

正本

檔 號：
保存年限：

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：廖奕琳
電話：(02)29506206 分機507
傳真：(02)29506552
電子信箱：all532@ms.ntpc.gov.tw

241

新北市三重區集賢路16號

受文者：及福建建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月7日
發文字號：新北府城更字第1114684459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111年11月18日「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年11月10日新北府城更字第1114683575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「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者及福建建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，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論修正完成者，駁回其申請。

正本：黃委員志弘、黃委員宏順、簡委員裕榮、涂委員靜妮、唐委員惠群、蕭委員麗敏、郭委員淑雯、洪委員迪光、胥委員直強、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計測量科、新北市政府水利局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、劉幹事憲祥(開發科)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事柔好(測量科)、財團法人台灣建築中心、大展資產顧問股份有限公司、及福建建設股份有限公司、莊志寬建築師事務所



副本：張雪、楊憶芬、孫美桂、楊明杉、孫美玲、林美秀、劉哲銘、蔡秋番、張凱軍、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市三重區公所、新北市三重區五谷里辦公處、新北市三重區中興里辦公處、社團法人新北市建築師公會、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、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「擬訂新北市三重區福德南段882地號等31筆土地都市更新事業
計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄

- 壹、開會時間：111年11月18日（星期五）上午9時30分
- 貳、開會地點：本府11樓1122會議室（新北市板橋區中山路1段161號11樓）
- 參、主持人：黃委員宏順代 紀錄：廖奕琳
- 肆、出席單位及人員：詳出席名單
- 伍、主席致詞：略
- 陸、作業單位及實施者簡報：略
- 柒、陳情人意見：

一、張雪(周德明代，福德南路63-3號4樓)：

我是63-3的住戶，非常感謝及福建設能夠幫我們老舊社區都更，這個社區已經因為地震的關係，在65巷有龜裂的情況了，而且63-3的2樓地面有不平的現象，假如我們63-3不納入都更的話，只拆65巷，我是怕以後地震，我們63-3跟他們的牆壁65巷是連在一起，他們拆掉以後要蓋24樓，我們63-3那面牆壁可能不保，可能有傾斜的現象，所以我主張63-3歸列在改建的範圍內，因為我們那一棟5層5戶已經簽署了，不要把我們說劃入A區這樣子，因為我們跟65巷10號是連在一起，萬一施工有問題我們那邊還是會倒下去，所以我建議我們63-2還是歸列在改建的範圍內。

二、楊憶芬(福德南路63-3號1、5樓)：

我是63-3的住戶，我是簽署5戶到都更處以同意書表示的其中之一，但是我擁有兩間房子，我要講的是說，政府的美意就是能夠讓都更能夠順利進行，而且整頓市容就是我們住戶和政府共同的願望，我相信及福也是希望能把這個案子促成，再來就是說，因為我們15戶只有3戶沒有同意，其他都簽了，只是簽的方式不一樣，我是簽事業計畫同意書寄給都更處，其餘的都跟及福簽訂私約了，我希望剩餘這3戶及福能繼續努力，希望都更處跟政府能幫忙，把那3戶能努力成功，謝

謝。

三、林美秀(福德南路 61、61-1 及 61-2 號 1 樓)：

- (一) 我是福德南路 61 號 1 樓、61-1 號 1 樓還有 61-2 號 1 樓住戶，我必須講的就是說，實施者跟我們談一樓的條件是這樣，因為我一直不了解，他說我們的土地 1 坪可以蓋 5 坪，所以我們用土地乘以 5，之後建物每一坪再補貼十萬，這個就是我們應該分配的，我們不了解，不曉得分配為什麼是這麼簡單的一件事，所以我沒有同意。
- (二) 還有就是說，他們也跟我們說如果是權利變換的話，對我們比較不利，所以盡早叫我們簽，因為現在建築成本越來越高，比如說現在它的成本目前是這樣，以後又增加成本的話，那我們那我們同等分配回來的坪數一定是更少的，那我覺得就是很含糊地叫我簽這個東西我有困難，因為這是我的身家財產，他們一直沒有給我一套說服我的方法。
- (三) 我覺得就是實施者他必須告訴我，如果我要店面的話，那我能分回多少坪數，那我今天不想要店面的話，我想往上的話它的價值差在哪裡？因為現在談的一樓跟樓上的沒有價差，依照我知道他們樓上的分配，當然鄰居都會知會一下，我覺得他給我的分配是不同等，包括我們隔壁棟的他的建物大概二 26 坪，他能夠分到 50 坪，可是我的建物 100 坪，那我想委員也會算，他條件開出來我才幾坪，這是不對等的，我同意都更但我不同意他這樣的分配。
- (四) 我覺得出入口都很不方便，從以前及福實施者跟我談的時候，我就跟他講過，我們這邊要共榮共享，就是全部三棟都要劃進來，整個是比較完善的基地，這是我希望的。

四、張凱軍(潘翠蘭代，中央南路 90 巷 3 號)：

- (一) 我是同意戶，90 巷 3 號的住戶，我也希望紫色這一塊能劃進來，因為我們從第一次討論還沒進入都審，及福就跟我們講，停車位是最方便的，其實我們在場的都知道，然後建築師我也要做個證，第

一次他找我們開說明會的時候他就有講，一樓需要店面的可以跟他講，他可以再設計，所以我不是幫及福講話，他們該說的該做的，還有我跟發起人徐先生，他今天沒有來，我們也去找過紫色這塊住戶，但是都被拒絕，那我想請問，我也樂觀其成紫色這塊能劃進來，因為真的是共享共存，一個最美好的結果。

- (二) 但是我有幾個疑慮，如果公單位可以給我一個切結書，我願意無止盡的等紫色這塊協調進來，為什麼講無止盡，因為這 3 戶他就是要求大於回饋，所以你們開公辦私辦協調，都只是消耗我們同意戶的時間，我為什麼很急，我們家已經 58 年，我們的屋況不好，我也不知道要大修還是小修，我沒有辦法繼續等下去，而且今天不只我這戶，紫色那一戶今天沒有來，但他在陳情的第一個問題，我們那邊是危樓，尤其我們 90 巷 1、2 樓更是很古老的房子，6 號也危樓他們都沒翻整過，我三號還翻整過，可是我沒辦法去大修，因為我也不知道要花大錢等幾年，所以希望公部門可以給危老住戶保證書或是明確告知要等待多久時間。

捌、相關單位意見：

一、本府工務局(書面意見)：

- (一) 住商比例請檢討，另獎勵面積是否依本案住宅區商業區比例分配，請確認。
- (二) 鄰房佔用是否依工作手冊 05-16 計算，請於面積表標示欄位及標示計算示意面積圖。
- (三) 所有天井過梁請依規定檢討建築面積及容積樓地板面積。
- (四) 自行車停車空間是否免計容積，請依相關規定標示(法源)檢討。
- (五) 地下層自設機車位不得扣抵免計容積檢討，請修正。
- (六) 屋突過梁請併入屋突樓地板面積檢討小於建築面積 30%。
- (七) 辦公室棟請檢討平均樓高小於 360cm。
- (八) 防火門請朝避難方向開啟。
- (九) 碰撞距離請檢討標示。

(十) 車道上方空間名稱，請標示。

二、本府交通局(書面意見)：

- (一) 請補充說明本案辦公室、住宅預計引進人數；另本案規劃戶數 226 戶，惟汽車位僅設置 133 席，汽機車位顯未能符需求，倘無法滿足，請提出相關配套措施。
- (二) 機車動線應與汽車動線整合；又機車動線與植栽重疊請修正；另請補充機車進出破口寬度，應與汽車進出破口寬度合計不得超過 8 公尺。
- (三) 請補充說明基地內外部人行動線串聯(包括基地內部開放空間)、緩衝空間、出入口安全警示設施、最大型車輛進離場轉彎半徑軌跡圖。
- (四) 請補充鄰近基地車道出入口位置，又出入與鄰地出入且汽機車動線應避免交織。
- (五) 本案設有辦公室、住宅，建於地面層規劃短時臨停區。

三、本府財政局(幹事)(書面意見)：

- (一) P17-1：按 P18-1 所載，本案財務計畫係依 110 年 9 月 8 日「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」計列，與 P17-1 說明依據為 104 年 1 月 16 日修正版本不符，請釐正；另補償單價及租金水準應按前述基準由實施者委託鑑價機構查估後評定之，請併同修正。
- (二) P18-2：樓高加成費用單價請依提列基準規定計算至百元，百元以下四捨五入。
- (三) P18-4：表 18-7 申請各項建築容積獎勵管理維護費用明細表之保證金計算金額有誤，請修正。
- (四) P18-4：依市府 110 年 6 月公告發布之協議書範本，綠建築、智慧建築及耐震設計之維護費用金額似應以公寓大廈公共基金之 50% 計列，建請釐清本案是否符合規定。
- (五) P18-4、P18-6：請釐清申請耐震標章獎勵費用、申請容積獎勵辦法

之顧問及簽證費用是否應檢具佐證文件。

(六) P18-4：不動產估價費用請依提列基準詳列計算式，以利檢核金額是否符合規定。

(七) P18-5：貸款利息之 B、C 計算金額有誤，請修正。

(八) P18-6：銷售管理費用計算式之銷售管理費率有誤，請修正。

四、本府水利局（書面意見）：

(一) 區域範圍附近已佈設污水下水道系統，開發案請先提廢改管計畫書。

(二) 開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。

(三) 本府於 111 年 6 月 22 日簽奉核准「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」後續辦理原則說明如下：

1. 開發基地面積介於 0.1 公頃以上至未達 1 公頃之經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定 21 種開發樣態中，屬於第 1 類「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。
2. 屬於「出流管制檢核」第 1 類以外之開發樣態，如開發基地內涉及建築行為且建照內之「基地面積」含括實際開發範圍，則可經本局認定後免辦理出流管制檢核，改以透水保水規定進行管制，其餘則依原審查方式辦理。
3. 開發基地面積介於 0.1 公頃以上至未達 1 公頃之水利署所規定 21 種開發樣態中，屬於公園及停車場等 2 類開發樣態，依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

(四) 本案基地面積合計 0.217927 公頃，屬開發可建築用地開發樣態，僅需依透水保水相關規定辦理，免辦理出流管制檢核。

五、本府城鄉發展局都計測量科（書面意見）：

有關貴處 111 年 11 月 18 日辦理擬訂新北市三重區福德南段 882 地號

等 31 筆都市土地更新事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議一案，有關前開案內基地建築線位置，檢送 110 定-重-0050 號建築線指示案各 1 份供參(如附件)。

六、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見):

- (一) 查本案基地包含住宅區(99.01 平方公尺)及商業區(2,080.26 平方公尺)，有關商業區作住宅使用部分應依都市計畫法新北市施行細則第 17 條第 1 項：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」檢討之，請申請人依前開規定核實檢討。
- (二) 另有關計畫書 6-10 都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討備註之開挖面積誤植部分，請申請人併予修正。

七、台灣建築中心(書面意見):

(一) 綠建築(銀級):

1. 本案法令適用基準日為 110 年 8 月 3 日(事業計畫報核日)，應採綠建築評估手冊 2019 年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，依序檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。
2. 本次針對所送書面資料(P. 附錄 5, 3~11)提出下列建議事項：
 - (1) 指標標題序號誤植，請檢視調整順編。
 - (2) 綠化量指標：請附植栽配置圖說及植栽查核表，以利喬木樹種分類、計算生態綠化優待係數、以及喬木樹間距判讀與固碳量面積計算。
 - (3) 基地保水指標：設計說明為假設土壤性質，請補充本案地質鑽探佐證資料，以確認指標初步系統得分。
 - (4) 日常節能指標：外殼部份之水平天窗日射遮蔽、可見光反射率 G_i 、外殼節能及固定耗能相關資料等目前尚未檢附。
 - (5) 二氧化碳減量指標：設計說明於耐久性係數及輕量化係數等

已有評估值，請再檢附相關圖說（包含輕隔間配置圖、高性能混凝土配比表、空調管線及更新維護空間配置圖等）。

(6) 廢棄物減量指標：本案高爐水泥、高性能混凝土及施工空氣污染比例已有評估值，請補充混凝土配比表及補充空氣污染防治相關規範及設計圖說等。

(7) 水資源指標：本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。

(8) 污水垃圾改善指標：本案評估表與設計說明已有勾稽，各項垃圾處理措施請補充相關圖說。

(二) 智慧建築（銀級）：

1. 附錄 7-2(圖 1)，部份文字：總合佈線，建議修正為綜合佈線；附錄 7-2(圖 2)請確認是否應為資訊通信架構。
2. 本案規劃申請銀級智慧建築標章，目前提列概略設計說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

(三) 耐震標章：

1. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。
2. 特別監督駐地人數及相關執行要項應依據『耐震標章特別監督制度說明』辦理。
3. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。
4. 事前請起造人責承施工單位、特別監督單位及分包商應於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特

別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。

玖、委員綜合意見：

一、人民陳情部分：涉及私契約、權利變換分配等意見，請實施者納入考量並持續與陳情人溝通說明，且於計畫書回應綜理表載明處理情形。

二、更新單元範圍：

- (一) 有關本案 A 區鄰地福德南段 907、908、911 地號等 3 筆土地，考量該 3 筆土地內部分所有權人表示有意願參與本案更新，請實施者向尚未同意之鄰地地主加強說明本案相關規劃及權利變換內容，或得依新北市政府城鄉發展局都市更新案協調諮詢小組設置運作要點規定申請召開協調或諮詢會議，以爭取將該等地號納入本案。
- (二) 有關本案目前僅納入使用執照-70 使 2072 號部分面積部分，倘後續經整合無法取得達都市更新條例所定同意比率仍維持目前範圍，則請於計畫書內載明共同壁處理及後續施工方式（使用執照共同壁應保留並計入建築面積）。

三、使用分區：

- (一) 有關本案商業區作住宅使用部分應依都市計畫法新北市施行細則第 17 條第 1 項：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」檢討。
- (二) 有關本案 B 棟規劃商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。
- (三) 標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。

四、建築容積獎勵：考量本案更新單元範圍尚未確認，實施者於本次專案小組申請之各項獎勵額度部分，續提下次小組討論並請補充差異對照表以利審議。另有關財團法人台灣建築中心所提意見請一併配合修正。

五、建築規劃設計：

(一) 停車空間檢討：

1. 請依「建築技術規則設計施工編」第 59 條~第 61 條規定檢討停

車空間設置情形。

2. 依新北市都市更新審議原則規定，汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則，請檢討修正。

(二) 本案為住、商混合，請實施者評估本區與鄰近周邊商業效益考量是否規劃店面以供所有權人選配。

(三) 有關退縮留設空間設置請依新北市都市更新審議原則第 9 點規定檢討。

(四) 請確實補充基地全區道路及基地內高程，人行步道應與鄰地順平處理。

(五) 有關屋脊裝飾物部分，請設計單位補充技師簽證及材料高度說明，並以 6 公尺以下為原則設計。

拾、結論：

一、有關本案更新單元範圍，請實施者依委員意見修正再行協調，以利後續進程。

二、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提請下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照，以利委員審議。

拾壹、散會：上午 11 時整。