「擬訂新北市中和區台貿段 128 地號等 28 筆(原 27 筆)土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 10 月 22 日(星期四)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 28 樓)

參、主持人：孫委員振義　　紀錄：徐彤

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、翁○琴(高○原代)（台貿段 128 地號）(含書面意見)：

我是本案中和區台貿段 128 地號中正路邊間店面的地主。今天我要向各位委員強烈陳情，本案目前實施者規劃的建築設計，極度不合理、且嚴重侵害中正路店面地主權利的重大瑕疵，我們現有的店面，是面向中和中正路大馬路的邊間黃金方正店面，是整排店面廣告效應最好，且左側還鄰接巷道，具有雙面臨路的絕對優勢。

然而實施者現在規劃出來最新的設計圖，整棟大樓往後退縮 45 度大轉向，45 度轉向後竟然蓋面向大排水溝！導致我們原本面向中正路大馬路的店面，更新後直接被扭轉，強行推去面向單行道小巷子及排水溝，這不是都更，這是對合法地主財產的惡意貶損與掠奪！

店面價值取決於路寬、面寬與車流效應，實施者將「大馬路店面變成面向巷弄及排水溝的店面」這種畸形設計，導致我們更新後的店面價值面臨斷崖式的暴跌。這完全違反了都市更新「提升環境品質與保障財產權」的初衷，更嚴重違反了都更公平、合理的分配原則！更是違反了本市都更審議原則中的選配原則，並沒有保障店面地主的原則！

此外，我們店面還有附屬建物的部分，沒有被實施者客觀的評估，這也違反本市都更審議原則中的估價原則，無論是否登記陽台都應該採取公平一致性的納入估價！

我們懇請各位審議委員為民做主，退回本案的建築設計！請大會強力監

督實施者，必須重新做店面的規劃，確保我們店面在更新後，維持原有面向中正路大馬路、原面寬與店面效應。在設計圖尚未修正，且未與店面地主達成共識前，懇請委員切勿讓本案通過聯審！今天店面的地主要的不是貪圖更多的利益，要的只是一個公平的評估，謝謝主席、謝謝委員、謝謝長官。

二、葉○雯(吳○衡代)(台貿段128地號)：

本人是屬於乙區面對中正路一樓的住戶，在114年7月簽署同意書前，漢寶的承辦人曾經承諾過我們，對於我們這邊都更的改變，僅有依照法規向後退縮，原位置並不會有任何改變，除了這個外，其他比如像店面沒有的廚具、衛浴設備等，會依價退還給我們，但是目前設計圖裡面卻將我們這四戶，如同前一位先生所講，店面向左後方移入巷子內，大大降低屬於原本店面的識別度，而且造成出入不便，以後我們店面或者公司要出入貨物都造成很大的困擾。這對於我們當年投入較一般公寓多出兩倍甚至兩倍多金額的費用上，我們就是期望能夠達到店面的功能，難道只是因為現在建築師設計圖對他們比較方便，就能推翻以前所有的協調以及承諾嗎？這樣子我們簽同意書或者當初給我們的承諾還有什麼意義呢？

另外有一點跟大家報告，和平西路一段61號那邊有一棟大樓百達富麗，它是一棟豪宅，在二十多年前要蓋的時候，前方路口店面也不願意去更換位置，經過多次協調後，建設公司重新規劃設計，既保有前方店面的營業功能，也讓後面的豪宅彼此能夠相互輝映，維持豪宅的氣勢，這部分供兩大開發公司好好去考慮一下。三十坪的店面對於我們來講，它的重要性是我們一輩子奮鬥的目標，對於開發商這麼大的公司而言可能是微不足道，但是對於我們的一輩子，我們希望各位長官、各位委員能夠在遵守政府法規的原則之下，能夠將我們原本屬於我們應該有的房地產歸還給我們。

我們對於一樓的店面設計非常有意見，所以希望漢寶可以承諾當初跟我簽協議書的時候答應我們的面寬、深度還有位置，如果他不能做到的話，我會覺得他是在騙我的協議書。中正路一樓店面人行道上很少有路樹，所以我覺得我們可能也不需要，因為路樹會影響到我們店面做生意，而且會比較好看嗎？其實並不方便，希望在這公開的場合上，漢寶建設對於當初答應我們的條件應該都要做到，我們這社區多了坪數， 但中正路的店面地主反而成

為了受害者。

三、張○成(台貿段 128 地號)：

我是 408 號的地主，前面 410 號及 406 號都表達的很清楚，我的意見完全跟他們一致，所以不必贅言，也不浪費各位的時間，請各位長官們多聽聽我們的意見。

四、劉○斌（台貿段 75 地號)：

我的意見很簡單就兩點，第一點今天我們看到的人民意見，有做一個統合性的回覆整理，我們希望我們的意見能夠得到具體一對一的回覆方式，今天我想是沒有辦法現場提供，我希望在下一次會議之前，實施者漢寶建設能夠以書面方式逐項回復我們的陳情意見。

第二點意見，我上次公聽會的時候有提到，在目前規劃日照中心是小作所，我希望未來能夠保留做些托老或做據點設施的可能性，因為我們那個社區改建之後有兩千多戶，現在老齡化人口增加，希望能夠保留未來日照托老或是社區據點。

五、劉○銘(台貿段 75 地號)：

第一個意見是目前開發商所提供的人民陳情意見資料過於簡化，針對我們在公聽會所提出建築規劃設計，針對樓層總數的高度，包括監督小組也提出是要小於或等於三十層，這個部分他並沒有明列出來，我也贊成這個劉先生所提出來，會後請實施者能夠提供很詳細的人民陳情意見回覆的內容，讓我們都更的監督小組能夠逐條跟建商提前討論跟改善。

第二個就是針對單層樓高這個部分會影響到權利變換估算的估值，希望實施者能夠依照在很多的說明會，建築師所提出來的 3.2 米的單層樓高設計，相對在安邦所提出來的成本計算裡面，不曉得是不是誤植，是以 3.4 米的高度，這個部分影響共負比會影響非常的高，佔 2~3%的一個比例，所以請實施者在後續設計的部分，應該要把詳實採納建築師跟我們地主的意見，安邦這邊可能要做一些調整。

第三個在權利變換的部分，我們發現安邦所提供的建築成本單價裡面，社宅建築成本是用我們主體的五棟建築平均單價來做單坪的建築成本，這個部分是不合理，因為它的結構會不一樣，所以理論上社宅的建築成本，應該

以該建築的結構成本來做依據，不應該以主體建築的單坪建築成本來做它的成本。

六、康○麟(台貿段 75 地號)：

我們公益設施總共是 18 層，第二層是社區式日間照顧設施，但是我們這邊加上旁邊的社會住宅總共有一萬多人，為什麼不設一個托嬰中心呢？將來會有老年化跟少子化的問題，這就是為什麼年輕人不太生，因為沒人照顧小孩，所以希望社會局長官們再考慮一下，是否可以在我們社區規劃托嬰中心。

七、中和區建和里江曉佩里長：

我先前在公聽會上是有提過捐贈社區活動中心，但實施者回應礙於新北市政府的規範，指定項目為社會住宅及日間照顧設施，我們基地位於捷運站周邊，未來都更完成後量體有近兩千多戶，包含我們現況還有一個連城安居社會住宅 350 戶，社區沒有一個公共空間來提供里民軟體或硬體的活動，民政局是有回應目前我們里是有一個和東市民活動中心，但是整棟活動中心二樓已經漏水，只剩一樓可堪使用，未來將近 10 年都更完成後，這個活動中心已經老化了，希望能幫我們想一個解套的方式，不一定是社區活動中心，也可以是臨時集會場所。

【實施者綜合回應】

(一) 首先感謝地主鄉親的支持，這個案子同意比率從報核後到目前已經超過九成，意即報核之後，實施者還有出資人持續進行相關的溝通協調。今天地主所談到的主要分兩個層面，第一個是這個案子原來報核的相關內容，這一年多以來，我們跟地主鄉親溝通協調之後，有做某些程度修改，這些修改還有一些地主鄉親有意見，由於涉及到非常多戶數，需要有一定的時間進行統整。我們在基地現場有服務處，且過往說明會也都有說明，這個案子因為還要經過如同今天這個專案小組的審議，所以關於各位地主針對不管是店面或是其他的相關意見，今天專案小組審查完以後，我們會再統整相關的回應，因為說明會地主所提供的意見，委員會這邊不盡然會完全採納，可能也會因為設計因素進行調整。

(二) 剛才地主所提到臨中正路店面的部分，今天各位看到的是公聽會的版本，公聽會版本目前設計也都臨中正路，在之前說明會期間，考量整體結構系統盡可能以方正的形式設計，因此有面向的調整，而針對店面地主的需求，實施者團隊會再進行評估。只是請各位地主鄉親要了解，為因應相關審議還有獎勵值的取得，面中正路必須要退縮，側邊也要退縮，所以相關設計面積可能沒辦法盡如每位店面地主的需求，我們會盡量去做滿足。

(三) 另外有關地主意見具體一對一回覆的部分，我們會統整相關意見逐一回應，如果想要再更清楚了解的話，實施者有服務處會由專案的開發人員來做說明。

(四) 公益設施的部分要經過新北市政府公益設施相關的平台審議，目前審議結果是捐贈社會住宅以及小作所，依照這個平台審議結果，托老沒有放在本案捐贈項目中，我們還是遵照新北市對於這個地區的相關需求；至於社宅或者公益設施成本提列的部分，因為涉及到設計相關內容，實施者團隊還會再跟受贈單位進行溝通，如果未來公益設施跟其他建築物融在一起，構造當然是以整棟計算，如果未來是個別分開，會依照樓地板面積及各自構造進行分算。

(五) 有關於樓高的部分，在報核的時候是 3.4 米，經過之前說明會的討論，有修改樓高為 3.3 米左右。

(六) 有關租金的部分，目前事業計畫階段屬於概估，比較詳實的數字會在下一階段權利變換，後續會請估價師以評價基準日進行查估，而共負比及更後售價等相關數值也會在權利變換階段進行詳細的查估計算。

(七) 本案基地北側由國家住都中心所負責興建之社會住宅，已有規劃於一樓設置托嬰中心，實施者遵照新北市政府捐贈公益設施相關審議結果，於本案設置社會住宅及社區式日間照顧設施空間。

捌、相關單位意見：

一、 財政部國有財產署(書面意見)：

涉國防部軍備局經管同段 75 地號及 42 建號國有房地，應由該局本管理機關權責依「都市更新條例」及「都市更新事業範圍內國有土地處理原

則」規定辦理。

二、 財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一) 案涉國防部軍備局（下稱軍備局）經管新北市中和區台貿段 75 地號國有持分土地,面積 93.17 平方公尺,占本案更新單元總面積 20,144.85 平方公尺之比例為 0.46%，及軍備局經管同段 41、42 及 246 建號等 3 棟國有建物，屬政治作戰局舊制眷改房地，經該局 115 年 4 月 24 日國備工營字第 1155108149 號函同意委託本分署辦理都市更新相關事宜。

(二) 事業計畫書第 16-1 頁漏列軍備局經管 246 建號國有建物,請實施者修正。

(三) 事業計畫書第 15-1 頁，請實施者依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，應請將上述函示納入本案選配原則。

(四) 事業計畫書第 18-2 頁，營業稅請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋，分列 2 計算式計算結果，並採有利所有權人之計算式提列。

(五) 本案申請容積移轉 14,504.26 平方公尺(約佔法定容積 20%),依注意事項第 6 點第 2 款規定，請實施者提供以下資料供參：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(六) 本案共同負擔比例 59.57%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

(七) 事業計畫第拾柒、拆遷安置計畫未見拆遷補償及拆遷安置清冊，請實施者確認。

三、 本府社會局(含書面意見)：

本案業經 114 年 4 月 15 日本府財務收支及公有建物第 44 次聯審會議決議，同意受贈身心障礙者社區式日間照顧設施（2,218.01 平方公尺）。惟本局審閱前述公益設施規劃圖說後，部分規劃內容與本局公告之設置條件未符，爰於 114 年 5 月 7 日以新北社障字第 1140880896 號函請本案實施者修正在案，後續請本案實施者依本次會議決議事項一併修正後，再行函送本局審閱。

四、 本府交通局(書面意見)：

(一) 本基地設 2,103 戶(住宅 1,965 戶、店鋪 8 戶、身心障礙者社區日間照顧設施 2 戶、社會住宅 128 戶)，汽車位設 1,699 席、機車位 2,392 席，請增設汽車位，基地停車需求不可外溢，請於基地內妥適滿足自身停車需求，避免停車需求外溢影響周邊交通。

(二) 基地車道出入口請設於次要道路，以減低對周遭道路之衝擊及對行人之干擾，本基地車道出入口設於主要道路中正路與連城路，請調整。另本案設置過多破口，請整併。

(三) 本案達交通影響評估送審門檻，請提送交通影響評估至府審查。

(四) 考量人車安全，停車場出入口處請繪設停止線及「遵 1」標誌。

(五) 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置短時臨停空間至少 2.5 公尺乘以 6 公尺。

五、 本府水利局(書面意見)：

(一) 本案開發基地面積為 20,144.85 平方公尺，依出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法第 2 條規定，查本案開發基地面積已達 1 公頃以上，請於開工前提送出流管制計畫書至本局辦理審查並取得核定函。

(二) 本案開發基地涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水

技術規則」之規定，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。

六、 本府養護工程處(書面意見)：

(一) 查提案單現有巷道廢止或改道議題討論部分，連城路 263 巷及巷底及連城路 263 巷 27 弄巷底旁之基地內通路非屬本處管養之公路系統。

(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 點第 3 項規定：「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。

七、 本府經濟部發展局(書面意見)：

經查本案基地範圍內與鄰近既有道路尚無電力桿上變壓器設備（惟連城路 263 巷口一電桿，台電公司刻正辦理連城路電纜地下化規劃），倘若有相關設備涉及景觀美化考量，建議旨案逕向台電公司提出需求，以利評估可行性；另就中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

八、 本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(一) 本案法令適用日為 114 年 6 月 27 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。

(二) 經查本案新北市政府以 114 年 7 月 9 日新北府城審字第 1141345242 號函准予核給基準容積之 20%，住宅基準容積加給後為 360%，爰有關本案實際建築基地及應捐贈公益設施之面積，請實施者依前開號函據以檢討計算並再行檢視修正相關內容。

九、 本府城鄉發展局都市設計科：

(一) 請補充申請容積移轉額度 20%一階核准函文及評定表。

(二) 本案申請都市更新獎勵 50%、增額容積額度 20%及容積移轉 20%，容積率高達 684%，於基地南側囊底規劃口袋公園，考量沿街開放空間

整體規劃及串聯，基地南側請沿道路退縮 4 公尺以上人行步道，並結合南側水圳人行步道整體規劃開放空間。

(三) 本案申請基準容積加給 20%，捐建公益設施社會住宅 6,735.35 平方公尺及社會局身心障礙者社區式日間照顧設施 2,218.01 平方公尺：

1. 目前公益設施(日間照顧設施)規劃於基地南側，並由基地內通路進出，考量設施之空間自明性及對外識別性，請重新檢討公益設施之配置與出入口動線，並朝向都市計畫道路側設置，以提升設施之可視性及辨識度，並強化其對外開放性與公共服務機能。
2. 公益設施請以捐贈實設室內容積樓地板面積計算獎勵，梯廳等原免計容積部分，應不計入計算獎勵面積內，請以專章補充面積檢討。

(四) 交通系統：

1. 本案規劃 3 處車道出入口，分別設置於連城路及中正路等主要幹道側：
   (1) 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，考量中正路及連城路交通現況，為降低車輛進出對道路交通之影響，請評估以次要道路(連城路 263 巷)設置車輛進出口。
   (2) 考量本案鄰近國家住宅及都市更新中心連城安居社會住宅，請補充套繪鄰地社會住宅配置圖，整體檢討車道出入口位置及周邊交通動線，並依規定提送交通影響評估審查。
   (3) 考量沿街人行使用，車道出入口寬度請以 8 公尺以下設置。
2. 地面層臨停車位請與車道出入口整併規劃，以減少車道破口。

(五) 法規檢討：

1. 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」第 5 點規定，捷運雙和醫院站指定留設廣場式開放空間 10x10 公尺以上，請補充檢討。
2. 本案於地界線退縮 2 公尺範圍規劃景觀水池部分，涉及申請都市更新獎勵，請洽本府都市更新處確認。

(六) 為推動淨零碳政策及考量本案基地南側緊鄰溝渠，沿河岸面請評估增

加垂直綠化並評估以各層使用單元長度百分之 30，配合立面整體規劃，檢討設置垂直綠化設施範圍。另應考量住戶使用維管，請納入公寓大廈管理規約，並列入管委會點交項目及產權移轉交代事項。

(七) 全區開放空間及景觀規劃：

1. 請補充套繪連城安居社會住宅景觀配置圖，以利確認介面接續。
2. 沿街法定退縮範圍，請沿建築線退縮 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺以上人步道，鄰囊底路及沿街請修正。
3. 考量沿街人行步道開放空間之通行需求及行人動線順暢性，步道寬度請以淨寬 2.5 公尺以上留設，以提升人行通行之舒適性與安全性。

(八) 本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條，應於核定前與本府完成簽訂協議書。

(九) 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。

十、 本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

(一) 請規劃 5%無障礙房型，加註其出入口淨寬是否達 80 公分以上，出入口前後是否留設 150*150 公分迴轉空間，陽台設計是否符合使用需求，

(二) 請於報告書載明公益設施管理維護經費(計算方式：每年平方公尺新台幣 250 元，計算 30 年)，並於取得使用執照前繳交予本局。

(三) 請實施者會後向本科確認社宅圖及車位配置。

十一、 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

經查旨揭土地申請人前於 115 年 10 月 7 日掛件申請容積移轉書面要件審查及增額容積書面審查，本科刻正審查申請資料。

十二、 本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

(一) 案係本市中和區台貿段 128 地號等 28 筆(原 27 筆)土地於 115 年 10 月 22 日召開「第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議」，基地位於「中和都市計畫」範圍。

(二) 經查本案圖 11-2 及圖 11-3 連城路 263 巷 5 弄及 7 弄底屬連城路 261 巷現有巷道退縮範圍，如該退縮範圍辦理廢道後，連城路 261 巷現有

巷道範圍將不足新北市建築管理規則規定之 6 公尺，建議仍應保留該現有巷道範圍，另其餘廢巷之範圍皆屬現有通路，建議圖 11-2 頁至圖 11-5 之範例「擬廢止現有巷道範圍」修正為「擬廢止現有通路範圍」。

十三、 台灣電力股份有限公司(書面意見)：

(一) 依議題九之第 7 點有關電纜地下化議題，經查上述案件巷弄區域尚有部分電桿，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

(二) 另配電場所空間，擬請用戶依本公司營業規章相關規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討供電事宜審查。

十四、 本市中和區公所：

(一) 基地周邊人行道及排水設施，建議實施者對於設計應考量暢行性、安全性及一致性，並納入低衝擊開發對策與降低後續維養成本作為，建議可徵詢本府養工處及水利局相關規範或注意事項。

(二) 有關排水溝設計尺寸，請依內政部營建署下水道工程設施標準、雨水下水道設計指南及市區道路及附屬工程設計規劃，以確保排水系統於施工及完工後均維持排水系統功能，達到最佳排水效果。

(三) 請以水理計算排水溝淨寬、淨深及洩水坡度需大於 1%，溝蓋請以平面式場鑄混凝土溝蓋施做，並注意上下游銜接平順。

(四) 各管線皆需由溝底下方接管不得穿越排水溝或與溝底版共構。

(五) 另基址附近電桿、變電箱、架空纜線等公共設施，請實施者一併檢討整合，以減量及下地目標辦理，以維護都市景觀。

(六) 會議資料第五頁現有巷道廢止或改道議題中關於臨連城路 263 巷及巷底、連城路 263 巷 27 弄巷底旁之基地內通路部分，經查本區連城路 263 巷、連城路 263 巷 27 弄現況柏油路面及側溝為本所道路養護範圍，另查連城路 263 巷底及連城路 27 弄底旁之基地通路則非屬養護範圍。

十五、 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) 計畫書：

1. 新北市都市更新審議資料表所載私有土地面積有誤，請修正。
2. 請依 114 年 11 月 25 日修正發布之審議原則第 29 點規定逐項檢討第 5-11 點規定。
3. 第 11-9 頁，公益設施名稱請標示為「身心障礙者日間照顧設施」，其餘圖面請併同檢視更新。
4. 各層平面圖應含各單元面積計算，且字跡清晰，圖面上應含使用說明及標註各項設計尺寸，比例尺應為 1/500 以上，請通盤檢視後修正。

玖、委員綜合意見：

一、人民陳情：

(一) 有關人民陳情意見涉及店鋪規劃配置、樓高、建築成本等，請實施者併同小組意見修正後妥予地主說明；另有關地主提及先前歷次所陳意見，希望實施者能以書面方式逐條回應說明部分，請實施者會後提供相關資料與陳情人。

(二) 另有關於里長提及活動中心部分，因活動中心設置涉及公益設施調配，應由各目的使用主管機關評估有設置必要後，依「新北市政府財務收支及公有建築物聯審小組審查原則」規定並洽市府財政局辦理；至於實施者會上所後續將協助提供和東市民活動中心整建維護及優化部分，並非市府審議之範疇，請實施者會後自行與里長討論。

二、更新單元範圍部分，請實施者釐清並補充說明以下事項後，原則同意：

(一) 涉及台貿段 133 地號保留地部分請實施者調閱相關竣工圖面，確認其係為法定空地保留地或是自設保留地，並依相關規定檢討是否應一併納入本案範圍重建。

(二) 涉及台貿段 120、121 及 122 地號等 3 筆土地納入本案建築基地是否符合建築技術規則規定，請實施者於計畫書中補充說明。

(三) 更新單元範圍圖請標示連城安居社會住宅相關配置圖；另請補充說明未納入基地左側5層樓房屋之緣由及歷次協調過程。

(四) 基地東南側多處鄰房占用部分，請實施者通盤檢視並說明後續處理方式，倘後續無法處理，請依規定計入建蔽率及容積率。

(五) 請補充說明鄰地排水溝用地與本案基地之關係並檢附相關現況照片。

三、廢巷部分：

(一) 有關範圍內「連城路263巷5弄、7弄、9弄、11弄及18弄」之現有通路，經查尚符合「新北市都市更新審議原則第19點第1項第1款」規定，原則同意廢止。

(二) 另涉及「連城路261巷」之現有巷道範圍仍應保持6公尺寬度，不得廢止，計畫書請標示清楚。

(三)「連城路263巷27弄」現有巷道旁之現有通路及「連城路263巷」巷底及現有巷道旁之現有通路，併同本案整體規劃設計，請於廢巷章節標示清楚廢止位置。

(四) 計畫書第11章所引用之新北市都市更新審議原則有誤，請修正。

(五) 相關現有巷道廢止及位置圖，請以建築線為底圖、比例尺為1/500以上，並補充現況照片。

(六) 以上修正內容，請併同依市府城鄉發展局都計測量科意見修正。

四、捐贈公益空間：請依市府社會局及城鄉發展局所提意見修正。

五、容積獎勵：

(一)「建築規劃設計獎勵」:

1. 依114年11月25日新北市都市更新審議原則第9條規定，因基地形狀致致無法符合獎勵條件者，其獎勵面積應扣除無法退縮部分，請修正後重新核算該項獎勵。
2. 甲區建築線及地界線退縮範圍請補充剖面圖，俾利確認有無構造物。

(二) 其餘獎勵併同於下次專案小組討論。

六、規劃設計：

(一) 本案為一宗建築基地，分別於甲、乙區設置汽機車出入口，且又於甲區地面層設置無障礙車位、乙區地面層留設臨停車位，造成多處破

口，請依市府城鄉發展局都市設計科及市府交通局所提意見整併為 1 處，並以次要道路為車道出入口；另請先行提送交通影響評估至市府交通局審查，並請一併考量是否有 Ubike 設置需求。

(二) 考量本案更新後預計規劃 2,103 戶， 因鄰地連城安居社會住宅亦產生大量人口，且皆透過連城路 263 巷進出，請就本案鄰 263 巷側規劃適當開放空間，並於連城路 263 巷底至中正路留設開放通道供緊急避難使用。

(三) 有關範圍內台貿段 120、121 及 122 地號等 3 筆土地因緊鄰連城安居社會住宅，請考量整體環境之連續性及串聯性，配合社會住宅既有之設計內容規劃本案開放空間、人行動線、植栽(樹種一致性)、鋪面等，另請於計畫書中套繪連城安居社會住宅配置圖。

(四) 無障礙車位應以不穿越車道並接近垂直動線為原則設置，目前規劃無障礙車位位置須繞行長距離始得進入梯廳，對於使用者不友善，請重新評估並妥予規劃。

七、本案預估共負比偏高，請做增額容積及容積移轉前後之效益分析。

壹拾、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，皆由貴公司逕負相關法律責任。

二、 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。

壹拾壹、散會: 下午 12 時 10 分