

# 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)

發文日期：中華民國114年5月9日

發文字號：新北府城更字第1144635524號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議議程

開會事由：新北市都市更新及爭議處理審議會第80次會議

開會時間：114年5月15日(星期四)上午9時30分

開會地點：本府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：陳委員純敬

聯絡人及電話：李芳瑋(02)29506206分機213

出席者：黃委員國峰、郭委員淑雯、廖委員瓊華、楊委員悅君、金委員肇安、李委員擇仁、楊委員弘志、陳委員玉霖、何委員芳子、陳委員玉璟、林委員家祺、江委員明宜、汪委員俊男、葉委員美麗、孫委員振義、黃委員哲賢、唐委員惠群、王委員政倫、謝委員慧鶯、鐘委員少佑、葉委員玉芬、彭委員建文、廖委員國誠

列席者：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、汎利建設股份有限公司(代表人:林晏弘)、舜磐創新股份有限公司(請轉知規劃團隊)、旺群建設股份有限公司(代表人:柯懿容)、冠霖都市更新事業股份有限公司(請轉知規劃團隊)、河成生活科技建設股份有限公司(代表人:陳為猛)、大展資產顧問股份有限公司(請轉知規劃團隊)、宸熙建設開發股份有限公司(代表人:洪貴玲)(請轉知規劃團隊)、弘傑永續股份有限公司(請轉知規劃團隊)

副本：蔣議長根煌、陳副議長鴻源、陳議員永福、陳議員明義、李議員宇翔、李議員余典、林議員喬綺、金議員瑞龍、宋雨蓁 Nikar·Falong議員、王議員威元、彭議員佳芸、陳議員家琪、山田議員摩衣、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

備註：備註：

- 一、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，開會時有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、為利本案審議進程，請委員撥冗與會，如未能與會者，請



不吝提供書面意見，相關列席者請提供書面意見。

- 三、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。
- 四、本次會議議程視會議情形為準，陳情人需為土地或建築物所有權人、權利關係人，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)；不克出席者亦得將書面意見郵寄至本府都市更新處。若陳情人欲出席會議陳述意見，為確保會議秩序及發言權益，請準時於會議開始前至簽到處登記且於旁聽席等候，逾時不候，本府將依審議案件順序由工作人員引導進入會場發言，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。
- 五、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：<https://www.uro.ntpc.gov.tw>)。
- 六、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

# 新北市都市更新及爭議處理審議會第 80 次會議議程

日期：114 年 5 月 15 日（星期四）上午 9 時 30 分

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

壹、主席致詞

貳、作業單位工作報告

參、審議案

一、「擬訂新北市新莊區雙鳳段 161 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」設置機械式停車位審議案

二、「擬訂新北市新莊區合鳳段 604 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」

三、「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」及聽證結果做成決定案

四、「擬訂新北市新莊區全安段 784 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

肆、臨時動議

伍、散會

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」及聽證結果做成決定案			
類別	審議案		案號	第 3 案
	召集人	楊委員弘志	法令適用日	112 年 12 月 28 日
	專案類型	<input type="checkbox"/> 公辦都更 <input type="checkbox"/> 防災都更 <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"/> 106 專案		
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 巷所圍街廓中				
基地面積	1,859.07 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	
	住宅區	1,859.07 m <sup>2</sup>	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 <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	1,859.07	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

時間	事由
113年6月17日	第1次專案小組(詳附件1)
113年12月9日	第2次專案小組(詳附件2)
114年4月11日	聽證會(詳附件3)

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6月3日新北府城開字第1130873187號函，可接受移入容積上限為基準容積27%。(附件4)

肆、專案小組審竣之建築規劃內容概述：

項目	公開展覽版		小組審竣提大會版
	棟別數	1幢1棟	1幢1棟
建築量體	地上層	21層	21層
	地下層	5層	5層
	建築物構造	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)	<input type="checkbox"/> 鋼骨造(S.C) <input checked="" type="checkbox"/> 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) <input type="checkbox"/> 鋼筋混凝土造(R.C)
單元戶數	125戶	126戶	
實設停車位數	103部	113部	
實設機車位數	128部	140部	

伍、專案小組審竣之建築容積獎勵：【108年5月15日中央及108年10月2日地方版本】

獎勵項目	公開展覽版		小組審竣提大會版		
	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	獎勵額度(%)	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	446.17	8	446.17	8
十	綠建築(銀級)	334.63	6	334.63	6
十一	智慧建築(銀級)	334.63	6	334.63	6
十三	耐震設計標章	557.72	10	557.72	10
十四	時程獎勵	390.40	7	390.40	7
中央獎勵合計		2,063.55	37	2,063.55	37
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	557.72	10	557.72	10
四	街角廣場	68.34	1.23	-	-
六	合法四/五層樓	23.61	0.42	21.48	0.38

獎勵項目		公開展覽版		小組審竣提大會版	
		獎勵面積(mi)	獎勵額度(%)	獎勵面積(mi)	獎勵額度(%)
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 (上限為法定容積 50%)		2,713.22	48.65	2,642.75	47.38
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
申請容積獎勵總計		3,921.32	70.15	4,120.71	73.88

陸、專案小組具體共識意見：

項目	議題	審竣版內容	
一	更新單元範圍及法定空地檢討	經第 1 次專案小組原則同意。	
二	建築容積獎勵	依第 1、2 次專案小組意見修正後原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。	
三	建築規劃設計	第 1、2 次專案小組意見包括調整地上 2、3 層公共服務核設計、配合退縮空間一併補足公有人行道破口、取消地面層商用臨時停車位等，皆配合修正後原則同意。	
四	財務計畫—獎勵管理維護費用	項目	費用
		開放空間管理維護費用	295 萬 8,800 元
		綠建築管理維護費用	140 萬 8,095 元
		智慧建築管理維護費用	140 萬 8,095 元
		耐震設計管理維護費用	140 萬 8,095 元
		經第 1 次專案小組原則同意，因涉及建築規劃調整，故併同順修費用。	
五	財務計畫—獎勵委辦費	項目	費用
		綠建築委辦費	70 萬元
		智慧建築委辦費	100 萬元
		耐震標章委辦費	950 萬元

項目	議題	審竣版內容	
六	財務計畫— 計算基礎	項目	計算基礎
		信託費用	以報價單提列
		容積移轉費用	依 112 年度平均土地公告現值之 1.1 倍計算
		經第 1、2 次專案小組原則同意，後續於權利變換階段檢附信託契約為提列依據，並以權利變換計畫審竣實際容積移轉費用金額為準。	
七	財務計畫— 各項費率及費用	項目	額度
		人事行政管理費率	4.5%
		銷售管理費率	6%
		風險管理費率	12%
		依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級別對應等級，提列「人事行政管理費率」、「銷售管理費率」、實施者自行調降「風險管理費率」，經第 1、2 次專案小組原則同意。	
八	選配原則	<p>經第 2 次專案小組原則同意以下選配原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新前持有 1 樓土地所有權人得優先選配原位次之更新後 1 樓店舖。</li> <li>2. 更新後 1 樓之 A1、A2 商業空間及 2 至 3 樓之 A1、A2 等 4 戶辦公室單元，考量商業型態之停車使用頻率及商業使用電梯可到達樓層，以集中留設並近地面層為原則，故更新後商業空間及辦公室單元優先選配商用車位，住宅單元優先選配住宅車位。</li> <li>3. 更新後 2 樓以上住宅單元由所有權人依法選配；一戶單元得選配一席汽車停車位為原則。</li> <li>4. 考量避免產生鉅額差額價金，造成所有權人找補負擔，申請分配單元總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則；然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並於選配期間與實施者協議繳納方式及期限。</li> <li>5. 如有同一位置有二人以上申請分配者或逾選配期限未申請選配者（應分配權利價值大於最小分配單元價值），依相關法令規定辦理公開抽籤。</li> <li>6. 其餘詳事業計畫書第 15-1 頁。</li> </ol>	

項目	議題	審竣版內容
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，經第 1 次專案小組原則同意。
十	風險控管機制	依都市更新條例第 36 條第 3 項規定本案採不動產開發信託，經第 1 次專案小組原則同意。
十一	共同負擔比率	本案共同負擔比率經實施者重新檢視總銷金額，由第 2 次專案小組 58.06% 調降為 57.5%，惟實際審酌共同負擔係屬權利變換階段事宜，後續仍應以權利變換報核當時法令、評價基準日與適用之共同負擔提列基準等之審竣結果為準。

**柒、提請審議討論：**

序	議題	討論議題
一	人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見已於專案小組審議討論，有關未同意戶 1 位部分，請實施者說明溝通協調情形。
二	建築規劃設計	有關陳情人於聽證會中所提「增加 1 樓店鋪出入口」一事，經實施者會上承諾配合修正，請實施者說明修正內容後提請討論。
三	聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表。

**捌、作業單位初核意見：**

- 一、第 6 章，法規檢討部分，部分頁面底部條文遮蔽，請調整版面。
- 二、第 12-26 頁，更新單元範圍南側請增加裝設景觀高燈。
- 三、第 15 章，選配原則部分，第 1 點「更新前 1 樓土地所有權人」應為合法建築物所有權人，請修正。
- 四、第 18-1 頁，本案適用 112 年 8 月 17 日發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，發布日期誤植部分請修正。
- 五、第 20-1 頁，管理維護計畫部分，本案規劃 2 部無障礙汽車位，車位數量誤植，請修正。
- 六、第 22 章，實施進度部分，請依實際審議時程調整預計實施進度。

**玖、以上符合法定程序，提請大會審議**

「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」聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見
1 自行發言	<p>薛○○ (復興段 652 地號)</p> <p>有關建築規劃設計說明，資源回收車位、裝卸車位規劃在哪裡？</p>	<p>地下一層有設置裝卸車位，是與臨時垃圾車位共用並非另外設置。</p>	<p>陳述人所陳意見建議無爭點，理由：</p> <p>陳述人所陳意見涉及「詢問裝卸車位與垃圾車暫停車位規劃位置」，經查計畫書第 11-28 頁，實施者已於地下 1 層設置，考量陳述人屬詢問性質，故建議無爭點。</p>
2 自行發言	<p>李○○ (復興段 652 地號)</p> <p>1. 針對事業計畫內容，建築物總面積及價格，第二次公聽會的總面積比第一次多了 150 幾坪，這樣的差距是否可以說明？</p>	<p>1. 更新後坪數試算部分，有鑑於第二次專案小組針對商用空間 150.57 坪使用部分列為專屬公設，本次版本是以主建物加附屬建物來初步試算，因此有差異，預計於大會審議通過後，立即委請地政士來試算，屆時於權利變換擬訂階段，將會有正確的數值提供出來進行選配，跟之前版本差在公設面積有所差異無法如實反映，造成誤會敬請見諒。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、2 點建議無爭點，理由：</p> <p>第 1 點：</p> <p>陳述人所陳意見涉及「詢問建築物總面積差異」，考量陳述人屬詢問性質，故建議無爭點，理由：</p> <p>1. 關於建築物總面積數值，公開展覽版為 18,257.39 平方公尺，聽證版為 18,426.6 平方公尺，增加 169.21 平方公尺(約 51 坪)。</p> <p>2. 經審酌實施者答辯內容，因計算公設方式致使建築物總面積產生差異，後續權利變換計畫階段需由地政士切結核算</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見
	<p>2. 另一樓估價第二次公聽會與第一次公聽會估價差了 40 幾萬，這樣的差距是否可以說明？</p>		<p>面積結果。 第 2 點： 陳述人所陳意見涉及「詢問估價金額差異」內容，考量陳述人屬詢問性質，故建議無爭點，理由： 1. 依實施者公聽會及聽證簡報內容，本案地上 1 層店鋪單價公聽會時為 110 萬元/坪，聽證時為 150 萬元/坪，增加 40 萬元/坪。 2. 考量本案採事權分送方式辦理，目前為事業計畫階段，涉及估價結果將於權利變換階段進行審議。</p>
3 自行發言	<p>李○○(復興段 652 地號)</p> <p>1. 本案有商業空間及住宅空間，店鋪機車位有與住宅分開，是否有固定讓店鋪使用不與住宅混在一起。</p>	<p>1. 商用機車位依法規檢討需 18 輛，這 18 輛(編號 123 至 140)屬商用之公設登記，不能指定使用。</p>	<p>陳述人所陳意見第 1、4 點建議無爭點；第 2、3 提請討論，理由： 第 1 點： 陳述人所陳意見涉及「詢問店鋪與住宅機車位規劃」，考量陳述人屬詢問性質，故建議無爭點，理由： 依計畫書第 12-11 頁，本案已於地下 1 層規劃機車停車位共計 140 部，其中商業使用共計 18 部，與住宅使用機車</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見
	<p>2. 兩個店面皆三層樓，考量承租戶不會是同一人，梯廳部分是否可以另外再開一個出口，讓 2、3 樓住戶可以直接進出。</p> <p>3. A2 一樓店面有設置後陽台出入口，其他店面未有規劃設計出入口，我覺得會有逃生的問題，是否可以增加開口規劃。</p> <p>4. 本案目前設計 162 戶使用，原先規劃是 161 戶，不知道多的一戶是增加在哪裡。</p>	<p>2. 1 樓增加出入口，將尊重地主需求於送大會設計圖配合修改讓規劃符合需求。</p> <p>3. 1 樓 A1 戶後方增加出入口，也尊重地主需求將於送大會設計圖配合修改，增加逃生出入口。</p> <p>4. 總容積增加因此多出一戶，主要是 21 樓的規劃不同。</p>	<p>停車位予以區隔，並透過電子辨識系統管制，且計畫書附錄 5-14 頁共專有圖，機車停車區(商業用)登記為商業約定專用，尚無混用疑慮，後續納入公寓大廈規約草約，據以執行。</p> <p>第 2、3 點： 陳述人所陳意見涉及「調整建築規劃設計」，經實施者於會上回復配合意見調整規劃，故提請討論。</p> <p>第 4 點： 陳述人所陳意見涉及「詢問增加 1 戶之位置」，經審酌實施者答辯內容已於會上回覆，考量陳述人屬詢問性質，故建議無爭點，另查證公開展覽版為</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見
			125 戶、聽證版為 126 戶，地面二層與二十一層皆有戶數增減之調整。
4 自行發言	<p>李○○.(復興段 660 地號)</p> <p>商業用坪數，公共設施未計入。住宅使用多 300 多坪，第一次公聽會版本為 3600 多坪，這次為 3900 多坪，增加的部分是否可以說明清楚？</p>	<p>公聽版本的都更獎勵是 48.65，但專案小組審查後有下修都更容積獎勵但提高了容積移轉，總容積目前版本為 73.88% 因此會有樓地板面積會增加坪數因此增加，建築規劃的坪數在營建坪及銷售坪是不同的，後續會由地政士來計算為準，原來坪數的計算漏了公設的列計，才有誤解。地下室公設目前都是概算，後續仍由實施者委託地政士為準。</p>	<p>陳述人所陳意見建議無爭點，理由：</p> <p>陳述人所陳意見涉及「詢問商業用、住宅用坪數差異」，考量陳述人屬詢問性質，故建議無爭點，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依實施者公聽會及聽證會所提之簡報內容，本案住宅使用樓地板面積公聽會版本為 3,632.72 坪，聽證版本為 3,973.78 坪，相差 341.06 坪。</li> <li>2. 經審酌實施者答辯內容，係因容積獎勵增加，由公開展覽版之 70.15% 調整為 73.88%，爰容積樓地板增加；另建築物總面積，後續權利變換計畫階段需由地政士切結核算面積結果。</li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見
5 自 行 發 言	<p>薛○○:(復興段 652 地號)</p> <p>都更流程是否可以加速，審查也加速，讓我們可以快點入住。</p>	<p>都更處會加快腳步。</p>	<p>陳述人所陳意見建議無爭點，理由：</p> <p>陳述人所陳意見涉及「加速都更審議時程」，為都更審議期許表達，故建議無爭點，仍請實施者加速書圖修正完備。</p>
6 代 為 發 言	<p>李○○:(陳○○代)(復興段 658、659、660 地號)</p> <p>事業計畫審議通過後，要進行權利變換。針對相關估價上，近日美國對貿易國課徵「對等關稅」台灣稅率 32%，以致股市崩跌影響經濟成長，接著影響房地產價格，請在權利變換估價時並列入相關風險。</p>	<p>核定後會進行估價師選任，接著估價師會依一年內的估價行情來進行估價並依指定估價日期來進行估價，進行選配後再將權利變換計畫送進市府審查，雖然財經環境的劇烈變動但估價進行會有指定估價日對於選配的結果仍是相對穩定的方式，都市更新財務計畫中也編列有風險管理費的列計就是為分散財經環境的變動。</p>	<p>陳述人所陳意見建議不予採納，理由：</p> <p>陳述人所陳意見涉及「美國關稅對於權利變換計畫估價之影響與風險」，考量屬權利變換計畫階段事宜，故建議不予採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依事業計畫第 18-4 頁財務計畫提列風險管理費率為 12%，其風險管理費已考量本案面對不動產環境不確定因素之風險因子。</li> <li>2. 關於估價作業仍需將政策、經濟、不動產景氣、市場發展分析等項目納入價格形成因素分析，惟估價作業屬權利變換階段事宜，屆時應以審議結果為準。</li> </ol>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	作業單位初核意見
7 作業單位代為宣讀	<p><b>達皇旅行社有限公司(書面意見)(復興段657、658地號)</b></p> <p>自設車位過多，影響地主爾後分配，土地減少，地主權益受損。</p>	<p>實設汽車位：法定車位 80 部(住宅 70 部、商用 10 部)+自設車位 33 部，合計實設汽車位 113 部。建築規劃單元：住宅 120 戶+商用 6 戶，合計 126 戶。本案為住商混合大樓，車位需求性質較多元化，其中商業用途則有員工與訪客短暫停車需求，停車需求大於法定停車最低標準。目前規劃 103 部車位供住宅使用，基於現代家庭擁車率推估及大多數原住戶對車位需求權益，本案住宅停車供給率為 <math>103/120*100%=85.83%</math>，尚未達 1 戶 1 車位目標，參考其他更新案相比，車位數量實屬合理且必要之規劃。</p>	<p><b>陳述人所陳意見建議不予採納，理由：</b></p> <p>陳述人所陳意見涉及「自設車位過多，影響分配與稀釋土地權值」，考量建築及車位規劃內容，業經專案小組審議充分討論，<b>故建議不予採納，理由：</b></p> <p>本案共計 126 戶，汽車位規劃法定車位 80 部、自設車位 33 部，實設車位計有 113 部，經審酌實施者答辯內容，本案住商混合使用，車位需求性質較多元，並考量本案區位周遭交通環境較為飽和，且開發後衍生之交通需求應以內化為原則，故實施者所提自設車位數量，尚屬合理。</p>

「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1次都市更新專案小組  
會議紀錄

壹、開會時間：中華民國113年6月17日(星期一)下午2時30分

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室

參、主持人：楊委員弘志

紀錄：白心如

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、相關單位意見：

一、財團法人臺灣建築中心(書面意見)：

(一)綠建築(銀級)與建築能效一級：

1. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，本次針對所送書面資料提出下列建議事項：

(1) 基地保水指標，本案僅申請 Q1、Q2 及 Q3 等保水項目，故有關 Q5 地下貯集框架設計概念圖說建議取消。

(2) 日常節能指標：

A. 空調節能部分：請依據 2023 年版住宿類評估手冊，應分別就住宅單元、共用單元分別檢討個別空調及中央空調規劃設置狀況。

B. 照明節能部分：請依據 2023 年版住宿類評估手冊，應分別就住宅單元、共用單元分別檢討照明節能設計；另本案檢討之 IER、IDR、Bi、Ci、Di 等項目，均未符 2023 年版規定之檢討參數，故建請依據適用評估手冊之版本重新確認檢討內容。

(3) 二氧化碳減量指標：評估表內有關耐久化係數檢討項目表單格式及內容無法正確顯示。

(4) 水資源指標：評估表內有關評分項目與 2023 年版評估手

冊內容未符。

2. 本案並未檢附能效相關檢討內容，請確認能效等級是否能達1級。
3. 本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。

#### (二)耐震設計標章

1. 本次未提供相關資料，請再補充說明。另耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。
2. 特別監督駐地人數及相關執行要項應依據「耐震標章特別監督制度說明」辦理。
3. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。
4. 起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。

(三)智慧建築(銀級)：無意見。

#### 二、新北市政府交通局(含書面意見)：

- (一)本案基地破口正對新莊體育園區進出道路，請研議於破口處增設出車警示燈，並請確保破口兩側植栽視野通透性，以利對向車輛清楚辨識。
- (二)退縮地人行空間請與人行道、鄰地騎樓順平銜接。
- (三)本案設有店鋪6戶，請研議於地下停車場設置足量裝卸車位，並補充停車場進出最大型車輛轉向軌跡、及地面至裝卸車位所在樓層淨高圖說，確保車輛通行無虞。
- (四)因應新興消費模式，本案請實施者研議於基地內設置短時臨停車

間供外送及物流車輛使用，並避免與人行動線有所干涉。

### 三、新北市政府工務局(書面意見)：

- (一)有關附件提請討論事項「法定空地檢討」：查計畫書 2-6 頁內容，經建築師說明簽證在案，本局原則無意見。
- (二)1F 平面圖管委會空間及梯廳空間之界定請釐清。
- (三)汽、機車車道寬度、斜率請標示並檢討。
- (四)停車空間，請依技規第 60 條檢討。
- (五)B2F 平面圖編號 76 汽車位旁電梯配置合理性、性質請釐清。
- (六)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

### 四、新北市政府水利局(書面意見)：

- (一)查本案基地面積 0.1859 公頃，住宅區，請依據「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」(111 年 9 月 30 日修正版)於申報開工前提送出流管制檢核報告書並由目的事業主管機關轉送本局辦理審查並取得核定文件。
- (二)如符合上述規定第 2 條得免檢核規定者，即可逕向本局申請免辦出流管制檢核報告書。
- (三)另請依「新北市透水保水自治條例」規定設置透水保水設施，並於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。

### 五、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

- (一)本案應依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案之土管要點檢討，請將涉及土管檢討之相關章節配合修正。
- (二)有關各項法規檢討章節，其法規檢討之詳細內容(例如建蔽率、容積率檢討等)，請於表格中標註計算表等相關頁面之頁碼以利檢核。
- (三)與都市計畫之關係一節，請新增 112 年 12 月 26 日核定實施「變

更新莊細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）」案。

(四)有關機車位留設部分，現實設機車位少於法定車位，請申請人依土管要點第7點核實檢討。

(五)其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制規定。

#### 六、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

經查新莊區復興段 652 地號等 5 筆土地，尚經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府 113 年 6 月 3 日新北府城開字第 1130873187 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 27%【1,505.84 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/(臨路條件 15%+接受基地內部條件 5%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目 1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,230.88 平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

#### 七、新北市政府都市更新處：

(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)計畫書意見如下：

1. 綜-1 頁，公辦公聽會回應綜理表內容與會議紀錄不符，另達皇旅行社有限公司書面意見屬公展期間之人民陳情，非屬公

聽會意見，請修正。

2. 第 2-7 頁，裝訂錯誤，請補正。
3. 第 5-3 頁，更新單元內其他土地改良物現況表，序號誤植，請修正。
4. 第 6 章，相關法項法規檢討表之檢討欄位請詳述檢討內容並標示相對應頁數，不得僅以「遵照辦理」回應，並請補充各條檢討對應頁碼。
5. 第 6-16、6-17、6-30 頁，實設開挖率、允建容積率面積檢討內容誤植，請修正。
6. 第 6-36 頁，本案部分樓層作商業使用，請檢討「新北市都市更新審議原則」第 15 條。
7. 第 10-1 頁，請檢附建築物結構安全性能評估工務局核備函文。
8. 第 11-2 頁，面積計算表請標明商業及辦公室使用樓層。
9. 第 12-4 頁，公共服務空間部分標示錯誤，請修正。
10. 第 18-5 頁，整體更新事業開發收入表中住宅項目複價計算錯誤，致整體更新事業。
11. 附錄 1-2 頁，公司登記表已過期，請檢附最新版本。
12. 依權利變換辦法第 10 條規定，改良物殘餘價值補償金應於權利變換計畫核定公告後 2 個月內發放，請修正本案實施進度。
13. 報告書內各圖面解析度皆偏低，請重新檢附。

## 捌、委員意見

### 一、人民陳情：

經實施者會上簡報第 27、28 頁說明陳情意見回覆，涉及「施工過程注意安全避免鄰損」及「不同意都市更新」之內容，請實施者於未來施工過程注意相關開挖作業，另不同意戶部分，仍請持續溝通協調並於報告書內補充辦理情形。

## 二、法定空地檢討：

依市府 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；爰經實施者會上簡報第 29 頁說明，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，另工務局亦表示既經建築師簽證在案原則無意見，專案小組原則同意。

## 三、更新單元範圍：

經查本案更新單元範圍符合新北市都市更新單元劃定基準規定，故專案小組原則同意，並經實施者會上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。

## 四、都市計畫相關法規：

請依市府城鄉發展局都市計畫科所提意見配合修正。

## 五、建築容積獎勵：

(一)「結構安全未達最低等級」基準容積 8%之獎勵值(面積 446.17 平方公尺)：

實施者已依新北市都市更新審議原則檢附結構安全性能報告書及相關函文，故專案小組原則同意申請額度；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。

(二)「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 334.63 平方公尺)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 334.63 平方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 557.72 平方公尺)：請依財團法人台灣建築中心相關意見修正，於下次專案小組審議。

(三)「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 390.40 平方公尺)：

經查尚符都市更新建築容積獎勵辦法規定，專案小組原則同意。

(四)「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 557.72 平方公尺)，請配合依下列意見修正，於下次專案小組審議：

1. 依新北市都市更新審議原則第 9、12 點規定檢討人行步道規劃部分，雖經實施者會上簡報第 31 頁文字說明檢討結果，惟未於圖面標示相關尺寸(例如：人行淨寬 2.5 公尺、境界線與建築線退縮各向剖面圖、2 樓以上套繪圖確認地上構造物有無落於退縮範圍內、人行橫向坡度設計、公眾使用照明設備、地下室通風系統之位置等等)；請實施者詳實檢討各項法令內容，並附圖說明之。
2. 實施者會上簡報第 32 頁，說明更新單元基地南側臨新泰路 238 巷部分退縮範圍為「基地內現有通路」，倘後續欲併同基地內人行步道整體規劃，請實施者釐清該範圍維護管理權責，倘為公部門維管範圍，則應經廢巷改道程序，並確認是否涉及公共排水設施等問題。
3. 有關更新單元西南側均無設置照明設備，經實施者會上簡報第 33 頁檢討係因消防救災空間無法設置，將強化一樓立面設置壁燈。

(五)「留設無頂蓋街角廣場獎勵」基準容積 1.23%之獎勵值(面積 68.34 平方公尺)：

依新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定，無頂蓋街角廣場應設置於面臨計畫道路或已指定建築線現有巷道之建築基地兩側，經查本案目前街角廣場留設位置僅臨和興街一側，不符合規定，並經實施者於會上簡報第 34、35 頁表示同意配合取消申請本項獎勵，專案小組原則同意。

(六)「4 層樓以上合法建築物獎勵」基準容積 0.42%之獎勵值(面積 23.61 平方公尺)：

因合法 4 層樓以上建築物使照面積大於座落之土地面積，故請依騰本面積核算。

## 六、建築規劃設計—低碳政策：

- (一) 依 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則第 17 點規定，都市更新案取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級，因民間住宅版本將改以僅需檢討共有部分之版本，並於 114 年 7 月 1 日後公告適用，考量都市更新法令適用日，目前尚無可依循檢討版本與公平性等問題，故該點審議原則以 114 年 7 月 1 日後報核之都市更新事業計畫案始適用之，本案報核日為 112 年 12 月 28 日，故不適用。
- (二) 請依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 1134608011 號令辦理。

## 七、建築規劃設計：

- (一) 本案地上 2、3 層規劃為辦公室及住宅單元，兩者應區隔使用，請取消辦公室連通至住宅梯廳之出入口，另請實施者確認「辦公室」未來使用規劃，並應依都市計畫法新北市施行細則第 14 條檢討住宅區使用相關規定。
- (二) 有關新北市都市更新審議原則第 15 點針對商業使用之相關規定，係針對商業使用與住宅空間共同使用公共服務核者，本案經實施者會上簡報第 42 頁同意取消辦公室及住宅連通出入口，故無須檢討。
- (三) 有關新北市都市更新審議原則第 13 點規定本案建築外殼規劃節能效果部分，本案之綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為 54.41%，專案小組原則同意；另請補充 4 樓露臺綠化檢討。
- (四) 有關建築物立面外觀與外部之協調性，經實施者會上簡報第 38 頁檢討已考量基地周邊環境色調協調，且住宅及辦公樓層外觀區別設計，專案小組原則同意。
- (五) 本案各層安全梯設計緊鄰陽台，經實施者會上簡報第 39 頁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，專案小組原則同意。

(六)請移除本案車道出入口兩側植栽，避免影響行車視線。

(七)本案地下一層資源回收室人行動線跨越車道，請調整位置。

(八)有關本案規劃天井部分，請依下列意見修正：

1. 請刪除緊鄰住宅單元 A8 戶之天井，避免未來違規使用疑慮。
2. 請建築師在不影響建築結構及符合建築技術規則之前提下檢討調整刪除天井，倘無法調整，請於計畫書中補充說明設計之必要性，另請確認該設計為「挑空」或「天井」後併同修正計畫書內容。

(九)有關本案於 21 層規劃管委會空間部分，請於計畫書載明未來使用目的及示意圖等內容，俾利確認是否影響直下層價值評估。

(十)本案西側臨新泰路側植栽規劃不足，與東側臨合興街規劃雙排植栽落差過大，請實施者考量調整消防救災位置至合興街，以促進新泰路景觀完整。

(十一)請於計畫書第 12 章補充下列事項：

1. 景觀高程及排水計畫。
2. 屋頂裝飾物請逕依建管規定檢討，事業計畫僅需標示高度。
3. 高層建築之落物曲線檢討。
4. 空調主機規劃。
5. 計畫書第 12-23 頁景觀剖面圖：

(1)A 剖面圖：退縮 4 公尺人行步道下方無覆土深度，請合理規劃透排水並補充說明鋪設透水磚細節大樣圖面。

(2)B 剖面圖：地下停車空間上方規劃喬木，請合理規劃喬木樹穴覆土深度並調整地下室淨高。

(十二)請修正以下報告書內容：

1. 第 12-5 頁，無法綠化面積項目 1 應為現有通路，請修正。
2. 第 12-18 頁，依都市更新審議原則第 14 點規定(略以)：「前項所稱綠覆率，指綠覆面積與實設空地之百分比」，計算綠覆率時應以實設空地計算並不得扣除無法綠化面積，請修

正。

3. 第 12-23 頁，B 剖面圖圖例與平面圖不一致。

#### 八、建築規劃設計—車位規劃：

1. 有關本案設置短時臨停車位部分，依實施者會上簡報第 44 頁修正為機車臨時停車空間，並區分為商業及住宅使用，專案小組原則同意。
2. 有關地下 1 層部分機車停車位橫越汽車車道，經實施者會上簡報第 45 頁配合取消橫越道路之 5 部機車位，專案小組原則同意。
3. 有關本案地下層各層均有設置機械室，經實施者會上簡報第 46 頁表示係為電信室、消防機房、發電機房及地下進排風空間使用，其他部分配合取消，專案小組原則同意，惟請於計畫書相關圖面載明。

#### 九、財務計畫：本案適用 112 年 8 月 17 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」：

- (一) 實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等級，提列「人事行政管理費率」4.5%、「銷售管理費率」6%，專案小組原則同意。
- (二) 「風險管理費」12.5%，有關實施者於會上簡報第 47 頁回應內容，請依下列意見修正，續提下次專案小組審議：
  1. 有關風險管理費以「物價高漲」一節為理由，因共同負擔表內已針對營建成本進行物價調整，故不予作為提列上限之理由。
  2. 回應內容有關「碳費陸續開徵，預計增加 15%以上相關成本」部分，請於計畫書內補充相關計算方式。
  3. 請實施者酌降並確認是否涉及重複提列。
- (三) 信託管理費用：本案目前為事業計畫階段得以報價單提列，專案小組原則同意，後續於權利變換階段檢附相關契約書佐證作為提

列依據。

(四)容積移轉費用：依 112 年度平均土地公告現值之 1.1 倍估算，請實施者於計畫書內補充相關依據，於下次專案小組審議。

(五)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，專案小組原則同意，後續若涉及建築規劃調整，請併同順修費用：

1. 「開放空間管理維護費用」經實施者會上簡報第 49、50 頁檢討，因本案取消街角廣場設置，故下修為 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。

(六)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，專案小組原則同意。

#### 十、選配原則：

(一)請補充說明辦公室及其車位之選配原則。

(二)有關本案選配原則第 2 點：「一戶單元以選配一席汽車停車位為原則」，惟本案更新後總戶數為 125 戶、汽車位預計設置 103 席，無法滿足一戶一車位之選配原則，故請改以一戶單元「得」選配一席汽車停車位為原則修正。

(三)其餘尚符合新北市都市更新審議原則第 24 點規定，專案小組原則同意。

#### 十一、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% 銀行融資方式辦理，尚符合通案處理方式，專案小組原則同意。

#### 十二、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，專案小組原則同意。

### 十三、共同負擔比率：

(一)本案共同負擔比率 61.43%實屬偏高，請實施者再行檢視是否係因低估本案更新後價值所致。

(二)考量本案建築規劃設計尚須併同都市設計意見調整，將涉及本案財務之變動，有關本案共同負擔比率部分於下次專案小組審議。

### 玖、結論：

- 一、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成續提下次小組審議，並請具體說明依小組意見修正計畫內容前後差異對照表，以利委員審議。
- 二、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，皆由實施者逕負相關法律責任。

### 壹拾、散會：上午 11 時 10 分

**「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  
會議紀錄**

壹、開會時間：中華民國 113 年 12 月 9 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：楊委員弘志

紀錄：邱玠澂

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、李○○(復興段 652、657 地號所有權人)：

各位來賓大家好我是地主代表李-○○，我們公寓已經 48 年的老房子了，屋頂都漏水了，水泥磁磚會脫落，掉下來會砸到路人，如果再遇到強烈颱風或大地震後果不堪設想；還有另外一棟鋼造建築物也有 35 年的屋齡了，樑柱開始腐蝕，天花板都有脫落的跡象，急需改建，我要請我們的政府傾聽人民的聲音，趕快來改建，符合社會的要求，謝謝大家。

捌、相關單位意見：

一、財團法人臺灣建築中心(書面意見)：

(一)綠建築(銀級)：

1. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，本次針對所送書面資料提出下列建議事項：

- (1) 綠化量指標：評估表有關闊葉大喬木、小喬木及灌木固碳當量計算值有誤。
- (2) 基地保水指標：評估表有關 Q2 檢討之基層厚度與設計說明計算公式內之厚度不一致。
- (3) 水資源指標：檢討之評估表及評分項目非 2023 年版，請釐清。

(4) 第 18-11 頁綠建築管理維護計畫，綠建築設施內容有關基地保水規劃之設計項目與基地保水指標檢討內容不一致。

2. 本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。

(二)智慧建築(銀級)：

本案依報告書第 10-2 頁「都市更新建築容積獎勵辦法」條例第 11 條，目前擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，惟智慧建築評估手冊 2024 年版於 113 年 12 月 1 日起實施，本案評估手冊適用版本請自行依「智慧建築標章申請審核認可及使用作業要點」第八點規定辦理。

(三)耐震設計標章：

1. 耐震標章上次意見已回覆，請確實規劃與落實。
2. 本案申請耐震標章部分，建議擬定維護管理計畫(例如：結構健康監測或大地震後進行全面結構診斷)。

**二、本府交通局(書面意見)：**

(一)請申請業者補充調整後破口總寬度，並確保寬度在 6~8 公尺，若有特殊需求說明原因(例如大型車出入)；並請繪製行穿線與對應之斜坡道。

(二)考量地下一層往裝卸車位、無障礙車位之出入車道視野較易受樑柱及停放車輛影響，請研議增設反光鏡與警示設施；無障礙車位應鄰近梯廳並避免動線穿越車道，請研議調整地下一層配置。

(三)本案設有店舖及事務所，請研議集中設置供店舖及事務所使用之車位，以不同顏色標註，並請補充停車空間管理措施。

**三、本府工務局(書面意見)：**

(一)依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項

目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。

(二)經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：

1. 一樓平面配置圖應標明建築面積及法定空地範圍並分色套繪，俾利審查。
2. 平面圖家具(管委會空間)請移除。

#### 四、本府水利局(書面意見)：

無意見。

#### 五、本府環境保護局(書面意見)：

依內政部於 113 年 1 月 4 日發布之新聞稿評估，碳費對建築成本影響小於 1%，不致造成房價上漲，其評估結果本局無意見。

#### 六、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(一)有關土管檢討一節(計畫書第 6-25 頁～第 6-35 頁)：本案應依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案之土管要點檢討，請核實修正。

(二)其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制規定。

#### 七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

無新增意見。

## 八、本府都市更新處：

- (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)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。
- (四)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。

## 玖、委員意見

### 一、人民陳情：

- (一)本次會上共 1 人陳情，有關陳情人所提加速都更進程意見，請實施者配合辦理，並與所有權人妥為告知本案審議進度。
- (二)有關本案未同意所有權人共 1 人，經實施者會上簡報第 20 頁說明溝通協調情形，該所有權人希望於權利變換階段估價後再行與實施者協議買賣可能，爰請實施者預先將地主分回情形概估提供

該戶參考、妥為溝通協調，並適時告知所有權人本案審議進度與會議資訊。

## 二、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，前經第1次專案小組原則同意，本次無新增意見。

## 三、更新單元範圍：

前經第1次專案小組原則同意，本次無新增意見。

## 四、都市計畫相關法規：

請依本府城鄉發展局都市計畫科所提意見配合修正，專案小組原則同意。

## 五、建築容積獎勵：

(一)「結構安全未達最低等級」基準容積 8%之獎勵值(面積 446.17 平方公尺)：本案因使用執照面積大於謄本面積，故以謄本面積 1,859.07 平方公尺核算本項獎勵申請額度，前經第1次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(二)「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 334.63 平方公尺)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 334.63 平方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(面積 557.72 平方公尺)：請依財團法人台灣建築中心相關意見修正後，專案小組原則同意。

(三)「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(面積 390.40 平方公尺)：前經第1次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(四)「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 557.72 平方公尺)，請依下列意見修正後，專案小組原則同意：

1. 更新單元範圍南側臨新泰路 238 巷退縮空間，部分維持現有通路使用，經實施者說明現有通路現況為公所管養，且後續維持由公所管養，專案小組無意見；鋪面銜接部分，請調整人行步道高程，與現有通路高差以不超過 10 公分為原則。

2. 退縮空間與車道重疊部分，請以與人行步道相同之鋪面鋪設。

(五)「4層樓以上合法建築物獎勵」基準容積 0.38%之獎勵值(面積 21.48 平方公尺):本案因使用執照面積大於騰本面積，故以騰本面積 1,859.07 平方公尺核算本項獎勵申請額度，專案小組原則同意。

#### 六、建築規劃設計—低碳政策：

依本府 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 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，前經第 1 次專案小組確認，本次無新增意見。

#### 七、建築規劃設計：

(一)本案商業使用與住宅空間無共同使用公共服務核，商業使用部分符合本市都市更新審議原則第 15 點針對商業使用之相關規定，前經第 1 次專案小組同意，本次無新增意見。

(二)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，前經第 1 次專案小組同意，本次無新增意見。

(三)有關建築物立面外觀與外部之協調性，前經第 1 次專案小組同意，本次無新增意見。

(四)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，前經第 1 次專案小組同意，本次無新增意見。

(五)有關地上 1 至 3 層商業使用部分，經實施者說明地上 1 層未來作銀行使用，地上 2、3 層作一般辦公室使用，尚符都市計畫法新北市施行細則第 14 條第一項第 15、16 款住宅區使用規定，請將使用用途及使用類組於圖面明確標示。

- (六)另因前揭細則第 14 條第一項第 15、16 款規範作證券及期貨業使用者面積不得大於 500 平方公尺，作金融分支機構、票券業及信用卡公司使用者不得大於 700 平方公尺，爰有關地上 2、3 層 A1、A2 戶辦公室不同單元共用茶水間、無障礙廁所部分，請以「各單元分別設置服務空間」或「集中設置服務空間於公共服務核」為原則調整規劃設計，避免未來違規使用疑慮。
- (七)照明計畫部分，請於更新單元範圍南側增加裝設景觀高燈，並於計畫書中說明各燈具尺寸規格。
- (八)請於計畫書中補充屋頂層景觀鋪面規劃圖。
- (九)請補充各處景觀剖面圖，俾利檢視地面層喬木是否與地下室開挖範圍重疊，並檢討覆土深度及地下 1 層開挖高度是否符合規定。
- (十)本案臨新泰路側公有人行道不連貫部分，請實施者以不違反消防審查為前提，洽道路維管單位一併鋪設補足破口，另為利確認維管範圍，其鋪面得與基地內鋪面不一致。

#### **八、建築規劃設計—車位規劃：**

- (一)地下層住、商人車動線規劃部分，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，請實施者補充地下一層無障礙動線檢討，並於圖面詳實標註各管制設施與安全警示設備。
- (二)有關臨時停車位規劃，經實施者會上簡報第 29 頁說明本案設置機車臨停空間於地上一層，分為商業使用及住宅使用，惟請取消供商業使用臨時停車位，避免造成基地 2 處車道破口。
- (三)有關本案商業停車空間之管制措施與停車空間規劃，經實施者會上簡報第 30 至 32 頁說明以電子辨識系統管制停車位，並集中劃設商業使用停車位於地下一層及地下二層，另請於地下層必要位置裝設車道閘門，確實管制商業使用停車位與住宅使用停車位分隔使用。
- (四)供商業使用機車停車位現登記為公有部分，請確認未來實際使用

規劃，倘僅供地面層銀行員工使用，請調整登記為專有部分。

**九、財務計畫：**本案適用 112 年 8 月 17 日「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」：

(一)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「113 年 7 月 23 日市府公告協議書」計算下列金額，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見：

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。
3. 以上若後續因建築規劃設計修正，請實施者核實計算。

(二)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，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見，惟實際金額仍應以權利變換計畫審竣結果為準。

(三)實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等級，提列「人事行政管理費率」4.5%、「銷售管理費率」6%，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(四)本次提列「風險管理費」12%，較第 1 次專案小組調降 0.5%，專案小組原則同意：

1. 有關提列理由「政府抑制房市政策致貸款難度提高」一節，請刪除。
2. 有關提列理由「碳費開徵致相關成本增加」一節，經實施者說明因影響程度不大於 1%，取消本項提列理由，未來相關增加成本由實施者自行吸收，專案小組原則同意。

(五)信託管理費用：本案目前為事業計畫階段得以報價單提列，後續於權利變換階段檢附相關契約書佐證作為提列依據，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(六)容積移轉費用：依 112 年度平均土地公告現值之 1.1 倍估算，並

檢附不動產買賣契約書及實價登錄查詢結果，專案小組原則同意，惟實際金額仍應以權利變換計畫審竣結果為準。

#### **十、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，經實施者會上簡報第 37 頁說明修正為「更新後商業空間及辦公室單元優先選配商用車位，住宅單元優先選配住宅車位」，尚符合新北市都市更新審議原則第 24 點規定，專案小組原則同意。

#### **十一、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%銀行融資方式辦理，尚符合通案處理方式，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

#### **十二、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，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

#### **十三、共同負擔比率：**

- (一)有關更新後價值預估，本次辦公室單價由每坪 65 萬元調降至每坪 56 萬元尚不合理，似有低估情形，另請再檢視公設比是否合理並明確標示共專有圖，於權利變換階段時應合理估價。
- (二)本案共同負擔比率前次為 61.43%，本次調降為 58.06%，惟仍屬偏高，請實施者再行依本案區位、建築規劃、土地使用等面向，檢視總銷金額是否低估市場行情價格。

#### **壹拾、結論：**

- 一、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及歷次相關單位意見修正完成，由本府依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。
- 二、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，皆由實施者逕負相關法律責任。

**壹拾壹、散會：上午 10 時 50 分**

**「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」  
聽證會會議紀錄**

壹、會議時間：中華民國 114 年 04 月 11 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：新泰市民活動中心 2 樓綜合教室

（新北市新莊區建中街 116 巷 3 弄 2 號）

參、主持人：李副處長擇仁

紀錄：邱玠激

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「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」聽證會，今日會議係依 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 自行發言	薛○○ (復興段 652 地號) 有關建築規劃設計說明，資源回收車位、裝卸車位規劃在哪裡？	地下一層有設置裝卸車位，是與臨時垃圾車位共用並非另外設置。

序號	陳述人及意見	實施者答辯
<p>2 自行發言</p>	<p>李○○ (復興段 652 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 針對事業計畫內容，建築物總面積及價格，第二次公聽會的總面積比第一次多了 150 幾坪，這樣的差距是否可以說明？</li> <li>2. 另一樓估價第二次公聽會與第一次公聽會估價差了 40 幾萬，這樣的差距是否可以說明？</li> </ol>	<p>更新後坪數試算部分，有鑑於第二次專案小組針對商用空間 150.57 坪使用部分列為專屬公設，本次版本是以主建物加附屬建物來初步試算，因此有差異，預計於大會審議通過後，立即委請地政士來試算，屆時於權利變換擬訂階段，將會有正確的數值提供出來進行選配，跟之前版本差在公設面積有所差異無法如實反映，造成誤會敬請見諒。</p>
<p>3 自行發言</p>	<p>李○○ (復興段 652 地號)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案有商業空間及住宅空間，店鋪機車位有與住宅分開，是否有固定讓店鋪使用不與住宅混在一起。</li> <li>2. 兩個店面皆三層樓，考量承租戶不會是同一人，梯廳部分是否可以另外再開一個出口，讓 2、3 樓住戶可以直接進出。</li> <li>3. A2 一樓店面有設置後陽台出入口，其他店面未有規劃設計出入口，我覺得會有逃生的問題，是否可以增加開口規劃。</li> <li>4. 本案目前設計 162 戶使用，原先規劃是 161 戶，不知道多的一戶是增加在哪裡。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商用機車位依法規檢討需 18 輛，這 18 輛(編號 123 至 140)屬商用之公設登記，不能指定使用。</li> <li>2. 1 樓增加出入口，將尊重地主需求於送大會設計圖配合修改讓規劃符合需求。</li> <li>3. 1 樓 A1 戶後方增加出入口，也尊重地主需求將於送大會設計圖配合修改，增加逃生出入口。</li> <li>4. 總容積增加因此多出一戶，主要是 21 樓的規劃不同。</li> </ol>
<p>4 自行發言</p>	<p>李○○ (復興段 660 地號)</p> <p>商業用坪數，公共設施未計入。住宅使用多 300 多坪，第一次公聽會版本為 3600 多坪，這次為 3900 多坪，增加的部分是否可以說明清楚？</p>	<p>公聽版本的都更獎勵是 48.65，但專案小組審查後有下修都更容積獎勵但提高了容積移轉，總容積目前版本為 73.88% 因此會有樓地板面積會增加坪數因此增加，建築規劃的坪數 在營建坪及銷售坪是不同的，後續會由地政士來計算為準，</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
		原來坪數的計算漏了公設的列計，才会有誤解。地下室公設目前都是概算，後續仍由實施者委託地政士為準。
5 自行發言	薛○○ (復興段 652 地號) 都更流程是否可以加速，審查也加速，讓我們可以快點入住。	都更處會加快腳步。
6 代為發言	李○○ (陳○○ 代) (復興段 658、659、660 地號) 事業計畫審議通過後，要進行權利變換。針對相關估價上，近日美國對貿易國課徵「對等關稅」台灣稅率 32%，以致股市崩跌影響經濟成長，接著影響房地產價格，請在權利變換估價時並列入相關風險。	核定後會進行估價師選任，接著估價師會依一年內的估價行情來進行估價 並依指定估價日期來進行估價 進行選配後再將權利變換計畫送進市府審查，雖然財經環境的劇烈變動但估價進行會有指定估價日對於選配的結果仍是相對穩定的方式，都市更新財務計畫中也編列有風險管理費的列計就是為分散財經環境的變動。
7 作業單位代為宣讀	達皇旅行社有限公司(書面意見) (復興段 657、658 地號) 自設車位過多，影響地主爾後分配，土地減少，地主權益受損。	實設汽車位：法定車位 80 部(住宅 70 部、商用 10 部)+自設車位 33 部，合計實設汽車位 113 部。建築規劃單元：住宅 120 戶+商用 6 戶，合計 126 戶。本案為住商混合大樓，車位需求性質較多元化，其中商業用途則有員工與訪客短暫停車需求，停車需求大於法定停車最低標準。目前規劃 103 部車位供住宅使用，基於現代家庭擁車率推估及大多數原住戶對車位需求權益，本案住宅停車供給率為 $103/120*100\%=85.83\%$ ，尚未達 1 戶 1 車位目標，參考其他更新案相比，車位數量實屬合理且必要之規劃。

**玖、主席結論：**

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後函知各位，今天聽證辯論內容將提送本市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

**壹拾、散會：下午 3 時 30 分**

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號11樓  
承辦人：王堤瑛  
電話：(02)29603456 分機7110  
傳真：(02)22728033  
電子信箱：A17708@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國113年6月3日  
發文字號：新北府城開字第1130873187號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司(河成生活科技建設股份有限公司)申請捐贈本市新莊區思源段303地號道路用地土地，移入本市新莊區復興段652地號等5筆土地容積移轉完成書面審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、貴公司113年5月6日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書、本府113年5月16日新北府城開字第1130958444號函、莊志寬建築師事務所113年5月24日(莊)新北復興字第1130524001號函辦理。
- 二、本案申請送出基地係位於本市新莊區思源段303地號道路用地土地，捐贈持分面積共計26.84平方公尺；其接受基地位於本市新莊區復興段652、657、658、659、660地號等5筆土地，面積為1,859.07平方公尺，係屬新莊都市計畫之住宅區，基準容積率為300%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之27%【1,505.84平方公尺，接受基地



連接道路寬度15公尺/（臨路條件15%+接受基地內部條件5%）\*1.3+接受基地外部環境改善項目1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（2,230.88平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍）。

三、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接收基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

四、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定。

五、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表「接受基地外部條件—提供環境改善價金」項目申請1%分數，爰接受基地新莊區復興段652、

657、658、659、660地號等5筆土地(面積共1,859.07平方公尺\*法定容積率300%\*1.31\*20000\*1%)，應繳交環境改善價金為新臺幣146萬1,230元，請貴公司將前開價金繳入新北市城鄉發展基金專戶，隨函檢附繳款書，繳交後請檢附證明文件(如：繳款收據影本等)予本府確認後，續辦容積移轉許可審查。

六、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權之容積移轉操作方式辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

七、查本案係113年5月6日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為112年12月28日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

八、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府112年7月12日發布實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。(前述法令及相關附件請自本府城鄉

電子文  
文騎



發展局網站>熱門服務>城鄉資訊查詢平台>容積移轉，網址  
<https://partzone.planning.ntpc.gov.tw/volume/default.aspx>。

九、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址  
<https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151>）。

十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

十一、副本抄送道路管養單位本市新莊區公所：有關貴所前以113年5月9日新北莊工字第1132279763號表示，旨案容積移轉作業涉貴管管養之已開闢道路用地（思源段303地號）尚須於現地指界勘查，後續辦理容積移轉送出基地會勘時併予確認一節，會勘是日惠請貴單位務必派員出席。

正本：河成生活科技建設股份有限公司（負責人：陳為猛君）、莊志寬建築師事務所（受託人）（另含繳款書）  
副本：新北市新莊區公所、社團法人新北市建築師公會、新北市政府都市更新處、新北市政府城鄉發展局

2024/06/03  
15:12:13  
電  
交  
文  
章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

公  
換  
章

44