

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115年4月28日

發文字號：新北府城更字第1154554608號

速別：

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3次都市更新及都市設計審議專案小組會議

開會時間：115年5月14日(星期四)上午9時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

主持人：張委員雨新

聯絡人及電話：邱玠澂 (02)29506206 分機614

出席者：黃委員哲賢、王委員政倫、許委員阿雪、陳委員玉璟、廖委員瓊華、吳委員政諺、賀委員士庶、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、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、請各委員於當日上午9時20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 3 次都市更新專案小組			
類別	會議日期	115 年 5 月 14 日		
	都市設計	☐ 免都市設計審議 ☐ 聯席審查 ☒ 併同都市更新審查		
	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	本案依報核日適用 112 年 8 月 8 日審議原則，惟容積獎勵尚未經專案小組審竣，仍需依 114 年 11 月 25 日修正發布之審議原則第 29 點規定檢討第 5-11 點規定。		
	召集人	張委員雨新 (原為江委員明宜)	法令適用日 評價基準日	112 年 12 月 20 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	中華路 2 段 45 巷以南、中安街以東、中華路 2 段以西及中港路以北所圍街廓範圍內				
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%	
都更三箭	無				
實施方式	協議合建				
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
114年3月14日	第2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項規定，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號函可接受移入容積上限為基準容積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115年3月12日檢送交評報告書予交通局審查。

肆、建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	公開展覽版		第3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	21層
	地下層	6層	地下層	5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		209戶	
實設停車位數	145部(車戶比74%)		159部(車戶比76%)	
實設機車位數	164部		209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 2 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	570.74	8	570.74	8
十	綠建築	570.74	8	570.74	8
十一	智慧建築	142.68	2	142.68	2
十三	耐震設計標章	713.43	10	713.43	10
十四	時程獎勵	499.40	7	499.40	7
中央獎勵合計		2,496.99	35	2,496.99	35
二	建築規劃設計獎勵	856.12	12	856.12	12
六	合法四/五層樓	285.37	4	285.37	4
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		1,141.49	16	1,141.49	16
都市更新獎勵合計 (中央+地方) (上限為法定容積 50%)		3,567.14	50	3,567.14	50
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	2,739.58	38.40	2,646.84	37.10
容積移轉合計		2,739.58	38.40	2,646.84	37.10
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	6,213.98	87.10

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、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。

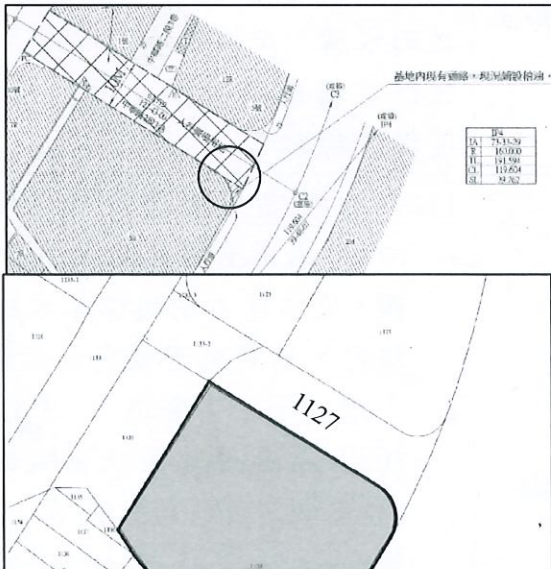
六、計畫書意見如下：

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。
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。
3. 第6-8頁，設計容積樓地板面積誤植，請補正。
4. 第6-18、6-31頁，法定開挖面積誤植，請補正。
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。
6. 第10-4頁，建蔽率檢討，設計建蔽率與第11-3頁不一致，請釐清後修正。
7. 第11-2頁，法定開挖率檢討算式結果誤植，請補正。
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。
9. 第11章，請依事業計畫書範本移除面積檢討圖。
10. 第12章，部分圖面過於模糊，請調整解析度，俾利判讀。
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。
12. 第12-32頁，剖面圖C，請釐清剖面位置是否設置植栽後修正。
13. 第22-1頁，實施進度表，請依實際審議時程調整預計進度。

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	內容
一	人民陳情意見	有關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，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能效標示第一級」之規定，第2次專案小組原則同意。

捌、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地上1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。	實施者
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尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，提請本次討論。 	實施者 財政局 養護工程處

項目	議題	內容	涉及單位
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，惟容積獎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。 (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。 (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。 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。	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，請實施者說明該既有排水溝實際使用戶及汙水排出方式後提請討論。	實施者
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，請實施者補充面積對照表。 2. 「綠建築(黃金級)」8%(570.74 m²)依 2023 年版綠建築計畫檢討、「智慧建築(合格級)」2%(142.68 m²)依 2016 年版智慧建築計畫檢討、「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，後續應與市府簽訂協議書，並依約執行。	實施者

項目	議題	內容	涉及單位
		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,並設有公車站牌,請實施者考量使用便利性說明統整性規劃設計。 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。	
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。 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。	實施者

項目	議題	內容	涉及單位
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。 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。 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。 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。 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。	實施者
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。 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。 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。 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,請實施者	實施者 交通局

項目	議題	內容	涉及單位
		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。 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。 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。	
九	實施方式	本案實施方式原為部分協議合建、部分權利變換，本次實施者取得 100%所有權人同意文件，並調整實施方式為協議合建，請實施者說明後提請討論。	實施者
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。	實施者
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。	實施者

玖、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/Dx0y2Q
QR code	

