

新北市政府 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

承辦人：林彥君

電話：(02)29506206 分機315

傳真：(02)29506556

電子信箱：ao6373@ntpc.gov.tw



241

新北市三重區集賢路16號

受文者：及福建建設股份有限公司(代表人：林紘維)

發文日期：中華民國113年9月5日

發文字號：新北府城更字第1134610842號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨

主旨：檢送113年8月23日「擬訂新北市三重區福德南段882地號等34筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年8月15日新北府城更字第1134610139號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定，請實施者及福建建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起90日內向本府提請續審，逾期未提續審或未申請展延者，駁回其申請。

正本：孫委員振義、黃委員哲賢、唐委員惠群、蕭委員麗敏、林委員秀芬、王委員政倫、楊委員悅君、新北市政府工務局、新北市政府水利局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市三重區公所、財團法人台灣建築中心、及福建建設股份有限公司(代表人：林紘維)、大展資產顧問股份有限公司

副本：列席陳情人、陳議員啟能、彭議員佳芸、王議員威元、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員余典、顏議員蔚慈、新北市三重區清和里辦公處、新北市政府都市更新處



市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「擬訂新北市三重區福德南段882地號等34筆(原31筆)土地都市
更新事業計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：113年8月23日(星期五)下午2時整

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

參、主持人：孫委員振義

紀錄：林彥君

肆、出席單位及人員：詳出席名單

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、陳情人意見：

一、林美秀(福德南路61號1樓)：

基本上我個人反對商旅的設置，因為我們雖然是商業區，政府有規定一定比例作商業用途，但是不是可以改成商辦就好，這是我的想法，謝謝。

二、潘翠蘭(中央南路90巷3號)(含書面意見)：

(一) 本人是福德南段都更案最早的、第一批13筆簽約同意戶之一，本人全家非常期望趕快都更，更期待早日改善居住環境與結構安全。但是，現在實施者已多次自毀誠信，不斷造謠抹黑地主本意，造成彼此缺乏互信基礎外，亦欠缺公開、確實對話的平台，也缺乏降低都更風險的爭議協商機制和契約履行的監督機制。地主投訴無門而不敢參與都更，未來要如何再與及福公司合作繼續完成都更？

(二) 同意書簽署疑義：

1. 去年112年6月10日實施者曾經召開地主說明會，不斷向地主聲稱重簽事業計畫同意書只是31筆基地擴大，要所有地主重簽擴大基地案，基地擴大後建築規劃仍是住商分開的兩棟建築，並沒有說明要變更建築，請參閱6月10日簡報p24。所以我想請問委員，實施者在未告知全貌的時候，地主簽的同意書，是有效還是無效？他們現在把兩棟變成一棟，是有效還是

無效？如果無效我們繼續討論就沒有意義。

2. 我們地主欣然地把事業計畫同意書簽了，簽完之後從他們官網上看到已經送了計畫書，還有我們的同意書給都更處，但他們並沒有把完整的計畫書放在官網上，我們只知道他們送了計畫書，我們當時還很高興實施者的進度有趕上，但實施者在計畫書裡面直接就變更成為一棟的計畫，從剛剛建築師與實施者的報告，好像有經過我們的討論，是沒有的、完全沒有，那是什麼時候才跟我們再做討論？是在 113 年 1 月 26 日，第二次與我們地主協調時才討論，但當時已經經過都更處的核備了，在 112 年 11 月 13 日經過核備了，他們拿了 A 案的說明去報了 B 案的案子，所以對此我們認為應該要回去重新檢討，實施者有無欺瞞的意圖，或者隱藏的意圖？
3. 我們在第 2 次的專案小組會議 113 年 2 月 5 號確認範圍為 34 筆，這個地方才是真正的結果，那在之前的實施者請我們簽的這些同意書到底有沒有效？我們簽的是在 6 月 10 日，但鄰居他們的同意書調出來看是 8 月 10 日，我相信大部分的地主是在 6 月 10 日到 8 月 10 日中間簽的，也 113 年 2 月 5 日第 2 次專案小組會議後，按照我剛剛理解的，主席也認為應該是要重簽一份 34 筆的同意書，所以我這邊建議，如果實施者真的很有誠意，我們在 8 月 30 日的地主說明會如何取得一個共識？很簡單，就是這一份事業計畫同意書重簽，如果說還是達到八成以上就表示是有共識，而不是實施者說我們已經共識了。
4. 會後本人向及福公司索討會議紀錄，及福公司告訴本人因為這是及福自辦的說明會，所以沒有會議紀錄，這個說法著實令人訝異，更無法接受。因為一場有正式開會通知的會議，會後怎麼會沒有會議紀錄呢？正因實施者沒有提供 112 年 6 月 10 日的會議紀錄給我們，造成我們住戶缺乏可以簽署同意書之依憑，

所以本人至今沒有任何可以簽署同意書之依據，也因為未簽署同意書，反被實施者向其他不知情的地主抹黑我們是釘子戶，實施者如此顛倒黑白的操作，讓人寒心。

(三) 行政程序缺失：

1. 公展資料顯示都更處審核實施者申請變更建築規劃和遞送公展文件時，都更處已知有此筆(112/6/10)自辦說明會，但都更處沒有詳閱簡報大綱p24，亦無要求實施者提供會議紀錄內容，有便宜行事之嫌，未能為都更弱勢老百姓做第二層把關，甚至進行到召開第二次公開展覽程序，此為嚴重審核缺失一。
2. 都更處在審核時，完全沒有回去看實施者給我們的資料是否合理，因為你給我們A案的說明，結果去報了B案，那這樣在整個實施的程序裡面是否有一個稽核的機制？這個行政程序上是否有失誤，因為你們完全不知道，你們在審核時，看了我們簽的事業計畫同意書就核定了，你們不知道當初實施者對我們說明時，是兩棟的說明，結果在報都更處時變成一棟，而你們竟然也核准了，這在行政程序上是不是有盲點？這個情形不會只有我們會發生，未來如果還是照這樣一個方式的話，以後所有的都更案可能都會面臨這個問題。實施者跟地主說明的結果，拿了事業計畫同意書之後，他就可以任何的變更，你們也可以審，所以我認為這是行政上一個很大的盲點，謝謝。
3. 在113年7月23日第二次公展公聽會，都更處已知實施者公然謊稱112年11月13日地主會議並取得大部分地主同意變更建築時，都更處應中止會議，現場要求實施者提供會議紀錄佐證，因為當場主持人鐘小姐斬釘截鐵說有錄影音檔，地主可以索取，但都更處現場未做任何處置，反而讓實施者繼續以假資料繼續進行會議，此舉為重大行政缺失二。

(四) 資訊不對等：

1. 對於我們住戶來講這個資訊完全是不對的，比方說像今天簡報的大事紀，我們所知道的地主會議是6月10日，從實施者官方網站，他告訴我們說後來換112年11月13日，他有呈報計畫書有附件，但是計畫書內容完全不公開、附件也不知道，我們完全看不到，一些過程我們完全不知道，我們怎麼去反映這個事實？我們現在看到的時候都是事後才知道，所以我這邊想要反映都更處是不是可以更清楚地告訴我們，你的資訊能夠完整的公開放上網路上，網路上的東西不完整，都更網站也不告訴我們，他裡面做了什麼事也不告訴我們。他報了一個計畫書給你們也不反應，也沒有在網上能夠如實的告訴我們說可以去下載，所以我們變成是非常弱勢的地主。
2. 在新北市政府公布在網路上的實施資訊揭露要點，假設今天不符合的時候，那我們地主應該要如何去爭取我們的權益？還是說這後續會有什麼樣的處理程序？因為我其實自己有看那個條例的內容法規，都有寫出說實施者應該要揭露什麼樣的內容。但其實地主這邊，是因為完全沒有接收到，所以今天也才會有這一場會議跟現在的爭議。今天當這件事情已經不符合資訊揭露的時候，地主應該去如何處理後面的程序或保障權益？再加上主持人有提到我們可以自提修正後再續審，有關續審跟修正的內容的範圍是多少，因為剛剛也一直強調公展公聽到審議都必須是要同樣的資料，比方說我今天就是已經改成一棟了，那再重新自提修正以後，如果地主戶這邊跟實施者協調後決定還是要兩棟的話，他是重新走公展流程嗎？還是要秉持著跟公聽公展一樣的內容繼續的往下走呢？如果是繼續往下走的話，跟自提修正後的內容差異是什麼？
3. 此案因行政程序未合乎正義精神且未提供對等之資訊給地主，

加上重大資訊揭露並未透明公開，行政時序更不合理，顯見此案行政決定過程有諸多重大疏失，我們主張：(1)撤銷此次公展程序。(2)二次公展各地主所簽之事業計畫同意書無效。

三、葉春財(葉齡雲代，中央南路 90 巷 6 號)：

- (一) 我代表 90 巷 6 號的地主發言，針對先前剛剛說的第一項，根據 7 月 23 日的會議紀錄就有提到 11 月 13 日說明會，基本上我們都沒有收到任何的開會通知，今天這個簡報依舊沒有變動，還繼續在簡報，我覺得這個在行政上面的確是有點問題的。
- (二) 實施者寄了 8 月 30 日再開會補充說明建築案的修正，那這樣是反著走嗎？先送件先說明，可是沒有開會通知，後面再補，這是一個疑問。
- (三) 根據上次會議紀錄，私約有問題，與新北市政府審議的項目無關，1 月開會的時候，剛剛實施者有說他們有跟部份的住戶去討論，7 月份的時候我們又提出這個問題，中間隔了 6 個月，實施者對於這部分沒有任何的補充，對於其他沒有處理的地主，任何開會只有寄送通知，沒有會議紀錄，我們也想要問一個資本額一千兩百萬，承包了四十六億的工程，30%自付，70%是用融資，這個上次有提出，但新北市政府認為非在審議的範圍內，我不知道我們應該要問哪裡，因為在會議上實施者沒有特別說明。
- (四) 另外我的訴求是，應該就整案改變後的規劃內容，與全部地主說明討論，再取得同意，重新簽署事業計畫同意書，這個我覺得才是對的。因為就地主來講，我們什麼都不清楚，那回到事業計畫同意書的精神，他下面提到知悉都市更新計畫內容才簽署，可是現在不一樣，他要我們先簽，後面才跟我們講，等我們反映之後才說我們都已經簽了，沒辦法再去做其他的修正，這是一個很大的問題。
- (五) 所有的價格實施者都可以去預估出來，我們想要知道我們最後可以換回來的坪數，或是我們要補差額的費用是多少，可是實施者一

樣沒有正面回覆。

- (六) 當初顧問單位是詢問有沒有任何一位地主想要跟商業旅館在同一層樓？但前提是他已經設定就是商業樓，這樣的問法，誰會想要跟商業旅館或商辦一起？我們地主當然會回不要，這樣的問法我認為有問題。
- (七) 我們開會一定有的人同意有的人不同意，但想請問這同意的定義在哪裡？回到事業計畫同意書的精神，大家都理解案子來簽，這同意可以理解，若是要求大家先簽同意書，再來反著開規劃說明會，這個同意的定義在哪裡？
- (八) 不能撤銷同意書的法規我相信只有專業的建築師、實施者及承辦知道，那我們真的不知道這個法規(公展期間 30 天內要做什麼)，新北市政府應該要提醒我們，所以這一次我們其實已經撤銷了事業計畫同意書、也寫了陳情，我們才知道原來有新的，然後我們是沒有送進去的，因為沒有會議紀錄，我們根本不知道原來是有這件事情，希望新北市政府可以提醒一下民眾，而不是事後發生才知道。
- (九) 實施者送進來是規劃為一棟的資料，我們就好像只能接受這件事情，因為我們不能撤案不能做什麼事，剛剛先行離開的唐委員也說了他很訝異，為什麼 8 月 30 日才來跟地主說明，我們不知道我們能做什麼？因為新北市政府的承辦說我們不能撤案，實施者這邊會盡量跟地主說明，這個定義在哪裡？實施者請所有權人資料不用填寫，希望我們去配合，我們問了又沒有回覆，那可能覺得我們這戶算了就去改其他層，實施者有誠意幫我們拉到 8 樓以上的那個均價去，考慮一下越高樓層價格越高，我們有沒有那個能力再去多做貸款，連投資 15%他都打好，我們問不出個所以然就叫我們簽而已，我也只想說那我現在究竟能不能退？
- (十) 實施者應該要跟地主有共識之後再送進來，但是現在這樣一看，沒有針對地主說明這些狀況，只是跟我們講說範圍擴大後自己就送

件，應該要跟地主們商量好、說清楚，我們為什麼今天會來這邊，就如同委員說的我們要捍衛我們自己的權益跟利益，當時叫我們怎麼簽，我們現在一直覺得不太對。跟剛剛說的是不是有點矛盾？

- (十一) 剛剛其他地主有問原先的房地當時簽署時權益是二分之一，但簽署的時間叫我們留白，我們覺得他當天應該要寫，最後一月多送件的就寫一分之一，這樣子是否不合法？當然看委員的表情應該就是說我們的權利自己沒有維護，自己沒有寫日期，對不對？這也要回到剛剛說實施者的誠意，我們現在目前沒感受到，因為從之前的公聽會，所有的東西他都說事後私下回覆再說明，都沒有一個真正的回覆，所以3年來已經過了，45%怎麼來的？我們其實真的都不知道。他剛剛也說了非常抱歉，是他們的行政疏失，我不知道這是說給委員聽的，還是說給我們聽的，還是為了這個會議記錄而說的。

四、陳秋月(謝佳倩代，福德南路 65 巷 9 號)(含書面意見)：

- (一) 我們要陳情實施者片面修改文件的設計圖，原本住商分派兩棟變成住商混合棟，而且旅館還進駐低樓層，嚴重影響到地主在原本設計案的選配權益，這兩項重大的變更卻以事後告知地主的方式來說明，在此之前實施者都沒有跟地主做討論。
- (二) 我每場會議都有參加，我簡述一下每一場會議，110年2月我們簽約，再三確認是住商分開的兩棟設計，合約有備註說我們是後棟，後續的會議也是以兩棟的設計來向地主說明，一直到112年6月10日地主說明會，當天會議只有告訴地主把31筆擴大到34筆，所以要大家重簽事業計畫同意書，而當時簡報裡面擴大後的設計圖也仍維持兩棟的設計，所以我們當下還是簽同意書給他們。這之後都沒有任何開會通知，113年1月15日才發文1月26日要開會，但是並沒有檢附任何資料給我們看，所以此時我們地主還不知道已經設計變更成一棟了。

(三) 113 年 1 月 26 日說明會時，地主在當下被告知時設計已經變更成住商混合一棟，這麼大的建築變更我們是當天才知道，而且 2 到 7 樓還設計成旅館進駐，會議中地主反映這樣的設計是不安全的，有人員太多及複雜的問題、影響房價，但會議上主持人與實施者回應用設備去加強人員控管，叫大家不用擔心安全的問題，也不採納地主有不同的意見，整場會議也沒有詢問在場的地主是否同意改變成一棟，或讓地主表決，或要取得地主同意書。讓大家當下覺得好像成定案，沒得討論了，就只能往安全性的方向建議與加強，沒有去思考這樣對於合約有無影響，例如選配空間受到壓縮，或者補差價去選高樓層。

(四) 7 月 23 日公聽會時，說 11 月 13 日會議有取得多數地主的同意，會議紀錄錄音檔有放上網路，後來又說一月的會議是口誤，但我們上網都沒有找到會議紀錄與錄音檔，所以想請實施者他們提供取得多數地主同意的影音檔在哪裡。再來顧問公司說 1 月 26 日會後有很多人完成私契約協議調整，想請問有誰？因為我有選配問題所以有留到最後，但顧問單位及開發人員回覆說找及福實施者、以 8 樓均價給你們，然後匆忙離開，讓我沒辦法追問及找不到窗口，不曉得是什麼情況。

五、姚大茂(福德南路 65 巷 9 號 3 樓)：

(一) 以往都有書面會議資料，這次是光碟片，我都有看，大家說兩棟變成一棟，之前確實是有兩棟，但這次光碟的報告書是一棟。因為我有看過其他都更案內容，我對於財務部分反應一下建議，這次共同負擔 26 億，分配比例是 45.51%，實施者是 54.49%，我是覺得相較他案我們的分配比例偏低，懇請委員幫我們看看是否合理，能不能再做調整。上次會議裡面也有委員回覆說這不是那階段要看的，但我還是要持續反應。

(二) 我是已經有簽私約的，我本來是選配六樓，但現在有商辦及旅館後，

我不知道我要選配到哪裡，土開人員回覆我跟別的地主往上 PK 或抽籤，有些人選權利變換，那我會遇到什麼情況？而實施者資本額只有 2500 萬，若遇到大直案那種不可抗力的意外發生的話，要如何保障所有權人的權益

六、楊淑惠(中央南路 90 巷 5 號)(含書面意見)：

- (一) 本人未於 112 年 8 月 10 日簽署事業計畫同意書(權利範圍為 1/1)交予及福建建設股份有限公司。本人係在 112 年 6 月 10 日及福建建設股份有限公司自辦說明會會後，於會場被及福人員要求現場先簽，誣稱這張同意書趕快簽一簽，才能把鄰地那三棟公寓平均進來，先簽目前的 1/2，等過戶辦好，再簽另外的 1/2。請問及福公司提供本人 112 年 8 月 10 日簽署事業計畫同意書的地點為何處？本人與何人簽署？
- (二) 謹在此鄭重聲明：本人明確意思表示僅有統一 112 年 6 月 10 日這次的 1/2 權利範圍，並沒有同意過戶後的 1/2 權利範圍，及福公司擅自更改本人同意書為無效之同意書。請都更處將本人 112 年 8 月 10 日簽署事業計畫同意書(權利範圍為 1/1)修正權利範圍為簽署之 1/2。

【實施者會上綜合回應陳情人意見】：

- 一、本案建築規劃設計已於第 2 次專案小組時變更為 1 棟，未能提前與地主充分溝通使地主知悉變更情形，且未在專案網站上公開，實施者確實有不足之處，深感抱歉。
- 二、重新簽署事業計畫同意書部分，本案更新單元範圍於 113 年 2 月 5 日第 2 次專案小組會議前尚未確認為 34 筆土地，因此連同相關數值、建築規劃設計等皆尚未確認，故先提供空白之事業計畫同意書提供地主簽署。
- 三、實施者將於 113 年 8 月 30 日召開說明會，將說明兩棟與一棟之優劣，並請相關智慧控管單位與會說明住商混住如何分流，積極與地主達成

規劃設計之共識。

【本府都市更新處會上綜合回應陳情人意見】：

- 一、有關事業計畫同意書簽署時點，本案於第 2 次專案小組確認本案更新單元範圍為 34 筆土地，並請實施者依規定修正計畫書後，續行公開展覽程序，並無限制事業計畫同意書簽署時點。
- 二、有關事業計畫同意書之撤銷，按都市更新條例第 37 條第 4 項規定，除有民法第 88 條、第 89 條、第 92 條情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。本案地主若欲撤銷，應依前開規定辦理，且有載明於事業計畫同意書之範本供地主知悉。
- 三、實施者應主動於專案網站揭露適當資訊，供地主知悉案件相關辦理進度，本處將與實施者確認是否有漏未登載之情形。另就實施者自行辦理之說明會，雖非法規強制規定之應行程序，仍建議會議相關文件放置於計畫書之附錄。
- 四、針對建築規劃設計部分，應兼顧地主需求，並經由專案小組審議其必要性及合理性，並非全然依循實施者提出之規劃設計。

捌、相關單位意見：

一、本府工務局(書面意見)：

經查卷附資料前次意見已修正，既經建築師簽證說明在案，本局原則無意見。

二、本府交通局(含書面意見)：

- (一) 本案規劃戶數 200 戶，汽車規劃 182 席，經開發單位評估停車位可以滿足基地內自需性停車需求；倘未來有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給，以避免未來因停車位不足外溢，造成外部交通衝擊；不同使用用途車位請檢討集中留設及標示。
- (二) 本案設有店鋪、辦公室、旅館、住宅，仍請於地面層規劃短時臨停車區。

三、本府水利局（書面意見）：

- （一）查本案開發基地面積變更為 0.252751 公頃，仍介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照（非申請書）所載基地面積含括實際開發範圍送本局認定後免辦出流管制檢核並改以本市透水保水相關規定辦理。
- （二）開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照（非申請書）取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版放樣勘驗前取得核定函。
- （三）經查鄰近案址於本市三重區福德南段 882 地號等 34 筆土地，附近有本局雨水下水道管線設施（鄰環河南路），土地之逕流水均排入側溝，其水路最終排入本局雨水下水道箱涵，惟營造施工作業務必請小心，並依據營建工地逕流廢水污染削減計畫施工，須完成導雨設施與沉砂池設施，以防止泥砂、混凝土、石塊及廢土等排入雨水箱涵造成阻塞情形發生（詳附件）。
- （四）地點附近雨水下水道系統圖資僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。
- （五）倘涉及基地內已埋設污水管線設施，請先行提送廢改管計畫之本局審查。
- （六）有關生活污水處理方式，請於申請建照階段平會本局辦理後續事宜。

四、新北市三重區公所（書面意見）：

三重區公所無意見，如有需配合，公所同意配合辦理。

五、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

- （一）有關三重區福德南段 882 地號等 34 筆土地，經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
- （二）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，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。

六、本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：

- （一）報告書第綜-27 頁回應綜理表之修正頁次誤植，請修正。
- （二）報告書第 6-4 頁都市計畫法規檢討部分，都市計畫發新北市施行細則第 41 至 44 條，請簡易說明檢討內容。
- （三）另都市計畫發新北勢施行細則及「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之土管檢討內容未完整檢討全部條文，請補充修正。

七、財團法人台灣建築中心（書面意見）：

- （一）有關申請綠建築(銀級)部分：
 1. 本案設置節能電梯，請於設計說明載明其節能機制、電力回收、控制系統等相關說明。
 2. 請檢附本案垃圾運輸動線說明及垃圾車載運方式。
- （二）有關申請智慧建築(銀級)部分：
 1. 附錄 9-26 節能管理指標鼓勵項目評估表，未區分各類別得分，建請修正。
 2. 附錄 9-27 的安全防災指標鼓勵項目評估表位置應移至附錄 9-25，建請修正。

3. 附錄 9-27、28 健康舒適指標設置效益及評估概要請修正說明，使其符合本項實際設置內容，建請修正。

八、本府都市更新處：

- (一) 配合本市自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，計畫書內容請依市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函(修正範本)及 112 年 11 月 8 日新北府城更字第 1124622950 號函(修正切結書)公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- (二) 本案計畫書圖內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- (三) 有關建築容積獎勵部分，結構安全未達最低標準，依審議原則第 5 點規定，請說明本案採用何種樣態計算該項獎勵額度，並請以表格詳細羅列相關資訊(含初評未達最低等級之門牌、基地面積、容積率、核算獎勵結果)，以利檢視獎勵計算合理性。
- (四) 請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- (五) 本案歷次陳情意見未載明於報告書中，請於回應綜理表補充並詳實回應。

玖、委員綜合意見：

- (一) 人民陳情部分，涉及建築規劃設計兩棟變更為一棟及旅館使用部分，請實施者持續與地主溝通說明，且應確實向地主說明變更前後之優劣及差異分析，如建築成本增加、停車位配置、權值變化、耐震能力、人車動線及分流等，並於計畫書回應綜理表載明處理情形。

(二) 選配原則部分，若作旅館設置，應以一戶為單位，且不得分戶出售。

(三) 建築規劃設計部分，若規劃設計為一棟，請確實區隔商住使用空間。

拾、結論：

一、因人民陳情意見影響後續建築規劃設計調整，請實施者召開說明會將規劃調整前後之優劣及差異分析妥善溝通與所有權人達成規劃共識，並將開會通知單、會議紀錄、簡報及相關文件副知本處，規劃設計調整內容併同其餘議題續提下次小組討論。

二、請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 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，以利委員審議。

拾壹、散會：下午 5 時整。