

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：蔡宗憲

電話：(02)29506206 分機309

傳真：(02)29506552

電子信箱：A04180@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年4月24日

發文字號：新北城更字第1124613915號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

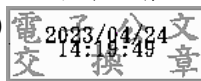
附件：如主旨 (1122006535_112D2000622-01.pdf)

主旨：檢送112年4月11日修訂「新北市都市更新審議原則(草案)」第2次研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局112年3月31日新北城更字第1124613323號開會通知單續辦。

正本：黃局長國峰、劉委員玉山、黃委員宏順、黃委員志弘、江委員明宜、汪委員俊男、楊委員弘志、新北市政府經濟發展局、新北市政府法制局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、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、社團法人新北市不動產估價師公會、中華民國全國建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：新北市政府都市更新處(含附件)



修訂「新北市都市更新審議原則（草案）」第2次研商會議紀錄

壹、會議時間：民國112年4月11日(星期二)上午9時30分

貳、會議地點：市府28樓都委會會議室

參、主持人：黃局長國峰

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

紀錄：蔡宗憲

伍、主席致詞：

感謝各委員、公學會及相關單位撥空參與今日會議，後續將由作業單位先進行簡報後再請各委員、公學會及相關單位提供意見後討論。

陸、綜合討論：

一、黃委員志弘：

- (一)第15點第1項，建議增加規範本土樹種。第1項第2款部分，因為小樹穴會對未來的成長狀況有不好的影響，建議增加樹穴直徑也不得低於1.5公尺。
- (二)第18點部分，低碳建築規範大概已有8至9年，現階段正在探討內政部來承接，其很多規範內容跟綠建築標章設計類似，如取得低碳建築標章，對於工業區的事業體及公司在財報上都會有正面利益，其所衍生的費用並不高，申請費用大約低於50萬，如配合構造的改變，影響較大是SRC結構，其餘較屬於建築規劃設計手法，相關內容與綠建築是大致重合的，所以建議銅級綠建築和低碳建築標章在獎勵的部分應該共同分享，不應該再另外增加。
- (三)在其他類法規部分，建議加入變更案及簡易變更快速審查原則。另審議原則整體而言可分為幾個部分，第一是建築外殼節能設計、綠建築低碳建築標章，第二是使用方面，商業區工業區使用部分，第三方面是財務計畫審議部分，包括估價給予規範，且可加上百分之百同意的優惠和提升審查速率等規範。

二、劉委員玉山：

- (一)簡報第四頁部分，目前只在修正條文看到修正方向，但無法確認上位規劃針對節能低碳所需要達成的目標，建議用投影片說明新北是配合中央政策及目標為何。

- (二)都更案將優先導入低碳永續發展措施，為何是都更案優先？這部分要加強論述，因為低碳節能有很多方向，包括交通、產業等面向，但這樣的措施會導致建商成本增加，所以要有論述支撐。後續審議原則提會討論時，才能了解修正原因。
- (三)公學會提到，現在臺北市推動都更五箭，如審議原則修正部分有參考臺北市的做法，或新北市和臺北市的審議原則有所不同部份，建議於說明欄補充說明，以利後續若有需要調整，可參照比對。
- (四)前次會議公會有提到一些部分，大致上都有修了，沒修的部分再請作業單位參酌，像是工業區立體化或是門檻之類的。

三、黃委員宏順：

- (一)第 8 點部分，是優先或是剛性要求還是只是原則，語意不明，又考慮實際上的綠建築標章的核發單位是否可以配合，假設不是市政府能夠控制的，是否會出現很多問題，建議要把應優先定義清楚。
- (二)第 14 點第 2 項第 1 款部分，規範不得低於百分之五十，字面上不是很清楚，所謂百分之五十是指什麼部分，核算基準是為何，建議交代清楚，避免爭議。
- (三)第 16 點部分，建議刪除「規劃」文字，因為土地使用分區管制主要重點在使用部分而非規劃，名詞上建議調整使其更明確。
- (四)第 17 點第 1 項第 2 款部分，開放空間應該不是本府需求，比較偏向是本府政策或是依本府規定，避免文字上誤解。
- (五)第 19 點部分，得設置汽車機械停車位樣態部分，在審議時會有很多不同的情況造成無法設置，如只有三種樣態，可能有特殊狀況，且連審議會同意方式都無法，造成無法通過審議之情形，公會有提供幾個條件，可再予調整，避免審議上造成困擾。

四、江委員明宜：

- (一)第 8 點部分需強化這兩個指標應優先選用之說明，其他保水性等指標是否適合，可透過效益評估強化說明。
- (二)第 17 點第 1 項第 1 款環境友善方案、第 2 款綠色運具及第 6 款

公共服務設施及公用事業設施定義部分，應明確定義。有關第 1 款與第 6 款設施是否有重複，因友善方案沒有定義，需再行確認。

(三)在立法目的是以低碳節能考量，第 8 點跟第 18 點似乎就已有競合的部分，第 18 點是 2000 平方公尺以上要強制取得銅級，可是剛剛有提到容獎辦法第 10 條有明訂，銅級可以申請條件已經被明訂，如果要強制申請，建議是直接要求銀級以上，簡單來說就是沒有符合容獎辦法第 10 條規定才要求個基本款(第 18 點)。

(四)有關新北市推動低碳節能是以做哪些為主力，建議補充說明。

(五)停車位設置及植栽部分確實很多是都審那邊有原則規範，建議增加可經審議會同意放寬之彈性。

五、汪委員俊男：

(一)第 10 點構造物的部分，這次有補充內容，但參照現行條文有特別講到地上構造物，這是本次修正條文沒有的部分，以及都市計畫法新北市施行細則第 41 條所稱的構造物包含地上跟地下，是不是集中於地上物開放空間的退縮規範，建議寫法改為構造物如地上之圍牆等但不含地下，讓條文更明確。

(二)第 17 點部分，沒有明確跟工業立體化條文連結或分割，會造成一個衝突適用的狀況，建議調整。環境友善方案部分，以前環境友善方案主要針對容積移轉，因執行方式不夠明確，讓審議造成一些困擾，但看說明欄是有具體的內容，這跟以前環境友善方案狀況不太一樣，涉及到實質回饋的部分，不應該放說明欄內，應該訂到本文內相對明確。

(三)第 19 點得設置汽車機械停車位樣態部分，這字眼看起來有點困擾，看起來會是哪三個都要符合，建議調整文字。另去年推動的防災專案，偏向是針對危險建築物，定義其實是要符合兩個要件，高氣離子或耐震能力不足建築物，應該盡量讓文字一致，能夠相互參照，較容易擴大適用。

(四)所謂原則不外乎是有政策在引導，希望可以再增加一點，相關事

項可經審議會同意後作放寬，因為這次新增很多條文，如果在每一條都增加會很複雜，主要為了讓審議會可依都更個案狀況不同有通案性的彈性空間。

六、楊委員弘志：

- (一)第 10 點部分，退縮獎勵之植栽要求用最低要求，與第 15 點植栽要求應該要統一一致，建議以較高標準為主。
- (二)第 14 點第 1 項第 2 款遮陽設施部分，建築師可透過其他方式去符合綠建築標準的，像是材料的選用等等，條文用剛性的要求，可能會過度限縮建築師發揮空間，其最終目的是要控制外牆的熱傳導率，是否明確點出來要達到多少，而不是用不明確只有形式上規定，避免是為了設置而設置。
- (三)第 16 點部分，商業區設置受到商業區做住宅使用的法令規範，不動產公會有提到，台北市的作法是規定總樓地板面積，商業區最低的標準要做到建蔽率百分之七十，應該要考量新北市 1/3 的量是否確實是有需要，且新北市較沒有臺北市的商業活動活絡，是否要重新檢討細則符合實際需求去作放寬。另外商業區分棟部分，要是遇到小基地的狀況是否要考量規劃及設計困難，希望法規不要太過剛性，作適度彈性調整。

七、新北市不動產開發商業同業公會：

- (一)感謝城鄉局及都更處做了多次的溝通協調，也做了很多條文上的修正，使審議原則趨於完善，後續本公會再簡單補充幾項希望可以再做調整。
- (二)第 10 點第 2 項部分，建議淨寬範圍增加得設置 youbike 項目。
- (三)第 10 點第 3 項部分，有關構造物中造型板已於新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則進行規範，並刻由工務局研擬中，建議這部分可以刪除。
- (四)第 16 點部分，有關商業空間問題，建議商業作住宅使用之土地參考臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則，並在此次審議原則修法一併考量。
- (五)第 17 點第 1 項有關環境友善方案部分，這規定應是比照工業區

立體化方案內容增訂，但工業區立體化目的在於解決缺地問題，都更目的是為了解決都市老舊及公共安全問題，本身即具有公益性質，建議此項目可以刪除。

- (六)環境友善方案為什麼要以百分之三十為標準，如果說是容積獎勵超過百分之三十部分要捐贈百分之三十，那如果付百分之二十是否可以，再請作業單位說明。
- (七)第 17 點第 6 項後段，另經審議會認為必要者，需配合規劃公共服務設施及公用事業設施，必要性部分過於廣泛，建議加強定義。另公共服務設施設置如果是以更新後產值及引入就業人口作概估，不見得能符合實際需求，建議加以考量。
- (八)第 18 點部分，強制規範應取得銅級綠建築標章及銅級低碳建築標章將增加廠商成本負擔，且必須支付保證金及管理維護費用，且更新單元面積 2000 平方公尺以上實施者傾向取得更高級別之標章用來申請容積獎勵，故建議本點可以刪除。另是否增加容積獎勵來提升實施者配合意願及平衡成本負擔。
- (九)第 19 點第 2 項第 3 款部分，得設置機械式停車位樣態建議比照機車機械停車位設置規定，建議已開挖地下四層仍無法滿足車位需求即得予放寬，另為了鼓勵高氣離子建築物改建，建議應予設置機械式停車位，避免全部只有平面停車位及造成建商成本上的負擔。另汽車機械停車位草案只有三種樣態，能否放寬為五種樣態，第一是無申請容積移轉，或者是地下層開挖至四層且配置必要之設備，第三是開挖至地下五層，第四為基地條件設置困難，第五為高氣離子建築物等五種樣態。
- (十)因都更目的已含有公益性質，故先前施行細則修法已建議應提高都更進都審門檻，但目前草案把很多都審項目列入，另臺北市研擬推動都更五箭，主要以降低都更門檻加速推動為核心，是否我們審議原則應朝向這方面去修正較符合實際政策面向。

八、社團法人新北市建築師公會：

- (一)此次草案修正很多，大部分有符合我們的想法，第一次有講到第 10 點部分，高層緩衝空間已經於 110 年取消了，現在還留著可能是以前的案子還有這種情形。

- (二)第 14 點第 2 項第 1 款，如果因需求於屋頂設置之冷卻水塔設備是否可以作遮蔽設施來抵百分之五十計算。
- (三)另有關友善方案部分，原先公會是對沒有量化的部分有疑慮，但目前以訂出百分之三十的規定，暫無其他意見。

九、社團法人新北市都市更新學會：

- (一)第 14 點第 2 項第 2 款部分，在建築物立面設置遮陽設施，是否在二三十年後會造成管理維護上的疑慮，且如是為了節能減碳，可以從綠建築或減碳相關方式去設置，是否要求立面這樣做，希望再予考量。
- (二)第 15 點第 2 款部分，不得設置高出地面層之花台部分，如限制於人行道部分是好事，但要是中庭部分同樣規範會使得設計上無美感，希望僅限縮在人行步道的部分。
- (三)第 16 點部分，商業區三分之一要作商業使用，且在高樓層的商業使用情況下，價值也較低，希望都更案可以比照危老去放寬。
- (四)第 17 點部分，友善方案在這似乎是義務，訂於審議原則是否適法及有法源依據，且針對工業區強制要求是否合理。
- (五)第 19 點第 2 項第 2 款部分，汽機車坡道至人行空間之緩衝距離留設部分，是否可以明訂，避免在規劃上造成困擾。
- (六)第 24 點第 1 款的部分，最小分配面積單元基準四十六平方公尺大約是兩房空間，基於原地主分回，是否考慮降低最小分配單元，讓更多小地主可以分回居住且對都更有幫助。
- (七)第 25 點第 2 款，基於公平原則建議將拆遷補償費納入。
- (八)第 26 點選配原則之限縮選配樣態部分，以前我們是用抽籤覺得很公平，但審議委員覺得先抽籤不公平，學會會努力整理樣態，建議可納入沒有限縮選配樣態，以利實務上操作。
- (九)第 29 點，建議基於信賴保護原則不要溯及既往。

十、中華民國不動產估價公會全國聯合會：

針對第 25 點部分，已經有依前次本會意見處理，此次無意見。

十一、社團法人新北市地政士公會：

- (一)有關財務規劃的部份，在審議原則似乎不太有所規範，上次會議建議可參酌臺北市審議原則，但這次尚未看到相關內容。在財務規劃自籌資金部分計畫書內幾乎都是有所欠缺不夠完整，新北幅員廣大自主更新案件日後可能越來越多，建議這部分可加入。
- (二)針對事業計畫、事併權之類案件的變更，針對變更審議的部分，在審議原則是較沒看到，建議可以參考之前案例補充。
- (三)都更審議跟都審規範重疊部分，如是都更都設聯審，是否就依都設意見為優先，如只有都更才以審議原則所訂定的方式作處理。
- (四)工業區立體化如和審議原則有衝突，建議以工業區立體化所訂定的規範為優先，把相關規範條文列在法規裡面會比較適切。

十二、市府經濟發展局：

這次修正內容已經依上次意見修正，針對這次條文內容，本局尚無新增意見。

十三、市府工務局：

上次意見與建開公會意見差不多，且這次版本有依上次意見作修正，本次無新增意見。

十四、市府城鄉發展局都市設計科：

- (一)第 10 點第 1 項第 4 款與第 15 點規定植栽部分，基本上應該都會有在法定退縮範圍內，應該要統一調整喬木設計規範。
- (二)都更都設聯審之法令適用檢討優先順序部分，原則上是不會有問題，因為要分別檢討且符合規定。

十五、作業單位：

- (一)第 8 點優先選用指標部分，是強制要求，後續會一併修改協議書，獎勵應取得之標章時點協議書有明訂，且使照核准前要繳交獎勵標章保證金，是有配套措施可控管處理。選用指標部分，會選擇綠化量和二氧化碳減量指標，是希望針對較有效率做到節能減碳之指標。
- (二)第 10 點構造物的部分，會再調整文字以臻明確。造型板的部分，就目前檢討方面，都更跟都設審議是一致作法要求不可設置。喬

本規定會再參考檢討是否與第 15 點做統一規範。植栽綠化部分會再參酌委員意見補充。

- (三)第 14 點部分，綠化內容如不夠清楚會再加強說明，建築師公會提到在冷卻設備上方增加綠化，原則上是可以納入計算。建築物立面遮陽設施部分，會再討論是否更有彈性，主要是朝立面外殼更具節效率規範。
- (四)第 16 點商業區部分，是針對整體規劃要求，而在都市計畫法新北市施行細則是有規範作住宅使用之比例，審議原則是規範要有所區分避免有違規情形。針對商業區作住宅使用比例部分，如後續考慮再放寬，需於細則部分去調整。
- (五)第 17 點部分，針對環境友善部分，主要是捐贈公益設施或中繼廠房或捐贈基金之方式處理，捐贈基金計算方式是有參酌臺北市目前針對產業或工業單純產權案件，於審議過程中由實施者所提友善回饋方案作承諾，大概是總銷 1%至 2%，用回推方式抓出一個標準，希望在計算上面可有比較明確的計算方式。
- (六)第 18 點應取得標章部分，採 2000 平方公尺以上，也是想不要增加太多負擔，所以採用銅級標準，且條文亦有寫到依其他規定申請高於銅級就免依本點辦理，其實有隱含申請容獎超過銅級是可以免除，且也考量 2000 平方公尺以上的規模是可以達到最低等級的，如需要更明確的部分會再配合修正。
- (七)第 19 點部分，就目前審議應「符合相關規定」，原則上是以建管規定為準，如要補充會再說明欄部分加強。
- (八)針對得設置汽車機械停車位樣態要再保留彈性部分，原只規定因基地條件設置困難可作放寬，但反而造成審議上難以判斷實際可以放寬的樣態，所以這次修正才增加樣態，如需保留審議彈性會再修正，另委員提到危險建物除了高氣離子建築物還有耐震能力不足的部分也會納入調整。
- (九)最後委員希望保留一個通案性處理的部分，再參考都設或其他法規有類似作法作調整。

柒、會議結論：

- 一、新北 2050 淨零碳係由環保局主導，惟相關的交通部門、產業部門、能源部門及建築部門皆有目標值，這部分提大會討論時再完整說明。目前新北市推行之開發建築樣態，主要有兩大類，第一類是都更案，另一類是素地且多為整開區，以施行細則規劃略顯緩不濟急，因此目前才先以整開區納入都市設計審議及都更案則納入都更審議來分別處理。
- 二、有關工業區部分，工業區立體化方案容積上限為 1.5 倍，都更案部分案件容積上限達 1.9 倍，其與 1.5 倍差很多，且工業區案件通常都單一產權，時程及規模獎勵較易取得，土地公告現值亦較低，其容積移轉量達 40%較容易且划算。工業區面積大，不需回饋就能取得較高容積獎勵和容積移轉量，造成環境外部衝擊大，這是要注意的問題，因此讓此類型案件需回饋，提出環境友善方案。畢竟與工業區立體化相比，都更的誘因較大，都更首重公益性，必須考量開發對環境外部影響，並非要增加建商負擔，而是要取得平衡，希望各公學會能夠體諒，取之社會用之社會，都更案能夠讓當地居民覺得確實具有友善性及公益性。
- 三、感謝各委員、公學會及相關單位提供意見，請作業單位依照今日意見修正條文和補充相關說明，修正後條文內容提都更審議會報告。

捌、散會：上午 11 時 20 分