

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
1、2樓

承辦人：廖奕琳

電話：(02)29506206 分機507

傳真：(02)29506552

電子信箱：a11532@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年12月28日

發文字號：新北府城更字第1104664822號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年12月10日「擬訂新北市土城區沛陂段141地號等
3筆土地都市更新事業計畫」第1次都市更新專案小組會議
紀錄1份，請查照。

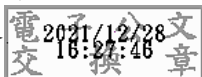
說明：

- 一、依本府110年12月2日新北府城更字第1104663964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 (<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 四、依108年5月15日修正發布之「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5點

規定，請實施者花王企業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180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議論修正完成者，駁回其申請。

正本：彭委員建文、汪委員俊男、劉委員玉山、袁委員如瑩、謝委員慧鶯、王委員進祥、康委員佑寧、楊委員弘志、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府環境保護局、新北市政府城鄉發展局開發管理科、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育禎(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、經濟部工業局北區工業區管理處、花王企業股份有限公司、富達都市更新股份有限公司、呂佳隆建築師事務所

副本：江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市土城區公所、新北市土城區沛陂里辦公處、新北市土城區永寧里辦公處、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市土城區沛陂段 141 地號等 3 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、 會議時間：民國 110 年 12 月 10 日（星期五）上午 9 時 30 分
- 貳、 會議地點：新北市政府 4 樓 401 會議室（新北市板橋區中山路一段 161 號 4 樓 401 會議室）
- 參、 主席：彭委員建文（汪委員俊男代）
- 肆、 出席人員：詳簽到簿
- 伍、 作業單位及實施者簡報：略 紀錄：廖奕琳
- 陸、 陳情人意見：無
- 柒、 相關單位意見：

一、 經濟部工業局土城工業區服務中心（含書面意見）：

- （一）土城工業區地理位置良好，交通便利，但因建物老舊及建物機能未能符合現代工業生產之需求，實施者透過都市更新方式開發，讓傳統產業升級轉型並且增加就業機會，本中心樂觀其成。
- （二）土城工業區為經濟部依原獎勵投資條例編定開發之工業區，應適用現行產業創新條例相關規定，本案土地為產業用地(一)，應依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第 3 條規定之容許使用項目使用。
- （三）有關廢(污)水排放部分：
 1. 土城工業區廢(污)水日允許排放量為每公頃 120 噸，實施者廠地面積為 6638.63m³ 計算，同意實施者申請排放之廢(污)水為 79.66CMD (0.663863m³*120 噸)，聯接本工業區污水下水道系統處理，若實施者排放量超過每公頃 79.66CMD 以上，則依「經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定」之分級收費規定收費。如本中心處理廠容量達飽和無法接受時，實施者應無條件降低排放量至每日容許排放量，不得以任何理由拒絕。
 2. 因本中心污水處理廠容量已接近飽和，請實施者盡量回收水再利用，以減少污水排放量。
 3. 實施者聯接使用後，請確實遵守本工業區經濟部所屬產業園區管理機構下水道使用管理及收費規定、工業區污水處理廠營運管理要點及相關法令規定，不得將廢(污)水排入雨水道、承受水體，本中心將隨時予以監測，如經發現除依環保相關法令管制及辦理，倘因此造成承受水體污染時，實施者應負一切責任。

二、財團法人台灣建築中心（含書面意見）：

綠建築(銀級)：

- (一) 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。
- (二) 本次先以所送書面資料提出下列建議事項：
 1. 本案依據法令適用基準日 110 年 4 月 13 日應採用 2019 年版評估手冊檢討各項指標及得分，惟報告書內 A、B 區各指標檢討項目與評估總表及系統得分之計算公式均為 2015 年版，請釐清評估手冊試用版本。
 2. 報告書內 A、B 區各指標評估表填寫版本為 2019 年版，惟內容之基準值及計算公式與 2019 年版評估手冊規定內容不一致，無法確認分數計算之正確性，建請單位確認版本之差異性併同修正相關檢討內容。

三、本府工務局（書面意見）：

- (一) 請補充建築技術規則 107、228、229、230、275 條檢討。
- (二) 防空避難室之兩側出入口及區劃請補充檢討。
- (三) 請補充 B 區地下二層左下側設置梯廳之要件。
- (四) 倘設機車小車位請依新北市建築物機車停車空間設置要點。
- (五) 地下一層無障礙電梯前通路淨寬是否充足，請標示。
- (六) 請補附檢討無障礙專章部份(通路等)。
- (七) 地上一層 B 區後方平台高程請標示。
- (八) 各樓層請檢討步行距離。
- (九) 地下層車道坡度寬度請再確認。
- (十) 屋頂透空框架標示高度及補充透空率檢討。
- (十一) 設置無遮簷人行道請標示檢討。
- (十二) 屋頂、地面層綠化請依規定標示覆土深度。
- (十三) 請確認本案係為分照請領亦或並同一案檢討。

四、本府交通局（書面意見）：

- (一) 本案為第 4 類建築物(廠房)，設置汽車停車位 351 席，機車停車位 128 席，請依本市交通影響評估送審門檻規定提送交評。
- (二) 停車規劃：
 1. 停車出入口與中山路銜接處應考量廠房大型貨車進出修正截角，另建議大型貨櫃車進出統一整合於一處出入口進出，以減少對中山路影響。

2. 本案有 84 戶廠房，請檢討裝卸車位需求，及考量裝卸車同時到達率予以增設足。
 3. 請說明本廠房預計開發類型、種類、規模，及廠房小貨車車型大小，實設汽車位較法停多出 2 倍多機車位則相對較少，請重新檢視合理性。
 4. 請說明員工、訪客、各廠房等汽、機車停車空間規劃，並請以圖示說明區分各種停放空間。
- (三) 請說明本廠房基地最大進出車輛車種，另請依公路路線設計規範套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡，及至平面層裝卸車位(需套繪基地平面配置圖與周邊道路之標誌標線、路口幾何配置等相關交通設施)。
- (四) 請將本基地週邊其他開發案，及本廠房大型車尖峰時段進出量，一併納入開發後交通影響分析。
- (五) 本基地開發後中山路晨峰時段服務水準為 D~E 級，請研擬具體可行交通改善措施。
- (六) 公設人行道與退縮空間建議整合設計調整植栽以增加既有人行道淨空。

五、本府環境保護局(書面意見):

環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區沛陂段141地號3筆土地，基地面積6,638.63平方公尺，興建2幢2棟地上13層地下3層共86戶之作業廠房，倘經目的事業主管機關認定建築物高度未達120公尺、場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

- (一) 總量管制：查工業區總量管制系統，旨案土地未曾申請總量管制在案。
- (二) 容積移轉：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，旨案地號土地曾申請容積移轉：
 1. 土城區沛陂段 141 地號等 1 筆土地：前經新北市政府 109 年 7 月 13 日新北府城開字第 1091249424 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區沛陂段 141 地號等 1 筆土地，(面積共計 3,635.14 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍，實施都市更新地區)之容積為 2,534.48 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，超

出部分無償捐贈)。

2. 土城區沛陂段 141-1、141-2 地號等 2 筆土地：前經新北市政府 109 年 7 月 13 日新北府城開字第 1091249425 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區沛陂段 141-1、141-2 地號等 2 筆土地，(面積共計 3,003.49 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍，實施都市更新地區)之容積為 2,094.08 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，超出部分無償捐贈)。

捌、委員綜合意見：

- 一、本案事業計畫以重建方式辦理，請實施者依都市更新條例第 36 條第 2 項規定於計畫書補充實施者實績等相關內容。
- 二、建築容積獎勵部分：
 - (一) 有關申請建物結構安全性能評估獎勵部分，請檢附相關評估機構及本府工務局核備文等佐證資料，並於計畫書中補充載明。
 - (二) 綠建築獎勵請依台灣建築中心意見修正。
- 三、建築規劃：
 - (一) 依「新北市都市更新審議原則」規定，本案應取得合格級智慧建築標章，請實施者於計畫書中補充相關內容。
 - (二) 有關植栽配置部分，建議保留公有人行道之植栽，並做複層設計。
 - (三) 本案人行步道及綠化空間，應設置高燈，建議取消地嵌燈設計。
 - (四) 土城工業區針對廢、汙水排放等處理皆有相關規定，本案基地開發計畫應依規定評估規劃，以符合相關規定。
 - (五) 有關廠內大型車輛的調度空間，請實施者依交通影響評估結果調整設置。
 - (六) 有關消防救災空間檢討，應不得設置於植栽處，建請實施者再行檢視。
 - (七) 本案停車位部分，倘未來涉及出租事項，應注意有關公寓大廈管理條例第 58 條規定涉及法定空地、法定停車空間及法定空地避難空間等，不得讓售予特定人，或給區分所有權以外的人設定特定專用權，另有關於本案地籍整理涉及分割、合併、面積計算、公設分配、車位、車公、分管、預售契約等相關內容應逐項檢視載明。
 - (八) 空調機房應約定單層專用，請於公寓大廈管理規約共、專有圖載明，另請再行檢視空調機房設置面積是否充足。
 - (九) 有關本案設廠計畫，更新後預計興建 A 區：地上 13 層、地下 3 層，B 區：地上 13 層、地下 3 層之廠辦，其產業發展定位、引進產業類型

及進駐之投資意願需求等相關產業發展構想，原則同意。

- 四、有關本案申請都市計畫容積移轉部分，業依「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」及「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」辦理，2區各分別申請額度33.10%，請實施者於計畫書檢附申請容積移轉一階核准函文。

玖、結論：

- 一、本案更新單元範圍原則同意。
- 二、建築容積獎勵部分：
 - (一)有關「建築物結構安全性能評估(8%)」：本案A區基準容積8%之獎勵值(面積504.58 m²)；B區基準容積8%之獎勵值(面積610.70 m²)，依委員意見修正後，原則同意。
 - (二)有關「時程獎勵」：A區基準容積7%之獎勵值(面積441.51 m²)；B區基準容積7%之獎勵值(面積534.36 m²)，原則同意。
 - (三)有關「規模獎勵」：A區基準容積15.8%之獎勵值(面積996.55 m²)；B區基準容積15.8%之獎勵值(面積1,206.13 m²)，原則同意。
 - (四)有關「綠建築(銀級)」獎勵：A區基準容積6%之獎勵值(面積378.43 m²)；B區基準容積6%之獎勵值(面積458.02 m²)，依委員意見修正並經作業單位確認後原則同意。
 - (五)有關「整體建築規劃設計(全部建築基地)」獎勵：A區基準容積10%之獎勵值(面積630.73 m²)；B區基準容積10%之獎勵值(面積763.37 m²)；本案預計分為二宗基地申請2張建築執照，應分別檢討並符合相關規定，並自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分應淨空設計，請實施者修正後並經作業單位確認後原則同意。
- 三、有關各項容積獎勵之管理維護費用計算請依110年6月28日修訂之協議書範本辦理，並經作業單位確認後，原則同意。
- 四、風險控管方案部分原則同意第1次專案小組版計畫書所載內容。
- 五、請實施者依「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，依都市更新條例第33條規定，本案採自行興建方式實施，且計畫核定前已無爭議，得免辦理聽證程序，逕提請大會審議。

壹拾、散會：中午11時整