檔　　號：
保存年限：

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：邱品儒
電話：(02)29506206 分機313
傳真：(02)29506556
電子信箱：AP7620@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國107年6月21日
發文字號：新北府城更字第1073535249號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（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：247W2TGFR）

主旨：檢送107年6月1日召開「擬訂新北市永和區福和段1096地號等21筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」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107年5月9日新北府城更字第1073533778號開會通知單及107年5月18日新北府城更字第1073534328號函續辦。

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

邱品儒　更新事業科
1073535564 (2018/06/21)

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。……」，請實施者茂楷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、賀委員士廉、林委員啟賢、謝委員慧鶯、張委員雨新、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、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、許幹事世廸(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(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、茂楷建設股份有限公司(代表人:黃正雄)、冠霖不動產顧問股份有限公司、張玉樹建築師事務所

副本：許黃順玉、鄞文華、王靜琦、林月娥、劉仲南、朱春菊、高美玉、楊李巧鳳、楊恭承、張曉婷、許議員昭興、連議員斐璠、陳議員鴻源、羅議員文崇(以上均含附件)、新北市永和區公所、新北市永和區永貞里里辦公室、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

交換戳記
107/06/21 11:52

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市永和區福和段1096地號等21筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國107年6月1日（星期五）上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府11樓1122會議室

參、主持人：彭委員建文(林委員啟賢代)、賀委員士麃

記錄：邱品儒、鄭雅文

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：(略)

柒、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、本府交通局(書面意見)

(一)按本局前次意見第三項,本案基地採人行道與自行車道共道，其寬度最小應大於2公尺,人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)並請補充於圖說。

(二)按本局前次意見第五項,依開發單位意見回復無須設置裝卸車位，惟基地未來部份將作店舖，仍請開發單位審慎評估其員工停車、購物臨停及裝卸貨等停車需求，並承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

二、本府財政局(幹事書面意見)

(一)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。另搬家費用是否得提列共同負擔，建請釐清。

(二)事業計畫P15-5：本案「都市更新規劃費用」請詳列規劃費用提列基準計算式，並檢核實際合約金額不得高於計算結果。

(三)事業計畫P15-5：本案「不動產估價費用」請詳列不動產估價費用提列基準計算式,並檢核實際合約金額不得高於計算結果。

(四)事業計畫P15-11：表15-9現金流量表之施工期44個月與前述施工期32個月不符，建請釐清。另第54至56個月現

金流入似為誤植，請修正。

(五)事業計畫 P 附錄四-12：本案「鄰房鑑定費」之計算式，戶數似為誤植，請修正。

三、 本府養護工程處(書面意見)

本處意見依上述函文(105 年 4 月 28 日新北養勞字第 1053465725 號函)辦理。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 點第 1 項規定：「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。」，故本案免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟該巷道廢止是否影響交通而需以改道方式辦理，請依交通主管機關意見為準。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)

(一)經查永和區福和段 1096 地號等 21 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「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。另查本案基地連接之道路是否足寬 8 公尺開闢並連通已開闢達 8 公尺以上之道路似有疑慮，且仍未提出說明；爰請申請人須確認面前道路寬度足寬開闢達 8 公尺並連通已足寬開闢 8 公尺之道路，並依上開作業程序規定辦理。

(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。

(三)另依 105 年 7 月 1 日修正生效「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「依都市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十

七條第二項處理原則』認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：(一) 連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。…」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。

五、財團法人台灣建築中心(含書面意見)

有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如下，請配合修正。

(一)綠化量指標：本指標如有修正植栽配置，請重新檢討本指標設計值及圖面修正。

(二)基地保水指標：

1. 本指標評估表，申請保水項目之累計保水數值有誤，請修正。
2. 請釐清 Q5 項目構造屬手冊規定的框架或礫石，並附對應剖面大樣圖，而非兩種剖面構造皆檢附。
3. 本指標如有修正保水項目配置，請重新檢討指標設計值及圖面修正。

(三)日常節能：

1. 外殼節能採「建築物強化外殼部位熱性能節約能源設計技術規範」檢討，其中 1~2 樓店鋪空間 Uaw 設計值應小於 2.0，3 樓住宿空間 Uaw 設計值應小於 2.75，故外牆不符規定，請釐清修正。
2. 10-13 頁，提供兩項 EEV 計算，請釐清標示各屬何者外殼類別。

(四)二氧化碳減量指標：

1. 本指標評估表，耐久化係數 D 表格欄位不見，無法判別申請項目。
2. 設計概要，檢討耐久化係數 D 得分與申請項目不符，請釐清修正。

(五)廢棄物減量指標：本指標評估表，PId 項目之高爐水泥使用率未填寫，請釐清是否需申請，並重新計算 PId 值。

(六)污水垃圾改善指標：本指標評估表與設計概要之申請項目不符，請釐清修正。

(七)本案申請指標項目設計值及得分有修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認可否達到銀級。

(八)其餘指標項目尚屬齊備，待修正後，再行檢視所有得分一併修正。

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)前次小組仍未修正完竣之意見：

1. 請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。
2. 請確實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逐條逐項詳實檢討並回應頁碼後，再由建築師簽證負責。
3. 請確實補充植栽規格。

(二)本案前經 106 年 5 月 26 日本市第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，有關容積移轉同意調降至 15%，惟友善項目內容請依下列意見再加強圖說，故同意容移量 15%：

1. 有關頂蓋式開放空間部分：
   (1) 考量建築安全應符合建築結構合理之下，有關挑高範圍請以反樑等設計手法適度設置。
   (2) 應確保留設之開放及公益性，請於南側綠帶範圍增設硬鋪面，以供人行使用；另緊鄰高層緩衝空間之牆面部分，請以透空方式設置。
   (3) 請補充該範圍之剖面圖說（包含與高層緩衝空間關係）。
2. 就視覺之舒適性，有關街角廣場之綠帶配置部分，請配合道路截角形式作妥適調整。

(三)人行及開放空間等配置系統：

1. 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，補充車道與人行空間及道路之順平關係剖面圖說。
2. 考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地北側鄰地界線之綠帶，請先行退縮 1.5 公尺後再留設。
3. 請標示告示牌設置位置，並於管理維護計畫載明開放空間

範圍及納入公寓大廈管理規約中。

(四)考量人行空間延續及避免形塑出多處車行破口，就高層緩衝空間出入口部分，請應以 3.5 公尺淨寬留設後，並適當增設綠帶。

(五)為避免人車動線交織，地下 1 層之自行車位停等空間請集中設置。

(六)請釐清本案是否需申請裝飾柱審議，若符合規定請逕依建管規定檢討，無需檢附專章於報告書內。

(七)考量後續住戶使用之合理性，請再調整逃生梯廳空間；另請補充無障礙動線檢討。

(八)景觀及環境保護設施事項：

1. 請補充本案涉及開挖範圍之花台剖面圖說,請降版規劃並落實排水系統計畫；若有特殊原因，請詳加說明。
2. 有關夜間照明系統設置合理性,請再調整人行空間範圍之照明位置；另請補充周邊現況路燈位置。
3. 地面層及屋頂層部分，請補充標示高程及排水方向等圖說。

(九)報告書部分：

1. 面積計算表請補充自行車數量檢討。
2. 因都更單元涉及廢巷部分,有關鄰地建築與目前現有巷道之關係，請補充現況圖說。
3. 植栽規格表樹種圖例不一致，請修正。
4. 報告書法規檢討多處回應頁有誤及書圖內容勘誤部分請一併修正，以利審閱。

二、都市更新

(一)有關本案未同意戶尚有 4 戶，請實施者與所有權人再持續溝通協調，俾利本案辦理進程。

(二)本案因容積獎勵及容積移轉之額度調整，致建築量體、規劃配置及坪型等皆與公開展覽時不同，且實施者表示預計辦理重新選配作業，爰請實施者應召開自辦公聽會向所有權人說明建築規劃之調整及預計辦理重新選配作業之情形後，續依程序辦理重新選配。

(三)有關現有巷道廢止部分：

有關本案擬廢止福和路 183 巷 2 弄，小組原則同意，惟仍

請補充鄰地進出動線與本案現有巷道之關係圖說。

(四)有關建築容積獎勵部分：

1. 本案申請設計建蔽率 5%、留設 4 米以上人行步道 11.44%及合法四層樓以上之建築物 7.81%之容積獎勵額度，小組原則同意。惟仍請補充說明本案人行動線與鄰地之關連性及對周遭環境增加之公益性。
2. 另有關申請銀級綠建築 6%容積獎勵部分，小組原則同意，惟仍請依財團法人台灣建築中心之意見配合檢討修正。

(五)有關財務計畫部分

1. 有關本案營建費用增列外牆石材、外牆鋁包板金屬費用及地質改良費用部分:
   (1) 請補充說明本案須辦理地質改良之必要性，並應檢附地質鑽探報告及結構技師評估報告佐證。
   (2) 橄欖綠石材報價 800 元/才，請依實際市場行情評估後提列；另外牆原應有之裝修面等相關成本，請釐清是否有重複提列後修正。
   (3) 本案因增列上述 3 項費用後致本案工程造價提高，更新後售價應一併提升，請實施者配合檢討修正。
2. 有關信託契約草案載預售價金之信託應屬實施者於銷售房屋時之成本，不應於信託費用中提列，請修正。
3. 有關雨遮登記部分，實施者說明依相關法規規定雨遮辦理登記及計價，惟實施者承諾所有權人選配之雨遮不計價，故所有權人選配時，其雨遮以不計價方式辦理找補。請實者於財務計畫相關內容及選配時應考量所有權人之權利並於計畫書內敘明。
4. 有關人事行政管理費用 5%、銷售管理費用 6%及風險管理費用 12%之提列額度，小組原則同意。
5. 有關容積移轉費用提列請檢具契約影本佐證。
6. 有關實施進度部分，本案建築構造為鋼骨鋼筋混凝土造之建築物，施工期是否需 44 個月，請實施者評估實際狀況後修正。
7. 有關現金流量表部分，準備期間應無專案融資金額之流入，請檢討修正。另拆遷補償費用應按實際情形編列。

(六)有關選配部分

1. 有關選配原則內「可分配新屋價值接近者」語意不明，請實施者自行評估並調整文字說明;另有關 2 樓以上是否開放自由選屋等，亦一併補充相關內容。
2. 本案土地並無公同共有之情形，選配原則第 3 點「更新前原土地或建築物如有公同共有之情形者，亦不得合併選配」，建議刪除相關內容。

(七)其他部分

1. 有關本案屬住宅區及商業區兩種土地使用分區部分,請補充都市計畫法新北市施行細則第 17 條之規定:「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積」，檢討本案商業區做住宅使用面積之檢討。
2. 有關不拆除本案北側及西側鄰地占用部分,請於計畫書內補充說明對本案土地使用及建築規劃之影響。

拾、會議結論

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，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說,並由實施者召開自辦公聽會並辦理重新選配後,檢送事業計畫書及權利變換計畫書續提下次專案小組就事業計畫修正事項作確認後，進行權利變換計畫審議。

拾壹、散會 上午 11 時整