

「擬訂新北市淡水區水仙段37地號等30筆(原38筆)土地及海天段647地號等  
4筆土地事業概要案」第4次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國113年3月19日(星期二)上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：黃委員哲賢

紀錄：陳泮澤

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：(略)

陸、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

會議資料第2頁所示建築量體A及B區各別之地上層與地下層，與事業概要計畫書第10-9頁所載不符，請確認。

二、市府工務局(書面意見)：

(一)按建築法第34條及內政部88年7月1日(88)台內營字第8873613號函說明二(略以)：「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部95年10月3日營署建管字第950051168號函說明二(略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…」，先予敘明。

(二)經檢視本次報告書，本局協助檢視意見如下：

1. 本案經申請人回應法令適用日為民國103年4月25日申請事業概要報核，坵塊分析檢討請依109年以前建照業務工作手冊規定，採同一方向、大小、形式並平行道路套疊現況地形與原始地形(未限制要坵塊範圍與道路及基地境界線重疊)，排除不可開發建築之坵塊範圍，並請完整套疊基地範圍辦理。
2. 另查卷附圖10-9.2、圖10-10.1更新單元山坡地坡度分析套疊圖，

四級坡不得配置建築物(樓梯)。

(三)另有關建管法令部份，仍應依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

### 三、市府交通局：

請申請人於計畫書標示車道寬度及車道坡度。

### 四、市府新建工程處(書面意見)：

(一) 本案涉及更新單元範圍南側計畫道路開闢相關事宜，請申請人依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向市府工務局申請辦理。

(二) 另道路開闢高程及坡度請符合內政部「市區道路及附屬工程設計規範」，並交由專業技師簽證依相關規定辦理。

### 五、市府養護工程處(書面意見)：

經查本案業於前3次專案小組提供書面意見在案，本處無其他補充意見。

### 六、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一) 經查旨揭 34 筆地號中，淡水區水仙段 57-1 及 58-3 等 2 筆土地為道路用地，係經新北市政府 104 年 2 月 9 日新北府城開字第 1040228602 號函准予容積移轉在案，所有權人現為新北市政府；另 32 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。

#### 七、市府城鄉發展局都市設計科(含書面意見)：

##### (一) 有關山坡地建築部分：

1. 應依新北市政府辦理山坡地建築審查要點相關規定檢討辦理。
2. 建築物高度應以各使用分區依建築技術規則建築設計施工編第 268 條規定檢討，A 區基地住宅區範圍之建築物高度不符規定。

##### (二) 有關本案 B 區基地依土地使用分區管制要點第 16 點檢討山坡地建築物高度放寬部分：

1. 查本次報告書檢附高度放寬專章內容，未依土地使用分區管制要點第 16 點規定留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，未檢討視覺通透性、量體座落面向及開發前後容積總量比較等事項。
2. 有關建築物高度放寬留設之開放空間廣場，應以完成前面基地線之進深不得小於 5 公尺之退縮空間後方可規劃留設，且土地使用分區管制要點第 16 點規定不得小於 500 平方公尺，應依建築技術規則建築設計施工編第 283 條廣場式開放空間規定檢討有效面積完整規劃留設。
3. 依建築技術規則建築設計施工編第 263 條 8 公尺計畫道路側應退縮留縮 1.5 公尺人行步道，不得計入廣場式開放空間面積計算。
4. 綜上，考量開放空間應以周邊居住環境整體考量以增加開放空間使用之可及性及公益性，請以 12 公尺計畫道路側完整留設，倘無法完整留設建議取消本案高度放寬申請。

##### (三) 有關本案 2 區基地僅各規劃留設 1 部社區訪客車位，留設數量應依社區戶數檢討臨停需求使用量。

##### (四) B 區規劃汽車及機車道分流造成同一基地 2 處破口，請合併集中規劃車道出入口。

## 八、市府都市更新處：

- (一) 配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請申請人及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- (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) 計畫書封面有誤，本案目前於事業概要階段尚無實施者，請修正為申請人。
- (四) 都市更新審議資料表容積獎勵誤植，請修正。
- (五) 都市更新審議資料表未填寫容積移轉額度，請修正。
- (六) 第 2-1 頁建議新增歷次範圍調整對照圖。
- (七) 第拾參章:表 13-1 都市更新實施進度預估表請依實際辦理情形調整。
- (八) 有關回應綜理表修正頁次請通盤檢視修正。

## 柒、委員意見：

### 一、人民陳情：

本案人民陳情意見已處理(水仙段 33-9 地號陳情人已排除更新單元範圍)，自第 1 次專案小組迄今無新增陳情意見。

### 二、更新單元範圍：

- (一) 依前次會議紀錄請申請人於計畫書補充鄰地水仙段 42、43、56、59 地號協調過程紀錄，並整理各地號協調結果。
- (二) 本次申請人不納入基地東南側人行步道用地(水仙段 36-2、37-6、51-2 地號)，及水仙段 3-4、34、35、36、37-5、假分割 33-5 地號等 9 筆土地，專案小組原則同意。

- (三) 有關更新單元範圍內水仙段 36-1 地號遭鄰房占用部分，經申請人會上簡報(都更審議)第 21 頁說明已與土地所有權人聯繫，並獲其口頭承諾同意未來將拆除占用部分，倘後續無法配合拆除，將依規定計入本案建築容積面積。
- (四) 因本案為山坡地地形，更新單元範圍涉及「公益性」與「環境容受承载力」，依新北市都市更新及爭議處理審議會第 58 次決議，更新單元內應排除 6 級坡範圍，4、5 級坡僅得使用基準容積不得申請容積獎勵及容積移轉，考量案件一致性，本案配合其決議辦理。
- (五) 有關本案山坡地社區維護管理穩定性與安全性，申請人會上簡報(建築規劃)第 22 頁至第 27 頁說明相關維護管理內容，表示本案非位於高潛勢範圍，也未曾發生過山坡地災害，後續將依規定提送水土保持計畫進行審查，移交管理委員會據以執行維護管理事宜，故請申請人於計畫書內補充說明後續執行內容。
- (六) 綜上討論結果，本次提送更新單元範圍，專案小組原則同意。

### 三、現有巷道廢止或改道構想：

- (一) 請申請人於計畫書標示廢巷改道後留設道路寬度、坡度及高程，並確認道路順平，以確認符合相關規定。
- (二) 基地內現有巷道涉及未來建築執照範圍檢討，請申請人於計畫書以不同圖式標示明確道路類別(現有巷道、基地通路)，俾利檢視建築執照範圍。
- (三) 依申請人會上簡報(建築規劃)第 28 頁至第 30 頁說明，專案小組原則同意「八勢路 22 巷改道方案(現有巷道)」及「八勢路 30 巷自底端廢止至鄰地地界範圍(基地內通路)」。

### 四、容積獎勵概估：

有關本案申請獎勵項目概估部分(綠建築獎勵、智慧建築獎勵、住宅性能評估之結構安全性能獎勵、時程獎勵、規劃設計獎勵)專案小組原則無意見，惟仍請申請人補充依第 58 次新北市都市更新及爭議處理審議會決議，4、5 級坡僅得使用基準容積不得申請容積獎勵及容積移轉，重

新計算申請之容積獎勵額度，最終仍應以事業計畫發布實施內容為準。

#### 五、建築規劃構想：

- (一) A區車道出入口鄰近未開闢計畫道路，恐有安全疑慮，請申請人再行研議車道出入口設置位置。
- (二) B區基地設置2處車道出入破口，應以單一車道出入破口為原則，請修正。
- (三) 城鄉局都市設計科所提意見請申請人配合意見修正，避免外界誤解核准事業概要內容已同意放寬，至於後續擬爭取放寬項目請於事業計畫階段再行提出討論。

#### 六、預定實施進度：

專案小組同意自事業概要核准後1年內報核事業計畫，並得依都市更新條例第74條規定申請展延，並請配合於事業概要第13-1頁載明之。

#### 捌、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，依委員及歷次相關單位意見修正完成，提請大會審議。

#### 玖、散會：上午10時30分整。