「擬訂新北市中和區公園段597地號等31筆（原28筆）土地都市更新事業計畫案」第1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：115年5月26日（星期二）上午10時整

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）

參、主持人：簡委員文彥　　**紀錄：**白佳融

肆、出列席單位及人員：詳簽到冊

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位簡報：略

柒、陳情人意見：

一、張○華、董○榮、王○○春、謝○艷(公園段608地號)(含書面意見)：

(一)為「新北市中和區公園段597地號等31筆（原28筆）土地都市更新事業計畫案」之都市更新事業計畫及權利變換計畫案中，實施者所擬定之更新前權利價值與分配比例嚴重違反公平、客觀與估價實務原則，建請貴會准予實質審查並重行修訂，以維地主權益事。

(二)兩棟一樓外部與出入條件完全對等，基礎比例落差顯無科學估價依據：

1. 一樓現況條件與動線完全等同：陳情人張○華一樓物件3.2低基礎，與實施者給予鄰棟3.7高基礎之一樓，兩者皆為獨立出入、無須依賴電梯進出之一樓獨立門戶。兩者更處於同一生活圈、同一巷弄環境、面臨同寬巷道，且實質共用一樓圍牆與同一防火巷。

2. 建築線因素無法合理化巨大落差：在微觀環境與出入條件完全複製的狀況下，實施者僅憑「建築線因素」一詞，就將鄰棟一樓定為3.7基礎，卻將陳情人一樓壓低至3.2基礎。此舉顯有主觀偏袒，嚴重低估本棟之土地權利價值基礎。

(三)乘數效應（加成1.2）放大分配差距，造成「含20坪獨立地下室」之一樓產權價值嚴重倒掛：

1. 專屬地下室具備極高市場效益：陳情人張○華之一樓物件，擁有一座由室內樓梯直接進出、專屬獨立使用之地下室空間，面積高達約

20 坪。在同樣不需搭載電梯的一樓產品中，此等空間之實用性、空間延伸力與市場變現力皆遠高於一般無地下室之一樓。

2. 估價邏輯產生嚴重違失：本案一樓雖皆享有「乘以 1.2」之效益加成，但因基礎分配遭粗暴壓低，導致不公差距被乘數效應嚴重放大：

(1)鄰棟一樓（無獨立地下室）：基礎 3.7×1.2=4.44。

(2)陳情人張〇華優質一樓(含 20 坪地下室)：基礎 3.2×1.2=3.84。

(3)兩者最終權益實質落差：高達 0.6。

(四)評價結果極不合理：上述計算結果等同於條件完全相同、甚至多帶一個 20 坪專屬獨立地下室的黃金一樓，最終分配權益反而遠遠落後給沒有地下室的隔壁鄰居。此等權利價值評估完全背離不動產市場行情。

(五)實施者集體抹平本棟「全棟有電梯、有車位及頂加增建」之高規格現值，竟劣於「無電梯純樓梯房」：

1. 其餘樓層資產品質完全優於鄰棟：本案全體陳情之 2 樓、3 樓、5 樓住户 3.2 低基礎分配，現況全數享有電梯設備及地下室停車場之極大便利與高度資產市場價值。更重要的是，5 樓住户現況均含有頂樓增建（頂加）之結構與現況使用價值。反觀實施者給予鄰棟 3.7 高基礎分配，其 2 樓至 5 樓全棟皆為無電梯、無車位、無頂加之傳統純樓梯舊公寓。

2. 建物現況調整流於黑箱：在不動產市場中，同區域內「電梯車位住宅大樓」外加「頂樓增建效益」的權利價值，必然遠高於「無電梯舊公寓」。實施者完全無視本棟全棟現有的垂直交通（電梯）優勢、地下車位持分及 5 樓頂加增建之現值，粗暴地將本棟全棟一律以 3.2 最低標抹平，反而讓整體條件較遜色、無電梯無車位的鄰棟拿 3.7，評價本末倒置，顯屬不當。

(六)重新實質審查權利價值藍本：懇請審議委員諸公，強力要求實施者與其配合之估價師，重新提交兩棟建物「有電梯/車位大樓」與「無電梯純樓梯公寓」之更新前現況價差評估，並應實質納入本棟 5 樓頂加增建之結構、現況使用價值與拆遷補償精算，向委員會澄明分配基礎落差之科學依據。

(七)調高陳情人等之分配基礎比例：

1. 一樓戶：考量整體大樓基礎條件與室內樓梯直通 20 坪地下室之極高實益，基礎分配比例應調升至 3.7 以上，並維持乘以 1.2 之加成計算。

2. 其餘樓層（全體 2、3、5 樓聯名戶）：應實質納入整棟現有之電梯效益、地下停車場持分及 5 樓頂加現值，將基礎分配比例調升至超越或至少與鄰棟 3.7 同等之合理水準。

(八)駁回現行版本計畫：在實施者未能針對上述全體聯名地主之不合理分配提出令委員會及地主認可之科學估價修正前，建請貴會暫緩核定或駁回本案之權利變換計畫。

(九)以上四戶從開始都不接受都更案。

(十)建商打從開始都無與住戶商討分配事宜，請實施者主動與我們溝通協調。

(十一)上開事項恭請市府慎重處理。

捌、相關單位意見：

一、澎湖縣望安鄉公所(書面意見)：

旨揭都市更新案本所無意見，配合貴府辦理。

二、台灣電力股份有限公司台北南區營業處(書面意見)：

(一)該地段周邊尚未完成地下化作業若需評估地下化與否，請提出需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘。

(二)因應電動車需求而加大留設配電場所請依照台灣電力股份有限公司相關規定辦理審查。

三、本府社會局：

(一)倘配合整體規劃設計，原則同意將公益設施臨停車位調整設置於地下層，請妥善規劃車輛停放動線及迴轉空間。

(二)公益設施請增設樓梯至地下 1 層。

(三)公益設施停車位數量於計畫書內容尚有差異，請釐清後統一修正。

(四)公益設施名稱應為「身心障礙者社區式日間照顧設施」，相關內容及圖說誤植部分請一併檢視修正。

(五)維護管理基金請依相關規定核實計算辦理。

(六)公益設施空間應以方整之空間做規劃，避免因配置其他設施致影響空間完整性。

(七)公益設施主要出入口及地下停車場車道出入口位置，請實施者再行檢討評估，並以設置於能見度較高之位置為原則。

四、本府工務局(書面意見)：

(一)是否造成法定空地重複使用及有無造成鄰地無法單獨建築之情形部分，既經建築師簽證檢討在案，本局無意見。

(二)提醒本案建築物距地界不足 1 公尺或地下層開挖之總深度(含基礎)在 12 公尺以上，或地下層開挖超過 3 層之建築物，應辦理結構外審及消防預審。

(三)倘涉及裝飾柱、梁、板部分請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。

(四)請補建築技術規則建築設計施工編第 12 章高層建築物檢討。

(五)請補建築技術規則建築設計施工編第 10 章無障礙建築物檢討。

五、本府交通局(書面意見)：

(一)本基地共設 386 戶（含住宅 381 戶、店鋪 4 戶、日照中心 1 戶），設汽車位 307 席、機車位 386 席，基地衍生停車需求請內部化滿足，停車需求不可外溢，請研提具體改善配套措施。

(二)本案達交通影響評估門檻，請提送交評至府審查。

(三)考量近年網購外送盛行，請於基地內地面層與車道出入口整併內化設短時臨停空間 2.5 公尺x6 公尺，供物流外送臨停避免影響外部交通。

(四)停車場出口處請繪設停止線及「遵 1」標誌。

(五)請規劃標示（圖示）停車場出入口含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

六、本府水利局(書面意見)：

(一)本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.433594 公頃)，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開

發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。

(二)本案更新單元涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。

(三)後續如涉及既有污水設施變更，應於辦理本市污水人孔套繪並檢附相關文件及各類圖說向本局提出後，由起造人設置。

七、本府經濟發展局(書面意見)：

經查本案基地範圍內與鄰近區域（中和路 262 巷、262 巷 43 弄及中和路 324 巷 6 弄）有電桿電力相關設備，因巷弄狹小無適當公共設施帶放置變電箱，故尚無法辦理電纜地下化，建議考量將變電箱放置空間納入基地內，留設公共空間供電纜地下化設施使用，以利後續辦理該路段電纜地下化，若有中華電信箱亦建議一併納入考量。

八、本府新建工程處(書面意見)：

(一)本案倘涉及都市計畫道路開闢事宜，開發單位得依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法向本府工務局提出申請，惟非屬道路用地部分將不予受理。

(二)另依據前開辦法第 4 條規定，位於都市計畫區內者，應依都市計畫寬度開闢。另應滿足對外連通達已開闢計畫道路或市府單位維管之現有巷道，以利完工後市府單位辦理道路維護管理。

(三)本案倘涉及興闢道路及附屬設施，請依「市區道路及附屬工程設計規範」檢討工程設計內容，並依行政院公共工程委員會頒布之「公共工程專業技師簽證規則」及「各科技師執業範圍」規定辦理相關道路設計簽證事宜。

九、本府養護工程處(書面意見)：

(一)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:「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。」,故請逕依都市更新等相

關規定辦理。

(二)另民間自行興闢計畫道路事宜，請洽本府新建工程處。

十、新北市中和區公所(書面意見)：

有關中和區中和路 324 巷 6 弄中和區公所管養範圍，查公園段 618 地號土地現況柏油鋪面及側溝屬本所管養道路範圍，公園段 619、623、624 地號等 3 筆土地非屬本所管養範圍，惟實際界址應以地政單位鑑界為憑。

十一、本府城鄉發展局都市設計科(含書面意見)：

(一)依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 項規定，涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。

(二)有關本案申請現有巷廢止（中和路 324 巷 6 弄部分、中和路 262 巷 43 弄部分、中和路 350 巷 8 弄）部分：

1. 基地北側中和路 324 巷 6 弄現況為囊底迴車空間、及中和路 262 巷 43 弄為鄰房地下車道出入口，為確保周邊車輛通行及迴車空間，建議應依建築技術規則規定檢討汽車迴車道，以保障周邊通行。

2. 查本案應依「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書」現有巷道之處理原則規定：「更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予以保留，若配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。」檢討。

3. 另請補充周邊鄰房進出及全區交通通行狀況，並依本府都市更新審議委員會審議結果辦理。

(三)法規檢討：

1. 本案基地位於商業區及住宅區，請補充檢討都市計畫法新北市施行細則第 17 條商業區作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，目前檢討不符，請修正並洽都市計畫單位確認。

2. 都市計畫法新北市施行細則第 43 條扣除不可綠化面積部分，檢討

有誤請修正。

3. 請補充檢討「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)」案附圖3-21廣場式開放空間位置，並標示基地位置。

(四)西南側涉及建築線與地界線不重合部分，請實施者補充說明建築物地下層連續壁與該建築線之最小距離有無小於1公尺。

(五)本案擬依「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」申請容積移轉面積1,927.16平方公尺(15%)部分，應檢附容移一階核准函及申請評定表,以利確認開放空間留設及容積額度。

(六)本案依「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)案」申請增額容積樓地板面積2,569.55平方公尺(20%)，並捐建公益設施(身心障礙者社區式日間照顧設施)515.90平方公尺予本府社會局部分：

1. 應檢附增額容積一階核准函及受贈單位同意函。

2. 本案捐建日間照顧設施規劃於基地西北側地上1層，主要出入口由廢除部分現有巷道囊底路進出,並緊鄰南側鄰房規劃,涉及公益設施整體配置及周邊交通影響部分，請申請單位補充說明動線規劃並洽受贈單位確認公益設施位置。

3. 另請補充全區交通進出動線並評估北側設置另一處出入口，以利公益設施使用。

4. 捐建公益設施應一併捐贈汽車及機車停車位，應設立獨立連通之樓、電梯，目前僅規劃一座電梯，考量動線及逃生使用，請修正。

5. 捐贈汽、機車停車位之數量除依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討外，不得扣除建築技術規則建築設計施工編第59條免設停車空間面積，目前數量不足，請修正。

6. 地面層於人行步道廣場設置臨停停車位部分,考量後續使用管理,除交通局規定物流外送臨停空間外，請統一於地下層規劃。

7. 報告書請補充公益設施專章檢討,並詳列捐建面積、停車位數量。

(七)全區開放空間及景觀計畫：

1. 考量周邊全區交通路幅，且本案又申請容積移轉及增額容積容積量高達基準容積 1.85 倍，請評估擴大留設 4 公尺以上人行步道(包含人行步道寬 2.5 公尺及植栽寬度 1.5 公尺)，並配合轉角空間擴大留設，以利基地南北側人行串聯、增加可視性及公益性。

2. 有關本案於地面層室外空間設置自行車位(58 輛)部分，依本府城鄉發展局 112 年 4 月 28 日新北城設字第 1120751259 號函，應就各該法令規定檢討後取其最大值設置，請取消移設地面層自行車位。

3. 都市計畫道路側沿街無遮簷人行步道，考量沿街遮蔭及休憩停留空間，請增加沿街植栽帶規劃，並請自建築線留設寬 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺以上人行步道。另涉及消防停車空間位置部分，請於都市計畫道路範圍檢討並洽消防主管機關確認。

4. 有關街道家具設置位置，目前集中留設於車道內側且非為開放空間，請於沿街人行步道增設街道家具，以利休憩使用。

5. 景觀配置圖請補充套繪全區高程系統、洩水坡度，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

6. 不可綠化面積檢討請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定，扣除依都市計畫相關規定留設法定退縮寬度，目前檢討不符規定請修正。

(八)交通計畫：

1. 有關車道出入口側設置短時臨停空間部分，目前規劃緊鄰人行步道以致形成另一處車道出入口，且導致車道出入口寬度大於 8 公尺，為確保行人安全，請調整沿街植栽綠帶以區隔沿街人行或調整短時臨停空間。另目前劃設停車格為裝卸貨臨停區請一併取消停車格設置並標示短時臨停空間。

2. 另為避免車道出入口寬度混淆，請評估延伸車道兩側植栽綠帶並配合於境界線側留設人行通路，以增加車道出入口識別性。

3. 社區使用車位：

(1)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機車位為原則，本案規劃戶數 386 戶，實設 302 輛汽車位（惟自設汽車位 99 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，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並建議以實設車位檢討2%社區使用車位數量，目前約不足2輛。

(2)另本案地上分為2棟，地下層社區使用車位集中留設於1側梯廳部分，考量後續使用請配合垂直動線位置設置。

(九)請補充檢討本案空調主機位置、美化及維護，並依建管規定辦理。

十二、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

本案法令適用日為114年2月4日，其相關都市計畫內容檢討，應悉依「都市計畫法新北市施行細則（111年3月16日修訂)」、112年12月 26 日核定實施「變更中和細部計畫（土地使用分區管制要點第四點)」案相關規定辦理，請實施者再行檢視修正相關內容並據以檢討。

十三、本府城鄉發展局綜合規劃科(書面意見)：

查依110年11月4日核定實施「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)」案之土地使用分區管制要點第2點（略以)：「計畫範圍內建築基地使用分區或用地為住宅區、商業區……，得申請增額容積。申請規定如下：……2.建築基地臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，應依下列規定辦理：……(2)臨接已開闢道路寬度達6公尺以上未達8公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上。」，爰本案基地東側及南側鄰接已開闢道路未達8公尺部分，倘退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，且經認屬供公眾通行使用，則尚無違反前開都市計畫土管規定。

十四、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

(一)查本案位於「中和都市計畫」範圍內，中和路262巷43弄、中和路324巷6弄及中和路350巷8弄屬指定建築線在案之現有巷道，指定寬度均為6公尺，先予敘明。

(二)經查依新北市建築管理規則第9條第1項：「實施都市計畫範圍內之建築基地，其正面臨接寬度二公尺以上之現有巷道者，應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達下列標準之邊界線為建築線：一、單向出口巷道長度在四十公尺以下，或雙向出口巷道在八十公尺以

下，且其寬度不足四公尺者，四公尺。二、巷道長度超過前款規定者，六公尺。三、位於工業區者，八公尺。」，中和路 324 巷 6 弄係單向出口且巷道長度超過 40 公尺，現有巷道寬度應指定為 6 公尺，惟倘該巷底迴車道辦理現有巷道廢止後，仍應前開法規要求，指定寬度維持 6 公尺；又經比對圖 11-9 一樓平面及面積檢討圖，該巷底（324 巷 6 弄 16 至 24 號）尚有基地內現有通路漏未辦理現有通路廢止，建請實施者一併辦理檢討。

(三)次查其餘現有巷道廢止及改道之意見如提案單所載，本科無其它意見。

十五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查旨揭土地尚無申請辦理增額容積及容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 114 年 5 月 12 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」辦理。另查本案基地是否足寬 8 公尺通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續欲申請辦理容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8 公尺並連通已足寬開闢達 8 公尺之道路，並依前開作業程序規定辦理。

(二)另依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「依都市更新條例劃定之更新單元……，如接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定之一：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開要點認定之地區，亦得依前述規定辦理。

十六、本府都市更新處(含書面意見)：

(一)都市更新事業計畫申請書之申請依據請增列都市更新條例第 23 條。

(二)新北市都市更新審議資料表之更新地區請修正部分位於 102 年 4 月 26 日公告實施「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新地區（永安市場站東側更新地區）」；相關審查辦理進度請儘速申辦及更新；增額容積量體及額度請依範本釐清填列位置。

(三)更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表請補充開會時間及地點。

(四)第 2 章：

1. 圖 2-1 更新單元位置示意圖底圖過於模糊，且更新地區範圍似與公告更新地區範圍不同，請釐清修正。

2. 更新單元地籍套繪圖請補充報核時範圍套繪圖。

(五)第 5 章：

1. 同意參與更新事業計畫統計表請補充更新單元範圍調整後全區總和計算，以確認範圍調整後同意比率得否依都市更新條例第 44 條採部分協議合建部分權利變換方式實施。

2. 古蹟及歷史建物保存(含周邊檢討)請補述文化局意見往來公文並附於附錄。

3. 表 5-7 更新單元公共設施現況表建議刪除非公共設施用地（文教區及加油站專用區）部分。

4. 房地產市場調查至少 3 處且價格日期不宜超過報核日 6 個月內為原則。

5. 圖 5-2 更新單元地籍、地形套繪圖之地籍線不明顯且被路名遮蔽，請補附清晰版本。

6. 圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖建議以建築線（地形圖）為底圖，請標明其他土地改良物位置及其圖例，並依範本以顏色區分合法建築物（綠色）及其他土地改良物（藍色）。

7. 圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖，請補 500 公尺範圍圖例。

8. 圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖，道路寬度標示不清楚。

(六)第 6 章：

1. 第 6-30 頁新北市都市更新審議原則檢討表第 5 點說明使用執照張數有誤，請釐清修正。

2. 新北市都市更新審議原則檢討表第 9 點退縮範圍內種植之喬木應選用米高徑 5 公分以上且樹冠直徑 1.5 公尺以上，請補充檢討相關頁碼。

3. 表 6-7 請敘明「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區」發布日期。

4. 圖 6-1 土地使用分區圖請以地籍圖套疊都市計畫圖為底圖（圖例

應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示)，並請標明比例尺（以 1/500 以上比例尺表示為原則)。

5. 請補充「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區（永安市場站東側更新地區)」範圍圖，且標示更新地區及本案更新單元範圍。

(七)第 7 章，處理方式請補述詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」。

(八)第 10 章：

1. 第 10-1 頁更新單元內之基準容積請補充計算式(住宅區與商業區分別計列加總)；結構堪慮建築物獎勵請補充獎勵面積計算式（依分區比例計算式)及門牌地址；協助取得及開闢公共設施用地獎勵之道路用地位置描述有誤。

2. 第 10-3 頁 30 年以上 4、5 層樓以上合法建築物獎勵，請補充依分區比例計算式，另中和路 262 巷 43 弄 13 號之坐落建築基地地號有誤（應為公園段 606 地號)，未檢附 64 使 2547 號使用執照。

3. 第 10-4 頁容積移轉請補充說明容積移轉一階核准函取得日期。

4. 第 10-6 至 10-13 頁規劃設計退縮範圍圖請以 1 頁呈現 1 層樓為原則。

(九)第 11 章：

1. 第 11-1 頁請補述現有巷道有無供鄰地住戶出入使用、廢道後剩餘寬度(迴轉路徑)及有無影響鄰地進出通行，請套繪周邊建物建照平面圖；表 11-1 建築興建計畫表之規劃單元（其他）請補述公益設施項目，並增列公益設施項目、樓層及面積。

2. 第 11-3 頁之表 11-2 面積計算表請依範本製作，基地地號筆數漏列，基地使用分區與面積漏列道路用地，請補列申請各項容積項目、樓層興建數及構造。

3. 第 11-12 及 11-3 頁之 2 及 3 層平面圖請補套商業區與住宅區之區界線。

(十)第 12 章：

1. 第 12-9 頁，圖 12-8 無障礙空間檢討圖請補充無障礙空間剖面圖。

2. 第 12-13 頁，圖 12-12 綠化檢討圖未標示圖例，並請補充無法綠化面積計算式及車道面積、無障礙通路、退縮留設人行步道等面積。

3. 第 12-22 頁，圖 12-21 景觀燈光計畫圖請標示車道警示燈及其圖例。

4. 地面層景觀剖面圖請標示建築線、地界線及退縮留設人行步道寬度，並補附基地西北側建物與北側中和路 324 巷 6 弄底剖面圖。

(十一)第 18 章：

1. 土地成本請依不動產估價師事務所評估更新前土地價值為準。

2. 加計項目與費用(逆打及制震設備費用)請說明提列必要性與合理性，並檢附報價單於附錄。

(十二)第 20 章：

1. 開放空間管理維護計畫請補充說明留設位置。

2. 管理維護計畫請補充公益設施管理維護計畫（請說明捐贈空間位置、面積、捐贈汽機停車位位置及約定事項)。

(十三)附錄：

1. 請檢附更新地區公告函、公有土地管理機關(澎湖縣望安鄉公所)意見、都更一箭證明文件、容積移轉證明文件，請併同修正目錄。

2. 附錄四合法建築物權屬清冊請以建號依序編號。

(十四)附件冊未檢附區內 6 筆道路用地捐贈同意書。

玖、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：本次會議所提陳情意見涉及共同負擔比率太高、地下室估價補償及希望實施者主動積極溝通部分，請實施者查明建物產權登記情形且持續妥予溝通協調，並於計畫書補充說明協調歷程。

二、都市計畫相關法規：

(一)請實施者依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定，修正商業區作住宅使用比例檢討及調整建築配置。

(二)經查基地西南側 604、605、606 地號土地有地界線與建築線不重合之情形，依都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 1 項第 2 款規定，

請檢討建築物地下層與該建築線之最小距離不得小於 1 公尺。

(三)依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第 2 點規定，涉及臨接已開闢道路寬度未達 8 公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達 8 公尺，經實施者承諾自行退縮足寬 8 公尺，以及商業區地面層至地上 3 層應規劃作商業或公益性設施使用部分，請實施者修正後洽城鄉發展局綜合規劃科確認是否符合規定。

(四)依擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區書規定，更新基地須集中留設基地面積 25%以上開放空間，查本案規劃過於零碎，請調整並集中留設。

三、現有巷道廢止或改道：

(一)廢止北側中和區中和路 324 巷 6 弄底端囊底路部分，考量當初規劃應有其目的及功能性，不應廢止，倘欲改道，應指回建築線，並向相關單位確認。

(二)另中和路 324 巷 6 弄 16 至 24 號及臨中和路 262 巷 43 弄側尚有基地內現有通路，請實施者洽道路管理單位確認現況是否為該單位管理維護範圍，倘皆無則無須申請廢巷程序，請納入整體規劃設計。

(三)廢止南側中和區中和路 262 巷 43 弄部分，查西側鄰地有通行需求，請實施者再確認廢止範圍後續提下次小組討論。

四、捐贈公益空間：

(一)公益設施空間主要出入口及招牌設置位置，請以能見度高且易於辨識之地點為原則進行規劃。

(二)請優先規劃公益設施空間配置後，再妥適規劃商業及住宅單元配置。

(三)請先確認現有巷道廢止或改道方案後，再向社會局確認公益設施空間集中配置位置及出入動線等，續提下次小組討論。

五、建築規劃設計：

(一)北側人行步道請評估留設 4 公尺以上寬度（包含人行步道寬 2.5 公尺及植栽寬度 1.5 公尺），並串聯至東側開放空間，另植栽配置及樹種請一併檢討。

(二)請釐清基地西側現況鄰房有無涉及占用本更新單元範圍之情形，並

檢討是否影響應退縮淨寬2公尺淨空設計內容。

(三)配合防火避難綜合檢討，請重新檢視並調整地下1層機車停車位配置。

(四)目前街道家具集中規劃於1處，請於其他開放空間適度增設街道家具。

(五)公益設施停車位及社區使用停車位之設置數量及區位，請依相關規定確實檢討並補充說明。

(六)景觀配置圖請補充基地與周邊鄰地之高程、洩水坡度及整體排水計畫內容。

(七)建築立面透視圖請結合周邊建築物現況模擬，以利評估建築量體與都市景觀之協調性。

(八)請依現況道路交通條件及人車動線，重新評估公益設施空間出入口位置及使用便利性。

(九)南側景觀植栽之樹種及配置，請配合消防救災動線調整，並強化沿街景觀連續性及串聯街角廣場空間。

(十)公益設施臨時停車位請調整設置於地下層，並妥善規劃停車動線。

(十一)請增設電梯並延伸設置至地下層，以提升公益設施及停車空間之使用便利性。

(十二)北側地面層規劃之自行車停車位，請朝取消設置方向檢討調整，並集中設置於地下層，納入整體空間配置規劃考量。

(十三)地下停車場車道出入口位置，請評估是否有調整之必要，並提出相關說明。

六、共同負擔比率：本次所提共同負擔比率65.74%過高，請實施者補充說明或再調整提列費用後，續提下次小組討論。

拾、結論：

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，皆由實施者逕負相關法律責任。

二、更新單元範圍部分，專案小組原則同意。

三、協助開闢公共設施（道路）部分，經實施者於會上說明已取得全部道路用地之捐贈同意書及其地上物拆除同意書，請於下次專案小組會議前檢附於事業計畫書附錄後，專案小組原則同意。

四、建築容積獎勵、建築規劃設計、財務計畫、選配原則、資金來源、風險控管機制及共同負擔等議題，待實施者依委員及各單位意見修正後，於下次小組再行討論。

五、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，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣，倘依本次會議紀錄修正完竣，續提下次專案小組審議；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項及新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點第 1 項駁回申請案件。

拾壹、散會：上午 11 時 50 分