

# 「擬訂新北市三重區大安段 462 地號等 21 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 114 年 2 月 19 日（星期）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：彭委員建文

紀錄：辜婷資

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、相關單位意見：

## 一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

(一)計畫書第綜-2 頁所載意見內容有誤，所載補正意見非本分署提供，請實施者修正為本分署 113 年 6 月 7 日台財產北改字第 11300175460 號函內容。

(二)請實施者同意負擔更新後分回房屋完成產權登記且驗收完成之實際交屋日前，應繳付之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用。

(三)事業計畫書第 10-1 頁，本案申請容積移轉 391.36 平方公尺（約占法定容積 9.09%），依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 6 點第 2 目規定，請實施者提供以下資料供參。

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(四)事業計畫書第 18-5 頁，本案共同負擔比例達 47.54%，請實施者檢視財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢討及調降。

## 二、市府財政局（含書面意見）：

(一)第綜-2 頁：意見回應綜理表機關欄位誤植為財政部國有財產署北區分署，請釐清修正。

(二)第 16-1 頁：關於新北市有土地之處理方式，意見如下：

1. 本局於公辦公聽會提出書面意見，請實施者同意並加註「本市分回房地自本案完成產權登記且驗收完成實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付」，經實施者回應說明全案自通知交屋日起由所有權人負擔，惟實施者通知交屋至實際交屋期間尚有驗屋作業及缺失改善事宜等期程，爰仍請實施者同意並配合以實際交屋日為時點。
2. 關於本市分回房屋之保固事項，請實施者載明自房屋交付本局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，並請實施者於交屋同時提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
3. 本案目前係採權利變換方式實施更新，倘後續實施者取得尚未同意者參與更新意願而改以協議合建方式辦理更新時，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 6 點規定：「市有土地面積合計未達 250 平方公尺，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定發布實施後，以標售方式處理」。

(三)第 18-1、18-3 頁：營建費用提列特殊大地工程（地質改良）之加計項目與費用，請依提列基準規定檢附相關證明文件，除檢具報價單，另請提供相關技師之鑽探報告書，以利檢視提列加計項目費用之合理性及必要性。

- (四)第 18-1 頁：本案施工期依興建量體及提列基準規定計算應為 25 個月，目前實施經費所載施工工期預估 37 個月似為施工期加 12 個月之貸款期間，建請釐明相關文字內容；另空氣污染防治費用金額經依營建工程空氣汙染防制費率檢核計算，目前似亦以施工期 37 個月計算該費用，請併予釐清修正提列金額。
- (五)第 18-2 頁：表 18-1 所列管理維護費用，其中開放空間面積金額與第 20-1 頁表 20-1 管理維護基金表之開放空間面積金額不一致，請釐清；另表 18-1 所列載鄰房鑑定費之戶數 302 戶與附錄 8-1 所載 298 戶亦不一致，亦請釐清。
- (六)第 18-4 頁：市有土地不參與信託，市有地部分不應提列信託費用，計畫書財務計畫章節及附錄報價單內容，均請補充載明已排除市有土地。
- (七)第 18-4 頁：本案預計辦理容積移轉，目前容積移轉費用暫以市場行情 1.3 倍估列，請檢附容積移轉成本之市場行情相關證明文件，並請依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 12 點規定，提出容積移轉前後財務分析試算。
- (八)第 18-5 頁：本案更新後住宅均價評估 58 萬元/坪，惟查鄰近區域實價登錄近 1 年內成交均價已有 66 萬元/坪以上，本案更新後價格似有偏低情形，又本案採銀級綠建築、無障礙環境及耐震等建築設計，相關建築成本是否已合理反映於更新後價格，請釐清。

### 三、市府交通局（書面意見）：

- (一)本案設 116 戶，僅規劃設置 73 席汽車停車位，基地作住宅使用仍應滿足一戶一汽車位，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位。
- (二)機車身障車位請設置於鄰近梯廳區位。

- (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) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛（汽機車）動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。
- (五) 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、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。

#### 四、市府工務局（書面意見）：

- (一) 依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函（略以）：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。
- (二) 提醒本案倘距地界不足 1 米範圍或地下層開挖之總深度（含基礎）在 12 公尺以上，或地下層開挖超過 3 層之建築物，辦理結構外審及消防預審。
- (三) 面積計算表部分面積未填列，請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

## 五、市府水利局（書面意見）：

- (一)查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃 (0.143502 公頃)，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)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，並於基礎版放樣勘驗前取得核定函。
- (三)經查鄰近案址於本市三重區大安段 462 地號等 21 筆土地，附近有本局雨水下水道管線設施(鄰同安街)，土地之逕流水均排入側溝，其水路最終排入本局雨水下水道箱涵，惟營造施工作業務必請小心，並依據營建工地逕流廢水污染削減計畫施工，須完成導雨設施與沉砂池設施，以防止泥砂、混凝土、石塊及廢土等排入雨水箱涵造成阻塞情形發生（如附 GIS 圖資）。
- (四)地點附近雨水下水道系統圖資僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。
- (五)本案範圍內有污水管線之巷道連接管經過，倘無留用之需請先行提送污水管線廢（改）管計畫經本局同意後，方得施工。

## 六、本市三重區公所（書面意見）：

基地內現有通路及現有通路末端「大同南路 143 巷」及現有巷道「同安街 35 巷」現況為本所維護管理。

## 七、市府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：

- (一)本案法令適用日為 113 年 1 月 11 日，應依 112 年 12 月 26 日核

定實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案檢討其土地使用分區管制要點。

- (二)都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討部分，應確實說明申請獎勵內容(僅申請都更獎勵、獎勵上限是否符合規定、有無申請細則及土管獎勵等等)。

#### 八、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

- (一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
- (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。

#### 九、市府城鄉發展局都計測量科(書面意見):

經查三重區同安街 35 巷屬指定建築線在案之現有巷道，倘經審議廢巷改道後，將於申請人重新申辦建築線指定時配合修訂圖資。

#### 十、市府都市更新處:

- (一)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。
- (二)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】）。

(三)計畫書意見如下：

1. 頁面圖說模糊不清部分，請通盤檢視修正。
2. 本府都市更新處以 113 年 5 月 3 日新北更事字第 1134605061 號函轉本府城鄉發展局 113 年 4 月 26 日新北城住字第 1130774398 號函之爭取國有土地分回作為社會住宅使用意見，請補充「回應綜理表」予以回應說明。
3. 計畫書第 5-1 頁，依都市更新條例第 44 條規定，採部分協議合建、部分權利變換方式實施者，須超過 80% 以上同意採協議合建方式，請修正同意參與都市更新事業計畫比率之內容，併同修正「表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表」。
4. 計畫書第六章，相關法規之檢討，各條項款請逐項詳細說明檢討結果及頁碼，不得僅回應「依規定辦理」或「遵照辦理」。
5. 第 12-16 頁機車編號標示不清，請修正；其餘圖面請併同檢視修正。
6. 本案地下二層車位編號 9、10「無障礙停車位」車位，係作為大公部分，請於計畫書第貳拾章載明將於公寓大廈規約加註其管理使用方式。

**柒、委員綜合意見：**

**一、人民陳情：**

- (一)本案自報核迄今尚無人民陳情。
- (二)有關財政部國有財產署北區分署及新北市政府財政局所提意見，經實施者今日簡報第 28~30 頁說明皆配合辦理與修正，專案小組原則無意見。

**二、更新單元範圍：**

- (一)本案位於 91 年 8 月 7 日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都

市更新地區（館前西路、南雅東路口西南側等十九處）劃定案」內之「大同南路、同安街口北側更新地區」範圍內，經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」。

- (二)有關財政部國有財產署北區分署 113 年 4 月 30 日台財產北改字第 11300130010 號函表示，其經管同段 373-2 國有土地目前尚無其他使用計畫，建議實施者整筆土地納入單元一事，經實施者於會中說明考量更新後使用動線整體規劃，同意該筆土地整筆納入單元，專案小組原則無意見，涉及單元範圍調整部分，後續依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」辦理。

**三、都市計畫相關法規：**請依城鄉發展局都市計畫科及下列各點意見修正後納入下次專案小組討論：

- (一)法規檢討之各條項款請逐項詳細說明檢討結果及頁碼，請修正。

- (二)都市計畫法新北市施行細則（下稱細則）：

1. 本案應依細則第 1、2 條檢討，誤植為免檢討部分請修正。
2. 請釐清細則第 37 條檢討內容所載地下室開挖面積是否誤植。
3. 請補充檢討細則第 38 條相關內容。
4. 細則第 40 條之回應，請補充說明本案土地管制檢討版本。
5. 請補充檢討細則第 41 條第 2 項、第 3 項規定相關內容
6. 有關細則第 42 條規定法定機車位之檢討，請補充各分戶總樓地板面積之計算，俾利釐清亦符合土地使用分區管制規則第 7 條、都市更新審議原則第 18 點一戶一機車停車位之原則。
7. 有關細則第 43 條規定綠化面積之檢討：
  - (1)請於圖面標示無法綠化範圍之空間名稱，如「車道」、「人行步道」等；本案店鋪前空間非屬「無法綠化範圍」之適用項目，請修正。
  - (2)另查本案面積計算表(第 11-4 頁)，實設建築面積為 578.32 m<sup>2</sup>，惟第 12-7 頁所載建築面積為 588.91 m<sup>2</sup>，實設空地

積檢討有誤，請修正。

8. 有關細則第 47 條之檢討，請補充說明檢討款項。

(三) 土地使用分區管制要點（下稱土管）：

1. 檢討版本是否係應依「112 年 12 月 26 日變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」辦理，請釐清修正。
2. 土管第 4 點規定之檢討，請補充說明本案所臨道路之道路寬度。
3. 土管第 7 點之檢討，請依前開細則第 42 條規定意見，補充相關檢討內容。
4. 土管第 10 點之檢討，本案係依都更規定申請銀級綠建築容積獎勵，非依土管規定辦理，請修正。
5. 本案未申請基準容積率加給，亦未申請公益性設施容積獎勵，免檢討土管第 11 點規定，請修正。
6. 請詳實檢討第 13 點規定，逐項說明本案與場站距離、申請容積獎勵之上限等內容。
7. 有關第 15 點之綠化檢討：
  - (1) 請說明本案喬木、灌木、地被之覆土深度，及檢討法定喬木數量。
  - (2) 第 12-8 頁植栽設計圖(一)，圖面樺樹之數量與表格不符，請修正。

(四) 本案位於 91 年 7 月 30 日公告實施「臺北縣板橋、永和及三重都市更新地區(館前西路、南雅東路口西南側等十九處)劃定案」內之「大同南路、同安街口北側更新地區」範圍內，應補充更新地區範圍圖，並說明本案有無都市更新計畫應檢討事項。

(五) 新北市都市更新審議原則（下稱審議原則）：

1. 本案應依審議原則第 1、2 點檢討，誤植為免檢討部分請修正。
2. 本案未申請事業概要，請修正第 3 點檢討內容。
3. 審議原則第 5 點，容積獎勵「結構安全未達最低等級」，請補充說明基地面積之檢討方式。

4. 審議原則第 9 點人行步道退縮範圍之檢討：
  - (1)請於退縮 4 公尺範圍內標示 2.5 公尺之人行淨寬。
  - (2)本案自基地境界線退縮範圍似設有牆面及開門軌跡，請釐清修正。
  - (3)請補充說明退縮範圍內喬木之米高徑、樹冠直徑。
5. 審議原則第 11 點，容積獎勵「合法四／五層樓」，請補充說明涉及之使用執照，並套繪於現況圖且標示門牌號碼。
6. 審議原則第 14 點綠覆率檢討：
  - (1)請依前開細則第 43 條之修正意見併同檢討修正綠覆面積之核算。
  - (2)本點檢討請詳列建築面積、實設空地面積、喬木等植栽綠覆面積、總綠覆面積及綠覆率等各項數值。
7. 審議原則第 19、20、21 點，廢巷改道、單元範圍及之公有土地處理方式檢討，請補充說明檢討內容。
8. 審議原則第 22、23、25 點涉及權利變換計畫階段相關規定部分，免於事業計畫階段檢討，請修正。
9. 請補充說明本案選配原則是否符合審議原則第 24 點第 2 款規定。

#### **四、基地內現有通路、現有巷道廢止與改道、既有排水溝渠之處理：**

- (一)經本市三重區公所說明，本案範圍內基地內現有通路及基地內現有通路「大同南路 143 巷」、現有巷道「同安街 35 巷」係屬其維護管理範圍。
- (二)基地內現有通路「大同南路 143 巷」及單元範圍內左側基地內現有通路：
  1. 該現有通路末端位於本案單元範圍內，依計畫書第 2-4 頁所載，原擬分割同段 373-2 地號土地，僅處理位於單元內部分路段，惟經實施者今日會議簡報第 47 頁說明，考量更新後使用動線之整體規劃，同意該地號土地整筆納入單元內，未來改道

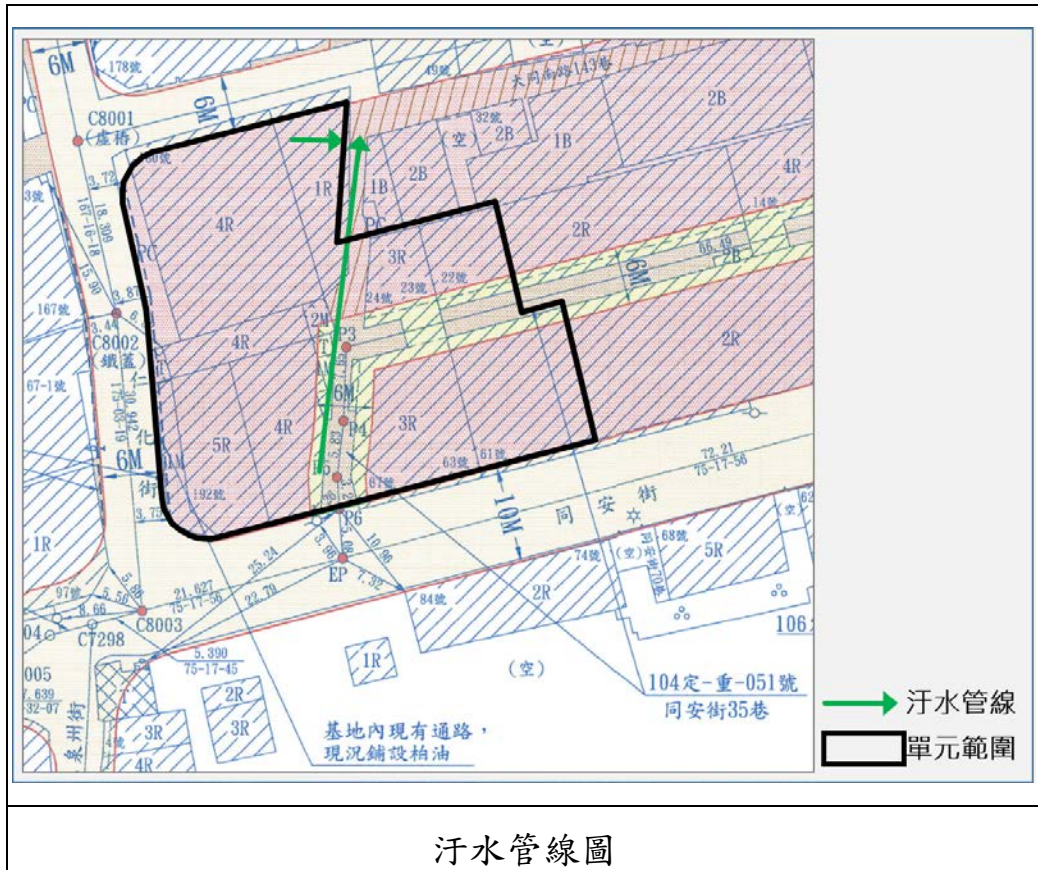
後仍維持南北通行動線，並依現況鋪設柏油供公眾通行（行人與機車），後續配合修正相關圖說，並於計畫書第拾壹章補充說明相關鋪面材質及維護管理方式與範圍。

2. 單元範圍內左側基地內現有通路，其相鄰之計畫道路已完成開闢，經實施者今日會議簡報第 46~47 頁說明及計畫書第 10-4 頁所載，於更新後整體規劃設計退縮為 4 公尺人行步道供公眾通行，請於計畫書第拾壹章補充說明相關內容後專案小組原則同意依「新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 3 款」規定同意廢止。

(三)現有巷道「同安街 35 巷」：

1. 該現有巷道部分路段位於本案更新單元範圍內，實施者所提改道方案經查尚符合「新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 4 款」改道後仍維持原通行寬度及使用性質之規定，且查計畫書附錄十二（第附錄 12-1~12-7 頁）已載明「鄰房拆除工程安全維護計畫」，及實施者於會上補充說明於申請報核前已召開鄰地協調說明會，請於計畫書補附鄰地協調相關內容與資料後，專案小組原則同意。
2. 實施者於今日會議簡報第 48 頁說明「施工期間供公眾通行使用之替代道路方案」、「指回建築線之樁位點」，請補充於計畫書第拾壹章節內說明，並請於核准使用執照前，檢送指定建築線相關資料予城鄉發展局測量科。
3. 請於計畫書補充說明維護管理方式並提列管理維護費用，下列事項亦請配合辦理併同於計畫書載明：
  - (1)該改道範圍係做為道路使用，請依「市區道路及附屬工程設計規範」施作，應配置側溝、路燈、標線等，其鋪設材質以柏油為原則，並依維護管理機關意見為準。
  - (2)依本府養護工程處通案處理原則，該改道範圍地面下不得開挖及使用。





### 五、建築容積獎勵：

(一)「結構安全未達最低等級」基準容積 6.82%之獎勵值（面積 293.61 平方公尺）：

1. 查實施者會上簡報第 55 頁所附工務局備查文，尚缺漏使用執照「67 重使 397 號」建築物之結構安全性能初步評估結果函文，請補附。
2. 該項獎勵依新北市都市更新審議原則第 5 點規定，領有使用執照者，得依使用執照所載建築基地面積計算，未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，惟該土地座落之各棟建築物均應辦理結構安全性能評估；本案領有使用執照部分，實施者今日會議簡報第 55 頁擬採用土地謄本登記面積之建築基地面積核算獎勵值，應依上開規定修正優先以使用執照所載建築基地面積核算獎勵值為準，或補充說明各棟建築物是否皆已辦理結構安全性能評估。

3. 計畫書第 10-1 頁，查使用執照「66 重使 1321 號」基地面積為騎樓 48.96 平方公尺加上其他 297.14 平方公尺，共計 346.1 平方公尺，誤植為 342.1 平方公尺部分，請修正。
  4. 請依前開意見修正，經作業單位查核無誤後，專案小組原則同意。
- (二)「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值（面積 430.5 平方公尺），經實施者今日會議簡報第 57 頁說明，本案報核日為 113 年 1 月 11 日，屬劃定應實施更新之地區，係自公告日起 5 年內（113 年 5 月 15 日）申請事業計畫報核，尚符規定，專案小組原則同意。
- (三)「合法四/五層樓」獎勵之核算，查計畫書第 10-3 頁係採用土地謄本登記面積之建築基地面積核算獎勵值，應與前開「結構安全未達最低等級」獎勵計算基礎一致，請併同依修正意見修正，於作業單位查核無誤後，專案小組原則同意。
- (四)本案建築規劃涉及單元範圍調整、現有巷道與基地內現有通路改道議題，尚需依本次意見檢討修正，容積獎勵項目「綠建築(銀級)」、「無障礙住宅標章」、「住宅性能評估之結構安全性能(第三級)」及「建築基地及建築物規劃設計」，請配合建築規劃設計調整後，納入下次專案小組審議。
- (五)區外容積移轉基準容積 9.09%（面積 391.36 平方公尺），請於專案小組審竣前取得容移一階核准函。

## 六、建築規劃設計：

- (一)依 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 1134608011 號令本案免依新北市都市更新審議原則第 17 點規定取得建築能效標示第一級規定，專案小組原則無意見。
- (二)本案申請本市「建築基地及建築物規劃設計」獎勵部分，查計畫書第 12-13 頁「圖 12-11 景觀剖面示意圖(二)」剖面 D，設有圍牆落於退縮空間範圍內，該退縮空間請依規定修正為淨空

設計。

(三)本案將配合擴大單元範圍及廢巷改道方案調整建築規劃設計，本次規劃版本未詳實依新北市都市更新審議原則規定檢討部分，及相關單位就建築規劃設計所提意見分別如下，後續調整規劃應確實納入考量配合辦理，且法規部分應併同更新計畫書第陸章涉及之檢討內容，於下次專案小組審議：

1. 上開原則第 12 點人行步道規劃：

(1)計畫書第 12-14 頁，地面層鋪面設計圖，應含鋪面索引表（含圖例與說明）、於平面圖標示鋪面設置位置，並補充說明車道穿越人行空間之鋪面材質是否防滑且順平。

(2)計畫書第 12-27 頁，無障礙空間檢討圖，其剖面線應與圖說一致，請修正。

(3)本案臨同安街側具一支公有路燈，實施者今日會議簡報第 42 頁表示將納入整體設計考量，請於計畫書第 12-27 頁補充已納入公有路燈檢討之景觀燈光計畫內容，另景觀燈光計畫圖說對比度偏低不易辨讀亦請修正。

(4)人行步道及綠化空間應設置高燈為主以避免眩光，惟本案於該範圍設置庭園矮燈及投樹燈，請修正。

(5)請於相關檢討圖面標示排風口位置及排風方向、車道坡度百分比。

2. 上開原則第 13 點建築物節能：建築外殼節能效果、綠能設施（設備）規劃不得低於 50%，請補附屋頂層綠化檢討圖，並依規定詳列計算式說明檢討屋頂綠化百分比。

3. 上開原則第 18 點停車規劃之檢討：

(1)計畫書第 12-15 地面層車行及人行動線示意圖補充標示坡道地面層起始點至人行空間之緩衝距離，另今日實施者會議簡報第 45 頁補充說明，緩衝距離為 3.63 公尺部分，考量本案沿路面申請人行步道獎勵範圍之人行安全，該緩衝

距離尚嫌不足，請再行調整規劃設計。

(2)本案申請容積移轉 9.09%，非屬上開原則第 18 點第 3 款但書規定樣態，停車空間不得設置相關機械設施設備，請修正。

(3)本案設有店鋪，有關裝卸車位，實施者今日會議簡報第 66 頁說明地下二層車位編號 24 係作為裝卸車位使用部分，專案小組原則無意見，惟依上開規定不得計入法定停車數量亦應於計畫書第貳拾章載明將於公寓大廈規約加註不得銷售移轉，請修正。

#### 4. 建築規劃設計：

(1)本案一樓店鋪設置陽台部分，請補充說明是否計入樓地板面積，另計畫書第 11-7 頁所載樓地板面積與第 11-4 頁不一致部分，請通盤檢視各樓層並修正。

(2)人行步道等退縮開放空間高程應與鄰地順平處理，設置之植栽其樹穴請以降版設計不高出地面為原則，沿街面樹種應延續鄰地之樹型，另請以不影響行人通行適度提高植栽密度，軟性區隔公私使用介面不相互打擾。

(3)本案店鋪設計之平面圖與透視圖不一致，請修正。

#### 5. 車位規劃：

(1)本案停車出入口位置、臨停空間、車位規劃等交通議題，請依本府交通局意見併同前開相關意見修正。

(2)本案車道出入口設置於北側已完成開闢之寬 6 公尺計畫道路，考量鄰近道路汽機車通行方向及交通尖峰時段之道路服務水準，本案車道出入口位置及動線規劃，應詳盡評估周邊道路系統與鄰房關係後妥予調整。

(3)垃圾儲存空間應以人行使用不穿越車道為原則，本案垃圾儲存空間、垃圾暫停車位及無障礙車位皆須跨越車道，且部分空間落於坡道起始點，經實施者今日會議簡報第 67 頁

說明，係因基地條件限制，補充以設置穿行線與警示設施作為安全配套措施部分，仍請依市府交通局意見避免人車動線交織，適度調整停車空間動線規劃以維護使用安全。

(4)考量新生活模式、民生交通趨勢基地內設置物流、外送接臨停等需求日增，請配合交通局意見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，今日會議簡報第 69 頁說明擬設置於基地北側部分，請併同下列意見調整修正，於下次專案小組審議。

(5)本案停車空間設置汽車升降機，於各樓層分別規劃單車道（3.5 公尺以上）及雙車道（5.5 公尺以上），請依建築技術規則建築設計施工編第 60 條規定所附補充圖例，補充檢討各樓層各車道之車位數量，並洽本府工務局確認是否符合上開建築技術規則相關規定。

#### 七、選配原則（計畫書第 15-1 頁）：

(一)有關選配原則第 1 點「更新前持有 1 樓土地所有權人原位次優先選配更新後 1 樓店鋪」部分，查本案更新前一層樓現況約有 8 戶做為店鋪使用，惟本案更新後建築規劃店鋪係為 4 戶，不足原店鋪戶選配，請補充說明後續執行方式。

(二)有關選配原則第 2 點「更新後 2 樓以上住宅單元由所有權人按原位次優先選配」部分，查本案更新前更新單元範圍內建築物計有 16 棟（計畫書第 5-10 頁）且非區分建築物型態，本案更新後建築規劃為 1 幢 1 棟，請補充說明該點「原位次」之定義以示明確，請修正。

(三)本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，今日會議實施者簡報第 75 頁說明「本案選配原則為權利變換戶優先選配，再由協議互選配……」，尚有不符新北市都市更新審議原則第 24 點不得限縮選配之規定，請檢討修正。

(四)本案係為事權分送案件，今日會議實施者簡報第 76 頁說明本案

建築規劃設計單元預先模擬試算選配部分，實施者承諾若所有有權人更新後應分配價值未達最小分配單元價值，屬不能參與分配者，得依選配原則第 6 點協議選配，請納入計畫書載明，專案小組原則無意見。

#### 八、財務計畫：

- (一)實施者會上簡報第 73 頁說明，本案位於土壤液化高潛勢地區，於營建費用加計「特殊大地工程」項目部分，請補充說明工項名稱（地質改良工程或內扶壁工法等），專案小組原則無意見，後續以權利變換計畫審竣內容為準。
- (二)申請容積移轉部分，請依都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 10 款及新北市都市更新審議原則第 25 點規定補充載明該項目費用及計算基礎。
- (三)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提列管理維護費用部分，請補附「公共開放空間管理維護執行計畫表」。
- (四)本案目前重建成本達 9 億餘元，資金來源為 30%自有資金及 70%銀行融資，請補充自有資金之籌措來源，以說明財務計畫可行性。
- (五)本案將配合擴大單元範圍及廢巷改道方案調整建築規劃設計，財務計畫相關「各項費率」及「管理維護費用及委辦費」等，請配合建築規劃設計調整費用後，納入下次專案小組審議。

#### 九、風險控管機制：

實施者會上簡報第 79 頁說明，本案依都市更新條例第 36 條第 3 項 2 款規定採資金信託，惟查計畫書第附錄 10-3 頁所附係為「不動產開發信託報價單」不一致，請修正。亦請於計畫書補充載明簡報所載適用之法令依據等相關內容。

#### 十、共同負擔比率：

本次專案小組本案共同負擔比率為 47.54%，請依本次會議意見修正建築規劃設計併同順修相關費用續提下次專案小組審議。

#### 捌、結論：

- 一、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完成續提下次小組審議，並請具體說明依小組意見修正計畫內容前後差異對照表，以利委員審議。
- 二、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，皆由實施者逕負相關法律責任。

玖、散會：下午 16 時 30 分。