

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：謝家馨

電話：(02)29506206 分機318

傳真：(02)29506556

電子信箱：AN2913@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年1月11日

發文字號：新北府城更字第1114670013號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年12月22日「擬訂新北市土城區沛陂段82地號等2筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區沛陂段82地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」第6次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年12月14日新北府城更字第1104664474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「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5點規定，請實施者全美綠能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論修正完成者，駁回其申請。

正本：林委員育全、張委員銀河、許委員阿雪、林委員佑璘、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、經濟部工業局、經濟部工業局土城工業區服務中心、新北市政府財政局、新北市政府社會局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、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)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫泓(開發科)、江幹事青澤(都設科)、財團法人台灣建築中心、全美綠能股份有限公司(代表人:李進勝)、合康工程顧問股份有限公司(代表人:陳秀嬪)、徐伯瑞建築師事務所、閻康聯合建築師事務所、中信不動產估價師聯合事務所、閻宇不動產估價師事務所、正心不動產估價師聯合事務所

副本：江議員怡臻、洪議員佳君、林議員金結、廖議員宜琨、林議員銘仁、黃議員永昌、蘇議員泓欽、陳議員世榮、彭議員成龍、高議員敏慧、新北市土城區公所(含附件)、新北市土城區沛陂里辦公處、新北市土城區員仁里辦公處、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

2022/01/11
11:24:27
電
交
文
章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市土城區沛陂段82地號等2筆土地都市更新事業計畫案」及

「擬訂新北市土城區沛陂段82地號等2筆土地都市更新權利變換計畫

案」第6次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國 110 年 12 月 22 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(新北市板橋區中山路 1 段 161 號 28 樓)

參、主持人：林委員育全

紀錄：謝家馨

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位報告：略

陸、實施者簡報：略

柒、相關單位意見：

一、財團法人台灣建築中心（書面意見）：

(一)綠建築及智慧建築目前規劃版次與項目應能符合要求等級。

(二)綠建築、智慧建築與耐震標章均已於財物計畫編列維護管理費用，後續於相關標章申請時應一併提出務實可行的維護管理計畫，10年後或20年後標章續用才不會有問題。

二、本府工務局（書面意見）：

(一)旨案前經本局110年7月20日新北工建字第1101296407號函復意見在案，經協助檢視本次卷附報告書，經申請人修正說明在卷，本局無其他意見。

(二)另補充相關提醒事項如下，請貴處代為轉知申請人：上開號函第2點「貨梯兼緊急昇降機不得由專有部分進出」，其圖面四周皆為壁體難以判讀主要出入行為，請自行確認。

三、本府交通局（書面意見）：

(一)所提送開發量體、用途與108年5月16日本局交通影響評估書所原則通過版本不同，且目標年已超過請重新提送交通影響評估報告。

(二)請說明公益設施公托中心臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(三)本案原規劃及原承諾捐設公共自行車租借站請於圖面標示。

(四)本案變更後稱增加戶數及樓地辦面積，較前2次多惟機車停車位減少約快1/2，故基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

四、本府財政局(幹事)(書面意見)：

- (一)權變計畫p拾-3，表10-3營建費用概算表之地上一層樓高加成比率為24%，與其計算說明以樓層高度超過3.2公尺加計結果不一致，請釐清後修正。
- (二)權變計畫p拾-4，本案計算空氣汙染防制費之合法建物總拆除樓地板面積為1,710.73m²，與p捌-1計算合法建物拆遷補償費之拆除面積為1,699.40m²不一致，請釐清後修正。
- (三)權變計畫p拾-7，本案鄰房鑑定費以報價單金額2,640,000元提列，惟超過依提列基準計算之金額328,000元，請釐清後修正。
- (四)權變計畫p拾-8，本案以106年之相關利率計算貸款年利率，與本案評價基準日為105年11月15日不一致，請釐清後修正。
- (五)權變計畫p拾-9，貸款利息之計算公式(3)，其中權利變換費用扣除合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費部分，其計算式誤植為「+18,706,423」，此處應為減項，請重新計算後修正。
- (六)事業計畫p拾捌-12，現金流量表漏未編列申請容積移轉所支付之費用，請修正。

五、本府都市更新處：

(一)事業計畫部分：

1、有關歷次回應綜理表部分：

- (1)請按照會議召開時間排放，以利查核。
- (2)本府工務局意見(二)：「貨梯兼緊急升降機不得由專有部分進出。」，經查圖面仍未標示共有及專有部分，又查公寓大廈管理規約草約，未標示貨梯兼緊急升降機位置，請補充。
- (3)本府財政局意見(二)(略以)：「事業計畫18-7頁，.....不動產估價費用應依實際狀況認列，.....似應以3家合計服務費用提列.....。」，經查未依意見修正，且提列費用與所付契約金額不一致，請釐清後修正。

(4)本府都市更新處意見(一)2.(略以):「.....地上 1 層高度超過標準樓高 3.2 公尺,其加計造價比率有誤.....。」,經查未依意見修正,請修正。

(5)委員綜合意見三(略以):「.....申請分配位置通知之相關內容與附錄 3 不一致,.....。」,經查本案因選用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例致使規劃設計及獎勵項目調整,故辦理重新選配,請補充說明重新選配之理由及 2 次選配之相關通知證明文件,並請一併補充於權利變換計畫書內。

2、計畫書第 10 章,財務計畫部分:

(1)空氣汙染防制費:經查合法建築物及土地改良物之拆除面積皆與計畫書之面積不一致,請釐清後修正。

(2)鄰房鑑定費:經查本項費用提列上限為 32 萬 8,000 元,惟查報價單金額已超出提列上限,不得以報價單金額認列,請修正。

(3)更新前土地及建物測量費用:經查本項費用包含 2 份契約書,請分別續明契約書內容及金額,並補充契約書所載之附錄頁次。

(4)貸款利息:經查評價基準日、郵政儲金一年期定存利率及當期五大銀行平均基準利率有誤,請釐清後修正。

(5)營業稅:請補充房屋評定標準價格(如:單價、調整率等)、土地公告現值之詳細計算公式。另查計算公式內之房屋評定標準價格有數值不一致情形,請釐清後修正。

(6)計畫書 10-10 頁所載申請各項建築容積講理支付費用,惟查未提列於共同負擔項目,請釐清是否提列該項費用。

(7)其餘費用及共同負擔請依相關費用調整後併同修正。

3、計畫書 11-1 頁,因本案係選用 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例,故請補充說明 3 家專業估價者之選任方式及內容,並將相關證明文件放置於附錄。

4、計畫書 12-13 頁,市府產業發展局應修正為「市府經濟發展局」。

5、計畫書 15-1 頁:

(1)經查建物總面積、最小分配單元價值金額有誤,請修正。

(2)請補充說明本案更新後建築物之最小分配單元面積及編號。

(3)經查本案選配原則未敘明係採何種選配方式辦理(如:自由選配、水平選配、垂直選配等),雖本案已選配完成,仍請就選配原則內容詳細敘明,以符合本案採權利變換實施方式及應載明內

容。

捌、委員綜合意見：

- 一、有關歷次回應綜理表之回應頁次有誤，請通盤檢視後修正。
- 二、有關本次交通局意見尚需請實施者配合修正部分，請將其修正意見一併於事業計畫書內補充說明。
- 三、有關分配結果部分，因本案實施方式仍維持以權利變換方式實施，惟查所有權人皆涉及超額選配，其選配結果與共同負擔比率未盡相符，且差額價金金額過於龐大，已遠超過通案性可選配範圍(應分配權值之 $\pm 10\%$ 內)，為避免後續涉及稅務疑慮，建議於權利變換計畫書內補充說明超額選配之必要性，並於計畫書第 16 章明確區分所有權人分回部分(應分配權值之 $\pm 10\%$ 為差額價金，其餘為現金投入)，及財務繳交時點(差額價金為登記前繳交，現金投入應按實施進度繳交)，以符合權利變換執行機制。
- 四、有關事業計畫書之表 17-1 合法建築物拆遷補償費用明細表及表 17-2 其他土地改良物拆遷補償費用明細表部分，建議分別敘明應補償總價、拆除費用及實際領取金額之總計數值。
- 五、有關財務計畫涉及更新前土地單價部分，請配合領銜之估價報告書修正。
- 六、有關容積移轉部分，因部分送出基地之土地已由市府徵收，請分別敘明被徵收及申請容積移轉之地號、面積、金額及計算方式；另提列至共同負擔費用部分應依實際契約金額認列。
- 七、有關風險控管機制部分，請再詳細說明本案資金來源、銀行融資、資金計算方式及現金流量等相關內容。
- 八、估價報告書：
 - (一)3 家估價報告書共同部分：
 1. 請補充說明本案更新後建築物之 3、4、6 樓建坪單價低於 5 樓之合理性，另 3 家估價之評估方式略有差異，請一併補充說明各自向下修正調整率之理由。
 2. 有關本案 13 樓高度為 8 公尺，與其餘樓層高度差異大，雖本次已修正調整率，惟與其他樓層差異仍較大，建請再酌予調整，並於報告書內補充說明該樓層修正理由及其價格之合理性。
 3. 本案共同負擔費用較高，請再參酌周邊市場行情，並適度反應於

本案更新後平均建坪單價、車位價格及更新後總權利價值。

(二)閱宇、正心：

1. 請將樓層高度、建材設備及特殊工法等皆納入評估參考，並請一併修正更新後總權利價值。
2. 有關正心之比較標的 2 與閱宇之比較標的 1 案例相同，且含丁種建築用地，惟 2 家估價就該比較標的調整率仍差異較大，建議再酌予調整。

玖、結論：

- 一、有關本案事業計畫選配原則部分，請依委員意見修正。
- 二、本案申請容積獎勵項目之管理維護費用一節，為配合本府於 110 年 6 月 28 日修訂協議書範本，原則同意配合調整銀級綠建築管理維護費用 181 萬 9,113 元、銀級智慧建築管理維護費用 181 萬 9,113 元、耐震設計管理維護費用 181 萬 9,113 元、捐贈公益設施管理維護費用 346 萬 50 元及開放空間管理維護費用 585 萬 6,250 元。
- 三、本案鄰房鑑定費原則同意依公會出具之報價單金額認列，惟請於計畫書補充說明本案鄰房鑑定費金額高於提列基準上限之理由。
- 四、本案權利變換所需費用之管理費用，為符合權利變換正當性及合理性，原則同意「風險管理費率」改提列至 7%。
- 五、有關本案權利變換所需費用之「容積移轉費用」，原則同意依實際契約金額認列，惟部分送出基地之土地已由市府徵收，請分別敘明被徵收之情形及實際申請容積移轉之地號、面積、金額及計算方式。
- 六、本案權利變換計畫部分，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，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正後續提專案小組討論。

壹拾、散會：上午 10 時 55 分。