

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：林芷瑀

電話：(02)29506206 分機320

傳真：(02)29506556

電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年9月24日

發文字號：新北府城更字第1104660822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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有2個附件，驗證碼：247A5AP87）

主旨：檢送110年9月7日「擬訂新北市三重區中興段57地號等26
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。

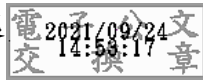
說明：

- 一、依本府110年8月25日新北府城更字第1104659716號開會通知單續辦。
- 二、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。
- 三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者信銓建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議論修正完成者，駁回其申請。

正本：彭委員建文、鄭委員晃二、汪委員俊男、劉委員玉山、袁委員如瑩、謝委員慧鶯、王委員進祥、康委員佑寧、羅委員文明、洪委員迪光、高委員文婷、左委員

昭德、李委員泰陽、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育軫(地政局)、陳幹事錫洺(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、信銓建設股份有限公司(代表人:黃炳銘)、翔宇國際開發顧問有限公司(代表人:黃翔龍)、黃翔龍建築師事務所(代表人:黃翔龍)

副本：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(含附件)、新北市三重區五谷里辦公處、新北市三重區中興里辦公處、社團法人新北市建築師公會、社團法人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

「擬訂新北市三重區中興段57地號等26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110年9月7日(星期二)下午2時30分

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

參、主持人：彭委員建文、鄭委員晃二 紀錄：林芷瑀、林天權

肆、出席單位及人員：詳出席名單

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、臺北市政府捷運工程局(書面意見)：

(一) 信銓建設股份有限公司擔任實施者之基地位址為北臨光復路一段61巷、東臨神農街、南臨重新路五段、西臨光復路一段；更新地區為臺北都會區大眾捷運系統新莊線017頭前庄站、016先嗇宮站周邊都市更新地區劃定案。請增加本案與捷運設施間相互關係之平面位置圖及剖面圖說。

(二) 請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及相關法規之規定，於專章(節)增加檢討鄰近捷運範圍相關列管案件須注意事項及須檢討符合之規定。

二、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(黃金級)：

1. 報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明計算與書圖文件。

2. 本次針對所送書面資料提出下列建議修正事項：

(1) 本案採2015年版評估綠建築，後續建照核發法令適用日若有更動，請依法令適用日更換適用版本調整計算內容。

(2) 本案有兩棟建築類型分別為住商棟及工廠棟，各樓層使用概況為一般零售業、一般事務所、集合住宅及作業廠房等，請依各建築類型之樓地板面積加總確認本案採用手冊類別。因本案兩棟建築物部分指標分別採用基本型及住宿類檢討，請確認本案是否以二張執照申請綠建築標章，提醒若為一張執照應以單一手冊類別檢討，且一般案件與廠房案件申請指標項目不同，故手冊採用類別請釐清確認。

(3) 報告書內容請依指標順序放置，以利審閱。

(4) 綠化量指標：提醒本案不可綠化面積應依據綠建築設計技術規範規定認定。

(5) 基地保水指標：

A. 評估表之土壤分類與設計說明不一致，請確認。

B. 滲透排水管設計保水量計算有誤，請依手冊規定檢討。

(6) 日常節能指標：本案屬一般零售業、一般事務所、集合住宅及作業廠房複合型建築，非僅一類外殼類型，故外殼節能檢討請依建照核發英文代碼及實際使用類別檢討，外殼節能請重新評估檢討。

(7) 廢棄物減量指標：高爐水泥廢棄物減量比應修正為 CWR。

3. 手冊採用類別及檢討方式尚待釐清，再請依前述意見修正後，重新計算得分，並確認是否符合申請綠建築等級。

(二) 智慧建築(銀級)：

1. 本案擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，惟尚未於文件中說明本案智慧建築標章初步規劃及各指標項目檢討內容，請再補充。

2. 所提資料第 18-2 頁中，h. 綠建築管理維護費用內容誤植為綠建築管理維護費，建請修正。

3. 附錄 4-22 頁採用商業類別評估總表，與本案各樓層預計使

用概況不符，請確認是否適用本案建築使用類別。

三、本府工務局(書面意見)：

- (一)基地東側建築物部分位於商業區及工業區部分，室內空間使用用途仍應依土管規定設置，並容積及建蔽依土管詳細說明計算方式，工業區容積不得併入商業區計算，倘經委員同意後設置，以上請專章補充說明及補充檢討依據。
- (二)請釐清本案基地範圍及都更範圍，基地臨路側經劃定建築線其截角請勿納入基地申請範圍。
- (三)本案設置屋脊裝飾物及裝飾柱部分經委員同意後原則無意見。
- (四)地上1層透空框架標示高度及補充透空率檢討。
- (五)地上1層排氣管道依計規第45條補充檢討。
- (六)廠房露臺透空框架請依工作手冊檢討。
- (七)報告書編排頁面顛倒或是文字模糊部分，請修正並更新。
- (八)前次意見管委會空間請刪除括弧內使用空間名稱。

四、本府交通局(書面意見)：

- (一)本案為第1類建築物，規劃共236戶(住宅119、廠房71、醫療12及商業34)，設置停車位汽車309席(法213自96)，機車253席(法236自17)，已達提送交評，另本案交評本局已於110年9月2日新北交規字第1101632280號函提供意見，請開發單位依審查意見修正，另本案開發量體及配置與交評內容不同，請一併修正。
- (二)請說明基地廠房所使用貨車類型，另若皆停至基地地下停車場，請留意地下停車場車道與地下室淨高，避免車輛無法下至地下停車場。另地下一樓設置小貨車停車位，請一併檢討地下1樓裝卸碼頭空間(僅1席空間)是否足敷貨車使用，並請套繪可能最大車型貨車進出軌跡。
- (三)本案1樓平面有大型車輛進出，出入口及通道僅5.5公尺顯

有不足，請再檢討增加車道寬度、緩衝空間及車輛於基地內迴車空間。

- (四) 住宅區常有物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，建議於基地地面層留設短時臨停車位，以符合實際需求；另請檢討商業及訪客車位之使用數量。
- (五) 基地設置有店鋪，請說明店鋪裝卸停車位與廠房裝卸停車位是否共用或分開留設使用。
- (六) 基地地下停車場車道出入口位於基地內底處，行人動線與車輛有交織情形，且基地於光復路 1 段 15 巷出入口為彎道，又行經大貨車裝卸車位區域，於大車進出時易有交織干擾等情況，故建議重新檢討基地地下出入口、停車場車道、大貨車停車位置與基地聯外道路位置配置；另請再檢討說明基地出入口設於重新路 1 段之理由，如 15 巷可容納設於該巷道之可行性。
- (七) 基地南側臨重新路 1 段改道，如仍維持現況使用，本局無意見。

五、本府養護工程處(書面意見)：

經查依據 106 年 11 月 10 日修正之「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 項規定：「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。」，屆時本處不克派員與會，該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理，另更新單元內倘有現況道路大於計畫道路寬度情形，以及若有其他既有通路，建請一併納入廢止範圍，以免日後發生爭議。

六、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

- (一) 查本府業以 108 年 5 月 16 日新北府城都字第 1080894762 號函示有關本市「建築基地跨越二個使用分區合併建築使用及容積率檢討原則」(略以)：「…(三)不同使用分區之管控機制：…建築物應自分區界線，以實體區隔二個使用分區，並設置個別獨立出入口，且需符合建築物所在分區之使用管制…」，故旨案應以實體區隔二個使用分區，且商業區土地應依都市計畫法新北市施行細則第 16、17 規定檢討、乙種工業區應依都市計畫法新北市施行細則第 18 條規定檢討，以符合建築物所在分區之使用管制，請申請人依前開函文及附圖規定核實檢討。
- (二) 次查旨案現行土地使用分區管制規定應依都市計畫法新北市施行細則及 109 年 11 月 10 日發布實施「變更三重細部計畫(土地使用管制要點第二次通盤檢討)」案之規定辦理，經查前院及側院深度規定檢討有誤，請申請人釐清修正，餘請申請人依前開規定核實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。
- (三) 查本案停車位檢討有誤，請申請人依土地使用分區管制要點第 7 點核實檢討自行車停車位，餘請申請人依提案單「肆、相關單位意見」之本科意見修正。
- (四) 另有關提案單「柒、提請討論事項」之「五、建築規劃設計」第 1 點涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條義務性綠建築及智慧建築部分，其受理窗口為都市設計科，爰請逕洽該科協助確認相關事宜。

七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一) 經查三重區中興段 57 地號等 26 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，按都市更新條例第 61-1 條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。
- (三) 另本案查有總量管制申請紀錄，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 3 款第 10 目醫療保健設施，並以新北市政府 110 年 8 月 19 日新北府城開字第 1101382479 號函同意備查在案。

八、本府財政局幹事(書面意見)：

- (一) 第 18-2 頁：智慧建築管理維護費用計算有誤，應以法定工程造价 2% 提列，請釐清修正。
- (二) 第 18-6 頁：本案地籍整理費用究係依提列基準估算提列，還是以實際合約金額提列，請釐清說明。

九、本府都市更新處：

(一) 更新計畫部分：

1. 經查本案(更新單元)位於 98 年 1 月 9 日公告實施「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」、102 年 4 月 22 日公告實施「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新地區劃定說明書」更新地區範圍內。
2. 依前揭說明書內都市設計及景觀規劃原則之人行步道規定：

「……臨接舊台一省道（中正路及重新路）、思源路與光復路，沿道路境界線退縮至少 6 公尺建築，供行人通行寬度至少 4 公尺」，請於圖面清楚標示人行及自行車道寬度，且供行人通行(含自行車道)寬度應至少 4 公尺；另後續倘實施者有設計調整之需要，仍須依都市更新計畫書之退縮規定辦理。

3. 請於報告書內補充建築物與鄰地境界線距離淨寬平均 6 公尺之檢討計算式。

(二)事業計畫書部分：

1. 有關計畫書第陸章，請補充「新北市都市更新審議原則」檢討。
2. 有關計畫書第拾章容積獎勵：
 - (1) 有關綠建築及智慧建築物獎勵，請補充保證金及管理維護費用計算式。
 - (2) 有關建築基地條件及建築物規劃設計部分，請載明管理維護費用計算式。
 - (3) 有關建築線及基地境界線退縮檢討圖請標示退縮範圍圖例說明，並以顏色區分，另請補充建蔽率檢討圖。
 - (4) 有關合法建築物之屋齡獎勵，請補充 146、149 土地謄本及使用執照。
3. 請於公寓大廈規約草約載明容積獎勵、綠建築及智慧建築標章等相關管維護費用及保證金內容。

玖、委員綜合意見

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，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) 基地範圍部分：

1. 本案更新單元納入光復路 1 段 15 巷造成南側之鄰地與北側

工業區鄰地分隔，造成後續無法整併開發，對都市整體發展造成影響，本案基地範圍建議排除光復路 1 段 15 巷，後續請與本府都市更新處確認。

2. 請釐清光復路 1 段 15 巷之現有巷道建築線位置，若基地範圍內經道路分隔切分為兩宗基地則不得納入基地範圍。

(二) 法規檢討部分依「都市計畫法新北市施行細則」，A 棟供住宅使用部分不得位於乙種工業區，且為避免不同使用分區相互影響，各使用分區於地上層及地下層皆應獨立區隔，本案規劃不符規定，請重新規劃，並依下列意見修正：

1. 本案位於乙種工業區部分，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

(1) 應敘明工廠用途並詳實說明進駐事業計畫項目，並經新北市政府目的事業主管機關核定。並請補充設廠計畫。

(2) 本案由 A 棟一樓設置電扶梯通往 B 棟二樓，本案並非商業使用，請取消電扶梯設置，將商業區及工業區兩棟建築物分開設置，並合理規劃作業廠房進出動線。

(3) 機電設備、衛生設備、茶水間及管道間等服務空間應集中留設公共服務核內。

(4) 本案乙種工業區做醫療保健設施，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」申請總量管制，醫療空間請合理設置規劃相關平面。

(5) 本案醫療保健設施之醫療保健廢棄物，請整體考量服務動線及廢棄物處理方式，應與一般廢棄物處理系統分別獨立設置。

(6) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本

案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

2. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，商業區做住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請以專章檢討，並檢討住商動線，商業樓層供住宅使用之垂直動線亦需納入檢討，目前計算不符規定，請修正。

(三) 建築基地細分規模限制事項：

1. 商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，請修正。
2. 商業使用與住宅使用應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，住商動線交織，請修正。
3. 商業使用空間應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，茶水間及管道間未集中，請修正。

(四) 捷運禁限建範圍部分，依台北市政府捷運工程局函文，本案位於台北都會區大眾捷運系統新莊線先嗇宮站至頭前庄站之限建範圍內，請盡速確認限建範圍。

(五) 請依「新北市都市設計審議原則」景觀及救災間隔規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，目前設置排氣墩部分不符規定，請修正。

(六) 人行動線部分：

1. 鄰接重新路 5 段部分，請依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」沿道路境界線退縮 6 公尺建築，並請依附圖 12 留設植栽帶及人行步道，並請增加植栽穴以加強人行道延續。
2. 請依建築物無障礙設施設計規範，由建築線（道路或人行道）至建築物主要出入口設置 B 棟之無障礙室外通路，目前須經過 A 棟門廳及穿越車道且鄰近大型裝卸車位迴車空間，請修正並合理規劃。
3. 請考量本案與周邊巷道五谷王北街 2 巷之連結，規劃基地內景觀設計。
4. 人行道橫向坡度應小於 4% 設置，並請於景觀剖面圖詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。
5. 請確實補充基地全區道路及基地內高程，人行步道應與鄰地順平處理。
6. 依都市更新計畫留設之退縮空間，應採無障礙環境規劃避免高差為原則，並請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，請詳標尺寸並條列計算式，以利檢核，並納入公寓大廈管理規約。

(七) 交通運輸系統部分：

1. 汽機車出入口設置部分：
 - (1) 本案車道出入口合計為 2 處，依「新北市都市設計審議原則」規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請併交通局意見修正。
 - (2) 位於重新路 5 段之車道出入口臨接鄰地車道出入口設置，請考量車行安全設置安全警示設施，有關車道出入口之規畫請考量對周邊之交通衝擊分析設置。

- (3)地面大型裝卸車位與兩處出入口動線交織，裝卸車位請合理配置並套繪車道軌跡線說明周邊車道進出動線，避免車道出入動線受裝卸車位影響，且本案地面一層車道過長請合理規劃檢討修正，以避免影響整體景觀之配置。
2. 請依「新北市都市設計審議原則」檢討，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元得以 0.66 倍計算車位需求量，汽車折減數量以增設自行車或機車位數量補足之，且應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減，以汽車為折減方式計算者不得設置自設車位，且本案位於捷運站 500 公尺範圍內，應以一戶一車位為上限，請以專章檢討後續題討論。
 3. 請依「新北市都市設計審議原則」規定計算法定自行車數量，請修正。
 4. 地下層車位部分請依各使用分區計算之法定車位集中設置。
 5. 因目前規劃充電車位僅於無障礙車位設置，請考量使用性規劃充電車位，以避免互相占用情形。
 6. 自行車停放空間應設置於地面層室內或地下一層。
 7. 社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。請配合商業區 A 棟規劃設置，並考量增加裝卸車位及臨停車位，以內化需求。
 8. 無障礙車位請鄰近垂直動線設置。
 9. 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
- (八) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
1. 本案位於舊市區，採用深色大面積立面量體設計，造成環境

空間壓迫，請調整整體色彩計畫。

2. 建築物樓層達 10 層以上，請檢討建築物的高度對於狹窄巷道都市空間的壓迫感。
3. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，補附示意圖說，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提討論。
4. 本案突出外牆之雨遮、裝飾板、裝飾柱、露臺上方露樑、框架及格柵部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討。

(九) 景觀部分：

1. 法定綠化面積檢討錯誤，沿街退縮部分植栽穴範圍平面與剖面標示不符，不可扣除不可綠化面積，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請確實標註扣除對應範圍，各範圍重複部分請勿重複扣除，請修正。
2. 景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
3. 請依「新北市都市設計審議原則」沿街人行步道之照樹燈請取消，以景觀高燈設置。
4. 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。

(十) 建築配置部分：A8 戶之店鋪並無直接與基地外側連接，請考量商業行為合理規劃。

(十一) 報告書部分：

1. 請檢附「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」，都市設計及景觀規劃原則章節相關附圖附表，以利檢核。
2. 「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」部分，相關附圖請清晰檢附。
3. 建築圖面字體及尺寸標示請放大檢附，以利審閱。
4. 車位請詳細編號以利檢核。

(十二) 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

(十三) 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並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

(一) 更新單元範圍：

有關現有巷道(光復路 1 段 15 巷)係基於兼顧地主權益納入納入更新單元，其現有巷道是否設計綠化景觀或提供友善環境之規劃，建議併同建築整體考量。

(二) 使用分區管制：

本案商業棟 7 至 24 層作為住宅使用，其建築物部分坐落於工業區上，請依相關單位意見及都市計畫法相關規定修正，以符合土地使用管制之規定。

(三) 建築物規劃設計：

1. 本案立面規劃較無法辨別 2 棟之間差異，請依都市設計委員意見修正，調整較易辨識工業性質之立面外觀。
2. 有關工業區規劃「作業廠房」及「醫療照護」部分，目前規劃共用垂直動線，惟電梯規劃是否能同時符合兩者間之使用，倘醫療照護遇緊急事件時，電梯之管控及空間規劃是否能符合緊急救護使用？請評估本案規劃之垂直動線及醫療照護之設置樓層合理性，避免後續管理上衍生的問題。
3. 基地內北側留設開放空間，惟同時規劃車道範圍，易衍生地層層之人、車交織問題，應調整人車動線規劃並適度區隔，故請依都市設計委員及相關單位意見修正。

(四)公寓大廈管理規約：

1. 管理委員會：

本案涉及工業區及商業區，並規劃工業棟及住宅棟，依公寓大廈管理組織申請報備處理原則，針對同一宗基地有各自獨立使用之公寓大廈分別成立管理委員會，考量本案分棟且使用性質不同，應分區分為 2 個管理委員會，以利後續管理維護。

2. 管理內容：

工業區之工業棟，包含作業廠房及醫療照護，兩者之管理方式應有不同且地下室之空間規劃，2 棟之間如何分管，應於公寓大廈管理規約內載明，避免後續衍生爭議。

(五)交通規劃：

本案工業棟之車道規劃係由光復路一段 15 巷作為出入口，惟今日現勘狀況，該巷道兩側皆有停車情形，後續道路空間是否足敷大型貨車之進出，請妥為評估。

(六)財務計畫：

本案實施方式為協議合建，財務計畫仍需載錄現金流量表等細節內容，請釐清。

(七)有關本案建築物規劃尚須調整，爰容積獎勵部分併同下次專案小組審議。

拾、結論：

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，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

拾壹、散會 下午4時30分