

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：徐彤

電話：(02)29506206 分機321

傳真：(02)29506556

電子信箱：al4900@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113年4月12日

發文字號：新北府城更字第1134604067號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

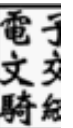
主旨：修正113年2月2日「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處113年3月6日新北府城更字第1134602258號函續辦。
- 二、有關旨述會議紀錄修正柒、人民陳情意見，其餘內容不變。其完整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。

正本：李委員擇仁、汪委員俊男、蕭委員麗敏、唐委員惠群、廖委員國誠、張委員銀河、左委員昭德、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市新店區公所、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、財團法人台灣建築中心、新北市住宅及都市更新中心、新北市新店區安和段144地號等7筆土地都市更新會、客觀創新服務股份有限公司、大序建築師事務所

副本：方美娥、王方玉花、王方谷、王建燐、合華石材有限公司、吳榮震、沈子睿、林秀貞、林秀真、林家慧、洪誌勇、張淑俐、張意貞、張應興、莊健豪、陳雪鳳、



曾秋蘭、黃玉鈴、黃漢銘、楊雅貞、廖哲陽、鍾瑞鵬、簡書琴、黃議員心華、陳
議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、新北市新店區安和里辦公
處、新北市政府都市更新處



裝

訂

線



「擬訂新北市新店區安和段144地號等7筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案」第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄
(第一次修正版)

壹、開會時間：中華民國113年2月2日(星期五)上午9時30分

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室

(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

參、主持人：李委員擇仁

紀錄：徐彤、林詣儒

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、林家慧(144地號)：

(一)大家早安，我是林家慧，我是379巷6號3樓的地主，我本人是同意戶，本人於雙北兩個地區，目前都有房屋在進行自辦都更，我能看到台北市的自辦都更計畫公平公開公正，事業單位致力於凝聚全體住戶最大的共識，耐心仔細的在跟所有住戶溝通，並且為土地提供者為住戶，尋求最大的利益和需求，惟新店大溪地都更理監事團隊刻意製造對立，不公佈審議內容資訊，並和顧問公司聯合拖延都更進度，令人擔憂。

(二)我是379巷6號3樓的屋主，我是同意戶，客觀創新吳小姐的說法，真的是辜負我們的期望了，因為你說這個土地的整合，需要非常久的時間，我想你在剛開始接觸的時候，就應該知道這塊土地它的複雜性，而不是接了這個案子以後，再來抱怨土地取得的問題。你真的辜負我們對你的期望了。因為拖太久了。

(三)另外，請理監事從善如流，不要一直採用有爭議性的選舉方式。也依法提供財務報表，以符合理監事的監督職責。理監事人員是用來解決問題的，不該只是一直在抱怨。那不會是大溪地都更所有權人的福氣我再重申一次，現階段都更的議題，大街小巷都陸陸續續的在推動，都更的資訊，會愈來愈多人理解，不要閉門造車，不尊重人。

二、楊曜全(楊善鈞代)(144地號)：

- (四)我也是同意戶，我們家目前在雙北也都有都更在進行，我們看到兩者團隊在執行的方法跟效能是有很大的差異，我們希望大溪地理監事團隊可以停止對立積極處理案子，盡量公開各個資訊，因為我們每次開會資料都不完全。
- (五)既然我們是同意戶，當然也是希望案子可以快一點，但是強調都更10年對於我們案子沒有幫助，假設實施者團隊可以針對不同意戶的問題提供相關的資訊，是不是會比較有說服力。
- (六)如果有地主對於會員大會選舉表決覺得有疑慮，我們為何不能在會上提出來大家一起討論。

三、王建燐(林秀貞代)(144地號)：

- (一)選舉方式很多種，「公平」是基本標準。理監事選舉採取一票勾9人，很明顯就不公平！理監事選舉都不願採取公平的方式來進行，都更案的推展如何令人信賴？
- (二)大直案發生後，對於大溪地一期要進行都更更令人擔憂：大溪地二期屋舍有地下停車場，屋舍結構比一期更脆弱，一期一旦動工，二期產生的鄰損當然會像一期追究，鄰損恐怕是天價！就算要營造商簽約負責，也難保證新建物能建成、營造商不會毀約落跑。我還是呼籲要大溪地整體一起都更更為安全。
- (三)先前鼓吹納入國有地的說帖，是國有地開發為辦公廳舍，現在國有地變更為蓋住宅，後續也要銷售，產生與我方銷售競價、屋多買方等降價、以及完售困難等。

四、張意貞(林秀貞代)(144地號)：

- (一)最近幾次會員大會都在進行理監事改選，而選舉方式實在令人訝異；困惑、擔憂！我國國家重大選舉一張選票只勾選一個候選人，公正感深植人心！何必設計「一票勾選9人」這樣奇怪的選舉方式，讓人感覺都更推動單位排擠住戶、消去住戶的參與權，連帶影響住戶知的權利、引發原可避免的莫名揣測與抗議。呼籲都更過程要落實公平、公正、公開，維護各所有權人的參與權。

(二)請顧問公司審慎規劃都更各種費用，也要說明費用的必要性，畢竟共同負擔愈高，住戶未來選屋時的權值就越低，會影響住戶選屋的權益。

五、吳榮震(林秀貞代) (144 地號)：

- (一)本案法定建蔽率 50%，實際規劃建蔽率 45.12%，對所有權人的權益是否有影響？
- (二)容積獎勵：請規劃單位說明二幢四棟建築物的棟距，看計劃書 CD 棟為一幢兩棟建築物，棟距大於 8 米，是否可申請容積獎勵(5%)？
- (三)計劃書中提到可享有「約定專用」住戶大約十來戶，其中有四戶可使用「約定專用」平面面積超大!這樣的規劃，從來沒有在會員大會上討論。

六、林秀貞(144 地號)：

- (一)「全額連記法」的投票方式，會帶來「壟斷」的結果，此有投資人保護中心的研究明述，並獲經濟部 and 立法院的認同，並在投資事業中明定做出採用限制，原採「全額連記法」選舉董監事的公司，應改採「累積投票制」以落實公平投票的選舉機制，保障投資人權益。理監事的選舉方式，有其它方式可採用，何必採用會產生弊端與不公平的選舉方式？
- (二)風險費率部分：自辦更新的都更案，風險費率得依銀行基準利率提列(約 3%+0.5%左右)，此點都更處網站與都更學會網站都曾提及。本案風險費率由 6%提請，並提高到 12%。實務上風險費率的決策，會影響 95 戶所有權人權利轉換階段的權利價值：風險費率設為 3%、6%、12%，越高，表示所有權人選屋時，可分回房屋的權利價值將會越少。依目前事業計劃書提列的數字，可能造成所有權人 60 萬到 90 萬甚至更高的權利價值的減損，進而於選屋時，選屋權受到影響或滅失。目前會員大會上僅以“沒有用到的風險費，最後會回到所有權人身上”帶過，避而不談提高風險費率會減低所有權人可分回屋舍的權利價值，進而影響、限制權利變換階段所有權人屋舍坪數與位置選擇權；實質將減損、傷害所有權人權益。住戶走到權利變換、以權利價值選屋的階段，才會發現自己的選擇權和權利價值已經在事業計劃書階段因風

險費率調高而減損！理事會與顧問單位有責任向所有權人說明風險費率的高低對所有權人權益的實質影響。

(三)本都更案的開端是 95 戶有屋舍的所有權人要進行都更，然而都更權利價值的估算是以土地面積為主。結果是空地所有權人的權利價值最高、更易擁有選屋的第一選擇權！

(四)「約定專用」的部分從未在會員大會中討論：約定專用的面積太大了！規劃單位和理事會有責任研議讓約定專用部份產生權利金、使用金或回饋金，抵付建築費用或都更共同負擔，將利益回饋至全體所有權人！規劃單位和理事會在這些重點上不能避而不談！應該在會員大會時將事業計劃書內影響所有權人權益的重要細節一一討論。

七、齊文輝(144 地號)：

(一)儘管曾經數次在更新會召開的會員大會和市府的審議會中，大聲疾呼：「沒有財務報告的都更案是不可能成型的」。奈何始終未能得到權責單位合理的對待。至今“未同意戶（目前還有近 20%）”仍難以一窺「144 地號財務報告」的內容。

(二)猶記在上一次的審議會中，對於個人提出有關「公告財務報告內容」一事，理事長竟以「已經和顧問公司達成“一口價”的協議」回應。可能個人才疏學淺，實無法理解理事長口中的“一口價”是什麼意思？所以只能私下揣測，是不是近似於：當執政黨不想讓有問題的提案被在野黨審視時，便發動「包裹表決」的意思。如果是這樣，個人深深不以為然，因為這將致使前人苦心建立的「監理機制」形同虛設，也就是立法院之所以經常爭執不休，無法達成共識的原因。

(三)究其實，“一口價”實為理監事們怠忽職守的託詞。原本，理監事在理事會的重要職責之一：就是要幫住戶監督顧問公司，務使都更經費都能合理使用。結果我們看到的卻是：原來理事會處心積慮，刻意選用已被公開標記為不公平的「全額連記法」的目的，就是要踢除真正用心、關心 144 地號都更發展進度的住戶，遂行其不受監督的“一口價”經費使用方式。

(四)便以更新會成立的「144 都更辦公室」為例，明明是每年 1,000 元就

能打發的事情（一年開兩次會員大會，每次場地費 500 元，空間還比都更辦公室寬敞），卻非要擺闊，每個月花 15,000 元去租個「都更辦公室」，結果一年有超過 300 天是用來“養蚊子”的。更新會的各位理監事難道忘了嗎？當年你們要住戶每戶交 1 萬元做為「都更基金」時，有人交了嗎？只能說：144 住戶的每個錢都打了 24 個結。當他們知道你們是這樣子用錢的時候，你們確定住戶真能接受你們這種不受監督的用錢方式嗎？

【實施者綜合回應】

一、理事長王方谷：

- (一) 剛才陳情內容主要圍繞在理監事選舉的議題上，複數連記法一直都是我們理監事選舉的方式，也是符合法規，我也不明白為什麼這樣的選舉方式要一直被拿出來討論，並認為這其中一定是有許多的徇私舞弊，以及過程一定會有瑕疵。
- (二) 對於理監事會一直沒有信任，我們也一直希望能找到合理、公平、公正的方法去處理選舉，光是會員大會選舉理監事已經開了大概 5-6 次了，讓每次的選舉都被杯葛，讓第二屆理監事一樣沒辦法成真，第一屆理監事可以用這樣的方式選舉，為什麼第二屆又不行了呢？這也讓我們執行時產生了疑慮。
- (三) 剛才齊先生說我們的費用是一口價，曾經是您提出合約上的問題，所以我們才與顧問公司的合約切成三個階段，第一階段：事業計畫書完成、第二階段：權利變換、第三階段：才開始拆蓋房子，每一階段都要與顧問公司產生合約，目前階段也是用申請的補助款來請顧問公司完成事業計畫書階段，事實上事業計畫書的費用遠高於政府給的補助，其中花了許多的時間、人事、成本，既然我們是建立於合約的基礎上，所以顧問公司也沒有跟我們追討說還要補多少錢，所以目前我們住戶是沒有出到一毛錢，費用都是由政府給的補助款去支付。齊先生您所說的一口價就是按照階段合約上的內容，由政府補助多少去支付給顧問公司，怎麼會變成這樣的一口價其中就會有舞弊徇私的可能性？

二、理事黃雅芳：

- (一)我在理事會擔任理事也很多年了，我們這案子進行了9年，這段時間同樣都是財務的問題，而選舉的問題是這幾年開始，讓開會都在浪費人力資源，無論解釋多少次，不同意戶就是不滿意，這讓我無法理解問題到底是在哪個點？報表也出來了、方式也說明了、我們住戶一塊錢也沒有出，但不同意戶還是不滿意，每一次都要提財務報表來延宕整個議程。
- (二)我們其實有80%的同意戶，但大部分的同意戶都很沈默，但他們心裡面也都在抗議說，為什麼不同意戶每次開會都要佔用這麼多時間？都要發言相同的問題？理事我們也是義務出來做，但卻被要包裝說是不是收了回扣，資金怎麼樣流向？每次都要在開會的時候提，好像是我們理事貪汙了多少錢？明明我們自己出錢出力、沒收一毛錢，為什麼要被這樣懷疑呢？希望大家將心比心，大家已經一起努力走到現在，如果還有這類的問題，我想再10年也沒辦法完成都更的，希望大家好好思考。

捌、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心：

- (一)本案依前次意見「事業計畫報核日為104年6月15日(應適用2012年版)，請確認採用2015年版檢討之依據」調整本次計畫書改以2012年版綠建築評估手冊檢討，惟簡報34頁仍為2015年版?請釐清。
- (二)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築評定時請檢附相關設計說明與書圖文件，本次就所提送評估表提出以下意見：
- 1.計畫書內10-6頁評估表、計分表空調節能部分未同步修正為2012年版，照明節能部分也未同步修正完全(2012年版 $ELc=0.7$ 非0.8)，得分請修正後同步確認。
 - 2.日常節能指標之外殼節能部分提醒本案採強化外殼部位熱性能節約能源設計技術規範檢討，依規定如使用用途為複合型建築時，外殼應各類別分別檢討EEV合格後再加權計算RS得分。

3. 二氧化碳減量指標評估項目標題仍誤繕為「室內環境指標」，且評估表內非金屬建材使用率內容空缺，請填寫。
4. 污水垃圾改善指標部分本案設有垃圾集中場及垃圾暫停車位，不符G1 垃圾不落地無須設置垃圾集中場認定原則，請調整得分項目。
5. 20-2 頁、附錄-19 頁綠建築維護管理計畫部分綠建築指標項目與綠建築檢討章節申請項目不同，請確認是否誤繕。
6. 請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別，將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。

二、財政部國有財產署（書面意見）：

旨述都市更新計畫範圍內貴市新店區安和段 145 地號國有土地業奉行政院 112 年 6 月 19 日函核准撥予貴府城鄉發展局以參與都市更新分回房地方式興辦社會住宅，應由該局本管理機關權責依規定妥處；計畫書所載國有土地管理機關請實施者併予修正。

三、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

查旨案更新單元範圍內同段 145 地號國有土地現為貴府城鄉發展局經管，請貴府逕洽管理機關表達意見。

四、本府水利局（書面意見）：

本案污水管線已佈達，若有需對管線異動，請依據規定提出廢改道計畫。

五、本府交通局（書面意見）：

（一）仍請加強說明停車場出入口無法設於安民街 379 巷之原因，另亦須向住戶充分說明，倘未來出入口開設於安興路側，可能造成居民進出不便之處。如出入口開設於安興路側，基於視距、停等空間、車行動線安全考量，須承諾出入口前方道路未來不得申請劃設網黃線及開設雙黃線破口，且須加裝交通倒桿避免車輛違規跨越雙黃線造成行車安全之疑慮，屆時倘住戶違規為求方便返家可能會有產生違規跨越雙黃行為，故建議納入銷售契約載明。

（二）有關臨時停車空間若為退縮空間規劃僅做為本案使用，應自行管理，

設置管理告示及用不同鋪面區隔;如供公眾使用則應於使用註記，並於施作前辦理會勘確認設施牌面內容;有關使用應納入銷售契約及住戶規約載明。

六、本府新建工程處(書面意見)：

- (一)本案倘涉及都市計畫道路開闢事宜，實施者得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局提出申請，惟使用分區非屬道路用地者將不予受理。另依據前開辦法第四條規定：「……，位於都市計畫區者，應依都市計畫寬度開闢；……」，並應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。
- (二)本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬設施工程設計規範」檢討工程設計內容，並依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」及「各科技師執業範圍」規定辦理相關道路設計簽證事宜。

七、本府城鄉發展局住宅發展科：

- (一)本案國有土地已於 112 年 6 月 19 日核定無償撥用事宜，後續分回房地將作社會住宅使用，請於報告書載明。
- (二)有關選配原則(一)為便於公用財產易於管理更新後保留車道出入口整棟建築物優先由國有財產署選配一節，已限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。

八、本府都市更新處：

- (一)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，都市更新及都市設計書圖調整為分冊方式辦理，另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。
- (二)關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前應配合更新，始得續行下一

階段程序。

(三)本案國有土地管理機關已撥用為新北市政府城鄉發展局，計畫書相關內容請併同更新。

(四)本案 144-1 地號(道路用地)並非「新北市公共開放空間管理維護計畫基金計算管理運用要點」所稱之公共開放空間，計畫書第 8-1 頁管理維護費用請刪除。

玖、委員綜合意見：

一、**都市設計**：本案依下列意見修正後通過，請設計單位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先行核備，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。

(一)交通運輸系統：前次小組決議修正後通過，惟查仍有未依決議修正情形，本案已為第 6 次審議，為避免影響都市更新時程及行政資源浪費，請設計單位確實依會議決議修正。

(二)「新北市都市設計審議原則」法令檢討版本有誤，請修正。

(三)交通運輸系統未依前次決議修正事項：

1. 本案車道出入口設置於高架道路旁，因高架道路高度低矮易造成視線不足，請考量行車及進出車輛安全，將車道設置於安民街 379 巷，並與道路轉彎處維持適當安全距離部分，因涉及交通動線規劃，請儘速提送交通影響評估審查確認，並依交通影響評估審查結果辦理，另請於報告書補充交通影響評估審查結果，請修正。

2. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 2 目規定車道出入口得以 8 公尺以下設置(本次修正為機車與汽車合併出入口寬度為 7.5 公尺)，為確保人車動線安全不產生交織，請於車道破口兩側規劃植栽槽、警示設施，明確界定車道範圍，故請調整植栽槽規劃。另車道磚應延續人行空間鋪面色系，請修正。

3. 本案於地面層設置店鋪 10 戶，未依前次決議考量臨停、裝卸需求增加設置社區車位，包含訪客臨停及裝卸車位(目前僅規劃 1 輛裝卸車位及 1 輛垃圾車位)，請增設 2 輛社區車位(共計 4 輛)，並配合服務動線集中規劃、內化處理，另請取消本次新增路邊暫停車位，將

沿街植栽穴延續設置，增加綠化量，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

(四)開放空間及景觀計畫未依前次決議修正事項：

1. 基地西南側與 348 地號交界處(安民街 379 巷底)既有花台可否拆除，請設計單位釐清後配合本案景觀整體規劃為人行步道空間。
2. 基地西北側人行步道空間緊臨綠地(現況為鄰里公園)，請併同考量整體規劃，延續鄰里公園功能。
3. 請自建築線起配置 1.5 公尺寬度複層植栽帶後設置至少 2.5 公尺人行步道空間，基地南側請沿街植栽穴延續設置，以複層植栽規劃，增加綠化量。
4. 景觀燈具部分，依前次意見請配合現有路燈規劃高燈，並請補充路燈位置及燈具規格說明，另燈具數量統計有誤，請修正。
5. 請修正車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及法定退縮人行步道以面前道路(安興路)高程加 10-20 公分為基準設置。
6. 植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃，並請以剖面圖說明人行步道高程、橫向坡度及覆土深度符合規定，並補充中庭景觀剖面圖。
7. 沿街人行步道街道傢具，應避免與行人動線交疊，並於圖面詳細標示位置、形式、材質、數量，另街道傢具數量統計有誤，請修正。
8. 1 層平面配置圖及景觀平面配置圖請補充陽臺、雨遮投影線，另高程標示不清，請修正。
9. 請補充露臺及屋頂平台綠化之植栽表，並屋頂平台及露臺請規劃 1/2 綠化，於圖面標註安全維護距離及導排水計畫，並補充剖面圖標註女兒牆高度、步道、植栽區、綠化覆土深度及安全維護高度或寬度。
10. 2 層露臺規劃與 1 層平面配置圖不一致，另請檢討 2 層露臺綠化面積，應分別達其面積之 1/2 以上，不符規定，請修正。

(五)建築計畫：

- 1.管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，請確實依建管規定檢討設置。
- 2.屋脊裝飾物應充檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請補充透視圖，以利說明與建築立面整體關係，請修正。
- 3.有關2層雨遮、裝飾柱等裝飾性構造物部分，逕依建管規定檢討。
- 4.請釐清鋪面材質之止滑性並補充透水方式說明，另請補充中庭鋪面材質。
- 5.圍牆及2層露臺以格柵圍塑空間，請於所有相關圖說上標示清楚，並依建管規定檢討透空率。

(六)環境保護事項：

- 1.垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。
- 2.綠化面積檢討有誤，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除(不包含申請容積獎勵之無遮簷人行道)；並請依101年1月6日修正之「新北市都市設計審議原則」檢討綠覆率，喬木綠覆面積檢討錯誤，相關喬木規格請再確認。
- 3.排水計畫部分，僅規劃周邊截水設計，且未標示排水匯流方向，排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並清楚說明與規劃範圍周邊排水系統規劃關係，為增加基地入滲請併同植栽槽入滲設計納入規劃。

(七)維護事項：沿地界線整體退縮、沿地界轉角停留空間等，請完整納入「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，以確保後續使用性。

(八)報告書部分：

- 1.依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，本次計算仍有誤(應無條件進位)，請修正。
- 2.防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，包括審查表及1

層平面配置圖等圖說，以 1-2 頁載明核定表及配置圖。

3. 依前次意見請刪除與都審無關之法規檢討，本次仍未刪除，請確實修正。
4. 部分圖說標註字體重疊，無法識別，請修正。
5. 面積計算表請刪除工程造价，補充綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討。

(九)依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

(一)人民陳情：有關陳情意見涉及「會務運作」及「財務未透明」部分，因本案實施者為更新會，係由案內所有權人自行發起組織之更新團體，相關決議事項皆仰賴所有權人共同討論；至於其餘陳情內容，仍請更新會定期召開會員大會併同與所有權人說明清楚，以利所有權人知悉。

(二)更新單元範圍：案內安和段 144-1 地號為道路用地，經實施者表示不申請容積移轉及協助開闢獎勵，且面積僅 2.73 平方公尺，考量後續開闢恐窒礙難行且未能連通至已開闢計畫道路或現有巷道，且後續接管單位維管之難處，故排除於更新單元範圍；另有關涉及變更更新會名稱及章程部分，請依規定辦理。

(三)現有通路部分：位於 144 地號範圍內之現有通路非屬新北市都市更新審議原則廢除現有巷道之範疇，請實施者配合建築整體規劃辦理。

(四)交通動線：有關車道出入口部分，考量目前設置於主要道路上（安興路），請實施者補充說明未能於次要道路設置之緣由，並於聽證前先送交通影響評估審查並經交通局確認後再辦理聽證程序。

(五)容積獎勵：

1. 綠建築：請依台灣建築中心所提意見配合修正後，原則同意給予基準容積 8% 之獎勵值(面積 923.13 m²)。
2. 人行步道獎勵：未達 4 公尺部分不得計入獎勵面積，請扣除，授權

作業單位檢視無誤後，原則同意。

3. 高氯離子獎勵：經工務局於 104 年 11 月 20 日核備高氯離子鋼筋混凝土建築物在案，本案申請 20.68%(2386.46 m²) 高氯離子獎勵部分原則同意。

(六) 規劃配置：

1. 垃圾儲存空間：垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，經實施者簡報說明本案垃圾儲存空間設於四棟建築物中間位置，僅 1 棟動線須穿越車道，並於穿越處裝設號誌燈及蜂鳴器，請併同於計畫書中載明後，原則無意見。
2. 店鋪 10 門口設有結構柱及裝飾柱、露臺規劃等部分，請實施者併同整體規劃設計再行檢視修正。

(七) 財務計畫：

1. 有關資金來源部分實施者仍表示要以全額貸款方式辦理，請於聽證前檢具相關證明文件，倘無法提出則回歸通案處理方式；另本案是否有案內所有權人自行出資之情形，倘有請併同於計畫書中補充說明。
2. 綠建築委辦費 126 萬元及綠建築管理維護費用 159 萬 7,664 元，原則同意。
3. 開放空間費用，併同人行步道獎勵修正後，原則同意。
4. 有關財務計畫管理費率部分，提列總務及人事行政費率(5%)、銷售費率(3%)及風險管理費率(12%)，原則同意。

(八) 選配原則：

1. 有關公有土地涉及選配部分，雖經實施者簡報表示係為便於公有財產易於管理更新後保留車道出口棟建築物(A 棟)優先由新北市政府城鄉發展局選配，惟不論對於公、私有土地之所有權人皆有限縮之情形，故仍請實施者開放 A、B 棟供公有機關自由選配。
2. 若案內所有權人有自行出資之情形，其選配時會有兩個身分(所有權人及出資者)，其出資部分之選配，應先就所有權人應分配選配後，由實施者分回部分進行選配，相關內容應於選配原則說明清

楚，以避免後續執行產生爭議。

3. 上述選配原則，請實施者再行重新檢視本案選配原則訂定之合理性及修正相關文字內容。

(九)風險控管機制：經實施者簡報說明本案續建機制內容第二點(略以)：「……，實施者同意建築經理公司得以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，相關資金成本得於完工後以實施者信託財產處分之收入清償銀行融資之餘額抵償之」、第三點(略以)：「……，實施者同意授權建築經理公司得繼續銷售本更新案實施者原分得之房地，……。」，考量向銀行融資者仍應為實施者，建經公司僅為受託人，且上述內容非屬續建機制應載明事項，請實施者再就風險控管內容修正。

壹拾、結論：

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，依相關單位及委員意見修正完成且經作業單位確認，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，提請大會審議；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。

壹拾壹、散會：上午 11 時 40 分