

「擬訂新北市中和區華新段 719 地號等 38 筆(原 26 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄(第 1 次修正)

壹、開會時間：中華民國 112 年 8 月 8 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：黃委員志弘

記錄：林芷瑀

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見：

一、賴○○(張○○代，華新段 737 地號)：

(一)目前我是還沒有簽約的，等於是釘子戶，上次在飛駝活動中心我就已經講過了，你們建設公司從來都沒有來找過我，到今天為止，我是後來透過我們社區裡面的人，我得到了一個這一次他們簽約的合約，我看了一下，我也跟朋友，他是從事代書業的，稍微研究了一下，就是說，前面的部分大概沒什麼問題，一般都是在稅賦上面的問題比較多，像房屋使用執照，申請使用執照的費用，管理經費，抱歉我眼睛看不大到，它上面是寫說應該甲乙雙方依房屋比例負擔，但是我那個朋友告訴我們說，這應該由建商來負擔，另外還有一個很嚴重的問題是有關管理委員會的問題，管理委員會的問題，我所了解一般這些費用應該是由建商來承擔，還沒建造完成之前，建造完成之後，交屋後，我們自己籌組新的管委會後，這筆經費才全部移交給我們，但是他這上面是寫我們甲方也要負擔，地主也要負擔這筆，這筆費用應該是蠻大的。

(二)因為我們這個社區已經有 50 幾年，我從民國 59 年來華夏工專讀書到現在，這個社區就存在了，當然當初有人跟我們里長提議，希望我們里長找人來辦理合建，剛好我是我們那個社區的鄰長，所以我們里長就叫我下去處理，問我們社區的住戶，大家的同意度是怎樣，經過了好多年的努力，總算把住戶都凝聚在一起了，甚至有些住戶他不懂得，我們都會慢慢地去跟他們解釋，然後到達今天，結果呢?只是因為當初我希望說，建商能夠告訴我們，協

議合建跟權利變換，它的條件是怎樣，分給我們的比例是怎麼樣，讓我們有一個了解，有一個選擇，結果因為如此，我就被列為釘子戶，到今天為止，他們那個合約書也都已經有了，剛剛講的百分之八十幾，我這個合約書看都沒看過，我到今天為止還沒看過這個合約書，我不知道是為什麼，所以也還好市府這次開會有通知我來參加，所以我才特別跑過來，希望說市府能夠跟我們講，因為它這裡面這些稅賦問題，如果我今天不參與他們的協議合建，我用權利變換的話，這些稅賦負擔方面，我們市政府是不是有公權力可以給我們一個比較正確的方式，像裡面的房屋稅、營業稅，坦白說我也不是很內行，但是我總覺得我們房子跟你合建，為甚麼我們也要繳營業稅呢？裡面有一些稅賦的問題我一直搞不懂，然後這個管委會的問題，到時候如果說我們走權利變換，因為現在我不曉得建商那邊的意見是怎樣，從來也沒有讓我了解，當然這個房子這麼久了，不蓋也不行了，這是事實，當初為什麼我會這麼盡力的去推，20 幾年前我就去推過一次，那次沒成功，這次我們好不容易把住戶大家都有一個向心力，結果呢？我不知道為什麼，只是因為我希望了解一下權利變換，納今天真的走到權利變換，我們市政府這邊是不是有公權力讓我們住戶不要吃到一些悶虧，我們住戶的心聲只有這樣。

【實施者回應】：

張先生今天是代表賴麗珍女士，公辦公聽會時也有到場，我們這個案子目前簽同意書的都是用協議合建方式，尚未同意的是用權利變換，剛剛張先生所提到的，如果他未來是走權利變換的話，所有相關的稅賦及權益關係，都有相關法令規定的保障，這是沒有問題的，協議的部分，可能我們沒有做良好的溝通，未來我們針對協議的部分，還有權變的差距在哪裡，因為協議裡面有些相關條件的內容，是有些有含有些沒含，我們會後會再跟賴女士還有張先生更進一步的說明，希望也能夠得到相關諒解，盡可能用協議合建方式參與，如果要走權利變換我們也尊重，都沒有問題。

二、華夏學校財團法人華夏科技大學(華新段部分 667、部分 668 地號，更新單元範圍外)：

- (一)關於華新街 113 巷 4 弄廢除巷道申請，因為華新街 113 巷 4 弄原本道路有占用到我們學校的土地，今年 5 月份教育部同意本校跟國立台灣科技大學整併，8 月 1 號中和校區，也就是現在的校區，已經更名為國立台灣科技大學華夏校區，因此董事會請我今日出席表達，依私校法相關規定，校產之處理權責在學校法人，也就是董事會，且華夏法人已同意將中和校區無償捐贈予國立台灣科技大學，並經教育部核定，因此暫不同意華新街 113 巷 4 弄廢除巷道申請，我們希望將所有土地依現況交接給國立台灣科技大學，以上報告。
- (二)至於後續怎麼樣，再請漢堡建設再與我們學校董事會做後續協商。

【實施者回應】：

廢巷部分於審議過程有先後順序，在本案辦理廢巷過程中，華夏有出具過委託書及同意書，因此才會經過養工處 107 次會議同意廢巷，基於信賴保護原則，不管是原來私校或是變成公部門之後，董事會都是存在的，應該還是要承認這些相關事實。

【都更處回應】：

華新街 113 巷 4 弄廢巷部分不影響產權狀態，且查市府養工處已同意廢巷，考量學校有疑慮部分，請實施者再與華夏科技大學溝通。

柒、相關單位意見

一、台灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(銀級)：

1. 本案法令適用日為 110 年 10 月 7 日，改採 2019 年版評估綠建築，後續建照核發法令適用日若有更動，請依法令適用日更換適用版本調整計算內容。
2. 本次針對所送書面資料提出下列建議修正事項：
 - (1) 綠化量指標：
 - 甲、2019 年版本再請留意大喬木每株最小樹穴面積是否有達 $4m^2$ 。
 - 乙、P.10-16 頁計算不可綠化面積非綠建築評估檢討認定方式

(請參閱綠建築設計技術規範)。故請確認本案是否有扣除不可綠化面積。

- (2) 基地保水指標:本案有設置滲透排水管、滲透陰井及滲透側溝特殊保水手法,提醒申請單位依手冊規定滲透側溝設置,應於彎折、寬度變化點應搭配(滲透)陰井設置。且以上特殊保水手法計算認定,請參閱本中心綠建築標章網站評定疑義內容。
 - (3) 日常節能指標:依據 2019 年版手冊規定,個別空調以冷卻能力小於 14kw 認定,內文請修正,提醒候選階段若採用個別空調一、二級能源效率優惠評估,建商需提供銷售證明予以承認。
3. 本案綠建築總得分為 41.09 與銀級上限 41 分分數接近,建議申請單位可以再補充指標項目得分。

(二) 新建住宅性能評估(結構安全:第三級)(無障礙環境:第二級):

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第二級,依目前所送書圖資料建議如下:
 - (1) P.10-29,住宅專用部分評分為 1,請確認。
 - (2) 各層所有住宅(含無障礙住宅及一般住宅)之室內共用通路皆應按申請評估基準評分要求檢討。
 - (3) 通路檢討項目包含依規定設置之無障礙升降機、無障礙停車空間及無障礙廁所。無障礙停車空間及無障礙廁所連接至室外通路應符合建築物無障礙設施設計規範 203.2.3 之規定;無障礙停車空間及無障礙廁所連接至室內共用通路應符合建築物無障礙設施設計規範 204.2.2 之規定。(2 處梯廳皆應檢討)
 - (4) 檢討無障礙升降機時,應提供無障礙升降機設計圖及無障礙設備圖說。
3. 本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級,P.10-33、P.10-43 耐震設計表格勾選有誤,請確認。

4. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

二、 財政部國有財產署(書面意見)：

- (一) 本案合法建築物拆遷安置費一樓店面以 3 萬/戶/月計列，經實施者說明係依協議金額計算，仍請依提列總表規定，由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估租金水準。
- (二) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 65.02%，請實施者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。
- (三) 請實施者同意並於事業計畫書加註本案財政部國有財產署更新後分回之國有房地，於完成產權登記後、經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用(非工程費用)由實施者負擔，且自交屋日起防水保固 2 年。

三、 新北市政府交通局(含書面意見)：

- (一) 本案設 335 戶(住宅 322 戶、店舖 13 戶)，設汽車位 211 席、機車位 336 席，請檢討基地停車需求並設足，增加汽車位數以滿足基地需求，或請提出具體配套措施，如大眾運輸補強、綠能、導入共享運具及共享車位等。
- (二) 停車場出入口請檢討調整，避免與路口及鄰案出入口過近，仍請檢討維持既有動線，採右進右出；並請標明停車場出入口破口寬度。
- (三) 基地地面層圖示請以連續線段標示車行、人行動線，應依周邊道路車道配置、標誌標線及停車場出入口車道配置行駛。
- (四) 本案設有住宅、店舖，又近年網購、外送盛行，考量新生活模式，請檢討於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間避免影響外部交通。

四、 新北市政府養護工程處(書面意見)：

- (一) 本案前於 112 年 5 月 17 日本市都市計畫區內巷道廢止或改道審查小組第 107 次會議決議同意巷道廢止，並自 112 年 6 月 21 日起公告 30 日在案，公告期間尚無公民或團體提出異議。

(二)後續將依據前項第 107 次會議決議(略以):「後續將配合都市更新核定都更基地內巷道廢止後,再另案核發核准函」辦理,爰請鈞府協助於核定都更基地內巷道廢止後函知本處,俾利本處辦理後續都更基地外之巷道廢止事宜。

五、新北市政府城鄉局開發管理科(書面意見)

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統,經新北市政府 112 年 5 月 17 日新北府城開字第 1120728388 號函確認書面要件在案,本案送出基地係位於本市中和區興南段 865 地號人行步道用地土地,捐贈持分面積共計 130.09 平方公尺;其接受基地位於本市中和區華新段 665、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755 地號等 38 筆土地,面積共計 3,769.39 平方公尺,係屬中和都市計畫之住宅區,基準容積率為 300%,經書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之 23.4%【2,646.11 平方公尺,(接受基地連接道路寬度 12 公尺/臨路條件 12%+接受基地內部條件 6%)*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(4,523.26 平方公尺,都市更新地區,非屬法定山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準(詳如參考附件)。

(二)另案都市更新條例第 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,後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。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 1040140614 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。

六、新北市政府財政局幹事意見(書面意見)

- (一) 第 18-5 頁：依提列基準規定，鄰房鑑定費應依新北市土木技師公會等相關公會及學術研究機構之鑑定業務收費標準規定計算，請釐清本案是否符合規定。
- (二) 第 18-6 頁：印花稅計算之房屋產權面積及停車場面積合計與總樓地板面積不一致，請釐清修正。
- (三) 第 18-6 頁：依表 18-1 計算「不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔」金額為 2,863,808,329 元，與目前營業稅公式金額(2,860,805,794)不一致，請再予釐清修正。
- (四) 第 18-10 頁：依第 17-2 頁拆遷安置期間為 46 個月，與表 18-10 現金流量表合法建物拆遷安置費提列期間不一致，請釐清修正。

七、新北市政府都市更新處：

請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱本原則)第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 點至 11 點規定，並於計畫書中載明。

捌、委員意見

一、人民陳情：

1. 請實施者將會上簡報第 14 頁說明，併同與陳情人及未同意戶溝通情形，確實紀錄溝通歷程於計畫書，俾利審議，非僅就「溝通問題」涵蓋陳情人實際訴求。
2. 會上經實施者表示希望能取得全體所有權人同意，並調整實施方式為協議合建辦理，仍請實施者持續加強溝通，俾利更新案件之進程。

二、更新單元範圍：

經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

三、現有巷道廢止：實施者會上提出廢除 3 條現有巷道，處理方式如下：

- (一) 本案更新單元範圍內「華新街 113 巷 2 弄」及「華新街 113 巷」，尚符合「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 1 款(情形一)」

規定，專案小組原則同意廢止。

(二)「華新街 113 巷 4 弄」涉及更新單元範圍內與更新單元範圍外(位於華夏科技大學校)之部分：

1. 更新單元範圍外之現有巷道部分，經 112 年 5 月 17 日新北市都市計畫區內巷道廢止或改道審查小組第 107 次會議決議(略以)：「同意巷道廢止，後續將配合都市更新核定都更基地內巷道廢止後，再另案核發核准函」。
2. 更新單元範圍內之現有巷道部分，考量第 1 次會勘與建築線指示圖所示「華新街 113 巷 4 弄」與「工專路」並無連接且華夏科技大學亦有圍牆設施，故巷道應提供更新單元範圍內之住戶使用為主。
3. 基於上述理由，經專案小組綜合考量後，針對更新單元範圍內之「華新街 113 巷 4 弄」現有巷道部分，同意依「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 5 款(其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者)」廢止，以利整體規劃；另請實施者再與華夏科技大學說明市府廢巷改道之辦理程序。

(三)實施者補充說明五大管線函詢結果於計畫書。

四、建築容積獎勵：

(一)「綠建築銀級」基準容積 6%之獎勵值(面積 678.64 m²)、「住宅性能評估之無障礙環境第二級」基準容積 3%之獎勵值(面積 339.92 m²)、「住宅性能評估之結構安全性能第二級」基準容積 2%之獎勵值(面積 226.21 m²)，請實施者核實依台灣建築中心意見修正後，專案小組原則同意申請額度。

(二)「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 791.75 m²)；「合法四/五層樓獎勵」基準容積 1.7%之獎勵值(面積 191.78 m²)，授權作業單位說明尚符合規定，專案小組原則同意申請額度。

(三)「結構安全未達最低等級獎勵」基準容積 6.78%之獎勵值(面積 767.15 m²)：

1. 本案屬無領取使用執照情形，而實施者僅部分建築物施作結構

安全性能評估檢測，後經內政部營建署 111 年 10 月 3 日營署更字第 1110075208 號函釋，倘能認屬為同一建築基地則符合獎勵要件。

2. 業經 111 年 11 月 3 日研商會議及現勘結果，確認本案屬同一時期興建之建築物，依建物謄本上所載坐落地號作為核算獎勵依據，經查華新段 665、719 地號因現況無建築物坐落，實施者已排除獎勵計算，故專案小組原則同意申請額度。

(四)「規模獎勵」：

1. 考量新北市都市更新單元劃定基準第 3 點規定之街廓邊界應為河川、永久性空地、非都市發展用地或公共設施用地等四種態樣，而本案基地邊界非前述四種態樣，故請刪除「含一個以上完整計畫街廓 5%」之獎勵。
2. 承上，扣除完整計畫街廓獎勵核算本案基地面積達三千平方公尺以上之計算，授權作業單位檢核後，專案小組同意給予基準容積 7.31%之獎勵值(面積 826.81)。
3. 專案小組原則同意實施者會上所提因刪除完整街廓獎勵 5%，擬採申請智慧建築標章補足其額度部分，惟仍請於聽證專案小組前，將智慧建築規劃設計內容提供予台灣建築中心確認。

(五)建築規劃設計獎勵：

1. 計畫書第 12-24 頁，華新街北側退縮範圍仍有花台設計，依都市更新審議原則規定不得有結構物，故請修正。
2. 經實施者會上簡報第 23 頁說明建築規劃設計內容，惟仍請補充說明本案進、排風口之規劃，並確實於計畫書第 6 章載明都市更新審議原則第 9、12 點逐項檢討結果，授權作業單位核實後，專案小組原則同意基準容積 10%之獎勵值(面積 1,131.07 m²)。申請額度。

五、建築規劃設計：

(一)人行系統空間：

1. 請於計畫書補充套繪基地周邊現況人行道，並說明本案規劃設計銜接之介面。
2. 依前次專案小組意見，有關增設之街道座椅請以高齡者角度進行規劃調整座椅形式。
3. 依前次小組意見於工專路增植喬木數量，請實施者評估調整門廳出入口大小，以增加喬木數量。
4. 本案地界線退縮範圍(基地東側與南側)，為營造友善生活空間，請於地界線退縮範圍保留人行空間，使未來住戶與鄰居生活空間使用上，可創造連續步行動線與空間串聯。

(二)交通動線規劃：

1. 依會上簡報第 26 頁說明機車動線係直線進出，惟將形成折角進入車道情形，請實施者確實檢討車道出入口之汽、機車動線。
2. 本案規劃機車車道係採「折角動線」，將衍生交通衝突點，請修正順直方式辦理，以維住戶使用安全。
3. 經實施者會上簡報第 31 頁書說明，車道承重牆規劃，專案小組原則尊重技師評估結果，後續請於計畫書中說明車道承重牆之規劃。
4. 經實施者會上簡報第 32 頁說明，地下裝卸車位、垃圾儲留空間、行車動線、柱位及結構柱間之碰撞距離規劃，既經實施者說明，專案小組原則尊重技師評估結果，後續請於計畫書補充說明。

(三)車位規劃：

本案車位規劃經實施者會上簡報第 30 頁說明，符合新北市都市更新審議原則第 14 點、土地使用管制與建築技術規則之檢討規定，專案小組原則無意見。

(四)立面外觀：

1. 本案緊鄰華夏科技大學其文教氣氛濃厚，本案建築立面與工作

陽台設計(南向與東向)，請新增垂直綠化或格柵等美化遮蔽措施，以美化本案建築外觀。

2. 依會上簡報第 27 頁實施者說明「本案四向立面皆做正面處理，各向都有各自建築立面虛實及造型表情」，考量本案北向(面華新街)以店面為主，請加強北向立面商業語彙設計。
3. 計畫書第 12-11 頁與簡報第 28 頁，所提建築物夜間照明計畫，本案建築量體已達 22 層樓，請加強建築立面照明規劃，使本案具地標效益。

六、財務計畫：依 110 年 9 月 8 日修正公告之「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」

(一)營建費用加計提列「綠建築工程費(銀級)」及「耐震設計第三級工程費用」項目，皆屬於權利變換計畫階段審議事項，非屬都市更新事業計畫審議範疇，查實施者事業計畫書所提上開項目，原則尊重且請應依差額提列之，惟後續請於權利變換計畫階段說明提列必要性與合理性，且新北市都市更新及爭議處理審議會(專案小組與大會)仍得就全案共同負擔提列情形審酌各項費用之合理性。

(二)管理費用費率：

1. 實施者依共同負擔表所提之產權級別與基地面積條件對應之費率等級提列「人事行政管理費率」5.5%、「銷售管理費率」提列6%，專案小組原則同意。
2. 實施者依共同負擔表所提之產權級別與總樓地板面積所對應之費率等級提列「風險管理費率」**14%**，經實施者會上再補充說明近年來受疫情等因素影響，專案小組原則同意提列上限，惟請於計畫書補充說明理由(不同意以物價波動做為提列上限理由)。

(三)申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費部分：

1. 依簡報第37頁所載報價單「綠建築(銀級)」委辦費100萬、「住

宅性能評估之無障礙環境(第二級) 」委辦費30萬、「住宅性能評估之結構安全性能(第二級)」委辦費70萬，專案小組原則同意，惟請於計畫書補充報價單。

2. 「綠建築(銀級)」、「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」與「住宅性能評估之結構安全性能(第二級)」管理維護費用依市府於110年6月28日新北府城更字第11046570321號公告協議書核算金額各提列201萬4,709元，後續若因建築規劃設計調整進而影響工程造價費用之計算，授權作業單位確認後，專案小組原則同意。
3. 「開放空間管理維護費」提列348萬3,550元，後續若因建築規劃設計調整進而影響工程造價費用之計算，授權作業單位確認後，專案小組原則同意。

(四)信託費用依報價單提列80萬2,122元，專案小組原則同意，惟後續於權利變換階段檢附實際契約書佐證。

(五)容積移轉費用之計算基準係依110年度平均公告土地現值之100%估算，專案小組原則同意，惟後續於權利變換階段檢附實際契約書佐證。

(六)其他必要業務費：依簡報第38頁所載報價單提列「交通影響評估費」50萬元，專案小組原則同意，後續於權利變換階段檢附相關契約書佐證。

(七)上述費用應合理反映於更新後價值，後續請於權利變換計畫階段說明提列必要性、合理性並檢附契約，且新北市都市更新及爭議處理審議會仍得就全案共同負擔情形審酌費用之合理性。

七、選配原則：

本案實施方式採「部分協議合建、部分權利變換」，惟實施者會上簡報第39頁載明「已有簽署協議合建契約之所有權人，依契約內容進行分配」一節，為避免衍生選配程序爭議，請實施者補充說明協議合建及權利變換選配作業流程，授權作業單位確認後，原則同意。

八、風險控管機制：

- (一) 關於本案資金來源，經實施者會上簡報第 40 頁說明 100% 自籌資金(30% 自有資金及 70% 銀行貸款)完成本更新案，請實施者確實搭配風險控管機制併同處理。
- (二) 關於風險控管機制，依都市更新條例第 36 條第 3 項規定，應以同項第 1 至 5 款為辦理原則，惟實施者依簡報第 40 頁說明採同條項第 6 款「其他經主管機關同意或審議通過之方式。」辦理，自行提出「土地信託」及「建經協助續建」作為風險控管機制，專案小組不同意，故請以都市更新條例第 36 條第 3 項第 1 至 5 款方式處理。

九、其他計畫書內容：

- (一) 請逐條檢核新北市都市更新單元審議原則，部分頁碼缺漏及有誤，請修正。
- (二) 財務計畫之「銷售管理費率」請詳列列出計算式。
- (三) 請實施者評估容積移轉效益，並於計畫書中補充說明。

玖、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，依委員及相關單位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。

拾、散會：下午 16 時 30 分。