

「擬訂新北市中和區大智段420地號等17筆土地都市更新事業計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄

- 壹、會議時間：115年6月8日（星期一）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：簡委員文彥
紀錄：陳映潼
- 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、台灣電力股份有限公司（書面意見）：

建築範圍內用電留設之台電配電場所，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。

二、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- （一）事業計畫書第18-2頁，本案營業稅計算按110年9月總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，分列2計算式計算結果，並採有利所有權人之計算式提列。
- （二）本案共同負擔比例49.44%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

三、本府交通局（書面意見）：

承前次意見1，本案擬捐贈本市公共自行車系統設備代金作為停車位不足之替代方案，檢附本市辦理開發案提供公共自行車租賃站切結書一份（詳附件），請用印後將切結書函送本局，並載於本案更新事業計畫書之附錄，據以辦理。

四、本府水利局（書面意見）：

- （一）本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃（0.155367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) 本案更新單元涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。

五、 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一) 經查旨揭土地尚無申請辦理容積轉移案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 114 年 5 月 12 修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。另查本案基地是否足寬 8 公尺通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續欲申請辦理容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8 公尺並連通已足開闢達 8 公尺之道路，並依前開作業程序規定辦理。
- (二) 另依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「依都市更新條例劃定之更新地區……，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。

六、 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，如有移交管線（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。

七、 **新北市中和區公所**：針對實施者本次所提改道方案尚無意見，後續將依審議結果配合辦理。

八、 **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）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）請於個案專屬網站更新各階段如公展、小組、聽證、大會、核定之計畫

書，並妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。

(四) 審議資料表，實設停車位數與第 11-7 頁不一致，請釐清後修正。

(五) 第三次專案小組版計畫書第一次補正意見回應表壹二(六)，查意見回應函文日期有誤，請釐清後修正。

(六) 第 2 章，圖 2-5、圖 10-5 與圖 11-7，圖面不一致，請釐清後修正。

(七) 第 5 章，現況分析：

1. 圖 5-2、圖 5-3 及圖 5-6 請依範本修正圖面及補充圖例。
2. 第 5-7 頁，其他改良物，應補充測量報告書於附件冊中。

(八) 第 6 章，與都市計畫之關係：

1. 多項頁碼有誤，請通盤檢視釐清後修正。
2. 第 6-39 頁，圖 6-1 請補充圖例。

(九) 第 10 章，申請容積項目及額度：

1. 第 10-4 頁，合法建築物獎勵，缺獎勵額度計算方式。
2. 圖 10-1、10-2 及 10-3 未檢討基地東側退縮範圍，請釐清後修正。
3. 退縮圖面部分，應通盤檢討各樓層，並以顏色區分退縮 2 米、4 米及 2.5 米之淨寬，請補附圖面及補充標示。

(十) 第 11 章，重建區段之土地使用計畫：

1. 第 11-2 頁，圖 11-2 應以建築線為底圖，請補充修正。
2. 第 11-8 頁，表 11-2 多項數字有誤，請釐清後修正。
3. 第 11-13 頁，圖 11-7 請補充安全警示設施並標註共同壁施作範圍、量體。

(十一) 第 12 章，都市設計與景觀計畫：

1. 第 12-2 頁，建築物造型及量體計畫，有關屋脊裝飾物，請依前次專案小組會議紀錄捌六 (九)，補附相關技師簽證。
2. 圖 12-11，請依前次專案小組會議紀錄捌六 (三)補充出入口平台高度檢討。
3. 第 12-21 頁、12-25 頁，請補充車道指示燈，並於圖例標註個別數量。

(十二) 第 17 章，拆遷安置計畫，第 17-1 頁預計拆遷時程，引用之權利變換實

施辦法條文有誤，請釐清後修正。

(十三) 第 18 章，財務計畫

1. 第 18-4 頁，法定工程造價數字有誤，請釐清後修正。

2. 第 18-4 頁，智慧建築設備費用，請補充說明提列必要性與合理性。

捌、委員綜合意見：

一、更新單元範圍：本案北側涉及法定空地保留地部分，請排除更新單元範圍，另西南側 65 中使字第 01412 號使照部分，請實施者再重新檢討是否涉及相同情形後向工務局確認，並檢附證明文件。

二、現有巷道廢止或改道-景平路 64 巷：

(一) 查原巷道可直接串聯景平路，且為該街廓內主要之出入動線，廢巷改道後對於周邊交通動線、安全等皆存有疑慮。

(二) 本案申請容積獎勵至上限及容積移轉，惟退縮之人行步道規劃卻未能有效串聯及

(三) 提供更完善的都市環境，實施者不應以建築難以設計作為改道之理由，缺乏公益性及合理性。

(四) 綜上，本次改道方案仍未優於原通行動線，對於交通安全、環境改善皆無助益，故專案小組不表贊同，請實施者修改後續提專案小組討論。

玖、結論：

一、考量本案更新範圍、廢巷改道方案等內容尚須調整，故建築規劃設計、財務計畫、選配原則、風險控管機制等議題續提下次專案小組討論。

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，倘依本次會議紀錄修正完竣，續提下次專案小組審議；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 4 時整

新北市政府辦理開發案提供公共自行車租賃站切結書

申請單位○○○○（以下簡稱申請單位）辦理○○區○○段○○地號等○筆土地建照開發執行茲同意提供新北市政府交通局公共自行車租賃系統設備代金，若逾期辦理願負擔相關責任，恐口說無憑，特立此書為據，以茲為憑，其切結款如下：

- 一、提供金額：依容積移轉許可環境影響評估都市設計審議交通影響評估開幕交通維持計畫之結論應提供代金：新臺幣貳百萬元整。
- 二、完成期限：於新北市政府核發容積移轉許可環境影響評估都市設計審議交通影響評估開幕交通維持計畫核定之次日起60天內完成繳納至新北市停車場作業基金（臺灣銀行板橋分行，帳號：93019502700005，註明：○○區○○段○○地號等○筆土地公共自行車代金）。
- 三、取得容積移轉獎勵者，除應符前項之期限外，並不得逾送出基地所有權移轉登記作業之日；除屬開幕交維承諾事項者，並不得逾建照核發之日；簽訂協議書前已取得建照者不得逾建照變更核定或使用執照核發之日前完成繳納。
- 四、於完成提供代金前倘申請人或開發單位變更，申請單位應檢附申請變更切結書加註變更事項及變更後開發單位之印信辦理變更。
- 五、申請單位違反前項各項規定者，依都市計畫法、都市設計審議、交通影響評估或環境影響評估等相關規定及行政程序法處理。

申請送出基地單位：

申請單位負責人：

身份證字號（或統一編號）：

開發基地單位：

申請單位負責人：

身份證字號（或統一編號）：

中華民國○年 ○ 月○日