

檔 號：  
保存年限：

## 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808

傳真：(02)29506552

電子信箱：ai5193@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國104年6月2日

發文字號：新北城更字第1043434974號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247THY5A3）

主旨：檢送104年5月20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2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104年5月4日新北城更字第1043434073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](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



裝

訂

線

## 礎建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：羅委員道榕、楊委員逸詠、曹委員奮平、彭委員建文、陳委員美珍、何委員德富、張委員能政、黃委員潘宗、林委員秋綿、孫委員振義、王委員秀娟、褚委員瑞基、簡委員連貴、洪委員迪光、蔡委員書彬、陳幹事志隆(工務局)、古幹事美和(地政局)、周幹事繼祖(審議科)、凌幹事家斌(都設科)、曾幹事紀婕(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、新北市中和區公所、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：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、廖清文君、劉黃月雲君、高張金花君、李慶生君、簡文雄君、黃錦雲君、王蔡淑卿君、張國陽君(謄本地址)、張國陽君(通訊地址)、周初枝君、林月秀君、黎金玉君、林敏葵君、簡武池君、陳曼玲君、簡文全君、鄭文山君、林杜寶珠君、簡羅阿吻君、江議員永昌、邱議員烽堯、陳議員錦錠、游議員輝?、張議員瑞山、林議員秀惠(以上均含附件)、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處(含附件)、新北市政府都市更新處

2011-08-02  
交12-發-33章

裝

訂

線

「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 2 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 104 年 5 月 20 日(星期三) 下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓)

參、主持人：羅委員道榕、楊委員逸詠 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、游保森君(中山路 2 段 116 巷 8 之 2 號)(含書面意見)：

我是同意戶我姓游，在上一次聯合審議會，我有全程參加，對不同意戶的發言可以說，幾乎不是事實，但我不想多作批評，以免造成更多的對立。其實我們曾與不同意戶多次溝通，但條件沒達成共識，最後不願與我們溝通，我想呼籲不同意戶：

(一)建設公司所提條件如有不合理，不同意戶可以提出來，我們一起溝通解決，但就我的了解，他們(不同意戶)不想溝通，也不知他們在想什麼？

(二)希望大家冷靜想一想，我們的房屋已將近 40 年，能再使用多久？若這個都市更新能實行，我想我們的財產價值也會提高，若案子破局了，即使有其他建商介入，我想不同意戶仍會存心規避，加上都市更新進行冗長若最後又翻案，我相信對大家都沒有好處。

(三)都市更新是件好事，每個人可換回原室內面積，外加公設、車位及有銀行信託與建經公司之完工保證，其實幾乎是無風險的，這也是為何 6 個月內簽約了 80 幾%之原因，我想我們大家(同意戶)不是傻瓜，我們也是有審慎評估與徵詢過的，該條件對我們住戶是有利的。

(四)尤其屋齡 40 年房屋老舊，水管破了再修，修了再破，生活品質極差。

(五)最近世界各地地震頻繁(包括臺灣)，居住安全堪慮，萬一發生強烈地震，如不幸有人傷亡，我想這不是政府願意看見的，不同意戶也將一輩子心不安。請政府今天審查委員多替我們這些弱勢族群想一想。

(六)多數人經濟條件因素，換屋不易，只能忍受居住在這種環境。懇請審議委員大人，考慮多數同意戶的意願及居住品質與安全，如果符合法定要件，希望能快速審查成全我們。

(七)今天報載台北市都市更新審查緩慢，我對新北市政府效率評比一直很好，尤其我側面去了解今天審查委員都是非常優秀，相信會給大家公平合理的審議。

## 二、李慶生君(中山路2段116巷2號4樓):

我是同意戶之一，也是代表中山路2段116巷2號及4號這棟之聯絡委員，上次因公務，故未能出席與會。但就上次會議紀錄所提本棟8戶有1戶尚未同意部分，就了解該戶之意願與所提相反。另我為何要即時改建？我來自鄉村農家，父母均年老，前幾年已過世。當時父母親就住在我家4樓，但因生病無法爬樓梯，故我非常痛苦，所以我希望能儘速改建，能夠有電梯。況且以後我也會老，今年也已經65歲，又有幾年能挨到大樓蓋成呢？希望委員能就今日不同意戶所提改建之不正確意見部分，給予協助。

## 三、簡文雄君(中山路2段104巷1號)(含書面意見):

(一)我住在新北市中和區中山路2段104巷內，該巷道寬度僅280cm旁邊又有小水溝，環境相當髒亂且又有摩托車之停放。

(二)10年前我媽媽要掛急診，但因巷弄太狹窄導致救護車跟本進不來，非常不方便。另三、四十年來，還好因我們大家都有福報，所以未造成該地區有嚴重的災害發生，但若有一天發生火災我們又該怎麼辦？記得曾經2年前我家隔壁3號曾發生火災，還好在大家極力幫忙下才降低該傷害的發生。

(三)我們居住之老舊公寓近40年，水管不通、電線容易走火、漏水、裂痕種種不安全現象甚為嚴重，若發生地震我們怎麼辦，我相信這是大家不樂見且會發生人命的，到時政府也要負責。懇請委員先生、小姐幫忙，讓本案能圓滿，早日完成都市更新，讓我們能居住在一個舒適的環境下，感謝慈悲成全，謝謝。

## 四、黃錦雲君(中山路2段116巷6弄8之1號)(含書面意見):

(一)屋齡超過40年的加強磚造建築：因為早期建案的巷道沒有整體規劃，導致本案房屋座落於無尾巷。一打開大門就見到對面建築物的後陽台，對面建物的汗水排水管就在我家正門口，蚊蟲滋生，每到晚上蟑螂老鼠滿地橫行，汗水排放也很臭。另外因為巷弄狹小，汽車是無法進入的，每當採購物品回來時，就很不方便。萬一有火警的話，消防車也沒辦法進來救災。從中山路往內看我的房屋社區，外觀就像是一片廢墟，每到夜晚，都很可能成為黑暗的治安死角。我們的小孩夜歸回來時，都讓我們很擔心。

- (二)再過幾年，屋齡都將超過 50 年，快變古蹟了，近年來天災不斷，很擔心房子會在大地震下倒塌毀損。因此有改建的機會，我絕對會全力支持。我真的要託中山路邊那些店面房屋的福氣，才有機會讓建商願意與我們配合來進行都市更新計畫。我自己房屋在 2 樓，我在 8 年前才花了大錢把屋內管線裝潢大大修理一番，但我仍然願意配合進行都市更新，否則一旦面臨中山路大馬路的房屋自行改建，我們後面巷內的老屋將變成毫無價值的糞土了。
- (三)目前政府極力獎勵都市更新，候選人的政見大都會擺入都更議題。可以想見這是未來的一個趨勢，因為老舊房屋將會面臨許多的問題，包括人民居住財產生命的安全、都市國家進步發展的形象。政府也會讓都市更新進行更順利，讓人民更有保障。鄉親真的不要再用過去的思維來思考房屋改建的事情，好比像房子拆了會要不回來了，以後就沒地方住了。擔心其他住戶會有暗盤，別人可能分得比我多.....等的事情。
- (四)其實資訊是公開透明的，在與建商協商過程中，許多住戶已經收集無數資料開會無數次的會議，並且把我們希望的新屋提供給建商規劃，如樓板高度、浴室要有窗戶...等。在這些同意戶中，有許多人是擁有 2 戶 3 戶以上的房屋，難道他們會比不同意戶的風險低嗎？鄉親們，團結定是力量，且未來改建要走的路還很長，若我們碰到像尼泊爾這樣的大地震，到時房屋倒塌或造成危樓等情形，我們將欲哭無淚，故本案需要各位一起來成全，以完成一樁美事。
- (五)試問：各位的心靈深處，真的不希望有新屋可以居住嗎？不想有電梯可以讓我們省去爬樓梯之苦嗎？你們不同意與擔心的理由，在過去 5 年來，大家都已經集思廣益，很努力地和建商一次一次的開會討論溝通，建商也都配合大家的要求來變動他們的版本。這 5、6 年來大家的努力，只為了有一個新房屋可住，有一個美麗的未來希望，很誠懇的建議大家要好好把握這次機會。房屋改建更新不是一天或一年就可以完成，需要長遠規劃。否則再一次大地震，危害到我們的建築物時，那麼，一切就都太晚了！
- (六)針對中山路 2 段 104 巷 3 號部分，因該棟所有權人之土地持份面積較小且又屬住宅區，更新後分回室內居住面積確實較現居住之面積少且可分回車位也 1 個都不到，故我可以理解其為何不同意。希望建商及政府能多給予些容積獎勵予該所有權人們，以彌補其權益，讓此事圓滿。

五、王蔡淑卿君-王正雄代表(中山路 2 段 116 巷 6 弄 6 之 2 號)(含書面意見):

- (一)我是中山路 2 段 116 巷 6 號及 8 號樓梯之聯絡人，目前尚有 3 位不同意戶，希望實施者能努力與其溝通，並呼籲不同意戶有何意見也可以一併提出，大家一起努力進行改善，完成將舊社區改建成大廈。

(二)本人現在 65 歲，若居住房屋有設置電梯會較佳，因現在要爬樓梯對我而言確實有困難，故希望能有電梯可以乘座。

(三)本區都市更新的房屋於 64 年起造，到目前已歷 40 年，由於臺灣地區地震頻繁年久的關係，排水與進水管路均改為明管來使用，前後陽台都已龜裂，容易漏、滴水，實應早日改建，以利居住安全。

六、張國陽君(中山路 2 段 110 號):

我是贊同戶，意見如同上述同意戶所提，故不再敘述。

七、高張金花君(中山路 2 段 116 巷 6 弄 6 號 1 樓)(含書面意見):

(一)不希望建設公司拿我們的不動產去銀行借貸，本人感到不保險，需要政府的保證我們較能放心。

(二)我不是不同意此都市更新案，只是因為建商都沒給我滿意的溝通(如坪數)，故在此無法認同。另本案建商因未妥與所有權人溝通，導致本案也有一些地主、住戶無法認同此都市更新案。

八、李玉螢君-曾先生代表(中山路二段 104 巷 3 號)(含書面意見):

(一)有同意戶針對中山路 104 巷 3 號住戶，發表對於本戶充滿針對性的言論與說法，目前該案仍有幾十戶以上尚未同意和反對，並非只剩本人一戶未同意，請同意戶發言時自重，如有說出非事實之指控，本人保留一切法律追訴權!另知道會議結果是住戶的權益，建議都市更新處能將本次會議的會議紀錄寄發給所有的住戶，而非僅只有本次參與會議的住戶而已。

(二)本案從一開始到第一次都更審議會後，至今日 2015/05/20 第 2 次都審會召開至今，僅接過實施者自稱鐘主任的先生來電過 1 到 2 次後，就未再收過實施者所提供的各項資料/資訊，實施者每次會議對都審委員說對未同意戶已積極溝通的說法，但對地主卻又是採高姿態的另一套做法，這種說一套做一套的二面手法，早已令人失去信任!

(三)該案北側基地應納入卻未納入整合範圍，僅憑幾次的會議通知就將北側基地排除，實施者放棄北側基地整合的說法，完全不具有積極整合的說服力!難道北側基地的住戶不想要有都更後的環境改善嗎?再者，請問本人建物所在之範圍，已發過好幾次存證信函通知請將本人所在範圍劃出該案設計，為何不行?此案設計不僅造成日後周邊環境/鄰地交通、安全等重大衝擊!更完全違背都更最高指導原則—創造整體性的都市開發!另本次設計臨路退縮 5 公尺或 8 公尺，兩側巷道仍舊很小，116 巷與 64 巷 7 弄實際上道路狹窄無法會車。所以北側 5 樓公寓若無併入更新範圍，將來上下班交通尖峰時間，大家會怨聲載道，請各位委員嚴格好好把關，謝謝。

- (四)該案設計為集合住宅，卻僅留1側巷道(中山路二段116巷僅約2米寬道路且前方為90度轉角)可供通行?此次第2次都審會設計變更，僅將車到退縮不到10公尺，根本無法容納日後大量人車進出，勢必造成公共安全之危害!
- (五)該案設計從人員動線、交通規劃、無障礙設施、消防安全、公共空間等設計，以及財務規劃、完工承諾等等缺失眾多，簡直罄竹難書，從第1次都審會議至今第2次會議之設計修改內容，與第1次所提內容無太大差異近乎相同，地主問題皆採實問虛答，完全視藐視地主存在之事實及意見，讓一般常人完全無法接受!
- (六)實施者財務計畫幾乎採完全融資興建，從第1次都更審議會被要求修正到現在第2次會議修改也僅降低不到2%，有改等於沒改，共同負擔比仍過高，導致所有成本、風險仍皆由地主承擔!地主應有之權益幾乎全被忽略，讓人無法接受!另這本計畫我拿去給我在建築師事務所工作的朋友、法務、律師看過，他們給我的意見都是這個有問題不要亂蓋章。如果這個計畫是委員你們家，你跟我情況一樣，你們捫心自問會答應嗎?
- (七)目前台灣房價已處於高點，未來房價恐有崩盤之可能，且該案之財務計畫、槓桿操作風險極高，如將來房價崩跌勢必影響該案銷售狀況，後果將難以想像!
- (八)這些問題回應也蠻敷衍的，所謂多數地主的意見，多數是指?會議記錄在哪?多數的標準、裁決?本案未走到權利變換計畫階段，尚未確定計畫內容，為什麼有住戶已經自行信託，這應該不是都更的一般流程，並不合理。委員審過這麼多案子，會有這種先把家拿去信託的案例，要做什麼委員心中應該很清楚。
- (九)給同意戶：你真的受到保障了嗎?你的信託合約、合建合約、私約，有拿去給律師看過了嗎?我建議各位最好把合約拿去給律師看過，到最後發現你被設定了，會欲哭無淚，你要拿多少錢出來你還不知道。
- (十)有關全台灣4、5層樓類似公寓設計，不是只有我們這邊，滿街都是且環境都一樣，大家最爭執的點就是信任，實施者沒有做到有效溝通，上次會議到現在，只有國礎的主任打過1次電話，後來我從來沒有收過任何資料。你的承諾與條件請白紙黑字寫下來，寫在合約內。我們不會亂用印，會拿給律師看。如果我們兩造雙方針對合約內容，沒有任何的共識，抱歉我們不會蓋任何印章。
- (十一)目前同意比僅達到80%，其實實施者要整合的還要很久，這個計畫案問題一堆，正常人都不会答應的，我不曉得同意戶是基於甚麼條件

答應的。關於我自身財產權的捍衛，我建議同意戶及實施者不要抱持著等待政府來代為拆除，不要有這種想法，全台灣僅有一個被政府待拆的案例，那個就是王家，很有爭議。若是你要成為另外的案例，我就把所有資訊全部公開，到時就走法院，走法律程序三審定讞，各位委員一不小心你們都要出庭作證。真的希望這樣嗎？

(十二)政府沒有完整的配套措施，都更是建商口中的肥肉，建商跟地主的合約，政府完全不干涉，更何況都更是一件陷阱很多、爭議很多的議題，所有風險都由地主承擔，實讓人無法信任該案，到最後財產損失也是地主，都更對本人來說簡直是災難的來臨，請劃開。

(十三)本人在此聲明，關於任何簽字、用印皆須將簽字、用印內容，以白紙黑字明載於合約中，且經本人律師確認合約內容符合本人權益後，於公正第三方或法院的見證下用印簽字，該案卻欲在不斷違反此用印、簽字之基本常識、原則下，欲以同意戶等之外界壓力下要求本人違反其個人意願，早已令人感到無法信任及反感！且恐有涉犯強制罪之嫌？因此再次重申，本人過去從未同意此案任何事項、開出任何條件，更不曾有任何簽字、用印，如有任何脅迫、偽造之事實，本人絕對報警提告！

(十四)基於上述理由，本人從該案公展期間至今，已用存證信函多次表達反對該案計畫之訴求，懇請委員們將此案終止，且不得補正，並將本人所在土地範圍於該案中排除、劃出。謝謝！

九、蔡慶利君(新北市中和區中山路2段116巷6弄8之3號):

本人堅決不參與住戶自辦都更

(一)實施者契約的內容，陷阱很多以後的爭議也很多，資訊完全不透明，不清楚說明，建商不是一直強調公開透明嗎？真是說一套做的又是一套，連政府舉辦之公辦都更都問題一大堆。舉大橋頭站聯開宅案來說，最後讓居民無家可歸，浮洲橋合宜宅案梁柱龜裂漏水，希望政府不要只顧開放而沒有配套措施，對居民有害反而有利於建商，煩請都發局人員能為我們弱勢居民嚴格把關，謝謝。

(二)蘋果日報也爆料國礎建設公司新店那件合建都更案，建商是如何回答那地主，推的一乾二淨，看了不寒而慄，而103年1月23日自辦公聽會，地點金世界餐廳，本人未列席但有簽到記錄，且有本人蔡慶利發言紀錄，其為造假及欺騙之行為。

(三)都市更新四面要有環道，為甚麼北側公寓沒把它納入而留下死巷這樣叫什麼都更，而且建商百分百融資，做那無本而且暴利的生意，有問題推的一乾二淨，而且建商是要轉手於安信建築公司我們不同意戶堅



決反對這樣的建商都更，問題那麼多而且沒有一樣交代清楚，出問題時住戶要找誰負責，而每戶要無條件把自己房子交出去，過2、3年再以上千萬元買回自己的房子，可想而知本件自辦都更內有許多私心住戶，本人堅決不參與住戶自辦都更，煩請政府官員把我們不同意戶的土地劃開。

十、張鳳鄰君-張政雄代表(中山路二段116巷6弄8號):

- (一)我是不同意戶，一開始建商對我們就不是很誠意的溝通，且我對這間公司的資產也是很懷疑。
- (二)建商對我們住戶就如同蔡先生所說一樣，故我從一開始到現在均未同意此更新案。
- (三)本案推動至今建商均尚無提出新的配套措施與計畫書(至今都是之前的計畫內容)，且政府也無配套措施，故我覺得很沒保障，怎麼可能再將我自己辛辛苦苦賺的財產拿去信託，到時若蓋不成我又該如何呢?

十一、張謝瑞菊君-張展堂代表(中山路2段110號2樓):

- (一)我是110號2樓住戶代表的兒子，都市更新應該是雙贏之局面，而不是單方面贏。本案從一開始在談時，建商對我的感覺就極力在排斥，甚至被說是釘子戶。我想說我從來就沒有反對都市更新，是非常贊成的，只是建商的回應讓我們住戶無法接受。
- (二)本案相關文字與合約內容均未透明，且建商至今也尚未與我們溝通，請問各位同意戶這樣你們可以接受嗎?

十二、簡文雄君(中山路2段104巷1號)、周初枝君(中山路2段104巷1號3樓)、林月秀君(中山路2段116巷6弄4號之1)、黎金玉君(中山路2段116巷2號2樓)、林敏葵君(中山路2段116巷2-2號)、簡武池君(中山路2段104巷1號之3)、李慶生君(中山路2段116巷2號4樓)、陳曼玲君(中山路2段116巷4號4樓)、簡文全君(連城路451號)、鄭文山君(中山路2段102之2號)、張國陽君(秀朗路2段161巷18號)、林杜寶珠君(員山路32之3號1樓)、簡羅阿叻(中山路2段104巷1號)(書面意見):

共同聲明書

- (一)本案都市更新整合啟動至今，曠日廢時，且目前僅辦理都市更新事業階段，不敢想像到實際搬進新房子時，還要多久的時間。目前尚有部分地主表示不願參與更新事業，甚至希望能夠撤銷本案。

(二)假若部分少數不同意戶仍堅決不願意參與更新，或是認為毫無更新必要，那是否本案就要一再延宕？如何能保障我們這些多數同意且希冀趕快更新蓋新房的住戶？另外，為何總是少數地主意見綁架多數人意見，讓少數人延宕整個案子的進度？因多次溝通協調無用且延宕多時，懇請新北市政府更新處長官及各位委員協助。

(三)建議如下：

1. 若是不同意戶真的毫無參與意願，甚至強烈希望撤銷此案，真的無須勉強，更新處是否可同意調整更新範圍，將其排除於範圍外，並協調後續相關程序，避免因都更意見不合造成雙方間對立。
2. 請國礎建設研擬調整範圍之可行方案，儘快整合完成，避免更新進度延宕。
3. 請新北市政府更新處長官及委員們，可以協助本案的推動，讓想要趕快更新搬新家的住戶，可以如願換新屋。感激不盡！

#### 【實施者回應】

- (一)有關不同意戶反應實施者未回應住戶所提意見部分，本公司非常樂意回應同意戶及不同意戶所提之疑問，且之前去找住戶也許可能是因上班或是各方面等因素故尚未聯繫到，另也不是我們主動去找住戶他們就會在家等我們。
- (二)有關不同意戶表示本案於召開第1次專案小組會議後建商尚未去找他們洽談部分，我們確實有在召開小組會議後到住戶之現居地與不同意戶與有疑問的住戶進行溝通協調，但有些碰面之不同意戶表示不需要、不同意，也有些不同意戶明確表明不要參與本都市更新案，請我們建商再行研究是否可以將其劃出本案更新單元範圍外。
- (三)有關本案基地北側未納入本案更新單元範圍部分，我們先前已召開7次鄰地協調會，而7次會議之中每次5樓住戶(共20戶)都常不到2戶出席，我們有跟出席之住戶說明，因為其是位於住宅區且為5層樓公寓，若要參與本更新案，後續分回之坪數會較前面商業區4層樓公寓之所有權人來得少，此外我們也告知他們若他們有意願參與本更新案，也可效仿本案一支梯找一位熱心住戶當委員來加速整合，但就了解該棟5層樓公寓建築物之所有權人(20戶)意願並不高。另有關不同意戶表示本案若不將北側基地納入本更新單元範圍，將會斷絕其未來參與都市更新之機會部分，我們也有跟5樓公寓出席的住戶說明若不參與本都市更新案，他們也可以透過其他方式辦理(如：與隔壁鄰地協調辦理都市更新)。
- (四)有關所提多數意見是指哪些部分，其是指本案已簽屬同意書之8成所有權人所提之意見。

(五)有關財務計畫採100%融資之疑慮部分，本案並非如同住戶所說是以100%融資方式且目前市場上也無此案例。

(六)有關不同意戶所提希望將承諾或任何條件以白紙黑字寫清楚部分，若不同意戶願意與我們溝通協調，我們會非常樂意敞開大門或至公開場合與同意戶及不同意戶進行協調說明並將承諾的條件以白紙黑字載明清楚。

(七)有關蔡慶利先生所提未出席本案先前所舉辦之自辦公聽會，為何有其發表意見之記錄部分，我們已回去確認其係屬誤植，在此跟蔡先生道歉。

### 【都市更新處回應】

(一)今天會議主要是就計畫內容之審議，若所有權人對本案有相關陳情意見，依都市更新條例規定我們將提供予委員會審議參考，此外審議過程中倘有發言、有請求之所有權人我們後續審議也會一併寄發相關會議資料予該所有權人。

(二)有關住戶所提資訊公開部分，市府已訂有「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」要求實施者應設置都市更新個案相關資訊專案網頁，且市府城鄉發展局都市更新處亦有提供相關網站(頁)之連結供不特定對象之民眾查詢相關資訊，故本案相關會議資料與資訊，住戶均可透過網路取得。

### 捌、相關單位意見：

#### 一、江議員永昌(賴先生代表)：

有關剛剛聽到不同意戶所提之意見部分，我想主要是因實施者未提供足夠資訊予所有權人，而造成不同意戶有所疑問。在此呼籲實施者儘快針對住戶所提之相關問題，提供完整資料予所有住戶。

#### 二、新北市政府交通局：

本案未見基地最大車型出入口軌跡，需留意基地右轉離場車輛之行駛動線，應避免臨近道路轉彎處行駛至對向車道，請實施者再補充說明並確認。

#### 三、新北市中和區公所(含書面意見)：

(一)因本案尚未定案，故想了解本案是否有相關捐贈之公益設施空間釋出，若未來有公益設施空間可提供予有關機關來做提報需求時，我們想爭取設置市民活動中心使用。因本案位於佳和里，且中和區僅5處設有市民活動中心，就了解當地居民辦活動常常需要到隔壁去租借場

地，為了能加惠當地里民有更多租借場所辦理活動，我們希望能爭取約 200m<sup>2</sup>之公益設施空間設置之。

(二)人行道部分，建議實施者對於鋪面設計考量暢行性、安全性及舒適性，並請徵詢市府養工處相關規範或注意事項；在景觀上考量連續性及一致性。

(三)基地周邊電桿、變電箱、架空纜線等設施，請實施者一併檢討整合，以維護都市景觀。

(四)基地內排水等公共設施，請於建物頂層頂板灌漿後檢送無損害公共設施復舊計畫書至本所備查。

#### 四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

(一)經查中和區莊敬段 151、152、153、153-1、154、154-1、155、156、157、158、159、159-1、160、161、162、163、164、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184 地號等 35 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 102 年 12 月 2 日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。

(二)查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限降為 30%，其中 10% 之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10% 因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

(三)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，市府自 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。

## 玖、委員意見：

### 一、都市設計委員：

- (一)請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。
- (二)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。
- (三)依新北市都市設計審議原則第6條第4款規定，供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理。
- (四)住宅樓層之中央住宅單元空間規劃，其採光通風不良，請修正。
- (五)高層建築物專用出入口之緩衝空間設置位置是否符合建管規定，請逕洽工務局確認。
- (六)本案圍牆設置範圍請設計單位補充說明，續提專案小組審議。
- (七)有關地下層無障礙汽車位部分，考量使用者安全性，請鄰近垂直動線並避免跨越車道。
- (八)本案設置屋脊裝飾物部分，前次委員會原則同意規劃高度6公尺以下屋脊裝飾物，其立面圖屋脊裝飾物高度仍超越6公尺，請修正並補附設計詳圖。
- (九)前次決議：「請依基地現況留設轉角廣場空間，…」部分，請修正並續提專案小組審議。
- (十)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）。
- (十一)依新北市都市設計審議原則第3條第2款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為8公尺以下（機車數量大於100輛），請標示尺寸並檢討。
- (十二)依新北市都市設計審議原則第3條第2款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設6公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討。
- (十三)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。
- (十四)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80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度60公分，請檢討並標示計入建築面積與地下室開挖範圍。
- (十五)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，可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道3.52公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式並標示計入建築面積與地下室開挖範圍。

- (十六) 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流等內化處理方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝。
- (十七) 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 款規定，圍牆高度不得高於 120 公分（含牆基高度），牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請配合圖說標示範圍並詳列計算式檢討。
- (十八) 有關地下室通風系統部分，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
- (十九) 有關基地地界情形部分，請詳實補充詳圖。

## 二、都市更新委員：

(一) 為了改善都市整體環境增進公共利益以及確實了解基地北側 5 樓公寓住戶(20 戶)參與本更新單元之意願，建議實施者應再持續整合本基地北側，並更有誠意的與鄰地相關所有權人溝通說明參與本更新案之權利義務並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) 容積獎勵部分：

1. 本案擬申請容積移轉 40%，恐對環境造成過多負面之影響，建議實施者應再行檢討評估，並請斟酌考量中和區公所所提設置市民活動中心供里民使用之可能性。
2. 申請「綠建築(銀級)」獎勵：
  - (1) 綠化量、基地保水…等多項指標計算有誤，請重新檢討修正。
  - (2) 請重新檢討綠化量指標之植栽間距；另本案係屬住宅區及商業區 2 種使用分區，故其基準值應加權計算。
  - (3) 有關基地保水指標部分，因透水鋪面下涉及開挖，故不得計入透水鋪面之計算，請刪除；另請將滲透側溝清楚標示於書圖上，俾利後續審視。
  - (4) 有關水資源指標部分，因本案設有水池，故請重新檢討修正，另請於計畫書內補充外殼節能之相關計算式及雨水利用系統圖。
  - (5) 有關汗水垃圾改善指標部分，本案設有冷藏垃圾空間，但以目前設計之垃圾集中場空間來看似乎不足夠，故請重新檢視。

### (三) 建築規劃配置：

1. 雖本案已於車道出入口設置圓凸鏡及出車警示燈，但其設置位置對公眾明視性不足，請再行檢視並於下次會議前經市府交通局確認完畢。另請將本基地住戶進出動線及中山路 2 段 116 巷與中山路 2 段 64 巷 7 弄之住戶進出動線一併納入車道出入口設置之整體規劃考量。

2. 本案係屬H型之設計方式，且主要動線均集中於中間幢，為避免發生火災時逃生與救災不易之情形發生，建議實施者應再行檢討逃生梯設置之位置；另請一併檢討修正消防雲梯車設置之位置。
3. 為提升都市景觀，請增加中山路側綠樹植栽。
4. 有關室內梯3M高無設置平台是否符合法令規定及1樓店鋪未配置洗手間部分，請實施者再行檢討修正。
5. 低層部立面造型恐影響店鋪出入口與退縮人行步道通行及退縮4米以上人行步道獎勵額度之核算，故請重新檢討修正並清楚標明於計畫書內，俾利後續之審視。
6. 本案高層部梯全部集中於中間幢且僅1支柱與過梁支撐，若發生地震恐有安全之疑慮，請再行檢討修正。
7. 1樓高層建築緩衝空間(6\*12M)上方有過梁，是否符合規定，請釐清。
8. 本案街角廣場之設計效益不彰，請修正。
9. 請加強無障礙及高齡居住之空間與設施。
10. 計畫書內所載之圖面及比例尺多處有誤，請修正。

(四)財務計畫:

1. 請於計畫書內詳細載明財務計畫(如:現金流量表)、信託契約及較完善之續建服務機制，俾利確保地主之權益。
2. 本案所提列之共同負擔比例仍過高，請再行檢討調降。

(五)有關選配原則部分，為了避免後續爭議與確保所有權人權益，建議實施者於計畫內清楚說明後續選配方式，俾利後續之執行。

(六)本次會議仍有多數住戶表達不同意參與本更新案等相關意見，請實施者秉持熱心、細心、耐心及誠心儘快與住戶溝通說明並取得共識，以解決其疑慮，加速本案後續之推動。

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10分。

