「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段329地號1筆土地)」案新北市都市計畫委員會第1次專案小組研商會議紀錄

壹、時間：115年10月12日(星期一)上午10時

貳、地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

參、主持人：簡委員連貴

肆、出列席單位：詳後附簽到冊　　紀錄：羅怡欣

伍、作業單位報告：略

陸、規劃單位報告：略（詳簡報）

柒、出席單位意見：

一、君澤都市建築股份有限公司：

（一）本案規劃地上19層、地下5層，基地兩側8公尺巷道之建築退縮距離由法定4公尺增加至6公尺，與鄰房距離約14公尺；北側最小退縮10公尺，南側臨公園退縮8公尺，已優於法令規定，並兼顧周邊居住環境品質。

（二）本案原建築容積已依新北市政府相關規定向工務局申請認定，並就陽臺、雨遮等不得計入容積之項目辦理檢討及扣除，針對委員所提疑義，將核對及補充原送審資料及相關法令規定。

（三）本案屬自主都市更新案件，基地內公共設施、停車位及電動車充電設施等配置，係依住戶需求進行溝通規劃，相關停車及公共設施需求將於都市更新審議階段進一步說明。

（四）本案已將建築性能及環境友善設計納入規劃，並於建築及結構設計階段考量土壤液化潛勢及地下開挖等相關議題。

（五）本案臨公園側已規劃較大退縮空間，至於街角廣場及基地兩側開放空間之配置，後續將帶回研議。

二、新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經本府114年10月15日新北府城開字第1141982042號函確認書面要件在案（詳附件）。

三、新北市政府城鄉發展局都市計畫科：

（一）本案原建築容積認定範圍為蘆洲光華段329地號之集合住宅，合

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

計 65 戶，原建築容積為 6,602.51 平方公尺，業經建築師簽證，並經工務局核發認定，相關資料詳計畫書附件五。

（二）本案土管要點係依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」指導原則所擬定，針對委員所提土管要點第 2 點、第 3 點、第 4 點規定之適用疑義，第 2 點係規範本案容積加給至 1.5 倍後，不得再申請其他容積獎勵；第 3 點及第 4 點則分別規範容積移轉及增額容積，依中央相關函釋，兩者不屬於容積獎勵範疇。

（三）本案都市更新事業計畫於 114 年 8 月 29 日提出申請，並以此為法令適用時點，故本案增額容積適用 110 年 11 月 4 日發布實施版本。

（四）依本局開發管理科之書面審查意見，本案已完成容積移轉書面審查，移入容積為基準容積之 35.2%，約 1,358.72 平方公尺。

（五）計畫書第 77 頁「變更後建築開發計畫」目前僅敘明本案經細部計畫變更後，預計興建地上 19 層、地下 5 層之鋼筋混凝土集合住宅，建議申請單位補充說明本案取得容積獎勵及容積移轉後之總設計容積率，並於計畫書明確列示，以利了解本案開發容積規模。

（六）本案涉及都市更新事業計畫及權利變換計畫，後續由申請單位依本次都市計畫專案小組委員意見修正計畫內容後，先提送新北市都市計畫委員會大會審議，並俟都市更新事業計畫及權利變換計畫審議完成後，再辦理都市計畫發布實施相關作業。

捌、專案小組初步建議意見：

一、 建議於計畫書現行都市計畫概述部分，補充說明本案與上位計畫關聯及相關都市計畫指導原則，以釐清本案規劃內容與整體都市發展方向之關係。

二、 本案係海砂屋重建，原則上支持其重建，惟本案按原建築容積之 1.5 倍檢討後容積率達 513%，與基準容積率 200%之 1.5 倍計算所得 300%差異甚大，考量原建築物興建迄今，相關建築法規已有修正，建議再確認雨遮、陽臺等依法扣除部分是否因法規修正而有重複計入及確認原建築容積認定及相關計算項目之合理性，並補充原建築容積計算式及說明。

三、 本案調整後容積率上限為 513%，開發強度較高，且基地兩側鄰接道路僅 8 公尺寬，未來規劃興建地上 19 層建築量體，考量對於周邊都市環境容受力及公共設施服務水準等影響，建議補充檢討下列事項：

(一) 應就周邊既有建築物及都市環境容受力，建議補充評估本案建築高度、量體配置對鄰近低樓層建築物採光及居住環境之影響，並檢討

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

建築配置、退縮空間及人車動線之適宜性。

(二) 考量本案開發強度較高，建議補充說明基地內公共設施配置及服務需求，檢討相關設施能否滿足未來住戶需要，並評估對周邊公共設施之影響，以兼顧提升居住安全、周邊都市環境及生活品質。

(三) 建議配合基地南側兒童遊樂場(兒十一)及道路系統，評估設置街角廣場或開放空間，以強化與南側大地公園及周邊人行動線之串聯。

(四) 配合節能減碳政策方向，評估導入適當之節能減碳設施，並依未來住戶及停車使用需求，檢討電動車充電設施之配置。

四、 考量本案基地位於土壤液化高潛勢區，建議確認最新土壤液化潛勢圖資，並規劃納入節能減碳、都市防災、減災及氣候變遷調適等考量，以提升基地及周邊環境之安全與韌性。

五、 建議酌修本案土管要點第 2 點文字，本案住宅區原基準容積率為 200%，係配合重建專案計畫辦理基準容積加給，並參照以往相關案例通案性文字修正。

六、本次提會討論通過內容分別詳表 1「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特 1))(光華段 329 地號 1 筆土地)」案變更內容綜理表、表 2 土地使用分區管制要點修正對照表及變更內容示意圖。

七、本次專案小組已獲具體意見，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。

玖、散會：上午 11 時整。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

表 1「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段329 地號1 筆土地) 」案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
1	光華段329地號等1筆土地	住宅區(0.193)	住宅區(特1)(0.193)	配合新北市政府114年5月13日起實施修正「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，針對申請適用之個案，以變更都市計畫土地使用分區，提升個案容積率計算基準值。	依公展條文內容通過。

註：1.凡本次未註明變更部分，均應以現行都市計畫為準。
2.表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 2 變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段329 地號1 筆土地) 」案土地使用分區管制要點修正對照表

公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見
為配合新北市政府114 年5 月13 日實施修正「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」，訂定本計畫住宅區(特 1)之土地使用分區管制要點如下，其餘未規範項目依原計畫住宅區規定辦理： 一、本土地使用分區管制要點(住宅區(特1)) 僅適用本次依「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請重建之個案，後續辦理重建時，應從原計畫規定辦理，不得再適用本次調整後之容積率。	依公展條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

二、住宅區（特1）基準容積率為200%，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」調整基準容積，本次僅一次性的調整，故本案依上述規定，依原建築容積1.5倍計之，故調整後容積率不得大於513%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。	修正後通過。 修正理由：考量本案係採住宅區基準容積且「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」之精神係屬容積加給，故調整土管要點文字。 修正後條文： 二、住宅區~~（特1）~~基準容積率為200%，現因配合「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」加給基準容積，本次僅一次性的調整，故本案依上述規定，依原建築容積1.5倍計之，故調整後容積率不得大於513%，且不得再依都市更新條例、都市危險及老舊建築加速重建條例、都市計畫法新北市施行細則或相關法令增加建築容積獎勵。
三、申請容積移轉時，可移入容積值應以原計畫基準容積（200%）計算，另除不受「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點第四款之規定限制外，其餘應逕依相關規定辦理。	依公展條文內容通過。
四、申請增額容積時，增額容積量應以原計畫基準容積（200%）計算，並應依110年11月4日發布實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）案」相關規定辦理。	依公展條文內容通過。
五、建築基地所臨接道路寬度達八公尺，	依公展條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

應退縮淨寬四公尺以上建築，該退縮部分應設置無遮簷人行步道。	
六、本計畫範圍新建之建築物應取得「銀級綠建築」及「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級標章」。	依公展條文內容通過。
七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。	依公展條文內容通過。
八、本要點未規定事項依原都市計畫住宅區之相關規定辦理。	依公展條文內容通過。

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

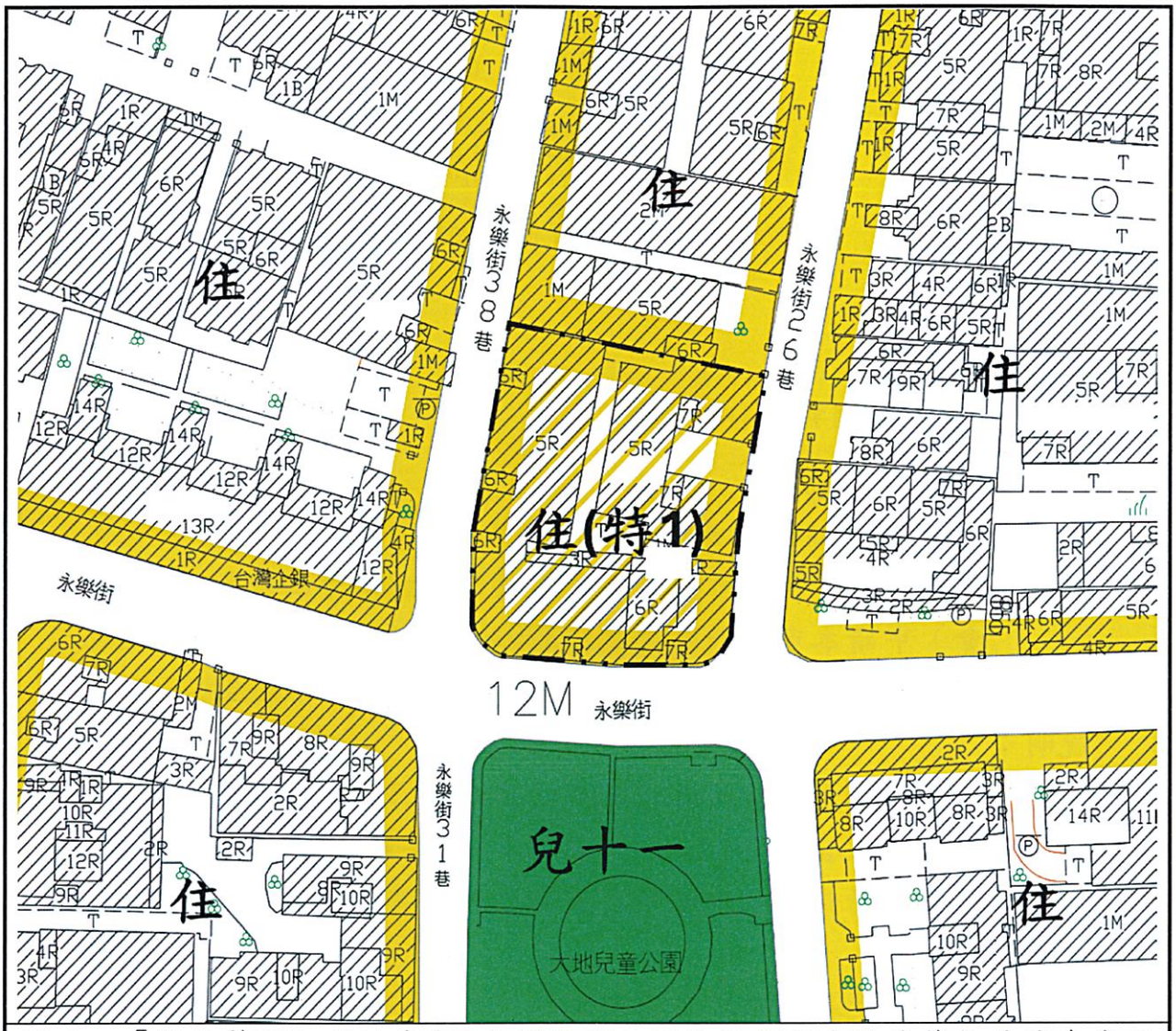


圖 1 「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(光華段329地號1筆土地)」案示意圖

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：王堤瑛
電話：(02)29603456 分機7110
傳真：(02)22728033
電子信箱：AI7708@ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國114年10月15日
發文字號：新北府城開字第1141982042號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：書面要件審查申請書、同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴會（新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會）申請本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地辦理容積移轉折繳代金完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1規定、昕和不動產開發有限公司114年9月30日昕和114字第114093002號函檢送貴會新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書辦理。

二、本案接受基地位於本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地，面積共計1,930平方公尺，係屬蘆洲都市計畫之住宅區，基準容積率為200%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之35.2%【1,358.72平方公尺，（接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件10%）*1.6+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為35.2%（繳納代金部分占申請移入容積總量之100%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（1,544平方公尺，位於整體開發地區，屬都市更新地區，非屬山坡地範圍）。

三、本案依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第7點申請

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

容積移轉折繳代金，其金額將由本府城鄉發展局委託三家以上專業估價者查估評定之，其所需估價費用由接受基地所有權人負擔，費用共計新臺幣（以下同）90萬元；另後續由公會協助檢核估價報告內容，協檢費用為12萬元，共計102萬元，故請申請人繳納前開估價費用至本府城鄉發展局保管金專戶，隨函檢附繳款書（繳款方式:現金或開立支票抬頭「限存入新北市市庫存款戶」至臺灣銀行繳納），繳交後請檢附證明文件（如：繳款收據影本等），並應於證明文件標註本案申請人及案名：「新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會申請本市蘆洲區光華段329地號等1筆土地辦理容積移轉折繳代金一案」後，黏貼於「都市計畫容積移轉折繳代金估價費用繳款證明書」予本府確認後，續辦容積移轉折繳代金估價作業。

四、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業。

五、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理或因都市更新審議致其原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已繳納之容移代金不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條。另若容積移轉已繳納之容移代金，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額不得要求發還已繳納容移代金。

六、另倘申請接受基地涉及「都市設計及土地使用開發許可審議會」審議者，實際移入之容積仍應依後續審議結果為準，倘審查結果涉及容移量體變動，請依相關規定辦理變更申請。

七、本案請俟都市更新事業計畫核定後，完成繳納容積移轉折繳代金估價費用，並檢附相關文件辦理估價，俾利辦理後

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

續許可審查，逾期未辦理者駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府核定容積移轉折繳代金金額後，於180日內完成容積移轉折繳代金事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成繳納後之證明文件予本府，俾利核准容積移轉。

八、查本案係114年9月30日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為114年8月29日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

九、有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範，請依本府114年5月12日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>熱門服務>各類申請>容積移轉案件申請作業規範下載）。

十、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址 https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151）。

十一、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：新北市蘆洲區光華段329地號1筆土地都市更新會(理事長：呂逸娟君)(另含繳款書)、昕和不動產開發有限公司(受託人)

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市政府都市更新處(含附件)、新北市政府城鄉發展局開發管理科(含附件)

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市計畫委員會
計畫尚未發布
僅供參考
第1次專案小組審查會