

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號
1.2樓

承辦人：李佩璇

電話：(02)29506206 分機307

傳真：(02)29506552

電子信箱：AP9829@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國113年4月18日

發文字號：新北府城更字第1134604316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113年4月2日「擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案」第5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113年3月18日新北府城更字第1134602768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。
- 三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定，請實施者禾馨股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，駁回其申請。

正本：孫委員振義、蘇委員瑛敏、黃委員哲賢、唐委員惠群、蕭委員麗敏、林委員秀芬、王委員政倫、楊委員悅君、周委員繼祖、盛委員筱蓉、賴委員宏嘉、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府衛生局、新北市政府水利局、新北

市政府養護工程處、新北市三重區公所、新北市政府城鄉發展局都市設計科、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、新北市政府都市更新處更新發展科、禾馨股份有限公司(代表人:蘇怡寧)、富達都市更新股份有限公司、林辰熹建築師事務所、李斯緯建築師事務所

副本：陳議員啟能、彭議員佳芸、王議員威元、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員余典、顏議員蔚慈、新北市三重區頂坎里辦公處、新北市政府都市更新處



裝



訂

線



「擬訂新北市三重區興德段451地號等9筆土地都市更新事業計畫案」

第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國113年4月2日(星期二)下午2時整

貳、會議地點：本府11樓1122會議室(新北市板橋區中山路1段161號)

參、主持人：孫委員振義(黃委員哲賢代)、蘇委員瑛敏

紀錄：李佩璇、林天權

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：(略)

柒、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、本府交通局(書面意見)：

- (一)請補充說明本次變更為醫療服務業兒科、婦產科、醫學美容及產房、月子中心等預計引進人數與房、床位數。
- (二)本案規劃汽車 76 席、機車 74 席，應確實考量員工、就醫、月子中心、救護車輛等停車需求，請詳實評估所設汽機車停車位是否滿足所衍生停車需求，並請確實設足並應研擬具體可行交通配套措施或增加停車供給，以避免停車需求外部化。
- (三)請說明院區臨停空間規劃，包括汽機車臨停車輛動線、停靠區等，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊(建議於地面層規劃短時臨停區，以符合使用特性)。
- (四)請確認本案出入口前是否設有路邊車格或相關設施，請說明開發後規劃，倘需塗銷路邊車格請敘明塗銷數量，塗銷數量暫以影響出入口兩側 3 公尺之範圍為原則，並事先邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。
- (五)公共自行車租賃站留設空間請依本府辦理開發案提供公共自行車租賃站切結書第一項：「1 站包括留設單元面積四乘以四十或六乘以二十平方公尺」辦理。

二、本府工務局(書面意見)：

本案前經本局 111 年 7 月 15 日新北工建字第 1111276929 號函復在案，查前次意見既經建築師簽證說明在案，本局無意見。

三、本府衛生局(書面意見)：

- (一)因本案提請討論事項中，項目四建築規劃設計，嬰兒室之設置樓層規劃，因僅提及規劃 1 戶作醫療服務業，惟未明確說明為何種醫療機構。
- (二)經查醫療機構設置標準及護理機構類設置標準規定，醫院及產後護理之家未有嬰兒室設置之樓層限制，倘為診所則嬰兒室不得設於地下樓層。

四、本府水利局(書面意見)：

- (一)出流管制：請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。
- (二)透水保水：開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。
- (三)土地開發利用若屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算，請另洽本局釐清是否涉及出流管制相關規定，以避免後續涉及違反水利法引發爭議。

五、本府養護工程處：

本案開闢計畫道路部分，計畫道路目前已開闢完成，後續移交時再依接管單位權責辦理。

六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一)經查三重區興德段 451 地號等 9 筆土地，前經新北市政府 109 年 8 月 26 日新北府城開字第 1091419206 號函確認書面要件在案，本案

接受基地可移入容積為基準容積之 38.4%[2,297.91 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 24 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 2%]，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（實施都市更新地區，非屬法定山坡地），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(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。

(三)另本案查有總量管制申請紀錄，申請新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目一般零售業、餐飲業、第 18 條第 2 項第 3 款第 10 目醫療保健設施，並以新北市政府 112 年 2 月 6 日新北府城開字第 1112509178 號函同意備查在案。

七、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及都市設計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)關於本案消防局審查相關圖面應於提請大會應配合更新，始得續行下一階段程序。

(三)計畫書意見如下：

1. 第 2 章：地籍圖模糊請重新套繪，並請標示本案範圍於建築線指示圖。

2. 第 5 章：土地權屬清冊興德段 447-1 地號有誤，請修正。

3. 第 8 章：

(1) 鄰近地區公共設施興修計畫未提及與本案之關聯，應釐清是否屬該章節內容，請修正。

(2) 本案申請區內容積移轉，未於本章節載明開闢道路相關內容及圖說，請修正。

4. 第 10 章：法定基準容積計算結果有誤，請修正，併同調整容積獎勵相關數值。

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) 本案前經 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，本次變更實施者及整體規劃重新提請審議，報告書各章節規劃內容圖面多不相符且嚴重缺漏，請建築師確實檢核簽證負責，以利本府都市更新推動。

(二) 留設都市更新人行步道獎勵部分：

1. 本案申請獎勵範圍請確認淨空設置，地面一層開門方向與獎勵範圍重疊，立面圖繪製之各樓層水平版未清楚標示且不符規定，請修正。

2. 本案報告書內各章節獎勵面積計算內容數值不相符無法確認，請釐清確認本案申請都市更新獎勵內容。

(三) 本案申請工業區總量管制業經本府 112 年 2 月 6 日新北府城開字第 1112509178 號函同意備查，惟本案報告書內容與上開號函核准登錄面積及附件圖面規劃內容不相符，且未於有效期限內申請建造執照，請確認本案申請工業區總量管制符合規定。

(四) 本案申請容積移轉依評定原則附表申請接受基地外部條件-「提供

UBIKE 留設位置項目」，請考量周邊使用性規劃留設位置，調整設置位置部分請與本府交通局確認。

(五)景觀部分：

1. 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口於法定退縮範圍請以 6 公尺以下設置，車道穿越人行空間，請以人行鋪面規劃並以設計手法區分車道範圍，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫剖面說明。並請於車道兩側設置植栽穴及以鋪面設計手法界定車道範圍，維護人行安全。
2. 沿街人行步道旁設置之街道家具，請考量使用行為規劃，配合留設停留休憩空間，避免影響沿街人行動線。
3. 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
 - (1) 目前設置排水溝阻擋雨水入滲，請調整排水設施規劃設置於基地周邊。
 - (2) 請避免以高出地面之花台設置，景觀剖面部分高出地面 10 公分部分不符規定，請修正。
 - (3) 排水系統圖請詳標基地內外高程。
4. 本案地下室開挖範圍喬木植栽穴下方地下室淨高請確認符合建管規定，請修正。
5. 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，請修正於供公眾使用範圍完整設置，標示於人行空間設置矮燈不符規定，及車道發光貓眼石 LED 燈部分為避免眩光及未順平設置影響人行通行，請修正。
6. 綠化面積請以基地面積扣除實設建築面積後，無法綠化面積依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，目前檢討有誤，並請確實以法定退縮範圍及實際車道範圍檢討，與建

築面積範圍請勿重複計算，依土地使用分區管制要點檢討法定空地留設 1/2 以上種植花草樹木部分，目前檢討有誤請修正。

7. 露臺部分請依細則第 44 條檢討 1/2 綠化。

8. 屋頂綠化喬木覆土深度應依「新北市都市設計審議原則」規定應大於 1.5 公尺設置。

(六) 交通運輸系統：

1. 法定停車位（包含汽車、機車及自行車）請於地下層集中設置，地面層目前設置車位處，請以短時臨停車位規劃，請取消車位編號不得計入法定及自設車位，並設置警示設施以維車行安全；另無障礙機車位（2 號）之機車道寬度不足，請修正。

2. 地面層汽機車坡道請確認規劃斜率及長度符合建管規定，與平面交接處目前圖面有誤，請修正。

3. 本案設置垃圾存放區及垃圾車暫停車位，請考量操作空間規劃設置範圍，且目前規劃垃圾車位位置是否影響電梯所需設備及機坑空間，並請配合調整垃圾暫存空間或電梯規劃。

(七) 本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」規定，高度不超過 6 公尺，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，請補附透視模擬圖說說明，並自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，請修正，並請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

(八) 建築規劃部分：

1. 立面規劃部分：

(1) 請確認各章節圖面規劃內容相符，確實於平面及立面標示外牆構造物之位置及尺寸，並依建管規定檢討面積及廣告招牌。

(2) 考量建築物之色彩設計應考量基地環境協調，立面色彩請降低彩度及減少特殊色彩之範圍，避免影響整體市容。

(3) 夜間燈光計畫請依報告書範本說明規劃內容及燈具型式，並應

避免眩光影響周邊，並請確認深夜時段減少建築物垂直面之燈光，僅留設地面層人行尺度之照明。

2. 請於平面圖標示本案開窗位置，目前標示逃生位置與平面開窗位置不相符且設置空調室外機阻礙逃生，請確實修正由建築師簽證負責逕洽本府消防局辦理。
3. 空調設備設置於標示雨遮位置，考量後續維管，請調整集中於公共區域設置，並依建管規定計入面積。目前圖面各章節不相符，請確認規劃內容一併修正。
4. 本案設置雨遮部分未依建管規定檢討部分，請取消設置，立面圖及剖面圖多數規劃未清楚標示且平立面不一致，外凸陽台部分結構不合理，請修正。
5. 南向立面圖嚴重缺漏，請修正，且於各向立面設置於牆面外側之裝飾牆面及外凸之水平版，為避免影響周邊及確保申請獎勵範圍上方淨空，請取消設置。
6. 本案地下開挖範圍，為避免影響鄰地，建議調整緊貼基地邊緣之開挖範圍，確實留設施工距離。

(九) 本案鄰房占用部分請依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」檢討相關面積。

(十) 報告書部分：

1. 請依本案位處之都市計畫檢討相關法規，並請依各用地編定內容詳細回應說明。
2. 消防救災空間請依報告書範本以 1~2 頁檢附核定表及配置圖。
3. 法規檢討請確實檢附附表附圖。
4. 請依「新北市都市設計審議原則」及報告書範本標註公寓大廈管理規約應標註事項。

(十一) 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)區內容移：

本案依區內容移申請協助開闢計畫道路，經實施者簡報第 16 頁說明，計畫道路部分現況已開闢完成，且更新後登記為公有，後續移交無提列管理維護費用，原則無意見，仍請實施者釐清管理維護單位接管意願及意見，並於審議會前提供函詢結果。

(二)建築容積獎勵：

1. 法定基準容積計算結果有誤，應四捨五入至小數點後兩位，請釐清修正容積獎勵相關數值。

2. 「設計建蔽率」法定容積 9%獎勵(面積 538.57 m²)、「開挖率」法定容積 12%獎勵(面積 718.10 m²)：

經實施者簡報第 18、19 頁說明計算過程，並經建築師依新北市都市更新容積獎勵核算基準核算結果，尚符規定，專案小組原則同意。

3. 「空地集中留設」法定容積 17.01%獎勵(面積 1,018.20 m²)：

本案規劃 2 處空地申請獎勵，其範圍形狀破碎，且規劃多處植栽，亦無街道家具等設備，未具行人使用效益及公益性，請刪除本項獎勵。

4. 經實施者會上表示本案將改以申請綠建築獎勵，並調整退縮「人行步道」獎勵範圍來補足獎勵值，考量本案已取得全體同意，且自 104 年 12 月 23 日報核以來已歷經 5 次專案小組，故同意實施者申請調整獎勵，下列獎勵額度及項目修正後授權作業單位確認，原則同意：

(1) 「綠建築」獎勵：指標檢討文件應於審議會前經財團法人台灣建築中心確認，始得提會審議，並請載明保證金及管理維護費用於第 10 章及公寓大廈規約草約。

(2) 「人行步道」獎勵：

甲、陽台垂直投影面積不得落於退縮範圍，請套繪本案退縮

空間於1層、2層以上平面圖，應詳實檢討建築物樓板、頂蓋、陽台及地上構造物等是否落於退縮範圍，並標註緩衝停等空間於圖面。

乙、應規劃直線順平延續之人行步道為原則，並以等寬退縮結果核算獎勵值，請依實際退縮面積核實計算。

丙、本案車道與人行步道重疊處，鋪面應為防滑材質並與相鄰人行空間順平處理。

5. 「規模獎勵」法定容積 6.57%獎勵(面積 393.16 m²)：尚符規定，專案小組原則同意。

(三)建築規劃設計：

1. 本案規劃嬰兒室於7樓部分，經實施者簡報第25頁說明安全逃生動線，且市府衛生局說明醫院及產護護理之家尚無嬰兒室樓層限制，原則無意見。

2. 本次市府工務局係依循111年7月15日新北工建字第1111276929號函表示修正後無意見，考量本案自變更實施者後已大幅調整建築設計，與歷次小組差異過大，爰本案提請審議會前應與市府工務局確認，實施者得先行與市府工務局釐清。

3. 本案屬乙種工業區，實施者依規定提出環境友善方案，採捐贈新北市城鄉發展基金方式，金額為353萬9,655元，原則同意，倘後續本案申請容積獎勵額度異動，則金額應併同調整核實計算，並請載明法定工程造價依據及相關內容於計畫書。

4. 工業區總量管制部分，本案已於112年2月6日取得備查，請與市府開發管理科辦理後續事宜。

(四)選配原則：

本案實施方式為自行興建，故無選配原則，原則無意見。

(五)風險控管機制：

本案實施方式為自行興建，且不對外銷售，無辦理信託及續建機制部分，經實施者簡報第27頁已說明本案資金來源，且不採預售，故

無預售五大風險控管保證機制之問題，原則無意見。

拾、結論：

本案實施方式採自行興建並經全體所有權人同意，依都市更新條例第33條規定免辦理聽證程序，爰請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定期限內依相關單位及委員意見修正完成後，逕提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

拾壹、散會：下午3時15分