

## 新北市政府 開會通知單



104

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月10日

發文字號：新北府城更字第1094714382號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本案都市更新事業計畫書、都市設計報告書、估價報告書、意見表及提案單各1份

開會事由：召開「擬訂新北市蘆洲區九芎段697地號等7筆土地都市更新事業計畫案」第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：109年12月30日(星期三)上午9時30分

開會地點：本府4樓401會議室(新北市板橋區中山路1段161號4樓中型會議室0401)

主持人：彭委員建文、張委員銀河

聯絡人及電話：鄭雅文(02)29506206 分機803(都市更新)、  
邱筱梅(02)29603456 分機7214(都市設計)

出席者：汪委員俊男、林委員佑璘、黃委員宏順、王委員進祥、李委員耀中、康委員佑寧、羅委員文明、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽

列席者：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府消防局、新北市政府養護工程處、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫沼(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、益琦建設股份有限公司(代表人：周元琪)、弘傑城市開發股份有限公司、林秀芬建築師事務所

副本：楊文棋(轉知其他12人)、楊文棋(通訊地址)(轉知其他12人)、李恭仁、張双印、張家棟、張翠蘭(通訊地址)、張秀蘭(通訊地址)、張秋子(通訊地址)、張淑貞(通訊地址)、張秋華(通訊地址)、張黃嬌妹、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市蘆洲區公所、新北市蘆洲區中路里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政



備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、請實施者會同規劃、建築設計、估價等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。
- 三、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事及本案相關單位及公有土地管理機關撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。
- 四、因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。另因會議室屬密閉空間，與會者請配戴口罩。會議當日請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另非本人出席與會者需出具委託書(委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載)。
- 五、有關「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」之相關規定，請逕至本府都市更新處網站查閱(網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。
- 六、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具(塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒)及杯水，請與會來賓勿攜入。



# 新北市政府

案由	「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」 第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組			
類別	會議日期	109 年 12 月 30 日		
	召集人	彭委員建文	法令適用日	106 年 6 月 29 日
本次專案小組版計畫檔案書資料部分，請至以下網址下載審閱： <a href="https://drive.google.com/drive/folders/1m-9dJ1wD6jPLbsQ1AcP43u0_0zHadJ6b?usp=sharing">https://drive.google.com/drive/folders/1m-9dJ1wD6jPLbsQ1AcP43u0_0zHadJ6b?usp=sharing</a>				

壹、基本資料：

實施者	益琦建設股份有限公司				
規劃團隊	弘傑城市開發股份有限公司、林秀芬建築師事務所				
基地位置	蘆洲區和平路 185 巷以南、和平路以西、和平路 121 巷以北、光華路 175 巷及九芎街以東所圍街廓範圍內。				
基地面積	4,329.75 m <sup>2</sup>				
更新前戶數	合法 5 戶/違章 16 戶				
土地使用分區	住宅區（法定容積率 200%、法定建蔽率 50%）				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	國有：財政部國有財產署 13.50 m <sup>2</sup> (0.31%)			
	私有土地	4,316.25 m <sup>2</sup> (99.69%)			
報核時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
	私有計算總和	4,316.25	39	302.00	6
	排除總和	90.97	2	-	-
	同意數	3,802.75	21	246.00	4
	同意比例	90.00%	56.76%	81.46%	66.67%

貳、辦理歷程：

時間	事由
106 年 6 月 26 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
106 年 6 月 29 日	實施者擬具事業計畫報核
107 年 3 月 7 日起	辦理公開展覽 30 日；106 年 3 月 6 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；107 年 3 月 20 日召開公辦公聽會

107年7月20日	第1次都更暨都設聯審專案小組
109年5月15日	第2次都更暨都設聯審專案小組
109年12月30日	第3次都更暨都設聯審專案小組

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	併同本次召開聯席審查會議
容積移轉審查	本案依106年1月26日修正之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理

肆、事業計畫內容概述：

項目	公展版	第2次小組版	本次小組版
建築量體	一幢兩棟地上22層、14層/地下4層	一幢兩棟地上20層/地下4層	
建物構造	鋼筋混凝土造		
單元戶數	共計204戶住宅單元	共計210戶住宅單元	
停車位數	汽車181部/機車204部/自行車74部	汽車233部/機車210部/自行車53部	
都市更新獎勵	2,565.18 m <sup>2</sup> (29.62%)	2,738.15 m <sup>2</sup> (31.62%)	2,636.75 m <sup>2</sup> (30.45%)
容積移轉	3,463.80 m <sup>2</sup> (40.00%)	2,138.89 m <sup>2</sup> (24.70%)	2,138.89 m <sup>2</sup> (24.70%)

伍、作業單位初核意見：

一、本案申請相關容積獎勵項目如下(依105年5月27日修正發布之核算基準)：

獎勵項目	公展版		第2次小組版		本次小組版		作業單位初審
	面積(m <sup>2</sup> )	額度	面積(m <sup>2</sup> )	額度	面積(m <sup>2</sup> )	額度	
五、環境景觀 A1：設計建築蔽率	432.97	5%	432.97	5%	432.97	5%	提請討論三、(一)
六、留設4米以上人行步道	979.64	11.31%	999.68	11.54%	974.94	11.26%	提請討論三、(二)
七、綠建築(黃金級)	259.78	3%	259.78	3%	259.78	3%	提請討論三、(三)

九. 規模獎勵	892.79	10.31%	892.79	10.31%	892.79	10.31%	尚符規定	
十二. 依條例申請容積獎勵者	(五)屬本府消防局列管之狹窄小巷道火災搶救不易地區，並協助開闢或配合退縮者	-	-	152.93	1.77%	76.24	0.88%	註1及提請討論三、(五)
都更獎勵合計	2,565.18	29.62%	2,738.15	31.62%	2,636.75	30.45%		
容積移轉	3,463.80	40.00%	2,138.89	24.70%	2,138.89	24.70%	提請都設討論	
申請獎勵總計	6,028.98	69.62%	4,854.70	53.58%	4,854.70	53.58%		

註1. 經查本案消防檢討圖說，仍與本次小組版配置圖說不一致，請確實檢討並重新提送消防主管機關審查。

二、計畫書內容部分：

- (一) 計畫書 P. 15-2 頁，有關財務計畫提列容積移轉費用，請於計畫書備註載明相關提列說明。
- (二) 計畫書 P. 15-8 頁收入說明車位數量與面積計算表之車位數不一致，請釐清修正。

陸、提請討論事項：

- 一、**人民陳情部分**：本案歷次人民陳情意見詳附件—人民陳情綜理表，本案尚有數位所有權人尚未同意參與更新，有關溝通協調情形，請實施者說明後提請討論。
- 二、**現有巷道廢止或改道**：有關本案範圍內之現有巷道(和平路 121 巷 8 弄)擬辦理部分巷道廢改道，因本案未將整段巷道納入範圍，故請實施者依前次小組所提意見，說明其申請改道之依據、鄰地出入、5 大管線及排水等相關管線設施埋設處理情形、改道後留設範圍及與鄰地周邊關係後，提請討論。

三、**建築容積獎勵**：

- (一) A1 設計建蔽率：請實施者依前次小組意見說明修正情形及計算式內容後，提請討論。另有關於本案建蔽率計算，請本府工務局協助提供意見。

(二)人行步道：本案依前次小組所提意見，請實施者說明人行步道獎勵範圍及現有巷道關係以及人行步道規劃串聯性之修正情形後，提請討論。

(三)黃金級綠建築：

1. 本案採 2015 版免評估生物多樣性指標(黃金級綠建築分數 48 至 58 分範圍內)，請實施者說明指標得分情形(51.99 分)、各項指標檢討評估結果，業經第 2 次小組說明依意見修正後原則同意，故請實施者說明修正情形，並請台灣建築中心提供意見，提請確認。

2. 綠建築保證金涉及估價部分，前次小組爰同意 2 樓以上均價 442,275 元/坪，惟本次配合相關意見修正調整為 2 樓以上均價 443,067 元/坪，請實施者說明後，提請討論。

(四)規模獎勵：經查核尚符規定，並業經第 2 次小組原則同意。

(五)屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，並協助開闢或配合退縮部分，請依作業單為初核意見(註 1)及以下意見說明後提請討論：

1. 本案範圍內和平路 121 巷 8 弄屬本府消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區，惟本案涉及辦理申請部份現有巷道廢止或改道情形，應綜合評估檢討更新前後消防救災及動線通行之貢獻度，請實施者通說明後提請討論。

2. 有關本案防災避難計畫，請實施者說明並請消防局表示意見。

(六)容積移轉：本案前次小組就容積移轉申請額度內容所載不一致之情況，請實施者說明所提容積移轉評點機制內容及目前申辦進度，並提請都市設計委員討論。

四、**建築規劃設計**：車道出入口及人車動線部分，就前次小組所提意見請實施者說明本案停車出入口位置、規劃內容、交通動線、與周邊道路設施及鄰房間關係之修正情形，並請交通局表示意見後，提請討論。

五、**管理維護計畫**：有關本案開放空間及綠建築管理維護事項及費用部分，請實施者說明內容後，提請確認。

六、**財務計畫及共同負擔** (依 104 年 1 月 16 日修正發布之基準提列)：

(一)人事行政管理費用：提列 5.5%，經查符合規定，提請確認。

(二)銷售管理費用：提列 6%，經查符合規定，提請確認。

(三)風險管理費用：以上限 12%提列，就前次小組所提意見，本案共同負擔比率從 49.21%調降至 49.14%，請實施者就修正情形及提列理由說明後，提請討

論。

(四)申請容積移轉所支付之費用：請實施者說明其計算基準後，提請討論。

七、**選配原則**：有關本案選配原則就前次小組所提意見，請實施者說明修正情形及原則內容後，提請討論。

八、**信託及續建機制**：本案續建機制採信託方式處理，有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，請實施者說明後提請討論。

**擬辦**：本案審查結果，謹提請審議會確認

**決議**：



人民陳情意見綜理表

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
1	楊文棋(九芎段 697 地號)	<p><b>107年3月20日公辦公聽會</b>            本人為「擬訂新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」基地範圍內土地所有權人，我對於本案有下列意見表達：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案談好久了，好不容易公展了，我希望之後可以盡速完成審查案，趕快拿到建照，我可以趕快住到新房子。</li> <li>2. 關於建築物的外觀造型，我們許多地主都覺得看起來太像辦公室，而且顏色黑漆漆的配上白色對比，牆壁又一格一格，看起來怪怪的，不夠大氣，希望實施者跟建築師要檢討修正，符合我們蘆洲這邊的環境，跟居民的喜好。</li> </ol>	<p>1. -</p> <p>2. 後續建築師將配合專案小組意見併同考量及修正建築規劃設計。</p>
		<p><b>109年5月15日第2次專案小組</b>            地主的心聲都是差不多!希望這土地能夠獲得發揮，總是有人在阻擋這個社會的發展，故意在刁難，已經有五六組建商來談過，就是有人獅子大開口，使這塊土地沒有辦法活化。所以地主主要聯合起來，就是要維護我們自己的權益。</p>	<p>已納入 109.5.15 第 2 次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。            實施者已回應於計畫書，P. 綜-3</p>
2	<p>鄰地(範圍外)670、671、675 地號黃穎翰等 7 人及柯竣中等 16 人，共計 23 人</p>	<p><b>107年5月31日陳情</b>            針對目前執行都更案「新北市蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」，鄰房地號 675/670/671 委請代為向該建商陳情表達鄰房協商之意願，特此通知。</p>	<p>已於 107 年 5 月 31 日函轉予實施者納入考量。</p>
		<p><b>107年7月20日第1次專案小組</b>            675、670 及 671 地號曾於 107 年 5 月 23 日陳情希望能納入本更新案，經實施者於 107 年 7 月 6 日召開鄰地協調會後陳情人表示不願納入本更新案，提出撤回 107 年 5 月 23 日陳情之書面資料。</p>	<p>已納入 109.5.15 第 2 次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。            實施者已回應於計畫書，P. 綜-12</p>
3	張秀蘭、張秋子、張淑貞、張秋華(九芎段 697 地號所有權人)	<p><b>109年5月15日第2次專案小組</b>            由童兆揚律師代為發言</p> <p>陳情摘要：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關實施者並未與所有權人溝通、並未架設專案網站及提供資料問題。</li> <li>2. 產權異動疑義且漏列拆遷補費用是否影響所</li> </ol>	<p>已納入 109.5.15 第 2 次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。            實施者已回應於計畫書，P. 綜-2</p>



項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
		當事人分配權益。 3. 計畫書之選配原則及財務計畫共同負擔所提列項目之合理性。	
4	張双印(九芎段697地號所有權人)	109年5月15日第2次專案小組 由張家榮代為發言  因有違章建物占用土地，已經提出訴訟，經由法院判決勝訴，手邊有台灣高等法院民事判決書，可以呈給各位委員供參。認為在違章建物部分應拆屋還地，還給予本人。這部分是屬於地主之間私人糾紛，我父親聯合與其他地上物所有權人提出訴訟，也已判決勝訴，這屬於地主之間私人糾紛，與建設公司毫無任何關係，那因為有新北市政府都市更新的德政，讓住戶有機會將老舊房屋能改建成為新大樓，也期盼能盡快入住新大樓。	已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-3
5	張黃嬌妹	109年5月15日第2次專案小組 由張勝雄代為發言  張黃嬌妹是我母親，她老人家已經八十幾歲了，我父親為了這個土地，他二十幾年前就與這些共有的地主都談過，當初張家棟先生就是不願意，也要大家負擔他一百坪的土地，所以一直沒有辦法談攏，從二十幾年前就是這樣。到最後，我父母親都放著，如今我父親離世，都還沒有辦法看到這個事情成功。今天幸好有人出來整合這個事情，對我們地主來講，尤其我母親已經高齡，我多希望她可以看這件事情完成。在老人家的內心裏面他都一個痛，永遠沒有辦法處理這個問題。也謝謝建設公司，各個很努力的人在做協調，希望他能夠成功的完成一件事情，對老人家來說，是一個很大的鼓勵，謝謝。	已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-3
6	李恭仁(和平路121巷8弄40號)	109年5月15日第2次專案小組  這裡面並沒有我們名字，我們三個兄弟被屏除在外，原因是因為我父母親當初買這塊土地跟上面建物，對方並未過戶給我們。這件事情過了幾十年下來，我在那邊住了五十年，然後碰到都更這個事情，對方告我們占用他的土地，於是就跟他們進行官司，官司結果我們勝訴，	已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-3

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
		<p>原因很簡單，因為地是我們的。但我們還是沒有在這裡面，也沒有人來跟我們講都要發生什麼事，所以我沒有辦法，所以只好寫信給市政府，我說不知道哪一天房子就被拆掉了，不知道要去住哪裡，他們說我沒有權狀，可是市政府給我們的回應承租戶跟永佃戶都是有權利的，那我就不知道我是購買得這個土地，法院也判我屬於有權占有，是否有權加入這個都更，希望市政府可以給我一個答案，是否可以將我的名字列在那裏面，我是同意的或是不同意的都可以，到目前為止都還未問過我同不同意，所以我應該在裡面，但沒有在裡面，這房子我已經住了50年。</p>	
7	楊文棋等 12 人	<p><b>109年7月2日陳情</b> <b>詳附件</b></p> <p style="text-align: center;">陳 情 書</p> <p>受文者：新北市政府都市發展局</p> <p>主旨：陳情人等係自認對北布萊洲區九等段 697 地號等 7 筆土地所有權人等，並對該區內之住戶及所有權人法律上應有之權益！</p> <p>說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>陳情人等係自認對北布萊洲區九等段 697 地號土地之所有權人，查該段地：       <ol style="list-style-type: none"> <li>數十筆地，陳情人等係自認其有依法繼承之地位，據如：           <ol style="list-style-type: none"> <li>新北布萊洲區九等段 697 地號土地之宗地面積為：2,043.84 平方公尺（約 619.17 坪），陳情人等繼承範圍為：1/18，約 34.40 坪，繼承後所有權使用高達 33 坪之土地面積，且未曾共同負擔過出土地所有權之應負擔面積。</li> <li>陳情人等於一、二十年間，曾數度有開發建置之機會，均曾與陳情人等洽談，潘越是獅子大開口，除了其原有約 34.40 坪土地依應分給比例計算所有之外，另要求以上土地面積 100.2 坪計算可建樓地板面積等權利，陳情人等因工程困難，遂與潘越洽談，潘越遂將土地所有權及開發之建商權讓與陳情人等。</li> <li>陳情人等係自認對該區應負擔面積一、司法，通過了陳情人等一個公道，臺灣高等法院民事庭分則以 107 年度上字第 959 號、108 年度上字第 521 號判決陳情人等請求返還不當得利，將潘越地等事件勝訴，判決文影本詳和附件一、附件二。</li> </ol> </li> <li>自 107 年 5 月 15 日召開之「陳情人等與潘越等 697 地號等 7 筆土地所有權人等陳情會議」第 2 次陳情人等與潘越等陳情會議小組會議，潘越有簽名據陳情人等之委託人陳文棋律師發言表示：陳情人等曾通知、說明及溝通本案……云云，實則不然，實施者曾已依法通知全體利害關係人（詳如何作三、中華郵政特准掛號並保存存摺影本，公證會因快遞被拒收及郵政人員、大信公司會計師與陳文棋律師等中華郵政特准掛號並保存存摺影本，正本已送 貴局，參加公證會，當時陳情人等子女亦有出席 109.06.29 之公證會（如附件一）；再，實施者曾對陳情人等詳加說明本案計畫，並於 104.10.05 年屆滿 6 年時領取房屋所有權狀及說明及溝通本案計畫，此有當時領取房屋所有權狀之照片（如附件二）為證，另，自法律師曾說明陳情人等應向實施者或潘越領取分期剩餘房屋 180 坪使用權後，潘越亦曾同意參與本案，不知貴局法律師是否因實施者過於積極於此種錯誤，忽在本案小組會議上說出與事實大相逕庭之陳情呢？</li> <li>同次會議中，潘越先生也發言表示：……我父母親曾相買這塊土地跟上面建物，對方並未通知我們……云云，意圖參與本案，事實上，潘越先生的父母親未有付清買不動產之款項，且息於陳情人等所有權狀登記，並已屬於潘越，是以，潘越先生的父母、潘越先生並非自認對北布萊洲區內之土地所有權人，實乃與本案無關之人，繼而臺灣新北地方法院民事 103 年度訴字第 931 號判決，臺灣高等法院民事 103 年度上字第 1533 號判決及臺灣新北地方法院民事判決確定證明書（詳和附件四）即明，何來參與本案之權利呢？</li> <li>新北市政府都市發展局李議員神威，想請貴會協助從新北市政府都市發展局確實依法處理本案，讓有心人士以懇切之手法從容參與建設，以維護陳情人等法律上之應有權益。</li> </ol> </li> </ol> <p>附 件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>臺灣高等法院民事 107 年度上字第 959 號判決本卷影。</li> </ol>	<p>已於本處 109.7.9 新北更事字第 1094707583 號函回復陳情人，並請實施者載於計畫書回應說明，供後續審議參考。實施者已回復於計畫書 P.綜-1。</p>

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
		<p>二、臺灣高等法院民事庭 103 年度重上字第 521 號判決影本 查得。</p> <p>三、中興鄉民意會先否辦理函件存卷影本係置，於該會經執 持有關該會委員名單，及會議案件辦理等影本 送中興鄉鄉民代表會核辦執照各委員。</p> <p>四、臺灣新北地方法院民事 103 年度訴字第 103 號判決影本 、臺灣高等法院民事 103 年度重上字第 103 號判決影本 及臺灣新北地方法院民事判決確定證明書影本各壹份。</p> <p>五、</p> <p>一、張家棟子女出席公證會想照。</p> <p>二、實施者代表符任張家棟行上說明及其連本行產時之徵家 棟照照。</p> <p>六、新北市政府都市計畫科 七、新北市政府工務局地政科</p>	