

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：蘇信彰
電話：(02)29506206 分機507
傳真：(02)29506556
電子信箱：an7443@ms.ntpc.gov.tw



10059

台北市中正區新生南路1段50號4樓之4

受文者：勝仁針織廠股份有限公司(林孝杰)

發文日期：中華民國106年1月12日
發文字號：新北府城更字第1063530070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105年12月23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2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、依本府105年12月12日新北府城更字第1053422097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/download/index.php?parent_id=10160) 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：陳委員玉霖、李委員麗雪、羅委員道榕、孫委員振義、張委員能政、黃委員潘宗、林委員秋綿、黃委員志弘、謝委員慧鶯、左委員昭德、賀委員士庶、



褚委員瑞基、董委員娟鳴、廖委員國誠、錢委員學陶、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、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、黃裕盛建築師事務所、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事育珍(地政局)、凌幹事家斌(都設科)、曾幹事紀婕(審議科)、許幹事仁成(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、勝仁針織廠股份有限公司(林孝杰)、正宇都市更新股份有限公司

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(以上均含附件)、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、新北市政府都市更新處風室(含附件)、新北市政府都市更新處

市長 朱 立 倫 請假
副市長 侯 友 宜 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行



擬訂「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2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12月23日(五)上午9時30分

貳、開會地點：新北市政府14樓1424會議室

參、主持人：陳委員玉霖、李委員麗雪 記錄：蘇信彰、李如晴

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見：無

柒、相關單位意見：

一、經濟部工業局土城服務中心：

有關本次實施者所提之環境友善方案，經本中心多次檢討後，於105年12月15日「變更土城(頂埔地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)委託技術服務工作(案號：10307032760)」第十次工作會議」決議，原則同意勝仁針織廠在土城區沛陂段460地號所提相關友善方案措施。另有關未來進駐的產業的部分，仍須符合「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第3條及第8條的規定。

二、本府交通局：

(一)停車場出入口：

1. 一宗基地以一處車道出入口為原則，裝卸貨車輛出入口請與汽機車出入口請整併為一處。
2. 金安街請補充標示周邊其他基地車道出入口之相對位置與距離。(應距其他停車場車輛出入口10m以上)。
3. 請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空闊、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、行穿線等)。

(二)停車位：

1. 本案12F、13F為作辦公室使用，依建築技術規則同一幢建築物

內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設。

2. 無障礙汽機車位請臨梯廳避免穿越車道設置。

3. 基地停車需求內部化，承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

(三)請補充基地周邊人行道及自行車道規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2m，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。

(四)有關開發單位友善方案所提於中山路設置公車避車彎部分，為考量公車站位及停靠區使用需求變動彈性，兼顧行車安全及增加人行道候車空間，本市公車停靠區原則不再以於人行道增設公車彎方式辦理。

(五)請評估預留候車亭與智慧型站牌之空間(4*5m)，並評估捐贈候車亭與智慧型站牌之可行性。

(六)基於環境友善，請評估留設公共自行車設置空間(4*40m)並捐贈設備設施費用。(本案容移及容積獎勵合計面積 3971.38 m²)。

三、本府城鄉局開發管理科(書面意見)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案前於 104 年 12 月 16 日新北府城開字第 1042366829 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 1,731.11 m²，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,159.40 m²，距離捷運車站 500m 以內)，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，新北市政府自 104 年 1 月 1 日起按前開函釋審查辦理；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權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，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。

四、本府都市更新處：

- (一)有關計畫書 10-2 頁 A1 設計建蔽率計算式部分，將設計建蔽率誤植成實際建蔽率，另本項獎勵面積計算應算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，故該面積應為 269.92 m²，請修正。
- (二)有關綠覆率之計算，依本市都市更新容積獎勵核算基準第 5 點規定，其計算公式分母部分之扣除面積不含卸貨區及車道面積，請釐清後修正。
- (三)有關計畫書圖 10-9 人行道退縮獎勵示意圖，請標示本案告示牌設置位置，並檢附人行道剖面圖說。
- (四)有關退縮開放空間後續管理維護費用，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列。
- (五)有關公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，下列事項請以專章一併載明：
 1. 有關共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。
 2. 有關沿街步道式開放空間屬道路系統範疇，應於規約草約中載明適用道路交通管理處罰條例之規定。
 3. 請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。
 4. 有關供公眾使用之開放空間，應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行。
 5. 綠建築後續管理維護事項，其相關指標有效期限為 5 年，期滿前 3 個月內必須申請繼續使用並應保用 15 年以上不得隨意更改異

動，請納入公寓大廈規約草約內列專章做規範。

(六)有關計畫書圖 10-2、10-3、10-6、10-7、10-9、11-3、11-4、11-5、11-6、11-7、11-9、11-11、11-12、11-19、11-20、11-22、11-31、12-7~12-18 部分，請改善圖面解析度。

(七)有關計畫書 P17-1 實施進度部分，其辦理期程為 39 個月與表 15-7 預估現金流量表之期程不一致，請釐清修正。

(八)有關第 16 章效益評估之內容，請以量化方式呈現說明。

捌、委員綜合意見：

一、都市設計：

請依下列意見修正，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)容積移轉部分：

1. 本案申請容積移轉(32.07%，17 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為基地內部提供廣場式開放空間 194.97 平方公尺、提供管委會附屬空間 433.59 平方公尺供經濟部工業區土城工業區服務中心使用，以及基地外部認養人行道及增設公車避車彎。

(1). 此廣場式開放空間 194.97 平方公尺範圍內，應扣除自行車道出入口及以供公眾使用硬鋪面為主。

(2). 管委會空間不視為容移友善方案。

(3). 倘為都審原則或相關法令規定及申請其他獎勵事項，不得重覆列為容移友善方案。

(4). 依前次會議紀錄(三)4 基地外部增設公車避車彎不列為容移友善方案。

2. 請以圖面說明本案申請容積移轉環境移轉友善方案、都更獎勵範圍與土管義務性退縮之關係。

3. 公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。

4. 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善

方案或調降容積移轉量。

(二)依「新北市都市設計審議原則」二(二)規定，各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。

(三)交通規劃：

1. 依「新北市都市設計審議原則」，建築基地以設置一處車道出入口為原則，並請將汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺。
2. 基地北側大型裝卸車位，請勿以前後排列方式設置，另大型裝卸車位應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺

(四)請敘明立面造型斜窗是否符合消防安全課題。

(五)本案未申請屋脊裝飾物審議，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。

(六)景觀部分：

1. 請套繪與鄰房銜接界面之景觀圖面(包含鋪面、植栽樹穴位置)、並補充本案與鄰地銜接界面之剖面圖，並請套繪本案公有人行道鋪面，以區分公私界面，並請專章檢討人行道之認養和維管計畫。
2. 依「新北市都市設計審議原則」七(一)5規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台阻隔物，以利雨水入滲。
3. 人行空間應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，及考量人行通行，請以高燈配置。
4. 依「新北市都市設計審議原則」七(一)6規定，加強開放空間串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土喬木。
5. 本案綠化面積計算有誤，請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討修正。
6. 依「新北市都市設計審議原則」七(一)1規定，植栽設計宜選擇

適當之本土原生樹種，並以複層植栽規劃。

7. 依「新北市都市設計審議原則」七(一)3 規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之花台阻隔物，以利雨水入滲。

(七)管委會附屬空間名稱請更正為管委會使用空間。

二、都市更新：

(一)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，並請提供相關協調歷程資料補充於本案計畫書附錄中。

(二)有關申請建築容積獎勵部分意見如下：

1. 設計建蔽率及開挖率：

(1). 有關設計建蔽率(44.08%)及開挖率(59.86%)部分，請建築師於相關圖說簽證其計算內容。

(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需求，惟本案目前規劃低建蔽率(44.08%)之設計，請實施者具體說明未來營運後空間配置使用規劃。

2. 綠建築：

(1). 本案屬廠房及辦公室建築，惟無採用「中央空調」，請酌予調整。

(2). 有關綠色交通指標部分，請補充分數計算及文字說明。

(3). 請依規定提列管理維護之必要費用(通案費用為申請綠建築容積獎勵應繳保證金數額之 5%)。

3. 人行步道：

(1). 有關本案退縮人行步道留設之合理性部分，本案於金安街側規劃退縮 6m 人行步道，考量金安街車行路幅是否足敷使用，請實施者委託交通技師評估該路段之用路需求，並綜合考量本案車道出入口設計及全街廓人行步道、車行空間動線，提出完整

規劃方案。

- (2). 有關本案留設大面積人行步道及街角廣場部分，請強化遮蔭及休憩功能，以利增進公共利益及降低熱島效應。

玖、結論

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併同檢送都市設計報告書提請續審。

拾、散會：上午11時40分