

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115年9月10日

發文字號：新北府城更字第1154560582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「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段148-12地號等17筆（原11筆）土地都市更新事業計畫案」第13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115年8月14日新北府城更字第1154559426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，請實施者甲山林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：簡委員文彥、蘇委員瑛敏、陳委員玉霖、許委員阿雪、謝委員慧鶯、鐘委員少佑、江委員彥霆、郭委員淑雯、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、台灣電力股份有限公司、新北市板橋區公所、新北市政府經濟發展局、新

北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都計測量科、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開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、甲山林建設股份有限公司(請轉知規劃團隊)、富達都市更新股份有限公司

副本：列席陳情人、林議員國春、戴議員瑋珊、曾議員煥嘉、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、周議員勝考、石議員一佑、新北市板橋區文翠里辦公處、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

「擬訂新北市板橋區江子翠段第三崁小段 148-12 地號等 17 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」

第 13 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 115 年 8 月 27 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：簡委員文彥、蘇委員瑛敏

紀錄：徐彤、陳韋豪

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、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

- (一) 建案周邊尚有電桿若有地下化(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、本府經發局(書面意見)：

本局無新增意見。

三、本府工務局(書面意見)：

- (一) 依建築法第 34 條及內政部 88 年 7 月 1 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二（略以）：「…基於行政與技術分立原則，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工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…」，另內政部 95 年 10 月 3 日營署建管字第

950051168 號函說明二(略以):「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查;技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以):「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於: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…」,合先敘明。

(二) 經查旨案本局前以 115 年 4 月 14 日新北工建字第 1150637633 號函提供審查意見在案,再予敘明。

(三) 經檢視本次檢附計畫書,有關本局前次意見既經申請人說明,爰本局無意見。

四、本府交通局(書面意見):

(一) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

(二) 交評請依本局 113 年 4 月 12 日新北交規字第 1130649613 號函審查意見修正。

五、本府養護工程處(書面意見):

(一) 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。」故巷道廢止或改道請逕依都市更新等相關規定辦理。

(二) 申請基地退縮或改道做為道路使用範圍,後續倘需由區公所管理維護,建請通知實施者依下列說明事項辦理:

1. 申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分,請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路,該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成,並向區公所依「新北市民間興闢道路及附

屬設施處理辦法」繳納保固保證金，及依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護費後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，續由區公所進場管理維護。

2. 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
3. 移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。
4. 縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
5. 退縮做為道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

六、本府城鄉發展都計測量科(書面意見)：

查更新事業計畫書第 11-2 頁之圖 11-1，本案基地西北側(民治街 8 巷)有一「基地內見有通路」建議一併辦理廢道。

七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

本案前經 114 年 7 月 25 日新北府城開字第 1141139340 號函完成書面審查。

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) 都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正發布，依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號函，實施者整體評估後自行選擇適用修正後之規定，本案建築容積獎勵改依 108 年 5 月 5 日之都市更新建築容積獎勵辦法及 108 年 10 月 2 日之新北市都市更新建築容積獎勵辦法申

請。

(三) 計畫書意見如下：

1. 第 10-4 頁建築基地及建築規劃設計獎勵退縮範圍臨地界線退縮範圍請以顏色標示。
2. 第 11-2 頁現有巷道廢止或改道章節請補充現況照片；另範圍內更新後 4 公尺通路標示有誤，請修正。
3. 附錄-1 頁請更新實施者公司變更登記表。

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；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

(一) 未依前次決議修正部分：

1. 有關不可綠化適用項目及原則請依第 10 次會議決議及本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請都更人行步道獎勵範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定(僅可扣除土使使用分區管制要點第 6 點無遮簷人行道硬鋪面範圍)及地面層綠化有遮蔽物部分非納入計算綠化範圍，(如雨遮及陽台下方)，請修正。
2. 請依第 12 次聯審專案小組會議決議：考量基地內景觀及休憩性臨民治街 8 巷提供友善方案 188.62 平方公尺開放空間供公眾使用，管理維護基金部分請比照『新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點』規定配合檢討，請修正。另請增設街道家具並依規定檢討。
3. 景觀計畫：植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度及寬度，喬木覆土請以 150 公分設計，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。
4. 「基地境界線留設 1.5 公尺範圍請以順平無高差設計及無設置構造物設置，另基地北側臨 4 公尺通路廢巷改道退縮 1.5 公尺供人通行部分，與開門軌跡重疊，請確實修正。」基地北側臨 4 公尺通路廢巷

改道退縮 1.5 公尺供人通行部分，現規劃 2 處車道出入口無法與臨民治街 26 巷人行步道串聯，請確實依前次決議修正。

(二) 開放空間：請依歷次決議建築物東北側及西南側臨地界留設人行步道部分，現西南側臨地界人行步道與臨文化路二段 548 巷人行步道退縮以植栽區隔，考量人行步道串聯，西南側沿地界線請留設 1.5 公尺人行步道。

(三) 人行步道系統：基地內西側臨文化路二段 548 巷 10 公尺計畫道路法定退縮臨地界處部分，請留設 1.5 公尺退縮，供人通行於基地外，請修正。

(四) 交通運輸系統：

1. 車道出入口部分，依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，每宗基地設置 1 處車道出入口為原則，本案臨民治街 26 巷現規劃 2 處車道出入口部分，請集中留設於 1 處車道出入口，有關本次新增地面層停車位部分請於地下層集中設置，另臨停車位部分請內化設置，請修正。

2. 基地內西側地下層設置車位於車道上下坡部分被車道構造物及構造物阻隔，應考量人行通往垂直動線之安全性及人車共道情形，規劃仍未於報告書說明及繪製停車軌跡圖，請修正。

3. 車道穿越人行空間，其鋪面應延續人行道規劃型式，高程應與相鄰人行空間一致，請修正。

(五) 報告書部分：

1. 本案未申請放寬，請刪除。

2. 都市更新退縮部分請確實於專章檢討，本次仍未補充檢討，請修正。

3. 8-2 章節公寓大廈規約請依「都市設計審議報告書範本」製作。

4. 請補充周邊鄰地套繪。

(六) 本案設置建築物裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、無壁體花架、雨遮、出入口雨遮等)，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。其餘如陽台寬深度、陽台開口率、陽台欄杆高度、屋頂層圍牆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如

不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

(七) 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。

(八) 本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。

(九) 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) 人民陳情意見：經實施者會上說明本案僅剩一戶(5 位所有權人)未達成共識，請實施者持續加強溝通，並向其說明後續權利變換計畫階段法定程序及權利義務等相關事宜。

(二) 現有巷道廢止：

1. 本案依市府城鄉發展局都計測量科所提意見，申請廢止基地西北側範圍內緊鄰「民治街 8 巷」之現有通路部分，符合都市更新審議原則廢改道情形三：「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者」，專案小組原則同意；請於廢巷章節補充相關內容。

2. 本案申請廢止「民治街 26 巷 14 弄」之現有通路部分，符合都市更新審議原則廢改道情形四：「改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者」，前經第 11 次專案小組原則同意。

(三) 容積獎勵：「建築規劃設計」基準容積 15%之獎勵值（面積 859.97 平方公尺），專案小組原則同意，計畫書請補充相關剖面圖。

(四) 本案植栽規劃設計請依都設意見檢討，惟降板後地下室高度是否足夠，請再行檢討並於剖面圖標示尺寸。

(五) 有關短時臨停空間設置位置請依都設委員意見修正，另有關其尺寸請併同交通影響評估報告書於聽證前向市府交通局確認。

(六) 財務計畫：本案適用 112 年 8 月 17 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」：

1. 實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等

級，提列「風險管理費率」13%，請於計畫書中加強補充說明提列之緣由後，專案小組原則同意。

2. 信託管理費用：本案目前為事業計畫階段，本案係暫以更新前土地價值+建築融資費用(營建費用 60%)*0.3%提列 560 萬 3,892 元，專案小組原則同意，後續仍應依核定權利變換計畫所載數額為準。

3. 申請各項建築容積獎勵後續維護管理費及委辦費：

(1)開放空間管理維護費 334 萬 2,350 元。

(2)綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅標章及耐震設計標章之管理維護費分別各提列 131 萬 934 元。

(3)綠建築標章委辦費 110 萬元、智慧建築標章 60 萬元、無障礙住宅標章 42 萬元及耐震設計標章 997 萬 5,500 元。

(4)上述費用經專案小組原則同意，若涉及建築規劃調整，請併同順修費用，並授權作業單位確認。

(七) 選配原則請再行檢視條文內容是否有贅字後，原則同意。

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，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- 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，依委員及歷次相關單位意見修正完成，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；倘無法配合意見修正，則再續提專案小組確認。

壹拾、散會：上午 10 時 40 分