

「擬訂新北市板橋區中山段 29 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」  
第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：113 年 3 月 25 日(星期一)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：楊委員弘志

紀錄：馮梓璇

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、人民陳情意見：無

柒、相關單位意見：

一、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、各指標評估表及簡易設計說明，本次針對所送書面資料提出下列建議事項：

(1) 日常節能指標：

A. 空調節能部分：空調節能部分應分別檢討是否有規劃設置個別空調及中央空調。

B. 照明節能部分：本案搭配的 2019 基本型為二刷版次，有關總用電功率及總用電功率基準值不應為個位數值，明顯不合理，請釐清修正。

(2) 廢棄物減量指標：有關空氣污染防治措施申請得分項目，後續應於本案向建管單位申報之施工計畫書載明，並於施工過程確實拍攝現況照片。

(3) 水資源指標：

A. 設計說明有關衛浴得分 6.0，應屬筆誤，請修正。

B. 有關雨水貯集槽設計容積計算方式之認定，請參照中心網站最新公告計算方式，確認是否符合基準容積。

2. 本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級，並於正式送件時依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。

(二) 智慧建築(銀級)：

(前次意見未修正)報告書 20-1(三)1.，說明內容缺少『節能管理指標』，請補充。

(三) 新建住宅性能評估-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110年12月30日台內營字第1100818601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無障礙環境第二級，無障礙環境部分，僅提供評估表及文字說明，未檢附評估項目檢討書圖資料，屆時申請時應備妥相關申請文件及圖說；另提醒申請時新建住宅性能評估資料總表、新建住宅性能各項評估內容評分總表—集合住宅各項皆應填寫，住宅形式數(T)統計表，應為整體住宅戶數計算非僅無障礙戶。
3. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

(四) 耐震標章-耐震設計標章：

本案申請耐震標章部分，建議擬定維護管理計畫(例如：結構健康監測或大地震後進行全面結構診斷)。

**二、本府工務局(書面意見)：**

- (一) 本案建築法令適用日請於報告書封面敘明，俾利釐清相關建管法令適用。
- (二) 一層平面圖建築線請繪紅色線，基地內現有巷請繪棕底綠斜線，道路截角請繪黃色。
- (三) 自設騎樓部分請修正為外廊。
- (四) 請補充檢討「新北市建築物機車停車空間設置要點」。
- (五) 提醒本案達結構外審標準後續請提送外審單位辦理審查。

**三、本府交通局(書面意見)：**

本案設174戶，規劃設置95席汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給，以避免未來因停車位不足外溢，造成外部交通衝擊。

#### 四、本府水利局（書面意見）：

- （一）查本案計畫範圍內涉及本局維管之污水下水道特一幹線，如涉及污水接入議題請提送相關書面資料予本局審查。
- （二）其餘意見業以本局 112 年 10 月 13 日新北水河計字第 1122028165 號函提供。

#### 五、本府養護工程處（書面意見）：

有關現有巷道廢止或改道及自行退縮議題，就巷道新通行範圍，後續倘需由公部門管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：

- （一）申請基地退縮做道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成即向板橋區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由實施者依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」向板橋區公所繳納管理維護費用，續由區公所進場管理維護。
- （二）移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
- （三）移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移接管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。
- （四）退縮道路使用範圍地下不可有結構物。
- （五）退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

#### 六、新北市板橋區公所（書面意見）：

民生路 1 段 73 巷現況瀝青路面及排水側溝為本所道路養護範圍，請依新北市政府建築工程完工路面修復規定辦理。

#### 七、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

第 6-11、6-19、11-2 頁，有關施行細則第 37 條、土管要點第 15 點與面積計算表之實際開挖面積不一致，請釐清後修正。

## 八、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管理系統，本案前經新北市政府 112 年 10 月 24 日新北府城開字第 1121926762 號函完成書面要件審查在案，本案接受基地申請可移入容積為基準容積之 40%【1,986 平方公尺，（接受基地連接道路寬度 40 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 9%）\*1.3+接受基地外部環境改善項目 3%】，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限（1,986 平方公尺，都市更新地區），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

## 九、本府都市更新處：

- （一）本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- （二）新北市審議資料表所載案名、實施者及規劃團隊誤植，請修正。

## 捌、委員綜合意見：

### 一、都市計畫：

請依市府城鄉發展局計畫審議科所提意見配合修正，涉及開挖率檢討部分請建築師核實檢討並簽證負責。

### 二、現有巷道廢止或改道及自行退縮：

- （一）「民生路 1 段 87 巷」之現有通路，非指定在案建築線且非板橋區公所管理維護範圍，故無須依新北市都市更新審議原則第 16 點辦理廢巷改道作業，實施者將本現有通路納入整體規劃辦理，前次專案小組原則無意見，惟仍請於第 11 章廢改道章節載明納入整體規劃辦理之處理情形。
- （二）「民生路 1 段 73 巷」屬指定在案建築線且板橋區公所管理維護範圍，本案原申請廢止部分巷道部分，惟本次改採維持留設，專案小組原則無意見，惟因該現有巷道後續提供本案停車場出入動線使用，故仍請實施者針對本案更新單元範圍內路段納入整體規劃並重新鋪設柏油，另涉及範圍外路段亦請評估規劃，並請載明需重新鋪

設之範圍，逕洽板橋區公所釐清是否需協助一併辦理重新鋪設，及一併釐清該巷道配置之側溝、路燈、標線等設施之位置及型式。

- (三) 本案停車場出入口設置於「民生路 1 段 73 巷」6 公尺現有巷道處，故實施者再自行退縮留設車道使用部分，請載明自行退縮寬度，另因該退縮範圍位於社區內，且僅屬社區自行使用之車道，故後續請社區管理委員會自行管理維護，另為利區分管維範圍，鋪設材質以彩色瀝青為原則，請於計畫書載明相關管理維護計畫。

### 三、建築容積獎勵：

- (一) 申請「綠建築(銀級)」6%、「智慧建築(銀級)」6%、「無障礙住宅標章(第二級)」3%及「耐震設計標章」10%，之獎勵值，請依財團法人台灣建築中心意見修正後，專案小組原則同意。
- (二) 申請「處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵」8.22%，經查實施者已檢附門牌編訂證明、稅籍資料、與占有他人土地之舊違章戶協議書及測量技師簽證之測量成果，並於本次再行檢附及坐落土地異動索引等相關證明文件足以認定舊違章戶之占有他人土地之事實，且既經實施者會上簡報第 25 頁說明，專案小組原則同意，惟後續請將相關文件補充於計畫書附錄。

### 四、建築規劃設計：

- (一) 本案設置 1 樓夾層、裝飾柱、各層遮陽板及 A1~A5 戶陽臺深度檢討，既經實施者會上簡報第 26、27 頁說明經檢討符合規定，並已檢附於計畫書中，專案小組原則無意見。
- (二) 本案設置屋脊裝飾物，既經實施者會上簡報第 28 頁說明經檢討符合規定，並已檢附於計畫書中，另涉及屋脊裝飾物「耐候、耐震、耐風」結構安全，亦經結構技師簽證檢討，專案小組原則無意見。
- (三) 本案鋪面設計，其車道穿越人行空間，鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理，既經實施者會上簡報第 30 頁說明，專案小組原則無意見，惟請於計畫書檢附清楚鋪面配置圖說，並明確標示鋪面圖例。
- (四) 本案照明計畫，供公眾使用之人行步道及綠化空間應以設置高燈為主，不得設置投射燈，以維夜間人行安全，既經實施者會上簡報第 31 頁說明本案無設置投射燈，專案小組原則無意見，惟請於計畫書

檢附清楚燈具配置圖說，並依圖例明確標示設置之位置。

- (五) 地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間，既經實施者會上簡報第 32 頁說明本案排風方向無面對人行空間，專案小組原則無意見。
- (六) 有關本案設置發電機於頂樓部分，請考量發電機產生震動，噪音，廢棄問題是否影響居安品質，或評估是否移至地下層。
- (七) 本案於標準層逃生樓梯與排煙室之防火門採取橫拉門設置，通案多採取推拉門之設置，建議實施者再行評估考量橫拉門實際使用之逃生效益。

#### 五、人行步道規劃：

- (一) 本案東側臨民生路 1 段及北側鄰民生路 1 段 73 巷，皆留設供公眾通行之人行步道，應配合道路線型或以直線順平延續為原則，且與周邊公有人行道順平處理並應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則，既經實施者會上簡報第 29 頁說明經檢討符合規定，專案小組原則無意見，惟請於計畫書檢附相關圖說及橫向坡度檢討。
- (二) 本案西側臨民生路 1 段 73 巷設置社區後方出入口，並留設社區使用人行通道，惟無法與北側留設人行步道串接，請再行評估人行動線串接情形。

#### 六、交通規劃：

- (一) 本案車道動線，原停車場出入口設置於民生路 1 段主要道路上，對於交通衝擊影響較大，故本次實施者已將停車場出入口調整至民生路 1 段 73 巷，既經實施者會上簡報第 33 頁說明，並依規定檢討緩衝距離及無障礙視角，且已於停車場出入口設置安全警示設備，專案小組原則無意見。
- (二) 本案更新後興建地上 22 層、地下 5 層，規劃 2 戶店鋪、147 戶住宅單元，設置停車位汽車 95 部、機車 149 部，汽車停車位數量符合建築技術規則規定，惟尚未滿足本案開發衍生之實際停車需求部分，請依市府交通局意見再行補充說明及評估，以避免未來因停車位不足外溢，造成外部交通衝擊。

- (三) 本案臨接民生路 1 段側地面層設置 2 部無障礙機車位及物流快遞機車暫停區，惟該路段交通流量較大，為避免交通衝擊，故請實施者將物流快遞機車暫停區移至民生路 1 段 73 巷側，另 2 部無障礙機車位請與一般機車位集中設置於地下 1 層。
- (四) 本案於地下 2 層設置垃圾儲存空間、3 部裝卸停車位及 2 部無障礙汽車停車位，既經實施者會上簡報第 35 頁說明，且考量基地條件受限，專案小組原則無意見。
- (五) 本案分別於地下 1 及 2 層設置自行車停車位，不符實際實用情形，且應以集中設置於地面層室內、外或地下 1 層為原則，請修正相關圖面。

#### 七、風險控管機制：

本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採資金信託，並既經實施者會上簡報第 36 頁說明續建機制及啟動時點等後續執行內容，專案小組原則同意，惟請於計畫書載明相關內容。

#### 八、建照先行審查：

為精進都市更新審議進程，且加速都更及增加計畫穩定性，以降低變更事業計畫之情事，故建議實施者可自行評估是否辦理建照先行審查。

#### 玖、結論：

本案業經專案小組獲致具體意見，另依都市更新條例第 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，得依規定免辦理聽證程序。請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及歷次相關單位意見修正完成，並經本府交通局及工務局確認後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議；倘無法配合意見修正，則再續提專案小組討論。

#### 壹拾、散會：下午 4 時整