

## 新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：俞俐維

電話：(02)29506206 分機809

傳真：(02)29506552

電子信箱：ak1261@ntpc.gov.tw



11054

台北市信義區基隆路二段149-49號11樓之3

受文者：黃裕盛建築師事務所

發文日期：中華民國105年3月8日

發文字號：新北城更字第1053411631號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨段

主旨：檢送105年2月19日召開「擬訂新北市土城區沛陂段460地號等1筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局105年1月26日新北城更字第1053410713號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站([http://www.planning.ntpc.gov.tw/\\_file/1691/SG/34026/D.html](http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html))下載。
- 四、請實施者勝仁針織廠股份有限公司依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後...，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提請續審者，駁回其申請。」期限內，依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書提請續審。

正本：羅委員道榕、賀委員士庶、張委員邦熙、孫委員振義、陳委員玉霖、陳委員美珍、張委員能政、黃委員潘宗、林委員秋綿、黃委員志弘、李委員麗雪、



褚委員瑞基、董委員娟鳴、廖委員國誠、錢委員學陶、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、陳幹事志隆(工務局)、古幹事美和(地政局)、周幹事繼祖(審議科)、凌幹事家斌(都設科)、楊幹事恩捷(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、李幹事淑惠(交通局)、勝仁針織廠股份有限公司(代表人：林孝杰)、正宇都市更新股份有限公司、黃裕盛建築師事務所

副本：陳議員世榮、洪議員佳君、林議員銘仁、廖議員本煙、蘇議員有仁、林議員金結、黃議員永昌、彭議員成龍、高議員敏慧、周議員勝考(以上均含附件)、新北市土城區公所、新北市土城區沛陂里里辦公處、新北市土城區頂埔里里辦公處、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聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處

局長邱敬斌

裝



線

# 擬訂「新北市土城區沛波段 460 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」第 1

## 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 105 年 2 月 19 日（星期五）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：羅委員道榕、賀委員士庶

記錄：黃昱瑄 邱筠君

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者簡報：(略)

陸、相關單位意見

### 一、周議員勝考：

本案為工業區辦理都市更新，更新後也可增加就業機會，希望能成為新北市工業區更新案的標竿，請委員審議時多加協助。

### 二、新北市政府交通局：

- (一) 卸貨車輛進出與汽機車出入口建議予以整合。請檢核員工數、運具比例及停車需求是否足夠。
- (二) 留設公車候車空間若欲納入環境友善方案，應思索捐贈候車亭之可能。
- (三) 有關提請討論事項四，請開發單位補充現況及開發後基地周邊道路交通分析。

### 三、經濟部工業局：

- (一) 旨揭用地係屬本局所轄土城工業區之產業用地(一)，應依本部「工業園區各種用地使用及使用規範辦法」第 3 條規定使用，且土城工業區廠商對產業用地之需求遠大於尚可供給之土地，故本案仍應以維持工業直接生產製造使用(不得作為住宅、商辦…等使用)。
- (二) 本案所規劃之「社區公益設施」及「廠房附屬員工福利設施」不符「工業園區各種用地使用及使用規範辦法」產業用地(一)所容許之行業別及其附屬設施。
- (三) 本案預估投資成本達 9.5 億，加上北部地區對於產業用地需求亦相當龐大，應有合理且相對應之投資設廠計畫來輔以說明本都市更新事業計畫的合理性及必要性，故建議本案於都市更新事業計

畫書中，納入進駐本案之投資意願需求，內容包含廠商投資意願書、產業類別、主要產品、廠房需求樓地板面積等，並檢討需求總樓地板面積與本案供給樓地板面積之關聯性，以說明本案確有投資興建之必要性。

- (四) 住戶管理規約(草案)中請載明廠商於自用、出租售及產權移轉時皆應明確告知及遵守引進產業類別使用限制，並參考土城工業區用水用電量限制說明，將用水用電、空氣污染排放量限制、廢、污水之處理、建築之規劃設計等規定納入規約中。
- (五) 依據「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第8條規定：「工業園區內各種用地，應按所核定之計畫使用；如有違反者，中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關應通知當地直轄市、縣(市)政府，依區域計畫法、都市計畫法、建築法或其他相關法規處理。」，若未來本案有違反引進產業別使用情事(如作商辦、住宅、一般零售、餐廳...使用)，本局服務中心將逕向新北市政府舉發，由新北市政府建管及都計等相關單位依權責裁處。
- (六) 本案都市更新事業計畫未明確說明本案預計引進之行業別，故無法確認預計引進之產業是否能符合「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」之規定，本案實施者及原興辦產業人應於都市更新事業計畫書圖內清楚說明未來本身是否仍有興辦產業之規劃，以及是否有潛在預計進駐廠商名單。
- (七) 都市更新事業計畫書圖內應表明本案用水用電量、空氣污染排放量限制、廢、污水之處理、建築之規劃設計等是否符合土城工業區用水用電量之規定。
- (八) 有關本案房地產市場調查，因土城地區之乙種工業區建案中，多有疑似廠辦大樓做為住宅使用之情事，亦無具體明確的成交案例，無法得知是否真為供廠辦使用及實際的房地產行情，建議於報告書中提出具體的廠辦成交案例。
- (九) 本案屬生產製造之廠辦類型都市更新案，不同於一般住宅商辦之都市更新，故本案於訂定管理規約時應特別針對廠商之使用方式，將產業創新條例及其施行細則等相關規定，作為本案土地或建物之租購及使用管理原則，例如：於【專有部分及約定專用部分之使用管理】中強調「區分所有權人及使用人對於專有部分及約定專用部分應依符合產業創新條例暨施行細則及建築法或本區

出售及出租要點等相關法令之規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。」、於【區分所有權人會議決議事項】中加入「違反產業創新條例、公寓大廈管理條例及相關法令者之強制遷離或區分所有權之強制讓出」或新增「管委會需配合工業區服務中心維護本區之公共安全與安寧及維持區內、工業區周圍之交通順暢。」、於住戶違反使用之規定及處置加入「…對於專有部分、約定專用部分之使用方式，有違反使用執照、本條例、本規約或相關法令之規定時，應予制止，若經制止而未遵從者，得報請各該主管機關處理，並要求其回復原狀，必要時，得請求各該主管機關處以罰鍰及限期回復原狀之。」等條目，以強調本案作為生產製造之使用。

#### 四、實施者回應：

- (一) 有關未來更新後，本案進駐產業類別將會依據經濟部工業局相關規定及審核後，始得進駐。
- (二) 有關公益設施部分，依據都市更新獎勵申請，未來將會對外開放。
- (三) 針對交通局意見，將會檢討貨、汽及機車出入口位置。

#### 柒、委員綜合意見

##### 一、都市設計：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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) 容積移轉環境友善方案部分：
  1. 本案申請容積移轉(32.07%，1,731.11 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請考量工業區實際需求提出具體環境友善方案(如增加未申請其他獎勵之開放空間或其他項目)，以利委員會討論。
  2. 倘為都審原則或相關法令規定及已申請其他獎勵事項，不得重複列為友善方案(如人行道認養、法定自行車位、車輛停等空間等)，請於同一平面圖上以色塊清楚標明各項空間說明；另應設置相關標示牌並請於管理公約內加註本空間係供公眾使用。
- (二) 屋脊裝飾物請依建管相關規定檢討，如需提請都審委員會同意放寬，依工務局審查意見辦理。
- (三) 交通規劃部分：

1. 無障礙汽機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則；另請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃。
2. 本案汽車數量為 100 部，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地。
3. 法定自行車停放空間應設置於地面層室內或地下 1 層，並請補充說明本案自行車停放之進出動線。
4. 請詳實說明本案公車站之確切規劃，應包含與周邊大環境公共運輸系統之關係，為避免未來執行困難，不建議將留設公車站牌列為環境友善方案，另站牌位置與消防救災空間重疊，請修正。
5. 為符合公共利益，請補充說明本案配置與鄰地消防局之各類車種進出動線是否有衝突。
6. 請補充繪製本案各類車種之迴轉軌跡，另為避免造成交通衝擊，請考量基地北側之大型裝卸車位以子母方式排列是否合宜。
7. 請以未來預計引進產業評估停車空間實際需求。

(四) 開放空間配置及建築量體部分：

1. 依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有構造物，請修正。
2. 本案為倘屬本街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。
3. 本案廣場及人行步道之銜接介面應考量無障礙通行順平處理，並應加強其功能性及休憩性。
4. 請補充本案與鄰地銜接界面，包含高程規劃、排水系統、景觀設計(鋪面設計、植栽、樹種、植穴位置等)及人行動線等。
5. 請與現有人行道整併設計規劃並洽主管機關辦理認養程序；另為避免後續維護管理界線不明，請以設計手法清楚標示公有人行道與基地介面。
6. 請專章說明本案公共服務空間是否符合工業區實際需求及其公、私有界線，並詳述其產權、維護管理方式及單位。

(五) 環境保護設施部分：

1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定，法定開挖率與

建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用，請依規定檢討，倘申請綠建築獎勵部分亦應依施行細則檢討。

2. 依變更土城頂埔都市計畫土地使用分區管制要點第 18 點規定，無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道可列為不可綠化面積，請於圖面及計算公式清楚敘明，以利檢視，倘列為不可綠化面積，其範圍內之綠化則不可再記入綠化面積，並以實設空地計算。
3. 請說明本案廠房未來預計引進產業類別，其空間及各項工業廠房附屬相關設施(如：交通規劃、平面規劃、汙水處理、各級廢棄物處理及通風設備等)應符合實際使用需求配置，並依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，專章檢討垃圾、資源回收空間量及清運計畫；另裝卸車位與垃圾車暫停車位不得合計。
4. 為增加基地之保水能力及雨水入滲，請移除本案花臺設置，本案樹穴設置位置倘涉及地下室開挖部分請降版設置。
5. 請專章補充說明本案基地排水及保水之相對關係。
6. 請適度加強本案沿道路側及車道之景觀照明，以利人行安全。

(六) 報告書部分：

1. 提案單有誤，請依制式格式編列，另涉及獎勵計算部分請確實填寫於提案單及面積計算表，各項數值應綜整統一。
2. 法規檢討請逐條逐項檢討說明，請修正。
3. 請於圖說補附建築線、地界線、周邊行穿線、各項應退縮空間範圍(各項法定退縮、鄰棟間隔等)、樹穴寬度及人行空間寬度等，以利委員會審查。
4. 請將開放空間範圍、垃圾資源回收作業方式、屋頂維護計畫及屋脊裝飾物管理維護計畫納入管理公約內。

## 二、都市更新：

(一) 更新單元部分：

1. 有關本案更新單元範圍係由計畫道路中山路及金安街交叉口西北側街廓範圍內，且僅有 460 地號 1 筆土地，故其範圍尚屬合理，惟仍請補充說明鄰地「舒美儀器廠」之更新意願。
2. 本案位於土城工業區內，其使用分區為乙種工業區，因土城工業區為經濟部編定工業區，區內已規劃有公共設施，惟本案單獨辦理都市更新申請，是否超出工業區內公共設施服務水準，請實施者應針對此部分加強說明。

3. 本案為單一地主申請都市更新，惟目前相關規劃部分並未說明未來將引進之使用業別、種類，請預先考量並分析引進之產業與「新北市產業策略」及「土城工業區生產事業用地容許引進行業類別一覽表」是否衝突，請釐清。

(二) 容積獎勵部分：

- (1) 有關申請社區使用之公益設施獎勵，其公益設施設置項目應考量工業區需求，而非一般住宅社區需求，其內容應明確並加強說明設置之必要性。
- (2) 有關本案申請設計建蔽率獎勵部分，原乙種工業區建蔽率為60%、容積率210%，是考量工業區廠房使用之需求，惟本案目前規劃低建蔽率(44.38%)之設計，且樓層高度為3.7米，是否符合引進產業之作業需求，請釐清。
- (3) 有關申請開挖率獎勵部分，依「都市計畫法新北市施行細則」規定，法定開挖率不得超過建蔽率加其他面積百分之十，故本案法定開挖率應為70%，涉及獎勵計算部分請修正。
- (4) 有關申請退縮人行步道獎勵，分別退縮至9.3米及6.9米，且加上既有公共人行步道，南側人行步道將達10米以上，請說明留設該寬度之合理性，其與公有人行步道之銜接介面亦請一併補充說明。另申請本項獎勵應以直線順平，請修正。並將管理維護計畫納入規約。
- (5) 有關本案申請綠建築獎勵部分，本案應以廠房類(EEWH-GF)作為綠建築檢討基準，請修正。

(三) 建築設計部分

- (1) 請釐清更新後建築物係作企業總部或分層出租使用，相關建築設計應因應引進之產業需求進行規劃，請加強說明。
- (2) 安全梯乙設置於角落處，能否落實雙向逃生，請再重新檢討，涉及圖面變動部分，亦請一併修正。
- (3) 本案停車數量檢討係依建築技術規則建築設計施工篇第59條規定之「倉庫使用」，請依未來引進之產業類別檢討。並請考量該數量是否足以因應未來產業進駐後之員工需求。
- (4) 一樓平面於更新單元北側規劃2個裝卸車位，請補充說明其作業方式及進出動線。
- (5) 地下一層僅設置裝卸車位，無垃圾車車位，請修正。

- (四) 有關更新後管理維護規約草約內容，請依後續更新後產業類別管理條例規定載明，並於契約內列專章做規範，且相關選項之勾選亦應明確載明。其專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分及人行步道載明留設位置及面積，請修正。

#### 捌、結論

- (一) 有關經濟部工業局及相關單位意見，請實施者具體回覆其意見，並請於下次會議中說明修正情形及辦理進度，且納入回應綜理表。
- (二) 本案位於土城工業區有其特殊性，惟實施者僅參照一般都市更新案作檢討套用，請依工業使用進行規劃，並申請合適之獎勵項目。
- (三) 本案目前產業類別未定，其建築設計內容之建物載重、平面型式、交通流量、停車需求、公共設施等，是否與未來進駐之產業符合其需求，實施者應逐項檢討，並於專案小組審議時確認上述項目，俾利未來大會審議。
- (四) 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。

玖、散會：下午 5 時 10 分。