

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」

新北市政府都市更新處意見回應綜理表

發文日期：民國 108 年 08 月 28 日

發文字號：新北更事字第 1084218239 號

項目	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一	有關本條例法令適用版本部分，依 108 年 1 月 30 日公布施行之本條例第 86 條第 2 項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，經查本案事業計畫係於 102 年 9 月 6 日申請報核，故得適用本條例修正前之規定。 上述內容請配合於計畫書第壹章及申請書補載明。	遵照辦理，已於本案計畫書第壹章及申請書中載明本案法令適用日期及說明。	申請書、P1-1
二	本案屬應實施環境影響評估審查之案件，事業計畫經 107 年 6 月 25 日本市第 78 次審議委員會審竣決議修正後通過後，續依環境影響評估法相關規定辦理並於 108 年 6 月 17 日經本市環境保護局審核同意部分，請於事業計畫書補附規劃差異對照圖表，簡要說明環境影響評估辦理歷程、於圖面標示與委員會審竣版差異之處。	遵照辦理，已於本案計畫書中檢附規劃差異對照圖表及環境影響評估辦理歷程，請詳閱計畫書附錄 10。	P 附 10-1~8
三	本案依「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）」規定提供之公共停車位部分，將依市府 108 年 1 月 25 日起實施之「新北市都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本於建照執照核准前與本市簽訂補充協議書一事，請於計畫書第拾玖章其他應加表明事項章節補充載明。	遵照辦理，已於本案計畫書第拾玖章其他應加表明事項章節中載明，本案將依新北市政府 108 年 1 月 25 日起實施之「新北市都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本於建照執照核准前與新北市政府完成補充協議書簽訂。	P19-1
四	經查公寓大廈管理規約之特別約定事項所載開放空間面積似與附圖、都市設計審議核備版報告書不符，請釐清修正。 另綠建築標章有效期限為 5 年，請併同修正公寓大廈管理規約。	遵照辦理，經查公寓大廈管理規約所載開放空間面積為誤植，已依本案都市設計審議核備公文所載之開放空間面積，重新修正報告書內容，將各項不同性質之開放空間面積清楚載明。 另有關綠建築標章有效期限部份，已修正公寓大廈管理規約內容修正為 5 年。	P 附 3-7、8 、15、16
五	請檢附土地登記謄本，並提供範圍內所有權人謄本登載地址或通訊地址，俾利辦理後續相關事宜。	遵照辦理，已於補正說明函檢附土地登記謄本及相關通訊地址內容。	—

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議委員會

回應綜理表

開會時間：民國 107 年 06 月 25 日

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

項目	決議內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	有關本案聽證程序部分，因聽證會當日無當事人或利害關係人提出反對意見，因此尚無爭點。	謝謝指導。	—
二、	本案事業計畫一下列意見修正後通過，並授權作業單位檢核確認：	—	—
(一)	A 基地申請都市更新獎勵部分，同意給予「設計建蔽率」獎勵法定容積 7%(面積 1,939.48m ²)、「都市防災」獎勵法定容積 3%(面積 831.20 m ²)、「開挖率」獎勵法定容積 6%(面積 1,662.41 m ²)。	謝謝指導。	—
(二)	B 基地申請都市更新獎勵部分，同意給予「經政府指定公益設施」獎勵法定容積 13.34%(面積 3,176.16m ²)、「設計建蔽率」獎勵法定容積 7%(面積 1,667.21m ²)、「都市防災」獎勵法定容積 3%(面積 714.52 m ²)、「開挖率」獎勵法定容積 6%(面積 1,429.04 m ²)。	謝謝指導。	—
(三)	有關本案範圍內兩宗基地後續申請建造執照與使用執照方式，請實施者向相關權利人妥予說明，並於計畫書內載明。	遵照辦理，已於計畫書內載明本案後續申請建造執照與使用執照方式，並向相關權利人妥予說明。	P.11-2
(四)	本案地下室捐贈停車空間部分，請實施者於計畫書內補充說明後續啟用後之使用對象。	本案捐贈公益設施之停車位設置於 B 區段地下二層，已於規約中載明停車位位置、編號及管理維護方式。	附 3-15、16
(五)	本案財務計畫部分，請實施者於計畫書內補充經費籌措來源內容。	遵照辦理，已於拾參、實施方式及有關費用分擔構想，補充更新期間之資金來源、資金流向控管機制，並已以資金信託方式辦理都市更新事業，藉由信託銀行資金專款專戶控管、搭配續建承諾及信託專戶帳務管理與相關產權登記事項，有效降低本案籌資風險，俾利更新事業順利進行。	—
(六)	本案估價報告書比較案例涉及容積率調整部分，請實施者再予以加強補充說明，並建請實施者補充土地開發分析法相關內容。	容積率調整係依土地開發分析法所求的之結果做為調整依據，估價調整過程詳如估價報告書附件	估價報告書 P.150
(七)	本案事業計畫書第 5 章產權清冊部分，應以原報核日為準，並增加產權異動資料。	遵照辦理，已修正報告書第 5 章產權清冊部分，以原報核日為準，並增加產權異動資料。	P5-3、4

項目	決議內容	意見回應及處理情形	修正頁次
(八)	有關本案公寓大廈管理規約涉及私設通路部分，請補充 A、B 基地管理維護費用分攤相關說明。另有關停車空間及車道使用之權利及義務，請實施者一併載明。	1. 遵照辦理，本案私設通路範圍區分為車道及人行道部份，其車道範圍考量 AB 區段地下停車場出入口至私設通路之動線皆為右進右出，較無使用到對向車道之範圍，故由各管委會自 8M 車道中心線對半區分 AB 區管委會自行負責使用範圍之管理維護及維護費用，未來兩區管委會可協商委由同一廠商維護管理，其費用亦由兩區管委會對半共同負擔。另 AB 區段人行道範圍皆各自位於各區段基地範圍內，故由各管委會自行負責使用範圍之管理維護及維護費用。 2. 遵照辦理，已於規約載明停車空間及車道使用之權利及義務。	附 3-7、15
(九)	有關本案事業計畫第 19 章，請實施者統整本案捐贈之公益設施及開放空間等相關內容，並於公寓大廈管理規約予以敘明。	遵照辦理，已於報告書第 19 章統整本案捐贈公益設施及開放空間等相關內容，並於規約中載明各單位之範圍及管理維護方式。	附 3-7、8 附 3-15、16
(十)	有關計畫書圖誤植誤繕部分，請一併修正。	遵照辦理，已修正報告書誤植誤繕部分。	—
三、	本案屬應實施環境影響評估審查之案件，請實施者後續依環境影響評估法相關規定辦理。	遵照辦理，本案環境影響評估審查已於 108 年 6 月 17 日取得環保局審核同意函(依 1080617 新北環規字第 1081082270 號函)。	附 7-13
四、	本案依「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)」規定提供之公共停車部分，請依本府 107 年 3 月 26 日「新北都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 4 次會議」決議辦理，並與市府簽訂協議書。	遵照辦理，本案將依 108 年 1 月 24 日新北市政府公告之「都市計畫變更案件公共停車位」補充協議書範本，於建造執照核准前，依該公告補充協議書範本與新北市政府簽訂補充協議書。	—
五、	依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起九十日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不再此限。」、第 7 點規定：「都市更新案件如涉及都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估或山坡地開發審查等事項，應檢附相關目的事業主管機關同意備查函，及建築師或相關技師簽證之本府核定都市更新事業計畫書中所載書圖資料與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致之切結書，經查核不一致者，不予核定。」，請實施者依上開規定辦理，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖，檢附都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估核備函及切結書報請市府核定。	1. 遵照辦理，本案因涉及都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估，故無法於會議紀錄送達翌日起九十日內辦理核定，並依更新處 107 年 9 月 28 日新北更事字第 1073538771 號函、107 年 12 月 28 日新北更事字第 1073541995 號函、108 年 3 月 21 日新北更事字第 1084212592 號函、108 年 6 月 24 日新北更事字第 1084215903 號函同意展延。 2. 遵照辦理，交通影響評估於 108 年 5 月 30 日審核通過(依新北交規字第 1080941277 號函)，環境影響評估於 108 年 6 月 17 日審核通過(依新北環規字第 1081082270 號函)，本案都市設計審議於 108 年 8 月 22 日審核通過(依新北府城設字第 1081296031 號函、新北府城設字第 1081296000 號函)，並於報告書內檢附各單位同意備查函及書圖一致切結書。	附 7-13~15、17

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會回應綜理表

開會時間：民國 107 年 06 月 11 日

開會地點：新北市福善市民活動中心（地址：新北市中和區福美路 301 巷 23、25 號）

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
主席致詞 (程副總工程 [REDACTED])	<p>歡迎各位來參加「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會，今日會議係因司法院大法官 102 年 4 月 26 日第 709 號解釋內容，要求舉辦聽證會，以保障所有權人之權益，故本府依內政部 103 年 4 月 25 日修正都市更新條例施行細則第 11 條之 1 規定於核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前應舉行聽證，目的係確保「不同意」本案之利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，並以公開方式與實施者進行相互言詞答辯程序，作為本府核定計畫之參酌。</p> <p>今天也邀了請本市都市更新審議委員會委員及本處法制專員一同列席，會議開始前請作業單位宣讀聽證會辦理依據及會場規則。</p>	—	—
聽證答詢	本次聽證會議無利害關係人提出申請。	—	—
主席結論	<p>本案無相關權利人登記發言，故無進行答辯，若會後尚有書面意見亦可提供，今日會議到此結束，會議紀錄彙整後將寄送給各位，並提送本市都市更新審議委員會參酌審議，再進行本案後續核定作業。謝謝各位今天的參與。</p>	—	—

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」第五次專案小組回應綜理表

開會時間：民國 107 年 02 月 07 日

開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府社會局	公共托育設施請配合安裝配置自來水、電力及天然瓦斯等管線並接通，俾利後續點交驗收。	遵照辦理。	—
新北市政府民政局	有關市民活動中心之設置，請依中和區公所之需求進行規劃設計與辦理。	遵照辦理。	—
新北市中區公所	市民活動中心除 2 部汽車位外，亦請配合設置 2 部機車位。	遵照辦理。	P10-7
財團法人台灣建築中心	有關綠建築規劃部分，相關意見如下及後附表格，請配合檢討修正： (一) 依提送資料登載分數為 48.82，已超過「銀級」範圍，請確認。	遵照辦理，修正登載為目前得分 44.07 分，符合銀級範圍內。	附 9-1、2
	(二) 綠化量指標-A 基地灌木數值計算錯誤，請修正。	遵照辦理，A 基地灌木計算錯誤部分為誤植已修正，詳報告書。	附 9-4
	(三) 本案為住宿類，日常節能指標-建築節能外殼耗能計算前後說明不符，請確認 Envload 是否誤植誤算。	遵照辦理，本案為住宿類非 Envload，詳報告書。	附 9-8、10
	(四) 照明節能 EL 基準值為 0.70，設計說明內文誤植，請修正。	遵照辦理，EL 基準值為 0.7，詳報告書。	附 9-8、10
	(五) 不可綠化面積請依規範提出說明。	遵照辦理，不可綠化面積已依規範之規定檢討。	—
	(六) A 基地樓層數應為 35 層，附件 9-8 頁內文登載為 36 層，請修正。	遵照辦理，已統一修正 A 基地樓層數為 35 層。	附 9-12
新北市政府交通局	(一)按本局前次意見第 1 項，仍請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等，最大車型車輛尺寸應標示。	遵照辦理，補充破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等標示，最大車型為小型車，尺寸約 5.5M 長，2.0M 寬。	P11-20、P11-51
	(二)考量對交通影響及引導大眾運輸 YouBike、候車亭捐贈仍請辦理。	遵照辦理，考量本案左側已開闢公園已有新設 YouBike 設施、且候車亭設施應屬全市統一規格樣式，故經與交通局協商後，實施者擬以捐贈設施方式(捐 YouBike 車輛 130 輛及捐建置完成之候車亭)，後續將配合交通局將相關程序辦理捐贈。	—
	(三)第 5-22 頁中，圖示還是沒有標示 12 公尺私設通路與立言街、板南路路口之標誌與號誌規劃，另請提供 2 路口之時制計劃設計之說明與基準。	遵照辦理，補充 12 公尺私設通路與立言街路口之標誌與號誌規劃，配合兩端路口之號誌週期，並依路口轉向之流量/容量比設計時比；12 公尺私設通路與板南路路口為僅能右進右出之 T 字路口，車流干擾影響小，故未設置號誌僅以標誌管制。	—

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	(四)另 12 公尺私設通路應附道路橫斷面圖，並有各車道寬及路邊停車帶寬等尺寸標示，以利確認車道配置之適宜性。	遵照辦理，補充道路橫斷面圖；私設通路為雙向 2 線道設計，路段中車道寬 4.0M，兩側銜接路口之臨近路段為增加紓解率以單向 2 車道(3.0M 寬x2)規劃，全路段路邊禁止停車。	P11-20、P11-51
	(五)本案公共停車位涉及停車收費營業行為，請依「停車場法」第 26 條規定申領本市停車場登記證後，始得營業。	遵照辦理，後續將依交通局後續相關程序辦理停車場登記證後，始得依法營業。	—
新北市政府 府財政局	(一)第 11-55 頁，圖 11-46 B 區段-B1、B2 棟地上二層面積檢討圖內容與表 11-3 建築面積檢討表(B 區段)之政府指定公益設施用途不符，請釐清修正。	遵照辦理，已修正第 11-55 頁，圖 11-46 B 區段-B1、B2 棟地上二層面積檢討圖內容，與表 11-3 建築面積檢討表(B 區段)之政府指定公益設施用途一致。	P11-55
	(二)本案更新後擬興建地上 42 層地下 5 層建築物，施工期間依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」計算應為 54 個月，第 15-3 頁空氣汙染防制費及第 17-1 頁實施進度表所列之施工期間，請釐清修正。	遵照辦理，有關實施進度表所列之施工期間已統一修正為 54 個月。	P15-3、P15-5、P17-1
	(三)第 15-4 頁不動產估價費用，依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列總表規定，不得高於不動產估價提列基準。爰請說明計算過程並自行檢核是否高於提列基準。	遵照辦理。經自行檢核後有關本案不動產估價費用，並未高於提列基準，相關計算過程已補充於計畫書內。	P15-4
新北市政府 府環境保 護局	實施者業依「開發行為環境影響評估作業準則」第 10 條之 1 規定於 107 年 1 月 17 日以欣實禾字第 107011702 號函檢送環境影響說明書公開會議公告至本局，後續仍請實施者依環境影響評估法相關規定辦理。	遵照辦理。	—
新北市政府 府城鄉發 展局計畫 審議科	(一)查 99 年 8 月 18 日核定實施「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」案內第五章回饋計畫第三節區內公共停車為之提供：「…二、另應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』八(三)之規定，其應規劃之停車場用地之計算係依院頒『改善停車問題方案』之規定，計算未來計畫區內居住人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置公眾使用之公共停車空間，公共機車停車位應等量設置之。惟經與縣政府協議結果，最終停車車輛預估數以縣政府核定之交通影響評估報告書為準，以符合計畫需求及開發原意。」，另前案協議書第 5 條第 1 項亦有相同規定，先予敘明。	遵照辦理，本案汽機車之公共停車位數，皆係以依法定停車位為基準計算 0.2 倍計算，並於報告書內檢附計算式。	P11-4、6、7
	(二)依旨揭都市設計審議報告書(A 基地)(B 基地)(P5-4)面積計算檢討表內汽機車公共停車位數檢討，係以法定停車位為基準計算 0.2 倍，請確認該基準數量是否符合上開計畫書規定。	遵照辦理，本案汽機車之公共停車位數，皆係以依法定停車位為基準計算 0.2 倍計算，並於報告書內檢附計算式。	P11-4、6、7

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
城鄉發展局開發管理科	(一)本案基地範圍前經本府 102 年 8 月 2 日新北府城開字第 1022334228 號函，核准容積移轉申請，移入接受基地中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地容積為 11,082.78 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(11,082.78 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。	謝謝指導。	—
	(二)另查本案經本府 102 年 8 月 9 日新北府城開字第 1022381956 號函，核准容積移轉申請，移入接受基地中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地容積為 9,526.92 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(9,526.92 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。	謝謝指導。	—
都市設計委員意見	<p>本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，並依「本市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 2 點第 1 款第 3 目規定，經作業單位確認後，續提大會討論；倘若依都更意見大幅調整獎勵值再續提小組審議。</p> <p>(一)A 基地(中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地)：</p> <p>1. 容積移轉部分：</p> <p>(1) 本案 A 基地申請容積移轉(40%，11,082.79 平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間(1,883.61 平方公尺)、開放空間 1,676.22 平方公尺，原則同意本次變更方案。</p> <p>(2) 請增加開放空間告示牌，應明確標示設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>2. 回饋計畫之提供 20%公共停車位使用：</p> <p>(1) 有關 B 基地應提供 20%公共停車位使用，惟 48 輛機車集中於本案 A 基地設置部分，有關後續管理維護計畫於公寓大廈管理規約載明。</p> <p>(2) 考量行動不便之使用，請於私設通路附近增加獨立出口垂直服務核供公眾使用。</p> <p>(二)B 基地(中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地)：</p> <p>1.容積移轉部分：</p> <p>(1) 本案 B 基地申請容積移轉(40%，9,526.92 平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，考量本案申請都市更新對周邊環境容受力及</p>	<p>(一)A 基地(中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地)：</p> <p>1. 容積移轉部分：</p> <p>(1) 謝謝指導。</p> <p>(2) 遵照辦理，已增加開放空間告示牌設置位置標示說明，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。</p> <p>2. 回饋計畫之提供 20%公共停車位使用：</p> <p>(1) 遵照辦理，已於 AB 基地之公寓大廈管理規約載明。</p> <p>(2) 遵照辦理，已於 A 基地私設通路附近增加獨立出入口垂直服務核。</p> <p>(二)B 基地(中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地)：</p> <p>1. 容積移轉部分：</p> <p>(1) 謝謝指導。</p>	<p>(一)A 基地</p> <p>1.</p> <p>(1) —</p> <p>(2)詳都設報告書 P.8-35(A)</p> <p>2.</p> <p>(1)詳都設報告書 P.8-30</p> <p>(2)詳都設報告書 P.7-6(A)</p> <p>(二)B 基地</p> <p>1.</p> <p>(1) —</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間(692.7 平方公尺)、開放空間 1,139.31 平方公尺、捐贈擴大公益設施空間 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年之管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整為友善方案，原則同意本次變更方案。</p> <p>(2) 請增加開放空間告示牌，應明確標示設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>2.回饋計畫之提供 20%公共停車位使用：</p> <p>(1) 有關本案提供 20%公共停車位使用，其中 48 輛機車位集中於板南段 619、620 地號等 2 筆土地 A 基地設置部分，有關後續管理維護計畫於公寓大廈管理規約載明。</p> <p>(2) 考量行動不便之使用，請於私設通路附近增加獨立出口垂直服務核供公眾使用。</p> <p>(三)共同意見：</p> <p>1. 建築量體及配置事項部分：</p> <p>(1) 依本細部計畫書第四章第依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，其屋脊裝飾物高度應從屋頂板起算，並依工務局建管相關規定及審查意見修正後，始得設置。另有關屋突旁周邊設置裝飾物超過 6 公尺部分，請移除設置或應依建管規定檢討。</p> <p>(2) 本案申請裝飾柱審議，為避免二工使用，請調整為實心牆設置後原則同意。</p> <p>(3) 本案建築為超高層建築，有關建築立面材質部分，涉及後續管理維護，請補充說明並於公寓大廈管理規約載明。</p> <p>2. 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，檢討法定空地 80%之透水面積，其覆土深度應達 60 公分以上，請補充標示；若有涉及樹穴設置請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明。</p> <p>3. 為避免影響植栽樹種後續生長性，有關基地東北側樹穴型式由點狀式調整成整併 2~3 株喬木為一帶狀式植穴。</p> <p>4. 考量人行空間之延續及自明性，有關法定退縮及友善方案範圍鋪面部分，請妥適修正鋪面配置。</p> <p>5. 本案消防檢討請配合建築及景觀配置調整後，重新送消防主管機關審查。</p> <p>6. 為避免本案高層緩衝空間設置多處造成不必要破口，就使用之必要性，</p>	<p>(2) 遵照辦理，已增加開放空間告示牌設置位置標示說明，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。</p> <p>2. 回饋計畫之提供 20%公共停車位使用：</p> <p>(1) 遵照辦理，已於 AB 基地之公寓大廈管理規約載明。</p> <p>(2) 遵照辦理，已於 A 基地私設通路附近增加獨立出入口垂直服務核。</p> <p>(三)共同意見：</p> <p>1. 建築量體及配置事項部分：</p> <p>(1) 遵照辦理，本案屋脊裝飾物採金屬構架，且從屋頂板起算高度未超過 6 公尺。屋突旁周邊設置裝飾物高度亦未超過 6 公尺，已符合規定。</p> <p>(2) 遵照辦理，本案裝飾柱與室內側皆為設置實心牆，以避免未來二工使用。</p> <p>(3) 本案建築立面材質之後續管理維護，已補充於公寓大廈管理規約載明。</p> <p>2. 有關基地保水及透水，本案法定空地 80%之透水面積之覆土深度皆已達 60 公分以上，涉有喬木部份之樹穴，皆已降版規劃使覆土深度達 150 公分以上。</p> <p>3. 已調整基地東北側樹穴型式，整併 2~3 株喬木為一帶狀式連續植化槽。</p> <p>4. 有關 AB 二基地之法定退縮及友善方案範圍鋪面部分皆已整併統合鋪面延續型式，以利未來人行辨識度與自明性。</p> <p>5. 本案已修正建築及景觀配置，並已重送消防主管機關審查與取得核准同意。</p> <p>6. 本案已整併 AB 二基地之高層緩衝空間為 2 處，並減</p>	<p>(2)詳都設報告書 P.8-38(B)</p> <p>2.</p> <p>(1)詳都設報告書 P.8-30</p> <p>(2)詳都設報告書 P.7-6(A)</p> <p>(三)共同意見</p> <p>1.</p> <p>(1)詳都設報告書 P.3-5~6</p> <p>(2) —</p> <p>(3)詳都設報告書 P.8-9</p> <p>2. 詳都設報告書 P.6-6~13</p> <p>3. 詳都設報告書 P.6-4</p> <p>4. 詳都設報告書 P.6-35(A)</p> <p>P.6-34(B)</p> <p>5. —</p> <p>6. 詳都設報告書 P.6-4</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>請妥適整併為 2 處。</p> <p>7. 有關本案配合本府社會局進駐公益設施空間作托育中心之需求，於板南路側之公有人行道設置臨時停車位及調整鋪面部分，得需經交通、道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序；另為避免後續維護管理界線不明，請以設計手法清楚標示公有人行道與基地介面。</p> <p>8. 報告書部分： (1) 請於建築圖以色塊補充標示公益設施及所提供車位空間範圍。 (2) 綠化檢討請標示檢討計算式。 (3) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。</p>	<p>成不必要之破口。</p> <p>7. 有關板南路側公共托育設施之公有人行道處設置臨時停車區及調整鋪面部分，本案已取得交通局函文同意(107年2月2日新北交規字第1070241313號函)，並於107年5月9日函詢新北市中和區公所、新北市政府養護工程處確認。另有關本案公有人行道與私人基地間之界面部份，已於鋪面材質章節補充界石收邊之關係，以避免未來公私管維界線不明。</p> <p>8. 報告書部分： (1) 已於建築平面圖說，以色塊標示本案各捐贈公益設施及停車位範圍。 (2) 已於綠化檢討標示檢討計算式。 (3) 已修正報告書對照表說明及圖說頁碼之一致性。</p>	<p>7. P 附 7-13</p> <p>8. (1)詳都設報告書—(A) P. 7-5(B) (2)詳都設報告書 P. 6-20~25 (3) —</p>
<p>都市更新 委員意見</p>	<p>(一)變更都市計畫部分： 1. 請實施者依細部計畫規定詳實檢討各項權利義務，有關交通改善措施疏漏檢討計程車停等區之設置等部分，請實施者洽交通局確認，並以審定之交通影響評估報告修正計畫書相關內容。 2. 有關公共停車場之規劃，建請於 A、B 基地臨私設通路側至少設置 1 處可連通至地下一層之獨立門廳，以利公眾使用。</p> <p>(二)都市更新容積獎勵部分： 1. 經政府指定公益設施獎勵： (1) 有關「B1：捐贈公益設施土地成本」，其土地單價應以允建總樓地板面積，扣除捐贈公益設施獎勵後之樓地板面積分析評估，估價報告書 P.140 允建總樓地板面積未含容積移轉部分，請修正。 (2) 依估價報告書 P.24 所載，本案 B 基地「C1：二樓以上更新後平均單價」為 589,329 元/坪，計畫書 P.10-5 誤值為 590,047 元/坪部分，請修正。 (3) 「市民活動中心」及「市立圖書館」應依建築技術規則檢討法定汽車、機車位，且一併捐贈予管理機關，請配合辦理。</p>	<p>(一)變更都市計畫部分： 1. 有關交通改善措施疏漏之計程車停等區之設置，考量現況周邊道路尖峰服務水準已不佳，故調整至 12 米私設通路，且鄰近建物行人出入口，將補充於交評報告內送交通局審查。 2. 已於 A 基地私設通路附近增加公共停車場獨立出入口垂直服務核。</p> <p>(二)都市更新容積獎勵部分： 1. 經政府指定公益設施獎勵： (1) 已修正計畫書及估價報告書之「B1：捐贈公益設施土地成本」。 (2) 已修正計畫書 B 基地「C1：二樓以上更新後平均單價」誤值部份。 (3) 「市民活動中心」及「市立圖書館」已依本案都市計畫及建築技術規則檢討法定汽車、機車位，且一併捐贈予管理機關。</p>	<p>(一) 1. P.12-7 2. P.12-7</p> <p>(二) 1. (1) P.10-3~6 (2) P.10-5 (3) P.11-6 P.10-7</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三)建築規劃設計部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案範圍內寬 12 公尺之私設通路連接範圍北側寬 20 公尺的計畫道路，建請設置相關交通號誌，亦建議縮小範圍內道路線形之平曲線半徑降低行車速率，以促進交通安全。 2. 本案退縮空間應與周邊紅磚人行道順平處理，是否延續紅磚人行道之鋪面形式，請洽本市中和區公所及本府養護工程處確認併同修正計畫書。 <p>(四)計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案更新單元涉及單元劃定基準環境評估指標第 10 項所捐贈之「公共托育設施」，實施者擬於公有人行道設置臨停區域部分，請實施者洽本市中和區公所及本府養護工程處確認是否可行。另「公共托育設施」依建築技術規則檢討之法定汽車、機車位，請一併捐贈予管理機關，請配合辦理。 2. 計畫書中圖面漏繕、模糊不清等類此部分請通盤檢視修正。 	<p>(三)建築規劃設計部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 12 公尺私設通路與北側 20M 板南路路口為僅能右進右出之 T 字路口，車流干擾影響小(僅有匯入衝突，無交織衝突)，故建議以非號誌化路口管制，並設置相關標誌標線，以避免增加板南路之延滯時間。私設通路線形以設計速率 20 公里/小時設計(平曲線半徑 15 公尺)，並設置速限標誌，以降低行車速率，提高行駛安全。 2. 本案退縮空間與公有人行道鋪面間界線之處理，已於鋪面材質章節補充界石收邊關係之相關圖說，以利區別公私維管界線。另本案退縮空間會與公有人行道順平處理。 <p>(四)計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，有關設置臨停區部分，本案已取得交通局函文同意(107 年 2 月 2 日新北交規字第 1070241313 號函)，並於 107 年 5 月 9 日函詢新北市中和區公所、新北市政府養護工程處確認。 「公共托育設施」已依本案都市計畫及建築技術規則檢討法定汽車、機車位，且一併捐贈予管理機關。 2. 有關計畫書中圖書內容，已通盤檢視修正。 	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.— 2.— <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.P 附 7-13 2.—
結論	<p>一、有關本案 A 基地申請之都市更新獎勵部分，申請「設計建蔽率」法定容積 7%之獎勵值(面積 1,939.48 平方公尺)、「都市防災」法定容積 3%之獎勵值(面積 831.20 平方公尺)專案小組原則同意；申請「開挖率」之獎勵，開挖率經建築師簽證且由市府工務局協助確認後專案小組原則同意。</p> <p>二、有關本案 B 基地申請之都市更新獎勵部分，申請「設計建蔽率」法定容積 7%之獎勵值(面積 1,667.21 平方公尺)、「都市防災」法定容積 3%之獎勵值(面積 714.52 平方公尺)專案小組原則同意；申請「經政府指定公益設施」法定容積 13.34%之獎勵值(面積 3,176.16 平方公尺)，請依審查意見修正，作業單位確認無誤後專案小組原則同意；申請「開挖率」之獎勵，開挖率經建築師簽證且由市府工務局協助確認後專案小組原則同意。</p>	<p>謝謝指導。</p> <p>謝謝指導。</p>	<p>—</p> <p>—</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>三、請實施者於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，確實於計畫書載明修正內容並詳實回應說明，經本府城鄉發展局都市設計大會審竣，送作業單位確認，依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。惟若「經政府指定公益設施」之獎勵依審查意見修正後，實施者擬調整該項獎勵申請之獎勵值，則提下次專案小組續審。</p>	<p>謝謝指導，實施者將依相關單位及委員意見修正完成後，續辦後續相關程序。</p>	<p>—</p>

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」第四次專案小組回應綜理表

開會時間：民國 106 年 10 月 03 日

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府社會局	(一)公共托育設施之使用類組，請修正為「F3 兒童福利設施、幼稚園、托兒所、育幼院、托嬰中心、發展遲緩早期療育中心」使用項目，並請依本府消防局消防設備甲類場所規劃檢討。	遵照辦理，有關捐贈公益設施「公共托育設施」後續使用執照之使用類組用途將申請登記 F3 兒童福利類組，並依消防局消防設備甲類場所規劃，將依規定設置之消防設備如下： 一、滅火設備(滅火器、室內消防栓設備、自動撒水設備) 二、警報設備(火警自動警報設備、手動警報設備、廣播設備) 三、避難標示設備(標示設備、避難器具、緊急照明設備) 四、消防搶救上之必要設施(排煙設備)
	(二)有關公共托育設施之臨停措施部分，本案臨停區設置於地下一層，不符家長接送之實際使用需求，請檢討修正。另本府公有停車場係提供前 30 分鐘免費之服務，本案亦請配合辦理。	有關公共托育設施之臨停區，經與交通局協商後，已重新調整於地面層公共托育設施入口處臨板南路側，後續將以劃設黃線及開放部份時段管制方式供公共托育設施家長臨停使用。
	(三)請預留冷氣設備室外機之設置位置。	遵照辦理，已於捐贈公共托育設施陽台處，補充冷氣設備室外機之設置位置圖。
新北市立圖書館	本案圖書館之室內裝修係保留為毛胚屋空間，其未來之裝修費用經本館估算後確認為 48,288 坪/元，實施者已配合辦理。	謝謝指導。
新北市政府交通局	(一)按本局前次意見第 2 項，仍請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。	遵照辦理，已補充各別停車場出入口之設計規劃，並已清楚圖示標註說明(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。
	(二)按本局前次意見第 4 項，仍請補充 A、B 基地間 12M 私設通路之車道配置、標誌標線號誌等交通設施規劃，以及其與二端立言街、板南路路口銜接之交通處理，並承諾負擔相關費用。為減少各停車場出入動線交織，未來車輛進離場請確實採右進右出行駛。	1. 遵照辦理，已補充 12M 私設通路之車道配置，並已清楚圖示說明標誌標線及號誌等交通設施規劃以及其與二端立言街、板南路路口銜接之交通處理，相關工程建置費用將由實施者負擔。 2. 遵照辦理，後續各停車場進離場出入動線，將確實管制採右進右出方式行駛。
	(三)經查本都市設計審議變更設計報告書 A、B 基地設計圖說，無障礙停車位設置數量與「身心障礙者權益保障法」第 56 條規定不符，爰仍請依規定設置無障礙停車位，並請於停車場配置圖說清楚標示無障礙停車位，且設置位置應近梯廳處。	遵照辦理，已重新依「身心障礙者權益保障法」第 56 條規定檢討本案公共停車場之無障礙車位數量，其位置設置於臨近梯廳處，並已清楚圖示標示於停車場配置圖說。
	(四)另查都市設計委員意見表示本案須提供 20% 公共停車位，故請確認公共停車場管理維護計畫中 A、B 基地公共汽機車停車位數量是否符合規定。	遵照辦理，已依本案土管規定檢討 20% 公共汽機車停車位數量，並於公共停車場管理維護計畫中分別詳列 AB 基地汽機車為數量。
	(五)建議退縮公共停車場(A、B 基地 B1) 出入口管制收費閘門設備，避免車輛停等於匝道；另建議將停車場管理室設置於臨近出口處。	遵照辦理，已調整退縮公共停車場收費閘門及停車場管理室位置，設置於 B1F 臨近出口處。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府環境保護局	(一)經查本案屬「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環境影響說明書」範圍內，實施者欣寶禾建設股份有限公司前依「開發行為環境影響評估作業準則」第 5 條之 1 之規定於 106 年 5 月 8 日以建公字第 1060508001 號函檢送環境影響說明書規劃階段資料至本局，後續仍請實施者依環境影響評估法相關規定辦理。	遵照辦理。
	(二)餘仍請依本局 106 年 5 月 11 日新北環規字 1060852442 號函書面意見辦理。	遵照辦理。
新北市政府財政局	(一)第 15-3 頁都市更新規劃費用，請依規定自行檢核上限，且載明計算式於計畫書。	遵照辦理，經依都市更新規劃費提列基準計算，本案都市更新規劃費用不得高於 1,063.81 萬元，本案依施者委託契約簽訂之價格約為 800 萬元，符合其規定。
	(二)第 15-3 頁不動產估價費用，請說明計算過程。	本案不動產估價費用係依實際合約金額認列，並檢附合約影本於附錄七-8。
	(三)第 15-4 頁信託費用，請依規定檢附契約影本佐證。	因本案實施者與地主尚未簽署信託契約，故已將信託費用由提列共同負擔項目及金額中刪除。
	(四)第 15-4 頁所載本案施工期間為 48 個月，惟第 17-1 頁實施進度表之施工期間為 46 個月，請釐清。	本案 17-1 頁實施進度表施工期間為 60 個月，故此次修正 15-3 頁空氣汙染防制費用、15-4 頁貸款利息之施工期程，皆以 60 個月評估計算相關費用。
新北市政府工務局	(一)地面層陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日 1060809063 號函設置欄杆扶手。	依 106 年 8 月 16 日召開之「新北市政府工務局與社團法人新北市建築師公會 106 年第 8 次建築管理法規研討會」會議紀錄提案五討論結果，陽臺投影至地面層，其地面層構造不構成可供陽臺或陽臺(法定地定)使用之形式時，得免依建築技術規則及新北市建照業務工作手冊檢討陽臺之相關規定。故本案已取消地面層陽台之空間名稱註記，並作為法定空地使用。
	(二)屋脊裝飾物投影面積請依建築技術規則第 1 條第十款檢討屋頂突出物水平投影之和以不超過建築面積 30% 為限。	遵照辦理，已依規定檢討屋頂突出物水平投影面積並標示於報告書。
	(三)裝飾柱請依工作手冊標註材料、尺寸並說明是否提都市設計委員會放寬。	遵照辦理，已依工務局工作手冊規定標註裝飾柱材料、尺寸，本案裝飾柱已提送都市設計審議委員會申請放寬，並已清楚圖示標註須委員會同意放寬部分。
	(四)請詳實檢附各層面積計算示意圖並載明相關面積檢討計算式。	遵照辦理，已依規定檢討各層面積檢討計算式，並已清楚標示於報告書。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	(五)本案為都市更新案件，原則以都市更新事業計畫報核日為法令適用日期，惟查本案已領有建造執照，故法令適用日期為何仍請設計單位說明。	本案原已領有建造執照，惟因申辦都市更新辦理建造執照變更設計，故依都市更新條例第六十一條之一之規定，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。本案都市更新事業計畫報核日為 102 年 09 月 06 日，故建造執照變更設計之法規適用日依報核日之法令檢討。
城鄉發展局計畫審議科	(一)有關工業區變更之權利義務於前次會議時(106 年 5 月 17 日)業以便簽回覆在案。	謝謝指導。
	(二)有關細部計畫第四章實質發展計畫第五節之建築配置計畫內容，依計畫書規定係提供相關規劃及都市設計準則研擬之參考，爰實際仍應以都市設計審議決議為準。	謝謝指導。
城鄉發展局開發管理科	(一)本案基地範圍前經本府 102 年 8 月 2 日新北府城開字第 1022334228 號函，核准容積移轉申請，移入接受基地中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地容積為 11,082.78 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(11,082.78 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。	謝謝指導。
	(三)另查本案經本府 102 年 8 月 9 日新北府城開字第 1022381956 號函，核准容積移轉申請，移入接受基地中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地容積為 9,526.92 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(9,526.92 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。	謝謝指導。
都市設計委員意見	<p>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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>(一)A 基地(中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地):</p> <p>1. 容積移轉部分:</p> <p>(1) 本案 A 基地申請容積移轉(40%，11,082.79 平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，惟本案再申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次變更設計所提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間、設置 UBike、智慧候車亭及認養 2 年公園(5,479.27 平方公尺)為友善方案，惟友善方案仍有不足，請除依下列意見修正後，再補充友善方案，提下次小組審議:</p> <p>A.上述配合依「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」(以下簡稱本細部計畫)書需留設候車亭及法定退縮友善方案部分，不得作為友善方案；請套繪本案各法規相關退縮之檢</p>	<p>(一) A 基地</p> <p>1.容積移轉部分:</p> <p>(1) 容積移轉友善方案部份</p> <p>A.本案 AB 基地已取消設置 UBike、智慧候車亭及認養 2 年公園及法定退縮作為友善方案，實施者考量申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，AB 基地全面開放沿板南路及立言街側建築物臨路沿街退縮空間供公眾使用，並取消申請都市更新留設大面積開放空間獎勵，調降開發量體，並額外擴大捐贈圖書館之室內面積 550 m²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，不計入都更獎勵計算。另已套繪本案各法規相關退縮之檢討圖說。</p> <p>B.已強化標示套繪基地內留設 12 公尺寬私設通路之範圍，並無納入納入獎</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>討。</p> <p>B.依本細部計畫書規定，基地內留設 12 公尺寬私設通路部分，請確實標示範圍，其不得納入獎勵及回饋事項等相關檢討，請修正。</p> <p>C.本案提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間部分，為避免人車交織及考量人行空間之友善性，請調整並取消不必要之破口留設。</p> <p>D.為避免建築量體視覺壓迫感，請適當保留原核准所留設之開放空間。</p> <p>(2) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>(二)B 基地 (中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地)：</p> <p>1.容積移轉部分：</p> <p>(1) 本案 B 基地申請容積移轉 (40%，9,526.92 平方公尺)，前經都審核備及建照取得在案，惟本案再申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，有關本次都設變更設計所提出開放空間 (312.7 平方公尺)、12 公尺私設通路增加退縮作人行空間、設置 UBike、智慧候車亭為友善方案，惟友善方案仍有不足，請除依下列意見修正後，再補充友善方案，提下次小組審議：</p> <p>A.上述配合本計畫需留設候車亭及法定退縮友善方案部分，不得作為友善方案；請套繪本案各法規相關退縮之檢討。</p> <p>B.依本細部計畫書規定，基地內留設 12 公尺寬私設通路部分，請確實標示範圍，其不得納入獎勵及回饋事項等相關檢討，請修正。</p> <p>C.本案提出 12 公尺私設通路增加退縮作人行空間部分，為避免人車交織及考量人行空間之友善性，請調整並取消不必要之破口留設。</p> <p>D.本案 B 基地開放空間部分，其配合公益空間性質及周邊居民使用需求性，應適當留設臨時停車位及街道傢俱等休憩空間，供不特定人士使用。</p> <p>(2) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>2. 申請都市更新公益空間獎勵部分：</p> <p>(1) 本案捐贈公益空間設置托育中心、圖書館等部分，應考量未來進駐使用性，請依相關規定及使用單位需求合理規劃留設陽臺、機房、</p>	<p>勵及回饋事項等相關檢討。</p> <p>C.已取消 12 公尺私設通路之不必要之破口留設，並強化人行空間與景觀綠化之延續性及友善性。</p> <p>D.本案為避免避免臨板南路及臨立言街所造成之建築量體視覺壓迫感，相較原核次開放空間配置，本次皆已加大臨板南路及臨立言街所留設之開放空間、基地外鄰棟間隔以及各路口之街角廣場，以增加環境友善性。</p> <p>(2)已強標示開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍及設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>(二) B 基地</p> <p>1.容積移轉部分：</p> <p>A. 本案 AB 基地已取消設置 UBike、智慧候車亭及認養 2 年公園及法定退縮作為友善方案，實施者考量申請都市更新考量對周邊環境容受力及建築量體開發之影響，AB 基地全面開放沿板南路及立言街側建築物臨路沿街退縮空間供公眾使用，並取消申請都市更新留設大面積開放空間獎勵，調降開發量體，並額外擴大捐贈圖書館之室內面積 550 m²及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金新臺幣 1595 萬元整，不計入都更獎勵計算。另已套繪本案各法規相關退縮之檢討圖說。</p> <p>B.已強化標示套繪基地內留設 12 公尺寬私設通路之範圍，並無納入納入獎勵及回饋事項等相關檢討。</p> <p>C.已取消 12 公尺私設通路之不必要之破口留設，並強化人行空間與景觀綠化之延續性及友善性。</p> <p>D.於本案 B 基地臨捐贈公益設施入口處開放空間部分，增加街道傢俱以供周邊居民使用，另經與交通局協商同意後，已於公共托育設施入口處臨板南路側設置地面層臨時停車區，後續將以劃設黃線及開放部份時段管制方式，供公共托育設施家長臨停使用。</p> <p>(2)已強標示開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍及設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。</p> <p>2.有關捐贈都市更新公益空間部份：</p> <p>(1) 本案捐贈各單位之公益設施空間內容，皆已依使用單位需求進行規劃，並取得各單位之同意函文，並於二樓以上之公益設施皆已留設陽臺，供各單</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>廁所等服務性空間，請修正。另計算獎勵部分，建議應以實際使用面積為準，惟本案係屬更新獎勵，以更新審議內容為準。</p> <p>(2) 有關地上 5 層設置公共服務空間之游泳池部分設置泳池相關機房、管線等設備，是否影響捐贈地上 3 至 4 層作圖書館後續未來使用上維護管理之疑慮，請使用單位針對配置需求性再作確認。</p> <p>(三)共同意見：</p> <p>1. 回饋計畫部分：</p> <p>(1) 提供 20%公共停車位使用：</p> <p>A. 為考量未來計畫區內居住人口或服務人口使用，本市計算 0.2 倍公共停車位，應一併提供汽機車位。</p> <p>B. 有關 B 基地提供 20%公共停車位使用之機車部分，集中於 A 基地（中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地）設置部分，考量 B 基地設置托育中心、活動中心及圖書館等公益空間供公眾使用，建議設置於各基地，並續提下次小組討論。</p> <p>C. 請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理；維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式：面積（地下室公眾使用面積）*法定工程造價*5 倍*5%。</p> <p>(2) 交通改善措施：依本細部計畫書第 5 章回饋計畫載明，本案應辦理之內、外部交通、交通管理及區域交通部分，請配合本府交通局意見辦理並依交通影響評估審查內容為準。</p> <p>2. 依本細部計畫書第四章第五節建築配置計畫所提之空間配置（詳 P.21），請洽本府城鄉局計畫審議科釐清，以符合都市計畫。</p> <p>3. 交通規劃配置部分：</p> <p>(1) 依本細部計畫書第三章第二節三、區域整合方案 3、公車接駁系統所載及土地使用分區管制要點第 5 點第 3 款規定，有關 A、B 基地應提供各一處候車亭，其公車彎及候車空間位置、大小留設部分，請設計單位於圖說說明並標示位置，並依交通主管機關意見辦理。</p> <p>(2) 請於面積計算表確實標示本案所提供之汽機車（包含公共停車、公益設施所捐贈等）及自行車數量。</p>	<p>位未來彈性使用。另計算獎勵部分，以依實際使用面積作為計算基礎。</p> <p>(2) 另本案 B 區 5 層已取消設置公共服務空間之游泳池，避免捐贈地上 3 至 4 層之圖書館後續未來使用上維護管理之疑慮。</p> <p>(三)共同意見：</p> <p>1. 回饋計畫部分</p> <p>(1)</p> <p>A：遵照辦理，已依土管規定檢討公共汽機車停車位數量並標示計算方式於報告書。</p> <p>B：考量機車停車區共同集中管理之原則，已調整 20%公共停車位機車區於 AB 基地共同相鄰處，以便公益空間之供公眾使用。</p> <p>C：遵照辦理，公共停車場管理維護基金已參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式提列，並納入公寓大廈公共基金專款專用。</p> <p>(2)遵照辦理，本案後續內、外部交通、交通管理及區域交通部分，將依交通局審核之交通影響評估報告內容為準。</p> <p>2. 依城鄉發展局計畫審議料第四次專案小組書面意見(二)所示，「有關本案細部計畫第四章實質發展計畫第五節之建築配置計畫內容，依計畫書規定係提供相關規劃及都市設計準則研擬之參考，爰實際仍應以都市設計審議決議為準。」，且如本案都市計畫書內文描述，該規劃內容尚屬初步研擬階段，故本案規劃應無違反都市計畫之原意。</p> <p>3. 交通規畫配置：</p> <p>(1)遵照辦理，本案已於 A、B 基地各設置一處候車空間，候車空間配置已參照相關交通法令規定規劃設計，亦併入本案交通影響評估書內送交通主管機關審查。有關候車空間之設置位置，已依交通局 106 年 3 月 20 日新北交規字第 1060457285 號函之交通影響評估書審查意見，於原公車站牌位置處進行設置，故本案已於報告書內清楚標示候車空間之規劃設計內容及位置。</p> <p>(2)遵照辦理，已於報告書內面積計算表補充停車位數量計算，並分別檢討公共停車、公益設施捐贈及自行車數量，請詳報告書。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>4. 建築量體及配置事項部分：</p> <p>(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，其屋脊裝飾物高度應從屋突樓版起算，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，續提下次討論。</p> <p>(2) 本案申請裝飾柱審議，請依工務局建管相關規定及審查意見辦理，續提下次討論。</p> <p>(3) 本次申請透空遮陽板檢討部分，並未申請放寬依據，請逕依建管相關規定辦理。</p> <p>(4) 本案依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。</p> <p>5. 環境保護設施事項：</p> <p>(1) 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，檢討法定空地 80% 之透水面積，並補充相關圖說以利檢核覆土深度與地下室結構之關係圖及透水磚斷面示意圖。</p> <p>(2) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 條規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；圖面請加強及補充基地開挖範圍內之排水系統說明。</p> <p>(3) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道為原則；考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。</p> <p>6. 景觀計畫：</p> <p>(1) 露臺、屋頂 1/2 綠化請補充平面配置圖並標示景觀高程、排水系統、植栽配置表、鋪面及街道家具等圖說。</p> <p>(2) 景觀剖面圖請修正並加強與建築間、地下室與鄰地之間斷面關係，倘涉及地下室開挖部分請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明；另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。</p> <p>(3) 本案綠化檢討部分，因本計畫土地使用分區管制要點未規定不可綠化檢討一事，請依規定檢討。</p> <p>(4) 燈具應考量行人安全及避免刺眼及炫光，請於開放空間處取消投樹燈；就報告書所載內容，有關配置及說明圖文不符，請釐清及重新</p>	<p>4.建築量體及配置：</p> <p>(1)遵照辦理，本案屋脊裝飾物採金屬構架，其高度未超過 6 公尺，並依工務局工作手冊規定於報告書內檢討屋脊裝飾物。</p> <p>(2)遵照辦理，本案申請裝飾柱審議已依工務局工作手冊規定標註材料、尺寸。</p> <p>(3)本案未申請放寬透空遮陽板，故免檢討。</p> <p>(4)本案未申請放寬樓層高度及夾層或挑空設計，故免檢討。</p> <p>5.環境保護設施事項：</p> <p>(1)遵照辦理，已依規定檢討透水面積，並已清楚圖示標示覆土深度及地下結構物之關係，請詳報告書。</p> <p>(2)遵照辦理，已於排水系統圖補充基地開挖範圍，並已清楚圖示說明地表雨水逕流排水方式。</p> <p>(3)遵照辦理，已於各垂直服務核增設置垃圾、資源回收空間，並調整地下一層垃圾、資源回收空間為致使其靠近梯廳，請詳報告書。</p> <p>6.景觀計畫：</p> <p>(1)遵照辦理，已補充露台及屋頂平面圖，並已清楚圖示說明景觀高程、排水系統、植栽配置表、鋪面及街道家具等。</p> <p>(2)遵照辦理，已強化景觀剖面圖之建築物與地下結構物之斷面關係，並已清楚圖示補充標示及法定退縮範圍。</p> <p>(3)遵照辦理，本案法令適用日為 102 年 9 月 6 日，故依工務局 102 年工作手冊之規定檢討無法綠化面積，已強化綠化檢討圖之圖示說明。</p> <p>(4)遵照辦理，已重新檢討照明配置之合理性，取消開放空間處設置投樹燈，並修正報告書照明計畫配置圖與圖文之對應說明。</p> <p>(5)遵照辦理，已依規定檢討圍牆，並已清楚圖示於剖面圖說標示圍牆總長及基地關係。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>檢討照明配置之合理性。</p> <p>(5) 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 4 款規定檢討圍牆，並補充與基地之關係剖圖說及標示總長。</p> <p>7. 報告書部分：</p> <p>(1) 有關報告書前次會議多項決議及法規檢討專章回應未確實檢討，請設計單位依規定編排及製作修正對照並述明清楚。</p> <p>(2) 景觀剖面圖涉及本細部計畫規定留設 12 公尺私設通路部分，請詳加標示範圍並清楚載明。</p> <p>(3) 申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>(4) 請於面積計算表載明本案各設施空間戶數。</p> <p>(5) 請於植栽表補充喬木數量之變更差異值。</p> <p>(6) 請補充鄰板南路側已拓寬開闢完成之現況照。</p> <p>(7) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。</p>	<p>7.報告書部分：</p> <p>(1)遵照辦理，已確實依前次會議決議及法規專章檢討，並依規定修正報告書編排及修正對照。</p> <p>(2)遵照辦理，已補充 12M 私設通路之車道配置，並已清楚圖示說明標誌標線及號誌等交通設施規劃。</p> <p>(3)遵照辦理，已於專章檢討載名授權依據，並已清楚圖示說明需放寬內容。</p> <p>(4)遵照辦理，已於面積表補充本案各設施空間戶數。</p> <p>(5)遵照辦理，已於植栽表補充喬木數量之變更差異值。</p> <p>(6)遵照辦理，已補充板南路側已開闢完成之現況照片。</p> <p>(7)遵照辦理，已修正報告書對照表說明及圖說頁碼之對應。</p>
<p>都市更新 委員意見</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分：</p> <p>1. 捐贈市府公益設施獎勵：</p> <p>(1) 因本案圖書館之室內裝修係保留為毛胚屋空間，有關「B2：興建成本及設備設施裝修費用」所調降之金額，請參依本市都市更新審議原則所列公式核算，擬增加「B3：管理維護基金」部分，則請依圖書館來函意見於計畫書補充說明，請修正。</p> <p>(2) 本案公益設施係與 34 層及 42 層樓高之建築物共構，有關「C2：單位興建成本」應依共同負擔提列基準分項說明一拆算，以平均後之營建單價核算獎勵，請檢討修正，另請併同修正財務計畫中營造費用核算之相關內容。</p> <p>(3) 「市民活動中心」及「市立圖書館」應依建築技術規則檢討法定汽車、機車位，且不得納入「實際捐贈建物樓地板面積」核算，請修正。</p> <p>2. 本案容積獎勵申請項目與額度，請補充說明歷次調整之差異與內容。</p> <p>(二)建築規劃設計部分，本案屬「環境影響評估法」第 7 條規定須進行環境影</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分：</p> <p>1.捐贈市府公益設施獎勵：</p> <p>(1)圖書館毛胚屋空間所調降之「B2：興建成本及設備設施裝修費用」，已依都市更新審議原則所列公式核算；另實施者依館方需求所增加「B3：管理維護基金」部分，已於計畫書內補充說明。</p> <p>(2)本案公益設施造價興建成本係參考於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，由於公益設施係與 B 基地 34 層及 42 層樓高之建築物共構，有關「C2：單位興建成本」係依共同負擔提列基準分項說明一拆算，以平均後之營建單價核算之單位興建成本為 188,540 元/坪(詳報告書 P15-2)，因本案公益設施與建築物共構部份大多集中在 B1 棟 34 層建築物，實施者考量避免獎勵值計算於審議上之爭議，公益設施「C2：單位興建成本」，採取低值 184,400 元/坪之營建單價核算獎勵。</p> <p>(3)本案「市民活動中心」及「市立圖書館」已依建築技術規則及本案都市計畫土地使用管制要點檢討並捐贈法定汽車、機車位，因法定汽車、機車位已大於使用單位之需求，其餘車位未來將由新北市政府府內單位進行調配，所捐贈之停車位皆未納入「實際捐贈建物樓地板面積」核算獎勵。</p> <p>2. 遵照辦理，有關容積獎勵申請項目與額度，已於報告書中補充說明歷次調整之差異與內容。</p> <p>(二)遵照辦理，本案建築規劃依取得綠建築銀級標章之相關指標規定進行規劃設</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>響審查之案件，應義務取得綠建築銀級標章，有關本案建築規劃請依綠建築相關規定辦理。</p> <p>(三)財務計畫部分，本案 A 基地預計興建 2 幢 3 棟地上 36 層、36 層、1 層及地下 5 層之鋼骨造建物，B 基地預計興建 1 幢 2 棟地上 34 層、42 層及地下 5 層之鋼骨造建物，有關營建單價請依共同負擔提列基準分項說明一拆算，俾利核算容積獎勵，請修正。</p> <p>(四)計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案依「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」規定提供之公共停車，請配合設置車位顯示系統，並將剩餘格位資訊上傳本府交通局停車管理科。 2. 更新單元涉及單元劃定基準環境評估指標第 10 項： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本案「公共托育設施」係為更新單元涉及單元劃定基準環境評估指標第 10 項之環境貢獻方案，請依建築技術規則第 59 條規定檢討法定汽車位，請檢討修正，其室內空間之規劃設計，亦請再洽社會局確認有否符合其使用需求。 (2) 另「公共托育設施」臨停車位之留設位置不符實際使用需求，請實施者考量家長接送之便利性及安全性後再行檢討，且臨停車位之設置亦不得與公共停車位重疊，請檢討修正。 3. 有關公寓大廈規約草約部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 捐贈予新北市公益設施「市民活動中心」、「公共托育設施」及「市立圖書館」之管理費皆以定額管理費 1/3 負擔，請於 A、B 基地公寓大廈規約草約各別載明。 (2) 本案分為 A、B 基地，各有其公寓大廈規約草約，惟公共停車區係設置於 A、B 基地相互聯通之地下一層，其出入口又僅設置於 A 基地，請實施者補充說明如何共同成立一個管理委員會負責公共停車場之營運與維護。另其收益得作為停車場管理維護使用，是否另行提撥管理維護基金新臺幣 3,510 萬 4,649 元，請實施者釐清，並請於「公共停車區管理維護計畫」補充載明收費標準，俾利管理維護計畫之可行性，請修正。 	<p>計，後續將依程序申請綠建築候選證書及取得綠建築標章。</p> <p>(三)遵照辦理，有關 A、B 區段之各棟營建單價已依共同負擔提列基準分項說明拆算檢討。</p> <p>(四)計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.遵照辦理，已於公共停車場地面層設置車位顯示系統，並於公共停車場正式營運時，將剩餘格位資訊上傳本府交通局停車管理科。 2.更新單元涉及單元劃定基準環境評估指標第 10 項： <ol style="list-style-type: none"> (1)有關本案捐贈公益設施「公共托育設施」已依建築技術規則及本案都市計畫土地使用管制要點檢討並捐贈法定汽車、機車位，因法定汽車、機車位已大於使用單位之需求，其餘車位未來將由新北市政府府內單位進行調配。另有關捐贈公益設施「公共托育設施」之室內空間之規劃設計，相關規劃設計內容業經社會局確認符合其使用需求(105 年 09 月 09 日新北社兒托字第 1051733540 號函)。 (2)有關「公共托育設施」臨停車位，經與交通局協商後，已重新調整於地面層公共托育設施入口處臨板南路側，後續將以劃設黃線及開放部份時段管制方式供公共托育設施家長臨停使用。 3.有關公寓大廈規約草約部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)遵照辦理，因本案公益設施集中留設於 B 基地，故已於 B 基地公寓大廈規約草約載明各公益設施管理費皆以定額管理費 1/3 負擔。 (2) <ol style="list-style-type: none"> 1.本案區分為 A、B 基地分別申請建造執照，有關 A、B 基地相互聯通之地下一層公共停車空間，後續公共停車空間產權將依 A、B 基地之公共停車空間使用範圍，登記為各該建物（該照）區分所有權人所共有，未來不得個別車位持分切割出售。 <p>實施者將於新建工程銷售期間，將公共停車場對外開放營運管理協議內容納入公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。</p> <p>實施者將於 A、B 基地核准使用執照前與新北市政府交通局簽訂公共停車對外營運協議書，承諾輔導 A、B 社區管理委員會成立後，由實施者與 A、</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>(3) 本案公共停車位數輛及產權，係計畫書所載之 225 輛並屬全體住戶共有，或為今日會議簡報所載之 223 輛且為獨立產權，請釐清並修正計畫書相關內容。</p> <p>(4) 本案範圍內 12 公尺寬私設通路落於 A、B 基地，請補充說明未來係由 A 或 B 基地住戶負責管理維護。</p> <p>(五)計畫書 P.10-3，公益設施管理維護費用「6,892 萬 8,840 元」誤植為「68,92 萬 8,840 元」部分請修正，計畫書其餘類此誤植誤繕部分亦請通盤檢視釐清修正。</p>	<p>B 社區管理委員會及新北市政府交通局，將 A、B 公寓大廈管理規約涉及公共停車位後續之使用、管理維護事項至法院辦理公證，除經本府交通局同意，A、B 基地二基地之公寓大廈管理委員會不得擅自變更。該公共停車空間之經營管理方式、收費費率須經新北市政府交通局主管單位同意，倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將受建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。</p> <p>未來 A、B 基地二公寓大廈將分別成立社區管理委員會，由 A、B 基地各社區管理委員會，共同委託單一專業停車場經營管理業者負責公共停車場營運管理，公共停車場收益將挹注為社區管理費公共基金。所委託經營公共停車場者，應為公司組織，其公司登記營業項目應有停車場經營業務。</p> <p>2.有關公共停車場管理維護基金之提列，係依本次都市設計委員意見(三)、1、C.意見辦理，共停車場管理收益亦將作為停車場管理維護使用。</p> <p>3.遵照辦理已於「公共停車區管理維護計畫」補充載明收費標準，本案係參照中和區鄰近公辦公營、公辦民營停車場費率，小型車計時：每小時 20 元；月租：每月 4000 元。</p> <p>(3)遵照辦理，本案公共停車場依土管規定檢討停車數量為 216 輛，屬全體住戶共有，公共停車空間產權將依 A、B 基地之公共停車空間使用範圍，登記為各該建物（該照）區分所有權人所共有，未來不得個別車位持分切割出售。有關報告書誤植部分已修正。</p> <p>(4)遵照辦理，已於 A、B 基地公寓大廈規約草約載明 12 公尺私設通路之兩側人行道空間部份由 A、B 各基地住戶維管，12 公尺私設通路之柏油路面部份，由於 A、B 基地所占比例懸殊，未來由 A 基地住戶統一維管。</p> <p>(五)遵照辦理，公益設施管理維護費用誤植部份已修正，亦已通盤檢視並修正報告書。</p>
<p>結論</p>	<p>一、本案涉及「變更中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地）案」、「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」、「新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項」、「申請都市更新容積獎勵」及「申請容積移轉」之相關回饋及義務等事項，其相關檢討表 19-1~19-8、附錄 6，請相關權責單位協助檢核有否重覆提列。</p> <p>二、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併同檢送都市設計報告書提請續審。</p>	<p>謝謝指導，敬請新北市政府相關權責單位協助檢核，以利本案都市更新之順利推動。</p>

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」第三次專案小組回應綜理表

開會時間：民國 106 年 5 月 17 日

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府 府交通局	(一)本案交評請依本府交通局 106 年 3 月 20 日新北交規字第 1060457285 號函所提意見修正後續審。	(一)遵照辦理。
	(二)停車場出入口：請補充各別停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。	(二)遵照辦理，已補充補充各別停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)，詳報告書。
	(三)停車位：本案停車空間按土地管制要點規定應依建築技術規則之 1.5 倍留設，又按建築技術規則規定「同一幢建築物供 2 種以上用途使用者其停車空間應分別計算檢討」故請依用途分別計算停車場之設置並詳列計算過程；另請一併檢視公共停車位之設置數量。	(三)遵照辦理，已依不同建物使用用途分別計算法定停車位、公共停車位之設置數量。
	(四)動線：請補充 A、B 基地間 12M 私設通路之車道配置及標誌標線規劃後，以連續線段標示各別停車場出入口汽車、機車及自行車之進離場動線規劃，並應避免交織；且該 12M 私設通路之車道開設有三處停車場出入口轉向動線較複雜，並請一併提具改善措施。	(四)遵照辦理，本案錯開各停車場出入口避免正對以減少交織，退縮坡道起點增加緩衝空間；行人出入口設置於南北兩側，避免與 12M 道路東西向車道出入口衝突，並增設出車警示設施。另補充 A、B 基地間 12M 私設通路之車道配置及標誌標線規劃，並以續線段標示各別停車場出入口汽車、機車之進離場動線規劃，為減少交織，基地各停車場出入口以右進右出管制(12M 道路全線配合以回覆式導桿區隔)；自行車動線使用電梯進出，故未利用 12M 私設通路。
	(五)為考量公車站位調整彈性，並兼顧行車安全及人行動線延續，本府原則同意不再於人行道設置公車彎(停車彎)；故托育中心臨停及計程車臨停空間請調整於基地內配置。	(五)遵照辦理，已取消公車彎及公共托育設施臨停區，於 B1F 公共停車場內臨近公共托育設施垂直電梯核附近，留設公托優先公共停車位區，於尖峰時段優先供公托家長臨停使用，未來持有公共托育設施托育證明文件者，於 15 分鐘內離場者免費。
	(六)請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應予街廓內人行道及自行車道串連順平；倘採人行及自行車共道最小應大於 2 公尺，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道雙向應大於 2.5 公尺，請以不同鋪面(瀝青或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。	(六)遵照辦理，已補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，本案採人行及自行車共道，人行道寬度大於 2 公尺，於進入人行道位置處設置標誌號誌。
	(七)本案申請容積移轉獎勵 A 基地 11,082.79 平方公尺、B 基地 9,526.92 平方公尺，為減輕基地開發因增額容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足基地開發後進駐人口對公共自行車之需求，請於基地範圍內留設公共自行車設置空間(4*40 公尺或 6*20 公尺)並捐贈設施。	(七)遵照辦理，已於 A、B 基地範圍內留設公共自行車設置空間(6*20 公尺)並捐贈設施，納入容積移轉友善方案。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府社會局	本府社會局業以 105 年 9 月 9 日新北社兒托字第 1051733540 號函原則同意實施者捐贈公益設施「公共托育設施」(使用執照 F 類組)之相關規劃設計與事項，並請依本府消防局消防設備甲類場所規劃檢討。	遵照辦理，有關捐贈公益設施「公共托育設施」後續使用執照之使用類組用途將申請登記 F 類組(衛生、福利、更生類)，並依消防局消防設備甲類場所規劃，將依規定設置之消防設備如下： 一、滅火設備(滅火器、室內消防栓設備、自動撒水設備) 二、警報設備(火警自動警報設備、手動警報設備、廣播設備) 三、避難標示設備(標示設備、避難器具、緊急照明設備) 四、消防搶救上之必要設施(排煙設備)
新北市政府民政局	有關實施者捐贈公益設施「市民活動中心」部分，業依本府民政局前次意見辦理，其空間規劃具獨立之出入口、水電錶、無障礙設施廁所，實設容積樓地板面積為 202.23 平方公尺及地下 1 層編號 3、4 汽車停車位，並提供新臺幣 420 萬供未來軟硬體設備建置及 15 年之管理維護使用。	謝謝指導。
新北市民立圖書館	本府市立圖書館業以 105 年 9 月 12 日新北圖閱字第 1053168607 號函原則同意實施者捐贈公益設施「圖書館」之相關規劃設計內容。	謝謝指導。
新北市政府環境保護局	(一) 經查本案屬「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環境影響說明書」範圍內，開發單位(欣寶禾建設股份有限公司)刻依「開發行為環境影響評估作業準則」第 5 條之 1 之規定辦理環境影響說明書規劃階段資料公告周知事宜。	謝謝指導。
	(二) 本案需申報管建工程空污費，請於工程開工前申報繳交。	遵照辦理，將於工程開工前申報繳交。
	(三) 本案屬水污染防治法列管之「營建工地」事業定義，請於施工前檢具「營建工地逕流廢水污染削減計畫」送本府環境保護局核備後方得施工。	遵照辦理，將於施工前檢具資料送審。
	(四) 本案如委託營造業承攬拆除工程或非屬營造業而對已領有拆除執照之建築物進行拆除工程且該工程屬自中華民國 96 年 5 月 1 日起繳交空氣污染防制費者及本案如委託營造業興建工程，該工程有繳交空氣污染防制費且其興建工程面積達 500 平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上者，應請營造業或建築拆除業者辦理下列事項： 1. 向本府環境保護局申請管制編號並提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工(營運)。 2. 以網路傳輸方式申報廢棄物流向。	遵照辦理，於廢棄物清理作業時將依規定辦理。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府 府財政局	<p>(一) 本案公益設施捐贈面積部分，原簽准調配總面積為 3,100.3 m²(實際可使用面積約為 2,750.06 m²)，優先調配由公共托育中心(需用 670 m²以上)、圖書館(需用 2,500 m²)爭取使用，如捐贈面積增加且符合需求，再爭取作市民活動中心(需用 200 m²)使用。依計畫案 P18-1 所載捐贈總面積為 4,080.11 m²(實際可使用面積約為 3,394.3 m²)，公共托育中心實際可使用面積為 1,042.21 m²，圖書館為 2,149.86 m²，市民活動中心為 202.23 m²。</p> <p>1. 經查本案捐贈公共托育中心面積較本府社會局原申請面積增加 372.21 m²；捐贈圖書館面積較本市立圖書館原申請面積減少 350.14 m²，請社會局、文化局就面積增減與位置部分詳為評估必要性及合理性。</p> <p>2. 本計畫案 P18-1 所載「實施者將興闢計畫書(含施工計畫、施工勘驗計畫及品質文件等資料)送至本府財政局、管理機關審查確認」部分，請刪除「本府財政局」。另一併修改更新事業完成後將公共設施產權無償登記於「新北市政府」為「新北市」。</p>	<p>謝謝指導。</p> <p>1.本案捐贈公益設施「公共托育中心」、「圖書館」及之樓地板面積及相關規劃設計皆已取得「新北市政府社會局」、「新北市立圖書館」之原則同意。</p> <p>2.報告書 P18-1 之興闢計畫書送審單位已刪除「本府財政局」；更新事業完成後將公共設施產權無償登記已統一修改為「新北市」。</p>
	<p>(二) 本案請受贈機關積極參與各項規劃及審議會，並確認最終公益設施空間面積與內容(含出入口之適宜性)、停車位數量與位置，倘最終規劃或審議結果未能符合需求，受贈機關應表示不同意接受捐贈，以免將來空間閒置或利用困難。</p>	<p>遵照辦理，實施者亦將積極與受贈機關保持聯繫。</p>
新北市政府 府工務局	<p>(一)建築面積範圍請於平面圖以著色方式表示。</p>	<p>遵照辦理，平面圖之建築面積範圍已以著色方式表示</p>
	<p>(二)本案外牆外緣板構造性質請標示並依建築技術規則設計施工編第 1 條規定檢討其雨遮、遮陽板等深度標示於報告書，另陽台外緣設置前揭設施應合併檢討深度。</p>	<p>遵照辦理，平面圖之外牆外緣板已依規定檢討其雨遮、遮陽板等深度並標示於報告書。</p>
	<p>(三)開挖率檢討是否計算至最外緣請說明。</p>	<p>依新北市政府都市更新處公開資訊之「都更 A6 開挖率獎勵之開挖範圍計算疑義」案件處理原則，自 103 年 4 月 30 日前開挖範圍檢討依建管相關規定，採「柱牆中心線」檢討；自 103 年 5 月 1 日後申請報核之都市更新案，其開挖範圍檢討應依「都市計畫法新北市施行細則」規定檢討，以「牆外皮」為界。 本案報核日為 102 年 09 月 06 日，故開挖率檢討依上述案件處理原則，得依「柱牆中心線」檢討。</p>
	<p>(四)新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討單戶面積及挑空面積及樓層高度等規定。</p>	<p>遵照辦理，本案非住宅建築物樓層，已依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」進行檢討，並標示於平面圖說明。</p>
	<p>(五)本案管委會空間使用性質是否依內政部函釋供集會、辦公使用請釐清。</p>	<p>本案管委會空間使用性質，係供住戶集會、商談、及交誼之服務性之公共空間，應符</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
		合內政部函釋供集會、辦公使用。
	(六)有關本案兩宗基地地下停車空間及防空避難設備連通疑義部分，請依 92.05.16 台內營字第 0920084616 號函釋辦理。	遵照辦理，本案兩宗基地地下停車空間及防空避難設備連通，已依函釋內容規劃設計，本案地下連通樓層設計單一車道出入口，且連通處結構分別設計並無共同壁，因此可個別獨立區劃。
	(七)更新單元內是否得分 2 筆建築基地分別申請建造執照請釐清，涉權利分配及後續使用管理事宜，故建議以一照申請與更新單元一致為原則。	依內政部 98 年 4 月 6 日台內營字第 0980802389 號函釋略以：「...同一更新單元分依 2 宗建築基地範圍劃分為不同重建區段，分別擬定權利變換計畫、規劃設計、決定起造人及申請建築執照等，與上開條文立法意旨尚無不符」，故本案一個更新單元範圍內包含二個以上重建區段，分別申請建造執照，於 A、B 基地個別檢討權利義務之分配、區分兩宗建築基地各自獨立之公寓大廈管理規約清楚載明，應符立法意旨及規定。
	(八)建築物挑空範圍不得過樑。	有關本案挑空過樑部分，已依「新北市建照業務工作手冊」編號 05-29 處理原則之圖例四，應計入建築面積並免計入容積樓地板面積。
	(九)車道坡道、迴轉半徑請依建築技術規則設計施工編第 61 條規定檢討。	遵照辦理，平面圖已加強車道坡道、迴轉半徑之標示檢討。
	(十)請依建築技術規則設計施工編第 57 條規定檢討無遮簷人行道。	遵照辦理，平面圖已加強無遮簷人行道之標示檢討。
	(十一)一樓逃生避難路徑應與管委會空間區隔。	遵照辦理，已修正一樓逃生避難路徑與管委會空間之區隔。
新北市政府 交通局 停車管理 科	(一)報告書中雖敘明停車場出入口之位置，但未說明其規格(包含車道寬度、坡度、緩衝空間等)，停車場之車輛出入口不得臨接自道路交叉點、截角線、轉彎處起點等 5m，請補充標示本案停車場出入口之設計規劃並依相關規定檢討。	遵照辦理，平面圖已加強說明停車場出入口之規格(包含車道寬度、坡度、緩衝空間等)；本案停車場之車輛出入口皆
	(二)請依身心障礙者權益保障法檢討無障礙汽、機車位之設置數量，並請於停車場配置圖說清楚標示無障礙停車位，且設置位置應臨近梯廳處。	遵照辦理，無障礙汽、機車位之設置數量已於報告書內補充檢討說明，並將設置位置調整於臨近梯廳處。
	(三)建議車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定物，以維持視覺的通視性。並請於車道出入口增設相關安全警示措施，以提升行人之通行安全。	遵照辦理，經檢討車道進出口 60 度安全視角範圍內無植栽等固定物，並於出入口設置出車警示燈與反射鏡。
	(四)停車場內各樓層車道轉彎處請增設相關安全警示設施。	遵照辦理，平面圖已加強各樓層車道轉彎處之安全警示設施。
	(五)另有關捐贈停車位請檢討是否符合獨立出入口設計、區隔管理並集中設置、獨立產權原則。	本案公共停車場集中設置設置於 A、B 基地地下一層，地下一層採連通方式集中設置公共汽車、機車，且於 12M 私設道路設有獨立汽機車出入口、於 A、B 基地左右二側設有獨立之人行出入口，且與住宅社區出入動線、使用空間完全區隔。公共停車場增設停車位產權獨立屬住戶共有，不可另行買賣，亦不得作為其他使用。另公共停車場依專有部分比例持分，致區分所有權人無法取整數車位數產權，避免後續以規約或區分所有權人會議-決議妨礙開放。未來公共停車場由管理委員會(或管理負責人)自行營運，或委託單一具停車場營運與管理維護，其收入納入公共基金。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
城鄉發展局計畫審議科	<p>(一) 工業區個案變更都市計畫變更回饋規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫變更回饋，係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定、內政部都市計畫委員會有關都市計畫工業區變更通案性決議、與市政府簽訂協議書規定辦理。 2. 前開回饋已彙整納入都市計畫書之回饋計畫(詳參「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)，請實施者依回饋計畫及與市府簽訂協議書規定辦理。 	遵照辦理。
	<p>(二)都市計畫變更回饋辦理情形</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案協議書第 3 條自願捐獻代金第 4 期款經查已於 105 年 12 月 23 日繳納入新北市都市更新基金專戶，又協議書第 3 條及第 7 條規定計算應繳交代金為 2 億 5,526 萬 9,079 元、代金利息為 151 萬 3,151 元及公共設施管理維護代金為 496 萬 2,773 元，共計 2 億 6,174 萬 5,003 元，經查已完成繳交程序。 2. 本案協議書第 3 之 1 條及第 4 條規定應捐贈之公共設施用地包括公園兼兒童遊樂場用地(本市中和區板南段 623 地號等 1 筆土地)及道路用地(本市中和區板南段 4、5、7-1、293、294、294-1、294-2、295、296、297、298 地號等 11 筆土地)，其中公園兼兒童遊樂場用地業已配合開發方式採自辦市地重劃完成土地分配及土地登記程序，本府已依 103 年 3 月 31 日北府城審字第 1030552080 號函同意備查；另道路用地業經確認捐贈土地且完成土地登記程序，本府已依 102 年 7 月 31 日北府城審字第 1022268398 號函復在案。 	謝謝指導。
城鄉發展局開發管理科	<p>(一)本案基地範圍前經本府 102 年 8 月 2 日新北府城開字第 1022334228 號函，核准容積移轉申請，移入接受基地中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地容積為 11,082.78 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(11,082.78 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。</p>	謝謝指導。
	<p>(二)另查本案經本府 102 年 8 月 9 日新北府城開字第 1022381956 號函，核准容積移轉申請，移入接受基地中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地容積為 8,269.90 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(8,269.90 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)。</p>	謝謝指導。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
都市設計 委員意見	<p>依下列意見修正，製作修正對照、圖表並綜整報告書內容，依程序續提小組審議。</p> <p>(一)為避免讀圖不易，有關報告書歷次會議決議及法規檢討專章請確實回應說明修正情形及頁碼；並依規定確實以變更設計報告書左右頁編排及製作。</p> <p>(二)本案都市設計為變更設計案件，業經 102 年 5 月 13 日北府城設字第 1021754741 號函同意備查，有關後續法規適用執行疑義，請依下列意見修正，並補充說明及檢具相關資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次變更設計有增加容積樓地板面積，請釐清是否應適用新法檢討並確認、法規適用日。 2. 本案更新單元為一宗基地，請作業單位釐清是否需以 2 宗基地申請及檢討；倘若以 2 宗基地檢討，請檢附圖說並確實各別檢討法令。 3. 為避免本次變更設計涉及前次原核准決議事項，請檢附原核准歷次小組及大會決議紀錄。 4. 法規檢討部分，請依「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」書內容專章檢討本案配置是否滿足計畫書內各項計畫(如：交通系統、建築配置、動線、防災及開放空間等)。 <p>(三)容積移轉部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案 A 基地申請容積移轉(40%，11,082.79 平方公尺)及 B 基地申請容積移轉(40%，11,082.79 平方公尺)，考量環境容受力及量體對周邊環境之影響，本次變更設計提出基地開放空間範圍，應不低於前次原核准所提出的方案，並確實檢附原核准友善方案，俾利討論。 2. 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，應另請套繪本案各法規相關退縮之檢討。有關本計畫留設 12 公尺私設道路作開放空間及土管規定退縮 6 公尺建築部分，不得納入環境友善方案。 3. 請增加開放空間告示牌及街道傢俱應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。 <p>(四)提供 20% 公共停車位使用部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理停車場登記並統一產權管理營運，不得個別車位持分切割出售，並於公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用 	<p>(一)遵照辦理，都設報告書已補充歷次會議決議及法規檢討專章修正情形及頁碼，並依規定確實以變更設計報告書左右頁編排及製作。</p> <p>(二)有關補充說明及檢具相關資料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依都市更新條例第六十一條之一之規定，都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。本案都市更新事業計畫報核日為 102 年 09 月 06 日，故變更設計之法規適用日依報核日之法令檢討。 2. 依內政部 98 年 4 月 6 日台內營字第 0980802389 號函釋略以：「...同一更新單元分依 2 宗建築基地範圍劃分為不同重建區段，分別擬定權利變換計畫、規劃設計、決定起造人及申請建築執照等，與上開條文立法意旨尚無不符」，故本案一個更新單元範圍內包含二個以上重建區段，後續分別申請建造執照，並區分 2 宗基地檢討各別檢討法令及檢附相關圖示說明。 3. 遵照辦理，已補充原核准歷次小組及大會決議紀錄。 4. 遵照辦理，已專章檢討本案配置及都市計畫書內各項計畫之說明。 <p>(三)有關容積移轉部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已檢附原核准之容積移轉友善方案內容，並強化說明本次變更設計提出基地開放空間範圍並不低於前次原核准所提出的方案，另額外提出友善方案。 2. 環境友善方案已取消納入留設 12 公尺私設道路作開放空間及土管規定退縮 6 公尺建築部分。 3. 報告書已補充開放空間告示牌及設置位置。 <p>(四)有關提供 20% 公共停車位使用部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理。 2. 遵照辦理。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。</p> <ol style="list-style-type: none"> 起造人或所有權人負責管理維護，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。該停車空間之經營管理方式、收費費率須經本府交通局主管單位同意，倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將依建築法第 91 條第 1 項第 1 款規定予以裁處。 請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。 維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式計算。 請加強指標系統自明性並以專章說明。 <p>(五)交通規劃配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依「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」書第三章第二節三、區域整合方案 3、公車接駁系統所載，應於 A、B 基地提供各一處候車亭，請設計單位於圖說說明並標示位置，並請本府交通局出示意見後提會討論。 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討說明有誤，請修正。 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下 1 層東側無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。 <p>(六)依「新北市都市設計審議原則」五(三)規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。</p> <p>(七)為考量公園及開放空間使用安全，應加強開放空間之安全照明設備(施)，另請於夜間 12 點整過後請取消屋脊及建築立面照明設備。</p> <p>(八)本案申請裝飾柱審議，請設計單位以專章方式檢附並逐項檢討裝飾柱設置原則並確實標示柱裝飾柱位置，俾利討論。</p> <p>(九)環境保護設施事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依「新北市都市設計審議原則」六(一)規定，考量本案基地規模較大，垃圾、資源回收空間應合理於各垂直服務核分散設置。 考量夜間人行安全，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明。 <p>(十)景觀計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 有關設置圍牆部分，請確實說明本次變更範圍之差異。 	<ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，經詢問主管機關有關公共停車位管理維護基金計算方式尚在研擬中，故實施者參照實際案例之計算方式計算公共停車位管理維護基金並納入公寓大廈公共基金專款專用。 遵照辦理，經詢問主管機關有關公共停車位管理維護基金計算方式，因尚未明訂法令條文，故實施者後續將依發布實施之法令規定，計算公共停車位管理維護基金並納入公寓大廈公共基金專款專用。 遵照辦理，已於都設報告書內專章補充指標系統說明。 <p>(五)交通規劃配置部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，已於都設報告書內補充 A、B 基地提供各一處候車亭之位置標示，並依交通局 106 年 3 月 20 日新北交規字第 1060457285 號函之交通影響評估書審查意見於既有公車站牌位置處設置。 遵照辦理，已於都設報告書內補充停車位數量計算，並依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討說明。 遵照辦理，已調整地下 1 層東側無障礙車位配置，並以集中設置、臨近垂直服務核為原則。 <p>(六)遵照辦理，本案屋脊裝飾物採金屬構架，其高度未超過 6 公尺，並已於都設報告書內補充屋脊裝飾物示意圖說，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。</p> <p>(七)遵照辦理，已強化本案開放空間之安全照明設備(施)之說明，並取消夜間 12 點整過後請取消屋脊及建築立面照明設備。</p> <p>(八)遵照辦理，已於都設報告書專章方式逐項檢討裝飾柱設置原則並確實標示柱裝飾柱位置。</p> <p>(九)有關環境保護設施事項部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，已於各垂直服務核增設置垃圾、資源回收空間。 遵照辦理，全區取消投樹燈改以景觀高燈方式照明。 <p>(十)有關景觀計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 遵照辦理，已於都設報告書補充本次圍牆變更範圍之差異。 遵照辦理，已於景觀剖面圖補充標示及法定退縮範圍等圖說。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>2. 景觀剖面圖請標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。</p> <p>(十一)報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請於圖面確實標明 A、B 基地範圍。 2. 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。 3. 請於景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。 4. 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。 	<p>(十一) 有關報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，已於都設報告書圖說標明 A、B 基地範圍。 2. 遵照辦理，已於都設報告書圖加強正確比例、名稱、寬度、尺寸之標示。 3. 遵照辦理，已於都設報告書圖之景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。 4. 遵照辦理，已修正報告書對照表說明及圖說頁碼之對應。
<p>都市更新 委員意見</p>	<p>(一)都市更新容積獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 捐贈市府公益設施獎勵： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本案圖書館之室內裝修係保留為毛胚屋空間，故應配合調降「B2:興建成本及設備設施裝修費用」該項費用，請修正。 (2) 公共托育中心部分，本案臨停區域之留設與配置，請實施者再行檢討能否滿足家長接送之便利性及保障其安全性。 (3) 有關本案公益設施「市民活動中心」、「公共托育中心」及「市立圖書館」所獨立使用之梯廳與機電空間等共用部分，請補充說明相關管理維護方式並於公寓大廈規約草約中載明，請修正，亦請於公寓大廈規約草約中載明配合公益設施約定專用車位之停車位編號。 2. 核算容積移轉及各項容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，故有關本案申請都市防災獎勵、設計建蔽率及開挖率獎勵部分，請配合檢討修正。另設計建蔽率及開挖率之計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，請配合辦理。 3. 申請開放空間集中留設獎勵部分，請於相關圖面標示告示牌位置，並應於告示牌標示開放面積、位置等且供不特定公眾通行使用等內容，請修正。 <p>(二)有關各項獎勵之申請，應就公益性層面，以量化方式論述相關效益，請配合辦理。</p> <p>(三)建築規劃設計部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案建築規劃有無符合「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」案規定，如設置空中走廊、銜接捷運場站等內容，請作業單位 	<p>(一)有關都市更新容積獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關捐贈市府公益設施獎勵部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 已參考依圖書館方提供【新北市立圖書館總館】之室內裝修工程及圖書設備發包價格，換算每坪之設備設施裝修費用後檢討本案之室內裝修合理費用，並已配合調降「B2:興建成本及設備設施裝修費用」該項費用，且下修獎勵值計算。 (2) 已配合交通局意見，取消公共托育設施於地面層之臨停區，調整於 B1F 公共停車場內臨近公共托育設施垂直電梯核附近，留設公托優先停車位區，於尖峰時段優先供公托家長臨停使用，未來持有公共托育設施托育證明文件者，於 15 分鐘內離場者免費，以便利未來家長接送。 (3) 有關本案公益設施「市民活動中心」、「公共托育中心」及「市立圖書館」所獨立使用之梯廳與機電空間等共用部分之相關管理維護方式，該區域後續將獨立由各接管單位共同維管，並有其各單位自行協商管維之分工方式(例：共同維管、每年輪替.....)。公益設施管理維護已於報告書之公寓大廈規約草約中載明，並載明配合公益設施約定專用車位之停車位編號。 <p>(二)遵照辦理，已於報告書補充各項獎勵申請之公益性層面描述，並以量化方式論述相關效益。</p> <p>(三)有關建築規劃設計部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本案所屬「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」案之第四章實質發展計畫、第五節建築配置計畫中，有關二區以空中走廊銜接低樓層之商業使用及捷運場站之規劃設計示意圖，如計畫書內文描述，該尚屬初步研擬階段，係供相關規劃及都市設計準則研擬之參考。且經查本都市計畫土地使使用分區管制要點，並無剛性規定需設置空中走廊、銜接捷運場站之相關條文。另本案依「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

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>協助實施者洽本府城鄉發展局釐清。另本案更新單元區分為 A、B 建築基地，實施者已分別領取 A、B 基地之建造執照，故本案提供公共停車之相關規劃係以 A、B 基地分別檢討，惟公共機車位卻集中留設於 A 基地，其規劃與上開規定有無違誤，亦請實施者洽本府城鄉發展局釐清。</p> <p>2. 依本市都市更新審議原則規定，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討；有關本案一樓標示「陽台(法定空地)」部分，請實施者洽本府工務局確認是否應計入建築面積，並補充說明未來產權登記方式。</p> <p>(四)財務計畫部分：</p> <p>1. 查本案未繳納都市更新案件審查費 11 萬元部分，不得提列共同負擔，請刪除。</p> <p>2. 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，公共開放空間須提列必要管理維護基金(含土地使用分區管制要點規定法定退縮範圍)，故請依上述規定核算管理維護基金，並於住戶管理規約草約載明，請配合辦理。</p> <p>3. 有關本案所提信託管理及續建機制部分，請配合檢附相關信託草約，俾利財務計畫可行性。</p> <p>(五)權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 估價報告書 P.79，「比準單元與比較標的個別因素分析表」，比較標的 7 為 RC 結構，比較標的 8、9 為 SRC 結構，惟「建材」因素調整率皆為 2%，請釐清修正。</p> <p>2. 估價報告書 P.164 所載自有資金及融資貸款之比例與計畫書所載比例不符，請檢討修正，並配合調整更新後土地素地價格。</p> <p>3. 本案位於中和區，惟估價報告書中比較法之比準單元係坐落於新莊、中和與土城等地區，考量價格之可信度，建議土開法鑑價結果權重應高於比較法。</p> <p>(六)計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案係為都市計畫變更後申請辦理都市更新之案件，「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</p>	<p>用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」規定提供公共停車，由於 A、B 基地同屬一個都市計畫，且按建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款規定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。」，故本案公共停車之車位數量按 A、B 基地之法定停車個別檢討，並統一集中留設配置集於 A、B 基地停車樓層第一層、機車停車空間以優先集中劃設為原則，應無違反法令規定。</p> <p>2. 依內政部 106.4.14 內授營建管字第 1060805684 號函所示，「陽台(法定空地)」之標示，旨在說明該陽臺兼具法定空地之性質，依公寓大廈管理條例第 58 條規定應為共用部分。是標示為「陽台(法定空地)」者，仍屬陽臺，其面積自應計入陽臺面積。故本案一樓標示「陽台(法定空地)」得計入陽臺檢討、免計入建築面積，符合營建署法令解釋、工務局建管規定，未來產權將登記為共用部分。</p> <p>(四)有關財務計畫部分：</p> <p>1. 遵照辦理，已取消都市更新案件審查費納入共同負擔。</p> <p>2. 遵照辦理，已補充公共開放空間管理維護基金計算，並於住戶管理規約草約載明。</p> <p>3. 遵照辦理，已補充信託草約納入於報告書附錄。</p> <p>(五)有關權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 依委員意見調整建材因素。</p> <p>2. 依委員意見採計畫書之比例計算。</p> <p>3. 依委員意見將土地開發分析法價格之權重調高。</p> <p>(六)有關計畫書內容部分：</p> <p>1. 遵照辦理，已補充本案申請辦理都市更新前之歷程與背景。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫」業於 98 年 8 月 6 日發布實施，亦於 102 年 5 月 13 日經都市設計審議委員會審決，A、B 基地並分別於 102 年 8 月 8 日、102 年 8 月 12 日領取建造執照，有關本案於申請辦理都市更新前之歷程與背景應詳盡說明，俾利審議參酌。</p> <p>2. 有關本案依「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」規定提供公共停車，於 A、B 基地地下一層設置 223 輛汽車與 223 輛機車停車空間供公眾使用部分，應於 A、B 基地核准使用執照前與本府交通局簽訂協議書，承諾輔導 A、B 社區管理委員會成立後，由實施者與 A、B 社區管理委員會，及本府交通局，將 A、B 公寓大廈管理規約涉及公共停車位後續之使用、管理維護事項至法院辦理公證，除經本府交通局同意，不得變更。上述事項，請於計畫書適當章節載明，請配合辦理。</p> <p>3. 計畫書內地下室各層平面圖請放大標示各車位編號，俾利核計停車位數量，請修正。</p> <p>4. 有關公寓大廈規約草約部分：</p> <p>(1) 本案既分為 A、B 基地，公共停車之車位數量、配置及管理營運如何由 A、B 基地分別管理?請分別於 A、B 基地之公寓大廈規約草約載明。</p> <p>(2) 公寓大廈規約草約未來係供管理委員會使用，相關文字與內容應淺顯、簡單易懂，請配合辦理。</p>	<p>2. 遵照辦理，已依審議意見補充本案公共停車後續相關執行方式。</p> <p>3. 遵照辦理，已修正放大地下室各層平面圖之車位編號標示。</p> <p>4. 有關公寓大廈規約草約部分：</p> <p>(1) 本案依「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」規定提供公共停車，由於 A、B 基地同屬一個都市計畫，故公共停車之車位數量按 A、B 基地之法定停車個別檢討，並統一集中留設配置集於停車樓層第一層、機車停車空間優先集中劃設為原則。後續公共停車場之管理營運，A、B 基地二公寓大廈可分別召開區分所有權人會議、成立管理委員會，共同推選公共停車場管理負責人，亦可經由全體區分有權人會議決議合併為一個管理組織。公共停車管理營運方式分別於 A、B 基地之公寓大廈規約草約載明。</p> <p>(2) 遵照辦理，已參照 103 年 4 月 30 日內政部修正之公寓大廈規約範本內容修正本案公寓大廈規約草，並使其淺顯、簡單易懂。</p>
<p>結論</p>	<p>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併同檢送都市設計報告書提請續審。</p>	<p>遵照辦理。</p>

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處回應綜理表

發文日期：民國 106 年 1 月 5 日

發文字號：新北更事字第 1053422838 號

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府都市更新處	(八)本案應循「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)細部計畫案」規定辦理,其規劃配置有否依上開規定之交通改善措施及都市設計準則檢討,請於計畫書補充說明。	(八)遵照辦理,已於計畫報告書內「拾玖、其他應加表明之事項」,補充說明「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)細部計畫案」之交通改善措施檢討表、都市設計準則檢討說明表。
	(九)本案擬捐贈公益設施部分 1、本案係採協議合建方式實施,有關捐贈「圖書館」、「市民活動中心」及「公共托育中心」後續驗收及接管,應於計畫書載明相關內容、方式與時點。 2、捐贈「圖書館」及「市民活動中心」所提管理維護費用 2,700 萬元及 270 萬元部分,應補充說明管理維護計畫,並於計畫書載明。另擬額外捐贈圖書館室內裝修費及人事費 3,100 萬元,及市民活動中心基本設施、設備費 150 萬元部分,似與本市容積獎勵和算基準規定不符,請釐清修正。 3、有關「B1:捐贈公益設施土地成本」核算,請於估價報告書補充更新後土地素地價格相關勘估過程與結論。	(九) 1、遵照辦理,已於計畫報告書內「拾捌、相關單位配合辦理事項建議」,補充說明捐贈「圖書館」、「市民活動中心」及「公共托育中心」後續驗收及接管方式與時點。 2、遵照辦理,已修正計畫報告書,統一將實施者捐贈提撥「圖書館」及「市民活動中心」之費用,合併至捐贈之管理維護費用。 3、遵照辦理,已於估價報告書內補充更新後土地素地價格相關勘估過程與結論。
	(十)申請設計建蔽率獎勵之綠覆面積檢討有誤,請修正。	(十)遵照辦理,本案已修正本案設計建蔽率獎勵檢討中之大、小喬木、灌木、地被植物之綠覆面積計算方式,並使綠覆率檢討:綠覆面積/實設空地*100%>60%。
	(十一) 本案 B 基地申請空地集中留設容積獎勵之實際留設面積為 527.39 平方公尺,該基地公寓大廈規約草約誤植為 927.39 平方公尺部分請修正,並請一併修正所提撥之管理維護基金數額。	(十一) 遵照辦理,已將公寓大廈規約草約誤植部分修正,並一併修正其所提撥之管理維護基金數額。
	(十二) 本案興建總成本達 132 億 3,847 萬元,故請補充更新期間之資金來源及流向等財務說明,及載明續建機制包含委託信託銀行辦理之相關事項,俾利本案後續執行。	(十二) 遵照辦理,已於拾參、實施方式及有關費用分擔構想,補充更新期間之資金來源、資金流向控管機制,並已以資金信託方式辦理都市更新事業,藉由信託銀行資金專款專戶控管、搭配續建承諾及信託專戶帳務管理與相關產權登記事項,有效降低本案籌資風險,俾利更新事業順利進行。
	(十三) 請於本案專屬網站更新目前辦理進度。	(十三) 遵照辦理,已於本案專屬網站更新至目前最新辦理進度。 (http://www.3team.com.tw/html/4-2.html)
	(十四) 本案都設報告書請依市府城鄉發展局 105 年 12 月 23 日新北城設字第 1052366880 號函(諒達)修正。	(十四) 遵照辦理,本案都設報告書已依函文內容修改完畢,並於城鄉發展局 106 年 01 月 18 日新北城設字第 1060084216 號函,取得檢送修正報告書及光碟之函文。

「擬訂新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆(原 329 地號等 19 筆)土地都市更新事業計畫案」第二次專案小組回應綜理表

開會時間：民國 104 年 11 月 23 日

開會地點：新北市市政府 19 樓 1926 會議室

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府 交通局	(一)12M 私設通路開放公眾車輛通行，故請套繪與板南路、立言街口車輛轉向軌跡、60 度角轉彎視距，另請研議是否增設號誌，有關開闢事宜應檢附洽辦路權機關之文件。	(一)遵照辦理，補充轉向軌跡、60 度角轉彎視距，詳交評報告 P4-16~P4-17。12M 道路/板南路路口因捷運落墩分隔，故僅能右進右出；立言街為非穿越性交通為主，12M 道路/立言街路口之交通影響較小，故目前暫無增設號誌規劃。
	(二)板南路、立言路及 12 公尺私設通路可否容受開發量體衍生交通量，請補充說明。	(二)遵照辦理，基地晨峰小時衍生交通量：進入 74PCU，離開為 371PCU；昏峰小時衍生交通量：進入 272PCU，離開 82 PCU。12M 私設通路為雙向 2 車道，可容受開發後衍生交通量；立言街單向容量 800 PCU、板南路目標年拓寬為雙向 4 車道，單向容量 1950pcu 均大於目標年基地開發後之道路交通量。
	(三)12M 私設通路將有 3 個停車場出入口進出，轉向動線較複雜建議調整標線或提出改善措施，以減少車輛交織衝突，另車道亦與基地行人動線衝突，請再調整。	(三)遵照辦理，本案錯開各停車場出入口避免正對以減少交織，退縮坡道起點增加緩衝空間；行人出入口設置於南北兩側，避免與 12M 道路東西向車道出入口衝突，並增設出車警示設施。
	(四)請補充說明地上一層自行車動線規劃，另自行車進出基地垂直動線係利用機車坡道，坡度是否符合規定，以其機車進出量，並有安全之虞，請再修正。	(四)遵照辦理，補充地上一層自行車動線，自行車進出基地垂直動線修正為利用電梯進出。
	(五)臨時停車區與公車彎，應分別設置，並檢討前後留設足夠長度之緩衝區；另所設位置與現有站位不同，請說明洽辦本局之情形。	(五)臨時停車區與公車彎已區分設置，另考量公車彎在停靠時對車流的影響較小，但在車流壅塞的路段反而增加匯出匯入之衝突，特別是對機車車流之影響，實際運作績效不理想，因此規劃留設公車候車空間，規劃位置保留現況設置於基地西側公園臨板南路處及基地右側臨板南路處，便於民眾使用。
	(六)供公眾使用車位應與住戶車位及動線確實實體區隔，都市更新事業計畫書與都設報告書不同，請檢核一致。	(六)公眾使用停車位集中設置於地下一層，與住戶車位及動線確實實體區隔。
	(七)人行道應配合捷運復舊計畫，並套繪鄰地之設計，以利串連。	(七)遵照辦理。本案於全區配置圖已套繪鄰地人行道之設計，並已考量人行串連動線。
	(八)本案依都市計畫書及原交評書內容所承諾之交通改善事項，如交通監測 2 及區域交改等，請說明辦理情形。	(八)本案仍在都市更新審議階段，相關改善措施未來將依承諾辦理。
新北市政府 財政局	(一)公益設施社區管理費已參照以往審議案例以其他區分所有權人應繳納管理費 1/3 基準計收，並納入住戶管理規約草約(附 3-8)，惟該草約第四章第 17 條(附 3-6)公益設施管理費之收繳僅載明圖書館部分，建議予以修正。	(一)遵照辦理。本案已於草約內補充各公益設施之管理費繳納標準，以其他區分所有權人應繳納管理費 1/3 基準計收。
	(二)另本案公益設施捐贈面積部分，原簽准調配總面積為 3,100.3 m ² (實際可使用面積約為 2,750.06 m ²)，優先調配由公共托育中心(需用 670 m ² 以上)、圖書館(需用 2,500 m ²)爭取使用，如捐贈面積增加且符合需求，再爭取作市民活動中心(需用 200 m ²)使用： 1. 惟本計畫案 P8-1 所載捐贈公共托育中心獨立使用面積約為 1,452.56 m ² ，面積較原申請面積 670 m ² 增加 782.56 m ² ，幅度增加	(二)遵照辦理。本案依規定規劃相關單位需求並取得同意。 1. 本案於 103 年 04 月 11 日以 1,292.89 m ² 之公共托育設施書圖函詢社會局並已取得同意(北社兒托字第 1030582232 號函)，並於民國 103 年 06 月 27 日本案都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項(第 2 次)諮詢會議，取得社會局初步確認捐贈之空間條件尚符合相關規定及需求。另有關於公共托育設施之使用面積與位置，已於 105 年 09 月 09 日新北兒托字第 1051733540 號函取得社會局同

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>約 2.2 倍，擬請社會局就新增面積部分，詳為評估新增使用面積之必要性及合理性，如有使用必要請社會局報府（加會本局）核准同意後，再納入更新審議。</p> <p>2. 另本計畫案 P10-3 所載捐贈圖書館使用面積為 2,845.91 m²，面積較原新申請面積 2,500 m²增加 345.91 m²；及捐贈市民活動中心使用面積 206.29 m²，面積較原申請面積 200 m²增加 6.29 m²，請受贈機關評估增加面積與位置是否符合需求。</p> <p>3. 請實施者說明本計畫案 P10-5 所載捐贈公益設施停車位之位置，並請受贈機關確認位置是否合宜。</p> <p>(三) 本案請受贈機關積極參與各項規劃及審議會會議，並確認最終公益設施空間內容（含出入口之適宜性）、停車位數量與位置，倘最終規劃或審議結果未能符合需求，受贈機關應表示不同意接受捐贈，以免將來空間閒置或利用困難。</p>	<p>意。</p> <p>2. 有關捐贈圖書館之使用面積與位置，已於 105 年 09 月 12 日新北圖閱字第 1053168607 號函取得圖書館同意；有關捐贈市民活動中心之使用面積與位置，已於 105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函取得中和區公所同意。</p> <p>3. 本案捐贈公益設施停車位之位置如同第二點所載，已取得受贈機關確認同意函文。</p> <p>遵照辦理，本案已與各受贈機關單位確認使用空間與需求。</p>
新北市政府社會局	<p>(一) 有關實施者捐贈之「公共托育中心」面積原為 1,042 平方公尺，本次則擴增為 1,452 平方公尺，與原 103 年 12 月財政局簽核調配之 2 樓空間優先調配本局設置公共托育中心 670 平方公尺有落差，且現況需求不需使用到 1,452 平方公尺，建議仍維持原核定空間 670 平方公尺規劃設置公共托育中心。</p> <p>(二) 有關後續使用執照 2 樓登記之使用用途，建議以使用彈性較大之項目（組別）辦理，如社會福利設施，以保持長期調度彈性。</p> <p>(三) 有關新臺幣 1,500 萬管理維護費用，請匯至使用機關之保管金專戶作為後續支用。</p> <p>(四) 建議實施者應考量公共托育中心家長接送區域及動線規劃，於出入口鄰近區域，規劃臨停區域或避車彎等規劃或措施，且應避免接送造成交通問題，以利後續托育中心家長接送。</p>	<p>本案依照新北府財產字第 1040086226 號函原核准面積範圍內，規劃「公共托育設施」使用面積為 1,042 m²，有關捐贈公共托育設施之使用面積與位置，已於 105 年 09 月 09 日新北社兒托字第 1051733540 號函取得社會局同意。</p> <p>遵照辦理，有關捐贈 2 樓之「公共托育設施」，後續使用類組用途將申請登記為社會福利設施項目，以保持使用彈性。</p> <p>遵照辦理，有關捐贈「公共托育設施」之，俟本案更新事業計畫核准後，將依規定匯至使用機關之保管金專戶，以便後續支用。</p> <p>遵照辦理，本案已於公共托育設施出入口處板南路旁設置避車彎，供家長接送臨停，除避免後續造成交通問題，並有利於公共托育設施家長接送。</p>
新北市政府民政局	<p>(一) 捐贈市府之公益設施「市民活動中心」，其使用動線之規劃應具區隔性，須具獨立之出入口、服務核與水電錶，俾利管理；另空間需求部分，實際留設之容積樓地板面積須 200 m²以上，並配置無障礙設施與廁所，停車位數量之設置至少 2 部，以符合公務需求。</p> <p>(二) 本案擬捐贈面積 206.29 m²是否為實際可用之淨室內面積，請實施者釐清。另活動中心之空間規劃部分，應採用隔音、防震與防滑且易於整理清潔之建材，簡易室內裝修含桌椅、投影機及音響等軟硬體部分，請實施者配合與管理機關中和區公所討論及確認。</p>	<p>(一) 本案捐贈公益設施「市民活動中心」設置於 B 基地一樓，規劃獨立出入口、水電錶、無障礙設施廁所，並於地下一層設置停車位數量 2 部，實際留設之樓地板面積為 202.23 m²，面積已大於 200 m²。</p> <p>(二) 本案捐贈公益設施「市民活動中心」因設置於 B 基地一樓，且為獨立使用區劃，故實際留設之樓地板面積 202.23 m²，即為實際可用之淨室內面積。室內裝修建材後續將依單位需求建置，另實施者除原提供之 15 年之管理維護費用新臺幣 270 萬元外，另額外提供 150 萬元供市民活動中心未來實際使用時之軟硬體設備建置費用，並已於 105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函取得中和區公所同意。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市立圖書館	有關本案擬捐贈「新北市立圖書館中和分館」部分，經與實施者討論，協調會係決議於圖書館興建完工後先行委外經營 2 年，後續再由本館接管，故實施者除須提供本館接管後 15 年之管理維護金新臺幣 2,700 萬元，委外經營 2 年期間之人事與設備費用，本館初步估計尚須新臺幣 1,500 萬元，亦請實施者一併納入考量。	遵照辦理，本案捐贈公益設施「圖書館」，實施者除提供 15 年之管理維護費用新臺幣 2,700 萬元外，經與館方協調討論後，另額外提供 3,100 萬元供圖書館未來委外經營 2 年期間之人事與軟硬體設備費用，並已於 105 年 09 月 12 日新北圖閱字第 1053168607 號函取得新北市立圖書館同意。
新北市政府環境保護局	<p>(五) 本案屬「新北市中和區板南段 7 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」範圍內，業經市府環境影響評估審查委員會於 103 年 9 月 10 日召開第 1 次審查會，結論：「請依委員（單位）意見補正後，再送委員會審查，並依正面表列要求項目，詳實釐清，俾利審議通過之具體依據...」，請實施者確實依委員意見修正。</p> <p>(六) 另本案前經市府 103 年 12 月 11 日北府環規字第 1032339207 號函同意展延至 104 年 3 月 31 日、104 年 3 月 26 日新北府環規字第 1040510675 號函同意展延至 104 年 6 月 30 日、104 年 6 月 22 日新北府環規字第 1041117606 號函同意展延至 104 年 9 月 30 日、104 年 9 月 24 日新北府環規字第 1041818258 號函同意展延至 104 年 12 月 31 日，請實施者於期限內補正完成，逾期將依環境影響評估法第 13 條之 1 規定，函請目的事業主管機關駁回開發行為許可之申請。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>本案因刻正辦理都市更新、都市設計審議之審查程序，有關建築開發量體尚於審議階段，環境影響評估審查第一次審查意見尚未正面答覆，故新北市政府於 104 年 12 月 31 日新北府環規字第 1042500593 號函已駁回本案環境影響評估申請。本案後續將待都市更新、都市設計審議建築開發量體明確化後，再依相關規定辦理申請環境影響評估審查。</p>
城鄉發展局開發管理科	<p>(三) 經查中和區板南段 619 地號等 4 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，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 104 年 9 月 17 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程序」辦理。</p> <p>(四) 查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限降為 30%，其中 10%之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條（接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10%因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。</p> <p>(五) 有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，</p>	<p>本案地籍依都市計畫樁位進行逕為分割作業，地號筆數由中和區板南段 329 地號等 19 筆土地調整為中和區板南段 619 地號等 4 筆土地，其原地號之容積移轉申請作業已於 102 年 04 月 15 日取得核准函(北府城開字第 1021526128 號函及北府城開字第 1021526078 號函)。</p> <p>本案地籍依都市計畫樁位進行逕為分割作業，地號筆數由中和區板南段 329 地號等 19 筆土地調整為中和區板南段 619 地號等 4 筆土地，其原地號之容積移轉申請作業已於 102 年 04 月 15 日取得核准函(北府城開字第 1021526128 號函及北府城開字第 1021526078 號函)。</p> <p>本案地籍依都市計畫樁位進行逕為分割作業，地號筆數由中和區板南段 329 地號等 19 筆土地調整為中和區板南段 619 地號等 4 筆土地，其原地號之容積移轉申請作業已於 102 年 04 月 15 日取得核准函(北府城開字第 1021526128 號函及北府城開字第</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。</p>	<p>1021526078 號函)。</p>
<p>城鄉發展局計畫審議科</p>	<p>查本案都更案範圍係 99 年 8 月 16 日發布實施之工業區變更案，開發方式為市地重劃，本案變更之回饋義務包含捐贈及興闢公共設施用地，繳納捐贈代金及公共設施管理維護金，查該案所需捐贈及興闢之公共設施用地已完成捐贈及興闢，公共設施管理維護金已繳納完畢，需捐贈之代金共分四期，前三期已繳納完畢，第四期代金於使照前繳納即可。</p>	<p>謝謝指導。本案第四期代金將依規定於使照前繳納。</p>
<p>都市設計委員意見</p>	<p>一、都市設計委員意見：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議：</p> <p>(一) 請依新北市都市設計審議原則第 4 點規定提出容積移轉環境友善方案且不可與都更獎勵項目及「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」規範義務重複，其中認養鄰接基地之公有人行道係屬義務，爰請勿納入友善方案並請考量環境友善性及公益性另提方案，續提委員會討論。</p> <p>(二) 請依 2 宗基地區分檢討容積移轉環境友善方案及規約等。</p> <p>(三) 有關 2 宗基地間留設之私設通路，請釐清是否留設人行步道並請補充剖面圖說。</p> <p>(四) 2 宗基地之街角廣場請確實供人停等並敘明如何與西側公園串連。</p> <p>(五) 請補充整體人行動線系統圖說及剖面圖。</p> <p>(六) 基地 B 之圍牆設計與西側公園動線無法串連，請修正。</p> <p>(七) 請依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討 1.5 公尺鄰棟間隔，爰請調整基地 B 之車道規劃。</p> <p>(八) 請補充「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」相關圖說，並請確實以圖面逐項依其都市設計準則檢討，如公車彎規劃等。</p> <p>(九) 補充「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」協議書條文內容。</p> <p>(十) 請依「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」土地使用分</p>	<p>(一)遵照辦理，依規定取消認養鄰接基地之公有人行道納入友善方案內，重新另提方案，續提於委員會討論。</p> <p>(二)依意見辦理，區分檢討容積移轉環境友善方案及規約。</p> <p>(三)依意見辦理，補充私設通路相關剖面圖說。</p> <p>(四)1.補充提供人停時之街道家具。 2.本案主要公眾人行動線為板南路退縮人行道及 B 基地私設通路，且將私設通路人行空間通道增加 2.3M 以上，以強化人行使用。</p> <p>(五)依意見辦理，補充基地整體人行動線系統區分住戶與外部人行動線說明及剖面圖。</p> <p>(六)B 基地圍牆範圍為住戶私用景觀庭園，本案主要公眾人行動線為板南路退縮人行道及 B 基地私設通路，且為強化人行使用，將私設通路人行空間通道增加 2.3M 以上。</p> <p>(七)依意見辦理調整基地 B 車道位置距地界線 4M 以上。</p> <p>(八)依意見補充以圖面逐項依其都市設計準則檢討於都市設計審議報告書內。</p> <p>(九)依意見補充「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」協議書條文內容。</p> <p>(十)本案依「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」土地使用分區管制要點第 9 點檢討基地內法定空地 1/2 綠化面積。</p> <p>(十一) 本案人行步道寬度大於 6 公尺依規定種植雙排喬木並補充人行道剖面圖說明。</p> <p>(十二) 依意見辦理，補充雨水昇位圖說明經由雨水陰井流入回收池方式並於排水計畫補充高程。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>區管制要點第 9 點檢討綠化面積。</p> <p>(十一) 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木。</p> <p>(十二) 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。</p> <p>(十三) 有關屋脊裝飾物請以金屬材料並補充技師簽證、高度以 6 公尺以下設計。</p> <p>(十四) 請補充高層緩衝空間位置及車行動線。</p> <p>(十五) 請補充供公眾使用車位專章及管理維護計畫。</p> <p>(十六) 請釐清 2 宗基地地下室連通之適法性。</p> <p>(十七) 請區分廣場及車道之鋪面規劃。</p> <p>(十八) 請補充公園規劃圖說及其綠覆率檢討。</p> <p>(十九) 有關裝飾柱申請放寬一節，應由工務局與委員會共同審查，本次工務局並未提供本項目之相關意見，爰請依建管規定檢討。</p> <p>(二十) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 2. 地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。 3. 補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 4. 照明計畫請補充燈具數量。 5. 夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。 	<p>(十三) 依意見辦理，補充屋脊裝飾物相關技師簽證資料。</p> <p>(十四) 依意見辦理，補充標示高層緩衝空間位置及車行動線。</p> <p>(十五) 依意見辦理，補充供公眾使用車位專章及管理維護計畫。</p> <p>(十六) 地下室 B1F 連通處為私有土地地界線，且地下室 B1F 連通處係考量公共停車場共同通行使用，屬對公益上有必要之地下貫穿道，且無妨害地下公共設施之發展連通處並設獨立之防火區劃，故無妨礙建管相關規定；另依新北市工務局提供 82.09.01 台內營字第 8289051 號函及 92.05.16 台內營字第 0920086416 號函之解釋函所示，本案地下連通樓層設計單一車道出入口，且連通處結構分別設計並無共同壁，因此可個別獨立區劃。</p> <p>(十七) 考量整體設計重新規劃鋪面，以材質做廣場及車道區分。</p> <p>(十八) 西側公園未於更新單元範圍內，且公園已開闢完成並於 103 年 03 月 31 日移交登記新北市府完成。</p> <p>(十九) 遵照辦理，本案依照新北市工務局建照課業務工作手冊-102 年版第五章容積檢討類之編號 05-01 處理原則之第五點檢討，現依規定進行審查。</p> <p>(二十) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依規定補充補充申請都市獎勵檢討說明。 2. 補充套繪景觀設計及擴大基地週遭現況範圍。 3. 補充景觀剖面圖說並增加標示覆土深度 150cm。 4. 依意見照明計畫補充燈具數量。 5. 依意見辦理，將夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等納入公寓大廈規約，垃圾車暫停車位註明不得銷售移轉。
<p>都市更新 委員意見</p>	<p>(一) 都市更新容積獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 額外提供之公益設施獎勵： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本項獎勵係以法定容積之 15% 為上限，本案申請額度至 16.68%，請檢討修正。另本項獎勵計算公式之「B1 捐贈公益設施土地成本」部分，捐贈公益設施之樓地板面積須扣除公共設施、附屬建物、停車位等面積後，以實際捐贈建物樓地板面積核算，請修正。 (2) 本案捐贈公共托育中心係為涉及單元劃定基準環境評估指標第 10 項之環境貢獻方案，故有關公共托育中心所需之管理維護費用屬環境評估指標第 10 項之義務，不得納入本項獎勵計算公式之「B3：提供管理維護基金」計算，請刪除。 (3) 本案未來分為 A、B 兩宗基地申請建照，故有關本案捐贈市府之公益設施空間「市民活動中心」、「公共托育中心」及「圖書館」係集中設置於 B 基地，及都市計畫變更須義務提供「公共停車」之汽機車出入口係設置於 A 基地部分，應於 A、B 兩宗建築基地各自獨立之公 	<p>(一) 都市更新容積獎勵部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 額外提供之公益設施獎勵： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本案依意見檢討修正申請額度為 14.46%。另本項獎勵計算公式之「B1 捐贈公益設施土地成本」部分，已修正以實際捐贈建物樓地板面積核算。 (2) 有關公共托育設施所需之管理維護費用屬環境評估指標第 10 項之義務，依規定取消納入本項獎勵計算公式之「B3：提供管理維護基金」計算。 (3) 依意見修正區分兩宗建築基地各自獨立之公寓大廈管理規約清楚載明，並於銷售廣告及買賣契約中註記及列入產權移轉交代。另圖書館所提「須先行委外經營 2 年」之意見已修正載明於圖書館之管理維護計畫中。 (4) 遵照辦理。各項公益設施之實際空間需求，以及各項公益設施設置使用所需之基本設施、設備或裝修，經受贈單位同意，於 105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函取得中和區公所同意、105 年 09 月 09 日新北社兒托字第 1051733540 號函取得社會局同意、105 年 09 月 12 日新北圖閱字第 1053168607 號函取得新北市立圖書館同意。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>寓大廈管理規約清楚載明，且於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，以避免後續誤會或爭議，請修正。另有關圖書館所提「須先行委外經營 2 年」之意見，亦請於圖書館之管理維護計畫載明相關事宜，請修正。</p> <p>(4)各項公益設施之實際空間需求，請實施者與各該接管單位討論與確認，俾利空間使用合理性，另公益設施所須裝修費用，請羅列各項目，俾利查核，請配合辦理。</p> <p>2. 申請設計建蔽率、開挖率獎勵部分，其計算式及結果應由建築師檢討簽證負責，請補充於計畫書內。</p> <p>3. 有關鄰棟間隔獎勵部分，未說明單元內建物與鄰地境界線淨寬是否達平均 6 公尺，且 B 基地車道與境界線淨寬未達 4 公尺，及 A 基地之 A 棟與 C 棟建築物間距未達 8 公尺，不符合本市都市更新建築容積獎勵核算基準第 5 點第 1 項第 5 款規定，故請刪除本項獎勵之申請。</p> <p>4. 申請開挖率獎勵部分，開挖率之計算須以地上及地下聯集之最大面積核算，請套繪一層平面配置圖以利審視，請修正。另本案係分為 A、B 兩宗基地，地下一層連通是否符合建管相關規定，請實施者洽市府工務局協助確認。</p> <p>5. 基地內退縮空間設置街角廣場部分，係以設置於「道路轉角處」為限，查本更新單元內之私設通路未指定建築線，B 基地僅北側臨接建築線，故留設之空間與規定不符，請刪除獎勵之申請；A 基地申請獎勵範圍至建築物一樓邊界，惟考量 1 樓係住宅用途，故請參依本市都市設計審議原則規定，於範圍內全長留設 2 公尺寬緩衝空間，該緩衝空間不得計入獎勵面積核算，請檢討修正。另本案單元範圍內之開放空間，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定配合設置管理維護基金，並於公寓大廈規約草約中載明，請修正。</p> <p>(二) 建築規劃設計部分：</p> <p>1. 本案 B 基地車道出入口至道路銜接處之鋪面多達 3 種，是否符合相關規範或影響車行安全，請檢討修正。</p> <p>2. 本案所提供之公共停車位，其管理維護計畫未臻完善，請就停車場之型式部分補充說明公共停車場之使用期限、可容納之車位數、停車之種類等事項，及營運模式部分補充說明其營業時間、進出管制設備、人車動線、停車場內外部與公共安全管理、使用規範等事項，俾利後續管理及維護社區安全，請檢討修正。</p> <p>(三) 財務計畫部分：</p> <p>1. 本案係於 102 年 9 月 6 日申請報核，計畫書內財務計畫之檢討，部分採用 100 年 11 月 8 日版本之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」，部分則採用 104 年 2 月 1 日之版本，</p>	<p>2. 遵照辦理，相關獎勵部分已補充建築師簽證至計畫書內。</p> <p>3. 本案已補充說明單元內建物與鄰地境界線淨寬已達平均 6 公尺，另已修正，B 基地調整車道與境界線達 4 公尺以上、A 基地 A 棟、C 棟建築物之鄰棟間距達 8 公尺以上。</p> <p>4. 本案開挖率之計算已套繪一層平面配置圖，並以地上及地下聯集之最大面積核算。有關 A、B 兩宗基地，地下一層連通之適法性，經函詢新北市政府工務局，工務局函復經查內政部 82 年 9 月 1 日台內營字第 8289051 號及 92 年 5 月 16 日台內營字第 0920086416 號已有函示，相鄰建築基地同時申請建築，其停車空間依建築技術建築設計施工編第五十九條之一第一款規定得集中設置；又為考量基地合理規劃及整體使用，其車道出入口並得集中留設，即各相鄰基地得免分別設置車道出入口。</p> <p>5. 本案 AB 基地內退縮空間，修正為設置空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達五百平方公尺以上以實際留設面積核計獎勵容積，並於一樓住宅用途空間留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間無計入獎勵面積核算。本案退縮開放空間已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定配合設置管理維護基金，並於公寓大廈規約草約中載明。</p> <p>(二) 建築規劃設計部分：</p> <p>1. 遵照辦理，已重新調整廣場及車道之鋪面規劃設計。本案車道出入口之鋪面，參照「新北市都市設計審議原則」規定，使用車道專用之防滑車道磚，其色系與人行空間之鋪面形式整體設計，且保持順平無高差。</p> <p>2. 遵照辦理，於附錄三補充說明公共停車位管理維護計畫。</p> <p>(三) 財務計畫部分：</p> <p>1. 遵照辦理，本案「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」已統一修正為 104 年 2 月 1 日之版本，並配合修正各項數值計算內容。</p> <p>2. 遵照辦理，本案報告書已修正取消將捐贈都市更新基金納入共同負擔。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>請檢討修正擇一版本適用，並配合修正「B2：興建成本及設備設施裝修費用」、「C2：單位興建成本」、「C3：單位管銷費用」及依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」所提之捐贈都市更新基金。</p> <p>2. 本案基地原為中和都市計畫工業區土地，係循都市計畫程序申請變更為住宅區土地，故本案承諾依「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」所捐贈都市更新基金，不宜納入共同負擔，請檢討修正。</p> <p>3. 請於計畫書補充說明營業稅之負擔方式等相關事宜。</p> <p>4. 鑽探費用之提列請檢附相關佐證資料，請修正。</p> <p>5. 本案更新後 A 區建築基地預計興建 1 幢 3 棟地上 39 層、39 層、1 層及地下 5 層之鋼骨造建物；B 區建築基地預計興建 1 幢 2 棟地上 35 層、45 層及地下 5 層之鋼骨造建物，貸款利息擬以 4.5 年核計是否合理，請補充說明。</p> <p>6. 依計畫書所載，容積移轉費用係以土地公告現值 83,600 元/平方公尺提列，請補充說明年期，請修正。</p> <p>7. 本案採協議合建方式實施，惟信託管理可保障地主與實施者雙方權益，提升更新事業實施之穩定性，請配合辦理資金信託，俾利本案後續執行、降低營建風險。</p> <p>(四)計畫書內容部分：</p> <p>1. 本案係依「環境影響評估法」第 7 條規定須進行環境影響審查之案件，取得綠建築銀級標章屬本案應盡義務，本次已取消本項獎勵之申請，惟是否提列保用 15 年以上之管理維護必要費用部分，亦請於管理規約中補充說明，請修正。</p> <p>2. 本案分為 A、B 兩宗建築基地，規劃各自獨立之公寓大廈，應具有各自獨立之公寓大廈管理規約，請檢討修正。</p> <p>3. 本案申請各項都市更新獎勵部分，請補充論述公益性層面相關效益，詳載於計畫書，請修正。</p> <p>4. 計畫書內地下室各層平面圖請標示各車位編號，俾利核計停車位數量；建築設計相關圖面應清晰明確，請放大局部圖面俾利審閱，請修正。</p> <p>5. 計畫書中文字、數字及排版等內容，請通盤檢視與校閱，誤植誤繕部分請一併修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 估價報告書中區域因素及個別因素之修正率，應量化說明，避免以「相當」、「佳」等主觀之形容詞描述，請修正。</p> <p>2. 本案土地開發分析法之年數係以 4.8 年計算，與事業計畫書之更新期間不符，請釐清修正。</p> <p>3. 估價報告書 P.68，請補充說明比較標的扣除車位金額之拆算方式，請</p>	<p>3. 遵照辦理，本案報告書已補充營業稅負擔方式，因本案屬協議合建，將採合建分售方式執行，地主出售土地，建商出售房屋，故地主分回土地無須負擔營業稅。</p> <p>4. 遵照辦理，本案報告書已補充鑽探費用之佐證資料。本案將鑽探費用之佐證資料提供予新北市政府更新處審閱。</p> <p>5. 依「新北市建築管理規則」第十八條規定，法定建築期限為地下層每層四個月、地面各樓層每層二個月、雜項工作物三個月。本案 A 區預計興建地上 36 層及地下 5 層之鋼骨造建物，法定建築期限為 95 個月(約 8 年)；B 區預計興建地上 42 層及地下 5 層之鋼骨造建物，法定建築期限為 107 個月(約 10 年)，若以實際營造經驗概估施工工期 5 年來預估貸款利息，應尚屬合理。</p> <p>6. 本案屬協議合建，經查實施者與地主之協議內容，已修正報告書刪除容積移轉費用納入共同負擔項目及金額。</p> <p>7. 實施者後續將配合將所需資金包括自有資金、融資貸款及銷售所得價金信託予信託業，依信託契約撥入專戶，專款專用於更新案，並約定由信託業進行履約管理，辦理資金控管事項，確保工程順利完成，以降低實施風險。</p> <p>(四)計畫書內容部分：</p> <p>1. 遵照辦理，本案綠建築銀級標章實施者將配合提列保用 15 年以上之管理維護費用部分參照本市都更審議委員會通案性個案，提供銀級綠建築保證金之 3% 作為管理維護費用，亦已於管理規約中補充說明。</p> <p>2. 遵照辦理，本案報告書已拆分為 A、B 兩宗建築基地各自獨立之公寓大廈管理規約。</p> <p>3. 遵照辦理，本案報告書已強化說明都市更新獎勵公益性層面相關效益。</p> <p>4. 遵照辦理，本案報告書已補充標示地下室各層之各車位編號；建築圖說已強化清晰明確之書面表現。</p> <p>5. 遵照辦理，本案報告書已通盤檢視與校閱修正。</p> <p>(五) 權利價值鑑價部分：</p> <p>1. 遵照辦理，估價報告書已修正因素之說明。</p> <p>2. 土地開發分析法中之年期係依 B 基地在未捐贈公益設施之情形下，規劃地上 23 及 31 層，地下 5 層建物，自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間，與事業計畫書之更新期間不相同，今考量審議期間較長而酌以修正為 5.0 年。</p> <p>3. 遵照辦理，已補充比較標的金額之拆算方式。</p> <p>4. 遵照辦理，已重新檢討區域因素之調整幅度。</p> <p>5. 遵照辦理，已更換為實際成交案例。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>修正。</p> <p>4. 估價報告書 P.69，比較標的皆為本案當地區域，中和區之相關案例，惟區域因素調整幅度過大，請檢討修正。</p> <p>5. 估價報告書 P.80，比較標的 7 為擬售價格，請更換為實際成交案例，請修正。</p> <p>6. 估價報告書 P.81~ P.82，本案鄰近捷運環狀線 Y13 站，亦設置「市民活動中心」、「公共托育中心」、「圖書館」及「公共停車場」等多項公益設施，應適度調整個別因素分析之「重大建設計劃」、「內部公共設施狀況」及「接近捷運站之程度」項目，反應於勘估標的之價格，請檢討修正。</p> <p>7. 估價報告書 P.82，請補充調整「建物結構」修正因素之相關說明，請修正。另「樓層位置」修正因素之調整率與更新後鑑價之調整率不符，請檢討修正。</p> <p>8. 估價報告書 P.90~ P.91，請補附價格調整說明表，並清楚說明樓層、面積、採光、產品規劃及噪音等各項調整因素，請修正。</p> <p>9. 估價報告書 P.149，比較標的與素地應有相同比較基礎，係以法定容積或含獎勵容積進行比較，請檢討修正。另比較標的 8 為新莊區案例，調整率高達 15% 部分應補充說明，請修正。</p> <p>10. 估價報告書 P.151，比較標的 8 與 9「可建容積率」項目之修正率大於 15%，請依不動產估價技術規則第 25 條規定檢討，排除該比較標的之適用，但若於估價報告書中敘明勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，則不在此限，請檢討修正。</p> <p>(六) 本案建築規劃已達交通影響評估送審門檻，請依規定提送交通影響評估報告供市府交通局審議。</p>	<p>6. 遵照辦理，已於區域及個別條件中之「重大建設計劃」、「內部公共設施狀況」及「接近捷運車站之程度」中反映修正。</p> <p>7. 遵照辦理，已於報告書中補充「建物結構」項目之修正說明；另重新檢討修正「樓層位置」項目之修正率。</p> <p>8. 遵照辦理，已補充說明樓層、面積、採光、產品規劃及噪音等各項調整因素之修正說明。</p> <p>9. 遵照辦理，比較標的與素地皆以含獎勵容積為基礎進行比較；比較案例已重新檢討區域因素之調整幅度。</p> <p>10. 遵照辦理，其「可建容積率」項目調整率高於 15% 之部份已補充說明。</p> <p>(六) 遵照辦理，本案已依規定向市府交通局提送交通影響評估報告書審查。</p>
<p>結論</p>	<p>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，依審議結果修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。</p>	<p>遵照辦理。</p>

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」第一次專案小組回應綜理表

開會時間：民國 104 年 03 月 19 日

開會地點：新北市市政府 17 樓 1720 會議室

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府工務局	本案申請裝飾柱及屋脊裝飾物審議部分，請依規定檢討並於計畫書中載明。	本案已依規定檢討並載明於都市設計審議報告書中。
	本案建築規劃請依無障礙設計規範檢討並說明。	本案已依無障礙設計相關規定檢討並於都市設計審議報告書專節說明設置規劃。
	有關逃生梯、排煙室及地下室機房開口之設置請依建築技術規則規定檢討說明。	本案有關逃生梯、排煙室及地下室機房開口已依建築技術規則規定檢討修正，並補充於都市設計審議報告書中。
新北市政府財政局	有關欣寶禾建設股份有限公司辦理本市中和區 329 地號等 19 筆土地都市更新案規劃捐贈公益設施空間，經 104 年 1 月 9 日簽准擬優先調配由公共托育中心、圖書館爭取使用，如有剩餘或增加之樓地板面積，城鄉局協助爭取作市民活動中心使用。	遵照辦理，本案除留設公共托育設施、圖書館之捐贈公益設施空間外，另實施者亦配合中和區公所機關需求，增加設置市民活動中心之使用空間。有關市民活動中心之使用面積與位置，已於 105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函取得中和區公所同意
	經查計畫書 P8-1、p10-3、P 附 3-10 中所載捐贈公共托育中心與圖書館面積，與提報機關需求面積不符，將來有大幅變更受贈量體，請受贈機關先陳報市府確認，並加會財政局。	遵照辦理，本案設計已修正報告書內捐贈公益設施面積，後續將於審查過程期間，配合受贈單位需求進行調整。
	計畫書 P8-1 頁捐贈設置社會福利設施未載明管理維護費用；P10-5 圖說未載明所捐贈公益設施汽機車停車位數量與位置；計畫書 P18-1 所載之開闢圖書館、社會福利事業產權移交對象有誤；計畫書 P 附 3-8 頁所載按一般住戶繳納 1/3 計算管理費之公益設施，應包含圖書館及托育中心，請城鄉局協助釐清。	遵照辦理，已補充相關說明於報告書內容，補充重點說明如下： 1.本案實施者擬提拱管理維護基金，圖書館為新台幣 58,000,000 元、市民活動中心為新台幣 4,200,000 元及公共托育設施為新台幣 32,000,000 元，合計為新台幣 48,000,000 元。 2.捐贈公益設施汽機車停車位數量與位置已補充載明於報告書。 3.有關本案捐贈公益設施（圖書館、公共托育設施、市民活動中心）之管理費，係參考其他案例，以一般住戶繳納標準之 1/3 負擔，並已載明於報告書及公寓大廈管理規約草案。
新北市政府民政局	本局尊重公所提意見，期本案增設市民活動中心已因應當地民眾需求。	感謝指教，實施者已配合中和區公所機關需求，增加設置市民活動中心之使用空間。有關市民活動中心之使用面積與位置，已於 105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函取得中和區公所同意
新北市中區公所	本案公益設施調配結果係優先公共托育中心及圖書館使用，若後續有多餘的空間，仍請審慎評估本區市民活動中之需求。	遵照辦理，實施者已配合中和區公所機關需求，增加設置市民活動中心之使用空間，並考量方便供民眾使用，將市民活動中心規劃至一層，且具獨立使用空間。有關市民活動中心之使用面積與位置，已於 105 年 08 月 12 日新北中民字第 1052075589 號函取得中和區公所同意
新北市政府交通局 (書面意見)	A 基地公共停車場出入口離路口過近。請檢討改善。	本案重新規劃檢討 A 基地供公眾使用車道出入口，從原距離為 5.83M，規劃調整為 14M，以改善停車場出入口離路口過近之問題。
	依新北市都市設計審議原則規定，有關機車停車位應於地下一層集中設置	本案因考量公共停車整體動線規劃與私用住戶停車位使用管理及私密性考量，本案將

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	為原則，請檢討改善。	公眾汽車及機車停車位集中設置於地下一層，故私人機車位改設置地下二層，以便公私停車區域得以區劃管理。
	A 區設置之公眾機車停車位應為 217 席(A 區 116 席+B 區 101 席)，請再修正。	本案機車停車位 AB 區集中設置規劃修正為 A 區公眾機車停車位應為 223 席(A 區 112 席+B 區 111 席)
	有關 12 米私設通路是否無償供公眾通行，請再補充說明。	本案 12 米私設通路未來將無償提供公眾通行。
	針對各基地各停車場各樓層之汽機車、自行車進出動線，請以彩色圖示補充說明，另有關於自行車動線規劃建議由垂直動線進出。	本案汽機車動線規劃已補充於都市設計審議報告書中。另有關於自行車動線規劃，已改由公眾出入口垂直電梯動線進出。
	為提升用路人之通行安全，有關各車道出入口之安全警示規劃，請再補充。	遵照辦理，已補充於都市設計審議報告書說明。
	本案私設通路北側板南路端，捷運高架墩柱之設置是否會影響車輛進出，請補充說明，並請補繪進出基地最大車輛之行車軌跡。	遵照辦理，已補充於報告書說明。
	本案有關自行車停車位之規劃數量與數量計算過程請再補充說明。	本案自行車停車位數量依據新北市都市設計審議原則規定，自行車數量是以機車數量 1/4 單層停放設置，故 A+B 區自行車位經計算後為 292+138=430 輛。
<p>新北市政府環境保護局 (書面意見)</p>	查旨案屬「新北市中和區板南段 7 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」範圍內，業經新北市政府環境影響評估審查委員會於 103 年 9 月 10 日召開第 1 次審查會，結論：「請依委員(單位)意見補正後，再送委員會審查，並依正面表列要求項目，詳實釐清，俾利審議通過之具體依據…」，請實施者確實依委員意見修正。	本案規劃內容已參考環評委員意見修正，後續將於本案都市更新及都市設計審查過程，檢送修正後環境影響評估說明書辦理後續環境影響評估審查。
	本案捐贈公益設施，其中提供圖書館汽車停車位 2 席、裝卸區停車位 1 席；社會福利設施汽車停車位 2 席、機車停車位 5 席、裝卸區停車位 1 席、臨停區停車位 1 席，是否符合使用單位之需求。	本案捐贈公益設施之停車空間，係依各受贈單位需求配合留設，並配置於本案公共停車空間內，便於受贈單位使用及民眾臨停洽公使用。
<p>計畫審議科 (書面意見)</p>	有關提請討論事項第 4 項容積獎勵部分第 1 點及第 5 點，依本案土地使用分區管制管制要點第 7 點規定(略以)：「…2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。(1)建築物提供部分樓地板面積供私人捐獻或設置圖書館…。」，又查同點規定(略以)：「…3. 本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定。」，爰請依上開土管規定檢討辦理，至涉及都市更新建築容積獎勵核算部分，請於會議中討論。	感謝指導，本案依據「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)細部計畫書之第七章土地使用分區管制要點第七條第三項規定：「本基地不得適用增設停車空間獎勵及開放空間獎勵之相關容積獎勵規定」，故本案並無依土地使用分區管制要點申請停車空間獎勵及開放空間獎勵。
<p>開發管理科 (書面意見)</p>	有關本案重建區段 A 基地部分(接受基地為中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地)，業經新北市政府 102 年 8 月 2 日北府城開字第 1022334228 號函准予容積移轉在案，申請移入接受基地之容積為 11,082.78 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之	謝謝指導。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>上限(11,082.78 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)；另重建區段 B 基地(接受基地為中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地)部分，業經新北市政府 102 年 8 月 9 日北府城開字第 1022381956 號函准予容積移轉在案，申請移入接受基地之容積為 9,526.92 平方公尺，已達接受基地基準容積 40% 之上限(9,526.92 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>	
<p>都市設計 委員意見</p>	<p>(一)本案因出席委員人數未達法定人數故為諮詢案，僅提供原則性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論。</p> <p>(二)有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提請環境友善方案。</p> <p>(三)本案申請屋脊裝飾物審議，請依規定專章檢討。</p> <p>(四)本案申請裝飾柱審議，請依規定專章檢討。</p> <p>(五)本案申請設置圍牆部分，請依規定專章檢討。</p> <p>(六)A 基地供公眾使用車道出入口是否過於臨近路口，請檢討。</p> <p>(七)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 4 款規定自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則。</p> <p>(八)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，機車位應於地下一層集中設置為原則。</p> <p>(九)有關消防救災計畫部分，請依規定送消防局審定並檢討核定文件於報告書。</p> <p>(十)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，請設置卸貨車位(垃圾車暫停)。</p> <p>(十一)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定，基地透水面積應大於法定空地 80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度 60 公分，請檢討。</p> <p>(十二)依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 款規定，圍牆高度不得高於 120 公分(含牆基高度)，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請配合圖說標示範圍並檢討。</p> <p>(十三)依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，請於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，請鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。</p> <p>(十四)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面</p>	<p>(一)遵照辦理。</p> <p>(二)本案已於 102 年 8 月 2 日北府城開字第 1022334228 號函及 102 年 8 月 9 日北府城開字第 1022381956 號函准予容積移轉在案，其環境友善方案檢討內容已於都市設計審議報告書說明內專章檢討。</p> <p>(三)遵照辦理，本案依規定以專章方式檢討說明於都市設計審議報告書。</p> <p>(四)遵照辦理，本案依規定以專章方式檢討說明於都市設計審議報告書。</p> <p>(五)遵照辦理，本案依規定以專章方式檢討說明於都市設計審議報告書。</p> <p>(六)本案重新規劃檢討 A 基地供公眾使用車道出入口，由原距離為 5.83M，規劃調整為 14 M，以改善停車場出入口離路口過近之問題。</p> <p>(七)本案因考量公共停車整體動線規劃與住戶停車位使用管理及私密性考量，故將公眾自行停車位放置於地下一層，私人自行車位放置地下二層，以便區劃管理。</p> <p>(八)本案因考量公共停車整體動線規劃與住戶停車位使用管理及私密性考量，將公眾機車停車位放置於地下一層，私人機車位放置地下二層，以便公私停車區劃分別區劃管理。</p> <p>(九)遵照辦理，依規定送審消防局審查並將核准文件檢附於報告書中。</p> <p>(十)遵照辦理，依規定 AB 兩區各設置一處裝卸車位(垃圾車暫停)並設置於社區垂直動線附近。</p> <p>(十一)遵照辦理，已將檢討內容及剖面圖檢討，於都市設計審議報告書內說明。</p> <p>(十二)本案圍牆高度 120 公分(含牆基高度)，牆面鏤空率達 70% 以上，其檢討於都市設計審議報告書內說明。</p> <p>(十三)本案週邊已開闢之人行步道，已納入整體鋪面規劃設計範圍，後續將與開發案同時施作，並由社區管理委員會認養。</p> <p>(十四)依規定已修正汽機車坡道留設 6 公尺緩衝空間並標示尺寸。</p> <p>(十五)本案汽機車車道寬度因機車數量大於 100 部，依規定已修正汽機車車道出入口修正至 8 公尺以下設置。</p> <p>(十六)依規定已補附相關圖說資料於都市設計審議報告書說明。</p> <p>(十七)依規定檢討相關法令檢討並於報告書說明。</p> <p>(十八)遵照辦理，已修正植栽表內容。</p> <p>(十九)已依規定於露台及屋頂設置 1/2 面積綠化，並詳列計算式檢討於都市設計審議報告書說明。</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討。</p> <p>(十五)依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。</p> <p>(十六)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。</p> <p>(十七)依土地使用管制第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.52 公尺、裝卸位、現有道路及車道、請詳列計算式檢討。</p> <p>(十八)請檢討喬木數量並修正植栽表(喬木之覆土深度 1.5 公尺以上、樹徑 15~20 公分、樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上、樹穴直徑 1.5 公尺以上及每滿 36 平方公尺應種植喬木 1 顆)。</p> <p>(十九)依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。</p> <p>(二十)本案法令適用日期請於報告書載明並檢附佐證文件。</p> <p>(二十一)本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節之標題標示。</p> <p>(二十二)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。</p> <p>(二十三)全區配置圖、景觀計畫部分、請套繪現況圖、包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。</p> <p>(二十四)本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。</p>	<p>(二十) 本案擬定都市更新事業計畫報核日為 102 年 09 月 06 日，法令適用日期依都市更新條例第六十一條之一規定，是以都市更新事業計畫報核日為準。</p> <p>(二十一) 遵照辦理，已於法規檢討章節標示各項法規公告實施日期。</p> <p>(二十二) 遵照辦理，已於公寓大廈管理規約檢附相關事項維護管理方式。</p> <p>(二十三) 遵照辦理，全區配置圖、景觀計畫已套繪現況圖。</p> <p>(二十四) 本案後續都更及都設審查期間將，依規定檢送辦理環境影響評估說明書及交通影響評估報告書至相關單位審查。</p>
<p>都市更新 委員意見</p>	<p>(一) 都市更新容積部分：</p> <p>1. 公益設施獎勵：</p> <p>(1) 有關額外提供之公益設施獎勵，本案集中留設於 B 區，惟本案未來分為兩宗基地申請建照，獎勵面積應不得合併計算，且依規定應具備獨立之出入動線，並符合無障礙環境需求，請修正。令相關計算獎勵之興建成本費用請檢附提列依據，並配合提列管理維護必要費用，於後續之管理維護計畫應於公寓大廈管理規約草約及買賣契約中載明，請修正。</p> <p>(2) 捐贈公益設施之樓地板面積應扣除附屬陽台面積以淨面積核算，請修正。</p>	<p>(一)都市更新容積部分：</p> <p>1. 有關公益設施獎勵修正內容如下：</p> <p>(1) 本案已修正公益設施獎勵獎勵面積集中於 B 區計算，獎勵面積 AB 區已分開計算。</p> <p>(2) 捐贈之公益設施已設置獨立之出入動線且依無障礙相關規定設施設置。</p> <p>(3) 捐贈之公益設施計算獎勵之興建成本費用係參考於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，以鋼骨造 31-35 層、總樓地板面積 7,800 (坪) 以上之單位興建成本為 184,400 元/坪。</p> <p>(4) 捐贈之公益設施之管理維護計畫依規定納入公寓大廈管理規約草約及買賣契約</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>(3) 公益設施應開放供週邊不特定居民使用，本案座落於工業區範圍內，環境周邊工廠及大樓林立，本區設置圖書館及公共托育中心是否妥適，建請實施者考量環境公益性及市府政策一併研提其他替選方案。另本案鄰近捷運環狀線 Y13 站，公益設施之規畫與配置是否考量捷運開通後的大量人流等相關因素，請補充說明。</p> <p>2. 捐贈都市更新基金獎勵：</p> <p>(1) 有關申請捐贈 1 億 7,000 萬都市更新基金部分，依通案原則不鼓勵申請，若改捐贈公共設施管理維護費用，則應先行取得該公共設施管理機關之同意，請實施者配合辦理。</p> <p>(2) 本案所提中原溝整治美化、開闢捷運連通天橋平台部分，應提出具體計畫內容納入計畫書，並取得目的事業主管機關同意，且本案面臨捷運環狀線 Y13 站之高架側式月台，橫跨捷運月台之連通天橋規劃是否可行，及是否可取得遭天橋穿越上空之土地使用權，請實施者檢討評估。</p> <p>3. 依本案土地使用分區管制規定，建築退縮深度應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築；本案再額外退縮 4 公尺申請空地集中留設公共開放空間獎勵是否有必要性，請實施者補充說明。</p> <p>4. 設計建蔽率及開挖綠獎勵檢討部分，應由建築師簽證檢討負責，請檢附建築師簽證說明，並請工務局協助救簽證內容是否符合法定規定提供意見。另開挖率應套繪一層平面配置圖以利審視，請修正。</p> <p>5. 本案係依「環境影響評估法」第 7 條規定須進環境影響審查之案件，取得綠建築銀級標章屬本案應盡義務，故不得申請都市更新綠建築銀級獎勵(6%)。</p> <p>6. 請於計畫書之應加標明事項章節中，載明申請「捐贈市府之公益設施」、「捐贈都市更新基金」及「空地集中留設」都市更新建築容積獎勵相關管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等，俾利未來能確實執行，請修正。</p> <p>7. 本案未來規劃興建戶數 1050 戶，開發規模極大，建請實施者以避免造成過度環境衝擊為考量，合理調降擬申請之獎勵樓地板面積。</p>	<p>中載明。</p> <p>(5) 本案捐贈公益設施之樓地板面積已扣除附屬陽台面積淨面積核算。</p> <p>(6) 有關本案捐贈之公益設施，經實施者提供本案區位及捐贈公益設施興建計畫，函請新北市政府財政局專案調查及調配受贈單位需求，經 104 年 1 月 9 日簽准擬優先調配由公共托育中心、圖書館爭取使用，如有剩餘或增加之樓地板面積，將爭取作市民活動中心使用(新北府財產字第 1040086226 號)。關於捐贈圖書館之妥適性，中和區總人口數已逾 42 萬人，目前新北市立圖書館於中和區僅有中和分館、中和員山分館、中和大同圖書閱覽室三處圖書館，依 103 年 7 月新北市公共圖書館人書比統計，中和區人口數 414,889 人，館藏量 232,663 冊，人書比 0.56，遠低於全新北市平均人書比 1.35 之統計數據，中和區公共圖書資源明顯不足，若以中和區總人口數比例，應可達成立五間地區型圖書館之規模。另關於公共托育中心之妥適性，新北市政府目前已於 103 年 11 月 22 日成立中和區第二家公托，分別為「中和南勢角公共托育中心」及「中和連城公共托育中心」，皆位於中和區東側。目前新北市辦理的公共托育中心，總收托名額對於整體市民托育需求的回應仍有不足，但公共托育中心是托育服務公共化的起點，透過本案民間資源捐贈設置公共托育中心的投入，結合公私部門的力量共同提供托育服務，成為支持托育公共化的一股更新行動力量。有關捐贈公共托育設施之使用面積與位置，已於 105 年 09 月 09 日新北社兒托字第 1051733540 號函取得社會局同意。</p> <p>(7) 有關捐贈公益設施之配置，優先考量最臨近捷運環狀線 Y13 站及本案都市計畫捐贈之已開闢公園，以縮短大量人流使用的通行距離，並於捐贈公益設施前方留設大量的退縮廣場，結合公園之開放使用型態，形塑大量人流疏散及等候停留之新都市空間。</p> <p>2. 有關捐贈都市更新基金獎勵修正，實施者考量私人開發單位不易介入協調公共工程事務，故本案已取消捐贈都市更新基金獎勵申請及捐贈公共設施管理維護費用獎勵申請。</p> <p>3. 本案基地臨近捷運環狀線 Y13 站 300 公尺範圍內且週邊基地皆緊臨環狀線雙層式高架路段，高架式捷運將造成破壞城市的景觀，降低城市的價值，且周邊工業區廠辦上班人口眾多，捷運開通後將帶來更大量之人潮，本案基地週邊缺乏良好的都市休憩空間供民眾使用，本案除土管規定退縮 6 公尺建築外，額外退縮 4 公尺，不僅可增加都市自行車道系統、退縮綠帶人行空間、街角廣場、連續植栽帶及街道家具，改善週邊工業區公共設施開放空間之不足及缺乏良好舒適行人通行路徑之環境困境，亦可降低受雙層式高架捷運所造成的噪音、視覺景觀之影響。</p> <p>4. 有關設計建蔽率及開挖率獎勵檢討部分，已檢附建築師簽證說明，開挖率檢討圖說已套繪一層平面配置圖以利審視。</p> <p>5. 本案為高樓環境影響評估審查案件，故本案依據「新北市推動綠色城市環境影響評估規範」之規定，經評估檢討『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指</p>

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
		<p>標』、『室內環境指標』、『水資源指標』及『污水垃圾改善指標』，已符合銀級標章之標準，亦取消申請都市更新綠建築銀級獎勵(6%)。</p> <p>6. 遵照辦理，已於住戶管理規約草約加入相關管理維護計畫，包含開放時段、使用方式、費用計算及相關標示等內容說明。</p> <p>7. 本案已調降擬本次申請之都市更新獎勵樓地板面積由 35.5%調降為 26.86%，興建戶數亦已由 1,050 戶調降為 942 戶，建築物棟數亦已由原五大棟建築物，調降為四大棟建築物，以增加地面層開放空間及綠地面積，並增大建築物棟距以降低環境衝擊。</p>
	<p>(二) 財務計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依「本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」規定，行政作業費之提列係以都市更新條例第 9 條規定辦理之更新事業為限，本案不得提列，請實施者修正。 本案 A、B 兩區建築基地分別規劃興建一幢 4 棟及一幢 2 棟之集合住宅大樓，6 棟大樓之樓層高度分別為地上 1 層、地上 20 層、地上 21 層、地上 26 層、地上 40 層及地上 42 層，其工程造價應按比例拆算，非皆以「鋼骨造第二級 31~35 層」提列，請實施者修正。 本案採協議合建方式實施，惟房地產市場浮動，信託管理可有效保障地主與實施者雙方權益，提升更新事業實施之穩定性，請補充說明相關信託、續建機制，俾利本案後續執行、降低營建風險。 	<p>(二)財務計畫部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案共同負擔項目已取消提列行政作業費。 本案為降低環境衝擊，建築物棟數亦已由原五大棟建築物，調降為四大棟建築物，A、B 兩區建築基地分別規劃興建地上 36 層、地上 36 層、地上 34 層、地上 42 層等四大棟建築物。本次修正之工程造價興建成本費用係參考於一百零三年十月三十一日提經新北市都市更新審議委員會第三十八次委員會議研議通過作為工程造價審議參酌之建築物工程造價標準單價表，以鋼骨造 31-35 層、總樓地板面積 7,800 (坪)以上之單位興建成本為 184,400 元/坪，以及鋼骨造 36 層以上、總樓地板面積 7,800 (坪)以上之單位興建成本為 191,800 元/坪，並按建物比例拆算提列。 本案因採協議合建方式實施，地主與實施者之私契內容亦已載明相關保證金及責任保證、違約懲罰性條款等相關條文，以確保更新事業實施，故目前地主與實施者尚無會同信託機構融資銀行辦理信託以及經由第三方建經公司啟動續建機制之相關計畫，尚請委員諒察。
	<p>(三) 建築規劃部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案分為 2 張建築執照興建，地下室 B1 連通是否符合建管相關規定請實施者釐清，並請市府工務局協助確認。 有關鄰棟間隔獎勵部分，依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化；本案各戶是否均在消防救災半徑範圍內，請檢附消防局審查通過核准證明文件及圖說，請修正。 本案 A 區及 B 區分為 2 張建築執照，請依規定於 A 區及 B 區分別設置垃圾儲存空間，另垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不得計入法定停車位數量，請修正。 本案座落高板南路南側，車流量大，未來規劃汽車及機車近 2600 輛，建請實施者提送交通影響評估審查。另本案所提供之公共停車位後續管理維護單位及方式，請補充說明其管理維護計畫及未來登記方式，請修正。 <p>基地綠化植栽請依本府相關審議規定辦理，並請檢附相關剖面圖說。</p>	<p>(三)建築規劃部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案區分為 2 張建築執照興建，地下室 B1F 連通處為私有土地地界線、故應無妨礙建管相關規定，且地下室 B1F 連通處係考量公共停車場共同通行使用之公益需要所留設連通車行通道，其於地下室 B2F~B5F 私人停車場皆以 AB 區各自為獨立使用區劃。 有關鄰棟間隔獎勵部分，本案各戶均於消防救災半徑範圍內，並已取得附消防局審查通過核准證明文件及圖說。 本案已於 A 區及 B 區分別設置垃圾儲存空間及裝卸車位，並作為為共用部分及不為專有部分銷售使用，並以依人行使用不穿越車道且接近垂直動線之原則設置，裝卸車位亦不計入法定停車位數量。 本案已提送交通影響評估審查，公共停車位後續管理維護計畫，亦已補充至報告書附錄之中。 本案基地綠化植栽剖面圖說已補充至都市設計審議報告書中。

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
	<p>(四) 權利價值鑑價部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案「B1 土地成本」核算部分，請依本市都市更新審議原則規定檢討修正。 2. 本案鄰近捷運環狀線 Y13 站，比較標的個別因素分析應增加「接近條件-接近捷運站之程度」之項目，請配合檢討修正。 	<p>(四)權利價值鑑價部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案「B1 土地成本」核算方式已參照本市都市更新審議原則規定檢討修正。 2. 估價報告書中之比較標的個別因素分析已修正增加「接近條件-接近捷運站之程度」之項目。
	<p>(五) 本案涉及「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」、「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處處理原則」、「新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第十項」、「申請都市更新容積獎勵」及「申請容積移轉」之相關回饋及義務等事項，不得重複提列，請實施者釐清並列表說明，並於平面規劃圖說清楚標示俾利審視。</p>	<p>(五)本案涉及各項相關回饋及義務等事項，平面規劃圖說標示已補充於報告書中，且無重複提列。</p>
	<p>(六) 本案涉及更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項之捐贈「社會福利設施空間」環境貢獻方案(經費預估為 1 億 1,488 萬元)部分，依 103 年 6 月 27 日第 2 次諮詢會議之會議紀錄所載係尚嫌不足，請實施者說明補充方案並於計畫載明。</p>	<p>(六)有關環境指標十之環境貢獻方案，本案除捐贈「社會福利設施空間」外，本次並修正增加捐贈「社會福利設施空間」之相關必要附屬空間面積(例:活動中心、公共托育設施及圖書館共用門廳及屋突機房空間)，總捐贈面積由原 1,110.98 m²，增加至 4,080.11 m²，其中新北市政府社會局公共托育設施可獨立使用面積約為 1,042.21 m²，環境回饋預估經費費用亦已由 1 億 1,488 萬元，增加至 1 億 5,419 萬元。</p>
	<p>(七) 本案住戶管理規約草約部分，請依 103 年 4 月 30 日發布之「公寓大廈規約範本」製作，補附相關附件及附圖，並請依實際情況勾選，請修正；另下列事項請一併載明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法定共用部分(如人行步道、街角廣場、垃圾儲存空間及管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更。 2. 實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約或規劃草約。 3. 請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。 4. 留供公眾使用之人行道及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，載明留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，且應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並列入產權移轉交代，據以執行；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選應明確載明。 	<p>(七)住戶管理規約草約部分，已依 103 年 4 月 30 日發布之「公寓大廈規約範本」修正內容，相關內容修正說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關法定共用部分(如人行步道、街角廣場、垃圾儲存空間及管委會空間等) 已加註應提供公共使用，不得為約定專用部分，並已納入公寓大廈規約載明，實施者亦承諾將於後續銷售廣告及買賣契約中註記，並列入產權移轉交代。 2. 有關捐贈之公益設施之設施、設備或裝修費用及管理維護費用等，已納入公寓大廈規約載明，實施者亦承諾將於後續銷售廣告及買賣契約中註記，並列入產權移轉交代。 3. 已依規定制定規範並將專有、共用、約定專用部分等圖說上色區分，檢附於規約。 4. 遵照辦理，有關人行道、開放空間留設位置及面積，並供不特定公眾通行使用等相關內容，已納入公寓大廈規約載明，且將於後續銷售廣告及買賣契約中註記，並列入產權移轉交代。
結論	請實施者依委員會及相關單位意見修正，提送下次專案小組續審。	遵照辦理。

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會回應綜理表

開會時間：民國 103 年 12 月 04 日

開會地點：新北市中和區區公所 4 樓多媒體視聽室

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
委員綜合回應	本更新案係屬工業區變更案，涉及「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」、「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」、「新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第十項」、「申請都市更新容積獎勵」及「容積移轉容積獎勵」之相關回饋及義務等事項，請實施者後續表列分項說明。	遵照辦理，於後續審查時將都市計畫變更要求回饋及義務、新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則與容積移轉容積獎勵等與本案申請之都市更新容積獎勵分項釐清說明。
	依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」增設之公共停車空間，應研擬停車管理維護計畫，以確保供公眾使用。	未來公共停車空間未來產權及規劃原則，其中規定公共停車場由管理委員會(或管理負責人)自行營運，或委託單一具停車場營運與管理維護，其收入納入公共基金，並承諾確保公共停車場未來對外開放使用，及費率不得超過本市公有停車場費率上限。
	本案申請「捐贈公益設施容積獎勵」部分，應先行調查該地區之空間需求狀況，請實施者檢附需求調查之相關佐證，並強加說明管理維護計畫；另涉及「二樓以上更新後平均單價」之鑑價，請檢附估價報告書說明。	本案捐贈公益設施內容，係由財政局協助針對本案區位條件，進行本地區之各機關針對需求空間狀況之調查及調配，調查結果依據新北市政府財政局 104 年 1 月 15 日新北府財產字第 1040086226 號函，實施者捐贈之公共設施將優先朝向交由社會局設置公共托育設施、市立圖書館設置圖書館，若捐贈面積增加且符合需求，再由中和區公所設置市民活動中心。另本案二樓以上平均單價之不動產估價報告書將於審查時併同檢附予新北市政府都市更新處審查。
	本案屬應辦理環境影響評估審查之審議案件，綠建築規劃係屬環評審查義務事項，後續審議時請實施者預為因應；另本案開發量較大，申請「捐贈都市更新基金獎勵」項目部分請實施者考量是否有申請之必要。	本案綠建築後續將依環評審查結論調整。另有關本案「捐贈都市更新基金獎勵」項目之必要性，考量本案週邊板南路高架捷運正在施工，捷運環狀線中原站週邊中原溝缺乏綠色景觀及公共休憩設施，現有板南路高架捷運、阻隔南側人行串連，捐贈都市更新基金其用途建議可供後續針對中原溝整治美化，開闢捷運連通天橋平台，甚或捷運板南路南側第二出入口設施，以提升對板南路南側使用者之便利性。對整體都市景觀美化及環境品質有所助益。
	本案實施方式係採協議合建，建議仍請補充相關財務計畫內容，以利檢視其可行性。	遵照辦理，詳載於本案報告書財務計畫內容。
主席結論	謝謝今天與會的各位，本案已整合至 100% 同意，有關委員之意見請實施者納入考量，並於後續審議時回應與說明，以加速本案推動，倘地主有任何意見，於公展期間及後續審議階段皆可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議。	謝謝指導。

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項

(第 2 次)諮詢會議回應綜理表

開會時間：民國 103 年 06 月 27 日(四)上午 09 點 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

各單位意見		意見回應及處理情形	
相關單位意見	市府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)	查 103 年 2 月 20 日第 1 次諮詢會議申請者係提出變更本案西側現有通道為計畫道路及西側部份工業區為公共設施用地作為第 10 項環境指標認列之項目。今申請者考量無法配合中和都市計畫第二次通盤檢討時程及相關因素，以捐贈公益性設施-公共托育中心作為第 10 項環境指標認列之項目，經檢核本案所提方案尚無與原申請工業區變更(99 年 8 月 16 日發布實施)「變更中和都市計畫(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)案」之回饋項目重複計列。 另本案係屬工業區變更案，其容積移轉及提供公益性設施獎勵不得大於基準容積之 1.5 倍。	謝謝指導。 謝謝指導，依本案「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」土地使用分區管制要點規定，容積移轉及提供公益性設施獎勵不得大於基準容積之 1.5 倍。 惟依內政部 97 年 8 月 6 日台內營字第 0970806152 號函：「考量都市更新條例係都市計畫法之特別法，如工業區依法完成都市計畫變更後仍有辦理都市更新之必要，經主管機關同意劃定為更新地區(單元)後，自得依都市更新條例所定程序辦理，其都市更新容積獎勵之項目及額度並應符合都市更新建築容積獎勵辦法相關規定」，故本案申請之都市更新建築容積獎勵，不包含於都市計畫增加容積(包含容積移轉與容積獎勵)之上限之範圍內。
	市府財政局	本案實施者擬捐贈公益設施(圖書館及公共托育中心)因尚未經本府調配，為避免浪費行政資源，建議請城鄉局於審議過程中適當時機通知本局協助調配。	遵照辦理，本案將配合城鄉局於審議過程中適當時機，檢送公益性設施空間基本資料予財政局進行調配。
	市府社會局	有關社會福利設施，依都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 4 款第 3 目規定，可分為兒童及少年(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧(長期照護型、養護型及失智照顧型)及老人日間照顧中心與身心障礙共 3 類之福利機構，經查中和區業已有 2 所公共托育中心正式營運，於今年度亦會有 2 所公共托育中心成立，該地區公共托育中心之供需經評估恐已達平衡，故建議實施者保留公益設施之空間規劃彈性，以利相關社會福利設施進駐。	遵照辦理，實施者保留公益設施之空間規劃彈性，以利相關社會福利設施進駐，並配合後續財政局調配結果調整。惟中和區戶政事務所 103 年 2 月公告之人口統計資料已達 415,742 人，已立案之社區發展協會共計 17 社區，中和區公共托育中心仍有廣大民眾需求，建議新北市政府社會局同意於本案設置公共托育中心，結合政府與民間資源共同造福鄉里。
		本案實施者擬捐贈之空間條件尚符合相關規定及需求，倘後續確認進駐公共托育中心，請實施者依規定檢討(汽車位 2 個、機車位 5 個、臨停區域設置)並提供管理維護基金。 另簡報 P.31 頁內容有誤，「新北市公共托育願景-441 社區設立公立托育	遵照辦理，倘本案捐贈之公益設施後續確認進駐公共托育中心，將依規定留設汽機車位及臨停區域，並提供管理維護基金。 謝謝指導，經考量後已刪除於書圖文件中相關數據文字描述。有關簡報內容之新北市

各單位意見		意見回應及處理情形
	中心」，該數據非本局所提供之相關資訊，請實施者釐清並說明。	公共托育願景說明，係參照朱立倫市長提出的未來新北市公共托育措施，主要方向是「有效鼓勵生育」、「減輕嬰幼托育的經濟負擔並提供優質托育服務」，將於新北市每一社區設立公立托育中心。並輔以參照新北市政府社會局公告之新北市立案社區發展協會名冊，統計至 103 年共計有 441 社區，故有關新北市公共托育願景據以相關資訊描述，經考量後已刪除於書圖文件中相關數據文字描述。
市府城鄉發展局更新處	有關委員說明本案改善項目不足，因考量結合周邊環境併同考量部分，本案因鄰近捷運環狀中原站(Y13)，該站目前僅設置 1 處出入口，實施者可洽市府捷運工程處討論，協助於本案或周邊適當區位新增聯通出入口供大眾使用，紓解捷運人潮，實質改善環境。	遵照辦理，後續將洽市府捷運工程處討論新增聯通出入口之可行性，於專案小組審議時補充新增聯通出入口之可行性評估、改善方案項目、規模及費用等相關事項。
	本案擬捐贈之公益設施空間係位於 5 層樓高建築物內，惟單位興建成本卻以 31 層樓提列，請實施者檢討修正。	遵照辦理，本案公益設施空間係與 19 層樓高建築物共構，經本案重新檢討，捐贈之公益設施空間單位興建成本改以 19 層樓建築物造價提列計算。
委員綜合意見	本更新案係屬工業區變更案，申請容積獎勵之上限請確實依相關規定檢討。另本案涉及「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」、「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」、「新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第十項」及「申請容積獎勵」之相關回饋及義務等事項，不得重複提列，請實施者釐清並於計畫書中載明。	遵照辦理，申請容積獎勵之上限已依本案「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」土地使用分區管制要點規定及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」相關規定檢討。 另本案涉及「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」、「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」、「新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第十項」及「申請容積獎勵」之相關回饋及義務等事項已釐清且並無重複提列之狀況，詳附錄六(都市更新相關回饋及義務檢核表)。
	本案業已召開 2 次涉及環境評估指標第十項諮詢會議，請實施者儘速檢送公益性設施空間基本資料予財政局以利協助調查需求機關，以利貴公司評估回饋方案，俾利本案進程。	遵照辦理，本案將配合財政局意見，於城鄉局審議過程中適當時機檢送公益性設施空間基本資料予財政局進行調配。
	有關開發之獲益，與對環境有益之支付應相互平衡，捐贈公共托育中心非唯一方式，且以本案規模所提方案尚嫌不足；本案鄰接公園、鄰近捷運站，實施者可考量公園多目標開發或其他相關方式，結合公園、捷運車站及公益設施綜合開發之可行性，提高土地使用效益，提供行人友善之開發空間，並塑造優質生活環境。	遵照辦理，本案後續將洽市府捷運工程處討論新增聯通出入口之可行性、洽市府綠美化環境景觀處討論公園多目標開發之可行性，並於專案小組審議時補充可行性評估結論或改善方案。
結論	有關實施者擬捐贈社會福利設施作為「對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益方案」委員會小組原則同意，請實施者保留空間規劃彈性，並配合市府財政局協助確認社會福利設施之需求機關，惟其可創造之公共利益，綜合基地條件、區位及房價等因素考量後仍須加強，後續於專案小組審議再予確認所提改善方案項目、規模及費用等相關事項。	遵照辦理，本案捐贈社會福利設施保留空間規劃彈性，並配合市府財政局協助確認需求機關，後續將洽市府捷運工程處討論新增聯通出入口之可行性、洽市府綠美化環境景觀處討論公園多目標開發之可行性，並於專案小組審議時補充可行性評估結論或改善方案。

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新單元劃定基準環境評估指標第 10 項

諮詢會議回應綜理表

開會時間：民國 103 年 02 月 20 日(四)上午 09 點 30 分

開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

各單位意見		意見回應及處理情形	
各單位意見	市府城鄉發展局計畫審議科	有關本案西側既成道路現況已為公有並供公眾通行，且地下為中原溝，由現況判斷並無變更為計畫道路之必要，倘後續變更為計畫道路且已徵收方式辦理，其費用係以市價為準。另人行部分可藉由規劃設計方式處理。	遵照辦理，依單位意見取消此環境改善項目申請。
	市府城鄉發展局計畫審議科	本案環境評估指標第 10 項所提環境改善方式，不得與都市計畫變更要求回饋及義務重複提列。	遵照辦理，本案都市計畫變更要求回饋及義務，與環境評估指標第 10 項環境改善項目之釐清說明，詳附錄一(都市更新相關回饋及義務檢核表)。
	市府城鄉發展局計畫審議科	另所提擬協助取得西側工業區再變更為公共設施用地，是否有其必要性，請實施者再詳予檢討。	遵照辦理，經考量後本案與中和都市計畫第二次通盤檢討時程尚無法配合，取消此環境改善項目。
	市府城鄉發展局計畫審議科	有關實施者所提變更項目建議納入中和都市計畫第二次通盤檢討部分，目前第二次通盤檢討進度為市都委會小組審議中，請實施者再詳予考量其時程是否可與本案配合。	謝謝指導，經考量後本案與中和都市計畫第二次通盤檢討時程尚無法配合，因此取消原建議納入中和都市計畫第二次通盤之環境改善項目。
市府捷運工程處	本案尚不影響捷運工程，本處無意見。	謝謝指導。	
委員綜合意見	有關本案涉及「變更中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及公園兼兒童遊樂場用地)案」、「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」、「新北市都市更新單元劃定基準環境評估指標第十項」及「申請容積獎勵」之相關回饋及義務等事項，應不得與重複提列，請實施者以專章方式逐項條列方式詳細說明，並於計畫書中載明，俾利審議。		遵照辦理，詳附錄一(都市更新相關回饋及義務檢核表)。
	有關本案所提環境改善項目部分	有關所提西側 10 米既成道路改善及綠美化及協助取得零星工業區土地部分，是否有其必要性，請實施者再詳予檢討。	謝謝指導，本案考量委員綜合意見，取消西側 10 米既成道路改善及綠美化及協助取得零星工業區土地之環境改善項目，改以捐贈設置公益性設施-公共托育中心(樓地板面積約 1,110.98 平方公尺)，作為環境改善之方案以強化本案對週邊鄰里之貢獻。
	有關所提中原溝加蓋規劃活動平台部分	板南路兩側人行步道鋪面改善部分，因未來捷運場站開發完成時，捷運局及工務局應會就場站周邊之人行步道做整體鋪面更新，是否與本案所提人行步道重複施作，請實施者釐清。	遵照辦理，本案考量取消此項目申請，後續基地內規劃仍將配合場站週邊之人行步道鋪面系統，搭配整體設計。
	有關所提中原溝加蓋規劃活動平台部分	有關所提中原溝加蓋規劃活動平台部分，目前均係以開放溝渠為規劃趨勢，倘加蓋後遭遇暴雨恐影響滯洪等功能，且本案附近均為工業區，將影響查驗工廠排放廢水。	謝謝指導，本案考量取消此項目申請，以呼應開放溝渠之規劃趨勢。
有關所提中原溝加蓋、10 米既成道路改善及捐贈工業區等方案	依目前所提中原溝加蓋、10 米既成道路改善及捐贈工業區等方案，均有相關執行之難處，且較無實質環境改善之貢獻，是否有其他替代方案，	遵照辦理，本案考量委員綜合意見，改以捐贈設置公益性設施-公共托育設施(樓地板面積約 1,042.21 平方公尺)，作為環境改善之方案，以強化本案對週邊鄰里之貢獻。有	

各單位意見		意見回應及處理情形
	請實施者再詳予檢討。	關捐贈公共托育設施之使用面積與位置，已於 105 年 09 月 09 日新北社兒托字第 1051733540 號函取得社會局同意。
	本案目前所提改善項目內容較為不足，考量審議通案之衡平性，可請實施者考量改以回饋方式提供公益設施，以強化本案之貢獻，請實施者在就開發效益價值與回饋項目之均衡性再詳予評估檢討，於下次會議再提出本案環境改善方案。	遵照辦理，本案改以捐贈設置公益性設施-公共托育設施，做為環境改善之方案，服務鄰近居民，未來捷運環狀線通車後，並可透過捷運的便利性，擴大其服務範圍，此方案經新北市政府社會局認可，並已於 103 年 4 月 11 日北社兒托字第 1030582232 號函中將此案納入評估規劃，預計捐贈樓地板面積約 1042.21 平方公尺。有關捐贈公共托育設施之使用面積與位置，已於 105 年 09 月 09 日新北社兒托字第 1051733540 號函取得社會局同意。
	有關本案環境改善費用估算部分，請實施者確實詳列，目前所提列費用偏高，請實施者修正。	遵照辦理，本案已取消原申請之環境改善項目，故費用估算，改以捐贈設置公益性設施-公共托育設施之預估經費提列。
	本案更新規模大，應以更宏觀之觀點檢討環境改善之項目，並加強本案與捷運站、公園、開放空間之連結及關聯性。	遵照辦理，本案周邊捷運站為捷運 Y13 中原站，除本案及本案西側公園外，週邊皆為已開闢工業區，故無可連結之公共開放空間，故本案改以捐贈公共托育設施做為本案環境改善方案，以強化本案對週邊鄰里之貢獻。
	本案為 2 宗基地開發是否合理，請實施者再詳予檢討。	遵照辦理，依據本案都市計畫之分期分區發展計畫，全區將採一次整體開發、不再分期，且考量板南路及立言街之交通狀況，暨原工業區街廓並無南北向道路系統，在不減少公園比例的原則下，於都市計畫書中規定變更基地需自行留設私設道路並開放公眾使用，以改善區域交通。故全案一次整體開發，由私設通路區分東西為兩宗基地，亦應符合原都市計畫之規定。
結論	請實施者依各單位及委員所提意見修正後再提會續審，並請作業單位邀集捷運局、水利局、工務局等相關單位與會討論。	遵照辦理。

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府工務局意見回應綜理表

發文日期：民國 102 年 10 月 08 日

發文字號：新北更事字第 1020007270 號

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府 工務局	一、按建築師法第 16 條、第 17 條規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢察、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程尚之接洽事項。」、「建築師受委託設計之圖樣、說明書及其他書建，應合於建築法及基於建築法所發布之建築技術規則、建築管理規則及其他有關法令之規定；....」，合先敘明。	遵照辦理。
	二、本案既經卷附貴███建築師簽證：「....綜上所述，本案更新範圍內非涉及其他建築基地之法定空地，亦未造成新北市畸零地使用規則所稱之畸零地，....」檢討說明在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局尚無其他意見。	感謝指教。
	三、建請將建築師簽證法定空地查詢資料及建築線指示彩色圖說併於更新報告書內。	遵照辦理，已將建築師簽證法定空地查詢資料及建築線指示彩色圖說併於更新報告書附件內。
	四、有關建管相關法令部分，仍應依建造執照掛號申請時之規定辦理，由建築師及專業工業技師就建築物工程圖樣及說明簽證負責。	遵照辦理。

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」新北市政府都市更新處意見回應綜理表

發文日期：民國 102 年 10 月 08 日

發文字號：新北更事字第 1020007270 號

提議人	意見內容	意見回應及處理情形
新北市政府 都市更新處	一、本案審查意見主要臚列如下請依據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理。
	(一)都市更新事業計畫同意書內容請依謄本資料修正之。	遵照辦理，已依謄本資料修正都市更新事業計畫同意書內容。
	(二)請檢附未造成法定空地重複使用之建築師簽證文件。	遵照辦理，已檢送未造成法定空地重複使用之建築師簽證文件並補充於附件冊內。
	(三)有關招開自辦公聽會部分，請檢附通知回執政明。	遵照辦理。
	(四)請檢附召開自辦公聽會刊登報紙之正本文件。	遵照辦理，已將召開自辦公聽會刊登報紙之正本文件補充於附件冊內。
	(五)更新單元內土地及合法建築物權屬清冊部分勘誤，請依謄本資料修正之。	遵照辦理，已依謄本資料修正更新單元內土地及合法建築物權屬清冊勘誤部分。
	(六)申請容積獎勵項目及額度部分，應詳細表明範圍、圖例及計算公式，並詳實載於計畫書中。	遵照辦理，已將申請容積獎勵項目及額度分為 A、B 兩區各別檢討其獎勵面積。
	(七)申請「A5 都市防災」獎勵，各戶配置均應在消防救災半徑範圍內，請於計畫書內補充圖例說明。	遵照辦理，已於計畫書內補充地救災活動範圍及鄰棟間隔示意圖。
	(八)請補充財務計劃之內容，並詳載於計畫書。	遵照辦理，已於計畫書內補充財務計劃之內容。
	(九)請依市府 101 年 5 月 29 日北城更事第 1014232686 號函字說明二(略以)：「事業計畫最遲應於公開展覽前完成網站建置，內容屬向一般大眾公開者，至少應以都市更新條例第 21 條所定項目予以摘要表明；對於更新單元範圍內相關權利關係人公開部分至少包含全本計畫書內容(涉及個人資料部分予以隱去)。」建置本案網站。	遵照辦理。
二、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 2 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，期補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到 60 日內補正後送府續辦，倘屆期仍未補正者，及依前開規定駁回該申請案件。其餘若有不明事項，請逕派員洽本處更新事業科。	遵照辦理，已於 102 年 12 月 6 日檢送補正資料。	

「擬訂新北市中和區板南段 329 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 102 年 02 月 05 日(星期二)，下午 03 時整。

開會地點：新北市中和區板南路 655 號 1F

發表人	自辦公聽會發表意見	意見回應及處理情形
陳■■■里長	環境改善是好事，區域附近有捷運站，對環境有益處，里辦公室對此案樂觀其成。	感謝支持，未來會盡力提供好的規劃設計來提升環境品質。
專家學者 嚴■■■老師	1. 拿到 6%的綠建築銀級獎勵值，在 45 層樓高度上是否會對周邊環境造成衝擊。	本案原建蔽率為 50%，為提供地面層有更多的開放空間，規劃之建蔽率為 27.47%，故樓高較高，目前規劃為 20~42 層樓，且配合高樓建築要求，未來將進行風場試驗。
	2. 對於留設較大綠地面積這部分，是不錯的規劃。	
	3. 如果在平面上呼應些氣候特徵，會是個滿好的設計。	
專家學者 孫■■■老師	1. 這次的設計裡有關照到有效的退縮及控制空間品質。	本案建築基地依據土管規定自道路境界線退縮 6 公尺外額外退縮 4 公尺，做為人行步道使用，延續性設置無遮簷人行道營造整體舒適環境，減輕人與車之間壓迫感，並增加綠化面積，改善臨近工業區缺乏綠化之都市景觀。
	2. 量體的部分比較兩難，需要開發者及審核者商討一個平衡點。	將透過都市設計、環境影響報告書等相關審議機制取得共識。
	3. 在開放空間上對於道路寬度及沿街面的處理上，規劃上做得很好。	感謝指教，未來會盡力提供好的規劃設計來提升環境品質。
	4. 建築師這邊很用心的規劃了六百多的停車數，可以滿足一般的需要，並搭配了獨立的動線系統，不會干擾到我們的生活空間，又與都市的廣場及大眾運輸的動線銜接，這是一個在設計上做得很好的示範及努力。	本次設計依法將提供 20%的公眾停車位，可供鄰近地區及捷運轉乘使用；並且將停車出口集中於 12 公尺寬之私設通路，並且配合捷運站公車轉乘需要，於建築物退縮部份設置候車空間，以舒緩板南路的交通衝擊。
	5. 新劃設的 12 米道路，有效的對本基地劃分，並提供一條呼應環境的透水道路，對環境的品質會好很多。	感謝指教，未來會盡力提供好的規劃設計來提升環境品質。
	6. 期望這案子能夠是中和地區廠辦結合捷運開發的一個新的典範。	感謝支持，將盡力完善本案之規劃設計及開發。

「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」

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 4 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 111 年 3 月 11 日(星期五)上午 9 時整

開會地點：市府 28 樓都委會會議室

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
A基地	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，續提專案小組審議。	遵照辦理。	詳都設報告書
一、	容積移轉環境友善方案及開放空間：		
(一)	有關容積移轉環境友善開放空間，原核准係配合沿街商業使用空間採直線順平留設，本次變更後部分開放空間，係作為社區出入口使用，且採過深大面積之綠地設置，不符合提供不特定公眾使用之效益，請修正。	本次友善空間已扣除社區出入口，並增加硬鋪面。	P. 19-21
(二)	變更後相關開放空間面積應不低於原核准內容，基地東、西兩側街角廣場請加強空間設計品質並確認公益之串聯性。	已調整基地東、西兩側街角廣場。	P. 19-21
(三)	承上，有關本案變更後開放空間，提供公眾之使用及可及性均低於原核准，請重新檢討後續提專案小組確認，倘仍無法配合修正，請調降容積移轉量。	本次修正友善空間已扣除社區出入口並增加硬鋪面，提高公眾之使用及可及性。	P. 19-21
二、	停車空間部分：		
(一)	依都市計畫規定應留設公共停車位部分，應依規定辦理補充協議書簽訂。	依規定辦理補充協議書簽訂。	-
(二)	有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別如社區、公益空間及公眾使用部分分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請靠垂直服務動線設置。	已修正分別檢討並調整設置位置。	P. 11-29~P. 11-37
(三)	有關車道破口部分請以智慧管理方式並整合車道整體規劃，合併為一處破口。	本案同原核准設計為兩處停車場出入口，因應未來公益單位及公共車位使用需求，基地 A 區維持兩處停車場出入口，並於出入口處，均設置反射鏡、出車警示燈及智慧管理 AVI 自動車牌辨識系統以加速進、離場時間，依情況安排交管人員導引車流，以提高行車安全，提請委員同意。	P. 12-12
三、	申請樓層高度放寬部分，請逕依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定辦理。	依規定檢討辦理。	-
四、	有關高層緩衝空間設置位置、出入口雨遮及裝飾柱部分，請逕依建管規定檢討辦理。	依規定檢討辦理。	-
五、	主要動線高燈系統請維持原核准規劃設計品質。	已修正景觀設計，詳景觀照明計畫圖。	P. 12-24
六、	本次提送報告書相關圖說資料前後不一致，請確實檢討修正。	已修正。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
B基地	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，續提專案小組審議。	遵照辦理。	詳都設報告書
一、	容積移轉環境友善方案及開放空間：		
(一)	有關容積移轉環境友善開放空間，原核准係配合沿街商業使用空間採直線順平留設，本次變更後部分開放空間，係作為社區出入口使用，且採過深大面積之綠地設置，不符合提供不特定公眾使用之效益，請修正。	本次友善空間已扣除社區出入口，並增加硬鋪面。	P. 19-21
(二)	本次基地東側配合私設通路新增友善開放空間部分，考量開放空間動線串聯及使用性，請取消踏石鋪面並增加硬鋪面留設。	已調整基地東側景觀設計，增加開放空間串聯及使用並取消踏石增加硬鋪面。	P. 19-21
(三)	承上，有關本案變更後開放空間，提供公眾之使用及可及性均低於原核准，請重新檢討後續提專案小組確認，倘仍無法配合修正，請調降容積移轉量。	本次修正友善空間已扣除社區出入口並增加硬鋪面，提高公眾之使用及可及性。	P. 19-21
二、	停車空間部分：		
(一)	依都市計畫規定應留設公共停車位部分，應依規定辦理補充協議書簽訂。	依規定辦理補充協議書簽訂。	-
(二)	有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別如社區、公益空間及公眾使用部分分別檢討設置數量。另考量使用便利性請鄰靠垂直服務動線設置。	已修正分別檢討並調整設置位置。	P. 11-98~P. 11-107
三、	申請地上 2 至 3 層樓層高度放寬至 4.8 公尺部分，考量係提供公益空間使用，原則同意。	依會議決議公益設施地上 2 至 3 層樓層高度設置 4.8 公尺。	P. 11-15
四、	都市更新獎勵公益設施空間部分：		
(一)	有關本次變更調整公益設施空間經前次專案小組，經接管單位確認以不低於原核准規劃並原則同意，本次提會依前次意見調整地上二層公益空間配置，惟後續仍請依接管單位中和區公所、市立圖書館、本府社會局意見辦理，並依都市更新審議通過內容辦理。	依規定辦理。	-
(二)	地下 1 層規劃公益設施停車位與公共停車位部分，考量後續使用管理維護，應明確區劃使用範圍及管制方式。	已標示使用範圍及公益管制閘門設備。	P. 10-13
(三)	承上，有關公益設施空間部分續提小組確認。	依規定提請小組會確認。	-
五、	有關景觀照明計畫部分，於基地西側沿公園周邊之人行步道空間請加以留設景觀高燈。	已修正景觀設計，詳景觀照明計畫圖。	P. 12-24
六、	主要動線高燈系統請維持原核准規劃設計品質。	已修正景觀設計，詳景觀照明計畫圖。	P. 12-24
七、	請增加沿地界線側之退縮人行空間，以景觀設計手法加強人、車空間之區劃。	已調整，增加綠化空間以劃分人車動線，提高人行安全。	P. 12-14
八、	有關基地西側臨接公園部分，請加強開放空間之整體規劃設計及增加人行寬度，並	已修正加強開放空間之整體規劃設計以 4M 人行步道銜接臨地	P. 12-14

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	提供休憩停留使用空間。	公園，並於街角空間留設廣場及增設街道家具，提升開放空間機能。	
九、	有關高層緩衝空間設置位置、出入口雨遮及裝飾柱部分，請逕依建管規定檢討辦理。	依規定檢討辦理。	-
十、	本次提送報告書相關圖說資料前後不一致，請確實檢討修正。	已修正。	-

「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 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組

會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 12 月 29 日(星期三)上午 9 時 30 分

開會地點：市府 11 樓第一會議室(1122)

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
柒、相關單位意見			
一、	新北市立圖書館：		
(一)	捐贈圖書館內部空間為毛胚屋設計，捐贈面積及汽機車位以不低於原核准規劃，原則同意。	圖書館捐贈面積及汽機車位不低於原核准規劃，符合需求。	P. 10-13、P. 10-17、10-19
(二)	另有關地下停車動線規劃，請加強動線標示指引。	A、B 基地增加標示動線指引。	P. 12-14
二、	新北市中和區公所： 有關捐贈面積不低於原核准面積，另汽機車停車位同原核准數量(包含無障礙車位)，故原則無意見。	市民活動中心捐贈面積及汽機車停車位同原核准數量(包含無障礙車位)，符合需求。	P. 10-13、P. 10-15
三、	新北市政府社會局(書面意見)： 本案公共托育中心設置2樓、面積1,056.59平方公尺、於1樓劃設臨停區、地下1樓留設汽、機車車位各9輛，與前次會議相同，原則上無意見。	公共托育中心捐贈面積及汽機車位與前次會議相同，符合需求。	P. 8-6~P. 8-13
四、	新北市政府工務局(書面意見)：		
(一)	簽證表未確實簽證。	已補正。	-
(二)	挑空部分請依非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點檢討。	依照「非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定第七點申請 2F 飲食店及美容美髮服務業高度 4.8M 提請委員會同意。	詳見都設報告書
(三)	A1棟標準層A2-1及A2-8間請檢討防火間隔(A2-4及A2-5戶亦同)。	本案為 1 幢 2 棟建物符合技術規則規定。	詳見都設報告書
(四)	高層建築物專章檢討對應頁次請標明。	已標明，高層建築物專章檢討對應頁次。	詳見都設報告書
(五)	陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊檢討。	陽台外裝飾性構造物依手冊檢討，符合規定。	詳見都設報告書
(六)	建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。	外牆裝飾柱依手冊檢討，符合規定。	詳見都設報告書
(七)	請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。	詳面積計算表。	P. 11-10~P. 11-17
(八)	店鋪請確認各戶面積及類組認定。	店鋪各戶面積及類組，符合規定。	P. 11-10~P. 11-17
五、	新北市政府文化局(書面意見)： (一)依來文所附資料，查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、散落建築群、	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，符合規定。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>文化景觀、紀念建築、史蹟。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。</p> <p>(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，請該工程或開發行為人、起造人或申請人，於工程計畫實施或建築執照申領前，應將相關設計書圖(建議包含開發範圍配置圖、平面圖、立面圖、必要之施工安全防護圖說、其他疑涉及鄰近古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群保存措施圖說)送文化局審查。</p> <p>(三)若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第33、57、77條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。</p> <p>(四)復依同法第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，處新臺幣三十萬元以上二百萬元以下罰鍰。</p>		
六、	財團法人台灣建築中心(書面意見): 本次取消綠建築申請，惟請留意後續綠建築專章檢討項目。	遵照辦理。	-
七、	新北市政府都市更新處:		
(一)	有關A區、B區之營建費用計算，其未確實配合樓層高度調整，請修正。	本案樓層高由 A 區 33 樓、B 區 33 樓，調整為 A 區 31 樓、B 區 32 樓，並配合調整營建費用計算。	P. 15-8
(二)	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C2單位興建成本、C3單位管銷費用之計算併同修正。	本案因樓層調整，併同調整營建費用及「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計算。	P. 15-12
(三)	有關法定工程造價計算式有誤，請依實際情形計算，請修正。	計算無誤，本案法定工程造價=樓地板面積*單價 23,540 元，未申請雜項項目。	P. 11-13、P. 11-17

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
		▶ 依建築法第 97-3 條：一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請雜項執照。 ▶ 本案符合免申請雜項，其無申請雜項執照，法定工程造價為建築構造的工程照價。	
(四)	有關本案調降建築量體，惟計畫書內多處圖說(P. 11-23、11-157、11-141、11-171、11-173、11-175、11-177、11-179、11-181、11-183、11-85、11-187、11-189、11-191、11-193、11-195、11-205、11-213)，皆未配合修正調整，請修正。	配合修正調整。	-
(五)	有關都市防災獎勵，其鄰棟間隔與消防救災檢討圖尺寸標示不明，請修正。	配合修正，詳鄰棟間隔與消防救災檢討圖。	P. 10-4~P. 10-53
捌、委員意見			
一、	都市設計： 本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。	遵照辦理。	-
(一)	法規檢討： 1. 有關本案都市計畫與建管法系以不同之法令適用日檢討，惟法令不得分割適用，請修正並與本府都市更新處釐清確認。另本次變更設計取消高層緩衝空間不符建管規定，請依法令適用日檢討相關法令規定，請修正。 2. 本案依「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並依下列意見修正： (1) B基地西側廣場目前規劃植草磚，請依原核准留設等寬之硬鋪面並取消植草磚，以利通行使用。 (2) 西側臨公園步道請依原核准自地界線側留設硬鋪面，並避免綠帶區隔阻礙通行及鄰地之串聯，請修正。 (3) B基地車道旁人行步道為配合都市計畫規定留設廣場串連公園及A基地供通行使用，請將車道破口縮減至8公尺，以加大人行步道空間，並利於通行及停留使用。 3. 請依「都市計畫法台灣省施行細則」規定檢討住宅區各層之使用項目。	1. 本案都計與建管法系法令以都更報核日 102 年 9 月 6 號為法令適用日，依規定設置高層緩衝空間。 2. (1) 已修正，B 基地西側廣場留設等寬之硬鋪面並取消植草磚。 (2) 已修正，西側臨公園地界線側留設硬鋪面並避免阻礙通行。 (3) 已修正，車道破口縮減至 8 公尺以加大人行步道空間使用。 3. 已修正，符合規定。	詳見都設報告書 P. 12-14 詳見都設報告書
(二)	容積移轉環境友善方案： 1. 有關容積移轉環境友善開放空間，原核准沿街留設等寬開放空間，本次變更後沿	1. 已修正，友善開放空間範圍已扣除住宅出入口並留設最小	P. 19-20~P. 19-21

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>20公尺板南路側留設友善開放空間深度大小不一及新增住宅門廳出入口，其友善開放空間範圍請扣除住宅出入口並留設最小邊長6公尺以上完整開放空間，請修正。</p> <p>2. 容積移轉環境友善開放空間其上方應淨空設計，惟本次量體結構柱、雨遮與開放空間範圍重疊，請修正。</p> <p>3. 本次變更於都市計畫道路(板南路)及依都市計畫規定基地內設置供公眾通行之通路轉角處，新增留設環境友善開放空間，為加強地面層商業活動可及性，請於開放空間增加硬鋪面，以利駐足停留使用。</p> <p>4. 變更後友善方案之面積及開放性、完整性不得低於原核准。</p>	<p>邊長 6 公尺以上之開放空間。</p> <p>2. 已修正，建築結構柱、雨遮與開放空間範圍重疊處取消。</p> <p>3. 已修正，友善開放基地內供公眾通行之通路轉角硬鋪面。</p> <p>4. 本案變更後友善開放性同原核准、面積大於原核准。</p>	<p>P. 19-20~P. 19-21</p> <p>P. 19-20~P. 19-21</p> <p>P. 19-22~P. 19-23</p>
(三)	<p>申請都市更新公益設施獎勵部分：</p> <p>1. 本次變更公益設施停車位由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，依前次會議決議社會局意見從A區進出行駛動線過長，本次會上接管單位表示無意見，惟請加強公益設施停車動線標示及引導系統並於動線系統補充說明。</p> <p>2. 公益停車位請整併集中留設，活動中心機車停車位目前規劃過於分散，請修正。</p> <p>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，變更為地上2層及3層，公益空間變更後配置經會上接管單位表示使用面積不低於原核准無意見，惟計算獎勵範圍錯誤，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面積，請修正。</p> <p>4. 捐贈公益設施平面規劃不完整，並留設過長走道空間難以使用，請合理規劃空間用途並取消圖書館於公共梯廳側無通行效益走道空間。</p>	<p>1. AB 基地，後續加強公益設施停車動線標示及引導系統，並於動線系統補充說明。</p> <p>2. A 基地無設置公益空間，B 基地已修正，公益停車位集中設置，且 B 基地機車僅供公益空間使用。</p> <p>3. A 基地無設置公益空間，B 基地已修正住宅戶之梯廳、走道、陽台及挑空不計入申請之公益設施獎勵面積。</p> <p>4. A 基地無設置公益空間，B 基地之圖書館空間已重新規劃配置，取消圖書館於公共梯廳側無通行效益之走道空間。</p>	<p>P. 12-12</p> <p>P. 8-9</p> <p>P. 10-11~P. 10-20</p> <p>P. 10-16~P. 10-19</p>
(四)	<p>交通運輸部分：</p>		
1.	<p>公共停車位：</p> <p>(1)有關20%公共停車位請依「土地使用分區管制要點」規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估敬之0.2倍檢討並依前次會議決議以實設檢討，請修正，另依前次會議本府城鄉發展局計畫審議科意見，請於建造執照核准前簽定協議書。</p>	<p>(1)依「土地使用分區管制要點」檢討，車輛數符合原核准數量，並於建造執照核准前簽定協議書。</p>	<p>P. 11-11~P. 11-17</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	(2)公共停車人行動線之出入口門廳，原核准為考量獨立性及自明性A區出入口設置於車道旁，本次變更將出入口移設至鄰靠建築物南側設於店鋪及防災中心側，為考量公共停車出入口門廳之自明性，請於門廳周邊增加硬鋪面並將出入口朝向道路側，以提升出入口自明性及可及性。	(2)已修正，地上1層公共停車出入口門廳周邊增加硬鋪面及出入口朝向道路側。	P. 12-12、P. 12-14
2.	<p>交通停車：</p> <p>(1)A基地車道破口寬度部分目前供公眾及住宅使用部分調整為各8公尺車道出入口，住宅汽車出入口採單進單出並於車道中留設結構柱，易造成出入動線死角，考量進出安全性及順暢性，請依原核准留設並整合住宅車道空間；另為考量車行動線進出及人行安全性，請加設警示設施。</p> <p>(2)A基地機車車道出入口請至人行步道空間後留設6公尺緩衝空間，並加強與汽車車道之安全區劃處理。</p> <p>(3)地下2層垃圾車位請考量垃圾儲藏室動線位置留設停車位。另地下1層公共停車空間及公益空間請補充檢討垃圾儲藏室及垃圾臨停車位。</p> <p>(4)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，於A基地地下層仍標示上下層不符規定，請以平面方式規劃。</p>	<p>(1)已修正，A基地住宅汽車出入口調整為6M雙車道並設置警示設施。</p> <p>(2)已修正，加強機車與汽車道之安全區化處理。</p> <p>(3)已於地下1層增設垃圾儲藏室並調整1輛公共汽車做為垃圾臨停車位。</p> <p>(4)已修正，自行車停車位單層停放設置。</p>	<p>P. 12-12</p> <p>P. 12-12</p> <p>P. 11-37</p> <p>P. 11-37</p>
3.	面積計算表汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定小坪數單元開發以每一單元附設0.8車位為原則，惟目前檢討以0.66車位計算，請修正。	依「新北市都市設計審議原則」已修正，以0.8車位檢討，符合規定。	P. 11-13、P. 11-17
4.	本次變更於A基地東南側街角旁設置YouBike位置，考量周邊捷運設施及租借站位不得於容積移轉友善開放空間位置重疊，建請洽交通主管機關確認將YouBike位置移設至B基地之可行性，以利延續立言街沿街綠帶規劃。	已修正，本案容移友善開放空間無設置Youbike。	P. 19-20
5.	<p>人行空間及步道系統：</p> <p>(1)街角廣場請考量行穿線位置及道路尺度規劃大小合理廣場空間。</p> <p>(2)有關本次變更圍牆位置及高度為180公分，請依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於120公分，請修正。另圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。</p>	<p>(1)已修正，考量行穿線位置及道路尺度，規劃大小合理之街角廣場空間。</p> <p>(2)已修正，圍牆高度符合規定、面積檢討包含牆基計算。</p>	<p>P. 19-20</p> <p>詳見都設報告書</p>
6.	<p>專章內容：</p> <p>(1)屋脊裝飾物檢討請依「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，惟本案透空遮牆檢討有誤請至屋頂版起算，請修正。</p>	(1)已依規定檢討。	詳見都設報告書

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>(2)申請放寬事項:</p> <p>A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除封面申請事項及內容。</p> <p>B. 有關樓層高度放寬部分A基地申請放寬地上2至3層為4.8、5.2公尺，B基地申請放寬地上2至4層為4.2、5.2公尺，其管委會、公益空間(圖書館及公共托育)非「非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討適用之類組，另其餘空間樓層高度請依建管規定辦理。</p> <p>(3)本次變更設計A及B基地新增都市更新綠建築獎勵(銀級6%)，請補充專章檢討及綠建築計算總表。</p>	<p>(2)</p> <p>①依建管規定檢討。</p> <p>②A基地無設置公益空間，地上2F飲食店及美容美髮服務業高度4.8M提請委員同意。</p> <p>(3)本案取消申請綠建築獎勵。</p>	<p>詳見都設報告書</p> <p>P. 11-15</p> <p>P. 10-1~P. 10-3</p>
7.	<p>景觀計畫:</p> <p>(1)為考量人行空間無障礙使用，於人行步道車道出入口處，請延續人行鋪面規劃及高程順平處理。</p> <p>(2)剖面B地下淨高請補充標示，另廣場鋪面下方結構物請釐清，並加以透水覆土處理。</p> <p>(3)不可綠化面積範圍檢討有誤，A基地西側人行步道及B基地於南側扣除人行步道部分不符規定請修正，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討。另部分不可綠化面積與建築面積重疊，請修正。</p> <p>(4)喬木依「新北市都市設計審議原則」規定應以15至20公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。</p> <p>(5)沿街植栽綠帶請套繪鄰地公園並加以延續規畫，以串聯公園沿街開放空間。</p> <p>(6)街道家具請與景觀植栽整合，並配合於樹蔭處設置街道家具。</p>	<p>(1)於人行步道車道出入口處，人行無障礙高程順平處理，符合需求。</p> <p>(2)已修正，補充剖面B地下淨高及廣場鋪面透水覆土處理。</p> <p>(3)已修正，不可綠化面積範圍扣除人行步道及建築面積，符合規定。</p> <p>(4)已修正，樹徑依15至20公分規劃。</p> <p>(5)延續公園綠帶串聯沿街開放空間，符合需求。</p> <p>(6)本案街道家具一律與景觀植栽整合並配合樹蔭處設置。</p>	<p>P. 12-14</p> <p>P. 19-45</p> <p>P. 10-29、P. 10-39</p> <p>P. 19-59</p> <p>P. 19-21</p> <p>P. 19-57</p>
8.	<p>報告書部分:</p> <p>(1)報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充綠建築評估總表並納入專章檢討。</p>	<p>(1)已修正圖說。</p> <p>(2)已修正，停車位數量與色塊、地下5層車道坡度。</p> <p>(3)已修正，消防救災計畫及公寓大廈管理規約頁面酌刪。</p> <p>(4)本案取消申請綠建築獎勵。</p>	<p>-</p> <p>P. 11-28~P. 11-37</p> <p>詳見都設報告書</p> <p>P. 10-1~P. 10-3</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	(5)建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。 (6)管委會空間家具配置部分請刪除。 (7)景觀剖面圖人行步道寬度與平面規劃不一致，請修正。 (8)請依原核准報告書於附件補充開放空間範圍圖說。 (9)面積計算表與變更差異表容積樓地板面積及內容不一致，請修正。 (10)平面圖空間名稱與剖面圖標示不一致，請修正。	(5)已修正，建築平面及配置標明各尺寸及空間面積。 (6)已刪除管委會空間家具。 (7)已修正，人行步道寬度與剖面圖一致。 (8)已修正，附件補充開放空間範圍圖說。 (9)已修正，面積表之容積樓地板面積。 (10)已修正，剖面圖對應之空間名稱一致。	P. 11-24~P. 11-173 P. 11-47、11-127 P. 19-47 P. 附錄2-22、P. 附錄2-59 P. 11-11~P. 11-17 P. 11-193~P. 11-201
9.	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。	已補充申請放寬事項專章檢討。	詳都設報告書
10.	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。	遵照辦理。	-
11.	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。	遵照辦理。	-
二、	都市更新：		
(一)	法令適用日： 1. 關於前次專案小組新增申請綠建築(銀級)獎勵，致使法令適用日需依87年7月2日台內營字第8772186號函規定重新檢討，經實施者本次檢送資料取消該項目申請，爰法令適用日檢討仍依報核日為準。 2. 請實施者補充110年12月16日「都市更新案件涉及法令適用日」研商會議紀錄於計畫書回應綜理表內，並逐項回應說明。	1. 本案維持原核准總容積樓地板面積，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。 2. 遵照辦理，補充「都市更新案件涉及法令適用日」研商會議紀錄回應綜理表。	P. V、VI P. 綜 13
(二)	建築容積獎勵： 1. 「設計建蔽率」、「都市防災」、「開挖率」： (1)請依本次都市設計委員審查意見修正圖面及經都市設計大會審議通過後，再提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議，以利容積獎勵之正確性。 (2)請實施者依上開意見修正後並經作業單位確認無誤後，專案小組原則同意給予「設計建蔽率」獎勵基準容積7%(面積1,667.21m ²)、「都市防災」獎勵基準容積3%(面積714.52m ²)、「開挖率」獎勵基準容積6%(面積1,429.04m ²)。 2. 「捐贈政府公益設施」： (1)本案因取消綠建築獎勵之申請，故建築量體及樓層高度將配合下修調整，故請	1. (1)遵照辦理。 (2)敬悉。 2. (1)本案因樓層調整，併同調整公式中之C2單位興建成本及C3	- - P. 10-8~P. 10-9

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	<p>併同調整公式中之C2單位興建成本及C3單位管銷成本之計算，以利核實計算獎勵面積。</p> <p>(2)本次變更申請新增提列地下層樓高加計部分，與原核定都市更新事業內容不同，故請實施者補充說明提列之合理性、必要性後並請以相關文件或圖面佐證，始得提列。</p> <p>(3)請實施者依上開意見修正後並經作業單位確認無誤後，專案小組原則同意給予「捐贈政府公益設施」獎勵基準容積13.34%(面積3,176.16m²)。</p>	<p>單位管銷成本之計算。</p> <p>(2)因應車道高度、台電配電場所淨高、消防管線、景觀樹穴降板及相關必要使用空間需求。 依照「台灣電力股份有限公司新增設用戶配電場所設置規範:第六條屋內配電場所淨高度須維持2.5公尺以上，…」 本案地下層高度設置需求4.4公尺。 1. 台電配電場所淨高需求250cm 2. 消防管線15cm。 3. 景觀樹穴降板150cm。 4. 結構版25cm。 5. 其他設備：發電機房淨高需求300cm。 故須維持樓高4.4公尺。</p> <p>(3)敬悉。</p>	<p>P. 11-11、P. 11-15</p> <p>-</p>
(三)	<p>建築規劃設計：</p> <p>1. 關於本案涉及公益設施空間配置調整部分，請依本次都市設計委員意見修正。請管理維護單位檢視空間規劃，於提請新北市都市更新及爭議處理審議會前出具管理維護單位同意之相關函文，以利確認使用空間符合管理單位需求。</p> <p>2. 本案地下停車位有「公益設施停車位」及「公共停車位」等不同類型，故請於圖面標示並於停車場設置自明性標示，以利後續使用人辨識與使用。</p>	<p>1. 實施者已將本次修正後之公益設施空間配置函請各管理維護單位檢視空間規劃(111年4月12日板南更字第111041201號函)。</p> <p>2. 於地下1層「公益設施停車位」及「公共停車位」於停車場設置自明性標示，以利後續使用人辨識與使用。</p>	<p>-</p> <p>P. 8-9</p>
(四)	<p>管理維護計畫：</p> <p>關於「公益設施停車位」及「公共停車位」之管理維護計畫，請製作專章說明，以利後續執行管理維護作業，專章內容應包含下列事項：</p> <p>(1)管理維護之權利義務。</p> <p>(2)相關所有權人應配合事項。</p> <p>(3)產權登記。</p> <p>(4)A、B基地交界處之私設通路之管理維護。</p> <p>(5)A、B基地地下一層之連通車道之管理維護。</p>	<p>遵照辦理，補充管理維護計畫相關內容。</p>	<p>P. 附錄 2-18</p> <p>P. 附錄 2-52</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	(6)公共停車位之管理維護。		
玖、	<p>結論：</p> <p>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新北市都市更新及爭議處理審議會續審，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。</p>	遵照辦理。	-

「都市更新案件涉及法令適用日」第1案研商會議會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國110年12月16日(星期四)上午9時30分。

開會地點：都市更新處2樓會議室(新北市板橋區漢生東路266號)

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
陸、綜合討論			
一、	<p>內政部營建署：</p> <p>(一)本案都市更新事業計畫案已核定發布實施，並業依99年5月12日修正公布施行之都市更新條例(以下簡稱本條例)第61條之1規定領得建造執照，現擬變更都市更新事業計畫，其原領得建造執照有辦理變更設計之必要者，依本署110年10月15日營署更字第1100074179號函，涉及後續變更建造執照之法令適用，與本條例第61條之1都市更新案實施者「申請」建造執照，其法規適用之規定無涉，有關申請變更都市更新事業計畫是否應檢討建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令1節，應依各該法令主管機關規定辦理。</p> <p>(二)另按本條例第86條規定及內政部108年6月21日台內營字第1080809577號令，都市更新條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第1項聽證規定外，由實施者整體評估後選擇適用修正前或適用修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均應一體適用。</p>	<p>本案維持原核准總容積樓地板面積，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。</p>	<p>P. 11-10~ P. 11-17</p>
二、	<p>臺北市政府都市更新處：</p> <p>有關與貴府第1案案情相當之本市都市更新案件，依內政部營建署召開個案輔導會議結論，其建築執照涉及變更設計之法令適用，以原擬訂都市更新事業計畫報核日為準；因案件涉及變更用途，則依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函釋，以申請變更時之土地使用管制規定檢討。另變更都市更新事業計畫之法規適用則以原擬訂事業計畫之報核日為準。</p>	<p>遵照辦理，本案維持原核准總容積樓地板面積，符合內政部87年7月2日台內營字第8772186號函示內容，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。</p>	<p>P. 11-10~ P. 11-17</p>
三、	<p>新北市政府法制局：</p> <p>(一)本案係涉中央法規標準法第18條、都市更新條例第61條之1關於申請案件於行政程序中，如何適用新舊法問題。其中，中央法規標準法第18條係屬原則性規定，都市更新條例第61條之1則為都市更新案件法令適用日之特別規定，而本案既屬都更案，自應優先適用都市更新條例第61條之1之特別規定。</p> <p>(二)又因本案既於都市更新條例第61條之1第1項所定2年期限內申請建照並已領得建照，嗣後實施者如基於需求而辦理變更設計者，其法令適用日自應依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函示辦理(參內政部營建署110年10月15日營署更字第1100074179號函)。另有關於申請建造執</p>	<p>遵照辦理，本案維持原核准總容積樓地板面積，符合內政部87年7月2日台內營字第8772186號函示內容，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。</p>	<p>P. 11-10~ P. 11-17</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	照所涉及之法規範疇，依營建署100年7月25日台內營字第1000806028號、106年8月8日台內營字第1060811969號等函釋，係指建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令。		
四、	<p>新北市政府城鄉發展局都市設計科：</p> <p>本次申請變更設計增加容積樓地板面積，法令適用日更新為109年10月8日，相關法規須依新的法令適用日重新檢討，依會議資料所示基地面積為17,890.39平方公尺(A基地9,620.48平方公尺、B基地8,269.91平方公尺)，倘涉及「都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上之義務，故本案擬申請綠建築容積獎勵，依「都市計畫法新北市施行細則第48條規定，土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。</p> <p>【都市更新處回應】：本案為已核定之都市更新事業計畫辦理變更，故依先前通案處理原則，申請黃金級綠建築獎勵應扣除銀級綠建築義務部分申請獎勵。</p>	遵照辦理，本案取消申請銀級綠建築獎勵，維持原核准總容積樓地板面積，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。	P. 10-1~ P. 10-3
五、	<p>新北市政府工務局(書面意見)：</p> <p>(一)按內政部87年7月2日台內營字第8772186號函略以：「.....欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：(一)不增加基地面積。(二)不增加原核准總容積樓地板面積。...」。</p> <p>(二)本案既於109年3月19日核准109中建字第178號建造執照，爰依上開函釋增加原核准總容積樓地板面積辦理建造執照變更設計時，涉及建管法令應依申請變更當時之規定檢討。</p>	遵照辦理，本案維持原核准總容積樓地板面積，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。	P. 11-10~ P. 11-17
六、	<p>新北市政府環境保護局(書面意見)：</p> <p>(一)第1案「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」涉及環境影響評估部分，經查旨案係屬「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環境影響說明書」範圍內，開發單位為欣寶禾建設股份有限公司，其審查結論前經本局108年5月31日新北環規字第10809772651號公告在案。後經本局110年2月8日新北環規字第11002427761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本局108年5月31日新北環規字第10809772651號公告審查結論執行(原公告事項一、(二)承諾事項表第8、9、10、11、12項次承諾事項仍應執行)。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。</p> <p>(二)查本案目前規劃設計增加原核准總容積樓地板面積，倘建築物高度未超過120公尺，則無涉環評變更。</p>	本案維持原核准總容積樓地板面積，且建築物高度未超過120公尺，無涉環評變更。	P. 11-10~ P. 11-17

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
七、	<p>新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見):</p> <p>經查當旨係屬「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」案，並已於99年8月18日發布實施在案，其土地使用管制規定則依上開細部計畫案內之土管規定辦理，故無法令規定適用日之疑義。</p>	敬悉。	-
柒、綜合結論			
一、	有關99年5月12日修正公布之都市更新條例第61條之1條保障申請建造執照之法令適用日檢討僅限於領得建造執照前，領得建造執照後，應依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函辦理，兩者係屬二事，故本案應依內政部87年7月2日上開函釋辦理，維持原109年3月核准執照內容。	本案事業計畫總容積樓地板面積不增加，維持原109年3月核准建造執照之總容積樓地板面積，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日102年9月6日。	P.V、VI
二、	本案若經實施者評估仍希適用新規定所容許之容積，則應檢討之相關法系包含建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令，其法系檢討仍應符合一體通用原則，不得僅選擇部分法規或條文為之。		
三、	請實施者依會議結論自行評估調整事業計畫內容後，檢送修正後計畫書報府續辦。	遵照辦理。	-

新北市政府都市更新處 110 年 10 月 25 日新北更事字第 1104662031 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	復貴公司 110 年 10 月 15 日板南更字第 110101501 號函。	-	-
二、	本案業於 110 年 8 月 17 日召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，依「新北市都市更新案件審查作業要點」(以下簡稱本作業要點)第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提起續審，貴公司雖於 110 年 10 月 15 日檢送本案修正後都市更新事業計畫書第 2 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫內容尚未依前次小組審查意見柒、十(二)、捌、二(二)等意見修正完竣，請貴公司確實回應及修正，倘仍有不明之處，請逕洽本處更新事業科。	配合修正。	P.變更-綜 5、 P.變更-綜 13
三、	另本案變更都市更新事業計畫增加總容積樓地板面積涉及變更建造執照之法規適用日疑義一事，請依內政部營建署 110 年 10 月 15 日營署更字第 1100074179 號函辦理，併同通盤檢討都市更新事業計畫及都市設計審議報告書。	本案事業計畫總容積樓地板面積不增加，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日 102 年 9 月 6 日。	-
四、	查本案仍屬前開補正期限內，故請貴公司於 111 年 3 月 7 日前依上述意見修正完竣後報府續辦。若屆時仍未依審議結果修正完竣提請續審，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	-
五、	另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	-

「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
會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 08 月 17 日(星期二)下午 2 時 30 分。

開會地點: Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼: 1708777782)

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
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。	圖書館變更後面積: 2,700.27 m ² , 大於原核准: 2,699.92 m ² 。	P. 10-17、P. 10-19
(二)	另有關公共梯廳共用部分, 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。	梯廳設置引導指標, 圖書館與公共托育中心使用空間獨立設置, 無影響之虞。	P. 10-17、P. 10-19
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。	敬悉。	-
(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。	公益設施車位設置於B區地下一層, 並於B區地下一層至地上三層設置獨立樓電梯人行出入動線, 其汽機車經由A區公共汽車、公益設施專屬車道出入口進出, 可與社區使用車位分流, 且洽公民眾亦可使用公共停車位, 前30分鐘無收費, 做為友善停車規劃。 考量公共停車場(B1F)之汽車位 237 席及機車位 235 席, B區內部停車場(B2F~B5F)之汽車位為 507 席, 機車位 518 席, 本案將公益設施車位設置於公共停車場B區, 雖需由A區進出, 但服務車位數較低, 可提升車輛進出效率。 另於基地北側板南路路邊設有公共托育設施臨停區, 可供家長接送臨時停車。	P. 8-7、P. 8-9
(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。	公益設施電梯可通達B1層停車樓層, 符合需求。	P. 8-9
(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。	公共托育中心設置一間無障礙/親子廁所, 符合需求。	P. 8-13
(五)	本案配置是否有預留排水、排汗管線? 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。	遵照辦理, 依設置需求預留給排水管線。	-
三、	新北市中和區公所:	-	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(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。	本案市民活動中心設置1個無障礙停車位，圖書館設置2個無障礙停車位，公共托育中心設置1個無障礙停車位，不會影響活動中心無障礙車位需求。	P. 10-13
(二)	另有關市民活動中心進出口位置變更，原則無意見。	敬悉。	-
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。	公益設施車位設置於B區地下一層，並於B區地下一層至地上三層設置獨立樓電梯人行出入動線，其汽機車經由A區公共汽車、公益設施專屬車道出入口進出，可與社區使用車位分流，且洽公民眾亦可使用公共停車位，前30分鐘無收費，做為友善停車規劃。 考量公共停車場(B1F)之汽車位237席及機車位235席，B區內部停車場(B2F~B5F)之汽車位為507席，機車位518席，本案將公益設施車位設置於公共停車場B區，雖需由A區進出，但服務車位數較低，可提升車輛進出效率。 另於基地北側板南路路邊設有公共托育設施臨停區，可供家長接送臨時停車。	P. 8-7、P. 8-9
(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。	於1F設置管制、指引、警示燈及人行安全措施，符合需求。	P. 8-7、P. 12-12
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。	已補充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。	一層平面圖消防救災停車及動線已修正。	P. 11-199、P. 11-207
(三)	請補附檢討無障礙專章部份(通路、廁所等)。	已補充無障礙專章。	P. 19-47
(四)	各樓層請補標示高程。	已補充各樓層高程。	P. 11-39~ P. 11-167
(五)	各樓層請檢討檢討步行距離。	已補充各樓層步行距離。	P. 11-45~ P. 11-85、 P. 11-115~P. 11-159
(六)	請確認1F外廊是否檢討替代柱中心線。	依法令檢討補充，符合規定。	P. 11-43、 P. 11-111、P. 11-113
(七)	陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊檢討。	依法令檢討補充，符合規定。	-
(八)	建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。	依法令檢討補充，符合規定。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(九)	地下層車道動線、寬度及迴轉請再確認。	地下層車道動線、寬度及迴轉已修正。	P. 11-29~P. 11-37、 P. 11-97~P. 11-105
(十)	請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。	已修正各項面積，符合規定。	
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。	遵照辦理。	P. 10-8
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。	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，符合規定。	-
(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。	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，符合規定。	-
(三)	若於營建工程或其他開發行為進行中，發見其古蹟、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。	遵照辦理。	-
(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。	遵照辦理。	-
八、	新北市政府城鄉發展局計畫審議料(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。	於變更建照執照核准前依相關公告簽訂協議書。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(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。	符合相關規定。	附錄 6-28~ 附錄 6-30
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變動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。	本案 A、B 兩區基地不申請綠建築容積獎勵。	-
(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。	本案 A、B 兩區基地不申請綠建築容積獎勵。	-
(三)	倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。	遵照辦理。	-
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。	已修正各項面積。	P. 10-25、P. 10-35、 P. 11-13、P. 11-17
(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。	本案依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 號函核准辦理。	附錄 6-23~ 附錄 6-27
(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。	遵照辦理。	P. 19-14
(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。	已修正工程造價計算。	P. 11-13、P. 11-17
(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。	本案 A、B 兩區基地不申請綠建築容積獎勵。	
(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。	本案 A、B 兩區基地不申請綠建築容積獎勵。	
(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。	本次調整基地內通路為 4 米自行退縮人行道+8 米基地內通路+4 米自行退縮人行道，合計 16 米，相關圖面均更新修正。	P. 19-21
(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	符合規定。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	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。	依意見製作修正對照圖表。	都設報告書
(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。	本次修正相關圖說，各面積使用不低於原核定，符合需求。	-
(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。	本案事業計畫總容積樓地板面積不增加，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日 102 年 9 月 6 日。	-
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。	本案事業計畫總容積樓地板面積不增加，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日 102 年 9 月 6 日。	-
(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。	本次調整基地內通路為 4 米自行退縮人行道+8 米基地內通路+4 米自行退縮人行道，合計 16 米，相關圖面均更新修正。	P. 19-21

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
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。	本案依規定於基地道路截角處皆留設廣場開放空間，並調整友善開放空間範圍以串連 A、B 基地廣場空間。	P. 19-31
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。	本次調整友善開放空間範圍串連 A、B 基地，符合需求。友善開放空間已扣除住宅出入口並寬設置開放空間，A 基地友善回饋空間面積為 1,690.69 m ² (大於原核定 1,676.22 m ²)；B 基地友善回饋空間面積為 1,150.30 m ² (大於原核定 1,139.31 m ²)。	P. 19-21
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。	容積移轉友善開放空間內沒有設置高層緩衝空間。	
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。	圖書館變更後面積 2,700.27 m ² ，大於原核准面積 2,699.92 m ² ，其中捐贈圖書館室內面積 2,150.21 平方公尺申請都市更新公益設施獎勵，維持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。	P. 10-8、P. 10-9
(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。	本次變更地上 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，面積調整大於原核准，並經接管單位行確認規劃內容符合需求。	P. 10-10~P. 10-19、 附錄 6-8~附錄 6-12
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。	已修正 A 區地上 2 層規劃為餐飲店及美容美髮服務業，B 區公益設施整層規劃。	P. 11-45、P. 10-17
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。	符合需求。	P. 10-17、P. 10-19、 附錄 6-8~附錄 6-12
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	已修正公益空間色塊，申請公益設施獎勵部分面積不包含住宅	P. 10-17、P. 10-19、

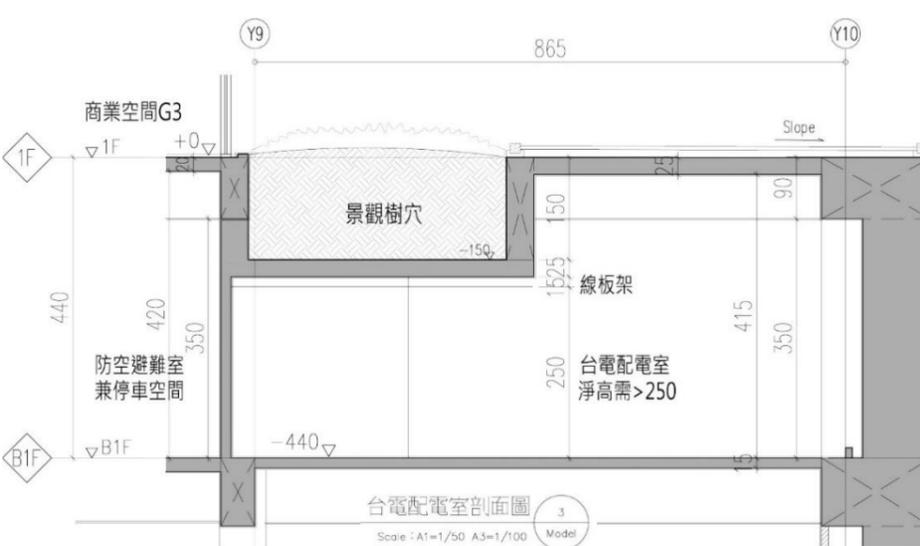
項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	算獎勵範圍之公益空間色塊請修正，另陽台空間及挑空請酌刪，並請依後續接管單位需求合理規劃及留設，請修正。	戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空面積，並經接管單位行確認規劃內容符合需求。	附錄 6-8~附錄 6-12
5.	有關公益空間應採以獨立動線留設，其住宅戶之梯廳請加以考量後續維管單位動線管控，請調整住宅戶梯廳之間口，另有關公益空間與公共設施停車空間共用門廳、梯廳及地下1層停車場，後續管理維護請於規約載明。	公益空間設有獨立梯廳通達地上 3 層至地下 1 層，符合需求。	P. 10-13~P. 10-19
6.	本次公益設施停車位由B區地下2層改至地下1層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。	公益設施車位設置於 B 區地下一層，並於 B 區地下一層至地上三層設置獨立樓電梯人行出入動線，其汽機車經由 A 區公共汽車、公益設施專屬車道出入口進出，可與社區使用車位分流，且洽公民眾亦可使用公共停車位，前 30 分鐘無收費，做為友善停車規劃。	P. 8-7、P. 10-13
(五)	交通運輸部分：	-	-
1.	<p>公共停車位：</p> <p>(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。</p> <p>(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鋪及防災中心旁，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。</p> <p>(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</p>	<p>(1)本案為變更設計，依原核准檢討公共停車位，公共機車位比照汽車位留設。</p> <p>本案A基地依土地使用分區管制規則汽車應設置518輛，依新北市都市設計審議原則汽車應設置419輛，以518輛車位數檢討20%公共停車位，應設置104輛公共汽車停車位，實際設置125輛公共汽車停車位(包含B基地移置13輛)，符合規定。</p> <p>B基地依土地使用分區管制規則汽車應設置513輛，依新北市都市設計審議原則汽車應設置422輛，以513輛車位數檢討20%公共停車位，應設置103輛公共汽車停車位，實際設置90輛公共汽車停車位，另有13輛移置A基地設置，符合規定。</p> <p>(2)公共停車人行出入口門廳，規劃3處，A區2處、B區1處，不低於原核准。</p> <p>(3)公益設施空間及公共停車區之人行出入口設有獨立梯廳通</p>	<p>P. 11-5~P. 11-6、 P. 11-37、P. 11-105</p> <p>P. 12-12、P. 12-14</p> <p>P. 10-13、</p>

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	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。	達地上3層至地下1層，另社區使用垃圾儲藏空間設置於地下2層，公益設施使用垃圾儲藏空間設置於地下1層，符合需求。	P. 11-103、 P. 11-105
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。	本次變更調整公益車位為 34 輛，不低於原核准，符合需求。	P. 10-13
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，以區別公共停車及位戶停車動線，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。	(1)依意見修正調整為2處各8公尺車道出入口。 (2)已修正車道出入口，車道出入口至人行步道後留設6公尺緩衝空間。 (3)地下1及2層機車坡道轉彎處設有緩衝，並加強警示及設置反光鏡。 (4)已修正住宅使用裝卸停車位及垃圾車位移至地下2層，符合需求。 (5)已修正無障礙車位集中於地下2層設置6輛，並鄰近梯廳及電梯。 (6)自行車依各使用規劃單層設置，符合需求。	P. 12-12 P. 11-39、P. 11-107 P. 11-35、P. 11-103
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。	已修正車道出入口截角半徑，符合規定。	都設報告書

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(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。	已修正設有 2.5 公尺人行步道，符合規定。	P. 19-21、P. 19-29
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。	已修正圍牆綠籬圖說，使都市計畫規定留設路徑串聯廣場及開放空間。	P. 19-45
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。	已修正排風設施位置，排風方向無面對人行空間。	P. 19-37
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。	已修正 2.5 公尺人行步道符合原核准。	P. 19-45
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。	已修正留設 1.5 公尺綠帶。	P. 11-25
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。	本案消防救災空間規畫臨路側，於道路側與地基內消防救災空間多為開放式空間，並於基地內景觀結合塑造景觀空間氛圍。	P. 11-199、P. 11-207
(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。	本案屋脊裝飾物專章檢討，已修正。	都設報告書
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層為店鋪、地上3層為管委會空間，B區地上4層管委會空間，其管委會及店鋪非特殊使用用途，請依建管規定檢討。	(1)已刪除。 (2)本案申請地上2層至地上3層公益空間樓層高度放寬，提請討論。	都設報告書

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
	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。	已刪除招牌廣告物及豎立招牌。	-
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。	已刪除地景及招牌。	-
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。	已補充景觀剖面圖。	P. 19-29、P. 12-45
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。	已補充景觀剖面圖。	P. 19-29、P. 12-45
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。	(1)本次已修正綠化面積及喬木數量，不低於原核准規劃，符合需求。 (2)已修正綠化面積檢討。 (3)已補充屋頂及露臺綠化。	P. 12-18、P. 12-20
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。	本次已修正景觀照明數量，不低於原核准規劃，符合需求。	P. 12-24
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。	已補充景觀鋪面。	P. 12-22
8.	請於沿立言街人行步道側加以留設街道家具，請修正。	已補充街道家具。	P. 19-57

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(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。	已修正公共開放空間管理維護基金計算檢討。	P. 15-9、都設報告書
(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。	已修正依都審報告書範本製作並以左右對照。	都設報告書
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。	已修正框選範圍。	都設報告書
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。	已修正圖說比例。	都設報告書
4.	法規檢討之條文請補充附圖、表。	已補充法規檢討條文及附圖、表。	都設報告書
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。	已修正地下層平面圖停車位數量與色塊標記。	都設報告書
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。	已修正相關章節。	都設報告書
7.	植栽標準圖等非都審報告書規定內容，請刪除。	已刪除。	都設報告書
8.	提案單請補充都審報告書辦理經過及原核備等日期。	已補充辦理經過及原核備等日期。	都設報告書
9.	有關喬木羅漢松其綠覆面積有誤，請修正。	已修正綠覆面積。	都設報告書
10.	報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。	已修正圖說。	都設報告書
11.	本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充並納入專章檢討。	本案 A、B 兩區基地不申請綠建築容積獎勵。	-
12.	建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。	已修正建築平面圖說。	都設報告書
(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。	已補充申請放寬事項專章檢討。	都設報告書
(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。	遵照辦理。	-
(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。	遵照辦理。	-
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。	遵照辦理，已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。	附件冊

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
(二)	<p>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。</p>	<p>本案事業計畫總容積樓地板面積不增加，相關法令適用日為原擬訂都市更新事業計畫報核日 102 年 9 月 6 日。</p>	-
(三)	<p>建築容積獎勵：</p>	-	-
1.	<p>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。</p>	<p>P. 128 報告內文已說明捐贈公益設施容積獎勵土地單價估算基礎，係為不考量公益設施之容積獎勵，故扣除政府指定額外提供公益設施後容積率為 449.28%。係以符合規定之基礎進行計算。</p>	估價報告書 P. 128
2.	<p>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。</p>	<p>因應車道高度、台電配電場所淨高、消防管線、景觀樹穴降板及相關必要使用空間需求。 依照「台灣電力股份有限公司新增設用戶配電場所設置規範：第六條屋內配電場所淨高度須維持 2.5 公尺以上，…」本案地下層高度設置需求 4.4 公尺。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台電配電場所淨高需求 250cm 2. 消防管線 15cm。 3. 景觀樹穴降板 150cm。 4. 結構版 25cm。 5. 其他設備：發電機房淨高需求 300cm。 <p>故須維持樓高 4.4 公尺。</p> 	P. 11-105

項次	意見內容	意見回應	參考頁次																								
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。	遵照辦理。	-																								
(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。	增加公益設施捐贈面積及車位，不低於原核准內容。	P. 10-13																								
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。	遵照辦理。	附錄 6-8~附錄 6-12																								
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。	地下一層公共停車位與公益設施停車位已分區設置避免混用。	P. 10-13																								
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。	公益設施車位設置於B區地下一層，並於B區地下一層至地上三層設置獨立樓電梯人行出入動線，其汽機車經由A區公共汽車、公益設施專屬車道出入口進出，可與社區使用車位分流，且洽公民眾亦可使用公共停車位，前30分鐘無收費，做為友善停車規劃。 並重新規劃公益設施汽車停車位及車道配置，已無迴車空間不足等問題。	P. 8-7、P. 10-13																								
(五)	停車位登記部分: 有關工業區變更回餘饋的20%公共停車位登記部分，請依相關規定辦理。	依相關規定辦理，20%公共停車位登記為專有部分，並預告登記公示「如將公共停車位所屬建物及土地持分移轉時，應一次全部移轉，並負有使該受讓人同時與新北市政府簽訂公共停車位協議書之義務」。	-																								
(六)	估價報告書:	-	-																								
1.	第摘-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。	本案總銷售面積為38,681.41坪，拆分為1樓商業空間銷售面積958.84坪，二樓以上銷售面積37,722.57坪，因本次估價評估範圍係為二樓以上，故估價報告書內顯示銷售面積38,681.41坪為二樓以上銷售面積，詳如附表。 <table border="1" data-bbox="1578 1675 2418 1921"> <thead> <tr> <th>區域</th> <th>樓層</th> <th>面積(坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A區</td> <td>1F</td> <td>558.23</td> </tr> <tr> <td>B區</td> <td>1F</td> <td>400.61</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td></td> <td>958.84</td> </tr> <tr> <td>A區</td> <td>2F以上</td> <td>19,500.35</td> </tr> <tr> <td>B區</td> <td>2F以上</td> <td>18,222.22</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td></td> <td>37,722.57</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>38,681.41</td> </tr> </tbody> </table>	區域	樓層	面積(坪)	A區	1F	558.23	B區	1F	400.61	小計		958.84	A區	2F以上	19,500.35	B區	2F以上	18,222.22	小計		37,722.57	合計		38,681.41	估價報告書 摘-24、P. 127
區域	樓層	面積(坪)																									
A區	1F	558.23																									
B區	1F	400.61																									
小計		958.84																									
A區	2F以上	19,500.35																									
B區	2F以上	18,222.22																									
小計		37,722.57																									
合計		38,681.41																									

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
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。	遵照辦理，更正案名為: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)。	估價報告書 P. 12、P. 136
3.	第140頁:土開地面層區域因素下修是否合理?	勘估標的周遭區域以工業區景觀持重，較缺乏服務性及商業設施。比較標的 1 位於板橋長江路，周遭環境以住宅區持重，沿街商家林立，且北側為江翠北側重劃區，未來具有良好發展趨勢；比較標的 2 位於中和圓通路，周遭環境以住宅區持重，沿街商家林立，鄰近有服務性設施(雙和醫院)，以及綠地環境及商業機能條件較佳；比較標的 3 位於中原六街，周遭環境以住宅區持重，區域鄰近水岸，整體生活環境較佳，且位於華中橋西側重劃區，未來具有相當發展潛力。比較標的 1~3 整體區域環境條件較勘估標的佳，故下修區域因素調整率。	估價報告書 P. 140
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。	遵照意見修正，將區域總調整率統一顯示到小數點後一位，使合計數相符。	估價報告書
5.	樓上層租賃案例擴大範圍搜尋，請再補充理由考量因素。	已遵照委員意見補充考量因素如右:由於勘估標的周遭條件類似之案例稀少，故擴大案例搜尋範圍，特此說明。	估價報告書 P. 71
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。	本案興建成本部分，皆已反應於樓層規劃及結構進行調整；均價部分，本案原核定版本規劃地上 34F、34F/B5 及 35F、42F/B5，單層 6 或 8 戶；變更後版本為 31F、31F/B5 及 31F、32F/B5，單層 8 或 10 戶。由於原核定版本規劃樓層較高，其視野景觀較佳；且當層戶數較少，使寧適性較佳；原核定版本單面採光戶數較少，故以上皆影響平均單價，致變更後均價較變更前低，尚屬合理。	-
(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。	本次修正公益設施捐贈面積，配合修正相關內容。	P. 10-10~ P. 10-19
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。	配合修正。	P. 5-16
3.	第6-4頁:住宅區面積表6-2仍為舊的，請修正。	配合修正。	P. 6-4
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。	配合修正。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
玖、	<p>結論：</p> <p>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。</p>	遵照辦理。	-

「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」公辦公聽會
會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 110 年 06 月 28 日(星期一)上午 10 時整。

開會地點：市府 11 樓(東側)第三會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓)、Cisco Webex Meetings 視訊會議(會議碼:1848266183)

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞	<p>歡迎各位來參加今日市府舉辦「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」公辦公聽會，本案事業計畫係於101年12月27日提出申請，業於108年10月23日以新北府城更字第1084219820號函核定發布實施，採協議合建方式實施，實施者後於109年10月8日提出變更事業計畫申請，已於110年5月7日起公開展覽15日完竣，惟原訂於110年5月14日舉辦公辦公聽會，因配合新型冠狀病毒防疫政策延期召開，現改於110年6月28日舉辦。</p> <p>另依「新北市政府城鄉發展局因應新型冠狀病毒疫情辦理都市更新案件公聽會及審議相關會議補充作業規範」第4點規定，本案公聽會採線上視訊會議及實體會議併行辦理，今日公聽會係依99年5月12日修正公布之「都市更新條例」第19條規定辦理公聽會，主要為聽取大家意見，各位地主對本案事業計畫或建築規劃等內容有任何問題，皆可於會中表達，我們會將各位意見做成正式書面會議紀錄，提供審議委員會審議參考。另依都市更新條例施行細則第9條規定，發言應以公開言詞為之，故各位地主發言前請先表明姓名及地址後再陳述意見。現在先由實施者簡報說明本案相關內容後，再請地主表達意見。</p>	敬悉。	-
意見陳述與回應	無。	-	
委員意見	<p>(一)本案實施方式為協議合建，變更部分請與地主說明是否影響其權利義務。</p> <p>(二)案件審議時請作業單位檢視變更事業計畫都更獎勵額度和原核定獎勵額度之差異。</p>	遵照辦理。	
主席結論	今天公聽會會議程序到此結束，公聽會會議紀錄皆會提供審議委員會參酌，若各位後續有相關意見，皆可透過書面資料陳述；欲出席審議會進行旁聽、表達意見，請於會後將意願調查交給新北市政府都市更新處，屆時召開相關會議時再函發通知。	敬悉。	

新北市政府都市更新處 109 年 11 月 23 日新北更事字第 1094713423 號函回應綜理表

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
一、	依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定及貴公司 109 年 10 月 8 日欣寶禾更字第 109100801 號函辦理。	-	-
二、	本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料：	遵照辦理。	-
(一)	事業計畫書 P.10-9，C1：二樓以上更新後平均單價與估價報告書不符，請修正。	本案更新後 2 樓以上平均單價 A 區為 557,213 元/坪；B 區為 553,701 元/坪；全區為 555,515 元/坪。 本案 B 區申請捐贈經政府指定額外提供之公益設施獎勵，C1 以 B 區更新後 2 樓以上平均單價 553,701 元/坪計算。 原估價報告書文字說明部分僅呈現全區更新後 2 樓以上平均單價，已於估價報告書補充說明。	附錄四 P.10-8、P.10-9
(二)	有關本案涉及捐贈經政府指定額外提供之公益設施(公共托育設施、圖書館及市民活動中心)，因涉及面積調整、格局規劃調整，請檢附捐贈公益設施基本資料表及附相關圖面予所贈與單位確認其圖面及規劃是否符合其需求；另請於事業計畫書相關圖面清楚標示合計總面積，請修正。	1.本案捐贈經政府指定額外提供之公益設施於 109 年 11 月 26 日，以欣寶禾更字第 109112601 號~欣寶禾更字第 109112603 號函，向新北市政府社會局、新北市立圖書館、新北市中和區公所確認其捐贈公益設施規劃是否符合需求。 2.已於事業計畫書載明本案捐贈經政府指定額外提供之公益設施總面積，詳報告書第十章。	P.附錄 6-5~ P.附錄 6-12 P.10-10、P.10-15、 P.10-17、P.10-19
(三)	申請容積獎勵項目及額度部分： 1.有關申請經政府指定額外提供之公益設施、A1：設計建蔽率、A5：退縮及鄰棟間隔及 A6：開挖率等各項獎勵內容，請於圖面上補附建築師簽證；另 A 區開挖率(P.10-54)計算式內容誤植，請修正。 2.有關申請綠建築獎勵(銀級)，經檢視該項目係為環評義務，不得申請該項獎勵，請釐清。	1.遵照辦理，已於申請經政府指定額外提供之公益設施、A1 設計建蔽率、A5 退縮及鄰棟間隔及 A6 開挖率等各項獎勵檢討相關圖面上補附建築師簽證。 另 A 區開挖率計算式內容為誤植，已修正。 2.「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」法規於 109 年 8 月 18 日修正，依第 26 條規定，高樓建築其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估，本案樓高 A 區 118M、B 區 119.40M，未達應實施環境影響評估標準。 本案於 109 年 11 月 17 日以欣寶禾字第 1091117001 號函申請變更環境影響評估審查結論，並經新北市政府環境保護局於 110 年	P.10-15~P.10-59 P.10-60、 P.附錄 6-18~ P.附錄 6-22

項次	意見內容	意見回應與說明	參考頁次
		3月2日以新北環規字第1100353507號函審核同意，撤銷環境影響評估審查，銀級綠建築獎勵已非本案義務。	
(四)	請補附變更內容對照表、原核定及變更後內容應左、右頁對照呈現，請通盤檢附並清楚標示變更內容，俾利檢核。	遵照辦理，補充變更內容對照表。	P.說明 2~P.說明 10
三、	本案業於109年10月8日申請變更事業計畫報核，依103年4月25日修正公布之「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第3款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，其補正期限為60日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算60日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	-

「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」自辦公聽會

會議紀錄回應綜理表

開會時間：民國 109 年 10 月 06 日(星期二)上午十時整。

開會地點：中和地區農會農民活動中心(霹靂宮)(新北市中和區中板路 52 號 B1F)

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
主席致詞	大家早，我代表欣寶禾建設歡迎大家來參與自辦公聽會，好事多磨這個案子已經辦了很久，變更設計主要是希望能規劃出更符合市場需求的建築產品，我們對於這次的變更設計有很高的期待，接下來請規劃單元針對這次變更內容做一個簡要說明，謝謝。	敬悉。	-
主管機關 代表發言	陳怡瑞 先生（都市更新學會代表） 今天變更事業計畫案自辦公聽會，我是代表新北市政府都市更新處來參與都更案變更事業計畫公聽會，之後實施者會檢具變更都市更新事業計畫到新北市都市更新處，經作業單位審查後，就會辦理公開展覽及公辦公聽會，後續還會有專案小組委員會審查、聽證會及都更委員會審議的程序，以上簡要說明後續的都更程序。	敬悉。	-
專家學者綜合意見			
黃 ██████ 常務理事	實施者，規劃團隊，各位地主大家早，這邊提出幾點建議。 第一，本案從都市計畫變更，並採都市更新的開發方式，整個案子時程應該有10年以上，10年前與現今環境有大幅的改變，為更貼近現在的建築需要，進行變更建築規劃設計是必要的。 第二，有關都更案時程掌握，不管是實施者的投資、銀行融資，還有地主，應該都是很重視時程。本案採協議合建，分配比率是依據實施者與地主的合建契約，這部分應該沒什麼問題，建議盡快將變更事業計畫送到市府進完成法定程序，變更事業計畫核定之後時程就能比較固定下來。 第三，這次變更有一重點就是有關公共車位的登記問題，我是比較建議公共車位登記為專有，如果不是登記為專有，現在是自由法治的社會，憲法又保障人民的私有財產，建物區分所有權人那麼多人，如果登記為共用，以後完工後公共車位可能沒辦法使用，我認為未來不管於公於私產權以專有方式登記會比較好管理，以上幾點建議。	有關公共車位的登記方式，因本更新單元為二個建築執照基地，地下一層供公眾使用停車空間登記為專有仍有疑義，俟事業計畫報核後，再請示更新處、工務局、地政局等相關單位協助釐清公共停車空間登記方式。	-

項次	意見內容	意見回應	參考頁次
陳████ 建築師	<p>實施者、董事長、規劃單位，各位地主大家早，這個案子是一個變更設計案，變更有兩種可能，變得更好或變得更差，這個案子我看是變更規劃得更好，例如捐贈公益設施部分以整層方式規劃，將住宅單元都拿掉，公益設施與住宅單元有明確區隔變得更單純未來也比較好管理，另外，整體立面外觀看起來也比原設計大器。</p> <p>我知道一個都更案經常需要八年抗戰，很慶幸本案是採協議合建，少了權利變換階段的程序會更單純化一點。</p> <p>這個案子基地面積大，是都更案應該有的規模大小，也很難得，整個建築結構也很對稱、方正，所以這邊我覺得應該要加快速度，趕快把程序完成。</p>	敬悉。	-
地主意見	無。	-	