

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：賴垣智

電話：(02)29506206 分機319

傳真：(02)29506556

電子信箱：AM7239@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(代表人：林紘維)

發文日期：中華民國113年2月27日

發文字號：新北府城更字第1134602034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113年2月5日「擬訂新北市三重區福德南段882地號等35筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年1月26日新北府城更字第1134601059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8點規定，請實施者及福建建設股份有限公司依審議結果修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起90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：孫委員振義、黃委員哲賢、唐委員惠群、蕭委員麗敏、林委員秀芬、王委員政倫、楊委員悅君、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市三重區公所、及福建建設股份有限公司(代表人：林紘維)、大展資產顧問股份有限公司

副本：張雪、楊憶芬、孫美桂、楊明杉、孫美玲、林美秀、劉哲銘、蔡秋香、張凱軍、陳議員啟能、彭議員佳芸、王議員威元、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員余典、顏議員蔚慈、新北市三重區清和里辦公處、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



「擬訂新北市三重區福德南段 882 地號等 35 筆(原 31 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 113 年 2 月 5 日(星期一)上午 9 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)

參、主持人：孫委員振義

紀錄：賴垣智

肆、出席單位與人員：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、林■■■(福德南段 879、879-2 地號)：

- (一)本案建築規劃設計調整為地上 2 層作商旅使用，住戶對於其規劃之安全管理尚有疑慮，故請及福建設能提供更多方案選項與住戶說明溝通，增加住戶認同感。
- (二)本案建築規劃地上 8 層以上為集合住宅，惟僅配置 3 部電梯供一層 13 戶使用，數量較少。
- (三)商業行為從事商旅或商辦使用涉及容積獎勵計算上會有不同嗎？

二、清和里楊里長乾坤：

- (一)本案更新單元範圍位於本里內，本人皆有參與本案召開之多場地主說明會及鄰地協調會，實施者很努力、有誠意將本案規劃好，且本案位處三重較早開發地區，房屋相對老舊，希望加速審議速度，讓里民盡快享受更新後的好處。
- (二)有關國產署土地目前承租給他人使用，而承租方將土地圍起來，後續產生亂丟垃圾、隨地大小便與偷竊等行為，希望本案可以將這塊土地規劃好，像實施者所說將其規劃成友善通道縮短行人通行距離，讓老人家、運動者及周邊兩個建案皆可使用，以利改善環境。

(三)本更新案亦有其他好處，因本案位於堤防邊，更新後很亮，對於環境安全有幫助；另本案停車位供給數量也充足。

【實施者會上綜合回應】

(一)本案住宅使用設置於地上 8 至 22 層樓，一層設置 3 部高速電梯及 1 部貨梯，共 4 部，經初步檢討尚符住宅大樓設置規定。

(二)本案大多位於商業區土地使用，依規定須規劃一定比率之商業使用，故規劃商辦或商旅對於申請容積獎勵並無差異。有關商旅出入管理方式，目前實施者刻研擬相關管理維護方式，讓社區安全無慮。

(三)另商旅設計部分，實施者於地主說明會承諾地下五層集中規劃選配商旅之車位，且經調查地主多數會選擇住宅單元，故地主對於商業使用車位集中設置一事表示認同。

【作業單位會上回應里長意見】

里長會上所述財政部國有財產署權管福德南段 968 地號土地涉及環境髒亂等問題，考量納入公有土地致更新單元形狀畸零且公益性及必要性不足，故請里長檢附相關資料予本處，後續將協助轉請國產署妥予處理。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)本案人事行政、廣告銷售費率及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 53.04%，仍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，以維土地所有權人權益。

(二)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。

(三)查所附事業計畫書第 11-1 頁載更新後預計興建 218 戶，其中店鋪 6 戶、旅館 6 戶、辦公室 30 戶(含 1 樓有 1 戶)，似與第 12-5 頁表 12-1 所示地上一層辦公室及店鋪戶數不符，請實施者確認。

- (四)本案營業稅計算按 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計算基準辦理，請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋敘明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
- (五)請實施者就財政部國有財產署分回房地同意自房屋交付本分署之日起，防水保固 2 年，並載明於適當章節。
- (六)查附錄九（第附錄 9-5 頁）所示信託契約書，信託財產為「坐落新北市三重區福德南段 31 筆土地」，請實施者確認信託標的筆數是否與本案更新單元內土地筆數相符，並註記不包含國有土地。

二、本府工務局(書面意見)：

- (一)本案前經本局 111 年 11 月 16 日新北工建字第 112187133 號函復在案，本次書面審查，查合法建物坐落位置圖（圖 10-3）本案部分違建納入本次都更範圍一節，請依前函意見補充檢討。
- (二)另有關建管法令部分，仍應依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

三、本府交通局(書面意見)：

- (一)本案為第 1 類建築物，規劃 218 戶(含店鋪、旅館、辦公室、住宅)，設置汽車停車位 180 席、機車 263 席及自行車停車位 34 席，已達建築物交通影響評估準則提交評門檻。
- (二)仍請補充說明本案旅館、店鋪、辦公室、住宅各類別預計引進人數，另本案汽車位設置 180 席、機車為 263 席，是否能滿足各類別實際衍生停車需求，請確實按實際用途詳實評估所設汽機車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給。
- (三)請標示鄰案基地停車場出入口與本基地其距離，另本案車道處入口因鄰近周邊建案，且汽、機車進出動線與臨停車輛有交織

情形，請重新檢討汽機車出入口與臨停區設計。

四、本府養護工程處(書面意見)：

- (一)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 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。」。
- (二)另更新單元內倘有現況道路大於計畫道路寬度情形，以及若有其他既有通路，建請一併納入廢止範圍，以免日後發生爭議。

五、本府都市更新處：

- (一)配合本市自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，計畫書內容請依市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函(修正範本)及 112 年 11 月 8 日新北府城更字第 1124622950 號函(修正切結書)公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- (二)本案於 111 年 8 月 30 日起公開展覽後涉及更新單元範圍調整一事，請於第 5 章節內容分別羅列公開展覽以及擴大範圍後之同意比率核算結果。
- (三)請於計畫書中補充建築線指示圖。
- (四)本案適用 108 年 5 月 15 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法，依 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱審議原則)規定應適用審議原則修正後第 5 至第 11 點規定，故請於第 6 章補充檢討。
- (五)有關建築容積獎勵部分：

1. 結構安全未達最低標準：

- (1) 依審議原則第 5 點規定，請說明本案採用何種樣態計算該項獎勵額度，並請以表格詳列相關資訊(含初評未達最低等級之門牌、基地面積、容積率、核算獎勵結果)，以利檢視獎勵計算合理性。
- (2) 本案調整更新單元範圍後新增結構安全性能評估報告，並修正本項容積獎勵額度，請補充相關函文證明。

2. 建築規劃設計獎勵：

- (1) 請補充 2 層以上建築物樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮等地上構造物有無落於退縮範圍內。
 - (2) 申請本項獎勵者，景觀剖面圖之剖面線應包含建築線及地界線面向，故請補充基地北側剖面圖，並請依範本標示圖面相關資訊。
 - (3) 有關停車位設置以地下層為原則，惟查本案基地北側地面層配置短時臨停車位，請修正。
- (六) 有關開放空間管理維護費用，請依 112 年 6 月 1 日修正發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，並詳實核算退縮人行步道面積。

玖、委員意見

一、人民陳情：

- (一) 本案人民陳情涉及鄰地所有權人希望參與都市更新一事，業經 112 年 4 月 28 日協調諮詢會議討論，且查實施者已取得鄰地所有權人同意至法定門檻；另案內未同意戶部分，請實施者持續溝通協調。
- (二) 有關陳情人會上所述梯戶比問題，請實施者再行評估建築規劃設計，並妥與陳情人溝通說明。

二、更新單元範圍：

本案更新單元範圍前於範圍調整諮詢會議、專案小組會議及協調會議已多次討論該項議題，且依 112 年 4 月 28 日協調諮詢會議決議考量基地完整性及鄰地地主權益，仍請實施者整合報核範圍右下鄰地(福德南段 907 地號等 3 筆土地)。查本次提會版本實施者自行納入財政部國有財產署土地，且於會上簡報第 7 頁至第 10 頁說明，以「提供區域友善人行動線」、「改善環境衛生」、「鄰地合併國有地以危老重建方式困難」等原因作為納入國有土地緣由，惟經會上審酌以下事由，考量本案納入國有土地之公益性及必要性不足，故請排除財政部國有財產署權管福德南段 968 地號土地後，續行相關法定程序：

- (一)國有土地原則參與都市更新原意係考量都市更新範圍內私有土地包含部分國有土地，故為利都市更新推動而納入之，惟本案納入國有土地後，致本案更新單元範圍更加畸零。
- (二)本案擬納入位於商業區之國有土地，其更新後國產署分回成本將由地主共同負擔，且考量實施者預計規劃該筆土地為社區友善通道串聯周邊公共設施，惟查該人行通道狹長，除實質通行公共性、安全性及使用效益不佳外，社區後續管理維護尚有疑慮。
- (三)另實施者所提福德南段 892 地號等 4 筆土地(以下簡稱鄰地 BC 區)併同國有土地以危老方式重建困難一事，依 112 年 12 月 6 日修正發布之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條之 1 明訂公有財產原則參與危老重建及新增不動產估價師查估機制；再者，查鄰地 BC 區面積大於 500 平方公尺，尚符合新北市都市更新單元劃定基準第 6 點第 5 款規定要件，故不應侷限鄰地 BC 區未來重建方式，且本案倘納入國有土地，將影響鄰地 BC 區整合重建之土地使用效益。
- (四)綜上所述，有關實施者自行調整更新單元範圍僅納細長形國有

土地，除致本案更新單元範圍破碎影響案內地主權益外，亦將造成鄰地未來重建困難，該公有地納入之必要性及公益性均不充分，故請實施者排除國有土地。

三、現有巷道廢止或改道

(一)本案申請廢止基地內中央南路 90 巷，經三重區公所表示該巷道屬其管養範圍，查尚符 110 年 5 月 14 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 16 點第 1 項第 2 款規定，另依實施者會上簡報第 48、49 頁說明中央南路 90 巷僅供案內所有權人出入以及涉及 5 大管線未來將配合相關單位辦理拆除、遷移事宜，故專案小組原則同意。

(二)另本案更新單元範圍包含部分現有巷道(福德南路 65 巷)之後續處理情形，依實施者會上簡報第 50 頁說明(略以)：「維持現況留設現有巷供住戶通行…柏油順平處理為主並交由公部門(三重區公所)維護管理」；另依同簡報第 51 頁實測地形圖說明現況無占用情形，專案小組原則無意見。

拾、結論：

- 一、有關本案更新單元範圍綜合考量毗鄰土地所有權人意願、範圍完整性及合理性，請實施者排除 968 地號國有土地，原則同意「三重區福德南段 882 地號等 34 筆土地」範圍，並請實施者行文通知鄰地 BC 區所有權人，確保鄰地所有權人知悉相關權利。
- 二、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成後，續行公開展覽程序。

拾壹、散會：上午 10 時 20 分

