

# 擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地

都市更新事業計畫案（第六次小組版）



實施者：集利科技股份有限公司  
規劃團隊：城林都市更新股份有限公司  
建築設計：三門聯合建築師事務所

中華民國 111 年 10 月

# 目錄

壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	.....	6-2
一、辦理緣起.....	1-1	三、土地使用說明.....	6-4
貳、計畫地區範圍.....	2-1	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、基地位置.....	2-1	一、處理方式.....	7-1
二、更新單元範圍.....	2-1	二、區段劃分.....	7-1
參、實施者.....	3-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
肆、計畫目標.....	4-1	一、捐贈公共設施（公園使用）.....	8-1
一、以整體開發方式，增加浮洲地區開放空間.....	4-1	二、開闢公園計畫.....	8-1
二、提升居住生活品質.....	4-1	玖、整建或維護計畫.....	9-1
三、促進都市土地有效利用.....	4-1	拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
伍、現況分析.....	5-1	一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例.....	10-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	二、本案申請獎勵容積合計.....	10-9
二、土地使用及建物現況.....	5-10	拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1
三、附近地區土地使用現況.....	5-12	一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1
四、公共設施現況.....	5-13	二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
五、附近地區交通現況.....	5-14	三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-2
六、房地產市場調查.....	5-26	四、建築興建計畫.....	11-2
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1	五、防災與逃生避難構想.....	11-40
一、板橋(浮洲地區)都市計畫.....	6-1	拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1
二、擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點摘要 91.02.07 發布實施		一、設計目標及構想.....	12-1
		二、建築物之量體、造型、色彩與環境調和.....	12-1

三、人車動線設計原則.....	12-2
四、景觀植栽設計構想.....	12-8
五、照明計畫配置之原則.....	12-18
六、鋪面設計之原則.....	12-19
七、銅級綠建築.....	12-25
拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
一、實施方式.....	13-1
二、有關費用分擔.....	13-1
拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
一、地上物拆遷計畫.....	14-1
二、合法建築物之補償與安置.....	14-1
三、其他土地改良物之補償.....	14-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	14-1
拾伍、財務計畫.....	15-1
一、成本說明.....	15-1
二、收入說明.....	15-6
三、成本收入分析.....	15-6
拾陸、效益評估.....	16-1
一、更新前後效益評估比較.....	16-1
二、實施後實質效益評估.....	16-1
拾柒、實施進度.....	17-1

拾捌、相關單位配合辦理事項.....	18-1
拾玖、其他應加表明之事項.....	19-1
一、土地及建物分配原則.....	19-1
二、鄰地協調結果.....	19-1
二、本案符合「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資 抵減辦法」茲述明其內容如次：.....	19-2
附錄一 實施者證明文件.....	附錄 1-1
附錄二 更新單元檢核表.....	附錄 2-1
附錄三 土地謄本(舊簿).....	附錄 3-1
附錄三 僑中段 547-3 土地編定圖後之概算面積.....	附錄 3-3
附錄四 新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新計畫案公寓大廈規約草約 .....	附錄 4-1
附錄五 實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表.....	附錄 5-1
附錄六 鄰地協調會議紀錄.....	附錄 6-1
附錄七 鄰房鑑定範圍清冊.....	附錄 7-1
附錄八 都市更新規劃費用.....	附錄 8-1
附錄九 三七五租約訴訟 109 年 11 月 2 日判決.....	附錄 9-1
附錄十 三七五租約訴訟 閱卷資料.....	附錄 10-1
附錄十一 僑中一街自行開闢範圍.....	附錄 11-1

# 表目錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊 .....	5-2	.....	5-28	
表 5-2	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	5-8	表 5-17	基地周圍參考個案分析表 .....	5-29
表 5-3-1	同意參與都市更新事業計畫統計表(報核版).....	5-9	表 6-1	板橋(浮洲地區)都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表	6-1
表 5-3-2	同意參與都市更新事業計畫統計表(第二次小組版).....	5-9	表 6-2	土地使用分區面積表 .....	6-4
表 5-4	更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表 .....	5-13	表 10-1	都市更新容積獎勵試算表 .....	10-1
表 5-5	基地週邊主要道路幾何特性一覽表 .....	5-15	表 10-2	更新後申請容積計算表 .....	10-8
表 5-6	基地週邊主要號誌化路口時相配置表 .....	5-16	表 11-1	整體開發獎勵後建築基地容積計算表 .....	11-1
表 5-7	速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表....	5-17	表 11-2	總允建容積計算表 .....	11-2
表 5-8	基地週邊主要道路路段尖峰時段服務水準評估表.....	5-18	表 11-3	面積計算表 .....	11-5
表 5-9	基地週邊主要號誌化路口尖峰時段服務水準評估表.....	5-18	表 11-4	更新單元防、救災系統彙整表 .....	11-41
表 5-10	基地週邊停車供需調查結果彙整表 .....	5-20	表 11-5	消防局劃設消防車輛救災活動空間審查核定表 .....	11-41
表 5-11	基地週邊公車路線營運資訊彙整表 .....	5-21	表 14-1	其他土地改良物補償費用明細表 .....	14-1
表 5-12	更新單元鄰近地區公有停車場停車位統計表.....	5-23	表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	15-1
表 5-13	新北市各區成屋推案規模(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日)	5-27	表 15-2	現金流量表 .....	15-9
表 5-14	新北市各區成屋規劃用途統計(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日)	5-27			
表 5-15	新北市各區預售屋推案規模(103 年 1 月 1 日~103 年 4 月 8 日)..	5-28			
表 5-16	新北市各區預售屋規劃用途統計(103 年 1 月 1 日~102 年 4 月 8 日)				

# 圖目録

圖 1-1	更新單元與浮洲簡易車站位置示意圖	1-1	圖 5-12	更新單元周邊停車場示意圖	5-22
圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-1	圖 5-13	捷運環狀線位置示意圖	5-23
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-2	圖 5-14	特二號道路位置示意圖	5-24
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-3	圖 5-15	基地內停車空間進出場示意圖(一)	5-25
圖 2-4	更新單元建築線指示圖(一)	2-4	圖 5-16	基地內停車空間進出場示意圖(二)	5-26
圖 2-5	更新單元建築線指示圖(二)	2-5	圖 5-17	更新單元周邊不動產推案分布示意圖	5-29
圖 2-6	更新單元建築線指示圖(三)	2-6	圖 6-1	更新單元土地使用分區圖	6-4
圖 2-7	更新單元建築線指示圖(四)	2-7	圖 6-2	都市計畫圖	6-4
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖	5-8	圖 8-1	捐贈公共設施面積檢討圖 S:1/500	8-1
圖 5-2	更新單元現況照片	5-11	圖 8-2	捐贈公園景觀配置圖	8-2
圖 5-3	更新單元附近地區土地使用現況示意圖	5-12	圖 8-3	捐贈公園景觀燈光計畫圖	8-3
圖 5-4	更新單元週遭公共設施分布圖	5-13	圖 8-4	捐贈公園鋪面配置計畫圖	8-4
圖 5-5	更新單元周邊道路系統示意圖	5-14	圖 10-1	建蔽率檢討圖 S:1/500	10-3
圖 5-6	基地週邊主要路口位置示意圖	5-15	圖 10-2	綠覆率檢討圖 S:1/500	10-4
圖 5-7	路段交通量調查位置示意圖	5-17	圖 10-3	人行步道面積檢討圖 S:1/500	10-6
圖 5-8	路口交通量調查位置示意圖	5-18	圖 10-4	更新單元規模獎勵示意圖	10-7
圖 5-9	停車供需調查分區範圍示意圖	5-20	圖 11-1	捐贈公共設施用地面積檢討圖 S:1/500	11-1
圖 5-10	更新單元周邊交通系統示意圖	5-21	圖 11-2	地籍套繪圖	11-6
圖 5-11	基地週邊道路人行道系統示意圖	5-22	圖 11-3	地下四層平面圖-1 S:1/500	11-7
			圖 11-4	地下四層平面圖-2 S:1/200	11-8

圖 11-5 地下三層平面圖-1 S:1/500 .....	11-9	圖 11-25 屋突二層平面圖 S:1/200 .....	11-29
圖 11-6 地下三層平面圖-2 S:1/200 .....	11-10	圖 11-26 屋突三層平面圖 S:1/200 .....	11-30
圖 11-7 地下二層平面圖-1 S:1/500 .....	11-11	圖 11-27 開挖率檢討圖 S:1/200 .....	11-31
圖 11-8 地下二層平面圖-2 S:1/200 .....	11-12	圖 11-28 日照檢討圖 S:1/500 .....	11-32
圖 11-9 地下一層平面圖-1 S:1/500 .....	11-13	圖 11-29 道路投影檢討圖 S:1/500 .....	11-33
圖 11-10 地下一層平面圖-2 S:1/200 .....	11-14	圖 11-30 地質可承載之建築結構及開挖工法檢討圖 .....	11-34
圖 11-11 一層平面圖-1 S:1/500 .....	11-15	圖 11-31 北向立面圖 S:1/500 .....	11-35
圖 11-12 一層平面圖-2 S:1/200 .....	11-16	圖 11-32 南向立面圖 S:1/500 .....	11-36
圖 11-13 一層面積計算圖 S:1/200 .....	11-17	圖 11-33 東、西向立面圖 S:1/500 .....	11-37
圖 11-14 二層平面圖-1 S:1/500 .....	11-18	圖 11-34 橫向剖面圖 S:1/400 .....	11-38
圖 11-15 二層平面圖-2 S:1/200 .....	11-19	圖 11-35 縱向剖面圖 S:1/400 .....	11-39
圖 11-16 二層面積計算圖 S:1/200 .....	11-20	圖 11-36 防災與逃生避難構想圖 .....	11-41
圖 11-17 三至九層平面圖-1 S:1/500 .....	11-21	圖 11-37 消防救災活動空間說明圖 .....	11-42
圖 11-18 三至九層平面圖-2 S:1/200 .....	11-22	圖 11-38 消防救災動線示意圖 .....	11-43
圖 11-19 三至九層面積計算圖 S:1/200 .....	11-23	圖 12-1 建築物透視圖 .....	12-1
圖 11-20 十至十四層平面圖-1 S:1/500 .....	11-24	圖 12-2 人車動線圖 .....	12-2
圖 11-21 十至十四層平面圖-2 S:1/200 .....	11-25	圖 12-3 一層無障礙動線計畫圖 .....	12-3
圖 11-22 十至十四層面積計算圖 S:1/200 .....	11-26	圖 12-4 地下一層無障礙動線計畫圖 .....	12-4
圖 11-23 屋突層平面圖 S:1/500 .....	11-27	圖 12-5 離場車輛動線示意圖 .....	12-5
圖 11-24 屋突一層平面圖 S:1/200 .....	11-28	圖 12-6 進場車輛動線示意圖 .....	12-5

圖 12-7	最大型車輛進出軌跡 .....	12-6
圖 12-8	60 度視距及出入口半徑 .....	12-6
圖 12-9	出入口安全警示設施、增設行穿線 .....	12-7
圖 12-10	整體景觀意象圖 .....	12-9
圖 12-11	景觀規劃說明圖 .....	12-10
圖 12-12	景觀植栽計畫圖 .....	12-11
圖 12-13	公園景觀植栽計畫圖 .....	12-12
圖 12-14	綠化面積檢討圖 .....	12-13
圖 12-15	植栽種植剖面圖 .....	12-14
圖 12-16	喬木、灌木架設大樣圖 .....	12-15
圖 12-17	圍牆透空檢討圖 .....	12-16
圖 12-18	廣告招牌設置示意圖 .....	12-17
圖 12-19	開放空間告示牌設置示意圖 .....	12-18
圖 12-20	夜間景觀照明示意圖 .....	12-20
圖 12-21	公園景觀照明示意圖 .....	12-21
圖 12-22	建築物夜間照明模擬圖 .....	12-22
圖 12-23	鋪面計畫圖 .....	12-23
圖 12-24	公園鋪面計畫圖 .....	12-24
圖 12-25	景觀細部大樣圖 .....	12-25
圖 12-26	基地保水圖 .....	12-30

圖 14-1	其他土地改良物面積計算圖 .....	14-2
--------	--------------------	------

# 都市更新事業計畫申請書

## 一、案名：

「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

## 二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元為板橋區大觀段 221-1、223 及僑中段 547-3 等 3 筆土地，土地面積合計 4,398.54 m<sup>2</sup>。本更新單元內無合法建築物。

## 三、使用分區：

本更新單元屬板橋浮洲都市計畫之再發展區，其建蔽率為 60%，開挖率為 70%，容積率為 160%。

## 四、申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條規定，申請實施都市更新事業計畫，檢具都市更新事業計畫併同公聽會紀錄、私有土地所有權人同意書及其他相關證明文件。

## 五、申請事項：

申請都市更新事業計畫審查。

申請人：集利科技股份有限公司

統一編號：27612989

代表人：黃俊琳

聯絡地址：新北市新莊區四維路 171 巷 4 號

聯絡電話：(02)2203-5831

中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月



# 切 結 書

- 一、立切結書人 集利科技股份有限公司，茲切結所檢附新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 集利科技股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

申請人：集利科技股份有限公司

統一編號：27612989

代表人：黃俊琳

聯絡地址：新北市新莊區四維路 171 巷 4 號

聯絡電話：(02)2203-5831

中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月

# 委 託 書

茲委託城林都市更新股份有限公司、三門聯合建築師事務所全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：集利科技股份有限公司

代表人：黃俊琳

聯絡地址：新北市新莊區四維路 171 巷 4 號

聯絡電話：(02)2203-5831

統一編號：27612989

受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

受託單位：三門聯合建築師事務所

代表人：王宗仲

聯絡地址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓

聯絡電話：(02) 2702-7146

統一編號：01045498

中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月

## 新北市都市更新審議資料表

檔名				法定適用基準日	103年4月29日		送審類別	<input type="checkbox"/> A公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B委員會審 <input type="checkbox"/> C核定												
案名	擬訂新北市板橋區大觀段223地號等3筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市板橋區大觀段223地號等3筆土地														
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	再發展區-住宅區		法定建蔽率	60%		法定汽車停車位	148部		更新前後戶數	0/148									
	基地面積	4,398.54-1,324.20=3,074.34m <sup>2</sup>		實設建蔽率	45.90%		實設汽車停車位	151部		安置戶數	-									
	總樓地板面積	23,938.194m <sup>2</sup>		法定容積率	160%		法定機車停車位	148部		提供公益設施總類、樓層	-									
	住宅使用容積	10,562.2 m <sup>2</sup>		實設容積率	400.00%		實設機車停車位	159部		面積	-									
	商業使用容積	467.23 m <sup>2</sup>		住宅單元	142戶		法定裝卸停車位	1部		開闢計畫道路情形	-									
	其他使用容積	1,267.87m <sup>2</sup>		商業單元	6戶		實設裝卸停車位	1部		面積	-									
	總設計容積	12,297.30m <sup>2</sup>		其他單元	-		地下層樓地板面積	8,584.96m <sup>2</sup>		留設人行步道情形	鄰三條計畫道路及現有巷									
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室				地下開挖規模	69.81%		面積	779.73m <sup>2</sup>									
		地面層與低層部	店鋪、門廳、管理委員會空間				最大樓層數	14層		其他										
		標準層	集合住宅				建築物高度	46.00M		更新後建物構造	鋼筋混凝土造									
頂層部		機房、水箱				屋頂突出物高度	9M													
度 適 用 獎 勵 類 型 及 獎 勵 面 積 額	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準			△F0基準容積	4,918.94m <sup>2</sup>	第5點+第6點+第9點 =2,071.98m <sup>2</sup>	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計	開放空間有效面積	-										
				第5點：設計建蔽率	147.56m <sup>2</sup>			放寬規定	獎勵樓地板面積	-										
				第6點：留設人行步道	1,403.51m <sup>2</sup>			增設公用停車	獎勵增加停車數量	-										
				第9點：規模獎勵	520.91m <sup>2</sup>			空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	-										
						容積移轉		獎勵樓地板面積	-											
						土管		申請整體開發建築	10,346.97m <sup>2</sup>											
								獎勵樓地板面積	-											
						合計			12,418.98m <sup>2</sup> (403.96%)											
								上限	12,297.36m <sup>2</sup> (400.00%)											
				申 請 資 料	實施者	集利科技股份有限公司				電話	(02)2203-5831									
地址	新北市新莊區四維路171巷4號				傳真	(02)2201-4928														
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司				電話	(02)8965-1477														
地址	新北市板橋區北門街25號9樓				傳真	(02)8965-0767														
建築設計	三門聯合建築師事務所				電話	(02)2702-7146														
地址	臺北市仁愛路四段64號8樓				傳真	(02)2701-8349														
辦 理 過 程	過	程	日	期	發	文	文	號	備	註	過	程	日	期	發	文	文	號	備	註
	1.	自辦事業計畫公聽會	103年3月2日		103.02.21	集利更字第103022101號			6		第二次小組審查	105年8月24日		105.08.18	新北城更字第1053418095號					
	2.	事業計畫報核	103年4月29日		103.04.29	集利更字第103042901號			7		第三次小組審查	107年4月19日		107.04.09	新北城更字第1073532803號					
	3.	公開展覽	104年4月17日起30日		104.04.10	新北府城更字第1043432857號			8		第四次小組審查	108年10月25日		108.10.15	新北府城更字第1084219846號					
	4.	事業計畫公辦公聽會	104年4月30日		104.04.20	新北更事字第1043433457號														
	5.	第一次小組審查	104年6月9日		104.05.28	新北城更字第1043435078號														

申請單位：集利科技股份有限公司

蓋章處：

填表日期：111年10月

「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第五次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 5 月 11 日(星期二)上午 9 時 30 分。

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陳情人意見：			
一、黃■生 (大觀段 223 地號)(黃■敬代為發言):	我們是三七五租約的承租人，當初簽訂租約時，其土地為持分共有，後續土地權利移轉應一併承受其義務，至於我們的權利是1/12 或全部，我們從民國38 年安安分分耕作到現在，應給予我們租約範圍的所有權利，我們主張應依租約所載，擁有該有範圍之權利，其他多餘部分不會去要，我們不反對本案，但也不應犧牲三七五個農之權益。	地主與 375 租約承租人雙方無法釐清三七五租約範圍，建議雙方透過司法程序釐清。但實施者多次協調尚無具體結果。	-
二、王■芳 (僑中段 547-3、大觀段 221-1、大觀段 223 地號):	(一) )各位委員大家好，我代表王家是本案地主之一，想跟委員說明，都更案拖那麼久，對實施者很不利，就我家族來講，其中有高齡的、有洗腎的，還有癌症的，部分地主家族有人往生，繼承的下一代人不一定同意都更，請問後續該如何處理？ (二) 再來三七五租約的問題，他卡住我們案件的進行，故希望委員在案件審理上加速，實施者也做很多的努力在與黃先生溝通，另跟委員強調如果本案蓋起來對這條街有美觀效果，至少會比現在狀況好。	-	-
相關單位意見：			
一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：			
(一)	報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，本次針對所送書面資料提出下列建議事項： 1. 各指標評估表及設計說明皆未敘明本案採用何種評估手冊版本，請確認。 2. 水資源指標：本案有大耗水項目，未計算雨水貯集槽設計容積(Vs) ，提醒雨水財集槽容量僅得以設計容量之8成計其彌補容積(Vs) ；大耗水項目總樓地板面積數值有誤。	1. 本案報核日為 103 年 4 月 29 日，報核日為法令適用日，故適用綠建築評估手冊 2012 版。 2. 本案日後將依此次總樓地板面積規劃設置雨水回收系統，雨水回收系統有效容量=23521.13/10000*10*8.12=190.99 m <sup>2</sup> 。	P12-26~P12-37
(二)	本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等紋，並於正式送件時依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。	依意見辦理，並依更新圖說調整資料總表、分級評估表相關內容，惟本案尚於規劃階段，日後正式送件時會依設計檢附完整檢討相關書圖文件。	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
二、本府交通局(書面意見):			
(一)	本案本次為第1類、建築物，規劃148戶(含店舖及住宅)，設置汽車停車位151席、機車停車位159席，已達提交評門檻，後續倘有修正基地開發量體(或範圍)及配置部分，交評報告書內容請一併修正。	遵照意見提交評報告。後續將依基地開發量體(或範圍)及配置之調整一併修正交評報告書內容。	-
(二)	仍建議協調地主先行開關基地北側橋中一街道路，並再評估調整停車場車道位置可行性。	北側橋中一街為計畫道路，且為區段徵收區，目前尚無法開闢。由於本基地形狀較為狹長，車道位置須考量車位、車行動線及其他相關設施需求加以配置，目前之配置在多次思考、反覆評估後，已為較佳之方案。	P5-25~P5-26
三、本府工務局(書面意見)：			
	查旨案前經本局104年6月5日新北工建字第1041000137號、107年4月19日新北工建字第1070691173號、108年10月25日新北工建字第1081970062號函覆在案。本次申請人就前開號函修正部分，屋突透空立體構架請依技規第1條第10款核實檢討2/3以上透空率，另高度超過6M請提交都審放寬。	本案屋脊裝飾物高度修改為6M，依規定檢討屋脊裝飾物透空。	P11-35~P11-37
四、新北市政府城發展局開發管理科(書面意見)：			
	案涉容積移轉部分，本科已於108年10月24日第4次專案小組提供意見在案，本次無新增意見。	-	-
五、新北市政府都市更新處：			
(一)	事業計畫書請補充目錄，以利檢核，請修正。	遵照辦理。	-
(二)	有關綠覆率計算式部分，請釐清喬木米徑高是否大於10公分並標示清楚；並請於建築物面積及綠覆率檢討檢附建築師簽證。	已配合修正圖面，詳景觀計劃植栽表。	P12-8~12-15
(三)	有關退縮人行步道部分，請套疊二樓以上平面圖，於公寓大廈規約草約中載明無條件公眾通行使用、不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議亦不得變更；並應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。	遵照辦理，詳公寓大廈規約草約第二條第八項。	附錄二
(四)	P.10-3、10-4、10-6、12-9、12-10、12-12、12-13、12-15、附錄4-15、附錄4-18巷名應為橋中一街125巷，請通盤修正相關圖面。	遵照辦理，已依意見修正。	P10-3~
(五)	有關所附之建築線指示圖應清晰詳細，請修正。	遵照辦理。	P2-4~P2-7
委員綜合意見：			
一、	人民陳情： 有關人民陳情意見涉及三七五租約部分，實施者應協助雙方當事人溝通調整清相關權利範圍，並將協調會會議紀錄及相關佐證資料納入計畫書內回應說明，俾利本案後續推動進程。	經多次溝通，所有權人王■蟬與三七五承租人黃■生，雙方不願協調，實施者詢問律師專業意見，律師表示王■蟬女士或黃■生不提出訴訟，實施者還會再協助雙方以協商或訴訟釐清三七五租約範圍及權利。	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
二、	更新單元範圍：		
(一)	關於建築基地涉及消防救災之檢討部分，經檢視本案更新單元範圍西側及北側之計畫道路尚未開闢完成，實施者於本次會議提出以自行開闢僑中一街方式辦理，惟因涉三七五租約權利範圍之爭議，實施者擬訴請裁判分割方式辦理，惟因法院裁判尚需一定時程且無法確定裁判分割後之範圍能與實施者所提之自行開闢方案一致。	本案已在 10/3 於法院開庭審理，預計於 11/10 判決，相關閱卷資料檢附於附件十。	附件十
(二)	承上，本案都市更新案之進程，不應因更新單元範圍外之土地無法解決，致使本案停滯，爰請實施者於下次專案小組前，倘無法解決自行開闢僑中一街議題，請另提其他方案檢討本案消防救災之空間，俾利本案推動。	俟共有物分割確定，即可解決僑中一街消防救災空間問題。僑中一街為計畫道路且座落於區段徵收區，實施者無法協助開闢，再者是否開闢不影響本案興建計畫。	-
三、	建築規劃配置：		
(一)	本案車道出入口停等空間不足，恐產生交通壅塞問題，請實施者再行評估車道出入口設置位置及調整交通動線規劃。	綜合考量基地所在位置、形狀、週邊環境等因素，目前出入口設置地點已為較佳之選擇，且特將建築物整體向右移動兩公尺，增加出入口停等空間，未來配合相關交通管理措施減少車輛進出可能產生之問題。	P12-2~P12-3
(二)	本案建築物地下各層迴車空間不足，目前採汽車迴轉盤方式處理，惟機械式設計有故障風險，請實施者說明因應策略或改其餘設計。	已修改機械迴轉盤方式，修改為 9X9 公尺汽車回轉空間。	P11-7~11-12
(三)	考量本案非需辦理都市設計審議類型，故有關基地沿街面設計，可參依新北市都市設計審議原則規定，以利型塑沿街面之景觀。	遵照辦理。	-
(四)	本案因基地狹長，建築物採單跨結構，因應地震能力較差，需加強結構安全功能，請於計畫書內加強說明。	已補充於報告書內容如下： (1)所有結構高樓柱位均採用長方形斷面，柱構件的斷面強軸將對應平面短向，以增加短向構架之結構勁度。 (2)低樓層採用 6000psi 以上之混凝土，提升結構體材料強度，以增加構架之結構勁度，達到控制位移量之目的。	P11-4
四、	捐贈公共設施用地一公園： 有關公園設計部分，請檢附詳細設計圖說以供審議，另請說明開闢單價提列依據及施工方式等相關興闢費用，作成公共設施移交清冊，並請敘明後續移交接管方式。	目前已補充相關造價及相關詳細圖說，依新北市興闢公園捐贈程序，由相關單位審查移交方式辦理。	P8-1~P8-4
結論：			
一、	有關本案消防救災係以更新單元範圍外之未開闢計畫道路進行檢討，並擬協助開闢該計畫道路，以符合消防相關法規，惟該道路涉及三七五租約權	俟共有物分割確定，即可解決僑中一街消防救災空間問題。僑中一街為計畫道路且座落於區段徵收區，實施者無法協助開	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>利範圍爭議，實施者於本次會上仍未能提出開闢計畫道路實際可行之處理方式及所需時程，為避免案件持續延宕，影響所有權人權益，請實施者於下次專案小組前妥善處理三七五租約權利範圍之爭議，或提出其他具體可行方案以解決消防救災之空間設置問題，並請實施者依「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後續提下次小組討論，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異並製作對照表，以利審議。</p>	<p>闢，再者是否開闢不影響本案興建計畫。</p>	
<p>二、</p>	<p>若實施者未能提出具可行性方案，則提送新北市都市更新及爭議處理審議會，確認後續辦理方式。</p>	<p>俟共有物分割確定，即可解決僑中一街消防救災空間問題。僑中一街為計畫道路且座落於區段徵收區，實施者無法協助開闢，再者是否開闢不影響本案興建計畫。</p>	<p>-</p>

「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第 4 次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 10 月 25 日(星期五)上午 2 時 30 分。

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陳情人意見：			
<p>一、黃■生 (大觀段 223 地號) (其子黃■ 敬代為發言)</p>	<p>(一) 我們是這塊地三七五租約的佃農，上一次會議中我們三七五租約問題都沒有解決，而且剛剛簡報中的同意比例也不是很正確，日後對我們的權益會有受損、不平等的部分。我想，應該要先解決我們的問題，這樣對這個都更案才是好方式，謝謝。之前已經有提出我們租約該有的權利範圍，他們也知道，就這個登記的方式，對方當初的會議紀錄就變成我們當初的範圍只有1/12的部分，我覺得這部分不只是對於一個小市民權益的損害。</p> <p>(二) 之前已經有提出我們租約該有的權利範圍，他們也知道，就這個登記的方式，對方使用當初的會議紀錄把我們的權利範圍變成只有1/12我覺得這部分是對於一個小市民的權益損害很大。</p>	<p>地主與 375 租約承租人雙方無法釐清三七五租約範圍，正透過司法程序釐清，本案於訴訟中發生繼承人未辦理繼承登記，法院於 109 年 11 月 2 日判決駁回，實施者將於補充相關繼承文件後再次提起訴訟。</p>	<p>附錄九</p>
<p>二、王■芳 (僑中段 547-3、大觀段 221-1、大觀段 223 地號)</p>	<p>(三) 我是共同共有的地主之一，剛剛整個會議聽下來，主席願意讓整個會議加快，但是可不可以不要拖那麼久，因為我這邊的共同共有也努力解決，可是難度真的很高，我們共同共有的繼承人一年多以前就有人往生，這一年來又有人往生了，其實越來越增加我們的困擾。我也告知大家我自己已經60歲了，如果再拖個10年、15年，我可能跟黃先生一樣老了，我沒有後代，我家三個兄弟姐妹沒有後代，我是希望說，能不能有一些問題可以用法律途徑去解決。</p> <p>(四) 另外，我們有陸續跟實施者討論看能不能把事情解決，其實實施者已經告知我要放棄了，我也想放棄，我哥哥最近也在生病，這個病我也不知道他能拖多久，雖然是我家族內部，可是這個是實施者他要面臨的問題，人數越來越多，狀況越來越多，不是現在的問題，是未來繼續會再增加，這也是我們希望都更這邊能不能再加快腳步。不要讓我們害怕，我講真的，在十年下去，我可能沒那個精力了，拜託各位委員們，還有黃先生這邊能配合得大家盡量配合，其實我們家族自己問題也很多，這是我們小小的心聲，謝謝。</p>	<p>地主與 375 租約承租人雙方無法釐清三七五租約範圍，正透過司法程序釐清，本案於訴訟中發生繼承人未辦理繼承登記，法院於 109 年 11 月 2 日判決駁回，實施者將於補充相關繼承文件後再次提起訴訟。</p>	<p>附錄九</p>



項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
相關單位意見：			
一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：			
(一)	本案綠建築適用版本原則上依都更報核日當下認定版本，惟日後建照核發時載有法定適用日，依建照登載法定適用日為版本依據。	遵照辦理。	-
(二)	本案分級評估表等級為銅級，請確認是否符合相關規定。	本案為銅級，符合規定。	P. 12-21
(三)	綠化量： 1. 大小喬木共49株，但喬木配置圖顯示僅約43株，請釐清。 2. 喬木間距疑未達4m，請確認。 3. 依p12-13圖12-14，基地後側喬木種植區有地下構造又有暗溝，喬木生長空間是否足夠？	已修正，並重新檢討綠化量。 1. 依圖說喬木共栽種 42 株。 2. 喬木間距均達 4m。	P. 12-11、P. 12-12
(四)	基地保水： 1. 無配置圖。 2. 花園土壤體積計算上限0.6m合理，但依p12-13圖12-14所示有部分區域土壤深度僅0.3m未達0.6m，即不應全面採0.6m深度計算。	已修正，並重新檢討基地保水。 1. 已補附。 2. 本案適用 2012 年版綠建築評估手冊，花園土壤體積最多計入深度 1m 以內土壤，本案花園土壤範圍多種植喬木(覆土深度均達 1.5m)，故花園土壤深度以 1m 計。	P. 12-9 P. 12-11
(五)	日常節能：一樓仍有店鋪，請釐清外殼應如何檢討。	本案住宿類面積 14453.85 m <sup>2</sup> ，1F 店鋪(G-3)屬辦公廳類面積 433.76 m <sup>2</sup> 。依辦公廳類建築物節約能源技術規範內容，辦公廳及其附屬空間使用之樓地板面積合計超過 1000 m <sup>2</sup> 者適用之。本案店鋪樓地板面積為 433.76 m <sup>2</sup> <1000 m <sup>2</sup> ，規住宿類檢討。	P. 12-24
(六)	各項指標除文字概述均無進一步計算與圖例說明，待送審時再行查核。	遵照辦理。	-
二、本府交通局(書面意見)：			
(一)	查本案本局前次意見，協調地主同意先行開闢僑中一街部分，仍建議先行協調，以利後續基地進出安全(調整車道出入口位置可行性)與施工車輛進出動線。	遵照辦理。地主與 375 租約承租人雙方無法釐清三七五租約範圍，正透過司法程序釐清，本案於訴訟中發生繼承人未辦理繼承登記，法院於 109 年 11 月 2 日判決駁回，實施者將於補充相關繼承文件後再次提起訴訟。	附錄九、附錄十
(二)	另本案依建築物交通影響評估準則規定，已達提送門檻(第1類建築物，汽車停車位達150席以上)，請開發單位依規定提送交評報告書審查。	遵照辦理，已提送。	-
三、本府工務局(書面意見)：			
(一)	騎樓、無遮簷人行道請依技術規則57條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。	本案依新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法設置，詳一層平面圖。	P. 11-16

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(二)	地面層平面圖請依建照圖規定上色以供檢視建築面積。	已修正，詳一層平面圖。	P. 11-16
(三)	戶外安全梯請依技規檢討設置。	已修正，詳一、二層面積計算圖。	P. 11-17·P. 11-20
(四)	出入口雨遮、雨遮、陽台等請依技規檢討，陽台深度大於2公尺應檢討計入容積，涉及技規162條檢討部分請再確認。	陽台深度大於2公尺已檢討，並計入容積。	P. 11-5
(五)	屋脊裝飾物依技規檢討透空，是否需提請都審放寬請釐清。	已檢討，請詳各項立面圖。	P. 11-35~P. 11-37
(六)	避雷設備請檢討標示。	已檢討，已於縱橫向剖面圖標示避雷設備。	P. 11-38~P. 11-39
四、新北市政府城發展局開發管理科(書面意見)：			
(一)	經查本市板橋區大觀段223地號等3筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，並經檢視本案事業計畫亦無申請容積移轉。另按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令過用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。	遵照辦理。	-
(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，本府自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。	本案無申請容積移轉。	-
委員綜合意見：			
一、	人民陳情： 有關人民陳情意見涉及三七五租約部分，實施者應協助地主釐清相關權利範圍，並說明倘採法律裁判分割，其後續處理方式，以利本案之推動。	地主與 375 租約承租人雙方無法釐清三七五租約範圍，正透過司法程序釐清，本案於訴訟中發生繼承人未辦理繼承登記，法院於 109 年 11 月 2 日判決駁回，實施者將於補充相關繼承文件後再次提起訴訟。	附錄九
二、	更新單元範圍：本案計畫道路尚未開闢涉及消防通道配置，有關僑中一街自行開闢(部分)之方案及後續消防救災處理方式，請實施者於下次專案小組回應說明。	有關先行開闢僑中一街部分計畫道路供消防車輛進出，未同意及爭議範圍如未開闢，尚有 7.25 公尺可供施工車輛通行，寬度足夠。 另本案於訴訟中發生繼承人未辦理繼承登記，法院於 109 年 11 月 2 日判決駁回，實施者將於補充相關繼承文件後再次提起訴訟。	附錄九、十
三、	容積獎勵：申請「留設四公尺以上人行步道」獎勵，請實施者確認本案消防	本案人行步道沿僑中一街、僑中二街及僑中一街 115 巷留設 4M	P. 10-6

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	通道留設範圍及位置後考量與周邊環境串連性修正獎勵範圍。	人行步道，獎勵範圍無誤。	
四、	建築規劃配置：		
(一)	本案車道出入口停等空間不足恐產生交通安全問題，請實施者再行評估車道出入口設置位置；另本案依建築物交通影響評估準則規定，已達提送門檻，請實施者依規定提送交評報告書審查。	就基地位置及範圍，目前出入口設置地點已為較佳之選擇，特將建築物整體向右移動兩公尺，增加出入口停等空間。另遵照意見提送交評報告書審查。	P. 12-2
(二)	本案地下各樓層出入動線交織，請實施者依工務局意見辦理。	由於基地形狀較為狹長，停車空間配置所受限制較大，已依各車種運行特性配置停車格位，將汽機車車位適當區隔，力求降低行車動線衝突及交織情形。	P. 5-25、P. 5-26
(三)	請說明本案消防通道後續配置位置是否影響店鋪使用。	本案消防搶救空間之配置不影響店鋪使用。	P. 11-41~P. 11-43
(四)	本案因基地狹長，請於計畫書加強說明結構之安全性。	<p><b>【開挖穩定】</b> 本案全區開挖深度約 14.8m，連續壁厚採用 70cm。基地東西向長度約 140.5m，且長向有鄰房，因此於長向配置四道地中壁，以有效降低開挖時連續壁長向之壁體變形量，提高開挖穩定性。</p> <p><b>【上部主體結構】</b> 上部結構區分為三棟建築物，各棟之高寬比約為 4，採用 RC 韌性抗彎矩構架(SMRF)結構系統，並於平面短向增加柱尺寸長度，以提昇平面短向之勁度；2F 三棟建物串接之裙樓連接處樓版加厚至 25cm，以供兩兩建物於震時之水平剪力安全傳遞。</p>	P. 11-34
五、	捐贈公共設施用地—公園：		
(一)	公園活動空間規劃及自行車停車位應集中留設。	配合將活動空間規劃於公園西側，自行車位則保留於基地中間段集中留設。	P. 8-2
(二)	公園與建築基地交界處建議增加綠美化、增設相關休憩設施，以提升整體環境品質。	配合調整公園與建築基地交界處植穴之綠化面積，並增設造型座椅。	P. 8-2、P. 8-3
(三)	本案無提列管理維護費用，請於計畫書中載明公園後續管理維護、移交接管及詳細說明都市計畫變更之執行方式。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於使用執照申請前，完成公園相關設施，並請新北市政府農業局綠美化景觀處及板橋區公所驗收。</li> <li>2. 實施者於領得使用執照後，代管十四個月，至期滿後點交予新北市政府農業局綠美化景觀處及板橋區公所，由板橋區公所負責後續管理維護工作。</li> <li>3. 本案依「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫案」捐贈公園，其土地使用分區為「住宅區」，俟都市計畫通盤檢討時，請城鄉局一併辦理都市計畫變更土地使用分區為「公園」。</li> </ol>	P. 18-1
(四)	請實施者說明本案公園興闢單價提列依據，且公共設施規劃應清楚載明使	配合修正。	P. 8-1~P. 8-4

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	用材料、施工方式、植栽計畫、燈具及街道家具等，並詳細計算配置數量載明於計畫書，俾利後續辦理移交接管。		
六、	其它：		
(一)	請專章檢討本案都市計畫義務項目，並於獎勵項目中扣除義務範圍。	遵照辦理。	P. 6-2、P. 6-3
(二)	本案綠建築檢討請依財團法人台灣建築中心意見修正，並應於公寓大廈規約草約內列專章規範後續維護管理計畫並清楚標示本案公益空間開放範圍。	1. 綠建築檢討已配合財團法人台灣建築中心意見修正。 2. 公寓大廈規約草約已載明綠建築管理維護計畫及公共空間開放範圍。	P. 12-21~P. 12-29 P. 附錄 4-18、附錄 4-19
(三)	實施者公司變更登記表過期，請修正。	已更新。	附錄一
(四)	有關本案選配原則，請於計畫書中補充共同共有產權選配方式。	有關共同共有選配方式，由共同共有所有權人共同選配更新後建物及車位，本案無另訂共同共有選配方式。	P. 19-1
(五)	計畫書內建築線指示圖及容積獎勵等相關附圖應清晰詳細，計算過程應清楚易讀，請實施者修正，其餘誤植誤繕部分，亦請配合修正。	配合修正。	-
結論：			
	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，依委員及相關單位意見修正後，提送下次專案小組續審。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第三次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 4 月 19 日(星期三)上午 9 時 30 分。

開會地點：新北市政府 17 樓 1720 會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陳情人意見			
<p>一、黃■生 (大觀段 223 地號) (其子黃■ 敬代為發 言)</p>	<p>(一)我們是三七五租約的租約人，我們這一塊租約地號 223、地號 223-1，範圍 4,700 平方公尺，地號 547-1 原本也是我們在耕種，當初在簽這個三七五租約的時候，是我們跟王■土簽訂，他的土地的合約是持分所有的土地，包含其他的土地也一起，因此在分區共管的情況下，是將地號 223 拿來當作租約簽訂的主要指標。</p> <p>(二)至於王■土在公所租賃委員會協調當時，此協調並不成立，後來我們有申請縣府的租賃委員會，但是他們並沒有到案協調，所以協調也沒有成立。這個租約一直從 38 年以後，我們租約的權利範圍就是地號 223 這一塊地，但現在變成我們只有持分地號 223 土地的十二分之一，本來是全部涵蓋，現在變成十二分之一，這個租約的部分，在此都更案的使用面積範圍是有待商榷的。</p> <p>(三)我們訴求很簡單，只是就合約來講，我們以三七五租約權利範圍保有住就好了，沒有要多餘的部分，當時我們簽的契約是 4,700 平方公尺，是公所的部分，至於公所的承辦員後來是怎麼登錄，登錄到最後，經過那次協調會，我們面對的租約人，也就是黃■土，當時的狀況在他是分區共管的情況下，他有買很多的土地，實際上就是地號 223 及地號 547，你們用協調會去說我們只有十二分之一的持分，我覺得這是很大的誤會、很大的錯誤，以上。</p> <p>(四)另外，我還是覺得說，其實這個權利範圍，我們當初合約權利範圍都很明確，我們是 4,700 平方公尺，至於其他的，我剛剛講得很清楚，我們只要保有我們的權利就好了，我們也不會再阻擋，只要該我們的權利給我們，我們都沒有意見。規劃單位所說的，如果實際我們沒有那麼大的範圍，怎麼可能你家裡的地讓我們耕種那麼久，從 38 年到現在，我們也是安分守己做這件事，做農耕的事業這樣子而已。</p>	<p>有關三七五租約的範圍是 223 地號全部或 1/12，建議尋求法律程序釐清。</p>	<p>-</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
<p>二、王■芳 (僑中段 547-3、大觀段 221-1、大觀段 223 地號)</p>	<p>(一)各位大家好我叫王■芳，我想請教兩個部分，第一個就是這個都更案的實施者，有一直跟我們地主告知，目前就停車位的部分，一直要大家一改再改，聽說也改好幾個版本，改這麼多次了都沒有辦法達到你們委員的要求嗎?因為這個地方土地就是這麼大，我相信他們也很盡力的去修改，已經改了這麼多個版本了，為什麼還沒有辦法通過?我們這個地又沒辦法像我在大同區那邊的地，用機械式，因為那邊腹地都很小，所以有設置機械式的車位，也許這遂不適合，法令不一樣我不太懂，我只是希望說，能否加快腳步，已經修改這麼多次了，是不是還有什麼地方還要再修改?這是我不太理解的部分。</p> <p>(二)再來就是，黃■生先生三七五租約的部分，因為這邊的地主又不是只有一個人，我的家族持分是六分之一，事情一直不解決，黃先生說你們的持分是怎樣的比列，我想最終還是要上法院。但是黃先生都沒有動作，就把我們的案子卡住，223 地號我不用繳稅，因為現在有在耕作不用繳稅，可是我其他的土地，都在繳千分之五十五的稅，請問誰要替我承擔這個稅，也許是內部的問題，內部我卡在一個印章，就差一顆印章人家不蓋章我也沒辦法，可是我繳的稅這麼重，土地現在區段徵收又卡住了，請問我的稅誰替我解決?我講真的我的家族已經有人賣地了，當然我們也不是只有這一塊，這一部分而已，可是很痛苦，我不知道我千分之五的稅還要繳到什麼時候，現在完全沒有進展，請問我怎麼辦?我的家族除了有人賣地，現在也一個一個在往生，一個一個在生病，黃先生，我們年紀也大了，因為我自己的家族最近有人有癌症什麼的，真的很痛苦，我們人越多解決事情的方式越困難，我好不容易現在大家願意配合我，我真的是拜託你們，可以讓我們加快一點腳步嗎?我一個人要面對 30 幾個人，甚至有可能面對到 50 幾個人，有十幾種意見，所以拜託大家，給我們一點進度，因為已經卡了 4 年了，很辛苦，真的很辛苦，謝謝你們。</p>	<p><b>【實施者回應】</b> 有關三七五租約的部分，因目前協調不成，藉由法律程序釐清較有公平性，希望雙方地主能至法院請求判定。</p> <p><b>【主席回應】</b> 針對陳情人所陳有關審議進度部分，因本案三七五租約涉及本案周邊道路是否能夠開闢、規劃配置及後續分配事宜，故仍應先行釐清相關權利範圍。</p>	<p>-</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>(三)我很少來開會，我不清楚剛剛提到消防通道就是卡三七五租約這一部分?那到底是要先解決三七五租約才處理消防通道的問題，還是消防通道可以先一個計劃出來，不然事業計畫沒有一個完結，這個部分又被他卡住，他什麼都不做的話，據我所知，就算你要上法院提告，至少三年以上，也可能拖到五年，我自己經驗很多，我家族的土地也是這樣子在處理，當然不一定是三七五租約，可是就我所知，最少三年，沒有拖上五六年是解決不了的，消防通道的問題，要怎麼解決，請問實施者要怎麼去把這個東西做出來，有別的地方，有別的路嗎，這是我想釐清的問題。</p>		
相關單位意見			
一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)			
(一)	請於設計內容或評估表敘明本案採用何者評估手冊版本?例如 2012 年版或者 2015 年版，並確認申請指標項目設計資料是否符合該版本手冊規定。	依據評估手冊 2012 版本。	P. 12-24
(二)	植栽如有調整數量、間距、種類等情形，請重新修正相關資料及圖面。	遵照辦理，目前植栽無任何調整。	P. 12-11
(三)	保水項目如有調整，請重新修正相關資料及圖面。	遵照辦理，目前植栽無任何調整。	P. 12-26
(四)	本案有 A、B、C 三棟建物，外殼節能應分別評估此三棟 Uar、Uaw、EEV 等設計值應合格，亦 Uar<0.8、Uaw<3.5、EEV<0.82. 屋頂平均熱傳透率 Uar 設計值應小於 0.8，不得等於 0.8，請重新評估，並修正相關頁面數值。	調整屋頂熱傳透 Uar=0.745。	P. 12-37 P. 12-38
(五)	檢討大耗水項目之彌補措施為設計雨水儲集槽，其中計算總樓地板面積值與面積計算表不符，請依現況重新檢討設置雨水儲集槽容量。	<p>總樓地板面積 23905.84 m<sup>2</sup>，每一萬樓地板面積，需設置容量 10.0*Ns 噸以上雨水儲集利用設施，故標準值 Vc=10*(23905.84)/10000*(8.12)=194 噸。</p> <p>本案設計雨水儲集設施雨水容量 Vs=250 噸&gt;Vc=194.12 噸，足以彌補大規模開發之大耗水。</p>	P. 12-31
(六)	有關申請綠建築獎勵部分，相關意見如後附表格，請配合修正。	遵照辦理。	-
二、本府交通局(書面意見)			
(一)	本案前次提會開發量體與本次提會量體相同(第 1 類建築物,規劃 150 戶(住 142, 商 8), 設置汽車停車位 150 席、機車停車位 159 席), 倘後續變更開	遵照辦理。若後續開發量體變更或規劃範圍配置有調整，將一併修正交評量體及相關內容。	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	發量體及調整規劃範圍配置，請一併修正交評量體及相關內容。		
(二)	另倘更新範圍如有再調整，或經協調地主同意先行開闢僑中一街，建議一併檢討停車場車道設置位置。	本案更新單元未調整。	-
(三)	YouBike 設置位置請標示，另本案增額容積未達 3,000 平方公尺，倘經評估無法設置，本局無意見。	感謝指教。有關 YouBike 設置將依相關規定辦理。	-
(四)	倘停車場出入口無法移設，則停車場管制設施應設置於地下層。	就基地位置及範圍，目前出入口設置地點已為較佳之選擇。另相關停車場管制設施將依需求設置於地下層。	P. 11-15
三、本府工務局(書面意見)			
(一)	騎樓、無遮簷人行道請依技術規則 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。	本案申請開放空間退縮人行步道 4M，大於土管規定 2M 無遮簷人行步道。	-
(二)	地面層平面圖請依建照圖規定上色以供檢視建築面積。	遵照辦理。	P. 11-6
(三)	上方構造物投影請於地面層標示並依技規檢討。	遵照辦理。	P. 11-16
(四)	開挖率檢討部分請補充面積檢討簡圖並於平面圖標繪相關尺寸以供檢視。	遵照辦理。	P. 11-31
(五)	戶外安全梯請依技規檢討設置。	遵照辦理。	-
(六)	出入口雨遮、雨遮、陽台等請依技規檢討，陽台深度大於 2 公尺應檢討計入容積，涉及技規 162 條檢討部分請再確認。	遵照辦理。	-
(七)	屋脊裝飾物依技規檢討透空，是否需提請都審放寬請釐清。	本案屋脊裝飾物依技術規則檢討，無放寬需求。	-
(八)	避雷設備請檢討標示。	遵照辦理。	-
四、本府財政局(幹事書面意見)			
(一)	第 15-3 頁鄰房鑑定費用，附錄七鑑定範圍平面圖之開挖深度範圍與更新單元範圍不同，請釐清。	鄰房鑑定範圍是以工程開挖境界線間之開挖深度四倍水平距離為鑑定範圍，詳附錄 7-1	P. 附錄 7-1
(二)	第 15-4 頁都市更新規劃及估價費用，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」提列總表規定，依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準。請檢附契約影本佐證。	遵照辦理，檢附都市更新規劃服務契約影本，至於不動產估價費及信託費用，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附佐證文件。	P. 附錄 8-1
(三)	第 15-5 頁信託費及其他必要業務費，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」提列總表規定，應依實際狀況認列，請檢具	本案量體未定，尚未與信託機構簽約，目前已與銀行洽詢信託及續建機制相關內容，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附佐	-



項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	契約影本佐證。	證文件。	
委員綜合意見			
一、	人民陳情：有關人民陳情意見涉及三七五租約部分，請實施者協助地主釐清相關權利範圍，並詳細說明倘與三七五租約承租人無法以協議方式處理，其租約價值之估算依據，以及後續處理方式，以利本案之推動。	倘地主與 375 租約承租人雙方無法釐清三七五租約範圍，建議透過司法程序釐清。 三七五租約承租人與出租人倘於權利變換計畫前無法自行協議租約價值，即依 99 年 5 月 12 日公布之都市更新條例第 39 條第 2 項，由實施者估定 375 租約價值占原土地價值比例，分予 375 租約承租人。	-
二、	更新單元範圍		
(一)	本案更新單元範圍已於第 2 次專案小組審議時原則同意，惟基地狹長不利車道配置，面前道路(僑中一街)尚未開闢完成將造成未來通行及施工問題，請實施者評估協助開闢之可能性。	實施者持續與地主討論僑中一街開闢方式。	-
(二)	本案計畫道路尚未開闢涉及消防通道配置，請實施者具體說明僑中一街自行開闢之可行性及後續消防救災處理方式。	實施者持續與地主討論僑中一街開闢方式。	-
三、	容積獎勵：		
(一)	申請「留設四米以上人行步道」獎勵，請實施者確認本案消防通道留設範圍及位置後考量與周邊環境串連性修正獎勵範圍。	遵照辦理	P. 12-9
(二)	申請「街角廣場」獎勵，經實施者於今日會中承諾取消申請，並作為開放空間供周邊不特定民眾通行使用部分，請加強綠化、調整植栽及街道傢俱配置以增進公益性。	遵照辦理。	P. 10-6
四、	建築規劃配置：		
(一)	依第 2 次專案小組會議紀錄：「更新單元西側臨路部分，考量基地內部停車動線需求及改善周邊道路交通系統，請實施者考量自基地及公園側各再退縮 2 公尺做為道路使用。」本案退縮鋪設柏油部分，請說明後續管理維護事宜。	柏油路面維護管理權責，建請更新處統一規定，實施者配合辦理。	-
(二)	本案地下各樓層出入動線交織，請實施者洽工務局協助釐清本案車道迴轉	遵照辦理。	-

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	路徑並考量增加警示工具。		
(三)	本案空調設備應適當遮蔽。	遵照辦理。	P. 11-36 P. 11-37
(四)	請說明本案消防通道後續配置位置是否影響店鋪使用。	消防通道不會影響店鋪使用。	-
(五)	請於計畫書補充敘明如何加強結構之安全性。	遵照辦理，將於計畫書當中補充本案結構耐震設計規範，以及建物抗震等級相關說明，同時兼顧開挖階段對鄰房之保護與影響評估。	-
五、	捐贈公共設施用地－公園：		
(一)	公園活動空間規劃及自行車停車位應集中留設。	遵照辦理。	P. 8-1
(二)	公園與建築基地交界處建議增加綠美化、增設相關休憩設施，以提升整體環境品質。	遵照辦理。	P. 8-1
(三)	本案無提列管理維護費用，請明於計畫書中載明公園後續管理維護、移交代管及詳細說明都市計畫變更之執行方式。	本案俟都市更新及都市設計審議確認公園整體規劃設計後，再送新北市政府農業局綠美化景觀處及板橋區公所等相關單位審議後續管理維護等相關事項。	-
(四)	請實施者說明本案公園興闢單價提列依據，且公共設施規劃應清楚載明使用材料、施工方式、植栽計畫、燈具及街道家具等，並詳細計算配置數量載明於計畫書，俾利後續辦理移交接管。	俟小組審竣事業計畫內容，再與主管機關溝通相關內容後，再載明於報告書。	-
六、	財務計畫部分		
(一)	本案貸款利息核算有誤，請釐清本案實際施工期間及更新期間後，配合調整修正現金流量表，相關項目應以可行之方案詳細載明資金及利息流量，請修正。	配合修正。	P. 15-9
(二)	有關本案各項管理費用均提列至上限及共同負擔比例偏高部分，請實施者再予以檢討修正。	本案三七五約租及自行開闢道路等事宜，必須耗費許多人力及時間成本，故各項管理費用暫以提列至上限。	P. 15-6
(三)	本案拆遷補償費用提列單價 3000 元/一坪，請實施者說明提列依據。	本案目前於事業計畫階段，懇請同意於權利變換計畫階段再由估價師評估其他土地改良物之拆遷補償費。	-
七、	其它	-	

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
(一)	本案綠建築、街角廣場後續維護管理計畫應於公寓大廈規約草約內列專章做規範並清楚標示本案公益空間開放範圍，且提列維護管理費用及設置告示牌，請依規定檢討修正。	本案已取消街角廣場及公益空間，綠建築及人行步道後續維護管理計畫已納入規約。 「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」於104年3月19日起生效，本案以報核日103年4月29日為法令適用日，依規定原不須提列公共開放空間管理維護基金，另本案無申請綠建築都更獎勵，故不提列綠建築管理維護費用	P. 附錄 4-18
(二)	請實施者於計畫書內加強說明本案信託及續建機制。	本案量體未定，尚未與信託機構簽約，目前已與銀行洽詢信託及續建機制相關內容，懇請同意於權利變換計畫再行請檢附佐證文件。	-
(三)	有關本案選配原則，依計畫書所載係以順序籤方式進行選配建物及停車位，有限縮選配之疑慮，經實施者於今日會中承諾開放自由選配，調整部分請於計畫書載明，並向案內所有權人清楚敘明。	遵照辦理，修正選配原則。	P. 19-1
(四)	計畫書內建築線指示圖及容積獎勵等相關附圖應清晰詳細，計算過程應清楚易讀，請實施者修正，其餘誤植誤繕部分，亦請配合修正。	遵照辦理。	-
結論：			
	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，依委員及相關單位意見修正後，提送下次專案小組續審。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第二次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 8 月 24 日(星期三)上午 9 時 30 分。

開會地點：新北市政府 17 樓 1720 會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陳情人意見			
<p>黃敬 (水仙段 541 地號 地主黃生之子)</p>	<p>一、這個都更案的問題，對於三七五租約我們的權利範圍內，在都更的部分只剩下十二分之一的權利範圍，在上次會議上請我們把租約的內容申請出來，我們當初在爭取這部分時，已經向公所這邊把整個來歷都申請出來，但是我們所要表達最主要的是這塊地我們所耕作的面積是四千多平方公尺，但現在剩下的這種權利，跟我們之前的耕作面積，權利相差很大，我們的訴求是不是應該先把這部分釐清以後再繼續辦理，對我們的權利比較有權利的保障，才對我們比較有公平性。</p> <p>二、至於說到法院請求判定的話，這個問題，因為我爸年紀已經到這裡，我們都是很規規矩矩的在做耕地使用，而且做耕地的使用是我們的主要生計，我覺得說如果權利沒有辦法達到我們的訴求，對我們是很不公平的，請委員這邊幫我們做一些協助。</p> <p>三、另外我不是同意要由法院判定，我認為應該先把權利價值部分釐清楚楚之後再談這個問題，而不是同意法院的判決。</p>	<p><b>【實施者回應】</b></p> <p>有關三七五租約的部分，公所表示必須由地主才能申請協調會會議紀錄等相關資料，因無法聯繫到地主王蟬，希望能請雙方至法院請求裁判，釐清三七五租約的內容。</p> <p><b>【主席回應】</b></p> <p>本案三七五租約涉及本案周邊道路是否能夠開闢及本案設計規劃，實施者應協助地主釐清相關權利範圍並妥予處理，以利本案之推動。</p>	-
相關單位意見			
<p>一、新北市政府交通局（書面意見）</p>	<p>(一)僑中二街開闢完成後基地出入口將緊臨路口，倘無法擴大基地範圍或再往南調整，則應再加強警示設施，並引導由現有巷道右進右出，以降低路口衝擊。</p>	<p>1. 遵照辦理。於基地出入口處設置反射鏡、出車警示燈及聲響，加強燈光照明，並於尖峰時段派遣指揮人員，引導管制車輛進離場，以維護出入口大門週邊人車安全。在車輛進離場方面，以右轉方式離場並無問題，但限制各方向來車均以右轉方式進場，以基地週邊路網銜接情形而言，須利用基地南側巷弄以彎繞方式入場，</p>	P. 12-2~P. 12-7

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>(二)報告書中頁 IV 都市更新審議資料表、頁綜 1 第一次更新專案小組會議紀錄回應綜理表與頁 5-25，實設機車位數量不相符，請再確認。</p> <p>(三)請依身心障礙者權益保障相關規定檢視本案無障礙汽、機車位設置之數量及位置。</p> <p>(四)基地停車需求內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。</p> <p>(五)請依建築技術規則檢討停車場出入口之緩衝空間。</p> <p>(六)請補充停車場出入口最大型車輛進出軌跡分析及 60 度視角分析，範圍內應無植栽等固定物以維駕駛通視性；另出入口處請增設安全警示設施、與人行道交叉處請增繪行穿線。</p> <p>(七)請以連續線段規劃本案汽、機車進離場動線及停車場內部動線，並應避免交織；車道轉彎處請增設安全警示設施。</p> <p>(八)基於環境友善，建議評估留設公共自行車設置空間(4*40m)與捐贈設備設施費用、及評估捐贈候車亭與智慧型站牌之可行性；未來若有設置公車站位或候車亭需要，不得拒絕。</p>	<p>但巷弄寬度狹窄，且兩旁停放車輛，並不適合作為入場動線，故建議維持原先規劃，利用路幅較寬、行車動線較為直捷之僑中一街作為進出道路較為適當。</p> <p>2. 本案汽車停車位 150 輛，機車數量 159 輛。</p> <p>3. 依規定無障礙汽車位設置 2 部實設 2 部；無障礙機車位依規定設置 3 部，實設 4 部。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 依規定車道坡度出入口依規定留設深度二公尺以上。</p> <p>6. 遵照辦理。</p> <p>7. 遵照辦理。</p> <p>8. 遵照辦理。將依規定於基地內留設公共自行車設置空間及捐贈相關設備費用；未來若有捐贈候車亭與智慧型站牌之需要，亦配合辦理。</p>	<p>P. 11-5</p> <p>P. 11-14、P. 12-4</p> <p>P. 5-24</p> <p>P. 11-16</p> <p>P. 12-6~P. 12-7</p> <p>P. 12-5、 P. 5-25~P. 5-26</p> <p>P. 12-9</p>
<p>二、市府城鄉發展局開發管理科： (會後書面意見)</p>	<p>依都市更新事業計畫報告書內容，未涉及都市計畫容積移轉實施辦法申請辦理事項。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>
<p>委員綜合意見</p>			
<p>一、</p>	<p>一、更新單元範圍部分：本案更新單元範圍原則同意，但本案周邊聯外道路僑中一街目前尚未開闢，實施者應先向道路主管機關了解先行開闢之可能性或取得地主同意自行開闢，並於下次會議提出具體方案；另因案內及僑中一街產權涉及三七五租約補償問題，請實施者協助地主釐清權利價值並檢附地政局提供之相關書面</p>	<p>1. 本案毗鄰 223-1 地號，屬浮洲都市計畫區段徵收區，口頭詢問地政局官長，其表示近期內無法完成區段徵收。因之，實施者擬協調地主同意自行開闢。</p> <p>2. 三七五租約補償問題，實施者多次聯絡出租人王禪女士，但其均未回覆，而承租人黃生先生在公所協調時，承認其未與其他</p>	<p>-</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	資料。	人有簽訂三七五租約，但又主張本更新單元三七五租約範圍大於出租人王禪女士之土地持分範圍。	
二、	二、有關公益設施獎勵其規劃內容之用途、配置、設備及面積是否合宜，請實施者調查當地實際需求之空間設置；公益設施需供周邊民眾使用，且公益設施之管理維護是由住戶負責管理，應讓地主了解並於規約草約載明管理維護辦法。另本案公益設施規劃之各項設備數量得否同時滿足住戶需求及供周邊民眾使用，請實施者再重新檢討申請之合理性。	本案取消社區使用之公益設施獎勵申請。	-
三、	<p>三、建築規劃配置：</p> <p>(一)更新單元西側臨路部分，考量基地內部停車動線需求及改善周邊道路交通系統，請實施者考量自基地及公園側各再退縮 2 公尺做為道路使用。</p> <p>(二)建議實施者將本案捐贈之公園及與建築基地之交界處增加綠美化、增設相關設施，並採用耐用性材料，以提升整體環境品質。</p> <p>(三)本案規劃沿街式店鋪，請將店鋪招牌一併納入建築設計。</p> <p>(四)請實施者盡量以高燈設計，取消投樹燈。</p> <p>(五)本案地下各樓層出入動線交織，請實施者考量將交織部分統一集中留設於一側，並考量增加人力控管或警示工具。</p> <p>(六)請實施者就本案更新單元之範圍及地質條件規劃相對可承載之建築結構及開挖工法。</p>	<p>1. 遵照辦理，基地車道出入口已退縮兩公尺作為道路使用。</p> <p>2. 遵照辦理，鋪面採用耐用性材料，詳景觀鋪面計劃。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 遵照辦理，景觀改以高燈設計，詳報告書。</p> <p>5. 遵照辦理。於基地出入口處設置反射鏡、出車警示燈及聲響，加強燈光照明，並於尖峰時段派遣指揮人員，引導管制車輛進離場，以維護出入口大門週邊人車安全。</p> <p>6. 本案全區開挖深度約 14.8m，連續壁厚採用 70cm。基地東西向狹長約 140.5m，且長向有鄰房，因此建議於長向配置四道地中壁，以有效降低開挖時連續壁長向之壁體變形量。基礎規劃採用筏式基礎，開挖面以下之地中壁存在亦可作為永久基礎承載之作用。</p>	<p>P. 12-9</p> <p>P. 12-20</p> <p>P. 12-16</p> <p>P. 12-18</p> <p>P. 12-7</p> <p>P. 5-25~P. 5-26</p> <p>P. 11-33</p>
四、	<p>四、 其它：</p> <p>(一)本案簡報內容之同意比例計算應與計畫書中所載一致，請修正。</p> <p>(二)針對本案信託及續建機制，請實施者於計畫書內補充說明。</p> <p>(三)請於計畫書中補充鄰房鑑定之範圍及戶數。</p> <p>(四)有關本案各項管理費用均提列至上限及共同負擔比例偏高部</p>	<p>1. 配合修正。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 遵照辦理。</p> <p>4. 本案三七五約租及自行開闢道路等事宜，必須耗費許多人力及時</p>	<p>P. 5-9</p> <p>P. 15-7~15-8</p> <p>附錄 7</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	分，請實施者修正。	間成本，故暫以提列至上限。	
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，依委員及相關單位意見修正後，提送下次專案小組續審。並請作業單位於下次會議邀請三七五租約相關權責單位及委員與會。	遵照辦理。	

「擬訂新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第一次都市更新專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 6 月 9 日(星期二)下午 2 時 30 分。

開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
陳情人意見			
黃■生 (水仙段 541 地 號地主)	當年三七五租約耕種範圍約有四點七分，但當時登記承辦人員告知只需登記於其中一筆土地上，造成現在耕作範圍與登記範圍不符之情形，曾向地所提出抗議，也在縣府協調會協調過，但後來沒有共識不了了之。現在我的耕作範圍不僅止於登記的範圍，對我不公平。	黃水生先生提供的資料只是三七五租約的一部分，無法判斷真實內容，故實施者同時請黃■生先生與王■嬋小姐向公所調閱全部資料。	
相關單位意見			
一、市府交通局：	<p>(一) 有關本基地店舖停車需求，建議仍請將員工及雇主需求納入考量，以符實際需求。</p> <p>(二) 汽機車動線應避免重疊或交錯規劃，本案地下停車場設置請考量汽機車停車使用動線合理性，應符合駕駛人習慣及降低肇事安全風險。</p> <p>(三) 請於圖說中標示機車專用道坡度，另平面示意圖機車停車格數量不足 169 席，請確認。</p> <p>(四) 依「新北市都市設計審議原則」自行車數量以機車數量 1/4 單層停放設置，請檢討。</p>	<p>(一) 遵照辦理，已補充。</p> <p>(二) 已遵照意見調整地下一層配置，將機車車位集中設置於鄰近坡道之西側區域，方便迅速進出停車場，減少繞行距離，並與汽車車位適當區隔，降低動線交織及衝突情形。</p> <p>(三) 機車專用道坡度為 1/8，已標示於一層平面。另機車停車數因戶數調整為 150 戶，故設置 150 部。</p> <p>(四) 本案事業計畫報核日為 103 年 4 月 29 日，不適用都市計畫法新北市施行細則(103 年 4 月 29 日公告、103 年 5 月 1 日生效)，再者，本案無需經都市設計審議，故無設置自行車停車位之必要。</p>	<p>P. 5-24 P. 5-25~P. 5-26  P. 11-16、P. 11-14</p>
二、市府工務局 (書面意見)：	<p>(一) 公益設施請配置家具及說明空間用途。</p> <p>(二) 請將建築線與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。</p> <p>(三) 請檢附清晰可辨之建築圖說並標示面積計算式及各部尺寸。</p> <p>(四) 停車空間及車道請依建築技術規則第 56-62 條檢討且裝卸車位</p>	<p>(一) 遵照辦理，詳公益設施配置圖。</p> <p>(二) 遵照辦理，詳地籍套繪圖。</p> <p>(三) 已將建築圖說及計算式各部尺寸放大，詳各層平面圖</p> <p>(四) 停車空間及車道依建築技術規則規定檢討。裝卸車位編號已取</p>	<p>P. 10-4 P. 11-6  P. 11-7~P. 11-30 P. 11-14</p>



項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>編號請取消。</p> <p>(五)請檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。</p> <p>(六)無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。</p> <p>(七)屋脊裝飾物請檢討框架投影面積規定。</p> <p>(八)請檢討無障礙建築物。</p> <p>(九)請逐條檢討土管之規定。</p>	<p>消。</p> <p>(五)已檢討各層樓梯間與排煙室、梯間、陽台之面積。詳各層平面、面積計算表。</p> <p>(六)無遮簷人行道依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」設置連續性人行道寬250cm</p> <p>(七)屋脊裝飾物，框架投影面積已檢討，詳屋突一層平面圖。</p> <p>(八)已依建築技術規則第十章檢討無障礙建築物。</p> <p>(九)土管規定已逐條檢討。</p>	<p>P.11-7~P.11-30</p> <p>P.12-6</p> <p>P.11-28</p> <p>P.12-3~P.12-4</p> <p>-</p>
<p>三、板橋區公所：</p>	<p>(一)有關都更案內基地排水問題，應與該區原有排水系統作連結。</p> <p>(二)本都更案建築配置狹長且達15樓高，且與鄰地距離甚近，應與鄰地充分溝通協調，以免影響其日照及景觀權。</p> <p>(三)本案捐贈公益設施部分，請敘明公益設施用途、設施及後續維護管理計畫。</p> <p>(四)本都更範圍內現況有一公車候車亭，請妥善考量納入併同規劃。</p>	<p>(一)配合道路開闢興建公共排水溝連接原有排水系統。</p> <p>(二)遵照辦理，依建築技術規則第二章第23條規定，「建築物在冬至日照所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上有效日照」檢討。北向日照陰影皆投影於面前道路，無投影於鄰地。</p> <p>(三)本案規劃社區公益設施開放公眾使用，非政府指定額外提供之公益設施(捐贈公益設施)。其用途及設施詳專章說明，後續維護管理計畫，詳列於「公寓大廈管理條約」。</p> <p>(四)已將公車候車亭列入規劃中，詳1F景觀平面圖。</p>	<p>-</p> <p>P.11-31</p> <p>附錄4-11~附錄4-12</p> <p>P.12-6</p>
<p>四、城鄉發展局開發管理科： (會後書面意見)</p>	<p>(一)經查板橋區大觀段221-1、223地號及僑中段547-3地號等3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102年12月2日發布實施之「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。</p> <p>(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，原容積移轉上限降為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</p>	<p>(一)本案未申請容積移轉。</p> <p>(二)本案未申請容積移轉。</p>	

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>(三) 本案未申請容積移轉。</p>	
委員綜合意見			
<p>一、更新單元範圍：</p>	<p>(一) 有關本案更新單元範圍現況多為空地，且基地狹長不利停車配置，考量都市更新之公益性及必要性，應盡力整合協調周邊建物，併同納入都更範圍，並將鄰地協調會之相關紀錄、相片等資料詳載於計畫書中。</p> <p>(二) 本案緊鄰板橋(浮洲地區)區段徵收範圍，若本案興建完成但僑中一街尚未開闢完成該如何進出，請規劃單位再考慮設計的合理性，另請補充說明該區區段徵收進度，同時說明區段徵收與都市更新進度如何配合。</p> <p>(三) 本案基地形狀狹長，建築設計配置及出入動線，停車位設計不易，若北側及西側計畫道路尚未開闢，則無法進出，應考量擴大基地範圍，或與北側計畫道路地主溝通，取得地主同意先行</p>	<p>(一) 本案於 104 年 11 月 02 日召開鄰地說明會，諮詢南側鄰地所有權人參與都市更新之意願，南側鄰地為五層樓公寓，因再發展區容積偏低及鄰地之法定空地未作為建築物應分配之基地，縱使採委建方式重建，鄰地所有權人每戶需支付 500~800 萬元營建等相關費用，更新後才能配回與更新前主建物相近的建物，因之，參與會議之鄰地所有權人全部反對參與更新，故無法擴大基地範圍。</p> <p>(二) 經口頭詢問地政局，得知近期尚無辦理板橋(浮洲地區)區段徵收之執行計畫，亦無法確定區段徵收完成之期程，實施者目前正積極協調計畫道路(大觀段 223-1 地號)地主同意先行開闢道路。</p> <p>(三) 回覆同上。</p>	<p>附錄六</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	開闢。		
二、都市更新容積獎勵：	<p>(一) 本案提供社區使用之公益設施，使用項目請再行檢討，應與公所及里長溝通協調，落實社區需求，且依據目前設計，須從 B 棟進出，動線並未獨立，有違公益設施開放精神。</p> <p>另其開放空間後續之管理維護計畫，應併同納入公寓大廈規約，且進行項目勾選。</p> <p>(二) 本案並未申請綠建築獎勵，但為符合都市更新之公益性，仍應補充相關資料，至少應達到綠建築銅級以上水準。</p>	<p>(一) 社區公益設施，調整於 1F，作健身娛樂館(管理站、健身房、兒童遊戲室、韻律教室)及文教館(圖書閱覽室、會議室、媽媽教室)使用，皆由僑中一街直接進入，為獨立出入口，符合開放精神。</p> <p>遵照辦理，開放空間後續管理維護計畫已納入公寓大廈規約。</p> <p>(二) 遵照辦理，本更新單元經初步評估，綠建築採用綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾改善指標等六項指標，總得分 RS 達 40.49，分級評估歸屬銅級綠建築。</p>	<p>P. 10-3</p> <p>附錄 4-11</p> <p>P. 12-20~P. 12-28</p>
三、財務計畫：	<p>(一) 本案事業計畫書內容，請補充說明信託及續建機制。</p> <p>(二) 有關計畫書中財務計畫 P. 15-1 及 P. 15-6 頁數據不同，請檢討修正。</p> <p>(三) 有關計畫書 P. 14-1 及 P. 15-1 提列占有他人土地舊違章建築拆遷安置等相關費用及文字說明請予以釐清修正。</p> <p>(四) 請針對財務計畫及現金流量表再行檢核其正確性，另財務計畫請檢附相關費用單據於報告書中。</p>	<p>(一) 本案建築設計、量體未定，尚未與信託機構簽約，請委員會同意於權利變換計畫報核時，再行檢附信託契約。</p> <p>(二) 已修正。</p> <p>(三) 已修正。</p> <p>(四) 財務計畫及現金流量表已修正，相關費用為初步估算，相關報價單據待於權利變換階段提出。</p>	
四、其他：	<p>(一) 本案同意比仍有增加空間，請於審議過程與所有權人持續溝通協調，增加同意比例。</p> <p>(二) 本案地下室停車空間動線交織，部分車位難以停放，應考量與南側基地協調擴大基地範圍變更建築設計，或留設迴轉及倒車之預備車位，該車位不能買賣並納入規約規定，且目前停車空間使用方式請與地主充分說明。</p> <p>(三) 本案位於再發展地區，其容積獎勵總值不得超過 400%，請確實檢討。</p> <p>(四) 有關本案捐贈公共設施用地之項目應檢討該地區實際需求配合</p>	<p>(一) 實施者持續與土地所有權人溝通協調中，同意比例人數由 66.67% 增加為 67.78%、面積由 74.29% 增加為 82.63%。</p> <p>(二) 受限於基地寬度(約 18m)，故於 B2F、B3F、B4F 皆設計 9Mx9M 汽車迴車道及來車警示燈以確保迴車之安全性。</p> <p>(三) 本案設計容積為 12,297.33 m<sup>2</sup>，容積率 400% ≤ 400%，符合規定。</p> <p>(四) 依據「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫再發展地區管制要點」第</p>	<p>P. 5-9</p> <p>P. 11-7~P. 11-14</p> <p>P. 11-5</p> <p>-</p>

項次	意見內容	意見回應及處理情形	參考頁次
	<p>設置，其設計內容及後續維護管理並應請市府主管機關提供意見。</p> <p>(五) 目前設計規劃將消防車出入動線均配置在未開闢之計畫道路橋中一街上，請規劃單位多考量，並於下次審查前將現況圖再次提供予消防局進行確認。</p> <p>(六) 有關本案仍有三七五租約的土地，請實施者協助地主向公所進行相關文件的申請調閱，以確保各別地主權益。</p> <p>(七) 選配原則請補充說明未達最小分配單元者該如何選配，是否得合併選配或僅得領取現金補償？</p> <p>(八) 實施者說明本案將由地主自組股份有限公司後變更實施者，後續實際執行方式請詳加說明並與地主充分溝通。</p> <p>(九) 有關計畫書其他內容之正確性請確實檢核，另規約草約部分請依相關情形勾選。</p>	<p>11 點規定，公共設施項目應為公園、綠地、兒童遊戲場及停車場，本案捐贈公共設施用地規劃作為公園用地使用，提供鄰近老舊社區居民休憩。</p> <p>(五) 實施者目前正積極協調計畫道路(大觀段 223-1 地號)地主同意先行開闢道路。</p> <p>(六) 三七五租約承租人黃■生先生提供的資料只是三七五租約的一部分，無法判斷真實內容，故實施者同時請黃■生先生與王■嬋小姐向公所調閱全部資料。</p> <p>(七) 未達最小分配單元者得與其他地主合併選配；若未合併選配，依都市更新條例第三十一條第一項但書規定之現金補償數額，都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定，依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。上述規定已增訂於選配原則。</p> <p>(八) 遵照辦理。</p> <p>(九) 遵照辦理。</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>P. 19-1</p>

「擬定新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 4 月 30 日(星期四)下午 2 時 30 分。

開會地點：新北市板橋區華中市民活動中心(板橋區僑中一街 102 巷 7 弄 1、3 號)。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
<p>王■青 (547-3 地號土地所有權人)</p>	<p>目前市場規劃面積皆以小家庭為主，本案單戶面積約 51 坪，比市場格局大許多，建議調整為較小坪數。</p>	<p>有關本案規劃的時間比較早，目前樓層是 14 層樓，如果單戶坪數小於 50 坪，單層面積縮小，必須調整樓層數，尊重地主的意見，規劃單位會配合修正。</p>	
<p>黃■敬 (黃■生之子 223 地號土地所有權人)</p>	<p>(一) 對於佃農權益部分，目前尚未有解決方式，何時可以解決？ (二) 有關三七五租約部分，本地實際耕作面積 4,700 平方公尺，但實施者只給予我們權利分配占 1/12，應把佃農權利釐清。 (三) 除權利部分，另有地上物的補償，我們在這片土地上耕作，以前耕作的面積很大，但因權利移轉後有所差異，而造成土地的持分越來越少。 (四) 糾紛原因在於簽約內容與實際耕作內容不同，希望政府能保護我們這些善良及守規矩的人。</p>	<p>(一)有關三七五減租部分一般係由地上權人與承租人先行調解，調解不成再行訴訟程序。 (二)依都市更新條例規定，三七五租約承租人在執行上應該是由地主與承租人先行協議，協議不成時，再由估價師估定租約權利價值，委員會再就估價合理性加以審議。 (三)實施者曾向公所申請三七五租約內容，但公所回應申請人僅限於承租人或出租人，會再請地主提出申請。承租人提出租約問題比較複雜，因為簽約地土與實際施作土地是不同的，且先前已進行協調，實施者會協助地主與承租人進行溝通協調。</p>	
<p>板橋區歡園里里長</p>	<p>做公園的那片土地，是否地下能夠做停車場使用。</p>	<p>捐贈土地地形狹長，停車效益不高，仍作公園使用。</p>	
<p>會議結論</p>	<p>本案公開展覽自 104 年 4 月 17 日至同年 5 月 16 日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考，謝謝各位今日與會。</p>	<p>有關地主及相關權利人所提意見彙整後皆會提送都市更新審議委員會參考審議，後續本案俟公展完畢後將進入審議程序。</p>	

「擬定新北市板橋區大觀段 223 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 103 年 3 月 2 日(星期日)下午四時三十分。

開會地點：歡園社區活動中心(新北市板橋區大觀路一段 38 巷 1 之 7 號)。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
何委員德富	<p>新北市都市計畫施行細則目前已經內政部核准，欲於近日發布實施，屆時容積獎勵、土管獎勵將會有所減少。加上新北市政府都市更新案日漸蓬勃及成熟，未來更新案的審查會漸漸地合理化、漸漸地嚴格。</p> <p>都市更新主要是要創造四贏，第一個贏是各位地主，第二個贏才是實施者，第三贏是附近的居民(改善周遭居住環境)，最後小贏的是政府(更新老舊房屋)。</p> <p>都市更新委員會審議的項目相當多，包括建築設計、容積獎勵、土地使用、公共設施、交通系統、財務計畫、拆遷補償、工程進度、未來權利變換…等，幫各位地主把關。</p> <p>另外，今天自辦公聽會所有的發言都會正式做成紀錄，會適度參照各位意見修正，之後的審查會的委員會參考各位的意見，是公開公平透明的，且往後各階段的程序：公辦公聽會、公開展覽、小組審查及大會審查，大家都是可以參與的。</p>	敬悉	-
黃副理事長金河	<p>今日公聽會之程序是依據都市更新條例第十九條規定辦理。事業計畫階段將會先行確認實施者、實施方式、建築設計、景觀設計、分配原則等。</p> <p>都市計畫法新北市施行細則預計今年三月五日公布，在法令適用上，本案於三月六日前送件得適用舊法令，因為此案於時間上較為緊迫，目前所呈現之內容多為簡要，若地主未來有任何問題都可以再向實施者詢問。</p>	敬悉	-
地主陳■斌先生	都市計畫法新北市施行細則會如期在 3 月 5 日發布實施嗎?	目前都市計畫法施行細則已經報核中央了，故地方政府隨時可以發布實施。發布實施的日期還是要看地方政府的決定。	-

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	參考頁次
地主陳■斌先生	於估價時，若估價公司估價的數值差異超過 20%，是否可以更換估價師？	基本上若估價公司的數值差異超過 20%，於都市更新上是不可採用的。另外因實價登錄的關係，價格日漸透明化，所以當地主對更新前後的估價價格有意見時，都可以隨時反應。	