

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：林芷瑤

電話：(02)29506206 分機311

傳真：(02)29506556

電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國108年10月23日

發文字號：新北府城更字第1084219742號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247FTG76M)

主旨：檢送108年10月1日召開「擬訂新北市永和區水源段599地號等38筆土地(原37筆)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108年9月23日新北府城更字第1084218931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，逾期未提續審者或未依審



議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者正金
晏開發股請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：孫委員振義、賀委員士庶、江委員明宜、江委員晨仰、陳委員麗玲、游委員適
銘、涂委員靜妮、江委員南志、曾委員漢珍、謝委員旭昇、潘委員一如、湯委員
潔新、廖委員國誠、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、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、新北市永和區公
所、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
璋真(財政局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、許幹事仁成(開發
科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、正
金晏開發股份有限公司(代表人：曾建運)、恆益資產顧問股份有限公司、莊志寬
建築師事務所

副本：趙美女、趙美女(通訊地址)、趙美女(通訊地址2)、薛碧雯、薛碧雯(通訊
地址)、薛碧雯(通訊地址2)、薛淑芳、薛淑芳(通訊地址)、張榮明、張榮
明(通訊地址)、張榮明(通訊地址2)、江永銘、江永銘(通訊地址)、江永
銘(通訊地址2)、白玉芳、白玉芳(通訊地址)、白玉芳(通訊地址2)、李黃
允、李黃允(通訊地址)、胡世賢、胡世賢(通訊地址)、胡乃元、楊慶昌、李
張雪月、楊哲、楊哲(通訊地址)、沈毓立、沈毓立(通訊地址)、劉美代子、
黃明清、洪文蘭、洪文蘭(通訊地址)、侯建榮、林玉英、聞秀貞、蔡騫德、鍾
慶星、陳晉恭、陳晉恭(通訊地址)、陳福麟、邱智和、凌薛芝芳(通訊地址)、
凌薛芝芳、林葢、朱德賢、王如娟、陳副議長鴻源、連議員斐璠、羅議員文崇
(以上均含附件)、新北市永和區協和里里辦公處、新北市永和區保平里里辦公
處、新北市永和區水源里里辦公處、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

2019/10/23
16:04:17
文
章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市永和區水源段 599 地號等 38 筆土地(原 37 筆)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 108 年 10 月 1 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：孫委員振義、賀委員士庶

紀錄：林芷瑀、石汶錡

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見：

一、江永銘(所有權人，保平路 103 號)(書面意見)：

- (一) 建議主辦單位可以報告一下前次專案小組會議決議事項執行的情形，我知道審議事項中有一條規定是限定實施者要在 180 天內將審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。不知道實施者經過了一年多，他的修正完成的情形是如何。
- (二) 上次的會議我有提出 9 項的意見，我大概提一下部分，第一個是有關遴選建商之議，假如這個案子經過專案小組通過的話，將來是不是就委由莊志寬建築師事務所擔任建商施工，還是會委由其他建商來興建呢？
- (三) 第二點目前規劃的店舖是隔層還是夾層？簡單說就是二樓的店舖是否要經由一樓上去，還是二樓有獨立的出入口，理論上若是一二樓店舖，出入口應該是分開的，但目前規劃的店舖好像都是由一樓進出。
- (四) 如果二樓必須由一樓進出，請問這樣不是夾層的設計嗎？如果這樣應該不能算一、二樓，只能算一樓，因為那只是把一樓架高而已，我現在不是店面，我是一樓，若將來我取得一樓，我並不一定要從一樓的樓梯上去二樓。關於遴選建商的問題，從上次公聽會就有很多人提出來，我們這件到底是協議合建還是自地自建，是代理實施者的方式在執行還是協議合建的方式在進行，若你們是以建商的方式在進行興建，那應該是百分之百同意才能進行。
- (五) 我的訴求就是請規劃單位重新設計將一、二樓分開，讓一樓有獨立的出入口，二樓有獨立的出入口。以上。

【實施者綜合回應】：

- (一) 江先生你所提的建商應該是指營造廠，目前我們整個更新案的營造廠是未定的，以後實施者會針對適合的營造廠發包興建，目前建築規劃及監造的部分是本公司負責，承造的部分就是由實施者遴選的營造廠來做，針對一樓的部分，目前商業區規劃的高度是5m，沒有夾層，二樓的部分是由一樓上到二樓，部分店舖因為有經過二樓梯廳，所以規劃部份店舖可以由一樓進出也可以由二樓進出的設計，以上是針對店舖設計所做的說明。
- (二) 目前我們規劃的店舖是以一、二樓為主，主要的出入口仍以一樓為主要出入口，他不算是夾層，若他是夾層，那我們的樓層數就不會叫做二樓，而會叫做一樓夾層。另外說明102年一開始開發時本案是採自力自建的方式，後來經過住戶大會同意將正金晏變更為實施者，採權利變換的方式繼續進行。

【都更處綜合回應】：

會議決議180天內必須要送都更處做審查，依新北市都市更新案件審查作業要點第五點規定可以申請兩次的展延，第一次為180天，第二次展延為90天。

二、聞秀貞(所有權人:姜瑩珠代,永和路一段49巷3弄24號3樓)(書面意見):

都更是很多人夢寐以求的事，但是大多數住戶對於建築安全及環境考量督不是很懂，基於安全考量，請各位官員代替升斗小民仔細與嚴格的把關，謝謝!!本大樓原本簽字時是說20層樓現在設計為33層大樓，建商是否可以這樣改?然後看設計圖，似乎呈M字型，重量偏向一邊，聽說M型大樓在地震時有牽扯作用，請市府委員幫忙看看設計是否安全，不安全的新大樓不如舊公寓啊!!以環保觀念及未來使用電力，是否能將太陽能以及雨水集結也納入都更一項規定之中，整個台灣屋齡老舊的很多，都更積極辦理是對的方向，期待市府官員，為小民生活品質與安全仔細把關，讓台灣的都更成果點亮全世界，謝謝!!

三、王如娟(所有權人,永和路一段49巷3弄26號3樓)(書面意見):

- (一) 請問大樓設計由原先樓層20層增至33層如此大的改變時對住戶最終坪數分配是否也會較先前增加改變?
- (二) 市政府/都更局是否會對住戶分配坪數做最後的審核及把關?

柒、相關單位意見：

一、新北市政府交通局(書面意見):

- (一) 承本局前次意見第三項第1點，請標示本基地汽車與機車各車道寬度。

- (二) 承本局前次意見第三項第 3 點，請補充基地停車場出入口車輛視距示意圖，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定設施物，以維持視覺的通視性。
- (三) 承本局前次意見第六項，自行車專用道寬度應大於 2.5 公尺，建議修正。
- (四) 請依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，且依前述各規定詳附條文對照表及計算過程。

二、新北市政府財政局幹事（書面意見）：

- (一) 第 15-1 頁說明本案係依 104 年「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準表」（以下簡稱提列基準）認列相關實施經費，爰第 15-2 頁營建費用樓高及地下層加計部分請依該提列基準計算。
- (二) 第 15-1 頁表 15-1「申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」備註欄說明提列項目與第 15-4 頁說明不一致，請釐清。
- (三) 第 15-4 頁請釐清是否得提列結構外審、防火避難綜合檢討報告書及評定書、消防性能計劃書、交通影響分析評估及綠建築標章申請等 5 項費用。
- (四) 第 15-4 頁都市更新規劃費用提列 14,155,394 元及不動產估價費用提列 7,290,000 元，請依規定檢附契約影本佐證。
- (五) 第 15-5 頁合法建築物拆遷補償費，依提列基準規定補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明並請一併釐清是否扣除代為拆除費用後提列。
- (六) 第 15-5 頁合法建築物拆遷安置費之租金單價，依提列基準規定應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請修正。
- (七) 第 15-5 頁地籍整理費及第 15-6 頁信託費用，請依提列基準規定檢附契約佐證。
- (八) 第 15-6 頁印花稅計算式中之費用倘已包含營業稅部分應予扣除，請釐清。
- (九) 第 15-6 頁人事行政管理費用費率前後不一致，請釐清。
- (十) 第 15-6 頁請釐清銷售管理費用是否需依費用規模之不同費率折算。
- (十一) 第 15-8 頁現金流量表，現金流入包含折價抵付共同負擔房地價值，並自準備期即開始編列，建議依實際情況編列。

三、新北市政府工務局（書面意見）：

- (一) 前次意見 3、4、5、7、8、9 意見未修全。
- (二) 建築面積雨遮部分得否計入面積，請依建築技術規則檢討。
- (三) 高層落物檢討請依規定於平面圖標示，並於一層平面標示最大投影範圍。
- (四) 天井請依建築技術規則建築設計施工編第 42 條檢討。

- (五)陽台雨遮部分請檢討合併深度是否大於技術規則及手冊編號 5-38 規定。
- (六)建築物高度涉及新北市非住宅建築物挑高挑空部分請依規定檢討，倘經本府都市設計審議委員會審議通過，則本局無意見。
- (七)無遮簷人行道及淨寬、無障礙通路請檢討標示。
- (八)地下層機車車道請依新北市機車設置要點檢討。
- (九)管委會請實質區隔檢討。
- (十)建築物及店鋪請檢討無障礙相關規範。

四、新北市政府養護工程處（書面意見）：

- (一) 依所送資料5-1頁本案並無公有地，另依「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條第1項第3款規定：「以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。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。

五、新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一) 經查中和區水源段 599 地號等 38 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 83 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申請人得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、新北市永和區公所：

- (一)有關基地西側臨保平路公有人行步道部分，建議人行道與基地的接續不要有高差。
- (二)另外有關臨保平路人行步道上設置 Ubike，一般在設計上會把設施與人行道分開，目前規劃單位這邊設計是把 Ubike 夾在中間，左側右側是人行動線，將來在人行動線上會有影響，再請規劃單位列入規劃考量。

七、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

- (一)本案綠建築適用版本原則上依都更報核日當下認定版本，惟日後建照核

發時載有法定適用日，依建照登載法定適用日為版本依據。

(二)設計說明提到申請六項指標，但分級評估表卻有七項，請勘誤。

(三)綠化量:

1.大小喬木共 78 株，樹冠投影面積最多只有 1248 平方米，但指標評估表中卻有 1530.98 平方米，似有多估。

2.指標評估表喬灌木面積與都審綠化面積檢討內容不一致。

(四)基地保水:

1.綠地與花園土壤保水面積一般會與灌木與草花面積相近，，但本案灌木與草坪面積加總大於一千平方米，但 q1 與 q3 加總卻只有五百多平方米，落差略大。

2.q8 需扣除左右兩側各 3m 保水面積，似乎未看到此部分面積之檢討

(五)日常節能:。

1.外殼 $sf=0.35/0.45=0.78$,而非 0.79

2.未說明 uaf uaw 計算內容

3.固定耗能設備文字說明有保溫管及淋浴，但指標表卻只有淋浴

(六)水資源:大耗水項目是否有檢討需澆灌草坪請確認。

(七)其餘二氧化碳減量，廢棄物減量，污水垃圾改善指標均無相關說明，待送審時再行查核。

(八)本案各項指標僅有簡單圖例及文字說明，無相關圖說與計算內容，待申請候選證書時一併檢核

捌、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)屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提小組確認。

(二)人行空間或步道系統配置事項：

1.考量未來倘開闢 8 公尺都市計畫道路(永和路一段 49 巷 3 弄 8 號)為創造更多人行空間，建議維持本案基地及鄰地現況之完整都市計畫道路系統。

2.請依都審原則第 2 點第 1 項第 1 款規定檢討，於臨保平路 93 巷留設 2.5 公尺寬人行步道硬鋪面，並與基地內自行車道整合設置。

3.為提供行人休憩空間，請於帶狀人行步道內增設停留節點。

4. 請於 C-C 剖面標示坡度，並以 4% 以下為原則設置。

(三) 交通運輸系統配置事項：

1. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。
2. 車道出入口截角請以 1.5 公尺設置。
3. 考量住戶使用便利及安全，請將無障礙車位平均設置於地下 1 層至地下 3 層鄰梯廳處。
4. 考量垃圾清運動線順暢，請重新規劃調整垃圾車暫停車位及垃圾貯藏空間位置。

(四) 考量住戶裝卸貨及通行便利性，請於高層緩衝空間適當留設硬鋪面。

(五) 請於高層緩衝空間前方增植栽帶喬木，以確保人行空間與車道之區隔。

(六) 裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(七) 景觀植栽：

1. 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。
2. 考量視覺景觀整體性，請調整喬木設置位置。
3. 因本中庭四周皆為建物，故請以耐陰樹種為主設置於中庭。
4. 考量排水系統設置之便利性及利於喬木生長，請以帶狀形式規劃臨路樹穴設置，並以 1.5 公尺降板方式處理。
5. 請詳細檢討燈具與樹種之關係及設置位置，並補充說明燈具形式。
6. 因考量透水磚較適宜於原土層設置，請調整開放空間開挖範圍鋪面種類。

(八) 為避免造成周邊環境視覺景觀衝擊，建議調整立面造型及配色。

(九) 請補附容移一階評點函文。

(十) 請規劃單位依前次本府工務局所提意見與工務局確認建物內部配置，以利審查。

(十一) 請調整地上 4 層管委會空間、公共設施、集合住宅單元位置之動線規劃，避免未來管理使用困難與確保住戶安寧。

(十二) 剖面繪製錯誤，請重新檢討並修正。

(十三) 報告書部分：

1. 刪除封面土地使用分區、法令適用日及使用強度。
2. 請刪除第七章平面配置法規檢討。
3. 請補標示破口尺寸。
4. 請補標式 P. 6-3 剖面名稱。

二、都市更新：

- (一)人民陳情部分:本案尚有部分所有權人不同意，請實施者持續與相關所有權人溝通說明，俾利後續都更推動。
- (二)更新單元範圍部分:有關擴大更新單元範圍納入基地南側 626 地號 1 筆土地形成完整街廓，且納入鄰地後對基地完整性及周遭環境皆有助益，故原則同意。
- (三)有關現有巷道廢止部分:本案擬申請辦理保平路 93 巷 2 弄及 4 弄巷道廢止部分，符合情形一巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內及情形三大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者之樣態，故原則同意。
- (四)容積獎勵部分：
 1. 有關人行步道獎勵部分，超過 10 公尺部分經實施者同意不計入獎勵面積，請扣除；「綠建築(銀級)」部分，請修正報告書誤植誤繕內容，並請依臺灣建築中心意見修正。
 2. 原建築容積高於法定建築容積檢討部分內容誤植誤繕，請通盤檢視修正，另請補附原建築容積簽證說明於附錄。
 3. 有關申請人行步道獎勵部分，請套繪二層以上平面圖及周邊現況，並於圖面標示留設鋪面材質之相關圖說，以利審議，另停等空間請標示尺寸。
 4. 有關綠建築獎勵部分，p10-3、10-10 頁部分內容誤植誤繕，請通盤檢視修正。
 5. 有關計畫書 10-12 頁合法四層樓以上建築物坐落基地面積表，請檢附清晰版本。
- (五)財務計畫部分：
 1. 本案共同負擔採用 104 年 1 月 16 日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，共同負擔比例為 51.83%，請實施者通盤檢討永和地區實際行情，調降共同負擔比例。
 2. 實施者承諾調降總務及人事行政費用至 5%及風險管理費用調降至 11%，另考量所有權人權益，請酌予調降銷售費用。
 3. 有關印花稅部分應扣除營業稅，請通盤檢視修正。
 4. 有關人事行政管理費用及銷售管理費用，請於計畫書內詳列計算式檢

討。

(六)其他部分:

1. 有關本案法令適用請依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 86 條規定補充說明。
2. 有關回應綜理表標題文字，誤植誤繕，請通盤檢視修正，另請補充前次小組會議紀錄結論。
3. 有關計畫書 p5-8 頁更新單元土地及建物權屬清冊部分，請修正標題文字，另請刪除不屬於更新單元內之所有權人，並於標註說明原因。
4. 有關都市計畫土地使用強度部分內容誤植誤繕，請通盤檢視修正。
5. 有關計畫書 p11-6 頁，1F 平面圖請釐清建築線劃設位置。
6. 有關綠建築管理維護計畫部分，附錄 32 綠建築保證金及綠建築設備管理維護費用數字誤植，請通盤檢視修正。
7. 有關計畫書 p15-7 頁收入說明部分，單價與市場調查行情不符，請釐清修正。
8. 有關本案雨遮部分，請於計畫書內補充其是否登記，若雨遮選擇登記則請納入更新後價值估算，請釐清修正。
9. 有關實施者承諾更新單元外鄰地 633 地號擬採區外容移方式處理部分，請於報告書內第十章載明，俾後續審議。

玖、結論

- 一、有關更新單元範圍部分，專案小組原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍(調整為水源段 599 地號等 38 筆土地)。
- 二、有關現有巷道廢止部分，專案小組原則同意本案申請辦理保平路 93 巷 2 弄及 4 弄巷道廢止。
- 三、申請都市更新獎勵部分，「設計建蔽率」獎勵法定容積 3%(面積 786.23)、「規模獎勵」獎勵法定容積 15%(面積 3,841.18 m²)、「合法 4 層樓以上建築物」獎勵法定容積 8.61%(面積 2,207 m²)、「留設 4m 以上人行步道」及「綠建築(銀級)」獎勵法定容積 6%(面積 1,536.47 m²)，請依委員及臺灣建築中心所提意見修正後，原則同意。
- 四、有關財務計畫管理費用部分，專案小組原則同意總務及人事行政費用提列 5%及風險管理費用提列 11%。
- 五、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，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，

並於本案都市設計小組及交通影響評估審竣，送作業單位確認，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；惟本案都市設計小組尚未審竣，必要時得續提都市更新暨都市設計聯審專案小組審竣。

六、拾、散會：下午 16 時 30 分。