

「擬訂新北市中和區復興段 558 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 113 年 5 月 2 日(星期四)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：汪委員俊男代

紀錄：曾紫涵

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、黃○輝(復興段 575 地號)、程○翔(復興段 574 地號)、夏○莉(復興段 573 地號)(書面意見)

我是中和區中興街 161 巷 8 弄 6 號 574 地號的住戶，由程先生代表陳情，4 號 575 地號、6 號 574 地號及 8 號 573 地號都更陳情。那是因為我們從一開始到現在我們 6 號 574 地號一直都是有意願改建都更，但因為 2 號 576 地號、4 號 875 地號及 8 號 573 地號當時都不願意參加，導致我們 6 號 574 地號被夾在中間沒有辦法參加都更，也不知道為什麼建商會把我們忽略掉，但現在因 4 號跟 8 號原所有權人已往生，現在的繼承人願意參加都更，目前已有跟景裕建設聯絡商討過但他們不願意把我們再納入建案，希望都更處能再評估把我們納入進去都更案裡面不要讓我們變成都更孤兒。

二、陳○蓮(復興段 546 地號)(書面意見)

景裕建設公司，都更條件都未與商量，自做主張幫我抽籤，抽完籤還請 161 巷 2 弄 9 號跟我談，若不答應將強制拆除，將錢存放在法院，請我去法院拿，我不答應還偷錄音，當初答應我 2 間房子，1 個半車位，價值 3 千 6 百多萬，我反悔改要現金，殺成 2 千 8 百萬，鑑界費用建設公司要付，稅金 100 萬要建設公司付，結果變成我要付，跟當初談條件不一樣，若是換成房子，要怎樣分配，若是 2 間換 2 間，我們划不來。當初開會說好 1 坪 2 百多萬向我購買，現在變成 1 坪 1 百多萬，金額相差甚遠。

捌、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)

(一) 有關申請綠建築(銀級)部分：

1. 查本案都更報核日為 112 年 8 月 25 日，採認版本為 2023 年版住宿類進行評估，若日後建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。
2. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表、簡易設計說明，本次就所提送資料提出以下意見：
 - (1) 基地保水：目前報告書內僅檢討 Q1 綠地面積、Q3 花園土壤保水項目，倘之後欲申請報告書 12-35~12-38 頁中的其他保水手法(舉例：透水鋪面、滲透側溝陰井…等)，請依綠建築手冊規定檢討送評定確認。
 - (2) 日常節能指標：
 - 甲、10-13 頁日常節能評估表請依中心網站下載最新格式後重新填寫。
 - 乙、本案亦有申請建築能效，請確認將來送評定時是否與綠建築併案共同申請，如併案申請則日常節能指標得分僅能用「能效評估法」計分，非「分項評估法」。
 - 丙、本案外殼、空調、照明、固定耗能設備項目請與能效一致(舉例：電梯在綠建築為 ACVV 電梯，在能效卻採用 VVVF 電梯+能源回收裝置)。
 - (3) 二氧化碳減量指標：本案構造為 SRC 及 RC，非僅 RC，評估表建築物構造說明請修正。
 - (4) 水資源指標：
 - 甲、10-16 頁圖 10-8、圖 10-9 請釐清 2 者過濾系統、自來水補水機制是否一致。
 - 乙、提醒雨水回收池容量計算需扣除自來水補水及低水位高度，剖面圖說請補充相關水位高度尺寸。
 - 丙、本案地下室達地下 5 層，請再次確認本案是否無祛水工程。
 - (5) 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) 有關申請耐震設計標章、耐震標章部分：

1. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。

2. 起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，建議亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。
3. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。
4. 起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。

(三) 有關申請建築能效 1 級部分：

1. 本案依 112 年 8 月 25 日都更報核日之「綠建築評估手冊-住宿類 (2023 年版) 住宅能效評估系統 R-BERS」版本評估。
2. 會議簡報 32 頁說明採用的瓦斯爐台(能效二級)與表內的得分(能效一級)無法對照，請釐清。
3. 報告書內未檢附相關書圖文件，僅會議當天簡報提及，請於報告書內補充相關資料後再確認。

(四) 有關申請低碳(低蘊含碳)建築：

1. 本案為地下 5 層，地上 24 層及地上 12 層鋼骨鋼筋混凝土造建築物(1 幢 3 棟，共 325 戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。
2. 本案外牆採用磁磚、金屬及石材，主結構上如有施作板材、塗料粉刷、金屬構件等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
3. 玻璃與窗框構件，玻璃採用之規格及窗框材質請留意其減碳效力。
4. 室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等材料選用請留意其減碳效力。
5. 戶外地坪工程-車道、人行步道、停車場等選用之建材請留意其減碳效力。
6. 建議本案可參考 112 年 9 月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版。

二、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本基地設 325 戶(含住宅 323 戶、店鋪 2 戶)，設置汽車位 217 席、機車位 325 席，已達提送交評門檻，請提送交評至府審查。
- (二) 請檢討增設汽車位以滿足基地內部衍生需求(含住宅、店鋪客戶、員工等)，停車需求不可外溢，汽機車位請再檢討設足。

- (三) 請規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、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分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)。
- (四) 考量物流、送餐、接送臨停等需求日增，請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。
- (五) 本案周邊停車需供調查數據請再檢核。
- (六) 請加強大眾運輸鼓勵措施，以降低住戶私有運具持有率。

三、本府養護工程處(書面意見)：

- (一) 本案無本處管養之公有土地，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。」。
- (二) 現有通路 175 巷退縮範圍後續倘需由公部門管理維護，請依下列說明事項辦理：
 1. 申請基地退縮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、實施者施作完成及向中和區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由實施者依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」向中和區公所繳納管理維護費，續由區公所進場管理維護。
 2. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖、保固切結書及道路及附屬設施 SHP 檔，如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。
 3. 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
 4. 退縮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，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，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。

四、本市中和區公所(書面意見)：

- (一) 為免日後建築基地開發後造成外部積淹水事件發生，請開發單位應於開發前確認建築基地周邊外排水路，是否有流入建築基地內排水路徑，以免配置建築物後阻斷排水路徑。
- (二) 鑒於都市更新基地及周邊範圍之道路側溝通常屬老舊設施，建議都更案件審查時將周邊道路兩側側溝更新或新設納入應辦事項。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一) 經查詢增額容積申請案管理系統，案經新北市政府 113 年 3 月 11 日新北府城開字第 1130090952 號函確認書面要件在案，經書面審查結

果，建築基地申請之增額容積為基準容積之10%，其申請增額容積量未達該基地基準容積20%之上限，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (二) 查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
- (三) 另按都市更新條例第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。

六、本府都市更新處：

- (一) 本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- (二) 請依112年8月30日新北府城更字第1124619344號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】)
- (三) 有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依112年8月30日新北府城更字第1124619344號函之計畫書範本補充至計畫內。
- (四) 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」第27點規定，逐項檢討本原則第5至11點規定。
- (五) 事業計畫書意見如下：
 - 1. 第10章之容積獎勵試算表及容積移轉、第12章之建築計畫及景觀計畫、第17章之合法建築物拆遷補償及安置費用明細表應依「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」詳列內容，請修正。
 - 2. 第10章：
 - (1) 「結構安全未達最低等級」獎勵，請標註申請獎勵之建物範圍。
 - (2) 「協助取得開闢公共設施用地獎勵」獎勵，請載明都市更新事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值、建築基地公告土地現值之計算過程。
 - (3) 「捐贈都市更新基金」0.75%獎勵：應載明建築基地申請當期

之土地公告現值總額之計算過程，請修正。

(4) 「三十年以上五層樓以上合法建築」獎勵：應標示使用執照資料、建物位置於計畫書，請修正。

(六) 權利變換計畫書意見如下：

1. 第 6 章，都市更新容積獎勵表應依「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」詳列內容，請修正。
2. 第 13 章，表 13-3 更新後建築物分配單元及位置對照表，1 樓單價數值包含夾層價值，未見於估價報告書，請釐清並說明計算方式。
3. 第 16 章，申請分配結果，5 位所有權人參與分配部分，請分別載明公私有地主人數，請修正。
4. 第 19 章，應載明新北市都市更新審議原則涉及權利變換內容之法令檢討，請修正。

玖、委員綜合意見：

- 一、人民陳情部分：本案尚有未同意參與，請實施者持續與陳情人溝通後於計畫書載明協調歷程及處理情形。
- 二、更新單元範圍：有關本案東側復興段 573、574 及 575 地號等 3 筆土地之所有權人表示有意願併同辦理更新，考量前揭 3 筆土地兩側皆為都市更新案，且 2 案辦理時程相近，請市府協助召開會議討論 2 案範圍調整之合理性及相關建築規劃配置。
- 三、廢巷改道：本案申請廢止現有巷道「中興街 161 巷 2 弄」、現有通路「中興街 161 巷 4 弄」及「中興街 161 巷 6 弄」，經查尚符合「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 1 款」規定，專案小組原則同意，惟請於計畫書補充 5 大管線相關內容。
- 四、協助開闢公共設施：本案協助開闢更新單元北側計畫道路，原則同意，惟於聽證前應取得地上物拆除同意書。另後續應依市府 110 年 6 月 28 日公告之協議書於核定時簽訂，並興闢計畫書應於建造執照核准前送工務局審查。
- 五、容積獎勵：因本案更新單元範圍尚未確認，有關容積獎勵部分併同提至下次小組討論。
- 六、建築規劃設計：
 - (一) 屋頂綠化如有填土抬高，請離女兒牆至少 1 公尺，以利安全。
 - (二) 高層建築請檢討建築物高度，請檢附建築師檢討文件。

- (三) 本案 B、C 棟為 24 樓高層建築，惟南側中興街 175 巷僅 4 公尺寬，雲梯車無法通行，請補充說明本案南側消防救災動線。
- (四) 本案汽車供需情況不足，請實施者依交通局意見增設車位，或補充其他配套方案，以滿足基地內部衍生需求，並於計畫書補充相關內容。
- (五) 汽車位請全數留設充電設施管線。
- (六) 一層景觀配置圖請套繪現有公有人行道，並配合公有人行道調整本案人行步道及植栽配置，另植栽建議以點狀非帶狀規劃，以利連通至內部動線。
- (七) 夾層用途申請為儲藏室，請補充說明。
- (八) 人行道側開口方向請退縮及修正，請勿遮擋到人行空間。
- (九) 考量本案基地前後皆有巷道，建議基地東側車道改為汽機車共道後，留設人行空間串聯中興街 161 巷和 175 巷。
- (十) 1 樓管委會空間連通至中興街 161 巷之通道建議直通非彎折設置，並請清楚標示通行路徑。
- (十一) 本案於南側現有通路退縮 2 公尺範圍種植綠化植栽，以作為人行空間和 2 公尺圍牆間之緩衝。
- (十二) 本案基地範圍內電線杆建議向臺電申請移設或地下化。
- (十三) 本案 B、C 棟的 B6、C6 戶廚房未做防火區劃，如有選配請告知日後不得使用瓦斯。

七、風險控管機制：請於計畫書檢附信託合約及續建機制內容，以利審查。

八、財務計畫：

- (一) 本案共同負擔比率高達 60.80%，又各項管理費率均已上限提列，應以本案實際狀況載明其特殊性及必要性，以利後續審議。另請於計畫書詳細說明各項費用之計算依據並檢附協力廠商報價單或契約佐證，以維護所有權人權益
- (二) 請檢視特殊費用提列之必要性及費用合理性，並是否適度反應更新後售價：
 1. 應加強說明特殊大地工程之必要性，並補充若未採「連續壁配合

水平鋼支撐做為臨時擋土措施」時正常的工法為何，及技師相關數據佐證。另特殊工項費用應以費用差額部分提列。

2. 提高耐震能力設施，文字說明提列標章審查費 315,000 元，經檢核提供證明文件，該 31.5 萬之報價單為「耐震設計標章服務費用報價單」，非審查費，且該工作內容似與「耐震標章特別監督服務費用報價單」中之前期作業內容相同(金額為 28 萬元)，再請釐清。

(三) 請補充本案增額容積、容積移轉成本之效益分析，並說明對所有權人權益及對共同負擔之影響。

九、選配原則：有關停車位選配原則，就選配小於 26 坪住宅單元者，限縮其選配停車位，然本案大部分皆為協議合建戶，此選配原則僅規範少數權利變換戶，建議參酌通案原則不加以限制其車位選配。

十、分配結果：本案目前有 1 位為未達最小分配單元面積之所有權人，依規定領取更新前權利價值補償金，請實施者妥予說明更新前後價值差異，以維所有權人權益。

十一、資金來源及出資者：本案出資人禾蓮開發股份有限公司出資比率為 30%，資本額約 5,000 萬元，承冠投資股份有限公司出資比率為 10%，資本額約 100 萬元，其資本額及將來應出資金額顯不相當，未來向金融機構融資時，實施者與出資人之公司章程是否能夠對外保證，請於財務計畫補充說明。

十二、估價報告書：

(一) 請估價師協助檢視本案基地面積較大、綠建築、提高耐震能力設施、分戶樓板隔音構造及特殊工項費用等是否充分反應於更新後估價。

(二) 景瀚估價報告書部分：

1. 第 61 頁，比較標的一之臨路似僅為一頂點，請釐清是否能指定建築線及正常進出，另考量價格之日期為 106 年，建議再檢視是否有更合適之案例得以更換。

2. 第 65 頁：

(1) 寬深度比建議以實際數字呈現，並檢視調整率之合理性。

- (2)比較標的 2 位引道旁，請釐清商效是否確實優於勘估標的。
3. 第 67 頁，土地比較標的二、三之車位均價誤植，請修正。
4. 第 86 頁：
- (1)請檢視小面積土地之修正幅度是否略為偏高。
- (2)臨路項目之調整率再請檢視價格層次之合理性，如：單面臨路之 3M 調整率-12%、3.8M 調整率-10.5%(與 3M 差異達 1.5%)、8M 調整率-6%(與 3M 差異達 6%)、15M 調整率-3%(與 8M 差異達 3%，與 3M 差異率達 9%)；雙面臨路之 8M/3M 調整率-5.5%、15M/8M 調整率-1%，差異達 4.5%。
- (3)現有巷道之調整率達-17%，請檢視調整率是否過大。
5. 第 95 頁，還原道路地價值扣除之店面效益(折減率)達-12%，請檢視其合理性。
6. 更新前比準戶推估各戶，住家一樓請補充樓效比 120%之決定理由。
7. 第 147 頁，請檢視區域因素調整率皆為 0%，是否符合市場合理價差。
8. 第 148 頁，比較標的皆為 9 年以上屋齡，請釐清建材、建築設計項目確實與勘估標的相同等級。
9. 第 151 頁：
- (1)建物結構差異、新成屋對應比較標的之屋齡調整率為 1%/2 年、建材差異之調整率，是否符合市場合理價差，請釐清。
- (2)社區面主要道路寬度，更新前後調整率建議一致。
10. 更新後房地請充分考量勘估標的基地面積大、特殊工法提升之安全效益、建材等級等優勢，適當調整相對應之調整率，以符市場合理價格。

十三、計畫書：

(一) 事業計畫書：

1. 本案範圍內 562-1 地號有預告登記登載事項，相關地主權利義務關係，請於計畫書補充說明。
2. 本案法令適用日依報告書所載為 112 年 8 月 25 日，P.6-13 都市計畫法新北市施行細則第 41 條檢討未完全，後面基地線應退縮 1 公尺建築，請再確認。

3. 約定專用部分請標示清楚並詳載其管理維護權責。

4. 公共設施部分，為避免以後產權糾紛，建議增列相關公設分析說明（包含大公、小公部分），並檢附計算式等內容。

（二）權利變換計畫書：P.11-4 權利價值表部分，計算總和有小數點誤差，加總數值不為 100%，請釐清修正。

拾、會議結論：

一、有關本案更新單元範圍所涉鄰地陳情意見，請市府協助召開範圍諮詢會議，以釐清單元範圍。

二、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後續提下次小組審議。

拾壹、散會：下午 4 時 20 分