

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：林美伶
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：ai5193@ms.ntpc.gov.tw



10691

臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之5

受文者：台北再開發規劃股份有限公司

發文日期：中華民國103年10月21日
發文字號：北城更事字第1033420316號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送103年10月6日「擬訂新北市中和區莊敬段151地號等35筆土地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1份，請查照。

說明：

- 一、依本局103年9月26日北城更事字第1033419866號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定（略以）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」請國礎建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：羅委員道榕、唐委員明健、陳委員美珍、曹委員奮平、張委員效通、何委員德富、張委員能政、彭委員建文、許委員清雄、王委員秀娟、王委員惠君、林委員聖峯、蔡委員仁捷、蔡委員書彬、洪委員迪光、陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹

事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、林幹事亨杰(交通局)、新北市政府
交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、國礎建設
股份有限公司、台北再開發規劃股份有限公司、三門聯合建築師事務所
副本：江議員永昌、林議員秀惠、張議員瑞山、金議員瑞龍、陳議員錦錠、游議員
輝廷、邱議員烽堯、酒小蕙君、吳鴻發君、林秀雲君、李玉瑩君、張慧
琴君、張謝瑞菊君、張鳳鄰君、蔡慶利君、游保森君、新北市地政士公
會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建
築師公會、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、社團法人新北市都市更新學會、新北市中和區公所、新北市中和區佳和
里里辦公處、新北市中和區福和里里辦公處(毗鄰)、新北市政府都市更新處
政風室、新北市政府都市更新處

代理局長邱敬斌



「擬訂新北市中和區莊敬段 151 地號等 35 筆土地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：民國 103 年 10 月 6 日(星期一) 下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 19 樓)

參、主持人：羅委員道榕、唐委員明健

記錄：林美伶、蔡佳峯

肆、出席單位及人員：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、吳鴻發 君代表-吳鴻發 君、林秀雲 君(新北市中和區中山路 2 段 116 巷 4 號及 4 之 1 號)

事由：本人多次表達建商變更原設計之不合理現象，均不予理會，故再重提下列三大理由反對都更，申請退出都更。

(一)原本設計十二樓建案改成二十七樓建案，住戶反而減少容積，為利益極大化，把 116 巷原本方正之店面變成歪斜之後棟住宅之一(原本中山路是歪斜店面)。為何不增加步道，依前建商設計 116 巷仍全為方正店面而且有走廊方為合理，因建商已獲那麼多的容積獎勵。(要求要方正格局之一樓店面)

(二)樓層增高為 24 樓，6 樓以下樑柱勢必增大至三尺多至四尺之樑柱，原本方正之格局加入此巨大之樑柱，勢必影響整體格局，建商分得之高樓層就不會有此現象。(要求可選較高樓層)

(三)為何捨近求遠？原規劃大門設在 116 巷或中山路距捷運約 13 分鐘，卻改設至 102 巷內步行至捷運至少要約 25 分鐘，勢必影響將來房價。(要求依原設計將大門設至 116 巷以增加整體價值，不要因特定人而改變)

(四)都更是要全體住戶價值的提升，而不是犧牲少數人，本人就是如此。

(五)本人是 116 巷 4 號住戶，本人已調原始竣工圖，當時都市細部計畫未完成，116 巷為 24 米計畫道路，而 116 巷 2 號、4 號為巷內原始唯二之店面，30 幾年來均未曾斷線過，均有設 3 號店家，為何現在被歸類為住宅分配，如此不是犧牲少數人來成就大多數人之利益，此為不合理現象，本人甚為不解(35 年來均有數個不同公司登記於此)。

(六)因一再重大變更設計，時空背景不同，是否重新以現況再調查同意戶與不同意戶數。

(七)既然本案設計 27 層樓且有那麼大之容積獎勵，那我們住戶為何還維持原 15 坪分回 15 坪，僅增加公共建設之容積。本人之前也有參加鄰近對面朝陽建設做的都更，他們已簽成且沒有得到政府任何之補助，但他們現在的容積率比我們現在獎勵的還要多，為何有如此不合理現象？

(八)為何綠建築獎勵一定要全部歸入建商手中，我們地主都未分配到任何利益。

二、游保森 君(新北市中和區中山路 2 段 116 巷 8 之 2 號)

(一)我是代表同意戶發言，本社區的房屋多已老舊，就我所知多數住戶均面臨漏水之問題，已造成住戶間之困擾。尤其我在這也住幾十年了，我知道大家年紀已大，要爬至 3、4 層樓都有困難很辛苦，且目前它們也沒有能力換第 2 間房屋，故現正居住在一個環境品質低劣之處，面臨死巷安全之問題、夜間小孩進出安全問題及消防救災等問題，希望委員能儘快審核。

(二)至於未簽約戶部分，本人為發起人之一，其實我們已與未簽約戶溝通多次，有些未簽約戶所提出之條件一再高出其他同意戶之條件太多，以至於建商無法接受。

(三)另剛有一位住戶所提擔心房子未來蓋不起來部分，之前我們也有請安信建經做完工之保證，且也不斷配合未簽約戶所提的條件，但他們仍然不接受。我知道未簽約戶它們其實也很想蓋，只是心理不放心怕未來房子蓋不起來，也擔心他們權益及條件受損；我想我可以說當初合建契約內容我們有請中華工程內之人(某住戶小女姪)幫忙評估，其條件已優於一般水準，故呼籲未簽約戶，本都更案是經政府來審核的，我想你們之權益應該也不至於受損，當然若你們所提出之條件太高，對於我們同意戶也是不合理的，我希望未簽約戶的大家我們真的能心平氣和，剛剛也看到了設計圖，若房子未來能蓋起來，我想對我們房屋的價值也有助提升，倘未簽約戶者仍持續提出高出條件太多的話，我想我們同意戶也不能接受。

(四)最後懇請加速並以客觀的方式來審核，倘審核之條件係屬合理，亦請未簽約戶能同意一起參與本都市更新案。

三、蔡慶利 君(新北市中和區中山路2段116巷6弄8之3號)

- (一)詳細說明之企劃為何今日才拿到資料，為何一開始無詳附?
- (二)之前請我們簽約時，設計案與今天截然不同，我們是不是可以合理認為是在騙我們簽約，簽完約後再做變更，取得建商最大利益，抑或損失彼此利益，不見得是我們。
- (三)任何合約有更動，是不是應該再重簽一次，我想這是必須的。況且更動又是這麼大，從原十幾層樓變更至二十幾層樓，對所有的是不變的，可是買過房子都知道，高樓層價值越高，這是相對的，但這些利益在哪?
- (四)同意戶尚有多人改為不同意(因變更過大)，當初設計與後期變更過大，與預期相差過距，難免產生被欺騙之感。且之前請我們簽同意之設計與現今完成這份相差達50%以上，我們是不是可以懷疑你們是在騙我們簽約?另既然你們國礎能說到有這麼好之條件，我也是第一次聽到，如有你們所說這麼好之條件，那就請妳們將其完整公開，而不是到今天我來才知道有如此詳細之資料，更不是僅是一份開會同意或不同意簽簽而已，到底分多少?如何分?完全不清楚。
- (五)我相信城鄉局應該是協調輔助讓住戶能完成過關的，但城鄉局扮演輔導角色時，都沒有召開協調會充分整合與了解我們所有不同意戶真正不同意之原因與疑慮，都僅是建商自辦自建自說，此時是不是球員兼裁判，故城鄉局並無詳盡輔導，對於不同意戶並無充份了解其原因與疑慮，僅憑建商書面認知做依憑；另這些書面資料能不能造假?有沒有監督人呢?對我們來說我們已經對建商不信任了，又如何叫我們交付給他們做；另本人並無參與部分會議，為何會有與會紀錄與發言，城鄉局是否有實核?是否建商有造假會議紀錄?
- (六)多數人剝奪少數人權益在民主社會是不合理的；另無論同意與不同意戶後面均只寫後續協調，請問多數人同意到底有多少?後續協調又是指何時?是否到時後又再發文予城鄉局表示未同意戶都不同意協調也不來開協調會，但大多數是同意的，此時就簽名同意?在此說明建商完全都沒跟不同意戶協調。我相信在座的有很多是不同意的，當然同意戶有同意之理由，不同意戶也有不同意之理由，社會上本就是這樣可以容納不同之人，但並不是說你同意我們就得跟著同意，不是這樣的。

(七)經說明本案大多數是同意的，至少我在上面看到是寫大多數，但比例是多少？每次開會同意與不同意比例是多少都不清楚。

(八)有關所談交付信託部分，何謂交付信託？

(九)有關國礎所提希望能同意其所提之人事費用、管銷費用、銷售費用及廣告費用等等費用部分，我相信我們有很多人房子是不賣的，那我們幹嘛去負擔那些管銷及人事費用，不要蓋不就沒這些問題？我們沒有委託你來蓋，所以這些根本不能負擔在我們的成本上面，今天倘是我們委託你們來蓋，那人事成本資金理應當就由我們來負擔。

(十)本人為不同意開發戶。

四、張政郎代表-張鳳鄰 君（中山路二段116巷6弄8號）

(一)新北市政府城鄉發展局各位審議委員、各局處官員及各位議員您們好：我是住於中山路2段116巷6弄8號張鳳鄰，今年已80多歲了，對於此基地劃為都市更新乙案本人在此表示“不同意”立場。

(二)此房子雖然已四十年了，可是結構尚屬良好，對於此房子有著深厚的感情，最近身體不是很好，不適合遷移，況且往後房子落成又要負擔建商所謂的數拾萬費用，以及往後的裝潢費、大樓管理費等，都不是本人所能承受的。

(三)本人目前沒有房貸的壓力，一旦房子蓋好就可能變成貸款戶了，這些是我所不能接受的。

(四)因此想懇請各位審議委員及議員能暫停此更新案。謝謝。

五、李玉瑩(中山路二段104巷3號)

(一)反對都市更新，只要有安居樂業的房子，本人原為3房2廳的房屋格局，完整，無須負擔任何因都更而產生的費用。

(二)從未與建商有坐地起價之情形，請詳見寄給貴處之存證信函。

(三)本場會議實施者完全避重就輕，如為真實考量都市更新整體利益著想，為何不一併納入中山路二段64巷7弄（地號：21、23、25、27）之五樓住戶？僅留2側巷道（中山路二段116巷僅約2米寬道路）可供通行？卻獨留中山路二段64巷7弄鄰地5樓住戶並且於該鄰地後方建造27層樓之巨大建築，造成該鄰地住戶空間、環境壓迫感十足！完全違背整體都市更新立意及常理！

(四)關於該案車道出入口設計位於中山路二段116巷僅約2米寬之道路，且位於街廓死角處，因該案日後之建築設計能容納300輛以上之汽機車輛進出，日後勢必造成該地區交通環境之壅塞！！基於交通安全考量，再再突顯出納入中山路二段64巷7弄（地號：21、23、25、27）鄰地5樓住戶之必要性！

- (五)關於消防救災安全，本區域原僅為4層樓之建物，日後遭遇火災消防水線絕對可以到達，但日後如實施者改建為27層樓高之建物，未納入中山路二段64巷7弄（地號：21、23、25、27）鄰地5樓住戶，勢必僅有2側道路可供通行，且其中一條巷道—中山路二段116巷僅約2米寬道路，未來如發生火災，請問消防車該如何進入面中山路二段64巷的住戶協助救災？巷弄狹隘且樓高27層，勢必造成救災困難！！
- (六)實施者高報更新成本但卻低報更新後之價值，造成該案住戶「共同負擔費用」高得離譜！實為罕見！離譜至極！！
- (七)實施者所提之財務計畫，更新成本資金來源使用100%融資！擺明做無本生意，此舉風險甚高！實施者只管自己利益極大化，不顧地主處於高度風險之中！此種財務計畫完全無法讓人接受！
- (八)過高之住戶共同負擔費用，讓地主十分擔憂，如以現在住戶多為3房2廳，室內實際坪數均大於20坪以上之格局預估，如日後需換得相同格局之房屋且還須包含公設與車位等設施，每戶至少都須選50坪以上之房屋，以目前可能之選屋條件推估，住戶需額外負擔最少30坪，以目前該區新成屋市價每坪至少約60萬估算，除原有房產給建商外，至少需額外再付給建商高達1800萬元以上之費用！整體換算可得，原住戶參與本案更新之成本：原屋（市價粗估約千萬以上）+（選屋、施工等共同負擔費用另加裝潢等費用，粗估約1900萬）=須給建商至少3000萬以上之費用且不保證一定如期完工！！
- (九)該案建物之電梯設計，住戶如須至地下室停車場、一樓路面，皆須先至3樓再轉乘電梯，此動線之設計令人感到匪夷所思、違背人性且異於常理，並有逃生安全之疑慮！！
- (十)部分住戶已和建商私下締結私約？資訊完全不公開、不透明？此都更案似乎僅有少數地主受惠？
- (十一)基於以上重大與先前存證信函反應之事由，懇請新北市政府都更處撤銷由國礎建設股份有限公司所擬訂之「新北市中和區莊敬段151地號等35筆土地都市更新事業計畫案」！
- (十二)關於事業計畫同意書實施者已取得門檻部分，此計畫尚在審議中，為何有地主已同意蓋章？讓人覺得匪夷所思？已同意戶之同意書，是否皆確實在住戶知情下蓋章簽訂？煩請台端逐戶詳查！

(十三)此新北市中和區莊敬段151地號等35筆土地都市更新事業計畫案，過程中，存在諸多不合理／爭議性之事由，整份計畫內容荒腔走板，「所有設計觀點實施者皆僅考量自身取得最大之容積獎勵與最少成本花費，以求得建商最大利益為主要訴求」，完全不顧住戶之實際需求，煩請台端審慎視察，要求實施者予以撤銷該案之申請！否則以該案爭議性程度之高，日後該案絕對有訴諸網路、媒體、法院之可能！

(十四)本項聲明，係依都市更新相關法規製成，有關本人聲明之意見請公平、公正審理，俾利確保本人之權益。

【實施者回應】

(一)有關圖面不斷變更部分：

1. 係為了因應多數住戶之需求，且先前已開過多次說明會與協調會，但其大架構幾乎未變。
2. 每次會議我們均有通知本案所有權人，當然有部分住戶未出席沒錯，但完整資料我們均有做到送達之程序，有資料可查詢。
3. 有關平面圖變動部分先前也都有寄發意見調查表，其也有資料可查詢。

(二)有關樓高12層樓變更至27層樓部分，其容積是一樣的，僅是高度上之變化，主要係為了增加設計之品質。

(三)有關店鋪部分，可見簡報資料，我們已依住戶意見盡量將其修正為方正。

(四)有關結構良好部分，新舊房子之結構設計係不一致的，應由結構數據上比較，不是感覺現在住的沒問題房子結構就是好。

(五)有關管銷費用負擔部分，其僅就屬於我們應取得之共同負擔抵付房地部分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表去提列(6%)，不包含住戶分回部分。

(六)有關興建風險部分，本案目前走的都是信託，會有履約保證及全案開發信託機制，故應該不會有蓋不起來之風險問題，一定完成。

(七)有關高樓層利益部分，後續將反映於住戶之分得，故其應係屬利益共享。

(八)目前本都更案並沒有請各位地主再額外拿錢出來，所以並不會你現在無貸款後續就變有貸款之問題發生。

(九)目前李小姐所屬建物係位於住宅區內，且土地持分面積較小，故相較其他人分回便較少，但不會有僅分回套房之問題，初步評估應可分回30幾坪以上沒問題。

(十)有關設計戶並非全部同意部分，本案目前同意門檻已達近80%，符合法定同意門檻，惟尚未簽署同意書之所有權人(近20%)我們後續將持續進行溝通與說明。

【建築師補充】

(一)本案原設計方案係屬低樓層，其建蔽率係採全部蓋滿方式較為擁擠，經後續與住戶持續之溝通協調，才逐漸調整本案設計，朝向以創造較大棟距之建築型態來設計。

(二)有關店鋪部分，原擬配置多種方案，但為了能較符合都市紋理與景觀，最後經多次與住戶溝通後本案擬係採以中山路2段較為重直水平之設計方式，且其後側也一併調整設計，惟前方人行道有進行內縮，主要係希望能讓其類似前庭空間般且我們也盡可能將中山路2段116之店面格局設計較為方整之建築，以提升店鋪價值及運作。

(三)有關申請綠建築(銀級)獎勵部分，其分配方式將於後續權利變換階段進行協調。

(四)40幾年的房子與現在設計必定不相同，因為以前至78幾年甚至92地震建築技術規則都不斷加上，故結構上必定不相同。

捌、相關單位意見

一、新北市政府交通局(書面資料)：

(一)報告書內未敘明及圖示停車場出入口配置及規格(包含車道寬度、緩衝空間等)、行人及自行車進出停車場動線，建請補充說明並依相關規定檢討。

(二)請於停車場出入口套繪進出基地最大車型之行車軌跡。

(三)請補充臨近基地停車場出入口位置。

二、新北市政府工務局(會後提供書面資料)：

(一)依建築法第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。

(二)另有關於建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。

(三)經檢視旨案計畫書圖，本局提供下列意見供參：

1. 一般事務所及一般零售業請檢討無障礙設施。
2. 請檢討地下層機房通道寬度。
3. 機車車道應為 1.8M 淨寬，並與汽車車道分隔。

(四)貴局既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視更新單元範圍是否涉及建築法令、其他建築基地之法定空地及造成畸零地等事項提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；另涉及本局所轄業務之法令部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請 貴管依權責辦理。

(五)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。

玖、委員意見：

一、都市設計委員：

本案為諮詢案，僅提供原則性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

- (一)有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。
- (二)高層建築物專用出入口之緩衝空間位置是否符合建管規定，請洽工務局確認。另該空間內不得設置阻隔性植栽，其基地南側入口之門扇，請取消。
- (三)結構性過梁等設置投影面積應計入建築面積檢討。
- (四)垃圾、資源回收空間以不跨越車道為原則，本案人行動線與車道重疊部分，考量人行安全性，請調整設計。
- (五)有關二樓陽台部分，無設置分戶隔牆等設施，公私劃分不明，請修正。
- (六)本案設置屋脊裝飾物部分，考量建築物造型之整體性與美觀，委員會原則同意規劃高度 6 公尺以下屋脊裝飾物，另請補附耐風、耐震、耐候等結構安全項目簽證，並依工務局相關規定檢討透空率。
- (七)依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 款規定，請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。

- (八)依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討（車道、排風塔）。
- (九)自行車停車位設置於地下一層，倘利用車道進出者應將車道坡度調整為 1/10，或再考量其他動線及使用方式，另請標示車道坡度。
- (十)請於都設報告書專章說明，所申請容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說，標示容積獎勵項目之相對範圍。
- (十一)有關消防救災計畫部分，請依規定送消防局審定並檢附核定文件於報告書。
- (十二)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定，基地透水面積應大於法定空地百分之八十，請標示尺寸並檢討。
- (十三)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
- (十四)依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係及人行道樹穴直徑 1.5 公尺以上之規定。
- (十五)請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附雨水儲留設施詳圖。
- (十六)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。
- (十七)全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
- (十八)本案法令適用日期請於報告書載明。
- (十九)請補附都審資訊公開同意書。
- (二十)相關申請表部分，請建築師確實簽證。
- (二十一)請說明有無設置圍牆。
- (二十二)本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。

二、都市更新委員：

- (一)都市更新係為了改善都市整體環境增進公共利益，建議實施者應持續整合本基地北側納入本更新單元範圍，並請實施者與鄰地相關所有權人溝通說明參與本更新案之權利義務及調查參與之意願，且將溝通協調過程與相關會議資料載明於計畫書內，俾利後續審議參考。
- (二)有關人民陳情彙整表之人民陳述意見部分，請實施者回應說明(詳附表)。另考量本案仍有多數所有權人尚未簽署同意書，且由會中人民陳情及人民陳情意見彙整表可見實施者與所有權人溝通及技巧上似乎較為不足，為保障所有權人應有之權益，請實施者儘快正向回應予所有權人，並秉採耐心、細心、愛心及誠心加強與尚未簽署同意之所有權人溝通協調與說明，並建立互信互賴之溝通機制或平臺，解決尚未同意之所有權人疑慮，俾利提升彼此之間之信賴度與共識，加速本案後續推動。
- (三)申請「綠建築」獎勵部分：
 1. 綠化量指標、基地保水指標及水資源指標檢討較為不足，請實施者再予檢討與加強。
 2. 請於公寓大廈管理規約草約中以專章方式載明綠建築管理維護必要費用(通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%)，並納入整體財務計畫分析。
- (四)建築規劃設計部分：
 1. 本案汽機車出入口設置位置鄰中山路 2 段 116 巷道路截角，是否對周邊住戶之環境與交通產生衝擊，請實施者就本案汽機車出入口設置位置、開口寬度及進出規劃動線之合理性再行檢討評估，並擬交通控管計畫，俾利降低其衝擊性。
 2. 本案設計之量體相當大，且由地上 27 層樓至地下 5 層樓取得車輛之動線規劃也較不合理(需 2 組電梯轉換)，未來將對周邊交通及環境之衝擊甚鉅，尤其是中山路 2 段 116 巷道路截角，請實施者再行檢討分析並妥以研析改善處理方案；另請模擬分析日後上下班尖峰時段住戶從地上 27 層至地下 5 樓取得車輛並開往聯外道路共需耗費之時間並將其量化後於下次會議上說明。
 3. 建議實施者可讓住戶一併參與本更新案之規劃設計，俾利落實未來住戶使用之需求。

(五)財務計畫部分：

1. 就本區市場行情，本案提列共同負擔比高達 54.95%較不合理，請實施者再行檢討。
2. 有關共同負擔提列合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費部分，應依通案以建物殘餘價值提列，請實施者修正；另有關提列「風險管理費用」部分，應扣除容積移轉費用，請實施者一併修正。
3. 依現金流量表所載，本案係採 100%資金融資方式，其財務計畫之合理性與是否會造成資金缺口，請實施者再行檢討評估。
4. 請於計畫書內詳細載明財務計畫及信託契約之續建服務機制，俾利確保地主之權益。
5. 有關成本收入分析所載實施者之損益與以更新前土地成本價值計算土地所有權人之投資報酬率部分，其合理性請實施者再行檢討修正。

(六)本案目前 1 樓店面於選配原則內僅載明其相對位置，為了避免後續爭議與確保所有權人權益，建議實施者於選配原則內明確訂定 1 樓店面之選配方式，俾利後續之執行。

拾、結論：

請實施者依與會委員及各單位所提意見檢討修正，並於計畫書內列表回應說明後，續提下次小組會議討論。

拾壹、散會：下午 5 時 15 分。