抄本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　開會通知單

受文者：

發文日期：中華民國107年8月3日
發文字號：新北府城更字第1073536947號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本案都市更新事業計畫書、都市設計審議報告書、估價報告書、意見表及提案單(含計畫書電子檔載點)各1份

裝

開會事由：召開「變更新北市三重區大仁段768地號等9筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議

開會時間：107年8月9日(星期四)上午9時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

訂

主持人：陳委員玉霖、黃委員志弘

聯絡人及電話：傅文嬿(02)29506206分機302(都市更新)、李婉瑄(02)29603456分機7254(都市設計)

出席者：張委員能政、何委員芳子、林委員佑璘、林委員育全、汪委員俊男、朱委員惕之、江委員坤源、鄭委員晃二、高委員文婷、古委員禮淳

列席者：新北市政府財政局、新北市政府環境保護局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、陳幹事錦民(交通局)、許幹事世廸(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(地政局)、許幹事仁成(開發科)、莊幹事家梅(都設科)、吳幹事亞翰(測量科)、財團法人台灣建築中心、築禾建設股份有限公司(代表人:黃劍輝)、上築國際規劃設計顧問有限公司、吳成榮建築師事務所

線

副本：邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員坤城、李議員余典、蔡議員明堂、陳議員啟能、陳議員幸進、鄭議員金隆、李翁議員月娥、新北市三重區公所、新北市三重區國隆里里辦公處、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

備註：

一、本次會議開始前將先至更新單元現場勘查，請委員於會議當日上午8時30分於本府1樓南側大門口集合前往，會議預定於

上午9時30分開始，屆時請實施者派員領勘。

二、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。

三、請實施者會同規劃、建築設計、估價等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。

四、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事及本案相關單位撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。

五、若相關所有權人欲出席會議陳述意見，請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另請提供書面意見，非本人出席與會者需出具委託書；不克出席者亦得將書面意見郵寄至本府都市更新處。

六、有關「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」之相關規定，請逕至本府都市更新處網站查閱（網址：http://www.uro.ntpc.gov.tw）。

七、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：傅文嬿
電話：(02)29506206 分機302
傳真：(02)29506556
電子信箱：AG3575@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國107年8月24日
發文字號：新北府城更字第1073537548號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送107年8月9日召開「變更新北市三重區大仁段768地號等9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1份，請查照。

說明：

一、依本府107年8月3日新北府城更字第1073536947號開會通知單續辦。

二、倘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，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

四、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（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議

1073537548

結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者築禾建設股份有限公司依審議結果修正計畫書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

五、有關計畫內容(諒達)，涉及「擬定三重都市計畫(原機一用地)細部計畫」土地使用管制規則之退縮規定，請本府城鄉發展局都市計畫科就所轄業務提供意見，俾利本案後續進程。

正本：陳委員玉霖、黃委員志弘、張委員能政、何委員芳子、林委員佑璘、林委員育全、汪委員俊男、朱委員惕之、江委員坤源、鄭委員晃二、高委員文婷、古委員禮淳、新北市政府財政局、新北市政府環境保護局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、陳幹事錦民(交通局)、許幹事世?(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育衫(地政局)、許幹事仁成(開發科)、莊幹事家梅(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、築禾建設股份有限公司(代表人:黃劍輝)、上築國際規劃設計顧問有限公司、吳成榮建築師事務所

副本：邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員坤城、李議員余典、蔡議員明堂、陳議員啟能、陳議員幸進、鄭議員金隆、李翁議員月娥、新北市三重區公所、新北市三重區國隆里里辦公處、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 電子公文交換章 2018-08-24 15:27:53

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「變更新北市三重區大仁段768地號等9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：中華民國107年8月9日（星期四）上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：陳委員玉霖、黃委員志弘　　**記錄：**傅文嬿、李婉瑄

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一)因樓層數及景觀設計變更，請重新檢討綠建築指標內容及得分。

(二)檢附申請指標評估表及佐證圖說文件資料。

(三)檢附後續取得綠建築標章管理維護辦法及維護基金計算。

(四)其餘審查意見詳見後附綠建築標章審查意見表。

二、市府財政局(幹事意見)：

(一)事業計畫書第15-4頁建築設計費費率各級距項目皆以8%計算，請釐清。

(二)事業計畫書第15-8頁請釐清共同負擔項目得否提列「拆除費用」。

(三)事業計畫書第15-10頁都市更新規劃費用提列10,027,812元，請依實際狀況認列並檢具契約影本佐證，並依提列基準規定不得高於規劃費提列基準。

(四)事業計畫書第15-10頁不動產估價費用提列230,000元，請依實際狀況認列並檢具契約影本佐證，並說明計算過程。

(五)信託費用提列500萬元，請依實際狀況提列並檢具契約影本佐證。

三、市府交通局(書面意見)：

(一)本案基地變更設計(亦為都市計畫個變案)，本案原規劃505戶(住494戶，商11戶)，規劃汽車停車位708席(法定505席，公眾103席、自設100席)，機車停車位638席(法定505席、公眾133席)、自行車停車位160席；現變更為506戶(住488戶，商18戶)，規劃汽車停車位766席(法定506席，公眾112席、自設148席)，機車停車位607席(法定505席、公眾102席)、自行車停車位152席。因本案量體變更幅度及停車場出入口變更已達提送交評門檻，需依

規定提送交評。

(二)基地變更前停車場出入口為2處，變更後為1處，且因都市計畫變更需提供20%公共停車位，請說明公共停車位及基地停車位使用特性，並說明相關管理措施。

(三)另本案前次交評承諾事項及交通改善措施，請詳列於本案報告書內。另本案基地容移及獎勵值甚高(近2萬平方公尺)，基於為降低大型開發對周邊交通衝擊，鼓勵綠色運具發展，建議於基地留設及捐贈公共自行車租賃站及捐贈等值之公共自行車輛數。另因本案基地容移及獎勵值甚高已逾9,000平方公尺以上，應捐設YouBike3站或等值捐贈等值之公共自行車輛數。

四、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

有關本案容積移轉部分，經查其中新北市三重區大仁段699-3、699-4、705、705-6、765、768、768-5地號等7筆土地(面積11,000.75平方公尺)，業經本府106年10月3日新北府城開字第1061974438號函核准容積移轉在案(得移入接受基地之容積為10,668.58平方公尺，申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限)。

五、市府都市更新處：

(一)有關估價部分：

1. 因本案所採比較標的1、2、3位置相近，故有關估價報告書P.35比準單元-C5-4F與比較標的的區域因素調整百分率之比較標的2為105%、比較標的3為103%調整合理性，請實施者檢討後補充說明。

2. 估價報告書P.51比準單元-C5-4F與比較標的租金條件分析表比較標的10、11之價格型態採用「預估成交租金」或「擬租租金」之適宜性，請實施者檢討後補充說明。

(二)本案事業計畫書之都市更新審議資料表辦理過程中「16申請變更事業計畫報核」日期誤植、第11章建築規劃基本資料誤繕部分，請通盤檢視修正。

捌、委員綜合意見：

一、都市設計委員：

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，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

(一)本次變更設計仍維持原申請容積移轉32%(10,668.5平方公尺)，提

供環境友善方案項目同原核准:地面層綠覆率大於 100%及設計喬木數量大於法定株數、提供公眾使用之開放空間及 YouBike 租賃站設置，惟本次變更數值不得低於原核准，修正後原則同意原核准申請額度。

(二)本案原核備同意設置屋脊裝飾物部分，本次配合建築風格調整，惟其立面圖模糊無法辨識尺寸，請確實詳細補充圖說並依「新北市都市設計審議原則」檢討，以不超過 6 公尺為原則後，原則同意。

(三)車道出入口由 2 處變更為 1 處，因涉及供公眾及住戶使用，請提出停車場管理維護計畫，且應不低於原核准之公共停車空間自明性、使用性及管理要求。

(四)考量本案停車車流量甚多，停等應內化處理，因涉及交通規劃部分應經交通局確認。

(五)本案東南側兩處街角請以街角廣場規劃。

(六)地下室停車場考量目前樹枝狀規劃會有安全死角問題，建議以迴圈方式調整配置。

(七)本案西南側臨入口大廳處考量綠意延續，請維持原核備種植雙排喬木。

(八)YouBike 租賃站處請適當植栽綠化，尺寸及位置請與交通局確認後留設。

(九)車道出入口高程請與人行步道一致，請補上其剖面圖，另車道淨高度請依建管規定確實檢討。

(十)景觀計畫:

1. 露台未依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 款規定檢討 1/2 綠化，另請補上露台及屋頂景觀剖面圖及標示覆土深度。

2. 綠覆率檢討錯誤，請以實設空地(基地面積-建築面積)重新檢討，另變更設計之綠覆率不得低於原核備，請一併修正。

3. 請於景觀配置圖標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道停等平地等尺寸及指北針。

(十一)報告書內容:

1. 面積計算表請補上容積移轉面積、申請比例及汽、機、自行車車位檢討。

2. 請於圖面上補充說明地下室停車位供公眾使用之位置。

3.圖框案名多處錯誤，請修正。

4.P5-09 圖面色塊錯位，請修正。

5.P6-04DD’剖面圖植栽覆土說明有誤，請修正。

6.P8-09 圖名與標題不符，請釐清。

7.P8-06 車道出入口請修正標示為社區及公共出入口。

8.報告書頁碼請重新依序編碼。

(十二)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。

(十三)此次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸，原則同意。

二、都市更新委員：

(一)有關本次變更事業計畫所申請都市更新獎勵項目及面積額度與核定版相同，經專案小組審議原則同意。另本案自建築線退縮留設人行步道部分，屬細部計畫土地使用分區管制規定退縮範圍及申請都市更新容積獎勵範圍應清楚區分標示，並請通盤檢視計畫書圖內容正確性並予修正。

(二)本案目前所採實施方式為「協議合建」部分，請妥為考量資金出資者、更新後課稅主體等，一併釐清並確認實施方式。另本案資金來源出資者說明部分，請實施者釐清後補充敘明。

(三)事業計畫書 P.13-2 資金控管擬以信託方式辦理都市更新事業部分，請實施者補附本案信託及續建承諾之契約(草約)證明文件。

(四)建築規劃部分：

1.地下層 2 層設置無障礙車位機車車道部分，依「建築物無障礙設施設計規範」機車停車位之出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度均不得小於 180 公分，請檢討修正。

2.有關車道出入口本次規劃調整設置 1 處且公眾使用及社區使用動線交織，考量本案規劃 506 戶單元之社區規模，對於更新後交通衝擊、供不特定公眾及社區住戶使用之停車位管理使用介面處理方式，請實施者檢討後修正。

3.本案地下層停車空間設計及汽機車出入口動線系統規劃部分，考量車行緩衝空間及整體使用效益，請實施者檢討後修正。

4.本案增設供公眾停車使用車位，使得管理維護費用增加調整部

分，亦請檢討修正。另涉及供公眾停車使用空間產權、登記及營運管理維護計畫等內容，請專章載明於計畫書，俾利後續停車管維執行。

5. 本案考量交通動線整體規劃，擬於基地北側車道出入口處退縮 2 公尺範圍鋪設柏油路面供車行部分是否符合「擬定三重都市計畫(原機一用地)細部計畫」土地使用管制規則所訂退縮規定，請實施者釐清後檢討說明，並請配合修正。

(五)計畫書圖及其他部分：

1. 本案法令依據部分，應屬依都市更新條例第 19 條規定辦理，非屬依同條例 19-1 條規定辦理變更，請實施者修正。
2. 有關依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」規定應繳納捐贈都市更新費用部分，因「二樓以上更新後平均單價」調整，致本次所提捐贈費用金額減少，惟考量本案建築設計變更後，棟距之增加對於更新後總價提升有所助益，應以不少於本案事業計畫核定版所載金額為準，請實施者修正。
3. 本次為變更事業計畫申請，有關變更說明或圖面對照部分，實施者所提審議資料、簡報及計畫書內容多處前後不一致且未明確呈現，請修正。

玖、會議結論：

一、本案都市更新獎勵之項目及面積額度皆與事業計畫核定版相同，惟申請綠建築(黃金級)部分，因建築規劃、景觀配置有所調整，故涉及綠建築指標檢討內容，請實施者檢討修正，並經台灣建築中心確認後，本案專案小組原則同意。其餘計畫書圖內容誤繕誤植部分請併同檢討修正。

二、本案考量交通動線系統整體規劃避免交通衝擊，擬於基地北側接近車道出入口部分自建築線退縮 2 公尺供車行通行之規劃是否符合「擬定三重都市計畫(原機一用地)細部計畫」土地使用管制規則所訂退縮規定，請向市府城鄉發展局都市計畫科釐清確認，屆時並請配合修正。

三、其餘事項請實施者依委員及相關單位意見修正，確實於計畫書載明相關修正內容並詳實回應說明，另依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議。

壹拾、散會：上午 11 時 10 分。

新北市政府都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

財團法人台灣建築中心-綠建築標章審查意見表

開會案名	「1070809 三重區大仁段 768 地號等 9 筆」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
開會日期	107 年 8 月 9 日
與會人員	柯文立
評估版本	綠建築評估手冊-（2009 年版）
評估等級	黃金級
審查意見	**一、 生物多樣性指標** 未申請指標。 **二、 綠化量指標** 1.因景觀配置變更，請重新檢討綠化量指標。 **三、 基地保水指標** 1. 因景觀配置變更，請重新檢討基地保水指標。 **四、 日常節能指標** ■ 外殼節能： 1.因樓層數變更，請重新檢討外殼節能指標。 **五、 二氧化碳減量指標** 無變更設計。 **六、 廢棄物減量指標** 無變更設計。 **七、 室內環境指標** 無變更設計。 **八、 水資源指標** 無變更設計。 **九、 污水垃圾改善指標** 無變更設計。 **十、 其他項目**

開會案名	「1070809 三重區大仁段 768 地號等 9 筆」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
	1.因樓層數及景觀設計變更，請重新檢討綠建築指標內容及得分。 2.檢附申請指標評估表及佐證圖說文件資料。 3.檢附後續取得綠建築標章管理維護辦法及維護基金計算。