

**「擬訂新北市三重區永安段1757地號1筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區永安段1757地號1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114年12月9日(星期二)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：李委員擇仁

紀錄：黃齡弘

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：無

捌、相關單位意見：

**一、本府工務局(書面意見)：**

(一)依建築法第34條及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，基於行政與技術分立的原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。

(二)另依建照執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署101年4月17日營署建管字第1010018351號函(略以)：「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。

(三)經查卷附資料，既經建築師簽證說明在案，本局原則無意見。

**二、本府水利局(書面意見)：**

(一)查本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.1333公頃)，請依「新北市土地開發利用面積0.1公頃以上至未達1公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢

核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核，並改以本市透水保水相關規定辦理。

(二) 開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎放樣勘驗前取得核定函。

(三) 本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站 (<https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx>) (點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。

(四) 所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知區公所或本局。

(五) 若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。

(六) 有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 (<http://www.wrs.ntpc.gov.tw/>)，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

### 三、本府交通局(書面意見)：

(一) 有關本案車戶比僅約 0.45 住宅單元 101 戶僅設 49 席汽車停車位不足部分

1. 請補充本基地周邊現況汽車路邊路外停車供需分析。
2. 停車供需分析部分，另請以本基地住宅、店鋪衍生總人數與汽車使用率，或參考相關開發類型及區位條件與本案基地相似評估分析。

(二) 請於停車場出入口處繪設停止線與停標誌。

### 四、本府養護工程處(書面意見)：

經查旨案本處前以 114 年 3 月 10 日新北養一字第 1144722742 號函提

供意見在案，本次無新增意見。

**五、本市三重區公所(書面意見)：**

無意見，配合辦理。

**六、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：**

請補充說明都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 款及第 43 條之檢討情形。

**七、本府都市更新處：**

(一)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日 1124619344 號函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。

(二)請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)，請刪除各層面積計算表之相關圖面。

(三)關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前配合更新，始得續行下一階段程序。

(四)事業計畫書意見如下：

1. 回應綜理表檢討內容及對照頁碼請通盤檢視並修正。
2. 回應綜理表涉及估價報告書內容，應於修正頁次標註估價報告書修正頁數。
3. 有關事業計畫內相關圖面比例尺及圖面模糊等，請通盤檢視並修正。
4. 第陸章：

(1)都市計畫法新北市施行細則檢討，第 41 條第 2 項檢討頁面有

誤、第 43 條請補充檢討內容、第 55-1 條請於對照頁碼增加附錄 3-3 頁。

(2)變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案(112 年 12 月 26 日發布實施)檢討頁碼有誤請通盤檢核。

(3)新北市都市更新審議原則檢討，第 13 條應補充綠化檢討數據，另檢討頁碼有誤，請通盤檢核。另本案涉及廢巷改道，請修正第 19 點檢討內容。

5. 權利變換計畫書第 16-1 頁刪除『應分配權利價值(元)A』欄位。

6. 請實施者於估價報告書補充回應對照表。

7. 領銜估價報告書第 116 頁標題列文字誤植『找補』。

8. 補充合法建築物之補償與安置、其他土地改良物之補償單價估價過程及綠建築管理維護費用至估價報告書及回應綜理表修正頁次。

## 玖、委員意見

### 一、人民陳情：

經實施者會上簡報第 18 頁及第 19 頁說明協調過程及辦理情形，本次專案小組原則無意見：

(一) 未同意戶部分，仍在分配條件未取得共識，仍請實施者加以協調溝通。

(二) 原所有權人過世，4 位繼承取得所有權者已同意參與都市更新並與實施者簽署同意書文件，則請將選配意願單交至都市更新處，據以檢視權利變換計畫書圖之正確性。

### 二、更新單元範圍：

(一) 本案更新單元範圍位於 112 年 12 月 1 日公告實施「劃定新北市三重區永安段 1757 地號 1 筆土地更新地區」，經查尚符新北市都市更新單元劃定基準規定，經審酌實施者所提之更新單元範圍尚屬合理，經第 1 次專案小組原則同意

(二) 本案部分土地改良物(雨遮)坐落於更新單元範圍外(詳附圖)，實

施者表示將併同本案建物一併拆除，經第 1 次專案小組原則無意見，本次專案小組無新增意見。



附圖

(三)永福街 98 巷 14 弄側 (1752、1756 地號土地) 屬未開闢之計畫道路，經實施者會上簡報第 20 頁及第 21 頁說明，非屬本案使用執照範圍內，現況多為臨時停車使用且供不特定對象使用。考量施工期間周邊停車需求，請實施者自行評估並妥為因應相關停車安排；另實施者會上簡報第 21 頁說明 B 區範圍已協調後續車位移除問題。

	<p>現況說明圖一 (簡報第 21 頁)</p>
	<p>現況說明圖二 (簡報第 21 頁)</p>

### 三、都市計畫相關法規：

請依本府城鄉發展局都市計畫科意見，補充都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 款及第 43 條之檢討情形。

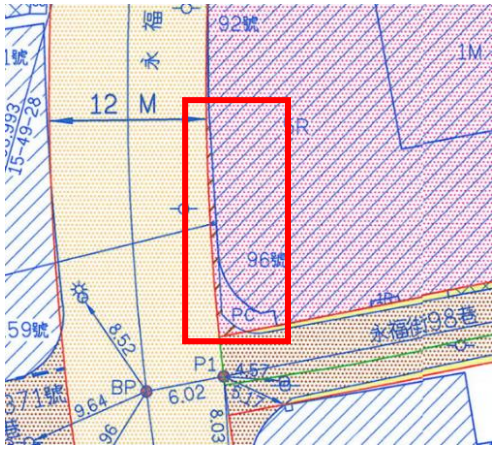
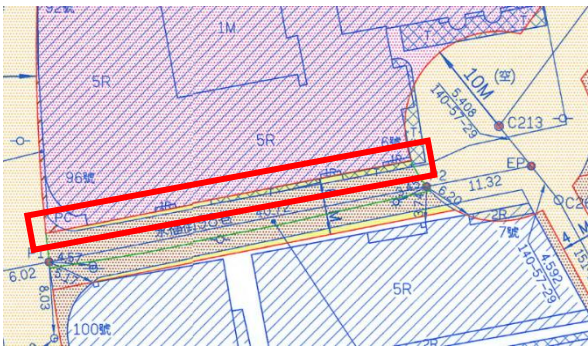
#### 四、現有巷道廢止或改道：

(一)基地內現有通路(更新單元範圍西側、臨永福街)符合「新北市都市更新審議原則第19點第1項第3款」規定，本次專案小組同意廢止；永福街及永福街98巷道路口，應依新北市建築管理規則第12條規定留設截角並以柏油鋪設，後續由區公所維護管理，並不得開挖地下室。(詳圖一)

(二)永福街98巷(現有巷道)，實施者表示自行退縮範圍維持現況作道路使用且地下室未開挖，維持由區公所維護管理，經第1次專案小組原則無意見，本次專案小組無新增意見。(詳圖二)

(三)管理維護計畫，請依第1次專案小組結論辦理，本次專案小組無新增意見，內容如下：

本案未來「應留設道路截角」與「永福街98巷」應由三重區公所納入維護管理，故請於計畫書第貳拾章載明，後於應於公寓大廈管理規約加註「未來區分所有權人不得以任何形式限制公部門維護管理」，且應納入預售契約、產權移轉交代等事項內載明，並於土地參考資訊檔加註相關資訊。

	
<p>圖一：基地內現有通路 (更新單元範圍西側、臨永福街)</p>	<p>圖二：永福街98巷(現有巷道)</p>

#### 五、建築容積獎勵：

「結構堪慮建築物獎勵」10%(399.90 m<sup>2</sup>)、時程獎勵10%(399.90 m<sup>2</sup>)、

「高氣離子混凝土建築物獎勵」30%(1,199.70 m<sup>2</sup>)，經第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見。

#### 六、建築規劃設計：

- (一)有關「2 樓以上立面材質及 2 樓露台花臺空間之立體綠化」，經審酌實施者於簡報第 27 頁說明，已規劃設置花臺綠化。惟為兼顧使用安全與整體綠化效益，建議實施者評估將花臺高度提高至 70 公分，並採用喬木類植栽，以提升 2 樓露台之綠化效果。
- (二)「供公眾使用之人行步道側之照明計畫」，經實施者會上簡報第 28、31 頁說明，考量人行步道範圍為高燈設計且經檢討新北市都市更新審議原則第 12 點尚符規定，爰無其他意見。
- (三)「基地北側植栽、樹穴深度及地下室開挖範圍」，經實施者會上簡報第 29 頁標示，尚無其他意見。
- (四)「標準層建築規劃設計修正情形」，經實施者會上簡報第 30 頁說明調整內容，尚無其他意見
- (五)屋頂綠化部分，考量屋頂覆土深度限制，請於植栽配置上評估採用小喬木類型，以兼顧生長條件並增加遮蔭效益。

#### 七、建築規劃設計—低碳政策：

- (一)依 112 年 8 月 8 日新北市都市更新審議原則，本案應取得合格級綠建築標章，實施者申請合格級綠建築標章，第 1 次專案小組原則無意見，本次專案小組無新增意見。
- (二)依新北市政府 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 113460801 號令辦理，本案報核日為 113 年 5 月 18 日，不適用本市都市更新審議原則第 17 點「取得銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級」之規定。

#### 八、建築規劃設計—車位規劃：

- (一)依實施者會上簡報第 35 至 36 頁，本案車戶比僅約 0.45，住宅單元 101 戶僅設 49 席汽車停車位，且汽車停車位少於第 1 次專案小組數量，實施者雖承諾未來基地完工前，配合捐贈 Youbike 公

共租賃站相關設備，響應市府政策提倡綠色運輸，仍請實施者依交通局意見補充周邊停車空間分析及大眾交通運輸網絡等資料，並研議如何避免本案衍生停車需求外溢，並與交通局取得共識後，續提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

(二)本案車道出入口設置位置、坡度、縮短長度、出入口警示、管制號誌及鋪面材質、緩衝距離，經實施者會上簡報第 32 頁說明，本次專案小組原則無意見。

(三)依建築技術規則停車空間樓層淨高不得低於 2.1 公尺，請實施者確認本案車道高度是否符合規定。

(四)經審酌實施者會上簡報第 33 頁規劃之短時臨停空間配置，考量該位置鄰近車道出入口且與人行動線交織，恐影響通行安全，請實施者就現行配置之安全性及是否尚有其他可行配置方式進行整體檢討，並於計畫書中補充說明其評估結果及規劃理由。

#### 九、權利變換計畫之財務計畫(各項費率及費用)：

(一)「人事行政管理費率」4.5%、「銷售管理費率」6%，第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見，費用請依建築規劃調整順修。

(二)「風險管理費率」13.5%：經審酌實施者會上簡報第 37 頁所提理由，本次專案小組原則同意，惟簡報投報率計算公式及存款利率數值有誤，且不宜以投報率及存款利率作為提列上限之必要性及合理性，請修正。

#### 十、權利變換計畫之財務計畫(涉及事業計畫審定金額)：

(一)結構設計費用計入建築師服務內容，故刪除提列，第 1 次專案小組原則無意見，本次專案小組無新增意見。

(二)都市更新規劃費用，現以契約金額提列並低於提列基準計算金額(871 萬元)，第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組無新增意見。

(三)其他必要費用(結構外審費 16 萬 7,088 元、地質改良外審作業費用 10 萬元、高氯離子鋼筋混凝土鑑定費 88 萬 2,690 元)、綠建築標章委辦費 80 萬元，本次專案小組原則同意。

(四)管理維護費用經實施者依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及「113 年 7 月 23 日市府公告協議書」計算下列金額，專案小組原則同意，後續若涉及建築規劃調整，得併同順修費用：

1. 「開放空間管理維護費用」提列 190 萬 4,240 元(計畫書誤植為 190 萬 8,610 元)。
2. 「綠建築管理維護費用」提列 95 萬 2,201 元。
3. 請於事業計畫書「其他應加表明之事項」章節，加註管理維護計畫應載明於公寓大廈管理規約草約，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第 3 點第 3 項規定補充檢討圖說。

#### 十一、權利變換計畫之財務計畫(特殊必要費用)：

地質改良費用 1,008 萬 3,176 元經審酌實施者會上簡報第 40 頁所提理由，專案小組原則同意，惟請於聽證前檢附相關文件：

(一)台灣省結構工程技師公會審查意見書結論(摘要)：「本案申請提列地質改良之特殊因素費用，經審查該工程技術尚屬可行，設計所引用之學理均為目前所認可之理論，其提列審查金額尚屬合理，……」。

(二)請於計畫書附錄檢附契約書、相關技師之鑽探報告書及台灣省結構工程技師公會審查意見書。

#### 十二、權利變換計畫之財務計畫(依實際狀況認列)：

(一)不動產估價費用 320 萬元、鑽探費用 22 萬 5,000 元、鄰房鑑定費 128 萬 3,800 元，本次專案小組原則同意。

(二)更新前土地及建物測量費用，實施者會上簡報第 41 頁說明原提列金額誤植，修正為 14 萬 700 元，本次專案小組原則同意。

(三)信託管理費 275 萬元，本次專案小組原則同意，仍請於聽證前檢附非報價單之信託報酬約定書、合作意向書等足以證明提列金額文件作為提列依據。

### 十三、選配原則：

本案符合新北市都市更新審議原則第 24 點規定，經第 1 次專案小組審查無意見，本次專案小組無新增意見；另依實施者會上簡報第 42 頁說明調整選配部分，請將選配意願單交至都市更新處，據以檢視權利變換計畫書圖之正確性。

### 十四、資金來源與出資者

本案採 30% 自有資金及 70% 銀行融資，經實施者會上簡報第 44 頁說明，本次專案小組原則同意。

### 十五、風險控管機制：

本案依都市更新條例第 36 條第 3 項採不動產開發信託，經實施者會上簡報第 45、46 頁說明：「本案的信託架構為『土地產權信託與資金信託』，受託銀行依信託旨意管理土地並進行資金控管，確保興建資金依工程進度專款專用」，尚屬通案處理方式，本次專案小組原則同意。

### 十六、估價內容：

(一)同意本案估價條件如下：

1. 本案設定估價條件與更新前權利價值評估之項目，經實施者會上簡報第 48 至 51 頁說明，專案小組原則同意。
2. 有關本案公設比率、車位坪數，經實施者會上簡報第 50 頁說明，更新後公設比為 34%、車位坪數 9.73 坪/部，無刻意壓低總銷售價格，專案小組原則同意。

(二)同意本案估價結果如下：

1. 更新後地面層平均單價為 82 萬 729 元/坪、2 樓以上平均單價為 54 萬 6,879 元/坪，車位平均價格為 227 萬 3,982 元/部，經實施者會上簡報第 50 頁說明估價摘要、修正因素及估價原則，專案小組原則同意。

2. 「合法建築物拆遷補償費用」鋼筋混凝土造補償單價 2 萬 7,948 元/坪至 3 萬 32 元/坪，經實施者會上簡報第 51 頁說明估價過程與結果，專案小組原則同意。
3. 「其他土地改良物之補償費用」鋼筋混凝土造補償單價 2 萬 7,948 元/坪、加強磚造 1 萬 6,568 元/坪至 1 萬 7,480 元/坪及鐵骨或鐵骨棚架造 1 萬 4,800 元/坪至 1 萬 5,350 元/坪，經實施者會上簡報第 51 說明估價過程與結果，專案小組原則同意。
4. 「合法建築物拆遷安置費(租金補貼)」，經實施者會上簡報第 51 頁說明估價過程與結果，住宅使用為 700 元/坪、商業使用 1,150 元/坪(永福街 92 號、94 號、96 號)、商業使用(巷內)為 900 元/坪(永福街 98 巷 2 號、4 號、6 號、8 號、10 號、12 號)。

(三)估價報告書內容請依以下意見修正，以下為針對領銜(中泰)估價報告書所提之審查意見，其餘 2 家(展碁、宏大)請一併檢視修正：

1. 通案性議題：

- (1)本案車戶比偏低，請適當調整車位價格。
- (2)本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，殘值率以 5%計算，建議調整為 0%以符合實際情況。
- (3)本案位於土壤液化高潛勢地區，請適當調整建築物造價。

2. 其餘 2 家(展碁、宏大) 審查意見如下：

- (1)宏大估價報告書更新前室內停車空間調整率，永福路 98 巷 8 號、永福路 98 巷 12 號建物騰本用途為住商用，室內停車空間調整率為-1%，與永福街 96 號(建物騰本用途為室內停車間)相同，請修正。
- (2)展碁估價報告書第 30 頁比較標的，三重區仁信段允建容積率誤植，請修正。

(3)中泰、宏大估價報告書，請補充折現率求取過程，宏大估價報告書無法判別折現率，中泰與展碁估價報告書折現率差距大，請重新檢視。

(四)倘依委員報告書意見修正後進行調整，得一併順修以上估價結果。

#### 十七、分配結果：

(一)本案最小分配單元價值依審議原則核算為 777 萬 1,151 元，無不能及不願分配者，更新前土地及合法建物所有權人 47 人均參與分配完成，第 1 次專案小組原則無意見，本次專案小組無新意見。

(二)有關公聽會陳情人反應更換調整選配部分，實施者表示皆已配合調整，經第 1 次專案小組審查無意見，本次專案小組無新增意見，仍請檢附調整後選配意願單。

#### 十八、共同負擔比率：

本案公開展覽共同負擔比率為 49.52%，實施者後依專案小組結論修正，本次提會共同負擔比率為 48.77%，經考量本案區段條件、財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，尚屬合理，專案小組原則同意，倘依審查意見修正後仍不得高於前述共同負擔比率額度。

#### 壹拾、結論：

一、本案完成下列事項始得辦理聽證程序：

- (一) 建築規劃：更新消防局審查相關圖面、花臺高度及綠化植栽。
- (二) 車位規劃：評估短時臨停空間位置；車戶比偏低應補充相關分析資料後，取得交通局共識後，續提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。
- (三) 權利變換：調整選配所有權人應出具選配意願單、信託管理費提列依據文件、提列地質改良之特殊費用應檢具契約書等相關資料。

二、本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點規定期限內，依委員及歷次相關單位意見修正完成，由本府依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦

聽證會後，提請大會審議。

三、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。

**壹拾壹、散會：上午 10 時 30 分**