

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府城鄉發展局 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號11樓

臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

承辦人：王俊堯
電話：02-2960-3456 分機7118
傳真：02-2969-2036

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國98年1月22日

發文字號：北城更字第0980052300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送98年1月14日「台北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業計畫案」第一次都市更新暨都市設計專案小組聯席審查會議紀錄乙份，請 查照。

正本：林委員旺根、白委員仁德、卓委員輝華、錢委員學陶、曾委員漢珍、楊委員逸詠、陸委員金雄、翁委員清源、林委員貴榮、林委員曉薇、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、臺北縣板橋市公所、林增松里長（深丘里）、臺北縣政府工務局、臺北縣政府交通局、臺北縣政府工務局盛幹事筱蓉、臺北縣政府地政局吳幹事堂安、臺北縣政府交通局林幹事協同、臺北縣政府城鄉發展局都設科陳幹事智仁、臺北縣政府城鄉發展局規劃科海幹事治平、臺北縣政府城鄉發展局開發科楊幹事恩捷、臺北縣政府城鄉發展局測量科羅幹事偉基、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司

副本：陳鄺貞君、呂君木君、賴惠卿君、江美雲君、洪金龍君、陳雪娥君、洪慧芬君、洪儷芬君、洪靜怡君、楊西堂君、陸新春君、盧美珠君、張淑昭君、林志宏君、陳儀甄君、謝詩文君、莊春林君、陳俊雄君、林素丹君、張瑞芬君、楊月黎君、湯秀華君、洪玉滿君、洪芳美君、洪義信君、洪志誠君、臺北縣政府城鄉發展局（都市設計科）、臺北縣政府城鄉發展局（更新發展科）

代理局長 張邦熙



「台北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

第一次都市更新暨都市設計專案小組聯席審查會議紀錄

一、時間：民國 98 年 1 月 14 日（星期四）上午 10 時

二、地點：臺北縣政府 11 樓城鄉局會議室

三、主持人：林委員旺根、白委員仁德

紀錄：王俊堯

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、規劃單位報告：略

六、各單位意見：

（一）交通局：

請補充說明基地周邊整體動線串連規劃，包含人、車行動線系統，因本案位屬新板橋車站特定專用區，需特別強調行人空間，另考量巨蛋興建完成後動線如何銜接。

（二）城鄉局（測量科）：

規劃單位所提廢巷改道方案，對於消防、救災車輛出入極為不便，改道後供車行使用之六米道路部分，實施者申請人行步道獎勵後，恐不符合臺北縣建築管理規則第 2 條現有巷道之認定標準，且對更新單元後方基地將造成無法指定建築線，影響地主權益。

（三）國有財產局：（詳書面意見）

（四）深丘里里長意見：

1. 實施者對於周邊地主未積極協調整合，導致本案更新單元面積過小，開發效益不大，建議以特專一完整街廓範圍整體規劃，以符合新板橋特定區未來國際化之展望。
2. 實施者所提廢巷改道方案多屬彎曲轉折，對於消防、救災勢將造成困難，應整體規劃方可解決公共安全問題。

（五）陳情人意見：

1. 洪先生（代表洪吉亮、洪金龍）：

本案實施者未續與周邊地主溝通即放棄協商機會，且都市更新條例立法意旨本應考量整體開發及促進公共利益，建議委員會能責成實施者再與周邊地主溝通，朝向整體開發方向進行，如實施者仍堅持單獨開發，本人將不同意實施者所提廢巷改道方案，該方案不僅影響居民出入及生命財產安全，且施工時易造成基地後方排水問題。

2. 賴惠卿：

不同意廢改道方案及建議整體開發。

3. 陳鄺真：

實施者規劃更新案已 3 年多，但此段時間皆未向本人詢問是否有參與更新之意願，且似乎利用都市更新條例多數決機制強制要求我們一同參

與，罔顧地主權益，完全不見實施者之誠意。

4. 呂君木

實施者未與本人溝通協談更新後建物配置及權利分配問題，希望未來權利分配能夠公開、公平化。

七、結論

(一) 都市設計

1. 特專一之劃設目的係為都市更新地區，應以考量整體開發為優先目標，請再詳細說明整體開發之構想，供委員參考。
2. 留設六米之藝術街道係供基地內部使用，其與外部民眾使用性不強，且無相關綠化計畫，請再予以考量。
3. 請考量新板特定區空橋系統銜接問題。
4. 請考量都市發展脈絡，補充說明本案基地與鄰地之套繪圖說，以利委員審查。
5. 請補充說明排水、時程獎勵及樓層用途計畫問題。
6. 請再考量相關設施設置（自行車道）、天際線銜接及機車位集中設置等相關問題。

(二) 都市更新

1. 經本案與會陳情人說明更新單元周邊居民並非沒有更新意願，且考量大範圍開發對於都市發展較為有益，建請實施者再行協調整合。
2. 為明確瞭解本案實施者與更新單元內、外所有權人溝通過程，請實施者提供協調更新單元內不同意參與戶及周邊有意願參與更新之所有權人相關協調資料，以供委員審議參考。
3. 本案涉及廢巷改道部分仍應考量後方居民出入、指定建築線權益、交通系統銜接、消防救災及公共安全等問題，請再與社區居民協調。
4. 有關本案計畫章節內容請參考內政部都市更新作業手冊及臺北縣都市更新計畫書製作規範規定予以補正。
5. 本案同意門檻比例是否符合都市更新條例第22條規定，請作業單位釐清後依程序辦理。

八、散會。

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府城鄉發展局 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號1

承辦人：朱沛婕
電話：1999、(02)29603456分機4835

臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國98年6月23日
發文字號：北城事字第0980483931號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨

主旨：檢送98年6月11日「臺北縣板橋市中山段1781地號等22筆土地都市更新事業計畫案」第二次都市更新暨都市設計專案小組聯席審查會議紀錄乙份，請 查照。

說明：倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：林委員旺根、白委員仁德、卓委員輝華、錢委員學陶、楊委員逸詠、吳委員清輝、簡委員連貴、陸委員金雄、王委員紀鯤、曾委員漢珍、蔡委員得時、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、臺北縣板橋市公所、林增松里長(深丘里)、臺北縣政府工務局、臺北縣政府交通局、臺北縣政府消防局、盛幹事筱蓉(工務局)、吳幹事堂安(地政局)、林幹事協同(交通局)、陳幹事智仁(都設科)、海幹事治平(規劃科)、蔣幹事武東(開發科)、羅幹事偉基(測量科)、富鉅鼎建設股份有限公司、喬鼎都市建築股份有限公司

副本：陳鄺貞君、呂君木君、賴惠卿君、江美雲君、洪金龍君、陳雪娥君、洪慧芬君、洪麗芬君、洪靜怡君、楊西堂君、陸新春君、盧美珠君、張淑昭君、林志宏君、陳儀甄君、謝詩文君、莊春林君、陳俊雄君、林素丹君、張瑞芬君、楊月黎君、湯秀華君、洪玉滿君、洪芳美君、洪義信君、洪志誠君、劉秀蓮君、蕭玉梅君、李宗龍君、李怡慧君、雷碧蘭君、徐秀英君、陳永成君、張春綱君、李紹鑑君、張嘉興君、賴玉蓮君、洪仙紋君、張中台君、黃楊桂枝君、臺北縣政府城鄉發展局更新事業科、臺北縣政府城鄉發展局都市設計科(均含附件)

代理局長 張邦熙

單位發文

城鄉局

第1頁 共1頁



0980483931

「臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫」

第二次專案小組會議紀錄

開會時間：98 年 6 月 11 日（星期四）上午九時三十分

開會地點：臺北縣政府 29 樓 2918 會議室

主持人：林委員旺根、白委員仁德

記錄：朱沛婕

出席單位及人員：詳簽到簿

壹、主席致詞：略

貳、作業單位說明：略

參、實施者簡報：略

肆、陳情人意見陳述

一、陸新春（區運路 61 號）

都市更新條例立法意旨本應考量整體開發及促進公共利益，建議委員會能責成實施者再與周邊地主協調溝通，朝向整體開發方向進行。

二、陳鄒貞（1784、1784-1 地號）

1. 實施者進行本案三年多來，始終未與本人進行協議或提出明確的合建條件，若實施者經其專業精算後仍堅持本人土地不應享有與已簽私契約所有權人相對等之權利價值，為避免本人土地妨礙本都更案之進行，敬請委員會准予本人之土地退出本都更案。

2. 另代表單元範圍外地主發言，不贊成實施者所提廢改道方案（經主席詢問在場計有 6 人不同意廢改道方案，名單詳如簽到簿）。

伍、各單位意見

一、國產局北辦處（書面意見）

案內板橋中山段 1785、1793-23、1793-24 地號等 3 筆國有土地，業經實施者富鉅鼎建設股份有限公司於 98 年 5 月 14 日預繳承購上述 3 筆國有土地之保證金及出具切結書。倘事業計畫核定後，該公司未依規定繳價者，國有土地將以參與權利變換方式辦理。

二、交通局

1. 請實施者說明廢改道後出入動線規劃及道路寬度設計。

2. 本案基地開挖是否影響基地南側中山路 1 段 154 巷使用，請補充說明本案配合此巷道缺口規劃設計內容。

三、工務局

有關工務局處理廢改道程序如下述：首先，應取得廢改道影響所及範圍內居民同意書；其次，由工務局會勘並針對廢改道產生之交通動線影響等問題進行審議，審查完畢後公告 30 日；倘公告期間周邊居民仍有意見，將針對民眾所提意見接續審議。

四、消防局

建議改道後 6 米道路之路寬再擴大。

五、板橋市公所

1. 實施者所提廢改道方案對周邊居民出入影響甚鉅，請再考量動線規劃與排水系統設計等問題。
2. 本案欲申請捷運 500 公尺範圍內之更新獎勵，請補充說明配合規劃設計事項及其對本區之貢獻。

陸、會議結論

一、都市設計

1. 簡報與書面內容應一致且完整，以利審查。
2. 請補充說明廢改道後之車行與人行整體動線規劃。
3. 空橋系統為新板特區之規劃特色，其對整體環境有益，請實施者補充本案興建空橋之利弊分析，俾利審議。
4. 請套繪本基地配置圖與現況圖，補充說明本案人行步道、照明系統、植栽設計等規劃內容與周邊系統之連結性。
5. 報告書中車位數量誤植部分與地下室設計圖面請一併修正。
6. 請實施者具體說明分期分區計畫規劃內容，以供參考審議。

二、都市更新

1. 針對前次會議結論修改事項，請於簡報中清楚說明修正前後內容差異，以利委員審查。
2. 本案廢改道部分，是否適用都市更新審議原則第 4 或第 5 點，請實施者補充相關通行影響分析說明，俾利審議。另考量原居民之使用及通行權益，建議將中山路 1 段 154 巷 3 弄現有 5 層樓建物一併納入更新單元，請實施者與相關住戶溝通協調，並於報告書中敘明協商過程與結果。
3. 本案非屬完整街廓，且部分未納入更新單元之土地未臨接計畫道路，依實施者簡報內所提之分期分區配置構想，未敘明如何達成整體開發之方法策略，請補充整體開發可行性供委員參考，另報告書相關內容請一併補正。
4. 本案係屬「變更新板橋車站特定專用區細部計畫」之土地，請作業單位查明該區土管規定應負擔之義務是否有重複獎勵之疑義，俾利審查更新獎勵參考。
5. 本案擬申請更新容積獎勵△F5-1「符合地方發展特性」部分，請補充說明配合規劃設計事項與相關設施設置之必要性。
6. 請實施者補充本案容積移轉操作機制，確保資訊公開透明。
7. 有關財務控管方式，請實施者提供銀行信託草案內容供審議參考，以落實本案後續工程監督之進行。
8. 本案報告書之章節內容、拆遷安置計畫及植栽計畫有缺漏部分，請依範本及審議原則檢討修正。
9. 有關人民陳情意見回應，詳後附陳情意見綜理表。

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機303
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ3412@ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區府後街一巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國101年12月28日
發文字號：北城更事字第1015234232號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送101年12月18日「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆（原22筆）土地都市更新事業計畫案」第6次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本局101年12月12日北城更事字第1015233833號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議記錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議記錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點（略以）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後，...實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。...」請富鉅鼎建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：黃委員明達、謝委員慶達、何委員德富、陳委員玉霖、趙委員正義、蔡委員仁捷、曹委員奮平、王委員文安、彭委員建文、胥委員直強、錢委員學陶、褚委員瑞基、王委員秀娟、富鉅鼎建設股份有限公司、財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、新北市板橋區公所、新北市政府工務局、新北市政府交通局、陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、林幹事亨杰(交通局)、江幹事怡瑩(都設科)、邱幹事信智(審議科)、劉幹事憲祥(開



發科)、羅幹事偉基(測量科)

副本：張中台君、江美雲君、洪金龍君、洪義信君、洪玉滿君、劉舒慶君、劉舒裕君、李淑惠君、詹秀君、蕭玉梅君、陳永成君、徐秀英君、洪叔生君、張美貞君、洪儷芬君、洪吉亮君、陳志員君、林宜德君、雷碧蘭君、林議員國春、張議員宏陸、王議員淑慧、曾議員煥嘉、劉議員美芳、李議員婉鈺、周議員勝考、廖議員裕德、林議員水山、羅委員道榕、張委員邦熙、張委員效通、陳委員美珍、廖委員國誠、黃委員潘宗、張委員能政、陳委員龍泉、江委員晨仰、爵鼎都市建築股份有限公司、陳廷杰建築師事務所、新北市板橋區公所深丘里辦公處、社團法人新北市都市更新學會、新北市地政士公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

局長 張 璠

裝

訂



線

「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆（原 22 筆）
土地都市更新事業計畫案」第 6 次都更暨都設聯審專案小組
會議紀錄

開會時間：101 年 12 月 18 日（星期二）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 25 樓 2522 會議室

主持人：黃委員明達、王委員秀娟

記錄：鄧涵瑛、許金明

出席單位及人員：詳簽到簿

壹、主席致詞：略

貳、作業單位說明：略

參、實施者簡報：略

肆、陳情人意見陳述

一、蕭玉梅代表人（中山路 1 段 154 巷 21-3 號 4 樓）：

1. 本案整體時程已超過 10 年，希望審議能盡量迅速定案。
2. 本案容積率僅申請 600% 以下，在中和區南華街已達 654%，為何本案無法提高容積。
3. 有關拆遷補償費，是否依據本案第 6 次專案小組報告書中第 14 章拆遷安置計畫拆遷補償費發放？
4. 請實施者儘可能依地主合約及協議書所載坪數規劃，減少差價負擔或低於原有坪數問題。
5. 雨遮是否計算銷坪？
6. 請實施者在陽台部分規劃不要過大，另公設比部分勿過多，避免後續維護問題。

二、雷碧蘭代表人（中山路一段 154 巷 21 號 2 樓）：

過去實施者曾說明本案為一般住宅使用，但第 5 次專案小組會議結論述明 1 至 3 樓應作為商業使用，而本次報告書中又將 2 樓規劃為住宅及公設部分，我們堅持 2 至 3 樓層作為商業使用。

三、 陳永成（中山路一段 154 巷 19 號 2 樓）：

補充，1 至 3 樓應作為商業使用，提高使用價值，且依土地使用管制規定，其應設立獨立出入口，請實施者依規定配置。

四、 徐秀英代表人（中山路一段 150 巷 21 號 1 樓）：

本案在 1 樓規劃有 3 間店鋪，但卻有二支柱位皆規劃於我們的屋內，而鄰近另一間卻沒有任何柱位，實施者表示建築設計不能調整，這對於我們非常不公，希望實施者能做合理處置。

五、 陳太太（中山路一段 154 巷 3 弄 16 號）：

1. 針對 154 巷 3 弄廢巷部分，雖目前本地已有其他都更案在推動，但時程尚不明確，如廢巷將造成我們安全及出入問題。
2. 目前在本地地勢較低，如本案施工恐將造成嚴重淹水，請實施者注意排水問題，且此南側基地鄰近住宅，開挖地下室亦可能影響我們居家安全。

伍、 各單位意見：

一、 財政部國有財產局臺灣北區辦事處（書面意見）：

1. 本案「外接水、電、瓦斯管線之工程費用」、「鑽探費用」、「地籍整理費」及「鄰房鑑定費」之提列單價偏高，請責成實施者依新北市專案小組會議通案原則所定單價修正。至本案共同負擔比例達 48.90%是否合理，請城鄉局就容積移轉及共同負擔提列之合理性秉權審酌。
2. 查事業計畫書（第 6 次專案小組版）第 107 頁拾玖、其他應加表明之事項略以「實施者已於 98 年 5 月 14 日預繳保證金，後續擬依相關規定以讓售方式取得國有土地。」，惟查財政部 98 年 8 月 3 日台財產改字第 09850003574 號令修正發布之處理原則業已刪除該原則第 8 點規定，爰請實施者將上述文字刪除。另新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號國有土地倘未於事業

計畫核定前變更非公用財產移交本處接管，該筆國有土地無法併同本局經管同段1785地號等2筆國有土地依處理原則等規定讓售予實施者，故亦請實施者刪除併同本局經管國有土地申購等文字，以符實際。

二、 財政部國有財產局（電洽通知）：

無意見。

三、 本府工務局（書面意見）：

1. 有關停車獎勵設置及檢討之相關問題，既經建築師說明已取消，本局無意見。
2. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。
3. 請將建築面積套繪於1樓平面並上色。
4. 請將建築線及區界線標示於1樓配置圖上。
5. 請將由建築線至緩衝空間至出入口之動線標示於圖面。
6. 1樓緩衝空間外之陽台不符規定請取消。
7. 車道坡度、寬度請依規定標示。
8. 有關2樓以上過樑上設置構造物部分，請依新北市建照業務工作手冊05-26檢討。
9. 請說2樓以上明特別安全梯外側過樑設置之合理性及安全性，及15樓以上右上側挑空之合理性，並注意於公寓大廈規約加註不得二次施工等相關字樣。
10. 15至26層平面圖部分，廁所外之雨遮請取消。
11. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
12. 27樓左下角及右下角之露台有頂蓋，請修正。
13. 立面與平面部分不符，請修正。
14. 特別安全梯排煙室請依規定整座設置。
15. 屋突層水箱請與周邊留設淨尺寸45公分空間。

16. 地下 1 層垃圾處理室裝卸車位請勿以虛線標示。

四、 本府都市更新處：

有關陳情人所提審議時程問題，本案事業概要係自 97 年 4 月申請報核，97 年 7 月核准；事業計畫則是自 98 年 8 月申請報核，至 99 年底已召開 5 次專案小組會議，惟實施者係於 101 年 9 月 12 日才提送第 6 次專案小組版計畫書送府審查。市府係以加速推動都市更新為目標，絕無延宕審議期程之情事，後續也將儘量配合提高審議效率。

陸、 會議結論：

一、 都市設計：

1. 請依實際現況套繪鄰棟建築、植栽種類、鋪面、高程、自行車道系統、空橋、燈具等，以作為本案設計參考依據，另以剖面圖檢討基地邊界與周遭環境關係。
2. 申請容積移轉獎勵部分，依規定應對週遭環境提出友善方案，並請補充說明送出基地用地屬性、面積及與基地距離。
3. 請補充基地建築線指定圖以確認現有巷道位置，有關廢巷與改道問題，請洽相關單位釐清後另於報告書內檢附相關文件以作憑據。
4. 請詳細說明基地內通路如何與鄰地銜接、未來封巷後如何使用，其通路過長導致實際綠化面積減少，請設計單位檢討改善。
5. 汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地，另以順平無高差處理車道與人行交叉空間，並設置警示設施，以維持行人安全。
6. 自行車道建請與本區自行車路網連結，並於室內留設自行車車位。
7. 本案高層建築緩衝空間，四面皆有牆面包圍，其有無違反建管

相關法令規定，請設計單位洽工務局釋疑，另請補繪高層建築緩衝空間內之鋪面。

8. 請於圖面標示地下開挖範圍，並以剖面檢討植栽覆土深度與地下室關係。
9. 設於基地外之喬木，不得列入法定數量，請重新檢討。
10. 本案格柵皆設置建築外框結構上，未來恐有違規使用疑慮，請設計單位合理檢討並修正。
11. 地下室垃圾暫停車位設於樓梯下方，請以剖面圖檢討淨高，是否符合法規規定。
12. 請說明圍牆範圍，並依本市都審原則規定留設。
13. 景觀休憩區內進排風口應避免影響行人與公共活動之關係，請另以剖面圖檢討說明。
14. 景觀高燈數量與平面圖不符，LED 地燈與植栽重疊部分如何處理，請說明。
15. 報告書圖面應標示必要之高程、尺寸、剖面與空間名稱，請補充。
16. 請確實逐條檢討土管要點及本市都審原則。

二、都市更新：

1. 有關本案申請廢改道涉及鄰地建築線部分，雖鄰地業已申請辦理都市更新，惟考量兩案開發時程不一致，無法確保鄰地之建築權，故請實施者與作業單位及測量科再行研議，提出相關方案供委員參考。
2. 針對陳情人對於新舊法規適用、使用型態及建築配置部分之疑慮，請實施者與相關所有權人妥予說明其內容及利弊，並加強溝通協調，以利後續審議。
3. 有關容積獎勵部分請依下列意見補充修正：

- (1) 本案申請之各項容積獎勵未依規定檢討，請依 93 年 11 月 24 日公布之都市更新地區建築容積獎勵核算基準（以下簡稱「容獎核算基準」）及本市都市更新審議原則（以下簡稱「審議原則」）逐項檢視並加強說明。
- (2) 本案申請社區公益設施免計容積部分，依「容獎核算基準」並無該項獎勵，請配合修正。
- (3) 申請△F5-1-1（符合地方特性）、△F5-1-2（火車站 500 公尺範圍內）、△F5-1-4（配合地方重大建設）之容積獎勵額度，請依「審議原則」檢討計算。
- (4) 申請△F5-2 獎勵項目，其留設之人行步道應大於都市計畫、消防、建築及其他相關法令以規定相關退縮寬度達淨寬 1 公尺以上始得核計，請檢討修正。
4. 本案申請土地使用管制之規模獎勵部分，請於計畫書之土地管制要點章節中載明。
5. 有關住宅單元數量前後文不一致，拆遷安置計畫、財務計畫及 2 樓以上平均單價有部分數值及文字誤植，請修正。
6. 本案實施方式為協議合建，財務計畫內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」格式修正。
- 三、請依相關單位及委員意見檢討建築規劃設計、容積獎勵項目及相關內容，修正後提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。
- 柒、散會：17 時 20 分

召開「擬定新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫計畫案」第六次都更暨都設專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 101 年 12 月 18 日(星期二) 下午 2 時 30 分

貳、地點：新北市政府 25 樓 2522 會議室

參、主持人：黃委員明達、謝委員慶達

出(列)席單位/人員：

出席人員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員明達	黃明達	謝委員慶達	
	何委員德富	何德富	陳委員玉霖	陳玉霖
	趙委員正義		蔡委員仁捷	蔡仁捷
	曹委員奮平	曹奮平	王委員文安	
	彭委員建文		胥委員直強	
	錢委員學陶	錢學陶	褚委員瑞基	
	王委員秀娟	王秀娟		

列席 單位/ 人員	單位	職稱	簽名處
	財政部國有財產局		(請假)
	財政部國有財產局台灣 北區辦事處		(請假)
	本府工務局		(請假)
	本府交通局		
	本府都市更新處政風室		
	本府都市更新處		吳維清
	本府都市更新處		許金明
	陳幹事志隆(工務局)		
	陳幹事弘益(地政局)		
	林幹事亨杰(交通局)		
	邱幹事信智(審議科)		
	江幹事怡瑩(都設科)		許金明
	劉幹事憲祥(開發科)		
	羅幹事偉基(測量科)		
	林幹事朝賢(交通局)		

	新北市板橋區公所		
	新北市板橋區公所		
	深丘里辦公處		
廠商	單位	簽名處	
	實施者: 爵嶺都市建築股份有限公司	始安立	周北毅
	規劃單位: 富鉅鼎建設股份有限公司	王華德	陳雨(均)
	規劃單位: 陳廷杰建築師事務所		陳廷杰
與會單位	單位	簽名處	單位
	社團法人 新北市都市更新學會		新北市地政士公會
	新北市建築開發商業同 業公會		中華民國 全國建築師公會
	新北市建築師公會		中華民國不動產估價師 公會全國聯合會
	新北市 不動產估價師公會		

議 員	劉美島	沈吳貴珍
	曾煥嘉元	
陳 情 人	陳志賢	林育德
	沈悅振	張美貞
	陳侯煥	黃麗芬
	沈玉滿	
	陳永明	

「臺北縣板橋市中山段 1781 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫」

第四次專案小組會議紀錄

開會時間：99 年 8 月 31 日（星期二）上午九時三十分

開會地點：臺北縣政府 29 樓 2918 會議室

主持人：林委員旺根

記錄：朱沛婕

出席單位及人員：詳簽到簿

壹、主席致詞：略

貳、作業單位說明：略

參、實施者簡報：略

肆、陳情人意見陳述

一、洪亮吉

各位好，我代表後方住戶對廢改道發表意見，實施者富鉅鼎公司確實前於 98 年 10 月召開廢改道說明會，惟該次會議較像是該公司單向的說明會，而不是雙向的討論會，我們的陳情並沒有得到正面回應，該廢改道規劃案並沒有讓我們住戶充分理解並參與，感覺沒有受到尊重，此廢改道案對於我們位處基地後方的土地使用將造成很大的影響。

二、洪玉滿

那個巷子我們繳地價稅已經 40 多年了，三分之二的土地是我們的，現在要把巷子封起來是否合理？

三、陳鄺貞（1784、1784-1 地號）

都市更新鼓勵大面積整體規劃設計，富鉅鼎公司目前僅整合更新單元面積 550 坪，基地面積小限制多，產品規劃設計不佳，有損參與更新戶之權益。且該公司與我們的溝通協調始終不具誠信與善意，不願提供歷次修正計畫書中相關建築設計與獎勵申請等內容，並威脅要把本人的土地劃出更新單元外，也表示不讓我們參與權利變換。本人擔心繼續參與本案恐對本人權益有所損害，因此於今年 5 月初以書面方式向縣府提出退出本更新案之請求，請委員會予以裁量。

四、徐秀英（154 巷 21 號）

本案辦理時程為什麼拖那麼長，是否與新修正土管所規定綠軸及空橋等內容，讓案子遲遲無法推動？

五、洪先生（154 巷 3 弄 24 號 4 樓）

本案興建完成後，該公寓大廈管理委員會是否有權將此廢改道範圍通道改為基地內私有通路，不讓我們後方居民通行，損害我們的權利？另廢改道範圍土地屬國有土地，實施者是否有權做規劃？

柒、會議結論

1. 有關縮減更新單元部分，考量範圍完整性及地主意願，請實施者再次與1784、1784-1 地號土地所有權人溝通協調，倘該所有權人經協調後仍欲退出本更新案，請實施者配合調整更新單元範圍（排除原更新單元地號1784、1784-1、1793-23 部分、1793-24 等 4 筆土地）並修正事業計畫內容提下次會議續審。
2. 有關本案捐贈公益設施之面積、位置及用途部分，請實施者再與財政局等相關單位溝通並檢討修正以符實際需求及相關規定。
3. 本案倘依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第二次通盤檢討）書」規定申請獎勵，相關土管內容應一併依規定辦理，不符部分請修正。另停車獎勵及空橋規劃部分請依都設科意見修正。
4. 財務計畫共同負擔比例明顯過高，有關共同負擔提列項目及費用請依「臺北縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」規定檢討修正。

正本

檔 號：
保存年限：



新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：鄧涵瑛

電話：(02)29506206 分機303

傳真：(02)29506552

電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國102年5月16日

發文字號：北城更事字第1020003351號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送102年5月6日「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第7次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本局102年4月30日北城更事字第1020002844號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議記錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議記錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點（略以）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後，...實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。...」請富鉅鼎建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：黃委員明達、唐委員明健、曹委員奮平、陳委員玉霖、王委員文安、彭委員建文、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、王委員俊雄、王委員秀娟、林委員聖峯、洪委員迪光、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、陳幹事志隆(工務局)、林幹事亨杰(交通局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司、陳廷杰建築師事務所

副本：林議員國春、張議員宏陸、王議員淑慧、曾議員煥嘉、劉議員美芳、李議員婉鈺、周議員勝考、廖議員裕德、林議員水山、羅委員道榕、張委員邦熙、張委員效通、廖委員國誠、張委員能政、陳委員龍泉、林委員福居、社團法人新北市都市更新學會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、江美雲君、成傳泰君、李淑惠君、林宜德君、洪玉滿君、洪吉亮君、洪叔生君、洪金龍君、洪義信君、洪儷芬君、徐秀英君、張文武君、張中台君、張美貞君、陳永成君、陳志賢君、陳侯慎君、陳雪娥君、詹秀君、劉舒裕君、劉舒慶君、蕭玉梅君、蘇嫻靜君、雷碧蘭君、新北市板橋區公所(含附件)、新北市板橋區公所深丘里辦公處、新北市政府都市更新處政風室邱主任議樂、新北市政府都市更新處



局長 張 璠

訂

線

「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第7次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：102年5月6日（星期一）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：黃委員明達、唐委員明健 記錄：鄧涵瑛、許金明

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報（略）

陸、陳情人意見

一、徐秀英：

為本都更案1樓店鋪第2間內有2支柱子，整支全在店鋪內，顯得非常突兀，陳請實施者由屋內整支柱子改成與隔壁各佔半支柱子，以求公平合理。

（一）本事由在第6次都審專案小組會議時就已提出，並經該次會議主席及各審查委員裁示，實施者須設法改善，使之公平合理，並與意見提出人徐秀英協議。當時實施者也在會中答覆，會協議此事。

（二）事隔至今實施者皆未與提議者協議，又本次更新內容也未見對此事改善。

（三）就上次會議主席所提及，都更要三贏：住戶贏、實施者贏、政府贏，請實施者改善。

二、張中台（代表人張太太）：

我們一直以來皆是贊成更新，但聽聞其他戶由權利變換契約改為協議合建契約時有調整合約內容，期望實施者能秉持公平、公開的態度，不要讓我們分配與其他住戶差距太大，也希望實施者能與我們再溝通說明相關內容。

三、洪金龍（中山路1段154巷3弄24號3樓）：

（一）不同意廢巷廢弄。因沒有配套方案會造成後方住戶出入不便，且水溝亦無排水設計，將造成淹水。

（二）經住戶一再陳情均無建設公司人員來說明或溝通。

四、蕭玉梅【書面意見】

申請人（地主）與實施者（富鉅鼎建設股份有限公司）間，因

私約尚未解決，祈 貴局及都更委員會在此問題未解決前，請勿將本都市更新案送大會決議。(如解決會函呈 貴局及貴處)

五、 張議員宏陸辦公室石主任：

- (一) 現有巷道(中山路1段154巷3弄)周邊有許多民眾陳情，表示該巷道涉及居民出入，不能廢巷，且其有利於實施者的容積獎勵部分，皆請實施者再加強與當地居民溝通說明。
- (二) 有關徐秀英小姐陳情表示實施者的溝通不足，且當初曾提及未分配車位之補償問題，但並未持續協調，請實施者再持續協商。
- (三) 考量整體規劃，本案南側鄰地1784、1784-1、1793-23、1793-24等地號是否曾協調納入本更新單元範圍？

【實施者綜合回應】

- (一) 本公司與徐秀英之歷次協調會議資料，皆已整理於本案事業計畫書附錄十八，後續將再持續與陳情人溝通。
- (二) 有關張中台先生陳情意見，本公司澄清本案絕無黑道介入與家庭騷擾之情事。針對所有權人合約部分，以目前申請獎勵值試算，陳情人依合約分得面積比例約 66% (含容積移轉費用)，已充分表達善意，然本公司仍本最大責任在顧及全體所有權人權益下持續協商。
- (三) 有關廢巷部分，本公司已依第3次專案小組會議紀錄於98年10月28日辦理相關說明會，並將廢巷相關事項充分告知陳情人。有關建築權問題，本案屬公告免指定建築線地區並應採都市更新整體開發辦理，且鄰地已有其他更新案推動中；針對本案開挖施工當依相關法令規範且分期分批施作，以保障鄰房安全及行人通行，且不影響鄰地地主之權益，並於開工前辦理鄰房鑑定，以維護雙方權益；停車配套部分，後續將釐清現況後再與陳情人商討；另防災配套部分，本公司將預留空間提供緊急車輛通行。

【作業單位回應】

有關陳情人所提意見請實施者加強溝通，且相關協調會議及過程建議錄音、錄影，並務必製作會議紀錄，避免後續爭議。

【主席綜合回應】

- (一) 本案係採協議合建方式實施，後續的分配內容涉及住戶與實施者間之私契約，請實施者與住戶妥善溝通協調，俾利本案推動進程。
- (二) 本案實施方式由權利變換改為協議合建，實施者應清楚告知地主改為協議合建後之稅賦負擔相關權利義務，如土地增值稅等由誰負擔。
- (三) 本案申請廢止巷道「中山路一段 154 巷 3 弄」涉及鄰地的通行及安全性問題，請實施者針對消防安全、緊急出入、施工計畫等研擬相關方案，並與當地居民妥善溝通說明。
- (四) 本案地下室開挖部分與鄰房相當近，請實施者提出相關地質資料並說明施工期間相關安全措施，以確保周邊居民之居住安全。
- (五) 本案南側鄰地 1784、1784-1 等地號係地主於 99 年 5 月 27 日以書面意見表示欲退出本更新範圍，且本案於第 4 次小組會議結論：「…倘所有權人經協調後仍欲退出本更新案，請實施者配合調整更新案範圍…。」而因實施者協調地主不成，故併同國有財產署北區分署土地 1793-23、1793-24 地號一併排除。此 4 筆土地目前已納入「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 78 筆土地都市更新事業計畫案」辦理都市更新，並已辦理公開展覽完竣。

柒、 相關單位意見

財政部國有財產署北區分署【書面意見】：

- (一) 依 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布之新北市都市更新審議原則附表二所載，若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。惟本案共同負擔比例達 48.90%，仍請秉權審議各項費用提列之合理性。
- (二) 另新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號國有土地倘未於事業計畫核定前變更非公用移交本署接管，該筆國有土地無法併同本署經管同段 1785 地號等 2 筆國有土地依處理原則等規定讓售予實施者，故仍請責成實施者刪除併同本署經管國有土地申購等文字(事業計畫書【第 7 次專案小組會議】版第 18-1

頁)，以符實際。

捌、委員綜合意見：

一、都市設計：

請實施者依下列及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審查：

- (一) 請說明土管及都更等相關法規申請容積獎勵之適用時間點，並以面積計算圖說明獎勵範圍與計算值。
- (二) 本案施工中及完工不得對鄰地交通動線有所影響，應保持車輛通行功能，請詳圖說明。
- (三) 申請容積移轉應對週遭環境提出友善方案，建請移除大廳以通透式開放空間連繫東南向景觀休憩區。
- (四) 基地西北向 8 公尺通道，建請完全獨立供行人通行，車道請設於基地東南向與鄰地住戶共用一處進出口。
- (五) 汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地，另以順平無高差處理車道與人行交叉空間，並設置警示設施，以維持行人安全。
- (六) 公共自行車道上請移除長型地燈，以避免雨天路滑影響行車安全。
- (七) 請檢討自行車位數量並附設停車架，戶外自行車位應避免與汽車道有所衝突，另於自行車道與公共自行車道銜接處設置指示標示。
- (八) 本府工務局已加強取締新板特區開放空間違規使用，有關高層建築緩衝空間設於室內，開發單位應告知住戶，該空間屬半戶外空間不得封閉使用，並納入規約註明，以免日後紛爭，另請補繪高層建築緩衝空間之鋪面。
- (九) 本案屋脊裝飾物達 16 公尺，請降低高度以減緩對環境衝擊。
- (十) 請增加本案實質綠化面積，有關喬木設計，其覆土深度應達 1.5 公尺，並以剖面圖檢討覆土深度與地下室關係。
- (十一) 請說明本案圍牆設置範圍，並依本市都審原則規定留設。
- (十二) 請以面積計算圖檢討本案地下開挖率是否符合規定。
- (十三) 景觀休憩區內進排風口應避免影響行人與公共活動之關係，請另以剖面圖檢討說明。

- (十四) 請說明空調主機、設備管線設置位置，並加以遮蔽美化。
- (十五) 垃圾暫停車位請設於垃圾貯藏室旁，並以剖面圖檢討車位淨高是否符合相關規定。
- (十六) 一樓平面圖應標示必要之高程、尺寸與剖面圖，請補充。
- (十七) 報告書內容請確實依會議決議事項修正，經都市設計科確認再行排會後聯審。

二、 都市更新：

(一) 廢巷申請部分

本案實施者考量都市更新整體規劃開發，申請廢止巷道「中山路一段 154 巷 3 弄」依第 3 次專案小組會議結論原則同意，然本案涉及該巷弄鄰地的通行及安全性問題，請實施者於事業計畫書內以專章詳述，並詳述本案施工中、完工後及周邊地區開發後等各階段之相關配套措施（包含相關圖說），另請針對所提消防安全、緊急出入、施工計畫等相關方案與當地居民妥善溝通說明，以利後續審議。

(二) 容積獎勵部分

1. 本案申請△F3-2 獎勵部分，因本市都市更新地區建築容積獎勵核算基準(93.11.24)無捐贈本市都市更新基金相關規定，故本項獎勵不符規定，請刪除。
2. 本案申請△F5-1-1 獎勵部分，請實施者依下列意見再檢討修正。
 - (1) 本案配合周邊公共使用空間及步道提供夜間照明，申請 2%容積獎勵，然依市府以往審議個案，此項主要是針對商業區給予鼓勵，本案屬特專一，且僅 1 樓作商業使用，不符本項獎勵之精神，請刪除。
 - (2) 本案以設置專業藝術家美化市容之公共藝術，申請 2%容積獎勵，然該作品目前規劃於基地南側現有巷道（中山路 154 巷 3 弄）及新府路人行步道交叉口，其位置是否適當？請實施者再檢討修正。
 - (3) 本案以現有巷道（中山路 154 巷 3 弄）現址仍維持供居民通行，申請 2%容積獎勵，然該通道是否為本基地內通行所需？且未來周邊地區開發完成後，該通道是仍有留設必要？請實施者再檢討修正。

- (4) 針對綠建築銀級候選證書申請 6%獎勵部分，請敘明相關綠建築標章之申請內容及相關管理維護計畫（含維管費用）。
3. 本案申請△F5-1-2 獎勵部分，有關認養新府路二側人行道僅以示意圖表示，請實施者詳細說明所採用建材、植栽及預算部分（包含相關圖說）。
4. 本案申請△F5-1-4 部分，依計畫書內規劃構想，北側留設寬 8 公尺通道屬汽機車出入車道，與策略性再開發地區之步道系統規劃原意不符，請實施者再檢討修正。
5. 本案申請△F5-2-2 獎勵部分，請實施者確認 96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫（第三、四、八、九點土地使用分區管制要點）書之退縮規範是否包含本案基地範圍，以利核算獎勵額度，此部分請作業單位協助釐清。
6. 本案所申請容積獎勵多以捐贈經費方式取得，請實施者加強說明其公益性或對環境之貢獻。
7. 本案所申請之容積獎勵項目內容多與容積移轉環境友善方案重疊，請檢討釐清。

（三）財務計畫部分

1. 本案成本收入分析部分，請實施者依本市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項填列。
2. 本案事業計畫書附錄五、信託草約第 12 條有關丙方續建事宜之第 2 點：「…丙方執行續建事宜若涉及融資銀行權利者，應先製作「續建執行計畫報告書」送請融資銀行認可後執行，…」不甚合理，請實施者確認條文內容後修正；倘實施者擬將融資與信託分 2 家銀行辦理，請補充。

（四）估價報告書部分

1. 本案第 2 次報核為 98 年 3 月，但價格日期採用 98 年 4 月，請實施者說明原因或修正。
2. 本報告書採用新成屋標準估價，請實施者修正為以預售屋進行估價。
3. 第 29 頁租金總調整率表過於粗略，請修正。
4. 第 33 頁，總費用率為未含折舊提存率，但最終決定收益資本化率又含折舊提存率，請實施者於計算公式中詳細說明折

舊提存部分。

5. 第 34 頁收益資本化率推估部分，一般而言租金越低，總費用率應越高，請實施者再檢討其租金水準區隔與總費用率的合理性。
6. 第 35 頁價格調整部分，面積較大不宜向下調整，請修正。

(五) 公寓大廈規約草約部分

1. 有關保障鄰地既有通行權部分，請於草約中說明所保留通道之位置及面積、保留通行之期間等相關事項。
2. 本次草約中將防災中心列為專用部分，請修正。
3. 針對本案綠建築銀級候選證書申請 6%容積獎勵，其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約(請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、後續維護管理計畫，並保用 15 年以上不得任意變更)，且未來應納入銷售契約。

(六) 因本案採協議合建而非權利變換方式，無法依都市更新權利變換實施辦法第 23 條辦理分割測量，故針對本更新單元內公有土地 1793-23 地號，請實施者先徵得公有土地管理機關同意辦理分割或假分割，以確定本案基地面積。

(七) 本案計畫書內部分回應與意見不符、多處文字誤植、計算方式不一致部分，請實施者再仔細檢視修正；另針對本案更新後進出入口及鄰地建築情況，請實施者補充較新且範圍較廣之地形圖、空照圖、現況人行與車行出入口等資料，俾利會議之討論。

玖、 會議結論

- 一、 有關人民陳情之相關意見，請實施者參採妥善溝通與加強協調，俾利後續推動進程。
- 二、 本案申請容積獎勵涉及捐贈相關單位部分，請作業單位於下次會議邀請有關主管機關出席。
- 三、 請實施者依相關單位及委員意見修正後提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

壹拾、 散會：17 時 45 分

召開「擬定新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」

第7次都更暨都設聯審專案小組會議簽到冊

壹、時間：中華民國102年05月06日(星期一)下午2時30分

貳、地點：新北市政府19樓1926會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健

出(列)席單位/人員：

出席人員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員明達	黃明達	唐委員明健	唐明健
	曹委員奮平	曹奮平	陳委員玉霖	陳玉霖
	王委員文安(請假)		彭委員建文(請假)	
	黃委員潘宗	黃潘宗	江委員明宜(請假)	
	黃委員國義	黃國義	王委員俊雄(請假)	
	王委員秀娟(請假)		林委員聖峯	林聖峯
	洪委員迪光	洪迪光		

列 席 單 位 / 人 員 +	單 位	職 稱	簽 名 處
	陳幹事志隆(工務局)		
	林幹事亨杰(交通局)		
	陳幹事弘益(地政局)		
	邱幹事信智(審議科)		
	江幹事怡瑩(都設科)		
	劉幹事憲祥(開發科)		
	蘇幹事智宏(測量科)		
	財政部國有財產署		
	財政部國有財產署 北區分署		
	本府財政局		
	本府工務局		
	本府交通局		
	本府城鄉發展局都市設計科		許明
	本府城鄉發展局都計測量科		

列席 席 單 位 / 人 員	單位	職稱	簽名處	
	新北市板橋區公所			
	板橋區深丘里里辦公處			
	本府都市更新處 政風室邱主任議樂			
	本府都市更新處	正工程師	徐子君	
	本府都市更新處		鄧子健	
廠商	單位		簽名處	
	實施者：富鉅鼎建設股份有限公司		[Signature]	
	規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司		[Signature]	
	設計單位：陳廷杰建築師事務所		[Signature]	
與會 單 位	單位	簽名處	單位	簽名處
	社團法人 新北市都市更新學會		中華民國 全國建築師公會	
	新北市建築師公會		新北市 建築開發商業同業公會	
	中華民國不動產估價師公會 全國聯合會		新北市 不動產估價師公會	
	新北市地政士公會			

議員		
	張麗玲 區貴	主任 區佑
陳情人	叶中台	
	徐晉英	
	叶永才	
	洪金龍	
	陳碧嬌	
	張文武	
	陳侯真	
	洪玉滿	

正本

檔 號：
保存年限：



新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：鄧涵瑛
電話：(02)29506206 分機303
傳真：(02)29506552
電子信箱：aj3412@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區府後街一巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國102年9月13日
發文字號：北城更事字第1020007264號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送102年8月30日「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第8次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本局102年8月26日北城更事字第1020006608號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點（略以）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後，...實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。...」請富鉅鼎建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：黃委員明達、唐委員明健、曹委員奮平、陳委員玉霖、王委員文安、彭委員建文、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、王委員俊雄、王委員秀娟、林委員聖峯、洪委員迪光、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

社會局、新北市政府教育局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市板橋區公所、陳幹事志隆(工務局)、林幹事亨杰(交通局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有限公司、陳廷杰建築師事務所

副本：林議員國春、張議員宏陸、王議員淑慧、曾議員煥嘉、劉議員美芳、李議員婉鈺、周議員勝考、廖議員裕德、林議員水山、羅委員道榕、張委員邦熙、張委員效通、陳委員美珍、廖委員國誠、張委員能政、陳委員龍泉、江委員晨仰、林委員福居、社團法人新北市都市更新學會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、江美雲君、成傳泰君、李淑惠君、林宜德君、洪玉滿君、洪吉亮君、洪叔生君、洪金龍君、洪義信君、洪儷芬君、徐秀英君、張文武君、張中台君、張美貞君、陳永成君、陳志賢君、陳侯慎君、陳雪娥君、詹秀君、劉舒裕君、劉舒慶君、蕭玉梅君、蘇嫻靜君、雷碧蘭君、貴住戶、新北市板橋區公所深丘里辦公處、新北市政府都市更新處政風室陳主任建志、新北市政府都市更新處

局長 張 璠



「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆土地都市更新事業計畫案」第8次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：102年8月30日(星期五)上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府19樓1926會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健 記錄：鄧涵瑛、許金明

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、陳情人意見

一、陳侯慎、陳鄺曙、陳鄺貞(中山路1段154巷3弄2號)：

- (一) 反對廢巷，因本人有去新北市政府建管科請教。建管科服務員所言，不能廢巷，若廢巷後就沒有建築線，而後我們房屋都更沒成功，要自己蓋房屋，就不可以拆掉。
- (二) 隔壁牆壁跟我們房屋相連1片壁是1半我們的不可，若要挖地下5樓，我們房屋會傷到。當年5弄房屋改建只挖地基，我們牆壁就裂開，並3弄14號、16號當年只挖地下1樓，就把12號牆壁挖倒下地，請主席、各位長官、委員要替我們做主，要保護我們的房屋。

二、蘇嫻靜(王寬意)-中山路1段154巷19號3樓)：

154巷19、21號，1至3樓為商業用途，現建方規劃為住宅，僅建方與地主2次協商，皆未獲結果。最後一次6月24日協調，建方代表張副總答應儘快解決，事隔2個多月，至今未獲任何回應。現有2項請求：

- (一) 2、3樓地主請求規劃為商業使用。
- (二) 如建方要規劃為純住宅，請建方給地主適度補償。

三、李淑惠(中山路1段154巷3弄16號)

本案後續仍維持中山路1段15巷3弄供公眾通行，但目前現有巷道部分權屬是我們的，所規劃的3公尺通道是否包含我們的部分，請說明。

四、未具名(中山路1段154巷27號)

- 1. 本案基地開挖過深，是否能先提撥保證金？作為日後如房屋受損時的補償金。

2. 本案所規劃的排煙口位於東南隅的開放空間，對我們可能有影響，是否可能調整其位置？

五、蕭玉梅(張先生)-中山路1段154巷21-3號4樓)

本案原預計爭取容積率達600%，經審議調整後本案可能虧損，如建商不願繼續將嚴重影響本案，希望委員能儘量提高都更容積獎勵，讓本案成功。

【實施者綜合回應】

- (一) 本案申請中山路1段15巷3弄廢巷部分，更新後原址仍維持人行通道，其寬度規劃為3公尺已比原既成巷道更寬，退縮3m部分是未涉及李小姐的土地。針對地下室開挖部分，將分階段以連續壁、逆打工法等方式處理，確保施工安全。本公司是希望經審議後，相關施工計畫較為明確，再與陳情人說明有關內容。
- (二) 有關陳情人希望1~3樓皆作商業使用部分，本案過去曾調整法規適用為98年8月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)」，因而修正相關配置(將1~3樓規劃為辦公室)，但審議時未能通過，才又修改適用96年4月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點)」規定；目前本案仍以純住宅規劃，且本公司與地主簽約及送件時皆無辦公室規劃。
- (三) 有關陳情人表示廢巷後將無法依既有建築線單獨申請建照而反對一事，依新板橋車站特定專用區細部計畫規定，本案基地屬特專一(都市更新地區)，為免指定建築線地區，因此未必能單獨申請建照。
- (四) 針對陳情人提出本案開挖過深可能造成鄰損部分，本案一定會辦理鄰房鑑定，確保周邊地主權益。
- (五) 有關陳情人提出排煙口可能影響鄰地部分，目前所設置排煙口位置與周邊住宅仍有一段距離，且東南隅開放空間已規劃植栽，應不影響鄰地。

【委員綜合回應】

- (一) 本案考量都市更新整體規劃開發申請廢止巷道「中山路一段154巷3弄」部分，請實施者更具體說明本案及周邊地區排水設計、各施工階段之消防安全、通行計畫(含緊急出入動線)

及相關配套措施，請於下次會議前先召開說明會向當地居民溝通說明，並將相關意見彙整後作成會議紀錄，提供審議參考。

- (二) 有關本案陳情人提及 2~3 樓作商用部分，考量市府皆鼓勵特專一 1~3 樓作商業使用，請實施者再協調及評估作商用之可行性；如與陳情人協調不成，本案實施方式建議調整為權利變換。
- (三) 本案係採協議合建方式實施，針對各地主所提意見或需求，請實施者再加強說明及溝通協調，提供地主正確知識與資訊；另針對李女士所提部分，請實施者會後提供相關套繪圖。

六、 鄭議員金龍辦公室吳主任：

本案辦理期程較長，目前容積獎勵額度已審議到一定程度，然實施者與地主合約是以當時情形去訂，請委員酌量，也希望能加速辦理。如有需要我們協助協調，也很樂意幫忙各位。

柒、 相關單位意見

一、 市府教育局：

有關本案擬捐贈圓夢基金 2,000 萬元，本局認為其符合公益性。

二、 市府社會局：

本局同意本案捐贈 1,800 萬元，惟考量目前屬高齡化社會，原預定捐贈單親弱勢家庭發展基金部分，希望改為針對老人福利及身心障礙相關設施、設備。

三、 板橋區公所：

1. 本地區已通報為易淹水地區，故建請針對本更新單元周邊排水系統一併研議規劃。
2. 針對認養及基地內人行步道之鋪面設計部分，請採用透水性較佳的。
3. 有關人行步道認養，請實施者後續提出較詳細的施工計畫予本所，並依本市人行道認養要點辦理。

四、 市府工務局【書面意見】：

- (一) 依內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，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) 有關都市更新報告書意見如下：

1. 有關原意見 1、2、6、7、9、11~16 部分，既經建築師說明修正在案，本局無意見。
2. 意見 3 部分，計算範圍仍有誤，請釐清後修正。
3. 意見 4 部分，請釐清廢道之可能性，並注意若無法廢道時本案將為兩宗建築基地。
4. 意見 5 部分，緩衝空間設置位置仍請釐清是否符合法令。
5. 意見 8 部分，仍請說明 2 樓防災中心左側過梁上之雙線構造物為何。
6. 意見 10 部分，仍請依規定修正。
7. 另請地下 5 層請機電空間留設 75 公分通道。
8. 有關建築圖面請詳細標示各空間名稱。
9. 另請一併說明本案法令適用時間，並檢討高層建築專章、無障礙專章等。

(三) 另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

五、 財政部國有財產署北區分署【書面意見】：

- (一) 本案更新範圍內本署經管之同段 1793-23 地號國有土地業於 102 年 7 月 25 日辦竣分割事宜，面積為 38 平方公尺，經審視事業計畫書【第八次專案小組】相關章節，實施者仍以為分割前約計之 36.31 平方公尺計算面積及比例，更新單元總面積亦未更正，請實施者釐正(包含第 18-1 頁所載拾玖、其他應表明事項之本署經管國有土地處理方式內面積及比例)。
- (二) 依 102 年 3 月 14 日新北市政府北府城更字第 1020001283 號令修正發布之新北市都市更新審議原則附表二所載，若實施方式係採協議合建方式者，財務計畫免提列共同負擔項目。查本案共同負擔比例達 48.99%，又較【第七次專案小組】48.90%增加 0.09%，不無偏高之情，仍請秉權審議各項費用提

列之合理性。

捌、委員綜合意見

一、都市設計：

- (一) 請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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備查，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。
- (二) 本案申請容積移轉，所提出供公眾使用通路之環境友善方案，是否與都更獎勵申請項目重複；另請於該空間設置標示牌及相關指示，其日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
- (三) 本案留設 8.5 公尺供公眾使用穿越性開放空間，其人行步道應與車行動線區分，並與鄰地開放空間順平串聯銜接。
- (四) 汽車車道起始點至通路之間請留設 3 公尺緩衝平台，其出入口及與臨接道路出口兩處，請設置警示設施，以維護行人通行安全。
- (五) 本案應採平面式停車為主，請取消機械停車位以降低自設車位數量及開挖面積。
- (六) 垃圾車暫停車位請於垃圾儲藏室旁設置，以不跨越車道為原則。
- (七) 地下室機電設備請依建管法令規定留設 75 公分通道，以供通行。
- (八) 喬木覆土深度應達 1.5 公尺，並以剖面圖檢討全區覆土深度與地下室關係。
- (九) 為降低建築物對環境之壓迫，屋脊裝飾物高度請修正至 6 公尺以下。
- (十) 歷次都市設計審議決議修正事項，請綜整前後修正對照圖表，檢附於都審報告書中。

二、都市更新：

- (一) 本案更新單元內中山段 1793-23 地號已於 102 年 7 月 25 日完成分割，面積為 38 平方公尺，請實施者配合調整相關內容。

(二) 容積獎勵部分

1. 有關本案申請△F5-1-1 獎勵部分，考量該作品與本地區關連性不高，且實施者預定提供之公共藝術品未必能如期購得，故請刪除該部分。本項獎勵值同意給予法定容積 8%之獎勵。
2. 有關本案申請△F5-1-2 獎勵部分，因本基地與捷運站有段距離，實施者亦無法提出自行車位設置之必要性及與整體自行車動線之關連性，故請刪除該部分。本項獎勵值同意給予法定容積 16%之獎勵。
3. 有關本案申請△F5-1-4 獎勵部分，請實施者釐清東南隅所留設之綠化空地是否與綠建築獎勵有重複申請之情形，另考量周邊居民的實用性及開放性，請將該空地以鄰里公園方向調整設計後，同意給予法定容積 10%之獎勵。
4. 有關申請△F5-2 獎勵部分，因本案所採用的細部計畫中未有新府路沿街面應退縮規定，依「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵和算基準」規定：「法令無規定應留設…而自願沿街面留設 2 公尺以上人行步道…」，故請以實際留設面積 125.55 平方公尺(2.5%)計算。
5. 有關申請△F5-4 獎勵部分，同意給予面積 69.78 平方公尺(1.39%)獎勵。
6. 其餘內容請依下列意見修正：
 - (1) 本案配合當地特色規劃設計申請△F5-1-1 獎勵部分，請實施者更具體說明本建築設計與當地周邊建築物的協調性，並以圖面或照片表示。
 - (2) 有關認養新府路二側人行步道部分，請實施者與相關單位釐清是以代金方式或由實施者進行維管，並請提出更詳細的認養維護計畫(包含認養年期、施工圖說、採用建材、植栽及預算等)，並應先與板橋區公所確認內容。
 - (3) 有關捐贈社會局相關經費用途部分，請實施者再與該單位溝通，且相關捐贈程序亦請再與教育局及社會局確認；另本項獎勵額度之計算公式，2 樓以上更新後之平均單價偏低，請修正。
 - (4) 本案所留設開放空間、東南隅綠化空地及退縮通道等，請

實施者於住戶管理規約草案中具體表明供公眾使用及後續管理維護計畫；有關綠建築標章有效期限為 3 年，請於該草約中補充到期後住戶辦理方式，另請編列管理維護費用至該公寓大廈公共基金。

(5) 請實施者具體說明本案對於環境貢獻度，並強化本案與整體環境的串連性(如：本案至板橋車站、捷運等設置的人行動線)。

(三) 有關財務計畫之成本及收入說明部分，請實施者再補充主要收支內容；且前次會議請實施者確認信託契約草案第 12 條續建內容，本次未確實補充修正，請再次確認。

(四) 本案基地北側所規劃之車道及人行步道部分，為配合周邊整體步行動線規劃，請實施者調整人行步道至車道北側，並說明本案與鄰地關連性(含文字、圖面及照片等)。

玖、會議結論

一、有關人民陳情之相關意見，請實施者參採妥善溝通與加強協調，俾利後續推動進程。

二、針對小組會議委員及相關陳情人意見，請實施者務必如實回應，並具體說明實際辦理情形及修正頁次，必要時應檢附相關證明文件。

三、有關廢止既有巷道「中山路一段 154 巷 3 弄」後，特專一是否能不經都更程序、單獨申請建造執照問題，請城鄉發展局計畫審議科協助釐清。

四、有關本案申請都市更新容積獎勵額度部分，倘實施者以本次會議審議結果修正，請依相關單位及委員意見修正後提大會審議；倘實施者仍欲爭取其他獎勵項目或提高額度，則修正後提下次小組審議。相關修正內容請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

壹拾、散會：13 時 20 分

召開「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等19筆(原22筆)土地都市更新事業計畫案」第8次都更暨都設聯審專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國102年08月30日(星期五)上午9時30分

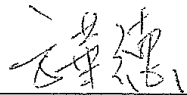
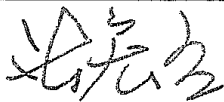
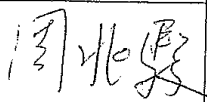
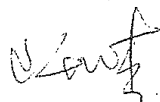
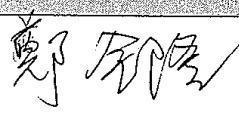
貳、地點：新北市政府29樓2918會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健

出(列)席單位/人員：

出席人員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員明達	黃明達	唐委員明健	唐明健
	曹委員奮平	曹奮平	陳委員玉霖	陳玉霖
	王委員文安 請假		彭委員建文	彭建文
	黃委員潘宗	黃潘宗	江委員明宜	江明宜
	黃委員國義 請假		王委員俊雄 請假	
	王委員秀娟 請假		林委員聖峯	林聖峯
	洪委員迪光	洪迪光		

列席 單位 / 人員	單位	簽名處	單位	簽名處
	工務局 陳幹事志隆		交通局 林幹事亨杰	
	地政局 陳幹事弘益		審議科 邱幹事信智	
	都設科 江幹事怡瑩		開發科 劉幹事憲祥	
	測量科 蘇幹事智宏		財政部 國有財產署	
	財政部 國有財產署 北區分署		本府財政局	
	本府工務局	李淑鈴	本府交通局	
	本府社會局	林昭文	本府教育局	張俊峰
	本府城鄉局 都市設計科	陳宏基 許金明	板橋區公所	林沅緯
	板橋區 深丘里辦公處		本府都更處 政風室 陳主任建志	
	本府都更處	徐子宏	本府都更處	謝永發
	本府都更處		本府都更處	

廠 商	單 位		簽 名 處	
	實施者:富鉅鼎建設股份有限公司			
	規劃者:爵鼎都市建築股份有限公司		 	
	設計者:陳廷杰建築師事務所			
與 會 單 位	單 位	簽 名 處	單 位	簽 名 處
	社團法人新北市 都市更新學會		中華民國全國 建築師公會	
	新北市 建築師公會		新北市 建築開發 商業同業公會	
	中華民國不動產估價 師公會全國聯合會		新北市不動產 估價師公會	
	新北市地政士公會			
議 員	簽 名 處		簽 名 處	
				

陳 情 人	簽名處	簽名處
	陳志賢	陳侯煥
	張中台 (代)	
	汪振 (潘玉梅)	
	劉德榮	
	洪玉滿	

正本

檔 號：
保存年限：



新北市政府 函



220

新北市板橋區府後街一巷5號2樓

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：李芳瑋

電話：(02)29506206分機209

傳真：(02)29506552

電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司(審
議案第二案)

發文日期：中華民國103年2月12日

發文字號：北府城更字第1033411061號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第30次會議紀錄

主旨：檢送103年1月28日新北市都市更新審議委員會第30次會議紀錄，請 查照。

說明：

- 一、依據本府103年1月20日北府城更字第1033410465號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，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/_file/1691/SG/34026/D.html)下載。
- 四、依新北市都市更新審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。故請實施者華鉅開發建設股份有限公司(報告案第一案)、江陵機電股份有限公司(審議案第一案)、富鉅鼎建設股份有限公司(審議案第二案)依前開規定辦理。

正本：許主任委員志堅、張副主任委員璠、呂委員衛青、高委員宗正、羅委員道榕、陳委員美珍、曹委員奮平、張委員效通、何委員德富、張委員能政、彭委員建文、許委員清雄、張委員邦熙、黃委員明達、陳委員玉霖、張委員雨新、王委員文安、黃委員潘宗、江委員明宜、黃委員國義、張委員勝意、陳幹事志隆(工務局)、陳幹事弘益(地政局)、邱幹事信智(審議科)、江幹事怡瑩(都設科)、劉幹事憲祥(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、林幹事亨杰(交通局)、新北市政府地政局、新北市政府綠美化環境景觀處(報告案第一案)、新北市政府都市更新處更新發展科(報告案第一案)、新北市政府消防局(報告案第一案)、新北市板橋區公所(報告案第一案、審議案第二案)、板橋區浮洲里里辦公室(報告案第一案)、華鉅開發建設股份有限公司(報告案第一案)、城林

都市更新股份有限公司(報告案第一案)、蔡智勸建築師事務所(報告案第一案)、新北市政府交通局、新北市政府工務局、財政部國有財產署(報告案第一案、審議案第一案、審議案第二案)、財政部國有財產署北區分署(報告案第一案、審議案第一案、審議案第二案)、新北市深坑區公所(審議案第一案)、新北市深坑區萬福里里辦公處(審議案第一案)、江陵機電股份有限公司(審議案第一案)、日觀實業股份有限公司(審議案第一案)、賴永鏞建築師事務所(審議案第一案)、新北市政府財政局(審議案第二案)、新北市政府社會局(審議案第二案)、新北市政府教育局(審議案第二案)、新北市政府養護工程處(審議案第二案)、新北市政府城鄉發展局都市設計科(報告案第一案、審議案第二案)、新北市政府城鄉發展局都市測量科(審議案第二案)、板橋區深丘里辦公處(審議案第二案)、富鉅鼎建設股份有限公司(審議案第二案)、爵鼎都市建築股份有限公司(審議案第二案)、陳廷杰建築師事務所(審議案第二案)

副本：

陳議長幸進、陳副議長鴻源、顏議員世雄、廖議員正良、蔣議員根煌、鄭戴議員麗香、陳議員永福、高議員敏慧、李議員余典、連議員斐璠、賴議員秋媚、陳議員明義、曾議員煥嘉、金議員中玉、劉議員哲彰、陳議員儀君、許議員正鴻、林議員國春、張議員宏陸、王議員淑慧、劉議員美芳、李議員婉鈺、周議員勝考、廖議員裕德、林議員水山、新北市地政士公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、陳金鐘 君(報告案第一案)、林坤福 君(報告案第一案)、鄧國泉 君(報告案第一案)、張美英 君(報告案第一案)、石程麗華 君(報告案第一案)、曾瑞美 君(報告案第一案)、陳老正 君(報告案第一案)、楊林桂花 君(報告案第一案)、詹朝卿 君(報告案第一案)、吳東海 君(報告案第一案)、蔡明賢 君(報告案第一案)、陳新發 君(報告案第一案)、黃秋蓮 君(報告案第一案)、許沛潔 君(報告案第一案)、吳承杰 君(報告案第一案)、王永鋒 君(報告案第一案)、吳雪玉 君(報告案第一案)、駱照華 君(報告案第一案)、林念慈 君(報告案第一案)、李東昇 君(報告案第一案)、李廖金鑾 君(報告案第一案)、鄭國助 君(報告案第一案)、盧淑美 君(報告案第一案)、李春紂 君(報告案第一案)、洪翠玲 君(報告案第一案)、李佳育 君(報告案第一案)、洪淑惠 君(報告案第一案)、李麗有 君(報告案第一案)、劉悅枝 君(報告案第一案)、謝捷先 君(報告案第一案)、劉美燕 君(報告案第一案)、周云凱 君(報告案第一案)、廖夙惠 君(報告案第一案)、中華郵政股份有限公司(審議案第一案)、成傳泰 君(審議案第二案)、江美雲 君(審議案第二案)、李淑惠 君(審議案第二案)、林宜德 君(審議案第二案)、林新蓉 君(審議案第二案)、洪玉滿 君(審議案第二案)、洪吉亮 君(審議案第二案)、洪義信 君(審議案第二案)、洪叔生 君(審議案第二案)、洪金龍 君(審議案第二案)、洪靜怡 君(審議案第二案)、洪儷芬 君(審議案第二案)、徐秀英 君(審議案第二案)、張中台 君(審議案第二案)、張文武 君(審議案第二案)、張美貞 君(審議案第二案)、陳永成 君(審議案第二案)、陳志賢 君(審議案第二案)、陳侯慎 君(審議案第二案)、陳雪娥 君(審議案第二案)、陳楹佳 君(審議案第二案)、陳郵貞 君、陳亮樺 君、陳郵宏 君(審議案第二案)、黃淳珠 君(審議案第二案)、黃楊桂枝 君(審議案第二案)、詹秀 君(審議案第二案)、雷碧蘭 君(審議案第二案)、劉舒裕 君(審議案第二案)、劉舒慶 君(審議案第二案)、蕭玉梅 君(審議案第二案)、簡婕如 君(審議案第二案)、蘇嫻靜 君(審議案第二案)



訂

線

市長朱立倫

案由	擬訂「新北市板橋區中山段 1781 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫」案		
類別	審議案	案號	第二案
說明	一、實施者：富鉅鼎建設股份有限公司 二、規劃團隊：爵鼎都市建築股份有限公司、陳廷杰建築師事務所 三、法令依據：依「都市更新條例」第 19 條辦理 四、背景說明： (一) 更新單元位置現況： 本案座落新板橋車站特定專用區內，屬第一種特定專用區(都市更新地區)，鄰新府路近區運路，距捷運板橋站 500 公尺範圍內。更新單元計有 19 筆(原 22 筆)土地，面積 1,675 m²(原 1,846 m²)。現況有 5 層店鋪住宅 1 棟，其餘多為 1、2 層磚造建築。 (二) 產權持分情形： 單元內計有 3 筆國有土地面積合計 380 m²，占基地面積 22.69%，管理機關分別為國有財產署(367 m²)、新北市政府工務局(13 m²)，其餘皆為私有土地面積合計 1,295 m²。 (三) 同意比例： 本案報核時，實施者取得更新單元範圍內土地所有權人同意比 68.18%、面積 75.81%；建物所有權人同意比 86.67%、面積 86.56%。報核後，因本案所有權人產權異動，截至 102 年 10 月 30 日止，土地及建物之所有權人及面積同意比皆為 100%。 (四) 規劃構想： 本案規劃興建地下 5 層、地上 25 層 SRC 集合住宅，興建戶數 73 戶(計 69 戶住宅、3 戶店鋪及 1 戶其他單元)，地上 1 層為門廳、店鋪及管理會，2 層為集合住宅及防災中心，3-25 層為集合住宅，計畫容納人口數為 189 人，地下 1 至 5 層共設置 75 部機車停車位、法定汽車位 73 部及自設停車位 28 部，共 101 部。 五、辦理情形概述： (一) 本更新單元屬新板橋車站特定專用區細部計畫土地使用分區管制要點第 13 點之特專一(都市更新地區)，須經本市都市設計審議委員會審查。 (二) 事業概要：97 年 7 月 23 日北府城更字第 0970535392 號函核准暨 97 年 10 月 24 日北城更字第 0970771360 號函變更預定實施者。		

說明	(三) 事業計畫報核：97 年 8 月 29 日。 (四) 公展及公聽會：自 97 年 11 月 20 日起辦理公開展覽 30 日，並於 97 年 12 月 11 日舉辦公辦公聽會。 (五) 第 1 次小組審議：98 年 1 月 14 日(詳附件 1)。 (六) 重行公展及公聽會：本案因未查其報核時私有土地所有權人同意比例僅為 60%，未超過法定門檻，退請實施者依 98 年 1 月 14 日召開之專案小組審查會議結論辦理補正，實施者於 98 年 3 月 9 日依北城更字第 0980094417 號函補正事業計畫送府報核。經查實施者再整合地主陳永成、洪仙紋、劉雪美等 3 人，土地所有權人同意比例增為 68.18%，尚符規定，其法規適用基準日以<u>補件報核日</u>為準。本案於 98 年 4 月 2 日起重行辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 4 月 23 日舉辦公辦公聽會。 (七) 第 2 次小組審議：98 年 6 月 11 日(詳附件 2)。 (八) 第 3 次小組審議：98 年 10 月 5 日(詳附件 3)。本次會議考量特專一整體規劃並增進公共利益，原則同意本案廢改道，惟基地北側改道寬度須達 8M，東側改道寬度須達 6M，另巷道現址仍須維持現況寬度 3M 通道。 (九) 第 4 次小組審議：99 年 8 月 31 日(詳附件 4)，本案實施者於前次小組審議後，依本府 98 年 8 月「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」內容，自行修正事業計畫書所載書圖內容，提專案小組審議。 (十) 第 5 次小組審議：99 年 12 月 13 日(詳附件 5)。本案原更新單元範圍內 1784、1784-1 地號地主於 99 年 5 月 27 日以書面意見表示欲退出本案，實施者於 99 年 9 月 14 日與該地主協調不成，遂調整更新範圍(排除地號 1784、1784-1、1793-23 部分、1793-24 等 4 筆土地)並修正事業計畫內容提本次小組審議。因更新單元範圍、建築量體設計及實施方式調整，故應補行公開展覽程序。 (十一) 第 6 次小組審議：101 年 12 月 18 日(詳附件 6)，本案實施者於前次小組審議後，自行再調整適用法規為 96 年 4 月發布實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點)書」。 (十二) 第 7 次小組審議：102 年 5 月 6 日(詳附件 7)。本次會議考量都市更新整體規劃開發，本案廢巷依第 3 次專案小組會議結論原則同意。 (十三) 第 8 次小組審議：102 年 8 月 30 日(詳附件 8)。 (十四) 現有巷道廢止協調會議：102 年 12 月 24 日(詳附件 9)。該巷道周邊居民多次陳情，表示廢巷將致其權益受損，且鄰地更新案有調整範
-----------	---

說 明	圍之可能，故邀陳情人、相關單位、實施者及本市都市更新審議委員，釐清相關疑義。			
	(十五) 陳情人意見：本案陳情人所提意見皆於小組會議中討論與回應，其內容詳公開展覽及審議期間人民陳情意見綜理表(詳附件 10)。			
	六、本案規劃差異比較表：			
	項目	公展版(98.4)	第 8 次小組版	本次大會版
	法規適用	96 年 4 月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要點)書		
	單元面積	1,846 m ²	1,673.31 m ²	1,675 m ²
	基準容積	5,538 m ² (1,846*300%)	5,019.93 m ² (1,673.31*300%)	5,025 m ² (1,675*300%)
	建築量體	地上 2 棟 23 層 地下 4 層	1 棟 26 層 5 層	1 棟 25 層 5 層
	單元戶數	共 93 戶 (住宅 86 戶、商業 7 戶)	共 75 戶 (住宅 71 戶、商業 3 戶、其他 1 戶)	共 73 戶 (住宅 69 戶、商業 3 戶、其他 1 戶)
	停車位	汽車 93 機車 93	121 84	101 75
	更新獎勵	2,769 m ² (50%)	2,303.74 m ² (45.89%)	2,203.51 m ² (43.85%)
	容積移轉	2,215.2 m ² (40%)	2,007.97 m ² (40%)	2,007.97 m ² (40%)
	細部計畫：規模獎勵	553.8 m ² (10%)	501.99 m ² (10%)	501.99 m ² (10%)
	允建總容積	11,076 m ² (600%)	9,833.63 m ² (587.68%)	9,741.14 m ² (581.56%)
	設計總容積	11,076 m ²	9,833.24 m ²	9,740.83 m ²
	註：於第 4 次小組後排除 1784、1784-1、1793-23 部分、1793-24 等 4 筆土地，另於 102 年 7 月辦理 1793-23 地號(國產署所有)土地分割，分割後該筆地號面積為 38 m ² ，故本更新單元面積修正為 1,675 m ² 。			
	七、財政部國有財產署意見：			
	(一) 前次小組會議，國產署北區分署表示本案 1793-23 地號國有土地，於 102 年 7 月 25 日辦竣分割事宜，面積為 38 m ² ，該次計畫書仍以 36.31 m ² 計算。本次計畫書實施者業已依分割後面積修正相關內容。			
	(二) 另前次小組會議，國產署北區分署表示本案計畫書【第 8 次專案小組版】之共同負擔比例達 48.99%，較前次增加 0.09%，不無偏高之情。惟本案實施方式係採「協議合建」，財務計畫內容為參考性質。			
	八、提請討論及確認事項：			
	(一) 原更新單元範圍內 1784、1784-1 地號之土地所有權人陳情表示，其有意參與毗鄰更新案而不同意參與本案，故實施者排除 1784、			

說

明

1. 更新單元面積：1,675 m²。
2. 基準容積：5,025 m²(1,675 m²×300%)。
3. 都市更新獎勵容積：2,203.51 m²(43.85%)。本案係以 93 年 11 月實施之「臺北縣都市更新地區建築容積獎勵核算基準」申請相關都市更新容積獎勵(其適用之審議原則參見附件 12，歷年相似個案統計表參見附件 13)。
4. 土管獎勵容積：501.99 m²(10%)。
5. 容積移轉：2,007.97 m²(40%)。

獎勵項目		公展版(98.4)		第 8 次小組版		本次大會版		備註
		面積(m ²)	申請額度	面積(m ²)	申請額度	面積(m ²)	申請額度	
△F5-1： 符合地方 發展特性	1.符合地域、風土及 人文特色...	553.8	10%	501.99	10%	502.50	10%	附註 1 【小組同意8%】
	2.捷運車站、火車站 站體及其出入口周 圍 500M 範圍內	1,107.6	20%	1,003.99	20%	1,005.00	20%	附註 2 【小組同意16%】
	4.其他配合地方重大 建設	276.9	5%	501.99	10%	502.5	10%	附註 3 【小組同意10%】
△F5-2： 人行步道	1...留設無遮簷人行 步道達 2M 以上者	760.92	13.74%	--	--	123.79	2.46%	原則同意 【小組同意125.55 m ² (2.5%)】
	2...留設無遮簷人行 步道達 4M 以上者	--	--	225.99	4.5%	--	--	刪除
△F5-4： 單元規模 及類型	220 年以上老舊 4 層 樓以上公寓...	69.78	1.26%	69.78	1.39%	69.72	1.39%	符合規定
都市更新容積獎勵合計		2,769	50%	2,303.74	45.89%	2,203.51	43.85%	
細部計畫：基地面積規模		553.8	10%	501.99	10%	502.50	10%	以都設審定結果 為準
容積移轉		2,215.2	40%	2,007.97	40%	2,010.00	40%	
合計		5,538	100%	4,813.70	95.89%	4,813.70	93.85%	

說明	附註 1：有關本案申請△F5-1-1 獎勵部分，係採審議原則中該項獎勵第(1)點、第(6)點，依第 8 次小組審議結果為法定容積之 8%，惟需補充說明本建築設計與當地周邊建築物的協調性；另本次大會實施者再調整綠建築為黃金級標章，擬申請本項獎勵額度為法定容積之 10%，請實施者說明前述相關修正內容後，提請討論。 附註 2：有關本案申請△F5-1-2 獎勵部分，係採審議原則中該項獎勵第(1)點、第(2)點及第(5)點，分別為認養新府路二側人行步道、降低建蔽率、捐贈教育局 2,000 萬元與社會局 1,800 萬元等，依第 8 次小組審議結果為法定容積之 16%；本次大會實施者另再增加捐贈板橋區公所 2,000 萬元，作為認養公園維護改善費用，擬申請本項獎勵額度為法定容積之 20%，請板橋區公所表示意見，另請實施者說明本項獎勵計算方式及捐贈內容與本案關連性後，提請討論。(以上教育局、社會局及板橋區公所同意受贈函詳附件 14) 附註 3：有關本案申請△F5-1-4 獎勵部分，係採審議原則中該項獎勵第(2)點、第(4)點，依第 8 次小組審議結果為法定容積之 10%，惟需再釐清是否與綠建築獎勵有所重複，並需調整東南隅所留設之綠化空地規劃設計，請實施者說明後，提請討論。 (四) 本案所規劃之車道及人行步道部分，請實施者說明本案與周邊整體步行動線規劃後，提請討論。 九、以上提請審議。
決議	一、有關實施者提出廢止案內現有巷道「中山路 1 段 154 巷 3 弄」改採留設私設通路部分，既經工務局釐清相關法令適用及說明廢巷將影響其二側所有權人之權益，故不符合本市都市更新審議原則中「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微」規定。倘實施者對於本市建管法令另有疑義，請工務局再協助釐清。 二、有關本案第 3 次及第 7 次專案小組會議結論原則同意廢改道部分，經作業單位釐清說明原同意所考量之周邊環境因素已有不同，且本府考量應不影響現有巷道二側地主建築及通行權益，故不同意本案申請廢止現有巷道一事。 三、另涉及周邊中國開發資產管理股份有限公司申請辦理「新北市板橋區中山段 1716 地號等 78 筆土地都市更新案」之範圍調整部分，本案實施者倘配合該更新案辦理期程，俟其事業計畫確認後，則現有巷道「中山路 1 段 154 巷 3 弄」廢止之可行性得再予討論。 四、請實施者依前述決議，重新進行建築配置及檢討，如需行政單位協調事項，請作業單位協助辦理。

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：傅文熾

電話：(02)29506206 分機311

傳真：(02)29506556

電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區府後街一巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國105年1月13日

發文字號：新北城更字第1043443047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104年12月23日召開「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」第9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、依本局104年12月11日新北城更字第1043442121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，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）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）：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」請富鉅鼎建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：黃委員明達、邱委員英浩、張委員邦熙、陳委員玉霖、江委員明宜、王委員文安、江委員晨仰、解委員鴻年、吳委員杰穎、曾委員漢珍、黃委員志弘、蔡委員仁捷、莊委員亦婷、古委員禮洋、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府工務局、新

收
訂
新北市政府交通局、新北市政府社會局、新北市政府教育局、新北市政府養護工程處、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都計測量科、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、古幹事美和(地政局)、周幹事繼祖(審議科)、凌幹事家斌(都設科)、楊幹事恩捷(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、富鉅鼎建設股份有限公司(代表人:洪村統)、爵鼎都市建築股份有限公司、施振華建築師事務所、中國開發資產管理股份有限公司
副本：李秋明、李碧媛、成傳泰、江美雲、李淑惠、林宜德、林新蓉、洪玉滿、洪吉亮、洪義信、洪叔生、洪叔生(通訊地址)、洪金龍、洪靜怡、洪儷芬、徐秀英、張中台、張中台(通訊地址)、張美貞、陳永成、陳志賢、陳侯慎、陳雪娥、陳雪娥(通訊地址)、陳楹佳、陳亮樺、陳鄢宏、陳鄢貞、陳鄢貞(通訊地址)、黃淳珠、黃楊桂枝、詹秀、雷碧蘭、劉舒裕、劉舒慶、蕭玉梅、蕭玉梅(通訊地址)、簡婕如、蘇嫻靜、蘇嫻靜(通訊地址)、劉秀霞、紀清田、洪仙紋、張嘉興、李瑞彬、張麗玲、陸新春、李怡慧、李宗龍、劉秀蓮、呂君木、林增松、徐錦圳、游乾鍾、游哲彥、游舒芸、李柏蓁、陳國珠、陳洪家、柯滿珠、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、何議員博文、林議員國春、周議員勝考、王議員淑慧、曾議員煥嘉、黃議員俊哲、張議員宏陸、廖議員裕德、劉議員美芳、新北市板橋區公所、板橋區深丘里里辦公處、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

局長邱敬斌

「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」

第9次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國104年12月23日（星期三）上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：黃委員明達、蔡委員仁捷代 記錄：傅文嫻、許金明

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、所有權人張美貞（中山路1段154巷3弄12號3樓及14號3樓）（含書面意見）：

（一）據悉富鉅鼎第9次送件之都市更新暨都市設計聯審案係自154巷3弄12號直接切割，亦即排除3弄14號及16號房屋所座落之板橋區中山段1765、1766、1778地號等三筆土地。據此，請問下列幾個問題：

1. 本154巷3弄10號至16號是同一個建築使用執照（建築線）共4棟，且每棟均有5戶，同時每棟均為不同建號與不同地號，共20戶。第1棟與第2棟共用1個樓梯、第3棟與第4棟共用1個樓梯，而本人房地剛好是12號3樓與14號3樓二間打通使用，富鉅鼎能不須經12號各層樓之所有權人全部同意，即可自12號直接切割嗎？若能，那我房子怎麼辦？其安全性問題該如何？將來又如何住？故本人不同意將12號房產納入，亦即不同意1779地號土地納入。
2. 若自3弄12號直接切割，則14號及16號共10間住戶及後面20號至24號共有12間住戶，使用之原既有巷道是否須被廢除？若廢除，是否影響其未來通行暨建築權益？
3. 富鉅鼎於104年8月13日下午7時召開說明會會議紀錄2言明：本案採「權利變換」方式，若於發布實施前取得全體私有所有權人同意，則調整為「協議合建」。請問如此處理之法源為何？是否會增加其複雜性？

（二）另有兩點請求：

1. 若3弄及5弄均未納入富鉅鼎及中國資產公司建案，其基準容積由

300%降至 200%，對原 22 戶加入中國資產公司建案之原同意戶，形同被處以「連坐法」，故建議修法。

2. 富鉅鼎及中國資產公司建案均各走各的，兩建案執行面各有顯著困難均不易成案；若都更是件好事，可否請府方以公辦都更並以權利變換方式推動促成美事。

二、所有權人蕭玉梅，丈夫李恒振代(中山路 154 巷 21 之 3 號 4 樓)：

我們是同意戶。我們已與其他鄰居聯署簽名，並與實施者開過會議，故在此陳情。本案從開始至今已經歷 10 年，這期間更新範圍更改來更改去，實施者也努力了很久，我們也等了很久，10 年的時間真的很長，我們在此拜託都委會，希望能幫助我們這些同意戶盡快來完成這個都更案。

三、所有權人張嘉興(中山路 1 段 154 巷 25 號)、李秋明(中山路 1 段 154 巷 25 號)、李瑞彬(中山段 1783、1783-1 地號)、李碧媛(中山路 1 段 154 巷 25 號)、蕭玉梅(中山路 1 段 154 巷 21 之 3 號)、徐秀英(中山路 1 段 154 巷 21 號 1 樓)、張中台(中山路 1 段 154 巷 21 之 4 號)、陳亮樺(中山路 1 段 154 巷 3 弄 2 號)、陳顯宏(中山路 1 段 154 巷 3 弄 1 號)、陳顯貞(中山路 1 段 154 巷 3 弄 2 號)、洪玉滿(中山路 1 段 154 巷 3 弄 10 號)、陳永成(中山路 1 段 154 巷 19 號 2 樓)、洪仙紋(中山段 1783、1783-1 地號)(含書面意見)：

據有關富鉅鼎建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫」一案，同意住戶之所有權人對此案要求審查速度可否加速及是否可以優先通過，僅陳情如下：本案歷經長達 10 年時間，如今實施者好不容易將我們住戶所有權人比例統合達到 95%以上，而建物面積同意比例也達 96%以上，土地比例同意數更達到 98%以上，這樣的同意比例實屬不易，由此可知，實施者是經過了多少的努力，而住戶與住戶間的溝通協調更是難能可貴。試問，人生當中到底有多少個 10 年可以等待！懇請各位委員能體恤本案所有同意的所有權人之權利的殷殷盼望，並期待這個案子能早日通過。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)：

- (一)倘本署經管同段 1793-29 地號國有土地經貴府決議納入本更新單元範圍內，請實施者修正本案本署經管國有土地處理方式於事業計畫書第 18-1 頁如下：本案採權利變換方式實施，且更新單元範圍內之國有公用(含新北市政府工務局經管國有公用土地)土地面積合計為 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%，故本署經管之國有非公用土地本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓

售實施者。惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

- (二)本案都市更新容積獎勵達 47.72%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
- (三)本案申請區外容積移轉額度 1,942.48 平方公尺(容積移轉費用為 2 億 34 萬 7,886 元)，倘實施者未於本案事業計畫核定後申購取得本署經管國有土地，則請實施者提送下列資料：
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。另查本案容積移轉額度業較 103 年間新北市政府召開第 30 次審議會時之 2,010 平方公尺為低，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1 億 4,230 萬 8,000 元)為高，請實施者說明。
- (四)本案共同負擔比例 42.36%，應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。
- (五)本案國有土地比例高達 21.73%，故其銷售管理費及風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入該管機關權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民

及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述方式為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。

(六)信託費用列屬共同負擔項目，本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。

(七)依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依上述規定辦理。

(八)本案工程採鋼骨鋼筋混凝土造，更新後二樓以上銷售單價僅為 66 萬/坪，惟造價達 20.4 萬/坪，是否合理，請實施者說明並檢討之。

二、市府交通局：

(一)有關本案汽、機車出入口設置位置部分，請考量與鄰地開放空間之影響及行人通行安全性，並套繪周邊道路動線系統一併檢討說明。

(二)有關汽、機車道出入口規劃分開設置兩處部分，建議規劃合併為一處車道出入口。

(三)本案停車位設置數量已達提送交通影響評估門檻，建請依規定提送交通影響評估報告書。

三、市府養護工程處(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』規定第 11 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」。

(二)查本案提案討論事項涉及現有巷道廢止或改道部分為更新範圍並由實施者說明。

四、市府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

本案基地國有土地 423 m²(國有財產署)，占更新單元土地總面積比例 21.09%。旨揭基地涉及公有土地參與本市境內都市更新案，於都更程序完成後若有分回房舍，將爭取管理機關同意後，住宅單元供做出租

住宅，照顧新北市民安居樂業。

五、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一)經查板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。
- (二)查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。
- (三)有關內政部 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，市府自 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。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計委員：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

- (一)請調查繪製基地周邊建築實際現況、人行動線系統、車道出入口、既有巷道及未來廢改道之位置，並以剖面圖說明本案規劃設計與鄰地界面銜接處理方式。
- (二)請說明本案基地與中國開發資產管理股份有限公司都市更新案所留設 10 公尺公共使用穿越性開放空間銜接方式，其行人及行車動線應區分不得重疊干擾。
- (三)為維護鄰房安全及安寧，汽車坡道起始點與鄰房之間請留設 6 公尺以上緩衝空間，並說明車道與鄰房之噪音處理方式。
- (四)基地新設現有巷道(車道)動線迂迴，請說明合理性；另請依建管法

令檢討巷道轉角空間。

- (五)地界線 1.5 公尺範圍不得設置構造物，請移除機車道。
- (六)請詳列本案申請「新板橋車站特定專用區土地使用分區管制要點」及「都市更新條例」之相關獎勵項目及範圍。
- (七)請設計單位專章說明本案容積移轉環境友善方案。
- (八)本案建築外觀色彩與週邊環境不合協，請重新設計。
- (九)屋頂綠化平台請複層式植栽設計，另加強基地保水能力，儲留雨水回收再利用。
- (十)喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上，並以剖面圖檢討全區覆土深度與地下室關係。
- (十一)本案申請黃金級綠建築部分，請詳列各申請項目。
- (十二)請設計單位確實依「新板橋車站特定專用區土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

二、都市更新委員：

- (一)有關更新單元範圍部分，請實施者確實與未納入本案及中國開發資產管理股份有限公司辦理都市更新案(以下簡稱鄰地都市更新案)之鄰地地主妥予說明，其未來自行開發困難度及效益損失。
- (二)有關擬廢止「中山路一段 154 巷 3 弄」部分，為保障該現有巷道後側 14 號及 16 號所有權人未來建築及通行權益，應採改道方式規劃並保留建築線。
- (三)為保障 154 巷 5 弄未納入範圍地主未來建築容積權益，1793-29 地號(目前為現有巷道)建請不納入本案範圍。
- (四)有關人民陳情部分，請實施者妥善溝通與加強協調，並請將相關溝通協調過程及資料載明於計畫書，俾利後續審議參考。
- (五)有關本案鄰地都市更新案於基地北側留設 10m 供公眾穿越之步道系統，再自行退縮 4m 建築部分，考量都市環境之串連性，請套繪鄰地都市更新案配置圖，並配合整體規劃開放空間系統。

壹拾、會議結論：

- 一、有關本案更新單元範圍部分，經實施者說明已多次向鄰地地主溝通協調，請實施者彙整歷次協調過程紀錄，先就本案更新單元範圍提請都市更新審議委員會大會討論確認後，續提小組審議。
- 二、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，提都市更新審議委員會審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

壹拾壹、散會：中午 12 時 20 分。

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：傅文嫻

電話：(02)29506206 分機302

傳真：(02)29506556

電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區府後街一巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國105年7月12日

發文字號：新北城更字第1053416408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105年6月21日召開「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」第10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、依本局105年6月6日新北城更字第1053415304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，送本局彙辦。
- 三、本 次 會 議 紀 錄 可 逕 上 本 局 網 站 (http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160) 下載。
- 四、請實施者富鉅鼎建設股份有限公司依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」期限內，依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書提請續審。

正本：黃委員明達、邱委員英浩、曹委員奮平、彭委員建文、江委員明宜、王委員文安、江委員晨仰、洪委員啟東、陳委員麗玲、陳委員建華、蘇委員瑛敏、



洪委員迪光、古委員禮淳、莊委員亦婷、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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都計測量科、新北市政府養護工程處、新北市政府社會局、新北市政府教育局、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事育珍(地政局)、方幹事凱玲(審議科)、凌幹事家斌(都設科)、許幹事仁成(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、中國開發資產管理股份有限公司(代表人:鄭重)、富鉅鼎建設股份有限公司(代表人:洪村統)、爵鼎都市建築股份有限公司、施振華建築師事務所

副本: 李秋明、李碧媛、成傳泰、江美雲、李淑惠、林宜德、林新蓉、洪玉滿、洪吉亮、洪義信、洪叔生、洪叔生(通訊地址)、洪金龍、洪靜怡、洪儷芬、徐秀英、張中台、張中台(通訊地址)、張美貞、陳永成、陳志賢、陳侯慎、陳雪娥、陳雪娥(通訊地址)、陳楹佳、陳亮樺、陳鄺宏、陳鄺貞、陳鄺貞(通訊地址)、黃淳珠、黃楊桂枝、詹秀、雷碧蘭、劉舒裕、劉舒慶、蕭玉梅、蕭玉梅(通訊地址)、簡婕如、蘇嫻靜、蘇嫻靜(通訊地址)、劉秀霞、紀清田、洪仙紋、張嘉興、李瑞彬、張麗玲、陸新春、李怡慧、李宗龍、劉秀蓮、呂君木、林增松、徐錦圳、游乾鍾、游哲彥、游舒芸、李柏蓁、陳國珠、陳洪家、柯滿珠、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、何議員博文、林議員國春、周議員勝考、王議員淑慧、曾議員煥嘉、黃議員俊哲、劉議員美芳、李議員婉鈺、新北市板橋區公所、新北市板橋區深丘里里辦公處、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

局長邱敬斌

「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」
第10次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國105年6月21日（星期二）下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：黃委員明達、洪委員迪光代 記錄：傅文嫻、許金明

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、鄰地所有權人徐錦圳，李淑惠代（中山路1段154巷3弄16號）：

1. 目前中山路1段154巷3弄14號跟16號是未納入更新單元範圍。
在102年12月24日本案及鄰地都更案涉及現有巷道廢止協調會議，市府工務局建照科表示建築線廢止於法不合。目前方案有留路，通行權是沒有問題，現在牽扯到建築線部分，當本案完工交屋後，會不會要產權所有權人依民法「袋地通行權」要求後側地主支付價金？且未來申請重建除非取得同意書，否則無法建築？而且現在建築線是在你們基地內，將來我們權益會不會受影響？
2. 有關實施者協調簽署合約書部分，總是一直逼我們簽約，之前有一次富鉅鼎經理早上11點來訪，當時和家人剛好要出門不方便接待，從此就變成我們這戶按鈴不理？但事實上我們並非完全排除參與都更可能性。

二、鄰地所有權人柯滿珠（中山路1段154巷3弄14號1、2樓）

對我們未參與富鉅鼎辦理都更案地主建築相關權益有無影響？
照目前規劃廢巷改道方案辦理的話，中山路1段154巷3弄16號後側地主權益如何處理？

三、所有權人蕭玉梅，張佑丞代（中山路154巷21之3號4樓）：

本案地主同意比例都已達100%，我們地主大家都很擔心未來哪一天又發生大地震，我們的房屋是否能承受？希望本案盡速辦理完成都更審議。

【實施者回應】

- 一、有關陳情人所述102年12月24日本案及鄰地都更案涉及現有巷道廢止協調會議，當時係採廢巷方式辦理，而為考量鄰地未參與本案都更地主通行及建築等相關權益，採用廢巷改道方式，另行於基地東北側指定建築線，並規劃保留中山路1段154巷3弄後段，確保鄰地地

主將來改建要挖掘管線等各項權益均不受影響。另考量本案中山路 1 段 154 巷 3 弄原本通行寬度不足 3 公尺部分，將規劃拓寬為 6 公尺，如此對住戶居住品質與安全性均有顯著改善。

二、有關本案更新單元範圍部分，考量大多數所有權人同意戶的權益，請依目前提經本市第 52 次都更大會審議確認之都市更新單元範圍續審，若後續鄰地陳情地主有意願簽署同意書參與本都更案，實施者報持樂觀其成態度。

三、有關與地主溝通協調部分，簽署合約需經雙方合意，且有一定審閱期，若造成彼此不愉快，本公司鄭重道歉。

【都市更新委員回應】

請實施者續與地主妥善協調說明，保持暢通溝通管道，避免雙方誤解。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)：

(一)查更新單元範圍內涉本署經管同段 1785、1793-23、1793-29 地號及新北市政府工務局經管同段 1785-1 地號共 4 筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計 436 平方公尺，占更新單元總面積 2,006 平方公尺之比例為 21.73%，本案實施方式採權利變換，上述本署經管國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者；惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者依上述文字於事業計畫書第 18-1 頁登載並修正之。

(二)本案都市更新容積獎勵達 49.44%，並申請區外容積移轉額度 1,838.66 平方公尺(容積移轉費用為 1 億 9,518 萬 7,311 元)，仍請實施者依本案第 9 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之本分署陳述意見書相關意見二、三辦理。另查本案容積移轉額度業較 103 年間新北市政府召開第 30 次審議會時之 2,010 平方公尺為低，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1 億 4,230 萬 8,000 元)為高，不合理請實施者說明；並請為審議。

(三)本案信託費用列屬共同負擔項目，因國有土地不同意辦理信託，信託費用應由參與人分攤自行負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目。

(四)依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市

更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。仍請實施者依上述規定辦理。

- (五)本案共同負擔比例 41.97%，應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)本案國有土地比例高達 21.73%，故其銷售管理費及風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入該管機關權利變換之應分配權利價值內，以符合合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述方式為調降，以符合合理性與維護公產及全民權益。

二、市府工務局(書面意見)：

- (一)安全梯 1 樓不得直通居室。
- (二)安全梯及特安梯通達屋突層部分請依建築技術規則第 97 條規定設置檢討(整座、排煙室)。
- (三)屋脊裝飾物管理維護請列入公寓大規約草約，其餘若經委員會審議通過，本局無意見。

三、市府養護工程處(書面意見)：

本案更新單元內涉及新北市政府工務局經管本市板橋區中山段 1785-1 地號國有土地，使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，現況初步套繪，部分土地作為本市板橋區中山路 1 段 154 巷 3 弄使用，另有關都市更新範圍內巷道廢止或改道部分，依據「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 8 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理，另針對該巷道廢止或改道，建請洽新北市政府交通局及新北市板橋區公所研議考量現況使用需求及未來使用方式並協助評估本案，以避免該巷道廢止之不必

要民怨情事發生。

四、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一)經查板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。
- (二)有關內政部 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，市府自 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、中國開發資產管理股份有限公司：

有關人行步道認養範圍部分，富鉅鼎建設股份有限公司所提認養人行步道範圍，其中基地西南側臨新府路近區運路約達 35 公尺長之人行步道，與本公司規劃認養人行步道範圍重複，請再釐清。

六、市府都市更新處：

- (一)本案更新單元範圍中山路 1 段 154 巷 3 弄 12 號及鄰地 14 號涉及連棟建築物部分納入更新單元部分，請檢附未納入部分之建築物於施工中及施工後結構安全、結構補強及相關維護計畫，並經建築師、相關專業師簽證等相關文件，並載明於事業計畫書。
- (二)有關財政部國有財產署北區分署提供意見(六)(略以)：「…其銷售管理費及風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內…」，並非都市更新權利變換執行機制，且並無相關案例可循。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計委員：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

- (一)基地車道出處口設於既有巷道迴轉處，請設計單位針對基地內外人車動線檢討安全及合理性，並與中國開發資產管理股份有限公司都市更新案討論，整併規劃該界面處理方式。另請申請單位提

送交通影響評估計畫予交通局審查，後續於都審報告書檢附該局審查意見。

- (二)為避免行車視線死角，請移除北側巷道轉角處人行道喬木及北側巷道與超級 F1 社區人行道銜接處之喬木，以確保行人通行安全。
- (三)北側巷道具有人車通行之功能，該鋪面及巷道請以交通規劃設計手法安全警示，如：材料或交通設施等。
- (四)基地內通往鄰地之人行步道，請留設 2.5 公尺以上淨寬。另請增加開放空間範圍內街道家具，以供休憩使用。
- (五)為減輕機車坡道對鄰房衝擊，請於坡道周邊密植植栽。
- (六)本案 1 樓、1 樓夾層及 13 樓皆設有管委會空間，請合理集中設置。
- (七)地下室垂直動線核通往垃圾儲存室之人行動線，請以無高差順平設計，另考量行人通行安全請於車道設計安全設施或設備。
- (八)本案屋脊裝飾物高度請縮減為 6 公尺；另說明本案圍牆設置範圍。
- (九)請補繪高層建築緩衝空間防滑鋪面及進出口之處理。
- (十)請設計單位詳列圖表說明本案都市更新獎勵與土地使用分區管制要點獎勵範圍。
- (十一)土地使用分區管制要點部分：
 - 1. 有關土地使用分區管制要點第 9 點第 1 款第 4 目停車場面積總和 6000 平方公尺或停車數量 150 部以上，應設 2 組出入口等相關規定，無授權都市設計審議委員會放寬，請設計單位依規定檢討。
 - 2. 依據土地使用分區管制要點第 6 點規定，建築物屋頂設施物，應自女兒牆或簷口退縮 6 公尺以上設置。
 - 3. 請依土地使用分區管制要點第 9 點第 2 款規定檢討機車之數量、車道寬度、坡度、平台及區劃。
- (十二)都市設計審議原則部分：
 - 1. 臨道路側應至少退縮 5 公尺無遮簷人行道，退縮部分應設置 1.5 公尺寬之喬木及複層植生帶，另應設置至少 2.5 公尺淨寬之透水步道且退縮部分之綠化投影面積需達 50%。
 - 2. 車道出入口寬度不得超過 6 公尺，請修正。

二、都市更新委員：

- (一)有關更新單元範圍部分，確認以本案提送 105 年 1 月 28 日第 52 次都更大會確認之更新單元範圍(含中山段 1781 地號等 25 筆土地)續審。
- (二)有關人民陳情部分，請實施者與地主保持暢通溝通管道，並將相關協調過程及資料載明於計畫書，俾利後續審議參考。
- (三)有關廢止「中山路一段 154 巷 3 弄」現有巷道部分，為保障該現有

巷道後側 14 號及 16 號鄰地所有權人未來建築及通行權益，應採改造方式規劃並保留建築線，請將其廢巷因應處理方式及該巷道之公共地役權關係等相關內容載明於事業計畫書。

(四)都市更新容積獎勵申請額度部分，請以本案第 8 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議結果為原則，另申請獎勵項目實際規劃內容，應符合本案適用 96 年 1 月 1 日發布實施之「臺北縣都市更新審議原則」規定，請實施者再重新檢討：

1. 本案申請△F5-1-1 獎勵部分，其中綠建築申請提高為黃金級，綠建築保證金應以基準容積 8%之獎勵樓地板面積法定工程造价之 5 倍提列，請於事業計畫書敘明。

2. 本案申請△F5-1-2 獎勵部分，：

(1)有關人行步道認養部分，本案所提基地所位於街廓之西南側鄰新府路近區運路段人行步道，與中國開發資產管理股份有限公司辦理都更案所規劃認養人行步道範圍重疊，請實施者確認人行步道認養範圍，應避免重疊。另應考量鋪面材質及顏色統一性、串連性，並請詳列其實際施工方式、費用及認養年期等認養計畫內容。

(2)有關提撥電費路燈每座 3,000 元，認養年期 3 年，共計 9,000 元部分，請補充提列依據說明。

(3)有關建蔽率獎勵計算部分，應扣除基地內現有巷道面積，請重新檢討核算。

3. 有關申請△F5-1-4 獎勵部分，其中於基地東北側留設拓寬為 6 公尺通道部分，係屬本案巷道(中山路 1 段 154 巷 3 弄)廢止改道之義務，此部分不宜再另申請容積獎勵，請實施者修正。另請針對本案細部計畫所規定申請獎勵項目，實際規劃內容詳做說明，並補充歷次專案小組所提施作內容對照表，俾利委員審議參考。

4. 有關申請△F5-2 獎勵部分，應以直線順平並延續原則設置，凹入及凸出退縮部分不予計算，請實施者重新檢討核計面積。另人行步道面積計算圖請套繪 1、2 樓層平面圖，以檢視其退縮淨寬。

5. 有關申請「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善」獎勵部分，請提供套繪使用執照基地與更新單元範圍圖，並詳列獎勵面積計算檢討內容。

(五)本案係採權利變換方式實施，請補充選配原則相關內容。

(六)財務計畫及共同負擔部分：

1. 有關信託及續建機制部分，請實施者納入事業計畫書敘明，另應妥與所有權人說明其相關權利義務，並依本案實際現況修正信託草約內容，檢附最新版本信託契約於事業計畫書。

2. 有關資金來源部分，其中涉及信用貸款 21%內容，其實際做法為何，請釐清。
3. 有關共同負擔費用部分，其中拆遷補償費之殘餘價格率顯示為 0，則無須再提列該項費用，其拆除費用不宜再由地主負擔，另涉及管理費用、容積移轉費用等其他相關費用，請實施者再補充費用提列說明內容。

(七)公寓大廈規約草約部分，除一般性之規定外，應就下列事項載明：

1. 請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。
2. 請載明法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。
3. 留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確規範，載明留設位置及面積，及供不特定公眾通行使用等相關內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，並於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。
4. 請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為 3 年，期滿 3 個月內必須申請繼續使用及後續 15 年保用維持計畫，提列管理維護費用(通案為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額 5%)，未來亦應於買賣契約中註記。

(八)建築設計部分

1. 有關車道出入口與鄰地中國開發資產管理股份有限公司辦理都更案基地範圍形成銳角，規劃車道轉彎處弧度過大，請考量車道使用安全性及便利性，再檢討修正。
2. 為考量周邊環境景觀設計、開放空間、人車動線規劃之整體性、串連性，及基地北側通道通行順暢性，請實施者套繪鄰地中國開發資產管理股份有限公司辦理都更案之相關平面配置圖，載明與鄰地都更案銜接處理內容。
3. 有關垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道為原則設置，其人行使用動線之合理性請實施者檢討後修正。
4. 本案地下樓層開挖增至地下 6 層部分，請考量環境承載容受力，且成本上會增加高額營造費用，請評估檢討地下開挖樓層數。

(九)計畫書及其他部分

1. 事業計畫書圖實施者回應內容誤繕、圖 5-5 公共設施位置示意圖

半徑標示位移、P.10-1 文字說明標點符號重複請刪除，計畫書其餘內容請一併修正。

2. 事業計畫書 P.5-15 表 5-7 更新單元範圍內其他土地改良物實際測量面積表中第 3 欄項次誤繕為「地界」部分，請修正為「地號」。
3. 事業計畫書 P.11-1 所載「…住宅單元 164 戶、商店 4 單元、管委會 1 戶…」內容，其中管委會不能選配部分，請實施者補充相關說明，避免混淆。
4. 事業計畫書 P.15-5 停車位誤植及相關說明內容不一致部分，請釐清後修正。
5. 有關事業計畫書各層平面圖、建築面積計算圖及其他相關圖面部分超出頁首標示線，請修正。
6. 有關本案事業計畫書及簡報圖面資料規劃內容不一致部分，請檢討後修正。
7. 本案涉及交通影響評估部分，請盡速檢送報告書至府辦理。

壹拾、會議結論：

- 一、有關人民陳情相關意見，請實施者妥善溝通協調，並向地主清楚說明計畫內容，於本市都市更新審議委員會審議時妥予回應，俾利後續推動進程。
- 二、有關本案申請獎勵額度部分，原則以本案第 8 次專案小組審議結果為準，另請實施者就申請獎勵實際規劃內容，依規定再檢討修正。
- 三、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，提都市更新審議委員會審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

壹拾壹、散會：下午 5 時整。

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：傅文嫻

電話：(02)29506206 分機302

傳真：(02)29506556

電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區府後街一巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國105年10月24日

發文字號：新北城更字第1053420160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105年10月3日召開「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」第11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、依本局105年9月22日新北城更字第1053419309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，送本局彙辦。
- 三、本 次 會 議 紀 錄 可 逕 上 本 局 網 站 (http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160) 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)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」請實施者富鉅鼎建設股份有限公司依前開規定辦理。
- 五、有關計畫內容(諒達)，請財政部國有財產署北區分署就所轄業務提供意見，俾利本案後續進程。

正本：黃委員明達、曹委員奮平、彭委員建文、江委員明宜、王委員文安、江委員
晨仰、洪委員啟東、陳委員麗玲、邱委員英浩、陳委員建華、蘇委員瑛敏、
洪委員迪光、古委員禮淳、莊委員亦婷、財政部國有財產署、財政部國有財
產署北區分署、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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
局都計測量科、新北市政府養護工程處、新北市政府社會局、新北市政府教
育局、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事育珍(地政局)、
方幹事凱玲(審議科)、凌幹事家斌(都設科)、許幹事仁成(開發科)、蘇幹事
智宏(測量科)、中國開發資產管理股份有限公司(代表人:鄭重)、富鉅鼎建設
股份有限公司(代表人:洪村統)、爵鼎都市建築股份有限公司、施振華建築師
事務所

副本：李秋明、李碧媛、成傳泰、江美雲、李淑惠、林宜德、林新蓉、洪玉滿、洪
吉亮、洪義信、洪叔生、洪叔生(通訊地址)、洪金龍、洪靜怡、洪儷芬、徐
秀英、張中台、張中台(通訊地址)、張美貞、陳永成、陳志賢、陳侯慎、陳
雪娥、陳雪娥(通訊地址)、陳楹佳、陳亮樺、陳鄺宏、陳鄺貞、陳鄺貞(通訊
地址)、黃淳珠、黃楊桂枝、詹秀、雷碧蘭、劉舒裕、劉舒慶、蕭玉梅、蕭玉
梅(通訊地址)、簡婕如、蘇嫻靜、蘇嫻靜(通訊地址)、劉秀霞、紀清田、洪
仙紋、張嘉興、李瑞彬、張麗玲、陸新春、李怡慧、李宗龍、劉秀蓮、呂君
木、林增松、徐錦圳、游乾鍾、游哲彥、游舒芸、李柏蓁、陳國珠、陳洪家
、柯滿珠、陳玉枝、涂陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲、何議員博文、林
議員國春、周議員勝考、王議員淑慧、曾議員煥嘉、黃議員俊哲、劉議員美
芳、李議員婉鈺、新北市板橋區公所、新北市板橋區深丘里里辦公處、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



局長邱敬斌

「擬訂新北市板橋區中山段1781地號等25筆土地都市更新事業計畫案」
第11次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國105年10月3日（星期一）下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：黃委員明達、邱委員英浩（古委員禮淳代）

記錄：傅文燦、周積鈺

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、鄰地所有權人徐錦圳，李淑惠代（中山路1段154巷3弄16號）：

1. 有關中山路1段154巷3弄為現有巷道，富鉅鼎公司擬廢改道為實施者規劃為保留私設通路供公眾使用，未來產權轉移後，其所有權人仍得依民法中「袋地通行權」相關規定，要求使用該巷道之後側地主支付價金，且未來申請重建時，除非取得私設通路之地主同意書，否則將因為臨接建築線而無法建築。雖然現有巷從3米拓寬為6米，但不希望影響我們地主的建築權益。
2. 因該巷道廢止將造成後側基地未臨接建築線，成為裡地而無法建築，嚴重影響權益，有違法令規定。
3. 中山路1段154巷3弄10、12、14、16號為同一建築線，如何分割？
4. 自從105年6月21日召開第10次小組後，富鉅鼎公司有雙掛號寄開會通知單找我們談，為何每次召開協調會議，他們總是直接就要我們簽同意書？

二、所有權人蕭玉梅，張佑丞代（中山路154巷21之3號4樓）：

本案地主同意比例都已達100%，未來哪一天如果又發生大地震，我們的房屋是否能承受？大家地主都擔心，每次開會市府各局處提供相關意見，還是希望本案儘速辦理下一程序，完成都更審議。

三、板橋區深丘里里長陳廉誠：

本案更新單元範圍鄰地中山路1段154巷3弄14號及鄰地16號未納入一起參與都市更新重建實在很可惜，是否請實施者富鉅鼎公司能夠再花費約1至2個月時間和地主溝通協商，再評估14號、16號鄰地納入本案更新單元的可能性？另外有關基地周邊人行道認養方案，有無其認養之時間性，年期為多久？

【都市更新委員綜合回應】

- 一、有關廢止中山路1段154巷3弄改道部分，為避免地主產生疑義，後續指定建築線時點、處理方式、如何確保地主建築權益及該巷道由社區管理委員會管理維護相關事項請補充詳載事業計畫書。
- 二、有關更新單元範圍中山段1781地號等25筆土地部分，已於105年1月28日第52次都更大會經審議委員確認，以該範圍續審。至於有關鄰地地主陳情仍有意願參與重建一事，若實施者與地主雙方後續協商均有意願，再續行辦理調整範圍等相關重建規劃。
- 三、本案更新單元範圍中山路1段154巷3弄12號及鄰地14號涉及連棟建築物部分納入更新單元部分，請於事業計畫書補充其未納入部分之建築物共同壁於施工中及施工後結構安全、結構補強等相關維護計畫，並列入建物使用執照備註欄，以供查驗。
- 四、有關人行步道認養年期、詳細處理方案，請實施者向板橋區公所先行確認其細節內容，於事業計畫書中補充相關函文及說明。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(含書面意見)：

- (一)查更新單元範圍內涉本署經管同段1785、1793-23、1793-29地號及新北市政府工務局經管同段1785-1地號共4筆國有土地，土地使用分區為「第一種特定專用區」，國有土地面積合計436平方公尺，占更新單元總面積2,006平方公尺之比例為21.73%，本案實施方式採權利變換，上述本署經管國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者；惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者仍應依上述文字於事業計畫書第18-1頁拾玖、一、相關內文，修正本署經管國有土地之處理方式，以符實際。
- (二)本案都市更新容積獎勵(不含細部計畫獎勵及容積移轉)達43.14%，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。
- (三)本案申請容積移轉額度占總法定容積36.48%平方公尺(容積移轉費用為2億3,550萬2,595元)，仍請實施者依本案第10次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議之本分署陳述意見書相關意見二辦理。另查本案容積移轉額度(2,218.04平方公尺)雖較103年間新北市政府召開第30次審議會時之2,010平方公尺為高，惟容積移轉費用卻較當時之費用(1億4,230萬8,000元)超出近新台幣1億元，

仍請實施者考量其合理性及必要性，並請為審議。

- (四)本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，其信託費用應由參與信託者負擔之，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。
- (五)依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。倘實施者未於本案事業計畫核定後申購取得，請實施者依上述規定辦理。
- (六)本案共同負擔比例達 40.25%，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)本案國有土地比例 21.73%，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。
- (八)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。本案國有土地比例 21.73%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定讓售實施者，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。

二、市府交通局(書面意見)：

- (一)停車場進出口與現有巷道銜接路型不佳，易影響行車視距及安全請調整，並請套繪進出基地最大車型之行車軌跡，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定物，以維視覺的通視性。

- (二)周邊開放空間人行動線與車道動線應分離，維護人行安全；另請整合現有人行道之設計，規劃自行車專用道。
- (三)請依規定提交評書。
- (四)請評估提供 Youbike 設置空間及捐贈設施。
- (五)汽機車出入口動線交織，請增加安全設施。
- (六)車輛進出基地應依交通標誌、線行駛，故應修正為右進右出動線，未來亦不得要求本府同意開設缺口。
- (七)停車需求內部化，禁止申設路邊停車。
- (八)減速鋪面及標線應注意防滑及噪音。

三、市府工務局(書面意見)：

- (一)安全梯及特安梯通達屋圖層部分請依建築技術規則設計施工篇第 97 條規定設置檢討。
- (二)無障礙設施設備請依規定圖例檢討繪製。
- (三)防空避難室請依用途確實區劃。
- (四)高層緩衝空間應留設於高層建築物主要出入口至建築線之間，供人出入停留及裝卸物品，本案留設位置請釐清是否符合上開規定。
- (五)卷附圖說繪製不完整。

四、市府養護工程處(書面意見)：

本案更新單元內涉及市府工務局經管本市板橋區中山段 1785-1 地號國有土地，使用分區為第一種特定專用區（都市更新地區），現況初步套繪，部分土地作為本市板橋區中山路 1 段 154 巷 3 弄使用，另有關都市更新範圍內巷道廢止或改道部分，依據「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 8 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為市府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理，另針對該巷道廢止或改道，建請洽市府交通局及本市板橋區公所研議考量現況使用需求及未來使用方式並協助評估本案，以避免該巷道廢止之不必要民怨情事發生。

五、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一)經查板橋區中山段 1781 地號等 25 筆土地，尚無申請辦理容積移轉

案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。

- (二)有關內政部 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，市府自 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。

六、市府都市更新處：

- (一)本案目前經實施者表示已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人 100%同意，實施方式改採改協議合建，請檢附所有權人同意書及相關證明文件，俾利查核；另考量本案更新單元範圍調整，後續請實施者正式向地主召開說明會，說明相關計畫內容，再行提送修正版計畫書辦理聽證會程序。
- (二)有關認養人行步道部分，參考目前都市設計審議通案性作法，係以提列人行道管理維護工程經費納入都市更新基金，統一於領取使用執照前捐贈與市府，後續再由板橋區公所視實際需求向市府申請運用；惟本案第 8 次專案小組已原則同意由實施者認養及施作，故請實施者表達是否同意配合上述處理方式後，提請委員討論。
- (三)事業計畫書 P.15-5 表 15-7 停車位誤植為 167 部，與計畫書相關說明所載 130 部不一致部分，請修正。
- (四)事業計畫書 P.10-9 說明內容錯字誤繕為「...細步計畫...」、「...遠城西北側處少量原住戶車行為需求外...」、P.11-1 說明內容參考示意圖編碼誤繕部分，請修正。
- (五)公寓大廈規約草約內容非載入《公寓大廈管理條例》條文內容，請納入本案草約本文內容，除一般性之規定外，應就下列事項一併載明：
- 1.請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。

- 2.請於公寓大廈規約草約載明法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。
- 3.留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確規範，載明留設位置及面積，及供不特定公眾通行使用等相關內容，且應設置適當告示牌標示其相關內容，並於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計委員：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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)一樓管委會空間或防災空間不應計入戶數，請取消。

(二)外部空間：

- 1.圍牆設置位置及形式請依新北市都市設計審議原則規定檢討。
- 2.請標示鄰房出入口以確認外部空間留設位置是否合理並請補充說明外本案外部空間與基地東側之板橋區中山段1716地號等64筆土地新建工程案外部空間整體規劃方式。
- 3.請套繪本案進排風口位置且不得靠近外部人行空間。
- 4.高層緩衝空間位置請依建築管理相關規定檢討。
- 5.請以平、剖面圖表示基地北側6公尺道路之植栽、樹穴位置且以不影響通行為原則，並請延續鄰地植栽位置整體規劃以及明確標示該通道鋪面之材質。

(三)交通部分：

- 1.本次車道出入口調整後位置委員會原則無意見，惟依前次會議決議本案車道出入口因設於道路轉折處需提請交通局審查確認，於核定前請先經交通局確認，並請於車道出入口增設交通號誌及警示燈。
- 2.有關本案車位數請依變更新板橋車站特定專用區細部計畫案土地使用分區管制要點以及都市設計審議原則確實檢討。
- 3.有關本案停車場面積計算方式請確實依變更新板橋車站特定專用區細部計畫案土地使用分區管制要點第9點詳實檢討。

(四)量體造型：

- 1.本案設置之外露樑請依建築管理相關規定檢討。
- 2.請取消深夜時段之建築頂部照明並請加強各時段人行空間之照明

設計。

(五)都市更新獎勵請以專章檢討並檢附相關檢討圖說且不得重複獎勵。

(六)考量本案地下室形式，委員會原則同意本案垃圾車暫停車位及垃圾儲存空間請得以於地下一樓且跨越車道方式集中設置。

(七)本案1樓、1樓夾層、3樓之管委會空間分開留設是否符合建築管理相關規定請釐清。

(八)排水系統圖說請標示排水管線位置以及基地高程。

(九)報告書部分：

- 1.修正對照表應檢附建築師簽章且修正前後圖說應左右對照。
- 2.申請文件頁碼有誤請修正。
- 3.本案所申請之各項獎勵請以專章檢討。
- 4.請於核准前檢附最新消防核准圖說。
- 5.封面案名請依初審意見修正。

二、都市更新委員：

(一)為避免影響本案都市更新進程，並顧及地主權益，有關更新單元範圍部分，以本案提經105年1月28日第52次都更大會同意之更新單元範圍(含中山段1781地號等25筆土地)為原則，續行辦理相關程序。另因鄰地地主陳情仍有參與都市更新可能性，請實施者後續與鄰地地主雙方溝通協調，若雙方均有意願促成鄰地重建，再評估調整範圍可行性續辦，必利於提升社區環境整體居住品質。

(二)有關人民陳情部分，請實施者與地主保持暢通溝通管道，並將相關協調過程及資料載明於計畫書，俾利後續審議參考。

(三)有關廢止「中山路一段154巷3弄」現有巷道部分，為保障該現有巷道後側14號及16號鄰地所有權人未來建築及通行權益，採改道方式規劃並保留建築線，請將其本案廢巷因應處理方式、該巷道管維計畫及指定建築線等相關內容載明於事業計畫書。

(四)都市更新容積獎勵部分：

1. 本案△F5-1-1獎勵其中涉及銀級綠建築部分，請於事業計畫書檢附各指標檢討圖說及計算過程。另請以綠建築保證金之5%提列綠建築管理維護費用，並納入公寓大廈公共基金。

2. 本案△F5-1-2申請獎勵：

(1)有關認養公有人行步道部分，考量其管理維護之彈性及作法一致性，且實施者於會中表示同意以捐贈管理維護工程經費方式辦理，故請實施者於領取使用執照前捐贈都市更新基金，後續若板橋區公所有需求時再依相關規定申請。

(2)前述認養公有人行步道涉及認養年期、認養費用額度等內容，請實施者向板橋區公所確認後，並將相關函文及說明詳載明於事業計畫書中。

(3)有關提撥電費路燈每座 3,000 元，認養年期 3 年，共計 9,000 元部分，請補充提列依據、認養總年期及後續提撥費用時點等相關說明。

(4)有關捐贈給市府社會局、教育局基金及設備部分，涉及捐贈期限細節說明請再逕向該單位確認，並補充修正相關說明。

3. 有關△F5-1-4 獎勵部分，請再加強相關獎勵項目說明：

(1)配合「新板橋車站特定專用區細部計畫」留設通道及人行步道系統相關規劃設計項目，請刪除。

(2)有關設置地下雨水回收再利用系統部分，除滿足銀級綠建築設計需求外，另規劃可增加雨水回收再利用設計之必要性，請實施者加強說明。

(3)有關本案規劃汽機車出入口設置於接近新府路及區運路交叉路口處，為考量減少交通衝擊，請加強車道轉角處視覺通透性設計手法。

(4)有關「……距離重大建設一定範圍內並配合規劃設計者……」獎勵項目，實施者於會中表示開放基地東北角之空地供公眾使用部分，請後續於事業計畫書補充相關圖說。

4. 有關申請△F5-2 獎勵項目，設置於臨新府路之人行步道範圍，其車道轉彎處兩旁凸出計列獎勵面積部分，因未符直線順平並延續原則，故請刪除，並重新檢討該項獎勵面積。

5. 有關申請「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善」獎勵部分，請提供套繪使用執照基地與更新單元範圍圖，並詳列獎勵面積計算檢討內容。

(五)財務計畫部分：

1. 有關信託及續建機制部分，目前事業計畫書所載信託契約草約內容僅屬一般單純土地財產信託，與本案都市更新執行方式不一致，請實施者以本案協議合建實施之架構修正信託草約內容，並納入事業計畫書敘明。

2. 有關資金來源部分，請實施者加強說明自備資金籌措來源，並於計畫書中敘明。

(六)計畫書圖及其他部分

1. 有關事業計畫書 P.10-12 表格欄位中「……捐贈教育局、社會局共計 3,800 萬元整……」說明頁碼誤繕部分，請修正為「詳 10-7 業及附-37、附-38 頁」。另計畫書內容其他誤繕、誤植部分，請

一併檢討修正，加強本案事業計畫書圖資料正確性及品質。

2. 有關基地排水部分，考量基地北側現況使用並非空地，及鄰地中國開發資產管理股份有限公司辦理都更案之相關計畫，請針對目前規劃排水流向之妥適性檢討修正。
3. 有關目前規劃汽機車位數量部分，應符合其所適用法令規定外，亦請考量是否滿足住戶使用需求。
4. 本案目前規劃住宅單元多以兩房為主，請考量其設計坪型、規格是否滿足住戶需求。
5. 本案計畫書圖所標示電梯設計不明確亦造成混淆部分，請檢討修正。
6. 有關本案後續施工，為避免造成地主通行不便，請將現有巷道出入動線系統載明於事業計畫書。
7. 本案涉及交通影響評估部分，請盡速檢送報告書至府續行辦理。

壹拾、會議結論：

- 一、有關人民陳情相關意見，請實施者妥善溝通協調，並向地主清楚說明計畫內容，於本市都市更新審議委員會審議時妥予回應，俾利後續推動進程。
- 二、有關都市更新容積獎勵部分，請實施者依市府相關單位及審議委員意見檢討修正後，原則同意給予△F5-1-1 項目 8%、△F5-1-2 項目 16%、△F5-1-4 項目 9%，及「20 年以上老舊 4 層樓以上公寓或集合住宅等更新重建環境改善」項目 1.84%之獎勵額度，另△F5-2 人行步道獎勵面積額度請再重新核計修正。
- 三、有關本案實施方式改為協議合建方式，涉及國有土地參與都市更新部分，請財政部國有財產署北區分署協助提供意見，以利本案後續進程。
- 四、有關本案更新單元範圍、實施方式調整部分，請實施者召開相關說明會後，依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，並依「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，續提大會審議。

壹拾壹、散會：下午 5 時整。