

「擬訂新北市中和區中和段43地號等27筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市中和區中和段43地號等27筆土地都市更新權利變換
計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國113年4月3日(星期三)下午2時30分

貳、開會地點：本府19樓1926會議室(新北市板橋區中山路1段161
號19樓)

參、主持人：楊委員弘志

紀錄：賴垣智

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、陳情人意見：

一、賴O堂：

中和段43地號上建物屬於合法房屋。

二、陳O雄：

本案中和段45地號現況多為空地無法使用，且因繼承關係增加持分
所有權人，現今有都更案推動，對我們來說看到一道曙光，所以我是
贊成都更，希望於法令許可範圍內促成本案完成都更，也希望實施者
盡最大的努力。

三、游O全、游O彬(鄭O文代)(含書面意見)：

(一)計畫書前次專案小組回應綜理表第綜-3頁提及：「本案為求基地範圍
完整無疑慮，故將50地號納入範圍，納入後基地範圍無涉及畸零土
地」，請問50地號是畸零地嗎？如果是畸零地，怎麼會價值比例如
此高？

(二)本人要求依照「原位次」選配之原則，落實本人選配於中山路一樓
店鋪之權利，並請委員查察更新後一樓，是否有更新前未具合法建
物之一樓所有權人選配。

(三)本人原被選配之房屋，其中編號4F-A12、5F-A6、6F-A5房屋在計畫

修正前原本是配備盥洗間之辦公室，但根據實施者本次修正之計畫，已經變更為無盥洗間之小辦公室，不符合本人需求，本人要求更換選配房屋。

(四)本次共同負擔增加主因為：容積移轉單價採用 100%公告現值計算，不僅遠遠高於修正前 55%公告現值+2%委辦費用合計 57%，更高於市場行情，亦不符合審議通則之 50%計算。因此，容積移轉費用應予下修。

(五)實施者提列之共同費用負擔，其中(六)管理費用中之信託費用，提列 4,908,000 元。但是信託費用應該只有信託銀行之費用，不包含建築經理費用，但實施者提列其與中國建築經理股份有限公司間之「建築經理服務暨信託費用」，請刪除”建築經理費用”！

【作業單位綜合回應會上陳情意見】：

有關容積移轉費用提列，依 104 年 1 月 16 日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」(以下簡稱共同負擔提列總表)規定(略以)：「以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證」，故該費用以實際契約提列為主，查本案依檢具之契約所載以 100%公告現值買賣並提列之，尚符上開規定，倘陳情人針對契約內容認有疑義，因涉及私約部分請逕循司法途徑辦理。

四、林 0 展：

想請問建築師本案地質為何？1903 年中和區有發生規模 7.3 地震，中和這邊為活動熱區，屬於黃色二級警戒區，按照法規耐震係數設計標準應該要 0.337，但是台灣現今法規屬於日本舊耐震係數標準 0.25，照日本新耐震係數已提升至 0.57，總的來說，考量本案位處地質，我不清楚本案建築之耐震結構該怎麼做？想了解相關數據。

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)本案會議提案單所載財政部國有財產署(下稱本署)更新後分回停車位單元誤植為地下 3 層，應為地下 4 層，請確認。

(二)本案本署分回房地，請實施者於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(三)權利變換計畫第 16-1 頁，本署 B4-70、B4-75 停車位單元權利範圍未載明，請實施者補充登載。

(四)連邦不動產估價師聯合事務所第 118 頁，宗地 H 與宗地 G 形狀相似，惟地形調整率分別為-4%、-2%，請說明並檢視調整率差異是否過大。

(五)中華不動產估價師聯合事務所估價報告書第 98 頁，合併前各筆土地價值推估表未登載本署經管國有土地(宗地 H)，請確認。

二、財團法人臺灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(銀級)：

1. 綠化量指標-請說明本案植栽覆土深度。
2. 基地保水指標-請確認本案基地地下水水位深度，以利後續保水項目之申請。
3. 日常節能指標-本案採用能源回收型電梯，請檢附相關設置說明。
4. 污水垃圾改善指標-建議垃圾車臨停空間可設置鄰近垃圾集中室。
5. 本案綠建築說明申請之指標項目原則符合銀級標準，惟圖說文件須於送審綠建築審查時備妥。

(二)智慧建築(銀級)：

本案已依前次意見修正完竣，本次無意見。

(三)新建住宅性能評估(第三級)：

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。

2. 本案欲取得住宅性能評估之結構安全第三級。另提醒本案屬多元建築形式，其作為住宅使用之比例達二分之一以上及總樓地板面積（不含免計容積部分之樓地板面積）作為住宅使用之比例達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。
3. 結構安全部分請依據上述實施辦法，應於建造執照取得後申請初步評估，再請留意申請時間點。
4. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中相關性能評估補充說明，先行檢核評估內容。

三、本府工務局(書面意見)：

本案既經建築師於報告書說明補正完成並檢討簽證在案，基於尊重專業及行政技術分立原則，本局原則無意見。

四、本府交通局(書面意見)：

- (一)承前次意見 2，本基地設 255 戶，且有多戶店鋪及一般事務所，汽車位設 165 席，機車位設 164 席，仍請增加汽、機車位，將基地停車需求內部化。
- (二)承前次意見 5，考量基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。

五、本府財政局(書面意見)：

- (一)事業計畫第 18-3 頁：
 1. 本案預計辦理容積移轉，請依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 12 點規定補充市有土地容積移轉前後財務分析試算。
 2. 本次共同負擔比率由第 1 次小組之 46.65%提高至 48.12%，且本案風險管理費用以上限 12%提列，請補充說明提列至上限之合理性及必要性或酌予調降。
- (二)權變計畫書第 10-3 頁：營建費用提列加計項目智慧建築相關設備金額 4,467 萬元，與第附錄-18 頁所附報價單之增加成本為 3,063 萬元不一致，請釐清。

(三)權變計畫書第 15-1 頁：

1. 表 15-1 不願及不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊內所載本市更新後可分得權利價值 457 萬 7,704 元，與第 16-4 頁表 16-2 所載本市更新後可分配價值為 460 萬 2,631 元不一致，請釐清。
2. 本市有土地以分配更新後權利金方式參與本案，建請於計畫書補充權利金領取時點為「於取得使用執照後 10 日內通知新北市政府財政局領取」。

(四)連邦不動產估價報告書(選定)：

1. 第 117 頁：更新前土地容積率差異調整係以土地開發分析進行模擬，惟查土地開發分析法所載比準地土地除容積差異外，針對樓上層平均單價亦有下修，考量第 119 頁更新前各宗土地調整項目已針對開發適宜性調整，土地開發分析模擬似有重複修正情形，請說明合理性。
2. 第 187 頁：比較標的 21 公設比 38.17%，與勘估標的公設比 33.61% 相差 4.56% 僅調整 1%，經實施者回應公設比調整幅度由每差異 5% 調整 1% 修正為每差異 3% 調整 1%，惟仍不足以反映個別條件差異，請修正。
3. 第 197 頁：比較標的 7 陽台比 14.3%，比較標的 8 陽台比 10.44%，比較標的 9 陽台比 10.51%，與勘估標的陽台比 4.79% 相差約 6% 至 10% 皆未調整，請修正。
4. 第 197 頁：比較標的 8 面積 55.24 坪，與勘估標的面積 30.85 坪相差 24.39 僅調整 2% 似有不足，請釐明。

六、本府都市更新處：

- (一)本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；

另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由實施者逕負相關法律責任。

(二)事業計畫部分：

1. 第 6 章涉及都市計畫法新北市施行細則第 16 條、第 37 條以及 108 年變更中和細計土管要點第 6 點內容，請詳實檢討說明。另請補充檢討 106 年 12 月 15 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱審議原則)內容。
2. 第 10 章涉及結構安全未達最低等級獎勵項目新增中山路二段 247 號，請檢附結構安全性能初評報告書。
3. P.10-2 有關時程獎勵計算及建蔽率檢討結果應為誤植，請修正。
4. 本案申請建築規劃設計獎勵自建築線退縮 4 公尺人行步道部分，請於相關圖面標示供人之淨寬符合 2.5 公尺以上。
5. P.11-2 與 P.11-14 容積樓地板面積檢討不一致，請釐清修正。
6. P.12-4 有關公車停靠站位置請詳盡標示。
7. 第 16 章公有財產之處理方式涉及市有土地部分，請補充說明領取權利金時點。

(三)權利變換計畫部分：

1. P.8-1 合法建築物補償金額及租金補貼總計 14,075,007 元為誤植，請釐清修正。
2. P.15-1 請於不能不願名冊表格備註不願參與分配之所有權人產權異動情形。
3. 綠建築設施報價單說明欄位內容應屬誤繕，請修正。
4. P.15-1 有關最小分配單元價值請依審議原則規定為依據，請併同修正不能參與分配之所有權人名冊。

(三)估價報告書部分：敏達不動產估價報告書 P.67 比較標的 2 有關嫌惡設施面高架橋調整 1%，請說明調整依據及合理性。

玖、委員意見：

一、人民陳情：關於陳情人所提「共同負擔費用提列合理性」、「估價結果合理性」及「調整選配」部分，已納入本次會議議題討論，請實施者依今日審查結論再妥與陳情人溝通說明，並請於下次專案小組補充溝通歷程及相關證明文件。

二、建築容積獎勵：

(一)「結構安全未達最低等級」獎勵項目，因案內 43 地號所有權人於審議期間提出合法房屋證明，經實施者會上簡報第 58 頁說明將辦理該門牌之結構安全性能評估，涉及審酌本項獎勵內容，爰於下次專案小組審議。

(二)綠建築(銀級)6%、智慧建築(銀級)6%、新建住宅性能評估之結構安全性能(第三級)2%獎勵部分，請依財團法人臺灣建築中心意見修正，且查本案已申請高於 106 年 12 月 15 日修正發布之審議原則規定之合格級智慧建築標章，專案小組原則無意見。

(三)「建築基地條件及建築物規劃設計」12%獎勵，基於下列理由，專案小組原則同意：

1. 本項獎勵應自建築線及基地境界線分別退縮足寬 4 公尺及 2 公尺以上，惟依實施者會上簡報第 33 頁說明「50 地號地形細長，自建築線起深度退縮約 2.8 公尺，該地號已完全退縮，仍無法達足寬 4 公尺」，查案內 50 地號南側鄰地現況領有 107 年建字第 541-1 號建築執照之 15 層樓建築，且尚無法與其他鄰地合併，考量該筆土地因受限於基地條件限制，故仍同意本案申請本項獎勵。
2. 除 50 地號土地外，依實施者會上簡報第 31、32 頁說明「臨建築線退縮 4 公尺以上、臨地界退縮 2 公尺以上，且退縮部分以淨空設計」，且實施者自行檢討退縮空間符合 110 年 5 月 14 日修正發布之審議原則第 9 點及第 12 點規定之人行淨寬不小於 2.5 公尺以及無凸起構造物等內容，經查尚符規定。

(四)「時程獎勵」7%獎勵，本案申請報核日為 110 年 5 月 12 日，經查尚

符規定，請依初核意見修正後，專案小組原則無意見。

(五)「合法四、五層樓」獎勵項目續提下次專案小組審議。

三、建築規劃設計：

(一)有關車道出入口配置依審議通案原則應規劃於次要道路上，惟實施者會上簡報第 34 頁說明「經交通技師檢討道路服務水準、鄰棟車道出入口及鄰近公車站位置等因素，將車道出入口設置於中山路二段為最佳方案」，考量實施者綜合評估設置主要道路側為最佳方案，且本府交通局尚未針對車道出入口配置給予建議，專案小組原則無意見，惟本項議題仍請依交通影響評估審查結論為準，且請實施者於專案小組審竣前取得交評審查原則同意或核備函文，倘若後續交評針對車道位置提出修正意見，應召開專案小組重新審議。

(二)有關本次實施者會上自提修正內容，審查意見如下說明：

1. 查實施者簡報第 35 頁說明「本次修正重新檢討衛生設備配置內容並補充茶水間設置位置」，且相關服務設施集中於公共服務核，專案小組原則同意；另有關無障礙廁所設置數量，實施者會上簡報第 36 頁說明「依建築技術規則…於一層及四層各設置 1 處無障礙廁所，符合規定」，惟考量實際無障礙使用者需求便利性，請商業空間每層皆配置無障礙廁所空間。
2. 查本次實施者自提修正調整植栽規劃配置數量及增加綠化面積，並檢討尚符都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，惟為延續整體都市景觀環境及提升開放空間品質，請將沿街景觀植栽連續設置，倘若涉及調整市府消防局審查相關圖面，請一併配合修正。
3. 依實施者會上簡報第 21、39 頁說明「修正後地下一層除保留權變戶因公開抽籤獲配之 3 部汽車位，以及機房及部分汽車位調整後，於地下一層設置 234 部機車位。」經查本案規劃 234 部機車位符合審議原則規定之住宅單元每戶應附設一機車位；另查本案為增加綠化面積及滿足一戶一機車位數量，將原 91 部自行車位調整至 40 部，且經檢討符合土管要點規定之鄰近大眾運輸場站需提

供法定機車位數 15%之自行車位數量，故針對本次機車位及自行車位規劃數量之修正內容，專案小組原則無意見。

- (三)有關商業空間應自地面層由上連續設置，且管委會空間須設置於商業及住宅空間之交匯樓層，惟查本案地上二層規劃商業、住宅及管委會空間混合使用，未符審議通案原則，請修正整體建築規劃設計。
- (四)經查本案現況連城路及中山路二段具有高低落差，致兩側開放空間高程應有差異，請修正本案自道路沿街由外至內依序為公有人行道、退縮開放空間、室內門廳之 GL 數值，且整體動線應符合審議原則規定及 1/40 開放空間坡度設計，以滿足無障礙使用者通行需求。
- (五)本次防災中心規劃因配合停車位設置調整至地上 2 層，後續請依審議原則規定不得設置陽台。

四、財務計畫：

- (一)本案依 104 年共同負擔提列總表規定之基地規模、人數及相關金額與之對應比率提列，且經實施者會上簡報第 40 頁說明「實施者需承擔各種…開發風險，加上重建推動時程長…添增不確定因素，未來房價波動亦較不明朗」等原因提列風險管理費率 12%，有關各項費率提列額度，專案小組原則同意。
- (二)本案因申請容積獎勵加計綠建築設施及智慧建築相關設備費用，前者以報價單提列與工程造價差價金額 5,213 萬 8,659 元，後者以報價單加計提列 4,467 萬元，且依實施者會上簡報說明已納入估價考量適度反映更新後售價，專案小組原則同意。
- (三)依實際狀況認列費用：
 - 1. 都市更新規劃費及不動產估價費用，本案依實際契約提列且不高於 104 年共同負擔提列總表規定之提列基準，專案小組原則同意。
 - 2. 「更新前土地及建物測量費用」及「容積移轉費用及委辦費用」，本案已檢具實際契約分別提列 9 萬 4,500 元及 1 億 7,894 萬 8,573 元，專案小組原則同意。
 - 3. 有關信託費用依「信託報酬約定」及「建築經理服務暨信託契約」

提列金額，惟考量陳情人針對本項費用提出意見，且本案未明確說明兩者信託目的及相關服務項目，為避免費用有重複提列疑慮，請補充實質內容說明後，續提下次專案小組審議。

(四)本案依 104 年 3 月 19 日修正發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定核算開放空間管維費用 282 萬 7,850 元；另外綠建築、智慧建築及耐震設計管理維護費用依 110 年 6 月 28 日本府公告之協議書核算 153 萬 7,477 元，專案小組原則無意見。

五、選配原則及分配結果：

(一)選配原則：

1. 實施者依前次專案小組意見補充合法建築物及其他土地改良物之選配更新後 1 樓店面權利，查會上簡報第 45 頁說明「更新前持有一樓店面之合法建築物及土地改良物者，優先選配更新後相對位次之一樓店面」，有關選配原則內容，專案小組原則無意見。
2. 承上，有關陳情意見涉及 1 樓店鋪選配原則問題及調整選配一事，考量優先選配係為所有權人應於選配期間出具選配意願得為之，查陳情人尚未檢具相關文件，故以公開抽籤方式辦理，程序尚符規定，惟為不影響已選配地主權益，故請實施者妥與陳情人溝通說明，並協助更換剩餘單元。

(二)分配結果：

1. 本案不願參與權利變換分配者，經實施者會上說明皆已告知其相關權利義務，且所有權人已出具不願參與選配意願文件，專案小組原則無意見。
2. 本次會議審酌本案建築規劃設計尚須整體檢視修正，因涉及室內空間使用調整影響地主選配權益，故請實施者妥予協調更換選配單元。

六、估價內容：

(一)針對三家估價事務所估價內容，請就以下幾點意見修正：

1. 三家土開分析法之設計樓層及利潤率差異大，請釐清修正。

2. 有關更新後店鋪估價，三家選取相同案例之修正調整差異較大且邏輯方向不一致，致使店鋪最終估算結果差異大，請通盤檢視修正調整率估價邏輯。
3. 三家考量修正樓層別效用比之差異，導致本案總銷差異較大，請釐清修正。
4. 有關 44、44-1 地號針對臨路條件，請三家統一是否有無臨路，且估價修正差異較大，請調整。
5. 連邦事務所考量合併後土地容積率與其餘兩家不一致，其是否誤植，請釐清修正。

(二) 涉及連邦不動產估價報告書內容：

1. P. 59 商業區土地比較標的 1 價格日期 111 年 9 月 30 日於評價基準日之後，請補充說明該案例之適宜性。P. 63 使用分區為住商混合區，使用內容是否僅部分樓地板面積供商業使用，且調整率未調整原因，請補充說明。
2. P. 64 商業區容積調整，不同容積率下之商用樓地板面積，是否會有所不同？是否有將此因素列入考量？請併同 P. 125 內容檢視。
3. P. 74 土開法住宅價格推估，比較標的 9 是何種車位？請補充說明，若為機械車位是否影響住宅價格？請併同 P. 105、P. 135、P. 193 檢視。
4. P. 80 土開法辦公室價格推估，比較標的 11 及比較標的 12 屋齡為 12.3 年，請補充選任案例之大樓屬性？屬於純辦公大樓或住辦混合大樓？若為住辦大樓，其屋齡 3 年調整 1% 是否適宜？請併同 P. 141、P. 177、P. 181 檢視。
5. P. 90 住宅區土地比較標的 15，備註說明還有 507 地號，係於價格日期之後或之前？且是否有合併地價問題？請補充說明。
6. P. 183 更新後辦公室收益法，比較標的 20 及比較標的 21 之屋齡分別為 9.6 年及 12.8 年，請補充說明選任案例之緣由，大樓之屬性為何？純辦公大樓或住辦混合大樓？屋齡 3 年調整 1% 之適宜

性？

(三)涉及中華不動產估價報告書內容：

住宅區比準地 168.92 坪，查比較標的 13 面積 132.53 坪修正 4%，惟比較標的 14 面積 52.21 坪修正 3%，修正邏輯有誤，請修正。

七、本案所有權人提出中和段 43 地號上建物(中山路二段 245 號)領有 55 使字第 79 號使用執照，且依實施者檢附之本府工務局 108 年 7 月 19 日新北工使字第 1081253392 號函所載該棟建築尚未被認定為合法建物之情形，其涉及同意比率、容積獎勵、更新前權利價值及拆遷安置計畫等內容，說明如下：

(一)本案報核前實施者辦理案內建物申請核發合法房屋證明作業未果，且查所有權人於審議期間自行提出合法房屋證明文件，經考量審議期間土地改良物改列為合法建築情形，非歸責於實施者未如實查明所致，故有關該棟合法建物是否影響本案同意比率達法定門檻，請實施者自行核實檢討；倘若未達門檻，參依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點第 4 款規定同意書補正期限為 90 日，並以 1 次為限。

(二)依實施者會上簡報第 58 頁說明該合法建物涉及容積獎勵、估價內容及拆遷安置計畫等議題後續調整方向，請併同整體建築規劃設計調整修正計畫書內容。

八、有關共同負擔比率，考量本案建築規劃設計尚須修正，故請實施者配合後續合法建物初步鑑定、本次自提修正內容、建築使用空間調整及估價意見等內容，重新核算比率，且不得高於本次共同負擔比率(48.12%)為原則。

九、關於立信偉業股份有限公司擔任本案出資者，依實施者會上簡報第 54 頁說明出資比率及出資時點，專案小組原則同意。

十、關於風險控管機制，依實施者會上簡報第 55 頁說明本案將辦理資金信託、土地產權信託及續建機制，且委託信託銀行及建經公司辦理相關業務，專案小組原則同意。

拾、結論：

- 一、本案因建築規劃設計尚須整體修正，涉及選配結果、估價內容及共同負擔比率等內容應配合調整，故請於下次專案小組前召開至少一次說明會向地主說明，以維護所有權人權益。
- 二、本案事業計畫及權利變換計畫部分，涉及同意書補正議題，請實施者於文到翌日起 90 日內補正完成；其餘議題請依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及相關單位意見及本次提案提請討論事項修正完成後，續提下次專案小組討論。

拾壹、散會：下午 4 時 10 分