

# 新北市政府 開會通知單



104

臺北市中山區建國北路2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4日

發文字號：新北府城更字第1104654920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、都市設計報告書、意見表及提案單各1份

開會事由：「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4次都市更新暨都市設計聯審專案小組

開會時間：110年5月10日(星期一)下午2時30分

開會地點：本府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、鄭委員晃二

聯絡人及電話：鄭雅文(02)29506206 分機319(都市更新)、  
邱筱梅(02)29603456 分機7214(都市設計)

出席者：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

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)、陳幹事錫泓(開發科)、江幹事青澤(都設科)、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(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、社團法人新北市建築師公會、社團法人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

備註：



裝

訂

線

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、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。
- 三、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)。
- 四、因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。另因會議室屬密閉空間，與會者請配戴口罩。會議當日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。另非本人出席與會者需出具委託書(委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載)。
- 五、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>)。
- 六、為推動節能減碳，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 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組		
類別	會議日期	110 年 5 月 10 日	
	召集人	彭委員建文	法令適用日 106 年 6 月 29 日
本次專案小組版計畫檔案書資料部分，請至以下網址下載審閱： <a href="https://drive.google.com/drive/folders/1m-9dJ1wD6jPLbsQ1AcP43u0_0zHadJ6b?usp=sharing">https://drive.google.com/drive/folders/1m-9dJ1wD6jPLbsQ1AcP43u0_0zHadJ6b?usp=sharing</a>			

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、林秀芬建築師事務所				
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 <sup>2</sup>				
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 <sup>2</sup> (0.31%)			
	私有土地	4,316.25 m <sup>2</sup> (99.69%)			
報核時同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	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
109年5月15日	第2次都更暨都設聯審專案小組
109年12月30日	第3次都更暨都設聯審專案小組
110年5月10日	第4次都更暨都設聯審專案小組

參、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。

肆、事業計畫內容概述：

項目	公展版	第3次小組版	本次小組版
建築量體	一幢兩棟地上22層、14層/地下4層	一幢兩棟地上20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	共計210戶住宅單元	
停車位數	汽車181部/機車204部/自行車74部	汽車233部/機車210部/自行車53部	
都市更新獎勵	2,565.18 m <sup>2</sup> (29.62%)	2,738.15 m <sup>2</sup> (31.62%)	2,636.75 m <sup>2</sup> (30.45%)
容積移轉	3,463.80 m <sup>2</sup> (40.00%)	2,138.89 m <sup>2</sup> (24.70%)	2,138.89 m <sup>2</sup> (24.70%)

伍、作業單位初核意見：

一、本案申請相關容積獎勵項目如下(依105年5月27日修正發布之核算基準)：

獎勵項目	公展版		第3次小組版		本次小組版		作業單位初審
	面積(m <sup>2</sup> )	額度	面積(m <sup>2</sup> )	額度	面積(m <sup>2</sup> )	額度	
五、環境景觀 A1:設計遮蔽率	432.97	5%	432.97	5%	432.97	5%	提請討論三、(一)
六、留設4米以上人行步道	979.64	11.31%	974.94	11.26%	974.97	11.26%	提請討論三、(二)

七. 綠建築 (黃金級)	259.78	3%	259.78	3%	259.78	3%	提請討論三、(三)
九. 規模獎勵	892.79	10.31%	892.79	10.31%	892.79	10.31%	尚符規定，業經第2次小組原則同意
十二. 依條例申請容獎者 (五) 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	-	-	76.24	0.88%	76.24	0.88%	業經第3次小組原則同意
都更獎勵合計	2,565.18	29.62%	2,738.15	30.45%	2,636.75	30.45%	
容積移轉	3,463.80	40.00%	2,138.89	24.70%	2,138.89	24.70%	提請都設討論
申請獎勵總計	6,028.98	69.62%	4,854.70	55.15%	4,775.64	55.15%	

二、計畫書 P.15-4 頁與 P.19-1 頁，有關公共開放空間管理維護金內容說明有不一致，請釐清修正。

#### 陸、提請討論事項：

- 一、人民陳情部分：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、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：

- (一)A1 設計建蔽率：請實施者依前次小組意見說明修正情形及計算式內容後，提請討論。另有關於本案建蔽率計算，請本府工務局協助提供意見。
- (二)退縮人行步道：本案依前歷次小組所提意見，請實施者說明人行步道獎勵範圍及現有巷道關係以及人行步道規劃串聯性之修正情形後，提請討論。

(三)黃金級綠建築：

1. 本案採 2015 版免評估生物多樣性指標(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(51.94 分)、各項指標檢討評估結果，業經第 2 次小組說明依意見修正後原則同意，故請實施者說明修正情形，並請台灣建築中心提供意見，提請確認。
2. 綠建築保證金涉及估價部分(2 樓以上均價 445,252 元/坪)，請實施者說明後提請討論。

(四)規模獎勵：經查核尚符規定，並業經第 2 次小組原則同意。

(五)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部分，業經第 3 次小組原則同意。

(六)容積移轉：本案容積移轉申請 24.90%，並經本府 109 年 11 月 3 日一階核准在案。

四、建築規劃設計：

- (一)車道出入口及人車動線部分，就前次小組所提意見請實施者說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關係之修正情形，並請交通局表示意見後，提請討論。
- (二)有關計畫書 P. 附錄-46 頁，依本府交通局於第 2 次小組意見提出加容積移轉之交通動線及流量分析，請實施者說明前次小組修正情形，請本府交通局表示意見後，提請討論。

五、管理維護計畫：

- (一)本案開放空間及綠建築管理維護事項及費用部分，請實施者補充相關圖說及說明內容後，提請確認。
- (二)另有關依「新北市都市更新審議原則」規定，應取得合格級智慧建築標章，並繳納保證金，故請實施者請補充說明後，提請討論。

六、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)本案「人事行政管理費用」提列 5.5%、「銷售管理費用」提列 6%，經第 3 次小組原則同意。
- (二)風險管理費用：以上限 12%提列，就前次小組所提意見，本案共同負擔比率從 49.21%調降至 49.14%，請實施者就修正情形及提列理由說明後，提請討論。
- (三)本案營建費用提列其他必要費用部分，請實施者依前次小組意見說明並檢

附相關證明文件佐證後後提請討論。

(四)本案信託費用將依實際契約提列，目前暫無提列，請實施者說明後提請討論。

(五)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。

七、**選配原則**：有關本案選配原則就前次小組所提意見，請實施者說明修正情形及原則內容後，提請討論。

八、**信託及續建機制**：本案續建機制採信託方式處理，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。

**擬辦**：本案審查結果，謹提請審議會確認

**決議**：

人民陳情意見綜理表

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
1	楊文棋(九芎段 697 地號)	<p><b>107年3月20日公辦公聽會</b></p> <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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>1. -</p> <p>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。</p>
		<p><b>109年5月15日第2次專案小組</b></p> <p>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。</p>	<p>已納入 109.5.15 第 2 次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。</p> <p>實施者已回應於計畫書，P. 綜-12</p>
2	鄰地(範圍外)670、671、675 地號黃穎翰等 7 人及柯竣中等 16 人，共計 23 人	<p><b>107年5月31日陳情</b></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>
		<p><b>107年7月20日第1次專案小組</b></p> <p>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。</p>	<p>已納入 109.5.15 第 2 次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。</p> <p>實施者已回應於計畫書，P. 綜-12</p>
3	張陳翠蘭(九芎段 697 地號所有權人)	<p><b>109年12月30日第3次專案小組</b></p> <p>由張秋男代為發言</p> <p>我媽媽意見與其他人相似，故統一由童律師發言。</p>	<p>已納入 109.5.15 第 2 次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。</p> <p>實施者已回應於計畫書，P. 綜-2</p>



項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
3	張秀蘭、張秋子、張淑貞、張秋華(九芎段697地號所有權人)	<p>109年5月15日第2次專案小組 由童兆揚律師代為發言</p> <p>陳情摘要：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 產權異動疑義且漏列拆遷補費用是否影響所當事人分配權益。</li> <li>3. 計畫書之選配原則及財務計畫共同負擔所提列項目之合理性。</li> </ol> <p>109年12月30日第3次專案小組 由童兆揚律師代為發言</p> <p>陳情摘要：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 計畫書所載之土地改良物權屬清冊與法院判決結果內容不一致。</li> <li>3. 容積獎勵調整是否涉及程序合理性、申請容積移轉所提費用之效益性與所有權人後續分配權益。</li> </ol>	<p>已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-11</p> <p>已納入109.12.30第3次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-2</p>
4	張双印(九芎段697地號所有權人)	<p>109年5月15日第2次專案小組 由張家榮代為發言</p> <p>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。</p>	<p>已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-12</p>
5	張黃嬌妹	<p>109年5月15日第2次專案小組 由張勝雄代為發言</p> <p>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，</p>	<p>已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-12</p>

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
		<p>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。</p>	
6	<p>李恭仁(和平路121巷8弄40號)</p>	<p>109年5月15日第2次專案小組</p> <p>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。</p>	<p>已納入109.5.15第2次小組審查會議會議紀錄，作為後續審議參考。 實施者已回應於計畫書，P.綜-12</p>

項次	陳情人	陳情意見	辦理情形
7	楊文棋等 12 人	<p>109 年 7 月 2 日</p> <p>陳情 詳附件</p> <p>二、臺灣高等法院民事庭 108 年度上字第 521 號判決影本壹份。</p> <p>三、中華郵政及資大官辦說函件存根副本壹員、公聽會回執複形檢核表影本壹員、大宗函件彙計郵資單收據影印本及中華郵政辦理郵件回執影印本壹員。</p> <p>四、臺灣新北地方法院民事 103 年度訴字第 834 號判決影本、臺灣高等法院民事 102 年度上字第 1538 號判決影本及臺灣新北地方法院民事判決確定證明書影本壹員。</p> <p>月 3</p> <p>一、張家棟子女出席公聽會照片。</p> <p>二、實施者代表前往張家棟府上說明及溝通本計畫時之張家棟照片。</p> <p>三、新北市政府都市更新處</p> <p>四、新北市政府都市更新處</p> <p>1、新北中區開發局 104 年 11 月 11 日地政士地七地地函地內，2,040.81 平方公尺 (約 0.39.17 坪)，張家棟之權利範圍為：1/18 (約 34.40 坪)，讓與長附怡有使用高達 43.38 坪之土地面積，且未曾共同負擔建造出土地所需之巷道道路面積。</p> <p>2、讓土地於近一、二十年間，曾數度有開發建築之機會，然每每被張家棟阻撓，爾後是獅子大開口，除了其原有的 34.40 坪土地依開發分配比例歸張家棟所有之外，另要求以土地面積 10% 計算可建樓地板面積等條件，擬擬及拆遷工程由張家棟包……等等，令其他土地買受人及擬開發之建商無法接受，終告曠局。</p> <p>3、所幸，大談社會生活的最低道德標準——司法，遇於了陳情人等一個公道，臺灣高等法院民事庭分別以 107 年度上字第 900 號、108 年度上字第 521 號判決依法入等時長運遷不當得利，新屋遷地等條件條件，判決及對本詳知附件一、附件二。</p> <p>五、貴府於 109 年 5 月 15 日召開之「執行新北市區開發局 104 年 11 月 11 日地政士地七地地函地內 2,040.81 平方公尺 (約 0.39.17 坪) 土地都市更新事業計畫書」第 2 次都市更新都市設計聯審專家小組會議，席間有張家棟</p> <p>繼承人之委託人童虎祥律師發言表示：實施者未實通知，說明及溝通未好意……云云，實則不然，實施者皆已依法通知全體利害關係人 (詳知附件三：中華郵政及資大官辦說函件存根副本壹員、公聽會回執複形檢核表影印本壹員、大宗函件彙計郵資單收據影印本及中華郵政辦理郵件回執影印本壹員，正本已送 貴府) 參加公聽會，當時張家棟之子女亦有出席 106.06.29 之公聽會 (知照片一)，再，實施者除對陳情人等詳加說明本計畫外，更於 104-106 年間多次召集張家棟前往張家棟府上說明及溝通本計畫，此有當時張家棟之照片 (知照片二) 為證，另，重大律師曾親代張家棟回復實施者代表：張家棟欲分拆新建房屋 180 坪及停車位 10 位方可同意參與本案，不知重大律師是否因實轉過於繁忙以致於記憶錯誤，怎在聯審專家小組會議上說出與事實大相逕庭之陳詞呢？</p> <p>四、同次會議中，童虎祥先生也發言表示：……我父母親當初買這塊土地跟上面建物，對方並未過戶給我……云云，為國爭與本案，事實上，童先生的父母根本沒有付清購買不動產之款項，且忘記請索所有權轉移登記，這已屬於時說，是以，李先生的父母、童先生並非自始即非本案範圍內之土地及建物所有權人，充其量僅為權利人王和請女士之私權糾紛糾紛人而已，實乃與本案無關之人，應請臺灣新北地方法院民事 103 年度訴字第 834 號判決、臺灣高等法院民事 102 年度上字第 1538 號判決及臺灣新北地方法院民事判決確定證明書 (詳知附件四) 即明，何須參與本案之權利呢？</p> <p>五、副本抄送新北市政府會議中，懇請准予協助督促新北市政府都市更新處確實依法從速辦理本案，莫使有心人士以變相之手段延宕進度，以維陳情人等法律上之應有權益。</p> <p>附件： 一、臺灣高等法院民事庭 107 年度上字第 900 號判決影本壹份。</p>	<p>已於本處 109.7.9 新北更事字第 1094707583 號函回復陳情人，並請實施者載於計畫書回應說明，供後續審議參考。實施者已回復於計畫書 P. 綜-1。</p>