

「擬訂新北市三重區永德段 981-3 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區永德段 981-3 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組 會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 3 月 31 日(星期二)上午 10 時整

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：簡委員文彥

紀錄：劉昆坪

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、林○蚊(三重區永德段 981-3 地號)(含書面意見)：

(一) 程序問題，實施者之前有來跟我說，沒有簽協議合建就不能選配，甚至限制我選配樓層，這件事我想是法規上不允許，甚至在公辦公聽會中，也很多住戶都有反應，同時我遇到實施者做的這些事情，在報核前我都跟市政府來陳情過，卻沒有得到任何回應，是否是市政府行政怠惰或圖利的情形，懇請委員明查。

(二) 以海砂之名影響住戶判斷卻未行海砂之實給與住戶海砂獎勵，實施者在開發的過程，實施者不斷告訴住戶，甚至在自辦公聽會、公辦公聽會的簡報都說「我們的房子經過檢測是高氯離子建築物」，就是俗稱的海砂屋，其目的就是讓大家心理產生恐慌影響大家的判斷，盡快配合實施者簽立合建契約跟都更事業計畫同意書。而我也在 114 年 12 月 19 日向新北市工務局申請鑑定結果，工務局回應本棟非屬列管在案的海砂屋，倘若如實施者所說經檢測確屬海砂屋，在獎勵的部分，是不是應該優先規劃取得不用成本的 30%海砂獎勵，尤其本案共同負擔高達 60%，超過通案的共同負擔比率，這部分在公辦公聽會，我已有反應跟陳情，實施者根本沒有正面回應，一直到最後收到開會通知單才開始

聯絡住戶，只是要給市府一個交代，而不是要解決地主的疑慮。再者，容積移轉的獎勵這是需要購買公保地或繳納代金才取得，不用前的不先拿，反而規劃 35%的容積移轉，甚至讓整個案子總獎勵規劃了 85%。這樣會讓案子進入到都市設計審議程序，時間更為冗長成本可能增加更多。

(三) 以「海砂建物」為由要求住戶配合簽署同意書，惟實際並未申請相關獎勵，影響住戶判斷，本案於民國 114 年 11 月 27 日由實施者辦理公辦公聽會，其簡報於「辦理緣由與法令依據」(簡報 P. 4)及「建物現況」(簡報 P. 8)中皆明確指出：本案基地內共有 245 戶，屋齡逾 30 年，並檢測為高氯離子鋼筋混凝土建築物(俗稱海砂屋)，為提升建物安全，爰推動都市更新重建。然而，依據同一簡報之「容積獎勵規劃」(簡報 P. 54)，本案中央獎勵項目已規劃達 50%上限，卻未優先申請「高氯離子建築物(海砂屋)」可取得之 30%容積獎勵(且此類獎勵通常不需額外成本)。反之，實施者卻優先規劃如「綠建築黃金級」等需投入額外成本之獎勵項目。此一規劃令人質疑：

1. 若本案確實已被認定為高氯離子建築物，為何未優先採用較低成本、甚至可視為無成本之獎勵？
2. 實施者是否以「海砂屋」作為推動住戶簽署同意書之說辭，卻未在實際規劃中若實？上述情形，恐已影響住戶對案件之正確判。

(四) 整體容積獎勵配置及共同負擔比例顯失合理，本案容積規劃如下：容積移轉約 35%、中央獎勵約 50%、合計容積獎勵約 85%，其中，「容積移轉」係需透過購買公共設施保留地辦理捐贈或繳納代金取得，具高度成本性。依一般實務，應優先取的低成本或無成本之獎勵，再視情況補足其他獎勵，以降低整體開發成本。然而本案未優先採用海砂屋獎勵，反而大量採用高成本之容積移轉與黃金級綠建築、智慧建築等獎勵，導致共同負擔比例高達

約 60%，相較一般都市更新案件，該比例明顯偏高，已嚴重影響住戶權益。此外，容積獎勵達 85%，使本案須進入都市計畫審議程序，將進一步拉長審查時間、增加審議不確定性及提高開發風險與成本，然實施者一方面以「建物危險(海砂屋)」為由，要求住戶儘速簽署同意書；另一方面卻採取將案件複雜化、增加成本之規畫策略，前後顯有矛盾，實難令人信服。再者，在當前營造成本持續上升之環境下，如此高強度開發(高容積、高樓地板面積)，是否真能提升整體開發效益(售價 vs 成本)及是否反而加重共同負擔均有高度疑慮。

(五) 選配程序疑有違誤，並提供不正確法令資訊，於選配過程中，實施者曾向住戶表示「未簽署合建契約者不得參與選配」、「僅能選配特定樓層」，惟上述說法，已涉及都市更新程序之重大誤導，與相關法令規定不符。本人已多次向市政府反映，惟未獲明確回應，令人質疑是否涉及行政怠惰或圖利的情形？此外，實施者於實務操作中未充分向住戶說明權利義務、私下要求簽署相關文件、提供片面甚至錯誤之法令解釋等，此種行為，已嚴重影響住戶知情權與參與權，亦不符專業實施者應有之責任。

(六) 本人並無意阻礙都市更新之推動，而是期望：「都更程序能回歸公開、公平、公正，住戶權益能獲得充分保障，資訊揭露透明且正確」，懇請委員詳予審視本案相關疑義，並協助釐清事實，確保所有住戶能在充分資訊與公平條件下，參與本案都市更新程序。

## 二、郭○政(三重區永德段 995-1 地號)：

(一) 我先就前面發言的小姐所說的某些事項先反映一下，就是一般商業邏輯，案子越大，管理費不會越多，像我們做投資案子越大，我們付出去的相關費用，反而因為案子大而付更小。如果社區越大，其實分攤下來的管理費應該會低，如果你是一個大的案子，你所得到的費用反而會被你壓縮，不用付那麼多，這個是商業邏

輯，所以他們爭取更多的管理費會影響到我們地主戶的成本，因為我們付給他是共同負擔費用，已經過高了，是不合常理的共同負擔費用，另外一點，這是我在以前的都更案中碰到的，就租金補貼實際上是我們未來要付給建商的，那既然租金補貼要付給建商，他又列為我們的所得，實際上建商是預先借錢給我們，以後的房子蓋好，我們要用房子去給他，所以會減少我們的分配比，怎麼會變成我在所得上要去繳稅，幫建商逃漏稅，然後我負擔那個費用，然後又要抵押土地房屋去做找補，這樣不對。

- (二) 要有第三方信託，不應該用地主的土地去做抵押。如果你跟銀行融資，要用建商的信用去做借貸，萬一房子建商因為經濟風險產生，無法交付的時候，我們的抵押品就會產生風險，另外就是第三方信託要有專管專用的現金只在本案，因為很多建商是這個案子出問題，挪其他案子來，那就會造成連鎖反應，其他案子都掛掉。
- (三) 剛才講到成本，我們的實施成本過高，然後低估總銷價值，地主拿的是總銷價值減掉實施成本，所以當成本愈高，總銷價值被低估的時候，我們的地主可分配的比例就變少，我們是這塊基地的原始地主，我們在30幾年前三重市長來我家談就是六四比，地主是六，他們是四，我們都不想，但為什麼經過這麼多年土地價值反而變不到四成，地主不到四成，建商到六成，這也是不合理的，原因出現在他的總銷面積跟他的成本估算面積差了1.87倍，使用的面積我都是從他們的資料查出來，從可分配的面積，跟他們上載的成本面積下去算，差了1.87倍，等於說成本又大於銷售面積1.87倍來估成本，所有的費用都拉到上限，這就是不合理的，被過度高估的成本與被低估的價格。
- (四) 比準價部分，怎麼可能比準價是用6年前、10年前的中古屋價格，我們在繳地價稅、房屋稅，房屋稅是每年下降，地價稅是每年上漲，就是房屋會折舊，土地會增值，那居然未來賣房子的價

格，是等於過去房子的中古價，可是過去的房子價格已經減損了那麼多%，比準價居然是用舊的房屋，他用 65 萬為基準價，可是三重附近新建案沒有這個情形，都 80、90 萬左右，這一差就 20、25 萬，乘以比較被低估的坪數，總銷營業金額就變小，成本又用放大的比例跟放大的坪數，算下來我們真正可分配的才會不到 4 成。這個部分我以過去的經驗，跟現在我對營建業跟建築業朋友的資訊裡面都是少的，那這個部分請注意。

(五) 我們 995-1 過去因為三重市長的一些作為，其實你們資料都看得到，我們 995-1 不是路，但他把它命名為大勇街，跟力行路一段不知道幾號的那一個巷弄對調，把大勇街偏到這一個基地裡面，他騙我們這是公設保留地，所以才會導致今天我們還在這邊，所以當時所有的住戶沒有買公設，由我們出公設，那現在的問題來了，我們居然是因為政府跟我們課徵地價稅，才發現這根本就是建築基地內的法定空地，我也主動的跟建商那邊溝通，建商也沒有反應這件事，推給估價公司，估價公司說是按照規定去計算，這個經過訴訟，法院判定、新北市政府工務局確認、城鄉局確認這是住宅區，也是這個基地原本使照內的法定空地，不是所謂的道路用地，我們被減計了 22%，這是很大的一個金額，然後我再提醒，因為當時的錯誤，新北市政府說，這個道路用地叫捐贈抵稅，所以我也捐了 75 坪，現在沒有拿回來，但是新北市政府是這塊地的持分人。我堂哥他們也捐了，所以新北市政府有 100 多坪的持分土地，請新北市政府要確保新北市財產的利益，然後不要有圖利實施者的情形出現。

### 三、郭○均(三重區永德段 995-1 地號)：

我的訴求是高估價營造的成本，然後低估銷售成本，對我們地主來講，是不合理的，那剛剛有提到道路用地的事，最近新聞有看到高雄道路地權益的問題，我的土地在都市計畫內是住宅區的土地，因為早年法規體系的不成熟，加上政府道路產權的漠視，我們的土地都被走了 30

年了，那你們的計算方式是以道路用地，我覺得不合理，我覺得應該要重新評估給我們地主合理的權益，那我相信新北市政府也是地主，應該都會為我們爭取分配的權益，否則會被人家質疑是否圖利他人，這個是很重要的。我們不是反對都更，而是爭取我們該有的合理權益。

#### 四、蔡○昇(蔡○智代)(三重區永德段 981-3 地號)：

(一) 我們配合都更採取權利變換的進行，所以也是沒有房子啦，也是要再找房子的，有關權利變換的估價審核，我希望新北市政府一定要嚴格把關合理分配，因為本來的共同負擔比例高達 60.24%，是高於一般都更通案的比例，就我們知道是 50-55%之間，目前你們說鄰近北側的案子已經拿到建照，我去查他就是 53 點多%，那我們現在是 60%，我們竟然可以高到這麼多，也蠻訝異，所以務必請協助調降，因為隔壁 53 點多%，我們 64.24%是合理的嗎？這個不管是合建或者是採權利變換都會有關係。

(二) 我呼應剛才那個說明會裡面有一個問題我提出來，因為我們沒有房子，其實關係跟我們不會很大，我幫你們講，你說一棟大概是 248 戶，你說只有 500 人，那你一戶是 2 個這樣對嗎？那我剛剛前面提說 1000 人是估 4 人，248 戶乘以 4 人就是 992 人，這樣就 1000 人沒錯，再估小一點 3 人的話也就 750 人，各差 200 人，你這樣估算差這麼多，我不認為是一戶有 2 人，這樣也會影響你們電梯的使用，跟活動空間與動線，各位以後都是日常了喔，不是說聽得好玩而已，所以我就是以人數一棟只有 500 人提出質疑。

#### 五、陳○美(林○諺代)(三重區永德段 981-3 地號)(含書面意見)：

(一) 我想問為何不同意的住戶要一直卡我們同意的住戶，我們等待這幾年，房屋裡的柱子牆壁裂開，天花板塌下來，然而這些修繕的費用，可否由不同意的人全額付費呢？或許你們會覺得這些很不合理，憑什麼要幫你們付修繕費？但站在我們同意戶的立場，大家條件一樣很難嗎？還是認為會吵的小孩有糖吃，認為堅

持到最後一刻就可以跟建商多要一些私底下的條件，總而言之，提了那麼多的理由、意見，到最後還不是為了要更多的利益。

- (二) 我也想詢問委員們，政府的強制執行是擺設嗎？如果他們十年、二十年都不同意，那我們就不能蓋了嗎？我是頂樓戶、頂樓一直都是使用權，我們同意的都是有權狀的算分配，非常合理，畢竟頂樓是大家的，不是私人的，拜託委員合理審議就好，實施者該改就改，千萬不要因為有人不同意而影響都更進度，我們害怕房子又出狀況。

### 捌、相關單位意見：

#### 一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

- (一) 三重區永德段 981-3 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案，旨揭建案周邊無電桿，故無纜線地下化及留設額外配電設備空間需求。惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。
- (二) 討論事項八、建築規劃設計:8. (附圖 2-編號C)為中華電信交換箱，非台電設備。

#### 二、本府經濟發展局(書面意見)：

經查本案基地範圍內與鄰近區域已完成相關電纜地下化，倘若有相關設備涉及景觀美化考量，建議向台電公司提出需求，以利評估可行性。另中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

#### 三、本府財政局(含書面意見)：

##### (一) 事業計畫：

1. 第 16-3 頁新北市有土地之處理方式請修正如下：
  - (1) 本市有土地以權利變換方式參與更新，分配更新後之土地、建築物及權利金，並以不繳納差額價金為原則。
  - (2) 本市分回房地自本案完成產權登記且點交完成實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(3) 本市分回房屋之保固事項，請實施者載明自房屋交付本局之日起，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，並請實施者於交屋同時提供保固書，以確保交屋後維修服務。

2. 第 18-3 頁：

(1) 本案提列加計「綠建築設施與工程造價之差額」及「智慧建築相關設備」項目高達約 2.3 億餘元，請補充提列該項費用之合理必要性。

(2) 本案申請容積移轉，請實施者依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 12 點規定，提出容積移轉前後財務分析試算。

3. 第 18-3、19-1 頁：市有土地不參加產權信託，信託費用倘有包含者應予扣除，請於計畫中載明並依提列基準規定檢具實際契約佐證。

4. 第 18-4 頁：本案共同負擔比例高達 60.24%，較三重區其他案為高，請實施者重新檢視各項提列費用合理性並評估酌予調降。

(二) 權利變換計畫書：

1. 本案新北市有權值更新後分回建物依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 9 點規定，後續由財政局統籌處理，爰就權利變換計畫內之章節涉及本市更新後分回建物所載之管理機關，均請由「新北市政府養護工程處」修正為「新北市政府財政局」。

2. 第 10-6 頁：請就提列「其他必要業務費用」項目補充提列必要性與合理性。

(三) 巨乘不動產估價報告書：

1. 第 68 頁：依新北市都市更新審議原則第 23 條規定，更新前現有（既成）巷道之估價係視個案現況評估調整，本案

現有巷道位於基地中間且更新後將廢巷，更新前針對現況為私設道路調整-15%，相較政大及易翔估價報告似有修正幅度過大情形，請釐清。

2. 第 150 頁：本案評價基準日為 113 年 12 月，實施者回應比較標的 2 (冠德天映) 選擇 113 年 5 月成交之 12 樓，而未選擇 113 年 8 月日期較接近之 16 樓，係因該案例成交單價為社區最高價而判斷不具代表性，惟查 113 年來不動產市場價格係呈現逐步走升趨勢，僅以其為社區最高價似未能充分說明案例篩選之客觀性，且查本案評價基準日三重區已不乏 80 萬以上成交案例，鄰近環泥水澗、東村沐居等建案 113 年間亦有其他買賣成交案例，其價格日期及面積大小與勘估標的較為接近，爰建請重新檢視評估比較案例之適切性。
3. 第 61、153 頁：
  - (1) 本案採黃金級綠建築、銀級智慧建築、耐震及低碳建築等建材及建築設計，惟個別因素比較調整分析表內未納入建材及建築設計等項目，依共同負擔提列基準規定已明定提列加計綠建築設施、智慧建築等項目應適度反映於更新後售價，爰建請酌予明列調整項目並將相關成本反映於售價中。
  - (2) 本案勘估標的為 1 幢 3 棟地上 24 層、地下 6 層之鋼筋混凝土及鋼骨鋼筋混凝土造建築物構造，其與比較標的結構總建築樓層不同，營建成本應有差異，依「新北市都市更新權利變換計畫提列造價基準表」，比較標的 3 為鋼筋混凝土造 14 層，成本營建單價與勘估標的差距占比準戶推定比較價格單價約 8%，報告書僅調整 2%，該調整幅度似有不足，經實施者回應說明已將樓層差異做修正外，另考量結構差異與基地規模予以

修正，將建築建材設計分散於各項目中調整，後續將再行審視相關營建成本差異調整之調整幅度及合理性。

- (3) 勘估標的未設計雨遮，比較標的 1、2、3 之雨遮比分別為 2.2%、4.3%、5.4%，惟調整率均為 1%，調整率似不足以反映個別條件差異，經實施者回應表示雨遮比差異未顯著反映於成交單價，惟雨遮占比與室內使用效益有關聯，其在不動產成交價及市場接受度仍具相當程度之影響，仍建請酌予適度審視修正。

#### 四、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 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責……。」暨依內政部營建署 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。」合先敘明。

- (二) 討論項目二，有無造成法定空地重複使用及造成鄰地無法單獨建築之情形部分，既經建築師簽證檢討在案，本局無意見。

- (三) 一層平面圖應標明建築面積範圍並上色。

- (四) 提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

#### 五、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案為第 2 類建築物，規劃 741 戶，設置汽車停車位 626 席、機車 741 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

- (二) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停

等需求日增，請開發單位就基地規模、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 2.5Mx6M 短時臨停空間。

- (三) 請分別清楚圖示說明本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (四) 停車場出入口鄰近力行路 1 段號誌化路口，請補充停車場出入口與號誌化路口距離，停車場出入口正前方是否為分向限制線，依當地車流狀況與交通視距是否可調整為行車分向線以及停車場出入口是否劃設網狀線，並請補充建案開發後力行路 1 段/力行路 1 段 188 巷口交通標線規劃（圖示說明）。
- (五) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌，及相關警示設施。

#### 六、本市三重區公所(書面意見)：

有關本次會議涉及大勇街現有巷道部分，除辦理廢巷因素之外，本所建議維持現況通行。

#### 七、本府城鄉發展局都市設計科(書面意見)：

- (一) 旨案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 項規定，涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。
- (二) 經查基地北側為「至億建設三重區永德段 965 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都更案，請補充套繪北側都更案配置圖，另本案獎勵容積及容積移轉達 1.8 倍，應提供開放空間並配合車道出入口及鄰地開放空間整體規劃配置。
- (三) 本案車道出入口目前設置於主要通路部分，請市府交通局協助確認車道出入口位置後，配合開放空間整體規劃。
- (四) 本案擬申請容積移轉面積 8,346.02 平方公尺(35%)部分，請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並應檢附容移一階核准函及申請評定表，以利確認是

否符合容積移轉申請，另請加強留設開放空間及街道家具。

- (五) 考量住戶有臨停、裝卸…等使用需求，及避免車輛外溢，汽車位數量未達規劃戶數者，規劃之汽車位應計入法定汽車位，並依法定車位數加計百分之二設置社區使用車位，請修正。
- (六) 請補充套繪行穿線、全區高程系統、洩水坡度（包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程），以利審視確保開放空間之順平。
- (七) 北側與鄰地間隔應留設 1.5 公尺以上淨寬。
- (八) 本案申請區外容移，面積表誤植為區內容移，請修正。
- (九) 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市更新核准前與本府完成協議書簽訂。

#### 八、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

- (一) 本案法令適用日為 114 年 6 月 20 日，應依 112 年 12 月 26 日核定實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案檢討其土地使用分區管制要點。
- (二) 其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制規定。

#### 九、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

經查本案廢巷範圍非屬現有巷道，相關議題本科無意見。

#### 十、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。
- (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】）。

(三) 有關涉及地政士切結內容正確性之章節部分，請依112年8月30日新北府城更字第1124619344號函之計畫書範本補充至計畫內。

(四) 請依本府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，逐項檢討本原則第5至11點規定

(五) 計畫書意見如下：

1. 請補充拆遷補償費及拆遷安置費用單價計算、估價過程於估價報告書內。
2. 請於下次小組前檢附容移一階核准函於計畫書內。
3. 請補充公有土地管理機關意見於事業計畫附錄六。
4. 事業計畫第5-1頁，表5-2同意參與更新事業計畫統計表(報核版)，經查同意比率有所更動，請修正為報核版及公開展覽期滿版之統計表。
5. 事業計畫第5-3頁，土地使用及建築物現況(二)(略以)：「…建物，『圖5-4』合法建物…」，應為圖5-11，請修正。
6. 事業計畫第6-19頁，第41條檢討有誤，請釐清修正並詳實回應於計畫書內。
7. 事業計畫第6-27頁，請詳實回應第六點檢討之內容。
8. 事業計畫第6-28頁，第十點之檢討有誤，請修正。
9. 事業計畫第6-30頁，第四點檢討有誤，請修正，另同頁第五點請補充使用執照之頁碼。
10. 事業計畫第6-33頁，請詳實回應第十七點檢討之內容。
11. 事業計畫第6-35頁，第二十一點請補充洽詢各公有土地主管機關同意參與都更之相關函文，另同頁第二十二點本案最小分配面積計算有誤，請釐清修正。
12. 事業計畫第玖章，請補充無涉及整建計畫及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫之相關函文。

13. 事業計畫第 11-1 頁，本案更新範圍內之大勇街為機關管理維護之現有通路，請修正。
14. 事業計畫第 18-2 頁，人事行政管理費用費率與第 18-3 頁「管理費用說明」2. 不同，請釐清修正。
15. 事業計畫第附錄-46 頁，圖有兩處 E 區，請釐清修正。
16. 權變計畫第附錄-3 頁，附錄四頁次應為附錄-93，請修正。
17. 權變計畫，新北市都市更新審議資料表，估價結果之鑑價機構有誤，請釐清修正。
18. 權變計畫第 5-5 頁，序號 167 之登記次序有誤，請釐清修正。
19. 權變計畫第 15-1 頁，最小分配價值之計算有誤，請釐清修正。
20. 考量本案陳情人數眾多且多數未提供寄件地址，請實施者於下次小組前提供陳情人地址以利後續通知作業。

#### 玖、委員意見：

##### 一、人民陳情意見：

關於本案於公開展覽期間達百餘位陳情，議題包含都市更新審議加速、估價(既有巷道、分配比率等)、建築規劃設計(室內裝修、建築物高度之安全疑慮、居住品質等)、拆遷補償費及租金(租金價格、補助其間等)，經實施者會上簡報第 15 至 25 頁回應說明，亦請實施者妥為溝通協調，並於下次專案小組前檢附與陳情人溝通協調證明。

##### 二、法定空地檢討：

經實施者會上簡報第 26 頁說明本案經檢討無造成法定空地重複使用及鄰地無法單獨建築之情形，專案小組原則無意見，後續仍請實施者依本府工務局意見辦理。

##### 三、更新單元範圍：

(一) 經查更新單元範圍尚符合新北市都市更新單元劃定基準檢討規定，且更新單元範圍為同一使用執照(76 使字第 1454 號)，尚屬合理，爰專案小組原則同意。

(二) 簡報第 27 頁建築物及地區環境評估指標內容有誤植適用指標情形，致與公開展覽版書圖未一致，請一併修正。

(三) 鄰房占用部分，經實施者會上簡報第 28 頁，已依建管規定納入建蔽率計算之，原則無意見。

#### 四、都市計畫相關法規：

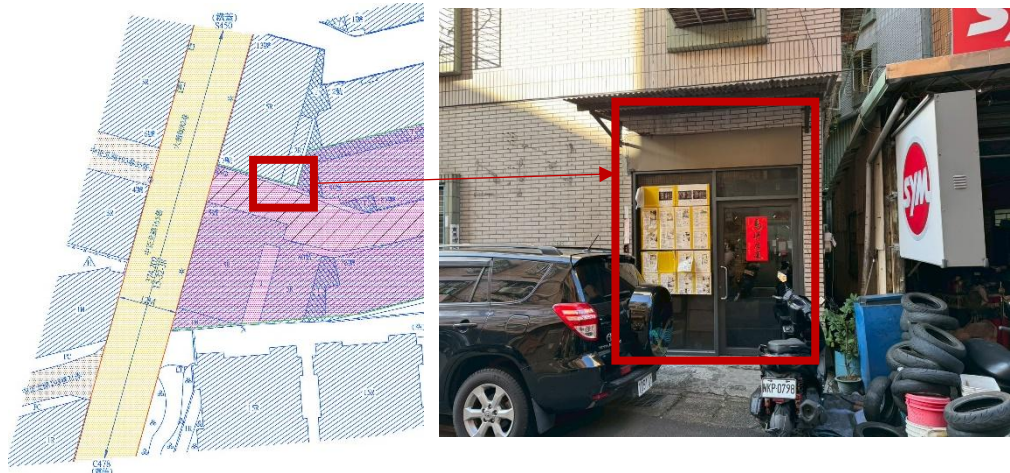
關於都市計畫法規檢討部分，請依城鄉局都市計畫科意見修正，專案小組原則無意見。

#### 五、現有巷道及水道廢止或改道：

(一) 廢止基地內現有通路(大勇街)：依三重區公所於 115 年 3 月 13 日新北重工字第 1153081788 號函表達為機關管理維護之現有通路，請在未影響西北側鄰地通行權益下，同意廢止該現有通路：

1. 經審酌實施者會上簡報第 29 頁說明後，尚符合新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 款「巷道全部位於同一更新單元範圍內者」態樣，專案小組原則同意廢止；另大勇街下方涉有五大管線之部分，後續請依規定辦理。
2. 經審酌實施者簡報第 30、31 頁說明，本案基地內現有通路供西北側鄰房後門使用(如圖一)；另北側「新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都市更新案」已核定並申請建照，考量仍可能有通行需求，請實施者簽具切結書，承諾必要時保留西北側通行空間，以維通行權益。

圖一



(二) 水道廢止及改道：

經實施者會上簡報第 32、33 頁說明，為考量更新單元範圍內圖資呈現下水道之情形，請出具與水利局函文表達免辦理水路廢止或改道後，續提下次專案小組審議。

**六、建築容積獎勵：**

(一) 關於陳情意見涉及海砂屋鑑定、申請獎勵優先順序與營建造價等一節，請實施者依下列意見辦理後，續提專案小組審議：

1. 「結構堪慮建築物獎勵」原以都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條第 1 項爭取 10%，惟該要件屬海砂屋始得申請，本案尚未取得海砂屋鑑定結果，請調整為第 2 項未達最低等級 8% 申請獎勵。
2. 「綠建築(義務銀級→獎勵黃金級)」、「智慧建築(義務銅級→獎勵銀級)」，本案皆以優於義務等級提列，致使影響本案營建成本，倘若經評估後確實有申請必要性，請實施者依新北市都市更新審議原則第 23 點規定適度反映於更新後售價。
3. 「時程獎勵」、「規模獎勵」經檢核計算結果尚符規定，惟仍併同上開內容續提專案小組審議。

(二) 請於下次專案小組前檢附容積移轉第一階段核准函相關文件，並製作有無申請容積移轉之差異對照表，以利確認本案容移額度及整體開發量體之合理性，並作為後續審議之依據。。

**七、建築規劃—低碳政策：**

(一) 依都市計畫法新北市施行細則第 46 條，本案基地規模應取得銀級綠建築及銅級智慧建築。

(二) 本案更新單元面積大於 2000 平方公尺(7,948.59 平方公尺)，應取得銅級綠建築標章與低碳建築標示第三級。

(三) 綜上內容，本案申請綠建築(黃金級)與智慧建築(銀級)已優於義務標準，惟尚待實施者整體評估申請容積獎勵項目，爰本項議題續提下次專案小組審議。

## 八、建築規劃設計：

本案因建築容積獎勵項目尚有調整之可能，請實施者仍依初步審查意見修正，續提下次專案小組審議：

(一)關於人行空間與鄰地規劃之串聯性，請依下列意見辦理：

1. 請實施者套繪鄰地一層平面之景觀圖說，並標示交界介面與相關高程，以利整體檢視地區建築配置及人行空間之連續性與友善性，俾利後續審議。
2. 人行步道請詳實依新北市都市更新審議原則第 12 點規定逐點檢討(包含人行淨寬、排風方向、坡度檢討等)。
3. 請補充標示外部行人穿越線位置及動線規劃，以利整體檢視人行空間規劃之合理性與安全性。
4. 請補充車道穿越人行道空間剖面圖並說明鋪面材質及是否與相鄰人行道順平。

(二)關於本案建築物立面外觀及與周邊環境之協調性，經會上簡報第 47 頁說明，原則尊重建築師設計語彙，惟仍請補充套繪鄰地建築物現況，以利整體檢視其關聯性與協調程度。

(三)關於建築物規劃設計(防救災動線)，請依下列意見辦理：

1. 逃生動線及出入口配置：本案為 1 幢 3 棟設計，請分棟檢討逃生路線之合理性；另雲梯消防車救災空間設於東側出入口，請釐清是否影響逃生動線，並評估北側增設出入口之可行性，以提升逃生效率。
2. 消防車動線檢討：請補充消防車動線(含車輛軌跡、迴轉半徑及操作空間)，確認符合救災需求。
3. 戶外空間通暢性：本案南、北側植栽配置密度較高，恐影響逃生通行，請適度調整植栽配置，維持逃生動線順暢。
4. 地下層逃生配置：地下層僅設兩處逃生梯，考量基地狹長，請於各棟別分別設置逃生梯，並整體檢討地下層逃生動線之安全性。

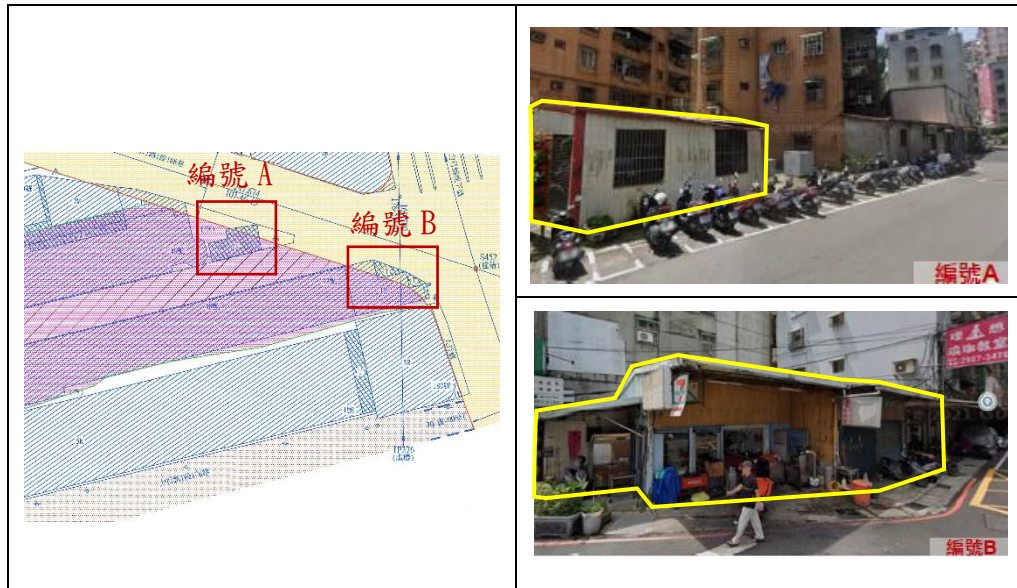
(四)關於電纜地下化議題，經台灣電力公司表達周邊無電桿，故無纜線地下化及留設額外配電設備空間需求，至於圖面(詳圖二)所指位置屬於中華電信設備，亦請實施者後續洽相關單位遷移。



圖二

(五)依新北市都市更新審議原則第 13 點規定(略以)：「…建築外殼規劃為達節能效果，屋頂之設備空間應考量遮蔽及綠美化，且屋頂、露台及平台之綠能設施或設備不得低於百分之五十」，請說明本案綠能設施或設備檢討結果及是否符合都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定。

(六)關於本案東側建築線外占用情形(詳圖三)，經實施者會上簡報第 48 頁說明兩處占用部分皆為案內所有權人所有，更新後皆會全數拆除，專案小組原則無意見。



圖三

### 九、建築規劃設計—車道出入口、車位規劃：

本案因建築容積獎勵項目尚有調整之可能，請實施者仍依初步審查意見修正，續提下次專案小組審議：

- (一) 本案車道出入口位於力行路一段188巷與力行路二段(地下道)交匯處，雖於簡報第49頁說明設置於東側之理由，惟尚未就該路口交匯之交通衝擊進行具體分析，請依交通局意見檢討並據以修正。
- (二) 本案規劃一幢3棟建築並於地下1層配置垃圾儲藏空間，請說明B棟未配置垃圾儲藏空間及安全梯之合理性。
- (三) 無障礙車位應以不穿越車道並接近垂直動線為原則設置，經查地下1層之機車無障礙車位(編號150-158)未鄰近垂直動線，請修正並補充動線規劃檢討及警示設備。
- (四) 短時臨停車位請依交通局意見辦理；另停車位數留設電動車充電設施管線，經實施者會上簡報第55頁說明，請依規定檢討留設。

十、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」，本案因建築容積獎勵項目尚有調整之可能，請實施者仍依初步審查意見修正，續提下次專案小組審議：

- (一)實施者依共同負擔表之基地規模、人數與相關金額與之對應比率提列「人事行政管理費率」6%、「銷售管理費率」5.47%及「風險管理費」13.5%，均以上限提列，經審酌本案共同負擔比率額度偏高，請實施者綜合考量本案建築規劃(及成本)與各項費用提列至上限之必要。
- (二)關於本案加計費用請確實依新北市都市更新及爭議處理審議會第71次會議決議辦理，並應於下次專案小組前檢附公會審查結論：
1. 「綠建築設施費用(9,691萬9,784元)」，請洽公會審查施作必要性與費用合理性。
  2. 「智慧建築相關設備(1億3,177萬4,690元)」，若加計費用超出審議平均額度，則應洽公會審查施作必要性與費用合理性。
  3. 經實施者於會上簡報第63頁說明，本案採逆打工法係為縮短工期，惟考量本案建築成本已致民眾陳情且共同負擔比率偏高，倘仍評估採行該工法，請併提公會審查施作必要性與費用合理性；另請一併檢討共同負擔表「肆、貸款利息(D)」之計算內容，並補充一般工法與逆打工法於工期及費用之差異分析對照表，以利審議。
- (三)信託管理費用，請於下次專案小組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，始得同意本項費用提列。
- (四)容積移轉費用本次以報價單金額提列，惟本案採公保地與代金提列，爰請檢附容積購入費用及委辦費之契約與代金估價結果。
- (五)其餘管理維護費用、各項委辦費、依實際狀況認列等相關費用，請依提列標準檢討認列，並提出相關佐證文件，併同下次專案小組會議提請審議。

#### 十一、選配原則及分配結果：

本案因建築容積獎勵項目尚有調整之可能，故續提下次專案小組審議。

#### 十二、資金來源與出資者：

經實施者會上簡報第 73 頁說明本案資金來源為實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資，請實施者說明資金來源是否足夠推動本案所需之相關費用。

#### 十三、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」方式辦理，惟依通案處理原則，通常須達地主 100%同意始得與銀行簽訂契約；經會上簡報第 74 頁說明，該契約不以 100%產權信託為生效前提，爰請實施者再行洽詢銀行，確認契約確可依該條件履行；倘無法達成前開條件，請檢討改採其他適當之信託方式。

#### 十四、估價內容：本案因建築容積獎勵項目尚有調整之可能，請實施者仍依初步審查意見修正，續提下次專案小組審議：

(一) 陳情人表達基地內現有通路(估價報告書為私設道路)為法定空地且為住宅區，請實施者調閱工務局使照圖說並據以作為估價之依據，並就其屬性檢視估價之合理性。

(二) 其餘請依社團法人新北市不動產估價師公會估價報告書協檢結果修正。

#### 十五、共同負擔比率：

關於本案共同負擔比率為 60.24%，經審酌本次陳情意見、建築容積獎勵項目、財務計畫提列之必要性與合理性及估價相關議題，請實施者綜合檢討並適度調整下修共同負擔比率後，續提專案小組審議。

#### 壹拾、結論：

##### 一、本案完成下列事項後始得續行下次專案小組會議：

(一) 請檢附與陳情人溝通協調之證明文件。

(二) 請檢附容移一階核准函(確認建築容積量體)、容積移轉之契約

書與估價代金金額費用(確認財務計畫提列依據)。

(三)請檢附本案鑑定為高氯離子鋼筋混凝土之工務局備查函文，另檢討建築容積獎勵申請項目。

(四)綠建築設施費用、智慧建築相關設備、逆打工法等相關費用經公會審查結果。

(五)信託管理費用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。

(六)請實施者綜合檢討並適度調整下修共同負擔比率額度。

二、請實施者於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修正完成續提下次小組審議，並請具體說明依小組意見修正計畫內容前後差異對照表，以利委員審議。

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，爰本次審議僅就都市更新及都市設計相關規定進行審議，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 12 時 00 分**

# 社團法人新北市不動產估價師公會

## 協助辦理新北市都市更新估價報告書之協檢作業

### (補正版)審查意見表

委託審查單位:新北市政府都市更新處

勘估標的: 新北市三重區永德段 981-3 地號等 3 筆土地

審查日期: 115 年 1 月 5 日

分類	編號	頁碼	通案意見
封面	1		無意見。
摘要	2		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三家他項權利筆數不同，請進行檢視。</li> <li>2. 2F-A11、A12、B11、B12、C11 戶露台評估單價高低差異接近或超過 20%，請進行檢視。</li> <li>3. 估價條件是否新增「現況是否為海砂屋屋況，並不影響各位地主未來分配之權益」或「本案有海砂屋屋況，本次評估以正常屋況考量之」，請實施者再予斟酌。</li> </ol>
估價基本事項說明	3		無意見
更新前	4		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三家比準地之基本條件如地形、寬深度、主要道路寬度、道路種類等認定差異稍大，請進行檢視。</li> <li>2. 巨秉、政大共同土地案例仁信段 88-1 地號成交總價略有不同，請進行檢視。</li> <li>3. 三家土地比較標的皆有採用容積率 240% 案例，容積差異調整率+22%~+30.6% 差異稍大，請進行檢視。</li> <li>4. 三家比準地土開分析規劃使用建材及一樓是否為公設看法不同，營造施工費單價差異稍大，請進行檢視。</li> <li>5. 三家店面比準戶臨路、通風採光條件認定略有差異，請進行檢視。</li> </ol>

			<p>6. 三家店面共同案例後竹圍街 205 巷 3 號是否有增建調整價格看法不同，個別因素總調整率結果正負相反差異 9%稍大，請進行檢視。</p> <p>7. 三家店面比準戶評估租金為高低差異逾 50%、住宅比準戶評估租金高低差異逾 30%，差異稍大請進行檢視。</p> <p>8. 三家比準戶收益法中房屋稅、店面收益資本化率計算結果差異稍大，請進行檢視。</p> <p>9. 店面比準戶推估各戶價格過程中，部分 1 樓主要登記用途有登記室內停車位，其中易翔有考量其對價格之影響，巨秉及政大則無，請再斟酌或補充說明。</p> <p>10. 三家推估各宗土地就私設道路/使用現況時調整率-7%~-15%，請再斟酌或補充說明。</p>
更新後	5		<p>1. 三家住宅比準戶評估租金結果高低差異 14%，請再進行檢視。</p> <p>2. 三家住宅比準戶收益法中房屋稅率採用不同，計算結果差異稍大，請進行檢視。</p>
分類	編號	頁碼	巨秉不動產估價師聯合事務所
摘要	1	15	請依新北市都更權利變換範本內容增加他項權利說明。
摘要	2	37	停車位評估價值請依型式不同分別表示。
更新前	3	63	停車位價格行情決定請補充說明。
更新前	4	95	比較標的一、三位置標示錯置，請進行更正。
更新前	5	97	比準戶位於 4F，比較標的三位於 2F 未進行樓層調整，比較標的三位於車行地下道旁是否有嫌惡影響請檢視確認。請併同檢視 P110 樓效比 2 樓、3 樓及 4 樓皆為 100%，是否符合市場交易習慣？
更新前	6	124	(A)土地價值比率公式未正常呈現，請修正。
更新前	7	125	相關參數尚符合公報標準，惟標準造價所採用之版本應為 110.11 發布之 4 號公報版本，而非 113.12 發布之版本，請再檢視應適用之標準。

更新後	8	150	比較標的 2 於 B2 車位與實價登錄登載之 B4 車位不一致，請再確認。
更新後	9	153	請確認比較標的 2 是否有河岸景觀及捷運高架影響。
更新後	10	166	元信一街 9 號 15 樓交易日期為 113.3.30，與實價登錄之 113.3.29 不一致，請再確認。
分類	編號	頁碼	易翔不動產估價師事務所
摘要	1	43	無障礙停車位請補充尺寸說明。
更新前	2	128	比較標的 16 為複層式挑高產品且應正面高速公路，請檢視個別因素調整是否足以反應差異；比較標的 17 修正高樓景觀-2%是否與樓層位置有重複修正，請進行檢視。
更新前	3	129~130	比較標的編號有誤，其餘比較法表格內容請一併檢視。
更新前	4	116	三重區仁信段 126 地號，交易價:440,887,000 元與實價登錄 440,886,800 不一致，請再確認。
更新前	5	164	比較標的 10 為 5 層樓造公寓之第 4 層，修正後側增建-3%是否正確請進行檢視。
更新前	6	178	表格內請補充 1F 樓層別效用比。
更新後	7	227	比較標的 16 為複層式挑高產品且應正面高速公路，請檢視個別因素調整是否足以反應差異。
更新後	8	227、234	比準戶樓高應為 3.4M，誤植處請檢視更正。
更新後	9	234	請檢視比較標的 21 是否有公園景觀條件。
分類	編號	頁碼	政大不動產估價師聯合事務所
更新前	1	79	比較標的 1、2 位於仁義重劃區內，全區皆有時程獎勵，比較標的容積率請進行確認。
更新前	2	97	比準地參考更新後規劃及市場推案合理性，單層 25 戶規劃是否合理請進行檢視。
更新前	3	125	店面比準戶應登記有平台面積，平台比 0%請進行檢視。

更新後	4	234~235	請檢視比較標的 29 是否有河岸景觀及捷運高架影響。
<b>審查意見綜合結論</b>			
一、估價條件合理性	本案有海砂屋，建議增列不考量海砂屋情形予以評估之文字。		
二、案例選取合適性	案例選取尚屬合理，		
三、評估結果市價之合理性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 三家估價報告書價格結論均無超過不動產估價師法第 41 條有關不動產估價師間對於同一標的物有 20% 之上之差距。</li> <li>2. 政大土地案例 1、2，請再檢視該區是否有時程獎勵，若確認有時程獎勵，是否應考量其獎勵值。</li> <li>3. 巨秉新成屋比準戶屋齡約 1.5 年修 1%、易翔約 2 年修 1%，是否符合市場交易習慣，請再斟酌。</li> <li>4. 價格與週邊市場價格水準尚屬合理，惟因個案情形不同，若委員有個別建議的意見，仍建請參考。</li> </ol>		
四、更新前租金評估結果（租金補貼）	租金補貼評估結果與更新前店面及住宅租金相當，另建議補充說明區域租金行情。		
五、拆補費評估結果	相關參數尚符合公報標準，惟標準造價所採用之版本應為 110.11 發布之 4 號公報版本，而非 113.12 發布之版本，請再檢視應適用之標準。		
六、特殊工法及建材是否反應於更新後房價	本案有綠建築、智慧建築、耐震設計，巨秉似未於比較法中反應特殊工法對房價影響，請再檢視。		
七、雨遮設計是否反應於更新後房價	本案依實施者提供資料未規劃雨遮，三家皆已將雨遮納入考量。		
八、三家參數差異	比準地臨路面寬、深度認定差異稍大；比準地土開規劃中開發年數及利潤率差異稍大；永德段 995-1 地號評估單價高低差異 14%；更新後住宅比準戶評估租金單價差異稍大。		

九、三家自主檢核表覆核意見	政大提供報告書未檢附任何附件，與自主檢核表勾選內容不同。
十、結論	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 權變計畫書附件未檢附選任紀錄，P11-1 亦未明確說明抽籤之正取、備取結果，建議重新檢視並予以修正。</li> <li>2. 本案是否有轉管，若有相關設施，建議委託人提供以符號或標誌載明清楚之圖資，請估價師於更新後估價中反映。</li> <li>3. 本次主要檢視三本估價報告書資料正確性、做法一致性、檢視各項參數及案例選用合理性，其中重要意見如下，提請委員會討論： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 拆補費之標準造價採 95,000 元/坪計算，提請討論。</li> <li>(2) 三家推估各宗土地就私設道路/使用現況時調整率-7%~-15%，提請討論。</li> </ol> </li> <li>4. 部分意見可能影響比準單元之價格，或對所有權人之間權利價值比率有影響，考量報告書估價過程均尚屬合理，建議後續排定會議，透過專案小組再請實施者確實修正。</li> </ol>