「擬訂新北市三重區光興段917地號等2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、開會時間：中華民國115年10月2日(星期五)上午10時整

貳、開會地點：本府11樓1122會議室

參、主持人：孫委員振義　　**紀錄：**吳孟瑄

肆、出席單位及人員：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)：

旨揭建案周邊無電桿，故無纜線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、 本府工務局(書面意見)：

(一)都更報核時間請確認（法令適用日）。

(二)法定空地重複使用及畸零地檢討部分，鄰地地號有誤、新北市畸零地使用規則檢討條文有誤、檢討面前道路請再釐清。

(三)建築面積如何計算，請於1層平面圖上色區分範圍。

(四)提醒本案開挖範圍鄰地界不足1米，應提開挖擋土安全結構審查。

(五)提醒本案建築物距地界不足1公尺應辦理消防預審。

(六)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。

(七)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。

(八)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、無障礙設計等相關條文。

三、 本府交通局(含書面意見)：

(一)本案規劃30戶（住宅29 戶；店鋪1 戶），僅規劃設置15席汽車停車位，及25席機車位，顯有不足，仍請應再詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給，以避免未來因停車位不足外溢，造成外部交通衝擊。

(二)請於計畫書說明規劃二處出入口理由及必要性，並補充停車場出入口之出入停等空間分析，及應有合理配套減緩交通影響之措施。

(三)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。

(四)請於停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌。

四、 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(一)本案法令適用日為115年3月30日，應依112年12月26日核定實施「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案檢討其土地使用分區管制要點。

(二)本案法定及實設建蔽率(細則 36、土管第 4 點)、開挖率(細則37、土管第16點)、容積率(細則39、土管第4點)及留設騎樓或無遮簷人行道(土管第 6 點)未見各項目之計算過程，建請修正。

(三)另有關本案申請綠建築獎勵部分，請釐清係依都更條例規定或細則第48條規定(土管第10點)。

(四)現經檢視本案之法定停車位部分，查本案未依細則第42條、土管第7條規定檢討(目前僅依都更審議原則第19條檢討)，爰請依前開規定詳列計算式並核實檢討。

(五)另查本案之應設置自行車停車位部分，查本案未依土管第 7 點規定檢討，基地距離捷運車站或火車站 300 公尺範圍內應設置自行車停車位，爰請併予詳列計算式並核實檢討。

(六)其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制

規定。

五、 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)協檢計畫書意見如下：

1. 附錄需單獨另隔一頁，以及附錄內容少列綠建築設計說明。
2. 第 2-5 頁，更新單元建築物套繪圖。
3. 第 3-1 頁，實施者實績應檢附核定函於附錄。
4. 第 4-1 頁計畫目標缺「形塑優質可親之都市開放空間」，請補充。
5. 第 5-1 頁，土地及合法建築物權屬：土地、建物權屬清冊所標示之附錄有誤，請修正。公私有土地需另隔一頁，且底圖有誤，請依照範本製作。
6. 第 5-2 頁，古蹟及歷史建物保存所標示之附錄應為附錄十，且未檢附與文化局往來公文(第 9-1、附錄-31 請同步檢視修正並檢附)。
7. 第 5-2 頁，基地內受保護樹木檢討所標示附錄應為附錄十一。
8. 第 5-6 頁，缺其他土地改良物編號及門牌，且圖例標示不統一，請修正避免混淆。
9. 第 5-7 頁，圖例缺捷運用地。

10. 第 5-8 頁，更新單元周圍交通系統示意圖未標示捷運站位置。
11. 第 6-16 頁，請詳實檢討都市計畫法新北市施行細則第 41 條及第 42 條。
12. 第 6-26 頁，請詳實檢討新北市都市更新審議原則第 13 點及第 14 點。
13. 第 10-1 頁，計畫書之公告現值非 115 年所公告之數字，請釐清所適用年度及數字並修正，並請就申請容積獎勵項目補充詳細計算。
14. 第 12-1 頁，未標示商業招牌使用位置。
15. 第 12-6 頁，地下層機車停車動線示意圖，未標示垃圾儲存空間、無障礙動線。
16. 第 12-7 頁，缺無障礙空間剖面圖。
17. 第 12-7 頁，圖例缺順平處理。
18. 第 12-10 頁至第 12-14 頁，非審議範疇，請刪除逕依建管規定。
19. 圖 12-19，圖名應為地面層景觀配置圖，請修正。
20. 第 12-20 頁，綠化檢討圖及植栽設計圖應分開呈現。綠化檢討圖應檢附綠化檢討表，且綠化檢討圖未標示圖例及面積、無法綠化面積、實設空地面積、應設綠化面積，請依範本格式修正。
21. 第 12-21 頁，表格缺綠覆面積計算、缺屋頂層鋪面設計。
22. 第 12-22 頁，缺鋪面索引表。
23. 第 12-23 頁，缺街道家具配置圖、車道警示燈。
24. 第 12-24 頁，缺地面層景觀圖、景觀剖面圖未標示建築線及地界線位置。
25. 第 18-1 頁，未標示土地成本價格。
26. 第 20-1 頁，管理維護計畫未依照範本製作。

玖、委員意見：

一、 人民陳情：

經查本案自報核迄本次專案小組會議召開前，尚未接獲人民陳情意見，爰本次會議無人民陳情事項須予討論。

二、 法定空地檢討：

經實施者會上說明本案無造成法定空地重複使用及鄰地無法單獨建築之情形，惟請實施者依本府工務局意見修正後，續提下次專案小組審議。

三、 更新單元範圍：

本案更新單元範圍為同一執照之海砂屋，經檢討「新北市都市更新單元劃定基準」尚符規定，且北側鄰地為地上 7 層之已開發完成建物，無更新急迫性，爰更新單元範圍尚屬合理，本次專案小組原則同意。

四、 都市計畫相關法規：

(一)關於都市計畫法規檢討部分，請依城鄉發展局都市計畫科意見修正。

(二)本案依都市計畫法新北市施行細則第 55-1 條以原建蔽率檢討，經實施者會上簡報第 47 頁說明，惟仍未依上開規定檢討，請實施者於計畫書第六章法規檢討章節補充原使照所載建蔽率及本案實設建蔽率檢討之計算過程。

(三)依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木；惟未見各項綠化項目之計算過程，請補充相關計算內容於計畫書，以利檢視。

(四)依計畫書第 6-22 頁所載，實施者原檢討機車位不足，擬依都市計畫法新北市施行細則第 42 條但書規定提請審議放寬，經審酌土管規定後免提請審議放寬，惟仍請依都市更新審議原則檢討之：

1. 依新北市都市更新審議原則第 19 點第 2 項規定，機車應符合住宅單元每戶附設一機車位，經檢討本案有 30 戶，

實設機車停車位為25部，仍未符規定，請配合檢討。

2. 依「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」第7點規定，各分戶總樓地板面積小於66平方公尺者，每100方公尺者設置一機車停車位檢討，故法定機車停車位應設置13部，本案實設機車停車位25部，尚符合規定，爰本案不涉及都設審議放寬事項；惟請配合都市計畫科審查意見補充計算式，以利檢核。

五、 建築容積獎勵：

(一)「結構堪慮建築物獎勵」基準容積10%之獎勵值(88.23㎡)，經審酌下列內容後，專案小組原則同意：

1. 本案申請結構堪慮建築物獎勵(都市更新容積獎勵)與海砂屋獎勵(都市計畫法新北市施行細則第55條)經內政部營建署108年10月24日營署更字第1080080033號函解釋，高氯離子混凝土建築物確屬結構堪慮建築，查與都市更新建築容積獎勵辦法第6條第1項第1款規定尚無不合。

2. 本案領有使照68使字第2584號，依工務局114年4月29日新北工建字第1140826262號函備查高氯離子鋼筋混凝土建築物在案，尚符合都市更新容積獎勵第6條第2項第1款之態樣。

3. 依新北市都市更新審議原則第5點規定，領有使用執照者，應依使照坐落更新單元範圍內之建築基地土地面積計算，本案使照基地面積(301.92㎡)大於土地登記謄本(294.12㎡)，故以土地謄本面積計算，尚符合規定。

(二)「綠建築(銀級)」基準容積之6%之獎勵值(52.94㎡)：專案小組原則同意，請實施者核定時與本府簽訂協議書，並於核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章。

(三)「時程獎勵」基準容積5%之獎勵值(44.11㎡)：本案申請報核日為115年3月30日，於都更條例修正施行日起第5至

10 年報核，經查尚符合規定，專案小組原則同意。

(四)「高氯離子鋼筋混凝土建築物」依重建時容積率 30%之獎勵值(264.70 ㎡)：經實施者會上簡報第 62 頁說明，本案依都市計畫法新北市施行細則第 55 條申請高氯離子鋼筋混凝土建築物獎勵，並經本府工務局 114 年 4 月 29 日新北工建字第 1140826262 號函備查高氯離子建築物，專案小組原則同意。

六、 建築規劃－低碳政策：

(一)本案面積 294.12 ㎡，依新北市都市更新審議原則第 18 點第 1 項規定應取得合格級綠建築標章，實施者已申請銀級綠建築獎勵，尚符規定，專案小組原則同意。

(二)依新北市都市更新審議原則第 18 點第 2 項規定，都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級，經實施者會上簡報第 64 至 66 頁說明指標檢討內容，專案小組原則同意，惟請配合依下列意見修正：

1. 應提列建築能效標示第一級之管理維護費用。
2. 請實施者核定時與本府簽訂協議書，並於核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章。

七、 建築規劃設計：因尚需評估是否增加開挖層數或減少戶數，爰建築規劃內容續提下次專案小組討論：

(一)考量南側為光興國小，為維護學童通學安全與行人通行安全，請依下列意見修正：

1. 為確保行車視距，請將綠化往北側調整，以確保行人停等之安全。
2. 請將北側騎樓通行現況、西側公有人行道、南側公有人行道之串聯與通行寬度，於計畫書標示，以利了解人行動線之配置。
3. 為明確公、私維護管理範圍，請實施者與區公所確認公有人行道之界線，並於計畫書補充標示。

(二)依「新北市都市更新審議原則」第 12 點規定，供公眾使用之

人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，惟本案規劃之騎樓崁燈、植栽槽燈具及 LED 燈條恐有眩光或逆光情形，請實施者取消設置。

(三)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」,規劃面積經檢討為 61%，尚符規定，另請實施者補充露台檢討內容及說明本案建築外殼規劃節能效果。

(四)請釐清本案 A 店鋪 1、2 層部分為陽台或露台，並請補充投影面積之計算過程。

八、 建築規劃設計-車位規劃：請配合依交通局及下列意見修正，因尚需評估是否增加開挖層數或減少戶數，爰續提下次專案小組討論：

(一)車道出入口：

車道出入口應以 1 處為原則，經實施者會上簡報第 56 至 59 頁說明模擬確實無法配置及本案開會前之場勘，考量本案基地因深度不足，確無法集中於一處破口，原則支持設置兩處車道出入口，惟請實施者依交通局意見於計畫書詳細說明設置二處車道出入口之理由及必要性，並補充停車場出入口之出入停等空間分析及合理配套減緩交通影響之措施，續提下次小組審議。

(二)機械式停車位：

本案屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，依「新北市都市更新審議原則」第 19 條第 3 項第 1 款第 3 目及同條第 4 項規定，得設置機械停車位，爰尚符合規定。

(三)車戶比：

本案汽車車戶比僅 0.5,低於審議通案且經交通局表示車位數量顯有不足，請實施者就下列事項評估檢討，續提下次專案小組審議：

1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 55-1 條規定，評估以原建蔽率作為法定建蔽率計算基礎，檢討開挖率，以增加地下停車空間。
2. 評估調整建築空間配置及適度減少住宅戶數，以改善汽車車戶比不足情形。

(四)機車停車位：

依新北市都市更新審議原則第 19 點第 2 項規定，機車應符合住宅單元每戶附設一機車位，經檢討本案有 30 戶，實設機車停車位為 25 部，仍未符規定，請實施者配合檢討修正。

(五)短時臨停空間及裝卸空間：

1. 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，依實施者會上簡報第 73 頁規劃於基地東側，惟考量動線規劃，請與無障礙停車位調整位置。
2. 依「新北市都市更新審議原則」第 19 條第 1 項第 3 款規定，本案無規劃適當之裝卸、垃圾車暫停車位，請於計畫書補充相關垃圾車暫停車位及動線規劃設計。

(六)無障礙停車位：

1. 機車：本案無障礙機車位設置於地面層，考量動線規劃，請與臨停機車停車位調整配置。
2. 汽車：依建築技術規則第 167-6 條規定建築物法定停車位總數量為五十輛以下者，應至少設置一輛無障礙汽車停車位，經實施者會上簡報第 75 至 76 頁說明因基地條件無法設置，擬以繳納代金方式，請實施者逕洽市府工務局辦理。

(七)車道出入口安全設施：

車道出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。

九、 資金來源與出資者：

本案資金來源為實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理，尚符合通案處理方式，專案小組原則同意。

十、 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及價金信託，專案小組原則同意。

壹拾、結論：

一、 本案完成下列事項後始得續行下次專案小組會議：

(一)本案因車戶比低於審議通案，請實施者評估以「原建蔽率檢討開挖率計算，以增加地下室停車空間」、「減少住宅戶數」。

(二)無障礙汽車停車位部分，本案因基地條件無法設置無障礙汽車位，擬以繳納代金方式，請實施者先行洽工務局確認。

(三)本案車道出入口規劃 2 處，請補充說明規劃必要性、停等空間分析及配合減緩交通影響措施。

二、 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，皆由實施者逕負相關法律責任。

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，依委員及相關單位意見修正，並請具體說明修正前、後內容差異對照表，續提下次專案小組審議。

壹拾壹、散會: 上午 11 時 30 分