

「擬訂新北市林口區麗林二段1地號等63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會議紀錄

壹、開會時間：中華民國113年4月26日（星期二）下午2時整

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：江委員明宜、張委員銀河

紀錄：辜婷資、林天權

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、劉蔡順子（劉皖華代，麗林二段51地號相關權利人）：

相較林口地區房價平均達62萬之銷售金額，一坪十多萬之拆遷補償費偏低，請實施者考量本案開發後整體效益再行斟酌補償費用。

二、傅又中（麗林二段51地號相關權利人）：

實施者總是表達容積獎勵已逾法定門檻，無爭取舊違章獎勵之必要，請實施者真誠與住戶們溝通協商提出補償方案，以達都市更新之目的。

三、詹世穩（麗林二段51地號相關權利人）：

請實施者說明何謂容積獎勵上限？容積獎勵之申請依據及如何爭取？那補償又是如何計算？實施者先前提提供的補償費用說明資料跟現在的都不一樣，請說明差異事多少及其原因為何。

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(銀級)：

1. 本案法令適用基準日為110年09月08日，依綠建築評估手冊2019年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表，相關各指標內容概要、文字設計說明及簡要檢討圖示未提供，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

2. 本次針對所送書面資料提出下列建議事項：

(1) 計畫書P.8-2(2)「十六、綠建築管理維護計畫」說明，包含8項指標，對照8-5(1)本案預計申請指標共7項，再請確認

有無包含「室內環境指標」。

(2) 計畫書 P. 8-2(2)「十六、綠建築管理維護計畫」說明，「汙」水垃圾改善指標文字有誤植，再請依手冊修正。

(二) 智慧建築(銅級)：

1. 本案擬取得 2016 年版銅級智慧建築標章，惟報告書僅檢附文字設計說明及簡要檢討圖示，請補充智慧建築各指標評估表，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. 計畫書 P. 8-5(2)智慧建築檢討，本案申請銅級候選智慧建築，鼓勵項目得分應大於 50 分以上，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。

二、國防部政治作戰局(書面意見)：

- (一) 本自辦都市更新案涉管有「干城二村」坐落林口區麗林二段 5、6、23、31、39、41、56、57、58、59、60 及 61 地號等 12 筆土地，使用分區為道路用地及綠化步道，依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」第 14 條第 1 項規定以權利變換方式配合參與。
- (二) 檢視本都市更新案共同負擔費用自新臺幣(以下幣制同)80 億 1,958 萬元調整為 100 億 2,853 萬元，增加 20 億 895 萬元，實施者應說明有無特殊工法及必要性；共同負擔比率自 67.80%調整為 70.42%，實施者應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。
- (三) 因公有土地不辦理信託，故本案信託土地不得包含本局管有「干城二村」坐落林口區麗林二段 5、6、23、31、39、41、56、57、58、59、60 及 61 地號等 12 筆土地。

三、內政部國土管理署城鄉發展分署(書面意見)：

都市計畫部分，旨案更新地區由實施者申請之個案變更為「變更林口特定區計畫(劃定干城二村及附近土地為都市更新地區)案」，目前由本分

署 113 年 3 月 6 日城規字第 1130001123 號函提報內政部都市計畫委員會排會審議，且副知新北市政府及實施者在案，後續委員會開會通知亦會立即通知新北市政府及實施者。

四、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一) 事業計畫第 12-10 頁，請實施者說明本案 1 幢 6 棟建築物是否僅設置 1 處住宅大廳入口，並請補充自行車進入建築物之動線。另請說明南側公園與建築基地範圍是否連通開放非社區住戶進入基地範圍。
- (二) 事業計畫第 10-1 頁所載本案擬申請容積移轉 15,308.30 平方公尺，與第 18-3 頁表 18-2 所載不符，請確認。
- (三) 事業計畫第 20-1 頁，本案公益設施車位設置於地下 1 層 11 輛車位，由公益設施區分所有權人約定專用，惟未於附錄-35 共專有圖內標示，請確認。
- (四) 事業計畫第 18-1 及附錄-66 頁，綠建築標章委辦費及智慧建築標章委辦費，依報價單所示，含稅價格共計新臺幣(下同)1,890,000 元，惟表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表，兩者加總為 1,800,000 元(未稅)，請實施者確認該營業稅是否由其自行負擔，不列入共同負擔。
- (五) 請實施者詳列出營建費用、貸款利息、印花稅及營業稅計算過程及結果；並請實施者提供不動產估價費用合約或報價證明文件。
- (六) 本案公有土地比例達 13.39%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 70.42%，請實施者說明合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。

五、臺北市政府財政局(書面意見)：

- (一) 本局前以 113 年 2 月 17 日北市財開字第 1133000470 號函提供本案事業計畫公開展覽(第 2 次)意見，經實施者回應將併同其他審查意見重新檢視修正及配合補充者，會後請依意見確實修正。
- (二) 實施者回應本案財務計畫除營建費用以 112 年 8 月 17 日版之提列基準計算外，其餘係採 110 年 9 月 8 日版提列基準計算，請實施者

統一本案適用之共同負擔提列基準。

- (三)事業計畫主要係審查權利變換實施辦法第 19 條第 2 項規定應確認之計算基準，查本案人事行政管理費(5.5%)、銷售管理費(5.46%)及風險管理費(13.5%)皆以上限提列，共同負擔比率高達 70.42% (共同負擔金額相較第 1 次公展增加 20 億餘元)，且第 1 次公展版之風險管理費僅提列 12%，請實施者說明管理費率合理性，並確實調降相關管理費率，以維權利變換戶之權益。

六、本府財政局(含書面意見)：

- (一)事業計畫書第 16-1 頁：有關本市更新後分回之房地處理，請於事業計畫書載明實施者於交屋時提供本局保固書(保固項目含建築物結構體 15 年、防水保固 2 年及其他裝修及設備 1 年)，確實保證交屋後維修服務；另本案完成產權登記，經本局完成驗屋並交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- (二)事業計畫書第 18-3 頁：本案容積移轉費用經實施者考量林口區現行公共設施保留地取得不易，暫以公告土地現值 185%提列約 5 億餘元，請提出林口地區容積移轉市場行情佐證資料，俾憑檢視合理性。
- (三)事業計畫書第 18-3 頁：本案共同負擔比率高達 70.42%，究其部分原因為更新後店舖(45 萬元/坪)、住宅(36.8 萬元/坪)平均單價有偏低情形，與周邊新成屋及預售屋之成交單價有相當差距，仍請將本案具備綠建築設施、智慧建築相關設備及臨大面積公園等優勢納入考量，並依市場案例查估並訂定更新後合理之住宅及店舖之平均單價。另請綜合檢視各項共同負擔費用提列之合理性，並酌予調降共同負擔費用。

七、本府衛生局(含書面意見)：

(一)出入動線及接送：

1. 本案距離住宅區相較偏遠，長輩多有搭車接送之需求，請考慮日照接送車位之停放，本案收托約為 90 人，請設置 3 部以上暫停車位，以因應長輩上下車所需時間。
2. 請釐清自地下室通達公益設施電梯僅為 1 部，抑或其餘電梯皆可

通行。

3. 請補充說明徒步至本案公益設施後其進入梯廳後之人行動線。

4. 請考量托老戶外活動與課程之安排，設置合理臨停車位數量。

(二) 空間規劃原則：

1. 梯廳入口留設面積不足，請考量多人同時共用，及輪椅、輔具使用之等情形再行檢討規劃。

2. 日照應有一共同的入口門廳，並分為 3 個單元，各單元需容納 30 人，單元內再行區分為二小家戶單元（分別容納 15 人），並設置一多功能活動空間（可事先規劃再由未來進駐者自行隔間或採用活動隔間）。

3. 日照須設置簡易廚房，如中島廚檯，廚檯之設置，應符合送餐後之配膳、膳食再次處理（如需磨碎等）等需求，故請以 U 形中島廚檯且內側廚檯供作人員使用，同時未來也可提供日照單位進行製作點心等活動（廚檯位置請預先留設給、排水管）。

(三) 廁所：

1. 小便器應屬無障礙小便器，小便器與大便器之數量原則為 5:1，考量日照收托性別比例難以掌握，且廁所若依性別分開設置恐導致使用空間狹隘，故得不依性別分別設置，惟小便器仍請設置於廁間內或內側，以維護隱私。

2. 廁間之門宜採外開方式，門淨寬宜在 70 公分以上，以利使用輔具長者進出，且大便器均需設置至少一側扶手。

3. 長者常會不小心弄髒需沖洗，所以建議需設置良好之排氣設備，以儘量維持乾燥及避免異味。

4. 各廁間均需設置水龍頭，並分別提供冷熱水為佳，長者如弄髒，可隨時清洗，且廁間門口宜設置截水溝，以避免汙水流滲至廁間外。

5. 除廁所應設置洗面盆之外，活動空間亦宜適度設置洗面盆，以利用餐、用點心等洗手及刷牙等便利性，洗面盆數量如可達到 1/5 最佳。

6. 無障礙浴室，除可在長者不慎弄髒需協助沐浴更衣外，亦請考量家屬有協助失能或失智長者沐浴之需求予以規劃設計，倘有需要可至衛福部申請相關補助。
7. 地面材料之防滑係數請依內政部 110 年 8 月函頒之「建築物地坪面磚防滑係數或等級指導原則」辦理，最小值應為 0.7，以降低滑倒風險。

(四) 其他：

1. 請設置辦公室，作為主任、護理師等處理相關行政事務之空間，其設置位置與服務櫃台相鄰同時，應可同時監看日照的各個空間，以隨時提供支援。
2. 請設置安靜室，提供長者情緒不穩或有獨處需要時使用，其設置應使工作人員得隨時監看，且避免無自然通風採光之位置，請考量上述因素可設置於僻靜角落，或於辦公室旁設置沙發座椅等。
3. 請設置面積 15 平方公尺以上之儲藏室。
4. 請設置充足插座，並於多功能活動區等常需使用電視等相關電器設備之空間足量設置。

八、本府教育局：

幼兒園室內空間規劃設計請依規定辦理，另使用動線請規劃獨立梯廳以利管控；戶外活動空間面積規模請依規定辦理並集中留設，若其設置位置後續擬遷移至本案社區中庭，其最小設置面積不得低於 726 平方公尺。

九、本府水利局(書面意見)：

(一) 本案倘經評估無需辦理溝渠廢止改道事宜，請依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」之規定辦理建築物退縮；若評估因建築物配置規劃，無法辦理退縮而需將既有水路改道，請依「新北市政府辦理水路廢除及水路改道作業流程」申請水路廢除及水路改道事宜，相關申請書件請至本局網站下載，下載路徑為：新北市政府水利局/為民服務/申辦 E 服務/水路廢除及水路改道。

(二) 有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站

(<http://www.wrs.ntpc.gov.tw>)，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

(三)其餘意見業請依本局 112 年 9 月 5 日新北水河計字第 1121754131 號函辦理。

十、本府交通局(書面意見)：

(一)本案共有有 997 戶，設有 979 席汽車位及 993 席機車位，其中有托老、幼兒園接送臨停車位、店鋪裝卸車位、住戶訪客臨停車位，請明確圖示，倘不足仍請補充相關實質配套措施，並說明相關車位未來維管、使用方式及是否應納入未來銷售契約及住戶管理規約註明。

(二)托老及幼兒園短時臨停若以臨停彎方式留設，應界定管養範圍，如於公有道路用地上不得主張專用，則無法達其專用接送之目的，故仍建議於基地內平面整合其接送動線處理。

(三)本案併同開闢公園設施，該設施亦將引入人車流，其停車衍生量應納入計畫估算於基地內設置或納入公園平面層整體規劃考量。

(四)停車場出入設計採一進一出，建議在設計面保留進出(即二進二出)調撥彈性。

(五)寶林路對側文教區開發規劃請一併套繪，並再檢討建物所設人行軸帶人行與自行車動線串連，以確認閃光號誌存廢。

(六)建物退縮所設人行軸帶請再套繪公車站，植栽設計請增加候車動線與退縮空間連通性，並請再與相鄰街廓人行與自行車動線，檢討銜接對側文化二路、中華一路之設計。與街角行穿線請檢討退縮至弧角後。

(七)YouBike 留設空間建議於北側亦一併考慮留設。

十一、本府工務局(書面意見)：

經查卷附資料前次意見已修正，既經建築師簽證說明在案，本局原則無意見。

十二、本府景觀處(書面意見)：

公園設計規劃部分，生態滯洪池維管量能較大，建請參照公園維管單位

(林口區公所)意見。

十三、本府養工處(書面意見)：

- (一)有關公有人行道磚面配色，按目前本處及各公所施作本市道路範圍之人行道係採紅色設施帶、淺灰色行人動線，本案退縮空間與公有人行道鋪面間界線之處理，請以磚面顏色或以不同材質區分責任分界點，以便後續公所維護管理。
- (二)承上，公有人行道磚面請務必採高壓磚型式。
- (三)承上，公有人行道路緣石請採用預鑄緣石。
- (四)無障礙設施、警示帶、定位磚等型式，請依內政部國土署最新「市區道路人行道路口導盲設施設計指南」辦理。
- (五)建議本案公有人行道應視現地人行寬度及不影響行人或自行車道等動線狀況下評估設置並與鄰地地面高程齊平，以避免行人因高低差跌倒及確保行人動線得以順暢串聯。
- (六)相關道路範圍照度應確保符合規定，並請提供照度檢測資料提送林口區公所審核。
- (七)施工期間請務必保留人行通道。
- (八)若以避車彎型式規劃停車格，公有人行道範圍須保留 1.5 米以上人行道淨寬為原則，且人行道不得劃設停車格。
- (九)依據「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 點規定：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：(三)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。」，本案巷道廢止請逕依都市更新等相關規定提報主管機關辦理，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。

十四、本府新工處(書面意見)：

有關本案內協助開闢公共設施(公園)一節，依「新北市民間興闢道路

及附屬設施處理辦法」第三條：「下列範圍之土地，得申請興闢道路及附屬設施，提供公眾通行使用：一、都市計畫區：其使用分區為道路、人行步道或綠化步道用地。…。」規定，協助開闢公共設施（公園）尚非屬前開處理辦法之受理範疇，涉有關其公園細部興闢計畫審查一節，應由事業計畫主管機關主政受理，本處將就行政協助部分配合辦理興闢計畫協審事宜，餘涉及公園配置部分本處尚相關無意見提供。

十五、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查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 經檢視上開 112 年 10 月 6 日所送容積移轉評定項目預審申請文件，有關實施者申請容積移轉預審評點項目 40%，經初步檢視卷附資料尚符合評點項目查核內容，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40%【(接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內布條件 11%) * 1.3 + 接受基地外部環境改善項目 0%】，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續掛件申請容積移轉審查結果為準。
- (五) 另有關實施者所送容積移轉評定項目預審申請文件尚需補正，爰請實施者後續掛件申請容積移轉審查時，依查核表事項補正後續辦。

十六、本府都市更新處：

- (一) 配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- (二) 本案涉及交通影響評估審查部分，請於小組審竣前取得目的事業主管機關核備，俾利案件穩定性及後續聽證程序。
- (三) 計畫書意見如下：
 1. 審議資料表之辦理歷程，請新增第二次公開展覽及公聽會欄位。
 2. 第 5 章：
 - (1) 查本案現況圖，單元範圍內尚有未測量之其他土地改良物，請釐清並補充說明。
 - (2) 「表 5-5 占有他人土地之舊違章建築戶清冊」，查本案卷附「新北市民政地理資訊系統歷史門牌」查詢資料及「新北市林口戶政事務所門牌證明書」皆無該清冊編號 13 之門牌號碼「中湖 36 之 13-1」，請釐清並補充說明。
 3. 第 6 章，各項法規檢討，請逐條逐點逐項詳實檢討內容並標示相對應頁數，不得僅載明遵照辦理：
 - (1) P. 6-20，本案應依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定取得銀級綠建築與銅級智慧建築標章部分，請檢附指標檢討文件，並於檢討欄位補充說明涉及相關管理維護計畫及其費用之章節頁碼。
 - (2) 110 年 5 月 14 日版都更審議原則檢討：
 - a. P. 6-79，第 6 點規定，請於檢討欄位補充說明本案捐贈公益設施有否經目的事業主管機關及接管機關同意，並說明其專有面積，及區分所有建物共有及基地應有部分之面積。另參照頁碼誤植，請釐清修正。

- b. P. 6-79, 第 8 點規定, 請釐清本案就違章建築戶有否同一居住單元內有分戶之情形併同修正檢討欄位之回應內容。
- c. P. 6-80, 第 9 點規定, 本案自建築線退縮之人行步道空間, 請補充標示人行淨寬之 2.5 公尺範圍。另參照頁碼誤植, 請釐清修正。
- d. P. 6-81, 第 14 點規定, 請依規定於汽機車出入口設置警示及管制號誌, 並修正檢討圖說參照頁次。
- e. P. 6-81、82, 第 16 點、第 18 點規定, 有關現有巷道廢止或改道計畫及公保地開闢之檢討, 請配合依第(六)點意見修正。
- f. P. 6-82、83, 第 19 點、第 21 點規定, 請補充載明本案選配原則參照頁次。
- g. P. 6-83, 第 22 點規定, 請逐項檢討本案共同負擔提列情形, 並補充載明檢討參照頁次。

(3) 112 年 8 月 8 日版都更審議原則檢討: P. 6-84, 第 6 點、第 8 點、第 9 點規定, 涉及捐贈公益設施、就違章建築處理、人行步道空間規劃部分, 請依前開意見併同檢討修正。

4. 第 8 章:

- (1) 協助開闢公共設施公園部分, 應於計畫書載明施作方式、費用及其依據、辦竣後管理機關之驗收及接管時點等辦理程序及其他相關事項, 請修正。
- (2) 請依計畫書範本格式製作「公共設施預計取得方式」總表及「區內公共設施位置及範圍圖」。

5. 第 10 章:

- (1) 本案涉及都更二箭部分, 請於該章節段落「二、其他獎勵」載明捐贈公益設施相關檢討內容、圖說與產權登記時點。
- (2) P. 10-4 圖面與圖例不符, 請修正。

6. 第 11 章:

- (1) 請通盤檢視確實依計畫書範本格式製作。

(2) 現有巷道廢止或改道計畫：

- a. 本案採全街廓整體規劃辦理，查建築線指示圖，範圍內通道係屬 8 公尺計畫道路及 4 公尺綠化步道，計畫書 P.11-1 所載擬廢止「私設通路」或 P.11-2 圖面所示擬廢止「現有巷道」部分，請釐清修正。
- b. 請依計畫書範本格式補充說明申請適用法規依據，及製作「鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖」，該圖示應以建築線為底圖，並明確標示通道位置與廢止範圍。P.11-2 圖面與圖例不符，請修正，另請因應本案單元規模另製適當比例尺之圖示，俾利審視。
- c. 請說明本章節與本案辦理都市計畫變更之關聯，若無涉請刪除相關內容。

(3) 請依計畫書範本格式各層平面圖應具比例尺及指北針。

(4) 請依計畫書範本格式補充「建築興建計畫表」。

(5) 地下一層平面圖，請補充標示捐贈之公益設施其停車空間位置，及裝卸、臨停、垃圾停車位之位置。

(6) 依市府工務局 110 年 1 月 26 日新北府工建字第 1100149431 號公告，本市建造執照申請案涉及都市更新等多元都更案件，得免依建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 規定檢討，請刪除 P.11-37「冬季日照陰影檢討圖」。

7. 第 12 章：

(1) 「面積計算表」屬計畫書第 11 章之章節內容，且內容應依計畫書範本格式製作，請修正並調整。

(2) P.12-14~12-18，空調機配置檢討非屬都市更新事業審議範疇，請刪除該部分內容。

(3) P.12-26「圖 12-22 1F 層圍牆配置平面圖」，請釐清本案留設通達南側公園之基地內通路是否設有透空圍牆，請修正。

(4) P.12-28「圖 12-24 景觀剖面圖(二)」之 D-D' 剖面圖所示空橋部分，請釐清本案是否有該規劃設計。

8. 第 16 章：本案範圍內國有財產署北區分署持分土地占單元總面積之比率為 0.69%，誤植為 0.65%部分請修正。
9. 第 20 章：
- (1) 依計畫書範本格式製作停車空間之管理維護計畫，不對外銷售之車位補充載明無障礙車位、臨停車位、垃圾車位數量。
 - (2) 請依 110 年 5 月 14 日及 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則第 6 點規定，於該章節補充本案公益設施及其停車空間之管理維護計畫未來會於買賣契約內載明等相關內容。
 - (3) 「關於捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關」，除載明於管理維護計畫章節，亦請補充未來會於公寓大廈規約及買賣契約內說明。
 - (4) 請補充說明本案各項管理維護費用計算法源依據及其繳納時點。
 - (5) 本案公益設施面積公共化幼兒園 3,275.25 平方公尺（室內面積 1,896.39m²、室外面積 1,378.86m²）、公共托老中心 709.77 平方公尺，共計 3,985.02 平方公尺，惟管理維護費用係以 3,028.79 平方公尺核算，請釐清修正。
 - (6) 本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得取得「銀級」綠建築標章及「銅級」智慧建築標章部分，其後續管理維護除應依相關法令規定辦理，尚須與市府簽訂協議書依協議事項辦理，請補充載明。
10. 第 21 章：「表 21-1 計畫效益評估說明表」，請於評估項目欄位補充「公園興闢」，並說明其更新後效益。
11. 附錄五、共專有圖（P. 附錄-33~附錄-35），地下層共用部分請區別共用及專用範圍。

捌、委員意見：

- 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）本案都市計畫尚未發布實施，故先提請審議會小組諮詢，請依相關

規定完成都市計畫核定程序後，再提請都市更新暨都市計畫聯審小組，後續仍依實際審議內容為準

(二)店舖、集合住宅新建工程：

1. 請依「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，並應取得一階核准函文，以確認容積移轉額度及開發量體。
2. 本案車道出入口規劃及依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定捐贈公益設施部分：
 - (1) 捐贈公益設施部分，前次小組提送方案為公益設施獨棟規劃，請規劃單位說明獨立設置之可能性，本次修正為設置於住宅棟 A 棟 1~4 層，請確認依「新北市都市設計審議原則」規定設置獨立出入口及連通樓、電梯可供通行。
 - (2) 本案捐贈公益設施包含公共化幼兒園及公共托老中心，臨停需求龐大且臨停時間較長，目前規劃地面層臨停空間於 30 公尺文化二路側，不符需求且將影響主要道路車流，本案涉及交通影響評估部分，請與本府交通局及道路主管機關確認設置位置及規劃內容。
 - (3) 另請增加公益設施停車數量，並將臨停接送需求內化至基地內地面層或地下層鄰近垂直動線設置，不得影響人行空間，請一併考量調整公益設施設置位置。
3. 本案公園範圍劃分方式於街廓中央範圍內凹於建築基地開放性不足部分，依前次會議決議修正建築物配置配合延續公園範圍以完整形狀避免內凹規劃，於公園用地東西兩側留設之法定空地範圍，請依下列意見修正：
 - (1) 本案於公園用地東西兩側留設之公共開放空間範圍，仍請以公園用地完整性考量，且為考量幼兒安全請配合調整公共幼兒園之戶外使用空間範圍以設置於鄰近室內空間之中庭私院範圍為主，請本府教育局協助提供意見。
 - (2) 依意見修正後以增加公園用地與沿街人行空間之串連為考

量，留設完整公共開放空間範圍，避免以高出地面之高程及土丘區隔公共開放空間，並請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，確實標示供公眾使用。

- (3) 請配合上述範圍取消圍牆設置，另於基地內部留設之南北向供公眾通行人行步道，請一併取消阻礙通行之圍牆，請修正。
 - (4) 請於鄰公園地界線側及沿建築線退縮 10 公尺範圍側，考量各方向人行動線穿越及公園活動之規劃，增加穿越人行硬鋪面，避免連續植栽穴阻礙人行通行，影響公共開放空間之公共性、開放性及使用性。
 - (5) 整體人行動線應考量進入公園之人行動線分流規劃，併請一併考量自行車動線，依自行車流量規劃人車共道或專用自行車道。
4. 本案申請提高基準容積、高額容積獎勵及容積移轉，開發量體龐大，考量減少周邊壓迫及增加行人友善環境，沿建築線自行退縮 10 公尺部分：
- (1) 本案依土管規定需退縮 4 公尺建築部分，請自建築線設置 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺硬鋪面。並請確實套繪基地外公有人行道之植栽穴及道路人行穿越線現況，配合設置規劃人行動線。考量使用行為提出行穿線是否需作調整，並配合調整至道路轉角範圍外，並與本府交通局確認。
 - (2) 承上，基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，自法定退縮後請在留設寬度 1.5 公尺以上植栽穴後，請配合規劃 2.5 公尺以上硬鋪面，並請配合本案自行增加退縮範圍規劃社區周邊通行及休憩空間，增設街道家具及喬木遮蔭。
 - (3) 另考量本案地面層人行動線及公共開放空間完整性，沿建築線自行退縮 10 公尺範圍外之建築物退縮留設範圍，請一併納入公共開放空間檢討，依「新北市公共開放空間管理維護基

金計算運用要點」規定提撥管理維護基金。

5. 依前次會議決議考量周邊公共設施用地動線串聯，留設南北向供公眾通行人行步道部分，請依下列意見修正：

- (1) 請考量寶林路側彎折處之行人穿越線串聯至南北向供公眾通行人行步道之人行動線引導，規劃增加硬鋪面設置。
- (2) 考量供公眾通行通道出入口之自明性，請取消南北兩端出入口中央設置之植栽穴增加出入口寬度，鄰近出入口節點考量各方向人行通行，請以點陣式植栽穴規劃。
- (3) 整體通道供人行通行之硬鋪面寬度目前蜿蜒設置淨寬約為 4 公尺以上規劃，並請考量視覺穿透之可視性，人行通道硬鋪面南北向直線淨寬度以 2.5 公尺以上設置，以增加開放性及使用性。
- (4) 請補充人行通道南北縱向全段剖面，說明人行穿越之尺度，目前規劃為下凹式設計，考量後續排水及維護管理問題，請修正以平地規劃，且為避免兩處橫向穿越之私人空橋穿越之下方淨高 2 公尺過於壓迫，請調整增加空橋設置高度，建議設置於地上 2 層高度，以確保後續通道使用性。
- (5) 留設穿越本案基地範圍南北向供公眾通行之人行步道，請併同配合公園用地留設之公共開放空間，考量是否調整為東西向串連，留設寬度及規劃方式請參照相關建議，以完整周邊街廓人行動線規劃穿越動線，續提討論。

6. 交通運輸系統：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，每宗基地設置 1 處車道出入口為原則，本案停車位數量超過 500 部、基地面積超過 10,000 平方公尺，本案車道出入口設置 2 處，車道於地面層設置路徑建議依民享路側出入口設置方式以垂直計畫道路方式設計，車道於人行空間之寬度依「新北市都市設計審議原則」規定設置，請修正。
- (2) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送

臨停等需求日增，請考量使用性及車道出入口 1 進 1 出之規劃，於基地內地面層與車道出入口整併或地下一層，內化設置短時臨停空間，並應配合避免影響公共開放空間範圍規劃。

- (3) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並以人行鋪面為主，其高程應與相鄰人行空間一致，請確實補充車道縱橫剖面說明。並請於車道兩側設置植栽穴以界定車道範圍，維護人行安全。本案景觀鋪面請依報告書範本說明鋪面設計（如：形式、材質、色彩、表面防滑）檢附圖例及示意圖。
- (4) 為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足一戶一汽車機車位為原則，本案規劃戶數 997 戶，實設 979 輛汽車位（惟自設汽車位 148 輛），考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全數計入法定車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。
- (5) 承上，請以法定車位之 2% 數量設置裝卸、臨停及垃圾車暫停車位，不足部分請修正，配合本案設置店舖及垃圾儲藏空間之服務動線及建築空間需求規劃，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓。
- (6) 法定機車位請依「新北市都市設計審議原則」檢討，面積表數值有誤請修正。

7. 景觀部分：

- (1) 綠化檢討部分，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函列舉項目檢討，目前檢討基地內通路範圍檢討有誤，請修正。綠化面積不足部分請確實修正，以符合「都市計畫法新北市施行細則」規定。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間內（含綠帶）不得設置招牌廣告及樹立廣告，請確實修正，無涉及專章檢討請刪除。
- (3) 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，請以不高於地面之下沉式樹穴規劃。

- (4) 請於景觀剖面圖人行道兩側標示高程，以確保人行道橫向坡度以 2.5% 以下規劃並與周邊順平設置。
 - (5) 本案基地範圍內請配合公共開放空間供公眾通行人行動線增加景觀高燈設置，確保夜間人行安全，圖示景觀燈部分請依「新北市都市設計審議原則」規定取消照樹燈規劃。
 - (6) 建築物照明計畫請確實模擬景觀照明規劃，避免夜間時段照明過亮，並應留設安全高燈以維人行安全。
 - (7) 基地內進排風設施應避免影響人行空間、街道家具及各公共開放空間之使用。
 - (8) 各層露臺請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討 1/2 綠化。
8. 屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度不超過 6 公尺，並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，請以單線圖標示尺寸計算，目前檢附圖面無法檢核，示意圖說請以透視圖檢附相關說明，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目並請結構技師確實簽證負責，請確實修正。
9. 建築規劃部分：
- (1) 請考量實際使用區分公益設施之幼兒園及托老中心之門廳及垂直動線之使用範圍，並考量幼兒園分布於地上 1~3 層之空間，另增加獨立垂直動線規劃，並應避免與住宅垂直動線共用，以確保幼兒安全及避免動線混雜管制不易。
 - (2) 請補充幼兒園及托老中心空間規劃內容，並應與受贈機關確認符合需求。
10. 報告書部分：
- (1) 法規檢討章節請確認法規條文依法令適用日適用版本檢附正確條文，並應逐條核實檢討，請參照報告書範本檢附相關圖面，確實標註相關資訊以利檢核。
 - (2) 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) 請於車行人行動線及汽機車停車與動線計畫章節確實標示公益設施規劃之獨立停車範圍及動線。

(4) 全區街廓配置圖請依報告書範本補充相關退縮範圍說明。

(三) 公園用地新建工程案：

1. 本案公園規劃內容，請考量全齡規劃，一併考量無障礙及兒童遊戲設施，並請依前次小組新北市政府綠美化景觀處意見，本案設置公共廁所…等相關設施設備，請與當地里長與林口區公所確認符合地方使用及後續維管需求，請規劃單位確實補充說明。

2. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 請配合住宅區規劃沿建築線 10 公尺退縮範圍之人行動線延續設置沿街植栽穴及硬鋪面規劃。

(2) 於兩處街角廣場及沿地界線之植栽穴，請考量人行使用性及開放性，配合人行動線規劃硬鋪面範圍，考量主次動線及休憩活動規劃停留空間及人行動線寬度。

3. 景觀部分：

(1) 本案為公園用地請依「都市計畫法新北市施行細則」規定留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木。

(2) 公共廁所屋頂請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討 1/2 綠化。

(3) 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，請以不高於地面之下沉式樹穴規劃，考量生態教育規劃，增加滯洪能力，並請依「新北市都市設計審議原則」規定避免降水直接排入公共排水溝，設置相關雨水儲存設施，集中基地內雨水逕流再排入公共排水系統。

(4) 請確實調查本案都市更新計畫整體基地內之現有喬木現況，並依「新北市都市設計審議原則」規定，基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方

式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理，請補充相關圖面說明。

(5) 本案基地範圍內請配合人行動線增加景觀高燈設置，法定退縮範圍請配合現有路燈規劃，確保夜間人行安全。圖例請清晰檢附以例檢核。

(6) 本案設置 Youbike 之車位數及設置位置請與本府交通局確認。

(7) 公共廁所相關配置及後續維管請與主管機關本府綠美化環境景觀處及後續維管單位林口區公所確認，並請依報告書章節內容補充建築計畫及設計圖說。

4. 請依前次市府交通局意見，確認依本案規模考量滿足公園衍生停車需求之方式，並應一併考量住宅之停車需求避免停車需求外溢。

5. 後續有關公園之興闢計畫書應檢送至本府新工處、主管機關本府綠美化環境景觀處及後續維管單位林口區公所協助審查確認。

6. 報告書部分：

(1) 法規檢討章節請確認法規條文依法令適用日適用版本檢附正確條文，並應逐條核實檢討，請參照報告書範本檢附相關圖面，確實標註相關資訊以利檢核。

(2) 全區街廓配置圖請依報告書範本補充相關退縮範圍說明。

(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。

(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) 人民陳情：

有關占有他人土地舊違章建築戶之安置與補償，雖經實施者提會簡報第 19 頁說明處理情形，惟今日到場陳情人仍對於處理方式尚有疑慮，故請實施者妥予溝通協調。

(二) 變更實施者：

本案變更實施者公證協議書內容，既經提會簡報第 21 頁說明業依第 1 次專案小組意見刪除「111 年協議」，補充「實施者相關權利義務由天聯資產股份有限公司概括承受」等相關文字，本次專案小組原則同意。

(三) 都市計畫：

提會簡報第 22 頁說明變更都市計畫審議進度，考量尚在內政部都市計畫委員會審議程序，請於計畫書都市計畫章節補充發布實施時間與詳實檢討都市計畫書內容。

(四) 協助開闢公園與捐贈(都市計畫回饋)：

1. 本案後續依都市計畫決議於使用執照前完成公園開闢，並依都市更新權利變換實施辦法第 10 條規定辦理產權登記作業。
2. 提會簡報第 22 頁說明林口區公所與里長對於公園設計規劃意見，請配合相關單位及委員意見修正規劃：
 - (1) 滯洪池管理維護：提會簡報第 24 頁未說明與相關單位確認有其設置需要之相關內容，且相關單位表示滯洪池管理維護量能大且管理經驗上易有亂丟垃圾等情形，請實施者調整規劃內容。
 - (2) 停車需求：提會簡報第 25 頁，未來公園啟用後，將引入人、車流，其停車衍生輛應納入計畫估算並於公園平面層整體規劃停車空間，避免造成停車需求外溢。
 - (3) 管理維護：基地南側目前規劃公園設計，依公眾直覺使用之面向，請實施者評估依設計手法區分公、私介面仍得維持公園之開放性並兼顧公共安全與管理。

(4) 其餘規劃設計意見併同都市設計審查意見辦理。

3. 本案應依市府 110 年 6 月 28 日市府公告協議書簽訂（於申請核定時併同辦理簽訂協議書）並繳納保固保證金，其興闢計畫書應於建造執照核准前送本府景觀處審查，請於計畫書相關章節內容載明配合辦理事項。

(五) 捐贈公益空間(公共托老中心、公共化幼兒園)：

1. 考量公益設施供公眾使用之自明性、安全性等需求，其涉及與車道出入口、獨立使用動線、臨停與接送之整體規劃配置，請依相關單位及委員意見辦理；並請順修相關管理維護費用之計算。
2. 提會簡報第 26 頁，公益設施空間停車需求與出入口位置未能直覺性使用，致使動線需穿越綠化空間，請調整修正。
3. 提會簡報第 24 頁說明公益設施法定停車位數量檢討結果，惟仍請於計畫書補充檢討公益設施空間依建築技術規則、土地使用管制要點及都市設計審議原則之法定車位數量，以利檢視。

(六) 建築容積獎勵：本案因建築規劃尚需調整，故「時程獎勵」、「規模獎勵」、「占有他人土地之舊違章建築戶」、「建築規劃設計」續提下次專案小組審議，惟初步審查意見如下，請併同修正：

1. 請釐清違章建築戶門牌編號 5、6、7、8、9、10、11、12、13、14 實際坐落地號，以確認相關涉及地號之產權持有情形。
2. 請釐清違章建築戶門牌「中湖 36 號之 3」、「中湖 36 號之 13-1」有否符合舊違章事實，並於計畫書內檢討說明。
3. 請補附違章建築戶協議書，以作為舊違章建築戶獎勵、安置及相關費用提列依據。
4. 本案人行空間應按前次專案小組意見自建築線退縮 10 公尺並種植雙排喬木規劃，且依規定人行之淨寬度不得小於 2.5 公尺，請補充本案人行步道之規劃與人行淨寬度有否符合上開規定。

(七) 建築規劃設計：請依下列意見修正，併同都市設計審查意見辦理。

1. 細則義務：

本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得銀級綠建

築與銅級智慧建築標章部分，請配合台灣建築中心意見修正續提下次專案小組審議。

2. 車道規劃：

- (1) 本案車道出入口之設置採一進一出，請依「新北市都市設計審議原則」規定辦理，並於設計面保留進出（即二進二出）調撥彈性。
- (2) 本案整體人行空間規劃、車行動線、停車場出入口設置位置及人車動線與周邊道路之關係，請依前開主管機關及委員意見再行檢討修正；另汽機車出入口警示、管制號誌及鋪面材質、坡道起始點至人行空間之緩衝距離、裝卸車位、臨停車位、垃圾儲藏空間、自行車停車位部分，已於本次提會簡報第 40、41 頁說明，請於計畫書補充標示。
- (3) 請確實依前次小組意見「本案現行車道破口設置於非直線型道路之寶林路側，恐影響行車視距應再行與交通技師研議合理性」說明車道破口設置位置合理性之相關檢討內容。
- (4) 地下 2 層車位編號 675 處之梯廳請注意無障礙能否進出使用。
- (5) 地下 1 層部分梯廳門開向車道，請修正以避免危險。
- (6) 圖說標示充電車位。

3. 人行步道(公、私有規劃)：

- (1) 本案退縮空間與周邊公有人行道鋪面間界線之處理與鋪面材質等內容，請依相關單位意見修正規劃內容，並應與維護管理機關確認。
- (2) 本案本次人行步道規劃經本次提會簡報第 37 頁說明檢討內容，經查尚符合本市都市更新審議原則第 12 點規定，惟請補充檢討是否符合本市審議原則第 9 點人行淨寬不得小於 2.5 公尺之規定，且應符合前次專案小組意見自建築線退縮 10 公尺並種植雙排喬木規劃。

4. 建築技術規則：

A 棟 4 樓採開放式廚房設計因無防火區劃不得使用明火，是否符

合托老需求請向使用單位確認。

(八) 財務計畫：

1. P.18-3，本案係於110年9月8日申請報核，非適用112年7月17日發布之「新北市建築物工程造價標準表」，請釐清法定工程造價單價。
2. 考量本案建築規劃設計尚須併同都市設計意見調整，將涉及本案財務之變動，故有關相關管理維護費用等續提下次小組討論。

(九) 選配原則：

本案選配原則涉及「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」部分，請明確條列與選配相關條文內容俾利審視。

(十) 資金來源與出資者：

本案開發規模甚鉅，有關資金來源與出資者請於計畫書內補充說明，另本案共同負擔比率達70.42%，請說明各項費用之提列。

(十一) 風險控管機制：

本案依都市更新條例第36條第3項第1款、第2款規定辦理不動產開發信託及資金信託部分，請於計畫書補充載明該法源依據。

玖、 結論：

請實施者於「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定期限內，依委員及相關單位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。

壹拾、 散會：下午4時30分。