「擬訂新北市新莊區雙鳳段355地號等12筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市新莊雙鳳段355地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄

壹、 開會時間：中華民國115年10月21日(星期三)下午2時30分

貳、 開會地點：本府28樓都委會會議室

參、 主持人：李委員擇仁　　紀錄：歐昀姍

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○秋(陳○儀代)(新莊區雙鳳段320、323地號)(書面意見)：

(一)本人為地號320號土地所有權人（亦共同持有323號土地)，323號土地雖屬公共設施保留地，但在實際現況中，卻長期被周邊住戶作為唯一的進出通行動線(790巷為無尾巷)，尤其鄰近地號住戶，其出入動線皆依賴穿越320前方之323地號之土地，但各自持有之323號土地卻為私人用途（停車、置放雜物)，造成本人所持土地實質負擔高、使用受限，卻無相應反映於更新前應有總價中。

(二)從建商提供之初步估價資料顯示，320地號土地單價雖與周邊鄰地價值相當，但卻未能反映事實上承擔通行壓力之差異，亦未計入維護與管理負擔之現況，評價結果與實質使用狀況顯然失衡。

(三)地號314號雖為本案都市計畫中所列「計畫道路」建築線上，惟依地籍圖與現場查證，該地段至今從未實際開闢，且完全未貫通至外部交通系統，在過去及未來都更計畫內亦無提供公共或通行功能（都更申請廢巷)，其土地僅列為紙上設計，但評估單價竟高達$1,395,011元/坪（巨秉動產估價師聯合事務所提供)，加上共同持有地可額外獲得4,005,852元，與該巷其他持地單價比較，相差近10%，為全790巷最高，此與其無任何公共效益之實況顯不相

符。

(四)地籍圖及衛星圖可清楚顯示，776 巷亦為無尾巷，雖在建築線上，但與 790 巷內住家區無實際可通行動線，相較地號 314 與 320 之壓力形成強烈對比。

捌、 相關單位意見：

一、 台灣電力股份有限公司(書面意見)：

（一）有關項目八第 8 點提及電纜地下化政策，經查 A 視角(如下圖)非本公司設備設備，建請相關單位依權責妥處。B 視角之設備為本公司配電台構架(站台)(圖號座標 B5137AC47)，其供電區域有部分在本次都更範圍外，倘需本處配合施工拆除，須依本公司「受理民眾申請遷移配電線路設備作業原則」，由申請人負擔相關費用。



（二）有關項目九第 2 點提及本案規劃充電設施及地下一層配電室是否符合規定，說明如下：

1. 本公司「營業規章」係報奉經濟部核准施行，「新增設用戶配電場所設置規範」係依據「用戶配電場所設置及管理辦法」、「建築技術規則」等相關規定訂定，合先敘明。
2. 依「營業規章」第 67 條規定：配電場所應設置於地面或以上樓層；如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一樓。
3. 經查本案尚未至本公司台北西區營業處辦理配電場所圖面

審查，建請用戶備妥相關資料後儘速洽本處辦理，本處將依停車位數量再確認是否須擴大提供配電場所面積。另提供常見須注意事項如下：

(1) 為避免漏水或滲水之情事影響配電場所內供電設備安全，地下樓層配電場所上方樓板請勿與水槽、衛浴設備共用一道牆。

(2) 倘一樓有設施可能穿越樓板造成配電場所上方漏水或滲水情形之綠化設施(如灌木、喬木等)，可由申請單位出具阻根及防水措施並督導承造單位責任施工等切結書，並註明日後如發生配電場所樓板漏水或滲水由申請單位自行負責處理。

(3) 地下一樓配電場所引進管之牆面原則無需施作複壁，倘用戶有施作複壁之需求時，為避免複壁結構強度不足，造成日後牆面變形、頃斜、坍塌等情形，影響供電安全，其施作須符合本公司「新增設用戶配電場所設置規範」之「隔間」規定(以雙磚疊切或厚度不小於 12 公分之混凝土)。

(4) 施作複壁之屋內側預埋管路仍應加密封防水，且過牆管應為喇叭口，管口應與牆面齊。

4. 有關電動車充電設施，請依內政部「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」及「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理，節錄後者與本公司配電場所較為相關規定如下：

(1) 第八條第(六)項：充換電站(設備、樁)及充電專用停車位不得緊鄰配電室。

(2) 第九條第(二)項：公共場域之地下停車場設置快充設施時，應設置於地下一層，並集中在同一防火區劃，其變電設備應設於發電機室、變壓器室及其他類似電器設備

之機房內。

二、 本府經濟發展局(書面意見)：

(一)經查本案基地範圍內與鄰近既有道路尚無電力桿上變壓器設備，惟新北大道7段站台式變電箱涉及景觀美化考量，建議逕向台電公司提出需求，以利評估可行性；另就中華電信相關設備亦建議一併納入考量。

(二)另查新北大道7段776巷口電箱屬交通設施控制箱，建議洽主管機關辦理。

三、 本府工務局(書面意見)：

(一)依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二（略以)：「…基於行政與技術分立原則，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工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…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二（略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以)：「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：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…」，合先敘明。

(二)經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：

1. 停車空間相關尺寸請依建築技術規則檢討標明且上色，例：車道坡度、車道寬度、迴轉半徑、車前距離等。
2. 請於一層平面圖套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程。
3. 1層樓地板面積、容積樓地板面積如何檢討請補單線圖說明，

並依建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定檢討。

4. 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 90 條檢討。
5. 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關。
6. 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 96、97 條。
7. 建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第 164 條。
8. 立、剖面圖請補標示女兒牆及欄杆高度。
9. 管委會空間請標明範圍，勿兼做走道、大廳。
10. 都市計畫法新北市施行細則第 41 條請檢討詳實。
11. 高層建築物昇降機設置請依建築技術規則設計施工編第 242 條及內政部營建署 106 年 8 月 1 日營署建管字第 1061011896 號函檢討。
12. 提醒本案達結構外審標準後續請提送外審單位辦理審查。

四、 本府交通局(書面意見)：

(一)有關捌、提請討論事項：項目八－建築規劃設計－8.配合本府電纜地下化政策，請實施者說明更新單元北側及東側範圍外電塔及變電箱後續處理情形，並請經濟發展局、區公所、台電公司表示意見，提請討論。(A 視角轉角方形柱體鐵箱，為本局交通號誌控制器設備，建議原地保留。)

(二)請劃設短時臨停空間(2.5 米*6 米)於平面層並與車道共用出入口避免新增破口。

(三)請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。

(四)本案設有裝卸車位及垃圾車位，請補充套繪進出基地最大型車輛軌跡圖及淨高圖說，確保車輛轉向無虞。

(五)請檢視停車場出入口兩側植栽視野通透性，確保車輛轉向無虞。

五、 本府養護工程處(書面意見)：

(一)查本市新莊區新北大道七段776巷及新北大道七段790巷非屬本處管養之公路系統，是否為公所養護道路範圍，仍以本市新莊區公所回復為準。

(二)另依「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：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：...(三)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。

六、 本市新莊區公所(書面意見)：

(一)有關提請討論第五項-現有巷道廢止，新北大道七段 776 巷現況柏油路面本所有維護；新北大道790巷現況本所無維護。

(二)有關提請討論第八項-建築規劃設計，有關請本所確認原 790 巷破口是否宜取消已串聯人行空間一節，建議依整體規劃綜合評估。

七、 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

停車位檢討部分請核實說明清楚。

八、 本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：

經查本案廢改道位置非屬指定建築線在案之現有巷道。

九、 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。

(四)請依本府 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

(五)計畫書意見如下：

1. 請補充 115 年 1 月 29 日都市計畫變更諮詢會議回應綜理表。
2. 第 5-4 頁，合法建築物增建抬頭應為其他土地改良物，請修正。表 5-4 建物門牌未載明清楚(頂加、夾層、屋頂突出物)，請補充。
3. 第 5-6 頁，周圍房地產行情表估價報告書缺平均單價、一樓單價。
4. 第 5-9 頁，圖 5-5 合法建築物增建圖例應為其他土地改良物，請修正。
5. 第 5-11 頁，圖 5-7 未標示道路路寬，且應以地形圖作為底圖。
6. 第 6-29 頁，第十點之檢討文字有缺漏誤植，請釐清修正。
7. 第 6-37 頁，請詳實回應第十八點檢討之內容。
8. 第 6-39 頁，第二十三點條文內容有缺漏，請修正。
9. 第 6-45 頁，請詳實檢討第伍點。
10. 第 10-1 頁，請補充工務局原建築容積核定函於計畫書。
11. 第 12 章，未檢附街道家具配置圖，請補充。
12. 第 12-14 頁，需綠化面積計算數值有誤，請釐清，請併同順修第 6-31 頁。
13. 第 12-17 頁，缺材質圖片及相關說明。
14. 第 12-18 頁，圖例索引表缺相關說明。
15. 第 18-1、20-2 頁，未計算開放空間管理維護費。
16. 估價報告書未見拆遷安置補償費及其他土改補償費，請補充。

玖、 委員意見：

一、人民陳情意見：

(一)關於本案報核後之陳情意見如下：

1. 關於 323 地號(新北大道 790 巷)現況長期作為周邊住戶唯一進出動線，其持有人承擔較高之通行壓力，惟未反映於更新前權利價值評估。
2. 另 314 地號雖鄰接計畫道路，現況未開闢且無法貫通至 790 巷，未提供實際公共通行功能，惟其估價單價卻為全巷最高，與實際使用情形不符。

(二)請實施者就以下意見重新檢視估價內容：

1. 323 地號為已分割法定空地，請實施者依公會意見修正其評估方式，並應依新北市都市更新審議原則第 23 點第六款考量該筆土地之性質及使用現況評估並酌予調整。
2. 本案採次分宗方式估價，各宗土地依其位置及條件訂定不同調整率，請實施者應補充說明各項調整率之合理性，並考量 314 至 320 地號各筆土地之實際臨路面數、道路開闢情形及通行條件，另有關 314 地號前道路未完全開闢之情形，應一併納入考量，適度檢視各宗土地調整率，使調整率較為平衡，並將相關檢討結果補充於報告書。

二、法定空地檢討：

經實施者會上簡報第 26 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，惟仍請實施者依市府工務局意見修正，續提下次專案小組審議。

三、更新單元範圍：

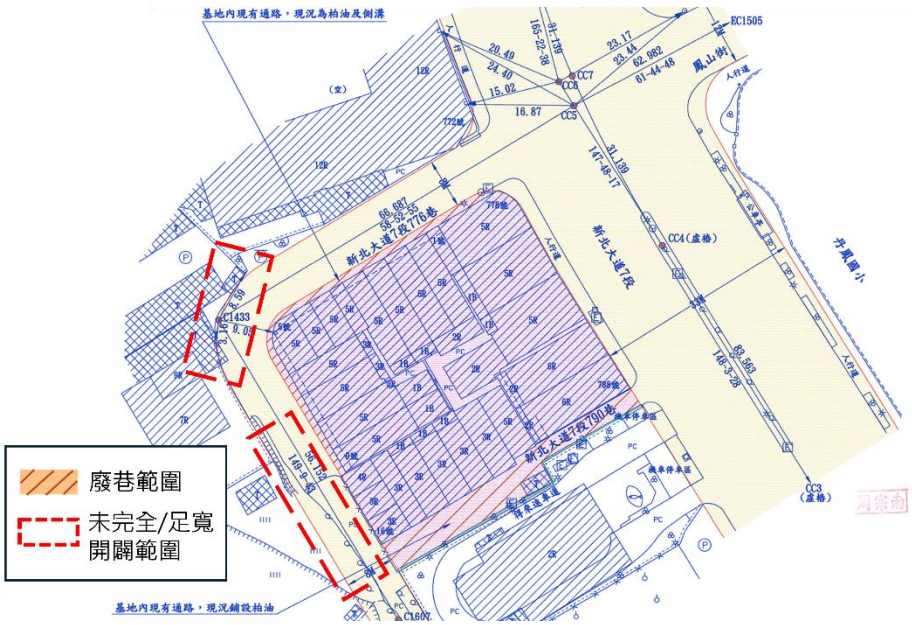
有關本案更新單元範圍尚符合新北市都市更新單元劃定基準規定且範圍尚屬合理，亦符合 114 年 5 月 13 日生效之新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫，專案小組原則同意。

四、都市計畫相關法規：

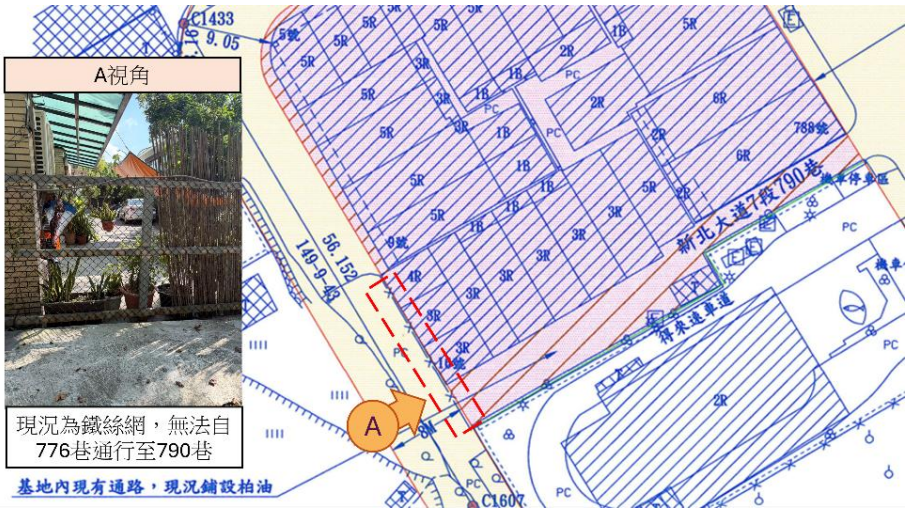
請依市府城鄉發展局都市計畫科所提意見配合修正。

五、現有巷道廢止：

(一)本案新北大道七段 776 巷側基地內現有通路，業經區公所表示現況鋪設柏油且為其維管範圍，惟對側似未全段開闢(如下圖)，尚不符合廢改道情形三「大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者」，爰專案小組原則同意調整以廢改道情形五「其他廢改道後對周邊通行影響輕微，經審議會同意廢改道者」予以廢止。



(二)基地內現有通路新北大道七段 790 巷，業經區公所表示非公所維管之範圍，且現況未供可通行至 776 巷(如下圖)，尚不影響鄰地或周邊使用，專案小組原則同意得併同建築整體規劃。



(三)地下5大管線及排水等相關管線設施埋設請實施者後續洽相關單位辦理，並於下次會議補充說明。

六、建築容積獎勵：

(一)本案依114年5月13日生效之新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫(以下簡稱專案計畫)申請分別以77莊使字第1467號採新建時容積率1.5倍重建，78莊使字第1766號採原總容積樓地板面積 1.5 倍重建，原總樓地板面積檢討結果業經工務局114年10月29日新北工建字第1142121570號函表示原則無意見，惟請於計畫書檢附前開函文，另請依都市計畫委員會意見修正，續提下次專案小組審議。

(二)依專案計畫規定，本案住宅使用比例達1/2以上且基地面積大於500平方公尺者(2,078.88平方公尺)，應取得綠建築(銀級)、新建住宅性能評估之結構安全性能等級(第三級)之雙標章認證，請實施者核定後洽財團法人台灣建築中心申請標章。

(三)關於前開雙標章認證部分，後續應與本府簽訂協議書，於核准使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後2年內取得標章。

七、建築規劃－低碳政策：

(一)本案更新單元面積大於2,000平方公尺(2,078.88平方公尺)，應取得銅級綠建築標章與低碳建築標示第三級，綠建築部分已依專案計畫申請銀級綠建築標章，低碳部分已申請低碳建築標示第三級，經實施者會上簡報第 40 頁說明指標內容及自評結果後，專案小組原則同意。

(二)本案申請銀級綠建築標章應一併取得建築能效標示第一級，請於計畫書內補充管理維護費用及管理維護計畫，核定後洽財團法人台灣建築中心申請各項標章。

(三)以上申請綠建築標章、低碳建築標示與建築能效標示部分，應依新北市都市更新審議原則第 17 點，與本府簽訂協議書，於核准

使用執照前完成保證金繳納，並保證於使用執照核准後 2 年內取得標章。

八、建築規劃設計：

(一)依新北市都市更新審議原則第 12 點規定，供公眾使用之人行步道及綠化空間應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈，查本案多設置投射燈，請取消並以設置高燈為主。

(二)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」，請實施者補充露台檢討。

(三)考量車道出入口之行車視距，請取消車道出入口兩側喬木設置。

(四)本案地面層自行車停車位鋪面採用植草磚，考量植草磚之孔隙不易停放自行車，請更換鋪面。

(五)本案面新北大道七段側之公有人行道部分，經區公所表示原 790 巷破口建議依整體規劃綜合評估。

(六)立面外觀與外部之協調性部分，經實施者會上簡報第 47 頁說明，惟考量色彩計畫較重，建議色彩計畫請以低彩度、中明度調整。

(七)配合本府電纜地下化政策，更新單元北側(A 視角)變電箱為本府交通局管轄之交通號誌控制器設備，更新單元東側(B 視角)範圍外電塔為台電公司配電臺構架，請實施者依交通局及台電意見辦理。



九、 建築規劃設計—車位規劃：

(一)依臺灣電力股份有限公司配電處 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，有關本案規劃充電設施及地下一層配電室請依台電公司意見辦理。

(二)依新北市都市更新審議原則第 18 點規定，汽機車出入口應加設警示及管制號誌，查本案未見車道警示及管制號誌，請修正。

(三)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，請依交通局意見劃設臨時停車位於平面層並與車道共用出入口避免新增破口。

(四)有關本案車道出入口位於新北大道七段 776 巷底端未完全開闢處，請補充說明本案車道進出及雙向會車是否影響，另補充後續基地周邊紅線劃設之規劃，並依交通局意見以進出基地最大型車輛軌跡圖及淨高圖說，確保車輛轉向無虞。

(五)其餘請依市府交通局意見修正，另本案應辦理交通影響評估審查，應於聽證前取得交通局原則同意或核備函，請實施者留意辦理期程。

十、 權利變換之財務計畫：本案適用 112 年 8 月 17 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」，請依審查意見修正，續提下次專案小組審議：

(一)開放空間管理維護費，依專案計畫規定退縮部分未依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」請補充檢討。

(二)本案提列耐震標章委辦費，惟查報價單名稱為結構性能評估服務建議書，請實施者說明其委託內容是否符合該提列項目。

(三)有關依實際狀況認列費用與提列費用尚不相符及缺漏部分，請實施者釐清並修正:

1. 地籍整理費用：實施者以更新後每戶 2 萬元加計地政機關行

政規費計算，惟請補充加計地政機關行政規費之計算式於計畫書。

2. 審查費用：本案屬「新北市都市更新案件審查收費標準」第3條第3款規定:「有危險之虞之高氯離子混凝土或輻射污染而有立即拆除或修繕補償之建築物。」，故得免收審查費，且本案報核時亦未繳納審查費用，請刪除提列本項費用。

3. 信託費用未檢附契約書，請實施者應於聽證前檢附。

4. 其他必要業務費用：

(1) 消防性能檢討設計審查費用：報價單所載金額與提列金額不符，請修正並補充提列該費用之必要性及合理性。

(2) 交通影響評估費用：依報價單提列，惟請補充提列該項費用之合理性。

十一、選配原則：

(一) 本案選配原則第一點更新後一樓店鋪以原位次分配，請實施者說明選配單元是否足夠。

(二) 本案選配原則第二點2F~23F之A5戶、2F~7F之A7戶等共28戶無法選配車位，有限縮選配原則之情形，請實施者補充選配原則規劃原意。

(三) 選配原則第五點規範自行出資者之選配原則，惟自行出資部分不應與其他地主應分配部分重複，請實施者於計畫書選配詳細程序及是否有前揭情形。

(四) 以上請實施者說明後，續提下次專案小組討論。

十二、資金來源與出資者：

經實施者簡報第66頁說明本案資金來源以實施者出資97.19%、出資者2.81%，實施者出資部分以自有資金30%、銀行融資70%。另有關出資人出資部分以該所有權人持有單元內土地向銀行融資，續提下次專案小組審議。

十三、風險控管機制：

依都市更新條例第 36 條第 3 項規定應採不動產開發信託，續提下次專案小組審議。

十四、估價內容：

（一）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(詳附件)。

（二）以下為針對巨秉（領銜）估價報告書所提之審查意見，其餘 2 家（友宏、遠見）請一併檢視修正。

1. 更新前權利價值評估：

(1) 第 32 頁「(A)更新前合併前比準地與比較標的條件分析」更新前土地價值評估比較標的二，與友宏估價選用同一案例，經查該案例位於市地重劃範圍，請說明區域因素調整情形，另有關該標的建蔽率為 60%請修正。

(2) 第 36 頁「(E)更新前合併前比準地與比較標的個別因素比較調整分析」，比較標的一、三個別因素調整百分率過大，建議更換案例。

(3) 第 87 至 91 頁「(5)土建不對等」本案 321、322 地號有土建不對等之情形，請實施者說明評估過程與調整邏輯。

(4) 臨新北大道七段 776 巷、新北大道七段 790 巷之調整內容，參酌委員意見依土地性質、使用現況及臨路情形，進行調整並補充相關說明於估價報告書。

2. 更新後權利價值評估：

(1) 第 117 頁、第 122 頁「(4)住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析」更新後住宅比準單元個別因素比較調整分析，景觀項目僅以比準單元面新莊機廠並以「有」、「無」區分，另租金比較法卻無調整該項

目，請實者具體說明景觀調整內容。

(2)本案申請綠建築標章、低碳建築標標章，請說明是否反映在更新後售價。

(3)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，考量車位價格固定，請實施者說明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。

(4)更新後地面層平均單價 78 萬 8,896 元/坪、2 樓以上均價為 57 萬 3,383 元/坪，車位平均價格為 203 萬 9,615 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。

(5)拆遷補償部分：

A、合法建築物拆遷補償費用:估價結果總計為 3,417 萬 168 元，另拆遷安置費用(租金補貼)部分提列 6,733 萬 516 元，其補貼單價如下：

門牌／性質	租金單價
新北大道七段一樓	1,050 元/月/坪
新北大道七段二至五樓	650 元/月/坪
新北大道七段 776 巷一樓	800 元/月/坪
新北大道七段 790 巷一樓	700 元/月/坪

B、非合法建築物拆遷補償費用：估價結果 452 萬 7,494 元，請實施者說明單價估價結果。

C、惟查估價報告書未見本案之拆遷補償費查估過程，請補充。

十五、分配結果：

(一)本案 1 位所有權人不願參與權利變換，其權利義務及後續領

取更新前價值之補償金一事，所有權人是否知悉，另請一併說明本案之選配情形。

(二)本案依新北市都市更新審議原則第22條規定檢討計算，最小分配單元價值為841萬1,519元，據以作為不能分配之依據，經查本案無所有權人未達最小分配面積單元。

十六、共同負擔比率：

本案共同負擔比率為53.51%，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)請實施者依新北市都市更新審議原則第23點第六款規定將323地號之實際使用現況及通行條件納入估價考量，並依估價公會意見配合修正。

(二)車道出入口位776巷未開闢之部分，請補充說明本案車道進出及雙向會車是否影響，另補充後續基地周邊紅線劃設之規劃及地下五大管線及排水等相關管線設施埋設。

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：下午4時30分

社團法人新北市不動產估價師公會

協助辦理新北市都市更新估價報告書之協檢作業

(送件版)審查意見表

委託審查單位:新北市政府都市更新處
勘估標的:新北市新莊區雙鳳段 355 地號等 12 筆土地
審查日期: 115/8/13

分類	編號	頁碼	通案意見
封面	1		無意見。
摘要	2		無意見。
估價基本事項說明	3		無意見。
更新前	4		三家比準地土地形狀及臨路條件不同，請檢視。(巨秉：方整、3 面臨路、30、4、4；友宏：近似長方形、三面臨計畫道路(一面未開闢)、一面臨現有巷、33、8、8、3；遠見：梯形、三面臨路、33/8/8/3。
更新前	5		勘估標的接近公園之程度量測距離差異稍大。(巨秉 350m、友宏 500m、遠見 300m)。
更新前	6		三家原容積獎勵值 323.62 ㎡與權變計畫書 P6-3 原容積獎勵值 221.75 ㎡(4,029.14 ㎡-3807.39 ㎡)不符，請檢視。
更新前	7		檢視新北市建築物套匯系統，323 地號似乎為法定空地，請建築師檢討該土地容積是否被使用，以判斷該用法定空地角度或是素地角度評估較為合理，並請將該筆土地評估方式列入估價條件。
更新後	8		依權利變換計畫案內容，更新後建物申請綠建築、耐震、建築能效、低碳建築等標章，請釐清等級並將特殊工法、建材列入更新後房價之調整。
更新後	9		更新後住宅比準戶臨路條件認定，三家不同，請檢視。(巨秉：30m 主要道路；友宏 33m 主要道路；遠見：8m 巷道)。
更新後	10		更新後住宅比較標的案例共用社區-誠美學學院-部分接近條件距離差異較大，請檢視。(巨秉：捷運站 450m、學校 50m、市場 50m、公園 50m；友宏：捷運站 400m、學校 160m、市場 40m、公園 550m；遠見：捷運站 600m、

			學校 200m、市場 100m、公園 300m)。
更新後	11		更新後住宅比較標的案例共用社區-興富發捷仕堡-部分接近條件距離差異較大，請檢視。(巨秉：學校 100m、市場 110m；友宏：學校 110m、市場 120m；遠見：學校 500m、市場 600m)。
更新後	12		更新後住宅比較標的案例共用社區-永雄薪傳-部分接近條件距離差異較大，請檢視。(巨秉：捷運站 450m、學校 350m；友宏：捷運站 350m、學校 270m；遠見：捷運站 500m、學校 500m 內、)。
更新後	13		三家住宅比準單元租金差異稍大，請檢視案例合適性。
分類	編號	頁碼	巨秉不動產估價師聯合事務所
更新前	1	36 45	P36 土地案例臨路路寬臨 30M 與臨 8M 調整率差異為 2%，P45 臨 30M 與臨 8M 調整率差異為 1%，兩者調整率不一致，請釐清。
更新前	2	36 45	P36 土地案例臨路面三面與一面調整率差異為 2%，P45 三面與一面調整率差異為-7%，兩者調整率不一致，請釐清。
更新前	3	36 52 81	P36 土地案例臨路路寬臨 30M 與臨 8M 調整率差異為 2%，建物主要臨路路寬差異則為 1%，住宅比準戶推估其他戶別時亦同，請釐清。
更新前	4	37	住宅區法定建蔽率 45%是否誤植? 請檢視。
更新前	5	39	實設開挖率 63%是否超過法定上限，請檢視。
更新前	6	45	個別條件差異調整率，4 面臨路為 0%是否表示比準地為 4 面臨路?(p36：比準地 3 面臨路) 8m 巷道之臨路調整率是否與土地比較法調整邏輯一致?請檢視(p36：8m 巷道 +4%) 臨 4m 現有巷道調整率-20%，臨 4m 巷道調整率-5%，差異達 15%之合理性?若包含現況為現有巷道之調整率，建議另外分項使用現況調整。
更新前	7	52	比較標的二、三市場量測選用之美廉社裕民店未販售生鮮，請改量測其他市場。
更新前	8	54	更新前店面租賃比較標的 1 三福街 6 巷 1 號位處靜巷，作為店面比較案例是否恰當，請檢視。
更新前	9	55	比較標的位置標示誤植(比較標的二、三)，請修正。
更新前	10	56	比較標的一、三之距離不滿 500 公尺，區域因素總調整率差異 8%，是否合理?

更新前	11	57	比較標的二市場量測選用之美廉社公園店未販售生鮮，請改量測其他市場。
更新前	12	57	比較標的一之最接近市場是否應為美廉社三福店?
更新前	13	57	請補充說明針對店面租賃案例三調整商業聚集度與沿街商業效益之原因，兩個比較項目差異為何?
更新前	14	58	店面租金價格日期調整率採信義房價指數為調整基礎之合理性?
更新前	15	65	文字敘述住宅比準戶時門牌錯誤，請修正。
更新前	16	81~83	請補充說明各戶推估時比準戶價格為何。
更新前	17	81	公寓出入口調整率是否與比較法調整邏輯一致?請檢視。(P68:8m 巷道+3%)
更新前	18	81	垂直效用比 3~5F 均為 100%，是否符合市場交易行情?請檢視。
更新前	19	87	請補充說明 321 地號及 322 地號土地建物持分面積不對等之情況,及推估各戶租金時,比準單元租金單價為何。
更新前	20	87、89	表格內樓上層戶別之產品為「0」，請修正。
更新後	21	98	比較標的三之臨路道路種別是否誤植，請釐正。
更新後	22	98	3 個比較標的屋齡均超過 25 年,是否完全沒有屋齡較新之案例?(如住宅比較標的同社區亦有 1F 交易實例)
更新後	23	103	比較標的三之臨路道路種別是否誤植，請釐正。
更新後	24	103	3 個比較標的屋齡均超過 20 年,是否完全沒有屋齡較新之案例?
更新後	25	106	勘估標的與比較案例 3 臨路條件為 30M 與 8M,調整率差異為 2%，與更新前建物調整率不同，請釐清。
更新後	26	106	比較案例 1 與比較標的 3 角間調整率不同，請檢視或補充說明原因。
更新後	27	107	店面租金價格日期調整率採信義房價指數為調整基礎之合理性?
更新後	28	117 122	更新後住宅比較法有調整景觀(面新莊機廠)，租金比較法卻無調整此項目，請釐清。
更新後	29	81 133	更新前住宅建物臨路路寬 30M 與 8M 調整率差異為 1%，更新後店面臨路路寬調整率差異為 5%，請釐清。
更新後	30	133	店面臨路寬度調整率是否與比較法調整邏輯一致?請檢視。(p101:8m 巷道 +4%)
分類	編號	頁碼	友宏不動產估價師聯合事務所
更新前	1	46	本案都更獎勵 323.62 ㎡應為原容積獎勵，非防災都更

		61	獎勵，請修正。
更新前	2	56	比較標的 2、3 備註說明含建照無須額外成本獎勵容積(基準容積 20%)，惟兩例之建照申請日期均在價格日期之後，以此為法定容積率評估是否合理?
更新前	3	71	建築樓層調整率 比準戶 14F、比 7-24F:-4.5%、比 8-28F：-9%，是否過於敏感? 請估價師斟酌。
更新前	4	74	土地開發年數與建築年數差異僅0.3年是否合理? 請檢視。
更新後	5	109	臨路情形調整率是否與比較法調整邏輯一致?請檢視。(p100，8m 巷道+5%)
更新後	6	120	勘估標的應尚有停車位比準單元，請補充相關資訊。
更新後	7	135	建築樓層調整率 比準戶 24F、比 29-28F:-4.5%、比 30-14F：+4.5%，是否過於敏感? 請估價師斟酌。
更新後	8	156	請補充車位比準單元價格調整至各車位之調整率(調整金額)資訊。
分類	編號	頁碼	遠見不動產估價師聯合事務所
更新前	1	44	比準地土地面積為 628.86 坪，土地比較案例 2、3 面積僅 33~39 坪，面寬面深是否可開發，且面積過小應無法與比準地面積做比擬，建議更換土地案例。
更新前	2	46	土地案例比較項目「可建容積率」一項，比較案例 1 容積率為 200%該項調整率與比較案例 2、3 容積率 300%相同，調整率為 4.5%，是否有誤植，請釐清。
更新前	3	49	比較標的條件分析為租金比較標的,應有誤植,請修正。
更新前	4	49 52	土開店面比較標的與後方區域因素、個別因素及比較價格之推定資料不符，請修正。
更新前	5	55	總樓層數調整率 比準戶 13F、比 7-14F:-0.5%、比 8-24F：-5.5%、比 9-28F：-7.5%是否過於敏感? 請估價師斟酌。
更新前	6	61	路寬調整率是否與比較法調整邏輯一致?請檢視。(p46，33m 單面+2%、8m 三面+3.8%)
更新前	7	68	以華廈比較標的 10 評估更新前店面比準單元價格時，是否必須考慮公設比之因素，請釐清。
更新前	8	72	評估樓層均為 1F，比 13、比 14 調整率-1.4%、-2.8%是否合理，請釐正。
更新前	9	82	評估樓層，勘估標的為公寓 4F，比 20-2F 調整率 +1.4%、比 21-3F 調整率+0.7%，是否合理，請釐正。

更新前	10	87	更新前 2~5F 樓層調整率與 p82 調整率邏輯不同，請檢視。
更新前	11	88	P88 更新前 1F 臨路均為 33，調整率均為 0%，建議刪除表格之臨路調整率欄。 P88 更新前 2~5F 調整項無「商效」，請檢視欄位名稱。
更新前	12	96	缺少更新前建物立體化地價過程，請補充。
更新前	13	97	合法建物剩餘年限 20 年，與估價條件說明不符，請檢視。
更新後	14	106	店舖比準單元臨路：「臨 33 公尺寬之新北大道七段 776 巷」文字誤植請修正。
更新後	15	110	總樓層數調整率 比準戶 23F、比 22-19F:2.0%、比 23/24-15F：4.0%是否過於敏感? 請估價師斟酌。 (p113、p120、p124 一併檢視)
更新後	16	126	1. 保險費-說明與計算使用之費率不同，請檢視。 2. 管理費-店舖比準戶為 1.0%，住宅為 0.5%，住宅管理費用率較低之合理性? 3. 維修費-店舖比準戶為 0.2%，住宅為 0.1%，住宅維修費用率較低之合理性? 4. 重置提撥費-店舖比準戶為 1.0%，住宅為 0.5%，住宅重置提撥費用率較低之合理性?
更新後	17	133	1F-S7 應為店舖單元，以住宅比準單元推估價格是否合理，請釐清。
更新後	18	152	1.1F+2F 以上面積小計錯誤，請釐正。 2.請補充土開分析法之銷坪比，應與更新前比準地土開銷坪比相同。 3.土地比較標的 1 之容積率為 200%，請補充 200%容積率土地開發分析法價格推估表。
審查意見綜合結論			
一、估價條件合理性			尚屬合理。
二、案例選取合適性			1.遠見土地比較標的 2、3 面積過小，建議更換案例。 2.更新單元附近新成屋店面案例較為稀少，部分事務所擴大屋齡限制，選取 20~30 年以上之比較案例，已接近更新前店面屋齡，此類案例是否合適，請檢視。
三、評估結果市價之合理性			經檢視三家土開法量體規劃之營造施工費與樓上層銷售單價，造價與市價之整體比例尚屬合理。
四、更新前租金評估結果（租金補貼）			尚屬合理。

五、拆補費評估結果	更新前拆補費評估尚屬合理。另建議領銜估價單位於估價報告書檢附更新前建物拆補費評估結果。
六、特殊工法及建材是否反應於更新後房價	更新後建物應有申請綠建築、耐震、建築能效、低碳建築標章，請釐清特殊工法條件並列入更新後房價調整。
七、雨遮設計是否反應於更新後房價	本案無規劃雨遮項目，巨秉、友宏均有針對雨遮項目進行調整分析，遠見則無，請檢視。
八、三家參數差異	1.更新前土開參數，巨秉、遠見之開挖率請再檢討是否已超過上限。 2.更新前土開三家開發為地上13~15層、地下3~4層之大樓，土地開發年數2.6~3.43年差異較大。 3.三家針對合併前各宗土地是否為現有巷之調整率差異較大，請釐清。 4.更新後店面及住宅比準戶租金差異較大。
九、三家自主檢核表覆核意見	無意見。
十、結論	一、 建議修正內容: 1. 三家報告書內容數值誤植及補充試算說明過程，請再檢視修正。 2.建議三家於意見回覆內容詳實說明是否將依照意見修正或補充說明未修正原因。 二、 本次主要檢視三家作法、評估結果及各項參數是否差異較大，初步檢視估價結果尚屬合理。 建議後續排定會議，透過專案小組再請實施者確實修正。