

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機311
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區羅斯福路2段30巷13號

受文者：黃裕盛建築師事務所

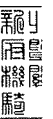
發文日期：中華民國108年3月8日
發文字號：新北府城更字第1084211752號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市都市更新審議委員會第86次會議紀錄

主旨：檢送108年2月22日新北市都市更新審議委員會第86次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年2月15日新北府城更字第1084211436號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<https://goo.gl/gHvRX9>)下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請住都建設開發股份有限公司(代表人：馬惠雯)、勝仁針織廠股份有限公司(代表人：林孝杰)及協和建設股份有限公司(代表人：范秋芬)依前開規定辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員一平、郭委員淑雯、江委員南志、彭委員建文、孫委員振義、陳委員玉霖、江委員明宜、謝委員慧鶯、陳委員麗玲、江委員晨仰、林委員佑璘、張委員雨新、林委員嘉慧、林委員育全、汪委員俊男、袁委員如瑩、游委員適銘、涂委員靜妮、賴委員芳美、古委員宜靈、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、呂幹事國勝(都設科)、許幹事仁成(開發科)、劉幹事柔妤(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府新建工程處、新



北市政府養護工程處、住都建設開發股份有限公司(代表人：馬惠雯)、安邦工程顧問股份有限公司(代表人：郭建興)、張玉樹建築師事務所(代表人：張玉樹)、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、財團法人台灣建築中心、勝仁針織廠股份有限公司(代表人：林孝杰)、正宇都市更新股份有限公司、黃裕盛建築師事務所、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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開發管理科、協和建設股份有限公司(代表人：范秋芬)、城林都市更新股份有限公司、上圓聯合建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、連議員斐璠、陳議員啟能、李議員余典、曾議員煥嘉、鍾議員宏仁、王議員威元、葉議員元之、廖議員宜琨、劉議員哲彰、唐議員慧琳、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、林議員國春、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、周議員勝考、王議員淑慧、社團法人新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處、新北市政府都市更新處政風室、新北市新店區公所、新北市新店區明德里里辦公處、新北市新店區國豐里里辦公處、新北市政府警察局、新北市政府警察局新店分局、新北市板橋區溪洲國民小學、新北市政府教育局、邱忠義、陳明生、王藤、賴雪婉、張明富(均含附件)



市長侯友宜

新北市都市更新審議委員會第 86 次會議紀錄

一、時間:中華民國 108 年 2 月 22 日(五)上午 9 時 30 分

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:陳主任委員純敬

記錄彙整:李芳瑋

四、出席單位及人員:詳簽到簿

五、主席致詞:略

六、作業單位工作報告:

有關估價審議原則部分，請作業單位加速辦理並邀集相關專家學者召開座談會，請於下次會議說明辦理進度。

七、審議案:決議詳後附提案單

- (一)「變更新北市新店區明德段 42 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫案(第 2 次)」及「變更新北市新店區明德段 42 地號等 36 筆土地都市更新權利變換計畫案」
- (二)「擬訂新北市土城區沛陂段 460 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」
- (三)「擬訂新北市板橋區中興段 181 地號及成功段 27-1 地號等 17 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

八、散會:下午 12 時 05 分

案由	「擬訂新北市土城區沛陵段 460 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	陳委員玉霖	法令適用日
			評價基準日
迴避	第 2 案 104 年 6 月 26 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	勝仁針織廠股份有限公司				
規劃團隊	正宇都市更新股份有限公司、黃裕盛建築師事務所				
基地位置	土城區中山路、三民路、德安街及金安街所圍之街廓中				
基地面積	2,570.72 m ²				
更新前戶數	合法 1 戶/違章 0 戶				
土地使用分區	全區為乙種工業區（法定容積率 210%、法定建蔽率 60%） 民國 64 年 9 月設立之土城工業區（經濟部報編工業區）內				
實施方式	自行興建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	私有土地	2,570.72 m ² (100%)			
報核時同意比例		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	2,570.72	1	1,982.92	1
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,570.72	1	1,982.92	1
	同意比例	100%	100%	100%	100%

貳、辦理歷程：

時間	事由
104 年 6 月 12 日	實施者召開事業計畫自辦公聽會
104 年 6 月 26 日	實施者擬具事業計畫報核
104 年 11 月 23 日起	辦理公開展覽 30 日；104 年 11 月 19 日起連續刊登新聞報紙 3 日於中國時報；104 年 12 月 8 日召開公辦公聽會（詳附件 1）
105 年 2 月 19 日	第 1 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 2）
105 年 12 月 23 日	第 2 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 3）
106 年 9 月 21 日	第 3 次都更暨都設聯審專案小組（詳附件 4）

時間	事由
聽證	依 108 年 1 月 30 日公布之都市更新條例第 33 條及第 86 條規定，本案實施方式為「自行興建」，且經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，免辦理聽證。

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經 107 年 7 月 27 日初審審查，請實施者修正後，循都市更新相關程序辦理後續事宜（詳附件 5）
容積移轉審查	本案採區外容積移轉，容積移轉額度及環境友善方案經都市設計審議原則同意。

肆、事業計畫內容概述（歷次建築量體變動情形詳附件 6）：

項目	規劃內容
建築量體	1 棟(地上 12 層/地下 3 層)
建物構造	鋼骨造
單元戶數	共計 1 戶
停車位數	汽車 77 部、機車 61 部
都市更新獎勵	1,967.47 m ² (36.44%)
容積移轉	1,731.11 m ² (32.07%)

伍、提請討論事項：

一、更新單元範圍部分：本案更新單元範圍尚符規定，惟第 3 次專案小組會議考量大面積開發有助於都更效益，故請實施者洽詢鄰地更新需求，實施者分別於 106 年 9 月及 10 月、107 年 3 月再次洽詢鄰地意願，皆表示無意願，故有關更新單元範圍部分提請確認。

二、未來空間使用及廢水排放計畫部分，本案位於經濟部報編工業區範圍內，請實施者說明本案更新後產業進駐及空間規劃、廢水可申請排放上限及預計排放量後提請確認。

三、建築容積獎勵部分（歷次容積獎勵申請項目及面積變動情形詳附件 6）：

項目		申請面積	申請額度	作業單位意見
五	A1 設計建蔽率	269.92 m ²	5%	提請討論三、(一)
	A6 開挖率	323.91 m ²	6%	提請討論三、(一)
六	留設 4 公尺以上人行步道獎勵	1,049.73 m ²	19.44%	提請討論三、(二)
七	綠建築(銀級)	323.91 m ²	6%	提請討論三、(三)

更新容積獎勵(四~十二)	1,967.47 m ²	36.44%	
都市更新獎勵	1,967.47 m ²	36.44%	
容積移轉(區外)	1,731.11 m ²	32.07%	依都市設計審議結果為準
總計	3,698.58 m²	68.51%	

(一)有關申請「設計建蔽率」、「開挖率」獎勵部分，經查符合規定，並經工務局確認，請實施者說明後提請確認。(詳附件7)

(二)有關申請「留設人行步道」獎勵部分，本案金安街側及中山路側規劃6公尺人行步道，請實施者說明退縮人行步道與鄰地人行動線之串聯性及其設計之功能性後提請討論。

(三)有關申請「綠建築(銀級)」獎勵部分，第3次專案小組會議經台灣建築中心審查後分數未達銀級標準，請實施者說明情形，並請台灣建築中心表示意見後提請確認。

四、建築規劃設計部分：有關本案停車位數量之規劃是否符合未來使用需求，及公共停車空間之出入動線及管理辦法，請實施者說明後提請確認。

擬辦：本案審查結果，謹提請審議會確認

決議：

- 一、本案更新單元同意第 3 次專案小組審議之範圍。
- 二、有關本案更新後產業進駐及空間規劃、廢水可申請排放上限(每日不超過 120 立方公尺/公頃)及預計排放量(24.15CMD<30.84CMD-依面積計算平均日水量)，經土城工業區服務中心確認原則同意。
- 三、本案事業計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：
 - (一)申請都市更新獎勵部分，同意給予「A1 設計建蔽率」獎勵法定容積 5%(面積 269.92 m²)、「A6 開挖率」獎勵法定容積 6%(面積 323.91 m²)。
 - (二)有關「留設人行步道」容積獎勵部分，考量人行步道使用系統，本案基地東側及南側退縮空間之設計宜預留串連鄰地之人行步道空間後，同意給予獎勵法定容積 19.44% (面積 1,049.73 m²)。
 - (三)申請「綠建築(銀級)」部分，同意給予獎勵法定容積 6%(面積 323.91 m²)。
 - (四)本案供公眾使用之車位，其於管理規約所載之停車計費方式，建議參考鄰近公有停車場之收費標準調整。另請併同釐清計畫書所載停車位數量並修正。
 - (五)請於事業計畫書補充本案管委會空間提供公眾使用之管理維護計畫內容，並釐清產權處理、是否為無償使用。
 - (六)請釐清本案公有人行道管理維護費用、費用處理方式及管理單位，並於事業計畫書補充說明。
 - (七)請於本案管理規約補充共同專用部分圖面說明。
 - (八)實施進度及現金流量表請依實際進度、情形調整修正。
 - (九)請加強說明本案市場分析調查與財務計畫關聯。
 - (十)其餘事業計畫書內容授權作業單位查核，請實施者配合修正。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，請實施者依前開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。