「擬訂新北市板橋區力行段408地號等2筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、 會議時間：115 年 10 月 15 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、 會議地點：本府11樓1122會議室

參、 主席：彭委員建文　　**紀錄：郝俊儒**

肆、 出席人員：詳簽到簿

伍、 規劃單位簡報：略

陸、 陳情人意見：

一、 **中山里林爽里長：**關於里民活動中心，我認為確實有這個必要。目前開會都是在土地公廟的地下室，其實很不方便。當初日勝生在規劃的時候，我也有參加過，當時說得很好聽，表示要提供兩百坪給我們作為活動中心使用。結果後來社會局又說需要做日照中心，還有相關的規劃需求，原本的公共空間又被切掉一百多坪，最後剩下的空間根本不足以辦理活動，使用上非常不方便。日勝生有時候開說明會，也要向我們借場地，實在看起來很可憐，對不對？所以，我認為這一千多戶的住戶，約有一千零五十戶，雖然是商業區住戶，但是這麼多住戶，又沒有管委會可以協助處理相關事務，將來有事情都要找到里辦公室，我們真的也受不了。目前我們服務的人口有八千人，再加上一千多戶的住戶，還有商業區的相關需求，里辦公室真的沒有辦法負荷這麼大的服務量。因此，里民活動中心確實有其必要，也需要足夠的空間供大家使用。至於日照中心，板橋農會那邊已經先蓋了四、五層樓的建築，應該已經有足夠的空間了。就目前的情況來看，日照中心應該比較沒有這方面的需求。謝謝。

柒、 相關單位意見

一、 **台灣電力公司台北南區營業處（書面意見）：**

（一）有關電纜地下化議題，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，後續如有需求請實施者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）有關本建案充電設施規劃及地下配電場所設置議題，因本公司相關規定及所需檢討項目及眾多，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。

二、 **本府經濟發展局（書面意見）：**

經查本案基地範圍內與鄰近既有道路尚無電力桿上變壓器設備，倘若有相關設備涉及景觀美化考量，建議旨案逕向台電公司提出需求，以利評估可行性；另就中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

三、 **本府交通局（書面意見）：**

（一） 本案為第 1 類建築物，規劃 1,105 戶(含店鋪、商場、辦公 36)，設置汽車停車位 1,097 席、機車 1,352 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

（二） 歷次公聽當地民意代表、里長與專家學者反映造成交通衝擊部分，請開發公司納入交通影響評估報告書中辦理，並研擬具體可行的交通改善措施。

（三） 本基地東西 2 側留設 YouBike 租借站，因考量本案開發規模及住宅、辦公與商業使用之接駁需求，建議以留設 80 柱 YouBike 車位為規劃目標；另站點配置應預留至少 1.5 公尺之退車操作空間。

（四） 請說明身心障礙者社區式日間照顧設施、店鋪、辦公室 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。

（五） 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 短時臨停空間。

（六） 請分別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。

（七） 請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

四、 **本府社會局（書面意見）：**

本案實施者前於 115 年 8 月 28 日函詢有關本市板橋區設置「身心障礙者社區式日間照顧設施」之需求，惟考量本案基地範圍及公益設施捐贈面積待定，爰尚未明確表達具捐贈意願；另本局業於 115 年 9 月 8 日以新北社障字第 1151732373 號函復在案。後續倘實施者確定捐贈公益性設施，請依循「新北市政府捐贈公益設施作業流程」提請審議。

五、 **本府水利局（書面意見）：**

（一） 查本案土地開發面積達 1 公頃以上(1.977530 公頃)，應依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」提送出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

（二） 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，並於基礎版勘驗前取得核定函。

（三） 有關本市污水下水道系統已登錄至水利局網站 https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/，本都更案後續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。

六、 **本府文化局（書面意見）：**

（一） 台北國際聯合建築師事務所前提送旨案依文化資產保存法第 34 條檢討暨文化資產監測保護計畫予本局，依 115 年 8 月 27 日新北文資字第 1151681899 號(諒達)所送會議紀錄結論，請執行單位依委員意見修正後再送本局請委員書審，另本案建築相關規劃設計倘有變更，仍應依文資法第 34 條檢討並提送文資監測保護計畫予本局審查。

（二） 執行單位迄今尚未提送修正計畫，本局本次無新增意見。

七、 **本府工務局（書面意見）：**

（一）面積計算表請補列免計容積樓地板面積項目及計算式。

（二）請補檢附清晰各層平面圖。

（三）請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程。

（四）請檢討基地內通路是否符合技規第 163 條。

（五）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。

（六）請列式檢討技規第 16、39-1、164 條。

（七）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。

（八）裝飾性構造物請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」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。

八、 **新北市板橋區公所（書面意見）：**

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。

九、 **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(114 年 12 月 26 日)，查本案基地係屬 100 年 8 月 25 日發布實施「變更板橋（浮洲地區）（配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅）細部計畫案」（以下簡稱合宜住宅細計）內之「第一種商業區」，其相關規劃檢討應依上開細部計畫及 114 年 11 月 5 日令頒實施之「都市計畫法新北市施行細則」（以下簡稱細則）等相關規定辦理。

（二）請於計畫書第 6 章「各項法規檢討」中，補充本案依前開合宜住宅細計規定之檢討說明。

（三）計畫書第 6 章，有關本案涉及建蔽率、容積率，以及依都市計畫申請之容獎項目與上限規定等檢討內容，請依合宜住宅細計相關規定核實檢討修正。

（四）計畫書第 6-7 頁，有關細則第 17 條之檢討，請依下列意見詳實檢討，並

補充敘明相關算式比例：

1. 依該條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，本案申請增加之各項容積獎勵(含都更容獎)亦應併同納入檢討計算。
2. 另本案倘涉及多幢建築物合併申請建築，則各幢建築物應分別計算各幢應有的住商比例，再合併計算。

(五)餘有關事業計畫書實質內容審議，請市府都更處及設計科洽市府工務局本權責卓處。

十、 **本府城鄉發展局都市設計科（含書面意見）：**

(一)全區配置：

1. 為確保全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請套繪本案及鄰地配置圖，並考量鄰地界面之銜接與順平(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地內高程及基地外人行動線、自行車線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。
2. 有關車道出入口緊鄰鄰地之車道進出，建請逕洽交通局確認。

(二)開放空間及景觀綠化：

1. 考量開放空間駐足停等遮蔭性，東北處廣場請增設喬木植栽等提供遮蔽。
2. 全面考量開放空間景觀環境觀瞻性，請將自行車停車空間整併內化至地下層汽機車停車空間或室內。

(三)公益設施：

1. 有關都更獎勵部分，查本案獎勵合53.12%已超50%上限，惟其中另申請公益設施獎勵1.12%，雖可無申請獎勵，但涉及免計容積事項，請都更處委員會確認。
2. 公益設施應設置獨立出入口，並檢討車位計算。

(四)立體綠化：考量本案基地規模並配合政府推動淨零碳政策，建議於長向設置垂直立體綠化。

十一、 **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） 事業計畫書：

1. 審議資料表之實施方式誤植，請修正。

2. 第 5 章：

(1) 圖 5-2 請標示路名、路寬、比例尺。

(2) 圖 5-3 請標示拍攝角度示意圖例。

3. 第 6 章：

(1) 請逐點檢討「變更板橋(浮洲地區)(配合榮民公司及其周邊地區興建合宜住宅)細部計畫書」所載有關都市設計及土地使用分區管制之相關規定。

(2) 第 6-20 頁綠化面積與第 11-15 頁所載不符，請修正。

(3) 第 6-27 頁第 15 點檢討設計開挖率與第 11-2 頁實設開挖率計算有誤，請修正。

4. 第 10 章：

(1) 表 10-1、第 10-2 頁及審議資料表所載容積獎勵總和有誤，請修正。

(2) 耐震設計獎勵之獎勵面積及保證金計算有誤，請修正。

(3) 第 11-2 頁與 11-5 頁所載住宅面積不符，請修正。

5. 第 12 章：

(1) 圖 12-5 請標明建築物高度。

(2)圖 12-6 請標明公益空間動線及車道警示燈標示。

(3)圖 12-9 應以地面層景觀圖為底圖，請修正。

(4)圖 12-17、圖 12-19 請補充圖例。

(5)請補充屋頂層鋪面設計圖、街道家具配置圖。

(6)圖 12-20 請補充鋪面索引表。

(7)圖 12-21、圖 12-22 請標明燈具數量並於圖面標示車道警示燈。

6. 第 18 章：信託費用請檢附相關報價單及信託契約草約於附錄。

7. 第 20 章：請補充退縮鋪設柏油管理維護計畫。

捌、 委員綜合意見：

一、 人民陳情意見:查目前無人民陳情,另公聽會上里長與民代提出公益設施及交通等意見，請實施者妥與其說明，專案小組原則無意見。

二、 更新單元範圍:查本案更新單元範圍與事業概要核准之範圍一致,又該範圍於申請事業概要時，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定，專案小組原則同意。

三、 都市計畫相關法規：請依本府城鄉發展局計畫審議科提供之書面意見重新檢討都計相關法規適用版本,並依規定檢討土管中涉及退縮空間規劃、停車位數量等規定。

四、 捐贈公益空間：本案於事業概要審議時承諾捐贈 200 坪做為公共空間使用,若透過申請都更容積獎勵取得,則捐贈項目應符合本府城鄉發展局公告之項目，並依相關流程申請;倘欲作為里民活動中心使用，因非屬公告項目，無法申請都更容獎及免計容積，故請實施者自行評估申請項目，於下次小組前循公益設施相關審查流程辦理 ，並應取得接管單位之同意受贈函文。

五、 建築容積獎勵：

1. 「規模獎勵」基準容積 30%之獎勵值(17,779.77 ㎡)，專案小組原則同意。

2. 「綠建築(銀級)」6%(3,555.95 ㎡)、「智慧建築(銀級)」6%(3,555.95 ㎡)、「耐震設計標章」10%(5,926.59 ㎡)經實施者會上簡報第 47、48 頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，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。

六、 建築規劃設計：

（一） 本案基地規模大，應調查分析周邊環境後，先定位本案基地規劃願景、鄰里型或地區型商業項目、住宅出租或出售使用及未來營運計畫後，規劃符合該使用需求之住、商人流及車行動線，並設計應與周邊環境相互融合。

（二） 因地下層停車空間面積大，請評估增設車道出入口，有關車道出入口緊鄰鄰地車道進出、商業及住宅行車動線未分開規劃，應依交通局意見修正並提送交評審議。另自行車位應整併規劃並設置於地下層。

（三） 有關捐贈公益設施部分應與社會局或民政局等相關單位協調確認實際需求、設施規模及後續管理方式後，採集中規劃設置，並重新檢討計算捐贈停車位數量。

（四） 有關基地東南側歷史建築之開放空間留設應更友善、妥善規劃人行動線以提升可及性，西北側廣場建議規劃高齡者及親子友善之活動空間。

（五） 本案地面之鋪面設計應依不同區域設置，以增加空間辨識性。

（六） 請於計畫書補充露臺相關圖面並說明使用對象及動線。另針對屋頂之空間規劃，考量屋頂花園後續不易維管，建議以生態棲地概念規劃以簡化後續維護管理工作，並同步落實相關安全防護措施。

（七） 有關中庭設計請評估透過挑空或其他設計方式，留設南北向動線，以串聯基地內部商業空間、公益設施、開放空間及周邊社區(南側合宜住宅)，另請檢討防災動線。

（八） 本案五棟建築物之緊急供電需求應分別評估後調整地下室之機電空間。

（九）本案基地北側合安路未開通，更新後新增上千戶對於周邊帶來交通衝擊，仍請妥善分析評估後規劃完善交通動線。

（十）C、D、E 棟與鄰地合宜住宅距離近，壓迫感高，建議規劃留設適當距離。

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，皆由實施者逕負相關法律責任。

二、 除前述專案小組原則同意內容外，其餘建築容積獎勵、財務計畫、風險控管機制及資金來源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：下午 4 時 50 分