

「變更新北市中和區興南段 848 地號等 13 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區興南段 848 地號等 13 筆(原 11 筆)土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次都市更新及都市設計聯審專案
小組會議紀錄

- 壹、 會議時間：中華民國 115 年 9 月 1 日（星期二）上午 9 時 30 分
- 貳、 會議地點：本府 28 樓都委會會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓西側）
- 參、 主席：張委員雨新、賀委員士庶
- 肆、 出席人員：詳簽到簿
- 伍、 作業單位及實施者簡報：略
紀錄：高婉玲、李曉萍
- 陸、 陳情人意見：無
- 柒、 相關單位意見：

一、 本府財政局(含書面意見)：

(一) 權利變換計畫

1. 第 10-3 頁：關於本案營建費用加計提列制震設計費用部分，依提列基準規定提高耐震能力設施僅得加計提列與建築物工程造價標準單價表之差額，惟未見差價分析內容，請釐清。
2. 第 10-5 頁：關於都市更新規劃費用備註說明包含擬訂事業計畫委託規劃費契約金額 375 萬元，惟查附錄契約於擬訂事業計畫階段之費用似為 345 萬元，請釐清。
3. 第 10-6 頁：請載明公有土地不信託；請釐清說明擬訂事業計畫階段已辦理之信託事務為何及得否提列費用之合理性，又附錄檢附之彰化銀行信託契約書信託費用不明，應不以報價單為據，請釐正；又本案變更事業計畫第 19 章載明本案採不動產開發信託，相關內容涉及興建資金專款專用及信託專戶收支等，惟查所附信託報酬約定書內容僅涉及土地信託，請釐清。
4. 第 10-7 頁：容積移轉費用依提列基準規定，以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證，以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入費用，請依規定檢具相關證明文件，俾憑檢核。

5. 第 10-7 頁：容積移轉費用依提列基準規定，以捐贈送出基地公共設施者，應檢具相關契約影本佐證，以繳納代金方式購入者，得以估價方式提列所需購入費用，請依規定檢具相關證明文件，俾憑檢核。

(二) 巨秉估價報告書之更新後價格評估 (第 101 至 109 頁)

1. 本經查比較標的 2、3 所在社區皆有其他價格日期、面積、樓層等與勘估標的較為接近之買賣成交案例，請再酌予調整選取其他較適切之案例。
2. 本案更新後勘估標的除銀級綠建築智慧建築，另有無障礙環境及耐震設計等規劃，惟勘估標的與比較標的就建材及建築設計項目差異調整率僅為 1%、2%，似尚未充分反映個別條件差異，建請再予衡酌調整。

二、 本府交通局(書面意見)：

考量人車安全，停車場出入口處請繪設停止線及「遵 1」標誌。

三、 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 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。
- (二) 另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 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。」併予敘明。
- (三) 經查本次卷附資料，既經建築師簽證說明在案，本局原則無意見。
- (四) 貴處既屬都市更新事業計畫主管機關，涉及本局所轄業務之法令檢討部分，亦屬先行告知應注意事項，並提供業務單位作業參考，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則，有關案件審查仍請貴管依權責辦理。
- (五) 以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偏匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。

四、 本府民政局(含書面意見)：

- (一) 本市中和區崇南市民活動中心納入本案都市更新後，預計於地上 1、2 層及地下 1 層設置市民活動中心，總面積 511.07 平方公尺，並配置汽車位 2 部及機車位 1 部。
- (二) 考量市民活動中心場館維護管理、人員進出控管及設備財產安全等，建請於市民活動中心 1 樓及 2 樓之內梯出入口增設門扇，使各樓層空間具適當之區隔及門禁管制機制，俾利管理單位維護及管理。

五、 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。另依本次提案單資料，有關容積移轉友善方案(13%，630.64 平方公尺)，經 111 年 2 月 24 日都市設計審議同意核備，俟本案申請容積移轉配合辦理。

六、 本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

本案法令適用日為 104 年 12 月 14 日，其相關都市計畫內容檢討，應悉依「都市計畫法新行細則(104 年 7 月 1 日訂定發布)」、100 年 1 月 17 日實施「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案、102 年 12 月 31 日核定實施「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)案」案相關規定辦理，請實施者再行檢視修正相關內容並據以檢討。

七、 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) 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) 請於個案專屬網站更新各階段(如公展、小組、聽證、大會、核定)之計畫書，並妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。
- (四) 事業計畫書部分：
 - 1. 第 5 章：圖 5-5 請修正捷運系統用地之圖例文字誤植部分。

2. 第 10 章：

- (1) 申請「捐贈公益設施」之獎勵面積計算方式及說明與圖面有不一致之情形及電梯、樓梯、梯廳等不得計入獎勵面積部分請扣除。
- (2) 本案退縮空間無涉及獎勵，故相關圖面請刪除「退縮獎勵」字樣。
- (3) 第10-25頁：公益設施管理維護費用請以實際捐贈面積(511.07平方公尺)計算。

3. 第 12 章：計畫書似內無變更版內容(標題皆為原核定版)，請釐清；請補充地面層綠化及請補充屋頂層綠化檢討結果。

4. 第 17 章：原核定之表 14-2、14-3 請完整呈現相關資料，以利檢核。

5. 第 18 章：

- (1) 加計地質改良(連續壁工程)費用，因實施者引用鄰近基地（距離本案約300公尺）之地質鑽探報告書作為佐證，請由相關專業技師或技師公會出具專業評估及證明文件，確認本案基地地質條件與該鑽探報告具有適用性；另加計制震設計部分僅得提列與工程造價之差價，請釐清後修正。
- (2) 信託費用似有重複計列，請詳細說明彰化銀行、國泰世華及臺億建經之信託目的、信託內容(土地或資金信託)及收費期間，釐清後請將重複計列部分刪除；擬定事業計畫階段之信託費用請檢附完整契約書。
- (3) 風險管理費經事業計畫核定為12%，爰請修正提列說明載明提列必要性。
- (4) 經檢視結構初評報告之合約書金額為5萬元，請補附其他合約書或修正提列金額。
- (5) 請補附開放空間管理維護費用計算之範圍圖及面積檢討。

6. 事業計畫書第 19 章：

- (1) 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，惟本案涉及市有土地，且經檢視信託報酬約定書內容僅涉及土地信託，請釐清其信託方式及內容後修正。
- (2) 經檢視本案風險控管係採同業連帶擔保方式(詳附錄11-41)，與第19-2頁所載之不動產開發信託與續建機制內容不一致，請釐清後修正。

7. 附錄請通盤檢視各項附件之標題，誤植部分請修正(如：附錄 11-37)。

(五) 權利變換計畫書部分：

1. 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。
2. 涉及本案事業計畫書修正事項請通盤檢視後修正。
3. 審議資料表之共同負擔金額有誤，請修正。
4. 第 10 章：
 - (1) 第10-3頁：表10-3之加成金額欄位填寫錯誤，請修正。
 - (2) 第10-4頁：
 - A.請補附開放空間管理維護費用計算之範圍圖及面積檢討。
 - B.請補附綠建築及智慧建築委辦費之契約書影本。
 - (3) 風險管理費經事業計畫核定為12%，爰請修正提列說明載明提列必要性。

(六) 社團法人新北市不動產估價師公會估價協檢部分：

1. 摘要：更新後停車位數量表示三家不一致：
 - (1) 巨秉:車位合計89個，編號84、85不計價，可供分配86個。
 - (2) 長興: 車位合計89個，1個服務車位及2個公益設施車位不計價，可供銷售86個。
 - (3) 政大: 車位合計88個，2個車位不計價，可供銷售86個。
2. 更新前：
 - (1) 長興、政大共同土地案例斯馨段117地號寬深度量測結果相反、臨路寬度不同。
 - (2) 更新前比準地長興平均深度大於政大深度9.5M，請釐清。
 - (3) 比準地為二面臨路(非角地)，選用比較標的部分為角地，請檢視是否已反應差異。
 - (4) 三家住宅共同比較標的-香榭麗池社區出入道路寬度不同；鄰近工業區是否調整不同。
 - (5) 請三家補充1F銷售單價樓層別效用比決定說明。
 - (6) 各戶價格調整中臨路條件差異過大，巨秉8M、4M，政大8M、

5.15M，長興8M、5.15M、4M。

3. 更新後：

- (1) 耐震設計是否列入比較項目調整三家不同，請再確認。
- (2) 請三家補充1F銷售單價樓層別效用比決定說明。
- (3) 銷售單價調整項目略有差異，巨秉增加考量轉管調整，長興增加考量區公所上方調整。

4. 巨秉不動產估價師聯合事務所：

- (1) 各比較法價格日期113/10/31誤植請更正。
- (2) 更新前：
 - A. 第38頁：比較標的容積調整是否符合邊際效益遞減原則，請檢視或說明。
 - B. 第45頁：綠建築、智慧建築為獎勵容積項目，於更新前規劃是否適當請進行檢視或說明。
 - C. 第54、55頁：部分土地容積率與比準地不同雖以土開試算結果調整率為0%，仍請檢視是否合理。
 - D. 第62頁：比準戶臨路8M，比較標的6M調整+1%、5M調整+3%；P.73同樣8M跟5M、6M卻未調整，請檢視。

5. 政大不動產估價師聯合事務所：

- (1) 更新前：第48、69頁，本案更新前地下室最大開挖率為63.09%，請檢視63.1%進位顯示問題。
- (2) 更新後：
 - A. 第164頁：比較標的28、29試算價格差異19.58%，雖未超過不動產估價技術規則規範，仍請檢視案例選用差異是否過大。
 - B. 第170頁：樓層別效用比漏列13F、14F。

6. 長興不動產估價師聯合事務所：

- (1) 封面：請補充報告書封面。
- (2) 更新前：
 - A. 第36頁：比準地未調整宮廟嫌惡與其他二家不同。
 - B. 第42頁：

i. 請檢視陽台+梯廳是否超過免計容積面積。

ii. 地上層小計大於全棟合計是否正確。

C. 第44頁：各比較法建議補充比較標的社區名稱。

D. 第47頁：比較標的4、5與其他家為共同案例，請檢視是否有銀級綠建築進行價格調整。

E. 第64頁：比較法建物個別條件建議增加採光通風調整項目。

F. 第73、89頁：地價稅計算結果與其他二家差異稍大，請再確認。

G. 第83頁：請檢視比較標的21成交租金案例是否於報告書提供後仍可於實價登錄上查詢相關資料。

H. 第97頁：1F室內含停車位以每個150萬元計算且另針對用途調整2%，除與其他二家不同外，比較法評估時僅調整2%亦不相同，請檢視邏輯一致性。

(3) 更新後：

A. 第107、113頁：依實施者提供規劃資料比準戶有雨遮面積9.64平方公尺，雨遮比0%是否正確。

B. 第115頁：比較標的28、30試算價格差異19.57%，雖未超過不動產估價技術規則規範，仍請檢視案例選用差異是否過大。

C. 第116頁：地價稅計算結果與其他二家差異過大。

7. 綜合結論：

(1) 估價條件合理性：巨秉就分宗原則中，同一建物坐落之劃分原因於P32有做說明，建議長興及政大亦補充說明，或請實施者將該說明納入估價條件分宗原則之補充說明欄位中。

(2) 案例選取合適性：政大、長興租金案例採用各有一組試算價格差異接近20%，建議再行檢視。

(3) 評估結果市價之合理性：

A. 前次意見為地面層比準戶室內規劃2個平面停車位，比較法及價值評估是否拆算及進行考量看法不同，請三家再重新檢視。

B. 巨秉於P91、政大於P127~128各戶總價推估時，考量登記用途項目予以調整，長興於P93以比較法推估更新前1樓車位價格，各戶總價推估時予以加計。修正結果與權變計畫書P綜-19之說明不一致，

請再確認。

- (4) 雨遮設計是否反應於更新後房價：長興未於比較法及各戶銷售價格中調整雨遮比項目。
- (5) 三家參數差異：更新前比準地深度認定差異較大，請再確認。
- (6) 結論：本次多為誤植誤繕或補充說明，惟部分調整率更正及案例若單價有更正，仍可能對比準單元價格有影響，建議後續排定會議，會後再請實施者確實修正。

捌、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) 本次變更都市更新獎勵項目並新增「都市計畫法新北市施行細則」第48條捐贈公益設施(活動中心)，申請獎勵面積為466.75平方公尺(9.62%)部分：

1. 依103年4月29日都市計畫法新北市施行細則第48條規定，捐建公益性設施之獎勵面積應依實際設置之容積樓地板面積檢討。為確認本案公益性設施獎勵面積之計算符合前開規定，請於公益設施專章中，逐層補充實際捐贈範圍、使用用途、樓地板面積及獎勵面積之計算式，並以色塊明確區分公益設施實際捐贈範圍。
2. 另公益性設施獎勵之認列，應以實際供公益使用之專有空間為原則，並請比照現行規定不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等納入獎勵計算，請修正。
3. 依「新北市都市設計審議原則」規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，目前檢討汽車位不足1輛，請修正。
4. 公益設施配置及動線規劃：
 - (1) 本案前次審議決議已明確要求：「另考量公益設施位置及識別性，請重新評估公益設施位置及無障礙動線規劃。」惟本次修正仍維持原公益設施配置，未具體回應前次審議意見，亦未提出位置調整之

比較方案及檢討說明。

- (2) 考量公益性設施係供社區及公眾使用之公共性空間，其配置位置應具備明確之公共性及識別性，避免與住宅大廳及自行車停車空間等社區內部使用動線交織，爰請將公益設施與一樓大廳及自行車停車空間對調調整，並結合基地東側留設串聯至景新街496巷及景新街496巷28弄，以強化公益設施之對外識別性、獨立性及無障礙通行條件。

5. 目前規劃公益設施內部空間，因樓梯設置位置阻隔兩側空間，以致過於零碎，因重新調整內部格局，仍請洽中和區公所確認內部空間規劃並檢附同意函。

(二) 垂直綠化部分：

1. 有關垂直綠化之灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於 60 公分、喬木規劃應不得低於 120 公分，目前規劃覆土深度僅 30 公分，未符規定，請重新檢討並修正。
2. 垂直綠化請以實體規劃位置補充詳細圖說，載明規劃位置、尺寸、覆土深度、相關澆灌及排水系統，及後續管理計畫並納入社區管理規約，以確保垂直綠化後續維護品質。

(三) 交通計畫：

1. 本次變更後將短時臨停車位規劃於人行步道範圍，考量沿街人行空間完整性及新增一處車道出入口破口之影響，請移設並內化處理。
2. 本次變更後地下一層機車停車位採分散方式設置，依「新北市都市設計審議原則」機車停車位應於地下一層集中設置，請修正。
3. 本次修正後於車道緩衝空間未達 6 公尺，請依規定修正。另變更後於車道緩衝空間設置汽車及機車停車位部分，車位前方 5x6 公尺迴轉空間與連續壁重疊不符建管規定，且因位於坡道旋轉道及進出安全考量，請調整停車位。
4. 地上一層自行車停車空間為避免與管委會空間共用，請加以區隔並標示計入容積檢討。

(四) 開放空間及景觀計畫：

1. 本案緊鄰 4 公尺友善開放空間設置高約 4.3 公尺擋土牆(含圍牆)，考量

沿街人行友善性及壓迫性，請以逐層退縮規劃擋土牆並綠化處理，以弱化對人行步道壓迫，請修正。

2. 目前規劃基地內高程與周邊道路高差約 3 公尺，沿街開放空間斜率皆大於 2.5%，且不符室外無障礙通路斜率不大於 1/15 規定，請修正。為考量沿街及基地內無障礙步行環境，請評估調降基地內高程。
3. 臨景新街人行步道退縮達 6 公尺範圍本次取消沿街喬木部分，請依原核准留設雙排喬木，以利人行步道遮蔭。
4. 依「新北市都市設計審議原則」規定，基地透水面積應大於法定空地 80 %檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，本次變更後覆土深度僅 30 公分，不符規定，請修正。
5. 於沿街人行步道範圍車道上方設置車道矮燈部分，為利沿街人行，請取消車道矮燈。
6. 屋頂層變更後皆以大面積薄層綠化並栽種青楓，為考量植栽特性，請調整樹種及增加複層植栽規劃，並請內政部國土署「建築物欄桿設計原則」規定留設維修通道至少 1 公尺以上。
7. 考量沿街植栽綠帶及遮蔭，請評估將消防救災空間於基地內中庭合併檢討，以增加對 4 公尺側人行步道友善環境。另中庭除消防救災空間外，亦請增加綠化植栽。

（五）建築計畫：

1. 本次變更後 A 棟住宅單元南側採約懸臂 3 公尺規劃，原核准設有結構柱，請再釐清建築結構系統。
2. 本次變更新增圍牆部分，依「新北市都市設計審議原則」規定境界線側應退縮 1.5 公尺以上並淨空設計，請修正。
3. 空調設置位置與立面格柵不一致，請逕依建管規定檢討設置遮蔽美化。

（六）公共開放空間管理維護基金請依法定適用日檢討管理維護費用，並以完整範圍計算，請修正。另開放空間告示牌請補充標示位置及圖例。

（七）報告書部分：

1. 附件非都審要求檢附必要文件部分，請酌予刪減。
2. 報告書請檢附清晰圖面及文字內容。
3. 公寓大廈管理規約開放空間面積與基金前後不一致，請修正。

4. 7-4(4)剖面圖請補充各樓層高度、地下層色塊範圍及喬木覆土深度標示有誤。
 5. 請以局部紅框範圍標示變更位置並補充編號說明，避免以大框全部框選。
 6. 自行車停車位與陽台空間重疊，請修正。
 7. 配置圖基地周邊及出入口側含有既有設施部分，請釐清並修正。
- (八) 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
- (九) 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。
- (十) 請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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。
- (十一) 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條或第 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。
- (十二) 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) 人民陳情意見：本案自報核迄今尚無人民陳情意見，惟請實施者持續向尚未同意之所有權人溝通協調。
- (二) 公益空間：本案捐贈市民活動中心部分，請實施者依都市設計委員及各單位建議意見修正後，洽本府民政局確認修正結果。
- (三) 建築規劃設計：
1. 有關停車空間留設充電設施管線部分，請實施者洽臺灣電力股份有限公司確認是否符合規定。
 2. 經實施者會上簡報第 35 頁說明，本案 1 樓陽台皆計入建築面積，惟部分陽台涉及法定空地，不得以附屬建物或共有部分辦理測繪登記，且不得列入權利價值中，請修正估價內容。
 3. 消防救災空間設置於 4 公尺人行步道側及 8 公尺人行步道側，造成基地南側 4 公尺人行步道缺乏植栽，亦缺少照明設施，請再納入檢討適當規劃植栽與照明計畫。
 4. 編號 34 自行車位部分位於室內陽台，請釐清停放位置。

5. 地面層管委會空間與自行車停車空間應實質區隔，請修正。
6. 人行步道 6 公尺退縮範圍內得否設臨停車位，請釐清。
7. 考量屋頂綠化維管及安全，前次專案小組請實施者沿女兒牆退縮 1 公尺，惟本次仍未修正，請再調整。
8. 地面層設置街道家具後仍應滿足人行淨寬 2.5 公尺，請再檢討。

(四) 財務計畫：

1. 信託管理費用部分，本案擬訂事業計畫階段與現階段所簽訂信託之銀行不一致，提列之費用似不合理，請實施者再釐清銀行所服務之項目、內容是否重複，另涉及土地信託部分皆應減半提列，並請檢附完整信託契約影本。
2. 特殊必要設計費用，地質改良（連續壁）部分請於下次專案小組前補充基地內鑽探報告書或檢具技師或公會證明文件確認其他基地鑽探報告書具適用性之證明；另綠建築設施、地質改良（連續壁）、耐震設計，請洽相關公會審查施作必要性及費用合理性，並於聽證前提供公會審查證明文件。
3. 危老結構初評費用，請檢附完整契約證明或刪除相關提列費用。

(五) 風險管控機制：本案涉及公有土地，請實施者釐清得否辦理不動產開發信託，另變更事業計畫檢附之同業聯保證明與計畫書之續建機制不一致，再行釐清後修正。

(六) 報告書：

1. 都市計畫相關法規檢討請依各單位意見修正。
2. 權變報告書表 13-3 更新後登記分配無車位者是否分配到大公？請釐清確認。
3. 權變報告書表 12-2 現金繳納、費用負擔之小計與總計不一致，請釐清後修正。

(七) 估價：

1. 通案：價格日期為 10 月 31 日還是 10 月 30 日請釐清。
2. 巨秉估價報告書（領銜）：
 - (1) 第 39 頁：容積率差異調整，11 樓 B3F 與 12 樓 B3F，成本差異 0.3 萬/坪、價格差異 0.2 萬/坪，成本未反映價格部分是否合理？

- (2) 第47頁：土開法之1樓之效用比115%，請補充說明。
- (3) 第54頁：容積率差異調整，11樓B3F與11樓B3F成本造價為15.5萬/坪及15.6萬/坪之合理性？
- (4) 第59頁：住宅買賣比較標的一、二實價登錄有備註增建，是否對價格有所影響請估價師說明。
- (5) 第62、67、90頁：更新前1樓比較法及收益法用途為住宅，室內停車位與住宅價-2%，請補充說明調整率。
- (6) 第62、67頁：更新前1樓比較法及收益法1樓5M及6M臨路有調整，4樓住宅部分臨路5M及6M未調整，請補充說明。
- (7) 第64頁：住宅租賃比較標的一實價登錄有備註增建，是否對價格有所影響請估價師說明。
- (8) 第75頁：住宅買賣比較標的一實價登錄有備註增建，是否對價格有所影響請估價師說明。
- (9) 更新前1樓(比準戶)與4樓比準戶效用比為48萬/坪除40萬/坪約120%，第120頁之更新後1樓效用比115%，請補充說明。
- (10) 更新後價格：
 - A.報告書只考量銀級綠建築及智慧建築，是否有考慮耐震設施？
 - B.更新前估價係以11樓、均價是58.2萬，更新後15樓、均價是58.8萬，兩者差異除樓層差四層，且更新後規劃綠建築、智慧建築、耐震設計標章、住宅性能等，在調整率上僅調整1-2%；在比較法表格中有提到綠建築與智慧建築，但耐震、住宅性能、無障礙等沒有特別提到，建議綜合此四項再檢視納入更新後售價的考量。
- (11) 勘估標的有列出鄰近嫌惡設施，請再確認是否會常舉辦大型活動，是否會有噪音的影響，請再確認納入考量。
- (12) 更新前各宗土地，調整率已有反應宗地812、813優勢，除面積最大，同時臨八米計畫道路，但基地南側也有臨接現有巷，在更新前1號(812地號)宗地也是兩面臨路，在條件上視為單面臨路是不是有未考量到臨路面優勢。

玖、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，皆由貴公司逕負相關法律責任。

二、人事行政管理費率(4.5%)、銷售管理費率(6%)以及風險管理費率(12%)，專案小組原則同意。

三、選配原則部分，專案小組原則同意。

四、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，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。

壹拾、散會：上午 11 時 30 分