

104.4.8.12

正本

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：傅文熾
電話：(02)29506206 分機311
傳真：(02)29506556
電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw



105
臺北市松山區八德路三段36號10樓樓

受文者：陽信建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國104年4月2日
發文字號：新北城更字第1043432850號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送104年3月20日召開「擬訂新北市新店區中華段865地號等40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3月6日新北城更字第1043431948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。」請陽信建築經理股份有限公司依前開規定辦理。

正本：陳委員玉霖、楊委員逸詠、張委員邦熙、黃委員明達、江委員明宜、王委員文安、江委員晨仰、解委員鴻年、吳委員杰穎、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、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府捷運工程局、新北市政府工務局、新北市政府交

通局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、陳幹事志隆(工務局)、古幹事美和(地政局)、林幹事亨杰(交通局)、邱幹事信智(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)、陽信建築經理股份有限公司、鄭復綱建築師事務所

副本：彭全德君、董致陽君、李德祥君(請轉知闕甄鈺君、闕壯陞君、闕榮政君、黃麗華君)、楊正吉君、蔡婉馨君、李銀生君、蔡碧雲君、吳克政君、王素英君、江澄浩君、吳銓源君、張復寧君、鄒大為君、徐增泉君、曹明珍君、王德威君、邱簡寶連君、許嘉麟君、洪美珍君、廖再添君(請轉知廖再興君、廖再法君)、廖雅慧君(請轉知廖智宏君、廖正昆君、楊正吉君)、林中柱君(請轉知何壽松君)、陳議員永福、金議員中玉、劉議員哲彰、陳議員儀君、廖議員筱清、新北市新店區公所、新北市新店區中華里里辦公處、新北市新店區中正里里辦公處、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、新北市不動產開發商業同業公會、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、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

裝



訂

線

局長邱敬斌

「擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 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：中華民國 104 年 3 月 20 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都市計畫委員會會議室

參、主持人：陳委員玉霖、楊委員逸詠 記錄：傅文嫻、紀忠緯

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、李德祥、蔡碧雲、江澄浩、闕榮政、黃麗華、闕壯陞、闕甄鈺(中華段 874、875、876、878、883、891 等地號；華興街 15、29、31 號 1 樓，華興街 15、25 號 3 樓，華興街 11 號 4 樓)；劉張金枝(華興街 29 號 3 樓)、羅幼芳(華興街 27 號 4 樓)、張博雄(華興街 9 號 2 樓)、宋鴻全(華興街 9 號 3 樓)、陳寬宏(中華路 117 巷 6 弄 3 號 1 樓)、廖雅慧、廖志宏、廖志偉、廖正坤(華興街 32 號 1 樓)：(書面意見)

- (一)確保地主權益，實施者需補足資金缺口：感謝主管單位與審議委員把關，本案共 190 戶在都更契約權益分配尚未與地主任戶達成協議前不同意辦理都更。

採權利分配方式實施，土地信託合成一個地號後，住戶從銀行貸款，支應都更共同負擔費用估算需 77.48 億元，平均每戶貸款近 4 仟萬元，至 104.03.20. 第二次審查會議為止，審議委員會中要求依都更條例本案無貸款意願戶是否以折價抵付辦理，因此產生的資金缺口及已貸款戶已貸出的差額資金缺口，和落跑貸款戶產生的資金缺口應如何彌補，其因應配套措施實施者應說明清礎，但實施者未與地主溝通討論，實施者作法如何及地主想法如何，雙方並不瞭解。

既然有規範實施者必需補足資金，就要詳細列出有向銀行貸款與未向銀行貸款的計算式，缺額部分實施者就要補足確保本案能順利進行，若實施者不願出資補足承擔就是違反自辦都更條例？有何補償機制，或因為實施者違反都更條例主管單位可以逕行終止本案。

地主要求實施者要提出具體保證，例如資金或不動產等，實施者因取得報酬相對的也要付出義務與責任，不然那有地主出資由不出資的實施者去辦理都更生意，成功的話是幸運，實施者收到

管理費回報，不幸延宕幾年、10 年的話也沒有任何責任，住戶的土地房子也不知道到那裡去了，而且實施者也收足了工本費。

- (二)建置監督機制與組織:本案陽信建經須清楚說明都更方式(合建或權利變換同時存在方式)，依都更條例規範地主、實施者的權利、義務及監督扮演角色，以清單方式明確訂在各階段中，含地主需要成立的監督組織，以利各監督單位監督管理。

例如陽信建經表示為本案實施者為陽信建經，實施者需要承擔的項目、應得管理費用的百分比、土地信託、銀行貸款、權利分配的鑑價公司選定、共同負擔項目計算式公開，以昭公信讓審議委員及住戶檢驗、容積移轉 7.2 億坪效分析試算、營造工程發包、工程管理，新屋銷售方式(地主自售政府如何優惠)、餘屋銷售分配結算、12%風險管理費提列與返還地主…以上必須清楚說明不能規避。

- (三)都更處是否具有監督保證的責任與機制?主管單位與審議委員等提出的各要求事項，實施者未能提出合理的說明依據與改善時，主管單位與審議委員有何處置權限，依目前的都更條例地主只有不同意權利變換戶佔多少百分比比例才可以終止本案?因審議會中陽信承諾要獲得 100%住戶同意權利變換才實施都更。

- (四)實施者與部分地主的不合理心態，致產生諸多不合理項目，例如

1. 花 7.2 億取得容積移轉 37.6%，及用 1.3 與 1.4 倍的建物造價成本(142,722 元/坪)6.038 億超挖地下室 4、5 層(1566.87 坪*2)取得開挖率減少獎勵 8%，產出總容積率 597.51%，在狹窄的街巷中長出 4 棟近 30 層的大樓，遠超過環境負荷極限，將致新屋不易出售造成三輸，極不合理。
2. 總樓地板面積 29677.03 坪(及銷售面積 26165.57 坪計算式需公開)與基地面積差距及總容積率 597.51%其比例不符。
3. 低估所權人土地價值?僅分得 51.79%施實者高估得 48.21%。
4. 13.95 億管理費高估?實施者美其名說只收取服務費，另再分享銷售費用，總額 48.21%，綠建築設施增加的營建成本費用 1 億遠超過市價 x 倍。
5. 以上作法需取得都更審議委員會及地主同意(檢討百分比比例與效益)。

二、徐增泉(中華路 141 號 2 樓)(書面意見)

- (一)本人對此案一直都不同意，也未參加任何協商會議。
- (二)為了達成此案把我徐增泉住屋面對中華路的權益受損。
- (三)整個更新案是華興街內社區案為了擴充華興街路寬而影響我 141 號 2 樓權益，無法同意本案。

三、李德祥 (華興街 31 號)：

- (一)實施者應該要確保地主的權益，如何補足本案資金缺口？本案共有 212 戶在未確保都更權益上達成協議前，不同意辦理都更，應當要有一個契約的行為。本案資金的缺口如何彌補、因應配套措施未說明清楚，實施者與地主還沒有溝通討論，雙方並不了解。
- (二)建立監督機制及組織目前都沒有，住戶這邊並未行動，實施者也並未協助成立這個組織。
- (三)政府是否有監督及保證的責任與機制，我們也不知道。
- (四)從一開始簽事業計畫同意書時，實施者並未將住戶權利分配的方式也沒講怎麼做，住戶也不清楚稀哩呼嚕就簽了。講得直白一點，地主貪心呀！案子還沒搞清楚，也沒簽約，事業計畫就同意簽給實施者了。
- (五)實施者要支付相關費用，應當要取得都更審議委員會及地主同意，才可以實施都更，說明完畢，謝謝。

四、江澄浩(華興街 25 號 3 樓)：(附書面意見)

目前本案進行到第二次審議，實施者給委員這些資料我們都沒有也不知道，變更樓層高度、變更戶數也不知道，所以我對陽信實施者表示不滿。陽信美其名百分之百自辦都更，在第一次審議時，給委員的資料，我們都沒有，委員才有。

實施者自辦都更說明會資料皆以「自地自建，自辦都更，銀行提供資金，…」並說明該公司僅收服務費用，未參予取得任何分配建築物，但公開說明會，及聯合審專案小組會議，陽信公司對本人及參加都更住戶不明確回答？何以取得都更總價值 48.21%，所有權人僅分到 51.79%。另管理費提列 1,395,354,282 元，也沒有細目說明？這樣怎能說它是 100%自辦都更公開透明嗎？

五、廖雅慧(華興街私有巷道)：

上次會議有提到華興街其實還是私人土地，只是已經變成現有巷道，那我們請都更地區未來五、六百戶要進出，希望他們也有自己的巷道，不要使用到華興街。剛剛看他們有提到建築線退縮六米，我不知道是不是應該要退縮到八米，才不會用到我們的私人土地的巷道，如果他們有用到現有的華興街私人巷道，對我們地主產生什麼影響與損失，對未來華興街雙號也有要進行都市更新的話，是不是也會有影響？所以想請專業的委員幫我們釐清一下，謝謝。

六、張復寧(中華路117巷4弄2號4樓)：

「文山新城」改建歷程：自民國94年12月管委會召開改建會議，並成立改建籌備委員方案，委請前臺北縣府城鄉局更新部門出席規劃作業。97年12月進行調查都更改建意願，調查結果只有12戶不同意，一樓住戶比較多，持反對意見的主要原因，以一樓負擔條件不確定、不明瞭為多，但是在條件合理之下，他們是同意的。98年11月28日邀請前臺北縣政府都更事業至本社區舉辦公聽會的說明，有關於都市更新案，101年4月21日由實施者來推動、規劃，102年2月自辦公聽會，一直到現在第二次審查會議，我要表達的如下：

- (一)上回實施者調查本案是否要擴大基地，大部分住戶希望不要擴大維持原案，不要因為時間來延誤整個的進度。
- (二)建議華興街雙號住戶，如果有意願的話，可以規劃到第二期工程。
- (三)我們請實施者依相關條例規定，財務編列公開以示公信力。
- (四)請我們市府依法行事，儘速審議辦理實施，改革創新的魄力，都市更新本來就是在推動老舊社區環境品質的改善，汰舊換新，美侖美奐的感覺，也解決政府財政的問題、改善都市的經濟，給予本案適度的容積獎勵，同時增加建商投資的機會，創造政府、原住戶以及建商三贏的局面，謝謝。

七、廖再興(更新單元範圍外)：

華興街底臨美河市建案為死巷，美河市建案當時並未留設消防巷，消防車若要進來相當困難。希望實施者及建築師在規劃時能予以考量留設一個迴轉道，解決此項問題。上次審查時委員也提到請實施者要與大家溝通，也希望你們能確實做到。

八、王素英(中華路117巷6弄4號3樓)：

剛廖先生所提的消防通道，就因為現在沒有，所以才需要都更

來解決這個問題，都更才能讓 30 年以上的老屋改建，避免面臨地震、颱風的危險。讓我們的市容能夠美化；讓我們的居住品質能夠提升。社區內一些老人家、殘障行動不便的，需要現代化的大樓，才能讓生活更便利。

本案從 101 年 102 年到今年 104 年還在紙上作業，政府到底有沒有站在協助的立場，還是利用法律、公權力刁難住戶刁難實施者，政府空有一番美意，試問，大台北地區都市更新有幾個是成功的。所以今天我希望說住戶、實施者、政府機關三方要互相合作，創造三贏的局面。不要有自私自利，一樓我們承認他們當時買的比較貴，一樓在使用面積比樓上大，是既有利益佔有者，所以就不願參與都更。希望政府能在都更條例中是否也應考量適度的補償住戶的需要。然後希望政府是站在協助的立場，而不是一昧的找碴，這個不行，那個不行，試問，大台北地區這麼多年了，政府的美意有多少老百姓享受到，不要只是一直增加我們的困擾，一次開會、二次開會，勞師動眾得到什麼好處，所以我是希望實施者及政府應是站在協助的立場，運用法律幫助老百姓，而不是運用法律來限制老百姓。

九、李銀生(中華路 117 巷 4 弄 2 號 4 樓)：

我是「文山新城」的主委(連任多年)，其實本社區推動都更長達十年的溝通，困難重重，這次我們很感謝實施者陽信建經的努力，他們在此也設立了辦公室，住戶對都更有任何疑問都可以去詢問，我們都很歡迎。本案目前已進行到第二次審議，現有的住戶有很多年紀都大了，希望新北市政府各位長官及委員，請你們看在我們老頭子的面子上，爬樓梯很辛苦，能加快速度，早一點能讓我們社區都更完成，亦成為新北市的一個楷模，謝謝。

捌、相關單位意見：

一、市府工務局(書面意見)：

請依建築基地法定空地分割辦法檢討本案執照應保留之法定空地面積是否足夠，相關分割請依前開規定檢討辦理。

二、市府交通局(書面意見)：

- (一)報告書 2-29 頁供不特定公眾通行部分，建議將人車動線分別標示清楚。
- (二)請再檢討自行車進出停車場動線利用機車坡度是否可行。
- (三)請將無障礙汽機車位調整至電梯旁。
- (四)請圖示停車場出入口配置及尺寸規格。

(五)請補充本案周邊開發案建築物量體停車場出入口位置。

三、市府城鄉局開發管理科(書面意見):

- (一)經查新店區中華段 772、773、774、774-1、858、859、860、861、863、864、865、866、867、867-2、868、869、870、871、872、873、874、875、876、877、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892(部分)、911 地號等 40 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 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)另有關內政部 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，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理。

四、市府城鄉局住宅發展科(書面意見):

本案更新範圍內國有土地(管理單位國有財產署)土地面積 452.42 m²，近捷運新店區公所站交通便利，初估換算可分回房舍達興辦社會住宅標的初步檢核標準(房舍分回 600 m²以上)，有興辦社會住宅需求。惟管理單位係國有財產署，若該屬確認同意於更新後分回之房地無償撥用作出租社會住宅，則請實施者配合調整規劃單元，以符合市場需求。

五、財政部國有財產署(書面意見):

- (一)貴府前於 103 年 7 月 8 日召開本案第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，本分署已派員出席表示意見在案，該函意見實施者已列入案附事業計畫書之意見回應綜理表，惟並未完全依本分署於 103 年 7 月 8 日與會表示之意見辦理，因本案仍超建地下樓層共 2 層，並提列綠建築黃金級工程費新台幣(以下同)1 億 0,252 萬 4,924 元、鑽探費用單價(7 萬 5,000 元/孔)、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價(7 萬 5,000 元/戶)、地籍整理費單價(2 萬 9,000 元/戶，超過「新

- 北市都市更新審議原則」規定金額)、總務及人事管理費(5%)、銷售管理費(5%)、風險管理費(12%)，且貸款期間及合法建築物之拆遷安置費仍以48個月估算(高於通案審議之36個月)，外部及內部裝修工程費占結構體工程費比例各為48.71%、41.66%，致本案共同負擔比例高達48.13%，仍請實施者依本分署前述103年7月8日與會所提意見辦理，並檢討共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。
- (二)本案提列信託費用2,156萬8,752元(以營建費用之0.5%計算)。查信託費用列屬共同負擔項目，綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定發布實施後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。查實施者已將本分署前述意見載明於事業計畫書拾玖、二、國有土地處理原則內(第19-1頁)，仍請實施者依本分署所提意見辦理。
- (三)依本案事業計畫書拾參、一、實施方式所載，本案擬採混合式都市更新權利變換，更新單元內土地所有權人可選擇事業計畫書第13-1頁所列4種方式辦理之。故本案本分署按更新前權利價值比例負擔共同負擔費用之資金，該資金以權利變換應分配更新後之土地及建築物折價抵付實施者，由實施者協助提供該部分資金，本分署不同意自行貸款負擔相關共同負擔費用。
- (四)本案容積獎勵(不含容積移轉)達54.2%，容積獎勵應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。因實施者回應本案目前為事業計畫小組審查階段，尚未進行權利變換計畫及估價作業致無法分析，故仍請實施者於後續檢送權利變換計畫時就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益及申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
- (五)本案容積移轉費用計8億3,660萬6,428元，因涉土地所有權被稀釋等，本分署尚難同意；仍請實施者於後續檢送權利變換計畫時說明容積移轉必要性，其購買金額詳細計算依據及契約、增加之總銷售收入及運用於何處、各所有權人應分攤之負擔費用及比例、以及容積移轉前後之實施者與所有權人之都市更新後應分配權利總價值、土地持分

比例及面積、室內樓地板面積、容積移轉前後之全部土地所有權人之更新前土地減少價值，以及扣除抵付實施者之共同負擔成本後之淨收益（包含容積移轉前後增加之更新後土地價值、建物價值等）等詳細說明表，本分署再表達意見。

- (六)本案國有土地比例高達 4.8%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而本案國有房地亦不為銷售；仍請實施者檢討上述管理費率。
- (七)有關實施者所訂選配原則之「第一輪選配：所有權人得優先依原建物區位選配更新後相對區位建物及車位。及地下室汽車車位選配，依更新後選定房屋區位直下方相對位置為選配原則」部份，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計委員：

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。

- (一)本案提出容積移轉週遭環境友善方案部份，因基地週邊環境條件不佳，請設計單位再將以下意見納入考量：
1. 考量本基地週邊環境條件不佳，建議應以整體地區公共需求(如公園綠地、車行動線、人行動線、停車需求等)之角度提出友善之整體規劃。
 2. 建議配合美河市及週邊環境現況情形，提出協助西北側華興街巷弄交通機能提升之方案。
 3. 基地西側轉角處建議提供車輛可由中華路 83 巷經由本基地通行至華興街。
 4. 考量本基地原可供南北向人行通行，建議可於基地內留設寬 3 公尺可供通行、安全之人行通道。
 5. 基地內供公眾使用之人行動線端點處植栽配置，其通行性及合理性請再檢討

6. 因建築量體較大，建議增加立面友善度(如壁面綠化)。

- (二)依新店都市計畫土地使用分區管制要點第七點第三項，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，該自行車位係設於戶外供公眾使用，爰應以建築基地於捷運車站 300 公尺內皆需依規定設置為原則，本案仍請依規定設置。
- (三)依新北市都市設計審議原則第六點第一款，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置垃圾、資源回收空間。
- (四)依新北市都市設計審議原則第四點第一款，申請容積移轉者，不得適用本原則條文放寬之情形，仍請依第七點第一款喬木以15~20公分樹徑之規劃。
- (五)依新北市都市設計審議原則第六點第二款，基地透水面積請以法定空地之百分之八十檢討，不可另外扣除不可綠化範圍。
- (六)本案西南側人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (七)基地北側退縮6公尺增加路寬後，配合現有6公尺華興街之整體規劃動線型式請補充說明。
- (八)本案為申請綠建築獎勵成本費用預估高達一億多，其負擔方式及合理性請補充說明。

二、都市更新委員：

(一)範圍整合部分：

- 1. 有關華興街土地及華興街雙號納入本案併同更新之可行性部分，請實施者應做整體考量提供可行方案及調查住戶參與意願，於下次提會說明協調過程及紀錄，俾利委員會審議。
- 2. 有關涉及本案計畫書附錄六法空檢討部分，有兩筆使照基地範圍非全部納入更新範圍內，請實施者應分別檢討法空，並請工務局協助確認是否符合規定。

(二)容積獎勵部分：

- 1. 有關申請「4米以上人行步道」容積獎勵部分，本案於華興街退縮6米道路路寬主要係為解決開發後對社區造成的停車交通流量，惟華興街為囊底路，而地下停車場車道出入口設置於街底之必要性仍需考量，是否規劃移至臨近華興街口處(近中華路)，避免造成社區產生更多車流量及交通衝擊。

2. 申請 A7 提供基地內 4 公尺以上寬度之通道獎勵面積 393.75 m² (1.39 %)，應配合周邊道路系統，供不特定之公眾便利通行為原則，惟本案所申請通道獎勵西南側部分未臨建築線，且東北側並未連通中華路，其留設通行動線系統欠缺公益性、合理性及必要性。
3. 申請合法 4 層樓以上建築獎勵部分，請提供使用執照相關清晰足以辨識之圖面資料，並詳列面積計算內容。
4. 有關申請「綠建築」獎勵部分，綠建築相關設備應保用 15 年以上不得任意變更，並配合提列管理維護必要費用（通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%），其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約內，未來並應納入銷售契約。

(三)有關本案基地位置緊鄰美河市社區，係以華興街為主要通行道路，惟其為囊底路，本案開發後將引入更多交通流量，勢必對社區造成交通衝擊影響，請實施者併同考量消防救災功能，一併提出解決改善方案。

(四)建築設計部分：

1. 有關本案基地範圍部分座落於大眾捷運系統禁建限建範圍內，是否影響整體規劃建築設計部分，請實施者依相關管制規定再行釐清檢討。
2. 有關地下停車場車道出入口設置於近華興街底，惟華興街為社區囊底路，亦為主要通行道路，如此車行出入口動線規劃之合理性請實施者再行檢討，以避免造成社區交通衝擊。

(五)財務計畫部分：

1. 有關提列綠建築相關費用部分，綠建築黃金級部分工程費係為工程營建成本一部分，應就綠建築增加建材設施營建費用差額提列。
2. 有關容積移轉費用以折繳代金方式辦理部分，目前並無實際操作機制，請修正。另請於計畫書中檢附財務計畫相關費用合約。
3. 有關信託機制請於計畫書載明，且信託費用提列共同負擔部分，請檢附信託契約(草案)及信託費用報價單納入計畫書附錄，建議於下次專案小組審查會前，向本案所有權人及相關所有權人說明清楚本案的信託續建機制。

4. 本案後續採權利變換方式實施，惟有關共同負擔部分，實施者同意採現金繳納之所有權人，得自行出資負擔共同負擔費用；未同意採現金繳納共同負擔之所有權人，以共同負擔比例折價抵付予實施者，本案實施者資本總額是否能補足自有資金部分，請預期設想到未來資金來源、信託機制、續建機制等，另有關未來可能升息對房市銷售造成的影響也請一併考量，避免後續各期出現缺口，皆需向相關所有權人說明清楚，並載明於計畫書中。
5. 有關涉及代理實施者議題部分，就法令層面，並無代理實施者之相關機制，陽信建築經理股份有限公司即為本案實施者，請依都更條例規定採權利變換方式實施，其後續財務計畫執行機制應秉持公開透明原則向相關所有權人說明清楚後續執行機制，並載明於計畫書中。

(六)有關實施者所訂分階段選配原則部分，不得對土地所有權人選配加以限制，應以不影響土地所有權人之分配權益為原則，請實施者修正該分配方式。

(七)管理維護部分：

1. 有關申請退縮 4 公尺以上人行步道等應供公眾使用部分應納入住戶管理規約草約作明確之規範，供不特定公眾通行使用等相關內容載明於住戶規約及銷售契約供買受人知悉，以確實執行。
2. 綠建築後續管理維護事項，應於住戶管理規約草約內列專章做規範。

(八)關於公有土地分回之房地是否可做為出租住宅，請實施者再向國產署及城鄉局住宅發展科討論通案共識、評定標準、可落實之措施及需要的房型坪數，提供給委員審議時參考。

拾、會議結論：

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。

拾壹、散會：下午 5 時 30 分。

