

## 第二次專案小組回應表(補正版)

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 第二次小組回應表(補正版)

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)請檢附聽證版之土地及建物謄本，並於計畫書內新增聽證版土地及建築物清冊，以利檢核本案自報核後產權異動之情形。	遵照辦理，已新增聽證版清冊，並檢附謄本。	--
(二)計畫書內容部分建築圖面等應以彩圖方式呈現，另外多數建築圖面解析度不足難以辨識圖面內容，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已通盤修正部分建築圖面色彩及解析度。	--
(三)第 2 次小組回應綜理表中，結構安全性能第三級獎勵面積誤植，請修正。	遵照辦理，已修正回應綜理表中結構安全性能第三級獎勵面積誤植。	綜-5
<p>(四)事業計畫部分：</p> <p>1. 審議資料表請更新相關審查辦理進度，另中央獎勵合計及都更獎勵合計額度有誤，請修正。</p> <p>2. 有關前次會議紀錄涉及更新單元範圍西側鄰近瑠公圳部分：</p> <p>(1)更新後明德路與瑠公圳之現有人行道銜接處之鋪面型式部分，請向管理機關確認並檢附相關證明文件。</p> <p>(2)前次小組針對更新單元西側部分綠化空間應調整為人行步道使用，經查本次所送內容與前次小組一致，並未依小組意見修正，請確實修正及檢討。</p> <p>3. 都市計畫法新北市施行細則：</p> <p>(1)第 41 條請逐項確實檢討。</p> <p>(2)第 42 條請說明車位計算結果。</p> <p>(3)第 47 條檢討本案免申請增額容積，惟本案已取得增額容積核准，請釐清檢討內容。</p> <p>4. 第 10 章中央獎勵合計及都更獎勵合計額度有誤，請修正。</p> <p>5. 建築規劃設計獎勵之設計建蔽率檢討與計畫書第 10-16 頁所載額度不一致，請釐清後修正。</p> <p>6. 退縮人行步道之管理維護計畫部分，應載名後續將相關內容納入管理規約及後續買賣契約中載明；另管理維護費用部分請補充敘明後續核准使用執照前繳納該基金納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。</p> <p>7. 實施進度請配合案件實際情形修正。</p>	<p>1.遵照辦理，已修正審議資料表相關審查辦理進度及中央獎勵合計及都更獎勵合計額度。</p> <p>2.</p> <p>(1)經函詢主管機關確認現況人行道出入口為老舊柏油，未來新建時將入口鋪面採順平設計及重新鋪設柏油，以優化行人通行空間。</p> <p>(2)本次調整西側部分綠化空間，將原有現況人行道空間部分拓寬，提供友善行人通行空間。</p> <p>3.</p> <p>(1)遵照辦理，依細則逐條檢討。</p> <p>(2)遵照辦理，依細則檢討，實設 195 輛&gt;152 輛...符合規定。</p> <p>(3) 遵照辦理，已補充說明相關增額容積說明。</p> <p>4.遵照辦理，已修正中央獎勵合計及都更獎勵合計額度</p> <p>5.遵照辦理，已修正建築規劃設計獎勵之設計建蔽率檢討。</p> <p>6.遵照辦理，已新增退縮人行步道之管理維護計畫說明。</p> <p>7.遵照辦理，已修正實施進度。</p>	<p>事 P. V</p> <p>事 P.附錄十</p> <p>事 P.12-12</p> <p>事 P.6-16</p> <p>事 P.6-17</p> <p>事 P.6-17</p> <p>事 P.10-1</p> <p>事 P.10-8</p> <p>事 P.20-1</p> <p>事 P.22-1</p>
<p>(五)權利變換計畫部分：</p> <p>1. 審議資料表，都更獎勵合計額度、更新前土地及合法所有權人數、參與分配者、更新前土地均價、更新前土地權利單價等內容皆有誤，請通盤檢視後修正。</p>	1. 遵照辦理，已修正審議資料表，都更獎勵合計額度、更新前土地及合法所有權人數、參與分配者、	權 P.V

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>2. 第 6 章中央獎勵合計及都更獎勵合計額度有誤，請修正。</p> <p>3. 有關營建費用物價指數調整部分，請檢附 111 年 6 月之指數相關佐證資料。</p> <p>4. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」公共開放空間，係指下列空間提供公眾使用者，且屬於公寓大廈管理條例之共用部分，本案「開放空間管理維護費」僅計算申請都市更新獎勵範圍部分，請確實依上開規定檢討提列，並明確標示開放空間範圍。</p> <p>5. 表 11-1 專案估價者查估結果與三家估價報告書內容不一致，請通盤檢視後修正。</p> <p>6. 表 11-4 更新後各分配單元價值表之建坪單價與估價報書不一致，請修正。</p>	<p>更新前土地均價、更新前土地權利單價</p> <p>2. 遵照辦理，已修正中央獎勵合計及都更獎勵合計額度</p> <p>3. 遵照辦理，已佐證相關資料。</p> <p>4. 本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」屬第二點第一款，計算方式及面積如附錄四-32。</p> <p>5. 遵照辦理，已修正表 11-1 相關估價內容</p> <p>6. 遵照辦理，已修正表 11-4 更新後各分配單元價值表之建坪單價。</p>	<p>權 P.6-3</p> <p>權 P.附錄四-5 權 P.附錄四-32</p> <p>權 P.11-1 權 P.11-3</p>

## 第二次專案小組回應表

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 第二次小組回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見：		
本府交通局	本案交通影響評估報告雖經本局於 112 年 12 月 29 日原則同意通過審查，惟有關車道出入口旁之喬木建議可調整至其他位置，以利留設足夠之外送物流臨停空間。	車道出入口旁之外送物流臨停空間增加至 3Mx3M；因考量喬木成長，保留原位有利較長日照時數。
本府工務局 (書面意見)	(一)請檢附完整建築線指示圖，俾利審查。	遵照辦理，已補充完整建築線指示圖。
	(二)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。	遵照辦理，本案已依照建築技術規則第 142 條檢討。
	(三)機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並請標示編號。	遵照辦理，本案已補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並請標示編號。
	(四)請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程，法定空地及建築物請套繪上色。各層平面圖空間名稱請確實標示家具請移除。	遵照辦理，本案已於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程，法定空地及建築物套繪上色，各層平面圖空間名稱標示家具已移除。
	(五)夾層請補「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。	遵照辦理，本案已補「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。
	(六)請補建築技術規則建築設計施工編第 110 條檢討。	遵照辦理，本案已依照建築技術規則建築設計施工編第 110 條檢討
	(七)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關檢討。	遵照辦理，本案已依照建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條檢討逃生步距。
	(八)建築物樓層高度請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 16、164 條檢討。	遵照辦理，本案已依照建築技術規則建築設計施工編第 16、164 條檢討
	(九)立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。	遵照辦理，本案已補充立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度
	(十)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。	遵照辦理，本案將在建照申請後辦理。
本府水利局 (書面意見)	(一)本局出流管制及透水保水相關意見詳如前次專案小組會議紀錄之本局書面意見，無補充意見。	遵照辦理。
	(二)本案都市更新案管線已佈達，若針對既有管線異動，請依據規定提出廢改管計畫。	遵照辦理。
本府城鄉發展局計畫審議科 (書面意見)	(一)本案基地係屬新店都市計畫案內之「第四種住宅區及道路用地」，另依本案事業計畫書所載法定適用日(111 年 10 月 17 日)，其土地使用管制規定應依 109 年 11 月 10 日核定實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點規定及本府 111 年 3 月 16 日令頒修正之「都市計畫法新北市施行細則」法令檢討。	遵照辦理，本案已依照 109 年 11 月 10 日核定實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點規定及本府 111 年 3 月 16 日令頒修正之「都市計畫法新北市施行細則」法令檢討。
	(二)有關計畫書第 6 章涉及前揭都市計畫檢討內容誤植部分請配合修正，另請依本案都市計畫情形及規劃申請內容核實檢討細則及土管各條文，並補充檢討文字說明。	遵照辦理，本案已修正法令發布日期，並依都市計畫情形及規劃申請內容核實檢討細則及土管各條

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
本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，經新北市政府 112 年 3 月 9 日新北府城開字第 1112541216 號函確認書面要件在案，本案接受基地位於本市新店區明德段 265、267、268、269、272、273、275、276、279、280、283、321、322、323 地號等 14 筆土地，面積共計 2,544.04 平方公尺，可移入容積為基準容積之 18.2%【1,389.04 平方公尺，接受基地連接道路寬度 8 公尺臨路條件 8%+接受基地內部條件 6%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限 3,052.84 平方公尺，都市更新地區，非屬法定山坡地範圍))，惟接受基地實際移入之容積仍應依後續審議結果為準。	文，並補充檢討文字說明。  遵照辦理，本案於 112 年 3 月 9 日取得 1 階容積移轉核准函，該核准額度為容移評點結果為 18.2%，為避免容積獎勵於審議中被調降無其他獎勵補足，故本案先行採用 11.48%以免都審上限申請容移。	--
本府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	(二)次查本案前經新北市政府 112 年 3 月 9 日新北府城開字第 1112541225 號函核准增額容積在案，本案申請增額容積建築基地同上開容積移轉申請案接受基地，係屬新店都市計畫之第四種住宅區，距離捷運七張站商業發展型)300 公尺範圍內，基準容積 300%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%。	本案於於 112 年 3 月 9 日取得書審結果同意申請 20%增額容積獎勵，並於 113 年 1 月 10 日取得代金繳交金額為共 2 億 5,210 萬 1,585 元。	附錄七-8
財團法人台灣建築中心 (會後書面意見)	(一)綠建築銀級 1.本案前次意見既經實施者及規劃團隊檢附報告書內容及回覆說明已修正，本中心無意見。 2.報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表、設計說明、部分示意圖例，提醒將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。  (二)智慧建築銀級 1.經實施者及規劃團隊檢附報告書內容說明本案申請銀級智慧建築，但 20-1(P.192)最後一段提到規劃取得黃金級智慧建築標章，請修正。(前次意見未修正) 2.本案預計取得 2016 年版銀級智慧建築標章，經實施者及規劃團隊檢附報告書內容說明本案為住宿類建築辦公服務類未達評估表準故並主類檢討。建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。	遵照辦理，本案未來將依照規定檢附完整書圖文件送評定機構評定。  1.遵照辦理，相關內容已修正為銀級智慧建築。 2.遵照辦理，本案將來送審資料及書圖文件時，將依照建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，並依照規定正式申請候選智慧建築證書階段時提送至中心評定。	附件冊  事 P.20-1、 附件冊
	(三)住宅性能評估結構安全第三級與無障礙環境：第二級 1.本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。 2.本案欲取得住宅性能評估之結構安全第二級、無障礙環境第二級。請依據上述實施辦法，應於建造執照取得後申請初步評估，再請留意申請時間點。 3.無障礙環境部分，請提供評估表。另住宅共用部分，通路檢討項目包含依規定設置之無障礙升降機、無障礙停車空間及無障礙廁所。	遵照辦理，已補充無障礙通路檢討。	附件冊
本府都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年月 8 日 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	遵照辦理，本案已依規定修正為 112 年月 8 日 30 日新版書圖格式。	--
	(二)有關涉及地政士簽證章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本補充至計畫書內。	遵照辦理，本案已依規定修正為 112 年月 8 日 30 日新版書圖格式，並新增地政士簽證章節部分。	--

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	(三)請依市府 112 年 8 月 18 日修正發布之新北市都市更新審議原則第 27 點規定逐項檢討第 5 到 11 點規定，並於計畫書中載明。	遵照辦理，本案已依規定補充 112 年 8 月 18 日修正發布之新北市都市更新審議原則第 27 點規定逐項檢討第 5 到 11 點規定，且於計畫書中載明。	事 P.6-32
	(四)新北市都市更新審議資料表及表 10-2「中央獎勵」、「都市更新獎勵合計」及「申請容積獎勵、容積移轉及增額容積」額度合計有誤，請修正。	遵照辦理，本案已修正審議資料表中額度合計。	事 P.V
	(五)合法建築物拆遷補償費價值與估價報告書所載金額不一致，請修正。	遵照辦理，本案已修正估價報告書內補償金額。	--
委員綜合意見			
更新單元範圍：	前經第 1 次專案小組確認，本次專案小組無新增意見。另有關明德段 282 地號之違占部分實施者表示將一併予以拆除，請配合於計畫書內敘明。	遵照辦理，本案已新增配合相關文字內容。	事 P.2-1、17-6
現有巷道廢止：	更新單元範圍內「明德路 19 巷」現有通路，依 110 年 5 月 14 日修正發布新北市都市更新審議原則第 16 點規定，「明德路 19 巷」非屬指定建築線之現有巷道且非新店區公所管維範圍，且該通路係屬原使用執照之使用範圍，故無需辦理廢巷，並納入整體規劃辦理，經第 1 次專案小組審竣，本次專案小組無新增意見。	遵照辦理。	--
建築容積獎勵：	(一)「結構安全未達最低等級」基準容積 7.49%之獎勵值(面積 572.33 平方公尺)，係依原使用執照所載建築基地面積計算，並檢附結構安全性能報告書及相關函文，尚符合新北市都市更新審議原則規定，故原則同意申請額度。	遵照辦理。	--
	(二)「合法四、五層樓」基準容積 2.59%之獎勵值(面積 198.28 平方公尺)本案同時有四、五層樓建築物，皆係依原使用執照所載建築基地面積分別計算尚符合新北市都市更新審議原則規定，故原則同意申請額度。	遵照辦理。	--
	(三)「協助取得及開闢公共設施」獎勵部分 1.有關獎勵額度、計畫道路後續興闢程序、管理維護費用及須與市府簽訂協議書等內容，前經第 1 次專案小組同意，本次專案小組無新增意見。 2.至本案道路現況為已開闢後續是否應檢送興闢計畫書送審程序實施者已函詢市府相關單位，後續請實施者依規定辦理。	遵照辦理。	--
	(四)「綠建築銀級」基準容積 6%之獎勵值面積 457.92 平方公尺、「智慧建築銀級」基準容積 6%之獎勵值面積 457.92 平方公尺、「結構安全第三級」基準容積 2%之獎勵值面積 152.64 平方公尺及「無障礙環境第二級」基準容積 3%之獎勵值面積 228.96 平方公尺請依財團法人臺灣建築中心之意見檢討修正後，專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	(五)「時程獎勵」部分，前經第 1 次專案小組同意，本次專案小組無新增意見。	遵照辦理。	--
	(六)「建築規劃設計獎勵」基準容積 12%之獎勵值面積 915.85 平方公尺部分，請依委員及相關單位意見修正本案臨瑠公圳之植栽及人行道設計，其餘尚符合新北市都市更新審議原則第 9 點及第 12 點規定，故專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	(七)「容積移轉」額度，經查市府 112 年 3 月 9 日核准額度為 18.2%經計畫書及本次實施者簡報第 25 頁所載本案擬申請額度為 11.48%專案小組原則無意見。	遵照辦理。	--
建築規劃設計：	(一)本案更新單元範圍西側鄰近瑠公圳請依下列意見修正： 1.265 地號位於瑠公圳之現有人行道範圍上故更新後明德路與瑠公圳之現有人行道銜接處，	1.遵照辦理，更新後明德路與瑠公圳之現有人行道銜接處，將原人行道入口寬度之鋪面保留。	事 P.12-20

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	其鋪面型式部分應與管理機關釐清現有型式後配合調整。 2.瑠公圳原有人行步道有部分路段係因本案建築物之占用，致路幅較小，本次 322 地號部分雖配合前次專案小組意見保留原人行步道使用，惟步行動線仍較不順暢，故請將部分綠化空間調整為人行步道使用，並於評估綠化空間範圍內適當增設街道家具，提升整體步行空間友善性。	2.遵照辦理，已將原人行道入口寬度之鋪面保留；基地臨人行道側，保持原有通行寬度且設置綠化與街道家具，提升行人步行空間之友善性。	
	(二)本案與鄰地 320 地號間似為現有通路，建議實施者可通盤考量鄰地通行需求，在本案境界線退縮做綠化空間部分，可規劃部分空間做人行使用，以滿足該通路可通行寬度。	遵照辦理，留設 1.1M 之人行空間。	事 P.12-12
	(三)本案臨路人行道採淺灰色及灰色仿石材磚材質、街角廣場以深灰色仿石材磚材質、車道以深淺灰色車道磚設置，專案小組原則無意見。	遵照辦理。	--
建築規劃設計：	(四)涉及地面層進、排風口位置檢討，經實施者會上簡報第 30 頁說明，排風部分尚無對行人，尚符新北市都市更新審議原則第 12 點第 6 款規定，原則無意見。	遵照辦理。	--
	(五)本案立面規劃，經實施者會上簡報第 27、31 頁說明，採暖色系色調以深咖啡色底搭配淺色框架，標準層規劃開窗，專案小組原則無意見。	遵照辦理。	--
	(六)汽車位 185 部、機車位 195 部尚符合新北市都市更新審議原則規定，其餘內容請依相關單位及委員意見修正。	遵照辦理。	--
財務計畫：	(一)管理維護費用經查尚符合「110 年 6 月 28 日市府公告協議書範本」；故第 1 次專案小組原則同意提列下列金額，本次專案小組無新增意見 1.「綠建築銀級)管理維護費」：155 萬 5,788 元。 2.「智慧建築銀級)管理維護費」：155 萬 5,788 元。 3.「無障礙環境管理維護費」155 萬 5,788 元。 4.「結構安全性能管理維護費」155 萬 5,788	遵照辦理。	--
	(二)「開放空間管理維護費」：請釐清開放空間範圍，應將基地各側供公眾通行、開放空間部分納入計算後依規定提列費用。	本案申請開放空間管理維護費為建築線退縮 4 米及地界線退縮 2 米空間，開放空間面積為 573.8 平方公尺，維護管理費用為 5000 元/平方公尺，故開放空間管理維護費為 2,869,000 元。	--
	(三)各項獎勵相關委辦費用部分，皆係依實際契約金額提列，第 1 次專案小組原則同意提列下列金額，本次專案小組無新增意見 1.「綠建築委辦費」：62 萬元。 2.「智慧建築委辦費」：90 萬元。 3.「無障礙環境結構安全性能評估委辦費」：26 萬元。	遵照辦理。	--
	(四)「都市更新規劃費」提列 810 萬元、「不動產估價費用」提列 605 萬元、「更新前土地及建物測量費用」提列 15 萬元、「交通影響評估費」25 萬 2,000 元，皆以實際契約金額提列，故專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	(五)「信託費用」提列 379 萬 5,000 元，實施者業已檢附信託報酬約定書金額，且提列方式尚符合 110 年 9 月 8 日修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，故專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	(六)「容積移轉費用」提列 7,175 萬 6,168 元，係依實際買賣契約金額提列，故專案小組原則	遵照辦理。	--

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	同意。		
	(七)本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列「人事行政管理費率」5.5%、「銷售管理費率」6%「風險管理費率」13.5%尚符合提列基準規定，前經第1次專案小組同意，本次專案小組無新增意見。	遵照辦理。	--
	(八)「增額容積價金」提列2億1395萬元整及「增額公益性設施折繳代金」提列3,815萬1,585元係依市府113年1月10日新北府城開字第1130075672號函審定金額提列，故專案小組原則同意，惟仍請順修計畫書提列金額，並將上開號函納入計畫書附錄以供檢核。	遵照辦理，本案已修正相關財務計畫內容。	附錄七-8
	(九)本案已請地政士就計畫書部分章節切結，倘擬納入共同負擔後續請檢附契約影本或報價單佐證。	遵照辦理，已檢附本案地政士報價單費用。	權附錄四-29
財務計畫：	(十)本案經費來源載30%為實施者自有資金部分，請實施者於計畫書內詳細說明其資金籌措來源。	遵照辦理，實施者為友座建設旗下相關建設公司，本案於實施者說明中新增友座建設相關資本額說明。	事P.3-1
選配原則：	選配原則第(一)點，應無需重複定義本案權利關係人，故本點請刪除，其餘內容專案小組原則同意。	遵照辦理，本案已刪除選配原則第(一)點。	事P.15-1、權P14-1
共同負擔比率	本案因財務計畫提列項目及估價結果等內容，尚須依委員及相關單位意見修正，故共同負擔比率請配合順修後提請大會審議。	遵照辦理，本案財務計畫提列項目及估價結果等內容，已依委員及相關單位意見修正，故共同負擔比率配合順修後並提請大會審議。	權P.10-1~9
估價報告書	(一)估價條件 更新前估價條件第二點，宗地劃分已依使照檢核結果進行調整，但仍請將使照檢討圖說納入報告書附件參考。	友宏不動產估價師聯合事務所： 感謝委員意見，已將使照檢討圖說檢附於附件參考。	附件
	(二)更新前土地及區分所有建物評估 1.P.56 比準地之法定容積率與名成估價報告書不一致，請再與個別因素之調整率一併釐清。 2.P.59 (1)寬深度比部分，比較標的2為0.12，比較標的3為5.64調整率皆為2%，請釐清是否為誤植。 (2)道路種別部分，比較標的1為次要道路，名成估價報告書載主要道路，請再釐清道路種類及調整率。 3.P.60 比較標的3個別因素調整百分率應為112.65%，請釐清。 4.P.62 總樓地板面積增加，地下層面積減少3.92坪，惟車位數由141部減少為132部，請再行檢討其規劃合理性。 5.P.69 比較標的9備註說明中車位價格面積與表格不符，請釐清。 6.P.75 比準車位比較價格之推定表格欄位有誤，請修正。 7.P.76 建築利潤率依第四號公報(110.11.01)，新北應為14%~24%請再確認。 8.P.81 更新前合併後編號2之地號面積漏列321地號，請釐清。 9.P.86 更新前樓上比準是否有巷沖情況(P99地面層比準亦同))，若為社區內通路之因素請於報告書說明。 10.P.92 價格結論之權重文字敘述似有誤植，請釐清。	友宏不動產估價師聯合事務所： 1.P.56 已重新確認，本案法定容積率為322.02%。 2.P.59 (1)寬深度比係以比值越接近1者越佳，故比較標的2及比較標的3兩者寬深度比皆較勘估標的之寬深度比差，故皆調整2%。 (2)經重新檢視，比較標的1所臨之道路種別為次要道路。 3.P.60 經重新檢視，個別因素調整百分率已統一表示至小數點後第二位。 4.P.62 已重新檢討車位規劃數量(141個)。 5.P.69 已修正文字誤植部分。 6.P.75 已修正表格欄位文字內容。 7.P.76 已重新確認並修正建築利潤率14%。 8.P.81 已修正表格內容，補列321地號。 9.P.86、P.99 比準單元面明德路19巷，其為社區內	

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	11.P.107 公寓地面層評估價格及計算式似有誤植，請釐清後修正。 12.P.114 都更獎勵項目第 6 條本次獎勵額度較上次提升，應在報告書內敘明理由。 13.道路用地建議仍依通案的容積貢獻原則分算。 14.P.116 編號 3 係屬屋地不同人之情形，惟報告書並未敘明其產權狀況，請補充。	通路，故不予巷沖情形進行修正。 10.P.92 已修正文字誤植。 11.P.107 已修正文字誤植。 12.P.114 因 275、321 劃為一宗土地計算，故都更獎勵項目第 6 條額度較上次提升。已補充於報告書中。 13.P.114 感謝委員意見，道路用地之容積貢獻依通案原則分算。 14.P.116 屋地不同人之情形已敘明於 P.112，另補充說明於表格下方備註 2。	
	(三)更新後新建物評估過程 1.更新後房地價格，再請估價師綜合檢視下列項目調整率之合理性與通案原則：如屋齡、建材設備、建築設計等項目。 2.本案選取比較案例雖皆屬新店區，故於區域因素調整幅度較小，惟個別因素調整後皆為下修，致更後平均單價仍有低估之情形雖實施者表示本案僅 1 位所有權人參與選配且係屬不能分配者，尚不影響權利變換之執行，惟仍應依合理反映更新後均價，請再行檢視。	1.P.133、P.138 經重新檢視，更新後比準單元與比較標的之個別因素差異一併於「屋齡」項目作調整，差距一年調整 1%。 2.已重新檢視更新後比較標的與本案之個別條件差異，更新後二樓以上住宅均價調整為 67.4 萬元/坪。	
估價報告書	(四)其他 1.友宏估價報告書估價師未簽章，請補簽。 2.三家估價報告書之建物產權分析表建物總面積合計不一致，請再釐清後修正；另寶源估價報告書似將共同共有之持有面積重複計算，請一併釐清。 3.更新後 A6 戶用途估價報告書為幼稚園、權變計畫書為補習班，請釐清。	1.已補簽估價師簽名 2.已重新釐清並修正建物產權分析表之建物總面積合計欄位。 3.經規劃公司確認，更新後 A6 戶用途為補習班。	
	4.寶源估價報告書： (1)P.10 更新後總面積為 21,886.832 m <sup>2</sup> ，請釐清。 (2)P.67 比較標的 2 建議敘明為「12、12-1、12-2 地號 3 筆土地」。 (3)P.67 整體條件及 P.68 因素分析，敘述邏輯似有不符，請再確認。 (4)P.68 比較標的 3，發展潛力一項，文字敘述及調整率似有不符請再確認；又比較標的 1、3 土地相鄰近，區域環境應相似，請再確認。 (5)P.70 個別因素調整率大於 15%之敘述，應為比較標的 1、3，請修正。 (6)P.79 融資借貸利率(與另二家不同(2.598%)，請再確認。	(1)感謝委員意見，經確認更新後總面積應為誤植，已修正為 21,886.83 m <sup>2</sup> 。 (2)感謝委員意見，比較標的 2 已更正敘明為新店區斯馨段 12、12-1、12-2 地號等 3 筆土地。 (3)感謝委員意見，已重新檢討並更正 P.67 整體條件及 P.68 因素分析之敘述邏輯。 (4)感謝委員意見，已重新檢討並更正 P.68 比較標的 1~3 發展潛力一項文字敘述邏輯，並已統一比較標的 1、3 區域因素文字敘述。 (5)感謝委員意見，已更正個別因素調整率大於 15%之敘述為比較標的 1、3。 (6)感謝委員意見，已調整融資借貸利率為 2.598%，並順修土地開發分析、容積率差異修正、土地比較法容積率修正、合併前後土地價值推估等後續評	(1)P.10 P.32 P.59 (2) P.66 P.67 (3) P.67 P.68 (4) P.68 (5) P.70 (6) P.79~P.82 P.69~P.71 P.96~P.97 P.99~P.101

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(7)P.81 編號 2 未考量是否為既成道路，友宏 P.79 及名成 P.75 有考量分別調整-6%、-8%)，請再確認該因素是否對土地價值有影響。	估過程。 (7)感謝委員意見，P.81 編號 2 漏未考量既成道路對土地價值影響，已列入考量並修正調整-7%，並順修合併後土地價格、更新前各區分所有建物土地權利價格等後續評估過程。	P.13~P.14 P.19、P.143 (7) P.81~P.82 P.96~P.97 P.101
	5.名成估價報告書 (1)P.39 一般因素之經濟面分析為 112 年 5 月，與價格日期 111 年 6 月差異較大，請再確認。 (2)P.40 近鄰地區之公共設施概況敘述內容似為誤植 P.41 土地使用分區應為第四種住宅區，請一併修正。 (3)P.57 比較標的 3 建議敘明為「95、96 地號 2 筆土地」。 (4)P.59 價格日期一列文字似有誤植，請再確認。 (5)P.60 個別因素調整率有大於 15%之情事，建議備註補充說明。 (6)P.63 樓層規劃(12F/B3)及總銷面積(3504.06)等文字敘述，與 P.72 分析表資訊(15F/B3，5250.09)似有不符，請再確認。 (7)P.75 編號 2 形狀與比準地皆為不規則形，惟形狀調整率有調整-1%，請再確認。 (8)P.107 總銷售面積似有誤植，請釐清。 (9)P.119 比較標的 14，同社區在 111 年 2 月至 111 年 6 月間，尚有價格日期較新或核算單價較高之成交案例，請再確認案例選用適宜性比較標的 15，選用案例成交單價較低，且區域內尚有其他交易案例，請再確認案例選用適宜性。	(1)已修正為 111 年 6 月份景氣概況。 (2)已修正公共設施概況敘述，誤植處一併修正。 (3)已修正為 95、96 地號等 2 筆土地。 (4)已修正價格日期呈現方式。 (5)已補充說明。 (6)誤植，已修正為地上 15 層，地下 3 層。 (7)調整率有誤，已修正為 0%。 (8)已修正總銷售面積。 (9)已更換比較標的 14 為同社區相同樓層案例，並更換比較標的 15 為周遭新成屋同樓層案例。	(1)P.39 (2)P.40、P.41 (3)P.57 (4)P.59 (5)P.60 (6)P.63  (7)P.75 (8)P.107 (9)P.119
分配結果：	本案參與權利變換之所有權人僅 1 位，經實施者會上簡報第 51 頁說明該所有權人已過世且其繼承子女皆不在國內，惟在旅外僑民仍可透過外交單位核發之授權書辦理相關繼承事宜，故仍請實施者應積極聯繫其繼承人並妥予說明其參與權利變換計畫之相關權利義務內容，並於計畫書內詳細載明，避免後續爭議。	遵照辦理，本案持續與該所有權人相關親戚聯繫，並說明後續程序相關之權利義務，於報告書中也詳細載明後續更新領取補償金方式。	權 P.15-2
風險控管機制	本案依都市更新條例第 36 條 3 項第 2 項「不動產開發信託含土地、資金信託」，尚屬通案處理方式故專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
計畫書內容	(一)依新範本製作之計畫書雖免檢附管理規約內容，惟請於管理維護計畫內敘明約定專用空間使用權責、未來管理費分擔方式、管理規範及產權登記情形等內容。	遵照辦理，本案新增針對約定專用空間使用權責、未來管理費分擔方式、管理規範及產權登記情形等內容。	事 P.20-3
	(二)權利變換計畫書內請補充說明大公、小公及車公等說明內容或計算基礎，避免後續產生產權疑義。	遵照辦理，本案已新增補充說明大公、小公及車公等說明內容或計算基礎。	權 P.17-1
結論	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正計畫書圖，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。	遵照辦理。	--

## 第一次專案小組回應表(補正版)

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 第一次小組回應表(補正版)

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(一)經查本案回應綜理表有諸多漏字或誤植，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已通盤檢視修正。	P.綜-2
(二)事業計畫部分： 1、「協助取得及開闢計畫道路」獎勵部分，前次專案小組請貴公司逕洽市府新建工程處及養護工程處後續是否應辦理興闢計畫書送審程序，未見相關證明文件，請補充。 2、「結構安全未達最低等級」及「合法四、五層樓」獎勵部分，經查本次修正係以原使照範圍做為計算基準，惟 67 使字第 679 號及 67 使字第 428 號皆個別納入 275 地號部分範圍，故請一併修正坐落地號範圍；另為清楚查核本項獎勵，請將建築執照套繪圖及相關說明內容載於計畫書第 10 章。 3、表 11-2 載本案同時設置補習班及幼兒園，請釐清。 4、經查本案消防救災空間檢討相關圖面非屬最新規劃設計內容，請檢附最新消防救災空間檢討圖說。	1.本案更新範圍內申請協助取得及開闢計畫道路獎勵之土地，現況已開闢完成。且於 112 年 12 月 18 日函詢養工處未來是否須依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定檢具申請文件及興闢計畫書向工務局提出申請。 2.遵照辦理，已修正 275(部分)地號為坐落地，並檢附執照套繪圖。 3.遵照辦理，已修正為補習班。 4.遵照辦理，已檢附最新消防救災空間檢討圖說。	事 P.10-3    事 P.11-4 事 P.12-34
(三)權利變換計劃部分： 1、本案雖以實際合約提列都市更新規劃費用，仍請補充都市更新規劃費用提列基準計算表，以利檢核；不動產估價費用亦屬類此情形，請一併補充。 2、計畫書第 8、10 章所載合法建築物殘餘價值、拆遷安置費租金部分與估價報告書所載金額不一致，請釐清。 3、計畫書第 10 章所載租金補貼總額度與第 8 章金額不一致，請釐清後修正。 4、信託費用提列金額與檢附之信託業務報酬約定書所載金額不一致，請釐清。  5、風險管理費提列理由仍將營建工程成本波動作為提列理由，考量該部分已由物價指數調整反映，請刪減相關文字內容。 6、表 12-1 編號 3 所有權人許順泰是否為本次參與權利變換之所有權人，請釐清。	1.遵照辦理，已補充都市更新規劃費用提列基準計算表及不動產估價費用提列基準計算表。 2.遵照辦理，已通盤檢視修正合法建築物殘餘價值、拆遷安置費租金。 3.遵照辦理，已通盤檢視修正租金補貼總額度。 4.本案依 110 年版「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定提列，經確認無誤。 5.遵照辦理，已刪除營建工程成本波動相關提列理由說明。 6.該所有權人係以協議合建方式辦理。	權 P.10-4  權 P.8-1、 P10-1  --  權 P.10-7  --

## 第一次專案小組回應表

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 第一次小組回應表

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見			
本府交通局 (會後書面 意見)	(一)考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。	<p>根據本案交評衍生停車需求分析之內容，本案汽車持有率遠高於新店區汽車持有率；且本案設置之停車位數量，均高於預估停車需求，故本案設置之汽、機車停車位數量，皆足供基地本身之需求。</p> <p>另由於內部停車位數量考量基地受限而不足一戶一汽車位，考量捷運七張站距離基地約 200 公尺，適合以 YouBike 銜接轉乘大眾運輸的最後一哩路，故本案將以捐贈 YouBike 代金的方式，以鼓勵基地民眾多使用大眾運輸，做為改善基地民眾停車需求之配套措施。</p> <p>另外，為因應短時物流臨停之需要，基地另於平面層規劃 1 處 3x2 公尺臨停空間可供車輛臨時停放。</p>	--
	(二)無障礙停車位請依相關規定檢討設置數量，並於平面圖清楚標示，其設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。	無障礙車道位置已調整，將無障礙停車位移至梯廳旁，且行經路線未跨越車道。	事 P.11-9
	(三)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，於都市設計審議時將視基地規模、形狀及臨路等許可條件，請開發單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。	已於基地平面層規劃 1 處 3x2 公尺臨停空間可供臨時停放之需求，並派設管理人員指揮引導，倘地面層臨停空間已滿，將確實引導民眾車輛前往地下層停放，使臨停需求內部化，以減少臨停車輛對道路之干擾。	--
	(四)車道緩衝空間請再檢討設足。	已重新檢討車道緩衝空間，目前本案停車場出入口緩衝空間達 7 公尺以上，並設有車道出入口警示燈、車道反射鏡已是行人安全。	事 P.11-10、P12-13
	(五)本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。	遵照辦理，本案交評將依貴局審查意見修正，並於修正後續提送審事宜。	--
本府養護工程處(書面意見)	本處後續將協助審查道路興辟計畫書。	遵照辦理。	--
本府水利局(書面意見)	(一)若開發案基地面積未達 0.1 公頃,則其開發規模尚無涉及出流管制相關規定。惟開發基地涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。	遵照辦理。	--

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
本府水利局 (書面意見)	(二)若開發案基地面積介於 0.1 至 1 公頃，後續請於申請開工前依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理。開發基地涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。	遵照辦理。	--
	(三)土地開發利用若屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算，請另洽本局釐清是否涉及出流管制相關規定，以避免後續涉及違反水利法引發爭議。	遵照辦理。	--
本府城鄉發展局計畫審議科 (書面意見)	(一)本案基地係屬新店都市計畫案內之「第四種住宅區及道路用地」，其土地使用管制規定應依 109 年 11 月 10 日核定實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	遵照辦理，已通盤檢視相關土地使用分區管制之規定。	--
	(二)計畫書第 6 章涉及前揭都市計畫細則檢討部分，第 6-1~6-19 頁所載本案法定適用日為 111 年 10 月 17 日(都市更新事業計畫報核日)，故請依本府 111 年 3 月 16 日令頒修正之「都市計畫法新北市施行細則」法令檢討。	遵照辦理，已修正相關法令依據。	事 P.6-1
本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查詢管理系統，本案前於 112 年 3 月 9 日新北府城開字第 1112541216 號函確認書面要件，本案其他私有公共設施保留地之容積移轉總量為 1,389.04 平方公尺(已達接受基地基準容積之 18.2%,3,052.84 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。	遵照辦理，因獎勵值修正調整容移申請量為 11.48%(876.17)，將依循審議結果為準。	事 P.10-6
本市新店區公所 (書面意見)	有關本區「明德路 19 巷」是否為公所管理維護範圍及其管養範圍是否包含後段空地部分，經查本區「明德路 19 巷」非本所維管之道路範圍。	遵照辦理。	--
財團法人台灣建築中心 (會後書面意見)	(一)綠建築(銀級) 1.報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，未檢附相關檢討之設計概要說明及圖說，無法協助確認內容以及分數計算之正確性。 2.附錄三-13 頁、附錄三-24 頁、附錄四-2~附錄四-7 頁綠建築指標項目皆不一致，請釐清。 3.本計畫書內綠建築申請等級有銀級也有黃金級，請釐清一致。 4.本案法令適用日為 111 年 10 月 17 日，綠建築版本應採用 2019 年住宿類搭配 2019 年基本型二刷版檢討，調整本案指標與表單內容。 5.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。	1.除更新檢討總表、評估表，並另檢附相關圖說與設計說明。 2.重新檢討並統一申請指標項目。 3.本案已修正統一申請綠建築銀級等級。 4.已重新下載 2019 年第二刷版檢討。 5.已依意見重新檢討並修正總表、分級評估表及相關圖說。本案維持銀級等級。	依 112 年 8 月 30 日新北府城更自第 112461934 4 號函執行新北市都市更新審議精進措施，另訂製成冊檢附。

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財團法人台灣建築中心 (會後書面意見)	<p>(二)智慧建築(銀級)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.報告 10-7(P.100)提到本案為檢討銀級智慧建築，20-1(P.192)最後一段提到規劃取得黃金級智慧建築標章，確認並修正。</li> <li>2.附錄三-14 第四點，全防災指標名稱有誤，請修正。(「水」安全防災指標)</li> <li>3.附錄四-8，勵項目 90 分以上未達 120 分，為銀級標準，修正。另請補充各項指標配分總表。</li> <li>4.本案尚有商業空間，議先計算各使用類別之面積及佔總樓地板面積之比例，認是否需納入智慧建築評估檢討。</li> <li>5.本案預計取得 2016 年版銀級智慧建築標章，再確認本案申請之類別。建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。</li> </ol> <p>(三)住宅性能評估(結構安全：第三級與無障礙環境：第二級)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發布住宅性能實施辦法內容評估。</li> <li>2.本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級、無障礙環境第二級，構安全及無障礙環境本次書面資料並未檢附評估表及相關檢討書圖資料。另本案屬多元建築形式，作為住宅使用之比例達二分之一以上及總樓地板面積(不含免計容積部分之樓地板面積)作為住宅使用之比例達二分之一以上者，適用住宅性能評估實施辦法。</li> <li>3.建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先檢核評估內容。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案為銀級綠建築，調整 20-1 之筆誤</li> <li>2.遵照辦理。</li> <li>3.遵照辦理。</li> <li>4.一般零售業(商業空間)=402.42 m<sup>2</sup>佔總樓地板面積 402.42/25689.52=1.57%&lt;5%，且面積小於一千平方公尺。可併入主類(住宿類)檢討。</li> <li>5.本案預計取得 2016 年版智慧建築標章-住宿類。遵照辦理。</li> </ol>	依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 112461934 4 號函執行 新北市都市更新審議精進措施，另訂製成冊檢附。
本府都市更新處	(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。	遵照辦理，已修正為最新書圖格式。	--
	(二)有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函之計畫書範本補充至計畫書內，並依公告新範本製作書圖。	遵照辦理，已補充地政士切結內容。	權 P II ~ IV
	<p>(三)事業計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.新北市都市更新審議資料表所載各項容積獎勵額度與計畫書內不一致，修正。</li> <li>2.計畫書 P.2-1 本案更新單元面積有誤，修正。</li> <li>3.計畫書第 6 章： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)缺漏土地使用分區面積表，請補充。</li> <li>(2)本案使用分區為第四種住宅區，故相關檢討僅載「住宅區」部分，請配合修正。</li> </ol> </li> <li>(3)請補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」之內容，並逐條檢討。</li> </ol>	<p>(三)事業計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理，已修正審議資料表與計畫書內容相符。</li> <li>2.遵照辦理，本案已修正更新單元面積。</li> <li>3.計畫書第 6 章： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)遵照辦理，已補充土地使用分區面積表</li> <li>(2)遵照辦理，已通盤檢視修正住宅區為第四種住宅區</li> <li>(3)遵照辦理，已補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先 56 處場站大眾運輸展導向策略)」之內容，並逐條檢討。</li> </ol> </li> </ol>	<p>事 P.V 事 P.2-1  事 P.6-1  事 P.6-33  事 P.6-32</p>



補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
委員綜合意見			
更新單元範圍	經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」且更新單元範圍尚屬合理，故原則同意。	遵照辦理。	
現有巷道廢止	(一)本案擬廢止「明德路19巷」現有通路部分，非指定在案建築線且非新店區公所管理維護範圍，實施者業說明已函詢五大管線，故無須依新北市都市更新審議原則第16點辦理廢巷改道作業，請實施者將本現有通路納入整體規劃辦理，並修正計畫書廢巷範圍後，專案小組原則無意見。	遵照辦理。	--
	(二)經會前現勘現有通路範圍內設有台電電桿，請實施者於計畫書內補充說明後續處理方式。	遵照辦理，電線杆為供本案更新範圍內之建物使用，該電線該於拆除前，將與台電申請廢除。	事 P.11-1
容積獎勵	(一)「結構安全未達最低等級」及「合法四、五層樓」獎勵額度部分，因涉及275地號是否屬67使字第679號使照範圍內，若屬於該使照範圍，275地號(部分)亦可納入上述2項獎勵計算範圍內，故請併同本案估價條件通盤檢討後，提請下次專案小組審議。	遵照辦理，目前已依使照所載之面積檢討。	事 P.10-2
	(二)「協助取得及開闢公共設施」獎勵部分： 1.依內政部營建署109年6月18日營署更字第1091123241號函所示(略以：「公共設施用地已完成開闢，但產權尚未登記為公有者，實施者擬依本辦法第8條第1項規定納入都市更新事業計畫申請建築容積獎勵，倘經該管主管機關依都市更新條例第29條及第32條第1項規定審議通過者，尚無不可。」。經查本案申請獎勵範圍係屬上開號函所述樣態，故尚符獎勵申請條件。 2.經檢視計算式內容尚符合都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定，且係已扣除公有土地所持分面積後計算，故原則同意給予基準容積2.31%之獎勵值(面積177.06平方公尺)。 3.本案協助開闢並捐贈265-1、266、270、271、274、275-1、277、278、281共9筆道路用地，總面積扣除公有土地所持分面積優先抵充(278地號，持分1/4面積3.56m <sup>2</sup> )面積共計59.02m <sup>2</sup> ，計畫道路興闢後土地登記於囑託登記階段完成所有權移轉登記後，再續行辦理公共設施點交作業。 4.管理維護費用依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」第14點=59.02m <sup>2</sup> x200元 x25年=295,100元。 5.後續應依市府110年6月28日市府公告協議書於申請核定時，併同辦理簽訂協議書事宜。 6.至本案道路現況為已開闢，後續是否應檢送興闢計畫書送審程序，請實施者逕洽市府新建工程處及市府養護工程處釐清。	(二)「協助取得及開闢公共設施」獎勵部分： 1.遵照辦理。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理。 4.遵照辦理。 5.遵照辦理。 6.遵照辦理。	--
	(三)「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」、「結構安全(第三級)」及「無障礙環境(第二級)」，請依財團法人台灣建築中心之意見檢討修正後，提請下次專案小組審議。	遵照辦理，已依財團法人台灣建築中心之意見檢討修正。	--
	(四)「時程獎勵」基準容積7%之獎勵值(面積534.24平方公尺)，經查尚符合規定，故原則同意申請額度。	遵照辦理。	--
	(五)「建築規劃設計獎勵」請依委員及相關單位意見修正本案建築規劃設計後，提請下次專案小組審議。	遵照辦理。	--
	(六)「容積移轉」額度，經查市府112年3月9日核准額度為18.2%，經計畫書及本次實施者簡報第58頁所案申請度為12.01%建築容積獎勵額度請配合本次小組意見通盤檢討。	遵照辦理。	--

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
建築規劃設計	<p>(一)本案更新單元範圍西側鄰近瑠公圳，下列意見請配合釐清及修正：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案建築規劃應配合前瞻水環境建設計畫以共融式設計為原則；如瑠公圳旁已規劃沿線人行步道，本案於基地西側內規劃淨寬1公尺之中庭步道，步道功能重複且景觀也遭切割，無法創造開放空間之價值與效益，請通盤考量再行檢討規劃內容。</li> <li>2.「明德段 322 地號」位於瑠公圳旁之原有人行道範圍上，需向水利主管機關確認該地號是否有相關註記或限制事項；另需向水利主管機關確認瑠公圳是否屬已完成整治之範圍，倘非屬完成整治範圍，則應依相關規定退縮且不得開挖，請實施者於下次專案小組前一併逕向主管機關釐清，以利確認本案實際可規劃範圍。</li> </ol>	<p>1.保留原瑠公圳旁沿線人行道取消本案西側人行步道，增加灌喬木加以美化，來呼應瑠公圳旁之公園生態景觀可視性，加以提升公園之價值。</p> <p>2-1.明德段 322 地號上一部分為原有人行步道，本案將原有人行道範圍留設，規劃範圍無影響原人行步道通行。</p> <p>2-2 經函詢水利局新北水政字第 1122212220 號回函(附錄十)已整治完成，本案相鄰之瑠公圳僅具市區排水功能且無相關整治計畫。</p>	<p>事 P.10-1</p> <p>事 P.12-12</p> <p>事 P.12-1</p>
	<p>(二)內部空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關本案車道出入口位置部分，通案係將車道出入口設置於交通衝擊較小之道路或巷道上，惟本案目前配置位置與更新前使用現況相符，請提出相關進出動線配套措施或方案並配合市府交通局意見修正。</li> <li>2.地上 1 層 A6 戶經實施者於會上表示用途將改為安親班，請重新檢討空間規劃是否符合相關法規規定；另請一併檢討後續學童至瑠公圳旁兒童遊戲空間動線安全性。</li> </ol>	<p>1.本案基地僅北側與東側鄰接道路，北側鄰接明德路(8m)、東側鄰接北新路二段 139 巷 12 弄(8m)，若將出入口設置於東側道路(北新路二段 139 巷 12 弄)則距離鄰近路口將不足 6 公尺，故受限於基地條件，選擇於北側(明德路)設置出入口為較優之方案，其距離路口約 18 公尺。另本案出入口並無轉向限制，故基地車輛往各方向行駛皆屬方便。而本案亦於尖峰時段，視交通實際運作狀況，加派人員導引。而有關停車場出入口配置議題，交通局並無特別意見，而針對本次小組交通局所提之其他意見，本案皆已配合修正。</p> <p>2.本案地上一層 A-6 戶設置為補習班(D-5)，皆符合相關規定；A-6 戶為補習班使用，本案基地內部設有戶外活動空間提供使用，另若有需求需到瑠公圳旁之兒童遊戲空間亦經無車輛穿越之人行步道，安全無慮。</p>	<p>事 P.11-10</p>
	<p>(三)外部空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案車道穿越人行步道空間部分係以車道磚做設計，惟通案鋪面形式會與人行步道鋪面一致，以維持行人動線順暢性，請修正；另本案車道停等空間較不足，且本案車道空間長度應有足夠空間往後調整，請檢討是否可留設足夠停等空間。</li> <li>2.本案地界線範圍設計圍牆部分，請依「新北市都市更新審議原則規定」第 9 點規定取消設置。</li> <li>3.本案依土地使用管制要點第 7 點規定留設自行車空間，其設置位置位於本案店鋪後方空間，惟店鋪後門開門方向將使自行車進出空間受到限制，請通盤檢討開關門方向及自行車位旁植栽規劃合理性，以提供足夠自行車出入動線寬度(2.5 公尺)，適度增加自行車位之開放性。</li> </ol>	<p>1.已將地面層車道停等鋪面更改為與人行道鋪面一致，維持行人動線順暢性，另停車場出入口緩衝空間達 7 公尺以上，並設有車道出入口警示燈、蜂鳴器、車道反射鏡已是行人安全。</p> <p>2.遵照辦理，取消圍牆之設計。</p> <p>3.已將 A1~A3 戶店鋪後方開門方向調整，提供自行車動線順暢性。依新北市規定機車動線寬度 1.5M 供無障礙通行寬度 1.8M，本案店鋪後門開起方向調整完後，寬度足 2M，通行無慮。</p>	<p>事 P.12-13、12-27</p> <p>事 P.12-21</p> <p>事 P.11-10</p>

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
建築規劃設計	<p>(四)景觀與照明計畫：</p> <p>1.景觀規劃：</p> <p>(1)本案因緊鄰瑠公圳且原已有相關景觀配置，故本案建築物色彩、與臨棟建築空間關係、天際線及景觀設計，應做整體考量，以提升當地都市景觀。</p> <p>(2)緊鄰車道出入口兩側設置植栽,恐造成視覺死角影響車行及人行動線安全，請調整。</p> <p>(3)依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定，建築基地後面積基地線退縮 1 公尺部分，不得設置構造物及種植喬木，請檢視本案規劃內容(包含樹種)是否符合前述規定。</p> <p>2.照明計畫：深夜時段照明模擬效果部分，可將部分高燈調整至車道出入口處，加強車道出入口照明效果，以利行人通行安全。</p>	<p>1.1 本案設計均有考量周遭環境，建物色彩柔和、退縮足夠臨棟距離、公園景觀延續...等。</p> <p>1.2 已取消車道兩側植栽，增加人行車行視覺穿透性。</p> <p>1.3 已重新檢討並在後面基地線退縮 1 公尺範圍內取消構造物(圍牆)及喬木。</p> <p>2.遵照辦理，補夜間模擬圖並加強車道出入口照明。</p>	<p>事 P.12-6</p> <p>事 P.12-16</p> <p>事 P.12-21</p> <p>事 P.12-11</p>
	<p>(五)車位規劃：</p> <p>汽車位(217 部)、機車位(206 部)尚符合新北市都市更新審議原則規定，其餘內容請依委員及相關單位意見修正。</p>	<p>本案汽車位為 185 輛、機車位為 195 輛(一戶一機車位)，符合建築技術規則及新北市都市更新審議原則之規定。</p>	<p>--</p>
	<p>(六)其餘建築規劃設計內容涉及近排風口與行人步道關係、立面外觀與外觀協調性部分，請依本次專案小組意見修正後，提請下次專案小組審議。</p>	<p>本案相關進排風開口位置皆朝向景觀綠化，開口避開人行步道。</p>	<p>事 P.12-12</p>
財務計畫	<p>(一)管理維護費用經查尚符合「110 年 6 月 28 日市府公告協議書範本」；另開放空間管理維護基金經查符合「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，故原則同意提列下列金額：</p> <p>1.「綠建築(銀級)管理維護費」：155 萬 5,788 元。</p> <p>2.「智慧建築(銀級)管理維護費」：155 萬 5,788 元。</p> <p>3.「無障礙環境管理維護費」：155 萬 5,788 元。</p> <p>4.「結構安全性能管理維護費」：155 萬 5,788 元。</p> <p>5.「開放空間管理維護費」：286 萬 9,000 元，惟本案後續倘配合建築規劃設計調整，須依相關規定修正提列金額，則提請下次專案小組審議。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
	<p>(二)各項獎勵相關委辦費用部分，皆係依實際契約金額提列，故原則同意提列下列金額：</p> <p>1.「綠建築委辦費」：62 萬元。</p> <p>2.「智慧建築辦費」：90 萬元。</p> <p>3.「無障礙環境結構安全性能評估委辦費」：26 萬元。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>--</p>
	<p>(三)「交通影響評估審查費」及「不動產估價費用」，雖實施者於會上簡報第 68 頁提供契約影本，惟仍請於計畫書內補充契約影本佐證，提請下次專案小組審議。</p>	<p>遵照辦理，已佐證「交通影響評估審查費」及「不動產估價費用」。</p>	<p>權 P.附錄八-20~28</p>
	<p>(四)本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列「人事行政管理費率」5.5%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」13.5%，尚符合提列基準規定，惟風險管理費提列理由其中提及營建工程成本波動理由，考量該部分已由物價指數調整反映，故請酌予檢討相關文字內容後，專案小組原則同意提列費率。</p>	<p>遵照辦理，已修正風險管理費率提列說明。</p>	<p>權 P.10-8</p>
	<p>(五)本案申請「協助取得及開闢公共設施」獎勵並提列「公共設施工程開闢費用」部分，因現況計畫道路已開闢完成並使用，故本項費用請刪除。</p>	<p>遵照辦理，已從提列金額中刪除。</p>	<p>權 P.10-3</p>
	<p>(六)本案因屬事業計畫及權利變換計畫併送之案件，故於大會審議前應完成「增額容積價金」及「增額公益性設施折繳代金」提列費用之確認，請實施者於聽證前應完成向市府城鄉發</p>	<p>遵照辦理，本案於 112 年 10 月 18 日向新北市政府</p>	<p>--</p>

補正意見		意見回應及處理情形	修正頁次
財務計畫	展局申請價金估價作業，以利後續提列費用之確認。	城鄉發展局申請價金估價作業。	
	(七)本案現金流量表中現金存量偏低，另本案自有資金 30%、融資貸款 70%，與現金流量表所呈現數值不一致，請通盤檢視合理性並修正。	遵照辦理。	
	(八)有關本案後續請地政士簽證費用部分，倘擬納入共同負擔後續請檢附契約影本佐證。	遵照辦理，本案地籍整理費已包含地政士簽證，故本案無額外提列地政士簽證費用。	
選配原則	(一)選配原則第(一)點，協議合建契約非屬審議會權責及範疇，故本點因涉及協議合建契約等選配協議事項，請配合刪除。 (二)選配原則第(六)點，依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定，更新後應分配價值未達最小分配單元價值，不願參與分配或未於選配期間提出選配意願者，領取之現金補償應包含補償金及權利金，故本點後段括號說明部分請刪除，避免與法令規定相互抵觸。	遵照辦理。	事 P.15-1
共同負擔比率	本案財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，尚需配合委員及相關單位意見修正，故提請下次專案小組討論。	遵照辦理，本案依財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，調整共同負擔比率。	--
估價報告書	(一)估價條件 1.本次實施者簡報第 72 頁內容，明德段 275 號非為屬 67 使字第 679 號使照範圍內，且本案參與權利變換者亦屬 275 地號所有權人之一，雖經會上建築師所述應屬同一使照範圍，惟下列事項仍請釐清並配合本案申請獎勵額度併同修正： (1)275 地號於原使照所載為類似通道，是否即為建築技術規則規定所稱之類似通路及是否得視為原始照之法定空地，請釐清。 (2)有關 275 地號是否屬 67 使字第 679 號使照範圍，將一併影響「結構安全未達最低等級」及「合法四、五層樓」獎勵申請額度。 (3)上述條件釐清後倘與本次專案小組提會審議內容有所變動，請併同順修估價條件及估價方法。	1.遵照辦理，本案 275 地號經建築師檢討竣工圖說後，將上開地號與 321 地號併同一使照合併檢討，另有關 275 地號新增容積獎勵項目部分亦一併進行修正，並載入於估價條件說明及調整估價方法。	P12.13.36 .37

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
估價報告書	<p>(二)更新前土地及區分所有建物評估</p> <p>1.P.58 比較標的均為斯馨段，區位條件均下調是否適當?本案位於新店市中心區位條件及房價水準應更甚於斯馨段。(三家皆同)</p> <p>2.比較標的斯馨段 47 號在個別因素修正率部分，友宏為 12.4%、名成為 5.5%；斯馨段 95 號部分，友宏為 30.2%、名成為 25.5%，差異較大，請釐清。</p> <p>3.比較標的斯馨段 12 號在容積率部分，友宏為 288%、寶源為 240%，導致在個別因素修正率分別為 10.15%及 24.7%，差異較大，請釐清。</p> <p>4.P.59  (1)比較標的 3 地形條件雖然面寬較佳，但深度僅 21M 左右，相較於本基地部會比較好，在個別條件下修是否適當?也導致該比較標的試算價格偏低，請再檢視合理性。  (2)P.59，比較標的二面積約 139 坪，為狹長形土地,請檢視寬深度比及形狀調整率、總價與單價關係及面積與規劃潛力關係之淨效果，是否足以反應合理價差，並檢視與 P.78 一致。</p> <p>5.P.62，b.比準地總銷售樓地板面積推估，表格「地上層」「說明」欄位內容似有誤植。</p> <p>6.P.66  (1)採光通風一項中比較標的兩面採光是否為角間?若為角間調整-0.5%似乎偏低?  (2)管理狀況、建材設備、建築設計均下調?勘估標的基地面積達 770 坪左右，為新建基地該三項下調是否適當?請檢視。  (3)比較標的中興路 2 段 225 號在面積適宜性部分，友宏及寶源未調整，名成調整率-5%；比較標的十四章路在區域因素調整率部分，名成調整率-3%、寶源調整率 3%，邏輯皆不一致，請釐清。</p>	<p>1. 經重新檢視比較標的與勘估標的之區位差異，已重新檢視修正區域因素，友宏斯馨段案例之區域因素皆上調 3%；名成已上調斯馨段區域因素調整率。</p> <p>2. 經重新檢視，(友宏)比較標的斯馨段 47 地號之個別因素修正率為 10.4%，斯馨段 95、96 地號為 31.5%(名成)斯馨段 47 地號容積調整率為 8.6%，斯馨段 95 地號容積調整率為 28.9%。(寶源)經確認比較標的斯馨段 12 地號容積率為 288%，經土地開發分析試算 322.02%及 288%兩種容積率之單價後推算容積差異率為 8.66%。</p> <p>3. 經重新確認，斯馨段 12 地號之法定容積率為 240%，因其位於央北重劃區中，開發時可申請各項容積獎勵，故法定容積率加計規模獎勵及設計獎勵(共 20%)，故本次估價 12 地號容積率以 288%計算。</p> <p>4. (1)經重新檢視，已將比較標的 3 之寬深度調整率修正，上調 2%。  (2)已重新檢視比較標的二之各項個別條件調整率，並確認與 P78 之項目一致。</p> <p>5. 遵照辦理，已修正文字誤植部分。</p> <p>6. (1)經重新檢視，增加店面個別因素修正項目-其他，並針對店面位置為角間調整率由 0.5%調整至 1.5%。  (2)已重新檢視各項調整率，因考量更新前土地土開法之建築量體及建築成本無特殊設備(如綠建築設計)，而比較標的店面單元地面基座皆以石材規劃，故本次於個別因素中有關建材設備及建築設計項目中進行調整修正。  (3)經重新檢視，友宏：針對比較標的六中興路二段 225 號面積適宜性之調整，與總價與單價關係共同修正，上修 2%；名成：中興路 2 段 225 號面積適宜性已調整為 0%；十四張路區域因素調</p>	<p>1. P58</p> <p>2. P59</p> <p>3. P59</p> <p>4. P59</p> <p>5. P62</p> <p>6. P66</p>

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
估價報告書	<p>7.P.69 比較標的 8 及 9 區位條件均較本案差，尤其比較標的 9 為交流道圍住，而本案基地附近就有一些新成屋未採用(例如友座臻美民族路 15 號，基地面積 684 坪，110 年中以後交易價格在 66~80 萬元/坪之間)應該較適合作為比較標的，但採用距離較遠比較標的似乎不恰當?請再檢視。另比較標的 7 友座紳霖 111 年以後價格都在 60 萬元/坪以上，應採用價格日期較接近之比較標的。P.98 亦同。</p> <p>8.P.71 比較標的的內部公設狀況、管理狀況、建材設備及建築設計亦均下調，亦不合理。</p> <p>9.P.78，請檢視 C.臨路路寬項目，無臨路調整率達-12%，是否過高?</p> <p>10.P.82 道路地總價值為 22,967,081 元，貢獻容積為 177.06 m<sup>2</sup>，平均每坪容積的單價為 22,967,081/(177.06×0.3025)=428,805 元/坪，低於更新前土地容積單價 530,190 元/坪是否合理?尤其本案未參與合建者領取更新前對其似乎不甚公平。(三家皆同)</p> <p>11.三家估價報告書皆未見容積折減過程，請補充說明。</p> <p>12.本案更新範圍位處次要道路或現有巷道，三家估價報告邏輯不一致，請釐清。</p>	<p>整率比照斯馨段。</p> <p>7. 經重新調查勘估標的周遭之成交案例，已針對案例進行更換，並針對區域因素重新檢視調整。</p> <p>8. 已重新檢視各項調整率，因考量更新前土地土開法之建築量體及建築成本無特殊設備(如綠建築設計)，而比較標的住宅單元部分以三級建材規劃且公設豐富(臻美 B 棟 15 樓為公設層，紳鄰頂樓空間花園，合環永新純住宅設計，地面層皆為公設)，故本次於個別因素中有關內部公設狀況、建材設備及建築設計項目中進行調整修正。</p> <p>9. 已重新檢視並修正無臨路宗地之調整率，由-12%調降-10%。</p> <p>10.經重新檢視容積貢獻項目，將綠建築獎勵增列為建地、道路共同貢獻，提高道路用地貢獻價值，道路用地容積單價提高至 471,541 元/坪。</p> <p>11.已補充說明容積折減過程於報告書中。</p> <p>12.經重新檢視，已將面臨道路統一修正為巷道。</p>	<p>7. P69</p> <p>8. P71</p> <p>9. P78</p> <p>10.P114</p> <p>11.P80</p> <p>全案</p>
	<p>(三)更新後新建物評估過程</p> <p>1.店面屋齡調整率之合理性。</p> <p>2.屋齡對應建材設備、建築設計項目調整率之合理性。</p> <p>3.住宅請檢視面臨主要寬度與居住寧適性間之合理性。</p> <p>4.區域因素調整上，央北重劃區與捷運七張站周圍之調整率差異只有 1.5%，而捷運七張站與捷運新店區公所、中興路案例之調整率亦只有 1.5%，相對較為保守請再斟酌考量。</p> <p>5.比較標的順德街 126 號在個別因素調整部分，友宏為 9.25%、名成為-3%，差距較大，請釐清。</p>	<p>1.經重新檢視，店面屋齡統一每差異四年修正 1%(每年修正 0.25%)。</p> <p>2.更新後店面估價部分，本報告書採用店面之比較案例其建物屋齡皆為 10 年內，店面價值著重於商效強度，與各標的間建材設備及建築設計等項目之差異較小，已於屋齡及商業效益項目調整修正並反映其價值。</p> <p>3.已重新檢視比較案例住宅單元面臨主要道路或巷道與居住寧適性間關係並修正調整率。</p> <p>4.已重新檢視全案區域因素差異並修正區域因素調整率。</p> <p>5.已重新檢視並確認各項調整率之修正，友宏個別因素調整率由 9.25%下修至 6.75%；名成個別因素調整率已修改為+2%。</p>	<p>1. P121、126</p> <p>2. P121、126</p> <p>3. P133、138</p> <p>4. 全案</p> <p>5. P126、P129、141</p>

	補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
估價報告書	6.P.96 收益資本化率萃取過程請再檢視合理性，例如本案比較價格 97.3 萬位於價格區間的樂觀值，租金位於中間值，收益資本化率卻偏向高值，導致收益價格偏低。P.108 亦有類似狀況。採用萃取法之資本化率所得之收益價格不應予比較價格偏差太大為宜。	6.已重新檢視並重新萃取收益資本化率及調整收益價格，更新後店面比價價格 95.6 萬，收益價格 89.4 萬，兩者間差距 6.7%；更新後住宅比價價格 95.6 萬，收益價格 89.4 萬，兩者間差距 6.5%，兩種估價方法推算價格尚屬合理範圍區間。	
	(四)其他 1.友宏估價報告書估價師未簽章，請補簽。 2.三家估價報告書皆請補充拆遷補償費及租金估價之推估過程。 3.寶源估價報告書在租金案例中，單價及坪數部分與其他兩家不同，請修正。 4.寶源估價報告書更新後 4F-A7 面積，與其他兩家面積不一致，請修正。 5.友宏估價報告書 P.128 規劃樓層數有誤，請修正。  6.名成估價報告書請補充容積修正土開表。	1.已補簽 2.已補充說明拆遷補償費及租金估價於報告書中。 3.已修正租金案例單價及坪數。 4.感謝委員意見，已更正更新後 4F-A7 面積。 5.容積測試之規劃樓層數，係以該容積率所能達到最高使用效益之樓層數進行模擬規劃，推估容積率之土開價格。本報告書針對 288%容積及 240%容積分別規劃 13F、11F 進行土開價格推估。 6.已補充容積修正土開表。	1. P14 2. P163~168 3. P108 4. P114.1 5.P161
分配結果	本案參與權利變換之所有權人僅 1 位，經實施者會上簡報第 80 頁說明該所有權人已過世且其繼承子女皆不在國內，故後續相關程序之通知、送達及補償金提存程序等，應向其繼承人妥予說明並於計畫書內詳細載明，避免後續爭議。另請作業單位後續相關通知亦也以公示送達方式辦理。	遵照辦理，因該所有權人已過世，涉及個資法之條例，實施者已向該所有權人家屬說明後續相關程序。	P.15-1
風險控管機制	本案依都市更新條例第 36 條 3 項第 2 項不動產開發信託(含土地、資金信託)」，尚屬通案處理方式，惟仍請檢附信託影本佐證並說明相關內容後，提請下次專案小組討論。	遵照辦理。	--
計畫書內容	(一)有關計畫書內容涉及單元範圍部分，諸多圖面疏漏標示道路名稱，致無法判別相對位置，請通盤檢視後一併修正。	遵照辦理，已補充基地相對路名標示於圖面上。	--
	(二)計畫書內更新前建築物門牌以隱匿方式呈現，亦造成無法判別相對位置，請修正。	遵照辦理，後續隱匿方式將統一顯示建物門牌。	--
	(三)為釐清後續管理維護權責，請於管理規約內敘明約定專用空間部分，未來管理費分擔方式、管理規範及產權登記情形。	遵照辦理。	--
	(四)本案實施方式請以「部分協議合建、部分權利變換」敘明，請修正。	遵照辦理，已通盤檢視本案之實施方式說明。	--
	(五)請於計畫書附錄補充本案申請增額容積核准函及市府同意無須設置公共停車空間之相關證明文件，以利檢核。	遵照辦理，已補充申請增額容積核准函及市府同意無須設置公共停車空間之相關證明文件。	事 P.附錄七-5~7
	(六)事業計畫書 P.24-1 內政部組織改造，請修正相關單位名稱及其連絡資訊。	遵照辦理，已修正相關單位名稱及其連絡資訊	事 P.24-1
	(七)權利變換計畫書 P.4-1 公共設施用地部分請補充其地號以利檢核。	遵照辦理，已補充公共設施用地部分地號	權 P.4-1
	(八)有關地籍整理計畫部分，請於備註敘明大公、小公等公設所包含空間。	遵照辦理，已補充大公、小公等公設所包含空間。	權 P.17-1
結論	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正計畫書圖，另請檢附修正前、後對照圖說，續提下次專案小組審議。	遵照辦理。	

## 公辦公聽會意見回應綜理表

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：112 年 6 月 28 日(星期三)下午三時整

開會地點：新北市新店區七張市民活動中心(新北市新店區中興路 3 段 1-18 號)

單位	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
新店區忠誠里 蔡里長雯芳	1.近期許多新聞報導，興建房屋進而造成周邊地層下陷的問題，我主要是幫都更案鄰近周圍住戶詢問，本案會做哪些防護預防周圍地層下陷。	動工前我們會做鄰房鑑定，且會評估動工後鄰房會產生哪些變化，惟本案開挖深度較深，未來會經過結構外審，另本案經過新店線，所以未來還會到捷運局送審，很多單位會看我們這案子的發展，我們一定會用最嚴謹態度去面對此案。	--
委員綜和意見	無	敬悉。	--
結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議錄皆會提供新北市都市更新及爭議處理審議會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述;欲出席審議會進行旁聽、表達意見,請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉。	--

## 第一次退補正意見回應表

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」

### 第一次退補正意見回應表

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
<b>壹、依據新北市政府都市更新處 111 年 12 月 30 日新北更事字第 1114685776 號函辦理</b> 一、復公司 111 年 10 月 17 日新店明德更字第 111101701 號函。 二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理。	--
(一)事業計畫書部分： 1、自辦公聽會回應綜理表缺漏里長發言，請補充。	遵照辦理，已補充里長發言。	事 P.綜 4
2、圖 2-2 更新單元地籍套繪圖之範圍線與地籍未重合，請修正。	遵照辦理，已修正圖面。	事 P.2-2
3、計畫書第 3 章請補充實施者之資本額、營業項目及實績。	遵照辦理，已補充實施者之資本額、營業項目及實績。	事 P.3-1
4、計畫書第 5 章： (1)土地及合法建物權屬部分所有權人及他項權利人與騰本所載不一致，請通盤檢視後修正。 (2)缺漏建物地籍套繪圖，請補充。 (3)公、私有土地比率計算有誤，請修正。 (4)土地所有權人同意比率計算有誤，請修正。 (5)缺漏更新單元範圍地形圖、合法建築物分布位置圖，請補充。 (6)缺漏違章建築物、古蹟及歷史建物保存等內容，本案雖無涉及上述建物，但仍請於計畫書內補充。 (7)房地產市場調查內容應依估價報告書所載內容為準，請修正。	(1)遵照辦理，已修正。 (2)遵照辦理，已補充建物地籍套繪圖。 (3)遵照辦理，已修正公、私有土地比率計算。 (4)遵照辦理，已修正土地所有權人同意比率計算。 (5)遵照辦理，已補充更新單元範圍地形圖、合法建築物分布位置圖。 (6)遵照辦理，已補充違章建築物、古蹟及歷史建物保存等內容。 (7)遵照辦理，已修正房地產市場調查內容應依估價報告書。	事 P.5-1~5-9、5-11~5-12、5-15~5-16、5-25~5-26
5、計畫書第 6 章： (1)本案更新單元內土地使用分區包含第四種住宅區及道路用地，惟計畫書內容相關檢討皆僅載第四種住宅區相關內容，請通盤檢視後修正。 (2)本案相關法規檢討內容以逐條檢討，惟部分缺漏檢討、應檢討未檢討等，請確實依案件情形逐一檢討。	(1)遵照辦理，已修正。 (2)遵照辦理，已修正。	事 P.6-1~6-38
6、計畫書 7-1 頁道路用地申請協助開闢公共設施獎勵引用法規有誤，請修正。	遵照辦理，已修正法規。	事 P.7-1
7、計畫書第 10 章： (1)核算容積移轉及都更獎勵面時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，本案皆以進位計算，請修正。 (2)獎勵計算各項容積比率加總皆有誤，請修正。	(1)遵照辦理，已修正。 (2)遵照辦理，已修正。	事 P.10-3~10-4
8、市府教育局於 111 年 11 月 16 日以新北教幼字第 1112203205 號函(諒達)，就本案捐贈公益性設施(公共化幼兒園)部分，不同意受贈請貴公司改採代金方式辦理，惟經查計畫書內容仍規劃幼兒園，請釐清。	遵照辦理，本案幼兒園規劃為地主分回後使用。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
9、計畫書第 24 章缺漏政府機關詢方式、實施者諮詢專線及聯絡窗口，請補充。	遵照辦理，已補充。	事 P.24-1
10、上述修正部分倘涉及權利變換計畫內容請併同修正。	遵照辦理。	--
(二)權利變換計畫書部分： 1、表 13-1 土地應有部分中，各單元之總面積與估價報告書不一致另權利範圍之分母應為 100000，請一拼修。	遵照辦理，已修正估價報告書權力範圍分母。	--
2、請詳列最小分配面積單元單元價值之計算過程。	遵照辦理，已補充。	權 P.15-1
3、表 17-2 土地登記清冊所有權人部份誤植，請修正。	遵照辦理，已修正。	權 P.17-3
(三)附件冊部分： 1、請檢附實施者最新之公司變更登記表。	遵照辦理，已更新變更登記表。	--
2、合法建築物所有權人清冊暨同意比率表部分所有權人建物權利面積有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	--
3、事業計畫同意書有漏植附屬建物面積、所有權人建物持有面積有誤部分，請整清。	遵照辦理，已修正。	--
4、公聽會開會通知單及會議紀錄寄送缺漏所有權人丁原智、丁原宏，請釐清。	遵照辦理，已檢附相關送達證書。	--
5、更新單元劃定檢討表部分： (1)本案更新單元範圍檢討引用法令適用版本有誤(事業計畫書第 2-1 頁)，請通盤檢視後修正。 (2)開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討部分，其核算面積有誤，請修正。 (3)請檢附本案位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口 300 公尺範圍內之相關檢討及證明文件。 (4)指標二檢討部分，請檢附各使照竣工圖，並套匯使照範圍圖，以利檢核。 (5)投影比檢討部分，缺漏明德路 13 號及 29 號門牌面積檢討、部分合法建物投影面積有誤、公共設施用地面積與騰本面積不一致，請釐清後修正。 (6)屋齡檢討部分，缺漏明德路 13 號及 29 號門牌面積檢討、部分符合屋齡規定建物面積有誤、明德段 21、23 號騰本所載內容無法判定其屋齡、建物總投影積應與投影比率檢討之建物總投影面積一致，請併同釐清後修正。 (7)本案更新單元範圍檢討及容積獎勵皆有依結構堪慮建築物做為檢討及申請依據，請檢附完整結構安全性能報告書及市府工務局核備文等內容佐證。	(1)遵照辦理，已修正修改更新法令試用版本。 (2)遵照辦理，已修正開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地不計入面積檢討部分面積有誤。 (3)遵照辦理，已檢附本案位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口 300 公尺範圍內之相關圖面。 (4)遵照辦理，已檢附各使照竣工圖，並套匯使照範圍圖。 (5)遵照辦理，已修正面積檢討。 (6)遵照辦理，已修正面積檢討。 (7)遵照辦理，已檢附工務局備查相關文件。	--
(四)文件檢核表部分： 1、請依最新公布之檢核表填寫。	遵照辦理，已完成個案資料填寫。	--
2、未檢附權利變換計畫文件檢核表，請補充。	遵照辦理，已完成個案資料填寫。	--
(五)其餘計畫書誤植、誤繕之處，請洽本處更新事業科。	遵照辦理。	--

補正意見	意見回應及處理情形	修正頁次
(六)以上補正事項請一併登錄新北市都市更新案線上申請系統查閱。	遵照辦理。	--
三、請依「新北市都市更新案件實施者提供詢服務與資訊揭露處理要點」第 6 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 7 點規定設置本案專線電話。	遵照辦理。	--
四、依「都市更新條例施行細則」第 20 條第 2 項規定，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 規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴攻心會於文到翌日起算 60 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。	遵照辦理。	--

## 自辦公聽會意見回應綜理表

「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區明德段 321 地號等 23 筆土地都市更新權利變換計畫案」自辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：111 年 9 月 19 日(星期一)下午六時三十分

開會地點：新北市新店區民族路 108 號 B1(大豐國小團輔室)

單位	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
台北市都市計畫技師公會-許監事敏郎	1.本案除了一位所有權人找不到以外，其餘所有權人均採協議合建，在新北市政府有 106 專案，100%同意 0 爭議 6 個月審查完畢，將來報核中如果無爭議，市政府會考量審議時間可以縮短，如果還有什麼問題，請所有權人趕緊在報核前與實施者做溝通協調。	敬悉，謝謝許監視指導	--
	2.本案申請容積獎勵比一般都更案件多了 TOD 增額容積獎勵，TOD 在台北市及新北市捷運周邊土地鼓勵高強度開發，以公益設施回饋或代金的方式來增加容積，這樣高強度的開發及利用，對地主及開發者來說是好事，另外也爭取了許多獎勵設施如綠建築、智慧建築、無障礙及結構安全性能等，未來是一個設施俱全的社區。	敬悉，謝謝許監視指導	--
	3.這邊有一些小提醒，在都更案中社區一樓會需要標示消防車停靠空間，將來在事業計畫中需要標示，簡報圖面並沒有看到，建議在計畫書中要標示出消防停車空間及說明。	敬悉，將會在事業計畫中檢附消防救災空間相關檢討。	--
	4.綠建築有多項指標，這些指標項目盡量配合基地周邊環境，在基地上妥善地運用，指標將來也會在事業計畫書上加以說明，要如何去達成法令要求，讓社區更環保更綠化。	敬悉，本案指標以基地環境特性做選擇，且著重在綠化量指標、基地保水指標之項目，未來相關檢討會在事業計畫說加以說明。	--
	5.本案車道出入口是由明德路進出，同時也緊鄰人行空間，在交通警示方面，請留意警示的設置，讓行人留意車輛的進出。	敬悉，遵照辦理，檢附人車動線分析及相關警示設施加以標示於事業計畫中。	--
新店區忠誠里高里長子宜	1.很高興在任期內促成了本案，當初這個案子的促成是社區內的地主說，我們年紀大了爬不上去了，漏水問題也持續的發生，這些爭議也造成鄰居的一些困擾及誤解，在過程中經過了許多問題，最後感謝友座建設陳董，他曾經說過一句話，0 到 100 中 0 到 99 是最困難的，但是今天我們順利從 0 走到了 100。友座建設在新北或是台北有許多成功案例，像五峰國中是友座做的到現在也都還是在服務，這麼好的廠商是值得大家的信賴，希望在這個期程內可以順利走完。	敬悉，謝謝里長勉勵。	--
	2.近期的地震讓大家更重視都市更新，所以希望可以順利的進行讓大家可以有新房子住，也讓這個案子未來可以成為里上的標竿，近期在鄰近地區也會有相關案子成形。	敬悉，謝謝里長勉勵。	--