

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 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、 會議時間：112 年 2 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分
- 貳、 會議地點：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、 主席：黃委員志弘、廖委員國誠 紀錄：謝家馨、林天權
- 肆、 出席人員：詳簽到簿
- 伍、 規劃單位簡報：略
- 陸、 陳情人意見：無
- 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）為配合中央社會住宅政策需求戶型，本分署前以 111 年 12 月 27 日台財產北改字第 11100407870 號函請實施者配合調整財政部國有財產署選配內容如下，實際申請分配權利價值新臺幣(下同)8,463 萬 3,550 元，預計領取差額價金 118 萬 6,153 元，仍請實施者配合改選，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準：
1. 住宅單元改選為 3F-A2、3F-A3、3F-B3、4F-A2、4FA3、4F-B1 及 4F-B3 共 7 戶。
 2. 停車位單位改選為地下三層編號 47、48、49、51、52、54 及 57 共 7 席。
- （二）本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 51.73%，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，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。
- （三）事業計畫書第 8-1 頁，請補充占用戶拆遷補償單價調整說明。
- （四）另就本案領銜估價師-麗業不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書意見如下：
1. 報告書第 30 頁，土地比較標的 1 鄰路寬度 30M 與第 31 頁地籍圖

示臨 25M 佳園路三段不符。

2. 報告書第 56 頁，更新前宗地編號 B 形狀狹長，地形項目與宗地編號 H 均以「近三角形」調整是否妥適。
3. 報告書第 77 頁，更新後店面買賣標的 2 因鄰近類似案例稀少，跨區域範圍選取土城區標的，惟建物實質條件差異仍達 9%，致個別因素調整率達 113%，建請再行考量標的適宜性。
4. 報告書第 81 頁，更新後店面價格日期以住宅價格指數調整是否適宜。

二、 本府交通局（書面意見）：

- （一）有關報告書 2-2-6、第八條、規劃設計一節，紅字部分寫道「應設機車位 118 輛，實設汽車位 118 輛」，應為誤繕，請修正。
- （二）本案復興路出入口前已有相關討論，請開發單位於報告書補充說明。
- （三）有關本次變更設計增設啟智街機車出入口，請維持原核准設計，應以一處破口為宜。

三、 本府新建工程處（書面意見）：

倘因開發內容涉及自行興闢道路部分，請依「新北市政府民間興闢道路及附屬設施處理辦法」及「市區道路及附屬工程設計規範」辦理，並向市府工務局提出申請。

四、 本府養護工程處（書面意見）：

- （一）本案涉及本處管養計畫道路用地（樹德段 765 地號）一節依樹林區公所 105 年 5 月 31 日新北樹工字第 1052106753 號函表示該國有土地位於樹林區育英街，為該所管養道路範圍，故該土地有保留公用需要。
- （二）本案涉及廢道部分，依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」第 10 條第 1 項第 3 款規定：「以都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。」，免依上述作業要點規定辦理巷道廢止。

五、 本府財政局（幹事）（書面意見）：

- （一）事業計畫第 15-3 頁：建請補充拆除費用章節並說明該費用之處理方式。

- (二) 事業計畫第 15-4 頁：空氣汙染防制費，依營建工程空氣汙染防制設施管理辦法第 4 條規定，本案建築房屋工程及拆除工程似屬第 2 級費率，請釐清修正相關費率及金額。
- (三) 事業計畫第 15-6 頁：更新前土地及建物測量費用僅提供報價單，請依提列基準規定檢具契約影本佐證。
- (四) 權變計畫如有涉及前述事業計畫所提意見請併同釐清修正。

六、 新北市樹林區樹林國民小學：

有關目前機車道規劃於啟智街上，考量目前現況狹窄，僅供機車、人行及通學期間家長接送使用，若更新後有供汽車通行，考量整體車行流量及學生通學安全性，建議再就更新後車流量評估機車道設置位置。

七、 本府都市更新處：

(一) 事業計畫：

1. 計畫書 12-1 頁建築物坐落方位，及 12-5 頁退縮獎勵公共開放空間涉及人行通道部分應為 2.5 公尺，請修正。
2. 計畫書 14-1 頁涉及拆除工程費用有誤，請釐清後修正。
3. 計畫書第 15 章財務計畫：
 - (1) 相關費用涉及小數點部分，請無條件進位(如：法定工程造價、建築設計費、空氣汙染防制費、其他-建築相關規費)。
 - (2) 空氣汙染防制費：依營建工程空氣汙染防制設施管理辦法第 4 條規定，建築工程之施工規模達 4,600 平方公尺者，屬第 1 級營建工程，其餘屬第 2 級營建工程，經查本案拆除面積僅 1,679.56 平方公尺，應屬第 2 級營建工程範圍，請修正拆除費率及金額。
 - (3) 交通號誌費：經查實際契約費用與計畫書費用不符，請釐清後修正。
 - (4) 都市更新規劃費：本項費用雖以萬元為單位，但最終計算結果應呈現全數金額，不應逕以萬元後小數點四捨五入；另查實際契約費用與計畫書費用不符，請釐清後修正。

- (5) 不動產估價費：請補充各家估價實際契約費用。
- (6) 貸款利息：五大銀行平均基準利率應以實際計算利率為準，不應再小數點後四捨五入。
- (7) 銷售管理費：本案未涉及出資人，請修正。另實施者實際獲配之單元及車位總價值金額有誤，請修正。

(二) 權利變換計畫：

1. 計畫書 8-1 頁，請補充其他土地改良物補償費用之評估說明，另表 8-2 其他土地改良物補償費用明細表，請補充建物屋齡、建物成本單價、每年折舊率、成本價格率、折舊後建物成本單價、建物殘值等相關內容。
2. 計畫書 12-1 頁，現地安置戶實際安置價值與計畫書 9-1 頁不符，請釐清後修正，另共同負擔金額及比率請一併配合修正。
3. 表 16-1 土地及建物分配清冊，請補充更新後總價值、應分擔共同負擔、所有權人可分配價值等內容。
4. 請於計畫書內補充本案選配原則內容。

(三) 估價報告書：

1. 更新前估價條件第 4 點，本案應依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例規定辦理，請修正法令條次。
2. 第 112 頁，本案無合法建築物，請修正建物殘餘價格之相關名稱。
3. 本案含 2 部不予分配之無障礙車位，惟查估價車位數量並未扣除該 2 部車位，請釐清後修正。

捌、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) 人行空間及步道系統部分：

1. 本案請於樹林國小側增加街角廣場硬鋪面設置範圍，並考量停等及穿越動線增設喬木。
2. 沿街植栽帶部分：

- (1) 為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，沿街植栽帶請參照原有行人穿越道留設硬鋪面作為後續銜接。
 - (2) 防救災計畫部分：雲梯車操作空間目前設置於育英街考量道路寬度僅 7 公尺，建議請將本案雲梯車操作空間分別設置於復興路及啟智街街角廣場側，由建築師簽證負責，以避免影響救災及逃生。
 - (3) 沿街植栽穴於育英街側請以延續設置，於適當距離設置不大於 2 公尺寬之人行穿越硬鋪面。
3. 本案鄰北側鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，請參照原核備規劃及「新北市都市設計審議原則」規定，取消圍牆設置或改以綠籬規劃。
 4. 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，景觀鋪面請檢附示意圖並詳加說明。

(二) 交通運輸系統：

1. 本次變更新增啟智街側機車道出入口，未符合「新北市都市設計審議原則」規定，每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，並考量樹林國小通學動線，爰車道出入口請依原核准整併設置於復興路側，請修正。
2. 汽機車出入口依原核准修正後，汽機車車道於人行空間出入口處之寬度請依「新北市都市設計審議原則」檢討，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請修正。
3. 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請修正。
4. 車位檢討部分：應符合 1 戶 1 汽車 1 機車原則，並檢討汽車位折減後數量法定停車位為 99 輛，惟本案仍實設 108 輛汽車位，請全數計入法定汽車停車位，請修正。
5. 考量周邊巷道狹小，本案設置店鋪之裝卸需求請內化處理，於地下室規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，並請於圖面清楚標示。

(三) 景觀部分：

1. 綠化面積及綠覆面積請以不低於原核准數量設置，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請修正。
2. 喬木數量請以不低於原核准數量設置。
3. 景觀照明請取消車道地嵌燈設置，高燈設置請增加配置規律性均衡各處照明。
4. 變更差異表請增列透水面積，並請以不低於原核准數量設置。

(四) 屋脊裝飾物部分：為避免對樹林國小及周遭環境壓迫，屋脊裝飾物仍請依原核准以高度 4.5 公尺以下設置，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，依建築技術規則檢討 2/3 以上透空立體構架部分有誤，請修正。

(五) 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

1. 裝飾柱請逕依建管規定檢討，請修正。並應確實考量結構及後續維管設置。
2. 新增立面企業標誌圖樣及字招請刪除，並請確認透視圖與立面圖一併修正。
3. 考量鄰里公園兼兒童遊樂場用地之周遭都市景觀，請補充東北向立面建築物外牆材質及色彩計畫，並應比照正立面規劃。整體立面請以中高明度規劃，降低對周遭環境壓迫。
4. 請合理規劃設置空調室外機空間，依原核准設置於陽台內側。
5. 招牌廣告仍應符合建管相關規定，剖面圖設置於地上 2 層樓板位置之露樑上方構造物與立面圖不符，請刪除。

(六) 建築規劃部分：

1. 本案於 A、B 棟鄰地界線側增設挑空部分，露樑及雨遮應依建管規定檢討並合理設置，請於公寓大廈管理規約註明不得違規使用，地上 1 層店鋪 A5 及 B5 上方挑空與梯廳及管委會空間上方挑空相連不合理，請修正。各樓層外牆及室內配置方式皆有調動，各樓層 A1、A2、B1、B2 戶陽台外挑空請整併空間規劃完整設置。

2. 地面 1 層陽台請依建管規定設置，另為考量沿街景觀倘設置鐵捲門請於外牆內設置，立面圖有誤請修正。
 3. 本案設置裝飾柱請依建管規定辦理，且空調室外機不得設置於裝飾柱內，請修正。
 4. 本案建築物外飾、雨遮、陽台、透空遮陽板、格柵、過樑、各樓層高度及建築物高度，請逕依建管規定辦理。
- (七) 請於公共開放空間管理維護執行計畫表補充開放空間告示牌設置位置。
- (八) 報告書部分：
1. 封面申請項目屋脊裝飾物部分請確實勾選。
 2. 法規檢討條文缺漏請修正，並請確實回應檢討計算內容。
 3. 實施者及設計單位變更請詳列。
 4. 裝飾柱請逕依建管規定辦理，無需檢附專章。
 5. 地下 2 層平面圖檢附錯誤，標準層圖面 C5 柱標示有誤，請修正。
 6. 沿街植栽穴寬度平面及立面請統一寬度標示。
 7. 圖面文字請清楚標示，建議以字體 10~12 大小檢附。
 8. 建築線指示圖請放大，並以正確比例清晰檢附。
 9. 請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，補充與樹林國小、育英街及復興路側周邊模擬。
 10. 請檢附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」敘明相關管理維護事項。
- (九) 倘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 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) 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) 有關車道出入口部分，考量整體公共安全性，請再就周邊校園通行、臨

路條件(育英街)、更新後車流量及用路人習性評估設置位置，另建議於出入口設置警示設備。

(二) 有關舊違章建築戶部分，既經實施者於會上承諾舊違章建築戶現地安置協議書之應負擔費用計算原則仍依原實施者(景信實業股份有限公司)簽署之協議書內容計算，並請將最新版本之協議書影本納入計畫書附錄。

(三) 有關風險控管方案部分：

1. 經查計畫書所載之風險控管方案內容與信託契約不一致，請實施者釐清。
2. 實施者於會上表示信託契約已供所有權人審視，並將於 112 年 2 月 16 日召開信託契約說明會，請實施者於下次專案小組時說明信託契約說明會結果。
3. 請將最新版本之契約書影本納入計畫書附錄。

(四) 有關選配部分：請分別於計畫書選配原則及分配結果部分補充說明未達最小分配單元且不願合併選配者之分配方式，並就不同分配結果載明清楚，另請詳細說明協議參與分配者是否有影響原可參與分配者之權利。

(五) 有關財務計畫部分：

1. 廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分，請於計畫書附錄補充報價單作為費用提列依據。
2. 各項管理費率建議依原核准費率提列，倘有調整需求請補充提高費率之必要性。
3. 都市更新規劃費所載之實際費用為 1,200 萬元，惟查合約內容之規劃費用為 1,260 萬元，請釐清後修正。

(六) 有關估價部分：

1. 3 家估價：

(1) 更新前估價條件：

- A. 第 2 點，宗地 G (766 地號) 之備註欄說明屬既成道路，惟計畫書又載為現有巷道，建議文字修正一致。

- B. 第 4 點， 749 地號等 4 筆土地更新前價值以其基準容積比率進行估價部分，建議再就容積貢獻度，並釐清該土地所有權人是否有參與分配部分，評估是否作適當調整，以維護所有權人權益。
- (2) 3 家更新前土地平均單價以宏大最高，惟其更新後地面層平均單價較麗業低約 4 萬元/坪、連邦低約 3 萬元/坪，2 樓以上平均單價又較麗業僅低約 300 元/坪，車位平均價格又較麗業高約 1 萬元/部，建議再檢視整體邏輯性及合理性調整 3 家價格。
- (3) 更新前個別因素調整比較調整分析涉及勘估標的、共同案例比較標的各項條件部分，建議 3 家估價之基本條件內容及數值應修正為一致(如：地形、臨路面數、臨路寬度、臨路深度)。
- (4) 2018 年起雨遮不予登記及計價，請再通盤檢視是否適合就雨遮比進行調整。
- (5) 本案周邊未來將有 2 個捷運站(萬大二期)，建議可將該情形納入評估參考。
- (6) 個別因素之勘估標的、比較標的建蔽率包含 50%及 60%，惟 3 家調整率不一致(麗業 0%、宏大 0%、連邦-2%)，請再檢視調整合理性。
- (7) 更新後個別因素涉及路沖部分，僅宏大有修正勘估標的。另個別條件修正項目涉及路沖部分(麗業 P. 93、宏大 P. 101、連邦 P. 114)，麗業僅調整至 7 樓，宏大、連邦調整整棟，建議再檢視合理性。
- (8) 共同案例部分：
- A. 3 家對於區域因素調整率差異大，建議各項內容之調整邏輯應一致【樹林區大學段二小段 122 地號等 3 筆土地(麗業比較標的 1、宏大比較標的 1)、大學段二小段 35 地號(麗業比較標的 2、連邦比較標的 1)】。
- B. 麗業、連邦：更新前土地-大學段二小段 35 地號(麗業比較標的 2、連邦比較標的 1)
- a. 各項內容之調整邏輯應一致，請再檢視合理性。

- b. 區域因素(麗業+5%、連邦-1%)、個別因素之容積率(麗業+22%、連邦+17%)之調整率差異大，請再檢視調整合理性。
- C. 麗業、宏大：更新前土地-大學段二小段 122 地號等 3 筆土地(麗業比較標的 1、宏大比較標的 1)
- a. 麗業備註假設容積率包含規模獎勵 5%，請釐清實際是否有含規模獎勵，而非在假設情況下進行調整。
- b. 2 家區域因素(麗業+5%、宏大-11%)、個別因素(麗業+16%、宏大+21%)之調整率差異大，建議各項內容之調整邏輯應一致，請再檢視合理性。
- D. 連邦、宏大：更新後店面-樹林區大安路 225 號(連邦比較標的 1、宏大比較標的 7)，2 家個別因素調整之商業效益(連邦+3%、宏大-5%)之調整率差異大，建議調整邏輯應一致，請再檢視合理性。
2. 麗業、聯邦之委託人非屬本案實施者，請修正。
3. 麗業：
- (1) 報告書第 30 頁，請補充說明預估可能成交價格與核算後單價的關係為何，倘僅涉及進位關係，建議再評估是否適合呈現預估可能成交價格。
- (2) 報告書第 33 頁，土地比較標的個別因素調整：
- A. 比較標的 1、2 皆有針對居住寧適性略佳-3%，請說明寧適性略佳之原因。
- B. 比較標的 1 容積率調整率為+15% (約為容積差異率 $260\%/220.5\%-1=17.9\%$ 的 $15\%/17.9\%=83.8\%$)、比較標的 2 容積率調整率為為 22% (約為容積差異率 $260\%/210\%-1=23.8\%$ 的 $22\%/23.8\%=92.4\%$)，請再評估是否符合實際市場價格，另請依並檢視是否與報告書第 58 頁之道路用地容積貢獻地價之比例關係衡平。
- (3) 報告書第 38 頁，請釐清 110 年價格日期之雨遮是否可登記並計入銷坪面積，另地下室若有登記，請說明與建築面積之差異。

- (4) 報告書第 41、64 頁，土開樓上層勘估標的與比較標的 3 位置相近，再請釐清是否需修正報告書。
- (5) 報告書第 42 頁，土開樓上層比較標的個別因素調整：
 - A. 比較項目有針對雨遮比及不含雨遮公設比進行調整，惟現行法令已規定雨遮不登記且不計價，請再檢視正確性。
 - B. 比較標的 2 之個別因素調整率與報告書第 44 頁不一致，請釐清後修正。
- (6) 報告書第 56 頁，請說明宗地 A 同樣面臨復興路，其商效相較其他宗地-2%之原因。另請一併說明宗地 G 現況既成道路調整-6%之原因。
- (7) 報告書第 58 頁，道路用地價值與其他 2 家有差異，請補充推估計算公式。
- (8) 報告書第 65、71、79、85 頁，請釐清更新後住宅租賃個別因素調整涉及建築樓層規劃之調整原則是否相同(21 樓-調整率-6%，20 樓-調整率-4%)，及調整率是否符合市場合理價差。
- (9) 報告書第 71 頁，更新後住宅租賃個別因素調整之比較標的 1、3 皆有針對景觀調整-3%、住宅寧適性略佳-2%，請說明有何景觀，及住宅寧適性略佳之原因。
- (10) 報告書第 79 頁，更新後店面比較標的 2 有毗鄰廟宇，惟未針對嫌惡設施進行調整，請再評估合理性。另針對騎樓比修正 6%部分，請補充騎樓與室內面積，以利作為調整依據。
- (11) 報告書第 85 頁，請釐清屋齡調整率是否符合市場合理價差。
- (12) 報告書第 93 頁，棟距及視野景觀之級距差異僅 1%，請再檢視合理性。
- (13) 本案基地 4 面臨路，請補充說明更新前勘估標的所面臨之主要道路名稱，另請就面臨路況調整適當價格。
- (14) 本案周邊有約 4 年新成屋案「鼎越威震」，於 110 年 1 月至 110 年 12 月期間計有 7 筆交易，其成交價格約 41 至 52 萬元/坪，請再檢視本案更新後 2 樓以上均價 39.2 萬元/坪是否偏低。另請

一併說明本案估價均未採用「鼎越威震」作為比較標的之原因。

(15) 請補充說明未針對面學校之優缺點進行調整之原因。

4. 宏大：

(1) 更新前勘估標的、比較標的 1 之建蔽率與麗業不一致，請釐清後修正。

(2) 報告書第 57 頁，地面層店面價格未以比較法或案例方式推估，僅以簡要文字說明店面單價約為樓上層之 1.3 倍，似與通案性推估方式不符，請再評估該推估方式是否適宜。

(3) 報告書第 47 頁，請再檢視比較標的 3 之區域因素調整率為-11% 是否適宜。

(4) 報告書第 60 頁，各系項調整率表涉及地形部分，近似梯形與不規則之調整率皆為 0%，惟不規則形應進行差異修正，請再重新調整。

5. 連邦：

(1) 更新前個別因素之土地容積率(260%、210%)調整率與另 2 家估價差異大，請評估調整合理性。

(2) 更新後店面之比較標的 1、3 距離不遠，相對條件請一併檢視。

6. 土地開發分析法：連邦有針對臨街道路面條件進行調整，並推估樓上層均價，惟宏大僅就面學校調整，麗業未評估，建議麗業重新檢視。

玖、 結論：

一、 有關本案提列「建築相關規費 16 萬 7,102 元」、「廢巷改道五大管線遷移相關費用-自來水遷移費 271 萬 9,500 元、電信遷移費 170 萬元、瓦斯遷移 77 萬 879 元、交通號誌 350 萬元、汙水處理費用 426 萬 6,250 元」、「樹木移植計畫費用 37 萬 2,750 元」部分，專案小組原則同意依報價單費用提列。另電力遷移費部分，請補充報價單作為提列依據，並經作業單位確認後，專案小組原則同意。

二、 有關本案提列「其他必要業務費-2 樓以上均價及補償單價等估價費用」

13萬元部分，考量本案依104年8月31日修正公布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定申請協助開闢周邊公共設施獎勵，需委託估價師評估2樓以上均價及拆遷安置費作為核算基準，係屬實質需求費用，且與權利變換階段之3家估價契約費用加總後並未超過可提列標準，專案小組原則同意。

三、有關實施者於計畫書承諾信託管理費用由實施者自行吸收，不納入共同負擔費用部分，專案小組原則同意。

四、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，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。

壹拾、散會：下午4時30分。