

「擬訂新北市汐止區建成段 31 地號等 42 筆土地都市更新事業計畫案」及
「擬訂新北市汐止區建成段 31 地號等 42 筆土地都市更新權利變換計畫
案」第 4 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 8 月 26 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、開會地點：本府 28 樓都委會會議室

參、主持人：孫委員振義、蘇委員瑛敏

紀錄：歐昀姍、陳泛齊

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、郭○鈞(建成段 12、32 地號所有權人)：

(一)我上一次已經有提到，我的房子都還沒有蓋就變成債務人，土地都被抵押，我又沒有去借錢，所以我提出要拿補償金。已經過了一年多，實施者都沒有來談。

(二)本案剛開始的時候是自辦都更，那時候答應我們 1 坪換 4 坪，那時候的價格是 40 多億，現在已經變成 64 億，我們全體參加的所有權人才分回 20 多億，本來是全體所有權人的權益，實施者也沒有什麼特別的貢獻，分回的比我們所有權人還多，請委員要仔細的檢討。我的要求是以前答應我 1 坪換 4 坪，我要求用 4.5 坪計算，我要爭取自己的權益，要不然實施者分得的利益高於全部所有權人。

(三)剛剛提到我的土地被設定抵押，只是善意的提醒，後續房子蓋完要辦理過戶時，這些抵押權的部分還是會衍生問題。

(四)請問補償金可以什麼時候領？實施者說有寄資料給我，上面什麼條件都沒有，空白的我怎麼簽？所以我還是主張當面溝通，要不然到時候土地如果要過戶的時候，我不同意的時候怎麼拿去銀行借款。

二、林○埤、陳○湘(林○煒代)(建成段 57-1、58-1、62-1、63-1、68、74-1 地號所有權人)(書面意見)：

- (一) 關於地上物(大同路三段 41 號 43 號等二間)的官司，已於今年四月十五日調解完成，在法院完成調解筆錄並與實施者(力碩開發股份有限公司)簽訂筆錄，目前訂定在今年的十二月三十一日前點交房屋權利(大同路三段 41 號 43 號等二間)予實施者，所以目前實施者所提供的相關資料(權利變換計畫案與事業計畫案的書面內容資料)後續將需要大變更，還請都更處人員監督實施者所送資料，是否有登載不實，若在下次的資料再看到(權利變換計畫案與事業計畫案資料內容)，我方將保留追究權利，還請委員持續監督實施者團隊，是否有內容登載不實的情況。
- (二) 目前就上次陳情意見關於補償金後續領取，實施者團隊只寄了一份書面資料讓你自行選擇，目前就實施者團隊提供的書面資料中，是有蠻多人領取補償金的，但是在他們寄來的權利變換調查表中，有一欄(不願意參與權利變換分配，擬領取補償金)是否請他們更新補上(更新前價值補償金)否則誰會知道權利金補償是那個金額，而且不是有請專業估價師估完權利價值為何不能全寫出來(金額)，另外針對補償金的領取，也是主動傳訊息詢問實施者團隊的工程顧問公司的邱顧問，才得知居然是等到他們全案蓋完，才領得到補償金(是不管更新權利價值前或是更新後權利價)，既然已經要交出房與土地了，且有點被強迫離開，為何還要等到全案蓋完才能領取，是否能在確定都更通過即刻領取(在一定的時間內)，還請委員及更新處就此問題了解，也請實施者說明白(就算是根據規定也請說明白)。
- (三) 因應近期汐止某開發公司倒閉，並轉賣權利給某家上市建設公司，回頭來告參與都更的地主，還是請實施者因應你們所回覆的，上次會議紀錄中的(十一)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，自有資金多少？打算銀行融資多少費用？是不是拿土地融資？若是的話關於後續風險控管機制，是否能

採用最高等級，價金返還之保證，因為你不只是實施者也是地主，也是有放手讓它倒閉的可能性，若是用價金返還之保證既能保障實施者也能保護其他地主，還請委員了解參考。

(四)最後既然實施者也是地主之一，不管你站在哪邊，只要都更成功，你獲取的利益都是最大的，大家都能想得到自己應有權利與利益，你既是地主也是實施者，聽取所有好的與不好的聲音，參考接納並改進，唯有大家良好的溝通，才是都更成功的良方，不然乾脆自辦都更變公辦都更，看看人家汐止另一案公辦都更已經快蓋完了，而且共同負擔比率才 43.88%是不是應請實施者參考一下人家，再看看自己的共同負擔比率有多高，以上還懇請委員監督。

三、林○(建成段 12、56、68、94 地號所有權人)：

我也是地主的一份子，今天來參與會議，真的是讓我開了眼界，非常謝謝各位長官這麼仔細用心的在關注這件事情。剛剛主席提到盲腸，其實貨櫃高架橋才是真正這條路的盲腸，我不曉得新北市政府對於貨櫃高架橋存廢的問題，有沒有做比較長遠的考慮，比如說美國有廢棄高架橋做其他的利用，對於地方的市場經濟或是其他的地方都有加分的效果，因為維修費用在很多年前就已經是一千多萬，假如能夠不打掉、不影響到整個大環境的發展，改做其他的用途，對於地方經濟絕對是有幫助，希望能夠列入都市更新計畫的討論，對於地方的發展很重要，我希望能夠列入紀錄，考慮一下這個方面。

捌、相關單位意見：

一、本府教育局：

- (一)本府教育局前於 115 年 4 月 30 日新北教幼字第 1150804704 號函同意修正受贈面積總計 1002.91 平方公尺(室內面積 567.18 平方公尺、戶外面積 401.83 平方公尺、電梯及樓梯等公設面積 33.9 平方公尺)。
- (二)本案預計規劃 4 班非營利幼兒園，預計收托 106 人(3 班 3 歲以上至入國小前班 90 人、2 班 2 歲專班 16 人)，餘有關幼兒園基本設施，請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規定辦理。

(三)另有關公益設施汽機車位配置本府教育局無意見。

(四)依據「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」第2點規定：「設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣(以下同)250元，計算30年，由申請人取得使用執照前，以現金、金融機構本票或支票，一次繳納予該設施空間之本府目的事業主管機關。但申請人承諾負責管理維護所捐建之設施空間者，免予繳納。」本案公益設施管理維護費用752萬1,825元係依修正後之面積1002.91 m²計算。

二、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)本案前經本局業於114年8月28日新北工建字第1141615625號函回覆意見在案，既經設計建築師簽證說明在案，原則無意見。

三、本府交通局(書面意見)：

本案交通影響評估審查請依本局115年3月6日新北交規字第1150422074號函辦理。

四、本府水利局(書面意見)：

有關本案水路改道部分，申請單位於115年7月3日送入修正後申請書，惟經各技師委員及相關單位書面審查後尚有缺失需補正，目前本局彙整審查意見中，完成後將先行退回申請案請申請單位修正。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

經查詢土地容積移轉申請案管系統，本案前經新北市政府 112 年 8 月 21 日新府城開字第 1121636220 號函完成書面審查在案，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

六、本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

- (一) 經確認設計單位規劃房型尚符社會住宅需求。
- (二) 事業計畫報告書 11-6 頁社宅戶數有誤，請釐清。

七、社團法人新北市不動產估價師公會：

有關本案估價協檢意見請詳審查意見表(附件)。

八、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章節部分，請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函計畫書範本補充至計畫內。
- (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)請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱本原則)第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 點至 11 點規定，並於計畫書中載明。
- (六)請將歷次專案小組報告書放上專案網站供民眾閱覽。
- (七)事業計畫書意見如下：

1. 請併同補充都市計畫委員會專案小組第 1 次研商會議紀錄於計畫書內，俾利知悉都市計畫變更之進度。
2. 第 18-9 頁，不動產估價費用合約合計金額，請重新檢視三家合約金額，並詳列計算式於計畫書。
3. 第 6-21 頁，都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討，對應頁碼誤植，請通盤檢視對照頁碼正確性。

(八)權利變換計畫書意見如下：

1. 涉及前開事業計畫修正部分請併同修正。
2. 審議資料表與第 15-1 頁之人數不符，請釐清修正不能不願者之人數。

玖、委員意見

一、都市設計：

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

(一)依前次決議之公共開放空間系統：

1. 沿 25 公尺大同路三段計畫道路側應以延續景觀配置為主(含東南側)，以符合雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下，以降低影響沿街退縮綠帶之設置及避免商場活動使用之入口違規臨停使用，惟本次回應說明有誤，請修正以景觀設計手法避免入口違規臨停使用，並加強規劃喬、灌木複層綠化。
2. 申請容積移轉評定項目-沿街步道式開放空間(臨接 6 公尺長安路 15 巷現有巷道)：本次修正仍為過道式地景通往大同路三段，未符合開放性休憩功能及公益性，且未規劃戶外行動不便者使用電梯及以階梯處理高程，考量行動不便者、長者及嬰兒車等商場動線使用需求，應確實配合道路及人行道高程整體集中規劃完整之開放性休憩空間(請詳實補充整地前後對照圖(GL±0 及 EL)，以減少增加高程設計)，請取消北側階梯，以坡道規劃開放空間串聯有頂蓋

廣場式開放空間(無申請獎勵)至大同路三段，倘坡道經整體調整後可符合通用設計及使用需求，原則同意前次決議戶外行動不便者使用電梯之規劃得免設置。

3. 本次修正短臨停空間及店鋪門扇開啟軌跡部分，與本案申請容積移轉評定項目-廣場式開放空間重疊，請修正。

(二)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

1. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條捐贈公益性設施(公共化幼兒園)部分，經申請人說明已取得本府教育局 115 年 4 月 30 日新北教幼字第 1150804704 號函(室內面積 567.18 平方公尺、戶外面積 401.83 平方公尺、電梯及樓梯等公設面積 33.9 平方公尺)。另請補充相關獨立產權車位(應含自行車)。
2. 依前次決議考量結構性及後續管理維護，且不符合水岸建築量體配置原則之其他非整體開發地區建築物對角線不得超過 50 公尺規定檢討，請取消屋頂層之聯通走道，本次仍未確實取消，會上申設單位同意取消。

(三)專章檢討(屋脊裝飾物部分)：依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款第 4 目規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置且不得獨立為裝飾柱，原則同意。

(四)依前次決議有關公共化幼兒園臨停車位部分，於實務執行上就臨停車位違規部分因屬社區基地範圍，本府警察局無權責開罰，以致臨停車格使用違規混亂，造成後續爭議，故都審皆要求臨停車位於室內內化處理(請詳實補充臨停計畫)，以減少對外部交通之衝擊。本次將社區使用車位(含公共化幼兒園臨停車位)調整至地下 2 層，仍請修正至地下 1 層，並請確實規劃公共化幼兒園專用臨停停車及接送空間及納入管理維護計畫。

(五)依前次決議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，請確實修正。

(六)景觀計畫：

1. 本案鄰近五堵車站，故大同路側及臺鐵側均屬重要都市正面，應由專業景觀設計團隊整體規劃開放空間、植栽及街道家具，以提升車站周邊環境與商場吸引力。
2. 臺鐵側綠帶及擋土設施應避免形成垂直封閉界面，配合基地高差採緩坡、階梯式綠化或複層植栽處理，營造友善、安全且具景觀層次之通勤動線。
3. 車站側口袋廣場應加強空間定位、全齡使用群聚式休憩設施、季節性植栽及夜間照明，並調整街道家具配置，提升公共性及使用效益。
4. 植栽應選用根系適宜之樹種，並採連續覆土設計(雙排喬木C剖面)，以利排水、植栽生長及後續維護管理。
5. 屋頂景觀空間配置較為單調，應加強植栽層次及休憩機能，提供住戶具品質之共同使用空間。

(七)報告書部分：

1. 請確實依歷次會議紀錄內容修正。
2. 有關本案陽台、雨遮、過樑、頂蓋廣場式開放空間(無申請獎勵)及空調室外機應遮蔽美化之格柵部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
3. 3-4 容積移轉檢討章節圖面及評定細目之沿街步道式開放空間不一致，請修正。
4. 請詳實製作報告書對照圖說及對應頁碼。
5. 更新防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以 1-2 頁載明核定表及配置圖。
6. 建築基地應套繪並標示基地周邊之現有人行道、既有公共設施(備)(如路燈、設施箱體、候車亭、依法申請設置之廣告物)、周邊沿街喬木種類及全街廓高程(本次皆未確實標示 GL+0 及 EL)，

整體規劃開放空間動線系統，避免造成人行通行阻礙，本市修正後平面圖及景觀剖面圖 GL+0 及 EL 仍前後不一致，請確實修正。另相關景觀剖面圖請確實標示退縮寬度尺寸、高程(GL+0 及 EL)及坡度。

7. 依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」無銜接人行道者，應高出道路境界處 10 公分至 20 公分，並應向道路境界線作 1/40 瀉水坡度，本次規劃高差大於 25 公分，不符合規定，請修正。
 8. 開放空間植栽覆土應順平處理，如遇地下室範圍，應採降版方式設計，並強化結構及排水系統規劃。另景觀規劃於台電配電場所上方，請洽台灣電力股份有限公司確認(如雙層樓板)。
 9. 建築線指示圖章節，請依 A3 比例製作，本次仍模糊不清，請確實修正。
 10. 開放空間管理維護計畫表章節之基地內規劃有頂蓋廣場式開放空間(無申請獎勵)應於廣場式開放空間延續且完整規則，請修正。
 11. 綠化及綠覆率檢討錯誤，請修正，並詳實標示不可綠化範圍(短時臨停車位非屬不可綠化範圍，請修正)。
 12. 本案無法定裝卸車位(提案單)，請刪除。
 13. 改道箱涵非屬都審事項，請刪除相關圖面。
 14. 沿街植栽帶請配合行穿線設置開口，並修正人行及自行車動線至行穿線。
- (八)倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。
- (九)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)為利加速都市更新事業計畫核定及都市設計審議核備程序，建議都市更新案涉及都市設計審議部分於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後 14 日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。

二、都市更新：

(一)人民陳情：

1. 關於陳情人郭○鈞欲不參與選屋並領取補償金，且以更新後價值作計算部分：
 - (1) 前次小組表示不參與選屋並領取補償金，且以更新後價值作計算，本次亦表示欲領補償金。
 - (2) 本次經實施者會上簡報第 23 至 24 頁說明與陳情人之溝通協調情形，表示多次聯繫陳情人請其重新出具權利變化調查表，陳情人屢次未回應。
 - (3) 依都市更新權利變換實施辦法第 9 條規定現金補償數額依權利變換前價值，並於權利變換核定發布實施後領取；另更新後權利金部分係依同辦法第 12 條規定以權利變換方式參與都市更新事業分配權利金，更新後發放權利金。請實施者向陳情人妥予溝通。
 - (4) 另請陳情人自行評估確認補償之方式，倘確不參與分配應填寫權利變換意願調查表，俾利實施者確認分配意願及現金補償。
2. 關於本案鄰近既有水道地主黃○玲、梁○沛對未來水道改道設置及交通影響尚有疑慮，經實施者於會上簡報第 25 至 26 頁說明更新後之交通衝擊與因應、水道廢止及改道計畫，另補充開發後災害影響及因應。
3. 關於陳情人林○埤、陳○湘(林○煒代)發言部分：
 - (1) 前次小組表示購入更新單元範圍內之國有土地，惟實施者僅出具資料並未有說明，本次係針對補償金計算方式及領取時點尚有疑義，經查二人之權利分配方式如下：
 - A. 林○埤部分因購入更新範圍內之國有土地，應分配價值已高於最小分配單元，實施者已協助以公開抽籤方式分配 3F-B2 住宅單元，另請林○埤應填寫權利變換意願調

查表，俾利實施者確認分配意願。另經實施者會上簡報第 27 至 29 頁說明林○埤部分已調解完成並維持抽籤結果，另補充說明預計 115 年 12 月 31 日完成點交。

B. 陳○湘部分未達最小分配單元，倘欲領取更新後權利金，另請陳○湘應檢具意願相關文件向實施者協調並填寫權利變換意願調查表，俾利實施者確認分配意願。

(2) 請實施者應向陳情人清楚說明補償金之計算方式及領取時點，並補充二人之權利變換分配方式及處理情形。

(二)更新單元範圍

本案申請「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」(以下簡稱專案計畫)，涉及跨街廓之更新單元，經檢討「專案計畫」及「新北市都市更新單元劃定基準」規定後，尚符規定，前經第 1 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(三)都市計畫相關法規：

1. 本案申請「專案計畫」涉及辦理變更都市計畫細部計畫程序，已於 114 年 8 月 28 日獲得都委會小組初步共識後，續提市都委會大會確認。
2. 都更二箭 1.0 所捐贈之公共化幼兒園，業於本府教育局 115 年 4 月 30 日新北教幼字第 1150804704 號函同意調整受贈面積，惟請依幼兒園及其分班基本設施設備標準設置規劃，於圖面明確標示戶外約定專用範圍，並依建築執照相關規定規劃及檢討，另請教育局確認排水空間位置及點交施作範圍所包含之項目，經平行分會本府教育局審核同意備查後，始得建置，專案小組原則同意。

(四)現有巷道廢止或改道/廢水改道：

1. 廢水改道：

- (1) 經實施者簡報第 13 頁及第 31 頁說明參酌前次小組人民陳情意見，本次調整水路改道方案，將改道水路路線往基地內側調整，並減少轉折角度，業已提送修正計畫書至水利局審查，

水利局於 115 年 4 月 24 日召開第二次審查會，經水利局會上表示尚有缺失需補正，為維持後續規劃之穩定性，本案水路改道計畫應於聽證前取得同意。

(2) 另考量歷次人民陳情意見涉及廢水改道部分，仍請實施者依委員意見於計畫書補充說明下列事項：

A、本案水路改道範圍部分沿基地地界設置，請補充說明未來之施工範圍、施工方式、洩水坡度及對鄰地之影響。

B、水道銜接既有水路穿越車道出入口，請於剖面圖標示水道位置與車道位置是否有影響。

C、請就原水道與改道後水道之路線、長度、坡度及高程等項目作對照比較表。

2. 現有巷道廢止：

調出基地(崇德段 1050 地號)之基地內現有通路部分(現況鋪設柏油)經公所表示為公所維管路段，尚符合廢改道情形三「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者」，本次實施者於會上簡報第 32 頁補充說明尚無涉及供其他住戶出入使用及地下是否尚有 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，經第 3 次專案小組原則同意，本次無新增意見。

(五)協助開闢公共設施(綠地用地)

1. 本案依「新北市政府辦理跨街廓都市更新容基調派專案計畫」辦理基準容積加給，將調出基地(崇德段 1050 地號)開闢為綠地。
2. 經實施者會上簡報第 33 至 34 頁說明於 113 年 4 月 12 日完成相關占用情形之排除，並補充檢討送出基地非屬畸零地，亦請實施者於計畫書內補充。
3. 應依市府 110 年 6 月 28 日市府公告協議書簽訂並繳納保固保證金。

4. 興闢計畫書應於建造執照核准前提送審查，仍請實施者洽綠美化景觀處確認規劃內容，並請日後維護管理單位(汐止區公所)確認管理維護費用及計算方式。
5. 申請核定時，併同辦理簽訂協議書。
6. 請實施者依以上規定辦理，專案小組原則同意。

(六)建築容積獎勵：

1. 「結構堪慮建築物」獎勵面積 3.96% (514.53 m²)：本案合法建物未領有使用執照，僅辦保存登記，經查依新北市都市更新審議原則第 5 點規定，未領有使用執照者，得依建物登記謄本所載之座落地號土地面積計算，本次實施者會上簡報第 36 頁補充建物登記謄本所載面積之計算，尚符規定，專案小組原則同意。
2. 「綠建築(銀級)」6%(778.97 m²)、「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」3%(389.48 m²)、「耐震設計標章」10%(1,298.29 m²)：請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章，並後續應與本府簽訂協議書，並依約執行，專案小組原則同意。另依「新北市都市更新審議原則」第 17 點第 2 項規定，都市更新案件取得銀級綠建築標章以上者應一併取得建築能效標示第一級部分，以 114 年 7 月 1 日起申請報核之擬訂都市更新事業計畫始適用之，本案報核日為 112 年 3 月 15 日，故不適用。
3. 「時程獎勵」7% (面積 908.80 m²)：本案申請報核日為 112 年 3 月 15 日，於都更條例修正施行日起 5 年內報核，尚符規定，專案小組原則同意。
4. 「規模獎勵」10.7% (1,389.17 m²)：本案更新單元範圍土地面積為 4,912.78 m²(>3,000 m²)，尚符規定，專案小組原則同意。
5. 「建築規劃設計獎勵」10%(1,298.29 m²)：經查尚符新北市都市更新審議原則第 9、12 點規定，惟仍請於計畫書補充下列事項後，專案小組原則同意：

(1) 依都市設計審議意見(六)2，考量臺鐵側高程差，請實施者

以緩坡方式銜接處理，並應符合「新北市都市更新審議原則」第 9 點退縮範圍內不得設置人工構造物之規定，另請實施者一併檢討更新後基地內排水需求，補充未來之排水規劃。

- (2) 考量本案基地縱寬較長，且基地鄰接道路間存有高程差，惟開放空間應與道路高程變化一致，請實施者檢視基地整體高程，並依各區開放空間（包括人行道、廣場式開放空間等）之高程，分段檢討及調整各處高程。

(七)建築規劃設計：

1. 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」，本案綠能設施(或設備)採屋頂綠化，規劃面積經檢討為 50.37%，尚符規定。
2. 前次實施者於基地南側之退縮範圍設置臨時接送區，不符「新北市都市更新審議原則第 9、12 點」規定，本次實施者取消南側之臨時接送區，並規劃由社區地下二層臨時停車位統一管理，仍請修正至地下一層，並以延伸綠帶填補公共化幼兒園前之原車道破口。
3. 其餘併同都市設計委員意見修正後，專案小組原則同意

(八)建築規劃設計-做商業使用部份：

商業型態之停車空間使用較為頻繁，依通案審議經驗，供商業使用之地下停車位多為集中留設，並設置近地面層，與社區進出動線分隔作為管制措施，經查本案地下一層設有住宅停車位(編號 133、225、377 車位)，惟商場與住宅車位應有區隔，請調整設計。

(九)選配原則：

1. 本案選配原則尚符合新北市都市更新審議原則第 24 點規定無限縮所有權人選配事項，專案小組原則同意。

2. 考量社會住宅現行停車空間使用方式之變化，另請實施者向本府住宅發展科確認分回之空間是否符合需求。

(十) 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，專案小組原則同意。

(十一) 風險控管機制：

關於風險控管機制，本案依都市更新條例第 36 條第 3 項規定採不動產開發信託，惟考量更新範圍內涉及公有土地，請實施者評估本案是否適用不動產開發信託。

本案權利變換計畫(財務計畫、估價、分配結果、共同負擔比率等議題)續提下次小組審議，惟下列意見仍請實施者依審查意見修正。

(十二) 權利變換計畫之財務計畫(110 版本)—各項費率及費用：

1. 實施者會上簡報 15 頁與簡報第 50 頁所計算之總計費用不符，請通盤檢視本案費用。
2. 人事行政管理費率(額度 5%)、銷售管理費率(額度 6%)、風險管理費率(額度 12%)，請實施者妥為評估各項費率是否有調降之空間。

(十三) 權利變換計畫之財務計畫(110 版本)—涉及事業計畫審定金額為準：

1. 水電消防設計費及高層建築消防中繼機房性能簽證費(450 萬元)：實施者已檢附契約影本佐證，惟請實施者補充本案例中繼水箱及中繼機房之位置，依通案較少提列該費用，且圖面未有繪製中繼機房位置，請補充說明提列之必要性。
2. 耐震能力初步評估委辦費(18 萬元)：目前提列金額與收據影本(初步評估費 16 萬元+初步作業費 2 萬)相符，惟請補充說明提列之必要性。
3. 耐震設計標章及委辦費(1,242 萬元)：

目前提列金額與報價單收據(委辦費 480 萬元+公會特別監督費 762 萬元)相符，惟請補充說明提列之必要性，倘已涵蓋於建築設計費中，不應重複提列。

4. 其餘管理費用、各項委辦費，因本案建築規劃尚需修正，請依提列標準檢討認列，並提出相關佐證文件，併同下次專案小組提請審議。

(十四) 權利變換計畫之財務計畫(110 版本)—特殊必要設計費用：

1. 本案特殊必要設計費用採「逆打工法」，提列費用為 1 億 8,764 萬 6,110 元，對共同負擔比率影響甚鉅，且本案採逆打工法之效用不明顯；另審酌地下層至地上二層採鋼骨鋼筋混凝土（SRC）結構，業已納入造價，惟另提列逆打工法費用，尚不合理，請實施者應補充提列逆打工法費用之必要性、具體效益及是否反映於售價。
2. 實施者本次以報價單金額提列，依新北市都市更新及爭議處理審議會第 71 次會議決議，請實施者洽相關公會審查施作必要性及提列費用合理性，並於下次專案小組前提供公會審查證明文件。

(十五) 權利變換計畫之財務計畫(110 版本)—依實際狀況認列：

1. 不動產估價費用(575 萬元)：
實施者已檢附相關契約佐證，惟查三家估價費用合計應為 585 萬元，請修正。
2. 容積移轉費用(1 億 117 萬 2,236 元)：
 - (1) 依契約書規定提列之，惟請補充容移有無對地主之利弊。
 - (2) 實施者已於 112 年 8 月 21 日取得容積移轉一階核准函(新北府城開字第 1121636220 號函)，可接受移入容積上限為基準容積 40%，退縮留設開放空間與容移評點一階核准內容不一致，請逕洽本府城鄉發展局開發管理科續行辦理變更事宜。
3. 信託管理費用(768 萬 6,001 元)：

本案信託管理費用，實施者表示後續將委託銀行辦理土地及資金信託，現階段無檢附契約書，請實施者應於聽證前檢附。

4. 其餘財務計畫內容續提下次專案小組審議。

(十六) 估價內容：

1. 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。
2. 以下為針對景瀚（領銜）估價報告書所提之審查意見，其餘 2 家（宇豐、瑞普國際）請一併檢視修正。

(1) 更新前權利價值評估：

- A、第 92 頁「(G)更新前合併前比較標的條件分析」，比較標的二、三選用相距較遠之土城區案例，請實施者說明選用此標的之理由。
- B、第 96、107、110、130 頁「(H)更新前合併前個別因素比較調整分析」，比較標的之個別因素嫌惡設施有無，請實施者說明調整邏輯。
- C、第 107 頁「(H)更新前合併前個別因素比較調整分析」，合併前土開法店面個別因素調整之比較標的三與瑞普選用同一標的，惟兩家個別因素調整比率相差 11.5%，請兩家釐清。
- D、第 115 頁「(F)適當利潤率」，土地開發年期 4.25 年與第 116 頁不同，請檢視。
- E、第 118 頁「4、比準地價格決定理由」，比準地評估價格四捨五入取位數似與比較價格、土地開發分析價格取位數不同，雖報告書未定取位原則，建議以相同原則取位位數為宜。
- F、第 118 頁「5、合併前各土地價值推估」，合併前各項目調整率表，面積調整之橫跨級距較大，請實施者說明。
- G、瑞普更新前合併前土開法未見針對車位價格分析過程。

(2) 權利變換關係人權利價值評估：

有關合法建築物所有權人權利價值評估，請說明建物經濟耐用年數調整之方式及合理性。

(3) 更新後權利價值評估：

- A、本案更新前後之估價條件及評價基準日。
- B、更新後權利價值評估(含比準戶之選定理由及比較因素)。
- C、3家估價師估價結果說明(含總價、地面層單價、二樓以上平均單價、車位價格、修正因素或其他特殊考量等)，並說明是否符合不動產估價師法第41條規定。
- D、總銷售價格之合理性：請實施者說明本案公設比率，車位坪數，更新後平均單價是否有考量車位價格因素，以避免刻意壓低總銷售價格，致使影響共同負擔比率。
- E、更新後地面層店鋪平均價格 60 萬 6,774 元/坪、地面層店鋪夾層平均價格 52 萬 9,000 元/坪、2 樓商場平均價格為 47 萬 2,000 元/坪、3 樓以上住宅平均價格為 48 萬 193 元/坪，車位平均價格為 213 萬 8,714 元/個，請實施者說明估價摘要、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後提請討論。
- F、拆遷補償部分：
 - a、合法建築物拆遷補償費用：估價結果 821 萬 5,700 元，另拆遷安置費用(租金補貼)部分，其補貼單價如下，之後考量各戶個別因素之差異，評估合理租金價值：

性質	評估租金單價
地面層	800/月/坪

- b、非合法建築物拆遷補償費用估價結果總計為 1,397 萬 8,267 元，請估價師說明單價查估結果。

c、其他土地改良物拆遷補償費用估價結果總計為 1,046 萬 4,622 元，請估價師說明單價查估結果。

3. 其餘相關估價內容續提下次專案小組審議。

(十七) 分配結果：

1. 本案共 62 人未達最小分配面積單元，其中 10 人合併選配，20 人領更新後權利金，16 人與實施者協調後選配，餘 16 人現金補償，請實施者說明本案選配情形。
2. 不願參與分配者，其權利義務及後續領取更新前價值之補償金一事，請實施者配合人陳意見說明。
3. 本案依新北市都市更新審議原則第 22 條檢討計算(46 平方公尺加計公設)，最小分配單元價值為 1,004 萬 1,139 元，而本案規劃設計最小面積單元價值 975 萬 6,369 元，請實施者說明分配結果。

(十八) 共同負擔比率：

本次提會之共同負擔比率為 64.76%，經審酌已審案件之共同負擔比率及本案區位條件，顯有偏高之情形，請實施者檢視本案財務計畫內容及各項管理費率後予以適度調降，續提請下次專案小組審議。

壹拾、結論：

一、本案於實施者檢送第 5 次專案小組版計畫書前應完成下列事項，始得提請專案小組審議：

- (一) 請依都更委員意見完成相關圖面及內容之補充，其餘依都審意見修正。
- (二) 請補充本案容移有無對地主之利弊，另洽本府城鄉發展局開發管理科續行辦理容移評點變更事宜。
- (三) 財務計畫部分，請實施者補充本案提列逆打工法、水電消防設計費及高層建築消防中繼機房性能簽證費、耐震設計標章及委辦費之必要性及合理性，並洽相關公會審查施作必要性及提列費用合理性，請於下次專案小組前提供公會審查證明文件。

(四) 於計畫書內補充說明水路改道計畫，另應於聽證前經水利局同意。

二、本案申請「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，應辦理變更都市計畫(細部計畫)程序，應於事業計畫提送新北市都市更新及爭議處理審議會(大會)前審竣，爰請實施者盡速辦理變更都市計畫作業。

三、請實施於「新北市都市更新案件審查作業要」第8點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

四、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。

壹拾壹、散會：上午 12 時 40 分