

## 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)29603456 分機7025  
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110年5月26日  
發文字號：新北府城更字第1104655910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110年5月10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」第4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110年5月4日新北府城更字第1104654920號開會通知單續辦。
- 二、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。
- 三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者益琦建設股份有限公司依審議結果修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，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、鄭委員晃二、汪委員俊男、劉委員玉山、袁委員如瑩、謝委員慧鶯、王委員進祥、康委員佑寧、羅委員文明、洪委員迪光、高委員文婷、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)、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)、劉幹事柔好(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(以上均含附件)、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4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110年5月10日(星期一)下午2時30分

貳、會議地點：新北市政府11樓西側第1會議室(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、鄭委員晃二

紀錄：鄭雅文、邱筱梅

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：無。

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) 本國有土地比例 0.31%，本案人事行政管理費 5.5%、風險管理費 6%及廣告銷售管理費 12%均以上限提列，且共同負擔比例仍達 48%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (二) 有關營建費用提列其他必要費用之特殊工程項目部分(增設制震、基樁及黃金及綠建築等)費用致增加營建成本合計達 9,136 萬元，請貴府責成實施者檢討確認其必要性及合理性，以降低共同負擔比例。

二、本府財政局(書面意見)：無意見。

三、本府工務局(書面意見)：

- (一) 前次意見建築物高度 1:3.6 檢討及技規第 23 條日照陰影檢討有誤，請重新檢討。
- (二) 請於平面圖請標示車道上方扶手位置，並標示高度。
- (三) 屋頂平台請釐清設置位置，並露臺與屋頂平台名稱定義請釐清。
- (四) 請標示無障礙室內外通路淨寬及坡度。
- (五) 法定停車空間數量折抵容積計算有誤，請修正。
- (六) 第 2 次都更都設聯審工務局意見第 8 點報告書對應修正頁碼有誤，請說明圖面修正位置。

四、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案本次為第 2 類建築物，規劃 210 戶(住)，設置汽車停車位 233 席，機車停車位 210 席，未達提送交評門檻，倘基地後續開發量體或配置達提送交評門檻，請依規定提送。
- (二) 本案本次調整機車車道位置於和平路 121 巷 8 弄部分，請留意植栽是否影響行車視距。

#### 五、本府養護工程處(書面意見)：

- (三) 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。
- (四) 另，改道後新設巷道倘經審議決議仍需由公部門養護，建請依下列說明事項辦理：
  - 1、申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集養護工程處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由區公所負責管理維護。
  - 2、移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
  - 3、如有移接管線(五大管線)請附 GML 檔，以利日後建檔。
  - 4、退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
  - 5、退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處將申請加註事項資料提供，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

#### 六、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 8 月 21 日新北府城開字第 1091550837 號函完成變更書面審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之 24.7%【(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 0%】，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。

## 七、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

### (一) 綠建築 (黃金級)：

- 1、綠建築設計說明申請等級筆誤為銀級，請修正。
- 2、附錄 51 頁表 10 各指標設計計分表筆誤，2015 年版已無「變距」項目。
- 3、基地保水指標：
  - (1) 附錄 57 頁保水配置圖對照 12-25 頁得知 Q8 滲透側溝有部分範圍為透水盲管標示，請釐清設置檢討範圍為何。
  - (2) 12-25 頁滲透側溝蓋板示意圖為化妝蓋板，非全孔洞的格柵蓋板，請檢討蓋板開孔率有無達 30% 以上，方能認定計算。
  - (3) 評估表中 Q3 花園土壤體積數值與設計說明不同，請修正。
- 4、日常節能指標：
  - (1) 照明節能部份已無 Swj。
  - (2) 提醒固定耗能部分在標章申請時，現況需已裝設完全方能認定得分。
- 5、廢棄物減量指標：評估表中高爐水泥採用率筆誤，請修正。
- 6、本案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，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。

### (二) 智慧建築標章(合格級)：

- 1、本案規劃申請合格級智慧建築標章，目前僅提列概略設計說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。
- 2、本案規劃申請合格級，智慧創新指標可免評估，建議修正 10-11 及 10-15 之相關內容。
- 3、「智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點」已於 109 年 10 月 6 日台內建研字第 1090851085 號，修正為「智慧建築標章申

請審核認可及使用作業要點」。

## 玖、委員綜合意見

### 一、都市設計：

本案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，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

(一) 有關本次提請放寬 2 車道破口部分，考量車輛可分流於光華路及和平路 121 巷，原則同意依交通主管機關審查結果辦理。

### (二) 建築計畫：

1、本案申請容積移轉廣場式開放空間評點積分，廣場式開放空間深度應在 10 公尺以下，另依建築技術規則第 283 條規定住宅區留設之最小面積為 200 平方公尺以上，任意一邊之最小淨寬度需為 6 公尺以上，請檢討修正。另請檢附容積移轉之容移評點檢討項目內容，以確保與報告書內容一致。

2、廣場式開放空間與都市更新獎勵沿街步道式開放空間範圍，景觀不得以覆土隆起方式規畫，應與人行道順平處理，喬木覆土深度不足請降版方式處理，請補充剖面圖說。

3、有關列管救災獎勵與其他核定獎勵是否重複，請以圖說說明。

4、裝飾柱請逕依建管規定申設檢討。

5、一樓地面層設置多處挑空，其頂蓋為二樓底板，側邊未封版，日後使用時地下室會有漏水及排水問題，請說明規劃設計方式。

### (三) 景觀計畫：

1、西北側廣場式開放空間之串聯南北通道上之苦楝樹，位於開發範圍，宜往通道之南側移動。

2、本案植栽區許多設置於開挖範圍上方，考量植栽生長情況及覆土深度採結構降板方式處理，有關排水系統，請於植栽區內化處理。

3、機車道旁目前設置兩棵喬木，考量人行及機車進出安全，建議移設。

4、2 樓景觀陽台植栽區設置檢修通道，請說明檢修通道進入方式。

5、景觀剖面圖，P6-6 C-1 剖面圖請補充，欄杆形式及車道位置。P6-7，D 剖面圖請補充步道區地面至機車道側牆高度，以維護安全。P6-8 請說明造型牆形式及高度。

6、汽車車道出入口旁景觀植栽區請增加景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。

(四) 報告書內容：

- 1、本案以評點方式辦理容積移轉，有關報告書內容 P3-4 容積移轉友善方案之專章，請確認內容。
- 2、有關「新北市建築物機車停車空間設置要點」及「建築技術規則」第十二章高層建築物檢討，請逕依建管規定檢討。
- 3、P3-17 及 6-6 C-1 剖面圖請補充車道位置。
- 4、P8-23~26 公寓大廈共用專有圖，室內空間名稱文字過小，請檢視各章節圖說一併修正。

(五) 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

(六) 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：本案更新前產權較為複雜，請實施者再妥與溝通，另本案同意比例不高，請實施者再加速整合，俾利後續辦理更新進程。

(二) 權屬清冊：考量本案係採權利變換方式實施，有關土地及建物權屬清冊部分，請釐清地上權設定之權利人內容，俾利後續權利變換階段之估價設定有明確執行依循。

(三) 建築容積獎勵：

- 1、有關「設計建蔽率」獎勵相關檢討依審查意見修正，並經建築師簽證且由市府工務局協助確認後，原則同意。
- 2、本案申請「退縮人行步道」獎勵部分，原則同意。
- 3、本案申請「綠建築(黃金級)」獎勵及保證金估價部分，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 445,252 元/坪)部分，原則同意。
  - (2) 請併同依台灣建築中心意見修正。

(3) 估價報告書：有關比較標的價格日期部分，請修正並標示至月/日。

(四) 有關地上 1 層挑空設計部分，考量後續管理維護，請再酌予評估並依建管規定檢討。

(五) 選配原則：更新單元範圍內權屬涉有屋地不同人之情形，請補充說明後續選配內容。

(六) 財務計畫及共同負擔：

1、人事行政管理費提列 5.5%及銷售管理費提列 6%，業經第 3 次專案小組同意在案；另風險管理費用部分，請實施者再補充說明其特殊性後，費率由 12%調降為 11%，原則同意。

2、營建費用提列其他必要費用：計畫書 P.15-3 頁，有關提列營建費用提列特殊工程(增設制震及基樁)部分，目前建築剖面圖並無說明，請加強補充說明工程提列之必要性理由及設置位置等內容，並敘明提列依據；另本案為高層建築，本應進行基樁工程，其費用應已內含於營建費用，請釐清基樁加計費用部分，是否重複計列。

3、有關信託費用部分，經實施者說明目前暫無提列，考量提列之合理性，仍請補充相關證明文件。

(七) 風險控管機制：計畫書 P.附錄-33 頁，有關信託草約內容之第 15 條未完工程之協助處理所載：「……並經乙、丙、丁方同意後進行續建，並應提出予新北市政府同意後（若新北市政府不同意時，乙、丙方得依第 13 條第 2 項第 3 款之約定終止本契約）……」部分，內容說明語意未臻明確，請修正。

(八) 計畫書部分：

1、計畫書 P.5-3 頁，本案為 20 層樓建築物，其中間段說明標示為「地上 7 至 15 層」，請釐清修正。

2、計畫書 P.15-3 頁，營建費用內之樓層標示有誤，請修正。

#### 拾、會議結論：

一、本案更新前產權較為複雜，請實施者再妥與溝通；另本案權屬清冊上仍有多數地上權的設定，請實施者釐清清冊內容，俾利後續辦理更新進程。

二、本案現有巷道(和平路 121 巷 8 弄)擬辦理部分巷道廢改道部分，業經



第3次小組充分討論，且符合本市都市更新審議原則規定。

三、建築容積獎勵部分：

- (一) 申請「設計建蔽率」建蔽率計算應由建築師簽證且由本府工務局協助確認，及依審查意見詳實檢討並修正，由作業單位確認無誤後專案小組原則同意；「綠建築(黃金級)」法定容積3%之獎勵(面積259.78平方公尺)，依委員意見修正後，專案小組原則同意。
- (二) 本案申請「退縮人行步道」法定容積11.26%之獎勵(面積974.97平方公尺)，專案小組原則同意；「規模獎勵」法定容積10.31%之獎勵(面積892.79平方公尺)及「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者」法定容積0.88%之獎勵(面積76.24平方公尺)，業經第3次專案小組原則同意。

四、有關開放空間管理維護基金(604萬166元)、綠建築管理維護費(126萬3,783元)及智慧及綠建築(826萬2,712元)，原則同意。

五、有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事管理費率」以5.5%提列、「銷售管理費率」以6%提列部分，業經第3次專案小組同意在案；另「風險管理費率」部分，請依委員意見修正後以11%提列，專案小組原則同意。

六、請實施者依「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，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。

拾壹、散會：下午4時10分