

「擬訂新北市三重區大同南段 1156 地號等 34 筆(原 33 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區大同南段 1156 地號等 34 筆(原 33 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 8 月 14 日(星期五)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 11 樓 1122 會議室

參、主持人：張委員雨新

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、劉○勢(劉○輝代)(大同南段 1175-1、1178 地號)(書面意見)

(一) 保儀大夫神明會改名保儀大夫信眾會是否可行。

(二) 國防部 1175-1 同意參加，但未與屋主劉○勢達成協議。(目前租地中)

(三) 實施者聲稱多次協調不成，因協調內容偏向違章建築，難以接受，已有第一次測量圖算違章嗎？車位還要加購，租屋補貼 1w(太少了)，搬遷費共 2w(條件差)。

(四) 合理的價格，共創未來。

捌、相關單位意見：

一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面意見)：

台電已於前兩次會議提供意見，故本次無意見，請依前開書面意見即可。

二、國防部政治作戰局：

(一) 電信街 31 號屬非法占用戶，從未簽屬相關租約，起訴占用戶一案經高等法院判決非屬無權占用，請求返還房地遭駁回，惟占用戶仍須給付租金，因其占用土地之所有權人早期為保儀大夫，與占用戶有租約關係，現政治作戰局接手仍應保留其建物使用權，

另若未依判決繳納土地租金，本局將依規定催繳。

- (二) 本局所屬 1172、1175 地號土地現況供消防局車輛停放，且有合約關係，後續合約期滿本局將以圍籬區分土地界線，僅保留北側現有通路供公眾通行。

三、本府民政局：

因保儀大夫神明會尚有需補正事項，惟未補正完竣，已請神明會另案申辦，後實施者於 7 月至本局討論後續處理方式，結論為待實施者依本局意見補正資料並送件後，續行相關程序。

四、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。若有中華電信箱亦建議一併納入考量。

五、本府工務局(書面意見)：

- (一) 經查旨案本局前以 114 年 3 月 18 日新北工建字第 1140491111 號及 113 年 2 月 17 日新北工建字第 1130300172 號函提供意見在案。

- (二) 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。

- (三) 再查本次檢附報告書既經徐國書建築師簽證檢討在案，本局無

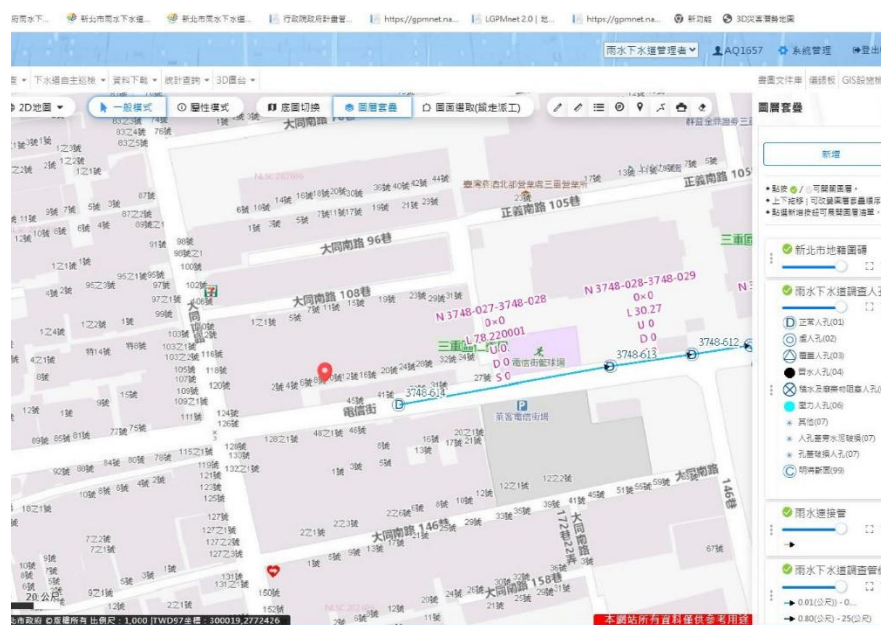
意見。

六、本府交通局(書面意見)：

- (一) 本案規劃 136 戶(住宅 121 戶、店鋪 6 戶、辦公室 9 戶)，僅規劃設置 72 席汽車停車位，顯有不足，仍請建議研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。
- (二) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。
- (三) 地面層汽車及機車臨時停車位空間位於人行道側，人車交織請重新檢討規劃。

七、本府水利局(書面意見)：

- (一) 經查鄰近案址於本市三重區大同南段 1156 地號等 34 筆(原 33 筆)土地，附近有本局雨水下水道管線設施(鄰電信街)，土地之逕流水均排入側溝，其水路最終排入本局雨水下水道箱涵，惟營造施工作業務必請小心，並依據營建工地逕流廢水污染削減計畫施工，須完成導雨設施與沉砂池設施，以防止泥砂、混凝土、石塊及廢土等排入雨水箱涵造成阻塞情形發生(如附 GIS 圖資)。



- (二) 地點附近雨水下水道系統圖資僅供參考，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，施工時務請小心漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立

即通知當地區公所或本局。

- (三) 本案污水管線已佈達，後續有需變更請於建照完成後，五大管線設計前提送廢改管計畫。。
- (四) 本案基地面積 0.149032 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。
- (五) 本案屬建築基地，涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請開發單位於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版勘驗前取得核定函。

八、本府養護工程處(書面意見)：

本處前以 114 年 3 月 13 日新北養一字第 1144723789 號函回復在案，無其他意見。

九、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

經查本案計畫書業依本科前次意見修正，爰無新增意見。

十、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) 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。
- (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) 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，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定。
- (七) 計畫書意見如下：

1. 新北市都市更新審議資料表：

- (1)基本資料之私有土地面積有誤，請修正，另辦理歷程請更新最新進度。
- (2)建築容積獎勵之處理舊違建戶獎勵值與第 10-1 頁，表 10-1 都市更新容積獎勵試算表之處理舊違建戶獎勵值不一致，請釐清修正。

2. 【第二次小組版】與【第二次公展版】修正對照表：

- (1)對照表名稱請修正為【第二次小組版】與【“第三次小組版”】修正對照表。
- (2)第一項土地使用計畫 5.，第三次小組版回應處理占有他人土地之舊違章建築戶有 5 戶符合要件，惟第拾章容積獎勵檢討仍以 6 戶核算，請修正。

3. 第二次專案小組回應綜理表：

- (1)陸、相關單位意見十一(五)7.(3)未回應，請補充回應。
- (2)柒、委員綜合意見九，請依意見於計畫書中補充說明與

銀行融資之差異性。

- (3) 柒、委員綜合意見十(二)1.，實施者說明將委請「僑馥建築經理股份有限公司」管理信託資金並約定續建機制，請補充相關內容於計畫書中。
- (4) 柒、委員綜合意見十一(二)2.，意見回應 10F 以上戶別額外調整為 $\pm 2\%$ ，惟查估價報告書為 $\pm 1\%$ ，請釐清修正。
- (5) 第 8 頁，二、更新單元範圍(一)修正頁次有誤，請修正，其餘頁碼有誤者請一併修正。
- (6) 第 13 頁，3. 建築規劃設計(2)，請補充修正頁次。
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-調整前，土地部分全區總和所有權人數有誤，請修正。
5. 事業計畫第 12-14 頁，圖 12-14 無障礙空間示意圖之剖面圖 A-A' 及剖面圖 B-B' 未檢討，請補充檢討。
6. 事業計畫第 18-6 頁，表 18-7 管理維護經費及委辦費明細表，本案依法令適用日應依 104 年 3 月 19 日版新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點，另開放空間之留設面積請補充相關圖說。
7. 事業計畫第拾玖章，請實施者依前次小組意見於計畫書內載明本案神明會「保儀大夫」尚未立案，無法配合辦理土地及起造人信託並刪除土地信託相關內容改採「資金信託」，及補充載明本案風險控管機制適用之法令依據及方式。
8. 事業計畫第貳拾章，本案提列開放空間、綠建築、智慧建築、無障礙環境、耐震設計等管理費用，應於本章節載明相關管理維護計畫，請補充。
9. 事業計畫第 20-1 頁(四)基地內現有通路「大同南路 122 巷」部分路段改道後通行動線說明(1)，範圍內新通路寬度及鋪設材質說明有誤，請通盤釐清修正。

玖、委員意見：

一、人民陳情意見：

(一) 占用戶其門牌「電信街 31 號」經實施者會上簡報第 40 頁說明，目前尚未與其達成共識，請依下列意見修正後，續提下次小組討論：

1. 占有他人舊違章建築戶「電信街 31 號」既無使用執照及建物謄本相關證明，應屬違章建物。
2. 經實施者會上說明，占有戶後續將採現地安置方案處理，惟查實施者會上簡報第 44 頁，該戶現地安置之應繳納達 460 萬餘元，過高部分恐造成後續協議困難，請實施者於下次專案小組前以該戶可安置之權值評估各房型與該戶進行協議，及與其說明計算找補金額之差異，並於計畫書中補充協調過程。

(二) 關於「保儀大夫神明會」之處理，經實施者會上簡報第 39 頁說明已與本府民政局討論相關處理方式，後續將依本府民政局要求補正之資料重新申請立案程序，請實施者於計畫書中補充說明辦理情形與立案之進度後，續提下次專案小組討論。

二、法定空地檢討：

經實施者會上簡報第 50 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且經建築師簽證檢討在案，本次專案小組原則無意見。

三、更新單元範圍：

(一) 本案更新單元範圍經前次小組國防部政治作戰局意見納入 1175-1 地號 1 筆土地並經前次小組原則無意見，後續業依「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」召開公展及公辦公聽會，再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，本次專案小組原則同意。

(二) 本案依環境指標八檢討部分，請於計畫書中補充土壤改良或防

治土壤液化工法相關內容並經建築師簽證檢討後，本次專案小組原則無意見。

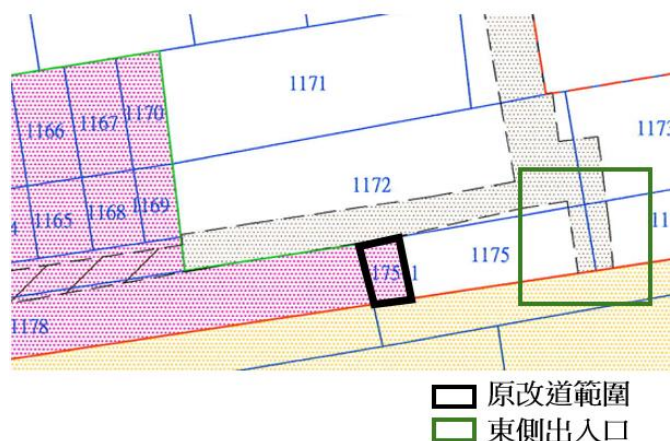
四、都市計畫相關法規：

關於都市計畫法規檢討部分，經城鄉局都市計畫科表示無新增意見，本次專案小組原則無意見。

五、現有巷道及水道廢止或改道：

關於「大同南路 122 巷(現有通路)」，依新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款：「其他廢改道後對於周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者。」，請實施者依下列意見修正後，本次專案小組原則同意：

- (一) 前次廢巷改道之通行路線經實施者說明不影響鄰地公有土地機關(1172 地號土地)通行使用，經前次專案小組原則無意見，惟本次考量改道後之出入口鄰近東側出入口，無改道之必要性，且經實施者會上說明鄰地出入現況僅供鄰地公有土地機關通行使用，無其他住戶通行之必要性，並以東側出入口為主，請實施者取消本案改道方案，僅保留廢巷部分。
- (二) 既經實施者會上說明無供其他住戶使用，請實施者補充鄰地(1171 地號土地)各向現況照於計畫書內以確認無供住戶使用。



- (三) 水道改道部分，經實施者會上簡報說明本府水利局有函文授權三重區公所全權辦理，惟此次取消巷道改道涉及後續水道改道調整部分，請實施者洽三重區公所及相關維管單位討論後續改

道方案，並補充說明於計畫書中，另本府水利局授權函文請一併補充於計畫書。

- (四) 綜上內容，考量鄰地公有土地機關現況使用情形及經實施者說明無供其他住戶出入使用，爰同意依新北市都市更新審議原則第 19 點第 1 項第 5 款規定認定。

六、建築容積獎勵：

- (一) 「綠建築(銀級)」基準容積之 6%之獎勵值(319.98 m^2)、「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(319.98 m^2)、「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」基準容積 3%之獎勵值(159.99 m^2)、「耐震設計標章」基準容積 10%之獎勵值(533.30 m^2)：本次專案小組原則同意，請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章，並後續應與本府簽定協議書，並依約執行。
- (二) 「時程獎勵」基準容積 7%之獎勵值(373.31 m^2)：經前次專案小組同意，惟本次涉及範圍調整順修本案基地面積，獎勵值由前次 370.35 m^2 調整為現 373.31 m^2 ，本次專案小組原則同意。
- (三) 「占有他人土地之舊違章建築戶」基準容積 10.64%之獎勵值(567.60 m^2)，經實施者會上簡報第 43 頁說明以 6 戶計算，惟有一戶尚未取得協議書，請實施者積極與其溝通協調，若專案小組審竣前仍未取得該戶之協議書，應以 5 戶計算本獎勵值，請實施者說明溝通及後續處理情形後，續提下次專案小組討論。
- (四) 「建築規劃設計獎勵」基準容積 10%之獎勵值(533.30 m^2)：因本次涉及短時臨停空間、綠化範圍、管道間等建築規劃設計調整部分，請實施者依相關單位及委員意見修正後續提下次專案小組討論。

七、建築規劃設計：

(一) 整體規劃：

1. 立面外觀與外部之協調性，經實施者會上簡報第 58 頁說明本案以中低明度、彩度之建材顏色搭配設計，惟考量配合周

邊環境色彩，請實施者調亮本案外觀設計並套匯鄰地建物後，續提下次專案小組討論。

2. 依前次專案小組實施者同意為降低視覺衝擊，屋頂突出物由 9 公尺降低為 6 公尺，此次經實施者會上簡報第 59 頁說明本案昇降設備有通達屋頂，且有水箱等設備需求，屋突需設 9 公尺，且屋頂裝飾物查已修正為 6 公尺，本次專案小組原則無意見。
3. 各層梯廳淨寬不足 2 公尺處不得免計容積，請實施者通盤檢視修正後，續提下次專案小組審議。
4. 店鋪(一)請補充檢討建技規則 110 條規定。

(二)平面配置：

1. 依前次專案小組意見及新北市都市更新審議原則第 12 點第 5 款規定，人行道及綠化空間之照明應以設置高燈為主以避免眩光，惟查計畫書第 12-34 頁本案多設置矮燈；經實施者會上簡報第 58 頁說明後續將以設置高燈為主並減少矮燈數量，本次專案小組原則無意見，另臨電信街側請增加高燈數量。
2. 人行步道等退縮開放空間高程應與鄰地順平處理，設置之植栽其樹穴請以降板設計不高出地面為原則，本案設置之花台經實施者會上簡報第 59 頁說明後續將設置與地面順平，本次專案小組原則無意見。

(三)綠化設計：

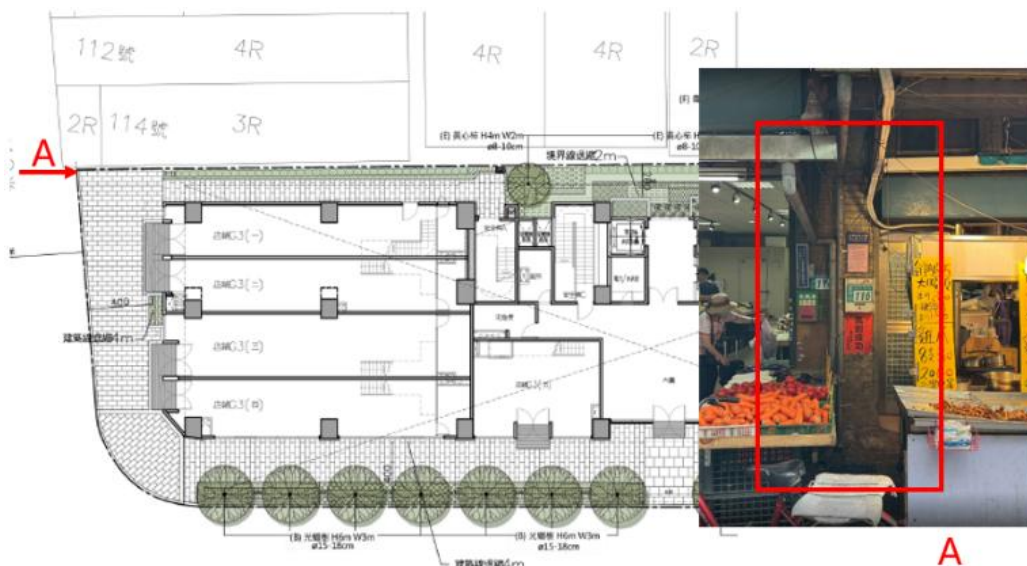
1. 本案西側面臨大同市場，為避免未來機車直接騎入本案人行步道範圍作停放，請實施者評估綠化設置於本案西側範圍後續提下次專案小組討論。
2. 本案屋頂層綠化設置距離女兒牆至少 1 公尺，以維安全，請實施者修正並標示距離於計畫書圖後續提下次專案小組討論。

(四)商業區之規劃：

1. 經實施者會上簡報第 61 頁說明商業使用之樓層為 1 至 3 樓，惟本案 3 樓設置管委會空間，依新北市都市更新審議原則第 13 點第 1 項第 1 款第 2 目，商業使用之樓層不得做管委會空間使用，請實施者修正後續提下次專案小組討論。
2. 依新北市都市更新審議原則第 13 點第 1 項第 1 款第 3 目，請實施者於計畫書中補充說明商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳以獨立區分且空間大小合理為原則，另請實施者依前次專案小組意見，將建築物各類設備管道集中設置後，提請下次專案小組討論。

(五)為配合本府電纜地下化政策，經實施者會上簡報第 59 頁說明本案配電設施採用地下管路引進台電地下饋線至地下一層台電配電場所，經責任分界點降壓後再分送至各戶用電，本次專案小組原則無意見，後續仍請依相關單位意見辦理。

(六)經實施者會上簡報第 60 頁說明本案與北側建築物相鄰處非屬共同壁，為各自獨立的結構體，另依據「新北市建築物施工損壞鄰房事件處理程序」新北市建案於施工前開挖深度 4 倍水平距離範圍內皆需完成現況調查，其中鄰房現況結構因為本案施工有結構安全顧慮者，皆會由結構技師評估擬妥安全支撐與防護計劃方得施工，本次專案小組原則無意見。



八、建築規劃設計—車位規劃：

(一)下列意見請實施者洽本府交通局討論並修正後，續提下次專案小組討論：

1. 考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，查本案於地面層退縮獎勵範圍設置短時臨停空間，尚不符規定，經實施者於會上簡報第 57 頁說明後續將修正設置於地下 2 層，惟通案仍需設置於地面層，請實施者重新評估短時臨停空間之位置，另於地面層設置 4 部機車臨時車位部分，請一併洽本府交通局討論。
2. 經實施會上簡報第 64 頁說明，本案汽車位車戶比為 0.537，低於通案車戶比(0.7)設置，顯有不足，請實施者依交通局意見研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化。

(二)經實施者會上簡報第 63 頁說明本案共專有圖係依地政登記規則劃設，公設比率為 34.76%，車位坪數為 13.01 坪/個，請實施者補充說明公設比率區分為車公及大公之比率並修正計畫書圖後，續提下次專案小組討論，且共專有圖應與後續申請使用執照及辦理登記時一致。

(三)經實施者會上簡報第 65 頁說明，本案無障礙車位無穿越車道且鄰近垂直動線，另裝卸車位兼垃圾車暫停車位部分將採「分時錯開、規約管制」為原則，請於計畫書中補充相關管制方式後，本次專案小組原則無意見。

(四)本案汽車升降機出入口與車道出入口位置相近，請實施者於計畫書補充說明出入動線、停等空間、警示設施等規劃及標示地下 3 層汽車升降機之開口後，續提下次專案小組討論。

(五)關於配電所審查部分，經實施者會上簡報第 66 頁說明後續將於建照申請前提送相關資料予台電公司台北西區營業處辦理配電所審查，本次專案小組原則無意見。

九、財務計畫：本案適用 110 年 9 月 8 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」，本案因建築規劃設計內容尚需調整，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)鄰房鑑定費用 131 萬 4,000 元經前次專案小組原則無意見，且查與本次專案小組相符。
- (二)本案屬於事業計畫併權利變換計畫方式，且僅 1 位所有權人「未立案神明會保儀大夫」參與權變，餘皆採協議合建分配，實施者以「創意、管理技術及系統風險」提列風險管理費率至上限，請補充說明理由。
- (三)容獎管理維護費用：本案依法令適用日應依 104 年 3 月 19 日版新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點，請修正，另開放空間之留設面積請補充相關圖說。
- (四)貸款利息請依前次小組意見補充說明本案財務計畫及現金流量分析。
- (五)查本案耐震設計標章有設計及施工審查作業費用 30 萬元契約書，既未提列各該項費用，請刪除契約書。
- (六)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、選配原則：

本案參與權利變換所有權人為保儀大夫 1 位，並以公開抽籤辦理選配，選配原則無限縮所有權人選配權益及重覆選配之情形，經第 1 次專案小組同意，經查與本次專案小組相符。

十一、估價內容：本案因建築規劃設計內容尚需調整，請實施者仍依審查意見修正，續提下次專案小組審議：

- (一)針對三家估價報告書之審查意見，請實施者據以修正並說明：
 - 1. 勘估標的周邊嫌惡設施認定不同，麗業為廟宇、第一無、台住為廟宇與市場，請釐清(因麗業有修寧適性，是否為市場因

素調整請說明於報告書)。

2. 更新前個宗地臨路條件設定不一，麗業與台住有認定 122 巷 3 米道路，第一則無(相關地號以未臨路認定並修正 20%)，三家差異較大請釐清。
3. 第一與台住未考量既成巷道對地價之影響，請檢視。
4. 住宅比準單元租金價格：麗業(p78)為 880 元/坪/月，第一太平戴維斯(p123)為 1,160 元/坪/月，台住(p74)為 850 元/坪/月，差異過大。
5. 辦公室比準單元租金價格：麗業(p93)為 920 元/坪/月，第一太平戴維斯(p116)為 750 元/坪/月，台住(p64)為 840 元/坪/月，差異過大。

(二)針對麗業(領銜)估價報告書之審查意見，請實施者據以修正並說明：

1. 第 32 頁，土地案例容積率 300%請釐清。
2. 第 35 頁，土地比較標的 1 地形偏三角，調整率 0%是否恰當請估價師斟酌；另土地使用分區調整欄位中，勘估標的為商業區、住宅區，但比較標的皆為住宅區未做調整，是否洽當請估價師斟酌。
3. 第 41 頁，比較標的 3，為 109 年成交金額，該戶 112 年交易金額為 1850 萬，請修正。
4. 第 68 頁，採用面積 41.86 坪之比較標的二，與勘估標的 21.21 坪相差將近一倍，僅在總價與單價關係調整 2%難以反應差異，建議提高或更換案例，另第 41 頁比較標的 1、2、第 74 頁比較標的 3、第 83 頁比較標的 3、第 89 頁比較標的 3 也有類似情況請一併檢視。
5. 第 70 頁，更新後房價對於「綠建築、智慧建築、耐震標章」僅修正 0.5%，調整率是否過少請估價師斟酌，另報告書中有其他類似調整者請一併修正。

6. 第 80 頁，住宅地震險應屬定額 1350，商業地震險費用也請釐清。
7. 第 83 頁，比較標的 2 實價登錄有備註其他增建，請釐清是否對價格有所影響。
8. 合併前 D 宗地與 Q 宗地同價，是否合理請估價師斟酌。

(三)針對台住估價報告書之審查意見，請實施者據以修正並說明：

1. 第摘要 1 頁，更新單元名稱請依報核案名填寫，另土地建物請補充信託資料。
2. 第摘要 6 頁，無估價師簽證，附件也未提供估價師證照資料。
3. 第 23 頁，比準地土地筆數、面積有誤，請修正。

十二、分配結果：

(一)本案無人未達最小分配價值及不願參與權利變換之情形，本次專案小組原則無意見。

(二)本案共 2 人參與權利變換，相關說明如下：

1. 經實施者會上簡報第 48 頁說明，1178、1179 地號所有權人保儀大夫係屬未辦登記之神明會，依都市更新權利變換實施辦法第 17 條，應以公開抽籤方式辦理。且查選配原則業已經第 1 次專案小組原則同意，本次專案小組原則無意見。
2. 本案 1175-1 地號土地屬國防部政治作戰局，經該局 114 年 11 月 26 日國政眷服字第 1140341913 號函表示，因更新後權利價值不足以分回一戶一車位，爰領取更新後權利金，惟查計畫書誤載為不願參與，經實施者會上簡報第 48 頁說明後續將配合修正，及發放更新後權利金之時點為興建完工交屋後，本次專案小組原則無意見。

(三)依「新北市都市更新審議原則」規定最小分配單元價值計算有誤，經實施者會上簡報第 48 頁說明為計算公式誤植，後續將配合修正，本次專案小組原則無意見。

十三、共同負擔比率：

關於本案共同負擔比率為 47.18%，經審酌本次建築容積獎勵項目、建築規劃設計、財務計畫提列之必要性與合理性及估價相關議題尚需修正，故續提下次專案小組審議。

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)本案申請「占有他人土地之舊違章建築戶」之容積獎勵，惟查有一戶占有他人舊違章建築戶「電信街 31 號」未取得協議，經實施者會上說明占有戶後續將採現地安置方案處理，請實施者以該戶可安置之權值評估各房型與該戶進行協議，及與其說明計算找補金額之差異，並於計畫書中補充協調過程。
- (二)本案申請「建築規劃設計」之容積獎勵，惟查本案於獎勵退縮範圍內設置短時臨停空間，不符規定，請實施者修正或删除本項獎勵申請。
- (三)車戶比、交通配套措施、短時臨停空間等相關規劃請與交通局確認。

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：上午 11 時 30 分