

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：林芷瑤

電話：(02)29603456 分機7191

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6月30日

發文字號：新北府城更字第1104657379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110年6月17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3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6月10日新北府城更字第1104656712號會通知單續辦。
- 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、蘇委員瑛敏、黃委員宏順、簡委員裕榮、涂委員靜妮、張委員雨新、陳委員玉霖、郭委員淑雯、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、楊委員弘志、廖委員國誠、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)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫泓(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(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、社團法人新北市建築師公會、社團

法人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

電子公文
2021/06/30
14:25:14
交換

本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

61

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3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 6 月 17 日（星期四）下午 2 時整

貳、開會地點：Cisco Webex Meetings視訊會議（會議碼：1841102605）

參、主持人：黃委員宏順代、鄭委員健志代 紀錄：林芷瑀、陳泛齊

肆、出席單位及人員：詳出席名單(依視訊會議與會單表)

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 1.41%，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 55.98%，請實施者檢視其合理性及必要性，以維參與者權益。

二、本府工務局(書面意見):

旨案前經本局 110 年 3 月 11 日新北工建字第 1100434843 號函復意見在案，經查申請人所檢附圖資，既經設計建築師簽證說明在案，本局原則無意見。

三、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案本次為第 2 類建築物，規劃 181 戶住戶，設置汽車停車位 155 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) 本次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部分，請確實標示道路幾何配置，另有關行穿線畫設方式請依照標誌標線號誌設置規則規定劃設。

四、本府養護工程處(書面意見)：

經查板橋區大同段 359 地號已開闢為道路使用（大觀路 3 段），且已為板橋區公所維養，故本處同意接管，又該地號之使用分區，建請本府城鄉發展局納入通盤檢討，以符都市計畫法之規定。

五、本府城鄉發展局都市計畫科(含書面意見)：

有關板橋區大同段 359 地號土地涉及都市更新條例第 66 條規定辦理區內容積移轉一事，因養工處同意認養該非公設用地之道路使用土地，故無需辦理變更，該土地亦無需納入通檢檢討。

六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 110 年 3 月 12 日新北府城開字第 1100138561 號函確認書面要件，接受基地可移入容積為基準容積之 36.4%(2,783.36 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 8%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,058.64 平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

七、財團法人台灣建築中心(含書面意見):

(一) 綠建築(銀級):

1. 本案擬取得銀級綠建築標章，實施者所提事業計畫內容已依前次意見補充說明。
2. 基地保水指標：請依照本中心「滲透排水管、滲透側溝的設置條件及保水量計算認定」公告，請於圖上標示 Q8 滲透側溝距設施邊界、地界線範圍，若有一邊未達設施邊界 70cm，則保水量須折半計算，並確認中心線起左右 3m 內有無設計其他保水手法，若有則不可納入重覆計算。
3. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段時備齊提送本中心評定。

(二) 智慧建築(合格級):

1. 本案擬取得合格級智慧建築標章，實施者所提事業計畫內容已依前次意見補充說明。
2. 頁次附三-8 提及智慧建築標章管理維護費用 6,567,138 元，與頁次 15-3 及表 15-7 所示合格級智慧建築管理維護基金 6,569,688 元不同，建請釐清何者為是。
3. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三) 新建住宅性能評估(結構安全:第三級)(無障礙環境:第二級):

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. 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二級，建議取得建造執照後，於一樓板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. 有關無障礙環境性能評估第綜(小組 2)-31 頁、第附九-15 頁、

第附九-17 頁，其合計積分應為 2.8 分。

玖、委員綜合意見

一、都市設計：

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認：

- (一) 有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依新北市都市設計審議原則折減計算，仍請以一戶一車位設置，汽車位折減數量請以增設自行車數量補足，倘若有折減計算請將自設車位 51 輛全數以法定車位設置。
- (二) 專章檢討：本案皆為住宅用途，有關建築物樓層高度及挑空檢討請逕依建築技術規則檢討，故請刪除專章檢討部分。
- (三) 法規檢討：
 1. 本案經 2 次小組審議相關法規檢討仍均未確實回應及表示頁面，後請確實檢討說明及回應頁碼。
 2. 本案依「新北市建築管理規則」應檢討道路截角退縮，故申請都更獎勵之沿街開放空間部分，是否自依法留設道路截角後，再檢討開放空間退縮寬度；另南側未開闢 7 公尺計畫道路是否可申請沿街開空間部分，請與本府都市更新處確認。
- (四) 人行空間及步道系統：
 1. 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，仍有鋪面計畫圖面不一致及空白，請確實釐清並修正及應為防滑材質。
 2. 建築線退縮設計人行道或開放空間高程應套繪既有公有人行道一致，並考量未來鄰地銜接，留設合理硬鋪面，且應考量

無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，請補充相關景觀大剖面圖並標註基地高程差處理方式。

3. 請套繪周邊既有及未來新開闢道路預設行穿線，以利檢視基地內人行動線合理性。
4. 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，本次未檢附公共開放空間管理維護執行計畫表。

(五) 景觀計畫：

1. 景觀剖面多處有誤，且與本次提送報告書透視圖面不一致，皆無市府工務局前次意見一樓陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日授營建管字第 1060809063 函釋檢討標示，請詳繪公私界面綠化圍籬及陽台，並詳列管理方式，確保未來都市景觀及避免違規使用。
2. 本案剖面設置實體圍牆部分，應依都市設計審議原則檢討，以透空圍牆設置並檢討透空率，請修正。倘有區劃公私介面之需求，請以綠籬規劃設置。
3. 人行步道供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈及地嵌燈，請修正。
4. 一樓法定空地建議規劃親子空間，提供兒童使用；另屋頂平台除法定綠化部分，建議加強規劃住戶使用空間。
5. 請補充說明本案基地導排水計畫；另請調整透水鋪面與喬木覆土層界面之結構，以利排水逕流。
6. 本案設計以 2 種喬木規劃，建議植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇適當之樹種，並以複層及多樣性植栽規劃。

(六) 交通運輸系統：請適度調整車道破口及截角半徑，降低人行道界面影響。

(七) 報告書部分：

1. 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，本次報告書內未檢附容移一階評點核准評定表，請補充修正。
2. 本案設置立面格柵、挑空、一樓住宅單元挑空位置及屋突層框架超出建築投影範圍，請依建管規定檢討。
3. 請檢視 B-B 景觀剖面之防空避難室兼停車空間淨高，是否符合建管規定。
4. 有關地下室東北側結構柱型式，請釐清本案開挖範圍。
5. 防救災計畫請依新北市都市設計審議範本檢附核定表及配置圖，其餘頁面請刪除。
6. 全區街廓配置示意圖仍有裝卸車位，請刪除。

(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並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

(一)更新單元範圍部分：

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並於 109 年 8 月 11 日起公開展覽，且經實施者說明鄰地部分業經多次協調並已檢附協調紀錄內容於計畫書中，故原則同意公開展覽版之更新單元範圍續行都市更新程序。

(二)區內容移部分：

板橋區大同段 359 地號土地，依都市更新條例第 66 條辦理土地容積移轉至建築基地建築使用，考量該筆土地市府養護工處同意繼續接管且產權登記予市府，故無需辦理個案變更，原則

同意移入基準容積之 2.21%(面積 171.67 平方公尺)。

(三)現有巷道廢止部分：

更新單元範圍內「大觀路三段 62 巷」之現有通路，查其巷道廢止情形，屬「全部位於同一都市更新事業計畫範圍內」(情形一)，尚符合本市都市更新審議原則，故原則同意。

(四)有關建築容積獎勵部分：

1. 有關「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 465.83 平方公尺)、「新建住宅性能評估(無障礙環境第 2 級) 基準容積 3%之獎勵值(面積 232.91 平方公尺)及「新建住宅性能評估(結構安全性能第 3 級)」基準容積 2%之獎勵值(面積 155.27 平方公尺)，請依財團法人台灣建築中心之意見檢討修正後，原則同意申請額度。
2. 有關「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 543.47 平方公尺)、「規模獎勵」基準容積 5%之獎勵值(面積 388.19 平方公尺)，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度。
3. 有關「整體建築規劃設計(全部建築基地)」基準容積 12%之獎勵值(面積 931.66 平方公尺)，請依下列意見修正及補充計說明後，原則同意：
 - (1) 針對 110 年 5 月 14 日修正公布之新北市都市更新審議原則第 9 點及第 12 點規劃內容，業經實施者說明本案「免留設高層緩衝空間」、「停等空間無與退縮範圍重疊」及「地下室通風系統之排風方向無影響人行通行」，惟大觀路 3 段側人行步道及綠化空間之照明計畫，請併同都市設計委員審查意見修正。
 - (2) 另請於計畫書標示清楚人行步道之人行淨寬尺度及補充 2 層以上平面套繪圖，以利審視。

(五)有關「大觀路三段 50 巷與大觀路三段」及「大觀路三段與基

地南側未開闢計畫道路」之道路截角形式及交通動線等內容，請實施者逕向交通局確認後，以利後續審議。

(六)有關管理維護費用部分，經查尚符合規定，原則同意提列下列金額：

(1)綠建築綠建築(銀級)：144萬4,539元

(2)新建住宅性能評估(無障礙環境第2級)：72萬2,254元

(3)新建住宅性能評估(結構安全性能第3級)：48萬1,492元

(4)開放空間管理維護基金：493萬5,100元，原則同意提列，惟請依都市設計科意見於計畫書相關章節補充開放公共開放空間管理維護執行計畫表等內容。

(七)合格級智慧建築標章內容業經台灣建築中心審查符合規定，後續請依相關期程提送資料至台灣建築中心評定。

(八)有關風險控管機制部分，專案小組原則無意見，另查附錄5信託合約所載之土地筆數及面積與計畫書第5章有不一致情形，請釐清並於後續補充完整內容於計畫書內。

(九)計畫書部分：

有關南側未開闢7公尺之計畫道路係屬本案容積移轉送出基地，後續將配合容積移轉程序於核准使用執照前完成開闢及辦理產權移轉登記予公有事宜。請實施者於計畫書相關章節補充說明開闢範圍及時程。

拾、會議結論

(一)本次專案小組原則同意本案更新單元範圍、都市更新獎勵額度、現有巷道之廢止、容積獎勵之管理維護費用及開放空間管理維護基金，其餘請依委員意見及審查意見修正。

(二)有關財政部國有財產署北區分署之書面意見，實施者表示擬於事業計畫核定後申請讓售，並審酌本次書面意見涉及提送分析資料及補充說明相關費率部分，請實施者妥予計畫書內補充說

明，依都市更新條例第 33 條規定，本案係採協議合建實施且於計畫核定前尚無爭議，故得依規定免辦理聽證程序。

- (三) 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，請依相關單位及委員意見修正完成後，逕提請大會審議。

拾壹、散會 下午 4 時 30 分