

新北市政府 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8月3日
發文字號：新北府城更字第1073536880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7月20日召開「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1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年7月3日新北府城更字第1073535745號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會(以下簡稱都更會)審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者益琦建設股份有限公司依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達



翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

- 正本：彭委員建文、邱委員英浩、林委員啟賢、謝委員慧鶯、張委員兩新、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、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)、陳幹事錦民(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、陳議員辛進、鄭議員金隆、李翁議員月娥(以上均含附件)、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(含附件)、新北市政府都市更新處更新事業科(含附件)



市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管執行

「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會議紀錄

壹、會議時間：民國107年7月20日(星期五)下午2時30分

貳、會議地點：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)

參、主持人：彭委員建文、邱委員英浩

記錄：謝昕穎、李婉瑄

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

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。

捌、相關單位意見

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。

二、財政局(含書面意見)：

(一) 事業計畫報告書：

- 1、15-6 頁貸款利息費用如以樓層 22 樓及地下 4 層推估，應為 44 個月，47 個月是否正確，請再確認。
- 2、15-7 頁本案未提列信託費用是否有特殊原因。
- 3、15-8 頁風管費係以上限提列，請強化理由或考量酌予調降。
- 4、報告書中未載明容積移轉費用之計算基準，請補充說明或附具相關佐證資料。
- 5、附錄五、建材設備表載明本案將採 3 級建材，似與本案所適用之規定不符，如屬實施者自行提昇建材等級之情形，後續請於權變估價時適當反應房價。

(二) 估價報告書：

- 1、報告書 41 頁及 48 頁，勘估標的與比較標的屬蘆洲區，惟不同標的間之區域因素皆有做調整率，是否合理。另請再檢視區域因素及個別因素調整之一致性。
- 2、報告書 55 頁，勘估標的比較價格為 37 萬 5000 元，收益價格為 33 萬 6000 元，價格差異頗大，似不合理，請再檢討收益價格各項數值及收益資本化率之合理性。
- 3、報告書 56 頁，住宅修正率部分，考量接近頂樓之住宅通常有較高之寧適性，建議仍應修正，另面臨馬路部分不修正是否合理，請再考量。

三、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一) 生物多樣性指標：未申請指標。

(二) 綠化量指標：

- 1、檢附各喬木、灌木及草坪植栽配置圖說及尺寸標示。

- 2、檢附覆土剖面圖請補充植栽覆土深度尺寸標示。
 - 3、檢附原生植栽證明文件。
- (三) 基地保水指標：
- 1、基準值 λ_c 計算有誤。
 - 2、檢附各項基地保水措施配置圖說及尺寸標示(平面、剖面、構造大樣)。
- (四) 日常節能指標：
- 1、外殼節能：
 - (1)本棟建築物共兩棟，在外殼檢討時請依建築類分棟個別檢討窗平均遮陽係數 SF，再依各別樓地板面積加權計算。
 - (2)檢附天窗平均日射透過率 HWS 及外殼玻璃可見光反射率 Gri 評估表。
 - (3)檢附窗戶平均熱傳透率 Uaf 評估表。
 - (4)檢附住宿每一居室空間之可開啟窗面積 $OWR_j > 0.15$ 。
 - (5)檢附窗平均遮陽係數 SF 計算表。
 - (6)檢附各項固定耗能設備型錄及配置圖。
 - 2、空調節能：說明本案公共空間空調設計，若設置空調系統應檢附空調設備規格表標示主機型號、製冷容量、壓縮機台數、總耗電輸入功率、性能係數 COP 及性能係數基準 COPc，並檢附空調設備設備規格型錄證明。
 - 3、照明節能：
 - (1)檢附各樓層燈具配置圖及數量表。
 - (2)檢附燈具效率係數 IER 計算表
 - (3)檢附主要作業空間照明功率 IDR 檢核表。
- (五) 二氧化碳減量指標：
- 1、檢附各類形狀係數計算及示意圖。
 - 2、檢附輕隔間構造大樣圖及配置圖。
 - 3、檢附高性能混凝土 CSER 計算式。
 - 4、檢附樑柱及樓版耐久性設計之證明文件。
- (六) 廢棄物減量指標：
- 1、檢附土方計算書圖文件。
 - 2、檢附乾式隔間構造大樣圖。

- 3、檢附高性能混凝土 CSER 計算式。
 - 4、檢附施工空氣污染防治措施規範及相關設計圖說。
- (七) 室內環境指標：未申請指標。
- (八) 水資源指標：
- 1、檢附大便器、小便器及水栓用水設備規格表、型錄及省水標章證明。
 - 2、檢附雨水儲水槽位置圖、平、剖面圖及 Vs 計算式。
- (九) 污水垃圾改善指標：
- 1、檢附冷凍冷藏前置處理設施型錄。
 - 2、垃圾集中場配置圖及綠美化表現圖。
 - 3、垃圾集中場配置及運出動動線圖示。
- (十) 其他項目：
- 1、綠建築標章總表內綠化量基準值及基地保水設計值有誤。
 - 2、分級評估表內綠化量基準值、基地保水設計值及合計總分值有誤。

四、交通局(書面意見)：

- (一) 停車場出入口除警示燈外，建議加裝反射鏡，以加強車道出入口人車通行安全。
- (二) 停車場出入口：請補充停車場出入口與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧，60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等相關說明。
- (三) P5-8 本案車道破口鄰近巷道轉彎處，造成車流交織點較多，為加強行車安全，請評估西側側院整併至東側並將車道出入口調整至光華街 175 巷轉彎處之可行性。
- (四) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請補充之。

五、工務局(書面意見)：

- (一) 和平路 121 巷 8 弄請依 106 年工作手冊 4-06 檢討巷道現況淨寬大於 4M。
- (二) 防災中心及機房等空間應向避難方向開啟。
- (三) 屋脊裝飾物構空檢討請以 R1F 板開始起算。

- (四) 地下室外牆是否緊鄰地界線或建築線，施工尚有無疑慮請釐清。
- (五) 步行距離及重覆步行距離請檢討。
- (六) 各層空間名稱請詳實標示。
- (七) 綠化面積面積檢討、樹穴直徑及樹冠底下淨高請依土管降時檢討。
- (八) 機車停車位非法定車位不得抵扣地下室容積。
- (九) 高層緩衝空間請依技規 232 條檢討。
- (十) 裝飾柱檢討是否提審放寬請於報告載明。
- (十一) 建築面積請依技規第 1 條第 3 款檢討。
- (十二) 高層建築物之特別安全梯請依技規 241 條檢討 2 座以上兩方向避難原則。

六、消防局(書面意見)：

本局依內政部營建署函頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」協助審查本案，本局審查意見以所附核可後之審查核定表為主。

七、財政局幹事(書面意見)：

- (一) 事業計畫 P15-4：本案「營建費用」加計制震、基樁、綠建築等費用，請說明合理性及必要性。
- (二) 事業計畫 P15-5：依提列基準規定，本案「都市更新規劃費用」不得高於規劃費提列基準，請敘明計算過程，並檢核合約金額是否符合規定。
- (三) 事業計畫 P15-5：依提列基準規定，本案「不動產估價費用」應依實際狀況認列，且不得高於不動產估價費提列基準，請檢具契約影本佐證，並檢核是否符合規定。
- (四) 事業計畫 P15-6：依提列基準規定，「住宅及營業租金水準」應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，建請說明。
- (五) 事業計畫 P15-6：依提列基準規定，本案「施工期間」似為 32 個月，建請釐清。
- (六) 事業計畫 P15-8：本案「風險管理費用」仍以提列基準規定之上限提列，請說明必要性或考量調降。
- (七) 事業計畫 P15-8：請說明本案容積移轉成本之合理性，並提供相關證明文件佐證。

八、養護工程處(書面意見)：

依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」屆時本處不克派員與會，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。

九、城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一) 經查蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條都市更新案件相關法適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
- (二) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

十、城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

本案基地國有土地面積為 13.5 平方公尺(管理機關為財政部國有財產署)，未達 500 平方公尺分回原則，擬不爭取作社會住宅使用。

玖、委員綜合意見

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

- (一) 本案申請容積移轉 40%(492.44 平方公尺)，提供容積移轉友善方案為基地西北側廣場式開放空間，惟目前友善方案仍不足，請提

出其他友善方案或調降容移申請量，併同下列意見修正：

- 1、開放空間應具有開放性，不得設置圍牆及門。
 - 2、考量基地東北、西南之串連性，請於廣場東南側留設供公眾通行之步道。
- (二) 本案申請屋脊裝飾物審議，請補上標示屋頂層之立面圖，並續提小組審議。
- (三) 請設計單位說明本案是否設置圍牆，如有，請於報告書增加「圍牆、綠籬及欄杆」章節檢討高度及透空率，且景觀剖面圖請配合修正。
- (四) 考量日後人行步道植栽之延續性，沿街喬木植栽槽請以 1.5 公尺淨寬規劃。
- (五) 公寓大廈管理規約應載明開放空間面積、公共開放空間管理維護基金運用、屋脊裝飾物維護管理事項，另請補上露臺之產權所屬。
- (六) 公共開放空間管理維護基金計算錯誤，請修正。
- (七) 裝飾柱是否涉及放寬請釐清，如無涉及，請逕依建管規定檢討無須納入報告書中。
- (八) 為減少刺眼及炫光，於人行空間及開放空間請取消投射燈設置並以高燈照明代替。
- (九) 建築物外觀材質顏色對比強烈，建議再作調整。
- (十) 法規檢討：
- 1、請依法令適用日檢討「都市計畫法新北市施行細則」版本。
 - 2、本案申請都市更新綠建築獎勵，惟於都市設計審議報告書於法規檢討時申請土管綠建築獎勵，請申請人釐清。
 - 3、「新北市都市設計審議原則」版本日期、第 4 點第 5 款第 3 目之目次及第 7 點第 3 款附表錯誤，請修正。
- (十一) 景觀計畫：
- 1、景觀剖面圖請補上鄰地之高程。
 - 2、綠覆率計算錯誤，請詳列綠覆面積計算式及以實設空地重新檢討。
 - 3、依「新北市都市設計審議原則」規定，樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，惟喬木植栽表未符合，請修正並補上綠覆面積欄。
 - 4、人行步道喬木考量基地周遭環境建議改為輕質具遮蔭性之樹種。

(十二) 報告書內容：

- 1、建築線指示圖圖面模糊，請更換。
- 2、設計圖說比例請放大，以利審查。
- 3、無障礙空間請依建管相關規定確實檢討。
- 4、設計圖面因裝飾柱設計而不同，請檢附各層平面圖，以利審視。
- 5、1F 大廳依建管規定逃生開門方向應朝外，請修正。
- 6、請於景觀配置圖上確實標示鄰棟間隔，以利審查。
- 7、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

二、都市更新：

(一) 整合情形：

- 1、本案土地及合法建物面積之同意比例雖達法定門檻，惟土地及合法建物所有權人數同意比例偏低，仍請實施者持續整合並與尚未同意者持續溝通，於下次會議補充敘明最新整合情形。
- 2、本案更新單元範圍原則同意，考量都市更新整體性，倘後續鄰地地主仍有意願參與本案更新，請實施者將其一併納入，共同辦理都市更新，另請於計畫書內清楚敘明鄰地整合狀況，並請檢附與鄰地 670、671、675 地號協調過程之相關證明文件及會議紀錄。

(二) 改道部分：

- 1、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，惟本案未將整段巷道納入更新單元範圍及考量鄰地通行權益，故請實施者敘明本案申請改道現有巷道之理由，並說明鄰地出入情形、地下是否尚有相關管線埋設。另請於計畫書檢附五大管線公司之相關證明函文。
- 2、請檢附改道範圍套繪地籍圖、建築線指示圖及建物套繪圖之圖說，並須標示起訖點、長度、寬度、尺寸等，改道後之寬度不得小於原有巷道寬度。

(三) 容積獎勵部分：

- 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。

2、人行步道獎勵部分：

- (1) 請套繪一層及二層以上平面圖、建築線指示圖及周邊現況、車道出入口應留設之停等空間，並於圖面標示留設鋪面材質之相關圖說、告示牌設置位置，以利審議。
- (2) 申請人行步道獎勵部分，有轉折處請予以直線順平處理。
- (3) 植栽及街道家具等須順平且不凸出地面層阻礙通行，請於計畫書內敘明位置、範圍、內容及告示牌設置位置。
- (4) 請於計畫書內敘明人行步道規劃之串聯性及功能性。

3、申請銀級綠建築獎勵部分：

- (1) 請於計畫書第 10 章載明本案適用版本。
- (2) 本案綠建築保證金涉及估價(2 樓以上均價 388,068 元/坪)部分：
 - A. 請補充實施者的委託估價條件函。
 - B. 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%，請釐清並修正。
 - C. 比較標的法之比較標的 3 區域因素調整 8%幅度較大，請釐清。
 - D. 依估價報告書附件一新北市 30 層以下房屋構造標準單價表，對於不同樓高有不同造價，勘估標的為 22 樓，比較標的有 9 樓、11 樓、12 樓，但個別因素並未有調整，請修正。
 - E. 估價報告書第 56 頁，從比準戶調整其他各戶的時候，臨路及寧適性未有調整，請予以調整。本案規劃 A、B 兩棟，樓層別效用比是否相同，請釐清。面積與總價關係，「A 戶比準戶面積」應為「A 戶比準戶建坪比」，請修正。有關比較法及收益法價格差距甚大，可能係因收益資本化率為 0.89%，較為偏低，故造成兩者差距較大，請再行檢視。

(四) 建築及規劃設計：

- 1、考量整體週遭環境，請於計畫書敘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。
- 2、有關防災避難計畫，若調整建築規劃，後續請依規定重新檢送消

防局審查；本案更新後建築物樓高達 14 及 22 層樓，因附近巷道狹小，有關消防救災出入動線請確實檢視。

- 3、本案 1 樓部分喬木係種植於地下室開挖範圍，有關覆土深度請補充檢討說明。
- 4、請重新檢視人行動線規劃，以利周遭住戶步行及改善周邊人行動線，達到環境貢獻。
- 5、計畫書 P12-4 車行動線說明，請補充本案至主要道路較大範圍之車行動線說明圖。

(五) 選配原則：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」，請實施者於計畫書清楚敘明此原則訂定之理由及可行性，並請修正相關文字內容為「……以可分配權值 10%為原則」，避免過度限縮所有權人權益。

(六) 財務計畫：

- 1、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。
- 2、本案為兩棟不同樓高之建物，雖然於造價分別計算，但現金流量表中係以平均攤提方式，當 14 層樓興建完成時，另一棟 22 層樓建物應仍在興建中，故不應以平均攤提方式計算，請修正。
- 3、本案管理費費率以上限提列，共同負擔比例為 56.24%相對偏高，考量所有權人權益，請實施者於管理費率酌予調整，如仍須以上限申請，請再加強說明。
- 4、本案申請人行步道獎勵面積為 979.64 m²，管理規約及開放空間管理維護費用係以 857.6 m²進行計算，請於計畫書內敘明。
- 5、本案未編列信託費用，其費用是否由實施者自行負擔，請釐清並載明於計畫書內。

(七) 其他：本案更新前產權較為複雜，為使後續權利變換階段更為順利，有關更新前地上權、信託、他項權利後續處理方式，請於計畫書中載明相關內容。

(八) 計畫書部分：

- 1、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。

- 2、實施者地址與變更登記表不同，請修正。
- 3、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。
- 4、計畫書 P11-3 請敘明汽車、機車及自行車之數量。
- 5、計畫書第 19 章所載信託及續建機制內容為摘錄信託及續建草約內容，係屬原則性內容，請載明甲方、乙方、丙方為何，以利閱讀內容，並請依個案情形敘明信託及續建機制內容。
- 6、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，請補充說明本案兩遮是否登記及計價，俾利後續權利變換計畫執行。

拾、會議結論：

請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成續提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

拾壹、散會：16 時 30 分

