新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過之土地使用分區管制要點確實檢核。	P6-9~ P6-14

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、工務局 (109 年 3 月 11 日新北工 建字第 1090414671 號函)	一、復貴處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函。		
	二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。	敬悉。	
	三、另按內政部管建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予說明。		
	四、本案前於 108 年 12 月 30 日第 1 次聯審會議提供意見在案，惟有關非屬廠房及其附屬空間部分，仍請依相關規定檢討樓層高度，餘既經簡俊卿建築師事務所簡俊卿建築師修正檢討符合規定並簽證負責在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局無其他意見。	依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討 本案 2 樓以上 特(專一)： 2F 社區公益設施 4.00M、3~9F 作業廠房 5.00M 10~22F 作業廠房&服務辦公室 4.20M、23~24F 服務辦公室 4.20M 特(專三)： 2F 捐贈公益設施 4.00M、3F 社區公益設施 4.00M 4F~31F 住宅 3.40M 經檢討符合相關規定	P11-48
	五、貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請責管依權責辦理。	敬悉。	
	六、以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、財政局 (109 年 3 月 20 日新北財開字第 1090417420 號函)	一、復責處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函。		
	二、本案實施者擬捐贈公益設施作公共托育中心一節，經本府社會局 108 年 12 月 5 日新北社兒托字第 1082295223 號函表示同意在案。		
	三、本案其餘意見如附，請轉知本案實施者予以釐清修正。		
	(一)第 12-12 頁及 12-13 頁，捐贈本府之公益設施係位於地上 1、2 樓，惟第 11-33 至 11-35 頁之平面圖所示捐贈本府之公益設施為地上 1、2 樓及地下 1 樓梯廳、4 輛汽車車位，請實施者釐清捐贈本市之公益設施面積、範圍及汽機車停車位數量，並載明於計畫書。	本案於特(專三)留設 730.64 m ² 樓地板面積之捐贈公益設施，地下一層提供汽車位 4 輛、機車位 3 輛	P12-12~13
	(二)第 15-10 頁，本案擬申請容積移轉，為分析市有土地申請容積移轉之效益，請以表格方式針對「市有土地」計算申請容積移轉前後財務效益差異分析，並納入計畫書內。	遵照辦理。 已詳細計算本案有關「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容，並於 109 年 3 月 23 日 1090323 號函復 貴局參酌。	附錄四
	(三)第 15-10 頁，本案市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰相關都市計畫變更費用不應由市有土地負擔，以目前實施者計算方式，與本局原意不符，請修正。	遵照辦理。 有關本案財務計畫涉及都市計畫變更費用及負擔項目部分，將於後續執行權利變換計畫階段時，依規定核實計算，並扣除市有土地無須負擔之項目及費用。	P15-10
	(四)查計畫書內住戶管理規約未載明捐贈公益設施管理費負擔等事項(詳附錄 3-5)，請修正。	遵照辦理。 本案未來更新後將依規定成立管委會，並制定合理之管理費計算方式，並經住戶大會同意後據以執行。有關捐贈公益設施部分之管理費，則依此規範辦理。	附錄三
	(五)本案共同負擔比例達 57.91%，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。	本案自 104 年報核後已近 5 年，當時設定之價格與目前有落差，為符合法令規定，須以報核當時基準計算。另目前為事業計畫階段，有關財務計畫部分，將於後續權利變換計畫時再依相關規定據以計算，並以權利變換計畫審查通過為準。經修正後共同負擔比例為 57.88%。	P15-11
七、社會局 (109 年 3 月 27 日新北社兒托字第 1090533236 號函)	一、依據貴處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函及 109 年 3 月 24 日新北更事字第 1094702778 號函辦理。		
	二、本案場地捐贈之公益空間(公共托育中心)部分請實施者配合本局後續細部規劃納入公共托育中心幼童接送臨時停車處所(避車道)、室內空間相關管線配置、設備、停車格及設施設備等需求，另，本場地若因故變更或因配合本府政策導向或因法規修正，在不影響獎勵申請前提下，得由本府財政局統籌市有房地供需調配。	遵照辦理。	
	三、本案場地申請建造執照時(含變更設計時)，請新北市政府工務局協助會辦，俾利確認建築物空間配置符合公共托育中心需求。	敬悉。	

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八、交通局 (109 年 3 月 24 日新北交規字第 1090527243 號函)	一、復貴處 109 年 3 月 6 日新北更事字第 1094702186 號函。		
	二、有關特專五公有停車場部分：		
	(一)地下 1 層至 3 層停車位配置應避免囊底路之設計，仍請調整以八字迴圈檢討規劃。	本案受限於捷運禁限建因素，因此基地開挖面積受限，未來將於車道規劃設置智慧化停車導引系統，引導進場車輛停放置剩餘車位，提升民眾辨別及使用性，以利減少囊底路設計所衍生迴車問題。	詳交評報告書
	(二)請規劃通風井及自然採光。	本案考量後續安全維管、大雨漏水等問題建議後續仍應以機械通風維持地下停車場穩定通風品質。	詳交評報告書
	(三)應規劃獨立水、電表。	遵照辦理，停車場部分水電皆為獨立配置	詳交評報告書
	(四)應有管理室及規劃停管設施設置位置，並預留其電路管線。	本案已於公共停車場地下一層西南側規劃管理室(約 6-8 坪)，其空間均可提供未來停管設施設置，並預留停管設施所需電路管線。	詳交評報告書
	(五)請預留電動車輛之充電管線。	遵照辦理，本案已於公共停車場預留電動車輛充電管線	詳交評報告書
	(六)停車場與未來捷運場站之串連規劃請再補充說明行人動線。	遵照辦理，本案已補充公園及公共停車場與捷運環狀線 Y5 站之行人動線。	詳交評報告書
	(七)請補充標示婦幼車位位置於圖面上。	遵照辦理，本案已補充公園及公共停車場婦幼停車位規劃位置。	詳交評報告書
	三、另請依本局 109 年 3 月 23 日新北交規字第 1094702186 號函交評審查意見辦理。	遵照辦理，本案交通影響評估報告書後續將依據貴局相關意見後提送修正報告書至交通局辦理審查。	詳交評報告書
九、新店區公所(109 年 3 月 17 日新北店工字第 1092351300 號函)	本所針對本案基地西側公園規劃配置所提維管費用、喬木移植，地坪材質建議為壓花地坪等相關意見均未採納，維管執行確有困難，仍請研議解決方案，另公園範圍前人行道請由管委會一併維管。	1.本案有關公園之管理維護費用係依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定計算，未來亦將該筆費用移交予管理機關。 2.對於公園內規劃之喬木、地坪材質、壓花地坪等，已配合意見修正。未來公園北側之人行道，本案將一併修復更新，並於完工後由接管單位進行管理維護。	P15-7 P11-46
十、財團法人台灣建築中心(109 年 3 月 23 日書面審查意見)	一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時將按照規定檢附相關設計說明與書圖文件。	P12-3~10
	二、請確認本案為辦公棟 1 張建照、住宿棟 1 張建照，或是辦公棟＋住宿棟為 1 張建照？ →若為 1 棟 1 張照那需分別依基本型、住宿類獨立個案完整檢討 →如為辦公棟＋住宿棟為 1 張建照，則為複合型案件，請各區核算建築物空間用途之累計樓地板面積最大者以釐清選定評估版本之主類為基本型(EEWH-BC)或住宿類(EEWH-RS)，日常節能指標依住宿類與基本型樓地板面積加權計算，其餘指標依其主類評估版本規定提出申請之評估內容。	遵照辦理，本案為辦公棟加住宿棟為 1 張建照且住宿棟總樓地板面積大於辦公棟，故評估版本為住宿類（EEWH-RS），於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關文件。	P12-3~10

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、財團法人台灣建築中心(109 年 3 月 23 日書面審查意見)	三、請依上述判別主類後，確認是否調整所有表單與計算。本次先以所送之檢討表單提出需釐清：		P12-3~10
	(一)綠建築評估資料總表：複合型案件於外殼節能部分仍需依基本型、住宿類分列 EEV 後，計算各別得分後，再加權系統得分。	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關文件。	P12-3~10
	(二)生物多樣性指標：未申請指標。	-	
	(三)綠化量指標：	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。	P12-3~10
	1.請確認公園基地範圍有無在建照範圍內，如無，則提醒該基地內植栽無法納入評估，植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。		
	2.請補充 l 樓植栽覆土深度剖面圖說。		
	3.列出綠化量指標基準值公式 Tco2c 計算過程。		
	4.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。		
	(四)基地保水指標：	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。	P12-3~10
	1.檢附 Q1 綠地保水配置圖及面核計算圖示。		
	2.檢附 Q6 滲透排水管配置圖及長度計算圖示、剖面大樣圖，並確認將來送評定可提出開孔率佐證文件。		
	3.申請保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。		
	4.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。	P12-3~10
	(五)日常節能指標		
	外殼節能：		
	1.本案有多棟建築，需分棟依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算 EEV 值合格，且單棟建築物中又有複合型使用類別時，各類用途類別之總樓地板面積超過 1000 m ² 者，應依綠建築設計技術規範之各類用途再分開檢討外殼節能(住宿類、學校類、大型空間類除外，不限面積需獨立檢討合格)，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。	遵照辦理，筆誤處均已修正；另於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關	P12-3~10
	2.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。		
	(六)二氧化碳減量指標：	遵照辦理，筆誤處均已修正；另於正式送綠建築審查時按照規定加權計算與檢附相關	P12-3~10
	1.12-7 頁表格內輕量化係數 W1 筆誤。		
	2.設計說明中耐久化係數 D 加總筆誤。		
	3.輕量化係數 W=0.875 請四捨五入取至小數第 2 位，且於總分計算時勿無條件進位到小數點第一位。		
	4.正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。	P12-3~10
	(七)廢棄物減量：請重新確認設計內容正確性及得分，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。		
	(八)室內環境指標：未申請指標。	-	

發表單位	更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、財團法人台灣建築中心(109年3月23日書面審查意見)	(九)水資源指標： 請重新確認設計內容正確性及得分，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。	P12-3~10
	(十)污水垃圾改善指標： 請重新確認設計內容正確性及得分，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。	遵照辦理，本案於正式送綠建築審查時按照規定檢附計算過程及相關圖說。	P12-3~10
	四、本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。	遵照辦理，相關誤植處均已修正，依目前分數尚符合黃金級之要求。	P12-3~10

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及都市設計審議案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 2 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 403 會議室

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、相關單位意見				
一、財政部國有產署北區分署(含書面意見)	(一)	依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： 1.評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 2.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	敬悉。	
	(二)	查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施，其中同小段 34、70 地號國有土地為抵稅土地。據實施者於事業計畫書（第二次小組版）綜-1 頁所預估，本分署得分回 2,774 平方公尺，已符處理原則規定得評估作辦公廳舍之門檻，爰請實施者儘速確認本案更新後之產品規劃可否作辦公廳舍使用，俾利本分署續處相關事宜。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總實字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
	(三)	本分署前以 104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以 104 年 11 月 25 日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」(下稱細部計畫)，於 106 年 9 月 21 日召開公開展覽說明會，本分署以 106 年 9 月 20 日台財產北改字第 10600258670 號函請實施者說明，本署經管之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，得否於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總實字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有產署北區分署(含書面意見)	(四)	嗣實施者以 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函說明四略以，本案土管要點經新北市都市計畫委員會 108 年 3 月 21 日第 98 次會議審議通過，審竣通過之土管條文規定，不得作辦公廳舍使用。惟查該土管規定係正面表列容許使用項目，尚無登載不得作辦公廳舍使用，爰請實施者及貴府確認本案國有土地更新後分回之房地是否不得作為辦公廳舍使用，本分署再據以續處。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
	(五)	經審視案附事業計畫書（第二次專案小組版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與 104 年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。	遵照辦理。 已補充變更前後對照表。	1
	(六)	案附事業計畫書【第二次專案小組版】經審視意見如下：		
		1.本案擬申請容積移轉 33.80%，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。	遵照辦理。 實施者已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將本案有關量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明及容積移轉效益分析等，詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
		2.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 47%、48.27%，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。	遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。	
		3.查實施者於財務計畫增加提列捐贈新北市都市更新基金費用 4 億 8,848 萬元，請說明該提列之依據及合理性。	本案特(專一)係依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 3 點經市府同意捐贈都市更新基金 53,459,810 元。	P10-7
		4.本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 59.77%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	有關風險管理費率已依會議決議由 12%下修至 11%。 本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。	P15-11

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有產署北區分署(含書面意見)	(六)	5.本案共同負擔比例高達 59.77%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近 6 億 9 千萬元，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。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。經修正後共同負擔比例為 57.88%。	P15-11
		6.查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。	敬悉。	
	(七)	有關「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」倘經評估不作機關辦公廳舍使用時，本署亦請地方政府評估有無社會住宅之需求，若屆時地方政府無需求時，本署則會選擇分配更新後房、地或權利金辦理。	敬悉。	
	(八)	另有關特(專一)、特(專三)之土地使用管制規定能否作為機關辦公廳舍一節，請實施者檢附說明及相關資料；另因本署近期將辦調配作業，故請實施者於會後盡速提供可分回之辦公廳舍相關資料，以利調配後續作業。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
二、臺北市政府捷運工程局	(一)	捷運環狀線南環段 Y5 車站（含站體兩側潛盾隧道）細部設計於今年 3、4 月比較定案，目前設計將捷運站體西移避開本更新單元之範圍，後續將提供調整後之圖面數值圖檔(CAD)，再請實施者套繪納入報告中修正。	依審查意見辦理，後續套繪相關圖說。	P12-28
	(二)	另會議中之建築設計簡報第 61 及 62 頁部分，第 61 頁上下行捷運隧道寬度應為一致、第 62 頁剖面圖之潛盾隧道應為圓(橢)形，非長方形，未免誤解請實施者配合修正。	依審查意見辦理後續圖說配合環狀線南環段 Y5 車站定案後套繪相關圖說。	P12-28
三、新北市政府城鄉發展局計畫審議科	(一)	有關本案得否以「一宗建造執照」檢討部分，經市府邀集相關單位討論後，經檢視都市計畫原意及鼓勵更新整體開發，特(專一)及特(專三)部分，得採一宗基地的方式申請建築，惟應符合下列規定，公文行政作業已另案辦理中：	遵照辦理。 已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。	附錄九
		1.特(專一)及特(專三)之容積應分別檢討，不得採容積調配方式辦理。	1. 依審查意見辦理。	P11-7 P11-28
		2.特(專一)及特(專三)應分棟規劃設計，且地下室不得採連通規劃。	2. 依審查意見辦理。	
	(二)	本案土地使用分區管制規定採正面表列制定，故本案於特(專三)申請公益設施(規劃公共托育中心)項目，申請人已提出細部計畫土管檢討案並將提新北市都市計畫委員會審議，於土地使用分區管制規定增列公益設施之容許使用項目，目前預計排入 2 月市大會審議。	本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列公益設施之容許使用項目。	附錄十

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)		經查詢土地容積移轉申請案管理系統，旨案尚無容積移轉案件紀錄，另其餘部分同前次專案小組意見辦理。	敬悉。	
五、新北市政府交通局(含書面意見)	(一)	更新單元 5 內之公園地下停車場後續管理維護部分，意見如下：		
		1.本案捐贈公共停車場受贈單位建議予以載明。	遵照辦理，本案公共停車場受贈對象為新北市政府交通局，後續將由新北市政府交通局進行維護及營運管理。	
		2.有關配置及相關設計，應再檢討：		
		(1)開挖面積請再檢討是否符合土地使用管制規定及與車格位面積計算是否合理，小汽車車格位請以 2.5*6 公尺設計。	1.開挖面積依土管規定檢討。 2.本案受限於捷運禁限建因素，因此汽車停車位係依據建築技術規則 2.5x5.5 公尺規劃設置，已符合相關規定。	P11-42~46
		(2)1-3F 停車位配置應避免囊底路之設計，請調整以八字迴圈檢討規劃。	本案受限於捷運禁限建因素，因此基地開挖面積受限，未來將於車道規劃設置智慧化停車導引系統，以利民眾辨別及使用，減少囊底路設計所衍生問題。	P11-42~46
		(3)一層機車坡道至機車位過於迴繞請再修正配置，另停管標示配置在哪？	遵照辦理，本案已調整機車坡道規劃設計，減少地下一層坡道至機車停車空間過於迴繞情況產生。另本案已於公共停車場地下一層西南側規劃管理室(約 6-8 坪)，其空間均可提供未來停管設施設置，並預留停管設施所需電路管線。	P11-45~46
		(4)二處人行出入口動線皆位於角嶼與公園及捷運之間人行動線連貫性不足，區位請再檢討，與捷運場站應預留界面連通(含無障礙動線)。	遵照辦理，本案公共停車場之行人出入口規劃於公園西南側及東北側，其中西南側行人出入口規劃設置無障礙電梯可供使用，另公園東北側可銜接人行空廊串聯基地及景美溪河岸，未來均可提供行人便捷路徑，藉以銜接捷運環狀線 Y5 站。	P11-3
		(5)無障礙汽車位至電梯距離過長，且須穿越車道，請再檢討配置，並建議於東側人行出入口亦設電梯。	本案公共停車場無障礙停車位已調整至鄰近西南側樓電梯處，未來可提供身障人士便於使用。	P11-42~46
		(6)請規劃通風井及自然採光。	考量日後維管問題，目前採機械通風設置。	P11-42~46
		(7)應有獨立水、電表。	依審查意見辦理。	P11-42~46
		(8)應有管理室及規劃停管設施設置位置，並預留其電路管線。	遵照辦理，本案已於公共停車場地下一層西南側規劃管理室(約 6-8 坪)，其空間均可提供未來停管設施設置，並預留停管設施所需電路管線。	P11-42~46
		(9)請預留電動車輛之充電管線。	遵照辦理，本案已於公共停車場預留電動車輛充電管線。	P11-42~46
		(10)停車場坡道及場內淨高至少 2.5 公尺。	本案公共停車場淨高均滿足至少 2.3 公尺，以確保停車順暢、設備管線配置及整體停車場品質維護。	P11-54
		(11)確認電梯(梯廳)人行動線。	本案公共停車場於西南側設置行人樓、電梯，另於東北側設置行人樓梯可供民眾使用。	P11-42~46
		(12)規劃設置之身障車位及婦幼車位設置不足(需設置各 2 個)。	遵照辦理，本案公共停車場已規劃設置無障礙汽車位 4 席、無障礙機車位 3 席及婦幼車位 3 席。	P11-42~46

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、新北市政府交通局(含書面意見)		(13)確認捷運連通道位置。	捷運環狀線 Y5 站規劃設計並無與本案公共停車場規劃捷運連通道。	P11-42~46
		(14)建議公共自行車往西側設置。	本案考量西側規劃為人行廣場空間，藉以串聯銜接捷運環狀像 Y5 站，另於基地北側預留公車候車亭及捐贈 YouBike 場站，因此提供民眾使用公共自行車停車位設置於基地東側，以確實分隔人、車動線及使用空間。	詳交評報告書
	(二)	依前次意見三，請補充套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析及停車場地面層相關安全警示裝置之位置請補充於平面圖。	遵照辦理，本案已套繪基地進出最大車行軌跡，並於停車場出入口及停車空間設置交通安全設施。	交評報告書 P4-5 至 P4-13
	(三)	依前次意見四，仍請補充外部動線規劃，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。	遵照辦理，本案已補充標示各車種車行動線，並以連續線段標示，並符合基地周邊道路車道配置及標誌標線。	交評報告書 P3-25 至 P3-31 及 P5-6
	(四)	依前次意見八、停車場各種車輛(包含汽、機車及自行車)內部動線請分別以不同顏色連續線段標示以利檢視。	遵照辦理，本案已補充標示各車種車行動線，並以連續線段標示。	交評報告書 P4-5 至 P4-13
	(五)	依前次意見九、請補充說明臨停空間之具體規劃。	本案特(專三)規劃公托中心類別，主要家長臨停接送停車位規劃於地下一層鄰近公托中心梯廳處，未來便於公托中心之家長臨停接送使用，避免造成外部道路停車問題。	交評報告書 P3-16 至 P3-17
	(六)	另請依本局 109 年 2 月 4 日新北交規字第 1090169461 號函交評審查意見辦理。	遵照辦理，本案已依據新北交規字第 1090169461 號函修正報告書，並於民國 109 年 02 月 27 日提送交通影響評估修正報告書。	
六、新北市政府社會局(含書面意見)	(一)	有關公益空間回饋公共托育中心部分，請符合兒童及少年服務機構設置標準(托嬰中心部分)等相關法規之規定，並請依本局需求於 1、2 樓預留管線及設備，設備部分請再確認。	依審查意見辦理本案公益設施回饋公共托育中心部分均依照相關法規規定檢討，配置依社會局討論後圖面辦理。	P12-12~13
	(二)	公托使用執照為 F3 類，消防為甲類。	依規定辦理。	P12-13
	(三)	公托活動空間須設置三台，廁所及分離式冷氣，屆時請配合預留管線及主機設置處。	依審查意見辦理預留空調機房與管線及主機位置。	
七、新北市政府財政局(含書面意見)	(一)	本案擬申請容積移轉，為利分析市有土地申請容積移轉之財務效益，請針對「市有土地」提供申請容積移轉前後效益分析。	遵照辦理。 已詳細計算本案有關「市有土地」申請容積移轉前後效益分析內容，並於 109 年 3 月 23 日 1090323 號函復 貴局參酌。	附錄四
	(二)	本案市有土地為都市計畫變更回饋土地，爰相關都市計畫變更費用及負擔項目應扣除市有土地。	遵照辦理。 有關本案財務計畫涉及都市計畫變更費用及負擔項目部分，將於後續執行權利變換計畫階段時，依規定核實計算，並扣除市有土地無須負擔之項目及費用。	P15-10

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八、新北市新店區公所	(一)	本案公園總面積為 3,189 平方公尺，以該項提列標準計算之管理維護費(25 年)約新臺幣 1,000 多萬，本所以目前公園管理實際費用估算管理維護費(包括清潔維護管理、樹木修剪、運動器材及土木設施等維護)應需約為 3,000 萬左右之管理維護費(25 年)，相差甚遠。	本案劃設之公共設施(公園用地及道路用地)，係依據「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定繳交管理維護經費。	P15-7
	(二)	另提供實際案例，裕隆城開發回饋之裕隆公園，由開發者永久自行維護管理，公所行督導之責；本案開發之公園面積較大，且非位於新店區市中心，未來使用者為該社區住戶為主，故本案公園是否能以相同方式，交給實施者或其社區管委會自行維管。	本案係依細部計畫規定：「本計畫劃設之公共設施用地將由申請人自行興建，並由申請人繳交管理維護代金予新北市政府。」辦理。	P15-7
	(三)	另有關公園配置之建議以森林公園模式開發，另細部設計如土木的步道設計為抵石子材質，較易長青苔不易維護管理，植栽樹穴應設計為 2 公尺之獨立樹穴、樹木加設導根板等細部設計建議，會後再提供予規劃單位。	1.已無抵石子材質，已改為高壓磚。 2.樹穴連續設置因應綠化面積需求及專(一)和專(三)設計步道風格統一。 3.公園樹穴深度已達 2 公尺深及開挖範圍內無種植易竄根樹種，故導根板無設置需要。	P12-71~92
	(四)	周邊人行道兩側的植栽應由管委會一併維管；另植栽部分，是不是可以考慮移植本所既有之喬木；公園步道寬度設計建議調整為 3 公尺，以利工程車輛進入維修、修剪。	1.步道已調整為 3 公尺。 2.公所既有植栽為榕樹、黑板樹、小葉欖仁(榕樹不易移植易竄根樹種、黑板樹生長快速樹幹較脆弱為風災易倒樹種、小葉欖仁為易竄根樹種...故不建議使用)。	P12-71~92
九、市府綠美化環境景觀處 (書面意見)	(一)	為配合市府政策，公園開闢規劃時請考量特色、共融及全齡為原則，建置無障礙公園環境。	配合辦理，步道為無障礙。	P12-71~92
	(二)	倘涉樹木遷移部分請依「新北市樹木保護自治條例」規定提送移植計畫，經核准後始得為之。	本案無須移植喬木，故無移植計畫。	P12-71~92
十、新北市政府都市更新處 (含書面意見)	(一)	本案經會議討論方式係以一宗建築基地申請建造執照辦理，請於計畫書內檢附相關函釋說明。	遵照辦理。 已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。	附錄九
	(二)	有關本案土地使用管制規定尚無「綠建築獎勵」項目，惟經實施者表示後續將提請都市計畫委員會審議增列該項，故請實施者後續依土地使用管制規定辦理檢討。	本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過增列「綠建築獎勵」項目。	附錄十
	(三)	有關本案涉及都市設計審議報告書所述之專章檢討(例如屋脊裝飾物、公園用地法定開挖率放寬檢討、裝飾柱檢討等)及法規檢討部分，請依 108 年 5 月 3 日新北城更字第 1084213908 號函規定範本製作，並請通盤檢視報告書製作格式。	依審查意見辦理專章檢討部分，依相關規定製作。	P12-1~92
	(四)	計畫書修正部分：		
		1.第綜-10 頁：針對建築容積獎勵第 1 項之回應說明，有關特(專三)擬申請都市更新獎勵、總容積獎勵及設計容積樓地板面積與第 10-2 頁之容積獎勵試算表(表 10-2)內容不一致，請修正。	遵照辦理。已修正。	P10-2 P11-28
		2.第十章容積獎勵試算表，特(專三)申請更新容積獎勵合計有誤，請實施者釐清修正。	遵照辦理。已修正。	P10-2 P11-28

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十、新北市政府都市更新處 (含書面意見)		3.第 15-8 頁：特(專三)更新後提供經政府指定額外提供之公益設施管理維護費用所載總計金額與公式核算金額不一致，請修正。	遵照辦理。已修正。	P15-8
		4.廢巷改道：請補充是否地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施部分之相關單位之函詢結果。	遵照辦理。 本案已於 109 年 3 月 23 日分別向台灣電力公司、台北自來水事業處、欣欣天然氣股份有限公司、中華電信股份有限公司、新北市政府水利局等單位函詢相關管線事宜，函詢結果參照附錄八。	附錄八
	(五)	更新計畫部分：		
		1.更新計畫指導之都市設計構想章節，請實施者依下列意見檢討修正：		
		(1)有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6 公尺供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖(圖 11-3 全區一層平面圖)上標註清楚退縮位置及留設寬度，且與剖面圖(圖 12-26、圖 12-27 景觀剖面示意圖)標示一致。	依審查意見辦理，補充圖面標示。	P12-71 P12-76~79
		(2)有關架空走廊及露臺集中留設部分，請確認附錄八、專章檢討書圖正確性，另露臺空間設計應提供完整無障礙動線及設施，以符合公共利益。	依審查意見辦理相關書圖檢附於專章檢討，露臺空間於特(專一)及公園設施提供完整無障礙電梯及樓梯。	P12-23~27
		(3)請實施者逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁面，俾利查閱。	遵照辦理。 已逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁碼。	P6-45~ P6-51
貳、委員意見				
一、都市設計		本案已達大會規模，請依下列意見修正，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，續提大會討論：		
	(一)	有關本次提送報告書內容都市計畫法新北市施行細則法規版本錯誤，請釐清並確實逐項檢討相關法規，並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。	遵照辦理。已確實逐項檢討相關法規，並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。	P6-9~P6-36 CH10 P12-23~ P12-29
	(二)	涉及都市計畫部分及相關許可申請內容：	-	-
		1.本案都市計畫尚未發布實施，前經內政部營建署 100 年 8 月 9 日內政部都委會 761 次大會審議決議，本案都市計畫土地使用分區管制要點內容，應俟細部計畫及本案更新事業計畫審定後併同發布實施。有關本案涉及都市計畫土地使用分區管制要點使用用途、綠建築獎勵、公益設施、開挖率等事項，後續仍請依都市計畫發布實施內容為準。	敬悉。	-
		2.有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，請確認內容一致性，並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，詳細檢討並標示回應之頁面。	遵照辦理。已檢討相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，並標示回應之頁面。	P6-9~P6-36
		3.本案申請容積移轉請補附一階許可文件及容移評點附表，以確保不與相關獎勵重複申請，依程序申請容移，倘涉及容移友善方案再另提會審查。	遵照辦理。已補充相關內容。	P12-1~2

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	(三)	公園部分：		
		1.本案公園用地地下層依都市計畫設置公眾停車位部分，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關申請放寬開挖率部分，俟新北市都市計畫委員會審議決議後，原則同意。	本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過開挖率放寬。	附錄十
		2.請以專章檢討關土地使用分區管制規定計畫區內車輛預估數 20%之停車需求(汽車機車等車為數)，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。	遵照辦理。已專章檢討設置供公眾使用之公共停車空間。	P12-11
		3.依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用，其准許條件需符合面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道，有關本案臨路條件等內容請依規定檢討。	本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過公園用地地下層得作為停車空間使用。	附錄十
		4.為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道採向北移設方式，以利南側留設開放空間，並與特(專三)防災通道串聯之動線。	依審查意見辦理，機車車道向北移設，南側開放空間與特(專三)防災通道串聯。	P12-71
		5.為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利。	依審查意見辦理。	P12-71
		6.請參考共融式遊具整體規劃遊憩設施與景觀。	本案取消融式遊具設計。	P12-71
	(四)	天橋系統：		
		1.有關本案依規定設置之架空走廊、水岸平台等設施物，請加強特(專三)垂直動線之布設。另有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，請將水岸平台設置階梯銜接建物處及花臺向建築物內移設後，以利公眾使用，依都市計畫土地使用分區管制要點免計建蔽率及容積率部分，原則同意。	依審查意見辦理。	P12-23~27
		2.依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，另考量空橋使用之公益性及使用性，應配合公益設施(公托)位置設置空橋於地上 2 層，請補附剖面圖詳細說明後原則同意目前規劃方式。	本案考量公托幼兒在 0~2 歲年齡區間，在照顧管理上仍需以私密性安全性為主，應與公共開放的水岸架空走廊做區隔。	P12-23~27
		3.依都市計畫土地使用分區管制要點規定請預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。	遵照辦理。已預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。	P12-23~27
		4.請詳細說明天橋系統後續管理維護單位權責，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。	遵照辦理。天橋系統之管理維護已納入住戶管理規約規範。	附錄三
		5.請加強水岸平台綠化。	依審查意見辦理，加強水岸平台綠化。	P12-23~27
	(五)	特(專一)：		
		1.為避免車道破口過大，請於車道二側延續人行步道雙排喬木設置。	依審查意見辦理。	P12-71

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計		2.地下 1 層無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。	遵照辦理，修正相關圖說。	P11-12
		3.直通樓梯間距相關規範，請依建管規定檢討。	遵照辦理，修正相關圖說。	P11-13~26
	(六)	特(專三)：		
		1.考量整體步道系統串聯及開放性，特(專一)人行步道應串聯至特(專三)開放空間，請取消特(專一)及特(專三)間部分阻隔性綠帶及車道旁構造物設置；另特(專三)頂蓋下開放空間，請取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，各區車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。將全區(特(專一)、特(專三)及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性。	依審查意見辦理，取消阻擋性綠帶及構造物，調整鋪面形式，串聯相關開放空間，提供開放性、方便性及使用性良好之開放空間品質。	P12-71~79
		2.考量未來公眾使用，西側防火巷請比照南側防火巷以 3 公尺等寬設置並串聯至公園，於不影響救災之前提下，適度設置街道家具。	依審查意見辦理，3 公尺防火巷串聯至公園，並設置街道家具供行人休憩。	P12-71~79
		3.設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園，以達供公眾使用之目的。	依審查意見辦理，提升地面層自行車位開放性，增加開放性於西南側、南側防火巷及臨地界線預留人行通道串聯至公園。	P12-29
	(七)	依新北市都市設計審議原則規定，臨水岸基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%，惟本案目前僅就住宅棟檢討，請補充一併檢討商業棟。	依審查意見辦理，於專章補充特(專一)、特(專三)水岸鄰接面寬檢討。	P12-30
	(八)	空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。	依審查意見辦理，空調主機設置均以隔柵遮蔽美化，並補充圖面標示。	P12-54~55
	(九)	申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，高度以不超過 6 公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。	敬悉。	P12-17~20
	(十)	本案申請裝飾柱放寬，請於專章檢討詳實標示裝飾柱，原則同意。	敬悉。	P12-21~22
	(十一)	相關景觀剖面標示檢討有誤，請釐清並修正。	敬悉，筆誤更正。	P12-76~79
	(十二)	報告書部分：		
		1.請於特(專一)平面圖標示排風口位置。	敬悉，補充圖面標示。	P11-13
		2.12-7 頁請補以北向立面標示，以利檢視特(專一)及特(專三)間高程關係。	依審查意見辦理。	P12-37
	(十三)	依都市計畫法新北市施行細則、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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	依審查意見辦理。	P12-17~29

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新	(一)	人民陳情部分：考量本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。	遵照辦理。實施者仍持續溝通協調。	
	(二)	特(專一)建築容積獎勵部分：		
		1.申請「提供社區使用之公益設施」免計容積 776.90 平方公尺 (5.88%)部分，原則同意。	遵照辦理。本次配合委員意見，配合調整面積為 819.63 平方公尺 (6.21%)。	P10-1 、 P10-3 、 P10-5
		2.捐贈都市更新基金：		
		(1)該項獎勵涉及二樓以上更新後平均單價數值，本次專案小組版係採較低之「一般事務所」價值計算獎勵值，致使實施者利於爭取較高額度獎勵值，惟考量本案採一宗建造執照檢討，故請以全區之二樓以上更新後平均單價核算獎勵。	遵照辦理。已修正為全區之二樓以上更新後平均單價核算獎勵。	P10-7
		(2)請實施者依上開意見修正並經作業單位確認無誤後，專案小組原則同意給予獎勵基準容積 5.93%(面積 783.15 平方公尺)。	遵照辦理。配合二樓以上更新後平均單價及單位興建成本調整，捐贈都市更新基金修正為 53,459,810 元。	P10-7
		3.設計建蔽率：		
		(1)有關不可綠化面積部分，請新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積，另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，請依規定檢討。	遵照辦理。有關不可綠化面積部分，已依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積。另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，已依規定檢討。	P12-80~83
		(2)請實施者依上開意見修正後並經作業單位確認無誤後，專案小組原則同意給予獎勵基準容積 7%(面積 924.63 平方公尺)；另請檢附綠覆面積單線圖另其計算式及結果應由建築師簽證負責。	敬悉。	P12-80~83
		4.有關退縮人行步道，經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併更新處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 平方公尺)。	遵照辦理。	
		5.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,981.35 平方公尺)。	遵照辦理。	
	(三)	特(專三)建築容積獎勵部分：		
		1.申請「提供社區使用之公益設施」免計容積 815.46 平方公尺 (6.43%)部分，原則同意。	遵照辦理。	
		2.經政府指定額外提供之公益設施：		
		(1)該項獎勵涉及「二樓以上更新後平均單價」與「土地素地價格」數值，考量本案採一宗建造執照檢討，故請以全區之二樓以上更新後平均單價核算獎勵。	遵照辦理。配合「二樓以上更新後平均單價」、「土地素地價格」及單位興建成本調整，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.64 m ² ，可申請容積獎勵面積 1,443.05 m ² ，本案擬申請 969.56 m ² ，約特(專三)法定容積之 7.64%。	P10-2~4

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		(2)本案公益設施空間目前規劃 1 至 2 樓作為公共托育中心，建議實施者評估可否調整公益設施位置以結合 3 樓之水岸通廊可行性，惟公共托育中心之相關設計內容仍應依市府社會局意見修正。	本案考量公托幼兒在 0~2 歲年齡區間，在照顧管理上仍需以私密性安全性為主，應與公共開放的水岸架空走廊做區隔。	P12-13 P12-23~27
		(3)有關本項獎勵涉及「二樓以上更新後平均單價」與「土地素地價格」數值請依委員意見修正並經作業單位確認無誤後，原則同意給予獎勵基準容積 8.92%(面積 1,130.95 平方公尺)。	遵照辦理。配合「二樓以上更新後平均單價」、「土地素地價格」及單位興建成本調整，本案於特(專三)規劃公共托育中心面積 730.64 m ² ，可申請容積獎勵面積 1,443.05 m ² ，本案擬申請 969.56 m ² ，約特(專三)法定容積之 7.64%。	P10-2~4
		(4)有關附錄 8-9 頁規劃公共托育之接送計畫部分，有關目前規劃臨時停車之位置，因汽車確實無法進入，故請調整臨時停車位置及家長接送動線。	依審查意見辦理，調整臨停空間設置。	詳交評報告書’
		3.設計建蔽率：		
		(1)有關不可綠化面積部分，請新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積，另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，請依規定檢討。	遵照辦理。有關不可綠化面積部分，已依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定刪除車道面積。另有關無遮簷人行道、中央防火巷部分，已依規定檢討。	P12-80~83
		(2)請實施者依上開意見修正後，原則同意給予獎勵基準容積 9%(面積 1,141.26 平方公尺)；另請檢附綠覆面積單線圖另其計算式及結果應由建築師簽證負責。	遵照辦理。已檢附綠覆面積單線圖並由建築師簽證。	P12-80~83
		4.占有他人土地之舊違章建築：		
		(1)有關計畫書第 14-2 頁所載，現地安置戶與實施者協議於更新完成後以每坪 18 萬元負擔部分更新成本，惟似低於計畫書第 15-4 頁特(專三)住宅使用之工程造價標準(18 萬 4,400 元/坪)，請實施者說明合理性。	為保障住戶之權益，實施者爰同意與現地安置戶協議於更新完成後以每坪 18 萬元負擔部份更新成本。	
		(2)請實施者於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書，原則同意給予獎勵基準容積 1.53%(面積 193.60 平方公尺)。	遵照辦理。實施者將於事業計畫核定前，檢具與違建戶之協議書。	
		5.有關退縮人行步道，經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併更新處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 平方公尺)。	遵照辦理。	P10-14 P10-15
		6.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,902.09 平方公尺)。	遵照辦理。	P10-16
	(四)	建築規劃設計部分：		
		1.有關水岸通廊之管理維護部分，本次限縮使用時段部分，請實施者依前次專案小組所提 24 小時開放使用方案辦理，惟仍請實施者依前次審查意見提出相關管理機制以確保住戶之安全。	遵照辦理。已修正及補充相關管理機制於住戶管理規約。	附錄三

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		2.基地南側、東南側沿地界線退縮 3 公尺中央防火巷部分，請適度調整寬度，以確保供公眾使用並利於人行空間串聯至公園。	遵照辦理。本案 3 公尺中央防火巷部分自寶橋路延續特(專一)、特(專三)、公園，皆等寬留設。	P12-71
	(五)	財務計畫部分：		
		1.有關人事管理費用提列 5%費率及銷售管理費提列 6%費率部分，原則同意。	遵照辦理。	P15-10
		2.另有關風險管理費率提至上限部分，經考量本案共同負擔比例高達 59.77%，顯已高於該地區通案共同負擔比例，於事業計畫階段，請實施者調降風險管理費率至 11%辦理，並請實施者加強說明風險管理費用之理由及必要性；另請實施者於權利變換階段請酌予調降費用之提列，酌予調降共同負擔比例至合理範圍內，俾利本案推動。	遵照辦理。 本案所有權人數眾多，且土地亦有耕地三七五租約問題，整合開發相對困難且時程較長；另更新後因開發量體較大，並鄰近景美溪旁，且有捷運隧道穿越，興建期較長，加上受大環境景氣影響，物價波動快，故本案之開發相對風險性較高，而對於風險管理費率部分已調降為 11%，尚屬合理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。	P15-10 、P15-11
		3.申請容積移轉所支付之費用，原則同意以 104 年度土地公告現值之 100%提列，惟後續仍應依實際相關契約影本為主。	遵照辦理。	
		4.管理費用部分：本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」總計為 796 萬 1,800 元整與「政府指定額外提供之公益設施」總計 347 萬 8,450 元整，原則同意。	遵照辦理。配合面積調整，本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」調整為 8,533,150 元整與「政府指定額外提供之公益設施」總計 3,653,200 元整。	P15-8
		5.信託管理費用部分，請檢附相關契約草約內容，惟後續仍應依實際契約金額提列之。	遵照辦理。已檢附相關報價內容。	P15-10 、附錄六
	(六)	有關第 15-12 頁之現金流量表所示尚無預售之情形，惟查計畫書第 15-11 頁資金來源說明確有銷售自備款，故請實施者核實編列，以符實際。	遵照辦理。已刪除銷售自備款，惟後續仍將依實際執行狀況調整。	P13-3 、P15-11
	(七)	有關計畫書第 15-11 頁「資金來源」一節，本案有「出資者(威力國際開發股份有限公司與吉揚建設開發股份有限公司)」、「公司股東」等，惟該兩者角色未來係以「參與權利變換」或「依實施者分回部分進行分配」，應於事業計畫書內說明。	遵照辦理。 1.出資者不含公司股東，已刪除。 2.已補充出資者(威力國際開發股份有限公司與吉揚建設開發股份有限公司)將依實施者分回部分進行分配。	P13-3 、P15-11
	(八)	信託續建機制：本案之信託續建機制部分，仍應於計畫書載放相關草約內容，並說明續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式	遵照辦理。 1.已檢附相關報價內容。 2.已補充說明續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式及若啟動續建機制後仍未能順利完工或交屋的處理方式。	P3-1 、附錄六
	(九)	選配原則：本案並無訂定選配原則，經實施者於會上表示若有重複選配將以抽籤方式辦理，考量本案都市計畫回饋 10%可建地部分已規劃特(專三)之使用分區位置，考量市府財政局分回部分既已明確區位，請實施者應於選配原則內說明，以利後續選配執行。	遵照辦理。已補充選配原則。	P19-4
	(十)	估價報告書部分：		
		1.比較標的門牌採 50 號區間，考量審議階段需提供較完整資訊俾利審核，故請補充說明詳細門牌。	遵照辦理	P43、P44、 P52、P53、 P92
		2.價格日期僅說明至月，請補充完整日期非以月分呈現。	遵照辦理	P43、P44、 P52、P53、 P92

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		3.有關與周邊設施之接近條件應以量化處理，並請續依前次會議結論辦理，並補充於估價報告書內。	遵照辦理	P46、P49、P96
		4.估價報告書第 52 頁(收益法)：比較標的 1、3 所載面積與實價登錄面積不一致，另比較標的 6 所載為 1 個坡平車位，惟實價登錄為 2 個坡平車位，以上不一致之處請釐清修正。	本次經與實價登錄網站所登載各案例之門牌、樓層、屋齡等條件進行比對後，發現比較案例 1 實價登錄登載為該戶主建物面積，而比較案例 3 為實價登錄登載為該戶主建物、陽台及雨遮之面積(未含公設面積)，本次依據市場習慣及與比準戶之一致性，均係以產權面積之前提下分算出各比較案例之租金單價來進行評估。此外，比較標的 6 之產權面積與實價登錄之面積一致，但調閱該戶建物謄本比對，該戶所持有車位數量為一個，而該戶在一個車位之情形，其公設比與建物租金單價與周遭類似產品在合理區間內，故本次係以其產權內所載之車位數量進行評估。	P52、P53
		5.估價報告書第 89 頁(土地開發分析法)：有關營造或施工費單價部分原則應以 107 年 11 月 12 日修正公布之不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表為主，惟因本案價格日期為 104 年 10 月 1 日，故因日期之基礎不同建議是否需進行物價指數調整，請估價師補充於估價報告書說明。	本次土地開發分析法中之營造或施工費單價已係依民國 107 年 11 月所發佈之第四號公報進行計算，並經營建指數進行調整，此部分會再於報告書中補充說明。	P88
		6.經查本案 104 年周邊案件，除碧潭新境(比較標的三)交易價格為 55 萬外，其餘交易價格為 50 萬左右，考量比較標的之選取為生活機能較佳且優於本案之位置條件，惟本案更新後二樓以上均價為 55 萬 1,239 元，該價格似有偏高情形，請估價師補充說明。	由於本案周遭新成屋交易案例較為稀少，故本次擴大案例選取範圍。此外，本次考量本案更新後相關建材標準(如鋼骨造等)、基地條件(如部分單元具有河面景觀)以及未來捷運車站設置之情形下，以所選取之比較案例進行分析後而得出更新後價值，在此補充說明。	
	(十一)	其他部分： 本案涉及需提請都市計畫委員會審議增列土地使用分區管制要點之容許使用(特(專三)之公益設施)及獎勵項目(綠建築獎勵)部分，後續請實施者依審竣內容併同修正事業計畫書法規檢討章節，以利檢核。	遵照辦理。本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過，已補充修正後法規檢討。	P6-9~36 附錄十
參、結論	一、	有關本案申請都市更新獎勵部分，請實施者依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正，修正後經作業單位確認無誤後專案小組同意給予獎勵額度。	遵照辦理。已依委員及各單位之審查意見詳實檢討並修正完成。	
	二、	有關財務計畫管理費用之計算基準，依專案小組審議意見原則同意。	遵照辦理。	
	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「新北市政府都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華 108 年 12 月 30 日(星期一)下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 1720 會議室

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、相關單位意見				
一、袁月娥(新店區寶元段 66、68、71、109-1 地號)(先生代為發言)		本案進行到這邊，非常感謝實施者、規劃單位、委員及都市更新處的協助配合，未來案子還有很長的路要走，如需本人幫忙必盡份心力。	敬悉。	
二、財政部國有產署北區分署	(一)	有關本案特(專三)係做住宅使用，依都市計畫法新北市施行細則規定，住宅區使用項目採負面表列，且並無排除辦公廳舍之使用，此與實施者所提專供住宅使用一事不符，請釐清說明。	本案於細部計畫審議時，依新北市都市計畫委員會決議，本案特(專三)專供住宅使用。 本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
	(二)	依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金： 1.評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。 2.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。	敬悉。	
	(三)	查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施，其中同小段 34、70 地號國有土地為抵稅土地，爰請實施者按上開規定，於扣除該 34 地號等 2 筆國有土地後評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。	遵照辦理。國有土地經扣除 34、70 地號等 2 筆土地後，土地面積合計 1,188.68 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 9.65%。 ● 本案總銷售金額 13,262,199,940 元，共同負擔 7,676,166,332 元，所有權人可分回價值 5,586,033,608 元。 ● 依土地佔比計算，國產署可分得價值為 5,586,033,608×9.65%=539,052,243 元 ● 特(專三)住宅單元平均單價每坪約 55 萬元，停車位每個 200 萬元；約可分得 890 坪及 25 個車位 ● 特(專一)辦公單元平均單價每坪約 45 萬元，停車位每個 200 萬元；約可分得 1,098 坪及 9 個車位	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、財政部國 有產署北區分 署	(四)	本分署前以 104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以 104 年 11 月 25 日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」(下稱細部計畫)，於 106 年 9 月 21 日召開公開展覽說明會，本分署以 106 年 9 月 20 日台財產北改字第 10600258670 號函請實施者說明，本署經營之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，得否於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經營國有土地參與更新後可分配樓地板面積及規劃產品適宜性，並應將本分署前述函文意見納入公聽會回應綜理表並予回應。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
	(五)	經審視案附事業計畫書(第一次專案小組版)，本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與 104 年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。	遵照辦理。 已配合製作本次專案小組版與 104 年報核版之變更內容前後對照表。	變更前後對 照表
	(六)	案附事業計畫書【第一次專案小組版】經審視意見如下：		
		1.本案擬申請容積移轉 33.80%，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。	遵照辦理。 已詳細製作本案有關申請容積移轉之量體、財務項目、容積移轉來源及成本及容積移轉效益分析資料，並於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函復 貴署參酌。	附錄四
		2.本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 47%，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。	遵照辦理。本案之容積獎勵申請係考量地主之需求、整體環境之規劃及依據新北市都市更新容積獎勵相關規定進行申請與建築設計，符合地方發展需求及保障地主權益。本計畫之規劃包括各項容積獎勵申請、建築量體設計、共同負擔費用、更新後總銷售收入等，都將依相關法令規定計算並經審議會審查通過為準，具其合理性。	

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、財政部國有產署北區分署	(六)	3.國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文並未表示已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	遵照辦理。信託費用已排除國有土地，並檢附信託費用報價單。	附錄六
		4.本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 59.13%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。 本案風險管理費已依委員意見修正，費率由 12%調降為 11%。	P15-10
		5.本案共同負擔比例高達 59.13%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近 6 億元，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。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。	P15-11
		6.查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。	敬悉。	
三、臺北市政府捷運工程局	(一)	環狀線南北環段細部設計作業已於 108 年 7 月展開，109 年底完成後辦理施工發包作業，預計 110 年 6 月動工，與 Y5 站有施工界面關係之潛盾隧道段約 113 年初發進展開。	敬悉。	
	(二)	目前 Y5 站配合月台長度縮減，站體已往西配置調整，預計 109 年 3~4 月設計方案比較確定後，再提供相關設計圖說數值圖檔，供更新單元 5 實施者參考。	敬悉。	
	(三)	先前已與實施者協商並提供相關資訊，主要包括：公園地下停車場西側地下結構與捷運站體結構間應保持 6 公尺間距，以供潛盾隧道銜接至車站施工時，進行地盤改良等保護措施所需作業空間；捷運潛盾隧道穿越地下停車場區域，為避免雙方施工誤差造成後續影響，建議避開潛盾隧道外緣+3 公尺不可留設基樁或障礙物，以利潛盾機通行。	遵照辦理。已補充圖面標示，並以專章檢討。	P12-28
	(四)	目前實施者簡報資料有關公園地下停車場地下三層結構配置與捷運隧道間距未標示尺寸，是否太接近，請實施者再檢核調整。	遵照辦理。已補充圖面標示，並以專章檢討。	P12-28
四、新北市政府工務局	(一)	本案法令適用日期請確認並補充於報告書頁面。	遵照辦理。已載明法令適用日期於報告書頁面。本案於 104 年 10 月 16 日向新北市政府申請報核，故法令依據 99 年 5 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定辦理。	P.1-1
	(二)	本案土地使用分區分別為第一種特定專用區、第三種特定專用區，其土地允許使用項目之性質是否屬得合併為一宗土地申請建照之使用分區別，尚請釐清。	遵照辦理。 已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文。	附錄九

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、新北市政府工務局	(三)	一層平面圖請依 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、基地排水及高程情形，另請著色識別建築面積範圍。	遵照辦理。補充相關圖面標示。	P10-9~10 P11-3、32 P12-71 P12~53
	(四)	無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。	遵照辦理。以專章檢討。	P12-48~ P12-52
	(五)	各層樓請依建築技術規則補充檢討、標示步行距離。	遵照辦理。補充步行距離檢討圖	P11-62~63
	(六)	防空避難室請依建築技術規則 144 條規定檢討防火門窗。	遵照辦理。補充防火捲門區劃標示	P11-12、29
	(七)	第一種特定專用區建築物第 21、22 層四周外設置有「水平版」構造物，請釐清屬性，及面積計算情形。	遵照辦理。依相關規定檢討，補充淨寬標示為計入面積	P11-23
	(八)	高層緩衝空間淨高度請依建築技術規則建築設計施工編第 232 條規定檢討標示。	遵照辦理。依相關規定檢討，高層建築緩衝空間淨高>3m，補充剖面標示	P11-13、34
	(九)	建築物高度大於 60 公尺應設航空障礙燈。	遵照辦理。依相關規定檢討，補充標示航空障礙燈	P11-48~51
	(十)	請依建築技術規則建築設備編第 21 條規定檢討並標示避雷設備受雷部之保護角及保護範圍。	遵照辦理。依相關規定檢討，補充標示避雷設備之保護角及保護範圍	P11-48~51
	(十一)	是否設置裝飾柱請釐清，如涉及時請依本局工作手冊處理原則檢討辦理。	遵照辦理。以專章檢討相關設置	P12-21~22
	(十二)	水箱四周應保持至少 60 公分之人員維修空間。	遵照辦理。補充維修空間標示	P11-8~10 P11~29~32
	(十三)	高層建築物使用燃氣設備請補充檢討以 1 小時防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備區劃分隔。	遵照辦理。依相關規定檢討	P11-37~38
	(十四)	第一種特定專用區建築物之地下各層請補標示車道線及車道寬度。	遵照辦理。補充車道動線淨寬標示	P11-8~12
	(十五)	第三種特定專用區建築物之各層陽臺請補標示陽臺深度。	遵照辦理。補充車陽台深度標示	P11-37~38
	(十六)	第三種特定專用區建築物設置屋脊裝飾物請補充檢討面積 15%及併同屋頂突出物檢討面積 30%。	遵照辦理。以專章檢討相關設置	P12-17~20
五、新北市政府城鄉發展局計畫審議科	(一)	建築基地如欲跨不同使用分區合併建築使用，則應使用性質相符，本案相關主要計畫在 100 年內政部審竣未發布版本中，特(專一)主要為廠房、科技業等使用，特(專二)為商業使用，特(專三)為住宅使用，而且係採正面列舉的方式，其於使用性質上是不一樣。	敬悉。	
	(二)	針對本案捐贈公益性設施獎勵部分，因特(專三)的土管內容為專供住宅使用，似與實施者做公共托育不符，而目前都市更新案免調配之公益設施項目中似乎僅有社會住宅符合特(專三)之土管規定。	本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列公益設施之容許使用項目。	附錄十
	(三)	關於土管綠建築獎勵的部分，依都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定，係於土管中應規定綠建築獎勵項目，才能夠申請。本案細部計畫土管中並無載明綠建築獎勵項目，故不得申請該項獎勵。	本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列綠建築獎勵項目。	附錄十
六、新北市政府都市更新處	(一)	經查本案事業計畫之更新單元五範圍部分，尚符合 108 年 3 月 21 日經本市都委會決議及「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫		

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
更新發展科		(預定核定版)」規定內容，惟有關更新計畫指導之都市設計構想章節，請實施者依下列意見檢討修正：		
		1.有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路235巷北側應集中留設6M供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設5M無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖上標註清楚退縮位置及留設寬度，且與剖面圖標示一致。	遵照辦理。依相關規定檢討辦理，補充剖面標示	P11-13 P11-34
		2.有關都市設計構想章節，除退縮部分之檢討，請實施者補充更新計畫完整檢核內容並標註相應頁面，俾利查閱。	遵照辦理。依相關規定檢討辦理	P6-45~ P6-51
	(二)	請併同逐條檢視本計畫區細部計畫之都市設計管制事項規定。	遵照辦理。依相關規定檢討辦理	P6-9~ P6-14
	(三)	考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意事項，得另依委員會決議辦理。	遵照辦理。	
七、新北市政府交通局(書面意見)	(一)	請確認本案有無捐贈公益性設施(P6-20)。	本案 特(專三) 於二樓設置捐贈公益型設施，並以專章檢討	P12-12~13
	(二)	請說明停車場出入口有三處之原因。	本案係為申請2張建照，分別特專五(公園及地下停車場)為一宗基地，設置停車場出入口1處。另特專一(廠辦)與特專三(住宅)為一宗基地，依據都市設計審議原則，停車位數量超過500部，可設置停車場出入口2處，因此本案考量特專一(廠辦)與特專三(住宅)使用特性不同，因此規劃停車場出入口2處。	
	(三)	請清楚圖示補充本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、轉彎處截角圓弧、套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。	遵照辦理。補充剖面標示破口寬度、車道寬度、截角圓弧 等相關內容	P11-29~34 P11-8~13
	(四)	外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。	遵照辦理。補充圖面標示修改人車動線避免交織。	P11-29~34 P11-8~13
	(五)	停車位分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。	遵照辦理。逐條檢討取大值	P11-7 P11-28
	(六)	建議特(專三)無障礙汽車位設計避免穿越車道設置(P11-33)。	遵照辦理。修正特(專三)無障礙汽車設置位置	P11-33
	(七)	外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。	遵照辦理。補充圖面標示修改人車動線避免交織。	P12-71

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次																												
七、新北市政府交通局(書面意見)	(八)	請補充停車場內部動線，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，加強安全警示設施。	遵照辦理。補充圖面警示設施標示，修改人車動線避免交織。	P11-29~31 P11-8~13																												
	(九)	本案設有公托，應考量臨時停車需求，其臨停需求亦須內部化(以地面層為原則)，若於地下停車場設置，請注意車道及停車場淨高是否可供物流車行駛。	遵照辦理，本案停車及臨停需求需求均採內部化處理，另市面上一般物流車輛係以 3.5 噸小貨車為主(高度 1.975 公尺)，而本案 B1 地下層停車空間淨高大於 2.7 公尺，已可滿足物流車輛進出使用。	P11-33																												
八、新北市政府財政局(書面意見)	(一)	第 15-8 頁都市更新規劃及估價費用，不得高於提列基準，請檢具合約佐證，並檢核提列金額是否符合前開規定。	遵照辦理。本案採事業計畫及權利變換計畫分別送審，都市更新規劃及估價費用暫依「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」提列，實際提列費用將於權利變換計畫檢具契約影本提列。																													
	(二)	第 15-9 頁地籍整理費用，請出具契約佐證。	本案採事業計畫及權利變換計畫分別送審，地籍整理費用暫依「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」提列，實際提列費用將於權利變換計畫檢具契約影本提列。																													
	(三)	第 15-10 頁信託費，市有土地不參與信託，請載明於計畫書內，並於信託費用扣除。另依提列基準應依實際狀況認列，請檢具契約影本佐證。	遵照辦理。信託費用已排除市有土地，並檢附信託費用報價單。	附錄六																												
	(四)	第 15-10 頁容積移轉，本案擬申請容積移轉，為利分析市有土地申請容積移轉之財務效益，請針對「市有土地」提供效益分析。另本案共申請容積移轉 33.8%，致容積移轉費用為 3.19 億元，請說明合理性。	<div>容積移轉前後差異對照表</div> <table><tr><th>項目差異</th><th>容積移轉前</th><th>容積移轉後</th><th>差異比較</th></tr><tr><td>共同負擔</td><td>5,928,049,428</td><td>7,679,835,727</td><td>1,751,786,299</td></tr><tr><td>共同負擔比例</td><td>60.68%</td><td>57.91%</td><td>-2.77%</td></tr><tr><td>更新後總銷</td><td>9,769,961,091</td><td>13,262,199,940</td><td>3,492,238,849</td></tr><tr><td>新北市分得權值(暫以土地持分面積比例計算)</td><td>669,008,237</td><td>908,142,921</td><td>239,134,684</td></tr><tr><td>容積移轉成本</td><td>-</td><td>319,966,010</td><td>319,966,010</td></tr><tr><td>新北市負擔容積移轉成本</td><td>-</td><td>21,910,005</td><td>21,910,005</td></tr></table> <div>註：本案為事業計畫階段，表內試算數據僅供參考，實際數據應以權利變換計畫核定結果為準。</div>	項目差異	容積移轉前	容積移轉後	差異比較	共同負擔	5,928,049,428	7,679,835,727	1,751,786,299	共同負擔比例	60.68%	57.91%	-2.77%	更新後總銷	9,769,961,091	13,262,199,940	3,492,238,849	新北市分得權值(暫以土地持分面積比例計算)	669,008,237	908,142,921	239,134,684	容積移轉成本	-	319,966,010	319,966,010	新北市負擔容積移轉成本	-	21,910,005	21,910,005	
	項目差異	容積移轉前	容積移轉後	差異比較																												
	共同負擔	5,928,049,428	7,679,835,727	1,751,786,299																												
共同負擔比例	60.68%	57.91%	-2.77%																													
更新後總銷	9,769,961,091	13,262,199,940	3,492,238,849																													
新北市分得權值(暫以土地持分面積比例計算)	669,008,237	908,142,921	239,134,684																													
容積移轉成本	-	319,966,010	319,966,010																													
新北市負擔容積移轉成本	-	21,910,005	21,910,005																													
(五)	第 15-10 頁印花稅，因營建工程費用於 15-6 頁計算時已含營業稅，計算印花稅請依 15-6 頁金額扣除營業稅金額後再計算應納印花稅。	遵照辦理。印花稅金額已扣除營業稅金額。	P15-10																													
九、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	(一)	經查詢土地容積移轉申請案管理系統，旨案尚無容積移轉案件紀錄。	本案已於 109 年 2 月 26 日向主管機關申請容積移轉一階及容積移轉評點附表內容審查。	P12-1~2																												
	(二)	次查本案都市更新事業計畫報核日為 104 年 10 月 16 日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當其相關法令規定辦理。	遵照辦理。																													

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
貳、委員意見				
一、都市設計		本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。		
	(一)	法規檢討		
		1.各項都市計畫及細部計畫請確認最新版本詳實檢討。	敬悉，依相關規定檢討辦理	CH6
		2.請補充都市計畫法新北市施行細則法規檢討。	敬悉，依相關規定檢討辦理	CH6
		3.各項法規檢討請詳編頁碼對照圖說說明。	敬悉，依相關規定檢討辦理	CH6
	(二)	本案特定專用區(三)獎勵容積超過都市計畫法新北市施行細則獎勵上限，請修正。	遵照辦理。 本案特(專三)擬申請都市更新容積獎勵為 47%及土地使用分區管制要點獎勵-綠建築 3%(註)，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條及「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。 註：本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過增列「綠建築獎勵」項目。	P10-2 附錄十
	(三)	本案申請容積移轉請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並請檢附相關文件。	遵照辦理。相關文件將於申請容積移轉時檢附。	P12-1~2
	(四)	本案特定專用區之容許使用		
		1.本案特定專用區(一)依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，各設施單元面積需大於 300 平方公尺。	敬悉，依相關規定檢討辦理	P11-17~24
		2.本案特定專用區(三)為專供集合住宅使用，請釐清公益設施之使用類型。	本案將捐贈公共托育設施供社會局使用，實施者將函請市府特(專三)土管內容增訂公益性設施使用，並提 2 月都市計畫委員會審議。	
	(五)	都市防災管制請依細部計畫內容檢討，並加強建築基地法定空地以集中留設與開放空間相連貫為原則，並強制留設中央防火巷，以整體街廓考量臨地界線留設。	敬悉，依規定本案留設 3m 淨空防火巷以集中留設串聯 特(專一)、特(專三)	P12-71

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	(六)	本案建築執照一宗基地之範圍請確認，依「新北市都市設計審議原則」，一宗基地以設置一處車道出入口為原則。	本案係為申請 2 張建照，分別特專五(公園及地下停車場)為一宗基地，設置停車場出入口 1 處。另特專一(廠辦)與特專三(住宅)為一宗基地，依據都市設計審議原則，停車位數量超過 500 部，可設置停車場出入口 2 處，因此本案考量特專一(廠辦)與特專三(住宅)使用特性不同，因此規劃停車場出入口 2 處。	
	(七)	請依都市計畫書檢討建築物二、三樓宜留設架空走廊，跨越道路串連水岸建物，並依附圖於公園用地設置水岸架空位置。	敬悉，依相關意見辦理設置 水岸架空走廊串聯 特(專一)、特(專三)、公園，並標示於建築平面，並以專章檢討	P12-23~27
	(八)	露臺空間依細部計畫規定需親水，創造水景資源，並請考量無障礙動線及設施(無障礙電梯)，另依活動需要設置日遮及雨遮，目前並未符合，請依細部計畫詳實規劃。	敬悉，依相關意見辦理設置，並以專章檢討	P12-23~27
	(九)	有關細部計畫公共開放空間系統設置：		
		1.公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處設置，考量人行動線串連。	敬悉，本案除於公園處留設開放廣場銜接捷運出入口，並規劃沿街式人行步道串聯人行動線，再搭配水岸旁架空走廊之優質步行環境跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益	P12-71
		2.基地內請以廣場式開放空間創造都市活動空間並符合細部計畫開放空間設置原則。	敬悉，依相關意見辦理設置	P12-71
		3.自行車道請考量人行步道之人行安全，並留設自行車停放空間。	敬悉，本案於公園、特(專三) 設地面層自行車停車位，並開放供公眾使用，並以專章檢討	P12-93
		4.留設水岸架空走廊，並可銜接周邊公共設施。	敬悉，本案依細部計畫留設水岸架空走廊，並以專章檢討設置	P12-23~27
	(十)	交通運輸系統配置事項：		
		1.公園用地停車數量以預估數 20%設置，機車及自行車停車數量未依相同規定檢討。	敬悉，依相關意見留設	P11-45~46
		2.公園用地地下停車請汽機車分道。	敬悉，依相關規定辦理設置機車專用道	P11-45~46
		3.本案特(專三)汽車停車位檢討折減係數有誤，請修正。	敬悉，依相關法令檢討，修正間檢討表	P11-28
		4.機車位請設置於地下一層。	敬悉，依相關意見留設，修正公園圖說	P11-45~46
		5.車道出入口請詳細標註尺寸，檢討車道寬度及車道起始點留設之平地緩衝空間，並檢附剖面確認車道及人行道交界順平。	敬悉，補充圖面標示	P12-71
		6.公共托育設施之臨時停車空間不可設置於開放空間內。	敬悉，依相關意見取消地面層臨停設置	P12-12
		7.設置供公眾使用之自行車位，請考量設置位置以方便公眾使用。	敬悉，以專章檢討	P12-71
	(十一)	無障礙空間請檢討由基地外至建築物主入口之動線。	敬悉，以專章檢討	P12-48~52

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、都市設計	(十二)	特定專用區(三)之迴廊範圍不可計算為無法綠化面積，請依照 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函釋釐清並詳實檢討。	敬悉，修正相關檢討	P12-81~83
	(十三)	人行及步道系統：		
		1.請補充開放空間人行及車行動線之檢討。	敬悉，補充相關檢討	P12-44~47
		2.人行步道及公園設置投樹燈易造成眩光，建請以景觀高燈設置。	敬悉，修正相關設置	P12-90
		3.地面層景觀平面請詳細標註高程，並檢附剖面標註距離及高差，以確認人行步道橫向坡度小於 4%。	敬悉，補充相關檢討	P12-71 P12-76~79
	(十四)	特(專一)之垃圾處理人行動線與車行動線交錯且與坡道起始點相近，請考量人行安全設置。	敬悉，修正相關圖說	P12-56
	(十五)	建築物造型：		
		1.建築設計及附屬設施請依細部計畫詳細檢討，臨水立面應以立體綠化為主，並依規定檢討水岸建築面寬。	敬悉，補充相關檢討，以專章檢討	P12-30~32
		2.屋頂綠化喬木覆土深度需達 1.5 公尺。	敬悉，補充相關檢討	P12-89
		3.建築物色彩請以國際色碼標示。	敬悉，補充國際色碼標示	P12-40
	(十六)	建築物立面造型飾板，請依建管規定辦理。	敬悉，依相關規定檢討	-
	(十七)	裝飾柱請依建管規定辦理，若涉及裝飾柱放寬，請專章檢討提請討論。	敬悉，以專章檢討，提請裝飾柱放寬	P12-21~22
	(十八)	屋脊裝飾物請詳細標註尺寸及計算方式並專章檢討提請討論。	敬悉，以專章檢討	P12-17~20
	(十九)	依據「新北市都市設計審議原則」空調設備請設置於陽台內部，並標示冷媒管進出外牆開口將管線遮蔽美化。	敬悉，補充相關圖面標示，以不影響都市立面景觀為原則	P12-54~55
	(二十)	報告書部分：		
		1.目錄與報告書內容請正確對照。	遵照辦理。	目錄
		2.圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。	敬悉，補充相關法令檢討標示	P11-01~47
	(二十一)	依都市計畫法新北市施行細則、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。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。	敬悉，本案提請放寬事項以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項	P12-17~28

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新	(一)	更新單元範圍：依本市都市更新單元劃定基準第 2 點規定，本案更新單元範圍係依「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」主要計畫所訂之單元 5 劃設，本次專案小組原則尊重。	敬悉。	
	(二)	建築容積獎勵：		
		1.本案各項容積獎勵項目總和應符合都市計畫法新北市施行細則中上限 50%之規定，請修正。	遵照辦理。 本案特(專一)及特(專三)擬申請都市更新容積獎勵為 47%及土地使用分區管制要點獎勵-綠建築 3%(註)，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條及「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條規定，本案容積獎勵上限為 50%，符合規定。 註：本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過增列「綠建築獎勵」項目。	附錄十
		2.請於容積獎勵試算表中補充載明申請容積獎勵比例，請修正。	遵照辦理。已補充申請容積獎勵比例。	P10-1 P10-2
		3.第拾章容積獎勵試算表，特(專一)及特(專三)申請更新容積獎勵合計有誤，請實施者釐清修正。	遵照辦理。已配合修正。	P10-1 P10-2
		4.有關申請各項容積獎勵部分，應計算至小數點後二位，無條件捨去，請實施者通盤檢視並修正。	遵照辦理。已配合修正。	P10-1 P10-2
		5.本案更新後提供社區使用之公益設施，考量公益設施友善性，請參酌本市公共設施服務或運動中心收費方式，並不得高於公共設施服務或運動中心所訂之收費標準為原則。	遵照辦理。已配合修正。	附錄三
		6.申請捐贈都市更新基金獎勵部分，計畫書所載金額前後不一致，請修正。	遵照辦理。已配合修正。	P10-7 P15-7
		7.申請設計建蔽率獎勵部分，有關建築物面積及綠覆率檢討，應由建築師依建築法規定簽證負責，請補充於計畫書內。	遵照辦理。已檢附建築物面積及綠覆率檢討，並由建築師簽證。	P10-9~ P10-12
		8.申請人行步道獎勵部分，請釐清本案是否可申請同一張建造執照，倘為兩宗建築基地，則本項獎勵係數應各以臨一條路計算，請釐清修正。	已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文，故本案為一宗土地，人行步道獎勵部分可併同檢討。	P10-14 P10-15 附錄九
		9.申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，請於計畫書中檢附協議書。	遵照辦理。本案將於核定前檢附協議書。	
	(三)	廢巷改道：經查本案廢巷範圍全部位於更新單元範圍內，尚符本市都市更新審議原則中第一種情形，故原則同意，惟仍請實施者補充是否會影響地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施部分之函詢結果。	遵照辦理。 本案已於 109 年 3 月 23 日分別向台灣電力公司、台北自來水事業處、欣欣天然氣股份有限公司、中華電信股份有限公司、新北市政府水利局等單位函詢相關管線事宜，函詢結果參照附錄八。	附錄八
	(四)	建築規劃設計：		
		1.本案水岸通廊部分，似為 24 小時開放公眾使用，涉及住戶安全及相關管理維護的部分，請提出相關機制管理，以保障住戶的安全。	遵照辦理。已補充管理維護計畫。	附錄三

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新		2.本案公園用地開闢後續將移交予新北市政府綠美化環境景觀處維管；而公園地下開闢之停車場則是移交予新北市政府交通局作後續維管，請實施者於下次會前先與相關單位其確認規劃配置是否符合其使用需求及管理上之考量。	遵照辦理。	
		3.本案於特(專三)設置公共托育中心部分，是否符合特(專三)之容許使用項目，請釐清。倘確認可設置公共托育中心，則請於下次會前確認新北市政府社會局之需求及是否設置家長接送之停車規劃與相關管理維護等意見。	1.本案細部計畫土管檢討案業經 109 年 2 月 21 日新北市都市計畫委員會第 115 次會議審議通過於特(專三)增列公益設施之容許使用項目。 2.本案公益設施回饋公共托育中心部分均依照相關法規規定檢討，配置依社會局討論後圖面辦理。 3.本案特(專三)規劃公托中心類別，主要家長臨停接送停車位規劃於地下一層鄰近公托中心梯廳處，未來便於公托中心之家長臨停接送使用，避免造成外部道路停車問題。	附錄十 P12-12~13 交評報告書 P3-16 至 P3-17
	(五)	財務計畫：		
		1.本案共同負擔比例高達 59.13%，較新店地區通案性高，請實施者評估調整。	本案目前為事權分送，相關費用暫依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，未來實施權利變換時將依相關規定辦理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。	P15-11
		2.本案共同負擔內工程費用部分，本案係屬事業計畫階段，故請至權利變換計畫階段時，再行調整物價指數，請修正。	遵照辦理。已刪除物價指數。	P15-5
		3.請於人事管理費率補充說明產權級別計算結果。	遵照辦理。已補充。	P 15-10
		4.請於銷售管理費率部分補充詳細計算式。	遵照辦理。已補充。	P 15-10
		5.有關本案風險管理費提列 12%，實施者說明係因都市計畫變更較冗長，故提列至上限，惟變更後未來土地也會增值，且本案含國有地，所有權人業多已同意參與都更，請實施者加強說明提列上限之合理性及必要性，或酌與調降風險管理費。	本案所有權人數眾多，且土地亦有耕地三七五租約問題，整合開發相對困難且時程較長；另更新後因開發量體較大，並鄰近景美溪旁，且有捷運隧道穿越，興建期較長，加上受大環境景氣影響，物價波動快，故本案之開發相對風險性較高，而對於風險管理費率部分已調降為 11%，尚屬合理。共同負擔比例已由 59.77%調降至 57.88%。	P 15-10 P15-11
	(六)	都市計畫變更回饋：都市計畫變更回饋部分，公園用地應為共同負擔，國有財產署應需負擔回饋部分，另可分回特專一或特專三，恐有價格上的差別，需請實施者先與國產署作商量。	遵照辦理。 本案已於 109 年 2 月 6 日總寶字第 1090206 號函將 貴署參與本案有關都市計畫變更回饋比例、計算方式、回饋之內容、土地使用分區管制要點內容作為辦公廳舍之相關規定及更新後預估可分配面積等，已詳細說明並提供予 貴署參酌。	附錄四
	(七)	估價報告書：		
		1.有關估價報告書未載明更新後土地素地單價，另無載明土地成本的計算方式，請修正。	遵照辦理，檢附土地成本評估過程。	P99 P100
		2.事業計畫書之估價摘要與估價報告書之摘要內容不一致，請修正。	遵照辦理。已配合修正事業計畫書之估價摘要與估價報告書內容一致。	附錄七 估價報告書

發表單位		更新意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新	(七)	3.本案後續如需拆分建照，應分開來檢討獎勵容積，亦應分別計算特專一、特專三之土地成本。	已檢附有關本案申請一宗建築基地申請建築執照相關函文，故本案為一宗土地。	附錄九
		4.估價報告書 P.38 未提及更新後房屋的公設比，但於 P.39 提到更新後房屋的公設比，請實施者檢視報告書之一致性及完整性。	遵照辦理。已補充更新後房屋的公設比。	P38 P39
		5.估價報告書 P.45-46 多處內容(如比較標的一)在接近車站的程度皆寫普通，但本案基地與捷運站應為相鄰，故該部分請修正。	遵照辦理。	P45 P46
		6.估價報告書中各項比較表格，請以量化方式分析並配合修正。	遵照辦理。	估價報告書
		7.P.64、65 樓層住宅樓層效用比，於 11 樓以上的部分調整率從 1% 降為 0.5%，請估價師補充說明。	考量更新單元外建物大多為 10 層樓以下建物，故更新單元內低樓層建物因受周遭建物影響較大，樓層效用比為一層 1%，但在中高樓層以上，影響較小，故 11 樓以上調整率為 0.5%	P64 P65
		8.P.65 景觀項目中，因基地西側部分有自設公園，面臨西側的住宅單元，應該會有公園景觀項目，請估價師一併納入考量。	遵照辦理，將重新檢視。	P67
		9.估價報告書 P.85 提到因涉及個資法，故將比較標的以路段區化來表示。惟估價報告書係為正式法律文件，若考量個資法的問題，可考慮用密封籤的方式，將其納入報告書中。	遵照辦理。	
	(八)	其他：		
		1.細部計畫中並無特(專三)(捐)之使用分區，請實施者通盤檢視並釐清修正。	依據過往案例，凡申請人擬定之細部計畫依規定應捐贈可建築用地時，為區隔與申請人取得之可建築用地不同，細部計畫書皆須載明捐贈之區位及面積，市府始能據以接收，本案亦於細部計畫書 p.42 表 6-1 及 p.43 圖 6-1 以特(專三)(捐)表明捐贈之區位及面積，故事業計畫書援用此名稱，據以清楚表示市府取得可建築用地之區位及面積，以利後續估價及權利變換計換之執行。	
		2.計畫書中針對各特定專用區之名詞用語多有前後不一致之情形，請實施者釐清並通盤檢視修正。	遵照辦理。已統一修正為特(專一)及特(專三)。	
		3.有關更新計畫及相關土管規定，請彙整成回應對照表並放在附錄中逐項檢討，請修正。	遵照辦理。已彙整成回應對照表並放在附錄中逐項檢討。	P6-45~ P6-51
參、結論		4.12-44 頁之圖 12-39 灌木地被配置植栽圖例不全，請修正。	遵照辦理。	P12-85
		5.請於公寓大廈規約草約中載明捐贈予政府之公益設施之面積及範圍，請修正。	遵照辦理。已於公寓大廈規約草約中載明捐贈予政府之公益設施之面積及範圍。	附錄三
		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，與相關單位協商並確認相關配置，並依相關單位及委員意見修正完成後續提下次小組審議。	遵照辦理。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
林炳仁 (新店區寶元段 35 地號)	(一)此案於 104 年就達成協議，申請開發到迄今已 4 年多，至真正的施工規劃還要多久的時間？政府應先與施作廠商規劃好，以加速辦理程序。 (二)地主大致同意大家公平公正地分配，此案上大家的支持度、配合度都蠻高的，希冀大家共同努力完成。	【都市更新處回應】 一、本案於 104 年 10 月 16 日申請事業計畫，惟因本案依規定「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」劃定更新單元，需透過擬定細部計畫及更新事業計畫方式辦理，市府考量細部計畫涉及到建築規劃配置，爰都市更新審議俟細部計畫審竣後，再行啟動都市更新審議。 二、今年 9、10 月細部計畫審議已告一段落，市府會加速來啟動都市更新審議程序，預計本月底召開第 1 次專案小組會議，並將大家今日陳述意見綜整後，提到審議會討論。	
袁月娥 (新店區寶元段 66、68、71、109-1 地號) (先生代表發言)	簡報內之實施進度載明權利變換計畫預計於 109 年 10 月報核，核定日為 110 年 9 月份，實際施工約 3 年，總時程為 5 年，能否以縮短時程為努力目標？建議將公務部門、工程施工時程皆各縮減三個月，總時程可以縮短約半年，同時財務計算中，貸款利息及成本亦能節省下來。	敬悉。	
新北市新店區寶福里 林里長清和	(一)簡報內容錯誤，基地係位在寶興里，非位於寶福里。 (二)政府要推動長照 2.0，設置社區關懷據點，建議設計在公園內，減少對住戶造成的影響。	敬悉。	
新北市新店區中山里 潘里長威志	(一)央北重劃區有 80 公頃，其中大多建案需回饋一些公共空間，配合政府長照 2.0，一鄰一據點，應視狀況設據點。 (二)未來新北市政府的銀髮俱樂部要推動失智會聚點，會需要一個公共的空間，建議將空間設計在公園內，將來里長較能配合中央政府的計畫執行。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

發表人	公聽會發表意見	會議後意見回應	修正頁次
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	<p>(一)依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <p>1.評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。</p> <p>2.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。</p> <p>3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：</p> <p>(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。</p> <p>(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。</p>	(一)敬悉。	
	<p>(二)查更新單元範圍內涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號等 9 筆國有土地，土地使用分區為「乙種工業區」，國有土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 12,322.37 平方公尺之比例為 10.36%，採權利變換方式實施，其中同小段 34、70 地號國有土地為抵稅土地，爰請實施者按上開規定，於扣除該 34 地號等 2 筆國有土地後評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。</p>	(二)遵照辦理，本案為事業計畫與權利變換計畫分送案件，土地所有權人權值比例尚未經估價師評估，且建築設計與共同負擔內容亦未經審查，貴署可分配樓地板面積於本階段仍屬概估，本案將會準備相關資料予貴署進行選配作業評估。	
	<p>(三)本分署前以 104 年 10 月 12 日台財產北改字第 10400298440 號函請實施者評估得否規劃為辦公廳舍使用，嗣並以 104 年 11 月 25 日台財產北改字第 10400341100 號函復都更處國有土地處理意見有案。又實施者為辦理「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」(下稱細部計畫)，於 106 年 9 月 21 日召開公開展覽說明會，本分署以 106 年 9 月 20 日台財產北改字第 10600258670 號函請實施者說明，本署經管之國有土地後續參與都市計畫變更方式(含回饋比例、含計算方式、回饋之內容)，及於參與權利變換本署得分回房地之產品規劃。又倘本案後續規劃辦公廳舍予本署分回，是否得於細部計畫書捌、土地使用分區管制要點內於本案載明第一種特定專用區容許使用之項目中增加中央機關辦公廳舍使用一項。惟本分署迄未接獲實施者回覆，請實施者按上開規定，確實評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積及規劃產品適宜性，並應將本分署前述函文意見納入公聽會回應綜理表並予回應。</p>	(三)本案主要計畫規定更新單元辦理都市更新事業計畫需併同擬訂細部計畫，故本事業計畫報核後，即進行所擬之細部計畫審查作業，而細部計畫內容涉及建築物配置及公共設施回饋方案，影響事業計畫建築配置及量體規劃，故細部計畫內容尚未確認前，事業計畫內容無法定案，而目前細部計畫已通過審查，將配合提送相關計畫內容予貴署參酌。另本案第一種專用區、第三種專用區之使用組別及使用項目，係遵循原主要計畫指導而擬訂之細部計畫內容，並訂定各分區之使用組別，後經新北市都市計畫委員會第 98 次會議審議通過，未來相關使用仍需依細部計畫規定辦理。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

發表人	公聽會發表意見	會議後意見回應	修正頁次
財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	(四)經審視案附事業計畫書（公開展覽版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與 104 年報核之事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。	(四)敬悉。	
	<p>(五)案附事業計畫書【公開展覽版】經審視意見如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本案擬申請容積移轉 33.80%，請實施者提送下列資料： <ol style="list-style-type: none"> (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。 2.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 47%，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。 3.國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文並未表示已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。 4.本案國有土地比例 10.36%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 59.13%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 5.本案共同負擔比例高達 59.13%，且本案因變更原建築規劃等內容致財務計畫(營建費用、工程開闢費用、管理費等)大幅增加近 6 億元，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。 6.查本案更新單元西側擬劃設 1 處公園用地，更新單元內本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆國有土地，現使用分區皆為乙種工業區，依內政部營建署 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，其各筆土地之更新權利價值應以計畫報核當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎，而更新後之規劃設計及權利價值評估，則依都市計畫變更後之內容為之。 	<p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.相關建築規劃、量體設計、共同負擔費用、容積移轉來源及成本等資料皆於本案事業計畫內已有載明，至於因申請容積移轉與否之差異分析，將另行提送予貴署。 2.本案依相關法令申請獎勵容積，並於建築規劃上妥善考慮土地所有權人使用需求，符合本案土地所有權人之期待；在基地設計及配置上，以打造現代風格的水案建築為宗旨，且將開放空間集中規劃釋放出大量綠化空間，除美化都市景觀，並創造和諧舒適的區域環境。 3.本案信託費用目前為預估數額，係已扣除公有土地部分計算之，後續於權利變換階段將提供詳細之合約或報價內容。 4.本案依都市計畫規定辦理都市更新事業需併同擬訂細部計畫，且需負擔公共設施回饋，程序複雜、時程冗長，且本案權利人亦相當多，故風險較一般都市更新個案高，而本案共同負擔提列內容皆依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定辦理，並無損及本案權利關係人權益事宜，而共同負擔費用內容仍需經審議通過為準。 5.本案預計興建二幢鋼骨構造建築物，且共同負擔內容及建材設備等級皆符合「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」，因都市計畫回饋規定需開闢公園多目標使用兼地下停車場及計畫道路，其開發成本較一般都市更新個案為高，故共同負擔內容應屬合理。 6.遵照辦理。 	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 12 月 06 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市新店區大豐社福館（新北市新店區民族路 110 號）

發表人	公聽會發表意見	會議後意見回應	修正頁次
委員意見	<p>一、本案今日進入公開展覽階段，相信是實施者與所有地主、住戶共同努力規劃的成果，公辦的公開展覽目的也希望各位所有權人了解案件進度，同時相關資訊可以到實施者或市府都市更新處之網站查詢，也可詢問市府都市更新處，市府同仁都會熱忱竭誠的為大家服務。</p> <p>二、本案係透過變更都市計畫及都市更新開發方共同規劃未來之建築配置，且都市計畫變更需回饋之公共設施空間，亦有助於未來形塑整體區域開放空間位置及提升生活環境品質，如本案都市計畫變更後回饋之公園，規劃配置於基地西側，依目前建築圖面所示，若能提供電梯設施，優化公共設施服務品質，有助於無障礙友善空間之營造，建議納入考量。</p> <p>三、有關加速審議時程部分，希望實施者繼續努力本案尚未同意戶之溝通，另外也希望實施者製作審議計畫書、圖時，能將計畫書內容準備的越完整、越齊備，是有助於審議品質與審議時程。</p>	敬悉。	
結論	<p>今日會議主要是蒐集各位地主對本案之意見與建議，後續請實施者再向地主詳細說明案件內容。各位地主如果想參加審議委員會可填寫相關聯絡資料，屆時將寄發開會通知，後續如有任何意見亦可以書面敘明後寄至都更處，我們皆會將您的意見提供審議委員會供審議參考。今日會議到此結束，謝謝大家。</p>	敬悉。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依據 108 年 10 月 8 日新北更事字第 1084219469 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	回應綜理表之修正頁次有誤，請修正。	遵照辦理。已修正回應綜理表之修正頁次。	綜-2~綜-3
二	涉及都市計畫規定事項部分： 1、報告書 6-3 頁土地使用計畫，請補充第 1 種特定專用區之建蔽率及容積率，另公園用地部分請參照「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 5)細部計畫」案(草案)內容，補充「供捷運使用部分不計入建蔽率及容積率」。	遵照辦理。 1、已補充第 1 種特定專用區之建蔽率及容積率，另公園用地部分已補充「供捷運使用部分不計入建蔽率及容積率」。	P.6-3
	2、報告書 6-13 頁：9.強化基地保水及滯洪設施之標題及內文應分段呈現。	2、已修正 9.強化基地保水及滯洪設施之標題及內文分段呈現。	P6-14
	3、報告書 10-16 頁：2.申請獎勵額度及報告書 10-22 頁：八、申請更新地區時程之容積獎勵者：「...該計畫甫公告發布實施，並公告為更新地區。」，經查「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫」案及「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」等 2 案均未發布實施，爰請貴公司釐清修正或補充說明。	3、已補充說明本案更新時程獎勵相關規定內容。	P10-21
三	涉及更新計畫指導事項部分： 1、有關建築量體退縮部分，本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6 公尺供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行，請於平面圖上標註清楚退縮位置及留設寬度。	遵照辦理。 已補充本案臨寶橋路 235 巷北側應集中留設 6 公尺供自行車道及人行使用，臨東側部分指定留設 5 公尺無遮簷人行步道之退縮位置及留設寬度。	P.11-3
	2、有關都市設計構想章節，除退縮部分之檢討，請貴公司補充更新計畫完整檢核內容。	遵照辦理。 已補充更新計畫書中有關都市設計構想章節完整檢核內容。	P.6-37~P.6-39
四	依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 6 款規定：「第一款至第五款以外情形，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十五日。」故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」審查意見回應綜理表

依據 108 年 8 月 16 日新北更事字第 1084217750 號函

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
十	(四)申請占用他人土地舊違章建築戶獎勵部分，請檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶 1:200 詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。	(四)遵照辦理。本案於 104 年 10 月 16 日向新北市政府申請報核時已於附件冊檢附相關內容。	
十一	效益評估章節請以量化分析方式呈現，請修正。	遵照辦理。已修正。	P.16-1
十二	附錄章節內含：「拾貳、都市設計與景觀計畫」及綠建築計畫，請釐清修正。	遵照辦理。已修正。	附錄章節
十三	公寓大廈規約草約請詳實填寫，另涉及供社區使用公益設施獎勵請補充其開放時間及營運管理計畫；另人行步道空間請補充開放面積、位置、無條件供公眾通行使用，並提列相關管理維護費用及敘明管理維護計畫。	遵照辦理。已補充修正。	附錄三
十四	請於公寓大廈規約補充共專有圖。	遵照辦理。已補充修正。	附錄三
十五	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 點規定期限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。	遵照辦理。已建置本案相關資訊專案網站及本案專線電話。	P.19-4
十六	依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正部分，第 2 次補正期限為 30 日，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 10 月 13 日 上午 10 時 00 分

開會地點：新北市新店區寶中路 65 巷 59 號(新店區寶興市民活動中心一樓會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
住戶一	我們這個基地是不是有捷運環狀線經過，那這樣的話我們住在裡面會不會有影響，這部分在未來的施工上有沒有什麼考量。	經我們了解，捷運場站的預定位置是在本更新單元西側的公園用地附近，並不在本更新單元內，且距離本更新單元還有一定距離，故對於本案之建築規劃並無影響。另外，目前這條捷運線也還沒定案，而我們的案子會先執行，將來都還會再相互協調，確保不會有影響。	
住戶二	1.說明一下我們案子裡面規劃的特(專一)、特(專二)及特(專三)，在使用上有沒有什麼特別的規定。 2.對於整個案子的開發成本，在書面資料概算共同負擔部分為 71 億餘元，並說明這是根據都市更新條例第 30 條規定計算得來，請說明一下這規定到底是什麼，因為實施者成本墊高之後，土地所有權人就會吃虧，導致財務計畫中土地所有權人可分配得到的價值減少。 3.本案的規劃內容個人還蠻滿意的，只是在整個都市更新過程中，地主如何去參與監督，在法規上地主是不是有這個權益。 4.從同意比例統計資料顯示這案已經箭在弦上，但是都市更新時程這麼長，在過程中一定會遇到土地所有權人往生及繼承問題，屆時如何處理，也讓大家有個心理準備跟事先安排。 5.對於公園用地跟捐贈用地，初估是本更新單元土地面積 33.5%，如果持有面積很小的土地所有權人，在捐贈之後剩餘土地剩沒幾坪，對於這樣的狀況實施者怎麼處理。 6.實施者究竟是公務部門還是民間團體，也請說明一下。 7.寶橋路 235 巷側有條狀的鄰地未納入本更新單元，為什麼？	1.本案所規劃的特(專一)，就使用性質上來簡單來說比較像是研發產業使用，而特(專二)是可以做商業使用，特(專三)是屬於住宅區，也就是提供居住服務的地方，大概是這樣的概念。 2.本案量體目前屬於初步規劃，未來經過新北市政府及委員會審查後都還會再調整，而這些調整也都會影響到成本，這些成本都是按照新北市規定的計算標準提列，未來審查時還是有可能會進行刪減。另外，本案未來以權利變換方式辦理，而更新後大家所分配的權益價值，實際上是在權利變換階段才有辦法進行比較明確的計算，未來會由三家估價公司進行估算，估算結果會經過委員會的審查與調整，到那階段才能確立本案更新後的價值及分配比例。另外都市更新條例第 30 條是說明於都市更新的共同負擔中，如涉及公共設施時可納入用地負擔的部分，及費用負擔、共同負擔以更新後房地折價抵付等規定，至於詳細條文會後地主都可以來參閱或者是自行上網查看。 3.我們整個案子的辦理過程，都會在實施者的網頁上定期的更新資訊，而我們在今天公聽會後，就會製作計畫書向更新處提出申請，後續新北市政府也會舉辦公辦公聽會，並邀集相關權利人參加，且會附有相關資訊與光碟，而各位隨時有問題也可至更新處詢問，除了公辦公聽會外，後續在小組以及大會的審查，各位也都可以列席以及表達意見。 4.本案後續將辦理信託，在興建過程中如有產權的更動情形，相關的產權資訊都能得到妥善的保存，使本案能順利進行，這部分可請大家放心。 5.對於持分比較小的地主，按照現行法令規定，如果未來分得之價值無法滿足選取一戶房屋之需求，則需透過合併分配或是補貼金額方式選屋，如果不願意選屋，則領取該戶之更新前土地價值。 6.本案屬於公部門主動劃定為更新地區中的一個更新單元，這個更新地區中包含了 6 個單元，本案只是其中一個，因為實施者進行整合而得以促成，而實施者的身分屬於民間團體，在都市更新條例中亦有擔任實施者的資格，而本案整個規劃團隊都是屬於民間團體，但所製作之報告書件仍需經新北市政府及委員會進行審查，通過後才能核定，蓋房子。 7.在寶橋路 235 巷的土地，因為非屬於政府公告劃定之更新單元 5 範圍，而是屬於計畫道路，後續則需要依規定取得同意書，並檢討是否以協助開闢方式辦理。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 10 月 13 日 上午 10 時 00 分

開會地點：新北市新店區寶中路 65 巷 59 號(新店區寶興市民活動中心一樓會議室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處代表(新北市都市更新學會) 王先生	大家早安，很高興新北市都市更新學會有機會代表新北市都市更新處出席今天的事業計畫公聽會，首先跟各位在座說聲恭喜，這個案子整合程度已達百分之九十幾，純屬不易，相信實施者付出很大的努力。另外在這個時間點送都市更新計畫也算幸運，因為大家也都知道容積獎勵一直在限縮，但這也是時之所趨，而公部門的立場，都市更新就是要有公眾利益，才會給予容積獎勵，當然規劃單位也按照規定提列了容積獎勵，但未來綠建築獎勵可能會被刪除，所以在這個時間點規劃單位盡速掛件來替大家來爭取容積獎勵是很好的，所以說各位很幸運。但是實際上的獎勵值還是需要經過委員的審查，而本案預計申請 40%的容積移轉，這部分則提醒規劃團隊要在回饋事項做更細緻的交代。本案屬於公劃地區，這部分看實施者跟地主能否再加把勁，來促成 100%同意會有助於整個時程的縮減。而在地主方面，如果還有地主有問題都可以提出寶貴的意見，因為未來地主還是要選屋住回來，所以地主對於建築規劃有意見也希望都能盡快在送件前提出來。	敬悉。	
專家學者 許君薇 技師	首先本案的同意比例雖然已經九十幾趴已經很高，但還是希望地主能同心協力來達成 100%，這樣審查的時間會更縮減；第二部分也回應一下地主的問題，本案劃設的公園用地面積在主要計畫就規定了，所以換算下來是劃設了本案面積的 28.5%，在加上主要計畫在變更時要回饋的面積約佔 5%，這樣加起來就是 33.5%；第三部分則為本案涉及細部計畫併同變更審查，那在細部計畫中捐贈回饋的土地，雖然需捐贈面積是固定的，但坐落位置可能還需要經過討論，規劃團隊也需要說明方案的合理性，而這部分也是要經過審查的，所以後續可能還會再配合審查做調整，這部分也讓地主這邊知道方案還是有可能會變動的。	敬悉。	
專家學者 何德富 委員	同樣的，還是希望這個案子的同意比例能夠再提高點，這樣對於審議會有助，另外本案爭取 40%的容積移轉，規劃團隊這裡需要好好準備說服委員能接受這樣的量，而本案規劃地下 7 樓，是否有其合理性需多加考量。再來是溝通的平台，今天自辦公聽會，將來還有公開展覽、公辦公聽會、還有小組審議跟大會審議，大家都可以列席參加，都市更新實際上要追求地主、實施者、附近居民跟新北市政府的四贏，大家放心，現在的都市更新機制很好而且很嚴格，未來容積獎勵應該也會越來越縮減，這部分其實大家可以放心相信都市更新，也希望實施者能多多在與地主接觸溝通，以上幾點建議請實施者跟規劃團隊多多參考。	敬悉。	

「擬訂新北市新店區寶元段 26 地號等 23 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫案」公有土地管理機關參與更新意見回應綜理表

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 104 年 10 月 12 日 台財產北改字第 10400298440 號函 (公有土地管理機 關書面意見)	一、依財政部國有財產署 104 年 10 月 7 日台財產署改字第 10400307080 號書函交下公聽會傳單及 104 年 10 月 8 日台財產署改字第 10400307060 號書函交下貴公司 104 年 10 月 6 日總寶字第 1041006002 號開會通知單辦理。	敬悉。	
	二、經查本案更新單元範圍涉本署經管同段 31、32、34、37、38、40、67、69、70 地號 9 筆土地乙種工業區國有土地，土地面積合計 1,276.08 平方公尺，占更新單元總面積 11,701.95 平方公尺之比例為 10.9%。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 1 項規定，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。	敬悉。	
	三、請貴公司就上述同段 31 地號等 9 筆國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積(含主建物、附屬建物、共有部分)，評估得否規劃為辦公廳舍使用，並提供相關規劃資料，俾憑辦理後續事宜。	遵照辦理。	
	四、並請貴公司於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地之二個月前，提送權利分配計畫草案(應包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等)予本分署。因查貴公司擬申請容積移入本更新單元，請另提送下列資料： (一)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。 (二)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。 (三)容積移轉來源及成本說明。 (四)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。	敬悉。	