

擬訂新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案

【核定版】

北府城更字第 1020006351 號



實 施 者：欣暘建設股份有限公司
規劃單位：丹棠開發股份有限公司
建築設計：江培珩建築師事務所

中 華 民 國 一 〇 二 年 八 月

目 錄

壹、辦理緣起與法令依據..... 1-1

 一、辦理緣起..... 1-1

 二、法令依據..... 1-1

貳、計畫地區範圍..... 2-1

 一、基地位置..... 2-1

 二、更新單元範圍..... 2-1

參、實施者..... 3-1

肆、計畫目標..... 4-1

 一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區..... 4-1

 二、改善現況環境，美化都市景觀..... 4-1

 三、塑造安全、寧適之生活空間..... 4-1

 四、活絡使用機能，提供優良生活環境..... 4-1

伍、現況分析..... 5-1

 一、土地及合法建築物權屬..... 5-1

 二、土地使用及建築物現況..... 5-2

 三、附近地區土地使用現況..... 5-6

 四、公共設施現況..... 5-6

 五、附近地區交通現況概述..... 5-7

 六、房地產市場調查..... 5-10

陸、細部計畫及其圖說..... 6-1

 一、相關都市計畫..... 6-1

 二、土地使用說明..... 6-1

 三、更新計畫摘要..... 6-2

柒、處理方式及其區段劃分..... 7-1

 一、處理方式..... 7-1

 二、區段劃分..... 7-1

捌、區內及鄰近公共設施興修或改善計畫..... 8-1

 一、興修或改善計畫..... 8-1

 二、經費說明..... 8-1

玖、整建或維護計畫構想..... 9-1

拾、申請獎勵項目及額度..... 10-1

 一、都市更新容積獎勵概算..... 10-1

 二、容積移轉..... 10-6

拾壹、重建區段之土地使用計畫..... 11-1

 一、現有巷道廢止或改道構想..... 11-1

 二、都市計畫土地使用強度..... 11-2

 三、申請容積獎勵後土地使用強度..... 11-2

 四、建築興建計畫..... 11-3

五、防災逃生避難計畫..... 11-44

拾貳、都市設計與景觀計畫構想..... 12-1

 一、設計目標及構想..... 12-1

 二、建築物之量體、造型、色彩、環境調和..... 12-1

 三、人車動線設計原則..... 12-4

 四、景觀植栽初步構想..... 12-4

 五、綠建築設計原則說明..... 12-17

拾參、實施方式及有關費用分擔構想..... 13-1

 一、實施方式..... 13-1

 二、有關費用分擔..... 13-1

拾肆、拆遷安置計畫..... 14-1

 一、地上物拆遷計畫..... 14-1

 二、合法建築之拆遷與安置..... 14-1

 三、其他土地改良物之補償..... 14-1

拾伍、財務分析..... 15-1

 一、成本說明..... 15-1

 二、收入說明..... 15-7

 三、成本收入分析..... 15-7

拾陸、效益評估..... 16-1

 一、更新前後效益評估比較..... 16-1

 二、實施後實質效益評估..... 16-1

 三、整體環境之效益..... 16-1

 四、政府部門之效益..... 16-1

拾柒、實施進度..... 17-1

拾捌、相關單位配合辦理事項建議..... 18-1

拾玖、其他應加表明之事項..... 18-1

附 錄

附錄一、實施者證明文件..... 附錄-1

附錄二、都市更新事業概要核准函..... 附錄-4

附錄三、相關證明文件..... 附錄-5

附錄四、住戶管理規約..... 附錄-13

附錄五、建築工程建材設備等級表..... 附錄-42

附錄六、申請綠建築容積獎勵協議書..... 附錄-45

附錄七、新北市自行劃定都市更新單元檢核表..... 附錄-47

附錄八、都市設計審議委員會同意備查函文..... 附錄-60

附錄九、五大銀行基準利率證明..... 附錄-61

附錄十、都市更新事業計畫圖..... 附錄-62

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖..... 2-1

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖..... 2-2

圖 2-3 更新單元地形套繪圖..... 2-3

圖 2-4 更新單元地形套繪圖（依照建築線指示圖）..... 2-4

圖 5-1 其他土地改良物分佈位置示意圖..... 5-3

圖 5-2 更新單元建築物樓層及結構分佈圖..... 5-4

圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況圖..... 5-5

圖 5-4 更新單元周圍公共設施示意圖..... 5-6

圖 5-5 更新單元車行動線現況示意圖..... 5-8

圖 5-6 停車場分布示意圖..... 5-9

圖 5-7 更新單元週遭案例示意圖..... 5-10

圖 6-1 土地使用分區（示意）圖..... 6-3

圖 7-1 更新區段劃分構想圖..... 7-1

圖 8-1 公共設施規劃構想圖..... 8-2

圖 8-2 道路平面配置圖 S:1/400..... 8-3

圖 8-3 道路縱斷面圖(一) S:1/200..... 8-4

圖 8-4 道路縱斷面圖(二) S:1/200..... 8-5

圖 8-5 道路縱斷面圖(三) S:1/200..... 8-6

圖 8-6 道路排水設施平面配置圖 S:1/400..... 8-7

圖 8-7 道路排水縱斷面圖(A 段)(一) S:1/200..... 8-8

圖 8-8 道路排水縱斷面圖(A 段)(二) S:1/200..... 8-9

圖 8-9 道路排水縱斷面圖(B 段)(一) S:1/200..... 8-10

圖 8-10 道路排水縱斷面圖(B 段)(二) S:1/200..... 8-11

圖 11-1 基地內現有通路取消構想圖..... 11-1

圖 11-2 日照陰影檢討示意圖比例尺：1/200..... 11-5

圖 11-3 退縮人行步道面積檢討示意圖 比例尺：1/200..... 11-6

圖 11-4 建蔽率面積檢討圖 比例尺：1/200..... 11-7

圖 11-5 開挖率面積檢討圖 比例尺：1/200..... 11-8

圖 11-6 社區公益空間進出動線示意圖 比例尺：1/200..... 11-9

圖 11-7 壹層平面圖 scale:1/200..... 11-10

圖 11-8 壹層面積計算圖 scale:1/200..... 11-11

圖 11-9 貳層平面圖 scale:1/200..... 11-12

圖 11-10 貳層面積計算圖 scale:1/200..... 11-13

圖 11-11 參層平面圖 scale:1/200..... 11-14

圖 11-12 參層面積計算圖 scale:1/200..... 11-15

圖 11-13 肆層平面圖 scale:1/200..... 11-16

圖 11-14 肆層面積計算圖 scale:1/200..... 11-17

圖 11-15 伍層平面圖 scale:1/200..... 11-18

圖 11-16 伍層面積計算圖 scale:1/200..... 11-19

圖 11-17 陸層平面圖 scale:1/200..... 11-20

圖 11-18 陸至捌、拾至拾捌層面積計算圖 scale:1/200..... 11-21

圖 11-19 柒層平面圖 scale:1/200..... 11-22

圖 11-20 捌、拾至拾貳層平面圖 scale:1/200..... 11-23

圖 11-21 玖層平面圖 scale:1/200..... 11-24

圖 11-22 玖層面積計算圖 scale:1/200..... 11-25

圖 11-23 拾參至拾捌層平面圖 scale:1/200..... 11-26

圖 11-24 拾玖層平面圖 scale:1/200..... 11-27

圖 11-25 拾玖層面積計算圖 scale:1/200..... 11-28

圖 11-26 貳拾層平面圖 scale:1/200..... 11-29

圖 11-27 貳拾層面積計算圖 scale:1/200..... 11-30

圖 11-28 屋突壹層平面圖 scale:1/200..... 11-31

圖 11-29 屋突貳、參層、屋頂層平面圖 scale:1/200..... 11-32

圖 11-30 屋突各層面積計算圖 scale:1/200..... 11-33

圖 11-31 地下壹層平面圖 scale:1/200..... 11-34

圖 11-32 地下貳層平面圖 scale:1/200..... 11-35

圖 11-33 地下壹至地下貳層面積計算圖 scale:1/200..... 11-36

圖 11-34 地下參層平面圖 scale:1/200..... 11-37

圖 11-35 地下四層平面圖 scale:1/200..... 11-38

圖 11-36 地下參肆層面積計算圖 scale:1/200..... 11-39

圖 11-37 西南向(正向)立面圖 scale:1/300..... 11-40

圖 11-38 西北(左向)立面圖 scale:1/300..... 11-40

圖 11-39 東北向(背向)立面圖 scale:1/300..... 11-41

圖 11-40 東南向(右向)立面圖 scale:1/300..... 11-41

圖 11-41 橫向剖面圖 scale:1/300..... 11-42

圖 11-42 縱向剖面圖 scale:1/300..... 11-43

圖 11-43 避難逃生動線圖 Scale:1/200..... 11-46

圖 11-44 防災平面計畫圖 Scale:1/200..... 11-47

圖 11-45 防災平面計畫圖（2-8F、10-20F）Scale:1/200..... 11-48

圖 11-46 防災平面計畫圖（9F）Scale:1/200..... 11-49

圖 11-47 基地車行動線示意圖 Scale:1/500..... 11-50

圖 11-48 防災計畫鄰棟間隔檢討圖 Scale:1/300	11-51
圖 12-1 透視圖	12-2
圖 12-2 夜間燈光模擬圖	12-2
圖 12-3 周邊環境模擬圖-1.....	12-3
圖 12-4 周邊環境模擬圖-2.....	12-3
圖 12-5 人車行動線規劃圖 Scale:1/200.....	12-5
圖 12-6 退縮人行步道規劃示意圖.....	12-6
圖 12-7 景觀鋪面配置圖 Scale:1/200	12-7
圖 12-8 景觀照明配置圖 scale:1/200.....	12-8
圖 12-9 植栽計畫說明圖(喬木) Scale:1/200	12-9
圖 12-10 植栽計畫說明圖(灌木) Scale:1/200	12-10
圖 12-11 綠化檢討圖 scale:1/300	12-11
圖 12-12 地被面積檢討圖 scale:1/150	12-12
圖 12-13 灌木面積檢討圖 scale:1/150	12-13
圖 12-14 不可綠化面積檢討圖 scale:1/300	12-14
圖 12-15 覆土深度剖面檢討圖 scale:1/100.....	12-15
圖 12-16 街道家具詳圖 scale:1/40.....	12-16
圖 12-17 綠建築標章標誌.....	12-17
圖 12-18 花園植栽示意圖	12-19
圖 12-19 地面層綠化檢討圖	12-20
圖 12-20 屋頂層綠化檢討圖	12-21
圖 12-21 Q3 花園土壤保水設計概念圖.....	12-22
圖 12-22 Q8 滲透側溝設計概念圖	12-22
圖 12-23 Q2 透水鋪面保水設計概念圖.....	12-22
圖 12-23 Q1、Q2、Q3 地面層保水設計面積計算圖	12-22
圖 12-25 Q3 屋頂層保水設計面積計算圖	12-23
圖 12-26 Q8 滲透側溝長度計算圖	12-23
圖 12-27 柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格	12-24
圖 12-28 自然通風檢討示意圖	12-27
圖 12-27 採用具綠建材標章證書之塗料(參考用)	12-28
圖 12-28 採用具有省水標章認證之器具	12-30
圖 12-31 雨水貯集槽剖面圖	12-31
圖 12-32 雨水再利用設施系統圖	12-31
圖 12-33 雨水再利用系統昇位示意圖	12-31
圖 12-36 雨污水分流	12-33
圖 12-37 金銀紙焚燒設備	12-33

圖 12-38 垃圾冷藏設備	12-33
圖 12-34 密閉垃圾桶意象	12-33
圖 12-35 資源回收桶意象	12-33

表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬清冊表..... 5-1

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表..... 5-2

表 5-3 其他土地改良物現況一覽表..... 5-3

表 5-4 更新單元周邊公共設施一覽表..... 5-6

表 5-5 更新單元鄰近地區之公車路線表..... 5-7

表 5-6 更新單元周邊停車場一覽表..... 5-7

表 5-7 更新單元周圍房地產預售屋及新成屋市場行情一覽表..... 5-10

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表..... 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表..... 6-1

表 8-1 協助開闢道路土地清冊..... 8-1

表 8-2 公共設施興修改善計畫經費..... 8-1

表 10-1 都市更新容積獎勵試算表..... 10-4

表 11-1 更新單元土地使用強度表.....11-2

表 11-2 各樓層設置之汽機車位數統計.....11-3

表 11-3 計畫容納戶數及人口數統計.....11-3

表 11-4 建築面積檢討表.....11-4

表 12-1 綠建築評估資料總表..... 12-17

表 12-2 綠建築分級評估計分表..... 12-18

表 12-3 綠建築分級評估最終等級評量表 B（單位：分）..... 12-18

表 12-4 綠化量指標評估表..... 12-19

表 12-5 基地保水指標評估表..... 12-24

表 12-6 屋頂平均熱傳透率 Uar 評估表(參考用)..... 12-25

表 12-7 外牆平均熱傳透率 Uaw 評估表(參考用)..... 12-25

表 12-8 外殼總面積計算表..... 12-25

表 12-9 日常節能指標評估表..... 12-27

表 12-10 室內環境指標評估表（1）..... 12-28

表 12-11 室內環境指標評估表（2）..... 12-29

表 12-12 室內環境指標評估表（3）..... 12-29

表 12-13 水資源指標評估表..... 12-32

表 12-14 污水及垃圾改善指標評估表..... 12-32

表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表..... 14-1

表 14-2 其他土地改良物補償費用明細表（依構造計算）..... 14-2

表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表（整體）..... 14-2

表 15-1 更新總成本估算表..... 15-1

表 15-2 建築規劃設計費估算表..... 15-2

表 15-3 單位興建成本標準計算表..... 15-2

表 15-4 營造工程費用估算表..... 15-3

表 15-5 公寓大廈之公共基金明細表..... 15-3

表 15-6 更新整體開發收益表..... 15-7

表 15-7 現金流量表..... 15-8

表 16-1 計畫效益評估說明表..... 16-1

表 17-1 都市更新事業實施進度表..... 17-1

表 19-1 容積移轉送出基地一覽表..... 18-1

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書

- 案名：
「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
- 申請更新單元範圍面積：
本更新單元範圍包含新北市汐止區新峰段 1351、1352、1353、1354、1355、1357、1368 地號共 7 筆土地，面積共計 2,110.00 m²。本更新單元範圍內無合法建物。
- 使用分區：
第二種住宅區
- 申請理由及依據：依「都市更新條例」第 19 條、第 22 條、第 29 條及 貴府核准事業概要函號北城更事字第 1000001239 號函辦理。
- 申請事項：
申請都市更新事業計畫及都市更新事業權利變換計畫核准。

實 施 者：欣暘建設股份有限公司

代 表 人：康之平

公司地址：臺北市大安區東豐街 7 號 5 樓之 2

統一編號：28197047

中 華 民 國 1 0 2 年 0 8 月

切 結 書

- 一、立切結書人欣暘建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人欣暘建設股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：欣暘建設股份有限公司

統一編號：28197047

代 表 人：康之平

聯絡地址：臺北市大安區東豐街 7 號 5 樓之 2

聯絡電話：02-2700-3218

中 華 民 國 1 0 2 年 0 8 月

委 託 書

茲委託 丹棠開發股份有限公司
江培珩建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：欣暘建設股份有限公司
代 表 人：康之平
聯絡地址：臺北市大安區東豐街 7 號 5 樓之 2
聯絡電話：02-2700-3218
統一編號：28197047

受託單位：丹棠開發股份有限公司
代 表 人：張隆盛
聯絡地址：臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓
聯絡電話：02-2381-8700
統一編號：80179793

受託單位：江培珩建築師事務所
代 表 人：江培珩
聯絡地址：臺北市大安區復興南路一段 380 號 5 樓之一
聯絡電話：02-2705-2432
統一編號：02080943

中 華 民 國 1 0 2 年 0 8 月

新 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表														
檔名	(本欄由承辦科填寫)請勾選送審類別 ☐ A: 公開展覽 ☐ B:委員會審 ☒ C:核定													
案名	擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案					基地地號	新北市汐止區新峰段 1351、1352、1353、1354、1355、1357、1368 地號等 7 筆土地							
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區		住宅區	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	70 輛	更新前後合法建築物戶數(前/後)			更新前 0 戶/更新後 93 戶			
	基地面積		2,110.00 m ²	實設建蔽率	29.43%	實設汽車停車位	102 輛	安置戶數(合法建築物/違章)			0 戶/0 戶			
	總樓地板面積		16,521.84 m ²	法定容積率	240%	法定機車停車位	93 輛	提供公益設施種類、樓層			於壹樓東側設置供社區使用之公益空間			
	工業使用容積		0.00 m ²	實設容積率	431.45%	實設機車停車位	93 輛	面積			223.20 m ²			
	住宅使用容積		9,103.62 m ²	住宅單元	93 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢公共設施情形			協助開闢計畫道路			
	商業使用容積		0.00 m ²			實設裝卸停車位	0 輛	退縮 4 米以上人行步道 實設面積			646.04 m ²			
	其它使用容積	一般事務所	0.00 m ²	商業單元	0 單元	地下層樓地板面積	5,006.64 m ²	地下開挖規模	59.85%	沿街公共開放空間實設面積			-	
	各樓層 使用概況	地下層	地下 1 層為防空避難兼停車場空間，2 至 4 層為停車空間			最大樓層數 建築物高度 屋頂突出物高度	20 層 66.10M 9M		設置街角廣場實設面積	-				
		地面層與低層部	門廳、樓電梯間、社區公益設施											
		標準層	集合住宅											
		9 樓	集合住宅、管委會空間、消防中繼機房											
		頂層部	(屋突)梯間、機房及屋頂水箱											
適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	新 北 市 都 市 更 新 容 積 獎 勵 核 算 基 準		基準容積		5,064.00 m ²	第五點+第六點+第七 點=2,184.42 m ² 允建容積=基準容積+ 都市更新容積獎勵+ 容積移轉= 9,103.62 m ²	適用獎 勵類型 及獎勵 面積額 度	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積		-		
			第二點供社區使用公益設施		223.20 m ²					免計	獎勵樓地板面積		-	
			第五點整體規劃設計		911.52 m ²			都更獎勵	增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量		-	
			第六點留設人行步道		969.06 m ²						獎勵樓地板面積		-	
			第七點申請綠建築		303.84 m ²			其他	-	-		-		
			容積移轉		1855.20 m ²				-	獎勵樓地板面積		-		
申 請 資 料	實施者	欣暘建設股份有限公司					電話		02-27003218					
	地址	臺北市大安區東豐街 7 號 5 樓之 2					傳真		02-27067377					
	建築設計	江培珩建築師事務所					電話		02-27052432					
	地址	臺北市大安區復興南路一段 380 號 5 樓之一					傳真		02-27554215					
辦 理 過 程	過 程		日期	發文文號		備 註	過 程		日期	發文文號		備 註		
	1	更新地區(單元)公告	100 年 9 月 1 日	北城更事字第 1000001239 號			8	公辦都市更新事業計畫暨權利變換計畫公聽會	101 年 6 月 14 日	新北更事字第 1014232933 號				
	2	事業概要公聽會	100 年 4 月 19 日	豪(汐)字第 0001 號			9	第一次都更暨都設聯審專案小組會議	101 年 7 月 10 日	北城更事字第 1015230174 號				
	3	申請事業概要	100 年 4 月 21 日	豪(汐)字第 0002 號			10	第二次都更暨都設聯審專案小組會議	101 年 10 月 2 日	北城更事字第 1015231867 號				
	4	事業計畫概要核准	100 年 9 月 1 日	北城更事字第 1000001239 號			11	第三次都市更新專案小組會議	102 年 1 月 31 日	北城更事字第 1020000272 號				
	5	自辦都市更新事業暨權利變換計畫公聽會	100 年 10 月 18 日	豪(汐)字第 0005 號			12	第四次都市更新專案小組會議	102 年 5 月 21 日	北城更事字第 1020003116 號				
	6	申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫報核	100 年 11 月 21 日	豪(汐)字第 0007 號			13	都市更新審議委員會	102 年 6 月 28 日	北府城更字第 1020004039 號				
	7	公開展覽期間	101 年 5 月 28 日至 101 年 6 月 26 日	北府城更字第 1014232336 號										

填表人(申請單位)：欣暘建設股份有限公司 蓋章處：_____ 填表日期：102 年 8 月

**「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
都市更新審議委員會會議紀錄回應綜理表**

決議內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所估價部分，本案討論前，陳委員玉霖已依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定自行離席迴避。	敬悉。	--
二、本案申請更新獎勵部分，除「A1：設計建蔽率」獎勵法定容積之 7.00%（面積 354.48 m ² ）及「A6：開挖率」獎勵法定容積之 6.00%（面積 303.84 m ² ），須經工務局協助確認後給予，其餘同意給予「公益設施」獎勵法定容積之 4.41%（面積 223.20 m ² ）、「A5：提升防災性質」獎勵法定容積之 5.00%（面積 253.20 m ² ）、「留設四米以上人行步道」獎勵法定容積之 19.14%（面積 969.06 m ² ）、「綠建築(銀級)」獎勵法定容積之 6.00%（面積 303.84 m ² ）。	遵照辦理，已請工務局協助確認「A1：設計建蔽率」及「A6：開挖率」獎勵法定容積值。	--
三、本案依下列各點修正後通過： (一)申請「公益設施」獎勵部分，應開放給不特定居民使用，其開放時段、使用方式、收費規定及提供管理維護基金 100 萬元之使用規劃等一併詳載於計畫書中，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約中；另公寓大廈規約草約中文字誤繕、須附相關圖說部分，請檢討修正。 (二)申請「綠建築(銀級)」獎勵部分，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。 (三)有關協助開闢公共設施部分，請實施者提送相關資料予工務局審查，並依其意見修正後，詳載於計畫書中據以執行；另陽台及裝飾柱等請依工務局意見檢討修正。 (四)本案不能參與分配之 5 位已歿地上權人部分，為減少後續執行爭議，請檢討 5 位地上權人之權利金價值評估是否合理，並於計畫書中載明如繼承人擬採合併分配之因應方式，以確保彼等權益。 (五)估價報告書部分請實施者依委員意見補充說明；估價報告書、事業暨權利變換計畫書如有文字、數字誤植誤繕請一併配合修正。	(一)遵照辦理，已配合修正相關文字與圖說。 (二)遵照辦理，同意提供綠建築保證金之 5%(估計 1,062,680 元整)作為綠建築後續管理維護必要費用，後續之管理維護計畫已載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並將納入銷售契約。 (三)遵照辦理，本案已將協助開闢公共設施相關資料提供工務局審查，將遵照工務局 102 年 7 月 24 日北工規字第 1022300291 號函說明依「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」辦理後續道路興闢事宜；陽台及裝飾柱已依工務局意見檢討修正。 (四)遵照辦理，已依不動產估價技術規則相關規定，並參酌經新北市府核定之更新案件中地上權評估方式及考量本案地上權土地之個別條件後，評估出該地上權之權利價值。另繼承人若採合併分配，其應分配之價值達最小分配單元時，該繼承人應於建照取得前，進行選配，選配原則應以實施者獲配之單元為原則，並繳納差額價金，如選配當時已領取提存之補償金者，應返還補償金。 (五)遵照辦理。	詳事業計畫 P10-1、附錄 -P18、19、23、25 詳事業計畫 P10-3、附錄 -P18~19 詳事業計畫 P11-7、P11-10 詳權變計畫 P15-2 詳權變計畫 P17-7~17-10

「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

類別	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
共同負擔部分	1. 有關協助開闢公共設施章節之內容，請補充說明施作時程，另其施作方式與相關書圖提送工務局審查後，請依審查結果作為開闢之依據。	遵照辦理，本案正依工務局回函研擬相關興建計畫書圖（詳附錄三），後續本案將優先興闢公共設施，並依審查結果作為開闢之依據。	詳事業計畫附錄-5
	2. 本案單位興建成本加計制震壁工程及結構體耐震力提升工程，經實施者說明及委員綜合考量後，實施者同意此兩項工程不提列共同負擔。	遵照辦理，制震壁工程及結構體耐震力提升工程相關費用將不納入本案共同負擔提列。	詳事業計畫 P15-1
	3. 本案財務計畫資金來源中建築融資部份，與附錄三佐證之計算方式不符，請釐清後修正。	遵照辦理，修正說明本案財務計畫資金來源為 30%自有資金、70%融資貸款，有關融資貸款部份包含土地融資與建築融資兩項。其中建築融資，目前銀行同意依該銀行自行推估之工程造價六成核貸(附錄三)。	詳事業計畫 P15-6
估價報告書部分	1. 因本案基地東側鄰山，故建議 B2 及 B3 單元增加「山景」調整率，請檢討修正。	遵照委員意見，增加更新後 B2、B3 單元之山景調整率	詳估價報告書
	2. 本案評估之車位平均價格過低，請估價單位調整修正。	遵照委員意見，調整更新後車位價格，車位均價從 139.5 萬元/個，調整至約 143 萬元/個。	詳事業計畫 P15-7
	3. 建議增加地上權比較案例，俾利本案估價報告之適用性。	由於汐止及其周遭地區地上權交易案例稀少難尋，故本次地上權評估方式係以有期限收益法及土地開發分析法進行評估，而本次遵照委員會會議上之建議，向上調整地上權人之權利價值。	詳權變計畫 P15-1
	4. 本案單位興建成本加計「綠建築規劃」、「制震壁工程」及「結構體耐震力提升工程」，故二樓以上平均單價請考量各因素後略為上調。	遵照委員意見，更新後不動產價值時，已考量本案相關設計，如綠建築規劃、制震壁工程、結構體耐震力提升工程等，並於估價報告中個別因素中「建材、建築設計」項目中進行調整(上調 10%)	詳估價報告書
	5. P42 頁，請實施者客觀交代各案例之議價空間之決定依據。	本次更新前土地開發分析法中，樓上層預估銷售價格係考量更新單元周遭推案基地之價格進行調整，其中議價空間係參考當地市場交易習慣、不動產市場行情及相關不動產報章雜誌(如住展雜誌等)後綜合考量而得。	--
	6. P48 頁，因本案宗地劃分方式為合併各筆更新前土地，故有關合併前各筆土地價值推估部分，建議將面積修正率納入評估，請檢討修正。	更新前各宗土地價值推估，其中一項調整項目為開發適宜性，而該調整項目已考量各宗土地面積差異因素。	詳估價報告書
	7. 有關麗業不動產估價報告書與景瀚、展基不動產估價報告書之估價條件不一致，請檢討修正。	已遵照委員意見重新檢視並修正	詳麗業估價報告書 P31
計畫書內	1. P11-1 頁，圖 11-1 中「計畫道路尚未開闢」之「尚未」誤繕為「尚為」請修正。	遵照辦理，已修正誤繕部份。	詳事業計畫 P11-1

類別	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
容部分	2. P12-22 頁，基地保水指標檢討「Q8 滲透側溝」部分，請詳述其設計內容並補充相關圖說，請檢討修正。	遵照委員意見，已補充滲透側溝相關圖說。	詳事業計畫 P12-23
	3. 本案公益設施及開放空間，需提供社區外不特定居民使用，而後續管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，應清楚易懂詳載於公寓大廈規約草約確實執行，並以圖面標示公益設施內容。另公益設施及綠建築之後續管理維護計畫，實施者同意提供新台幣 100 萬元整管理維護基金，並保用 15 年以上不得任意變更，請於公寓大廈規約草約及計畫書內載明。	遵照辦理，已於公寓大廈規約中載明。	詳事業計畫 附錄四
	4. 為強化人行步道獎勵之服務功能與對環境貢獻，建築物一層平面鄰秀峰國小一側，請以直上方陽台垂直投影外緣再退縮配置淨寬 1 米之綠籬，作為內部空間與外部空間之區隔，請配合修正，且該空間不得計入人行步道獎勵；另請補充人行步道所設置之街道傢具細部設計圖說，加強相關功能說明，並於計畫書中詳載。	遵照委員意見，已修正人行步道獎勵面積計算範圍，並補充街道傢具細部設計圖說及退縮空間功能說明。	詳事業計畫 P11-6、P12-6、 P12-16
	5. 為免混淆，計畫書中「現有通路」誤植為現有巷道部分請修正。	遵照委員意見，計畫書中現有巷道部分皆已修正為「現有通路」。	--
	6. 本案部分地上權人已歿，請實施者釐清地上權人繼承情形，並儘速製作繼承系統表以利未來補償金提存、減少後續執行爭議。	遵照辦理，已附上目前統計完成之地上權人繼承情形，後續將繼續釐清相關地上權人繼承情況。	詳權變計畫 附錄五
結論	1. 公益設施獎勵、人行步道獎勵、綠建築獎勵及開挖率獎勵依上述相關意見修正後，小組原則同意；設計建蔽率獎勵經工務局確認，小組原則同意。		
	2. 請實施者配合上述相關主管機關意見及綜合意見修正後，提大會審議。		

「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

類別	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
容積獎勵部分	1. 申請設計建蔽率容積獎勵部分，請補附相關圖面俾利審核。	遵照辦理，已補附相關圖面說明。	P11-7
	2. 申請公益設施獎勵部分，請實施者詳述申請額度之調整；另規約草約之收費標準與未來如何施行需再行調整與修正。	(1)申請公益設施獎勵部分原申請面積為 262.06 m ² (公展版)，於後續第一次專案小組審議後調整車道設計，縮小申請面積為 258.93 m ² ；後續於第二次專案小組審議後，集中留設公益設施設置區位，調整申請面積為 223.20 m ² 。 (2)遵照辦理，已調整規約草約中之收費標準。	P11-6 附錄-26
	3. 本案申請銀級綠建築獎勵部分，請載明綠建築管理維護計畫，詳述其細目與規約。	遵照辦理，已載明綠建築管理維護計畫於住戶管理規約。	附錄-39
	4. 人行步道規劃設計部分，請加強其服務功能與對環境之貢獻。	遵照辦理，人行步道除提供更寬廣的人行空間外，另搭配植栽、照明設備、及可通視的立面互相搭配，使人行步道兼具通行與短暫停留的空間特質，也配合設置街道家具、人行動線的串連，加強人行步道的服務功能，另外以綠化搭配木地板休憩座椅，作為戶外活動的空間，使本案室內的公益空間與戶外的休憩平台能有視覺上的互動，配合人行步道，塑造公共空間的開放感，以期充分發揮社區公益功能。	P12-6~P12-7
財務計畫部分	1. 有關資金來源、信託費用部分，請實施者加強說明資金之來源及運用，並以實際情況合理修正現金流量表，俾利財務計畫可行性。	遵照辦理，已於報告書財務計畫章節中補充說明資金之來源及運用，並已修正現金流量表。	P15-6 P15-8
	2. 單位興建成本，結構體耐震能力提升 10％工程、制震壁工程加計部分，需以專案研析說明另行設計之必要與配置；另請補附合約以佐證其提列之費用。	遵照辦理，已補附專案說明內容於附錄八，另合約部分須待本案核定確認確切施作內容後，方可與廠商再行簽訂，現階段已於附錄三附上報價單據以供參考。	附錄-58
	3. 請實施者述明本案容積移轉費用以市價比例 100％計算之合理性。	本案實際容積移轉費契約金額為 59,300,000 元整，本案以送件當年(民國 100 年)公告現值估算容積移轉費用，計 39,191,100 元整，提列金額低於合約金額，應屬合理範圍之內。 本案實際容積移轉費用合約中不動產買賣實際交易金額提列，詳參附錄二。	附錄-15
	4. 本案「鄰房鑑定費」、「都市更新規劃費」、「鑽探費用」、「更新前土地及建物測量費」及「信託費用」，請實施者補附提列費用之相關佐證、詳細的圖表及合約於權利變換計畫書中。	遵照辦理，已於權利變換報告書附錄三中補附提列費用之相關佐證。	權利變換報告書 附錄-5
	5. 施工工期涉及拆遷安置與貸款利息費用之提列，故本案施工工期請以合理之時程計算。	本案預估施工工期計 2.5 年，預計興建地下四層、地上 20 層建築，依新北市建築管理規則第十八條規定，建築施工期限地下層每層 4 個月、地面各樓層每層 2 個月、雜項工作物 3 個月，依循該法條本案法定建築完成期限初估約 59 個月，計 4.9 年左右，本案預計施工工期	--

		應在合理時程範圍內。	
	6. 「稅捐」及「銷售管理費」費用提列部分，請補充說明其計算之方式，數值誤植部分並一併修正。	遵照委員建議，修正稅捐計算方式。	P10-1
	7. 現金補償之計算請依權利變換實施辦法第七條之三規定辦理，法條與內容誤植部分請修正。	遵照委員建議，已修正法條與內容誤植部分。	權利變換報告書 P15-1
估價 報告 書部 分	1. P4 頁更新前估價條件第 6 點，評估地上權之權利價值部分，請移除未評估之「地租價值」避免混淆。 2. P35 頁選定比準地請繪出坵塊圖並配合說明標準宗地條件。 3. P37、P48 頁比較標的一、三為類型為透天厝，基地面積僅 31、25 坪，不具單獨開發建築效益，不適合用以推估標的土地價格，請更換案例。 4. P41 頁 VII.寫規劃平面車位，同頁下方表格寫機械車位，請修正。 5. P42 頁營造施工費每坪 8.8 萬過低、利潤率 13%過低，與市價不符請修正。 6. P44 頁土開法表格表示規劃的為機械車位，但銷售價卻標示平面車位，文字誤植部分請修正；另請詳述本案公共設施之比例。 7. P45 頁比準地價格之決定，其闡述「土地開發分析價格較高權重」與計算結果相抵觸，請修正。 8. P51 頁比較法案例一，加絕對值後修正量為 41%，案例二為 28%，案例三為 42%，但價格加權數卻是 35%、30%、35%，修正多的相似度相對低，有關權重部分請實施者釐清後修正。 9. P59~61 頁地上權之估價部分，建議以不動產估價技術規則第 31、32 條或 47 條規定作業；另請補充說明權利價格評估之方法適用與基礎理論的說明，以上請修正。 10. P65 頁更新後之比較案例請針對「面積適宜性」做的適當調整，以估出較合理之建坪單價。 11. P74 頁收益法之數值誤植部分請修正。 12. P76 頁比準單元價格決定之理由不符邏輯，請檢討修正。 13. P83 頁，經查閱實價登錄及營建署價格資訊，標的附近成交價格約 32~36 萬，亦有 38 萬之案例，本案更新後二樓以上均價為 30 萬明顯偏低，請修正。 14. 本案評估之車位平均價格過低，請估價單位調整修正，並請補充說明 B1 及 B4 停車位價格之價差。 15. 報告書中所有案例請補附詳細相關資料、照片、位置圖（土地請以地籍圖標示）等俾利審核。	1. 遵照委員建議，修正該文字敘述。 2. 遵照委員建議，補充敘述比準地條件。 3. 由於汐止近年來大面積土地交易案例較為稀少，故本次找尋透天厝案例折算土地價格，比較案例之土地面積雖然較小，但已於面積調整項目中進行修正。 4. 文字誤植，已修正。 5. 遵照委員建議，已修正造價及利潤率，目前興建地上十二層建物之造價為 9.2 萬/坪，利潤率為 14%。 6. 文字誤植，已修正，目前土開法中之設計公設比約為 28%。 7. 遵照委員建議，已修正。 8. 遵照委員建議，已修正。 9. 遵照委員建議，已修正。 10. 遵照委員建議，針對比較案例與更新後比準單元之面積差異已進行調整。 11. 遵照委員建議，文字誤植已修正。 12. 遵照委員建議，已修正。 13. 由於本案更新單元位於仁愛路巷內，周遭小環境不佳，加上基地旁有廟宇及福地等嫌惡設施，對本案更新後住宅單元產生影響。此外，經本事務所調查周遭不動產成交行情約 27~32 萬元/坪，而本案更新後不動產均價已調整至 31.5 萬元/坪，已符合當地市場行情。 14. 遵照委員建議，已調整車位價格，B1~B4 車位價格從 160~120	

	16. 估價報告書中所有案例均以區段表示(例金龍段 902~950 地號)，請確實標註案例地號、門牌，以利查證案例真實性。 17. 麗業不動產估價報告書 P59 頁權利金價值部分請補充計算內容。 18. 展基不動產估價報告書 P73 頁地上權之權利價值估算部分，請實施者說明以價格比例法計算的過程與還原利率等內容。 19. 麗業不動產估價報告書及展基不動產估價報告書均無地上權價格推算過程，請修正。	萬元/個不等，視車位停放樓層及車位大小而有所不同。 15. 遵照委員建議，已修正。 16. 遵照委員建議，已修正。 17. 遵照委員建議，已修正。 18. 遵照委員建議，已修正。 19. 遵照委員建議，已修正。	
計畫書內容部分	1. P5-6 頁圖 5-4 誤植為圖 5-3 部分請修正；P5-7 頁圖 5-6 誤植為圖 5-5 部分請修正。 2. P6-3 頁土地使用分區（示意）圖請明確標出本都市更新案範圍，請修正。 3. P11-10 頁面積計算公式請放大以利檢視；建築線指示圖及附錄-49 頁都市計畫圖請以彩圖表示。	1. 遵照辦理，已修正誤植部分。 2. 遵照辦理，已修正。 3. 遵照辦理，已另外獨立建蔽率檢討於圖 11-4 以利檢視。	P5-6-P5-7 P6-3 P11-7
	4. P11-11 頁貳層平面圖，梯聽與門扇衝突之部分請修正。	4. 遵照辦理，地上各層皆已修正。	P11-10~ P11-31
	5. P10-7 頁共同負擔比例之計算，「依估價報告結果」誤植為「假設」部分請修正。 6. P19-1 頁「逕為登記」請修正為「囑託登記」。 7. 本案未達最小分配單元之 5 人（高新、高厚、高牽、高家齊、高于），為地上權人非所有權人，請修正避免誤導。	5. 遵照辦理，已修正。 6. 遵照辦理，已修正。 7. 遵照辦理，已修正。	權利變換報告書 P10-7 權利變換報告書 P19-1 權利變換報告書 P15-1
	8. 車位計算之部分請清楚描述避免混淆。 9. 本案興修計畫中，秀峰街 153 巷 42 弄之土地改良物應併同拆除整平該巷道。	8. 遵照辦理，已修正。 9. 遵照委員建議，秀峰街 153 巷 42 弄之土地改良物將併同拆除。	權利變換報告書 P13-7 P14-1
	3. 緩衝空間之設置不得具高低差，請與路面順平以利通行。另請檢討修正植栽槽覆土深度是否足夠。	1. 遵照辦理，緩衝空間設置與路面順平無高低差。另喬木植栽槽覆土深度皆大於 150 公分，符合相關規定。	P12-15
	4. 計畫書如有文字、數字誤植誤繕請實施者檢討修正。 5. 更新後權利價值分配應以一個單元分配一個車位之方式辦理。 6. 本案部分地上權人已歿，請實施者釐清地上權人繼承情形，並製作繼承系統表以利未來補償金提存，及減少後續執行爭議。	2. 遵照辦理，已修正。 3. 遵照辦理，已修正車位分配方式。 4. 遵照辦理，將進行地上權人繼承情形的釐清動作以減少後續執行爭議。	-- -- --

「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」
第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
各單位意見	新北市政府工務局	1. 有關協助開闢計畫道路部分，將於本局規劃科審查後，提供書面意見。	敬悉。	--
		2. 本案設計建蔽率部份本局無意見，請由建築師簽證負責。	敬悉，建蔽率皆依相關規定檢討。	P11-7
		3. 有關開挖率之計算部分，請套繪建築面積圖以利後續檢核。	遵照辦理。	P11-7
	新北市政府交通局	1. 報告書 P6-1~6-3 部份停車位於樓層間道上，是否影響車輛進出？	停車位檢討後皆未位於樓層間車道上，亦皆預留足夠空間供車輛迴轉，不影響車輛進出。	P11-34、P11-36、P11-37
		2. 停車場出入口位置緊鄰北側停車場出入口，是否影響車輛進出？請開發單位再檢討出入口位置。另未來計畫道路開闢完成後，將與秀峰路 153 巷形成「T 字型路口」，本基地停車場出口設置於此，是否合適？請檢討改善。	停車場出入口與北側出入口已相隔相當距離並未緊鄰，並引導車輛油自行開闢之計畫道路(仁愛路 106 巷)進出，與北側停車場之進出動線(秀峰路 153 巷)區隔，未來不致相互影響。	P12-5
		3. 有關報告書 P7-1 尖峰小時旅次產生率其參考依據為何？其是否適用於本計畫之住宅區？請詳細說明。	遵照辦理，已補充說明。	都審報告書 P7-1
		4. 有關報告書第七章交通規劃及管控計畫，建請補充基地開發後周遭道路服務水準及交通量資料，俾利判讀。	遵照辦理。	都審報告書第七章
都設委員部分	都市設計部分	本案請作業單位依下列委員意見修正，製作修正對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，先行同意備查，逕提大會報告，倘無法依會議決議修正應再續提小組確認。		
		1. 本案基地車道出入口位於秀峰路 153 巷口，其為社區之主要車輛進出動線，且出入口處栽植喬木，建請取消該處喬木設置且將汽機車坡道於地面層起始點處再往後調整留設更多之停等緩衝空間，以減低對該處岔路之交通衝擊及維護人行環境。	1. 遵照辦理，取消車道出入口處之喬木，並將坡道起始點退縮已留設更多之停等緩衝空間。	1. P11-9
		2. 基地東側連通秀峰路 153 巷及 8 公尺計畫道路之現有通路未來應確保其道路淨寬為 6 公尺供公眾通行使用，且基地周邊之人行步道系統應連續設置。	2. 遵照辦理，已將停車場坡道退縮，使現有通路之淨寬皆達 6 公尺供公眾通行使用，且將周圍人行步道系統連續設置	2. P11-9
		3. 為確保都市防災及鄰近之人行環境，基地東北側臨秀峰路 153 巷 42 弄請自基地向內退縮至少 2 公尺。	3. 遵照辦理，基地東北側皆退縮留設 2 公尺之人行步道。	3. P11-9
		4. 基地西側臨仁愛路 106 巷之人行步道建請種植雙排植栽並至少留設 3 公尺以上之人行步道，且應考量植穴種植間隔並避免設置於地下層結構上；喬灌木植栽形式，應考量鄰近校園之植栽形式設置。	4. 遵照辦理，已將人行步道植栽改為雙排並留設 3 公尺以上之人行步道；因鄰近校園之植栽種類並無明顯之規劃，喬灌木植栽形式主要採用本土原生之植栽形式。	4. P11-9、P12-8、P12-9
		5. 地面層各室內外空間請標明高程，並檢討其無障礙環境是否符合規定。	5. 遵照辦理，已補充標示，無障礙環境符合相關規定。	5. P11-9、都審報告書 P3-23
		6. 地面層社區公益性設施是否開放供鄰近居民使用，其管理維護方式應納入規約。	6. 社區公益空間開放供臨近居民使用，其管理維護方式已納入規約。	6. P11-8、附錄-23
		7. 供住戶使用之自行車位建請設置於室內或地下一層。	7. 遵照辦理，自行車車位設置於地面層室內。	7. P12-5
		8. 鄰近建築物為既有建築，本案各向立面皆會影響都市景觀，故皆應以正立面處理。	8. 遵照辦理，四向立面皆以正立面之設計處理。	8. P11-39、P11-40
		9. 本案室內空間為大坪數設計，空調主機僅設置於後陽台 1 處，其數量是否足夠，仍請再予考慮，並應加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位	9. 遵照辦理，本案空調主機為立體重疊設置，故僅需設置於後陽台，已補充相關圖說。)	9. 都審報告書 P3-24、P3-25

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		置。 10. 屋脊裝飾物建議採金屬構架，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，另將管理維護方式納入規約中。 11. 因基地鄰近保護區，夜間往來人潮較少，建請降低夜間(9~12)照明光度，以維護生態自然環境。 12. 陽台、露臺綠化部分，應考量其排水方式並檢附相關剖面圖說。 13. 請檢附地面層排風系統之立面美化圖說。 14. 地面層及屋頂綠化之景觀剖面圖請標明覆土深度並檢討其深度是否符合規定。 15. 報告書內容部分:請於修正對照表圖前補附該次會議紀錄、修正對照表與土管及都審原則檢討之頁碼請確實對照、圖面解析度及比例應再予調整、交通系統動線分析圖說請以基地現況測繪圖說繪製。 16. 建議在不影響車位設置之情況下適度調整車道出入口，以弧形之設計，引導車輛出車道口往右側行駛以達更新單元整體街廓之人行及車行動線合理規劃，並設立號誌以確保人車行進安全。 17. 請調整出入口與緩衝空間之區隔。 18. 建議調整門廳出入口及緩衝空間出入口之配置。	10. 遵照辦理，屋脊裝飾物採金屬構架，並已檢討相關安全項目，且將管理維護方式納入規約。 11. 遵照辦理，已將夜間(9~12)照明光度降低。 12. 遵照辦理。 13. 遵照辦理。 14. 遵照辦理。 15. 遵照辦理。 16. 遵照辦理，已將車道以弧形設計引導出車道口往右行駛，並設立警示號誌以確保人車行進安全。 17. 遵照辦理，已將出入口與緩衝空間區隔。 18. 遵照辦理，已將門廳出入口與緩衝空間區隔。	10. 都審報告書 P3-8 11. 都審報告書 P3-11 12. 都審報告書 P3-9 13. 都審報告書 P3-25 14. P12-8、P12-9、P12-14 15. 都審報告書目錄、Ch1 16. P11-9、都審報告書 Ch7 17. P11-9 18. P11-9
都更委員意見	容積獎勵部分	1. 汽車出入口人行步道之植栽配置方式，請配合車輛可方便迴車之概念進行調整。另基地北側請留設至少 2 公尺供民眾通行，其車道出入口留設之空間可納入人行步道獎勵計算。 2. 人行步道規劃計部份，建議配合本案更新單元東南側之登山口，設計為供大眾使用之休閒廣場，加強對社區外及社區內服務功能。另申請人行步道獎勵部分，其計算方式應以陽台外緣投影位置畫直線進行計算。 3. 申請提供社區使用之公益設施應開放提供不特定民眾使用，需訂定易懂之使用管理維護計畫及收費辦法、開放內容，並納入公寓大廈規約草約確實執行；另動線之規劃應具區隔性，俾利社區內外民眾之出入安全。 4. 本案申請銀級綠建築獎勵部分，需載明於管理維護計畫中，並於發布實施前，與本府簽訂「申請綠建築設計容積獎勵協議書」。 5. 本案協助開闢之 8 米計畫道路為本更新單元車行之必要動線，鑒於開闢之本意與獎勵原意不符，建議納入共同負擔計算，取消獎勵容積之申請。	1. 遵照辦理，汽車出入口之喬木已取消，改採灌木植栽確保人車安全。基地北側已退縮留設 2 公尺之人行步道，車道出入口留設之空間納入人行步道獎勵。 2. 遵照辦理，東南側之人行步道規劃為供大眾使用之休閒廣場；人行步道獎勵之計算以陽台外緣投影位置畫直線進行計算。 3. 已於規約中載明開放公益設施予不特定民眾使用，並訂定相關管理維護計畫及收費辦法於住戶管理規約中。另已進行社區內外民眾動線規劃區隔，以維護社區內外民眾之出入安全。 4. 已將本案申請銀級綠建築相關事項載明於住戶管理規約中，並已預擬「申請綠建築設計容積獎勵協議書」，待後續本案進行發布實施前，進行協議書之簽訂。 5. 遵照辦理。	1. P11-6、P11-9 2. P11-6、P12-5 3. 詳附錄-23、附錄-25 4. 附錄-23、附錄-39 5. P10-5、P15-1
	財務計畫部分	1. 有關財務計畫資金來源部分，請實施者加強說明資金之使運用與安排，俾利財務計畫可行性。 2. 容積移轉費用請以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。 3. 貸款利息之提列，需依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基	1. 敬悉，已將資金來源部分依照自有資金及貸款金額分項分期說明資金之運用與安排。 2. 遵照辦理。 3. 遵照辦理，本案申請分配期間為民國 100 年 10 月 19 日至民國 100	1. P15-8 2. P15-1、P15-6 3. P15-5

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		準利率為準，請實施者修正調整。	年 11 月 17 日，另本案貸款利息提列之五大銀行平均基準利率為 2.86%(查詢日期為 100 年 10 月 4 日)，符合申請分配日前一個月內之期限規定。	
		4. 由於本案產權單純，建議風險管理費建議以 11%提列；另有關外接水、電、瓦斯管線費用請依通案 4 萬元/戶提列。	4. 遵照辦理。	4. P15-4
		5. 另單位興建成本，結構體耐震能力提升 10%工程加計部分，請於後續權利變換計畫詳載說明其必要性。	5. 遵照辦理，已補充說明。	5. P15-2
計畫書內容部分		1. P15-7 頁共同負擔比例 60.14%誤植為 59.65%部分，請修正。 2. P11-1 及 P11-47 頁圖面，請以實測之現況圖供審議委員審核。 3. 有關估價報告書部分，建議調整所引用之土地比較案例，並補充引用案例之區位說明圖。	1. 已依委員意見修正數值誤植部分，修正後共同負擔比例為 56.32%。 2. 遵照辦理，已修正。 3. 遵照辦理，已修正。	1. P15-7 2. P11-1、P11-47 3. 估價報告書
會議結論		請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組討論。	--	--

「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 07 月 10 日上午 11 時

開會地點：新北市政府 10 樓 1022 會議室

主 持 人：黃委員明達、曾委員漢珍

出席單位及人員：(詳簽到簿)

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
各單位意見	一、新北市政府交通局	1. 依新北市都市設計審議原則，請再檢視汽機車車道寬度於人行道出入口處是否為六公尺以下。	本案汽機車車道寬度為 5.5M，符合規定。	詳 P11-9
		2. 都設報告書 P3-3 所述秀峰路 153 巷將保留現況供通行使用，惟 P3-17 又說計畫道路未開闢完成前，建請保留道路，是否有前後不一致情形?	1. P3-17 所述為秀峰路 153 巷 42 弄，為基地內現有通路，與秀峰路 153 巷不同。 2. 計畫道路開闢後仍保留秀峰路 153 巷通行。	詳都設報告書 P3-4、P3-17
		3. 報告書 P5-1~5-3 部分停車位位於樓層間通道上，是否影響車輛進出?建請調整車位。	遵照辦理，已調整車位以利車輛安全進出。	詳 P11-33~11-36
		4. 另基地停車場出、入口位於未開闢之計畫道路上，請開發單位承諾建案完成前開發四周計畫道路。另停車場出入口位置緊鄰北側停車場入口，是否影響車輛進出？請開發單位再檢討出入口位置。	1. 本案預計開闢之計畫道路將於建案完成前興闢完成。 2. 停車場入口位置已向南側調整，經檢討北側停車場之出入動線與本基地不至相互干擾，應不影響車輛進出。	詳 P11-9
		5. 報告書 P5-5 依新北市都市設計審議原則，汽機車坡道於地面層至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，請依該原則檢討設置。	本案汽機車坡道確實於地面層至人行道留設 6 公尺以上平地，符合規定。	詳 P11-9
		6. 報告書 P3-5 請於停車場出、入口加裝停車警示燈、反光鏡等設施，以免人車發生衝突。	遵照辦理，已補充標示相關停車安全設施。	詳都設報告書 P6-7~6-9
		7. 報告書 P3-14 防災平面計劃圖，計畫道路轉彎處是否可供雲梯車迴轉？請補充轉彎軌跡示意圖。	依據台北市「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之附圖，以 15 公尺消防車測試之結果，本基地路寬 8M，供消防車迴轉空間應無虞。	詳 P11-47
都設委員意見	一、都市設計部份	1. 法令檢討部分： (1) 請確實逐條檢討本區土地使用管制要點。	(1)遵照辦理。	詳 P1-1~1-5
		(2) 本案綠建築獎勵、提升防災性能獎勵、提升保水性能之開挖率獎勵之部分，係為都市更新獎勵事項或都市設計審議事項，若為都市設計審議事項請以於都審報告書內檢討其是否符合土管獎勵規定。	(2)本案綠建築獎勵、提升防災性能獎勵、提升保水性能之開挖率獎勵之部分係為都市更新獎勵事項。	詳都更事業計畫報告書
		2. 開放空間及人行空間動線配置事項： (1) 基地臨轉角之空間與街道銜接之處須順平無高差，並請檢附街角剖面圖說。	(1)遵照辦理，已補附景觀鋪面剖面圖。	詳都設報告書 P3-18、P4-9
		(2) 車道出入口請標明尺寸且應與人行空間之鋪面形式連續、順平無高差(檢附剖面圖說)，並應於車道出入口處加裝警示設施。	(2)遵照辦理，已補附相關檢討圖說。	詳都設報告書 P3-18、P4-11、P6-7
		3. 建築量體、高度、造型、色彩及風格之事項： (1) 基地東北側臨秀峰路 153 巷 42 弄狹窄巷道，其車道緊鄰地界線建築，建請向內退縮至少 2 公尺留設供公眾通行之人行空間，以改善既有不佳之人行環境。	(1)本案北側現有巷道寬度約為 1~3M，且現況極少人車由此通行。為改善現有人行空間，經檢討整體配置，本案擬於臨現有巷道側退縮留設 1.5M 寬之人行步道，使實際可通行寬度達 3M 以上，應可有	詳 P11-9、P12-5

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			效改善現有巷道之人行環境。	
		(2) 建請於陽台、露臺部分增加立體綠化花台，且應考量其排水方式。	(2)遵照辦理，已於正向立面增加立體綠化。	詳 P12-2~12-3
		(3) 夜間照明雖以不同時點顯示，但其差異性不足，請以真實情況模擬，並應考量節能減碳及光害問題。	(3)遵照辦理，已修正照明模擬圖說。	詳 P12-2 、都設報告書 P3-11
		4. 交通運輸系統事項： (1) 基地東南側現有通路之現況為供秀峰路 153 巷必要通行路徑，其於計畫道路未開闢完成前，規劃單位表示保留現況繼續供通行使用，但車道出入口位於秀峰路 153 巷口，且與對側 9 層之既有建築物車道出入口過近，其會造成交通之衝擊及人之安全，請再予考量調整本案車道出入口之位置，且應說明其與 8 公尺計畫道路開闢後之關係，並提供其交通管控及交管計畫。	(1)-1 停車場入口位置已向南側調整。 (1)-2 北側停車場之出入動線與本基地不至相互干擾。交通管控及計畫已補附於報告書內。	詳 P12-5、都設報告書 P3-6、P6-1~6-11
		(2) 基地臨仁愛路 106 巷(未開闢)側人行道上設置自行車位，是否有危人行安全，請再評估其妥適性。	(2)已將自行車位調整至社區內空地，不影響人行安全。	詳 P12-5
		(3) 地面層車道實牆高度為 230 公分，建請以透空式欄杆或立體綠化方式處理，以美化環境。	(3)遵照辦理，已修改為花台綠化。	詳 P12-5、都設報告書 P4-2、P5-5
		(4) 請考量地下室開挖結構及地下室 2 至 4 層車道下停車位之合理性。	(4)遵照辦理，經檢討後已適度調整車位以利車輛安全進出。	詳 P11-33~11-36
		(5) 請補附基地內部車行及人行動線。	(5)遵照辦理，已補充基地內部車行及人行動線。	詳 P11-31~P11-36、 P12-5
		5. 環境保護設施事項： (1) 為降低地表逕流、增加土壤入滲，請設計單位考量植穴覆土高程應低於人行道，另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝。	(1)遵照辦理，已增設滲透側溝。	詳都設報告書 P4-8
		(2) 空調主機、設備管線之圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置，工作陽台請予以遮蔽美化並檢附相關圖說。	(2)遵照辦理，空調主機設備皆置於建築物背向立面，且加設格柵遮蔽美化。	詳都設報告書 P3-19
		(3) 垃圾、資源回收空間應靠近垂直動線核，以不跨越車道為原則。	(3)本案住宅分設為 A、B 兩棟，因此將資源回收空間置於兩棟可及距離約略相等處，以利住戶使用方便。	詳都設報告書 P3-21、P5-4
		(4) 地下室通風系統，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，並加以遮蔽美化。	(4)地下室通風系統之進排風口，皆設置於建築物背面之社區內庭園，並藉由景觀區隔及美化。	詳都設報告書 P3-20
		(5) 台電配電室設於地下一層，防洪設施(如車道牆加高)影響景觀部分請說明。	(5)地下室防洪方式採防水閘門，無影響景觀部分，防水閘門以台電提供之規範設置。	詳 P11-9
		6. 景觀計畫： (1) 請補附屋頂綠化之剖面圖且說明其管理維護方式並納入規約中。	(1)已補附相關圖說及規約內容。	詳都設報告書 P4-20、附錄-13
		(2) 基地臨仁愛路 106 巷側退縮人行步道系統上之喬灌木植栽形式，應考量延續鄰近校園之植栽形式設置，且人行道設置草皮部分建請增植喬木遮陰。	(2)遵照辦理，已增植喬木增加遮蔭效果。	詳 P12-8
		(3) 基地內栽植喬灌木，但其下方為地下層結構時建請以降板方式處理以利植物生長。	(3)遵照辦理，結構已以降板方式處理以利植栽生長。	詳都設報告書 P4-9~4-10

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
二、都市更新部份		7. 報告書內容部分：圖面比例應正確、綠化植栽表應含覆土深度。	遵照辦理，已配合修正。	詳 P12-8~P12-9
		1. 容積獎勵部分： (1) 申請提供社區使用之公益設施應開放提供不特定民眾使用，並應比照住戶訂定使用管理維護計畫及收費辦法，以專章載明納入公寓大廈規約草約確實執行。	(1)遵照辦理。已於住戶管理規約中載明社區公益設施提供本社區住戶與社區外不特定民眾使用，並訂定相關管理維護計畫及收費項目。	詳附錄-14
		(2) 申請協助開闢公共設施獎勵之公式計算中，管銷費用應以單位興建成本的11%核算。	(2)遵照辦理。	詳 P10-1~P10-2
		(3) 有關規劃一棟建築物得否申請 A5 獎勵，請作業單位釐清提下次小組討論。	(3)經查「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」有關 A5 獎勵部分並無規定一棟建築物不得適用，且本案業經新北市政府消防局審查消防救災活動空間，審查結果符合規定，故本案申請 A5 容積獎勵應無疑慮。	詳 P10-3
		(4) 留設人行步道部分，請配合周邊步道系統，整體設計規劃以達到開放空間之實質效益；請考量改善周邊環境，配合東北側現有道路留設至少 2 米之人行步道。	(4)本案北側現有巷道寬度約為 1~3M，且現況極少人車由此通行。為改善現有人行空間，經檢討整體配置，本案擬於臨現有巷道側退縮留設 1.5M 寬之人行步道，使實際可通行寬度達 3M 以上，應可有效改善現有巷道之人行環境。	詳 P11-9、P12-5
		(5) 人行步道容積獎勵部分： a. 請標示更新單元與周邊保護區、建築物與計畫道路之關係，並就整體環境考量汽機車出入口位置規劃，建議可配合鄰房留設於基地東北側，避免引入車流影響西南側開放空間之人行動線。 b. 人行步道容積獎勵應以直線順平核算；另依營建署解釋函表示，緩衝空間不得配置於退縮空間，請實施者檢討修正。 c. 自行車之車位，不得設置於申請人行步道容積獎勵之開放空間內，請修正。	a. 汽機車出入口位置規劃，設置於基地東北側。 b. 遵照辦理，已配合修正。 c. 遵照辦理，已將自行車位調整至社區內部空地。	a. 詳 P12-5 b. 詳 P11-6 c. 詳 P12-5
		(6) 有關申請建築容積獎勵之部分，應以圖示及計算公式詳細標示載於計畫書中容積獎勵專章。	(6)遵照辦理。相關計算公式詳見第拾章容積獎勵專章。	詳 P10-1~P10-7
		(7) 有關案內新峰段 1361 地號土地係屬未開闢之計畫道路，請實施者於容積移轉或協助開闢獎勵擇一申請。	(7)遵照辦理，有關本案周邊未開闢之計畫道路部分將統一採容積移轉辦理，容積移轉送出基地面積共計 773.00 平方公尺，相關增加之容積納入本案 20 層夾層設計。	詳 P8-1、P10-8
		(8) 本案申請建築容積獎勵，其涉及二樓以上平均單價，請實施者補附估價報告書。	(8)本案為事業計畫與權利變換計畫併送案件，業已提送三家估價報告書，相關估價報告摘要內容建議詳權利變換計畫附錄。	
		2. 財務計畫部分： (1) 貸款利息請依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率為準（目前為 2.89%），請實施者修正調整。	(1)遵照辦理，依照「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，有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款利率，依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為都市更新審議利率基準，另加碼不超過 1.5%為上限。本更新事業之經費來源預計為 30%自有資金及 70%融資貸款，其中 30%自有資金依照郵局利率 1.37%，另外 70%融資貸款乃依據 100/10/4 中央銀行公布之五大銀行平均基準利率 2.86%加計 1.5%	詳 P15-5

發表人		發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			估計（申請分配期間為 100/10/19 至 100/11/17），因此本案貸款利率以 3.46%估算。	
		(2) 財務計畫中現金流量表，應以可行之方案詳細載明資金及利息流量。	(2)遵照辦理。	詳 P15-8
		(3) 土地改良物拆遷補償費請依「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」提列。	(3)遵照辦理，土地改良物拆遷補償費已遵照「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」規定提列。	詳 P14-2
		3. 計畫書內容部分： (1) 植栽部分請依相關規定及設計審議原則規劃；開挖率計算請依工務局規定重新檢討；大小停車位之設置請依工務局相關規定辦理，並以連續編號方式標示；房地產市場調查筆誤部分請修正。	遵照辦理。 (1)-1.有關植栽部分已依相關規定及設計審議原則規劃。 (1)-2 開挖率計算已依工務局規定重新檢討。 (1)-3 大小停車位之設置已依工務局相關規定辦理，並以連續編號方式標示；另有關房地產市場調查部分已與估價師確認數據無誤。	詳 P5-10、P11-7、 P11-33~P11-36、 P12-5~P12-14
		(2) 計畫書現況分析中，停車空間現況之公共停車場與公有停車場之區別，請實施者釐清修正。	(2)遵照辦理。經確認後為文字誤植，已統一修正公共停車場為公有停車場。	詳 P5-7
		(3) 細部計畫及其圖說所載「變更汐止都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」得適度放寬高度規定部份，請實施者釐清引用法令之依據。	(3)經釐清後因該段文字與本案無直接關聯，已將該段文字刪除。	詳 P6-1
		(4) 本案財務計畫共同負擔另外提列之制震及結構改良費用，請補附相關圖說及費用分析。	(4)遵照辦理，相關費用請參照附錄三、相關圖說請參照附錄八。	詳附錄-5、附錄-54
		(5) 本案周邊道路均未開闢，請以專章詳細說明協助開闢計畫道路部分。	(5)遵照辦理，相關圖說請詳閱第八章公設興修專章。	詳 P8-3
會議結論		請實施者依委員及相關單位意見修正，提送下次專案小組討論。	遵照辦理。	-

「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：101 年 6 月 14 日下午 2 時 30 分

開會地點：福安里活動中心（新北市汐止區勤進路 1 號 3 樓）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
專家學者 黃明達 委員	1.本案產權相對單純且同意比例達百分之百，選配過程不需辦理公開抽籤作業，表示實施者與地主之間的溝通相當順利，值得讚許。 2.因新北市政府對於「不能及不願參與選配者」議題特別慎重，避免未來糾紛產生，請實施者就本案不能參與分配者(高新、高厚、高牽、高家齊、高于等人)先行說明原因。	1.敬悉。 2.經查原(高新、高厚、高牽、高家齊、高于等人)為本案地上權人，而地上權人又是本案地主已故祖先，繼承人為地上權人後代，本案後續推動過程應無爭議。
專家學者 曹奮平 委員	本案性質相對單純，且公聽會的會議過程相當和諧，實屬難得。提醒各位地主，因都市更新案推動過程相當冗長，希望各位有任何想法或意見，都應該勇敢地向實施者反應，另未來審議階段，請實施者務必將最新資訊提供給各位地主知悉，若地主有不同意見時，也請實施者能儘量協調，俾利本案後續之推動。	敬悉。
主席 徐子宏股長	再次感謝大家今日的出席，本案公開展覽期間為 101 年 5 月 28 日至同年 6 月 26 日，若後續各位地主對本案有其他意見，仍可填寫相關書面意見表示並寄至本處，作為審議時之參考，本日公辦公聽會到此結束，謝謝各位	敬悉。

「擬定新北市汐止區新峰段 1351 地號等 7 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：100 年 10 月 18 日上午 10 時 00 分

開會地點：福安里活動中心（新北市汐止區勤進路 1 號 3 樓）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
新北市政府城鄉局 都市更新處代表（新 北市都市更新學會 代理） 蔡錦宗	請實施者釐清本案地上權的問題，並請說明本案土地所有權人參與、不願或不能參與權利變換的處理方式。	本案土地所有權人「參與權利變換」之處理方式乃依據（都市更新條例第 31 條）更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補償金；「不願參與」處理方式乃依據（都市更新條例第 31 條）得以更新前權利價值計算補償金；「不能參與權利變換」則依據（都市更新條例第 31 條、權利變換實施辦法第 7-1 條）應分配之土地及建物未達最小分配面積單元，得以更新前權利價值計算補償金，不足最小分配單元者，得與他人合併分配房地等處理措施。
專家學者 林旺根 委員	1.今日公聽會，本案地主並無出席參與，顯示實施者與地主先期溝通已獲得圓滿的協議。 2.請規劃單位確認地上權的問題，並請確認地上物為合法建築物或是違章建築。 3.現階段之計畫道路尚未開闢，更新後道路將會開闢，但也僅止於本案基地周邊，因此面前道路退縮部分，未來將影響車輛進出時之動線及交通指示，請規劃單位特別留意。 4.共同負擔接近 58.15%，並包含容移之成本提列，目前估價師公會以及更新審議會針對容移成本所提列之內容不太一致，請規劃單位於報告書中就成本提列部分加以敘明。 5.本基地都市更新之空間規劃，均考量周邊環境之交通動線、都市防災及道路退縮，待更新完成後將會有效提升周邊環境及居住品質，在此預祝本案推動順利。 6.目前審議會針對公益設施「如何提供社區使用」亦有所考量，因此如何提供、並開放周邊公眾無償使用公益設施，請實施者考量相關配套辦法，並納入報告書內容。	1.敬悉。 2.本更新單元內無合法建物，地上物均屬土地所有權人之自有違建。 3.敬悉，委員意見已納入整體規劃設計考量，本案汽機車出入動線設置緩衝空間並採取人車分道系統，詳見更新事業計畫書 P12-4 至 P12-5。 4.本案容積移轉提列成本乃依據都市計畫容積移轉實施辦法 9 條。詳見都市更新事業計畫書 P15-4。 5.敬悉。 6.敬悉，詳見第 10 章申請獎勵項目及額度 P10-1。
專家學者 戴廣平 估價師	1.本案為汐止地區第一個由民間私部門自行辦理劃定的都市更新事業案，因此對於汐止地區可說是別具意義，本事務所對於能夠參與本案也感到相當榮幸。 2.本案地上建物均屬於早期的構造體，因此契約擬定及其他證明條件的認定都較為模糊，也缺乏詳細的法定證明資料，由於無客觀的契約文件輔助，因此本計畫案估價層面就變得較為主觀的評斷，所以也請本案估價同業審慎評估地上物構造體的年期與相關估價課題。 3.預祝本案推動順利，謝謝。	敬悉。