

「臺北縣都市更新審議委員會第 42 次會議」審查意見回應綜理表

開會時間：民國 99 年 8 月 25 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：臺北縣政府 28 樓臺北縣都市計畫委員會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決議	洽悉並確認。		

開會時間：民國 99 年 5 月 24 日（星期一）上午 9 時 30 分

開會地點：臺北縣政府 28 樓臺北縣都市計畫委員會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決議	一、本案原則依下列各點修正後通過：		
	1. 捐贈及權變分回予本府供觀光旅遊局辦公空間部分，計畫書原標示為「觀光旅遊局」應改為「臺北縣政府」，請修正；屆時於權利變換計畫登記為臺北縣有，管理機關為「臺北縣政府」。	1. 配合升格，將表 10-3 及相關文字敘述修改為「新北市政府」。	P10-4
	2. 碧潭吊橋纜線墩座施工期間安全保護措施所需費用及相關施作方式等內容，請於計畫書補充載明。	本案碧潭吊橋纜線墩座施工期間安全保護措施及施作方式等內容，請詳碧潭吊橋鋼纜墩座調查與保護計畫；費用部份，因無法完整了解基礎情形及估算工程費用，故，本案以 SRC 第三級費用提列，且不另提撥所需費用及項目，較符合本案現況。	P11-46~P11-55
	3. 公寓大廈規約草約請依下列各點修正： (1)應於第 2 條載明禁止設置鐵鋁窗。 (2)碧潭吊橋纜線墩座及露台屬約定專用部分，請標示屬哪一戶專用及相關位置圖說。 (3)請加註承受人簽署等字樣，避免預售購屋者糾紛衍生。	3. 已依下列各點修正： (1)已於原第 2 條第 5 項之後附加「禁止設置鐵鋁窗」。 (2)已於原第 20 條第 6 項之後增加「1 樓碧潭吊橋纜線墩座範圍、B1 樓臺北縣政府梯廳及專用汽機車停車位登記為 2 樓辦公室(臺北縣政府)戶約定專用」，並依相關規定標示於公寓大廈圖說。 (3)已於原第 20 條第 5 項第 4 款之後增加「各戶承受人應簽署同意使用」。	P16-1 P16-5、 P16-12~ P16-13 P16-5
	4. 財務計畫章節載明信託財產包含私有土地及原有建物部份，應標示「經地主同意」字樣。	4. 已於「私有土地」及「私有原有建物」之後加註（經土地所有權人同意）及（經建物所有權人同意）。	P15-7
	5. 有關財務計畫所涉費用及共同負擔等，於權利變換計畫時再一併審議決定。	5. 敬悉配合。	
	二、有關「經政府指定提供公益設施」獎勵核算公式部分，公益設施土地成本(B1)及 2 樓以上更新後平均單價(C1)之估價結果，請檢附估價報告書供各委員審閱；另請補充說明單位興建成本 C2(每坪 17 萬 8 千元)之合理性，以上提下次會議報告後確認。	(一)(B1)及(C1)之估價結果，已檢附於估價報告書供各委員審閱。 (二)單位興建成本 C2 之合理性說明 1. 本案因地理環境特殊，又有縣府指定之公益設施，故於規劃之初即以地標性、前瞻性、未來性為規劃目標，不論於設計、建材及設備上均以 SRC 三級建材為基本設置依據。 2. 本案因座落位置、規劃設計及整體造型需求，不同於一般傳統建案，無法將鋼材構件模矩化，使相關成本增加甚巨。 3. 行政院整體營造工程物價指數自 98 年五月起逐漸上揚，至 99 年五月止，上揚 5.53%。 4. 本案採 SRC 建造，自本案估算基準日 98 年 12 月 1 日起，直接成本上揚影響甚巨。 A. 型鋼指數由 108.88 上調至 126.65，上揚 17.77%。 B. 鋼筋指數由 111.91 上調至 137.13，上揚 25.22%。 C. 金屬製品由 112.89 上調至 133.76，上揚 20.87%。 5. 本案屬風景區周邊地帶，因涉及觀光人潮，施工相關管制、運輸及工程內容較為複雜，故相關間接及直接成本亦相對增加。 6. 本案因碧潭吊橋纜線墩座座落於施工範圍內，對纜線及墩座之施工前、中及後之相關調查、施工安全及管理維護影響甚巨，亦相對增加本案施工困難度及相關施工費用。 故，本案以 SRC 第三級工程費用估算，是將所有影響本案施工困難度所增加費用之因素，整體考量估算在內，較符合本案現況。	估價報告書

「臺北縣都市更新審議委員會第 40 次會議」審查意見回應綜理表

開會時間：民國 99 年 3 月 24 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：臺北縣政府 28 樓臺北縣都市計畫委員會會議室

發表人	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	本案依下列各點檢討修正後再提會討論：		
決議	一、有關「經政府指定提供公益設施」獎勵核算公式部分，其中捐贈公益設施土地成本（B1）及 2 樓以上更新後平均單價（C1），應以專業估價者簽證評定結果為依據；請檢討修正；另土地成本涉及土地持分之計算，本案依室內實際面積加計 20%公設比除以更新後建物總產權面積方式核算，是否適宜作為未來通案之核算原則，請作業單位一併研議提下次大會確認。	一、依 99 年 4 月 16 日「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」部分條文內容執行疑義專案小組會議會議結論內容計算。 本案「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵容積估價日期訂為 98 年 12 月 1 日，原因為本案於第 2、3 次都更暨都設聯審專案小組與第 40 次臺北縣都市更新審議委員會第 40 次會議紀錄始要求檢附估價報告，惟依 99 年 4 月 16 日研商「臺北縣都市新建築容積獎勵核算基準」部分條文內容執行疑義專案小組會議會議紀錄所示，評價基準日限於都市更新事業計畫報核前三個月內，距本案報核 97 年 4 月 3 日，已逾 2 年，估算基準差異過大，故以 98 年 11 月 11 日第 3 次專小組審時間後，98 年 12 月 01 日為評價基準日，特此說明。	P10-4~P10-10
	二、有關配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，請檢討其設置數量及位置，以敷各受贈機關未來之使用。	二、考量「臺北縣政府觀光局」未來之使用需求（含捐贈公益設施面積及權利變換取得面積）及全案銷售樓地板比例關係，故修正「臺北縣政府觀光局」停車位之設置數量及位置為地下 1 層 193~203 號法定汽車停車位共 11 席、1~13 號法定機車停車位共 13 席(原為汽車 6 席、機車 2 席)。	P16-5、P16-29
	三、夜間照明計畫部分，請考量配合提撥 15 年管理維護基金，或重新評估太陽能發電板運作可行性，以利後續照明計畫確實執行。	三、本案為配合政府綠能政策，重新評估太陽能發電板運作可行性及單純提撥管理維護基金之方式，經專業廠商評估，認為本案以太陽能光電所產生替代綠能，來抵付未來所需實際電費，對全案長期使用夜間燈光照明具實質助益，故本案仍以太陽能光電綠能抵扣電費代替單純提撥管理維護基金之方式執行。	P10-14~P10-16 P10-22~P10-25
	四、吊橋纜線墩座部分，請依規定標示未來產權歸屬及管理單位，以利後續維管及登記作業進行。	四、吊橋纜線墩座部分，土地未來產權歸屬仍為全體區分所有權人共同共有，管理維護機關為「臺北縣政府觀光旅遊局」，約定專用於「臺北縣政府觀光旅遊局」，並永久無償供吊橋纜線墩座使用。	P16-13、 公寓大廈圖說 壹層平面圖
	五、單元內吊橋墩座相關保護計畫部分，請納入將來結構外審時一併審查。	五、敬悉配合。	
	六、有關公寓大廈規約草約相關內容不一致處，請修正。	六、有關廣告物及鐵窗之禁止事項，統一規定於第十九條第二項，原第二十條特別約定第四項已刪除。	P16-4~P16-5
	七、建材等及自評表部分，應註明相關品牌、規格等內容，請修正。	七、自評表已補述相關品牌、規格等內容	附錄七

意見回應綜理表

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

「都市更新暨都市設計第三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 98 年 11 月 11 日（星期三）上午 9 時 30 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
肆、各單位意見			
一、國有財產局北區辦事處	1. 事業計畫第 13-1 頁，二、有關費用負擔「...（包含國有土地之所有權人）...」乙節，因國有土地之所有權人即為中華民國，爰請實施者說明後修正。	1. 配合將國有土地之所有權人修正為公有土地之所有權人。	P13-1
	2. 本案本局經管國有土地處理方式，依都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則規定，後續將按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。為台鐵局前表示該管國有土地已無使用需要，俟訴訟收回後將變更非公用財產移交本局依法處理，爰為例後續都市更新之進行並維權益，建議依第一次聯審專案小組會議委員綜合意見決議，本案依照程序進行審議，俟國有土地處理完畢及管理機關變更完竣後再行核定。	2. 敬悉配合。	
	3. 考量本處並無編列經費支應信託費用，且觀處理原則尚無規定國有土地得以信託方式辦理，爰本處不同意本案國有土地交付信託。	3. 以私有土地及私有建物為信託內容，不包含公有土地及建物，已修正文字說明。	P15-7
二、交通部臺灣鐵路管理局	本局經管土地原則依上次會議結論處理，將依都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則辦理；目前土地尚在排除佔用中。	本案經與交通部臺灣鐵路管理局佔用戶協調，取得更新審查完成發布實施通知拆屋時，願無條件配合搬遷之切結書。	附錄-28、29
三、財政局	1. 本案縣有土地部分，請以權變分回方式處理；另俟縣有地上警察局經管之宿舍佔用排除後，將配合變更為非公用財產，移交本局統籌處理。	1. 敬悉配合。	
	2. 各項公益設施規劃內容(實際使用坪數)及取得方式如下： （1）職訓中心 120 坪，採權變分回方式處理 （2）活動中心 50 坪，採公益設施捐贈方式取得。 （3）一樓遊客中心 50 坪，採公益設施捐贈方式取得。倘能酌予增加面積，將更有助其利用，至於增加額度部分，請規劃單位另依與本局商議結果辦理。	2. 配合財政局意見及 98 年 12 月 24 日北財產字第 0981085136 號函內容： （1）職訓中心空間 419.18 m ² （約 126.80 坪）。採權變分回方式處理 （2）活動中心空間 209.94 m ² （約 63.51 坪）。採公益設施捐贈方式取得 （3）遊客中心空間 304.56 m ² （約 92.13 坪）。採公益設施捐贈方式取得 （4）其他附屬空間大廳、電扶梯 413.64 m ² （約 125.13 坪）。其中（1）採權變分回方式處理、（2）~（4）採公益設施捐贈方式取得。	P10-3~P10-4 附錄-13、14
	3. 有關捐贈給本縣公益設施，應登記為「臺北縣」；其後續接管之管理機關部分，考量 99 年底本縣將正式升格為直轄市，屆時將由本局視整體組織調整之架構，協調各相關機關意見後再行決定。	3. 配合辦理，將所有公益設施產權登記為「臺北縣政府」。	P10-3~P10-4
	4. 考量各項公益設施皆為獨立使用，其管理費建議採七折處理，請規劃單位配合修正計畫書與規約等相關內容。	4. 管理費依建議辦公室（職訓中心）、辦公室（遊客中心）、活動中心及相關附屬設施，採本案公寓大廈管理委員會所訂定之社區住戶管理費受取金額七折計算，並配合於公寓大廈規約草約內先行記載。	P10-3、P16-5
四、勞工局警察局	依財政局意見配合辦理。	敬悉配合。	
五、工務局建照科	1. 有關碧潭吊橋纜線墩座之管養內容非本科業務，請先行釐清其管養單位，以利後續維管。	敬悉配合。	
	2. 考量本局養工科具相關吊橋施工經驗，建議觀光旅遊局可請其協助辦理。	敬悉配合。	
六、觀光旅遊局	1. 有關吊橋纜線墩座之相關保護計畫及施工期間安全維護部分，倘經大地工程技師及結構工程技師簽證確認，本局原則尊重專業，無相關意見。	1. 本案有關吊橋纜線墩座之相關保護計畫及即施工期間安全維護部分已委由委盛禾技術工程有限公司進行透地雷達探測工作及塹固工程有限公司董憲宗大地技師及結構技師進行碧潭吊橋鋼纜墩座調查，並完成保護計畫。	P11-55~P11-62
	2. 捐贈公益設施部分，本局業將需求提予財政局協助爭取及分配，會後配合提供日後管理營運計畫予財政局。	2. 本案公益設施部分之管理維護計畫，考量其為獨立出入空間又未來管理機關使用方式未定，依臺北縣政府財政局 98 年 12 月 24 日北財產字第 0981085136 號函及 98 年 12 月 25 日北財產字第 0981106136 號函內容，由需用單位提出管理維護計畫納入計劃書載明，本案將協調於事業計畫核定前完成並納入相關管理維護計畫。	P10-3 附錄-13、14

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. 考量日後吊橋檢修維護衍生機具出入動線及地坪承载力問題，請移除纜線墩座上方頂蓋並調整下方手扶梯位置。	3. 本案為配合捐贈公益設施部分空間之整體管理維護，將全數公益空間集中設置於二樓，並調整下方手扶梯位置，將吊橋景觀及遊客中心做景觀動線的連結及延伸，且保持一樓新店路及國校路開放空間通道之連續性；另本案吊橋入地墩座位於基地內，維修僅適用小型機具，故仍保留纜線墩座上方之捐贈公益設施空間規劃。	P10-5~P10-10
七、交通局	請依交通影響評估審查表所提意見配合修正。	本案已提交通影響評估送交通局審查，依北交規字第 0981128483 號函及北城事字第 0990004036 號函內容，原則同意。	P11-71~P11-94 附錄-28
伍、委員綜合意見			
一、都市設計部份	1. 請將都更報告書中有關都市設計內容一併綜整於都市設計審議報告書中，都更與都設報告書內需一致；另都審報告書建築平面圖說請放大，土管檢討請附詳圖說明並於檢討表中加註檢討圖說之頁碼。	1. 配合委員意見修正。	
	2. 針對 98 年 6 月 25 日專案小組決議事項(都市設計審議部分)修正內容辦理情形答覆不完整，請用更完整且具體之說明或補充相關詳圖，資料陳述之。	2. 已加強說明專案小組決議部分修正內容，並補充相關對應圖說。	
	3. 消防救災動線暨空間核定表請送消防審查。	3. 於都市設計審查報告書中依核定表內容檢討，未來於事業計畫核定前將依核定之建物及面積，檢附「消防救災動線暨空間核定表」送消防局審核。	P11-53
	4. 請設計單位檢討有地下室範圍之植栽覆土深度，喬木至少 150cm 灌木至少 60cm，並補充一層及三層相關剖面圖說。	4. 已補充植栽覆土剖面圖說，喬木至少 150cm 灌木至少 60cm，請詳景觀說明內容。	P12-10、P12-24
	5. 請設計單位再行研議公益空間維護管理詳盡計畫內容，包含不同使用類型空間管制、管理方式…等如何區分。	5. 本案公益設施部分之管理維護計畫，考量其為獨立出入空間又未來管理機關使用方式未定，依臺北縣政府財政局 98 年 12 月 24 日北財產字第 0981085136 號函及 98 年 12 月 25 日北財產字第 0981106136 號函內容，由需用單位提出管理維護計畫納入計劃書載明，本案將協調於事業計畫核定前完成並納入相關管理維護計畫。	P10-3、 附錄-13、14
	6. 建議將公益空間統一設置於地下一層集中管理，並請將管理計畫於圖面標示並說明清楚。	6. 公益空間之相關停車位設置，依其權利變換選位設置，本案將先於公寓大廈管理規約草約中，先行註明，地下一層汽車車位編號 201~204、197~198 共六席及機車車位編號 9-10 共二席為供辦公室（遊客中心）、活動中心使用之專用停車位，不可擅自變更作其他用途。	P16-5、P16-33
	7. 開放空間計算請以色塊區分以利審核，另依台北縣都市設計審議原則規定，有地下室開挖之區與其獎勵值須再以八折計之。	7. 配合修正檢討，依台北縣都市設計審議原則規定，有地下室開挖之區與其獎勵值以八折計算，故開放空間獎勵值由原 1,599.54 m ² 修正計算為 1,549.36 m ² ，並以色塊區分計算範圍及項目。	P10-29
	8. 有關室內機房配置： （1）請設計單位檢討室內機房面積，各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，並調整機房位置至可通風處。 （2）請於建築圖說明確標示設備項目及位置。 （3）請於住戶管理規約中標註不得變更使用。	8. 本案已取消室內「機電設備空間」設置。	P11-10~P11-47
	9. 因本案觀光地區，請設計單位將招牌及指示牌設計納入考量一併設計，並補充詳圖說明。	9. 本案今規劃平面招牌及立面招牌意象，且不規劃立地招牌。	P11-66
	10. 請補充施工期間相關維護計畫(包括交通、景觀……等項目)	10. 已補充施工期間纜線墩座保護計畫、纜線施工中、施工後防護計畫及施工期間交通及景觀維護計畫說明。	P11-58~P11-63
	11. 從都市設計的觀點而言，目前建築配置兩棟建築壓迫感非常大，與對街僅以 10 米寬國校路相鄰，建議調整目前建築配置，使其對整體環境更加友善，並建議本案融入屋頂綠化及建築立體綠化等設計手法。	11. 本案於各向立面上增加立體綠化（陽臺綠化）、三樓樓層增加綠化規劃，並於屋頂增設頂層綠化以加強對環境的友善度。	P12-18、P12-23

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
	12. 目前店舖及沿街步道是開放空間設計並無彰顯老街特色，建請設計單位再行研議老街特色之形塑。	12. 新店街沿線無相關老街意象，只剩下沿街商店等商業氣息，為保有風景區周邊商業空間的延續，將沿街 1~2 層規劃為沿街店面，以延續項有商業型態的空間氣息，並於開放空間入口規劃造型牆體以呼應碧潭吊橋造型，將整體碧潭吊橋特色及街道特色融入本案規劃。	P5-12 P12-1~P12-26
	13. 目前吊橋纜繩被一平台遮蔽住，建請設計單位考量兼顧美化及未來維修時機具進出動線之實用性，且建議調整電動手扶梯與纜繩間之相對位置。	13. 本案纜線周圍修正為開放空間廣場設計，其周圍除植栽綠化，移除所有遮蔽設施，並調整手扶梯位置，另以開放式樓梯作為遊客中心入口導引意象，將吊橋景觀及遊客中心做景觀及動線的連結及延伸，且保持一樓新店路及國校路開放空間通道之連續性。	P10-5
	14. 有關創意建築獎勵部份，經討論後委員建議依照都更相關獎勵規定辦理，後續需經本縣都市設計審議委員會推薦後給予。	14. 本案取消創意建築申請。	P10-2
二、都市更新部份	1. 目前規劃之店舖式設計內容，未能有效彰顯新店老街特色，請將歷史傳統之創新及融合納入整體規劃考量。	1. 新店街沿線無相關老街意象，只剩下沿街商店等商業氣息，為保有風景區內商業空間的延續，將沿街 1~2 層規劃為沿街店面，以延續舊有商業型態的空間氣息，並於規劃上以造型牆體，將碧潭吊橋部份意象融入本案規劃。	P5-12 P12-1~P12-6
	2. 建築景觀設計部分，請配合碧潭周邊、吊橋意向及基地後方之瑠公圳為整體規劃；另請配合考量調整前後棟之高差，以利基地周邊河岸景觀之形塑及創意建築獎勵之申請。	2. 本案因瑠公圳原已有整治計畫，且本基地旁之瑠公圳部分溝渠現為水溝使用，高差 1~1.5M，無法單獨整理部分溝渠，故先將瑠公圳與本案所連接之部分溝渠與本案景觀做一體性之綠化設計，以增加本段溝渠之可視性。並調整前後棟之高差為前棟(A 棟)26 層，後棟(B 棟)23 層，以利基地周邊河岸景觀之形塑。	P12-9
	3. 吊橋纜線周邊遮蔽物部分，請移除；另請調整手扶梯位置，避免置於纜線正下方，以利吊橋整體景觀之延伸。	3. 本案纜線周圍修正為開放空間廣場設計，其周圍除植栽綠化，移除所有遮蔽設施，並調整手扶梯位置於主建物內側邊，另以開放式樓梯作為遊客中心入口導引意象，將吊橋景觀及遊客中心做景觀及動線的連結及延伸，且保持一樓新店路及國校路開放空間通道之連續性。	P10-5
	4. 現金流量表不宜出現負值，請修正。另請補充說明共同負擔大幅調降原因。	4. 現金流量表目前參考過去送審案例的編製方式製作，其多未將自有資金納入現金流入項目，而呈現負值，特此說明，以於表後加註「表內稅後息後現金流量為負值，代表實施者應投入之資金金額」。前次事業計畫中之共同負擔，其營建費用除了總樓地板面積外，尚加入陽台面積，故營建費用增加，致共同負擔之比例增加。	P15-9
	5. 有關信託財產內容、續建機制及信託費用提列部分，請詳實載明於計畫書。	5. 已補述信託內容於財務計畫中之資金來源可行性說明，且刪去重建基金。	P15-7
	6. 各層設計雨遮部份，請依建管相關規定檢討配合修正；另其平面圖部分，應清楚標示詳細尺寸。	6. 平面圖依建管相關規定檢討，並已清楚標示尺寸。	P11-5~P11-52
	7. 有關配合政府指定公益設施需設置之停車位部份，請配置地下一層，並補充說明其屬性及其產權歸屬。	7. 公益空間之相關停車位設置，依其權利變換選位設置，本案將先於公寓大廈管理規約草約中，先行註明，地下一層汽車車位編號 201~204、197~198 共六席及機車車位編號 9-10 共二席為供辦公室（遊客中心）、活動中心使用之專用停車位，不可擅自變更作其他用途。	P16-5、P16-33
	8. 公寓大廈規約草約相關內容，請依未來規約實際內容修正，請修正；並載明禁止加裝鐵窗及廣告物設置等相關規定；另有關各層約定專用、約定共用及共用部分，請清楚劃分並檢討著色位置圖說。	8. 禁止加裝鐵窗及廣告物設置等相關規定詳公寓大廈規約草約第十九條。各層約定專用、約定共用及共用部分劃分並檢討詳公寓大廈規約草約附圖 3。	P16-4、P16-10
	9. 有關已召開擴大更新說明會部份，請補充說明相關協調過程及會議結論。	9. 本案經多年努力協調，於 97 年 10 月 23 日都市更新暨都市設計第一次專案小組聯席審查會議確認更新範圍，唯於 98 年 7 月 15 日召開公開閱覽說明會，會中建議針對文中路部分土地未納入更新範圍再次協調，故於 98 年 8 月 6 日再次召開擴大更新範圍說明會，因現住戶均為商業使用，要求補償非實施者所能負擔，且經說明並再以一個月為溝通說明期限，但均無成效，因此文中路部份土地仍不納入本更新案範圍。	P2-1、綜-7 附錄-3
	10. 計畫書中拆遷補償費發放及預定拆遷時程內容，請依相關規定配合修正。	10. 預計拆遷時程於都市更新權利變換核定發布日起 10 日內以書面通知更新單元內之權利	P14-1、P14-4