

**「擬訂新北市三峽區民族段 543 地號等 7 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、會議時間：113 年 8 月 29 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主席：孫委員振義（黃委員哲賢代）

肆、出席人員：詳簽到簿

紀錄：林威助

伍、規劃單位簡報：略

陸、陳情人意見：無

柒、相關單位意見：

**一、本府新建工程處（書面意見）：**

（一）本案倘有民間自行興闢計畫道路需求，實施者原則得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定檢具相關申請文件及興闢計畫書向市府工務局提出申請。另道路開闢高程及坡度請符合內政部「市區道路及附屬工程設計規範」，並交由專業技師簽證依相關規定辦理。

（二）有關民間自行興闢道路範圍，應連通達已開闢計畫道路或公部門維管之現有道路，以滿足其道路使用性及後續維護管理需求。

**二、本府養護工程處（書面意見）：**

（一）本案係涉及建築基地都更開發事宜，原則無涉既有道路調整，故建議可針對退縮人行空間材質再行評估，以避免後續社區不易維護，並建議可評估既有道路設置於退縮空間可行性。

（二）另有關協助道路開闢一節，本處尚無意見，後續依送審書圖進行審查。

**三、本府工務局（書面意見）：**

（一）一層配置圖過樑結構性應計入建築面積請確認。

（二）請檢核建築技術規則建築設計施工編第 12 章高層建築檢討。

（三）各層空間名稱標示完整。

（四）陽台外裝飾性構造物及側牆請依新北市建照業務工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。

（五）請檢核防火區劃應合於建築技術規則設計施工編第 79 條~79 條規

定。

- (六) 請檢核防火構造應合建築技術規則第 110 條規定。
- (七) 高度檢討請依建築技術規則第 164 條規定檢討。
- (八) 請檢核容積總樓地板面積應合建築技術規則設計施工編第 162 條規定。
- (九) 防空避難室出入口應符合建築技術規則設計施工編第 144 條規定。
- (十) 提醒本案達結構外審標準，後續提送外審單位審查。

#### 四、本市三峽區公所：

- (一) 本案戶數偏多、樓層也高，後續社區與出入口的交通動線距離民族街較近，車行和人行的動線請再通盤檢視。
- (二) 本案協助開闢之計畫道路範圍，相關圖說請前後一致。
- (三) 無遮簷人行空間請設置立牌，公告開放空間供大家使用，後續請列入管委會規約。

五、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，經新北市政府 112 年 10 月 26 日新北府城開字第 1121795780 號函確認書面要件在案，本案接受基地位於本市三峽區民族段 543、544、547、584、585 地號等 5 筆土地，面積共 2,224.5 平方公尺，申請移入容積為基準容積之 30.6%【1,429.46 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 7%)\*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(1,868.58 平方公尺，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。

#### 六、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一) 經查「變更三峽主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)」及「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」案已於 112 年 8 月 22 日發布實施，請於事業計畫書內重新檢討相關都市計畫及各項法規內容，並修正計畫書內相關文字(P.6-1)。
- (二) 另查本案法令適用日為 112 年 8 月 31 日，應適用上開計畫案內之土管規定，惟事業計畫案書內容涉及土管檢討事項(P.6-23~6-24)未依本案適用法條檢討，請依規定檢討並一併修正文字。

七、 本府交通局(書面意見)：依據前次意見 3，基地出入口請套繪進出大型車輛轉彎軌跡分析。

八、 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，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。
2. 本次先以所送書面資料提出下列建議事項：
  - (1) 綠化量評估表有關各項植栽種類之固碳當量計算值均有誤，其數值亦與評估說明內容不符，請釐清後修正。
  - (2) 日常節能指標：綜合評估與結論有關外殼節能 EEV 數值有誤，請修正。
  - (3) 室內環境指標：有關綠建材檢討之採用率以及得分級距有誤，請釐清後修正。
  - (4) 水資源指標：有關大便器的設計說明檢討本案採用普級一段式的大便器及金級的 2 段是大便器，故有關大便器的得分應採加權計算。
3. 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 銀級：

1. 本案擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，實施者所提事業計畫內容已依前次意見補充說明。
2. 本案建物使用用途除集合住宅以外一樓及二樓有店鋪及一般事務所使用，請確認店鋪及一般事務所使用類別面積是否超過 1000 m<sup>2</sup> 或大於總樓地板面積 5%，若滿足以上任一項則需單獨檢討該類別之智慧建築。
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) 耐震標章：

1. 耐震標章上次意見已回覆遵照辦理，後續請確實落實。
2. 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)。

(四) 低碳建築標示第 3 級：

1. 本案預計取得低碳建築標示第 3 級，補充資料僅提供減碳效益說明，後續正式送審時請檢附相關設計圖說及碳排計算檢討等資料。
2. 本案為地下 3 層，地上 21 層鋼筋混凝土造建築物(1 幢 1 棟，共 130 戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

九、本府都市更新處：

- (一) 請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函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】)
- (二) 配合 111 年 6 月 1 日推動都市更新案件建照先行審查機制，請於專案小組審竣後辦理建照先行審查。
- (三) 有關事業計畫書專案小組會議審查意見回應綜理表，查原更新後規劃戶數為 130 戶，調整戶數下修為 121 戶，誤植減少戶數為 7 戶，請修正。
- (四) 第陸章，尚缺更新地區暨都市更新計畫範圍圖，請補充修正。
- (五) 第陸章，檢討新北市都市更新審議原則部分，請詳實說明第 18 點第 1 至 4 項檢討內容，請補充修正。
- (六) 第陸章，請依都市計畫法新北市施行細則規定檢討綠覆率，詳實說明綠覆面積與實設空地之百分比及綠覆面積之計算面積。
- (七) 第拾章，有關建築規劃設計獎勵部分，請補充檢討供人行之淨寬不得小於二點五公尺。
- (八) 第拾壹章，有關都市計畫土地使用強度，誤植預計規劃 123 戶住宅，請修正。
- (九) 第拾貳章，有關外送、訪客物流裝卸等臨停需求，請考量使用安全性於地上一層 適當位置規劃臨停車位，請於事業計畫書清楚標示。
- (十) 第拾玖章，請於計畫書詳實說明以不動產開發信託方式之風險控管內容，另本章節內容與目錄所示不同，請修正。

(十一) 第貳拾章，有關補充低碳建築標示第三級之管理維護計畫，請詳實說明管理維護約定事項，請修正。

#### 捌、委員綜合意見：

##### 一、建築規劃設計部分：

(一) 有關汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間，臨人行空間不足 1 車身距離，請增加留設緩衝距離、設置警示設施及檢討是否符合建管規定。

(二) 有關臨停動線，本案新闢道路往民族街方向，右轉進入臨停車位有近 270 度迴轉，請加強臨停車位與汽機車坡道間之安全措施及檢討是否符合建管規定。

(三) 本案基地範圍外，沿民權街及民族街外側道路上設有路燈，建議將路燈移置行人空間，並標示街道家具作順平處理。

二、本案因自提調整車道出入口位置，於 7 月份舉辦所有權人說明會，請補充檢附說明會之會議簽到清冊及通知方式，以確認所有權人知悉。

三、有關地下室 1 樓層無障礙車位跨越車道，請調整鄰近法定車位配置，及無障礙車位至升降機間出入口之動線。

#### 玖、結論：

一、都市計畫相關法規部分，本案適用土管為 112 年 8 月 22 日核定實施「變更三峽細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細計拆離)(第二階段)」，請依城鄉局計畫審議科意見修正後，原則無意見。

##### 二、有關建築容積獎勵部分：

(一) 申請結構安全未達最低等級獎勵 3.35% (156.42m<sup>2</sup>) 獎勵部分，原則同意。

(二) 申請協助取得及開闢公共設施獎勵 5.76% (268.86m<sup>2</sup>) 獎勵部分，原則同意。

(三) 申請銀級綠建築 6% (280.28m<sup>2</sup>)、銀級智慧建築 6% (280.28m<sup>2</sup>)、耐震設計標章獎勵 10% (467.14m<sup>2</sup>) 等獎勵部分，及本案申請銀級綠建築高於義務銅級綠建築等級，尚符規定，請提供規劃內容並依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。

(四) 申請時程獎勵額度 7% (327m<sup>2</sup>)，尚符規定，原則同意。

(五) 申請建築規劃設計獎勵 12% (560.57m<sup>2</sup>)，原則同意。

三、有關低碳建築標示第 3 級部分，請實施者提供設計圖說及排碳計算檢討等內容資料，並依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。

四、有關建築規劃設計部分，請依照委員意見調整後，原則同意。

五、有關財務計畫-獎勵管理維護費用部分，開放空間管理維護費用新臺幣 407 萬 1,860 元、綠建築管理維護費用新臺幣 120 萬 9,042 元、智慧建築管理維護費用新臺幣 120 萬 9,042 元、耐震設計管理維護費用新臺幣 120 萬 9,042 元、低碳建築標示管理維護費用新臺幣 120 萬 9,042 元、興闢道路管理維護費用新臺幣 96 萬 225 元，原則同意。

六、本案計畫書圖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。

七、本案業經專案小組獲致具體意見，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，依委員及相關單位意見修正完成，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

壹拾、散會：上午 11 時整。