

擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地

都市更新事業計畫暨都市設計審議案

【第三次專案小組版】



實施者:馥華開發建設股份有限公司

規劃團隊:城林都市更新股份有限公司

建築設計:許國勝建築師事務所

中華民國 111 年 08 月

都市更新事業計畫及都市設計審議申請書

一、案名：

「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

二、申請更新單元範圍面積：

本更新單元為板橋區大觀段 864-2、868-2 及 871-2 等 3 筆土地，土地面積合計 4,303.27 m²。本更新單元內無合法建築物。

三、使用分區：

本更新單元屬板橋(浮洲地區)都市計畫之住宅區(再發展區)，其建蔽率為 50%，開挖率為 61.16%，容積率為 160%。

四、申請理由及依據：

1. 依據「都市更新條例」第三十二條、第三十七條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事計畫書併同公聽會紀錄、與第四十三條規定檢附全體土地及合法建築物所有權人之同意書及其他相關證明文件。
2. 依據都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定，辦理都市設計審議事宜。

五、申請事項：

申請都市更新事業計畫核准及都市設計審議。

申請人：馥華開發建設股份有限公司

統一編號：80236921

代表人：周俊文

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000



中 華 民 國 1 0 8 年 1 1 月

切 結 書

- 一、立切結書人 馥華開發建設股份有限公司，茲切結所檢附新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 馥華開發建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

立切結書人：馥華開發建設股份有限公司

統一編號：80236921

代表人：周俊文

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000



中 華 民 國 1 0 8 年 1 1 月

委 託 書

茲委託 城林都市更新股份有限公司、許國勝建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新及都市設計審議事宜。特立委託書如上。

委託人：馥華開發建設股份有限公司

代表人：周俊文

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000

統一編號：80236921

聯繫窗口：江淨華（分機 37）



受託單位：城林都市更新股份有限公司

代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02)8965-1477

統一編號：28564015

聯繫窗口：陳家蔚



受託單位：許國勝建築師事務所

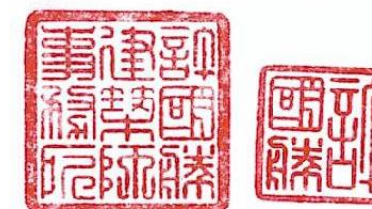
代表人：許國勝

聯絡地址：台北市大安區大安路二段 132 巷 36 弄 2 號

聯絡電話：(02)2709-6768

統一編號：75970534

聯繫窗口：陳敏瑄(分機 116)



中 華 民 國 1 1 0 年 0 6 月

資 訊 公 開 同 意 書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新及都市設計審議，同意下列事項：

有關審議中或審議完成案件，如本府有公務需求或地方立法機關或民意代表口頭或書面要求提供時，為保護個人資料安全，故第 5 章之土地及合法建築物權屬資料清冊及涉及個人資料部分除外，同意提供計畫書資料供參：

此致

新北市政府

委託人：馥華開發建設股份有限公司

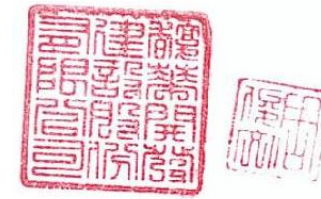
代表人：周俊文

聯絡地址：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓

聯絡電話：(02)2952-3000

統一編號：80236921

聯繫窗口：江淨華（分機 37）



受託單位：城林都市更新股份有限公司

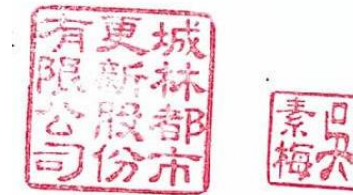
代表人：吳素梅

聯絡地址：新北市板橋區北門街 25 號 9 樓

聯絡電話：(02) 8965-1477

統一編號：28564015

聯繫窗口：陳家蔚



受託單位：許國勝建築師事務所

代表人：許國勝

聯絡地址：台北市大安區大安路二段 132 巷 36 弄 2 號

聯絡電話：(02)2709-6768

統一編號：75970534

聯繫窗口：陳敏瑄(分機 116)



中 華 民 國 1 1 0 年 0 6 月

都市更新事業計畫建築師簽證表

新北市都市更新及都市設計審議建築師簽證表					
項次	項目			建築師檢核	備註
1	面積計算表			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-1
2	更新單元周邊畸零地檢討圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 附錄 2-7
3	本案更新單元範圍無違背建築法第 44 條、新北市畸零地使用規則。			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	
4	本案已檢討同一宗建築基地範圍分割			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
5	本案已檢討更新單元受保護樹木			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
6	本案已檢討更新單元歷史建築或暫定歷史建築或聚落			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	
7	日照陰影檢討圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-9
8	建築物高度檢討圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-9
9	區內公共設施配置及設計說明			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳 P. 6-34~P. 6-36
10	更新單元建築物整建或維護規劃設計構想			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
11	各層平面檢討圖及面積計算相關數據			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 11-4~P. 11-16
12	消防救災空間檢討平面圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-65~P. 12-71
13	各層停車空間圖，標註停車場坡度、出入口寬度及停車位相關尺寸			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 11-4~P. 11-9
14	法定、獎勵停車位以文字或圖例分類及編號			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 11-3~P. 11-9
15	各向立面圖，標示各層高度、高度比及深度比			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 11-17~P. 11-19
16	剖面圖，標示各層高度、高度比及深度比			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 11-20~P. 11-21
17	透視圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-59
18	景觀鋪面設計			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-89
19	植栽計畫說明圖表，列明植栽種類、規格與覆土深度			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 12-31~P. 12-36
20	共專用圖說			<input checked="" type="checkbox"/> 符合	詳 P. 附錄 4-13~P. 附錄 4-15
21	鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
22	現況實測地形圖			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳 P. 2-5
23	都市更新容積獎勵項目			<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 無需檢討	詳 P. 10-1~P. 10-12
24	其他			<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	-
建築師 簽章	姓名	許國勝		開業證書字號	工師業字第 B002569 號
	事務所 名稱	許國勝建築師事務所 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   <div style="text-align: center;">  (簽名及蓋章) </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> 110 年 09 月 13 日 (簽章日期) </div>			
備註 1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。 3. 本工程圖樣及說明書除規定項目及依法應交由登記開業之專業工業技師負責辦理項目外，其餘由本建築師簽證負責。 4. 涉及都市更新容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 5. 依法應交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理之項目並已依法交由相關專業技師負責辦理，本建築師並負連帶責任。 6. 本報告書之書圖內容均屬事實，亦無侵犯他人智慧財產權之情事。					

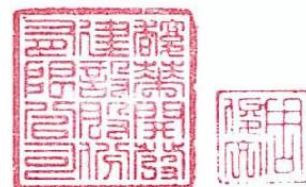
新北市都市更新審議資料表

檔名				法定適用日	108年11月08日		送審類別	<input type="checkbox"/> A公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B委員會審 <input type="checkbox"/> C核定												
案名	擬訂新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地都市更新事業計畫案				基地地號	新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地														
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	再發展區-住宅區		法定建蔽率	50%		法定汽車停車位	225部		更新前後戶數	0/223戶住宅									
	基地面積	4,303.27m ²		實設建蔽率	31.02%		實設汽車停車位	262部		安置戶數	-									
	總樓地板面積	27,491.2 m ²		法定容積率	法定160%;加給176%		法定機車停車位	224部		提供公益設施總類、樓層	2F幼兒園									
	住宅使用容積	14,337.12 m ²		實設容積率	334.22%		實設機車停車位	250部		面積	469.16m ² +露臺271.01m ²									
	商業使用容積	-		住宅單元	223戶		法定裝卸停車位	1部		開闢計劃道路情形	-									
	其他使用容積	45.2m ²		商業單元	-		實設裝卸停車位	2部		面積	-									
	總設計容積	14,382.32m ²		其他單元	1戶幼兒園		地下層樓地板面積	7,895.13m ²		留設人行步道情形	臨二側計畫道路									
	各樓層使用概況	地下層	停車空間、防空避難室、機電設備空間				地下開挖規模	61.16%		面積	210.08m ²									
		地面層與低層部	門廳、管理委員會空間				最大樓層數	22層		其他										
		標準層	2F幼兒園、集合住宅；3F以上集合住宅				建築物高度	77.2M		更新後建物構造	B1-5F鋼骨鋼筋混凝土 造、其餘樓層鋼筋混凝土									
頂層部		機電設備空間				屋頂突出物高度	9M													
獎勵 面 積 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	都市更新建築容積獎勵核算基準	△F0基準容積	7,573.75m ²		內政部第10條+第11條 +第12條+第14條+第15 條+新北市第2條 =3,779.28m ²	適用獎勵類型及獎 勵面積額度	綜合設計	開放空間有效面積												
		內政部第10條：黃金級綠建築	605.90m ²				放寬規定	獎勵樓地板面積												
		內政部第11條：黃金級智慧建築	605.90m ²				增設公用停車 空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量		-										
		內政部第14條：時程獎勵	757.37m ²		△F0+都更獎勵值 =11,353.03m ²		容積移轉	獎勵樓地板面積		3,029.50m ²										
		內政部第15條：規模獎勵	674.06m ²				土 管	申請整體開發建築		-										
		新北市第2條：建築基地條件	1,136.06m ²		獎勵樓地板面積			-												
		申請 資 料	實施者	馥華開發建設股份有限公司			電話	(02)2952-3000	傳真	(02)2952-2708	地址	新北市板橋區三民路一段120號11樓								
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司		電話	(02)8965-1477	傳真	(02)8965-0767	地址	新北市板橋區北門街25號9樓												
建築設計	許國勝建築師事務所		電話	(02)2709-6768	傳真	(02)2709-6711	地址	台北市大安區大安路二段132巷36弄2號												
辦 理 過 程	過	程	日	期	發	文	文	號	備	註	過	程	日	期	發	文	文	號	備	註
	1.	自辦事業計畫公聽會	108年11月01日		馥開(管)字第108102501號				6.	公開展覽(第2次)	110年11月25日起公展15日		新北府城更字第1104663214號							
	2.	事業計畫報核	108年11月08日		馥開(管)字第108110801號				7.	公辦公聽會(第2次)	110年12月2日		新北更事字第1104663720號							
	3.	公開展覽(第1次)	109年2月14日起公展15日		新北府城更字第1084220803號				8.	第二次審議專案小組會議	111年2月14日		新北府城更字第1114671038號							
	4.	公辦公聽會(第1次)	109年2月26日		新北府城更字第1084220803號															
	5.	第一次審議專案小組會議	109年3月26日		新北府城更字第1094702602號															

申請單位：馥華開發建設股份有限公司

蓋章處：

填表日期：111年07月



目錄

意見回應綜理表

新北市政府都市更新處 111 年 8 月 16 日新北更事字第 1114679705 號函 意見回應綜理表.....	綜 1
新北市政府城鄉發展局 111 年 8 月 9 日新北城設字第 1111498762 號函 意見回應綜理表.....	綜 3
地主說明會會議紀錄回應綜理表.....	綜 4
第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表.....	綜 6
公辦公聽會會議紀錄回應綜理表.....	綜 17
新北市政府都市更新處 110 年 8 月 13 日新北更事字第 1104659282 號函 意見回應綜理表.....	綜 18
第 1 次都市更新審議專案小組會議紀錄回應綜理表.....	綜 19
公辦公聽會會議紀錄回應綜理表.....	綜 25
自辦公聽會會議紀錄回應綜理表.....	綜 30
第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄.....	修正對照-1
第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組修正對照表.....	修正對照-9
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1
一、基地位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、整合歷程.....	2-1
四、更新單元劃定基準.....	2-2
參、實施者.....	3-1
肆、計畫目標.....	4-1

一、提升環境品質.....	4-1
二、促進都市土地有效利用.....	4-1
三、增進公共利益.....	4-1
伍、現況分析.....	5-1
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1
二、土地使用及建物現況.....	5-6
三、附近地區土地使用現況.....	5-7
四、全區街廓配置圖說明.....	5-7
五、公共設施現況.....	5-8
六、附近地區交通現況.....	5-10
七、房地產市場調查.....	5-13
陸、與都市計畫之關係.....	6-1
一、相關都市計畫及各項法規檢討.....	6-1
二、土地使用說明.....	6-26
柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
一、處理方式.....	7-1
二、區段劃分.....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
玖、整建或維護計畫.....	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
一、申請都市更新容積獎勵項目、額度及比例.....	10-1
二、申請容積移轉數量.....	10-10
三、本案申請獎勵容積合計.....	10-11

拾壹、重建區段之土地使用計畫.....	11-1	拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	16-1
一、現有巷道廢止或改道計畫.....	11-1	拾柒、拆遷安置計畫.....	17-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1	一、地上物拆遷計畫：無.....	17-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度.....	11-1	二、合法建築物之補償與安置：無.....	17-1
四、建築興建計畫.....	11-2	三、其他土地改良物之補償：無.....	17-1
拾貳、都市設計與景觀計畫.....	12-1	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置：無.....	17-1
一、專章檢討.....	12-1	拾捌、財務計畫.....	18-1
二、綠建築設計說明.....	12-15	一、成本說明.....	18-1
三、智慧建築設計說明.....	12-28	拾玖、實施後實質效益評估.....	19-1
四、設計目標及構想.....	12-43	一、更新前後效益評估比較.....	19-1
五、建築物照明計畫.....	12-46	二、實施後實質效益評估.....	19-1
六、人車動線設計原則.....	12-47	貳拾、實施者風險控管方案.....	20-1
七、無障礙設施檢討.....	12-48	貳拾壹、維護管理及保固事項.....	21-1
八、垃圾、廚餘處理及資源回收運送系統.....	12-50	一、管理維護計畫.....	21-1
九、防災與逃生避難構想.....	12-51	二、管理維護基金.....	21-1
十、景觀植栽設計構想.....	12-58	貳拾貳、實施進度.....	22-1
十一、景觀設計概念.....	12-58	貳拾參、相關單位配合辦理事項.....	23-1
十二、景觀照明計畫配置之原則.....	12-71	貳拾肆、其他應加表明之事項.....	24-1
十三、鋪面設計之原則.....	12-71	附錄一 實施者證明文件.....	附錄 1-1
拾參、保存或維護計畫.....	13-1	附錄二 更新單元檢核表.....	附錄 2-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔.....	14-1		
一、實施方式.....	14-1		
二、有關費用分擔.....	14-1		
拾伍、分配與選配原則.....	15-1		

附錄三	土地謄本(舊簿)	附錄 3-1
附錄四	新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市 更新計畫案公寓大廈規約草約	附錄 4-1
附錄五	實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自 行檢核表	附錄 5-1
	【106 重建專案計畫】實施者申請都市更新案件涉 及各項審查事項自行檢核表	附錄 5-2
附錄六	鄰房鑑定範圍清冊	附錄 6-1
附錄七	鄰地整合協調紀錄	附錄 7-1
附錄八	信託契約(草約)	附錄 8-1
附錄九	都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定表 ...	附錄 9-1
附錄十	都市計畫容積移轉第一階段核准函	附錄 10-1
附錄十一	交通影響評估報告書掛件函文	附錄 10-2
附錄十二	供公眾通行使用同意書	附錄 10-3

表目錄

表 5-1-1	更新單元土地權屬清冊(報核版)	5-2
表 5-1-2	更新單元土地權屬清冊(小組版)	5-3
表 5-2	更新單元內土地權屬公私有狀況統計表	5-4
表 5-3	同意參與都市更新事業計畫統計表	5-5
表 5-4	同意變更實施方式為協議合建同意比例統計表	5-5
表 5-5	更新單元 500 公尺範圍內公共設施統計表	5-9
表 5-6	基地周邊主要道路幾何設計及停車管制現況表	5-10
表 5-7	更新單元鄰近地區公車路線表	5-11
表 5-8	公車路線起訖及班距	5-11
表 5-9	更新單元鄰近地區公有停車場停車位統計表	5-12
表 5-10	新北市各區預售屋推案規模(107/01/01~107/12/31)	5-13
表 5-11	新北市各區成屋、結構體推案規模(107/01/01~107/12/31)	5-13
表 5-12	基地周圍參考個案分析表	5-14
表 6-1	板橋(浮洲地區)都市計畫及土地使用分區管制要點歷次檢討表	6-1
表 6-2	都市計畫新北市施行細則土地使用分區強度表	6-1
表 6-3	土地使用分區面積表	6-26
表 10-1	都市更新容積獎勵試算表	10-1
表 10-2	綠建築分級評估計分表	10-3
表 10-3	智慧建築標章分評分表	10-5

表 10-4	容積移轉試算表	10-10
表 10-5	更新後申請容積計算表	10-11
表 11-1	總允建容積計算表	11-1
表 12-1	面積計算表	12-1
表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-1
表 18-1	現金流量表	18-8
表 20-1	各項建築容積獎勵後續管理維護費用	20-2
表 22-1	預估實施進度表	22-1

圖目錄

圖 1-1 更新單元與浮洲簡易車站位置示意圖	1-1	圖 6-6 公益設施一層平面圖	6-38
圖 2-1 更新單元位置示意圖	2-1	圖 6-3 基準容積加給資格符合函	6-39
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖	2-2	圖 6-4 公益設施受贈同意函	6-40
圖 2-3 更新單元地形套繪圖	2-3	圖 6-5 容積加給核准函	6-41
圖 2-4 更新單元建築線指示圖(一)	2-4	圖 6-7 公益設施二層平面圖	6-43
圖 2-4 更新單元建築線指示圖(二)	2-5	圖 6-8 公益設施地下一層平面圖	6-44
圖 2-5 更新單元建築線指示圖(三)	2-6	圖 6-9 公益設施地下二層平面圖	6-45
圖 5-1 更新單元內公私有土地分佈示意圖	5-4	圖 6-10 公益設施地下三層平面圖	6-46
圖 5-2 更新單元現況照片	5-6	圖 10-1 更新單元範圍示意圖	10-5
圖 5-3 更新單元附近地區土地使用現況示意圖	5-7	圖 10-2 建築面積檢討圖 S:1/600	10-7
圖 5-4 更新單元全區街廓配置圖 S:1/600	5-8	圖 10-3 退縮空間檢討圖 1 S:1/600	10-8
圖 5-5 更新單元週遭公共設施分布圖	5-9	圖 10-3 退縮空間檢討圖 2 S:1/600	10-9
圖 5-6 更新單元周邊道路系統示意圖	5-10	圖 11-1 地下一層平面圖	11-4
圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖	5-11	圖 11-2 地下二層平面圖	11-5
圖 5-8 更新單元周邊停車場示意圖	5-12	圖 11-3 地下三層平面圖	11-6
圖 5-9 行人系統分布示意圖	5-12	圖 11-4 地下四層平面圖	11-7
圖 5-10 更新單元周邊不動產推案分布示意圖	5-14	圖 11-5 一層建築配置套繪圖	11-8
圖 6-1 更新單元都市計畫圖	6-34	圖 11-6 一層平面圖	11-9
圖 6-2 更新單元土地使用分區圖	6-35	圖 11-7 二層平面圖	11-10
		圖 11-8 三至五層平面圖	11-11

圖 11-9	六至十三層平面圖	11-12	圖 12-10	建築物落物曲線距離退縮檢討圖 S:1/500	12-12
圖 11-10	十四至十七層平面圖	11-13	圖 12-11	建築物高度檢討圖 S:1/500	12-13
圖 11-11	十八至二十一層平面圖	11-14	圖 12-12	立面材質及色彩計畫	12-44
圖 11-12	二十二層平面圖	11-15	圖 12-13	透視圖	12-45
圖 11-13	屋突一層平面圖	11-16	圖 12-14	三時段夜間照明模擬圖	12-46
圖 11-14	屋突二、三層平面圖	11-17	圖 12-15	車行及人行動線計畫(外部空間)	12-47
圖 11-15	北向立面圖	11-18	圖 12-16	汽機車停車與動線計畫(建築物內部)	12-48
圖 11-16	南向立面圖	11-19	圖 12-17	無障礙設施檢討圖 S:1/500	12-49
圖 11-17	東西向立面圖	11-20	圖 12-18	垃圾、廚餘處理及資源回收運送系統圖	12-50
圖 11-18	橫向剖面圖	11-21	圖 12-19	防災與逃生避難構想圖	12-52
圖 11-19	縱向剖面圖	11-22	圖 12-20	消防救災活動空間說明圖 1	12-54
圖 12-1	陽台裝飾性透空檢討圖	12-2	圖 12-21	消防救災活動空間說明圖 2	12-55
圖 12-2	屋脊裝飾物檢討圖 S:1/300	12-4	圖 12-22	消防救災動線示意圖 1	12-56
圖 12-3	空調配置平、立、剖面圖 S:1/250	12-5	圖 12-23	消防救災動線示意圖 2	12-57
圖 12-4	標準層平面圖 S:1/150	12-6	圖 12-24	景觀配置平面圖(平面層)	12-59
圖 12-5	二層平面圖 S:1/150	12-7	圖 12-25	景觀剖面圖 A	12-60
圖 12-6	三至五層平面圖 S:1/150	12-8	圖 12-26	景觀剖面圖 B	12-61
圖 12-7	道路投影檢討圖 S:1/500	12-9	圖 12-27	景觀剖面圖 C	12-62
圖 12-8	地下室開挖率檢討圖 S:1/500	12-10	圖 12-28	景觀剖面圖 D	12-63
圖 12-9	建築物落物曲線距離退縮檢討圖 S:1/500	12-11	圖 12-29	景觀剖面圖 E、F	12-64

圖 12-30	景觀喬木配置圖與數量檢討	12-65
圖 12-31	景觀喬木種植意象圖	12-66
圖 12-32	景觀灌木地被配置圖與數量檢討	12-67
圖 12-33	景觀灌木地被種植意象圖	12-68
圖 12-34	綠化面積檢討圖	12-69
圖 12-35	景觀種植大樣圖	12-70
圖 12-36	一層照明配置圖 1.....	12-72
圖 12-37	一層照明配置圖 2.....	12-73
圖 12-38	鋪面計畫圖 S:1/300	12-74
圖 12-39	景觀排水計畫檢討圖 S:1/300	12-75
圖 12-40	全區排水檢討圖 S:1/300	12-76
圖 12-41	人車動線設計原則 S:1/300	12-77
圖 12-42	2F 露臺綠化面積檢討圖 S:1/300.....	12-78
圖 12-43	屋頂綠化面積檢討圖 S:1/300	12-79

新北市政府都市更新處 111 年 8 月 16 日新北更事字第 1114679705 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司 111 年 7 月 29 日馥華開字第 1110728002 號函及依市府城鄉發展局 111 年 8 月 9 日新北城設字第 1111498762 號函（諒達）辦理。	-	-
二、	本案業於 111 年 2 月 14 日召開第 2 次都市更新專案暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於 111 年 7 月 29 日檢送都市更新事業計畫書第 3 次專案小組版報府續辦，惟查本案都市更新事業計畫書尚未依前次小組會議紀錄修正完成，請依下列意見據以修正：	-	-
(一)	新北市都市更新審議資料表內容中住宅單元戶數、最大樓層數及更新後建物構造與計畫書內容不一致，請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	P VI
(二)	回應綜理表請分別填寫實際修正頁次，另回應內容應確實填寫。	遵照辦理。	P 綜 1-綜 3
(三)	計畫書內容未見鄰地（大觀段 864-3、868-3 及 871-3 地號）做為出入動線之處理方式，請補充。	實施者已取得 864-3、871-3 地號之土地使用權同意書(見附錄十二)，故人車出入動線不受計畫道路開闢影響。	P24-1
(四)	有關更新單元鄰僑中二街之公共排水溝應以現況路型或依都市計畫路型鋪設一事，並未檢附相關與都市計畫主管機關確認之文件，仍請逕洽都市計畫主管機關，俾利後續審議。	本更新單元依都市計畫路型「預留」公共水溝，本更新單元開發完成時，計畫道路已開闢，即配合政府依都市計畫路型設置公共排水溝；計畫道路未開闢完成，依即現況路型。	P24-1
(五)	第 2 次專案小組會議請貴公司於本次專案小組前應取製作交通影響評估報告書送審，惟查本次計畫書未見其送審記錄或過程，仍請依前次會議記錄辦理，俾利後續審議。	遵照辦理，已送審查，交通影響評估報告書掛件函文(附錄 10-2)	P 附錄 10-2
(六)	計畫書第 10-2、10-4 頁黃金級綠建築及智慧建築之容積獎勵額度有誤，請修正。	綠建築及智慧建築皆為黃金級，容積獎勵修正為 8%。	P10-2、10-4
(七)	計畫書第 11-9 頁，車道緩衝空間不得落於自建築線退縮之人行步道範圍，請釐清後修正。	配合修正。	P11-9
(八)	請補充地下各層汽車及機車車位編碼。	配合修正。	P11-4~P11-7
(九)	計畫書第 12-15 頁本案綠建築標章應為 2015 年版，請修正。	遵照辦理。	P12-15
(十)	有關現金流量表部分，準備期間應無專案融資金額之流入，請檢討修正。	已重新簽訂現金流量表。	P18-6
(十一)	計畫書第 21-1 頁管理維護基金中申請項目及繳納費用部分皆與計畫書其他章節不一致，請通盤檢視後修正。	21-1 頁計算錯誤，已通盤檢視並修正。	P 21-1

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
(十二)	請於管理規約內補充公益設施汽機車數量及位置等相關說明內容。	公益設施停車位地二樓編號 1 及地下三樓編號 85。地下一樓機車位編號 1 已載明於管理規約草約。	附錄 4-1
(十三)	請檢附實施者最新之公司變更登記表。	遵照辦理，已更新為最新版本	-
(十四)	附錄 4-18 綠建築管理維護基金有誤，請修正。	綠建築管理維護基金修正為 1,762,456 元。	附錄 4-18
(十五)	附錄 10-1 檢附之容積移轉第一階段核准函與本案申請額度不一致，請釐清。	修正為新北市政府 111 年 3 月 23 日新北府城開字第 1110503400 號函。	附錄 10-1

新北市政府城鄉發展局 111 年 8 月 9 日新北城設字第 1111498762 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
一、	依據市府都市更新處111年8月5日新北更事字第1114679387號函辦理。	-	-
二、	旨案報告書不符合初步審查查核內容，請設計單位依下列意見修正後，檢送修正報告書至新北市政府都市更新處依程序辦理後續事宜。	-	-
(一)	未檢附前次聯審專案小維修正對照圖說，請修正。	遵照辦理，補充相關圖說。	P 修正對照-1~ P 修正對照-41
(二)	未檢附核定之建築線指定(示)圖，請修正。	遵照辦理，補充相關圖說。	P2-4~P2-6
(三)	公共開放空間管理維護執行計畫表未簽章，請修正。	遵照辦理，補充相關圖說。	附錄 4-16
(四)	未檢附高程及排水系統檢討圖，請修正。	遵照辦理，補充標示高程及排水相關圖說。	P12-76
(五)	未檢附屋頂及露台設置1/2面積以上之綠能設苑或設備檢討，請修正。	遵照辦理，補充相關圖說。	P12-78
(六)	倘綠化量檢討不足需併計屋頂綠化量，請提專章說明申請放寬。	遵照辦理，本案綠化量檢討符合規定。	P12-79

「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

地主說明會會議紀錄回應綜理表

開會時間：111 年 7 月 26 日(星期二)上午十時

開會地點：新北市板橋區三民路一段 120 號 11 樓(馥華開發建設股份有限公司會議室)

主持人：馥華建設股份有限公司 吳至中協理

記錄：陳美華

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞：	<p>各位地主好，2月14日更新處召開第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，次審查會議其實講了很多東西，最主要的跟我們比較有關的，也是我們這次要開會的一個最主要的原因，就是我們有提到一個北向日照這件事情，我們原本在之前的相關的會議裡面都有跟各位說明。</p> <p>本案基地依建築法北向日照的規定，如果建築一棟26層大樓，建築物會有削角，因為削角導致房型變得很奇怪，不是正常的格局配置，所以設計成一幢兩棟；然110年1月26日新北市政府發布新的法令，提到依都市更新條例得免檢討北向日照的規定，建築師設計的建築物就沒有削角問題，所以建築設計修正為一棟26層。但2月14日審議會，工務局認為本案無法適用新法，亦即北向日照的規定無法放寬，如此一來因為北向日照的建築物的削角會很嚴重，所以，我們透過公會反映，甚至找了律師協助法律論述，更不斷跟相關單位溝通。今年5月4日營建署正式回函表示，基於特別法優於普通法的規定，只要是更新條例的案件，就必須要以報核日為法令適用日，也就是我們108年報核的那個時間點的法律適用，這跟我們一般通例瞭解法令適用從新從優的法理、邏輯不同，但是營建署已經有發函，我們就必須遵守。</p> <p>在4月我們就已經有這樣的一個認知，所以從4月就開始就請許建築師針對我們的整個方案重新調整跟規劃，也就是我們是雙軌進行，經過建築師重新調整規劃，我們認為是比原來的更好、更精進，那等一下許建築師針對我們現在調整好的方案，還有一些詳細的規定，跟我們這個案子會比以前的案子來得好的原因，請建築師來跟各位做說明。</p>		
意見陳述與回應			
所有權人 楊志	一、 請問有電動車的充電樁嗎?新的建案不是都要有充電樁嗎?	【實施者回應】 一、 我們會預留線槽到每一個車位上方，電源線拉線走共同管線	

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>二、 這次有樣品屋嗎? 為什麼最大間的 A1 戶要設三個廁所?</p>	<p>到公共電錶，充電樁是吃公電，依使用者付費，電費由管委會決定，使用者要儲值才能充電。</p> <p>二、 本案後續會有兩間樣品屋，應該會蓋 B 棟的 B5、B6 這兩間。另有關 A1 戶規劃三間廁所主要原因是希望規劃成雙主臥的概念，提供三代同堂的家庭使用，其中一間廁所是規劃兩件式設計，讓家裡長輩/老人家半夜要上廁所會比較方便；且因為坪數較大，預期後續家庭人口數較多，也比較不會因為廁所空間而影響居住品質。</p>	
<p>所有權人 楊勳 (楊瞳代理)</p>	<p>一、 這是最後定案了嗎? 還是還會再變動? 可以加快速度拿到建照嗎?!</p> <p>二、 到時候可以弄成毛胚屋嗎?</p>	<p>【實施者回應】</p> <p>一、 基本上本案經過實施者及專業團隊的多次討論與規劃設計，相關產品設計已經算是相當確認了，而原先是因為北向日照削角的問題，現在一棟調整為二棟，且目前規劃設計也多依第二次審議會會議紀錄修正調整，後續規劃設計審議部分還是需要由都更暨都審審議委員會討論結論為準，由於本案是 100% 地主同意之協議合建案，各位地主也希望能加快速度取得建照，這點共識我們也會在審議會上與各位委員表達，看看有沒有機會在今年底前取得建照，並邀請各位地主進行選屋作業。</p> <p>二、 可以。我們的建材都會提供標配，地主戶比照銷售戶，後續可辦理客變作業。</p>	

「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 2 月 14 日（星期一）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

主持人：彭委員建文、鄭委員晃二

記錄：邱品儒

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
柒、陳情人意見：無陳情意見			
捌、相關單位意見：			
一、財團法人台灣建築中心(會後書面意見)：			
(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。	遵照辦理，後續會依照建築中心送審流程檢附相關設計說明與書圖文件	P. 12-15~ P. 12-28
2.	<p>本次先以所送書面資料提出下列建議事項：</p> <p>(1)本案依現行報核法規適用日原則採2015年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。</p> <p>(2)各指標分級計分表12-12頁:2015年版已無變距Rn項目，請修正表單及相關計算。</p> <p>(3)綠化量指標：</p> <p>i. 報告書內有60%、50%、35%等3種法定建蔽率，請確認何者正確。</p> <p>ii. 本指標計算喬木、灌木、草花數量面積與綠化面積檢討圖面不符，請釐清修正。</p> <p>iii. 植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。</p> <p>(4)基地保水指標：</p> <p>i. 由圖說得知目前地下礫石滲透貯集設備位於透水鋪面下方，重疊投影面積範圍請勿重複計算保水量，並請補充地下礫石滲透貯集設備雨水來源。</p> <p>ii. 本指標計算透水鋪面面積值與透水面積檢討圖面不符，請釐清修正。</p>	<p>1. 遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>2. 遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>3.</p> <p>(1)遵照辦理，本案已確認建蔽率為 50%，修正計畫書內容。</p> <p>(2)遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>(3)遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>4.</p> <p>(1)遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>(2)遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>(3)遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p>	P. 12-15~ P. 12-28

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>iii. 保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。</p> <p>(5) 日常節能指標：</p> <p>i. 外殼節能部分，提醒本案現行外殼節能採建築技術規則建築設計施工編第308之2建築物強化外部位熱性能節約能源設計技術規範檢討窗平均遮陽條、數SF，但住宿類及其他各類之外殼節能檢討基準不同，應符合其規定。故本案面積計算表顯示地面層有住宿類及學校類(幼兒園空間)，應分別敘明並各別檢討其外殼節能符合Uar、Uaw、Uaf及SF等基準值規定。</p> <p>ii. 固定耗能設備部分，節能電梯採用率為0，但卻有計算其分數，請釐清修正。</p> <p>(6) 二氧化碳指標：本案有SRC、RC兩種結構，請依比例計算輕量化係數。</p> <p>(7) 廢棄物減量指標：本案有SRC、RC兩種結構，請修正設計說明。</p>	<p>書。</p> <p>5.</p> <p>(1) 遵照辦理，本案改採申請綠建築黃金級，故重新檢附相關計畫書。</p> <p>(2) 遵照辦理，已修正確認相關內容。</p> <p>6. 二氧化碳指標：本案已依照主要結構 SRC 修正計畫書內容。</p> <p>7. 廢棄物減量指標：本案已依照主要結構 SRC 修正計畫書內容。</p>	
(二)	智慧建築標章(銀級)		
	<p>本次確認申請銀級智慧建築標章(2016年版評估手冊)，目前僅提列概略設計說明，建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。</p>	<p>本案智慧建築改採申請智慧建築黃金級，各項指標符合標準。</p>	<p>P. 12-29~</p> <p>P. 12-42</p>
(三)	新建住宅性能評估(無障礙第1級)		
1.	<p>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。</p>	<p>本案取消申請住宅性能評估之無障礙環境第一級獎勵。</p>	-
2.	<p>本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第一級，本次書面資料並未檢附評估項目檢討書圖資料，建議可參考建築中心網站文件下載中「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。</p>	<p>本案取消申請住宅性能評估之無障礙環境第一級獎勵。</p>	-
二、本府工務局(含書面意見)：			
(一)	<p>出入口請與梯廳、相連。</p>	<p>本案出入口與梯廳相連。</p>	P. 11-6
(二)	<p>直通樓梯於避難層應直接開向道路或避難用通路。</p>	<p>本案直通梯於避難層開向避難用通路。</p>	P. 11-6
(三)	<p>公益設施空間應計入容積。</p>	<p>本案申請都更二箭並捐贈公益設施，依新北府城審字第 1101330016 號，無須計入容積。</p>	P. 6-33

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(四)	2F公益設施樓梯數量請依建築技術規則第95條檢討。	本案依建築技術規則第95條第一項第四款且符合技術規則第95條第五項樓地板面積之計算方式。2F 公益設施樓地板面積為 384.54 m ² <400 m ² ，未達需設置 2 座以上直通梯之規定。	P. 6-35
(五)	特安梯不得作剪刀梯。	本案特安梯開向避難用通路且不與地下室連通，符合規定。	P. 11-9
(六)	建築面積請於1層套繪上色。	遵照辦理。	P. 11-9
(七)	裝飾柱請檢討。	遵照辦理。	P. 12-3~ P. 12-8
(八)	傢俱、坪數請移除。	遵照辦理。	P. 11-10~ P. 11-15
(九)	3-6F平面主臥室挑空?請釐清。	3~6F 平面主臥室以調整非挑空，已刪除圖示。	P. 11-11
(十)	P12-3陽台外露樑設置空調主機，格柵高度應在80公分以下。	遵照辦理。	P. 12-2
(十一)	P6-22法定適用日在108年11月8日，高層緩衝空間仍應留設。	補設置高層緩衝空間。	P. 6-22
(十二)	關於實施者於會上表示調整法令適用日部分，則其建管法令部分應一體適用。	遵照辦理。	-
三、本府交通局(書面意見)：			
(一)	本案基地實設汽車位220席、機車位217席，並設有幼兒園，為第四類建物，已達本府交評門檻，請提送交評至府審查。	遵照辦理。	-
(二)	請規劃及圖示說明本基地停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。	遵照辦理，補相關標註於一層平面圖。	P. 11-9
(三)	考量本案設置幼兒園，屆時將有家長接送臨停需求，請檢視地面層短時停車區之設置，以避免未來違規停車狀況，基地停車需求應確實內部化。	遵照辦理，臨停車位設置於基地內。	P. 11-9
四、本府教育局(書面意見)：			
本案捐贈公益設施總面積691.89平方公尺(室內面積419.57平方公尺、室外面積272.32平方公尺)，規劃設置3班，收托90名幼兒，本局意見如下：		-	-
(一)	有關幼兒活動空間計算，依據幼兒園及其分班基本設施設備標準(以下簡稱本標準)第10條規定略以：「室內活動室之面積，應符合下列規定：1、招收幼兒15人以下之班級，其專用之室內活動室面積不得小於30平方公尺。2、招收幼兒16人以上30人以下之班級，其專用之室內活動室面積不得小於60平方公尺。」「前項室內活動室面積不包括室內活動室內之牆、柱、出入口淨空區等面積。」同法第12條規定略以：「幼兒	遵照辦理。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>每人室外活動空間面積不得小於3平方公尺。但設置於直轄市高人口密度行政區之私立幼兒園及其分班，不得小於2平方公尺。」…「第一項室外活動空間面積，不包括一樓樓地板面積、騎樓面積、法定停車面積、道路退縮地及依法應留設之公共開放空間等。」本案2樓公益設施A、公益設施B及公益設施C規劃設置3歲以上至入國民小學前幼兒班級，每班淨面積達60平方公尺，尚符前揭規定。</p>		
(二)	<p>有關室外活動間面積，依本標準第12條第1項規定：「幼兒每人室外活動空間面積，不得小於3平方公尺；私立幼兒園及其分班設置於直轄市高人口密度行政區者，不得小於2平方公尺。」同條第4項規定「室外活動空間總面積未符合第1項規定，而達22平方公尺及招收幼兒人數二分之一所應具有之面積者，其室外活動空間面積不足部分，得以室內遊戲空間面積補足。」本市板橋區屬於高密度人口區，每名幼生應以2平方公尺計算，依本案規劃招收90人計算，室外活動空間面積應達180平方公尺以上，本案公益捐贈面積戶外272.32平方公尺，尚符前揭規定。</p>	<p>遵照辦理。</p>	-
(三)	<p>有關使用2樓或3樓之露臺(直上方無頂蓋之平臺)作為室外活動空間，並加強安全措施，所設置之欄杆，其高度不得低於110公分，欄杆間距不得超過10公分，且不得設置橫條；其為裝飾圖案者，圖案開孔直徑不得超過10公分。</p>	<p>本案設置高度 120 公分之玻璃欄杆，符合規定。</p>	P.11-10
(四)	<p>有關盥洗室(含廁所)設置數量部分，依本標準第24條第1項第2款規定：「前款衛生設備之數量，不得少於下列規定：(一)大便器：男生每15人1個；女生每10人1個。(二)男生小便器：男生每15人1個。(三)水龍頭：每10人1個。」衛生設備數量依下列規定計算之：(一)按同時收托男女幼兒數各也一半計算。(二)大便器、男生小便器及水龍頭之數量計算，未達整數時，其零數應設置1個。…」同法第13條規定略以：「盥洗室(含廁所)應符合下列規定：(一)2歲以上未滿3歲幼兒使用之盥洗室(含廁所)，應設置於室內活動室內，並設置冷、溫水盥洗設備等。(二)3歲以上至入國民小學前幼兒之盥洗室(含廁所)得設置於室內活動室內；其採集中設置者，應避免位置偏僻、動線過長及通路無遮蔽。(三)每層樓至少設置一處教職員工使用之廁所；照顧2歲以上未滿3歲幼兒之教保服務人員，其使用之廁所應併同幼兒盥洗室(含廁所)設置。(四)設置清潔用具之清洗及儲藏空間。(五)兼具通風、排水、防滑、採光及防蟲等功能。」經查本案空間平面國幼兒使用之大便器8個、小便器4個，尚符前揭規定；惟衛生設備數量依規定計算水龍頭需設置9個，尚不足1個。</p>	<p>遵照辦理，補足 9 個水龍頭。</p>	P.11-10

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(五)	有關幼兒園盥洗室(包括廁所)之衛生設備，其大便器、小便器、水龍頭、洗手臺、淋浴設備、隔間設計，請依本標準第24條第1項第1款規定之高度、深度及間距設計規劃。	遵照辦理。	
(六)	有關廚房設置部分，依本標準第16條規定：「(一)維持環境衛生。(二)確保衛生、安全且順暢之配膳路線。(三)避免產生噪音及異味。」惟考量本案規劃招收90人，廚房建議以30平方公尺為宜，另為考量幼生之安全，請確保配膳之路線安全且順暢。	遵照辦理，將廚房空間改為 30.25 m ² >30 m ² 。	P.11-10
(七)	本案申請樓層為2樓，幼兒使用樓梯之淨寬、梯級尺寸，請於施工時依本標準第18條規定設置規劃。	遵照辦理，本案幼兒園使用樓梯之淨寬 140 公分、梯級 13.85 公分、級深 26 公分，符合規定。	P.11-10
(八)	有關幼兒園基本設施，請依幼兒園及其分班基本設施標準規定辦理，另在未經本市核准設立前，不得於該場地擅自營運及招生。	遵照辦理。	-
五、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：			
	經查本案基地前業依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第39條之2規定申請基準容積加給，經新北市政府110年7月16日新北府城審字第1101330016號函(諒達)，准予核給基準容積加給10%，基準容積加給後為176%，倘申請報核之事業計畫或重建計畫、建造執照之申請案件經本府駁回，則基準容積加給將失其效力。	敬悉。	-
六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：			
(一)	經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，經新北市政府110年10月27日新北府城開字第1101425370號函確認書面要件在案，本案接受基地位於本市板橋區大觀段864-2、868-2、871-2地號等3筆土地，面積共計4,303.27平方公尺，係屬板橋(浮洲地區)都市計畫之住宅區(再)，基準容積率為160%，經書面審查結果， 接受基地可移入容積為基準容積之40% ((接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件10%+接受基地內部條件18%)*1.6+接受基地外部環境改善項目0%)，其中申請捐贈土地部分為10%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達 接受基地基準容積40%之上限 (2,754.09平方公尺，屬實施都市更新地區，非屬山坡地範圍，距浮洲火車站300公尺範圍內)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準(詳如參考附件)。	遵照辦理。	-
(二)	另按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令通用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時	遵照辦理。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	相關法令辦理。		
七、本府都市更新處：			
(一)	計畫書第6章新北市都市更新審議原則檢討說明部分，請敘明其對照頁次。	已配合修正。	
(二)	公寓大廈管理基金所載之法定工程造价與計畫書第12-1頁之工程造价不一致，請釐清後修正。	已修正為一致。	
(三)	請於管理規約內補充公益設施汽機車位設置數量及位置，並說明其使用屬性及其產權歸屬，另請於共有專有圖說一併標示該汽、機車車位位置。	補標示共有專有圖說。	
(四)	附錄4-24頁請詳載智慧建築管理維護費用額度。	已配合修正。	P. 附錄 4-24
玖、委員綜合意見			
一、	都市設計		
本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。		-	
(一)	<p>法規檢討部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請「都市計畫法新北市施行細則」第39-2條以西側路寬二十公尺以上計畫道路加給基準容積率10%，惟現況20公尺計畫道路尚未開闢，係以東側未開闢足寬之計畫道路為通行之動線，考量都市計畫之整體性及防救災之逃生需求，20公尺計畫道路應併入本案協助興闢臨基地西側範圍，方符合容積獎勵之精神，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。 2. 本案申請40%容積移轉量，請檢附容積第一階段核准函，或取消申請。 3. 本案法令適用日為108年11月8日，各相關法令檢討有誤請修正。 4. 未檢附「新北市都市設計審議原則」檢討章節，請詳實逐條檢討並補入報告書。 5. 請檢附本案核定之建築線指定(示)圖，以利審閱土地與道路境界之正確位置。 6. 請依建築技術規則建築設計施工編第39-1條檢討本案北向日照陰影。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案申請都更二箭並捐贈公益設施，依新北府城審字第1101330016號，核給加給基準容積。另因目前西側20公尺未開闢計畫道路上尚有私有房屋，若需興闢道路恐有困難，提請委員討論。 2. 補充容積第一階段核准函。 3. 補檢討。 4. 補檢討「新北市都市設計審議原則」。 5. 遵照辦理。 6. 遵照辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. - 2. 附錄十 3. - 4. P. 6-26~ 5. - 6. -
(二)	<p>人行空間及步道系統：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公益設施進出動線目前應以僑中二街為主，避免利用僑中二街120巷私人土地進出，可考量建築量體向西側調整，於僑中二街側提供社區使用之服務廣場及公益設施使用之人行接送停等區。 2. 本案基地狹長，考量防災及串連基地東、西側通行之需求，南、北側臨地界處請 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已調整建築量體重新配置，於僑中二街設置服務空間及公益設施使用之人行接送停等區。 2. 本案東、西側退縮3公尺目前規劃1.5公尺人行道1.5公尺植栽 	<ol style="list-style-type: none"> 1. P. 11-9 2. -

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>以2.5公尺人行道鋪面規劃，以供行人通行及防災使用。</p> <p>3. 僑中二街120巷為鄰地之基地內通路，現消防救災空間設置於該巷中，請檢討於計畫道路設置之可行性，以避免日後緊急救災之通行受阻。</p> <p>4. 車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面。</p>	<p>穴，以利社區居民之通行及植物生長。如設置2.5公尺之人行道空間，樹穴僅剩0.5公尺有礙樹木之生長，提請委員討論。</p> <p>3. 增設消防救災空間鄰近僑中二街側，於111年7月19日完成消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查。</p> <p>4. 補標示高程於立面圖。</p>	<p>3.-</p> <p>4. P. 11-18~ P. 11-22</p>
(三)	<p>建築計畫部分：</p> <p>1. 本案規劃為高層建築物，請依建管規定檢討設置高層緩衝空間，並於報告書內補充設置位置。</p> <p>2. 地下室行動不便者車位請臨近垂直動線設置，並避免與機車動線交織，以增進使用者通行之安全性。</p> <p>3. 請補充本案之排水系統及高程檢討圖，現地界外側之排水溝為鄰地所有之設施物，基地內之排水不得排入鄰地私人設施物避免造成日後之糾紛。</p> <p>4. 請補充空調主機遮蔽美化格柵之透空率，並檢討符合建管規定。</p> <p>5. 外牆裝飾柱、格柵及空調設置位置，請依建管規定檢討辦理。</p>	<p>1. 補設置高層緩衝空間於一層平面圖。</p> <p>2. 重新配置地下一層平面，行人與機車動線分開。</p> <p>3. 補檢討排水系統及高程檢討圖，基地內排水無排向鄰地。</p> <p>4. 本案已重新配置檢討。</p> <p>5. 補檢討。</p>	<p>1. P. 11-9</p> <p>2. P. 11-4</p> <p>3. P. 12-75</p> <p>4. P. 12-5</p> <p>5.</p>
(四)	<p>專章檢討部分：</p> <p>1. 屋脊裝飾物部分，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，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，透空率檢討數值錯誤，續提小組討論。</p> <p>2. P12-7開挖率檢討面積與P12-1面積計算表之地下室樓地板面積不一致，請釐清後修正。</p>	<p>1. 遵照辦理，修正透空率檢討。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正。</p>	<p>1. P. 12-3~ P. 12-4</p> <p>1. P. 12-1~ P. 12-7</p>
(五)	<p>開放空間景觀計畫部分：</p> <p>1. 基地東、西2側均臨計畫道路且為都更容積獎勵應退縮4公尺建築，景觀應一致性規劃，自建築線留設1.5公尺植栽樹穴及2.5公尺人行道再搭配整體規劃街道傢具，以提供良好之人行及休憩空間。</p> <p>2. 公益設施1樓梯廳通行至道路間動線過長，請調整通路間之植栽及喬木配置，以增加公益設施進出口之通視性及自明性。</p>	<p>1. 遵照辦理，調整配置自建築線留設1.5公尺植栽樹穴及1.5&2.5公尺人行道再搭配整體規劃街道傢具，已提供良好之人行及休憩空間。</p> <p>2. 遵照辦理，取消東側植栽及喬木配置，設置類廣場，已增加公益設施進出口之通視性及自明性。</p>	<p>1. P. 12-60~ P. 12-64</p> <p>2. P. 12-65</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>3. 請依再發展地區管制要點第5點第3項規定，檢討臨計畫道路側人行道景觀規劃方式。</p> <p>4. 基地西側為都更容積獎勵，應自建築線退縮4公尺以上建築，退縮部分應以淨空設計，現退縮範圍內設置有圍牆構造物，不符合規定。</p> <p>5. 基地內設置之景觀棚架構造物，請依建管規定檢討辦理。</p> <p>6. 景觀覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第8點確實檢討，覆土深度不足之地下室範圍請以降版方式處理。</p> <p>7. 喬木設置數量請依實設綠化面積每滿36平方公尺種植1棵，另綠化面積及綠覆率計算錯誤請修正。</p> <p>8. 露台及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。</p> <p>9. 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，並以設置高燈為主，西側建築線側人行道請設置高燈，地界退縮3公尺範圍請以庭園燈配合鋪面規劃，另圖面燈具圖示不易辨視請修正。</p> <p>10. 獎勵退縮範圍請增加街道傢具提供行人休憩停留使用。</p>	<p>3. 本案自建築線留設 1.5 公尺植栽樹穴及 1.5 及 2.5 公尺人行道。</p> <p>4. 遵照辦理，將圍牆構造物移除。</p> <p>5. 遵照辦理。</p> <p>6. 補檢討覆土深度，詳剖面。</p> <p>7. 遵照辦理，修正計算。</p> <p>8. 遵照辦理。</p> <p>9. 遵照辦理，補修正。</p> <p>10. 退縮範圍增加街道傢具提供行人休憩停留使用。</p>	<p>3. P. 12-60~ P. 12-64</p> <p>4. -</p> <p>5. -</p> <p>6. P. 12-58</p> <p>7. P. 12-58</p> <p>8. P. 12-58</p> <p>9. P. 12-72</p> <p>10. -</p>
(六)	<p>管理維護計畫：</p> <p>1. 住戶管理公約加註事項，請依本案規畫項目補充臨停社區車位、夜間照明…等項目管理維護說明。</p> <p>2. 請補充公共開放空間管理維護執行計畫表。</p>	<p>1. 補充說明住戶管理公約加註事項。</p> <p>2. 補充公共開放空間管理維護執行計畫表。</p>	<p>附錄四</p>
(七)	<p>報告書部分：</p> <p>1. 各層平面圖請移除家具圖示以利審閱，請修正。</p> <p>2. P11-20剖面圖尺寸標註字樣過小，請修正。</p> <p>3. 面積計算表請補充容積率檢討，請修正。</p> <p>4. P12-52圖示尺寸標註錯誤，請修正。</p> <p>5. 各剖面圖標示之基地範圍線，請釐清並區分建築線(紅色)及地界線(綠色)分色標示以利審閱，請修正。</p> <p>6. 景觀配置請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面固請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理，已修正。</p> <p>3. 遵照辦理，已修正。</p> <p>4. 遵照辦理，已修正。</p> <p>5. 補標註建築線(紅色)及地界線(綠色)分色標示。</p> <p>6. 遵照辦理。</p>	<p>1. P11-4</p> <p>2. P11-20</p> <p>3. P12-1</p> <p>4. P12-52</p> <p>5. P. 11-18</p> <p>6. P. 12-59</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	7. 設計圖說請移除避雷針等無涉都審項目，另請補充退縮檢討法線，請修正。 8. 本案垃圾、廚餘處理及資源回收運送系統檢討說明，垃圾暫存區於芥菜種會大樓及住宅大樓地下一層分別設置，惟地下一層僅規劃1處垃圾暫存與說明不一致，請釐清後修正。	7. 遵照辦理，補充退縮檢討。 8. 本案非芥菜種會大樓，另修正地下一層垃圾暫存區規劃，移至地下二層。	7. P10-3 8. P12-50
(八)	倘本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。	本案基地面積:4303.27 m ² <6,000 m ² ，總樓地板面積:29397.26 m ² <30,000 m ² 未涉及第46條，另第48條部分本案依108年10月02日發布之「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」規定，擬辦申請都市更新建築容積獎勵，相關內容皆依規定辦理。	P.10-1
(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「新北市都市設計審議原則」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。	遵照辦理。	P.6-1
二、	都市更新		
(一)	法令適用： 1. 有關實施者於會上爭取適用110年1月1日修正施行之建築技術規則部分(免設置高層緩衝空間及免北向日照檢討)，依都更條例第83條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，係以擬訂都市更新事業計畫報核日為準。 2. 另依內政部108年6月21日台內營字第1080809577號函釋規定，針對通用修正前或修正後之規定，其僅適用都市更新條例相關規定，倘實施者以新從優之因素擬調整建築法系之檢討版本，宜請實施者向中央主管機關釐清是否符合都市更新條例第83條規定。	遵照辦理。	-
(二)	更新單元範圍:經查尚符合新北市都市更新單元劃定基準規定，故原則同意。	遵照辦理。	-
(三)	建築容積獎勵： 1. 「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」及「住宅性能評估之無障礙環境(第1級)」部分，請依財團法人台灣建築中心所提意見修正，並於下次專案小組審查。 2. 「建築物規劃設計獎勵」，考量都市設計委員審查內容涉及建築基地配置之調整，爰本項獎勵俟下次專案小組審議。另本案基地境界線退縮部分依新北市都市更新審議原則第9點規定不得有結構物，請實施者檢視綠籬之設計。	1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。	P.10-1
(四)	建築規劃設計：		

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>1. 本案因申請都市計畫法施行細則第39條之2加給基準容積致現行規劃設計較前次小組相比有大幅度調整，雖本案採協議合建方式實施，仍請實施者應向所有權人妥為說明。</p> <p>2. 關於本案僑中二街其「現行建築線」及「計畫道路」之位置議題，請依下列意見修正：</p> <p>(1) 計畫道路(僑中二街)刻正辦理「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)通盤檢討案」，其草案內容涉及路型之調整，考量行車出入之安全，請於車道出入口部分設置相關警示設施，確保出入安全。</p> <p>(2) 倘都市計畫審竣結果為路型調整，為確保後續可通行無虞，請補充說明鄰地(大觀段864-3、868-3及871-3地號)做為出入動線之處理方式。</p> <p>(3) 有關公共排水溝應以現況路型或依都市計畫路型鋪設，請向都市計畫主管機關確認，俾利後續施作。</p> <p>3. 關於本案以「僑中二街120巷」作為檢討防救災基準，考量該該巷道為北側建築物之法定空地範圍，請依下列意見修正：</p> <p>(1) 考量鄰地後續若辦理重建，其消防救災車輛動線勢必受到影響，為確保本案救災動線之安全，請實施者評估後重新檢討。</p> <p>(2) 承上，捐贈公益設施出入口及無障礙通行動線，亦以僑中二街120巷做為主要出入方向及動線，建議調整出入口門廳、位置以僑中二街為主要進出動線，相關退縮範圍景觀設計亦可通盤考量後配合調整。景觀部分，應考量後續家長接送及孩童安全，植栽帶跟喬木種植應以通透性、自明性及安全性為規劃考量。</p> <p>4. 更新單元範圍西側為未開闢計畫道路，有關規劃人行步道部分，應預留後續計畫道路開闢後其鋪面銜接，並沿地界線以樹穴種植喬木為宜，另有關該道路高程認定請一併向都市計畫主管機關確認。</p> <p>5. 無障礙車位部分約定予公益設施使用，請檢討其他住宅單元法定無障礙車位數量是否符合規定，另無障礙車位及公益設施約定使用之車位位置，應以鄰近梯廳且不穿越車道為宜。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2.</p> <p>(1) 遵照辦理。</p> <p>(2) 遵照辦理。</p> <p>(3) 遵照辦理。</p> <p>3.</p> <p>(1) 遵照辦理，增設消防救災空間鄰近僑中二街側，於111年7月19日完成消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查。</p> <p>(2) 遵照辦理，本案已配合建築設計重新規劃。</p> <p>4. 遵照辦理。</p> <p>5. 遵照辦理，本案已配合設計重新規劃，無障礙車位數量符合規定，且無障礙車位及公益設施約定使用之車位位置鄰近梯廳、不穿越車道。</p>	<p>1. 綜 1</p> <p>2. P. 12-48</p> <p>3. P12-15</p> <p>4. P. 12-38</p> <p>5. P12-53</p> <p>6. P. 12-47</p> <p>7. P12-38</p> <p>8. P. 12-49</p>
(五)	<p>財務計畫：</p> <p>1. 本案採協議合建方式實施，故財務計畫部分得免提列共同負擔項目，請修正。</p>	<p>1. 已配合修正。</p>	<p>1. P18-1</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	2. 本案信託費用部分，請補充相關契約草約。	2. 本案尚未決定貸款銀行及信託銀行，故暫時無法提出信託費用。	2. 詳附錄八
(六)	捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫、費用等應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約說明。另附錄4-1頁公益設施誤植為公益社區，請修正。	1. 已補充公益設施及其停車空間之管理維護計畫費用等於公寓大廈規約草約。 2. 已配合修正誤植處。	1. 附錄四 2. 附錄 4-1
(七)	檢附容積移轉第一階段核准函，俾利檢核獎勵額度。	本案已於110年10月27日取得容積移轉第一階段核准函。	附錄十
(八)	依市府交通局意見，於下次專案小組前，製作交通影響評估報告書送審，且應於召開專案小組審議時，說明審查結果，俾利續行本案建築規劃審議。	本案已委託交通技師辦理交通影響評估，預計於第三次專案小組前檢送交評報告書。	-
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，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組審議。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 110 年 12 月 02 日(星期四)下午 2 時 30 分。

開會地點：新北市板橋區歡仔園市民活動中心（新北市板橋區大觀路 1 段 38 巷 1-5 號）

主持人：林股長琬臻紀錄：邱品儒

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞：			
	歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第32條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第9條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。	敬悉。	-
意見陳述與回應：			
	無所有權人發言。	-	-
委員綜合意見：			
一、	有關幼兒園部分，請補充說明停等空間規劃，停車動線規劃盡量以內化為主，避免影響周邊住戶。	幼兒園由東側僑中二街進出，並於幼兒園出入口北側留設內部化之停等空間。	-
二、	本案基地西側道路未開闢且範圍較為狹長，有關消防救災部分請實施者再與消防局確認救災動線。	本案之消防救災空間已由消防局審查在案。	P. 12-68~P. 12-71
三、	有關本案西側開放空間部分，請補充說明其開放性。	本案於西側臨 20 米計畫道路部分留設四米退縮開放空間，建築物均依相關規定退縮配置，四米退縮空間與建築物間之法定空地考量住宅及幼兒園出入之安全考量，以提供本案住戶使用為主。	P. 10-11
主席結論：			
	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉。	-

新北市政府都市更新處 110 年 8 月 13 日新北更事字第 1104659282 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司110年6月23日馥華開字第1100618001號函。	-	
二、	本案業於109年3月26日召開第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於110年6月23日檢送都市更新事業計畫書第2次專案小組版報府續辦，惟查本案都市更新事業計畫書尚未依前次小組會議紀錄修正完成，請依下列意見據以修正：	遵照辦理。	-
(一)	計畫書部分：	-	
1.	計畫書章節內容請依「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」製作，請通盤檢視後修正。	配合修正。	-
2.	新北市都市更新審議資料表內請補充本案規劃之公益設施相關內容。	配合修正，補充公益設施設置說明。	P.6-34~P.6-36
3.	有關本案申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，請於下次召開專案小組前檢附容積移轉一階核准函文，以利後續審議。	遵照辦理，於下次專案小組召開前檢附容積移轉一階核准函文。	-
4.	新北市都市更新審議原則業於110年5月14日修正公布，請於計畫書第6章內逐條檢討。	遵照辦理，逐條檢討新北市都市更新審議原則內容。	P.6-21~P.6-25
5.	請檢附都市計畫法新北市施行細則第39-2條申請之基準容積加給核准函。	遵照辦理。	P.6-32~P.6-33
6.	有關「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」及「無障礙設計(第一級)」管理維護費用部分，請實施者依市府公告協議書版本之方式計算。	配合修正，「綠建築(銀級)」、「智慧建築(銀級)」及「無障礙設計(第一級)」管理維護費用部分各以公寓大廈基金50%計算。	P.18-4
7.	為釐清後續管理維護權責，請補充本案各層約定專用露臺未來管理費分擔方式、管理規範及產權登記情形。	於買賣契約書內載明：各戶緊臨該戶之露台，由各該戶永久管理維護及專屬使用；並於契約附件內檢附房屋平面圖明定各戶約定專用範圍。	-
(二)	有關本次送件之建築規劃設計部分，與前次小組版本調整幅度較大，其變動緣由及內容請貴公司召開說明會妥為告知所有權人知悉。	遵照辦理，實施者於110年9月8日召開地主說明會，說明變動緣由及內容。	詳附件冊
三、	本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱「本作業要點」)第5點第1項規定，應於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，查貴公司分別業於110年1月4日及110年4月1日辦理2次展延。為利於本案都市更新之推動，參依本作業要點第4點第1項第6款規定，請貴公司於文到翌日起算30日內修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審，將依都市更新條例施行細則第20條第2項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-
四、	另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

第 1 次都市更新審議專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 3 月 26 日（星期四）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

主持人：彭委員建文記錄：邱品儒

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
陳情人意見：無陳情意見			
相關單位意見：			
一、本府工務局(書面意見)：			
(一)	前次意見請確實修正並對照頁碼說明。	已確實修正編碼。	-
(二)	汽車出入口請依建築技術規則第136條檢討標示。	本案汽車出入口自建築線退縮 6M 緩衝空間，皆符合技術規則第 136 條檢討。	P. 11-12
(三)	各層平面圖非必要尺寸請移除。	修正平面，僅留檢討尺寸。	P. 11-5~P. 11-35
二、本府交通局：			
(一)	有關地下1層身障機車車位部分，其設置位置請鄰近梯廳避免穿越車道設置。	原地下一層身障機車車位置改設置於一層平面，鄰近梯廳。	P. 11-12
(二)	請補充本案車道出入動線最大型車輛轉彎軌跡分析。	已補檢討車道動線軌跡，詳地下一層平面圖。	P. 11-5
(三)	有關車道上阻隔物請釐清並修正圖說。	已更改車道平面，車道淨寬雙車道 5.5M、單車道 3.5M，符合規定，詳地下層平面圖。	P. 11-5~P. 11-9
(四)	本案車道出入口破口於僑中二街鄰近公車停靠區，請設計半徑5m之截角圓弧，並補充安全警示設施且設置位置應符合使用需求。	本案車道出入口已更改位置遠離公車停靠區，且設置安全警示設施符合規定。	P. 12-7
(五)	另考量出入口緊鄰公車停靠區及候車亭，請釐清車輛出場左轉是否會影響，如有影響請與本局協調是否調整公車站位。	因本案車道出入口位置更改，出基地左轉仍有餘裕空間，不影響公車站位置。	P. 12-7
三、本府城鄉發展局計畫審議科(會後書面意見)：			
(一)	本案位置涉及市府刻正辦理「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(草案)之變16案(變更住宅區為商業區)及「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(草案)之變3案(變更商業區為第二種商業區)，惟最終仍應以發布實施內容為準。	敬悉。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(二)	計畫書內容無完整都市計畫法新北市施行細則相關檢討，請補充。	遵照辦理，補充都市計畫法新北市施行細則檢討說明。	P. 6-2~P. 6-17
四、財團法人台灣建築中心(含書面意見)			
(一)	<p>綠建築(銀級)</p> <p>本案原則採2015年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。各指標詳如下：</p> <p>1. 基地保水指標：本案基地尚無地質鑽探報告，暫以統一土壤分類SM砂土層為計算依據，後續正式檢送綠建築標章審查時，請再依其地質鑽探報告認定之土壤、地下水位等資料認定。</p> <p>2. 日常節能指標：</p> <p>(1) 照明節能EL計算有誤，依所附資料之照明燈具效率係數、用電總功率計算其結果，請再確認。</p> <p>(2) 固定耗能設備計算有誤，請再確認。</p>	配合建築設計重新規劃，已重新檢討相關指標。	P. 12-29~P. 12-41
(二)	<p>智慧建築(合格級標章)</p> <p>1. 本案書面資料應為合格級之申請，依「智慧建築評估手冊2016年版」規定，規劃設計能符合各指標基本規定項目即為合格級，本案仍多為節錄前述手冊對於智慧建築評定之描述，尚缺少了本案在智慧建築之規劃構想，建議可依照各申請項目之基準，逐項說明預期的規劃構想或內容，更有利於日後細部設計時之參採及實質送審時之準備。</p> <p>2. 本案為合格級，無須鼓勵項目的評估，另因在設施管理及健康舒適指標均提供了鼓勵項目的評估得分，如後續考量更高等級的智慧建築，建議可再進一步地進行先期需求評估，在對應各指標鼓勵項目去分析得分落點，較易於了解取分方向及符合日後的使用效益。</p>	本案智慧建築改採申請智慧建築銀級，各項指標符合標準，設計構想說明已補述於報告書內。	P. 12-42~P. 12-55
(三)	<p>新建住宅性能評估(無障礙環境：第二級)</p> <p>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107年7月6日台內營字第1070810782號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。</p> <p>2. 本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第二級，說明如下：</p> <p>(1) 住宅共用部分：昇降機檢討提供昇降機設計圖與型錄。</p>	<p>1. 本案改為申請無障礙環境第一級，相關規章遵照辦理。</p> <p>2. 本案改為申請無障礙環境第一級，相關規章遵照辦理。</p>	<p>P. 12-56~P. 12-76</p> <p>P. 12-59</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	(2)住宅專用部分： 甲、主要出入口應補充剖面圖說明是否為無門檻或高低差設計。 乙、連接日常生活空間之通道應為無高低差，如廚房、浴廁、室內通路至工作陽台，請補充說明。 丙、提供圖說應繪製基本家具配置，如：床、衣櫥等。	(2) 甲、本案出入口為無高低差設計，已補充剖面圖，詳各層平面。 乙、補檢討生活空間之無障礙通路相關檢討圖。 丙、於無障礙專用戶平面新增家具配置。	P. 12-76 P. 12-58~P. 12-75 P. 12-68~P. 12-75
(四)	耐震標章 1. 建議本案於特殊結構審查第一次後申請耐震設計標章第一次審查，本中心亦可一併受理申請。另於結構設計時應強調結構設計系統合理性與施工可行性，於施工階段同時落實特別監督制度，以提升建築物結構耐震安全與施工品質。 2. 針對檢討施工困難處（例如：梁柱接頭、不連續梁）系統轉折處請繪製施工詳圖或大樣圖，交待清楚；另建議亦可利用3DBIM技術檢討施工可行性。 3. 起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，建議可直接委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。	本案取消耐震標章申請。	-
五、本府都市更新處			
(一)	有關計畫書章節目錄部分請依108年5月3日新北城更字第1084213908號函施行「新北市都市更新事業計畫書與都市設計報告書合冊作業」製作。	遵照辦理。	-
(二)	有關委託書及資訊公開同意書請補充委託人及受託單位之聯繫窗口。	遵照辦理。	-
(三)	請檢附建築師簽證表。	遵照辦理。	新北市都市更新審議建築師簽證表
(四)	有關相關都市計畫及各項法規檢討部分，本案涉及之相關都市計畫內容請逐條檢討之。	遵照辦理。	P. 6-2~P. 6-17
(五)	有關第10章容積獎勵部分： 1. 計畫書10-3非工業區或產業專用區之建築基之獎勵面積計算有誤，請修正。 2. 有關綠建築保證金部分，計算後之金額請以小數點以後無條件進位；並請通盤檢視各項金額之計算後修正。	1. 本案申請非工業區或產業專用區之建築基之容積獎勵為15%，獎勵面積為1,136.06m ² 。 2. 配合修正。	P. 10-8 P. 18-3

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(六)	有關計畫書內容第11章部分： 1. 圖11-7請套繪車道出入口應留設之停等空間，其留設長度至少6公尺以上為原則及另請一併套繪高層緩衝空間，請補充。 2. 計畫書內部份圖面模糊無法清楚辨識，請檢附清晰版本以利查核。	1. 補充圖面說明車道出入口之停等空間，其留設長度為6公尺以上。 2. 配合修正。	P. 11-12 -
(七)	有關計畫書內容第15章部分： 1. 有關物價指數處理部分，物價調整基準日需與權利變換計畫之評價基準日一致，本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，目前屬事業計畫階段，故物價指數暫不予調整，請修正；另有關營建費用部分亦請通盤檢視後修正。 2. 審查費用請依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列，請修正。 3. 本案申請整體建築規劃設計(非工業區或產業專用區)獎勵部分，應提列相關管理維護費用至公寓大廈管理維護基金，並於管理規約內載明相關管理維護內容，請補充。	1. 遵照辦理，於事業計畫階段營建費用暫不調整物價指數。 2. 配合修正，事業計畫審查費用修改為5萬7000元。 3. 遵照辦理，依規定提列開放空間管理維護費用至公寓大廈管理維護基金，且於管理規約內載明相關內容。	P. 18-2 P. 18-5 P. 附錄 4-10
委員綜合意見			
(一)	有關本案章節部分請依內政部營建署109年3月26日發布之都市更新作業手冊修正。	遵照辦理。	-
(二)	有關容積獎勵部分： 1. 有關時程獎勵及規模獎勵部分，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度。 2. 有關整體建築規劃設計(非工業區或產業專用區)獎勵，更新單元北側自基地境界線退縮2公尺部分，經實施者表示本案設計為地界線退縮2公尺，另車道退縮範圍並無與2公尺退縮範圍重疊，故請依前述意見修正計畫書圖。 3. 有關「綠建築(銀級)」、「無障礙環境設施(第二級)」及「耐震設計標章」獎勵部分，請依財團法人台灣建築中心之意見配合檢討修正。	1. 敬悉。 2. 本案申請非工業區或產業專用區之建築基之容積獎勵為15%，設計規劃改為北側自基地境界線退縮3公尺，且無與車道重疊。 3. 本案無障礙環境設施獎勵部分改為申請「無障礙環境設施(第一級)」，取消申請耐震設計標章獎勵，並新增「智慧建築(銀級)」獎勵，相關內容詳報告書檢討說明。	P. 10-9 P. 10-11 P. 10-1 P. 12-29~P. 12-76
(三)	有關建築規劃配置部分： 1. 有關本案計畫書封面建築透視圖與計畫書第12章透視圖不一致，因涉及屋脊裝飾物、裝飾柱及陽台雨遮造型等專章檢討內容，請釐清後修正。	1. 本案立面經修改後已改為正確圖面，相關檢討皆符合規定。	P. 11-36~P. 11-37 P. 12-2~P. 12-6

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>2. 本案主要出入口梯廳未鄰接道路，請考量是否應設置現有通路供通行使用。</p> <p>3. 有關本案法定停車位及自設停車位後續產權登記及是否有約定專用情形，請實施者釐清並併同修正管理規約相關內容。</p> <p>4. 有關更新單元西側臨未開闢計畫道路之人行步道，其設計高程及與未開闢道路如何順平銜接，請於計畫書內補充相關內容。</p> <p>5. 請於計畫書補充本案防災與逃生避難構想等實質內容。</p> <p>6. 計畫書第11-46頁消防局劃設消防車輛救災活動空間審查核定表建築物概要部分誤植，請修正。</p>	<p>2. 本案更改主要出入口至鄰接僑中二街。</p> <p>3. 本案汽車停車位產權皆登記為共用部分，依內政部95年1月17日以內授中辦地字第0950724925號函規定，地下室停車位連同所屬基地應有部分一併移轉時，如該停車位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，他共有人無優先購買權。</p> <p>4. 設計高程依現況測量圖修正順平，詳剖面圖。</p> <p>5. 配合修正，補充本案防災與逃生避難規劃等實質內容。</p> <p>6. 本案已更新防車輛救災活動空間審查核定表，符合規定。</p>	<p>P. 12-7</p> <p>-</p> <p>P. 12-14</p> <p>P. 11-50~P. 11-57</p> <p>P. 11-53</p>
(四)	<p>有關財務計畫部分：</p> <p>1. 計畫書內部分數值誤植或前後不一致部分，請通盤檢視後修正。</p> <p>2. 有關地籍整理費用部分，信託登記及信託塗銷應以塗銷登記戶數為計算基準，惟本案更新前並無合法建築物，請釐清。</p> <p>3. 有關人事行政管理費用提列5%；銷售管理費用提列6%，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意提列額度。</p> <p>4. 有關風險管理費提列12%部分，惟本案申請綠建築、無障礙、結構安全性能等特殊費用及設備，應反映更新後售價，且本案共同負擔比57.57%與其他通案相比，確有略高，故建議實施者考量上述原因酌予檢討。</p> <p>5. 有關現金流量表部分，實施者自有資金與銀行融資款合計似與折價抵付金額不一致，請釐清後修正。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案無合法建物，依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，以更新前土地筆數3筆，每筆4500元，提列信託登記費用13,500元及塗銷信託登記費用13,500元。</p> <p>3. 敬悉。</p> <p>4. 有關風險管理費，因近年來房地產行情受到經濟不景氣及房地合一稅之影響，市場對於房價前景多持悲觀看法，再者目前交易期也拉長，房價波動甚鉅，實施者負擔的風險也相等提高，故風險管理費以12%提列。 考量本案申請綠建築、智慧建築、無障礙等特殊費用及設備，反映更新後售價由35.5萬元/坪調整為45萬元/坪。</p> <p>5. 共同負擔所載貸款利息係依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定之計算結果，現金流量表所載貸款利息費用為以銀行融資款、實施者自有資金分別依貸款利率2.64%、1.04%實際現金流量計算結果，故兩者計算結果不同。</p>	<p>-</p> <p>P. 18-5</p> <p>P. 18-7</p> <p>P. 18-7、P. 18-8</p> <p>P. 18-6、P. 18-9</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	6. 有關加強敘明實施者自有資金來源。	6. 本案資金來源為60%銀行貸款、40%實施者自有資金，實施者自有資金部分其資金來源為股東來往及其他建案售屋款。	P. 14-1
(五)	有關選配原則部分： 本案之選配原則「地主於實施者公布之時間，依報到序抽出『抽籤順序籤』，再按『抽籤順序籤』之籤序(1、2、3…)，由小至大依次抽出『選配順序籤』籤序，並依『選配順序籤』之籤序(1、2、3…)由小至大，依次選配建物及車位單元……。」，考量此選配方式似有限縮所有權人權利之情形，且亦未明定抽籤未到場之條件，故請實施者酌予考量調整本案選配原則內容。	本案於第二次小組變更實施方式為協議合建，分配原則依合建契約。	P. 15-1
(六)	有關信託及續建機制部分，請於計畫書內加強補充相關內容。	遵照辦理，檢附信託契約(草約)。	詳附錄八
會議結論			
(一)	本案申請都市更新獎勵部分： 1. 「時程獎勵」獎勵面積688.52平方公尺(10%)、「規模獎勵」獎勵面積612.78平方公尺(8.9%)，專案小組原則同意。 2. 「整體建築規劃設計(非工業區或產業專用區)」請依審查意見及相關單位意見檢討並修正後經作業單位確認無誤，專案小組原則同意給予獎勵面積826.22平方公尺(12%)。	1. 敬悉。 2. 本案申請非工業區或產業專用區之建築基之容積獎勵為15%，獎勵面積為1,136.06m ² 。	P. 10-1 P. 10-8
(二)	有關人事行政管理費用提列5%;銷售管理費用提列6%部分，專案小組原則同意。	敬悉。	P. 18-7
(三)	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，並請針對修正部分製作修正前後對照圖說，併入計畫書內續提下次專案小組審議。	遵照辦理。	-

「擬訂新北市板橋區大觀段 864-2 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 02 月 26 日(星期三)下午 2 時 30 分。

開會地點：新北市板橋區大觀路 1 段 38 巷 1-5 號（新北市板橋區歡仔園市民活動中心）

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞：			
	歡迎各位來參加今日市府舉辦「擬訂新北市板橋區大觀段864-2地號等3筆土地都市更新事業計畫」公辦公聽會。今日公聽會係依都市更新條例第32條規定於公開展覽期間辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第9條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。	敬悉。	-
意見陳述與回應			
-	無所有權人發言。	-	-
主席結論：			
	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉。	-

新北市政府工務處 109 年 1 月 6 日新北工建字第 1082449972 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴處 108 年 12 月 26 日新北更事字第 1084222663 號函。	-	
二、	依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。	遵照辦理。	-
三、	另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以)：有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。	遵照辦理。	-
四、	有關是否造成畸零地部份，查本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式(略以)：(一)申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准(略以)：自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下(本市境內所屬市有土地不適用)：(一)相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局(以下簡稱：國產局)，倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地知權利與義務。」，依據前開號函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生。	遵照辦理。	-
五、	有關本案都市更新範圍是否涉及法定空地重複使用及造成畸零地部分，既經元宏聯合建築師事務所王文凱建築師簽證說明：「本案基地使用範圍非其他建築基地之法定空地，亦非『新北市畸零地使用規則』所稱之畸零地…。」基於尊重專業及行政技術分立原則，本局尚無其他意見。	遵照辦理。	-
六、	另經檢閱前開號函所附資料，本局意見如下：	-	
(一)	請將建築線與建築物配置圖併同套繪，標示建築面積範圍並上色。	配合修正。	P.11-12
(二)	建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。	配合修正。	P.10-10
(三)	騎樓或無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。	本案無遮簷人行道檢討皆符合規定。	P.10-9

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
(四)	請將開挖範圍套繪至1樓平面。	配合修正。	P.11-12
(五)	請檢討防空避難設備之固定設備面積(配電室、機電空間、電表室...)。	配合修正。	P.11-4~P.11-25
(六)	屋脊裝飾物是否納入審查請說明。	本案屋脊裝飾物皆符合規定，無須放寬審查。	P.1-130~11-31
(七)	立面請標示窗台高度。	配合修正。	P.11-41~P.11-43
(八)	高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。	本案均按規定辦理，設有燃氣設備依照規定設防火門區劃。	P.11-40
(九)	規約圖上色區分範圍請釐清。	配合修正。	P.附錄 4-13~附錄 4-16

新北市政府都市更新處 108 年 12 月 10 日新北更事字第 1084221884 號函意見回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司 108 年 11 月 8 日緩開(管)字第 108110801 號函。	-	
二、	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圈，並補送相關文件及資料。	-	
(一)	有關計畫書部分:	-	-
1.	土地權屬清冊與土地謄本資料不符，請依謄本資料修正。	配合修正。請詳土地權屬清冊。	P5-2
2.	都市更新事業計畫同意比例計算錯誤，請修正。	已更新土地清冊及同意書，並更新同意比例。	P5-4
3.	有關本案鄰地整合歷程部分，相關協調過程應詳實說明。	配合修正。	P2-1
4.	計畫書的 P5-13 所載房地產市場分析部分請調整為最新數據。	配合修正。	P5-13
5.	有關物價指數處理部分，物價調整基準日需與權利變換計畫之評價基準日一致，本案係採事業計畫與權利變換計畫分送辦理，目前屬事業計畫階段，故物價指數暫不予調整，請修正。	為接近實際情況，故調整物價指數計算營建費用，實際物價指數調整日依權利變換計畫估價基準日為準。	-
6.	請於公寓大廈規約草約載明耐震設計標章之管理維護計畫。	配合修正。	附錄 4-23
7.	計畫書內部分圖面模糊、文字與圖示不符之處，請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	-
(二)	有關附件冊部分:	-	
1.	部分同意書未載明分配比率及所有權人資訊未載完全，請釐清。	遵照辦理。	-
2.	土地權屬清冊與土地謄本資料不符，請依謄本資料修正，另同意比率計算錯誤，請一併修正。	已更新土地清冊及同意書，並更新同意比例。	附件二(二)
3.	缺漏 3 日刊登新聞紙，請補充。	已補充刊登新聞紙。	附件三(三)
(三)	其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。	敬悉。	-
三、	請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定期限建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)，另依第 6 點規定設置本案專線電話。	已設置網站及專線，並於公聽會告知土地所有權人，請詳公聽會簡報。	-
四、	請貴公司至新北市政府城鄉資訊服務網(網址:https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/)申請註冊，並完成個案資料填寫，申請方式詳如附件。	遵照辦理。	-

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
五、	<p>依「都市更新條例施行細則」第 13 條規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書國圖正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到簽日起算 60 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。</p>	遵照辦理。	-