

臺北大學特定區停二用地興建營運移轉案 公聽會議紀錄

壹、會議時間：109年11月26日(星期四)下午7時10分。

貳、會議地點：新北市立桃子腳國民中小學(樹林區學勤路555號)

參、會議主持人：新北市政府經濟發展局陳主任秘書玫秀

肆、與會人員及單位：詳簽到單

紀錄：張倚綸

伍、主席致詞：略

陸、計畫說明：台灣世曦工程顧問股份有限公司報告(略)

柒、意見交流：

一、議員意見摘要(依發言順序)

1. 廖宜琨議員

- (1)目前北大特定區呈現兩極的人口分布，托老、托幼，甚至各學校如高中、國中、國小班級等公共空間嚴重不足，故須妥善規劃各種公共空間以加利用。如果未來仍朝 BOT 方向進行一定要保留所需的公共空間。
- (2)本區大成路只有15米，學勤路、學成路只有20至30米，因學士路太小，且學成路為主要幹道不能設置進出口，所以進出口只能設置於大成路，未來若 BOT 商場大受歡迎，勢必造成嚴重交通衝擊。
- (3)商場會為附近的店家帶來衝擊，請考量北大特區內商場如國際一街、凱旋門生意皆不佳的原因。北大特區是寧靜的城市，未來大型商場進駐，會對生活環境造成衝擊，請考量 BOT 是否對這裡有正向影響。
- (4)假設未來 BOT，將如何回饋周遭居民。
- (5)去年要求變更為機關用地之意在於希望用平均地權基金來蓋公益大樓，試算建造金額約新臺幣1億多元，以滿足當地居民對公益空間的需求，所以一直反對這裡 BOT，希望蓋一個真正屬於北大

的公益空間。未來本案 BOT 不管發展得如何，對北大來說都是負面影響，發展得好造成交通及環境衝擊，發展得不好則變蚊子館，請務必將居民之消費能力納入考量。

2. 洪佳君議員

- (1)這裡公共空間不足，居民所需的包含活動中心、綠地、托老，甚至是親子空間，要把所有設施全數納入並不容易，我們應該思考還需要什麼，像活動中心、托育、托老、圖書館等，同時這些設施不會影響生活品質。
- (2)台中烏日有一個案例稱為共生宅，政府土地，民間興建，內容包含托老、活動中心(不同於典型的活動中心)、住宿，較像簡約式飯店。共生宅內空間可以靈活使用，有很多長者住於此，甚至有人當成月子中心，全家都能一起入住。
- (3)雖然本案基地距離恩主公醫院、土城市立醫院很近，但區域型醫院之需求尚未被滿足。

3. 江怡臻議員

許多人反應學士路上很多出入口，請說明本案將出入口設置於學士路之原因，希望市府及規劃團隊一定要親自至現場研究，並公開相關研究數據。

4. 林銘仁議員服務處李振銘主任

- (1)當初所有的民意代表都主張爭取由市府出資蓋多功能公共空間使用，請市府說明為何在 BOT 案尚未確認可行時，便將本基地變更為機關用地撤案。
- (2)針對 BOT 案，法規規定總樓地板面積三分之一可做為多功能使用，請說明公益空間696坪是否包含在三分之一內。
- (3)就政府相關規定，這塊基地面積約為6,200平方公尺，建坪約7,500坪，其中約2,500坪可供BOT使用，另外5,000坪為停車場使用。規劃內容汽車車位為255席，機車車位為260席，一般規劃一

個車位大約是10坪左右，汽車及機車停車位總共面積應未達3,000坪，請說明其中落差。

(4)樹林秀泰、新莊宏匯皆為 BOT 案，兩者皆造成地方交通壅塞及停車位嚴重不足。新莊宏匯當初規劃時表示沒有問題，但最後地上7層、地下7層，總共1,400個停車位還是不足，湧入的車流造成附近居民嚴重困擾，請市府審慎考量。

(5)市府過去從停管基金出錢興建蘆洲的仁愛停車場、金山的立體停車場，請說明本案無法以停管基金出資興建之原因。

二、里長意見摘要

1. 南園里李培鈺里長

里辦公室已於基地周邊各社區協助發放問卷做調查，請經發局將問卷作為評估參考。

三、民眾意見摘要(依發言順序)

1. 請說明建築預定地上、地下各幾層樓。
2. 請說明是否有興建 Outlet 的可行性。
3. 請說明可否興建綜合醫院。
4. 請說明地下停車場是否對外開放，及原月租90席是否還會保留。
5. 請說明本案引進商業設施，是否有進行市場調查。
6. 請說明公益空間規劃696坪，扣除停車空間外，非公益空間(即商業空間)的比例為多少。
7. 請說明本案是以商業或公益空間為主。
8. 人口老化是趨勢，公益空間規劃托老 60 位恐怕不足。
9. 各社區及特力屋出入口都在大成路，未來勢必造成交通衝擊，請說明如何解決。
10. 目前北大特區內已有許多設置於一樓的店家，若在此引進商場，請說明是否會對周遭店家造成衝擊。
11. BOT 案容易造成弊端，希望市府的地由市府自行興建。

12. 地上 6 層、地下 1 層的配置無法容納北大特區的居民需求，容積率應該放大。希望好好利用這塊地，讓所有的市民都可以受益。
13. 請釐清資料上學士路寬度，第 7 頁標示 7 米，第 17 頁標示 8 米。
14. 紫京城社區有 710 多個汽車車位、好幾百個機車及腳踏車車位，另外三個社區亦是如此，將汽車出入口設置在學士路上恐影響交通動線。
15. 未來開發商業使用所造成的噪音污染、進出人員複雜，將影響生活品質，故而反對 BOT。
16. 請說明未來商業活動及興建階段之噪音是否有納入評估。
17. BOT 所帶來的商業利益並非當地所有居民需要的，就本人而言需要安全及寧靜的居住環境，所以選擇居住在北大特區。
18. 請說明公共托育及托老各容納人數。
19. 請將交通瞬間的車流量以數據化方式納入考量。
20. 建議建築外觀設計可再更新穎，不要過於高。
21. 請說明市府認為以 BOT 方式引進商場即可帶動整體三峽的發展之原因。
22. 請提供本區老年人口比例之佐證資料。
23. 本基地格局太小，不適合 BOT，北大派出所即為前車之鑑。
24. 請說明較新的政策方向是否會被考量在內，例如實驗教育。
25. 請說明是否能考量與USR(大學社會責任)結合，而非一定要以商業模式開發。
26. 請說明可否將綠建築一併納入規劃考量。
27. 學士路的退縮人行道只有 5 米，請再考量放寬。
28. 學士路及大成路交叉口沒有紅綠燈，請說明若未來車流量增加是否設置紅綠燈。若設置紅綠燈使周邊社區出入口交通打結，應要有所配套措施。
29. 北大特區居民需要寧靜的空間，建議建設為公園及地下化停車場。

捌、主辦機關回復摘要

- 一、本案以現行建蔽率80%及容積率400%，初步規劃可蓋地上6層，包含停車空間、公益空間及其他容許設施，地下1層為停車空間，但後續實際內容將依得標廠商實際設計規劃為主。
- 二、目前規劃至少保留696坪公益空間，未來由市府統一調配，作為托老或托幼等公共服務空間使用。
- 三、目前公共停車位150席，其中包括月租車位90席，未來 BOT 後也會要求保留原停車場的公共停車位數量與月租席次。
- 四、未來會在招商文件內要求主要汽機車出入口不能設在學士路，且車輛停等問題要在基地內去化，以降低周邊交通衝擊。
- 五、北大特區人口(包含流動人口)約6到7萬人，若以 BOT 方式引進民間資源，除了維持原本停車場功能外，期望引進對當地相對環境衝擊較低，且符合居民需求之家庭親子相關休閒娛樂設施為主。
- 六、依照現前法規有關停車及多目標使用比例規定下，本案民間投資之財務計畫不可行，故初步以放寬限制條件下進行規劃，未來變更完成後，多目標用途容積分別為：停車空間50%、公益空間7%、其他設施43%。
- 七、本次公聽會主要為聽取各方意見並紀錄，今日各位所提有關公益空間、噪音、交通、退縮人行道及建築外觀等意見，皆會納入可行性評估期末報告內，主辦機關會向市府長官報告，後續將作成紀錄回復各位。

玖、散會：下午8時40分

公聽會相關照片



民眾簽到



主席致詞



計畫說明



議員及里長發言



議員及里長發言



意見交流