

「擬訂新北市永和區民治段 826 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 4 月 25 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號）

參、主席：楊委員弘志

紀錄：廖奕琳

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、陳情人意見：

一、呂○禎（民治段 830、830-1 地號）：

本都市更新案對社區的發展確實很重要，我希望實施者在推動的過程中，能夠更尊重原權利人的參與還有實際的需求。我個人雖然目前房屋使用方式為自住，但空間實屬一樓店面、具有高度潛在價值，現行的分配還有補貼方案明顯無法合理反映這個部分。我已針對補償、分配比率還有程序問題準備了一份意見書，但是貴公司昨天已安排下周的正式協商，所以我也願意先保留這份書面意見，但希望今天的會議能夠記錄我的立場。

二、林○仔（顧○翔代）（民治段 836 地號）：

（一）東瑩建設至今從未與本人見面商議有關都更之事項，以致完全無法了解該都更計畫，已違反都更條例應保障原權利人參與、協商之基本精神實為不妥。

（二）我們非常同意都更能帶給市容建商及住戶三方皆受益，而彼此間資訊不對等，讓人心生疑慮，所以我們主張在東瑩建設未善盡公正、公平、公開提供住戶完整透明的相關資訊義務前，此事業計畫應暫停作業。

三、王○展（民治段 829 地號）：

其實我不是不參與本案都更，是太多東西都講得不清不楚，我到現在也還不知道建商跟大家談的條件，我只知道最後變成權利變換。那實際上到底是換回多少坪給我們地主，這些東西都不知道，還有上次開會的時候建商說會個別找我們地主談，結果到現在都沒有談過。

四、李○祐（李○珠代）（民治段 829 地號）：

（一）其實我們彼此都很有誠意，都希望這個案子能成，就像前面幾位發言的，確實很多東西都不清楚。像之前公聽會發言的內容到現在還是沒

有明確的回覆，希望建商這部分可以好好在跟我們談一下，在讓利互利的前提下幫助我們住戶。至於這個地段有很多人來談過，只是都沒有談成。

(二)建築規劃設計部分我都不知道，也沒問過我，這是我比較在意的部分。

【實施者回應】

有關住戶的這幾點意見本公司都有收到，目前也有跟住戶取得聯繫、下禮拜會進一步討論，針對合建及規劃內容不清楚部分，中間有溝通不完整的部分跟大家說聲不好意思。下禮拜會將本案規劃細項包含分配坪數跟地主說明。

五、 周○桓（民治段 837 地號）：

如果有要擴大範圍，是否應該要先跟原地主說明。

柒、相關單位意見：

一、 本府工務局（書面意見）：

- (一)更新範圍領有 56 永建 818 建造執照在案，請確認並檢討剩餘法定空地面積是否足夠，避免法定空地重複使用。
- (二)地界是否不足 1 公尺請依 110 年 11 月 26 日新北工建字第 1102290394 號函檢討辦理。
- (三)樓板衝擊音應合於建築技術規則設計施工編第 46 條規定。
- (四)防火區劃應合於建築技術規則設計施工編第 79~87 條規定。
- (五)步行距離應合於建築技術規則設計施工編第 93、94 條規定。
- (六)防火構造應合於建築技術規則第 110 條規定。
- (七)容積總樓地板面積應合於建築技術規則設計施工編第 162 條規定。
- (八)部分梯廳淨寬不足 2 公尺，梯廳檢討定義請釐清，並請依內政部 99 年 9 月 21 日內授營建管字第 0990171853 號函釋辦理。
- (九)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

二、 本府交通局（含書面意見）：

- (一)本案設 212 戶(住宅 162 戶、店舖 10 戶、辦公室 40 戶)，汽車位 137 席、機車位 198 席，已達交評送審門檻，請依規定提送交評審查。
- (二)本案設 212 戶(住宅 162 戶、店舖 10 戶、辦公室 40 戶)，汽車位 137

席、機車位 198 席，基地仍應滿足一戶一汽車、機車位，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足開發衍生之實際停車需求，請增設汽車、機車位。

(三)地面層請留設外送短時臨停區至少 2.5 公尺 x6 公尺。

(四)請標示及規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等。

三、本府水利局（書面意見）：

(一)查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.195752 公頃)，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)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)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。

(五)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。

(六)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/>)，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。

四、本府經濟發展局（含書面意見）：

本案基地鄰近區域已完成相關桿線地下化。變電箱設置於中正路人行道，惟中正路72巷—86巷共有2支低壓電桿設立，倘若有景觀計畫考量，建議向台電提出拆桿需求，以利評估可行性。

五、本府都市更新處（含書面意見）：

- (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，請實施者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)有關本案申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，請檢附一階核准函補充於計畫書內。
- (三)事業計畫書意見如下：
 1. 第 5 章：圖 5-5、5-6，請補充標示路寬。
 2. 第 6 章：
 - (1) 各項法令、土管皆未載檢討頁碼，請補充。
 - (2) 新北市都市更新審議原則第 12、13、14、17 點請確實逐項檢討。
 - (3) 土管第 8 點，請檢討本案 300m 範圍內是否有大眾運輸場站，倘有則應依規定檢討自行車位數量。
 3. 第 10 章：
 - (1) 核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，請修正。
 - (2) 建築物耐震設計(耐震標章)獎勵容積面積計算有誤，請修正。
 - (3) 建築規劃設計獎勵部分，查退縮範圍與車道重疊，請修正。
 4. 第 12 章：
 - (1) 圖 12-4，請補充標示車道警示燈。
 - (2) 請標示商辦使用之車位。
 - (3) 圖 12-6、圖 12-7，請補充無障礙動線。
 - (4) 圖 12-10，請補充無障礙空間剖面圖。
 - (5) 圖 12-22，請補充標示車道警示燈。
 - (6) 圖 12-24，請補充基地西北側之剖面圖。
 - (7) 請補充屋頂層鋪面設計圖。
 5. 查本案未申請二箭，請刪除新北市都市更新審議資料表相關文字。

捌、委員綜合意見：

- 一、有關人民陳情意見：有關住戶表達資訊不完整部分，請實施者妥予處理，確實向住戶溝通說明，並檢附協調紀錄。
- 二、更新單元範圍：有關鄰地地主陳情希望併同本案更新一事，考量鄰地基地條件未來自行辦理更新重建恐較困難，且倘納入後對單元範圍完整性及都市整體環境品質提升有所助益，且經實施者會上說明將再行與鄰地協調後調整更新單元範圍，倘取得法定同意比率，原則同意調整更新單元範圍，並請依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定召開說明會，並重新辦理公開展覽及公聽會，另請建築師再行檢討「法定空地有無重複使用」、「是否造成鄰地無法單獨建築」以及「新北市都市更新更新單元劃定基準」等內容。
- 三、因本案可能調整更新單元範圍，故建築設計及容積獎勵等議題俟下次專案小組再確認，先行提供下列意見：
 - (一)基地東北側及西南側有地界線與建築線不重合之情形，依都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 1 項第 2 款，地下室請確實檢討建築物與建築線之最小距離不得小於 1 公尺。
 - (二)本案申請「建築規劃設計」容積獎勵部分，查額度檢討有誤，本案屬臨接 8 公尺計畫道路之建築基地，請實施者依規定重新檢視後修正，另查車道位於退縮淨空範圍內，請再調整。
 - (三)依「新北市都市更新審議原則」第 14 點規定，植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並符合綠覆率應達 100% 以上，請再調整。

玖、結論：

- 一、本案計畫書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、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，依各委員及相關單位意見修正計畫書，並請針對紀錄具體回應說明，倘調整更新單元範圍，請依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定辦理。

壹拾、散會：下午 3 時 30 分