

擬訂新北市板橋區新興段1171地號等5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、開會時間：中華民國112年3月29日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：本府19樓1926會議室

參、主持人：黃委員宏順、鄭委員晃二

紀錄：陳軍豪、宋忠業

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、作業單位及實施者簡報：(略)

柒、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心(書面意見)

(一)綠建築部分：

本案依2019年版評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。

1. 基地保水指標：評估表內勾選Q3，設計說明無，請修正。

2. 日常節能指標：

(1) 外殼節能部分：本案為2019年版，玻璃可見光反射率應為Rvi。

(2) 空調節能部分：設計說明無採用個別空調及中央空調，應檢附無中央及無個別空調切結書。

3. 二氧化碳減量指標：

(1) 形狀係數設計說明為取差值，評估表應不填寫各項係數。

(2) 輕量化係數評估表內及設計說明項目不一致，請修正。

(3) 非金屬建材使用率評估表內數值填寫有誤。

4. 二氧化碳減量指標：評估表內工程不平衡土方及施工廢棄物比例與設計說明數值不一致，請修正。

5. 水資源指標：本案有多項大耗水項目，依手冊規定有大規模開發案例，應設置雨水貯集利用且需裝置智慧水表，並說明用水之監控方式；雨水貯集槽未列Vs及Vc計算式，雨水貯集槽容量僅得以設計容量之8成計其彌補容積(Vs)。

6. 污水垃圾改善指標：本案設計說明有專用洗衣空間與評估表勾選不同，請確認。

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，並於正式送件時依本中心規定檢附完整檢討相關書圖文件。

(二)智慧建築部分：

1. 本案擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，實施者已於文件中說明本案智慧建築標章初步規劃內容及各指標項目檢討。
2. 本案一層及一層夾層規劃為店舖，請檢討店舖面積是否超過 1000 m²或大於總樓地板面積 5%，若滿足以上任一項則需檢討該類別之智慧建築。
3. 附三-13：一、智慧建築設計說明，文內說明檢討 8 項指標，但依後續各指標說明本案未申請「智慧創新」指標，建請修正。
4. 附三-25：表 9 智慧建築健康舒適-評估內容，本案目前規劃申請住宿類，基本項目 7.1.2 不需檢討，請將自評結果欄位修正為“N/A”。
5. 附三-26：本案未申請「智慧創新」指標，不需檢附評估內容及評估表，建請修正。
6. 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)無障礙環境設計部分：

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第二級，依目前所送書圖資料建議如下：
 - (1)連接住宅使用部分之各層室內共用通路皆應檢討（含依規定設置之無障礙升降機、無障礙停車空間及無障礙廁所），惟無障礙停車位及無障礙廁所連接至主要通路應符合建築物無障礙設施設計規範 203.2.3 及 204.2.2 之規定。
 - (2)無障礙升降機檢討，應提供升降機設計圖與無障礙升降機設施設備圖說。
 - (3)住宅專用部分，檢討圖說應繪製基本家具配置，如：床、衣櫥等。
 - (4)住宅專用部分，室內通路檢討範圍應至工作陽台，其陽台門應為無門檻或高低差。
3. 上述檢討建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中新建住宅無障礙環境性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

(四)耐震設計標章部分：

1. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。
2. 特別監督駐地人數及相關執行要項應依據『耐震標章特別監督制度說明』辦理。
3. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。

4. 起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。

二、本府工務局(書面意見)

經檢視本次卷附報告書，本局業於 111 年 7 月 12 日新北工建字第 1111304735 號函回復在案，前次意見項目 3、4、5、6、8、9、10、12、13 意見回復說明及修正頁次，仍請確實補正。

三、本府交通局

- (一) 本案規劃戶數 179 戶(含店鋪 8 戶、住宅 171 戶)，其中小坪數住宅僅 32 戶，惟總汽車位設置 150 席，顯有不足，請再評估後增設並確保店鋪員工、顧客、社區訪客等停車需求內部化滿足。
- (二) 本案社區車位(含裝卸、垃圾、臨停車位)僅設置 1 席，似有不足，請再確認後增設；另無障礙車位應避免穿越車道且鄰近梯廳，倘無法避免，應設置安全配套措施。
- (三) 本案設有店鋪，考量物流配送及外送臨停需求，建議於地面層規劃短臨停空間。
- (四) 請補充本案出入口臨 7 米計畫道路相關開闢情形及計畫，倘開闢計畫無法配合基地開發時程，請補充相關配套措施。
- (五) 請補充車道出入口寬度、人行道寬度、60 度視距分析、最大型車輛轉彎半徑、安全警示設施，並以連續線段標示汽機車進離場動線。

四、本府水利局(書面意見)

- (一) 查本案基地面積為 0.1 至 1 公頃之間(0.2363 公頃)，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」(111 年 9 月 30 日修正版)辦理出流管制檢核。
- (二) 本案係建築基地開發，請依「新北市透水保水自治條例」設置透水保水設施。
- (三) 如本案達上述規定之免設置或免檢核之要件，請檢送相關佐證資料至本局確認。
- (四) 另查本案基地位於板橋第二期工程第七標範圍內，分別於南雅西路一段 106、88 號前及南雅南路一段 92 巷 2 號前佈設公共管線，倘需辦理污水接管應請建商向本局申請納管程序。

五、本府城鄉發展局

(一) 開發管理科(書面意見)

經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府 111 年 7 月 12 日新北府城開字第 1111119019 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 36.8%【2,608.75 平方公尺(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 13%)*1.6+接受基地外部環改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之

上限(2,835.60 平方公尺，實施都市更新地區，非法定山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(二)計畫審議科(書面意見)

1. 第 6-20 頁土管要點第 5 點及附錄七，本案基準容積率不須折減，請參照新北市政府城鄉發展局 111 年 5 月 31 日新北城審字第 1111011778 號函有關「共通性土管住宅區及商業區面臨計畫道路容積折減認定方式」研商會議紀錄結論樣態一圖 1，附錄七請改為上開會議紀錄。
2. 第 10-7 頁至第 10-17 頁，有關基地退縮之圖例敘述有誤，請修正。

五、本府都市更新處

- (一)計畫書審議資料表部分請補充本案公開展覽、公聽會等相關辦理過程及日期。
- (二)圖 10-2 人行步道檢討圖，請以不同色塊區分退縮 2.5 公尺人行步道、基地境界線 3 公尺以上及建築線 4 公尺以上退縮範圍，並標示尺寸寬度。
- (三)圖 11-2 全區街廓配置圖部分，請釐清本案配置圖是否套繪偏移；另請一併套繪本案周邊個案配置圖(本案南側 1171-2 地號等 5 筆土地危老重建案、北側 1166 地號危老重建案、北側 1151 地號等 32 筆土地事業計畫案、東側 1037-3 地號等 11 筆土地事業計畫案)，以利審議參考。
- (四)依審議原則第 12 點第 4 項規定，考量人行空間之順暢，不得設置欄杆、圍牆等類似構造物，植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，經查計畫書圖 12-13(建築物外部人行動線示意圖)植栽設置不符上開規定，請修正。
- (五)計畫書附二-11 頁，公寓大廈管理規約草約第 27 條綠建築申請等級與第 28 條智慧建築申請等級與本案申請都市更新獎勵內容不一致，請修正。
- (六)經查本案申請適用 106 專案重建計畫，請貴公司於提送新北市都市更新及爭議處理審議會審議前，先行辦竣建造執照先行審查相關事宜。

玖、委員綜合意見

一、都市設計

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。

(一)開放空間部分：

1. 本案基地東北側臨接未指定之現有通路(南雅西路 1 段 124 巷 6 弄)，考量人行通行安全，基地東北側沿境界線請留設寬度 1.5 公尺開放空間及硬鋪面，並可提供串連南北通行動線。
2. 本案套繪全區街廓配置圖不完整，請釐清套繪鄰地開發情形並補充全區高程以確保與鄰地及公有人行道順平處理。

(二)專章檢討部分：

屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架

並於屋頂平臺範圍內設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，同意以 6 公尺高度設置。

(三)法規檢討部分：

1. 基地規劃退縮建築 4 公尺，應留設 1.5 公尺植栽及 2.5 公尺人行空間，本案人行空間淨寬不足 2.5 公尺，請修正。
2. 請依新北市都市設計審議原則第 4 條規定檢討自行車及裝卸車停車位，並集中於地面層室內或地下 1 層，如設置於地上 1 層，應計入容積檢討。
3. 本案基地西南側臨接未開闢之計畫道路作為基地開發之人行步道，應開闢完成，並依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦。

(四)建築計畫部分：

1. 本案裝飾柱、各層遮陽板及陽臺外緣隔柵請依建管規定辦理。
2. 本案 A2 戶陽臺外裝飾板，請合併檢討陽臺深度規定。
3. 地上 13 層 A1 戶露臺上方設有遮陽板，與建築技術規則規定不符，請修正。
4. 地上 15 層 A1 戶臥室外規劃牆體框架，考量通風採光，請配合整體外觀立面取消設計。
5. 地上 1 層防災中心外規劃頂蓋範圍及地上 2 層管理委員會旁露臺上方框架及頂蓋，請依建管規定計入容積檢討。
6. 基地境界線 1.5 公尺範圍應淨空規劃，不得設置圍牆，且 1.5 米範圍之境界線種植灌木，其高度不得高於 1 公尺。

(五)交通停車動線部分：

1. 垃圾、資源回收空間於地下 1 層請靠近垂直動線核設置(電梯及直通樓梯)，並不跨越車道設計；垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
2. 本案規劃法定車位 108 部、自設車位 41 部，考量住戶需求，請將自設車位調整為法定車位。
3. 地下 5 層第 11、12 號車位淨高度，請補充剖面示意圖。

(六)景觀計畫部分：

1. 請考量鄰地通行檢討植栽配置之合理性，並延續鄰地人行空間，人行道應與鄰地順平處理。
2. 景觀配置圖及全區剖面圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。
3. 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請都更人行步道獎勵範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定，請修正。
4. 考量人行視角及燈光照度，街角廣場及開放空間設置燈具應合理規劃；

供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，現建築線側及基地北側人行空間以庭園燈規劃照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈。

5. 車道口請延續人行道範圍鋪面材質並與人行道順平處理，請補充剖面說明。
 6. 公共開放空間請加強設置街道傢具。
 7. 露臺及屋頂平臺綠化範圍，請加強排水及載重設計，並於露臺及屋頂女兒牆間留設維護距離。
 8. 「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 1 項第 1 款規定，前院及側院留設深度不小於規定，但應設置騎樓及無遮簷人行道者，免留設前院。應留設側院者，其最小側院寬度仍不得小於 1 公尺，請依規定檢討，倘涉及放寬事項應補充專章檢討說明並敘明放寬理由。
- (七)管理維護計畫部分：
1. 請設置開放空間告示牌，並請於規約敘明開放空間範圍供住戶知悉。
 2. 公共開放空間管理維護範圍及面積，請釐清確認。
- (八)報告書部分：
1. 法規檢討說明頁次前後不一致請修正。
 2. 報告書法規檢討法定車位、自設車位及實設車位數量請確認。
 3. 請補充標示全區法定退縮範圍、車道前方及人行步道空間高程、全區及道路高程、行穿線位置、人行步道寬度。
 4. 地上 1 層空間用途為一般零售業或店舖請釐清。
 5. 報告書車道及車道坡道地面層起始點至人行空間留設緩衝空間，於前後平面圖與景觀配置圖不一致，請修正。
 6. 請檢附容積移轉第一階段核准函。
 7. 請補核准版建築線指示圖文件。
- (九)請依都市計畫法新北市施行細則、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及放寬內容。

二、都市更新

- (一)申請建築規劃設計獎勵部分：
1. 本案應自基地境界線退縮淨寬 3 公尺以上建築，退縮範圍內不得設置圍牆、格柵等構造物，有該等構造物者，請刪除。
 2. 請實施者配合將原基地南側(臨南雅西路一段 92 巷)退縮 1 公尺鋪設柏油部分，調整至基地北側(臨南雅西路一段 124 巷)留設，並請重新檢討建築規劃設計獎勵申請範圍。
 3. 其餘涉及建築規劃設計部分，請依都設委員意見修正。
- (二)依「新北市都市更新審議原則第 15 點規定」，1 樓原則不標示陽台，經查本案 1 樓 A7、A8 戶有標示陽台設置，其應計入建築面積檢討。

- (三)本案車道出入口至人行空間之緩衝距離標示不明，請依建管法令相關規定留設，緩衝空間不得坐落於退縮人行步道留設範圍內。
- (四)請實施者於計畫書內補充套繪更新單元周邊其他都更、危老申請案件之建築配置圖。
- (五)本案風險控管機制部分，實施者採不動產開發信託辦理，經實施者於會上表示，後續將一併辦理資金信託，故請實施者補充相關資料或證明文件。

拾、結論

- 一、更新單元範圍：本案更新單元範圍尚符「新北市都市更新單元劃定基準」規定；惟依上開劃定基準規定尚須退縮1公尺範圍，考量本地區有多件都更與危老案件同時進行，基於未來整體交通動線規劃，請實施者將1公尺退縮範圍留設至基地北側(臨南雅西路一段124巷)，並配合修正相關內容及後續維管，授權作業單位確認後，原則同意。
- 二、建築容積獎勵：
 - (一)申請「綠建築(銀級)」之基準容積6%之獎勵值(面積425.34 m²)、「智慧建築(銀級)」之基準容積6%之獎勵值(面積425.34 m²)、「無障礙環境設計(第二級)」基準容積3%之獎勵值(面積212.67 m²)、「建築物耐震設計(耐震設計標章)」基準容積10%之獎勵值(面積708.90 m²)，請依財團法人台灣建築中心意見修正後，原則同意。
 - (二)申請「時程獎勵」基準容積10%之獎勵值(面積708.90 m²)，經查尚符規定，原則同意。
 - (三)申請「建築物規劃設計獎勵」之基準容積15%之獎勵值(面積10,63.35 m²)，請依委員及相關單位意見修正，並授權作業單位確認後，原則同意。
- 三、有關本案提列「開放空間管理維護費」，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算；另本案申請「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」、「無障礙環境設計(第二級)」及「建築物耐震設計(耐震設計標章)」等建築容積獎勵部分，後續管理維護計畫相關費用，請依本府110年6月28日公告之容積獎勵協議書範本計算，並授權作業單位確認後，原則同意。
- 四、風險控管機制：請實施者依委員意見及實施者會上陳述修正，並授權作業單位確認後，原則同意。
- 五、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，於提交大會審議前，先行辦竣建造執照審查並經作業單位確認後，提交大會審議。

拾壹、散會：下午5時