

「擬訂新北市土城區沛陂段 99 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」
公辦公聽會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 107 年 4 月 16 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：經濟部工業局土城工業區服務中心（新北市土城區三民路 4 號 2 樓）

參、主持人：張正工程司滄婷

記錄：俞俐維

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「擬訂新北市土城區沛陂段 99 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」聽證會，本案於 106 年 6 月 26 日提出事業計畫申請，且已取得案內土地及建物所有權人 100%同意，依都市更新條例第 19 條規定辦理公開展覽，並依同條例施行細則第 6 條規定邀請學者專家召開本次會議，主要目的是要來聽取民眾意見，並將民眾所提意見彙整後提送至本市都市更新審議委員會供參酌審議，本案事業計畫內容請實施者先向各位說明，地主及相關單位有任何意見與疑問均可踴躍提出。

陸、實施者簡報：略

柒、意見陳述及回應：

經濟部工業局土城工業區服務中心：

- 一、更新後之使用應符合產業創新條例內對工業園區各種用地用途之規範，目前更新事業計畫書內未明確說明未來引進的產業是屬於哪一類的，日後請實施者注意及補充說明，避免讓更新後房地淪為一般買賣銷售。
- 二、實施者簡報及計畫書內皆載明中山路為 14 公尺道路，惟 14 公尺是含人行道及水溝的寬度，中山路實際供車行使用之寬度僅有 6 公尺，請實施者評估卸貨碼頭及汽車進出動線，以免影響中山路原有之交通服務水準。
- 三、本案未來規劃退縮對外開放之街角空間，實際上鄰地不太會去使用，真正會使用的都是基地內的人，這個案子目前沒有規劃容積移轉友善方案，本中心希望未來實施者可以提供停車位，捐贈或是出租都可以，而不是只留設退縮開放空間。
- 四、景觀規劃部分應考量整體工業區的區域性觀感，請實施者於規劃設計時多加著墨。
- 五、請實施者注意未來引進產業所需的用水排水量是否符合當地汙水處理廠所能容納的水量上限。
- 六、有關日後銷售及成立管委會等皆有相關規定，請實施者於本案進入都更審議程序前先至本服務中心洽詢，我們可以先提供前置作業意見，可讓未來審議更加順利。

捌、委員綜合意見：

- 一、 本案申請都更獎勵 16%，後續將於都更審議階段進行確認，惟提醒實施者本案申請容積移轉 40%，未來將由都設委員來決定。另本案現況路寬僅有 6 公尺而非 14 公尺，以及現在整個園區內有很好的綠色植栽景觀系統，惟規劃配置內看不到基地與周邊環境之關聯，這部分請實施者於審議時加強說明。
- 二、 本案車輛服務動線上，貨櫃車如何進入基地、如何調度、如何使用等部分，請於後續審議時補充說明。另請將建築圖說及車位尺寸規模加註標示。
- 三、 實施者公聽會簡報資料上建築設計單位為良承工程股份有限公司，依建築法相關規定還是要以建築師事務所為主才對，請修正。
- 四、 請實施者於審議時回應經濟部工業局土城工業區服務中心之意見，另請釐清剛才所提路寬及汙水量等問題。
- 五、 請實施者考量是否有整合鄰地之可能，因目前更新單元範圍較為狹長，若能整合鄰地將有利於整體規劃及綠地留設。
- 六、 現在容積移轉雖採用評點機制，惟仍請實施者綜合考量更新對於環境之衝擊。

【實施者綜合回應】

本案已將用水用電檢討及要繳交的相關管理費納入公寓大廈規約草約中，另提供停車位這部分我們會跟建築師再進行討論；大型車輛進出、植栽規劃及環境友善方案部分，我們會盡快與主管機關溝通以取得共識。

玖、主席結論：

本案於 4 月 9 日起公開展覽 15 日，後續將進入審議階段，今日與會來賓後續若有意見還是可以將書面意見郵寄至市府都市更新處。謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 3 時 30 分