

「擬訂新北市新店區民權段 334 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、 會議時間：113 年 4 月 24 日（星期三）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、 主席：孫委員振義

肆、 出席人員：詳簽到簿

紀錄：林威助

伍、 規劃單位簡報：略

陸、 陳情人意見：

一、 蔣炳牧(701、702、703、704 地號所有權人)

(一) 關於會議簡報內容我們沒有看過，是不是也能夠給地主一份簡報？

(二) 於 1 月 23 號的公辦公聽會之中，我曾提出 7 點意見，實施者回覆的記錄已經載明於公辦公聽會的會議記錄之中，麻煩實施者依記錄來修正補充事業計畫。

(三) 事業計畫第 200 頁現金流量表之第 20 項，合法建物拆遷安置費，共列估計 2,500 多萬，其資金於第 1 至 6 個月就全部支付，而不是分期付款。所以拆遷安置費是不是在此期間，實施者就一次給付給我們？或者是全部交給信託，由信託銀行來分期付款？

(四) 現金流量第 27 項，都更貸款利息費用，總計 22 萬 5 千多元，然而貸款本金達到 3.18 億多，這麼多本金只需要交付 22 萬多的利息，是不是正確的？麻煩確認一下。

(五) 現金流量表中第 1 項自有資金 3.35 億，第 2 項融資貸款 3.18 億，所以自有資金大於融資貸款，這是好現象，但請確認一下。

(六) 關於簽約內容變更，請儘快與所有權人說明，互信是很重要的。

二、 鄭樹勝(693、694、695、696 地號所有權人)

我們簽約時契約內容一樓原是兩戶。目前重新規劃後變成三戶，如此變成會有三個人來選店面，但我們原先只有兩個人選，會造成不公平。

三、 俞賢明里長

因為本里土地有限，此次都更範圍後面有一塊國產署土地，我曾建議納

入都更範圍，但沒有納入，希望有機會補救。因為這區一切設施都沒有，希望該地可以爭取與此次都更案一起合建。

#### 【實施者綜合回應】

- (一) 關於拆遷安置費部分，即租金補貼，若是協議合建戶，依照協議合約是每 6 個月支付一次全部金額，與現金流量表上面所載的不一樣，我們會再核實修正。
- (二) 關於利息的部分，確實有誤植，我們會再核實，因為是現金流量的預估，我們把萬元跟元的單位弄錯了。
- (三) 關於自有資金部分，我們真實在執行的時候，資金不會如同報表那麼準。因為整個現金流動呈現出來，應是正的，不能是負的，我們把貸款融資額度不足的部分，運用自有資金補足，未來銀行的融資的額度能不能提高或者是有變化，會以實際的操作為準。
- (四) 蔣先生在公辦公聽會所提到，我會在人民陳情意見中簡要說明，計畫書也會載明，只要是符合審查要求規定，會與蔣先生意見一致與配合。
- (五) 關於國有地問題，里長希望國產署土地可以併入，惟該地是一條有加蓋的水路，我們沒有把它併到更新單元的範圍內是因為越過此路後，僅剩一塊小的國有地的部分。另基地面積不大，本案建築物削線只蓋到 13 樓，如果併入的話，基地容積用不完，我們里民們分的面積就實質就變少了，因為多一個人進來分配而量體無法增加，所以實施者應確保更新範圍內住戶的權益。
- (六) 另國有地以北是一棟五樓的舊公寓，若本案去申請都更，他們也不會跨過來。我們這塊基地不大但深度夠。但西側公寓其深度相對淺，未來有機會利用此地進行都更，本案把公有地留給他，彌補其深度不足。綜合以上的考量，國有地先沒有納入到更新單元範圍是因為若一起去分配國有地，里民的分配就會變少。
- (七) 關於自提修正增加 1 樓店面 1 戶，會維持原 2 戶的面積不變，選配原則原店面可以優先選配原店面的位置。另目前規劃的戶型分 3 至 4 房，如果所有權人權值不足，需超額選配，我們也會歡迎。

#### 柒、 相關單位意見：

## 一、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

### (一) 銀級綠建築：

1. 綠化量指標-請於設計說明補充本案植栽覆土深度。
2. 日常節能指標-本案採用能源回收型電梯，請檢附相關設置說明。
3. 本案綠建築說明申請之指標項目原則符合銀級標準，惟圖說文件須於送審綠建築審查時備妥。

### (二) 智慧建築銀級：

1. 本案擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，惟報告書僅檢附智慧建築評估表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請智慧建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。
2. 10-14 二、各項指標規劃策略，建議依照智慧建築指標順序排列。綜合佈線應為(一)，安全防災應為(五)。
3. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

### (三) 新建住宅性能評估：

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結構安全第一級、無障礙環境第二級，請依據上述實施辦法，應於建造執照取得後申請初步評估，再請留意申請時間點。
3. 無障礙環境部分(住宅共用部分)建議如下：
  - (1) 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) 檢討室內共用通路時，走廊中如有開門，則扣除門扇開啟之空間後，其寬度不得小於 120cm(詳建築物無障礙設施設計規範圖 204.2.2)。
  - (3) 升降機檢討請提供無障礙升降機設計圖及無障礙設備圖說。
4. 結構安全部分本次僅提供評估表及簡易說明，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、本府交通局：

- (一) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 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。
- (二) 本案共設有 62 戶(含店鋪)，僅設 57 席汽車位，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (三) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，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。

## 三、本府工務局(書面意見)：

- (一) 本案建築法令適用日請於報告書封面敘明，俾利釐清相關建管法令適用。
- (二) 機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並請標示編號。
- (三) 施行細則第 41 條規定請確實檢討。
- (四) 一樓排煙室後方空間為何？請釐清。
- (五) 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關。
- (六) 請補檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條檢討。
- (七) 建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第 16、164 條。
- (八) 立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。
- (九) 細則第 45 條有無涉及都審請檢討詳實。
- (十) 土管第 4 條容積檢討詳實。
- (十一) 本案有無涉及都市計畫變更請再確認。
- (十二) 開挖範圍緊貼地界請釐清。
- (十三) 地下層機房應有實質區劃，另是否涉及內政部 109.7.22 內授營建管字第 1090812277 號函，請再確認。

(十四) 涉及裝飾物部分請補充檢討。

(十五) 提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

#### 四、本府水利局(書面意見)：

- (一) 查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.111362 公頃)，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。
- (二) 開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。
- (三) 本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站 (<https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx>(點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。
- (四) 所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。
- (五) 若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。
- (六) 有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 (<http://www.wrs.ntpc.gov.tw/>)，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

#### 五、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一) 本案基地係屬新店都市計畫案內之「第四種住宅區」，其土地使用管制規定應依 109 年 11 月 10 日核定實施「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。
- (二) 計畫書第 6 章涉及前揭細則及土管檢討部分，請補充有關本案容積獎勵檢討、綠覆率及汽機停車位之檢討計算式與說明。

## 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) 第壹章，尚缺辦理過程紀錄說明，另法令依據部分應說明採協議合建、權利變換或其他方式實施，請補充修正。
- (三) 第貳章，尚缺更新單元建築物套繪圖、鄰地無法單獨建築檢討圖，及建築物指示圖等，請補充修正。
- (四) 第陸章，請各項法規詳實敘述檢討內容，另請補充 112 年新北市都市更新審議原則 5-11 點檢討內容。
- (五) 第拾章，結構堪慮建築物獎勵試算表，缺漏使照編號欄位，請依使用執照基地面積計算修正。
- (六) 第拾章，三十年以上四、五層樓以上合法建築物獎勵試算表，缺漏建物門牌、樓層欄位及使用執照，請依使用執照基地面積計算修正。
- (七) 第拾章，綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵，缺漏試算表，請補充修正。
- (八) 第拾伍章，分配與選配原則，未說明有關採行之實施方式、原所有權人分配比率，及預估權利變換分配比率，請補充說明。
- (九) 計畫書內容，請依最新範本製作。
- (十) 實施者會上臨時以自提修正方式提案，將造成審議困擾，讓委員及作業單位無法於會前審查相關內容，對於本處、委員及住戶有點不尊重，請多注意切勿再發生。

## 捌、 委員綜合意見：

### 一、 都市更新：

- (一) 有關人民陳情意見部分，公辦公聽會 7 點意見，含樓地板面積是否有無包含陽台之樓地板面積、拆遷安置費、補貼、資金來源、自有資金與融資之百分比、續建續售機制、車行動線、屋頂層綠化、建材設備說明表等意見及合法建物拆遷安置費給付方式、融資利息費用、自有資金、融

資金額等正確性與 1 層樓增加 1 店面等內容，經實施者說明處理情形後，原則無意見。

- (二) 有關實施者自提依建築技術規則道路陰影的檢討，建築量體退縮，讓道路陰影面積維持在 1/2 以下部分，調整夾層量體規劃，調整一層 1 戶為 2 戶，及規劃樓中樓部分，仍請應符合建管法規修正後，原則無意見。
- (三) 關於鄰地地界線範圍內，為維持公益性仍請留設 2m 通道開放民眾通行部分。
- (四) 有關違章建築拆除後，該公有地經鋪設柏油後可供大眾通行及地界線邊緣施作硬鋪面及與本案鋪面銜接部分妥為處理，並請里長協助溝通。

## 玖、結論：

### (一) 有關更新單元範圍部分：

1. 公有地(323-1 地號)沒有併入範圍係因該地通過一條加蓋水路，所餘空地面積不大，又本案基地不大，致建築物高度受限，若併入後基地容積使用不完，原所有權人分配面積減少並無利益。
2. 該公有地西側公寓深度淺，未來納入此地進行都更，可彌補其深度不足。
3. 綜上原因，該公有地不納入更新範圍，原則同意。

### (二) 有關建築容積獎勵部分：

1. 申請銀級綠建築 6% (200.45m<sup>2</sup>)、智慧建築銀級 6% (200.45m<sup>2</sup>)、新建住宅性能評估之無障礙環境第 2 級 3% (100.22m<sup>2</sup>)、新建住宅性能評估之結構安全性能第 1 級 6% (200.45m<sup>2</sup>) 等獎勵部分，依財團法人台灣建築中心意見修正後原則同意。
2. 申請時程獎勵額度 7% (233.86m<sup>2</sup>)，尚符規定，原則同意。
3. 申請建築基地及建築物規劃設計 12% (400.9m<sup>2</sup>) 獎勵部分，退縮部分以淨空設計並取消設置門板、圍牆等構造物及確認建蔽率符合規定後，原則同意。
4. 因使用執照重新核算面積後，「結構安全未達最低等級」8%(258.76m<sup>2</sup>) 獎勵及「四、五層樓以上合法建築」2% (64.69m<sup>2</sup>) 獎勵值修正後原

則同意。實施者為維持原建築量體自提增加捐贈都市更新基金獎勵，以維持獎勵上限 50%，並納入共同負擔部分，原則同意。

- (三) 關於建築規劃設計-車位規劃，實施者設計取消地下一層機械車位，規劃成平面車位，及取消地面層機車位，另原地下室規劃的垃圾區域暫停車位共享可解決臨停等問題修正後，原則同意。
- (四) 有關財務計畫-獎勵管理維護費用部分，開放管理維護費用 124 萬 4,790 元、綠建築管理維護費用 84 萬 4,229 元、智慧建築管理維護費用 84 萬 4,229 元、無障礙環境設計管理維護費用 84 萬 4,229 元，及耐震設計管理維護費用 84 萬 4,229 元，原則同意。
- (五) 有關財務計畫-各項費率部分，人事行政管理費率額度 4.5%、銷售管理費率額度 6%、風險管理費率額度 13%，原則同意，惟本案提列特殊工法費用(制震、綠建築、智慧建築費用等加計費用)，請依委員意見調整，並經作業單位確認後，原則同意，後續仍於權利變換計畫實際契約提列金額為準。
- (六) 關於財務計畫-信託管理費用部分，依報價單提列額度為基準，提列 127 萬 5000 元，後續仍以權利變換計畫時檢附實際契約金額為準，原則同意。
- (七) 有關選配原則部分，實施者自提修正 1 層樓店面增加 1 間至 3 間，應由原 2 位地主優先選配，保障其權益，原則同意。
- (八) 有關風險控管續建機制部分，採資金信託方式，請依委員意見於報告書內容補充後，原則同意。
- (九) 本案業經專案小組獲致具體意見，惟實施者自提修正部分，於 1 層樓增加 1 店面致 1 樓大廳縮小，應聽證前舉辦說明會與所有權人說明，若與所有權人無法取得共識，則續提小組審議；若取得共識，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，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

壹拾、散會：下午 16 時 30 分。