

擬定新北市新店區碧潭段 130 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案

意見回應綜理表

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. 有關地下停車場規劃，應依不同使用（包括辦公、住宅及公益使用等）別而有所區劃，請規劃單位加以設計分區及檢附管理方式。	本案未來辦公室及公益設施停車空間將採集中留設方式處理。	P16-15
	4. 有關公益空間請檢附公益空間之管理維護計畫，另應詳細說明公益空間之分配方式、使用原則及維管規定。	本案之公益設施為獨立產權、土地面積依比例持份、管理費用依公寓大廈管理委員會決議之費用計算，其管理維護單位為臺北縣財政局（遊客中心）。	P16-1~ P16-15
	5. 申請創意建築獎勵容積部分，請規劃單位應針對本案之創意方式、整體環境之融合、綠化運具評估等提出專章說明，以利委員審查。	配合辦理。	P10-24~P10-26
	6. 開放空間留設方式建議規劃單位應考量整體環境因素及鄰近河岸相互關係。	配合辦理，將大型開放空間集中留設於碧潭吊橋出入口處，除可紓解龐大觀光人潮於東端出入口處的交通衝擊，亦可增加鄰近商店的消費人潮。	P10-31、 P12-1~ P12-9
	7. 提供的模型或模擬圖請規劃單位應可清楚表達及說明其相關環境及建物配置等關係為原則。	配合辦理。	P10-24~P10-26 P12-1~ P12-9
	8. 建議將目前規劃之停車入口與本案主入口相互置換，並考量開放空間之整體性配置。	配合辦理。	P12-11、P11-10、 P10-37
	9. 請規劃單位針對未來從吊橋方向至本基地動線及其他各重要方向等做視覺模擬，建築物是否造成視覺遮蔽，包括相關河岸景觀之模擬。	配合辦理。	P12-3、P12-6、 P12-12
	10. 請應補充吊橋相關剖面圖及其相關對應關係，相關橋墩初步安全性、施工間距及其他相關必要等檢討。	配合辦理，提出施工安全保護計畫。	P11-34 P11-39~P11-48
	11. 有關公益空間未來管理維護等相關問題請規劃單位應專章詳細說明。	配合辦理。	P16-11~P16-15
	12. 三樓之 KTV 室，請依土管及建築相關法令規定，回歸其正確使用組別辦理，建議修正為娛樂室。	配合辦理。	P11-18
二、都市更新部份	1. 基地北側建築物建議以附帶決議方式，於事業計畫核定前，倘更新範圍北側基地有意願更新時，實施者應納入一併更新。	於 98 年 8 月 6 日新店市碧潭活動中心召開「新店市碧潭段 131 地號等 9 筆土地」擴大更新範圍說明會，希望所有權人能同意參予更新，目前暫不列入本案範圍。	P2-1 附錄-3
	2. 新店路為原新店老街所在，建議在整體規劃時應納入地方特色考量。	延續新店老街之傳統店鋪及街景，於本案範圍內留設具地方特色之店鋪及沿街式步道型開放空間。	P12-3~P12-6
	3. 建築景觀設計部分，應補充更新後視覺模擬、夜間照明模擬等，另申請創意建築部份，請配合碧潭週邊、吊橋意象及鄰近的瑠公圳做整體規劃。	配合辦理。	P10-16~P10-20 P12-3~P12-10 P12-11
	4. 本案開放空間的綠化部份請再加強，另請補充說明其後續的管理維護計畫。	配合辦理。	P12-11、P16-1
	5. 本案公益設施所捐贈對象為縣府與新店市公所，均為土地所有權人之一，其公益設施需求可否採權利變換分回方式辦理，避免本案開發量體過大。	本案暫規劃臺北縣政府勞工局之職訓中心面積 200 坪及新店市公所之圖書館面積 120 坪、活動中心面積 100 坪依權利變換分回方式辦理，僅將新店市公所遊客中心需求內容及面積納入本設計規劃中，提供為經政府指定額外提供之公益設施。	P10-7
	6. 請依規定提送交通影響評估報告，並摘要內容於計畫書中。	已委請交通技師完成交通影響評估報告，並摘錄於本報告書內。	P11-49~ P11-63
	7. 營利事業登記證已廢止，請更新實施者證明文件。	配合辦理。	附錄-1~附錄-2
	8. 有關拆遷安置計畫中建物殘值補償，請補充說明是否已有委託估價，另其他土地改良物是否列為舊違章，請再予檢討說明。	本案已委託估價。	P14-3、P14-7 P14-5~P14-6 P14-10、P15-7
	9. 公益設施獎勵之計算涉及本案財務相關計畫數據，故請依實際狀況提列財務計畫中相關費用及金額，更新後價值部份請依估價結果提列。	配合辦理。	P15-3

擬定新北市新店市碧潭段 130 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	10. 財務計畫中之現金流量表請修正。	配合辦理。	P15-9
	11. 請補充說明本案財務計畫之財務來源及資金控管方式，說明本案更新可行性。	配合辦理。	P15-7
	12. 目前估算的共同負擔比例過高，高達七成的共同負擔顯不合理，增加原土地所有權人負擔，請重新檢討。	因容積獎勵項目重新調整，總容積樓地板面積降低，樓層、營建成本亦降低，經宏大不動產估價師聯合事務所重新估價後，共同負擔比例已由 71.76%調整為 51.39%。	P15-8
	13. 住戶規約草約請依營建署新版範本修正，納入內容應敘明本案開放空間、地下停車位管理維護方式等，並應載明不得為約定專用部分及公益設施空間管理費繳納標準等。	配合辦理。	P16-1~ P16-15

結論：

- 一、 本案請實施者依各單位意見及委員意見修正後，續提下次小組討論。
- 二、 本案有關捐贈公益設施項目、配置、維管計畫及取得方式等，由作業單位另行召開會議協調。

「都市更新暨都市設計第一次專案小組聯席審查會議」審查意見回應綜理表

開會時間：民國 97 年 10 月 23 日（星期四）下午 3 時 00 分

開會地點：臺北縣政府 11 樓城鄉局會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、交通局	請提送交通影響評估報告	事業計畫核定前，將完成交通影響評估報告送審報核。	P13-1、P15-4
二、環境保護局	97 年 10 月 27 日北環規字第 0970086401 號函表示：依「開發行為應實施環境影響評估細目及認定標準」第 26 條第 2 款規定應實施環境影響評估。請開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送本局審查。	事業計畫審核召開委員會後，將備具建築物環境影響評估報告送審報核。	P13-1、P15-4
三、財政局	本府現有土地之地上建物（國校路 2 巷 1、3、5、7 號）為實施建築管理前之合法建築物，需依法取得合法房屋證明或需完成建物所有權第一次登記。	國校路 2 巷 3、5、7 號，已提供房屋稅籍證明文件，修正為合法建築物。國校路 2 巷 1 號，尚未提供任何證明文件，故暫不列入合法建築物。	附錄-11~12 III、P2-1、P5-5、 P5-8~9、P14-1~3
四、城鄉局 都市設計科	1. 都市設計審議報告書之地下開挖率檢討式，請依正確檢討修正。	1. 已配合修正。	都市審議報告書 P1-3-4
	2. 都市設計審議報告書綠化檢討與景觀配置圖不符請修正。	2. 已配合修正。	都市審議報告書 P4-3、P4-3-1 P4-10、P4-10-1
	3. 交通影響評估及消防安全相關檢討，請儘速提送相關單位檢核。	3. 事業計畫核定前，將完成交通影響評估報告送審報核。	P13-1、P15-4
五、委員綜合意見	一、都市設計部分		
	1. 先確定更新部份之內容，再行做都市設計部分之審議		
	2. 建築量體不友善於當地環境，請修正調整量體並提供和周邊關係之立體空間圖示。	2. 已配合修正。 ● 為了避免單一建築之沉重量體對自然景觀及鄰棟建築之衝擊，故採 2 棟『Y』字形平面，搭配輕量化的外牆材料及水平遮陽板，刻意強調水平線形曲線，以呼應水邊建築的波光水影。 ● 配合退縮留設沿街式開放空間，以降低量體對新店路及國校路所造成之壓迫，並維持開放空間之整體性及延續性。	P12-3~5
	二、都市更新部分		
	（一）基地範圍		
	1. 會中 165 地號之建物所有權人反對納入本案，因此不納入本更新案。	1. 敬悉配合。	
	2. 依相關規定廢止國校路 2 巷及新店後街兩條現有通路，有助於配合基地之整體規劃。後續併入配置案討論。	2. 敬悉配合。	
	（二）公有土地後續處理		
	1. 本案國有財產局及交通部臺灣鐵路管理局有土地涉及訴訟之情事，請由實施者和公有地機關繼續協調，並依相關法令規定配合國有地機關後續作業，本案依照程序進行審議，俟國有地訴訟處理完畢後再行定案。另供有後續標售作業由實施者自行配合，並建議國產局於標售時載明標售地有更新案之進行。	1. 目前積極協調中	
	2. 有關合法房屋證明包括使用執照、建物登記謄本及房屋稅籍資料等，請財政局提供相關合法房屋證明文件予實施者，以利後續之憑辦。	2. 國校路 2 巷 3、5、7 號，已提供房屋稅籍證明文件，修正為合法建築物。國校路 2 巷 1 號，尚未提供任何證明文件，故暫不列入合法建築物。	附錄-11~12 III、P2-1、P5-5、 P5-8~9、P14-1~3
	（三）容積移轉		

擬定新北市新店市碧潭段 130 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	1. 容積移轉機制請參酌 96 年 10 月 11 日舉辦之都市更新權利變換併同辦理容積移轉型機制研商會議內容，不得抵觸相關規定，費用由實施者代墊不列入共同負擔，且其利益歸屬更新單元內地主所有。另依相關規定敘明操作方式。	1. 本次修正已無容積移轉項目。	P10-2
	2. 有關容積移轉額度過大議題，併入容積獎勵討論。不建議移入過多容積。	2. 敬悉配合。	
	(四) 財務計畫		
	1. 財務計畫之整體架構依相關規定調整敘明其詳細金額之合理性於權利變換計畫中審議，另營建費用請依實際金額確實估算。	1. 已配合修正。	P15-2~P15-3
	2. 請依相關規定敘明拆遷安置計畫，其中包含建物殘值補償、各住戶租金補貼期程及金額與占有他人舊違章之處理方式，其相關內容請於財務計畫詳細敘明。	2. 補充說明於拆遷安置計畫。	P14-1~P14-8
	(五) 公益設施提供		
	請各公益設施需求單位提供需求設施之面積及配置內容，以利考量可行性，並請實施者和需求單位盡速協商相關事宜，並將協調結果送審。	已將市公所及勞工局需求內容，納入本案計畫中。	附錄-6、P10-3
	(六) 建築量體規劃		
	1. 本案規劃建築量體龐大和當地現有建物不協調，且與建物造型獎勵之爭取有所衝突。建議修正容積量體及增加鄰棟間之距離。提供量體模型及與鄰地關係之剖面圖。	1. 已配合修正。 ● 為了避免單一建築之沉重量體對自然景觀及鄰棟建築之衝擊，故採 2 棟『Y』字形平面，搭配輕量化的外牆材料及水平遮陽板，刻意強調水平線形曲線，以呼應水邊建築的波光水影。 ● 配合退縮留設沿街式開放空間，以降低量體對新店路及國校路所造成之壓迫，並維持開放空間之整體性及延續性。	P12-3~5
	2. 下次會前先確定橋墩之座落以利空地留設之使用規劃。	2. 已雷達掃描確定橋墩座落位置，並將其納入設計中	P11-10~14
	3. 儘速提供交通影響評估結果。	3. 事業計畫核定前，將完成交通影響評估報告送審報核。	P13-1、P15-4

結論：

- 一、 本案請實施者依各單位意見及委員意見修正後，續提下次小組討論。
- 二、 建築量體應考量環境品質和周邊地區整體和諧關係，另需以 3D 空間示意圖清楚表現其間之連結關係。後續再行併入容積獎勵討論之。
- 三、 有關本案△F5 更新容積獎勵之申請依據，建議參考最近通過之審議案，加強提出週遭環境之具體積極貢獻度，以利後續審議。

公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 97 年 9 月 19 日下午 2 時 30 分

開會地點：臺北縣新店市新店路 207 號 3 樓（碧潭圖書館）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北縣政府 財政局 王世英 專員	1. 141 地號現有土地上之現有建物（國校路 2 巷 2、4、6、8 號）於表 2-3 列為合法建物，表 2-7 卻列為違章建築物，該建物既有地籍登記，核為合法建築物，價值應列為權利變換分配範圍。並請同時修正相關資料。（報告書 P2-5、P2-12）	1. 141 地號現有土地上之現有建物（國校路 2 巷 2、4、6、8 號）確實為合法建物，價值列為權利變換分配範圍。然現況為住民將臨國校路之牆壁敲除，並搭建鐵皮屋且設置鐵捲門，隔成 2 個店鋪作為攤位使用。報告書將配合修正。	
	2. 國有土地地上建物（國校路 2 巷 1、3、5、7 號），據本府警察局表示為尚未登記之縣有建物，該建物依產籍資料為 35 年 7 月 15 日取得，為實施建築管理前之合法建築物，應列為權利變換分配範圍。並請同時修正相關資料。	2. 國有土地地上建物（國校路 2 巷 1、3、5、7 號），經查並無現有合法建物產權資料，若屬未實施建築管理前之合法建築物，但尚未登記，請盡速辦理補登作業，以利都更作業之進行。	
	3. 管銷費用，因公有土地及地主分回部份，原則上應不會委託銷售，應予扣除後此部份價值後，再予提列，始符合實際支出。	3. 管銷費用，將依現行之都市更新相關規定辦理。	
	4. (1)表 2-3，221 建號門牌應為國校路 2 巷 2 號（誤為 1 巷 2 號） (2) 2-20 頁，右上第一行，論述表 2-8 應為表 21-11 之誤。	4. 有關報告書中，表 2-3 中 221 建號門牌及論述中表 2-8 將配合修正。	
新店里里長 陳先生	1. 目前更新地大多是透天厝那麼自建與更新有什麼不同、好處，請再說清楚重點。	都更為了使環境更好、改善環境，以大範圍面積爭取更好的容積，多人參與都更是透過估價、法律規範、增加獎勵、容積移轉爭取坪數、再回饋地主。 剛有說到稅金減免對大家的好處，再來自建合建和更新的不同，以往房子建蔽率高導致環境沒有前後院綠地環境品差，現在更新能解決這些舊社區的問題，使環境更有綠地及開放空間。	
臺北縣政府 都市更新委員 陳博雅 委員	1. 可以給試算表，比較更新前後差異點。	感謝陳委員的建議，會再做相關之修正。	
	2. 報告書建議： (1) 公有土地面積範圍很大，需做好協調。 (2) 容移需調整，與法規牴觸。 (3) 規約非公約。 (4) 碧潭吊橋吊索的使用及所有權須說明避免糾紛。 (5) 基地不完整，增值性不高，將上方納入較好。 (6) 公版本（報告書）。 (7) 今天以互相了解為主，各位發言不代表任何決議	2. 敬悉配合。	
住戶 楊□壽 先生	1. 新店路為商店街希望盡量建到路邊不要縮 1~3 樓為限，4 樓起再退縮建大樓。	感謝楊先生的建議，本規劃內容將係相關都市計畫及建築法規規劃，提都市更新事業計畫審查小組討論。	
	2. 本棟大樓大門口為國校路，豪華的門面應在大門口為宜		
	3. 什麼叫做商業型，就是利用的土地到連接路不要公開留給他人停車或小販在門口。		
	4. 後面大圳不要加入本大樓範圍，以免日後雜人進出。		