

「擬訂新北市土城區忠義段374地號等20筆(原11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：113年9月16日(星期一)下午3時整

貳、 會議地點：本府17樓1707會議室(新北市板橋區中山路1段161號17樓1707會議室)

參、 主席：楊委員弘志

紀錄：謝家馨

肆、 出席人員：詳簽到簿

伍、 規劃單位簡報：略

陸、 陳情人意見：無

柒、 相關單位意見：

一、 本府工務局(書面意見)：

本局前以113年5月3日新北工建字第1130815434號函提供意見在案，經檢視本次檢附報告書，本局無新增意見，請確實依本局上開號函意見修正檢討。

二、 本府水利局(書面意見)：

(一) 查本案開發基地面積達1公頃以上(1.219381公頃)，應依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

(二) 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，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。

(三) 本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站(<https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx>(點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。

(四) 查鄰近案址附近有本局雨水下水道管線設施(鄰金城路1段)，土地之逕流水均排入側溝，其水路最終排入本局雨水下水道箱涵，惟營造施工

作業務必請小心，並依據營建工地逕流廢水污染削減計畫施工，須完成導雨設施與沉砂池設施，以防止泥砂、混凝土、石塊及廢土等排入雨水箱涵造成阻塞情形發生。

- (五) 所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。
- (六) 若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。
- (七) 有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 (<http://www.wrs.ntpc.gov.tw/>)，查址案地號周邊污水下水道後續將由內政部土城司法園區區段徵收公共工程建置，後續請依程序申請納管。
- (八) 本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

三、本府養護工程處（書面意見）：

依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第10點第3項規定：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故請逕依都市更新等相關規定辦理。

四、本市板橋區公所：

目前現有巷道屬供公眾通行狀態，後續倘有改道情形，請依規定檢送相關計畫書圖向主管機關提出申請。

五、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一) 經查詢容積移轉系統，本案容積移轉接受基地位於本市土城區忠義段350-2、365、365-2、366、366-1、366-2、367、371-1、372、372-1、373、374、375、376、380、381、386、386-1地號等18筆土地，面積共計11,879.85平方公尺，前經本府113年8月26日新北府城開字第

11316588681 號函完成書面要件審查在案，其書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 31%【8,638.35 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 35 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 11%)*1+接受基地外部環境改善項目 0%】，本次申請 30%容積移轉；其中本案都市更新範圍申請捐贈土地部分為 25%，繳納代金部分為 5%，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (二) 次查本案經新北市政府 113 年 8 月 26 日新北府城開字第 1131658868 號函完成大眾運輸發展導向增額容積書面要件審查在案。經書面審查結果，建築基地可申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限。
- (三) 另查工業區總量管制系統，本案經新北市政府 113 年 3 月 12 日新北府城開字第 1130180555 號函同意暫予登錄，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 2 目一般事務所序號：1130007；一般事務所登錄土地面積：689.49 平方公尺)，於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過、申請建築執照、變更使用執照或設立許可後始得核准登錄。
- (四) 依提案單內容本案將調整更新單元及合併開發範圍，倘涉及接受基地範圍變更，請申請人逕依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」規定辦理變更，餘有關本案區內容移涉及容積調派機制之檢討及剩餘容積處理方式，則請本府都市更新處本權責卓處。

捌、委員綜合意見：

一、更新單元範圍：

依「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」規定所稱之「建築基地」，係指可建築基地，即非屬畸零地之情形，惟本案經建築師檢討後，報核時之單元北側調出基地部分，因地界曲折且未符最小基地寬深度規定，爰不符合專案計畫所定之「建築基地」規定；本次經實施者及建築

師重新評估，在不影響整體合併開發範圍情形下，更新單元及合併開發範圍二者之面積相互調整，將現有巷道部分土地分割納入調出基地，使調出基地符合「建築基地」規定，再將現有巷道納入更新單元範圍並平行南移改道，考量整體合併開發範圍未調整，且調整後更新單元範圍仍符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，並已取得全體所有權人 100%同意，爰本案調整後之更新單元範圍尚屬合理，專案小組原則同意。

二、申請「現有巷道」改道：

- (一) 本案申請改道「和平路 46-1 號連通至金城路一段之現有巷道」範圍，經實施者會上簡報第 16、17 頁說明，該現有巷道僅平行南移 1.8 公尺，並維持現有巷道 8 公尺路寬，考量不影響未來通行且有維持原使用性質，尚符合「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 4 款」規定，故專案小組原則同意。
- (二) 施工期間替代道路供公眾通行使用之方案，經實施者會上簡報第 17 頁說明後，專案小組原則無意見，請配合簡報內容修正計畫書。
- (三) 請於計畫書附錄補充 5 大管線及排水等相關管線設施埋設之相關函文。
- (四) 改道後範圍請依規定指回建築線，並於計畫書內說明指回建築線之樁位點，俾利確定道路範圍；另請於核准使用執照前，檢送指定建築線相關資料予本府城鄉發展局都計測量科。

三、都市計畫、都市更新相關法令檢討：

- (一) 本案依「跨區都更-新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」申請基準容積加給 5% 部分，調出及調入基地檢討，經實施者會上簡報第 12 至 14 頁說明皆尚符規定；另剩餘容積部分後續則請依區內容移方式辦理。
- (二) 請於計畫書附錄補充山坡地、第一級環境敏感地區等相關檢討證明文件。

玖、結論：

- 一、 本案調整更新單元範圍部分，考量整體合併開發範圍未異動，且產權單純

並採協議合建方式實施，故請本府都市更新處依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」第 3 條第 1 項第 3 款後段但書規定，提請「新北市都市更新及爭議處理審議會」同意免重行辦理公開展覽及公聽會程序。

二、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計畫書內容後續提專案小組審議。

壹拾、散會：下午 3 時 40 分。