檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李宗倫
電話：(02)29506206 分機304
傳真：(02)29506552
電子信箱：AM0081@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年12月15日
發文字號：新北府城更字第1104664451號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨

主旨：檢送110年12月7日「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21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紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府110年12月1日新北府城更字第1104663876號開會通知單續辦。

二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

三、依103年4月25日修正發布之「都市更新條例施行細則」第9條及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者總行營造興業股份有限公司依審議結論修正計畫書併同檢送都市設計報告書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結果論修正完成者，駁回其申請。

正本：林委員育全、蘇委員瑛敏、張委員銀河、許委員阿雪、林委員佑璘、江委員晨

仰、簡委員淑媛、李委員素蘭、彭委員建文、王委員進祥、陳委員玉霖、郭委員淑雯、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、楊委員弘志、廖委員國誠、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府捷運工程局、新北市政府社會局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市政府都市更新處更新發展科、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事友欽(交通局)、許幹事世迪(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育袗(地政局)、陳幹事錫洺(開發管理科)、江幹事青澤(都市設計科)、劉幹事柔妤(都計測量科)、財團法人台灣建築中心、總行營造興業股份有限公司、城宇國際顧問有限公司、簡俊卿建築師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所

副本：袁月娥、李添財、志遠法律事務所(李添財之代理人)(以上均含附件)、劉議員哲彰、陳議員永福、金議員中玉、陳議員儀君、新北市新店區公所(含附件)、新北市新店區寶福里辦公處、社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處

電子公文交換章 2021/12/15 16:59:55

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市新店區寶元段26地號等23筆(原21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紀錄

壹、開會時間：中華民國110年12月7日(星期二)下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

叁、主持人：林委員育全、蘇委員瑛敏(鄭委員健志代)

紀錄：李宗倫、林天權

肆、出列單位與人員：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、李添財(寶元段72、73地號)(書面意見)：

(一)緣本人為寶元段72、73地號土地所有權人，曾陳述意見稱貴會109年5月15日新北城更字第1094705397號開會通知(註：五月十五日為星期五)訂於五月二十二日開會，何以短短四日內，竟能委商製作並提出鑑價書？查本年度亦再發生類似情事，本人深表遺憾，並無法接受此等不嚴謹之鑑價程序。

(二)按人民之自由權及財產權之保障為憲法原則，亦為民主法治的立國基本精神，如有侵害之必要，必係例外，應受嚴格之公益原則檢驗，且應有合理之責任賠償機制以資為衡平救濟。如係運用不當之行政裁量及公權力拆除所有權人之建物，並以極不合理之單方鑑價價格價購，無疑形同私人以自己決定之低價徵收原所有權人之土地及建物所有權，將原所有權人掃地出門，拆除其等房屋，並奪取土地及建物所有權，顯有違背憲法財產權保障意旨。

(三)按都市更新條例第50條：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定

一家，其餘二家由實施者自各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。」另按都市更新權利變換實施辦法第 13 條前段：「第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」。

（四）綜上所述，本人要求貴會實施土地鑑價與每坪價購之程序，需謹守前開法規意旨，並給予含本人在內之所有土地所有權人程序上參與權，俾符人民財產權保護之正當法律程序。

（五）另查本次開會通知所附本人 109 年 5 月 6 日陳情意見，機關核覆內容空泛，是本人在此表達意見，該管行政機關所為准駁或核覆應具體、可行。

（六）綜上，懇請貴惠惠予查照。

二、袁月娥（寶元段 66、68、71、109-1 地號)(含書面意見)：

（一）本案估價師為官方指派或為國有財產局推派人選？請說明。

（二）本案未訂選配原則(第二次會議紀錄-第一次修正版、p.17)，按原係工業用地應可選配特專(一)廠辦，並與實施者不可限縮選配分屋之權益依法有據。

（三）特專(一)中公益設施之容積獎勵未列入估價評估，請貴處卓參。

（四）對於袁月娥提供土地面積經更新後總銷售面積及車位(如政府文件內所附)之規劃數據，推算合理應分配取得若干面積(含車位)，惠請量化提供計算依據以為規劃。

（五）相關審查惠附文件資料請以紙本函覆，書面資料工本另計並自付。

捌、相關單位意見

一、財政部國有產署北區分署(含書面意見)：

（一）本案申請容積移轉額度為 33.50%，惟據計畫書表 10-4 容積移轉

前後差異對照表僅就共同負擔、更新後總銷、容積移轉成本、國有地分得權值及國有地負擔容積移轉成本等說明，仍請市府責成實施者提送下列資料並納入上述表 10-4 中：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 容積移轉來源及成本說明。
3. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二) 本案國有土地比例 10.36%，本案人事管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.13%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。

(三) 至本案涉都市計畫變更之權利變換估價執行部分，實施者以事業計畫報核時之土地使用分區為價值評估基礎，依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，該估價條件之設定應就都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明一節，本分署原則同意。

(四) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(五) 防水保固至少 2 年，實施者於交屋時並提供本分署保固書。

(四) 依財政部 110 年 10 月 18 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 9 點規定略以，依處理原則第 8 點規定評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等。)。本案經貴府城鄉局以 109 年 4 月 28 日新北城住字第 1090732058 號函復本案國有土地擬爭取作社會住宅使用，請即循

撥用程序並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」等規定向財政部國有財產署申請撥用取得旨案範圍內之國有土地續處。

二、臺北市政府捷運工程局(含書面意見)：

目前的規劃設計前提皆以特(專三)及公園用地之地下室開挖應先設置完成，而後才進行捷運潛盾隧道工程；若捷運潛盾隧道先行施作的話，將造成捷運潛盾隧道與地下室擋土設施及開挖之介面處理問題，依目前無潛盾隧道已施作而如此接近施工之案例，後續實施者應需變更設計。目前捷運路線相關設計已完成，惟工程發包不如預期，預估期程預計延後半年左右。

三、新北市政府交通局：原則無意見。

四、新北市政府社會局：原則無意見。

五、新北市政府工務局(書面意見)：

(一)前次意見尚未釐清部分如下：

1. 請釐清公園、特(專三)車道出入口似未連接建築線，報告書檢附 108 定-店-450 號建築線指示圖載為河川區，爰請釐清。
2. 汽車停車位檢討有誤；另本案停車位檢討是否應以一宗基地之總樓地板面積檢討，請依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。
3. 一層平面圖車道容積檢討請釐清。
4. 門廳非屬建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定列舉免計容積項目，請修正。
5. 防災中心請依建築技術規則建築設計施工編第 259 條規定檢討防火時效。
6. 各層機電設備空間面積之和應小於當層居室樓地板面積十分之一。

(二)本次意見：

1. 車道部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」補充檢討。
2. 請補附建築基地全區面積計算表。
3. 避難逃生路徑不得穿越居室(特專一、三)請修正。
4. 請檢討建築技術規則施工編第 90 條於避難層開 2 處出口規定。
5. 補建築技術規則施工編第 16、164 條建築物高度相關限制檢討。
6. 補建築技術規則施工編第 243 條不得使用燃氣設備及防火時效、區劃等相關檢討。
7. 緊急升降機請依建築技術規則施工編第 107 條檢討，應能連通每一樓層之任何部分。

六、新北市政府財政局(含書面意見)：

(一)事業計畫第 10-7、15-7、15-11 頁，本案捐贈本市都市更新基金金額計算式之更新後房地 2 樓以上均價係由辦公室及住宅價格核算，惟辦公室單價約 44.2 萬元/坪相較住宅單價 55.3 萬元/坪似有偏低情形，差異幅度達 25%，考量辦公室整體規劃應優於周邊廠辦案例，建請說明辦公室單價合理性或酌予調整。

(二)事業計畫第 15-7 頁，本案更新後提供社區使用之空間與一般政府指定額外提供之公益設施有別，是否可提列設備裝修費用，建請釐清。

(三)事業計畫第 15-8 頁，本案已辦理都市更新事業計畫規劃作業，都市更新規劃費用可參考現行契約及後續權利變換計畫契約報價金額暫行提列，後續再依實際金額計算並提供契約影本佐證。

(四)事業計畫第 15-8 頁，土地鑑界費總價有誤植之情形。

(五)事業計畫第 15-9 頁，本案計畫書說明印花稅之承攬契據費用已扣除營業稅金額，請說明承攬契據費用扣除營業稅金額之計算過程以利檢核。另本案營業稅計算公式亦請一併說明房屋評定價格標準等數值。

(六)事業計畫第綜-6、15-11 頁，本案共同負擔比例達 53.13%，與回應

總理表說明修正為52.63%不符，請實施者就財務計畫內各項提列費用，再檢討其合理性與必要性並予以酌降。

七、新北市政府綠美化環境景觀處(書面意見)：

(一)關於公園設計部分，樹木種植間距 5-10 公尺，倘為單獨植穴最短邊應大於1.5公尺且面積大於2平方公尺以上，以維樹木良好生長空間。另請考量後續樹木修剪維護時工程車動線規劃。

(二)依據新北市樹木保護自治條例略以單獨植栽穴面積不得小於1平方公尺；而關於本案人行道及建築物退縮空間，為維持樹木健康，建議喬木植穴以連續綠帶施作為原則，樹木間距 5-10 公尺，現場倘有足夠空間則建議單獨植栽穴面積最短邊大於1.5公尺且面積大於2平方公尺以上，惠請納入審議參考。

八、新北市政府新建工程處(書面意見)：

本案前於110年6月21日新北新地字第1105153901號函回復在案，本次會議無新增意見。

九、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(一)依109年8月20日發布實施之「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫」案(以下簡稱更新計畫，)及「變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討」案(以下簡稱專通計畫，101年5月8日部都委會第779次大會審竣，尚未發布實施)之規劃原意，為增加親水機會及民眾活動，研提建物配合設置水岸活動平台及水岸架空走廊等都市設計構想及原則，期以創造優質步行環境，並透過跨越道路串連建物，連續各單元建築物間之活動，以擴大空間利用效益，合先敘明。

(二)經查110年3月25日核定實施之「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫」案之都市設計管制事項第6項規定(略以):「牆面線、水岸架空走廊：…

(2)建築物二、三樓宜留設人行通廊，…。」，又依第 7 項規定（略以）:「創造水岸活動魅力平台：(1)為增加親水之機會，臨水岸街廊應留設露台空間。…(3)將公共空間往三樓抬昇，並連結水岸架空走廊導引步行民眾至活動魅力平台進行消費、逛選、遊憩等活動，建立地區特色商業空間。」。

(三)綜上，依上開土管規定，「人行通廊」得依實際情形由申請人評估是否有留設之需要，另因單元 5 區內未劃設供商業使用之第二種特定專用區，未有透過架空走廊連接之活動魅力平台之建置需要；惟查單元五屬臨水岸街廊，故應依上開規定留設露台空間。

十、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

本次意見同前次專案小組意見。

十一、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一)依照「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定，申請綠建築標章或候選綠建築證書評定基準及應取得之指標項目，應依建築執照申請日或評定申請日之綠建築評估手冊辦理。但建築執照另有記載法規適用日期、環境影響評估、都市更新或都市設計審議等另有規定者，得從其規定。本案 104 年 10 月 16 日向新北市政府報核(p1-1)，本案目前採用綠建築評估手冊 2015 年版本，請再後續與本中心確認是採用「建築執照申請日」或是「都市更新或都市設計審議申請報核日」。

(二)本次申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、汙水垃圾等 7 項指標，報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時須檢附各指標相關設計說明與書圖文件。

(三)綠建築標章有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知申請人會同赴現場，依綠建築標章延續認可簡化查核表查核，符合下列規定之一者，函報本部准以延續認可一次，有效

期限為五年。請於附錄三住戶規約P3-8、十黃金級綠建築標章管理規定(一)綠建築標章續辦原則中載明，以利管理委員會依循。

十二、新北市政府都市更新處(含書面意見)：

(一)有關退縮人行步道空間告示牌留設色塊顏色部分(容積移轉)(P.10-14、附錄3-15、附錄3-40)與圖面不符，請修正。

(二)財務計畫：

1. 空氣汙染防制費(P.15-6)興建工程面積中特(專三)之實設建築面積有誤，請修正。
2. 審查費用(P.15-9)應以實際情形提列，請修正。

(三)有關實施者與出資者之相關協議文件請檢附影本佐證，俾利檢核。

(四)更新計畫：

1. 經查本案位屬109年8月20日公告實施「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內，依前開都市更新計畫規定：「……有關都市設計構想原則部分實際仍須視後續都市計畫主要計畫、細部計畫及都市更新事業計畫等審議情形調整。」故有關都市設計實質規劃內容回歸都市計畫及其土地使用分區管制要點相關規定辦理。
2. 查110年3月23日發布實施「擬定新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元5)細部計畫案」之土管要點之都市設計管制事項規定(略)：「……水岸架空走廊：『建築物二、三樓宜留設人行通廊，創造水岸旁架空走廊之優質步行環境，跨越道路串連水岸建物，連續建築物間活動，擴大空間利用效益。』及創造水岸活動魅力平台：『為增加親水之機會，臨水岸街廓應留設露台空間。』」，經查本案規劃單位考量設置水岸架空走廊及水岸活動魅力平台後恐致後續管理維護疑義，故檢討後皆已刪除相關規劃內容，惟依前開土管要點規定臨水岸街廓

應留設露台空間，爰建議本案後續應依循本案土管要點相關規定辦理。

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)本案前經 109 年 5 月 8 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會諮詢決議如下在案：

1. 本案依意見修正後原則通過，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，授權專案小組審議確認。
2. 本案屬都市更新計畫，仍請依相關規定辦理，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容，請依程序提都市計畫及都市更新作業，並請相關單位協助加速完成法制程序。

(二)本案都市計畫續於 110 年 3 月 25 日起發布實施後提送 110 年 6 月 22 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，惟相關事項仍未修正完竣，故續提第 4 次聯審專案小組審議。查前次專案小組會議決議為：「…『有關都市計畫規定牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間部分相關事項請確實依規定檢討。』，惟查此部分都市計畫規定並未調整，故請與都市計畫主管單位及都市更新處確認。」部分，仍請與都市計畫及都市更新主管機關確認。

(三)本次會議申請單位提出擬取消 2、3 樓露臺及水岸架空走廊設置部分：

1. 本次提送方案經查與提送本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會通過內容二致，本次會中都市更新及都市計畫主管機關說明，依相關法令規定，臨水岸街廓仍應留設露台

空間，續經申請單位會上提出，除原設置於公園內之垂直動線(樓、電梯及架空走廊)，考量後續維管權責仍有疑義，故移設至特（專三）基地內，其餘規劃內容依本市都市設計及土地使用開發許可審議會109 年度第 5 次大會提會方案設置，並依110 年6月22日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組意見修正。後續可配合周邊案件開發串聯。

2. 考量後續管理維護事項，依本市都市設計及土地使用開發許可審議會109 年度第 5 次大會決議，請申請單位依「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」計算提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予後續管理單位。

(四)歷次會議決議相關事項部分：

1. 有關土地分區使用管制要點規定，面臨兩條以上道路基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，請都市計畫主管機關協助確認上開條文係強制性規定或彈性原則，倘得視基地條件得予調整，請併同交通影響評估一併確認地下停車場出入口規劃方式。

2. 依會議紀錄公園用地不得退縮供道路使用部分，請確認與公園高程順平，並請一併配合調整排水系統相關圖面。

(五)依前次會議紀錄，水岸建築檢討專章請詳細說明檢討方式之依據，請確認裙樓部分小於12公尺，目前規劃不符規定，請修正。

(六)開放空間部分，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表並依規定設立告示牌。

(七)容積移轉部分：申請容積移轉部分，經本府城鄉發展局開發管理科說明係採預審方式辦理，請補充目前評定內容及辦理進度，於核備前取得一階核准函。

(八)景觀規劃部分：

1. 有關沿街樹種選用部分，請以遮蔭性較良好之樹種取代目前規劃

之光臘樹，以確保人行空間之使用性。

2.請依土地使用分區管制要點九、(一)2.開放空間設計原則規定設置座椅以不同形式、不同材質、不同排列方式，請以多樣化設計規劃座椅型式。

(九)請補充由特（專一）經由特（專三）至公園用地之沿河岸及沿地界人行道剖面圖,說明由15公尺計畫道路至水岸側之高程差處理方式。

(十)報告書部分：

1.修正對照及法規檢討表格請確實回應。

2.P12-72頁圖面編排文字缺漏請修正。

3.立面圖尺寸請清楚明確標示。

4.剖面圖鄰地圍牆設置方式繪製於本案基地範圍內，請釐清修正。

5.特（專一）警衛室上方標示露臺，請依建管規定檢討修正。

(十一)請確實依歷次會議決議修正，報告書各圖面內容請一併修正。

(十二)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

(十三)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。

二、都市更新：

(一)有關本案差異內容分析部分，請於計畫書內清楚載明配合捷運潛盾隧道修正事項及自提修正事項，以利審議會審議。另有關特(專一)建物構造別變更為鋼筋混凝土造，請說明變更原因及對地主的權益影響

(二)人民陳情：

1.本案尚有未同意戶部分，仍請實施者加強與所有權人溝通協調，有助於本案後續推動進程。

2.有關會上陳情人意見部分，請實施者妥予溝通處理並於會後以紙本書面回復。

(三)特(專一)建築容積獎勵：

1.提供社區使用公益設施：綜合教室(多功能教室)、綜合教室(小會議室)之收費標準分別為 75 元/小時、40 元/小時，經實施者說明以低於周邊公有場館收費標準訂定，故審酌其收費規定，尚屬合理，原則無意見；另計畫書第 19-6、19-9 頁之收費標準不一致，請修正。

2.申請「提供社區使用公益設施」免計容積 819.63 平方公尺(6.21%)，原則同意。

3.捐贈都市更新基金：

(1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 5.93%(面積 783.15 ㎡)，其捐贈都市更新基金金額為 6,359 萬 3,600 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。

(2)有關獎勵面積計算應自小數點後 2 位無條件捨去，應為 783.15 平方公尺，請修正。

(3)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。

4.設計建蔽率：原則同意給予獎勵基準容積 7%(面積 924.63 平方公尺)。

5.退縮人行步道：經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併順平處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 9.07%(面積 1,198.19 平方公尺)。

6.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,320.90 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,981.35 平方公尺)。

(四)特(專三)建築容積獎勵：

1.提供社區使用公益設施：綜合教室(媽媽教室)、綜合教室(視聽會議室)、綜合教室(多功能教室)之收費標準分別為 120 元/小時、60 元/小時、60 元/小時，經實施者說明以低於周邊公有場館收費標準訂定，故審酌其收費規定，尚屬合理，原則無意見；另請於圖面備註為媽媽教室，請修正。

2.申請「提供社區使用公益設施」免計容積 887 平方公尺(6.99%)，原則同意。

3.捐贈政府公益設施獎勵：

(1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈政府公益設施獎勵」獎勵基準容積 8.9%（面積 1,127.17 ㎡)，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。

(2)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。

4.捐贈都市更新基金：

(1)申請都市更新獎勵涉及估價部分，原則同意「捐贈都市更新基金」獎勵基準容積 0.28%（面積 35.99 ㎡)，其捐贈都市更新基金金額為 292 萬 2,500 元，惟估價報告書倘有調整，其獎勵額度不得超過本次會議同意額度，其捐贈金額請配合調整。

(2)C2：單位興建成本，均以全區平均單價提列，惟考量本案兩區建築物構造別已不同，請以各別構造別單價計算獎勵值。

5.設計建蔽率：原則同意給予獎勵基準容積 9%(面積 1,141.25 平方公尺)。

6.退縮人行步道：經實施者表示後續將與周邊公有人行步道一併順平處理，降低公、私有人行步道之介面銜接問題，故退縮人行步道獎勵原則同意給予獎勵基準容積 3.83%(面積 485.34 平方公尺)。

7.時程獎勵原則同意給予獎勵基準容積 10%(面積 1,268.06 平方公尺)及規模獎勵原則同意給予獎勵基準容積 15%(1,902.09 平方公尺)。

(五)拆遷安置計畫：請實施者善盡溝通協調之責，妥善處理違占戶權益，建議於協議書中補充說明違占戶面積及相關補償費用，並修正相關誤植文字，並補充重新簽署之協議書影本佐證。

(六)財務計畫及共同負擔：

1. 計畫書第綜-4、綜-6 頁，共同負擔比率為 52.63%，與計畫書第 15-11 頁之共同負擔比率(53.13%)不符，請實施者釐清修正。
2. 計畫書第 15-9 頁，印花稅計算式中請將各項承攬契據金額列表，以利檢核，並請扣除營業稅。
3. 管理維護費用部分：本案提列「更新後提供社區使用之公益設施(特(專一)及特(專三))」總計為 853 萬 3,150 元整與「經政府指定額外提供之公益設施」總計 365 萬 3,500 元整，原則同意。
4. 倘若水岸架空走廊及露台部分，擬提列相關管理維護費用，請核算金額後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

(七)有關本案涉及出資者部分，請於計畫書中補充說明 2 家出資者各自權利義務及其出資比例，有關本項涉及到信託及後續權利義務關係，請於提送聽證會前檢附相關資料於計畫書內，以供檢核。

(八)估價條件設定：

1.依內政部營建署 110 年 4 月 22 日營署更字第 1101075306 號函釋，估價條件之設定應依「都市計畫原意」、「審酌相關權利人權益」、「個案合理性及公平性」等三大重點，審酌本次實施者說明內容，尚屬合理，爰以更新前之土地使用分區作為估價要件。

2.關於計畫書第 13-3、13-4 頁，權利變換估價條件之設定，後續請於擬訂權利變換計畫期間，妥與所有權人溝通說明，以利辦理估價作業，並以權利變換計畫審竣之估價條件為準。

3.更新前地價請補充下列估價條件，並建議將評估過程之說明作成

流程圖，俾利審議會審議：

(1)步驟一：以都市計畫變更前之狀態評估私有土地之權利價值比例。

(2)步驟二：以都市計畫變更後之狀態評估公有及私有土地之權利價值比例。

(3)步驟三：以都市計畫變更後且合併後之狀態評估更新前地價」。

(九)本案因涉及都市計畫變更，實施者將回饋新北市政府 10%可建地，後續以提供本市更新後房地辦理，惟囑託登記係以權利變換土地、建物所有權人及實施者受配之房地辦理登記，倘實施者後續囑託登記有疑義時，請作業單位協助召集相關單位研議釐清，以利後續權利變換囑託登記。

(十)建築規劃設計：

1. 涉及捷運潛盾隧道工程：

有關本案建築基地地下層與捷運環狀線潛盾隧道之介面處理情形及相關時程部分，請於提送聽證會前與臺北市政府捷運工程局確認相關工期狀況及時程；若原先規劃期程延誤至影響捷運潛盾隧道，請依相關規定變更事業計畫，重新檢討與捷運潛盾隧道之距離。

2. 水岸架空走廊與露臺部分：

經實施者於會上表示，上述設施將比照新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 5 次大會版本規劃為準，另原特(專三)延伸至公園用地之水岸架空走廊及落墩部分，依都市設計審議決議將設施移至特(專三)，原則無意見，另請依「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」等相關規定提列管理維護費用予管委會。

(十一)公有土地分回部分：

有關新北市有土地及國有土地後續規劃作何種使用，請於計畫書內清楚區分，另有關市府爭取作社會住宅部分，請提供相關圖面

予城鄉發展局住宅發展科確認。

(十二)估價報告書：

1. 本案係以 4 樓 A1 戶作為比準戶，惟更新後各單元權利價值及總價涉及位置效用調整之景觀及公園部分調整率差異至 16%，請再併同檢視其調整率之合理性。
2. 本案推估價格其住宅租金單價為 600-1,000 元/坪、辦公室租金單價為 800 元/坪，惟更新後住宅及辦公室單價差異不大，但房價結果差異較大，請再行評估其合理性。
3. 通風採光，樓層位置，公設比，屋齡，結構種類，臨路情形等如能量化或具體標示者，建議修正呈現方式。
4. 建築設計請說明考量為何？
5. 建築結構是否考量總樓層差異？比較標的二及三樓層顯有差異，修正率相同，應未考量，建議分列修正或併同考量並補充說明。
6. 接近車站之程度，本案標示為 Y5，惟價格日期當時尚未完工，建議調整至區域因素中的未來發展或重大建設等項考量。
7. 報告書多處勘估標的標示良好，其餘採普通，但均未修正，建議調整成一致。
8. 住宅比準單元比較法個別因素調整總合達為 27%,非因容積或規劃等差異，係因景觀調整 10%，建築設計 7%，請考量是否合理。
9. 住宅租金案例單價是否過低，報告書 16 年廠辦租金價格均有 800 元以上，建議更換適當案例。
10. 租金推估過程是否要逐項考量土地個別因素，建議依基地整體條件對樓上層建物影響因素考量即可。
11. 更新後調整至各戶時，有考量景觀－河景及面公園，這些戶別似乎有些是同戶別，該類戶別這兩項調整達 16%，致多戶樓上層單價反而低於 4F 比準單元，建議併同景觀因素考量。
12. 建議於土地開發分析法內容中補充說明基地條件。
13. 土開於推估資本利息綜合利率土地及建物價值比率建物大於土

地，是否符合一般情形，請再檢視。

14.請說明土地案允建容積264%包含獎勵項目，是否須支付成本？

(十三)其他：因本案特(專一)結構由SS改為RC涉及營建單價及相關費用調整影響所有權人權益較大，請與相關權利人詳細說明，以確保其權益。

壹拾、結論：

請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，並依「新北市政府都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請大會審議。

壹拾壹、散會：下午4時40分