

「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新店區寶元段210地號等54筆(原47筆)土地都市更新事業計畫權利變換計畫案」第3次都市更新及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 6 月 23 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室（新北市板橋區中山路1段161號28樓都委會會議室）

參、主持人：簡委員文彥、廖委員國誠

紀錄：林詣茹、林芷瑀

肆、出席單位及人員：詳出席名單

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：略

柒、陳情人意見：無

捌、相關單位意見：

一、本府財政局(含書面意見)：

(一)事業計畫：

1. 第18-4頁，表18-6之備註1所載受贈及選配機關請修改為「新北市政府」。另倘事業及權變計畫書其他章節有相同情形者，請一併修正。
2. 第20-2頁，第五點所載「臺北市政府財政局」應屬誤繕，請修正為「新北市政府」。
3. 運動中心受贈面積調整，後續請洽體育局確認受贈量體並經本府相關程序審認。
4. 第附錄-44頁，特專一D棟地下三、五層共專有圖有誤，請修正。

(二)權變計畫：

1. 第10-8頁，「表10-9都市更新規劃費用提列基準計算表」所列P2算式及實際契約金額有誤，請修正。
2. 第10-11頁，「捐贈可建地之地上建物折繳代金」所列金額請補充說明計算公式及相關證明文件。
3. 第12-2頁，「都市計畫變更回饋衍生費用」及「其餘共同負擔費用」所述金額與第12-3、12-4頁「表12-4共同負擔費用分攤表」所述金額不一致，請釐清。
4. 第12-2頁，本市僅捐贈可建地之部分不用負擔都市計畫變更回饋衍生費用，請修正相關文字。
5. 第12-4頁，請於「表12-4共同負擔費用分攤表」備註欄，補

充說明貸款利息(C)、人事行政管理費用(E3)及風險管理費(E5)等 3 項費用拆分為「都市計畫變更回饋部分」及「共同負擔部分」之計算及分攤方式，以資明確。

6. 第 12-5 頁，本市捐贈可建地不負擔都市計畫變更回饋費用，惟表 12-5 計算結果有誤，請釐清修正。
7. 第 13-59 頁，圖 13-3、圖 13-10 運動中心及其車位之受配人請修正為新北市政府體育局。
8. 第 16-2 頁，表 16-2 運動中心受配人請修正為新北市政府體育局。
9. 第 17-2 頁，「表 17-2 土地登記清冊表」之土地更新後變動情形，本市所有 C 地號之管理者請修正為新北市政府體育局。
10. 第 17-23 頁，「表 17-5 建物登記清冊表（特專一 D 棟）」運動中心之管理者請修正為新北市政府體育局。

(三)(領銜)巨秉估價報告書：

1. 第 36 頁，地上層數有誤，請修正。
2. 第 42 頁，買賣比較標的三之價格日期為 105 年 3 月 30 日，請修正。另鑑於近年不動產市場價格變動快速，現行比較標的成交日期與估價基準日間隔較長，請檢討是否有價格日期較接近之適當案例可供採用，並補充說明比較標的選取之合理性。
3. 第 46、127、132、182 頁，註解接近程度之差距說明有誤，請修正。
4. 第 53 頁，「土地開發地面層比較標的個別因素比較調整分析」接近條件之次要項目有誤繕情形，請修正。
5. 第 117 頁，特專一各宗土地雖均屬大面積基地，惟其面積規模仍有差異。目前個別條件調整僅考量臨路面因素，是否足以反映各宗土地之面積條件及其他個別因素對地價之影響，請補充說明並評估確認其合理性。
6. 第 124 頁，比較法應優先選取與勘估標的區位及使用條件相近之案例，而非以大幅調整方式彌補比較標的本身條件差異。查比較標的三位於交流道周邊，其商業機能、消費人潮及店面效益與勘估標的顯有差異，價格形成因素亦不盡相同，恐影響比較結果之可靠性。請再檢視是否有條件較接近之替代案例可供採用，或補充說明該案例經大幅修正後仍具市場替代性之具體依據。
7. 第 127 頁，註解說明更新後店面買賣比較標的一、二因鄰近大

坪林捷運站商圈，周邊商業活動較為密集，店面商業效益較佳，故於商業聚集度項目調整率訂為 15%。惟該調整幅度之評估依據尚未明確，建請補充說明其判定基準及合理性，並評估是否酌降調整幅度，避免造成單一項目調整率過大情形。

8. 第 132 頁，更新後店面租賃比較標的一、二、三之商業聚集程度調整率分別為 15%、15%及 5%，惟報告書未具體說明各比較標的商業聚集程度差異及其調整依據，建請補充相關分析內容，並說明各項調整幅度之合理性，並評估是否酌降調整幅度，避免造成單一項目調整率過大情形。
9. 第 139 頁，本案更新前依土開法估算之店面單價為 73.2 萬元/坪，更新後店面單價為 75.6 萬元/坪，增幅約 3.3%，與實施者所述調整幅度 5%至 7%不符，考量本案更新後整體環境品質改善及規劃設計提升，應反映於更新後價格，請重新檢視更新後價格之合理性。
10. 第 143 頁，本案樓層位置調整率未依第 113 頁建物樓層別效用比調整，實施者稱係比準戶樓層為 28F，與土開法模擬樓層 12F 不同，惟樓層差異原應依既定樓層別效用比調整，未見排除適用之明確依據，請補充說明未採用該表之理由及其替代調整方式之合理性。
11. 第 143 頁，比較標的建物個別條件之調整率小計請計算到小數點後第 2 位。
12. 第 148 頁，個別因素總調整率請計算到小數點後第 2 位，第 149 頁調整率請配合進行修正。
13. 第 149 頁，更新後住宅租賃比較標的二之個別調整率絕對值大小有誤，請修正。
14. 第 158 頁，區域因素已就發展潛力之區域利用成熟度進行調整，與第 159 頁辦公聚集程度個別因素之評估內容似有重疊，兩者均涉及商業及辦公機能成熟度、產業活動密度及使用效益等特徵。建請實施者補充說明兩項因素之評估內容、差異性及調整依據，並檢視是否有重複調整情形。另更新後辦公買賣比較標的一、二之辦公聚集程度調整率分別為 5%及 10%，惟尚未說明比較標的與勘估標的之差異及調整幅度依據，建請補充相關市場佐證資料，並請考量榮工各單元都更重建所帶來之整體發展效益，反映於更新後價格。

15. 第 164 頁，比較標的二、三之樓層位置調整率建議依第 91 頁建物樓層別效用比調整。
16. 第 164 頁，更新後辦公租賃比較標的一、二、三之商業聚集程度調整率為 10%，惟其調整原因及幅度依據未臻明確，請補充說明原因及調整幅度依據。
17. 第 178 頁，運動中心坐落地為特專一 D 棟宗地，依第 72 頁劃分結果為 B 宗地，請調整本章節相關宗地代號表示內容，避免誤解。
18. 第 182 頁，比較標的二於寬深比及形狀項目合計修正達 8%，惟兩項因素均反映宗地配置條件對開發利用效益之影響，價格效果似有重疊，建請減少修正幅度；使用分區與編訂及商業效益等項目修正 5%，請說明調整依據，並請評估減少修正幅度。
19. 第 50、55、58、77、81、86、89、99、103、106、108 頁等，依事業報告書第 5-5 頁所述，勘估標的最近捷運站為捷運「大坪林」站，本案亦應以該基準一致認定捷運距離，建請修正捷運站距離之個別因素。

**二、本府工務局(含書面意見)：**經檢視本次檢附計畫書，有關本局前次意見既經申請人說明，爰本局無意見。

**三、本府交通局(含書面意見)：**

- (一)特專一 C 棟 P12-23 圖，短時臨停區避免影響行人通行，建議往機車停車場出入口綠地旁邊移設。
- (二)特專一 D 棟 P12-38 圖，短時臨停區應避免衍生第二處破口，建議往停車場出入口旁邊，調整綠地後移設該處。
- (三)特專三 A-F 棟 P12-56 圖，劃設短時臨停空間(2.5 米\*6 米)建議與車道共用出入口避免新增破口。
- (四)特專三 G 棟 P12-72 圖，劃設短時臨停空間應避免與自行車動線交織。
- (五)特專三區(G 棟)12-73 圖，請重新檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。

**四、本府經濟發展局(書面意見)：**查旨案基地範圍內與鄰近既有道路尚無電力桿上變壓器設備，倘若有相關設備涉及景觀美化考量，建議旨案逕向台電公司提出需求，以利評估可行性；另就中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

## 五、本府水利局(書面意見)：

- (一)本案建築基地內或鄰接之水路，倘經評估因建築物配置規劃，無法辦理退縮而需將既有水路改道，請依「新北市政府辦理水路廢除及水路改道作業流程」申請水路廢除及水路改道事宜，相關申請書件請至本局網站下載，下載路徑為：新北市政府水利局/為民服務/申辦E服務/進階搜尋→主辦機關等級選擇「一級機關」→主辦機關選擇「新北市政府水利局」→按「搜尋」→3. 水路廢除及水路改道；倘經評估無需辦理溝渠廢止改道事宜，請依「新北市政府水利局針對建築執照申請基地內或鄰接排水路案審查原則」之規定辦理建築物退縮。
- (二)本案建築基地鄰接景美溪，是否位於跨省市河川-景美溪河川區域線內，依經濟部水利署 114 年 5 月 29 日經水工字第 11405108150 號函，請至內政部國土管理署「環境敏感地區單一窗口查詢平台」（網址：<https://eland.nlma.gov.tw/SEPortal>）查詢，如位於河川區域線內，應受水利法第 78 條、第 78-1 條規定之管制。
- (三)查旨案計畫內容涉及雨水下水道改道，請依相關規定向本局提出申請；改道工程完工後請依本局「雨水下水道 GIS 資料庫檔案格式及建置規範（112 年 10 月版）」建置圖資並於 15 日內提送相關資料至本局。
- (四)案址無涉污水設施相關用地且計畫內容無涉及新設揚水站，另本案污水管線尚未抵達，惟若有需針對既有污水下水道異動，請依據規定提送廢改管計畫。
- (五)其餘請依歷次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄本局意見辦理。

## 六、本府教育局(書面意見)：

- (一)查本府教育局前於 114 年 5 月 14 日以新北教幼字第 1140914613 號函同意調整受贈面積為 2,405.84 平方公尺(室內面積 1,869.82 平方公尺、戶外面積 536.02 平方公尺)。又第二冊 3-10-3 頁(第 241 頁)檢討說明段公共化幼兒園空間受贈面積 1,867.05 平方公尺(另有室外面積 536.22 平方公尺)不符，若受贈面積要變更請附相關圖說來文修正。
- (二)第二冊 3-10-9 頁(第 247 頁)圖面未見廚房規劃設置埋入式油脂截留器、截水溝及瓦斯管線，且瓦斯管線設置預留於鄰近廚房處等圖示。

(三)另請規劃設計部分如下：

1. 廁所應設置清潔用具之清洗及儲藏空間(第13條第1項第4款)。
2. 1至2樓樓梯應配置雙層雙邊扶手，樓梯之淨寬、梯級尺寸應符合法規(第18條)。
3. 預留管線規劃(給排水、電力、空調、監視器管線等)。
4. 預留各空間冷氣管線及留設冷氣室外機擺放位置及空間。
5. 預留廚房工作檯面擺放空間。
6. 幼兒園招牌預留施作位置於顯著之門口處。
7. 戶外空間設置：
  - (1)以柵欄或植栽等方式區隔為幼兒園約定專用空間。
  - (2)鋪面採平坦草皮或其他適合幼兒進行大肌肉活動之鋪面材質。
  - (3)如規劃種植樹木應置於邊界，集中保留幼兒可活動空間。
  - (4)自動灑水器會影響幼兒活動安全，如規劃設置應置於邊界，集中保留幼兒可活動空間。
8. 其餘應依據幼兒園及其分班基本設施設備標準及建築、消防及衛生等相關法規之規定。

(四)圖面各空間淨面積請提供並標示於圖上。

#### 七、本府新建工程處(書面意見)：

- (一)本案涉都市計畫變更協助開闢公共設施(公園、綠地、廣場、道路)之相關細部設計或興闢計畫書圖送審事宜，應循例先行提報由本府城鄉發展局受理並確認興闢範圍及配置與計畫案相符後，轉本處辦理設計書圖審查事宜。
- (二)涉及公共設施用地所採鋪面材質，請先洽後續接管機關確認，以符後續維管需求。

#### 八、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：有關案內巷道廢止或改道一節，本科無意見。

#### 九、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一)有關本案依都市計畫法新北市施行細則第39之2條申請基準容積加給一節，實施者取得公益設施受贈機關之更正同意函後，市府業以114年9月12日新北府城審字第1141814480號函核予基準容積加給變更核准函，同意核給10%之基準容積，故特專一、特專三加給後容積率分別不得大於330%、316.8%。另查本案辦理土地預為分割後，特專一、三總面積略幅減少，致容積加給申請核准面積及其應回饋樓地板面積隨之減少，爰俟都更都設聯審確定後，倘各

項回饋公益設施樓地板面積與上開更正同意函之面積不同，建請實施者向受贈機關確認，再由該機關循程序提報備查。

(二)承上，因本案辦理土地預為分割後，特專一、特專三及公共設施用地面積均與細部計畫審定內容略有差異，故依預分割之面積計算，本案應繳納之相關費用如下：

1. 公益設施維護管理費用(公幼、托老、運動中心):49,861,725 元。
2. 公共設施維護管理費用：145,312,200 元。

(三)有關本案都市計畫公共設施用地捐贈開闢作業，請實施者依新北市政府 112 年 12 月 6 日新北府城審字第 1122336999 號函簽訂之協議書辦理。

(四)本案應繳納之都市計畫變更回饋代金如下，依上開協議書規定，應於細部計畫發布實施後 1 年內繳納完竣。

1. 公共停車位：以都設會審議通過之數量為準。
2. 捐贈可建地應捐建之地上物：查「新北市政府所屬機關建築工程造價編列標準表」之青年住宅單價業依 114 年 11 月 27 日北府工採字第 1143233272 號函調整為每坪 20.8~23.8 萬元，故以預分割面積及前揭造價標準最高值計算，本案捐建代金應為 757,112,092 元，惟代金繳納期限為細計發布後 1 年內，故仍應以繳納時之青年住宅造價標準為準。
3. 特專一、三部分容許商業使用：因部分作商業使用之回饋代金涉及權利變換內容，故有關捐贈可建地市價查估部分，請依上開協議書第 8 條規定提供具體估價結果，並建議循委員會審議確認。

(五)有關本案公共設施用地之開闢及相關回饋代金之繳納均屬都市計畫變更應完成義務，故請確認公共設施興建成本(含維管費用)及回饋代金是否計入市府共同負擔。

(六)請更新事業計畫書第 6-6 頁有關各項公益設施之捐贈面積。

#### 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)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 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- (四)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。
- (五)請於權變計畫書附錄補充國有財產署及新北市政府財政局選配函文。
- (六)有關都市更新規劃費、不動產估價費用、都市計畫變更服務費等，請檢附用印之合約正本。
- (七)請確實依都市計畫所訂土地使用管制及都市設計管制相關規定檢討。

#### 玖、委員綜合意見

一、**都市設計**：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

- (一)本案屬都市更新案，依都市更新條例第 35 條，涉及都市計畫變更，其「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元 2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)尚未發布實施，有關歷次會議涉及土管規定及特專一所容許使用項目及比例檢討事項，請都市計畫主管機關確認，以利都設會審議依據，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。
- (二)依「都市計畫法新北市施行細則」第 39 條之 2 規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵 10%，應捐贈加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 項第 3 款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請專章詳實標示面積檢討，並修正。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 3 款規定檢討水岸建築量體配置部分，本次修正將特專三 E 棟上方塔樓移設置 B 棟後方(與 B 棟對齊)，且 F 棟亦往西移設 13.5 公尺，設計單位申



請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體 70%之規定；考量配合西側學校用地刻正辦理都市計畫變更為住宅區整體規劃及公益性，請於特專三範圍內之 6 公尺基地內通路 2 側規劃 1.5 公尺以上人行步道，提供公眾通行，以利周邊民眾串聯水岸，確保人行使用安全，續提討論。

(四)申請放寬事項部分：

1. 有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規定屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。
2. 本案設置裝飾柱，請逕依建管規定檢討辦理。
3. 公園用地、綠地用地及綠地用地(兼供道路使用)，應依「都市計畫法新北市施行設則」第 43 條，檢討總用地 1/2 綠化面積規定部分，並無可扣除無法綠化面積之規定，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置，確實標示區塊重新計算符合規定。
4. 有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第 2 點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定，申請放寬事項涉及交通規劃，請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會放寬依據，另請逕洽交通主管機關確認本計畫範圍內之行穿線規劃位置。

(五)法規檢討部分：

1. 第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案修正後產業及商業使用面積及比例，涉及都市計畫變更規定及回饋事項，請逕洽都市計畫主管機關確認，以作為都市設計審議依據。
2. 第一種特定專用區，有關容許使用部分，地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店鋪診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之 10%，請確實檢討，並符合規定。
3. 本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓 3 層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於 300 平方公尺，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

(六)開放空間配置及景觀綠化部分：

1. 請確實標註全區絕對高程、GL±0 基準點、鄰地及道路高程關係（法定退縮人行步道以面前道路高程加 10 至 20 公分為基準設置），目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。
  2. 請確實依歷次會議紀錄逐項修正並積極配合辦理，以加速都市更新案件之推動：
    - (1) 考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以 6 公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具，本次仍有多處未修正，並請確實於圖說中標示清楚。
    - (2) 承上，另依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定檢討，車道出入口請自 6 公尺沿街開放空間後留設 6 公尺平地緩衝空間，另緩衝空間兩側以植栽區隔，明確界定車道範圍，並與開放空間整體考量修正規劃，請修正。
    - (3) 依都市計畫「玖、都市設計管制事項」規定，主要道路路口及節點處應指定留設 500 平方公尺街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象，本次仍未檢討面積，請以完整空間留設，並確實標示檢討以符合規定，考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。
    - (4) 沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置，本次報告書內容仍未說明周邊鄰地植栽樹種，請修正。
    - (5) 請自建築線起配置 1.5 公尺寬度複層植栽帶後再設置 3 公尺以之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，請確實標示。
    - (6) 屋頂平台及露臺請規劃 1/2 綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。
- (七)交通動線及停車空間配置：請配合本府交通局意見於地面一層（車道出入口旁）規劃的短程臨停空間，考量使用安全請配合管委會空間側整併設置。

(八)(街廓一)新店區寶元段 337-1 地號等 10 筆土地：

1. 本案雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

2. 開放空間及景觀配置：

(1) 本街廓建築物緊鄰南側 8 公尺現有巷道，且再設置第二處車道出入口，導致都市空間壓迫，另考量周邊人行環境，本街廓南側建築物請向北調整配置，並自建築線起留設開放空間，沿建築線側先留設 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道空間，請修正。

(2) 北側車道出入口緊鄰建築物，導致阻隔北側開放空間及地面層店鋪串聯使用，請增加北側車道出入口與建築物間距，並增設人行動線。

3. 交通動線及停車空間配置：

(1) 承上，依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第 2 項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，…。」，及依「新北市都市設計審議原則」每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，本街廓申請單位區分 2 張建照，AB 棟又設置 2 處車道出入口，故共設 3 處車道出入口，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。

(2) 汽車停車位請集中設置於地下停車場，本案於 B 棟東側地面 1 層規劃配置 4 個社區車位及 2 個自設停車位，請修正。

(3) AB 棟之無障礙停車位請考量人行動線，分棟設置，目前無障礙停車位集中於南側。

(4) 本計畫範圍內 22 公尺主要道路規劃中央分隔島，請考量車道出入口位置，規劃中央分隔島破口，並經交通主管機關同意。

(九)(街廓二)新店區寶元段 227 地號等 40 筆土地：

1. 捐贈公益性設施部分：

(1) 有關 D 棟部分作為運休中心使用，請補充運休中心訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，於圖面標示清楚運休中心所屬汽機車停車位配置位置及數量，避免造成停車需求外溢，請先經交通主管機關同意。

(2) 請補充本案 D 棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往 D 棟運動

中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。

- (3) 請合理規劃公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，本案將汽機車臨停區規劃於公有人行道上，請先經交通主管機關同意，並請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

## 2. 開放空間：

- (1) 北側 4 公尺之消防通道請以植栽或設計手法與 6 公尺基地內通路區隔。

- (2) 以下請確實依歷次會議紀錄修正：

A. 為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

B. 本計畫區廣場用地與「特專三」之沿街人行開放空間銜接處請規劃硬鋪面，以加強開放空間串聯。

C. 依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第 3 點建築設計及附屬設施：「…本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計，設計單位回應係考量住戶安全及維持應有之社區品質，地面層連接通廊面積請依建管規定檢討。

## 3. 交通動線及停車空間配置：

- (1) 自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下 1 層，請取消本案特專一 D 棟於建築物西側規劃配置於地面 1 層戶外之自行車停車位，請修正。

- (2) 為確保人行及車行安全，請取消特專三 C 棟及 D 棟間地面一層汽車及裝卸停車位規劃，汽機車停車位請集中設置於地下停車空間。

- (3) 依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第 2 項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。

另請逕洽交通主管機關確認 15 公尺計畫道路與寶橋路 235 巷路口之行穿線規劃位置。

- (4) 西側車道出入口目前需以 S 行方向進出，考量本案汽機車數超過 2,700 輛，請配合基地內通路順平設置。

(十) (街廓三)新店區寶元段 210 地號等 4 筆土地：

1. 特專三 G 棟水岸建築量體計算，基地平均寬度請以小數點後無條件捨去計算，請修正。

2. 開放空間及景觀配置部分：

- (1) 特專三 G 棟西北側及公園用地未留設 6 公尺沿街開放空間及人行步道，請修正。
- (2) 景觀配置部分，請以設計手法或植栽區隔特專三及公園用地，以明確界定公私介面及維管範圍，並請取消特專三 G 棟至公園用地之踏石步道規劃。

3. 公園用地：

- (1) 公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關地面 1 層規劃停車位，請補充說明是否涉及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，並請提供相關證明文件。
- (2) 依「都市計畫法新北市施行規則」第 43 條及都市設計管制事項第 3 點，應留設用地總面積 1/2 綠化，不得扣除無法綠化面積，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置。
- (3) 請加強公園喬木設置數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達 2 公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。
- (4) 有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認，另涉及公園使用機能、配置及日後維護管理部分，請綠美化環境景觀處提供意見。
- (5) 本案沿水岸防汛道路側退縮 4 公尺作為道路部分之排水，考量退縮道路及公園用地之實際高層規劃，避免造成積水，請於圖面標示清楚高程，以利檢視。
- (6) 公園用地現況以興闢捷運站部分：
- A. 捷運 Y5 站已開工，請依前次會議決議補充本案與 Y5 站、

周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運 Y5 站的方式、動線、停車位規劃等，本次報告書仍未提供相關資訊內容。

B. 公園用地現況以興闢捷運站部分，請申請單位補充捷運局之前審查範圍及圖說，確認都審審議範圍，並應強化使用動線及空間規劃。

4. 綠地用地：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討 1/2 綠化。
- (2) 請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

(十一)報告書部分：

1. 車位檢討請確實編號及文字標示，相關圖面上皆應標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。
2. 報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。
3. 請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。

(十二)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

(十三)依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

(十四)本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

**二、 都市更新：**

(一)人民陳情：關於第 2 次公辦公聽會涉及市府財政局意見提到運動中心車位集中留設一事，請實施者與相關單位協調，其餘意見則請配合修正及說明處理情形。

(二)更新計畫：依更新計畫規定相關規劃構想實際須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。查原

更新計畫之都市設計構想，包含牆面線、架空走廊及露臺集中留設等內容；惟考量現行細部計畫業已將前開留設規定刪除，且實施者亦於會中具體敘明以水岸線人行動線串聯作為整體替代規劃構想，爰原則同意免予留設上開設施。後續請實施者將前揭水岸線串聯之規劃構想，詳實補充載明於計畫書內。

**(三)廢巷改道：**

1. 依「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 3 款」廢止寶中路現有巷道大於計畫道路部分；另依「新北市都市更新審議原則第 16 點第 1 項第 5 款」廢止寶中路 93 巷部分現有巷道，尚符合規定，故原則同意。
2. 更新單元內於特專一 A 棟地下，涉及雨水下水道改道至新闢之 22 米計畫道路部分，未來新建工程時請依水利局規定辦理，專案小組原則同意。

**(四)自行退縮做道路使用：**本案特專一 AB 棟基地，實施者自提「寶中路 97 巷」自行退縮 1.5 公尺，與現況道路寬度核計共有 8 公尺，有關該退縮空間之實質配置與設計內容，請依都市設計審議意見修正。

**(五)協助開闢公共設施：**依都市計畫變更捐贈公共設施用地(含公園用地、綠地用地、綠兼道、廣場用地、道路用地)，請依變更都市計畫內容辦理，原則無意見。

**(六)捐贈公益空間：**

1. 有關捐贈公益設施面積與 114 年 9 月 12 日新北府城審字第 11418114480 號函所載內容不一致情形，請實施者依市府城鄉局計畫審議科意見內容辦理。
2. 依都市計畫法第 39 條之 2(都更二箭)捐贈公益設施空間，請實施者於下次小組前與受贈單位確認規劃設計、使用需求、出入接送動線意見及管理維護費用等內容，避免會上對於設計內容仍無共識。

**(七)建築容積獎勵：**

1. 「建築規劃設計獎勵」：
  - (1) 依都市更新審議原則規定不得有構造物，請釐清第 11 章退縮範圍內是否設置相關街道家具。
  - (2) 其餘內容請實施者依都市設計審議意見修正開放空間後於下次小組討論。

**(八)建築規劃設計：**

1. 本案第一種特定專用區供產業使用，且內部規劃有部分作業廠房，按建築技術規則規定應設置大型裝卸車位，查計畫書僅設置臨停裝卸車位，為免衍生適法性疑義，請實施者正式函詢本府工務局確認檢討標準，並將相關函復結果檢附於計畫書內，俾憑審議。
2. 因本案第一種特定專用區供產業使用，且產權相對單純，考量本案對整體環境回饋有限，為加強整體都市更新案件公益性，並配合市府政策需求，請實施者提出環境友善方案(如：捐贈中繼廠房、捐贈公益設施或捐贈新北市城鄉發展基金)，以提高都更公益性。
3. 依新北市都市更新審議原則第 12 點規定，地下通風系統之排風方向不得面對人行空間，本案特專一 ABC 棟其排風方向面對人行空間部分，請修正。
4. 特專三 A~E 棟規劃架高連通步道，涉及人行動線、後續管理維護及產權持分部分等內容，請於計畫書補充說明。

**(九)交通動線：**關於車道出入口位置、短時臨停車位、無障礙車位、基地周邊公車站留設等內容，請配合都市設計審議及交通局意見修正。

**(十)財務計畫：**依 104 年 1 月 16 日修正公告之「**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**」

1. 「風險管理費率」不得因「營建成本風險」、「整合期間長人事成本高」、「銷售成本」等作為提列至上限理由，故請調整理由。
2. 「都市更新規劃費用」與實際契約金額不一致，請釐清。

**(十一)**本案資金來源為 30%自有資金、70%銀行融資辦理，專案小組原則無意見。

**(十二)**風險控管機制：本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定應採資金信託(第 2 款)，請補充信託草約於附錄後原則同意。

**(十三)**本案共同負擔比率為 59.54%，顯較一般通案水準為高。考量本案產權單純，且業已取得 100%所有權人同意，請實施者適度調降共同負擔比率。

**(十四)估價部分：**請 3 家估價報告書，依下列意見通盤檢視修正。

1. 三家估價報告書對於更新後建築物之總樓層數敘述未一致(分



別載為 22~33 層、29~33 層及 16~33 層)，且各棟建築空間設計與配置描述亦有些微出入，請實施者與三家估價師釐清並統一規劃條件。

2. 三家報告書所載之估價條件，部分文字敘述不一，請全面檢視並修正統一。
3. 更新前估價條件步驟二中，採用之容積率（330%、316.8%）是否已計入「都更二箭 1.0」容積加給？依新北市都市更新權利變換不動產估價報告書通則範本，本項應以基準容積（300%、288%）為評估基礎，請釐清並檢討修正。
4. 三家報告書對更新後各棟車位之顯示方式及數量未一致，請統一摘要表之欄位格式，並核實檢視車位數據。
5. 三家報告書「表九：更新前後權利價值分析表」之欄位名稱與格式不一，且部分評估數值差異過大；請統一表單欄位名稱以利對照檢視，並針對數值落差過大處補充合理性說明。
6. 更新前比準地究屬「二面臨路」或「三面臨路」，三家報告書認定分歧，請釐清確認並統一敘述。
7. 三家更新前比準地採用土地開發分析法之「開發年期」設定差異過大（介於 1.8 年至 3.5 年），進而致使利潤率產生 13% 至 20% 之顯著落差，請具體說明其設定合理性並釐清（報告書內其餘採用土地開發分析法之章節內容，請一併檢視修正）。
8. 比較法中容積調整率之評估基準顯有落差（如：容積率由 240% 調整至 316.8%，三家調整率介於 17%~28%；由 264% 調整至 316.8%，調整率介於 11.8%~15%），請釐清調整幅度之客觀依據。
9. 變更後宗地 A（特專一）於土地比較法選用之案例性質三家不一。考量該宗地開發後之實質機能與「乙種工業區」較為相近，請剔除選用「住宅區」之比較案例，並重新檢討更換。
10. 新店區斯馨段 12、12-1、12-2 地號等共用案例，三家對其「允建容積率」見解不一（分別載為 288%、264%），請釐清確認。另巨秉報告書將綠建築、智慧建築等容積獎勵悉數納入允建容積，其對應衍生之成本與效益是否已妥適考量？請一併釐清說明。
11. 三家報告書對更新後店面比準單元之租金單價評估差異過大，巨秉報告書第 133 頁載為 1,440 元/坪/月；正一報告書第 126 頁載為 2,380 元/坪/月；李林報告書第 274 頁載為 1,500 元/

坪/月。請釐清各家評估基準，並提出合理性說明或檢討修正。

12. 三家報告書對更新後辦公室比準單元之租金價格評估亦有顯著差異，巨秉報告書第 165 頁載為 1,010 元/坪/月；正一報告書第 136 頁載為 1,230 元/坪/月；李林報告書第 302 頁載為 1,020 元/坪/月。請釐清各家評估基準，並提出合理性說明或檢討修正。

13. 三家報告書對更新後住宅比準單元之租金價格評估差異過大，巨秉報告書第 149 頁載為 770 元/坪/月；正一報告書第 131 頁載為 830 元/坪/月；李林報告書第 288 頁載為 980 元/坪/月。請釐清各家評估基準，並提出合理性說明或檢討修正。

14. 涉及巨秉不動產估價師聯合事務所：

(1) 第 40 頁，報告書內各宗地之編號與表格所載之地號未盡相符，請核對並修正。

(2) 第 42 頁，報告書中所載之「買賣比較標的二」，於內政部實價登錄系統中查無相關交易紀錄，請檢核並確認資料來源與正確性。

(3) 第 45 頁，選用之中和區新民段與健康段案例，報告書中皆未作區域因素調整，請補充說明上開兩區域之房價水準是否具備差異性及不作調整之理由。

(4) 第 46 頁，勘估標的面積達約 19,500 坪且屬長條形，其土地比較標的二總價、面積、寬深比及形狀之調整率僅給予 +5%，請說明該調整率是否足夠且合理。

(5) 第 48 頁，查乙種工業區法定建蔽率為 60%，惟報告書設定之地下室開挖率僅為 50%，請具體說明其設定理由與合理性。

(6) 第 55 頁，土地開發分析法選用之辦公室案例屋齡介於 16~24 年間，請說明選例之適當性，並補充該案例之土地使用分區說明。

(7) 第 58 頁，關於「廠辦」與「商辦」給予 -5%之調整率，請補充具體依據與說明。

(8) 第 60 頁，「買賣比較標的二」於實價登錄明細中備註載有「增建」，請釐清該增建部分對標的交易價格是否有產生實質影響，並檢討是否需適度調整。

(9) 第 65 頁與第 46 頁之面積修正邏輯相反（如：宗地 B 面積修正為 -2%，認定小基地條件較差；惟土地比較標的二面積

為 829 坪，其面積修正卻為-3%，認定小基地條件較佳），請檢視估價邏輯並修正。

- (10)第 65 頁，針對各宗地「未臨路」之條件僅作單一項目-10%之調整，其餘項目皆未調整，請檢視整體調整幅度是否偏低。
- (11)第 65 頁與第 45 頁，變更後土地使用分區宗地 A，其土地比較標的 1~3 之區域因素設定為+105%；請與第 45 頁（區域因素 100%）之設定差異提出具體說明。
- (12)第 66 頁，宗地 B 之劃設將宗地 A 切割為三處區塊，報告書中尚未考量其基地形狀所衍生之優劣差異，請覈實斟酌並適度調整。
- (13)第 78 頁，容積率調整簡易土開模擬，其勘估標的與比較標的建築規劃內容有所差異，請檢視相關容積率調整之合理性。
- (14)第 81 頁，宗地 A 土地開發分析法之「店鋪」推估價格，與全區土地開發分析法之價格相同，請說明其適當性。
- (15)第 86 頁，土地開發分析法辦公室「買賣比較標的三」，實價登錄備註載有「增建」，請釐清是否對交易價格造成影響並補充說明。
- (16)第 86、90 頁，宗地 A 土地開發分析法選用之辦公室案例同第 55 頁，推估價格為 40 萬/坪；對照第 64 頁，建物成本差異 1.5 萬/坪，價格為 38.7 萬/坪。請重新檢視宗地 A 土開法辦公室內推價格是否偏低。
- (17)第 91 頁，報告書內之產品規劃內容，是否應比照更新後之實際規劃，適度配置部分工業廠房產品？請斟酌檢討。
- (18)第 95 頁，請具體補充本案需跨行政區選用「板橋區永翠段 30 地號」土地案例之客觀依據與特殊必要性。
- (19)第 99 頁，宗地 C 土地案例，比較標的 2、3 之基地深度較淺，相關調整率是否足夠？另請說明「特定專用區」對比「乙種工業區」給予調整率之合理性。
- (20)第 99、115 頁，報告書內相關容積率數值，請統一顯示至小數點後一位（或一定位數），以利對照檢視。
- (21)第 106 頁，宗地 C 土地開發分析法之店鋪評估，比較標的 1~3 因「商業聚集度」（如靠近裕隆城）給予 -15% 調整，

- 請檢視該扣減幅度是否偏大？並補充土地使用分區說明。
- (22)第 111 頁，宗地 C 土地開發分析法住宅評估，區域因素給予 -10% 請敘明原因；另景觀因素是否已將「河岸景觀」納入考量？
- (23)第 117 頁，特專一內各各棟之基地面積落差顯著（AB 棟約 4,300 坪；CD 棟分別約 1,200 坪），惟目前估價師僅針對「臨路條件」給予 2% 之調整，並未就顯著之面積規模差異進行適度修正。請估價師重新審酌，並將面積因素納入調整考量。
- (24)第 124 頁，案例「寶橋路 78 巷 50 號」坐落於社區內側，實質商業效益偏低，與評估標的店面性質具顯著落差，建議予以更換。
- (25)第 124 頁，請補充更新後地面層比較標的之土地使用分區，以及距離捷運站之相關考量。
- (26)第 129 頁，更新後店面租賃比較標的一、二、三皆屬複層式交易案例，請補充詳列各層面積與租金單價之拆分計算過程。
- (27)第 140、145 頁，更新後住宅評估（比較法與收益法），請說明區域因素調整為-10%之原因，並請將中庭之寬深度、基地規模差異及距離捷運站等影響因素納入綜合考量。
- (28)第 143 頁，比準戶具備面中庭造景條件，且更新後基地周邊擁有捷運預定地、新店第二運動中心及造鎮計畫等優勢，報告書中對未來發展性皆未見修正，請調整。
- (29)更新後各單元價格之評估，請充分考量本案建築基地規模大小與比較案例基地條件之差異性，並據以檢討修正。
- (30)第 145 頁，更新後住宅租賃「比較標的一」，其登載之租金內含管理費，請予以扣除後重新計算淨租金單價。
- (31)第 145 頁，更新後住宅租賃「比較標的三」，其標的地址及總面積登載內容似有誤植，請重新檢核並修正。
- (32)第 150、161 頁，更新後辦公室評估（比較法與收益法），請針對屋齡、土地使用分區及捷運站距離等要素補充調整說明。
- (33)第 165 頁，運動中心權利價值之決定，請補充說明土地容積比率 495% 之原因；另建築規劃設定為 21F/B5F，請確認

數據正確性（是否有誤植或應為 8F/B5F 之情形？）。

(34)第 188 頁，更新後建物調整幅度，請說明「商業效益」給予 -15% 調整之具體理由；另住宅部分請釐清是否已將「河岸景觀」納入調整考量。

(35)捷運站以考量七張站之距離，評估過程是否已考量標的附近未來將設置捷運 Y5 站？請於相關章節補充說明。

(36)查本案更新後與更新前之店面評估價格，其成長幅度僅約 3.3%，顯與實務上新舊店面之市場價格落差不符，請重新檢討合理性。

(37)另查「比較標的三」之試算單價約 69 萬元，明顯低於比較標的一、二（皆逾 80 萬元）。前開價格差異雖達 19%，勉強符合不動產估價技術規則差異不得逾 20%之規定。考量該標的之適用性欠佳，建議更換比較標的三。

(38)有關運動中心採用成本法評估之樓高修正(4.99%)，目前僅見於回應表中說明，報告書內未載明。因本案地下層（B1、B2 以下）及地上部分樓層之高度，均有超出標準樓高設定之情形，每一層樓的修正計算基準應不盡相同。建議估價師將各樓層詳細的樓高修正計算過程與依據，完整補載於估價報告書中，以利後續檢核。

15. 涉及李林不動產估價師聯合事務所：第 139 頁，查設定之地下室開挖率僅為 50%，請說明設定理由；另工業區之陽台面積依法須計入容積，請核實檢視；並請一併檢討標的「梯廳面積佔比」之設定是否適正合理。

16. 涉及正一不動產估價師聯合事務所：

(1)報告書「摘要 IV」及第 5 頁，漏未登載或檢附建物產權分析表，請補充完整。

(2)報告書「摘要 XLIX」表格中所載「3F-A5」露台面積與另外兩家估價報告書不一致，且該露台之評估總值差異達 20% 以上，請檢視釐清。

(3)報告書「摘要 LIV」未提供新店第二運動中心之選配權值金額，以及更新後露台評估總值，請補充完整。

(4)報告書「摘要 XLIII」登載之更新後房屋面積為 45,728.76 坪，與另外兩家報告書不一致，請釐清確認。

(5)第 73 頁，所載之更新前比準地地號似有誤植，請檢核修正。

- (6) 第 75 頁，「比較標的 1」登載之鄰路寬度為 40 公尺，與另外兩家報告書所載（10 公尺、10~15 公尺）差異過大，請查明事實並釐清。
- (7) 第 78 頁，依本案估價條件，更新後價值係以評價基準日當時之「新成屋」價格查估；爰土地開發分析法亦請以新成屋案例為基礎，本頁選用之「預售屋」案例請予更換；並請補充詳列地面層、樓上層及車位之比較法完整查估過程，以利檢核（報告書內其他採用土開分析之內容，請一併檢視修正）。
- (8) 第 78 頁，土地開發分析法中，地面層有無規劃「店面」產品？請補充說明（報告書內其他採用土開分析之內容，請一併檢視修正）。
- (9) 第 80 頁，查該區乙種工業區之附屬建物設定比例為 15%，依法是否須計入容積？請覈實檢視。另本案比準地基地規模達 19,535 坪，其機電設備空間佔比仍設定為上限之 10% 是否合理？請一併檢討修正（其他土開分析內容請同步檢視）。
- (10) 第 98 頁，所載「特專三」之建蔽率數值似有誤植，請檢核修正。
- (11) 第 141 頁，新店第二運動中心之選配權值，請覈實加計對應之「土地持分成本」後重新核算。

#### 拾、結論：

- 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、 請申請人於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣，倘依本次會議紀錄修正完竣，續提下次專案小組審議；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項及新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點第 1 項駁回申請案件。

拾壹、散會 下午 5 時