

正本

檔 號：
保存年限：

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：俞俐維
電話：(02)29506206 分機801
傳真：(02)29506552
電子信箱：ak1261@ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司

發文日期：中華民國109年6月12日
發文字號：新北府城更字第1094706241號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳主旨



△

HDC10906033

主旨：檢送109年5月21日召開「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」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109年5月12日新北府城更字第1094705083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)：「……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：黃委員國峰、林委員育全、涂委員靜妮、張委員銀河、洪委員迪光、李委員泰陽、彭委員建文、王委員進祥、游委員適銘、簡委員淑媛、郭委員淑雯、新北市政府財政局、新北市政府警察局、新北市政府警察局新莊分局、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市新莊區公所、新北市立新莊國民中學、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府交通局停車管理科、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都市計畫科、新北市政府城鄉發展局都市測量科、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、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)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫洺(開發科)、江幹事青澤(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、皇翔建設股份有限公司、長豐工程顧問股份有限公司、三門聯合建築師事務所

副本：新莊慈祐宮、游克貽、李俊傑、吳惠敏、陳金水、王怡清、新莊老街永續觀光產業發展聯盟、楊雨青、張繼元、台灣綠色酷兒協會、蔣議長根煌、蔡議員淑君、陳議員明義、蔡議員健棠、陳議員文治、鍾議員宏仁、宋議員明宗、陳議員科名、賴議員秋媚、黃林議員玲玲、何議員淑峯、新北市新莊區榮和里辦公處、新北市新莊區文德里辦公處、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、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

「擬訂新北市新莊區文德段508地號等53筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」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109年5月21日(星期四)下午2時整

貳、開會地點：新北市政府11樓西側第一會議室(1122)

參、主持人：黃委員國峰

紀錄：俞俐維、李如晴

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、相關單位意見

一、人民陳情意見回應及說明：

(一)李俊傑(大觀街31巷5號)(含書面意見)：

1. 為了參與都更，首先向市府繳交5年補償金72萬元，然後再收取地租補償金，從102年起至今達8年，本戶56坪，每年補償金近30萬元，8年2樣共繳3佰多萬元，尚不知何時都更，對舊屋空置卻一直繳納補償金，是嚴重負擔，如此都更拖延市府理應體諒民情予以減免？另水利地同樣參與本都更卻全免地租補償金交納，如此一國兩制是否公平？
2. 本都更案房屋限定只能分配到29坪，都更戶低於29坪只有9戶，均照實際坪數繳納補償金。而唯一本戶繳納56坪補償金，卻一樣只能分配房屋29坪，根本不符合比例原則，理應減收地租補償金至29坪金額，敬請市府主管應予體諒民情困難。
3. 都更時每戶須繳納建築成本每坪20幾萬元，而皇翔建設每戶單位最低約34坪，而都更戶只有分配29坪，尚餘5坪須用每坪60萬元市價來購買，讓建商再剝削3佰萬元是否合情合理？
4. 約104年起新莊分局及財政局兩單位先後分別借取回國有土地之名向本戶提告民事訴訟，欲取得本戶地上建物，雖未得逞，最後雙方達成和解，惟本戶付出民事土地訴訟費及律師高達150萬元，如此

官欺民與民爭利是否該檢討。

5. 以上為了參與都更，本戶已繳納5年補償金及8年地租補償金共3佰萬元加分配房屋29坪建築成本需付650萬元，再加另外增購5坪照市價需付300萬元，以及無故被告花費訴訟費等150萬元，總共合計1400萬元，用此換算每坪42萬元，在新莊地區豪宅到處新屋隨時可買到，在本都更地隔壁永鼎帝寶蓋20層大坪數200多戶，蓋完才賣已達1年，每坪50萬元只賣幾間真慘，本都更戶都已繳納補償金現金幾佰萬元，等同被套牢已受不了，敬請主管機關別再與民爭利，拖延等能夠便民減免補償金，將功德無量。

(二)新莊慈祐宮(媽祖宮)(書面意見)：

1. 去年9月10日貴府召開第3次都更及設計聯審小組會議，並沒有發函請本宮參加，本宮也沒有收到該次會議紀錄，不知道是都沒有邀請地主參加還是獨漏掉新莊慈祐宮，惠請說明。
2. 本公辦都更案，皇翔公司於102年10月8日召開公聽會後，本宮就於10月22日發函給貴處跟皇翔公司；就本宮權利價值及估價結果予現狀有諸多不實及疑義提出意見，都更處也於10月28日函覆：經查本案委託皇翔公司辦理，目前實施者尚未檢具本案相關計畫書圖資料向本處申請報核。有關貴宮廟所提本案涉及更新前後權利價值估價、共同負擔及佔有他人土地之舊違章建築拆遷補償等意見，俟本案後續申請報核時，市府將秉持公平、公正及公開原則處理，並將貴宮廟所提之意見彙整後提供都更審議委員審議參酌，以保障更新單元範圍內各所有權人之權利，並將副本抄送皇翔公司評估考量，妥善溝通協調。但是到現在本宮仍未見貴2單位將處理結果有任何訊息，就本案目前處理結果如何，是不是可以作個說明？

二、黃林議員玲玲：

本案辦理至今，期間設計及配置皆有異動，請說明目前之進度及最新之規劃內容。另外建議將已拆除之新莊分局長宿舍做為旅客服務中心供休憩使用。

三、新北市政府文化局：

- (一) 有關文化性服務設施之面積與實施者日前提供之資料似有不一致，請釐清。
- (二) 本局接管文化性服務設施部分，無相關設備設施裝修需求及管理維護費用需求，有關本項獎勵計算式涉及 B2:興建成本及設備設施裝修費用，其額度是否應僅採興建成本計算，請釐清。

四、新北市政府警察局新莊分局：

- (一) 經實施者與本局說明目前設置位置、使用空間及樓層規劃等規劃內容，原則無意見。
- (二) 因警用停車場有緊急事故處理及違禁物品管制等使用需求，不得開放外人進出，故無法與供公眾使用機車停車場使用共同使用。

五、新北市政府交通局：

既經警察局新莊分局表示其有特殊之停車場使用需求，故原則同意供公眾使用機車停車場為獨立車道出入口。

四、新北市政府財政局(含書面意見)：

(一)都市更新事業計畫：

1. 前次小組回應表本局第 15 點意見，關於建材表之釐正，經檢視景觀工程之項次應為「十一」；另缺少項次十二、部分項目(各戶大門、各戶門窗瓦斯、門禁監視與報警)及項次十三、消防設備之內容，請修正及補充。另回應表修正頁次應為附「錄」五。
2. 合法建築物權屬及合法建物拆遷補償費，所有權人新北市政府，皆請修正為「新北市」。
3. 合法建築物現況所載新莊武德殿管理者新北市政府警察局，請修正為「新北市政府警察局新莊分局」。
4. 圖 5-4 周邊公共設施標示有誤，標示為新莊分局之位置應為新莊區公所。
5. 本案基地北側已非停車場使用，表 5-9 及圖 5-5 之資料不符合現況，請重新檢視修正。另市政立體停車場及新中停車場之權屬，請釐正為「新北市」。

6. 房地產市場調查，請補上市場行情調查之時間資料。
7. 協助開闢更新單元內公共設施用地之計算公式，引用規定應為「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」，請完整列明法令名稱。
8. 本案預計興建量體為 B 棟 33F，綠建築獎勵說明記載為 B 棟 32F，請釐清修正。
9. 土管獎勵上限檢討，「除符合下列規定」除符合下列規定外，有重複贅字，請修正。
10. 本案文化性服務設施後續將由本府文化局接管，關於前次報告書內文化性服務設施利用構想(含新莊派出所部分原始建物結構保存展示)之內容業經修改，相關修改內容是否經與本府文化局討論確認？
11. 申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵上限值與容積樓地板面積值與第 10-6 頁所載不同，請釐清修正。
12. 開發內容及建築物空間規劃及樓層空間用途記載本案擬規劃地上 27 層及 32 層，地下 5 層住宅大樓，與第 11-3 頁建築興建計畫所載地上 A 棟 27 層及 B 棟 33 層不符，請檢視修正。
13. 合法建物拆遷安置費說明以 517 及 518 建號面積提列，與第 14-3、15-8 頁所載內容不符，請檢視修正。
14. 表 15-1 拆遷安置費之提列標準欄及總價欄內容有誤植，請修正。
15. 表 15-3 地下層單價調整說明表所載 A 棟、B 棟面積佔總樓地板面積比例及地下室混合單價計算有誤，請釐清修正。
16. 表 15-9 公寓大廈之公共基金費用明細表所載合計金額與費用加總結果不符，請檢視修正。
17. 關於鄰房鑑定費，建請補充鄰房鑑定之 776 戶門牌編號於附錄。
18. 關於文化性服務設施提列經費，用以計算之建造單價 45,932 元/m² 有誤植(與第 10-2 頁表 10-3 所列單位興建成本不符)，請修正。另本項目說明「協助開闢公共設施費用」與表 15-1 所載為「公益設施室內裝修費用」不同，請一併釐清修正。
19. 貸款利息計算所載工程費用(不含公寓大廈管理基金)及權利變換

費用合計數額有誤，請檢視修正。

20. 印花稅以委託服務費用之扣除 5%營業稅之未稅金額總額 $\times 0.1\%$ 計算，惟其中建築設計費用及不動產估價費用等屬執行業務所得，其應扣繳之稅款應為 10%，請釐清確認。
21. 更新後總價值未扣除舊違占戶現地安置應負擔成本，故共同負擔總額之計算有誤，請釐清修正。
22. 表 15-14 現金流量表所載不動產估價費用與第 15-7 頁所載金額不同，請釐清修正。
23. 表 18-2 回饋事項第 12 點對照及說明記載「已辦理三次鄰地協調會，…詳『附錄一』說明」，惟附錄一係實施者證明文件，故請修正該對照說明內容。
24. 有關地下一樓供公眾使用機車停車位，其建物結構與住宅大樓區隔，且有獨立出入口及獨立水電表，可自行管理維護，應免計管理費，請修正。
25. 事業計畫書之修正意見，如於權利變換計畫書有相同內容之部分，請一併檢視修正。

(二) 權利變換計畫：

1. 圖 3-1 更新單元圖例顏色與圖面不一致，又新莊分局位置有誤，請修正。
2. 公有土地所有權人及合法建築物所有權人皆請由「新北市政府」修正為「新北市」，另合法建築物管理者請釐正為「新北市政府警察局新莊分局」。
3. 表 5-2 部分建物門牌記載有誤，請修正。
4. 申請容積獎勵後土地使用強度所載容積獎勵合計值與容積樓地板面積值與事業計畫書第 10-6 頁所載總獎勵值及獎勵面積不同，請釐清修正。
5. 表 9-1 註 1 所載計算安置單價之更新後總產權面積與第 13-20 頁所列面積數值不符，請釐清說明；另「應安置面積之價值」計算式應為「 $F=B \times E$ 」、「可申請分配價值」之計算式應為「 $H=F-D$ 」，表格所

載內容有誤，請檢視修正。

6. 第 10 章權利變換所需費用章節之頁碼有部分重複，請檢視修正。
7. 都市更新規劃費說明「包含三家不動產估價師事務所估價費用」，是否誤植文字，請釐清修正。
8. 表 10-10 都市更新規劃費認列標準表所載合計費用與計算結果不一致，請釐清修正。
9. 表 11-1 宏大不動產估價師事務所及麗業不動產估價師事務所之更新前土地平均單價與估價報告書所載平均單價不一致，請釐清修正。
10. 表 12-1 所載新北市及桃園農田水利會之更新前土地權利價值與表 11-3 所載數值不一致，請釐清修正。
11. 表 13-1 部分欄位所載數值似有錯置誤植情形，請重新檢視後釐正；另各棟建築合計面積列，有部分欄位數值有誤，另請檢視修正。
12. 實施者捐贈之「公益機車位」土地持分面積為 50/500,000(僅約 0.75 平方公尺)，請依該建物專有部分面積與專有部分總面積之比例計算基地之應有部分，並於適當位置清楚說明本案各分配單元之基地應有部分計算方式。另服務設施(捐贈)及捐贈機車位之專有部分面積合計應為 923.33，請修正。
13. 本案原土地所有權人永鼎建設股份公司更新後應分配權利價值，因未達最小分配單元面積價值而不能參與分配，惟依表 5-1 記載，永鼎建設之土地已於 103 年 6 月 26 日移轉予皇翔投資股份有限公司，更新後已無不參加分配者，建議修正本章節相關內容並敘明產權移轉之時點。
14. 表 17-2、17-3 更新後欄位，皇銘實業股份有限公司及皇翔投資股份有限公司之備註所載原所有權人與表 5-1 記載不符，又皇銘實業股份有限公司僅選配 2 車位，車位土地持分為 150/500,000 應有誤，請釐清修正。另表 17-2、17-3 基地持分記載分母為 500,0000 有誤，表 17-3 更新後所有權人多出崑和社(張雨)及黃金福(重複)應係表格產權修正漏刪除，請刪除。

15. 表 17-4 建物登記清冊表有缺漏部分分配單元，且有部分單元有欄位面積錯置誤植之情形，請檢視釐正。
16. 本案更新後登記予新北市之公眾機車停車場已確定後續由本府交通局接管、武德殿及文化性服務設施亦確定由本府文化局擔任管理機關，故請修正表 17-4 相關欄位之管理者。
17. 有關文化性服務設施，依表 11-4 及表 11-6 所載，計入可銷售總值由市府以權值選配分回之面積為 2,133 m²，而表 17-4 建物登記清冊表將文化性服務設施區分為「服務設施(捐贈)407.4 m²」(序號 4)及「文化性服務設施(計入權值分回)合計 2,540.4 m²」(序號 5)，似有重複計算屬捐贈之文化性服務設施面積，請釐清說明。
18. 申請都更容獎之公益設施捐贈，應同時附隨捐贈其公設及土地持分，本案文化性服務設施請依比例拆分應捐贈之公設及土地持分，並請修正權利變換計畫書相關表單及估價報告書。
19. 第 6-1 頁記載本案文化性服務設施為 3 戶，惟表 17-4 建物登記清冊表之呈現係非分為 3 戶，又捐贈面積與權值分回面積究係分別登記或合併登記，亦似記載不明確，亦請釐清說明。

(三) 估價報告書(陳銘光估價師)：

1. 關於估價報告書載明更新前估價條件為本案文德段 913、914 建號部分座落於他所有權人土地上，為土地與建物之所有權人非屬同一人，根據都市更新條例第 39 條規定，土地建物所有權人及合法建物所有權人應自行協議處理，如協議不成再計算合法建物所有權權利價值，因目前協議處理中而暫不估算 913、914 建號之合法建築物所有權權利價值。建議修正該條件並於估價報告書敘明上開建物價值。
2. 摘要報告表七更新前後權利價值分析表所載更新前比準地土地價格、總價、整筆更新單元土地權利總價及公共設施用地土地權利單價，與估價報告書 P.167 表七所載數值不一致，請釐清修正。
3. 表二及表八部分建物門牌記載有誤，請修正。
4. 不動產市場價格水準分析請更詳盡描述市場水準，並提供相關市場

交易案例參考。住宅大樓行情以 45 萬元/坪~65 萬元/坪撰寫，其中差異達到 20 萬元/坪，無法有效判斷合理性。此外，本案更新後產品除住宅以外，另包含店面及辦公產品，請提供相關市場交易行情分析。

5. 更新後建物基本資料記載 4 樓以上規劃 557 戶住宅單元，與事業計畫書及權利變換計畫書所載為住宅 426 戶不符，請釐清修正。
6. 更新前土地價值評估，就容積差異調整項目調整幅度較大，建議詳述調整率計算方式。
7. 更新前合併前之比準地之土地開發分析，求取銷售單價之比較法過程中，建物個別條件—總價與單價關係之調整說明表示 10 坪為一級距，每一級距調整 2%，然比較標的(4)為 69.38 坪與勘估標的面積 44.57 坪之差距有 24.81 坪，其間差異有 2 級距，似應調整 4%，為何卻係調整 2%？（比較標的(5)、(6)情形亦同）。
8. 比準地容積率 340.04%修正各宗住宅區土地容積率 300%，二者容積率差異達 10%以上，但價值調整率僅修正 5%，是否修正適足？另請採用土地開發分析法計算修正差異，並於報告書中敘明計算過程。
9. 合併開發前之各筆土地價值分析表之項次 2、4、5、6、7，總調整率與各項因素調整率計算總和不一致，請釐清。
10. 比較標的(7)(8)(9)與比較標的(1)(2)(3)相同，同樣屬新莊老街商圈與副都心區域之差異，為何於接近條件—商圈之調整率，合併前調整 2%，合併後調整 1%，請釐清。
11. 本案市有土地面積佔比達 74.76%，權利價值僅分回 77.46%，惟市有土地除容積率較高以外，面積、臨路等條件都屬所有宗地中最優，價值成長幅度卻僅不到 3%，有低估市有土地價值之疑慮。如換算為土地容積單價，亦即計算土地貢獻之每單位容積所創造之價值，市有土地容積單價為 54.85 萬元/坪，私有土地容積單價為 53.57 萬元/坪，二者效用比僅差 2%。換言之，市有土地以各種條件而言皆遠優於其他土地，但價值卻僅高於其他土地 2%，應明顯調整不

足。

權屬	土地面積 (平方公尺)	土地面積 (坪)	比例 (%)	權利價值 (元)	比例 (%)	容積率	容積單價 (元/坪)	效用比
私有土地面積	1,901.07	575.07	25.24%	924,227,828	22.54%	300%	535,716	98%
市有土地面積	5,629.73	1,702.99	74.76%	3,176,293,852	77.46%	340%	548,566	100%
合計	7,530.80	2,278.07	100.00%	4,100,521,680	100.00%	329%	547,113	-

另外從下表可以得知，新北市土地容積單價為 47.05 萬元/坪，但其他權利人所持有之土地，部份為裡地未臨路、部份現況為道路，且多數土地面積皆狹小無法自行建築，但修正率卻貼近市有土地，甚至高於市有土地，亦可顯示各項調整率有待考量。

權利人	合併後單價 (元/坪)	容積率	效用比	容積單價 (元/坪)	效用比
新北市	1,600,000	340%	100%	470,588	100%
皇翔	1,168,000	300%	73%	389,333	83%
農田水利會	1,424,000	300%	89%	474,667	101%
黃金福	1,232,000	300%	77%	410,667	87%
慈祐宮	1,344,000	300%	84%	448,000	95%

12. 更新後派出所價值，係假定為辦公室產品進行評估，比較案例雖採用登記用途為辦公室之產品，但各案例實際上應屬住宅使用，在案例適宜性方面仍有疑慮，其中辦公產品案例（比較標的(19)）高達 58.8 萬元/坪，理應已經超過辦公產品合理價格水準，明顯有違規使用問題，建議應排除類似案例。
13. 本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土構造，非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建物結構及建材設計等 2 項之調整率應重新檢討。
14. 更新後辦公比準單元比較價格評估過程，建物個別條件—樓層位置

之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(20)位於第 3 層與辦公比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異僅有 1 級距，為何係調整 2%？

15. 更新後店面比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—建築量體之調整說明表示每 3 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(22)為地上 10 層量體與店面比準單元為地上 27 層量體，其間差異應有 5 級距，為何係調整 3%？（比較標的(23)、(24)情形亦同）。
16. 更新後住宅比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(25)位於第 3 層與住宅比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異為 1 級距，為何係調整 2%？（比較標的(26)情形亦同）。
17. 更新後辦公比準單元之租金單價評估過程，建物個別條件—樓層位置之調整說明表示每 1 層為一級距，每一級距調整 1%，然比較標的(28)位於第 2 層與住宅比準單元位於標準層(第 4 層)，其間差異為 2 級距，為何係調整 3%？
18. 本案辦公比準單元(新莊派出所)為鋼骨鋼筋混凝土造地上 5 層結構而非鋼筋混凝土造，建物個別條件—建材設計之調整率，其與比較標的(28)、(29)、(30)間之調整率修正似應重新檢討。
19. 車位產品請採用估價方法進行評估，因就比較法拆分交易案例車為價值時，有部分車位單價僅 150 萬/個左右，但計算本案更新後車位價值時，卻高達 245 萬元/個，故請詳述各交易案例車位形式及評估方式，並檢視前後邏輯。
20. 更新後新莊派出所 1 樓價格與店面比準單元間之水平效用調整率達 125%，是否過大？致新莊派出所 1 樓單價遠高於其他店面平均價格，明顯不合理。
21. 有關面積規模之調整細項說明，以各比準單元之面積規模為基準，調整原則考量面積越大越利於規劃使用，條件較佳，予以向上調整，惟相對而言，面積越小越不利於規劃利用，是否應向下調整？本案住宅比準單元之面積 44.69 坪，除最小面積 31.69 單元就面積

規模有調降 1%外，其餘單元皆未調整，是否仍應考量各單元面積差異，酌予調整？

22. 關於格局因素調整，依估價報告書 P.35 至 P.40 所載本案 B 棟 B2、B3、B5 格局為 3 房 2 衛，惟依事業計畫書之平面圖所示，B2、B3、B5 之格局應屬 2 房外加 1 和室，其格局調整直接以 3 房評估似不妥切，建請重新考量調整率。

23. 更新後武德殿採店面價值評估，惟武德殿更新前登載用途係政府辦公廳舍，經本府登錄為歷史建築，並於原地進行維護保存，無法拆除重建，未來亦將配合文化性服務設施規劃利用，直接採用店面價值估價是否妥切？請釐清修正。又該修正率僅有-6%，亦有待商榷。

24. 文化性服務設施具公益性質，未來由本府文化局接管規劃，其 1 樓採店面價值評估，及 2、3 樓採住宅價值評估是否妥切？請釐清修正。

25. 宏大估價報告書有數筆土地產權有誤，請更正。

五、新北市政府養護工程處：

(一) 有關本案申請協助開闢公共設施獎勵部分，既經實施者表示維持現狀通行使用並協助市府取得產權，後續將配合接管。

(二) 請說明範圍內是否有空間供電桿下地使用。

六、新北市新莊區公所：

後續人行步道用地產權移轉予本市後，本所將配合辦理後續接管維養事宜。

七、新北市立新莊國民中學：

學校用地產權移轉予市府後，本校將配合接管事宜。

八、財團法人台灣建築中心：

(一) 本案原則採 2015 年版計算，若建照核發法定適用日有更動請依法定適用日適用版本調整計算內容。

(二) 計分評估表-表格中設計值欄位空白無填寫，請確認。

(三) 基地保水指標：

1. 設計說明文字被表格遮蔽，請確認。

2. 本案文字載明設有滲透排水管、地下貯集框架，但查無相關資料，請確認。

(四) 二氧化碳減量指標：

1. 表格內登載本案樓層數為 23 層，與前述內容均不相符，請確認。
2. 本指標項目有申請耐震度設計，請提出相關耐震設計說明、佐證文件等資料。

(五) 污水垃圾改善指標：本案申請垃圾不落地、冷凍冷藏及資源回收項目，但本案冷凍冷藏設施經圖面判斷設置於專有集中場，不符合垃圾不落地申請規定，請再確認。

(六) 本案報告書所附資料，雖已達標黃金級綠建築標章基準，惟上述補充資料須再修正，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

九、新北市政府綠美化環境景觀處(書面意見)：

涉武德殿後方編號 1,074 珍貴樹木，請以原地保留為原則並依新北市樹木保護自治條例辦理

十、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：

本案市有土地 5,629.73 平方公尺，都更分回之市有資產依財政局 108 年 3 月 29 日簽准統籌由財政局調配，本局配合後續辦理事項。

捌、委員意見

一、都市設計：

本案歷經 3 次都更暨都設聯審小組審議，惟本案設計圖面均未調整及依會議結論修正，考量本次為第 4 次都更暨都設聯審並達大會討論規模，請設計單位確實依下列意見修正，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) 本案雖歷經 3 次都更暨都設聯審小組審議，針對歷次審議重點(包括武德殿歷史建築可視性、新莊老街商業脈絡氛圍之延續、車道出入口設置過多及歷史建築、老街、捷運與開放空間整體規畫之串聯)，然本案設計圖面均未調整及修正，彙整歷次會議決議未修正事項如下：

1. 設置 3 處車道出入口，未符合都審原則：

(1) 本案目前規劃 3 處破口，考量 7 公尺路寬之新莊老街為商業延

續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另 2 處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間，及保留新莊老街氛圍、風華脈絡與地方記憶保留。

- (2) 經查公開展覽版基地東南側原有規畫開放空間串連至武德殿，經小組審議後反而僅設置機車道出入口，阻隔開放空間串連。
- (3) 本次會議本府交通局亦建議本案老街上公共機車場出入口與派出所整併設置，並可參考板橋府後停車場型式，將派出所及公共停車場出入口集中設置，並於場內以不同感應開門方式分別公共使用民眾及派出所進出。實施者會上表示本案得整併 2 處車道出入口破口，且各車道入口獨立區劃設置，並符合本府交通局停車管理科設置獨立門牌維管需求，惟本府財政局會上表示本次會議本府交通局停車管理科未出席仍需與交通局停車管理科確認，故後續涉及交通動線系統及位置部分，由本府交通局就全區交通影響評估審查及說明府內使用機關之需求後提大會討論。

2. 有關歷史建築整體規劃部分：

- (1) 武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。
- (2) 人行動線統應依前次小組決議考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。

3. 申請土管保水獎勵計算錯誤，未符合規定：請依歷次會議紀錄以說明本案檢討錯誤，仍未修正。

4. 商業使用部分：

- (1) 土地使用項目規畫錯誤，請依第 1 次專案小組本府工務局意見，住宅區 2 樓設置店鋪，未符合土地使用分區管制規定。
- (2) 商業區地面 1 至 3 層應以規畫商業空間為原則，本案商業區棟僅 1 至 2 層規畫店鋪，未符合審議原則規定。

5. 其餘歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。

- (二) 考量串聯新莊捷運站、武德殿及新莊老街之人潮，基地西北側街角廣場請加大設置。
- (三) 考量派出所立面，喬木植栽間距調整，且街角廣場亦請配合公共性調整修正。
- (四) 請於面積表中詳實檢討車位數量，有關都市更新獎勵捐贈公益設施一項，車位數量檢討也一併說明。
- (五) 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，委員原則同意。
- (六) 本案申請裝飾柱審議，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置、含結構柱之裝飾柱以 2 公尺以下設置，超過部分依建管規定檢討計入容積，委員原則同意。
- (七) 報告書部分：
 - 1. 法規檢討需符合法規適用日。
 - 2. 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。
 - 3. 會議紀錄修正對照圖請修正前後左右對照。
- (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) 人情陳情意見：

涉及案內占有他人舊違章戶及廟方陳情意見部分，請實施者持續與其溝通說明。

(二) 都市更新容積獎勵：

1. 申請經政府指定公益設施獎勵部分：

- (1) 請實施者依建築技術規則檢討並提供該設施之法定停車位。
- (2) 請補充檢附捐贈面積 407.4 m²之位置及範圍面積之圖說及計算式。
- (3) 本項獎勵既經文化局表示同意不提列管理維護費用，故原則同意。

2. 申請協助開闢公共設施獎勵部分：

- (1) 請補充協助開闢公共設施之範圍圖說。
- (2) 本案協助開闢範圍為文德段 61-1、61-2(人行步道用地)及文德段 61-3 地號(學校用地)，既經目的事業主管機關同意維持現狀並於產權移轉後接管，原則同意。

3. 申請保存維護歷史建物獎勵部分：

- (1) 本案保存維護歷史建築武德殿部分，因更新後非屬獨立地號，請釐清後續修復保存等是否須經全體區分所有權人會議同意始得進行。
- (2) 請實施者洽市府文化局確認是否提列後續管理維護費用。
- (3) 有關本項獎勵既經文化局表示同意依修復計畫之拆遷重補預算表提列其保存維護所需經費，故原則同意。
- (4) 獎勵面積應計算至小數點下二位，其餘應無條件捨去，請修正。

4. 申請供不特定公眾使用機車停車位獎勵部分：

- (1) 請補充清晰可辨識之車位編號及配置圖，另請補充公共機車停車場與住戶使用部分區隔方式、營運設備及位置、營運計畫等內容於公寓大廈規約中。
- (2) 請實施者補充因應轉運需求之獎勵分析要件。

5. 申請留設基地內通路獎勵部分及退縮 4 公尺人行步道獎勵部分，請於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，修正後原則同意。

6. 申請占用他人土地舊違章戶獎勵部分，經查尚有 1 戶尚未取得協議，為利案件進程之穩定性，請實施者於聽證程序前取得該戶協議書，倘無法於聽證前取得該協議書，則應扣除該戶獎勵後核實計算。

(三)權利變換計畫：

1. 有關土地所有權人人數前後不一致之情形，請修正。
2. 屋頂平台請更正為樓頂平台，請修正。
3. 請釐清後續市有產權分回部分(警察局及武德殿)，是否採獨立建號、地號登記及是否應須辦理法定空地預為分割。
4. 有關本案文化性服務設施內含都更獎勵捐贈予市府之公益設施(407.4 平方公尺)，剩餘面積由財政局之應分配價值選回，請敘明財

政局選回之價值是否包含申請獎勵之捐贈面積。

5. 地上物、合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應委託 3 家以上專業估價者查估後評定之，請於估價報告書中載明相關內容。
6. 共同負擔財務計畫：物價調整指數增減率應就超過 2.5% 部分進行調整，請修正，另請計算至小數點以下第 4 位。
7. 捐贈公益設施部分，應連同法定停車位、公共設施及土地等一併捐贈，不得納入總銷及不得納入財政局選配分回之權值之中。
8. 有關更新後土地登記部份，請再洽相關單位確認。

(四) 估價部分：

1. 估價條件更新前第 5 點是否已協議完成，請釐清修正。
2. 報告書載明屋齡全新，請修正為以實際屋齡表示。
3. 第 101、107、120 頁面積與規劃潛力均顯有修正錯誤。
4. 第 107 頁建築量體是否修正足夠，請釐清。
5. 第 128 頁住宅比準、比較標的 26 之調整率大於 25%，請補充敘明原因。
6. 第 145 頁武德殿說明為第 154 頁服務設施中何者？建議前述兩頁文字描述及標示應與第 96 頁一致，以利閱讀。
7. 第 67 頁公共設施用地之價值採公告現值之合理性，請補充說明。
8. 面積規模是否應考量單價與總價之關係，請納入考量。
9. 估價比較法部分請避免以主觀形容方式陳述條件優劣，請改以具體形容(數據化)方式呈現。
10. 更新前土地比較標的皆在新莊副都心，惟領銜估價載明區位條件相等，另外兩間皆載明條件較優，至調整率差異接近 10%，另有臨路面相同但修正之調整率差異達 8% 之情形，請通盤檢視並酌予調整。
11. 有關各家估價報告書中多有採用相同比較標的之情形，惟就標的敘述之大小、價格等多有前後不一致，請通盤釐清修正。
12. 擬租案例之議價空間有 5% 至 10% 之差異，請說明議價空間之評估依據，並建請擴大範圍或拉長搜尋時間，以尋找更為妥適之案例。
13. 武德殿及文化性服務設施未具商業效益，請釐清以店面做為調整依據是否妥適？
14. 面積與規劃潛力部分，文字敘述為條件相當，惟又在調整率上作修

正，請釐清。

15. 住宅比準單元調整率超過 16%，請重新審視考量案例選取之適宜性。
16. 案例選取多有樓層、戶數、車位數量誤植或描述前後不一致之情形，請通盤檢視修正。
17. B 棟 28 樓及 32 樓已在垂直效用比上進行大幅度之調整，惟水平效用又寫“河景因素”，其是否與垂直效用比進行重複調整，請釐清。
18. B9、B10 戶對面有 A 棟之屋頂屋突，是否因視野受限進行調整，請釐清。
19. B1 公眾機車停車場以住宅單元作為比準，其合理性請再審視說明。
20. 標的屋齡超過 20 年惟調整率只調 2%，其調整調整幅度是否足夠，請釐清修正。
21. 辦公室土地面積與規劃潛力調整部分，已完工之案例應無潛力一說，另大面積之辦公室是否較一般產品調整律好上 10% 以上，請釐清說明。
22. 估價報告書內請補充敘明比較標的所座落之行政區並於後附中載明其門牌。
23. 更新前合併前土地單價比較法比土地開發法高了約 10 萬元，有關土地開發法之估價結果，請再釐清。
24. 合併前及合併後之土地估價結果較其他 2 家估價結果差了約 20 萬元，請釐清。
25. 總價單價關係在住宅、辦公及店鋪之修正邏輯應有不同，請釐清。

(五) 事業計畫及權利變換計畫其他內容：

1. 現金流量表請依實際情形提列。
2. 公寓大廈規約草約是否採公私有產權分管？請補充敘明約定專用部分，公有分回是否繳納管理費，以及重大修繕部分是否各自負責。
3. 請於規約草約中註明本案公益設施及派出所等是採 1/3 計算管理維護費，另公眾使用機車停車場為獨立計費不負擔社區管理維護費。
4. 請於事業計畫書第 14 章新增欄位註明取得協議書之情形。
5. 請補充申請建築容積獎勵與財務計畫等章節敘明適用法令之版本
6. 廢巷改道部分業經前次小組原則同意，惟請實施者補充函詢五大管線之結果。

7. 有關本案涉及景德路、新莊路及新莊路214巷底下現有水路應保持暢通及範圍內含武德殿後方之珍貴樹木(茄苳)，請實施者後續依相關單位意見辦理。

玖、結論

- 一、申請都市更新獎勵部分，同意給予「保存維護歷史建築物」獎勵基準容積 3.43%(面積 857.96 m²)、「基地內通路」獎勵基準容積 1.28%(面積 316.17 m²)、「退縮 4 公尺人行步道」獎勵基準容積 11.03%(面積 2,713.26 m²)、「時程獎勵」獎勵基準容積 9%(面積 2,229.26 m²)、「規模獎勵」獎勵基準容積 15%(面積 3,715.44 m²)；另申請經政府指定公益設施、協助開闢公共設施、提供公眾機車位及佔有他人舊違章獎勵部分，請依委員意見及洽各權責單位意見修正後原則同意。
- 二、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，依相關單位及委員意見修正經作業單位確認無誤後，於辦理聽證會後續提都更大會審議。

拾、散會：下午 17 時整