

「擬訂新北市三重區集美段 685 地號等 6 筆(原 4 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 4 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

參、主持人：簡委員文彥

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(書面意見)：

三重區集美段 685 地號等 6 筆(原 4 筆)土地都市更新事業計畫案，旨揭建案周邊有既設電桿為供應泉州路周遭巷弄一帶用戶之供電設備，且巷弄狹小無法埋設管路，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、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有供應泉州路周遭巷弄一帶用戶之供電相關設備，惟該處巷弄狹小無法埋設管路，故無法辦理電纜地下化作業，亦無需留設額外配電設備空間需求，建議留設公共空間(包含路燈用電、綠地、公園或公共設施帶)用電專屬配電場，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) 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）本次檢附報告書既經陳麗珍建築師簽證檢討在案，本局無意見。

四、本府交通局(書面意見)：

（一）汽車停車位應至少達戶數 8 成，不足部分仍請建議研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。

（二）短時臨停空間鄰近住宅門廳易產生人車交織等問題，請重新規劃。

五、本府新建工程處(書面意見)：

（一）本案倘涉有民間興闢都市計畫道路需求，開發單位得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定向市府工務局提出申請。

（二）另有關民間興闢都市計畫道路申請範圍，其應對外連通達已開闢之都市計畫道路或公部門維管之現有道路範圍，且其連通寬度應滿足供車輛雙向通行之需。

六、本市三重地政事務所：

（一）關於三重區集美段 685 地號重測時間為 101 年 11 月 3 日，此地號重測前後面積尚無變動。

（二）經查申請人當年有向市府工務局申請法定空地分割證明，嗣依工務局 102 年 1 月 8 日北工建字第 1013202787 號函說明三所示，該筆地號領有 64 重建字第 2749 號建照執照及 65 重使字第 1414 號使用執照，建築基地為部分使用，同意使用面積為 100.16 平方公尺，惟執照核准時未辦理地籍分割。

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 1124619344 號函自 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) 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。
- (四) 配合 111 年 6 月 1 日推動都市更新案件建照先行審查機制，請於專案小組審竣後辦理建照先行審查。
- (五) 計畫書請依下列意見修正：
 1. 第 6-45 頁，補充檢討審議原則第 12 條第 1 項第 7 款規定。
 2. 第 7-2 頁，請更新圖 7-1 之底圖。
 3. 請於第 8 章補充基地北側「泉州街 61 巷」現有巷道兩遮占用處理方式及鄰地界線側溝處理方式等內容。
 4. 各層平面圖請補充面積計算。
 5. 第 12-22 頁，無法綠化面積誤植，請修正。
 6. 請補充車道剖面圖。
 7. 附錄 11-2 綠建築計畫檢討表，本次案名有調整，請一併修正。
 8. 請通盤檢視計畫書圖面應以清晰圖面呈現，以利檢核。

玖、委員意見：

一、人民陳情意見：

本案自報核迄今尚無人民陳情意見，經第 1 次專案小組原則無意見。

二、更新單元範圍：

(一) 本案更新單元範圍位於 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)」，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，經第 1 次專案小組原則同意。

(二) 基地南側泉州街 65 巷 1 號現為占用他人土地之舊違章建築物：

1. 部分建物坐落於更新單元範圍外，經實施者會上簡報第 19 頁說明將於事業計畫核定後一併拆除處理，經第 1 次專案小組原則同意。

2. 前次專案小組請實施者補充說明拆除違章後基地南側計畫道路之處理方式為開通或興闢，本次經實施者會上簡報第 26 頁說明採協助開闢 687-1 及 688-2 等 2 筆土地，本次專案小組原則同意。

(三) 前次專案小組請實施者補充北側鄰地雨遮占用更新單元範圍之處理方式，經計畫書第 8-1 頁載明實施者已與占用之所有權人協調進行排除作業，本次專案小組原則無意見。

三、法定空地檢討：

經實施者會上簡報第 22 頁說明本案經建築師簽證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本府工務局表示經陳麗珍建築師簽證檢討在案爰無意見，本次專案小組原則無意見。

四、都市計畫相關法規：

(一) 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。

(二) 前次專案小組查 685 地號北側有地界線與建築線不重合之情形，並後續請實施者辦理地籍分割，本次經實施者會上簡報第 24 頁

說明於 114 年 12 月 4 日辦理地籍分割作業，且更新單元面積不變，使北側地籍分割結果與建築線指定成果重合，本次專案小組原則無意見。

五、東側自行退縮做道路使用：

(一) 泉州街側自行退縮 2 公尺作道路使用(更新單元範圍東側)：

1. 退縮規劃設計：經實施者會上簡報第 25 頁說明本案自行退縮 2 公尺作道路使用部分(如右圖，綠色範圍)由實施者鋪設柏油，且地下室不得開挖與使用。



2. 退縮維護管理：

(1) 實施者會上簡報第 25 頁說明「更新後由區分所有權人及公寓大廈管理委員會維護管理。」，惟考量泉州街為三重區公所管理維護，考量維護管理一致性，請實施者洽三重區公所同意維護管理之函文。

(2) 後續應於公寓大廈管理規約加註「未來區分所有權人不得以任何形式限制公部門維護管理」，且應納入預售契約、產權移轉交代等事項內載明，並於土地參考資訊檔加註相關資訊。

3. 應於施工前提送興闢計畫書相關文件經本府審核同意，且施工應符合相關法令規定，並於使用執照核准前完成興闢、驗收、產權移轉、點交作業及依「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」核算管理維護費用並繳納予管維單位。

六、建築容積獎勵：本案依前次小組決議刪除「占有他人之舊違章建築戶」

3.89%(94.6 平方公尺)獎勵，本次申請調整其他獎勵項目與額度如下：

(一) 新增「協助取得及開闢公共設施」9.45%(229.34 平方公尺)：

1. 本案協助開闢 687-1 及 688-2 地號等 2 筆土地，經審酌實施者會上簡報第 26 頁與會上說明表示可排除 688 地號上既有土地改良物與清除施工圍籬(詳圖編號 E、F)，俾利未來該 2 筆土地銜



接周邊道路系統，原則尚符合協助開闢公共設施用地之精神。

2. 請實施者依規定與本府簽定協議書，且後續公共設施相關興闢費用、維護費用與保固保證金均由實施者負擔，並依協議書規定於使用執照核准前完成興闢、驗收、產權移轉及點交作業。

(二) 「綠建築(黃金級)」8%(194.14 平方公尺)，經實施者會上簡報第 27 頁及計畫書附錄第 11-2 至 11-12 頁說明指標內容及自評結果，本次專案小組原則同意，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。

(三) 新增「合法四／五層樓」項目，經查實施者原以土地登記謄本面積核算獎勵值，惟本案領有 65 使字第 1414 號使用執照，應依使用執照所載建築基地面積核算，經實施者會上簡報第 29 頁說明已依使用執照面積所載基地面積核算，本次專案小組原則同意給予 0.19%(4.8 平方公尺)。

(四) 「結構堪慮建築物獎勵」項目，經查實施者原以土地登記謄本面積核算獎勵值，惟本案領有 65 使字第 1414 號使用執照，依新北市都市更新審議原則第 5 點第 1 款規定應以使用執照所載建築基地面積核算，經實施者會上簡報第 30 頁說明已依使用執照所載基地面積計算，本次專案小組原則同意給予 0.79%(19.23 平方公尺)。

(五) 「耐震設計標章」10%(242.68 平方公尺)，經實施者會上簡報第 28 頁說明，本次專案小組原則同意，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；另請修正附錄 11-16 耐震設計結構說明之評分結果，以符實際。

(六) 時程獎勵 5%(121.34 平方公尺)、受臨路寬度限制調降基準容積 10%(242.68 平方公尺)、建築規劃設計獎勵 8%(194.14 平方公尺)及住宅性能評估之無障礙環境(第二級)3%(72.8 平方公尺)，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：

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，經查本案申請黃金級綠建築已優於義務標準，本次專案小組原則同意。

八、建築規劃設計：

(一)立面規劃：

1. 依計畫書第 12-1、12-3、12-4 頁說明本案建築物之量體、造型、色彩與環境調和，尊重建築師設計理念，本次專案小組原則無意見。
2. 依會上簡報第 32 頁、33 頁涉及建築物高度檢討結果、新北市建築物裝飾性構造物設置要點檢討結果，工務局表示經陳麗珍建築師簽證檢討在案爰無意見，請建築師依相關規定核實檢討。

(二)交通動線：

1. 「泉州街 61 巷(6 公尺)」(更新單元範圍北側)現有巷道鄰地界線側溝之處理，後續配合道路開闢路形納入調整，並依新北市建築管理規則留設道路截角，經第 1 次專案小組原則同意。
2. 「泉州街 65 巷(6 公尺)」(更新單元範圍南側)計畫道路之消防救災動線部分，經查事業計畫書已檢附防災計畫，並經消防局審查通過劃設消防車輛救災活動空間書面圖說，經第 1 次專案小組原則無意見。

(三)人行步道規劃:經審酌實施者會上簡報第 36 頁與計畫書第 11-5、12-26、12-28 頁後，專案小組原則同意：

1. 人行步道規劃為順平處理，車道穿越人行空間鋪面設計採防滑材質，尚符規定，惟請於計畫書補充說明檢討橫向坡度結果。
2. 地下通風系統(進、排風位置)規劃於地界線側，尚無面對人行空間。
3. 依景觀燈光計畫於建築線側規劃景觀高燈，尚符合規定。

(四)綠化檢討：

1. 依審議原則第 14 點規定，綠覆率之檢討結果部分，經實施者會上簡報第 38 頁說明檢討結果為 114.46%，尚符規定，本次專案小組原則無意見。
2. 依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，綠化面積之檢討結果部分，經實施者會上簡報第 37 頁說明檢討結果為 151.79 平方公尺，尚符規定，本次專案小組原則無意見。

(五)內部規劃：

本案 1 樓有規劃夾層，為避免未來違規使用該空間，請於公寓大廈管理規約載明不得做違規使用等相關文字。

(六)依審議原則第 13 點規定，建築外殼規劃節能效果部分，經實施者會上簡報第 35 頁說明本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃比率經檢討為 50.44%，尚符規定，本次專案小組原則無意見。

九、建築規劃設計—車位規劃：

(一)本案車戶比部分經實施者會上簡報第 39 頁說明已依前次專案小組意見修正達 0.72，惟仍請依本府交通局意見調整為 0.8 以上或研議交通配套措施，並修正後與本府交通局確認無意見後，本次專案小組原則無意見。

(二)本案短時臨停空間(2.5Mx6.0M)經實施者會上簡報第 40 頁說明設置於社區出入口處，經交通局表示後續易造成人車交織等問題，

實施者會上說明後續將設置整併於靠車道出入口處，修正後與本府交通局確認無意見後，本次專案小組原則無意見。

(三)本案垃圾停車位及垃圾儲藏室經實施者會上簡報第 41 頁說明已依前次專案小組意見調整至地下層，規劃 1 部垃圾停車位兼訪客臨停車位使用，採時間分流及使用控管方式管理，垃圾清運與訪客臨停使用時段錯開，本次專案小組原則無意見。

(四)經實施者會上簡報第 42 頁說明本案地下一層至四層皆規劃為共有部分，公設比率為 34.9%，請實施者補充說明本案車位坪數、公設比率區分為車公及大公之比率並修正計畫書圖，且共專有圖應與後續申請使用執照及辦理登記時一致，本次專案小組原則無意見。

(五)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，經實施者會上簡報第 43 頁說明已依規定預留電動車充電設施管線及相關設置位置，後續請實施者自行評估配電室規劃，本次專案小組原則無意見。

十、財務計畫：

(一)「開放空間管理維護費」151 萬 1,920 元、「綠建築管理維護費用」81 萬 7,087 元、「耐震標章管理維護費用」81 萬 7,087 元，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」及本府公告協議書計算，本次專案小組原則同意，後續若涉及依委員意見調整建築規劃，得併同順修費用。

(二)本案自行退縮 2 公尺作道路使用之部分，請依「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」規定提列並於使用執照核准前繳納相關費用予管維單位。

十一、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，經實施者

會上簡報第 45 頁說明本案係為自行興建，相關更新成本由實施者自行負擔，本次專案小組原則無意見。

十二、 風險控管機制：

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，本次專案小組原則無意見。

壹拾、 結論：

一、 本案完成下列事項後始得續提大會審議：

- (一) 本案消防局審查相關圖面應於提請大會前應配合更新，始得續行下一階段程序。
- (二) 配合 111 年 6 月 1 日推動都市更新案件建照先行審查機制，請辦理建照先行審查並配合修正。
- (三) 本案車戶比及短時臨停空間規劃，請依本次會議意見修正後與本府交通局確認無意見。
- (四) 東側鄰泉州街側自行退縮 2 公尺作道路使用，後續請實施者洽本市三重區公所維護管理事宜。

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。

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