

「擬訂新北市中和區秀山段 689 地號等 46 筆土地（原 36 筆）都市更新事業計畫案」第 1 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 115 年 3 月 27 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本府 1926 會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 19 樓）

參、主席：張委員雨新

紀錄：馮梓璇

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者及規劃單位報告：略

陸、陳情人意見：

一、潘○鳳（秀山段 717 地號）（含書面意見）：

- （一）上次會議是 114 年的 12 月 18 號，我指出漢寶行政瑕疵，未審議都更，就讓住戶簽空白同意書、拆屋同意書、信託同意書及不平等契約書。（都更處給我的回答，我並不滿意，都更處表明不介入。讓此爭議一直上演，難道都更處都沒有協調的功能嗎？）
- （二）還有法定空地，我們地主也有權益可以購買，為什麼不被告知，建商就買了？為什麼偷偷的侵占了我們的權益。（都更處的作用是什麼？是虛設）
- （三）我指的每一條都是事實，我合理的懷疑，建商是要鯨吞、是要奪舍，還是擾民，都更處不應該視而不見。（這樣默許真讓人懷疑是否有官商勾結之虞）不應讓我們吞下這不平等的果。我要試問都更處及建商如何說服我都更？我原本是大房子啊，都更後房子內縮變小、稅金翻倍。
- （四）以前的地主與建商協議建案都是 5/5 分，現今是什麼情況？樓蓋很高（30 層以上，建商蓋多高，地主都分不到）。權利變換一坪 68.05 萬（是賤賣還是鯨吞），與周邊市價相差很大，以捷運周邊新屋景平站一坪 90~100 萬、景安站 100 萬以上、永安站 120~130 萬。我建議要都更也需像保二總隊與景安捷運條件一樣。
- （五）要都更也不是不可以，建商不願讓利的情況之真的很難進行。都更首要條件必須符合地主的權益條件。依我來說，我是一樓地主，我有室內坪數有 36~37 坪，前院可停 2 部汽車或 15 台以上機車，後院可種花，實際可住 50 坪。我出入方便、我住得舒適，我為什麼要都更？都更後，我沒有 1 樓可住，還要被趕到 2 樓以上住，實際可住 50 坪沒有了，還要交一大堆稅金，還要吃下 1/3 的公設。每月還要交 3 仟或 4 仟的管理費，我的前後院沒有了，全部要送給建商。這是非常不公平的鯨吞跟奪舍。建商給 1 樓多 0.5，大約 6~7 坪，抵公設都不夠。

都更後很多問題，如果你想住原來的大房子，你一定要再拿錢出來，不然你就只能用你住的坪數。房屋的坪數抵稅金、公設…，自己算你剩多少坪啊？

- (六)試問都更處，當別在建商能夠給的，這個建商不能夠給，那他也沒多強大。都更處也無法解決矛盾？人民可憐，政府可悲。當槓桿失衡，最大的利益者是建商跟政府(建商有巨額的獲利，政府有更多的稅收)，被收割的是地主的財產，讓人民顛沛流離，我們只想安居樂業，我想排除都更範圍。我們是中華民國的國民，我們是民主國家，政府應尊重保護人民的居住正義。

二、方○文-方○代(秀山段 697 地號):

- (一)我們為什麼不參加都更？因為每次投資人就是建商，只拿著一張同意書，什麼資料都沒有，就要你簽私約協議書。但協議書部分，市府表示不干涉，以後發生什麼糾紛是以民法訴訟處理。
- (二)但建商什麼材料表、財務分析，連獎勵樓地板面積都沒有提供，上一次開自辦公聽會，請建商提供財務分析的效用比，連做都做不出來，我怎麼樣去同意都更？防水的部分也僅有 1 年，是不是建商自己都沒有信心蓋好這個大樓？我們以後用什麼建材都不知道，建商應該都要講清楚說明白。
- (三)另外就是空白表格填好的比例，應該要有回條給所有的地主確認填多少數字，但建商直接幫地主填，只說有協議書約定。政府只要結果論，前面發生什麼事情都不關政府的事情，我怎麼樣參加都更？我哪裡會相信政府會幫我把關？所以我當然是要排除範圍。
- (四)建商在計畫書 15 章所載權利變換分配比率約 59.84%，這數字跟建商寫上的數字不一樣，這部分市府應該要好好地去把關，而不是建商在本案基地捐贈公益設施給政府，你們就隨便審查，當作反正也不干我的事情。評審委員也要當成自己的財產去審查，而不是反正領了出席費只是來簽名，等一下發表意見還要負什麼責任，所有的與會單位也不會表示意見。現在要買一棟房子多難，甚至兩輩子都買不起，所以民眾長輩留下來或一輩子自己努力才買到的安居地方，政府要站在地主的角度好好考量，而不是建商什麼東西都不分析？
- (五)另外本案為什麼要挖到地下 7 層？建商表示按照其他規定是要挖 8 層半，但是地下開挖比上面興建多出 3 倍的造價，本案周邊交通那麼方便，旁邊緊鄰捷運站，前後都有一堆公車可坐，所以為什麼要挖那麼深、設那麼多停車位？建商的意思反正建造成本都是地主出的錢，所以沒關係就挖越深越好，甚至也可以改成停車場，然後作為獎勵都不

用算容積，挖那麼深風險很高，像隔壁 30 幾層大樓，旁邊錦繡天下地下室結構都有損毀，等到發生災變的時候，政府機關反正就屁股拍拍說沒關係，就像台北橋的案件，發建照後出了事情，政府就請地主自己去找建商。我現在住的是中華工程公司蓋得房子，這麼好的房子為什麼要辦都更？所以我才會要求排除範圍，我一直以來的訴求就是排除範圍，為什麼不能排除範圍？有些案子同一個建照也是有排除範圍，為什麼我們不能排除？

(六)地下室開挖 7 層與地上層 32 層建造價格比較，這是一個非常專業且具體的比較問題。直接給出核心結論：開挖「地下七層」的總建造成本，很可能與建造「地上 32 層」標準樓層的總成本大致相當，甚至可能更高。這意味著，向下挖 7 層的費用，幾乎等於向上蓋 32 層的費用。兩者在成本上屬於同一個數量級。

1. 詳細的成本結構對比與分析：為了更直觀，我們用一個量化的模型來估算（以下為基於市場行情的概念性估算，單位為新台幣/坪樓地板面積）：

(1) 假設條件：

A. 地點：台灣主要都會區（如台北）

B. 結構：鋼筋混凝土（RC）結構

C. 地上標準層單坪成本：約 15 萬元/坪

(2) 地上 32 層的總成本估算

A. 計算相對簡單，屬於線性疊加。

B. 總成本 ≈ 15 萬元/坪 $\times 32$ 層 = 480 萬元/坪。

（註：此為樓地板面積的累積成本，未扣除公設。實際專案中，低樓層（商場）與高樓層（結構加強）成本會有所不同，但此估算用於概念比較是合理的。）

(3) 地下 7 層的總成本估算

A. 計算複雜，成本隨深度指數增長，絕非“地下室單價 $\times 7$ ”。

B. 地下層的平均單價隨深度急遽上升：

B1F~B2F: 單價約為地上層的 2~2.5 倍(約 30~37.5 萬元/坪)

B3F~B4F: 單價約為地上層的 3~4 倍(約 45~60 萬元/坪)

B5F~B7F: 單價可能達到地上層的 5~7 倍或更高(約 75~105 萬元/坪以上)

C. 保守估算，地下七層的“平均”單坪成本約為 60 萬~80 萬元/坪。

D. 總成本 $\approx (60\sim 80 \text{ 萬元/坪}) \times 7 \text{ 層} = 420 \text{ 萬} \sim 560 \text{ 萬元/坪}$ 。

(4) 成本比較總結

A. 地上 32 層總成本：約 480 萬元/坪

B. 地下七層總成本：約 420 萬 \sim 560 萬元/坪

兩者總成本範圍高度重疊，證明了開挖地下 7 層的驚人花費。

2. 為什麼地下七層會貴到如此地步？將成本分解到主要項目，與地上層對比，其差異一目了然：

(1) 成本巨項

A. 地下七層（天價的來源）

B. 地上 32 層（成本相對“常規”）

(2) 開挖與支護

A. 最大的成本黑洞。超深開挖（ >30 米）需採用逆作法或巨型內支撐系統，連續壁厚達 1 米以上，這些臨時與永久結合的結構本身就是超級工程。

B. 僅有基礎開挖，成本占比極低。

(3) 結構與防水

A. 結構體即擋土牆，需使用巨量高強度鋼筋混凝土。防水必須做到萬無一失，採用多層次、可負壓的防水系統，材料與工法頂級。

B. 標準梁柱系統。防水主要針對外牆與屋頂，範圍和壓力小很多。

(4) 施工風險與工期

A. 風險極高，工期極長。需全程監測周邊建築沉降，有坍塌、湧水風險。僅完成“土方開挖+支護+結構體”就可能需時 3~5 年，且充滿不確定性。

B. 屬於成熟的高樓施工（如爬模、吊裝），速度可預測（約 5~7 天一層），32 層主體結構約需 1.5~2 年。主要風險為高空作業。

(5) 間接與法規成本

A. 保險費率極高，大地工程、結構、監測等專業顧問團隊龐大。需通過最嚴格的交通、環保、鄰房保護審查。

B. 遵循標準高樓建築法規，顧問與保險費用屬於行業常態。

3. 實務意義與開發邏輯

(1) 開發商的決策：只有在土地價格極端高昂（如台北信義區、上海陸家嘴核心地段），且容積率已用盡（無法再蓋更高）的情況

下，開發商才會考慮如此深度的開挖。目的是最大化可售樓地板面積（即使地下室作為車位和機房，利潤率低，但能支撐地上層的售價）。

(2) 停車位經濟學：在這種專案中，每個地下停車位的造價可能突破 500 萬新台幣，但售價可能僅在 200~400 萬之間。地下室本身是巨額虧損的，必須靠地上層的豪宅售價來補貼。

(3) 工程挑戰：能承接地下七層專案的營造廠屈指可數，屬於營建業的頂尖技術領域。

4. 總結而言，您的比較非常精準地點出了建築成本的核心矛盾：在現代都會區，「向下發展」的成本遠比「向上發展」昂貴得多。開挖地下七層不僅是建築，更像是在城市地底進行一次高風險、高技術的巨型外科手術，其代價等同於建造一棟 30 層以上的摩天大樓的主體結構。

(七) 再補充一下，因為當時台灣中國打撈公司跟中華工程公司交接國宅的時候，漏掉道路跟公共設施沒有過戶給我們地主，我們當初的都不知道，是因為要都更的關係我們找到合約，有寫由中國打撈公司交接，我們都有提供附件資料給市府，麻煩公務機關幫我們跟工務局調有沒有買賣合約或紀錄。

三、方○（秀山段 697 地號）（書面意見）：

有關「擬訂新北市中和區秀山段 689 地號等 46 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫」，請同意依法將陳情人排除更新單元範圍案，詳如說明，請查照惠覆。說明：

(一) 依據貴府 115 年 3 月 19 日新北府城更字第 1154552829 號開會通知辦理，共同陳情書與聯合聲明書函（詳后述）。

(二) 有關「擬訂新北市中和區秀山段 689 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫」案於 114 年 5 月 12 日市長信箱陳情案件編號：J250512-4341 號諒達。

(三) 陳情人內容如下列：

1. 陳情人的長輩隨政府播遷來台及北漂後，篳路藍縷艱苦奮鬥數十年後，終於定居目前國民住宅示範社區稱謂：敦厚新邨（即台北起家居），安居樂業，也歷經無數（88.09.21、113.04.03）等…大小地震，主體結構、內部裝修絲毫無損，安全無虞，迄今土地、房屋均完稅，完全適應週邊環境機能、房屋座向隔局空間超有感情，陳情人均已將退休或屆齡退休，財務上不允許揮霍都更後額外負擔。

2. 實施者與地主協議書、都市更新同意書地號、筆數範圍及權益變換預估比率等…欄位都空白、且於協議書上註明權益變換預估比率授權施實者填寫並指示地主簽認，依政府規定應於提出計畫書同時揭露等…眾多疑義事項；前實施者送件秀山段 689 地號 17 筆都更案也使用同樣的手法謊稱：權利變換預估比率慌稱核算不出來，指示地主填寫空白同意書，地主無授權施實者自行填寫權利變換預估比率，顯有偽造公文書及詐騙之嫌；由以上事實陳述印證，施實者的誠信，蕩然無存，為拒絕參加都更之理由。為避免影響日後都更之進度，懇請市府依據「市府辦理都市更新單元範圍調整作業要點第四條第(二)款：「事業概要或事業計畫自行劃定更新單元範圍內土地或合法建築物之所有人表達不願參與更新，申請人或實施者檢附相關協調證明文件，審議會得依其同意情形審議同意排除更新單元範圍」之規定同意排除都更範圍，以保障憲法所賦予不願參與更新者之居住權益。
3. 如政府罔顧民意，將不同意參與都更住戶，縱容包庇建商，以強行手段剝奪合法建物或其他方式處置。依據中華民國憲法第二章人民之權利義務第 10 條及第 15 條規定政府有保障人民有居住及遷徙之自由與政府對於人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。倘政府還一意孤行帶頭違憲，強制執行本計畫，老百姓也只能迫於無奈，勉強被動接受，惟聲明者依法提出卑微要求；『能取回相同樓層、室內居住面積及其應有之公共設施、停車位（坡道式平面標準車位）與相對應土地之不動產，抑或等同之利益』。

(四)有關 114 年 12 月 18 日召開「擬訂新北市中和區秀山段 689 地號等 46 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會會議紀錄柒、意見陳述與回應：方○（秀山段 697 地號）（含書面意見）：【實施者回應意見】（一）簡報第 6 頁有說明，依範圍諮詢會會議紀錄，為求本案範圍完整性高，故將同一使照之範圍納入更新單元，另有關排除範圍問題實施者也會持續溝通協調。經查擬訂新北市中和區秀峰段 81 地號等 108 筆土地都市更新事業計畫」同一使照之範圍不參與都市新住戶也能排除範圍（詳附圖），陳情人再次懇請市府依據「市府辦理都市更新單元範圍調整作業要點第四條第(二)款之規定同意排除都更範圍，以保障憲法所賦予不願參與更新者之居住權益。特此嚴正聲明。

四、劉郭○敏-劉○森代（秀山段 700 地號）（含書面意見）：

- (一)「擬定新北市中和區秀山段 689 地號等 46 筆（原 36 筆）土地都市更新事業計畫案」114 年 12 月 18 日公辦公聽會記錄內，【都更處

【綜合回應意見】第（五）項僅針對報核當日所登載之土地及建物登記謄本認定所有權屬，事關所有權人私有財產供水、通行權益與居住正義，希請貴府查明，告知所有權人，登載當日以前土地及建物所有權歸屬？是否屬於原地主？敬查照辦理，見復。

1. 依貴府 114 年 12 月 18 日公辦公聽會記錄與 115 年 3 月 19 日新北府城更字第 1154552829 號函辦理。
2. 如所有權屬於原地主，本社區（敦厚自治新邨）於民國 57 與 58 年間交由政府交通部所屬新中國工程打撈公司以示範國民住宅整體開發集合式興建；依據甲方（定作人即購屋人）與乙方（政府交通部新中國工程打撈公司）雙方簽訂本社區國民住宅承攬契約書第一條『…。本房屋之建築基地，係甲方委託乙方代向地主洽購其產權應由乙方負責自地主名下過戶與甲方（自開工日起地價稅由甲方負擔）。…』規定辦理。前述契約條款已揭示購置房屋之建築基地產權過戶均由甲方委託乙方辦理，契約已明示與原地主洽購必有償與產權歸屬甲方，合先敘明（附證一）。
3. 實施者意見陳述與回應：第七項【實施者回應意見】與【都更處綜合回應意見】第（五）項不謀而合內容、立場完全相同，政府主管機關贊成實施者建築師對建築設計的說法，政府為了都更需要？突顯都更政績，寧願犧牲老百姓私有財產權益，顯然有官商勾結之嫌。
4. 本示範社區前委由交通部所屬新中國工程打撈公司興建，建築部份於 58 年 8 月 30 日竣工後，合併交接由經濟部所屬機關中華工程公司代辦有關土地分割產權登記等業務，因政府機關疏漏，施工期間負責審查監督主管機關為貴府的前身台北縣政府，均交由政府機關承接續辦監管，全社區完工後，經縣政府核發 58 使字第 612 號使用執照（57 營字第 280 號營造執照）建築使用執照（附證二），合法使用迄今，政府均『保存完整原始檔案』有案可稽，如有產權爭議應由政府負完全責任，貴府互應實施者的意見透過司法處理，百姓無辜。

(二) 依據實施者自行撤案之 17 筆土地 111/1/27 第 1 次都審小組會議第玖-一-(五)、第玖-二-(三)-3 擴大都更範圍【透過法拍方式，併入 705 地號本設區公共設施用地與 711 地號廢除本設區 14 弄既成巷道之可行性】暗助，縱容包庇建商。土地為什麼要公開拍賣，是誰決定的？建商取得產權真的是合理嗎？蓄水池及抽水站都有建照，為什麼可以拍賣？

五、吳○蓮、杜○雲-吳○洪代（秀山段 669 地號）（含書面意見）：

（一）原由：本案曾於 114 年 12 月 18 日，假中和區公所禮堂舉辦公聽會。我等曾現場發言提問，然部分問題未獲擬實施者清楚回應。特在聯審專案小組會議前以書面補充意見，請審查委員參考。

（二）說明：

1. 關於財務計畫部分：

（1）公聽會中我等曾提出，目前擬實施者財務計畫，以「最高可能容積」為前提始平衡。以下問題萬一發生，都可能造成失衡風險：

- A. 核定容積未達預估。
- B. 工料持續上漲至一定程度。

（2）我們擔心風險一旦發生，可能影響完工品質或計畫施行，因此詢問實施者是否有針對此風險之因應計畫。但僅有安邦工程顧問公司代表，以「實施者財力無虞」為由回答，並未針對上提問題風險明示預備方案。懇請審查委員能對此問題加以注意。

2. 工程品質部分：

我等在公聽會中亦曾對設計與後續施工品質控管提出問題。設計部分，蒙黃翔龍建築師釋疑。但對工程品質如何控管，建築師認為現行新北市對於施工品質監管已非常嚴格，並提出可參考「漢寶天匯」完工品質。經廣泛查詢後，該建案完工後仍有住戶抱怨產生如下：

- （1）漏水/防水相關：車庫連續壁排水設計可能有問題，下雨時車庫可能會淹水。
- （2）排水/臭味：地下室化糞池動力設備可能配置過弱，造成地下室臭氣。
- （3）管線/排水：消防機房散熱與設備執行效率疑慮（主機過熱、警報異常）。
- （4）設備品質疑慮：廚具、抽油煙機、抽屜等裝潢設備被描述為品質較低。
- （5）車位劃設：有住戶反映車位規劃緊靠牆壁、尺寸不夠。
- （6）露台/底層漏水：曾被列為可能發生的狀況。

（三）以上皆有公開論壇資訊可查。可見即便目前實施者引以為傲的案件，在政府單位依建築師所言「幾近嚴苛」的監管下，仍可能產生足以影響最終品質的問題。是否能請實施者針對上開問題具體回覆造成的原因，及在後續工程中具體的改進方案？以上意見請各位審查委員參考。

【實施者綜合回應】

- (一)有關更新單元範圍部分，本案報核後鄰地陳情併同納入更新單元範圍，考量範圍完整性，故將同一使照之範圍納入，業經範圍諮詢會議討論後原則同意範圍調整，且依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定辦理，另擴大範圍及整體範圍皆已達「都市更新條例」第 37 條規定同意門檻，故調整更新單元範圍，惟有關排除範圍之意見實施者會持續溝通協調。
- (二)有關建築問題部分，可參考實施者諸多其他建案實績，目前的工程技術及施工工法而言，開挖地下 7 層會考量基地地形及整體規劃方式，來進行整體評估與設計，包含結構安全、施工安全以及永續性的相關措施等皆會評估考量。
- (三)有關分配部分，本案目前仍處事業計畫階段，此階段著重於更新單元範圍及建築設計相關檢討，針對目前相關金額數值皆為預估值，於事業計畫核定後才會進行權利變換的程序，屆時才有確定的評價基準日，並由估價師依規定進行更新前後權利價值估算後再行選配。
- (四)有關產權歸屬部分，皆以地政機關所登載之土地及建物謄本內容為主，並無任何違失，另陳情表示產權爭議之土地，係依法院標售程序合法取得。

柒、相關單位意見：

一、台灣電力公司台北南區營業處（書面意見）：

- (一)基地內已完成相關地下化作業，若需評估其他路段地下化與否，請提出需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘。
- (二)因應電動車需求而加大留設配電場所，請依照台灣電力股份有限公司相關規定辦理審查。

二、本府工務局（書面意見）：

- (一)58 中使字第 612 號使用執照（57 中建字第 280 號建造執照）請檢討剩餘法空（秀山段 726、727 地號等 2 筆土地），法定保留地秀山段 597-2 地號土地請補充檢討。
- (二)提醒本案地下開挖範圍與基地境界線之境距離不足 1 公尺，應送特殊結構審查（開挖擋土安全）。
- (三)地面 1 層機車車道為平面式或坡道，請補標示地面 1 層高程。
- (四)圖面部分文字模糊不清請修正，俾利檢視。
- (五)請補建築技術規則建築設計施工編第 12 章高層建築物檢討。

(六)請補建築技術規則建築設計施工編第 10 章無障礙建築物檢討。

(七)法空上之無壁體花架，請依新北市建築物裝飾性構造物設置要點檢討。

三、本府交通局（書面意見）：

(一)本基地設 811 戶（全為住宅），設汽車位 579 席、機車位 812 席，基地衍生停車需求請內部化滿足，停車需求不可外溢，請研提具體改善配套措施。

(二)C 棟地面層東南側設車位將造成 2 處破口，1 宗基地以 1 處車道出入口為原則，請調整。

(三)考量近年網購外送盛行，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設短時臨停空間 2.5 公尺 x6 公尺，供物流外送臨停避免影響外部交通。

(四)請標示（圖示）停車場出入口含破口寬度、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。

(五)停車場出口處請繪設停止線及「遵 1」標誌。

(六)本案達交通影響評估提送門檻，請提送交評至府審查。

四、本府水利局（書面意見）：

(一)本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃（0.604692 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)本案更新單元涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。

(三)後續如涉及既有污水設施變更，應於辦理本市污水人孔套繪並檢附相關文件及各類圖說向本局提出後，由起造人設置。

五、本府社會局：

本案捐贈身心障礙者社區式日間照顧設施 1 戶部分，有關停車位設置位置及數量請補充說明。

六、本府經濟發展局（書面意見）：

經查本案基地範圍內與鄰近區域（景平路 278 巷、278 巷 14 弄、278 巷 16 弄）有電桿電力相關設備，因巷弄狹小無適當公共設施帶放置變電箱，故尚無法辦理電纜地下化，建議考量將變電箱放置空間納入基地內，留設公共空間供電纜地下化設施使用，以利後續辦理該路段電纜地下化，若有中

華電信箱亦建議一併納入考量。

七、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，開發單位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，惟非屬道路用地部分將不予受理。
- （二）另依據前開辦法第 4 條規定，位於都市計畫區內者，應依都市計畫寬度開闢。另應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。
- （三）本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬工程設計規範」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。」。

八、本府養護工程處（書面意見）：

- （一）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 點：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：…(三)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。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故巷道廢止或改道請逕依都市更新等相關規定辦理。
- （二）另景平路 278 巷旁巷道之現有通路非屬本處管養之公路系統，是否為公所養護道路範圍，仍以本市中和區公所回復為準。

九、新北市中和區公所（書面意見）：

- （一）基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。
- （二）有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。涉及道路及附屬設施新闢事宜，請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定辦理。
- （三）請以水理計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於 1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。
- （四）側溝斷面圖請標註鋼筋規格及間距，並標註溝寬及溝深。

- (五)各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底板共構。
- (六)排水溝施工詳圖應標註各相關尺寸及規格，並補附施工位置平面圖（標示洩水坡度及方向）、鍍鋅隔柵蓋板詳圖及現場照片。
- (七)另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。
- (八)有關請景平路 278 巷旁巷道之現有通路廢止，仍請洽本府養工處。

十、本府城鄉發展局住宅發展科（書面意見）：

- (一)請取消社宅獨棟設計，並規劃與同棟住戶為同一出入口。
- (二)請規劃 5%無障礙房型，無障礙房型請加註其出入口淨寬是否達 80 公分以上，出入口前後是否留設 150*150 公分迴轉空間，陽台設計是否符合使用需求，並評估門檻高度是否方便輪椅通行，另衛浴請以拉門設計，其浴門門檻應設置截水線槽。
- (三)請確認陽台空間是否可容納相關電器，並提供陽台放置冷氣室外機、熱水器、洗衣機及曬衣空間示意圖供參。請將社宅戶內天花板管線包覆。
- (四)請實施者會後向本科確認社宅圖面及車位位置，並取得社會住宅書圖審查同意函。
- (五)請於報告書載明公益設施管理維護經費（計算方式：每年每平方公尺新臺幣 250 元，計算 30 年），並於取得使用執照前繳交予本局。
- (六)請實施者於建造執照核准前，依本局公告實施內容辦理社會住宅協議書簽訂。

十一、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

有關本案之法令適用日為 114 年 17 月 17 日，故土地使用分區管制要點係應依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更中和細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）」案辦理，請申請人確認後修正。

十二、本府城鄉發展局都計測量科（書面意見）：

- (一)查本案位於「中和都市計畫」範圍內，景平路 278 巷 14 弄屬指定建築線在案之現有巷道，前開現有巷道範圍涉及部分秀山段 597 地號土地（未在更新範圍內）；另倘更新基地內辦理前開現有巷道廢止後，似影響景平路 278 巷 14 弄 14 號旁空地及右冊停車場之通行，建請一併納入評估，檢送建築線指定案供參。
- (二)另其餘現有巷道廢止及改道之意見如貴科提案單所載，本科無其它意見。

十三、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一)經查本案增額容積部分前經本府 115 年 1 月 28 日新北府城開字第 1142582929 號函完成書面要件在案，基準容積率為 360%（依本府 114 年 7 月 1 日新北府城審字第 1141271671 號函准予核給基準容積之 20%，調整後原基準容積 300%變更為 360%），經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限。
- (二)查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案容積移轉部分前經新北市政府 115 年 1 月 28 日新北府城開字第 1142582928 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 20%【4,349.16 平方公尺，（接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 0%）*1+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（8,698.32 平方公尺，位於捷運場站 300 公尺範圍內，都市更新地區，非法定山坡地），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

十四、本府城鄉發展局都市設計科（含書面意見）：

- (一)依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 項規定，涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。
- (二)本案申請景平路 278 巷 14 弄廢除現有巷道整併為一宗基地部分，基地周邊南北向高程落差大，此現有巷道可通行至西側瓦礫溝綠地及景平路 278 巷，請補充說明周邊車輛進出、全區交通通行狀況不得影響周邊交通通行及廢巷後應考量人行串聯留設開放空間後依本府都市更新處審議結果辦理。
- (三)本案擬申請容積移轉面積 4,349.16 平方公尺（20%）部分，請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並應檢附容移一階核准函及申請評定表，以利確認是否符合容積移轉申請。
- (四)本案申請都市計畫法施行細則第 39 條之 2 基準容積加給 20%，並捐建公益設施身心障礙者社區式日間照顧設施予本府社會局(636.33 平方公尺)及捐建社會住宅（2,045.66 平方公尺）：
 - 1.請補充捐建公益設施專章並包含各層平面圖、面積及停車位，以利檢核。
 - 2.捐贈停車位檢討部分，考量公益設施使用，其數量除依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討外，不得扣除建築技術規則建築設計施

工編第 59 條免設停車空間面積，請修正。

3. 公益設施請以捐贈實設室內面積計算獎勵，梯廳等原免計容積部分，應不計入計算獎勵面積內。
4. 地面層規劃停車空間部分，每一宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，請移設內化至地下層檢討。
5. 捐建公益設施涉及內部規劃、停車位位置及數量等需求內容，請逕洽受贈單位確認。

(五) 交通計畫：

1. 有關自行車停車空間設於地面層室內應依建管規定計入容積樓地板面積檢討，請修正。另考量社區使用請調整管委會空間位置並結合一樓門廳整併規劃，並將自行車停車空間移設至地下層與停車位集中留設。
2. 考量綠色運具淨零政策及社區使用，自行車數量請以法定機車數量 25% 單層停放設置。
3. 本案車道出入口寬度規劃 9.8 公尺部分，考量人行及車輛進出安全，汽機車車道寬度於人行空間出入口處請縮減為 8 公尺以下，請修正。
4. 車道緩衝空間緊鄰建築物入口門廳，為考量行人安全，請以綠化設施區隔汽機車坡道與門廳，並自開放空間及人行通行空間後留設 6 公尺平地緩衝空間，請修正。
5. 短時臨停空間請結合車道出入口規劃並內化設置。
6. 本案地下層僅留設 1 輛垃圾車位，考量社區訪客臨停、裝卸等使用請以法定車位數加計 2% 設置，以增加社區使用車位。

(六) 全區開放空間：

1. 考量原提供寬 6 公尺現有巷道申請廢巷後周邊通行使用，地面層請自境界線側留設寬 6 公尺以上人行步道開放空間，以利周邊及公益設施串聯至瓦礫溝綠地。
2. 另建築物北側沿退縮人行步道及景安路側設置圍牆部分，考量緊鄰退縮開放空間及沿街人行步道，請取消設置或改以綠籬規劃。
3. 請補充套繪行穿線、全區高程系統、洩水坡度，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。
4. 景平路與景平路 278 巷街角廣場，為本建案及周邊重要節點空間，請補充套繪行穿線位置，並考量街角休憩停留使用，擴大街角廣場。

5. 沿街退縮人行步道考量植栽延續性，沿街植栽帶開口請配合行穿線、街角廣場及出入口位置縮減沿街植栽帶開口，以增加綠化面積，並自建築線留設寬 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺以上人行步道，以覆土深度 1.5 公尺以上留設及採降版方式設計，以利開放空間順平處理。
6. 景觀剖面圖請補充沿街、境界線退縮、廣場開放空間及車道縱向及橫向等多向剖面圖，以利檢視開放空間。

(七) 建築計畫：

1. 本案建築物規劃達地上 32 層且主要周邊道路寬僅 8 公尺，於地上 1、2 層規劃大面積挑空及門廳空間，為避免建築量體膨脹造成都市景觀壓迫，請取消入口門廳大面積挑空並調降建築物量體。
2. 本案基地緊鄰瓦礫溝綠地，規劃高達約 1.9 倍容積建築量體，為推動淨零碳政策及考量捷運周邊都市景觀，建築量體請評估增加垂直綠化並配合立面整體規劃，檢討設置垂直綠化設施範圍。另應考量住戶使用維管，請納入公寓大廈管理規約，並列入管委會點交項目及產權移轉交代事項。
3. 本案於陽台外過樑上設置空調主機部分，避免對公共景觀產生衝擊，請依建管規定檢討設置遮蔽美化。
4. 建築標準層 A3、A5 戶於過樑內規劃面寬小且內凹式挑空，其居室通風及採光效益不彰，請取消面寬過小且深挑空空間。

(八) 法規檢討：

1. 請確實檢討土地使用分區管制要點第 14 點面瓦礫溝綠地退縮建築規定。
2. 法規檢討有誤，請確實逐點逐項檢討回應，並補充法規相關附圖。
3. 請補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」土地使用分區管制要點之相關附圖，並標示本案基地位置。

(九) 請補充全區開放空間範圍及公共開放空間維護基金檢討，以利檢視開放空間範圍。

(十) 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於核定前與本府完成協議書簽訂。

十五、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，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)請彙整歷次人民陳情意見於計畫書回應綜理表，並回應說明處理情形。

(三)本案申請都更一箭及都更二箭 1.0，請於計畫書審議資料表及第 10 章申請容積獎勵項目及額度載明相關內容及圖面檢討，另第 6 章「都市計畫法新北市施行細則」所載免檢討第 39 條之 2 規定及「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點」(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)皆載免檢討，請依規定逐條詳實檢討。

(四)計畫書審議資料表：

1. 相關審查辦理進度，請詳實填寫各項審查相關進度。
2. 公益設施所載捐贈社會住宅 31 戶，與第 11 章建築圖說規劃身心障礙者社區式日間照顧設施 1 戶及社會住宅 30 戶，不一致部分請修正，並請載明捐贈面積。
3. 同意比率與表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表所載建築物面積、人數及同意比率不一致，另附錄四合法建築物權屬清冊合計面積及表 5-4 建築物面積為 13,834.71 m²，惟申請書及審議資料表同意比率建築物面積所載為 13,742.71 m²，請一併釐清後修正。

(五)計畫書第 6 章：

1. 「新北市都市更新審議原則」請逐條詳實檢討，並載明頁碼。
2. 「都市計畫法新北市施行細則」所載免檢討第 46 條定部分，經查本案基地面積大於 6000 m²且總樓地板面積面積大於 3 萬 m²，故請依規定詳實檢討。

(六)計畫書第 10 章：

1. 申請「結構堪慮建築物」獎勵於表 10-1 申請都市更新容積獎勵試算表及計算式獎勵額度所載為 6.24%，惟 P.10-1 文字所載為 6.15%，請釐清後修正。
2. 申請「合法四/五層樓」獎勵面積應計算至小數點下 2 位，其餘無條件捨去。
3. 表 10-1 請分別載明區內及區外容積移轉額度及面積，且 P.10-3 與表 10-1 所載容積移轉總額度不一致，請釐清後修正並於計畫書載明計算式。

(七)計畫書第 11 章：

1. 現有巷道廢止或改道計畫，經查申請景平路 278 巷 14 弄廢止，該巷道應為現有巷道惟計畫書誤載為現有通路，另申請景平路 278 巷廢止，請再行確認巷道名稱，請一併釐清後文字說明及圖說內容。
2. 請檢附清晰建築設計圖說。

(八)計畫書第 18 章：財務計畫所載本案依「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」(110 年 9 月 8 日)，惟本案報核日 114 年 1 月 17 日，故請依 112 年 8 月 17 日修正發布共同負擔基準規定檢討。

(九)計畫書第 20 章：維護管理及保固事項，請載明公益設施維護管理相關內容，並補充留設人行步道及公益設施空間管理維護範圍圖。

捌、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：

- (一)本案公聽會上共計 15 人表示意見，另公開展覽前另計 28 人提供陳情書面意見，實施者已於本次會上回應說明，原則無意見，惟本次小組會上共計 3 人發言及 2 人提出書面陳情，主要針對排除範圍、建築設計、興建成本、分配及產權疑義等仍提出相關意見，請實施者與陳情人再行妥與溝通說明，且於計畫書逐點回應說明協調處理情形。
- (二)本案採權利變換方式實施，同意比率雖已達法定門檻，惟仍有 20 多戶尚未同意參與更新之所有權人，為利推動本案進程，請實施者持續溝通協調，並載明未同意戶協調歷程及整合情形。

二、法定空地檢討：

- (一)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，於公開展覽前免會辦工務局，建築師檢討結果本案無造成法定空地重複使用及鄰地無法單獨建築之情形，惟請依市府工務局所提意見再行檢討。
- (二)請釐清鄰地秀山段 597-2 地號之土地是否為 89 中使字第 437 號之法定保留地，另按新北市畸零地使用規則第 4 條第 3 項「基地深度減騎樓、無遮簷人行道或退縮地深度之差，不得小於八公尺」，故計畫書 P.2-6 鄰地法空及畸零地檢討，請再行確認。
- (三)請確認鄰地秀山段 726、727 地號等 2 筆土地是否為 58 中使字第 612 號基地範圍。

三、更新單元範圍：

本案原報核為 36 筆土地，面積共計 4,613.74 m²，報核後鄰地所有權人陳情併同納入更新單元範圍，業經範圍諮詢會議討論後原則同意範圍調整，故依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定辦理，且實施者取得擴大範圍之法定同意門檻，故調整更新單元範圍為 46 筆土地，面積共計 6,046.92 m²，惟是否涉及造成法定空地重複使用及鄰地無法單獨建築之情形，請再行檢討，另所有權人陳情表示排除範圍部分，請再妥予溝通協調。

四、現有巷道廢止或改道：

- (一) 本案申請廢止現有巷道「景平路 278 巷 14 巷」及現有通路「景平路 278 巷旁巷道」部分，實施者表示依「新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 1 款」巷道同一都市更新事業計畫範圍內之規定申請巷道廢止，惟查 14 弄巷道包含東北側計畫道路，故非屬第 1 款廢巷之情形，請再行檢討，另請再行確認是否影響東側鄰地停車場出入動線，並於計畫書補充說明周邊整體交通動線分析。
- (二) 本案申請景平路 278 巷旁巷道之現有通路廢止，請確認是否為公有機關維護管理之巷道，另建築線指示圖於景平路 278 巷 14 巷 9 號及 11 號中間現有通路、14 巷 15 號、19 號至 25 號旁現有通路及景平路 278 巷 1 號、12 號道路截角、2 號現有通路現況鋪設柏油路部分，請實施者釐清是否申請巷道廢止，倘需申請廢止請依規定檢討並釐清維護管理單位，若非為公有機關維護管理之巷道，廢止巷道請納入整體規劃。
- (三) 請於計畫書第 11 章現有巷道廢止或改道計畫中，載明本案申請廢巷範圍圖說，並載明申請廢巷之情形，另基地內景平路 278 巷 14 弄為現有巷道，惟計畫書誤載為現有通路請修正。另計畫書第 6 章新北市都市更新審議原則第 19 條檢討所載本案無廢止或改道，請修正並載明頁碼。

五、協助開闢公共設施：

本案依區內容積移轉申請協助開闢計畫道路 6.42 m²，原則同意，請實施者應於建造執照核准前送工務局審查興闢計畫書，申請核定時併同辦理簽訂協議書，並繳納保固保證金。

六、都市計畫相關法規：

- (一) 請依市府城鄉發展局計畫審議科所提意見修正，並請詳實檢討各項法規。

(二)本案基地面積大於 6000 m²且總樓地板面積面積大於 3 萬 m²，依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條規定，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，另同細則第 41 條前院檢討請再行確認。

七、捐贈公益空間：

(一)本案依都市計畫法新北市細則第 39 條之 2（調整基準容積）及 TOD 土地管制要點（增額容積）捐贈公益設施空間，其捐贈空間為社會住宅 30 戶及身心障礙者社區式日間照顧設施 1 戶，其相關規劃配置，請依接管機關意見市府城鄉發展局住宅發展科及市府社會局意見修正，取消社會住宅獨棟設計，並規劃與同棟住戶為同一出入口，另請留設公益設施所需停車數量。

(二)請實施者依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護經費，並請於計畫書第 20 章「維護管理及保固」中載明相關內容，取得使用執照前繳納入該設施空間之本府目的事業主管機關辦理。

(三)請實施者依「新北市都市更新審議原則」第 6 點規定，捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫，應載明於買賣契約、公寓大廈規約草約、計畫書維護管理及保固章節。

八、本案建築規劃設計請配合城鄉發展局都市設計科及住宅發展科等各單位意見，再行修正整體規劃設計，故容積獎勵及財務計畫等其餘議題續提下次專案小組討論，惟提供下列意見，請配合辦理：

(一)本案更新單元面積大於 2000 平方公尺(6,046.92 m²)，應取得銅級綠建築標章與低碳建築標示第三級，核定後洽財團法人台灣建築中心申請各項標章。

(二)依新北市政府 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 1134608011 號令都市更新案取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日後報核之都市更新事業計畫案始適用之，本案報核日為 114 年 1 月 17 日，故免適用；惟另請依建管相關規定檢討本案建築能效。

(三)建築容積獎勵：

1. 申請「綠建築(銀級)」獎勵部分，經查本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條定規定應義務取得銀級綠建築，故本案銀級綠建築不可再申請獎勵，並應再行檢討銅級智慧建築，核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章。

2. 申請「建築基地條件及建築物規劃設計」獎勵部分，請依規定檢討應自建築線及基地境界線各自退縮足寬 4 公尺與 2 公尺以上，且退縮部分以淨空設計，故 C 棟東北側開門軌跡位於退縮 4 公尺範圍，不符規定請修正，另地界側皆有繪製 2 條線，請確認是否有設置圍牆，並請補充各向剖面圖，俾利確認是否有構造物。

(四) 建築規劃設計：

1. 依新北市都市更新審議原則第 13 點規定，建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於 50%，惟請釐清計畫書 P.12-25 綠覆率與綠化面積檢討有誤請修正，且無法綠化面積請檢附清楚圖說及計算式。
2. 本案綠化植栽部分，緊鄰景平路 278 巷及景平路 278 巷 14 弄側開放空間，僅設置灌木，請考量增加喬木。
3. 屋頂綠化都是薄層綠化，建議增加配置小喬木與灌木，以利休憩與公益性。
4. 本案開放空間請增加其開放性，並補充與周邊鄰地界面、串接及剖面圖，以利確認開放空間留設合理性，並請補充街道家具，另以圖例標示清楚人行動線、社區進出動線、自行車進出動線，另 1 樓平面圖請補套繪人行道。
5. 夜間燈光部分，請注意投射燈不要由下往上照，以避免影響住戶夜間干擾，另為提供行人安全，建議增加高燈設置。
6. 防火門請向避難方向開啟。
7. 本案更新後規劃 811 戶單元，實設停車位數留設 579 部，車戶比約 71%，惟已開挖至地下 7 層，另陳情意見表示其增加興建成本，且 C 棟下方開挖亦不具經濟效應，經查本案多為小坪數，故請實施者評估是否減少戶數，且依住宅發展科意見將 C 棟社會住宅整併後，地下室整體開挖較具規劃效用，請實施者行檢視是否可減少開挖樓層。
8. 地下室無障礙車位動線規劃請考量其安全性，其車位設置以不穿越車道並以接近垂直動線為原則。
9. 本案於地面層室內設置 317 輛自行車位，請依建管規定計入容積，另請再行檢討自行車位數量，因本案緊鄰捷運站，若自行車位留設數量檢討後可減少，請考量將地面層釋出提供鄰里居民做為公共空間，以增加本案都市更新之公益性。

10. 考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、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劃設置短時臨停空間；車道出入口應規劃 1 處為原則，惟本案目前於 C 棟地面層東南側設置停車位，造成 2 處車道出入口，請修正。

玖、會議結論：

- 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及都市設計相關規定進行審議，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，皆由實施者逕負相關法律責任。
- 二、請申請人於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議記錄修正完竣，倘依本次會議記錄修正完竣，續提下次專案小組審議；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項及新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點第 1 項駁回申請案件。

壹拾、散會：下午 5 時整