

從開工至落成之間的過渡期常見問題解答

問題：

1. 過渡期會有多長——何時開工、何時完工？
2. 施工時間為期多久？
3. 為什麼要在第二期擴建中完成所有的基地工程(site work)，而不將屬於第三期工程的部分延到將來再做？畢竟第二期擴建完成後可能會等許多年才開始進行第三期擴建，而且屆時還有可能不會通過。
4. Apache House 將在擴建整地時被拆除，那麼過渡期中教會辦公室將遷於何處？
5. 進出教會建地的交通模式為何？
6. 這段時期會如何影響停車的問題？停車位是否會因施工導致的較少可用地或封閉的空間而減少？若是如此，我們有何計畫增加額外的停車位？
7. 第二期與第三期擴建工程將有多少停車位？我們目前有多少停車位？
8. 工程中的安全考量呢(尤其對孩童而言)？
9. 施工期間會影響到兒童的遊樂設施嗎？
10. 施工期間教會星期日還提供午餐服務嗎？
11. 擴建工程將如何影響教會每週白天及晚上的聚會，如家庭之夜(family night)、禱告會和星期五的小組團契聚會？
12. 購買教會西鄰的 Coble 地產會為擴建計劃加值嗎？
13. Chapel Hill Road 將如何拓寬？
14. Cary 市政府是否會賠償我們因拓寬 Chapel Hill Road 而損失的土地，並為我們教會這一端提供十呎寬的步道？
15. Apache House 那兒有一棵美麗的栗樹(chestnut tree)，我們在整地時會將它保留下來嗎？
16. 是否有計畫為較大年紀的孩童興建遊樂設施？

答覆：

1. 過渡期會有多長——何時開工、何時完工？

過渡期將從開工前一個月開始，然後延續至完工後一個月。通常大約是十八個月。

明確地說，Cary 市政府會先發給我們建築許可通知 (AFC)。與此同時，RCCC 和承包商進行合約的協商以決定最終的合約內容。這便是過渡期的開始。收到建築許可通知並簽訂合同之後，便為施工期揭開序幕，而居住使用許可證(Permit of Occupancy)發下來後則為施工期劃下句點，這大約在接近過渡期尾聲、所有的文書作業都完成的時候。過渡期將持續十八個月左右。

2. 施工時間為期多久？

就技術上而言，當我們發給承包商開工通知時，便算是工程開始了。第二期擴建的施工時間預計為十五個月。

3. 為什麼要在第二期擴建中完成所有的基地工程(site work)，而不將屬於第三期工程的部分延到將來再做？畢竟第二期擴建完成後可能會等許多年才開始進行第三期擴建，而且屆時還有可能不會通過。

假定在第二期工程中完成所有的基地工程(site work)，會增加第二期的建造費用。我們要在這一階段完成所有的基地工程，係根據以下幾項理由：

優點：

1. 我們很有可能需要進行「挖與補」(cut and fill) 的程序來保持整個建地適當的平整。也就是說，我們需要用 Apache House 周圍多餘的泥土，來填補教會後面蓄水池 (retention pond) 四周的低窪地帶。這樣做會比將多餘的土運走、只預備第二期工程的建地便宜許多。第二期和第三期的地面必須與現有的地面高度相同，而且要與 Chapel Hill Road 相連在一起，就像我們目前進出教會的通道那樣。
2. 在第二期完成所有的基地工程，將使我們在第三期預定地上有平整的地區可做停車之用。
3. 若在第二期完成所有的整地工作，我們便可獲准在洛麗華人教會與東鄰的土地 (沿著現有的停車場和 Apache House 旁邊的那塊地) 之間建造所需的擋土牆(retaining wall)。

缺點：

1. 完成所有的基地工程，對第二期來說，費用會較高。
2. 假如分期進行整地工程，第二期的費用會較少，但長遠來說，第二期和第三期分開整地的費用，將比一次性地將建地整平的費用高出許多。
3. 假如在第二期需要用土填補低窪地區，我們將會需要從外面運土進來，這工程本身非常昂貴。

結論：

初始的花費較高，但絕對比分期整地的費用來得少。將 Apache House 周圍的土地整平也可使我們從草地獲取現在極需的停車區域。

4. Apache House 將在擴建整地時被拆除，那麼過渡期中教會辦公室將遷於何處？

首先，Cary 市政府希望我們在第二期整地時將 Apache House 拆除。Cary 市政府告訴我們，那是在 2001 到 2002 年討論第一期建造工程時就提出來的。

目前我們有一些可選擇的方案，但不僅限於此：

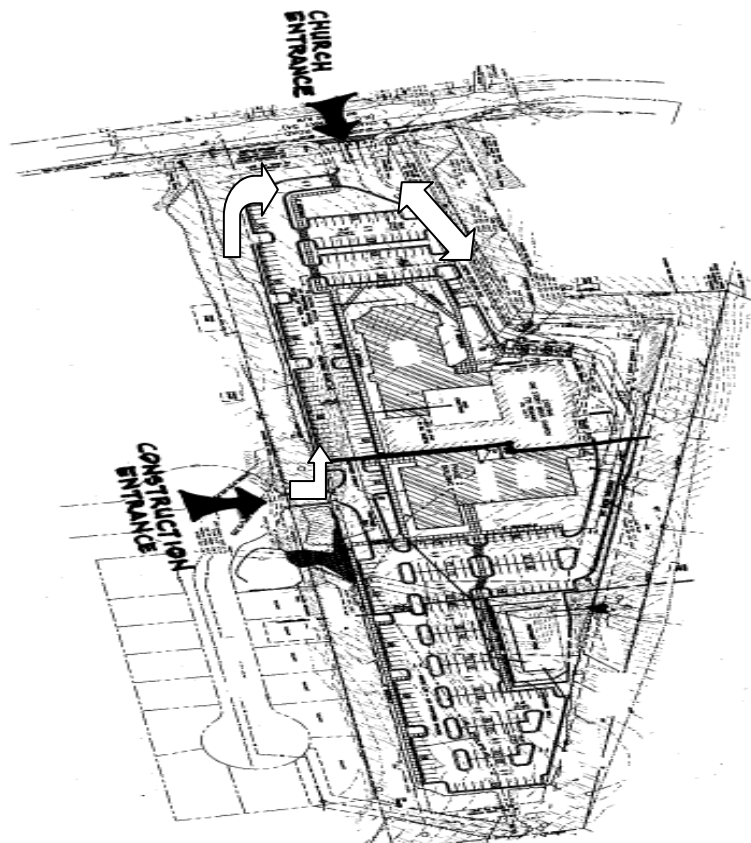
1. 教牧人員可以在家工作，然後我們將教會的一間教室改為行政助理周文筠的辦公室。
2. 向 Cary 市政府申請，許可我們在教會土地上暫時擺放辦公用的拖車(trailer)。
3. 租用教會附近的商業辦公室。

5. 進出教會建地的交通模式為何？

擴建工程實際的分段情況必須先和承包商討論來決定。我們預期在基地工程(site work)開始之前，必須先完成新的出入口，要從與我們後方停車場相連的鄰居土地上繞道進來。當我們在教會前面進行基地工程、從 Chapel Hill Road 進出的通道被擋起來之時，我們將使用新的通道進出教會。在加蓋新建築物時，教會的交通將回復由通往 Chapel Hill Road 的通道進出。新的出入通道只供建築工程使用(見圖一)。我們會有建築圍籬將建築工地和其餘的地區隔開。

車輛交通模式正如下圖所描繪的。進出教會的方式都相同，不會做任何改變。在工程期間，我們極力建議每個家庭盡可能地開一輛車來教會，以減少擁塞和停車困擾。

圖一 交通和進出的方向



6. 這段時期會如何影響停車的問題？停車位是否會因施工導致的較少可用地或封閉的空間而減少？若是如此，我們有何計畫增加額外的停車位？

在開始進行教會後方的加蓋工程之前，教會前面的土地會先被整平以作為額外的停車位之用。教會後方所有的停車位在施工期間都不能使用。施工期間有時會需要在星期天借用教會外的場地來停車。我們可以：

1. 請求在 Evans Road 上的 Cary Middle School 准許我們星期天(以及其他有特別聚會的日子)使用他們的停車場。
2. 請求在 Cary Parkway 和 Chapel Hill Road 交口的購物中心讓我們在星期天使用他們的停車場。
3. 請教會的各家庭一起共乘或是不要同一家家庭的成員分別開車來，以減少停車位的需要。

對於第一和第二項方案，我們需要提供往返停車場的接送服務。

無疑地，這會帶來許多困難和不便，不過只是暫時的，請大家共體時艱，善用這情況，使其發揮最大效益。

7. 第二期與第三期擴建工程將有多少停車位？我們目前有多少停車位？

首先，一個停車位的定義是一塊鋪平的八呎寬和二十呎長的區域(殘人停車位還要更寬一些)。

現有的：135 個停車位

第二期：105 個新停車位加上現有的，共 240 個

第三期：115 新停車位，共 355 個

其次，我們為什麼不能將更多的地鋪平變成停車位呢？因為有 Cary 市政府的法規限制。法規只容許或要求我們擁有足夠容納參加崇拜的人數的停車位。我們在第一期工程中說有 400 人在大堂參加崇拜，所以根據每三人一輛車的要求，我們需要 135 個停車位。在第二期我們說會有 720 人，所以需要 240 個停車位。法規不允許我們鋪設比崇拜人數更多的停車位，為了防止可滲水的土地流失，以免雨水流進鄰近的土地，造成鄰舍的房屋和庭院淹水。事實上，法規要求至少要保留某個百分比的可滲水土地，所以我們不能越線。

我們或許沒有注意到這件事，但是在減輕整個 NAC(Cary 市鄰里活動中心)——NW Maynard Road 西北角和 Chapel Hill Road 交界處所有開發的地區——雨水流量的五個相連的池塘中，RCCC 後方的蓄水池位於最後。每一個在上游的池塘——彼此相連下來——釋放它所積蓄的雨水到下一個池塘中，而洛麗華人教會的蓄水池是最後一個控制從 NAC 來的總雨水流量的地方。因此，當我們加蓋新建築時，我們會減少可滲水的土地面積，造成地面上更多的雨水流量，所以我們必須增加蓄水池的大小以盛接額外的水流。

8. 施工中的安全考量呢(尤其對孩童而言)？

如工程計畫所定，建築商在整個施工期間會將工地圍起來。他們會把擺放設備和材料的地區標示出來並且用圍籬隔開，以防週末時有人進入，好預備我們週末的活動和週日的崇拜。我們鼓勵各家庭(尤其家有活潑的孩童者)聚完會後不要在教會逗留，而是迅速離開教會，以將可能發生的意外減至最低。孩童遊玩時必須有大人在一旁監護。

在施工安全計畫中，我們會組成安全小組巡察整個工地，防止孩童在其中遊玩。我們要進一步請求家長們提醒孩子，不可到工地遊玩或是覺得有趣而爬上施工設備。

9. 施工期間會影響到兒童的遊樂設施嗎？

不會。在孩童的遊樂區中不會有任何工程進行。我們的目的是要將工地與其他地區隔開，以作為防範孩童跑進工地的安全措施。

10. 施工期間教會星期日還提供午餐服務嗎？

我們將會繼續星期天午餐的服務，但可能因工程所導致的擁塞而縮減服務的範疇。然而在整修廚房以連接新的交誼廳的施工期間，午餐事工或許暫停，完工之後再恢復。

11. 擴建工程將如何影響教會每週白天及晚上的聚會，如家庭之夜(family night)、禱告會和星期五的小組團契聚會？

因為施工所使用的進出口和我們平常所使用的不同，所以週間白天及晚上的聚會所受的影響非常有限。施工期間我們以 Chapel Hill Road 為進出口，而教會建築物後面的進出口僅供施工使用。

12. 購買教會西鄰的 Coble 地產會為擴建計劃加值嗎？

購買這塊土地肯定能夠為擴建工程提供更好的地勢；但是得花多少錢？值得嗎？如果我們教會願意以 Coble 先生所開的價錢買他的地產，當然可能成交。以下是一些有關這片地產的詳細資料供大家參考，以決定這塊地是否值得我們購買。

- 根據房地產稅記錄，Coble 地產屬低密度住宅用地（VLDR，Very Low Density Residential），亦即獨棟民宅位於大於一英畝之土地上。我們 2000 年購買 Beamer 地產時，也是同樣的情形。然而，Maynard 路西北段和 Chapel Hill 路交接的整塊角落已被劃為混合使用區（MXD，Mixed Use），也是 Cary 市政府指定的社區活動中心，可做商業、辦公和中密度及高密度住宅用地。因此 Coble 地產極不可能再以住宅用地（VLDR）上市，而會以混合使用地產（MXD）出售，並很可能開發成為辦公室或銀行建築物。
- 自從 2000 年我們為建堂而購買 Beamer 地產之後，我（湯長老）一向與 Coble 夫妻二人保持良好的關係。我當時曾詢問他們是否有興趣出售其地產，他們表示只要有合適的價錢，自然願意賣；而且早在 1998 年，Mt. Zion Baptist 教會已經願意以三十萬美元左右的價錢購買此地產。Coble 先生有口無心地告訴我，他比較希望將地產賣給我們教會，好讓土地成為大教會的一部份；他若收到任何報價，會優先通知我們教會，讓我們有機會競標。
- 我偶爾會問問他，是否有人開價。他卻說我們可以每平方英尺 \$10 美元開始議價。那麼據我們所知：

Coble 的土地有 2.09 英畝。一英畝= 43,560 平方呎。

43,560 平方呎/英畝 x 2.09 英畝 = 91,040.4 平方呎，所以議價的起點為\$910,404 美元。我告訴 Coble 先生，這價格對我們教會而言實在太高了。他要我們直接開個價，但我還沒這麼做。

根據三個星期之前我們查問的結果，目前其標價已降為\$480,000 美元。當初我們教會在 2001 年時，是以\$650,000 美元購得我們現有的 10.6 英畝土地。

將來拓寬 Chapel Hill Road 時，估計 Coble 的地產會損失一段 42 呎寬，341 呎長的土地。

42 呎 x 341 呎 = 14,322 平方呎= 0.33 英畝。

2.09 英畝 - 0.33 英畝= 1.76 英畝=76,666 平方呎；76,666 平方呎要價\$480,000 美元，相當於每平方呎\$6.26 美元。

根據以上的計算，我們可以想想是否值得以如此昂貴的價錢換取可能得到的好處。

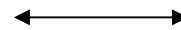
即使購買這塊地能夠為擴建工程提供較好的地勢，有利調整進出口的位置和增加停車位；然而為增加這 25-30 個停車位，如此的成本實在太高。況且將來拓寬和重整 Chapel Hill Road 時，沿路上的地主還都得損失不少昂貴的土地。

- Coble 地產上現有的房子很可能必須經過整修以後才適合我們教會使用。我們也尚未詳加考察，或完全了解，若是拆除這棟房子，是否能夠讓我們善加利用多出來的土地，加蓋停車位和修直現有的進出口。

圖二：Coble 地產 PIN 0754960090 (9290 Chapel Hill Road)；洛麗華人基督教會 PIN 075963530



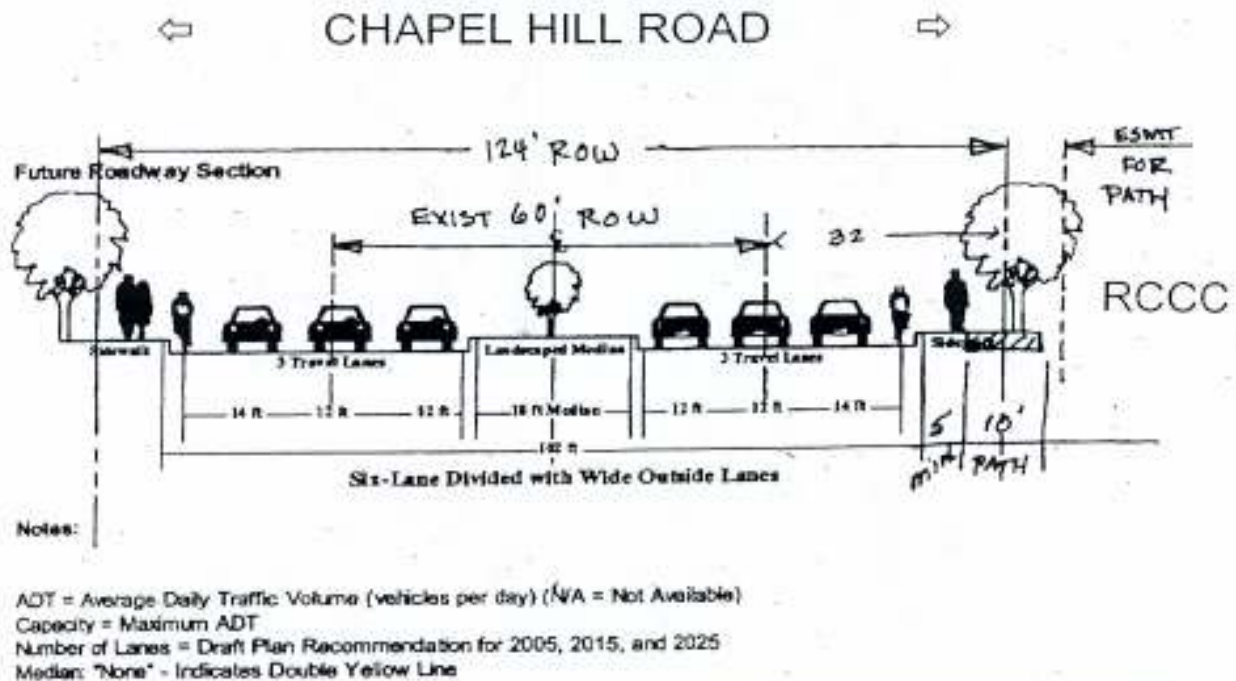
此圖顯示修直 Chapel Hill Road 時所需損失的土地



13. Chapel Hill Road 將如何拓寬？

長期來看，Cary 市政府計劃將 Chapel Hill Road 拓寬成為具有道路景觀設計安全島的六線道路（一邊三線）。這部分的擴建工程會導致交通堵塞，但堵塞的情況在星期天應該不致於太嚴重。我們另外會被徵收（“捐獻”）的三十二呎寬的土地〔從路邊往 Aparché House 量〕，是所拓寬道路的一部分，也提供了一條十呎寬的步道。此外，Cary 市政府期望我們提供和維修三呎寬的緩衝地界，且不能夠在緩衝地界上蓋建築物。請參看下列草圖〔圖三〕。

圖三： 此圖顯示拓寬為六線道的 Chapel Hill Road，中間有安全島，並在 RCCC 這端有十呎寬的步道。



14. Cary 市政府是否會賠償我們因拓寬 Chapel Hill Road 而損失的土地，並為我們教會這一端提供十呎寬的步道？

依據政府土地徵收權，我們將另外再被徵收三十二呎寬的土地。就如其他的市政府一般，Cary 市政府對所徵收的土地也僅給予極有限的補償；因為土地徵收權授權政府徵用土地，並不需要以合理的市價補償地主。例如：Cary 市政府在三年前（2007 年 7 月 3 號），以 \$52,756 補貼我們在第一期計劃中，建造下水道工程所支出的 \$177,000 花費。至於我們在 2003 年拓寬 Chapel Hill Road 所支出的費用，至今尚未從 Cary 市政府收到任何補貼。

15. Apache House 那兒有一棵美麗的栗樹(chestnut tree) ，我們在整地時會將它保留下來嗎？

這棵栗樹座落的位置不佳，而移植這棵龐大的老樹又實非輕而易舉之事，因此保留它的可能性不大。不過在整個建造設計中，已計劃栽種其他配合景觀設計的植物。當然，在啟用新的建築物之後，我們可以考慮再種一棵栗樹，供後人享用。

16. 是否有計畫為較大年紀的孩童興建遊樂設施？

目前我們的計劃中沒有此項較不重要的方案。雖然過去沒有討論過這個項目，一旦我們決定進行擴建計劃，此項方案還是可以被提出來討論。

