

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會(第 2 次)會議紀錄

一、時間：中華民國 115 年 3 月 10 日(星期二)上午 10 時整

二、地點：中和區四號公園 B1 樂學室(新北市中和區中安街 85 號 B1-樂學室)

三、主席：三穎建設開發股份有限公司 簡國凱

四、出席(與會)人員：詳簽到簿

五、會議記錄

記錄：吳其恩

(一)主席致詞

各位鄉親大家午安，現在是上午十點十分整，宣佈會議開始，本次會議主席為三穎建設開發股份有限公司的簡國凱副總擔任，本案規劃設計團隊是安邦工程顧問股份有限公司及卓玲建築師事務所，估價單位由華晟不動產估價師事務所、中泰不動產估價師聯合事務所及長興不動產估價師聯合事務所等三家擔任，今天也很榮幸請到專家學者台北市都市計畫技師公會的許敏郎理事蒞臨指教。接下來將先由規劃團隊向各位簡報說明本次的事業及權利變換計畫內容(略)。

(二)專家學者、相關單位與居民意見

◎台北市都市計畫技師公會 許敏郎理事

- 1.都市更新的相關建築設計都應依據建築技術規則去做規劃設計，將來市政府建管單位也都會審查檢核有沒有符合規定。
- 2.目前有爭取耐震設計標章 10%的獎勵項目，將來在結構施工期間要有結構技師駐點去做全程的把關，相較一般興建工程的建築在結構上更有保障。
- 3.有關綠建築跟智慧建築標章，政府都有制定相關的評分標準，只要依規定設計檢討並符合評分等級後都可以拿到標章及對應的容積獎勵，不會像早期的都更獎勵上仍會有一些屬於審議討論的浮動空間，會更加的明確。
- 4.有關估價跟共同負擔費用的提列，新北市政府都有制定相關的提列標準，包含造價、建材等級，都有制定相應的規範，規劃單位在做權利變換及估價的時候也都應依據相關的法令去做依循計算，且未來各項數值也都會有審議會逐項查核。

◎所有權人 呂明媛(含先生代表發言)

- 1.本次調整的建築總量跟前次幾乎沒有差異，但為什麼分配的坪數會有些小數點上的差異？
- 2.我們目前的建築樓高會需要做到消防中繼水箱嗎？

◎所有權人 楊淑媚

- 1.沒有收到分配價值預估表。
- 2.前次的選配除了權利變換之外還有給一個合建契約讓我們擇優，這次只有權利變換的資料？

◎所有權人 邱光啟

- 1.上次有說過針對協議超額 10%後的部分是按照價格去做計算承購，這次並沒有再次說明？
- 2.前次的建築設計沒有中繼馬達，本次一樣沒有嗎？

◎所有權人 姜梅雀

- 1.地下層多挖了一層，但車位只有多一部？
- 2.緊急發電機可以使用多久？夠不夠整個大樓的使用？

◎所有權人 張玉春

- 1.A戶跟H戶的中間(包括梯間、升降梯、排煙室)，能否再詳細說明建築設計內容？如果特別安全梯有沒有額外開窗，緊急狀況時要怎排煙？
- 2.梯廳的管道間(圖面上畫又又的空間)，在結構上或排煙有什麼規範嗎？
- 3.A戶跟H戶之間有互通性嗎？
- 4.A戶跟H戶鄰電梯間，會不會有噪音或低頻震動的問題？

◎所有權人 蔡榮作(女兒代表發言)

- 1.目前申請的各項容積獎勵的額度都有確認了嗎？之後還會再調整嗎？
- 2.今年政府有規定新建物都要強制安裝太陽光電設備，如果未來我們的建物也需要配合的話會不會有影響？
- 3.本案規劃取得綠建築證書、智慧建築證書及無障礙設計，具體會反映在哪些部分？如未來會有在停車場的充電配置嗎？

◎所有權人 蔡惠君(先生代表發言)

- 1.之前有提到協議選配針對超額 10%的部分是用市價的 95 折去承購，計算的市價是以哪一層為標準計算？

◎所有權人 董翠英

- 1.這次改變比較多的是 C 戶，依目前建築圖面上有發現樑搭樑的狀況，會不會影響結構的安全？
- 2.C 戶的廚房油煙要如何排風？

◎所有權人 李若萍

- 1.目前設計每層的樓高是 3 米 3，如果扣掉未來天花板的管線空間後大約會剩下多少高度？

◎所有權人 財政部國有財產署(書面意見)

- 1.簡報資料第 30 頁，本案共同負擔比例 55.87%，請貴公司就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。
- 2.簡報資料第 35 頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積 12.4%，請貴公司依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 1 項第 2 款提送量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等資料。
- 3.請提供 3 家估價報告書供參。

(三)意見回應與說明

◎安邦工程顧問股份有限公司

- 1.針對分配坪數微調部分，雖然本次配合建築線退縮調整沒有動到原本房型內容及尺寸，但由於從原地上 16 層增加至地上 17 層，且每層的公設面積也有配合調整，故平均下來在每戶的產權坪數上仍會有所微調。
- 2.本次選配文件寄發的資料皆同前次以雙掛號通知相關權利人，若真的未收到資料，會後也都可以再提供。
- 3.本次僅是針對建築設計調整後為了保障所有權人的權益，而重新辦理的權利變換選配程序，若各別所有權人有額外簽署其他的協議保障，皆會循原私契內容去承諾，若仍有不清楚的部分，會後都可以再與實施者開發團隊洽詢。
- 4.本次建築設計調整僅增加地上層由 16 層調整至 17 層，地下層無再多挖。
- 5.依據目前中央跟地方的都市更新獎勵辦法，各項獎勵項目及額度都是對價且明確的，雖然未來仍會以審議及新北市政府核定為準，但基本上目前規劃申請的獎勵額度都是沒有問題的。
- 6.本案業於 113 年 11 月 14 日申請報核，相關建築規範都會以報核日為法令適用日保障，故不會有新規定須額外檢討的情形，只是在審議上委員可能會針對現行的規範提出一些建議或意見，屆時也會去做綜合的評估考量。
- 7.本案目前預計取得耐震設計標章。

◎卓玲建築師事務所

- 1.本案屬 7 樓以上的高層建築，依規定要設置兩支的安全梯，而其中一支要是特別安全梯（包含獨立的排煙室）。
- 2.特別安全梯內無開窗，若遇到緊急狀況皆是由其獨立的排煙室所服務，因為若今天發生火災的話，最怕的是濃煙，所以規劃一個獨立的排煙室空間可以單獨進風跟排風，緊急狀況逃生時先經過一個門進到排煙室，之後再開一個門進到樓梯，所謂的濃煙就會在排煙室就被排掉，不會再擴散到安全梯去。
- 3.梯廳內的機電管道間是屬於公用的，比如說我們的供電是從地下室的台電配電室通過這些管道間上來再分給每一層。有些圖面上的叉叉就是排煙室的管道，排煙室有一個是進風一個是出風，針對結構的部分，我們在這些管道間都有做一些小樑去做補強，且本案的格局類似九宮格的結構，於結構上都是沒有問題的。
- 4.A 戶跟 H 戶中間的採光空間並沒有實際的聯通。
- 5.A 戶跟 H 戶雖然比較靠近昇降梯，但對應的位置為 A 戶跟 H 戶的玄關空間，且電梯牆皆有依據建築技術規範加厚成至少 20 公分，也能達到抵銷相關噪音干擾，故應該是不會影響到生活品質。
- 6.本案一樣不需要設置消防中繼水箱。
- 7.針對 C 戶結構樑搭樑的部分，由於主樑已有加寬及加強配筋，該結構在 17 層樓的建築物上不會有太大的影響，且也都有經結構技師討論檢討，相關結構計算都沒問題。

- 8.有關 C 戶廚房排油煙部分應該會往工作陽台的方向，未來該戶的裝修也可以將玄關跟廚房做一個整體規劃設計，相較於其他傳統的廚房與餐廳空間配置更為彈性靈活。
- 9.目前規劃每層樓高 3 米 3，除了大樑與小樑、再額外考量一些消防管線的話，大概在落在 2 米 6 至 2 米 55 左右。
- 10.針對緊急發電機都是依照目前的緊急用電量去做設備容量大小的檢討，且僅是供緊急災害時使用，並不是平常缺電時的用電。
- 11.綠建築有取分的策略，目前本案仍在整體評估，未來都會依照取分項目設計細項內容，會後也都可以再提供各項評分項目資料。
- 12.針對未來地下停車充電樁，目前在台電配電室都有配足電動車充電設備的量，也都會規劃電動車充電專用的電錶，未來住戶若有需求都可以再由專用的電錶去配置。

(四)會議結論

有關本次公聽會相關建議與意見，皆會如實照錄於本次會議紀錄中，並於事業及權利變換計畫書中載明各意見回應與處理情形，呈後續審議委員會參考，使本案更臻完善

六、中華民國 115 年 3 月 10 日（星期二）上午 11：30 散會

主席：簡國凱

(簽章)

記錄：吳其恩

(簽章)

七、活動照片



活動會場



簽到處



規劃團隊簡報(一)



規劃團隊簡報(二)



估價單位簡報



專家學者意見發表