

「擬訂新北市三重區中興段 307 地號等 2 筆(原 1 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 6 月 17 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

參、主持人：孫委員振義

紀錄：劉昆坪

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面意見)：

(一) 有關項目八、6 提及本案東側設有電線桿，經查該電桿(台電座標 B5842CE8214)係供電予本案既設高壓用戶(堅成裝訂股份有限公司)使用，倘本案用戶辦理廢止後則該電桿可配合拆除。

(二) 有關項目九、2 提及本案規劃充電設施及地下一層配電室是否符合規定：

1. 本公司「營業規章」係報奉經濟部核准施行，「新增設用戶配電場所設置規範」係依據「用戶配電場所設置及管理辦法」、「建築技術規則」等相關規定訂定，合先敘明。

2. 經查本案尚未至本公司台北西區營業處辦理配電場所圖面審查，建請用戶備妥相關資料後儘速洽本處辦理，本處將依停車位數量再確認是否須擴大提供配電場所面積。另提供常見須注意事項如下：

(1) 依「營業規章」第 67 條規定：配電場所應設置於地面或以上樓層；如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一樓。

(2) 為避免漏水或滲水之情事影響配電場所內供電設備安全，地下樓層配電場所上方樓板請勿與水槽、衛浴設備共用

一道牆。

- (3) 倘一樓有設施可能穿越樓板造成配電場所上方漏水或滲水情形之綠化設施（如灌木、喬木等），可由申請單位出具阻根及防水措施並督導承造單位責任施工等切結書，並註明日後如發生配電場所樓板漏水或滲水由申請單位自行負責處理。
- (4) 地下一樓配電場所引進管之牆面原則無需施作複壁，倘用戶有施作複壁之需求時，為避免複壁結構強度不足，造成日後牆面變形、傾斜、坍塌等情形，影響供電安全，其施作須符合本公司「新增設用戶配電場所設置規範」之「隔間」規定（以雙磚疊切或厚度不小於 12 公分之混凝土）。
- (5) 施作複壁之屋內側預埋管路仍應加密封防水，且過牆管應為喇叭口，管口應與牆面齊。
- (6) 有關電動車充電設施，請依內政部「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」及「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理，節錄後者與本公司配電場所較為相關規定如下：
 - A. 第八條第（六）項：充換電站（設備、樁）及充電專用停車位不得緊鄰配電室。
 - B. 第九條第（二）項：公共場域之地下停車場設置快充設施時，應設置於地下一層，並集中在同一防火區劃，其變電設備應設於發電機室、變壓器室及其他類似電器設備之機房內。

二、本府經濟發展局(書面意見)：

經查本案基地東側有電桿電力相關設備，經查該電桿（台電座標 B5842CE8214）僅供電予本案既設高壓用戶（堅成裝訂股份有限公司）使用，倘本案用戶辦理廢止後則該電桿台灣電力股份有限公司可配合

拆除；若有中華電信箱亦建議一併納入考量。

三、本府工務局(書面意見)：

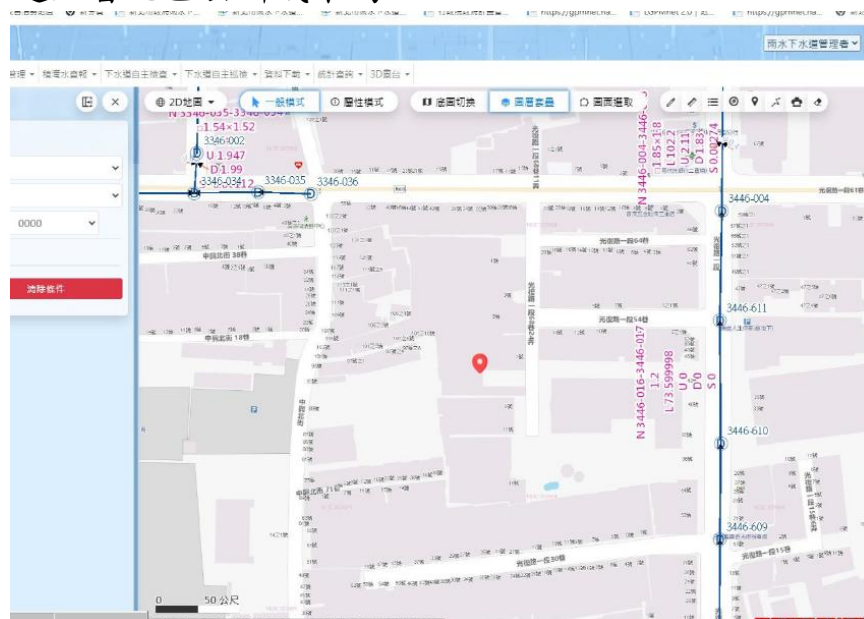
- (一) 都更報核時間請確認(法令適用日)。
- (二) 建築面積如何計算，請於 1 層平面圖上色區分範圍，並補地下室開挖範圍及高程。
- (三) 地下室停車空間請補充「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- (四) 裝飾柱、梁、板請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。
- (五) 建議本案設計建築師再自行檢視建築技術規則之防火避難、防空避難、無障礙設計及工廠專章等相關條文。

四、本府交通局(書面意見)：

本案東南側轉彎處仍請設置 5M 截角圓弧，以維行車安全。

五、本府水利局(書面意見)：

- (一) 旨揭地號無本局雨水下水道管線設施，有關聯外排水部分應妥善銜接公共排水(如附 GIS 圖資)。另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。



- (二) 本案據申請單位提送之都市更新事業計畫書圖，尚無涉及水路改道及廢止事宜，無意見。
- (三) 本案地號污水管線已佈達，若有需針對污水下水道管線進行異動，請於建照申請後，五大管線設計前提出廢改管計畫。
- (四) 本案基地面積為 0.196004 公頃，出流管制部分請依「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。另透水保水部分，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。

六、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。

七、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

經查本案計畫書業依本科前次意見修正，爰無新增意見。

八、本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，本案前經新北市政府 114 年 3 月 27 日新北府城開字第 1140388084 號函完成書面審查在案。
- (二) 次查工業區總量管制部分，本案前經新北市政府 114 年 4 月 18 日新北府城開字第 1140410981 號函同意暫予登錄(案件序號：1140019)在案，並於新北市政府 115 年 2 月 3 日新北府城開字

第 1150242564 號函同意展延至 115 年 8 月 3 日。

九、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) 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】)。
- (四) 請依市府 114 年 11 月 25 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 29 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- (五) 計畫書意見如下：
 - 1. 第綜-10 頁，捌、五(一)修正頁次有誤，請修正。
 - 2. 第 6-23 頁，第十六項，編號順序有誤，請修正。
 - 3. 第 10-1 頁，表 10-1 申請都市更新容積獎勵表註 2 文字，請一併加註於第 2-1 頁。
 - 4. 第 11-1 頁，本案法令適用日為 113 年 5 月 10 日，法規檢討部分應為新北市都市更新審議原則第 19 點地 1 項第 5 款(112 年版)，請修正。
 - 5. 第 12-1 頁，本案使用分區為工業區，後續亦作為廠區使用，

惟查一、(一)1、敷地計畫及環境影響分析(略以)：「…，並改善『居住環境』…」，請說明以居住環境敘述是否適切並修正。

6. 第 18-2 頁，容積移轉費用，查本案有申請容積移轉，惟未提列相關費用，請釐清修正。

玖、委員意見：

一、人民陳情意見：

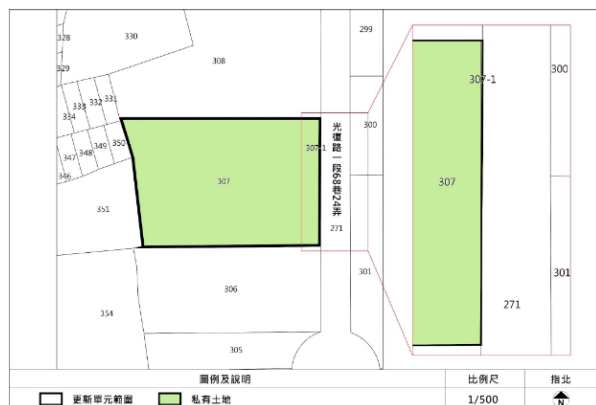
本案自報核迄今無人民陳情意見，經第 1 次專案小組原則無意見。

二、法定空地檢討：

經實施者會上簡報第 20 頁說明本案經檢討無造成法定空地重複使用及鄰地無法單獨建築之情形且經建築師簽證檢討在案，本次專案小組原則無意見。

三、更新單元範圍：本案更新單元範圍位於 102 年 4 月 22 日公告之「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」，經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」且更新單元範圍尚屬合理，請依下列意見修正後，本次專案小組原則同意：

- (一) 本案因地籍線與建築線（光復路一段 68 巷 24 弄）未重合，實施者依第 1 次專案小組結論辦理地籍分割，分割出中興段 307-1 地號土地（詳附圖）；惟建築基地僅臨 1 條現有巷道，而該筆土地坐落於現有巷道範圍內，後續無法納入建築執照申請範圍，爰請實施者將中興段 307-1 地號土地排除於本案更新單元範圍外，並依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定，重新辦理公開展覽及公聽會程序。



(二) 本案基地東北側現況與鄰房圍牆相連(如右圖)，經實施者會上簡報第 22 頁說明後續與鄰房圍牆相連之建物將拆除，拆除面以同材質美化處理，本次專案小組原則無意見。



(三) 本案基地南側現況設有圍牆及水溝，實施者前於第 1 次專案小組會上說明無水溝且後續將拆除圍牆，經第 1 次專案小組原則無意見。

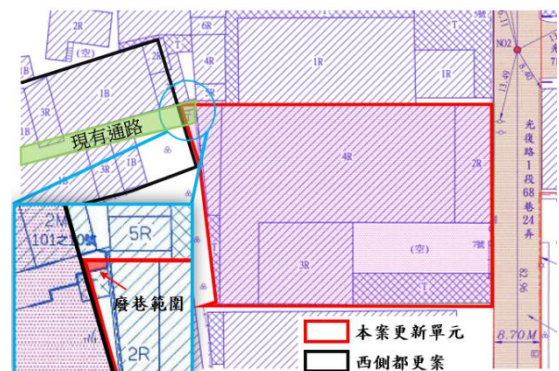
四、都市計畫相關法規：

關於都市計畫法規檢討部分，經城鄉局都市計畫科表示無新增意見，本次專案小組原則無意見。

五、現有巷道廢止或改道：

關於「部分中興北路 99 巷(現有通路)」，依新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款：「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。」，本次專案小組原則同意，理由如下：

(一) 中興北路 99 巷(現有通路)位於「擬訂新北市三重區中興段 346 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內，其中部分巷道亦位於本案更新單元範圍(詳下圖)。



(二) 經查 113 定-重-0061 號建築線指定圖載明：「依本府核發 112 定-重-0175 號建築線案套繪之現有通路位置，惟現況已為門禁阻隔」，經審酌實施者會上簡報第 23 頁所示，現況確有鐵門阻隔，已無供公眾通行之功能；再查前開都市更新事業計畫案朝向廢止現有通路方式辦理。

(三) 綜上內容，考量鄰地都市更新案之處理方式、現況使用情形，爰

同意依新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款規定認定。

(四) 請配合補充說明於計畫書第 11 章：

1. 請一致性說明巷道性質為「現有通路」。
2. 請套繪「擬訂新北市三重區中興段 346 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」一層平面圖，以利檢視兩案一層平面配置之銜接關係。
3. 地下 5 大管線與排水管道設置情形。

六、新北市各都市計畫甲乙種工業區檢討：

- (一) 有關工業區總量管制，本案申請一般零售業，經本府 114 年 4 月 18 日新北府城開字第 1140410981 號函同意暫予登錄。
- (二) 經實施者會上簡報第 24 頁說明，本案依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」檢討設置，惟查本案一般零售業設置於地面層，廠區內共有部分似未全數納入使用，請實施者修正公共設施比率計算與共專有圖說，本次專案小組原則同意。

七、建築容積獎勵：本案報核日適用 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則，惟容積獎勵尚未經專案小組審竣，仍需依 114 年 11 月 25 日修正發布之審議原則第 29 點規定檢討第 5 至 11 點規定。

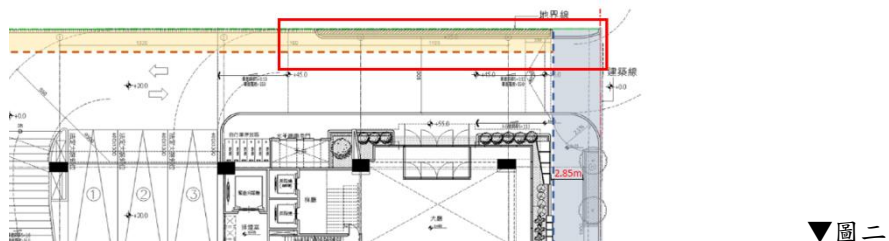
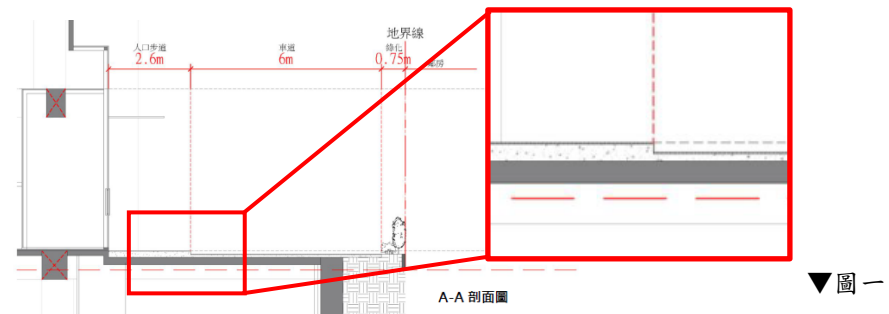
- (一) 「結構堪慮建築物獎勵」基準容積 8%之獎勵值(328.48 m^2)：經查實施者於計畫書(附錄九)檢附結構安全初步評估相關文件，另本案因無使用執照，故以建物登記謄本所載之坐落地號土地面積計算，尚符規定，本次專案小組原則同意。
- (二) 「綠建築(銀級)」基準容積之 6%之獎勵值(246.36 m^2)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(246.36 m^2)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(410.60 m^2)：本次專案小組原則同意，請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章，並後續

應與本府簽定協議書，並依約執行。

(三) 「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(410.60 m²)：本案申請報核日為 113 年 5 月 10 日且位於更新地區內，於都更條例修正施行日起 5 年內申請報核，尚符合規定，本次專案小組原則同意。

(四) 「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%之獎勵值(410.60 m²)：經實施者會上簡報第 28、29 頁說明退縮範圍之人行淨寬達 2.5 公尺以上與淨空設計無地上構造物，請依下列意見修正並經作業單位檢視後，本次專案小組原則同意：

1. 經查計畫書第 12-21 頁剖面圖 A-A(如下圖一)，車道穿越人行空間未採順平處理，請修正。
2. 請依前次專案小組意見說明北側境界線退縮空間是否供公眾通行(如下圖二)。
3. 經實施者會上說明北側鄰地圍牆不位於地界線退縮 2 公尺範圍內，請於計畫書內補充說明。



八、建築規劃—低碳政策：

依都市更新審議原則第 17 點規定，都市更新案件應取得合格級綠建築標章，經查本案申請銀級綠建築已優於義務標準，本次專案小組原則同意。

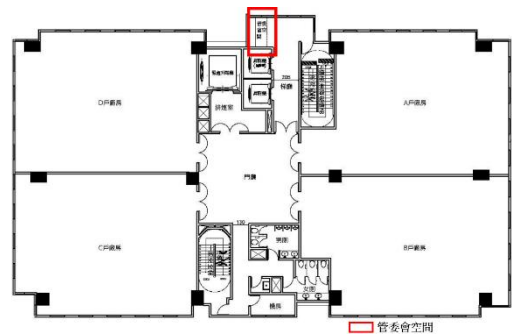
九、建築規劃設計－工業區：

(一)立面規劃：

1. 立面外觀與外部之協調性，經實施者會上簡報第 33 頁及計畫書第 12-3 頁說明本案以灰色系乾掛石材、石英磚及清水混凝土進行設計，本次專案小組原則無意見。
2. 西側車道出入口處設有裝飾樑，經實施者會上簡報第 38 頁說明考量立面完整性與風雨緩衝等設計必要性，尊重建築師設計理念，惟仍請依建管相關規定檢討辦理，本次專案小組原則無意見。

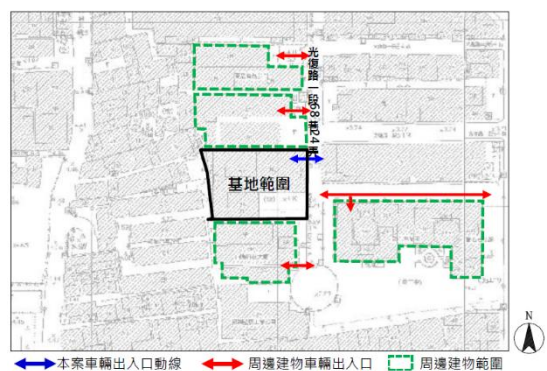
(二)內部規劃：

1. 經實施者會上簡報第 36 頁說明，本案標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等公共設施集中設置於公共服務核空間，尚符規定，本次專案小組原則同意。
2. 本案北側梯廳空間內設有一狹長管委會空間(如右圖)，經實施者會上表示後續將取消 2 樓以上該設計，本次專案小組原則無意見。



(三)交通動線：

1. 本案基地與周邊建築物皆透過同一囊底路(光復路一段 68 巷 24 弄)，經實施者會上簡報第 40 頁說明，該路段為雙向共用 1 混合車道並僅少量汽、機車進出(詳右圖)，請實施者於計畫書中補充相關圖說(包含車道規畫、道路系統聯外系統、車輛大小、車流水準等資訊)，本次專案小組原則無意見。



2. 大型裝卸車位之行車軌跡，經實施者會上簡報第 30、41 頁與計畫書第 12-11 頁說明進場、離場動線與管制措施(時段管制、車道出入口設置警示燈及反射鏡)，本次專案小組原則無意見。
3. 本案車道出入口南側截角圓弧現設置 2.5 公尺，請依本府交通局意見調整至 5 公尺截角圓弧，經實施者會上表示將配合修正，本次專案小組原則無意見。

(四)人行動線：依前次專案小組結論，「因實施者擬增加容積獎勵額度，爰請實施者增加外部空間及其開放性，以提高都更公益性」一節，經審酌實施者會上簡報第 32、36、40 頁說明規劃內容，請實施者依下列意見修正後，專案小組原則同意：

1. 相較於第 1 次專案小組版本，本次南側退縮 4 公尺建築外，南側與西側增加綠化與喬木；且人行步道空間與南側順平方式處理。
2. 東側鄰接建築線之人行步道規劃，依實施者會上簡報與計畫書第 12-10 頁(進、排風)、第 12-18 頁(鋪面規劃)、第 12-19 頁(景觀高燈)等，皆符合新北市都市更新審議原則第 12 點規劃；另依人車動線規劃，尚無交織之情形。
3. 北側廠區內道路調整鋪面，以規劃 1.5 公尺寬人行通道，並與擬訂「新北市三重區中興段 346 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」銜接，強化東西向人行動線及整體連通性；惟調整後應妥善規劃人車動線，避免人車交織，並請於計畫書補充相關規劃及說明。



(五)綠化設計：

1. 依新北市都市更新審議原則第 13 點規定(略以)：「…建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十」：經查本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為 52.03%，尚符合規定，再查本案屋頂層綠化部分僅設置台北草，後續若調整為其他植栽(如喬木、灌木等)之覆土深度恐有不足，請實施者評估有無調整之需求後，本次專案小組原則同意。
2. 新北市都市更新審議原則第 14 點之綠覆率規定係指綠覆面積與實設空地之百分比，依前次專案小組意見計算綠覆率時不得扣除無法綠化面積，本次經實施者會上簡報第 34 頁說明綠覆率之計算無扣除無法綠化面積且達 103.09%高於規定 100%，本次專案小組原則同意。

(六)工業區配合事項(新北市都市更新審議原則第 16 點)：

1. 本案申請建築容積獎勵額度(50%)超過基準容積 30%，實施者提出環境友善方案，捐贈金額為 274 萬 814 元，本次專案小組原則同意，後續應於都市更新事業計畫核定前完成繳納；另後續若涉及建築規劃調整，得併同順修費用。
2. 開放空間應配合市府政策留設綠色運具相關設施(備)使用，經實施者會上簡報第 35 頁說明本案自行車停車位規劃 6 席於基地北側，本次專案小組原則無意見。
3. 更新後評估效益部分，本案設置 39 戶工業單元，預計引進印刷及資料儲存媒體複製業使用，經實施者會上簡報第 37 頁說明，預計引入就業人口約 96 人，預估生產總值約 2.4 億元，請於計畫書「效益評估」章節補充推估結果後，本次專案小組原則無意見。

(七)本案東側現況設有電線桿，經實施者會上簡報第 34 頁說明電線

桿為供電予實施者堅成裝訂股份有限公司使用，後續將配合拆除，另本案於地下一層設置台電配電場所，相關電纜配置均可配合採地下化方式辦理，請於計畫書中載明相關內容後，本次專案小組原則無意見。

十、建築規劃設計—車位規劃：

- (一)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，本案於地面層車道出入口設置3席裝卸車位，經實施者於會上簡報第41頁說明，採分時段管理方式，裝卸車位僅於離峰時段開放使用，並須事先登記始得進入基地，得兼供物流、外送及接送等臨停使用；另本府交通局對本項規劃無新增意見，本次專案小組原則同意。
- (二)經實施者會上簡報第42頁說明，本案機車無障礙車位設置於地下一層且未穿越車道及接近垂直動線，另本案屬廠辦使用，無大量生活垃圾，故無設置垃圾裝卸車位，採子母車運送至地面層清運及於車道出入口旁設置3席大型裝卸車位，可兼供訪客臨停使用，本次專案小組原則無意見。
- (三)本案汽機車位數量、動線及車道規劃經實施者會上簡報第43頁說明經檢討尚符合新北市都市更新審議原則第18點規定，本次專案小組原則無意見，另汽、機車道坡度及剖面圖經實施者會上簡報第55頁及計畫書第11-20頁圖說說明地面層至地下一層坡度為1:8，本次專案小組原則無意見。
- (四)依新北市都市更新審議原則第16點規定，工業區留設充電停車位規劃，經審酌實施者會上簡報第37、41頁說明規劃後，本次專案小組原則無意見：
 - 1. 依臺灣電力股份有限公司配電處 111 年 2 月 22 日配字第 1118018533 號函及 111 年 5 月 24 日配字第 1118059968 號函，規定自 111 年 3 月 1 日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線。

2. 本案原規畫地下一層、地下三層留設充電車位，實施者將修正集中設置於地下一層並設置 11 部充電車位與留設機房空間，尚符規定。

十一、 實施方式及選配原則：

經實施者說明實施方式調整為自行興建，更新後房地由更新單元內土地及合法建築物所有權人堅成裝訂股份有限公司全數分回，本次專案小組原則同意。

十二、 財務計畫：

實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「110 年 6 月 28 日市府公告協議書」計算「開放空間管理維護費」268 萬 8,075 元、「綠建築管理維護費用」100 萬 1,572 元、「智慧建築管理維護費用」100 萬 1,572 元、「耐震標章管理維護費用」100 萬 1,572 元，本次專案小組原則同意，後續若涉及建築規劃調整，得併同順修費用。

十三、 資金來源與出資者：

前次專案小組實施方式為權利變換，本次調整為自行興建，依實施者所提資金來源方式為 70%建築融資、30%土地融資方式辦理，本次專案小組原則無意見。

十四、 風險控管機制：

本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採資金信託，尚符合規定，惟請補充契約草稿及相關執行內容於計畫書後，本次專案小組原則無意見。

十五、 聽證程序：

本案自報核迄今無人民陳情意見，且本案達 100%同意，符合都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款情形，免辦理聽證程序。

壹拾、 結論：

一、 本案完成下列事項後始得續提大會審議：

- (一)更新單元範圍排除三重區中興段 307-1 地號土地後，依「新北

市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」規定重行公開展覽及公聽會。

(二)關於本案消防局審查相關圖面應於提請大會應配合更新，始得續行下一階段程序。

(三)車道出入口之截角圓弧，請依本府交通局意見修正計畫書圖相關內容後與本府交通局確認。

二、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，依委員及歷次相關單位意見修正完成續提大會審議，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，如無法依會議結論修正，則公展後續提專案小組審議。

三、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。

壹拾壹、散會：下午 12 時 00 分