「擬訂新北市永和區保福段1地號等180筆土地都市更新事業計畫案」第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議及「擬訂新北市永和區保福段1地號等180筆土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新暨市有非公用不動產價格聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 115 年 10 月 29 日（星期四）下午 1 時 30 分及 3 時 50 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）

參、主持人：彭委員建文、陳委員榮貴　　**紀錄：**白佳融(都更)、羅建和(價審)

肆、出列單位與人員：詳簽到冊

伍、實施者及規劃單位報告：略

陸、陳情人意見：

一、陳○妹、陳○安、吳○傑、洪○福、范○苓、許○琴(蔣○旂代)(保福段863、867 地號)(含書面意見)：

(一) 請求實施者就地主歷次異議提出具體說明：

1、本人先前曾就大陳單元五更新利益及權益分配結果，明顯低於其他大陳系列單元的問題，提出陳情。新北市政府於 115 年 8 月 5 日正式回函，發文字號為新北府城更字第 1154558833 號，其中第 3 點明確指出，已將本人反映的相關問題，轉請實施者及規劃團隊說明，並提供審議會參考。另外，公文第 4 點也正式要求實施者，應就陳情意見備妥相關資料，向陳情人溝通說明，並將處理情形納入回應綜理表，於後續審議會議中說明。

2、因此，本人想藉由今天第 4 次專案小組會議，再次向主席及各位委員提出請求。希望在地主意見陳述結束後，能請實施者針對市府這份公文所要求的事項，提出具體資料及說明。尤其是單元五更新利益倍率明顯低於其他大陳系列單元的原因、相關計算依據，以及本次會議實施者是否有進行了哪些具體調整，懇請主席能安排實施者向各位委員及地主清楚說明。

(二) 單元五更新利益倍率偏低之爭議：

1、請再看這張大陳系列都市更新範圍基地圖（附件 1）。本人此次特別補充已完工之大陳單元二的資料，提供各位委員更完整地了解大陳系列都市更新各單元更新利益分配之差異。從這張圖可以看出，除

單元一目前尚無可供比較的更新利益倍率資料外，其餘單元二、三、四、六、七，更新利益倍率大致介於 128%至 149%之間，呈現相對接近的水準。唯獨單元五第 3 次權利價值表所列資料計算所得之更新利益倍率僅 104.6%，明顯低於其他 5 個單元的相對水準，實屬值得審慎檢視的異常現象。

2、實施者針對地主提出單元五更新利益倍率相較其他單元偏低之問題，對地主的回覆指出，各單元估價日期、基地條件及地價水準不同，因此不宜直接比較。對於實施者此一概括性回覆，本人表示強烈反對，並認為此種回覆方式有迴避問題核心之嫌。事實上，單元二、三、四、六、七之間，同樣存在估價日期、基地條件及地價水準不同等差異，其更新利益倍率卻仍大致落在 128%至 149%之間，呈現相對接近的水準。為何同樣存在上述差異的其他 5 個單元，更新利益倍率仍维持在相近區間，唯獨單元五明顯偏低？此一現象，實施者應提出更具體的說明。

3、尤其以已完工之單元二為例，其評價基準日為民國 102 年 3 月 1 日，距今已逾 13 年，當時土地及房地價格水準與其他單元存在明顯差異。然而，依其公開權利變換資料計算所得之更新利益倍率仍達 132.4%（附件 2），與單元三、四、六、七大致處於相近區間（資料來源：永和大陳單元二核定版權利變換計畫書第 153 頁評價基準日及估價結果；更新利益倍率 132.4%係依公開權利變換資料計算所得）。此一現象顯示，儘管各單元評價日期、地價水準及基地條件有所不同，但其他 5 個單元之更新利益倍率，大致介於 128%至 149%之間，呈現一定程度的相近性。相較之下，單元五僅 104.6%，明顯低於其他單元之倍率區間，形成相當顯著的落差。

4、因此，實施者不宜僅以各單元條件不同等概括性理由，在欠缺具體數據及計算說明的情況下，迴避單元五更新利益倍率偏低之問題。本人並非主張各單元更新利益倍率必須完全相同，而是認為，既然同屬大陳系列都市更新計畫，仍應重視各單元地主所獲得之更新利益分配結果的合理性與相對公平性。倘若實施者認為各單元條件不同，不宜直接比較，則更應具體說明，究竟有哪些基地條件、估價因素或分配方式的差異，足以造成單元五更新利益倍率明顯偏低，而不能僅以「不同單元不宜比較」作為概括性回覆。

5、此外，即使實施者仍堅持不同單元不宜比較，也應就單元五自身歷次權值表的變化提出具體說明。依實施者先後提供地主之 3 次權值表計算，單元五更新利益倍率由第 1 次約 120.5%，下降至第 2 次約 115.6%，第 3 次更降至 104.6%，累計下降達 15.9%。實施者應具體說明大陳單元五歷次權值表更新利益倍率持續下修的因素、相關調整項目及其計算依據，向地主詳細說明下修原因，及為何下修幅度如此之重，而不是用這些空泛的概括性理由回應。這次小組會議委託本人發言的地主，以及其他多位權利價值遭下修的單元五地主，對於目前僅 104.6%的更新利益倍率，均難以接受。

6、如前次會議所述，此一倍率落差，直接反映在相同更新前權利價值的比較基礎下，單元五地主更新後可分配之權利價值，明顯低於其他單元地主，對地主最終分配權益產生實質影響。因此，對於單元五與其他大陳系列單元之間明顯的更新利益落差，懇請各位審議委員予以正視，並協助促請實施者提出具體、合理且可行的改善方案，妥善解決單元五更新利益倍率明顯偏低的問題，使單元五地主也能與其他大陳系列單元地主一樣，公平合理地分享都市更新成果，以保障地主應有的合理權益。

(三) 法定空地既存增建補償承諾之爭議：

1、本人代表保安路 156 號 1 樓所有權人陳梅妹女士，就先前已提出之法定空地既存增建補償爭議，進一步補充說明當初協商經過，以及後續重新提出補償請求之原因。本人母親所有之保安路 156 號 1 樓店面，後方法空地上之既存增建，與原有建物已共同使用約 36 年。協議合建契約簽訂後，經家人開會討論，發現實施者所提出之更新分配條件，並未將該既存增建納入補償考量，母親因而認為自身長期使用之相關權益未獲合理保障。

2、於是母親請家中親屬主動邀請整合人員李先生到家中協商。協商過程中，母親明確表示將不願繼續參與都市更新，即使必須支付解約違約金，仍希望退出。協商過程中，李先生表示對該增建之存在及使用情形皆已了解，並提出以更新後新建房屋 20 坪、每坪 65 萬元計算，合計約 1,300 萬元之補償條件。尤其值得注意的是，李先生於協商錄音中，曾明確表示補償內容將「另外寫」，並「放在律師那邊」，且表示要「對你們有所保證，絕對不會食言」。本人母親基於

上述補償內容及保障方式，對後續補償安排產生信賴，因而未再堅持退出都市更新。上述協商過程均有完整錄音，可供查證。

3、然而，本案後來由協議合建改採權利變換，實施者卻以補償承諾係於協議合建階段提出為由，表示不予承認。本人認為，都市更新實施方式雖然改變，但原有既存增建並未因此消失，其因更新拆除所產生的使用損失，也不會因改採權利變換而不存在。

4、此外，第 1 次權利變換資料中，本人母親 1 樓及 7 樓合計更新後權利價值約 7,836 萬元，當時母親認為分配結果尚稱合理，因此暫未繼續追究原先補償承諾，但從未向實施者表示放棄該項補償請求。然而，其後第 3 次權利價值卻下降至約 6,508 萬元，合計減少約 1,328 萬元。如此大幅度的權利價值下修，不僅對地主權益造成重大影響，實施者亦未提出足以合理說明此一減幅之具體依據，實令本人母親難以接受。因此，本人於第 2 次專案小組會議時，即委託律師正式提出原先既存增建之補償爭議，要求實施者說明為何未履行當初所提出之補償承諾，然而實施者至今仍未就原先補償承諾之處理提出具體解決方案。

5、以上為本起爭議事件完整經過，希望各位委員可以更清楚瞭解本案之來龍去脈。在此，本人代表母親請求實施者具體說明：

(1) 是否承認當初整合人員李先生曾提出上述補償條件及書面保障之承諾？

(2) 若實施者認為改採權利變換後，原先補償承諾即不再適用，請提出具體契約條款及法律依據，而非僅以都市更新實施方式改變，作為不履行原先補償承諾之理由。

(3) 地主當初像基於整合人員李先生提出之補償承諾，才未堅持退出單元五都市更新。如今實施者不願履行原先承諾，請問對於地主當初所產生之信賴，實施者將如何提出合理交代及具體處理方案？

6、本人理解，既存增建之民事補償爭議，未必屬於本次權利變換審議可直接裁決之事項。因此，本人並非要求審議委員直接認定補償金額，而是請委員要求實施者正面回應上述補償承諾之事實及爭議，並提出具體解決方案。

(四) 實施者對權利價值變動及更新前店面比準戶估價之回覆疑義：

1、關於權利價值重大變動之回覆疑義：

(1) 依據本次專案小組會議意見回覆綜理表 PDF 第 27 頁，實施者回覆指出:「都市更新權利變換核定確認前，所有權人並無發生任何權利及價值變動。」。本人對此回覆實有疑義。本人理解權利變換計畫尚未核定，最終權利價值仍以核定結果為準。然而，實施者歷次提供之權利價值表，已將家母更新後應分配權利價值，由第 1 次 7,836 萬餘元下修至 6,508 萬餘元，減少約 1,328 萬元。此一變動雖尚非最終核定結果，卻已直接影響地主依權利價值表進行選屋之評估及分配選擇。

(2) 試問，如果權利價值尚未核定，實施者認為地主並未發生任何權利價值變動，那麼，實施者又為何依據尚未核定、且已大幅下修之權利價值表，辦理地主選屋作業？

(3) 權利價值尚未核定，與歷次權利價值表確實發生重大變動，應屬兩個不同層次的問題，不能混為一談。本人所要求者，並非主張第 1 次權利價值表已具有最終法律效力，而是請實施者具體說明，歷次權利價值大幅下修之原因、計算依據及調整過程。

2、關於更新前店面比準戶價格未具體說明之疑義：

(1) 另依第 3 次專案小組會議意見回覆綜理表 PDF 第 23 頁，委員第 5 點、第 6 點意見，要求實施者及估價單位，就更新前後價格調整，估價修正過程及其合理性出說明。然而，實施者回覆中，列出了合併後土地、更新後住宅、更新前公寓及更新前華廈等 4 類價格修正結果，卻未具體說明更新前店面比準戶之檢討情形。

(2) 依據實施者歷次估價簡報，更新前店面比準戶價格，第 1 次為每坪 65 萬元，第 2 次下修至每坪 56 萬元，降幅達 13.85%。惟第 3 次權利價值表所採用之店面比準戶價格，目前仍無資料可供確認。

(3) 因此，本人請求實施者及估價單位具體說明：第 3 次權利價值表所採用之更新前店面比準戶價格究竟為何？是否曾重新檢討或調整？如仍维持第 2 次每坪 56 萬元之價格，其理由及估價依據為何？

3、綜合請求：

(1) 上述 2 項疑義，均涉及實施者對權利價值變動及估價調整之說明

是否充分。

(2) 懇請審議委員要求實施者及估價單位，就歷次權利價值重大變動之原因，以及更新前店面比準戶價格之檢討結果，提出具體書面說明，而非僅以尚未核定或概括性回覆，取代對相關數字及計算依據之說明。

(五) 附件 1：大陳各單元基地範圍位置圖；附件 2：大陳單元二（永和區保福段 661 地號等 247 筆土地）鑑價機構結果比較表。

二、王○芳(翁○豐代)(保福段 26、29 地號)(含書面意見)：

(一) 本人於 115 年 2 月 12 日第 2 次專案小組會議發言，當天會議上已提供 114 年 12 月 17 日實施者與地主互動官方 LINE 帳號通話截圖佐證資料內容如下：倘屬 110 年 4 月 30 日招商基地範圍內，其給付金額得依報告書提列表所載金額，或以合法建築物謄本面積 3 萬元。另外，實施者於 115 年 3 月 22 日召開大陳社區單元 5 更新地方說明會開會摘要，也明載本案拆遷補償給付金額得依報告書提列表所載金額，或以合法建物每坪 3 萬元。經查閱第 4 次專案小組修正版報告書第 113 頁，實施者針對該發言意見只回應採擇優處理，未載明擇優處理方案內容。

(二) 所以建請實施者將合法建築物每坪 3 萬元拆遷補償金額的承諾，加入本案拆遷補償費及租金補貼擇優處理方案內容中。同時也建請將本案拆遷補償費及租金補貼擇優處理方案最新版本內容，詳細明載於事業計畫書中，避免爾後損及雙方權利義務。

(三) 書面意見、佐證資料及 115 年 3 月 22 日召開地方說明會開會摘要影本共 3 份資料提供給市府都市更新處備查。

三、陳○玲(保福段 42 地號)：

(一) 自 113 年起持續反映建築格局規劃問題，於 115 年 7 月 29 日專案小組會議格局有調整設計，以 A7、A8 戶型為例，主臥室平面呈狹長型，倘放置雙人床後，床側通行空間僅餘數十公分。相較於本次調整後版本，原規劃格局較符合所有權人需求，爰不理解本次調整原因。另前幾次會議也有所有權人反映，廚房配置於 2 間臥室間，未來即使透過客戶變更調整，也難以妥適規劃，請說明格局調整考量及規劃依據。

(二) 歷經約 3 年規劃及溝通，仍認為本案建築格局規劃及動線配置未甚

理想，且於 115 年 7 月 29 日專案小組會議所反映相關問題，於本次提送版本中仍未見改善。爰請實施者及設計團隊重新檢視各戶型之格局配置及動線規劃，兼顧空間方正性與實際使用需求，避免影響所有權人後續選配意願。

四、詹○芳(保福段 37 地號)(書面意見)：

(一) 估價修正原則涉及公私地衡平，建請重新檢討以維地主權益：

1、有關本次審議會紀錄針對宇豐估價報告第 156 頁（各宗土地個別條件調整）第 4 項第 5 條之審查意見，認為地號 1、39、61、83、105、130、155、161 等土地在考量面積形狀調整後，又考量既成道路修正「有重複修正之虞」。

2、都市更新土地權利價值之個別因素修正，「土地地形/面積」與「土地利用現況（如道路用地、店面、住宅等）」本屬不同維度之評價因素。市有道路用地依土地形狀面積先做基礎調整，次依實際作為道路之利用限制做 2 次修正，於估價學理及實務上並無重複修正之疑慮。若因該審查意見放寬公有道路用地之折減，將實質稀釋並嚴重侵害私有合法地主之應有分配比例。懇請審議會委員重新審慎討論，以符實質公平。

(二) 建築房型格局設計不良，建請責成實施者回復符合居住需求之方案：

1、室內格局攸關地主未來數十年的生活品質。實施者先前所提之格局方案雖未正式送審，但採光與動線規劃較受地主普遍認同；反觀本次送審版本，出現諸多不合理規劃：

(1) 格局狹長：如 A7 房型，主臥空間過於狹長，家具擺設與日常動線嚴重受阻。

(2) 動線怪異：如 A5 房型，主臥室竟需穿過暗黑更衣室方能進入，大幅降低居住舒適度。

(3) 畸零死角：部分房型（如 B9）為增設明火隔間，反而隔出無法利用之畸零死角空間。

2、建請市府督促實施者切實檢討，參考先前受地主認同的方正、採光良好設計進行優化，切莫讓公辦都更住宅品質打折。

(三) 明確訂定客變作業機制，白紙黑字載明以杜爭議：

為保障地主於分回後能依家庭需求調整空間，建請市府要求實施者於選配前，以白紙黑字書面明文規範地主客變機制，具體載明：申請客變之辦理時程、可變更項目範圍、增減項目之計價與折抵標準等，避免後續產生資訊不對等及履約糾紛。

(四) 釐清公設比反覆調升之依據，避免侵害室內實坪：

1、實施者於 115 年 2 月 12 日第 2 次專案小組會議（簡報第 27 頁）及 3 月 22 日頂溪國小說明會中，均向地主公開承諾公設比由 32.7%下修至 29.6%；詎料本次專案小組簡報（第 22 頁）中，公設比竟再度回升至 30.3%。

2、公設比每上升 0.1%，均直接壓縮地主實際室內得使用之專有面積。建請市府要求實施者完整公開前後版本公設比之詳細計算對照與調整依據，向全體地主說明釋疑。

(五) 比照大陳其他單元通案標準，將超額選配比例放寬至 30%：

1、目前單元 5 實施者僅同意超額選配 10%，惟鄰近之大陳單元 1、單元 2、單元 3、單元 4、單元 6 及單元 7 等案，實施者均已考量家庭人口成長與照養需求，放寬超額選配上限至 30%。

2、單元 5 地主普遍權利價值不高，10%額度難以滿足多代同堂或合理居住需求。為落實大陳社區公辦都更政策之一致性與公平性，建請市府督促實施者比照其他單元通案作法，將超額選配比例調升至 30%，並依選配房型價格計價找補。

五、鄭○興、許○琴、王○芳、尤○微、毛○泰、王○法、王○傑、王○民、史○廷、史○辰、史○偉、江○冬、江○、宋○梅、李○林、林○恒、金○聖、金○豪、金○縈、金○○春、孫○維、涂○美、馬○全、張○香、張○君、張○文、梁○玉、莊○鶴、賴○凱、陳○暘、陳○生、陳○玲、陳○英、陳○雪、彭○英、黃○英、黃○琴、黃○慧、黃○惠、楊○穎、詹○芳、詹○昌、潘○海、蔡○婷、鄭○化、鄭○燕、應○彬、戴○筠、藍○、羅○晴、羅○宏、葉○、劉○均、陳○麗、陳○明、吳○○花等 56 人(保福段 13、14、21、22、23、26、29、30、32、34、35、37、38、42、48、52、60、63、64、70、82、85、86、97、104、113、117、119、121、122、124、125、126、128、129、131、134、135、136、158、862、863 地號等 42 筆)(書面意見)：

(一) 能理解財政局提出調高巷道土地更新前價值、以及調高更新後建物

價格，為市府爭取最大利益的努力。

(二) 依財政局所指大陳單元五既成巷道之利用現況修正-14%、地形修正-8%，若參照大陳單元六既成巷道之利用現況修正-6%、地形修正-5%去調整，等於是調高 11%（-11%減-22%）。大陳單元五巷道的價值占20.9495%，這樣調整，將嚴重影響大陳單元五都更戶權利變換的分配。

(三) 財政局查本案最終 2 樓以上均價約為 72.5 萬元，與比較標的於 113 年間之實際成交單價仍有差距，建請評估更換同社區更適宜之案例或調整比較標的修正率。

(四) 根據大陳單元三、六居民表示，之前他們因不清楚市有非公用不動產價格調整，會影響權利變換分配，等到聽證會才知道市府權利變換的錢增多，市民權利變換的錢減少，所以大陳單元五市民特此提出陳情。

(五) 大陳單元五既成巷道土地占更新前價值 20.9495%，另加上 20.2595%出租市地，更新後財政局總共分配權利價值 44 億 8,563 萬元。扣除承租戶部分，實際可分得超過 22 億元，所得甚豐，市府不該與民爭利。所以大陳單元五市有非公用不動產價格聯審請維持巷道現況修正-14%、地形修正-8%。

(六) 大陳單元五市民認同實施者根據成本及利潤所估算出 72.5 萬元的 2 樓以上均價，是合理價位，請維持原價。

六、董○均(保福段 31 地號)(書面意見)：

(一) 更新後住宅估價與當時市場行情存有差距，請求重新檢視估價合理性：

1、依第 4 次專案小組事業計畫書第 551 頁表 18-2，本案更新後住宅估價每坪約 73.67 萬元，店面約 86.27 萬元，較上次雖有所調升，惟本案估價基準日為民國 113 年 6 月 18 日，經查鄰近勝開大地（單元二）於同年 6 月之住宅成交單價約為每坪 81 萬元至 95 萬元，兩者仍有明顯差距。

2、本人於第 3 次專案小組會議時已提出此項意見，惟實施者僅調升 2 樓以上住宅每坪 1 萬餘元，仍未具體說明估價與當時市場行情之差異原因。考量更新後住宅估價直接影響地主可分配之權利價值，懇請委員要求實施者充分參酌估價基準日周邊建案及實價登錄資料，具體說明估價依據，並審慎檢視估價結果是否合理，以保障地主權

益。

(二) 本單元共同負擔比例仍為各單元最高，請求檢視其合理性：

1、大陳地區都市更新案共分為 7 個單元，且本案為公辦都更，由市府訂定共同負擔機制及遴選實施者，各單元推動時程亦大致相近，應兼顧單元間地主權益之公平性。經查單元三共同負擔比例為 47.98%、單元四為 51.43%、單元六及單元七均為 52.96%，本單元原為 55%，目前雖調降至 53.7%，仍為各單元最高。

2、共同負擔比例偏高，將減少地主可分配之更新利益；加上本案更新後住宅估價又低於估價基準日附近建案之成交行情，更有必要檢視其合理性。懇請委員檢視本單元共同負擔比例較高之原因，並檢視各項費用支出是否有調整空間，以維護地主權益。

(三) 請求比照其他五個單元，將地主超額選配比例放寬至 30%：

1、經多數地主查閱大陳地區已有 5 個單元之實施者同意將地主超額選配比例由 10%放寬至 30%，包括單元一公開展覽版第 19 頁、單元三第 162 頁、單元四公開展覽版第 255 頁、單元六核定版第 133 頁及單元七核定版第 93 頁等。

2、本單元多數地主有超額選配需求，且本單元共同負擔比例相對偏高，已影響地主可分配之更新利益。為兼顧各單元地主權益之公平性，懇請委員協調實施者比照其他 5 個單元，將本單元超額選配比例由 10%放寬至 30%。

(四) 本案審議延宕逾 2 年，地主權益持續受損，實施者卻享有較有利之條件，懇請委員正視：

1、本案自實施者於 113 年下半年辦理自辦公聽會及事業計畫報核迄今，已逾 2 年仍未完成核定，時程遙遙無期，期間土地及房價均有上調，本案更新前後房地價值卻仍以 113 年之估價為基礎，審議期間地價及房價變動卻未反映於地主權利價值中；加上本單元共同負擔比例偏高、更新後住宅價值估價與當時市場行情存有落差，且超額選配比例亦未比照其他單元放寬，地主未來選配及找補可能面臨更大負擔。

2、目前除單元一外，大陳地區其他單元均已核定，本單元審議進度落後，已使地主長期處於權益不確定之狀態。懇請各位委員於審議本

案時，將本實施者延宕所造成之不利影響，以及上述條件對地主權益之不公平性納入審議，協調實施者提出具體方案或檢討相關事業計畫內容，以維護地主權益及各單元間地主公平性。

(五) 以上意見，敬請新北市政府都市更新處及審議委員審慎考量，並督促實施者妥為處理。

柒、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

本案更新範圍內財政部國有財產署經管同段 1464 地號部分國有土地後續將配合都市更新計畫辦理都市計畫變更，使用分區由住宅區變更為道路用地，查實施者於事業計畫書第綜-36 頁回應，依新北市中和地政事務所 114 年 9 月 24 日新北中地測字第 1146226316 號函，該筆土地辦理預為分割變更為道路用地之面積為 23.33 平方公尺。惟權利變換計畫書附錄 6 之 3 家估價報告書摘要登載 1464 地號土地變更為道路用地面積為 23.32 平方公尺，請實施者釐清修正。

二、台灣電力股份有限公司台北南區營業處(書面意見)：

(一) 依本公司配電處 111 年 2 月 22 日配字第 1118018533 號函及 111 年 5 月 24 日配字第 1118059968 號函，規定自 111 年 3 月 1 日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，請實施者依本公司營業規章相關規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討充電設施及地下 1 層配電室是否符合規定，避免後續調整配電室空間致使影響停車位數量檢討。

(二) 另經查上述案件巷弄區域尚有部分電桿，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。

三、本府工務局(書面意見)：

(一) 依都市更新事業計畫書第綜-169、綜-170 頁審查意見第 4 項至第 13 項請確實依本案規劃設計情形回復說明並註記修正對應頁碼。

(二) 如規劃空調設備位置請依新北市建照業務工作手冊 114 年編號 05-22 規定檢討。

四、本府交通局(書面意見)：

本案交評請依本局 114 年 5 月 12 日新北交規字第 1140888555 號函意見辦理。

五、本府衛生局：

本案公益設施日間照顧中心之空間配置尚符合設立標準，原則無意見。

六、本府財政局(含書面意見)：

(一) 中泰不動產估價師聯合事務所估價報告書第 28 頁及第 276 頁，保福段 2 地號使用人為張玉衡。

(二) 宇豐不動產估價師聯合事務所估價報告書：

1、更新前權利價值評估：

(1) 第 161 頁：本案地號「1、39、61、83、105、130、155、161」宗地目前就既成巷道之利用現況調整 11%、商效調整 5%，請估價師檢視既成巷道之各調整項目間是否無重複修正情形，並確保估價過程及結果之合理性。

(2) 第 161 頁：本案地號「1、39、61、83、105、130、155、161」宗地僅有鄰接處有景觀效益，爰景觀修正率為 1%（有景觀之其他宗地修正 5%），同樣邏輯該宗地只有鄰接處受高架橋影響，惟與其他整塊鄰接高架橋之宗地同樣修正 1%，似不合理，建請說明並酌予調整。

2、更新後權利價值評估：

第 473 頁，更新後房價之推估過程應充分檢視附近成交案例，並就交易時間、樓層、坪數、座向、景觀等其他個別條件審慎評估，目前本案更新後 2 樓以上平均房價為 73.6 萬元，請估價師檢視並確認該估價結果有無低估情形，以確保本案估價之合理性。

七、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

查本次廢改道方案（圖 11-1），於新生路現有巷道廢除位置仍未標示廢除及保留之現有巷道長度，因涉及後續建築線指定，請標示廢道位置與原建築線之關係尺寸，俾利確定廢道範圍。

八、本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

(一) 有關社會住宅車位配置與本局 115 年 9 月 18 日核備圖面不符，請釐清。

(二) 有關於報告書載明社會住宅管理維護經費共計 1,384 萬 8,225 元（1,846.43 平方公尺×250 元×30 年），並於取得使用執照前繳交予本局。

(三) 請實施者於本案事業計畫核定前，依本局公告實施內容辦理社會住宅協議書簽訂。

九、本府城鄉發展局都市設計科(含書面意見)：

(一) 有關 B 棟垂直綠化部分，目前部分規劃設置於挑空區域，請考量後續維護管理需求，並配合建築立面整體設計；另請依前次審查意見，補充垂直綠化外觀建築模擬圖，以利檢視整體立面效果。

(二) 依前次會議決議:「本案係臨新店溪第一排水岸建築，有關涉及水岸量體配置部分，請補充專章檢討，建築物對角線不得超過 50 公尺或基地平均寬度 70%以下。」，惟本次修正後水岸建築計算面寬 70%檢討有誤，及與法規回應以對角線 50 公尺檢討前後不一致，請重新檢核。

(三) 景觀計畫：

1、臨保安路 142 巷側之景觀綠帶考量使用管理，請取消銳角設計以設計手法區分人行與車行使用動線。

2、請補充無法綠化面積計算式及相關檢討依據，另圖例所標示之面積數值前後不一致，請修正。

3、屋頂層剖面圖灌木覆土深度請以 0.6 公尺以上設置，另屋頂層剖面圖標示櫻花喬木，請釐清種植樹種及覆土深度。

4、依前次會議決議:「橫向通路考量夜間開放使用，請增設景觀高燈。」，請確實修正。

5、有關臨環河西路側法定退縮開放空間之景觀剖面圖，請依歷次會議決議修正景觀剖面圖退縮標示。

(四) 考量新生街指定橫向串聯及開放，應完整納入開放空間範圍，惟目前僅計算部分通路及開放空間面積數值前後不一致，請確實補充開放空間管理維護基金計算範圍圖。

(五) 本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於核定前與本府完成協議書簽訂。

(六) 依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 項規定，涉及都市更新之案件，併同都市更新事業計畫審議及核定。

十、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，本府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函自 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) 事業計畫書部分：

1、歷次會議紀錄之意見回應及處理情形，請確實修正並載明修正頁次；本案歷次人民陳情意見，請依時序及陳情人整理歷次人民陳情意見及回應處理情形彙整成回應綜理表。

2、與都市計畫之關係部分：

(1) 第 6-44 頁本案捐贈公益設施分別係依都更二箭及都市更新建築容積獎勵辦法申請，爰請分別檢討及修正新北市都市更新審議原則第 6 點檢討內容。

(2) 請補充 114 年 11 月 25 日修正發布實施之新北市都市更新審議原則第 5 點至第 11 點檢討內容。

3、申請容積項目及額度部分：

(1) 第 10-2 頁捐贈公益性設施管理維護費用計算有誤，請修正。

(2) 第 10-5 頁占有他人舊違章之協議書請另造附件冊並檢送過府。

(3) 第 10-6 頁申請建築規劃設計獎勵之建蔽率檢討數值(29.92%)與第 10-33 頁建築師簽證設計建蔽率檢討圖說及計算結果(28.26%)不一致，請修正。

(4) 第 10-8 頁至第 10-14 頁文字說明中有關日照中心之面積數值多處不一致，請釐清後修正。

(5) 圖 10-1 至圖 10-7 無障礙昇降梯位置多處不一致，請修正。

(6) 第 10-32 頁圖 10-25 臨交通分隊側之東西向區內通路寬度應為 8 公尺，請重新檢視開放空間範圍圖及檢討面積。

4、現有巷道廢止或改道部分：

(1) 新生路現有巷道廢除位置涉及後續建築線指定，請標示廢道位置與原建築線之關係尺寸。

(2) 請於本章節內容檢附 5 大管線等相關資料，並說明與本案範圍有無涉及或需配合因應之情形。

5、建築興建計畫部分：

(1) 第 11-6 頁圖 11-3 保安路 142 巷臨保福路 3 段之 6 公尺通路範圍應貫穿東西向範圍，請修正圖面及併同釐清比例尺。

(2) 各棟無障礙昇降梯標示位置與圖 12-12 標示位置不一致；圖 11-8 及圖 11-13、圖 11-7 及圖 11-12 之無障礙昇降梯標示不一致，請修正。

(3) 各層平面圖請標示比例尺及指北方向。

6、都市設計及景觀計畫部分：

(1) 圖 12-6 至圖 12-11 地下層汽機車停車動線示意圖請以顏色區分汽機車、自行車、無障礙車位、捐贈車位、臨停車位及垃圾車位；圖 12-6 及圖 12-7 之圖例有缺漏，請補充。

(2) 圖 12-12 各棟無障礙昇降梯標示位置與第 11 章圖面標示位置不一致，請修正；D 棟日照中心請標示無障礙動線；圖 12-13、圖 12-14 之無障礙空間剖面圖請依規劃設計補充街道家具及植栽等。

(3) 第 12-42 頁圖 12-41 面積單位誤植、表格內綠覆率與文字檢討之綠覆率數值不一致，請修正。

(4) 第 12-59 頁圖 12-56 之 G-G’路名及路寬誤植；第 12-60 頁圖 12-57 之 J-J’路名、路寬及都更退縮寬度誤植，請修正。

(5) 相關圖面均請標示 2.5 公尺人行淨寬範圍。

7、拆遷安置計畫部分：請補附占有他人土地之舊違章建築戶之協議書內容。

8、財務計畫部分：

(1) 第 18-1 頁實際認列共同負擔金額有誤。

(2) 經檢視表 18-1 有提列加計費用（制震費用、智慧建築），爰請依範本格式於計畫書內補充加計項目、金額及提列必要性及合理性說明，且加計耐震設計及智慧建築費用請提列差價，並請補充報價單或契約書影本。

(3) 請釐清圖 10-25 開放空間範圍圖及檢討面積，並請修正公共開放空間管理維護費用。

9、風險控管方式部分：請依範本補充本案依都市更新條例第 36 條第

3 項規定載明之風險控管方式，並請詳實說明本案續建機制；自有資金籌措有文字誤植部分請修正。

10、維護管理及保固事項部分：開放空間管理維護費用之計算式中，開放空間面積與圖 10-25 檢討面積不一致，請釐清修正。

11、圖說電子檔解析度原則不得低於 300dpi，圖面之文字、尺寸、標示及圖例，於 A3 尺寸輸出時應可清晰辨識。

12、請配合委託契約內容設置公共藝術設計並請以專章方式檢討。

(三) 權利變換計畫書部分：

1、請配合事業計畫修正內容通盤檢視後一併修正。

2、拆遷補償費部分：表 8-1 拆遷安置費之單價與估價報告書不一致，因估價書未見 800 元/坪及 900 元/坪之單價，請釐清後修正；另估價報告書除安置單價外，未見各戶拆遷安置費計算結果，請補充相關數據。

3、財務計畫部分：

(1) 第 10-3 頁表 10-3 請詳細敘明加計項目及提列必要性及合理性，且加計費用部分僅得提列與工程造價之差價，請釐清後修正。

(2) 第 10-4 頁表 10-4 空氣「汙」染防制費請修正為空氣「污」染防制費。

(3) 第 10-4 頁表 10-6 請釐清事業計畫之圖 10-25 開放空間範圍圖及檢討面積後，修正開放空間管理維護費用。

(4) 請檢附更新前土地及建物測量費用契約書（非估價單）始得提列該項費用。

(四) 估價報告書部分：請於估價報告書中補充合法建築物之拆遷安置費用（租金補貼）之計算結果（非單價）。

(五) 社團法人新北市不動產估價師公會協檢審查意見如下：

1、綜合通案意見：

(1) 3 家有報告書基本資料不一致情形，請再行檢視並修正。

(2) 更新前合併後比準地臨路面數認定不同，宇豐、展碁四面臨路，中泰三面臨路，道路寬度認定亦略有不同。

(3) 更新前合併後 3 家共同案例板橋區江子翠段新埔小段 27-6 地號個別因素總調整率分別為+10%、-4%、+7.84%，正負相反差異過大。

(4) 3 家更新前部分土地評估單價差異 10%以上，請檢視收斂。

(5) 請 3 家釐清更新後 A 棟 5 樓 A11 戶是否有露臺面積，宇豐、展碁 0.44 坪，中泰無。

2、宇豐不動產估價師聯合事務所估價報告書：

(1) 第 116 頁勘估標的 15 公尺計畫道路認定為次要道路與第 125 頁認定為主要道路不同。

(2) 第 120 頁比較標的 1 容積率 288%調整容積折減率 96%，比較標的 3 容積率 240%調整容積折減率 100%，第 178 頁調整邏輯亦同，請進行檢視。

(3) 第 179 頁請補充容積率 300%土地開發容積率調整試算內容。

3、展碁不動產估價師聯合事務所估價報告書：

(1) 摘要第 27 頁估價條件第 6 條第 4 項壓字未完全顯示。

(2) 第 119、157 頁比較標的 4、6 總價與單價關係條件相同，調整率-1%、+1%不同；比較標的 4 與勘估標的同樣一面採光卻下修 1%。

捌、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：

(一) 本次會議共有 3 位陳情人發言，主要意見涉及更新前後權利價值估價、拆遷補償費與拆遷安置費（租金補貼）擇優方案、住宅單元建築房型與格局調整等事項，請實施者持續妥適溝通說明。

(二) 所有權人仍對住宅單元建築格局提出相關意見，請充分考量住戶居住使用需求，再檢視建築規劃設計之合理性。

二、捐贈公益空間（日間照顧中心）：

(一) 請補充說明日間照顧中心所規劃之長廊空間是否符合受贈單位使用需求。

(二) 廁所未區分性別，並採長排式配置，洗手台皆設置於廁所外側，且距離梯廳動線過長，考量使用便利性及隱私需求，請改以方型集中式規

劃。

(三) 以上意見請實施者修正後洽衛生局確認規劃是否符合需求。

三、建築規劃設計：

(一) A 棟的梯廳規劃導致管委會空間過於分散，請再行調整，並補充說明管委會空間對住戶通行動線之影響。

(二) 部分戶型內雖標示為更衣室，但仍為暗房，請檢討配置合理性；另部分大戶型無法使用瓦斯，而小戶型卻可使用，請實施者確實回應是否滿足住戶需求。

(三) 請整體考量與周邊其他單元開放空間之串聯，且綠地仍過於零碎，缺乏大面積綠地、植栽，請再修正。

(四) 請明確標示街道家具之設置位置，並於計畫書補充說明各項街道家具之設置項目及配置內容，未來無法做到之街道家具示意圖，應予以刪除。

(五) 串聯各單元之人行步道（原新生路）未設置景觀高燈，請補充。

(六) 計畫書剖面圖覆土深度與室內地坪高程相同，請釐清高程規劃之合理性，並補充說明排水方式及相關排水設施位置。

(七) 垂直綠化規劃位置可能涉及私人產權範圍，且後續維護管理不易，請檢討其規劃位置及維護管理方式。

(八) YouBik 設置位置與日間照顧中心出入動線可能產生交織，請檢討出入動線規劃及增設隔離設施。

(九) 考量基地周邊涉及現有巷道及現有通路，請確認基地地界線及開挖範圍，另地下層開挖範圍呈不規則狀，亦增加實際施工之困難度，請於設計及施工上多注意。

(十) 本案申請建築物規劃設計獎勵，應自基地境界線退縮淨寬 4 公尺以上建築，惟第 10-32 頁圖 10-25 規劃設計退縮範圍圖部分退縮寬度標示未達 4 公尺，請修正。

四、車位規劃：

(一) 地面層規劃供日間照顧中心使用之臨停空間，請補充係設置於計畫道路路邊，或納入退縮人行步道範圍內規劃，並說明與人行步道間有無順平處理，並向交通局確認。

(二) 本案地下層無障礙停車位，請考量各棟使用需求，應妥適分散配置於各棟梯廳鄰近位置，並以設置於較接近地面層之地下樓層為宜。

(三) 地下層車道配置、車行動線及車輛迴轉空間，請洽工務局確認其設計之可行性及是否符合相關規定。

(四) 標準汽車停車位為寬 2.5 公尺×長 5.5 公尺，惟本案規劃有一百多輛汽車停車位為寬 2.3 公尺×長 5.5 公尺，請洽詢相關主管機關確認是否符合相關規定，倘欲設置寬 2.3 公尺×長 5.5 公尺停車位，建請避開牆壁及柱體。

(五) 依內政部 104 年 10 月 29 日台內地字第 1041309318 號函及臺灣新北地方法院 114 年度訴字第 2616 號民事判決意旨，停車位銷售總面積以建造執照及其平面圖說所載停車位總面積 1.8 倍為基準（標準停車位 2.5 公尺x5.5 公尺計算約 7.49 坪），僅係作各縣市政府進行預售屋買賣定型化契約停車位資訊揭露事項之查核參考，依會上簡報第 43 頁所載，本案車位坪數為 6.81 坪，且已明確區分大公及車公，另查本案公設比 29.6%，低於一般建案，無灌虛坪之疑慮，惟仍請實施者再補充詳細車位坪數計算內容。

五、財務計畫：

(一) 制震設計及黃金級智慧建築加計費用，請於聽證前檢附契約及公會審查證明文件，並依實際契約提列。

(二) 本案倘調整建築規劃設計內容涉及開放空間面積異動時，請配合調整修正開放空間管理維護費。

六、權利變換計畫：上述審查意見請一併修正權利變換計畫書。

七、估價：

(一) 宇豐估價報告書第121、159頁容積試算土地開發價格有部分容積單價不符合邊際效用遞減原則，經檢視應屬四捨五入關係，請估價師檢視調整。

(二) 店面租金補貼1,000元/月/坪，與店面比準戶租金結果1,120元有所差異，請估價師說明其差異及決定理由。

八、市有非公用不動產價格：

(一) 前次意見中，建議估價報告於市場分析中補充價格日期時，勝開大地

社區之實價登錄行情分析，請補充。

(二) 實施者團隊對於前次估價意見，估價師皆已做出回應，故尊重估價師的參數調整及判斷，無進一步意見。

玖、會議結論：

一、捐贈公益空間：

(一) 日間照顧中心請依委員及各單位意見修正，並與衛生局確認其需求，續提諮詢會議討論。

(二) 社會住宅部分，請依各單位意見修正後，專案小組原則同意。

二、建築規劃設計：請依委員及各單位意見修正後，續提諮詢會議討論。

三、財務計畫：

(一) 制震設計費3億5,686萬4,000元及黃金級智慧建築加計費3億2,429萬2,500元，請於聽證前檢附契約及公會審查證明文件，並授權作業單位檢核後，專案小組原則同意。

(二) 公益設施日間照顧中心管理維護費1,058萬4,675元及公益設施社會住宅管理維護費1,509萬5,250元，專案小組原則同意。

四、估價：設定估價條件與更新前後權利價值評估，請依委員及各單位意見修正後，專案小組原則同意。

五、共同負擔比率：經實施者會上表示以 53.70%認列，專案小組原則同意，請實施者依委員及各單位意見修正後不得超過 53.70%。

六、本案計畫書圖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。

七、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，續提諮詢會議審議；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、散會：下午 3 時 45 分及下午 4 時 55 分