

「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、 會議時間：113 年 4 月 8 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、 會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、 主席：孫委員振義、蘇委員瑛敏

肆、 出席人員：詳簽到簿

紀錄：林威助、陳泛齊

伍、 規劃單位簡報：略

陸、 陳情人意見：

一、 朱麗靜(1943、1943-1 地號所有權人)

- (一) 本建案地下室開挖至七層，可能會造成不安全的問題，並會隨著工程擴大而會衍伸出相關支出增加的問題。
- (二) 不同意巷道納入更新單元範圍內，因為巷道不屬於更新單元範圍內，如果納入更新單元範圍內，會導致建築物需加高，會有建築物增高安全性的問題。
- (三) 本都更案的共同負擔比率偏高，所以導致房價估價可能偏低，房價總銷金額估價也會隨著偏低。

二、 張許圓(張金石代)(1932 地號所有權人)

- (一) 選配原則，不應限縮住戶選配權利。
- (二) 李碧媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，她選配的部分權值比率偏高，所以不應與所有權人同時選配房屋。
- (三) 不應開挖至地下七層，有可能會增加建築物本身與工安的風險。
- (四) 不應納入更新範圍內之現有巷道，若納入更新範圍內之現有巷道，不但會增加共同負擔比率，也有可能影響建築物的安全性。

三、 陳邱淑麗(陳培泰代)(1933 地號所有權人)

- (一) 若權利價值多出一戶的部分但不足一戶，應提供住戶選購第二戶，即提供超額選配的機會。
- (二) 有關本案實施者對於相關權利人的權值估價偏低，而對於總銷及出售金額偏高，如何來認定估價合理性的問題。

- (三) 李碧媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，不應與所有權人同時選屋，應該由其他權利人可以先行來選配。

#### 四、 李宗翰(1942-1 地號所有權人)

- (一) 實施者於本都更案件基地已有進行出租租賃的作業，不知是否是因為都更進度延滯的原因。
- (二) 想請問本案都更的流程及都更實施的進度。

#### 五、 徐麗媛(徐福松代)(1942 1942-1 地號所有權人)

- (一) 主管機關會議邀請，前置作業應有緩衝時間讓地主參閱事業計畫。
- (二) 有關補正期限超過 90 日，是否符合相關規定？
- (三) 建築規劃設計有兩棟，李碧媛女士同時身為地主，權利價值較高，其亦為本案實施者之董事，有可能與住戶同時選擇地段較好之房屋，影像其他所有權人權益，不應與所有權人同時選屋。
- (四) 對於事業計畫案的選配原則有不明確的地方及共同負擔比例過高。
- (五) 有關住商出入動線分流問題，住戶與商業使用之出入口應該要分開。

#### 六、 陳芳屏(黃文賜代)(1937、1937-1 地號所有權人)

- (一) 開會通知單有很多次沒有收到通知。
- (二) 反對納入基地內現有巷道，恐造成未來權狀包含道路用地，也不知道該部分會不會有權狀證明，及條件如何。
- (三) 實施者對於應於溝通事項，並未主動前來溝通。

#### 【實施者綜合回應】

- (一) 有關總銷金額估價疑慮，因本案報核日為 104 年，應按當期報核日估價為準，目前數值僅提供參考。
- (二) 李碧媛女士身分同為本案所有權人地主之身分，各所有權人應相互尊重，不宜限縮他人權利。
- (三) 建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計。
- (四) 有關行政作業開會通知的寄送程序將持續精進寄送之行政作業。
- (五) 基地內無計畫道路，所陳巷道為現有巷道，無謄本所載道路用地之疑慮；另所陳現有巷道經前次小組委員意見已同意納入，且使用分區為特定

專用區，應有相關容積之貢獻，若排除反而影響整體開發效益。

- (六) 李女士權值所佔比例高，但因為後續還有權利變換選配，裡面可能會有許多不確定的因素在，實施者需要一些籌碼來運用，並不法在報告中明確說明的承諾，實施者只是希望未來一定要讓這個案子能夠成功走下去，實施者不太可能去跟其他所有權人競爭。
- (七) 將巷道納入都更範圍可增加邊際效用，以當時的情境，目前造價上漲非常高，以現在目前十幾萬的造價是無法去承擔相關成本，邊際效益減少許多。
- (八) 104 年的提列標準，僅將物價修正提高，因此他的提列標準不會太高，所以不及 110 年的或者 112 年的這種基礎點，除非我們能夠拿到地主的另外的同意書，不然的話是沒辦法去修改契約。以基準的造價是用 104 年物價調整指數上去，但是售價現今的評價基準算下去，就是明年或者今年，反映成本數字是很高的。
- (九) 超額選配的部分，實施者只要能夠按照送件的評價基準日，未來估價不只是 65 萬，說不定是 70 幾萬。因為是以當時情境的售價，所以他應認知要不要超額是他的權利，只是在超額選配的時候是第二戶，不應影響到其他地主的權益。舉凡他原來只選一戶，但是你第二戶你還要跟人家去競爭的話，這個部分需要讓給只有那個權益的人，這個部分我們會在選配原則那邊再寫清楚，但超額選配不應無限上調。在一個情境的水準之下，因為內政部也有解釋，針對超額部分需跟實施者作協商，而實施者為了要讓案子能夠進能夠順利的進行，還是願意與權利人做相關協調，只是應在未影響其他相關權益的權利之下來進行。所以這裡面超額以 10% 為原則。

#### 【都市更新處回應】

- (一) 有關開會通知較匆促的問題，查都更處已於 3 月 28 日寄出此次的開會通知，可能是因為郵寄遇連假的關係，致郵件送達日期往後遞延。
- (二) 有關估價部分，因為現在只是事業計畫期間，因本案報核日為 104 年，會以當期為估價基準日。將來進入權利變換計畫後，按其報核日會以該時間點估價，目前事業計畫之估價數值僅提供參考。

## 柒、 相關單位意見：

### 一、 財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- （一）計畫書第 S1 頁，新北市都市更新審議資料表辦理過程之第四次專案小組日期誤載 111.6.12，請實施者修正。
- （二）計畫書漏未檢附回應綜理表及附錄一至附錄三十一，請貴府責成實施者修正，建請貴府召會時確認實施者提供完整計畫書內容，以利本分署提供意見。
- （三）本案人事行政費、銷售管理費以上限提列，共同負擔比例達 53.80%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- （四）本案申請容積移轉額度占總法定容積 40%（區內容積移轉費用為 5 億 8,555 萬 7,374 元），請實施者適時依本分署 106 年 12 月 25 日台財產北改字第 10600354790 號函說明二及 110 年 8 月 31 日台財產北改字第 11000239500 號函提供申請容積移轉前後相關分析資料。
- （五）國有土地不參與信託，事業計畫書第 15-6 頁已載明排除國有土地，惟未檢附附錄十六信託報價與草約，請實施者說明並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

### 二、 財團法人台灣建築中心（書面意見）：

- （一）本案法令適用基準日為 104 年 06 月 29 日，依綠建築評估手冊 2012 年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。
- （二）本次依前次修正意見及所送書面資料(P 附錄三-72 至 80)提出下列建議事項：
  1. 基地保水指標：
    - (1) P. 附錄-74 之基地保水指標評估表誤植為日常節能指標評估表，請更正。
    - (2) 請補充 Q5 特殊保水項目之配置圖及地下貯集框架設施剖面大樣設計圖。

2. 日常節能指標：

- (1) P. 附錄-75 之評估表位置錯誤，請移至適當位置。
- (2) 評估表外殼 Uar、中央及個別空調面積未填，以及照明節能住宿及其他居室面積為登載，另 IDR、IER 也未有數據，皆請補充。
- (3) 照明節能設計說明未敘明採何形式燈具設計，需補充。

3. 水資源指標：

- (1) 本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量(計算淨雨水體積)、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。
- (2) 本案大耗水設有雨水回收系統，評估表列 Vc 及 Vs 未填，請補充。

4. 其他：污水垃圾改善指標與水資源指標順序顛倒，請重新調整指標呈現順序。

**三、本府交通局：**

請依本局 113 年 1 月 10 日新北交規字第 1130035566 號函審查意見修正交評報告書。

**四、本府工務局(書面意見)：**

查旨案本局前以 109 年 11 月 30 日新北工建字第 1092314592 號函、111 年 1 月 27 日新北工建字第 1110202400 號函、112 年 6 月 12 日新北工建字第 1121119340 號函提供意見在案，請依前開意見修正。

**五、本府養護工程處(書面意見)：**

本案涉及廢巷改道事宜，後續倘需由公部門管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：

- (一) 申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及向板橋區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由實施者依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」向板橋區公所繳納管理維護費，續由區公所進場管理維護。

- (二) 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。
- (三) 移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移交管線（五大管線）請附 GML 檔，以利日後建檔。
- (四) 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。
- (五) 退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地（建物）登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

#### 六、 本府新建工程處(書面意見)：

查本案涉及板橋區中山段 1935-4 地號等 1 筆市有土地，倘本都市更新事業計畫案涉及本市都市計畫道路、人行步道或綠化步道用地興闢事宜，開發業者得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」第五條規定，檢據申請文件及興闢計畫書，向本處提出申請。

#### 七、 本府財政局（含書面意見）：

- (一) 第 15-3 頁：本案空氣污染防治費用依「營建工程空氣污染防治費收費率」屬第一級費率，請釐清修正。
- (二) 第 15-4 頁：申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費之細部計畫退縮建築面積與第 10-9 頁不一致，請釐清修正。
- (三) 第 15-4 頁：都市更新規劃費、不動產估價費及更新前土地及建物測量費用，請依提列基準規定檢附契約佐證。
- (四) 第 15-6 頁：印花稅計算式未扣除土地鑑界費，請釐清修正。
- (五) 第 15-7、15-8 頁：本案位於新北市精華之新板特區，前次小組共同負擔比率 51.18% 已高於一般通案，本次小組調降更新後房地價值，1 樓價格由 104 萬元/坪降至 87 萬元/坪，2 樓以上均價亦每坪調降約 2 萬元，致共同負擔比率高達 53.8%，又風險管理費提列 11.88%，請釐清說明更新後房地價值估算及管理費提列比例之合理性。
- (六) 本案報告書漏未檢附附錄，請補充。

#### 八、 本府水利局(書面意見)：

- (一) 查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.424014 公頃)，

請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照（非申請書）所載基地面積含括實際開發範圍送本局認定後免辦出流管制檢核並改以本市透水保水相關規定辦理。

- (二) 開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照（非申請書）取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版放樣勘驗前取得核定函。
- (三) 查板橋區中山路 1 段(民權路至新民街)間有雨水下水道及連接管系統，後續開發應妥善配置並接入公共排水系統。

#### 九、本府城鄉發展局住宅發展科（書面意見）：

本局於 113 年 4 月 8 日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用，經國產署 113 年 4 月 9 日函復(略以)：「經評估作社會住宅者，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，…本分署委託貴局參與都市更新進程。」，本局配合參與後續都更進程。

#### 十、本府都市更新處：

- (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)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，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- (二) 第 10-1 頁，調整更新單元範圍後，審議資料表中適用獎勵面積額度所載捐贈基金計算面積誤植，請修正。
- (三) 第 12-8 頁，汽機車停車與動線計畫所列實設汽機車車位數誤植，請修正。
- (四) 第 15-6 頁，印花稅計算式應扣除土地鑑界費，請修正。
- (五) 附錄 18 頁公寓大廈規約所載綠建築管理維護費用誤植，請修正。
- (六) 附錄 88 頁-附錄十六財政部國有財產署函示不參與信託，惟報價與契

約內容未排除國有土地面積，請修正。

(七) 第 10-8 頁，人行步道獎勵面積檢討圖，請套繪二樓以上建物投影檢討圖，另二樓以上垂直投影面積不得落於退縮範圍內。

(八) 請補充歷次更新單元範圍調整套繪圖。

(九) 計畫書內容，請依最新範本製作。

## 捌、委員綜合意見：

### 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) 專章檢討部分：

1. 本案依「土地使用分區管制要點」第 11 點規定因停車數量總和 150 部以上，應設置 2 處出入口，依前次決議有關新民街 7 巷規劃改道並作為停車場出入口使用，停車場出入口銜接新民街 18 公尺計畫道路範圍，依歷次小組意見改以 8 公尺寬度規劃，考量民權路 30 公尺計畫道路不適宜設置第 2 處出入口，並前經本府交通局原則同意設置 1 處出入口，原則同意。
2. 屋脊裝飾物部分(應自屋頂版面起設置及檢討)，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。
3. 有關管委會空間樓層高度放寬部分，無涉及都審放寬事項，請依建管規定檢討。

#### (二) 依前次決議建築計畫部分：

1. 依前次決議本案坐落新板特區，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上 1 至 3 層不得為住宅使用，前次規劃 C 棟地上 1 層店鋪、2~3 層為一般事務所，且無獨立垂直樓電梯通達獨立梯廳，請配合新板特區發展以大型商場規劃，如以一般事務所規劃，應加大商業使用空間規劃、廁所集中 1 處留設、陽台集中服務核留設，並單層每戶以不低



於 150 平方公尺設置，惟本次修正為 1~3 層為餐飲業，不符合土地使用分區管制要點第 3 點規定，請修正。

2. AB 棟集合住宅與 2-3 樓商業使用層動線混用，應依實際使用性質規劃獨立出入口動線，本次雖加大商業使用梯間，惟商業使用動線可及性及自明性仍不佳，故請調整商業入口門廳動線設置於民權路 30 公尺計畫道路側，另地面層景觀規劃請配合商業活動及沿街動線整體規劃設置，並修正不合理戶外磁磚鋪面材質規劃，以符合都市計畫劃定目的。

(三) 交通運輸系統部分：

1. 依據「新北市都市設計審議原則」申請汽車位折減部分，應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減，故自設停車位部分，應予刪除修正，並同步調整相關車位數量。另本次會上申請人說明為符合法定停車位數量開挖至地下 7 層，惟目前地下 7 層結構規劃不合理且未完整，應考量深開挖對環境及安全之影響，請合理完整開挖範圍。
2. 建議取消不規則地下 7 層之規劃。
3. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，請修正為平地規劃。
4. 請補充各地下層設計圖說之停車數量及編號(汽車、機車、自行車、裝卸車位及垃圾暫停車位〔色塊區別法定及自設〕)，目前無法檢視。
5. 本案應為 102 年 12 月 5 日「新北市都市設計審議原則」版本，故不適用社區使用車位設置，請刪除改以裝卸車位及垃圾暫停車位。
6. 訪客臨停空間依 112 年 7 月 6 日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：
  - (1) 為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。
  - (2) 配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局確認。

(四) 景觀計畫：

1. 請增加提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)，以供人行使用及休憩。
2. 鄰地相接處 1.5 公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理，請修正。
3. 覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，小喬木覆土深度不符合規定，請修正。
4. 沿街步道式開放空間或開放式綠帶請自建築線側留設 1.5 公尺綠帶再留設 2.5 公尺以上人行步道，故請修正景觀剖面圖及設計圖說開放空間範圍尺寸一致。
5. 有關本案規劃無遮簷人行道及開放空間獎勵部分，短向部分請依相關法令規定以 1/40 設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定，請確實補充於全區街廓配置圖章節。
6. 本次景觀照明計畫於西北側誤植景觀矮燈，請修正為景觀高燈。另南側鄰地考量現況為植栽規劃，請於景觀高燈間增設景觀矮燈。

(五) 報告書部分：

1. 請依照都市設計審議範本製作報告書章節，請修正。
2. 請於圖說補附清楚空間名稱、鄰接道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍及人行空間寬度等，目前模糊及字體過小皆無法審視。
3. 歷次檢送案名不一致，請釐清並一致。
4. 法令適用日章節請檢附事業計畫報核公文。
5. 請依「新北市都市設計審議原則」規定，檢附應納入公寓大廈規約之相關內容，其餘圖面請刪除。
6. 本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表提供 UBIKE 留設位置，請補充說明。
7. 有關地上 4 層外廊規劃，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

8. 有關本案陽台、雨遮及過樑，其上方及外側設置挑空、格柵與遮陽板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
  9. 緩衝空間請依建管規定檢討。
  10. 空間名稱請依法規規定標示，未具名空間，請刪除。
  11. 考量結構弱點及後續維護使用，請預先考量屋脊裝飾物大跨距連接及大廳斜撐因地震發生致結構易裂縫損壞之情形。
- (六) 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
- (七) 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及放寬內容。
- (八) 本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理，並於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後 14 日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。

## 二、 都市更新：

- (一) 有關人民陳情部分：本案人陳意見眾多，請實施者針對建築規劃設計、更新單元範圍、選配原則、共同負擔比等妥與說明相關法令規定及住戶權利義務內容，持續向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內分析利弊情況、說明整合情形及檢附文件後，原則無意見。
- (二) 有關提供基地內通道部分，考量公益性及正當性不足，應刪除更新單元左下方民權路至新民街間通道，改留 2.5 公尺人行通路供公眾通行並設置供民眾休憩用之街道家俱，另更新單元右上方民權路至新民街 7 巷間通道，請實施者考量街道家俱、燈具、植栽設計，減少通道阻隔，調整提供公眾通行，增加開放性。
- (三) 估價報告書中多處(包括估價條件)填載建築形式或規劃為地上 31 層，但實際本案為地上 32 層，頂層為管委會空間無須估價，請修正。
- (四) 有關本案涉及以下估價部分，請修正。
  1. C 棟 2~3 樓事務所未列入評估請修正。

2. 樓層別效用比每層差異 0.7%與一般不同，請釐清。
3. 未見約定專用面積評估，請修正。
4. 本案西南側現況有公園，但未納入調整，請修正。
5. 本案建築規劃為住商混用，且建築基地規模高達 1300 餘坪，皆未見修正。
6. 事務所比較標的二之使用分區為工業區，且週邊現況與本案差異太大，請更換案例。
7. 評估價格與週遭實價登錄資料有所差異，請估價師再檢視估價報告書各項參數或是否有其他適當案例可更換。

### 玖、結論：

- (一) 有關更新單元範圍部分，實施者已依 112 年 5 月份「都更法規研討會」會議紀錄情形二排除中山段 1886-1 地號部分土地為鄰地之法定保留地後，原則同意。
- (二) 有關廢巷改道部分，實施者應依交通局意見修正確認後，原則同意。
- (三) 有關取消供社區使用之公益設施獎勵及取消增設機車停車位獎勵部分，原則無意見。另涉及協助開闢公共設施中山段 1935-4 地號道路土地，請依相關單位意見辦理，原則同意。
- (四) 有關容積移轉以 104 年土地公告現值 130%為基準、信託管理費用依報價單提列額度為基準，後續仍以權利變換計畫時檢附實際契約金額為準，及都市更新基金捐贈經費提列共同負擔部分，原則同意。
- (五) 有關建築容積獎勵額度部分，人行步道獎勵 9.89%、黃金級綠建築 8%、合法四層樓 6.76%，請依小組審議意見修正後，原則同意。
- (六) 有關基地內通道容積獎勵額度部分，北側依委員意見修正後原則同意，若獎勵額度修正調整幅度過大，續提大會討論。
- (七) 有關人事行政管理費率額度 5.5%、銷售管理費率額度 5.5-6%、風險管理費率額度自 11.88%下調至 11.75%，原則同意。
- (八) 有關開放管理維護費用 530 萬 695 元及綠建築管理維護費用 290 萬 3,691 元，原則同意。
- (九) 有關選配原則部分，所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價

值扣除選配車位價值後之 10%為原則，實施者已刪除應扣除選配車位價值之條件後續以權利變換計畫進行，選配應有原則性並保持彈性且不影響其他所有權人為原則，原則同意。

(十) 有關本案採不動產開發信託及續建等風險控管機制部分，原則同意。

(十一) 有關捐贈都市更新基金獎勵部分，涉及本案估價內容，請依委員相關意見補充修正估價報告書內容後，請估價委員協助確認後續辦聽證，獎勵額度修正後原則同意。

(十二) 本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「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且經作業單位確認，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。

壹拾、散會：下午 12 時 20 分。