

# 新北市政府 開會通知單



110

台北市信義區基隆路2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113年7月10日

發文字號：新北府城更字第1134608509號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：提案單(包含計畫書下載網址)及意見表各1份

開會事由：「擬訂新北市新莊區自立段1128地號等1筆土地都市  
更新事業計畫案」第1次都市更新專案小組會議

開會時間：113年7月18日(星期四)下午2時30分

開會地點：新北市政府11樓西側第一會議室(1122)(新北市板  
橋區中山路1段161號11樓1122會議室)

主持人：江委員明宜

聯絡人及電話：辜婷資(02)29506206分機603

出席者：汪委員俊男、葉委員美麗、張委員瑜晏、陳委員錦麟、陳委員姿伶、廖委員  
瓊華、李委員淑惠


列席者：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府經濟發展局、新北市政  
府財政局、新北市政府水利局、新北市新莊區公所、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計測量科、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開發管理科、財團法人台灣建築中心、台  
灣電力股份有限公司、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

備註：

- 一、本次會議開始前將先至更新單元現場勘查，請委員於會議  
當日下午1時30分於本府1樓南側大門口集合前往，會勘預  
定於下午1時45分開始，屆時請實施者派員領勘(勘查現  
場集合地點：新北市新莊區中華路二段1號1樓)。
- 二、旨案都市更新事業計畫書，各委員及列席單位請至「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。

- 
- 三、請各委員於當日下午2時15分提前參與會議，業務單位先行與委員報告案件狀況。
  - 四、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。
  - 五、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。
  - 六、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)。
  - 七、如有發燒或咳嗽等情形，建議配戴口罩或可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。會議當日請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另非本人出席與會者需出具委託書(委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載)。
  - 八、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>)。
  - 九、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 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案第 1 次都市更新專案小組		
類別	會議日期	113 年 7 月 18 日	
	都市設計	<input type="checkbox"/> 免都市設計審議 <input checked="" type="checkbox"/> 併同都更審議 <input type="checkbox"/> 聯席審查	
	專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 106 專案 <input type="checkbox"/> 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) <input checked="" type="checkbox"/> 一般案件 <input type="checkbox"/> 跨區都更 <input type="checkbox"/> 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
		評價基準日	本案尚在事業計畫階段
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	新莊中華路 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 <sup>2</sup>				
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 <sup>2</sup>	70%	440%	
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	0.00 m <sup>2</sup> (0.00%)			
	私有土地	1,621.44 m <sup>2</sup> (100.00%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	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
容積移轉審查	依113年1月8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。

肆、建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	公開展覽版	
	棟別數	1幢1棟
建築量體	地上層	22層
	地下層	6層
	建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.S) <input type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	195戶	
實設停車位數	145席	
實設機車位數	164席	
實設裝卸車位數	0席	

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		獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構安全未達最低等級	589.06	8.25
十	綠建築(鑽石級)	713.43	10.00
十一	智慧建築(鑽石級)	713.43	10.00
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
十四	時程獎勵	499.40	7.00
中央獎勵合計		3,585.46	50.25

地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		0	0.00
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
容積 移轉	區內容積移轉	-	-
	區外容積移轉	2,739.58	38.40
容積移轉合計		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

#### 陸、作業單位初核意見：

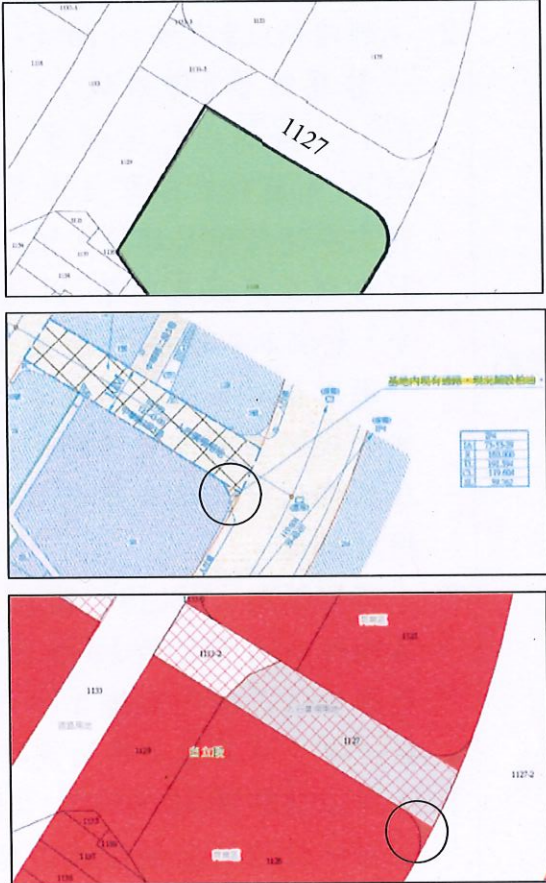

- 一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新(及都市設計)等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- 二、配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- 三、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】)。
- 四、計畫書意見如下：
  1. 第 6-20、6-29 頁，法定汽、機車位檢討，樓地板面積與第 11-2 頁不一致，請釐清後修正。
  2. 第 10-1 頁，容積獎勵額度總計誤植，請修正。
  3. 第 10-2 頁，智慧建築獎勵面積誤植，請修正。
  4. 第 10-3 頁，容積移轉一階核准函日期誤植，請補正，另請補充文號與附錄頁碼。
  5. 第 11-2 頁，法定開挖率、允建總容積樓地板面積誤植，請補正。
  6. 第 12-4 頁，樓層配置示意圖請以較易判讀之顏色區分各使用空間。
  7. 第 12-5~12-8 頁，計畫書請詳實依範本製作，刪除廣告招牌、空調配置及裝飾柱相關檢討。
  8. 第 12-9 頁，請補充住宅及商業使用出入動線。
  9. 第 12-35 頁，本案剖面圖無牆面線，請檢討修正。

10. 第 18-1 頁，經費成本明細表內，項目「營建費用」說明含公益設施樓地板面積，惟本案未設置公益設施，請釐清修正。

11. 第 24-1 頁，請修正國土管理署名稱。

柒、提請討論事項：

項目	議題	內容	涉及單位
一	人民陳情意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案公聽會共計 5 人發言，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。</li> <li>2. 有關所有權人所陳涉及臺灣新北地方法院民事判決「111 年度訴字第 1553 號」部分，請說明系爭標的與內容、審理進度、釐清與本案之關係後，提請討論。</li> <li>3. 本案自 113 年 4 月 18 日公開展覽 30 日，所有權人前於 113 年 4 月 29 日通知實施者撤銷同意書並副知本府，經查共計 15 位，皆未簽署同意書，故本案同意比率未變動，請實施者說明溝通協調情形後提請討論。</li> </ol>	實施者
二	法定空地檢討	<p>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，於公開展覽前免會辦工務局，請建築師說明法定空地檢討結果有無造成法定空地重複使用及有無造成鄰地無法單獨建築之情形後，請工務局表意見。</p>	工務局
三	更新單元範圍	<p>依「新北市都市更新單元劃定基準」，劃定更新單元不得造成相鄰土地無法單獨建築，請依下列依意見說明後，提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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，查建築線指示圖，該筆地號無分割情形，整筆地號大部分為人行廣場用地，東側有小部分為街道截角，本案更新單元未納入截</li> </ol>	實施者 都計測量科 財政局 區公所

項目	議題	內容	涉及單位
		<p>角範圍，尚無造成鄰地畸零之情形，惟仍請市府財政局提供意見。</p> <p>2. 請城鄉局都計測量科協助說明前述截角地界線是否指定建築線。</p>  <p>3. 有關所有權人所陳涉及鄰地參與意願之回應與處理部分，請實施者說明後提請討論。</p>	
四	都市計畫相關法規	關於都市計畫法規檢討部分，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。	都市計畫科
五	現有巷道廢止或改道	<p>本案範圍內西側臨地界線設有排水溝，請依規定洽水利局申請廢水改道，並說明相關內容提請討論。</p> 	實施者水利局

項目	議題	內容	涉及單位
六	建築容積獎勵	<p>1. 「結構安全未達最低等級」8.25%(589.06 m<sup>2</sup>):本案依使用執照土地面積計算,請實施者說明依土地謄本面積核算之差異後提請討論。</p> <p>2. 「綠建築(鑽石級)」10%(713.43 m<sup>2</sup>)、「智慧建築(鑽石級)」10%(713.43 m<sup>2</sup>)、「無障礙住宅標章」5%(356.71 m<sup>2</sup>)、「耐震設計標章」10%(713.43 m<sup>2</sup>),其中申請綠建築部分,依113年7月3日新北府城更字第1134608011號令,免依本市審議第17點第2項規定一併取得建築能效標示第一級,請實施者說明上開各項獎勵相關使用版本及指標檢討並請台建中心表示意見後提請討論。</p> <p>3. 「時程獎勵」7%(499.40 m<sup>2</sup>):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,符合規定,請實施者說明後提請討論。</p> <p>4. 區外容積移轉38.40%(2,739.58 m<sup>2</sup>):請實施者說明容積移轉評點內容並請開發管理科表示意見後提請討論。</p>	<p>實施者 台建中心 開發管理科</p>
七	建築規劃設計—商業使用	<p>1. 本案使用分區為商業區,應依新北市都市更新審議原則第15點規定逐項說明下列規劃設計是否符合規定:  (1) 本案商業使用之樓層,自地面層起連續設置8層,尚符規定。  (2) 本案一樓至二樓規劃設置管委會空間部分,請依規定刪除。  (3) 商業使用空間集中設置公共服務核空間,尚符規定。</p> <p>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。</p>	<p>實施者</p>




項目	議題	內容	涉及單位
		<p>3. 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)。</p> <p>4. 本案地上 2 層以上商業與住宅使用共用地面層同 1 出入口及升降梯，請實施者說明不同使用區隔方式並提請討論。</p>	
八	建築規劃—低碳政策	<p>1. 請實施者說明規劃設計、各項指標檢討內容，並提請台建中心提供意見。</p> <p>2. 後續請與本府簽訂協議書納入都市更新事業計畫書載明。</p>	實施者 台建中心
九	建築規劃設計	<p>建築規劃設計內容，就以下意見提請討論：</p> <p>1. 本案人行步道規劃請依新北市都市更新審議原則第 12 點逐項說明規劃設計是否符合規定，另請依下列意見辦理與說明：</p> <p>(1) 本案範圍南側毗鄰公有人行道，且設有公車牌、標示牌及路燈，請依第 1 款、第 3 款規定補充標示橫向坡度數值，公車牌應考量統整性共同規劃設計。</p> <p>(2) 本案退縮空間與公有人行道鋪面間界線之處理與鋪面材質等內容，請實施者說明並請區公所表示意見。</p> <p>(3) 供公眾通行之人行步道應以設置高燈為主避免眩光，請說明本案景觀照明計畫後提請討論。</p> <p>(4) 請於相關圖說標示地下室排風口設置位置。</p>	實施者 區公所 經濟發展局 台建中心 台電公司

項目	議題	內容	涉及單位
		<p>2. 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」:</p> <p>(1)請說明本案建築外殼規劃節能效果後,再由財團法人台灣建築中心表示意見。</p> <p>(2)本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化,規劃面積經檢討為 51.74%。</p> <p>3. 配合本府交通局建議,考量新生活模式、民生交通趨勢,基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增,請於基地內地層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間,並請交通局表示意見。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 本案機車坡道起點與無遮簷人行道間應留設緩衝空間,請依規定檢討修正。</p> <p>6. 本案鄰中華路 2 段一側南端有 2 支電桿,是否配合辦理電纜地下化,請市府經發局協助提供意見,並請實施者說明後提請討論。</p> <p>7. 地上一層防災中心無設置出入大門,請修正。</p> <p>8. 地上 2 層管委會使用空間因與商業使用區隔,無法經升降梯抵達,請實施者檢討無障礙動線。</p> <p>9. 本案實設容積率大於允建容積率,請實施者釐清後一併修正計畫書相應章節內容,並提請討論。</p>	
十	建築規劃設計 —車位規劃	<p>1. 本案車道出入口設置於中華路 2 段 3 巷一側,現況設有變電箱、路燈,請說明後續處理方式後提請討論。</p> <p>2. P.12-9,查本案動線示意圖,機車行進動線僅可左轉,請修正。</p>	實施者 台電公司 交通局

項目	議題	內容	涉及單位												
		3. 本案於地下1層設置臨時停車位1席，請說明相關引導臨時停車動線方式。 4. 裝卸車位依規定不得計入法定及自設停車數量，本案未設置裝卸車位及垃圾車位，請實施者說明後提請討論。 5. 地下1層無障礙機車位距離升降機動線過長且須橫越車道，請實施者修正後補充動線檢討圖。													
十一	事業之財務計畫(112版本)——各項費率	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>額度</th> <th>符合規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人事行政管理費率</td> <td>4.5%</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>銷售管理費率</td> <td>6%</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>風險管理費率</td> <td>12.5%</td> <td>V</td> </tr> </tbody> </table> 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。	項目	額度	符合規定	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	實施者
項目	額度	符合規定													
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													
十二	事業之財務計畫(112版本)——計算基礎	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>計算基礎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>容積移轉費用</td> <td>公告現值之1.2倍提列</td> </tr> </tbody> </table> 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. 請實施者說明公告現值年份及提列依據。	項目	計算基礎	容積移轉費用	公告現值之1.2倍提列	實施者								
項目	計算基礎														
容積移轉費用	公告現值之1.2倍提列														
十三	事業之財務計畫(112版本)——涉及事業計畫審定金額為準	<table border="1"> <thead> <tr> <th>管理維護費用項目</th> <th>費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開放空間</td> <td>25萬3,980元</td> </tr> <tr> <td>綠建築</td> <td>158萬8,311元</td> </tr> <tr> <td>耐震設計</td> <td>158萬8,311元</td> </tr> <tr> <td>智慧建築</td> <td>158萬8,311元</td> </tr> <tr> <td>無障礙環境設計</td> <td>158萬8,311元</td> </tr> </tbody> </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。	管理維護費用項目	費用	開放空間	25萬3,980元	綠建築	158萬8,311元	耐震設計	158萬8,311元	智慧建築	158萬8,311元	無障礙環境設計	158萬8,311元	實施者 都市設計科
管理維護費用項目	費用														
開放空間	25萬3,980元														
綠建築	158萬8,311元														
耐震設計	158萬8,311元														
智慧建築	158萬8,311元														
無障礙環境設計	158萬8,311元														

項目	議題	內容	涉及單位
		<p>2. 容獎管理維護費用：</p> <p>(1)開放空間：請實施者說明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」核算金額結果並核實提列。另請依該要點第3點第3項規定補充附圖。</p> <p>(2)本案耐震設計、無障礙環境設計部分，是否就相關設施設備補充管理維護計畫，請實施者說明後提請討論。</p>	
十四	選配原則	<p>1. 本案選配原則請依新北市都市更新審議原則第24點說明檢討結果。</p> <p>2. 本案商業使用分別設有店舖及一般事務所，選配原則僅就「店舖」訂定相關規範，請實施者說明一般事務所選配方式後提請討論。</p>	實施者
十五	資金來源與出資者	<p>1. 資金來源：本案資金來源為3成自有資金、7成融資，請實施者說明。</p> <p>2. 有關所有權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，請實施者說明有否相關出資者、集資、增資計畫或檢具融資意願書等內容後提請討論。</p>	實施者
十六	風險控管機制	關於風險控管機制，本案未依都市更新條例第36條第3項規定說明採何種風險控管機制，請實施者說明風險控管機制及後續執行內容後，提請討論。	實施者
十七	共同負擔比率	本案共同負擔比率為48.38%，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	<a href="https://reurl.cc/3XV571">https://reurl.cc/3XV571</a>
QR code	

## 新北市都市更新審議委員會意見表

案名	擬訂新北市新莊區自立段 1128 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案第 1 次都市更新專案小組
意見	
簽名	
如會議當天不克出席，請郵寄至 220 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓 新北市政府都市更新處更新發展科 承辦人員：辜婷資 電話：(02)29506206 分機 603 傳真：(02)29506552 或 E-mail 至 AG9982@ntpc.gov.tw	

中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

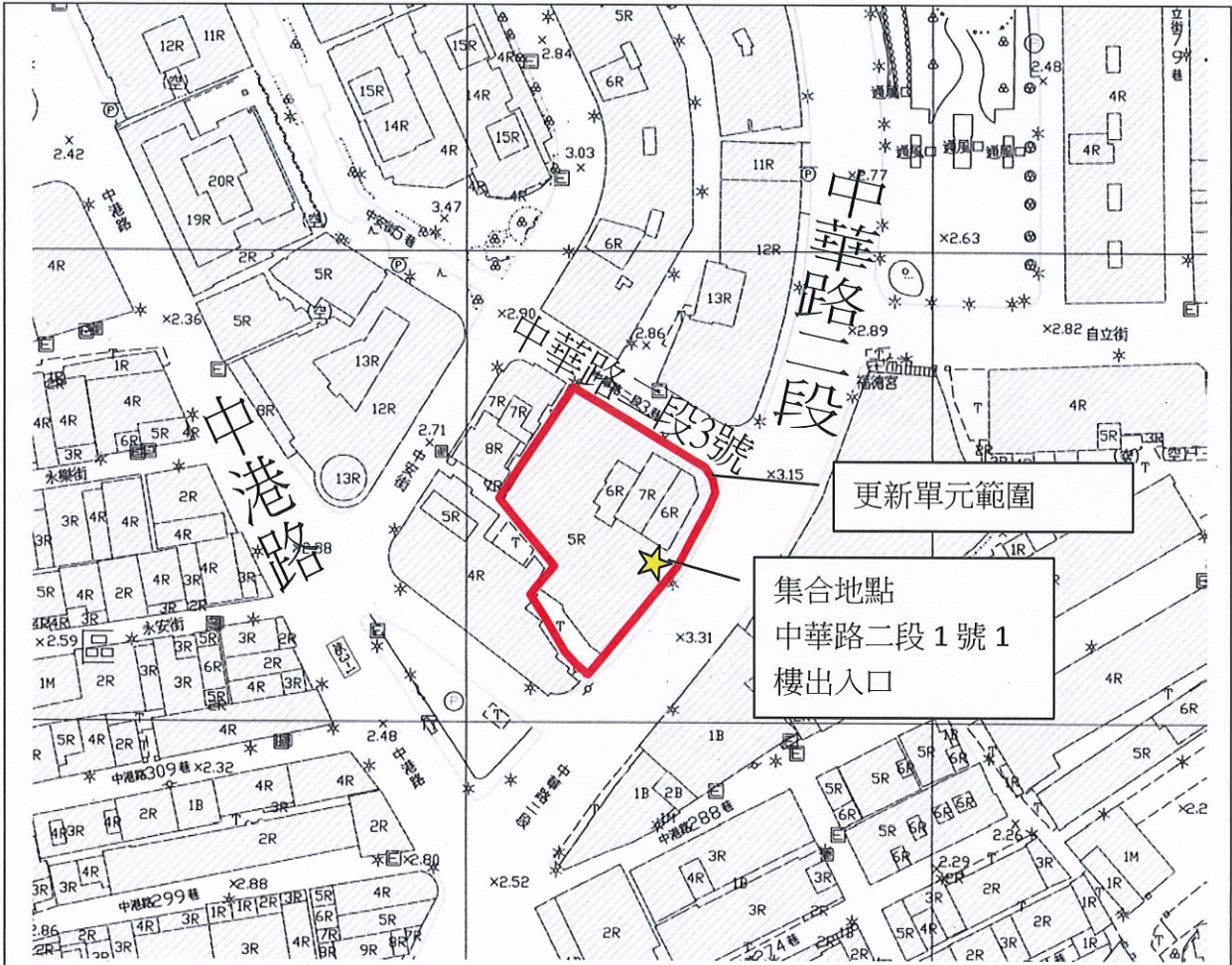


新莊區自立段 1128 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案

現堪日期：113 年 7 月 18 日

現堪地址：新莊區中華路二段 1 號

領堪人：規劃單位朱文熙建築師



第一次小組會議更新單元現堪位置圖



