

「擬訂新北市永和區長堤段 318 地號等 33 筆(原 32 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市永和區長堤段 318 地號等 33 筆(原 32 筆)土地都市更新權利變換計畫案」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：115 年 7 月 8 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 11 樓 1122 會議室(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓)

參、主持人：簡委員文彥

紀錄：蕭仲好

肆、出席人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司(書面意見):

- (一)有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。
- (二)經查上述案件鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

二、本府交通局(書面意見):

基地停車場出口處請繪設停止線及「遵 1」標誌。另基地通道匯入環河東路三段路口，支道請繪設停止線及「遵 1」標誌。

三、本府財政局(書面意見):

- (一)權利變換計畫書第 17-3 頁：表 17-3 土地清冊登記表所載本市有土地更新後之管理機關請修改為新北市政府財政局。
- (二)宏大估價報告書第 84 頁：查容積率地價差異之計算過程，各宗土地容積率之興建樓層、均價及施工單價等數值相同，惟土開分析地價不同，請補充說明計算過程。
- (三)宏大估價報告書第 85 頁：合併前各宗土地之面積調整率達 10%至 12%，單項較一般都市更新案調整幅度仍屬偏高，請酌予調降。

- (四)宏大估價報告書第 154 頁：本案更新後住宅比較標的之附屬建物比相較勘估標的高，且差異明顯，經實施者說明係以建坪單價 2/3 計算調整率後，僅修正 0 至 3%，惟未見試算公式，尚難檢視調整率之合理性，仍請補充說明或酌增調整率。

四、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見):

- (一)查本案「事業計畫書」第 11-1 頁現有巷道廢止或改道計畫說明中未敘述廢改道巷道名稱，請審視是否補充。
- (二)原現有巷道位置非本次改道位置，請協助修改改道範圍。
- (三)原現有巷道與廢道位置及改道後位置尺寸涉及後續建築線指定，請標示廢改道位置與原建築線之關係尺寸，俾利確定廢改道範圍。

五、本府城鄉發展局都市設計科(含書面意見):

- (一)有關基地西北側緊鄰地界線退縮 3 公尺留設人行步道(含植栽帶)部分，惟目前僅留設寬 1.52 公尺人行鋪面，考量人行通行請至少留設寬 2 公尺以上，並擴大轉角之駐足停留空間及增加開放可視性，另請配合移設內院管委會空間，以增加轉角開放空間。
- (二)有關依歷次會議決議修正垂直綠化並補充剖面圖及管理維護計畫，經本次自行提出後續將由管委會統一維管部分，無意見。惟請於後續銷售買賣契約及產權移交事項載明清楚，以利買受人知悉。
- (三)景觀剖面圖請補充標示開放及都市更新獎勵退縮範圍，另退縮人行步道高程應順平處理，請取消土丘。
- (四)改道後 4 公尺人行步道及車道側排氣墩，請補充標示進排氣方向，並避免朝向人行。另平面圖及剖面圖標示不一致請釐清並修正。
- (五)廢巷改道後指回建築線崎嶇部分，請洽本府都市更新處及都計測量科確認。

六、本府養護工程處(書面意見):

本案請依 114 年 4 月 9 日新北養勞字第 1144728721 號函及 114 年 12 月 4 日新北養勞字第 1144778918 號函意見辦理。

- (一)114 年 4 月 9 日新北養勞字第 1144728721 號函

1. 本案涉及本處經管長堤段 304、312-1 地號等 2 筆土地同意納入都更範圍。
2. 依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 點第 3 項規定：「以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故巷道廢止或改道請逕依都市更新等相關規定辦理。
3. 申請基地退縮或改道作為道路使用範圍，後續倘需由區公所管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：
 - (1) 申請基地退縮作為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成，並向區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金，及依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」繳納管理維護費後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，續由區公所進場管理維護。
 - (2) 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
 - (3) 移交時檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移交管線(五大管線)請附 GML 檔，以利日後建檔。
 - (4) 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
 - (5) 退縮做為道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另退縮供道路使用範圍如無法辦地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供民眾通行範圍。

(二)114 年 12 月 4 日新北養勞字第 1144778918 號函

1. 現有巷改道後闢建至 8 公尺以上道路，因道路後續管理維護單位為永

和區公所，請依永和區公所意見辦理。

2. 公有人行道部分請於更新後配合行穿線設置導盲設施(警示帶及定位點)，其餘鋪面設置及植栽部分請依永和區公所意見辦理。

七、永和區公所(書面意見):

- (一)查本案事業計畫書第 12-61 頁遷移喬木事宜，請依本市樹木保護自治條例第 13 條辦理。
- (二)另查同頁遷移既有路燈至人行道末端一節，惟原址恐造成暗帶情形，建議新設路燈一盞，以維護用路人夜間照明需求。

八、本府都市更新處(含書面意見):

- (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)有關圖 6-3 建蔽率檢討圖部分，其建蔽率檢討列式誤繕，請釐清修正。
- (三)有關表 16-2 土地及建築物分配清冊部分，其字體比率偏低，影響判讀，請調整修正。

柒、委員綜合意見：

一、更新單元範圍：

本案更新單元範圍業經第 2 次專案小組原則同意，本次實施者已補充說明更新單元範圍北側及西側鄰地整合狀況，專案小組原則無意見。

二、都市計畫相關法規：

本案涉及變更永和都市計畫(成功路以東地區)部分通盤檢討案附 2 規定「…本區域變更為住宅區部分申請建築時，其西側土地如尚未建築完成，應一併合併建築。」部分，經本府城鄉發展局計畫審議科確認尚符相關規定，專案小組原則無意見。

三、現有巷道廢止或改道：

維持現況通行路段，實施者為補足 8 公尺路寬再自行退縮之範圍應於圖面標示，且部分路型標示與現有巷道路型範圍尚有不一致情形，請釐清後修正。

四、建築容積獎勵：

「建築規劃設計獎勵」基準容積 15%之獎勵值(面積 1,994.40 平方公尺)業經第 2 次專案小組原則同意，涉及鄰房占用部分，經實施者說明已計入建蔽率及容積率檢討，專案小組原則無意見。

五、建築規劃設計：

- (一)3 樓露台部分，請適度增加開放性及連通性，使露台活動空間前後串聯。
- (二)計畫書第 12-44、12-45 頁隔音制震專章檢討非屬必要內容，請移至計畫書附錄。
- (三)東北側臨環河東路三段高程處理部分，請補充剖面圖，另人行步道高程變化與鄰地高低差應以順平處理，請再修正。
- (四)基地北側請再加寬人行步道硬鋪面，並於路面與灌木交界處增加節點，作為暫時停留空間，西北側底端轉角處請再調整景觀綠帶及鋪面配置，使空間更加順暢舒適。
- (五)北側鄰房占用部分，人行步道設計應考量鄰房開窗私密性及行人通行便利，請先以植栽綠帶區隔，再規劃人行步道，並於轉角處留設開放空間。
- (六)本案垂直綠化設置於外牆與各層露樑與陽台之間，且剖面圖植栽槽與室內高度相近，排水設施應避免暴雨導致雨水溢淹，故請實施者考量未來維護管理，再調整綠化型式。
- (七)本案地下 1 層至地下 2 層車道緩衝空間規劃部分，規劃設計已調整增加約 6.7 公尺，惟警示燈位置規劃於車道上方，請調整位置，以確保其可視性。

六、財務計畫：

(一)本案提列建經查核費用部分，經實施者會中承諾自行吸收不列入共同負擔，原則無意見。

(二)「建築執照相關規費 65 萬 5,183 元」，專案小組原則同意。

(三)「都市更新規劃費 850 萬元」、「不動產估價費用 458 萬元」、「更新前土地及建物測量費用 34 萬 1,250 元」、「信託費用 282 萬 5,000 元」，實施者業已檢附實際契約，專案小組原則同意。

七、共同負擔比率：

本次提會為 42.94%，專案小組原則同意，請實施者修正估價及財務計畫等內容後，不得高於 42.94%。

八、估價內容：

(一)宏大估價報告書第 85 頁：宗地一與宗地三價格合併後整宗基地評估約 193 萬/坪，宗地一與宗地三因面積較小所以調整 10%~12%，故評估價格約為 162.8 萬/坪及 172.7 萬/坪，宗地四因有占用情形，評估值約為 134.8 萬/坪，扣除 12%，有關土開法部分請補充說明。

(二)本案宗地三中間有 1 塊法空，評估價格平均為 173.5 萬/坪，法空價格比宗地一及宗地三價格高，請補充說明其合理性。另本案敘明法定空地或是土建不同的估價依據是用台北市的範本，文字再請估價師做調整，調整成第六號公報或是新北市的範本。法定空地修正幅度，因為有計算使用權，也有納入總表敘述，建議估價師補充說明計算過程及依據。

(三)宏大估價報告書第 103 頁：現有巷道部分，一般是調整兩種，第 1 是現況是現有巷道；第 2 是否有廢巷，目前若是改道實際沒有廢巷，調整 -1%，其相對合理性，請補充說明。通案上，如果沒有廢巷狀況，一般都會大於 -1%。

(四)有關調整率部分，以宗地一說明，為主要進出口，面臨環河西路，且為退縮規劃，形狀不規則部分調整 -3%，法空價格評估比其他宗地的價格還高，明顯不合理，請再行修正檢討。

- (五)宏大估價報告書第 102 頁：本案建物使用權，總值大約是 2.25 億，整宗土地 24.3 億，建物使用權的價值僅占整宗土地約 9.25%，比例偏低，其合理性，請再行檢討。
- (六)宏大估價報告書第 99 頁：折現率 3.28%，是否偏高，請估價師再行做相對應檢核。
- (七)有關行情分析部分，評估為 65~72 萬/坪，包括收益法調整後所得合理房價水準並調整至 65~72 萬/坪，比較法估算價格為 57~60 萬/坪，最後推定是 62 萬/坪，收益法最後結論是 60.5 萬/坪，都低於估價師所自設合理區間下限，請估價師再行調整。
- (八)以上估價意見，請實施者修正後，授權作業單位再行檢核，專案小組原則同意。

捌、會議結論：

- 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，皆由實施者逕負相關法律責任。
- 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，並依「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；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。

玖、散會：上午 11 時整