

「擬訂新北市板橋區文化段 1228 地號等 56 筆(原 48 筆)土地都市更新事業計畫案」第 4 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：115 年 5 月 21 日(星期四)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)

參、主持人：孫委員振義、蘇委員瑛敏

紀錄：馮梓璇、陳韋豪

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、人民陳情意見：

一、郭○惠(民生路 2 段 240 巷 23 號)

首先，感謝各位的委員，以及市府各單位長期協助本案的審查，其實本案已經達成 100% 的協議合建同意，而且我們地主也都有高度的共識，都是非常期待案件能順利的推動，但是本案經歷多次的聯審，每次委員意見不盡相同，導致案件的修正程序持續延長，我們地主並不是反對審查，而是希望審查標準能有一致性，也希望尊重多數的地主的權益，那最後我懇請各位委員協助本案盡量完成審查程序，謝謝。

二、李○卿(民生路 2 段 234 巷 25 號)：

我們是以新北市民的角度來表達意見，大家都很期待本案更新重建後成為亮點，最主要是侯友宜市長上任時推動都更三箭，帶給我很大的希望，從他上任到現在也快要下任，但案子還沒通過，本案也算是位在板橋地區一個蠻精華的地方，目前案內主要為 2~3 樓的老舊建築，這樣這麼長的時間確動不了，而且本案都更已達 100% 同意，本案住戶有許多高齡的老人家都樂見其成可以住進新房子，但上一次是我頭一次來參加會議，本來以為就可以通過，沒想到當中就是一些細枝末節，現在半年又過去了，我覺得這是一個效率問題，且從我們市民的角度來看，覺得讓我們實際的效益也不太好。

三、黃○郎-李○英代(民生路 2 段 240 巷 26 號)：

謝謝各位，看到本案可以整體的考量整個規劃動線，也希望本案可以盡速達成，今年就有一個結果，不然實在是拖太久了，讓政府跟民間一起打造這個很棒的新北市。

【委員綜合回應說明】

其實委員會提供專業的經驗跟判斷，所以提的意見都是依法行政，且為了讓案子規劃更為完善，讓住戶、公共化幼兒園未來使用更舒適及便利，且所提的意見也不會有反覆之情形，可以看到歷次的結論都是

依照法令，如果修改不合法令當然就無法通過，所以委員會再提醒，知道地主的期待，也知道建商整合也很辛苦，如果建商可以配合辦理提供合法及優質的規劃設計，委員也都希望案子能趕快順利通過。

柒、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司（書面意見）：

- （一）經查建案周邊僅民生路二段 234 巷尚有電桿(建案對面側)，後續如有電桿地下化(或遷移)需求建議仍請邀集相關單位辦理現場會勘，依現場實際環境，評估電桿地下化可行性及設置供電設備空間需求。
- （二）現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。
- （三）另有關配電場所之規定，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審作業，方可詳細檢討供電事宜。

二、本府工務局（書面意見）：

經查旨案本局前業以 114 年 2 月 24 日新北工建字第 1140311585 號函提供意見在案，本次無新增意見。

三、本府交通局（書面意見）：

- （一）交通影響評估報告請依本局 113 年 5 月 24 日 1130524 新北交規字第 1131004304 號函審查意見修正。
- （二）請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

四、本府教育局：

無相關意見。

五、本府經濟發展局（書面意見）：

經查本案基地範圍內與鄰近區域（民生路 2 段 234 巷、240 巷）有電桿電力相關設備，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，建議考量將變電箱放置空間納入基地內，留設公共空間供電纜地下化設施使用，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。

六、本府養護工程處（書面意見）：

- （一）「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。
- （二）另保留或改道留設現有道路供公共通行使用範圍地下不可有結構物。

七、本府新建工程處（書面意見）：

經查為都市計畫住宅區，無涉及本處權管事項。

八、本市板橋區公所：

- （一）有關捷運新埔站 3 號出口周邊人行空間認養事宜，本所已於 115 年 1 月 26 日以新北板工字第 1153013379 號函復在案：
 - 1.鑒於本區因眾多建設公司為整體景觀性，施作特殊地磚至人行道範圍，後續因地磚時常破損導致民眾陳情，使社區大樓管委會不願繼續認養，惟因前施作之人行道鋪面與一般市區道路人行道高壓地磚形式不一，衍生後續眾多維護管理及相關修復爭議，先以敘明。
 - 2.本區現存認養人行道之相關管委會因時常更替管理人，均未及時與本所聯繫且無交接完妥，致認養範圍鋪面破損本所難以洽詢認養單位。另管委會常因更替管理人未詳閱認養契約書，誤判為人行道破損須由本所修復之相關契約爭議，徒增公文往返及相關行政程序致未即時修復導致民眾再次受傷疑慮。
 - 3.另本府工務局於 101 年 2 月 24 日函釋略以，「為避免本市人行道貌紊亂，人行道以硬底工法上鋪 30*30*6 公分高壓混凝土磚為本市標準尺寸及樣式，惠請貴單位日後辦理人行道相關工程時，於規劃階段將上開標準型式納入並據以辦理」。
 - 4.人行道屬供不特定對象之公眾通行使用之道路附屬設施，倘遇破損及維護管理事宜，本所得應盡速辦理改善及維護，不因相關契約爭議延誤修繕及維護，以維護用路人安全。
 - 5.綜上，為免上述之相關爭議，本所暫難同意人行道認養事宜。

- (二) 為配合電纜地下化政策，倘涉及用電需求道路申挖，本所配合核發道路挖掘申請審查。

九、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

- (一) 經查本案增額容積前於 113 年 1 月 30 日新北府城開字第 1122594977 號完成書面審查，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50% 之上限。本案應捐建之公益性設施容積樓地板面積為 660.82 平方公尺，並依本府教育局 112 年 7 月 10 日新北教幼字第 1121313392 號函表示，經 112 年 2 月 15 日本府財務收支及公有建物聯合審查第 31 次會議結論，同意受贈「公共化幼兒園」。
- (二) 次查土地容積移轉申請案管理系統，本案前於 114 年 7 月 16 日新北府城開字第 1141380194 號完成書面要件審查在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 31.2%【5,154.36 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 4%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，本次申請 30% 容積移轉，其中申請捐贈土地部分為 25%，繳納代金部分為 5% (繳納代金部分占申請移入容積總量之 16%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限 (6,608.16 平方公尺，位於捷運站 300 公尺範圍、實施都市更新地區，非法定山坡地)。惟接受基地實際移入容積，仍應依後續審議結果為準。

十、本府都市更新處(含書面意見):

- (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) 計畫書第 10 章涉及建築容積獎勵部分，本案依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」土管第 2 點規定申請增額容積(都更一箭)及「都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條規定」申請容積加給(都更二箭)部分，請載明獎勵申請內容、相關單位准予事項及捐贈公益設施相關內容。
- (三) 計畫書第 11 章涉及現有巷道廢止或改道計畫部分，民生路 2 段 234

巷 25 號及 27 號間通道屬基地內現有通路，非指定在案建築線且非板橋區公所管理維護範圍，故無須依新北市都市更新審議原則第 16 點辦理廢巷改道作業，故將本現有通路納入整體規劃辦理，請載明相關內容及圖說。

捌、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。

- (一) 仍未依 112 年 11 月 22 日第 1 次聯審專案小組捌、一、(三)4.(略以)決議：「……，請退縮置買寬度達 6 公尺以上開放空間串接北側社區(99 板使字第 278 號)，並以雙排大型常綠喬木整體規劃」本次西側未規劃雙排喬木，請修正。
- (二) 開放空間：
 1. 基地內西側臨捷運出入口設置街角部分，請考量停等需求、遮蔭性及夜間照明，請增設街道家具、景觀照明及植栽遮蔭規劃。
 2. 管理維護基金請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討，南側計算請確實檢討修正。
- (三) 公益性設施：本案公益設施圖面應經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。
- (四) 交通運輸及人行步道系統：
 1. 依前次 111 年 11 月 4 日第 3 次聯審專案小組決議捌、一、(五)2.：「6 公尺車道緩衝空間應自開放空間後留設，請修正並補充標示尺寸。」本次未於景觀及車行章節標示，請修正。
 2. 申請獎勵空間及法定退縮部分請補充法定退縮橫向坡度 1/40 高程檢討，以符合規定。
 3. 基地內設置地面層臨停車位部分，於尖峰時段供公益性設施臨停接送使用。
- (五) 景觀計畫：
 1. 有關不可綠化適用項目及原則依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢檢討，據以檢討綠化量等計算，本次無障礙動線未確實檢討尺寸，請確實依規定修正。
 2. 地上層 1/2 露台面積設置綠化設施及 C、D 棟屋頂平台部分，請

補充景觀剖面圖。

3.植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度及寬度，地被植物覆土 30 公分、灌木覆土為 60 公分及喬木覆土為 150 公分，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(六) 報告書部分：

1.法規檢討請補充附圖，並確實檢附及各點回應，如土管附圖及第 16 點、新北市都市設計審議原則。

2.面積表請刪除工程造價、挖方及地下開挖深度，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。

(七) 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，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

(八) 依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「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。

(九) 本案屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。

二、都市更新：

(一) 人民陳情：

今日會上共計 3 位陳情發言，意見主要為加速審議進度，另前次陳情意見涉及規劃設計部分，實施者表示已與陳情人及里長妥予溝通說明，故原則同意。

(二) 更新單元範圍：

本案原報核為 48 筆土地，面積共計 4,045 平方公尺，報核後依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定，調整更新單元範圍為 56 筆土地，面積共計 4,589 平方公尺，經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」。同街廓內尚餘文化段 1283、1284、1336 及 1339 地號等 4 筆土地未納入，於 113 年 3 月 15 日召開協調諮詢會，會議結論倘實施者取得鄰地所有權人同意共識後，原則同意範圍再行擴大，惟仍未取得共識，故更新單元範圍維持 56 筆土地，經第 2 次專案小組原則同意以目前範圍進行審議，惟本案建築基地開挖範圍與鄰地距離相近，故後續請注意施工安全，原則同意本案更新單元範圍。

(三) 捐贈公益空間：

1. 本案依土管增額容積(都更一箭)及都都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條(都更二箭)捐贈公益設施空間，其捐贈空間為公共化幼兒園(教育局)，實施者已依前次專案小組意見修正空間規劃、室外活動空間、入口設置、臨停接送車位等規劃設計，且經教育局確認後無相關意見，故原則同意。
2. 實施者依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」檢討管理維護經費，請取得使用執照前繳納入該設施空間之市府目的事業主管機關辦理。
3. 依 110 年 5 月 14 日「新北市都市更新審議原則」第 6 點規定，捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及計畫書之維護管理及保固章節說明。

(四) 建築容積獎勵：

1. 本案應依 110 年 5 月 14 日新北市都市更新審議原則檢討，惟目前尚未審竣，故請再依 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則第 27 點規定檢討第 5 至 11 點。
2. 申請「結構安全未達最低等級」部分，依規定合法建物領有使用執照，依使用執照所載基地面積計算，未領有使用執照者，依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，實施者已依規定檢討後本項獎勵申請 7.36%，原則同意，惟請於計畫書中載明各合法建物申請之計算方式，且於附錄檢具使用執照及相關證明文件。
3. 申請「規模獎勵」部分，本次會上實施者說明依規定修正計算式重新核算後，本項獎勵申請 9.5%，原則同意，惟計畫書請配合修正。
4. 申請「建築規劃設計獎勵」10%，實施者已依規定自建築線退縮 4 公尺以上建築，自基地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計，且淨寬部分以不得設置停車場坡道為原則及地上構造物不得落於退縮範圍內。退縮獎勵範圍已明確標示供人行之淨寬寬度達 2.5 公尺，故原則同意。

(五) 建築規劃設計：

1. 本案東北側開放空間與留設 9m*9m 迴車道，為避免車輛違停使用，請考量鋪面區分或規劃管制措施。
2. 建物立面外觀與外部之協調性部分，實施者已於本次會上說明本案建物立面與使用用途規劃之關聯性，惟請於計畫書補充說明。

3. 地下室通風系統之排風方向請於計畫書適當圖面標示。
4. 其餘建築規劃，請配合都市設計審議意見修正。

(六) 交通規劃：

本案更新後興建地上 32 層、地下 7 層，規劃 573 戶住宅單元、15 戶商業單元及 1 戶公益設施，設置汽車 448 部(含 9 部公共化幼兒園車位)及 9 部(無編號之社區車位)、機車 634 部，本次實施者已依前次專案小組意見請補充說明周邊停車需求及交通分析，且研提改善措施，並已設置短時物流、外送、接送臨停空間，原則無意見，惟後續請檢附交通影響評估洽市府交通局確認。

玖、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，爰本次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，皆由實施者逕負相關法律責任。
- 二、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，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣，倘依本次會議紀錄修正完竣，由本府依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議；倘未依本次會議紀錄修正，則依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 點第 1 項駁回申請案件。

壹拾、散會：上午 11 時 30 分