「擬訂新北市板橋區僑中段368-2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄

壹、 會議時間：民國115年10月6日（星期二）上午10時整

貳、 會議地點：本府11樓1122會議室(新北市板橋區中山路1段161號11樓)

參、 主席：張委員雨新

肆、 出席人員：詳簽到簿

伍、 作業單位及實施者簡報：略　　紀錄：陳映潼

陸、 陳情人意見：無

柒、 相關單位意見：

一、 財政部國有財產署北區分署（書面意見)：

案涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同段304（持分抵稅)、791-6、791-10地號3筆國有土地，本分署前以113年12月2日台財產北改字第11350016090號函復貴府本案公聽會意見，依事業計畫書第綜-1、2頁回應綜理表，實施者第1點回應「304地號（抵稅地）依都市更新事業範圍內國有土地處理原則（下稱處理原則）第8點領取權利金；同段791-6、791-10地號2筆國有土地擬依都市更新條例第46條第3項第3款申請讓售，倘未申請讓售再併同同段304地號抵稅土地領取更新後權利金。」。惟依國有非公用土地參與都市更新注意事項第13點第2項規定，依處理原則第5點規定得讓售實施者之國有非公用土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。爰實施者應就本署經管3筆國有土地一併依規定申請讓售，或依本分署113年12月2日函一併領取更新後權利金。

二、 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）有關配電場所設置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。

三、 本府經濟發展局(書面意見）：

查本案基地範圍內與鄰近區域（如：僑中一街 80 巷）有多根電桿電力相關設備，惟巷弄狹小無妥適公共設施帶供放置變電箱，致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請一併納入。

四、 本府工務局（書面意見)：

（一）各層平面圖請依規定上色。

（二）面積計算表及各層平面圖請補列免計容積樓地板面積項目及計算式。

（三）B1~B3 戶基地內通路請設置。

（四）淨寬未達 2 公尺或門扇開啟後不足 1.2 公尺不得免計容積。

（五）請檢討是否符合建築設計施工編第 110 條第 5 款規定。

（六）請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關檢討。

（七）建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第 16、39-1、164 條檢討。

（八）裝飾性構造物請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要檢討。

（九）機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

（十）提醒本案達結構外審標準,後續請提送外審單位辦理審查。

五、 本府交通局（書面意見)：

（一）本案為第 1 類建築物，規劃 166 戶(含店鋪)，設置汽車停車位 168 席、機車 170 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

（二）請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

（三）考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置 2.5Mx6M 之短時臨停空間。

（四）請分別清楚圖示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）請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

六、 本府水利局（書面意見）：

（一）有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

（二）查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.346124 公頃)，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。

（三）開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎勘驗前取得核定函。

七、 本府養護工程處（書面意見）：

（一）基地內現有通路非本處管養之公路系統。

（二）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。

八、 本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

（一）依本案事業計畫書所載之法定適用日(113 年 5 月 14 日)，查本案基地係屬 112 年 12 月 21 日發布實施，「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)」案，(以下簡稱：(細計一階)案之「住宅區(再)」其土地使用管制應併同前開細計一階及 111 年 3 月 16 日令頒修正之「都市計畫法新北市施行細則」規定檢討辦理。

（二）報告書P.6-26所載細計一階案發布日期有誤以應為112年12月21 請修正。

（三）報告書P.6-27有關細計一階案土管第7點規定 涉及本案基地臨路側應退縮建築等事宜請依規定補充說明檢討情形。

（四）另查本局刻正辦理之,「變更板橋(浮洲地區)主要計畫以配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫 專案通盤檢討」案,考量地區實際發展現況,調整 2-3號以15公尺道路用地路型爰本案基地西側臨僑中一街80巷之部分土地於前開通檢案內涉及變更,「住宅區(再)」為「道路用地」 並納入區段徵收範圍,惟該案刻於內政部都委會審議 尚未完成法定程序後續仍應依發布實施內容為準。

（五）餘有關事業計畫書實質內容審議 請市府都更處洽市府工務局本權責卓處。

九、 板橋區公所（書面意見）:

（一）本所僅就都市計畫道路及「新北市建築管理規則」第3條規定所稱巷道進行養護，本案調整後之通行範圍，若屬上開規定所指道路及巷道並經主管機關審視核准同意後，再行移請本所續作維養護。

（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。

十、 本府都市更新處（含書面意見）:

（一）計畫書審議資料表：

1.基本資料，查本案為公劃都市更新地區，請依範本說明更新地區案名及公告實施日期。

2.辦理歷程，請更新最新辦理進度。

3.建築物構造，與第11章建築興建計畫、面積計算表不一致。

（二）第1章，辦理緣起與法令依據：公劃更新單元，請依範本敘明本案更新地區資訊。

（三）第2章，計畫地區範圍：圖2-1、2-2、2-4、2-6、2-7、2-8，圖面過於模糊，且未依範本製作，請修正。

（四）第5章，現況分析：

1.第5-1頁，表5-1，公有土地應註明管理機關。

2. 第 5-1 頁，表 5-3，應標註權利範圍，並合計面積有誤，請釐清後修正。

3. 第 5-3 頁，古蹟及歷史建物保存、基地內受保護樹木，如有檢附佐證文件於附錄，請詳予說明。

4. 第 5-5 頁，公共設施統計表，請依範本製作，另圖 5-2 與圖 5-11 重複，請刪除。

5. 第 5-6 頁，圖 5-3 與圖 5-12 重複，請刪除。

6. 第 5-8 頁，大眾運輸系統，請依範本說明更新單元 500 公尺範圍內有無捷運、台鐵、高鐵場站。

7. 第 5-8 頁，停車空間現況，請依範本製作鄰近停車位數量表及鄰近道路停車位概況表。

8. 第 5-10 頁，房地產市場調查，請依範本製作本節，並應檢附房地產案例分布圖。

9. 第 5-12 頁，地籍、地形套繪圖，未標示路名及路寬。

10. 第 5-14 頁，圖面過於模糊，無法辨識內容，請修正。

11. 第 5-16 頁，交通系統示意圖，應標示車行方向、主次要道路、路寬，請修正。

（五）第 6 章，與都市計畫之關係：

1. 第 6-26 頁，變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)書部分:

(1)發布實施時間有誤，請釐清後修正。

(2)如條文中有提及相關附圖部分，請一併檢附，以利查核。

(3)請補充第 8 條條文，以利查核。

2. 第 6-33 頁，新北市都市更新審議原則

(1)第 17 條，查本案申請綠建築銀級，請釐清後修正。

(2)第 24 條，事業計畫階段仍應檢討選配原則章節內容，請修正。

(3)第 25 條，事業計畫階段仍應檢討共同負擔章節內容，請修正。

（六）第 10 章，申請容積項目及額度：

1. 容積獎勵計算時，請於各算式明確載明基準容積，並敘明計算過程。

2.綠建築獎勵，未依範本說明級別、比率及檢討版本，請修正。

3.綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計獎勵，保證金部分，建築基地面積應呈現至小數點後兩位，且數字計算有誤，另管理維護費用部分應說明公寓大廈管理基金金額及計算式，請一併修正。

4.更新時程獎勵，有關本案事業計畫報核日期誤繕，並應說明更新地區案名及公告日期，請修正。

5.第 10-6 至 10-10 頁，請補充標註 2.5 公尺人行淨寬。

（七）第 11 章，重建區段之土地使用計畫：

1.第 11-6~11-8、第 11-13 頁，未依範本標註相關設施及設計尺寸，請修正。

2.廢巷改道位置圖，請依建築線為底圖，分別套繪地籍及地形圖。

（八）第 12 章，都市設計或景觀計畫：

1.第 12-1 頁，建築計畫與景觀計畫未依範本說明，另建築規劃、設計構想部分與圖面呈現不符，請釐清後修正。

2.第 12-2 頁，如有商業使用，應補充店鋪招牌設置位置。

3.第 12-4 頁，屋突應以顏色標註，說明使用用途，另應標註 A、B 棟別，請修正。

4.第 12-5 頁，地面層車行及人行動線示意圖，應標示無障礙室內外動線及社區、店鋪出入口，另請補充說明本案更新單元與鄰地之人車動線。

5.第 12-6~12-8 頁，請補充檢討無障礙動線、汽機車未應依顏色區分，另車位應分別標註車位大小。

6.第 12-9 頁，查未檢附無障礙空間剖面圖，請修正。

7.第 12-23 頁，未標示樹種圖例、規格及數量。

8.第 12-24 頁，應依範本檢附鋪面索引表，另缺屋頂鋪面設計圖，請補充。

9.第 12-25 頁，景觀燈光計畫，缺車道警示燈，另與圖 12-25 重複，請修正。

10.第 12-28、12-29 頁，應標示人行步道寬度、景觀樹種及街道家具。

（九）第 13 章，保存或維護計畫：如無涉及情形，請依範本說明。

（十）第 15 章，分配與選配原則：請依範本說明本案權利變換分配比率。

（十一）第 16 章，公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則：請依範本補

充說明案內公有財產更新後分配情形。

（十二）第 17 章，拆遷安置計畫：其他土地改良物之補償，事業階段仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，請補充補償費用明細表。

（十三）第 18 章，財務計畫：

1. 第 18-2 頁，人事行政管理費用，費率誤植，請修正，

2. 提列項目請檢附計算過程詳細數字及提列依據，請全章檢視修正。

3. 法定工程造價，請補充詳細數字。

4. 信託費用，請檢附信託草約或報價單，並說明提列必要性及合理性。

5. 風險管理費用，請說明提列必要性與合理性。

6. 成本收入分析，請依範本說明估價依據，並請補充實施者及土地所有權人更新後應分權利價值比例。

（十四）第 20 章，維護管理及保固事項：

1. 第 20-1 頁，開放空間管理維護計畫：請補充說明留設位置及面積。

2. 第 20-2 頁，無障礙環境性能設施管理維護計畫：請補充說明留設位置及面積。

（十五）第 21 章，效益評估：計畫效益評估說明表，請補充說明開放空間部分。

（十六）有關本案事業計畫之報核是否經會員大會同意部分，請於計畫書附錄補充會議紀錄。

（十七）經查本次檢附之事業計畫書、圖有諸多嚴重錯誤及缺漏，且未依計畫書範本格式製作，貴更新會既屬本案之實施者，請詳實修正計畫書內容、檢討圖說，以利查核及審議。

捌、 委員綜合意見：

一、 人民陳情意見：

有關僑中段 791-3 地號地主於公展期間提出不納入都更等陳情意見，請實施者持續溝通協調，並於計畫書載明協調歷程及處理情形。

二、 更新單元範圍：

本案更新單元範圍應與更新會範圍一致，如欲配合陳情意見排除僑中段 791-3 地號變更更新單元範圍，應依更新單元劃定基準重新檢討並辦理後續事宜，請實施者於下次專案小組前確認是否變更範圍。

三、 實施者變更：

更新會於會上提出未來將變更實施者為建商，並已有洽詢的對象，請於下次專案小組前確認是否變更，以利後續規劃設計審議。

四、 都市計畫相關法規：

有關基地兩側計畫道路涉及浮洲地區主要計畫變更調整路型，部分再發展區土地變更為道路用地及納入區徵範圍部分，雖尚未完成法定程序，仍請向相關單位釐清期程進度及所涉及相關規定，以利後續審議。

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、 考量本案實施者、更新範圍等內容尚須調整，故建築規劃設計、財務計畫、選配原則、風險控管機制等議題續提下次專案小組討論。

三、 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，續提下次專案小組審議；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