

新北市政府 函

地址：22001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313
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區北門街25號9樓

受文者：城林都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國108年6月11日
發文字號：新北府城更字第1084215244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89次會議紀錄

主旨：檢送108年5月31日新北市都市更新審議委員會第89次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年5月24日新北府城更字第1084214793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。」，請華鉅開發建設股份有限公司(代表人：廖怡婷)及潤隆建設股份有限公司(代表人：蔡聰賓)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)、廖幹事育珍(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)、劉幹事柔好(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、新北市政府財政局、新北市政府社會局、新北市政府教育局、新北市政府民政局、新北市政府環境保護局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府城鄉



新北市都市更新審議委員會第 89 次會議紀錄

一、時間:中華民國 108 年 5 月 31 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

紀錄彙整: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:略

七、審議案:決議詳後附提案單

(一) 「擬訂新北市新莊區安和段 115 地號等 8 筆(原 117 地號等 18 筆)土地都市更新事業計畫案」

(二) 「擬訂新北市中和區圓通段 337 地號等 24 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:上午 11 時 05 分

案由	「擬訂新北市新莊區安和段115地號等8筆(原117地號等18筆)土地都市更新事業計畫案」		
類別	審議案		案號
	召集人	孫委員振義	法令適用日
			評價基準日
迴避	第1案 102年5月22日 102年5月15日		
迴避	本案實施者委託麗業不動產估價師聯合事務所估價部分，本案討論前陳委員玉霖已依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定自行離席迴避。		

壹、基本資料：

實施者	華鉅開發建設股份有限公司				
規劃團隊	城林都市更新股份有限公司、三門聯合建築師事務所				
估價團隊	麗業不動產估價師聯合事務所				
基地位置	新莊區北臨中正路及南臨福營路				
更新單元面積	14,455.23 m ²				
更新前戶數	合法8戶				
土地使用分區	依102年3月29日發布實施「擬定新莊區都市計畫(安和段117地號等22筆土地)細部計畫」				
	土地使用分區		土地面積		
	住宅區 (建蔽率50%、容積率288%)	A區—166地號 5,356.96 m ²		合計 13,258.85 m ²	
		B區—115地號 7,901.89 m ²			
道路用地		1,196.38 m ²			
實施方式	協議合建				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比例	公有土地	市有：新北市政府城鄉發展局 1,196.38 m ² (8.28%)			
	私有土地	13,258.85 m ² (92%)			
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	14,205.38	5	2,774.49	5
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	14,205.38	5	2,774.49	5
同意比例	100%	100%	100%	100%	

參、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	<p>提經 107 年 5 月 4 日大會審議，附帶決議如下：</p> <p>一、安和段 166 地號(A 區)： 經會議結論(略以)：「本案涉及都市計畫書規定應提供 20% 公共停車空間設置及開放空間調整配置，授權專案小組審議確認，其餘依下列意見修正後通過。」。</p> <p>二、安和段 115 地號(B 區)： 經會議結論(略以)：「本案涉及都市計畫書規定應提供 20% 公共停車空間設置、配合福德宮說明及開放空間調整配置，授權專案小組審議確認，其餘依下列意見修正後通過。」。</p>
交通影響評估審查	<p>送審中，審查進度：實施者提第 8 次交評報告書予交通局審查，交通局於 108 年 2 月 23 日新北交規字第 1080284982 號函復意見，請實施者修正。</p>
環境影響評估	<p>一、依本府環境保護局 107 年 4 月 24 日新北環規字第 1070764279 號函，說明三(略以)：「……依行政院環境保護署於 107 年 4 月 11 日以環署綜字第 1070026361 號令修正發布之『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。」。</p> <p>二、因本案為工業區變更案件，爰「變更新莊都市計畫(頭前、西盛工業區)細部計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)(安和段 117 地號等 22 筆土地)環境影響說明書變更內容對照—變更審查結論」經新北市政府環境影響評估審查委員會 107 年第 12 次(9 月 10 日)會議確認審核通過，爰據以增列審查結論。(詳附件 13)</p> <p>三、有關上開增列審查結論，依 107 年 10 月 3 日新北環規字第 10718256961 號公告事項二(一)：「自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 100 年 12 月 16 日北府環規字第 10017561661 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及</p>

伍、新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項：

項目	說明		
都市更新單元劃定基準環境評估指標(應符合指標 3 項)	<p>本案申請下列 3 項：</p> <p>(一)第 2 項：擬申請之更新單元內建築物窳陋老舊年期達 30 年以上其樓地板面積比例達二分之一以上者。</p> <p>(二)第 6 項：擬申請之更新單元位於下列地區之一者：1. 位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口(含捷運場站、火車站及公共運輸轉運站等)三百公尺範圍內。</p> <p>(三)第 10 項：擬申請之更新單元面積在三千平方公尺以上，對都市景觀美化及提升生活環境品質有助益者。</p>		
指標第 10 項回饋計畫內容	<p>有關依 103 年 2 月 12 日會議結論第 2 點(略以)：「有關本案環境改善回饋計畫之內容，日後不得申請都市更新相關獎勵且不得與本案個案變更之都市計畫載明應回饋項目重複，請實施者詳列本案環境改善回饋計畫之項目、預算，並先行確認受贈單位，且本案回饋計畫總經費經實施者同意以不低於一億元為原則……。」。(附件 2)</p>		
回饋計畫總經費之計算方式	<p>依第 7 次專案小組會議決議，回饋計畫總經費計算部分請依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之「營造工程費用估算表」及「建材設備表」製表檢討之。</p>		
提列內容	建築物工程造价	70,681,398 元	
	加計	外牆及屋脊裝飾	14,956,508 元
		交通分隊設備需求	8,645,171 元
		建築設計費	1,100,000 元
		鑑界費	200,000 元
		鑽探費	532,400 元
		建築相關規費	17,798 元
總計	96,133,275 元		
不足 1 億元部分	<p>餘額有 3,866,725 元捐贈至都市更新基金辦理</p> <p>註：經第 8 次專案小組會議決議，本案因環境指標 10 回饋 1 億元，倘扣除興建辦公廳舍、購置設施、設備後，該剩餘金額請捐贈至都市更新基金辦理。</p>		

陸、提請討論事項：

一、人民陳情部分：

本案歷次人民陳情意見詳附件 16 綜理表，請實施者說明後提請討論。

項目	申請面積	申請額度	作業單位意見
更新容積獎勵(四~十二)	3,391.71 m ²	14.9%	
都市更新獎勵	6,805.32 m ²	29.9%	
容積移轉	6827.23 m ²	30%	經 107 年 5 月 4 日第 5 次都設大會原則同意
都市計畫-綠建築 (黃金級)	1,820.59 m ²	8%	經 107 年 11 月 20 日第 8 次專案小組原則同意 (註 1)
都市計畫-基地保水	1,365.44 m ²	6%	
總計	16,818.58 m ²	73.9%	

註 1：本案配合環評解列，故申請單位依「擬定新莊都市計畫(安和段 117 地號等 22 筆土地)細部計畫案」土地使用管制要點第 7 條規定，爭取綠建築(黃金級)獎勵得至 8%。另因本案申請基地保水獎勵 8%，故計算綠建築指標評分需扣除保水指標，原則同意獎勵申請至 8%。

有關 A 區(166 地號)及 B 區(115 地號)，申請「額外提供公益設施」、「A1 設計遮蔽率」、「A5 都市防災」及「公共開放空間」部分，業經第 4 次及第 6 次專案小組會議原則同意，請實施者說明修正內容後提請確認。

四、建築規劃設計部分：

有關本案為 A 區、B 區之建築規劃方式與 20%公共停車，有關各區之停車出入動線，請實施者說明後提請討論。

五、新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項部分：

有關依 103 年 2 月 20 日新北更事字第 1033411359 號函會議結論，回饋計畫總經費經實施者同意以不低於一億元為原則，請實施者說明費用編列情形後，提請確認。

六、有關本案依工業區變更審議規範之 20%供公眾使用之公共停車，未來公共停車之管理方式，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、人陳意見處理：

- (一)有關本案所有權人陳情分回單元空間規劃有調整需求，故原則同意實施者依陳情人所陳事項調整建築圖面。
- (二)有關本案鄰地廟方陳情部分，考量陳情內容屬私有產權範疇且陳情位置於本案更新單元範圍外，其涉及廟方使用土地有償或無償部分，請實施者協助土地所有權人與廟方協議處理。另土地使用同意書格式請本府工務局協助檢視。

二、本案更新單元同意第4次專案小組審議之範圍。

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，同意給予下列額度獎勵：

1. A區：「額外提供公益設施」獎勵法定容積 15%(2,314.2 m²)、「A1：設計建蔽率」獎勵法定容積 7%(1,079.96 m²)、「A5：都市防災」獎勵法定容積 3%(462.84 m²)及「公共開放空間」獎勵法定容積 4.61%(712.28 m²)。
2. B區：「額外提供公益設施」獎勵法定容積 15%(3,413.61 m²)、「A1：設計建蔽率」獎勵法定容積 7%(1,593.02 m²)、「A5：都市防災」獎勵法定容積 3%(682.72 m²)及「公共開放空間」獎勵法定容積 4.9%(1,115.97 m²)。

(二)有關本案依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」部分，捐贈都市更新基金為「A區：4,047萬3,270元」及「B區：5,716萬8,867元」，共計9,764萬2,137元，惟倘估價報告書涉及「A區三樓以上更新後平均單價」或「B區二樓以上更新後平均單價」之修正時，捐贈金額請配合調整。

(三)申請新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第10項(回饋興建警察局新莊分局交通分隊辦公廳舍)部分：

1. 本案回饋1億元部分，經扣除興建辦公廳舍、提供交通分隊設備需求及相關費用(建築設計費、鑑界費、鑽探費及建築相關規費)後，剩餘金額共386萬6,725元請捐贈至都市更新基金辦理。
2. 另有關警察局新莊分局交通分隊之設備需求，依警察局新莊分局表示因設備項目繁多且需配合業務需求，故請實施者捐贈該筆經費至都市更新基金，後續由新莊分局依規定程序辦理。

(四)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、有關本案 20%供公眾使用之公共停車部分，請實施者依本府 108 年 1 月 24 日新北府城審字第 1080112939 號函公告「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本，與本府簽訂協議書，並於公寓大廈管理規約清楚標示範圍。
- 五、有關公寓大廈管理基金及相關管理維護費用部分，考量後續成立 2 個管委會，為利後續執行管理，故建議實施者於計畫書內分別載明分算內容及共、專有範圍，提供後續管委會參考。
- 六、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。」，請實施者依上開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請本府核定。