

# 「擬訂新北市中和區健康段200地號等4筆(原14筆)土地都市更新事業計畫案」第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國109年5月7日(星期四)下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府19樓1926會議室

參、主持人：邱委員英浩(林委員育全代)、蘇委員英敏 紀錄：俞俐維、陳子賢

肆、出列單位與人員：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、本府養護工程處(含書面意見)：

(一) 考量該空橋設計主要目的係提供基地內使用者串連兩基地之通行動線，且鄰近空橋平面道路相關行人通行設施已完備，應無設置人行陸橋之必要，考量近年市府檢討人行陸橋存廢政策，及後續空橋管理維護費用高，故無接受捐贈意願，建請由建商或使用單位自行負責維護管理，並請維管單位依公路養護規範定期檢測維護，檢測結果提送道路主管機關備查。

(二) 本案天橋墩柱請勿落於道路範圍。

## 二、本府交通局(含書面意見)：

(一) 本案本局已於107年9月18日以新北交規字第1071764603號函回復開發單位本案交通影響評估第1次審查意見，請開發單位修正後儘速送審，並交評報告書內相關資料應更新至2年內之調查資料。

(二) 前次意見2，報告書頁5-12未見天橋至各開放空間及捷運站之動線，請補充。

(三) 前次意見3，報告書頁6-5圖說17M道路之人行道寬度為2.5M，另報告書頁0-25圖說卻為2M，請再檢討修正。

(四) 前次意見4，報告書頁4-8未見YouBike預留空間位置，請補充標

示，另所述 107 年 8 月 31 日核備公文請補充附錄於報告書。

- (五) 前次意見 5，商場基地內設置道路與既有巷道請整合全段段寬度至少 12 至 14M 並順平線型。另商場基地停車場出入口有 3 處，請重新整合及調整車行動線。
- (六) 前次意見 7，計程車排班區車輛停等位置與車行動線，請清楚標示於圖說，本次圖說仍可見原停車格位規劃。
- (七) 前次意見 8，報告書頁 7-1 未見相關說明，仍請補充說明本案開發後周邊道路及入口能否負荷開發衍生量。
- (八) 前次意見 9，報告書頁 7-2 未見人行道寬度，請補充。
- (九) 前次意見 10，有關動線部分，請補充周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口聯外交通動線，另本案停車場出入口車行動線恐與行人動線交織，請加強安全警示設施。另自行車若由停車場出入口進出，其停車場坡道比應小於 1:10。
- (十) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施於地面層圖說，以利檢視。
- (十一) 請說明商場基地公共停車位與辦公停車位之區隔方式，避免公共停車位使用者進入 B3 至 B5。

### 三、本府新建工程處：

本案商業區西側之寬 12 公尺之道路是否為協助開闢範圍，請說明後續處理方式。

### 四、本府財政局(含書面意見)：

- (一) 有關本案提供捐贈予市府使用之公益設施(育成中心)一事，請實施者確認是否有取得經濟發展局之同意函，倘尚未取得同意文件者，則本案前已於 109 年 2 月 10 日新北財產字第 1090160762 號函請本府都市更新處釐清本案是否適用「本市公益設施需求盤點作業精簡機制」。查現行捐贈公益設施項目，業經本府 109 年 4 月 9 日「各主管機關提報公益設施需求審查會議」會議紀錄決議略

以：「經濟發展局 108 至 115 年所需空間已滿足且無增設需求，爰本項目不再列為優先設置公益設施項目。」另查經濟發展局提供之已規劃設置標的明細（110 年為土城城林段立體化捐贈之公益設施及土城員和段青年社會住宅新建統包工程，112 年為新店斯馨段集合住宅新建工程捐贈之公益設施及中和安邦段青年社會住宅新建統包工程），並未包含本案標的，爰應請該局釐清是否已同意業者設置。

(二)另前次(第 4 次)都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，本局意見有關本案經政府指定公益設施規劃設置於商業棟 7 至 10 樓(面積各為 1,167.46 平方公尺，共計 4,669.84 平方公尺)有無獨立出入動線一節，及 7-10 樓公益設施內部規劃儲藏室、機房等空間是否屬捐贈範圍一節，實施者雖已回應處理情形，惟查報告書第 10-9 頁並未配合修正，請釐清。

#### **【都更處回應】：**

本案目前非依「本市公益設施需求盤點作業精簡機制」申請設置公益設施，故該公益設施應經由市府財政局調配後確認接管單位。倘實施者欲於審議過程中依上開機制設置公益設施者，則應依相關規定辦理。

#### **五、本府財政局幹事(書面意見)：**

本案以協議合建方式實施，共同負擔所提列費用僅為參考，惟尚有部分內容與事業計畫內容不符，請實施者釐清財務計畫相關內容是否需依事業計畫內容調整修正：

- (一) 第 15-2 頁：營建費用說明段所載興建樓高(商業區一幢四棟地上 30 層，住宅區一幢兩棟地上 27 層)與第 11-2 及 11-37 頁所載(商業區地上 20/27/28/30 層，住宅區地上 25/27 層)不符，請釐清。
- (二) 第 15-2 頁：依 100 年發布之提列基準，26-30 層第二級鋼骨造之標準單價應為每坪 165,542 元，請釐清商業區相關計算式是否誤植。
- (三) 第 15-3 頁：空氣汙染防制費說明段之工期與表列不符，並請釐清表列之住宅區工期是否有誤。

- (四) 第 15-4~15-6 頁：依第 11-2 及 11-37 頁所載，本案興建戶數合計為 978 戶(商業區 616 戶，住宅區 362 戶)，惟第 15 章財務計畫皆以 1,074 戶計，請釐清。
- (五) 第 15-6 頁：本案更新後住宅區與商業區擬興建樓層數不同，惟貸款利息之貸款期間皆依商業區之期數計，建請釐清貸款期數是否依樓地板面積比例調整。
- (六) 第 15-7 頁：請釐清信託當事人之委託人所載實施者為城林都市更新股份有限公司是否誤植。

#### 六、台灣建築中心(含書面意見)：

- (一) 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，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。
- (二) 本案分商業區、住宅區兩個區域分別檢討綠建築標章，本次先以所送之檢討表單提出需釐清：
1. 分級評估表部分設計值欄位缺填寫。
  2. 同一案件中如有建築複合型建築物，依建築技術規則第 298 條第 3 款及綠建築評估手冊規定，日常節能指標依住宿類與基本型樓地板面積加權計算，其餘指標依規定採主要類別手冊檢討(不得 RS 與 BC 版本共用)。
  3. 基地保水指標：本案申請滲透排水管之保水手法未見滲透排水管設計相關位置。
  4. 日常節能指標：
    - (1)外殼節能部分：外殼節能部分，依綠建築標章評估手冊規定，僅住宿類版本採 SF 法計算者，方能有 RS42、RS43 計算得分，如有建築複合型建築物請依前述規定檢討並判別主類。
    - (2)空調節能部分，主類如為住宿類，則只要有中央空調，不論噸數皆須檢附中央空調計畫書。
    - (3)照明節能部分：2015 年版本 EL 基準值為 0.8。
  5. 室內環境指標：各環境指標設計內容說明得分與評估表內容不一致。

6. 水資源指標：

(1)請依據手冊規範檢討涉及之大耗水項目及其彌補措施之設計內容。

(2)商業區如採用基本型之版本檢討，其淋浴浴缸項目無法計算得分。

(3)缺 Vc、Vs。

7. 請於正式送件時，依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

(三) 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。

**七、 本府經濟發展局：**

關於 109 年 5 月 7 日(四)召開「擬訂新北市中和區健康段 200 地號等 4 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫案」第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，該案規劃七至十樓空間共約 1,413 坪作育成中心使用，惟本局由於以下原因，而表達無該空間之需求：

(一)本局現已規劃下列育成基地，包含板橋中華電信學院(109 年第 4 季啟用)、土城員和段青年社會住宅與土城城林段立體化捐贈(約 110 年完工)、中和安邦段社會住宅回饋空間(約 112 年完工)、新店斯馨段集合住宅捐贈(約 112 年完工)，及板橋介壽段社會住宅捐贈(約 113 年完工)等。

(二)考量中央在北部地區開發多個新創園區及基地，同時已有多家民間業者經營共享工作空間，市場趨於飽和。

(三)此外於 109 年 4 月 9 日由林秘書長召開之「各主管機關提報公益設施需求審查會，創新育成基地亦決議不列為優先設置之公益設施。

## 捌、委員綜合意見

### 一、都市設計：

經查本次檢送報告書內容及設計圖說均未依前次專案小組決議修正，相關法規檢討前後多處不實及資料不一致，且未依規定檢附修正前後對照圖，請申請單位積極依程序辦理。本案應依前次決議及下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

- (一) 本案申請容積移轉(40%)、黃金級綠建築(8%)及開挖率(6%)容積獎勵額度，依超過土地使用分區管制要點規定各項獎勵及容積移轉之總和，不得超過基準容積之50%。
- (二) 依報告書所載本案都市更新事業計畫報核日為102年5月31日，惟本案法規檢討說明，擬依103年4月29日公告之都市計畫法新北市施行細則規定檢討，然依該細則規定已不得適用開挖率容積獎勵，且黃金級綠建築容積獎勵額度修正為3%，請確實依相關法令規定重新檢討本案報告書之正確性。
- (三) 商業區(健康段178地號)：
  1. 容積移轉：本案申請容積移轉(40%，18,778.67平方公尺)，提出基地東側頂蓋式空間(235.98平方公尺)及開放空間(124.93平方公尺)位連通商業及住宅棟之通廊、基地南側開放空間(183.72平方公尺)連接至西南側帶狀綠地(206.97平方公尺)供公眾休憩及通行為友善方案。依前次專案小組決議仍應再增加友善方案，惟本次均未調整及補充友善方案，建議取消容積移轉或改採新制容積移點辦理。
  2. 一宗基地以設置一處車道出入口為原則，本案基地西側設置南北道路增加主要道路(中山路)側之道路破口，考量未來為南北向主要交通出入口，將影響現有主要道路之車流通行，應就全區道路系統提出整體規劃，及說明與現有巷道介面處理方式，並以專章說明檢討，另應向交通主管機關及都市計畫主管機關確認留設之必要性，續提專案小組審議。
  3. 開放空間部分：
    - (1) 倘基地西側仍於10公尺隔離帶設置車行通道，考量車道出入

口造成人行動線不連續，請加強南北向供公眾使用之安全性，並於人行動線範圍留設至少 4 公尺人行硬鋪面供公眾通行，以及車道出入口處增設相關安全警示設備。

(2) 有關本案樹影廊道西北側雙排喬木植栽設計部分，為避免與鄰地配置產生競合關係，請自地界線適度退縮緩衝空間後留設，以利日後整體規劃。

4. 本案屬高層建築物，目前部分樓、電梯無法直達避難層，請以防災避難為考量作合理垂直動線規劃。
5. 本案依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，申請非住宅建築樓層高度放寬於地上 1 層 7 公尺作店鋪、地上 2 至 5 層各 5 公尺作店鋪及地上 6 層 7.1 公尺作社區公益設施及轉乘大廳，請補充說明本案高度放寬之必要性，並於專章說明檢討，續提專案小組審議。
6. 依本都市計畫規定，商業區中商業使用之樓地板面積原則不得小於允建總樓地板面積 50%，依前次會議紀錄，請以專章說明檢討。另計容積非居室面積部分，請釐清說明。

(四) 住宅區(健康段 200 地號)：

1. 容積移轉:本案申請容積移轉(40%，6,818.88 平方公尺)，提出基地南側頂蓋式空間(218.77 平方公尺)及開放空間(452.57 平方公尺)串連至南面綠地為友善方案。依前次專案小組決議係說明頂蓋式開放空間並無開放之可及性，且友善方案仍不足，應依住宅區使用性質重新合理規劃景觀配置或調降容積移轉量，惟本次均未調整及補充友善方案，建議取消容積移轉或改採新制容移評點辦理。
2. 本案依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，申請非住宅建築樓層高度放寬於地上 1 層 6 公尺作店鋪、住宅梯廳及地上 2 層 5 公尺作社區公益設施，請補充說明本案高度放寬之必要性，並於專章說明檢討，續提專案小組審議。
3. 本案車道出入口動線範圍標示開放空間，請釐清使用性質。

(五) 共同意見：

1. 土管獎勵部分：

- (1) 本案擬依都市計畫新北市施行細則作為法定適用日，依規定應不得取得開挖率容積獎勵，且黃金級綠建築容積獎勵應修正為3%，並應於申請核發建照執造前與本府簽訂綠建築協議書。
- (2) 開挖率獎勵部分，依前次會議紀錄，應以牆外皮做檢討，且以地上及地下最大投影面積聯集計算。
- (3) 上述，請依相關法規以專章清楚說明檢討。

2. 都市計畫回饋計畫事項部分：

- (1) 依都市計畫規定，本案應依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，計算未來計畫區內之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設施供公眾使用之公共停車空間部分：
  - A. 本案目前將公共停車空間集中設置於商業區，請釐清是否符合都市計畫規劃。
  - B. 依都市設計審議原則規定，申請容積移轉不得適用審議原則放寬之情行，如一戶一汽機車位，另請確實依相關法規檢討法定車位後計算所提供之 0.2 倍公共停車位。
  - C. 考量後續供公眾使用之維護管理，公共停車位請統一集中於地下一層設置，且人車動線、空間規劃及出入口應實質獨立區劃，車道出入口及垂直動線應獨立設置，請於取得建造執照前依程序簽訂補充協議書。
  - D. 考量公共停車場後續之使用營運管理，建議得併同捐建公益設施所提供之停車空間，並同一併捐贈於市府，以確保供公眾使用。
  - E. 圖說部分請放大比例，並清楚標示人車動線及各車位數，以利審閱。另有關公共停車空間部分請依規定重新檢討：
    - (A) 車位數計算式有誤，請修正。
    - (B) 地下 2 層車道位置有誤，請修正。
    - (C) 商業梯廳及辦公梯廳出入口與汽機車位位置重疊，請釐清後修正。

(2) 天橋部分：

- A. 有關基地至捷運 Y12 站場站出入口連接部分，請補充天橋人行動線、空間使用及營運管理說明，並以專章說明檢討後，續提專案小組審議。
  - B. 目前基地內天橋垂直動線配置於人行步道上，考量部分人行動線受阻且無人車分離，請調整於 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道後設置，並併同景觀綠帶設計設置位置。另有關增設無障礙電梯部分，請補充相關圖面。
  - C. 目前環狀線已通車，請申請單位儘速與大洋案依協議書內容提送整體配置計畫及規劃內容併同辦理審議。
  - D. 天橋跨越計畫道路部分，需經道路主管機關同意。另涉及公部門維護管理部分亦需接管單位同意。
- (3) 有關本案涉及都市計畫開闢期程部分，請洽都市計畫主管機關確認，並應於核發使用執照前繳納相關管理維護代金。
3. 本案申請外牆裝飾柱審議部分，純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，未涉及放寬事項，請逕依建管規定辦理。
4. 交通運輸系統：
- (1) 汽機車車道穿越人行空間之寬度應以 8 公尺以下設置，其鋪面應為防滑車道磚，並與人行空間鋪面高程一致且色系相近，請標示相關尺寸及高程。
  - (2) 考量商業區及住宅區使用性質及人數，建請分別於基地內設置垃圾車位以提供垃圾清運，且不得計入法定車位，另加註於公寓大廈管理規約且不得銷售移轉。
  - (3) 有關計算捐建公益設施車位目前扣除 300 平方公尺免檢討面積部分，應按公益設施與本案開發樓地板面積依比例計算，以確保本府權利。
5. 景觀計畫：
- (1) 考量無障礙環境設計及行人安全，車道出入口處應與周邊鄰地順平無高差，請補充相關剖面圖說及標示高程。
  - (2) 景觀照明部分，考量夜間行人安全，請於開放空間及街道家具處適當增設燈具，並合理規劃景觀照明計畫。
  - (3) 綠化面積及綠覆率檢討部分，請以實設空地計算，並請檢附無

法綠化面積計算式及喬木規格表，請修正。

- (4) 圍牆設置高度 1.8 公尺部分，未符合都市設計審議原則規定，且依前次會議紀錄，請取消圍牆改採複層式植栽設置，並應依本都市計畫規定，緊急救災道路退縮部分，不得設置圍籬及固定設施物。另後續維護管理部份應納入公寓大廈管理規約中。

#### 6. 報告書部分：

- (1) 報告書封面請依最新範本製作，請修正。
  - (2) 申請單位及設計單位於申請表、法規檢討等相關文件應簽名用印部分，請以正本檢附，請修正。
  - (3) 修正對照表請確實檢附修正前圖說，另部分參照頁碼與報告書不一致，請修正。
  - (4) 法規檢討說明部分與報告書內容不符，請確實依相關法規逐條重新檢討並修正。
  - (5) 面積計算表車位檢討部分，請說明依何種規定檢討。另住宅區戶數與提案單不一致，請修正。
  - (6) 各項圖說(包含平、立、剖、透等圖面)請依修正後版本檢附。
  - (7) 容積移轉環境友善方案面積應個別檢討。
  - (8) 綠建築標章評估總表外檢討內容建議刪除。
  - (9) 保水獎勵部分請專章檢討。
  - (10) 消防救災文件請併同相關檢討章節更新版本。
  - (11) 請補充基地內車道軌跡線。
  - (12) 景觀剖面圖說請標示相關法定退縮、獎勵範圍等尺寸，並以 1.5 公尺表示喬木覆土深度皆達 1.5 公尺深。
  - (13) 有關綠化植栽表部分，請依圖例標示本案設置於地面層之各類灌木植栽位置，以利審閱。
  - (14) 有關公寓大廈管理規約部分，請補附本案圍牆、裝卸及垃圾車位不得銷售移轉等其他應加註事項
- (六) 有關開發時程及相關事項，請依都市計畫書及協議書辦理。

## 二、都市更新：

- (一) 容積獎勵部分：

1. 申請「提供社區使用公益設施獎勵」部分，因本案周邊皆為工業區，目前規劃之圖書館及演藝廳俟與周邊需求不符，且實施者仍未依第 3 次及第 4 次小組意見補充當地需求分析，為利案件審議進程及提升案件穩定性，故請刪除本項獎勵。
2. 申請「經政府指定額外提供之公益設施獎勵」部分，經查實施者仍未完成調配事宜，且市府經濟發展局已明確表示無設置育成中心之需求，故請實施者於確認受贈單位且確認設置項目及內容符合該單位需求前，刪除本項獎勵。
3. 申請「設計建蔽率獎勵」部分，綠覆率之計算內容請補充有比例之尺寸圖說並載明其面積計算式，另請補充建蔽率檢討及綠覆率檢討之相關建築師簽證，請修正。
4. 住宅區申請「都市防災獎勵」部分，請檢附經本府消防局審查通過之證明文件及圖說，且各戶配置應均在消防救災半徑範圍內，請補充套繪圖並修正。
5. 申請「街角廣場獎勵」及「公共開放空間獎勵」，因都市計畫已留設足夠的開放空間，留設本項獎勵之公益性及必要性不足，請刪除本項獎勵。
6. 申請「黃金級綠建築獎勵」部分，請釐清本案係申請土管獎勵亦或都市更新建築容積獎勵，並請依台灣建築中心意見修正
7. 申請「合法 4 層樓獎勵」部分，既經實施者表示謄本面積遠高於實測面積，本項獎勵之申請以測量面積計算，故原則同意。

(二) 風險控管機制：

1. 請補充本案續建機制，並於計畫書內載明本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等。
2. 本案實施者資本額 500 萬，惟需 138 億之共同負擔，且依「本市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」需繳納上億元之費用至本市都市更新基金，請實施者說明資金來源是否無虞。
3. 信託契約內實施者應為華悅建設股份有限公司，而非城林都市更新股份有限公司，請釐清修正。

(三) 公寓大廈規約草約部分：

1. 請併同刪除獎勵部分修正公寓大廈規約草約。

2. 本案商業區提供公共汽機車停車場部分，其與住戶及商場使用部分區隔方式、人行及車行進出動線、開放時間、收費標準、營運管理計畫等內容，請以專章方式清楚敘明。另收費標準建議勿高於鄰近公營路外停車場費率，並請於公寓大廈規約草約中加註日後不得由管理委員會任意變更其管理維護計畫或收費標準。
- (四) 變更都市計畫部分：依「本市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，以捐贈都市更新基金方式作為都市環境改善承諾事項，涉及成本造價及估價部分：
1. 本案作有挑高樓層設計，致工程造價偏高，考量財務計畫之合理性，請實施者酌予評估調降。
  2. 估價部分，住宅 41.6 萬/坪與現今市場行情不符，另案例選作周邊廠辦，該案例選取之適宜性，請釐清後調整。
  3. 估價報告書日期應包含年月日、應載明案例門牌地址，且距離差異有 500 到 1000 公尺，差距過大，請通盤審視並提高估價報告書之細緻度，另個別因素請儘量以量化呈現。
- (五) 其他
1. 有關本案依都市計畫變更義務設置天橋，其是否設置及後續維養單位，請逕洽市府城鄉發展局及市府養工處等單位確認該天橋設置之內容。另涉及天橋與商城或公益設施之後續介面處理及管養權責，請以表列方式清楚敘明。
  2. 本案歷次變動幅度甚大，雖為協議合建之案件，仍請實施者妥與地主說明規劃設計內容。
  3. 各層平面圖及地下車位編號數值及文字等應以清晰可辨識之圖面載明，請修正。
  4. 現金流量表及計畫及實施進度表請詳實提列。
  5. 有關效益評估部分請以量化數據表示，請修正
  6. 其餘計畫書內誤植誤繕及前後不一致部分，請一併釐清修正。
  7. 請補充本案與周邊開發案之關聯性，並檢附大尺度之圖說。

## 玖、結論：

請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相

關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，  
並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

**拾、散會：下午 5 時整**