

「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新  
事業計畫暨權利變換計畫案」

第 1 次都更暨都設聯審專案小組會議

- 壹、開會時間：102 年 9 月 12 日(星期五)上午 9 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：黃委員明達、唐委員明健 記錄：鄧涵瑛、方思棋
- 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、陳情人及民意代表意見

一、羅韓翠娥、李清柱及陳資棟等 3 人(羅文康代)

- (一) 搬遷補償費的實施日期與期間，請實施者說明。
- (二) 請說明市有土地承購價格(無地有房)，何時釋出？是否以公告現值承購？
- (三) 本案採權利變換方式，臨路與巷內的權利差異是否相同？
- (四) 房屋租金補貼的實施方式與期限為何？如何計算？
- (五) 請說明本案建築設計之公設比。

二、楊月婷(邱春英代)

本人非常配合政府推動的都更案，這是政府公辦的都更案，小老百姓根本不懂程序流程和建商協商等事項，最近收到建商算的「土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表」感到非常不公平，因為本人的土地位在永和區永平路和新生路三角窗的店面，建商估算出來的價值居然和巷弄裡的一樓價錢差不多，本人非常不服，對我非常不公平，本人的土地位置地段非常值錢，也在做生意，土地和房屋都是合法的，請都更審議委員會在審議核定時，為本人爭取應有的合理權益。

【實施者綜合回應】

- (一) 拆遷補償費依規定將於權利變換計畫發布實施後 15 天內發放；租金補貼期間目前預估 48 個月，但實際發放將自住戶搬遷開始至交屋前皆會提供租金補貼。
- (二) 本案估算合併前各宗土地價值時，將依臨路條件及面寬進行修正，為求公平性原則，本公司將建請估價師適度控制修正率，以減少其分配比例不公之情形。
- (三) 本案公設比為 29.75%。

- (四) 有關陳情人所敘 5.1 坪是本公司承諾之保障協議內容，各所有權人簽約後皆享有此一致的條件，然因權利變換計畫中各宗土地之估價會依其不同情況而有所調整，故協議中訂有擇優條款，即倘最終權利變換計畫審議通過結果，地主所能分回部分高於本公司保障內容時，將依權利變換計畫內容進行找補。

### 【市府財政局綜合回應】

依據本市讓售原則規定，讓售時機點為事業計畫審議通過後至發布實施前，目前相關作業程序已同步進行中，讓售價格需待本市財產管理委員會審議通過方能確認。

### 三、 連議員斐璠：

- (一) 有關串連仁愛公園交叉路口處之規劃設計，考量保安路及永平路車流量高及其後續管理維護問題，請實施者避免採用磁磚材質並以易維護之鋪面為主。
- (二) 本案目前規劃更新單元內新生路廢道後僅提供人行使用，但考量防災問題，該人行步道建議可供汽車緊急通行。
- (三) 目前實施者已辦理選配，各所有權人已選配單元之面積及格局不宜有太大變動，避免影響所有權人權益，進而影響本案辦理進程，故倘本案容積獎勵因審議而有異動時，請實施者盡量配合所有權人需求修正。

### 四、 陳荷法(新生路 215 巷 2 弄 16 號)【書面意見】：

- (一) 本戶堅決拒絕都更。
- (二) 拒絕的理由：
1. 都更後土地喪失。
  2. 都更後居住空間變狹小。
  3. 都更後居住人口變複雜，生活品質明顯下降，安全問題堪慮…。(原本住戶 208 戶，更新後 700 多戶，多增的 500 戶衍生的好處壞處都有，和壞處比好處多。尤其 B 棟與 C 棟 500 戶左右共用一個出入口，問題會更多，請問審議委員們這樣的房子，您會想住嗎?)
  4. 不喜歡居住大樓，喜歡透天屋，獨門獨戶，出入自由單純，屋頂甚至可以種花種菜、曬太陽、曬棉被。
- (三) 中華民國憲法第二章第 10 條，人民有居住及遷徙之自由。
- (四) 依據上述理由以及之前(102 年 8 月 21 日回應)提過勿再擾民，對於貴單位之後任何的發文，本戶均不再予以回應。

## 五、黃蕭玉霞、黃勝春、黃勝詠、黃金英等4人【書面意見】：

本戶共同持有人4人不願參與，請貴處及開晟尊重人民居住及遷徙之自由，另說明會可否利用假日或晚上辦理，上班時間無法請假。

### 【主席回應】

本案為公辦都市更新案，請實施者及市府共同協力，加強與陳情人溝通協調，俾利後續本案推動。

## 柒、相關單位意見

### 一、市府財政局：

- (一) 都市更新事業計畫第 15-8 頁所敘本案信託費用 5,492 萬 4,764 元，惟市有土地不辦理信託，爰請實施者於計畫書加註說明，並扣除本案市有土地所提列之信託費用。
- (二) 都市更新事業計畫第 15-9 頁所敘本案風險管理費之費率 12%，考量本案更新單元內公地面積比例高(占更新單元約 52%)，上開風險管理費率似有偏高，請實施者酌予調降。
- (三) 都市更新事業計畫第 5-9 頁中 852-1 地號持分面積「0.00」平方公尺，應為誤植，請實施者修正。
- (四) 都市更新事業計畫第 5-13 表 5-2，第 5-23 頁表 5-8，第 14-3 頁表 14-1，第 14-8、14-9、14-11、14-12、14-13 頁表 14-3，第 14-14 頁表 14-5，第 14-15、14-16 頁表 14-6 中，建物所有權人姓名部分已變更，請實施者配合修正。
- (五) 都市更新權利變換計畫第 4-1 頁中表 4-1 所敘 790 地號重複，應為誤植，請實施者修正。
- (六) 都市更新權利變換計畫第 11-5 頁所敘，管理機關登載為新北市政府工務局，該市有地管理機關已變更為本局，請實施者配合修正。
- (七) 都市更新權利變換計畫第 11-5 頁，「更新前各所有權人權利價值」，似未將同一所有權人之毗鄰數筆土地視為同一筆土地進行估價，是否合宜，建議提請本市都市更新審議委員會審議。

### 二、財政部國有財產署北區分署【書面意見】：

- (一) 本案國有土地處理方式缺漏本分署發文日期，請實施者補正。
- (二) 本案納入共同負擔之「人事行政管理費(5%)」、「銷售管理費(6%)」、「風險管理費(12%)」等費率仍皆以「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」規定上限提

列，實施者回應房地產變動加劇，可能引發銷售金額不足償付之情況乙節，查目前房地產價格仍逐步升高，銷售狀況應為樂觀，請實施者調降該等項目費率。

- (三) 有關實施者回應本案貸款更新時間需 40 個月係因興建地下六層施工因素，爰倘不超建地下樓層，則貸款時間自當減少，請實施者說明超建地下樓層的必要性。
- (四) 由於上述因素致本案共同負擔高達 55.29% 顯過度偏高而不合理，請實施者於會中陳述並檢討共同負擔費用之提列調低以符合理性與必要性，以維國產權益。
- (五) 本署經管國有(持分)土地更新後應分配權利價值仍為 4,559 萬 3,395 元，仍較開晟建設股份有限公司 102 年 4 月 18 日開晟永和大陳更字第 1020418001 號函送之更新後應分配估價所列 4,693 萬 4,197 元金額減少 134 萬 802 元。請委員會審議國有土地估價合理性。

### 三、市府工務局建照科【書面意見】：

- (一) 依內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。
- (二) 都市更新報告書意見部分
  - 1. 請釐清法令適用時間。
  - 2. 有關建築線廢改道部分，請評估其可能性，避免造成未來非一宗建築基地情況。
  - 3. 請補附基地四周地籍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。
  - 4. 1 樓容積樓地板面積檢討計算有誤，請修正。
  - 5. 各層平面空間名稱請詳細標示。
  - 6. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。另過樑亦請計入建築面積。
  - 7. 梯廳範圍與管委會使用空間並無區隔，請釐清後修正。
  - 8. 請說明 2 樓露臺上方為何有頂蓋。
  - 9. 雨遮設置請依新北市建照業務手冊規定重新檢討。
  - 10. 請說明本案多處挑空之合理性，並注意於公寓大廈歸約加註

不得二次施工等相關字樣。

11. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
12. 屋脊裝飾物請提經都市設計審議委員審查同意後始得設置。
13. 外牆造型裝飾版、裝飾柱請依『新北市工務局建照科業務工作手冊』檢討。
14. 地下室停車位鄰居室或非居室出入口，請依技術規則#60-1條留設75公分之通道。
15. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
16. 建築線至高層建築緩衝空間之路徑有樹木阻隔，請修正。
17. 特別安全梯排煙室請依規定整座設置。
18. 請依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。

(三) 另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

#### 四、市府工務局新建工程處【書面意見】：

- (一) 基地內廢改道依「新北市都市更新審議原則」審辦，日後審議廢改道。
- (二) 自行新闢都市計畫道路 15M(永平路)部分，依計畫書圖標示既有路寬 10M，計畫書圖內標示 7.5M，實際拓闢寬度及施作面積請另作明確圖說敘明(報告書：P. 5-39)。
- (三) 道路開闢工程費用 4,500 元/m<sup>2</sup>×1,176.5(計畫書：P. 10-5)，1,176.5 為實際道路拓寬面積？請併同上項說明。
- (四) 自行開闢計畫道路請依「市區道路及附屬工程設計規範」辦理設計。如報告書內 P. 6-11：自行車與人行通道共同使用設計淨寬(第五章)；P. 5-47：公共設施帶(第十三章)及無障礙設施(第十四章)，補充相關圖說(如車道出入口及道路通行處等)。另無障礙人行動線(全區高程順平)部分，是否表示一樓配置平面之開放空間皆為無障礙環境？
- (五) 另本案為 10M 既有道路，拓寬為 15M 計畫道路，屆時請依本局訂定「新北市政府工務局申請自行新闢都市計畫道路之處理原則」檢具相關文件書圖向本局養護工程處提出申請。

#### 五、市府交通局【書面意見】：

- (一) 都設報告書第 2-23 頁至第 2-34 頁部分，查新北環快永和段已於 102 年 1 月通車，爰請更新環河西路之幾何特性資料、

本案基地鄰近路段及路口交通量調查資料。

- (二) 都設報告書第 9-7 頁部分，本案停車場出入口位於永平路/新生街路口附近，請依建築技術規則建築設計施工編第 135 條建築物建築物之汽車出入口不得臨接自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道上下口起五公尺以內。
- (三) 本案停車場出入口進出動線，建請依現場標誌標線規定行進。
- (四) 本案 1 樓規劃店舖，建議檢討未來實際使用需求，規劃貨車裝卸車位，避免上下貨物臨停造成交通衝擊。
- (五) 請補充本案周邊開發案建築物量體停車場出入口位置。
- (六) 因本案基地位於永和大陳義胞地區，請調查本案基地鄰近之其他已核定或審核中之開發計畫、圖示與本案基地之相對位置及距離、敘明本案基地週邊已核定並與本基地共用相同聯外道路之開發計畫，其開發名稱、使用類型、開發規模、目標年期、衍生之交通量、停車需求等資料。並請計算本案基地週邊已核定並與本基地共用相同聯外道路之開發計畫累積性交通量及道路服務水準。
- (七) 承上，請與鄰近基地開發案一併檢討交通改善措施，並檢討是否須提供接駁車服務。

#### 六、市府水利局【書面意見】：

有關都設報告書第 P0-56 頁雨水滯留池建議設計 1 處(或 2 處相互連通)為宜，以便利於未來之雨水滯留設施設置審查。

#### 七、新北市永和區公所【書面意見】：

本案都設報告書第 P0-42 頁「人行道整體規劃」、第 P6-22 頁「人行道整體規劃，串聯至仁愛公園，十字路口處以不同材質創造另一種紋理」；似於保安路、永平路口以「彩色高壓花地磚」鋪設。鑒於該路口車輛眾多、交通頻繁，且「彩色高壓花地磚」不耐車輛長期輾壓，故建請該道路仍以「瀝青混凝土」為宜。

#### 捌、委員綜合意見

##### 一、都市設計：

請設計單位依下列委員及作業單位意見修正後，製作修正對照圖表，綜整報告書函送本府，經作業單位確認後，續提下次聯審專案小組討論。

- (一) 建築量體配置、立面及高度：
  1. 為降低環境景觀之衝擊，請調降屋脊裝飾物框架高度至 6 公尺以下。

2. 本案目前欲申請總容積獎勵為 131.54%(都更獎勵 81.54%，容積移轉 39%，都市防災 5%，基地保水 6%)，設計規劃為地下 6 層至地上 29 層屋突 3 層共 722 戶，請加強對週遭環境友善方案並專章檢討，如適度將地面層部分開放空間納入友善方案。
3. 請檢討說明 A 棟鄰環河西路立面冷氣冷凝管似外露部分之遮蔽方式。
4. 請檢討說明本案地下層至地上層結構柱位無連續是否會產生弱柱情形。

(二) 法規檢討：

1. 本案申請裝飾柱審議，請依工務局工作手冊及其他相關法令檢討並將欲提出委員會討論事項清楚載明以利審查，倘無涉及放寬事宜，則應無須申請裝飾柱審議。
2. 依建築技術規則高層緩衝空間係供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，故請設計單位將鋪面型式標示出來。
3. 考量住戶使用上便利，請於每個單元垂直動線核旁設置小區域垃圾暫存空間，再於主要垂直動線核設置主要貯存室，並於該貯存室旁設置垃圾暫停車位。
4. 請以新北市都市設計審議原則第六項第二款加強基地內排水，另請於基地週邊境界線側加設草溝或粗礫石以減少地面逕流量，倘已設置請於報告書內補充說明及示意圖。
5. 本案目前設置 724 輛汽車、722 輛機車，為保障東南側自仁愛公園行人步行動線，請加長車道出入口之緩衝平臺。
6. 請依建築技術規則釐清確認 1 樓逃生方向開口是否符合規定。
7. 本案申請土地管制要點內基地保水獎勵，故請提升基地內保水性能，降低硬鋪面比例。

(三) 景觀配置：

1. 請於報告書檢討說明本案將來是否將規劃自行車專用道並一併整合大陳義胞全區自行車系統，倘若無規劃專用道，為考量行人動線品質，建議取消室外自行車設置。
2. 請釐清說明更新內單元 2 與單元 3 間是否有供公眾通行(涵蓋人行及車行)之巷道，倘有現行道路使用，其鋪面應與基地內鋪面作區分，說明如何收道路及基地之邊界，並請一併考量人行動線，規畫出能遮陰效果之景觀配置。
3. 本案目前除建築物外空間皆申請都更相關獎勵(包含人行道

獎勵及大面積開放空間...等),致使住戶將來無私人領域可供休憩,請多考量住戶需求調配獎勵,並於公私領域作明顯區隔,以及於區域內設置街道傢俱等基本設施,俾利供給住戶良好之戶外空間。

4. 請套繪保安路人行道既有植栽以及鄰房現況 1 樓牆面線。
5. 請詳細說明基地內植栽配置中斜線區域之標示意思,並請將 102 年 8 月 23 日都設專案小組審查本區重點規劃內容納入報告書以提供後續審查。

#### (四) 報告書缺失:

1. 請詳細檢討與鄰房天際間樓層關係。
2. 請補招牌及雨水貯留設備之尺寸。
3. 請補充檢討高層緩衝空間第 243、249、259 條。
4. 地下室各層 45、121 號前方車道未達 5.5M,請釐清。

## 二、都市更新:

### (一) 容積獎勵部分

1. 有關本案捐贈公益設施(社區活動中心)申請容積獎勵部分,請於權利變換計畫中註明有關其產權登記予新北市政府相關內容;另有關計算公式中土地成本係採估價報告書所估計之價格,惟此價格是更新後土地合併之價格,不甚妥當,請實施者另外估算;另請補充該設施之允許使用項目、內部配置及動線規劃等內容,並洽活動中心主管機關確認。
2. 有關本案申請設計建蔽率之容積獎勵部分,其計算公式之基地面積應扣除現有巷道面積;另新生路 215 巷改道後,其路寬應維持至少 6M 以上供車行使用,鋪面建議採柏油路面,並請確認改道後建築線位置及補充全區車行動線規劃。
3. 有關本案申請夜間照明之容積獎勵部分,考量本案規劃臨河岸第 1 棟確具有地標性,故同意該棟夜間照明以地標性建築申請本項獎勵,另請補充夜間照明經費提列依據。
4. 有關本案申請頂蓋型街角廣場之容積獎勵部分,因該街角廣場設有柱位,致其開放性不足,請實施者刪除本項獎勵。
5. 有關本案申請綠建築之容積獎勵部分,請再檢視本案是否符合 2012 年版綠建築銀級評估標準;針對基地保水指標,本案以滲透側溝爭取較高分數,惟綠化圖面未標示相關規劃,請再確認設置測溝之可行性;針對日常節能指標相關數據計算錯誤且前後不一致,請再檢討修正。

6. 有關本案申請占有他人違章戶之容積獎勵部分，請釐清占用戶之認定標準並修正相關內容；另因本案占有戶未來可能承購公有地而轉為所有權人，致本項獎勵值為浮動情形，請實施者於計畫書中加強此部分之說明。

## (二) 財務計畫部分

1. 有關營建費用針對樓層高度加計部分，1 樓高度超過 4M 才需加計，故其面積請扣除夾層部分。
2. 本案捐贈都市更新基金部分，目前是以實設容積計算，然市府所核准之容積獎勵為實施者主動申請的，故請以允建容積為計算基礎，以符實際；另公益設施扣除額度與該項容積獎勵值不一致，請在檢視後修正。
3. 針對本案提列之鄰房鑑定費用，請補充其地下開挖深度 4 倍範圍圖面及戶數、門牌統計。
4. 有關行政作業費之計算，其與容積移轉採用公告現值不一致，請確認並註明其採用年度，並補充本案屬公辦都市更新案相關內容。
5. 本案所提列之信託費用偏高，請檢討本項費用金額之合理性後修正，建議檢附其契約文件或報價單作為佐證。

## (三) 其他內容部分

1. 有關估價報告書之調整率及效用比部分，本案部分單元面對河岸或公園將影響其景觀，且樓層別效用比的調整偏低，請實施者再檢討前述調整率之合理性後修正；另針對各項調整率請補充說明其修正原則並檢視其一致性。
2. 針對本案規劃之開放空間、街角廣場、退縮人行步道、綠建築及公益設施部分，請於住戶管理規約(草約)表明管理維護計畫、開放時間及使用規範等內容，且相關圖面請加強清晰度。
3. 本案屬公辦都市更新案，請實施者補充說明與市府簽訂之契約文件中相關義務與承諾事項及「本市永和區大陳義胞地區都市更新計畫」之重要計畫內容，並檢核其執行情形。
4. 有關表 5-6、表 5-7 請加強合法建築物、違章建築物或其他土地改良物之連結性，另圖 5-8 請強化合法及違章建築物分布情形之辨識度。
5. 有關房地產市場調查部分，本案直接採用估價報告書比較標的案例(事業計畫書第 5-38 頁)，不甚恰當，請以目前市場實際交易或預售資料修正相關內容。

6. 有關公有土地處理部分，本案全數摘錄國有財產署北區分署函文內容(事業計畫書第 19-6 頁)，不甚恰當，請分別針對國有及市有土地具體說明其處理方式。
7. 本次會議都設報告書及事業計畫書內容部分不一致，請再檢視後修正。

#### 玖、會議結論

- 一、有關人民陳情之相關意見，請實施者參採並妥善處理；另針對不同意戶請與市府協力加強溝通協調，俾利後續推動進程。
- 二、針對小組會議委員、相關單位及陳情人意見，請實施者務必如實回應，並具體說明實際辦理情形及修正頁次，必要時應檢附相關證明文件。
- 三、請實施者依相關單位及委員意見修正後提下次小組審議，並請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。

壹拾、散會：13 時 40 分

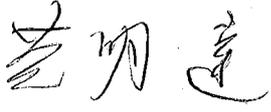
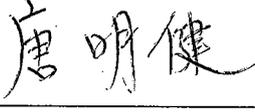
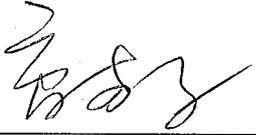
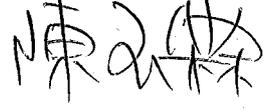
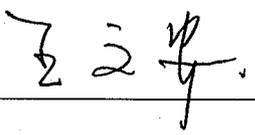
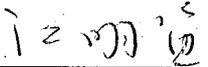
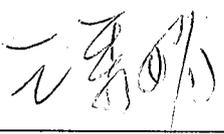
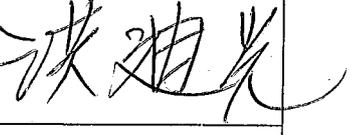
召開「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 1 次都更暨都設專案聯審小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 102 年 09 月 12 日(星期四) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健

出(列)席單位/人員：

出席人員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員明達		唐委員明健	
	曹委員奮平		陳委員玉霖	
	王委員文安		彭委員建文	
	黃委員潘宗 <small>請假</small>		江委員明宜	
	黃委員國義		王委員俊雄 <small>請假</small>	
	王委員秀娟		褚委員瑞基 <small>請假</small>	
	林委員聖峯 <small>請假</small>		洪委員迪光	

列席單位 / 人員	單位	簽名處	單位	簽名處
	工務局 陳幹事志隆		交通局 林幹事亨杰	
	地政局 陳幹事弘益		審議科 邱幹事信智	
	都設科 江幹事怡瑩		開發科 劉幹事憲祥	
	測量科 蘇幹事智宏		財政部 國有財產署	
	財政部 國有財產署 北區分署		本府財政局	張志益 李福達 陳海銘
	本府工務局		本府興建工程處 新	林喜昇
	本府交通局		本府水利局	
	本府城鄉局 都市設計科	方思祺	本府城鄉局 計畫審議科	
	都市更新處 更新推廣科	杜思嘉	永和區公所	詹奕璋
	本府都更處 政風室 陳主任建志		本府都更處	徐子君
本府都更處	張清婷	本府都更處	鄧承瑛	

廠 商	單 位		簽 名 處	
	實施者:開晟建設股份有限公司		鄭阿明	
	規劃者:衡邦工程顧問股份有限公司		郭建興	
設計者:陳廷杰建築師事務所		陳廷杰		
與 會 單 位	單 位	簽 名 處	單 位	簽 名 處
	社團法人新北市 都市更新學會		中華民國全國 建築師公會	
	新北市 建築師公會		新北市 建築開發 商業同業公會	
	中華民國不動產估價 師公會全國聯合會		新北市不動產 估價師公會	
	新北市地政士公會			
議 員	簽 名 處		簽 名 處	
	連斐璠			

簽名處

簽名處

羅文康

李靖廷

陳寶棟

陳  
情  
人