

新北市政府 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

承辦人：邱玠澂

電話：(02)29506206 分機614

傳真：(02)29506556

電子信箱：AV7570@ntpc.gov.tw



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4月1日

發文字號：新北府城更字第1144633459號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送114年3月14日「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紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府114年3月3日新北府城更字第1144632413號開會通知單續辦。
- 二、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。
- 三、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定，請實施者依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，駁回其申請。

正本：江委員明宜、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、簡委員連貴、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府財政局、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、新北市政府城鄉發展局都市測量科、新北市新莊區公所、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、新北市新莊區中華里辦公處

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「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紀錄

壹、開會時間：中華民國 114 年 3 月 14 日(星期五)下午 2 時整

貳、開會地點：本府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：江委員明宜

紀錄：邱玠澂

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、張世騰(自立段 1128 地號)：

上一次的建築圖面一樓樓高是 5.7 公尺，如果建商願意規劃 5.7 公尺我們非常樂意，但我一直強調不可以做夾層。

二、蔡妘穗(自立段 1128 地號)：

目前尚未看到權利變換相關計畫，地主也還也不知道相關內容，請實施者說明。

三、莊健福(莊美玲代)(自立段 1128 地號)(含書面意見)：

(一)目前本人莊健福同意參與裕九國際股份有限公司為實施者之 1128 地號等 1 筆土地都市更新計畫案。

(二)先前實施者的提送之規劃案，針對店鋪的數量，無法使新參與莊健福得到合理之分配，希望實施者能委請建築師，重新調整規劃配置。

(三)本人莊健福雖同意參與都更，仍需請實施者對於計畫書內的資金來源與出資方式、信託及續建等風險假以補充說明。

(四)是否可以請實施者說明一下目前容積獎勵的議題。

(五)本案採部分協議合建、部分權變，請實施者補充說明選配原則，協議合建及權利變換所有權人選配之順序。

(六)報告中只提到樓上規劃陽台可放置空調，但未說明一樓空調位置

如何處理，請實施者說明地面層店鋪空調室外機設置位置，並請注意排風量大小，倘與招牌距離過近恐影響空調效能。

捌、相關單位意見：

一、本府交通局(含書面意見)：

- (一)本案交通影響評估報告因內容缺漏，於113年11月14日新北交規字第1132267662號退件，請於修正後提送，先予敘明。
- (二)本案設有店鋪5戶、一般事務所58戶、住宅157戶，設有汽車格167席、機車343席，考量基地周邊停車需供情形，請研議調整車位配置或提出相應替代方案，並請研議設置裝卸車位及足量停車空間供店鋪顧客使用。
- (三)因應新興消費模式，請研議於平面層設置寬2.5公尺、長6公尺供外送、物流車輛使用之短時臨停空間，並避免與人行動線有所干擾。
- (四)基地所臨中華路二段設有公有人行道與公車站點，請於圖說補充站點位置、調整植栽使人行動線能直接連通公車站點，並請退縮地之人行空間預留與公有人行道銜接介面並順平。
- (五)請於中華路二段/中華路二段3巷路口增設行穿線，並於基地退縮空間設置對應之斜坡道。
- (六)考量車輛通行與防災所需，本案破口周邊5公尺、公車站點及消防車救災範圍內之路邊機車格予以塗銷，實際取消範圍建議後續辦理會勘依現況調整；並請補繪未取消之路邊機車停車格。

二、本府工務局(書面意見)：

- (一)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號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…。」暨依內政部營建署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。」合先敘明。

(二)經檢視本次卷附報告書，既經邱垂睿建築師簽證檢討在案，本局無新增意見。

三、本府水利局(書面意見)：

(一)新莊區自立段 1128 地號近「台灣台北近郊衛生下水道建設計劃 II-1 次幹線工程(二標)」維管。請於施工前仔細探勘，避免損傷。

(二)倘涉及基地內既有污水管線部分請向本局污水下水道計畫科辦理廢改管計畫審查。

(三)查本案基地面積 0.162144 公頃，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核准函。

(四)本案如涉及建築執照申請，請依建築執照所載基地面積含括實際開發範圍送本局認定後免辦出流管制檢核，另改以「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，於建築執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎勘驗前取得核定函。

四、本府財政局(含書面意見)：

(一)依本市都市更新單元劃定基準(下稱劃定基準)第 5 點規定：「劃定更新單元時，不得造成毗鄰土地無法單獨建築。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人確實不願參與更新，且經新北市都市更新審議委員會同意者，不在此限。」查實施者目前未將新莊區自立段 1127 地號市有土地納入本案更新單元，考量市有土地之商業區部分(即道路截角)係屬可供建築利用之土地，倘未能併同參加本更新案，後續恐將無法單獨建築，爰參依前述劃定基準規

定，建議該筆市有土地應以納入本更新單元範圍為原則，以符規定。另依市府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北勞養字第 1144710243 號函意見，市有土地現況已開闢為道路（中華路二段 3 巷），並供公眾通行使用，爰請實施者將該公眾通行之需求納入都市更新整體規劃考量。

- (二)另因自立段 1127 地號市有土地使用分區為部分人行廣場用地、部分商業區，其中商業區部分（道路截角）現況作道路使用，倘後續經都市計畫主管機關檢討該道路截角確有變更為人行廣場用地或道路用地之必要，現階段是否可據以認定符合劃定基準規定而得不納入本案更新單元範圍，請都更主管機關協助釐清，後續將依都市計畫檢討結果及劃定基準等規定配合辦理。

五、本府養護工程處(書面意見)：

無意見。

六、本府都市更新處：

- (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)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。

玖、委員意見

一、都市設計

- (一)未依前次意見(一)修正：「商業區：有關地上 3 層至 8 層設置「一般事務所」部分，為避免違規住宅使用，都市設計審議通案係要求，最小單元面積不得小於 150 平方公尺。」。
- (二)未依前次意見(三)修正：「基地臨 2 條路應塑造街角廣場供公眾休憩、停留使用，並請增植遮蔭喬木，及優型樹營造視覺景觀焦點。」。另請增加高燈，提供行人安全照明。
- (三)容移退縮 3 公尺及都更退縮 2 公尺範圍，應保持淨空，不得有構造物，請修正。
- (四)有關車道緩衝空間旁設置停車位，考量人車安全請移除。
- (五)考量住商混合使用，住商門廳請獨立區分且空間合理規劃。
- (六)有關車道出入口位於 10 公尺寬之中華路 2 段 3 巷，係屬人行廣場用地，依本案土管第 8 點規定檢討辦理。

二、都市更新

(一)人民陳情：

1. 本次會上共 3 人陳情，有關陳情人所提地上 1 層店鋪規劃戶

數不足所有權人分配一事，經實施者會上說明將再調整建築規劃配置，請確實取得地主意見並通盤考量更新後使用需求，於下次專案小組提送確認後修正圖面，後續倘非審議要求不得再行大幅修正，以維持案件穩定度。

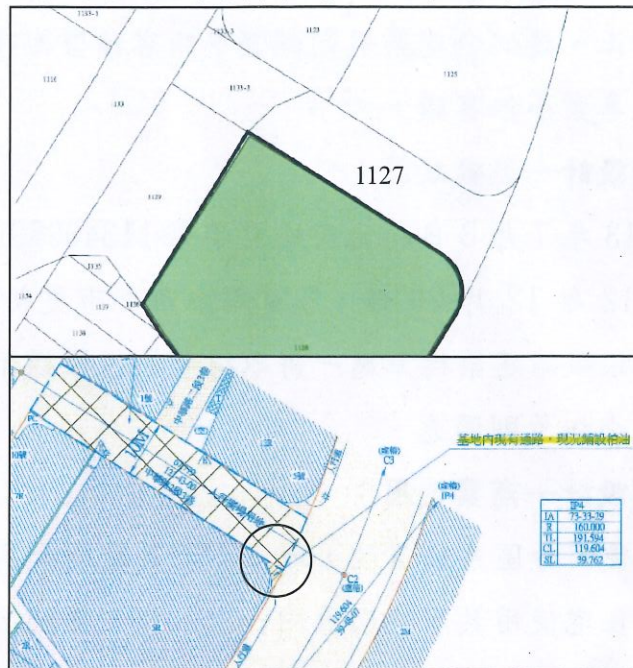
2. 有關前次專案小組陳情人所陳涉及都市更新法令、實施者身分、法律訴訟、鄰地參與本案等意見，及自前次專案小組迄今新增有關溝通協調之陳情意見，實施者業於 113 年 10 月 12 日召開協調會，經實施者會上簡報第 20 頁說明協調結果：
 - (1) 部分所有權人產權將讓售予實施者，其餘所有權人皆簽署同意書以協議合建方式參與本案，請於檢送下次專案小組版計畫書時，一併檢附土地、合法建築物登記謄本及新簽署之同意書。
 - (2) 有關前次專案小組鄰地陳情參與本案意見，經實施者說明因整合鄰地所有權人尚須較長時間，且本案更新單元範圍尚無造成鄰地無法單獨建築情形，為利本案更新程序進行，將不納入本案更新單元範圍，專案小組原則同意。

(二)更新單元範圍：

本案更新單元範圍東北側毗鄰 1127 地號，產權屬市有土地，該地號東南側道路截角範圍使用分區為商業區，其餘部分為人行廣場用地，考量整筆地號範圍已開闢為道路使用並由區公所管養，請本府城鄉發展局協助確認該道路截角範圍使用分區。

1. 倘該截角範圍使用分區經確認屬人行廣場用地，因非屬可建築土地，則本案更新單元範圍無造成該截角範圍無法單獨建築之情形，尚符新北市都市更新單元劃定基準第 5 點規定，無須調整更新單元範圍。
2. 倘該截角範圍使用分區經確認屬商業區，則屬有無法單獨建築之情形，請依市府財政局意見納入本案更新單元範圍，並

依市府養護工程處 114 年 1 月 8 日新北養勞字第 1144710243 號函意見，後續維持供公眾通行使用。



(三)都市計畫相關法規：

1. 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，請於計畫書中補充臨地界線側剖面圖說明無設置圍牆。
2. 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，經實施者會上簡報第 25 頁說明住宅使用及商業使用之比率，惟因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，請依意見修正後重新核實檢討，併其餘都市計畫法相關法規檢討納入下次專案小組審議。

(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，經實施者會上簡報第 26 頁說明該排水溝非水利局列管之雨水溝，無涉及廢水改道，惟請再行釐清該既有排水溝實際使用戶及汙水排出方式，並依市府水利局意見辦理。

(五)建築容積獎勵：

本次會議有關建築規劃設計意見及陳情人意見涉及建築規劃內容大幅修正，請配合建築規劃調整申請容積獎勵項目及額度後，納入下次專案小組審議。

(六)建築規劃設計—低碳政策：

依本府 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 113460801 號令，本案報核日為 112 年 12 月 20 日，不適用本市都市更新審議原則第 17 點「取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級」之規定，專案小組原則同意。

(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，惟商業與住宅使用共用地面層同一出入口，且地上 4 至 8 層共用住宅使用升降梯、單元區劃與住宅單元一致，為避免未來違規使用，請調整整體規劃設計。
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，請於計畫書中補充說明本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃。

(八)建築規劃設計：

1. 本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿，請於計畫書中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。
2. 有關臨地界線退縮空間人行通道，請以單側綠帶寬度可種植喬木為原則調整綠帶寬度配置。
3. 因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，餘建築規劃設計內容請配合調整後，納入下次專案小組審議。

(九)建築規劃設計—車位規劃：

1. 本案更新後戶數規劃 220 戶，惟僅規劃 167 部汽車停車位，

且尚須考量商業使用之員工、顧客停車需求，故目前規劃明顯無法滿足未來停車需求，將對周邊交通產生極大衝擊；考量本案區位周邊交通供需已近飽和，請通盤檢討未來交通需求並調整規劃設計，將本案交通需求內化處理，倘因基地條件限制無法滿足交通需求，則請調整容積獎勵及容積移轉申請項目及額度，降低本案規劃量體，以符合都市更新之公益性。

2. 本案地下 1 層規劃自行車停車位，經實施者會上說明使用動線為自地上 1 層梯廳乘升降梯至地下 1 層，惟進出皆須穿越商業使用大廳，尚非合理，請調整本案地上 1 層住宅及商業使用出入口規劃設計，並於計畫書檢討自行車使用動線。
3. 本案共設計地下 6 層，並於地下 6 層設置機械式停車位，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，惟本案申請容積移轉達 38.4%，且所設機械式停車位皆為自設車位，請於計畫書中補充說明設置機械式停車位合理性。
4. 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，請於計畫書中補充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。
5. 有關本案更新單元範圍南側及東側既有公有機車停車位、公車停靠站及公有人行道，請納入整體規劃考量，於計畫書中補充說明更新後處理方式並套繪於圖面。
6. 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，請實施者於計畫書補充人行動線檢討並增設必要安全警示設施。
7. 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，請於計畫書中補充說明使用時段區分。

8. 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。
9. 有關實施者會上簡報第 46 至 48 頁所提本案原使用執照 32 部法定停車位位於鄰地停車塔，更新後得否計入本案法定停車位數量一事，請再行洽市府交通局釐清通案處理方式。
10. 請於計畫書中檢討本案留設電動車充電設施管線及地下一層配電室是否符合規定。

(十)財務計畫：本案適用 112 年 8 月 17 日「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」，因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，請配合調整後建築規劃設計重新審視修正財務計畫內容，並依下列意見修正後，並納入下次專案小組會議討論：

1. 「開放空間管理維護費用」：開放空間留設面積與計算結果誤植，請補正。
2. 「綠建築、智慧建築、耐震管理維護費用」：公寓大廈公共基金金額與計畫書第 18-1 頁不一致，請釐清後修正。
3. 本案採不動產開發信託，惟未提列信託費用，經實施者會上簡報第 52 頁說明後續將辦理信託並提列本項費用，請於下次專案小組檢附信託費用報價單作為提列依據。

(十一)選配原則：

1. 本案地上 1 層規劃「一般零售業」，選配原則第 2 點「更新後店鋪」應為一般零售業，請修正單元名稱。
2. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，選配原則應說明全體所有權人選配方式，非僅限於權利變換所有權人，請修正。
3. 協議合建所有權人與權利變換所有權人應同時進行選配，選配原則第 3 點「先期依合建契約分配條件規劃其分配單元」內容尚非合理，請修正。

(十二)資金來源與出資者、風險控管機制：

因本次會議結論涉及建築規劃配置大幅修正，有關資金來源與出資者及風險控管機制內容，請配合建築規劃配置調整後，納入下次專案小組審議。

(十三)共同負擔比率：

本案共同負擔比率前次為 48.38%，本次調升為 57.90%，依實施者會上簡報第 14 頁，更新後總權利價值由 51 億 2,909 萬 800 元大幅下降至 43 億 4,502 萬 1,753 元，考量本次規劃戶數、車位數皆提高，更新後總權利價值下降尚非合理，請釐清後說明更新後總權利價值合理性。

壹拾、結論：

- 一、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。
- 二、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，皆由實施者逕負相關法律責任。

壹拾壹、散會：下午 3 時 40 分