

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：廖奕琳
電話：(02)29506206 分機314
傳真：(02)29506552
電子信箱：all1532@ms.ntpc.gov.tw



234
新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國107年6月20日
發文字號：新北府城更字第1073535090號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送107年5月29日召開「擬訂新北市永和區文化段837地號等27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107年5月21日新北府城更字第1073534339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。……」，請實施者開晟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、賀委員士庶、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、曾委員漢珍、董委員娟鳴、李委員麗雪、廖委員國誠、劉委員美秀、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、許幹事世迪(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(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、開晟建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)、安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所
- 副本：阮麗雲、蘇敏行、尹世成、王振裕、吳美蘭、吳美蘭(通訊地址)、林伯宇、林伯宇(通訊地址)、林悅章、洪淑芳、曾雅郎、萬勳來、許議員昭興、連議員斐璠、陳議員鴻源、羅議員文崇、新北市永和區公所、新北市永和區頂溪里里辦公處、新北市永和區復興里里辦公處、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、新北市政府都市更新處



市長 朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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、開會時間：中華民國 107 年 5 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室

參、主持人：林委員啟賢代、李委員麗雪代

記錄：廖奕琳、鄭雅文

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、尹世成（忠孝街 1 之 1 號三樓）（含書面意見）：

（一）感謝主席、各位委員、新北市政府都更處、都更實施者開晟建設等，各位在我們這件都更案上所花費之心力，讓我們住戶在未來的居住環境上能夠更加的完善。在此有幾點建議，希望審查會能夠重新考慮。本基地永和路二段，有一處公車站牌，目前僅有 243 一線公車停靠。平時鮮少乘客在此站上下車，且位處於中正橋下橋彎道死角，上下班車流擁擠，車速也很快，非常容易造成交通擁擠及發生意外。而下一站再右轉文化路，僅 100 公尺距離，因此建議「中正橋頭」站廢除，改併入「文化路」站，以利動線順暢。

（二）關於文化路 16 巷的存廢問題。因為附近住有很多視障人士，但此條巷道太過狹窄，機車橫衝直撞，常造成視障人士通行的危險，並且機車騎士違規行駛的狀況嚴重，如：逆向行駛、或為了躲避永和路、文化路口的紅燈、逆向轉彎往竹林路，或直接穿越文化路從頂溪捷運站 2 號出口旁巷道穿出，常造成附近交通事故。建議將該巷道改為行人徒步區，以維護周邊居民的安全及安寧。並加設消防栓及可移動式柵欄，兼顧消防安全。

（三）本件都更案的每次會議，我們都會有住戶參與，如果有需要釐清環境現況等問題，希望可以讓住戶們在會議結束前有再次提供意見的機會，就可即時解答，不需要再浪費半前以上時間，等下次的會議才處理。

(四)本案住戶們已經期待很久，並且實施者花了很多年好不容易才讓同意比例達到現在的程度，若有周邊其他區域住戶已達成共識，願意加入此案的話，我們非常歡迎，但根本毫無共識的情況下，會嚴重拖累本案進度，我們不希望本案節外生枝，還請各位委員諒察。

二、洪淑芳（林盛雄代）（忠孝街1之2號三樓）：

(一)自從公辦公聽會之後，目前沒收到過開會資料，雖然這是第2次，剛也跟都更處報告，希望再檢核一次。

(二)真的很多住戶一直在問到底是怎麼樣，到底是做不做，有些住戶也不知道有展延這件事情，究竟何時搬家，連我們在維修我們現有的房屋設施也不知道該怎麼修，到底要大筆的修還是簡單帶過就好。我過去在做台北市政府的案子，市府會幫我們去跟業主做溝通，難處在哪裡，希望能夠幫忙配合，是不是新北市政府也能有此模式，幫我們住戶也幫實施者去跟目前還不願意的住戶去做溝通，因為鄰居之間的溝通有一定程度，有些東西我們沒辦法去承諾，希望實施者跟官方能一起合作，讓盡快把這個案子推動起來至於原本要求我們跟文化路南側鄰地協調，本來那邊是釣蝦場，現在已經封好幾年，政府也沒有動作，現在要民間去溝通，找他們來合建，非常麻煩又複雜，這一部分，希望市府能諒解，盡快讓本案通過。

三、阮麗雲（忠孝街1之3號四樓）：

(一)南側鄰地很複雜，但如果能談成，整個基地會比較漂亮，有一個市容的代表性，但是如果去整合，會拖很長的時間，實施者是很積極在做溝通，也有透過我，其中最代表性的就是竹林中藥店，他不是不配合，是因為別人跟他租約要五年，他因為知道有這個建案，不得不配合。

(二)我聽不懂工程管理費12%是什麼意思。

(三)住戶分回坪數不夠的話，希望買回來的金額，實施者要降低一點，不能說太接近市價。還有現在政府不是在推動都市更新嗎？所以說以後分配回來的坪數要提高、合理一點。

四、曾雅郎（永和路二段271號）（書面意見）：

(一)永和地區一般談合建地主分配都不只50%，但本都更分配才50%。

那何必還要都更，都更獎勵的利益在哪裡？都由實施者一方享有，實難要地主方同意。

- (二) 資料裡面附近的房價 50~75 萬，但本案估價那麼低，與實情相違背，造成我們地主損失，利益全歸實施者。
- (三) 1 樓跟夾層的價值絕對不一樣，本案竟將一樓與夾層價格估為相同，顯然不合理。
- (四) 本案若不能兼顧雙方利益，只是犧牲地主方利益時，貴處實不應漠視，為特敬請貴單位盡速回覆上述意見之處理方式。
- (五) 在未獲相關單位適當回應本人意見前，本人聲明退出本案後續合作事宜。

捌、相關單位意見：

一、本府財政局：

- (一) 事業計畫 P11-7：「表 11-1 面積計算表」請說明本案免計容積之項目(梯廳等)及面積，利於檢視合理性。
- (二) 事業計畫 P14-2：本案合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費，建請說明重建單價之評估依據。另表 14-2 耐用年數高於不動產估價技術公報訂定之建物經濟耐用年數，建請釐清。
- (三) 事業計畫 P14-3：依據提列基準規定，「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，建請修正。
- (四) 事業計畫 P15-7：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。
- (五) 事業計畫 P15-7：市有土地不參與信託，請於「信託費用」項目說明後續依合約內容為準，並排除計算市有土地部分。
- (六) 事業計畫 P15-8：本案容積移轉成本以公告現值之 70% 計算，請說明合理性，並提供相關證明文件佐證。
- (七) 事業計畫 P15-8：本案更新後住宅均價 50 萬元/坪及平面停車位價格 180 萬元/個皆為區域住宅及車位行情之低價(P5-25)，建請說明合理性。
- (八) 事業計畫 P15-10、P17-1：表 15-11 現金流量表之施工期 25 個月與前

述施工期 33 個月不符，建請釐清。

二、本府養護工程處（書面意見）：

(一)經查本案涉及現有巷道廢改道事宜部分，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 8 條第 1 項規定：「八、以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。」，依所附資料本案東側（永和路 2 段 279 號旁）巷道已納入報告書檢討，故免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟本案基地西側基地範圍 837 地號土地部分屬未指定建築線之現有巷道（文化路 16 巷 16 弄），現況似仍有通行需求，建請一併納入檢討，先予敘明。

(二)另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段 854 地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。

三、本府交通局（書面意見）：

(一)YouBike 設置位置請再明確標示，不含樹穴之淨寬及 1M×1M 主機空間；另補充捐贈 YouBike 場站之切結書。

(二)店舖臨停、裝卸及物流車應確實停放於基地內。

(三)永和路 16 巷本案改做人行廣場部份，請再檢討是否影響鄰地進出。

四、本府工務局（書面意見）：

(一)圖面請清晰可視。

(二)法定空地是否重複使用。

(三)1 樓屋頂綠化面積前後不一致，另建築面積與綠化重疊部分是否重複計列，請釐清。

(四)爭取人行道退縮都更獎勵部分是否須依人行道 CNS 標準施工及設計（寬度、無障礙及防滑等）。

(五)法定汽車、機車數量請釐清，並修正地下室容積檢討。

(六)車道寬度請依規定繪製。

(七)裝飾柱總長度檢討請附計算式，並標柱材質。

(八)裝飾柱提請放寬之數量、位置及尺寸有誤，請修正。

- (九)陽台外緣裝飾物請檢討。
- (十)陽台外裝飾版應併入陽台深度檢討。
- (十一) 遮陽版請依規定標示及檢討。
- (十二) 夾層當層高度應併入主要樓層高度。
- (十三) 屋突層高度不一致。
- (十四) 防火門應往避難方向開啟。
- (十五) 露台上方因過梁計入容積樓地板者，請依規定檢討建築物高度。
- (十六) 緊急升降機是否通達地下一層，請釐清。
- (十七) 是否設置中繼水箱。
- (十八) 立面圖與立面模擬圖不符。

五、本府城鄉發展局開發管理科：

- (一)經查永和區文化段 837 地號等 27 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令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。

六、本府城鄉發展局都計測量科：

本案僅擬廢止基地內現有通路，尚不影響後續建築線指定位置。

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(37.62%，3,041.61 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提出原目前基地西側現為 1.7 公尺現有巷道，將自行規劃退足 6 公尺以上淨寬供周遭社區住戶出入及救災使用、法定空地集中留設並開放使用 120 平方公尺、留設 YouBike 車位為友善方案，惟目前所提方案仍有不足，且留設 YouBike 車位為本府交通局要求事項，不足作為友善方案，建議請調降容移量，並依下列意見修正，續提小組審議：

- 1.前次小組友善方案要求之事項，請於圖面明確標示範圍。
- 2.相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。
- 3.開放空間應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之設施物(如排氣墩、花台等)，請修正。
- 4.請增設告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(二)人行空間或步道系統動線配置事項：

- 1.本案位置鄰捷運頂溪站 300 公尺範圍內，請於本案留設硬鋪面之人行步道作整體規劃，以連通忠孝街及文化路 16 巷 5 弄至永和路 2 段，提供及改善周邊巷弄通達捷運站之便利環境。
- 2.有關基地東側公有人行道調整鋪面部分，需經道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。
- 3.請補充車道與人行空間及現有道路之關係順平剖面圖。
- 4.本案南北兩側開放空間應以遮蔭性或景觀焦點喬木設置，減少灌木植被，以廣場空間設置街道家具提供公眾駐足及穿越為主，作為連通至捷運站捷徑、人行通廊等空間使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動。

(三)有關本案鄰永和路 2 段側使用分區為商業區，為符合都市計畫原意，應加強商業活絡延續及機能強化，請依下列意見修正，續提下次小組討論：

- 1.建議店鋪延伸或調整並緊鄰至人行空間，若涉及都市更新計畫事項部分，爰請更新委員會予以討論放寬；若無法依前述意見調整，則請依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款規定，本案基地東側人行空間寬度達6公尺以上(含6公尺)，請以雙排大型本土常綠喬木設計，且應考量鄰地於永和路2段側設為騎樓，延續商業建築立面形式做整合規劃。
 - 2.考量鄰地建築後續開發之可及性，建議再將鄰地納入做整合。
- (四)倘若配合留設綠化檢討仍有不足，請確實依上述第二至三點事項意見修正後，原則同意依104年11月27日第62次大會專案報告第2案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。
- (五)建築量體及配置事項：
- 1.考量本案建築結構安全及使用用途為住商混合，請於建築基座及立面等整體比例形式再作調整。
 - 2.有關本案設置辦公樓層部分，仍請依105年12月14日第1次都市更新暨都市設計專案聯審小組意見修正；若因需求設置陽臺，請補充說明。
 - 3.依「新北市都市設計審議原則」第5點第1款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺為原則，請補充平面圖說及明確標示申請範圍並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。
 - 4.本案申請裝飾柱放寬部分，請依下列意見修正：
 - (1)請於裝飾柱面向室內空間以RC結構設置。
 - (2)立面材質之合理性，請再修正。
- (六)依「新北市都市設計審議原則」第6點第1款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道，請修正。
- (七)考量高層緩衝空間設置之合理性，應設置於專用出入口，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，請修正及綠帶配置。
- (八)景觀及環境保護設施事項：
- 1.法定空地百分之八十之透水面積請補充透水磚斷面示意圖。
 - 2.考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請取消投樹燈改

以景觀高燈方式照明；另請補充周邊現況路燈位置。

3. 考量人行空間行走之使用性，請取消植草磚設置。
4. 請補充多處景觀剖面圖說(包含基地北、南側及自行退足 6 公尺範圍與鄰地之關係圖說)。
5. 露臺、屋頂層請補充剖面圖，並標示景觀高程、覆土深度及排水方向等圖說。

(九)報告書部分：

1. 本次決議事項之圖說，若涉及依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，請一併配合修正公寓大廈規約之相關內容、開放空間管理維護基金及範圍。
2. 景觀剖面索引圖請套繪地下室開挖範圍線、剖面圖請補高程。
3. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及擬定都市更新計畫確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。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)更新單元範圍部分，請實施者檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明後，小組原則同意。
- (二)有關申請廢止更新單元東側現有通路部分，請依本府養護工程處意見檢討並於下次會議說明。
- (三)本案周邊道路系統繁雜且車流量大，有關車道出入口設置位置，應考量與更新單元周邊之關係，並請套繪鄰地現況圖，應避免影響周邊住戶；另本案車道出入口設置於單行道（忠孝街），興建後車輛將經由該道路通行，停等時恐造成交通回堵，建請實施者再行評估，避免造成本區交通衝擊。
- (四)為避免出入動線混雜及降低商業使用對住家之影響，商業使用及住宅使用之動線及門廳應獨立區分並有所區隔。
- (五)「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵：
 1. 本案鄰近頂溪捷運站，考量人行空間行走之使用性，請取消植草磚

設置；為提供公眾駐足及穿越，請留設足夠淨寬作為人行通行使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動。

- 2.留設人行步道應考量公眾串聯通行及鄰接公有人行步道鋪面介面規劃設計，請實施者詳實檢討是否符合相關規定。
- 3.更新單元西側鄰建築線底端自退縮人行步道獎勵面積請扣除。

(六)本案所訂選配原則語意未臻明確，請實施者補充說明超額選配定義並讓所有權人知悉，另有關計畫書中選配原則所載「原位次」部分所指為何，請於計畫書清楚敘明，以利權利變換之執行。

(七)財務計畫部分：

- 1.本案額外提列建築工程相關費用部分，其平立面詳圖、設置位置與方式、結構技師簽證及預算書等請於計畫書詳細載明。
- 2.本案開挖至地下 6 層，致興建成本提高，地下 6 層之停車位成本高於平均售價，請實施者考量成本結構，酌降量體。
- 3.本案規劃一般事務所空間，請依市場行情檢討並檢附佐證依據。

(八)有關實施進度所載工程施工期間為 33 個月，申請使用執照至完成產權登記為 14 個月部分，考量新北市政府地政局已訂有相關測量預審制度，建請實施者再行檢討本案預估實施進度表。

壹拾、 結論：

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併同檢送都市設計報告書提請續審。

壹拾壹、 散會：上午 11 時 45 分。

