

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號  
1.2樓

承辦人：李佩璇

電話：(02)29506206 分機307

傳真：(02)29506552

電子信箱：AP9829@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111年1月7日

發文字號：新北府城更字第1104665236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110年12月20日「擬訂新北市新店區寶元段392地號等  
24筆土地都市更新事業計畫案」第3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：

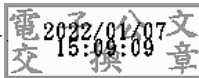
- 一、依本府110年12月2日新北府城更字第1104663864號及第  
11046638641號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功  
能下載。
- 三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9  
條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請  
實施者潤泰創新國際股份有限公司依審議結論修正計畫書  
併同檢送都市設計報告書，並於會議紀錄送達翌日起180日  
內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結論修正完  
成者，駁回其申請。
- 四、有關計畫內容(諒達)，請工務局就所轄業務提供意見，俾

電子  
文  
時

6

## 利本案後續進程。

- 正本：林委員育全、蘇委員瑛敏、張委員銀河、許委員阿雪、林委員佑璘、江委員晨仰、簡委員淑媛、李委員素蘭、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、楊委員弘志、廖委員國誠、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市新店區公所、新北市政府養護工程處、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事育軫(地政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、許幹事世迪(財政局)、江幹事青澤(都設科)、陳幹事錫洺(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、潤泰創新國際股份有限公司(代表人：簡滄圳)、邑相更新規劃股份有限公司、鑄力聯合建築師事務所
- 副本：張偉然、張趙素霞、趙鄭麗華、黃純媛、楊智傑、楊啟龍、吳賢智、梁鴻光、廖深、廖深(通訊地址)、李美枝、李美枝(通訊地址)、朱廣淇、正大尼龍工業股份有限公司、正大尼龍工業股份有限公司(通訊地址)、樓樂啟鵬、郭劉桂、王月英、王月英(通訊地址)、廖富松、廖富松(通訊地址)、鍾明正、陳文壽、廖金卿、張文彬、張文豐、張盛根、鍾明道、羅秀香、于蔡要、樓濱智、張登傑、張元興、李秀琴、李秀琴(通訊地址)、謝長榮、鍾鎮宇、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、金議員中玉、新北市新店區寶福里里辦公處、新北市新店區寶興里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、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

「擬訂新北市新店區寶元段392地號等24筆土地都市更新事業計畫案」  
第3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110年12月20日(星期一)

上午10時整及下午2時整

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室

(新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室)

參、主持人：林委員育全、蘇委員瑛敏 紀錄：李佩璇、林天權

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見：

一、黃純媛(王震羣代)(寶中路93巷9號4樓)(含書面意見)：

(一)本人經參加第1次、第2次都市更新設計聯審專案會議後，為本案都市更新順遂，願與「潤泰創新國際股份有限公司」(簡稱「潤泰公司」)商討，提供本住戶事業計畫同意書，會後請聯繫。

(二)108年4月15日第2次都市更新設計聯審專案會議，契約部分，潤泰公司承諾讓住戶於德士通公司合約條件、潤泰公司合約條件、權利變換結果的三者之間，讓所有權人擇優選擇較有利條件分配。請在權利變換計畫時，讓所有權人將選擇權利變換方式後，與潤泰公司簽訂「都市更新合建契約書」，以保障所有權人權益。

二、張文彬(寶中路85號)：

(一)潤泰自辦會議都是去年開的，而且今年4月29號協調諮詢會議結論時已請潤泰公司與地主溝通，可是到目前為止我們都沒有接到任何訊息，也沒有提供相關資料，是不是這次會議的結論他也不執行，再來又要再做下一次，這不是為難政府嗎？這不是要求政府來逼我們嗎？都更處也說明，這案已經符合同意比率門檻，案件就會持續進行，可是潤泰擴大正大尼龍範圍加進來稀釋比率，這樣根本很不合理，簡直是強佔民宅！

(二)上次會議決議潤泰應該要試算三者擇優方案的試算結果，可是到

目前為止我們也沒看到，不曉得三者是哪三者？我們跟先前跟德士通依比例約 24 坪左右，可是潤泰說三者擇一是以潤泰計算為主，不是像之前是我們說了算，而且潤泰說與德士通的契約是要白紙黑字，那除了白紙黑字，另外畫的圖面算不算？假設這樣不算的話，潤泰現在寫的 22.9 坪都沒有當時畫的多，而且當時也沒有規劃像現在蓋這麼高，所以現在可能可以分的更多，這些我們都不曉得，所以我們一直希望說潤泰給資料讓我們可以知道到底可以拿到多少，還是要再拿錢來換房子？這些都沒有寫清楚！

(三)另外，各位開會都是因公開會，我來開會我就要變請假扣薪水，因為我還在上班，這是市政府開的會議我又不能請公假，非要請事假還是要被扣錢，潤泰平常都不找我們溝通，每次都利用這種會議溝通，甚至還有提到在地檢署溝通互動，不要非得要地檢署檢察官調資料才溝通，而且現在可以找的場地很多，怎麼可以就場地不能用的理由，就不做任何溝通。

### 三、張文豐、張盛根、樓樂啟鵬、廖金卿、鍾鎮宇(張文豐代上述 4 人)(寶中路 81 號 2 樓)(含書面意見)：

#### (一)會上意見

1. 依規定得於公開展覽期滿前撤銷其同意，並以都市更新事業計畫公開展覽期滿為準，法令依據是第 88 條、89 條、92 條，潤泰對人數不正確，且 105 年 5 月 17 日寶興里里民活動中心召開公聽會後，我們在民國 105 年 5 月 19 日、26 日、30 日連續 3 次多達有 25 人地主連署一致反對，依法確實向新北市政府都更處爭取撤銷該案同意書，函文號 10534100 號合法程序在卷，然而李政樺承辦人全然知情，實況本案既符合權利義務所有權人人數總計 61 人，又經合法撤銷後之同意書 25 個人，只剩下 36 個人同意而已，我有附佐證 5 月 30 日，我有蓋戳且都有文號，所以同意比例只有百分之 59 而已，法定門檻是 66.67%，顯然並未達到既定門檻之本條例第 22 條、施行細則第 9 條之一第 2 項規定。

2. 承辦人李政樺為新北市政府都市更新處行使公權力罔顧法紀，應作為而不作為，與潤泰公司代表人李安憲所提供不實、不確實的比率，還妄想以認為他是多數決，我們依法公開展覽期之前撤銷，我們是合法在先，但依都更處核算卻說是多數決，告訴人就是按照本人所附及佐證提供的公開展覽屆滿期日之前，依法撤銷該案同意書之撤銷一事上訴確實證據，明顯李政樺及李安憲兩人確實有偽造文書之確實證據，差之毫釐失之千里，謝謝。

(二) 書面意見(張文豐、張趙素霞等 17 位地主連署書)

1. 主旨：為斷然拒絕本案實施者：潤泰創新國際(股)公司，於民國 103 年 4 月 30 日申請都市更新事業計畫案。(新北市新店區寶元段 392 地號 24 筆土地都市更新事業計畫)
2. 觀諸寶元段 392 地號等 22 筆土地都更案：為新店區寶元段 396~402 地號，前棟 7 間店面，均為權值區建蔽率不及 60%面向寶中路 22 米大道，及後棟為同地段之 389~394 地號屬住宅區，且每戶土地均是 39.88 坪，全都是於民國 100 年 9 月間，與先前德士通科技公司實施者所簽立之(土地合建都更同意書)，係屬私契約之行為。
3. 然而該案實施者潤泰公司，嗣於民國 105 年 5 月 2 日至 5 月 31 日辦理公開展覽，茲因該案實施者，于民國 105 年 5 月 17 日「簡報大綱」NO. 「參」條實施方式說明三、本案採取「權利變換方式」辦理；與該地段之地主截然不同；因確有侵害地主權益之嫌，因此眾多地主均一致反對；公開展覽屆滿期日之前，(為民國 105 年 5 月 19、26、30 日)，本地段 25 位之地主連續三次連署：依法行公文呈上新北市政府都更處「申請撤銷同意該案之同意書，是合法程序」，「佐證 4.」105 年 5 月 30 日函文號 1053415100 在卷可稽，然而當時之承辦人為李政樺，為正職公務員而必需承擔負責一切行使權力義務；該承辦人在全然知情，本案已多達 25 位地主反對而撤銷；卻未依本條例第 22 條，實況本案權利義務證明所有權人數 61 人，撤銷同意書 25 人，僅剩 36 人之 C/B 同意比例 59%明顯未達法

定門檻 66.67%，本條例之施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回該申請案件；「爰續行辦理 106 年 5 月 4 日第一次審議，又 108 年 4 月 15 日第二次聯審專案會議。」已然未遵守刑法 130 條廢弛職務；嚴謹明查，完璧歸趙，歸真反璞事實。

4. 因 23 人該撤銷同意書，都更之地主 23 人，每戶既有土地均達 39.5 坪以上，也因此前案德士通科技(股)公司，均有製圖，前棟 7 間店面、且每間主建物室內實坪 23 坪，「證一、」可資佐證，然而與不相關之該案實施者「潤泰創新國際(股)公司」，於民國 108 年 1 月 15 日，所計算方式；該新店區寶中路 81 號 1 樓，主建物 14.18 坪及其他附屬公設合計 23.61 坪，該公司代表人李安憲，明知確實差距主建物 10 坪，經多次溝通亦不為所動；且又狂言因為鄰近大馬路太吵，反而後棟住宅區「及臨時加入正大尼龍公司，寶元段 387、388 地號較為寧靜更有價值」，從未依合法之程序，更無簽任何文件，僅憑不實之所有權人數行事；因此眾多地主仍然強力反對。承辦人：李政樺罔顧法紀；「應作為而不作為」，戕害地主「權益」。

#### 四、張趙素霞(寶中路 81 號 1 樓)：

- (一)潤泰公司該案實施後就是多數決，我們鄰近馬路全棟地主未達同意比，還叫我們來市府開了 3 次協議溝通，其中建議及隔間問題從未得到解決，重要的是我們前面有多達 25 個人不同意，早在民國 105 年 5 月 30 日公聽會屆滿期前就已經申請撤銷同意書，有文號為證，程序皆在卷，同意比例百分之未達門檻，都更處還一直續辦，勞動我們地主，大家身體都不好。
- (二)問題就是潤泰都用權利變換，我們也不知道可以分多少？汽車位有沒有含在裡面？都不曉得，什麼都不知道，都不明確，這要怎麼蓋？他們自己去蓋就好了。
- (三)我們一樓有騎樓，也在所有權狀裡面，潤泰卻把這部分吃掉，我們裡面有 16 點多坪，外面的騎樓卻沒有了，建蔽率不夠，店面蓋不夠，這樣打混過去我們怎麼受得了？土地值錢，但問題是土地有 39

幾坪，權利變換要分多少都不知道，搞不清楚嘛！

#### **五、鍾明正(寶中路 89 號)：**

- (一)我們地主每一次來開會都看到差不多的內容，從剛開始潤泰接手德士通召開住戶說明會時，他說我們所能夠分配到的坪數一定比以前跟德士通還要多、建築品質還要更好，所以那時我也同意，結果中間很多年都沒有跟我們聯絡，頂多就是跟張文豐先生溝通，後來市府才一直通知我們來這邊開會，我們這幾次才有機會跟他們碰面，張文豐先生有說去年算的坪數結果跟這次會議差不多，我們所要求的是室內坪數 23 坪，這 23 坪的依據是以前德士通所畫給我們的圖，裡面就是室內坪數 23 坪，室內坪數而且是不含騎樓。但是現在給我們的是使用坪數，一樓且包含騎樓。
- (二)那我給實施者另外的提議，是不是可以像德士通畫給我們的圖一樣，一樓規劃沒有騎樓，且實際面積是 23 坪，你現在規劃的室內面積才 14.18 坪，而且我看到坪數是 22.32 坪不含平台，如果有人去申請，還能把坪數再疊加，像是有人申請到 24 坪。其實我們現在所要求的就是說潤泰分配的坪數不會比德士通少，至少實際坪數要 23 坪，跟德士通一樣，主要在這邊啦！
- (三)我們前排店面前面的土地也有延伸出去，後面我們也沒有蓋滿，但是跟後面的後排跟正大他們的地都是蓋滿的，那登記用地這樣去計算他們很划算，這個就吃虧非常大了。

#### **六、吳賢智(寶中路 81 號四樓)：**

- (一)其實我們住戶意見差不多，第一是坪數，德士通之前給我們規劃 16 樓，可是潤泰現在變 23 樓，而且柱子還比較大，坪數可能會減少，第二個是後來我有同意，本來應該是 19 戶現在變成 18 戶，但是現在我可不可以撤回我的同意書，因為時程太久，而且簽的是類似違法條約啦！都不知道時程要很久，我覺得簽條約以後，萬一都更不成的話我兒子會把我笑死，所以我要撤回。
- (二)我們這一棟請潤泰以原本條約繼續改善，不要想要合併，其實合併

也不溝通的話，那有什麼意義？我是覺得要溝通，跟這幾戶專業溝通，就可以雙贏都更成功，不是這樣子嗎？謝謝。

(三)我現在要撤銷同意書，因為潤泰溝通爛，而且原本是 16 筆而不是 24 筆。公開展覽我有給他撤下來，之前我有簽進去，但是我有撤，大家一起請蔡志揚律師撤的。

(四)過去條約都在我這邊，至於有沒有做容積移轉我也不知道。

(五)像是泰國的柱子不一定是正方形，可以用厚長方形設計，會更好去使用，建築越高層柱子就越大，我們這案柱子怎麼設計？我看是正常形狀而已，可以參考泰國柱子設計。

#### 七、張登傑(寶中路 89 號三樓)：

我們前排吃虧，吃虧在哪裡呢？我們的地沒有蓋滿，那以前行政上地政也沒登記，比實際坪數小，實施者卻堅持要以登記資料為主，認為登記多少就算給地主多少，本案問題最大癥結點是這邊，就是實施者誠意不夠、行動不夠、執行力不夠，委員這邊講得非常公正，但是細節執行很遺憾！

#### 八、羅秀香(張勝為代)(寶中路 91 號)：

之前德士通整合時都很積極協調，我都未接過潤泰任何一通電話，也未收到潤泰辦理協調會議的通知，私權問題已經發生，你們政府還是這樣做事，持續進行這案，現在潤泰仍然依多數決處理，現在法規過了，協調是什麼？我看你們的意見都偏向這邊。

#### 九、謝長榮(寶中路 87 號三樓)：

(一)我是建商蓋房子第一手房子的人，當初建商交屋時，所有權狀是 40 坪，可是他跟我父母講是 33 坪房子，那老人家在心態上一直記得這個數字，後來我拿所有權狀看，因為我們以前年輕不會注意到這個事情，才發現只有 22 點幾坪，後來我跟我母親講，我父親已經走，我母親說不對呀，當初建商蓋的是 33 坪交屋，他們只是進來看過空間夠大他沒有去仔細看，今天我想強調的就是說，如果建商當初是 11 坪的建材能夠把它蓋完，我們今天住的是 33 坪



的房屋，40年前40坪所有權能蓋33坪不算過分，可是因為他少蓋了10坪，所以我們延續下來的住房只有22點，40坪房子只有蓋22.6坪，那德士通也是、潤泰也是，算到最後我們沒辦法住回現有的大小，我很不客觀地講，如果我今天的土地是50坪我蓋22.3坪、隔壁40坪蓋22.3坪、再隔壁30坪蓋22.3坪，怎麼算你都是蓋22.3坪交屋，你們認為這個合理嗎？

(二)我們現在還在談支微細節、坪數大小其實沒有任何意義，我們已經確定不跟他玩了！所以我希望都更處根據我們這28戶住戶的比例原則來看，今天你潤泰有本事，隔壁所有的土地都可以佔，我不跟潤泰再走下去，就這一點來講，我今天來開會不要再討論細節什麼你多一坪我少一坪，我們自己的房子自己做主，我們不想玩了！當初單子裡面的18戶也是這樣的共識，才不是在玩文字遊戲。

#### **【作業單位回應說明】**

- 一、本案查核同意比率係依據報核時所檢附之同意書，查同意書係以潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者，並經案內所有權人簽署，查報核時同意比率符合99年5月12日修正公布之都市更新條例第22條規定。
- 二、惟本案於公開展覽期間部分所有權人來函表示撤銷同意書，後實施者於105年10月4日重新取得所有權人之同意書，經核算同意比例亦達上開條文同意門檻規定，始得續行都更程序。
- 三、另本案公展期間已期滿，所有權人依規定於審議期間無法撤銷同意書，惟相關所陳意見仍將併同審議討論，特此敘明。
- 四、本案倘調整為110年9月8日修正發布之「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」，實施者應修正計畫書並重新辦理自辦公聽會後，市府再重新辦理公開展覽及審議程序。

## 【實施者回應說明】

- 一、有關建築規劃，前次小組一樓面寬、柱位設計部分，本案地主不滿意，本次專案小組已針對住戶意見調整，規劃 7 間店面及地主期望面寬(4.8 公尺)，另室內坪數部分業已規劃 75.84 平方公尺(22.94 坪)，係計算至牆心之間的實際坪數，且不包含公設及騎樓。
- 二、至於本次會議才提供地主調整後規劃之書面資料，後續將配合委員意見召開說明會，詳細說明事業計畫相關內容，並持續與地主溝通。
- 三、有關自辦協調會議紀錄，已檢附於申請公辦協調諮詢會議的申請文件，未載明於事業計畫計畫書，後續將配合修正。

## 柒、相關單位意見：

### 一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)本案擬申請 40%容積移轉，實施者業於計畫書意見回應表說明本案容積移轉之合理性，並登載容積移轉前後之試算表，惟提供資料尚未完備，爰請實施者提送下列資料，並以表格型式登載於計畫書第拾章、申請容積獎勵項目及額度章節內：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文僅載明信託費用暫以本案公告現值總值\*0.3%\*年期計算，未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經營國有土地，

並確實於事業計畫及未來信託合約內載明。

- (三)本案提列特殊因素費用項目為制震費用及綠建築設施費，共提列 9,087 萬 4,925 元，請貴府確認綠建築設施費費用估算表所提列之各項目是否與營建工程費用工程項目重複提列，及實施者是否依「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表」（下稱提列基準表）規定，僅提列與工程造价差價部分。另請實施者依「新北市都市更新審議原則」辦理，並合理反映於更新後價值。
- (四)本案拆遷安置費依提列基準表規定應不包括搬遷費，請貴府確認實施者於財務計畫提列之拆遷安置費是否合理。
- (五)本案共同負擔比例仍達 55.11%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (六)本案國有土地比例 2.61%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- (七)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
- (八)防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。
- (九)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經管國有土地比例 2.61%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，以利貴府於先期階段參與本案都市更新程序及責成實施者規劃相關建築空間配置事宜。

## 二、新北市政府財政局(書面意見)：

- (一)第 14-2 頁，拆遷安置費依提列基準規定應委託鑑價機構查估，惟計畫書以每戶租金補貼金額計算，並增列搬遷費，似不符提列基準規定，建請釐清。
- (二)第 15-2 頁，表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表之地籍整理費用、權利變換費用有誤植之情形，建請修正。
- (三)第 15-5 頁，本案營建費用加計制震費及綠建築設施費，相較一般住宅節能、舒適度及安全性皆具優勢，建請說明是否反映於更新後價格。
- (四)第 15-7 頁，建造執照相關規費總價及工程費用計算式之建築設計費用有誤植之情形，建請修正。
- (五)第 15-7 頁，都市更新規劃費用及不動產估價費用，請依提列基準規定將計算式載明於計畫書，並檢核依合約或報價單提列之金額是否符合前開規定。
- (六)第 15-9 頁，市有土地不參與信託，請依實務執行方式將信託費用計算式之全案土地公告現值扣除市有土地部分，並檢附相關報價資料佐證。
- (七)第 15-9 頁、第 15-11 頁，本案總務及人事管理費用之管理費率、銷售管理費用之銷售費率及風險管理費用之風險費率皆以上限提列，且共同負擔比例似有偏高之情形，建請評估調降相關管理費率。另共同負擔比率計算式之更新後總價值有誤植，請一併修正。
- (八)第 15-10 頁，容積移轉成本以公告土地現值之 1.85 倍計算，請說明合理性，並提供相關證明文件佐證。
- (九)第 15-12 頁，表 15-13 現金流量表，都市更新規劃費用支付方式與所附合約不同，請依實際支付情形編列。

## 三、新北市政府養護工程處(書面意見)：

- (一)有關本市新店區寶元段 392 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案

內述及現有巷道廢止或改道一節，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條第1項第3款規定：「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。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。另基地內尚有寬度大於計畫道路之現有路，亦請納入審查以避免日後爭議。

(二)另前項案內述及退縮人行步道部分，後續如需移請公部門接續管養，請配合下列事項：

1. 申請基地外緣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、實施者施作完成及依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集養護工程處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由區公所負責管理維護。
2. 移交時應檢附移交總表（如附件）、竣工書圖及保固切結書。
3. 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，後續請都市更新處將申請加註事項資料提供，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。

(三)有關本案都更範圍內現有台電及中華電信地下管線，請實施者配合各管線單位小心遷移管線並確實更新相關地下管線圖資(GML)檔。

#### 四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，旨案尚無容積移轉案件紀錄。

(二)次查本案都市更新事業計畫報核日為103年4月30日，有關後續

各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

- (三)另依內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

#### 五、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

- (一)依事業計畫報核日本案採 2012 年版評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。
- (二)綠化量：
1. 大喬木圖面繪製數量與植栽表標示數量仍有出入，請釐清。
  2. 指標評估表檢討小喬木面積為 139.04m<sup>2</sup>，而 1F 植栽表小喬木面積為 251.16 m<sup>2</sup>，尚未包含其他樓層及檢討顆數之喬木面積，面積是否有誤請釐清。
- (三)基地保水：本案設計說明設定土質為黏土層，惟黏土之土壤分類為 CL，非 SF(回填土)且相關係數採用有誤，故請釐清本案土壤分類為 CL 還是 SF。
- (四)日常節能：
1. 固定耗能設備保溫管部分說無採用保溫管，為何還有 2 分?烹飪設備部分是看爐具形式計算得分，而非是否佈設瓦斯管(相關設計說明有誤，仍未修正)。
  2. 固定耗能設備表，得分合計有誤。
- (五)二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等指標內容僅有簡單文字說明、待申請候選證書一併檢核詳細計算文件。

## 六、新北市政府都市更新處：

(一)有關新北市都市更新審議資料表，請更新辦理過程並詳實檢視數據正確性。

(二)圖 2-2 未標示圖例，請修正。

(三)表 10-1 查本案申請容積獎勵總額(37.16%)有誤，請修正。

(四)設計建蔽率：

1. 審議資料表及第 11-13 頁(39.99%)與第 10-2 頁(40%)數值不一致，請釐清修正。
2. 本案未詳列綠覆率及建蔽率計算式各細項面積及相關圖說，請依規定檢討，其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責。
3. 有關建築面積，第 10-2 頁內容與圖 10-1 數值不一致，請釐清修正。
4. 有關申請獎勵值計算為  $362.58 \text{ m}^2$ ，其小數點後第 2 位應無條件捨去，請修正。

(五)開挖率：第 10-5 頁計算申請獎勵容積為  $725.16 \text{ m}^2$ ，查該獎勵值為  $725.1588 \text{ m}^2$ ，請依原則核算容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，故該申請獎勵容積為  $725.15 \text{ m}^2$ ，請修正。

(六)退縮人行步道：

1. 圖 10-4 人行步道退縮面積檢討圖，請套繪 1 樓及 2 樓以上平面圖，並標示本案申請容積獎勵、容積移轉之人行道範圍，以利檢視垂直投影面積有無落在退縮範圍內。
2. 公寓大廈規約(草約)未載明及標示開放空間位置，請依新北市都市更新審議原則之附表 1 第 6 項說明，應設置適當告示牌，標示開放空間面積、位置及無條件供公眾通行使用，並於公寓大廈規約草約載明。

(七)綠建築：第 10-8 頁計算申請獎勵容積為  $725.16 \text{ m}^2$ ，查該獎勵值為  $725.1588 \text{ m}^2$ ，請依原則核算容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，故該申請獎勵容積為  $725.15 \text{ m}^2$ ，請修正，

並併同修正綠建築保證金及管理維護費用。

- (八)合法 4 層樓以上建築物：倘多筆地號為同一門牌號，請分列各地號之面積，俾利檢核。
- (九)有關本案適用之都市更新建築容積獎勵辦法，本案法令適用日為 103 年 4 月 30 日，惟第 10-1 頁、第 11-3 頁所載版本分別以 97 年及 99 年檢討，請釐清修正。
- (十)有關第 15-5 頁制震費用計算式有誤，請修正。
- (十一)有關第 17 章實施進度，請更新進度。
- (十二)第附錄-34 頁共專有 3 樓平面圖，「露臺(私)」未標示共專有情形，請釐清修正。
- (十三)查本案已調整建築師事務所，惟計畫書內容不一致，請釐清修正。

## 捌、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，續提專案小組審議。

- (一)法規檢討部分：是否涉及適用「都市計畫法新北市施行細則」請釐清，如未涉及請移除相關頁面。
- (二)容積移轉部分：本案已歷經 3 次專案小組會議，皆未明確提出友善方案內容，依前次會議紀錄，若未提出基地內友善方案，請取消容積移轉申請或依都市設計審議原則規定提出友善方案，經申請人於會上說明擬依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉達 40%部分，倘未依規定補充容積移轉一階核准函及開放空間相關位置圖說，請取消容積移轉申請。
- (三)都市更新獎勵開放空間部分：
  1. 請釐清本案基地範圍於 407-1、407-2 地號位置，報告書 3-7 頁人行步道獎勵範圍檢討圖及 4-12 頁基地面積計算圖範圍不符，請釐清修正。



2. 有關本案申請基地配置自建築線起退縮淨寬4公尺以上建築之都市更新獎勵部分，請與本府都市更新處確認基地範圍鄰寶元路2段側是否鄰接建築線得申請本項獎勵，並確認獎勵面積。
3. 西側店鋪前都更獎勵人行步道開放空間規劃開放性不佳，僅利於店鋪營業使用，請調整植栽穴設置，確保開放空間之開放性及使用性，於寶中路與寶元路2段轉角設置街角廣場，並補充街道家具設置說明。
4. 依「新北市都市設計審議原則」規定，本案人行空間寬度達6公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。

(四)依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，請於圖面清楚標示，另請補充景觀剖面圖確認其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。

(五)法定退縮沿街人行步道部分：

1. 請沿建築線留設1.5公尺綠帶後，再規劃至少2.5公尺以上人行步道，並確認公有紅磚人行道及現有喬木樹穴位置，配合整體規劃沿街植栽穴，沿街綠帶植栽穴於鄰地界線處請留設1.5公尺硬鋪面，以利後續人行步道串連。
2. 車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。請確實標註車道破口位置寬度，確保符合「新北市都市設計審議原則」規定，並補充車道縱橫兩向剖面說明高程處理方式。

(六)本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，請檢附透視圖說說明。並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，續提討

論。

(七)交通運輸系統配置事項：

1. 本案地面一層車道上方設置大型框架，造成人車共道行人動線寬度狹小，且影響消防雲梯車救災空間救災動線，建議降低入口格柵門高度，取消車道上方框架設置以加大人行入口寬度，避免人車共道確實區分人車動線，並詳標各處高程，以確認車道設置方式及確保人行安全。
2. 請確認沿寶中路公有紅磚人行道位置，並說明後續處理方式，以避免影響本案車道出入口及沿街人行步道。
3. 垃圾車暫停車位請補檢討標示至暫存空間 75 公分以上清運動線，並與裝卸車位分別設置。
4. 本案設置 7 戶店鋪，請依「新北市都市設計審議原則」規定，考量建築空間使用需求，除垃圾車位外，請至少增設 1 處裝卸位，不得計入法定及自設車位，並請於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓。

(八)景觀部份：

1. 有關地面層綠化面積及喬木數量檢討請依土地使用分區管制要點規定第 18 點規定檢討，綠化面積及綠覆面積請確實對應至圖面計算範圍，圖面標示不清無法檢核，請確實檢討修正。
2. 各層露臺及屋頂層設置小喬木部分，請依「新北市都市設計審議原則」，確認覆土寬度及深度皆達 1.5 公尺以上。
3. 透水面積應大於 80%法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於 60 公分始得計入，請確實對應檢討計算範圍，並請檢附各處相關剖面圖說。
4. 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬定照明計畫，並以設置高燈為主。並請於建築物照明計畫模擬加強夜間人行道照明以確保夜間人行安全。
5. 景觀章節及基地排水圖面標示不清，地面層及屋頂層部分，請確

實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說，請於基地排水系統圖詳標基地內外各處高程。

(九)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

1. 立面外牆設置之框架部分，請確認各平、立、剖圖面相符逕依建管規定檢討，簡化立面框架設置。
2. 空調室外機請合理設置並應遮蔽美化，請於平面圖確認各處空調主機遮蔽方式，補充 1~3 樓空調主機設置及遮蔽方式，逕依建管規定檢討。
3. 立面設置格柵及裝飾柱部分，請逕依建管規定檢討。

(十)請依報告書範本確實檢附都市計劃圖、地籍套繪圖及建築線指示圖並詳實檢討相關內容，確認基地範圍及使用分區。另請確認東側都市更新案之計畫內容，以配合整體規劃人行道串連及景觀部分。

(十一)消防救災空間請配合既有行道樹位置以不影響獎勵空間為原則設計，減少人行空間綠帶破口；並請整併設置以避免影響住宅人行入口動線。

(十二)高層緩衝空間設置挑空部分請逕依建管規定檢討建蔽率容積率。

(十三)報告書部分：

1. 封面裝飾柱提請放寬事項若無涉及請修正標示。
2. 請檢附歷次會議紀錄正式函文及都市設計部分修正對照表，修正對照圖僅需檢附最後一次會議部分。
3. 修正對照表及法規檢討表請確實對應頁面。
4. 法規檢討請依範本格式製作，部分回應筆誤、不全，請更正，並請補附檢討式。
5. 請釐清本案綠建築及開挖率倘為申請都市更新獎勵，法規檢討頁面土管綠建築、開挖率獎勵檢討有誤，請修正。

6. 建築面積表請依前次會議紀錄修正。
  7. 車行人行動線章節檢附有誤，請依報告書範本檢附相關圖面。
  8. 無障礙空間引導設施系統圖表格部分免檢附。
  9. 景觀平面、剖面圖請補標示法定退縮、沿街綠帶及人行道尺寸(含公有部分)、車道及兩側人行道順平高程。
  10. 綠化檢討圖面請整合並正確檢附。
  11. D-D' 剖面圖與平面樹穴位置不符，請釐清修正。
  12. P6-16 頁綠化面積檢討內容有誤請修正。
  13. 請依「新北市都市設計審議原則」將相關管理維護事項納入公寓大廈管理規約。
  14. 第 7 章建築圖面請確實標示章節，並確認圖面正確性，圖面避雷針檢討請刪除，建管相關檢討請整合至建築面積表。
  15. 報告書各圖面內容請一併修正。
  16. 請確實依歷次會議決議修正。
- (十四)依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。

## 二、都市更新：

### (一)人民陳情意見：

1. 陳情人表示實施者少溝通且不清楚本案分配及建築規劃內容，請實施者依「本次專案小組審議後調整之事業計畫內容及建築規劃等事業計畫內容」與「實施者提供之 3 種分配方案」向所有權人說明，另請將召開說明會之開會通知單、會議紀錄、簡報及送達通知證明等載於事業計畫書內，俾利檢核說明會之情形。
2. 有關今日會議簡報提供協調紀錄部分，請將本案歷次協調開會通知單、會議紀錄或相關協調文件載於事業計畫書內，以利確認雙方溝通歷程。
3. 考量所有權人對於都市更新之相關名詞較不清楚，請實施者於說

明會及相關回應內容，應詳細說明定義，避免雙方資訊落差，致使影響對實施者的信任感。

(二)更新單元範圍：

1. 經查尚符新北市更新單元劃定基準，且考量範圍尚屬合理，原則同意。
2. 寶元段 410 地號涉及鄰地(63 店建字第 582 號)法定空地檢討部分，為確認本案更新單元面積及容積獎勵額度，故請於下次專案小組前辦理假分割，始得續行審議，另應於提請新北市都市更新及爭議處理審議會前完成分割作業。

(三)現有巷道廢止或改道：

1. 有關寶中路 93 巷之原建築線內之計畫道路(於寶元段 387 地號南側)、更新單元南側之現有通路部分，現況供公眾通行，惟實施者已納入整體規劃，請說明上述路段處理情形，倘須辦理現有巷道廢止，後續請依相關規定辦理。
2. 請實施者依五大管線調查結果，套繪現有巷道廢止範圍相關圖面，以釐清五大管線位置，並請說明後續處理方式。

(四)容積獎勵：

1. 設計建蔽率、開挖率獎勵部分，請依 105 年 6 月 28 日修正公布之「新北市都市更新審議原則」詳列計算式，後續請市府工務局協助確認。
2. 人行步道獎勵部分：
  - (1) 實施者規劃人行步道最深達 16 公尺，依審議通案處理原則，有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，請修正。
  - (2) 本案基地鄰接「寶元路 2 段」及「寶中路」，依新北市建築管理規則第 12 條(略以)：「建築基地兩側面臨道路者，應以圓弧或等腰三角之方式退讓，退讓部分得計入法定空地，其退讓標準依附表之規定。」，故道路截角部分屬於義務性質，

本項獎勵請扣除截角部分。

3. 綠建築獎勵部分，綠建築標章所檢附內容多處誤植及相關圖說不一致，請通盤檢視計畫書詳實檢討之。
4. 規模獎勵部分，經查作業單位查核容積獎勵要件後，尚符規定，惟新店區寶元段 410 地號後續擬辦理分割，爰本項獎勵額度及面積俟下次專案小組確認。
5. 合法四層樓以上建築物部分，考量新店區寶元段 410 地號後續擬辦理分割，請依分割結果重新核算獎勵面積。

(五) 建築規劃：

1. 請實施者依本次都市設計審議及綠建築相關意見修正建築設計，並配合更新「變更新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)」規劃設計內容，另既經實施者表示本案與鄰地介面擬規劃設置綠籬，請於下次審議敘明綠籬、欄杆等介面規劃設計。
2. 本案 1 樓設置陽台部分，既經實施者表示將依法修改標示「陽台(法定空地)」，且該空間為管委會使用，另 1 樓防災中心設置陽台部分已取消，原則無意見。
3. 考量人行使用安全性，依「新北市都市更新審議原則」規定，垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道並以接近垂直動線為原則設置，請修正。
4. 一樓人行步道及車道空間部分重疊，為確保通行安全，請搭配鋪面等介面設計，以明確區分兩者空間，並請標明尺寸於相關圖面。
5. 有關一樓車道，建議移向東側設計，以利人行道路寬一致。另請實施者與相關單位確認留設救災空間數量，倘救災空間留設一處即可，則請增加留設人行道面積，俾利通行。
6. 有關今日會上所有權人表達希望調整 1 樓店面之柱位設計，建請實施者納入建築規劃通盤評估。

(六)財務計畫：

1. 本案係依 100 年「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」提列財務計畫，為利協商穩定性及貼近市場行情、實際分配情形，請評估本案適用 110 年新修正版本之可行性，倘調整適用版本則請依 110 年 10 月 28 日公布之「110 年 9 月 8 日修正發布之『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』既有案件適用說明」辦理。
2. 有關容積移轉費用，係以 103 年之公告現值 1.85 倍提列，考量本案報核迄今市場行情已有調整，爰請修正提列年度及計算基準。
3. 有關不動產估價費用、都市更新規劃費用等費用，請依「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」詳列計算式及上限，並檢附相關契約證明文件，以利檢核。
4. 請說明本案容積移轉效益分析，俾利瞭解容積移轉對本案效益。

(七)拆遷安置計畫：

1. 計畫書第 14-3 頁，經實施者於會上說明寶中路 87 號 2 樓因無建物騰本，故以其他土地改良物計算拆遷補償，惟該門牌號之 1 樓、3 樓皆以合法建築物計算拆遷補償，惟仍請實施者通盤檢視是否為同一張使用執照範圍，並建議應一致性處理。
2. 更新單元範圍內前、後排之建築物屋齡不同，卻以相同單價提列，請釐清修正。

(八)風險控管機制：

請敘明出資者之權利義務與本案關係，並載明相關協議證明文件於計畫書。

(九)選配原則：請依內政部營建署 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函敘明超額選配執行方式，請修正。

(十)計畫書內容：

1. 第 10-1 頁允建總容積數值前後不一致，請通盤檢視修正。

2. 股份有限公司變更登記表已逾期，請更新。
3. 請補充說明公有土地之選配情形、公有土地處理方式及市有土地後續是否分回作社會住宅使用。

**玖、結論：**

請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點於規定期限內，依相關單位及委員意見修正並列表具體回應說明後，併同檢送都市設計審議報告書提下次小組審議，以利委員審議。

**壹拾、散會：上午 12 時整、下午 4 時整**