

## 新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：謝昕穎

電話：(02)29506206 分機803

傳真：(02)29506556

電子信箱：AP3508@ms.ntpc.gov.tw



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3月29日

發文字號：新北更事字第1073532545號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

主旨：檢送107年3月20日「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」公辦公聽會會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本處107年3月8日新北更事字第1073531745號開會通知單續辦。
- 二、若對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本處彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上市府城鄉發展局網站 (<https://goo.gl/7MFztg>) 下載。

正本：張委員雨新、林委員啟賢、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、陳月嬌、張志正、張志堅、張志玲、林張阿妍、張惠玉、張惠玉(通訊地址)、張惠美、張惠敏、張曼華、張滿麗、張惠錦、林祺偉、廖素卿、張雙印、張雙印(通訊地址)、戴詩倩、黃連財、曾張亮、張勝凱、張正坤、張景德、林陳時、林陳時(通訊地址)、林志松、林志華、林志陽、許林秀蓮、林秀香、林秀芬、邵格位、陳永輝、王和妹、張婉琳、張婉娟、張江日、鐘海水、張建國、張宗朝、張宗朝(通訊地址)、張家棟、張黃嬌妹、張黃嬌妹(通訊地址)、張捷瑩、張志超、楊文棋、楊文棋(通訊地址)、張頌濬、周依震、羅朱陳貞梅、張志璋、楊和雄、陳春米、張施碧、張施碧(通訊地址)、張頌胤、張春男、林羽卿、黃劍輝、張志佑、張鈺樺、張鈺樺(通訊地址)、周元琪、周元琪(通訊地址)、華泰商業銀行股份有限公司(代表人：賴昭銑)、邱羽彰、邱嘉嫻、楊李雪、新北市政府地政局、兆豐資產管理股份有限公司(代表人：李源鐘)、新北市蘆洲區農會、楊新典、楊幼蘭、楊良泉、楊如敏、楊志文、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、新北市蘆洲區公所、新北市蘆洲區中路里里辦公處

副本：新北市政府警察局、新北市政府警察局蘆洲分局(以上均含附件)、新北市政府都市更新處更新事業科

處長張溫德



# 「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」

## 公辦公聽會會議紀錄

- 壹、會議時間：民國 107 年 3 月 20 日(星期二)上午 10 時整
- 貳、會議地點：溪墘湧蓮市民活動中心(新北市蘆洲區信義路 65 號)
- 參、主席：張正工程司瀟婷
- 肆、出席人員：詳簽到簿
- 伍、主席致詞：略 記錄：謝昕穎

今天是「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」公辦公聽會，是由市府都市更新處依都市更新條例第 19 條規定辦理，主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議，本案目前為事業計畫階段，本階段的重點為容積獎勵項目、額度、建築規劃設計及實施方式、財務計畫等內容，後續將由實施者先向各位說明本案的計畫內容。

### 陸、實施者簡報：略

### 柒、意見陳述與回應：

#### 一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)本案擬申請容積移轉 40%，請實施者提送下列資料：

- (1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
- (2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- (3)容積移轉來源及成本說明。
- (4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 29.62%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三)本案國有土地比例 0.31%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(四)本案共同負擔比例高達 56.24%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

#### **捌、委員綜合意見：**

- 一、舉辦公辦公聽會目的為讓各位地主針對實施者所做的設計及規劃提出意見，以作為後續審議參考。
- 二、因本案非屬完整街廓，現況交通動線相對不完善，建議實施者調整設計，改善周邊道路的串連，並配合適宜人行步道規劃。
- 三、在建築規劃方面，建議車行及人行動線應明顯分隔，人行動線須清楚標示。
- 四、本案更新單元位於巷子內，建議相關防災避難計畫應詳細規劃，以利於後續審議階段進行說明及討論。
- 五、本案雖土地及建物面積之同意比例已達法定門檻，惟尚有部分所有權人未同意參與本案，建議實施者加強溝通協調；本案也設置專屬網站，鼓勵大家可上網查詢，如對計畫書內容有不了解之處也可主動洽詢實施者。

#### **玖、主席結論：**

今天公聽會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌。若各位後續有相關意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可以書面郵寄至市府都市更新處，屆時併同提供審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。

#### **拾、散會：上午 10 時 30 分整。**