

「擬訂新北市板橋區江子翠段第一坵小段 3-30 地號等 60 筆土地都市更新事業計畫」第 2 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 9 月 3 日（星期四）下午 2 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

紀錄：劉奕岑

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：

崔○敏(林○榮代)(江子翠段第一坵小段 3-24 地號)：

聽解釋後就剩 1 個問題想要了解，如果停車位多了 50 幾個，壓縮到公共空間，會壓縮停車場的公共空間還是每個停車位置面積。

【實施者回應】：

地下室整體設計經調整後，大車位跟小車位數量都未減少，停車位尺寸也維持不變，另新增更多停車位，並沒有大車位變為小車位的情形。

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、本府經濟發展局（書面意見）：經查本案基地範圍內與鄰近區域（田單街 44 號、田單街 49 巷口）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，故無法辦理電纜地下化，建議評估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，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。

三、本府財政局（含書面意見）：

- （一）第 18-2 頁：依表 18-1 所載，本案提列信託費用為土地信託，因市有土地不參與信託，不應提列信託費用，經實施者回應本案市有土地未納入信託範圍，相關信託費用亦未包含市有土地部分，後續請實施者檢附修正後信託報價單文件。
- （二）第 18-2、18-3 頁：表 18-1 所載銷售管理費 2 億 2,795 萬 3,380 元，與表 18-2 所載為 2 億 1,709 萬 4,284 元不一致，經實施者回應說明為表 18-2 所載銷售管理費 2 億 1,709 萬 4,284 元屬誤植，請實施者釐清後釐正計畫書，俾憑檢核。
- （三）第 18-3 頁：查本案附近區域不乏 70 萬元/坪以上成交案例，本案計畫書所載更新後住宅均價為 64.5 萬元/坪似有偏低情形，致共同負擔比率高達 55.13%，且本案更新後建築物構造由鋼筋混凝土造改為鋼筋混凝土及鋼骨鋼筋混凝土造，建造成本增加並採耐震設計，請合理反映於更新後價格。

四、本府交通局（書面意見）：

- （四）田單街 49 巷道路配置因基地開發後調整；又基地出入口緊臨現有田單街 49 巷口，請重新檢討調整出入口規劃與區位。
- （五）本案都市更新專案小組仍在審議，請於相關審議程序及基地規劃配置與內容確定且開發量體無異動後，據以評估本基地開發前後交通影響分析，及依本局 113 年 8 月 23 日新北交規字第 1131627872 號函意見修正。
- （六）請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。
- （七）地面層短時臨停空間請留設 2.5Mx6M
- （八）仍請分別以清楚圖示說明本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度 坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

五、本府工務局（書面意見）：

- （一）請釐清頁碼是否標示有誤。
- （二）1 層平面圖部分標示不清，請依規定上色並釐清及補標示建築線及地界線應退縮範圍。
- （三）面積計算表請列計算式並補充各層免計面積，俾利本局檢視。
- （四）請依技規第 16、164、164-1 條檢討。
- （五）「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」夾層高度部分，請列計算式檢討並於意見修正表詳實回復。

- (六) 請依技規第 93、95 條逃生步距規定檢討並列計算式。
- (七) 請詳實檢討技規第 6 章防空避難設備規定。
- (八) 地下室停車空間請補檢討「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定。
- (九) 提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

六、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

- (一) 都市計畫法新北市施行細則：第 37 條開挖率及第 47 條容積計算錯誤，請核實檢討。
- (二) 108 年 12 月 2 日核定實施「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點：第 8 點法定車位及第 14 點公益性設施容積獎勵折繳代金部分，請核實檢討。

七、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一) 經查本市板橋區江子翠段第一崁小段 3-30 地號等 60 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件。
- (二) 次查貴處 114 年 7 月 8 日轉送申請人依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」所送容積移轉評定項目預先審查申請文件，經審查卷附資料符合評點項目審查內容，本案申請接受基地可移入容積為 40%【(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 11%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續掛件申請容積移轉審查結果為準。
- (三) 另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
- (四) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

八、本府城鄉發展局都市設計科（書面意見）：

- （一）請依土地使用分區管制要點第 11 點規定，檢討建築物各幢立面最大寬度與送審基地平均寬度之百分比應不大於 70% 部分，建築基地面積請以積分檢討平均基地面寬。
- （二）法定開挖率請依施行細則第 37 條規定計算檢討，本次提送之開挖面積超過法定值，請修正。
- （三）為確保行人行及公共交通安全，本案車道出入口請依土地使用分區管制要點附圖三，適度縮小出入口寬度及合理區隔車道空間。

九、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）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）請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- （四）計畫書意見如下：
 - 1. 回應綜理表部分，未說明基地西北側協調歷程及意願，請補充。
 - 2. 審議資料表：
 - （1）基本資料應以報核時同意比率填寫相關內容，另同意比率計算錯誤，請釐清修正。
 - （2）審查辦理進度部分，交通影響評估欄位空白未填寫，請補充。
 - （3）實設機車位數誤植，請修正。
 - （4）辦理歷程未更新，請修正。
 - 3. 第陸章與都市計畫之關係，請依 114 年 11 月 25 日修訂發布之新北市都市更新審議原則檢討第 5 點至 11 點，請補充。
 - 4. 第拾章申請容積項目及額度，結構堪慮建築物獎勵部分，經查第

10-1 頁所列未達結構安全性能評估最低等級之建物門牌，與附錄檢附之相關證明文件內容不一致，請釐清修正。

5. 第拾貳章，都市設計或景觀計畫：

- (1) 地下汽機車停車動線示意圖，請補充車行迴轉軌跡。
- (2) 圖 12-4，車道出入口處未標註 60 度視距分析及車道警示燈，另有關短時臨停空間長度不足 6 公尺，請一併釐清修正。
- (3) 露臺綠化未檢討，請補充。
- (4) 圖 12-22，有關屋頂鋪面設計未有說明，請補充。

捌、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：會上 1 位所有權人陳情本案車位面積部分，經會上實施者說明後無意見，另本案尚有未同意戶，仍請實施者持續溝通協調，並於計畫書補充協調紀錄，專案小組原則無意見。

二、容積獎勵：

- (一) 「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值（面積 1,278.96 平方公尺），經實施者會上簡報第 25 頁說明自評結果後，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。
- (二) 「建築規劃設計獎勵」基準容積 15%之獎勵值(1918.44 平方公尺)，請依意見修正規劃配置，並授權作業單位確認，專案小組原則同意。另請於計畫書標示依土管規定退縮 5 公尺之範圍。

三、低碳政策：本案更新單元面積大於 2,000 平方公尺(5,329 平方公尺)，應取得銅級綠建築標章及低碳建築標示第三級部分，經實施者會上簡報第 29 頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見，請於核定後洽財團法人台灣建築中心申請。

四、建築規劃設計：

- (一) 本案建築構造從鋼筋混凝土(RC)變更為部分鋼筋混凝土部分鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)，戶數增加 22 戶，汽車位增加 53 席，經實施者會上簡報第 30 頁說明後，專案小組原則無意見，另查本案樓層數及單層戶數均增加，惟 2 棟電梯均減少 1 部，請檢討電梯乘載及服務水平並於計畫書補充。
- (二) 本案地面層採汽、機車道分道設置造成 2 處破口，請實施者將汽、機車道及短時臨停車位整併為 1 處破口，並以植栽綠化區隔田單街 49 巷現有通路，另田單街 49 巷未廢巷部分應維持現況，請取消鋪

設車道磚。

- (三) 本案開挖面積超過法定值，請實施者配合本次意見修正設計，重新計算檢討後，請都設科協助檢視。
- (四) 查本案 B 棟尚未設置無障礙車位，考量本案規劃 419 戶、停車位 450 席，自設車位尚充足，請實施者於鄰近 B 棟梯廳處，將部分一般停車位改為無障礙車位，並檢討地下車道坡道旁之行車視線死角及人車交織情形後，優化鄰近之停車空間，停車位數調整後仍應符合土管及建管等規定。
- (五) 請實施者依意見修正後於聽證前將交通影響評估送交通局審查。

五、財務計畫：

- (一) 「人事行政管理費率」提列5.5%、「銷售管理費率」依級距提列5.5%及6.0%，經前次專案小組原則同意，本次專案小組原則無意見。另本案協議合建戶達8成以上，「風險管理費率」經實施者會上承諾調降為13.3%，專案小組原則同意。
- (二) 容積移轉費用：經實施者會上簡報第42頁修正說明後，以實際合約提列1億6,200萬1,000元，外加容移代金提列3億5,142萬905元，合計提列5億1,342萬1,905元，專案小組原則同意，惟後續仍應依權利變換計畫所載數額為準。
- (三) 信託管理費用：本案目前為事業計畫階段，暫以報價單之50%提列215萬9,500元，專案小組原則同意，後續仍應依權利變換計畫所載實際契約數額為準。
- (四) 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」900萬275元。
 - 2. 「耐震標章管理維護費」228萬1,582元。
 - 3. 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。
- (五) 「都更二箭展延權利金」500萬元，經實施者會上簡報第43頁說明後，專案小組原則同意。

六、資金來源：本案資金來源為實施者提供 30%自有資金及 70%銀行融資方式辦理，專案小組原則同意。

七、選配原則：經實施者會上簡報第 44 頁說明，本案選配程序尚符相關規定，且無限縮選配之情事，專案小組原則同意。

八、風險控管機制：經實施者會上簡報第 45 頁說明本案風險控管機制，依

都市更新條例 36 條第 2 項規定採資金信託，專案小組原則同意，惟請於計畫書載明後續執行內容及信託草約。

九、共同負擔比率：本案配合風險管理費率調整後，實施者於會上承諾後續權利變換計畫之共同負擔不得高於 55%，專案小組原則同意。

玖、會議結論：

- 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：下午 4 時整