

「擬訂新北市中和區健康段200地號等4筆(原14筆)土地都市更新
事業計畫案」第7次都市更新及都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、會議時間：民國113年4月24日(星期三)下午2時30分

貳、會議地點：本府11樓西側第一會議室(新北市板橋區中山路1段161號11樓1122會議室)

參、主席：江委員明宜、廖委員國誠

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

紀錄：陳虹潔、李曉萍

陸、陳情人意見：無

柒、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(鑽石級)

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，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

2. 本案分商業區、住宅區兩個區域分別檢討綠建築標章，本次先以所送之檢討表單提出需釐清：

(1) 有關住宅區集合住宅大樓採用基本型評估手冊檢討，商業區複合型住商大樓採用住宿類評估手冊檢討，請釐清是否有誤。

(2) 同一案件中如有建築複合型建築物且為同一張建造執照，應合併檢討為一案綠建築，並依建築技術規則第298條第3款及綠建築評估手冊規定，日常節能指標依住宿類與基本型樓地板面積加權計算，其餘指標依規定採主要類別手冊檢討，故有關本案採用2023基本型檢討部分，請依前述意見確認修正。

(3) 日常節能指標：

A. 外殼節能部分：

a. 有關設計概要說明本案外殼耗能應採用2019年「建築節能設計技術規範」請確認是否為筆誤(目前最新版本為2021年版)；另有關玻璃可見光反射率Gri文字請修正為Rvi。

b. 住宿類版本EEV計算式未納入Reqmin參數檢討，計算式有誤；住宅區雖採用基本型檢討，但建築物用途為複合型建築物，且主版本為基本型，目前設計概要僅檢討住宿類Req亦有誤，請確認EEV及系統得分數值之正確性。

B. 空調節能部分，住宅區之基本型空調節能檢討，於分級評估表有檢討EAC系統得分，惟設計概要說明內容為複製商業區住宿類之內容，並未針對基本型之中央及個別空調節能內容說明，請釐清評估表與設計內容說明之一致性及正確性。

(4) 水資源指標：採用基本型檢討部分，有關淋浴浴缸得分應採複合型樓地板面積加權計算得分。

3. 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。

(二) 智慧建築(黃金級)

1. 本案擬取得 2016 年版黃金級智慧建築標章，惟報告書僅檢附智慧建築評估表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請智慧建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

2. 附件冊 1-38 住宿類健康舒適指標評估表，基本項目 7.1.2 自評結果應為 N/A，建請修正。

3. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三) 住宅性能評估之無障礙環境(第一級)

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。

2. 本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第一級，本次僅提供評估表及簡易文字說明，請於申請時提供相關檢討圖說，並參考 112 年 10 月 31 日第 6 次會議建議事項及建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

3. 另提醒本案屬多元建築形式，其作為住宅使用之比例達二分之一以上及總樓地板面積(不含免計容積部分之樓地板面積)作為住宅使用之比例達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。

(四) 耐震設計標章

本次未檢附相關資料，建議擬定維護管理計畫(例如：結構健康監測或大地震後進行全面結構診斷)。

二、臺北市府捷運工程局(書面意見)：

經查捷運環狀線建設計畫(第一階段)，現已由新北市政府擔任地方主管機關。相關建照會審業務轉由新北市政府捷運工程局辦理。已不在本局建照會審業務內。

三、本府捷運工程局(書面意見)：

本案基地地號為中和區健康段178及200地號，位於捷運橋和站旁經套繪後無涉及捷運禁建限建範圍。

四、本府交通局(含書面意見)：

- (一) 商業區車道破口寬度為10米，考量降低對外部交通及人之衝擊，請縮減破口。
- (二) 公共車位數檢討請詳列計算過程。
- (三) 請檢討加強商業區車道出入口警示設施及加強派員導引車輛及行人。
- (四) 依據「身心障礙者專用停車位設置管理辦法」規定公共停車場應留設2%專用車位；「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」規定，民營路外公共停車場應留設1%專用車位。
- (五) 本案交評請依本局意見修正。
- (六) 公共停車場之人車區隔動線請再明確標示，未來營運費率請比照新北市公有停車場。

五、本府工務局(書面意見)：

- (一) 計畫書第12-8頁建築物用途與補正說明不一致請釐清。
- (二) 商業區(178地號)西側8米現有巷道建築線圖標示退縮部分目前規劃為綠化範圍，請確認。

六、本府財政局(書面意見)：

本案捐贈公益設施作公共化幼兒園原經本府財務收支及公有建物聯審會議第15次會議(下稱聯審會議)同意受贈之室內面積為2,904.74平方公尺，本次計畫書室內面積調整為2,913.79平方公尺(增加9.05平方公尺)，倘經本府教育局評估確有增加量體需求，依聯審會議第31次決議，因調增面積未達本府公告除警察廳舍外之其他各項設施中最低受贈面

積，應由該局逕提至初審會議審查。

七、本府教育局：

有關本案公共化幼兒園面積及平面規劃配置部分，請實施者備妥相關圖說再向本局確認。

八、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

- (一) 有關土管要點第四點規定規劃提供公共停車位部分，仍請依 108 年 1 月 24 日新北府城審字第 1080112939 號公告，於建造執照核准前與本府城鄉局簽訂「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書。
- (二) 有關本案配合都市計畫變更回饋，設置天橋連接至對側板南段 202 地號部分，依本案細部計畫書內回饋事項規定：「大洋宿舍開發案(板南段 202 地號)與本計畫商業區之連結，由本案開發業主負責興闢，興闢後歸市府所有，後續管理維護將由市府及所屬單位負責。」，並依協議書規定於取用使用執照前無償捐贈予市府，爰仍請依前開規定辦理。
- (三) 另有關土地使用分區管制要點僅檢討部分條文，請申請人確認並確實逐條檢討。

九、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- (一) 經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經本府113年1月9日新北府城開字第1130018752號函確認書面要件在案，接受基地位於本市中和區健康段200地號土地，面積共計5,919.17平方公尺，係屬中和都市計畫案之住宅區，基準容積率為288%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%【6,818.88平方公尺，〔接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件14%〕*1.3+接受基地外部環境改善項目4%】，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（6,818.88平方公尺，實施都市更新地區，非法定山坡地），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- (二) 次查詢土地容積移轉申請案管理系統，經本府113年3月18日新北府城開字第1130478915號函確認書面要件在案，接受基地位於本市中和區健康段178地號土地，面積共計16,647.76平方公尺，係屬102年3月28日發布實施擬定中和都市計畫（健康段171地號等14筆土地）細部計畫之商業區，基準容積率為310%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%【20,643.22平方公尺，（接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件12%）*1.3+接受基地外部環境改善項目

0%】，其中申請捐贈土地部分為36%，繳納代金部分為4%（繳納代金部分占申請移入容積總量之10%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（20.643.22平方公尺，位於都市更新地區，非屬山坡地範圍），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (三) 另按都市更新條例第83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，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。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、本府都市更新處（含書面意見）：

- (一) 本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新及都市設計等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- (二) 查商業區(178地號)及住宅區(200地號)之新北市都市更新審議資料表皆未依範本製作，請修正。
- (三) 計畫書第5章「現況分析」：
1. 缺漏公、私有土地分布狀況，請確實補充。
 2. 計畫書第5-3頁「古蹟及歷史建物保存」及「基地內受保護樹木檢討」請檢附證明文件。
- (四) 計畫書第6章「與都市計畫之關係」：
1. 第6-12至6-13頁公益設施檢討圖面請移至第11章做說明，另圖面請以1層1頁做呈現，俾利檢核。
 2. 第6-14頁「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地及道路用地）（健康段171地號等14筆土地）」回饋計畫第3點公共汽車位數與第11章及第20章不一致，請釐清後確實

修正，並於本章節補充公共停車位檢討圖說，含車位數輛檢討、設置位置、進出動線等。

3. 「都市計畫法新北市施行細則」第 17、36、37 條檢討內容、數據與第 11 章不一致，另第 43 條檢討頁碼有誤，請修正。
4. 102 年 3 月 28 日發布之「擬定中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫書案」土地使用分區管制要點部分，請於第 6-38 頁載明完整法規名稱，另第 3、4 點頁碼有誤，且未逐條檢討各項規定，請確實修正。
5. 查「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」及 110 年 5 月 14 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」缺漏「檢討結果」欄位，請確實修正。
6. 110 年 5 月 14 日及 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」未分別就商業區及住宅區做檢討，無法檢核是否符合規定，請修正。

(五) 計畫書第 10 章「申請容積項目及額度」：

1. 商業區(178 地號)：

- (1) 加給後基準容積應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，請修正。
- (2) 「未達結構安全性能評估最低等級」原則以使用執照所登載之土地面積為計算基準，故請檢附使照影本，另查證明文件未檢附於附件冊，請修正文字，並請依範本格式補充檢討表格。
- (3) 「建築規劃設計獎勵」建蔽率檢討與第 11 章不一致，請釐清後修正，另獎勵面積計算有誤，請修正。
- (4) 圖 10-1 規劃設計退縮範圍圖(商業區)請補附圖例，且臨建築線退縮範圍及臨地界線退縮範圍應分別以不同顏色標示，另查缺漏 3 至 6 層、18 層以上退縮檢討圖說，請確實補充。
- (5) 「捐贈都市更新基金」獎勵面積計算有誤，請修正。

2. 住宅區(200 地號)：

- (1) 圖 10-4 規劃設計退縮範圍圖(住宅區)請補附圖例，且臨建築線退縮範圍及臨地界線退縮範圍應分別以不同顏色標示，另查缺漏 25 層以上退縮檢討圖說，請確實補充。

(2) 「捐贈都市更新基金」獎勵面積請計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，請修正。

3. 各項管理維護費用部分，因本案未分別就商業區及住宅區提列公寓大廈管理基金，無法檢核管理維護費用是否符合規定，請修正。

(六) 計畫書第11章「重建區段之土地使用計畫」：

1. 第11-2頁商業區及住宅區之棟別數皆有誤，另汽機車、自行車位數量法定及自設車位加總皆未等於小計，請修正。

2. 第11-2頁表格所載商業區設有6部裝卸車位、住宅區2部，惟查更新後規劃設計圖面皆無設置裝卸車位，請釐清後修正。

3. 表11-3、11-4商業區及住宅區面積計算表請確實依範本格式製作。

4. 表11-3商業區面積計算表汽車位總數與表11-1商業區建築興建計畫表不一致，請釐清後修正。

5. 圖11-2至11-6地下各樓層缺漏面積計算檢討，且部分樓層有缺漏圖例，請修正。

(七) 計畫書第12章「都市設計或景觀計畫」：

1. 本章節有諸多圖面標示錯誤之情形，且與都設報告書不一致，請通盤檢視後修正。

2. 圖12-5、12-6商業區及住宅區樓層配置示意圖模糊不清，請檢附清晰圖面。

3. 圖12-7商業區-地面層車行及人行動線示意圖之圖例標示與都設報告書不一致，請修正。

(八) 計畫書第18章「財務計畫」，請分別就商業區及住宅區說明各項財務費用。

(九) 計畫書第20章「維護管理及保固事項」：

1. 商業區車位總數與第11章不一致，請釐清後修正。

2. 管理維護相關內容請分別就商業區及住宅區說明各項目管維計畫，管理維護基金表也請以商業區及住宅區分別呈現。

(十) 計畫書第24章「其他應加表明之事項」，商業區及住宅區依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」捐贈都市更新基金計算內容皆有誤，請修正。

捌、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) 本案為都市計畫個案變更案，由乙種工業區變更為商業區及住宅區使用，變更後容積率為 282%及 288%，本次商業區申請都更二箭提高基準容積為 310%，另又申請都市更新容積獎勵 50%、容積移轉 40%，容積率提高為 589%，應依都市計畫及協議書規定確實檢討及執行。
- (二) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 申請加給基準容積捐贈公益設施(幼兒園樓地板面積 3,307.34 平方公尺)部分：
 1. 本案於商業區住宅棟南側規劃1-3樓幼兒園，依前次會議決議因公益設施幼兒園四周皆為車道空間，本次修正留設地面層緩衝空間及臨停接送區，惟仍考量幼兒園使用安全、車道空污及噪音影響，請調整幼兒園一樓配置並區隔車道空間或與住宅棟門廳對調，以提供具友善性及安全性幼兒園空間，並洽後續使用單位本府教育局確認。
 2. 本次依前次會議考量臨停接送使用需求，修正規劃2處幼兒園臨停空間，1處為娃娃車臨停、1處為幼兒園接送臨停區，惟娃娃車臨停區正對大廳出入口設置，請考量門廳進出動線調整臨停空間。
 3. 本案於地上2、3樓規劃戶外活動空間並設置戶外安全梯，惟幼兒園戶外安全梯緊鄰商業及開放空間，請補充說明管制及動線規劃。
 4. 公益設施1樓樓高規劃4.2公尺、2及3樓樓高規劃3.1公尺，惟考量後續使用及管線，樓高請以不低於3.6公尺規劃。
 5. 公益設施幼兒園配置、戶外活動空間、內部規劃、停車使用需求等部分，後續仍請洽本府教育局確認。
- (三) 依「變更中和都市計畫(健康段171地號等14筆土地)(修訂事業及財務計畫)細部計畫」案及協議書規定：
 1. 應於商業區設置天橋跨越中山路與對側中和區板南段202地號相連部分：
 - (1) 本案依都市計畫協議書承諾事項應設置天橋，且依「變更中和都市計畫(健康段115地號等46筆土地)(修訂事業及財務計畫)細部計畫」案(大洋案)，協議書承諾事項中和區板南段202地號於未來

環狀線捷運通車時(橋和站)，應留設供公眾通行之淨寬3.5公尺淨高2.5公尺人行出入口及通廊，請申請單位儘速與大洋案依協議書內容提送天橋整體配置計畫及規劃內容併同辦理審議。

- (2) 本次修正天橋人行淨寬度僅留設約2公尺，惟考量人行動線及雙向通行使用，請以淨寬2.5公尺以上設置，以利通行使用。
 - (3) 依本府城鄉發展局於112年8月15日「擬定中和都市計畫(健康段171地號等14筆土地)細部計畫案涉及都市計畫協議書回饋事項設置天橋可行性」研商會議結論一，捷運站下方淨高應可符合道路淨高4.6公尺，故基地至捷運橋和站(Y12)串接無虞，請依都市計畫圖十八與台北捷運環狀線Y12站連接規劃構想示意圖，評估構想整體開發後串接至捷運站，以增進此區商業活動串聯、捷運人潮便利性及可及性。
 - (4) 有關本案天橋規劃銜接至板南段202地號上，請與大洋案確認天橋座落位置並於報告書補充說明。
 - (5) 天橋系統為中山路2段進入此區重要入口意象，具地標效果，本次修正採輕量化無落柱設計，並靠2座樓梯斜撐天橋，請補充天橋結構系統規劃說明，並經結構技師簽證確認。
 - (6) 有關道路天橋下方淨高部分，請逕依市區道路及附屬工程設計標準等相關規定辦理。
 - (7) 請補充天橋夜間照明計畫並檢附夜間模擬圖。
 - (8) 為考量步行環境遮蔭、避雨空間，天橋設施請評估是否以頂蓋型規劃，以提供友善步行空間。另請一併考量增加天橋上綠美化處理。
2. 本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」承諾及提供0.2倍公共停車位：
- (1) 設置獨立垂直動線及梯廳空間：
 - A. 本案地下室規劃達347輛汽車停車位、307輛機車停車位及47輛自行車停車位，公共停車垂直動線僅設置1處並與天橋系統結合，為考量地下室停車、人行動線及避難逃生距離，請另增設1處垂直動線供公眾使用，以利進出及逃生。
 - B. 地面層公共停車專用電梯部分，請考量遮陽、下雨等需求性規劃等候空間及管制點。

C. 緊鄰天橋設置樓梯動線部分，報告書圖面前後不一致，請補充檢討及說明地下層動線進出。

(2) 地下3層辦公、店鋪及公共停車空間混用，請獨立設置公共停車空間及垂直動線門廳。

(3) 地下層停車空間於垂直動線周邊規劃緊密停車區，請補充人行至垂直動線系統。

(4) 有關提供20%公共停車位使用部分，請以實設停車位數量檢討，並依本府城鄉發展局都市計畫主管單位意見於取得建造執照前依程序簽訂補充協議書，及於規約載明管理維護內容，以確保後續對外開放使用。

3. 法規檢討專章請補充都市計畫承諾回饋及義務事項檢討，另涉及協議書應完成捐贈及興闢區域內之公共設施及用地相關期程內容部分，請補充說明並逕依都市計畫及協議書規定辦理。

(四) 車道出入口：

1. 本案商業區共設置2處車道出入口於12公尺大馥街，1處規劃住宅及幼兒園進出、1處規劃商業及公共停車空間使用，依「新北市都市設計審議原則」規定，出入口得以8公尺以下設置，惟本案車道破口寬度規劃8公尺及10公尺，請配合本府交通局意見，縮減車道破口寬度，請修正。倘涉及放寬事項請以專章補充檢討說明。

2. 請依前次會議決議補充本案車輛進離場動線檢討並檢核是否影響周邊交通，請確實回應及修正，並洽本府交通局確認車道出入口位置、動線及開口，以提升整體環境品質及交通動線。

(五) 專章檢討：

1. 有關本案屬都市計畫個案，請依都市計畫內容補充都市設計、都市防災內容及說明全區開發計畫構想。

2. 申請放寬項目：

(1) 屋脊裝飾物部分：

A. 依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，依前次會議

決議商業棟屋脊裝飾物高度9公尺，不符規定，請修正調降高度或依建管規定檢討樓層及計入容積率，惟本次修正仍以9公尺規劃且透空遮牆未達1/3以上，請修正。

B. 本案商業區住宅棟模擬圖規劃屋脊裝飾物，請以專章補充檢討各向立面透空率，請修正。

C. 商業區住宅棟模擬圖屋脊裝飾物與建築立面圖不一致，請修正。

(2) 住宅區申請裝飾柱放寬部分，請逕依建管規定辦理。

3. 本次申請容積移轉(健康段178地號，40%) (健康段200地號，40%)改以容移評點申請，請於專章補充容移一階核准函並檢附完整函文內容。

4. 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2申請加給基準10%部分，請於專章補充核准函及說明。

(六) 全區開放空間：

1. 基地中庭空間本次修正後皆變為過道式空間，應配合周邊商業行為、活動內容規劃具停留使用之景觀休憩空間，請修正。

2. 基地西側中山路2段357巷寬8公尺現有巷道指定建築線部分，請自建築線後留設1.5公尺綠帶，惟本案於指定現有巷道上規劃綠帶，請修正。

3. 商業區基地西側依都市計畫規定應留設10公尺隔離帶，為考量人行與車道加以區隔，請延續綠帶加以區隔人行與車行動線，並依歷次會議紀錄至少留設4公尺以上人行硬鋪面供南北向公眾通行使用，請補充標示人行步道寬度。

4. 商業區基地南側及住宅區北側臨大馥街依都市計畫規定退縮6公尺建築部分，請依基地外於南側公園用地核准計畫道路沿街退縮內容，應自沿街人行步道規劃1.5公尺綠帶、4公尺步道及1.5公尺綠帶，請確實修正。

5. 請補充套繪基地周邊300公尺範圍商業空間、捷運站人行動線，以確認開放空間之串聯性及節點空間設置，並配合節點留設大型喬木，惟本次修正未見修正回應說明。

6. 有關全區行穿線規劃，請配合道路截角及開放空間位置，調整行穿線位置。

7. 請補充套繪基地全區及道路高程、公有人行道範圍、公車站及行道樹等公共設施，另開放空間並應與公有人行道一致順平無高差處理。

8. 商業區西南側規劃口袋公園部分，請增設街道家具，以供休憩停留使

用。另商業區西南側緊鄰鄰房，請釐清是否保存或排除，並請自地界線退縮2.5公尺以上人行通道，以利通行。

(七) 交通系統：

1. 地下2層規劃部分商業自行車停車空間，請依都審原則規定集中設置於地下1層並整併留設。
2. 地面層規劃社區臨停車位部分，請取消停車格並於地下室臨靠垂直動線設置。另地面層請以短時臨停空間取代。
3. 中山路2段規劃避車彎部分，請補充說明需求性及必要性，並洽本府交通局確認。
4. 商業區住宅棟垃圾儲藏空間及垃圾車位，請補充進出動線檢討並將垃圾車位臨靠儲藏空間，請修正。
5. 住宅區請補充說明短時臨停空間設置位置，並於基地內地面層與車道出入口整併內化設置。

(八) 建築計畫：

1. 商業區住宅棟建築外觀模擬圖與平面圖皆無法對應，請確實模擬並提供圖說。
2. 本案商業區住宅棟及商業棟、住宅區建築外觀立面皆以玻璃帷幕設置，請補充說明如何因應光害所造成影響。另請補充多向角度外觀模擬圖，以利檢視。
3. 商業棟地上1層樓高規劃6公尺、地上4、5層規劃管委會空間樓高4.5公尺、住宅區地上2層規劃管委會空間樓高4.5公尺部分，請逕依建管規定檢討辦理。
4. 建築量體照明計畫請補充燈具詳圖並標示相對應位置。
5. 車行及人行動線計畫，人行動線路徑穿越花園及動線混亂，請確實繪製。
6. 基地排水及高程系統請補充標示排水溝及排水方向，另請補充標示高程，以利檢視。
7. 本案空調主機設備配置於陽台外過樑及遮陽版上，惟考量後續維修空間，請調整至陽台內設置。

(九) 景觀計畫：

1. 有關本案依土地使用分區管制要點規定鄰17公尺計畫道路10公尺沿

街退縮部分，請依公園用地審定斷面圖內容規劃自建築線側1.5公尺植栽帶、2.5公尺步道，另鄰12公尺計畫道路6公尺沿街退縮部分，請自建築線側留設1.5公尺植栽帶、4公尺步道，請修正。

2. 本案修正後沿街人行步道更為曲折，請直線動線規劃沿街人行步道。
 3. 住宅區申請基地境界線退縮3公尺範圍，規劃景觀水池部分，請取消並順平處理。
 4. 基地西南側口袋公園設置雙線牆部分，請補充說明為何並檢附圖說及標示。
 5. 景觀剖面圖請補充標示植栽帶及人行步道寬度、植栽覆土深度及開放空間斜率。
 6. 基地中庭、西側隔離帶、西南側綠帶及車道出入口與人行步道之關係，請補充多向剖面圖，以利檢視，請確實修正。
 7. 沿街人行步道、開放空間及西側隔離帶人行步道範圍，請以景觀高燈設置並補充燈具詳圖。
 8. 不可綠化檢討範圍部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討，本次扣除土管隔離綠帶部分請修正。另檢討凸面比例請放大，以利檢視。
 9. 考量沿街遮蔭性，喬木規格高度請以6公尺以上規劃，另喬木樹種應確實標示規劃內容非以多種樹種替代，以利檢視。
 10. 請補充屋頂層景觀設計及活動使用內容。
- (十) 公寓大廈管理規約請補充屋脊裝飾物、社區使用停車位、捐贈公益設施及停車位管理維護等說明。另非本案都設會同意內容請刪除。
- (十一) 有關公共開放空間管理維護執行計畫表，為確保供公眾通行及考量後續管理維護，請將對外開放使用範圍一併完整納入開放空間管理維護基金計算，請確實修正。另請於重要節點設置開放空間告示牌並請補充標示。
- (十二) 報告書部分：
1. 圖面比例有誤及缺漏，請補充標示正確比例。
 2. 修正回應表請於備註補充報告書頁碼。
 3. P8-1公寓大廈管理規約請補充詳附圖、附表頁碼。

4. 修正回應表請確實回應會議紀錄內容，非以謹遵辦理說明。
5. P3-5~P3-35都更獎勵綠建築項目請檢附總表，其餘非必要文件請酌予刪減。
6. 本案報告書多處圖面比例不符（幼兒園專章）。

（十三）本案屬都市計畫個案，有關開發時程及相關事項，請依都市計畫相關規定、義務及協議書簽訂內容詳實檢討。

（十四）本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

（十五）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並詳細載明放寬事項。

二、都市更新：

（一）建築規劃設計：

1. 商業區(178地號)西側為8米現有巷道供鄰地工業區通行使用，是否涉及法定空地重複使用問題，請實施者再向本府工務局釐清，倘有使用鄰地法定空地，則不得計入建蔽率及容積率，應修正計畫書圖及相關檢討。
2. 本案未辦理廢巷改道，計畫書第11-4頁，商業區(178地號)西側8米現有巷道之綠化設計請移除，維持現況使用。
3. 天橋規劃部分，為活絡天橋對周邊捷運場站、商場及開放空間整體串聯與使用率，請實施者考量將天橋增加遮陰遮陽之設計，以提升通行舒適性。
4. 依土管規定退縮部分，商業區(178地號)西側請再釐清係自建築線退縮或基地境界線退縮 10 米。
5. 有關天橋於對向板南段 202 地號對接及落柱位置，應以與人行步道、捷運場站串聯為目標做規劃，請實施者納入考量。
6. 住宅區(200地號)外牆設置板式欄杆，請釐清空間用途。
7. 住宅區(200地號)東側計畫道路是否有協助開闢，請補充說明。
8. 依本案建築管理法系之適用版本係以 111 年 5 月 24 日為準，故住宅類車位應留設充電管線，請修正。

(二) 建築規劃設計—車位及動線規劃：

1. 本案商業區(178地號)配合商業、住宅及公共化幼兒園之需求，共設置2處車道破口，住宅區(200地號)則設置1處，惟3處車道破口皆位於大馥街，請再確認交通安全性及動線交織問題，並補充說明交通管制或安全警示設施等。
2. 公共停車位部分，請於計畫書圖面確實標示公共停車位分布位置、動線規劃等，俾利檢核。

(三) 建築容積獎勵：

「建築規劃設計獎勵」部分，經查商業區(178地號)西側有指定建築線，故應自建築線退縮4米，請修正。

(四) 「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」第4點捐贈都市更新基金部分，請配合調整容積獎勵項目之計算，僅得扣除捐贈基金獎勵項目，其餘皆應納入計算，得否分期繳納請作業單位再做釐清。

(五) 捐贈公益空間(公共化幼兒園)：

考量公共化幼兒園使用安全、車道空污及噪音影響等問題，實施者於會上承諾調整幼兒園1樓規劃、臨停接送區等配置，請再向本府教育局確認規劃設計。

玖、 結論：

一、 建築容積獎勵：

(一) 商業區(178地號)

1. 「綠建築(鑽石級)」10%(面積5,160.80 m²)、「智慧建築(黃金級)」8%(面積4,128.64 m²)、「耐震設計標章」10%(面積5,160.80 m²)，請依財團法人台灣建築中心意見修正後，專案小組原則同意。
2. 「未達結構安全性能評估未達最低等級」4.22%(面積2,177.88 m²)及「建築規劃設計獎勵」15%(7,741.21 m²)，請依作業單位及委員意見修正後，專案小組原則同意。
3. 「捐贈都市更新基金」依作業單位修正後應為2.78%(1,434.69 m²)，專案小組原則同意。

(二) 住宅區(200地號)

1. 「綠建築(鑽石級)」10%(1,704.72 m²)、「智慧建築(黃金級)」

8%(1,363.77m²)、「住宅性能評估之無障礙環境第一級」4%(681.88m²)及「耐震設計標章」10%(1,704.72m²)，請依財團法人台灣建築中心意見修正後，專案小組原則同意。

2. 「建築規劃設計獎勵」15%(2,557.08 m²)，請依作業單位意見修正後，專案小組原則同意。
3. 「捐贈都市更新基金」依作業單位修正後應為 3%(511.42 m²)，專案小組原則同意。

二、風險控管機制，相關內容專案小組原則同意。

三、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正後續提專案小組審議，並請具體說明依紀錄修正前後內容差異對照，以利委員審議。

壹拾、散會：下午 4 時 55 分