

「擬訂新北市蘆洲區重陽段203地號等7筆土地及樹德段130地號等11筆(原9筆)土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市蘆洲區重陽段203地號等7筆土地及樹德段130地號等11筆(原9筆)土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新專案小組會議  
紀錄

壹、開會時間：中華民國115年3月12日(星期四)下午2時30分

貳、開會地點：本府11樓第一會議室

參、主持人：張委員雨新

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、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)事業計畫書第18-5頁鄰房鑑定費一節，經實施者統計本案鄰房鑑定範圍建物門牌總計191戶，惟計算式係以300戶計算鑑定費費用，請實施者釐清有無誤植。

(二)事業計畫書第20-1頁保固事項一節，請實施者補充加註：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)權利變換計畫書第17-2頁表17-3土地登記清冊表序號6，財政部國有財產署經管樹德段104地號國有土地更新前標示部面積「33.59平方公尺」誤植，請實施者更正為「37.71平方公尺」，並檢視更新後權利範圍是否需併同調整。

二、本府財政局(含書面意見)：

(一)權利變換計畫部分：

1. 第6-4頁：表6-3所載地下層數有誤，請釐清修正。

2. 第10-3頁：本案計算空氣污染防制費及貸款利息之工期數不一致，請釐清修正。

3. 第 10-6 頁：

(1)信託費用依提列基準規定，應以實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，本次經實施者回應將於聽證前補充，後續請依回應內容辦理。

(2)依提列基準規定，營業稅額應依財政部令釋擇一公式計算，查本案係以土地公告現值及房屋評定標準價格為基礎試算，建請補充以共同負擔比率為試算基礎之營業稅額及計算公式，並以營業稅額較低者提列本案共同負擔費用為宜。

4. 第 13-9 頁，圖 13-1 所載 18F-F 房屋之受配人請修正為「新北市/新北市政府財政局」。

5. 第 13-11 頁，圖 13-2 所載 B2-110 停車位之受配人請修正為「新北市/新北市政府財政局」。

6. 第 16-2、17-2、17-6 頁，有關本市更新後分配之土地及建物相關清冊，請調整受配人資訊為「新北市/新北市政府財政局」。

7. 第 16-2 頁，表 16-2 所載本市土地權利價值比例為 1.64210%，與選定估價報告書(中泰)第 76 頁所載土地權利價值比例為 1.6431%不一致，請釐清修正。

8. 事業計畫書章節涉及以上內容請一併修正。

(二)選定估價報告書(中泰)部分：

1. 第 72 頁：

(1)合併前各筆土地價值推估計算表：臨路條件項目之調整率與土地調整明細表所列之調整率不一致，請釐清修正。

(2)查本案樹德段 136、141 地號土地之「使用效益」項目為通路用(不可廢巷)，本次經實施者重新檢視調整率並修正為 4%。惟本案既成巷道土地之使用分區為住宅區，即具有整體開發效益，爰請再評估考量酌降調整率。

2. 第 89 頁：本案擬採綠建築及智慧建築設計，應合理反映於更新後價格，雖業經實施者說明已於建材設備項目進行考量評估，酌予調整 2%，惟該調整幅度是否足以反應市場行情，請補充說明或再予評估調整。

**三、本府工務局(書面意見)：**

經查本局業以 113 年 8 月 1 日新北工建字第 1131490199 號及 114 年 7 月 8 日新北工建字第 1141342233 號函回復在案，卷附資料前次意見已修正，本局原則無意見。

**四、本府交通局(書面意見)：**

無新增意見。

**五、本府養護工程處(書面意見)：**

(一)依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 2 點規定辦理。

(二)本案係屬都市更新專案小組會議，敬請財政局協處。

**六、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：**

(一)查本案涉及「變更蘆洲細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特 1))(樹德段 137 地號 1 筆土地)案」，本案業經 113 年 10 月 18 日新北市都市計畫委員會第 166 次會議審竣通過，故涉及蘆洲區樹德段 137 地號之土管核定事宜請依前開市大會審竣內容檢討。

(二)前開都計變更案將俟本都更案大會審議通過後核定實施。

**七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：**

(一)經查本案業經新北市政府 114 年 1 月 21 日新北府城開字第 1140108794 號函確認書面要件在案，本案接受基地位於本市蘆洲區樹德段 104、129、130、136、137、138、139、140、141 地號、重陽段 200、201、202、203、204、205、206 地號等 16 筆土地，面積共計 1,931.46 平方公尺，可移入容積為基準容積之 35.1%〔1,825.13 平方公尺，接受基地連接道路寬度 20 公尺/(臨路條件 20%+接受基地內部條件 7%)\*1.3+接受基地外部環境改善項

目 0%) ]，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限 (2,079.92 平方公尺，實施都市更新地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- (二)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款事項後，許可送出基地之容積移轉。

#### 八、新北市蘆洲區公所：

請實施者提供退縮 2 公尺後信義路 122 巷現有通路範圍或供大眾通行使用範圍，以利釐清後續管理維護範圍。

#### 九、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(及都市設計)等相關規定進行審議，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，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- (二)配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 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。
- (三)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】)。

(四)請依市府114年11月25日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第29點規定,補充逐項檢討本原則第5至11點規定。

(五)關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前應配合更新,始得續行下一階段程序。

(六)計畫書意見如下:

1. 請依111年9月1日生效之新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫逐項檢討本案申請防災都更2.0專案範圍適用情形,並於計畫書第拾章補充標示申請專案範圍、建築物坐落位置、現況照片,及以新表表示申請都市更新容積獎勵表涉及申請防災2.0專案部分(詳第10-1頁之表10-2),惟仍未於該章節後段另補充標示申請專案範圍、建築物坐落位置及現況照片,請修正。

2. 請於計畫書補充調整前後範圍說明及圖說。

3. 請於事業計畫書第拾伍章及權變計畫書第拾肆章敘明於選配原則備註內容,補充車位選配原則。

(七)其餘誤植誤繕及計畫書圖面不清晰等問題,請通盤檢視修正。

**玖、委員意見:**

**一、人民陳情意見:**

本案第2次公聽會無人發言,另公開展覽期間共計3人陳情書面意見,經實施者會上簡報第69頁說明歷次人陳處理情形,本次專案小組原則無意見。

**二、法定空地檢討:**

(一)依市府112年8月30日新北府城更字第1124619344函,自112年9月1日起執行新北市都市更新審議精進措施,於公開展覽前

免會辦工務局。

(二) 本案單元範圍擴大納入農業部農田水利署之樹德段 103、103-1 地號等 2 筆土地，經建築師 114 年 9 月 22 日簽證補充檢討無涉及鄰地無法單獨建築與法定空地檢討說明，前經第 2 次專案小組原則無意見，本次無新增意見，惟仍請於事業計畫書附 2-1 頁資料併同更新擴大後更新單元範圍檢討結果。

**三、更新單元範圍：**前經第 1、2 次專案小組原則同意擴大後之更新單元範圍，本次無新增意見，更新單元範圍調整歷程說明如下：

(一) 依第 1 次專案小組結論辦理樹德段 104 地號土地分割作業，納入本案更新單元範圍面積為 37.71 平方公尺。

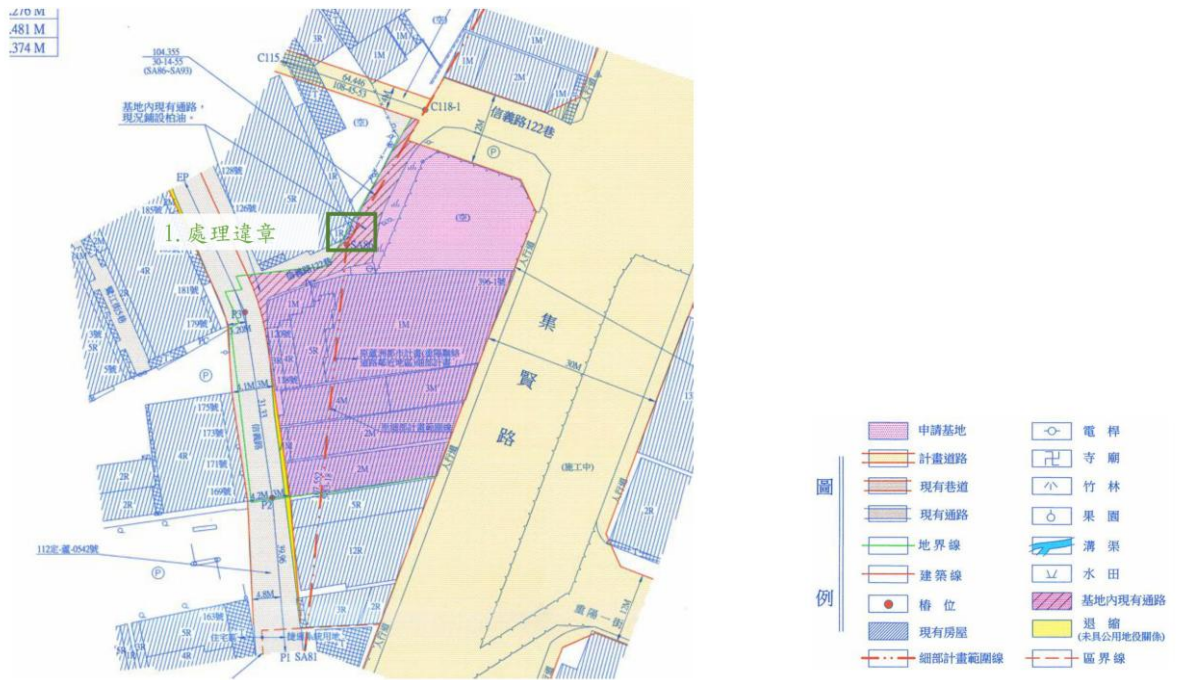
(二) 後經配合調整車道開口位置與行車動線，納入樹德段 103、103-1 地號等 2 筆土地且經農業部農田水利署桃園管理處同意，更新單元範圍為蘆洲區重陽段 203 地號等 7 筆土地及樹德段 130 地號等 11 筆(原 9 筆)土地，面積共計 1,966.27 平方公尺，經第 2 次專案小組原則同意。

(三) 綜上結論，本案已依新北市更新單元範圍調整作業要點規定辦理重新踐行公開展覽作業，考量更新單元範圍符合新北市都市更新單元劃定基準規定且尚屬合理，本次無新增意見。

**四、捷運禁限建範圍：**

有關本案範圍涉及「臺北都會區大眾捷運系統禁限建範圍-蘆洲線-徐匯中學站」，後續請實施者依規定於施工前完成捷運影響評估，前經第 2 次專案小組原則無意見，本次無新增意見。

**五、現有巷道及基地內通路之處理：**更新單元範圍西側臨接現有巷道「信義路」、西北側臨接基地內通路「信義路 122 巷」，皆維持現況通行，第 2 次專案小組原則無意見：



(一) 現有巷道「信義路」：

1. 依建築線指示圖，該路段應退縮至路寬 7.2 公尺，請於事業計畫書第 11-1 至 11-2 頁標示寬度。
2. 更新後仍維持現況通行，後續仍由蘆洲區公所持續維護管理。

(二) 基地內通路「信義路 122 巷」：

1. 鄰地占用部分基地內通路，應請實施者排除違章占用，以維護後續通行(詳上圖標示處理違章處)。
2. 第 2 次專案小組版本，實施者已調整車道出入口位置及車行動線，將原「信義路及信義路 122 巷口」，改為由集賢路進入信義路 122 巷(12M 計畫道路)接車道出入口，本次無新增意見。
3. 更新後仍維持現況通行，查事業計畫書第 11-12 頁圖面所載地下尚無構造物，為利後續蘆洲區公所公、私管養界線，請製表標示位置(包含信義路、信義路 122 巷、本案自行退縮範圍)並說明管養位置、管維單位、產權、鋪面形式等內容並經蘆洲區公所同意後，始得續行聽證程序。

4. 承上，考量基地內通路未來仍由蘆洲區公所維護管理，倘興建工程涉及道路鋪面或側溝位置調整，仍應以蘆洲區公所同意之形式辦理。

(三) 為明確道路之屬性(現有巷道、基地內通路)，請依建築線指示圖所載之圖例名稱為準，並通盤檢視計畫書之用語並修正相關建築圖面。

(四) 以上均適用「道路管理處罰條例」，後續登錄於土地參考資訊檔；考量信義路及信義路 122 巷後續皆由全體區分所有權人共同持有，請於事業計畫書應表明事項章節加註「公寓大廈規約草約」應納入道路範圍圖說及載明不得以任何形式限制公部門維護管理之文字，且應納入預售契約、產權移轉交代等事項內載明。

#### 六、都市計畫相關法規：

本案申請防災都更 2.0 專案計畫已於 113 年 10 月 18 日新北市都市計畫委員會第 166 次會議決議通過，第 2 次專案小組原則無意見，仍請依都市計畫意見辦理。

七、申請新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(僅樹德段 137 地號)：涉及變更都市計畫內容，已於 113 年 10 月 18 日新北市都市計畫委員會第 166 次會議審竣，依該審竣內容及實施者會上簡報第 70 頁，檢討結果如下，本次專案小組原則同意：

(一) 本案調整後之容積率不得大於 428%，經檢視實施者會上簡報第 13 頁所載容積面積，尚符規定。

(二) 依審竣土管要求，本案住宅使用比例達 1/2 以上且計畫規模達 500 平方公尺者(1,966.27 平方公尺)，應取得綠建築(銀級)、新建住宅性能評估之結構安全性能等級(第三級)等雙標章認證，查本案以綠建築(黃金級)與耐震標章優於土管要求，請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請各項標章。

(三) 退縮空間設計原則，經實施者會上簡報第 70 頁說明，本案臨計畫道路側退縮 4 公尺以上建築及淨空設計並設置無遮簷人行步

道。

(四)為明確逐條檢視土地使用管制規定，爰請將「變更蘆洲都市計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1)(樹德段137地號1筆土地)細部計畫」以逐條檢討方式說明檢討結果，請配合修正事業計畫書第6-39頁至6-42頁內容。

八、**建築容積獎勵**：前於歷次專案小組同意結構堪慮建築物、綠建築、智慧建築、耐震設計標章、時程容積獎勵項目，本次配合更新單元範圍擴大順修容積獎勵額度及面積與同意建築規劃設計獎勵項目，經實施者會上簡報第13頁說明，其修正後之內容如下，本次專案小組原則同意：

(一) 結構堪慮建築物 2.35%(116.59 m<sup>2</sup>)、綠建築(黃金級)8%(396.84 m<sup>2</sup>)、智慧建築(銀級)6%(297.63 m<sup>2</sup>)、耐震設計標章 10%(496.05 m<sup>2</sup>)、時程獎勵 7%(347.23 m<sup>2</sup>)，涉及綠建築(黃金級)、智慧建築(銀級)、耐震設計標章，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得對應標章。

(二) 經實施者會上簡報第13及71至74頁說明，本次專案小組原則無意見：

1. 「建築規劃設計」獎勵 10%(496.05 平方公尺)：退縮範圍淨空設計不得有地上構造物，經查計畫書第11-14頁，已移除南側圍牆等地上構造物。

2. 本案擴大更新單元範圍後申請容積移轉 32.40%，未超過原取得容積移轉一階許可函 35.10%上限，後續請依都市計畫容積移轉實施辦法第17條規定及本府城鄉發展局開發管理科意見辦理；另實施者會上簡報第72頁說明將配合核定前完成變更容移審查，亦請於聽證前完成，以確認容積移轉額度。

(三) 為明確本案開發範圍容積獎勵核算，請將會上簡報第13頁容積檢討格式為標準，配合修正事業計畫書第10章「申請容積獎勵

項目及額度」章節(包含第 10-1 頁、10-4 頁)。

#### 九、建築規劃—低碳政策：

- (一)都市更新案應取得合格級綠建築標章、本案依新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫應取得銀級綠建築標章，經查本案以申請黃金級綠建築獎勵高於義務，尚符規定。
- (二)依本府 113 年 7 月 3 日新北府城更字第 1134608011 號令，本案免依新北市都市更新審議原則規定取得建築能效標示第一級規定，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

#### 十、建築規劃設計：經實施者會上簡報第 14 至 41、74 頁建築規劃設計，請依下列意見修正後，本次專案小組原則同意：

- (一)本次優化信義路與信義路 122 巷街角廣場、調整集賢路側喬木規劃(前次專案小組版為 10 株，下修至本次 7 株)、調整人行步道側為景觀高燈，相較前次規劃設計較佳。
- (二)本案建築外殼節能效果、綠能設施(設備)及綠化比率應達 50% 以上，本次實施者已經配合補充露臺綠化檢討，依事業計畫書第 12-24 至 12-25 頁說明檢討結果，尚符規定。
- (三)有關建築物立面外觀與外部之協調性，因本案 1、2 樓設置店舖，建築師規劃大面開口設計增加商業空間識別度，前經第 1 次專案小組無意見，本次無新增意見。
- (四)本案地下室排風口仍有面對人行空間(事業計畫書第 12-6 頁)，請具體說明改善情形，並經作業單位確認後，專案小組原則無意見。
- (五)其餘涉及與公有人行空間順平、標示空調主機位置等內容，經第 2 次專案小組原則無意見，本次專案小組尚無新增意見。
- (六)集賢路轉進信義路 122 巷(現有通路)車道軌跡不可與人行步道重疊，請實施者補充車道軌跡圖；另無障礙階梯出入口通道動線，查與車道重疊，亦請一併修正，以上經工務局確認後，專案小組原則無意見。

十一、**建築規劃設計—車位規劃**：關於實施者會上簡報第 75 至 77 頁說明，說明內容如下：

(一)車道位置：

1. 經第 2 次專案小組調整車道出入口位置與降低車道不等寬等規劃，已避開信義路及信義路 122 巷口人車動線匯集處，改由集賢路往信義路 122 巷進入本案車道出入口，本次專案小組無新增意見。
2. 另查事業計畫書第 11-14、12-6、12-29 頁已標示緩衝空間、警示燈、人車行動線規劃與鋪面設計，本次專案小組無新增意見。

(二)本次提會車戶比由前次專案小組 0.52 提升至 0.77，停車供給可滿足基地內部自需性停車需求，且經本府交通局表示無意見，本次專案小組原則無意見。

(三)地下 2 層留設垃圾儲藏室，惟考量住戶仍需跨越車道進行垃圾清運，請於事業計畫書第 12-10 頁或相關頁面補充相關警示措施，以維護未來使用人安全；另供垃圾暫停車位(地下 2 層編號 112)納入法定車位並於公寓大廈規約加註不得轉售移轉；以上內容本次專案小組無意見。

(四)地面層車道旁設置一處 1.5 Mx1.75 M 之短時臨停區(約停放 2 部機車)，提供不特定人車臨停使用，且經本府交通局表示無意見，本次專案小組原則無意見；惟仍請於計畫書以色塊標示位置，以利辨識。

十二、**財務計畫**：本案適用 112 年 8 月 17 日「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」：

(一)各項費率及費用：

實施者依共同負擔表之產權級別、基地面積與費率級距所對應等級且審酌實施者會上說明簡報第 78 頁說明各項理由後，本次專案小組原則同意：

1. 「人事行政管理費率」考量實施者所提整合所有權人、設計監造及行政庶務等，且因本案產權級別屬未滿 30 筆，故原誤植提列 5% 部分，本次修正為 4.5%。
2. 「銷售管理費率」考量實施者委託代銷公司銷售房地及車位等，提列 6%。
3. 「風險管理費率」考量資本、管理技術風險、缺工缺料、銀行授信緊縮資金風險、實施者所投資本及承擔風險，承諾將由 12.5% 調降為 12%。

(二) 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，本次專案小組原則同意，後續若涉及建築規劃調整，請實施者核實順修費用：

1. 「開放空間管理維護費」提列 322 萬 4,325 元。
2. 「綠建築管理維護費用」提列 132 萬 7,755 元。
3. 「智慧建築管理維護費用」提列 132 萬 7,755 元。
4. 「耐震標章管理維護費用」提列 132 萬 7,755 元。

(三) 本案依計畫書檢附之契約提列「綠建築標章委辦費」63 萬元、「智慧建築標章委辦費」68 萬 8,000 元，本次專案小組原則同意；另提列「耐震標章及住宅結構安全評估（含特別監督費）委辦費」650 萬元，請於計畫書補附契約佐證。

(四) 特殊必要費用：

1. 「地中壁及扶壁」依實施者會上簡報 84 頁說明，經 114 年 12 月 4 日台北市土木技師公會之審查結論：「……總費用為 3,519 萬 3,901 元，確有其安全上之必要性，且費用認屬合理。」，本次實施者提列 2,943 萬 2,500 元未達公會審查之總金額，爰本次專案小組原則同意，另請於計畫書載放公會審查結果作為佐證。
2. 「綠建築設備費用」依實施者會上簡報第 85 頁說明，以差

價提列 1,617 萬 4,673 元，請出具公會審查結果後並得依結果提列，專案小組原則無意見。

3. 「智慧建築設備費用」：

(1) 依實施者會上簡報第 86 頁說明，以差價提列 2,304 萬 8,382 元，請出具公會審查結果後始得提列，倘經檢討後加計費用為審議平均額度為原始營建單價\*1.7%(銀級)則免公會審查。

(2) 報價單誤植基地行政區，請重新取得報價單，以符實際。

(五) 依實際狀況認列：

1. 本案依計畫書檢附之契約提列「都市更新規劃費」800 萬元、「容積移轉費用」1 億 7,355 萬 959 元及「不動產估價費用(含技師簽證費)」292 萬元，本次專案小組原則同意。

2. 土地鑑界費 7 萬 2,000 元、鑽探費用 30 萬元、鄰房鑑定費 179 萬 4,800 元依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔及金額基準提列，本次專案小組原則同意。

3. 本案因涉及需辦理捷運影響評估，爰依事業計畫書第附 9-3 頁報價單提列 56 萬 1330 元尚屬合理，請補充契約佐證，本次專案小組原則同意。

(六) 信託管理費用：經實施者會上簡報第 87 頁說明，本案因無法取得信託報酬合約，故配合刪除本項費用，專案小組原則同意；惟通案為確認提列金額，可於聽證前取得報酬約定書或非報價單形式，以作為費用提列依據，亦提供實施者參考。

**十三、選配原則：**業經第 1、2 次專案小組討論，後於第 2 次專案小組原則無意見，經審酌事業計畫第 15 章選配原則與權利變換計畫第 14 章選配結果後，本次無新增意見：

(一) 本案選配方式由所有權人於申請分配其先選配、定義選配單元(1+2 樓為 1 單元)、原位次選配等，尚符合新北市都市更新審議原則第 24 點規範。

(二) 經實施者於會上說明，將修正計畫書並補充載明車位選配原則：「車位選配原則：更新後店鋪或住宅單元，以一戶不超過一車位為原則選配車位，若超出前開選配情形需與實施者協議之。」，本次專案小組原則同意。

#### 十四、資金來源與出資者：

本案資金來源為實施者提供 30% 自有資金、70% 銀行融資方式辦理，尚符合通案處理方式，第 2 次專案小組原則同意。

#### 十五、風險控管機制：

本案原採不動產開發信託，因未達 100% 同意且有公有土地，經實施者會上簡報第 88 頁說明將改採資金信託(都市更新條例第 36 條第 3 項第 2 款)方式辦理，本次專案小組原則同意，惟仍請實施者一併提出本案續建機制。

#### 十六、拆遷安置計畫：

事業計畫書第 17-1 頁所載預計拆遷時程「本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。」，本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，應詳實說明預計拆遷計畫以符實際。

#### 十七、估價內容：

(一) 同意本案估價條件如下：

1. 有關本案設定估價條件與更新前、後權利價值評估之項目，經實施者會上簡報第 51 至 60 頁說明，專案小組原則同意。
2. 有關本案更新後公設比率 35.9%、平均車位面積 9.8 坪/部，經實施者會上簡報第 90 頁說明，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 1、2 樓店鋪平均單價 86 萬 4,675 元/坪、3 樓以上均價為 63 萬 8,552 元/坪，車位平均價格為 221 萬 9,196 元/個，經實施者會上簡報第 48-60 頁說明估價摘要、更新前後比準地擇定原則、所選比較案例、修正因素及估價原則，請

依委員意見修正後，專案小組原則同意。

2. 依權利變換計畫書第 8-1 頁所載，本案建物所有權人均採協議合建方式辦理，故無提列合法建築物拆遷補償與安置費用及土地改良物補償費用，專案小組原則同意。

3. 倘依委員意見修正後進行調整，請一併順修以上估價結果。

(三)有關前次通案性之三家意見，僅有中泰回應，其餘兩家未見回應，請詳實回應修正內容。

(四)選定估價報告書(中泰)部分：

1. 權重文字 30/70 與算式 35/65 不同，請釐清。

2. 第 61 頁：部分接近條件無距離，請補充。

3. 第 71 頁：正常建地(差)意思為何請於報告書中說明。

4. 第 79 頁：比較標的 7 有增建，請考量或於備註說明。

5. 第 84 頁：比較標的 9 交易日期大於 1 年請補充理由，另價格日期調整率僅 2%是否適當請說明。

6. 第 91 頁：

(1)比較標的 13，該案例為「做特定人進行連署與選舉等選務工作使用」，是否對價格有所影響請說明。

(2)比較標的 14，含增建，請考量或於備註說明。另社區名稱與實價登錄不同請確認。

(3)比較標的 15，租賃期間含免租金裝潢期，請依規定扣減。

7. 第 97、105 頁：房屋稅 1.2%應有誤植請修正。

8. 第 99 頁：比較標的 18 實際登錄未備註含管理費，請釐清。另社區名稱與實價登錄不同請確認。

9. 第 107 頁：比較標的 20 地址誤植，應為 95 號 7 樓之 1。

10. 第 111 頁：2 樓效用比 70%與案例拆分 80%不同，請說明理由。

11. 第 113 頁：表格內容亂碼。

12. 第 118 頁：車位編號 77、78、79、105、106、107 等，因較難停車修正 15 萬是否過大。

(五)估價報告書內容，請依前開委員及本府財政局針對領銜(中泰)估價報告書所提之審查意見修正，其餘2家(展碁、宏大)請一併檢視修正。

**十八、分配結果：**以下內容請實施者配合辦理，本次專案小組原則同意：

(一)請配合本次三樓以上平均住宅單價估價結果修正最小分配單元價值之計算，另應依新北市都市更新審議原則第22條檢討計算(室內面積應為30.12平方公尺加計公設，誤植為31.12平方公尺加計公設)，最小分配單元價值為據以作為不能分配之依據；亦請修正權利變換計畫書第15-1頁計算結果。

(二)本案計有7人未達最小分配面積單元價值，其中1人(連周雪)採領取現金補償金、1人與實施者達成協議合建方式實施、5人申請合併選配，經實施者會上簡報第91頁說明，尚無法取得所有權人(連周雪)之聯繫，且騰本地址皆未得碰面，也未收到陳情，仍請實施者持續聯繫，以確保所有權人權益。

**十九、共同負擔比率：**

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，依審議查意見修正後共同負擔比率額度以不超過52.68%為原則，本次專案小組原則同意。

**壹拾、結論：**

一、請實施者團隊詳實檢討相關法令與說明檢討結果，另本案完成下列事項始得辦理聽證程序：

(一)建築規劃圖面應經消防局審查。

(二)現有巷道(信義路)、基地內通路(信義路122巷)及本案自行退縮範圍，請說明管養位置、管養單位、產權、鋪面形式等內容並經蘆洲區公所同意。

(三)變更容積移轉一階申請基地面積，以確認容積移轉額度。

(四)確認地下室通風系統排風方向符合新北市都市更新審議原則第12條規定並經作業單位確認。

- (五) 補充集賢路轉進信義路 122 巷之車道軌跡圖，並經工務局確認車道軌跡未與人行步道及無障礙階梯出入口通道動線有重疊之情形。
- (六) 耐震標章 委辦費與捷運影響評估委辦費，應出具契約書據以提列費用。
- (七) 提列綠建築設備差額、智慧建築設備差額應完成公會審查或依審議通例方式檢討辦理。

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：下午 3 時 50 分**