

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114年7月16日

發文字號：新北府城更字第1144638517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114年6月25日「變更新北市永和區樂華段133地號等90筆（原84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1份，請查照。

說明：

- 一、依本府114年6月18日新北府城更字第1144637297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點規定請實施者榮座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、簡委員連貴、黃委員哲賢、何委員芳子、謝委員慧鶯、鐘委員少佑、林委員家祺、郭委員淑雯、李委員淑鈴、彭委員文惠、曾委員光宗、林委員秀芬、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、台灣電力股份有限公

司、新北市永和區公所、新北市政府經濟發展局、新北市政府工務局、新北市政府新建工程處、新北市政府交通局、新北市政府水利局、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、榮座建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司

副本：列席陳情人、陳副議長鴻源、連議員斐璠、許議員昭興、新北市永和區前溪里辦公處、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線



「變更新北市永和區樂華段 133 地號等 90 筆（原 84）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 114 年 6 月 25 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓都委會會議室)

參、主持人：楊委員弘志、簡委員連貴

紀錄：徐彤、李曉萍

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：無

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

本案財政部國有財產署更新後分回國有房地，經貴府城鄉發展局評估有供作社會住宅需求，本分署前以 111 年 8 月 25 日台財產北改字第 11100267310 號函委託該局參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)，爰相關意見請逕洽該局提供。

二、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

- (一) 因尚未辦理相關地下化作業若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。
- (二) 關於留設配電場所及因應電動車之充電需求而擴大配電場所，請依台灣電力股份有限公司之相關規定辦理審查。

三、本府經濟發展局(書面意見)：

- (一) 經查本案基地範圍內與鄰近區域，保福路一段及和平街共 5 支台電電桿，因巷弄狹小無適當公共設施帶放置變電箱，故尚無法辦理電纜地下化，建議將變電箱放置空間納入本案規劃，以利後續辦理該路段電纜地下化，若有中華電信箱亦建議一併納入考量。
- (二) 隨文檢附基地範圍鄰近電桿位置圖 1 份。

四、本府交通局(書面意見)：

- (一) 承前次意見 1，本案設 323 戶，汽車位 240 席、機車位 323 席，因汽車

位數不足無法滿足內部化，建議引入共享運具、共享車位以減緩開發對周邊道路環境影響，若採設置 Youbike 公共自行車則應於基地內設立 40 柱以上。

- (二) 承前次意見 2，未見標示基地內地面層與車道出入口整併內化設置之 2.5Mx6M 之短時臨停空間，請補充。
- (三) 承前次意見 3，本案交評請依本局 113 年 9 月 4 日新北交規字第 1131765095 號函意見修正。

五、本府水利局(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(0.366248 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，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。
- (三) 本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站 (<https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx>(選取「一般民眾使用」並點取「免登入，直接進入系統」選項即可登入)，如有需要可自行上網查詢。
- (四) 所提供之系統圖說僅供參考，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，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。
- (五) 若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。
- (六) 有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 (<http://www.wrs.ntpc.gov.tw/>)，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

六、新北市政府新建工程處(書面意見)：

- (一) 本案涉及未開闢計畫道路部分，本處尚無開闢計畫，倘因建築行為之需求，應由起造人自行取得私有土地，並負擔興闢道路所需工程費用及自行興闢完成。
- (二) 有關本案申請建築執照涉起造人自行興闢道路部分，應依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」辦理，並符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」，交由專業技師簽證負責，於建築執照取得後，將興闢計畫書向市府工務局提出申請，由該局洽本處辦理審查。

七、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

經檢視提案單及事業計畫(意見回應)，涉及都市計畫法規適用部分，本次申請人已修正完成，惟有關實質內容審議，請市府都更處洽市府工務局本權責卓處，其餘本科無意見。

八、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 111 年 10 月 28 日新北府城開字第 1111754972 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 37.1%【4,409.84 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 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(4,754.54 平方公尺，都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)。依本府 111 年 6 月 30 日公告「都更二箭案辦理容積移轉適用原則」，本案基準容積率 440%、300%，適用都更二箭加給 10%基準容積，調高後基準容積為 484%、330%，本次申請 37.1%容積移轉(捐贈公保地)，經計算後其中得捐贈公保地或折繳代金方式則一辦理之容移量為 33%，其餘 4.1%應以折繳代金方式辦理，爰請於次一階段申請時依上開比例調整變更。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

九、本府都市更新處：

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。

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) 本案都市設計審議部分前於 113 年 8 月 14 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組決議修正後通過，本次由實施者自行提出調整及審議部分，請確實依歷次會議紀錄修改並辦理公開展覽及公聽會程序，以加速都市更新案件推動。

(二) 本案涉及周邊都市計畫道路開闢部分，惟於基地西側 8 公尺計畫道路範圍仍套有鄰房及設施，請補充說明處理情形及道路開闢範圍。

(三) 商業區建築基地限制事項：

1. 於地上 2 至 4 層一般事務所室內設置管道間部分，應依「新北市都市設計審議原則」規定管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，請修正。

2. 本案於車道旁規劃一般零售 A8 戶依前次會議決議，考量室內空間畸零且格局不易利用，請調整空間格局及範圍並加強車道出入口通透性，惟仍請增加車道出入口兩側通透性，並補充車道縱向剖面圖說。

(四) 本案依都市計畫法施行細則第 39-2 條申請加給基準容積 10% 部分，請補充相關核定函文並納入專章檢討。

(五) 交通運輸系統：

1. 依前次會議決議，請調整地上 1 層車道旁空間格局並加強車道出入口通透性，請補充車道橫向及縱向剖面圖，另高程應順平處理。

2. 為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。另考量機車車道內植栽生長環境，請調整植栽綠化空間並增設短時臨停空間。

3. 地下 1 層機車停車位橫跨汽車坡道，考量進出安全性及避免與汽車

動線交織，請調整汽車坡道內側機車停車空間。

4. 為配合淨零碳政策，請評估考量設置電動車位及預留充電樁管線。

(六) 全區開放空間：

1. 基地南側規劃休憩空間部分，考量東西向境界線退縮人行步道空間並兼做為此社區鄰里公園之使用，請調整植栽帶位置並擴大步道寬度，以增加人行駐足停留使用。另目前步道及植栽帶採集中規劃大面積綠帶，建議採錯落配置植栽帶規劃鄰里公園，以增加植栽帶活潑性。
2. 有關公有人行道未套繪行道樹及相關公共設施部分，請依本市永和區公所 113 年 11 月 13 日新北永工字第 1132188772 號函意見辦理。
3. 沿街退縮人行步道與道路高程差約+43 公分，請取消土丘式花圃並調降高程與公有人行道順平處理。另景觀剖面圖請補充套繪公有人行道。
4. 基地南側都市更新獎勵及容積移轉境界線退縮範圍，請增設景觀高燈並調整景觀矮燈間距。
5. 夜間景觀照明請補充套繪公有人行道燈具，並檢討全區照度合理性。
6. 建築立面燈具洗牆燈設置位置，請考量後續管理維護並避免燈具照明影響住戶視覺。
7. 本案臨都市計畫道路及現有巷道部分，請依都市計畫及建管規定留設道路截角。

(七) 建築計畫：

1. 本案於過樑上設置空調主機部分，請依前次會議決議補充說明檢修空間(如 A1、A5、A6、A10 戶)並依建管規定檢討辦理。另請補充檢討地上 1 層及 2 至 4 層一般事務所空調主機設置空間。
2. 有關建築立面外觀色系部分，應考量基地環境協調性及地區特性，本案中低裙樓商業層以深灰色系規劃，建議適度調整立面配色，導入較明亮或具層次變化的色彩，以提升整體商業區活力與街廓融合度。
3. 本案申請屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」規定，

其高度以不超過 6 公尺並檢討符合建築技術規則 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並應補充結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證確認，惟仍請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，提請確認。

4. 本案需提送防火避難綜合審查，地下 1 層機車動線規劃囊底部分，建議請預先一併考量檢討。
5. 本案連續壁緊貼地界線及鄰房規劃，請注意施工開挖及安全監測或調整開挖範圍，以避免影響鄰房使用。

(八) 景觀計畫：

1. 綠化面積之不可綠化面積檢討人行步道範圍仍有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討法定退縮 3.52 公尺人行步道範圍，請修正。
2. 本案屋頂層大面積規劃地被植栽，考量生態多樣性，請增加灌木等規劃。
3. 家具配置圖請補充街道家具示意圖說，並考量全齡化使用增加可靠背式座椅。

(九) 開放空間管理維護基金範圍應以完整範圍計算管理維護基金，請修正。

(十) 防救災計畫消防救災空間，請依消防審查核定內容設置。

(十一) 報告書部分：

1. P0-2-1-(5)會議紀錄重複，請修正。
2. 修正前、後對照圖說，請詳述說明修正內容。
3. P3-4(5)容積移轉退縮檢討圖例與標示內容不一致，請修正。
4. 法規檢討條文部分缺漏，請補充完整條文內容。
5. 公寓大廈管理規約數值與報告書前後不一致，請修正。
6. 報告書內容及格式請依報告書範本製作。
7. 建築立面材質計畫金屬烤白色圖例缺漏，請補充。

(十二) 倘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第 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。

(十三)請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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。

(十四)為利加速都市更新事業計畫核定及都市設計審議核備程序，建議都市更新案涉及都市設計審議部分於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後 14 日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。

二、都市更新：

(一)今日雖無人民陳情意見，惟經實施者簡報說明本案仍有部分所有權人尚未同意，仍請實施者持續與尚未同意之所有權人溝通協調。

(二)協助開闢公共設施

1. 有關涉及鄰地占用部分，雖經實施者簡報第 23 頁說明，其所有人同本案所有權人，已於簽署變更事業計畫同意書時告知後續須配合拆除，惟仍請實施者檢附鄰地占用同意拆除之相關佐證文件，以確保後續計畫道路開闢。

2. 計畫書相關圖面請配合修正，並於計畫書中載明維護管理費用。

(三)容積獎勵：

1. 「結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)」基準容積 5.61%之獎勵值(面積 666.69 平方公尺)，專案小組原則同意。

2. 「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 713.18 平方公尺)、「智慧建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 950.9 平方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 1,188.63 平方公尺)，經實施者會上簡報第 25 頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。

3. 「建築基地條件及建築物規劃設計」基準容積 12%之獎勵值(面積 1,426.36 平方公尺)，涉及景觀配置部分，請依都設委員意見修正後，專案小組原則同意。

4. 「捐贈都更基金」基準容積 0.11%之獎勵值(面積 13.54 平方公尺), 專案小組原則同意;請於都市更新事業計畫核定前繳納 96 萬 7,500 元至「新北市城鄉發展基金專戶」。
5. 「合法四/五層樓」基準容積 1.48%之獎勵值(面積 175.62 平方公尺), 專案小組原則同意。

(四) 考量本案建築規劃設計內容變動幅度較大, 故請先行向城鄉局都設科確認修正內容後, 再重新辦理自辦公聽會及選配作業等相關程序。

(五) 有關前次專案小組交通局所提意見涉及停車位相關配套措施部分, 經實施者簡報第 29 頁說明, 將捐贈 YouBike 租賃站設置費用, 請逕洽交通局確認是否同意;另短時臨停空間設置位置, 請依都設委員及交通局意見併同修正。

(六) 財務計畫:

1. 本案人事行政管理費率 5%及風險管理費率 12%, 同原核定事業計畫內容所提額度;銷售管理費率由 6%調降至 5.88%, 專案小組原則同意。
2. 管理維護費用部分, 專案小組原則同意, 若涉及建築規劃調整, 請併同順修費用, 授權作業單位確認:
 - (1) 開放空間管理維護費: 526 萬 1,020 元。
 - (2) 綠建築標章、智慧建築標章及耐震標章各提列 296 萬 1,468 元。

(七) 選配原則: 有關選配原則第 3 點涉及面積小於 30 坪之房型車位選配限縮部分, 經實施者簡報第 35-36 頁調整為「選配一住宅單元最多選配一席汽車位為原則」, 專案小組原則同意。

壹拾、結論:

- 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、 本案應再行辦理公開展覽及公聽會程序, 始得提專案小組審議, 請實施

者依新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點於規定期限內，依委員及相關單位意見修正並列表具體回應說明後，續辦第 2 次公開展覽及審議程序；另為避免實施者拖延本案進度，倘本次仍未依小組委員意見修正或自行調整計畫內容，則駁回本案變更事業計畫。

壹拾壹、散會：上午 10 時 45 分

