

「變更新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 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 114 年 1 月 23 日（星期四）下午 2 時整

貳、會議地點：本府 11 樓第一會議室

（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

參、主持人：孫委員振義、簡委員連貴

紀錄：陳昱至、李曉萍

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、陳情人意見：無陳情人提出意見

捌、相關單位意見

一、財政部國有財產署(書面意見)

貴府訂 114 年 1 月 23 日下午 2 時召開「變更新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，涉貴府養護工程處經管貴市中和區福祥段 35 地號國有公用土地，應由該處本管理機關權責依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定妥處。

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)

旨案僅涉貴府養護工程處經管貴市中和區福祥段 35 地號國有公用土地，依本署上述 114 年 1 月 15 日函示，由該處本管理機關權責依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定妥處。

三、本府交通局(書面意見)

本案交評請依本局 114 年 1 月 7 日新北交規字第 1132631267 號函意見修正。

四、本府環境保護局(書面意見)

(一) 經查旨案係屬「新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地住商大樓開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府 104 年 5 月 22 日新北府環規字第 10409053271 號公告在案。後經本局 112 年 8 月 8 日新北環規字第 11215095781 號公告增列審查結論，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 104 年 5 月 22 日新北府環規字第 10409053271 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上述公告之審查結論執行，並依法申請變更，先予敘明。

- (二) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地，基地面積 19,054.59 平方公尺，A 基地興建 1 幢 2 棟地上 22 層地下 5 層共 283 戶之商業空間、集合住宅、一般事務所、停車空間，建築物高度 100.8 公尺(含屋突 9 公尺)，B 基地興建 1 幢 4 棟地上 24 層地下 6 層共 964 戶之商業空間、公益性設施、集合住宅、一般事務所、停車空間，建築物高度 107.99 公尺(含屋突 9 公尺)，依「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，本次變更無須實施環境影響評估。

五、本府水利局(書面意見)

有關本案後續如涉及使用新店溪河川區域內土地，請依規定檢附相關文件向本局提出使用許可申請，並應於取得許可後始得進場施作。

六、本府養護工程處(書面意見)

本案會議涉及本處部分，請依本處 112 年 7 月 24 日新北養勞字第 1124744804 號函辦理(如後附)另涉及本處經管中和區福祥段 35 地號國有土地目前辦理假分割，暫編地號為 35(1)，因該土地分割後後續開闢道路使用，無影響本案更新單元面積。

七、本府高灘地工程管理處(含書面意見)

- (一) 提案單議題二、協助開闢公共設施：第 5 點

1. 跨堤陸橋及水岸生態公園變更設計討論：

- (1) 設計圖說使用照樹燈、水池燈、投射燈及景觀矮燈皆不適宜設置易積淹水之河川區域，請調整為道路常見路燈型式。
- (2) 橋梁 LED 地坪燈、長方型扶手燈及陸橋框架走道燈易損壞，且規格多已綁定特定材料，不易更換及維護，請改為一般橋梁常見燈具(LED 路燈)，本處會後可提供型式供參。
- (3) 河川區生態水池既然建議保留，惟設置安全告示牌僅

供提醒並無實質保護作用，民眾不慎跌入水池仍可因設置不當衍生國賠爭議，水池上休憩平台請加欄杆等警示措施以維安全。

(4) 木棧道材料調整為仿木磚，整體重量恐將增加，請留意平台承載結構安全及鎖固方式

2. 維護管理經費討論：跨堤陸橋及水岸設施護管理經費為多年前核定，應納入近年缺工缺料及營造物價上漲因素，依規定調整並增加維護費用。

(二) 提案單議題二、協助開闢公共設施：第 6 點

高灘處維管活動平台及跨橋和路自行車牽引道，惟大樓正前方跨越永和路 AB 基地空橋，為市區建築物間銜接橋梁非本處維管範圍。

八、本府綠美化景觀處(書面意見)

案涉本處討論案項目四、有關公園廣場內相關設施配置變更調整設計內容，涉及後續維管事宜，請與中和區公所確認是否符合當地需求。

九、新北市立圖書館

如緊急逃生與消防法規許可，希望可維持單一出入口便於後續管理。

十、本市中和區公所

- (一) 基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。
- (二) 有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。
- (三) 請以水理計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於 1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。
- (四) 側溝斷面圖請標註鋼筋規格及間距，並標註溝寬及溝深。
- (五) 各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底板共構。
- (六) 排水溝施工詳圖應標註各相關尺寸及規格，並補附施工位置平面圖（標示洩水坡度及方向）、鍍鋅隔柵蓋板詳圖及現場照片。

(七)另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。

(八)倘有設置公共設施，請確認後續維護管理單位。

十一、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)

有關提案單捌、提請討論事項/項目一涉及都市計畫相關法規部分，經檢視土地使用分區管制事宜，本科無意見；另項目二涉及公共設施管理維護費用部分，本案於都市計畫協議書僅規定回饋內容為承諾及提供公共停車位、捐贈連接基地及對側河濱公園之人行天橋、認養基地對側河濱公園(連續 10 年每年繳交 100 萬元河濱公園設施及環境維護之用)。

十二、本府都市更新處

(一)第 10 章：

1. 第 10-3 頁，有關 A、B 基地之容積獎勵面積有誤，請修正並補充計算式。
2. 第 10-6 頁，有關經政府指定額外提供之公益設施獎勵，請依建築技術規則第 162 條檢討不計樓地板面積部分。
3. 第 10-7 頁，本次專案小組圖書館相關設計內容與相較前次小組變動幅度較大，請補充受贈單位圖書館確認函文。
4. 第 10-13 頁，請標示圖書館梯廳位置。
5. 第 10-41 頁，底圖請修正為 1 樓平面圖。
6. 第 10-79 頁，有關 B 基地鄰棟間隔獎勵，僅可設置植栽及綠化且須與地面順平處理，不得設置地上構造物，請補充剖面圖，以利檢核。
7. 第 10-103 頁，請於附錄補充「台北縣建築物、土地改良、雜項工
8. 作物等工程造價標準表」。
9. 第 10-39 頁，請補充興建成本 C2 計算過程。
10. 第 10-45 頁，A 基地設計建蔽率獎勵面積及總和有誤，請修正。另請補充 A 及 B 基地獎勵面積計算式。
11. 第 10-77 頁，檢討圖須套繪各層平面圖，須含標準層，請補正。
12. 第 10-101 頁，B 基地開放空間面積檢討面積計算過程中不得四捨五入，總和小數點後 2 位無條件捨去，請修正。

13. 第 10-113 頁，請補充容積獎勵計算式。

(二) 第 11 章：

1. 請補充有關本案基地「部分橋和路 271 巷」如鋪設柏油維持通行，請實施者通盤檢視並修正計畫書平面圖；如廢巷請實施者說明適用「新北市都市更新審議原則」廢改道之款項，並補充尚有 5 大管線及排水等相關管線設施確認函文。
2. 請補充「環河西路三段與永和路道路截角」及「橋和路與永和路道路截角」維持通行之範圍示意圖，並敘明範圍、鋪面材質及維管單位。

(三) 第 12 章：

有關本案開放空間剖面圖，請標示無遮簷人行步道、步道等寬度，另請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

(四) 附錄：

1. 第 4-22 頁，本案實施者變更，請通盤檢視並修正相關文字。
2. 第 4-49 頁，請於圖面標示並敘明不同管理機關管維之區隔方式。

(五) 變更事業計畫書：請將高灘地工程管理處 113 年 11 月 27 日新北高護字第 1133282730 號函作成回應綜理表，納入本案事業計畫書並於審議時回應說明

玖、委員綜合意見：

一、都市設計：

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，續提專案小組審議。

(一) 本次變更 A、B 基地間原 18 公尺都市計畫道路(永和路)，縮小車道路幅為 10 公尺，為考量開發後衍生交通量及全區交通，請依原核准留設足寬道路範圍，並依都市計畫規定自建築線後留設相關退縮。

(二) 依都市計畫土地使用分區管制要點商業區管制事項：

1. 依「土地使用分區管制要點」第 3 點商業及住宅使用以「出入動線分離」、「樓層使用分離」及原核准歷次會議決議商業空間應集中規劃並與住宅使用採分棟設計，本次修正後 B 區採分棟設計、A 區採同棟單層分前、後區劃住、商空間，惟本次係申請第 4 次變更設計，A 區原核准辦公室平均約 121

平方公尺(不含陽台)，本次變更後含陽台約 116 平方公尺，辦公室變更後面積應以不低於原核准面積設置，請擴大辦公室面積。

2. A 區於 C2、C3 戶辦公室空間被特別安全梯區隔，致空間零碎且無標示進出口位置，請完整留設辦公室並集中設置陽台空間。
3. B 區於辦公室間規劃寬僅約 2.5 公尺細長廊走道，且設置內凹式陽台，考量辦公室使用戶數多、長走道規劃及避免違規使用，請擴大走道寬度並集中留設陽台空間，另服務空間請一併合理規劃並集中設置。

(三) 建築量體及棟距：

1. 本案基地臨新店溪水岸建築，本次修正後調降建築物高度 B 區建築量體採地上 1 幢 2 棟規劃，建築量體寬度與基地平均寬為 59.71%，變更後建築總面寬小於原核准，並留設達 11 公尺以上棟距，惟考量華中地區河岸都市景觀且緊臨華中橋，係從台北方向進入中和重要地點，為推動淨零碳政策及水岸建築立面考量，請於陽台及露台層增加立體垂直綠化，並考量後續管理維護留設維護空間。
2. 承上，請補充相關植栽槽剖面圖並標示覆土深度及尺寸，以確保植栽生長

(四) 有關本案依「變更中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業財務計畫、土地使用管制要點、協議書)案」及協議書規定，協助開闢及捐贈公共設施人行天橋、周邊公有人行道、廣場用地、公園用地及公有道路綠美化部分，目前僅編列 15 年管理維護費用(41,694,840 元)，惟本案從 97 年核准至今尚未興建，考量物價條動、後續維護管理及使用，請比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」規定，以每年每平方公尺新臺幣 250 元，計算 30 年管理維護費用及編列電梯 1 次性汰換費。

(五) 依都市計畫協議書回饋內容，捐贈連接基地及其對側河濱公園之人行天橋：

1. 天橋平台考量休憩停留及觀景使用，請增設街道家具。
2. 天橋上平台廣場等開放空間設置地崁燈部分，考量眩光及使用性，請改以高燈或間接照明方式等易維護燈具，並洽維管

單位本府高灘地工程管理處確認。

3. 跨都市計畫道路天橋下方，請確保供避難車輛通行

(六) 開放空間：

1. B 基地北側規劃 2 處公共樓、電梯垂直動線(地下 2 層通達至地上 2 層)，考量基地東側緊鄰公園用地及公共設施(警察局及圖書館)，請將 1 處樓、電梯臨靠東側設置，以利使用。另地下 1 層公共停車區請加強垂直動線引導。
2. B 基地北側申請都市更新獎勵集中留設開放空間部分，考量開放性及公共垂直動線自明性，請增加植栽帶開口並調整地面層景觀，以增加開放性。
3. A 區商辦門廳及入口廣場緊鄰南側廣場用地設置，廣場用地非本棟建築量體退縮開放空間，請以植栽綠帶區分公私介面。

(七) 申請都市更新獎勵捐贈公益設施獎勵面積 7,351.01 平方公尺 (13.41%)，其中圖書館樓地板面積規劃 2,412.22 平方公尺、警察局派出所樓地板面積規劃 2,244.4 平方公尺之量體配置、停車動線等部分：

1. 本案於 105 年核定實施更新事業計畫，迄今仍未施工，有關捐建公益設施圖書館部分，請洽本府財政局重新確認是否仍符合後續使用需求。
2. 捐贈公益空間附屬停車位部分，請依建管規定補充各空間用途停車位數量。
3. **捐贈圖書館部分：**
 - (1) 本次變更後圖書館出入口緊鄰公園用地及北側開放空間，未鄰道路側，考量圖書館自明性，請加強動線引導。
 - (2) 捐贈圖書館地下室垂直動線，設置於汽車斜坡道側且穿越細窄梯廳空間，請考量圖書裝卸貨動線，合理設置卸貨區及垂直動線，另請補充標示進出口。
 - (3) 圖書館公益設施停車位(機車、自行車)請鄰靠圖書館動線留設。
4. **捐贈警察局部分：**
 - (1) 捐贈警察局空間相關停車位檢討請於本棟建築內留設，惟目前自行車停車位檢討於地下一層公共停車位區，請修正，公益設施停車位不得納入公共停車位數量檢討。

(2) 本次變更警察局派出所屋頂層建築立面，規劃大面積曲線屋脊裝飾物且僅具裝飾性構造物，考量後續管理維護，請減量設計。

(八) 交通計畫：

1. B 基地依原核准規劃 3 處車道出入口申請放寬部分，依「新北市都市設計審議原則」規定每宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，共 3 處出入口分為派出所、住宅、公共及商業使用，惟本次變更車道出入口位置，請洽本府交通局確認。
2. 短時臨停空間不得設置於開放空間範圍，請修正。
3. 本次變更戶數增加為 A 區 245 戶、B 區 811 戶，實設車位數分為 245 輛、1054 輛，依前次會議決議考量後續使用，請增設訪客臨停車位並比照以實設汽車位數量 2% 檢討設置，請修正。
4. 為考量淨零碳排放及氣候變遷，建議請配合本府交通局政策留設一定比率電動車位。
5. 有關本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」承諾及提供 0.2 倍公共停車位部分，請以實設停車位數量檢討，惟面積表供公眾機車位數與專章檢討內容前後不一致，請修正。

(九) 本案法令適用日為 99 年 2 月 12 日，請於專章補充屋脊裝飾物檢討並依建管規定辦理。

(十) 報告書部分：剖面圖請補充標示剖線位置。

(十一) 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

(十二) 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

(十三) 請依「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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。

(十四) 本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

二、都市更新：

(一) 建築規劃：

1. 請重新檢視跨堤天橋至 B 基地圖書館及公園用地之動線是否具連通性、人行動線部分是否合理，並以整體考量適度

調整 B 基地公園用地及鄰近圖書館區域之景觀及動線設計，以提高行人連接至活動平台及跨堤天橋之便捷性。

2. 請補充天橋剖面圖，並釐清天橋設置高度是否符合消防救災車輛通行。
 3. 有關永和路 18 公尺實施者自行規劃 10 公尺道路及兩側設置各設置 4 公尺人行道部分，請洽交通局、養工處及城鄉局計畫審議科確認是否可行並補充相關函文。
 4. 警察局男生宿舍無曬衣區，請警察局再檢視是否符合需求。
 5. 圖書館 2 樓規劃多處進出口，是否符合使用需求，請再檢視。
 6. 1 樓停車場出入口至商業區及圖書館人行動線請配合植栽規劃，增加動線之通暢性。
 7. 請配合都市設計審議意見修正。
- (二) 都市計畫變更回饋：本案辦理都市計畫變更時載明由實施者負擔之都市計畫變更回饋內容不得申請容積獎勵，請實施者再檢視是否有重複申請項目。另都市計畫變更回饋內容請洽城鄉局及各單位確認是否符合規定及需求。
- (三) 估價報告書：
1. 經實施者會上說明估價報告書 B 基地土地價值評估單價不含 A 基地，請修正。
 2. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵及總建築容積獎勵值與變更事業計畫書不一致，請修正。
 3. B 基地面積有誤，請修正。

壹拾、結論：

- 一、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。
- 二、都市計畫相關義務及土地使用分區管制檢討：經各單位確認後，原則無意見。另有關於本次申請事業計畫變更實施者，涉及都市計畫協議書重新簽署一事，已完成簽署，原則無意見。
- 三、協助開闢公共設施：
 - (一) 有關跨堤天橋與 A 基地建築物共構部分是否捐贈予市府或

由社區自行維管，請實施者洽高灘地工程管理處、工務局釐清。另請於計畫書適當章節補充說明跨堤天橋各段之維管單位、及銜接介面區隔方式另請於附錄 4-41 補充維管單位後原則同意。

(二) 請依本府高灘地工程管理處意見修正跨堤天橋及水岸生態公園並取得相關確認函文後原則同意。

(三) 有關本案納入福祥段 35 地號部分土地，目前辦理假分割，暫編地號為 35(1)，請於提審議會前辦理分割完竣。

四、捐贈公益設施圖書館及警察局：有關規劃配置及管維費部分，經警察局及圖書館確認規劃尚符合需求，及有關圖書館出入口動線及電梯等部分請再考量並與圖書館確認符合需求後，原則同意。

五、都市計畫變更回饋：本次變更調整設計(包含設計內容、鋪面材質、水電、燈光、街道家具等)，請實施者依本府綠美化景觀處意見與區公所確認是否符合需求，另請於計畫書補充 A 基地與 659 地號及 B 基地與 647 地號公園廣場之介面區隔，並補充中和區公所確認函文後原則無意見。

六、廢巷改道：

本案擬申請廢止更新單元範圍內「部分橋和路 271 巷範圍」、「環河西路三段與永和路道路截角」及「橋和路與永和路道路截角」，尚符合 96 年 1 月 1 日「臺北縣都市更新審議原則」參、二、2. 第 3 款規定，大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者，請補充五大管線及排水等相關設施確認函文後，原則同意。

七、建築容積獎勵，如配合都市設計審議意見修正後，原則同意：

(一) 「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵：申請獎勵面積 7,360.93 平方公尺(額度 13.42%)，A 基地獎勵面積 1,259.42 平方公尺(額度 8.9%)、B 基地獎勵面積 6,101.51 平方公尺(額度 15%)，本案依內政部國土署(時為內政部營建署)111 年 5 月 3 日營署更字第 1110024587 號函釋及本府都市更新處 113 年 11 月 25 日召開之「經政府指定額外提供之公益設施容積獎勵相關疑義研商會議」結論，核算容積獎勵及配置公益設施，原則同意。

(二) 「協助取得及開闢公共設施」獎勵：申請獎勵面積 2,588.53 平方公尺(額度 4.72%)，A 基地獎勵面積 668.3 平方公尺

(額度 4.72%)、B 基地獎勵面積 1,920.23 平方公尺(額度 4.72%)，原則同意。

(三)「A1：設計建蔽率」獎勵：申請獎勵面積 3,838.34 平方公尺(額度 7%)，A 基地獎勵面積 990.97 平方公尺(額度 7%)、B 基地獎勵面積 2,847.37 平方公尺(額度 7%)，原則同意。

(四)「A5：都市防災」獎勵：申請獎勵面積 1645.01 平方公尺(額度 3%)，A 基地獎勵面積 424.71 平方公尺(額度 3%)、B 基地獎勵面積 1,220.3 平方公尺(額度 3%)，原則同意。

(五)「A6：開挖率」獎勵：A 基地申請獎勵面積 849.41 平方公尺(額度 6%)，原則同意。

(六)「空地集中留設」獎勵：申請獎勵面積 1,176.34 平方公尺(額度 2.15%)，A 基地獎勵面積 228.18 平方公尺(額度 1.61%)、B 基地獎勵面積 948.16 平方公尺(額度 2.33%)，請實施者依初核意見修正後，原則同意。

(七)「綠建築(黃金級)」獎勵：申請獎勵面積 4326.69 平方公尺(額度 8%)，A 基地獎勵面積 1,132.55 平方公尺(額度 8%)、B 基地獎勵面積 3,254.14 平方公尺(額度 8%)，原則同意。

八、車位及動線規劃：有關本案車道出入口及動線規劃配合交通局意見修正後，原則同意。

九、財務計畫-獎勵管理維護費用：請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」標準提列及都市設計審議意見修正管理維護費後，原則同意。

十、環境友善方案：有關本案協助開闢公共設施項目，考量原核定為 105 年迄今物價上漲，為確保公共設施後續維護管理，實施者會上承諾各項公共設施管理維護費用提列請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」以每年每平方公尺新臺幣 250 元，計算 30 年作為環境友善方案，原則同意。

十一、實施方式：本案私有土地所有權 1 人為實施者莛達土地開發股份有限公司，由協議合建更改為自行興建，原則同意。

十二、風險控管機制：本案採資金信託及續建機制方式，原則同意。

壹拾壹、散會：下午 4 點 20 分