

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：李政樺
電話：(02)29506206 分機312
傳真：(02)29506556
電子信箱：aml383@ms.ntpc.gov.tw



110

台北市中山區長安東路2段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國108年7月26日
發文字號：新北府城更字第1084216906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108年7月9日召開「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區運校段505地號等59筆土地及沛陂段754-4地號等2筆土地（共計61筆土地）都市更新權利變換計畫案」第2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108年6月24日新北府城更字第1084215746號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、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。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正



完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者皇翔建設股份有限公司依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：孫委員振義、賀委員士庶、江委員明宜、江委員晨仰、陳委員麗玲、游委員適銘、涂委員靜妮、江委員南志、曾委員漢珍、謝委員旭昇、潘委員一如、湯委員潔新、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、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府農業局、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市土城區公所、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處更新發展科、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、楊幹事展昀(交通局)、鄭幹事佩宜(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔好(測量科)、皇翔建設股份有限公司(代表人:廖年吉)、弘傑不動產事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、台住不動產估價師事務所、台灣大華不動產估價師聯合事務所

副本：田小玲、田小珍、田臺明、方復華、李珠碧、李曉芳、李曉芳(聯絡)、林素真、林義秦、林義秦(聯絡)、高靈寶、高靈寶(聯絡)、連碧霞、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、新北市土城區頂埔里里辦公處、新北市土城區沛陂里里辦公處、新北市建築師公會、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



市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市土城區運校段 505 地號等 59 筆土地及沛陂段 754-4 地號等 2 筆土地（共計 61 筆土地）都市更新權利變換計畫案」第 2 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：108 年 7 月 9 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

參、主持人：孫委員振義

紀錄：李政樺、謝賢錫

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

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) 依財政部 108 年 6 月 20 日頒定之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金，評估作中央機關辦公廳舍。本案經本署 108 年 6 月 24 日召開研商本署參與臺北市及新北市都市更新案辦公廳舍調配進駐機關會議，本案更新後分回之部分房地已調配進駐機關，本分署將俟接獲本署調配會議紀錄後，函請實施者配合進駐機關需求調整規劃設計。
- (二) 另針對第九點權利變換及估價提部分提供意見：查實施者 106 年辦理權利變換意願調查及選屋分配作業調查時，國有土地權利價值更新後為新台幣(下同)13 億 4,528 萬 3,390 元，權利價值比例為 38.84%。次查辦理選配調查時，更新後權利價值變更為 12 億 5,545 萬 3,641 元，權利價值比例為 36.9895%；再查權利變換書【第二次專案小組版】本署經管國有土地更新前土地權利價值為每坪 50 萬 0,317 元，相較

於本案更新前平均單價 53 萬 7,198 元，每坪價差 3 萬 6,881 元，參
依實施者提供 3 家估價師報告【公開閱覽版】內容所示，本分署經管
之運校段 7-2 地號等 25 國有土地更新前權利價值估價已將更新後之
產品規劃辦公廳舍內納入比較項目調整率，肇致國有土地更新前權利
價值降低，已影響國產權益甚劇，此舉是否符合不動產估價技術規則
之權利變換估價規定，提請主管機關審議。

- (三) 本案容積獎勵達 47.64%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並
避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (四) 本案國有土地比例 41.20%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及
衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降
相關管理費，並以增益全民及公產權益。

二、本府工務局(書面意見)

- (一) 1 層建築圖說請補充標示基地排水情形。
- (二) 各層平面圖說建請檢討標示樓地板及容積樓地板設置情形，以利對照。
- (三) 是否設置裝飾柱請釐清，如涉及時請依本局工作手冊處理原則檢討辦
理。
- (四) 步行距離檢討穿門板(C6、C7 戶)，請修正。
- (五) 請依建築技術規則建築設備編第 20、21 條規定檢討並標示避雷設備
受雷部之保護角及保護範圍。
- (六) 請依建築技術規則設計施工編第 4 條之 1 規定檢討設置防水閘門。
- (七) 請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條規定檢討防空避難室區劃
設置情形；防火鐵捲門並請依同編第 76 條規定設置防火門扇。
- (八) 屋突層設置之透空遮牆請依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第
10 款檢討屋脊裝飾物設置情形。
- (九) 請檢討防空避難設備之固定設備面積(配電室、機電空間、電表室…)。
- (十) 高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。
- (十一) 建築物高度大於 60 公尺應設航空障礙燈。
- (十二) 建築線至高層建築緩衝空間之路徑有花台阻隔，請修正。

- (十三) 無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。

三、本府財政局(含書面意見)

- (一) 本次實施者將公益設施面積由 248.28m²調整至 305.91m²，該公益設施用途優先考慮公共化幼兒園，查公共化幼兒園所需室內面積達 300 m² 以上，室外面積達 270 m² 以上(約定專用)。又為配合新北市政府 108 年 7 月 24 日召開 108 年度各機關興建或購置公有建物聯合審查會議，請實施者協助於 108 年 7 月 19 日前檢視戶外開放空間設置可行性並進行相關法規檢討，另考量幼兒園家長接送臨停需要，建議提出相對因應方案。另提供教育局回復之公共化幼兒園內部規劃設計原則供參。
- (二) 本案公益設施優先規劃設置幼兒園，請實施者依有關法令規定檢討，倘經檢討應設置附屬汽、機車停車位，建請實施者一併捐贈附屬停車空間。
- (三) 綠建築及智慧建築之設施應有一定程度之維護管理，以利維持建築物機能，並延續標章認可。依本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約，實施者應取得銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章，是本案就綠建築及智慧建築管理維護費用提列共同負擔，並納入公寓大廈公共基金，專款專用，本局原則同意。惟倘經審議確認依法無申請綠建築及智慧建築容積獎勵者，其共同負擔不得提列管理維護費用，建請實施者仍應提出維護管理計畫，並負擔相關費用，且記載於計畫書內。
- (四) 查本案實施者計算人行步道管理維護基金費用時，已將上開承諾回饋之 240 萬元費用扣除。
- (五) 本案係以共同負擔決標，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過 36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率係依實施者之都市更新

事業執行計畫書填載，本局原則同意。

- (六) 有關捐贈公益設施之營建費用是否提列共同負擔部分，本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約並無特別約定，惟本案實施者承諾共同負擔比例不得超過 36.68%，已遠低於實際共同負擔比例 45.77%，扣除公益設施成本與否應不影響該比例。本案公益設施為實施者承諾捐贈，該捐贈公益設施部分之相關成本費用應不提列共同負擔為宜，亦較符合捐贈之意涵。
- (七) 依實施者投標時之共同負擔標單及本府與實施者簽訂之更新事業委託實施契約第 5 條第 1、2 項約定，實施者承諾本更新案共同負擔比例不得超過 36.68%，又倘核定發布之權利變換計畫共同負擔比例與委託實施契約約定比例不同時，應無條件適用較低之共同負擔比例計算。本案目前共同負擔比例為 45.77%，實施者依約以較低之比例 36.68% 提列，本局原則同意。

(八) 事業及權利變換計畫書

項次	頁碼	釐清修正事項
1	事業計畫書 第 5-15 頁	依事業計畫書第 8-1 頁載 669 地號土地上有鄰房建物樓梯及部分圍牆占用，請更新圖 5-3 之鄰房占用部分。
2	事業計畫書 第 12-21 頁	本案基地內原計十二棵樹木移植部分，經實施者 108 年 3 月 5 日現地訪查後更新現況，其中編號 4 及編號 11 樹木之建議處理方式為「不建議保留」，請於樹木移植計畫書內補充說明其無法以原地保留或於更新範圍內移植之理由。
3	事業計畫書 第 15-5 頁	實施者所提列之綠建築管理維護費用及智慧建築管理維護費用與公寓大廈管理規約(附錄-26)所載不一致，請釐清。
4	事業計畫書 第 15-5 頁	計算人行步道管理維護基金之開放空間範圍面積，請加註詳附圖 10 文字。
5	事業計畫書	有關回應委員綜合意見部分，實施者就本案公寓大廈

	第綜-11 頁	管理委員會成立方式提出以「共同成立一個管理委員會，各棟因使用性質不同另協議以分管方式管理」，請補充說明一個管理委員會下分管之操作方式；或變更為本案三棟建物各自成立管理委員會，並就開放空間等公共使用部分之管理方式另為協議，請釐明。
6	事業計畫書 附錄-73 頁	本案回饋之開放空間 20 年維護管理費 240 萬元及 C 棟公益設施軟硬體設置等費用 760 萬元，二者分屬不同專戶(本案公寓大廈公共基金及本府專戶)，故回饋時點應有差異，請分別敘明。
7		本案同意參與都市更新事業計畫比例(含私有土地總面積及舊違章建築戶)倘有變動，請依目前最新情形更新計畫書。
※權變計畫書如有以上相同情形請一併修正		
8	權變計畫書 第 8-2 頁	本案得領拆遷補償費之非合法建築物戶數依表 8-3 所載為 12 戶，請修正。
9		本案部分建物共有部分面積有增加，請說明增加之原因。
10		查本案國有選配空間刻正辦理機關調配作業，建請國產署儘速辦理，以利加速案件辦理期程。

(九) 估價報告書(領銜-元宏)

項次	頁碼	釐清修正事項
1	第 8 頁	有關「容積移轉貢獻係以更新單元合併後加計更新獎勵 47%之地價基礎」，其加計更新獎勵 47%計算之理由，請估價師作一詳細說明。
2	第 37 頁	元宏報告書第 37 頁所載更新後比準單元面積與摘要頁內容不符。
3	第 77 頁	比較標的三服務性設施之調整百分率是否誤植，請釐

		清修正。
4	第 78 頁	道路鋪設項目（比較標的一、二為「劣」）可加強說明情形。
5	第 86 頁、 第 113 頁、 第 150 頁	估價師從比較標的試算價格決定勘估標的（店面）之推定比較價格時，調整百分率較小之比較標的未給予較高之加權數，是否為誤植。
6	第 97 頁	估價師進行合併前各宗土地權利價值之評估時，面積因素之修正原則為「每 100 坪調整 1%，面積大者較佳。500 坪以上規劃條件已佳，不再繼續累積調整修正。」惟實務上鮮少就面積因素設定修正上限，建議估價師予以調整或說明合理性。
7	第 98 頁、 第 99 頁	請估價師說明住宅與辦公室之房價與造價差異合理性。
8	第 100 頁	(1) 比準地之臨路路寬應為 8M，誤植為 6M，又該比較項目之合理調整幅度建議再檢視。另面積比較項目之調整率不足，此部分之合理性建議再請估價師檢視。 (2) 本案同一地形（如：長條形）之調整幅度不同，建議就地形調整原則或地形名稱再予以說明，以利判讀。
9	第 101 頁	(1) 請估價師說明面積、臨路路寬因素之修正邏輯。 (2) 本案地勢修正率高達 5%~6%，是否合理，建請說明。
10	第 105 頁	估算合併後土地價格時，勘估標的（面積：3,506.50 坪）與比較標的二（面積：93.31 坪）之面積調整率不足，建議再作調整。
11	第 107 頁	個別條件整體調整修正率逾 15%者，應說明或更換案例。

12	第 116 頁	合併後勘估標的之建材與建築設計條件與第 89 頁合併前勘估標的條件不同，請估價師說明原因；另合併後住宅估價改以 6 樓為比準層之原因亦請一併說明。
13	第 131 頁	請補充說明個別因素中所在樓層位置之調整率邏輯。
14	第 158 頁	本案屋齡調整率幅度較小，建議再修正，以接近市場行情。
15	第 175 頁	比較標的十三建物面積調整百分率是否誤植，請釐清修正。
16	第 200 頁、 第 204 頁	本案更新後住宅比準單元為 A1-10F，單價為 387,500 元/坪（詳報告書第 200 頁），以此比準單元調整價格至 A1-4F 後，其單價為 356,500 元/坪（詳報告書第 204 頁），低於更新前合併後 4 樓住宅之單價 367,000 元/坪（詳報告書第 119 頁），該價格結果較不合理，建議請估價師再重新檢視。
17		耐用年限延長部分多屬估價師自行假設，為避免後續爭議，建議實施者另找建築專業技師鑑定，較足以支撐本案估價條件。
18		本案區域因素與個別因素有部分混用情形（例如：交通因素），建議重新檢視。
19		本案個別因素中服務設施項目（例如：法院）之選用適當性建議再重新檢視。
20		本案公設比比較項目之調整幅度為每差距 1%調整 1%，公設比較低者佳，惟此種調整幅度較不符市場敏感度，可能造成價格扭曲，建議再重新調整。
21		因店面面寬對於店面使用及價格上有一明顯之影響程度，於分析店面價格之個別條件時，建議多考量店面面寬此一調整因素。

四、本府交通局(書面意見)

有關出車場入口道路規劃部份本局無意見，另因涉及國有土地分回部分未來使用用途未明確，請於相關審議程序及開發量體與內容確定後，據以評估本基地開發前後交通影響分析，並再行提送交通影響評估報告書。

五、本府水利局(含書面意見)

- (一) 雨水貯留設施檢討及基地保水評估內容，請依「新北市透水保水自治條例」重新檢討(標準較高)。
- (二) 本區尚無公共污水管線可納管，故請開發單位依據「建築污水處理設施使用人數及污水量計算規範」計算本案建物污水使用人數及污水量，並補充相關污水處理設施配置說明。

六、本府養護工程處(書面意見)

- (一) 申請單位新闢施作完成且經審查通過後，後續管理維護權屬，由新工處邀集本處及公所辦理移交及接管會勘。
- (二) 移交時檢附移交總表(如附件)竣工書圖及保固切結書。
- (三) 如有移交管線(五大管線)請附 GML 檔，以利日後建檔。
- (四) 請申請單位依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」繳交保固保證金及管理維護費。
- (五) 退縮供道路使用範圍下不可有結構物。
- (六) 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，後續請作業單位將申請加註事項資料提供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。
- (七) 基地南側退縮道後續管理維護部分，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、實施者施作完成及繳納保固保證金、管理維護費用後，由都市更新處邀集養護工程處及公所辦理移交及接管會勘，後續由土城區公所負責管理維護。

七、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)

- (一) 經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案基地尚查無申請辦理容積移轉案件之紀錄；另查本案基地是否足寬 8M 通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續與申請辦理容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達 8M 並連通已足寬開闢達 8M 之道路；又依「新北都市計畫容積移轉許可審查要點」第 6 點規定：「新都市更新條例劃定之更新地區或經『新北市政府執行都市計畫法新北市施行細則第四十七條第二項處理原則』認定之地區，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請請移入容積移轉應符合下列規定：(一)連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五。……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。
- (二) 次按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請容積移轉時申請人仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。
- (三) 另有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，新北市政府字 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟一內政部 104 年 4 月 13 日內授營都字第 1040410614 號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換時施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條第 1 項規定，由實施者辦畢同項 3 款式事項後，許可送出基地之容積移轉。

八、本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)

有關本案更新範圍內市有土地面積 5,170.82 平方公尺，前已於 107 年 6 月 4 日確定選配 C 棟全部住宅單元及 A 棟部分住宅單元，共計 102 戶係作為社會住宅使用，經查土城區卻有社會住宅需求。惟依財政局 108 年 3 月 29 日

府簽發准社會住宅設置興建處理原則，更新後市有資產統籌由財政局調配，請都更處再另洽財政局確認市有資產使用用途。

九、本市土城區公所

有關本案退縮道路屬私權部分，由管委會自行維護管理，且原道路範圍與退縮範圍應作明顯區隔。另有關道路開闢完成後，原則將會同市府養護工程處作現場確認。

十、本府都市更新處

- (一) 有關本案現地安置戶應負擔成本及應安置面積價值，並無明文規定認定及計算方式，本市通案處理方式均以實際安置面積價值計算，請實施者調整。
- (二) 有關雨遮部分，本案於 106 年 12 月 1 日申請事業計畫，實施方式為權利變換，請於計畫書內敘明本案雨遮是否登記及計價。
- (三) 為本案後續管理維護運作執行，請於公寓大廈管理規約草約中載明依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」計算之管理維護必要費用相關內容。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

(一) 交通運輸系統配置事項：

1. 本案設置槽化線方式請洽主管機關評估設置可行性，並經交通主管機關同意後設置。
2. 請補充說明 5-54 頁 A 棟消防救災動線之回轉半徑。
3. 本案停車場出入口與人行道於轉彎處設計請以半徑 1.5 公尺之截角圓弧設置。

(二) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

1. 申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，

採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。

2. 空調設備請放至陽台，並規劃方式請依建管規定檢討。

(三) 景觀計畫:

1. 請釐清 0-82、6-8、6-9 頁景觀剖面圖之綠帶設置。

2. 本案開放空間設置土丘式綠化範圍，其坡度不得大於 4%請釐清。

3. 6-19 頁景觀高程及排水平面圖請標示各區之高程並局部放大，以利確認排水方向。

4. 景觀照明計畫考量夜間人行安全，廣場人行道及東側車道部分請設置景觀高燈。

5. 請配合整體環境更新，增加建築物各項立面語彙。

6. 進排風口專章檢討部分，請確認排風之方向不影響無障礙及開放空間人行動線，並放大圖說比例以利確認。

7. 覆土深度及樹穴覆土處淨寬請依新北市都市設計審議原則規定檢討。

8. 本案樹木移植計畫，請補充說明現行設置位置是否影響周邊基地。

9. 請補充全區周邊之高程，另 6-10 頁景觀剖面圖 J 之基地內與基地外之高程應合理處理，避免對鄰地造成影響。

(四) 考量未來捐贈公益設施為幼兒園補習班，故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃。

(五) 設置無障礙汽車停車位部分應於設置於垂直動線臨近處為原則。

(六) 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。

二、都市更新

(一) 有關容積獎勵部分：

1. 有關經政府指定公益設施部分，公益設施相關空間配置及臨時停車位置部分，請考量財政局所提意見一併納入檢討，並於公寓大廈管理規約(草約)補充使用用途及相關維護管理權責內容及範圍。
2. 有關留設人行步道部分，其退縮範圍東側部分指定建築線與申請獎勵範圍似未重合，請實施者再行套繪建築線確認，俾利查核。
3. 有關處理占有他人土地舊違章部分，經作業單位說明尚符合規定，原則同意申請額度，並於事業計畫核定前檢具全數與違占戶之協議書。
4. 有關更新地區時程、更新單元規模部分，經作業單位說明尚符合規定，故原則同意申請額度。

(二) 本案計畫書內以 45.77% 共同負擔比例呈現相關費用提列內容，惟本案實施者與市府簽訂合約之共同負擔比例為 36.68%，考量一致性原則仍請實施者以 36.68% 比例計算及呈現。至於未納入共同負擔之費用項目，得於計畫書內敘明。

(三) 考量本案部分大樓包括住宅與辦公廳舍，建議於計畫書內說明管理費用計價及收取方式，供後續公寓大廈管委會執行管理及運作參考。

(四) 有關公開抽籤部分，本案以停車位先行分配後，再以剩餘權利價值分配價值最接近之房屋，請實施者補充敘明原因及妥適性。

(五) 事業及權利變換計畫書部分：

1. 計畫書有關不動產市場分析案例部分，與估價報告書案例不一致，請通盤檢視後修正。
2. 本案申請基地規模獎勵，惟計畫書第 5-27 頁所載「本案基地規模有限」之文字敘述，其邏輯前後不一致，請修正。
3. 計畫書第 13-1 頁選配原則有關「C 棟由新北市政府『全棟』選配，其餘住宅單元開放由各相關權利人自由選配。」部分，C 棟既由新北市政府全棟選配，應無其他相關權利人自由選配之情形，請釐清

修正。

4. 計畫書第 19-1 頁有關實施者承諾的相關事項，請補充實施者回饋及承諾事項檢核表，俾利財政局檢核。

5. 計畫書附錄九有關實施者辦理 4 次鄰地協調會議部分，其參與意願調查回收及調查結果統計方式建議補充說明。

(六) 有關本案國有土地更新後權利價值查估部分，以更新後非最高最有效使用之產品規劃(辦公廳舍)進行價值查估，致國有土地更新後權利價值降低，是否符合不動產估價技術規則規定及其妥適性，請實施者與委託估價團隊再予以討論釐清。

(七) 有關估價報告書部分：

1. 元宏不動產估價：

(1) 本案產品規劃包括住宅單元及辦公廳舍，報告書摘要有關 2 樓以上均價說明部分，請分別敘明。

(2) 有關摘要之圖說(第 7 頁)係為黑白印刷且模糊不清，為利審核，請比照報告書第 68 頁土地分宗圖補充坵塊圖並清楚呈現。

2. 台灣大華不動產估價：

(1) 第 47 頁一般因素分析之政策面部分，其分析內容過於簡易，請加強說明。

(2) 比較法部分請依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報規定修正。

拾、會議結論

一、本案申請都市更新獎勵部分：

(一) 有關「更新地區時程」獎勵基準容積 5% (面積 940.03 m²)、「更新單元規模」獎勵基準容積 15%(面積 2,820.09 m²)，專案小組原則同意。

(二) 有關「經政府指定公益設施」獎勵，其捐贈面積及規劃內容專案小組原則同意；惟獎勵額度涉及 2 樓以上均價，於後續審議權利變換計畫時確認。

(三) 有關「留設 4 公尺以上人行步道」獎勵基準容積 7%(面積 1,316.44

m²)及「處理占有他人土地舊違章」獎勵基準容積 8.82%(面積 1,374.59 m²),請依審查意見及相關單位意見詳實檢討修正,並經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。

- 二、有關財務計畫管理費用之計算基準,本案「總務及人事管理費率」以 2%提列、「銷售管理費率」以 5%提列、「風險管理費率」以 7%提列部分,符合實施者投標時承諾之費率,專案小組原則同意。
- 三、本案係為事業計畫與權利變換計畫併送案件,事業計畫部分修正後原則同意,並於下次小組續審權利變換計畫,請實施者於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,檢討修正及檢附修正前後對照圖說,檢送計畫書續提下次專案小組審議。

拾壹、散會：下午 5 時 10 分