

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號  
承辦人：廖奕琳  
電話：(02)29506206 分機310  
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108年12月17日  
發文字號：新北府城更字第1084221839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108年11月26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3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108年11月20日新北府城更字第1084221130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。……」，請實施者開晟建設股份有限公司依審議結果修正計畫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、黃委員志弘、汪委員俊男、謝委員慧鶯、張委員雨新、賴委員芳美、郭委員淑雯、黃委員美君、鄭委員晃二、林委員辰熹、古委員禮淳、張委員銀河、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)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育軫(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、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、陳副議長鴻源、連議員斐璠、羅議員文崇、新北市永和區公所(以上均含附件)、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(含附件)、新北市政府都市更新處

# 市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



# 「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」

## 第 3 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 11 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：彭委員建文、黃委員志弘

記錄：廖奕琳、陳泛齊

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、王振裕（忠孝街 34 巷 9 弄 1 號 7 樓）（含書面意見）：

- (一) 剛剛有提到，委員一直希望開發單元增加南側範圍，鄰地確實很困難、難以協調，旁邊那塊地他們的糾紛我們居們也很清楚，我們不希望他們干擾到我們的更新單元，希望委員能夠瞭解，維持我們原始的範圍比較合理，也比較單純。
- (二) 上次會議實施者有自提修正案，但是會議記錄看起來沒有提到，到底委員意見是如何，有無通過，因為從 19 樓調整到 23 樓，室內隔間都變調，影響住戶分配，希望今天能有明確的答案，委員是否有同意。
- (三) 實施者公司的網站應該要更新本次開會資料，本次會議在現場才拿到提會意見，請實施者後續會議資料能在開會前一周於網站上公開。
- (四) 前次會議記錄第 7 頁提到超額選配定義並讓所有權人知悉，但是這點我們還是不了解，請開發單位能更明確說明。

### 【實施者綜合回應】

- (一) 範圍部分於簡報中有說明，因為南側鄰地有訴訟，屋地不同人、違建等，僅有兩戶合法，經過訪談後，實施者不納入範圍。
- (二) 自提修正部分於前次小組，主要是因涉及開放空間，前次小組委員也有認可，故本次調整建築規劃設計。
- (三) 網站會確實更新，實施者責無旁貸，後續會檢視相關新舊內容。
- (四) 選配原則針對永和路商業區以原位次分配，其餘住宅及辦公室則自由選配；超額選配部分，實施者擔心地主選配超過能力負擔，故規範不

能超過應分配價值之 110%做相關選配，超過 110%後要跟實施者協調，超過部分以按未來銷售價格 95%計算。

## 二、尹世成（忠孝街 1 之 1 號 3 樓）：

- (一) 每次會議我都有參加，我們都很關心這個案子，有些住戶也是委託我來發言，各位委員大家都有提出專業意見，非常感謝讓本案未來規劃更完善。但是有些問題拖很久，從一開始到現在，已經 8 年，本來以為會走得很順，因為同意比例算蠻高，中間都有小問題干擾本案進行，剛王先生提到文化路鄰地的部分，這件事當初只是建議，為了處理這個建議就拖了 4 年時間，我很納悶我們是參與本案的住戶，是我們要做都市更新，怎麼會是隔壁鄰居來干擾本案這麼久，我們並沒有造成他們不能單獨建築的問題發生，而且他們的法律問題跟訴訟非常嚴重，涉及兩代恩怨，這個真的沒辦法處理，希望各位委員能諒解這件事情。
- (二) 本案已經拖得夠久，有些枝微末節的事情，建議以書面意見表達，因為這邊住戶的環境非常糟糕，不管是消防、建築安全，現在每一戶最常面對最嚴重的問題就是漏水、牆壁跟天花板沒有一處是完整的，還要用水桶接水，颱風來還要加蓋塑膠布，只差沒搭帳棚而已，希望各位委員能諒解，我們想要有舒適的環境，過更好的生活。每次家中長輩問我何時能搬新房子，我都無言以對，只好每次來參加會議，這是我唯一能做的事情。
- (三) 另外委員質疑本案量體太大，地下室開挖到六層，很抱歉，我想還實施者一個公道，坡道平面車位是我們住戶強烈要求，我們不希望以後維護和使用安全上有困難，而且一戶一車位，並沒有多賣，我想須還給實施者公道；車道部分，忠孝街的問題，不是因為本案的問題，裡面還有其他社區，忠孝街平常就有疏導永和路二段車流的功能，本來車流就不是問題，最大的問題是違規停車，如果將本案車道設置於永和路二段的話，因為中正橋下橋車速都非常快，非常危險會造成更多困擾，以上意見提供委員參考，謝謝。

### 【實施者綜合回應】

- (一) 針對範圍部分，誠如尹先生提到我們花了很多時間針對南側進行溝通協調，真的是有困難，因為要溝通土地跟地上建物，所以花了很多時間，也有做展延，沒辦法很快地將案件提送審議，是我們的責任。
- (二) 針對本案上次提出的量體，本次有做修正，請尹先生諒解，希望建築規劃精益求精，也要跟地主溝通。本案同意比例已達 9 成，剩 3 組人沒有同意，如果相關獎勵及內容都確定，我想條件的問題，是可以盡力去跟地主溝通，實施者因為有更新經驗，是有辦法說服。

## 捌、相關單位意見：

### 一、本府財政局（含書面意見）：

- (一) 事業計畫 P14-6：表 14-2 建物結構為加強磚造及磚造之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。
- (二) 事業計畫 P14-8：表 14-5 建物結構為鐵皮及 T 棚已達耐用年數且殘值率為 0，惟仍有殘值，建請釐清。
- (三) 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。
- (四) 事業計畫 P15-8：有關本案容積移轉成本以公告現值之 70% 計算，經實施者回應依權利變換計畫檢附之實際購買單據提列，請後續確實載明於權利變換計畫。

### 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營本市永和區文化段 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）：

承前次意見項次 1，本案申請容積移轉評點，以代金 200 萬的方式捐贈，故請檢視修正回應意見是否正確。

### 四、本府工務局（書面意見）：

(一)前次意見 2、5、10 意見未修全。

(二)無遮簷人行道及淨寬、無障礙通路請檢討標示。

(三)建築物設置店鋪請檢討無障礙相關規範。

(四)建築線檢附彩色版，並釐清現有通路處理情形。

(五)地下室車位編號 78、113、147 與車道坡道重疊。

(六)1 層平面圖依規定上色。

(七)陽台外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。

### 五、本府城鄉發展局開發管理科：

經查旨揭 27 筆土地係開晟建設股份有限公司申請捐贈永和區中正段 111 地號等 5 筆道路用地土地，移入本市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地容積移轉一案，該案已於 108 年 10 月 7 日掛件，並經本府 108 年 11 月 8 日新北府城開字第 1081885750 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 34.8%（（接受基地連接道路寬度 24 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 6%） $\times$ 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（3,234.19 平方公尺，位於都市更新地區，非法定山坡地）。

### 六、財團法人台灣建築中心（書面意見）：

(一)本案原則採用綠建築評估手冊 2015 年版檢討，惟建築執照核發後，再做最後法規適用確認。

(二)本案所送之 7 項指標得分，前後數據不一致，且經計算總分有誤，請釐清後確認。

(三)本案設計說明申請銀級綠建築，但分級評分表勾選黃金級，且總分尚未達到黃金級綠建築範圍，請釐清後確認。



(四)請說明本案綠化量不可綠化面積(Ap)為何？

(五)日常節能評估表之建築外殼節能效率 EEV 值明顯錯誤，請確認。

## 玖、委員綜合意見：

### 一、都市設計：

本案依下列意見確實修正後通過，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；倘無法依會議決議修正或涉及都更都設聯審，應續提專案小組審議。

#### (一)容積移轉部分：

- 1.設計單位說明更改依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉未檢附接受基地之可移入容積評定表，無法協助檢視，經會上與都設計單位確認無涉及相關開放空間項目，如有涉及整體規劃內容調整，續提專案小組審議。
- 2.依前次意見請增設告示牌及街道傢俱，應清楚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.依前次意見本案住、商出入口位於基地北側及東側，考量未來住戶及人行空間行走之使用性及無障礙通路可及性，請取消植草磚以至少 2.5 公尺硬鋪面之人行步道作整體規畫，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.依前次意見應依「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，位至於地下室處請確實降版處理並且順平，請修正。
- 3.依前次意見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。
- 4.消防救災圖與景觀配置圖不一致，請修正。

(三)交通運輸系統事項:裝卸車位不可與垃圾車位共用應分別設置，請修正。

(四)建築基地細分規模限制事項：

- 1.有關「都市計畫法新北市施行細則」17條檢討有誤，請修正後補充平剖面說明區劃位置及方式，並請專章檢討。
- 2.商業區供一般事務所使用，應載名空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中留設公共服務核內，請確實修正。
- 3.商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。
- 4.依前次意見本案鄰永和路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。

(五)建築量體及配置事項：

- 1.本案屋脊裝飾物審議，依前次意見應依「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，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，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，請確實清楚說明及修正後，原則同意。
- 2.本案裝飾柱審議，不同意放寬，逕依建管規定辦理。

(六)景觀及環境保護設施事項：

- 1.依前次意見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，且透水鋪面剖面請標示檢討覆土達60公分以上。
- 2.依前次意見考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請以景觀高燈方式照明並補足數量。
- 3.依前次意見多處景觀剖面圖說有誤(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)。

(七)報告書部分：

- 1.請確實檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之公共開放空間管理維護基金金額。
- 2.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。

3.修正後圖說及說明未標示對照頁碼。

4.請檢視報告書內容與建築面積表多處不一致。

## 二、都市更新：

(一)有關人民陳情意見部分：本案未同意戶，請實施者持續整合溝通。

(二)更新單元範圍部分，請實施者補充與鄰地協調過程之相關證明文件後，原則同意。

(三)有關申請廢止更新單元東側現有通路部分，原則同意。

(四)「留設4公尺以上人行步道」獎勵：請取消植草磚設置且留設足夠淨寬作為人行通行使用，獎勵面積修正後原則同意。

(五)綠建築獎勵：依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。

(六)續建機制版本文字誤植部分請修正，並提供相關合約草約。

(七)有關財務計畫部分：

1.本案「總務及人事管理費率」以5%提列、「銷售管理費率」以6%提列，另「風險管理費率」以12%提列部分，原則同意，惟仍請加強說明。

2.容積移轉以公告現值之70%提列部分，原則同意。

3.信託費用以營建費用之0.5%提列部分，原則同意。

## 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，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。

壹拾壹、散會：上午11時45分。

