

# 「變更新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 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 113 年 4 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本府 11 樓第一會議室

（新北市板橋區中山路一段 161 號 11 樓 1122 會議室）

參、主持人：孫委員振義、廖委員國誠

紀錄：陳昱至、李曉萍

肆、出列單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、陳情人意見：無陳情人提出意見

捌、相關單位意見

## 一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)

本次針對所送銀級綠建築書面資料提出下列建議修正事項：

- (一)報告書僅檢附評估總表、各指標評估表，建議請單位提供簡易相關說明計算供審閱。
- (二)日常節能指標：本案為住商複合型建築，變更後資料未見住宿類外殼檢討，且其他類檢討依據為何，請釐清並重新檢討。
- (三)水資源指標：本案各基地綠地皆大於 100m<sup>2</sup>，且樓地板面積大於 2 萬 m<sup>2</sup>，符合大耗水項目(澆灌綠地及大規模開發)，請依手冊規定提出大耗水彌補措施，並重新計算得分。
- (四)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、財政部國有財產署(書面意見)

本案涉貴府養護工程處(下稱養工處)經管貴市中和區福祥段(下同)35 地號國有土地，依案附變更都市更新事業計畫書表 5-1-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表所載，上述土地僅 92.2 平方公尺納入更新單元，另依第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見回應綜整表所載，35 地號土地使用分區為道路用地，且非屬更新單元重建區段，未來仍作道路使用，並無涉及「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定。本案養工處經管國有土地既劃入更新單元，即有上述處理原則之適用(如該處理原則第 12 點規定，都市更新單元內公共設施用地之辦理方式)，如該處有參與都市更新遂行公

用目的需要，應由該處本權責依該處理原則規定辦理。

### 三、財政部國有財產署北區分署(書面意見)

旨案涉貴府養護工程處經管貴市中和區福祥段 35 地號國有公用土地，請依財政部國有財產署 112 年 7 月 18 日台財產署公字第 11235011180 號函，本主管機關權責檢視該處之處理情形是否符合財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定。

### 四、本府交通局(含書面意見)

- (一) A 基地設 301 戶，汽車位設 283 席，請再確認是否滿足基地內部停車需求，停車需求應內化滿足不可外溢，倘經評估不足應增設停車位或應研提改善措施。
- (二) 商業與公共停車空間之區隔管理請補充。
- (三) 原環評承諾事項雖因環評法令變更環評，惟已承諾交通改善事項仍請持續辦理。
- (四) 考量商業區塊住宅棟，停車場出入請再評估遠離路口，以避免本身進出困難及影響路口運作。
- (五) 基地內有圖書館等公益性設施，請評估留設公共自行車設置空間及供公眾使用之自行車位。
- (六) 本次增加商住戶數及出入變更交通影響評估應重新提送，請儘速提送及妥為擬定交通配套。

### 五、本府環境保護局(書面意見)

- (一) 經查旨案係屬「新北市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地住商大樓開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府 104 年 5 月 22 日新北府環規字第 10409053271 號公告在案。後經本局 112 年 8 月 8 日新北環規字第 11215095781 號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 104 年 5 月 22 日新北府環規字第 10409053271 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更，先予敘明。
- (二) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市中和區福祥段 34 地號等 18 筆土地，基地面積 19,054.59 平方公尺，A 基地興建 1 幢 2 棟地上 19 層地下 5 層共 301 戶之商業空間、集合

住宅、一般事務所、停車空間，建築物高度 77.4 公尺，B 基地興建 1 幢 5 棟地上 23 層地下 4 層共 964 戶之商業空間、公益性設施、集合住宅、一般事務所、停車空間，建築物高度 95.4 公尺，倘場址非位屬重要濕地、山坡地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

#### 六、本府水利局(書面意見)

有關本案後續如涉及使用新店溪河川區域內土地，請依規定檢附相關文件向本局提出使用許可申請，並應於取得許可後始得進場施作。

#### 七、本府財政局(書面意見)

本案捐贈之公益設施量體依本府 105 年 10 月 17 日核定函說明將作圖書館（面積 2,553.7 平方公尺）及派出所（面積為 2,050.89 平方公尺）在案，本次圖書館面積調整為 2,412.22 平方公尺（減少 141.48 平方公尺）及派出所調整為 2,253.41 平方公尺（增加 202.52 平方公尺），業經本市圖書館以 113 年 2 月 22 日函及本府警察局中和分局以 113 年 3 月 13 日函復實施者同意規劃設計在案，爰無其它意見。

#### 八、本府養護工程處(書面意見)

- (一) 本案涉及本處經管中和區福祥段 34、41、658 地號等 3 筆市有土地，本處將依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 條：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」同意納入更新範圍。
- (二) 查中和區福祥段 658 地號現況為已開闢道路，都更後仍需作為道路使用，中和區福祥段 34、41 地號等 2 筆土地埤達土地開發股份有限公司將協助辦理拓寬道路及綠美事宜，請該公司於辦理工程時將相關圖說檢送相關單位審核。
- (三) 中和區福祥段 35 地號國有土地，本處將依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 3 條：「國有土地（含公用土地及非公用土地，下同）以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。」，前述土地埤達土地開發股份有限公司將

協助辦理拓寬道路及綠美化事宜，請該公司於辦理工程時將相關圖說檢送相關單位審核。

- (四) 新設天橋部分需評估是否存在需求性與必要性，建議以平面交通管制設施取代，請補充說明該橋是否有無障礙相關設施（如電梯、斜坡道），另依本府工務局 101 年 10 月 17 日北工規字第 1012606478 號函內容（略以）：「有關天橋工程設計預算及維護管理費用，本局已完成確認；其中跨永和路之天橋工程規劃及管理維護部分，本局同意依據貴公司承諾由本案社區管理委員會進行後續維管。」，爰此，請修正天橋 C 後續維管責任（計畫書附圖 4-11-1），另請確認本案是否仍需辦理捐贈及管理維護計畫。
- (五) 有關天橋 C 下橋處，設置天橋是否佔用既有人行道空間，請補充說明下橋處留設人行寬度及相關圖面標示尺寸寬度是否足夠行人通行。另請補充說明天橋 C 型態（能否提供自行車使用者通行），並說明自行車能行駛範圍（含重建段 B 人工平台）。
- (六) 請補充天橋 C 跨越道路下方淨高、寬度及深度文字說明，另是否符合規定。
- (七) 計畫書表 10-4 跨堤天橋 A 及表 10-5 中天橋 A 之主管機關（相關單位）非為工務局。
- (八) 涉及都市開放空間景觀、行人通行、天橋落墩柱位置，相關橋體結構設施（橋墩、上下橋樓）應於基地範圍內設置，不得坐落於計劃道路範圍內。

## 九、本府警察局

- (一) 有關實施者目前提供的派出所設計圖面尚符合單位需求，本局已於 113 年 3 月 13 日新北警中行字第 1135239507 號函復同意。
- (二) 考量派出所具獨立產權、出入動線，請實施者確認警察局是否可免繳社區管理費。

## 十、新北市立圖書館

有關實施者目前提供的圖書館設計圖面尚符合需求。

## 十一、本府都市更新處

- (一) 本案計畫書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) 經查本案位於 98 年 11 月 10 日公告實施「擬定臺北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」之商業區(北側)更新地區範圍內。
- (三) 請實施者依 112 年 11 月 7 日修正「新北市都市更新事業計畫書及附件冊範本」相關規定，於「陸、與都市計畫之關係」章節內，逐條檢視更新計畫內容並標註相對應頁面，俾利查閱。
- (四) 依前揭都市更新計畫，肆、實質再發展一三、都市設計及景觀計畫-(一)指定留設無遮公共開放空間系統—1.無遮帶狀式公共開放空間(主要道路):「本計畫區指定部分直接臨接環河、……，分別留設至少 6 公尺與 4 公尺寬連續性無遮簷帶狀式公共開放空間，……」，其中人行道退縮空間為 5 公尺、植栽槽寬度 1 公尺，經查本案 B 區臨環河路側人行道退縮空間及植栽槽寬度與前開規定不一致，請修正。
- (五) 本案更新單元之北臨接路道名稱，有不一致情形(如第 2-4 頁為「環河路」、第 8-7 頁為「環河西路三段」、第 11-35 頁為「環河路三段」及第 11-85 頁為「環河東路三段」)，請通盤檢視並修正。
- (六) 其餘倘經新北市都市更新及爭議處理審議會同意事項，得另依委員會決議處理。
- (七) 變更後審議資料表，請確實填寫全案範圍及使用分區，請補正。
- (八) 第 6 章：第 6-2 頁及第 6-3 頁，相關都市計畫表內容不一致，請補充本次變更相關都市計畫與原核定不一致之原因。另請補充 93 年 6 月 16 日發布實施之中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫案及 96 年 1 月 1 日訂定臺北縣都市更新審議原則檢討。
- (九) 第 8 章：
  1. 有關前次小組請實施者補充天橋 C 下橋處是否佔有既有人行道一事，另請補充下橋處留設人行寬度及相關圖面標示尺寸，皆查無檢討圖，請修正。
  2. 有關水岸生態公園之規畫配置規劃與 12 章不一致，請通盤檢視後修正。
  3. 第 8-11 頁，查本案協助拓寬更新單元西側道路，納入 35 地號

部分土地，為確認本案更新單元面積，請辦理假分割。

4. 第 8-13、8-15 頁，請將協助開闢道路拓寬範圍上色，以不同顏色區分原道路、拓寬範圍、引道範圍，並套繪本案更新單元範圍、地籍圖，以利檢視。
5. 第 8-26 頁，經查水岸公園配置圖為變更後之配置，惟報告書標示本頁內容同原核定，請確實製作報告書，不得任意抽換原核定之內容，如有變更，請依規定新增對照頁面，請通盤檢視後修正。
6. 第 8-30、8-31、8-35 有關本案剖面圖，請標示無遮簷人行步道、步道等寬度，另請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。
7. 第 8-40 與 8-41 頁，原核定與變更內容無法對應，請釐清。

(十) 第 10 章：

1. 第 10-5 頁，項次六與第 10-99 頁內容不一致，請釐清並敘明本項獎勵為申請街角廣場或空地集中留設。
2. 第 10-7 頁，請補充受贈單位確認函文。本項獎勵申請大於 B 基地法定容積之 15%，請修正。
3. 第 10-39 頁，申請獎勵面積誤植，請修正。
4. 第 10-45 頁，獎勵面積計算錯誤，請修正。
5. 第 10-51、10-71 頁，有關設計建蔽率，車道不得計入無法綠化面積，請修正。
6. 第 10-85 頁：
  - (1) 有關與鄰地境界線之距離為建築物柱牆外圍至地界線，B-1 天橋樓梯至地界線距離不得列入面積檢討及 B-2 車道至地界線距離不得列入面積檢討，如檢討不符，請取消本項容積獎勵申請或更改設計。
  - (2) 經查警察局車道範圍與第 11 章不一致，請確實標示，另車道不得位於土管退縮範圍，請修正。
  - (3) 建築物與與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，請修正。
7. 第 10-87 頁：
  - (1) 依容積獎勵核算基準規定，同 1 幢內不相連之 2 棟建築物間之距離應達 8 公尺，且不得於 8 公尺範圍設置車道，經查 B 基地 2 棟建築計入警察局車道後，距離不足 8 公尺，請修正。

- (2) 檢討圖請套匯各層平面圖，請補正。
- (3) 圖面棟距檢討應為大於 8 公尺非 6 公尺，請修正。
- 8. 第 10-99 頁，如本案申請空地集中留設獎勵，請修正相關文字敘述。
- 9. 第 10-131 頁，請補充 A、B 增加樓地板面積計算式。
- (十一) 第 19 章：請於第 19 章補充綠建築管理維護及保固事項。
- (十二) 附錄：第 4-41 頁，請於圖面補充警察局平面圖。
- (十三) 附錄：第 4-45 頁，經查警察局車道未標示維管權責範圍，請釐清。另仍有部分開放空間未標示維管權責，請補正。
- (十四) 附錄：第 11-2 頁，本次變更涉及重新辦理交通影響評估，請通盤檢視修正相關文字。
- (十五) 變更事業計畫書：本案基地範圍含商業區、公園用地、廣場用地及道路用地，請於計畫書適當章節分別列明面積，另各項檢討、容積獎勵申請等，請敘明。如有部分土地公共設施用地不參與分配，請於各項檢討敘明。

#### 玖、委員綜合意見：

一、都市設計：本案係申請第 4 次變更設計，惟本次變更均不符都市計畫及歷次會議決議事項，請申請單位應確實依歷次會議決議及下列意見修正，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) 本案係都市計畫個案，原為水岸發展區（泰隆鋼鐵工廠）變更為商業區（容積率 410%）及其他公共設施用地，依都市計畫土地使用分區管制要點商業區管制事項：

1. 依原核准地上 1 至 3 層係採大型商場規劃，創造水岸休閒商業空間，本次變更改為小型辦公室（面積僅約 44 平方公尺）及店鋪使用，考量區域商業條件及都市計畫協議書規定提供循環接駁專車，以滿足購物乘車需求內容，故應依原核准以大型商場規劃。
2. 依「土地使用分區管制要點」第 3 點商業及住宅使用以「出入動線分離」、「樓層使用分離」及原核准歷次會議決議商業空間應集中規劃並與住宅使用採分棟設計，本次修正仍於同棟單層前後區劃住、商空間，不符都市計畫及歷次會議決議獨立分離之規定，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，本建築物住、商規劃應依都市計畫規定，採分棟設計、樓層使用及出入動線分離規劃，請修正。

3. 本次變更後皆以小坪數辦公室規劃(面積約為 44 平方公尺)，為避免日後違規做住宅使用，請依審議通案歷次會議決議及比照「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」規定，辦公室單層每戶面積請以不低於 150 平方公尺規劃。
4. 本案位屬商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，有關本建築物使用依都市計畫規定，作商業使用，不得變更為住宅或其他違反都市計畫之使用，變更時亦同。申請單位應於銷售廣告及買賣契約載明，並需逐項經受買人簽名確認，讓受買人知悉，買賣時應列入產權移轉交代，據以執行，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，並應將上開內容於土地建築改良物所有權交換移轉契約書中清楚載明本建築物商業使用部分不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。

(二)本案臨新店溪為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能，依前次會議決議變更後 B 區建築量體面寬應不得大於原核准範圍，原規劃採地上 1 幢 3 棟錯落式量體配置，惟本次變更後臨水岸量體面寬仍大於原核准(A 區量體寬度為 47.46 公尺，原核准約為 33.55 公尺；B 區地上 3 層以上量體寬度合計為 108.2 公尺，原核准除裙樓底層規劃大型商業使用外約為 95.19 公尺)，考量華中地區河岸都市景觀、水案建築量體風貌及微氣候因素，請依原核准採分棟設計並以臨水岸量體面寬不大於原核准規劃。

(三)法定適用日依原核定事業計畫報核日 99 年 2 月 12 日，並於 105 年已取得建造執照(105 中建字第 510 號、105 中建字第 511 號)，請於建照掛件文件補充建照相關文件。

(四)依「變更中和都市計畫(商業區、公園用地、廣場用地、道路用地)細部計畫(修訂部分商業區為道路用地書圖內容不符及事業財務計畫、土地使用管制要點、協議書)案」及協議書規定：

1. 捐贈連接基地及其對側河濱公園之人行天橋：
  - (1) 本案原核准依都市計畫留設人行天橋為串聯地上 1、2 層大型商業空間、公益空間至跨堤天橋及公園用地，並結合基地北側新店溪之河岸公園整體規劃動線系統，故本次變更應依循原核准商業空間與動線規劃，引入人潮動線以活

絡此區商業行為。

- (2) 依都市更新事業計畫書規定，天橋串聯舊市區與河岸生態，提高休閒空間機能與加強河岸生態保育，使本更新地區發展成為水岸示範社區，除原都市計畫變更規定提供跨越環河路之天橋外，於更新計畫中延伸天橋跨越永和路及橋和路至更新地區南側街廓，以提升住宅社區親水可及性，並兼顧交通安全。
  - (3) 依都市更新事業計畫書規定，連通河濱公園的跨堤平台，平台應具有開放性及綠美化，並提供社區民眾休閒活動使用，創造平台的活動豐富性，惟本次變更後 B 基地平台人行寬度僅 2 公尺，請考量休憩、停留使用規劃景觀平台，並配合商業空間以寬度 5~10 公尺規劃。
  - (4) 本案變更後地上 2 層天橋系統緊鄰辦公空間，為考量空間屬性及其避免空間使用互相干擾，請依原核准以大型商業空間與天橋連結規劃。另請補充多向天橋與建築物剖面圖，以利檢視。
  - (5) 天橋垂直動線系統依原核於 B 基地兩側規劃樓、電梯設計並提供自行車使用，惟本次變更後臨公園用地側僅留設樓梯，考量無障礙使用請依原核准設置電梯，以利串聯公園使用。
  - (6) 請補充堤防、天橋與建築物關係剖面圖，以確認天橋視野及可及性，並確認其高度位置。
  - (7) 依都市更新事業計畫書規定，結合休閒與購物的人行天橋設計，P2-3-1 請確實回應計畫書設計審議規範內容。
  - (8) 天橋為社區串接至河堤設施並提供公共及開放使用，請補充夜間照明計畫。
  - (9) 另天橋延伸至 B 基地範圍，為考量後續開放性請於規約補充說明並應對外開放使用。
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) 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，並依本府都市計畫主管單位規定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。另請以專章補充檢討範圍、動線及車位數，並以實體區隔管理之方式規劃。

(2) 本案原核准留設 2 處公共停車垂直動線，本次變更後 B 基地僅留設 1 處，為考量地下室距離、逃生避難及使用動線，請依原核准地面層設置 2 處獨立垂直動線門廳。

(3) 面積表供公眾停車位檢討不包含公益車位，請修正。

(五)依「擬定台北縣中和市福祥段 34 地號等 302 筆土地都市更新計畫暨劃定都市更新地區」規定：

1. 請依基地與公園都市設計審議規範內容檢討說明附圖補充檢討本案相關退縮並於圖面標示。
2. 第 3-10-29 頁建築物退縮規定 A 基地退縮 6 公尺範圍有誤，請修正。
3. 第 2-3-3、6-3-25 頁沿環河路請依都市設計審議規範附圖，補充檢討自行車道及動線，惟目前係依前次會議決議以自建建築線留設 1.5 公尺寬綠帶及 2.5 公尺以上人行步道空間，請補充檢討自行車道及動線。
4. 請依更新計畫圖 21 更新地區都市設計準則，補充沿街地面層及天橋自行車動線系統規劃，惟本次景觀剖面圖皆未留設自行車道，請釐清並修正

(六)申請都市更新獎勵捐贈公益設施獎勵面積 7,351.01 平方公尺 (13.41%)，其中圖書館樓地板面積規劃 2,412.22 平方公尺、派出所樓地板面積規劃 2,244.4 平方公尺之量體配置、停車動線等部分：

1. 本案於 105 年核定實施更新事業計畫，迄今仍未施工，有關捐建公益設施圖書館部分，請洽本府財政局重新確認是否仍符合後續使用需求。
2. 捐贈圖書館空間：
  - (1) 地下室車道旁規劃垂直動線及 2 輛圖書館停車位部分，應考量圖書裝卸貨動線，留設卸貨及停車空間。
  - (2) 圖書館 2 樓動線與住宅梯廳空間混用，請確實區分。
  - (3) 專章請補充說明捐贈空間總面積、公益設施停車位數，另請補充自行車位檢討。
  - (4) 本次圖書館內部空間規劃藝廊及過道等空間，請確認圖書館機能並與後續接管單位確認需求。
3. 捐贈警察局空間：
  - (1) 涉及派出所使用需求、緊急出勤汽、機車停車位及建築空間規劃部分，請洽本府警察局確認。

- (2) 專章請補充說明捐贈空間總面積、公益設施停車位數，另請補充自行車位檢討。

(七)專章檢討：

1. 申請放寬項目：

(1) 屋脊裝飾物部分：

甲、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，惟派出所及住宅棟屋脊裝飾物涉及透空率及高度檢討部分，請逕依上開規定辦理。

乙、依前次會議決議本案規劃地上 19、23 層高，於屋頂層沿女兒牆側延續裝飾柱設置屋脊裝飾物部分，考量後續管理維護及公共安全，請減量設計。

(2) B 基地規劃 3 處車道出入口，依「新北市都市設計審議原則」規定每宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，涉及放寬事項請以專章補充檢討說明，本次變更車道出入口位置，請補充原核准對照說明並洽本府交通局確認位置。

2. 有關基地東側捐贈公園用地及西側廣場用地部分，應依都市計畫土地使用分區管制要點規定本地區應先經都市設計審議，請補充說明變更內容並套繪相關圖說內容，以確認開放空間連貫性，另涉及後續使用維護管理及變更內容，請逕洽本府綠美化環境景觀處確認規劃內容。

3. 經回應說明業經本府綠美化環境景觀處審查完畢未納入本案規劃內，惟請確實套繪審定相關圖說內容，以確認開放空間連貫性。另涉及後續使用維護管理請逕洽本府綠美化環境景觀處確認規劃內容。

(八)交通運輸系統：

1. 本案於住商棟入口門廳規劃迎賓車道部分，不符都市設計審議原則規定，請取消迎賓車道並延續植栽綠帶，以縮減破口。
2. 本次變更 A、B 基地車道出入口位置，其住宅車道移設至橋和路（共 3 處車道出入口）並緊鄰轉角空間及行穿線，涉及全區交通及車輛進離場部分，請洽本府交通局確認。

3. 請於全區配置圖及景觀圖補充標示車道破口寬度及車道緩空間，並應自法定退縮開放空間後留設 6 公尺以上緩衝空間，本次修正後 A 基地車道緩衝空間標示有誤應自法退後留設，請修正。
4. 社區使用車位、臨停車位及避車彎：
  - (1) 配合本府交通局建議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，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，檢討於迎賓車道部分請修正。
  - (2) 本次變更戶數增加為 A 區 301 戶、B 區 964 戶，實設車位數為 283 輛、1212 輛，依前次會議決議考量後續使用，請增設訪客臨停車位並比照以實設汽車位數量 2% 檢討設置，本次修正後 A 區留設 1 輛垃圾車位及 1 輛裝卸車位，B 區留設 2 輛垃圾車位及 2 輛裝卸車位，仍請依前次會議決議修正。
5. 請補充住宅及商業空間無障礙停車位檢討，並鄰靠垂直服務動線及避難層留設。
6. 地下 1 層商業及公共停車空間請補充檢討垂直動線及疏散逃生動線。

#### (九) 建築計畫：

1. B 基地地上 2 層規劃平台部分其直上方地上 4 層設有露臺，請補充套繪投影線並依建管規定檢討及標示空間。
2. 本案 A 基地住、商空間規劃共用 2 座特別安全梯，考量居住品質、公共安全及使用機能等性能均大幅下降，涉及消防安全逃生問題，請依建管規定各棟檢討樓梯數量。
3. 本案基地緊臨華中橋，係從台北方向進入中和重要地點，建築量體及色系材質，應考量基地周邊環境，並延續華中地區河岸建築風貌規劃。
4. 本次修正後住宅格局部分，皆以狹長型臥室空間朝水岸面規劃，考量河岸景觀、居住採光及水岸特色，請調整室內格局以凸顯河岸景觀視野特色。
5. 本案地上 1 層住宅門廳結合大面積公設空間規劃，應考量實際使用需求合理規劃公設空間。

#### (十) 景觀設計：

1. 本案緊鄰公園用地及廣場用地，考量後續維護管理及產權區分，請以鋪面型式或設計手法區分公、私有領域。
2. 本次修正景觀設計應依歷次會議決議確實修正，且不得違反原核准及都市計畫相關規定內容。
3. 本次變更綠覆面積減少 757.4 平方公尺，請以不低於原核准規劃。
4. 本案依都市計畫協議書規定認養河堤水岸生態公園規劃景觀水池部分，請補充說明水源、規劃內容及後續維管單位。

(十一) 本次變更候車亭型式部分，請逕洽本府交通局確認。

(十二) 公寓大廈管理規約請依範本製作並補充屋脊裝飾物、社區使用停車位及開放空間管理維護基金金額等說明。

(十三) 有關開放空間管理維護基金考量後續管理維護，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，請修正。另 B 基地補充標示開放空間告示牌位置。

(十四) 報告書部分：

1. 本案係屬變更設計，相關頁面及法規檢討，請以變更前、後對照。
2. 報告書請檢附清晰圖說，如 P0-1-3-28 等頁面模糊不清。
3. 報告書專章內容請依都市設計審議報告書範本製作。

(十五) 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

(十六) 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

(十七) 請依「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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：

1. 請釐清商業區鄰接道路為橋和路或永和路，另計畫書北側環河路路名多處不一致，請釐清後修正。
2. 請於適當章節敘明跨堤天橋與 A 基地建築物共構部分之維

管單位，並於附錄 4-41 補充維管單位，另請敘明各不同維管範圍之區隔方式。

3. 本案天橋之規劃與原核定不同，請實施者與高灘地工程管理處、工務局等單位確認本次變更設計是否符合需求，並補充相關確認函文。
4. 本案活動平台寬度變更後僅規劃寬度 2 公尺，且緊鄰商業設施辦公空間，原核定天橋動線規劃與商業空間區隔，不易互相影響，請實施者再調整規劃設計，以維持原核定品質。
5. 有關建築物使用組別及商業空間配置仍應遵循都市計畫原意；變更後住宅使用面積增加，請重新檢視 B 基地住宅使用之公共空間是否充足，另目前公設皆規劃於 1 樓，使用上便利性是否足夠，請再評估。

(二) 都市計畫變更回饋：

1. 有關都市計畫變更回饋之鄰里公園及廣場(647 及 659 地號)，本次變更調整設計(包含設計內容、材質、水電、燈光、街道家具等)，請實施者與本府綠美化景觀處再次確認是否符合需求，並補充相關確認函文。
2. 請實施者與高灘地工程管理處確認本次水岸生態公園變更設計內容是否符合需求，並補充相關確認函文。

(三) 容積獎勵：

1. 有關協助開闢公共設施相關細部設計及後續維護管理，倘若本次變更內容與原核定計畫不同者，請實施者與接管單位再次確認是否符合需求。
2. 有關本案捐贈公益設施圖書館，本次變更面積縮減、門廳較原核定小且空間變為狹長型，請實施者再次與圖書館確認規劃是否符合需求。
3. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵，依本獎勵計算公式，上調土地單價及下修 2 樓以上均價，將使本項獎勵容積增加，本次變更 2 樓以上均價由原核定之 45 萬 5,550 元/坪下降至 32 萬 792 元/坪，每坪大幅調降 13 萬 4,758 元，現僅以結構由鋼骨調整為鋼筋混凝土作為價格調降之原因，惟興建成本原核定為 17 萬 3,771 元，變更後為 11 萬 6,267 元，僅差距 5 萬 7,504 元，因此調降原因尚缺乏合理性，且本案變更後各戶坪數變小，依市場實際銷售情形，應為小坪數高

單價之戶型，爰請上調 2 樓以上均價併同下修土地單價。

4. 有關「協助取得及開闢公共設施」獎勵，估價情形同前述「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵，本次變更 2 樓以上均價由原核定之 45 萬 2,329 元/坪下降至 31 萬 9,240 元/坪，每坪大幅調降 13 萬 3,089 元，為維持估價之合理性，請上調 2 樓以上均價。另估價報告書再核實檢討，並加強說明。
5. 有關「空地集中留設」獎勵，依規定留設面積須達 500 平方公尺以上，且非零碎始可計入獎勵面積，請刪除不符規定之部分或調整設計。
6. 有關「A1：設計建蔽率」容積獎勵計算方式，依規定車道面積不得扣除綠覆率檢討，請修正。
7. 有關「A5：都市防災」獎勵，請實施者重行檢視修正建築配置，建築物與鄰地境界線之淨寬平均須達 6 公尺，且最小淨寬不得低於 4 公尺，且車道至與鄰地境界線不得計入退縮面積，與兩棟建築物距離應達 8 公尺。
8. 本案變更後建築高度下降，雖已申請解除環評審查，考量原核准計畫之承諾事項，仍請實施者維持黃金級綠建築設計。

(四) 廢巷改道：

本案基地內通路，如有廢巷改道之情形，請於計畫書第 11 章敘明，並續提下次小組審議。

**壹拾、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，依相關單位及委員意見修正完成續提下次小組審議，並請具體說明依小組意見修正計畫內容前後差異對照，以利委員審議。

**壹拾壹、散會：上午 12 點 20 分**