

「擬訂新北市板橋區大觀段670地號等10筆土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄

壹、 會議時間：115 年 6 月 24 日（星期三）上午 9 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：張委員雨新

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：

一、 楊 0 煌(大觀段 670 地號)：希望本案都更進程能盡快完成。

二、 劉議員美芳（林特助曉雯代理）：

議員本身也是住在浮洲地區，也覺得都市計畫也卡了蠻多年了，相關的輕軌及道路開闢都是相對應的願景，感覺上浮洲地區的民眾也是很想要都更，那邊的屋齡也確實老舊或是有一些安全上的問題，議員這邊是想要表達說他想要協助地方向中央提請加速都市計畫的進行，讓這邊的道路快點開闢，也希望說審議委員這邊能夠多多給地主他們安全新房子住的機會，謝謝。

柒、 相關單位意見：

一、 台灣電力股份有限公司(書面意見)：

(一) 若建案周邊有電桿地下化(或遷移)需求建議，仍請邀集相關單位辦理現場會勘，依現場實際環境，評估電桿地下化可行性及設置供電設備空間需求。

(二) 現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。

(三) 另有關配電場所之規定，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審作業，方可詳細檢討供電事宜。

二、 財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

(一) 事業計畫書第 15-1 頁，請實施者依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，應請將上述函示納入本案選配原則。

(二) 本案共同負擔比例約 52.42%，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、 本府經濟發展局（書面意見）：

經查本案基地範圍內與鄰近既有道路尚無電力桿上變壓器設備，倘若有相關設備涉及景觀美化考量，建議旨案逕向台電公司提出需求，以利評估可行性；另就中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

四、 本府交通局（書面意見）：

(一) 短時臨停規劃空間人車交織，且進出動線似有騎行於開放空間情形，請重新檢討規劃。

(二) 請說明拆除西側鄰地建築物後通往基地停車場出入口進出道路寬度。

(三) 本案基地南側 15M 計畫道路與西側 20M 計畫道路都未開闢，利用拆除西側鄰地建築物做為車輛進入口，有欠妥適，建議評估是否併同基地一併開闢基地周邊未開闢計畫道路。

五、 本府工務局（書面意見）：

(一) 依據本府 115 年 6 月 8 日新北府城更字第 1154556032 號開會通知單辦理。

(二) 經檢視本次卷附報告書，請轉知申請人前次意見請確實檢討及修正。

(三) 貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，本局係協助檢視並提供意見，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則。另涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。

(四) 以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。

六、 本府水利局（書面意見）：

本局是日另有會議不克出席，旨案請依歷次都市更新專案小組會議本局意見辦理，本次無新增意見。

七、 本府城鄉發展局都市審議科（書面意見）：

- （一）報告書 P.6-1，依本案事業計畫書所載之法定適用日(113 年 5 月 14 日) 其「都市計畫法新北市施行細則」檢討版本 請依新北市政府 111 年 3 月 16 日發布版本修正。
- （二）報告書 P.6-28 本案基地範圍西側應臨路側退縮 10 公尺建築、南側臨路側應退縮 5 公尺建築 請依 112 年 12 月 21 日核定實施「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)」案土管第 7 點及附圖 1-1 規定核實檢討修正。
- （三）另有關實質內容審議 請市府都更處洽市府工務局本權責卓處。

八、 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。

九、 本市板橋區公所（書面意見）

- （一）經查案址大觀段 670 地號等 10 筆土地，皆非本所道路養護範圍。
- （二）為配合電纜地下化政策，倘涉及用電需求道路申挖，本所配合核發道路挖掘申請審查。惟案址皆非本所道路養護範圍，故本所無權責可核發路證。

十、 本府都市更新處（含書面意見）：

- （一）本案計畫書圖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 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。
- （四）計畫書第 5 章現況分析：
 1. 圖 5-3 請補充更新單元範圍內現況照片。
 2. 圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，編號

與門牌對應位置應清楚標示於圖面。

(五) 計畫書第 6 章與都市計畫之關係：

1. 都市計畫法新北市施行細則第 2 條檢討內容與計畫書第 11 章不一致，請釐清後修正。
2. 都市計畫法新北市施行細則第 36 條、第 37 條檢討頁碼有誤請修正。
3. 都市計畫法新北市施行細則第 43 條、第 44 條檢討頁碼有誤請修正。
4. 相關都市計畫及各項法規檢討請檢附對應頁碼以利審查作業。
5. 請補充檢討 114 年 11 月 25 日修正發布之新北市都市更新審議原則第 5-11 點。
6. 土地使用管制要點第七條，請檢附條文所提圖面，以利審查。

(六) 計畫書第 10 章申請容積項目及額度：

1. 第 10-2 頁綠建築獎勵面積及保證金計算有誤，請修正。
2. 建築規劃設計獎勵部分，未檢附其他樓層退縮範圍圖，且退縮 4 公尺部分未標示 2.5 公尺人行淨寬，請修正。

(七) 計畫書第 11 章重建區段之土地使用計畫：圖 11-2 至 11-4 鄰地拆除範圍及大觀路一段 38 巷 156 弄標示位置皆與實際不符，且圖面過於模糊，請釐清後修正，並檢附清晰圖面。

(八) 計畫書第 12 章都市計畫或景觀計畫：

1. 地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間，請補充於計畫書內以利審查作業。
2. 查圖 12-13 防災計畫所附現況圖有誤，請再與消防局確認

(九) 計畫書第 18 章財務計畫，請檢附信託草約或報價單。

(十) 有關財政部國有財產署北區分署所提意見，請依該分署 113 年 9 月 23 日台財產北改字第 11300317130 號及本府都市更新處 113 年 9 月 25 日新北更事字第 1134611937 號函修正相關內容。

(十一) 有關本案事業計畫之報核是否經會員大會同意部分，請於計畫書附錄補充會議紀錄。

(十二) 經查本次檢附之事業計畫書、圖有諸多錯誤及缺漏，且未依計畫書範本

格式製作，貴更新會既屬本案之實施者，請詳實修正計畫書內容、檢討圖說，以利查核及審議。

捌、委員綜合意見：

- 一、更新單元範圍：有關僅納入部分 755 地號，為確定更新單元範圍，請實施者於下次專案小組前完成分割作業。
- 二、都市計畫相關法規：依都市計畫土管規定，基地西側應退縮 10 公尺，南側應退縮 5 公尺作為開放空間，請實施者檢討修正。
- 三、建築規劃設計：
 - (一) 基地西側及南側計畫道路尚未開闢，依相關建管規定，人行及車道出入側，應配合開闢 4 公尺道路，請實施者再行檢討修正，並於聽證前取得拆除同意書。
 - (二) 查車道現規劃 5.5 公尺，惟機車位規劃超過 100 部時，坡道寬度應增加 0.5 公尺，請修正。
 - (三) 特安梯部分，仍未依前次意見修正標示方向，請實施者再檢討修正。
 - (四) 梯廳淨寬 2 公尺需連續設置，始得免計容積，請重新檢視修正。
 - (五) 查車道破口設置於計畫道路轉彎處，未來可能產生交通安全疑慮，請實施者再檢討設置位置。
 - (六) 因本案基地西側及南側計畫道路皆未開闢，實施者表示將取得連通至西側現有巷之鄰地全數拆除同意書，請實施者於下次專案小組前完成並檢附證明。
 - (七) 景觀設計部分，目前樹種較為單一，另樹穴寬度應至少留設 1.5 公尺，基地南側樹穴寬度留設不足 1 公尺，請實施者再檢討修正。

玖、結論：

- 一、考量本案建築規劃設計尚須調整，故財務計畫、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：上午 10 時 45 分