

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1.2樓

承辦人：鄭雅文

電話：(02)29506206 分機803

傳真：(02)29506556

電子信箱：ai7294@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109年3月12日

發文字號：新北府城更字第1094702047號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨(1092003965\_1\_109D2000330-01.pdf)

主旨：檢送109年2月20日召開「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78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109年2月13日新北府城更字第1094701079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。……」，請實施者利百代建設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：邱委員英浩、張委員銀河、林委員育全、張委員雨新、游委員適銘、鄭委員晃二、簡委員淑媛、李委員素蘭、羅委員文明、洪委員光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府農業局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府市場處、新北市政府都市更新處更新發展科、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都市計畫科、新北市果菜運銷股份有限公司、周幹事宏彥(工務局)、沈幹事駿弘(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、張幹事錫沼(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、利百代建設股份有限公司(代表人:蔡盛鈞)、宜新開發股份有限公司(代表人:蘇益生)、振皓工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、九典聯合建築師事務所
- 副本：中華民國全國漁會、新北市三重果菜市場重建委員會、泰鼎法律事務所、賴添栢、賴瑞騰、賴堯堯、賴彥瑞、陳水永、陳昶源、李宗益、李金輝、陳義芳、陳吳秀金、莊文堂、許富娟、周秀黛、郭信成、郭俊良、李啟民、李聰明、陳淑玲(通訊地址)、徐曉華、三重雲林同鄉會、聖賢宮、新北市三重區農產品銷售技術推展協會、新北市汽車商業同業公會、新北市魚類商業同業公會、全國漁會示範魚市場、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市三重區公所(以上均含附件)、新北市三重區重陽里里辦公處、新北市三重區三民里里辦公處、新北市三重區六福里里辦公處、新北市三重區幸福里里辦公處、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(含附件)

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：

保存年限：

## 新北市政府 開會通知單

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109年2月13日

發文字號：新北府城更字第1094701079號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本案都市更新事業計畫書、都市設計報告書、意見表及提案單各1份（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有4個附件，驗證碼：247TDTUWB)

開會事由：召開「擬訂新北市三重區新海段1394地號等78筆土地都市更新事業計畫」第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：109年2月20日(星期四)下午2時整

開會地點：本府28樓(西側)都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

主持人：邱委員英浩、張委員銀河

聯絡人及電話：鄭雅文(02)29506206 分機803(都市更新)、甘晉榮(02)29603456 分機7206(都市設計)

出席者：林委員育全、張委員雨新、游委員適銘、鄭委員晃二、簡委員淑媛、李委員素蘭、羅委員文明、洪委員光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽

列席者：新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府農業局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府市場處、新北市政府都市更新處更新發展科、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都市計畫科、新北市果菜運銷股份有限公司、中華民國全國漁會、周幹事宏彥(工務局)、沈幹事駿弘(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔好(測量科)、財團法人台灣建築中心、利百代建設股份有限公司(代表人:蔡盛鈞)、宜新開發股份有限公司(代表人:蘇益生)、振皓工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、九典聯合建築師事務所

副本：泰鼎法律事務所、賴添栢、賴瑞騰、賴堯堃、賴彥瑞、陳水永、陳昶源、新北市三重果菜市場重建委員會、李宗益、李金輝、陳義芳、陳吳秀金、莊文堂、許富娟、周秀黛、郭信成、郭俊良、李啟民、李聰明、陳淑玲、徐曉華、三重雲林同鄉會、聖賢宮、新北市三重區農產品銷售技術推展協會、新北市汽車商業同業公會、新北市魚類商業同業公會、全國漁會示範魚市場、王議員威元、李翁議員月娥、黃議員桂蘭、彭議員佳芸、蔡議員明堂、李議員余典、李議員坤城、李議員倩萍、陳議員啟能、新北市三重區公所、新北市三重區重陽里里辦公處、新北市三重區三民里里辦公處、新北市三重區六福里里辦公處、新北市三重區幸福里里辦公處、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(含附件)

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、請實施者會同規劃、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。
- 三、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事及本案相關單位及公有土地管理機關撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。
- 四、因應武漢肺炎防疫，建議陳情人改以書面方式陳情(請郵寄至本府都市更新處)，有關所陳意見，於是日會上由作業單位代為宣讀供委員審議參考。
- 五、欲出席會議陳述意見者，依照衛生福利部中央流行疫情指揮中心公布，密閉空間應考慮配戴口罩；另身體若有呼吸道症狀者及免疫較差者要配戴口罩。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、為推動節能減碳，本府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具(塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒)及杯水，請與會來賓勿攜入。





「擬訂新北市三重區新海段 1394 地號等 78 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 109 年 2 月 20 日（星期四）下午 2 時整

貳、開會地點：新北市政府 28 樓(西側)都委會會議室

參、主持人：邱委員英浩、張委員銀河 紀錄：鄭雅文、甘晉榮

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

■所有權人及相關權利人

一、郭俊良(書面意見)：

- (一) 查本件第 2 次聯審專案小組會議中，全國漁會之陳情意見提及與本人同名同姓之相關事件，為免造成誤解，茲特聲明及釐清該與本人同名同姓者並非本人。
- (二) 新北市政府於民國 100 年 6 月間於本件都更區內劃設土地「逕為分割線」，並強行認定該「逕為分割線」以東之 43%私地主保留部分土地為「公共設施保留地」一事，其為嚴重之違法及嚴重損害該區 43%保留部分私地主之權利，尚請貴委員會務必要求、監督新北市政府補正合法。倘新北市政府補正合法過程，涉及該區 43%保留部分私地主土地增值稅或其他稅負之補徵補繳，建請一併以都更後分回樓板價值繳納，並納入權利變換計畫書。
- (三) 都更後之力行市場權利，應屬於全體 43%保留部分私地主，不應專屬特定人，新北市政府及全國漁會不得參與分配，因上開所指「逕為分割線」以西之 2 機關持分土地，依前變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）之規定本應為須與「逕為分割線」以東之 43%私地主保留部分土地進行交換之土地，2 機關在該區域之持分土地應視同原為市場用地，不應以原為商業用地進行都更，亦請貴委員會務必要求、監督新北市政府及全國漁會不得違法及侵權。
- (四) 請各位委員慎重考量三重區都市長遠之發展，三重果菜市場絕對不宜現地重建，應搬遷至其他有天然屏隔之他處地點(參見本人在第 2 次聯審專案小組會議之書面意見)。

## 二、三重果菜市場重建委員會(書面意見)：

- (一) 新北市三重區新海段的都市更新計畫案，必須以果菜批發市場永續經營為優先考量，並且興建一個現代化國際級的果菜批發市場。
- (二) 三重果菜批發市場自民國 75 年 7 月 16 日自龍門路一帶遷入至今 33 年，在我業者苦心經營下已成為全國最大批發市場，主要供應大台北地區(北、北、基)乃至宜蘭、桃園等五縣市，每日進出供應商、承銷人、小販約數千人，大、中、小型車輛達千輛以上，其市場規模由此可知。
- (三) 漁市場不能建蓋在新北市政府自有土地的果菜批發市場內，不但造成營運上的困難，更易產生異味，汙染影響整個環境衛生及蔬果品質。
- (四) 實施者提出的 A 案本會堅決反對，將果菜批發市場、漁市場、力行零售市場，將三個市場同時都設置在力行路上，載貨的大卡車，小販的大小貨車，每天進出的車流量非常龐大，所有車輛唯一出口是力行路通往重陽路，且力行路的紅燈時間為 120 秒，綠燈通行時間為 60 秒，也就是一小時裡面等紅燈的時間需耗掉 40 分鐘。在營運尖峰時段 3 個小時中，必需浪費 2 個小時等紅燈。因此車輛無法有效疏散，必將造成嚴重的交通堵塞，導致影響整個果菜批發市場營運。
- (五) 實施者提出 A 案，是將果菜批發市場包覆在豪宅大樓之中，深夜凌晨時大小貨車進出噪音吵雜，恐影響豪宅大樓住戶的居住品質，屆時將抗爭陳情不斷，必將成為「蚊子館」。請貴府重視市場重建方案，防止果菜批發市場又淪為「蚊子館」。
- (六) 實施者利百代建設公司，針對果菜批發市場設計不夠周全，又從未採納重建委員會屢次所提市場重建的意見，只顧及實施者的自身利益，無法妥善規劃一個永續經營的果菜批發市場，本會強烈質疑實施者對果菜批發市場建築的專業和能力是否適任。
- (七) 本會提出 C 案改建方案(並附上拆遷安置計畫及 A 案與 C 案的優缺點)，陳情貴府能重視與採納，並促請實施者重新規劃 C 案藍圖，勿將合宜住宅設計在果菜批發市場建築的樓上並能主動與本會溝



通協調創造多贏，讓改建後市場能順利運作，本會業者及市場相關人員生計得以保障，另貴府如就本案任何審查進度或相關會議，亦能來函告知本會，以維護市場全體承銷人的權益。

- (八) 新北市政府所經營的三重果菜公司是全國最大的果菜批發市場，其營運涵蓋整個大台北地區，並且這塊土地市值百億以上，怎能倉促建蓋一個不適用的果菜批發市場呢?如草率改建，將嚴重影響大台北地區消費者的蔬果供應及全國蔬果農民的權益，更危及到業者的生計又浪費公帑。
- (九) 果菜批發市場一定要單一平面營運，都市更新計畫案中，利百代建設公司所設計的果菜批發市場使用面積嚴重不足單一平面的需求，將會造成營運上的困難，敦請侯市長指示市府團隊，針對三重區新海段的都市更新計畫案，重新通盤檢討深入評估基地面積建蓋果菜批發市場之可行性。
- (十) 為保有市府土地的完整性，應將新北市政府所持36.11%(30,986.28平方公尺)約9,373坪的土地面積為獨立建物，不能讓漁市場建蓋在其中，並將空地比例(約2,800坪)毗鄰果菜批發市場，供果菜批發市場使用，以輔佐果菜市场運作，讓其功能更為順暢。
- (十一) 敦請侯市長指示市府團隊都市更新計畫案有關單位，如果實施者無法勝任此都更案，請市府自行推動都市更新，並編列預算興建一個現代化國際級的果菜批發市場。
- (十二) 敦請侯市長指示市府團隊都市更新計畫案的有關單位應與三重果菜公司、市場重建委員會召開協商會議，並能讓重建委員會參與整個果菜批發市場重建案的規劃，期能符合全體業者實際需求，讓果菜批發市場得以永續經營，本會期盼都市更新計畫早日順利完成創造多贏局面，帶動三重地區經濟繁榮，讓侯市長的德政永留民間。

### 三、三重力行聖賢宮：

本人代表三重力行聖賢宮發言，基本上我的要求較為人性，也很感謝建設公司、新北市政府讓聖賢宮可原地保留，發揮我們功能，本人更新訴求，

第一、希望爭取更大的綠地空間；第二、希望可以設立活動中心，俾利與聖賢宮的活動連結，促進在地人文深根扎實。

#### 四、賴彥瑞（新海段 1397 地號）：

本次實施者所提資料讓我們有明確方向，在執行上是較有可行性，本人此言確實有這個資格，在民國 64 年當年本人才 16 歲，參與在三重中正堂召開之第 1 次協調會，從開始看到實施者到這次很用心，也有相關成果，以本人身分及思維是贊成本案，也就是分成 3 區之設計方向規劃，以下是我所提出與地主相關之意見如下：

- (一)實施者所提共同負擔目前為 51%多，惟公有土地將近 65%，就土地區分為 3 塊，在地主土地理應相對單純，其中關係到人事行政管理費及風險控管費之成本應該可以調降。
- (二)有關估價每坪建築成本以 55 萬元計價，另外車位計價為 200 萬元，跟各位報告幾乎此無價格，也就是說目前所估內容高於市價，而不是高估相關費用去彌補所有風險。

#### 五、陳水永（含會後書面意見）：

(一)本基地從民國 65 年就是與公所交叉持分，並且公所收購 57%權利範圍做批發市場使用，剩餘的 43%分回為地主，但僅有公所可以做市場使用，反而私地主就不行，當初也是朝著剛議員所說土地分割方式進行，結果到後來完全行不通。到頭來我們私地主不知如何使用這塊地，所以都是私地主吃虧，且要繳納稅金，反而是公所在營業賺錢。確實是吃悶虧，大家都說我們是傻地主，本身本人用盡力氣在這塊地上，當初權利範圍是以 57%及 43%去分，結果算出來是地主拿 42.46%，那 0.54%跑去哪裡，對地主實在是欺人太甚，總價值按照這比例，地主的損害已經相當大，故 43%屬於地主的土地不應該減少；而共同負擔比例 51%也太高，應該調降，故請市府與實施者應站在地主的立場，以公平公正的態度並迅速來完成。

(二)以下為陳昶源代陳水永之會後書面意見如下：

1. 本案目前最大衝突點在於本案規劃無法滿足果菜市場公司主要訴求：平面化、卡車上下貨之停等空間…。殊不知，果菜市場公司營運之需求：「最大平面化」已違反都市環境景觀規劃之原則、也無

法達成環境友善與行人友善之目標。

2. 誠如侯市長在 2019 年 12 月 4 日發布的新聞稿『侯市長表示，三重果菜市場位於都市人口稠密地區，不利交通運輸，未來市場的轉型不應侷限在都更，應結合城市發展需求做整體規劃。他指出，果菜市場定位應以未來格局重新思考，可參考日本東京築地市場搬遷到豐洲的案例，同時結合觀光、購物、智慧科技，讓市場變得更不一樣，吸引更多民眾願意到果菜市場消費。』本人建議果菜市場應遷移至「非人口稠密地區」。
3. 本人也建議果菜市場公司應配合參與本次都更取得店面、辦公室…，利用取得更新後的權利價值，籌為遷移之經費。
4. 多年來，果菜市場公司佔用私地主的土地，導致私地主之土地無法開發。所有經濟效益由果菜市場公司獨享。因此果菜市場公司有義務、有責任協助及配合本次都更，還給所有私地主公道，而非現在百般阻撓、不配合，有違社會善良風俗。

#### 六、三重雲林同鄉會：

- (一) 剛才討論內容都是公部門，有關地主部分都無明確表達，像是都發局今日召開第 3 次會議，原則上你們有通盤考量計畫內容都有一定程度，本人想說此案之權利價值轉換，土地評估是否能明確告知我們有多少的分配價值？
- (二) 另外容移做大的話，容積效率像是申請綠建築獎勵大概多少？是否可明確告訴我們。
- (三) 至於剛所討論市場、果菜市場及開放空間，並未提到私人空間設計部分，請確實回復我們，後續何時會開始動工？以及後續選配處理方式為何？

#### 七、賴健中(葉慶元律師代為發言)：

針對實施者內容仍有質疑部分，說明如下：

- (一) 本案共同負擔比目前為 51%，就內容部分大家應該明瞭，所提列之相關費用較為粗略，我們看到實施者所提貸款利息為 58 個月，顯然為不合理。另外在人事行政管理費及風險管理費都具提列至最高上限，極為不合理。實際上在仔細看，代表賴先生停車位每坪 200 萬元估計

為不合理，認為未達此價值；另外在 A、B 區之住商大樓提列為每坪 50 萬元，亦恐為粗略值。

(二) 拆遷方案計畫部分，先前侯市長提到是否在異地重建期間，另尋覓其他地點設置臨時市場，為何有差異，倘若設置於此大基地上先行興建臨時市場，勢必會侵害到私地主之權益，想必會有部分土地無法先行使用開發，就按本計畫先遷市場置南邊，待北邊興建完成後遷回再開發南邊，這一來才對私地主可分回部分進行動工，而工期怎僅有 12 年，這樣應要去思考，私地主土地這段期間無法利用，對私地主所造成的額外損失如何處理，是否由實施者提供相關補償措施，還是另尋思考其他方式。新北市政府雖為地主，要延續果菜市場經營，係屬為公部門自行利益，對私地主一點都沒有關係，若公部門為了要達到果菜市場經營之利益，而不是以私地主之利益犧牲，不然就由公有地去做折讓。

(三) 拆遷補償費及拆遷安置費部分，就一般都更案來說，土地上之拆遷補償費用合算計入所有權人身上，但用在本案私地主身上，果菜市場這棟建築係為政府所興建之建築物，興建至私有土地上，且長期對私地主並無相關效益，又請私地主併同分擔相關費用，實屬政府剝削人民，故仍請再做考量。

(四) 相關地目變更及稅務提醒對地主所帶來之影響部分，多年以來私地主的權益受到影響，倘若在都更之進行期間，私地主因身體狀況及繼承問題涉及額外稅務負擔，希望有相關處理機制。

#### 八、賴堯堃(林承鋒律師代為發言)：

承繼葉律師所提觀念，補充說明如下：

(一) A、B 區住商大樓之共同負擔比計算方面，相關之提列費用應依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下簡稱新北市共同負擔提列基準)計算，目前計畫書內容就貸款利息提列 46 個月部分，並無提到相關規定應提列之計算公式及說明，且內容載明應法定不能超過 12 個月，計算內容就自動加計 12 上去，反而這樣內容並無依據，相對來說均會造成私地主要支出而外之負擔。

(二) 人事行政管理費依照新北市共同負擔提列基準亦有相關公式檢討說

明，而目前實施者所提內容均提列至最高上限，其中公有土地百分比如作業單位簡報顯示高達 36.11%，基本上由政府管理維護，人事行政管理費以提列到最高上限做提列，是非常不合理。

- (三)私地主拆遷方案部分，從計畫書內容所載，有關建築規劃設計對私地主長久以來之方案付之闕如，雖在計畫上說明是先拆後建為原則，但在第 1 期私地主之土地必須提出來由實施者規劃興建臨時市場，而臨時市場範圍、期間及興建費用為何並無說明，影響私地主須空等多年才能真正使用，相對來說極度不公。

#### 【委員回應】

- (一)有關葉律師及林律師針對陳情人關係之共同負擔比例部分，在事業計畫階段時，請實施者所提列共同負擔相關檢討計算及文字載明清楚，減少大家疑慮。
- (二)至於有些是權利變換階段審議之可調整金額及內容部分，是可以至權利變換時再做討論及確認動作，以減少所有權人之疑惑。

#### 九、賴小姐(賴彥瑞代為發言)：

我們幾個兄弟姊妹土生土長在這一塊市場旁有 50~60 年，我記得三重地方有個美好之地標—「水樣公園」，我們每次去那都非常愉快，那是環境宜人及生活舒適地區。回到本案周邊面臨 3 所學區，從規劃內容並無看到與學校間之結合及活動空間，是否找尋周邊學校師生之想法一併納入參考。現在國際都更的規劃趨勢是要創造一個人文和諧的空間，如果在此空間放置如本案之型態，是否會是個衝突的配置設計。本人站這是以地主、居住者之角色，期盼本案在規劃上能夠有更完善之生活空間。

#### 十、賴瑞騰：

本案從前市長尤清至現在的市長侯友宜，已歷經 5 位首長及市府團隊的努力，才有現在的結果。其中也是漏掉一名靈魂人物前監察委員李炳盛先生，是由他多年來協助地主與公所在這塊土地之相關陳情，付出很多心力在這。其中從民國 66 年至今，已不知換了多少地主，但我們的土地卻都無法使用、無法蓋房屋，對地主的權益損害甚鉅，故懇請侯市長及市府團隊能盡速完成，不要因為有人反對，而讓全案停擺，理應要仿效當初疏洪道興建的精神，來推動本案。

## 十一、 中華民國全國漁會(書面意見)：

- (一) 本會所屬三重示範魚市場自民國 69 年 7 月開辦，場地寬敞、各項設施完善，主要供應大台北地區廣大消費者，年魚貨交易量約 1,000 公噸，年交易金額約新台幣 4.5 億，每日進出供應商及承銷人約 500 名、大型貨車進出約 60 部，為北部重要之消費地魚市場，因其產業特殊性，考量交通、停車規劃、環境整潔等問題，本次規劃簡報並未見到魚市場相關細部設計及配置，亦不知是否符合本會魚市場正常營運之需求，請實施者應予完善規畫。
- (二) 本會辦公大樓建築量體繁大，且都市更新費時冗長，請實施者應委託專業機構，事先擬定本會大樓未來營運計畫及財務規畫，避免鉅額之地價稅、房屋稅等營運費用，造成本會沉重的財務負擔，進而影響本區段未來發展。
- (三) 為配合本都更案採先建後拆方式及營運不中斷之原則，都更期間興建之中繼市場應納入本會使用之冷凍庫倉儲、汙水處理等相關設施，並應由實施者負擔建置，不應列入本會共用負擔計算，且興建期間本會各項業務之營運均遭受到嚴重影響，實施者應予合理補償本會之損失。
- (四) 承上，本會既有冷凍倉儲設備 97 庫(面積 378.2 坪)未來因配合本都更案之推動而拆除，所蒙受之損失應由實施者提出補償方案，或由實施者在本都更案完成時，無償建置新設備(冷凍倉儲等設施)供本會使用，且不應列入漁會大樓建造成本，進而影響本會權利變換後之價值。
- (五) 有關都市設計審議報告書漁會住商大樓設計說明 P5-2-1，本會建議都更後之漁會大樓之設計應考量區內整體群樓之協調性，莫因遷就單一功能而採突兀之外觀設計，且大樓外之漁會 LOGO 應予修正，設計更為務實之意象。

### ■民意代表

#### 一、彭議員佳芸：

目前想了解目前本案整體規劃，先前侯市長有提出三重果菜市場異地重建之方案，以目前的規劃延續至異地設置或是推翻，是否有衝突性，大概說

明大方向，並以不影響市府及攤商權益為主。

### 【委員回應】

- (一)有關議員提問內容就由我(主席)協助代為回答，市府自有 9,000 坪土地之地主，且在本案過程中擔任協助及監督之重要角色，故市府與私地主之權益也不能忽視，應亦同具被保障。
- (二)在設計上面，若以異地重建或現地重建且營運不中斷之狀態下，配置尚需討論，待後續權利分配結果明確後方能往下進行審查。
- (三)是否有異地重建之可行性，需經由市府評估，不論是以異地重建或是就地安置且營運不中斷方式下，保障目前所有市場之權益。
- (四)當然市府及攤商的權利應具不能受損，但開發就是要取得平衡，要以最大公約數情況下共同協議達成。

### 二、李翁議員月娥：

有眾多陳情人陳情，本人想對於本案在三重區係屬於黃金地段、價值連城，我們也很清楚本案目前交通、環評目前尚未送審中，雖然市府也是地主，亦應該站在所有權人立場上來協助。目前陳情人眾多，想必是未達到陳情人之意願，剛才主席說得很好，要由每個人退一步才能來完成，我也希望可以達到最好的效率，如果這塊地真的在這開發的話，會非常非常的好，我在這裡僅希望市府能夠站在我們陳情人的立場，來多加以思考，謝謝。

### 三、陳議員啟能：

- (一)據本人所知，這筆 8.5 公頃土地，是因為要讓果菜市場在地興建而重新規劃，而不能把這個初衷給抹滅。當然從規劃團隊的影片中看到果菜市場的興建，私地主他們的協議一定要被保障。
- (二)就從剛剛的影片，不管是果菜市場或是漁會部分，都是以輕描淡寫方式說明，反倒是其他住宅區以及商旅大樓介紹較為詳細，更離譜的事，竟然用日語方式講解，為何召集人並無立即制止播放。
- (三)更加要求在公聽會上請廠商說明法定空地部分，必須要讓各所有權人的權益均保障，應各自還歸給各自所有權人使用，理應當懇請委員會將合理切割土地為私有、漁會及市有使用，各自自行開發，也給私地主一個公道，盡快讓他們的土地開發使用。

#### 【委員回應】

- (一)依「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會議事規則」(以下簡稱議事規則)規定，並無規定說明日文不行，另外當下並未意會到且影片內容有中文字幕解釋，故請實施者下次注意相關規定。
- (二)有關議員所提配置確定後以土地分割、分期分區可行性想法，後續可供納入考量；另本案涉及在地安置或異地安置需再研議。

#### 四、李議員余典：

本案說久滿久，當初本人先前於議會的監督推動下，本案始才完成公開展覽與公辦公聽會的法定程序，並彙整民眾的意見，進入到今日審議階段，以促使本案能有所進展。而為何要走到這一步，這是關係到地方未來發展，這一塊地是屬黃金地段、寬闊完整的一個基地，且有地主反映目前已經是第四代快到第五代，唯一的請求，本案審議能盡速辦理，要以地主、果菜市場、力行市場、漁會、攤商或是地方信仰民眾等陳情意見參酌外，站在地方推動角度只要合理、合法，並以公平、正義執行，盡速完成重大工程。

#### 【委員回應】

議員說明要有效率且顧及大家權益，並以公平、正義原則來執行，一定全力以赴。

#### 五、李議員倩萍：

- (一)這案已經很久，本人已當4屆議員，先前討論總是無疾而終，直到最近較積極辦理，但出席會議竟然並無提供相關資料供參，如同陳啟能議員所提一段影片內容以日語方式播映，加上螢幕雖有中文字幕，但螢幕上字體太小，不是方便閱讀，希望下次會議能提供書面資料供議員們閱讀，容易較以進入狀況。
- (二)有關本案期程部分，希望能加緊腳步、加速審議，此案除市府以外，在什麼狀況下取得一個平衡點，不是只有雙贏，而是要有全面的規劃及發展。
- (三)但本人不能理解部分，從影片說明著重點並無放置在果菜市場，僅是以輕描淡寫帶過，且影片內容所呈現方向與陳情人所關心之攤位、配置等相關內容，並無具體之陳述，致使大家無法理解。



- (四)另外一點較為疑惑部分，有關彭佳芸議員提到市長所提異地重建一事，以及主席所說未來可能有朝向這方案之規劃，不太清楚當有異地重建之大環境與現況內容不一致時，是以原地重建方案直接搬至另一塊異地規劃，還是以新的版本規劃，而先前所討論相關內容，豈不是在做白工。
- (五)本案審議效率上要再加強，最重要的事，要保障所有相關單位之權利。最後，本人贊成陳啟能議員所說，為考量效率加速，有關配置確認後進行土地分割方式，是一件好的辦法。

#### 【委員回應】

- (一)書面資料部分，下次請作業單位一併提供。
- (二)有關效率、公平正義原則本為委員會應盡職責。
- (三)異地重建倘若為明確，就目前所審查內容不見得是無用，市府在這具有土地，但後續使用又是另一件事，或許有可能繼續維持果菜市場之營運，有可能作為其他上之使用。在平面上就像是市地重劃，惟本案產權屬複雜，再透由配置重新再作分配，並且確認後就可得知市府可擁有價值、面積及所在位置，未來如何使用，從審議過程當中討論。將來後續使否有無搬遷，他又是另一件事，但目前審查就是要釐清整件事情。
- (四)若未來有搬遷之考量，相信環境、交通比原先現況更好，第一、三重區的中心會有更好得發展，對整個三重市民及市府皆為正面；第二、都為議員們監督下的功勞；第三、未來果菜市場之區位會更好，為未來北部果菜市場之重要基地。這絕對是雙贏，所有的規劃、配置，全是為了讓環境變得更好。

#### 六、三重區六福里里辦公處洪里長順亮：

- (一)在本人管轄範圍，大多數的使用者皆為來到這採買消費之使用者居多，除建議市場之重要性之外，另本里人口為高齡化又住宅區居多，且公共設施寥寥無幾，懇請市府將活動中心、公共托育中心及公共托老中心納入都更規劃。
- (二)就議員所提到市長提出異地重建，倘後續異地重建之可能性，本人無意見，但希望異地重建果菜市場搬遷後，請實施者能妥善合理規劃，

並且儘快加速審議，不要讓會議進度總是停滯不前，造成效率不彰。  
(三)另外管轄範圍之交通動線較為複雜，每年都由本人在此地做交通維持，本人希望也給攤商有好的賺錢機會，但是消費者亦重要，卻在此地項背相望，以目前實施者的規劃，本人認為是有助於消費群眾之消費動線，所以基本上案子不變，本人是支持的。

但不希望說造成本里的衝擊是果菜公司攤販區域較小，車輛往忠孝東路往來，造成店家的困擾，且三更半夜地卸下貨物，甚至本里所裝設之監視器被撞毀 2~3 台，以目前規劃在重陽路之出入口側，而中正北路側方可得到好的交通改善紓解，且環境及交通可以更好，假設案子可以從這發展，本人希望就以目前方向規劃，對誰都是好處，可以得以支持。但攤商及地主都要照顧到，尤其私地主多年來是怎麼過來的，本人是不曉得，也請委員能體諒及考慮。

#### **七、三重區幸福里里辦公處吳專員國泰：**

本人是幸福里里辦公處專員吳國泰，惟里長有事，本人這邊代為里長參與會議，里長交代說明果菜這裡要興建大樓有提供公益設施，有關這部分可否爭取作里民活動中心。

#### **柒、相關單位意見：**

##### **一、新北市政府財政局：**

- (一) 目前市府政策有將三重果菜市場遷建他處之規劃，倘未來規劃已無與漁市場及力行市場混合使用之需要，建議地籍整理就本市有土地分宗處理，重新規劃。
- (二) 有關聖賢宮規劃以原地保留方式處理，請詳細說明其土地產權處理方式。
- (三) 第 14-2、14-3 頁：合法建築物拆遷補償費，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，本案僅由宏大不動產估價師聯合事務所估算，與前開規定不符，請釐清說明；另果菜市場建物之所有權人為新北市（管理機關：新北市政府農業局），而表 14-1、14-2 拆遷補償費用之受補償人為「果菜運銷公司」應有誤載，請釐清修正。

- (四) 第 16-4、16-12、16-20 頁：依提列基準規定，都市更新規劃費用不得高於規劃費提列基準，本案請敘明計算過程，以檢核合約金額符合規定。
- (五) 第 16-6 頁：本案風險管理費以上限 12%提列，請說明合理性及必要性或酌予調降。
- (六) 本次本局僅就原則性議題提出相關意見，後續待規劃方向有明確內容時再提出具體意見。

## 二、新北市政府農業局：

- (一) 倘三重果菜市場採原地重建，請依果菜公司、青果工會業者需求，採「單一平面」及面「中正北路」之原則規劃。
- (二) 如異地重建，請實施者應規劃臨時使用計畫，以確保三重果菜市場營運不中斷。

## 三、新北市政府交通局：

- (一) 本案為第 1 類建築物，本次開發量體規劃 4,350 戶(含住宅、商場百貨、果菜市場、辦公室、餐廳及旅館)，設置汽車停車位 5,306 席，機車停車位 5,919 席，倘後續變更開發量體或配置，請一併修正交評報告書。
- (二) 基地市場車行動線包含板車、大客(貨)車、小客車使用，請留意車道及樓高之淨高，避免車輛無法進出。另經檢視報告書板車疑似僅供市場內使用與移動，請說明基地使用之板車型式。若板車包含人力拖板車，如其利用坡道進出其他樓層，恐與貨車交織，建議增設貨梯，以區分動線。
- (三) 請再補充基地內外公共運輸、臨停接送、一般物流車輛及人行動線，並請以連續線標示完整進出動線。另大貨車及大客車動線與臨停區域，請確實標示，並請套繪軌跡。另請確實檢視基地內各區停車場車道出入口動線是否交織衝突，並改善之。
- (四) 基地周邊道路服務水準不佳，本次已簡化動線，惟進出動線車種複雜且標示不清，請再標示清楚。
- (五) 本案相關容獎甚高，其所衍生之交通衝擊亦大，建議提出友善的交通改善措施方案，以減輕交通衝擊。

#### 四、新北市政府工務局(書面意見)：

- (一) 請補附都市更新暨都市設計審查意見回覆表及對照表。
- (二) 屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討2/3以上透空立體構架及補充檢討同法第1條相關規定。
- (三) 請掃描完整建築線補附於都市更新及都市設計報告書內，並於地籍套繪圖及建築物配置圖套疊。
- (四) 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- (五) 車道坡度、寬度請依規定標示及設置無障礙停車位.....等，餘請依建築技術規則停車空間檢討及公共建築物行動不便者使用設施規定檢討是否符合規定。
- (六) 請依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討是否符合規定
- (七) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

#### 五、新北市政府養護工程處(書面意見)：

經電聯承辦人本次會議無涉巷道廢止或改道；倘未來更新單元內有巷道廢止或改道需求，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第10點第3款：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故本案屆時本處不克派員與會，如涉及更新單元內巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。

#### 六、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

- (一) 查都市計畫法新北市施行細則第47條規定(略以)：「各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法令實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積。……。」本案容積獎勵額度53.28%，已逾前開細則上限，請

申請人釐清。

- (二) 查本案都市更新事業計畫未依都市計畫新北市施行細則逐條檢討，請申請人釐清修正。

#### 七、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

本科意見如 107 年 4 月 10 日第 1 次聯審專案小組所提供，尚無新增意見。

#### 八、新北市政府都市更新處：

- (一) 有關開放空間退縮獎勵部分：

1. 請確實於第 10 章各別明確補充涉及依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」之項目相關檢討圖說(含範圍、位置、面積、尺寸及圖例)，並補充說明與「擬定三重都市計畫(新海段 1358 地號等 78 筆土地)(配合三重果菜市場周邊都市更新計畫計劃定都市更新地區)細部計畫」(以下簡稱本細部計畫)案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)建築退縮及建築技術規則開放空間獎勵之關係，以利後續審查。
2. 請釐清並補充說明本案退縮檢討是否有無獎勵及義務重疊之虞，於計畫書上載明。

- (二) 綠建築獎勵：

1. 計畫書 P.10-2 頁所載：「本案考量僅有果菜市場達到黃金級之標準，爰本案爭取法定容積之 6%。」及 P.10-3 獎勵試算表所載：「綠建築申請銀級」部分，請實施者釐清本案申請獎勵項目。
2. 有關本案綠建築保證金計算係依黃金級 6%計算亦或申請獎勵之 3%計算，請釐清後於計畫書敘明。

- (三) 考量本案規劃量體龐大，請詳細補充說明本案區域內外相關交通動線檢討圖說。

- (四) 有關住商大樓 B 區各使用樓層戶數與總戶數不一致，請釐清。

- (五) 計畫書內容涉及回應頁碼、文字及圖說勘誤及誤植部分，請一併修正。

#### 九、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

- (一) 本案綠建築適用版本原則上依都更報核日當下認定版本，惟日後建照核發時載有法定適用日，依建照登載法定適用日為版本依據。

- (二) 本次申請綠建築為劃分五個區域範圍，請清楚確認各區域申請基地範圍之面積，以利重新核算綠化量指標、基地保水指標之基準值。
- (三) 請確認五個區域欲申請綠建築等級。
- (四) 本案依法規適用日應採用 2015 年綠建築評估手冊，但五個區域內屬多類型混合使用建築物，請各區核算建築物空間用途之累計樓地板面積最大者為選定評估版本之主類，以選定為採用基本型 (EEWH-BC) 或住宿類 (EEWH-RS) 之評估版本，再依其評估版本規定提出申請指標之評估內容。
- (五) 部分區域之申請指標評估表採用錯誤，請依採用綠建築評估版本使用正確指標評估表。
- (六) 部分區域綠建築等級之級距有誤，依規定基地面積大於一公頃不得申請免評估「生物多樣性指標」之得分 RS 範圍級距，請重新確認各區綠建築等級之級距正確性。
- (七) 果菜市場應補充申請指標之設計內容說明及計算式。
- (八) B 區住商大樓及商旅大樓之申請指標內容皆相同，但此兩區基地面積、樓地板面積、建蔽率、使用用途、配置等條件皆不同，請釐清兩區資料正確性，並重新修正內容。
- (九) 部分區域申請指標內項目於計算式有錯誤情形，請重新檢視核算。
- (十) 五個區域申請指標之評估表、評估資料總表、設計內容等數值或申請項目有不一致，請重新檢視申請指標內容正確性，各指標應釐清修正方向如下：
  - 1. 生物多樣性指標：未申請指標於評估總表免勾選。
  - 2. 綠化量指標：
    - (1) 請確認基地面積正確性，並重新檢討本指標基準值及得分。
    - (2) 植栽配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。
  - 3. 基地保水指標：
    - (1) 請確認基地面積正確性，並重新檢討本指標基準值及得分。
    - (2) 部分保水項目採用計算公式有誤，請參照 2015 年版手冊公式計算。
    - (3) 請附保水項目之配置圖、剖面大樣圖。

(4)申請保水項目配置如有異動，請重新檢討指標設計值及圖面修正。

#### 4. 日常節能指標

##### (1)外殼節能：

- A. 請補充屋頂熱傳透率  $U_{ar}$  設計值，並應小於基準值 0.80。
- B. 若採用建築技術規則第 308-2 條規定檢討外殼節能，應補充說明住宿類、其他各類之  $U_{aw}$  設計情形，提醒住宿類  $U_{aw}$  設計值應小於 2.75，其他各類  $U_{aw}$  設計值應小於 2.00，始能合格。
- C. 本案屬多類型混合使用建築物，同棟建築物各類用途類別之總樓地板面積超過 1000m<sup>2</sup> 者，應依綠建築設計技術規範之各類用途分開檢討外殼節能，再參照綠建築評估手冊規定計算 EEV 值，總得分則依各類別得分之樓地板面積加權計算。

5. 二氧化碳減量指標：請重新確認設計內容正確性及得分。

6. 廢棄物減量：請重新確認設計內容正確性及得分。

7. 室內環境指標：請重新確認設計內容正確性及得分。

8. 水資源指標：請重新確認設計內容正確性及得分。

9. 污水垃圾改善指標：請重新確認設計內容正確性及得分。

(十一) 本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。

#### 捌、委員意見

##### 一、都市設計：

本案於依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

- (一) 本次目前規劃內容多處與土地使用分區管制要點內容不符且有競合關係，請確實檢討相關法令及細部計畫內容是否涉及內容調整，並依都市計畫程序辦理。
- (二) 有關本案係以一宗或多宗基地申請，目前檢送報告書內容前後檢討不一致，無法審閱，因涉及相關法規、獎勵檢討及商業區住商比例等，請實施者說明確認，一併修正報告書內容。
- (三) 目前本都市計畫細部計畫書圖及土地使用分區管制要點等尚未發

布實施，後續都市更新事業計畫通過後，仍依發布實施之都市計畫內容為準，倘涉及都市設計審議內容變更，請依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點規定辦理。

(四) 開放空間：

1. 依都市更新事業計畫書內容概述本案依建築技術規則申請開放空間獎勵，目前報告書內容未檢附相關圖說及專章檢討，請實施者釐清確認。

2. 廣場式開放空間部分：

(1) 依土地使用分區管制要點第 7 點第 1 款及圖十三，留設廣場式公共開放空間(街角廣場)其面積至少 1,000 平方公尺，留設方式應為指定退縮寬度後再留設該廣場式開放空間(街角廣場)，並請向主管機關釐清確認修正。

(2) 目前留設中央廣場面積至少 7,000 平方公尺內，規劃設置連通商場迴廊之樓梯部分，依土地使用分區管制要點第 7 點第 1 款規定檢討廣場之設計除應綠化外，不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或其他使用，請修正。

3. 法定退縮及人行空間部分：

(1) 目前臨中正北路側指定留設之至少 15 公尺帶狀開放空間未依土地使用分區管制要點第 7 點第 2 款第 1 目檢討，以植栽帶、自行車道及人行空間之方式處理，並以雙排植栽方式設計為原則。

(2) 依土地使用分區管制要點規定留設退縮寬度為臨重陽路側退縮 10 公尺、臨力行路一段 38 巷退縮 12 公尺及力行路、中正北路側退縮留設 15 公尺，考量全區街廓人行動線延續及串連，請配合中正北路側指定留設自行車道規劃，並以道路境界線先留設 1.5 公尺綠帶後設置 3 公尺自行車道，再留設 1.5 公尺綠帶及留設 4 公尺之人行步道，後續作業單位將提供退縮留設示意圖供設計單位規劃設計。

(3) 依土地使用分區管制要點規定退縮範圍提供公共開放空間部



分，應淨空規劃檢討，勿設置停車車格及其他防礙公眾通行之設施。

(4) 請確實依土地使用分區管制要點第 7 點第 2 款第 4 目規定檢討沿街退縮及帶狀開放空間，植栽行道樹樹間距不得大於 10 公尺。

4. 供公眾使用之人行步道、開放空間，請依新北市都市設計審議原則檢討，應配合公共路燈擬定照明計畫，並為減少刺眼及炫光，取消照樹燈(投射燈)設置，以設置高燈為主。

(五) 交通運輸配置：

1. 依土地使用分區管制要點第 7 點第 2 款第 2 目規定留設 20 公尺人行通廊，目前規劃 20 公尺範圍包含車道部分，供車行動線請另行規劃留設。

2. 請實施者以考量活動空間之人行動線與交通動線重疊性，目前本宗基地車道出入口以多處規劃設置，建議集中車道出入口，於基地內中央軸帶，由東西向兩側整併匯流至地下室後，再進入各棟建築物內，地面層以人工地盤規劃開放空間，以達將車道內化，人車動線分流，提供整體環境寬敞舒適之步行及自行車系統，並減少降低周邊交通運輸事故及各使用之衝突性。

3. 出入口設置於中正北路者，請依土地使用分區管制要點第 7 點第 3 款第 1 目規定，集中 1 處設置且不影響中央廣場人行動線與活動。

4. 目前檢送報告書未依新北市都市設計檢討自行車車道及自行車停車數量規劃，請確實檢討於報告書內附圖標示說明。

(六) 景觀計畫：

1. 本案相關規定無法綠化之面積後留設 1/2 以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於 1.5 公尺，且樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。

2. 請確實依土地使用分區管制要點檢討，應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十。

(七) 建築物量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

1. 本次申請屋脊裝飾物審議部分未檢附於報告書，請檢附相關圖面並於專章檢討說明。
  2. 本次規劃未檢討空調及設備管線，請依新北市都市設計審議原則檢討，並檢附相關圖說於報告書。
  3. 建築物照明計畫 3D 模擬部分，請依新北市都市設計審議原則檢討說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計，並請確實依報告書範本模擬時段標示說明。
  4. 各棟樓層高度部分，請逕依建管規定檢討，倘涉及樓層高度放寬，請於報告書專章檢附。
  5. 本案為商業區作為住宅使用，考量未來對周邊環境影響，請檢討環境微氣候、環境風場模擬及比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等，並檢討各棟棟距部分，調整適當間距，於報告書專章說明。
- (八) 垃圾、資源回收空間及卸貨空間，請依新北市都市設計審議原則檢討，請以個案人口數及市場需求配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。
- (九) 公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則檢討，基地內知法定退縮、開放空間(包含管理維護、夜間照明)、建築物夜間照明、景觀植栽、垃圾及資源回收空間、垃圾車暫停車位及裝卸車位、屋脊裝飾物等維護管理說明。
- (十) 目前檢送報告書未依都市計畫細部計畫書回饋計畫內容之公益性設施，請實施者釐清，倘需設置請檢附相關圖面並於專章檢討說明。
- (十一) 報告書部分：
1. 請檢附都市更新事業計畫報核日之證明文件。
  2. 本案建築線請確實檢附及套繪。
  3. 請確實檢附檢討法規之條文，勿自行刪減。
  4. 景觀計畫剖面請完整繪製計畫道路、人行空間、綠帶、建築物等關係，並清楚標示相關退縮、綠帶、人行步道、申請獎勵留設範圍等尺寸及補附基地多向剖面圖說明覆土深度，且未依標示比例檢附，請修正，以利審閱。

5. 請於圖面套繪地下室開挖範圍，並標示與鄰地連接關係、現有人行道、樹之種類、高程。
  6. 報告書 3D 模擬透視圖與檢送設計規劃不符合，請確實依最新設計規劃模擬。
  7. 垃圾車暫停車位請確實於圖面標示及繪製車格。
  8. 基地範圍檢附圖說方向前後不一致，請修正，以利審閱。
- (十二) 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) 有關人民陳情意見部分，請實施者納入規劃考量，並善盡實施者之責，持續與陳情人溝通協調及加強本案整合，主動向說明相關規劃變動，並檢附相關溝通紀錄，作為下次審議時據以回應參考資料。
- (二) 本案土地屬交叉持分其產權複雜，有關實施者於會上說明以 2 階段方式辦理權利變換，惟本案目前尚在事業計畫審議階段，且地籍整理計畫係屬權利變換計畫應載明內容，考量本案權屬複雜且以分期分區開發及安置，請實施者將地籍整理計畫部分補充於計畫書附錄章節說明。
- (三) 本案規劃設計如與使用單位之需求有所落差時，請實施者重新檢視建築規劃及釐清各種因素，將陳情意見及各單位使用需求納入規劃考量，並調整本案設計及提出相關因應方案。亦請實施者深入了解使用單位之顧慮及無法接受本案規劃之原因，並與其說明規劃原意及相對應之解決方案，以利本案進程。
- (四) 建議市府相關單位確認果菜市場未來是否持續在此地繼續營運或有更長遠之規劃構想；另請實施者應評估 2 種方案包含「異地搬遷」及「原地重建」之規劃，以利後續審議。
- (五) 有關計畫書之回應綜理表第 2 次小組決議應說明的內容，包括人陳意見回應、方案選擇等並未確實回應說明，請實施者加強補充。

## 玖、結論：

- (一) 考量本案因基地規模龐大且涉及多項技術執行層面問題，且人民陳

情意見眾多，致無法有效進行實質審議，故本案後續專案小組會議得以分流實質審議，先召開諮詢會議聽取人民陳情意見後，再召開小組審議進行討論，並請實施者回應陳情意見之處理，以利審議進程。

- (二) 本案涉及多項技術執行層面(如採 1 宗建照或分照檢討、地籍整理分割與後續選配等事宜)問題，建議得召開工作小組會議預先釐清。
- (三) 本案土地涉及市有地部分，後續務必以地主身分代表發言意見；另考量本案未來發展，建議市府確立發展方向及規劃構想，以利本案進程。
- (四) 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：下午 5 時 35 分。**