

「擬訂新北市板橋區光仁段 887 號等 51 筆(原 41 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 115 年 6 月 3 日(星期三)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 28 樓)

參、主席：張委員兩新

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

紀錄：高婉玲

陸、陳情人意見：

一、江○達(光仁段 218 地號)(含書面意見)

- (一) 本人為新北市板橋區光仁段 218 號所有權人，敬請新北市都市更新專案小組，審視本人歷年陳訴之情事，並請同意將本地號排除於 887 案 51 筆地都市更新計畫案外。
- (二) 本地號不參加合建都更並無造成新北市政府地方財政稅收利益，況且已有前例 249 地號劃出範圍，本地號位於巷尾排除也不影響建案面積。
- (三) 日健建設於 114 年 6 月 18 日於埔墘國小說明會陳述將改建為 32 層地下 6 層 400 多戶的集合住宅，但為何不是國家來蓋集合社會宅而是由建商來主導？而且本案範圍形狀不方正，亦未提供相關規劃設計及財務計畫等內容，為不影響其他同意戶都更開展順利，再次聲請貴處同意本地號排出都更範圍。

二、劉○明(光仁段 887 地號)

- (一) 板橋油庫口有一處都更案早已達 9 成同意，原預訂在 3 年內通過，但因仍在努力說服尚未同意戶，故 3 年過後卻仍然行而未及，反而本案僅有 8 成同意，但建商早已得意洋洋地表示 2、3 年內通過都更案，為何有此天壤地別之差異？請問都更案的通過條件和審核標準為何？
- (二) 從 51 筆都更案的形成過程來看，建商於民國 111 年 12 月舉辦 55 筆說明會，於 112 年 5 月召開 41 筆公聽會，但這兩筆範圍皆無法符合通過條件，於是建商於 113 年 9 月召開 51 筆說明會，此案是從 55 筆都更案中將原屬於鄰地富山街 204 地號等 7 戶不同意戶，排除在都更範圍之外，後續再納入 3 筆國有土地而構成 51 筆都更案，所以按理說 51 筆都

更案其實是源自於 55 筆都更案，但建商卻說是源自於 41 筆都更案，顯然是混淆視聽。再者，富山街 204 地號等 7 戶欲自行改建故排除於本案範圍之外，但本案形狀不完整如何符合改建之條件？尤其排除後造成基地範圍線彎彎曲曲，其合法性令人質疑。因此，我們認為富山街 204 地號等 7 戶是本案基地完整不可分割的部分，堅決反對將其排除在外；另關於 887、888 地號公寓，與富山街 85 巷 6 號及其他透天室住戶相比，從房屋性質、地理位置和房價相比皆截然不同，實符合鄰地的條件，因此應將其排除於範圍之外，對於地籍圖彎彎曲曲的情況，在學理和法理上我們早已提過在美國政治上曾發生「傑利蠔蝟」的笑話，同理現在臺灣都更產生「日建蠔蝟」笑話，而從實際面來說，日健在板橋懷仁街和萬華西園路的建案，皆是一棟方方正正的大樓，並在前面鋪設人行道，所以在此請教建商，貴公司的建案有哪一筆建築基地像本案一樣歪七扭八？如果答案是否定的話，都更案就是自欺欺人。另外在板橋松柏街有 1 個建案正在開發中，雖然建築基地比本案還小，但我認為他們將來的實際建築用地可能會比我們還大，因為該建築基地是方方正正，在此請教都更處，你們核准過的都更案，實際基地有過像此案關係不完整嗎？我去見識一下。

- (三) 關於 887、888 地號四層樓公寓，過去建商和都更處都有 3/4 同意即通過的說法，直到 114 年 2 月 7 號的諮詢會議中，有位委員說 3/4 同意即通過的說法沒有依據，既然 887、888 地號還有人反對都更，請建商繼續和地主溝通協調，我們在 114 年 5 月 3 號的說明會中陳情反映，但建商的答覆是「887、888 地號屬於四層樓公寓，但不可能 123 樓參加，而 4 樓不參加，現行建築技術或科技上無法有懸空的建築」，由建商這種天馬行空令人不知所云的回答，可見建商能秉持 3/4 同意即通過的見解，並且充滿了傲慢的心態，另外我們曾質疑 887、888 地號公寓拆除時恐損害隔壁棟建築，而建商回答說「拆除的方式分為全拆和半拆，而將來那種全拆的方式不會有問題」，但我們認為不管何種拆除方式都是有層出不窮的問題，而現在 889 地號的屋主們也都站出來反對拆屋，請問屆時若造成鄰損時，該如何處理？
- (四) 過去建商常以軟硬兼失甚至威脅的方式對待不同意戶，我們提出的意見和陳情又常被忽視，使我們深陷於公共政策上沉默輸家的困境，尤其最近建商召開數次會議中，反對者的意見常遭群起圍攻甚至謾罵，現場像是鬥爭大會一樣，本人也曾經因害怕而不敢參加會議，希望有關單位的

正式質問。

- (五) 先前已提到過富山街 204 等 7 戶不同意戶，從 55 筆都更案中排除，而建物設計有兩棟 16 樓或是一棟 25 樓一棟 30 幾樓的種種說法，可見此案的都更範圍、戶數設計以及大樓規劃設計等內容皆一變再變、莫衷一是，無法令人信服其合法性，很明顯本案都更範圍應包括富山街、富山街 109 巷、富山街 85 巷及富山街 85 巷六弄，如此範圍才是完整方正，而現今的都更範圍絕對無法接受，我們一定抗議到底。

### 【實施者回應】

- (一) 因 218 地號目前位置未鄰接建築線，且先前 2 次諮詢會中討論本案完整性以及未來整體的工程結構，所以當時還是諮詢會建議把其納入本案範圍內；另外有關 887、888 地號部分，當初諮詢會係考量公寓八戶中已有六戶同意，故諮詢會仍建議納入範圍中，僅有 249 地號部分係因位屬角落，且權屬單一，排除可能性較高，並經實施者承諾未來將保留其通行權。
- (二) 第 2 位陳情人除了結構安全以外，希望本案範圍更加完整，因為地主其實並非不同意都更，而是希望整體結果更為完整，所以未來無論施工或是整體工程，實施者會持續努力，也因此本案範圍才會由 41 筆變為 51 筆，且先前有住戶反映分配及車位尚不足夠，故實施者後續將調整規劃設計，將獎勵值從 30.21% 提升至 50%，並將增加地下室開挖層數，以增加車房比，因此，不管是住戶還是開發商的需求，也是因為我們一直在模擬找出更好的答案，最後也才会有這次我們要提出自行變更的方案。
- (三) 我們歡迎地主可以來約時間充分地進行溝通，我們開發同仁積極的想與地主端這邊了解有什麼部分是我們可以去協調，我們都隨時歡迎可以雙向的溝通以及做更充分的說明。
- (四) 關於未來施工會不會造成鄰房受損的問題，現在建築施工相關技術都已經相對成熟，本案有請結構技師進行評估，未來若要拆除一定要等補強完成後，經過結構技師評估確認這個方式可行，才會進行後續拆除作業，而這種部分拆除方式在現在業界其實並不少見，亦非屬特殊方法，我們一定會把補強工作做好，後續施工過程中，相關的監測作業也都會進行，安全性是沒有問題的。

### 柒、 相關單位意見：

#### 一、 本府交通局（書面意見）：

- (一) 本案為第 1 類建築物，規劃 309 戶(含店鋪)，設置汽車停車位 186 席、機車 322 席，已達建築物交通影響評估準則提交評門檻。
- (二) 本案規劃 309 戶(住宅 307 戶、店鋪 2 戶)，僅規劃設置 186 席汽車停車位，基地做住宅使用仍應滿足一戶一汽車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (三) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置 2.5Mx6M 短時臨停空間。
- (四) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。
- (五) 請分別清楚圖示說明本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (六) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

## 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. 基地有建築執照部分納入基地，請檢討是否須留設剩餘法空，另請標

示共同壁（含基礎）範圍。

2. 請補檢附清晰知各層平面圖，俾利本局檢視。
3. 請補標示車道寬度。
4. 1 層平面圖請依規定上色（建築面積範圍、法定空地範圍、道路屬性  
及範圍），並請標示 249 地號土地裡地通行範圍。
5. 管委空間不得兼做避難通路。
6. 請補充檢討「新北市建築物機車停車空間設置要點」。
7. 請依技規 136 條規定檢討。
8. 請於一層平面圖標示基地高程。
9. 面積計算表請補列免計容積樓地板面積項目及計算式。
10. 請檢討避雷針保護半徑範圍。
11. 屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架  
及補充檢討同法第 1 條相關規定檢討標示，倘經都審同意本局無意見。
12. 請補檢討建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物。
13. 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(0.4035 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，並於基礎版放樣  
勘驗前取得核定函。
- （三）查旨案都市更新事業計畫範圍，尚無涉及廢溝及水路改道事宜。
- （四）旨案 51 筆地號經查附近有本局雨水設施，其聯外排水涉道路側溝，請  
申請單位妥為規劃，避免周邊積淹水，隨文檢附所提供之系統圖說僅供  
參考。
- （五）有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站

<https://wrd.ntpc.gov.tw/rwwweb/>，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。

(六) 案址無涉污水設施相關用地，且無本局權管污水管線及設施。

#### 四、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，後續倘需由當地區公所管理維護，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，並向本市板橋區公所依「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，由本府都市更新處邀集本處及板橋區公所辦理移交及接管會勘，續由板橋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。

#### 五、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

(一) 第 6-17 頁，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 41 條，查本案地籍線與建築線未重合，請核實依施行細則第 41 條第 1 項

第 2 款檢討。

- (二) 第 6-17 頁，施行細則第 42 條請詳附檢討計算式，本條檢討結果非屬免檢討，請修正。
- (三) 第 6-18 頁，請敘明施行細則第 45 條第 3 款檢討結果。
- (四) 第 6-18 頁，施行細則第 47 條檢討內容數據有誤，請修正。
- (五) 第 6-25 頁，土管要點第 15 點請核實檢討，本點檢討結果非屬免檢討，請修正。

#### 六、本府都市更新處（含書面意見）：

- (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) 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。
- (三) 請依市府 114 年 11 月 25 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- (四) 事業計畫書部分：
  - 1. 紙本計畫書請補充歷次會議、說明會等回應對照表；另計畫書圖面請放彩色，且須同一方向，並請清楚標示單元範圍。
  - 2. 審議資料表：基地位置描述與計畫書第 2-1 頁不一致，請修正；請更新辦理歷程。
  - 3. 第 2 章：圖 2-3：請以建築線指示圖(地形圖)為底圖，並請清楚標示周邊道路名稱及路寬。
  - 4. 第 5 章：
    - (1) 圖 5-2：清楚標示周邊道路名稱及路寬。
    - (2) 圖 5-4：請以建築線（地形圖）為底圖，並請依範本格式於圖上標示門牌號碼位置。
    - (3) 圖 5-5：請完整補充土地使用分區或用地之圖例。

(4) 第 5-6 頁：請完整補充鄰近地區之土地使用現況，非僅說明鄰地現況。

5. 第 6 章：

(1) 表 6-1 請依範本格式製作；圖 6-1 之圖例請修正，並請於圖面補充巷道名稱；圖 6-2~圖 6-5 之檢討圖請刪除。

(2) 新北細則第 41 條(建築線與地籍線不重合)檢討有誤，請修正並配合修正規劃設計；第 47 條檢討結果中登載之獎勵合計額度有誤，請修正。

(3) 板橋土管第 16 點(退縮規定)請補充附圖三，並請標示本案基地位置。

(4) 新北都更審議原則(110 年版)第 4 點(事業概要檢討審議結果)，本案未有事業概要，爰請修正檢討結果；第 15 點(公共服務空間不得設置陽台)，本案於 1 樓管委會空間設置陽台，請修正檢討內容及結果；第 18 點(公有土地處理)請詳實載明檢討內容。

(5) 本章節相關法規檢討請逐條標示檢討頁碼，並請補充 114 年 11 月 25 日修正發布實施之新北市都市更新審議原則第 5 點至第 11 點檢討內容。

6. 第 7 章：圖 7-1：請調整圖面解析度，並請依範本格式製作重建區段範圍及圖例。

7. 第 10 章：

(1) 表 10-1 之獎勵額度總計應為 32.20%，誤植部分請修正。

(2) 有關規劃設計退縮範圍圖部分，請標示 2.5 公尺淨寬範圍，以利查核。

8. 第 11 章：

(1) 本章節圖面請修正為彩圖，並請刪除圖 11-3、圖 11-5、圖 11-7、圖 11-9、圖 11-11、圖 11-13、圖 11-15 之單線圖。

(2) 圖 11-1：請以建築線指示圖為底圖，並請清楚標示單元範圍。

(3) 圖 11-2：請標示停等空間之深寬度。

(4) 圖 11-14、圖 11-16~11-18：請以顏色區分不同類型之停車位。

9. 第 12 章：

(1) 請依範本補充屋頂鋪面圖(應檢附鋪面材質示意圖、鋪面索引表及相關說明)、景觀剖面圖(應標示建築線位置、地界線位置、退縮留設人

行步道寬度、低樓層建物配置、景觀樹種、街道家具)。

- (2) 圖 12-5：請補充垃圾暫存區、垃圾車停放區之圖例。
  - (3) 圖 12-6：請一層一頁。
  - (4) 圖 12-8：請補充無障礙垂直動線範圍，並請一層一頁。
  - (5) 第 12-10 頁：請檢附消防局核定之消防救災活動空間審查核定表及一層平面圖。
10. 第 14 章：第 14-1 頁有關費用分攤部分，請依範本格式填寫。
  11. 第 17 章：
    - (1) 合法建築物之補償與安置：協議合建部分請依範本格式填寫補償與安置提列金額。
    - (2) 其他土地改良物之補償：本案有土地改良物所有權人屬權利變換戶，請依範本格式填寫補償內容並補充土地改良物之拆遷補償明細表。
    - (3) 表 17-2、17-3 請依範本格式製作。
  12. 第 18 章：
    - (1) 本案營建單價有誤，請併同修正營建費用。
    - (2) 本案有土地改良物所有權人屬權利變換戶，爰請補充提列拆遷補償費。
    - (3) 信託費用依報價單金額應為 100 萬，誤植 1000 萬部分請修正。
    - (4) 請補充說明人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費提列上限之必要性。
    - (5) 請補充開放空間管理維護費用及耐震標章管理維護費用。
  13. 第 19 章：請釐清本案市有土地得否參與信託續修正計畫書內容及風險控管方式。
  14. 第 20 章：
    - (1) 請補充開放空間管理維護計畫及補充開放空間管理維護費用。
    - (2) 請釐清 224 地號現況是否屬機關管理維護之現有通路，並請配合修正管理維護計畫。
  15. 第 25 章：請確認選配原則似有限制選配之情事，請釐清後修正。

## 捌、 委員綜合意見：

- 一、 人民陳情意見：會上仍有案內住戶表達不願參與更新、實施者未積極協調等意見，再請實施者持續向地主溝通協調。
- 二、 更新單元範圍：
  - (一)本案涉及多張執照部分拆除，共同壁須予以保留，請於地下層補套基礎、地上層補套共同壁。
  - (二)本案現有巷建築線與地界線未重合，地面層及地下層皆應退縮 1 公尺，且不得開挖，請再調整設計或辦理土地分割。

## 玖、 結論：

- 一、 本次實施者自提修正，如容積獎勵由公展版32.21%欲調整為50%、建築規劃設計大幅修改等內容，請實施者調整規劃設計並辦理說明會後報府續辦，以利續行第2次公開展覽程序。
- 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，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第20條第2項及新北市都市更新案件審查作業要點第8點第1項駁回申請案件。

## 壹拾、 散會：下午 3 時