

「擬訂新北市土城區沛陂段69地號1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：113年4月12日（星期五）下午2時整

貳、 會議地點：本府11樓西側第一會議室（新北市板橋區中山路1段161號11樓都
1122會議室）

參、 主席：楊委員弘志

紀錄：林彥君

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、 土城產業園區服務中心意見：

（一） 本案土城區沛陂段69地號土地範圍屬都市計畫乙種工業區且屬經濟部工業局所轄土城工業區內之產業用地（一），其土地容許使用應依都市計畫土地使用管制規則辦理外，仍應符合產業創新條例及工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條相關規定辦理。

（二） 經濟部為擴大推動綠能政策，依經濟部工業局109年11月24日工地字第10901283730號函示，有關產業園區區內廠商廠房有擴（增）新建之需求，請廠商設置屋頂太陽光電以屋頂面積40%為最低要求標準；本案請實施者配合政策，未來興建完成屋頂面積至少設置40%之太陽能光電。

（三） 為產業園區環境綠美化及提供社區居民友善空間，請實施者向本中心申請基地周邊人行道、綠帶及行道樹綠美化認養作業。

（四） 有關廢（污）水排放部分：

1. 土城產業園區廢（污）水日允許排放量為每公頃120噸，實施者廠地面積為1425.5 m²計算，同意實施者申請排放之廢（污）水為17.106CMD（0.14255*120噸），聯接產業園區污水下水道系統處理，若實施者排放量超過每公頃17.106CMD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. 實施者連接使用後，請確實遵守本產業園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、產業園區污水處理廠營運管理要點及相關法令規定，不得將廢(污A)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、本府水利局（書面意見）：

- （一）查本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.142550公頃)，請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建照執照所載基地面積含括市及開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。
- （二）開發基地如涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。

三、本府工務局（書面意見）：

- （一）機車停車空間請按「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討並請標示編號。
- （二）請檢討建築技術規則建築設計施工編第110條。
- （三）請檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。
- （四）請檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。
- （五）請釐清本案有無建築技術規則工廠專章適用。
- （六）土管第7條法定機車位檢討有誤，另是否位於車站300公尺內請補充說明。

(七) 圖面註記裝飾牆部分請釐清。

四、 本府交通局(含書面意見)：

- (一) 有關事項七「地面層車行、人行、無障礙動線規劃及汽機車出入口是否設置警示」一節，考量案址位於乙種工業區，預期大型貨車進出量較高，請實施者於車道出入口處加強設置安全警示設施(如警示燈、反光鏡)，並確實派員協助指揮。
- (二) 車道破口設置應以一處為原則，圖12-6車道出入口規劃設置於自強街(14M計畫道路)，本路段設有分向限制線，動線應限採右進右出方式處理；裝卸貨車位應考量進出基地動線不利用道路倒車迴轉及適度緩衝空間，其配置請檢討。請補充標示車道出入口停等緩衝空間範圍、長寬度及淨高。
- (三) 平面層未留設訪客臨停空間，倘路側臨時停車可能造成回堵，並對道路車流產生衝擊，請再檢視內部空間配置。
- (四) 汽機車位應依開發需求設足，請再評估增加，尤其是機車位。
- (五) 圖5-7本案僅自強街、中山路作為廠區連通道路，尚缺乏重要聯外道路，基地衍生交通量恐致鄰近道路交通壅塞，請一併檢視聯外道路系統。

五、 本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

經檢視都市計畫法及土管相關內容，本科原則無意見，惟仍請確認容積移轉量及停車位檢討之計算過程有否誤植。

六、 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一) 經查本案業經新北市政府 112 年 11 月 21 日新北府城開字第 1122086809 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 24.4%【730.42 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 14 公尺/臨路條件 14%+接受基地內部條件 4%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,197.42 平方公尺，都市更新地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (二) 另查工業區總量管制系統，尚無工業區總量管制申請紀錄。
- (三) 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推利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之中請，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。

七、財團法人台灣建築中心（書面意見）：

（一）綠建築(銀級)

本案報告書 P.10-1 說明取得綠建築都市更新建築容積獎勵，後續請設計單位依本案法令適用基準日 112 年 5 月 19 日，選用相對應之綠建築評估手冊，並採本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

（二）智慧建築(銀級)

1. 依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本（現行版本為 2016 年版）、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。
2. 依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓地板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積 5.0%以上應分類檢討。

（三）耐震設計標章

1. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。
2. 起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，建議亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。

3. 起造人應責承施工單位、特別監督單位及分包商於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。

八、本府都市更新處：

- (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) 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) 請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」（以下簡稱本原則）第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定，並於計畫書中載明。
- (四) 有關本案申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，請檢附一階核准函補充於計畫書內。
- (五) 都市更新審議資料表：經查本案更新單元範圍內無公有土地，請刪除該欄位管理機關等資訊。
- (六) 經查未檢附公辦公聽會議紀錄回應綜理表，請修正。
- (七) 拾柒章：地上物拆遷面積一覽表：請釐清本案更新單元範圍內是否包含其他土地改良物。
- (八) 有關本案建築規劃設計圖說請補充標示車道出入口停等緩衝空間範圍及長寬度，以利查核。
- (九) 拾捌章：有關成本說明內容，請依最新範本內容格式製作。
- (十) 拾玖章：本案實施方式雖為自行興建依都市更新條例規定仍應提出風險控管方案，故請依範本格式製作並加強說明相關內容。

(十一) 經查缺漏第貳拾參章內容 (相關單位配合辦理事項) 請修正。

(十二) 貳拾肆章：章節編號有誤，請依範本格式製作，另內政部營建署已更名為內政部國土管理署，請修正。

柒、委員綜合意見：

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」，專案小組原則同意。

二、建築容積獎勵：

(一) 「綠建築(銀級)」基準容積 6% (面積 179.61 平方公尺)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6% (面積 179.61 平方公尺)、「耐震設計標章」基準容積 10% (面積 299.35 平方公尺)，請依財團法人台灣建築中心意見修正。

(二) 「結構安全未達最低等級」基準容積 8% 之獎勵值 (面積 239.48 平方公尺)，本案領有 67 土使字第 00268 號使用執照，惟該案使照面積大於更新單元面積，故實施者採使照座落地號之謄本登記面積計算，專案小組原則同意，並請實施者於計畫書載明。

(三) 「時程獎勵」基準容積 7% (面積 209.54 平方公尺)、「捐贈都市更新基金」基準容積 3% (面積 89.81 平方公尺)，經查尚符規定，專案小組原則同意。

(四) 「建築規劃設計獎勵」基準容積 10% (面積 299.35 平方公尺) 依各單位及委員意見修正後，專案小組原則同意。

三、建築規劃設計：

(一) 請釐清 1 樓管委會空間(一) 作為貨車裝卸平台是否合理。

(二) 請檢討車道出入口距離開放空間須留設足夠緩衝空間，另沿街開放空間範圍請取消車道磚鋪面。

(三) 實施者所提認養公有人行道部分，請實施者再洽經濟部土城產業園區服務中心確認認養範圍、時點等約定事項，另請釐清公有人

行道是否有候車亭或廣告物等硬體設施，並於計畫書敘明清楚。

(四) 有關植栽設計，建議於基地北側種植小喬木，並覆土深度可透過降板方式處理，另位於未配置太陽能板之屋突層亦建議增加適當植栽配置以增加友善環境。

(五) 車位規劃：

1. 1 樓規劃裝卸車位造成 2 處破口部分，經交通局表示原則無意見，惟目前未留設停等緩衝空間，且規劃之柱位造成進出不易，恐影響周邊車流堵塞，請交通技師評估檢討基地周邊車流量、緩衝停等空間留設、行車動線軌跡、停滯時間、警示設施等事項調整規劃，並以專章載明於計畫書。
2. 有關汽機車設置數量，為避免停車位外溢，請實施者評估未來員工引進數量及使用需求調整數量。
3. 無障礙機車位目前規劃距離梯廳較遠，請考量使用動線調整位置，另無障礙汽車位建議調整設置於 B1，若無法配合修正請敘明理由。
4. 考量物流配送、外臨停等短時臨停需求，建議於地面層靠近門廳處規劃短時臨停區。

(六) 環境友善方案：

1. 本案屬乙種工業區且為單一產權，又因本案所申請之容積獎勵高但對整體環境回饋有限，為加強都市更新案件公益性，並配合市府政策需求，請實施者提出環境友善方案(如：捐贈公益空間或捐贈新北市城鄉發展基金)，以提高都更公益性。
2. 上述環境友善方案涉及捐贈公益空間，請依市府城鄉發展局公布之公益設施項目及其所需最小面積等相關規定設置。另涉及捐贈新北市城鄉發展基金，請參依 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」修正對照表規定辦理。

四、 風險控管機制：

本案實施方式為自行興建，風險控管機制採同業連帶擔保應說明執行方式並檢附相關證明文件，倘無法提供請改採其他方式辦理，並釐清是否有預售行為並加強說明自有資金來源。

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後提請下次小組審議。

玖、 散會：下午 15 時 15 分。