

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號  
2樓

承辦人：邱品儒

電話：(02)29506206 分機303

傳真：(02)29506556

電子信箱：AP7620@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108年11月8日

發文字號：新北府城更字第1084220398號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247734YB2）

主旨：檢送108年10月18日召開「擬訂新北市新店區文山段761地號及廣明段521地號等23筆（原26筆）土地都市更新事業計畫案」第4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。

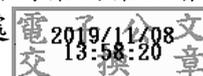
說明：

- 一、依本府108年10月8日新北府城更字第1084219444號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、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。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：  
「……實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依

審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者大將開發股份有限公司依審議結果修正計畫書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：彭委員建文、賀委員士庶、汪委員俊男、謝委員慧鶯、張委員雨新、賴委員芳美、郭委員淑雯、曾委員漢珍、謝委員旭昇、潘委員一如、湯委員潔新、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、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府養護工程處、新北市政府新建工程處、新北市新店區公所、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育祿(地政局)、許幹事仁成(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、大將開發股份有限公司(代表人：葉義雄)、中華建築經理股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、兆崇建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所

副本：湯茹雲、湯茹雲(通訊地址)、彭雲光、林國瑞、林國瑞(通訊地址)、郭勝助、郭勝助(通訊地址)、蕭進富、徐善良、吳愛華、吳愛華(通訊地址)、林美華、林美華(通訊地址)、陳月英、黃亢佑(通訊地址)、黃亢佑、沈政曉、陳國綿、周稚珊、龍碧媛、戴米英、楊小姐、國園社區管理委員會、劉議員哲彰、唐議員慧琳、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、新北市新店區文中里辦公處(以上均含附件)、新北市建築師公會、社團法人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(含附件)、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

**「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆  
(原 26 筆)土地都市更新事業計畫案」第 4 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 108 年 10 月 18 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：彭委員建文、賀委員士庶                      記錄：邱品儒、石汶錡

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、陳情人意見：無陳情人表示意見

捌、相關單位意見：

一、劉里長閱禮

（一）本案更新單元內部份排水溝壁已坍方，希望能盡速改建，改善當地安全，另考慮當地消防救災動線，希望相關單位能拿出魄力開闢文中路。

（二）建議車道可以計畫道路北宜路 1 段 105 巷 4 弄做出入口使用，希望相關單位能考慮一下。

二、本府新建工程處

建議開闢本案更新單元北側文中路。

**【實施者綜合回應】**

一、有關文中路開闢一事，部分國有土地有出租、占用情形，故開闢難度較高，倘市府可排除佔用並提供土地，本公司願意負擔文中路開闢工程費用並協助施工。

二、另有關車道設置於計畫道路北宜路 1 段 105 巷 4 弄一側，涉及 5 級坡只能做基地內通路不能開挖，且坡審就此方案未予以核准，故仍以能仁路做車道出入口使用。

**【作業單位回應】**

有關本案更新單元範圍內廣明段 506-5、507-2 及 514-4 地號等 3 筆土地(道路用地-文中路)部分，實施者已取得其土地所有權人同意排除上開土地於本案範圍外，且本案為臨能仁路及文中路兩條計畫道路，故本案應無涉及開闢文中路事宜。另有關實施者說明

願意負擔工程費用及協助施作一事，倘經道路主管機關評估有開闢需求，建議再洽本案實施者溝通協調。

### 三、本府交通局(含書面意見)

- (一)前 107 年度本案諮詢會提及車道出入口開設於能仁路事宜，係基於開發單位提出相關交通評估說明基地周邊鄰近道路皆無法做為銜接，僅剩能仁路可供出入為前提同意採右進右出方式，惟 108 年初舉辦之文中路開闢會勘開發單位表示可負擔開闢工程費用及協助施作，倘未來文中路將開闢完成，考量能仁路為通過性車流車速較快，建議將停車場出入口改至文中路設置，以降低交通衝擊。
- (二)另委員建議將出入口調整至鄰近北宜路 1 段 105 巷之基地通路，倘可調整至鄰近巷道旁且配合該路口號誌管控，對道路影響較小。
- (三)有關委員提及增設一處以上車道出入口，原則尊重委員決議，惟建議避免設置於主要道路上。
- (四)本案交通影響評估請於配置確認後依規定修正續審。

### 四、本府養護工程處(書面意見)

- (一)有關本開發案之車輛出入口欲與能仁路高架銜接，涉及交通動線議題，應先經由新北市政府交通局審查同意。
- (二)倘後續銜接本高架橋，需檢附相關結構計算書，由專業技師簽證負責銜接後本高架橋安全無虞，並於銜接處設置伸縮縫，銜接部分(含伸縮縫)後續一併由管理委員會維護管理。
- (三)其餘相關規定請依本處道路及附屬工程自主檢核表之相關規定辦理(相關書圖須經本處審查)。
- (四)依 106 年 11 月 10 日修正之「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 點規定：「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。」，該巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理，惟巷道廢止是否影響交通而需以改道方式辦理，應依交通主管機關意見為準。

## 五、財團法人台灣建築中心(含書面意見)

- (一)本案原則採 2012 年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。
- (二)本案報告書所附資料，已達標銀級綠建築標章基準，原則通過，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

## 六、財政部國有財產署北區分署(書面意見)

- (一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 33.53%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (二)本案國有土地比例 5.62%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 49.88%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (三)本案表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(下稱總成本明細表)所提列之土地拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費與表 14-2、表 14-4、表 14-5 所載金額不同，總成本表之金額未扣除拆除費用，與都市更新條例第 57 條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。
- (四)本案共同負擔比例達 49.88%，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。

## 七、本府都市更新處

- (一)有關本案案名請修正為「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆(原 26 筆)土地都市更新事業計畫案」。
- (二)有關計畫書 10-5 頁 GL1 及 GL2 地下室面積計算加總與本案開挖面積不符，請釐清後修正。
- (三)有關更新單元內鄰房占用部分，請以圖示表示並說明相關處理方式。
- (四)有關計畫書第 13 章實施方式及有關費用分擔部分請加註「未來仍應依市府核定實施之權利變換計畫為準」。
- (五)雨遮登記：請補充說明本案後續雨遮是否登記及計價並於計

畫書內載明，以利權利變換計畫執行。

(六)有關現金流量表部分，準備期間應無專案融資金額之流入，請檢討修正。

(七)有關公寓大廈規約草約部分：

1. 附錄 4-7 頁綠建築內容，請刪除「……，全體區分所有權人及住戶除經法定程序辦理變更外，……」之文字。

2. 為釐清後續管理維護權責，請補充本案各層約定專用露臺未來管理費分擔方式、管理規範及產權登記情形。

## 玖、委員綜合意見：

### 一、都市設計

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認：

(一)有關本案車道出入口設置於臨能仁路側議題，請依前次會議決議及交通影響評估結果辦理，並請補充詳細說明基地與周邊人行空間之串聯關係。

(二)請說明以能仁路高架道路做 GL 線，更新後原橋下空間採光與通風，避免該空間成為城市封閉凹洞產生治安死角，並依相關規定檢討以能仁高架道路作為本案 GL 線之適法性。

(三)有關本案以能仁高架道路做 GL 線，應由道路及建管主管機關同意後依相關規定辦理。

(四)考量治安問題，請補充說明高架橋下照明計畫。

(五)請補附基地與周邊環境介面關係之相關剖面圖說。

(六)請依評估使用狀況後適當留設車道出入口截角。

(七)考量公共安全，有關基地西南側設置 2 處通路破口，請依交通影響評估結果辦理，並依建管規定檢討通路寬度及減少破口。

(八)有關法定無遮簷人行道與能仁路高架橋高程銜接關係，請依交通主關機關規定辦理。

(九)本案設置自設騎樓因與高架橋有高差請補充檢討順平方式。

(十)報告書部分：

1. 報告書內多處標題及內容漏繕，請修正並確實製作報告書。

2. 請刪除山坡地專章檢討及建築物日照陰影檢討。
3. 空白頁請標示為此頁空白。

## 二、都市更新

- (一)有關同意比例自報核時至今只增加兩位所有權人同意，故未同意戶部分仍請實施者與所有權人再持續溝通協調，俾利本案辦理進程。
- (二)有關本案更新單元範圍部分，考量實施者已取得廣明段 506-5、507-2 及 514-4 地號等 3 筆土地所有權人同意排除於都市更新單元範圍外，且符合本市更新單元劃定基準規定，故小組原則同意。
- (三)有關本案擬申請廢止文中路 64 巷東側、南側部分路段及北宜路 1 段 105 巷部分，皆屬基地內現有通路，且北宜路 1 段 105 巷屬新店區公所維管範圍，符合本市都市更新審議原則規定，小組原則同意廢止。
- (四)有關本案建築規劃配置、設計高程及水土保持內容已取得加強山坡地雜項執照及水土保持計畫同意，故專案小組原則無意見，惟本案車道出入口搭接能仁路等配置內容及本案交通影響分析，應提請交通影響評估審查後確認，且該交通影響評估審查版本應與本次專案小組建築及交通規劃內容一致。
- (五)有關開挖率、留設 4 公尺以上人行步道、銀級綠建築、規模獎勵及合法 4 層樓獎勵部分，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度，惟人行步道與自設騎樓之串聯性、行人空間友善性及店鋪出入動線等內容，請於計畫書內加強說明。
- (六)有關財務計畫部分：
  1. 有關本案實際開挖範圍，GL1 及 GL2 兩者設計高程加計部分應為一致，請實施者補充相關圖面，並以實際開挖樓層計算營建費用。
  2. 有關人事行政管理費用提列 5.5%；銷售管理費用提列 6%，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意提列額度。
  3. 有關風險管理費用部分，考量本案因山坡地開發時間耗時較久且工程較複雜，在共同負擔比例 49.88%原則下，原則同意提列額度 12%，惟仍請於計畫書內加強敘明提列上限

之必要性。

- (七)有關選配原則部分第一點，「所有權人優先由一樓往上選配房屋至足額為止；惟如有選擇其他位置則以更新後價值差額找補方式處理。」，似有限制選配之虞，建議調整相關內容。

#### 拾、會議結論

- 一、有關本案更新單元範圍專案小組原則同意。
- 二、本案申請廢止文中路 64 巷東側、南側部分路段及北宜路 1 段 105 巷「基地內現有通路」部分，原則同意廢止。
- 三、本案申請都市更新獎勵部分：
  - (一)「留設 4 公尺以上人行步道」請依審查意見及相關單位意見檢討並修正後經作業單位確認無誤，專案小組原則同意給予獎勵面積 371.31(2.72%)。
  - (二)「開挖率」獎勵面積 1,090.84 m<sup>2</sup>(8%)、「銀級綠建築」獎勵面積 818.13 m<sup>2</sup>(6%)、「規模獎勵」獎勵面積 1,658.08 m<sup>2</sup>(12.16%)、「合法 4 層樓以上建物」獎勵面積 633.41 m<sup>2</sup>(4.65%)，專案小組原則同意。
- 四、有關人事行政管理費用提列 5.5%、銷售管理費用提列 6%及風險管理費用提列 12%部分，專案小組原則同意。
- 五、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內及相關單位及委員意見修正完成，且本案交通影響評估經主管機關同意後，續依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請都更大會審議；倘本案交通影響評估經主管機關審議後之內容與本次小組審竣版本有大幅度調整，則應續提專案小組審議。

#### 拾壹、散會 下午 4 時 30 分