

「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 2 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 7 月 3 日（星期一）下午 2 時 30 分
- 貳、會議地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（1122）（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓 1122 會議室）
- 參、主席：黃委員志弘（劉委員玉山代）、廖委員國誠（李委員麗雪代）
- 肆、出席人員：詳簽到簿
紀錄：謝家馨、江青澤
- 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）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 51.57%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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。
- （二）依案附權利變換計畫所載，財政部國有財產署（下稱本署）應分配權利價值新臺幣（下同）8,440 萬 1,661 元，較 112 年 2 月 18 日專案小組版減少 141 萬 8,042 元，請實施者說明調降原因；另本署應分配權利價值經調整後，尚需繳納差額價金 108 萬 2,179 元，惟國有土地參與權利分配，以不繳納差額價金為原則，請實施者後續配合調整選配內容。
- （三）權利變換計畫第 11-1 頁麗業不動產估價師聯合事務所之車位平均價格與附錄 4-8 頁所載不符。

二、本府交通局：

有關臨停車位設置位置，建議設置於地下 1 層且鄰近梯廳周圍，其進出動線較單純，以利後續管理維護。

三、本府工務局（書面意見）：

- （一）未見細則檢討。
- （二）車道請標示尺寸。
- （三）一層平面圖請依規定上色並標示退縮尺寸及依據。
- （四）一層平面圖店舖出入口請標明。
- （五）一層平面圖戶外安全梯請檢討 2m 開口。
- （六）過樑是否計建築面積請確認。
- （七）陽台格柵請依陽台外緣裝飾物構造物設計原則檢討。
- （八）15 層平面圖雨遮設置格柵請依 111 年工作手冊 5-21 檢討。

四、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。

五、新北市樹林區樹林國民小學：

有關目前更新後建築規劃設計、車道位置及整體行車動線，尚無法於現階段確認對於未來學生通學情形是否有直接影響。

六、本府都市更新處：

- （一）有關都市更新案件涉及廢巷改道程序部分，係僅就更新單元範圍內之巷道辦理廢巷，更新單元外之巷道倘有廢巷需求，仍須依規定向工務局辦理廢巷改道程序，無法併同於都市更新案件內進行廢巷。另計畫道路開闢及廢巷辦理順序及程序請實施者依原事業計畫核定函所載內容辦理。
- （二）有關共同負擔費用提列「廢巷改道五大管線遷移相關費用-電力遷移費」部分，於本案事業計畫審議階段僅同意提列該項目至共同負擔，惟實際金額係於權利變換計畫審議階段始得確認，且依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，其他必要費用業務費部分應以實際狀況認列，故請補充報價單作為提列依據，倘未檢附則建議

不予提列。另實施者若可提供初步計算方式及金額，市府可協助函轉請台電公司表示意見。

(三) 本案共同負擔費用係依 110 年 9 月 8 日修正公布之「本市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」提列，惟本案各項管理費率已於事業計畫審議階段就案件整體情形充分考量，惟實施者於會上表示電力遷移費金額尚未確認，且目前所提共同負擔比率不超過原核定，爰建議後續視電力遷移費函詢結果及配合估價委員意見修正共同負擔比率後，再於新北市都市更新及爭議處理審議會上確認風險管理費率，另風險管理費率以不超過 12%、共同負擔比率以不超過本次所提 51.57% 為原則。

(四) 事業計畫：

1. 計畫書變-4 頁，實設機車位數量與面積計算表不一致，請釐清後修正。
2. 計畫書專-1-3 頁，財政局幹事意見第 1 點，本案其他土地改良物亦有拆除費用，且查已於拆遷補償費內扣除，故請修正意見回應。
3. 計畫書專-1-12 頁，3 家估價意見：
 - (1) 第 5 點，捷運站建設評估僅麗業估價有提供修正頁次，請補充其餘 2 家估價之修正內容。
 - (2) 第 6 點，比較標的建蔽率為 60% 部分，麗業、宏大之調整率皆為 -1%，連邦仍維持 -2%，請釐清。
4. 計畫書第 15 章財務計畫，涉及空氣汙染防制費部分，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。經查本案建築面積 762.67 平方公尺*施工工期 25 個月，其施工規模已達施工規模達 4,600 平方公尺，建築房屋工程應屬第 1 級營建工程，另查拆除面積僅 1,679.56 平方公尺，拆除工程應屬第 2 級營建工程範圍，請修正拆除費率及金額。
5. 請於計畫書圖面上明確標示車道出入口設置之警示設備位置。

(五) 估價報告書：

1. 計畫書回應綜理表涉及 3 家估價意見部分，有多處漏繕修正頁次，或僅載明 1 家估價修正頁次情形，請通盤檢視後修正。
2. 麗業報告書第 30、40、45、63、69、77、83 頁，預估可能成交價格與核算後單價一致，請再檢視是否有呈現預估可能成交價格之必要性。
3. 聯邦報告書涉及比較標的建蔽率為 60% 部分，計畫書回應綜理表表示已調整為 -1%，惟估價報告書之調整率仍誤植為 -2%，請通盤檢視後修正。

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) 專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度 6 公尺以下，依建築技術規則檢討檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，並由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
- (二) 開放空間及景觀配置部分：
 1. 景觀配置圖應補充基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸、建物投影及開挖範圍等。
 2. 沿街人步道空間橫向坡度請以 2.5% 設置，與鄰地銜接應順平無高差。
 3. 車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面色系，高程應與相鄰人行空間一致。
 4. 景觀剖面圖應包含鄰地高程、公有人行道範圍、車道出入口坡道設置情形等，並應詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並請補充與公園介面及車道縱向剖面圖，以確保與鄰地

高程順接、車道與人行步道高程一致，請修正。

5. 景觀高燈部分，請確實依安全照明需求設置，以避免缺乏或過度設計。
 6. 景觀照明部分，考量生態友善請取消草叢燈規劃。
- (三) 汽機車車道於人行步道退縮空間縮減車道寬度部分，請考量進出汽機車車輛行駛安全，請依原核准方式留設或以符合新北市都市設計審議原則車道破口寬度之原則下調整車道配置並加強出入口安全警示措施。另汽、機車道間矮牆應避免視線遮蔽影響行車安全。
- (四) 停車空間檢討部分，依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，應先滿足 1 戶 1 汽車 1 機車之規定，目前規劃汽車停車空數量低於戶數，爰請將汽車數量納入法定車位檢討。
- (五) 請考量店鋪臨停裝卸及住戶訪客需求，地下 1 層編號 105 及 106 停車空間請提供作為臨停及裝卸車位使用，取消編號。
- (六) 本案戶數都審報告書面積計算表所載為 120 戶與都市更新事業計畫提案單所載(118 戶)不一致請釐清修正，涉及停車空間等檢討事項請一併修正。
- (七) 招牌廣告物部分，後續請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定辦理。
- (八) 住宅單元 A1、B1、B3 陽台開口淨寬小於 1.2 公尺，不符規定請修正。
- (九) 住宅單元 A5、A3、B1 陽台外過小挑空部分請取消設置，請修正。
- (十) 標準層梯間周邊無支撐及側邊挑空挑空易因結構產生梯廳外牆裂縫造成雨水滲漏情形，請設計單位納入考量。
- (十一) 排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程請清楚標示，請修正。
- (十二) 景觀植栽樹種、規格與圖例應明確對應，請修正。
- (十三) 依都市計畫法新北市施行細則第 43 點及土地使用分區管制要點第 19 點檢討綠化面積部分，法定空地、不可綠化面積法規及圖面檢討不一致，請修正。「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。
- (十四) 屋頂露臺綠化調整部分，基於安全考量，請依內政部 111 年 10 月 28 日

台內營字第 1110818884 號令訂定「建築物欄桿設計原則」檢討，自欄杆退縮 1 公尺後設置植栽槽等構造物，並以綠化面積不低於原核准方式調整，請修正。

(十五) 屋頂綠化部分請增加小喬木規劃。

(十六) 報告書部分：

1. 建築面積計算圖，建築面積、法定空地請著色處理。
2. 提案單、建築計畫部分數值誤植，請修正。
3. 建築立面圖地面層應呈現開門開窗形式，非以鐵捲門代之。

(十七) 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

(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。

(十九) 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。

(二十) 相關單位意見請酌參。

(二十一) 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

二、 都市更新：

(一) 有關舊違章建築戶部分，請將最新版本之協議書影本納入計畫書附錄。

(二) 有關風險控管方案部分：

1. 請實施者再釐清計畫書所載之信託單位相關資訊是否正確。

(三) 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. 有關共同負擔費用提列「廢巷改道五大管線遷移相關費用-電力遷移費」部分，於本案事業計畫審議階段僅同意提列該項目至共同負擔，惟實際金額係於權利變換計畫審議階段始得確認，且依「新北

市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」規定，其他必要費用業務費部分應以實際狀況認列，故請補充報價單作為提列依據，倘未檢附則建議不予提列。另實施者若可提供初步計算方式及金額，市府可協助函轉請台電公司表示意見。

3. 有關「風險管理費率」，考量該項管理費率額度已於事業計畫審議階段就案件整體情形充分考量，倘非涉及明顯重大事故、調整、或所有權人人數大幅增加等需提高額度之必要性理由，否則風險管理費率仍應維持原事業計畫核定額度，惟實施者於會上表示電力遷移費金額尚未確認，且目前所提共同負擔比率不超過原核定，故後續視電力遷移費函詢結果及配合估價委員意見調整，且風險管理費率以不超過 12%、共同負擔比率以不超過本次所提 51.57% 為原則修正共同負擔比率後，再提送新北市都市更新及爭議處理審議會上確認風險管理費率及共同負擔比率。

(四) 估價報告書部分(麗業)：

1. 報告書第 65 頁，更新後住宅買賣個別因素調整表，比較標的 1 之視野景觀部分有就面大同山景觀下修-3%，惟比較標的與勘估標的距離較近，建議再就勘估標的之視野景觀調整率作適當評估；另因多數案件皆有面臨大同山且距離相當，惟僅本案就視野景觀進行調整，請補充說明調整理由。
2. 報告書 64、65、67 頁，更新後住宅買賣之比較標的 2，基地面積較小且位置較窄，惟區域因素總調整率僅 1%、個別因素涉及建築規劃設計部分未調整，致使更新後住宅買賣比較法總調整表之試算價格相較另 2 案比較標的價格低約 4 萬元，建議再就整體情形適當評估。

玖、 結論：

- 一、 有關本案申請「處理占有他人舊違章建築戶」之建築容積獎勵 1.79%，因本案涉及變更實施者，請實施者於聽證會前與舊違章建築戶完成新版協議書簽訂，否則取消該項獎勵。
- 二、 有關風險控管機制部分，不動產開發信託維持原核定，另實施者所提變更

後之續建機制內容專案小組原則同意。

三、有關選配原則部分，請實施者將會上簡報所示內容納入計畫書修正，並經作業單位確認後，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 8 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成，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 4 時 50 分。