

「擬訂新北市永和區保平段464地號等98筆土地都市更新事業計畫案」

第7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113年3月19日（星期二）下午2時整

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室（新北市板橋區中山路1段161號28樓）

參、主持人：孫委員振義、廖委員國誠 紀錄：林芷瑀、李曉萍

肆、出席單位及人員：詳出席名單

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：（略）

柒、陳情人意見：

一、林靜○（陳○○代）（保平段 483 地號）：

（一）這個案子從 102 年開始，已經拖了 10 年，我 70 幾歲到現在 80 幾歲，希望這一次各位委員高抬貴手，這一次若有什麼狀況不行的，退下去改一下就好，讓都更的主辦員看過就 ok，希望這一次能通過。

（二）簡報第 11 頁，容積獎勵額度依 100 年 8 月 18 日的標準，「第三項」不知為什麼不見了？

（三）簡報第 13 頁，同意比 91.73%，不知將來是怎麼執行？有些抗拒的話，是不是政府有公權力可以強迫執行？

（四）簡報第 23 頁，獎勵面積不知有無包括獎勵車位？車位有沒有所有權狀？

（五）見報第 38 頁，在車位方面只有談到汽車，沒有談到機車，希望能補述一下。

【實施者綜合回應】

1. 簡報第 11 頁，原來有申請公共設施協助開闢的獎勵，現在已改為區內容積移轉，所以這一項就沒有了。

2. 簡報第 13 頁，還有將近 20 戶尚未簽同意書，因為本案同意比已經 90% 以上，將來可能會委託新北市政府來執行。
3. 簡報第 23 頁，獎勵面積沒有包含獎勵車位，因本案沒有申請停車獎勵，將來有分配或購買車位的人就有計算車位大公。
4. 簡報第 38 頁，本案住戶有 778 戶，機車位有 812 個，原則上每一戶都有一機車位可停。

二、朱○○（保平段 465 地號）：第 1 次都更審議會是設計 22 層，後來變為 33 層，變更為 33 層沒有徵求住戶的心聲，如果有一天停電的時候該怎麼做呢？要顧慮到大家的安危。

#### 捌、相關單位意見：

##### 一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：綠建築黃金級

- (一) 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。
- (二) 本次先以所送書面資料提出下列建議事項：
  1. 日常節能指標：外殼節能部份，因本案屬住商複合建築，故有關外殼檢討設計值及基準值建議補充標註建築物用途，空調節能部分應分別檢討是否有規劃設置個別空調及中央空調。
  2. 廢棄物減量指標：有關空氣污染防治措施申請得分項目，後續應於本案向建管單位申報之施工計畫書載明，並於施工過程確實拍攝現況照片。
  3. 水資源指標：有關雨水回收池設計容量 Vs 計算式結果與說明數值前後不一致。
- (三) 本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。

##### 二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一) 本案相關行政管理費及風險管理費等項目均以上限提列，致本案共同負擔比例達 46.19%，偏高而不合理，爰請實施者檢討調低共

同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

- (二) 查本計畫書第附錄8-4至附錄8-5頁，實施者檢附規劃設計報價新臺幣（下同）682萬5,000元、道路申請案設計費報價單25萬2,000元、無中繼機房規劃檢附設計及水系統性能設計、簽證、審查費計120萬元，共827萬7,000元，未呈現於第15-1頁以下之財務計畫項下，請實施者確認並補充前述費用是否納入共同負擔，倘是，請依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提列。
- (三) 另查第附錄8-7頁所附建築設計監造委託契約書，所約定建造之建築物為SRC造，與11-2頁所載有別，請實施者確認該合約之效力。
- (四) 請實施者依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令規定，將營業稅兩公式計算過程列出，並擇有利於所有權人者納入共同負擔。

### 三、本府財政局(含書面意見)：

- (一) 計畫書第15-4頁：查本案構造為鋼筋混凝土造，惟空氣汙染防制費說明段仍載明「本案新建鋼骨鋼筋混凝土構造建築物…」，請修正。
- (二) 計畫書第18-1頁：本案後續於權利變換計畫階段時，倘本市有土地更新後應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者，市有土地將以分配更新後權利金方式參與，請於計畫書適當處一併載明。

### 四、本府交通局(含書面意見)：

- (一) 本案交通影響評估請依本局交評意見修正後送審。
- (二) 考量基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層設置短時臨停空間。

### 五、本府水利局(書面意見)：

- (一) 出流管制：請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制

檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。

- (二) 透水保水：開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。
- (三) 土地開發利用若屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算，請另洽本局釐清是否涉及出流管制相關規定，以避免後續涉及違反水利法引發爭議。
- (四) 經查開發基地範圍內有本局經管之雨水下水道系統，檢附系統圖供參，請開發單位妥善規劃排水。

#### 六、本府新建工程處(書面意見)：

- (一) 本案涉及未開闢計畫道路部分，本處尚無開闢計畫，倘因建築行為之需求，應由起造人自行取得私有土地，並負擔興闢道路所需工程費用及自行興闢完成。
- (二) 有關本案申請建築執照涉及起造人自行興闢道路部分，應依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理，並符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」，交由專業技師簽證負責，於建築執照取得後，將興闢計畫書向市府工務局提出申請，由該局洽本處辦理審查。

七、本府養護工程處(書面意見)：本處意見依 107 年 3 月 21 日新北養勞字第 1073615445 號函辦理。

八、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：本案法令適用日為 102 年 6 月 3 日，其相關都市計畫內容檢討，應悉依「都市計畫法臺灣省施行細則(101 年 11 月 12 日修正)」、100 年 1 月 17 日核定實施之「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案相關規定辦理。

## 九、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一) 經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府 108 年 9 月 24 日新北府城開字第 1081740398 號函確認書面要件在案，本案接受基地地可移入容積為基準容積之 33.8%【10,877.87 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 11%) $\times$ 1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(12,873.22 平方公尺，位於都市更新地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- (二) 另按都市更新條例第 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，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。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。

## 十、本府都市更新處：

- (一) 本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新及都市設計等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- (二) 請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計

畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112年9月1日起適用計畫書範本】)。

- (三) 審議資料表請補充相關審查辦理進度。
- (四) 關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前配合更新，始得續行下一階段程序。
- (五) 請逐條檢討102年3月14日修正發布之「新北市都市更新審議原則」於第6章。
- (六) 第10-1頁，容積獎勵項目、額度及比例綜理表，請補充區內及區外容移額度。
- (七) 第10章涉及「設計建蔽率獎勵」檢討圖，請補充圖例說明。
- (八) 第10章涉及「人行步道獎勵」部分，請明確標示供人行淨寬度。
- (九) 現有巷道廢止部分，請於計畫書補充說明有無供其他住戶出入使用及地下是否尚有5大管線及排水等相關管線設施埋設，另補充符合「新北市都市更新審議原則」情形一之規定。
- (十) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列開放空間管理維護費用並檢附計算圖說。
- (十一) 請於附錄補附信託合約草約。

## 玖、委員綜合意見

一、**都市設計**：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案基地達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

- (一) 本案至102年起已歷經7次都市更新暨都市設計聯席審議，請設計單位及實施者依歷次會議紀錄確實修正並積極配合辦理，以加速都市更新案件之推動。
- (二) 商業區建築基地限制事項：
  1. 本基地屬商業區，於地上2-3層作辦公室使用，惟辦公室單元

與住宅標準層格局大小一致，且最小單元面積僅約 36 平方公尺，為避免後續違規使用之虞，作為一般事務所使用面積以不小於 150 平方公尺規劃或以各層獨戶規劃，請修正。

2. 有關商業區辦公室單元規劃之陽台空間本次未確實依前次會議紀錄修正及回應，請依前次小組決議集中留設並以符合商業使用性質之空間規劃。
3. 商業門廳應具識別性及可及性，請加強商業門廳動線規劃及識別性。
4. 依「新北市都市設計審議原則」規定，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，惟本案地上 4 層以上為住宅空間及管委會空間，請修正地上 1-3 層建築外觀並與住宅空間區分。

(三) 交通規劃及車道出入口：

1. 本案機車車道出入口緊鄰店鋪設置，請加強進離場警示設施或增加綠帶區隔。
2. 短時臨停空間：
  - (1) 配合本府交通局建議考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口處整併內化設置短時臨停空間。
  - (2) 為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局、道路及公有人行道權管單位確認。
3. 動線計畫請補充自行車由電梯垂直動線進出檢討。
4. 本案地面層設置 40 戶店鋪，地下一層僅設置 2 輛臨停車位及垃圾車位，應考量住戶及辦公訪客臨停及店鋪卸貨需求，請增設臨停車位並臨靠垂直服務動線。
5. 本棟建築規劃達 778 戶，汽車停車位法定 677 輛、實設 680 輛，請檢視本區停車位數量是否符合使用需求及交通影響評估內

容，並洽本府交通局確認停車位數量。另請將自設車位一併納入法定車位數檢討。

(四) 全區開放空間：

1. 本案四面臨路沿街請自建築線後留設等寬 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺以上人行步道，以利區隔人車動線，塑造友善人行空間，請修正。
2. 沿街人行步道植栽綠帶，請配合基地周邊道路留設植栽帶開口，請修正。
3. P6-19 涉及公有人行步道鋪面與本案鋪面整體規劃部分，後續請逕洽維管單位本市永和區公所確認。
4. 本案新建地上 2 幢且達 33 層高建築，並申請高額容積獎勵達 843.14%，應考量此區消防避難逃生空間及周邊公共安全，請補充基地內通路建築物兩側消防避難及疏散空間並依相關消防法令檢討。
5. 保平路行穿線位置，請配合保平路與保平路 174 巷街角廣場位置向後調整並洽本府交通局確認。
6. 基地內通路兩側出入口位置請調整植栽位置並留設入口廣場，以利增加通路辨識性。
7. 本案廢除基地內多處現有通路，為確保外部環境友善性及公共通行，請於圖說補充標示並於規約載明基地內通路供公眾使用且不得設置圍籬。

(五) 申請屋脊裝飾物部分，請補充套繪都市更新獎勵人行步道範圍，並確認於人行步道範圍淨空設計。

(六) 有關本案申請都市計畫土地使用分區管制要點第 13 點綠建築設計容積獎勵 8% 部分，後續請依相關規定與本府完成協議書簽訂。

(七) 建築計畫：

1. 本案各樓層高度規劃 3.6 公尺，請評估調降樓層高度及建築物



高度，以減弱本案開發地上 33 層高之壓迫性。

2. 本案地上 4 層社區公共設施部分，面積大小及廁所空間與地上 2、3 樓辦公室格局一致，請調整公共設施空間以符合實際使用。
3. P5-2 有關本棟建築外觀色系較為灰暗沉重，請改以中高明度、低彩度規劃。
4. 於地上 1 層建築立面店鋪僅設置鐵捲門部分，考量店鋪商業活動、意象及建築外觀立面，請以玻璃櫥窗形式加以整合設計建築立面外觀。
5. 有關高層緩衝空間、基地內通路部分，請逕依建管規定檢討。

(八) 景觀計畫：

1. 本案綠化面積檢討有誤，請依土地使用分區管制要點第 20 點規定檢討，並以地面層檢討綠化面積，請修正。
2. 景觀剖面圖請補充標示植栽帶寬度，並自建築線起留設 1.5 公尺綠帶。
3. 屋頂及露臺綠化部分，考量屋頂層後續維修及使用安全性，請沿女兒牆外圍設置維修通路，並將屋頂層花圃儘量內化處理，或於花圃上設置足高之女兒牆高度。另請補充標示維修通道尺寸及女兒牆高度。
4. 景觀燈光照明計畫圖例與圖面內容不一致，請確實標示，另於人行步道及開放空間範圍請以景觀高燈設置。
5. 請補充景觀照明燈具形式。
6. 考量沿街人行步道空間延續性，沿保平路行道樹請延續基地北側都市更新案喬木樹種規劃。

(九) 報告書部分：

1. P3-2-16 文字亂碼請修正。
2. P5-5 文字說明內容，屋頂層太陽能板部分請釐清並修正。
3. 報告書封面模擬圖與報告書內頁不一致，請修正。

4. P6-6 請補充標示維修通道尺寸。
5. 報告書請檢附清晰圖說及文字內容。
6. P6-20 請確認行穿線位置正確性。
7. 基地照片請補充拍攝日期。
8. 簡報第 6 次專案小組各項容積獎勵項目總計有誤，請釐清並修正。

(十) 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。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) 人民陳情：本案經第 2 次公開展覽期滿前因涉及部分所有權人撤銷同意表示，雖仍符合法定同意門檻，惟同意比率合計結果相較前次公展期滿時低，另陳情人提及後續尚有未同意戶之公權力執行方式，雖實施者可向新北市政府申請代為拆除，仍請實施者妥與未同意戶溝通協調，並於計畫書載明溝通歷程，以取得都市更新共識。

(二) 更新單元範圍：經第 5 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(三) 現有巷道廢止：經第 5 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(四) 協助開闢公共設施(區內容移)：

1. 應依市府 110 年 6 月 28 日市府公告協議書簽訂，申請核定时，併同辦理簽訂協議書。
2. 興闢計畫書應於建造執照核准前送工務局審查，並於權利變換階段應取得地上物拆除同意書。

(五) 建築容積獎勵：

1. 「設計建蔽率獎勵」基準容積 5% 之獎勵值(面積 1,609.15 m<sup>2</sup>)，涉及建蔽率及綠覆率計算，依建築師簽證負責，請補簽證內容；另綠覆率請詳載計算式，並將檢討圖說補充獎勵章節，請實施者核實依作業單位意見修正後，專案小組原則同意申請額度。

2. 「規模獎勵」基準容積 15%之獎勵值（面積 4,827.45 m<sup>2</sup>）；「合法四層樓以上建物獎勵」基準容積 9.25%之獎勵值（面積 2,976.45 m<sup>2</sup>），尚符合規定，專案小組原則同意申請額度。
3. 「留設人行步道獎勵」基準容積 16.82%之獎勵值（面積 5,413.80 m<sup>2</sup>），請核實依以下意見修正後，專案小組原則同意申請額度：
  - (1)申請人行步道獎勵退縮範圍應以直線順平為原則，且超過 10 公尺部分不得申請獎勵，請於圖面標示清楚申請獎勵範圍。
  - (2)本案基地街廓四角似為街角廣場式設計，請實施者釐清是否併同申請街角廣場獎勵，並請分別標示人行步道獎勵及街角廣場範圍。
  - (3)請補充車道停等緩衝空間設置位置，並於人行步道獎勵檢討圖中標示，倘調整後設置在退縮範圍上，則本項獎勵不得計入獎勵係數。
  - (4)請依 102 年新北市都市更新審議原則附表一第六點逐項檢討。

(六)建築規劃設計：

1. 考量都更公益性，本案規劃之中庭應增加開放性並供公眾通行使用，後續於公寓大廈管理規約中載明。
2. 四樓皆規劃管委會及公共設施空間，請考量住戶使用需求配合調整。

(七)財務計畫：依 110 年 9 月 8 日修正公告之「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」

1. 管理費用費率：

- (1)實施者依共同負擔表所提之產權級別與基地面積條件對應之費率等級提列「人事行政管理費率」6%、「銷售管理費率」提列 5.5%、6%，專案小組原則同意。
- (1)實施者依共同負擔表所提之產權級別與總樓地板面積所對應之費率等級提列「風險管理費率」14%，其理由不得因「營

建成本風險」、「整合期間長人事成本高」、「銷售成本」等理由作為提列至上限，故請將費率下修不得高於12.5%，並請實施者加強論述。

2. 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部分：
  - (1) 「綠建築標章顧問費」，依報價單提列 400 萬元，專案小組原則同意，後續於權利變換階段檢附相關契約書佐證。
  - (2) 「綠建築管理維護費用」，請依本府城鄉發展局 110 年 12 月 27 日公告修訂「都市計畫規定申請相關容積獎勵協議書範本」修正提列金額，後續若因建築規劃設計調整進而影響工程造價費用之計算，授權作業單位確認後，專案小組原則同意。
3. 信託費用依報價單提列 3,898 萬 5,904 元，專案小組原則同意，惟後續於權利變換階段檢附實際契約書佐證。
4. 容積移轉費用之計算基準係依 102 年度平均公告土地現值之 0.7 倍估算，專案小組原則同意，惟後續於權利變換階段檢附實際契約書佐證。
5. 其他必要業務費：提列「交通影響評估費」125 萬元，專案小組原則同意，後續於權利變換階段檢附相關契約書佐證。
6. 特殊加計費用：
  - (1) 綠建築設施費用：本案申請土管之黃金級綠建築獎勵，經實施者會上簡報第 30 頁及第 31 頁說明依共擔基準附表三第 3 點第 4 款規定提列與工程造價差額部分，查相關費用項目與申請綠建築關聯性以及差價費用非屬合理，且部分項目於一般工程皆會施作，例如垃圾冷藏設備、密閉式垃圾桶、資源回收桶等，原建築材料成本為零屬不合理，請實施者通盤檢視指標項目施作之必要及合理性，以利提出合理報價，

續提大會討論。

(2) 綠能屋頂：請改以太陽能板設置面積乘以設備單價核實計算。

(3) 地下室壁樁費用：

A. 經實施者會上簡報第33頁說明：「本案地上物有主建物33層，地下室基礎開挖至20.4M，故地下室之柱下，須打乘載壁樁至卵礫石層以下，以避免產生差異沉陷。」，惟實施者所述理由未能充分說明該項特殊加計費用提列之必要性及合理性，亦未檢附經相關技師簽證之書圖文件佐證，故請實施者檢具相關佐證資料，以利確認加計費用項目；若實施者未能具體提出必要說明以及相關文件資料，則請配合刪除費用提列。

B. 另外考量壁樁工程屬一般建案基礎工程亦會施作項目，惟實施者特別提列為特殊加計費用，故請詳加說明本案與一般建案工程之差異性。

(4) 建築執照相關規費提列「結構外審查費」30萬3,065元，請檢附技師簽證之書圖文件佐證後原則同意，後續於權利變換階段檢附相關契約書佐證。

7. 上述費用應合理反映於更新後價值，後續請於權利變換計畫階段說明提列必要性、合理性並檢附契約，且新北市都市更新及爭議處理審議會仍得就全案共同負擔情形審酌費用之合理性，另倘共同負擔相較事業計畫有大幅增加情形，建議辦理變更事業計畫。

(八) 選配原則：計畫書第13-2頁，選配原則1. 店舖(2)提及更新後該相關座落位次之店舖間數不足原店舖所有權人分配時，最優先協調選配2樓以上辦公室或住宅，請實施者向相關所有權人說明清楚部分住宅單元已先供一樓住戶選配，以避免產生爭議。

(九)風險控管機制：

1. 請敘明以 108 年修正發布之都市更新條例第 36 條規定之何種風險控管方案執行，且涉及產權及資金信託內容，應具體說明信託主體(包含信託產權範圍、借款人名稱)。
2. 經查本案續建機制內容尚未周詳，請實施者依已檢附之臺企銀不動產信託草約文件，詳加補充續建機制啟動時點、變更實施者方式之細節內容。

(十) 雨遮:實施者於簡報第 41 頁說明依報核當時法令規定，雨遮可登記及計價，故專案小組原則無意見，請於計畫書補充說明本案雨遮所佔之比例並與相關所有權人說明。

**拾、結論：**

本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成且經作業單位確認，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；倘無法依委員意見修正，則再續提專案小組確認。

**拾壹、散會 下午 5 時 15 分**