

## 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8月31日

發文字號：新北府城更字第1094709693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1個附件，驗證碼：2473SY8WB）

主旨：檢送109年8月11日「擬訂新北市永和區永安段666地號等  
125筆(原39筆)土地都市更新事業計畫案」第5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7月31日新北府城更字第1094708555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103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者力麒建設股份有限公司依審議結果修正計畫書，並

於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

五、有關計畫內容(諒達)，請工務局就所轄業務提供意見，俾利本案後續進程。

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、臺灣臺北地方法院、臺灣高等法院、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、新北市政府養護工程處、新北市政府工務局、新北市政府交通局、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、梁幹事璋真(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事錫泓(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、力麒建設股份有限公司、逢達不動產顧問開發股份有限公司、張維哲建築師事務所

副本：陳煥欽、蔡政晏、張美玲、莊淳荃、余嫦娥、謝慧瑩、李奇瀚、廖娥、王玫玲、葉時禎、辜松德、劉謝金連、莊瑞勳、曲憫英、黃景鏞、劉德釗、羅淑敏、蔡輝光、王素連、張克奇、黃浩嘉、郭穗芳、郭美華、范寶玲、張君嫻、許榮陽、陳慧安、陳建益、吳松遂、唐瑀聆、吳錦榮、李素珍、林瑞培、林耀燦、許瑞成、盛雅明、黃志山、古嘉諤、姜鵬保、許建裕、宋永裕、李玉春、陳全德、唐熙堯、唐仕鴻、胡其維、胡若茵、胡倩如、胡其麟、許秀鳳、包競行、洗周招妹(洗敬朋代收)、林瑞英、蔡絨、李永裕、陳秀權、黃免、傅秀玉、許宏任、陳翠芳、陳子安、陳佩誼、周樹滇、曾秀珍、郭雪梅、魏華美、劉淑華、晏育群、黃杏綿、黃杏珍、吳照明、許哲維、黃林碎霞、程文嫻、馬陶杏珍、洪睿陽、王梁國、李德珍、白庭瑀、沈富祥、宋亭遠、溫悅玲、謝鴻儒、陳國忠、陳瓊珠、林季兒、王景鳴、張玉鳳、徐馨、王淑乙、董光輝、陳俊宏、陳文偉、張家維、彭松能、傅振中、董光臨、陳惠珍、戴大淵、王順贏、王淑燕、薛麗美、陳素鑾、張克忍、游智豪、陳副議長鴻源、連議員斐璠、羅議員文崇、新北市永和區公所、新北市永和區永安里辦公處、新北市永和區店街里辦公處、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

2020/09/02  
08:38:22  
交 換 文 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 「擬訂新北市永和區永安段 666 地號等 125 筆土地（原 39 筆）都市更新事業計畫案」第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 109 年 8 月 11 日（星期二）下午 2 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、蘇委員瑛敏

紀錄：李佩璇、陳子賢

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、規劃單位及實施者簡報：略

陸、陳情人意見：

## 一、黃浩嘉（永安段 620 地號）（書面意見）

本人希望掌權者能修法，有關地主分的車位，希望分的車位後能有獨立產權方便買賣，貴單位應修法，不能為賣車位須連房子一起賣。如果為了買車位須連房子一起買，需花費龐大，本人希望貴單位能體諒。謝謝都更處。

柒、相關單位意見：

### 一、臺灣高等法院：

- （一）由於法院分配為低樓層位置且採水平配置，對於本次規劃設計低樓層之採光有疑慮，請實施者說明。
- （二）本案擬廢除安樂路 272 巷與秀朗路一段 90 巷，該路段現況路寬窄，且人行與機車使用率低，未符合公用地役程度，本次規劃過於強化擬廢止之路段通行至秀朗路一段之功能，導致基地內部設計破碎，反而犧牲更新後住戶權益，影響居住環境之隱密性、安全性，請委員審酌。

### 二、本府財政局幹事（書面意見）：

- （一）第 15-1 頁表 15-1 權利變換費用(B)合計金額有誤，請更正。
- （二）第 15-2 頁請說明將交通影響評估費用提列為建築設計費之必要性及合理性。
- （三）第 15-3 頁空氣污染防治費所述建築面積與計算公式所列建築面積不一致，請予釐清。
- （四）第 15-4 頁本案工程費用額外提列建築結構外審費用及土地鑑界費，請說明提列之必要性及合理性。
- （五）第 15-4 頁不動產估價費用所列公式與提列基準似有差異，請予釐

清，另該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。

- (六) 第 15-5 頁拆遷補償費依提列基準規定，應委託 3 家以上專業估價者查估後評定，請說明是否合於規定。
- (七) 第 15-5 頁拆遷安置費之租金單價(列載於第 14-1 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，請說明是否合於規定。
- (八) 第 15-6 頁貸款利息之更新期間為 4.58 年，依第 14-1 頁記載係 49 個月施工期加計 6 個月，總計更新期間為 55 個月，請說明施工期 49 個月計算方式及其合理性。
- (九) 第 15-6 頁信託費用請依提列基準規定，檢附契約影本佐證。
- (十) 第 15-7 頁銷售管理費公式所列稅捐金額、風險管理費公式所列稅捐與總務及人事管理費用金額有誤，請更正，並請一併釐清公式計算結果。

### 三、本府工務局(書面意見)：

- (一) 水箱(受水槽)距牆面淨寬應留設 60CM 以上。
- (二) 無障礙通路及無障礙廁所檢討。
- (三) 特別安全梯排煙室請依建築技術規則檢討。
- (四) 1 層平面圖依規定上色(建築面積範圍)。
- (五) 請依建築技術規則第 259 條檢討防災中心設置。
- (六) 平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 請依技術規則第 243 條檢討高層建築之燃氣設備。
- (十) 無遮簷人行道檢討標示。
- (十一) 1F 陽台依函釋檢討設置。
- (十二) 辦公室門應朝外開。
- (十三) 補充避雷針平面半徑標示及立面型式。

(十四) 法定空地重複使用檢討。

#### 四、本府交通局(書面意見)：

(一) 本案交評審查意見本局業於 109 年 4 月 6 日新北交規字第 1090586327 號函復在案，請依本局意見修正後送府續審。

(二) 安樂路 272 巷廢巷保留通行部分請釐清確認汽車動線，都設報告書與都更報告書圖面不一致，請說明。並請確認(說明)廢巷前、後之道路動線及廢巷後對現有用路人通行需求衝擊、周邊道路影響。

#### 五、本府養護工程處(書面意見)：

(一) 查所送資料基本資料頁面尚無本處所有之土地，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。

(二) 另本案巷道廢止後申請基地內尚有規劃供公眾通行之巷道，下列意見建請配合辦理：

1. 做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集養護工程處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由區公所負責管理維護。
2. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
3. 如有移交管線(五大管線)請附 GML 檔，以利日後建檔。
4. 供道路使用範圍地下不可有結構物。
5. 道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處將申請加註事項資料提供，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

#### 六、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一) 請實施者將下列國有土地處理方式完整載於事業計畫書適當章節：

1. 依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(扣除公共設施、眷改地面積)面積合計達 500 平方

公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報財政部國有財產署(下稱本署)，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段 400、681、682、682-4、682-5、682-7、683 地號 7 筆國有土地，及臺灣高等法院(下稱臺灣高院)經管同段 581、582、583、584、585、593、594、595、596、682-1、682-2、682-3、682-6 地號 13 筆國有土地暨同段 52~58 建號 7 戶國有房屋、臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)經管同段 577、578、579、580、586、591、592、603、605、605-1、606、607、608、609、610、611、612、613、613-1、614、615、617 地號 22 筆國有土地暨同段 40~51、59 建號 13 戶國有房屋，國有土地面積合計 1,219.41 平方公尺，占本案更新單元總面積 7,058.7 平方公尺之比例為 17.28%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

2. 依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
  - (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
  - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
  - (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者，權利價值選擇分配更新後房、地。
- (二) 本案容積獎勵(不含容積移轉)達 43.72%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (三) 本案適用新北市 100 年 11 月 8 日修正發布之「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」，屬未提列營業稅之事業計畫案件，請實施者參依新北市政府 108 年 8 月 30 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄增列營業稅處理原則，將營業稅納入共同負擔提列項目。
- (四) 本案共同負擔比例高達 51.70%，顯然負擔過重，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (五) 本案國有土地比例高達 17.28%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- (六) 本案住宅單元選配原則(1)所載本案住宅單元分配由所有權人與

實施者採水平分配方式，所有權人依實施者於權利變換選配期間提供之應分配權利價值參考值，並以更新前原相對位置於更新後進行選配一節，已限縮限縮國有土地選配權益，請實施者刪除。

(七)本案車位選配原則 2. 所載「國有土地管理機關於申請分配建物單元之該棟地下 B2~B6 申請均分為原則」一節，已限縮國有土地選配權益，請實施者刪除。

(八)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄-39 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經營國有土地，並確實載明。

#### 七、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

經查本案基地範圍前經本府 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091469702 號函，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 33.2%【(接受基地連接道路寬度 18 公尺/臨路條件 18%+接受基地內部條件 2%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(9,779.12 平方公尺，位於都市更新地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

#### 八、財團法人台灣建築中心（書面意見）（詳附件）：

##### （一）基地保水指標：

1. Q2 採用透水混凝土及透水黏著劑，請於申請評定時檢附 3 年內透水性之測試報告(候選階段可檢附他案)。
2. 滲透側溝以中心線起左右應離設施邊界、地界線 70cm 以上，若有一邊未達設施邊界 70cm，則保水量須折半計算。滲透側溝左右 3m 內有設計其他保水手法，不可納入重覆計算。

##### （二）日常節能指標

1. 本案規劃有 3 棟建築物且地上一層有部分空間屬店鋪之建築物用途，因外殼節能採用 SF 檢討，非住宿類之空間應依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，總得分則依各類各棟得分之樓地板面積加權計算。
2. 固定耗能設備依設計說明，應無得分項目，所附評估表單前後不符，請核對確認。

##### （三）水資源指標：

雨水回收池彌補量之計算應為回收槽設計容量之八成，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。

## 九、本府都市更新處（含書面意見）：

- （一）本案申請廢巷改道，改道後仍應依原建築線指示圖性質，並維持原設計路寬 6 公尺，以不影響現有通行為原則。
- （二）有關申請提供基地內通道獎勵部分，依規定應於公寓大廈規約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌，請依規定修正。
- （三）設計建蔽率圖 10-3 建築面積計算圖與廢巷改道示意圖不一致，請實施者釐清修正。
- （四）申請秀朗路一段 96 巷基地內現有通路廢止範圍請依建築線指示圖修正廢止範圍。
- （五）有關廢巷改道圖面，請標示路名並標示建築線，另請標示廢巷與改道情形於第 11 章。
- （六）有關設計建蔽率獎勵部分，請詳列綠覆率公式計算說明。
- （七）圖 10-3 與圖 10-5 商業區之人行步道路寬不一致，請釐清修正。
- （八）圖 10-5 請標示本案全部之退縮空間，並標示安樂路 272 巷底側未申請容積獎勵部分。
- （九）請套繪 1、2 樓平面圖於人行道獎勵檢附圖。
- （十）請以相異顏色分別標示本案之建築線與地界線，俾利查核。
- （十一）請檢附建築線指示圖，並標明本案更新單元。
- （十二）第 11-8 至 11-10 頁交通現況調查示意圖請以彩圖呈現，並標示本案更新單元範圍。
- （十三）有關本案信託進度第 13-3 頁，銀行為第一商業銀行有限公司，惟目錄所附信託契約相關文件對象為華南商業銀行，請釐清修正。
- （十四）本案簡報與計畫書內容不一致，請實施者釐清修正。
- （十五）計畫書內容誤植誤繕部分：
  1. 有關本案審議資料表，容積獎勵面積總和(F)數值誤植請修正。
  2. 有關第四次專案小組審查意見回應綜理表，第綜 8 頁財政部機關名稱誤繕請修正。
  3. 第 16-1 頁開挖率數值誤植，請更正。

## 捌、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) 有關本案申請都市更新廢改道部分：

1. 本案基地內西南側所載廢巷保留通行部分，經都市更新審議委員會說明係屬申請都市更新程序，辦理更新單元內之現有巷道改道範圍，故其使用仍應符合現有巷道之相關規定提供公眾人行及車行使用。
2. 考量目前現有巷道較為曲折，請檢討車輛轉彎處迴轉半徑角度及標示車輛通行軌跡線，並補充說明後續都更廢改道程序。
3. 為確保人行安全及車輛通行順暢，除雲梯車之消防救災空間外，人行硬鋪面及現有巷道間請以植栽綠帶區分人車動線，以及加強相關安全警示措施，並經交通主管機關確認。

(二) 開放空間：

1. 有關本案設置 YouBike 部分，請配合延續秀朗路一段計畫道路側所留設之雙排喬木整體設計，以塑造舒適之開放空間環境。
2. 有關基地西北側鄰接現有巷道部分，請以高程或植栽綠帶設計方式處理介面關係，以區隔人車動線。

(三) 交通運輸系統：

1. 本案應就整體交通系統為考量，完整規劃全區汽機車交通動線後經交通主管機關確認，並請補充交評審查意見回應說明，另全區交通動線圖說部分請明確區分汽車、機車及人行動線，以利審閱。
2. 考量行動不便使用者之安全，建請調整地下層部分無障礙車位位置並臨靠垂直服務核為原則。

(四) 有關屋脊裝飾物部分，高度不得超過 6 公尺，並檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，請檢附本案案名、簽證日期等相關結構技師證明資料，並請確實依建管規定分別檢討四向立面透空率，原則同意。

(五) 景觀計畫：

1. 綠化檢討部分請依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點規定檢討；無法綠化面積部分請依上開規定及本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函列舉之項目檢討，並標示相關圖例。
2. 景觀照明部分，供公眾通行之開放空間以設置景觀高燈為原則，請取消基地北側開放空間留設之照樹燈，另請於廢巷保留通行處增設景觀高燈，以利人行安全。
3. 有關本家中庭設置石階步道部分，建議考量無障礙通路設計並順平處理。

(六) 報告書部分:

1. 報告書封面申請地號與土地登記謄本不一致，請修正。
  2. 歷次會議紀錄部分未完整檢附，並請統一格式，請修正。
  3. 車道截角半徑請以 1.5 公尺以下為原則，請修正。
  4. 請補充標示車道緩衝空間尺寸。
  5. 有關景觀剖面圖說部分，為檢視建築物及鄰地間關係及順平處理，請明確標示植栽覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說，並請補充 CC-2 剖面圖說之鄰地套繪、露臺層剖面圖說及屋頂層剖面圖說之喬木覆土深度。
  6. 本案植栽設計部分請取消土丘並以順平方式處理。
  7. 綠覆率檢討部分請以實設空地為母數計算，另喬木綠覆率檢討有誤，請修正。
  8. 請補充屋頂層照明燈具示意圖。
  9. 鋪面材質及家具配置部分，圖說與圖例不一致，請修正。
  10. 為確保透水鋪面覆土深度達 60 公分以上，請補充相關剖面圖說。
  11. 有關法規檢討之建築物造型及量體計畫、管委會示意圖說、行動不便者使用設施、報告書第六章綠覆率檢討之都更獎勵部分、噴灌設計檢討及報告書第七章建築圖說建管法規檢討等非都審內容請移除。
  12. 避雷針等相關建築設備圖說請移除。
- (七) 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位及垃圾暫停車位不得銷售移轉、開放空間管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約。
- (八) 請依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：

- (一) 有關本案仍有尚有數位所有權人未同意參與更新，請實施者再妥與溝通，俾利後續辦理更新進程。
- (二) 廢巷改道部分：
  1. 保留通路一節，經實施者表示非基地內通路，屬廢巷改道之通路，請以順平為設計原則，以利通行。另該保留通路應規劃供汽機車、行人通行，並考量消防車輛通行之設計，以滿足救災需求，保障住戶安全。
  2. 有關基地內規劃安樂路 272 巷至秀朗路一段之人行動線，實施者於動線中設置大門，開放性不足，經實施者表示本次圖面

屬誤植，請實施者釐清修正，以維持通行公共性。

3. 都市更新係基於公共利益，請於公寓大廈規約(草約)中標示改道面積、位置及無條件供公共通行使用等內容，請實施者補充。

(三) 容積獎勵部分：

1. 有關本案申請合法四層樓以上建物獎勵部分，請實施者檢附該建物之使用執照，俾利查核。
2. 申請人行步道獎勵與有關安樂路 272 巷(部分)廢止後保留通路部分，與商業區退縮人行步道面積有重疊，請實施者扣除重疊部分修正獎勵面積。
3. 本案申請留設無遮簷人行步道獎勵，有關告示牌設置位置之合理性請檢討修正，並依規定於公寓大廈規約(草約)中標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容，請實施者修正。
4. 有關綠建築獎勵部分，請於公寓大廈管理規約草約敘明專款專用、使用項目等內容，並載明管理維護基金之定義，說明管理維護基金提列依據係針對申請容積獎勵項目，以利所有權人知悉。

(四) 建築規劃部分：

1. 基地內開放空間之人行步道設計應以路線順平為原則，並搭配無障礙設計，以達人行友善環境，並請考量高等法院需求設計，並加強採光規劃。

(五) 選配原則部分：

1. 本案規劃住宅單元以更新前相對位次於 3 樓至 14 樓進行選配，具限制選配之疑慮，請實施者釐清修正。
2. 本案公有土地分回部分，建議實施者後續行文與各管理單位協調確認。

(六) 財務計畫部分：

1. 基於考量本案面積大以及更新後建物構造為鋼骨造，並參考永和地區共同負擔均值，請實施者修正本案共同負擔上限為 50.5%，並包含管理維護費用，專案小組原則同意。
2. 本案提列人事行政管理費用 5%、銷售管理費用 6%，原則同意，另考量本案包含地方法院、國有財產署及高等法院等公有土地，風險管理費用原則同意以 11%提列。
3. 第 14-1 章拆遷安置費，殘值率表達誤植，請修正以%呈現。

4. 搬遷補貼費，實施者以每戶補償 5 萬元提列，請檢附相關證明。
5. 有關信託費用提列 13,040,320 元，實施者表示以營建費用之 0.3%計算，請依本次同意之共同負擔比例修正。

(七) 其他：有關秀朗路一段 90 巷 10 號及 6 號等 2 戶未辦保存登記之建築物，倘該所有權人以權利變換實施，建議請實施者於申請權利變換計畫前協助辦理登記。

#### 玖、會議結論：

- 一、有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「綠建築(銀級)」法定容積 6%之獎勵(面積 1,446.88 平方公尺)、「規模獎勵」法定容積 15%之獎勵(面積 3,667.21 平方公尺)及「合法四層樓以上建物」法定容積 5.3%之獎勵(面積 1,297.83 平方公尺)之獎勵值專案小組原則同意；另申請「A1 設計建蔽率」、「A6 開挖率」、「留設 4 公尺以上人行步道」之獎勵，請依審查意見詳實檢討並修正，修正後經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。
- 二、請實施者依相關單位及委員意見修正針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。
- 三、有關廢巷改道計畫，請逐一檢視修正回應，並由作業單位確認，必要時請交通局協助檢視。
- 四、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，倘修正後經作業單位確認仍須討論則續提小組審議；另倘修正後經作業單位確認無誤則依「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。

壹拾、散會：下午 16 時 45 分。

案名	「擬訂新北市永和區永安段 666 地號等 125 筆(原 39 筆)土地都市更新事業計畫案」第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
審議內容	第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
申請項目	綠建築 銀級，採用綠建築評估手冊-(2012 年版)評估
本案申請指標項目	<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標 <input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標 <input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標 <input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標 <input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標 <input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標 <input type="checkbox"/> 室內環境指標 <input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標 <input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標
初審意見	<p>一、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。</p> <p>二、本次先以所送書面資料提出下列建議事項：</p> <p>(一) 基地保水指標：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Q2 採用透水混凝土及透水黏著劑，請於申請評定時檢附 3 年內透水性之測試報告(候選階段可檢附他案)。</li> <li>2. 滲透側溝以中心線起左右應離設施邊界、地界線 70cm 以上，若有一邊未達設施邊界 70cm，則保水量須折半計算。滲透側溝左右 3m 內有設計其他保水手法，不可納入重覆計算。</li> </ol> <p>(二) 日常節能指標</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案規劃有 3 棟建築物且地上一層有部分空間屬店舖之建築物用途，因外殼節能採用 SF 檢討，非住宿類之空間應依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，總得分則依各類各棟得分之樓地板面積加權計算。</li> <li>2. 固定耗能設備依設計說明，應無得分項目，所附評估表單前後不符，請核對確認。</li> </ol> <p>(三) 水資源指標：</p> <p>雨水回收池彌補量之計算應為回收槽設計容量之八成，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> <p>三、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。</p>