

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：黃茹偵

電話：(02)29506206 分機302

傳真：(02)29506556

電子信箱：AC4034@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年8月11日

發文字號：北城更事字第1033417768號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨



HDC10308056

主旨：檢送103年7月11日召開「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第1次都更、都設暨文資聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局103年7月3日北城更事字第1033416486號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/_file/1691/SG/34026/D.html）下載。
- 四、依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」，故請皇翔建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：羅委員道榕、白委員仁德、黃委員富三、陳委員美珍、曹委員奮平、張委員效通、何委員德富、張委員能政、彭委員建文、許委員清雄、錢委員學陶、廖委員國誠、董委員娟鳴、王委員光宇、李委員乾朗、賴委員志彰、張委員震鐘、陳幹事志隆(工務局)、林幹事亨杰(交通局)、陳幹事弘益(地政局)、

邱幹事信智(城鄉局審議科)、江幹事怡瑩(城鄉局都市設計科)、劉幹事憲祥(城鄉局開發科)、蘇幹事智宏(城鄉局測量科)、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府財政局、新北市政府文化局、新北市政府交通局停車管理科、新北市政府警察局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處更新發展科、皇翔建設股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司

副本：陳議員文治、何議員淑峯、蔣議員根煌、黃林議員玲玲、張議員晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、陳議員明義、賴議員秋媚、宋議員明宗、游克貽君、李俊傑君、吳惠敏君、陳金水君、王怡清君、新莊老街永續觀光產業發展聯盟、楊雨青君、張繼元君、社團法人新北市都市更新學會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、新北市建築開發商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、新北市政府都市更新處

代理局長邱敬斌



**「擬訂新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新
事業計畫暨權利變換計畫案」第 1 次都更、都設暨文資聯審**

專案小組會議紀錄

壹、開會時間：103 年 7 月 11 日(星期五)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：羅委員道榕、白委員仁德、黃委員富三

記錄：黃茹偵、陸道宏、陳敏慧

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、陳情人及議員意見

一、王怡清

(一) 這個公辦都更案目前我們所看到的發展方向，從量體來說，是一條摧毀老街的不歸路。目前的新莊老街，有不少一、二層樓的老房子，當中還有三、四層樓以至六、七層樓等後期所建的建築物，雖然或許不符合我們一般所想像的古色古香的老街，但是，不能否認，尺度還在，居民的生活還在，郡役所、武德殿乃至日式宿舍也還在，面對大漢溪的慈祐宮以及廣福宮及福德祠等許許多多，說出當年在台北盆地開墾的故事的廟宇，佈局都還在。但更新後由六米變八米的新莊街，要建起 33 層樓高的大樓，這種作法，無非是叫其他人也趕快拆了蓋大樓吧，這樣的新莊老街，再變成新莊後巷，然後再變成水岸豪宅，只是時間的問題而已。

問題就在於容積與建築高度，我相信設計單位已經在市府給他們的容積要求下，作出他們所能做的最佳方案了。希望本都更案的容積與建築高度必須重新檢討，請新北市府不要以振興老街之名毀老街。

(二) 第二個意見，我要舉英國約克市為例。英國約克市有一條被認為歐洲保存最好，最完整的中古世紀街道(Shambles)。這個街道上的建築物許多是建於西元 1350

年至1475年間的，到今天約六百年了，在這六百年間，也曾沒落破敗過，英國政府運用許多振興的手法，整條街道保留，目前這條街是整個英國最著名之觀光景點之一。二十年前我在英國讀書的時候，我的教授卻說他們認為並不成功，因為沒有常民生活，沒有人住，到了晚上就空無一人了。但是，我們的新莊老街卻擁有這個，任何規劃設計師用再美的設計圖也作不出來的特質，或許，今天的新莊老街無法替今天的新北市政府創造幾十億的收益，但是，再一百年呢？再兩百年呢？如果今天不要毀在我們手裡，難道不是留給未來的世代更多的機會，或者今天我們限於現實條件無法作出更好的方案，那就給下一代一個機會吧。新莊不缺地方蓋大樓，但新莊只有一條老街，拆了就沒了，一位歐洲友人這樣告訴我，在歐洲，歷史古蹟是他們的好朋友，裡面有許多智慧以及他們對他們歷史文化的驕傲，而且，最重要的是，拆了，就沒了。保存老街，應該要有新思維。希望本都更案能重新思考新莊老街的價值與未來，請不要只思考建築物本身及建築工法的價值，拆了一百年的東西，何時才會有五百年的東西？留下我們的好朋友吧。

二、李俊傑

- (一) 本案申請了獎勵面積 300 多坪，建議本案應該比照另一永和公辦都更案件的條件來處理違佔戶。
- (二) 市府在處理違佔戶的部分，只提告本人(大觀街 31 巷 5 號)及陳睦閣(9 號)兩戶拆屋還地，原因為何？
- (三) 本人已繳納了土地使用補償金及 5 年基地補償金，那時事業概要土地承租時效未過，市府卻不再跟我們簽約，這是欺騙的行為，已形成租賃關係之事實為何不讓已有租約的我們來承購土地並且參加更新分配？

三、張繼元

- (一) 請朱立倫團隊停止官商勾結行徑：在新莊老街公辦都更案中，僅政府和建商獲利(各至少 60 億元)，身為公有財的古蹟被毀滅，人民聲音被忽略，因此我們拒絕，因此我們拒絕新北市朱立倫政府作出的官商勾結與賤賣國土。

- (二) 以「公投」方式決定新莊老街古蹟保留活化與否的議題：新莊老街公辦都更案擁有高比例公有地，保留活化與否的公共爭議，請交由全民/新莊人共同討論決定，呼籲在適當的時機（與例來說，今年底選舉同時）舉辦公投。
- (三) 活化新莊老街門面的重要建議，打造「新莊文史生態園區」：新莊郡役所、武德殿、局長宿舍、宿舍群做為新莊老街近代歷史聚落的日治時期環鏈，應該整體被保留與修復，並以公有設施（如公園或文史生態園區）的方式進行未來的規劃與實施。
- (四) 每年舉辦公民參與之「新莊願景藍圖與規劃論壇」：新北市升格後，新莊成為一個沒有願景藍圖的地區，淪落為地方政府炒地皮的工具，呼籲新北市官員與新莊區政治人物每年應舉辦新莊願景藍圖與規劃論壇，讓公民參與新莊的未來發展。

四、曾美慈（新莊老街永續觀光產業發展聯盟）

- (一) 請問各位對新莊提出了什麼樣的願景？在這個公辦案中只得到兩棟河岸景觀住宅，來包夾新莊老街，這樣匆促進行開發可能會失去更多，應該先提出整體城市再生計畫。
- (二) 提供新莊老街永續觀光產業發展計畫給委員參考（摘錄涉及本案部分）：
- 以新莊派出所及周邊營建及規劃「新莊老街遊客文創中心」，使成為活化新莊街的基地。
 - 文創產業的培力與發展。

作法：…3. 先進行捷運新莊站與老街間的遊客基地建設，地點在新莊派出所周邊。以「新莊老街遊客文創中心」構思，進行日治宿舍群進行整修復舊及局部更新，以及武德殿的修復；並規劃遊客廣場；日治宿舍群及武德殿修建完成後，日治宿舍群可開放招商發展創意小鋪（如咖啡、美食），武德殿在不破壞古蹟的情況下形塑老街特色故事展示館及文創飾品販售。4. 舊郡役所（派出所）目前仍然在使用，可待派出所所有新處所規劃，再納入「新莊老街遊客文創中心」規劃中。

五、張耕蓉、林沛瑾（新莊都更青年聯盟）

- (一) 本基地位於捷運新莊站周邊更新計畫內，當初被劃為優先

更新地區是為配合新莊站發展、符合周邊都市紋理及提高土地使用效率等，更新計畫要求要留設街角廣場及注意歷史古蹟的保存，建議降低建蔽率、提供開放空間並提供公益設施，當初的立意應該是良好，但在現在的設計上看不出來有符合當初劃定的意旨，故應該重新思考本基地與新莊老街間的整體規劃關係。

- (二) 本基地公有土地佔七成，且具文化資源，不應草率以水岸住宅為更新目標，忽略公有土地的本質？請新北市政府承諾公有土地將來分回的部分仍做公用使用，不會被標售。

六、賈伯楷

- (一) 本案位於新莊老街原日人活動區域，相對之下，漢人活動區域相對擁擠，若一旦本計畫進行，將會導致新莊老街生活環境更加惡化、擁擠，應重新檢討開發量體，保留日人活動區域、保留新莊郡役所。
- (二) 本案涉及拆除日治時期之新莊郡役所建築，然郡役所於先前文化局進行審查時，在贊成保護與反對保護委員人數相同的情況下，遭文化局決定不將郡役所列入文資保存。顯示郡役所的文資定位未有明確共識，應持續討論後再行決定。是故本案應先要求文化局重啟文資審查，待審查委員產生明確共識後，再依此共識繼續進行本案。
- (三) 如前所述，由於本案尚存上述爭議，又本案高達七成為公有土地，是故本案應進行聽證程序，廣泛全民參與，以釐清爭議，確保公有土地不遭不當使用。

七、楊兩青

- (一) 政府強調生態工法施作，面對生態敏感區，採用迴避、縮小、替代、修復、補償等原則來處理新開闢道路。
同理，面對文資敏感區，是否可用同樣的謹慎與耐心來研議此區是否有開發之必要性？既然不具有開發必要性，就應該暫停，迴避於此文資敏感區。為了非必要的開發，毀去極有文資價的建築群落，是非常愚蠢且不值得的反智型建設行為。
- (二) 新莊已有「頭前重劃區」、「新莊副都心」、「塭仔圳重劃區」等大面開發區，新莊有很多土地可供蓋大樓，容納更多的

住宅，以新莊市區的範圍來看，整體新莊是否需要這樣大樓型的開發？這樣的情況下，新莊派出所公有地是否有需要汲汲地轉開發蓋大樓？

- (三) 相較新北市於不論是淡水、三峽、深坑、石碇、平溪等近年聲名大噪的老街，新莊老街確實不那麼為人熟悉，但不表示新莊老街的歷史較短、較沒有價值。而重視保護文物和有價值的歷史建築，保護原有生活方式和民俗風情對慕名而來的外地遊客，既是最佳賣點，也漸為在地區民所認同。應以整體規劃的方式來進行整合發展，重現新莊老街歷史紋理。

八、黃林議員玲玲

我今天主要是來聽大家的意見的，相信今天來到這裡的人都是關心新莊地區的，新莊老街該是怎麼樣的風貌、願景很重要，但不是在這個場合來提的，從大漢橋到輔仁大學這麼長的新莊老街，不是在這裡任何人就可以決定他的未來，我建議新北市政府整合各局處相關單位，對新莊老街意象展現、歷史傳承、文化延革弄出方案來，在更適當的場合好好討論。

柒、相關單位意見

一、市府交通局【書面意見】：

- (一) 本案設置 105 席機車停車位供公眾使用，請進一步說明其開放及管理機制，以及如何避免住戶車輛占用。
- (二) 請於公共停車場周邊決策點設置指示標誌，以導引公眾。
- (三) 公共停車場倘有收費情形，建議其費率可參考本市公共停車場收費標準，以落實鼓勵公眾使用，緩解新莊廟街周邊停車供給不足之問題。另後續應向本局申請停車場登記證，並將相關資訊上傳至本市公共停車場資訊系統。

二、市府工務局【書面意見】：

- (一) 基地環境：
 - 1. 請補充地籍套繪圖（重測前後地號），並檢附周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。
 - 2. 請補充籍套繪圖與建築物配置圖套疊。
- (二) 建築法令(行政)：

1. 請釐清本案是否涉及基地部分使用。
2. 請釐清本案是否涉及土地使用分區管制要點第六點第二項。
3. 本案申請範圍內大觀路 31 巷 3 弄，依 102 定-莊-789 號建築線指示（定）申請書圖所示為現有通路，請釐清有無涉及廢改道事宜。
4. 請將防災與逃生避難計畫提送本府消防局預審。
5. 申請獎勵容積項目及計算請標示於都審報告書中。
6. 本案是否須環境影響評估、交通影響評估、防火避難綜合檢討，請至各目的事業主管機關釐清。
7. 有關基地是否涉及捷運等沿線禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清。

（三）建築法令：

1. 人行步道獎勵於停車場出入口及住宅出入口是否應扣除，請重新檢討。
2. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
3. 涉及開挖率獎勵部分，請依「100 年 1 月 21 日新北市政府容積獎勵涉及實際開挖率認定會議」結論檢討計算。
4. 除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，是否符合規定，請釐清後修正。
5. 人行步道扣除植栽部分淨寬是否大於 2.5M，請標示於圖面上。
6. 1F 緊急升降機排煙室僅設置 1 處出口，請釐清後修正。
7. 景觀設施超過 1.2M 部分請計入建築面積。
8. 住宅區部分店舖能否設置於 2F，請釐清後修正。
9. 1F 店舖請依建築技術規則設計施工編第 90 條檢討。
10. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
11. 空間名稱請依建築技術規則規定標示。
12. 排煙室不可直接開向居室，請釐清後修正。
13. 陽台外框架請與陽台合併檢討。
14. 露台上方構造物請計入容積。

15. 屋突格柵超過 9M 部分是否需計入建築物高度，請釐清後修正。

(四) 建築法令(地下室)：

1. 地下室停車位鄰居室或非居室出入口，請依技術規則#60-1 條留設 75 公分之通道。
2. 防空避難室請區劃，並請依建築技術規則設計施工編第 76 條第一項第四款檢討。
3. 地下室防火門與停車位重疊，請釐清後修正。
4. 車道坡度、寬度請依規定標示。
5. 地下層停車空間請重新建築技術規則設計施工編第 60 條檢討車位大小規定。

(五) (高層建築、行動不便)：

1. 請將由建築線至高層建築緩衝空間至出入口之動線標示於圖面。
2. 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。
3. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
4. 請依建築技術規則無障礙建築物規定檢討。

(六) 建築法令(立面)：

1. 陽台請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)。
2. 外牆造型裝飾版、裝飾柱及雨遮請依『新北市工務局建照業務工作手冊』檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)。
3. 屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討是否符合規定或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置(請專章檢討)。
4. 空調主機設置於露樑上請依『新北市工務局建照業務工作手冊』5-24 檢討或經都市設計審議通過始得設置(請專章檢討)。

- (七) 其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應

由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

三、市府財政局：

- (一) 本件公辦是由新北市政府主導並由財政局擔任執行機關，更新範圍內長久以來巷弄狹窄、防災機能不佳、建物老舊不符耐震標準，現況實待改善，且新莊路 214 巷、新莊路過於狹窄對於人車通行現況也有危險，目前也存在武德殿修復作業待處理，派出所老舊不敷使用待重建，本基地又位於新莊捷運站附近有大量機車轉乘需求，整體而言，基於以上原因，考量市有資產活化，所以最後決定以公辦都更的方式來解決上述問題。
- (二) 針對基地內的文化資產，在之前都已經過審認，最終結果是武德殿列為歷史建築，文資委員另外亦建議保留新莊郡役所 1 樓的部分原始建築外牆及新莊停管場二樓後方屋頂木桁架，其他則均無保存必要。有關這應保留及建議保留部分本局在招商時，亦已要求得標廠商以最高規格將武德殿比照古蹟保存的方式提出修復再利用計畫，建議保留的磚牆及木桁架也將在更新後提供的文化服務設施裡修復展示。
- (三) 就整體都市計畫而言，本基地屬住宅區及商業區，非不可開發地區，且 102 年 7 月 1 日實施之更新計畫裡也明確指出此基地缺乏公共設施、巷弄狹窄等問題，希望藉由更新一次改善，因此本局認為此處可以也須要推動更新。
- (四) 計畫書內容請依下列意見修正：
 - 1. p. IV 本案公辦事業計畫暨權利變換計畫公聽會業已召開，請填列日期及發文文號。
 - 2. 有關人行步道用地及學校用地更新後登記所有權人請修正為「新北市」。
 - 3. 因新北市都市更新建築容積獎勵核算基準第二點規定經政府指定額外提供之公益設施產權應另編建號，單獨登記。本案實施者僅捐贈部分文化性服務設施，似不符合前述規定，是否需捐贈文化性服務設施全部面積，方符合前開規定，請釐清。
 - 4. p. 10-4 第 7 點有關本案報核時間誤植為 102 年 12「日」，請

修正為 102 年 12「月」。

5. p.10-4 第 6 條有關留設道路及人行步道面積檢討示意圖應為圖 10-2 誤植為圖 10-1，請修正。
6. 申請都市更新相關法規容積獎勵項目中，有關更新單元內部分 519、528 為既有巷道區隔面積合計應為 23.73 平方公尺，請修正。
7. 依據「捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫」，本案臨大觀街應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，請檢討是否符合。
8. 本案現有巷道情形概述中，文中述及大觀街 31 巷 3 弄，惟於圖 11-1 中並未標明，請修正。
9. 圖 11-4 坪面配置圖中「新莊市農會」已改制為「新北市新莊區農會」，請修正。
10. 依據 103 年 1 月 17 日新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地都市更新案第 1 次工作會議備忘錄，實施者承諾於使用單位進駐前代為管理維護，無償辦理武德殿及文化性服務設施之安全管理及環境維護，並以交屋後 6 個月內為限；另未來新北市政府如有需要且符合相關法令規定下，願無償辦理武德殿對外開放及提供人員協助導覽，並以交屋後 4 個月內為限。以上事項請於事業計畫中敘明。
11. 公共使用機車停車場以 1 戶表示，是否為獨立編列門牌？
12. 依據圖 11-10，目前文化性服務設施廁所設計似乎無法於營運時間外提供使用，可否改善？
13. 有關新莊派出所室內空間配置是否與新莊分局確認實際需求。
14. 本案文化性服務設施是否符合無障礙環境需求，請提出說明。
15. 有關更新期間於新莊派出所原有轄區範圍內提供安置地點一事，請實施者配合搬遷期程預為辦理。
16. 附錄三-5，本案公寓大廈規約有關管理費部分，市府分配部分並未另外規範，有關文化性服務設施、公共停車位等請調整為以一般住戶管理費 1/3 計算，有關武德殿及新莊派出所

大樓及其地下室空間因建物結構與住戶區隔且獨立出入口，可單獨自行管理，應可免計管理費，請調整。

四、 市府文化局：

- (一) 文化局針對陳情人意見進行回應，郡役所已配合提報人要求，依文資法辦理並完成文資會勘程序，並作成不列冊追蹤的決議；惟提報人仍續陳情至文化部，本局已回復文化部辦理歷程，實已依文化資產保存法完成法定審查程序。
- (二) 武德殿拆遷重組一事，因武德殿為已公告之歷史建築，實施者提報期以更新單元內拆除重組辦理，因屬文化資產保存重要事項，需經新北市政府古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議委員會審查同意，因本次有四位文資委員出席，將尊重在場委員意見。

五、 警察局新莊分局：

- (一) 為提升服務品質和交通，願配合政策，達到改善廳舍品質目的。
- (二) 另本局需求已於擬訂時提供給市府參考，針對目前規劃無意見。

六、 市府城鄉局（住宅科）：

是否於本案設置社會住宅將納入本府整體住宅政策考量，初步評估因本案位於捷運出口附近，倘財政局可分回更新後房地，部分提供作為青年或社會住宅等設施，就區位等條件上來看是適宜的，建議財政局納入評估。

七、 市府城鄉局（都市設計科）【書面意見】：

- (一) 依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請修正。本案車道出入口為三處，提請委員討論。
- (二) 依「新莊土地使用管制規則」第七條規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得

免計樓地板面積。本案是否位於捷運站 300 公尺範圍請設計單位釐清。

- (三) 供住戶使用之自行車停車位目前集中設置於 B 棟，考量使用之便利性，建議分別設置。
- (四) 依「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建築線退縮留設 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓。
- (五) 依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
- (六) 綠化面積檢討之綠化困難部分，請確實依土管檢討，並請詳列綠化困難之範圍。
- (七) 依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，請補充說明及檢討。
- (八) 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。並檢附喬木數量計算式。
- (九) 請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
- (十) 依新北市都市設計審議原則第六條第二款規定，基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。
- (十一) 依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過 6 公尺為原則，本案設計超過六公尺，提請委員討論。
- (十二) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散，請修正。
- (十三) 本案申請保水獎勵，開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算，請修正。

(十四) 廣告招牌請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」逐條檢討，並檢附詳細尺寸圖說。並依「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」第二十四條規定檢討其設置位置及形式。

(十五) 有關本案挑空部分，請設計單位依「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」專章檢討。

(十六) 報告書部分：

1. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與週邊環境之關係（包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境）。
2. 請將基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、景觀植栽、屋脊裝飾物及垃圾車暫停位等管理維護方式納入公寓大廈管理規約中。
3. 請於規約中加註建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
4. 法規檢討須逐條檢討及說明。
5. 部分對照頁碼有誤請全面檢視修正。
6. 缺鄰棟間隔檢討。
7. 請釐清法令適用日期。
8. 提案單須載明所申請之獎勵。
9. 缺消防核准文件。
10. 請標示籬位置。
11. 缺歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。
12. p3-8 住宅區及商業區圖例標示有誤。

八、市府更新處（更新發展科）：

本案更新單元位於體育場至新莊廟街都市更新計畫內，故依該都市更新計畫，於大觀街應留設 6M 建築退縮，另依據細部計畫土管要點內容，於新莊路應留設 2.5M 人行道和 3.52M 騎樓，此部分需由實施者檢討說明。

捌、委員綜合意見

一、古蹟歷史建築聚落暨文化景觀審議：

- (一) 武德殿現況是面對慈祐宮舊街道，本次方案搬遷至大觀街側，可能造成原有紋理與慈祐宮古蹟無法連結，過去決議內容應為原地保存，警察局應配合景觀設計，因此本次實施者所提拆除後異地重組之計畫與原有決議不同，請實施者依原決議修正。
- (二) 本案進行武德殿位置搬遷應有充分理由，且完成開發離場後，武德殿開放使用與外部開放空間維護管理，易成為住戶共同承擔之負擔，此應納入考量。
- (三) 武德殿位置有其空間節點意義，故市府單位應提供相關會議紀錄，供實施者參考，於文資決議未改變前，應依相關決議辦理。
- (四) 老街拓寬是否有必要性，路越寬易造成鄰地間隔，變相鼓勵汽車發展，此與大眾運輸發展概念似有違背，請交通單位考量。
- (五) 本案因鄰近捷運站，可參考京都車站案例，藉由車站與大量體集中之設計，提供商場和其它現代化設施，使京都能於狹小街道巷弄之限制條件下，得以復甦。
- (六) 停車場是否需設置此規模？應參考台北市 U-bike 案例，推動綠色運具使用。
- (七) 開放空間和整體建築配置應與新莊廟街連結及呼應。
- (八) 對於本案擬保留派出所部分結構於文化性服務設施內，此舉可能無法完整呈現原有樣貌空間，建議設計應納入文資角度調整。
- (九) 關於實施者提出，為避免後續施工及地下室開挖造成武德殿損害，建議仍先行拆解後異地保存，再於原位置進行重組修復，因此部分涉及武德殿建物本身拆解，是否同意需經本委員會大會決議。

二、都市設計審議：

- (一) 感謝文資委員提出從老街發展脈絡出發之建築設計想法，本案緊鄰新莊捷運站，建議應結合 TOD 概念，有助本案後

續修正。另本案若武德殿原位置保留，配合相關設計規範與地下室亦請實施者開挖配合調整，惟整體建築設計可能產生大幅度改變，故都設委員會本次暫不予審查，待歷史建物處理方案確認後再行討論。

- (二) 都市環境窳陋不良應由都市更新解決，但是如何回應新莊廟街氛圍、風華脈絡和地方記憶保留，有賴實施者團隊提出更好的方案。

三、都市更新審議：

- (一) 因本次多數陳情人與意見，多針對大區域尺度觀點下新莊廟街應有之願景規劃，故建議實施者於下次提會時，應說明本更新案基地在於整體廟街尺度架構下之定位與想法。
- (二) 本案應朝向地主、政府、地方意見、弱勢戶與文化資產五贏之方向努力。並朝合情、合理、合法進行探討，不應只偏重其中任何一項，結合實務和理論來成就本案。
- (三) 本案涉及文化古蹟、舊街功能和整體環境特性，建議可朝兩方向進行，涉及跨領域議題與非屬都市更新委員會審議範疇部分，應由府內相關局室依其權責辦理；另涉及都市更新審議原則項目，應就相關規定與執行內容，盡量提供具體、可聚焦且明確之建議，才得於現有的法令基礎下，進行實質審查與研提可落實之方案。
- (四) 本案因屬公辦都更，故針對投標需知內容，請實施者詳細說明本案招標應辦事項與相關承諾項目，並條列對照處理情形，提供委員會確認有否確實執行。
- (五) 請說明本案整合周邊，擴大更新範圍之處理情形，仍應保留納入鄰地共同辦理更新的可能性，擴大更新效益和整體建築設計調整機會。不論是範圍內或周邊的整合，實施者與民眾溝通應更透明、詳實。
- (六) 除開放空間應著重與整體環境關係外，也應考慮到未來住戶，是否應有私有開放空間並有所區隔。
- (七) 有關公益設施後續使用維管，亦請預擬方案清楚說明，並將必要部分納入規約草約中。

玖、 會議結論

- 一、 武德殿是否原地保存修護或得拆解後再原地重組，建議請文化局依相關文化資產辦法與權責委員會進行議定後續行審查。
- 二、 另感謝各方人員，包含文史工作者及當地代表等，所提供寶貴意見。本案雖經實施者表示，因受公辦更新原委託實施者之招標契約約束，如共同負擔比例最高值和最低樓地板面積等限制了規劃設計彈性，惟仍請實施者繼續努力，在符合相關規定及契約要求下，整合各方意見後調整方案，續提下次小組會議討論。

壹拾、 散會：17 時 30 分