

**「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」
及「擬訂新北市土城區大安段 445 地號等 9 筆土地都市更新權利變換
計畫案」第 1 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 112 年 12 月 26 日（星期四）上午 10 時整

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：江委員明宜、鄭委員晃二

紀錄：邱品儒

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：（略）

柒、陳情人意見：無陳情人發言

捌、相關單位意見：

一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

（一）本案共同負擔比例達 50.78%，因本案產權單純，私有土地所有權人僅 3 人，仍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。

（二）依權利變換計畫書表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表，店面單元 1F-A3 戶及 1F-B3 戶之主建物、附屬建物及公設面積分別為 1F-A3 戶 32.61、28.6、39.09 平方公尺、1F-B3 戶 27.43、20.06、30.32 平方公尺，三者比例約 1：0.8：1.15，實不合理，建請實施者調整建築規劃設計。

（三）另依本次案附麗業不動產估價師聯合事務所估價報告書第 114 頁，上揭 2 戶店面單元商效普通，且主、附屬建物及公設面積比例不合理，考量其單價每坪 72 萬 8,000 元，不利後續國產管理處分，爰請實施者同意本署改採以領取更新後權利金新臺幣 3,947 萬 9,903 元方式辦理，並請於各階段適時提供估價報告書供參。

(四)另針對領銜估價業者麗業不動產估價師聯合事務所估價報告書意見如下：

1. 報告書第 39 頁，比較細項-接近公園綠地程度之勘估標的距大墓公園 400 公尺，比較標的與公園距離分別為 280、550、450 公尺，惟調整百分率均為 0，比較標的 1 是否需適度調整，請考量。
2. 報告書第 58 頁，比較細項-臨路面數部分，比較標的 1、3 均為 1 面，惟調整百分率不同；另比較細項-接近停車場程度，比較標 2、3 分別為 230、260 公尺，調整百分率不同，請一併說明。
3. 報告書第 113、114 頁，依更新後建物個別條件修正項目，商效項目依條件稍佳、普通，調整率分別為 10%、0%，調整率比率是否合理，請再檢視；另店面單元共 8 戶，依更新後(店面)各單元建坪單價表，1F、2F-A1 戶店面調整率 10%，餘為 0%，調整率是否合理，請一併說明。

二、本府交通局(含會後書面意見)：

- (一)基地出入口仍建議以一處為原則，請說明本案開設兩處出入口之必要性，並檢討調整與北側出入口整併可行性；又一般汽機車出入口所設位置與中華路二段/中華路二段 200 巷缺口距離為何，是否位於路口停等線前，若是則建議改採正交方式利用號誌管制進出。
- (二)請說明卸貨車裝卸貨方式，基地內迴車空間是否足供卸貨車迴轉後出場，並請補充地面層 7 席裝卸車位軌跡圖。
- (三)本案未來將作為廠辦、事務所、金融保險及零售業使用，其員工顧客停車、裝卸貨、垃圾車位、訪客臨停等需求應確實內部化處理，不同車位用途請明確標示或採實體區隔；又未來將進駐金融服務業，運鈔車輛停放空間亦請內化設置。
- (四)中華路三段 8 巷廢巷後於基地內留設 3 米人行通道，其穿越動線易與進出車輛產生交織，請提出改善措施或採人車分道規劃。
- (五)請補充自行車進出基地動線規劃及席位數並以清晰圖示呈現，又所

設 U-bike 站點是否為新設或遷移原中央中華路口（金城）站點。

- (六) 本案臨近未來萬大樹林線捷運場站，請研提鼓勵公共運輸等配套措施（如補貼員工大眾運輸定期票，引入綠色或共享運具、以共享運具、自行車或大眾運輸方式通勤將納入考績或採累積每月健康點數兌換等值獎金等機制）。

三、本府水利局

本局於 111 年 12 月 29 日同意本案水路改道及水路廢止相關內容，後續請申請人依本局核准之計畫內容確實施作。

四、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

- (一) 基地係屬 108 年 12 月 27 日核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案內之「乙種工業區」，其土地使用管制規定應依「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條及前開細部計畫之土地使用分區管制要點規定辦理。
- (二) 經檢視「都市計畫法新北市施行細則」檢討，有關第 39-2 條都更二箭容積加給規範檢討，檢討說明所提「本案面臨中華路二段路寬 35 公尺…」，文字誤植應修正為「路寬 45 公尺」(P. 6-12)。
- (三) 本案已依市府 112 年 9 月 14 日新北府城審字第 1121810901 號函核准加給基準容積，請申請人後續依「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二申請案件作業要點」第四點及市府 112 年 5 月 25 日新北府城都字第 1120978377 號函相關規定，於權利變換計畫核定前完成代金繳納事宜。
- (四) 綜上，有關計畫書涉及都市計畫及土地使用管制要點內容誤植之部分請申請人配合修正。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)

經查詢容積移轉系統及工業區總量管制系統，無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。

六、本市土城區公所：

- (一)有關本區「中央路 3 段 8 巷」現況為 2.5 公尺之既有巷道，係為本所維管之道路範圍，且經現場查調現況除了人行亦有機車通行之需求，請實施者應與當地里長溝通本案後續廢止該巷道後所產生之影響。
- (二)另外有關基地周邊公有人行道部分，後續希望實施者納一併認養，並與本案作整體規劃設計考量。

七、財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(黃金級)

1. 基地保水指標-本案內文說明以綠地保水為主要設計項目，但評估表無此項目，請確認。另建議可採用透水鋪面設計項目。
2. 依本案報告書所附資料，倘若後續有提出變更設計，則需再次送審。

(二)智慧建築(銅級)

1. P.12-2、12-3：本案使用類別應為辦公服務類及工業倉儲類，但附錄-40 僅檢附其他類評估表，請補充。另建議先計算各使用類別之面積及佔總樓地板面積之比例為何。
2. 本案規劃申請銅級智慧建築標章，建議後續於建築及機電設計階段，確認申請之類別並依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件仍請於正式申請候選智慧建築證書階段時提送本中心評定。

八、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 11 月 7 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)請依市府 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」(以下簡稱本原則)第 27 點規定，逐項檢討本原則第 5 至 11 點規定，並於計畫書中載明。

(五)事業計畫部分：

1. 新北市都市更新審議資料表需載明本案設計 A、B 棟之基本資料，請補充。

2. 計畫書第 2 章請補充本案畸零地檢討結果。

3. 計畫書第 5 章：

(1)缺漏建物地籍套繪圖，請補充。

(2)缺漏合法建物門牌座落位置圖，請補充。

4. 計畫書第 6 章：

(1)請補充「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」之內容，並逐條檢討。

(2)請補充 112 年 8 月 8 日修正發布之「新北市都市更新審議原則」第 5 至 11 點規定之內容，並逐條檢討。

(3)本案法令適用日為 112 年 4 月 28 日，目前檢討之都市計畫法新北市施行細則版本未以最先條文內容檢討，請依本府 111 年 3 月 16 日令頒修正之「都市計畫法新北市施行細則」法令檢討。

(4)都市計畫法新北市施行細則，請確實逐條檢討，目前檢討僅以

「依規定設置」無法檢核是否符合規定：

甲、第 18 條：請檢討本案設置一般零售業等是否有超過規定面積。

乙、第 37 條：請檢討本案開挖率。

丙、第 41 條：請檢討本案是否有地界與建築線不重合、前側院深度基地後側退縮等內容。

丁、第 42 條：請檢討本案設置之汽、機車為數量。

戊、第 43 條：請檢討本案綠覆面積。

(5)土地使用管制要點第 11 點，請依規定公式計算本案代金。

(6)新北市都市更新審議原則：

甲、第 9 點：請說明本案人行淨寬。

乙、第 13 點：請敘明本案立面設計內容。

丙、第 12、14、15、18、19、20、21、22 點：請依本案規劃設計內容確實逐點檢討。

5. 計畫書第 10 章：

(1)各項獎勵涉及保證金計算部分，未以報核日 112 年 4 月之公告現值計算，請修正。

(2)「建築規劃設計獎勵」請分別套繪地上各層平面圖，以利檢核是否符合獎勵規定。

6. 計畫書第 11-4 頁中央路三段 8 巷誤植為中華路，請修正。

7. 確保更新後大型車輛裝卸貨需求，該大型裝卸車位部分仍請依規定合理規劃車道寬度、迴轉半徑及卸貨平台等，並請於地上一層補充車行軌跡及迴轉半徑。

8. 消防救災空間檢討缺漏經消防局核定之審查核定表及相關圖說，請補充。

9. 權利變換計畫內容倘涉及上述事項，請一併配合修正。

(六)權利變換部分：

1. 計畫書第 10 章：

- (1)法定工程造價單價有誤，請釐清。
- (2)營建費用物價調整基準日應與評一致，請修正。
- (3)本案係依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得銅級智慧建築標章，依市府 110 年 4 月 30 日新北府城都字第 11007403952 號公告其維護費用係依公寓大廈公共基金 50%計算，請修正。
- (4)不動產估價費部分雖以提列基準計算，惟仍請檢附實際契約金額為準，請檢附相關契約影本佐證。
- (5)經查更新前土地及建物測量費用所檢具之契約影本為申請建築線之相關費用，非屬共同負擔提列項目，請刪除。
- (6)「綠建築管理維護費用」及「智慧建築管理維護費」之法定工程造價單價有誤，請修正。

2. 表 11-1 領銜之 2 樓以上單價有誤，請修正；另土地所有權人應分配價值部分皆有誤，請一併修正。

3. 估價報告書：更新前建物殘餘價值(合法及其他土地改良物) 拆遷補償費用，請補充估價依據於報告書內。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

(一)本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

1. 依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第 4 點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空

間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。

2. 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。違反者，將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰。」。

3. 本案設置各設施單元部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容，如未檢附則取消本案申請。

(二)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，並請本府交通局表示意見。

(三)車道出入口數量及截角半徑、地面層綠化面積等部分，請依「新北市都市設計審議原則」等相關規定檢討，倘涉及放寬事項應補充專章檢討說明並敘明放寬理由，請修正。

(四)基地臨中華路二段部分，查有寬度大於 10 公尺之公有人行道，請向管理維護單位認養相鄰基地之公有人行道，並依「新北市都市設計

審議原則」種植雙排喬木與基地景觀做整體規劃。

- (五)承上，有關本案與中華路二段間之公有人行道夾雜國有地與私有建物等涉及開闢車道及所有權屬部分，請申設單位於開發前先向相關單位釐清。
- (六)中華路三段 8 巷原為行人與機車之供公眾通行現有巷道，如位於基地內部分廢改道後僅做為人行使用下，應先取得主管機關及相關單位同意，並請以開放空間方式規劃，併同地面層相關意見修正後，續提討論。
- (七)基地內裝卸空間與人行空間部分，應增加高燈數量以維夜間安全。
- (八)基地周邊人行穿越線部分，應詳實標示。
- (九)考量本案規劃與公有人行道及中華路二段計畫道路存高程差異部分，應做順平處理以確保人行通行友善性。
- (十)基地左上部分為自然護坡或構造物，請釐清。
- (十一)建築計畫：
 - 1. 本案屋頂平台設置封閉式且高達 8.4 公尺之外牆，請以柱牆中心起算將屋頂平台整層計入容積檢討，請修正。
 - 2. 基地左側臨中央路二段 396 巷 10 公尺計畫道路部分，應確實退縮留設 4 公尺無遮簷人行步道(1.5 尺植栽樹穴+2.5 公尺人行道)，並請以圍牆與車道阻隔，請修正。
 - 3. 6 公尺前院退縮部分，查柱線編號 23 與編號 B 交會處未符規定，請修正。
 - 4. 本案如規劃為企業總部，應依規定向經濟部產業發展署提出申請。
 - 5. 樹立廣告部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告，請申設單位釐清本案設置樹立廣告之依據，請修正。
 - 6. 樓層高度部分，應依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」及「新北市建照業務工作手冊」等規定檢討

辦理，請修正。

7. 本案計入建築面積之花台部分，請降低高度或取消設置，且不可計入建築面積，請修正。
8. 部分樓層設置管委會空間部分，為避免違規使用應以集中留設為原則，請修正。
9. A 棟出入口門廳前之排風口，應不可朝向人行空間，請修正。
10. 洗窗機部分，請取消報告書上相關內容，後續依建管規定辦理。
11. 建築物照明計畫部分，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺感覺，請修正。
12. 防救計畫部分，應取得消防局核備文件，請修正。

(十二)交通系統：

1. 地面層規劃：

- (1)為利中華路三段 8 巷公眾出入於基地內留設 3 公尺人行通道部分，查其人行與車行動線有交織問題，考量人行安全應做人車分道之規劃，請修正。
- (2)B 棟規劃有兩處通往地下 1 層車道部分，考量地面及地下層動線交織易衍生交通問題，應將 B 棟右側車道整併規劃於 B 棟左側進出，請修正。
- (3)汽車位部分，應以集中設置於地下層為原則，如未能下地則應計入容積檢討，請修正。
- (4)依「建築技術規則」規定設置大型裝卸車位部分，應檢討行車軌跡線及說明裝卸貨方式，故請考量實際工業生產之使用及動線，重新檢討規劃並集中於碼頭設置。又大貨車、汽車之出入軌跡線應詳實標示檢討，以避免動線交織衍生交通問題，請修正。
- (5)車道出入口跨公有人行道部分，涉及公有人行道相關調整(車道出入口截角半徑、沿街植栽配置、公共路燈等)應取得管理維護

機關同意。

- (6) YouBike 站點規劃於基地內臨中央路三段部分，查本案臨中華路二段與中央路三段交叉口已有站點，有關基地內規劃 YouBike 站點，應取得管理維護機關同意。

2. 地下層規劃：

- (1) 平面圖柱線編號 9 與編號 B.3 位置規劃有結構柱部分，查其位置有阻礙地下層行車動線之疑慮，請修正。
- (2) 各棟規劃有作業廠房部分，惟裝卸貨區僅規劃於 B 棟，應補充說明 A 棟往 B 棟裝卸貨區之作業動線，請修正。
- (3) 機車停車位部分，應依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定集中設置，請修正。
- (4) 自行車位規劃於地面層臨計畫道路部分，請規劃於地下 1 層且鄰近垂直服務核或地面層室內並計入容積，請修正。
- (5) B 棟之地下 1 層無障礙汽機車位部分，應集中設置鄰近於垂直服務核且不跨越車道，請修正。
- (6) 地下 2 層車位編號 193 部分，其規劃位置有阻礙逃生疑慮，請修正。
- (7) 地下 2 層汽車位編號 78 部分，其停車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間，請修正。
- (8) 停車位數量檢討部分，依「建築技術規則建築設計施工編」第 59 條說明三規定檢討部分，有關停車空間之數量於同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，惟其免設部分應擇一適用，爰應依上開規定檢討，請修正。

(十三) 景觀計畫：

- 1. 本案不可綠化範圍為車道及消防救災空間，查所規劃車道範圍不合理且部分做為車位使用，爰有關不可綠化適用項目及原則請依本府

108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函重新檢討，且應與建築面積分開表列，並以單線圖表示以利審閱，請修正。

2. 本案於地界處 1 公尺範圍內植栽穴種植喬木部分，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定，請依本府 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 1120925734 號函辦理。
3. 綠化面積部分，地面層及屋頂層不可合併檢討，另各棟之屋頂綠化部分亦應分開檢討 2 分之 1 綠化面積且應詳實標示屋頂平台及屋突面積，請修正。
4. 本案規劃設置露臺部分，請檢討 2 分之 1 綠化面積，請修正。
5. 景觀植栽設計部分，其覆土寬深度及樹冠底離地淨高應依「新北市都市設計審議原則」檢討，請修正。
6. 景觀剖面部分，植栽槽規劃應與地面齊平，且不可設置樹圍石，請修正。
7. 花叢燈部分，惟為避免影響植栽生長應避免設置，請修正。
8. 車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，且應於人行空間規劃植栽以防車輛誤闖，請修正。

(十四)有關本案建築物高度、屋突層面積、建築物立面開口率、屋頂平台邊界女兒牆高度超出 1.5 公尺、設置頂蓋型空間（車道入口處上方頂蓋及警衛亭）、裝飾性構造物（屋頂裝飾物、透空格柵、出入口雨遮等）、太陽光電設備、管委會空間、陽台、地面層陽台、欄杆、地下層設置廁所、外牆未標示名稱之構造物等部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。

(十五)公寓大廈管理規約草案部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，有關管理規約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，並請以紅字載明補充於規約草案第 24 條，請修正。

(十六)報告書：

1. 法規版本與內容部分，查有不相符之處，應詳實檢視正確性，請修

正。

2. 法規完整性部分，應補充附表及附圖，請修正。
3. 法規檢討回應部分，應逐條逐項詳實檢討並標示對應頁數，非僅回應遵照辦理或省略計算過程等不明確回應方式，請修正。
4. 報告書圖面部分，查圖面模糊且文字、數字標示不清，請修正。
5. 全區街廓配置圖部分，應完整顯示本案所在街廓並標示周邊計畫道路以利審閱，請修正。
6. 現況照片部分，應確實標示基地位置、周邊道路路寬及拍照日期以利審閱，請修正。
7. 各空間使用用途部分，應依建管規定之名稱詳實標示，請修正。
8. 各車種動線部分，應以連續性動線詳實標示，請修正。
9. 車位標號部分，應詳實標示以利審閱，請修正。
10. 車道剖面部分，應補充橫向及縱向剖面並詳實標示高程及斜率以利審閱，請修正。
11. 各棟分別規劃垃圾儲藏空間部分，查 A 棟圖面報告書內容不一致且 B 棟圖面查無該空間，請釐清。
12. 景觀剖面數量部分，請於後院補充至少 3 處、側院至少 2 處以利審閱，請修正。
13. 景觀剖面線與剖面範圍部分，應有一致性以利審閱，請修正。
14. 景觀照明計畫部分，應明確標示燈具圖例、數量及規格，請修正。
15. 各層平面圖、立面圖及剖面圖部分，應套繪相關退縮線以利審閱，請修正。
16. 立面圖及剖面圖部分，應詳實標示各樓層高度以利審閱，請修正。
17. 模擬圖部分，應補附各棟建築物對角四向模擬圖以利審閱，請修正。
18. 索引圖部分，應補充於報告書內各式圖面以利審閱，請修正。
19. 圖面方位部分，報告書內容應有一致性以利審閱，請修正。

20. 圖面標題部分，應詳實標示，請修正。
21. 公有人行道範圍部分，應標示於圖面上以利審閱，請修正。
22. 剖面圖部分，報告書內容一致性應詳實檢視，並應補充樓層高度標示及各空間用途以利審閱，請修正。
23. 植栽圖例及標示部分，報告書內容應有一致性，請修正。
24. 綠覆率檢討章節，查相關面積數值與面積計算表不一致，請修正。
25. 景觀照明計畫部分，應補充燈具數量及規格並詳實標示燈具位置，另應套繪公共路燈擬定照明計畫，請修正。

(十七)有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 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」第 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。

(十八)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)更新單元範圍：

經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」且更新單元範圍尚屬合理，故原則同意，惟大安段 459 地號土地部分，請於下次專案小組檢附相關分割或預為分割檢討內容，以利確認更新單元範圍面積。

(二)現有巷道廢止：

1. 有關本案申請基地範圍內水道改道部分，水道廢止計畫相關內容業已取得市府水利局同意，且水道改道範圍未位於建築基地開挖範圍下方，故專案小組原則同意。
2. 本案擬廢止「中央路 3 段 8 巷」現有通路部分，因廢止後將做為其中一處車道出入口進出路線，且依區公所亦見該巷道尚有機車通行

之需求，故請依都市設計審議及相關單位意見修正後，續提下次專案小組審議。

(三)建築容積獎勵：

1. 「建築規劃設計獎勵」部分：

(1)更新單元範圍東北側自大安圳現有溝渠側設計高層回填護坡，故自境界線退縮 2 公尺應自回填護坡退縮，始符合本項規定之立法原意，故請修正。

(2)中央路 2 段 396 巷係屬未開闢計畫道路，故應確實退縮 4 公尺並做明顯區隔；且緊鄰該人行步道設置 1 部裝卸車位似有不妥，請配合建築規劃設計內容通盤檢視後調整。

2. 其餘獎勵部分，因本案建築規劃設計內容將配合本次小組意見修正，故提請下次專案小組審議。

(四)建築規劃設計：

1. 沿中華路 2 段介面部分：

(1)本案更新單元範圍前中華路 2 段之公有人行道與本案建築線間夾有未開闢之計畫道路，且本案其中 1 處車道出入口係以中華路 2 段作進出，故需依相關規定須取得該未開闢計畫道路之土地使用同意書，惟經實施者會上說明該土地權屬亦屬實施者持有，故後續請納入計畫書內說明。

(2)本案開發後將會造成中華路 2 段側之道路由外側至內剖面將為「公有人行道、柏油路(未開闢計畫道路)、基地內自行退縮人行步道」，並有多處破口，對未來都市景觀及實質使用上將產生影響，故請實施者應將該部分納入整體規劃考量。

(3)承上，中央路 3 段 8 巷以北之未開闢計畫道路上，現況有鄰房占用之情形，若無法排除鄰房占用，在人行空間之動線及景觀配置要如何銜接及因應；另廢止「中央路 3 段 8 巷」是否影響該鄰房之進出動線，請一併納入整體規劃考量。

2. 本案更新單元南北側有高地落差，故請於規劃設計時應考量高程影響。
3. 本案屬乙種工業區，基地面積大且產權單純，考量本案對整體環境回饋有限，為加強都市更新案件公益性，並配合市府政策需求，應提出相對環境友善方案。經實施者於會上簡報第 17 頁表示後續將以捐贈基金方式辦理(新臺幣 1,934 萬 2,811 元)，後續倘納入共同負擔請納入財務計畫內敘明。
4. 本案設有店面、廠辦及辦公室使用，且更新單元範圍本次小組已原則同意，請實施者依都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款之規定，及新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點之附表一，向相關單位辦理總量管制登錄事宜。
5. 更新單元範圍東北側自大安圳現有溝渠側設計高層回填護坡部分，係屬現有大安圳附屬水利設施之改善工程，故相關內容亦須取得主管機關同意，請實施者逕向主管機關確認相關內容。
6. 其餘建築規劃設計內容請依都市設計審議及相關單位意見修正後，提請下次專案小組審議。

(五)財務計畫：

本案建築規劃設計內容將配合本次小組意見修正，將影響財務計畫內容，故請實施者配合修正後提請下次專案小組討論。

(六)選配原則：

選配原則第(一)點，「……車位數量以房屋使用類別選配，並依『建築技術規則規定檢討之法定車位數量』為原則」部分，經實施者於會上簡報第 53 頁表示因本案更新後以店面、廠辦及辦公室使用，其使用性質及類別所需之車位數量不一，故訂定此選配原則以符合所有權人之使用需求，惟為避免後續產生爭議，請將上述理由補充至選配原則內。

(七)共同負擔比率：

本案財務計畫內容、各項管理費率及估價結果等內容，尚需配合委員及相關單位意見修正，故提請下次專案小組討論。

(八)估價報告書：

1. 更新前土地及區分所有建物評估

- (1)有關土地比較法案例，三家皆有選取土城區乙種工業區案例，其中麗業及巨秉選取案例其成交單價為 62~66 萬元/坪，宏大選取之案例單價為 49~53 萬元/坪，差異較大，請釐清。
- (2)宏大 P. 82，合併後土地-土地開發分析法其開發年數為 2.7 年，利潤率區間應為 12~24%，惟評估利潤率為 11%，請釐清。
- (3)宏大 P. 42、62 土地比較標的二交通運輸調整率小計為-1，區域因素總調整率為 0%，請釐清。
- (4)麗業 P. 28、55 土地比較標的 1、宏大 P. 40、63 土地比較標的 1 及巨秉 P. 30、52 土地比較標的 2 皆為「土城區員仁段 878 地號」，惟臨路寬度(麗業、宏大皆為 35 公尺，巨秉為 30 公尺)、道路種別(麗業-次要道路，宏大、巨秉-主要道路)，請釐清。
- (5)麗業 P. 28、55 土地比較標的 2、巨秉 P. 40、63 土地比較標的 3 皆為「土城區中華段 480 地號等」，惟案例地號及成交單價似有差異，請釐清。
- (6)土地比較標的「中和區中和段」之區域調整部分，三家有差異較大 5%~10%，請再行檢視。
- (7)有關土地開發分析法資本綜合利率借貸利率三家似有不同(麗業、宏大:2.89%，巨秉:2.969%)，請釐清。
- (8)會上簡報第 62 頁 1 樓租金以 950/坪/月，另查估價報告書更新後租金為 1,400/坪/月，且並無更新前金租評估內容，故租金漲幅幅度是否過大，請再行檢視。
- (9)各宗地價值推估中，未開闢計畫道路是否有視為臨路?再請釐

清。

(10)麗業更新後 3 樓以上廠房單價為 39 萬/坪，相比更新前合併前為 39.8 萬/坪，尚不符一般估價邏輯，請檢視後修正。

2. 更新後新建物評估過程：麗業更新建物坪有調整率中之「建築可視性」為何?請補充說明。

3. 麗業 P.4，更新前基本資料-建物形式似有誤誤植，請在釐清。

(九)分配結果：

1. 有關建築規劃設計內容(含自行修正部分)將配合本次委員及相關單位意見修正，將會影響到更新後各戶之權利價值，請實施者應向國有土地管理機關說明。

2. 另有關國有財產署北區分署擬領取更新後權利金部分，請實施者再妥與溝通協調。

(十)風險控管機制：

本案依都市更新條例第 36 條 3 項第 1 項「資金信託」，尚屬通案處理方式，惟仍請檢附信託影本佐證並釐清控管機制內容後，提請下次專案小組討論。

(十一)計畫書內容：

1. 請依市府最新計畫書範本補充地政士切結等相關內容。

2. 合法建築殘餘價值在構造有加強磚造及鋼筋混凝土部分，惟其拆除單價相同，請再行檢視是否合理。

3. 現金流量表部分每期現金存量皆屬偏低，請通盤檢視後修正，避免後續造成資金缺口。

4. 權利變換計畫書內請補充說明大公、小工及車公等說明內容或計算基礎，避免後續產生產權疑義。

5. 依實施者會上簡報第 57 頁車位面積 7.49 坪/個，公設比為 38.97%~38.98%部分，是否並未將車道面積納入車位面積內，導致公設比達 4 成，請實施者釐清。

拾、結論：

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計畫書圖，另請檢附修正前、後對照圖說，續提下次專案小組審議。

拾壹、散會 上午 12 時整