

新北市政府 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

承辦人：林彥君

電話：(02)29506206 分機315

傳真：(02)29506556

電子信箱：ao6373@ntpc.gov.tw



100

台北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)

發文日期：中華民國113年8月8日

發文字號：新北府城更字第1134609416號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨



HDC11308037

主旨：檢送113年7月26日「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年7月19日新北府城更字第1134608848號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定，請實施者皇翔建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，駁回其申請。



正本：江委員明宜、廖委員國誠、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、林委員秋綿、蕭委員麗敏、王委員政倫、郭委員淑雯、李委員麗雪、黃委員宏順、董委員娟鳴、曾委員光宗、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理

科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市土城區公所、財團法人台灣建築中心、皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、弘傑開發事業股份有限公司
副本：林議員金結、洪議員佳君、卓議員冠廷、彭議員一書、黃議員永昌、江議員怡臻、廖議員宜琨、蘇議員泓欽、呂議員家愷、林議員銘仁、新北市土城區大安里辦公處、新北市土城區員仁里辦公處、新北市政府都市更新處

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



**「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市土城區大安段445地號等9筆土地都市更新權利變換計
畫案」第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄**

壹、會議時間：113年7月26日（星期五）下午2時

貳、會議地點：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）

參、主席：江委員明宜、廖委員國誠

紀錄：林彥君、陳韋豪

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、規劃單位簡報：略

陸、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

（一）依權利變換計畫書第12-1頁，本案共同負擔比例自112年12月26日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組版之50.78%上調至51.57%，然本案產權單純，私有土地所有權人僅3人，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

（二）依權利變換計畫書第16-4頁，財政部國有財產署（下稱本署）更新前權利價值上調新臺幣（下同）11萬8,339元，惟應分配權利價值3,893萬5,708元，較112年12月26日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議版下修54萬4,195元，請實施者說明調降原因。

（三）依事業計畫書第16-1頁，有關未來規劃車道口涉及範圍外沿中華路二段未開闢計畫道路之土地使用同意書取得一節，請實施者確認開闢範圍，倘為協助興闢計畫道路，請於事業計畫書適當章節述明興闢計畫，並由需地機關依國有財產法第38條辦理撥用後，再交予實施者開闢道路，請修正之。

（四）另針對領銜估價業者麗業不動產估價師聯合事務所估價報告書意見如下：

1. 報告書第30頁，土地比較標的因素調整價格試算表（區域因素調整

表)(比準地)，標的3之公共設施配置-公園、廣場、綠地及發展趨勢-區域發展成熟度、工業區機能等項條件均為略佳，惟調整百分率分別為-1%、-3%、-3%，請實施者說明調整百分率不同原因。

2. 報告書第37頁，勘估標的及比較標的1、3均為乙種工業區，惟比較標的2為甲種工業區，請說明選取不同土地使用分區之原因，或更換選配標的。

二、 本府工務局（書面意見）：

- （一）請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。
- （二）機車停車空間及車道寬度請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- （三）請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程。
- （四）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第90條檢討。
- （五）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條檢討。
- （六）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。
- （七）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物檢討。
- （八）請補檢討建築技術規則建築設計施工編第十四章工廠類建築物檢討。
- （九）提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。
- （十）提醒本案達交通影響評估標準，後續請提送交通主管辦理審查。

三、 本府交通局(含書面意見)：

- （一）請補充中央路三段8巷基地內部人行通道動線。
- （二）中央路三段/中華路二段開發前後晨、昏峰路口服務水準多為D-F級，請研提改善措施。
- （三）請檢討南側出入口與中華路二段200巷縮小路口、停止線距離。
- （四）請研提北側出入口管制時間與措施。

四、 新北市土城區公所：

- （一）針對公有人行道之規劃原則無意見，惟設置於公有人行道上之路燈設

置部分，仍請實施者與區公所溝通協調。

(二) 針對廢止巷道部分，已與里長確認，原則無意見。

五、 本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

本次無新增意見。

六、 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

(一) 經查詢容積移轉系統，尚無申請辦理容積移轉案件，並經檢視本案事業計畫亦無申請容積移轉。另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬訂都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(二) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，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，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

(三) 另查工業區總量管制系統，本案經新北市政府 113 年 4 月 18 日新北府城開字第 1130504555 號函同意暫予登錄，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目一般零售業及一般服務業、同款第 2 目一般事務所及同款第 4 目銀行（序號：1130012；一般零售業登錄土地面積：378.94 平方公尺、一般服務業登錄土地面積：80.99 平方公尺、一般事務所登錄土地面積：882.85 平方公尺、銀行登錄土地面積：852.86 平方公尺），於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過、申請建築執照、變更使用執照或設立許可後始得核准登錄。

七、 財團法人台灣建築中心（含書面意見）：

(一) 綠建築(黃金級)：無新增意見。

(二) 智慧建築(銅級)：

1. 查無回應表(綜-3)附件冊，請補充。
2. 請補充辦公服務類及其它類(工業倉儲類)各指標評估表。

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) 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。

(三) 計畫書意見如下：

1. 事業計畫部分：

- (1) 本案僅納入大安段 459 地號部分土地，實施者已於 113 年 3 月 5 日完成分割，請檢附相關分割檢討內容。
- (2) 計畫書第 10 章，表 10-1 容積獎勵試算表有部分誤植，請修正。
- (3) 本案屬乙種工業區提出捐贈新北市城鄉發展基金作為環境友善方案，前次小組會議紀錄金額為 19,342,811 元，本次所提為 19,262,202 元，請說明其差異並詳列計算式。
- (4) 圖 11-9 全區街廓配置圖有誤，請修正。

2. 權利變換計畫書部分：

- (1) 計畫書第 10 章：營建費用物價調整基準日應與評一致，請修正。
- (2) 計畫書第 11 章：表 11-1 更新前土地價值有部分誤植，請修正。

柒、 委員綜合意見：

一、都市設計：

- (一) 本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提大會討論。
- (二) 廠房建築採玻璃帷幕部分，為配合政府淨零碳排政策、弱化作業廠房量體對都市景觀影響及降低室內能耗，請增加西向立面立體綠化面積建議合計不低於總面積 30%，並配合移至陽台至西向做主要立面，相關綠化設施應納入建築物結構設計、澆灌系統及後續管理維護計畫。
- (三) 前次會議屋頂平台設置封閉式未計入容積檢討，本次審議未依決議修正且不符合透空規定，故請取消設置。
- (四) 前次決議本市土城區公所及相關單位涉及都市設計審議部分請依紀錄回應，並考量基地周邊公有人行道納入維護及做整體規劃設計。
- (五) 交通系統：

1. 前次決議中央路三段 8 巷公眾出入於基地留設人行通道部分，查其人行與車行動線有交織問題，依前次決議將 B 棟右側車道整併規劃至 B 棟左側進出，在取消位置規劃開放空間以供社區使用。惟本次係取消左側地下室出入口，故為保持人行動線安全及交織問題，請考量汽機車出入口迴車區植栽對入口標誌性，並補充出入口設置原因，續提大會討論。
2. 南側車道破口不符合審議原則寬度請取消道路警衛室以縮減置 8 公尺，基地北側供法定大型裝卸車使用部分，現規劃不符合大型裝卸車位使用動線，請將車道破口增至 10 公尺至 12 公尺以上以符合實際使用，且截角及寬度請併同交通影響評估審查確認合理加大車道出入口。
3. 法定大型裝卸車進出經檢視有影響柱位疑慮，請補充軌跡動線圖以確認停車動線。
4. 汽機車停車部分，請於地下補充各位置機車動線及各層車位數量表，並考量公共車位、出租車位增設，以減少基地車輛對外在衝擊之因素。

(六) 人行空間及景觀計畫：

1. 廣場及街角廣場，於西側臨中華路二段退縮人行空間整併規劃設置休憩節點，中央路三段街角設置廣場，北側人行空間確認延續性並與實際鄰地套匯。
2. 本案地面層沿街面陽台規劃，經檢視無進出動線且緊臨人行空間，考量都市景觀請取消設置。
3. 自建築線景觀植栽請以 1.5 公尺及 2.5 公尺人行步道設置。
4. 臨中央路三段法退植栽槽勿緊貼鄰地，請留 1.5 公尺開口。
5. 景觀剖面圖，請剖車道縱橫向以利檢核高程。
6. 6 公尺前院退縮與柱及空間重疊請確認，並檢討平均水平距離。
7. 車道緩衝空間經檢視有道路開口，請取消設置以確保人行安全
8. 地下一層緊急昇降機間至停車空間經檢視有人車動線問題，請修正。
9. 大貨車出入口車道截角有人行空間安全疑慮，請確認人行空間安全性。
10. 綠化面積檢討，無法綠化之面積適用項目請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，另建築面積、無法綠化面積分開表列。

(七) 法規檢討部分：

1. 高度放寬部分請依 112 年 2 月 10 日第 1 次大會專案報告決議，申請案件應屬本府經濟發展局協助輔導並認定之企業營運總部辦公空間，請取消。
2. 有關本案建築物高度、出入口雨遮、未標示名稱之空間等部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。
3. 面積計算表類組及用途請確認合理性，裝卸車位部分請依都審原則、土管及技規檢討數量。

(八) 報告書：

1. 法定大型裝卸車進出動線請補充軌跡圖。
2. 請補充垃圾車動線請標示、清運計畫。

3. 圖面未表示部分請標示空間名稱。
 4. 報告書內容章節不易對照，請依照無紙化系統列印後送審。
 5. 修正對照圖請以左右對照方式呈現，並框選修正位置以利審閱。
 6. 為確認法定適用日，請檢附報核日公文。
 7. 為了解人行空間規劃與會議內容，請檢附公聽會會議紀錄。
 8. 提案單各層用途請補充使用類組。
 9. 法規檢討部分請補充簽章及附圖並刪除都更審議原則。
 10. 都更獎勵檢討請於專章檢附獎勵總表。
 11. 現況調查照片時間過久，請以最新照片替換。
 12. 建築面積請套疊在平面圖上。
 13. 全區街廓圖請補充退縮距離。
 14. 面積計算表自行車數量有誤，請修正。
 15. 立面圖請將 LOGO 移除及 A 棟背面跟模擬圖顏色不一致請修正。
 16. 經檢視 A 棟剖面 RF 層高度重複，請修正。
 17. 基地排水章節請補充高程值及排水方向，以利檢核排水。
 18. 各層平面圖請補充總量面積檢討，以利檢核面積。
- (九) 有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

(一) 更新單元範圍：

本案更新單元經查符合「新北市都市更新單元劃定基準」，因納部分國有土地，經辦理地籍分割完成後，更新單元範圍面積由 9,997.68 平方公尺變更為 9,998.34 平方公尺，專案小組原則同意。

(二) 現有巷道廢止或改道：

有關本案擬申請廢止更新單元範圍內中央路 3 段 8 巷部分現有通路並規劃人行步道，既經實施者表示已與當地里長達成共識並土城區公所表示無意見，對於周邊通行影響輕微，專案小組原則同意，惟針對廢巷後人行空間部分請增加開放性及友善性，並補充周邊通行現況及區公所同意函文，後續施工時應於廢巷路口公告無法通行。

(三) 建築容積獎勵：

1. 「綠建築(黃金級)」基準容積 8% (面積 2,015.66 平方公尺)，請依財團法人台灣建築中心意見修正，專案小組原則同意。
2. 「時程獎勵」基準容積 7% (面積 1,763.70 平方公尺)、「規模獎勵」基準容 25.7% (面積 6,475.32 平方公尺)，經查尚符規定，專案小組原則同意。
3. 「建築規劃設計獎勵」基準容積 10% (面積 2,519.58 平方公尺)，請配合都市設計意見修正開放空間規劃，專案小組原則同意。

(四) 建築規劃設計：

1. 車道出入口部分：

- (1) 本案規劃裝卸車位及一般車位出入口共 2 處破口，原則無意見，惟一般車輛出入口部分，建議與對側路口正交，以避免未來車輛出來違規迴轉，或調整中央分隔島位置，透過交通號誌管制。
- (2) 一般車位出入口警衛亭，請評估移至車道側邊適當地點設置，並縮減車道出入口寬度至 8 公尺以內。另裝卸車位出入口部分，請補充進出軌跡。

2. 認養公有人行道部分：

- (1) 請補附公有人行道土地使用同意書。
- (2) 請考量鄰地 457 地號使用現況及基地內人行步道併同規劃植栽設計，並以不影響鄰地進出及營業為主。另北側鄰地公有人行道既經實施者會上承諾可併同協助開闢，原則無意見。

- (3) 考量本案有設置既有 Ubike 站點，請實施者於施工期間於適當位置留設臨時停留站點並洽交通局討論負擔相關設置及維護費用事宜，另考量本案鄰近捷運站，更新後建議仍留設 Ubike 站點。
3. 考量地面層規劃一般零售業或金融業等用途，有洽公、訪客臨停等需求，請評估使用者進出動線於基地內地面層設置短時臨停空間。
4. 北側退縮 4 公尺人行步道部分，考量人行動線串聯性，請套繪周邊現況並延續人行空間規劃。
5. 本案屬乙種工業區提出捐贈新北市城鄉發展基金作為環境友善方案，前次小組會議紀錄金額為 19,342,811 元，經實施者說明因本案基地面積及法定工程造價變動，故調整為 19,262,202 元，專案小組原則同意，若後續設計建築規劃設計調整，請併同順修捐贈金額。

(五) 財務計畫：

1. 管理維護費用經查尚符合「110 年 6 月 28 日市府公告協議書範本」；另開放空間管理維護基金經查符合「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，故原則同意提列下列金額：
- (1) 「綠建築(黃金級) 管理維護費」：301 萬 7,276 元。
- (2) 「智慧建築(銅級) 管理維護費」：301 萬 7,276 元。
- (3) 「開放空間管理維護費」：930 萬 1,124 元。
2. 「都市計畫變更負擔費用(都更二箭)」：
- (1) 公益設施折繳代金：1 億 9,474 萬 9,475 元，係依市府 112 年 9 月 14 日新北府城審字第 1121810901 號函審定金額提列。
- (2) 展延權利金：500 萬元，係依市府 110 年 5 月 26 日新北府城審字第 1100969483 號函金額提列。
3. 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「人事行政管理費率」2.5%、「銷售管理費率」5.8%，「風險管理費率」6%，專案小組原則同意。

(六) 選配原則：

選配原則第 1 點，實施者已配合前次小組意見修正，專案小組原則同意，餘無其他意見。

(七) 風險控管機制：

本案原採資金信託，實施者於會上自提改採以不動產開發信託辦理，符合都市更新條例第 36 條第 3 項第 1 款規定，專案小組原則同意，請實施者配合修正計畫書內容。

(八) 估價：

1. 更新後估價條件，麗業 P. 摘 3、P. 5「停車場部分選定以地下二層坡道平面大車位(250cm*550cm)(編號 199 號)」，與巨秉、宏大「選定(編號 200 號)為比準車位」似有不符，請再確認是否統一及是否有影響估價結果。
2. 三家共同案例「員仁段 878 地號」臨路寬度部分，巨秉 P. 30 為 30m，麗業及宏大為 35m，請再確認是否統一敘述。
3. 三家共同案例「中原段 509 地號」面積、成交價格、價格日期等條件，請再確認是否統一敘述。
4. 宏大 P. 58、81，利潤率 13%，惟依全聯會第 4 號公報：新北市工期 2~3 年為 14%~24%，請再確認或補充說明。
5. 麗業 P. 37 更新前樓上層廠辦案例 3，採板橋勝輝都匯中心，區域因素-15%，其中「區域發展成熟度」、「工業區機能」大幅下修 5%，請考量案例妥適性修正之。
6. 麗業 P. 52 各筆土地修正原則表，面積條件 50 坪以下之調整率為 6%，惟宏大及巨秉分別為 14%及 12%；另現況既成道路之調整率為 5%，落差較大部分，請再確認其適當性。
7. 麗業 P. 83：樓上層廠辦部分，勘估標的較比較標的大，惟皆下修調整率，請確認是否包含單總價影響。
8. 麗業 P. 99：
(1) 比較標的 1 採用 46.1 坪，修正率達 18%，請修正。

(2) 比較標的 2 採用 28 坪，修正率達 40%，且供金融機構使用，與本案坪數、條件差異較大，建議更換案例。

(3) 比較標的 3 供工廠使用，本案為零售業修正 2%，請再確認調整率前後一致性。

(4) 比較標的 1 之騎樓比為 29.6%，調整百分率為 10%，修正幅度過大，請修正。

(5) 比較標的 2 公設比為 23.2%，調整百分率為 5%，修正幅度過大，請修正。

9. 麗業 P.114：更新後各單元建坪單價，二樓單價價差高達 29 萬部分，請估價師再檢視合理性。

(九) 分配結果：

本案無所有權人屬更新後未達最小分配單元價值，專案小組原則無意見。

(十) 共同負擔比率：

實施者表示調降共同負擔比率以不超過公開展覽版 50.78%為原則，專案小組原則同意。

捌、 結論：

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，依相關單位及委員意見修正完成，並於完成聽證程序及經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，再提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

玖、 散會：下午 4 時 40 分。

