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：馮梓琁
電話：(02)29506206 分機309
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj4025@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108年7月15日
發文字號：新北府城更字第1084216608號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：修正本府108年6月20日召開「擬訂新北市淡水區學府段930地號等4筆（原1筆）土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄（第1次修正），請查照。

訂

說明：

一、依本府城鄉發展局108年7月10日新北城設字第1081228894號函及本府108年7月2日新北府城更字第1084216074號函續辦。

線

二、有關旨述會議紀錄玖、委員綜合意見一、都市設計部分，修正如下：「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。」，另會議紀錄部分誤寫、誤繕之處一併修正，其完整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。

正本：黃副主任委員一平、孫委員振義、林委員育全、陳委員玉霖、賀委員士麃、廖委員國誠、張委員銀河、洪委員迪光、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府財政局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、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)、鄭幹事佩宜(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)、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、新北市淡水區學府段930地號1筆土地都市更新會(理事長：柯陳香蘭)、社團法人新北市都市更新學會、蔡仁捷建築師事務所、新北市淡水區公所、新北市淡水區幸福里里辦公處、新北市淡水區鄧公里里辦公處

副本：李富世、陳富藏、王藹君、王家隆、李阿于、陳慶吉、李陳素花、白淑玲、練政治、陳議員偉杰、鄭議員宇恩、鄭戴議員麗香、蔡議員錦賢、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、新北市政府都市更新處 電子公文交換章 2019/07/15 15:47:43

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市淡水區學府段930地號等4筆(原1筆)土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄(第1次修正)

壹、 會議時間：民國108年6月20日（星期四）上午9時30分

貳、 會議地點：新北市政府28樓都委會會議室（1122）

（新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室）

參、 主席：黃副主任委員一平　　**紀錄：**馮梓琁、郭奇昂

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 主席致詞：略

陸、 實施者及規劃單位報告：略

柒、 陳情人意見：

一、 學府路15號4樓 王藹君 (徐泳濤代理)

(一)本案原住宅單價為45萬/坪，目前調整為40萬/坪，故共同負擔比例由46%調整到55%，其共同負擔比例增加部分請再作詳細說明。

(二)請問本案目前銀行團協商結果為何？本人諮詢貸款銀行得知，若有銀行願意承接則無問題，若無，一但房屋拆除了擔保品不見了，則依契約銀行需催繳原貸款餘額，恐造成住戶負擔，務必請市府協助處理。

二、 學府路13號4樓 李陳素花

本案增加原容積30%，重建後蓋15層樓，定價以40萬元/坪計算，相關管理費用以合乎常態去預估，東來住戶原權狀 45 坪，需負擔多少錢，住戶原已有貸款，之前告知要負擔700萬，其負擔過大，請學會再清楚告知，好讓住戶有預算。

三、 學府路13號3樓 陳富藏

(一)依事業計畫書P.12-16，本案外牆有三種金屬，一為金屬飾板，面積相當大，二為金屬圍籬及鍛造金屬欄杆，因淡水鹽分很高，很容易鏽蝕金屬，故希望為防鏽金屬或改為其他材質，例如不銹鋼或是改變設計。

(二)請問機車昇降機一次可容納幾部機車，後續故障維修時因應方式為何？屆時是否會影響住戶進出？

四、 學府路17號地下1樓 王家隆

(一)有關地下室樓層高度，雖然目前已調整，但本人希望維持淨空間高度為240公分。

(二)超市目前調整為 200 平方公尺，若超過 200 平方公尺須加大公共樓梯寬度，會排擠 1 樓店面的淨空間部分，因目前 1 號地下層、17 號地下 1 層及 15 號 1 層之產權皆屬於本人所持有，故本人同意減損所持有之 1 樓店面面積讓樓梯寬度加大，請納入評估考量。

(三)另由於本案修正地下層倉庫之價值，由 35 萬調整為 25 萬，將減損東來的產值，都更後地下室的超市面積放大後，未來也可增加東來的產值。

五、 學府路 15 號 3 樓 練政治

(一)東來住戶多數產權持分約 45-50 坪，更新後 8-15 樓規劃為大坪數對住戶來說非常沉重，所以有七八成住戶希望能修改坪數規劃，也希望學會或市府能與住戶有所溝通後再形成政策及行動。

(二)下個月住戶將被全數撤離，之前市府未召開會議，讓住戶措手不及，也對市府怨聲載道，希望未來能與住戶多做溝通，三個月讓住戶找房子及店面時間不夠。

(三)市府對東來的遷出有沒有優惠措施，例如租金補貼或是貸款利息補貼等，目前市府只提供媒合，對住戶幫助不大。

(四)本次東來都更希望市府能訂定時間最快的時間讓東來儘速重建，例如 2 年或 3 年，不要變成爛尾樓，讓住戶能有所期待能儘速搬回來。

六、 中正東路 63 號 4 樓 陳慶吉 (辛許川代理)

(一)本人房屋是 27 坪 2 房的格局，依目前規劃沒有這樣的坪型，合建精神應該是原址選配，中正東路是面海，依選配原則我無法選配原來的位置，必須選配到後面，對原住戶是有所損害，故請放寬選配原則。

(二)目前共同負擔比例為 55%，以淡水來說合建分回 55%都很難談了，本案地主卻只能分回 45%實在過低，還要叫地主簽同意書，請再認真評估。

(三)淡水是總價市場，臨中正東路面海住宅單元規劃 60 幾坪，若無人選配未來出售難度相當高，且本案為了配合 1 樓店舖及地下室的商業需求，公設面積很少，停車位也是從地下 3 層開始配置，更新後建物除了少數想購買指標性之位置，如頂樓出售沒問題，但本案住宅單元均價 40 萬/坪來看，面海必須賣到 50 幾萬/坪，其餘位置約 30 多萬/坪，惟面海住宅單元為大坪數銷售時單價需再調降，故更新後總值也會再調降，共同負擔比例勢必更高，希望學會依市場行情再行檢討。

捌、 相關單位意見：

一、 新北市政府財政局(書面意見)：

經檢視本次會議相關資料，實施者之規劃團隊已依本局先前提出意見進行修正及回應說明，後續檢視事業計畫書內容修正情形，倘有疑義再予提出意見。

二、 新北市政府工務局：

有關新北市建築物機車停車空間設置要點(修正草案)涉及機車用昇降機「建築物內機車停車位總數量為 100 輛以下，該坡道寬度無需增加，並得以機車昇降機設備代替坡道。」及地面層設置機車位「經新北市建造執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地使用開發許可委員會同意者」，目前修正草案已提送內政部審核，故本案地下設置之 99 部機車停車位，係以 1 部機車昇降機替代機車坡道提供上下地下室服務，及地面層設置機車位，同意本案待前述法令修正發布後方可適用。

三、 新北市政府交通局(書面意見)：

(一)停車場出入口：

1. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
2. 本案機車進出停車場出入口動線恐與汽車交織，仍請提出相關交通安全措施。
3. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(二)停車位：

1. 請確實按實際用途分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
2. 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
3. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

4. 本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(三)本案依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置後，請檢視是否已達交評送審門檻。

四、 新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查淡水區學府段 930 地號等 4 筆(原 1 筆)土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 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仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(二)另有關內政部 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。

五、 新北市政府都市更新處：

(一)本案實施者為更新會，故計畫書中所載本公司部分，請一併修正為本會。

(二)審議資料表與第 10 章申請額度所載不一致，請修正。

(三)圖 5-4 公私有土地分布圖，因土地零星細碎標示不明，請修正。

(四)圖 5-5 全街廓配置圖與第 12 章圖面不一致，請釐清修正。表 5-6 公私有狀況統計表所載私有土地比例，請釐清後修正。

(五)表 5-7 同意門檻比例統計表，應依報核時產權登記狀況登載土地及建物人數，另經法院假扣押及由地政機關列冊管理者應計算排除總和，以符合法定同意比例計算。

(六)表 5-11 房地產市場行情表，請說明價格日期。

(七)第 10 章容積檢討部分及表 10-1 總容積檢討部分，請釐清法源後修正。

(八)第 11 章頁碼及圖說編號誤植部分請修正。

(九)P.12-12 面積表戶數合計數量及 P.6-3 二層平面圖有誤,請釐清後修正。

(十)第 15 章財務計畫請依計畫書合冊製作章節順序排版。

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) 本案申請容積移轉(2.28%、86.32 平方公尺)係原使用執照上之 930 地號因逕為分割 930-1 及 930-2 地號為道路用地後，以區內容移方式作為本案容積移轉之送出基地，惟涉及都市設計審議原則設置機車升降機部分，考量逕為分割之 930-1 及 930-2 地號皆為原有使用執照上之基地面積，仍位於本次都市更新範圍內，且本案原為海砂屋是以原建蔽率及容積率重建，故專案小組原則同意本案之容積移轉。

(二) 本案地下室採原開挖面積計算係依都市計畫法新北市施行細則三階修法後內容檢討，故相關法令適用日應確保一致性，並於三階發布實施後確實依該規定辦理，以符法制。

(三) 交通運輸及配置：

1. 本案法定車位數量經設計單位說明若須符合都市設計審議原則規定之一戶一車位須開挖至地下 6 層，將影響住戶權益，故提請符合土地使用分區管制要點規定以建築技術規則檢討，考量本案基地面積未達 2,000 平方公尺且形狀狹長,鄰近捷運車站 100 公尺範圍內，及周邊有 2 處收費停車場，且本案原為海砂屋以原容積重建，地下室仍做倉庫使用，故專案小組原則同意本案依土地使用分區管制要點規定檢討法定汽車位。
2. 本案於地面層設置機車停車空間部分，應依現行新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討，惟經說明該要點將修正得經都設會審議通過者，不在此限。考量本案基地形狀狹長，且因海砂屋重建，地下室仍做倉庫使用，故專案小組原則同意本案機車停車位設置於地面層，請於要點修正發布實施後確實依該規定辦理，以符法制。
3. 本案機車升降機數量，應依現行新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討，100 台以下設置 1 處，請於核備前依規定釐清法令適用問題，以符法制。

4. 本案機車停車位、自行車位、垃圾暫存空間及垃圾車暫停車位設置於地下三層部分，考量本案為海砂屋重建，地下室仍做倉庫使用，故專案小組原則同意本案機車停車位及自行車位設置於地下三層。

5. 汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於人行步道後標示尺寸，並補充說明警示設施設置位置。

(四) 人行空間或步道系統動線配置事項：

1. 考量 8 公尺計畫道路(博愛街)人行使用安全，請取消該處綠化面積並將 2 處人行步道整併為 1 處，以利人行使用面積增加。另無障礙機車位請與人行步道妥適規劃，人車出入動線不得交織。

2. 本案無遮簷人行道請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討。

(五) 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) 提請放寬部分，本案於 107 年 12 月 28 日申請報核，依 105 年 6 月 28 日修正發布都市更新審議原則，自 105 年 7 月 1 日起申請報核之都市更新案需取得合格級智慧建築標章部分，因考量本案是海砂屋且為自力更新，為協助地主改建並降低共同負擔，本項申請放寬建議提送都市更新大會確認，惟應考量通案公平原則，建議後續通案檢討允許適用情形，訂定統一原則，例如小基地面積於 2,000 平方公尺以下者，係屬海砂屋或危險老舊建築物等者得免檢討，併提送都市更新大會確認。

(二) 建築設計部分，本案更新後規劃 12 戶店舖，係依據更新前既有數量規劃設置，但若未來地下室要做超市使用，為維持商業機能應考量 1 樓出入口寬度，且動線需妥善規劃，以利使用並提高更新後地下室的價值。

(三) 財務計畫部分：

1. 營建費用部分：

(1) 原公展版所載營建工程單價約 11 萬/坪，本次會議實施者表示因本案更新前已有開挖 2 層地下室，故更新後地下室施工困難度較高且亦會增加營建成本，故本次加計連續壁工程費用 1 億 5 千萬元，營建工程單價調整約 14 萬/坪，有關連續壁工程費用請於計畫書補充敘明相關提列依據。

(2) 本案地下室原建築容積僅能用於地下室，有鑑於本案地下室之興建成本相當高，倘超過 14 萬/坪，若以收益法評估，地下室價值低於地上層之售價；以成本收益考量，本案開挖至地下 5 層，其地下室開挖之營建成本高於停車位之收益部分，故地下室之開挖效益建議請實施者再納入評估考量。

2. 拆遷補償費用部分，原公展版僅就合法建物提列拆遷補償費用，惟為符合實際情形，實施者會上表示本次增列非合法建築物拆遷補償費用部分，請提供相關計算依據，另就建築物拆除費亦請一併內入評估考量。因該費用提列之高低將影響共同負擔費用，故有關該費用提列之相關權利義務，請向本案所有權人清楚敘明。

3. 拆遷安置費用部分，請補充說明租金補貼單價之依據。

4. 依事業計畫書內容更新單元周邊區域行情約 30-35 萬/坪，惟原公展版預估更新後單價約為 45 萬/坪，會上實施者表示本次調整為 40 萬/坪，因涉及整體財務計畫的可行性，故請再釐清依據緣由，亦請務實評估，綜合考量各項共同負擔成本費用及融資貸款之財務可行性。

5. 本案實施主體屬更新會模式，財務的可行性應該要確實掌握，為加速後續權利變換計畫的進行，建議本案儘速進行更新前價值的評估，以作為後續財務計畫模擬試算，亦可作為建築規劃及選配原則之參考依據。

(四) 選配原則部分：

1. 本案選配原則訂定應考量目前規劃更新後之各類產品及坪數大小是否符合所有權人之需求及考量其可負擔之能力範圍，建議可先行財務試算所有權人可分配價值加計共同負擔，作為其可選配之上限參考。

2. 請釐清本案地下室原產權及增加建築容積產權規劃，為公設或由原地下室之所有權人選配，若屬公設須考量未來之處理方式，或更新後需由原地下室之所有權人選配，應於選配原則中明訂。

(五) 信託及續建機制部分：

1. 本案為自力更新並採權利變換方式實施，因房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主權益，提升更新事業實施之穩定性，故有關本案是否辦理資金與土地信託部分，請於計畫書詳細敘明辦理方式，俾利本案後續執行、降低營建風險。

2. 有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點，及若

啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，請於計畫書清楚敘明。

(六) 公寓大廈規約草約部分，請將本案專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並清楚敘明相關規範，另無遮簷人行步道之規範，亦請於公寓大廈規約草約載明。

壹拾、 會議結論：

一、本案開挖面積係依都市計畫法新北市施行細則(第三階草案)規定，機車停車檢討係依新北市建築物機車停車空間設置要點(修正草案) 規定，應發布實施後適用並確實依該規定辦理，方可核定以符法制。

二、有關本案人民陳情意見之處理情形部分，皆已納入會議中參考，惟本案為土地及建物所有權人自行組成更新會擔任實施者，辦理自力更新重建，故請再妥與溝通協調，另有關本案目前尚未同意戶分布位置及不同意之意見為何，請確實了解並加強溝通說明，以利加速本案更新推動的時程。

三、本案屬高氯離子建築物，原報核時為淡水區學府段930地號1筆土地，面積共計1,928.5平方公尺。惟因本府辦理淡水都市計畫樁位測定，淡水地政事於108年2月11日完成逕為分割登記，原學府段930地號分割為930、930-1及930-2地號等3筆土地，另緊鄰學府段894-3地號1筆土地原使用分區為道路用地經重測分割後調整為住宅區，為避免成為畸零地，並考量都市更新地區範圍基地完整性，故一併納入更新單元範圍，面積調整為1,931.91平方公尺，專案小組原則同意。

四、有關本案申請之都市更新獎勵部分，894-3地號申請「時程獎勵」法定容積10%之獎勵值(面積0.68平方公尺)，另930-1及930-2地號申請「區內容積移轉」法定容積2.28%之面積(面積86.32平方公尺)及930地號申請「高氯離子鋼筋混凝土建築物」以原建築容積加計原建築容積30%申請(面積12,706.53平方公尺) ，專案小組原則同意。

五、有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「人事行政管理費率」以3%提列、「銷售管理費率」以6%提列、「風險管理費率」調整以8%計算，專案小組原則同意。

六、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，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。

壹拾壹、 散會：下午 12 時 30 分。