

拾玖、其他應加表明之事項

(原核定無此頁，新增章節標題頁，以利對照)

拾玖、其他應加表明之事項

一、公益設施管理維護

實施者配合更新單元開發，為提昇周邊公共設施服務水準，依警察局及文化局所提出之需求計畫，於 B 基地設置 4,604.59 平方公尺之公益設施，規劃做為圖書館與派出所使用，並於開發完成後，產權移交予新北市(管理機關為新北市立圖書館及新北市政府警察局中和第二分局)，並副知通知財政局。

此外，實施者捐贈 15 年之管理維護經費共計 2,040 萬元(派出所 540 萬元、圖書館 1,500 萬元)，公益設施管理機關應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務相關之各項費用由該單位以實施者捐贈之管理維護經費支付或自行支付。

圖書館設置於 B3 棟一樓至三樓共計 2,553.70 平方公尺，由新北市立圖書館負責後續之管理維護。派出所獨立設置於 B 基地 B4 棟，面積共計 2,050.89 平方公尺，供新北市中和第二分局使用，後續之管理維護由新北市中和第二分局負責。

二、公共設施管理維護

(一)天橋

1.天橋 A

實施者於更新單元西側華中橋旁設置立體跨堤天橋 A，天橋連接堤外公園至更新單元南側地區，並延伸連接至華中橋端，且加設樓梯，以加強行人及自行車之垂直串連。後續維護管理單位為新北市政府高灘地工程管理處，實施者捐贈 15 年之管理維護經費共計 783,448 元，及 15 年之天橋塗裝費用 2,570,780 元，天橋塗裝 5 年塗裝乙次，15 年共計 3 次，後續管理機關應派員或委託管理及維護。

2.天橋 C

另於基地內設置天橋 C，連接橋和路兩側基地，後續維護管理單位為新北市工務局，實施者捐贈 15 年之管理維護經費共計 313,656 元，及 15 年之天橋塗裝費用 1,029,220 元，天橋塗裝 5 年塗裝乙次，15 年共計 3 次，後續管理機關應派員或委託管理及維護。

天橋 C 與大樓共構部分位於本案 A 基地建築物南側，連接天橋 A-2(含活動平台)及天橋 C，有關維護管理部分，考量管理一致性，應一併與天橋 C 捐贈予新北市政府維護管理，並於 A 基地核准使用執照前與新北市政府簽訂協議書，承諾於 A 基地核准使用執照前完成興闢，並檢附竣工圖說及相關勘驗紀錄等資料，由實施者與管理機關新北市政府辦理無償捐贈及移交接管。

3.管理維護費用

實施者應於 A 基地核發使用執照前分別提撥天橋 A-1 及天橋 A-2(含活動平台)管理維護經費新臺幣 1,175 萬 1,720 元及整修塗裝費用新臺幣 257 萬 780 元予新北市政府高灘地工程管理處；天橋 C 管理維護經費新臺幣 470 萬 4,840 元及整修塗裝費用新臺幣 102 萬 9,220 元予新北市政府工務局；天橋 C(與 A 基地大樓共構部分)管理維護經費新臺幣 235 萬 2,420 元予新北市政府。

(二)華中橋

實施者協助進行華中橋橋孔美化與周邊環境美化工程，並針對華中橋橋孔立面美化作業捐贈 15 年之管理維護經費共計 3,510,000 元，後續維護管理單位為新北市工務局，管理機關應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務相關之各項費用由該單位以實施者捐贈之管理維護經費支付或自行支付。

(三)西側道路用地

實施者協助開闢更新單元西側計畫道路，並增設人行步道與自行車道，具體改善更新單元西側環境現況，原橋和路 271 巷(4 公尺)配合地區更新整體規劃拓寬為 6 公尺寬連通 32 米之環河快速道路及橋和路供車輛通行，並捐贈 15 年之管理維護經費共計 18,128,280 元，後續維護管理單位為新北市工務局，管理機關應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務相關之各項費用由該單位以實施者捐贈之管理維護經費支付或自行支付。

表 19-1 實施者捐贈 15 年之管理維護費用整理表

編號	管理維護費用項目		主管機關/ 相關單位	15 年之管理維護經費(元)	
1	提供天橋供 行人與自行 車道串聯	天橋管理維護費用	天橋 A 水利局	783,448	16,456,560
			天橋 C 工務局	313,656	
	天橋整修塗裝費用	天橋 A 水利局	2,570,780	3,600,000	
		天橋 C 工務局	1,029,220		
2	華中橋橋孔立面美化		工務局	3,510,000	
3	協助西側道路用地開闢		工務局	18,128,280	
合計			—	41,694,840	

註：另捐贈天橋 C(與 A 基地大樓共構部分)管理維護經費新臺幣 235 萬 2,420 元(無申請獎勵)。

拾玖、其他應加表明之事項

一、公益設施管理維護

實施者配合更新單元開發，為提昇周邊公共設施服務水準，依警察局及文化局所提出之需求計畫，於 B 基地設置公益設施，規劃做為圖書館與派出所使用，並於開發完成後，產權移交予新北市(管理機關為新北市立圖書館及新北市政府警察局中和第二分局)，並副知通知財政局。

此外，實施者捐贈 15 年之管理維護經費共計 2,119 萬元(派出所 619 萬元、圖書館 1,500 萬元)，公益設施管理機關應派員或委託管理及維護，其因執行所屬業務相關之各項費用由該單位以實施者捐贈之管理維護經費支付或自行支付。

【原核定之派出所管理維護費用 540 萬元，依據 114 年 3 月 19 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組單位意見及會議結論，考量本次警察局捐贈面積增加，實施者承諾按其增加面積比例調整管維費(540 萬*(本次捐贈 2,348.29 m²/原核定面積 2,050.89 m²)= 619 萬元)】

圖書館設置於 B3 棟一樓至三樓共計 3,452.80 平方公尺，由新北市立圖書館負責後續之管理維護。派出所獨立設置於 B 基地 B4 棟，面積共計 2,348.29 平方公尺，供新北市中和第二分局使用，後續之管理維護由新北市中和第二分局負責。

二、公共設施管理維護

(一)天橋

1.天橋 A(天橋 A-1、天橋 A-2 及活動平台)

實施者於更新單元西側華中橋旁設置立體跨堤天橋 A，天橋連接堤外公園至更新單元南側地區，並延伸連接至華中橋端，且加設樓梯，以加強行人及自行車之垂直串連。

• 天橋 A-1、天橋 A-2 及活動平台：

實施者捐贈 30 年之管理維護經費共計 23,503,440 元，及 30 年之天橋塗裝費用 5,141,560 元(天橋塗裝 5 年塗裝乙次，30 年共計 6 次)，以及跨堤天橋處的電梯 1 次性汰換費(250 萬)。(原核定 15 年之管理維護經費 11,751,720 元(783,448 元*15 年)、天橋塗裝費用 2,570,780 元)

實施者應於 A 基地核發使用執照前，完成設施興闢及提撥管理維護經費、整修塗裝費用，並與管理機關(新北市政府高灘地工程管理處)辦理移交接管，無償捐贈予新北市政府，後續新北市政府高灘地工程管理處應派員或委託管理及維護。

• 天橋 A-2 與大樓共構部分：

天橋 A-2 與大樓共構部分位於本案 A 基地建築物南側，連接天橋 A-2(含活動平台)及天橋 C。實施者提撥天橋 A-2 (與 A 基地大樓共構部分)管理維護及經費及整修塗裝費用 235 萬 2,420 元(無申請獎勵)予 A 基地社區管委會進行後續維護管理作業，並永久開放公眾通行。

實施者應於 A 基地核發使用執照前完成設施興闢，提撥管理維護經費、整修塗裝費用予 A 基地社區管委會，並檢附竣工圖說及相關勘驗紀錄等資料辦理無償捐贈予新北市政府，後續移交予 A 基地社區管委會進行維護管理作業。實施者、A 基地社區管委會需與新北市政府共同簽立協議書，承諾永久開放公眾通行。

2.天橋 C

設置天橋 C 連接橋和路兩側基地，實施者捐贈 30 年之管理維護經費共計 9,409,680 元，及 30 年之天橋塗裝費用 2,058,440 元(天橋塗裝 5 年塗裝乙次，30 年共計 6 次)。(原核定 15 年之管理維護經費 4,704,840 元(313,656 元*15 年)、天橋塗裝費用 1,029,220 元)

實施者應於 A 基地核發使用執照前，完成設施興闢及提撥管理維護經費、整修塗裝費用，並與管理機關(新北市工務局)辦理移交接管，無償捐贈予新北市政府，後續新北市政府工務局應派員或委託管理及維護。

(二)華中橋

實施者協助進行華中橋橋孔美化與周邊環境美化工程，並捐贈 30 年之管理維護經費共計 7,020,000 元。(原核定 15 年之管理維護經費 3,510,000 元)

實施者應於 A 基地核准使用執照前，完成設施興闢及提撥管理維護經費，並與管理機關(新北市工務局)辦理驗收及接管，後續新北市政府工務局應派員或委託管理及維護。

(三)西側道路用地

實施者協助開闢更新單元西側計畫道路，增設人行步道與自行車道，並將橋和路 271 巷(4 公尺)配合地區更新整體規劃拓寬為 6 公尺。捐贈 30 年之管理維護經費共計 36,256,560 元，(原核定 15 年之管理維護經費 18,128,280 元)

實施者應於 A 基地核准使用執照前，完成設施興闢及提撥管理維護經費，並與管理機關(新北市工務局)辦理驗收及接管，後續新北市政府工務局應派員或委託管理及維護。

表 19-1 實施者捐贈 30 年之管理維護費用整理表(變更後)

編號	管理維護費用項目		管理機關	30 年之管理維護經費(元)		
1	提供天橋供行人與自行車道串聯	天橋管理維護費用	天橋 A	高灘處	11,751,720*2 = 23,503,440	32,913,120
			天橋 C	工務局	4,704,840*2 = 9,409,680	
		天橋整修塗裝費用	天橋 A	高灘處	2,570,780*2 = 5,141,560	7,200,000
			天橋 C	工務局	1,029,220*2 = 2,058,440	
		電梯 1 次性汰換費	天橋 A	高灘處	2,500,000	
2	華中橋橋孔立面美化		工務局	3,510,000*2 = 7,020,000		
3	協助西側道路用地開闢		工務局	18,128,280*2 = 36,256,560		
合計			—	85,889,680 (原核定費用*2+電梯汰換費 250 萬)		

註：原核定捐贈 15 年之管理維護費用，實施者承諾增加至 30 年，並增列跨堤天橋處的電梯 1 次性汰換費(250 萬)，以作為環境友善方案。

(四)水岸生態公園

更新單元臨接新店溪水岸，為中和區重要的水岸發展地區，更新單元北側現況為中正河濱公園，據前次都市計畫變更時，依照都市計畫變更協議書內容「認養基地對側河濱公園：乙方應自取得使用執照後連續十年，每年提撥新臺幣一百萬元整作為基地對側河濱公園設施與環境維護與更新之用」(不可申請獎勵)；依據「擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫書」內容，北側更新單元開發義務內容包括「水岸生態公園建置與認養」(可申請獎勵)；此兩項維護管理相關內容，依 100/8/23 召開「擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」公共設施協調會會議紀錄(詳附文 8-1，100/08/23 北城更事字第 1000001211 號)已說明，更新計畫內載明之開發義務項目包括「水岸生態公園建置與認養」，其認養計畫之年限、費用與認養內容與都市計畫變更之捐贈回饋非屬同一事件，原都市計畫協議書規定，繳交每年管理維護費用 100 萬元連續十年，由新北市高灘地工程管理處負責後續維護管理；而更新計畫內載明之開發義務項目「水岸生態公園建置與認養」，經與新北市高灘地工程管理處討論，現階段無須提送認養計畫進行審查，後續認養方式、計畫及設置內容待設施完成建置移轉後，再行向新北市高灘地工程管理處提出申請，以符合該單位認養程序(詳附文 8-21，100/11/14 北高營字第 1001005967 號)。



(四)水岸生態公園(同原核定內容)

更新單元臨接新店溪水岸，為中和區重要的水岸發展地區，更新單元北側現況為中正河濱公園，據前次都市計畫變更時，依照都市計畫變更協議書內容「認養基地對側河濱公園：乙方應自取得使用執照後連續十年，每年提撥新臺幣一百萬元整作為基地對側河濱公園設施與環境維護與更新之用」(不可申請獎勵)；依據「擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 302 筆土地更新地區都市更新計畫書」內容，北側更新單元開發義務內容包括「水岸生態公園建置與認養」(可申請獎勵)；此兩項維護管理相關內容，依 100/8/23 召開「擬訂新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」公共設施協調會會議紀錄(詳附文 8-1, 100/08/23 北城更事字第 1000001211 號)已說明，更新計畫內載明之開發義務項目包括「水岸生態公園建置與認養」，其認養計畫之年限、費用與認養內容與都市計畫變更之捐贈回饋非屬同一事件，原都市計畫協議書規定，繳交每年管理維護費用 100 萬元連續十年，由新北市高灘地工程管理處負責後續維護管理；而更新計畫內載明之開發義務項目「水岸生態公園建置與認養」，經與新北市高灘地工程管理處討論，現階段無須提送認養計畫進行審查，後續認養方式、計畫及設置內容待設施完成建置移轉後，再行向新北市高灘地工程管理處提出申請，以符合該單位認養程序(詳附文 8-21, 100/11/14 北高營字第 1001005967 號)。

三、公共開放空間管理維護

更新單元規劃留設人行步道、磚窯主題公園、綠地等開放空間面積共計 5,496.32 m²(包含 A 基地開放空間 503.3 m²、磚窯主題公園 499.05 m²、退縮步道及公眾使用空間 1,534.49 m²、B 基地開放空間 1,246.73 m²、退縮步道及公眾使用空間 3,655.85 m²)可規劃自行車道使用，以及 B 基地天橋 C 至圖書館設置二樓人工平台 956.5 m²，皆屬公共使用空間，應永久提供社區外不特定民眾無償使用，不得違章建築，不得變更，且應無條件同意由管理機關辦理天橋 A-1、天橋 A-2(含活動平台)、天橋 C 後續之管理維護，並提供管理維護必要之作業空間，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

實施者提撥開放空間管理維護費用納入公寓大廈公共基金供作管理維護使用，其使用管理及維護辦法授權予各基地之管理委員會訂定實施，相關費用以公寓大廈公共基金支應。公共開放空間留設位置、範圍及管理維護權責說明詳如附錄四，管理委員會應就公寓大廈管理規約所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

四、綠建築管理維護及保固事項

(一) 本案規劃取得黃金級綠建築標章，依規定針對綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、污水垃圾改善指標等內容進行綠建築規劃設計，黃金級綠建築

標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，有效期限為 3 年，其標章期滿前 3 個月內應由大樓管理委員會依據「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理申請繼續使用。

- (二) 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，應保用 15 年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。綠建築相關設施為全體所有人之共有財產，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (三) 實施者依與新北市政府簽訂之綠建築協議書以保證金金額 5%核計綠建築管理維護費用，納入公寓大廈公共基金，提供綠建築相關設備管理維護必要費用。綠建築相關設施由管理委員會負責管理維護事宜，相關費用以公寓大廈公共基金支應。管理維護費用運用項目包括：綠建築設施維修、更新或保養所需費用、綠建築設施所需水電及清潔費用、僱用管理、清潔及維修人員之費用以及其他有關管理維護所需費用。

五、公有土地處理及更新後無參與分配之說明

更新單元內共有 6 筆公有土地，面積總計 5,682.23 m²，佔更新單元總面積比例約 29.82%，分屬道路、公園、廣場等公共設施用地，依據更新計畫將前述各項公共設施用地一併納入更新單元進行整體規劃設計及施工，未劃入重建區段(開闢方式及內容詳第八章公共設施興修或改善計畫)，於更新事業完成後，公有土地所有權人不參與分配。(土地權屬分布詳圖 5-1、權屬清冊詳表 5-2)

表 19-2 更新單元範圍內公有土地未劃入重建區段之說明(變更後)

使用分區	地號(福祥段)	土地面積(m ²)	土地權屬(管理機關)	未劃入重建區段之說明
道路用地	34	163.47	市有土地(新北市養護工程處)	已於民國 81 年辦理徵收，依民國 98 年擬訂之都市更新計畫，由本案實施者協助開闢計畫道路(含處理地上違建戶)，並做為履行更新計畫之義務。
	41	651.43	市有土地(新北市養護工程處)	屬未開闢計畫道路，依財政部國有財產局台灣北區辦事處 99/10/27 台財產北改字第 09900298311 號函，35 地號土地將來仍維持公共設施用地，以無償為原則，並應依國有財產法第 38 條規定辦理撥用。
	35(部分)	93.88	國有土地(新北市養護工程處)	屬原變更都市計畫協議之回饋事項，已於民國 97 年闢建完成且完成點交予新北市政府。現況為永和路。
公園用地	658	1,304.75	市有土地(新北市養護工程處)	屬原變更都市計畫協議之回饋事項，已於民國 97 年闢建完成且完成點交予新北市政府。
廣場用地	647	2,308.81	市有土地(新北市綠美化環境景觀處)	屬原變更都市計畫協議之回饋事項，已於民國 97 年闢建完成且完成點交予新北市政府。
	659	1,159.89	市有土地(新北市綠美化環境景觀處)	屬原變更都市計畫協議之回饋事項，已於民國 97 年闢建完成且完成點交予新北市政府。

註：依變更前之都更暨都設聯審第五次專案小組會議紀錄，本案實施方式為協議合建，故無都市更新條例第 30 條抵充及參與分配之適用疑義。