

新北市都市更新及爭議處理審議會第69次會議 回應綜理表

會議時間：中華民國 113 年 8 月 23 日（星期五）上午 9 時 30 分

會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項目	項次	決議事項	意見回應及處理情形	參考頁次
決議	1	除以下意見外,其餘變更(第 2 次)事業計畫及變更權利變換計畫內容依專案小組審竣內容及提會簡報通過:	敬悉。	-
	2	有關本案機車位設置數量 50%範圍內改以自行車位替代部分,既經實施實施者說明考量地形規劃受限、開挖過深及經交通影響評估分析機車停車位 需求數量等,原則同意。	敬悉。	變更事業 11-26
	3	本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	敬悉。	-
	4	有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖,授權作業單位再行檢核,若有誤植部分一併修正。	敬悉。	-
	5	請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」及「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」
聽證結果做成決定綜理表

陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者辦理情形	
陳瑞蓮(吳賢勝代為發言)	<p>新建 28 樓大樓設計有無中繼機房?</p> <p>我們新建物完成後，我們是協議合建，將來登記建物的時候不是屬於權利變換的地籍整理重新編定，以後我們分回來一部分住宅區一部分商業區，現在我手上沒有住宅區，以後取得的住宅區是原始取得還是交換取得?新建物完成後，有商業區跟住宅區，二種不同都市計畫對協議合建戶，將來取得住宅區，可能會增加房地合一稅，請建商說明爾後登記(都更完成後)之情形。</p>	<p>目前並無中繼機房規劃設計。</p> <p>有關房地合一稅部分，於 2016 年前取得之原有房地，按修法前規定課稅，有關所有權人係以協議合建方式辦理，仍得適用都市更新條例土地增值稅相關之減免，實際課稅情形應依稅捐單位認定為準。</p>	<p>所有權人以原持有商業區土地以協議合建參與都市更新，完工後建物會同時登記在兩筆土地上(商業區與住宅區)，原商業區土地會一部分交換為住宅區土地，並以買賣方式登記予所有權人。</p> <p>另依照「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第四點規定：「房屋土地取得日之認定，以所取得之房屋土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：……(二)非出價取得：……7.原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。」，故依前述規定，涉及都市更新房地合一稅課徵期日之認定，如以原持有土地參與都市更新分配取得之土地，其取得日以原土地之取得日認定。如更新後分配有出售轉讓等事宜，稅務申報依行為時之法令規定辦理。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1 至 2 點無爭點，理由如下： 陳述人詢問中繼機房設置及涉及都市更新房地合一稅課徵期日之認定等相關規定，實施者業於聽證會上及會後補充說明，及陳述人係屬採協議合建戶，依其契約辦理，故無爭點，惟仍請實施者於核定前妥與所有權人溝通說明。</p>	<p>實施者於 113 年 8 月 27 日聯繫所有權人再次就補充內容說明。</p>
財政部國有財產署(書面意見)	<p>事業計畫第 5-6 頁 306 地號登記次序 8，請實施者更正管理機關為「財政部國有財產署」。</p> <p>本案本署更新後分回房地，請實施者同意並於計畫書加註自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，並於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p>	<p>遵照辦理，配合更正。</p> <p>有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固 1 年；承上，本案保固建築物結構體 15 年、防水保固 1 年、其他裝修及設備 1 年，並於交屋同時提供保固</p>	<p>有關防水保固部分，經實施者評估後配合意見辦理，提供 2 年防水保固。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2、3 點採納，理由如下： 第 1 點： 為陳述人請實施者修正機關名稱，故採納，後續請實施者修正畫書內容。 第 2 點： 為陳述人就本案分回房屋後續驗收、保固內容請實施者於計畫書內補充加註事項，且防水保固延長為 2 年，業經實施者同意，故採納，後續請實施者配合修正計</p>	<p>已配合修正內容。</p> <p>有關保固內容補充於 18-3 頁公有地處理內容。</p>

陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充說明	大會決議	實施者辦理情形
<p>權利變換計畫第 11-7、16-5 頁，本次本署更新前土地權利價值比率、更新後應分配權利價值及應領差額價金皆較上次會議版本下修，請實施者說明下修原因並提供三家估價報告書供參。</p>	<p>書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>本案更新前各宗土地調整率皆與前版無異，惟更新前權利價值總值因審議意見有所調升，後因前述總值增加分母異動，故造成各所有權人比率微幅上下調整，連帶造成國產署更新前權利價值比率於本案微幅下修。本案係屬變更權利變換計畫，主要係為變更原協議之所有權人改為以權利變換方式分配，並配合審議過程調整估價內容，惟有關國有土地之更新前土地權利價值與原核定權利變換計畫相符無異動，且應分配權利價值亦較變更前增加，業已增進且維護參與權利變換所有權人及國有財產之權益，會後配合提供三家估價報告書供參。</p>	<p>本案係依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」之擇優原則辦理更新前各土地權利價值作業，故本案參與權利變換權利人權利價值比例結果，各以三家估價更新前最有利估值處理；其中國有土地權利價值係以巨乘估價結果為最有利估值，其他私有權利變換所有權人係以宏大估價結果為最有利估值，各有利估值加總後為總更新前土地權利價值，以此推估更新前各所有權人土地權利價值比例，先予敘明。</p> <p>本案第四次小組審查意見涉及更新前估價調整，宏大估價之更新單元整宗土地單價依據審議意見由 203.0 萬元調升至 207.9 萬元，造成更新前權利價值總值由 1,107,343,025 元調升至 1,134,071,995 元，因總值增加致私有參與權利變換所有權人更新前權利價值依審查意見調整後增加；國有土地更新前權利價值經檢討後本次無調整，後以前述估價擇優原則架構計算後，因私有部分更新前權利價值比例增加，致國有更新前權利價值佔總體權利價值比例減少，進而連動下修更新後應分配權利價值及應領差額價金。</p>	<p>畫書內容。</p> <p>第 3 點： 陳述人所陳涉及更新前土地權利價值比率、更新後應分配權利價值及應領差額價金皆較上次會議版本下修，請實施者說明下修原因部分，實施者業於聽證會上及會後補充說明，實施者係以擇優原則辦理更新前各土地權利價值作業，其中國有土地權利價值係以巨乘估價結果為最有利估值，其他私有權利變換所有權人係以宏大估價結果為最有利估值，各有利估值加總後為總更新前土地權利價值，以此推估更新前各所有權人土地權利價值比率，經審議結果，因私有部分更新前權利價值佔總體權利價值比率減少，進而連動下修更新後應分配權利價值及應領差額價金，且估價結果業經審議會充分討論並原則同意，並請實施者提供三家估價報告書供財政部國有財產署北區分署參考，故採納。</p>	<p>完整說明業於 113 年 9 月 13 日發函國有財產署北區分署，並提供三家估價報告書供參。</p>

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」及「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」
聽證會意見回應紀錄表

會議時間：中華民國 113 年 7 月 18 日（星期四）下午 2 時 30 分

會議地點：文化下溪市民活動中心(新北市永和區保福路三段 2 之 1 號)

陳述人	序號	陳述意見	實施者答辯	實施者補充說明
陳瑞蓮(吳賢勝 代為發言)	1	新建 28 樓大樓設計有無中繼機房?	目前並無中繼機房規劃設計。	-
	2	我們新建物完成後，我們是協議合建，將來登記建物的時候不是屬於權利變換的地籍整理重新編定，以後我們分回來一部分住宅區一部分商業區，現在我手上沒有住宅區，以後取得的住宅區是原始取得還是交換取得?新建物完成後，有商業區跟住宅區，二種不同都市計畫對協議合建戶，將來取得住宅區，可能會增加房地合一稅，請建商說明爾後登記(都更完成後)之情形。	有關房地合一稅部分，於 2016 年前取得之原有房地，按修法前規定課稅，有關所有權人係以協議合建方式辦理，仍得適用都市更新條例土地增值稅相關之減免，實際課稅情形應依稅捐單位認定為準。	所有權人以原持有商業區土地以協議合建參與都市更新，完工後建物會同時登記在兩筆土地上(商業區與住宅區)，原商業區土地會一部分交換為住宅區土地，並以買賣方式登記予所有權人。 另依照「房地合一課徵所得稅申報作業要點」第四點規定：「房屋土地取得日之認定，以所取得之房屋土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：……(二)非出價取得：……7. 原土地所有權人以自有土地與營利事業合建分屋、依都市更新條例規定參與都市更新或依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定參與重建，分配取得之土地，為所有權人原取得合建、參與都市更新或重建前土地之日。」，故依前述規定，涉及都市更新房地合一稅課徵期日之認定，如以原持有土地參與都市更新分配取得之土地，其取得日以原土地之取得日認定。如更新後分配有出售轉讓等事宜，稅務申報依行為時之法令規定辦理。
財政部國有財產署(書面意見)	1	事業計畫第 5-6 頁 306 地號登記次序 8，請實施者更正管理機關為「財政部國有財產署」。	遵照辦理，配合更正。	-
	2	本案本署更新後分回房地，請實施者同意並於計畫書加註自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，並於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固 1 年；承上，本案保固建築物結構體 15 年、防水保固 1 年、其他裝修及設備 1 年，並於交屋同時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。	有關防水保固部分，經實施者評估後配合意見辦理，提供 2 年防水保固。
	3	權利變換計畫第 11-7、16-5 頁，本次本署更新前土地權利價值比率、更新後應分配權利價值及應領差額價金皆較上次會議版本下修，請實施者說明下修原因並提供三家估價報告書供參。	本案更新前各宗土地調整率皆與前版無異，惟更新前權利價值總值因審議意見有所調升，後因前述總值增加分母異動，故造成各所有權人比率微幅上下調整，連帶造成國產署更新前權利價值比率於本案微幅下修。本案係屬變更權利變換計畫，主要係為	本案係依新北市政府 107 年 2 月 5 日新北市都市更新審議委員會第 75 次會議紀錄決議事項第六點第(四)項：「有關財政部國有財產署及參與權利變換權利人分配部分，實施者於會中承諾以更新前最有利之估值處理，故請於計畫書中補充載明。」之擇

陳述人	序號	陳述意見	實施者答辯	實施者補充說明
			<p>變更原協議之所有權人改為以權利變換方式分配，並配合審議過程調整估價內容，惟有關國有土地之更新前土地權利價值與原核定權利變換計畫相符無異動，且應分配權利價值亦較變更前增加，業已增進且維護參與權利變換所有權人及國有財產之權益，會後配合提供三家估價報告書供參。</p>	<p>優原則辦理更新前各土地權利價值作業，故本案參與權利變換權利人權利價值比例結果，各以三家估價更新前最有利估值處理；其中國有土地權利價值係以巨秉估價結果為最有利估值，其他私有權利變換所有權人係以宏大估價結果為最有利估值，各有利估值加總後為總更新前土地權利價值，以此推估更新前各所有權人土地權利價值比例，先予敘明。本案第四次小組審查意見涉及更新前估價調整，宏大估價之更新單元整宗土地單價依據審議意見由203.0萬元調升至207.9萬元，造成更新前權利價值總值由1,107,343,025元調升至1,134,071,995元，因總值增加致私有參與權利變換所有權人更新前權利價值依審查意見調整後增加；國有土地更新前權利價值經檢討後本次無調整，後以前述估價擇優原則架構計算後，因私有部分更新前權利價值比例增加，致國有更新前權利價值佔總體權利價值比例減少，進而連動下修更新後應分配權利價值及應領差額價金。</p>

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」補正意見 回應綜理表

發文日期：113 年 3 月 8 日

發文字號：新北更事字第 1134602617 號

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
新北市政府都市更新處	1	本案業於 112 年 12 月 14 日召開第 4 次都市更新專案小組審查，又查貴公司續於 113 年 2 月 2 日檢送旨案聽證會版報府續辦，惟查核計畫書內容未依上開專案小組審查意見柒五(二)(四)、捌三(二)及玖一等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，審查意見主要臚列如下，請據以修正計畫書圖內容，並補送相關文件及資料，倘仍有不明之處，請洽更新事業科。	意見柒五(二)，有關消防審查圖面業已於 4/2 提送消防局審查辦理完竣，並檢附於計畫書。 意見柒五(四)，本案已依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本檢附相關文件。 意見捌三(二)，有關估價相關意見皆有加強說明，並補充參考頁次供參。	-
	2	有關本案第 4 次都市更新專案小組會議紀錄，涉及實施者應依委員及相關單位意見修正部分，分述如下： 1、有關本案消防局審查相關圖面應於召開聽證會前配合更新始得續行下一階段程序，請貴公司再行檢視。 2、有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依計畫書範本補充至計畫內，並檢附相關切結說明。 3、有關本案估價報告書內容，請依委員相關意見補充及修正，且應於計畫書回應綜理表載明相對頁次，併同檢附 3 家估價報告書共計 4 套送府續辦，以利依會議結論於舉行聽證前請估價委員檢視及確認。	1.有關消防審查圖面業已於 4/2 提送消防局審查辦理完竣，並檢附於計畫書。 2.本案已依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函之計畫書範本檢附相關文件。 3.有關估價相關意見皆有加強說明，並補充參考頁次，請詳參小組回應綜理表供參。	1.變更事業 11-72~11-110 2.詳申請書等相關文件。 3.請詳參小組回應綜理表。
	3	請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」更新個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。	遵照辦理。	-
	4	請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件度。依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服揭露處理要點」第 6 點規定，實施者所設置之內容應依日期記載各階段審議內容即時維護更新，及同要點第 10 條規定(略以)：「...；其他未依本要點規定辦理者，本府得通知申請人或實施者限期補正，逾期未完成或經補正仍未符規定者，本府得暫緩辦理有關個案之下一程序，於補正完成後再續行辦理。」，經查貴公司尚未更新個案專屬網站，若屆時貴公司仍未補正更新網頁完竣提請續審，本案將依上開規定暫緩辦理下一個程序，俟貴公司補正完成後再續行辦理相關程序。	遵照辦理，已更新本案專屬網站內容。	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 4 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：112 年 12 月 14 日 (星期四)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
戴幼虎先生	1	我是第一次來，希望也是最後一次，從小出生於當地，現在六十七歲，之前有別的開發公司跟我們討論很久，後來接觸目前實施者，也很感謝市府就法規或者各方面幫我們把關。我們住了那麼久，這幾年都是期待可以變成新房子，我們這邊是四層樓跟九層樓，其實還有兩層樓的部分是我們家的，兩層樓是六十幾年的房子，四層樓是五十幾年的房子，要住還是可以，但可能要裝修，可能要花錢去整理，但心想快都更了，所以住戶不太會再去花一二十萬整理，有些人將就住，比較有能力者出去買房子或租房子，其實租房子實在是太貴了。	本案業於 108 年 5 月 28 日向新北市政府申請建照，同時申請辦理容積移轉，本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，協議合建部分申請容積移轉需經全體協議戶的簽署同意才可辦理，惟部分協議戶因故不簽署容積移轉同意書，以至於影響建照無法核發，該部分所有權人僅持有土地沒有建物，因此將該協議戶改為權利變換分配，以利本案申請容積移轉程序並取得建照。 本案目前也經建管單位列管，辦理建照展延，本次變更程序尚需經審議、聽證及核定等程序，實施者會盡最大努力完成程序取得建照。本案預計 116 年 1 月完工，後續將辦理請領使照、產權登記等交屋相關作業。	-
	2	審議會針對都更案進行專業審議及把關，我說明一下住戶的心情，我有九個親戚，今天說沒辦法來，因為等這個案子成了，他一定八十幾了，如果能夠在法規允許之下，是不是能夠加快腳步，希望盡快讓本案成立。倘市府能照顧到所有的居民，當然是一個正確的目標，若沒有辦法兼顧所有居民，是否就大部分的居民著手，大部分住戶的心聲就是能不能快一點，讓這個案子能夠成立，如此我們心中的寄託就能完成，謝謝。		
財政部國有財產署北區分署(書面意見)	1	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，請實施者同意並於事業計畫內文加註。	遵照辦理。	事業計畫 18-3
	2	本案人事行政管理費、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 50.80%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。	本案共同負擔提列內容係依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則估算，並依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令納入營業稅於本案共同負擔提列，符合規定。本案係屬部分協議合建部分權利變換，目前參與權利變換部分所有權人僅包含國有財產署管有國有土地、一位土地私有所有權人及實施者名義等人，其餘所有權人皆以協議合建方式辦理，國有土地經本次變更後，其更新前土地權利價值與原核定權利變換計畫相符無減損，且應分配權利價值亦較變更前增加 1,245,836 元，業已增進且維護參與權利變換所有權人及國有財產之權益。	權利變換 16-5
本府養護工程處(書面意見)	1	無新增意見，請依本處 109 年 4 月 24 日新北養一字第 1094864792 號函辦理。	遵照辦理。	-
本府交通局(書面意見)	1	本案交評業已於 112 年 3 月 25 日新北交規字第 1120519233 號函原則通過審查，經檢視所送報告書，本局本次無新增意見。	敬悉。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
財團法人台灣建築中心(含書面意見)	1	本案法令適用基準日為 96 年 5 月 14 日，依 2007 年綠建築解說與評估手冊檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢清單，依序檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。	遵照辦理。	-
	2	本案前次意見已修正既經實施者及規劃團隊檢附報告書內容及回覆說明，本中心無意見。	敬悉。	-
本府都市更新處	1	配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 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。	-
	2	關於本案消防局審查相關圖面應於召開聽證會前配合更新，始得續行下一階段程序。	遵照辦理，目前圖面業經消防局審查程序，並檢附計畫書內。	事業計畫 11-72~11-110
	3	有關本案貸款利息費用提列部分，計畫書載明前後不一致，請實施者釐清修正。	遵照辦理，更正誤植數據。	權利變換 10-3
	4	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 號函之計畫書範本補充至計畫內。	遵照辦理，補充相關簽證文件。	-
	5	有關本案後續涉及辦理權利變換囑託登記事項，請依「新北市政府地政局所屬各地政事務所與都市更新處辦理都市更新權利變換登記預先審查作業計畫」相關規定辦理。	遵照辦理。	-
委員綜合意見	1	人民陳情意見： 有關人民陳情議題，經實施者表明溝通情形，原則無意見，並請持續與所有權人說明本案辦理狀況及期程。	遵照辦理，實施者持續與所有權人保持聯繫。	-
	-	變更事業計畫		
	2	建築容積獎勵： 有關△F5-1-1. 該項獎勵涉及承諾事項銀級綠建築規劃內容及建築立面前觀與外部之協調性部分，請實施者依財團法人台灣建築中心意見修正，原則同意。	敬悉。	-
	3	建築規劃： 本案人行步道通行部分，請考量步行空間與植栽槽之相互影響，設置相關透水蓋板，提高步行環境使用舒適度。	透水蓋板恐影響其植栽生長及綠化範圍，本案因基地條件受限，須同時滿足環境綠化植栽及人行通行實屬不易，本案已留設全段順暢無阻礙且大於一米以上人行空間，且同時滿足綠化植栽所需之植栽槽空間。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4	有關本案自行車規劃設置、人行動線暢通功能及開放空間留設部分，依前次專案小組意見，應至少維持原規劃品質或提出增加環境友善具體方案，經實施者說明設計內容，並綜合考量基地條件及相關法令後，原則同意。 (1) 有關自行車規劃設置部分，原方案係採分散於基地各處且無頂蓋，調整為集中設置於東南側且部分有頂蓋。 (2) 有關本案街角或人行空間規劃應避免零碎開放空間及應具人行動線暢通功能部分，本案人行動線東側最小淨寬由 1m 調整為 1.05m，另開放空間部分，皆為通道使用。	敬悉。	-
	5	本案更新後戶數為 190 戶，依「新北市都市更新審議原則」應每戶應附設一機車位，本案機車位設置數量 50% 範圍內改以自行車位替代，規劃機車位 99 席，剩餘 91 席以自行車替代，並於地面層實設 92 部自行車位，考量以下原因，原則同意： (1) 依「臺北縣建築物機車停車空間設置要點」規定，倘設置 100 輛以上需設置機車專用坡道，本案地形規劃受限，目前已開挖至地下 6 層，倘調整及再深開挖將增加建築成本。 (2) 本案鄰近捷運周邊，實施者所提方案機車停車位 99 席尚滿足交通影響評估涉及衍生機車停車位需求分析 89 席，且經交通局審查通過，故原則同意。	敬悉。	-
		變更權利變換計畫		
	6	財務計畫： 有關本案施工期間由 28 個月變更為 42 個月及合法建築物拆遷安置費涉及更新期間計算由 36 個月變更為 50 個月，經實施者表明變更後年期係參循既有法令規定辦理，原則同意。	敬悉。	-
		估價內容：		
	7	宏大估價：		
	8	p.71 勘估標的地號欄位部分文字未顯示完全。	參酌委員意見，完整顯示勘估標的地號之資訊。	p.71
	9	p.89-10F/B2 開發年期 1.5 年、p.107-7F/B1 開發年期 1 年、p.137-18F/B2 開發年期 1.8 年，請再檢視合理性。	參酌委員意見，就 p.137 頁案例調整 18F/B2 之開發年期至 2.2 年，其餘應屬合理年期。	p.89 p.107 p.139
	10	估價報告書 111 頁中註 1. 涉及法容 440%，原容 480.98%，但表格內標示法容加既有容積為 440%，請釐清說明。	本案 297 地號使用分區為商業區，法定容積率為 440%，因此塊土地有原容積高於法定容積之情況，經計算該筆土地原容積率為 480.98%，故修改表格呈現方式。	p.111
	11	估價報告書 117 頁，容積率皆為 300%，是否調整率應為一致請確認。	各宗土地調整部分，容積率為 300% 之土地為 316、507 及 508 地號等三筆土地，容積率修正調整皆為下修 20%，特此說明。	p.117

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	12	估價報告書 192 頁，請補充說明有關面積調整率 10%之差異。	本案區分建物選定中山路一段 101 號為店面比準單元，面積為 105.49 坪，中山路一段 105 號面積為 28.75 坪，二者面積差異甚大，因面積較小會有總價較低單價較高之情形，能承租大面積高總價店面之業種也較為有限，故考量二者間之差異故予面積調整率中做出修正，特此說明(說明詳參 p.190)。	p.190、192
		巨秉估價：		
	13	p.47、62 「面積與規劃潛力」比較標的一、二面積差異較大，惟調整率皆相同 (p.47-13%與 p.62- 15%) 且調整率較大，請再確認合理性。	遵照委員建議，重新檢視面積調整幅度，考量比較標的皆大於 400 坪以上，且可集中開發，與比準地差異較大，故作大幅度之修正，土地面積越大條件越佳，針對比較標的二之修正較大(p.47 標的一-13%，標的二-14%)(p.62 標的一-14%，標的二-15%)。	p.45、60
	14	p.46、61、79 「其他-重劃區」比較標的二、三調整率為-15%，調整率較大，建議補充說明案例選用理由。	遵照委員建議，於報告書中針對重劃區修正幅度說明。	p.44、59、77
	15	p.57、72 最終決定價格，請再按視價格進位適宜性。(181 萬元/坪 \div 180 萬元/坪) (151 萬元/坪 \div 150 萬元/坪)	謝謝委員建議，全案地價進位邏輯皆為四捨五入到萬位數，且因停車位檢討後，土開法地價下降，進位後無異動。(179.5 萬元/坪 \div 180 萬元/坪) (150.45 萬元/坪 \div 150 萬元/坪)	p.55、70
	16	p.64 平面車位(共個停車位)，文字似有漏植，請再確認。	謝謝委員提醒，針對停車位個數釐清，且無設置平面車位，僅設置機械車位。	p.62
	17	p.93 興建年期似有誤植，請再確認。	謝謝委員提醒，興建年期誤植，1.9 年修正為 2.1 年。	p.54、69、91
	18	有關巨秉估價報告書內容，部分調整率較大，如第 46 頁區域因素重劃的部分及 47 頁面積規劃相關調整率部分等內容，請補充說明。	遵照委員建議辦理。	p.44、59、77
		麗業估價：		
	19	p.93 「車位面積」一列文字似有誤植，請再確認。	已修正	P93
	20	p.118 「中山路一段 101 號四號」比準戶單價 42 萬元/坪，建議補充價格推估方式。	補充更新前華廈比準戶推估過程。	P115~129
	21	有關麗業估價報告書內容，於 118 頁請補充比準戶價格推估過程。	補充更新前華廈比準戶推估過程。	P115~129
		三家估價共通部分：		
	22	有關比準戶變更前後坪數及樓高差異致影響均價，請於估價報告書加強說明相關調整狀況。	遵照辦理，補充備註說明，雖本案樓高由變更前的 23 樓、20 樓、15 樓及 11 樓，變更規劃設計為 28 樓，但變更前所選取之比準戶為 4FA1 戶，此戶總樓高為 23 樓，與目前皆為超高樓層建物，坪數也皆為大面積產品(變更前 62.12 坪 \rightarrow 變更後 50.93 坪)，且於比較法及收益法中之建物構造及建材作出適當修正。	p.227、p.233

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	23	於比較法中有關案例涉及接近條件的修正似有不一致之情形，請檢視修正補充說明。	參酌委員意見，重新檢視各比較法中接近條件修正之邏輯。	p.74、p.82、 p.87、p.96、 p.105、p.122、 p.130、p.135、 p.150、p.156、 p.164、p.170、 p.178、p.184、 p.214、p.219、 p.227、p.233、
	24	有關比準地之評估，因本案包含住宅區及商業區，住宅區之評估係以住商混合容積率作業是否合理，建請估價單位檢視說明。	因更新單元內土地使用分區有住宅區及商業區，故各選取一個比準地評估各宗土地價格，本案商業區容積率為440%、住宅區容積率為300%，二者容積率差異甚大，並考量單元內全部住宅區之土地面積僅約57.64坪且形狀為三角形，開發利用較為受限，故本次選取306、307、308、312、313、314、315等7筆土地(形狀較為方正且面積適宜)當作住宅區比準地，容積率為混合容積379%，也與商業區之容積率較為接近。	p.92~p.109
	25	請補充說明有關屋齡修正率之內容。	更新後店面及住家屋齡約2年修正1%，更新前公寓屋齡約3年修正1%， 更新前華廈店面成交案例屋齡約4年修正1%，樓上層成交案例屋齡約3年修正1%，更新前華廈店面及樓上層租金約5年修正1%，因考量屋齡對租金影響之敏感度較低，故更新前租金案例對屋齡之調整率較小，特此說明。	p.87、p.105、 p.130、p.135、 p.150、p.156、 p.164、p.170、 p.178、p.184、 p.214、p.219、 p.227、p.233、
會議結論	1	有關本案估價內容，請依委員相關意見補充修正估價報告書內容，並經估價委員檢視確認且修正後共同負擔比率不高於50.80%，原則同意。	遵照辦理，經本次審查意見再修正後，共同負擔比率下修至50.43%。	權利變換 12-3
	2	本案業經專案小組獲致具體意見，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，依委員及歷次相關單位意見修正完成，由本府依「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；倘無法配合意見修正，則再續提專案小組確認。	遵照辦理。	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 3 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：112 年 7 月 3 日 (星期一)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
郭耀東	1	請實施者會後補充說明有關樂華段 295 地號權利變換過程。	實施者於本次會後 112 年 7 月 7 日於永和永安星巴克與所有權人說明，有關分配結果皆以權利變換核准內容辦理分配房地及車位。	權利變換 16-5
財政部國有財產署北區分署 (112 年 6 月 30 日台財產北改字第 11200194910 號函)	1	本案共同負擔比例達 50.80%，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。	本案共同負擔提列內容係依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則估算，並依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令納入營業稅於本案共同負擔提列，符合規定。 本案係屬部分協議合建部分權利變換，目前參與權利變換部分所有權人僅包含國有財產署管有國有土地、一位土地私有所有權人及實施者名義等人，其餘所有權人皆以協議合建方式辦理，國有土地經本次變更後，其更新前土地權利價值與原核定權利變換計畫相符無減損，且應分配權利價值亦較變更前增加 1,289,665 元，業已增進且維護參與權利變換所有權人及國有財產之權益。	權利變換 16-5
	2	本案權利變換計畫書第 11-3 頁鑑價結果比較表所載更新後房地價值，地面層平均建坪單價由變更前新台幣(下同)90 萬 7,233 元/坪，調整為地面層(1+2 樓)77 萬 2,379 元/坪，請實施者說明修正理由。	原 907,233 元/坪僅有單獨地面層之均價，因考量更新後一、二樓有內梯連通之設計，為一共同使用之空間，故把地面層均價改為(1+2 樓)772,379 元/坪顯示，僅為呈現方式不同。	權利變換 11-3
本府養護工程處(112 年 7 月 4 日新北養一字第 1124738653 號函)	1	無新增意見，請依本處 109 年 4 月 24 日新北養一字第 1094864792 號函辦理。	敬悉，本案更新後全區規劃為重建區段，117 巷擬申請廢止現有巷道，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止，並經新北市政府 101 年 1 月 11 日北府城更字第 1014230024 號函核定發布實施。	-
本府工務局 (112 年 7 月 4 日新北工建字第 1121234461 號函)	1	地下室請補設置防空避難室，並補建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。	已補充檢討	事業計畫 11-24
	2	地下室停車空間請補標示車道寬度迴轉半徑及停等空間尺寸，並補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。	已補充檢討	事業計畫 11-14~ 11-24
	3	一層平面請補無障礙通路及設施檢討。	本案於 96 年 5 月 14 日報核，依當時建築技術規則第 170 條規定，僅需設置坡道及扶手、避難層出入口，本案由中山路一段避難層出入，相關高程順平且出入口淨寬大於 80 公分，無須設置坡道，符合規定。	事業計畫 11-26
	4	請補建築技術規則建築設計施工編第 90 條檢討。	第 90 條 直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，應依左列規定：	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
			<p>一、六層以上，或建築物使用類組為A、B、D、E、F、G類及H-1組用途使用之樓地板面積合計超過五〇〇平方公尺者，除其直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路者外，應在避難層之適當位置，開設二處以上不同方向之出入口。其中至少一處應直接通向道路，其他各處可開向寬一·五公尺以上之避難通路，通路設有頂蓋者，其淨高不得小於三公尺，並應接通道路。 ※本案非屬以上用途，免檢討。</p>	
			<p>二、直通樓梯於避難層開向屋外之出入口，寬度不得小於一·二公尺，高度不得小於一·八公尺。 ※本案開向屋外之出入口，寬度一·二公尺，高度大於一·八公尺，符合規定。</p>	事業計畫 11-26
			<p>三、</p>	
			<p>第 90-1 條 建築物於避難層開向屋外之出入口，除依前條規定者外，應依左列規定：</p>	
			<p>一、建築物使用類組為A-1組者在避難層供公眾使用之出入口，應為外開門。出入口之總寬度，其為防火構造者，不得小於觀眾席樓地板面積每十平方公尺寬十七公分之計算值，非防火構造者，十七公分應增為二十公分。 ※本案非屬以上用途，免檢討。</p>	
			<p>二、建築物使用類組為B-1、B-2、D-1、D-2組者，應在避難層設出入口，其總寬度不得小於該用途樓層最大一層之樓地板面積每一〇〇平方公尺寬三十六公分之計算值；其總樓地板面積超過一、五〇〇平方公尺時，三十六公分應增加為六十公分。 ※本案非屬以上用途，免檢討。</p>	
			<p>三、前二款每處出入口之寬度不得小於二公尺，高度不得小於一·八公尺；其他建築物（住宅除外）出入口每處寬度不得小於一·二公尺，高度不得小於一·八公尺。 ※本案非屬以上用途，免檢討。</p>	
	5	請補建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距檢討。	<p>第 93 條 直通樓梯之設置應依左列規定：</p> <p>一、任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座以上之直通樓梯（包括坡道）通達避難層或地面，樓梯位置應設於明顯處所。 ※本案設置兩座直通樓梯，符合規定。</p> <p>二、二、自樓面居室之任一點至樓梯口之步行距離（即隔間後之可行距離非直線距離）依左列規定：</p>	<p>事業計畫 11-26~ 11-60</p> <p>事業計畫 11-30~ 11-57</p>

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
			<p>(一) 建築物用途類組為A類、B-1、B-2、B-3及D-1組者，不得超過三十公尺。建築物用途類組為C類者，除有現場觀眾之電視攝影場不得超過三十公尺外，不得超過七十公尺。 ※本案非屬以上用途，免檢討。</p>	
			<p>(二) 前目規定以外用途之建築物不得超過五十公尺。 ※遵照辦理，本案步行距離皆小於五十公尺。</p>	事業計畫 11-30~ 11-41
			<p>(三) 建築物第十五層以上之樓層依其使用應將前二目規定為三十公尺者減為二十公尺，五十公尺者減為四十公尺。 ※遵照辦理，本案十五層以上步行距離皆小於四十公尺。</p>	事業計畫 11-44~ 11-57
			<p>(四) 集合住宅採取複層式構造者，其自無出入口之樓層居室任一點至直通樓梯之步行距離不得超過四十公尺。 ※本案集合住宅非採複層式構造，免檢討。</p>	
			<p>(五) 非防火構造或非使用不燃材料所建造之建築物，不論任何用途，應將本款所規定之步行距離減為三十公尺以下。 ※本案為防火構造之建築物，免檢討。</p>	
			<p>前項第二款至樓梯口之步行距離，應計算至直通樓梯之第一階。但直通樓梯為安全梯者，得計算至進入樓梯間之防火門。 ※遵照辦理，皆檢討至樓梯間防火門。</p>	事業計畫 11-30~ 11-57
			<p>第 95 條 八層以上之樓層及下列建築物，應自各該層設置二座以上之直通樓梯達避難層或地面：</p>	
			<p>一、 主要構造屬防火構造或使用不燃材料所建造之建築物在避難層以外之樓層供下列使用，或地下層樓地板面積在二百平方公尺以上者。</p>	
			<p>(一) 建築物使用類組為 A-1 組者。 ※本案非屬以上用途。</p>	
			<p>(二) 建築物使用類組為 F-1 組樓層，其病房之樓地板面積超過一〇〇平方公尺者。 ※本案非屬以上用途。</p>	
			<p>(三) 建築物使用類組為 H-1、B-4 組及供集合住宅使用，且該樓層之樓地板面積超過二四〇平方公尺者。 ※本案非屬以上用途。</p>	
			<p>(四) 供前三目以外用途之使用，其樓地板面積在避難層直上層超過四〇〇平方公尺，其他任一層超過二四〇平方公尺者。 ※本案為 H-2 類組，樓地板超過 400m²，設置二座直通樓梯。</p>	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
			<p>二、 主要構造非屬防火構造或非使用不燃材料所建造之建築物供前款使用者，其樓地板面積一〇〇平方公尺者應減為五〇平方公尺；樓地板面積二四〇平方公尺者應減為一〇〇平方公尺；樓地板面積四〇〇平方公尺者應減為二〇〇平方公尺。</p> <p>※本案為防火構造之建築物，免檢討。</p> <p>前項建築物之樓面居室任一點至二座以上樓梯之步行路徑重複部分之長度不得大於本編第九十三條規定之最大容許步行距離二分之一。</p> <p>※本案重複步距皆小於 20m。</p>	事業計畫 11-30~ 11-57
	6	請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條檢討。	<p>第 96 條 下列建築物依規定應設置之直通樓梯，其構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯，且自樓面居室之任一點至安全梯口之步行距離應合於本編第九十三條規定：</p> <p>一、 通達三層以上，五層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯。</p> <p>※本案為地上 28 層、地下 6 層之建築物，設置兩座特別安全梯，符合規定。</p> <p>二、 通達六層以上，十四層以下或通達地下二層之各樓層，應設置安全梯；通達十五層以上或地下三層以下之各樓層，應設置戶外安全梯或特別安全梯。但十五層以上或地下三層以下各樓層之樓地板面積未超過一百平方公尺者，戶外安全梯或特別安全梯改設為一般安全梯。</p> <p>※本案為地上 28 層、地下 6 層之建築物，且各層樓地板面積皆大於一百平方公尺，故依規定設置特別安全梯，符合規定。</p> <p>三、 通達供本編第九十九條使用之樓層者，應為安全梯，其中至少一座應為戶外安全梯或特別安全梯。但該樓層位於五層以上者，通達該樓層之直通樓梯均應為戶外安全梯或特別安全梯，並均應通達屋頂避難平臺。</p> <p>※本案非屬 A-1、B-1 及 B-2 組使用，免檢討。</p> <p>直通樓梯之構造應具有半小時以上防火時效。</p> <p>※本案直通樓梯構造為 RC，具一小時以上防火時效，符合規定。</p>	事業計畫 11-26~ 11-57 事業計畫 11-26~ 11-57
	7	立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。	已補充檢討。	事業計畫 12-43、 12-45
	8	裝飾柱請依建管相關規定及新北市建照業務工作手冊規定檢討。	已補充檢討。	事業計畫 11-30~ 11-57
	9	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。	-
	10	提醒本案達辦理防火避難綜合評定標準，後續請提送外審單位辦理審查。	遵照辦理。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
本府交通局 (書面意見)	1	本案交評業已於 112 年 3 月 25 日新北交規字第 1120519233 號函原則通過審查，經檢視所送報告書，本局本次無新增意見。	本案交評業已於 112 年 3 月 25 日新北交規字第 1120519233 號函原則通過審查。	-
本府財政局幹事 (書面意見)	1	事業計畫 P15-4： 表 15-2-1 建築規劃設計表(變更後)內法定總工程造價(元)所載金額為 416,934,067 元與表 15-6-1 公寓大廈公共基金表所載金額 413,384,551 元不一致，請釐清且一併修正公寓大廈公共基金金額。	遵照辦理，誤植更正，正確數值為 416,934,067 元。	事業計畫 15-4
	2	事業計畫 P15-4： 建築工程之空氣汙染防制費請依本案建物結構 SRC 對應之費率核實編列計算。	遵照辦理，依照「營建工程空氣汙染防治費收費費率」計算基礎更正為 2.54 (元/m ²)。	事業計畫 15-4
	3	事業計畫 P15-6： 本案都市更新規劃費用依提列基準規定，依實際情況詳列核算計算式且應檢具契約影本佐證，請補充。	本案為變更案，費用佐證皆已於原核准內容檢附並核定，本案都市更新規劃費用與原核准無異。	事業計畫 15-6
	4	事業計畫 P15-6： 請詳列「不動產估價費用」提列基準計算式，並檢核實際合約金額不得高於計算結果，另應檢具契約影本佐證，請補充。	不動產估價費用估計為 3,190,000 元，本案為變更案，原案已核定金額為 1,790,000 元，因應本次重新辦理估價，增補合約費用 1,400,000 元，增補合約請詳參權利變換計畫附錄五，各次作業費用符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」(本案可認列金額為 3 家估價師服務費用=3×(25+更新前主建物筆數 39×0.25+更新後主建物筆數 190×0.25+簽證費用加計(更新後主建物筆數)190×0.25)=3×128.25=384.75 萬元)。	事業計畫 15-6
	5	事業計畫 P15-6： 更新前土地及建物測量費用依提列基準規定，應檢具契約影本佐證，請補充。	本案為變更案，費用佐證皆已於原核准內容檢附並核定，本案測量費用與原核准無異。	事業計畫 15-6
	6	事業計畫 P15-6： 本案依 100 年 11 月版本之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列共同負擔，請釐清得否增列環境影響評估費及鄰房鑑定費。	本案為變更案，費用皆與原核准內容無異，環境影響評估費用為本案已於 99 年 1 月 26 日審查通過之新北市政府辦理環境影響評估審查之作業費用，含規劃階段環境監測費、報告書圖製作費及審查規費等已支付之相關費用。(依新北市政府環境保護局 106 年 12 月 15 日新北環規字第 1062492545 號函表示，本案業經新北市政府於 105 年 2 月 25 日以新北環規字第 10502651551 號公告新增審查結論在案，本案建築規劃量體無須實施環境影響評估)。	事業計畫 15-6
	7	事業計畫 P15-8： 本案依 100 年 11 月版本之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列共同負擔，本案貸款利息費請確依提列基準規定計算並核實編列。	本案為變更案，提列架構皆依照原案已經新北市都市更新審議委員會審議通過且核准發布之內容辦理，本次變更無涉及計算架構之變動，僅配合更新期間調整計算結果，依前述核定架構計算為 76,883,909 元提列；如以 100 年 11 月版本之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算，其結果為 87,507,445 元高於本案原提列架構之金額，為符合審議之一致性及穩定性，實施者承諾以原架構計算較低之金額提列，超出部份由實施者自行吸收。	事業計畫 15-8

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	8	印花稅計算式中之各項費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清估價費用是否已扣除營業稅後計算。	遵照辦理，納入營業稅排除計算調整印花稅。	事業計畫 15-8
	9	信託費用依提列基準規定，應檢具契約影本佐證，請補充。	本案為變更案，費用佐證皆已於原核准內容檢附並核定，本案信託費用與原核准無異。	-
	10	權變計畫倘與上述事業計畫書有相同情形部分，請併同釐清修正。	遵照辦理。	-
財團法人台灣 建築中心	1	本案法令適用基準日為 96 年 5 月 14 日，依 2007 年綠建築解說與評估手冊檢討綠建築各項申請指標，報告書未附上綠建築評估資料總表、綠建築分級評估計分表、綠建築分級評估最終等級評量表及申請指標評估表基礎資訊；後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢清單，依序檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。	遵照辦理。	
	2	P.專-4，意見回應與說明 1.(1)本案擬申請銀級綠建築及綠化量、基地保水、日常節能、CO ₂ 減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 8 項指標。與 2.(4)本案申請內容調整，無申請室內環境指標。對於「室內環境指標」說法不一致，請對照本案計畫內容修正。	此處為誤繕，已修正完成與申請項目一致。	事業計畫 12-16~ 12-17
	3	本次針對所送書面 7 項指標資料(P.12-15 至 P.12-25)，提出下列建議事項：		
		基本資料與指標說明：		
	4	查 P.12-15 表 0-1 綠建築評估資料總表，誤勾稽「室內環境指標」，請修正。	此處為誤繕，已修正完成與申請項目一致。	事業計畫 12-16
	5	查 P.12-16 表 0-2 中涉及檢討評估數值除進位不符基準值外，請留意四捨五入至小數點第二位為原則進行運算。	已配合修正。	事業計畫 12-17
	6	查 P.12-16 表 0-3，基準減分查核勾稽項目未完成。	此處為誤繕，已修正完成與申請項目一致。	事業計畫 12-17
		綠化量指標：		
	7	P.12-17 評估表 β 值為 400 kg/m ² ，惟本案含有住宅區與商業區 2 種用途，查手冊商業區 β 值應採 300 kg/m ² ，請依據分區土地占比加權 β 值後，再行評估指標。	β 值分別以基地面積分區區分後加權，得出基準值。	事業計畫 12-18
	8	原生或誘鳥誘蝶 ra 值取 1.0 計算，請提供植栽查核表列舉數量、種類及附上植栽原生或誘鳥誘蝶佐證文件。	已配合提供植栽查核表及配置圖說。	事業計畫 12-19~ 12-20
		基地保水指標：		
	9	本案尚未有地質鑽探佐證資料，建議可借用鄰近土地之鑽探報告進行初步評估，更貼近實際狀態。	本案地質鑽探資料暫以鄰地為主，後續待正式鑽探確認規劃乙次。	事業計畫 12-21~ 12-22
	10	請補充指標評估算式以確認計算之保水量無誤。	已配合補充檢討計算式。	事業計畫 12-22
	日常節能指標：			

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	11	燈具型錄說明採高功率電子式安定器，Bi 值取 0.8 優於基準門檻，需請檢附採用規格或功能圖說佐證。	Bi 已修正為普通安定器。	事業計畫 12-23~ 12-24
	12	室內環境指標：本次取消，總表尚有勾稽需釐清。	已配合修正。	
	13	二氧化碳減量指標： 設計說明於耐久性係數及輕量化係數等已有評估值，請再檢附相關圖說（包含輕隔間配置圖、更新維護空間配置圖及混凝土配比表等）。	已配合補充耐久化係數 D、輕量化係數 W 及非金屬建材使用率 R 說明。	事業計畫 12-25
	14	廢棄物減量指標： 本案施工空氣污染比例 Pla 已有評估值，請補充空氣污染防治相關規範及設計圖說及施工計畫書等佐證。	已配合補充施工空氣污染比例 Pla 各項說明，後續依正式送件申請綠建築審查為主。	事業計畫 12-26
委員綜合意見	1	人民陳情部分： 有關人民陳情部分，請實施者再針對未同意戶加強溝通說明。	本案目前建物同意比例已達 100%，且皆有簽署合建契約，本案陳情人為現有巷道土地所有權人，針對陳情人部份，實施者於本次會後 112 年 7 月 7 日於永和永安星巴克與所有權人說明，有關分配結果皆以權利變換核准內容辦理分配房地及車位。	-
		變更事業計畫：		
		建築規劃：		
	2	有關本案交通影響評估部分雖經本府交通局原則審查通過，惟涉及自行車規劃設置、人行動線暢通功能及開放空間留設等，應至少維持原規劃品質或提出增加環境友善具體方案，故仍請實施者依下列建議事項再行檢討：	-	-
	3	自行車位規劃區位集中於基地南側是否影響開放空間留設，建議可整合停車位至地下空間規劃。	受基地條件限制，地下層已無設置自行車停車位空間，另經檢討，平面層自行車位不影響開放空間留設。	
	4	本案街角或人行空間規劃是否具人行動線暢通功能，建議避免零碎開放空間，並請於圖面上清楚標示人行步道寬度及植栽槽寬度等相關尺寸。	人行步道寬度及植栽槽寬度皆已配合補充，本案規劃之人行空間動線皆暢通，且開放空間均採集中方式設置。	事業計畫 10-9
	5	本案因應戶數規劃調整，增加停車需求，包含自行車位等相關規劃，對於周邊交通之影響是否得以內化處理。	法規檢討部分，本案依據土地使用分區管制及建築技術規則檢討，需設置法定停車位數汽車 105 席、機車 190 席(實設 99 席，不足車位數 91 席改以自行車位代替)。本案設置汽車位 154 席、機車位 99 席及自行車位 92 席，符合相關規定。 衍生停車需求部分，本案參酌「新北市不同土地使用旅次發生與停車產生需求調查研究」，經計算，停車需求為汽車 69 席、機車 89 席，本案設置汽車位 154 席、機車位 99 席及自行車位 92 席，可滿足基地自身衍生停車需求。 本案因應戶數規劃調整，已重新檢討自身停車需求，基地停車位設置數量於建築法規面與停車需求計算上，均可符合需求，確實將停車需求內部化。	
6	請釐清本案建築平面設計上有高差規劃，對於人行動線是否通順。	本案人行動線皆已順平通順無高低差。	事業計畫 10-9、10-26	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	7	本案地下室開挖範圍部分逼近建築線或地界線，請評估能否有彈性調整空間。	本案基地皆鄰接道路，皆已配合調整地下室開挖範圍，增加與建築線之距離至大於 20cm，符合規定。	事業計畫 11-14~ 11-24
	8	本案因應開挖深度增加，對基地保水似有負面影響，建議規劃其他綠建築回饋機制因應。	本案皆已針對綠建築透保水部分做回饋機制因應。	事業計畫 12-16~ 12-31
	9	有關本案景觀植栽種類似有前後不一致之誤植，請釐清內容，另屋頂植栽規劃及區位，建議考量後續維護管理之可行性進行調整。	已配合修正。	-
	10	本案除前方面臨中山路，後左右兩側面臨 6 米巷道，配合本案規劃植栽區位規劃皆緊鄰馬路，請釐清對於周邊環境包括都市微氣候、防救災安全之影響。	植栽緊鄰馬路可避免緊鄰建築影響生長，同時有效區隔人行、車行動線，且已經由新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間數變審查通過，無礙消防救災安全。	事業計畫 11-71~ 11-103
	11	有關本案建築外觀立面配置，考量永和地區街道色彩紋理，建議評估調整建築色彩明度差異。	已配合調降建築外觀整體明度。	事業計畫 12-7
	12	請補充標示排風口出入方向，避免面對人行步道排放。	已配合補充，排風口皆已避開向人行步道排放。	事業計畫 11-26
		變更權利變換計畫：		
	13	財務計畫內容：		
	14	本案因開挖深度較原核定內容增加，倘涉及增加鄰房鑑定費用，應由實施者自行吸收。	遵照辦理，本案開挖深度較原核定增加一層，涉及鄰房鑑定費用增加，超出部份實施者承諾吸收不予提列。	-
	15	有關不動產估價費用因應本案重新辦理估價而增加費用，請核實提列，且提列金額不得超出提列基準計算結果。	不動產估價費用估計為 3,190,000 元，本案為變更案，原案已核定金額為 1,790,000 元，因應本次重新辦理估價，增補合約費用 1,400,000 元，增補合約請詳參權利變換計畫附錄五，作業費用符合規定。權利變換計畫將依據實施者委託契約實際金額提列，且認列金額不得高於「新北市都市更新權利變換更新規劃費提列基準」(本案可認列金額為 3 家估價師服務費用 = 3x(25+更新前主建物筆數 39x0.25+更新後主建物筆數 190x0.25+簽證費用加計(更新後主建物筆數)190x0.25)=3x128.25=384.75 萬元)。	事業計畫 15-6
	16	有關本案施工期間計算，因調整差異較大，請補充說明合理性。	本案權利變換計畫原於 103 年報核，適用 100 年版本權利變換共同負擔提列基準，惟該基準並無施工期間計算規範，爰於本變更案程序因應建築設計調整，參依 104 年版本之計算架構辦理(開挖地下 1 層以 4 個月計算，多開挖 1 層增加 2 個月，地上層每層 1 個月計算之)，且更新期間仍以 100 年版本規範不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月，符合規定。 本案地上 28 層+地下 6 層，施工期間：地下一層 4 個月+地下層每層 2 個月 x5)=42 個月 更新期間：42+8(不得長於施工期間加 8 個月)=50。	-
	17	有關本案提列租金補貼部分，請依共同負擔項目及金額基準提列。	本案提列租金補貼部份係依照共同負擔項目及金額基準提列，修正相關文字說明。	事業計畫 14-6

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
		估價內容：		
	18	有關修正回應內容請補充修正頁次供參。	遵照辦理，補充修正頁次供參。	已說明
	19	有關宏大估價報告書涉及法定空地推估過程之租金單價與推估結果有不一致，請釐清內容修正。	遵照辦理，修正法定空地推估過程之租金單價。	宏大 P.195、P.200
	20	有關本案總樓層變動較大，與比較標的間之差異是否未反應於比準戶更新後權值，請釐清。	雖本案樓高由變更前的 23 樓、20 樓、15 樓及 11 樓，變更規劃設計為 28 樓，但變更前所選取之比準戶為 4FA1 戶，此戶總樓高為 23 樓，與目前皆為超高樓層建物，且於比較法及收益法中之建物構造及建材作出適當修正，故價格應已反應與比較標的間之差異。	-
	21	有關更新後各戶面積修正率是否有前後邏輯不一致之情形，請釐清。	已調整更新後比較法及收益法內面積修正邏輯與更新後各戶一致	宏大 P.214、 P.219、 P.227、P.233
	22	有關本案高樓層之樓層效用比調整率之增減是否合理，建議是否可酌予考量景觀效益等修正。	本案更新後總樓高為 28 樓，樓層價差約 5,150 元，且更新後各戶位置差異也有針對視野景觀作出修正，高樓層與低樓層價差約為 25%，應尚符合目前審議之通案	
	23	本案變更規劃量體，鄰房鑑定範圍是否在原提列成本下仍符合法規規範(符合開挖深 4 倍範圍內)。	本案辦理鄰房鑑定作業將依照實際核准量體辦理，並依新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊等規定辦理。	-
	24	本案相關提列成本，權變計畫書載明詳列附件，然附件未附。	本案為變更案，費用佐證皆已於原核准權利變換計畫內容檢附並核定，本次僅就有產生異動之數額提列附件，其他未異動數據依照原核定內容辦理。	-
	25	麗業 p.36、p.52，建請填列比較標的 1、2、3 詳細土地地號。	遵照辦理。	麗業 p.36、 p.52
	26	宏大 p.74、82「接近條件」建議敘明設施名稱。	遵照辦理，於報告書內的接近條件補充設施名稱	宏大 P.74、 P.82、P.87、 P.96、P.105、 P.122、P.130、 P.135、P.150、 P.156、P.164、 P.170、P.178、 P.184、P.214、 P.219、P.227、 P.233
會議結論	1	有關本案營業稅之提列，實施者業依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算，原則同意。	敬悉，依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算。	事業計畫 15-8

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	有關容積移轉費用，應依原核定共同負擔及實際年期辦理，另有關提列利息部分，再請配合確認後之工期重新核算，原則同意。	遵照辦理，依照原核定共同負擔及實際年期調整辦理，有關利息涉及工期部份，本案權利變換計畫原於 103 年報核，適用 100 年版本權利變換共同負擔提列基準，惟該基準並無施工期間計算規範，爰於本變更案程序因應建築設計調整，參依 104 年版本之計算架構辦理(開挖地下 1 層以 4 個月計算，多開挖 1 層增加 2 個月，地上層每層 1 個月計算之)，且更新期間仍以 100 年版本規範不得長於都市更新事業實際施工期間加八個月，符合規定。 本案地上 28 層+地下 6 層，施工期間：地下一層 4 個月+地下層每層 2 個月 x5)=42 個月 更新期間：42+8(不得長於施工期間加 8 個月)=50。	事業計畫 15-12
	3	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成提送下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明，以利委員審議。	遵照辦理。	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：111 年 7 月 25 日 (星期一)下午 2 時 30 分

開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼：25197833957)

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
財政部國有財產署北區分署 (111 年 7 月 22 日台財產北改字第 11100225590 號函)	1	本案共同負擔比例達 50.92%，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。	本案共同負擔提列內容係依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則估算，並依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令納入營業稅於本案共同負擔提列，符合規定，本次調整後共同負擔比例調降至 50.80%。 本案係屬部分協議合建部分權利變換，目前參與權利變換部分所有權人僅包含國有財產署管有國有土地、一位私有所有權人及實施者名義等人，其餘所有權人皆以協議合建方式辦理，國有土地經本次變更後，其更新前土地權利價值與原核定相符無減損，且應分配權利價值亦較變更前增加 2,109,099 元，業已增進參與權利變換所有權人權益。	權利變換 16-5
	2	本案變更後建築規劃戶數及車位均大幅增加，據本案領銜估價報告書鑑價結果，車位平均價格由變更前新台幣(下同) 153 萬 0,508 元/個，大幅調整為 185 萬 5,844 元/個，請實施者說明修正理由。	本案車位原規劃地下五層 118 個(42 個坡道平面式車位、76 個坡道機械式車位)，但變更設計後現為地下六層 154 個(114 個坡道平面式車位、40 個坡道機械式車位)，車位選定地下二層大車位(250*600)(編號 134)作為比準單元，考量車位所在樓層、大小及型式，評估車位均價為 1,861,039 元/個(更新後圖面修改，故有針對 B6 機械式車位尺寸大小作價差)，因坡道平面式車位數量大幅增加(42 個→114 個)，故車位平均價格增加。	
	3	本案權利變換計畫書第 11-3 頁鑑價結果比較表所載更新後房地價值，三樓以上住家平均建坪單價 56 萬 6,828 元，與領銜估價報告書【表七】權利價值分析表所載二樓以上平均建坪單價 56 萬 9,793 元未符(詳第 22 及 253 頁)，請實施者確認並修正之。	遵照辦理，更正誤繕內容。	權利變換 11-3

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4	<p>本案領銜估價報告書意見如下：</p> <p>1. 第 68 頁：更新單元內各宗土地劃分未載有同小段 302 地號土地。 第 111 頁：更新前商業區宗地估價 4M 以下道路面寬及商效調整率達 9%。未臨路與單面臨 24M 道路調整率差距達 11%，及狹長地形調整達 5%，調整幅度過大。</p> <p>2. 227 頁：更新後住家個別因素接近條件之鄰近學校、市場及商圈項目，可及性距離 300M 內以 4 至 5%調整幅度過大。</p>	<p>1.P68 表格所載，為價格日期當時毗鄰數筆土地依據「同一所有權人」或「同一張建築執照」劃分為同一宗土地之劃分結果，因 302 地號所有權人為中華民國/財政部國有財產屬，與毗鄰土地皆為不同所有權人，故無列出。</p> <p>2.更新範圍內主要臨路為 24 公尺寬之中山路一段，主要商業活動也是集中在此路段上故商業效益佳，其餘臨路皆為 5 公尺以下之既成巷道或未臨路，既成巷道內一樓皆為住家使用居多，路寬及商業效益與中山路上差異甚大，故予商業效益、面寬及臨路條件修正 9%~12%應尚屬合理；地形修正方面，302 地號為狹長形，此塊地目前現況為既成巷道且無法單獨開發利用，地形與其他土地相比差異甚大，故修正 5%應尚屬合理。</p> <p>3.更新後住家個別因素接近條件之鄰近學校、市場及商圈項目調整率較大，主要是考量永和地區地狹人稠，除主要幹道外其他道路路寬皆較狹窄及蜿蜒，停車位不足導致汽機車停車困難且道路也較為壅塞，相對來講步行還是較為方便，故對距離的敏感度較大。</p>	估價報告書
	5	<p>本案財政部國有財產署分回房地，請實施者於事業計畫加註並配合辦理下列事項：</p> <p>1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p>	<p>有關交屋前水電費及瓦斯費等相關費用，依實際交屋狀況辦理。</p> <p>有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固 1 年；承上本案保固建築物結構體 15 年、防水保固 1 年、其他裝修及設備 1 年。</p>	-
本府養護工程處(111 年 7 月 19 日新北養一字第 1114854691 號函)	1	旨案無新增意見,請依本處 109 年 4 月 24 日新北養一字第 1094864792 號函辦理。	敬悉，本案更新後全區規劃為重建區段，117 巷擬申請廢止現有巷道，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止，並經新北市政府 101 年 1 月 11 日北府城更字第 1014230024 號函核定發布實施。	-
本府交通局	1	本案交通影響評估後續請依本局意見修正。	-	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
(書面意見)	2	本次變更設計，戶數增加 72 戶(由原核定 118 戶變更為 190 戶)，汽車位數僅增加 36 席(由 118 席變更為 154 席)，機車位數不變(皆為 99 席)，基地所設停車位數仍請滿足基地衍生需求，並予內部化處理。	法規檢討部分，本案依據土地使用分區管制及建築技術規則檢討，需設置法定停車位數汽車 105 席、機車 190 席(實設 99 席，不足車位數 91 席改以自行車位代替)。本案設置汽車位 154 席、機車位 99 席及自行車位 92 席，符合相關規定。 衍生停車需求部分，本案參酌「新北市不同土地使用旅次發生與停車產生需求調查研究」，經計算，停車需求為汽車 70 席、機車 90 席，本案設置汽車位 154 席、機車位 99 席及自行車位 92 席，可滿足基地自身衍生停車需求，請詳見交評報告書 P.3-15~P.3-17。 本案停車位設置數量於建築法規面與停車需求計算上，均可符合要求，惟考量基地區位，極為適合推廣大眾運輸，已規劃提撥大眾運輸發展基金，以鼓勵基地民眾多使用大眾運輸，基金來源、營運方式及用途於公寓大廈管理規約中載明。	-
本府財政局幹事(書面意見)	1	P15-6：不動產估價費用因重新辦理估價增加提列 1,400,000 元，請依提列基準規定檢附增補契約書影本佐證。	遵照辦理，補充增補合約供參。	權利變換附錄五
	2	P15-20：本案更新後擬興建地上 28 層地下 6 層建築物，施工期間為 42 個月，與第 15-20 頁現金流量表之工程營建期(28 個月)未相符，請釐清。	遵照辦理，配合工程施工期修正現金流量表工期。	事業計畫 15-20
財團法人台灣建築中心(書面意見)	1	本案法令適用基準日為 96 年 5 月 14 日，依 2007 年綠建築解說與評估手冊檢討綠建築各項申請指標，報告書未附上綠建築評估資料總表、綠建築分級評估計分表、綠建築分級評估最終等級評量表及申請指標評估表基礎資訊；另僅有簡單文字設計說明與簡要檢討圖示，先請依本中心公告評定書基本格式補充前述各表列資料；後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢清單，依序檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。	遵照辦理，已補充修正綠建築評估資料總表、綠建築分級評估計分表、綠建築分級評估最終等級評量表、綠化量指標評估表、基地保水指標評估表等各申請指標評估表基礎資訊。	事業計畫 12-15~12-25

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	<p>本次針對所送書面 5 項指標資料(P.12-12 至 P.12-28)，提出下列建議事項：</p> <p>1. 基本資料與指標說明： (1)綠建築計畫說明部分與評估說明不一致，請補充詳述本案申請指標項目為何、共幾項，以及設計綠建築等級。 (2)申請綠建築指標項目名稱，請參照手冊名稱依序說明(P.12-16 非屬手冊之指標項目)。</p> <p>2. 綠化量指標： (1)P.12-12 表 12-1-1 中 β 計算為 310.54kg/m²，查手冊無此數值請依手冊檢討評估。 (2)P.12-16 有關綠化植栽覆土深度僅有文字說明，未有提供相關植栽覆土深度剖面圖說，無法檢核是否符合手冊規定計算 CO₂ 固定量。</p> <p>3. 日常節能指標：(1)屋頂隔熱、水平天窗日射遮蔽、可見光反射率 Gri、外殼節能相關資料等目前尚未檢附。 (2)住宿性質建築在公共空間部分，仍依手冊檢討評估照明節能，請確認。</p> <p>4. 室內環境指標：本案音環境、光環境、通風環境及室內建材裝修已有評估值，請再檢附相關圖說（包括外牆、樓版剖面圖、門窗氣密等級文件、通風路徑圖說、室內裝修綠建材採用率圖說）。</p> <p>5. 水資源指標： (1)本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量、配置圖、剖面圖、給排水昇位圖、節水澆灌系統圖，及用水邏輯說明。 (2)污水垃圾改善指標：本案請補充評估表，利於檢核設計說明已有勾稽項目，各項垃圾處理措施請補充相關圖說。</p>	<p>1. (1)本案擬申請銀級綠建築及綠化量、基地保水、日常節能、CO₂ 減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及汗水垃圾改善等 8 項指標。 (2)遵照辦理。</p> <p>2. (1)已修正。 (2)已補充修正。</p> <p>3.已補充修正。</p> <p>4.本案申請內容調整，無申請室內環境指標。</p> <p>5.已補充修正。</p>	<p>事業計畫</p> <p>12-15~ 12-25</p> <p>12-17</p> <p>12-34~ 12-40</p> <p>12-19~ 12-20</p> <p>12-23~ 12-25</p>
委員綜合意見:人民陳情部分：	1	有關人民陳情部分，請實施者再針對未同意戶加強溝通說明。	本案合法建物所有權人部分皆已全數同意並已完成協議，實施者皆與產權登載之所有權人保持協調說明，後因涉及陳情之所有權人改變信託狀況，實施者接續與變更後實際所有權人接洽協商，該未同意所有權人之權利變換分配價值因應陳情意見業已重新檢討設定估價條件後調整，實際數據應以新北市政府核准內容為主。	權利變換 16-5
委員綜合意見 變更事業計畫 部分(第 2 次) 建築規劃：	1	請實施者於計畫書中完整說明建築設計大幅變更之理由。	原核定版本之各戶單元以大坪數為主要單元，因接獲所有權人表達原案內之建築規劃多為坪數較大之單元，與目前房屋市場多為小坪數規劃之趨勢不符，恐有影響所有權人分回更新後建物之後續權益及價值，故通盤配合陳情所有權人需求變更為小坪數單元，變更內容包括車道、大廳、店鋪、住宅、結構、服務核，以上皆因需求變更作連動調整。	-
	2	有關景觀規劃，考量退縮空間有限，建議選擇小型景觀喬木。考量喬木種植生長空間，建議植栽槽靠近建築物配置，另建議本案喬木種類多元化設置。	本案喬木已配合採多元化設置，但為避免植物根系與建物產生衝突，故本案植栽槽避免緊貼建物。	事業計畫 12-34

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	建議增加 3 樓及 16 樓露臺景觀綠化配置。	本案已於 3 樓露臺景觀綠化，但考量 16 樓露臺空間較為狹小，故無設置景觀綠化。	事業計畫 12-30、 12-38
	4	有關本案設置高層緩衝空間區位配置及車道出入口設置緩衝空間之規劃內容，請檢討是否符合法令規範，並補充安全警示相關規劃。	已配合補充安全警示設施，另高層緩衝空間依建築技術規則第 232 條檢討，設置六公尺 x 十二公尺，頂蓋淨高度三公尺以上，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，符合規定。	事業計畫 12-10
	5	請釐清本案裝飾柱之設計是否影響東西側角落兩戶之開窗採光規劃，並釐清本案裝飾柱設置(如 17 樓)是否符合法令規範。	已配合調整開窗及裝飾柱，且裝飾柱設置皆符合規定。	事業計畫 11-26~ 11-68
	6	本案 A3 戶因柱位設計有大樑經過，另一樓柱位(右邊數來第 4 位柱)規劃無直線對應，請釐清本案柱位規劃是否符合結構效率。	本案結構系統已配合調整，且依實際需求規畫及經結構技師檢討，安全無虞。	事業計畫 11-26~ 11-60
	7	建議北側後陽台應有適當之隔柵遮蔽配置。	已配合於北側陽台適度增設格柵遮蔽。	事業計畫 11-68
	8	頂樓花台設置後相對女兒牆高度偏低，建議增加相關安全性設計。	已配合於露臺女兒牆增加透空欄杆，增加其安全性。	事業計畫 12-40
	9	請建築設計補充本案三樓以上住宅與樓下空間之轉管配置。	已配合補充二樓至三樓及十五樓至十六樓之轉管配置。	事業計畫 11-28
	10	本案地下室柱位有突出連續壁之情況，請釐清結構設計及施工作業執行是否妥適。	因 SRC 鋼柱位於連續壁上的，採連續壁預埋鋼箱外側局部預壘樁擋土，鋼柱施作時將連續壁鋼箱移除後即可施作錨定。	
	11	地下室空間規劃緊湊，請釐清是否有預留排水板複壁之空間。	本案地下室空間皆已留設複壁之空間。	事業計畫 11-14~ 11-24
	12	計畫書 11-28 頁圖面檢附有誤，請更正為二樓平面圖。	已配合修正。	事業計畫 11-28
	13	本案法令適用日為民國 96 年 5 月 14 日，請通盤檢視建管法令之相關適用，並釐清本案適用法令是否需設置無障礙車位。	遵照辦理，另無障礙設施設計規範於內政部 97 年 4 月 10 日台內營字第 0970802190 號令訂定，故本案無須設置無障礙車位。	
	14	有關本案消防救災空間檢討，建議取消中山路消防救災空間，延續景觀配置規劃，另消防規劃停車空間與兩盞高燈配置衝突，建議調整高燈位置。	本案所設之消防救災空間皆經新北市消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查檢討，針對其實際需求設置，另景觀高燈位置已配合修正。	事業計畫 11-70~ 11-108、 12-42
	15	有關本案退縮人行步道規劃寬度，部分範圍自 3 米調整為 2 米，建議是否仍有空間可調整增加留設開放空間，另建議設置告示牌公告。	本案因基地條件及地主需求，建築規劃需求之空間及因應戶數增加所需之自行車停車空間增加，故本案已以最大可留設開放空間規畫，無多餘空間可增設開放空間，另已增設告示牌公告。	事業計畫 10-8
	16	請補充本案計畫書內鋪面及街道傢具圖說內容，並建議增加街道傢具。	遵照辦理，已配合增加街道傢具	事業計畫 12-28
	17	有關車位數量檢討，請於圖面補充本案適用法令說明，並補充本案各類機械車位停車空間尺寸圖說內容。	本案車位數量及尺寸依建築技術管理規則設計施工編第 59、60 條檢討(法規適用都更報核日 96.5.14)，符合規定；另已配合補充各類機械車位停車尺寸圖說。	事業計畫 11-14、 11-24

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	18	地下層車道與部分柱位有重疊之情況，請釐清是否影響結構設計。	已調整柱位使鋼柱避開車道，局部外包混凝土依車道部分內修 3-5cm。	事業計畫 11-14~ 11-24
	19	本案南側社區出入口臨近周邊交通節點，建議增加人車動線安全性規劃。	遵照辦理，已補充安全性設施。	事業計畫 12-10
計畫書內容：	1	事業計畫書回應綜理表專-2 頁，有關財政部國有財產署回應意見說明表中，停車位產權面積單位應為平方公尺，請修正。	遵照辦理，單位誤植更正。	-
	2	本案審議資料表容積獎勵合計數據有誤，請更正。	遵照辦理，誤植更正。	審議資料表
	3	請補充本案共有專用圖，依內政部 100 年 6 月 15 日修正發布之「建物所有權第一次登記法令補充規定」規範車公應包含車道及必要空間，須分為兩大部分，涉及法定停車空間車道不能併到大公，一併釐清建物登記數據內容。	遵照辦理，補充共有專用圖，並依規定分割有關空間劃分。	事業計畫 附錄 34~40
	4	有關△F5-2.人行步道留設獎勵部分，請建築師補充建築物出入口之法令適用。	本案依臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準之附表規定，二、人行步道之留設，應配合基地周圍相鄰街廓整體考量設置，車道及出入口之面積應予扣除。(中華民國 93 年 11 月 24 日北府城更字第 0930775111 號函修正，適用 98.03.10 前已核定之事業概要，並於 1 年內報核事業計畫者)	事業計畫 10-8
	5	有關本案申請△F5-1-1.符合地域、風土及人文特色，考量建築量體、造型與環境調和獎勵部分，其承諾事項涉及申請綠建築銀級標章部分，請實施者依財團法人台灣建築中心意見修正。	遵照辦理。	-
	6	有關信託及續建機制部分，得依原核定內容辦理。	遵照辦理，原核定內容業經都市更新審議委員會第 75 次會議審竣，並於原核定權利變換計畫所載信託契約第 15 條載明相關未完工之協助處理內容。。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
變更權利變換計畫：計畫書內容：	1	<p>為檢視調整後財務計畫之合理性，請實施者團隊補充下列項目各版本(核定版、第一次小組版、第二次小組版)之差異值並說明主要差異理由：</p> <p>(1) 總樓地板面積、產權面積等(依共同負擔提列總表，總樓地板面積變更前 21,399.07 m²、變更後 23,507.20 m²)。</p> <p>(2) 請詳予列示共同負擔各項目各版本之比較分析。</p> <p>(3) 估價報告書，更新前後各比準單元。</p>	<p>(1) 遵照辦理，彙整比較表及差異值主要差異理由請參詳權利變換計畫附錄六</p> <p>(2) 遵照辦理，彙整比較表請參詳權利變換計畫附錄六</p> <p>(3) 核定版(更新前公寓比準戶和平街 96 號 3 樓：35 萬元/坪) (更新前店面比準戶中山路一段 101 號：60 萬元/坪) (更新前華廈比準戶中山路一段 101 號 4 樓：40 萬元/坪) (更新後店舖比準戶 E 戶：90 萬元/坪) (更新後住宅比準戶 4FA1 戶：51 萬元/坪)</p> <p>第一次小組版(更新前公寓比準戶和平街 96 號 3 樓：35 萬元/坪) (更新前店面比準戶中山路一段 101 號：60 萬元/坪) (更新前華廈比準戶中山路一段 101 號 4 樓：40 萬元/坪) (更新後店舖比準戶 E 戶：90 萬元/坪) (更新後住宅比準戶 4FA1 戶：51 萬元/坪)</p> <p>第二次小組版(更新前公寓比準戶和平街 96 號 3 樓：35 萬元/坪) (更新前店面比準戶中山路一段 101 號：60 萬元/坪) (更新前華廈比準戶中山路一段 101 號 4 樓：40 萬元/坪) (更新後店舖比準戶 F 戶：90 萬元/坪) (更新後住宅比準戶 4FA1 戶：51.5 萬元/坪)</p>	權利變換附錄六
	2	<p>地下室調整後之停車效率似未比前次版本佳，增加平面車位確實是比較優化，但就成本負擔是否符合效益，對地主權益之影響是否有讓地主充分了解？請補充地下室開挖 6 層造價之增加金額，與車位售價之效益分析、及對共負比之影響分析。</p>	<p>本次變動考量平面車位之需求，調整本次地下室設計，減少機械停車位，以平面停車位為主，顯著提升停車效率；本案係屬部分協議合建部分權利變換，目前參與權利變換部分所有權人僅有國有財產署管有國有土地、一位私有所有權人及實施者名義等三人(組)，其餘所有權人皆以協議合建方式辦理，就協議合建部分皆有契約保障其分配；參與權利變換部分所有權人，其應分配權利價值皆較變更前有增加之情形，且平面停車位對房地之價值亦有所增益，業已增進參與權利變換所有權人權益。</p> <p>補充：地下室開挖 6 層造價之增加金額估計為 85,702,475 元，整體車位價值較調整前增加 106,000,000 元，共同負擔比例雖較原核定有增加之情形，然所有權人應分配價值自 2,028,640,450 元增加至 2,064,442,657 元，增加 35,802,207 元，確有提升所有權人之權益。</p>	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	地下室是否造成部分車位不易進出之情況(以 B2 為例，左上角編號 126、右上角編號 142、尤其左邊編號 143 及右下角編號 151 為一側靠牆之小車位，請務必釐清是否能正常上下車)，另在估價上建議列入考量。	本案法令適用日為 96 年 5 月 14 日，目前設計符合法令。(建築技術規則設計施工篇第 60 條所規定停車位長邊鄰接牆壁者，不得寬減，且寬度寬減之停車位不得連續設置，法令修正日期為 102 年 1 月 17 日)，估價上會將其列入考量。 各樓層左上角及右上角二個車位，雖位於邊邊且需用倒車入庫之方式停入，但車位前方尚有空間且角度不至於太過刁鑽，故無另行修正；另 143 及 151 編號之車位，尺寸為 225*575 小車位，車位尺寸較小可供停放之車種也有限制，一般小型車的話應該還是可以停放並正常上下車。	權利變換 6-19
	4	請實施者團隊及估價師說明估價條件變動之基礎，亦請建築師協助檢視原建築物法定空地之情況。	經實施者及建築師檢討，295、296、297、317、318 等 5 筆土地為同一張建築執照，但於其中 295、296、317、318 地號上未坐落建物，故本案將該四筆土地以法定空地進行權利價值之評估。	-
	5	本案一樓店面較變更前減少一戶，請釐清是否影響原住戶之分配權益。	本案業經重新辦理完成選配作業，店面依原店面戶意願及協議契約分配完竣，無影響原住戶權益。	-
	6	有關增列營業稅費用處理原則部分，應依 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函辦理，並依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算。	遵照辦理，依 104 年 1 月 16 日修正發布之提列共同負擔項目及金額基準所示營業稅稅基計算式核算。	權利變換 10-9
	7	權利變換計畫 13-2 頁建物產權面積表與 17 章登記相關表格之公設使用名稱應一致化。	遵照辦理，補充陽台及雨遮分列面積。	權利變換 13-2 17-7
	8	請補充說明權利變換計畫 17-4 及 17-5 頁有關國有土地持分異動原因。	本案重新辦理權利變換選配作業，因國有土地重新選配致土地持分異動。	權利變換 17-4、17-5
	9	權利變換計畫 17-7 有關建物登記表格呈現，有關公設部分名稱請依現行登記規範統一釐清呈現。	遵照辦理，經與地政單位釐清確認登記表格項目名稱。	權利變換 17-7
	10	本案因應建築設計調整致各戶土地持分情況配合異動，請補充載明異動原因。	土地持分係依照各戶建物坪數大小比例分配，因應本次建築設計調整各戶面積，配合調整。	權利變換 13-3
	11	有關容積移轉費用部分，依原核定共同負擔結構及實際年期辦理。	遵照辦理。	權利變換 10-13
	12	有關本案共同負擔比率較變更前增加，請補充說明其變更後之效益。	本案係屬部分協議合建部分權利變換方式辦理，就協議合建部分皆有契約保障其分配；參與權利變換部分所有權人，其應分配權利價值皆較變更前有增加之情形，共同負擔比例雖較原核定有增加之情形，然所有權人應分配價值自 2,028,640,450 元增加至 2,064,442,657 元，增加 35,802,207 元，確有提升所有權人之權益。	-
	13	本案協議合建與權利變換作業涉及土地增值稅之負擔應有所差異，請實施者補充載明本案後續辦理相關稅賦程序。	遵照辦理，本案於權利變換補充第貳拾章，補充後續執行程序及依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 67 條規定相關稅賦之減免。	權利變換 20-3

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
估價內容：	1	303、305 地號地上建物未辦理保存登記，其所有權人是否一致，備註說明採建物現況而劃為同一宗是否合理？	303 地號上有和平街 96 號及 96 之 1 號已辦保存登記建物坐落，其使用執照為 64 使 2344 號，經查詢使用執照登載其坐落之地號為龜崙蘭溪洲段下溪洲小段 40-4 及 40-67 地號，新地段地號為樂華段 303 及 305 地號，故把二筆土地視為一宗。	-
	2	估價條件第 5 點，應非住宅區比準地，其為住商混合，選定該坵塊是否合理？	因更新單元內土地使用分區有住宅區及商業區，故各選取一個比準地評估各宗土地價格，而住宅區比準地選取，考量單元內全部住宅區之土地面積僅約 57.64 坪且形狀為三角形，開發利用較為受限，故本次選取 306、307、308、312、313、314、315 等 7 筆土地(形狀較為方正且面積適宜)當作住宅區比準地，容積率為混合容積 379%。	-
	3	更新前第 6、7 點建議直接將評估容積率標示於估價條件中。	已於報告書中補充原容積與四樓專案之計算及折減過程。	-
	4	估價條件第 11 點，法定空地之認定是否經建築師確認，仍需以正式資訊進行評估較為妥當。	經實施者及建築師檢討後，295、296、297、317、318 等 5 筆土地為同一張建築執照，但於其中 295、296、317、318 地號上未坐落建物，故本案將該四筆土地以法定空地進行權利價值之評估。	-
	5	原容積及四樓專案之各地號計算基準、折減過程、修正率請補充說明。	原容積與四樓專案之計算及折減過程已於報告書內補充。	-
	6	合併前比準地推估案例有混用住宅及商業區案例，建議更換。	因更新單元內土地使用分區有住宅區及商業區，故各選取一個比準地評估各宗土地價格，而住宅區比準地選取，考量單元內全部住宅區之土地面積僅約 57.64 坪且形狀為三角形，開發利用較為受限，故本次選取 306、307、308、312、313、314、315 等 7 筆土地(形狀較為方正且面積適宜)當作住宅區比準地，容積率為混合容積 379%。	-
	7	請於報告書中補充技術規則第 25 條之說明。	遵照辦理，於報告書內補充說明。	-
	8	目前實價登錄均已完整揭露門牌地號，請補充。	遵照辦理，於報告書內呈現完整門牌。	-
	9	容積調整差異率分析，請補充差異分析過程。	比準地與土地案例間之容積調整率差異，已於報告書內補充。	-
	10	土地開發分析法樓上層均規劃住宅使用，惟商業區土地應有住宅上限之規定，請修正。	本案更新單元內，使用分區為商業區及住宅區，但本案區位對於辦公產品之需求較不強烈，辦公產品市場需求較弱，且參考更新後規劃，三樓以上也皆規劃為住家使用，故基於最高最有效使用之前提下，土地開發分析法樓上層皆規劃為住宅，如將部分樓層規劃為辦公，將導致地價下降。	-
	11	報告書中均未針對估價條件第 11 點法定空地評估調整未於報告書中說明，請補充。	已於報告書中補充法定空地價格評估之過程。	-
	12	商業區土地案例有採用新莊副都心的案例，惟於區域因素修正有-5%~-15%之差異，差異較大，請再檢視。	商業區比準地所使用案例皆位於新莊區副都心段一小段，經檢視三案例予區域因素比較調整中僅調整主要道路寬度(-1%)及未來發展趨勢(-4%)合計修正-5%	-
	13	有關宏大估價土開比準地規劃坡平車位，地面層是否可規劃店鋪，規劃方案是否可行？	參酌委員意見，將土開法的車位調整成機械式。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	14	有關宏大估價新成屋店面案例有採用板橋府中站，建議更換。	於價格日期當時(102年8月30日)中和區與本案商業效益相當之新成屋店面案例稀少難尋，故擴大收尋範圍，使用近鄰地區板橋區之新成屋店面案例，也已針對區域及商效之差異予比較法中做出修正，故此案例應具替代性。	-
	15	有關宏大估價更新後比準戶單價 51.5 萬/坪(4F)，合併後土開比準層單價為 56 萬/坪(8F)，依樓層別效用調整似乎不太符合，另本案興建樓層 28 樓，請再檢視。	參酌委員意見，合併後土開樓高改為 18F	-
	16	宏大報告書中總更新獎勵值 32.53%與本次送審版本 32.66%不同，請釐清。	經與規劃單位確定，目前調整後最新之獎勵容積為 32.70%，並依此數據修正報告書內容。	-
	17	有關估價部分，296、317、318 地號之估值較 295 地號為商業區單價為高，請補充估價合理性之說明。	經實施者及建築師檢討後，295、296、297、317、318 等 5 筆土地為同一張建築執照，但於其中 295、296、317、318 地號上未坐落建物，故本案將該四筆土地以法定空地進行權利價值之評估；此四筆土地單價約為 163 萬元/坪，低於商業區合併後之土地單價 203 萬元/坪。	-
	18	請補充說明有關 307 地號估價與 309、310 地號之估價差異。	306、307、308、312、313、314、315 等 7 筆土地為同一張使用執照故視為一宗，面積約 69.64 坪且雙面臨路，309、310 等二筆土地為同一所有權人(中華民國/財政部國有財產屬)故視為一宗，面積僅 12.21 坪且未臨路，二宗土地條件有明顯之落差，導致地價有所差異。	-
會議結論	1	請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成提送下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明，以利委員審議。	-	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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：111 年 5 月 18 日 (星期三) 上午十時正

開會地點：新北市政府都市更新處 2 樓會議室 (新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓) 及 Cisco Webex Meetings 視訊會議 (會議碼：25194544979)

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
戴琴帆	1	建照跟拆除執照是什麼時候申請的?	本案業於 108 年 5 月 28 日向新北市政府申請建照，同時申請辦理容積移轉，本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，協議合建部分申請容積移轉需經全體協議戶的簽署同意才可辦理，惟部分協議戶因故不簽署容積移轉同意書，以至於影響建照無法核發，該部分所有權人僅持有土地沒有建物，因此將該協議戶改為權利變換分配，以利本案申請容積移轉程序並取得建照。	-
	2	地上物何時能騰空?	本案目前也經建管單位列管，辦理建照展延，本次變更程序尚需經審議、聽證及核定等程序，實施者會盡最大努力完成程序取得建照。	-
	3	交屋時間點大概何時?相關時程請實施者說明。	預計拆除時間點要等本案變更事業計畫(第 2 次)及變更權利變換計畫核定發布實施後，依法會有拆遷通知及公告，本案預計 116 年 1 月完工，後續將辦理請領使照、產權登記等交屋相關作業。	事業計畫 17-2 權變計畫 18-3
實施者回應	1	本案業於 108 年 5 月 28 日向新北市政府申請建照，同時申請辦理容積移轉，本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，協議合建部分申請容積移轉需經全體協議戶的簽署同意才可辦理，惟部分協議戶因故不簽署容積移轉同意書，以至於影響建照無法核發，該部分所有權人僅持有土地沒有建物，因此將該協議戶改為權利變換分配，以利本案申請容積移轉程序並取得建照。	-	-
	2	本案目前也經建管單位列管，辦理建照展延，本次變更程序尚需經審議、聽證及核定等程序，實施者會盡最大努力完成程序取得建照。	-	-
	3	預計拆除時間點要等本案變更事業計畫(第 2 次)及變更權利變換計畫核定發布實施後，依法會有拆遷通知及公告，本案預計 116 年 1 月完工，後續將辦理請領使照、產權登記等交屋相關作業。	-	-
財政部國有財產署北區分署:(111 年 5 月 9 日台財產北改字第 11150005270 號)	1	查旨案實施者榮座建設股份有限公司前於 110 年 9 月 16 日召開自辦公聽會，業經本分署以同年月 7 日台財產北改字第 11000247030 號函復意見在案，爰請實施者將本分署所提意見納入該公聽會意見回應綜理表。	遵照辦理，補充意見於回應綜理表。	-
	2	本案開挖至地下 6 層、樓層數至地上 28 層、樓高 96 公尺，請實施者說明建築量體增加之原因。	本案容積與原核定容積無大幅度調整，變更後量體高主因縮小各層樓地板面積，使各層縮小多出的樓地板面積增加樓高至 28 層	事業計畫 11-9

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次																																													
	3	本案建築規劃調整後戶數達 190 戶，惟實設汽車停車位僅 154 部，請實施者說明是否符合大樓需求。	目前車位數規劃依都市計畫及建築相關法令檢討，停車數量符合規定；本次規劃部分房型屬較小坪數住宅單元，總價設定符合現今市場低總價之需求趨勢，且本案區位鄰近頂溪捷運站，周邊交通機能完善，考量區位、市場接受度及使用機能需求應屬合理之規劃。	事業計畫 11-9																																													
	4	本案共同負擔比例達 50.92%，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。	本案共同負擔提列內容係依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則估算，並依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令納入營業稅於本案共同負擔提列，符合規定。	事業計畫 15-16																																													
	5	<p>本案擬申請 40%容積移轉，請實施者提送下列資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 容積移轉來源及成本說明。 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>本案容積移轉內容依新北市政府 107 年 8 月 31 日核准(附錄三)之變更事業計畫及權利變換計畫額度辦理，本次無變更。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>量體說明</th> <th>容積移轉前</th> <th>容積移轉後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>總容積樓地板面積(m²)</td> <td>10,156.55</td> <td>13,223.60</td> </tr> <tr> <td>房屋銷售總面積(坪)</td> <td>5,217.56</td> <td>6,793.15</td> </tr> <tr> <td>停車位總數</td> <td>118</td> <td>154</td> </tr> <tr> <td>停車位產權總面積(m²)</td> <td>3,535.47</td> <td>4,614.10</td> </tr> <tr> <td>各土地所有權人土地持分</td> <td colspan="2">視各所有權人權利變換選配狀況而定</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>財務項目</th> <th>容積移轉前</th> <th>容積移轉後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>共同負擔總金額</td> <td>1,528,727,895</td> <td>2,129,460,229</td> </tr> <tr> <td>更新後總權利價值</td> <td>3,212,078,619</td> <td>4,182,054,224</td> </tr> <tr> <td>土地所有權人更新後應分配價值</td> <td>1,683,350,724</td> <td>2,052,593,995</td> </tr> <tr> <td>共同負擔比例</td> <td>47.59%</td> <td>50.92%</td> </tr> </tbody> </table> <p>容積移轉來源及成本說明 本案提列成本約為公告現值 89%，以新北市政府 107 年 8 月 31 日核准之權利變換計畫提列單據為準，本次無變更。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>容積移轉效益分析</th> <th>容積移轉前</th> <th>容積移轉後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>風險管理費</td> <td>146,815,458</td> <td>188,658,187</td> </tr> <tr> <td>更新後應分配價值變化</td> <td>1,683,350,724</td> <td>2,052,593,995</td> </tr> <tr> <td>實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析</td> <td>100%</td> <td>122%</td> </tr> </tbody> </table> <p>以上數據僅為模擬試算，實際分配結果應以新北市政府核准權利變換計畫內容為主。</p>	量體說明	容積移轉前	容積移轉後	總容積樓地板面積(m ²)	10,156.55	13,223.60	房屋銷售總面積(坪)	5,217.56	6,793.15	停車位總數	118	154	停車位產權總面積(m ²)	3,535.47	4,614.10	各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定		財務項目	容積移轉前	容積移轉後	共同負擔總金額	1,528,727,895	2,129,460,229	更新後總權利價值	3,212,078,619	4,182,054,224	土地所有權人更新後應分配價值	1,683,350,724	2,052,593,995	共同負擔比例	47.59%	50.92%	容積移轉效益分析	容積移轉前	容積移轉後	風險管理費	146,815,458	188,658,187	更新後應分配價值變化	1,683,350,724	2,052,593,995	實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	122%	-
量體說明	容積移轉前	容積移轉後																																															
總容積樓地板面積(m ²)	10,156.55	13,223.60																																															
房屋銷售總面積(坪)	5,217.56	6,793.15																																															
停車位總數	118	154																																															
停車位產權總面積(m ²)	3,535.47	4,614.10																																															
各土地所有權人土地持分	視各所有權人權利變換選配狀況而定																																																
財務項目	容積移轉前	容積移轉後																																															
共同負擔總金額	1,528,727,895	2,129,460,229																																															
更新後總權利價值	3,212,078,619	4,182,054,224																																															
土地所有權人更新後應分配價值	1,683,350,724	2,052,593,995																																															
共同負擔比例	47.59%	50.92%																																															
容積移轉效益分析	容積移轉前	容積移轉後																																															
風險管理費	146,815,458	188,658,187																																															
更新後應分配價值變化	1,683,350,724	2,052,593,995																																															
實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析	100%	122%																																															

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	6	<p>本案財政部國有財產署分回房地，請實施者於事業計畫加註並配合辦理下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。 2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。 	<p>有關交屋前水電費及瓦斯費等相關費用，依實際交屋狀況辦理。有關保固內容，參考內政部公告之預售屋買賣契約書範本，針對固定建材及設備部分負責保固 1 年；承上本案保固建築物結構體 15 年、防水保固 1 年、其他裝修及設備 1 年。</p>	-
	7	<p>本案二樓以上均價新臺幣(下同)56 萬 6,828 元/坪，低於本分署查估之價格(住宅 58 萬至 65 萬/坪)，請再審酌估價之合理性。</p>	<p>本案價格日期係民國 102 年 8 月 30 日，於報告書內新成屋比較案例七(新時代)係位於本案中山路對側，另比較標的八、九皆距離本案 400 公尺範圍內，且皆為成交價格，成交日期距價格基準日皆於半年內，極具參考性。考量以上理由，本案二樓以上平均單價 56 萬餘元，各戶最高單價達 65 萬餘元，價格結論應屬合理。</p>	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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：110 年 9 月 16 日 (星期四) 上午十時正

開會地點：新北市永和區中山路一段 105 號 1 樓旁空地

單位	項次	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敏郎理事	1	本案原已核定，但因參與權利變換所有權人針對估價有疑義，本案大多數皆為協議合建，本次變更審議程序應可順利進行，本次建築設計調整較原本設計對於安全、結構、舒適度皆多有改善，針對建議提出以下建議，本案車道出入考量周邊人車通行安全，完備警示相關設備規劃；另屋頂層可多做綠化及休閒設施，以提高住戶居住之舒適性，預祝本案順利審查早日完工交屋。	敬悉，有關建築設計規劃配置於後續審議過程納入參考。	-
戴琴帆	1	請問本案預估完工交屋時間？	本案預計 116 年 1 月完工，後續將辦理請領使照、產權登記等交屋相關作業。本案東南側鄰地經整合多年仍無法達到法定同意門檻，本案目前範圍已確定可進行更新事業之推動，經評估後為保障本案住戶更新時程及權益，將以本案範圍持續辦理更新。	-
鄰地所有權人	1	此案單獨更新應該效益會低於合併東南側鄰地，目前更新效益是否維持原有分配或額外效益。如果未來本案完工交屋，如果鄰地要開始興建，是否會對本案有所影響。	有關鄰地納入辦理，考量建築規劃設計、建築效益及同意比例，經評估過仍無法合併辦理，如未來有意願獨立改建，本公司仍可提供相關諮詢。	-
曾麗蓉	1	有關原本規劃 16 樓機房影響可否說明？	本案原規劃 16 樓有設置中繼機房，經目前重新調整設計及新建築技術之應用，機房已統一移至地下室，原區位為住宅設計，已無機房可能產生之噪音等相關影響。	-
財政部國有財產署北區分署:(110 年 9 月 7 日台財產北改字第 11000247030 號)(書面意見)	1	依貴公司 110 年 9 月 2 日榮座永和樂華 A 更字第 110090201 號開會通知單辦理。	-	-
	2	本案二樓以上平均單價新臺幣(下同)56 萬 9,793 元/坪，低於本分署查估之價格(58 萬至 65 萬/坪)，請再審酌估價之合理性。	本案價格日期係民國 102 年 8 月 30 日，於報告書內新成屋比較案例七(新時代)係位於本案中山路對側，另比較標的八、九皆距離本案 400 公尺範圍內，且皆為成交價格，成交日期距價格基準日皆於半年內，極具參考性。考量以上理由，本案二樓以上平均單價 56 萬餘元，各戶最高單價達 65 萬餘元，價格結論應屬合理。	-
	3	本案建築規劃調整後戶數達 190 戶，惟實設汽車停車位僅 154 部，請實施者說明是否符合大樓需求。	目前車位數規劃依都市計畫及建築相關法令檢討，停車數量符合規定；本次規劃部分房型屬較小坪數住宅單元，總價設定符合現今市場低總價之需求趨勢，且本案區位鄰近頂溪捷運站，周邊交通機能完善，考量區位、市場接受度及使用機能需求應屬合理之規劃。	事業計畫 11-9

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	4	本案開挖至地 6 層、樓層數至地上 28 層、樓高 96 公尺，請實施者說明建築量體增加之原因。	本案容積與原核定容積無大幅度調整，變更後量體高主因縮小各層樓地板面積，使各層縮小而多出的樓地板面積增加樓高至 28 層	事業計畫 11-9

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議 回應綜理表

開會時間：109 年 4 月 29 日 (星期三) 上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 26 樓 2618 會議室

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
郭毅緯、郭耀東(295 地號土地所有權人)	1	有關樂華段 295 地信部分，當初信託受託人陳和誌都沒有回報任何都更的事情給我父親郭金益，信件都沒有收過，直到實施者跟我們聯絡上後才知道，實施者說當初陳和誌簽了，惟當初信託契約內容有提及如果有重大利益情事，要跟我父親說，但他都沒有說，他跟實施者講好就不管我們，所以我父親才會解除信託，給我跟我哥哥處理，但是條件並沒有與實施者談妥。	本案實施者皆與產權登載之所有權人協調說明，後因所有權人改變信託狀況，接續與實際所有權人接洽協商，並依規定辦理權利變換選配及公聽會相關作業。 本案為辦理本次參與權利變換關係人選配作業，於 108 年 7 月 15 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 108 年 7 月 18 日至 108 年 8 月 19 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 108 年 8 月 21 日下午 2 時整，於新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新、光明市民活動中心)召開。 後於 110 年因建築設計調整，以及因應原 109 年 4 月 29 日第一次小組審查會議陳情人估價疑義配合變更權利變換計畫，為顧及所有權人權益，重新辦理公聽會及權利變換估價選配作業，於 110 年 9 月 2 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 110 年 9 月 6 日至 110 年 10 月 15 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 110 年 10 月 19 日上午 10 時整，於新北市永和區中山路一段 105 號 1 樓召開。	-
	2	樂華段 295 地號更新後應分配權利價值約一千五百萬左右，本案更新前土地平均單價約每坪兩百萬，光十坪土地就要兩千萬了，還未加計基準容積跟獎勵容積，為何更新後只分配一千五百萬左右？	有關陳情人之之權利變換分配價值因應陳情人意見重新檢討設定估價條件後後，業已調整，實際數據應以新北市政府核准為主。	權利變換 11-7,16-5
	3	我們對本案的分配金額一直都有疑問，因為歷次會議我們都沒有參與到，所以也沒有提出意見，估價有兩種，最大利益跟最大獲利，如果都以最大獲利是對我們不夠公平，隔壁一樓分到的(297 地號)跟我們這塊地 295 地號分配到的差異非常大，另 295 地號是臨大馬路最外面的出入口，有關陳和誌的分配條件部分，我們判斷，應該是當初把所有的利益都歸到他那邊去了，只留一個最基本的條件給我們，對於權利變換的結果不同意。	有關陳情人之之權利變換分配價值，本次因應陳情人意見重新檢討設定估價條件後後，業已調整，實際數據應以新北市政府核准為主。	權利變換 11-7,16-5
財政部國有財產署北區分署(109 年 4 月 28 日台財產	1	查旨案實施者榮座建設股份有限公司前於 108 年 7 月 18 日召開公聽會，本分署以同年月 17 日台財產北改字第 10800194610 號函復意見在案(詳如附件)，仍請實施者將本分署所提意見納入該公聽會意見回應綜理表(事業計畫及權利變換計畫書第專-3 頁	遵照辦理。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
北改字第 10950004970 號函):	2	依「加值型及非加值型營業稅法」(下營業稅法)第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。次依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅由土地所有權人(即買受人)負擔，爰請實施者將營業稅提列本案共同負擔項目。又尚未提列為共同負擔項目，依營業稅法第 32 條營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，本分署後續將不予負擔	本案依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令納入營業稅於本案共同負擔提列。	權利變換 10-9
	3	附件財政部國有財產署北區分署(108 年 7 月 17 日台財產北改字第 10800194610 號函) 1.經案附公聽會簡報資料，本分署意見如下：本案共同負擔比例為 45.84%，應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。 2.本案國有土地比例為 6.39%，因國有地參與都更對實施者而言，衍生之人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案共同負擔提列內容係依照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則估算，並於本次依財政部 109.09.14 台財稅字第 10900611910 號令納入營業稅於本案共同負擔提列，符合規定。有關本案管理費率皆以原核定之事業計畫比例提列，本次變更並無變動。	事業計畫 15-16
新北市政府工 務局(109 年 月 27 日新北 工建字第 1090737738 號函)	1	各層平面圖模糊且部份線條不見、多餘，請檢附清晰圖說。	已配合修正。	事業計畫 11-12~11-49
	2	請依建築技術規則第 29 防災中心置。	本案已於地上 2 層設置防災中心，符合規定。	事業計畫 11-69
	3	請依技術規則第 21 條建築之區。	本案設置兩座特別安全梯、符合兩向避難原則，排煙室亦無共用，且與地下層無直通，符合規定。	事業計畫 11-12~11-49
	4	請依技術規則第 243 討層建築之燃氣設備。	本案設有燃氣設備，皆配合設置一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備且皆區劃分隔。	事業計畫 11-27~11-49
	5	1F 請依規定上色。	遵照辦理。	事業計畫 12-17
	6	無障礙通路及設施檢討。	本案事業計畫報核日為 96 年 05 月 14 日，依建築技術規則第 170 條規定檢討坡道及扶手(本案無設置)、避難層出入口(建築技術規則 172 條)，符合規定。	事業計畫 12-10

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	7	基地內現有通路依手冊 4-7 規定辦理。	本案現有巷道中山路 1 段 117 巷，前經市府指定建築線在案(86 定-永 30-1913 號建築線案)，惟該巷道位於 107 年 8 月 31 日新北府城更字第 1073537608 號函核定「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內，因基地條件確實需要整體開發，且廢道後對周邊出入交通不致於造成影響，同意廢巷。	
	8	請釐清基地有無涉及法定空地或畸零地。	本案為變更事業計畫案，更新單元範圍業經新北市政府 101 年 1 月 11 日北府城更字第 1014230024 號函核定發布實施事業計畫，確無涉及法定空地及畸零地。	事業計畫附錄六
	9	1F 陽台依函釋設置。	本案 1F 無設置陽台。	
	10	無遮簷人行步道檢討標示。	遵照辦理。	事業計畫 10-8
	11	立、剖面圖請補標示避雷針。	遵照辦理。	事業計畫 11-45~11-51
	12	挑空請依技術規則 16 條。	本案於住宅內設置之挑空均已取消，僅入口大廳設置挑空，非屬住宅用途，免依技術規則 164-1 條檢討。	事業計畫 11-12~11-43
	13	平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。	遵照辦理。	事業計畫 11-33~11-41
	14	特別安全梯排煙室請依建築技術規則檢討。	遵照辦理。	事業計畫 11-12~11-43
	15	請釐清綠化面積不可綠化範圍是否與綠化面積重複計算。	遵照辦理。	事業計畫 12-23
	16	屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及補充討同法第 1 條相關規定，並補附技師簽證。	遵照辦理，相關檢討詳屋突層平面圖。	事業計畫 11-43
	17	陽台、兩遮外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。	本案陽台、兩遮外緣裝飾物尚符合台北縣外裝飾物本案申請事業計畫報核日為 96 年 05 月 14 日，無須檢討新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則（中華民國 100 年 6 月 28 日新北市政府北府工建字第 1000632817 號令訂定發布），依 95 年臺北縣工務局建照課業務工作手冊 05-01、05-19、05-21，符合規定。	事業計畫 11-27~11-41
本府養護工程處(109 年 4 月 2 日新北養一字第 1094864792 號函)	1	依所送資料 5-2 頁本案並無本處土地，另依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 條第 1 項第 3 款規定：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。	本案更新後全區規劃為重建區段，117 巷擬申請廢止現有巷道，併都市更新事業計畫送都市更新委員會審議通過後，予以廢止，並經新北市政府 101 年 1 月 11 日北府城更字第 1014230024 號函核定發布實施。	
新北市政府交通局	1	有關本案申請 F5-1-2.捷運車站、火車站站體及其出入口周圍五百公尺範圍內規劃設計容積獎勵涉及捐贈新台幣 1,500 萬元至新北市住宅及都市更新基金，改善交通措施部分，請於完成捐贈後務必函文通知交通局知悉。	遵照辦理，捐贈費用依新北市政府 101 年 1 月 11 日北府城更字第 1014230024 號函核定發布實施內容所載，將納入新北市政府都市更新基金專戶，實施者於申報開工前提撥，並註記於建築執照上。	事業計畫 10-4

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	2	另倘本局後續有相關交通改善需求，請提供相關的申請程序與窗口	敬悉。	-
新北市政府城鄉發展局	1	經查永和區樂華段 295 地等 33 筆地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人得依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	遵照辦理。	-
	2	依來文檢附之提案單內容所示，永和區樂華段 302 地號等 6 筆土地，所有權人為中華民國(管理者:財政部國有財產署)，依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條 1 項第 6 款規定，應檢附公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。	本案事業計畫於 96 年 5 月 14 日申請報核，依都市更新條例(修正前)第六十一條之一規定:「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準」，本案依法令適用規定辦理相關事宜。	-
	3	有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理;惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。	本案事業計畫於 96 年 5 月 14 日申請報核，依都市更新條例(修正前)第六十一條之一規定:「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準」，本案依法令適用規定辦理相關事宜。	-
委員綜合意見	1	本案實施方式採部分協議合建，部分權利變換，所有權人皆可比較權利變換與協議建之差異，有關本案權利變換計畫之權利價值估價部分，本次權利變換計畫變更內容於權利價值查估及評定部分並無調整，且業經都市更新審議委員會審竣，並於 107 年 8 月 31 日核定發布實施，應屬合理且公正之結果，原則仍依核定計畫內容辦理。	有關陳情人之之權利變換分配價值因應陳情人意見重新檢討設定估價條件後後，業已調整，實際數據應以新北市政府核准為主。	-
	2	請實施者再行向陳情人補充說明權利變配及權利價值估算過程。	實施者於 109 年 6 月 4 日下午 2 時 30 分及 109 年 6 月 19 日下午 2 時 30 分以雙掛號附回執方式邀請陳情人就本案權利變換內容進行說明，惟陳情人皆無出席相關會議，後於 110 年因建築設計調整，以及因應原 109 年 4 月 29 日第一次小組審查會議陳情人估價疑義配合變更權利變換計畫，為顧及所有權人權益，重新辦理公聽會及權利變換估價選配作業，於 110 年 9 月 2 日以雙掛號寄發權利變換意願調查表及申請分配通知，並於民國 110 年 9 月 6 日至 110 年 10 月 15 日之間，針對權利變換關係人辦理權利變換意願調查及分配位置申請；且訂定公開抽籤日為民國 110 年 10 月 19 日上午 10 時整，皆有完善盡到通知之義務，實際權利變換數據應以新北市政府核准內容為主。	-

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
會議結論	1	請實施者依委員及相關單位意見修正，另請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，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，續提大會審議	遵照辦理。	-

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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：109 年 3 月 11 日 (星期三) 下午 2 時 30 分

開會地點：新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新光明市民活動中心)

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
曾國倫(彭小姐代表)	1	請問本案大約是何時拆遷興建?	<p>1. 本案業於 108 年 5 月向新北市政府申請建照，同時申請辦理容積移轉，本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，協議合建部分申請容積移轉需經全體協議戶的簽署同意才可辦理，惟部分協議戶因故不簽署容積移轉同意書，以至於影響建照無法核發，該部分所有權人僅持有土地沒有建物，因此將該協議戶改為權利變換分配，以利本案申請容積移轉程序並取得建照。</p> <p>2. 本案目前也經建管單位列管，展延時間預計到 109 年 8 月，本次變更程序尚需經審議、聽證及核定等程序，實施者會盡最大努力完成程序取得建照。</p> <p>3. 目前本案僅針對前述所有權人由協議合建改為權利變換分配，其他事業計畫已審竣之建築圖面以及其他所有權人已協議部分及權利變換權益皆無影響。</p>	
黃小梅(林先生代表)	1	請問本案送大會審議的話要多久時間?	<p>【實施者回應】 因為本案目前都更的程序還在進行中，市府工務局同意可以展延六個月，並有相關配套措施，我們會跟市府留意情況並保持聯繫，有需要會再依相關規定申請展延，以確保建照效力。</p> <p>【更新處回應】 本案公開展覽期滿後，會召開專案小組會議，審議完成後會召開聽證會，並提送都市更新及爭議處理審議會審議，審議會審竣就可以辦理核定作業程序。</p>	
財政部國有財產署北區分署:(109 年 2 月 26 日台財產北改字第 10900041460 號)	1	查旨案實施者榮座建設股份有限公司前於 108 年 7 月 18 日召開公聽會，業經本分署以同年月 17 日台財產北改字第 10800194610 號函復意見在案(詳如附件)，爰請實施者將本分署所提意見納入該公聽會意見回應綜理表(事業計畫及權利變換計畫書第專-1 頁)。	遵照辦理。	-
	2	本署經管國有土地係以「權利變換」方式參與旨揭都市更新案，仍請實施者於實施方式一節敘明(事業計畫書第 13-2 頁)。	遵照辦理。	事業計畫 13-2

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
	3	<p>依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。次依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人(即買受人)負擔，爰請實施者將營業稅提列本案共同負擔項目。又倘未提列為共同負擔項目，依營業稅法第 32 條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部份(即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分)內，本分署後續將不予負擔。</p>	<p>有關房地互易涉及營業稅部分，應由土地所有權人負擔，本公司僅為申報繳納營業稅之義務人，故屆時仍請 貴分署回歸稅制規定繳納，以免抵觸稅法。</p> <p>本案係採用 100 年 11 月 8 日所修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」提列共同負擔，惟該基準表並無營業稅提列項目，且經 107 年 8 月 31 日新北府城更字第 10735376082 號函公告核定，本次變更內容並無涉及共同負擔提列之變更。</p>	

「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」暨「變更新北市永和區樂華段 295 地號等 33 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：108 年 7 月 18 日 (星期四) 上午十時正

開會地點：新北市永和區大新街 45 巷 1 之 1 號 3 樓(大新光明市民活動中心)

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
許麗櫻 小姐 (528 地 號所有 權人)	1	你們報告的很詳盡，但我們實在有點聽不懂，能不能直接告訴我們什麼時候要拆，什麼時候要搬，針對我們想知道的，多久可以住進新房子。	我們今年 5 月已經向新北市政府申請建照，但是因為案子也要辦理容積移轉，容積移轉需經全體協議戶的簽署同意才可辦理，其中有一戶已協議戶不簽署同意書，因此須將該協議戶改為權利變換分配，以續行申請容積移轉程序。 本次變更程序預計約需半年審議期間，實施者會盡最大努力完成程序，取得建照後，預計明年上旬盡快辦理拆除，後續新建大樓施工作業約需兩年半，完工後再辦理使用執照申請，約半年內完成，預計約三年半的時間開始辦理入住。 目前本案僅針對前述所有權人由協議合建改為權利變換分配，其他事業計畫已審竣之建築圖面以及其他所有權人已協議及權利變換權益皆無影響。	
	2	我朋友在和平東路那邊有遇到稅賦的問題，不曉得我們這邊會不會遇到相關的稅賦問題。	有關法令的部分，本案都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，因為本案為權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之，因此本案包括建管等相關法令都適用本案事業計畫報核日的規定，否則如超過期限重新報核，相關建管法令必須以現行較為嚴格的規定重新檢討，對本案已核定建築設計內容、容積獎勵及權利變換分配權益有重大影響。	
	3	都更現在的法令跟以前的法令比較起來，有比較好嗎？		
許忠義 先生 (298 地 號所有 權人)	1	請問建照何時可以請下來？	本案預計於變更權利變換計畫核定後約三個月取得建照，盡快辦理本案改建，實際審議時程仍須以市政府實際辦理行政程序為準。	
	2	請問屆時拆屋時需要每個所有權人蓋章嗎？	本案辦理建照拆照皆依信託及契約辦理，感謝各位地主的配合，本案權利變換部分得以實施者名義辦理後續建照及拆照作業。	
台北市 都市計 畫技師 公會許 敏郎理 事	1	恭喜各位，台灣都市更新發展近 20 年，實際完成的案子約幾百件而已，顯然是一件很不容易的事情，雖然這次需要辦理變更更新案，但因為僅有一位所有權人須變更相關內容，後續依法定程序辦理報核及審議，相對來說算是較為單純的案件，後續應該是可以很順利的進行，預祝本案早日取得建照使照，早日完工交屋。	敬悉。	

單位	項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
新北市都市更新處代表王朝志先生	1	<p>這個案子本來就只是為了 295 地號所有權人而辦理，但今日也來了很多的地主，顯見大家對案子都很關心，到底何時可以蓋新房，因為都市更新還好有權利變換機制，因為 295 地號所有權人不願意出具容積移轉同意書，契約也都簽署了，但好事多磨，剛也提到審查進度希望盡快半年完成，另外也希望城鄉局那邊也有其他方法可以處理，各種方式多管齊下，完成程序後，市政府也會盡快辦理後續程序，但還是希望實施者就所有權人部分盡量圓滿，讓更新推動更加順利。</p>	敬悉。	
榮座建設股份有限公司廖純慶先生	1	<p>目前本案分兩條路辦理，一條就是權利變換，另外一條就是持續協議，我們也談了半年多，但現在如果權利變換分配通知給他們，相信他們會再持續跟我們溝通，但是否談得成很難保證，所以如果真的談不成，還是可以回歸到權利變換計畫，如果談成，我們後續就會盡快取得建照，對我們來講這個案子是一個很重要的責任，我們一定會完成，請大家放心，我們一定公平處理本案，目前公司也在本案隔壁成立辦事處，以方便大家就近隨時來找我們。</p>		