

列席者

檔 號：

保存年限：

新北市政府 開會通知單



10455

臺北市中山區長安東路2段81號9樓之5

受文者：弘傑城市開發股份有限公司

發文日期：中華民國107年7月3日

發文字號：新北府城更字第1073535745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(含光碟)、都市設計報告書(含光碟)、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暨權利變換案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：107年7月20日(星期五)下午2時30分

開會地點：新北市政府11樓西側第一會議室(1122)(新北市板橋區中山路1段161號11樓1122會議室)

主持人：彭委員建文、邱委員英浩

聯絡人及電話：謝昕穎(02)29506206 分機803(都市更新)、李婉瑄(02)29603456 分機7254(都市設計)

出席者：林委員啟賢、謝委員慧鶯、張委員雨新、林委員嘉慧、黃委員細清、盛委員筱蓉、曾委員光宗、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧

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住宅發展科、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、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、許幹事世迪(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、許幹事仁成(開發科)、莊幹事家梅(都設科)、吳幹事亞翰(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、三門聯合建築師事務所

副本：楊文棋、楊文棋(通訊地址)、黃穎翰等7人(請轉知其他陳情人)、柯竣中等16人(請轉知其他陳情人)、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員坤城、李議員余典、蔡議員明堂、陳議員啟能、陳議員幸進、鄭議員金隆、李翁議員月娥、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、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處更新事業科

備註：

- 一、本次會議開始前將先至更新單元現場勘查，請委員於會議當日下午1時整於本府1樓南側大門口集合前往，會議預定於下午2時30分開始，屆時請實施者派員領勘。
- 二、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 三、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。
- 四、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)。
- 五、若相關所有權人欲出席會議陳述意見，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。另請提供書面意見，非本人出席與會者需出具委託書；不克出席者亦得將書面意見郵寄至本府都市更新處。
- 六、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>)。
- 七、為響應減碳環保政策，減少都市更新審議程序耗費紙張，都市更新事業計畫書分成A冊(基本資料)及B冊(實質內容)，請委員於會議當日攜至會場，並請實施者於本會議結束後，將A冊收回保管，下次召開專案小組會議時再提供委員審閱；另本府所屬各一、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 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組			
類別	會議日期	107 年 7 月 20 日		
	召集人	彭委員建文	法令適用日	106 年 6 月 29 日

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、三門聯合建築師事務所				
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 ²				
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 ² (0.31%)			
	私有土地	4,316.25 m ² (99.69%)			
報核時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	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

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	本案預計依 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，目前尚未送審

肆、事業計畫內容概述：

項目	公展版/本次小組版
建築量體	一幢兩棟地上 22 層、14 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
停車位數	汽車 181 部/機車 204 部/自行車 74 部
都市更新獎勵	2,565.18 m ² (29.62%)
容積移轉	3,463.80 m ² (40.00%)

伍、權利變換計畫內容概述：本案採事業計畫及權利變換計畫分送

陸、作業單位初核意見：

一、本案申請相關容積獎勵項目如下(依 104 年 8 月 31 日修正發布之核算基準)：

獎勵項目		公展版/本次小組版		作業單位初審
		面積 (m ²)	額度	
五. 環境景觀	A1：設計建蔽率	432.97	5.00%	註 1 及提請討論三、(一)
六. 留設 4 米以上人行步道		979.64	11.31%	註 2 及提請討論三、(二)
七. 綠建築(黃金級)		259.78	3.00%	註 3 及提請討論三、(三)
九. 規模獎勵		892.79	10.31%	
都更獎勵合計		2,565.18	29.62%	
容積移轉		3,463.80	40.00%	提請都設討論
申請獎勵總計		6,028.98	69.62%	

註 1：有關申請設計建蔽率獎勵部分，計算內容誤用 100 年 8 月 18 日訂定發布之核算基準，請修正。其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責。

註 2：有關申請人行步道獎勵部分，請套繪一層及二層以上平面圖、建築線指示圖及周邊現況，並於圖面標示留設鋪面材質之相關圖說，以利審議。另人行步道獎勵部分應直線順平、標示告示牌設置位置、套繪車道出入口應留設之停等空間，其留設長度至少 6 公尺以上為原則，請修正。

註 3：有關申請綠建築獎勵部分，請於計畫書第 10 章載明本案適用版本。

二、有關物價指數處理部分，物價調整基準日需與權利變換計畫之評價基準日一致，本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，目前屬事業計畫階段，故物價指數暫不予調整，請修正。

三、計畫書內容部分：

- (一)都市更新審議資料表部分，公開展覽及公辦公聽會日期未填寫，請修正。
- (二)經查本案所有權人及人數異動，有關土地及合法建築物權屬清冊及財務計畫等相關內容，請釐清後修正。
- (三)有關廢巷改道部分，本案範圍內之現有巷道(和平路 121 巷 8 弄)擬辦理改道，請於計畫書內檢附改道前後之面積、套疊建物套繪圖，並請標示改道後之起訖點、長度、寬度、尺寸等，請補充。
- (四)P11-3 請敘明汽車、機車及自行車之數量。
- (五)其他應加表明之事項，請補充風險控管機制內容。
- (六)本案於 106 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，實施方式為權利變換，請補充說明本案雨遮是否登記及計價，俾利後續權利變換計畫執行。

四、估價報告書部分，未有實施者的委託估價條件函，請補充。

柒、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

- (一)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)鄰地 670、671、675 地號所有權人表達希望併同本案更新，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：

- (一)有關本案範圍內之現有巷道(和平路 121 巷 8 弄)擬辦理巷道改道，因本案未將整段巷道納入範圍，故請實施者說明其申請改道之依據及鄰地出入情形後，提請討論。
- (二)有關巷道改道部分，其是否尚供其他住戶出入使用及地下是否尚有 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，請實施者說明後提請討論。

(三)本案改道後之現有巷道以不等寬方式留設，請實施者說明後提請討論。

三、建築容積獎勵：

(一)設計建蔽率：請實施者依規定說明計算式內容後，提請討論。另有關本案建蔽率計算，請市府工務局協助提供意見。

(二)人行步道：植栽及街道家具等須順平且不凸出地面層阻礙通行，請實施者分別說明位置、範圍、內容及告示牌設置位置後，提請討論；此外，有關人行步道規劃之串聯性，請實施者說明後提請討論。

(三)黃金級綠建築：

1. 本案採 2015 版(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(51.55 分)、各項指標檢討評估結果，並請台灣建築中心提供意見後，提請討論。

2. 綠建築保證金涉及估價部分(2 樓以上均價 388,068 元/坪)，請實施者說明後提請討論。

3. 估價報告書部分，勘估標的與比較標的皆相距不遠，惟區域因素總調整率有所差別；另比較標的 1 及比較標的 3 的價格日期皆為 106 年第 2 季，在價格日期調整百分率卻分別為 100%及 101%，以上請實施者說明後提請討論。

(四)容積移轉：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：

(一)車道出入口及人車動線部分，請實施者說明本案停車出入口位置、規劃內容、交通動線、與週邊道路設施及鄰房間之關係，並請交通局幹事表示意見後，提請討論。

(二)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後，提請確認。

五、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，請實施者就提列理由說明後，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。

(五)開放空間管理維護費用：以每平方公尺 5,000 元估算，經查符合規定，提

請確認。

(六)綠建築管理維護費用：依綠建築保證金之5%計算，經查符合規定，提請確認。

六、選配：

(一)有關財政部國有財產署針對公有地參與都更分回之房地，是否有公營出租住宅或社會住宅需求，請本府城鄉發展局提供意見後提請討論。

(二)有關選配原則內容，「(二)受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值10%為限」，似有限縮所有權人權益之疑慮，詳細執行細節請實施者說明後，提請確認。

七、信託及續建機制：本案未敘明風險控管機制內容，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。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：

「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1次都市更新暨都市設計聯審專案小組版計畫書檔案，請至以下網址下載審閱：

網址：<https://goo.gl/MtUnm4>

人民陳情意見綜理表

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形	小組決議
1	楊文棋	<p>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"> 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。 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. - 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。 	
2	<p>鄰地 670、 671、675 地號 黃穎翰 等 7 人 柯竣中 等 16 人</p>	<p>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>	

新北市都市更新審議委員會意見表

案名	「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 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組
意見	
簽名	
<p>如會議當天不克出席，請郵寄至 22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓 新北市政府都市更新處更新事業科 承辦人員：謝昕穎 電話：(02)29506206 分機 803 傳真：(02)29506556 或 E-mail 至 AP3508@ms.ntpc.gov.tw</p>	

中 華 民 國 年 月 日