

推動都市更新三大目標 (專為解決部分五樓都市更新最佳配套方案) 以中和新和案為例

一、二階段同意書 + 二階段實施者型 - 地主分配最大化：

- (一) **事業計畫階段：** (新北都更擔任第一階段實施者、第一階段同意書)
新北都更擔任都更育成機構，籌資負責企劃及申請獎勵面積，地主籌組更新促進會，自助自力整合及監督，地主免出資。整合利益歸給地主。
- (二) **權利變換階段：** (營建廠商擔任第二階段實施者、第二階段同意書)
地主委任建築經理公司以資格標及價格標審查，公開招商投標評選營建廠商，依都更條例第19-1條規定，將實施者由新北都更變更為營建廠商。地主免土地擔保設定，免自籌資金。發包溢價利益歸給地主。

二、信託續建安全化 (安全完工交屋)：

由地主與信託銀行、建經公司及實施者簽訂信託契約(含續建)，以確保融資銀行能提供營建廠商更新成本所需要之配合融資金額，以及確保工程能順利完工及安全交屋之目標。

三、住宅社區創新及高端科技高性能化：

(一) 社區公園化 (擴大更新單元之規模，協助推展城市綠美化)：

1. 社區大花園：退縮人行步道，規劃有草花綠葉的社區環境。
2. 私人小花園：規劃各戶陽台及窗台前設置花台。
3. 露台、屋頂、牆面綠化：配合綠化立體化，以增加綠化面積。

(二) 建築美學化 (協助推展建築美學文化產業)、(美學建築標章)：

具有美麗風光的、文化的、吸引人的、有國際競爭力的景觀環境。

(三) 環保省能綠建築化 (協助推展低碳環保城)、(綠建築標章)：

以申請日常節能、水資源、基地保水、綠化量、污水垃圾改善、室內環境、CO₂減量、廢棄物減量、生物多樣性之綠建築九大指標，達到規劃生態、節能、減碳、健康的建築物為目標。

(四) 結構安全耐震化 (SRC、建構耐震安全家園)、(減震耐震建築標章)：

提升高層建築法定耐震強度，增加高層建築結構安全性。

(五) 消防救災安全化：

規劃設置消防救災通道與救災停駐點，使各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以確保消防救災之可及性。

(六) 環境品質優質化 (雲端科技城，協助推展建築科技產業)：

1. **智慧型建築、(智慧建築標章)：**
加強建物硬體設備與使用管理之整合，共八項指標：資訊通信、安全防災、健康舒適、設備節能、綜合佈線、系統整合、設施管理及貼心便利，以達增進環保、省能與人性管理之目標。
2. **光纖寬頻建築、(光纖寬頻建築標章)：**
光纖到建築物且光纖到家，以提供建築物優質網路環境。
3. **無障礙之健康社區環境**
考量老人、兒童、行動不便者或行人腳踏車族等之需求，滿足其行動與活動之自由，形成健康與友善之社區環境。
4. **交通便捷之電梯**
 - (1). 高層建築採高速電梯提升垂直交通運輸效率。
 - (2). 規劃一部客貨兩用電梯，下至地下室垃圾處理室及汽車停車場，以利倒垃圾、停車、搬家裝潢等貨物之運送。
 - (3). 地下室對外臨時停車採專用樓電梯，以確保社區內部安全。
5. **加強社區經營與管理**
 - (1). 重視社區管理維護，確保社區環境品質與住宅安全。
 - (2). 規劃臨停汽機車位，可藉其收入充實社區管理經費，降低各戶管理費之支出，減少原住戶參與都市更新之抗性。
 - (3). 臨停汽車40位，臨停機車278位，自行車位154位。每月管理基金收入： $40\text{車} \times 0.4\text{萬} + 278\text{車} \times 0.03\text{萬} + 154\text{車} \times 0.015\text{萬} = 26.65\text{萬}$ 。
 - (4). 地下室設資源回收室，資源回收金額可歸入管理基金。
6. **大小公設比例：**約30.62%。
7. **建蔽率：**49.34% (含現有巷道)、50.30% (不含現有巷道)

(七) 獎勵回饋公益化 (共同承擔解決城鄉問題)：

1. **內部公益需求自主化 (社區中心)**
規劃完善設施之社區中心，成為社區生活休閒交流活動的平台，以行解決社區需求，不造成週邊環境衝擊或負擔。
2. **外部公益需求內部化**
 - (1). 捐贈公益設施等空間、開闢認養週邊道路或公園。
 - (2). 配合大基地留設便捷穿越通道、交通節點或景觀廣場。
 - (3). 捐贈公益設備、公益設施之管理維護基金或都更基金。