

正本

檔 號：
保存年限：

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104年1月26日
發文字號：新北城更字第1043430483號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨



H/DC10405009

主旨：檢送103年12月29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2次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局103年12月18日北城更事字第1033422648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、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、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、新北市新莊區公所、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：蔣議長根煌、陳副議長文治、鍾議員宏仁、蔡議員淑君、陳議員科名、張議員晉婷、黃林議員玲玲、何議員淑峯、宋議員明宗、賴議員秋媚、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

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 2 次都更暨都設專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 103 年 12 月 29 日(星期一)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：羅委員道榕、白委員仁德

記錄：黃茹偵、陸道宏

肆、出席單位與人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人發言：

一、陳健一先生(新莊老街永續觀光產業發展聯盟)

- (一) 為何今天實施者簡報時間可以有將近 90 分鐘，和陳情人卻只有 3 分鐘的陳述時間，不甚妥當。
- (二) 此公辦都更案不具公益性，毀 214 巷空間紋理，破壞捷運延伸老卡路徑，使活化老街失去機會。本案更新後新北市政府雖得分回 66 億元的房地價值，但本更新基地若全區改為保存做園區，每年應至少可吸引 10 億至 20 億無形的觀光財收入，請市府再行衡酌。
- (三) 基地有新莊郡役所建物，文資認定有爭議。郡役所檢定過程中，文資委員同意情形是 1/2 對 1/2，但是新北市政府文化局卻在會議上替文資委員建議應如何處理，此部分有違法疑慮我方也向文化部陳情，因此我認為本案郡役所文資程序並未走完。另有關 99 年時認定程序時，尚有包含日式宿舍，那為何 103 年重啟認定時日式宿舍卻不包含在內，此部分是否為文化局片面之詞。
- (四) 基地為新莊市區唯一日治空間，建物及紋理清楚，若拆屋建樓，將失去日治空間，日人在新莊的歷史空間消失，並不妥適。
- (五) 另本案需辦理公辦都市更新，負責辦理招商程序的是新北市政府、啟動審議程序的也是新北市政府，另外涉及基地範圍內有價值的建築物文化認定審查的，又是新北市政府，以上這些是否有包庇之嫌。
- (六) 另外此更新單元的區位為該新莊廟街地區重要節點，更新不應該僅

是蓋幾戶豪宅或幾戶人的房子，應該要成為老街活化的很好機會，我認為今天的都更規劃討論的還是以政府可以拿回幾億、建商分回幾億的方向進行。這個部分希望審議委員能好好考量。

二、李俊傑先生（大觀街 31 巷 5 號）

- （一）本人代表新莊區大觀街 31 巷 5 號和 9 號發言，行政程序法有規定，行政行為應以誠信方法為之，並應保障人民合作和信賴，在這都更案內，只有我們 31 巷 5 號和 9 號被提告，為什麼我們在 101 年 5 月提出要承租土地時，他們說房子和土地非我們的，所以無法承租，而到 101 年 6 月份時，財政局在黃林議員辦事處說明只要在 82 年前實際使用者，只須繳納 5 年不當得利使用補償金後，即可繼續使用，所以我們當時 11 戶的違建戶同意繼續繳使用補償金，像我本人就需繳納百萬元，那我們要繼續承租，弄了半天，卻在一年後又說不可以，甚至 102 年 7 月份，新莊分局對我們提告，要求我們討還房屋。而法官認為房屋係為被告所建，而新莊分區委任律師則提第二順位要求拆屋還地，這是政府的土地，但如果拆屋還地可以成立，我也認同，但為甚麼只提告我們 5 號和 9 號兩家住戶而不是全部提告。另外，我在 103 年 2 月份又向財政局提出承租房子，但財政局表示 102 年 11 月已規定無法繼續提供承租，後續法院判決房屋為我方所有後，但我方再提出承租土地要求，卻得到前後不一致回應。
- （二）就新北市府和皇翔協議提供資料內容，違占戶僅能就 20 幾坪部分，以每坪約 20 萬元購買，超過部分則需以 60 萬元左右購買，房屋購買售價超高實屬不合理，且從議員提供我們市府和皇翔簽約內容中觀之，一坪又僅要 40 幾萬元，這個部分是不是政府未善盡監督之責。另請將今日會議紀錄寄給我們。

三、張繼元先生

- （一）本案爭議大，亦間接促成新莊公民的覺醒，地方歷經 3 年來的討論（數十場以上的願景工作坊、老街導覽等），新莊的公民已提出「新莊願景公民宣言」（有寄送予新北市長朱立倫、新莊議員等），因此，在「新莊老街歷史保存計畫」尚未被制訂出來前，應停止本案之進

行。

- (二) 觀看其他國家的老街優質更新案例，如日本古川町、柳川等地區，就創造出「另一種的都市更新」想像，建議本案可參考其他國家的作法，由政府、公民團體及人民一起共創「新莊永續發展」之老街願景，讓新莊老街成為全台最棒的觀光文史老街，也是全台少數擁有 300 年實體建築群的老街。
- (三) 本案更新基地內涉及「新莊老街三百年歷史」的「日治空間」，若毀壞新莊郡役所、武德殿、日式宿舍、水牢等等具有歷史價值之空間，將使新莊老街的「日式環節」這個年代被破壞，將錯失老街觀光的資產，同時，其中的「新莊郡役所」為日治空間中最具文資價值的重要建築，亦是全台灣「郡役所-武德殿共同體」上保留的唯一歷史空間，且郡役所亦保留大台北地區唯二的「水牢」。年前，新北市政府文資科在不符合「比例原則」下，擅自決定「新莊郡役所」文資不列追蹤，經公民團體行文文化部後，文資科仍不為所動，因此，在該案如此爭議下，建議因都更而無法認定文資身份的「新莊郡役所」能夠回到專業委員會，重啟文資審查。
- (四) 公辦都更，應朝向「人民共用」的發展，非以兩棟豪宅建築規劃。因此建議，停止豪宅的都更，改以讓人民擁有自由、玩樂等之公共空間，如新莊文史公園、新莊博物館等。另外在面積這麼大的地方，除了應該要提供現住戶更好的安置方法。
- (五) 建議新北市政府於本案提請大會時，能正式討論再各面向爭議下，停止由皇翔建設公司主導的都市更新案，而在政府、人民和公民團體，共同討論後，共同打造新莊未來願景，這才是我們要走的路。

四、魏春金女士（代表陳金水先生發言）

今天代表先生出席，本人也已經在這裡居住 70 多年了，現在皇翔建設公司要和我們配合都更，要我們拆屋，但目前仍不知道要給多少錢也不知道怎麼搬，隔壁的住戶也不知道是不是這樣的原因自殺；而為了這麼房子我也幾乎睡不著，因此也來此陳情希望政府能協助幫忙。

五、賈伯楷先生（台灣綠色酷兒協會 副秘書長）

- (一) 皇翔建設於今日會議回應了本人於上回會議之意見，其中提到根據有關機關針對範圍內之新莊郡役所及日式宿舍群之文資審查記錄，皆認定兩者不具保存價值，將予以拆除。然仔細調閱文件，可發現由文化局作成之會勘記錄，僅以兩、三行文字「結構殘破」、「環境髒亂」簡單帶過。而本人於昨日（12月28日）於都更基地現場勘查，可發現日式宿舍群各建築狀況不一，有的確實殘破，但也有的保存狀況良好，仍保有完整屋瓦。皇翔建設不應直接將會勘記錄複製貼上，而應將所有的日式宿舍清查列表，一一詳述個宿舍之現況，再將保存現況良好者予以保留。文化局亦不應該對其粗糙審查現勘卸責。此外，儘管新莊郡役所（派出所）並未列入古蹟或歷史建築，但以納入歷史建築之武德殿為郡役所之附屬建築，依文資法，文化史蹟應制訂保存計畫，保存計畫除本體外，其週遭環境亦應納入，是故郡役所應納入保存，不應拆除。
- (二) 本案之計畫目的，包含改善整體環境、整合公私有土地，然本案範圍並不方正，將東南、西南角之私人土地排除在外，導致實際更新土地僅市有土地及水利會之土地，此舉顯然是皇翔建設為便宜行事，不願與東南、西南居民達成共識，僅為追求利潤，使得本案範圍缺漏，根本違背本案之計畫目的，皇翔公司僅以「優先順序」作為卸責之理由。是故本案實際內容與計畫目的已明顯偏離，市府應積極介入協調。若本案實際內容，仍將同樣急需改善環境、整合之東南角、西南角排除，則不應予通過。
- (三) 本案以顯見之文資保存爭議、居民迫遷爭議，應依「新北市政府辦理都市更新聽證執行作業要點」第三點，舉辦都更聽證。且皇翔建設亦表示不反對舉辦，是故市府應儘速舉辦聽證，否則恐有違法之虞，以免訟累。
- (四) 對於本案涉及之文資保存爭議，應以容積移轉方式，以保障建商及地主權益，政府配回部分應主動縮減，藉此減少開發量體，保存文化資產及減少因擁擠而造成之生活品質倒退。

六、王日舒先生

- (一) 希望公辦都更可以公辦公用，希望迫遷戶能夠得到最好的，希望重啟文資審查，保留新莊郡役所。
- (二) 新北市將此地指定為優先更新示範點，主要為改善新莊老舊窳陋地區活化新莊，出發點善良，但卻因其過程草率不公開，破壞了新莊重要的文化景觀和犧牲人民權益，請重新檢討公辦都更，讓新莊老街成為新北市最在地參與式的公辦都更。

七、鍾議員宏仁

- (一) 本人住在新莊，新莊的建地很多，因此新莊不缺豪宅，也不缺高級住宅。而本更新基地因鄰近捷運站而優先開發，本人並不反對，市府積極的活化公有地和市有資產，但若依都市計畫變更邏輯，應先就新莊地區整體空間發展進行規劃考量，那個區域定位如何、未來如何發展應該有規劃；其中新莊老街分為前中後三段，本更新地區位於新莊中段，文化資產如果被破壞就回不去了，我不完全反對本案開發，但本都更案的程序，應該更公開，並且多徵詢在地意見。
- (二) 從今天的資料來看，本更新開發的規劃是朝向興建兩棟高樓層的住宅，個人認為這個方向是錯的，若在其他地方，政府為財政考量處理公有土地還情有可原，但本更新基地係在新莊這個文化歷史記憶深刻的地方，卻要比照一般地區做高強度的開發，個人非常反對，且牽扯社會爭議非常多，若硬要開發，或過程思慮不周延，將容易產生紛爭。
- (三) 本開發基地是以公有土地為主，在現在這個時代的氛圍，公有土地原則上應該是不能任意處分，但本案卻又假都更之名進行商業開發行為，這其實就是變向在處分公有土地。如果本案真的要進行開發，那應該要從更高位階的計畫，去重新定位，也應該要整體考量。而對於地方團體所提不同觀點，有時見仁見智，但公有土地應朝公有、公用及社會最大公共利益為主。我不反商，如果站在皇翔和廠商立場，追求利潤無可厚非，但如果站在市府立場，應該要站在市民、社會和城市發展的角度思考。

(四) 本人為新科議員，有收到今日下午都市更新審議委員會大會的開會通知，但卻沒收到本案開會通知，這部分在請作業單位應多注意。

八、周議員勝考

本案是為了活化土地利用，提升市有土地價值而進行都市更新開發，目前已經進入到審議程序，就應該要按照程序去走，而對於百姓有疑慮的，應請實施者盡到責任，合情合理的多去做溝通及協調。

捌、相關單位意見

一、市府財政局

- (一) 有提到本案公益性議題，原推動本案係因新莊捷運站周邊環境機車位車位嚴重不足，造成新莊路 214 巷違規停車問題，且新莊路僅 7 米，民眾步行時容易造成人車爭道情形，且廟街缺乏文史展示空間，周邊巷弄狹小、周邊環境窳陋，致使消防、救護車無法進入。另外因本基地鄰近新莊捷運站，市府也已評估作為社會住宅之可能，上述總總問題，透過都市更新將可解決。
- (二) 本案市府未來分回之房地，將優先支援市府各項公共政策目的，剩下的部分若有餘裕，也考量透過出租方式來進行管理利用。
- (三) 有關基地範圍，市府當初招商時之範圍即為目前實施者所提範圍，針對基地東南、西南角部分係採擴大方式整合，若土地所有權人明確表達不願意參與更新，則不勉強其參與本案，並以原招商之更新範圍作全案更新規劃。

二、市府文化局

- (一) 先針對文化資產部分，首先針對武德殿相關修護計畫，申請人也有提送相關計畫至文化局，文資審查也予修正後通過，待修正後提送本局確認後通過。
- (二) 另針對郡役所文資身分認定，多方參考與會委員意見，是做成不列冊追蹤決議，程序是合理且完整的，若有新的事證提出，才得以重新考量是否重啟文化資產認定。
- (三) 針對文化性服務設施，目前是朝博物館類型，作為展覽地方文物之

用，因為目前空間以展示為主，所以目前應該只有現場工作人員，不會有很大的進駐行政辦公空間。相關細節將在會後局內續為研議。

三、市府警察局新莊分局

針對四、五樓頂層類似天線或廣播系統設置是否有調整空間一節，其設置係為依照民防法設置的民房警報鐵塔，以前針對防空或演習警報發布使用，所以設置於派出所上方，近年雖已無空襲，但參考日本案例，做為地震、火災等特殊情形透過此系統進行訊息廣播發布，因此系統屬於派出所的基本功能，仍有設置必要。另是否可移至高處問題，因廣播系統若設置於高處，喇叭可能無法有效傳達到地面民眾，故建議仍維持現行規劃。

四、市府交通局

針對本案提供 100 席機車停車場部分，市府財政局已於 11 月中旬開會研商，刻正徵詢接管單位意見，後續可能由文化局、新莊區公所和本局其中一方進行接管。

五、市府工務局（書面意見）

- (一) 請依都市更新條例第 61 條之 1 規定以擬訂都市更新事業計畫報核日確認本案之法令適用日期並於報告書頁面內容載明，並依適用日期之土地使用分區管制要點檢討：建蔽率容積率前後側院及停車數量...等，亦請一併說明是否涉及雨水滯留設施等項目。
- (二) 不可綠化面積仍請依土地使用分區管制要點第 18 點正面表列項目檢討。
- (三) 臨計劃道路之人行道設置請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及無障礙空間之規定作檢討，另有關騎樓部分僅可扣除法定騎樓面積，自設騎樓仍需依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討。
- (四) 外裝飾版請依建築技術規則建築設計施工編第 162 條檢討。
- (五) 高層請將由建築線至緩衝空間至出入口之動線標示，與建築物相鄰處請留設 1.5M 人行通道。

- (六) 本案供公眾使用停車位請考量無障礙使用並檢討使用之合理性及進出便利性等項目。
- (七) 有關更新範圍內文德段 60-8、61-4 地號等 2 筆土地是否涉新北市畸零地使用規則所稱之畸零地相關規定，請釐清。

六、市府城鄉發展局 都市計畫科（書面意見）

- (一) 上開都市更新事業計畫暨權利變換計畫案所涉新莊區文德段 519 地號土地，由「古蹟保存區」訂正為部分「商業區」部分「住宅區」（面積暫訂為 108.9 平方公尺及 451 平方公尺）一節，屬目前本局刻辦理「訂正新莊主要計畫（第二次通盤檢討【第一階段】）案及「訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」案訂正內容第 1 案，其中訂正為部分「住宅區」面積為 120 平方公尺（包含新莊文德段 519、531 地號等 2 筆土地）。
- (二) 前開訂正都市計畫案訂於 103 年 12 月 30 日提請新北市都市計畫委員會第 52 次會議審議，惟最終核定面積仍須視都市計畫委員會審議結果而定。
- (三) 檢送前開訂正都市計畫案涉及上開內容公開展覽書面資料影本，俾供貴處參考（附件）。

七、市府城鄉發展局 住宅發展科

經評估本區位位於捷運新莊站周邊，區位適合作為青年社會住宅，有關相關建築配置及需求調整部分，後續會再和主辦單位財政局溝通。

八、市府城鄉發展局 都計測量科（作業單位代為宣讀）

請釐清更新基地北側之現有巷道大觀街 39 巷及景德路廢巷後之路幅寬度為何？以及該建築線位置為何？

九、市府都市更新處 更新發展科

依據本案所在捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫指導開放空間留設區位和環境相容等項目，本案建築設計尚符合該上位計畫內之都市設計原則。

玖、委員意見：

一、都市設計

- (一) 依新北市都市設計審議原則第三條規定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，且每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，本案目前規劃為三處車道出入口，提請大會討論。
- (二) 本案供住戶使用車道出入口位置緊鄰景德路與新莊路 214 巷交叉路口，考量安全性及為降低外部交通影響，請補充交通相關分析說明及改善方式。
- (三) 依新北市都市設計審議原則第三條規定自行車應以單層停放為原則，目前規劃為雙層停放，提請大會討論。
- (四) 本案基地位於捷運新莊站與新莊老街之間，考量人行動線延續性，請補充說明與分析本案人行動線規劃方式，如何有效串連捷運站及新莊老街。
- (五) 本案基地緊鄰新莊老街，且武德殿位於基地內，考量本案建築物應與基地周邊環境有效融合，請補充說明本案建築物與武德殿及新莊老街建築立面與量體上之處理方式，並請檢附剖面、透視等圖說，說明本案建築量體與武德殿，另有關武德殿管理維護方式請專章說明。
- (六) 本案位於新莊老街且武德殿於基地範圍內，規劃設計應考量都市脈絡及社會性等相關議題，故規劃設計需加強其論述及回應，請專章說明與分析。
- (七) 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，本案規劃為退縮 6 公尺人行道再設置騎樓，委員會原則同意目前規劃方式。
- (八) 請檢附地面層中庭景觀剖面圖，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。

- (九) 依新北市都市設計審議原則第六條規定，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；另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，請補充及說明。
- (十) 請加強屋頂綠化及壁面立體綠化設計，並檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。
- (十一) 考量夜間行人安全，請增設景觀高燈。
- (十二) 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，請修正。
- (十三) 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設置，請修正。
- (十四) 請加強空調主機立面美化設計，請修正。
- (十五) 依新北市都市設計審議原則第四點規定，商業區地面一至三層應以規劃商業空間為原則，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳應獨立區分，目前 A 棟地面三層規劃為管委會空間，提請大會討論。
- (十六) 報告書部分：
1. 提案單須載明所申請之獎勵。
 2. 請檢附歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。

二、都市更新：

- (一) 有關陳情意見涉及更新單元內現住戶權益部分，考量本案係為公辦都更案，因此實施者應和現住戶應更有密切的溝通及協調過程，剛聽到有部分陳情人，表示不清楚可分配多少，自身權益為何，該部分要請實施者善盡實施者應盡之責，再妥與現住戶或相關權利人溝通說明。
- (二) 本案為公辦都更，且位於具高度文化敏感之地區，因此除了滿足契約限制條件外，更應注意本案與周邊環境銜接與調和。並適酌考量地方團體意見調整設計，請再邀請地方團體或關心本案民眾再辦理

座談會，陳述各別意見並溝通彼此困難處，本案才有機會產生有繼續推動和多贏之機會。

(三) 有關更新單元範圍，擴大更新範圍 A 區實為重要，是否能獨立辦理更新應予說明?而本案對於和鄰地 A 區整合情形說明略顯不足，若有機會，是否應再努力進行協商。

(四) 更新獎勵部分：

1. 針對捐贈公益設施為文化性服務設施部分，請確定未來接管單位，俾利釐清使用需求及後續維管事宜，請釐清並補充說明。另捐贈之公益設施之相關設備提供，請一併釐清。
2. 有關更新單元範圍左側臨新莊路 214 巷退縮 4M 至 6M 不等寬情形，請說明是否有其他功能性考量。另就警察局車道緩衝空間與退縮獎勵空間重疊，未符獎勵均退縮之規定，請檢討修正。
3. 本案獎勵申請項目涉及相關估價內容，故請實施者補充估價報告，內容應包含捐贈土地估價和二樓以上均價說明。
4. 綠建築提列維管經費和綠建築維管期程用應納入計畫書中說明。

(五) 建築規劃設計部分：

1. 本案更新後，除了興建大樓外，對於該街區正面貢獻情形應予說明，並請實施者補充。未來若進行社會住宅、或是出租住宅或青年住宅，也應說明其規格和用途規劃，另本案是否尚有其他公用需求可於本案提供，該部分請財政局協助釐清。
2. 本案實施者於會中提到，中庭沒開放僅供社區使用，請實施者釐清是否有設施圍牆，並提供相關模擬圖說進行說明；而是否有高層緩衝空間設置於該中庭內，是否符合高層建築應留設緩衝空間之要求，請釐清。
3. 另就違建戶部分，本案應盡量避免造成現住戶無法繼續居住之狀況。後續若採現地安置處理方案，現行更新後之建築坪型規劃最小約 30 幾坪，其是否能夠負擔，請實施者再衡酌，必要時請調整坪型設計。

另目前依據實測面積進行容積獎勵申請，而違占戶安置面積之計算，應回歸容積坪換算銷坪之方式做分配，較為適當，請修正。

4.有關廢巷改道部分，大觀街 39 巷有部分範圍非更新單元範圍，若涉及該部廢巷改道，應依工務局程序進行該部分之廢巷改道申請。

(六) 本案選配原則店面部分是否有其他選配規範，請實施者釐清說明。

(七) 其餘有關計畫書內容文字錯誤、圖說模糊部分，請一併通盤檢討修正。

拾、結論

(一) 本案目前規劃內容及發展方向，因與地方居民代表及相關團體意見與期待相異，請主辦機關財政局於下次專案小組會議前，就其所關心議題及政策立場，包含更新後公有房地之處分利用、相關文化資產存續及廟街整體規劃構想，邀集相關單位召開座談會與當地居民及關心本案之公民團體再次溝通及說明，俾利本案後續審議之進行。

(二) 本案涉及違佔戶協調、廢巷改道計畫、公益設施及捐贈停車位接管、更新獎勵等內容均尚未釐清，請實施者併同委員及主管單意見修正後提下次小組續審。

拾壹、散會：下午 1 時 30 分