

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：徐彤

電話：(02)29506206 分機321

傳真：(02)29506556

電子信箱：al4900@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115年5月7日

發文字號：新北府城更字第1154554573號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

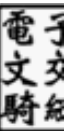
附件：詳主旨

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段148-12地號等17筆（原11筆）土地都市更新事業計畫案」第12次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

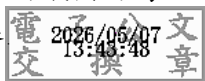
- 一、依本府115年4月2日新北府城更字第1154553544號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定，請實施者甲山林建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，駁回其申請。

正本：簡委員文彥、蘇委員瑛敏、陳委員玉霖、許委員阿雪、謝委員慧鶯、鐘委員少佑、江委員彥霆、郭委員淑雯、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市



板橋區公所、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、甲山林建設股份有限公司(請轉知規劃團隊)、富達都市更新股份有限公司

副本：列席陳情人、林議員國春、戴議員瑋姍、曾議員煥嘉、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、周議員勝考、石議員一佑、新北市板橋區文翠里辦公處、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝



訂

線



「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 148-12 地號等 17 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」

第 12 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 4 月 17 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府 19 樓 1926 會議室

(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 19 樓)

參、主持人：簡委員文彥、蘇委員瑛敏(李委員麗雪代) 紀錄：徐彤、陳韋豪

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、鄭○燉(江子翠段第三崁小段 148-30 地號)(書面意見)：

(一) 為本案實施者(甲山林建設)資訊揭露不透明、未履行補貼承諾且對住戶有差別待遇，陳情人因故無法出席第 12 次專案小組會議，特以此書面陳情提出意見，請貴處務必將訴求全文納入會議紀錄，並要求實施者具體回應。

(二) 陳情事實與訴求：

1. 實施者應建立常態溝通機制，落實資訊透明度，本案自民國 99 年簽約至今，進度延宕已久，住戶對事業計畫及預定時程完全不知情，實施者甲山林建設從未主動召開進度說明會，嚴重損害住戶知情權，建請委員會要求實施者應定期與住戶溝通，並於會議紀錄中載明未來溝通之具體機制。

2. 實施者應履行利息補貼承諾，糾正差別待遇：

(1) 口頭承諾事實：民國 99 年簽約時，由實施者代表吳雅玲代書口頭承諾，將補貼因配合信託移轉房貸所生之利息差額。

(2) 存在差別待遇：經查，同址 2 樓住戶陳太太已獲補貼，實施者以「無書面證據」為由拒絕履行對陳情人之承諾，顯見其對住戶採取不公平之差別待遇，違反誠信。

(3) 訴求：實施者之誠信度與都更公益性息息相關，建請貴處督促實

施者正視此爭議，不應以技術理由規避補償責任。

3. 法律程序訴求：因陳情人於會議期間人在國外，無法親自到場發言，請貴處依程序將本陳情書內容詳實列入「第 12 次專案小組會議紀錄」，以利後續追蹤。

【實施者回應】

針對陳情人鄭小姐提出之意見，本於積極推動都市更新、維護全體地主權益之立場，具體說明如下：

- (一) 進度延宕說明：本案執行期間，受限於區段內未同意戶之長期協調困境，致使行政審議時程較預期增加。本公司為保障大多數已簽約地主「及早返家」之期待，持續進行多方協調，力求突破瓶頸，此項艱難過程實為本案目前進度受阻之主因。
- (二) 協定皆依合建契約為準：本公司處理都市更新案，一律以雙方簽署之書面契約作為依據。陳情人提及之吳雅玲女士，負責代辦行政作業之外部專業人員。經本公司查證，其並未對陳情人做出任何合約外之補貼承諾。
- (三) 持續優化溝通管道，務求順利達成共識
 1. 專人諮詢窗口：針對陳情人對進度之疑慮，本公司都有秉持誠信原則，派專員與其聯繫說明最新審議動向，並針對合約條文內容再次進行釋疑。
 2. 本公司深知身為實施者，肩負著全體地主重建家園之重任，對於溝通程序中產生之誤解，本公司深感遺憾。然為確保本案能早日跨越最終障礙並順利核定，本公司定將全力加速後續行政程序，以捍衛絕大多數地主引領期盼逾 10 年之重建權益，早日圓滿家園重建之願景。

捌、相關單位意見：

一、本府交通局(書面意見)：

- (一) 汽車停車位建議一戶一車位不足部分仍請建議研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化，並可考量提供共享運具、共享車位的可行性。

(二) 地面層短時臨停空間規劃於無遮簷人行步道上不妥，請重新規劃。

(三) 交評請依本局 113 年 4 月 12 日新北交規字第 1130649613 號函審查意見修正。

二、本府工務局(書面意見)：

(一) 仍請依本局 111 年 2 月 17 日新北工建字第 1110300665 號函意見 4 檢討無遮簷人行道可否有臨停車位。

(二) 因本案基地原領有建築執照，請檢討是否有法空重複使用及應保留之法定空地，並於報告書內補充檢討公文。

(三) 另提醒本案涉及土地部分使用部分處理方式請說明。

三、本府養護工程處(書面意見)：

(一) 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：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：...(三)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。」故巷道廢止或改道請逕依都市更新等相關規定辦理。

(二) 申請基地退縮或改道做為道路使用範圍，後續倘需由區公所管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：

1. 申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成，並向區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金，及依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護費後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，續由區公所進場管理維護。

2. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。

3. 移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移接管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。

4. 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
5. 退縮做為道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前於 114 年 7 月 25 日新北府城開字第 1141139340 號函完成書面要件審查在案，本案接受基地可移入容積為基準容積 40%〔2,293.27 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 15%)*1.6+接受基地外部環境改善項目 0%〕，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(2,293.27 平方公尺，位於都市更新地區，非屬山坡地範圍)。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

五、本府都市更新處：

- (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) 都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正發布，依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號函，實施者整體評估後自行選擇適用修正後之規定，本案建築容積獎勵改依 108 年 5 月 5 日之都市更新建築容積獎勵辦法及 108 年 10 月 2 日之新北市都市更新建築容積獎勵辦法申請。
- (三) 計畫書意見如下：
 1. 相關平面圖標示模糊不清，請通盤檢視後修正，並確認圖面方向需一致性；另請標示清楚汽機車編號。

2. 維護管理及保固事項章節，請釐清無障礙車位數量。

3. 實施進度表請依實際情形更新。

(四) 請於本案事業計畫核定發布實施前，依「新北市都市更新案件審查收費標準」第 2 條規定繳納加計項目費用。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計：本案應依下列意見修正，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，續提專案小組。

(一) 未依前次決議修正部分：

1. 有關不可綠化適用項目及原則請依第 10 次會議決議及本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請都更人行步道獎勵範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定(僅可扣除土使使用分區管制要點第 6 點無遮簷人行道硬鋪面範圍)，本次仍未修正，另地面層綠化有遮蔽物部分非納入計算綠化範圍，如雨遮及陽台下方，請修正。

2. 車道出入口處除安全警示設施外，請以綠化手法區隔增加緩衝空間與人行道間之安全距離，以維護行人安全，機車大於 100 部出入口以 8 公尺規劃，其餘請以綠化手法區隔。

(二) 屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請補充建築師及結構技師檢討簽證，原則同意

(三) 開放空間：

1. 請依第 11 次聯審專案小組會議決議，考量基地內景觀及休憩性臨民治街 8 巷提供友善方案 188.62 平方公尺開放空間供公眾使用，管理維護基金部分請比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定配合檢討，請修正。

2. 基地內臨文化路二段 548 巷 10 公尺計畫道路及民治街 26 巷街角部分，請強化街角廣場設計。

(四) 考量因個案與時俱進審議、提升公益品質及推動淨零碳排以減少影響

人民權利為情形，請依 114 年 12 月 12 日本市 114 年度新北市都市設計及土地使用開發許可審議會第 12 次大會報告決議及下面意見辦理：

1. 人行步道系統：

(1) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，沿街式開放空間橫向坡度以不大於百分之二點五為原則，其餘開放空間橫向坡度以不大於百分之四為原則。

(2) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主。

2. 景觀計畫：植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度及寬度，喬木覆土請以 150 公分設計，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(五) 交通運輸系統：

1. 基地內西側地下層設置車位於車道上下坡部分被車道構造物及構造物阻隔，應考量人行通往垂直動線之安全性及人車共道情形，規劃請合理說明及繪製停車軌跡圖，並逕依建管規定辦理。

2. 基地內東側車道穿越人行空間部分，請以人行鋪面規劃並以設計手法區分車道範圍，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

3. 地下 1 層南向設置無障礙機車位部分，考量人車交織情形請靠近梯廳設置，請修正。

(六) 人行步道系統：

1. 基地境界線留設 1.5 公尺範圍請以順平無高差設計及無設置構造物設置，另基地北側臨 4 公尺通路廢巷改道退縮 1.5 公尺供人通行部分，與開門軌跡重疊，請確實修正。

2. 都市更新退縮部分請確實於專章檢討，請補充檢討。

3. 基地內西側臨文化路二段 548 巷 10 公尺計畫道路，設置 1.5 公尺人行步道部分，請以淨寬 2 至 2.5 公尺以上人行步道留設。

(七) 報告書部分：

1. 報告書未放寬依據部分，請刪除。
 2. 請檢附容積移轉一階核准函。
- (八) 本案設置建築物裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、無壁體花架、雨遮、出入口雨遮等)，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。其餘如陽台寬深度、陽台開口率、陽台欄杆高度、屋頂層圍牆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。
- (九) 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並詳細載明放寬事項。
- (十) 本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。

二、都市更新：

- (一) 人民陳情意見：有關陳情人所提意見涉及私契約部分，因係為雙方私權行為，非屬都市更新審議之範疇，惟仍請實施者妥與所有權人溝通協調；另經實施者會上說明本案僅剩一戶(5位所有權人)未達成共識，請實施者於下次專案小組簡報說明尚未同意戶之位置、溝通協調過程及處理情形。
- (二) 現有巷道廢止：本案「民治街 26 巷 14 弄」之現有通路部分，其改道後通路範圍應自本案地界線起退縮 4 公尺，並直線順平，相關圖面請併同修正。
- (三) 容積獎勵：
1. 「結構安全未達最低等級」基準容積 7.52%之獎勵值(面積 431.33 平方公尺)，本案 65 使字第 736 號及 64 使字第 1379 號使用執照建築基地涉及更新單元外之範圍，故實施者以座落地號土地面積計算該項獎勵，符合規定，原則同意。
 2. 「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 458.65 平方公尺)、
「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 343.99 平方公尺)、
「無障礙設計標章(第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 171.99 平

方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 573.31 平方公尺)，經實施者會上說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。

3. 「合法四/五層樓」基準容積 2.03%之獎勵值(面積 116.41 平方公尺)，符合規定，原則同意。

4. 「建築規劃設計」基準容積 15%之獎勵值(面積 859.97 平方公尺)，依下列意見修正後，原則同意：

(1)退縮淨寬應檢討至陽台外緣，請釐清地上層陽台是否位於退縮範圍內。

(2)臨停車位及植栽突出構造物不得設置於獎勵退縮範圍，請修正。

(四)依新北市都市更新審議原則規定，都市更新案應取得合格級綠建築標章，本案已申請黃金級綠建築獎勵，符合規定。

(五)財務計畫：本案適用 112 年 8 月 17 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」：

1. 實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等級，提列「人事行政管理費率」5%及「銷售管理費率」6%，專案小組原則同意；另風險管理費率部分併同下次專案小組審議。

2. 信託管理費用：本案目前為事業計畫階段，本案係暫以更新前土地價值+建築融資費用(營建費用 60%)*0.3%提列 549 萬 7,706 元，專案小組原則同意，後續仍應依核定權利變換計畫所載數額為準。

3. 容積移轉費用：本案目前為事業計畫階段，暫以 3 億 5,797 萬 8,170 元(容積移轉購入費用 3 億 5,575 萬 8,170 元、委辦費用 120 萬元及估價費用 102 萬元)提列，專案小組原則同意，後續仍應依核定權利變換計畫所載數額為準。

(六)選配原則：本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，有關計畫書所載房屋及車位選配原則第 1 點(略以)：「……；實施者將代表參與協議合建之所有權人，與權利變換之所有權人一併辦理選配作業。」，與通案處理方式不符，請修正，並補充說明後續執行方式。

(七) 計畫書第 6-7 頁涉及土地使用分區管制要點檢討說明部分，請詳實檢討，請併同檢視後修正。

壹拾、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及都市設計相關規定進行審議，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、 請實施者於「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，並請具體說明修正前、後內容差異對照表，續提下次專案小組審議。

壹拾壹、散會：下午 4 時 25 分