

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：翁士勳

電話：(02)29506206 分機307

傳真：(02)29506552

電子信箱：aj2924@ms.ntpc.gov.tw

受文者：皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)

發文日期：中華民國105年6月4日

發文字號：新北城更字第1053415168號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1052006624_3_105D2000514-01.pdf)



HDC105060>8

主旨：檢送105年5月23日召開「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局105年4月20日新北城更字第1053413311號開會通知單及105年5月3日新北城更字第1053413854號函續辦。
- 二、若對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站 (http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160) 下載。
- 四、請實施者皇翔建設股份有限公司依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市



都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」期限內，依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書提請續審。

正本：黃委員明達、邱委員英浩、曹委員奮平、彭委員建文、江委員明宜、王委員文安、江委員晨仰、洪委員啟東、陳委員麗玲、陳委員建華、蘇委員瑛敏、洪委員光、古委員禮淳、莊委員亦婷、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府養護工程處、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事育珍(地政局)、凌幹事家斌(都設科)、方幹事凱玲(審議科)、楊幹事恩捷(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、尚上不動產估價師聯合事務所

副本：何議員博文、林議員國春、周議員勝考、王議員淑慧、曾議員煥嘉、黃議員俊哲、廖議員裕德、劉議員美芳、新北市板橋區公所、新北市板橋區漢生里里辦公處、新北市板橋區民安里里辦公處、新北市板橋區黃石里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

2016-08-06
交 10:04:40

「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」暨「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組
會議紀錄

壹、開會時間：105 年 5 月 23 日（星期一）下午 2 時整

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：黃委員明達、古委員禮淳 代 記錄：翁士勛、周積鈺

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、相關單位意見：

一、市府財政局：

- (一) 第 2-2 頁參、更新單元內建築物屋齡調查表，棟別 9 建物投影面積有誤。
- (二) 第 11-3 頁 3、各樓層使用性質，漏列地下 4 層。
- (三) 第 11-38 頁(一)基地開發衍生旅次，本案預計開發完成時間有誤。
- (四) 第 15-5 頁(1)調查費 B. 不動產估價費，附錄八檢附合約頁次有誤。
- (五) 第 15-6 頁 4、稅捐(1)印花稅計算式，更新前測量費用有誤。
- (六) 第 15-7 頁 5、管理費用(2)信託費用，附錄八檢附合約頁次有誤。
- (七) 第 20-1、20-2 頁表 20-1 實施契約之執行狀況說明表，應依目前進度更新工作期程及權益分配項目執行情形並增列檢核實施契約規範 5.8 捐贈公益服務空間項目。
- (八) 附錄-16 頁附錄四、本案建材設備表文字說明：「另因社會住宅要求設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯

爐，本公司將改設其他廚具設備。」是否符合 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號修正發布附表三建材設備等級表之第二級項目規範，提請本府都市更新處協助確認。

- (九) 本案公益設施使用項目、受贈單位一節，本局於 105 年 5 月 6 日新北府財產字第 1050831423 號函調查各機關需求，後續將依程序辦理調配事宜。
- (十) 本案公益設施項目尚未報府核定方向，爰計畫書內文字及圖說有關公益設施空間用途將來應配合調配結果調整 (P10-3 頁)。
- (十一) 查計畫書內公益設施 1 樓及 2 樓圖說似有疑義 (P10-3 頁)，建請釐清調整 (1 樓未規劃出入口，且部分空間以藍色標註，請一併確認捐贈範圍)。
- (十二) 有關政府指定公益設施須設置汽、機車停車位一節，俟後續確定進駐機關後，再由進駐機關評估車位需求數量。

二、市府交通局(書面意見)：

- (一) 本案依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數，故應承諾未來不得要求本局於周邊增加停車位，並納入管理規約。
- (二) 請依身心障礙者權益保障相關法規檢視無障礙汽、機車位之設置。
- (三) 基地停車場出入口部分：
 1. 請補充標示本案停車場出入口之寬度。
 2. 請補充本案周邊其他基地之停車場出入口位置。
 3. 請補充基地停車場出入口車輛視距示意圖，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定設施物，以維持視覺的通視性。
 4. 請於停車場出入口套繪最大車型車輛之行車軌跡。
 5. 基地停車場出入口與人行道破口交織處建議增繪行穿線。
- (四) P. 4-9 請補充標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側人行步道可否連續設置。

- (五) 請依據本局 104 年 12 月 2 日新北交規字第 1042278738 號函交通影響評估報告書審查意見，修正後送府續審。
- (六) 請研議捐贈 youbike 相關場地、設施、設備及候車亭、智慧型站牌之可行性。
- (七) 另有關討論及確認事項，因基地所臨文化路、民權路屬次要道路，故目前規劃出入口設置於公館街符合原則。

三、市府養護工程處(書面意見)：

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 8 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。

四、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一) 經查板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。
- (二) 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。
- (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，市府自 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。

五、市府都市更新處更新發展科(書面意見)：

- (一) 經查本案事業計畫內容尚符 101 年 9 月 5 日公告實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」劃定說明書之再發展原則(屬公辦都更案件 P1-1、退縮留設公共空間供公眾通行 P10-8)及其他(提供適當公共服務性設施 P10-3)等內容之規定。
- (二) 前開都市更新地區劃定說明書係為事業計畫之指導，然考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意事項，得另依委員會決議辦理。

六、市府工務局(書面意見)：

- (一) 地面層建築面積及地下室範圍、建築線請標示上色。
- (二) 建蔽率及容積率請依技術規則第 162 條檢討。
- (三) 室外無障礙通路與高層緩衝空間及消防救災空間重疊請檢討釐清。
- (四) 機車設置方式請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討，1F 機車車道與開放空間重疊請釐清。
- (五) 外牆裝飾物、裝飾柱、雨遮、過梁請依本局工作手冊檢討。
- (六) 北側 2 樓外牆緊急進口設置檢討說明。
- (七) 開放空間是否設置請釐清說明。
- (八) 屋脊裝飾物若經委員會審議通過本局無意見。
- (九) 屋脊裝飾物請列入公寓大廈規約，構造型式如經委員會同意設置本局無意見。

柒、委員綜合意見：

一、都市設計：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

- (一) 請依新北市社會住宅都市設計審議原則規定分別檢討本案作為社會住宅及一般住宅單元之汽機車停車數量，倘作為一般住宅使用者倘依新北市都市設計審議原則規定減免汽車位數時，所減免之汽車位應以自行車位補足之。
- (二) 外部空間：
 1. 考量人行空間串聯請縮減西北側部分植栽綠地。
 2. 南側公益設施出入口應加大退縮空間做為人員出入使用，並於該處留設線性人行動線。
 3. 考量地區人行動線延續請加大西南側開口，並請適度加大人行道空間並應與四周現有道路整體規劃。
 4. 建請增加基地東西側人行空間之植栽喬木設置，人行空間達6公尺以上者應種植雙排本土常綠喬木。
 5. 考量本案未來部分將做為社會住宅使用且一、二樓設置公益設施，請於地面層增設供公眾使用之街道家具。
- (三) 景觀植栽部分：
 1. 樹木保護移植計畫中部分說明與圖說不符請修正。
 2. 請加強樹木保護移植計畫內容，詳細說明樹木移植計畫以及後續維護管理方式。
 3. 部分喬木植栽覆土深度未達150公分請修正。
 4. 外部人行空間請增設景觀高燈照明並減少使用投射燈。
 5. 建議於本案圍牆增加植栽垂直綠化。
 6. 3樓露臺應依新北市都市設計審議原則設置二分之一綠化。
- (四) 量體造型：
 1. 請清楚標示屋脊裝飾物高度、範圍，且屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、材質應為金屬構架。
 2. 請檢附廣告招牌立面、剖面詳圖並說明一樓店鋪之空調主機設置位置並應適當遮蔽。
 3. 為減少都市光害請取消深夜時段之屋頂照明並加強深夜時段

地面層照明設計。

(五) 環保設施：

1. 垃圾車暫停車位不應計入法車請取消垃圾車暫停車位編號。
2. 請明確標示本案透水鋪面範圍，且基地透水面積應大於法定空地80%且透水鋪面下方應有60公分覆土，請檢附相關圖說。
3. 請加強本案排水計畫，詳細說明排水方向以及雨水貯留方式。
4. 請於基地內適當位置規劃陰井、草溝、透水孔及滲透側溝等自然儲水方式。

(六) 請依都市計畫法新北市施行細則檢討。

(七) 考量行人安全車道出入口請增設地坪燈及警示燈。

(八) 報告書部分：

1. 請說明本案是否需提送交通影響評估以及環境影響評估，倘需提送者請說明辦理進度及審查內容。
2. 自行車停車格請以單層集中停放。
3. 申請文件請填寫日期並彩色列印。
4. 公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則規定納入必須內容。
5. 法規檢討請詳實標註對照頁碼，且回應不應僅寫遵照辦理。
6. 景觀剖面圖說應詳實標註尺寸。

二、 都市更新：

(一) 本案更新單元劃定符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經實施者、市府財政局多次鄰地協調、說明，並經市府財政局召開專家學者範圍諮詢會議，爰尊重所有權人意願及諮詢會議結論，原則同意本案更新單元範圍。

(二) 依地形圖所示，有關鄰房(文化路1段27-1號、27號、29號及民權路178號、180號)建築物占用案內民權段743地號部分，請實施者依本次會議簡報說明，儘速辦理土地鑑界及所有權人協商事宜。

(三) 容積獎勵：

1. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵部分：

- (1) 本項公益設施原規劃做為圖書館，有關藏書數量、來源應於計畫書中補充說明。

- (2) 本項公益設施用途、項目尚需市府財政局彙整使用需求後統籌分配，請財政局儘速協助確認，並請釐清相關細部規劃、基礎設備內容，以利未來辦理點交。
 - (3) 承上，因使用項目未定，且本案採事業計畫及權利變換計畫併送，故有關二樓以上均價部分，俟事業計畫內容確定後權利變換計畫審議時討論。
 - (4) 請補充說明市府分回該公益設施後之土地持分，所需之汽、機車停車位是否約定專用，亦請於計畫書標示載明，並納入規約。
 - (5) P10-3 有關公益設施平面圖，一、二樓標示有誤，請修正。另請於規約中附圖著色載明位置，並於規約中訂定相關規範。
2. 有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，面積計算應扣除北側現有巷道面積，檢討圖說請標示尺寸及計算式，並請檢附設計建蔽率檢討之建築師簽證說明，請修正。另請市府工務局幹事協助確認本案設計建蔽率計算方式。
 3. 有關「退縮 4 米以上人行步道」獎勵部分，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，本案留設開放空間部分，應依該要點規定設置管理維護基金，請補充於計畫書。
 4. 有關「空地集中留設」獎勵部分：
 - (1) 請再釐清本項獎勵設置原意，並妥予規劃，以利委員審議。
 - (2) 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，本案留設開放空間部分，應依該要點規定設置管理維護基金，請補充於計畫書。
- (四) 建築規劃設計：
1. 本案擬申請辦理廢止民權路 170 巷及 172 巷之巷道部分，尚符合本市都市更新審議原則規定，故同意本案申請廢止現有巷道。惟計畫書中請以建築線指示圖套繪說明，並請於計畫書檢附五大管線公司之相關證明函文。
 2. 計畫書中 P11-18，關於陽台梯廳合併檢討之計算式錯誤，請修正。

3. 有關本案高層建築緩衝空間之設置位置與消防救災空間重疊，請釐清修正。
4. 本案目前於地下4層規劃49部機械式停車位，請釐清停車位設置相關規定，以利減列停車位數。

(五) 其他計畫書內容：

1. 本案設計地下4層、地上29層及323戶住宅單元，惟僅規劃3部電梯，請考量電梯數量是否符合未來使用需求。
2. 本案屬公辦案，且市有地占99.78%，應無選配原則之必要，建議刪除；另本案未來大多做為出租住宅使用，有關規約部分請考量本案使用之特殊性訂定，並加強小坪數住戶之管理。
3. 有關二層平面圖標示6處花台部分，請實施者釐清是露臺或屋頂平台，且僅其中2戶有門窗通達，需確認是否約定專用納入權利變換估價，若為約定專用應列入規約。
4. 有關本案辦理信託及續建機制部分，請實施者加強說明。
5. 有關共同負擔提列風險管理費用9%部分，本案產權相對單純，請補充說明其必要性；另依契約規定，本案共同負擔比例28.58%，惟目前提列共同負擔比例37.02%，請實施者再詳實檢討，以符契約規定。
6. 有關委託契約部分，因包含相關承諾及應辦事項，惟非屬本案審議範疇，請調整至附錄內容，並請財政局逐條檢視。
7. 有關拆遷補償費是以建物殘餘價值計算，本案因為殘餘價值為0，故建物殘餘價值是以重建成本計算，而服務建議書亦載明此計算方式，予以尊重。

捌、結論

- 一、 本案更新單元劃定符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經實施者、市府財政局多次鄰地協調、說明，並經市府財政局召開專家學者範圍諮詢會議，爰尊重所有權人意願及諮詢會議結論，原則同意本案更新單元範圍。
- 二、 有關申請黃金級綠建築獎勵8%、時程獎勵8%及規模獎勵7.76%部分，專案小組原則同意獎勵數值。
- 三、 其餘相關單位及各委員意見，請實施者修正，並於新北市都市

更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

玖、散會：下午 5 時 05 分