

正本

檔 號：
保存年限：

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：陳政均
電話：(02)29506206 分機808
傳真：(02)29506556
電子信箱：AQ9442@ms.ntpc.gov.tw

24249

新北市新莊區中榮街106號

受文者：新北市新莊區榮富段563地號
等2筆土地都市更新會(理事長：黃秀玉)

發文日期：中華民國109年9月8日
發文字號：新北府城更字第1094710047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109年8月19日「擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2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109年8月10日新北府城更字第1094709053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103年4月25日修正公布之「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，請請實施者新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會依審議結果修正計畫書，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果修正完成者，駁回其申請。

正本：黃委員國峰、林委員育全、陳委員玉霖、涂委員靜妮、張委員銀河、洪委員迪光、李委員泰陽、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發

展局都市設計科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、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)、李幹事友欽(交通局)、梁幹事璋真(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會(理事長：黃秀玉)、安邦工程顧問股份有限公司、簡俊卿建築師事務所

副本：黃秋菊、王武龍、紀文慶、蕭美雲、朱美珍、林明傳、王愛珠、林世賢、林進財、張天生、張鳳珠、陳碧鸞、蔡林芳芽、林素卿、余素真、鄭秋英、詹麗森、汪炯敏、甘旻昌、張鈞詰、張洲炎、盧連枝、鄭阿娥、王益、陳玉緞、王淑娟、黃麗玲、唐月華、陳秋華、周璟和、蘇月娥、蔣議長根煌、蔡議員淑君、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑琴、新北市新莊區公所(以上均含附件)、新北市新莊區中原里辦公處、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(含附件)、新北市政府都市更新處(含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「擬訂新北市新莊區榮富段 563 地號等 2 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、會議時間：109 年 8 月 19 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主席：黃委員國峰

肆、出席人員：詳簽到簿

記錄：陳政均、李如晴

伍、規劃單位簡報：略

陸、陳情人意見：

一、林明傳(中榮街 104 巷 3 號 2 樓)：

(一) 對於實施者移轉契約書提案，第一次會員大會投票決議時，同意 102 票，不同意 12 票，經查之後與出席人數及委託人數加總總合不對，所以後來將 5 名有同意的票改成廢票，因為這個投票是記名投票，受託人跟委託人都要有姓名、身分證字號還有簽名，那結果怎麼會多發 5 張給住戶呢？投票都要簽名，是否涉及違造文書，這個部分要請都更處的政風室查查看，是不是有問題，那其他委託出席的人，那些委託書是不是正確，也要查一下。

二、唐月華(中榮街 122 巷 16 號 2 樓)

(一) 我不同意都更，因為我也是做建築相關工作一、二十年，我們的外牆都是磚砌的，我們現在住 2 樓，99 年我就自行修理過了，他們要都更也沒有照會我，我也是花錢去修理房屋，也沒有像他們講的那麼嚴重。我的想法就是不考慮都更，因為現在時機不好，現在弄得這麼多戶、小坪數，我們要怎麼住？我們一家三代同堂，我們要怎麼去住這個房子？我們 10 年來娶媳婦、帶孫子，家裡面做裝潢，這些全部都要敲掉，這都是我們辛苦賺的錢，所以我不同意都更，個人的房子個人修理，跟我們人一樣身體維持要靠自己，為什麼要都更？又不是以前的古厝幾百年沒有住人，我們這個是柱子的氣離子比較高，政府為什麼不給我們一點錢整理就好，外牆也沒有脫落，為什麼要把事情弄到這麼大，日後如果需要搬家，我們不知道要怎麼樣配合，現在新的獎勵內容、配合的事項

也不清楚；在寶佳退出後，現在新的建商我們也不清楚，所以我們不同意都更。

三、王武龍(中榮街104巷11弄2號1樓)

- (一) 我們的訴求就是不都更，從十年前到現在為止，我想請問一下今天工務局有沒有派人來？我問了十年，每次開會每次都沒有工務局的人員到，簽到的簿帳你們都有，為什麼工務局的人全部不到呢？我想執行單位這個為什麼工務局都不到？工務局很重要，他說我氣離子過高、我海砂屋，為什麼開會每次工務局都沒有人到呢，主席你能回答我嗎，工務局為什麼不開會，到現在沒有一次來，不用現場宣讀書面意見，麻煩請工務局的人回答，為什麼我們563、568的會他們都不到的原因。
- (二) 現在的房子到底是怎麼蓋？你們現在都上網，以前寶佳還有一個計畫書我們還可以翻閱，現在上網，我們60幾歲還叫我們上網，還有你們剛剛在報告的，講的那麼多，我們也不清楚。
- (三) 實施者講的話，以後他不承認，誰負責？我們復興路佳筌建設公司以前跟寶佳爭取我們這塊土地佳筌現在沒蓋好，現在誰負責？萬一我們房子被拆了，蓋不起來你們誰負責？你們公務員可以調走，實施者也可以走，我唯一找的到的只有黃秀玉主任委員，是她幫我負責嗎？事實的例子就在那邊，萬一沒有到時候到底要找誰負責？
- (四) 第一次開會的中國建經公司與今天的這些人有什麼關係？到目前為止的過程都沒有人跟我們溝通過。

【實施者回應】：

- 一、在新北市政府都更推動辦公室及推動師大力協助下，更新會108年經新北市政府核准立案，變更實施者及本次審議之計畫內容已分別於第一次及第二次會員大會說明，且第一次會員大會已表決通過三項提案，包含變更實施者移轉契約書、辦理變更實施者公證及授權理事會全權處理都市更新相關業務建經公司、都更(規劃)顧問公司、建築師、估價師、尋找新投資人等之委任；第二次會員大會針對本案補正掛件後，與所有權人說明本案規劃內容，有鑑於本案屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，所有權人較著重於未來建築物結構安全，規劃團隊亦已於會上進行詢答。兩次

會員大會出席及提案同意比例皆高於變更實施者時所取得之同意書比例。

二、更新會已經新北市政府核准立案，屬法人組織，亦為本案實施者，未來辦理信託、融資等事宜，皆會以更新會名義進行；目前更新會會址設於基地街角(中榮街 106 號)，若所有權人有需要或有不清楚的部分，更新會及規劃團隊都樂於進行溝通說明，另外，更新會亦有成立專屬網站，相關資料及辦理進度皆會如實揭露。

三、中國建經公司係義務協助更新會持續推動本案，本次規劃團隊為第一次會員大會經提案表決通過後授權理事會委任。

柒、 相關單位意見：

一、 新北市政府工務局（書面意見）：

旨案前經本局 104 年 7 月 13 日會議所提書面意見在案，本次本局意見如下：

- (一) 前開號函所附都更、都審報告書之第二次專業小組審查意見回應綜理表之前次審查意見(一) 開挖率及雨水滯留設施、(六)鄰房占用、(七)地上層之無障礙設施等部分仍請確實檢討釐清；另查前次審查意見(一)、(五)、(六)、(七)、(九)之修正頁次頁碼有誤。
- (二) 1F 平面圖依規定上色。
- (三) 立、剖面圖未標示避雷針圖說。
- (四) 立、剖面圖未標示女兒牆、欄杆高度。
- (五) 請依技術規則第 243 條檢討高層建築之燃氣設備。
- (六) 請於 1F 套繪地下室開挖範圍。

二、 新北市政府養護工程處(書面意見)：

本案涉及更新單元內巷道廢止或改道，而依「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 點第 3 款：「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。」。該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。

三、 新北市政府交通局（書面意見）：

- (一) 本案為第 1 類建築物(店鋪 14 戶、住宅 309 戶)，設置汽車停車位 263 席(法 253 自設 10)，機車停車位 323 席，自行車停車位 109 席，以建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依規定辦理。
- (二) 頁 3-10 汽車停車位數折減事宜，依據報告書第 2 章法規檢討之都市設計審議原則為小坪數單元為 66 平方公尺每一單位附設 0.88 車位為原則，為計算公式為 $\times 0.66$ ，明顯計算錯誤，請確認後修正；另自行車停車位由汽車停車位折減後補足之數量一併修正。
- (三) 停車位：
 1. 面積計算表中，請檢視依都設原則、建計規則、土管檢討汽車、機車及自行車停車位應設置之席數確認，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
 2. 機車停車位位於地下一層坡道後方，停車動線須繞行至後方停放，請確認其車道寬度可供機車轉彎。
 3. 機車停車位圖示請依相關規定尺寸標示。
 4. 自行車停車位建議集中設置。
 5. 無障礙汽車停車位應鄰近梯廳設置且須避免跨越車道。
 6. 請檢視裝卸車位設置數量需滿足零售業、住宅之裝卸及物流需求，未來不得於路側臨停裝卸貨；並以不同色塊標示不同使用類別車位位置。
- (四) 停車場出入口：
 1. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。
 2. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃；另請補充說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。
- (五) 動線：
 1. 請以連續線段說明汽車、機車及自行車位位於地面一層、地下各層之停車動線。
 2. 請確認出入口進離場是否受植栽影響視距，倘有請調整植栽位置。

四、 新北市政府財政局幹事（書面意見）：

- (一) 第 15-1 頁：建築設計費用所載法定工程造價費用 601,286,400 元、15-3 頁公寓大廈公共基金所載金額 263,028,251 元均與第 11-4 頁所載金額 653,052,081 元不一致，請釐清修正。
- (二) 第 15-3 頁：不動產估價費用提列 7,057,500 元，後續請依「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表」（以下簡稱規定）檢附契約影本佐證。
- (三) 第 15-4 頁：鄰房鑑定費提列 860,000 元，請依規定檢附鄰房鑑定範圍及鄰地門牌明細表。
- (四) 第 15-4 頁：合法建築物拆遷補償費之補償單價請依規定由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，建請補充說明。
- (五) 第 15-4 頁：拆遷安置費依規定由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，建請補充說明。
- (六) 第 15-4 頁：地籍整理費用提列 13 萬元，請依規定檢附契約影本佐證。
- (七) 第 15-4 頁：營建費用倘含營業稅，請扣除後再予計算應納印花稅。
- (八) 第 15-5 頁：人事行政管理費用之土地及建築物所有權人數聯集似有誤植情形，請釐清修正。
- (九) 第 15-6 頁：容積移轉費用提列 106,644,978 元，後續請依規定檢附契約影本佐證。

五、 新北市政府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

經查本案基地範圍前經本府 109 年 7 月 8 日新北府城開字第 1091046243 號函，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 20.8%【(接受基地連接道路寬度 12 公尺/臨路條件 12%+接受基地內部條件 4%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(4,182.15 平方公尺，位於都市更新地區，非山坡地地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

六、 新北市政府城都市更新處：

- (一) 有關申請 A1 設計建蔽率部分，請檢附設計建蔽率及綠覆率檢討之建築師設計簽證說明。
- (二) 有關申請人行步道獎勵部分，退縮人行步道面積範圍檢討圖應套繪 2 樓

以上平面圖，另請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」配合提列管理維護必要費用。。

- (三) 計畫書請補附歷次專案小組會議及公聽會之回應綜理表。
- (四) 審議資料表辦理過程請補充公開展覽時間。
- (五) 請補附劃定更新地區相關資料。
- (六) 請補附建築線指示圖。
- (七) 有關有關變更實施者取得同意書及公證一事請於實施者章節補充說明。
- (八) 土地及合法建築物權屬清冊部分誤植，請依謄本資料修正之。
- (九) 計畫書第 7-1 頁面積誤植，請修正。
- (十) 計畫書第 11-3 頁與第 11-10 頁機車停車位與自行車停車位數量所載不一致，請澄清修正。
- (十一) 計畫書第 11-4、15-1、15-3 頁法定總工程造价不一致，請澄清修正。
- (十二) 計畫書第 14-2 頁載明本案合法建築物為工廠使用，請澄清修正。
- (十三) 計畫書第 15-2 頁營建費用表請補充說明地下層加計、高度加計及特殊建材設備內容。
- (十四) 計畫書表 15-7 都市更新規劃費提列基準計算有誤，請修正。
- (十五) 有關公寓大廈規約草約部分，請將本案專有部分、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，並清楚敘明相關規範
- (十六) 有關鄰房鑑定費用之提列，請檢附鑑定範圍圖及門牌統計清冊以利審核。

捌、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) 法規檢討：

1. 報告書法規檢討條文經刪減修改，與公告內容不符部分請修正。
2. 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
3. 法令檢討請一體適用檢討，該法規不得分割適用。

(二) 開放空間部分：

1. 請標示開放空間人行步道、車道與鄰地之相對高度及本案絕對高程位置，該空間與街道相銜接之處須順平無高差設置。
 2. 街廓轉角處應以街角廣場方式規劃，營造街角廣場空間並提供街道家具及植栽供人等候休憩，另植栽槽不得突出於地面。
- (三) 交通規劃：
1. 有關本案汽車位檢討請依本案法令適用日之都市設計審議原則檢討。
 2. 有關自行車位數量檢討及尺寸請依 108 年 9 月 18 日都市設計審議原則檢討規則，另法規檢討須一體適用不得分割適用，自行車位數量檢討及尺寸請依本案法令適用日之都市設計審議原則檢討。
 3. 有關本案申請「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 3 點：「建築物內機車停車位總數量超過二百輛及四百輛以下時，該坡道寬度應增加一公尺」非屬授權都市設計審議放寬項目，請依規定檢討。
 4. 汽車法車數量檢討有誤，請修正。
 5. 車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差設置，並請增設車道警示設備及檢附車道出入口雙向剖面檢討圖。
 6. 請依「新北市都市設計審議原則」設置裝卸車位及垃圾車位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (四) 景觀綠化：
1. 應留設二分之一綠化面積檢討，無法綠化面積扣除範圍檢討有誤(申請獎勵範圍不為無法綠化扣除項目)。
 2. 請依土地使用分區管制要點規定喬木樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，請標示並符合規定。
 3. 屋頂綠化植栽覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討(喬木覆土深度 1.5 公尺)。
- (五) 鄰棟間隔請依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，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，請設計單位修正。
- (六) 本案申請容積移轉(20%)部分：請申請單位依「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」辦理，並檢附 1 階新制容移評點函。

- (七) 申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。
- (八) 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)，並請標示都市更新範圍。
- (九) 歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。
- (十) 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) 變更實施者部分：目前同意比例仍偏低，請更新會持續爭取所有權人變更實施者同意書。
- (二) 人民陳情部分：目前本案尚有土地所有權人未同意都更，有關計畫內容與修正調整事項(例如分回面積、產品定位等)應充分且清楚向所有權人溝通說明，目前人陳意見彙整僅至105年，請補充說明變更實施者後之溝通整合情形。
- (三) 廢巷改道部分：本案廢止中榮街104巷(部分)、中榮街104巷11弄、中榮街104巷21弄現有通路，尚符合新北市都市更新審議原則規定，請實施者補充說明周邊基地人車行動線，並補附五大管線公司之相關證明函文。
- (四) 建築容積獎勵部分：
 1. 申請「大面積開放空間、人行步道」獎勵部分，請依規定扣除緩衝空間並直線順平為原則，其餘獎勵經小組討論後原則同意。
 2. 申請「高氣離子鋼筋混凝土建築物」獎勵(法定容積之30%，面積3,136.61 m²)之獎勵值原則同意。
 3. 合法4層樓以上之建築物獎勵請檢附使照及或土地謄本上所載面積佐證。
- (五) 建築規劃部分：
 1. 由原設計275戶數調整為323戶，差異較大，請實施者與所有權人詳

細說明調整因素，並應考量所有權人需求及未來配回情形。

2. 1樓目前規劃14戶店舖，較原公展時增加許多，建議應考量所有權人需求並評估當地商業效益及未來銷售市場性做規劃。
3. 考量地下室開挖層數及開放空間管理維護經費皆會影響共同負擔，本案建築設計建議彈性調整減少開放空間及開挖率。

(六) 財務計畫部分：

1. 有關本案人事行政管理費用提列 5.5%、銷售管理費提列 6%，風險管理費用提列 12%，原則同意。
2. 本案容積移轉費用暫以容積移轉成本 1.2 倍提列，請補充說明提列依據及效益。
3. P15-4 承攬契據印花稅計算，部分項目含營業稅款應先扣除後計算。
4. P15-5 依財政部函示更新會所有權人選配部分免提列營業稅，請釐清。
5. 本案資金來源、信託機制、出資方式、相關選配原則、容移效益等，建議實施者配合模擬試算補充說明並清楚告知所有權人。
6. 估價費用之計算式請再通盤檢視修正。
7. 鄰房鑑定範圍請再確認。

(七) 計畫書內容：

1. P3-1 實施者所述更新會核准立案時間與附錄 P3-2 立案證書日期不一致，請釐清修正。
2. P5-30 有關以更新會為實施者之事業計畫同意比率為 55%，請補充說明目前整合現況；另事業計畫第三次專案小組版，係屬更新會立案後之第一次提送，是否有召開會員大會依章程規定列入重大事項決議通過。
3. P13-1 請補充說明「更新會經費來源」涉及更新會會員的應配合事項。

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 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，後續舉辦聽證會後提請大會審議。

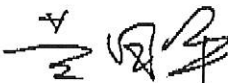
壹拾、 散會：上午 11 時 30 分。

「擬訂新北市新莊區榮富段563地號等2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

簽到冊

壹、時間：中華民國109年8月19日(星期三)上午9時30分

貳、地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：黃委員國峰 

出(列)席單位/人員：

出席人員	都更委員	簽名處	都設委員	簽名處
	林委員育全 <small>缺席</small>		張委員銀河	張銀河
	陳委員玉霖	陳玉霖	洪委員迪光	洪迪光
	涂委員靜妮	涂靜妮	李委員泰陽	李泰陽

廠 商	單 位		簽 名 處	
	實施者：新北市新莊區榮富段563地號等2筆土地都市更新會		吳春山	
	規劃者：安邦工程顧問股份有限公司		鄭建宏	
	設計者：簡俊卿建築師事務所		簡俊卿	
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		新北市不動產開發商業同業公會	
	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	
	黃永玲			

單位	簽名處	單位	簽名處
工務局 沈幹事駿弘		工務局 周幹事宏彥	
交通局 李幹事友欽		財政局 梁幹事瑋真	
地政局 蔡幹事盈輝		地政局 廖幹事育珍	
開發科 陳幹事錫洺		測量科 劉幹事柔好	
都設科 江幹事青澤		本府工務局	
本府交通局		本府養護工程處	
本府城鄉發展局 開發管理科		本府城鄉發展局 都市設計科	李如晴
新北市 新莊區公所		新北市新莊區 中原里里辦公處	
本府都市更新處 政風室		本府都市更新處	黃品頂
			陳政均

列席單位 / 人員

簽名處	簽名處
張洲炎	
莊瑞玲	
① ✓ 林明偉	
其他 ② ✓ 江炯輝	
單位 ③ ✓ 唐月業	
人員 ④ ✓ 林進財	
✓ 王武龍	
張洲炎	
張鳳珠	