

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：賴佑循
電話：(02)29506206 分機315
傳真：(02)29506556
電子信箱：AJ9401@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108年5月7日

發文字號：新北府城更字第1084213910號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有2個附件，驗證碼：247QH8P3A）

主旨：檢送108年4月17日召開「擬訂新北市中和區錦和段25地號等24筆土地都市更新事業計畫案」第3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：

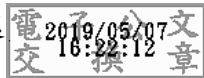
- 一、依本府108年4月9日新北府城更字第1084213086號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審



議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者曹新泰企業股份有限公司依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：彭委員建文、黃委員志弘、汪委員俊男、謝委員慧鶯、張委員雨新、賴委員芳美、郭委員淑雯、黃委員美君、鄭委員晃二、林委員辰熹、古委員禮淳、張委員銀河、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府農業局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、財團法人台灣建築中心、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔好(測量科)、曹新泰企業股份有限公司(代表人:曹阿煌)、安邦工程顧問股份有限公司、李承洋建築師事務所

副本：林耀藏、陳強華、林素珍、劉林有、陳昭明、林志清、蒲洪雄、金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝(以上均含附件)、新北市中和區公所、新北市中和區錦中里里辦公處、新北市中和區碧河里里辦公處、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政風室(含附件)、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

「擬訂新北市中和區錦和段 25 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫案」

第 3 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 108 年 4 月 17 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 7 樓 1720 會議室

參、主持人：彭委員建文、黃委員志弘

記錄：賴佑循、郭奇昂

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：(略)

陸、陳情人意見

一、陳定宇(錦和段 55 及 57 地號土地承租戶)：

- (一) 我是位在北側 55 及 57 地號的土地承租戶，本身在這邊已經營業蠻久，都更是一種趨勢，我以外行人來講，這個範圍彎彎曲曲的，不知道會不會造成我的損失，包含公司的營業損失，還有資產，我也經營投資很多錢，也剛跟馬牌輪胎簽了十年合約，設備、營業用建築物都是成本，這個範圍圖是覺得缺角可以切直比較好看，建議實施者再跟地主做一個協商，比較好蓋。
- (二) 如果有補償也一定要讓我知道，包含我的損失方面，讓我也好準備，因為有影響公司以後的營業，如果有確定整體的規劃請事前跟我聯絡。
- (三) 目前我的汽車廠的面積是有到案子範圍裡面西北側約五、六米的店面，如果能夠跟地主協商換地，這樣對建築物會比較好看美觀，但是對我來講是一個承租店面，想說這個都更範圍是否可以修飾，如果影響到我很多，我要去了解，如何來做一個補償給我，這樣就可以。
- (四) 目前我裡面有三個承租，我有分租給別人，我想了解對我有沒有影響到。
- (五) 這個損失關係到我的生存，如果真的不能做必須結束營業或是怎樣，我現在雖然是修車廠，但也是德國馬牌輪胎，也是一個大公司不是一般的修車廠，很多都是一個窗口跟協商，不是講一講，其實我們都不

了解，甚至有些記錄我希望也能讓我們知道，甚至有一些補償方式也能讓我們了解，如果補助不夠我們貼，希望能夠多了解，目前跟華南塑膠的租約兩年前有再簽十年。

二、林素珍(錦和段 35 及 54 地號所有權人)：

- (一) 有關公厝的問題，因為目前的土地都是長輩留下來的，持分都很少，所以他們也說沒有要參加，都請我們有參加的人注意一下，剛實施者有說要保留原來的位置，因為當初曹老闆有開會過在大廳，他有說那個地方要捐贈，我記得我們祖先還有一些大概一、二十坪還沒過戶，還有說保留公厝還是有包含左右廂房，不然這樣小小的，還有動線，應該是整個大面積。
- (二) 旁邊還有我們的長輩住在裡面，請問到時候有沒有搬遷補償。

三、林志清(錦和段 36 及 37 地號所有權人小兒子代表)：

- (一) 有關林家公厝的部份，我爸告訴我當初實施者同意是要整個公厝保留。
- (二) 留下來的的前提，希望是安全美觀且可以看得出去，另外還有一個獨立出入口，不要跟社區混雜在一起，因為社區的人也會覺得不舒服，怎麼有一些不是社區的人進出，社區的人過來我們公厝也是很怪，管理費也是，不要跟社區混在一起，因為我們也沒有在一起使用，但不確定在規定上是否有辦法協調。
- (三) 為了避免後續爭議，以後希望有相關會議紀錄可以提供。

【實施者回應】：

- (一) 本公司有找林家的代表人進行 2 次協調，並規劃林家公厝保留空間，後續的選配由本公司與兩位所有權人優先選配登記在兩位所有全人，後續再討論如何處理，協調的內容都有在報告書載明。
- (二) 有關本案相關資料部分，本公司會後將提供陳情人參考。

柒、相關單位意見

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一) 第 19-1 至 19-2 頁:請修正本案國有土地處理方式如下:

1. 查更新範圍內本署經管同段 26、28、30、32、35、37、42、54、56、

65 地號 10 筆國有(持分)土地，面積合計 1,218.47 平方公尺，占本案更新單元總面積 5,616.79 平方公尺之比例為 21.69%，未達前述「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

2. 次依處理原則規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

- (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
- (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
- (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

甲、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

乙、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

3. 查本分署以 106 年 2 月 2 日台財產北改字第 10650000710 號函表示，評估本案不適宜作中央辦公廳舍使用，又經貴府城鄉發展局 105 年 9 月 12 日新北城更字第 1053419035 號函評估國有分回房地適宜社會住宅使用在案。案內同段 26、28、30、32、35、42、54、56、65 地號 9 筆國有(持分)土地，請實施者依上述處理原則規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。

4. 至同段 37 地號國有持分土地，使用分區為住宅區且為抵稅土地，依上述處理原則規定分配更新後權利金。

(二) 事業計畫書第 10-1 頁：本案更新容積獎勵(不含容積移轉)達 35.18%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三) 事業計畫書第 15-6 頁：本案容積移轉額度占總法定容積 26%，容積移轉費用計新台幣 1 億 6,681 萬 5,868 元，請實施者說明容積移轉必要性並提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及

房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(四) 本案國有土地比例 21.69%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(五) 依都市更新條例第 52 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

(六) 事業計畫書第 15-8 頁：本案共同負擔比例達 47.08%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

二、本府財政局(書面意見):

- (一) 第 5-1 頁土地權屬公、私有土地占總面積比例與第 5-13 頁表 5-3 所載不符。
- (二) 第 5-13 頁表 5-4 所載公有土地面積有誤，請釐正。
- (三) 第 15-2 頁表 15-3 營建費用試算表「面積(坪)」數據有誤，請釐正。
- (四) 第 15-3 頁「3. 空氣汙染防制費」說明段記載拆除更新前原建築物屬第一級營建工程，經查「營建工程空氣汙染防制費收費費率」附表所載拆除第一級費率為「0.49 元/m²」，與本案以「1.06 元/m²」計算不符，請釐清。

- (五) 第 15-4 頁拆遷補償費是否應扣除代為拆除費用後提列，請實施者釐清。
- (六) 第 15-4 頁拆遷補償費「1,846,225 元」與第 15-1 頁表 15-1 所載金額「1,876,225 元」不符。
- (七) 第 15-5 頁「(四)稅捐」說明段所載金額「4,525,207 元」與公式計算結果「4,507,031 元」不符。
- (八) 第 15-5 頁風險管理費用請再檢討提列至標準上限之必要性或酌予調降。
- (九) 第 19-2 頁國有土地分回房地規劃為社會住宅之戶數、配置與第 11-15 頁所載內容不符，請釐清。
- (十) 本案共同負擔比例高達 47.08%，相較於同區其他案件似有偏高情形，請實施者就財務計畫所提列各項費用再行檢討。

三、本府交通局(書面意見)：

(一) 停車位：

1. 前次意見 3，建議調整機車、自行車、汽車停車位分別集中設置。
2. 前次意見 4，請說明裝卸或垂直動線，確保店鋪能確實使用，勿於路側裝卸貨；另基地右側編號 317 汽車停車位說明為店鋪顧客臨停使用，請說明店鋪員工、顧客停車區域並確保停車需求內部化。
3. 前次意見 5，無障礙汽車停車位應設置臨近梯廳處，且需避免跨越車道，請檢視後修正。
4. 請說明辦公室員工及洽公停車需求，並以色塊標示辦公室停車位。
5. 垃圾車停車動線距離垃圾集中室較遠，且停車位設置於車道上下坡側，恐影響汽機車出入，請再檢視後修正。

(二) 停車場出入口：

1. 前次意見 1，停車場出入口設置臨中正路，現況該路段因臺 64 線下匝道、公車路線及進入雙和醫院車流匯流車流量極大，請具體分析停車場出場車輛受中正路車流影響之停等情形並研擬出入口實際之交通改善措施加強說明。
2. 前次意見 2，考量機車出入口與汽車出入口匯流處寬度縮減，請加強其安全警示設施或調整車道寬度配置，避免匯流產生交織。

3. 請標示地下層安全警示設施設置位置。

(三) 動線：

1. 前次意見 1，請補充聯外道路標誌標線配置。
2. 前次意見 2，請再檢視安全警示燈設置位置是否能讓行人、通過車輛清楚辨識。

(四) 前次意見(五)，請依該承諾捐贈補充相關切結承諾書。

(五) 交通影響評估報告請依 107 年 3 月 30 日新北交規字第 1070557879 號函意見修正後續審。

四、本府工務局(書面意見)：

- (一) 有關 106 年 7 月 28 日專案小組決議會議記錄修正事項本局意見(一)、(二)、(四)、(五)、(六)、(八)、(十)、(十二)、(十四)尚未修正完成。
- (二) 陽台外露樑設置欄杆請依工作手冊 108 年版(5-30)檢討。
- (三) A 棟梯廳(走廊)不得妨礙出入，請取消隔牆。
- (四) 裝飾柱檢討有誤。
- (五) 請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條檢討防空避難室構造區劃情形。

五、本府農業局(書面意見)：

- (一) 本案業以於 107 年 7 月 30 日新北農山字第 1071455562 號函回覆在案。
- (二) 依據水土保持法第 12 條略以：「水土保持義務人於山坡地或森林區內從事下列行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定...：四、...或其他開挖整地。」，另依計畫書綜-17 意見回應及處理情形欄(略以)：「...基地建築物配置於非山坡地範圍，而東南側屬山坡地之同地段 36、37、...第號則保留現況而不涉及開挖整地。...」，古本案倘涉及山坡地範圍開挖整地，請轉知申請人擬具水土保持申請書件由目的事業主管機關受理後送本局審核。

六、本府水利局

本次無新增意見。

七、台灣建築中心(書面意見)

- (一) 分級評估表與評估總表之部分指標設計值有誤繕，請依申請指標設計

情形填寫正確數值。

(二) 綠化量指標：

1. 評估表羅列草花栽種面積與植栽表面積不符。
2. 請釐清確認錐形羅漢松、球型七里香為喬木或灌木，再行計算二氧化碳固定量數值及修正相關內容。
3. 植栽配置圖印刷不清楚，請修正。
4. 植栽配置若有異動，並重新檢討本指標設計值及圖面修正。

(三) 基地保水指標：

1. 提醒依手冊規定 Q1、Q2、Q7、Q8 項目之設置下方不得有人工構造物，始能計算得分，請釐清後提供清晰的各式保水項目設置配置圖。
2. 滲透陰井、滲透側溝之構造大樣圖印刷模糊，請提供清晰圖面。
3. 請補充各申請保水項目之保水量計算式，請參照 2012 年手冊規定計算公式。
4. 評估表羅列花園土壤體積與設計概要計算不符，請釐清修正。
5. 保水配置圖印刷不清楚，請修正。
6. 保水項目配置若有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。

(四) 日常節能指標：

1. 本案例外殼採建築物強化外殼部位熱性能節約能源設計技術規範檢討，依建築技術規則規定，住宿類外牆 U_{aw} 設計值應小於 2.75、其他各類外牆 U_{aw} 設計值應小於 2.0，不得等於其規定數值，始能合格。因此若住宿類、其他各類外牆 U_{aw} 設計值為 2.75，外殼檢討不合格，請修正。
2. 請補充說明住宿類空間每一居室之可開啟窗面積 OWR 應大於開窗面積 15%。
3. 提醒本案有三棟建築物，外殼檢討應分棟檢討，分棟合格。
4. 評估表有羅列 U_{af} 值，請於設計概要補充內容。另 U_{aw} 基準值非 3.5，請修正。

(五) 廢棄物減量指標：評估表之高爐水泥有取分，但未填寫使用率數值，請釐清是否欲申請本項目，並重新計算得分。

(六) 水資源指標：評估表有羅列雨水槽容量設計值及基準值，請於設計概要補充設計情形。

(七) 污水垃圾改善指標：設計概要提及設有廚餘集中設施，但此項目僅能於完工建築物始能申請，請移除本項。

(八) 申請指標項目設計值及得分修正後，同步修正綠建築評估資料總表級分級評估表，並重新確認綠建築等級能否達到銀級。

八、本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見):

(一) 案國有土地面積 1,218.47 平方公尺，前經財政部國有財產署北區分署 106 年 2 月 2 日台財產北改字 106000710 號函同意國有分會房地規劃設會住宅使用；依來文所附事業計畫書 P.19-2 內容，本案規劃將社宅集中留設於於 D 棟 2 至 9 樓，每層規劃 7 戶住宅單元(包含一房型 3 戶、二房型 2 戶、三房型 2 戶，惟似與建物平面及圖面說明不一致，請實施者再行釐清。

(二) 另倘 D 棟將保留予本府優先選配，建議應於選配原則載明，以利後續執行。

九、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

(一) 經查中和區錦和段 25 地號等 24 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，案都市更新條例 61-1 都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時仍請申請人依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(二) 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。

十、都市更新處更新事業科(作業單位初核意見):

(一) 有關法令部分，請依據都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正公布修正條號及依第 86 條內容補充說明於計畫書第 1-1 頁。

(二) 有關財務計畫部分，經查計畫書 10-2 頁綠建築管理維護費用部分文

字缺漏請修正。

- (三) 有關 11-47 頁劃設消防車輛救災活動空間審查證明文件及圖說戶數與設計戶數不一致請釐清後修正。
- (四) 有關附件涉及各項審查事項自行檢核表部分，頁表單勾選有誤請修正。
- (五) 本案採信託方式，信託契約(草案)應納入計畫書附錄，請修正。
- (六) 本案所設置汽車停車位有大小不同，15-7 頁平面停車位單價及銷售金額請釐清修正，俾利後續執行。
- (七) 有關雨遮於 100 年 5 月 1 日至 106 年 12 月 31 日為可登記、可計價或不計價。本案於 103 年 4 月 30 日報核，請載明後續雨遮是否登記及計價，以利後續權利變換執行，避免紛爭。

捌、委員意見

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) 容積移轉部分經設計單位說明改依「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」申請容積移轉面積，請檢附容移核准函並釐清容積移轉量。
- (二) 本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質後依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則後，續提專案小組審議。
- (三) 本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置後，續提專案小組審議。
- (四) 本案申請雨遮欄杆審議，該部分無涉及審議放寬事項，請逕依建管規定檢討。
- (五) 考量本案汽機車各設置 411 輛皆由 40 米中正路進出造成交通衝擊，請重新規劃本案車道出入口數量及位置，目前車道與地下過道規劃皆不利於交通動線及消防安全，建請都市更新處協助洽詢未開闢之 6 公尺人行步道變更為道路用地之可行性。
- (六) 依都市設計審議原則規定倘屬捐贈公益設施室內空間淨高應不低於

3.6 公尺設計為原則，本案規劃社會住宅部分請補充檢討。

- (七) 考量開放空間人行動線順暢，車道旁之現有圍牆及綠籬請一併配合修正。
- (八) 本案山坡地範圍請逕依建築技術規則檢討得否開發及整地。
- (九) 請補充說明本案與雙和醫院之介面處理，
- (十) 交通配置：
 - 1. 本案車道出入口請修正進出口車道軌跡線避免汽機車動線交織。
 - 2. 本案車位檢討請分別依相關法規檢討，並詳列計算式，以利檢核。
 - 3. 汽機車車道寬度請依都審原則規定檢討於人行步道後標示尺寸請依都市設計審議原則規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計。
- (十一) 考量都市景觀，建議空調主機統一設置於陽台內。
- (十二) 景觀配置：
 - 1. 請加強內部庭園之景觀配置供住戶休憩使用，另考量 1 樓住戶居住品質，通往公厝廣場之動線兩側請增加植栽區隔公私界面。
 - 2. 考量都市整體景觀，本案沿街開放空間請依都審原則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常綠喬木。故於沿街面設置 1.5 公尺喬木及灌木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道後增加景觀綠化。
 - 3. 請依土管規定檢討喬木覆土寬深度需大於 1.5 公尺，並運用剖面圖標示。
 - 4. 無法綠化面積請依土地使用分區管制要點規定檢討。
 - 5. 本案喬木請依都審原則規定應以 15~20 公分樹徑規劃。
 - 6. 本案屋頂層覆土深度請依都市設計審議原則規定檢討。
 - 7. 本案景觀高燈及街道家具請與開放空間使用性質整體規劃，以利提升使用性。
- (十三) 本案一樓陽台、地下室開挖範圍與牆寬規劃及山坡地地形規劃請逕依建管規定檢討。
- (十四) 本案圓通路 252 巷(未開闢人行步道)請補充說明辦理情形。
- (十五) 報告書部分：

1. 本案一層平面圖機車道尾端部分請依都審原則規定檢討鄰棟間隔並標示尺寸。
 2. 請檢附核准之建築線。
 3. 立面色系與透視圖不一致，請修正。
 4. 8-4 頁開放空間位置有誤，請修正。
- (十六) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

二、都市更新：

(一) 有關更新單元範圍部分：

1. 有關本案基地北側遭鄰房占用需拆除部分，請確認未來拆除後補強方式。
2. 考量時空背景的變遷及車道規劃，建議實施者再行衡酌評估納入北側鄰地之可行性。

(二) 容積獎勵部分：

1. 有關本案人行步道容積獎勵部分，請提升整體串連性及友善性。
2. 有關本案街角廣場容積獎勵部分，設計未能符合其功能性，請檢討修正。

(三) 建築設計及景觀部分：

1. 有關汽車與機車出入口限縮的部分，可能會影響到安全性及人行步道的友善性，請規劃單位再檢討車道的規劃。
2. 有關本案消防動線規劃，與植栽規劃配置有所衝突，請建築師釐清，並確認有無涉及綠覆相關檢討調整。
3. 有關二樓辦公室規劃部分，請釐清其管道規劃並說明規劃辦公室之需求。

(四) 財務計畫部分：

有關本案現金流量表部分，請補充自有資金、房屋銷售及融資貸款等資金來源說明，並檢視各期金流規劃之合理性。

(五) 有關選配原則部分：

1. 本案部分地主僅持分小面積土地，建議選配原則補充可合併選配之條件。

2. 本案 A 棟有規劃一般零售業及辦公室空間，是否有配原則的限制，請補充說明。

(六) 有關林家公厝的部分：

1. 請實施者補充有關林家公厝未來規劃，包含保留範圍、選配原則、捐贈方式、登記作業及後續是否由管委會管理等相關內容。
2. 有關公厝規劃涉及約定專用部分，請釐清林家公厝出入動線規劃及約定專用範圍並於管理規約中附圖清楚標示載明。

(七) 其他部分：

1. 有關本案山坡地部分，請於計畫書內補充其山坡地原有高程剖面圖，及有無擋土牆規劃等。
2. 有關本案西側相鄰都市計畫人行步道，請作業單位協助確認目前都市計畫通檢辦理情形。
3. 有關本案南側占用之保留建物非本案建照範圍，於規約中應非標示為專有，請釐清標示方式，並建議於未來銷售時應載明為附瑕疵之買賣契約。
4. 有關信託續建內容，受託銀行應不得擔任實施者，建議修改為受託銀行指定之續建單位。

玖、 結論：

- 一、有關人民陳情部分，請實施者提供相關資料向所有權人說明林家公厝保留規劃及後續管理維護，並持續與本案陳情人溝通協調。
- 二、其餘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：中午 12 時 00 分。