

變更（第二次）新北市五股區成功段 764 地號 （原為 762、764 地號）1 筆土地都市更新事業計畫 及擬訂權利變換計畫案說明會會議紀錄

壹、時間：104 年 10 月 24 日（星期六）下午 14 時 30 分

貳、地點：成功市民活動中心（新北市五股區西雲路 163 號 2 樓）

參、主席：華彥建設開發股份有限公司 陳秋雲 副總經理

記錄：邑相國際工程顧問有限公司 黎鎮蒼



Handwritten signature of 黎鎮蒼 (Lǐ Zhèn cāng)



Handwritten signature of 陳秋雲 (Chén Qiū yún)

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主席、來賓致詞：

邑相國際工程顧問有限公司 廖家政 經理：

本案自 103.10.13 公辦公聽會後，經過市府兩次專案小組審查，依照審查意見修改建築計畫、財務計畫等，因涉及各位住戶應分配價值、權利變換結果等，所以今天主要是說明變更的計畫內容。接下來分為兩個部份，第一是設計變更，第二是財務修正、同意比例、選配異動。各位住戶若有意見或建議，請在簡報結束後發言，到時再由我們統一來回答，謝謝！

華彥建設開發股份有限公司 陳秋雲 副總經理：

各位住戶大家好，感謝各位撥空參加本次會議。市政府審查單位一直很積極的幫助本案，需要配合修正的部份我們也是很快的補正完成，以便市府安排後續審查。其中幾位未同意更新住戶的部分，希望能看在其他住戶的熱忱，共同將已經不能繼續居住的社區來重新興建完成。這次在經過變更範圍後相當不容易，希望大家能珍惜這次機會讓案子盡快完成；公司會盡最大的努力，也請規劃單位協助讓案子順利且快速的完成，謝謝。

陸、規劃團隊簡報：

1. 會議資料(簡報、附件一及二)請至以下網址下載：<http://www.huayan.url.tw/hot.html>
2. 會議摘要(詳附件三、摘要說明)

柒、綜合討論：

(本案無所有權人發表意見)

捌、會議結論

1. 本次變更修正內容係參酌第一、二次專案小組審查意見修正部分項目，未來依新北市都市更新審議委員會審查結果為準。
2. 本次單元及異動結果（詳說明會簡報附件二）後續由實施者協調；必要時由實施者通知全體地主重新辦理車位選配。
3. 將依本次說明會內容、補正計畫，盡速向市府申請複審。

玖、散會（下午 15 時 30 分）

附件 3、摘要說明

一、設計修改緣由及內容

緣由		設計變更內容
專案小組會議	地下室停車位總數過多，及地下三層升降橫移車位出車時間較久，為了增進車輛進出地下室之順暢，建議減少車位，另透過小組會確認新舊法令之適用情形後，採舊法令依(事業計畫報核日 97.4.16)做建築設計。	<p>汽車位數量由 100 輛減為 64 輛；法定機車位數量由 95 輛減為 93 輛，另規劃購物臨停車位 3 部(共有 5 輛停在地面層 A 戶旁庭院口)。</p> <p>地下室開挖面積由 1,022.09 m²縮小為 873.8 m²。</p> <p>汽車停車位尺寸由 550x250 改為 600x250cm，及部分小車位 575x225cm。</p>
		地下室三層機械車位由三層升降橫移改為二層升降車位。
		地下室 1 樓機房空間、垃圾儲藏空間等作整體調整，電信室移至原 1 樓管委會空間。
	加強車道出入口安全性	出入口退縮由距離馬路邊緣 5 米增加為 9 米 出入口與兒童遊戲場距離增加為 1.9 米(+1.2 米)，門廳等公共空間配合車道調整。
	考量後續景觀維護問題，調整樹種及刪除水池	部分樹種調整。 靜態水池刪除。
雨遮與遮陽板不得合併設置檢討	取消原挑空遮陽板設計，改採填實雨遮檢討，為顧及綠建築規範及遮陽效果，並檢討建築法令不計入容積之規定，以深度 1 公尺以內為限。	
確認海砂屋原容積及獎勵值，及因應總容積減少做調整	<p>1 樓 B、C、E 戶增加陽台。</p> <p>2~14 樓 A、D 戶陽台形狀調整。</p> <p>14 樓 E 戶改為屋頂平台，14 樓 A 戶室內平面調整。</p>	

二、財務修正內容

財務計畫修正項目	說明
營建費用	降低開挖率
法定工程造價	樓地板面積變更為 10,045.35 m ²
機械車位設施費用	三層升降橫移機械車位(68 個)變更為雙層機械車位(36 個)
空氣汙染防制費	建築面積調整為 614.42 m ²
公寓大廈管理基金	依法定工程造價調整
建造執照相關規費	
外接水、電、瓦斯管線工程費用	總戶數變更為 93 戶(刪除 14F-E 戶)
地籍整理費	
合法建築物及 其他土地改良物拆遷補償費	依審查意見調降建物殘值 建物殘餘總價值變更為 7,325,664 元(-2,034,392 元)
貸款利息、稅捐、管理費用	依上述費用變動做調整
小結	目前共同負擔費用自 4.9 億元下降為 4.6 億元； 共同負擔比例自 52.61%下降為 50.66%

三、選配異動情形

1. 應分配價值異動(詳附件 1)
2. 選配位置異動(詳附件 2)

四、結論(詳會議記錄)