

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：廖奕琳

電話：(02)29506206 分機807

傳真：(02)29506552

電子信箱：all1532@ms.ntpc.gov.tw



23444

新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國106年1月5日

發文字號：新北城更字第1053422690號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送105年12月14日召開「擬訂新北市永和區文化段837地號等27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、依本局105年12月5日新北城更字第1053421842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、請實施者開晟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：曹委員奮平、賀委員士庶、黃委員明達、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、李委員麗雪、褚委員瑞基、

董委員娟鳴、廖委員國誠、錢委員學陶、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、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)、曾幹事紀婕(審議科)、許幹事仁成(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、開晟建設股份有限公司(代表人：鄭阿明)、安邦工程顧問股份有限公司、陳廷杰建築師事務所

副本：尹世成、王振裕、吳美蘭、吳美蘭(通訊地址)、林伯宇、林伯宇(通訊地址)、林悅章、洪淑芳、曾雅郎、萬勳來、許議員昭興、連議員斐璠、陳議員鴻源、羅議員文崇(以上均含附件)、新北市永和區公所、新北市永和區頂溪里里辦公處、新北市永和區復興里里辦公處、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



局長邱敬斌

「擬訂新北市永和區文化段 837 地號等 27 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 105 年 12 月 14 日(星期三)上午 10 時整

貳、開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

參、主持人：曹委員奮平、賀委員士庶

記錄：廖奕琳、陸道宏

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見—王振裕（文化路 16 巷 16 弄 1 號 3 樓）：

一、計畫書 P.11-1 第 3 行，「.」，現況供範圍內文化路 16 巷 16 弄 3、4 號住戶出入使用.」，請更正為「.」，現況供範圍內文化路 16 巷 16 弄 1、2、3、4 號住戶出入使用.」。

二、建議本案改採 SRC 設計，以加強結構耐震安全：台灣地區地震頻繁，新北市政府未鼓勵建築物加強耐震設計，更於 105 年 5 月 27 日公布更新之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」增加結構安全性能評估基準達標準者給予 3%~4%的容積獎勵。本案鄰近新建築個案多採取 SRC 設計，實施者號稱永和地區第一流之建設公司，其最新完成建物仁愛 101，進行中的永和新生地都更個案等，皆採取 SRC 設計。希望不要「一流的建設公司，二流的建築設計」。

【實施者回應】

第 1 點我們會修正。

第 2 點屬於結構的部分，目前本公司更新的案子，其中信義路振興醫院旁邊，約 25 層樓的房子，那時後是用 RC 的結構，跟本案其實是相同的，目前本案規劃只有 19 樓，所以結構的安全，您可以放心，更新案我們會考慮到相關的結構安全，還有最重要的就是共同負擔，如果採用 SRC 費用會大概跳幾萬塊級距上去，會影響到所有權人分配的比例，信義路的案子我想您也有去看過了，並沒有什麼問題，整個出來口碑也不錯，仁愛 101 因為不是更新案，沒有所謂的共同負擔，所以售價也是比較高一點。在大陳義胞永和新生地那一塊是大概 28 樓建築物，考慮到結構安全，

才採用 SRC 設計，而且相關規模獎勵拿的比較多，所以換算下來，分回的部分地主還可以接受。本案如果我們將建物抽高的話，可能沒有經濟效益，本案容積移轉只有申請 37%左右，考量相關的規模、對地主的優缺點做的一個決定。另安全的部分請建築師再補充。

捌、相關單位意見：

一、新北市政府財政局：

- (一)有關本局於公展期間 105 年 9 月 1 日以新北財開字第 1051682344 號函所提意見，經實施者表示將於第 1 次專案小組審議會後配合修正部分，請實施者後續確實修正。
- (二)第綜-3 頁有關容積移轉前後之財務試算，非僅列示全案前後差異，請補充市有土地於容積移轉前後之財務分析試算。
- (三)第 13-1 頁二、選配原則，考量更新後建築已立體化使用，住宅單元選配請修正由土地及建物所有權人自由選配為原則。
- (四)第 15-3 頁請補充法定總工程造價其計算式，後續建築設計費用應以實際狀況認列並補附合約影本。
- (五)第 15-4 頁營建費用，因逆打工法非屬特殊工程，該費用應不得加計提列。
- (六)第 15-7 頁人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用均以上限提列，仍請考量調降。
- (七)請實施者預估本市市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。
- (八)附錄三請附實施者最新之變更登記表影本。
- (九)露台應於公寓大廈管理規約中清楚圖示性質。

二、新北市政府養護工程處（書面意見）：

- (一)經查本案涉及現有巷道廢改道事宜部分，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 條第 1 項規定：「八、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。」，依所附資料本案東側（永和路 2 段 279

號旁) 巷道已納入報告書檢討，故免依上述作業要點規定辦理巷道廢止；惟本案基地西側基地範圍 837 地號土地部分屬未指定建築線之現有巷道(文化路 16 巷 16 弄)，現況似仍有通行需求，建請一併納入檢討，先予敘明。

(二)另本案涉及本府工務局經管本市永和區文化段 854 地號土地，經查現況為已開闢道路使用，故有保留公用之需。

三、新北市政府交通局(書面意見)：

(一)停車位：

- 1.基地未來部分將作店鋪及一般事務所使用，裝卸貨、購物/洽公臨停、員工停車等停車需求應內部化，並承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。
- 2.請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本案無障礙汽機車位設置數量及位置(應避免穿越車道設置)。

(二)停車場出入口：

- 1.請補充標示周邊其他停車場出入口之相對位置及距離，基地停車場出入口與其應距離 10M 以上。
- 2.請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。

(三)動線：

- 1.忠孝街(永和路-92 巷)道路寬度部分不足 5M，請再檢討交通改善措施，又其為單行道部分圖說標示動線為雙向，請修正；另永和路 2 段未來不得要求本府開設缺口。
- 2.請補充自行車進離場動線規劃。
- 3.請補充停車場內部汽、機車動線規劃，並應避免交織。

(四)請補充人行道及自行車道之設計規劃；倘採人行及自行車共道最小應大於 2m，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。

- (五)基於環境友善，請評估留設公共自行車設置空間(4*40m)並捐贈設備設施費用；另永和路2段公車站位請原址設置，並評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5m)，及捐贈候車亭與智慧型站牌之可行性。
- (六)臨永和跟側請將公有人行道及人行道上之設施一併納入規劃，以避免受植栽阻隔致人行道淨寬不足。
- (七)請明確說明16巷6弄目前人行、車行狀況，並說明開發後對其動線之影響。
- (八)本案已達提送交評門檻，請依規定送審。

四、新北市政府城鄉發展局開發管理科：

- (一)經查永和區文化段837地號等27筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關市府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依市府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)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、新北市政府工務局（會後書面意見）：

- (一)各層步行距離請依規定檢討標示。
- (二)裝飾柱設置請依本局工作手冊處理原則檢討辦理。
- (三)請依建築技術規則建築設計施工編第4條之1檢討標示設置防水閘門（板）。
- (四)「露臺」上方過樑，請依內政部營建署102年6月21日營署建管字第10230034280號函釋規定檢討容積計算情形。
- (五)無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第10章暨建築物無障礙設

- 施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。
- (六) 十一至十四層平面圖有關露台範圍，請依建築技術規則規定釐清。
 - (七) 請依建築技術規則建築設備編第 20 條規定檢討設置避雷設備。
 - (八) 建築物四周外牆設置之構造物，請釐清屬性，及面積計算情形。
 - (九) 編號 B-2 位置設置之疑似版構造物，請釐清屬性，及面積計算情形。
 - (十) 十九層夾層及屋突一層平面圖標示有關露台範圍，請釐清屬性。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計：

請依下列意見修正，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)容積移轉環境友善方案部分：

1. 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。
2. 本案申請容積移轉(37.62%，3041.61 平方公尺)，目前申請單位提出基地東側開放空間供公眾使用為環境友善方案，該開放空間應具開放性與功能性，以供公眾使用。申請單位提出基地西側留設 3.5 公尺供公眾通行使用，建議應以 6 公尺現有巷道等寬留設方式規劃。
3. 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請再增加環境友善方案或調降容積移轉量。

(二) 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積請詳附計算式(含容積獎勵部分)。

(三) 依都市計畫法新北市施行細則第 37 條法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。都市計畫書有較嚴格規定者從其規定，請於法規檢討章節補充計算式檢討。

(四) 請依都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定檢討容積上限。

(五) 獎勵部分請專章檢討，並檢附相關圖說，都更獎勵部分應一併檢附。

(六) 商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔。辦公樓層部分建議取消陽台。

- (七)商業與住宅梯廳應獨立區分。
- (八)綠化面積請以實設空地二分之一之綠化面積計算檢討。
- (九)請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
- (十)依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。
- (十一) 垃圾、資源回收空間應靠近垂直動線。
- (十二) 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
- (十三) 本案申請屋脊裝飾物審議，建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。高度以不超過 6 公尺為原則，並檢討立面三分之一透空遮牆及三分之二立體構架；本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討。
- (十四) 本案申請裝飾柱審議，請依工務局意見，依相關規定檢討。
- (十五) 高層緩衝空間請依建管規定檢討。
- (十六) 報告書部分：
 - 1.法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
 - 2.請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金。

二、都市更新：

- (一)更新單元範圍及廢巷部分：
 - 1.有關本案更新單元範圍部分，實施者是否洽詢鄰地併同辦理都市更新之意願？請檢附與鄰地協調過程之相關證明文件及會議紀錄於計畫書清楚敘明。
 - 2.本更新單元倘納入南側可使基地西側之現有巷道（文化路 16 巷 16 弄）串連通行，對本案汽、機車交通動線及救災系統等相關議題有明顯助益，請實施者針對基地南側部分加強整合。
 - 3.本案申請廢止更新單元東側現有通路部分，請再與管養單位釐清協調並於下次會議說明。

(二)交通部分：

- 1.有關本案車道出入口設置於單行道部分，請交通局協助評估，並請實施者配合周邊道路系統及鄰地建案規劃併同檢討。
- 2.有關本案規劃車道出入口設置位置，應考量與更新單元周邊之關係，請套繪鄰地現況圖，應避免影響周邊住戶。

(三)容積獎勵部分：

- 1.「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵：
 - (1)人行步道應保持直線順平，以確保人行通行順暢，本案西側植栽坐落於人行步道範圍，阻礙行人通行，請實施者釐清修正。
 - (2)留設人行步道應考量公眾串聯通行及鄰接公有人行步道鋪面介面規劃設計，請實施者詳實檢討是否符合相關規定。
- 2.「綠建築」獎勵，本案申請「綠建築」獎勵採 2015 年版本評估 7 項指標擬取得銀級部分：計畫書 P.附錄-64 室內環境評估項目總表及 P.附錄-55 分級評估表中室內環境指標設計值為 66 分，與 P.附錄-62 計算得分為 76 分不符，請修正。
- 3.「時程獎勵」：有關建築規劃配置請依「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」更新計畫內容詳實檢討各項義務並列表說明。

(四)依據「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請於計畫書中補充相關檢討計算表。

(五)本案商業空間規劃部分，建議依市場需求評估設計。

(六)管委會空間應提供公共使用，不得為約定專用，請取消設置戶數。

(七)財務計畫部分：

- 1.本案財務計畫表 15-11 現金流量表，相關項目請實施者依實際執行情形編列，並載明現金流出淨額及流入餘額。
- 2.「逆打工法」係實施者為節省時程選擇之工法，非屬特別工法，其費用應不予提列。另本案額外提列「制震設備」、「綠建築」及「消防性能」等費用，有關其平立面詳圖、設置位置與方式、結構技師

簽證及預算書等請於計畫書詳細載明。

3.共同負擔不得提列讓售契據相關稅捐，請刪除。

壹拾、結論：

請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。

壹拾壹、散會：上午 11 時 50 分。