

米人行步道用地，依現行法規以 4 米人行步道指定建築線其建蔽率為 50%、容積率為 200%；另有關實施者所提以排水溝用地指定建築線並核發建照一事，建議請洽工務局釐清。

(四) 城鄉發展局計畫審議科

1. 有關本案北側中正路兩側狹長型高速公路用地之合理性，業於 102 年 4 月 10 日召開之研商會議中討論，並已納入本局刻正辦理「變更中和都市計畫（第二次通盤檢討）」案中一併辦理檢討變更，該變更案預計 104 年審竣發布實施。另有關基地西側高速公路用地，該次研商會議中，高公局業已表示仍有保留高速公路用地作為管理維護之需要。
2. 本案基地僅鄰 4 米都市計畫人行步道用地，基準容積率為 200%，有關實施者擬依都市更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更，適用鄰接 8 米以上計畫道路部分，因涉及基準容積率之認定，仍須再釐清。
3. 另基地南側現已開闢完成作為道路使用中，欲將其納入更新單元範圍之公益性及合理性請實施者說明。
4. 本案是否涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定，將於會後再行釐清相關疑慮。

九、委員綜合意見

- (一) 個案變更不應與都市計畫之原意相歧，須整體性考量、納入人民訴求通盤檢討，訂定通則性規範，確切探討該地區之發展，並請實施者說明如與刻正辦理之都市計畫案相悖離之因應方式，俾利本變更案之可行性。
- (二) 原防汛道路之劃設，應係整體考量排水系統配置後之規劃，變更後影響甚鉅，故更新單元南側之排水溝用地應非本次會議討論事項。
- (三) 本案納入北側土地後，土地開發強度增加，故其規劃設計須兼顧功能性與公益性，創造友善都市環境，提升生活品質。由於地處中和區門戶，西側及北側皆鄰高架道路，建議基地西側留設人行步道，以利人

行及高架道路之管理維護；街角處請降低建築物高度減少壓迫，廣場請與中庭連通開放使用，確實與單元外鄰近綠帶串連；考量本區位之交通流量，請檢討車道出入口位置之設置；並請加強本案公益性說明，對於周邊環境補償及回饋，應做更具體之回應。

(四) 提會審議相關圖說與資料，應詳實清楚並套繪現況圖俾利委員審核。

十、結論

- (一) 有關實施者所提排水溝用地是否可指定建築線並核發建照一事，非本次會議討論事項，請逕洽工務局協助釐清。
- (二) 本案更新單元擬納入北側高速公路用地並依都市更新條例第 20 條規定變更為道路用地，以適用鄰接 8 米以上計畫道路，認定為基準容積 300% 部分，是否應依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理，請審議科協助釐清；另倘以 300% 之基準容積開發，應加強公益性說明，訂定相關回饋計畫納入計畫書載明。
- (三) 本案因涉及都市計畫法第 27 條之 1 及容積率調整認定部分，故應先提送都市計畫委員會審議確認後，再續行都市更新相關程序。
- (四) 本案涉及更新單元範圍調整部分，應依都市更新條例第 19 條規定舉辦公聽會向地主說明。

十一、散會：下午 4 時 30 分。





召開「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案更新單元範圍涉及都市計畫變更」諮詢會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 102 年 07 月 30 日(星期二) 下午 2 時 30 分

貳、地點：新北市政府 21 樓 2122 會議室

參、主持人：黃委員明達

出(列)席單位/人員：

委員	簽名處	委員	簽名處
黃委員明達	黃明達	請假 解委員鴻年	
簡委員連貴	簡連貴	洪委員啟東	洪啟東
何委員德富	何德富	胥委員直強	胥直強
請假 胡委員太山		曹委員奮平	曹奮平
迴避 陳委員玉霖		王委員文安	王文安
彭委員建文	彭建文	請假 江委員明宜	
黃委員國義	黃國義	黃委員潘宗	黃潘宗

列席單位/人員	單位	簽名處	單位	簽名處
		交通部臺灣區 國道高速公路局	蔡雨岑	本府交通局
	本府工務局		本府城鄉局 都計測量科	楊子賢
	本府城鄉局 計畫審議科	黃建文 張瑞華	新北市 中和區公所	
	本府都更處	吳敏強	本府都更處	王明達
	中和區工務局長	姚宏謀		
廠商	單位		簽名處	
	實施者：合康工程顧問股份有限公司		陳嘉慶	
	規劃者：			
設計者：				



與會單位	單位	簽名處	單位	簽名處
議員	簽名處		簽名處	
陳情人	簽名處		簽名處	
	張源興	譚淑如	賴福枝	
	邱金邦	吳雪蘭	丘立山	
	詹心慧	詹明忠	盧永昌	
	林貞領		林秀娥	x
	賴建霖		邱羊九	





3. 102 年 11 月 19 日諮詢會議

正本

檔 號：  
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓  
承辦人：辜婷實  
電話：(02)29506206 分機 506  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AG9982@ms.ntpc.gov.tw



100  
臺北市中正區仁愛路 2 段 34 號 12 樓之 3

受文者：合康工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國 102 年 11 月 29 日  
發文字號：北城更事字第 1020009716 號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳主旨段

主旨：檢送 102 年 11 月 19 日召開之「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換案更新單元範圍涉及都市計畫變更」第 2 次諮詢會議紀錄 1 份，請查照。

說明：

- 一、依本局 102 年 11 月 11 日北城更事字第 1020009213 號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、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，送本局彙辦。

正本：黃委員明達、曹委員奮平、陳委員玉霖、王委員文安、彭委員建文、黃委員潘宗、黃委員國義、江委員明宜、解委員鴻年、何委員德富、胥委員直強、胡委員太山、簡委員連貴、洪委員啟東、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、合康工程顧問股份有限公司、呂育龍君、梁雲蘭君、林夏領君、新北市中和區公所、新北市中和區仁和里辦公處、新北市政府都市更新處  
副本：張議員瑞山

局長 張 璠



「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案更新單元範圍涉及都市計畫變更」諮詢會會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 102 年 11 月 19 日(星期二)上午 9 時 30 分
- 二、開會地點：新北市政府 28 樓都委會 會議室
- 三、主持人：黃委員明達
- 四、出席單位及人員：詳簽到簿
- 五、主席致詞(略)
- 六、實施者簡報(略)
- 七、陳情人意見

記錄：辜婷實

(一) 呂育龍先生

有關本案更新單元無臨接計畫道路一事，希望各與會單位及人員能透過今日會議確實釐清，俾利本案更新推動進程，改善周遭窳陋環境。

(二) 梁雲蘭女士

感謝各位委員對本案的支持，希望能在此次會議中得知本案後續進程。

(三) 林夏領女士

請說明本更新單元旁瓏山林建設一案之相關內容。

(四) 王維偉先生

本案所有權人與合康工程顧問股份有限公司所簽定之合建契約時限為 3 年，若於期限內本案無法順利推動，須更換實施者而重新申請報核，未來都市計畫法臺灣省施行細則修法通過後，將影響本案容積獎勵之申請，故煩請儘速審理本案，並請說明其後續辦理進度，避免損及案內所有權人之權益。

(五) 中和區仁和里姚里長玄謀先生

本案於送件時同意比例已達 8 成，經本里鄉親積極參與整合，現已接近 9 成，惟自前次諮詢會迄今仍未解決使本案停滯不前之相關問題，希望能於本次會議確實釐清，並透過政府的公辦公聽會，消弭不同意戶對實施者的不信任，使本案可圓滿達成。



八、相關單位意見

(一) 城鄉發展局計畫審議科

1. 有關本案更新單元未臨接 8 公尺以上計畫道路，無法適用 300% 基準容積一事，經查中正路沿線兩側計畫道路用地係因國道高速公路局規劃快速道路之需要而變更為高速公路用地，現國道高速公路局已於前 2 次會議皆表示無使用需求，理應將其變更回計畫道路用地，以維護中正路沿線兩側整體民眾之權益。
2. 惟依都市更新條例第 20 條規定，僅可辦理更新單元範圍內之都市計畫變更，為顧及中正路沿線兩側整體民眾之權益，本案實施者同意另依都市計畫法第 27 條規定，協助辦理更新單元範圍外，中正路沿線兩側之公共設施用地變更；故於今日會後，本科將會同本案實施者及國道高速公路局召開協調會，討論後續都市計畫書圖變更之相關事宜。
3. 另本案更新單元以都市更新條例第 20 條規定納入北側土地後，其基準容積之改變（基準容積由 200% 調整為 300%），係因該段土地變更回原公共設施用地，故並無涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定，無須訂定相關回饋計畫。

(二) 城鄉發展局都計測量科

有關實施者所提，本案基地東側以人行步道用地指定之建築線恐有行政瑕疵一事，經查該建築線於指定當時，確實有供公眾通行之事實。

(三) 本府都市更新處

1. 本案更新單元土地為 82 年 3 月 12 日「變更中和都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)」案內住宅區，基地西側及北側為高速公路用地，右側為未開闢 4 米人行步道，因更新單元 4 面皆未臨接 8 公尺以上計畫道路，依現行都市計畫規定，依指定現有巷道建築者，容積率為 200%。
2. 本案 101 年 12 月 24 日申請報核後，於 102 年 4 月 10 日召開容積率認定疑義研商會，研議本案可依何種方案適用 300% 容積率，後

於 102 年 7 月 30 日召開諮詢會，提請都市計畫及都市更新二委員會，確認上述研商會議決議之擬辦方案是否可行，該次諮詢會之會議結論係提送都市計畫委員會審議確認，惟實施者於會後係嘗試循前例，以鄰近本更新單元之建案，洽工務局釐清該筆建案可否與本案類推適用 300% 容積率，惟釐清後仍有適用之疑義，故實施者又轉重啟動本方式，特此澄清。

3. 有關都市更新之一般進程，係實施者申請報核後，本處將依相關規定檢核，經查倘符合程序且無缺漏應檢附之證明文件，即依都市更新條例第 19 條規定辦理公開展覽並召開公聽會，惟本案涉及都市計畫變更，辦理公開展覽前須先行釐清相關疑義，本次會議已原則解決容積認定疑義，後續即可依上開規定辦理，進入都更審議程序。

九、委員綜合意見

- (一) 本案更新單元土地為 82 年 3 月 12 日「變更中和都市計畫(第一次主要計畫通盤檢討)」案內住宅區，依現行都市計畫規定，本案容積率為 200%，未來高架道路旁相關區域都市計畫變更後，其兩側之土地開發強度即為 300%，建請城鄉局審慎思考，未來人口引入、交通衝擊、整體公共設施不足等可能衍生之相關問題。
- (二) 本案申請報核後召開之研商會、諮詢會等會議，係為釐清涉及建築線、容積率認定之相關問題，既今日與會之相關單位及人員皆原則支持解決方案，不應因都市計畫變更而折損民眾權益，且確認無須提出回饋計畫，後續即能儘速進入後續都更審議程序。

十、結論

- (一) 為解決本案依規定無法適用 300% 容積率一事，實施者擬納入之北側土地併同都市計畫變更，北側土地變更後為計畫道路係公共設施用地，現況為市區道路使用，未來係以抵充方式辦理，故其面積不得計入更新單元規模獎勵申請。
- (二) 本案既經確認並無涉及都市計畫法第 27 條之 1 規定，同意免訂定回饋計畫，後續請實施者補充相關書圖送府後續依相關規定辦理。

十一、散會：上午 11 時 00 分。





召開「擬訂新北市中和區台貿段 1254 地號等 53 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案更新單元範圍涉及都市計畫變更」第 2 次諮詢會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 102 年 11 月 19 日(星期二) 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：黃委員明達

肆、出(列)席單位/人員：

委員	簽名處	委員	簽名處
黃委員明達	黃明達	曹委員奮平	曹好
陳委員玉霖		王委員文安	
彭委員建文		黃委員潘宗	黃潘宗
江委員明宜		黃委員國義	黃國義
解委員鴻年		何委員德富	何德富
胥委員直強		胡委員太山	胡太山
簡委員連貴		洪委員啟東	

出席人員

單位	簽名處	單位	簽名處
本府工務局		本府城鄉發展局 都計測量科	董有恆
本府城鄉發展局 計畫審議科	傅錫洛	中和區公所	
本府都市更新處	徐子長	本府都市更新處	許時
仁和里	姚玄謀		
	王維偉		
單位		簽名處	
實施者:合康工程顧問股份有限公司		陳崑漢	
規劃者:			
設計者:			
單位	簽名處	單位	簽名處

廠商

與會單位