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：徐彤
電話：(02)29506206 分機304
傳真：(02)29506556
電子信箱：a14900@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國107年8月7日
發文字號：新北府城更字第1073536750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107年7月17日召開「擬訂新莊區立德段688地號等35筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府107年7月9日新北府城更字第1073536087號開會通知單及本府都市更新處107年7月13日新北更事字第1073536001號函續辦。

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、依新北市都市更新案件審查作業要點第4點第6款規定，請實施者鼎盛開發顧問股份有限公司依會議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達翌日起30日內提

1073536750

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：彭委員建文、簡委員連貴、林委員啟賢、謝委員慧鶯、張委員雨新、林委員嘉慧、黃委員細清、金委員家禾、孫委員振義、古委員昌杰、洪委員?光、鼎盛開發顧問股份有限公司(代表人：謝寶猜)、莊志寬建築師事務所、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都計測量科

副本：新北市政府都市更新處 電子公文交換章 2018-08-07 11:05:47

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新莊區立德段688地號等35筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍涉及都市計畫變更諮詢會議

壹、會議時間：107年7月17日(星期二)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、主持人：彭委員建文、簡委員連貴　　記錄：徐彤

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者報告：略

柒、本府城鄉發展局都市計畫科：

本案變更內容倘經委員認屬合理並具必要性，請都更處簽陳府一層確認符合都市計畫法第27 條迅行變更要件，轉由本科發給認定函，並請實施者提送都市計畫變更書圖後，本科配合提送都委會審議，惟為配合都市更新作業，將至都市更新事業計畫核備後，都市計畫始得核定發布實施。

另查先前三重集美案案例，都市更新事業計畫於都市計畫發布實施後遭撤銷，致使該案需回復原土地使用分區，除損及土地所有權人權益，亦造成市府行政資源浪費，且實施者未負擔都市計畫變更為原分區之相關費用，爰請貴處研議爾後依都市更新條例第20 條規定辦理變更都市計畫之案件，實施者應負擔都市計畫變更及倘更新事業計畫遭撤銷應辦理回復原分區之責任與義務，並納入本案執行。

捌、委員綜合意見：

一、都市計畫：

1. 有關基地南側住宅區變更為計畫道路範圍是否納入本案更新單元範圍內，請釐清。
2. 有關變更都市計畫部分：
   (1)本案基地東側鄰中華路側已有完工之都更案，其南側規劃為8公尺的消防通道，倘本案後續辦理都市計畫變更，變更後之計畫道路無法臨接至中華路而形成一個囊底路，且目前實施者所

提出之計畫道路方案西側與建中街(12 公尺計畫道路)並未正交對齊，後續恐影響交通，建議實施者應以周邊整體交通系統為考量，留設合理之計畫道路。

(2)基地南側為指定建築線之 4 公尺現有巷道(建興街 48 巷)，連同變更後之 8 公尺計畫道路路寬約為 12 公尺，使得其前後路寬不一致，另因沿單元南側留設計畫道路，使得曲折，建議應以直線順平為原則。

(3)有關實施者於會上表示本案都市計畫變更係為提升都市防災效能及改善街廓過大及密集發展住宅社區之不便等問題，惟依實施者所提方案之理由並不充足，請加強說明其變更之緣由。

二、都市更新：

1. 本案為爭取擴大後範圍容積率能比照原報核範圍容積率達 300%擬循都市更新條例第 20 條規定，將部分住宅區變更為計畫道路，綜合考量變更後之道路系統曲折且不具延續性恐未能負荷更新後之防災系統，故請實施者再行衡酌。另請實施者評估除變更計畫道路外，宜另行提出其它回饋方案，增加變更都市計畫之公益性，亦使提升周邊居住環境。
2. 有關變更住宅區為計畫道路部分，其坐落該幾筆土地之所有權人是否知悉且同意，請實施者說明並補充本案同意比例。倘後續辦理都市計畫變更前，應召開地主說明會，以利地主知悉。
3. 本案實施方式係採權利變換，而權利變換是透過估價的方式依土地及建物更新前後的價值進行分配，倘後續該幾筆住宅區土地變更為計畫道路，亦會影響其分配價值，請實施者針對土地所有權人後續分配部分妥為因應並與其說明清楚相關權益，以避免其權益受損。另實施者於會上表示擴大後範圍的地主願意彌補變更為計畫道路地主之損失，惟本案並非百分之百同意之案件，且涉及雙方私契約部分，後續如何執行，亦請實施者再行考量，以維護雙方所有權人之權益。
4. 考量本案都市計畫變更方案足以影響都市更新之推動，建議宜以

變更都市計畫內容已獲得共識後，再續行都市更新事業。

玖、結論：有關本案涉及都市計畫變更部分，請實施者就委員所提意見再行考量變更之必要性並應顧及原報核時及擴大範圍後之所有權人雙方權益。

壹拾、散會：上午 11 時整