

## 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：徐彤

電話：(02)29506206 分機321

傳真：(02)29506556

電子信箱：al4900@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5月6日

發文字號：新北府城更字第1134605018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17日「擬訂新北市新店區順安段475地號等36筆(原27筆)土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年4月2日新北府城更字第1134603520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108年5月15日修正發布之「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定請實施者德府建設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：楊委員弘志、陳委員玉霖、何委員芳子、陳委員玉璟、林委員秋綿、林委員家祺、郭委員淑雯、新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、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、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、財團法人台灣建築中心、德府建設股份有限公司、城宇國際顧問有限公司  
副本：林秀明、吳美雪、宋張錦香、黃議員心華、陳議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、新北市新店區公所、新北市新店區信義里辦公處、新北市政府都市更新處



裝

訂

線



「擬訂新北市新店區順安段 475 地號等 36 筆(原 27 筆)土地都市更新  
事業計畫案」第 1 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 113 年 4 月 17 日(星期三)上午 110 時整

貳、開會地點：本府 11 樓西側第一會議室(1122)

(新北市板橋區中山路1段161號11樓1122會議室)

參、主持人：楊委員弘志

紀錄：徐彤

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、信義里林木己里長：

(一)寶安街 58 巷現有巷道通往中興路三段這邊有一定要打通嗎？還是可以規劃成一個無尾巷，如果說改道後是以目前 90 度角規劃我認為是可以的，這樣車速才不會開得太快，目前現況轉彎處連接中興路三段 247 巷，這邊寬度不到 3 米，且旁邊就是一個四層樓的當舖，如果因為有這 90 度的緩衝可以讓民眾車速慢下來，也較為安全，希望可以以未來用路人的行車方式做為考量。

(二)我在市長行動治理的時候，一直有表達我們信義里是交通匯集的地方，不論是東西巷還是南北巷都要進到信義里來，交通衝擊之大，我在這邊做了 6 屆的里長，委員有專業度，而我想表達的是居住在這邊的居民所面臨的交通問題，希望委員可以了解，並採納我們的意見，將專業度與地方的意見做結合。

捌、相關單位意見：

一、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，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

(1) 本次先以所送書面資料提出下列建議事項：

A. 本案如惟申請綠建築獎勵，有關報告書內標示綠建築專章檢討名稱應修正。

B. 本案依據小組提案單標示之法令適用日為110年7月1日，應採用綠建築評估手冊-住宿類（2019年版），惟報告書內有關綠建築各項指標評估表採用之版本為2009年版，故應請對應正確版本後重新檢討各指標內容及綠建築等級。

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。

(二)智慧建築標章：

1. P18-1，都市更新事業實施總經費成本明細表中，智慧建築等級為「銅級」，依報告書內提到應為申請「銀級」，請修正。

2. 本案預計申請銀級智慧建築(獎勵6%)，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

3. 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：

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結構安全第一級。本次未檢附評估表及評估項目檢討書圖資料。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。

3. 另提醒本案屬多元建築形式，其作為住宅使用之比例達二分之一以上及總樓地板面積（不含免計容積部分之樓地板面

積)作為住宅使用之比例達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。

## 二、本府水利局(含書面意見)：

- (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。
- (四)本案污水下水道已佈達，提供污水下水道管線供參考。若需針對管線修正，請於建照申請過後、五大管線設計提出前提廢改管計畫。

## 三、本府交通局(含書面意見)：

- (一)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線，並建議出入口位置宜審酌交通狀況。
- (二)考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (三)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨

停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。

(四)本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

#### 四、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)停車空間相關尺寸請依建築技術規則檢討標明，例：車道坡度、車道寬度、迴轉半徑、車前距離等。

(三)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(四)機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並請標示編號。

(五)請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程，法定空地及建築物請套繪上色。各層平面圖空間名稱請確實標示家具請移除。

(六)基地範圍是否得包含北側 4 米人行步道及是否得計入法定空地面積，請釐清。

(七)請檢討建築技術規則建築設計施工編第 110 條檢討。

(八)請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關。

(九)建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第 16、164 條。

(十)請檢討建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物。

(十一)立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。

(十二)土管檢討不全請逐條說明，附圖請檢附。

(十三)細則適用版本請確認，涉及項目請檢討詳實。

(十四)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

(十五)提醒本案達建築技術規則總則編第 3-4 條應辦理防火避難綜合檢討評定標準，後續請提送內政部指定審查機構辦理審查。

## 五、本府新建工程處：

- (一)本案倘涉及都市計畫道路開闢事宜，開發單位得依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法向本府工務局提出申請，惟非屬道路用地部分將不予受理。
- (二)另依據前開辦法第 4 條規定，位於都市計畫區內者，應依都市計畫寬度開闢。另應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。
- (三)本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬工程設計規範」檢討工程設計內容，並依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」及「各科技師執業範圍」規定辦理相關道路設計簽證事宜。

## 六、本府養護工程處(書面意見)：

依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 項規定：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理。另現況更新單元內倘有現有巷道大於計畫道路寬度部分，以及基地內其他既有通路，建請一併納入廢止範圍。

## 七、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

- (一)經查案內新店區寶安街 58 巷(中興路 3 段 247 巷)係屬本府指定建築線在案之現有巷道，檢附 112 定-店-0152 號建築線指定案供參。
- (二)經查案內所示新店區寶安街 58 巷(中興路 3 段 247 巷)改道位置圖未套繪改道後建築線位置，改道後地籍與現存建築線似有落差未順接，建議改道後建築線應以平順為原則。

## 八、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一)本案基地係屬新店都市計畫案內之「第四種住宅區及人行步道」，其土地使用管制規定應依 109 年 11 月 10 日核定實施「變

更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案之土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。

(二)另查本案經新北市政府 110 年 7 月 14 日新北府城審字第 1101298445 號函，准予核給加給基準容積之 20%，基準容積加給後為 360%。

(三)計畫書第 6 章涉及前揭都市計畫土管及細則檢討部分，請核實檢討各條文並於檢討欄位補充相關文字或計算式說明。

#### **九、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：**

(一)經旨揭土地尚無申請辦理容積移轉案件。另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(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。

#### **十、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)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新

北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。

(三)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函(修正範本)及 112 年 11 月 8 日新北府城更字第 1124622950 號函(修正切結書)公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)。

(四)有關本案涉及「新北市都市更新審議原則」部分，請併同依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定，並於計畫書中載明。

(五)計畫書相關建築圖面請以同一方向呈現。

#### 玖、委員綜合意見：

一、更新單元範圍：有關 476 地號之地籍線與建築線不重合一事，因涉及廢巷改道議題，故請實施者確認改道方案後併同於下次專案小組時討論。

二、現有巷道廢止或改道：

(一)本案申請現有巷道「寶安街 58 巷(中興路 3 段 247 巷)」部分巷道廢止及改道，其改道方案應考量改道後之留設路寬、消防救災之需求、用路人之安全、與周遭現有巷道之銜接、鄰地危老案之配置，且因該現有巷道臨接中興路之計畫道路(範圍外 474 地號)現況尚有建物佔用，改道後之現有巷道請至少留設 6 公尺寬度，請實施者就整體規劃內容再行檢視。

(二)請於計畫書「廢改道章節」說明指回建築線之樁位點，俾利確定道路範圍；另有關改道後路型整體規劃，請於下次專案小組

討論前，先行將方案提供市府交通局及城鄉發展局都計測量科確認是否可行。

(三)因本案基地南側為危老核准範圍，請於相關圖面套繪鄰危老案的配置圖，另請套繪基地南側中央路三段 247 巷建築線。

三、容積移轉：請檢附市府城鄉發展局開發管理科容移核准函，以利確認額度。

四、建築容積獎勵：

(一)結構安全未達最低等級：請檢附結構安全性能評估報告書及工務局函文，並於計畫書中載明獎勵之計算式。

(二)建築規劃設計獎勵：請依新北市都市更新審議原則第 9、12 點規定逐條檢討，併同建築規劃設計內容，提請下次專案小組審議。

(三)綠建築、智慧建築及耐震設計獎勵：請依台灣建築中心意見修正，提請下次專案小組審議。

五、建築規劃設計：

(一)景觀剖面圖應標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

(二)本案基地東側中興路三段上設有公有人行步道，請套繪公有人行道植栽、硬體設施等至相關圖面。

(三)基地東南側之植栽規劃請考量車輛進出動線及視距調整位置。

(四)無障礙停車位：請依建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定檢討並規劃無障礙車位鄰近地面層之垂直服務核設置。

(五)防救災計畫部分，應取得消防局核備文件。

(六)因本案計畫書諸多圖面尺寸標示錯誤及不清楚、方向前後不一致，以致無法就建築規劃設計部分實質審議，請確實依相關規定檢討及簽證。

六、財務計畫：

(一)申請各項建築容積獎勵後續維護管理計畫相關經費及委辦費，併同容積獎勵項目及額度，提請下次專案小組審議。

(二)都市計畫變更負擔費用，本案依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請容積加給，其折繳代金計算式有誤，請重新檢視後修正。

(三)各項管理費率：

1. 人事行政管理費率：依共同負擔表檢視本案產權級別、更新單元基地面積，尚符規定，惟請實施者於計畫書中補充說明提列之必要性。
2. 銷售管理費率：依共同負擔表檢視本案費率級距，尚符規定，惟請實施者於計畫書中補充說明提列之必要性。
3. 風險管理費率：經實施者會上簡報第 32 頁說明「不動產市場歷經物價飛漲又營建業缺工料情形」，惟其營造費用會由共同負擔表採物價指數調整方式處理，並非風險管理費率提列至上限之緣由，請實施者審慎評估風險管理費率提列至上限之必要性。
4. 請實施者審慎評各項費率提列至上限之必要性，提請下次專案小組審議。

七、選配原則：

1. 本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，請於計畫書選配章節說明本案協議戶及權利變換戶重複選配之執行方式。
2. 權利變換部分第 3 點：「選配價值以找補差額 10%為原則，……。」，請修正為：「選配價值以應分配價值找補差額 10%為原則，……。」。

八、資金來源與出資者：本案資金來源為 30%自有資金及 70%銀行融資，計畫書所載其中自有資金部分主要由實施者、出資者及建築融資等，惟計畫書未載明相關出資者內容，請修正。

九、效益分析章節請針對本案條件修正內容。

壹拾、結論：

請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限

內，依委員及相關單位意見修正，並請具體說明修正前、後內容差異對照表，續提下次專案小組審議。

**壹拾壹、散會：上午 11 時 25 分**