

**「擬訂新北市三重區二重段 1010 地號等 19 筆(原 16 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、開會時間：中華民國 115 年 4 月 21 日(星期二)上午 10 時

貳、開會地點：本府 2 樓 217 會議室

(新北市板橋區中山路1段161號2樓217會議室)

參、主持人：簡委員文彥

紀錄：歐昀姍

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：

捌、相關單位意見：

一、本府工務局(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 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。

(二)另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 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。」併予敘明。

(三)查旨案本局前以 114 年 8 月 25 日新北工建字第 1141697576 號函提供意見在案，前次審查意見 3 仍請補充相關檢討於報告書內。

二、本府交通局(含書面意見)：

(一)本案設有 103 戶，僅規劃設置 49 席汽車停車位，顯有不足，另以提撥一組公共自行車租賃站建置費、無法彌補本案汽車

車位數不足所產生之外部衝擊尚顯不足，故仍請仍請研議增設或設足，以避免未來因停車位不足外溢，造成外部交通衝擊。

(二)本案西側基地內現有通路(無路名)現況鋪設柏油申請廢巷部分：

1. 倘廢巷，恐影響周邊道路系統，請經當里長與里民同意再行申請廢道。
2. 請補充倘廢道基地開發後忠孝路三段 99 巷 24 弄交通量與影響分析。
3. 請以較詳細圖示及依比例說明基地進出最大型車輛車種，並請依公路路線設計規範套繪本基最大進出車種進離場轉彎軌跡(需套匯基地平面配置圖與周邊道路之標誌標線、路口幾何配置等相關交通設施)。
4. 請說明忠孝路三段 99 巷 24 弄申請廢巷後，緊鄰基地側實際車輛可通行寬度，並請套繪基地最大型車輛進出忠孝路三段 99 巷 24 弄軌跡，及雙向通行因應措施。
5. 現況忠孝路三段 99 巷 24 弄為路邊格位為當地里民停放需求，廢道後倘須取消請經當地里民與里長同意。
6. 本案計畫書中廢道後交通改善規劃設施不足(如附圖 17 基地開發後周邊道路改善示意圖)，倘經審議同意申請廢巷請規劃完善相關標誌標線警示設施等相關交通規劃。

### 三、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：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：... (三)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。」，故請逕依都市更新等相關規定辦理。

#### 四、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系統，前經新北市政府 114 年 2 月 17 日新北府城開字第 1132616578 號函完成書面審查在案。

#### 五、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。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】)。

#### 玖、委員綜合意見：

##### 一、人民陳情：

經作業單位說明，毗鄰本案更新單元範圍之住戶(1046 地號)於公開展覽前陳情加入，實施者於 113 年 7 月 11 日同意擴大範圍，並於 113 年 12 月 24 日完成變更範圍後續行公展程序，故公開展覽後迄今尚無人民陳情，專案小組原則無意見。

## 二、法定空地檢討：

- (一)依 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，於公開展覽前免會辦工務局。
- (二)請實施者依工務局審查意見補充檢討 56 建 016 號建造執照基地部分拆除重建之鄰地執照法定空地有無重複使用，並補充於計畫書內。

## 三、更新單元範圍

尚符合 113 年 9 月 16 日範圍諮詢結論及「新北市都市更新單元劃定基準」，且目前範圍尚屬合理，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

## 四、都市計畫相關法規：

- (一)依「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案規定，本案住宅區退縮寬度應自道路境界線至少退縮 5 公尺，前次西側僅退縮 4 公尺，本次已自道路境界線退縮 5 公尺，且退縮範圍取消設置圍牆，專案小組原則同意。
- (二)另依土管第 7 點第 3 款，汽機車坡道應於地面層起始致前揭法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車位總數量在 50 部以下者，其平地緩衝空間得減為 4 公尺，本案停車位規劃為 49 部，已依規定留設 4 公尺，符合規定，惟倘後續停車位數量調整時仍應符合該緩衝空間規定。
- (三)基地西南側留設供車行通行使用範圍因仍屬法定空地，爰請納入不可綠化面積重新檢討綠化。
- (四)依土管要點第六點附圖一規定應自建築線退縮 2.5M 複層綠化再退縮 2.5M 鋪設人行道，本案西側臨計畫道路留設自建築線退縮 2.5M 鋪設人行道再退縮 2.5M 複層綠化，請實施者調整植栽及人行道型式，並將西南側圍牆自自行退縮線再行退縮 2M 使人行空間之寬度予以通行得以與本案地界線退縮留設之

踏石串聯。

## 五、現有巷道廢止：

本案西側基地內現有通路(無路名)現況鋪設柏油申請廢巷：

- (一)第 1 次專案小組考量諮詢會已提供建議、廢巷樣態不符情形一至四，並經交通局會上說明倘廢巷將影響周邊道路系統，故不同意廢巷。本次實施者調整為廢改道情形五「其他廢改道後對周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者」予以廢止範圍內現有通路。
- (二)經實施者計畫書附錄-83~85 頁提出其他周邊交通道路現況分析及會上簡報第 28 頁說明後續廢止通路後對周邊道路系統影響輕微，故仍提請廢巷申請。
- (三)後續維管部分經實施者會上簡報第 28 頁說明，本案現有通路廢止後，於基地西南側留設供車行通行使用之石英厚磚後續由社區管委會維管。
- (四)本次小組委員經會前會勘及考量現況標線已作調整，調整前本案西側兩大新建案自水漾路二段車流需經本案範圍內現有通路進入(詳附圖一)，惟經調整後本案西側道路已可雙向通行，西側兩大新建案車流可自該道路直接進出(詳附圖二)，故本案基地內現有通路使用率應大幅降低且經會勘該道路使用率較低，倘廢止通路後對周邊道路系統影響應較前次輕微，且未來前段廢除使整段道路回歸到計畫道路路型，有利於整體交通，原則支持廢巷，惟仍請實施者依交通局及以下意見補充完竣，續提下次小組確認：
  1. 請實施者徵詢當地里長與里民同意，並將協調過程做成書面紀錄附於計畫書後。
  2. 另補充基地開發後衍生交通量及廢改道後之整體交通影響分析。
  3. 留設通行使用之實際通行寬度是否維持原有路寬及模擬轉彎軌跡。

4. 原提出之廢巷後交通改善規劃設施不足，請實施者規劃完善相關標誌標線警示設施等交通規劃。
5. 補充說明倘不廢巷對未來南側開發之影響。



(周邊交通系統圖:附圖一 標線更改前)



附圖二 標線更改後)

## 六、 建築容積獎勵：

- (一) 「結構堪慮建築物」基準容積 7.76%之獎勵值(面積 254.13  $m^2$ )：依都市更新審議原則有使照者應以使照所載面積為準，惟本案更新單元係納入部分使照範圍，故以騰本面積計算，尚符規定，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。
- (二) 「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 196.25  $m^2$ )、  
「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 196.25  $m^2$ )、  
「無障礙環境設計(第二級)」基準容積 3%之獎勵值(面積 98.12  $m^2$ )、  
「耐震設計(耐震標章)」基準容積 10%之獎勵值(面積 327.09  $m^2$ )：請實施者核定後洽財團法人台灣建築中

心申請標章；並後續與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫書載明，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(三)「時程獎勵」基準容積 7.28%之獎勵值(面積 238.20 m<sup>2</sup>)：本案申請報核日為 113 年 5 月 13 日，符合於 108 年 5 月 15 日修正施行日起 5 年報核之規定，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(四)「建築規劃設計」基準容積 10%之獎勵值(面積 327.09 m<sup>2</sup>)：依新北市都市更新審議原則第 9、12 點規定，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

#### 七、建築規劃-低碳政策：

(一)都市更新案應取得合格級綠建築標章，經查本案申請銀級綠建築獎勵，請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請各項標章。

(二)依「新北市都市更新審議原則」第 17 點第 2 項規定，都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之，本案報核日為 113 年 5 月 13 日，故不適用，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

#### 八、建築規劃設計：

(一)本案更新單元為部分使用執照範圍，經會上簡報第 29 頁說明範圍內 1051 地號與鄰地 1048 地號為共同壁，後續拆除將保留共同壁供鄰地使用，請實施者於計畫書內補充。

(二)查本案特別安全梯之逃生動線規劃，現行須經轉折才能進入梯廳，動線較不順暢，且於火災等緊急情況下，恐造成避難人潮集中及進出動線衝突，具潛在安全疑慮，建議調整開門方向以使逃生動線順暢。

#### 九、建築規劃設計-車位規劃：

(一)前次小組請實施者說明本案共專有圖應與後續申請使用執照及辦理登記時一致，本次請實施者補充本案地下停車場共專

有圖合理性及公設比率、車位坪數，經實施者會上簡報第 30 頁說明，仍請實施者補充於計畫書內，專案小組原則同意。

(二)配合本府交通局建議，考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，實施者已於基地內地面層與車道出入口整併內劃設置短時臨停空間，經實施者會上簡報第 30 頁說明於車道出入口南側設置 2.5Mx6.0M 短時臨停空間，專案小組原則同意。

(三)本案車戶比僅有 0.47，已遠低於審議通案且經交通局表示車位顯有不足，請實施者考量調整空間配置減少戶數、降低容移量或增設車位以提高車戶比，請依本市都市更新通案車戶比以不低於七成為原則調整設計，避免停車需求外溢，續提下次小組審議。

#### 十、容積移轉

本案區外容積移轉 29.99%(面積 980.95 m<sup>2</sup>)，實施者已於簡報第 29 頁說明，於 114 年 2 月 17 日取得容積移轉一階段核准函。

#### 十一、財務計畫：

本案適用 110 年 9 月 8 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，本案因建築設計項目尚有調整之可能，請實施者仍依會上意見，續提下次專案小組審議：

(一)實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列「人事行政管理費率」4%、「銷售管理費率」6%、「風險管理費率」12%，實施者已於簡報第 33 頁說明，前次提列「風險管理費率」12.5%，風險管理費率較高，前次小組請實施者再予斟酌，本次實施者考量其協議合建比率已達 80%，且部分所有權人已有共識，惟考量未來推動需面對之風險，故將「風險管理費率」調降至 12%。

(二)信託管理費用：

本案採事權分送，故信託費用於事業計畫階段得檢具報價單方式提列，實施者已於簡報第 34 頁說明提列金額 200 萬 3,000

元。

(三)容積移轉費用：

以 113 年公告現值之 200%提列，惟該區域實際價格應於公告現值 150%上下，前次小組請實施者提出有無容移之效益分析，實施者已於會上簡報第 34 頁說明。

(四)申請各項容積獎勵後續管理維護費用部分如下：

1. 開放空間管理維護費：

依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討核算 245 萬 1,800 元，尚符合規定。

2. 綠建築管理維護費用 97 萬 6,385 元、智慧建築管理維護費用 97 萬 6,385 元、無障礙環境管理維護費用 97 萬 6,385 元、耐震標章維護費用 97 萬 6,385 元：

依「都市更新綠建築設計、智慧建築設計、無障礙設計、耐震設計等建築容積獎勵項目及區內容積移轉協議書範本」，以該容積獎勵繳納公寓大廈管理基金數額之 50%檢討核算，尚符合規定。

3. 綠建築委辦費、智慧建築委辦費、無障礙環境委辦費、耐震標章委辦費：

實施者已檢附契約影本佐證，費用為 718 萬 9,000 元。

(五)特殊加計費用：

其他必要業務費及特殊加計費用之項目及金額，事業計畫不討論，至於權利變換階段再行審定，前經第 1 次專案小組原則同意。

(六)財務計畫(計算基礎、各項費率及管理維護費用)

本案「開放空間管理維護費」、「容積管理維護費」、「風險管理費率」、「容積移轉費用」因前項請實施者考量減少戶數調整空間配置或降低容移以提高車戶比，惟可能涉及建築規劃調整，請順修上開費用後納入下次專案小組審議。

## 十二、資金來源與出資者：

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理，尚符合通案處理方式，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

## 十三、風險管理機制：

本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，尚符合規定，惟請補充合約及相關執行內容後，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

## 十四、選配原則

經實施者第 1 次專案小組會上簡報，尚符合新北市都市更新審議原則第 24 點規定無限縮所有權人選配事項，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

## 壹拾、結論：

一、本案於下次專案小組審議前完成下列事項，始得提請專案小組審議：

(一)補充執照有無法定空地重複使用之檢討。

(二)補充完竣廢改道之相關資料，詳紀錄第五(二)至(四)點。

(三)請依本市都市更新通案車戶比以不低於七成為原則，提高車戶比。

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。

三、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 30 分