

「擬訂新北市新店區寶強段 1055 地號等 34 筆（原 29 筆）土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

- 壹、 會議時間：民國 113 年 4 月 2 日（星期二）上午 9 時 30 分
- 貳、 會議地點：本府 11 樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室）
- 參、 主席：孫委員振義
- 肆、 出席人員：詳簽到簿
- 伍、 作業單位及實施者簡報：略 紀錄：陳虹潔
- 陸、 陳情人意見：
- 一、 陳○貞、陳○麗、袁○維(方圓法律事務所代)(北新路二段 152 巷 4 號 2、3、4 樓)
 - (一) 112年6月15日協調諮詢會議中已表示過相關意見，今天再重申，該會議中實施者表示已取得案內100%同意，但本次會議實施者對於這些問題似乎都迅速跳過，資料也不給我們，從簡報上看不出來是否確實已取得100%同意。
 - (二) 4號與6號的位置，恰好把現在的更新單元範圍挖了一大塊，我們認為把4號與6號納入，基地才能更方正且完整，這也應該是實施者一開始規劃的初衷，陳述人與實施者一開始就已簽屬相關協議，姑且不論違約問題，基地目前呈現的形狀非常崎嶇，不符合公共利益及都市更新的本質，因此，建請委員是否能請實施者就這個部分再去努力，實施者表示已召開協調會，但他們也就是消極的發了通知，沒有人來事情也就過去，足以見得實施者只是消極的應對，這不是解決事情的態度，也不符合公共利益，希望主管機關能夠繼續要求實施者就這件事情來討論。
 - (三) 實施者未正面回應陳情人的意見，其中有一位就是何○梅小姐(4號1樓)，實施者所提的錄音是有問題的，前次會議請實施者再溝通協調，惟實施者拿上一次專案小組前的資料表示已做了如此努力，代表這段時間實施者什麼都沒做，我們及顏○諭先生(6號3樓)也表示，並不是每位不同意戶都如實施者所說沒有再突破的可能，這個部分還請各位委員再詳加審酌。
 - (四) 有關112年7月4日協調會，通知住戶是用雙掛號，但顏○諭先生表示實

施者告訴他，若條件不答應，協調會就不用來了，所以問題並不是雙掛號，而是實施者根本不希望他來，請主席也考慮一下，本案原本要走危老，現在才變成協議合建，但這些鄰地同意戶早在實施者還沒準備要走危老時就已簽了合約，這已明顯違約，完全沒有誠信可言，除了考量案內100%同意戶外，鄰地部分住戶也簽了私契約，對於其他住戶的權益是沒有保障的。

二、袁○維(楊○芸代)(北新路二段 152 巷 4 號 4 樓)

(一) 112年6月15日開完會後，主席要求實施者向鄰地不同意戶協調的時候，你們真的有做到嗎？關於何○梅小姐(4號1樓)，你們聲稱有她的錄音檔，錄音檔可以證明是民國幾年幾月幾日嗎？還是你們的錄音檔並不是112年6月15號之後，而是之前，拿來魚目混珠，這是不道德的事情，你們與其他不同意戶協調的時候，是很誠心誠意的親自登門拜訪，還是只發了簡訊或信函敷衍了事，請實施者對新北市政府做詳細的說明。

(二) 俯瞰4號、6號、8號及10號建築物，今天你從中間切一半，我不相信以現在的工法可以讓建築物不倒，今天在場的所有人，我們簽切結書，我是4號3樓，如果我的房子倒了，實施者怎麼賠我？這個建案根本就不完整，下一次我要求侯友宜市長蒞臨指導，把1棟屋齡50年的建築物從4號、6號、8號及10號中間切一半，不會造成4號及6號損失嗎？我在108年11月7日就跟實施者簽了約，那時有2項補充條約，實施者表示回去跟主管商量，看能不能答應，結果實施者卻用卑鄙的手段，事後告訴我，抱歉把補充條約弄丟了，用掛號信告訴我，表示我們先前簽的合約也不算數，這是一個不可信任的建設公司，為什麼新北市政府還要去審核他們的案子，還洋洋灑灑的設計成這樣，我再說一次我們今天要不要寫切結書，在此的人通通作證，如果4號的房子有一磚一瓦受損或龜裂，實施者賠我相當於這棟房子的價錢，請各位委員仔細思考這個問題，否則你們等於助紂為虐。

三、顏○諭(顏○聰代)(北新路二段 152 巷 6 號 3 樓)

我是被歸類於不願意配合的住戶，事實上不是，我跟實施者協調最少5次以上，後來實施者給我答案說公司不同意條件，111年8月9日、112年6月26日通知鄰地協調，我已經協調超過5次，後來實施者說條件如果不答應，協調會就不用來了，所以我也沒有去，我要請求市府介入督導雙方的協調會，請實施者再與4號及6號住戶協調一次，謝謝。

四、 袁○維(北新路二段 152 巷 4 號 4 樓)

實施者確定有向何○梅小姐(4號1樓)協調過嗎?我和陳○貞的先生(4號2樓)有和何○梅小姐談過，她有意願，我也跟實施者講過，她的訴求是希望實施者能幫她找房子，因為她的腿不方便，地點要靠近捷運站附近且位於1樓，她就只有這個需求。

五、 袁○維(董○青代)(北新路二段 152 巷 4 號 4 樓)

我們作為鄰地住戶，必須摸著良心說，我們真的有努力，但我很想問實施者，你們有我們來得努力嗎?到昨天為止，包含何○梅小姐(4號1樓)，她是一位70多歲的老人家，行動不方便，她到昨天都不知道今天要開都更會議審查，更不用講之前實施者列出的那些鄰地協調會，甚至都是口頭告知我們，說你們都是同意的，你們也不用來，對老人家來說，那是唯一的房子，對於都更本來就會有疑慮，當然不可能出席，她不是不願意來，是不方便來，如同律師提到的，有其他不同意戶，實施者卻跟他們說條件沒談好也不用來，這是否意圖使人不要都更?更不用講我們這些已跟實施者談過條件的住戶，一句話告訴我合約不見了，以後就不跟你談了，從108年簽完合約到現在，請問實施者有再跟我們同意戶再見過面嗎?那些公佈在網站上的鄰地協調會，有包含我們的名字在上面嗎?我們都沒有簽名就公佈在網站上說有通知，你們說有發掛號，住戶行動不便怎麼來?實施者有沒有要都更，有沒有想讓環境更好，我們是同意戶，其實可以不用來，不同意戶我們也盡量說服他們到場，惟何○梅小姐(4號1樓)行動不便，還有另一位也是70幾歲老先生，也跟他見過面，對我們防備心很重，他說我們是不是實施者派來的，我們跟他講話他也全程錄音，因為他被實施者傷害太多次，他直接跟我們講，每次答應的事實施者回去就反悔。剛剛實施者提到的錄音，這個錄音是否意圖使人不要都更?我覺得實施者一開始找我們都更，我們也簽了合約，最後用這樣的結果告訴我們，我覺得感受到的努力很少，更不用說這些鄰地的協調過程是否符合法規。

【實施者回應】

- (一) 本案更新單元範圍如陳情人所提，原希望以更完整的範圍進行，起初是要採危老重建的方式，考量危老須取得全體所有權人同意，當時尚未達100%同意，故改採都市更新的方式，簡報中也呈現報核時的同意比率僅9成，倘要擴大範圍，6號要先進來，4號才有機會再納入。

- (二) 6號部分，顏○諭(6號3樓)持續有在協調，雖開了好幾次協調會，主要仍是條件的部分尚未達成共識，陳○○敏(6號4樓)也有協調，但仍不同意、沒有意願及共識，所以目前統計6號尚有2戶不同意；4號部分，何○梅(4號1樓)在第1次專案小組後有再做協調，明確表示無意願，也有填寫意願調查單及錄音，也請我們不要再去找她。
- (三) 因範圍擴大鄰地同意比率須達「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」之法定門檻，本案為75%，若6號沒辦法進來，納入4號也有設計上的困難，過程中已開過這麼多次的協調會，案內取得100%同意也花了非常多心力，除了協調鄰地，範圍內也開了非常多次的說明會才達到100%同意，因此，我們也請求委員，真的沒辦法擴大，才排除4號及6號以原範圍續審。
- (四) 鄰地建築物結構部分，本案針對鄰地結構檢測有提列相關費用，未來也會確實執行，倘有安全上問題，實施者會依相關規定辦理。

柒、 相關單位意見：

一、 財團法人台灣建築中心（含書面意見）：

(一) 綠建築(黃金級)

1. 目前採最新現行綠建築評估手冊2023年住宿類檢討綠建築各項指標。若後續建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。
2. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，本次針對所送書面資料提出下列建議事項：
 - (1) 綠化量指標：設計說明內容有喬木、灌木與花草密植混種，而且報告書P. 12-8也有栽植灌木與地被植物，故除了檢討喬木外建議將灌木、地被植栽等納入檢討。
 - (2) 基地保水指標：待後續完成鑽探作業後，須再檢視本案地下2m內所認定的土壤分類。
 - (3) 日常節能指標：
 - A. 空調節能部分：請確認是否有規劃個別空調。
 - B. 照明節能部分：本案並非以無照明送審，故建議於本指標評估表內補上作業空間照明功率密度與功率之數值。

(4) 廢棄物減量指標：關本案申請空氣污染防治措施之項目，後續應於施工計畫書內載明並於施工過程中確實拍攝現況照片。

(5) 水資源指標：

A. 請將本指標評估表更正為2023年版之表格，其評分項目應有h. 建築工地地下水再利用儲水塔裝置。同時，請確認此項是否有得分。

B. 請確認本案是否有大耗水彌補項目，其設計說明論述與得分不相符。

C. 關雨水貯集槽設計容積計算方式之認定，請參照中心網站最新公告計算方式，並確認是否符合基準容積。

3. 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，並於正式送件時依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。

(二) 智慧建築(黃金級)

1. 本案擬取得2016年版黃金級智慧建築標章，惟報告書僅檢附智慧建築評估表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請智慧建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

2. 本案建物為辦公及住宅複合使用，請實施者依據辦公服務類及住宿類樓地板面積占比，加權計算各指標分數並提供加權後之評估總表。

3. 請實施單位確實檢討本案取得黃金級智慧建築的合理性及實用性，如系統整合指標鼓勵項目3.3系統整合之具體互動關聯項目，請依照本案相關建置內容提出合理且實用之系統間連動作為。

4. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三) 住宅性能評估之無障礙環境(第一級)

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部110年12月30日台內營字第1100818601號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。

2. 本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第一級。另提醒本案屬多元建築形式，其作為住宅使用之比例達二分之一以上及總樓地板面積(不含免計容積部分之樓地板面積)作為住宅使用之比例達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。

3. 無障礙環境部分建議如下：

(1) 住宅共用部分：

- A. 通路檢討項目包含依規定設置之無障礙升降機、無障礙停車空間及無障礙廁所。無障礙停車空間及無障礙廁所連接至室內共用通路應符合建築物無障礙設施設計規範204.2.2之規定。
- B. 檢討室內共用通路時，走廊中如有開門，則扣除門扇開啟之空間後，其寬度不得小於120cm（詳建築物無障礙設施設計規範圖204.2.2）。

(2) 住宅專用部分：

- A. 提供圖說應繪製基本家具配置，如床、衣櫥等。
 - B. 專用部分請於平面圖標示「特定房間」、「供特定房間使用之浴廁」之空間名稱。
 - C. 室內通路檢討範圍應至各生活空間出入口，包含廚房、浴廁、室內通路至工作陽台，通道應為無高低差，且地面防滑。
 - D. 主要出入口、特定房間出入口及供特定房間使用之浴廁出入口，檢討皆為淨寬，應於平面圖標示淨寬尺寸。
4. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

(四) 耐震設計標章

本次未檢附相關資料，以下4點事項提醒：

- 1. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。
- 2. 特別監督駐地人數及相關執行要項應依據「耐震標章特別監督制度說明」辦理。
- 3. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。
- 4. 起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。

二、 臺北市政府捷運工程局（書面意見）：

- （一）經查本案基地地號土地位於臺北都會區大眾捷運系統新店線七張站之限建範圍內，請申請人於申請建築執照時，依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及相關法規之規定，備齊相關文件及圖說，由主管建築機關送本局會審，再由本局配合審查。
- （二）捷運設施之相關圖資可派員至本局土木建築設計處洽索取。

三、 本府捷運工程局（書面意見）：

本案基地位於捷運七張站旁涉及捷運禁建限建範圍，請實施者於申請建照時依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及「臺北都會區大眾捷運系統禁建限範圍內列管案件管理及審核基準」，提送相關捷運影響評估及監測報告送主管機關臺北市政府捷運工程局審查。

四、 本府交通局（書面意見）：

承前次意見三，因本案設有187戶僅設80席車位，基地鄰近七張站，故回復說明車位數不足可由大眾運輸來彌補，爰此為養成住戶使用大眾運輸習慣，應補充大眾運輸實質鼓勵措施，並納入未來社區管理規約，以降低本案未來住戶對於停車位之需求。另未來請於銷售契約中說明相關鼓勵措施及承諾未來本棟住戶不得因停車位不足要求本局畫設路邊車格或要求建設路外停車場。

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）本案已佈設污水，若有需針對污水下水道異動，請於建照完成後提送廢改管計畫。

六、本府新建工程處：

本案後續會提興闢道路計畫，請實施者依「新北市政府受理民間自行興闢道路使用及附屬設施處理原則」申請，另興闢道路部分，須銜接既有已在維護之道路系統，以利後續維管單位養護。

七、本府都市更新處（含書面意見）：

- (一) 本案計畫書圖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) 第綜-9頁調整後戶數、機車位數量與第11章不一致，請修正。
- (三) 查各章節之更新單元範圍有不一致之情形，請修正。
- (四) 計畫書第5章「現況分析」：
 1. 請依範本檢附鄰地無法單獨建築之檢討圖
 2. 「合法建築物待補登主體建物現況」及「違章建築戶」名稱及內容未依範本格式製作，請修正。
 3. 「古蹟及歷史建物保存」、「基地內受保護樹木檢討」請檢附證明文件。
- (五) 計畫書第6章「與都市計畫之關係」：
 1. 涉及法定空地保留地部分，請依本府城鄉發展局112年5月29日新北城更字第1124615588號函都更法規研討會議紀錄補充說明檢討內容。
 2. 「都市計畫法新北市施行細則」第36條、第43條及「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」第14點檢討內容與第11章不一致，請修正。
 3. 112年8月8日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第7點，查本案有申請該項獎勵，請修正檢討內容。
- (六) 計畫書第8章「區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫」，請補充說明是否檢附捐贈同意書於附件冊。
- (七) 計畫書第10章「申請容積項目及額度」：
 1. 「結構安全未達最低等級」請檢附使用執照影本，俾利檢核面積計算。

2. 「協助取得及開闢公共設施」請於審議會或聽證前檢附公共設施捐贈同意書於附錄，另獎勵額度有誤植，請修正。
3. 查公寓大廈管理基金與第 18 章不一致，請釐清後併同修正綠建築、智慧建築、住宅性能評估之無障礙環境及耐震設計標章之管理維護費用金額。

(八) 計畫書第 12 章「都市設計或景觀計畫」：

1. 查表 12-2 樓層配置示意圖 3 樓為辦公室空間，與第 11 章平面檢討圖不一致，請釐清後修正。
2. 地面層車行及人行動線示意圖請補充車道緩衝空間檢討，另請確實檢附地下各層汽機車停車動線示意圖。
3. 無障礙空間檢討部分，請補充地下層動線示意圖。
4. 景觀計畫部分，請確實補充屋頂層綠化面積檢討、植栽設計圖、地面層鋪面設計圖、屋頂層鋪面設計、景觀燈光計畫、街道家具配置圖及景觀剖面圖，各項圖說檢討請詳列圖例。

(九) 本案地面層店鋪皆無標示對外出入口設置位置，請於計畫書第 11 章、第 12 章圖面補充。

(十) 會上說明：本次實施者有部分內容、圖面為自提修正，後續請於計畫書補充自提修正對照表。

捌、委員綜合意見：

一、建築規劃設計

- (一) 地面層車道出入口緩衝空間，請於 4 米人行步道再退縮留設 2 米的停等空間，並於圖面補充標示。
- (二) 地面層有 2 戶店鋪(店鋪 D、店鋪 E)未臨計畫道路及現有巷道，請補充說明商業活動之動線規劃。
- (三) 人行步道空間部分，因本案未申請容積獎勵，為確保更新後確實開放供公眾使用，請於使照加註留設之人行步道範圍係供不特定公眾通行。
- (四) 2 樓辦公使用部分，經查設有轉管，樓高 3.2 米是否足夠，請實施者再做檢討。
- (五) 景觀燈光部分，囊底路段(寶橋路 29 巷)設置 6 盞高燈，且設有數盞景觀照地燈，請適度減量，並合理配置數量。

- (六) 屋頂層綠化部分，請補充綠化面積檢討及剖面圖，考量安全問題，應避免綠化範圍緊貼1.2米的女兒牆，爰請實施者補充屋頂層景觀剖面設施與女兒牆之相關檢討圖面。
- (七) 查計畫書第12-1頁更新後建築物模擬圖，屋頂層裝飾物凸出部分是否投影至下方露臺，請於計畫書補充投影及建蔽面積檢討，且該裝飾物是否過大，請再調整。
- (八) 地下室連續壁部分，地下1層與地下2至4層的連續壁厚度不一致，經建築師於會上表示已向結構技師確認，惟地下1層連續壁僅30公分，對於結構安全問題，請實施者再做評估及具體說明。

二、 建築規劃設計—車位規劃

地面層設置 2 部裝卸車位使本案基地產生 2 處破口，考量動線交織疑慮，請取消設置，將車位移至地下層，原車位位置取消後請再增加景觀綠化。

三、 計畫書內容

事業計畫書第 2-6 頁，1153 及 1154 地號有鄰地建物占用之情形，請補充說明後續處理方式。

玖、 結論：

一、 更新單元範圍：

- (一) 經查案內所有權人已達100%同意，專案小組原則同意實施者本次所提之更新單元範圍，惟考量範圍完整性及鄰地部分所有權人於會上強列表達希望納入範圍，故請實施者備妥相關資料後向作業單位申請召開鄰地範圍協調會，倘後續協調鄰地同意比率達「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」之法定門檻規定，應配合擴大範圍，並重新辦理公開展覽及重回專案小組審議。
- (二) 倘鄰地經協調後同意比率仍無法達上開規定，則維持原範圍續提大會審議，惟本案僅納入部分使照範圍，導致後續拆除建築物之相關安全措施、共同壁美化及防水等處理，請實施者再補充說明。

二、 都市計畫相關法規，涉及都市計畫相關法令及新北市都市更新審議原則檢討，請依作業單位意見修正後，專案小組原則無意見。

三、 協助開闢公共設施(道路)，請依本府新建工程處及作業單位意見修正後，專案小組原則無意見。

四、 建築容積獎勵：

- (一) 「綠建築(黃金級)」8%(面積 490.59 m²)、「智慧建築(黃金級)」8%(面積 490.59 m²)、「住宅性能評估之無障礙環境(第一級)」4%(面積 245.29 m²)、「耐震設計標章」10%(面積 613.24 m²)，請依台建中心意見修正後，專案小組原則同意。
 - (二) 「時程獎勵」10%(面積 613.24 m²)，專案小組原則同意。
 - (三) 「結構安全未達最低等級」及「協助取得及開闢公共設施」請依作業單位初核意見修正後，專案小組原則同意。
- 五、 建築規劃設計，請依作業單位意見及委員意見修正，另實施者自提修正建築立面、平面微調等部分，經委員討論後，專案小組無意見。
- 六、 捷運禁限建範圍，請實施者於大會前向臺北市捷運工程局確認相關圖說是否符合規定。
- 七、 實施方式，經查實施者已取得所有權人100%同意，原則同意實施方式由「部分協議合建，部分權利變換」調整為「協議合建」。
- 八、 資金來源及風險控管機制，相關內容專案小組原則同意。
- 九、 請實施者於本次會議紀錄文到翌日起14日內將相關資料備妥後向作業單位申請召開鄰地範圍協調會，另請於鄰地範圍協調會翌日起依新北市都市更新案件審查作業要點第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，續提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，倘擴大範圍則應重新辦理公開展覽及重回專案小組審議。

壹拾、 散會：下午 12 時 10 分