

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3次專案小組版

召 集 人：張委員雨新

實 施 者：裕九國際股份有限公司

規劃團隊：邱垂睿建築師事務所、朱文熙建築師事務所

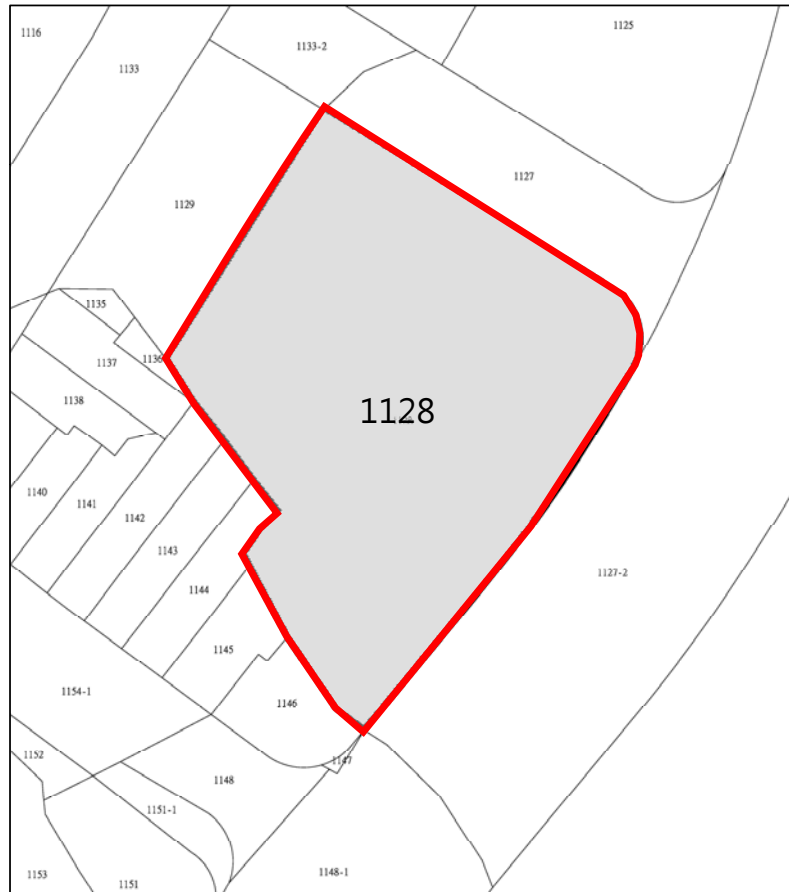
簡報大綱

項次	議題	內容
一	背景說明	辦理歷程、法令適用日、同意比率、 相關案件審議
二	計畫內容	更新單元範圍、容積獎勵、事業計畫內容、 建築規劃內容
三	提請討論	

一、背景說明—辦理歷程及法令適用日

自辦公聽會	112年10月31日
事業計畫申請	112年12月20日 法令適用日
公開展覽	113年04月18日起公開展覽30日 (公辦公聽會：113年05月02日)
第一次小組會議	113年7月18日
第二次小組會議	114年3月14日

一、背景說明—公私有產權比率



更新單元範圍 私有土地

● 公私有土地比率

公私有 土地比率	公有	0平方公尺	0%
	私有	1,621.44平方公尺	100%

一、背景說明—同意比率(本案採協議合建方式實施)

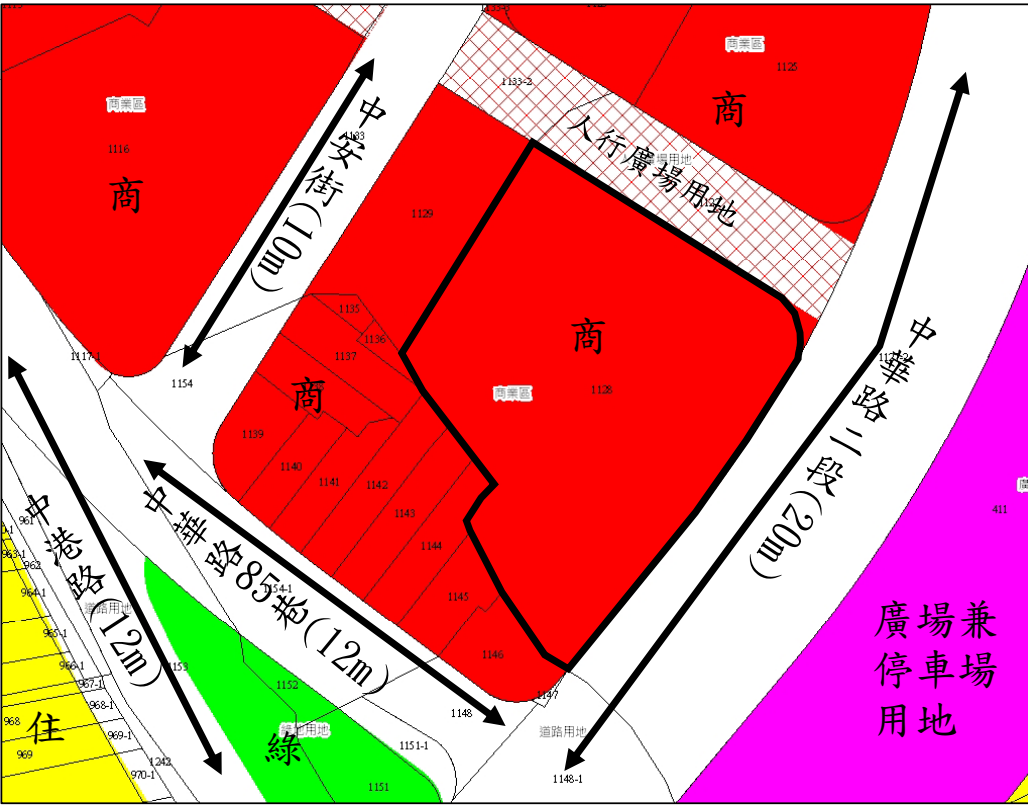
	第2次小組會議				第3次小組會議			
	私有土地		私有合法建築物		私有土地		私有合法建築物	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
私有計算總和	1,621.44	45	8,365.46	45	1,621.44	10	8,365.46	10
排除總和	—	—	—	—	—	—	—	—
同意數	1,531.66	26	7,883.95	26	1,621.44	10	8,365.46	10
同意比率	94.46%	57.78%	94.24%	57.78%	100%	100%	100%	100%
法定同意比率	90%	—	90%	—	100%	100%	100%	100%
	更新條例第37條第1項及第44條規定檢討				更新條例第43條規定檢討			
實施方式	採協議合建部分權利變換方式實施				採協議合建方式實施			

備註：公開展覽期間無撤銷同意書

一、背景說明—相關案件審查進度

都市設計審議	本案依 <u>都市計畫法新北市施行細則第45條</u> 規定辦理都市設計審議
容積移轉審查	112年12月27日取得1階容積移轉核准函
交通影響評估審查	115年03月12日(115)行科字第094號函送審
文資審查	免審查
加強山坡地雜項執照審查	免審查
水土保持計畫審查	免審查
捷運影響評估審查	免審查

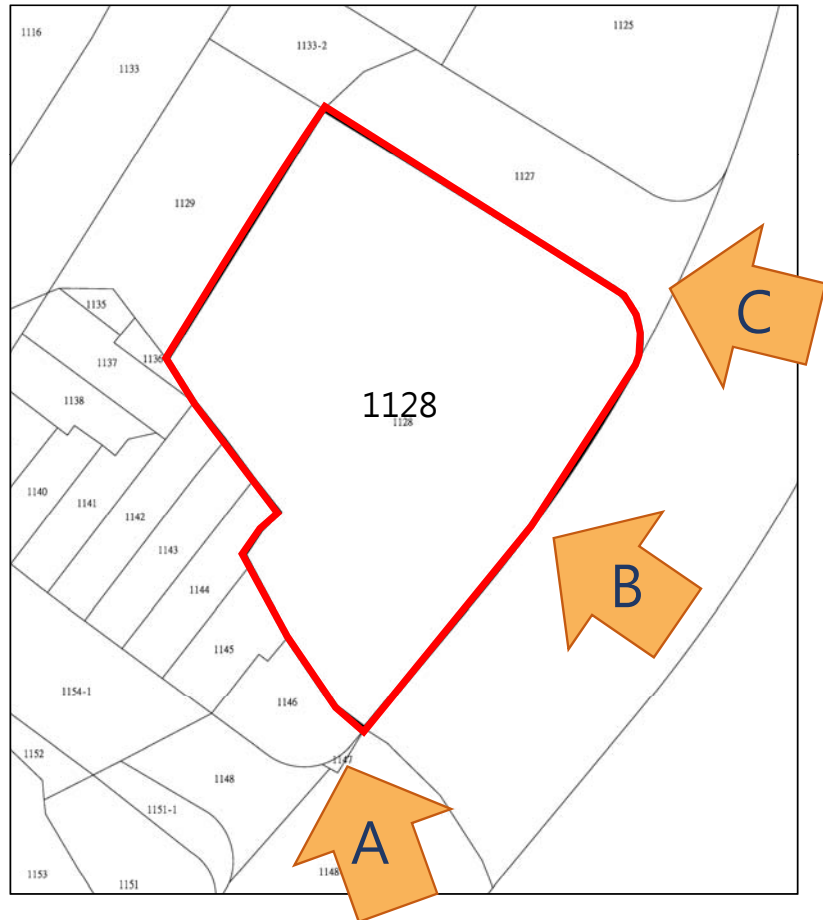
二、計畫內容-更新單元範圍



更新單元範圍

基地面積	1,621.44平方公尺	
使用分區	商業區	1,621.44平方公尺
使用強度	商業區	建蔽率70% 容積率440%
實施方式	協議合建	

二、計畫內容-更新單元範圍現況圖



視角 A



視角 C



視角 B



現況為5層樓鋼筋混凝土造建築物，使用已逾30年，建築現況窳陋且建築結構非防火及防震結構

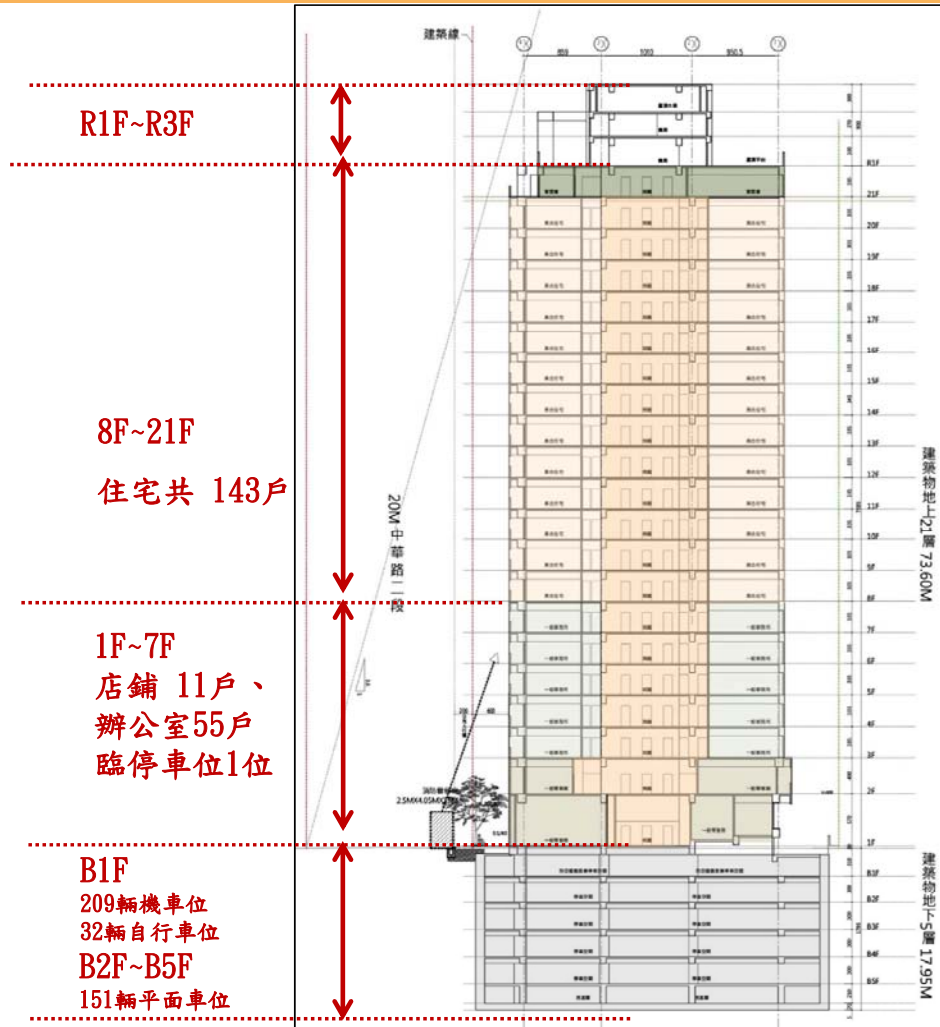
二、計畫內容-容積獎勵額度

本案依108年5月15日版容積獎勵核算

	項次	容積獎勵項目	第2次小組會議版		第3次小組會議版	
			面積 (m ²)	額度(%)	面積 (m ²)	額度(%)
中央	#6	結構安全未達最低等級	570.74	8.00	570.74	8.00
	#10	綠建築	570.74	8.00	570.74	8.00
	#11	智慧建築	142.68	2.00	142.68	2.00
	#12	無障礙環境	-	-	-	-
	#13	耐震	713.43	10.00	713.43	10.00
	#14	時程	499.40	7.00	499.40	7.00
	小計(A)		2,496.99	35.00	2,496.99	35.00
新北市	#2	建築基地及建築物規劃設計	856.12	12.00	856.12	12.00
	#6	三十年以上四、五層樓以上合法建築物	285.37	4.00	285.37	4.00
	小計		1,141.49	16.00	1,141.49	16.00
	容積獎勵總計 (A+B) (取上限50%)		3,567.14	50	3,567.14	50
	容積移轉	區外容移(C)	3,739.58	38.40	2,646.84	37.10
	總計 (A+B+C)		6,306.72	88.40	6,213.98	87.10

二、計畫內容-建築物規劃配置

項目		數值	
棟別數		1幢1棟	
構造別		RC鋼筋混凝土造	
地上/地下層數		地上21層/地下5層	
規劃單位	總單位	209戶	
	住宅單位	143戶	
	商業單位	店鋪11戶、辦公室55戶	
汽車位	法定汽車位	154部	調整後147部
	自設汽車位	0部	調整後0部
	社區車位	5部	調整後為4部
	小計	159部	調整後為151部
機車位	法定機車位	209部	
	自設機車位	0部	
	小計	209部	
裝卸車位	法定裝卸車位	0部	
	自設裝卸車位	0部	本案設置短時臨停車位1處
	小計	0部	0部
自行車位	法定自行車位	32部	
	小計	32部	
其他停車位數量	自設臨停車位	地面層，1部	
	社區車位	地下二層，4部(垃圾車位1位、來賓車位3位)	



圖例說明

- 梯廳空間
- 管委會空間
- 一般零售業
- 一般事務所
- 集合住宅
- 停車空間

二、計畫內容-權利變換分配處理(公有土地分配情形)

●公有土地權屬類別

本案無公有土地及建物

二、計畫內容-合法建築物及土地改良物拆遷補償費

●拆遷補償費計算依據

建築物類型		補償單價
建築改良物	合法建築物	32,578元/坪
	非合法建築物	本案無
土地改良物		本案無
計算結果請詳參閱事業計畫書第17-1~17-2頁及附錄11		

二、計畫內容-拆遷安置費(租金補貼)

●住宅及店面租金水準

	第2次小組會議	第3次小組會議
	租金單價	租金單價
地上1層 店面租金水準	中華路二段中華路二段3巷交叉口之三角窗店面2,200元/坪 其餘以每坪1,700元/坪 (以113年10月12日範圍內協調會協議內容訂之)	中華路二段中華路二段3巷交叉口之三角窗店面2,200元/坪 其餘以每坪1,700元/坪 (以113年10月12日範圍內協調會協議內容訂之)
地上2樓以上 住宅租金水準	850元/坪	850元/坪
計算結果請詳參閱事業計畫書第17-1~17-2頁及附錄11		

二、共同負擔比率

項目	第2次小組會議版	第3次小組會議版
更新後總權利價值	43億4,502萬1,753元	申請協議合建方式實施， 無需估算更新後價值。
共同負擔金額	25億1,577萬4,088元	25億4,854萬1,024元
土地所有權人應分配權利價值	18億2,924萬7,665元	—
共同負擔比率	57.90%	—

三、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。

■回應：規劃團隊將確實檢核基礎文件資料、書圖內容與驗算數值正確性。

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】)

■回應：本報告書接依照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。

三、作業單位初核意見

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。

■回應：敬悉，本報告書涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍依規定辦理，經實施者及委託團隊簽署切結書，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。

■回應：依審查意見辦理，本案消防局審查相關圖面於聽證會前更新。

五、本案專案網站請詳實更新審議進度，並上傳本次專案小組版計畫書供所有權人及相關權利關係人閱覽。

■回應：依審查意見辦理，上傳本案開會通知、簡報等相關資料。

三、作業單位初核意見

六、計畫書意見如下：

1. 審議資料表，相關審查辦理進度，都市設計審議部分請補充本案屬「新北市都市設計及土地使用開發許可審議入業要點」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。

■回應：依審查意見，修正都市設計審議部分補充本案屬「新北市都市設計及土地使用開發許可審議入業要點」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。

2. 第綜-11頁，未依前次小組意見套繪基地範圍外之變電箱、路燈、公有停車位及公車停靠站位置，並標示車輛進出軌跡，請補正。

■回應：依審查意見修正，於圖12-4套繪基地範圍外之變電箱、路燈、公有停車位及公車停靠站位置，並標示車輛進出軌跡。

3. 第6-8頁，設計容積樓地板面積誤植，請補正。

■回應：依審查意見修正，刪除誤繕「設計容積樓地板面積=13,348.32m²」。

三、作業單位初核意見

4. 第6-18、6-31頁，法定開挖面積誤植，請補正。

■回應：依審查意見修正，法定開挖面積由「1,347.07m²」修正為「1,347.15m²」。

5. 第6-38頁，鄰地陳情意見部分，請補充本案曾有相關鄰地陳情意見，並依前次專案小組實施者所敘明理由不納入本案更新單元範圍。

■回應：依審查意見修正，6-38頁，鄰地陳情意見部分，補充相關鄰地陳情意見，並依前次專案小組實施者所敘明理由不納入本案更新單元範圍。

6. 第10-4頁，建蔽率檢討，設計建蔽率與11-3頁不一致，請釐清後修正。

■回應：依審查意見修正，第10-4頁設計建蔽率「49.61%」修正為「55.43%」。
建蔽率檢討=法定建蔽率70.00%－設計建蔽率55.43%=14.57%>5%...符合規定。

三、作業單位初核意見

7. 第11-2頁，法定開挖率檢討算式結果誤植，請補正。

■回應：依審查意見修正，修正法定開挖率「83.07%」為「83.08%」。

8. 第11-4頁，地上一層平面圖，與計畫書其餘一層圖面不一致，請補正。

■回應：依審查意見，修正第11-4頁地上平面圖(景觀圖)為本次版本圖說。

9. 第11章，請依事業計畫書範本移除面積檢討圖。

■回應：依審查意見修正，第11章刪除面積檢討圖。

三、作業單位初核意見

10. 第12章，部分圖面過於模糊，請調整解析度，俾利判讀。

■回應：依審查意見修正，調整圖面。

11. 第12-5至12-10頁，人車動線示意圖，圖例與圖上標示不一致，請補正。

■回應：依審查意見修正，調整圖面。

12. 第12-32章，剖面圖C，請釐清剖面位置是否設置植栽後修正。

■回應：依審查意見修正，調整圖面。

13. 第22-1頁，實施進度表，請依實際審議時程調整預計進度

■回應：依審查意見修正，依實際實議時程調整實施進度，以符合實際。

四、議題綜整與歷次會議收斂情形

一、人民陳情意見

有關鄰地陳情參本案意見，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，第2次專案小組原則同意。

二、建築規劃設計-低碳政策

依新北市都市更新及爭議處理審議會第66次會議決議及新北市政府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效標示第一級」之規定，第2次專案小組原則同意。：

五、提請討論事項

一、人民陳情意見

有關前次專案小組陳情人所陳地上層店鋪規劃戶數不足所有權人分配意見，及自前次專案小組迄今新增協議合建契約內容爭議之陳情意見，請實施者逐項說明協調結果及處理情形後提請討論。

■回應：

1. 店鋪規劃戶數不足分配部分：

本次地上一層店鋪已由原設計5戶調整為地上一層7戶及地上二層4戶共11戶店鋪，尚依合建契約及所有權人意向，配置相關店鋪之面積大小供參與本案都更所有權人分回。

（原不參與都更之所有權人已將產權全數讓售給實施者，本案100%同意）

2. 新增協議合建契約內容爭議部分：

(1)該所有權人與實施者已簽署合建契約，雙方應依合建契約履行。

(2)於115年4月8日在新莊區中華里里辦公處召開協調會議，初步協調結果為實施者與陳情人各委任估價師進行估價，後續再依估價結果，訂定分配後差額找補之金額。

新北市新莊區自立段1128地號1筆土地
都市更新事業計畫範圍內協調會
簽到簿

時間:115年4月8日下午8:00 地點:新北市新莊區中港路288巷10號(新莊區中華里里辦公處)

土地及合法建築物所有權人			
座落 地號	建物門牌號碼	所有權人 /管理人	簽名
1128	中華路二段1號	蔡松麟	蔡松麟
實施者			
		姓 名	簽 名
主 席 (實施者)		楊光國股份有限公司	陳裕輝

新北市新莊區自立段1128地號等3筆土地都市更新事業計畫範圍內協調會簽到簿

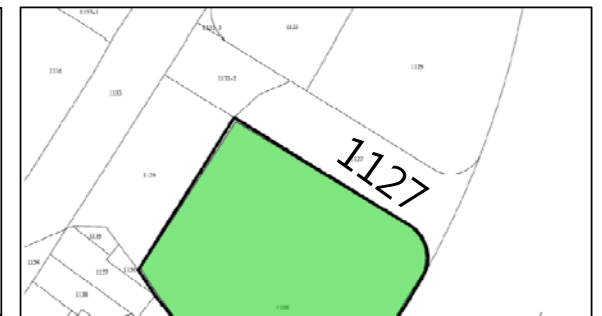
五、提請討論事項

二、更新單元範圍

1. 本案更新單元範圍東北側毗鄰1127地號，產權屬市有土地，已開闢作道路使用，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。
2. 經城鄉發展局114年3月26日「新莊都市計畫」自立段「人行廣場用地」都市計畫樁位偏差疑義研商會議紀錄，核判該地號全筆範圍為「人行廣場用地」，因非屬可建築土地，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，無須納入該截角範圍。
3. 綜上，本案更新單元範圍經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，提請本次討論。

■回應：

依規定本案無納入毗鄰1127地號東南側道路截角範圍土地。



五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

1. 關於都市計畫法規檢討部分，經查除以下意見尚符合規定，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。

(1) 本案依報核日適用112年8月8日審議原則，惟容積勵尚未經專案小組審竣，請實施者依114年11月25日修正發布之新北市都市更新審議原則第29點規定檢討第5~11點規定。

審議原則條文	申請容獎項目	本案申請之檢討
第5條	中央容獎辦法#6 結構堪慮建築物	使照土地面積大於土地謄本面積，故以土地謄本面積計算申請獎勵。
第9條	新北市容獎辦法#2 建築基地及建築物規劃設計	退縮淨寬達四公尺以上者，其他人行之淨寬大於二點五公尺。
第11條	新北市容獎辦法#6 三十年以上四、五層樓以上合法建築	使照土地面積大於土地謄本面積，故以土地謄本面積計算申請獎勵。

五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

1. 關於都市計畫法規檢討部分，經查除以下意見尚符合規定，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。

(2)都市計畫法新北市施行細則第43條綠化面積檢討，無法綠化面積不得計入申請容積獎勵退縮面積，請修正。

■回應:依新北市施行細則第43條綠化面積檢討，本案屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地因設置無遮簷人行道、短時臨停裝卸空間，現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。

經檢討本案實屬其他建築基地，依規定扣除留設無遮簷人行道及車道面積。

五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

1. 關於都市計畫法規檢討部分，經查除以下意見尚符合規定，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。

(3)新北市都市更新審議原則第14點綠覆率檢討規定，不得扣除無法綠化面積，請修正。

■回應:依照新北市都市更新審議原則第14點綠覆率檢討規定修正。

基地面積為 1621.44m^2 ，建築面積為 898.74m^2 ，實設空地為 $1621.44-898.71=722.73\text{m}^2$ 實設綠覆率計算〔 $19(\text{喬木數量})\times 20+190.98(\text{灌木面積})\times 1.5+61.29(\text{地被面積})$ 〕/ $722.73\times 100=100.70\%$

實設綠覆率 $100.7\%>100\%\dots$ 符合規定。

五、提請討論事項

三、都市計畫相關法規

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，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。

■回應：

商業區及住宅區容積比率檢討

設計容積樓地板面積=13,347.63m²

住宅最大容積=13,347.63×300÷440=9,100.66m²

設計住宅容積樓地板面積= 671.17m²×13層=8,725.21m²(8,725.21/13,347.63=65.37%)

設計商業容積樓地板面積=516.36m²(零售)+745.07m²(零售)+668.89m²(事務所)+668.88*3(事務所)+668.89(事務所)+16.57=4,622.42m²(4,622.42/13,347.63=34.63%)

檢討住宅容積：8,725.21m²<9,100.66m²…。符合規定

本細部計畫區內住宅區容積/商業區容積=68.18%

實設比例65.37%<68.18%...符合規定。

五、提請討論事項

四、現巷道廢止或改道

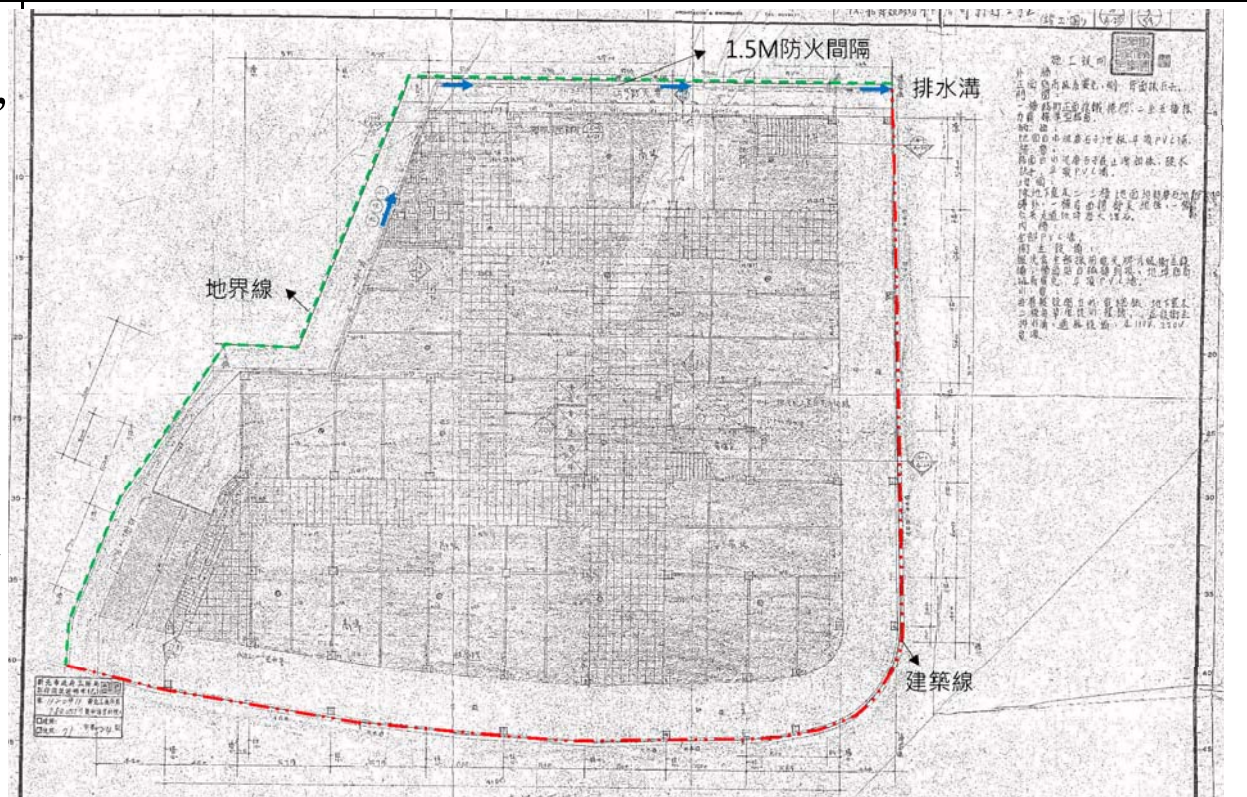
本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，經實施者於計畫書說明讓排水溝非水利局列管之雨水溝，無涉及廢水改道，請實施者說明該既有排水溝實際使用所及汙水排出方式後提請討論。



五、提請討論事項

■回應：

1. 本案範圍西側臨地界線設有排水溝，經新北市水利局「新北市污水下水道地理資訊系統」查詢，該排水溝不屬水利局列管之雨水溝，未涉及廢水改造。
2. 依本案71使字第524號使照圖所示，本案範圍與西側鄰地七層樓建築物之間設有寬1.5公尺防火間隔，排水溝設置於防火間隔上，故屬基地內設置排水溝，基地內雨水由排水溝排水至中華路二段3巷側巷道雨水排水溝。
3. 基地內各樓層各戶之污、廢水排入本建物設置生活廢水池或化糞池，會定期抽取污、廢水，未排入排水溝。



五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

1. 「結構安全未達最低等級」8%(570.74m²)：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，請實者補充面積對照表。

■回應：

因使照登載之基地土地面積(1,673.47m²)大於謄本登記面積(1,621.44m²)，故依謄本登記面積計算獎勵值，以符都市更新建築容積獎勵辦法第6條「二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」之規定。

獎勵面積=(謄本登記面積總計)×基準容積率×8.00%
=1,621.44m²×440%×8.00%=570.74

臺北縣政府建設局使用執照存根			
起造人姓名	順興建設股份有限公司	住址	新北市新莊區新莊路165-1號
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土
使用分區	商業區	層樓戶數	5層/1座/1間
建築地號	地號本縣新莊市地號	小段	60
基地面積	1,673.47m ²	建築率	8.21
法定空地	28.50m ²	其他	

土地登記第三類謄本（地號全部）

新莊區自立段 1128-0000地號

列印時間：民國112年12月20日09時16分

頁次：1

謄本種類碼：1MGAPK30，可至<https://paper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
本謄本係利害關係人裕人國際股份有限公司申請
大安地政事務所主任 林芳儀 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
註地電謄字第601382號 列印人員：林淑芬
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國97年05月01日

登記原因：地籍圖重測

面積：***1,621.44平方公尺

使用地類別：(空白)

民國112年01月 公告土地現值：*224,902元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

2. 「綠建築(黃金級)」8%(570.74m²)依2023年版綠建築計畫檢討、「智慧建築(合格級)」2%(142.86m²)依2016年版智慧建築計畫檢討、「耐震設計標章」10%(713.43m²)：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，後續應與市府簽訂協議書，並依約執行。

■回應：

本案綠建築採用2023版本、智慧建築採用2016版本檢討，綠建築評分結果不一致部分，後續一併檢討修正，本案辦理核定時與市府簽訂協議書，並依約執行。

五、建築容積獎勵

3. 「時程獎勵」7%(499.40m²)：本案申請報核為112年12月20日，於都更條例修正施行日起5年內報核，尚符合規定。

■回應：

敬悉。

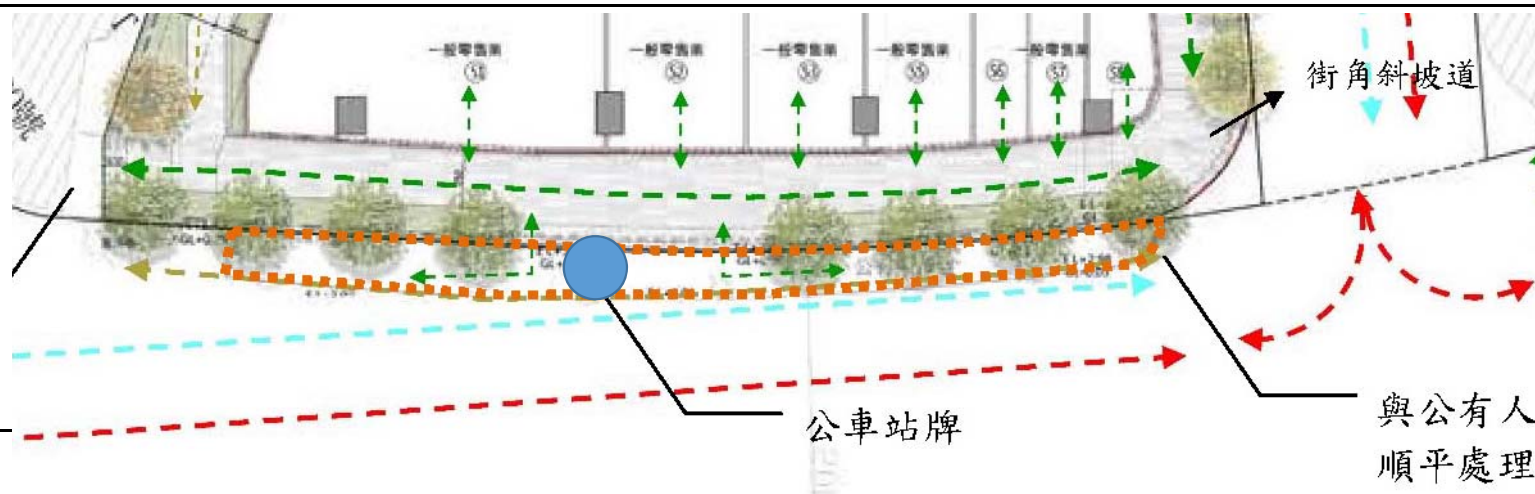
五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

4. 「建築規劃設計獎勵」12%(856.12m²)：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，並設有公車站牌，請實施者考量使用便利情說明統整情規劃設計。

■回應：南側面對中華路二段公有人行道設有公車站牌一處，依本案退縮部分人行道與公有人行道順平且留設足夠空間可供人行及等公車使用。



五、提請討論事項

五、建築容積獎勵

5. 「5層樓以上合法建築物獎勵」4%(285.37m²)：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。

■回應：

因使照登載之基地土地面積(1,673.47m²)大於謄本登記面積(1,621.44m²)，故以謄本面積核算本項獎勵，以符合審議原則第11點規定。

獎勵面積=5層樓以上建築坐落之土地總面積×基準容積率×4%

=1,621.44m²×440.00%×4%=7,134.34m²×4%=285.37m²。

臺北縣政府建設局使用執照存根			
起造人姓名	順興建設股份有限公司		
住址	新莊市新泰路165-1號		
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土
使用分區	商業區	層樓戶數	5層/1座/1間
建築地號	地址	本縣新莊市地號	小段607-2
基地面積	81.74	其他	139.73
建築率	8.21	法定空地面積	28.50

土地登記第三類謄本（地號全部）
新莊區自立段 1128-0000地號

列印時間：民國112年12月20日09時16分 頁次：1

謄本種類碼：DMGAPK3Q，可至<https://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄
本謄本係利害關係人裕九國際股份有限公司申請
大安地政事務所主任 林芳儀 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
莊地電謄字第601382號 列印人員：林淑芬
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：臺北市大安地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國076年05月01日 登記原因：地籍圖重測

面積：***1,621.44平方公尺

使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：**224,902元/平方公尺

地上建物建號：自方設 D11007 0003

五、提請討論事項

六、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7層規劃商業使用，並設置集中服務核，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，惟請實施者說明各層服務核是否足夠滿足使用需求後提請討論。

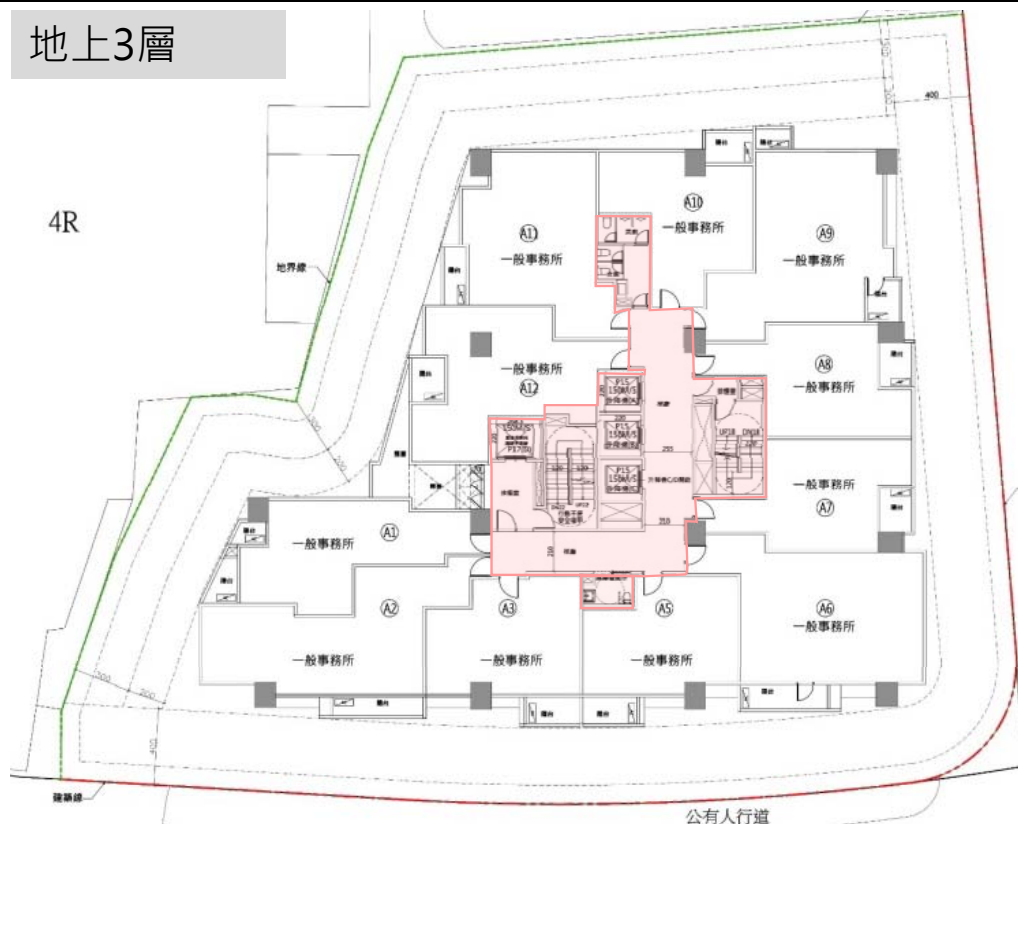
■回應：

本案商業使用1層各戶設有衛生設備，地上2層各戶樓地板面積均大於150平方公尺得設置衛生設備，自3層至7層設置集中式服務核(衛生設備、公共管道間、電梯、排煙室等)。引用本案交通影響評估報告P3-1~3-4說明，計算後可得辦公室員工人數139人，另參考新北市不同土地使用旅次產生與停車需求調查研究，每位員工吸引訪客約0.2人即 $139 \times 0.2 = 27.8 \cdots$ 計28人，訪客以每日進行三次會議推估，每時段訪客人數約為10人。依此推估當層所使用人數約為 $139 + 10 / 13 = 11.46 \cdots$ 計12人。依技術規則設備篇第37條規定，均符合數量。

五、提請討論事項

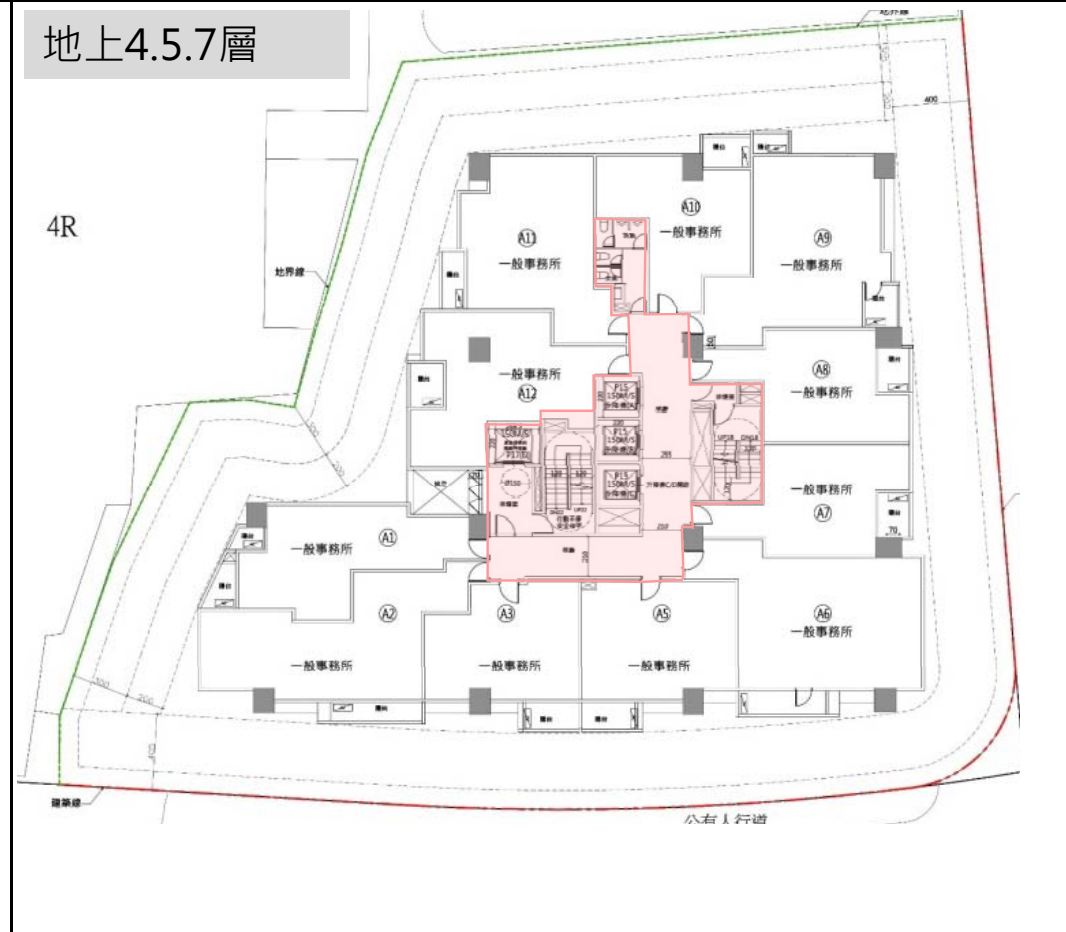
地上3層

4R



地上4.5.7層

4R



五、提請討論事項

六、建築規劃設計—商業使用

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)。

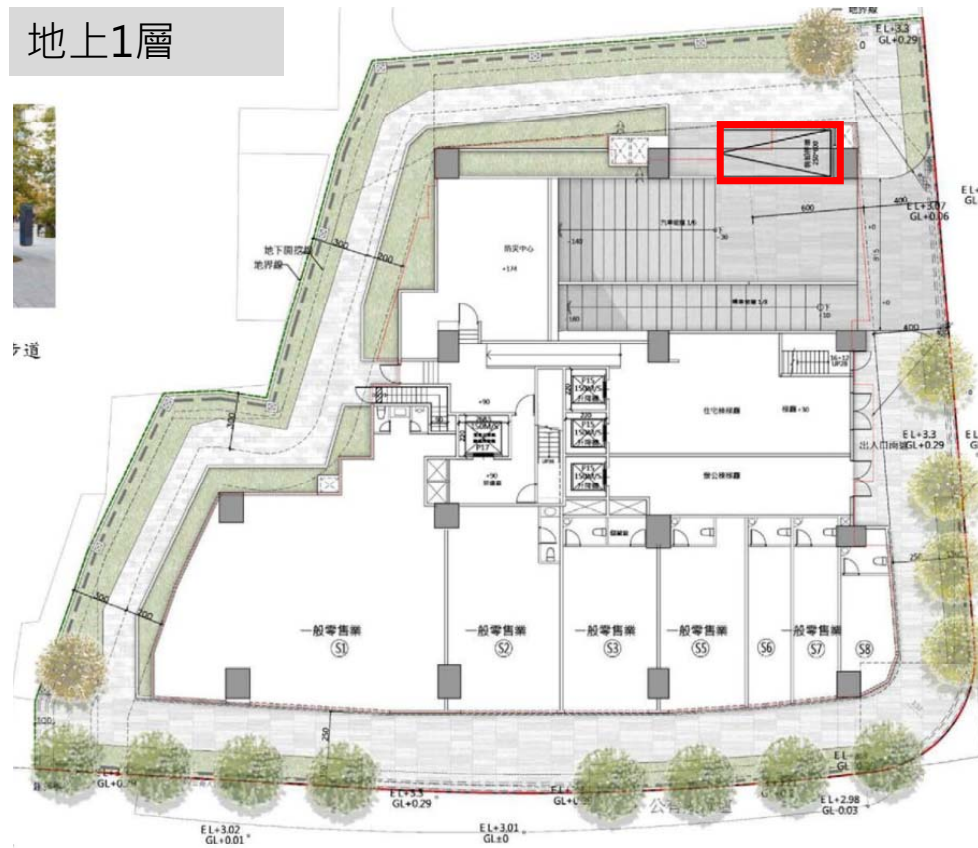
■回應：

本案住、商住戶均採用車輛辨識進出社區，依實際需求規畫停車空間，機車停車空間集中設置於B1層以號誌區分住宅及商業使用車格，地上1層設置短時臨停裝卸空間、臨停車輛統一設置B2層，供訪客臨停、垃圾車，B2-B3為商業使用車位，B3至B5為住宅使用車位，於B3層設有號誌管制。

另為因應「七、建築規劃設計6. 通往地下層電梯規劃合理性。八、建築規劃設計—車位規劃4. 本案未規劃垃圾儲藏室等審議意見」，綜合審查意見後重新配置地下層以符合審議意見要求。

五、提請討論事項

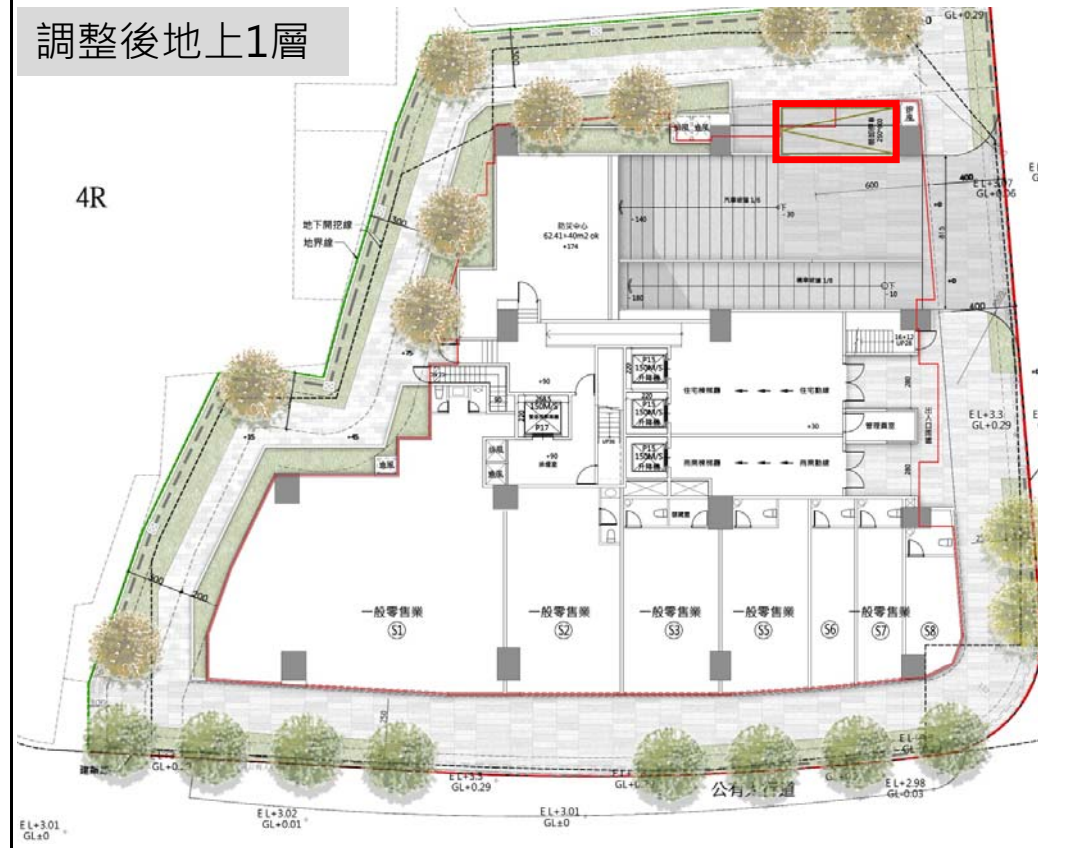
地上1層



社區臨停車位

20M 中華路二段

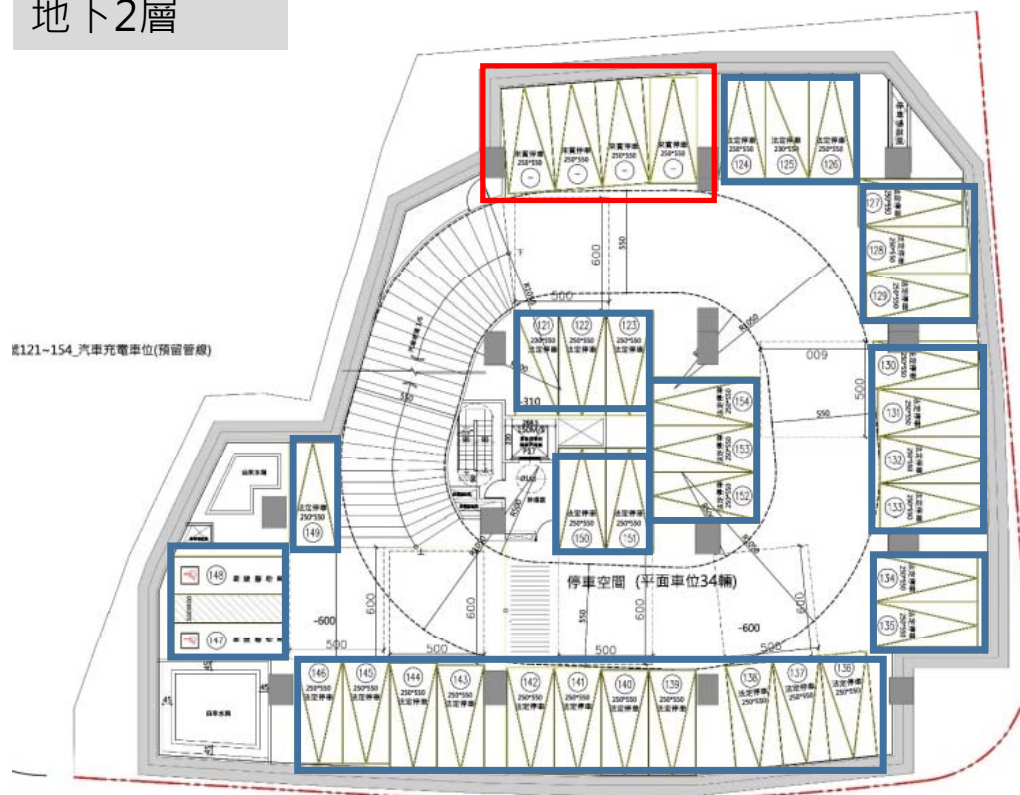
調整後地上1層



社區短時臨停裝卸空間1位

五、提請討論事項

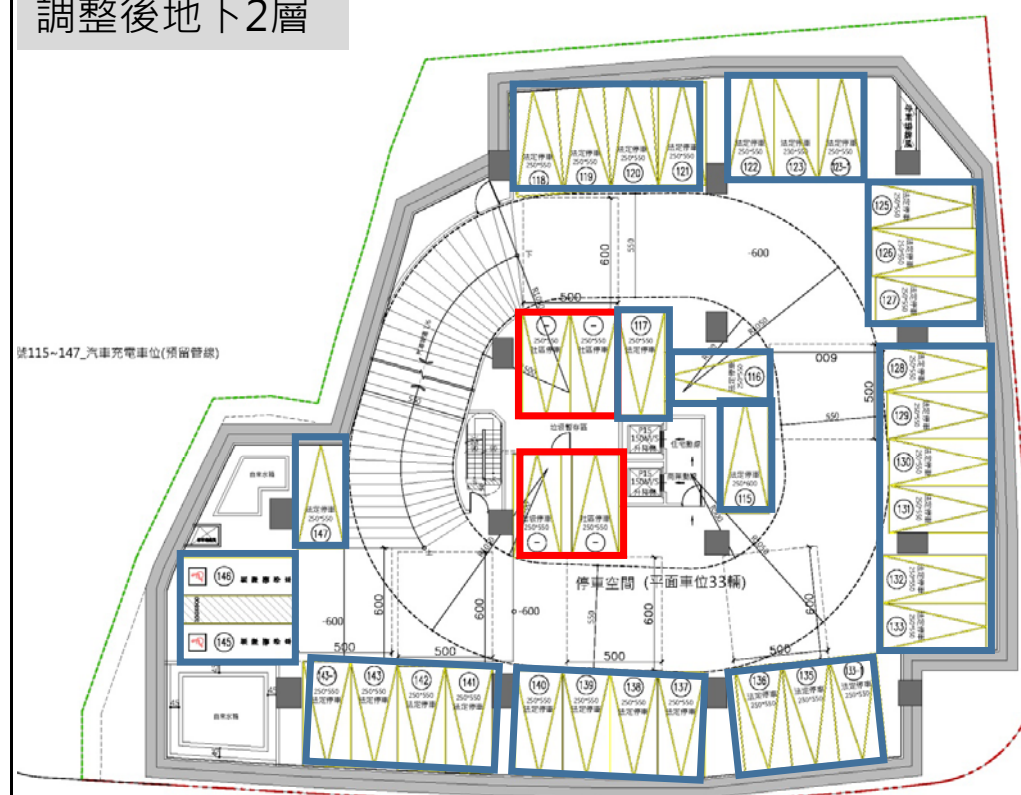
地下2層



商業使用車位

社區臨停車位

調整後地下2層

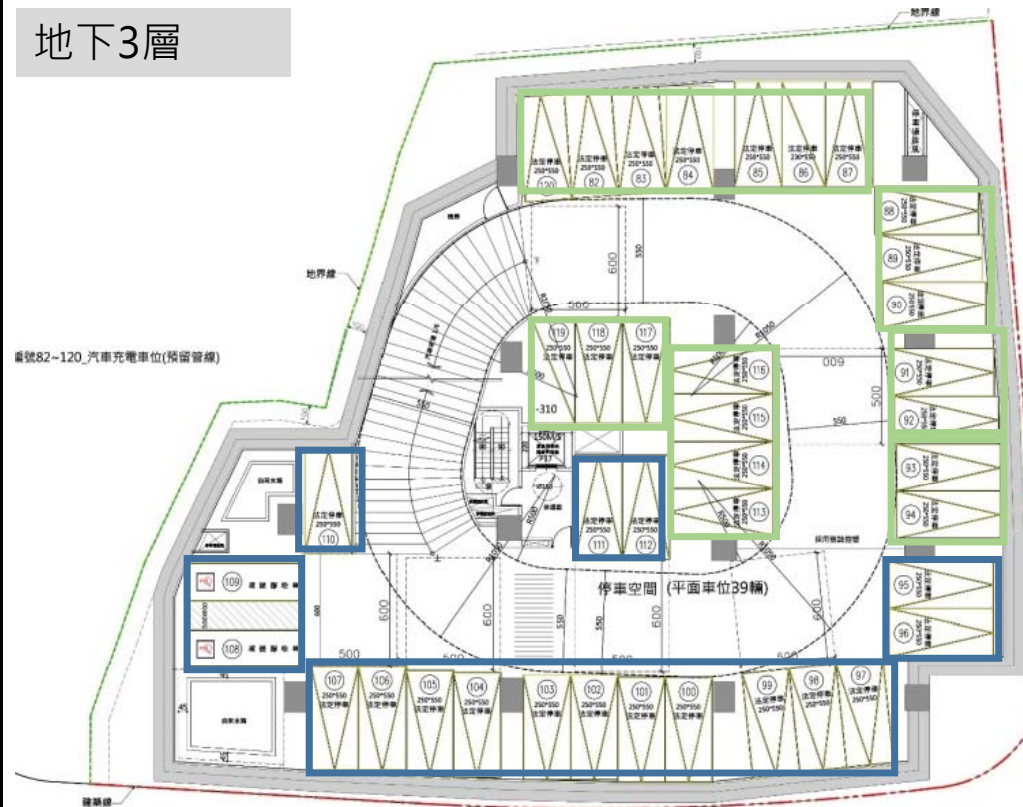


商業使用車位33位

社區臨停車位4位

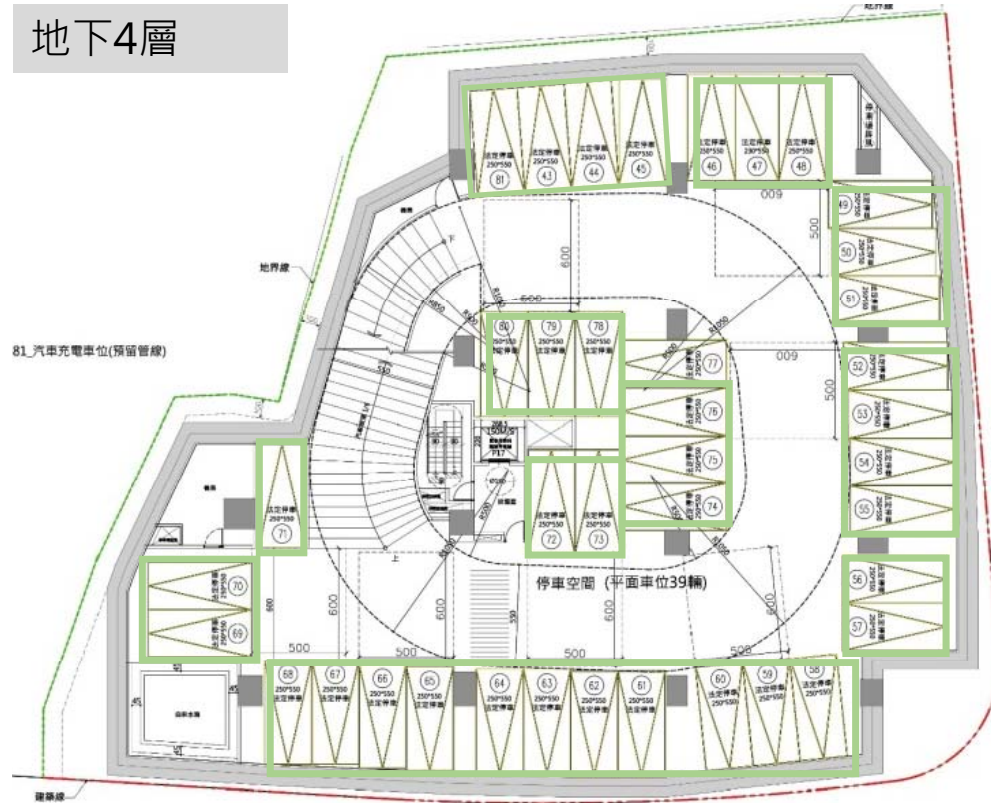
五、提請討論事項

地下3層



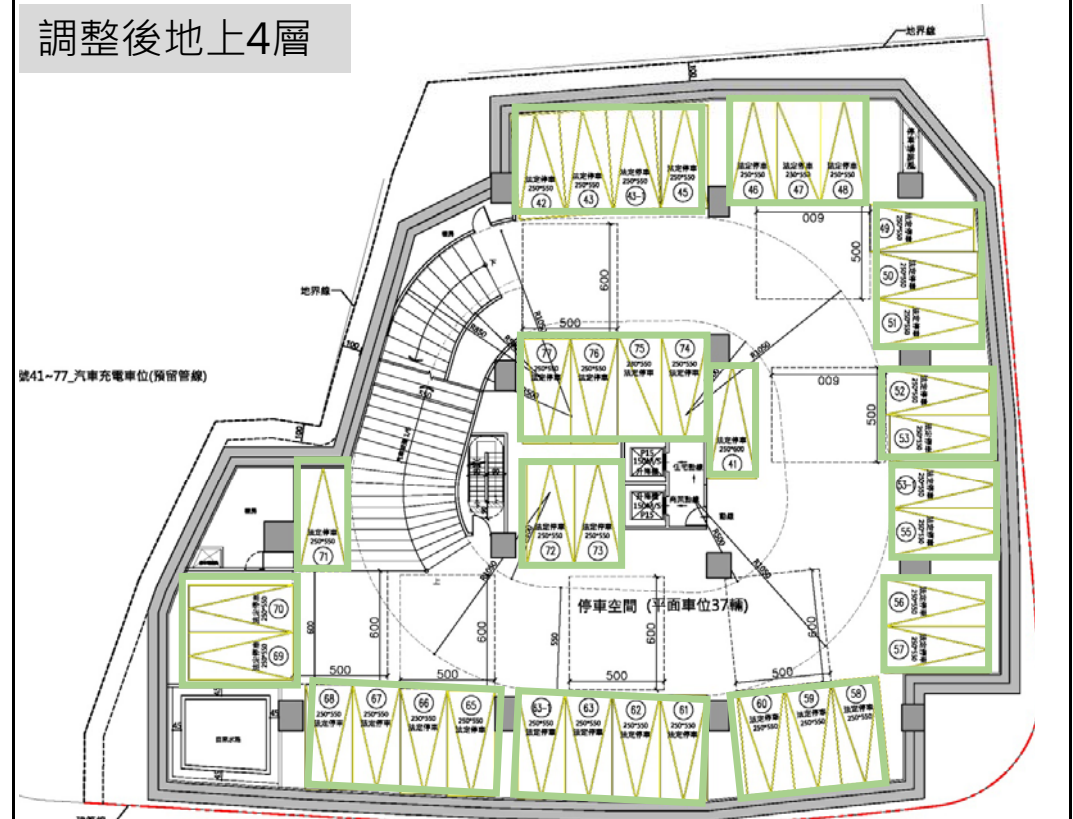
五、提請討論事項

地下4層



住宅使用車位

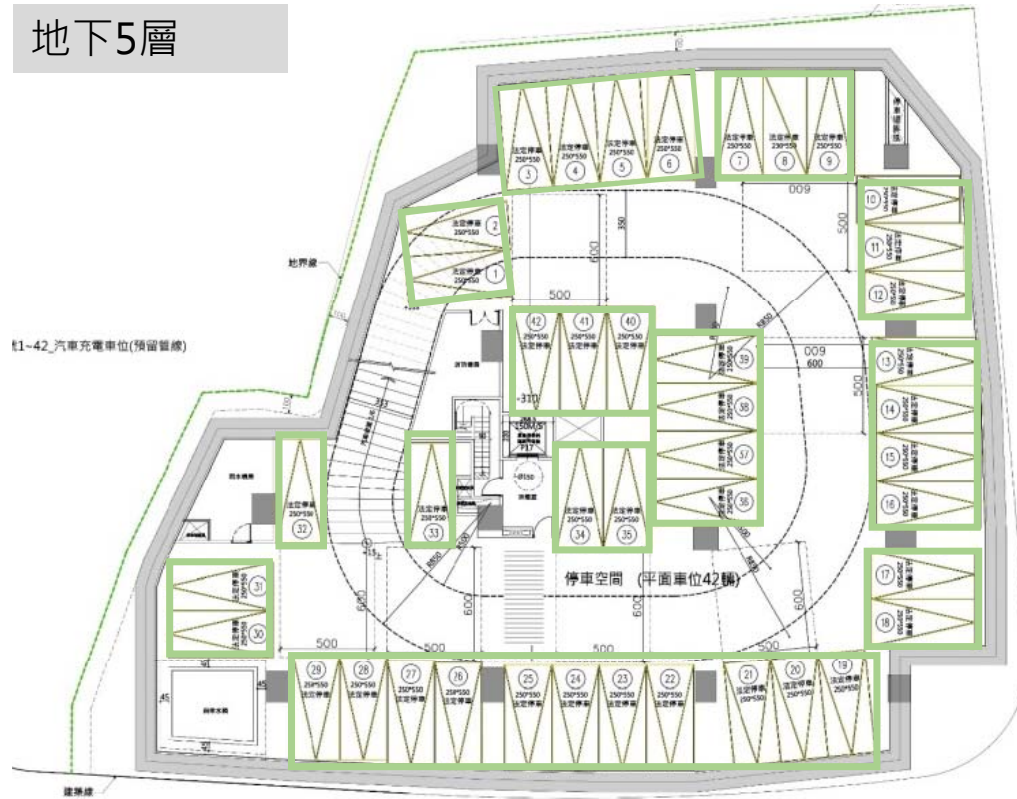
調整後地上4層



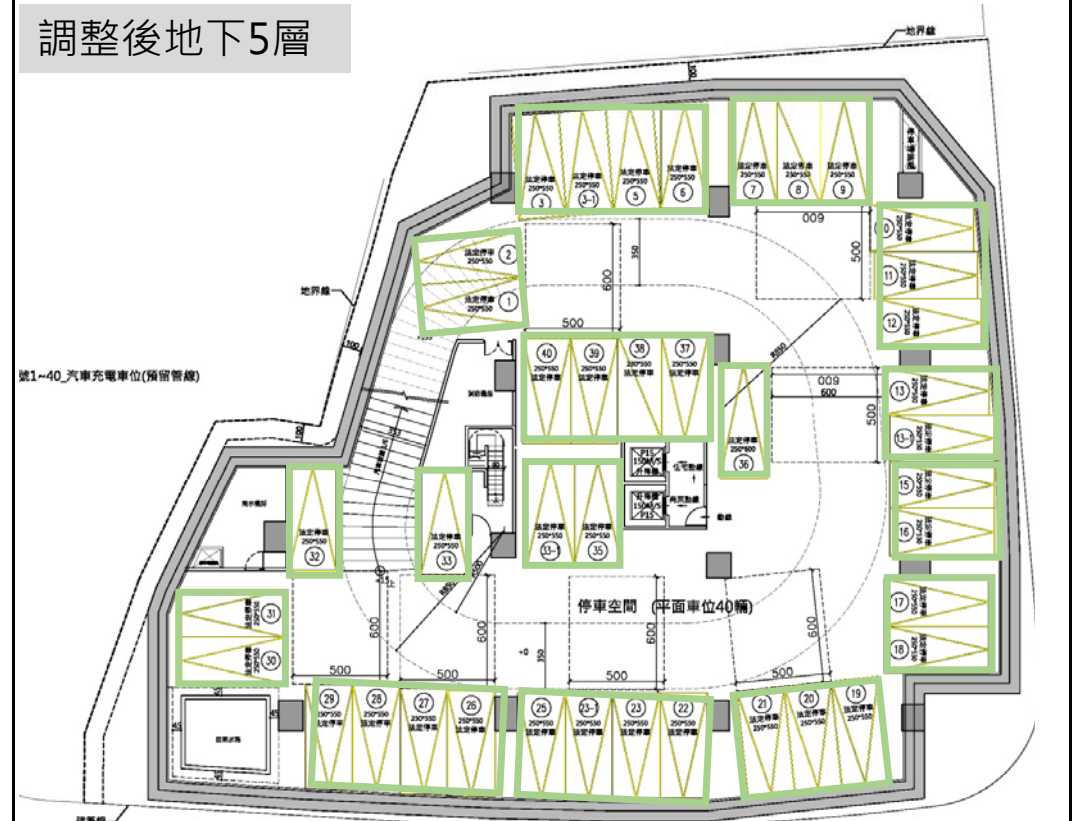
住宅使用車位37位

五、提請討論事項

地下5層



調整後地下5層



五、提請討論事項

六、建築規劃設計—商業使用

3. 本次規劃商業與住宅使用於地面層獨立區分出入口及梯廳，惟商業使用梯廳過於狹長，請實施者說明規劃合理性，並補充各樓層管制方式後提請討論。

■回應：

1. 商業與住宅使用於地面層，獨立區分入口及梯廳，考量實際住商分流及比例原則設置，調整地上1層平面配置於主要出入口處設置管理員處，除避免梯廳過於狹長亦可便於管制出入人員。
2. 設有A、B、C、D四座電梯，通往商業、住宅及地下室之樓層採管制磁扣控管。
 - A電梯為住宅使用為地上1層、地上8~21層開啟。
 - B電梯為住宅使用為地上1層、地上8~21層開啟及地下1~5層開啟。
 - C電梯為商業使用為地上1~7層及地下1~5層開啟。
 - D電梯緊急升降機為地上1~21層開啟。

五、提請討論事項

地上1層



調整後地上1層



五、提請討論事項

七、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 50.25%，尚符規定。

■回應：

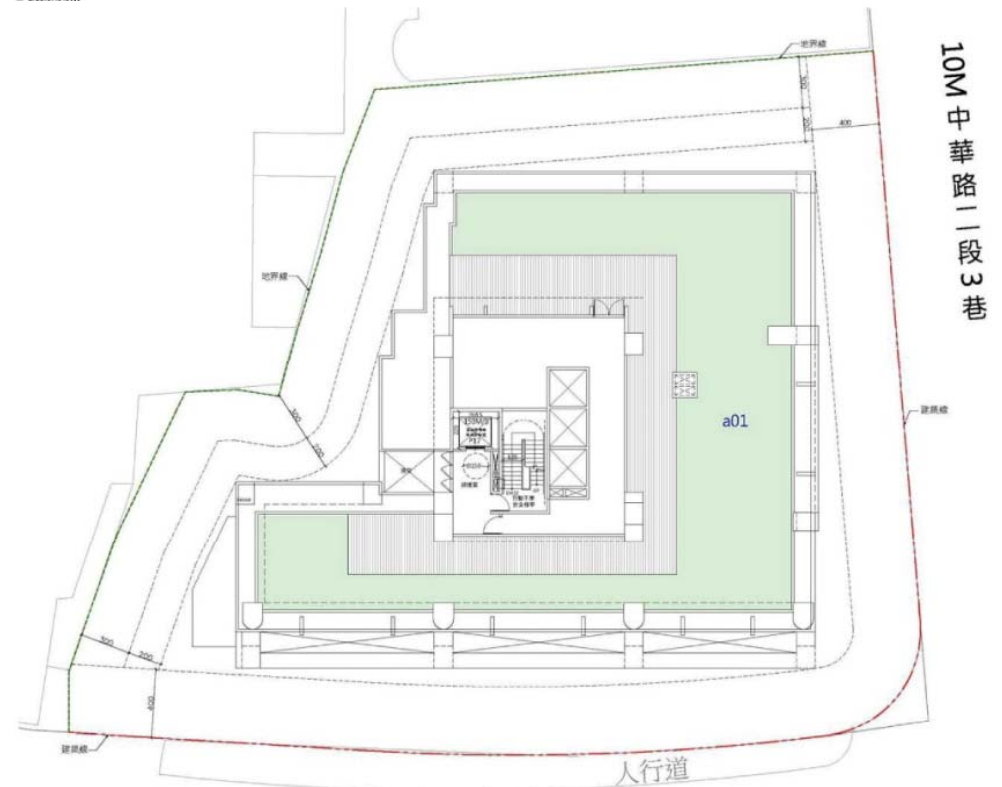
屋突一層戶外平台面積=565.10m²

屋突層法定綠化率=50%

屋突層法定綠化面積=565.10*50%=282.55m²

實設綠化面積=283.99m²>282.55m²

綠覆率為50.25%



五、提請討論事項

七、建築規劃設計

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。

■回應：低樓層供商業使用，外牆採用現代垂直簡約線條形塑；高樓層供住宅使用，退縮後採用中灰色量體階與都會環境融合。

3. 本案規劃量體龐大，立面色彩計畫採深色設計，請實施者評估說明是否造成周遭環境產生較大壓力。

■回應：建築色彩以中明度灰色調之色彩（白色、灰色）及區域居民較嚮往現代樣式較精緻細部加以新建材、現代風格塑造並融合鄰近地區之都市風貌。



五、提請討論事項

七、建築規劃設計

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。

■回應：

後續依建築技術規則等相關規定，公設部分僅設定為1種共有部分，並委任地政士計算各戶持分權利範圍或面積。

露台部分設定為約定專用。

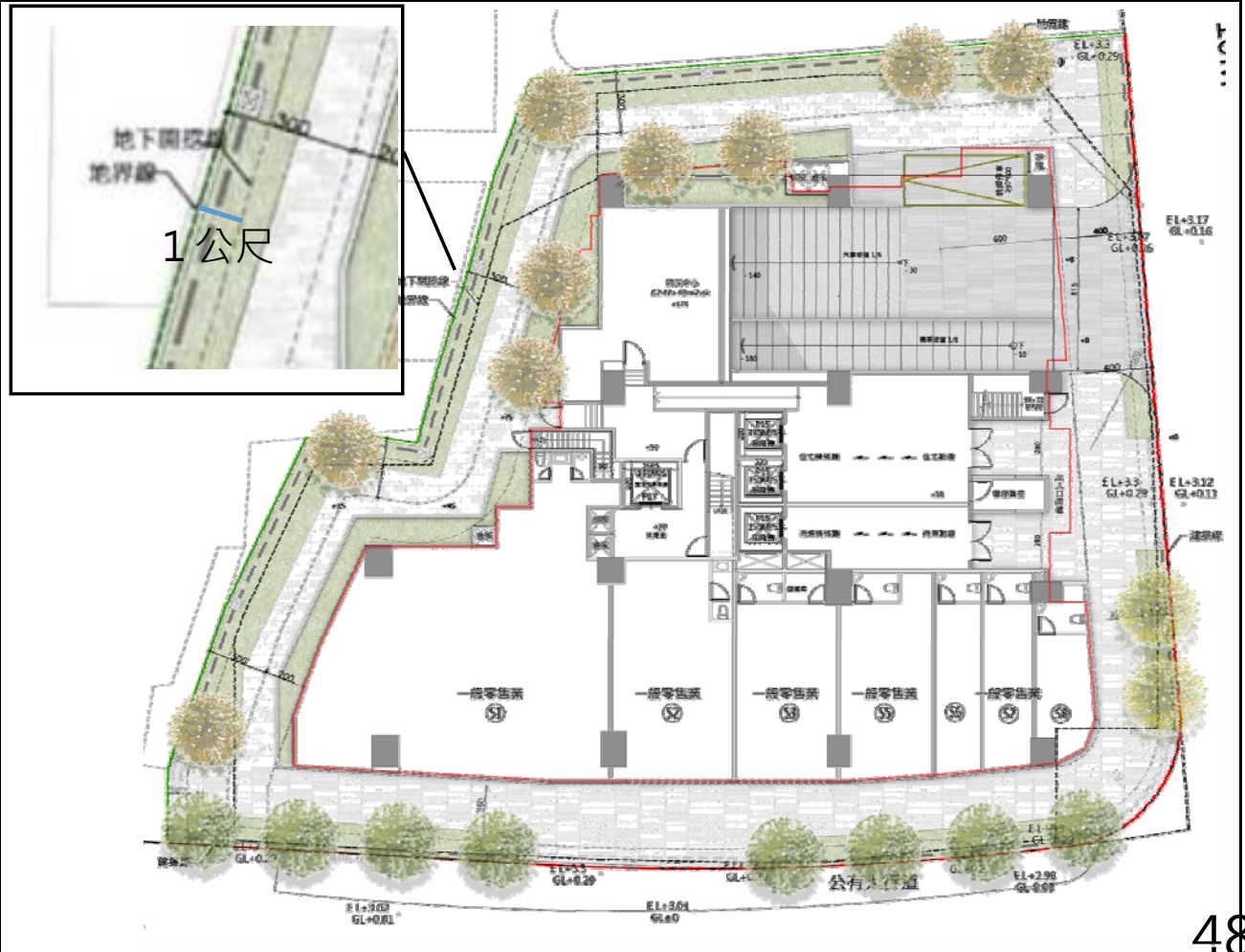
五、提請討論事項

七、建築規劃設計

5. 有關依前次小組意見調整臨地界線退縮空間部分，本次以單側綠帶寬度可種植喬木為原則調整綠帶寬度配置，請實施者說明植栽規劃後提請討論。

■ 回應：

因考量地下室開挖距地界線為1公尺，尚須考量樹球落土寬度是否足夠，依建議補充喬木於基地西北角隅處，遠離開挖範圍確保尺寸餘裕。另於容積獎勵退縮範圍外得增設水平人工地盤予以綠化，以達植栽優化。



五、提請討論事項

七、建築規劃設計

6. 住宅及商業地上層使用電梯應合理規劃可分別至地下層，非僅依同一部緊急升降機通達地下層，造成住、商動線交織，請實施者說明地下層電梯規劃合理性後提請討論。

■ 回應：

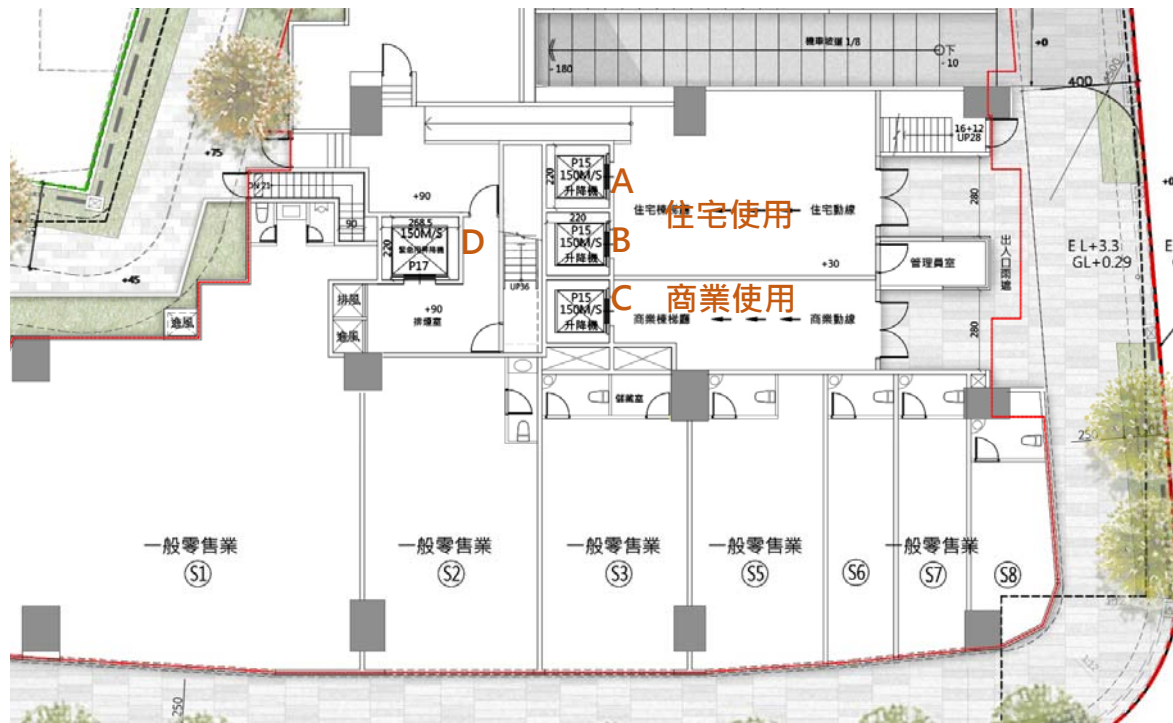
本案設有A、B、C、D四座電梯，通往商業、住宅及地下室之樓層採管制磁扣控管，原電梯配置會使住、商動線交織不利控管，故電梯重新配置如下：

A電梯為住宅使用為地上1層、地上8~21層開啟。

B電梯為住宅使用為地上1層、地上8~21層開啟及地下1~5層開啟。

C電梯為商業使用為地上1~7層及地下1~5層開啟。

D電梯緊急升降機為地上1~21層開啟。



五、提請討論事項

八、建築規劃設計—車位規劃

1. 本次規劃更新後戶數209戶、汽車車位159部，車戶比約76%，且尚須考量商業使用之員工、顧客停車需求，請實施者說明本案車位規劃合理性，並請交通局協助表示意見。

■回應：

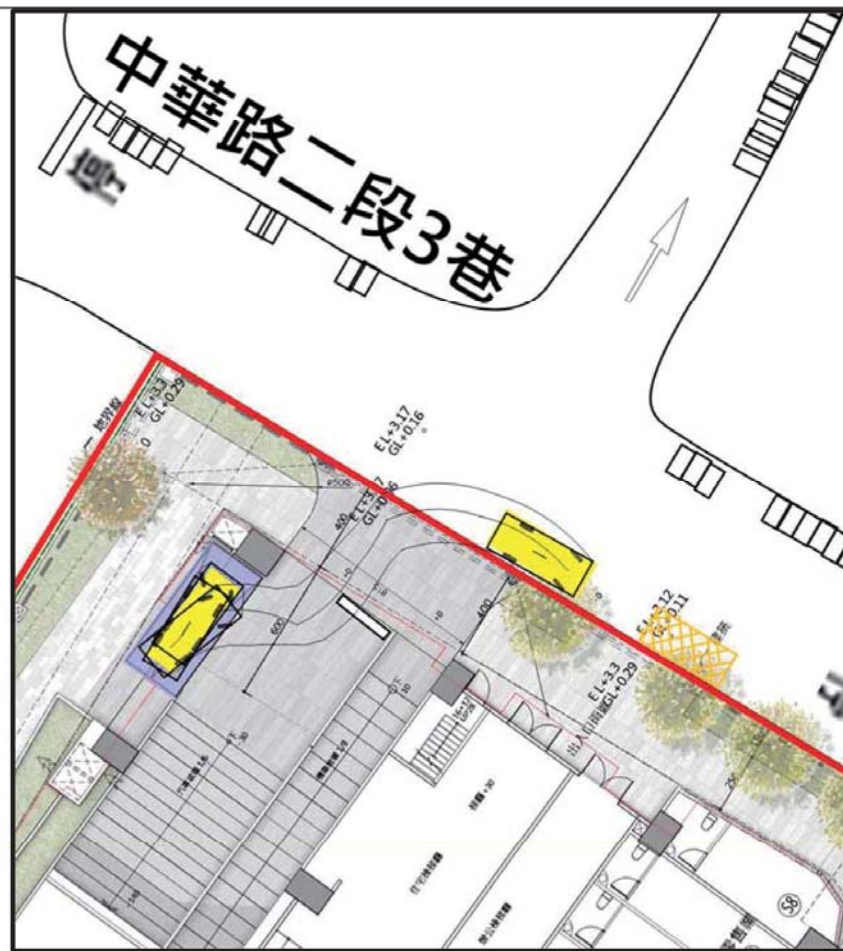
本案住宅、店鋪及事務所運具使用比例與乘載率，系考量周邊類似建築空間運具使用特性，採用實際調查資料進行評估，依據衍伸人旅次分析結果，將人旅次依運具使用比例與承載率進行計算。另詳交通影響評估報告第三章，基地開發交通影響分析敘述。

■因地下室重新配置後總汽車車位數由159部調整為152部，車戶比由76%調整為72.73%。

五、提請討論事項

八、建築規劃設計—車位規劃
2. 地上1層車道坡道出入口設置
臨停車位1部，請實施者以
車道軌跡說明規劃合理性，
並補充於計畫書中。

■回應：引用交通影響評估報告中
P4-5，短時臨停空間車輛進、離
場軌跡示意圖。

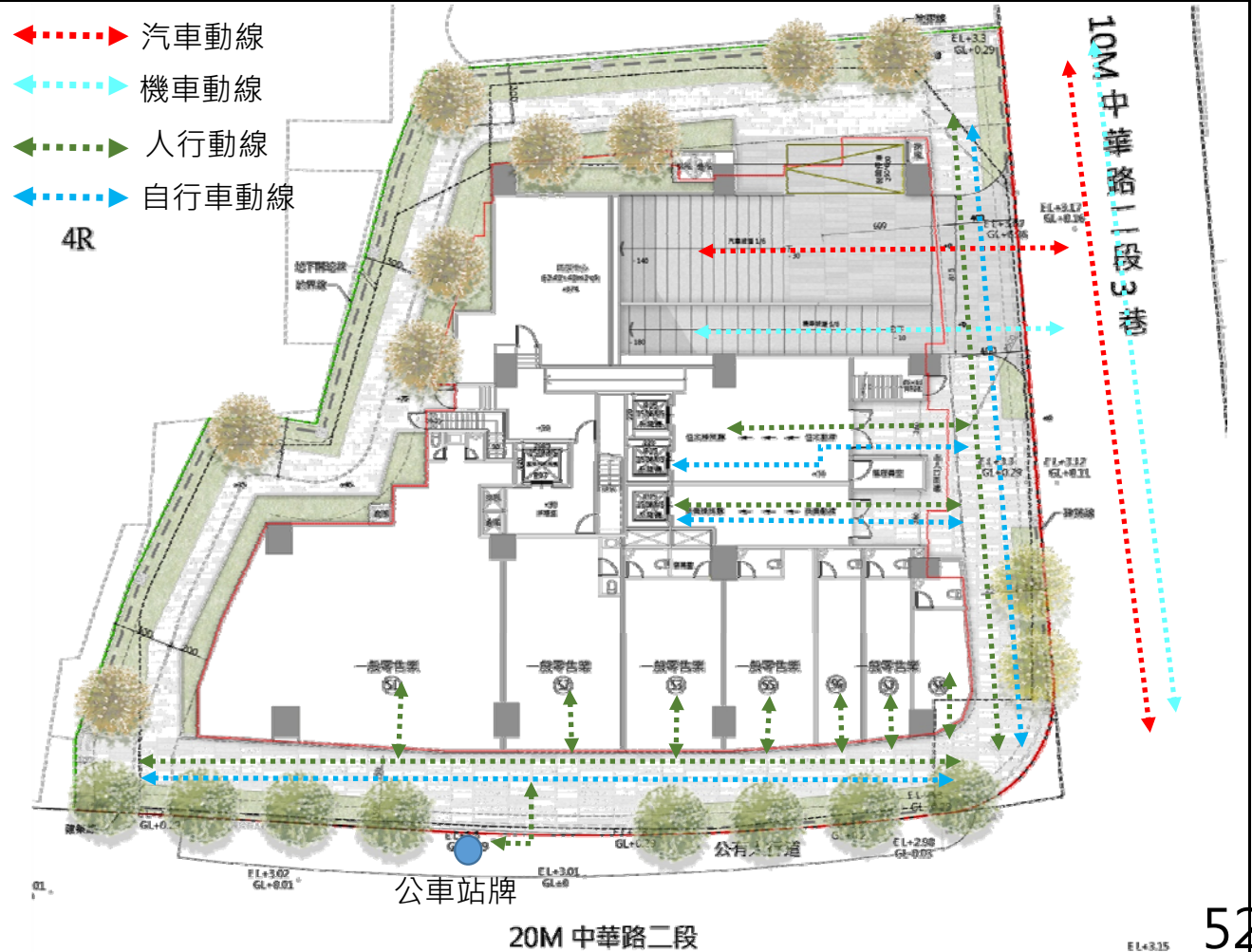


五、提請討論事項

八、建築規劃設計—車位規劃

3. 本案地下1層規劃自行車停車位，本次依前次小組意見調整自地上1層進出之動線規劃，請實施者說明後提請討論。

■回應：本案檢討住宅、商用使用自行車均由各戶梯廳進入，利用電梯往返地面層及地下一層，動線分離、不交織。



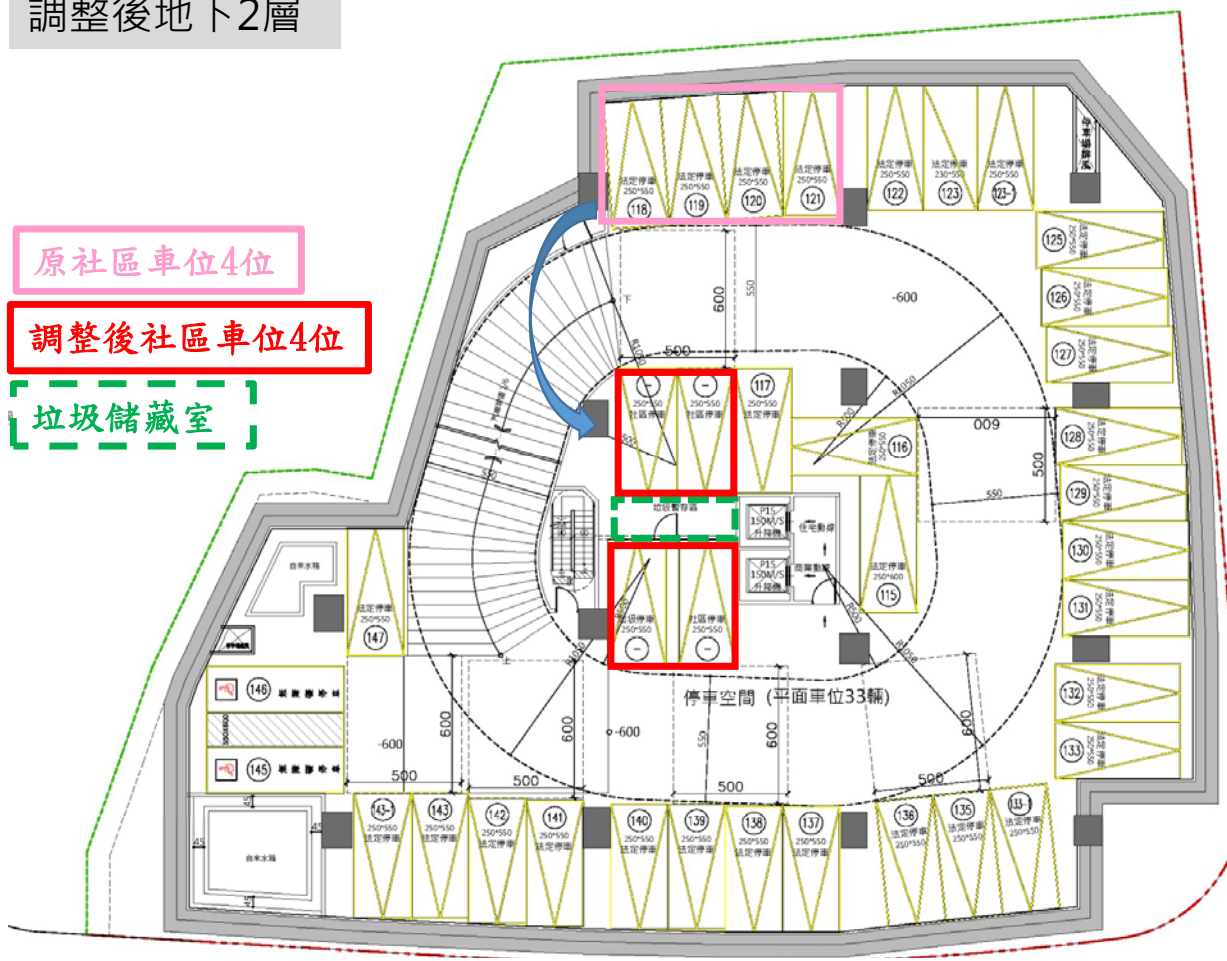
五、提請討論事項

八、建築規劃設計—車位規劃

4. 本案規劃1部臨時停車位及4部社區車位供訪客車位及垃圾車位使用，請實施說明規劃位置，另本案未規劃垃圾儲藏室，請實施者說明後提請討論。

■回應：本案考量垃圾暫存空間，挪移社區車位以利整合使用。

調整後地下2層



五、提請討論事項

八、建築規劃設計—車位規劃
5. 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。

■回應：本案已於115年3月12日審查在案，後續配合審查意見辦理。

檔 號：

保存年限：

行易網科技股份有限公司（函）

地 址：新北市板橋區四川路二段 239 號 7 樓
電 話：(02)89668111 傳真：(02)89673521
聯絡人：陳志柏 分機：29
電子信箱：tyrone@easygogo.com.tw

22001

新北市板橋區中山路一段 161 號 10 樓

受文者：新北市政府交通局

發文日期：中華民國 115 年 03 月 12 日

發文字號：(115)行科字第 094 號

速別：普通件

密等及解密條件(或保密期限)：普通

附件：交通影響評估報告書乙份(電子檔下載路徑：

https://drive.google.com/file/d/1v0bruJ_1AoYaJCvCdivNwprJx_epfGfl/view?usp=sharing)

主旨：檢送裕九國際股份有限公司「新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地新建工程交通影響評估(第一次修正)」報告書 1 份，敬請函轉 貴府交通局審查，懇請 惠予辦理。

說明：依據新北交規字第 1141994357 號函辦理。

五、提請討論事項

八、建築規劃設計—車位規劃

6. 有關前次小組實施者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，請實施者說明後續釐清處理方式，並請交通局協助表示意見。

■ 回應：原使用執照登載32部法定停車位實施者另由其他法律程序申請，不納入本次都市更新事業計畫範圍。

新莊市中華路二段5號附二樓至十二樓及地下一層
新莊市中華路二段7、9、11、13、15、17號各係屬五樓至十二樓
新莊市中華路二段19號附二樓至二樓及地下一層

門牌用途對照表

樓層	門牌	用途
一樓	A1 新莊市中華路二段5號地下一層	辦公室
一樓	A2 新莊市中華路二段17號地下一層	停車場
一樓	A1 新莊市中華路二段5號	金銀珠寶
一樓	A2 新莊市中華路二段17號	金銀珠寶
一樓	A1 新莊市中華路二段5號2樓	金銀珠寶
一樓	A2 新莊市中華路二段17號2樓	金銀珠寶
二樓	A1 新莊市中華路二段5號3樓、4樓	辦公室
二樓	A2 新莊市中華路二段17號3樓、4樓	辦公室
三樓	A1 新莊市中華路二段5號5樓-12樓	辦公室
三樓	A2 新莊市中華路二段17號5樓-12樓	辦公室
三樓	A3 新莊市中華路二段7號5樓-12樓	辦公室
三樓	A4 新莊市中華路二段9號5樓-12樓	辦公室
三樓	A5 新莊市中華路二段11號5樓-12樓	辦公室
三樓	A6 新莊市中華路二段13號5樓-12樓	辦公室
三樓	A7 新莊市中華路二段15號5樓-12樓	辦公室
三樓	A8 新莊市中華路二段17號5樓-12樓	辦公室

執照上加註：

- (一) 供公眾使用建築物。
- (二) 建築物依台灣省建築物增設停車空間獎勵要點設計，於地下二層增設公共停車空間10輛，由起造人或所有人負責管理維護，並於產權移轉或房屋銷售時列入交付。
- (三) 爾後如涉及廣告物招牌設置，請依據廣告物管理辦法規定辦理。
- (四) 爾後如涉及室內裝修時，請依建築物室內裝修管理辦法辦理。
- (五) 本建築物係依88年12月29日修正前之建築技術規則建築構造編耐震設計規範與解說設計建造。
- (六) 請於取得使用執照住戶遷入後，移轉於住戶且協助其操作維護，並向本府環境保護局辦理管理單位變更，另於住戶遷入達百分之五十時，應辦理污水下水道系統有關之工程及處理設施功能測試，於合格後檢具相關合格資料文件，完成排放許可證申領程序，屆期未遵照辦理，本府將依法查處。
- (七) 本案停車塔提供71便524號32部法定停車位，產權移轉列入交付。
- (八) 現有路建築基地與鄰地不得違建或建築構造物並供公眾通行。

五、提請討論事項

十、資金來源與出資者

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。

■回應：

自有資金部分：實施者亦是本都更案土地及合法建築物所有權人，持有土地佔總土地面積比率75.33%，自行籌措30%自有資金。

銀行融資部分：採「不動產開發信託」方式向銀行貸款

現金流量分析：現金流量從準備期起迄交屋期止，共50個月，現金流量詳現金流量表。

資金控管機制：本案辦理信託，信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，於其銀行業務部門開立存款性質之信託專戶。

五、提請討論事項

十一、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。

■回應：依中國信託商業銀行提供信託契約書，針對不動產開發信託及續建機制說明如下：

■信託目的及信託事務內容

甲、乙為達成本開發案順利開發完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，委託丙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

丙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得流用。

■續建機制

本開發案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及本開發之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

簡報結束
