

「擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案」第3次都市更新及都市設計審議專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國115年5月14日(星期四)上午9時30分

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室

參、主持人：張委員雨新

紀錄：邱玠澂

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、新莊區中華里里長：

之前有聽說實施者在整合鄰地4層樓的部分，請問現在有沒有納進本案都更？

二、蔡O穗(自立段1128地號)(書面意見)：

(一)協商現況說明：維持程序透明之必要性

本人與實施者代表進行溝通。針對「價值評估基準與分配合理性」進行探討，實施者代表承諾將針對本人質疑之財務模型異動提出具體說明與專業評估數據，以利雙方達成共識。截至5月11日，實施者尚未完整提供相關評估資料。本人重申：充分的資訊揭露是都市更新成功的基石，唯有數據透明地主方能理性評估分配條件做出合理之決策。

(二)訴求：

1. 「程序正義與履約誠信」：鑑於本案過去存在法律訴訟爭議，本人主張計畫書應明確載明資金信託與履約保證機制。在目前限貸環境與營造成本波動下，確保實施者具備完備之財務能力與誠信擔保，避免在長期更新過程中因實施者主體變更或財務變動造成風險。這是保護小地主權益之必要門檻。
2. 「財務模型之合理性審核」：針對第二次會議中「共同負擔比」

與「總權利價值」之背離現象，建請委員命實施者詳列營造成本追加細項與市場對照依據。要求數據合理化並非否定合建條件，而是確保計畫書之財務基礎禁得起市場檢驗，避免權益遭隱性侵蝕。

3. 「增額容積」：本案含高比例容獎與容移，實施者應明確說明增額容積對整體開發成本之抵充情況。請求委員督促實施者，確保地主土地價值不因容移加入而遭不當稀釋
4. 「差額找補機制之基準」：針對本人已同意選配之店面(在實施者繪製平面圖中之S5面寬473.5公分，詳本人日前郵寄資料附圖)產生之必要差額坪數，不應利用設計優勢進行交易，實施者應提出具備誘因之結算方案。若以「未來完工價」找補，等同將開發成本與市場風險全數轉嫁予小地主，存在變相強迫情事，請求委員督促實施者應就協議單價達成共識，或依本專案小組會議審議核定之單價作為找補基準。

(三)法律地位特別聲明(針對協議合建效力)：本人雖一向支持本案推動，惟若實施者主張因已簽屬合建協議而規避審議討論，本人聲明如下：

1. 該初步協議係於法院訴訟壓力下所簽署，本人保有當時之相關通訊證據，其適法性與自由意願存有疑義。
2. 現行計畫書之財務數據(共同負擔、總價值)已與簽約時重大背離。依「都更條例」精神，財務計畫之合理性屬於委員會審核範圍，實施者不得以私約名義限制地主對「不合理成本增加」之異議權。

(四)本人一向支持本案推動，實施者可證明本人最先同意本案，惟為確保程序正義，建請專案小組要求實施者將上述本案相關資料具體落實於計畫書修正中。在相關數據未釐清及風險疑慮未減失前，建請委員會嚴格把關暫緩核定，並確保小地主擁有在法律保障之都更方式間選擇最有利且合法保障條件之權利。

三、張O騰(自立段 1128 地號)(書面意見)：

- (一)裕九國際股份有限公司為實施者申請之「擬訂新北市新莊區自立段 1140 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」的同意書，請問裕九國際「自立段 1140 地號等 13 筆土地」是否有加入？
- (二)一樓店鋪的平面圖及一樓高度 5.7 米是否有修改，若有修改，修改後一樓店鋪完成圖是什麼？請提供目前申請版本的一樓店鋪位置平面圖及一樓的樓層高度給我們。

四、葉O鑫(自立段 1128 地號)(書面意見)：

我的店面是角落的 S8 面寬 320.5 公分，我今天來參加第三次會議，心裡其實越來越不安，我有幾點意見：

- (一)我同意都更，但是是要原位置，現在請他們拿資料給我看他們都不拿，就一直叫我要趕快簽契約，圖面也不確定，契約的內容對我們也不利，所以我不知道該怎麼決定對我們才是好的，可不可以等他們拿出對我們有利的契約來我們再決定？
- (二)這是我們一輩子的財產，不能有風險，我們很多地主一開始都很支持，但實施者之前對地主告來告去，大家心裡其實都會怕、會有陰影。我們是想合作，不是想吵架，不能被吃掉，請實施者拿出誠意，把履約保證跟信託做好，不能有風險，讓小地主能放心。
- (三)我看到第二次會議的資料，那個成本一下子增加快 10%，但是我們整案的總價值竟然掉了快 8 億元。我們在這邊住這麼久，新莊這附近的房價大家都看得到，為什麼這案子越審我們房子價值卻越變越少？這種帳我們地主真的看不懂，請委員幫我們把關，不能讓建商把成本亂加，卻把我們的價值壓低。
- (四)建商一直叫我們簽合建，但資料都不給我們看清楚。雖然說大家想趕快蓋，但如果連最重要的圖跟數據都搞不清楚，我們怎麼知道簽下去是不是虧大了？希望委員能要求建商把資料公開給地主，不要讓我們這些不懂法律的人被蒙在鼓裡。
- (五)還有那個找補的問題，我們的店面或多或少都有大一點。因為不可

能完全一樣，如果因為設計關係要我們多買坪數，價格應該要合理、要照規矩來，不能說建商喊多少就是多少，這樣對我們這些想守住財產的人很不公平，不能都是大地主說了算，讓小地主幫他們付成本，請委員跟我們說怎麼補才可以。

捌、相關單位意見：

一、本府交通局(書面意見)：

- (一)本案汽車位 154 席與新北市都市更新審議資料中本案「實設停車位數 159 部」顯未一致，請確認實際數量為何？
- (二)請依身心障礙者權益保障相關法規，請重新檢視地下二、三層無障礙汽車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。
- (三)本案規劃未達 1 戶 1 汽車位，僅規劃設置 154 席汽車停車位，顯有不足，請研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。

二、本府工務局(書面意見)：

- (一)依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 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 03 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…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，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…」，合先敘明

(二)經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：

1. 請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程。
2. 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 90 條檢討。
3. 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關。
4. 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條。
5. 建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第 164 條。
6. 高層建築物升降機設置請依建築技術規則設計施工編第 242 條及內政部營建署 106 年 8 月 1 日營署建管字第 1061011896 號函檢討。
7. 立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度，且目前建築高度未標示。
8. 平面圖傢俱圖層（冷氣）請移除。
9. 提醒本案達結構外審標準後續請提送外審單位辦理審查。

三、本府財政局(書面意見)：

考量本案所涉市有土地業經城鄉發展局釐清該道路截角範圍核屬「人行廣場用地」，無須納入更新單元範圍，且本案無其他市有土地參與更新，爰本次會議本局無意見。

四、本府養護工程處(書面意見)：

本案涉及本處經管本市新莊區自立段 1127 地號土地（使用分區為人行廣場用地部分商業區），現況已開闢為道路（中華路二段 3 巷），並由本市新莊區公所維管在案，爰不參與都市更新計畫，以利後續維持公共通行使用。

五、本府城鄉發展局都市設計科(含書面意見)：

有關「擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 次都市更新併都市設計審議專案小組會議，所提送本案報告書仍未依歷次會議決議修正。為避免重複審查致行政資源浪費，並影響後續審議時程，請實施者及設計單位確實依會議決議完成修正。本科意見如下：

- (一)本次車道調整位置，有關交通動線計畫部分，仍未依 113 年 7 月 18 日第 1 次專案小組會議紀錄修正，請確實檢討修正：

1. 有關會議紀錄(一)部分：「商業區：有關地上3層至8層設置『一般事務所』部分，為避免違規住宅使用，都市設計審議通案係要求，最小單元面積不得小於150平方公尺。」，請確實於3層至7層平面標示各單元面積。
2. 有關會議紀錄(二)1.部分：「為確保行人安全，避免人行車道及車道出入口產生人車動線交織，機車車道應設置緩衝空間，另本案車道出入口請縮減為8公尺以下設置。」，請確實修正。
3. 有關會議紀錄(二)3.部分：「為確保行人安全，汽車、機車坡道之緩衝空間，請檢討標示於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間留設6公尺緩衝空間。」，請確實修正。

(二)仍未依114年3月14日第2次專案小組會議紀錄修正，請確實檢討修正：

1. 有關會議紀錄(三)部分：「容移退縮3公尺及都更退縮2公尺範圍內，應保持淨空，不得有構造物，請修正。」，目前仍設置構造物及開門軌跡，請確實修正。
2. 有關會議紀錄(四)部分：「有關車道緩衝空間旁設置停車位，考量人車安全請移除。」，目前仍設有停車位，請確實修正。

(三)3層至7層「一般事務所」廁所集中設置請考量採光通風需求，另各衛生設備請依實際使用需求及建管規定辦理，請修正。

(四)相關法規附圖請檢附。

(五)相關圖面前後內容應保持一致，請修正。

(六)屋頂綠化維修通道請依建管規定設置。

六、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)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)關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前應配合更新，始得續行下一階段程序。

(四)本案專案網站請詳實更新審議進度，並上傳本次專案小組版計畫書供所有權人及相關權利關係人閱覽。

(五)計畫書意見如下：

1. 審議資料表，相關審查辦理進度，都市設計審議部分請補充本案屬「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 項涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。
2. 第綜-11 頁，未依前次小組意見套繪基地範圍外之變電箱、路燈、公有停車位及公車停靠站位置，並標示車輛進出軌跡，請補正。
3. 第 6-8 頁，設計容積樓地板面積誤植，請補正。
4. 第 6-18、6-31 頁，法定開挖面積誤植，請補正。
5. 第 6-38 頁，鄰地陳情意見部分，請補充本案曾有相關鄰地陳情意見，並依前次專案小組實施者所敘明理由不納入本案更新單元範圍。
6. 第 10-4 頁，建蔽率檢討，設計建蔽率與第 11-3 頁不一致，請釐清後修正。
7. 第 11-2 頁，法定開挖率檢討算式結果誤植，請補正。
8. 第 11-4 頁，地上一層平面圖，與計畫書其餘一層圖面不一致，請補正。
9. 第 11 章，請依事業計畫書範本移除面積檢討圖。
10. 第 12 章，部分圖面過於模糊，請調整解析度，俾利判讀。
11. 第 12-5 至 12-10 頁，人車動線示意圖，圖例與圖上標示不一致，請補正。
12. 第 12-32 頁，剖面圖 C，請釐清剖面位置是否設置植栽後修正。
13. 第 22-1 頁，實施進度表，請依實際審議時程調整預計進度。

玖、委員意見

一、都市設計

- (一)地面層及屋頂層綠化設計部分，請加強整體景觀設計，以穿插方式增加植栽變化與豐富度。
- (二)地面層景觀剖面圖部分，請補充植栽穴寬度尺寸；屋頂層景觀剖面部分，與景觀配置不一致，請修正。
- (三)燈光計畫部分，請配合基地範圍外公有人行道現況夜間通行照明情形統整規劃。
- (四)鋪面計畫部分，請於計畫書圖面清楚標示各鋪面材質及設置位置。
- (五)立面部分，建議酌予降低立面彩度，另計畫書各立面圖說色彩不易區分，請修正。
- (六)本案設計小坪數單元，各工作陽台位於正立面，請再行評估霧面玻璃遮蔽效果是否足夠，避免未來因雜物堆放影響立面簡潔度。另各戶空調主機設置位置與格柵位置交錯，無法有效遮蔽，請考量整體視覺美觀進行調整，並檢附較大之圖說俾利審議參考。
- (七)其餘一般事務所單元最小面積、機車坡道緩衝空間等內容，請依都市設計科意見修正。
- (八)專案小組審議內容應以計畫書內容為準，本次提會簡報涉及地面層及地下各層圖面修正部分，請併本次專案小組意見修正後，於計畫書通盤調整，納入下次專案小組審議。

二、都市更新

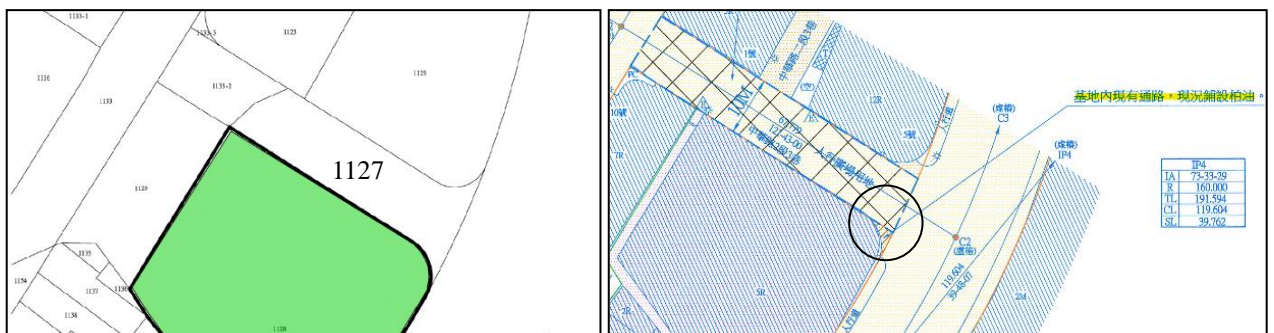
(一)人民陳情：

1. 本次會議共 3 人提出書面意見陳情，自前次專案小組迄今共 1 人提出陳情，陳情內容涉及協議合建分配找補、溝通協調及地面層店鋪高度設計疑問，本案雖已取得 100%同意，且協議合建內容尚非審議範疇，惟仍請實施者就陳情內容本誠信原則妥予溝通協調，並提供陳情人所需計畫內容等資料，俾利後續更新程序推動。
2. 有關前次專案小組陳情人所陳地上 1 層店鋪規劃戶數不足所有權

人分配意見，經實施者會上簡報第 22 頁說明本次調整店鋪規劃，已能滿足所有權人分配需求，並符合與所有權人間合建契約內容，後續不再調整店鋪規劃，專案小組原則同意。

(二)更新單元範圍：

1. 有關是否納入西南側鄰地範圍部分，經實施者第 2 次專案小組說明因整合鄰地所有權人尚須較長時間，且本案更新單元範圍尚無造成鄰地無法單獨建築情形，為利本案更新程序進行，將不納入本案更新單元範圍，第 2 次專案小組原則同意，本次無新增意見，並請實施者修正計畫書歷次回應內容避免前後不一致。
2. 本案更新單元範圍東北側毗鄰 1127 地號街道截角使用分區疑義部分，經市府城鄉發展局 114 年 3 月 26 日「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議紀錄，核判該地號全筆範圍為「人行廣場用地」，因非屬可建築土地，本案更新單元範圍無造成該截角範圍無法單獨建築之情形，尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 點規定，該截角範圍不納入本案更新單元範圍，專案小組原則同意。
3. 本案更新單元範圍符合「新北市都市更新單元劃定基準」，且尚屬合理，專案小組原則同意。



(三)都市計畫相關法規：

1. 本案依報核日適用 112 年 8 月 8 日審議原則，惟容積獎勵尚未經專案小組審竣，請實施者依 114 年 11 月 25 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 29 點規定檢討第 5-11 點規定。

2. 「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條綠化面積檢討，無法綠化面積不得計入申請容積獎勵退縮面積，請修正。
3. 「新北市都市更新審議原則」第 14 點綠覆率檢討規定，不得扣除無法綠化面積，請修正。
4. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，商業區做住宅使用之容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請依本次建築規劃設計意見修正後，重新檢討住宅使用及商業使用比率，納入下次專案小組審議。

(四)現有巷道廢止或改道：

本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，經實施者於計畫書說明該排水溝非水利局列管之排水溝，並經實施者會上簡報第 29 頁說明該排水溝係供本案範圍雨水排水之用，另本案建物各樓層污水係排入大樓生活廢水池及化糞池定期抽取，未排入該排水溝，故本案無涉及廢水改道，專案小組原則同意。

(五)建築容積獎勵：

1. 「結構安全未達最低等級」基準容積 8%之獎勵值(面積 570.74 平方公尺)：本案使用執照土地面積大於騰本面積，故以騰本面積核算本項獎勵，尚符合規定，請於計畫書中補充面積對照表後，專案小組原則同意。
2. 「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 570.74 平方公尺)依 2023 年版綠建築計畫檢討、「智慧建築(合格級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 142.68 平方公尺)依 2016 年版智慧建築計畫檢討、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 713.43 平方公尺)：計畫書第 10-2、10-3 頁，綠建築評分結果不一致，請修正檢討後，專案小組原則同意，另實施者後續應與市府簽訂協議書，並依約執行。
3. 「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 499.40 平方公尺)：本案申請報核日為 112 年 12 月 20 日，於都更條例修正施行日起 5

年內報核，尚符規定，專案小組原則同意。

4. 「建築規劃設計獎勵」基準容積 12%之獎勵值(面積 856.12 平方公尺)：自地界線退縮範圍應保持淨空，本案退縮範圍內仍設置花台構造物及門窗軌跡，請修正後續提下次討論。

(六)建築規劃設計—商業使用：

1. 商業單元面積規劃請依都市設計意見修正。
2. 廁所、茶水間等服務核設置位置及數量本次明顯低估，應考量實際使用人數，以使用合理性為原則規劃設置，並避免未來違規使用。
3. 商業使用停車空間部分，經實施者會上簡報第 37 至 42 頁說明商業使用汽車位集中設置於地下 2 層及地下 3 層(部分)，並於地下 3 層設置號誌管制，請於計畫書圖面補充標示相關規劃設置內容。
4. 本案原規劃住宅及商業地上層使用依同一部緊急升降機通達地下層，造成住、商動線交織顯不合理，本次提會簡報修正為住宅及商業各一部電梯通達地下層，惟商業使用電梯通達地下 4 層及地下 5 層等純住宅使用停車位樓層，非有效利用停車空間之規劃，且顯有違規使用疑慮，請修正設計。
5. 地上 21 層規劃管理委員會空間，惟尚無區分住宅及商業使用，造成住商混用情形，影響未來住宅使用寧適性，尚非合理，請依住宅及商業使用特性合理規劃管理委員會空間用途，並作住、商使用空間及動線之分隔。
6. 地上層電梯規劃部分，依實施者會上簡報第 49 頁說明，商業使用電梯開放樓層為地上 1 至 7 層，並採磁釦系統進行樓層管制，惟查商業使用電梯仍通達地上 21 層，且經地上 8 至 20 層住宅使用樓層，仍有未來違規使用疑慮，請修正設計。
7. 本次提會簡報涉及地面層及地下各層圖面修正，請以住宅、商業使用及動線合理區分，且未來無違規使用疑慮為原則，併本次專案小組意見通盤調整設計後，續提下次討論。

(七)建築規劃設計：

1. 本案共專有圖原劃設 4 種共有類別，經實施者會上簡報第 47 頁說明修正為僅 1 種共有部分，請修正計畫書中共專有圖內容。
2. 防火門設置應向避難方向開啟，並應符合走廊淨寬之相關建管規定。
3. 申請地面層樓高放寬部分，未來建照預審時應敘明申請放寬理由及用途。
4. 燈光計畫部分，請於基地東北側臨中華路二段 3 巷處增設景觀高燈。
5. 本案原未規劃垃圾儲藏室，經實施者會上簡報第 53 頁說明，修正地下 2 層圖面增設垃圾儲藏室，惟未留設使用動線，垃圾儲藏室出入口遭汽車停車位阻隔，尚非合理，請修正。

(八)建築規劃設計—車位規劃：

1. 原規劃更新後戶數 209 戶、汽車車位 154 部、社區車位 4 部、臨停車位 1 部，車戶比約 73.68%，本次提會簡報因地下層設計調整，汽車車位調降為 147 部，車戶比約 70.33%，另尚須考量商業使用之員工、顧客停車需求，請依交通局意見研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。
2. 地上 1 層車道坡道出入口設置臨停車位 1 部，請依都市設計意見移除，並考量新生活模式、民生交通趨勢，於基地內地面層與車道出入口整併內劃設置短時臨停空間，供物流、外送、接送臨停等需求使用。
3. 本案交通影響評估應於專案小組審竣前取得交通局同意或核備，請實施者自行評估期程配合辦理。
4. 有關前次小組實施者所提本案原使用執照 32 部法定停車位位於鄰地停車塔，更新後得否計入本案法定停車位數量一事，經實施者會上簡報第 55 頁說明，因涉其他法律程序，經評估後不爭取納入本案法定車位數量檢討，專案小組原則同意。

5. 基地範圍東側中華路二段3巷現況設置公有機車停車位，經實施者會上說明後續將辦理會勘，並依相關單位意見，向交通局申請塗銷或調整，專案小組原則同意。

(九)資金來源與出資者：

本案實施方式原為部分協議合建、部分權利變換，本次實施者取得100%所有權人同意文件，並調整實施方式為協議合建，專案小組原則同意。

(十)風險控管機制：

關於風險控管機制，依都市更新條例第36條第3項規定採不動產開發信託，尚符合規定，專案小組原則同意，另信託契約摘錄部份未檢附資金信託內容，請補正。

(十一)實施進度：

本案係採協議合建，倘後續無發放改良物殘餘價值補償，請配合調整預定進度。

壹拾、結論：

- 一、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完成，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。
- 二、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，皆由實施者逕負相關法律責任。

壹拾壹、散會：上午11時20分