

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號  
1.2樓  
承辦人：李佩璇  
電話：(02)29506206 分機802  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AP9829@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109年6月11日

發文字號：新北府城更字第1094706095號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有2個附件，驗證碼：247Y8T7N6）

主旨：檢送「擬訂新北市永和區福和段732地號等87筆(原71筆)土地都市更新事業計畫案」第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年5月12日新北府城更字第1094705076號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：  
「……實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議



結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者新北都更建築經理股份有限公司依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：黃委員志弘、蘇委員瑛敏、陳委員玉霖、謝委員慧鶯、涂委員靜妮、袁委員如瑩、廖委員國誠、郭委員淑雯、鄭委員健志、江委員彥霆、邱委員文傑、楊委員弘志、謝委員旭昇、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、桃園市政府財政局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府養護工程處、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、陳幹事憶萍(地政局)、劉幹事柔妤(測量科)、江幹事青澤(都設科)、李幹事友欽(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、財團法人台灣建築中心、新北都更建築經理股份有限公司(代表人:蔡錦宗)、蔡錦宗建築師事務所

副本：陶建國、秦嗣忠、樓建僑、鄧貽爾、盧蘭菊、陳文邦、葉佳綾、李滿、江杜美貞、洪永峯、葉正玄、葉世芬、林麗香、呂惠郁、紀傳洲、高銘宏、王美玲、吳開裕、李正雄、杜文龍、謝永堅、謝單元旦、黃木香、劉玉潤、楊雅春、曾竣東、陳信良、黃秀琴、廖育成、張雪瑩、陶德友、遲鍾瑞玉、陳傳欽、章宏瑜、陳麗鳳、張淑惠、黃淑寬、廖學勳、許華陀、林柔誼、李國平、林朝財、楊清貴、孫一心、郭璽瑜、何茂祥、何佳芸、陳葉玉梅、張嘉聲、林麗心、薛凌亞、新北市私立育才國民小學(代表人:湯昶洪)、謝麗輝、蔣議長根煌、陳副議長鴻源、連議員斐璠、羅議員文崇(以上均含附件)、新北市永和區公所、新北市永和區永貞里里辦公處、新北市永和區永福里里辦公處、新北市永和區秀和里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處

2020/06/11  
15:17:12  
電交 換章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市永和區福和段 732 地號等 87 筆(原 71 筆)土地都市更新事業計畫案」第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 109 年 5 月 21 日(星期四)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：黃委員志弘(陳委員玉霖代)、蘇委員瑛敏(鄭委員健志代)

紀錄：李佩璇、陳子賢

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、陶○○(○○○○地號土地所有權人)：

(一) 雖然實施者表示權利變換會由銀行擔保不需擔心，但都未透露細節，而且我們只是小市民不明白流程，請實施者說明清楚或是委託經驗豐富者的相關金融公司跟地主說明，否則地主很擔心！

(二) 有關後續變更實施者部分，實施者表示除非所有權人百分百同意，才有好建商願意接手，同時也證實目前不知道未來接任的實施者是由哪家建商接手，不確定性極大！雖然實施者說地主也可以自己去找建商，但我們小市民不懂都市更新，怎麼去找建商接手？請實施者說明並請先以地主權益為優先才進行都更！

二、陳○○(○○○○、○○○○)：

基於基地完整性，我們經過深思熟慮後，希望加入都更單元範圍，讓建築規劃的配置更完善。原則上目前我們 5 戶中有 4 戶是同意都更的，希望都更能順利推動。

三、張○○(張○○代，○○○○地號土地所有權人)：

關於社區使用的公共設施使用用途部分，實施者雖在會上表示是由全體住戶討論出來的結果，但實際上未與全體住戶充分討論，請實施者在這部分的公共設施仍須與住戶充分溝通再進行全面設計。

四、李○○(葉○○代，○○○○)(書面意見)：

(一) 並不反對都更，但實在難以同意本次的都更案

住戶簽屬「都市更新事業計畫案同意書」就代表：1 對於事業計畫內容的認可，包括建築物的形式、財務的計畫；2 決定自己未來的權益分配。但實施者：新北都更建築經理股份有限公司沒有主動向住戶說明清楚反而用所謂的五個章誤導住戶，讓住戶以為可以有反悔的餘地。但對主管機關而言，審件需要的就只有住戶簽署的那一張「都市更新事業計畫案同意書」。往後若有爭議，住戶只能透過法律途徑解決，既耗時又花費頗巨。

本計畫案採取權利變換方式辦理都更且有第 2 階段的實施者，但實施者：新北都更建築經理股份有限公司為取得住戶的同意書卻又表示都更範圍內的住戶可以採委建或合建方式辦理，但實際上並沒有拿出白紙黑字的合約書，更不可能到法院辦理公證以維護雙方的權利與義務。

除了誠信問題與履約能力外還有專業程度，實施者：新北都更建築經理股份有限公司提供給主管機關及住戶的都更案或許合乎法令的規範，是新的但說實話外觀很醜的房子，也有所謂的綠色植物，但肯定不是反對本次都更案的不同意戶想要的~適合的房子、良好的居住環境與生活品質。

## (二) 有太多的疑慮，簡述反對本次的都更計畫案理由

### 1. 樓高 24 層的諸多疑慮

20 層以上的高樓層屬於火災搶救困難地區，因為雲梯車只能到 22 層樓，所以高樓防火首重「自救」，為了規劃符合消防方面的相關配套與措施，肯定增加公設比例，如此分配面積看似變大但實際可使用面積卻減少，同時也增加管理費的支出。此外，棟距規劃勢必也影響住戶的隱私。

想要房子有電梯的同意戶，有想過上下班及上下學的尖峰時段，住戶等候電梯要耗時多久？難道就不能選擇樓高 8 層就好？

### 2. 戶數規劃影響居住品質

一梯多戶的多併設計，再加上小坪數的規劃(1 房及 2 房的戶數約占 48%)，更新後住戶從 246 戶暴增至 623 戶，一樓是店面，二樓屬於獎勵容積的開放空間必須開放給非住戶的一般民眾使用，萬一又有少數

投資客私下進行日租套房，出入易複雜，無不增加維護社區住戶安全及社區管理的困難度。

況且現在買不起房子的人只是因為房子坪數大小的問題嗎？實施者不過是想稀釋將來的區分所有權人會議中原住戶的比例，讓一時尚未全數脫手的建商擁有更多的話語權。

想要新房子能保值的同意戶，難道就不能選擇雙併、三併或四併的規劃？都更前，生活環境其實相對單純許多，居住成本(地價稅、房屋稅、每月管理費的支出、.....等等)也不會那麼高。

### 3. 社區巷弄的交通問題

39 巷因臨近育才小學，平日上下學的尖峰時段因為家長開車接送所以交通很擁擠，而且製造不少的噪音。實施者規劃部分廢巷，又沿著校區內縮規劃出 6 米寬的道路連接 23 巷，不過就是將原有的道路截直取彎。大量的停車位同時也帶來大量的車流，除社區住戶本身紓解各層的車潮問題，也潛藏道路安全的隱憂，很難想像可以幫助交通紓解。感覺上，似乎就只是幫育才小學解決車輛出入口的問題而已。

想要新房子附停車位的同意戶，難道就只打算用來停放車子？573 個汽車位的規劃，有想過從停車場的停車位置開車出來到主要交通幹道要耗時多久嗎？

### 4. 開放空間與公共設施

公共設施影響公投比，規劃不合需要形同浪費。對社區住戶來說，負面的影響是嚴重的影響生活品質與房屋價值，例如設施閒置造成空間浪費、增加居住成本(設備維護與管理費用)，或是管理不當造成的社區安全問題。

想要新房子像以前一樣夠住的同意戶，難道不知道更新後權狀的坪數可能數字變大了，但實際可以使用的坪數卻縮小了，而且如果付不出管理費，還可能會從自己的房子被趕出去？畢竟，公設比真的不低，而管理費又是以權狀的坪數來計算。

## (三) 強行納入都更範圍卻無法改善居住環境，增進公共利益

要換新屋，要賺容積，是同意改建的屋主與建商，二者之間的共利共生，



- (一) 水箱（受水槽）距牆面淨寬應留設 60CM 以上。
- (二) 請釐清編號 173 車位與相鄰結構柱是否重疊，及 5M\*6M 停車空間是否足夠。
- (三) 垃圾車臨停車車位設置檢討。
- (四) 無障礙通路及無障礙廁所檢討。
- (五) 特別安全梯排煙室請依建築技術規則檢討。
- (六) 綠化面積無法綠化範圍確認。
- (七) 建築面積依規定檢討計入之上方投影面積。
- (八) 規約圖共、專有部份上色不全。
- (九) 基地內現有通路依手冊 04-07 規定辦理。
- (十) 1 層平面圖依規定上色（建築面積範圍）。
- (十一) 請依建築技術規則第 259 條檢討防災中心設置。
- (十二) 平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。
- (十三) 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檢討同法第 1 條相關規定，並補附技師簽證。
- (十四) 陽台、雨遮外緣裝飾物、裝飾柱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。
- (十五) 請依技術規則第 241 條檢討高層建築之區劃。
- (十六) 請依技術規則第 243 條檢討高層建築之燃氣設備。
- (十七) 停車空間車道、坡道請依建築技術規則檢討標示。
- (十八) 無遮簷人行道檢討標示。
- (十九) 屋突層排煙室請依規定設置轉折梯。
- (二十) 1F 陽台依函釋檢討設置。
- (二十一) 雨遮頂蓋範圍請釐清。
- (二十二) 公益設施傢俱圖說。
- (二十三) 辦公室門應朝外開。
- (二十四) 雨遮、欄杆請依工作手冊檢討。
- (二十五) 補充避雷針平面半徑標示及立面型式。

(二十六) 廢巷改道檢討說明。

(二十七) 法定空地重複使用及畸零地檢討。

### 三、新北市政府交通局(書面意見)：

(一) 按本局前次意見項次 1，本案交評本局於 106 年 5 月 3 日新北交規字第 1060789988 號函復審查意見，惟至今仍未收到修正報告，因時日已久且車道出入口位置更動，本案交評請重新評估後再提送至本局審查。

(二) 按本局前次意見項次 2，停車場出入口請評估調整設置於次要道路(永貞路 39 巷或永貞路 23 巷)。

(三) 按本局前次意見項次 3，有關 YouBike 捐站，請開發單位向本局來函提供 YouBike 配置詳細 A3 圖說供本局審核，圖說中請以○數目序列標記 YouBike 施作柱數空間(每 1 柱 1.3 公尺)及主機(1 公尺\*1 公尺)位置，另標示同站兩排車柱間距離。

(四) 本案第 3 次小組會議修正對照表未見針對本局所提意見逐項回應，請補充。

(五) 本案店舖為 40 戶，裝卸車位僅設置 1 席，是否能夠滿足需求，請補充說明。

(六) 請補充本案停車場出入口規劃(如：車道寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡等)。

### 四、新北市政府財政局幹事(書面意見)：

(一) 第 15-6 頁不動產估價費用應依實際狀況認列，且不得高於估價提列基準，請檢附契約影本佐證。

(二) 第 15-7 頁拆遷安置費之租金單價(列載於第 14-15 頁至第 14-26 頁)，依提列基準規定應委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請說明是否合乎規定。

(三) 第 15-7 頁貸款利息之年期(更新期間)為 40 個月，實際工程施工為 28 個月，惟依提列基準規定更新期間不得長於實際施工期間加計 8 個月，本案更新期間似與前開規定未合，請釐清說明。

(四) 第 15-7 頁貸款利息加計聯貸管理費，請說明提列之合理性及必要性。

### 五、新北市政府養護工程處(書面意見)：



依所送資料 5-101 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。

#### 六、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- (一)案涉本署經管同段 810 地號國有土地，全筆面積為 140 平方公尺，因建築線與地界線、區界線未重合，爰排除該筆土地部分面積 6.43 平方公尺於更新單元範圍外，案經實施者表示可變更都市計畫使用分區為學校用地，由育才國小取得，惟該筆國有土地使用分區為「住宅區」，都市計畫變更為公共設施用地屬降限使用，且致將來無法單獨建築或與鄰地合併使用之虞，建請實施者洽建築主管機關確認能否循建築線調整程序將全筆面積納入本案更新單元範圍。
- (二)本案容積獎勵含區外容積移轉達 88.5%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
- (三)本案總務及人事管理費用、銷售管理費用、風險管理費用均以上現提列，共同負擔比例達 38.5%，請實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
- (四)合法建築物之拆遷補償費以 40 個月提列，與通案以 36 個月提列有別，爰請實施者說明原因。又事業計畫書第 14-1 頁文字所述，更新期間共 39 個月與前述提列不符，請實施者確認。
- (五)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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。
- (六)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。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，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，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。

#### 七、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

- (一)經查永和區福和段 732 地號等 87 筆土地，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定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定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
- (二)倘接受基地範圍內含有公有土地，依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條第 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。
- (三)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分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，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

## 八、財團法人台灣建築中心：詳附件

## 九、新北市政府都市更新處：

- (一)本案自建築線起未均退縮 4 米人行道，容積獎勵部分請實施者依原實際面積提列，請修正。
- (二)營建費用部分，d.「空調設備」之費用已重複提列於營建單價提列基準之通風工程項目中，請刪除。
- (三)有關工程費用之公共及公益設施，提列綠建築管理維護基金項目，請刪除。
- (四)有關權利變換費用之拆遷安置費，無須分別載明「原案」與「擴大」，請修正。
- (五)請實施者於計畫書之圖面清楚標示人行步道路寬長度，並標明臨現有巷道保留道路的臨街面之長度。
- (六)回應綜理表部分，請保留公聽會紀錄回應、專案小組會議審查意見、相關單位及人民陳情意見，其餘部分請刪除，並將其內容另以附件冊檢送。
- (七)第 5 章原案及擴大部分之土地清冊及合法建築物清冊請於報告書中刪除，將其內容另以附件冊檢送。
- (八)請務必精實計畫書內容，不須分列 2 本(第 1、2 冊)檢送，請整合為 1 本呈現。
- (九)請修正育才國小對外動線圖，並與育才國小確認是否正確。
- (十)誤植誤繕部分：
  1. P10-1 表 10-1 申請公益設施獎勵容積請補充基準容積比例。
  2. P10-2 「自建築線退縮淨寬 4 公尺以上之建築」容積獎勵部分第 1.(1) 文字敘述疏漏，請修正。
  3. 附錄 P1-12 法定停車位檢討 13. 「執照 77 使 1361 號」、附錄 P1-13 3. 「執照 64 使 469 號」計算公式，請修正。
  4. 請補充 P6-1 相關都市計畫之文號。

## 玖、委員綜合意見：

### 一、都市設計委員意見：

本次係辦理第 4 次專案小組審議，惟經設計單位於會上說明更新單元擬擴大範圍，故本案相關設計及配置將再作調整，請確認更新單元範圍後依下列意見一併修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

(一) 容積移轉部分經設計單位說明改依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積(37.1%，9709.33 平方公尺)，請依下列意見修正：

1. 請檢附容移評點函文。
2. 有關申請獎勵項目部分，容移評點項目之基地境界線退縮 3 公尺以上、YouBike 設置及沿街步道式開放空間與都更獎勵部分範圍互有重疊，請釐清後修正。

(二) 交通運輸系統：

1. 有關外部交通動線檢討部分，請依下列意見修正：

- (1) 依前次交通局意見，車道出入口應調整至次要道路(永貞路 39 巷或永貞路 23 巷)，本次車道出入口設置於國中路部分，請說明檢討對周邊道路交通之影響，並應依交評審查結果為準，建議改設置於永貞路 39 巷，以保持沿街開放空間之完整性，另請完整繪繪周邊道路及行穿線，並明確標示育才國小之車行動線及主要出入口。
- (2) 有關基地東北側臨永貞路 39 巷之門牌編號 8 號建築物部分，請說明保留現有巷道及自行退縮 2 公尺使永貞路 39 巷拓寬為 10 公尺現有巷道之介面處理方式。
- (3) 有關本案臨育才國小 6 公尺現有巷道設置迴車道部分，目前配置形狀較不規則，請補充相關法令依據，並說明設置之必要性。
- (4) 上述意見請一併修正，並經交通局審查確認。

2. 考量行動不便使用者之安全，地下 2 至 4 層無障礙車位應以動線不跨越車道且臨靠垂直服務核為原則配置，並請補充檢討無障礙動線。

3. 自行車內部動線部分，應以鄰近之垂直動線及坡度不得大於 1/10 之自行車車道作合理規劃。

4. 考量人行安全，人行穿越車道範圍請保持車道磚與人行道磚一致。

(三) 有關鄰棟間隔部分，本案基地西南側請退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。

(四) 本案地上 1 層作商業使用，考量夜間人行安全，建議建築物低樓層部分

規劃夜間全時段照明。

(五) 空調配置檢討部分，為減少對都市景觀視覺衝擊，應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，另請補充標準層剖面圖說。

(六) 無障礙動線檢討部分，請補充公有人行道高程，並檢視是否符合無障礙動線。

(七) 有關本案設置管委會使用空間部分，請逕依建管規定辦理。

(八) 景觀計畫：

1. 為加強開放空間串聯，本案退縮部分含公有人行道達 6 公尺以上者，應設置雙排大型本土常綠喬木，請以沿建築線留設 1.5 公尺喬木綠帶及 2.5 公尺人行步道後植栽為原則，適度縮減植栽槽後合理規劃植栽設計。

2. 有關都更獎勵之公共開放空間集中留設部分，考量供公眾通行之串聯性及可及性，請調整目前大面積植栽配置，並以增設街道家具、友善設施、人行步道、廣場等設計方式，塑造友善舒適之開放空間環境。

3. 為加強生物友善環境，請增加地被種植栽，並以複層式植栽規劃設計。

4. 依前次會議紀錄，考量夜間照明之人行安全，請取消供公眾通行之開放空間兩側投射燈。

5. 有關基地排水設施部分，為降低公共排水溝負擔，排水設施請補充以地面水匯集入筏基之方式處理。

(九) 報告書部分：

1. 修正對照表應包含其他相關單位意見之回覆說明。

2. 修正對照之修正後內容部分與報告書不一致，另頁碼應依報告書依序編製，請修正。

3. 法規檢討之土地使用分區管制要點(下稱本土管)部分：

(1) 請依前次會議紀錄檢附本土管所附之相關附圖。

(2) 請檢討說明本土管第 8 點第 2 款，並於面積計算表載明。

(3) 本土管 13 點檢討有誤，請修正。

4. 綠建築標章評估總表外檢討內容建議刪除。

5. 天際線檢討部分，修正前後鄰房相對位置不一致，請釐清修正。

6. 請移除建築平面圖說之相關法規檢討。
  7. 公有人行道繪製不完整，請修正。
  8. 車道截角半徑應不大於 1.5 公尺，請修正。
  9. 景觀剖面圖說比例有誤，並請於各人行動線補充不大於 4%之無障礙坡度檢討。
  10. 無法綠化檢討部分請清楚標明無遮簷人行道面積計算式之範圍。
  11. 透水面積檢討部分，依前次會議紀錄請補充建築物中庭內計入透水面積之剖面圖說。
  12. 有關公寓大廈管理規約部分，請補附景觀照明維護計畫、裝卸車位不得銷售移轉等其他應加註事項。
  13. 報告書內容有誤繕部分請一併修正，以利審閱。
- (十) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

## 二、都市更新委員意見：

### (一)人民陳情：

1. 本案尚有數位所有權人尚未同意參與更新，仍請實施者持續溝通協調。
2. 有關人民陳情針對實施者表示未來擬變更實施者之實施方式提出疑慮，請實施者向範圍內全體所有權人說明清楚如何遴選新實施者、新實施者之條件、新舊實施者各自負擔的權利義務、地主恐產生之風險等相關內容，請實施者務必明確妥善說明與溝通，以盡最大化保障地主與相關權利人權益。

### (二)更新單元範圍：

本案更新單元因範圍排除福和段 729-1、745 地號等 2 筆土地，並納入福和段 804 地號等 18 筆土地，故於 109 年 2 月 26 日起辦理第 2 次公開展覽，部分鄰地所有權人陳情希望併同本案更新，既經實施者於會上表示整合過程中鄰地所有權人參與更新意願極高，且簽署同意書之同意比例已超過法定門檻，考量更新單元之完整性、整體開發效益

及鄰地所有權人建築權益，原則同意實施者擴大更新單元範圍納入福和段 729-1、745、806、807 地號等 4 筆土地，全區從 87 筆土地調整至 91 筆土地，請實施者召開自辦公聽會，向地主說明本案調整之相關內容。

**(三) 現有巷道廢止或改道：**

1. 本次實施者所提出之廢巷改道方案尚未與育才國小達成共識，請後續擬訂廢巷改道方案時與育才國小溝通協調，並於下次專案小組前，經育才國小確認後提請審議。
2. 有關案內國有土地福和段 810 地號因建築線與地界線未重合，使該筆國有土地部分面積於建築線另一側，形成兩宗基地一事，建議實施者將該筆土地併同廢巷改道方案一同規劃，以避免該國有地未來無法單獨建築。
3. 有關本案現有巷道改道部分，改道後須重新指定建築線，且應維持原巷道寬度，並說明改道之施工順序，請修正。

**(四) 建築容積獎勵：**

1. 申請「更新後提供社區使用之公益設施」容積獎勵部分：
  - (1) 有關該公益設施之使用項目，請實施者補充相關周邊需求調查資料，並建議可向里長了解里民需求。
  - (2) 本案 AB 棟 2 樓作為辦公室及供社區使用之公益設施使用，公益設施應與辦公室有所區隔，且動線、出入口設置應獨立，請修正。
  - (3) 請補充管理維護計畫、共有專有示意圖及訂定相關收費標準，並妥與住戶說明相關規劃內容。
  - (4) 本次公益設施之出入口設置於巷道內，對外動線及開放性不足，且告示牌設置位置過於隱密，難以周知附近居民可入內使用，請實施者再予調整，並於告示牌標示清楚該公益設施使用對象、使用種類、位置等內容。
2. 申請「退縮 4 米以上人行步道」部分：
  - (1) 退縮空間應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，本案退

縮空間順平設計不足，且人行步道開放性及串聯性不足，請修正。

(2) 依建管法令規定應設置之緩衝空間不得設置於淨寬 4 公尺以內之範圍，請修正。

**(五) 建築規劃設計：**

1. 因本案更新後總戶數為 623 戶，目前車道出入口設置於國中路上，建議本案鄰國中路側自行退縮留設必要路寬，以利車行。另有關車道出入口，請設置明確標示。
2. 有關 A、B 棟規劃，本案為住宅店鋪大樓，惟 2 樓設置辦公室，請實施者釐清辦公室是否符合地主需求及產品規劃是否妥適，並請釐清辦公室旁的浸池功能為何，另請說明 2 樓同時設置辦公室與公益設施之規劃是否符合建管相關規定。

**(六) 財務計畫：**

1. 本案提列智慧建築、耐震標章相關費用，惟未申請相關容積獎勵，後續該費用將由住戶負擔，請實施者釐清並加強說明規劃智慧建築及耐震標章之必要性。
2. 請刪除提列第 15-7 頁貸款利息加計之「聯貸管理費」。

**(七) 選配原則：**

建議實施者評估保留所有權人差額找補金額比例之彈性，以利後續執行。另超額選配部分，請依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函辦理。

**壹拾、結論：**

- 一、有關本案人民陳情意見部分，請實施者向範圍內全體所有權人說明如何遴選新實施者、新實施者之條件、新舊實施者各自負擔之權利義務、地主恐產生之風險等相關內容，另請實施者與尚未同意所有權人妥為溝通協調儘速達成共識。
- 二、本案更新單元範圍部分，實施者納入 729-1、745、806、807 地號等 4 筆土地，從原 87 筆土地調整至 91 筆土地，本次小組原則同意。



三、請實施者依「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，並請於自辦公聽會說明調整範圍及相關調整內容後，併同檢送都市設計報告書，提請續審。

**壹拾壹、散會：下午 12 時整。**

## 附件 財團法人台灣建築中心書面意見

### 壹、 智慧建築(銀級)

本案申請 評估項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>■綜合佈線指標</li> <li>■資訊通信指標</li> <li>■系統整合指標</li> <li>■設施管理指標</li> <li>■安全防災指標</li> <li>■節能管理指標</li> <li>■健康舒適指標</li> <li>■智慧創新指標</li> </ul>
初審意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本案書面資料附錄 7 說明將規劃申請智慧建築標章黃金級，且已依「智慧建築評估手冊 2016 年版」規定提出申請各指標之規畫得分項目，建議依據所預計申請項目，逐項說明預期的規畫構想或內容，更有利於日後細部設計時之參採及實質送審時之準備。</li> <li>2. 依據 11-3 頁之表 11-4，所提之建築規劃，除了住宅空間外將有店鋪、辦公室、公益設施等空間規劃，屬複合使用之建築，須請留意申請評定時須符合「智慧建築評估手冊 2016 年版」複合使用建築物申請原則之規定。</li> </ol>

### 貳、 綠建築(黃金級)

本案申請 指標項目	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/>生物多樣性指標</li> <li>■綠化量指標</li> <li>■基地保水指標</li> <li>■日常節能指標</li> <li>■二氧化碳減量指標</li> <li>■廢棄物減量指標</li> <li><input type="checkbox"/>室內環境指標</li> <li>■水資源指標</li> <li>■污水垃圾改善指標</li> </ul>
初審意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。</li> <li>4. 各指標計分表：附錄 7-2 頁 2012 年版以無變距。</li> <li>5. 基地保水指標：附錄 7-5 頁設計說明採用的保水手法與指標評估表不一致，少了 Q8 滲透側溝，請確認。</li> <li>6. 日常節能指標：附錄 7-8 頁固定耗能設備項目有得分上下不一致。</li> <li>7. 二氧化碳減量指標：提醒本案採用樑柱及樓版耐久性設計之證明文件，請於候選檢附規範及施工圖書，標章時檢附施工過程量測厚度照片佐證方能採認。</li> <li>8. 廢棄物減量指標：本案為鋼骨鋼筋混凝土構造，<math>\alpha 2</math> 無法採用 0.2，應為 0。</li> </ol>

	<p>9. 水資源指標：本案有設置雨水回收池，請確認有無須設置法定雨水滯洪池，如有則請於將來正式送評定時交代雨水回收池與雨水滯洪池兩者運作之關聯性及是否合理，且容量無重疊使用。</p> <p>10. 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，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。</p>
--	---