

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號
2樓

承辦人：李宗倫

電話：(02)29506206 分機304

傳真：(02)29506552

電子信箱：AM0081@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年9月2日

發文字號：新北府城更字第1104659911號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

主旨：檢送110年8月17日「變更新北市中和區板南段619地號等4
筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計
聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年8月9日新北府城更字第1104658849號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者欣寶禾建設股份有限公司依審議結論修正計畫書併同檢送都市設計報告書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結果論修正完成者，駁回其申請。

正本：林委員育全、蘇委員瑛敏、張委員銀河、許委員阿雪、林委員佑璘、江委員晨

仰、簡委員淑媛、李委員素蘭、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、楊委員弘志、廖委員國誠、新北市政府財政局、新北市政府社會局、新北市政府文化局、新北市立圖書館、新北市政府民政局、新北市中和區公所、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育禛(地政局)、陳幹事錫泓(開發管理科)、江幹事青澤(都市設計科)、劉幹事柔妤(都計測量科)、財團法人台灣建築中心、欣寶禾建設股份有限公司(代表人：陳重傑)、板南置業開發股份有限公司、城林都市更新股份有限公司、李祖原聯合建築師事務所

副本：金議員瑞龍、陳議員錦錠、邱議員烽堯、張議員維倩、張議員志豪、游議員輝宄、新北市中和區中原里辦公處、社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行

**「變更新北市中和區板南段619地號等4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專案小組
會議紀錄**

- 壹、開會時間：中華民國110年8月17日(星期二)下午2時30分
- 貳、開會地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼：1708777782)
- 參、主持人：林委員育全、蘇委員瑛敏 紀錄：李宗倫、李曉萍
- 肆、出列單位與人員：詳出席名單(依視訊會議與會單表)
- 伍、主席致詞：略
- 陸、實施者及規劃單位報告：略
- 柒、相關單位意見

一、新北市立圖書館：

- (一)有關捐贈面積希望能維持原核准面積。
- (二)另有關於公共梯廳共用部分，原則無意見；惟公共梯廳與公共托育中心共用部分，請說明如何維持空間上識別性，以避免交互影響。

二、新北市政府社會局：

- (一)有關公共托育中心之公共使用門廳與圖書館共用，原則無意見。
- (二)有關公益設施地下停車場進出動線由B區進出統一調整為從A區進出，此一改動對工作人員及家長造成不友善停車動線與較長行駛距離，請考量調整動線規劃。
- (三)有關調整後公益設施之電梯設施是否可抵達B1層停車位及以下層停車位，請說明。
- (四)公共托育中心入口處設置之廁所為針對家長、外部人員使用的無障礙/親子廁所概念，配置部分以1間無障礙/親子廁所即可。
- (五)本案配置是否有預留排水、排汙管線？本案預計設置3-5間教室，每間教室廁所及活動室內之三台區，均需預留給排水管線，請說明。

三、新北市中和區公所：

- (一)有關市民活動中心應設置1個無障礙停車位，簡報平面圖已有畫設，

惟實施者會上表示另有多兩個無障礙停車位需要跟圖書館及公共托育中心討論分配，多兩個停車位所指為何？是否會影響活動中心無障礙停車位？請實施者說明。

(二)另有關市民活動中心進出口位置變更，原則無意見。

四、新北市政府交通局(書面意見)：

(一)本案捐贈公益設施(公托、圖書館及市民活動中心)原核准之車道出入口由 B 區進出，惟本次變更為由 A 區出入，查本案捐贈公益設施設位於基地 B 區，是否符合該公益性設施單位使用需求，請補充。

(二)A 區公共停車場及住宅停車場進出口過近且破口較大，應考量相關管制、指引及人行安全措施。

五、新北市政府工務局(書面意見)：

(一)請自行確認高層建築物專章及防火避難規定。

(二)一層平面圖消防救災部分停車位動線似無法通行。

(三)請補附檢討無障礙專章部份(通路、廁所等)。

(四)各樓層請補標示高程。

(五)各樓層請檢討步行距離。

(六)請確認 1F 外廊是否檢討替代柱中心線。

(七)陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊檢討。

(八)建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。

(九)地下層車道動線、寬度及迴轉請再確認。

(十)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

六、新北市政府財政局(書面意見)：

公益設施(公共托育中心、圖書館及市民活動中心)部分設置樓層及面積調整，尊重受贈機關，本局無意見，惟報告書第 10-8 頁說明所載市民活動中心及圖書館捐贈對象為新北市，管理機關應為新北市中和區公所及新北市立圖書館。

七、新北市政府文化局(書面意見)：

- (一)本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築、史蹟、聚落建築群或文化景觀。惟倘旨案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，應請依《文化資產保存法》第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- (二)依《文化資產保存法》第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請於施工前將相關設計書圖送本局審查。
- (三)若於營建工程或其他開發行為進行中，發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物者，或於施工期間發見文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定，立即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。
- (四)依《文化資產保存法》第 106 條第 1 項第 4 款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。

八、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一)有關都市設計審議報告書第 3-26 頁之公共停車空間管理營運及監管機制說明表中，提及實施者於使用執照前需簽定協議書部分，應依 108 年 1 月 24 日新北府城審字第 1080112939 號公告與本府城鄉局簽訂「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書。
- (二)另有關 AB 基地公共停車場產權處理計畫，倘經申請人說明與 110 年

3月9日召開「新北市中和區板南段619地號等4筆土地都市更新事業計畫案」公共停車位及公益設施停車位之產權登記方式與後續執行之可行性及適法性所涉相關議題研商會議紀錄處理方案相同，能符合協議書第1條將公共停車位建物及相對應土地權屬預告登記予市府，則本局無意見。

九、財團法人台灣建築中心(書面意見)：本案申請綠建築獎勵(銀級)

- (一)本案分為A、B兩區基地檢討，原則皆採2015年版計算，若建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。
- (二)本案A、B兩區基地申請指標項目共計為8項，所檢附之綠建築文件其資料可認列銀級綠建築標章基準，惟報告書內圖文附件佐證資料尚且不足，建請待送正式標章前，備妥相關文件，以利核對。
- (三)倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

十、新北市政府都市更新處：

- (一)有關「設計建蔽率」獎勵部分，A區及B區之建築面積係與建築面積表(P.11-13、11-17)不一致，請修正。
- (二)有關本案容積移轉量體係經本府102年8月2日新北府城開字1022334228號函、102年8月9日新北府城開字1022381956號函核准其容積移轉量體，惟經查計畫書容積移轉量體與原核定事業計畫不符，請實施者釐清，並檢附相關函文以供檢核。
- (三)本案依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」所提列之都市更新基金，請配合營建單價之調整併同修正。
- (四)有關法定工程造價計算式有誤，請依實際情形計算，請修正。
- (五)有關綠建築保證金及管理維護基金因法定工程造價調整，請一併配合修正。
- (六)有關綠建築管理維護基金請依市府110年6月28日新北府城更字第11046570321號公告協議書範本配合修正。
- (七)有關A、B基地交界處留設12公尺寬私設通路部分，經檢視部分圖

面(P.12-12、12-14、12-20、12-22、12-24、19-9、19-13、19-17、19-23、19-29、19-31、19-37、19-43、19-45、19-47、19-49、19-53、19-57、19-59)僅標示為8公尺，請釐清。

(八)本案公共停車位產權不需捐贈予市府，僅需將公共停車位建物及相對應土地權屬預告登記予市府，待公共停車位所屬建物消滅後，檢具市府工務局拆除證明且經市府同意後，方可向地政事務所辦理塗銷登記；另109年12月以後提出的工業區變更案才需將公共停車位產權捐贈予市府。

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，續提都更聯審專案小組審議。

(一)有關本次變更設計大幅度調整原核准之內容，相關都市計畫規定及都市設計審議事項（如開放空間位置及面積、公益設施空間配置、公共車位之自明性及開放性等）均劣於原核備內容，與歷次會議決議相違背，請以不低於原核准空間品質內容重新規劃；另報告書變更範圍及內容未確實框選，及部分變更圖面未以左、右對照方式呈現，請依都審報告書格式製作且變更內容不得與歷次會議決議抵觸。

(二)法規檢討：

1. 法令適用日：

(1)有關本案都更報核日為102年9月6日，惟相關法規檢討均以不同之法規適用日檢討，因本案屬都市更新案件，請釐清各法令之適用日，並依其法令適用日檢討相關法規條文，請修正。

(2)本次調整容積樓地板面積A基地增加1,661.73平方公尺、容積率增加17.27%；B基地增加1,429.02平方公尺、容積率增加17.28%，涉及法令適用日請併前開意見修正。

2. 有關容積獎勵部分A基地原規劃容積移轉40%、都市更新獎勵16%；

B 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 29.34%，本次擬申請 A 及 B 基地新增綠建築獎勵(銀級 6%)，依本次新增檢討「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條，應義務取得銀級綠建築與本次申請獎勵重複，請併前開意見釐清並修正。

(三)容積移轉環境友善方案：

1. 有關本次調整基地中間私設通路寬度，原核備為 16 公尺(4 公尺人行及綠帶+8 公尺車道+4 公尺人行及綠帶)，本次變更為 12 公尺(2 公尺人行+8 公尺車道+2 公尺人行)，其無綠帶留設且私設通路兩側留設不一致及部分人行道縮減，使其動線及步道均小於原核准，請以不低於原核准人行步道及綠帶寬度留設，不同意變更請修正。
2. 請依歷次會議決議及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」規定內容留設廣場空間，本次調整友善開放空間範圍使 B 基地西南側廣場無法串連至中央私設通路，及東側 A 基地街角廣場變小、中央私設通路兩旁街角廣場設置內聚式階梯木平台，使其廣場無開放性及動線無法串連，不具友善性，請依歷次會議決議提供友善方案或調降容積，請修正。
3. 本次調整建築量體配置，沿板南路 20 公尺前友善開放空間深度大小不一及本次朝板南路新增住宅門廳出入口，其友善開放空間請扣除住宅出入口及等寬設置開放空間，請修正。
4. 本次於 A 及 B 基地變更高層緩衝空間位置，於容積移轉友善開放空間內不得設置高層緩衝空間，請修正。
5. 有關友善方案原於 B 基地之公益設施內，額外擴大捐贈圖書館室內面積 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整，本次刪除此部分，經實施者及設計單位會議上說明，將補足圖書館室內面積及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金資料，請修正並依原核准內容設置。

(四)申請都市更新公益設施獎勵部分：

1. 有關 B 基地公益設施樓層原核准地上 1 至 4 層，本次變更為地上 1 至 3 層，於地上 1 層設置活動中心、地上 2 層設置圖書館及公共托育、地上 3 層設置圖書館，其圖書館及公共托育空間皆變小且因空間規劃較不完整須以走道連通使用動線不佳，請依原核准面積範圍設置，另捐贈各樓層公益空間面積請補充標示，並於下次會議前與接管單位先行確認規劃內容。
2. 有關於地上 2 層規劃店鋪，依「都市計畫法新北市施行細則」規定住宅區使用，店鋪不得於地上 2 層設置，請修正，另考量後續樓層捐贈及過戶，公益設施請以整層樓層規劃。
3. 公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，採以各樓層分別設置公益空間，本次調整地上 2 層共用門廳（圖書館及公托共用）、廁所部分，後續請依接管單位需求留設。
4. 住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵部分，其計算獎勵範圍之公益空間色塊請修正，另陽台空間及挑空請酌刪，並請依後續接管單位需求合理規劃及留設，請修正。
5. 有關公益空間應採以獨立動線留設，其住宅戶之梯廳請加以考量後續維管單位動線管控，請調整住宅戶梯廳之開口，另有關公益空間與公共設施停車空間共用門廳、梯廳及地下 1 層停車場，後續管理維護請於規約載明。
6. 本次公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，其動線及公益設施停車位設置位置部分，請先行與接管單位確認，續提討論。

(五)交通運輸部分：

1. 公共停車位：

- (1)有關公共停車位檢討有誤，請以「新北市都市設計審議原則」檢討及以實設車位數檢討 20%公共停車位，請修正，另公共機車位比照汽車位留設。

- (2)公共停車人行動線之出入口門廳，原核備規劃3處人行出入口且其中A區1處原核備係設置於車道旁以增加獨立性及自明性，本次變更為2處人行出入口，其A區改至鄰靠建築物南側設於店舖及防災中心旁，其出入動線及門廳空間大小，請以不低於原核准設置，請修正。
- (3)地下1層公共停車區之出入口門廳應獨立設置，本次調整住宅戶之梯廳空間皆留設開口至地下1層，請依原核准設置並獨立區分住宅及公共使用，請修正；另垃圾儲藏空間亦請依原核准分層留設空間。
2. 公益設施停車位：原核准共34輛停車位，本次變更調整公益車位為31輛，圖書館停車位減少3輛，請以不低於原核准設置，請修正，並先與接管單位確認規劃內容，續提討論。
3. 交通停車：
- (1)車道破口寬度部分，A基地原規劃2處各8公尺車道出入口，並於2處車道間設置公共門廳動線及綠帶，以區別公共停車及住戶停車動線，本次調整為1處寬16公尺車道出入口，並取消車道間設施及綠帶，使其車道破口擴大及人行動線穿越車道動線變長，請依原核准設置，以區分公私使用動線。
- (2)車道出入口前緩衝空間應至人行步道後留設完整6公尺緩衝空間，本次調整緩衝空間不符規定，請修正。
- (3)有關地下1及2層機車坡道其進出口位置，車道須90度轉彎至停車空間，請考量進出安全性及動線順暢性，請修正車道位置並加以警示，另請補充檢討迴轉半徑及車行軌跡線。
- (4)地下1層公共停車空間，考量後續整層捐贈使用及住宅出入動線分離，於地下1層設置住宅區裝卸停車位及垃圾車位請改移至地下2層留設，並於管理規約載明不得計入法定車位及違規使用。
- (5)有關無障礙車位原核准於地下2層設置6輛，本次變更分散於地下2層至地下5層，請考量無障礙動線使用及鄰近避難層使用，

請依原核准設於地下 2 層並集中留設及鄰靠垂直動線，請修正。

(6)自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，本案規劃上下層不符規定，請修正。

4. 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，於立言街車道截角請依規定設置。

(六)人行空間及步道系統：

1. B 基地於車道旁原規劃 2.5 公尺人行步道串聯至 12 公尺私設通路，以符合都市計畫規定串聯廣場及私設通路，本次調整車道、廣場位置及取消人行步道不符都市計畫規定，請依都市計畫基地退縮示意圖規定內容設置，請修正。

2. 承上，有關本次變更圍牆位置並圍塑 A、B 區西南側內院空間，已造成開放空間阻隔不具連通功能，請依前開都市計畫規定留設路徑串聯廣場及開放空間，請修正。另請補充標示圍牆圖例及設置長度，圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。

3. 依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，建築及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其退縮範圍開放空間請淨空設計，本案於退縮設置排風設施請修正，另請補充排風方向，並依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，排風方向不得面對人行空間，請修正。

4. 有關退縮範圍內人行步道原核准 2.5 公尺人行步道，本次變更調整為 1.3 及 2.1 公尺，皆縮小人行步道寬度，請以不低於原核准規劃留設，請修正。

5. 本案於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，請檢核設置數量，另請沿地界線外圍留設 1.5 公尺綠帶，以延續立言街綠帶設置，請修正。

6. 本案申請都更獎勵消防救災空間，本次調整消防雲梯車救災空間(8x20 公尺)，使其於人行步道系統及綠帶破口增加，請內化處理消防空間，並整合基地綠帶空間整體規劃設計，請修正或取消獎勵。

(七)專章內容：

1. 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，惟本案檢討有誤請於屋頂版檢討透空遮牆，請修正。
2. 申請放寬事項：
 - (1)外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除。
 - (2)樓層高度放寬部分：
 - A. 有關申請地上 2 層至 4 層樓層高度放寬部分，其 A 區地上 2 層為店舖、地上 3 層為管委會空間，B 區地上 4 層管委會空間，其管委會及店舖非特殊使用用途，請依建管規定檢討。
 - B. 另 B 區地上 2 層至 3 層為公益空間(圖書館及公托)，公益空間申請樓層高度放寬部分請先行與後續接管單位確認其需求，續提討論。

(八)景觀計畫：

1. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，人行空間不得設置招牌廣告物及豎立招牌，請刪除。
2. 於北側與公園交界處，退縮 6 公尺人行步道範圍內，本次變更新增圓形地景及立地式招牌，請依原核准設置廣場空間，其地景及招牌請刪除。
3. 景觀剖面圖請補充標示欄杆高度、地下室淨高，另人行步道寬度請以不低於原核准設置。
4. 有關景觀剖面設置花台、土丘等景觀規劃，請取消花台以利雨水入滲，及降板處理以提供友善開放空間。
5. 景觀綠化：
 - (1)有關景觀植栽喬木 A 基地地面層原規劃 176 株、綠化面積 2,723.65 平方公尺，本次變更為 137 株(減少 39 株)、綠化面積

1,986.81 平方公尺(減少 736.84 平方公尺)；B 基地原規劃 161 株、綠化面積 2,494.81 平方公尺，本次變更為 130 株(減少 31 株)、綠化面積 1,861.08 平方公尺(減少 633.73 平方公尺)，本次調整皆減少喬木數量及綠化面積，請以不低於原核准規劃，請修正。

(2)不可綠化面積範圍請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。

(3)本案於 A 區地上 4、5 層及 B 區地上 5、6 層設置露臺，請依「新北市都市設計審議原則」規定，於屋頂及露臺加以綠化，請修正。另屋頂及露臺綠化灌木覆土深度須大於 60 公分、喬木覆土深度大於 150 公分，請修正。

6. 景觀照明計畫部分，景觀高燈原規劃 A 區 37 座、B 區 28 座，本次變更為 A 區 17 座、B 區 15 座，景觀高燈請以不低於原核准並沿人行步道設置，另請依「新北市都市設計審議原則」規定，以設置高燈為主不得設置投射燈，人行步道空間之投射燈，請修正。

7. 有關景觀鋪面於退縮 6 公尺人行步道範圍內，規劃木紋磚、止滑地磚，其鋪面材質、色系不一致，請修正。

8. 請於沿立言街人行步道側加以留設街道家具，請修正。

(九)公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，請依「新北市公共開放空間管理為務基金計算管理運用要點」檢討，並請詳實簽章確認。

(十)報告書部分：

1. 報告書格式混亂未依格式製作，請依都審報告書範本製作，其變更前、後請以左右對照，未變更部分免檢附。

2. 有關本次變更內容請確實框選變更範圍，而非以全框選方式。

3. 本案報告書圖面比例多處錯誤，且多處標示不符及平、立面不一致，請確實標示並修正。

4. 法規檢討之條文請補充附圖、表。

5. 地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，

另地下 5 層車道坡度繪製有誤，請修正。

6. 消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以 1 至 2 頁呈現，其餘部分請酌刪。
 7. 植栽標準圖等非都審報告書規定內容，請刪除。
 8. 提案單請補充都審報告書辦理經過及原核備等日期。
 9. 有關喬木羅漢松其綠覆面積有誤，請修正。
 10. 報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。
 11. 本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充並納入專章檢討。
 12. 建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。
- (十一)請依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及放寬內容。
- (十二)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。
- (十三)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。

二、都市更新：

(一)變更實施者：

變更實施者原則同意，並於下次專案小組前依都市更新條例規定完備簽署同意書、新舊實施者公證等程序。

(二)法令適用日：

關於都市設計委員提及本案已核准建造執造，又變更事業計畫增加原核准總容積樓地板面積，其涉及 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函之法令適用，爰請作業單位再行釐清。

(三)建築容積獎勵：

1. 有關計算捐贈公益設施土地成本(B1)，依新北市都市更新審議原則規定應以未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用進行估算，爰請於估價報告書第 128 及 152 頁補充說

明。

2. 有關地下層樓高設計 4.4 公尺並於營建單價提列樓高加成部分，因涉及到都市更新容積獎勵計算，請補充說明樓高加計必要性。
3. 有關設計建蔽率及開挖率獎勵部分，因涉建築規劃配置調整，故併於下次專案小組確認。

(四) 建築規劃設計：

1. 有關捐贈公益設施面積及車位部分，以不得低於原核准內容為原則，請實施者再檢討。
2. 有關捐贈公益設施配置調整部分(包含停車位配置)，請於下次專案小組前將相關配置提供未來接管單位確認是否符合其使用需求。
3. 有關公共停車位與公益設施停車位皆設置於 B1 層，其使用上、標示上應作出區隔及獨立性，以避免混用之情形。
4. 有關本案停車動線規劃，A、B 區兩區皆需從 A 區出入，對 B 區停車環境不友善，另 B 區迴車空間不足，及有需倒車迴圈等情形，請整體考量優化動線規劃及設置合理性。

(五) 停車位登記部分：有關工業區變更回饋的 20% 公共停車位登記部分，請依相關規定辦理。

(六) 估價報告書：

1. 第 24、127 頁：其銷售總面積為 39,333.49 坪與事業計畫書第 15-14 頁總銷售面積為 40,326.41 坪不同，請釐清。
2. 第 12 頁：有關本案為工業區變更案，請填寫完整都市計畫案名，以利辨識，避免與中和都市計畫混淆，致使影響判斷基準容積。
3. 第 140 頁：土開地面層區域因素下修是否合理？
4. 調整表等相關表單，部分調整率有至小數點一位，請統一顯示方式，以避免合計數不相符。
5. 樓上層租賃案例擴大範圍搜尋，請再補充理由考量因素。
6. 二樓以上均價是有下修，惟興建成本是提高的，請再檢視一下相

關係數合理性。

(七)計畫書內容：

1. 第說明 3 頁：政府指定額外提供之公益設施之變更說明欄位應為減少原核定面積，請修正。
2. 第 5-14 頁：2. 市場需求：環狀線正在興建等敘述內容，查環狀線應於 109 年 1 月底通車，文字內容請再檢視修正。
3. 第 6-4 頁：住宅區面積表 6-2 仍為舊的，請修正。
4. 有關公共停車位數量部分，於計畫書內容中有不一致情形，請通盤修正。

玖、結論：

請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成後提請下次小組審議，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。

拾、散會：下午 4 時 30 分