

# 「擬訂新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 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 111 年 8 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室(1122)

參、主持人：黃委員志弘、張委員銀河 紀錄：陳佩愉、林天權

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：無陳情人提出意見

捌、相關單位意見：

## 一、本府工務局(書面意見)

旨案前經本局 110 年 6 月 29 日新北工建字第 1101174214 號函、110 年 7 月 13 日新北工建字第 1101261544 號函、110 年 8 月 17 日新北工建字第 1101487746 號函及 111 年 6 月 14 日新北工建字第 1111053516 號函復在案，本次經本局書面審查原則無意見。

## 二、本府財政局(含書面意見)

針對本案捐贈公益設施(警察局)部分，捐贈面積增加部分，經 111 年 7 月 27 日本府財務收支及公有建物聯合審查第 27 次會議決議同意調整受贈面積，其餘無意見。

## 三、本府財政局幹事(含書面意見)

(一) P18-1：表 18-1 更新總成本估算表建請釐清下列事項：

1. 「壹、工程費用(A)」工程費用合計(A)似有誤植。
2. 「參、都市更新費用(C)」都市更新費用合計(C)似有誤植。
3. 伍、稅捐(E)金額 240,903,224 與 P18-5 所載 240,903,324 不符。

(二) P18-4：申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費計算式及金額與 P10-2 所載不一致，請釐清。

(三) P18-5：本案貸款期間共計 52 個月(約 4.33 年)，惟計算式以 4.5 年計列，請修正並重新計算之。

(四) P18-5 印花稅說明地籍整理費用扣除行政規費計列，惟計算式內之地籍整理費 25,700,000 元似未扣除行政規費，請釐

清。

(五) P18-5：營業稅所載本案土地公告現值為 15,982,285 元，與表 18-7 土地公告現值表總額 1,403,878,947 元不符，建請釐清。

(六) P18-6：本案採協議合建方式辦理都市更新，建請釐清是否得提列風險管理費用。

#### 四、本府交通局（含書面意見）

(一) 請補充說明五華街退縮 4 米部分是作為道路使用或是人行道使用。

(二) 請於報告書補充調查本案基地周邊停車位供需數量。

#### 五、三重區公所

(一) 有關本案基地臨五華街側退縮部分，依建築線指示圖所載，五華街向北延伸皆為 15 米寬之計畫道路，倘本案基地及銀新未來城之完整街廓(以下簡稱本街廓)臨五華街側皆退縮 4 米供道路使用，本街廓臨接之五華街將由 15 米寬調整為 19 米寬，恐對本街廓與五華街 57 巷對側街廓之西南角產生交通道路危險性，故建議本街廓五華街側退縮 4 米範圍應作為人行道或交通附屬設施使用，或於該街廓退縮 4 米供道路使用範圍加強引導，使車輛轉入五華街 57 巷。

(二) 前開退縮範圍現階段已列入營建署補助前瞻計畫，於今年(111 年)年底前會發包作人行道使用。

#### 六、本府養護工程處(書面意見)

有關旨案都市計畫更新若涉及新闢道路一事，俟新闢完成後，且三重區公所確認道路及附屬設施無缺失並同意後續維護，本處將協助辦理點交相關事宜。

#### 七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)

(一) 經查三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地，前於 110 年 4 月 23 日新北府城開字第 1100555815 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積 40%【13,071.60 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 10%)\*1.6+接受基地外部環境改善項目 0%】，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉

量已達接受基地基準 40%之上限(13,071.60 平方公尺，實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (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，得依都市計畫農機移轉實施辦法第 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。

#### 八、本府衛生局(書面意見)

考量現有日照中心布建情形、學區評估及等候人數等因素，建請鈞長同意該址優先設置其他公益設施。

#### 九、本府警察局

本局無新增意見。

#### 十、財團法人台灣建築中心(含書面意見)

- (一) 有關申請銀級綠建築部分：

1. 依法令適用基準日本案採 2019 年版評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。
2. 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，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。
3. 本次依所送書面資料之意見：
  - (1) 綠化量指標：綠化量評估表中大喬木樹穴面積數值筆誤。
  - (2) 基地保水指標：現計劃書無 Q5 地下貯集滲透設施設置位置，無法判別是否符合，請補充，且將來正式送綠建築審查時需檢附 Q5 完整管線、大樣資料。
  - (3) 日常節能指標：計畫書內容筆誤部份請調整(如：玻璃可見光反射率為 Rvi 非 Gri、EEV<0.2 非 0.8、外殼節能二、外殼節能三得分 10-19 頁與 10-14 頁不同等)。

- (4) 二氧化碳減量指標：本案申請柱樑、樓板保護層厚度得分，提醒申請標章時需檢附施工過程量測照片供最終認定。
- (5) 水資源指標：本案有大規模開發耗水項目，依手冊規定除雨水回收設置外，需設置智慧水表，並說明用水之監控方式。
- (6) 污水垃圾改善指標：本案 E 棟設有垃圾集中場及垃圾車停車位置，唯 AB、F 棟亦有設置垃圾車集中場，請先自行釐清 AB、F 棟垃圾子車運送到 E 棟垃圾車位置丟棄方式及合理性，並於將來檢附相關資料於正式送綠建築審查時檢送供委員認定。
- (7) 請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別。

(二) 有關申請銅級智慧建築部分：

1. 已回覆前次意見。
2. 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。

## 十一、 本府都市更新處

- (一) 回應綜理表頁次誤植、缺漏部分，請通盤檢視後修正。
- (二) 計畫書缺頁、頁面裝訂顛倒等涉及計畫書品質之情形，請檢視並補正。
- (三) 本案涉及更新計畫部分：
  1. 經查本案位屬 110 年 4 月 14 日公告實施「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內。
  2. 前揭劃定都市更新地區說明書內容，伍、實質再發展概要—四、交通運輸系統構想規定：「(一)住宅區臨自強路五段、五華街側應配合文中用地新增之道路用地，留設退縮土地供道路使用。以改善基地開發後之道路服務水準，使全街廓面臨一致性之道路路幅，且應順平無高差。」，經查本案計畫書第

10-8 頁臨五華街側已標示退縮 4 公尺供道路使用，惟計畫書第 12-2-11 頁之剖面圖與規劃內容不符，請確認後修正。

3. 前揭劃定都市更新地區說明書內容，伍、實質再發展概要—三、都市設計原則構想規定：「(四)退縮建築空間應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。」，經查本案計畫書第 12-2-10 頁之剖面圖應為退縮 5m 包含 2m 人行空間，請確認後修正。

(四) 第陸章「新北市都市更新審議原則」部分：

1. 第 12 點第 6 項，請補充標示本案地下室通風系統位置及排風方向之相關檢討圖說並補充對應頁次，以利查核。
2. 第 14 點第 1 項第 3 款係針對「機車停車位設置於地面層建築物內者」之規定，請釐清並修正同款第 1 目及第 2 目之回應內容及對應頁次。
3. 第 14 點第 2 款第 5 項規定，裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位不得計入法定及自設停車數量，請補充說明，另該車位應於公寓大廈規約草約加註不得銷售移轉，請補充。
4. 第 15 點第 1 項，經查本案有設置住宅，請依本項規定補充標示各棟機房集中留設之位置，另回應說明有誤部分，請釐正。
5. 請確實逐項回應說明並補附相關檢討圖說。

(五) 有關本案捐贈公益設施(警察局)部分：

1. 請釐清本案捐贈公益設施之更新後土地及建築物產權處理方式並修正計畫書相關內容。
2. 請於公寓大廈管理規約草約補充公益設施汽、機車停車位數、位置及使用性質，計畫書涉相關內容併同調整修正或補充。

(六) 計畫書第拾章：

1. 第 10-2 頁，檢討說明之對應頁次誤植，請通盤檢視後修正。
2. 有關計畫書第 10-7 至第 10-11 頁，本案申請建築規劃設計獎勵之退縮檢討圖說部分：

- (1) 申請本項獎勵之退縮範圍應淨空設計，依圖面所示設有植栽，請釐清其是否符合新北市都市更新審議原則第 12 點第 1 項第 4 款之規定，並請補充說明及補附退縮範圍

之各向剖面檢討圖說及補充標示剖面方位，以利查核。

- (2) 圖 10-5 至圖 10-8 建築線及基地境界線退縮檢討圖部分，請釐清於基地境界線退縮 2 公尺範圍內標示「1.5 公尺人行步道」所指為何，涉相關內容請併同釐清，另文字重疊部分請修正。
- (3) 圖 10-10 及圖 10-11 公共開放空間管理維護計算圖部分之計算方式有誤，請釐清後修正，涉相關內容併同調整修正。
- (4) 有關申請本項獎勵之各樓層退縮檢討部分，請確實依前次專案小組意見，於本章節補充說明並標示 1 樓及 2 樓以上各樓層退縮檢討圖，並請獨立呈現，勿以「詳各層平面圖」方式回應。

(七) 計畫書第拾壹章：

1. 第 11-3-31 頁，比例尺似有誤植，請釐正。
2. 請統一各項退縮之用語。
3. 第 11-3-11 頁，有關地下一層平面圖「垃圾儲藏室」出入口設有機車停車位，請通盤檢視本案停車位設置位置其使用性及合理性後調整，並依都市設計審議意見修正。
4. 本案依更新計畫書「交通運輸系統構想」，臨五華街側應配合留設退縮土地供道路使用部分，請補充其退縮 4 公尺供道路使用範圍之鋪面、與現有計畫道路銜接介面處理方式、管理維護計畫及管理護費用等內容於計畫書。

(八) 計畫書第拾貳章：請依第 1 次專案小組會議紀錄，請補充檢討警察局辦公室及五華街 57 巷側之建築物結構系統內容。

(九) 計畫書附錄部分：

1. 各項管理維護費用請配合相關單位意見修正。
2. 附錄-18 頁，有關「停車空間」一節：
  - (1) 機車停車位數量計畫書前後不一致，請釐清後修正，並補充計算方式相關說明。
  - (2) 請依前次專案小組意見釐清該機車停車位數量是否包含捐贈公益設施之停車位，另倘該停車位設置於建築物內，請依新北市都市更新審議原則第 14 點第 1 項第 3 款規定檢討說明。

## 玖、委員綜合意見：

### 一、都市設計：

本案依下列意見修正，因申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，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，續提大會討論。

#### (一)申請都市更新建築容積獎勵應完整捐贈公益設施產權部分：

本案於東南側申請容積獎勵捐建一棟公益設施，應作為派出所使用部分，為確保本府後續管理維護介面，請依前次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地完整獨立分割全數捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容，以強化公益性。停車空間、室內空間配置及立面規劃部分，請與本府警察局三重分局確認並依該局意見辦理。

#### (二)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：本案未檢附屋脊裝飾物專章提請屋脊裝飾物審議，請確實依「新北市建築業務工作手冊」規定檢討，於屋頂平台範圍內設置，本案透視圖與立面圖規劃內容不相符，考量本案量體龐大且未依規定檢討辦理，請取消屋脊裝飾物設置。

#### (三)開發規模及建築物量體部分，本次修正將部分量體調整至 12 公尺計畫道路（仁義街）側並增加南北兩側退縮距離，且於 8 公尺計畫道路（五華街 57 巷）側增加穿越動線，以利周邊街廓串連使用並回應都市更新計畫之防災、救災空間構想，請依下列意見修正：

1. 本案沿五華街 57 巷設置之公共開放空間，請考量鄰地及基地內現有之喬木群，配合喬木群之個別位置規劃人行動線。
2. 請將都市更新計畫示意圖標示延續綠地留設開放空間範圍，考量串連至五華街 57 巷及仁義街 220 巷規劃動線，並規劃喬木遮蔭，以口袋公園方式配合設置街道家具以確保公共性、開放性及使用性。
3. 依都市更新計畫留設於五華街 57 巷及仁義街之間留設之 5 公尺步行空間請配合緊鄰之 4 公尺人行步道，沿本案建築線留設至少 1.5 公尺之綠帶，兩側銜接五華街 57 巷及仁義街之沿街綠帶，配合沿街植栽帶設置相同樹種之本土大型

常綠喬木，增加人行空間遮蔭性並請補充剖面說明與計畫道路之高程差並與都市計畫 4 公尺人行步道順平設置，避免後續車行動線誤入人行道。

4. 因考量鄰近仁義街 220 巷與仁義街交叉路口，依都市計畫內容設置本案北側沿建築線留設之 5 公尺步行空間，並於仁義街側設置街角廣場，請配合植栽及街道家具規劃設置停等空間增加廣場使用性。

(四)公共人行空間及人車動線系統動線配置事項：

1. 請將沿仁義街申請都市更新獎勵退縮 4 公尺人行步道範圍，配置植栽穴寬度達 4 公尺，不應以大範圍植栽綠化降低使用性，請縮減植栽穴範圍，配合增設街道家具種植喬木遮蔭，規劃休憩空間，並考量人行通行整體規劃。
2. 本案汽機車坡道於地面一層縮減寬度轉折部分，為避免汽機車動線未依規劃範圍行駛影響人行步道安全，請確實留設 6 公尺緩衝空間，並依「新北市都市設計審議原則」以植栽或設施區隔以維護人行安全，並應配合沿街人行步行動線延續，修正沿街綠帶規劃。
3. 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致，請修正，請補充沿街人行道處車道縱橫向剖面說明高程處理方式。

(五)請將本案供公眾通行之公共開放空間，含 ABCD 棟北側(5 公尺步行空間側)、南側(仁義段 731-6 地號側)及東側(仁義街側)，建築物增加退縮距離後留設之公共開放空間，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，納入公寓大廈管理規約。

(六)交通運輸系統部分：

1. 本案 F 棟地下一層機車停車動線需穿越汽車出場主要由地下二層上至地面層之汽車坡道動線，除導致動線交織外，其車道寬度狹小，又屬行車視線死角，嚴重影響住戶使用安全，且主要動線遭 E 棟人行垂直核隔間阻擋無法通行，請重新檢討修正整體人車動線及垂直動線之系統規劃。
2. 本案車位數量部分，請依本府交通局意見確認持有率及避免對周遭交通之影響，後續依交通影響評估結論辦理。

3. 本案無障礙車位、自行車位及社區使用車位請考量使用及服務動線規劃，分散於各棟鄰近垂直動線處集中設置，請修正。
4. 車道出入口部分：本案捐贈公益設施設置 1 處獨立出入口，住宅棟設置 2 處出入口，機車動線由仁義街進出，汽車動線由仁義街單向進場，由五華街 57 巷單向出場，基地面積 10,893 平方公尺，汽車停車位數超過 500 輛，應取得五華街 57 巷完整開闢之證明文件，並經交通影響評估審查同意，續提大會討論。

(七)景觀計畫：

1. 本案基地範圍內各幢建築物間留設之公共開放空間，請增設街道家具配合喬木遮蔭以增加使用性，並請依「新北市都市設計審議原則」規定，確認覆土深度及淨寬度，並標示樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。
2. 本案設置露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。
3. 本案地面層景觀照明請主要以景觀高燈規劃，並考量夜間公共人行安全沿人行動線設置。
4. 景觀排水系統部分，因本案基地面積達 10,893 平方公尺，請確認排水方向並增設排水陰井，確保避免基地內排水直接排入公共排水系統。

(八)環境保護設施部分：本案垃圾車臨停車位旁之垃圾儲藏空間目前出入口與機車車位衝突，且另兩處垃圾儲藏空間未考量社區使用者及清運操作動線配置，請修正。

(九)報告書部分：

1. 修正對照表請確實對應修正前後圖說頁面。
2. 修正前後圖說請左右頁對照。
3. 本案開發量體調整請確實對應修正前後模擬透視圖說明。
4. 法規檢討公益設施及店鋪法定機車數量請確實依都市計畫土地使用分區管制規則檢討。
5. 法規檢討說明請確認內容正確，確實檢附數據。
6. 景觀剖面請確實檢附索引圖。
7. 綠化面積檢討頁面及建築面積表字體過小且模糊不清，請

修正。

8. 景觀燈具圖面標示不清，請修正。
  9. 請補充檢附捐贈公益設施棟立面圖說。
  10. 請補充鄰地高程並確認順平設置，計畫道路高程請正確標示。
  11. 本案仁義街車道出入口 8 公尺以下設置，請確認報告書各圖面一併修正。
  12. 機車位請編號確實檢核數量及出入動線符合相關法令規定。
  13. 請建築師確實檢核報告書各圖面規劃內容一致。
- (十)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
- (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)建築容積獎勵部分：

1. 「建築規劃設計獎勵」10%(獎勵面積 3,267.90m<sup>2</sup>)部分，本項獎勵涉及本案整體交通系統規劃之合理性，考量本案建築容積龐大，其停車數量及交通旅次量也較為龐大，依目前規劃內容，本案東西向之車輛通行皆仰賴五華街 57 巷，惟其中基地東北角目前係依本案更新計畫規定留設 5 米寬之「人行步道」，有關該人行步道是否提供部分作為道路使用以內化部分交通旅次量之議題、該區域目前退縮方式及道路出入口截角等相關內容，請實施者依都市設計審議及交通影響評估結論辦理，有關申請本項獎勵部分，不論採上述何種做法，專案小組原則尊重。
2. 「捐贈公益設施獎勵」部分，依計畫書圖面所載，2F 平面圖標示樓梯部分不得計入獎勵面積，請實施者調整修正本項獎勵面積，並授權作業單位檢視最終得計入獎勵之數值，

請實施者依作業單位意見修正後，專案小組原則同意。

(二)捐贈公益空間部分：

1. 本次捐贈之公益設施面積有調整，請將修正後之面積及同意受贈函文等相關內容補充於計畫書。
2. 本案採協議合建方式實施，有關本案捐贈之公益設施，實施者承諾其建築物及土地產權後續將登記予新北市政府部分，涉及本案更新單元範圍內土地之分割，說明如下：
  - (1) 上述土地分割將導致後續本案所有權人共同持分土地面積下降，其是否衍生後續買賣契約之爭議，請實施者於提送新北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱都更大會)前與所有權人及相關權利人溝通完畢，並列入計畫書說明。
  - (2) 土地之分割無法以建造執照註記方式辦理，請依都市設計審議意見修正及補充說明，另其涉及地政系統登記等相關事項，請於提送都更大會前向地政機關確認，併同前項內容補充載明於計畫書。

(三)建築規劃設計部分：

1. 本案設置之停車位數量部分，原則尊重都市設計審議及交通影響評估結論。
2. 有關本案基地與「銀新未來城」之介面、綠化及串聯方式等規劃內容部分，原則無意見。
3. 有關結構系統採用抗彎矩構架系統(SMRF)方案，原則無意見。
4. 本案更新單元依更新計畫規定，臨五華街側退縮 4 米供道路使用並鋪設柏油，其屬更新計畫之規定，原則無意見。

(四)有關本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條應取得候選綠建築及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上部分，請依台灣建築中心意見修正，並於提送都更大會前修正完竣。

(五)財務計畫：

本案風險控管機制採不動產開發信託，專案小組原則無意見。

**拾、結論：**

- 一、「時程獎勵」7%(獎勵面積 2,287.53m<sup>2</sup>)、「規模獎勵」30%(獎勵面積 9,803.70m<sup>2</sup>)及「建築規劃設計獎勵」10%(獎勵面積 3,267.90m<sup>2</sup>)，

原則同意，「捐贈公益設施獎勵」之獎勵額度及面積，依作業單位意見修正後，原則同意。

- 二、有關本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條應取得銀級綠建築及銅級智慧建築證書之管理維護費用皆提列「436 萬 4,845 元」，及本案開放空間管理維護費用實施者於本次會上依規定修正為「1,632 萬 3,045 元」部分，專案小組原則同意，並授權作業單位協助審視確認。
- 三、本案基地東北角依更新計畫留設人行步道部分，涉及整體交通系統規劃，後續請依都市設計審議及交通影響評估結論辦理。
- 四、依都市更新條例第 33 條規定，本案於計畫核定前尚無爭議，得依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 5 點規定期限內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 上午 10 時 52 分**