

新北市政府 開會通知單



231

新北市新店區中興路一段107號1樓

受文者：德府建設股份有限公司(請轉知
其他規劃團隊)

發文日期：中華民國114年3月25日

發文字號：新北府城更字第1144633389號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：提案單(包含計畫書下載網址)及意見表各1份

開會事由：「擬訂新北市新店區順安段475地號等36筆(原27筆)土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議

開會時間：114年4月1日(星期二)下午2時30分

開會地點：本府19樓1926會議室(新北市板橋區中山路1段161號19樓1926會議室)

主持人：楊委員弘志

聯絡人及電話：徐彤(02)29506206 分機321

出席者：黃委員哲賢、何委員芳子、謝委員慧鶯、鐘委員少佑、林委員家祺、郭委員淑雯

列席者：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市新店區公所、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、德府建設股份有限公司(請轉知其他規劃團隊)、城宇國際顧問有限公司

副本：列席陳情人、黃議員心華、陳議員乃瑜、劉議員哲彰、陳議員儀君、陳議員永福、新北市新店區信義里辦公處、新北市政府都市更新處

備註：

一、旨案都市更新事業計畫書請至「新北市都市更新案線上申請系統」(網址：<https://uromgt.ntpc.gov.tw/>)或提案單「計畫書連結網址」(詳附件)審閱。

二、請各委員於當日下午2時15分提前參與會議，業務單位先行與委員報告案件狀況。



- 三、請實施者通知會同規劃、建築設計等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。
- 四、為利本案審議進程，請本專案小組委員及本案相關單位撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。
- 五、如有發燒或咳嗽等情形，建議配戴口罩或可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。會議當日請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另非本人出席與會者需出具委託書(委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載)。
- 六、有關「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」之相關規定，請逕至本府都市更新處網站查閱(網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>)。
- 七、為配合本府環保政策，本次會議不另提供紙杯、杯水或礦泉水等；敬請與會者自行攜帶環保杯，本府大樓備有飲水機可供使用。

新北市政府

案由	擬訂新北市新店區順安段 475 地號等 36 筆(原 27 筆)土地都市更新事業計畫案第 2 次都市更新專案小組				
類別	會議日期	114 年 4 月 1 日			
	都市設計	☒ 免都市設計審議 ☐ 聯席審查			
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 106 專案 ☐ 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 防災都更			
	審議原則	本案依報核日適用 110 年 5 月 14 日審議原則，惟容積獎勵尚未經專案小組審竣，仍需依 112 年 8 月 8 日修正發布之審議原則第 27 點規定檢討第 5-11 點規定。			
	召集人	楊委員弘志	法令適用日	110 年 7 月 1 日	
迴避	本案討論前關於案件審議、決議之迴避應依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。		評價基準日	本案尚在事業計畫階段	

壹、基本資料：

實施者	德府建設股份有限公司				
規劃團隊	城宇國際顧問有限公司、劉致錚建築師事務所				
基地位置	新店區中興路三段及寶安街 68 巷所圍之街廓中				
基地面積	3,342.28 m ²				
更新前戶數	合法 75 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	3,295.72 m ²	50%	300%	
	道路用地	46.56 m ²	-	-	
都更三箭	☐ 都更一箭：申請增額容積 ☒ 都更二箭 1.0：依都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條加給基準容積，加給後基準容積率為 360%(折繳代金)(僅順安段 475 地號等 27 筆土地) ☐ 都更二箭 2.0：申請跨區都更 ☐ 都更三箭：依防災都更專案調整基準容積				
實施方式	部分協議合建、部分權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	-			
	私有土地	3,342.28 m ² (100%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	3,120.83	89	5,998.16	84

	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,590.43	72	5,042.51	69
	同意比率	83%	80.89%	84.06%	82.14%
範圍調整後同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	3,421.29	104	6,380.49	89
	排除總和	-	-	-	-
	同意數	2,910.56	85	5,665.77	80
	同意比率	85.07%	81.73%	88.80%	89.89%

註：順安段 507 地號於本次專案小組提出排除更新單元範圍，土地面積調整為 3,342.28 m²。

貳、本案代金金額及應繳納時點：

項次	項目	金額	繳納時點
1	都更二箭—細則 39 條之 2	1 億 5,758 萬 9,351 元	權利變換核定前
總計金額		1 億 5,758 萬 9,351 元	

參、辦理歷程：

時間	事由
110 年 6 月 29 日	自辦公聽會
110 年 7 月 1 日	事業計畫報核
111 年 4 月 11 日	更新單元範圍諮詢會議
112 年 2 月 15 日	更新單元範圍諮詢會議(第 2 次)
113 年 1 月 16 日起	公開展覽(30 日)
113 年 1 月 30 日	公辦公聽會
113 年 3 月 27 日	第 1 次專案小組
114 年 4 月 1 日	第 2 次專案小組

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市更新二箭 (細則 39 之 2)	實施者已於 110 年 7 月 14 日新北府城審字第 1101298445 號函，准予核給基準容積加給 20%。
容積移轉審查	尚未申請

伍、建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	公開展覽版 (第 1 次專案小組)		第 2 次專案小組	
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟	棟別數	1 幢 1 棟

	地上層	26 層	地上層	26 層
	地下層	5 層	地下層	6 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S.S) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☐ 鋼筋混凝土造(R.C)		☐ 鋼骨造(S.S) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S.R.C) ☐ 鋼筋混凝土造(R.C)	
單元戶數	265 戶		281	
實設停車位數	203 席		271	
實設機車位數	230 席		285	

陸、建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵額度(%)
中央獎勵			
六	結構堪慮建築物(結構安全未達最低等級)	768.15	6.55
十	綠建築	959.73	8
十一	智慧建築	719.80	6
十三	耐震設計標章	719.80	6
十四	時程獎勵	819.85	7
十五	規模獎勵	691.02	5.9
中央獎勵合計		4,678.35	39.45
地方獎勵(需先申請建築規劃設計獎勵始得申請其他項目/§新北市都市更新建築容積獎勵辦法第 2 條)			
二	建築規劃設計獎勵	1,171.22	10
六	合法四／五層樓	212.75	1.81
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		1,383.97	11.81
都市更新獎勵合計(中央+地方) (上限為法定容積 50%)		6,062.36	51.26 (以 50%計算)
容積 移轉	區內容積移轉	205.72	1.72
	區外容積移轉	-	-
容積移轉合計		205.72	1.72
申請容積獎勵總計		6,061.85	51.72

柒、提請討論事項：

項目	議題	內容	涉及單位
一	人民陳情意見	有關鄰地順安段 543、544 及 545 地號所有權人於第 1 次專案小組後陳求納入更新單元範圍部分，請實施者併同更新單元範圍議題說明。	列席陳情人 實施者

項目	議題	內容	涉及單位
二	更新單元範圍	1. 本案更新單元範圍經 112 年 2 月 21 日經新北市都市更新單元範圍諮詢小組會議決議調整更新單元範圍擬由 27 筆調整為 36 筆。 2. 實施者於 113 年 5 月 17 來函表示案內順安段 507 地號所有權人已納入鄰地危老重建計畫(新店順安段 501 地號等 6 筆土地)，故退出本案更新單元範圍。 3. 另查順安段 507 地號位於市府城鄉發展局於 110 年 7 月 14 日新北府城審字第 1101298445 號函核准基準容積加給 20%之都市更新二箭範圍內，請實施者說明並請城鄉發展局審議科表示意見。 4. 鄰地順安段 543、544 及 545 地號所有權人陳情納入本案更新單元範圍部分，請併同 524、542-1 及 543-1 地號(同張使照範圍 63 店使 00973 號)說明陳情位置、溝通協調及處理情形。 5. 另查鄰地順安段 503 地號位於本案及比鄰危老案之間，請一併納入評估。 6. 476 地號之地籍線與建築線不重合且部分土地坐落於建築線外不能合併建築，請釐清處理方式。	實施者 城鄉發展局審 議科
三	現有巷道廢止或改道	1. 依前次專案小組紀錄本案申請現有巷道「寶安街 58 巷(中興路 3 段 247 巷)」部分巷道廢止及改道，其改道方案應考量改道後之留設路寬、消防救災之需求、用路人之安全、與周遭現有巷道之銜接、鄰地危老案之配置，且因該現有巷道臨接中興路之計畫道路（範圍外 474 地號）現況尚有建物佔用，改道後之現有巷道請至少	實施者 都計測量科 養工處 公所

項目	議題	內容	涉及單位
		留設 6 公尺寬度，請實施者說明整體規劃內容及建築線指回位置。 2. 因本案基地南側為危老核准範圍，請套繪鄰地危老案配置圖及周邊現況照片併同說明本案廢巷改道範圍。 3. 請於都計畫書「廢改道章節」說明指回建築線之樁位點，俾利確定道路範圍。 4. 另有關本案範圍內現有通路(541 地號)部分，後續請實施者配合建築整體規劃辦理。 5. 請於核准使用執照前，檢送指定建築線相關資料予城鄉發展局測量科。	

捌、計畫書連結：計畫書檔案，請至以下網址下載審閱

網址	https://pse.is/5qavbk
QR code	

新北市都市更新審議委員會意見表

案 名	「擬訂新北市新店區順安段 475 地號等 36 筆(原 27 筆)土地 都市更新事業計畫案」 第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組
意 見	
簽 名	
如會議當天不克出席，請郵寄至 22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓 新北市政府都市更新處更新事業科 承辦人員：徐彤 電話：(02)29506206 分機 321 傳真：(02)29506552 或 E-mail 至 AL4900@ms.ntpc.gov.tw	

中 華 民 國 114 年 4 月 1 日