

「擬訂新北市板橋區大同段342地號等23筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 109 年 10 月 13 日（星期二）上午 10 時整

貳、開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

參、主持人：黃委員志弘(陳委員玉霖代)、張委員銀河

紀錄：林芷瑀、石汶錡

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：(略)

柒、陳情人意見：無陳情意見

捌、相關單位意見：

一、新北市板橋區公所(書面意見)：

有關本案涉及本市板橋區大觀路三段 62 巷現有通路是否屬本所維管部分，經查該現有通路非屬本所養護範圍。

二、本府財政局幹事(書面意見)：

- (一) 第 15-3 頁，請說明本案計算綠建築管理維護費用、無障礙環境設計管理維護費用及建築物耐震設計管理維護費用之相關法令依據。
- (二) 本案都市更新規劃費用、更新前土地及建物測量費用、地籍整理費用及信託費用，請依規定檢附契約影本佐證。
- (三) 第 15-4 頁，土地改良物拆遷補償費應由實施者委託三家以上專業估價者查估，合法建物拆遷安置費之租金單價應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請說明是否合乎規定。
- (四) 第 15-6 頁，本案採協議合建方式辦理都市更新，是否得提列風險管理費，請實施者釐清。
- (五) 第 15-7 頁，現金流量表第 1-3 月之稅後息後現金流量為負值，請檢視其合理性。

三、本府工務局(書面意見)：

- (一) 水箱(受水槽)距牆面淨寬應留設 60CM 以上。
- (二) 補充 1F 無障礙通路標示及無障礙廁所檢討設置。

- (三) 1F 陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函釋檢討標示。
- (四) 夾層、挑空請依建築技術規則第 164-1 條規定檢討挑空部分之位置、面積及高度。
- (五) 請於屋突 1 層補充避雷針平面半徑標示。
- (六) 1F 於汽、機車坡道之上方投影倘計入建築面積，請依建築技術規則及本局工作手冊（編號 5-27）檢討。
- (七) 陽台、雨遮外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。

四、本府養護工程處(書面意見)：

- (一) 有關大同段 359 地號現況地上物為道路及分隔島，查已公眾通行多年由板橋區公所維管，另查該地號為都市計畫內之住宅區，如經都更後由城鄉局認定為公共設施用地，本處無意見辦理移交作業。
- (二) 依 106 年 1 月 10 日修正之(新北市政府辦理都市計畫區內等巷道廢止或改道作業要點)第 10 點第 3 項規定：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。該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理。

五、本府交通局(含書面意見)：

- (一) 本案為第 2 類建築物，規劃 181 戶住宅，設置汽車停車位 170 席，機車停車位 181 席，未達提送交評門檻，倘後續變更配置或開發量體達提送交評門檻，則請依規定辦理。
- (二) 請說明本案基地開發是否配合一併開闢基地南側 7 米計畫道路，倘若基地配合開闢南側 7 米計畫道路，建議基地停車場車道出入口一併移設置於該 7 米計畫道路。
- (三) 另基地現規劃停車場車道出入口位於大觀路 3 段，且距路口銳角過近，若無法移設置南側 7 米計畫道路，建議評估移設

置大觀路 3 段 50 巷之可行性。

- (四) 請於基地車行、人行動線圖標繪道路幾何配置(含浮洲橋下迴轉道)。
- (五) 基地於大觀路 3 段 50 巷及大觀路 3 段路口銳角，建議再修順，以利車行。
- (六) 基地停車場無障礙汽機車格位，請鄰近電梯並避免跨越車道。
- (七) 另因應住宅物流送貨短時臨停需求，建議基地地面層規劃留設短時臨停車位。

六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

- (一) 經查新北市板橋區大同段 342 地號等 23 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 83 條都市更新相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
- (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。

七、本府城鄉發展局都市計畫科：

有關都市更新案件涉及容積調派、都市計畫變更及加註文字等事宜，請都市更新處說明通案性處理原則。

八、本府城鄉發展局都計測量科：

- (一) 經查板橋區大同段 359 地號土地使用分區為「樹林都市計畫」之「第一種住宅區」。

(二) 建請貴處俟本案核定實施後另簽請本局秘書室資訊股辦理土地使用分區系統註記事宜。

九、財團法人台灣建築中心(含書面意見):

(一) 綠建築(銀級):

1. 報告書僅檢附綠建築評估總表、分級評估計分表、分級評分基準表，未有各指標關規劃內容資料，請依內政部建築研究所綠建築評估手冊及相關申辦規定提出規劃說明及具體內容。
2. 本案可採用都更報核日適用版本為綠建築評估手冊-2015 年版，報告書內無相關資料可判別採用版本是否正確，以現有分級評估計分表文件來看版本可能有誤，且應無變距 R_n 。
3. 本案有 3 棟建築物，提醒：外殼節能需分棟檢討分棟合格後再計算得分，且因無相關資料可判別外殼節能檢討法規依據為何，無法檢閱 U_{aw} 、 U_{af} 是否可計算相關分數。

(二) **智慧建築(合格級)**:本案依新北市政府都市更新審議原則須申請合格級智慧建築標章，惟目前均未見有關規劃內容，後續請依內政部智慧建築標章評估手冊及相關申辦規定提出規劃說明及具體內容。

(三) **新建住宅性能評估(結構安全：第三級)(無障礙環境：第一級)**:

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 107 年 7 月 6 日台內營字第 1070810782 號發布之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級及無障礙環境第一級，請提供相關評估佐證資料俾利檢核規劃內容是否符合相關規範；另建議取得建造執照後，於一樓版勘驗前取得新建住宅性能初步評估通知書，可避免個案需額外執行相關變更程序。

3. 第 10-6 頁有關無障礙環境性能評估表，應依據住宅性能實施辦法附表一之三檢討包含住宅共用部分及住宅專用部分，請確認表格是否有缺漏。

十、本府都市更新處(含書面意見)

- (一)有關第 10 章容積獎勵部分：有關建築基地條件及建築物規劃設計部分，請載明管理維護費用。
- (二)有關計畫書內容第 11 章部分：圖 11-3 請套繪車道出入口應留設之停等空間，其留設長度至少 6 公尺以上為原則及另請一併套繪高層緩衝空間，請補充。
- (三)請於公寓大廈規約草約載明容積獎勵及智慧建築標章等相關管維護費用及保證金內容。
- (四)有關大同段 359 地號涉及容積調派一事，依市府城鄉發展局 109 年 6 月 5 日新北城都字第 1091004036 號函(略以)：「……涉及都市計畫變更事宜，仍請申請人於提送都市更新事業計畫階段，併同提出都市計畫變更草案」，故請市府城鄉發展局都市計畫科協助釐清都市計畫變更一事。

玖、委員綜合意見

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議：

- (一)申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，以 6 公尺以下設置，原則同意。
- (二)有關本案申請容積移轉部分，應依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定辦理，並請於報告書內檢附容移一階評點核准函文及內容。

(三)建築物挑空檢討請逕依建管規定檢討辦理。

(四)人行空間及步道系統：

1. 依「新北市都市設計審議原則」(下稱審議原則)第2點第1款 規定退縮設計人行步道橫向坡度以不大於4%之檢討，請以剖面圖補充說明或於剖面圖詳細標示全區基地內外高程關係。
2. 車道穿越人行空間部分，其高程應與相臨人行空間一致，並應延續人行步道鋪面材質設計，以利人行動線串聯。

(五)交通運輸系統：

1. 考量目前規劃之車道出入口鄰近街廓銳角處，為避免車輛進出動線基地動線造成周邊交通影響，請依市府交通局意見將車道出入口移設至7公尺未開闢計畫道路，以利車行動線安全，減緩周邊交通衝擊，並請於下次會議提出詳細之整體基地交通系統分析。
2. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案設置機車位數量達181輛，依新北市都市設計審議原則本案車道寬度應留設至少達8公尺，請依規定檢討並圖面標示尺寸。
3. 依審議原則規定，車道出入口半徑截角應小於1.5公尺，目前規劃車道截角過大，請釐清並依規定檢討。
4. 依審議原則規定，汽車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留設6公尺平地緩衝空間，惟經檢視目前規劃之車道緩衝空間未達6公尺且車道未於法定退縮範圍後設置，請確實依規定檢討並詳細標示尺寸，相關圖面請一併修正。
5. 依審議原則規定，單戶專有部分樓地板面積在66平方公尺以

下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元得以0.66倍計算車位需求量，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合土地使用分區管制要點及建築技術規則規定。汽車折減數量以增設自行車位補足之。目前自行車位數量僅以補足汽車位折減後數量規劃，惟未計入依審議原則規定，自行車位以法定機車位數量15%計算之數量，請釐清並修正，並檢討符合相關規定。

6. 裝卸及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。經檢視目前未規劃裝卸車位，請依規定檢討留設。
7. 經檢視圖面未規劃無障礙車位，請確實規劃並於圖面標示。

(六)景觀計畫：

1. 請配合地面層景觀設計於本案街角處留設街角廣場並加綠化，以提供行人適當之停等空間。
2. 綠覆率請確實依審議原則內植栽規格表計算檢討符合規定。
3. 請釐清本案是否沿建築線退縮4公尺，並確實沿建築線先規劃1.5公尺植栽帶後，再規劃2.5公尺人行步道，請確認剖面圖說符合配置規劃。
4. 景觀計畫E-E' 剖面圖說請確保於樹穴圍內喬木及覆土深度皆達1.5公尺深。

(七)空調室外機得設置於陽台、雨遮或過樑上，惟應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆開孔之位置，請於空調剖面圖標示冷媒管開孔位置。

(八)開放空間管理維護基金及其範圍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算檢討。

(九)報告書部分：

1. 法規檢討請確實完整檢附附圖及附表。
2. 報告書內容部分模糊不清難以閱讀，請調整圖說及文字清晰度，以利後續審閱。
3. 請檢附都審提案單。
4. 高度比非屬都市設計事項，請刪除建築立面圖說高度比檢討。
5. 防救災計畫請檢附經本府消防局核准相關內容。
6. 景觀計畫B-B' 及E-E' 剖面圖方向錯誤、樹穴及人行步道尺寸比例錯誤，請修正。
7. 有關公寓大廈管理規約部分，請補附屋脊裝飾物、開放空間管理維護計畫、景觀照明維護計畫、圍牆、裝卸及垃圾車位不得銷售移轉等其他應加註事項。

(十)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

二、都市更新：

(一)更新單元範圍部分：

1. 本案前經 109 年 5 月 13 日召開範圍諮詢會議後調整更新單元範圍，調整後之都市更新單元範圍符合本市更新單元劃定基準規定。
2. 惟實施者於會上表示西北側鄰地建築物共同壁占用部分大同段 337-2 地號，並將共同壁占用部分進行分割排除於更新單元範圍外，經查為避免本案更新單元範圍造成畸零地等情形，請實施者釐清是否符合新北市都市更新單元劃定基準。

(二)有關大同段 359 地號涉及容積調派是否併同辦理都市計畫變更，請都市更新處與城鄉發展局研議相關通案性處理原則。

(三)有關容積獎勵部分：

1. 因本案更新單元範圍尚需釐清，故容積獎勵部分請併同於下次小組說明。
2. 請補充綠建築、無障礙設計、結構安全性能及智慧建築等相關資料於計畫書，另有關會議資料應與會前提供版本一致。

(四) 建築規劃設計部分：

1. 依「新北市都市更新審議原則」規定，本案應取得合格級智慧建築標章，並配合繳納保證金，請於計畫書內補充相關內容。
2. 有關本案停車出入口位置、規劃內容與週邊道路設施及鄰房間之關係，請依都設委員意見及交通局意見修正。
3. 有關本案一層平面圖部分，請補充說明棟與棟之間使用管理上及住戶出入口動線等內容。
4. 有關內部空間規劃上，挑空的設計是否符合建管規定，請實施者釐清。
5. 有關地下室開挖設計部分，應符合施工時之水平支撐，請釐清修正。
6. 有關規劃地下室第 1、2 柱線間的汽車停車位(編號 6、70、115)，請建築師考量實際停車動線。
7. 有關事業計畫書 P12-P19 頁空調主機剖面圖位置是否有誤，請釐清修正。

(五) 有關財務計畫部分：

1. 請實施者補充說明後續風險控管機制實際執行情形。
2. 共同負擔比率 56.28%，考量本案為 100% 同意，其風險管理費率應再酌予調降。

3. 有關實施者實績及實收資本額等內容請補充於計畫書章節內，並說明本案資金控管等內容。

拾、會議結論

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，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利

委員審議。

拾壹、散會 上午 11 時 30 分