

「擬訂新北市板橋區新興段 890 地號等 25 筆土地及府中段 1655-23 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：民國 113 年 12 月 6 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本府 11 樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室）

參、主席：孫委員振義

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

紀錄：陳虹潔

陸、陳情人意見：無

柒、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心（書面意見）：

（一）綠建築（銀級）

1. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

2. 本案都更報核日為 112 年 6 月 30 日，故依都更報核日適用綠建築版本為 2019 年版住宿類搭配 2019 年版基本型（二刷版）進行評估，本次就所提送評估表、設計說明及申請項目提出以下意見：

（1）綠化量指標：設計說明基地面積數值 2814.3m^2 與面積計算表 2825m^2 不同，且 $\sum G_i \cdot A_i$ 值有誤請修正。

（2）基地保水指標：基地面積、總樓地板面積與面積計算表數值不同。

（3）日常節能指標：

A. 空調節能部分評估表中勾選本案有中央空調且有中央空調面積及 HSC 數值，但設計說明又說採用冷卻能力不超過 10KW 者，兩者矛盾請釐清。且如尚未確認選用個別空調節能標章等級，則評估表內一~四級節能標章採用面積比不應有數值，應以無法提供節能標章證明 $EAC=0.9$ 。

B. 本案照明請依 2019 年版住宿類搭配 2019 年版基本型（二刷版）手冊規定檢討，並更新評估表內容，本次評估表仍未更新。

C. 設計說明請補充固定耗能電梯設備採用說明。

(4) 廢棄物減量指標：評估表中總樓地板面積與面積計算表數值不同。

(5) 水資源指標：本案總樓地板面積超過 2 萬，請檢討大規模耗水項目，並依其規定設置彌補措施及智慧水錶，本次設計說明仍未見補充。

3. 本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。

(二) 智慧建築(銀級)

1. 本案目前擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，惟智慧建築評估手冊 2024 年版於 113 年 12 月 1 日起實施，本案評估手冊適用版本請自行依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」第八點規定辦理。

2. 依前揭條例已檢附住宿類及辦公服務類各指標評估表，惟尚未檢附智慧建築標章初步規劃及各指標項目檢討內容，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

3. 辦公服務類「健康舒適指標」評估表基本規定 7.1.1 自評結果應為 N/A，7.1.2 自評結果應為符合，建請修正。

4. 本案未申請「智慧創新指標」，不需檢附評估內容及評估表，建請刪除。

5. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三) 住宅性能評估之無障礙環境(第二級)

1. 請依據 113 年 1 月 31 日第 1 次都市更新專案小組會議意見修正。

2. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

(四) 耐震設計標章

1. 耐震標章前次意見已回覆，請確實規劃與落實。

2. 本案申請耐震標章部分，建議擬定維護管理計畫(例如：結構健康監測或大地震後進行全面結構診斷)。

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見):

(一) 查事業計畫書第 5-4 頁載範圍內財政部國有財產署(下稱本署)經營新興段 1054 地號涉公館溝流經範圍一節，請將新興段 1054 地號修正為新興段 1054-8 地號。另請貴府確認有無公用需求，倘有，請依國有不動

產撥用要點辦理並確認本署經管新興段 1054-8 地號是否納入更新單元範圍。

- (二) 查事業計畫書第 10-1 頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積 9.99%，實施者依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點登載本案申請容積移轉前後相關分析資料於事業計畫書第附錄-73 頁，惟查尚有缺漏部分項目，請實施者補充完備。
- (三) 查事業計畫書第 18-3 頁，本案特殊費用為地質改良、基樁，共提列 1 億 3,003 萬 7,500 元，請依審議原則說明合理性、必要性及提供相關技師之鑽探報告書，並提請審議會審議。
- (四) 查事業計畫書第 18-3 頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者載明。
- (五) 查事業計畫書第 18-3 頁，國有土地比例 5.38%，本案人事行政管理費 5.5%、風險管理費 13.5%及廣告銷售管理費 5.5%均以上限提列，且共同負擔比例達 58.63%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (六) 查事業計畫書第 24-1 頁，請確認本案公館溝處理方式。

三、本府交通局（書面意見）：

- (一) 前次審查意見1，所提交通改善措施為捐贈Youbike代金一事，本局以接受「捐贈Youbike租賃站」為原則，惟本案經檢視基地確實無設置租賃站之空間，故同意捐贈YouBike租賃站代金，請檢附切結書。
- (二) 前次審查意見4，有關公館溝部分，請檢附申請審議內容及相關單位核准文件。
- (三) 本案關建築規劃、開放空間配置、交通動線內容尚須調整，仍應依都市更新及相關審議程序內容確定後，據以評估本基地開發前後交通影響分析，並再行提送交通影響評估報告書。
- (四) 評估委託書與承諾事項切結書請正本用印。

四、本府水利局（書面意見）：

- (一) 有關本案公館溝加蓋長度及寬度計畫書，請申請人依交通局113年6月17日新北交規字第1131115940號函示，可串聯整體人行動線部分之同意相關證明文件辦理，另涉及消防法規救災需求、城鄉法規人行空間退縮等業務單位之權責，請取得相關權責單位審查意見，一併納入加蓋計畫書

內容檢討說明。

- (二) 請申請人依上開說明辦理外，並依本局113年8月29日新北水政字第1131684122號函示，應先取得申請加蓋範圍之土地所有權人(機關)之同意書或證明文件後，再依水利法相關規定提具申請書圖逕向本局申請排水公地使用許可。
- (三) 其餘意見請依旨案歷次都市更新專案小組會議紀錄本局意見辦理。

五、 本府工務局（書面意見）：

- (一) 請補建築技術規則建築設計施工編第 90 條兩向出入口檢討。
- (二) 請補建築技術規則建築設計施工編第 164 條建築物高度檢討。

六、 本府財政局（含書面意見）：

- (一) 第18-3頁：營建費用加計提列基樁、地質改良等特殊大地工程費用，實施者應依提列基準規定提供相關技師之鑽探報告書，又基樁費用由第1次小組提列3,960萬元調整增加為8,800萬元，請說明提列費用合理性以及具體施作內容及預估成效，並就相關設施設備費用與建築物工程造價標準單價表之工程項目造價進行價差分析及檢具相關證明文件佐證。
- (二) 第18-3頁：本次更新後住宅均價經實施者說明已合理反映建築物相關規劃設計於更新後售價，由61萬元/坪調整為68萬元/坪，然共同負擔費用相較第1次小組提列之費用大幅增加，致共同負擔比率由58.56%再提高為58.63%，建請實施者檢視各項預估費用提列之合理性，或衡酌調降各項管理費用費率。

七、 本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

第6-14頁，依都市計畫法新北市施行細則第41條第1項第2款規定(略以)：「…現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽臺、露臺)與該建築線之最小距離不得小於1公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。」，請核實檢討地下層設計是否符合上開法規後段但書規定。

八、 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一) 本案前經新北市政府113年8月30日新北府城開字第1131731351號函完成增額容積書面要件審查在案，建築基地位於本市板橋區新興段890地號及府中段1655-23地號等27筆土地，面積共計2,825平方公尺，

經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限。惟實際增額之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (二) 本案前經新北市政府113年9月3日新北府城開字第1131418149號函確認容積移轉書面要件審查在案，接受基地位於本市板橋區新興段890地號及府中段1655-23地號等27筆土地，面積共計2,825平方公尺，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之23.4%【(接受基地連接道路寬度18公尺/臨路條件18%+接受基地內部條件0%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（5,198平方公尺，實施都市更新地區、位於捷運站300公尺範圍，非屬山坡地範圍）。惟實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

九、 本府養護工程處（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10點第3項規定：「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。

十、 本府都市更新處（含書面意見）：

計畫書第11章「重建區段之土地使用計畫」，本案廢止「館前西路興義巷」部分，經查5大管線證明缺漏自來水及天然氣函詢證明文件，請補充。

捌、 委員綜合意見：

一、 人民陳情意見

請實施者持續與尚未同意戶溝通說明，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。

二、 建築規劃設計

- (一) 本更新單元範圍包含部分興義巷現有巷道，請實施者補充說明後續鋪面設計。
- (二) 請於計畫書之排水計畫中再補充排水方向。
- (三) 高程部分，本案基地外以EL(高程)標示、基地內則以GL(地面高程)標

示，為清楚檢視本案高程處理，請於計畫書統一高程計算及標示，俾利檢核。

- (四) 本案透過延續性樹穴處理基地高低差問題，請實施者於計畫書補充公館溝旁植栽、公館溝與人行步道剖面圖，另本案人行僅能從溝渠外側通行，溝渠內側皆為綠化植栽，請實施者再考量於溝渠內側留設部分人行步道供公眾通行，增加開放空間串連及完整性。
- (五) 請實施者說明機車道旁及北側開放空間是否供公眾通行，倘開放公眾通行，請增加夜間照明，若無則請將人行鋪面改為綠化設計，另提醒退縮範圍不得設置圍牆或隔欄等地上構造物。
- (六) 商業空間規劃：
 - 1. 本案將茶水間與衛生設備規劃於同一空間，可能有衛生上之疑慮，再請實施者評估位置合理性。
 - 2. 本案位於商業區，應符合商業使用需求，妥善設置商業使用空間，本案更新後將興建 1 幢 2 棟建築物，2、3 樓皆為一般事務所，其中 B 棟 4 至 20 樓規劃一般事務所，21 樓以上為住宅，經查事務所單元內皆規劃陽台設施，為避免衍生後續違規使用，商業層空間規劃合理性、管道間應集中於公共服務核內設置及註記商業空間用途且不隔間等，請實施者於使用執照、公寓大廈規約及買賣契約加註。
- (七) 公館溝加蓋部分：
 - 1. 請實施者於計畫書補充說明未加蓋處介面處理方式，以及周邊植栽、人行步道整體景觀設計，另本案於公館溝西側種植 2 棵青楓與 1 棵苦楝，因距離溝渠較近且現況並無種植樹木，植栽重量是否對溝渠側邊造成影響，請再考量。
 - 2. 請實施者於聽證會前依水利局意見取得申請加蓋範圍之土地所有權人(機關)之同意書或證明文件，再依相關規定向水利局申請排水公地使用許可。
- (八) 考量本案後續將進行建築物防火綜評審查，涉及防火避難之空間留設或門寬等檢討內容，再請實施者確認是否符合相關規定。
- (九) 鄰房占用部分，經查本案北側有鄰房占用，依通案執行原則，涉及占用部分應依規定將占用地面積計入建蔽率與容積率檢討，經實施者說明計算及檢討尚符規定，專案小組原則無意見。

三、建築規劃設計—車位及動線規劃

- (一) 地面層機車道部分，車道出入口位置請延續車道磚，而非人行鋪面，以達到人行空間與車道警示之作用，另本案機車道規劃及動線設計可能導致車輛進出危險疑慮，請實施者增加警示設施。
- (二) 機車停車位部分，本案機車位分布於地下1、2層，地下2層又包含部分汽車位，查機車位編號94及95緊鄰車道坡道出入口，考量汽機車動線安全疑慮，請將2部車位再調整位置。
- (三) 垃圾車臨停車位位置應配合服務動線規劃及實際使用需求，請實施者再檢視本案垃圾車位合理性。

四、財務計畫

本案加計提列「基樁費用」、「地質改良費用」，請實施者檢附地質報告，含現況調查結果、具體施作內容及預估成效等詳細內容於計畫書，另上開加計提列項目請完成公會協審，倘有調整施作工法或金額，請配合修計畫書。

玖、結論：

- 一、 本案計畫書圖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、 更新單元範圍，實施者於第1次專案小組後辦理新興段1054(部分)及府中段1655(部分)地號預為分割，使基地範圍面積調整為2,825平方公尺，專案小組原則同意。
- 三、 都市計畫相關法規：
 - (一) 涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條第1項第2款規定，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物（含陽臺、露臺）與該建築線之最小距離不得小於一公尺，經查本案臨館前西路興義巷及南興路側皆有地界線與建築線不重合之情形，實施者表示後續將辦理地籍分割，故請於聽證會前處理完成。
 - (二) 涉及計畫書第6章都市計畫土地使用分區管制、新北市都市更新審議原則等檢討內容，請實施者依委員及本府城鄉發展局計畫審議科意見修正後，專案小組原則無意見。

四、建築容積獎勵：

- (一) 「綠建築(銀級)」6%(779.7m²)、「智慧建築(銀級)」6%(779.7m²)、「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」3%(389.85m²)及「耐震設計標章」10%(1,299.50m²)，請依台建中心意見檢討修正後，專案小組原則同意。
- (二) 「結構安全未達最低等級」3.66%(476.07m²)、「時程獎勵」7%(909.65m²)及「合法建築物之屋齡獎勵」0.63%(82.48m²)，專案小組原則同意。
- (三) 「建築規劃設計獎勵」15%(1,949.25m²)，經查部分柱位似與退縮範圍重疊，為避免後續施工因建材或外飾導致退縮範圍上產生構造物，實施者於會上表示再調整規劃設計，使柱與退縮範圍保留一定距離，故授權作業單位再行檢核，專案小組原則同意。

五、 建築規劃設計：請依委員意見修正後，專案小組原則同意。

六、 財務計畫：

- (一) 「人事行政管理費率」以5.5%提列、「銷售管理費率」依級距提列，專案小組原則同意。
- (二) 「開放空間管理維護費用」553萬9,755元、「綠建築管理維護費用」231萬4,789元、「智慧建築管理維護費用」231萬4,789元、「無障礙環境管理維護費用」231萬4,789元、「耐震設計標章管理維護費用」231萬4,789元。另加計提列「交通影響評估費用」40萬元及「結構初評費用」36萬8,000元，專案小組原則同意。
- (三) 「信託管理費」以報價單提列、「容積移轉費用」暫以112年公告現值160%提列、「都更一箭增額容積費用」暫以2億元提列，專案小組原則同意，費用後續仍以權利變換計畫核定金額為準。
- (四) 本次所提共同負擔比率58.63%仍偏高，涉及基樁費用、地質改良費用請於聽證會前完成公會協審，至於金額則以權利變換計畫核定金額為準，其他費用、風險管理費率及更新後2樓以上均價請再通盤檢視合理性後調整，另增額容積與容積移轉成本未來也應反映於售價上，請實施者再做修正，惟共同負擔比率不得高於公開展覽版58.56%，專案小組原則同意。

七、 選配原則，相關內容及實施者於會上表示將新增「原一樓店面所有權人，得優先選配更新後相對位次店面」，專案小組原則同意，請於計畫書補充。

八、 風險控管機制，本次實施者將不動產開發信託調整為資金信託，專案小組原則同意，請一併修正計畫書。

九、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，俟依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」續行聽證程序，再提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議；倘實施者無法於聽證會前完成預為分割，請修改建築規劃設計後續提下次專案小組審議。

壹拾、散會：上午 11 時 10 分