「擬訂新北市三重區中興段346地號等21筆土地都市更新事業計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 10 月 8 日(星期四)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（1122）

參、主持人：張委員雨新　　**紀錄：張家綺**

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、實施者及規劃單位簡報：(略)

陸、 陳情人意見：

一、柯○泓(鄰地中興段324地號所有權人)(含書面意見)：

(一)我是 109 號的住戶，我代表 10 幾位陳情住戶發言。我們的訴求其實很簡單，就是都更案建物位置，這棟建築物旁邊是中興北街。如按「建築技術規則」日照檢討方式，我已經把每個時段的日照影響都計算出來了。依計算結果最重要的是圖說中的三角形區塊（詳附圖 1-1），就是所謂「建築技術規則」日照影響的區域。不過，這張圖我把它稱為「日照影響圖」，而不是「日照權影響圖」，因為在工業區，基本上並沒有所謂日照權的相關規定。

(二)那現在最主要的爭議點就在日照影響這個部分，這棟建築物原來它的容積率大概只能蓋到 7 樓，後來因為有 60%的容積獎勵及容積移轉，所以就變成 11 樓高。在 11 樓高的狀態下，這棟建築物對我們這些住戶，尤其是大樓北側的幾戶造成了很大的影響。影響嚴重的話，後續居住品質會不好，採光也會不好，房價、地價都會減損。

(三)所以我們在第一次公聽會時，就建議實施者把建築物跟車道的位置對調。而在對調這件事情上，建商提出因為這邊的巷道只有 2 公尺寬，如果把車道對調，人車就會互相干擾。但我跟各位保證，這條巷道只有 3 戶人家在使用。我本人是土木技師，根據這 3 戶每日的交通量，經過計算之後，絕對不會跟這個車

道產生衝突。所以車道對調在技術及工程上完全沒有問題。

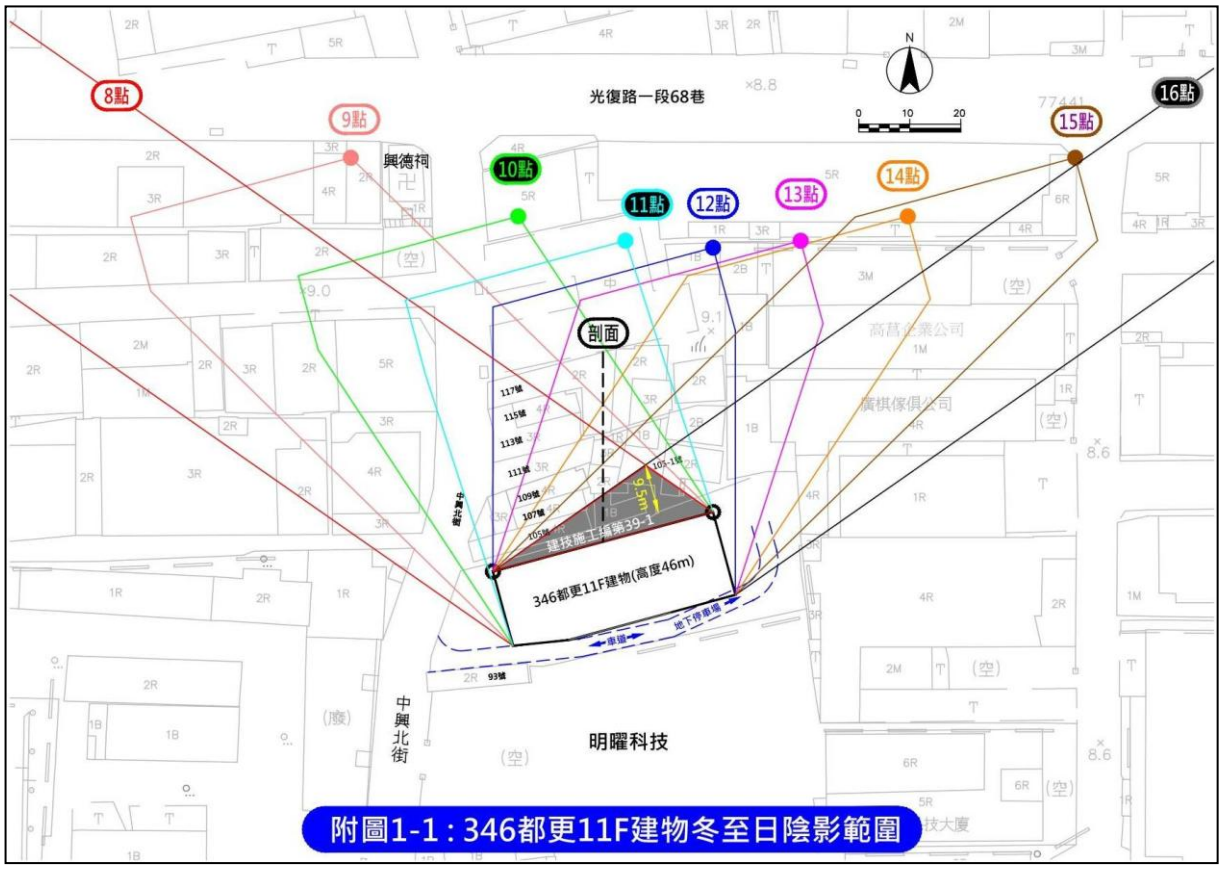
(四)我身為利害關係人，在審議會上提出的意見如果沒有經過實質討論，只因為實施者說沒有日照權就反對對調，那在行政裁量上是否符合公益性原則，我認為還有待釐清。另外這個都更案600 多坪的容積獎勵，估算可能有 3、4 億元的價值。建商已經是最大的受益者，但卻以法規沒有保障日照權為由來否決我們提出的要求，這樣非常不厚道。

(五)再次強調我們現在提出的是車道跟建築物對調，並沒有要影響建商爭取的容積獎勵。沒有減少容積獎勵、沒有減少容積獎勵、沒有要減少容積獎勵。因為這件事情很重要，所以我要講三次。

(六)另外我們原住戶現在住在工業區，是因為民國 54 年前後，政府把這個地方劃為工業區，才會面臨這個問題。但居住正義明明是市府政策，但目前看到的像是把利益留給建商，然後把損害留給我們。我覺得這對我們這些原住民來說，是很大的傷害。

(七)工業區裡面的污染非常嚴重，在這裡生活確實很不容易。希望委員能支持我們的陳情建議。但凡這棟建築物蓋下去後，可能一百年都不會改變。我們這些原住戶也沒有其他地方可去，我們的小孩可能也還會繼續住在這裡。若未來不住、以後都更，卻因為這個都更案導致我們的房屋價值減損了，故希望委員在考量這個都更案容積獎勵能夠秉持居住正義的原則，幫我們這些原住戶多做一些考量。

(八)另外圖說是我根據公展版計畫書資料製作的，可能會有誤差，也請大家包涵。

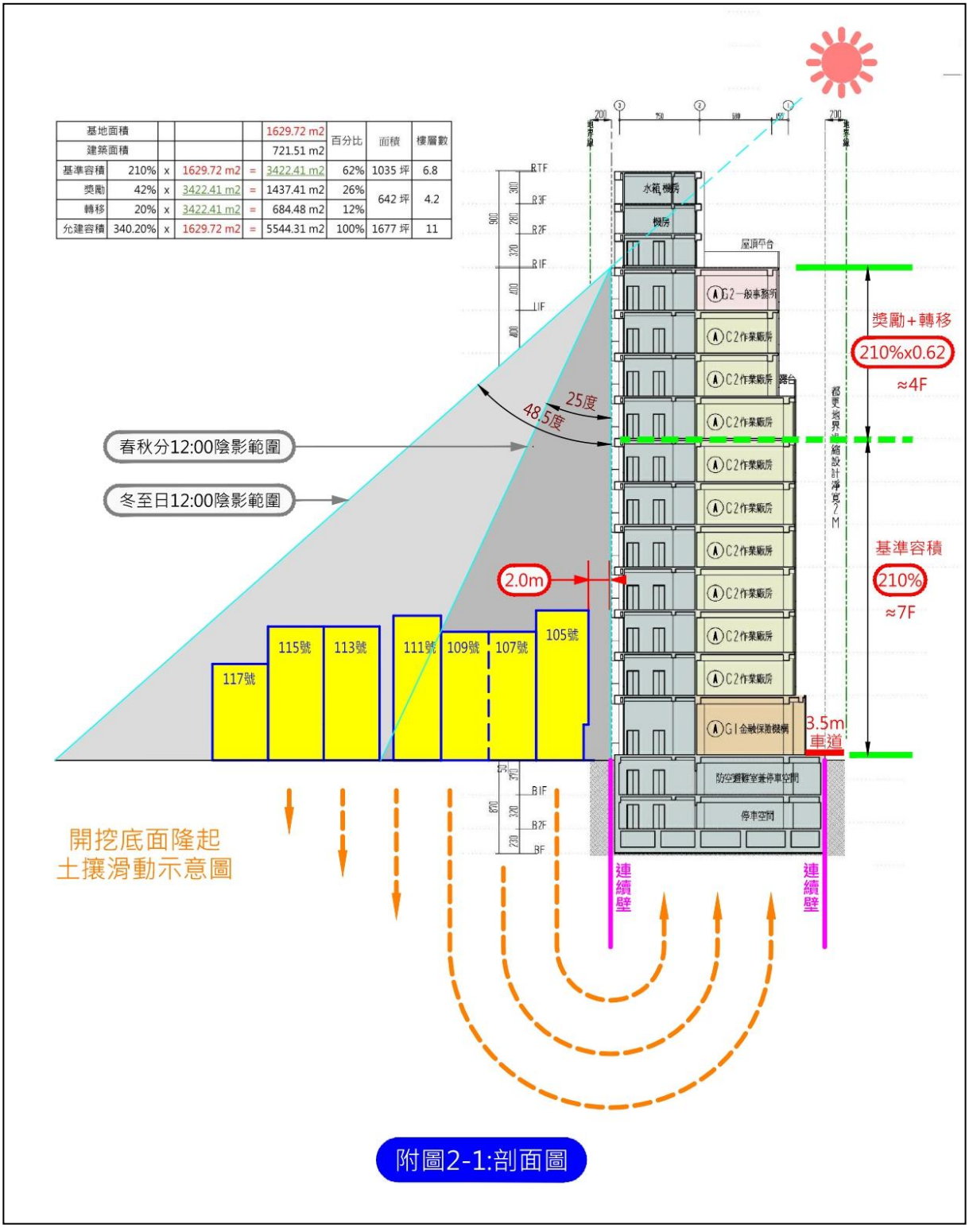


二、柯○隆(柯○泓代)(鄰地中興段 504 地號所有權人)：

(一)大家再看一下圖說（詳附圖 2-1）。因為容積獎勵及容積移轉，這棟建築物的地下室開挖規模很大。在三重地下水位高的地方，任何開挖都是一個非常危險的行為。

(二)至於我們未來可能面臨的施工損害問題，這些我們就不細說了，但今天的簡報非常簡略，我知道建商講的是連續壁的處理，但如果你們覺得連續壁不會倒塌，那你們來找技師做什麼？所以建商在處理這些事情的時候，還是要秉持專業、敬業的態度，跟我們原住戶溝通。

(三)最後我想強調的是，我們這些工業區的既有住宅，如果因為損毀而無法重建，我們就沒有辦法繼續住在這裡，只能搬家。那我們搬家之後怎麼辦？要跟建商打官司還是要我把土地賣給他！但我怎麼可能願意，所以希望後續有相關的鄰損或賠償機制，希望委員會能協助我們把後續每一個程序釐清，讓我們知道接下來應該怎麼處理。



附圖2-1:剖面圖

三、黎○榮(鄰地中興段 353 地號所有權人)：

(一)首先，非常感謝主席能夠提供這樣的機會，讓我們這些鄰近住戶有地方可以陳述意見、進行討論。今天是我第 2 次參加這個會議，我的土地是 353 地號位置，地址是中興北街 93 號。

(二)我的訴求跟第 1 次會議提出的訴求一樣，因為鄰損問題是我一直很在意的事情，其實我真的很害怕，353 地號就在這個建築基地的正右側，距離我的房屋牆角大概只有 90 公分、不到 1 公尺。三重是土壤液化潛勢區域，所以我們在乎自身的居住安全，請建商在敦親睦鄰的前提下，相關施工能夠做到最好，希望鄰損都不要發生。

(三)訴求一：希望建商在施工前能夠找第三方公正單位，並由專業的結構技師協助將我們的房屋進行檢查、做好相關紀錄。我也希望這項要求能夠記錄在今天的會議紀錄裡。

(四)訴求二：至於施工中及施工後，我希望不要發生任何問題。但如果真的發生了，請建商能夠積極處理，提出具體作為。萬一真的發生了，後續問題要怎麼處理？難道要把房子、土地都賣給建商嗎？

(五)我們是一輩子住在這裡的人。我們現在所保護的是上一代留給我們的資產，希望能夠好好地保護它。以上向主席報告，謝謝。

四、游○源(鄰地中興段 326 地號所有權人)：

(一)我的訴求是建商在施工期間，如果發生事情、造成我房屋損害要怎麼辦？所以希望能夠先將我房屋的狀態拍照記錄起來。

(二)希望施工期間及發生損害時，政府相關單位派人來查看、拍照存證。如果有損害，建商就應該負責。

五、有信國際股份有限公司(謝○佩代)(中興段 346 等地號所有權人)(含書面意見)：

(一)我是有信國際的代表，也是地主。我們今天是第 1 次到現場說明。我們公司在基隆設立已經五十幾年，因為公司評估有擴廠及轉型的需求，並認為新北市比較歡迎企業投資，把機會放在這裡，所以這個基地我們公司在 4 年多前就買了。

(二)當初這一塊土地的產權很多、比較複雜，我們也投入了很多時間跟金錢，才全部取得。當時建商跟我們說，這個案子符合新

北市的 106 專案，如果順利的話，1 年左右就有機會核准，所以我們才會決定把這個投資計畫放在這裡。但是現在已經等了兩年多，案子一直卡在專案小組會議，後續大會審議也沒有明確的時間、建照也一直拿不到，所以公司的擴廠及轉型計畫就一直停擺。但這些年我們還是需要持續支付貸款利息。

(三)我們當初的想法很簡單，就是希望在這邊設立 1 座新的工廠，提升整個區域的產業發展，並增加就業機會。可目前看來遙遙無期，利息一直在支出、整個計畫也一直停滯。所以我們今天來說明，是希望市府及各位委員能夠給我們一個比較明確的時間，讓我們知道這個案子到底什麼時候有機會完成。因為這是我們公司自己的工廠，未來也是我們自己來使用。我們想知道什麼時候才能完成這個擴廠計畫？

(四)我們也在思考如果當初沒有聽信所謂的 106 專案，而是自己買地、自己興建，是不是現在工廠早就改建完成，廠房也都擴建好了！謝謝。

柒、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處 (書面意見)：

鑑於第 1 次會議(114 年 9 月 5 日)，本處已提供意見，此次係請實施者針對相關單位意見進行答復。後續俟會議紀錄函達後再確認是否有需配合事項。

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

本案更新範圍內涉財政部國有財產署經管同段 322 地號部分國有土地，納入更新單元面積約 58 平方公尺，倘實施者辦理都市更新規劃作業需確認更新單元面積範圍，請依本分署 115 年 5 月 22 日台財產北改字第 11500144900 號函檢具相關文件及分割圖說洽轄管地政事務所辦理預為分割（假分割）作業，本分署將俟更新單元範圍審議確定後再行配合辦理分割。

三、本府工務局(書面意見)：

(一)依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」。暨依內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函（略以）：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」，合先敘明。

(二)另有關是否造成畸零地部分，查本局 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函奉簽准處理方式（略以）：「（一）申請基地無意合併相鄰私有土地則逕予核發建造執照，無需通知相鄰畸零地所有權人進行協議調處。…」、101 年 1 月 19 日北府工建字第 1001905273 號函奉簽准（略以）：「…自 101 年 1 月 10 日起公有畸零地納入 96 年 10 月 4 日北府工建字第 0960654840 號函之適用說明如下（本市境內所屬市有土地不適用）：（一）相鄰公有畸零地土地之建造執照核發時，一併副知財政部國有財產局（以下簡稱：國產局），倘國產局未收獲建造執照核發通知書或收受後仍無通知續處原則，後續得依建築法第 44、45 條規定，於相鄰土地建築領得使用執照前提出『畸零地調處』事宜，以管理維護自身土地之權利與義務。」，依據前開號函本局僅協助檢視是否造成市有畸零地產生，併予敘明。

(三)旨案本局前於 114 年 9 月 1 日新北工建字第 1141706556 號函提供意見在案，經查本次檢附報告書，既經建築師說明簽證在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局原則無意見。

四、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(0.162972 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)開發基地涉及「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，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。

(三)本局維管之公共雨水下水道管線資訊已登錄於 https://wrd.ntpc.gov.tw/NTRainGIS/Map/PeopleMap，貴單位如有業務需求，請由前揭網址點選「一般民眾使用」即可登入查詢。後續如涉及雨水下水道設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

(四)本案據申請單位提送之都市更新事業計畫書圖，尚無涉及水路改道及廢止事宜。

(五)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。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。

五、本府交通局(書面意見)：

(一)基地交通影響分析參考泰山區廠房與本基地周邊交通條件與樣態較為不相近，請重新再檢視或參考其他與本案相似類型與開發區位案分析及檢討基地停車供需（P.21-2）。

(二)基地停車供需檢討請以本基地衍生最大人數及各運具比檢討計算（P.21-2）。

(三)裝卸貨車進場動線已占用道路空間，請重新檢討規劃（圖 12-7，P.12-9）。

(四)請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

六、本府經濟發展局(書面意見)：

經查本案基地範圍鄰近無台電電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場，建議向台電公司提出需求，以利評估可行性。若有中華電信箱亦建議一併納入考量。

七、本府養護工程處(書面意見)：

(一)查提案單內提請討論事項現有巷道廢止或改道確認部分，基地北側現有通路，非屬本處管養之公路系統，是否為公所養護範圍仍以本市三重區公所回復為準。

(二)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。

八、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

經查本案計畫書業依本科前次意見修正，爰無新增意見。

九、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

本案巷道廢除位置非屬指定建築線在案之現有巷道，廢道議題本科無意見。

十、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)本案經新北市政府 114 年 1 月 10 日新北府城開字第 1140053628

號函容積移轉評定項目預先審查在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 20.8%[（接受基地連接道路寬度 10 公尺/（臨路條件 10%+接受基地內部條件 6%）*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%）]，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（屬都市更新地區，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。

（二）查旨揭地號所涉總量管制前經市府 114 年 8 月 7 日新北府城開字第 1141247004 號函確認尚有餘額面積在案，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 2 目一般事務所及第 4 目銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構（一般事務所登錄土地面積：105.96 平方公尺；銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構登錄土地面積：88.18 平方公尺）。

（三）另經查基地範圍內之三重區中興段 322 地號土地為國有地，尚需於都更事業計畫核定發布實施後向財政部國有財產署申請讓售，為避免申請內容與審議結果不符，爰本案應於都更事業計畫核定並辦理三重區中興段 322 地號(部分)國有土地讓售後，續行申請新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用書面審查。

十一、本市三重區公所(書面意見)：

有關北區巷道，該部分由公所維管。

十二、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）配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日

1124619344 號函自 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。

(三)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)。

(四)計畫書意見如下：

1.審議資料表所載更新前戶數為「合法 0 戶/違章 17 戶」，惟前次小組計畫書所載為「合法 0 戶/違章 18 戶」，請釐清。

2.陳情人歷次意見綜理表(依時間順序排列)，請補充處理及回應情形。

3.計畫書第綜-25 至綜-30 頁像次編號錯誤，請修正。

4.第 1-1 頁，辦理緣起第 4 行載明「……是為居住環境品質不佳之地區」，惟本案位於工業區不得作住宅使用，請修正文字敘述。

5.第 4-1 頁，計畫目標之三為改善實質居住環境，惟本案位於工業區不得作住宅使用，請修正文字敘述。

6.第 6-47 頁，新北市都市更新審議原則(112 年 8 月 8 日修訂發布)第 13 條之檢討回應未實質說明，請修正。

7.第 11 章請補充水道廢止及五大管線查調等相關圖說及資料，並說明更新前水溝現況使用情形。

8.第 12-25 頁，圖 12-23 西南側圖說標示為車道，但該範圍應屬退縮留設範圍，請修正。

9.第 12-31 頁，B 剖面圖為後面基地線剖面示意，惟檢視圖內退縮 1 公尺範圍內似有地下構造物，請釐清修正。

10.第 12-32 頁圖 12-30 內 B1、B2 剖面圖之退縮 1 公尺範圍內似有地下構造物，請釐清修正。

11.第 21-3 頁，本案為乙種工業區，未來規劃整棟作為作業廠房使用，惟更新後實質效益評估載明住戶效益，請修正。

捌、委員綜合意見：

一、人民陳情：

關於本案歷次人民陳情意見及今日會上陳述意見等，綜整議題如下，請實施者妥與陳情人溝通協調：

(一)北向日照權益及車道位置調正：

1. 關於建議將基地南側車道調整至北側，以減輕本案更新後對北側鄰地日照之影響，請實施者評估調整之可行性；如具可行性，請配合修正相關平面配置圖說。

2. 倘經評估確無調整之可行性，請補充具體原因及相關圖說，並請視需要洽相關權管單位（如本府交通局）提供意見，以利確認評估結果之合理性。

(二)地下開挖及鄰損：三重區屬土壤液化潛勢地區，且民眾反映本案與鄰地建物間距較近，為降低鄰損風險及釐清發生鄰損時之相關權責，請實施者依規定辦理結構外審、消防預審及鄰房鑑定等相關作業。

(三)留設通路供北側 329 地號通行：鄰地中興段 329 地號地主原係表示欲納入更新單元範圍，經 2 次範圍諮詢會議協調並取得共識:「……於本案更新單元範圍內留設 2 公尺通路供北側鄰地(中興段 329 地號土地)通行使用」，併現有巷道廢止及建築規劃設計等議題討論，請依下列議題相關意見配合修正。

(四)都更程序疑義：

1. 查新北市都市更新 106 重建專案計畫不適用於涉及巷道廢止（或改道）、廢水改道，及都市計畫變更、文化資產、古蹟、歷史建物保存或維護等情形之案件。

2. 本案係涉及基地內現有巷道廢止，故不適用前開專案計畫。請實施者充分、真誠向所有權人溝通說明計畫內容及相關規定。

二、法定空地檢討：

經實施者會上簡報第 32 頁說明本案經檢討無造成法定空地重複使用及鄰地無法單獨建築之情形，本次專案小組原則無意見，後續仍請實施者依建管規定辦理。

三、更新單元範圍：

本案更新單元範圍位於 102 年 4 月 22 日公告之「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」，經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」且更新單元範圍尚屬合理，請依下列意見修正後，本次專案小組原則同意：

(一)請於 1 層平面圖說補充現有巷道位置之套繪資訊，俾確認本案留設通路是否確實可供北側通行。

(二)本案更新單元範圍包含 322 地號(部分)1 筆國有土地，經財政部國有財產署北區分署表示應於本案更新單元範圍獲專案小組同意後再行辦理分割作業。請實施者依規定辦理地籍分割相關事宜。

(三)本案更新單元東側有 1 處鐵皮屋跨越更新單元範圍內外，前經第 1 次專案小組同意併同本案拆除。

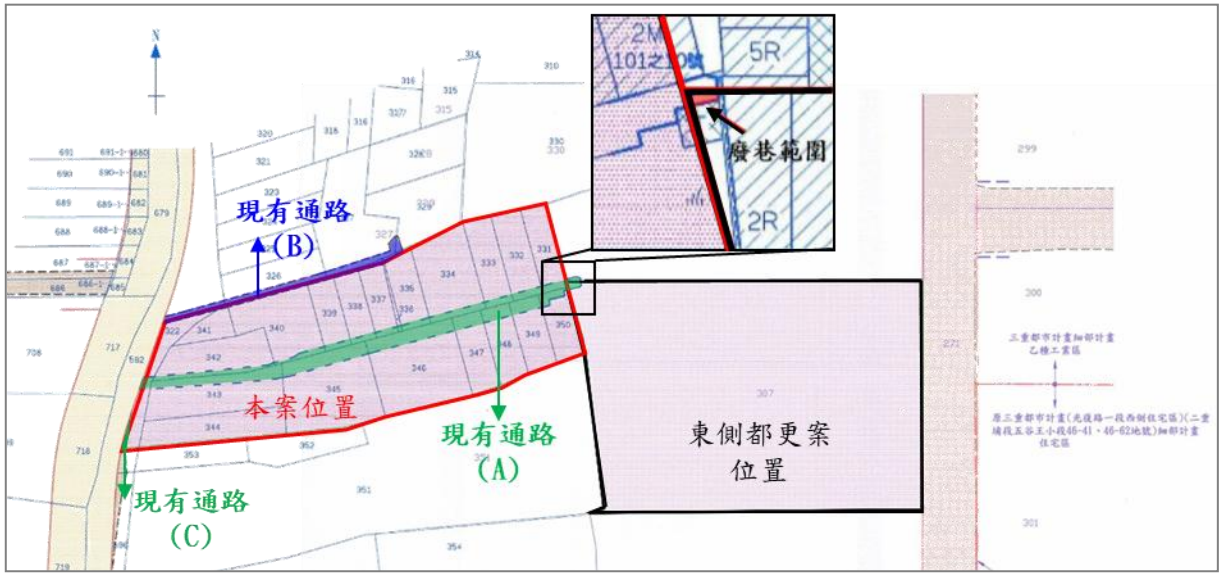
四、都市計畫相關法規：

(一)實施者會上簡報第 34、35、36 頁說明涉及都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 1 項第 2 款規定檢討一事，將依本府 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 1120925734 號函釋檢附建築師簽證證明無影響排水系統，以不受此限。

(二)請實施者於下次小組前依前開函釋規定經本府水利局確認無影響廢汙水排水系統設置。

五、現有巷道及水道廢止：

請依下列意見修正後，續提下次專案小組討論：



(一)基地內現有通路(A)及基地西側現有通路(C)-廢止：

1. 現有通路(A)：

(1) 現有通路(A)非全部位於同一更新單元範圍內，請修正廢止依據。另現有通路(A)部份位於東側都更案範圍內，將依新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款規定，於該案內辦理廢巷程序。

(2) 請實施者說明鄰地有無通行需求及現況通行情形，並補充現況照片及 308 地號之房屋現況通行出入口等資料。

2. 現有通路(C)：

(1) 實施者會上簡報第 44 頁說明「……本案後續會依循廢巷改道程序辦理作業，但該範圍處於基地鄰道路一側，且範圍較小，故仍保留原現況通行使用……」，請實施者釐清並於計畫書內載明後續辦理方式。

(2) 請補充說明通路現況情形及鋪面材質，及更新後鋪面型式、維護管理單位及範圍。

3. 請實施者補充 5 大管線及排水等函查結果。

(二)基地北側現有通路(B)-維持通行：

1. 依前開範圍諮詢會議決議應留設 2 公尺通路供北側鄰地通行，請實施者說明通路性質、鋪設材質及基地內外之介面銜接等規

劃內容。

2. 考量後續由全體區分所有權人共同持有，並不得以任何形式限制公部門維護管理，且應納入預售契約、產權移轉交代等事項，請於公寓大廈管理規約草約內載明。

3. 另請於計畫書之廢改道章節內載明施工期間替代道路供公眾通行使用之方案。

六、新北市各都市計畫甲乙種工業區檢討：

(一)本案業經市府以 114 年 8 月 7 日新北府城開字第 1141247004 號函初審檢視本案工業區總量管制案（作一般事務所及第 4 目銀行、信用合作社、農、漁會信用部與保險公司等分支機構使用），尚有餘額面積。

(二)實施者本次提出整棟規劃為作業廠房使用，本次專案小組原則無意見；另請實施者向本府城鄉發展局確認是否須辦理撤回工業區總量管制登錄事宜。

七、建築容積獎勵：

本案報核日適用 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則，惟容積獎勵尚未經專案小組審竣，仍需依 114 年 11 月 25 日修正發布之審議原則第 29 點規定檢討第 5 至 11 點規定。請依下列意見修正：

(一)「綠建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(205.34 ㎡)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(205.34 ㎡)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(342.24 ㎡)：本次專案小組原則同意，請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章，並後續應與本府簽訂協議書，並依約執行。

(二)「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(342.24 ㎡)：本案申請報核日為 113 年 5 月 13 日且位於更新地區內，於都更條例修正施行日起 5 年內申請報核，尚符合規定，本次專案小組原則同意。

(三)「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%之獎勵值(342.24 ㎡)：請依下列意見修正後，續提下次專案小組討論：

1. 退縮淨寬 4 公尺以上者，供人行之淨寬不得小於 2.5 公尺，請於計畫書補充 2.5 公尺標示。
2. 本案退縮範圍內種植之喬木，應符合米高徑 5 公分以上及樹冠直徑 1.5 公尺以上之規定，請於計畫書載明樹種、米高徑及樹冠直徑等資訊。
3. 另本案應自基地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築，請補充北側圍牆及落柱位置、東側及南側臨汽機車坡道等處之剖面圖，並補充與鄰地境界線距離標示。

(四)容積移轉 20%(面積 684.48 ㎡)：本案經新北市政府 114 年 1 月 10 日新北府城開字第 1140053628 號函容積移轉評定項目預先審查在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 20.8%，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準；本次專案小組原則無意見。

八、建築規劃設計—工業區：

(一)本案申請建築容積獎勵額度（42%）超過基準容積 30%，實施者提出環境友善方案，捐贈金額為 137 萬 677 元，本次專案小組原則同意，後續應於都市更新事業計畫核定前完成繳納；另後續若涉及建築規劃調整，得併同順修費用。

(二)開放空間應配合留設綠色運具部分，實施者會上簡報第 49 頁說明「將規劃設置 5 席自行車位供大眾使用，並載明於『其他應加表明章節』，並納入產權移轉交代。」，請於計畫書「其他應加表明章節」補充相關內容，並於後續產權移轉登記時註明，本次專案小組原則無意見。

(三)產業使用標準層之機房、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，續提下次專案小組討論。

(四)本案經交通局表示裝卸貨車進場動線已占用道路空間，且考量實施者會上簡報第 50 頁說明出入口破口寬度 8.2 公尺。請實施者檢討大型裝卸貨車動線及車道破口寬度之合理性，另調整後

方案應經本府交通局同意，續提下次專案小組討論。

(五)有關工業區留設充電停車位規劃，經審酌實施者會上簡報第 54 頁說明充電車位規劃集中設置於地下一層、預留充電用管線於地下二層等規劃，本次專案小組原則無意見。

(六)涉及本府電纜地下化政策部分，請於計畫書中載明相關內容及經濟發展局、台電公司意見之處理情形後，本次專案小組原則無意見。

九、建築規劃－低碳政策：

(一)依都市更新審議原則第 17 點規定，都市更新案件應取得合格級綠建築標章，經查本案申請銀級綠建築已優於義務標準，本次專案小組原則同意。

(二)另依前開審議原則規定應一併取得建築能效標示第一級，依第 66 次大會決議僅適用 114 年 7 月 1 日後報核案件，本案報核日為 113 年 5 月 13 日尚不適用，並經實施者表示本案規劃設計不考量取得建築能效標示第一級，本次專案小組原則無意見。

十、建築規劃設計：

請依下列意見修正，續提下次專案小組討論：

(一)人行動線：

1. 自行退縮 2 公尺供北側鄰地通行：

(1) 實施者於第 1 次專案小組會議說明該退縮非屬道路，惟仍應以通行無礙為原則。請於計畫書補充鋪設材質及形式、側溝排水系統、夜間照明等規劃設計內容。

(2) 有關自行退縮範圍之介面銜接、維護管理單位、管理維護方式及費用，實施者會上簡報第 70 頁說明「待釐清自行退縮 2 公尺之現有通路，是否需經由區公所、養工處維管……」，請於下次專案小組前洽區公所及本府養護工程處確認，並將結果及後續管維方式載明於計畫書內。

(3)另依市府養護工程處通案處理原則,自行退縮範圍地下室不得開挖及使用。

(4)後續由全體區分所有權人共同持有,不得以任何形式限制或妨礙他人通行並善盡維管責任,且應納入預售契約、產權移轉交代等事項,請於公寓大廈管理規約草約內載明。

2. 東西向人行動線串聯：

(1)考量都市更新公益性,請調整基地北側鋪面與綠化設計,以規劃 1.5 公尺寬人行通道,並與「擬訂新北市三重區中興段 307 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」銜接,以強化東西向人行動線及整體連通性。

(2)另實施者會上簡報第 64、65 頁說明前開與鄰地基地串聯之人行通道規劃採透水植草磚鋪設。請補充鋪面材質說明及其示意圖說,並應考量無障礙通行需求改以適宜之鋪面材質。

3. 依新北市都市更新審議原則第 12 點：請確實依規定檢討橫向坡度、防滑材質鋪面、與相鄰人行空間順平處理及照明計畫等，以增加更新後通行安全性及便利性。

(二)綠化與節能效果：

1. 考量基地形狀、配置及更新後大貨車進出之可視性等，本案目前綠化面積較集中配置於基地東側，本次專案小組原則無意見，惟請於計畫書內補充說明集中東側配置之原因。

2. 依都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討綠化部分，無法綠化面積不得計入申請建築規劃設計獎勵之退縮範圍面積，請釐清並修正檢討內容。

3. 本案規劃於第 2 層、第 10 層設置露臺及屋頂平台，請依新北市都市更新審議原則第 13 點規定，補充檢討屋頂、露臺及平台之綠能設施或設備設置比例是否達 50%。

4. 另依前開審議原則第 14 點規定係檢討綠覆率，現僅檢討綠覆面積，請修正。

(三)建築設計：

1. 請補充說明立面外觀與外部之協調性。另考量本案位於工業區，立面設計多採玻璃帷幕，請補充說明其反射光線對周邊環境之影響。

2. 有關建築技術規則建築設計施工編第 271 條規定「作業廠房單層樓地板面積不得小於 150 平方公尺」，實施者會上簡報第 62、63 頁說明本案作業廠房單層樓地板面積皆於 150 平方公尺，本次專案小組原則無意見。

十一、建築規劃設計—車位規劃：

請依交通局及下列各點意見修正，續提下次專案小組討論：

(一)本案可提供之就業人口數約 263 人，惟就業人口衍生之停車需求應於案內滿足，有關本案汽機車位數量、動線及車道規劃等內容，請於下次小組前取得本府交通局同意。

(二)考量新生活模式、民生交通趨勢，本案規劃設置短時臨停空間於基地內側，惟主要出入口靠基地外側，較不利送貨人員移動，請補充說明相關配套之送貨人員移動動線。

(三)本案無障礙車位位置、動線規劃、垃圾儲藏空間等內容，應設置於地下一層且未穿越車道及接近垂直動線，且裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位等不得計入法定及自設停車數量。

(四)請實施者說明本案地下停車場共專有圖合理性及公設比率、車位坪數，且共專有圖應與後續申請使用執照及辦理登記時一致。

十二、風險控管機制：

本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，尚符合規定；另風險控管機制經實施者會上簡報第 78 頁說明相關規劃，本次專案小組原則同意，惟請於計畫書內載明續建機制內容。

玖、結論：

一、本案完成下列事項後始得續行下次專案小組會議：

1. 涉及都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 1 項第 2 款規定檢討部分，應經本府水利局確認無影響廢汙水排水系統設置。
2. 本案調整後之大型裝卸車動線、車道破口，及本案就業人口衍生停車需求之汽機車位數量、動線、車道規劃等內容，應經本府交通局同意。
3. 請調整基地北側鋪面與綠化設計，以規劃 1.5 公尺寬人行通道與鄰地銜接，並改以適宜之鋪面材質，以增進都市更新公益性。
4. 本案自行退縮 2 公尺供北側鄰地通行範圍涉及現有通路(B)部分，請向區公所、養工處確認後續維管單位、方式及費用；另請一併釐清現有通路(C)之維管單位及後續辦理方式。

二、請申請人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，續提下次專案小組審議。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。

三、本案計畫書內容既經申請人及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本次審議僅就都市更新相關規定進行審議，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，皆由申請人逕負相關法律責任。

壹拾、 散會：下午 4 時 30 分。