

新北市政府 開會通知單



242

新北市新莊區中華路二段61號13樓

受文者：河成生活科技建設股份有限公司
(代表人:陳為猛)(請轉知規劃團隊)

發文日期：中華民國113年11月21日

發文字號：新北府城更字第1134614753號

速別：普通件

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：「擬訂新北市新莊區復興段657地號等5筆土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議

開會時間：113年12月9日(星期一)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：楊委員弘志

聯絡人及電話：邱玠澂(02) 29506206 分機614

出席者：陳委員玉霖、何委員芳子、陳委員玉璟、林委員秋綿、林委員家祺、郭委員淑雯

列席者：新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府環境保護局、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、財團法人台灣建築中心、河成生活科技建設股份有限公司(代表人:陳為猛)(請轉知規劃團隊)、大展資產顧問股份有限公司(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、新北市新莊區立德里辦公處

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	擬訂新北市新莊區復興段 657 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案第 2 次都市更新專案小組			
類別	會議日期	113 年 12 月 9 日		
	都市設計	☒ 免都市設計審議 ☐ 聯席審查		
	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	本案依報核時間適用 112 年 8 月 8 日審議原則。		
	召集人	楊委員弘志	法令適用日	112 年 12 月 28 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	河成生活科技建設股份有限公司				
規劃團隊	大展資產顧問股份有限公司、莊志寬建築師事務所				
基地位置	新莊區新泰路、新泰路 238 巷、和興街及新泰路 256 巷街廓中				
基地面積	1,859.07 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	
	住宅區	1,859.07 m ²	50%	300%	
實施方式	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	無			
	私有土地	1,859.07 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	1,859.07	17	3,190.15	14
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	1,824.64	16	3,097.75	13
	同意比率	98.15%	94.12%	97.10%	92.86%
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	1,859.07	17	3,190.15	14
	排除總和	—	—	—	—
	同意數	1,824.64	16	3,097.75	13
	同意比率	98.15%	94.12%	97.10%	92.86%

貳、辦理歷程：

時間	事由
112 年 12 月 23 日	自辦公聽會
112 年 12 月 28 日	事業計畫報核
113 年 3 月 26 日起	公開展覽(30 日)
113 年 4 月 9 日	公辦公聽會
113 年 6 月 17 日	第 1 次專案小組
113 年 12 月 9 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
容積移轉審查	實施者已於 113 年 6 月 3 日新北府城開字第 1130873187 號函，可接受移入容積為基準容積 27%。

肆、建築規劃內容概述：

項目	公開展覽版		第 2 次專案小組版
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟	1 幢 1 棟
	地上層	21 層	21 層
	地下層	5 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	125 戶		126 戶
實設停車位數	103 席		113 席
實設機車位數	128 席		134 席
實設裝卸車位數	1 席		1 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		第 1 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	446.17	8.00	446.17	8.00
十	綠建築(銀級)	334.63	6.00	334.63	6.00
十一	智慧建築(銀級)	334.63	6.00	334.63	6.00
十三	耐震設計標章	557.72	10.00	557.72	10.00
十四	時程獎勵	390.40	7.00	390.40	7.00
中央獎勵合計		2,063.55	37.00	2,063.55	37.00

地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	557.72	10.00	557.72	10.00
四	街角廣場	68.34	1.23	-	-
六	合法四／五層樓	23.61	0.42	21.48	0.38
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		649.67	11.65	579.20	10.38
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		2,713.22	48.65	2,642.75	47.38
容積 移轉	區內容積移轉	-	-	-	-
	區外容積移轉	1,199.10	21.50	1,477.96	26.50
容積移轉合計		1,199.10	21.50	1,477.96	26.50
增額容積		-	-	-	-
申請容積獎勵、容積移轉及增額 容積總計		3,921.32	70.15	4,120.71	73.88

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、計畫書意見如下：
 1. 第 6-37 頁，「新北市都市更新審議原則」第 15 條，請補充第 1 次專案小組決議，說明本案商業使用與住宅空間無共同使用公共服務核，故無需檢討。
 2. 第 6-38 頁，「新北市都市更新審議原則」第 17 條，請補充第 1 次專案小組決議，說明本案無須依規定取得建築能效標示第一級之原因。
 3. 第 12-28 頁，剖面圖 B 喬木名稱部分誤植，請修正。

柒、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	內容
一	法定空地檢討	經莊志寬建築師簽證無造成法定空地重複使用與無造成鄰地無法單獨建築，第1次專案小組原則同意。
二	更新單元範圍	經實施者承諾拆除更新單元範圍內建物占用更新單元範圍外土地之違章建築，第1次專案小組原則同意。
三	建築容積獎勵	下列申請項目，第1次專案小組原則同意： 1. 「結構安全未達最低等級」基準容積 8%之獎勵值(446.17 m²)，惟請實施者於計畫書內載明本案因使用執照面積大於謄本面積，故以謄本面積核算本項獎勵申請額度。 2. 「時程獎勵」基準容積 7%獎勵值(390.40 m²)。
四	建築規劃設計—低碳政策	本案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 號令辦理，本案報核日為112年12月28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。
五	建築規劃設計	經實施者同意取消辦公室及住宅連通出入口，商業使用與住宅空間無共同使用公共服務核，故無須檢討本市都市更新審議原則第15點針對商業使用之相關規定。 本案建築外殼節能效果、綠能設施(設備)規劃達54.41%，尚符本市都市更新審議原則第13點規定，第1次專案小組原則同意。 有關建築物立面外觀與外部之協調性，第1次專案小組原則同意。 本案各層安全梯設計緊鄰陽台，經實施者於第1次小組檢討說明符合建築技術規則第1條第44款之特別安全梯規定，且後續將登記為公共附屬建物，第1次專案小組原則同意。
六	建築規劃設計—車位規劃	有關本案設置短時臨停車位部分修正為機車臨時停車空間，並區分為商業及住宅使用，第1次專案小組原則同意。
七	財務計畫	實施者提列「人事行政管理費率」4.5%、「銷售管理費率」6%，第1次專案小組原則同意。 信託管理費用部分，本案目前為事業計畫階段得以報價單提列，第1次專案小組原則同意。

項目	議題	內容
		管理維護費用經實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「110年6月28日市府公告協議書」計算下列金額，第1次專案小組原則同意： 1. 「開放空間管理維護費用」提列152萬5,160元。 2. 「綠建築」、「智慧建築」及「耐震標章」之管理維護費用各提列141萬24元。 本案以報價單提列「綠建築委辦費」70萬元、「智慧建築委辦費」100萬元及「耐震標章委辦費」950萬元，第1次專案小組原則同意。
八	選配原則	除下列意見外，其餘尚符合新北市都市更新審議原則第24點規定，第1次專案小組原則同意： 1. 請補充說明辦公室及其車位之選配原則。 2. 本案選配原則第3點(原第2點)文字修正。
九	資金來源與出資者	本案資金來源為實施者提供30%自有資金、70%銀行融資，尚符合通案處理方式，第1次專案小組原則同意。
十	風險控管機制	本案依都市更新條例第36條第3項規定採不動產開發信託，考量尚屬通案處理方式，第1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	有關公展期間不同意戶陳情部分，請實施者說明溝通協調及處理情形後提請討論。	實施者
二	都市計畫相關法規	關於都市計畫法規檢討部分，經查尚符合規定，請城鄉局都市計畫科協助檢視後，表示意見。	都市計畫科
三	建築容積獎勵	1. 「綠建築(銀級)」6%(334.63 m²)、「智慧建築(銀級)」6%(334.63 m²)、「耐震設計標章」10%(557.72 m²):請實施者說明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。 2. 「建築規劃設計獎勵」10%(557.72 m²): (1) 經查尚符合112年8月8日修正之「新北市都市更新審議原則」第9、12點規定，請實施者於計畫書內標明對應圖說頁碼逐項檢討。 (2) 依「新北市都市更新審議原則」規定臨境界線應退縮2公尺，本案臨	實施者 台建中心

項目	議題	內容	涉及單位
		新泰路 238 巷部分退縮範圍維持原有通路使用，請實施者說明該範圍維護管理權責，及鋪面銜接後續處理方式。 3. 「4 層樓以上合法建築物獎勵」0.38%(21.48 m²)：因建築物使用面積大於座落之土地面積，故依騰本面積核算，尚符合規定，請實施者說明後提請討論。	
四	建築規劃設計	1. 經查本案建築規劃設計尚符合都市計畫法新北市施行細則第 14 條住宅區使用相關規定。 2. 本案 652 地號現況為銀行使用，請實施者確認更新後地面層及地上 2、3 層未來使用規劃是否維持銀行使用。 3. 有關新北市都市更新審議原則第 12 點及第 13 點經查尚符合規定。 4. 地上 2、3 層辦公室使用部分，現規劃 2 戶共用之茶水間與無障礙廁所，非屬合理，請修正。	實施者
五	建築規劃設計 —車位規劃	1. 地下一層無障礙車位至住宅用梯廳距離過遠，且須經含機車坡道內之 2 段上下坡道，請實施者補充說明地下一層無障礙動線檢討後提請討論。 2. 有關本案設置短時臨停車位部分，經實施者於第 1 次專案小組說明修正為機車臨時停車空間，並區分為商業及住宅使用，專案小組業原則同意，惟目前尚規劃為汽車臨時停車空間，請交通局提供意見並請實施者說明後提請討論。 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後提請討論(停車位置、停車需求等)。	實施者 交通局

項目	議題	內容			涉及單位	
六	事業之財務計畫(112 版本)——各項費率	項目	額度	符合規定	實施者 環境保護局	
		風險管理費率	12%	V		
		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. 本案風險管理費率較第 1 次專案小組調降 0.5%，另有關「政府抑制房市政策」之提列理由請實施者說明後提請討論。				
		3. 有關碳費開徵致相關成本增加一節，請實施者說明計算方式，並請環保局提供意見後提請討論。				
七	事業之財務計畫(112 版本)——計算基礎	項目	計算基礎			實施者
		容積移轉費用	以本案事業計畫報核(112 年 12 月 28 日)時土地公告現值之 1.1 倍提列			
		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. 請實施者說明提列依據後提請討論。				
八	選配原則	有關選配原則第 2 點辦公室及其車位之選配原則，車位編號 90-94、104-108、112、113 等共 12 部車位綁定由特定戶選配似有限制選配情形，應視分回作住、商使用者各自分回住、商車位，請實施者說明後提請討論。			實施者	
九	共同負擔比率	本案共同負擔比率前次為 61.43%，本次調降為 58.06%，請實施者說明差異原因及合理性。			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/nv3d36
QR code	