

「擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 84 筆土地都市更新事業計畫案」第 4 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 102 年 12 月 6 日(星期五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 7 樓 0736 會議室

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案更新單元土地總面積依第 1-2 頁所載調整為 3,867.01 平方公尺，惟第 5-2 至 5-5 頁之表 5-1 更新單元土地權屬清冊所列總面積仍為 3,844.82 平方公尺未修正，則相關容積獎勵及樓地板面積計算將受影響，請責成實施者釐整修正相關事項。	修正表 5-1，土地總面積為 3,867.01 m <sup>2</sup> 。	詳 P5-5，更新單元土地權屬清冊。
	(二)由於本案更新範圍土地面積變更擴大，查範圍內本署經管之同段 50 地號國有土地，使用分區為住宅區，面積 11.18 平方公尺，占更新單元總面積 3,867.01 平方公尺之比例為 0.29%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 2 項之本分署得研提主導都市更新之規定。並依處理原則第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者完整載明上述國有土地處理方式。	遵照辦理。	詳 P18-1~2，國有土地處理。
	(三)本案容積獎勵分別列有立體綠化及土地使用分區管制要點銀級綠建築獎勵，是否有重複提列，請秉權審議其合理性。	銀級綠建築並無加計立體綠化相關分數，避免重複獎勵之疑慮。惟考量容積移轉之環境友善作為，本案取消申請立體綠化容積獎勵。	
	(四)容積移轉額度以都市計畫容積移轉實施辦法第 8 條第 2 項規定之上限 40% 提列，容積移轉費用為 4,189 萬 9,509 元，請實施者說明其增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人共享之比例、購買金額計算依據及契約並秉權審議合理性及必要性。	本案區內容積移轉已占法定容積之 20.34%，實際區外容積移轉僅 19.66%，容積移轉費用暫依據 98 年公告現值七成試算需 28,702,279 元，於下一階段權利變換計畫提供相關購買證明核實提列。區外容積移轉基於都市更新土地所有權人共同參與公平原則，該取得費用納入共同負擔，容積移轉後之權益則由本案全體所有權人共享。	詳 P10-5，區外容積移轉說明；P15-4，容積移轉取得費用。
	(五)本案規劃 210 戶房屋，卻規劃 210 個停車位、210 個機車停車位、53 個自行車停車位，導致超建地下樓層 2 層，請秉權審議合理性及必要性。	本案汽機車位數量依照新北市都市設計審議原則規定，需設置一戶一車位。因此原規劃 210 戶設置 210 車位、210 輛法定機車及 53 輛自行車(210*1/4)。本次會議結論降低容積，戶數修正為 204 戶，因地下室範圍無變更，故維持 210 輛車位僅自行增設 6 輛。開挖至地下五層主要是因為退縮開挖率增加基地保水之環境友善策略。	
	(六)「總務及人事行政費」：5%(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(以下簡稱基準表)上限為 5%)、「銷售費用」：6%(依基準表上限為 6%)、「風險管理費」：12%(依基準表上限為 12%)，請秉權審議合理性及必要性。	本案管理費用考量本案自 96 年 3 月 1 日起陸續申請事業概要及事業計畫報核，期間配合都市更新專案小組及大會，分別於 99 年、100 年及 102 年三次更新單元範圍擴大，更新單元面積自 2,756.51 m <sup>2</sup> 提升至 3,867.01 m <sup>2</sup> ，所有權人由 60 人提高到 105 人，由於開發規模擴大，致使本案的風險大幅提升。已遵照專案小委員審查結論調降風險管理費為 11.5%。	詳 P15-1~6，財務計畫。
	(七)依基準表，貸款利息項目尚無包括容積移轉費用，另貸款期間=更新期間，不得長於都市更新事業實際施工期間加 8 個月，實施者所列貸款期間 42 個月，並將搬遷 1 個月非屬實際施工作業及產權登記項目列入，請一併秉權審議合理性及必要性。	貸款利息項目排除容積移轉費用實屬不合理，容積移轉費用納入共同負擔，容積移轉後之權益由全體所有權人共享。實施者僅為代工，容積移轉需併同建照申請，表示費用在建照申請之前即已支付，本案仍需提列。另外本案為地上 28 樓地下 5 層建築，預估實際施工期為 34 個月，若加計現住戶搬遷、更新前建物拆除、產權登記及交屋共計 42 個月，仍符合相關規定。	

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(八)本案因提列上述項目費用，導致共同負擔比例為 57.53%，偏高而顯不合理，請秉權審議並請實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合合理性及必要性。	本案調整部分管理費用，同時調降共同負擔比例至 54.75%。惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價，相關單價並按通案原則修正。	詳 P15-1~6，財務計畫。
	(九)實施者訂定之選配原則所載相互找補不超過乙戶或乙車為原則，以及選配單元之價值以不超過其應分配權利價值之 110% 以內為原則等有所不妥，舉例而言，未達 5 戶房屋價值卻選配 5 戶房屋且補繳金額未達 1 戶房屋價值之所有權人 A 仍可選擇 5 戶，造成與足夠選配 5 戶房屋價值之所有權人 B 重複選配，將產生所有權人 A 超額選配影響所有權人 B 應有權益之爭議情形，有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，且所謂不超過乙戶或乙車是否為最小價值單元並未規定，請秉權審議其合理性並請實施者修正。	已於選配原則加強說明超額選配單元不得與足額選配單元重複之相關規定。	詳 P18-2，選配原則。
二、新北市政府 交通局	地下一層機車停車場位於下坡道迴轉處，建請增設相關安全及警示設備。	依審查意見辦理。於地下一層機車坡道迴車處增設警示燈及圓凸鏡。	
三、新北市政府 水利局	瓦礫溝現況部分渠道寬度不足，請依本局之瓦礫溝整治計畫配合河道綠美化設計，會後將提供實施者相關規劃資料供參。	經套疊水利局提供之水道治理計畫範圍，本案並未位於水道治理計畫範圍內。	
四、新北市政府 新建工程處 (書面意見)	(一)本案審查協助開闢公共設施項目為計畫道路及綠地二項。 (二)P8-5 頁興闢經費部分： 1.興闢道路經費尚符實價，惟工程施作內容不符，新闢道路碎石級配底層至少 30 公分以上，聯結層粗級配瀝青混凝土至少兩層各 5 公分，並分層鋪築，面層密級配瀝青混凝土 5 公分，並依市區道路及附屬工程設計規範設施道路側溝及燈具等道路附屬，請補充斷面圖說。 2.興闢瓦礫溝附近綠地經費偏高，參考金額為 2500~3500 m <sup>2</sup> /元，請再檢討。	計畫道路及綠地協助開闢，並以區內容積移轉方式捐贈新北市政府。  1.遵照辦理。 2.瓦礫溝附近綠地除簡易綠化之外，另外施作水源橋墩燈，所提列費用並未申請相關容積獎勵，純粹作為本案之環境貢獻。	詳 P8-2，道路開闢斷面示意圖。
	(三)有關綠地設置木棧道部分建議材料更換與步道相同之鋪面材質，以利後續管養維護。另欄杆設施考量維護及使用安全，請使用適當材質並調整高度至 140 公分。	依審查意見辦理。綠地設置木棧道部分已更換與步道相同材質，另欄杆設施考量維護及使用安全選用金屬材質，設計高度為 140 公分。	詳 P8-2，道路開闢斷面示意圖。
	(四)P8-1 頁，一、興修或改善計畫/(一)興闢計畫道路及部分綠地/1.更新單元東側六米計畫道路及部分綠地/(3.)計畫內容項目說名內容「…，六米計畫道路沿線住宅區再退縮 2 米空間施作柏油鋪面，…」略之，與事業計畫書內所有設計圖不符，請檢討。	已修正。	
	(五)人行道開放空間鋪面應全區平順，請詳標高程及補充說明車道出入口之無障礙配置設計圖。	依審查意見辦理。人行道部分全區平順，並補充高程及車道出入口之無障礙配置設計圖。	詳 P12-25 配置示意圖
	(六)本案後續涉及開闢都市計畫道路及綠地部分，請依新北市政府工務局訂定「新北市政府工務局申請自行修築都市計畫道路橋梁原則」提送興闢計畫書送審。	依審查意見辦理。	
五、新北市政府 都市更新處	(一)有關地下一層外牆超出建築線部分，請詳實檢討本案開挖率是否符合相關規定，請修正。	依審查意見，修正地下一層開挖範圍以符合規定。	詳 P11-10，地下一層平面圖。
	(二)本案選配原則語意未臻明確、同意比例略超過法定門檻且 3 度擴大更新單元範圍，建築規劃內容與原公展版本差異甚遠，為避免後續執行爭議，建請實施者召開說明會，說明訂原則之合理性、公平性及後續操作方式，與所有權人妥善溝通，俾利後續權利變換之執行。	實施者於 103 年 3 月 30 日假新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號 1 樓(山北社區活動中心)召開說明會告知相關所有權人計畫修正內容，再提請都市更新審議委員會大會審議。	詳附錄七大會前說明會記錄。

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
六、都市設計委員意見	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意備查，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。	依審查意見辦理。	
	(一)本案申請 40%容積移轉，倘申請單位完成以下環境補償措施後，委員會原則同意。 1.協助開闢週邊公共設施(3.91%)做為容積移轉環境回饋項目，不申請相關容積獎勵。 2.基地西南側規劃半戶外空間以利串聯水源路至水源路 127 巷人行動線。	1.依審查意見辦理。 2.依審查意見辦理。基地西南側退縮半戶外空間，以利串聯水源路至水源路 127 巷之人行動線。	詳 P11-11，一層平面圖。
	(二)景觀配置 1.本案基地北側設置水景，似無實質界定效果，建議取消水景設計以利增加綠地。 2.本案南側景觀配置繁複，考量後續維管及避免孩童滑落於 150 公分深水池，建議酌予簡化，另請妥適處理景觀銳角。 3.為減緩地表逕流量，請取消花臺設施以利排水至樹穴，降低公共排水的負擔。 4.基地西北側請依水源路 127 巷 2 弄路形妥適處理水源路 127 巷 2 巷與水源路 127 巷轉角空間，其雕塑品建議搭配綠地空間。 5.基地內外高低差應以順平為原則，請取消基地東側階梯設置，另請確認植栽排列方式是否會遮蔽行車視距。 6.請套繪基地周遭人行穿越線並說明附近居民前往綠地之動線及高差處理方式，另請適度增設街道家具。 7.考量高齡族群使用，請設計單位於主要出入口加強無障礙設施使用性。 8.建議人行通道皆保持 2.5 公尺淨寬以利通行使用。 9.請補屋頂層及露臺剖面圖以利審查綠化之覆土深度，另請增加地面層剖面並說明其與開挖線關係。 10.依其基地位置特性，建議取消種植櫻花。	1.依審查意見辦理。取消基地北側水景 2.依審查意見辦理。修改水池深度，並軟化景觀銳角。 3.依審查意見辦理。取消非開挖區花台設計，以利排水至樹穴。 4.依審查意見辦理。基地北側轉角空間雕塑品移至綠地空間。 5.依審查意見辦理。取消東側階梯設置以緩坡取代，另外檢討車道口視距，沒有被植栽阻擋。 6.依審查意見，基地周遭目前無人行穿越線，並增設街道家具,補充說明附近居民前往綠地動線及高差處理方式。 7.依審查意見辦理。 8.依審查意見辦理。 9.依審查意見辦理。 10.依審查意見辦理，取消櫻花改種植檉木。	詳 P12-1~25，都市設計與景觀計畫。
	(三)建築量體配置、高度及其他事項 1.本案設置 9 公尺屋脊裝飾物，依其規劃理念及立面比例尚屬合理，委員會勉予同意。 2.建議減少立面晚間 10:00-12:00 屋脊裝飾物照明以達節能目的。 3.本案 14 樓設有中繼機房，請套繪設備圖並說明其合理性。 4.地下一層垂直動線核與垃圾暫存空間配置不合理，請修正。	1.依審查意見辦理。 2.依審查意見辦理。 3.依審查意見辦理。本案興建 28 樓,設置中繼機房於 14 樓約為總高度的 1/2 位置，優點為可平衡揚程，減少管徑及馬力數,達到最經濟的設計。 4.依審查意見辦理。	1.詳 P12-3，建築物造型示意圖。 2.詳 P12-6，建築物夜間照明模擬圖。 3.詳 P11-10，地下一層平面圖。

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(四)法規檢討</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.請設計單位依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第十二條規定修正基地西南側建築物配置。</li> <li>2.依據「新北市都市設計審議原則」第一條第二款規定,申請都市防災獎勵者,建築物與境界線或建築線間留設淨寬度範圍內,應以提供救災、人員疏散使用為主,不得規劃構造物(如樓梯、透空格柵...等),請設計單位取消阻礙救災動線之構造物。</li> <li>3.本案端景景觀牆請依建管規定計入建築面積並補詳細立面。</li> <li>4.請釐清檢討本案開挖範圍是否超出建築線外。</li> <li>5.請確認花架是否依建管規定計入建蔽率,另請補繪大樣圖。</li> <li>6.請依建築技術規則檢討步行距離及重複步行距離</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依審查意見辦理。</li> <li>2.依審查意見辦理。</li> <li>3.依審查意見辦理。</li> <li>4.依審查意見,檢討本案開挖率。</li> <li>5.依規定花架計入建蔽率。</li> <li>6.依規定檢討步行距離及重複步距。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.詳 P11-11。</li> <li>2.詳 P11-26,消防救災審查核定表。</li> <li>4.詳 P10-11。</li> <li>5.詳 P11-5。</li> <li>6.詳 P11-11~17 地上各層平面圖。</li> </ol>
	<p>(五)報告書缺失</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.請補每頁圖說比例尺及指北針,排風剖面圖。</li> <li>2.基地內外及室內外空間高程請標示清楚。</li> <li>3.剖面圖請標示寬度及相關尺寸。</li> <li>4.請釐清修正報告書第 6-7 頁及第 6-8 頁景觀透視示意圖中圍牆型式與第 6-20 頁不同部分。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.依審查意見,補指北針,比例尺及排風剖面。</li> <li>2.依審查意見,補標室內外高程。</li> <li>3.依審查意見辦理。</li> <li>4.依審議意見。</li> </ol>	
七、都市更新委員意見	<p>(一)容積獎勵部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案申請銀級綠建築獎勵部分,須提供保用 15 年以上管理維護基金(綠建築保證金之 5%),並於公寓大廈規約草約中載明後續管理維護計畫,詳述其細目與規約內容,且不得任意變更,請修正。</li> <li>2.實施者同意取消申請「協助開闢計畫道路」獎勵,併入容積移轉 40% 計算,作為環境補償措施,樂觀其成;另有關「立體綠化」獎勵部分,實施者亦同意取消申請。</li> <li>3.另請開放水源路及水源路 129 巷連接之街角廣場,將建築物以挑空之設計手法串連水源路 127 巷之開放空間,作為實質環境貢獻。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理。</li> <li>2.遵照辦理。</li> <li>3.遵照辦理,退縮建築物西南側,以串聯水源路 127 巷之開放空間。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.詳 P10-4。</li> <li>2.詳 P10-1~3。</li> <li>3.詳 P10-7。</li> </ol>
	<p>(二)財務計畫部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本案部分費用皆以上限提列,致共同負擔比例高達 57.53%,請檢核各費用提列之合理性後酌予調降,請修正。</li> <li>2.本案申請區內容積移轉 11.30%、區外容積移轉 28.7%,有關財務計畫中容積移轉費用之提列,請詳載費用計算方式與內容。</li> <li>3.有關法規之適用,係以事業計畫報核日為準,本案於 98 年申請報核,故請依 95 年發布之工程造價標準表提列相關費用(26 層以上建築物 14,400/m<sup>2</sup>、陽台 6700/m<sup>2</sup>),請修正。</li> <li>4.拆遷安置計畫之拆遷補償費用部分,請以一戶為單位列表說明,並依不動產估價技術規定,以建築物殘餘價格提列。</li> <li>5.土地複丈費用請檢附單價提列依據;信託費用請依實際狀況認列,並檢具契約影本佐證,俾利財務計畫審查。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.遵照辦理,共同負擔比例調降為 54.75%。惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額,實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價,相關單價並按通案原則修正。</li> <li>2.遵照辦理,區外容積移轉調降為 19.6%,並以公告現值之 70% 估算容積取得費用。</li> <li>3.遵照辦理。</li> <li>4.遵照辦理。</li> <li>5.土地複丈費用及信託費用將於下階段權利變換計畫檢具契約影本覈實提列。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.詳 P15-1~6,財務計畫。</li> <li>2.詳 P15-4。</li> <li>3.詳 P11-4。</li> <li>4.詳 P14-2~7。</li> <li>5.詳 P15-3~4。</li> </ol>

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三)估價報告書部分</p> <p>1.P41 頁比較標的之選定請避免以擬售價格做為估計，比較法須有比較基準，故建議以「成交價格」之案例做為比較標的，惟本案之價格日期為 98 年，成交價格之案例須考量時間差異調整時間之個別因素。</p> <p>2.P42 頁之「比較標的區域因素分析表」、P44 頁比較價格推定表之「價格日期調整率」，請客觀補述各項因素之調整原因。</p> <p>3.鋼筋混凝土造，惟比較標的 2 之調整率較比較標的 1、3 高，請說明其合理性。</p> <p>4.P44 頁估價方法之選定，為使估價報告書內容更為確實，建議以二種以上之估價方法做為依據。</p> <p>5.估價報告書案名「南工段 25 地號等 84 筆土地」誤植為「南工段 25 地號等 83 筆土地」部分，請修正。</p>	<p>取消立體綠化及協助開闢公共設施以費用認列形式爭取獎勵，權利變換階段將遵照委員意見提供三家不動產估價師事務所進行估價作業參考。</p>	
	<p>(四)計畫書內容部分</p> <p>1.有關開闢計畫道線及綠地部分，請依本府新建工程處之意見檢討修正，並將開闢相關內容詳載於計畫書章節中。</p> <p>2.本案所定選配原則語意未臻明確，請檢視其公平性，並請依財政部國有財產署北區分署之意見檢討修正。</p> <p>3.本案一層平面無約定專用之空間，請載明於相關書圖及買賣契約書，請修正。</p> <p>4.本案計畫書內更新後總權利價值與估價報告書不符，請釐清後修正。</p> <p>5.計畫書及估價報告書中，部分內容與建築規劃之設計內容不符，請釐清後修正。</p> <p>6.本案設置之露臺「約定專用」部分需於規約中載明並附圖表示，相關疏漏部分請修正。</p> <p>7.P2-5 頁，建築線圖套繪地形圖部分，請放大單元範圍內 90 地號之圖說，清楚表示建築線與該筆地號界線間之關係。</p> <p>8.P5-12 頁，本案實施方式係以權利變換執行，請補充說明不同意戶之辦理情形載於計畫書，俾利後續權利變換之實施，請修正。</p> <p>9.P15-2 頁，財務計畫章節中，表名 15-4 及表 15-5 誤植為表 11-4 及表 11-5 部分，請修正。</p> <p>10.P15-4 頁，貸款利息之計算式中，公式誤植部分請修正。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.遵照辦理。</p> <p>3.遵照辦理。</p> <p>4.估價報告書將於下階段權利變換計畫再行提供，本案以事業計畫載明為準。</p> <p>5.估價報告書將於下階段權利變換計畫再行提供，本案以事業計畫載明為準。</p> <p>6.遵照辦理，實際狀況標示露臺區位於大廈管理規約約定專用圖。</p> <p>7.90-1 地號已分割，依據分割後地籍圖套疊。</p> <p>8.遵照辦理，持續溝通整合。</p> <p>9.遵照辦理。</p> <p>10.遵照辦理。</p>	<p>1.詳 P8-2。</p> <p>2.詳 P18-2，選配原則。</p> <p>3.詳附錄三約定專用圖。</p> <p>6.詳附錄三約定專用圖。</p> <p>7.詳 P2-4~5。</p> <p>8.詳 P14-8。</p> <p>9.詳 P15-2。</p> <p>10.詳 P15-3。</p>
<p>專案小組結論</p>	<p>一、請實施者於提送大會審議前針對本案因範圍變動、建築規劃調整及選配原則部分召開說明，並彙整地主意見。</p> <p>二、本案申請銀級綠建築獎勵部分，請提供綠建築保證金 5% 之管理維護基金，須保用 15 年以上，並於公寓大廈規約草約中載明後續管理維護計畫。</p> <p>三、本案共同負擔明顯偏高，風險管理費建請以 11.5% 提列。</p> <p>四、本案申請人行步道獎勵、規模獎勵、合法四層樓獎勵小組原則同意，設計遮蔽率獎勵俟工務局確認後，小組原則同意；其餘請實施者依委員意見修正經承辦單位檢核後，逕提大會審議。</p>	<p>實施者於 103 年 3 月 30 日假新北市中和區莊敬路 49 巷 29 弄 2 號 1 樓(山北社區活動中心)召開說明會告知相關所有權人計畫修正內容，並彙整地主意見如附錄七。</p> <p>遵照辦理。</p> <p>遵照辦理，共同負擔比例調降為 54.75%。</p> <p>遵照辦理。</p>	<p>詳附錄七大會前說明會記錄。</p> <p>詳 P10-4。</p> <p>P15-1~6。</p>

「擬訂新北市中和區南工段 25 地號等 83 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 102 年 4 月 11 日(星期四)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 7 樓 0736 會議室

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本署經管同段 50 地號國有土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)第 11 點規定：「依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。」，先予敘明。	遵照辦理。	詳 P18-1~2，國有土地處理。
	(二)查依案附事業計畫(第三次專案小組版)第 141 頁所載「本案事業計畫核定後，原則由實施者依本分署核定之讓售金額，申購南工段 50 地號國有土地，倘讓售金額過高，實施者將於權利變換計畫階段按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地，倘應分配之權利價值未達最小分配單元時，則依都市更新條例辦理。」乙節，請實施者依前述處理原則及注意事項規定修正為「本案事業計畫核定後，倘實施者未依國有財產法等相關規定繳價承購本署經管之國有土地，仍應由財政部國有財產署北區分署按應有之權利價值申請分配更新後之房、地」。	遵照辦理。	詳 P18-1~2，國有土地處理。
	(三)另本案共同負擔比例高達 60.97%，有關容積移轉費用、共同負擔提列費用及更新後房價合理性等請秉權審酌。	本案共同負擔費用依新北市都市更新審議原則提列，且更新範圍經多次擴大及建築量體調降後，共同負擔比例經試算已由報核時 63.81%、第四次審議委員會通過時 57.42%，降為目前 56.62%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價，相關單價並按通案原則修正。	--
二、工務局(書面意見)	(一)興闢計畫道路及部分綠地，是否已取得土地同意書。	本案更新單元範圍土地皆為權利變換範圍，且興闢計畫道路及部分綠地之私有土地，報核時已取得所有權人 100% 事業計畫同意書。	詳 P5-14，圖 5-2。
	(二)請檢討道路坡度是否符合法規之規定。	檢討道路坡度符合規定。	詳 P11-11，一樓平面圖。
	(三)請檢討興闢道路與舊有道路是否相順接。	本案開發興闢 6 米計畫道路與舊有水源路 127 巷 2 弄可順接	
	(四)請檢討計畫道路截角是否符合規範。	檢討計畫道路截角符合規範。	
	(五)興闢計畫道路應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定。	興闢計畫道路符合規範。	詳 P8-1，興闢瓦礫溝附近綠地計畫內容。
	(六)經查使用分區後本案公共設施綠地部分為綠地供排水溝及綠化設施使用，為考量公共安全問題，轉請水利局協助審查瓦窯溝綠帶及木棧道設施，並請水利局確認是否同意施作相關設施。	本案實施者曾於 102 年 6 月 10 日與工務局、水利局研商，考量(1)水源橋經過多次修建，現況整建大致完成；(2)水岸護坡因涉及水理議題，不宜貿然施作，且市府現已施築垂直式護坡；(3)水源路 127 巷 2 弄現況並無腹地施作木棧道，且六米計畫道路北側又有現地樹木保護課題，木棧道無法連續施作。會議結論(1)建議水源橋配合施作炭燈，以營造豐富的水岸景觀；(2)水岸護坡若維持現況，建議作簡單綠美化；若重新施作，請水利局提供水文分析相關資料並確認可施作內容及原則；(3)礙於腹地及現地樹木保留問題，於瓦礫溝水岸旁施作連續性棧道恐有困難，故建議配合於本案基地內規劃留設人行步道，作為水源橋與瓦礫溝休閒廣場之串接。	
	(七)請實施者檢討瓦窯溝邊側土坡土壤安全性及沿岸親水步道(木棧道)安全問題。		

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
三、都市設計委員意見	請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查：		
	(一)為維持原都市計畫水源路 127 巷 2 弄 8 公尺計畫道路寬度及 2 公尺綠帶空間，設計單位同意基地向內退縮 2 公尺以補足原計畫道路 8 公尺寬度；關於地面一層平面圖公益空間請檢討整體規劃及加強公益性並詳細說明是否供不特定民眾使用。	1.遵照辦理，基地向內退縮 2 公尺以補足原計畫道路 8 公尺寬度。 2.經檢討後已取消公益設施規劃設置。	詳 P11-11、P12-10，一樓平面圖、景觀配置圖。
	(二)請依都審原則規定每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留至少 6 公尺平臺，另本案汽車停車數量達 50 輛以上者，應以雙車道設計；機車動線應避免與汽車車道交錯規劃，機車停車位應於地下一層集中設置為原則，並詳細檢附主要交通及次要交通流量動線檢討。	依審查意見，本案將南側機車車道移至北側汽車出入口旁，基地內汽機車破口僅剩一處，符合規定。汽機車坡道於地面層起始點至人行道留 6 公尺平臺，以雙車道設計，機車停車位於地下一層集中設置，並詳細檢附主要交通及次要交通流量動線檢討。	詳 P11-11，一樓平面圖。
	(三)本案基地申請 40%容積移轉，請依都審原則容積移轉規定提出對週遭環境友善方案等事項進行檢討；申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形，如一戶一汽車、鄰棟間隔等。	本案申請 40%容積移轉，將建築物配置集中設置於基地中間，且六米計畫道路向內退縮 2 米使其達到 8 米，並將空地留設在基地四周，開放供公眾使用，並且設計大量綠化設施，友善都市中的開放空間。	詳 P10-7 說明。
	(四)請依都審原則規定以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量並垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，避免住戶跨越車道發生危險；另本案地下開挖五層，請檢附說明地下排風方式及剖面圖說並於地面層平面圖上標示排風設施。	依審查意見修正，資源回收空間設置於地下一層靠近垂直動線核，住戶清倒垃圾不需跨越車道；並補充地下室排風設施位置圖及剖面示意圖。	詳 P12-8，垃圾廚餘處理及運送系統。
	(五)本案申請都市防災獎勵及開挖率獎勵，請釐清都市消防救災檢討圖面是否符合土管第十二條各項規定；開挖率獎勵請依「建築物及地下各層之最大投影面積」計算開挖率，並依都市更新審議原則扣除現有巷道面積。	依土管第 12 條規定之防救災空間檢討，本案依各項規定檢討留設，本案開挖率檢討，依土管第十九條規定扣除現有巷面積檢討之。	詳 P10-11，實際開挖率計算圖。
	(六)請繪製剖面圖表示無障礙坡道於入口大廳、道路及室內外空間銜接處是否順平。	依審查意見補充剖面圖。	詳 P12-7，人車動線平面圖。
	(七)請補屋頂薄綠層剖面圖以確認覆土深度並檢討綠化面積是否達可綠化屋頂面積 1/2 以上，另請在說明表格補「覆土深度」欄位。	本案喬木覆土深度 150 公分、灌木覆土深度 60 公分。	詳 P12-15，景觀剖面及覆土深度示意圖
	(八)請於建築物地面層平面圖中標示土管規定之退縮建築線(前院)、都市防災獎勵退縮線、建築物地下層開挖境界線、建築物地上層水平投影線並標示尺寸，以利圖面判讀；另建築物照明計畫請以晚上分三時段各別以建築物夜間透視圖來表示建築物照明情形。	依審查意見補充圖說。	詳 P12-6，建築物夜間環境模擬圖。
	(九)請將本案所設置之公共服務空間、雨水貯留設施、屋頂框架式構造、垃圾車暫停車位、圍牆綠籬、景觀植栽(含屋頂薄層綠化設施)、建築物夜間照明設備等營運管理維護方式及禁止轉讓、禁止設置違建、禁止改變原法定使用目的等相關規定，納入公寓大廈管理規約中。	依審查意見補充說明。	詳附錄 P19~42 公寓大廈草約。

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、都市更新委員會意見	(一)容積獎勵部分 1.有關本案申請立體綠化獎勵與綠建築獎勵部分，請查核面積之計算，倘有重覆部分請予以扣除， <b>並請補充相關設計剖面圖、細部大樣圖</b> ，且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中；另本案同時申請都市防災獎勵與人行步道獎勵重覆部分，依都市更新審議原則及慣例，有關都市防災容積獎勵請由5%調降為3%。	1.本案綠建築分數計算並未包括屋頂層綠化部份，且綠建築、都市防災及都市保水獎勵皆係申請土地使用管制規則獎勵項目，建請同意不適用都市更新審議原則及慣例。	詳 P11-11、P12-10，一樓平面圖、景觀配置圖。
	2.申請公益設施獎勵部分，需提供社區外不特定居民使用，而後續管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，應清楚易懂詳載於公寓大廈規約草約確實執行，並以圖面標示公益設施內容；另動線之規劃應具區隔性，俾利社區內外民眾之出入安全，請檢討修正。	2.經檢討後已取消公益設施規劃設置。	詳 P11-11，一樓平面圖。
	3.本案申請銀級綠建築獎勵部分，應於公寓大廈規約草約中載明後續管理維護計畫，詳述其細目與規約內容，並保用 15 年以上不得任意變更，請修正。	3.遵照辦理。	詳 P18-1、附錄三，綠建築管理維護計畫、公寓大廈草約。
	4.本案申請人行步道獎勵部分，更新單元西側水源路 129 巷與 127 巷應予以串連俾利整體步行空間之通行，請修正。	4.遵照辦理留設 4 公尺基地內通路，串連整體步行空間。	詳 P11-11、P12-10，一樓平面圖、景觀配置圖。
	5.申請設計建蔽率獎勵部分，其面積之計算須扣除現有巷道面積（水源路 129 巷），請修正。	5.遵照辦理，設計建蔽率扣除現有巷道面積計算。	詳 P11-5，建築面積示意平面圖。
	(二)財務計畫部分 1.本案共同負擔比例高達 60.97%，請檢核各費用提列之合理性後酌予調降，請修正。	1.本案共同負擔費用依新北市都市更新審議原則提列，且更新範圍經多次擴大及建築量體調降後，共同負擔比例經試算已由報核時 63.81%、第四次審議委員會通過時 57.42%，降為目前 56.62%，惟財務計畫專章所提列費用為初步研擬金額，實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價，相關單價並按通案原則修正。	詳 P15-5，共同負擔計算。
	2.拆遷安置計畫之拆遷補償費用部分，請依都市更新權利變換實施辦法第 19 條規定詳述，俾利相關所有權人權益；另租金補貼金額請以產權面積為依據，並以新北市都市更新權利變換拆遷安置費提列基準提列，本案以 900 元/坪/月之價格提列，請述明原因。	2.租金補貼金額計算修正為以產權面積為依據，租金則參考崔媽媽基金會中和區住家平均租金 580~600 元/坪/月，酌於調整以 650 元/坪/月計算，實際租金水準將以估價基準日之行情再酌於調整。	詳 P14-1，合法建築物之拆遷安置。
	3.有關資金來源、信託費用部分，請實施者加強說明資金之來源及運用，並以實際情況合理修正現金流量表，俾利財務計畫可行性。	3.一般實施者向銀行融資之慣例，融資金額包含都市更新週轉金及營建工程融資，且所有都市更新提列項目之費用皆有含 30% 自有資金。榮座建設股份有限公司為友座建設集團旗下子公司之一，信譽優良，資金控管佳，於桃園亦有「住都大飯店」等不動產，公司簡介及相關業績請參閱友座建設集團網頁。實施者過往與銀行之合作關係密切且，本更新案未來將透過信託方式實施，除可達成融資目標之外，亦可避免相關風險。相關內容後續於權利變換計畫詳加說明。	詳 P15-3，貸款利息說明。

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、都市更新委員意見	4.請述明協助開闢公共設施(更新單原東側六米計畫道路及部分綠地、更新單原西側八米計畫道路)之內容與方式,並釐清土地及建物產權相關問題,俾利道路開闢之執行。	4.本案更新單元範圍土地皆為權利變換範圍,且與闢計畫道路及部分綠地之私有土地,報核時已取得所有權人100%事業計畫同意書。	詳P5-14,圖5-2。
	5.容積移轉費用價格(98年為基準70%偏高),請以彈性範圍內之市場價格比例計算,並移至管理費用項目後獨立提列,不得加計總務及人事管理費、銷售費用及風險管理費。	5.容積移轉費用暫以公告現值70%提列,實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據報核當時估價基準日重新估價,相關單價並按通案原則修正。	詳P15-4,容積移轉取得費用。
	6.立體綠化所需費用,僅可計列植栽費用及其有關硬體設施,至於其他與植栽無關之硬體設施(如表列之花崗石鋪面等)不予提列;另本案管理費用皆以上限提列,請詳述其必要性;另不動產估價費用一家以154萬元提列偏高,請依實際費用提列。	6.立體綠化維持花崗石鋪面規劃,僅於費用扣除計算。管理費用考量本案自96年3月1日起陸續申請事業概要及事業計畫報核,期間配合都市更新專案小組及大會,分別於99年、100年及102年三次更新單元範圍擴大,更新單元面積自2,756.51 m <sup>2</sup> 提升至3,867.01 m <sup>2</sup> ,所有權人由60人提高到105人,由於開發規模擴大,致使本案的風險大幅提升,因此提列至上限。不動產估價費用暫以提列標準提列,實際數據以權利變換計畫核定之內容為準。權利變換計畫階段將依據實際委託估價費用提列。	詳附錄四工程預算書。
	(三)估價報告書部分 1.本案二樓以上平均單價應符合市場行情,價格日期應以事業計畫報核日三個月內做為評價基準日,報告書中比較標的與比準單元之關係亦請調整修正。	1.已修正估價日期為中華民國98年8月1日,符合事業計畫報核前三個月內之規定。	詳估價報告書。
	2.P41頁估價方法之選定,為使估價報告書內容更為確實,建議以二種以上之估價方法做為依據;另請補充比較法評估步驟的過程俾利檢核;調整率之部分本案以9%為限請敘明理由,調整率級距之劃分亦請檢討其合理性。	(1)由於預售屋為已領有建築執照而尚未建築完成取得使用執照之建築物,故僅得為買賣之標的而無法使用收益,因此本報告書之估價方法,僅以比較法評估比準單元之合理價格。 (2)比較法之評估過程詳估價報告書第42~46頁。 (3)本報告書設定個別因素有5個等級(優、佳、普通、尚可、差),一個等級差距為3%,因此第一等級"優"與第五等級"差"之間的差距最大小於15%。	詳估價報告書。
	3.P42頁請補充「比較標的位置示意圖」之比例尺,及鄰近各比較標的公共設施。	3.已補充說明位置圖之比例尺及公共設施。	詳估價報告書。
	4.P43頁比較標的之選定請避免以擬售價格做為估計,建議以事業計畫書P40頁,表5-12內眾多個案中更鄰近比準地或為成交價格之案例做為比較標的;另本案勘查日期為101年4月,若案例2及案例3已完工,應以「成交价格」做為比較標的。	(1)本案之估價條件以評估預售屋價格為前提,因此本事務所皆蒐集價格日期當時近鄰地區或類似地區之預售屋成交或擬售案例為基礎,而事業計畫表5-12所載案例多為新成屋案例與預售屋性質不符,故無採用。 (2)雖勘察日期為101年4月,但價格日期為98年8月且標的為預售屋,然預售屋無登記制度實無確認成交价格及交易日期,因此本事務所訪查並蒐集房屋仲介及網路媒體資訊等單位預售屋案例資訊作為本報告書之比較案例。	詳估價報告書。
	5.P45頁請調整「比較標的個別因素分析表」中,建物個別條件及接近條件適當之比率;另建材及建築設計案例1至3其等級均為「普通」,惟調整率不同應修正。	5.在比較案例1~3於建材因子項目中為普通而勘估標的為佳,差異為一個等級,本報告書之一個等級差距為3%,故調整率為1%~3%。	詳估價報告書。
	6.P46頁案例2及案例3價格為「擬售價格」,比較調整率為100%應做修正。	6.比較案例2.3雖為擬售價格,但價格日期分為98年7月及98年11月,因此於價格日期調整率作調整,非為100%。	詳估價報告書。
	7.P47~P48頁更新後各單元權利價值,部分調整率偏低,請修正。	7.配合修正,2樓以上平均單價由338,773元/坪調升至359,112元/坪。	詳估價報告書。

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四、都市更新委員意見	<p>(四) 計畫書內容部分</p> <p>1.P1 頁，本案為「未經劃定應實施更新之地區」，故請引用正確法源，都市更新條例第 11 條規定，請修正。</p> <p>2.P30 頁建物分布與門牌位置示意圖中，「水源路 127 巷 2 弄」誤植為「水源路 127 巷 2 巷」部分請修正。</p> <p>3.P33、37、40 及 42 頁等計畫書中人口、現況等相關參考資料，請以事業計畫報核時間 98 年為基準，請修正。</p> <p>4.P74 頁機械室允建面積檢討部分，3023.90 m<sup>2</sup>大於 3005.37 m<sup>2</sup>，誤植部分請修正，且其 18.53 m<sup>2</sup>需計入容積。</p> <p>5.本案事業計畫未提選配原則，為保障實施者與相關所有權人權益，請補充說明選屋之方式與流程。</p> <p>6.有關「其他土地改良物」部分，請以種類區分並附圖標示清楚，請修正。</p> <p>7.本案「占有他人土地之建物」部分，其內容、相關資料與處理方式請補充於計畫書章節中；另 P132 頁有關建號 28 佔用國有土地部分，請以建物測量成果實際座落位置，確認與國有地有無租賃關係，釐清建物與土地之關係。</p> <p>8.請補附建築線套繪現況之清晰圖面俾利查核；另面積檢討等相關圖面，圖示部分請放大比例尺，面積計算公式另以單線圖詳列，以利圖文對照檢視。</p> <p>9.本案設置之露臺「約定專用」部分需於規約中載明並附圖表示；供公眾通行使用部分其產權則需登記為「共有」。</p> <p>10. 有關本案車道出入口位置之設置，請考量人行動線與車行動線之衝擊，請通盤檢討修正。</p> <p>11. 請通盤檢討本案之法規適用，並檢附相關證明文件說明釐清。</p> <p>12. 為整體利益及提升周遭環境品質，請實施者評估就更新單元西南側範圍加以協調，擴大更新單元範圍之可行性。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.更正巷弄名稱。</p> <p>3.修正參考資料基準點。</p> <p>4.重新檢討機械室空間。</p> <p>5.補充說明選配原則。</p> <p>6.其他改良物修正為非法建築物，並以圖表房屋編號對應方式區分種類。</p> <p>7.合法建物並無租賃關係，占用部分以區分所有權進行估價作業。</p> <p>8.遵照辦理。</p> <p>9.遵照辦理。</p> <p>10.遵照辦理。</p> <p>11.遵照辦理。</p> <p>12.西南建物側現況為 7 樓之集合住宅，分別領有 82 年及 85 年建照，除屋況尚佳之外，由於更新後居住空間大幅變小，更新意願較低，暫無法納入本案更新。</p>	<p>詳 P1-1，法源依據。</p> <p>詳 P5-23，建物分布與門牌位置示意圖。</p> <p>詳 P5-26、P5-30、P5-32、P6-1，修正參考資料基準點。</p> <p>詳 P11-11，一樓平面圖。</p> <p>詳 P18-2，選配原則說明。</p> <p>詳 P5-18~20、P5-25，非法建物說明、綜理表及分布圖。</p> <p>詳 P5-20、P18-1~2，合法建築占用說明及公有土地處理。</p> <p>詳附錄一(附件三)建築線指示圖。</p> <p>詳附錄 P19~42 公寓大廈草約。</p> <p>詳 P12-7，人行動線設計說明。</p> <p>--</p> <p>--</p>
結論	請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組討論。	遵照辦理。	

第 4 次新北市都市更新委員會「擬定新北市中和區南工段 25 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 100 年 4 月 20 日(星期三)上午 9 時 30 分正

開會地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

決議	意見回應及處理情形	修正頁次
<p>1.就更新整體利益及鄰地地主更新權益考量，請本案實施者就更新單元北側鄰地再加以協調，於兩個月內盡速完成整合，若整合達到同意門檻，則本案更新單元請重新規劃審議，並另行召開公開說明會，擴大範圍後之建築物量體配置，請重新考量開放空間之可及性及與鄰近建物之協調。</p>	<p>實施者依據都市更新審議委員會決議，分別於新北市中和區中和路 285 號(啤酒大王餐廳)(100 年 4 月 16 日)及新北市中和區廟美街 6 巷 3 號 5 樓(廟美里活動中心)(100 年 5 月 15 日、100 年 5 月 29 日、101 年 10 月 6 日)，辦理四次鄰地協調說明會，加入北側鄰地重行規劃建築物量體配置，並考量開放空間與鄰近建物之協調，擬定修正案再次提請審議。</p>	
<p>2.本次先就原範圍之規劃進行審議，本案申請都市更新獎勵部分，同意給予「協助開闢更新單元周邊公共設施」：法定容積 6.34%，獎勵面積 469.61 m<sup>2</sup>；另依專案小組結論同意給予「A1：設計建蔽率」：法定容積 5%，獎勵面積 370.38 m<sup>2</sup>；「合法四層樓以上建築物」：法定容積 1.17%，獎勵面積 86.58 m<sup>2</sup>，共計 32.75%，獎勵面積 2,426.14 m<sup>2</sup>。</p>	<p>由於北側五樓鄰地全部納入更新單元，更新單元範圍第二次擴大，依據大會決議重行規劃審議，由於建築量體重新設計，申請獎勵值重新檢討研擬。</p>	<p>詳 P10-1~10，申請容積獎勵項目及額度。</p>
<p>3.其餘依下列各點修正後通過：                      (1)請加強本基地南側退縮人行步道之植栽。另本基地中庭開放空間及人行步道串連應確實執行，請於核定函中註明其連通供公眾通行，並列入公寓大廈規約草約及後續買賣契約中載明不得任意變更。                      (2)有關本案捐贈公共設施，請依更新通案原則捐贈 15 年管理維護經費，實際金額請實施者洽本府工務局認定並由該局管養。                      (3)本案共同負擔比例達 57.24%，有關權利變換共同負擔提列項目、比例及估價合理性，於權利變換專案小組時再予審查，倘共同負擔比例超過過去案例平均值，請小組審議時詳予檢視。                      (4)本案財務計畫中，實施者融資金額達 9.1 億，占營建費用 83%，依目前不動產市場行情而言，融資達成的可能性低，請實施者詳予檢討於後續權利變換計畫詳加說明。                      (5)有關工務局 100 年 4 月 20 日北工建字第 1000390952 號函意見，請實施者檢討並配合修正。                      (6)有關國有財產局 100 年 2 月 23 日台財產北改字第 10000041971 號函意見，請實施者配合辦理並加註於事業計畫書。</p>	<p>(1)建築量體重新設計，人行動線及車行動線重行檢討規劃。                      (2)捐贈公共設施由綠地改規劃為計畫道路，新案送件後實施者將洽本府工務局認定。                      (3)本案共同負擔比例偏高，主要因為有二：一為建築結構採地主意見以鋼骨鋼筋混凝土(SRC)建造，目前鄰近中永和地區新建建築仍以鋼筋混凝土造為主；二為更新後房價，依據市府事業計畫及權利變換計畫分拆報核，事業計畫二樓以上平均單價估價以報核前 6 個月內之預售價格為準，本案事業計畫於 98 年 8 月 10 日報核，導致當時預售價格偏低。有關權利變換共同負擔提列項目、比例及估價合理性，於權利變換計畫報核時依規定檢討提請審議。                      (4)一般實施者向銀行融資之慣例，融資金額包含都市更新週轉金及營建工程融資，且所有都市更新提列項目之費用皆有含 30% 自有資金，實施者過往與銀行之合作關係密切，故可達成融資目標。相關內容後續於權利變換計畫詳加說明。                      (5)更新單元範圍擴大，建築量體重新設計，本案將依工務局審查意見配合辦理。                      (6)遵照辦理。</p>	<p>(6)詳 P18-1~2，公有土地處理。</p>

「擬定新北市中和區南工段 25 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次專案小組會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 100 年 2 月 24 日(星期四)下午 13 時 30 分正

開會地點：新北市政府 29 樓 2918 會議室

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、國產局(書面意見)	<p>國有土地處理方式依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 7 點第 2 項規定得於都市更新事業計畫核定後,依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者,次依注意事項第 11 點規定:「依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有土地,於實施者繳價承購前,本處仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定,並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地」另倘本處應分配之權利價值未達最小分配面積單元時,則依都市更新條例續處。</p> <p>本案管理費用包含信託費用乙節,綜觀處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理,爰請責成實施者於事業計畫載明,倘實施者未申購取得國有土地,則國有土地不同意以信託方式辦理。又倘實施者修正後仍將信託費用納入總經費成本之管理費用,本處歉難同意負擔該等費用。</p> <p>有關區內容積移轉部分,依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 30 條規定,容積移轉所支付之費用,經各級主管機關核定後,由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔,並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。爰有關本案容積移轉乙節,同意依上述規定辦理,請 貴局依權責審核容積移轉所支付之相關費用。</p> <p>另本案共同負擔費用高達 69.47%,該費用提列是否合理,亦請 貴局秉權責審核之。</p>	<p>遵照辦理。本案事業計畫核定後,將由實施者依據財產局臺灣北區辦事處核定之讓售金額,申購南工段 50 地號。</p> <p>本案共同負擔比例偏高,主要因為有二:一為建築結構採地主意見以鋼骨鋼筋混凝土(SRC)建造,目前鄰近中永和地區新建建築仍以鋼筋混凝土造為主;二為更新後房價,依據市府事業計畫及權利變換計畫分拆報核,事業計畫二樓以上平均單價估價以報核前 6 個月內之預售價格為準,本案事業計畫於 98 年 8 月 10 日報核,導致當時預售價格偏低。有關權利變換共同負擔提列項目、比例及估價合理性,於權利變換計畫報核時依規定檢討提請審議。</p>	<p>詳 P18-1~2,公有土地處理。</p>
二、工務局	<p>本案建請通知建築師就申請都市更新單元範圍內合法房屋查核(影響都市更新同意比例計算)及四周有無法定空地和畸零地之情事詳予檢討。</p> <p>請釐清 P.56 頁:建築面積檢討表備註部分,檢討法令以事業計畫送審日辦理及該表數據以事業計畫報告書審定核准辦理。</p> <p>請補充建築技術規則「防空避難空間及高層建築物專章之緩衝空間、地下各層座大樓地板面積、防災中心與 B 棟建築與地界之碰撞距離、雨遮留設等」規定之檢討。</p> <p>計畫書 P.58-62 頁部分:法定停車與停獎部分應區分表示及應符合停獎獨立出入動線規定,且機車停放應集中留設及該出入口留設位於彎道交叉口請再考量。另建請地下一層圖說請依規定表示。</p> <p>計畫書 P.63-64 頁部分:補充大廳挑空高度、及面積檢討。</p> <p>計畫書 P.72-76 頁部分:補充建築投影面前道路陰影面積之高度及削線檢討,並表示於剖面、立面圖上。</p>	<p>遵照辦理。本案建築師已查核確認。</p> <p>遵照辦理。本案事業計畫於 98 年 8 月 10 日報核,擬適用「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)書」相關規定。檢討法令已加註於建築面積檢討表下。</p> <p>遵照辦理。本案已將建築設計併為單幢建築物。由於北側五樓鄰地全部納入,更新單元範圍第二次擴大,依據大會決議重行規劃審議,由於建築量體重新設計,請重新檢視。</p>	<p>詳附錄 P7。</p> <p>詳 P11-4,建築面積檢討表。</p>

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	計畫書 P.97-98 頁部分：不可綠化面積檢討應詳列各部位名稱及面積計算式，並依土管規定辦理。 有關法定空地綠化面積檢討計算方式依建築技術規則之精神，以建築基地面積扣除及無法綠化面積部分(騎樓、迴廊、私設通路或基地內通路及因臨現有巷道退讓土地供通行使用部分)之二分之一檢討。		
三、財政局	請規劃單位於設計可行的情況下考量捐贈部分樓地板面積做為政府指定公益設施，目前經本局統整各機關需求面積如參考資料所示(如附件三)。	基於未來社區管理之考量，本案目前暫無規劃捐贈部分樓地板面積做為政府指定之公益設施空間。	
	需求計畫一(交通局停車營運科)：於中和區需求一樓地板面積 540 平方公尺之停車場辦公廳舍，性質為獨立式或混合式工商辦大樓，計畫進駐 57 員，以因應內、外勤人員眾多之需求。		
	需求計畫二(社會局老人福利科)：於汐止、淡水、中和、永和、三重、土城等需求一老人服務暨日間照顧中心，(每處)預計需求 500 平方公尺以上(不得位於地下樓層)，每處容納 8 人，需求空間包括多功能活動室、無障礙衛浴設備、餐廳、午休設施或寢室、辦公室等空間。		
四、結論 (一) 都市設計部份	1. 本案兩棟建築物間距是否合適，請設計單位檢討是否符合相關法令如建築技術規則及消防法令。 2. 請設計單位勿將垃圾車暫停車位設置於車道上。 3. 停車數量超過 50 輛，汽機車坡道地面層起始點至人行道之間該平坦段車道應保留 6 公尺以因應較多車流及不熟悉該環境之停車人；並請特別處理車道與人行交叉空間之高差，鋪面材料及警示設備並在圖面上明白標示。 4. 有關報告書部份，請設計單位將臺北縣改為新北市、檢附兩向建築物外觀及夜間透視模擬、車行及人行動線計畫圖說、屋脊裝飾物平立剖面及材質圖說。 5. 為提升及美化都市環境，建請設計單位是否可將景觀庭園移至臨水源路側、加強人行道植栽綠化、統一人行道鋪面材質。 6. 圍牆應為透空設計，其高度不得超過 120 公分，鏤空率須達 70%，牆基高度得高於 20 公分。 7. 為讓委員及作業單位審查便利，請設計單位製作周邊環境量體模型。 8. 請設計單位檢討並說明地下層淨高 2.2 米垃圾車是否可進出及機車進出動線。 9. 為讓停車人使用上的便利，請設計單位檢討汽車停車動線及配置。	遵照辦理。本案已將建築設計併為單幢建築物。由於北側五樓鄰地全部納入，更新單元範圍第二次擴大，依據大會決議重新規劃審議，由於建築量體重新設計，請重行檢視。	
(一) 都市更新部份	1. 本案容積獎勵、容積移轉加上原法定容積值為 660%，與更新單元周邊皆為六米計畫道路或現有巷道相較，設計量體較大，請就更新單元周邊公共設施供給情形及消防安全角度思考酌予減少建築容積。 2. 本案樓地板面積為 29,468 平方公尺，請作業單位釐清是否符合需都市設計審議之規定，惟本次都設委員意見仍需回應。 3. 有關基地北側未納入更新單元範圍土地(南工段 32~86 等地號)，其面積未達 1,000 平方公尺，為避免因本案更新後致該範圍土地日後無法自行申請都市更新，請實施者針對地主召開說明會，了解地主意願後再行決定本案更新單元範圍。	設計容積率由 660% 降為 625%，建築量體重新規劃設計，請重行檢視。 建築量體重新規劃設計，請重行檢視。 實施者依據都市更新審議委員會決議，分別於 100 年 4 月 16 日及 5 月 15 日、5 月 29 日及 101 年 10 月 6 日，辦理四次鄰地協調說明會，完成北側鄰地整合。	

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4.有關申請更新後提供社區使用之公益設施獎勵項目，其後續管理維護計畫請納入公寓大廈規約草約內容，並請依圖說檢討修正本項公益設施之申請數值。另申請協助開闢公益設施之容積獎勵項目，其開闢工程費用不計入容積獎勵，並在不影響水支流系統下，依「瓦礫溝東支流整治計畫」之土地使用管制要點規定施作簡易綠美化。	遵照辦理。公益設施後續管理維護計畫納入公寓大廈規約草約內容。協助開闢公共設施包括道路用地及綠地。道路用地工程施作採包括整地及 5cm 厚瀝青混凝土面層鋪築，綠地以實際綠化費用核計，並依公共工程常用植栽之價格提列（項目及金額詳如附錄四工程預算書所示），施作簡易綠美化。	詳附錄三住戶管理規約草約；P8-1 公共設施興修或改善計畫； P10-1 申請協助開闢公共設施容積獎勵。
	5.本案申請建蔽率縮小、綠覆率達 60% 獎勵項目，其中將建蔽率縮小對更新單元周邊景觀貢獻度佳，惟綠覆率雖然符合規定，但本案大面積綠化植栽多留設於更新單元後側圍牆內之私有空間，對周邊的居民使用度較差，視覺景觀亦未提升。請綠化景觀設計多留設於更新單元後側，請規劃單位考量將留設於更新單元後側之景觀庭園移至水源路側，並將更新單元周邊圍牆改為鏤空設計，或規劃中庭與周邊人行步道作連接通透設計，臨計畫道路側人行步道(東側及南側)規劃種植喬木或其他綠化設計。另本項目請規劃單位補充更新單元綠化面積計算圖說(詳報告書 P.97)。規模獎勵項目請依規定檢討計算式。	由於北側五樓鄰地全部納入，更新單元範圍第二次擴大，依據大會決議重新規劃審議，由於建築量體重新設計，申請獎勵值重行檢討研擬。	詳 P10-1~10，申請容積獎勵項目及額度。
	6.有關人行步道容積獎勵項目：更新單元西側臨計畫道路退縮未達 4 公尺部分不得計入；未臨建築線及計畫道路退縮部分依規定不得計入；另更新單元西南側之退縮人行步道，考量其設計之使用者僅止於本更新案之住戶，使用效益偏低，不予列入獎勵值。故本獎勵項目請重新檢討計算。		
	7.有關建築圖面及設計部分：請說明垃圾處理與垃圾車暫停車位設計於 B2 之理由。另地下室樓地板面積與停車位數相比，其設計方式並不經濟，請規劃單位考量重新設計，或許可將開挖地下五層之設計減少一層，亦可減少共同負擔。另本案建築平面圖，一樓機車的通道跟 B1 的位置不符。在建築鋪面計畫中，機車出入口跟人行步道交叉的部分應考量其連續性。另本案預計興闢計畫道路的範圍請以圖說標示俾利審議參考。請依規定檢討高層建築物緩衝空間	更新單元範圍擴大，建築量體重新規劃設計，請重行檢視。	
	8.有關財務計畫部份：請載明本交付信託的操作機制，信託費用請於權利變換階段檢附契約影本佐證方得計算。本案係三棟高度不同建物，營造費用應該分開樓層數計算。	遵照辦理。信託費用將於權利變換階段檢附契約影本佐證計算，營造費用重新規劃後為同一棟，因此依據樓層數檢討計算。	詳 P15-2，營建費用計算。
	9.本案請依照委員及各單位意見修正，有關計畫書文字及數字誤植、以及容積獎勵計算錯誤部份後續授權作業單位進行查核；更新單元另召開北側說明會確定更新單元範圍後，倘面積未變更，則依上述意見修正後提送大會。	遵照辦理。	

「擬定新北市中和區南工段 25 地號等 73 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次專案小組會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 99 年 3 月 19 日(星期五)上午 10 時 30 分正

開會地點：新北市政府 29 樓 2918 會議室

單位	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、國產局	依本局 99 年 2 月 24 日台財產北改字第 09900041321 號函辦理。	遵照辦理。本案事業計畫核定後，將由實施者依據財產局臺灣北區辦事處核定之讓售金額，申購南工段 50 地號。	詳 P18-1~2，公有土地處理。
二、城鄉局測量科	本更新單元東側鄰接之八米未開闢計畫道路業已依「變更中和(瓦礫溝東支流整治計畫)都市計畫」案(本府以 82 年 2 月 11 日 82 北府工都字第 30541 號函發布實施)變更為六米計畫道路，縮小之兩米道路變更為綠地。故本案更新單元三面皆臨接六米之計畫道路或現有巷道，依本縣中和都市計畫(土地使用管制要點)第四點：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達八公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%。	本案配合專案小組及大會委員建議擴大更新單元範圍，新增地號南工段 32、52、53、84、85、86、87、510、511、515 等 10 筆土地，建築規劃沿建築線退縮 4 公尺寬以上之人行步道，配合本案三面臨接計畫道路或現有巷道，整體通道寬度將在 10 公尺以上。	
三、委員意見	本案因涉及容積率之檢討規定，影響層面較大，仍請城鄉局內部作業單位再次確認並加以清查中和地區都市計畫個案變更之範圍，以提供業務單位辦理後續都市更新事業計畫之流程。		
四、作業單位	本案因「變更中和(瓦礫溝東支流整治計畫)都市計畫」案重行檢討容積率，另因更新單元依都市更新條例第 45 條規定辦理區內容積移轉，亦需符合新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點第四點規定：「下列各款基地不得為接受基地：…(二)面臨道路寬度未達 8 公尺，或臨接道路面寬未達 8 公尺之土地」，請依規定檢討。		
五、結論	本案請城鄉局先就都市計畫個案變更歷程加以釐清，倘變更確無疑義，更新單元確為三面皆臨 6 米計畫道路，請實施者朝檢討本案計畫內容或更新基地範圍擴大之方向處理，本案俟釐清相關問題並重行檢討計畫內容後再提會討論。		

「擬定新北市中和區南工段 25 地號等 83 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 99 年 2 月 24 日(星期三)下午 2 時 30 分正

開會地點：中和區公所 6 樓禮堂(新北市中和區景平路 634-2 號)

發言人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、所有權人黃明益先生(黃太太代表)	請問簽署都市更新事業計畫同意書與房地分配之關係?	都市更新共有三個階段，分別為都市更新事業概要（以下簡稱事業概要）、都市更新事業計畫（以下簡稱事業計畫）以及都市更新權利變換計畫（以下簡稱權利變換計畫）。實施者之前協調所有權人簽署的部份為事業概要同意書以及事業計畫同意書，同意書必需達到法定同意門檻，才能向縣政府掛件申請。本次公聽會即為事業計畫同意書同意比達到法定門檻，實施者向縣政府申請後，由縣政府依規定召開之公辦公聽會。由於事業計畫申請之獎勵容積尚未經過核定，因此實際房地分配部分主要在於權利變換計畫階段，屆時除依規定分配房地，並將再召開公聽會說明。	
二、所有權人何勇政先生	現況房子老舊、環境窳陋，加上瓦礫溝相關工程導致有下陷傾斜現象，目前好不容易有都市更新的機會，希望大家都能一起參與都市更新，不要讓居住環境問題持續惡化下去。	遵照辦理。	
三、所有權人郭台遇先生	事業計畫同意比例高低是否會影響都市更新委員會核定之獎勵容積？事業計畫核定較高的獎勵容積，是否會增加實施者分配的權利。	1. 都市更新獎勵容積具有對價關係，也就是透過實施者及規劃團隊所提出的方案（事業計畫），評估周邊環境的貢獻度。都市更新委員會會根據事業計畫的貢獻度，給予一定程度的獎勵容積，目前都訂有準則給予量化。因此跟事業計畫同意比例高低沒有關係。 2. 事業計畫經都市更新委員核定較高的允建容積，扣除共同負擔，正常情形下所有權人分的部份會增加。	
四、所有權人岑蔡麗錦小姐(岑小姐代表)	都市更新如果有釘子戶，請問本案會如何處置？	市政府於民國 98 年 7 月 15 日公告「直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項新北市政府補充規定」，以下三種狀況會優先處理：一、經本府判定為危險建築物者；二、本府自行實施或委託都市更新事業機構實施之都市更新事業；三、權利變換計畫書中載明以信託方式實施，受託人以兼營信託業務之銀行為限，且更新單元範圍內應拆除之私有建築物同意自行拆遷或委託實施者代為拆遷者，以超過應拆除之建築物總樓地板面積十分之九以上，且逾期不自行拆除或遷移戶數未逾五戶者。原則上希望與所有權人繼續協商，若仍沒辦法處理，符合以上規定，將向縣政府申請以公權力強制介入拆除工作。	
五、所有權人陳黃熾小姐(陳維東先生代表)	本案目前規劃公設比多少？建材及安全性？	因應更新單元範圍擴大，建築重新配置，目前規劃公共設施比在 30% 左右，結構調整為鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C.)，在結構上沒有安全上疑慮。	
六、所有權人楊玉容小姐	都市更新未來核定後進入工程施工期間，對住戶的保障？	本更新案未來將透過信託方式實施，將住戶的房地與實施者的自有資金共同信託給銀行，由銀行依據施工進度專款專用，可避免相關風險。	
七、所有權人陳玉泉先生	都市更新未來信託銀行，建議找有信譽的公營行庫。	榮座建設股份有限公司以往都市更新案件多以信託方式辦理，實施者會再與住戶討論確定信託銀行，原則上會選擇公營行庫。	

「擬定新北市中和區南工段 25 地號等 83 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：中華民國九十六年八月廿五日（星期六）上午十時卅分正

開會地點：新北市永和區保平路 177 巷 6 弄 2 號（水源社區活動中心）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
曾慶銀、陳黃熾等 所有權人	目前獎勵的容積尚未確定，住戶所能得到的坪數也尚未確定，更新後換回的房地當然越多越好，我們住戶是希望了解真實的確定坪數，要公平合理的。建設公司應該告知地主還有討論的空間，而不是沒有彈性的。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市更新容積獎勵部分涉及審議原則及獎勵機制，專業顧問團隊會盡量幫所有權人爭取較高的獎勵容積。實施者會盡量維持與當初地主所談的條件，未來權利變換會按照各位所座落的位置去作估價的動作，然後去選擇想要的住宅單元（房地），這個過程絕對是公開公平的。</li> <li>2. 由於所有權人超過一百人，建議所有權人可以主動告知或溝通規劃內容，或者所有權人之間若有相關行業的人，也可以推派幾位代表跟實施者相互溝通，所有權人就有比較高的參與感，多瞭解及溝通，事情就會更公開。</li> <li>3. 都市更新一定要跟著都市更新條例走，有一定的法定程序，獎勵也會跟著基地實際條件不同而有所改變，希望都市更新不只是針對房地產的更新，而是針對周邊環境有所幫助。</li> </ol>	
	目前所簽的事業計畫同意書，若之後權利變換而有修正，那應該是以哪個版本為準。	雖然都市更新事業計畫與權利變換計畫所著重審查的項目不同，但是權利變換計畫擬定的條件是依據事業計畫核定內容為準，若有不一致，則需同時配合辦理變更事業計畫，因此並不會有所衝突。目前所簽的事業計畫同意書，即是同意實施者向新北市政府掛件申請都市更新事業計畫的版本，未來只有在都市更新委員會審查時，可能會有部分的調整與修正，所以請所有權人放心。	
	都市更新需要所有權人跟實施者的配合，不知道我們應該如何配合。	實施者與規劃團隊應該要為創造公共空間環境努力，讓縣政府認同都市更新事業計畫，這樣規劃團隊就可以盡量為地主爭取容積；而所有權人則應該盡量把同意比例提高，並在都市更新委員會審查前能凝聚對都市更新事業計畫的共識。因為對於都市更新事業計畫的共識越高，同意比例就會相對提高，對於本案審查通過就會更有幫助。	