

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：林芷瑀

電話：(02)29506206 分機320

傳真：(02)29506556

電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年3月31日

發文字號：新北府城更字第1104653328號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有2個附件，驗證碼：247BSVCRB）

主旨：檢送110年3月15日召開「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2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

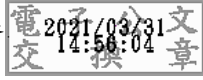
- 一、依本府110年3月8日新北府城更字第1104652509號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、陳委員玉霖、黃委員宏順、涂委員靜妮、簡委員裕榮、張委員雨新、郭委員淑雯、羅委員文明、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、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、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事錫泓(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔好(測量科)、財團法人台灣建築中心、祥泓建設股份有限公司、振皓工程顧問股份有限公司、張嘉哲建築師事務所

副本：林議員國春、葉議員元之、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊



哲、曾議員煥嘉、周議員勝考、王議員淑慧、新北市板橋區公所、新北市板橋區崑崙里辦公處、新北市板橋區成和里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線



「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2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 110 年 3 月 15 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：黃委員志弘、鄭委員晃二

紀錄：林芷瑀、陳泛齊

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、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一) 本案申請容積移轉額度占總法定容積 30%(區內容積移轉費用為 7,937 萬 0,947 元)，請實施者依本分署 109 年 8 月 18 日台財產北改字第 10950010700 號函說明二、(三)提送分析資料。
- (二) 國有土地不參與信託，倘實施者後續未於事業計畫案核定發布實施後申請讓售，並取得國有土地產權，請於權利變換計畫階段，於權利變換計畫書財務計畫章節載明國有土地不參與信託，並檢具合約影本佐證。
- (三) 本案國有土地比例 1.4%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費仍均以上限提列，且共同負擔比例高達 56.28%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

二、本府工務局(書面意見)：

- (一) 1F 陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示。
- (二) 請於屋突 1 層補充避雷針平面半徑標示。
- (三) 1F 汽、機車坡道之上方投影計入建築面積部份，請依規定檢討容積樓地板面積。

三、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案本次為第二類建築物，規劃 181 戶住戶，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

變更開發量體或建築配置達提送交評門檻，則請依規定辦理。

- (二) 本案本次調整停車場出入口位置部分，本局原則無意見，惟請開發單位於建築物外部人車動線示意圖標繪道路幾何配置且車行動線應遵循交通標線行駛。
- (三) 另大觀路三段 50 巷右轉大觀路三段路口截角，請修順該截角線型，若有修順，請以色塊標示與說明。

四、本府城鄉發展局都市計畫科：

- (一) 經本局計畫科、審議科及都市更新處研議有關都市更新案涉及容積調派是否須一併辦理都市計畫變更一事，結論如下：
 - 1. 倘管理單位願意依現行土地使用分區(住宅區)接管容積調派之土地，得免辦理都市計畫變更事宜。
 - 2. 若管理單位須變更為公共設施用地後始得接管該土地，則以個案變更方式辦理。
- (二) 另有關大同段 359 地號土地變更為道路用地一事，再研商通案處理原則。

五、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一) 綠建築(銀級)：

- 1. 依都更報核日現行採用 2015 年版手冊評估綠建築指標項目。
- 2. 簡報中綠建築評估表各指標項目內數值與書面所附資料不同，請釐清。
- 3. 綠化量指標：附 9-4 頁的植栽表中喬木數量、灌木草花面積與前方 12-31、12-32 頁景觀計畫內容不同，請釐清。
- 4. 基地保水指標：附 9-5 頁保水設施配置圖說過小，無法從中判別 Q7 滲透陰井、Q8 滲透側溝的配置及檢討是否合理。
- 5. 日常節能指標：本案有 3 棟建築物，在外殼節能需分棟檢討分棟合格後再計算得分。照明節能部分本案設計說明中 2015 年版已無 swj，請修正。固定耗能設備提醒後選時需檢附型錄及相關配管配置圖說，標章時需現況裝設完成方能達認定

標準。

6. 二氧化碳減量指標：評估表中缺填非金屬再生建材之採用率，且設計說明中耐久化因子評估部分寫本案”非 RC、SRC 構造...””，但本案構造為 RC?是否筆誤請修正。
7. 廢棄物減量指標：評估表中樓地板面積有筆誤，且請確認有無申請 a1 項目，如果表格內容筆誤請修正。
8. 污水垃圾改善指標：評估表無申請落葉推肥項目，但附 9-11 頁有相關示意圖說，請移除。
9. 申請指標項目設計值及得分修正後，同步修正綠建築評估資料總表級分級評估表，並重新確認綠建築等級能否達到銀級。

(二) **智慧建築(合格級)**：本案規劃申請合格級智慧建築標章，目前於附九-23 至附九-30 提列概要說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

(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 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 依本案檢附之設計圖面有關結構安全性能建議如下：第 10-6 頁有關結構安全性能評估表，建議依據內政部 105 年發布之辦法，以各項評估內容以最低之評分作為該項目之評分等級。
3. 依本案檢附之設計圖面有關無障礙環境性能建議如下：第 10-6 頁有關無障礙環境性能評估表，請檢討住宅專用部分，

方可確認是否可達第一級。

六、本府都市更新處(含書面意見)：有關第5章現況分析部分：請補充送件版同意參與更新事業計畫統計表。

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) 有關本案申請容積移轉部分，依前次會議決議請依「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，本次仍未檢附，以致無法審閱，故請取消容積移轉。
- (二) 本案申請單位預計申請區外容積移轉30%(2,329.17平方公尺)，且規劃自設汽車位包含19輛機械汽車位，若需申請容積移轉，請取消機械車位。
- (三) 本次設計單位提出104輛法定汽車，並未納入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倍計算車位需求量之法定汽車位，請確實修正法定汽車位、自設汽車位及自行車位，並計算汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
- (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，請確實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，並清楚標示不大於4%之檢討，以利審閱，請修正。
 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，本次圖面沿街人行步道皆空白，無法審閱，請修正。
- (五) 交通運輸系統：

1. 裝卸及臨停車位裝卸車位請於地下層內化處理。
2. 請於車道破口兩側規劃警示設施，以景觀方式明確界定車道範圍。
3. 無障礙機車停車格，請鄰近電梯並避免跨越車道。

(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於不影響行人通行處增加綠化，以提供行人適當之停等空間，本次設計單位說明本地區行人密度較低，仍不符合前次意見，請確實修正。
2. 請加強基地東北側街角廣場規劃，並適當調整綠化，以達開放性及可及性。

(七) 報告書部分：前次意見多處未檢附修正對照圖說(圖文左右頁面對照說明，並框出修正事項)，請確實修正。

(八) 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) 有關板橋區大同段359地號是否涉及都市計畫個案變更一事，非屬都市更新審議會權責，建請作業單位及都市計畫主管機關研議通案處理原則辦理。
- (二) 大同段359地號現況為道路使用，管理維護機關應為養護工程處，有關產權部分將依都市更新條例第66條規定移轉予新北市，爰不影響通行使用；另大同段359地號辦理個案都市計畫變更，建議後續併同考量全段道路之處理。
- (三) 若本案涉及個案都市計畫變更，相關費用實施者得納入共同負擔。
- (四) 本案採容積移轉量體評點方式辦理，容積移轉友善方案建議刪除；另容移書審核核准移入額度為36.40%，本案實際容移額度

為 32.21%，請於相關章節載明。

(五) 有關取消機械車位乙節，請一併修正相關圖說。

(六) 有關中正路與大觀路三段之截角，請依新北市建築管理規則檢討。

(七) 有關申請標章內容，請實施者依台灣建築中心意見釐清修正。

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