

擬訂新北市中和區公園段 443 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案自辦公聽會會議記錄

一、時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、地點：中和區四號公園 B1 樂學室（新北市中和區中安街 85 號 B1-樂學室）

三、主席：三穎建設開發股份有限公司 簡國凱

四、出席（與會）人員：詳簽到簿

五、會議記錄

記錄：吳其恩

（一）主席致詞

各位鄉親大家午安，現在是上午九點四十分整，宣佈會議開始，本次會議主席為三穎建設開發股份有限公司的簡國凱副總擔任，本案規劃設計團隊是安邦工程顧問股份有限公司及卓玲建築師事務所，估價單位由華晟不動產估價師事務所、中泰不動產估價師聯合事務所及長興不動產估價師聯合事務所等三家擔任，今天也很榮幸請到專家學者台北市都市計畫技師公會的許敏郎監事蒞臨指教。接下來將先由規劃團隊向各位簡報說明本次的事業及權利變換計畫內容（略）。

◎簡報內容調整說明

- 1.依據新北市政府都市更新處 113 年 9 月 12 日新北更事字第 1134611227 號函意見，為避免涉及限縮所有權人選配權益，取消本案選配原則第 2 點優先協調原則內容。

（二）專家學者、相關單位與居民意見

◎台北市都市計畫技師公會 許敏郎監事

- 1.後續報核之計畫書圖應再補充說明消防救災空間之規劃檢討。
- 2.本案目前涉及部分國有土地假分割，未來仍應依據實際地政分割數值為準。

◎所有權人 呂 媛（含先生代表發言）

- 1.想請教本案容積移轉的回饋措施？
- 2.景觀植栽的配置是原生樹種嗎？
- 3.本案能做太陽能板嗎？

◎所有權人 李 萍

- 1.目前室內實牆配置是否合理？是否能多以自然採光設計？

- 2.各戶開門方向及玄關空間利用是否合理？

◎所有權人 吳 彥

- 1.汽、機車道是否有可能分流設計？
- 2.A 及 H 戶型開窗在後陽台，間接採光是否足夠？
- 3.廚房規劃是 IH 爐還是瓦斯爐？
- 4.柱位可以調整嗎？

◎所有權人 蔡 作（女兒代表發言）

- 1.沒有看到消防逃生規劃及動線規劃？

◎所有權人 姜 雀（先生代表發言）

- 1.基地與周邊區隔的是水泥圍牆還是植栽圍籬？

◎所有權人 洪 芬（女兒代表發言）

- 1.目前車道設計有多高？
- 2.垃圾儲藏室在 1 樓會不會產生異味？使用空間足夠嗎？

◎所有權人 張 春

- 1.本案大樓有中繼水箱嗎？

（三）意見回應與說明

◎安邦工程顧問股份有限公司

- 1.本案容積移轉相關額度皆已統整納入更新後建物量體，亦計入估價及產權，總更新後價值扣除共同負擔（實施者負擔成本）後，其餘價值皆為所有權人依權利比例共享。
- 2.由於本案基地規模僅 1,507.52 平方公尺，於頂樓規劃加裝太陽能板可能不符效益及使用需求，且未來管委會於管理維護上之亦會有相當之負擔，故尚不建議加裝太陽能設備。
- 3.依據新北市都市更新審議原則，本案與鄰地退縮空間的設計將有一定的規範，有關圍籬及隔柵皆會配合後續審查及法規調整規劃。

◎卓玲建築師事務所

- 1.本案景觀設計尚為初步規劃，未來都會再持續收集各所有權人及配合審查意見調整。

- 2.目前各層建築圖說沒有呈現家具示意，有關所提室內側面幾處實牆部分為設計臥室床鋪及衣櫃放置空間，較不宜大面開窗，另本案皆已規劃充足之採光井，室內自然採光設計應尚稱充足。
- 3.針對各戶開門玄關留設空間，目前設計為鞋櫃位置，後續亦會再收集各所有權人意見配合調整。
- 4.目前本案依規定滿足以 1 戶 1 機車位，並統一設置於 B1 及 B2，車道及斜率皆依據法規足額留設，應尚可滿足使用需求。
- 5.由於 16 層以上高層建築，依規定若欲加裝燃氣設備(瓦斯爐)於室內，應設計隔防火實體隔間，為使本案廚房使用更為舒適及開闊，故以開放式廚房並加裝 IH 爐為主設計規劃。
- 6.本案柱體柱位皆已經多方考量及設計，目前設計皆以方整、結構強度為原則。
- 7.本案目前建築設計規劃皆已考量消防車及防救災等動線，有關消防救災空間及動線之完整檢討將於後續計畫書中詳加說明。
- 8.目前地下出入口有淨高 3 公尺，地下車道部分皆有符合法規之淨高 2.1 公尺以上。
- 9.垃圾儲藏室空間設置於 1 層除了有實牆與門去做區隔外，也有對外開窗、機械設備通風，故尚不會有對內之異味產生，使用空間亦檢討符合需求。
- 10.現階段已經不會有中繼水箱的設計，相關抽水系統會統一設置於最頂層。

(四)會議結論

- 1.依據新北市政府都市更新處 113 年 9 月 12 日新北更事字第 1134611227 號函意見，為避免涉及限縮所有權人選配權益，取消本案選配原則第 2 點優先協調原則內容。
- 2.有關本次公聽會相關建議與意見，皆會如實照錄於本次會議紀錄中，並於事業及權利變換計畫書中載明各意見回應與處理情形，呈後續審議委員會參考，使本案更臻完善

六、中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 11：00 散會

主席：簡國凱  (簽章)  記錄：吳其恩  (簽章) 

七、活動照片



簽到處(一)



簽到處(二)



主席致詞



規劃團隊簡報(一)



規劃團隊簡報(二)



估價單位簡報(一)



專家學者意見發表



居民意見發表(一)



居民意見發表(二)