

新北市政府 開會通知單



110

臺北市信義區基隆路二段56號4樓之1

受文者：朱文熙建築師事務所(請轉知規劃團隊)

發文日期：中華民國114年3月3日

發文字號：新北府城更字第1144632413號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：提案單及意見表各1份

開會事由：「擬訂新北市新莊區自立段1128地號1筆土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新及都市設計審議專案小組會議

開會時間：114年3月14日(星期五)下午2時整

開會地點：新北市政府19樓1926會議室(新北市板橋區中山路1段161號19樓)

主持人：江委員明宜

聯絡人及電話：邱玠澂 (02)29506206 分機614

出席者：陳委員玉霖、王委員政倫、唐委員惠群、陳委員玉璟、廖委員瓊華、彭委員文惠、林委員秀芬

列席者：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、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、裕九國際股份有限公司(代表人:林靜華)(請轉知規劃團隊)、朱文熙建築師事務所(請轉知規劃團隊)

副本：陳情人、蔣議長根煌、林議員秉宥、翁議員震州、戴議員湘儀、蔡議員健棠、鍾議員宏仁、陳議員世軒、新北市新莊區公所、新北市新莊區中華里辦公處

備註：

一、旨案都市更新事業計畫書請至「新北市都市更新案線上申請系統」(網址：<https://uromgt.ntpc.gov.tw/>)或提案單「計畫書連結網址」(詳附件)審閱。

二、請各委員於當日下午1時50分提前參與會議，業務單位先行與委員報告案件狀況。



- 三、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 四、請實施者通知會同規劃、建築設計等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。
- 五、為利本案審議進程，請本專案小組委員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）。
- 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、為配合本府環保政策，本次會議不另提供紙杯、杯水或礦泉水等；敬請與會者自行攜帶環保杯，本府大樓備有飲水機可供使用。

新北市政府



案由	擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案第 2 次都市更新專案小組			
類別	會議日期	114 年 3 月 14 日		
	都市設計	☐ 免都市設計審議 ☒ 併同都更審議 ☐ 聯席審查		
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 106 專案 ☐ 危險建築(海砂屋／耐震能力不足) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 防災都更		
	審議原則	本案依報核時間適用 112 年 8 月 8 日審議原則。		
	召集人	江委員明宜	法令適用日	112 年 12 月 20 日
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避			

壹、基本資料：

實施者	裕九國際股份有限公司				
規劃團隊	朱文熙建築師事務所、邱垂睿建築師事務所				
基地位置	中華路 2 段、中安街、中華路 2 段 45 巷及中港路所圍街廓				
基地面積	1, 621. 44 m ²				
更新前戶數	合法 13 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	商業區	1, 621. 44 m ²	70%	440%	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區 及更新計畫書	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	無			
	私有土地	1, 621. 44 m ² (100. 00%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1, 621. 44	45	8, 365. 46	45
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	1, 528. 42	25	7, 865. 85	25
	同意比率	94. 26%	55. 56%	94. 03%	55. 56%
公開展覽期滿時 同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	1, 621. 44	45	8, 365. 46	45
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	1, 528. 42	25	7, 865. 85	25
	同意比率	94. 26%	55. 56%	94. 03%	55. 56%

貳、辦理歷程：

時間	事由
112 年 10 月 31 日	自辦公聽會
112 年 12 月 20 日	事業計畫報核
113 年 4 月 18 日起	公開展覽(30 日)
113 年 5 月 2 日	公辦公聽會
113 年 7 月 18 日	第 1 次專案小組

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	本案都市設計審議部分依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 項涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。
容積移轉審查	依 112 年 12 月 27 日新北府城開字第 1122293222 號函，實施者可接受移入容積為基準容積 38.4%，另本案應於申請許可審查前繳交環境改善價金 373 萬 8,393 元。
交通影響評估	送審中，審查進度：實施者提經 1 次交評報告書予交通局審查，交通局於 113 年 11 月 14 日函復意見請實施者修正。

肆、建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	公開展覽版		第 2 次專案小組版	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟	棟別數	1 幢 1 棟
	地上層	22 層	地上層	24 層
	地下層	6 層	地下層	6 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)		☐ 鋼骨造(S.S) ☐ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☒ 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	195 戶		220 戶	
實設停車位數	145 部		167 部	
實設機車位數	164 部		343 部	
實設裝卸車位數	0 部		0 部	

伍、建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

獎勵項目		第 1 次專案小組版		第 2 次專案小組版	
		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
六	結構安全未達最低等級	589.06	8.25	570.74	8.00
十	綠建築	713.43	10.00	570.74	8.00
十一	智慧建築	713.43	10.00	142.68	2.00
十二	無障礙住宅標章	356.71	5.00	-	-
十三	耐震設計標章	713.43	10.00	713.43	10.00
十四	時程獎勵	499.40	7.00	499.40	7.00
中央獎勵合計		3,585.46	50.25	2,496.99	35.00
二	建築規劃設計獎勵	-	-	856.12	12.00
六	合法四/五層樓	-	-	285.37	4.00
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		-	-	1,141.49	16.00
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		3,567.14	50.00	3,567.14	50.00
容積	區內容積移轉	-	-	-	-
移轉	區外容積移轉	2,739.58	38.40	2,739.58	38.40
容積移轉合計		2,739.58	38.40	2,739.58	38.40
增額容積		-	-	-	-
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計		6,306.72	88.40	6,306.72	88.40

陸、作業單位初核意見：

- 一、配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- 二、請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)。
- 三、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新及都市設計等相關規定進行審議，涉

及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。

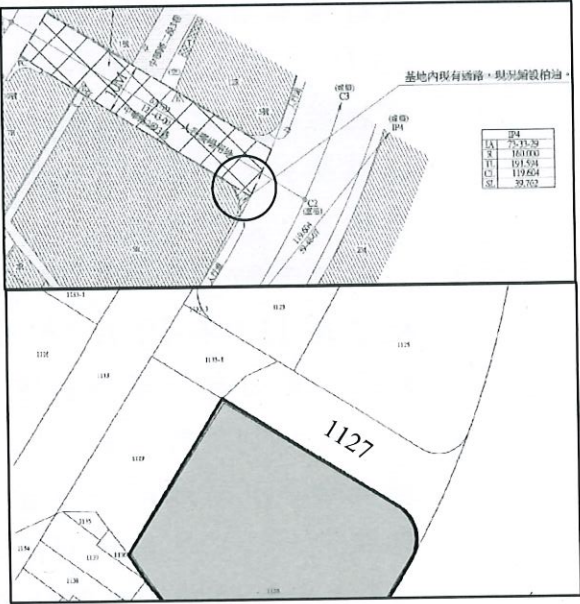
四、關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前應配合更新，始得續行下一階段程序。

五、計畫書意見如下：

1. 審議資料表，容積移轉部分誤植，請補正。
2. 第2-6頁，請補充市府養護工程處說明鄰地1127地號維持公共通行使用，不參與都市更新計畫函文。
3. 第5-3頁，本案產權均為私有，惟私有土地範圍與更新單元範圍不重合，請補正。
4. 第6-6頁，第16條有關商業區規定，本案為商業區應非免檢討之類別，請補正。
5. 第10-1頁，容積獎勵額度總計數值誤植，請補正；綠建築獎勵部分，保證金計算結果有誤，請補正。
6. 第10-4頁，更新時程獎勵部分，獎勵數值誤植，請補正。
7. 第11-1頁，棟別數部分，本案棟數誤植，請補正。
8. 第11-3頁，設計住宅容積樓地板面積計算式誤植，請補正。
9. 第11-14頁，本頁應為地上2、3層平面圖，圖名誤植，請補正。

柒、提請討論事項：

項目	議題	內容	涉及單位
一	人民陳情意見	有關前次專案小組陳情人所陳涉及都市更新法令、實施者身分、法律訴訟、鄰地參與本案等意見，及自前次專案小組迄今新增有關溝通協調之陳情意見，實施者業於113年10月12日召開協調會，請實施者逐項說明協調結果及處理情形後提請討論。	實施者
二	更新單元範圍	依新北市都市更新單元劃定基準規定，劃定更新單元不得造成相鄰土地無法單獨建築，但該毗鄰土地所有權人確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。請實施者依下列意見說明，並請財政局及養護工程處協助提供意見後，提請討論： 1. 本案單元範圍東北側毗鄰1127地號，使用分區屬部分人行廣場用地、部分商業區，產權屬市有土地，已開闢為道路使用，由區公所管養，商業區部分為道路截角，	實施者 財政局 養護工程處

項目	議題	內容	涉及單位
		本案更新單元未納入該截角範圍。 2. 經實施者函詢市有土地管理單位市府養護工程處，以 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函表示 1127 地號不參與都市更新，後續維持公共通行使用，故本案未納入 1127 地號商業區部分。 	
三	都市計畫相關法規	1. 關於都市計畫法規檢討部分，經查尚符合規定，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。 2. 有關都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定，自基地線退縮 1 公尺範圍內不得設置構造物，請實施者補充臨地界線側剖面圖說明是否設置圍牆，並提請討論。 3. 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定，商業區做住宅使用之容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請實施者分別說明住宅使用及商業使用之比率後，提請討論。	都市計畫科 實施者
四	現有巷道廢止或改道	本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，經實施者於計畫書說明該排水溝非水利局列管之雨水溝，無涉及廢水改道，請實施者檢附相關資料說明，並請水利局協助提供意見後提請討論。	實施者 水利局

項目	議題	內容	涉及單位
五	建築容積獎勵	1. 「結構安全未達最低等級」8%(570.74 m²): 本案使用執照土地面積大於謄本面積, 故以謄本面積核算本項獎勵, 尚符合規定。 2. 「綠建築(黃金級)」8%(570.74 m²)、「智慧建築(合格級)」2%(142.86 m²)、「耐震設計標章」10%(713.43 m²): 計畫書第 10-2、10-3 頁, 綠建築評分結果不一致, 請實施者確實檢討, 並說明相關使用版本及指標檢討後提請討論, 後續應與市府簽訂協議書, 並依約執行。 3. 「時程獎勵」7%(499.40 m²): 本案申請報核日為 112 年 12 月 20 日, 於都更條例修正施行日起 5 年內報核, 尚符規定。 4. 「建築規劃設計獎勵」12%(856.12 m²): 經查除下列議題尚符合審議原則第 9、12 點規定, 請實施者說明後提請討論: (1) 本案範圍南側毗鄰公有人行道, 請實施者以剖面圖說明退縮空間與公有人行道是否採順平處理, 並說明鋪面銜接處理方式。 (2) 車道穿越人行空間部分鋪面應以防滑材質且不同顏色材質處理, 請實施者說明本案鋪面規劃。 5. 「5 層樓以上合法建築物獎勵」4%(285.37 m²): 依坐落土地謄本面積核算本項獎勵, 請實施者於計畫書說明本案使用執照土地面積大於謄本面積, 故以謄本面積核算本項獎勵後, 提請討論。	實施者
六	建築規劃設計—低碳政策	依新北市都市更新審議原則第 17 點第 2 項規定, 都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分, 以 114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之, 本案報核日為 112 年 12 月 20 日, 故不適用。	-

項目	議題	內容	涉及單位
七	建築規劃設計 —商業使用	1. 本案使用分區為商業區，地上 1 至 8 層規劃商業使用，經查尚符合新北市都市更新審議原則第 15 點商業區使用相關規定，請實施者說明後提請討論。 2. 商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地面層，與社區進出動線分隔作為管制措施，請補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃(停車位置、停車需求、臨停使用、裝卸車位空間等)。 3. 本案商業與住宅使用共用地面層同 1 出入口，另商辦大廳雖設置 1 座升降梯，惟僅可通至地上 3 層，仍需共用住戶大廳設置之升降梯，請實施者說明不同使用區隔方式並提請討論。 4. 本案地上 2 至 8 層設置集中服務核，惟地上 4 至 8 層均未設置無障礙衛生設施，且皆設置陽台、單元區劃與住宅單元一致，為避免未來違規使用，請實施者調整設計並說明後提請討論。	實施者
八	建築規劃設計	1. 依新北市都市更新審議原則第 13 點規定(略以)：「…建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十」：本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為 51.34%，尚符規定。 2. 本棟規劃商、住混合使用，請實施者說明立面外觀與外部之協調性。 3. 本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，請實施者說明評估後是否拆除，倘須拆除請依前次專案小組台灣電力股份有限公司所提意見辦理。 4. 本案共專有圖劃設 4 種共有類別，請實施者說明差異及劃設理由後提請討論。	實施者

項目	議題	內容	涉及單位										
九	建築規劃設計 —車位規劃	1. 本案共設計地下 6 層，並於地下 6 層設置機械式停車位(皆為自設車位)，尚符新北市都市更新審議原則第 18 點第 1 項第 3 款規定得設置機械式停車位，請實施者說明後提請討論。 2. 本案車道出入口設置於中華路 2 段 3 巷側，現況設有變電箱、路燈，經實施者於計畫書中說明無涉及車道出入口，請實施者以地形圖套繪更新後地上 1 層平面圖，並標示車輛進出軌跡，俾利審議。 3. 另南側、東側既有公有機車停車位、公車停靠站及公有人行道等是否原地保留，請實施者補充說明並套繪於圖面。 4. 地下 2 層垃圾儲藏室及地下 3 至 5 層無障礙車位至升降梯人行動線需橫越車道，請實施者補充人行動線檢討並規劃必要安全警示設施。 5. 本案地下 2 層設置 5 部臨時停車位，同時供裝卸車位及垃圾車位使用，尚屬合理，請實施者說明使用時段區分後提請討論。 6. 本案交通影響評估應於專案小組審竣前取得交通局同意或核備，請交通局協助表示意見後提請討論。	實施者 交通局 新莊區公所										
十	事業之財務計畫(112 版本)— 涉及事業計畫 審定金額為準	<table><tr><th>管理維護費用項目</th><th>費用</th></tr><tr><td>開放空間</td><td>226 萬 8,005 元</td></tr><tr><td>綠建築</td><td>161 萬 9,920 元</td></tr><tr><td>智慧建築</td><td>161 萬 9,920 元</td></tr><tr><td>耐震設計</td><td>161 萬 9,920 元</td></tr></table> 1. 依共同負擔表提列標準應依事業計畫所審定金額為準，故提會討論。 2. 開放管理維護費用：依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，容積移轉留設開放空間部分以義務留設項目(2,000 元)核算提列，容積獎勵留設部分以獎勵留設項目(6,500 元)核算提列，尚符規定，惟留設面積與計算結果誤	管理維護費用項目	費用	開放空間	226 萬 8,005 元	綠建築	161 萬 9,920 元	智慧建築	161 萬 9,920 元	耐震設計	161 萬 9,920 元	實施者
管理維護費用項目	費用												
開放空間	226 萬 8,005 元												
綠建築	161 萬 9,920 元												
智慧建築	161 萬 9,920 元												
耐震設計	161 萬 9,920 元												

項目	議題	內容			涉及單位
		植，請實施者補正。 3. 綠建築、智慧建築、耐震管理維護費用：依「113 年 7 月 23 日市府公告協議書」核算提列，尚符規定，惟公寓大廈公共基金金額與計畫書第 18-1 頁不一致，請實施者修正後提請討論。			
十一	事業之財務計畫(112 版本)——各項費率	項目	額度	符合規定	實施者
		人事行政管理費率	4.5%	V	
		銷售管理費率	6%	V	
		風險管理費率	12.5%	V	
		1. 依權變辦法第 19 條規定確認相關費用之計算基準，其餘內容應依核定權利變換計畫所載數額為準。			
		2. 本案實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列，惟仍均以上限提列，請實施者說明提列上限之必要性。			
十二	事業之財務計畫(112 版本)——計算基礎	項目	計算基礎		實施者
		信託管理費用	未提列		
		容積移轉費用	公告現值之 1.2 倍提列		
		1. 依權變辦法第 19 條規定確認相關費用之「計算基準」，其餘內容應依核定權利變換計畫所載數額為準。			
		2. 本案採不動產開發信託，惟未提列信託費用，請實施者說明本項費用是否由實施者自行吸收。			
		3. 請實施者說明容積移轉費用提列依據後提請討論。			
十三	選配原則	1. 本案選配原則尚符合依新北市都市更新審議原則第 24 點規定，請實施者說明後提請討論。 2. 本案地上 1 層規劃「一般零售業」，請實施者說明選配原則第 2 點「更新後店鋪」是否為一般零售業，並請修正單元名稱。			實施者

項目	議題	內容	涉及單位
十四	資金來源與出資者	1. 本案資金來源由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資，請實施者說明。 2. 有關前次專案小組陳情人就實施者公司資本額與本案共同負擔金額規模差異懸殊所提疑慮，請實施者說明本案現金流量分析、資金控管機制等內容後提請討論。	實施者
十五	風險控管機制	關於風險控管機制，依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，尚符合規定，請實施者說明後續執行內容後，提請討論。	實施者
十六	共同負擔比率	本案共同負擔比率為 57.90%，請實施者說明。	實施者

捌、計畫書連結：計畫書檔案，請至以下網址下載審閱

網址	https://reurl.cc/NboNWe
QR code	