

三鶯線媽祖田站捷運開發案

招商說明會 Q&A

壹、時間：112 年 4 月 26 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 511 簡報室

參、潛在投資人提問及機關說明要點：

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
一	<p>1. 捷運三鶯線仍在興建中，其工程進度為何？預計何時完工及通車？</p> <p>2. 有關規格標評分項目中，「對都市發展貢獻」的「響應 2050 淨零碳排路徑政策」永續開發構想，是否有建議的具體作法？</p>	<p>1. 捷運三鶯線興建受勞基法修正(一例一休)、機廠用地延遲交付及疫情引發缺工缺料等因素影響，預計至 114 年底完工。</p> <p>2. 為配合 2050 年淨零排放政策目標，本府已於 111 年正式發布「新北市 2050 淨零路徑暨氣候行動白皮書」，並於 111 年 12 月 28 日通過「新北市氣候變遷因應行動自治條例」(草案)，針對能源轉型、能效提升、循環經濟、智慧運輸與韌性防災五大方針推動淨零碳排，希冀投資人得配合政策方向規劃本案新建建築物，如設置電動車充電樁、共享運具、引進再生建材、申請效能標章、智慧建築認證等。</p>
二	<p>1. 本案停車位數量是否有法定停車位不足之問題？</p>	<p>1. 本案依目前招商顧問規劃方案法定停車位數量為 374 位，位於地下 1 至 3 層，尚屬足夠。惟法定停車位檢討尚須依據未來投資人規劃之產品坪數、戶數為準。另本案申請共構備查日為 109 年 3 月 16 日，未來開發大樓得以申請共構備查日為法令適用日，故依 108 年 9 月 18 日發布之</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
	<p>2. 是否有建築圖說、結構資料等資訊，可提前提供投資人參考？</p>	<p>「新北市都市設計審議原則」第四點規定，「(一)1.新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位，並以平面停車設計為原則。」或投資人如擬採用建照執照申請日為法令適用日，則需一體適用全法，不可選擇部分條款適用。請投資人自行評估考量最適方式。</p> <p>2. 本局已於 112 年 5 月 2 日公告開放本案界面報告書申請複製，投資人若有需求，可洽本局購買。</p>
三	<p>1. 公益設施容積獎勵是否應做到 30%？是否需集中或獨棟規劃？</p> <p>2. 建築方案是否需要依照簡報規劃 3 棟？</p>	<p>1. 本案公益性及社會福利設施空間，業經 111 年 12 月 1 日本府財務收支及公有建物聯合審查會議決議，調配未來接管單位為本府衛生局及社會局，其空間需求面積共計約 894 坪，即已達公益性及社會福利設施容積上限 30%，未來公告之甄選文件，亦會載明接管單位之需求內容，提供投資人規劃參考，目前尚無要求需集中或獨棟規劃。</p> <p>2. 招商顧問提出初步規劃設計僅供投資人參考，本案無規定開發棟數，未來由投資人自行規劃產品型態。</p>
四	<p>1. 公益設施需求為容積樓地板面積 894 坪，是占公益設施容積獎勵 30%的多少比例？如有不足部分，是否需以代金方式回饋？</p>	<p>1. 依本案細部計畫規定，公益性及社會福利設施上限為 30% 基地容積樓地板面積。本案基地面積約 2,980 坪，其 30% 容積樓地板面積即約 894 坪，與經調配後之公益性及社會福利設施需求相當，故尚無不足需繳納代金情形。</p>

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回復
	2. 請問是否已確定市府分回產品之方向及處分管理方式？	2. 本府對於本案分回之產品目前無特定需求，以未來處分後挹注捷運建設自償性經費為主要考量。
五	<p>1. 本案開發基地於都市計畫變更前為住宅區，依簡報內容所示，並無特別使用限制，惟未來如規劃作辦公產品，是否會比照環狀線之規定，需以鋼骨結構(SC)興建本站建物。</p> <p>2. 目前方案規劃為三幢 25 層之 RC 建築，因本案具河景優勢，如底層做商場，考量三幢建物將占較多地面實質空間，如減為兩幢建物，樓層調高至約 30 層，結構採用 SRC 或 SC，如此調整於本次開發是否允許？是否影響現有地下室結構設計原則，而有施作結構補強之需？針對結構設計是否有相關規範？</p>	<p>1. 本案目前並無要求倘規劃辦公室產品需以鋼骨結構興建之限制。</p> <p>2. 考量產品市場性，招商顧問初步建議本案興建 3 幢 25 層樓之建築，惟未來產品係規劃 2 幢或 3 幢建物及興建構造成內容，由申請人自行評估。另本案係為共構大樓，目前已將界面報告及結構計算等技術文件內容，提供申請複製，未來如涉結構補強等費用，請申請人自行納入評估。</p>
六	<p>1. 公益設施是否有要求分配車位？</p> <p>2. 主管機關委託投資人興建部分，其車位分配為何？</p>	<p>1. 本府已調查公益性及社會福利設施接管單位之車位條件及數量需求，目前實際需求數不超過法定應留設之車位數，詳細車位設置數量將於甄選文件中載明。</p> <p>2. 停車位應隨主建物併同移轉，而停車位數量與主建物搭配方式，則視產品規劃而定，且停車位價值應納入權益分配計算。主管機關支付建造成本分回部分，將依「新北市大眾捷運系統土地開發權益分配作業原則」計算主管機關應分得權值後，據以分配價值相當之房屋與停車位數。</p>