

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號1.2樓  
承辦人：鄭雅文  
電話：(02)29506206 分機803  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：ai7294@ms.ntpc.gov.tw

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6月5日  
發文字號：新北府城更字第1094705956號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳主旨

4/1 收到、1/2 前

主旨：檢送109年5月15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2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109年5月1日新北府城更字第1094704558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)：「……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、張委員銀河、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、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)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫洺(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、楊文棋(通訊地址)、李恭仁、張家棟、張陳翠蘭(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)、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(以上均含附件)、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

# 市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「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 2 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 109 年 5 月 15 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 2618 樓會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 26 樓 2618 會議室)

參、主持人：彭委員建文、張委員銀河

紀錄：鄭雅文、黃建順

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：

一、張秀蘭、張秋子、張淑貞、張秋華(由童兆揚律師代為發言，九芎段 697 地號所有權人，書面意見)：

(一) 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：

1. 本所當事人余張秀蘭、張秋子、張淑貞、張秋華為蘆洲區九芎段 697 地號土地之所有權人，共有該土地面積佔 34.4 坪，並在該土地上擁有合法建築物(門牌號碼為新北市蘆洲和平路 121 巷 8 弄 18 號)以及土地改良物(包含二層樓加強磚造建築物及鐵皮建物)，本件都更案顯然將嚴重影響當事人的居住財產權益，但實施者卻從未與本所當事人溝通、說明本件都市更新相關事宜，以致當事人對於都市更新相關內容一無所知，截至目前為止只能透過都更處取得 106 年 11 月「第一次補正版」的事業計畫書。即使先前審議委員在公聽會及第一次專案小組會議都建議實施者應加強與住戶溝通，且本所曾在 107 年 10 月 11 日及 109 年 2 月 14 日兩度代理事人發函都更處和實施者，表明實施者從未與當事人聯繫說明都市更新內容及提供資料，然而實施者至今依然充耳不聞，從未與當事人聯絡。請審議委員責成實施者克盡其資訊揭露及溝通義務，以確保當事人權益。
2. 依據「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」，實施者應主動揭露各該計畫有關之內容、辦理程序及涉及相關權利人權利義務有關事項，並應建置本案相關資訊專

案網站，對相關權利人公開計畫書圖、簡報及相關會議記錄資訊，但是依據實施者曾經提出的網址：「<http://www.hercci.com/>」，並無法查得本件都市更新案的想關資訊內容，因此應由實施者重新建置本案專案網站，使相關權利人可以取得本案都市更新相關資料進而表示意見。

- (二) 有關本案土地、合法建築物及土地改良物權屬清冊內容修正問題：在第一次專案小組會議紀錄第 10 頁「委員綜合意見」提到：「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」。有鑑於此，在核對 106 年 11 月「第一次補正版」事業計畫案內後，發現：1、在第 5-2 頁「土地權屬清冊」編號 6，登記次序 0019 的所有權人有誤，原所有權人張家棟已於 108 年過世，由繼承人繼承；2、第 5-7 頁「合法建築物權屬清冊」編號 4 的建物門牌「中路路 79 號」早在民國 56 年已經改編為「新北市蘆洲區和平路 121 巷 8 弄 18 號」，原所有權人張阿某也早已過世，應更正其繼承人；3、在第 5-9 頁其他土地改良物清冊表，漏未記載門牌號碼同為「新北市蘆洲區和平路 121 巷 8 弄 18 號」的二層樓加強磚造建物以及其旁邊和對面的鐵皮建物(此土地改良物亦由張家棟之繼承人繼承)，相對地也漏列拆遷補費用，嚴重影響當事人分配權益。
- (三) 有關選配原則問題：在第一次專案小組會議紀錄第 9 頁「委員綜合意見」有提到關於選配原則內容，當時委員建請實施者將原選配原則「(二)受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值 10%為限。」修正為「…已可分配權值 10%為原則」，避免過度限縮所有權人權益。此部分既然攸關所有權人選配權益，實施者不應加以不當的限制，由於我們在今日開會前沒有看到實施者的修正內容，不確定實施者是否有做出對應的修正，故請審議委員為地主權益把關。
- (四) 有關容積移轉問題：本案實施者擬申請容積移轉 40%，提報的容積移轉費用高達新台幣 112,227,120 元。在第一次專案小組會議中，國有財產署北區分署書面意見表示應由實施者提供量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、效益分析等資料，財政局意見也提到請實施者說明本案容積移轉成本之合理性，並應提

供證明文件佐證。此部分請實施者說明地主就容積移轉部分所能享有的分配權益為何，也請審議委員能要求實施者確實提供前次專案小會議所要求的資料。

- (五) 有關共同負擔比例過高問題：在第一次專案小氣會議紀錄第 9 頁「委員綜合意見」提到本案管理費率以上限提列，共同負擔比為 56.24%，此比例顯然過高，與通案差距太大，嚴重影響所有權人的分配權益，應由實施者調降。

### 【實施者回應】

- (一) 剛童律師所提到，在報告書 P.5-14 是屬於未辦繼承登記，而且是屬於列冊管理的一個狀態。所以剛所提到這些所有權人，因為是未辦繼承登記，所以在謄本上找不到這一些人名字。第二點實施者先前有與使用人張秀蘭先生洽談過合作，在條件上尚未談攏，所以童律師應該還未將前因後果了解清楚。另外後面所提到合法建築物，在報告書是以謄本資料在作登載，所以基本上也是依照規定處理。有關於選配原則、容移、共同負擔比，待會委員會審議，再一併進行說明。
- (二) 在報核當時，一定是有架設網站，承辦也有進行查核。目前情況會再了解。

### 二、張双印(由張家榮代為發言，九芎段 697 地號所有權人):

我張家榮代表我的父親張双印發言，我父親是 697 地號所有權人，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。

### 三、張黃嬌妹(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。

#### **四、楊文琪(九芎段 697 地號等 7 筆土地之所有權人)：**

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。所以地主要聯合起來，就是要維護我們自己的權益。

#### **五、李恭仁(和平路 121 巷 8 弄 40 號)：**

我是 121 巷 8 弄 40 號的住戶，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，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更要發生什麼事，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。

#### **【實施者回應】**

跟主席報告，我們整個資料裡面並沒有李先生的資料，今天也是第一次聽到這個情況。

#### **【委員回應】**

有關李先生所提相關產權疑義部分，依規定實際以產權登記為準，請實施者會後了解釐清。

## 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 24.70%，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 31.62%，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%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 49.21%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (四) 本案共同負擔比例高達 49.21%，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。
- (五) 另實施者於事業計畫書第 15-7 頁表示，本案暫無提列信託費用，未來於權變計畫時依信託合約費用提列。經查國有土地不參與信託，爰請實施者於計畫書內載明，後續辦理信託範圍排除本署經管國有土地。

### 二、本府財政局幹事(書面意見)：

- (一) 第 15-5 頁，本案已補充都市更新規劃費用之提列基準計算式，其中更新面積規模計算有誤，請修正。
- (二) 第 15-5 頁，依提列基準規定，不動估價費用依實際合約金額認列，且不得高於權利變換不動產估價提列基準，本案既實施者補充說

明因尚處事業計畫階段故先依公式提列費用，請於權利變換計畫階段依規定提列實際費用並檢附契約影本佐證。

(三) 第 15-6 頁，本案評價基準日當期五大銀行平均基準利率以 2.83% 估算，查中央銀行歷史資料應為 2.63%，建請修正。

### 三、本府工務局(書面意見)：

(一) 建築法令：

- 1、建築面積如何計算，請於 1 層平面圖上色區分範圍。
- 2、空間名稱請依建築技術規則標示。
- 3、依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。
- 4、請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- 5、立面請標示窗台高度(高度不得小於 1.1 公尺\*)。
- 6、水箱四周請留設淨寬 $\geq 60$  公分。
- 7、請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。
- 8、請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。
- 9、檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。
- 10、建築物高度 $\geq 20$  公尺，應設置避雷設備。
- 11、屋脊裝飾物是否納入審查請說明。
- 12、共專有圖：
  - (1) 1 樓應全部共用包含法空範圍
  - (2) 未見屋頂圖說，屋頂平台應全部共用。
  - (3) 露臺應約定專用。
  - (4) 圖說空間名稱請清楚標示。

(二) 其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

四、本府消防局：有關和平路 121 巷 8 弄係屬本局所列管之狹小巷道搶救不易地區之街道，就會上簡報資料內容，先前此案是有送消防審查計畫之圖說，倘後續都更後是以提送內容規劃，且道路符合 8 公尺淨寬之下，本局暫無意見。

### 五、本府交通局(書面意見)：

(一) 本案本次規劃為第 2 類建物，設置 210 戶，汽車停車位 233 席，機車 210 席，未達提送交評門檻，倘後續變更配置或開發量體達



提送交評門檻，則請依規定提送交評。

(二) 本案本次機車車道與汽車道分開進出位置，且機車道動線與汽車車道垂直交織，為避免機車車道視距不佳與交織問題，仍建議再調整機車車道位置，與汽車車道同向進出。另本案現行規劃係依本局前次建議調整至彎道可行性，惟開發單位本次調整後其機車進出安全疑慮仍高，若實無法改善，建議調整回原汽機車道同向進出規劃位置。

(三) 另本案前申請容移部分，請將容移的交通影響分析報告納入本案附件，並確時將本案交通改善措施(如下)納入報告書內一併說明。

1、基地地面層規劃物流車短時臨停空間。

2、基地承諾開設接駁車並營運至少 2 年，相關營運費用由開發單位支付。

3、基地開發後協助開闢和平路 121 巷 8 弄為 6 公尺供車輛通行。

**六、本府養護工程處(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。

**七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：**經查本案基地範圍前經本府 109 年 4 月 10 日新北城開字第 1090580692 號函完成書面審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之 25.7%【(接受基地連接道路寬度 8 公尺/臨路條件 8%+接受基地內部條件 11%) $\times$ 1.3+接受基地外部環境改善項目 1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,463.80 平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

**八、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：**

(一) 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明圖說，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

(二) 基地保水指標：

- 1、10-15 頁綠地、透水鋪面、花園土壤、滲透側溝數值與表格 10-19 頁不同。
- 2、圖 10-13 為 Q3 花園土壤概念圖筆誤為透水鋪面。
- 3、圖 10-14 上方圖說為 Q8 滲透側溝大樣圖，將來送件亦請補充 Q7 的構造大樣。
- 4、側溝 10-16 頁寫採用透水混凝土，正式送件時請檢附透水率佐證文件。

(三) 日常節能指標：10-21 頁評估表 Evc 值筆誤。

(四) 水資源指標：

- 1、由圖 10-22 之雨水回收池與雨水滯洪池、消防水池皆有聯通管聯通，請確認三者之間的運作模式，於正式送件時補充說明及相關書圖文件，並提醒雨水回收池與雨水滯洪池兩者容量無重疊使用。
  - 2、本案全棟住宅，但小便器、公共水栓有得分，請確認是否有設置，如無設置請調整分數。
  - 3、淋浴浴缸替代率目前為 0？請確認是有檢討但 0 分，或是放棄得分？
- (五) 本案所有申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級，並於正式送件時請依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。

## 玖、委員綜合意見

### 一、都市設計：

本案原則依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及都市更新程序，故併同續提專案小組審議。

(一) 開放空間配置：

- 1、容積移轉廣場式開放空間：
  - (1)請檢附容積移轉核備文件及相關圖說，以利檢視。
  - (2)P3-1 基地興建規模說明表與申請容積獎勵項目及額度表之容積移轉數值不一致，請修正。
  - (3)廣場式開放空間與都市更新容積獎勵退縮沿街步道式開放空間範圍，應順平處理、坡度小於 4%，請補充剖面圖說。

2、都市更新沿街步道式開放空間容積獎勵：

- (1) P3-16、P6-5 剖面圖說，2 公尺沿街步道式開放空間範圍，應順平處理，請修正。
- (2) 退縮 6 公尺沿街步道式開放空間範圍設有構造物，請釐清 P7-6、P7-7(C-11, line 柱結構)圖說，是否符合都市更新相關法規規定。
- (3) 建議利用植栽、鋪面、坡道擴大與鄰地接觸面，時期達更開放性廣場空間。

3、串聯和平路 121 巷與光華路 175 巷開放空間：

- (1) 開放空間範圍高程差達 75 公分，應避免設計過多高程變化、折曲步道使其降低民眾可及性。
- (2) 請補充標示留設達 2.5 公尺之人行步道空間。
- (二) 屋脊裝飾物及裝飾柱，請逕依建築管理規定檢討辦理。
- (三) 垃圾儲存室與垃圾車位間，應留設大於 75 公分通道供通行使用，請修正。
- (四) 請檢討地面層公共開放空間及人行空間之夜間安全照明，照度是否符合照度需求。
- (五) 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，請補充剖面圖說，以利檢視。
- (六) 本案目前設置垃圾車位 1 輛，惟社區戶數達 210 戶，考量訪客及郵務使用需求，建議應至少設置臨停車位 1 輛以符合使用需求，另該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (七) 景觀計畫：
  - 1、PA-18 與 P6-4 剖面圖說不一致，請修正。
  - 2、P6-6 剖面圖說與 C-1C-2 剖面線不一致，請修正。
  - 3、P5-11、P7-17、P7-18 圖說未符建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍不得有構造物，請修正。
  - 4、與西南側鄰地基地境界線範圍，應考量現況高程並順接處理，以避免爾後使用上爭議，倘現況高程無法順接處理，請釐清修正。
  - 5、透水檢討章節，請補充覆土深度達 60 公分以上剖面圖說。

- 6、喬木覆土部分應避免以土坵方式規劃，並請以順平方式檢討各處喬木覆土深度皆達 150 公分，請修正。
- 7、第 6-3 節、第 6-4 節、第 6-5 節、第 6-6 節、第 6-7 節、第 6-8 節圖說與第 6-1 節圖說不一致，請一併檢討修正各章節涉及與景觀計畫圖說不一致處。

(八) 報告書內容：

- 1、申請書表及法規檢討，設計建築師應正本簽章，請修正。
- 2、法規檢討及修正對照表，頁碼與對應內容不一致，請修正。
- 3、公共開放空間管理維護執行計畫表，請補充單線範圍圖，以利檢視。
- 4、P7-17、P7-18 剖面圖說標示之地界線及建築線有誤，請修正。
- 5、P7-6、P7-7 等圖說文字過小、線條模糊，請檢視各章節圖說一併修正。
- 6、部分剖面線標示方向與剖面圖說不依致，請修正。
- 7、綠建築黃金級設計章節與第 6-1 節圖說不一致，是否涉及綠建築黃金級取得及獎勵申請，請逕依都市更新相關法規規定辦理。

(九) 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) 人民陳情：

- 1、考量本案尚有陳情人不同意之情況，且由陳情人意見可見本案實施者與所有權人溝通不足，請實施者加強與所有權人溝通協調。
- 2、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，請釐清並於計畫書中載明相關內容。

(二) 廢巷改道部分：

- 1、有關本案範圍內之現有巷道(和平路 121 巷 8 弄)擬辦理部分巷道廢改道，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，並請於計畫書補充說明改道理由及鄰地出入情形。
- 2、相關書圖標示及檢討內容，請依下列意見修正：
  - (1)有關計畫書 P. 11-1~P. 11-3 頁廢改巷道檢討範圍內容不一致，

請釐清。

(2)請確實檢討改道前後之範圍並套繪地籍圖、建築線指示圖之套繪圖說(含標示起訖點、長度、寬度、尺寸等)。

(3)改道後之寬度不得小於原有巷道寬度，並涉有轉折處部分，請順平等寬方式留設，以確保車行進出之安全。

(三)容積獎勵部分：

1、申請設計建蔽率：P.10-4 頁計算內容公式結算表示有誤，其計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，請併同工務局意見修正後確認。

2、人行步道獎勵請配合部分巷道廢改巷內容調整後再確認，並請依下列意見修正：

(1)請套繪景觀配置圖與人行步道獎勵範圍及現有巷道之關係，以敘明人行步道規劃之串聯性及功能性。

(2)請補充街道家具，且不得設置凸出設施物層阻礙通行，並於計畫書內敘明位置、範圍、內容及告示牌設置位置。

3、申請綠建築(黃金級)獎勵，請依下列意見修正，原則同意獎勵給予3%：

(1)本案綠建築保證金涉及估價(2樓以上均價442,275元/坪)部分，原則同意。

(2)綠建築管理維護費用依綠建築保證金之5%計算，經查金額有誤，請修正。

(3)請併同依台灣建築中心意見修正。

4、規模獎勵：請載明適用本點之該項依據並詳列本案獎勵面積計算式，修正後原則同意。

5、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：

(1)本次版本內容獎勵範圍因涉及部分廢改巷，與此項獎勵所定義之本府消防局列管狹小巷道火災搶救不易地區檢討有所出入，故請取消更新後廢改巷範圍之獎勵檢討。

(2)目前所提供之消防檢討圖說，與本次小組版配置圖說不一致，請配合景觀及建築調整併同修正。

(四)建築及規劃設計：

- 1、考量整體周遭環境，請於計畫書敘明本案停車出入口位置、規劃內容、交通動線、與周邊道路設施及鄰房間之關係。
- 2、為避免本案汽機車動線交織，經整體考量相關單位及都設委員意見後，有關建築師回應說明將補充警示設施(備)及車道緩坡後移，故請於計畫書補充及後續處理方式。
- 3、有關建築面積地上 2 層以上尚有空間須計入樓地板檢討，且涉及 A5 建蔽率獎勵計算，請實施者重新檢視及修正。

(五) 選配原則：

- 1、有關計畫書 P.13-1 頁選配原則(三)及(五)方式有內容重複情形，請重新檢視並統一說明，以避免後續執行產生爭議。
- 2、另選配原則(四)部分，建請實施者釐清是否補充合併選配前填妥之期限，讓所有權人知悉，以維護權利人之權益。

(六) 有關計畫書 P14-1 頁拆遷補償計畫之內容語意未臻明確，請釐清並修正拆除方式(自行拆除或代為拆除)，以避免後續衍生爭議。

(七) 本案共同負擔比例為從 56.24%調降至 49.21%，惟有關風險管理費提列 12%至上限，考量所有權人權益，請加強補充理由說明並適度酌降。

(八) 計畫書內容：

- 1、計畫書多處車位數量及容積獎勵值數據不一致之情形，請釐清並加強書圖正確性，以利審查。
- 2、其他應加表明之事項，信託及續建機制草約內容「丁方」為誰，請補充說明。
- 3、有關本案僅以前次小組回應綜理表說明，本案係以兩遮登記方式辦理，故請補充後續兩遮登記及計價部分於計畫書內載明，以利權利變換計畫執行。

**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：17 時 19 分**