「變更(第 3 次)新北市新店區廣明段 809 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更(第 2 次)新北市新店區廣明段 809 地號等 35 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 3 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：中華民國 113 年 2 月 5 日（星期一）上午 10 時 30 分

貳、會議地點：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、主席：孫委員振義、張委員銀河　　紀錄：馮梓琁、林詣儒

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者及規劃單位報告：略

陸、陳情人意見：無

柒、相關單位意見：

一、本府交通局(含書面意見)：

(一) 承前次意見 2，因戶數及車位數增加後對於北宜路、能仁路及北宜路一段 127 巷短街廓路口恐造成路口延滯及違規停、搶黃燈等安全疑慮風險。經檢視本案未提出針對該路口相關改善計畫，又臨地廣明段 715 地號刻正進行自行興闢道路計畫案，為降低該路口之衝擊，本局已要求自行興闢道路計畫單位評估未來北宜路一段 127 巷改為單行道(僅准由北宜路轉能仁街後右轉北宜路一段 127 巷進入本案基地)，倘評估單行道可行則該路段未來不得要求本局改為雙向通行，後續建議納入銷售契約載明以利未來住戶知悉。

(二) 有關接駁車部分，建議可以與鄰近開發基地(廣明段 758 地號)協調相關接駁車開設及維運(至鄰近新店捷運站或相關捷運站路線)，分攤該接駁車營運成本提升使用率以永續經營為目標，創造雙贏。

二、本府新建工程處：

本案實施者提送道路興闢計畫書審查部分，後續將依規定程序辦理。

三、本府養護工程處(書面意見)：

本處後續將協助審查道路興闢計畫書。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前於 110 年 10 月 12 日、111 年 10 月 18 日、112 年 10 月 17 日提出容移申請，因不符規定，故經新北市政府 110 年 11 月 11 日新北府城開字第 1101958742 號

函駁回、111 年 12 月 6 日新北府城開字第 1112010512 函還原卷、新北市政府 112 年 11 月 14 日新北府城開字第 1122056028 號函駁回在案。

(二)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。

(三)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。

捌、委員綜合意見：

一、都市設計委員：

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因變更設計涉及容積移轉環境友善方案調整，經作業單位確認後，續提大會審議。

(一)本案容積移轉(73.66%，11，610.95 平方公尺)環境友善方案部分，依歷次決議，應考量變更設計對環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，應重新檢討所提容積移轉環境友善方案之合理性部分，請依下列意見修正：

1. 本次提供增加捐贈公共自行車、交通改善設施及接駁公車部分，其中交通改善設施及接駁公車非容積移轉環境友善方案之項目，應以提供基地內開放空間或公益設施空間為主，並應明確標示其範圍、面積。

2. 本案目前規劃除提供南側開放空間及東側串聯南北向之串連人行步道空間外，已無可提供開放空間之可能，考量本案之高容積規劃及變更增加對周邊環境衝擊(增加戶數 295、汽車 217 輛及機車 295 輛、增加開挖 2 層)，環境友善方案仍不足應再予增加，考量本次

已為第 3 次審議，故請以提供廣場式開放空間範圍 1，128.76 平方公尺(獎勵面積 1，354.44 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案(不申請獎勵)；另考量本案為都更案件且原經核准，或採通案執行方式比照捐贈公益設施折繳代金方式辦理。

3. 建築物南側提供之開放空間，應以沿街步道式開放空間規劃，範圍內不得設置花臺等構造物、植栽樹穴請降板處理，且上方應淨空不得有構造物，另鄰擋土牆壁側應減緩其對開放空間之壓迫感，相關壁體綠化設計應予補充。

4. 其餘依容積移轉相關規定辦理。

(二)開放空間配置及景觀綠化部分：

1. 請補充說明基地內植栽新植及既有喬木移植保留計畫，包括基地內樹種、規格(含米高徑)、移植方式及位置，並於圖表明確標示，並依「新北市樹木保護自治條例」規定辦理。

2. 防災通道部分：沿地界線需退縮淨寬 1.5 公尺之景觀及救災間隔，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物，請詳實檢討，並於景觀配置圖清楚標示退縮範圍。

3. 開放空間(含獎勵範圍)：

(1) 沿街步道式開放空間應以規劃串聯人行步道為主，目前南側多設置為綠化空間部分未符合規定，請修正自建築線起配置 1.5 公尺寬度複層植栽帶後設置至少 2.5 公尺人行步道空間，沿街植栽穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，請修正。

(2) 請補充灌木及地被植栽表，於景觀配置圖確實區分標示喬木、灌木及地被種類，同時修正綠覆率計算。

(3) 開放空間應設置街道家具，請於圖面標示街道家具設置位置，並補充街道家具選用之型式說明，另新店區多雨，戶外設施之材料維護性應納入考量。

(4) 供公眾使用之公共開放應設置開放空間告示牌及相關指示標誌，以確保公共性及使用性，請於圖面標示清楚設置位置。

4. 基地高程部分：

(1) 請補充 GL±0 位置、GL±0 與 EL 之關係，及基地外周邊鄰地高

程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(2) 法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且應考量無障礙動線及人行步道橫向坡度以不大於 2.5%設置為原則。

(3) 北側入口高程從 50.2 公尺上升至 51.15 公尺，僅規劃 3 階踏階，請合理規劃踏階及無障礙通道，請修正。

(4) 本案剖面圖高程與平面圖不一致，請釐清高程規劃並修正。

5. 人行步道空間燈光照明計畫，需考量地區與環境之狀況統一設置，請取消照樹燈及地底投射燈設置，另請配合現有路燈，規劃高燈照明，並補充燈具樣式圖樣及規格說明。

6. 汽機車坡道上方種植喬、灌木部分應降版規劃，並以剖面檢討覆土深度，以確保植栽生長及後續維護管理。

(三)交通動線及停車空間配置：

1. 請儘速提送交通影響評估審查確認，並依交通影響評估審查結果辦理，另請於報告書補充交通影響評估審查結果，請修正。

2. 本次規劃留設於基地東側供公眾通行人行步道(連通北宜路與北宜路 1 段 127 巷)，受北宜路 1 段 127 巷之囊底路開發時程而影響其使用性，請補充說明規劃留設於基地東側的原因與考量。

3. 請於車道兩側規劃植栽槽明確界定車道範圍、截角處請以半徑 1.5 公尺設計、並依建築技術規則檢討安全視距，移設影響安全視距之喬木。

4. 為確保人行及車行安全，請於出入口加強進出車輛警示設施。

5. 請於法令檢討章節補充汽、機車、自行車停車空間數量檢討，並補充計算式，相關圖說亦請明確標示各區位置及數量。

6. 請考量建築空間使用之需求並配合服務動線集中規劃裝卸車位、訪客臨停、垃圾車暫停等社區車位，另社區車位不得計入法定及自設停車位數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

7. 計畫拆除之天橋為既有通學路徑，請與交通局確認是否需增設行穿線。

8. 本案配置 3 處自行車停車位(戶外 2 處及地下 1 層 1 處)，請釐清其屬性，倘為住戶內部使用之自行車停放空間，應規劃設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。

9. 停車動線：

(1) 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，且車道跨越人行步道處高程應與人行步道一致，請與開放空間整體考量修正規劃，並請補充車道縱橫 2 向剖面說明高程。

(2) 本案機車停車位數量 515 輛，汽機車車道寬度於人行道出入口得以 8 公尺以下設置，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定詳實檢討並於圖面標示清楚車道坡度、坡道寬度，並符合建管相關規定檢討辦理。

(3) 本案機車及汽車共用出入口，機車車位規劃於地下 1 層，汽車車位規劃於地下 2~7 層，請以剖面檢討機車車道下方之汽車車道坡度及停車區高度。

(4) 垃圾車暫停車位應避免設置於車道出入口，本案垃圾處理空間規劃於地下二層車道出入口，請修改垃圾儲藏空間及暫停車位規劃方式。

(5) 無障礙機車位請鄰近垂直動線設置，請修正。

10. 請於圖面清楚標示停車場出入口坡道側牆位置，並以剖面圖檢討側牆高度請以不超出鄰近人行步道高程 120 公分設置。

11. 請依都市設計審議原則規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請補充鋪面設計內容，包含形式、材質、色彩等。

(四)環境保護事項：

1. 垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。

2. 屋頂平台及露臺綠化面積應達 1/2 以上，請以複層植栽規劃，小喬木、灌木及地被植栽樹穴請依規定檢討覆土深度及綠化面積，覆土深度不足部分請改以降版方式規劃，並詳實於相關圖面標註女兒牆高度、導排水計畫、步道、植栽區、覆土深度、安全維護距離及高度尺寸，女兒牆請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」規劃設置，另花

園照明請依實際需求合理性設置。

3. 綠覆率、綠化面積及喬木數量檢討計算有誤，請修正，另綠化面積請依性質著色檢討，不可綠化適用項目請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討扣除。

4. 請補充透保水計畫及透水面積，並釐清鋪面材質之止滑性。

5. 排水計畫部分，基地內排水集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，請補充雨水貯留設施位置，並標示清楚基地高程，另請加強說明本案排水計畫與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。

(五) 建築計畫部分：

1. 建築面積計算圖請提供原核准圖、第一次變更設計圖，並請著色及各建築物之建築面積。

2. 擋土牆部分：

(1) 擋土牆高度超過 1.5 公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第 5 及 6 點規定檢討維護距離、GL、擋土牆高度、擋土牆與境界線或擋土牆間之填土覆蓋等建築管理規定。

(2) 本案擋土牆與開放空間之高差部分，請增設安全維護設施，並依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率需達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分，請以專章詳細檢討，於圖面標示設置位置並補充設施樣式。

3. 空調主機設置部分，請以陽台內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，請依建管規定及內政部國土管理署「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」辦理，並補充剖面圖及立面圖加強說明空調主機設置位置及遮蔽美化處理方式。

4. 外牆裝飾性構造物及高層建築之住宅單元設置廚房部分請依建管規定辦理。

5. 建築物照明計畫，請補充燈具種類及規格說明，屋身照明形式是否影響住戶部分，請加強說明。

6. 管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，請確實依建管規定檢討設置。

7. 請補充屋頂綠能設施太陽能光電板設置示意之剖、立面圖，並標示

長、寬及高度等尺寸，以利檢視符合規定。

(六)管理維護部分：

1. 請釐清公共開放空間規劃範圍後，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討開放空間管理維護基金(計算之餘數應無條件進位) ，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。
2. 公寓大廈管理規約部分，請依本案規劃項目補充外牆裝飾柱、社區使用車位、公共開放空間範圍及管理維護基金等說明。

(七) 報告書部分：

1. 案名請修正為「湯泉國際開發新店區廣明段 809 地號等 35 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)」。
2. 變更差異表部分數值與面積計算表不一致，請修正。
3. 法規檢討請逐條逐項檢討應逐項確實回應，避免僅以依規定辦理方式回應，涉及檢討計算部分請詳實檢核，如綠化面積、綠覆率、喬木數量、停車空間、開挖率等應列計算式，請修正。
4. 面積計算表請刪除工程造價，補充自行車數量、社區車位數量、綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討。
5. 各配置圖請標示指北座向(統一以北向朝上)、鄰街道路名稱、鄰地高程、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)、人行空間寬度、排水溝位置，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，並一併於圖說檢討套繪陽台、露臺投影及開挖範圍，請修正。
6. 剖面圖請明確標示建築線、地界線、退縮檢討線、構造物、排水設施、鄰街道路名稱、人行道寬度、橫向坡度、高程及樹穴深度等尺寸。
7. 建築物外牆材質及色彩計畫章節規劃陽台使用鑄鋁欄杆，空調配置平立面剖面圖章節標示陽台女兒牆以鍛造強亦設計為鍛造欄杆及鑄鐵欄杆，請釐清陽台規劃之欄杆形式，並綜整修正。
8. 報告書部分章節編排錯誤。
9. 請檢附容積移轉核准文件，包含第一階段核准函、容積評定表及開放空間核准圖說。
10. 第 7 章空間名稱及標示字體太小，請將字體放大以利審閱。
11. 自行車位請確實編號計算數量。

(八)請依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。

二、都市更新委員：

(一) 有關本案因建築設計變更內容幅度較大，原核定戶數 220 戶(變更為 515 戶)及車位 284 部(變更為 486 部)，故原核定地下層 5 層(深度 17.55 公尺)變更為地下層 7 層(深度變更為 21.4 公尺)，故本次會議先就建築設計、開放空間及容積移轉友善方案等變更內容進行都市更新事業計畫及都市設計聯審。經查本案容積移轉仍申請達 73.66%，惟戶數增加造成周邊公共服務水準下降及環境、交通衝擊影響，請依都市設計審議意見重新檢視具體再提出優於原核定之環境友善回饋方案，倘影響本案都市更新容積獎勵申請，請一併檢視並配合修正申請之項目及內容。

(二) 有關本案申請「提供社區使用公益設施」免計面積 904.68 ㎡部分，該項公益設施應提供社區外不特定居民使用，惟本案數戶增加 295 戶，其公益設施容量是否可提供社區外居民使用有待商確，且實施者於前次專案小組表示將刪除本項獎勵項目，故評估後續開放使用可行性及維護管理計畫等問題，經實施者於本次會議再行檢視後明確表示刪除本項獎勵申請，後續將依建築法相關規定檢討其公益設施容積，小組原則無意見，請配合修正計畫書。

(三) 有關本案風險控管機制採產權及資金信託部分，請於計畫書載明相關執行內容及續建機制，並檢附信託契約(草約)。

玖、會議結論：

有關本案因建築變更內容幅度較大，故涉及本案都市設計及整體建築規劃內容，請實施者依都市設計審議意見修正，且涉及容積移轉環境友善方案調整部分，請於都更補正期限內，續提都市設計大會審議通過後，併同配合修正本案變更事業計畫內容，並請實施者於「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完成，併同檢送都市更新權利變換計畫書提下次小組審議。

壹拾、 散會：上午 11 時 50 分。