

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

【聽證會版】

新北府城更字第 1134603092 號



實施者：家聖建設開發股份有限公司

建築設計：九騰建築師事務所

規劃單位：景信實業股份有限公司

中 華 民 國

1 1 3 年 0 3 月

## 目錄

申請書 .....	I
切結書 .....	II
委託書 .....	III
委託書（規劃） .....	IV
新北市都市更新審議資料表 .....	V
變更內容對照表 .....	變-1
(112.07.03)第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表 .....	專 2-1
(112.02.08)第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表 .....	專 1-1
(111.11.30)公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表 .....	公辦公聽會-1
(111.07.15) 審查意見回應綜理表回應綜理表 .....	審查-1
(111.02.09)自辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表 .....	自辦公聽會-1

壹、辦理緣起與法令依據 .....	1-1
一、辦理緣起 .....	1-1
二、法令依據 .....	1-1
貳、計畫地區範圍 .....	2-1
一、基地位置 .....	2-1
二、更新單元範圍 .....	2-1
參、實施者 .....	3-1
肆、計畫目標 .....	4-1
一、促進土地合理利用 .....	4-1
二、改善居住環境 .....	4-1
三、改善市容觀瞻、環境衛生 .....	4-1
四、增進社會服務 .....	4-1
伍、現況分析 .....	5-1
一、土地及合法建築物權屬 .....	5-1
二、土地使用及建築物現況 .....	5-6
三、附近地區土地使用現況 .....	5-9
四、公共設施現況 .....	5-9
五、附近地區交通現況 .....	5-9
六、房地產市場調查 .....	5-12
陸、細部計畫及其圖說 .....	6-1
一、相關都市計畫 .....	6-1
二、土地使用說明 .....	6-1
柒、處理方式及其區段劃分 .....	7-1
一、處理方式 .....	7-1
二、區段劃分 .....	7-1

捌、區內公共設施興修或改善計畫 .....	8-1
玖、整建或維護計畫 .....	9-1
拾、申請容積獎勵項目及額度 .....	10-1
一、本案申請法定容積 .....	10-1
二、都市更新容積獎勵 .....	10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫 .....	11-1
一、現有巷廢止或改道 .....	11-1
二、都市計畫土地使用強度 .....	11-2
三、申請容積獎勵後土地使用強度 .....	11-2
四、建築興建計畫 .....	11-3
拾貳、都市設計及景觀計畫 .....	12-1
一、設計目標及構想 .....	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位 .....	12-1
三、人車動線設計原則 .....	12-1
四、景觀植栽設計構想 .....	12-2
五、鋪面計畫 .....	12-2
拾參、實施方式及有關費用分攤 .....	13-1
一、實施方式 .....	13-1
二、分配原則 .....	13-1
三、有關費用分攤 .....	13-1(變增)
四、有關資金來源及控管機制 .....	13-3
拾肆、拆遷安置計畫 .....	14-1
一、地上物拆遷計畫 .....	14-1
二、合法建築物之補償與安置 .....	14-2
三、其他土地改良物之補償與安置 .....	14-2
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 .....	14-3
拾伍、財務計畫 .....	15-1
一、成本說明 .....	15-1
二、收入說明 .....	15-8(變增)
三、成本收入分析 .....	15-8(變增)
拾陸、效益評估 .....	16-1
一、更新前後效益評估比較 .....	16-1
二、實施後實質效益評估 .....	16-1
拾柒、實施進度 .....	17-1
拾捌、相關單位配合辦理事項 .....	18-1
拾玖、其他應加表明之事項 .....	19-1

## 附錄

- 附錄一、新北市自行劃定更新單元檢核表 ..... 附錄 1-1  
附錄二、實施者證明文件 ..... 附錄 2-1  
附錄三、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表 · 附錄 3-1  
附錄四、公寓大廈管理規約 ..... 附錄 4-1  
附錄五、都市更新事業計畫之建材設備等級表 ..... 附錄 5-1  
附錄六、信託契約(草案) ..... 附錄 6-1  
附錄七、建築線指示圖 ..... 附錄 7-1  
附錄八、占有他人土地之舊違章建築戶現地安置相關文件 ..... 附錄 8-1  
附錄九、更新後二樓以上平均單價報告書摘要 ..... 附錄 9-1  
附錄十、建築物之補償單價 ..... 附錄 10-1  
附錄十一、國有地分回原則涉及本市社會住宅需求評估相關文件 · 附錄 11-1  
附錄十二、樹木檢查及險評估案件建議表 ..... 附錄 12-1  
附錄十三、五大管線遷移費及其他必要費用相關資料 ..... 附錄 13-1  
附錄十四、道路捐贈說明書相關資料 ..... 附錄 14-1  
附錄十五、回覆交通局意見及交通流量分析資料 ..... 附錄 15-1  
附錄十六、建物套繪圖 ..... 附錄 16-1  
附錄十七、廢巷改道單元外現有巷相關文件 ..... 附錄 17-1  
附錄十八、公共開放空間管理維護基金誤繙更正核備相關文件  
..... 附錄 18-1  
附錄十九、事業計畫核定函 ..... 附錄 19-1  
附錄二十、國產署相關函文 ..... 附錄 20-1  
附錄二十一、祭祀公業法人同意書 ..... 附錄 21-1  
附錄二十二、原事業計畫第 3 次專案小組回應表 ..... 附錄 22-1

## 圖目錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖	2-2
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖	2-3
圖 2-3	更新單元地形套繪圖	2-4
圖 5-1	更新單元內公私有土地分佈示意圖	5-5
圖 5-2	更新單元建物使用現況照片示意圖	5-6
圖 5-3	更新單元土地使用現況照片示意圖	5-7
圖 5-4	更新單元建築物門牌座落位置示意圖	5-8
圖 5-5	更新單元公共設施示意圖	5-9
圖 5-6	更新單元周圍交通系統示意圖	5-10
圖 5-7	更新單元附近公有停車場示意圖	5-11
圖 5-8	周圍房地產市場案例分布位置示意圖	5-13
圖 6-1	都市計畫位置圖	6-9
圖 6-2	更新單元土地使用分區圖	6-10
圖 7-1	更新單元重建區段圖	7-2
圖 8-1	區內公共設施位置及範圍圖	8-3
圖 10-1	臨路退縮獎勵面積計算圖	10-4
圖 11-1	廢巷改道示意圖	11-4
圖 11-2	現有巷道改善計畫	11-5
圖 11-3	廢改道後道路配置圖	11-6
圖 11-4	道路現況示意圖	11-7
圖 11-5	第一階段未開闢道路施工期間配置示意圖	11-8
圖 11-6	第二階段未開闢道路施工期間配置示意圖	11-9
圖 11-7	更新後道路開闢後配置示意圖	11-10

圖 11-8	地下四層平面圖	11-12
圖 11-9	地下四層面積計算平面圖	11-13
圖 11-10	地下三層平面圖	11-14
圖 11-11	地下三層面積計算平面圖	11-15
圖 11-12	地下二層平面圖	11-16
圖 11-13	地下二層面積計算平面圖	11-17
圖 11-14	地下一層平面圖	11-18
圖 11-15	地下一層面積計算平面圖	11-19
圖 11-16	一層平面圖	11-20
圖 11-17	一層面積計算平面圖	11-21
圖 11-18	二層平面圖	11-22
圖 11-19	二層面積計算平面圖	11-23
圖 11-20	三層平面圖	11-24
圖 11-21	三層面積計算平面圖	11-25
圖 11-22	四至十四層平面圖	11-26
圖 11-23	四至十四層面積計算平面圖	11-27
圖 11-24	五、七、九、十一、十三層平面圖	11-28
圖 11-25	五、七、九、十一、十三層面積計算平面圖	11-29
圖 11-26	六、八、十、十二、十四層平面圖	11-30
圖 11-27	六、八、十、十二、十四層面積計算平面圖	11-31
圖 11-28	十五層平面圖	11-32
圖 11-29	十五層面積計算平面圖	11-33
圖 11-30	屋突一層平面圖	11-34
圖 11-31	屋突一層面積計算平面圖	11-35
圖 11-32	屋突二至三層平面圖	11-36

圖 11-33 屋突二至三層面積計算平面圖 .....	11-37	圖 12-6 建築物廣告招牌計畫 .....	12-8
圖 11-34 東南向、西北向立面圖 .....	11-38	圖 12-7 建築物量體色彩計畫(一) .....	12-9
圖 11-35 西南向立面圖 .....	11-39	圖 12-8 建築物量體色彩計畫(二) .....	12-10
圖 11-36 東北向立面圖 .....	11-40	圖 12-9 建築物量體色彩計畫(三) .....	12-11
圖 11-37 橫向剖面圖 .....	11-41	圖 12-10 建築物量體色彩計畫(四) .....	12-12
圖 11-38 縱向剖面圖 .....	11-42	圖 12-11 建築物夜間燈光照明計畫 .....	12-13
圖 11-39 更新單元建築物模擬圖 .....	11-43	圖 12-12 出入口動線計劃圖 .....	12-14
圖 11-40 防災避難動線示意圖 .....	11-46	圖 12-13 基地外部道路示意圖 .....	12-15
圖 11-41 消防救災及逃生動線規劃 .....	11-47	圖 12-14 基地外部道路更新示意圖 .....	12-16
圖 11-41-變 消防救災及逃生動線剖面圖 .....	11-47(變增)	圖 12-15 基地施工車輛進出動線示意圖 .....	12-17
圖 11-42 消防救災及逃生動線規劃 .....	11-48	圖 12-16 基地周邊施工車輛進出動線示意圖 .....	12-18
圖 11-43 消防救災及逃生動線規劃 .....	11-49	圖 12-17 地面層車輛動線計劃圖 .....	12-19
圖 11-44 地面層消防救災及逃生動線平面圖 .....	11-50	圖 12-18 地下層車輛動線計劃圖 .....	12-20
圖 11-45 二層消防救災及逃生動線平面圖 .....	11-51	圖 12-19 垃圾、廚餘處理及運送系統 .....	12-21
圖 11-46 三層消防救災及逃生動線平面圖 .....	11-52	圖 12-20 景觀平面圖 .....	12-22
圖 11-47 四~十層消防救災及逃生動線平面圖 .....	11-53	圖 12-21 景觀平面圖(屋頂平台) .....	12-23
圖 11-48 十一~十五層消防救災及逃生動線平面圖 .....	11-54	圖 12-21 景觀平面圖(3F 露台) .....	12-23(變增)
圖 11-49 消防救災計劃立面圖 .....	11-55	圖 12-22 植栽配置圖暨植區裁照片 .....	12-24
圖 11-49-變 消防救災逃生動線側立面圖 .....	11-55(變增)	圖 12-23 A-B 景觀剖面圖 .....	12-25
圖 11-49 消防救災逃生動線剖面圖 .....	11-56	圖 12-24 C-C 景觀剖面圖 .....	12-26
圖 12-1 全街廓地籍套繪圖 .....	12-3	圖 12-25 綠化面積計算圖 .....	12-27
圖 12-2 建築物外觀意象 .....	12-4	圖 12-26 綠化面積暨綠覆率檢討 .....	12-28
圖 12-3 外部空間配置圖 .....	12-5	圖 12-27 景觀夜間照明平面圖 .....	12-29
圖 12-4 屋脊裝飾物計畫圖 .....	12-6	圖 12-28 基地排水平面圖 .....	12-30
圖 12-5 建築物天際線模擬圖 .....	12-7	圖 12-29 景觀鋪面平面圖 .....	12-31

圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖(s:1/2000) ..... 15-10

圖 18-1 擬協助廢巷改道範圍 ..... 18-1

圖 19-1 現況樹木位置圖 ..... 19-3

圖 19-2 定植平面配置圖 ..... 19-3

## 表目錄

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	5-1
表 5-2 同意參與變更更新事業計畫統計表 .....	5-1
表 5-3 更新單元土地權屬清冊 .....	5-2
表 5-4 更新單元建築物清冊 .....	5-6
表 5-5 更新單元鄰近地區公車路線表 .....	5-10
表 5-6 更新單元附近公有停車場表 .....	5-10
表 5-7 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 .....	5-14
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 .....	6-1
表 6-2 土地使用分區面積表 .....	6-1
表 6-3 變更樹林都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書土地使用分區管制要點檢討表 .....	6-2
表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日) .....	6-11
表 6-5 新北市都市設計審議原則 (民國 104 年 09 月 08 日) .....	6-26
表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊 .....	8-1
表 8-2 佔有都市計畫道路之佔戶拆遷補償費用明細表 .....	8-1
表 8-3 擬私有部分捐贈道路用地面積清冊 .....	8-2
表 10-1 都市更新容積獎勵試算表 .....	10-1
表 10-2 申請現地安置戶安置明細表 .....	10-3
表 11-1 面積計算表 .....	11-11
表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表 .....	14-1
表 14-2 各戶應負擔拆除費用一覽表 .....	14-1
表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表 .....	14-2
表 14-4 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表 .....	14-4

表 15-1 更新事業實施總經費成本估算表 .....	15-1
表 15-2 建築設計費計算表 .....	15-3
表 15-4 蒐造工程費用估算表 .....	15-4
表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表 .....	15-4
表 15-6 廢巷改造五大管線遷移相關費用明細表 .....	15-5
表 15-7 整體更新事業開發收入表 .....	15-8(變增)
表 15-8 鑑定戶數表 .....	15-11
表 15-9 現金流量預估表 .....	15-12
表 16-1 更新效益說明表 .....	16-1
表 17-1 都市更新事業實施進度表 .....	17-1

## 都市更新事業計畫申請書

- 案名：「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及擬訂權利變換計畫案」
- 申請土地範圍及面積：本案更新單元範圍為新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地，總面積 2,864.70 平方公尺。
- 申請更新單元範圍及面積：本案更新單元範圍內無合法建築物。
- 使用分區：第一種住宅區。
- 申請理由及依據：依「都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正前版」第 19 條規定申請變更都市更新事業計畫，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會記錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。
- 申請事項：申請變更都市更新變更事業計畫核准。

申請人：家聖建設開發股份有限公司

統一編號：69288274

代表人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685

中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

## 切 結 書

- 一、立切結書人 家聖建設開發股份有限公司，茲切結所檢附「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及擬訂權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 家聖建設開發股份有限公司 自行承擔，與 賁府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 賁府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致  
新北市政府

申 請 人：家聖建設開發股份有限公司  
統一編號：69288274  
代 表 人：王佳慧  
聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8  
聯絡電話：02-8521-3685

中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

## 委 託 書

茲委託 九騰建築師事務所，全權代表本人辦理「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及擬訂權利變換計畫案」之建築規劃設計相關事宜及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：家聖建設開發股份有限公司

代 表 人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685

統一編號：69288274

受託單位：九騰建築師事務所

代 表 人：黃琬雯

地 址：新北市新莊區中華路二段 7 號 12 樓

電 話：02-8521-5388

統一編號：82319623

中

華

民

國

112 年

12 月

15 日

## 委 託 書(規劃)

茲委託 景信實業股份有限公司 全權代表本公司辦理「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及擬訂權利變換計畫案」之相關法定程序，及處理一切應備手續文件並列席本案相關會議，特立此委託書。

委 託 人：家聖建設開發股份有限公司

代 表 人：王佳慧

聯絡地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

聯絡電話：02-8521-3685

統一編號：69288274

受託單位：景信實業股份有限公司

代 表 人：張景河

聯絡地址：台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3

聯絡電話：02-2729-2326

統一編號：27558850

中

華

民

國

111 年

4 月

19 日

【原核定版】

新北市都市更新審議資料表										
檔名	(本欄由承辦科填寫)			請勾選審類別	<input type="checkbox"/> A:公開閱覽	<input type="checkbox"/> B:委員會審	<input type="checkbox"/> C:核定			
案名	擬訂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		法令適用日	105 年 06 月 29 日	基地地號	新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地				
土地使用及環境設計資料	基地使用分區		第一種住宅區、道路用地	法定建蔽率	50 %	法定汽車停車位	94 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 9 戶/更新後 116 戶	
	基地面積	第一種住宅區 道路用地	2073.70 m <sup>2</sup> 791.00 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	37.16 %	實設汽車停車位	95 輛	安置戶數(合法/違章)	0 戶/1 戶	
	總樓地板面積	14227.26 m <sup>2</sup>		法定容積率	260 %	法定機車停車位	116 輛	提供公益設施種類、樓層	無	
	工業使用容積	0 m <sup>3</sup>		實設容積率	346.10 %	實設機車停車位	116 輛	面積	無	
	住宅使用容積	6480.16 m <sup>3</sup>		住宅單元	110 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	協助開闢 7 米巷	
	商業使用容積	506.15 m <sup>3</sup>		商業單元	6 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	791.00 m <sup>2</sup>	
	其他使用容積	一般事務所	0 m <sup>3</sup>	其他單元	0 單元	地下層樓地板面積	4925.44 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	沿建築線兩側留設	
	各樓層使用概況	地下層	機房、防空避難室兼汽機車停車空間、管理委員會空間			地下開挖規模	59.38 %	面積	688.60 m <sup>2</sup>	
		地面層與低層部	門廳、集合住宅、店舖			最大樓層數	15 層	其他	無	
		標準層	集合住宅			建築物高度	49.30 M			
	頂層部				屋頂突出物高度	9 M				
					設計結構	RC 造				
適用獎勵類型及獎面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準	基準三(申請協助開闢新單元周邊公共設施)	764.66 m <sup>2</sup>	合計：1785.67 m <sup>2</sup>	適用獎勵類型及獎面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0.00 m <sup>2</sup>		
		基準六(臨路退縮獎勵)	924.51 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>		
		基準十(占有他人土地之舊建章建築戶獎勵)	96.5 m <sup>2</sup>				增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0.00 輛	
								獎勵樓地板面積	0.00 m <sup>2</sup>	
								其他	-	0.00 m <sup>2</sup>
									-	0.00 m <sup>2</sup>
								合計		獎勵樓地板面積
						合計	0.00 m <sup>2</sup>			
申請資料	實施者	景信實業股份有限公司			電話	(02) 2729-2326				
	地址	台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3			傳真	(02) 2729-2645				
	建築設計	吳非士建築師事務所			電話	(02) 2545-2318				
	地址	台北市松山區民權東路三段 181 號 7 樓之 1			傳真	(02) 2715-3743				
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註		
	1 更新地區(單元)公告				12 召開專案小組審議委員會第三次	107.12.21	107.12.06 新北府城更字第 1073541133 號			
	2 事業概要公聽會				13 召開委員會					
	3 申請事業概要				14 事業計畫公告實施					
	4 事業概要核准				15 自辦權利變換公聽會					
	5 同意事業計畫展延				16 申請權利變換計畫報核					
	6 自辦事業計畫公聽會	105.05.29			17 公開展覽期間					
	7 申請事業計畫報核	105.06.29			18 公辦權利變換公聽會					
	8 公開展覽期間	106.01.26-106.02.24	106.01.24 新北府城更字第 1063530262 號		19 召開專案小組審議委員會					
	9 公辦事業計畫公聽會	106.02.10	106.01.24 新北府城更字第 1063530262 號		20 召開委員會					
	10 召開專案小組審議委員會第一次	106.05.31	106.05.16 新北府城更字第 1063533687 號		21 權利變換計畫公告實施					
11 召開專案小組審議委員會第二次	107.06.13	107.06.04 新北府城更字第 1073534729 號								

填表人(申請單位)：景信實業股份有限公司

蓋章處：



填表日期： 年 月 日

## 新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別	<input type="checkbox"/> A:公開閱覽	<input type="checkbox"/> B:委員會審	<input checked="" type="checkbox"/> C:聽證會審	<input type="checkbox"/> D:大會版	<input type="checkbox"/> E:核定		
案名	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		法令適用日	105 年 06 月 29 日	基地地號	新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地						
土地使用及環境設計資料	基地使用分區		第一種住宅區、道路用地	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	106 輛	更新前後戶數(前/後)		更新前 9 戶 / 更新後 120 戶		
	基地面積	第一種住宅區 道路用地	2073.70 m <sup>2</sup> 791.00 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	36.13%	實設汽車停車位	106 輛	安置戶數(合法/違章)		0 戶 / 1 戶		
	總樓地板面積		14174.36 m <sup>2</sup>	法定容積率	260%	法定機車停車位	120 輛	提供公益設施種類、樓層		無		
	工業使用容積		0 m <sup>3</sup>	實設容積率	346.09%	實設機車停車位	120 輛	面積		無		
	住宅使用容積		6419.51 m <sup>3</sup>	住宅單元	112 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形		協助開闢 7 米巷		
	商業使用容積		484.84 m <sup>3</sup>	商業單元	8 單元	實設裝卸停車位	2 輛	面積		791.00 m <sup>3</sup>		
	其他使用容積		機房	272.50 m <sup>3</sup>	其他單元	0 單元	地下層樓地板面積	4975.96 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形		沿建築線退縮留設	
	各樓層使用概況	地下層	機房、防空避難室兼汽機車停車空間			地下開挖規模	59.99%	面積		688.60 m <sup>2</sup>		
		地面層與低層部	門廳、集合住宅、店舖、管理委員會空間			最大樓層數	15 層	其		他		
		標準層	集合住宅			建築物高度	49.30M					
頂層部		機電設備空間			屋頂突出物高度	9M						
						設計結構	RC 造					
適用獎勵類型獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算基準		基準三(申請協助開闢更新單元周邊公共設施)	764.66 m <sup>2</sup>	合計：1785.67 m <sup>2</sup>	綜合設計放寬規定  適用獎勵類型及獎勵面積額度	開放空間有效面積		0.00 m <sup>2</sup>			
			基準六(臨路退縮獎勵)	924.51 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積		0.00 m <sup>2</sup>			
			基準十(占有他人土地之舊違章建築戶獎勵)	96.5 m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點		獎勵增加停車數量		0.00 輛	
									獎勵樓地板面積		0.00 m <sup>2</sup>	
									其他		0.00 m <sup>2</sup>	
									獎勵樓地板面積		0.00 m <sup>2</sup>	
									合計		0.00 m <sup>2</sup>	
申請資料	實施者	家聖建設開發股份有限公司			電話	(02) 8521-3685						
	地址	新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8			傳真	(02) 8521-9675						
	建築設計	九騰建築師事務所			電話	(02) 8521-5388						
	地址	新北市新莊區中華路二段 7 號 12 樓			傳真	(02) 8521-5001						
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註				
	1 自辦事業計畫公聽會	105.05.29			12 公開展覽期間	111.11	新北府城更字第 1114674559 號					
	2 申請事業計畫報核	105.06.29			13 公辦權利變換公聽會	111.11.30	新北府城更字第 1114674559 號					
	3 公開展覽期間	106.01.26-106.02.24	106.01.24 新北府城更字第 1063530262 號		14 召開第 1 次專案小組審議委員會	112.02.08	新北府城更字第 1124610915 號					
	4 公辦事業計畫公聽會	106.02.10	106.01.24 新北府城更字第 1063530262 號		15 召開第 2 次專案小組審議委員會	112.07.03	新北府城更字第 1124616992 號					
	5 召開專案小組審議委員會第一次	106.05.31	106.05.16 新北府城更字第 1063533687 號		16 召開委員會							
	6 召開專案小組審議委員會第二次	107.06.13	107.06.04 新北府城更字第 1073534729 號		17 權利變換計畫公告實施							
	7 召開專案小組審議委員會第三次	107.12.21	107.12.06 新北府城更字第 1073541133 號		18							
	8 召開委員會	108.07.03	108.06.26 新北府城更字第 1084215973 號		19							
	9 事業計畫公告實施	109.04.20	109.04.20 新北府城更字第 1094703595 號		20							
	10 自辦變更事業計畫及擬訂權利變換計畫	111.02.09	家聖字第 1110124002 號		21							
11 申請變更事業計畫及擬訂權利變換	111.04.19	家聖字第 1110419001 號										

填表人(申請單位)：家聖建設開發股份有限公司

蓋章處：

填表日期：112 年 12 月 18 日

「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」變更內容對照表

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
意見回應綜理表	一、 第 1 次都市更新暨 都市設計聯審專案 小組會議紀錄回應 綜理表  二、 公辦公聽會會議紀 錄意見回應綜理表  三、 審查意見回應綜理 表  四、 自辦公聽會會議紀 錄意見回應綜理表	(新增)	(新增)	依意見回應情形整理。	p. 專 1-1～專 1-20  p. 公辦公聽會-1～ 公辦公聽會-2 p. 審查-1～審查-5  p. 自辦公聽會-1～ 自辦公聽會-5
壹、辦理緣起與 法令依據	一、辦理緣起	(新增)	<p><u>(二)變更事業計畫</u></p> <p>本案事業計畫原已於民國 109 年 4 月 20 日依新北府城更字第 1094703595 號函核定(詳附錄十九、事業計畫核定函)，因本案變更實施者及變更建築設計，故依據變更後建築設計及依據 110 年 9 月 8 日公布之「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」修訂原核定事業計畫內容，並併案辦理擬訂權利變換計畫。</p> <p>本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫於 111 年 2 月 9 日上午 10 時，假新北市樹林區復興路 225 巷 2 號(樹西市民活動中心)召開公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者及權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片記錄詳附</p>	因本案建築設計及實施者變更，故依據變更後建築設計及原核定事業計畫內容重新檢討並修正，併案辦理權利變換及變更事業計畫。	p. 1-1

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
		<u>件冊。</u>			
參、實施者	一、法令依據	1. 新增	1. 變更實施者相關法令依據及程序。 2. 景信實業股份有限公司 3. 吳非士建築師事務所	說明變更實施者相關法令依據及程序、變更實施者及建築設計單位。	p. 3-1
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	1. 公、私有土地分布狀況  …管理單位為財政部國有財產署及新北市政府工務局、公有土地面積為 334 m <sup>2</sup> , 佔總更新單元面積的 11.66%、私有土地面積共 2,530.70 m <sup>2</sup> , 佔總更新單元的 88.34%。  2. 表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表內容變更。  3. 同意參與都市更新事業計畫比例計算  本更新單元，私有土地面積 2,530.70 平方公尺，公有土地面積 334.00 平方公尺，總計 2,864.70 平方公尺。所有權人共 38 人，私有土地所有權人共 36 人，扣除祭祀公業/簡○聖、簡金塗共 2 人，同意提出都市更新事業計畫申請之所有權人計有陳○一、簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○鋗、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、張○河，總計有 15 人，佔私有土地所有權人全體比例	1. 公、私有土地分布狀況  …管理單位為財政部國有財產署及新北市政府養護工程處、公有土地面積為 <u>509.02</u> m <sup>2</sup> , 佔總更新單元面積的 <u>17.77%</u> 、私有土地面積共 <u>2,355.68</u> m <sup>2</sup> , 佔總更新單元的 <u>82.23%</u> 。  2. 表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表內容變更。  3. 同意參與變更都市更新事業計畫比例計算  本更新單元，私有土地面積 <u>2,355.68</u> 平方公尺，公有土地面積 <u>509.02</u> 平方公尺，總計 2,864.70 平方公尺。所有權人共 38 人，私有土地所有權人共 36 人，扣除 <u>祭祀公業法人新北市簡子聖、簡○爐、簡○前</u> 共 3 人，同意提出 <u>變更</u> 都市更新事業計畫申請之所有權人總計有 <u>18</u> 人，佔私有土地所有權人全體比例的 <u>54.55%</u> ；私有總面積扣除 <u>祭祀公業法人新北市簡子聖、簡○爐、簡○前</u> 為 <u>1,140.71</u> 平方公尺，同意參與更新私有土地面	1. 公有土地管理者變更、公私有土地面積變更。  2. 新增公有土地所有權人：新北市/新北市政府養護工程處。  3. 因本案辦理變更都市更新事業計畫及原事業計畫核定時之未辦繼承已辦理繼承登記，另新增兩筆未辦繼承，部分權利人辦理更名登記及信託登記，故重新計算同意比例並修正表 5-3 更新單元土地權屬清冊。	p. 5-1~5-4 p. 5-1~5-4

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
	表 5-3 更新單元土地權屬清冊	<p>的 44.12%；私有總面積扣除祭祀公業/簡○聖、簡○塗為 1,233.62 平方公尺，同意參與更新私有土地面積合計 1,119.10 平方公尺，佔私有土地總面積比例的 90.71%。詳表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表。排除總和：面積 1,140.71；所有權人數 3、計算總和：面積 1,214.97；所有權人數 33、同意數：面積 1,169.44；所有權人數 18、同意比例：面積 96.25%；所有權人數 54.55%。</p> <p>4. 依 2016 年土地登記第三類謄本。</p>	<p>積合計 1,169.44 平方公尺，佔私有土地總面積比例的 96.25%。詳表 5-2 同意參與變更新事業計畫統計表。</p> <p>排除總和：面積 1,140.71；所有權人數 3、計算總和：面積 1,214.97；所有權人數 33、同意數：面積 1,169.44；所有權人數 18、同意比例：面積 96.25%；所有權人數 54.55%。</p> <p>4. 報核版依 111 年土地登記第三類謄本，聽證會版依民國 112 年 10 月 5 日申請土地登記謄本事項載列。</p>	4. 所有權人繼承登記、更名、列冊管理、信託、法人登記、管理機關變更、產權異動、新增所有權人。	p. 5-2~5-4
	表 5-4 更新單元建築物清冊、圖 5-4 更新單元建築物門牌座落位置示意圖之其他土地改良物所有權人	5. ②簡○熙等 13 人、⑦祭祀公業/簡○聖	5. 2A 簡○熙等 13 人、2B 陳○煌、陳○州、⑦祭祀公業/簡○聖	5. 其他土地改良物所有權人變更及所有權人更名。	p. 5-6、5-8
陸、細部計畫及其圖說	表 6-3「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點檢討表	<p>1. 條例四            (1)實設建蔽率：37.78% &lt; 50% ... OK!            (2)實設容積率：346.10% &lt; 346.11% ... OK!</p> <p>2. 條例八 ○            應設汽車位：94 位</p>	<p>1. 條例四            (1)實設建蔽率：<u>36.13%</u> &lt; 50% ... OK!            (2)實設容積率：<u>346.09%</u> &lt; 346.11% ... OK!</p> <p>2. 條例八            應設汽車位：<u>106</u> 位</p>	依新建築設計，重新檢討。	p. 6-2~6-8

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
	表 6-4 都市計畫法新北市施行細則(民國 103 年 04 月 29 日) 表 6-5 新北市都市設計審議原則(民國 104 年 09 月 08 日)	實設汽車位：95 位 > 94 位 應設機車位：116 位 實設機車位： $116 \text{ 位} \geq 116 \text{ 位}$ 3. 條例十九 本案綠化面積檢討：522.66 $\text{m}^2 > 507.91 \text{ m}^2 \dots \text{O.K.}$ 4. 條例二十 實設開挖率檢討： $59.38\% < 60\% \dots \text{O.K.}$ 5. 條例二十二 屋頂綠化面積檢討： $259.58 \text{ m}^2 > 254.05 \text{ m}^2 \dots \text{O.K.}$  新增	實設汽車位： <u>106</u> 位 > <u>106</u> 位 應設機車位： <u>120</u> 位 實設機車位： <u>120</u> 位 $\geq$ <u>120</u> 位 3. 條例十九 本案綠化面積檢討： <u>518.64 m<sup>2</sup></u> $> 432.07 \text{ m}^2 \dots \text{O.K.}$ 4. 條例二十 實設開挖率檢討： <u>59.99%</u> < 60% ... O.K. 5. 條例二十二 屋頂綠化面積檢討： <u>259.12 m<sup>2</sup></u> > <u>257.31 m<sup>2</sup></u> $\text{m}^2 \dots \text{O.K.}$  新增檢討。		p. 6-11~6-25
	新增		新增檢討。	新增檢討。	p. 6-26~6-34
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市計畫道路土地權屬清冊、表 8-3 擬私有部分捐贈道路用地面積清冊 表 8-2 佔有都市計畫道路之佔用戶拆遷補償費明細表	1. 所有權人：祭祀公業/簡○聖、簡○鋗。 2. 746 所有權人：祭祀公業/簡○聖  3. 所有權人持分變更。	1. 所有權人：祭祀公業法人新北市 <u>簡○聖、簡○天</u> 。 2. 746 所有權人： <u>祭祀公業法人新北市簡子聖、中華民國/新北市政府養護工程處</u> 。  3. 所有權人持分變更，聽證版新增 2 為所有權人。	1. 所有權人更名。 2. 746 地號部分捐贈予中華民國/ 新北市政府養護工程處。 3. 所有權人：簡○天、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒持分變更，聽證版新增 2 為所有權人：簡○文、簡○聰。	p. 8-1~8-2 p. 8-1 p. 8-1

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
		4. 補償單價及應補償總價。	4. 補償單價及應補償總價。	4. 其他改良物補償費用依據麗業不動產估價師聯合事務所估算費用計算。	
拾、申請容積獎勵項目及額度	留設人行步道面積 圖 10-1 退縮獎勵面積計算圖	人行步道連貫面積約 707.73 m <sup>2</sup> 一樓配置變更。	人行步道連貫面積約 688.60 m <sup>2</sup> 一樓配置變更。	原核定版誤植更正。 更換底圖。	p. 10-3 p. 10-4
拾壹、重建區段之土地使用計畫	整個章節	-	-	依新建築設計，重新配置。	p. 11-2~11-58
拾貳、都市設計景觀與計畫	整個章節	-	-	依新建築設計，重新配置。	p. 12-1~12-32
拾參、實施方式及有關費用分擔	二、分配原則 三、有關費用分擔  四、有關資金來源及控管機制	1. 分配原則 2. 空氣汙染防制費、信託管理費、其他必要費用、土地改良物拆遷補償費用 3. 資金來源 本案由景信實業股份有限公司擔任實施者，其所需之都市更新共同負擔總費用由實施者負責籌措。其中 70%申請金融機構融資，其餘 30%為自籌款。 4. 繢建承諾：續建機制啟動事由。	1. 分配原則 2. 空氣汙染防制費、信託管理費其他必要費用、土地改良物拆遷補償費用 3. 資金來源 本案由 <u>家聖建設開發股份有限公司</u> 擔任實施者，其所需之都市更新共同負擔總費用由實施者負責籌措。其中 70%申請金融機構融資，其餘 30%為自籌款。 4. 繢建承諾：續建機制啟動事由。	1. 配合權利變換作業修正。 2. 條號及辦法名稱釐正、信託管理費由實施者自行吸收。  3. 實施者變更。	p. 13-1 p. 13-2~13-3  p. 13-3
拾肆、拆遷安置計畫表	表 14-2 各戶應負擔拆除費用一覽表、表 14-3 其他土地改良物補償費用明細表(續)	1. 所有權人：祭祀公業/簡○聖、簡○鋗。 2. 拆除費用合計為 289,855 元。  3. 補償總價為 2,098,553 元，應補償總額估算為 1,832,250 元。	1. 所有權人： <u>祭祀公業法人新北市簡子聖、簡○天</u> 。 2. 拆除費用合計為 <u>847,509</u> 元。  3. 補償總價為 <u>2,056,933</u> 元，應補償總額為 <u>1,272,685</u> 元。	1. 所有權人更名。  2. 拆除費用依據 110 年版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表，重新計算拆除費用。  3. 其他改良物補償費用依據麗業不動產估價師聯合事務所估算	p. 14-1、14-3

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
		4. 編號 1 所有權人為陳○一；編號 2A、3~6、8、9 所有權人為簡○熙等 13 人。	4. 編號 1 所有權人為 <u>陳○亦</u> ；編號 2A、3~6、8、9 所有權人為簡○熙等 <u>15</u> 人。	費用計算。 4. 報核版編號 1 所有權人為陳○一；編號 2A、3~6、8、9 所有權人為簡○熙等 13 人，聽證會版新增所有權人 2 人。	
拾伍、財務計畫	一、成本說明	工程費用(A)=525,617,137 元  權利變換費用(B)=21,308,853 元  貸款利息(C)=18,701,215 元 稅捐(D)=16,468,907 元 管理費用(E)=138,221,179 元 都市計畫變更負擔費用(F)=0 元  容積移轉費用(G)=0 元  共同負擔費用=720,371,291 元	工程費用(A)= <u>654,600,830</u> 元  申請各項容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費(B) = 3,443,000 元  權利變換費用(C) 合計 = <u>22,402,221</u> 元  貸款利息(D) 合計 = <u>18,252,339</u> 元 稅捐(E) 合計 = <u>19,336,776</u> 元  管理費用 (F) 合計 = <u>173,697,661</u> 元  都市計畫變更負擔費用(G) 合計 = 0 元  容積移轉費用(H) 合計 = 0 元  共同負擔費用 = <u>891,732,827</u> 元	依據 110 年版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表及建築設計調整，且近年物價、五大管線遷移費用、貸款利率等調整，故本案相關費用及現金流量預估表併同調整。	p. 15-1~15-9
	表 15-8 現金流量預估表	-	-		p. 15-12
拾柒、實施進度	表 17-1 都市更新事業實施進度表	-	-	配合實際執行進度調整。	p. 17-1
拾玖、其他應加表明之事項	風險控管機制 圖 19-2 定植平面配圖	-	新增	補充說明。 一樓平面圖依新建築設計修正。	p. 19-3 p. 19-3
附錄二、實施者證明文件	變更登記表、負責人身分證明文件	-	-	變更實施者，檢附新實施者變更登記表及負責人身分證明文件。	p. 附錄 2-1~2-2
附錄四、公寓大廈管理規約	公寓大廈管理規約	-	-	依新建築設計修改。	p. 附錄 4-1~4-30
附錄八、占有他人土地之舊違章	現地安置協議書	簽訂的協議書實施者為景信實業股份有限公司	簽訂的協議書實施者為家聖建設開發股份有限公司	變更實施者，檢附新現地安置協議書。	p. 附錄 8-2

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		原核定	變更後		
建築戶現地安置相關文件					
附錄十三、五大管線遷移費及其他必要費用相關資料	合約及費用證明	自來水遷移費 2,509,500 元 電信遷移費 1,300,000 元 瓦斯遷移費 620,570 元 電力遷移費 10,000,000 元	自來水遷移費 <u>2,719,500</u> 元 電信遷移費 <u>1,700,000</u> 元 瓦斯遷移費 <u>770,879</u> 元 電力遷移費 <u>15,000,000</u> 元 <u>汙水管線遷移費 4,266,250 元</u> <u>都更規劃費 15,375,000 元</u> <u>三家估價費用 1,800,000 元</u> <u>估價師領銜服務費 400,000 元</u> <u>郵政儲匯局一年期定存利率</u> <u>五大銀行平均基準利率</u> <u>交通號誌費用報價</u> <u>土地平均公告現值</u> <u>鄰房鑑定費級別表</u> <u>房屋評定現值</u> <u>結構安全審查</u>	自來水、電信及瓦斯遷移費因物價調漲，故費用調漲，另增加電力遷移費、汙水管線遷移費、都更規劃費、三家估價費用及估價師領銜服務費相關報價、郵政儲匯局一年期定存利率、五大銀行平均基準利率、土地平均公告現值、鄰房鑑定費級別表、房屋評定現值、結構安全審查。	p. 附錄 13-1~13-15
附錄十九、事業計畫核定函	-	新增	-	檢附原事業計畫核定函。	p. 附錄 19-1~19-4
附錄二十、國產署相關函文	-	-	-	檢附財政部國有財產署相關函文。	p. 附錄 20-1
附錄二十一、祭祀公業法人同意書	-	-	-	檢附祭祀公業法人同意書。	p. 附錄 21-1
附錄二十二、原事業計畫第3次專案小組回應表	-	-	-	檢附原事業計畫第3次專案小組回應表。	p. 附錄 22-1

「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」

## 第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：112 年 7 月 3 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：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）

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見			
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、 本案共同負擔係依 110 年 9 月 8 日修正發布之「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表」之規定辦理，並檢附相關證明文件於計畫書，且經第二次專案小組審議，本案風險管理費率已調降至 12%，後續將依都市更新審議委員會決議辦理。</p> <p>二、 有關選配以下兩點回覆：</p> <p>(一) 本案經第一次專案小組配合審議意見，調整機車道配置及樓上層建築規劃（增加 2F-A5、2F-B5），工程造價配合調整略為提高，及廢巷改道五大管線遷移相關費用之電力遷移費，實施者依台電估價提列，較原估值略高，故總共同負擔略為增加。但因更新後總價值依第一次專案小組審議意見調整後，增加幅度大於共同負擔增加幅度，使得實際所有權人共同負擔比率已較第一次專案小組版減少。</p> <p>(二) 遵照辦理，已配合修正選配內容。</p> <p>三、 經查為估價摘要誤植，摘要中車位總價及數量皆為正確，唯計算車位平均價格時，車位數量計算錯誤，因而導致估價摘要車位平均價格數字誤植，此部分配合第二次專案小組審議結果調整之車位數量修正。</p>	事計 P10-1~15-1、權變 P12-1
新北市政府交通局	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。	本案遵照辦理。	事計 P11-18 都審報告書 P7-1-8
新北市政府工務局（書面意見）	一、 未見細則檢討。	一、 本案依規定檢討於都審報告書。	都審報告書 P2-1-1~P2-1-30

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>二、 車道請標示尺寸。</p> <p>三、 一層平面圖請依規定上色並標示退縮尺寸及依據。</p> <p>四、 一層平面圖店舖出入口請標明。</p> <p>五、 一層平面圖戶外安全梯請檢討 2m 開口。</p> <p>六、 過樑是否計建築面積請確認。</p> <p>七、 陽台格柵請依阳台外緣裝飾物構造物設計原則檢討。</p> <p>八、 15 層平面圖雨遮設置格柵請依 111 年工作手冊 5-21 檢討。</p>	<p>二、 本案遵照辦理，已標示車道尺寸。</p> <p>三、 本案遵照辦理，已依規定上色並標示退縮尺寸及依據。</p> <p>四、 本案遵照辦理。</p> <p>五、 本案遵照辦理，戶外安全梯已檢討 2m 開口。</p> <p>六、 本案遵照辦理，本案過樑面積已計入建築面積。</p> <p>七、 本案遵照辦理，依工務局書面意見修正。 本案阳台外緣裝飾物構造物依設計原則設置，於申請建造執照圖說內繪製檢討。</p> <p>八、 本案遵照辦理，依工務局書面意見修正。 本案雨遮格柵依 111 年工作手冊 5-21 規定設置，於申請建造執照圖說內繪製檢討。</p>	事計 P11-12~P11-18 都審報告書 P7-1~2~P7-1~8 事計 P11-20 都審報告書 P7-1~10 事計 P12-14 都審報告書 P5-6~2 事計 P11-20 都審報告書 P7-1~10 事計 P11-20 都審報告書 P7-1~10
新北市政府新建工程處（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。	遵照辦理，於施工前將依相關規範向市府工務局提出申請。	事計 P8-1
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。	有關更新後樹林國小路口(啟智路-育英街)之交通狀況，請參考附錄 15 原交通評估	事計 附錄 15-5~6、15-8、15-11
新北市政府都市更新處	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	一、 遵照辦理，本案廢巷改道施工程序仍維持原事業計畫所載內容，並配合原事業計畫核准函所載內容辦理。	事計 P11-1~11-2、附錄 19-1

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、事業計畫：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 計畫書專-1-12 頁，3 家估價意見：</p> <p>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。</p>	<p>二、感謝新北市政府都市更新處之協助，補充台灣電力股份有限公司台北西區營業處報價於附錄 13-9。</p> <p>三、電力遷移費經台灣電力股份有限公司報價為 15,000,000 元，依照第 2 次專案小組審議意見：共同負擔比率以不超過 51.57% 為原則，調整本案風險管理費率以 12% 編列、電力遷移費以 12,700,000 萬元提列(不足額由實施者自行負擔)。</p> <p>四、事業計畫：</p> <p>(一) 遵照辦理，已修正一致</p> <p>(二) 本案無更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，故未於財務計畫中提列此項拆除費用，已補充相關說明，另本案其他土地改良物及舊違章建築戶之拆除費用，由實施者代為拆除後於地上物所有權人所領之補償費用中扣除，詳第 14 章拾肆、拆遷安置計畫表。</p> <p>(三) 計畫書專-1-12 頁，3 家估價意見：</p> <p>1. 宏大：本案臨近之捷運站經查詢為新北樹林線之 LG15(中華八德街口附近)及 LG16(大安八德路口附近)，目前仍在興建中，進度至 112 年 6 月底僅 17.1%，預計 120 年才會完工，因還需八年才會通車時間較久，故本次無把捷運影響因素納入評估考量，特此說明。連邦：</p>	事計 P 附錄 13-9、權變 P 附錄 3-7  事計第 15 章全、權變第 10 章全  事計 P 變-4、11-11  事計 P15-3、P14-1  宏大：無連邦 P43、P53、P59、P81、P87、P96、P102

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>(四) 計畫書第 15 章財務計畫，涉及空氣汙染防制費部分，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法第 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。</p> <p>(五) 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。</p> <p>五、 估價報告書：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p>	<p>遵照委員意見將萬大線(第二期)列入區域因素修正項目。</p> <p>2. 連邦：經本所重新檢視，估價報告書 P.46 中，土地買賣比較法-個別因素「建蔽率」調整率應修正而未修正，本次將確實調整。</p> <p>(四) 遵照辦理，已將建築房屋工程之費率改為第 1 級營建工程費率。</p> <p>(五) 車道出入口已明確標示警示設備位置。</p> <p>五、 估價報告書：</p> <p>(一) 已補上共通性意見之頁次。</p> <p>(二) 報告書內文預估可能成交價格欄位，係為供採用擬售或擬租案例，於計算議價空間後呈現售價或租金單價之用，不影響閱讀以及調整估值呈現，本案更新後租賃比較標的 3 即有採用擬租案例，故為維持報告書表格內文一致性，仍呈現預估可能成交價格欄位。</p> <p>(三) 連邦：經本所重新檢視，估價報告書 P.46 中，土地買賣比較法-個別因素「建蔽率」調整率應修正而未修正，本次將確實調整。</p>	<p>連邦 P46</p> <p>事計 P15-4、權變 P10-5</p> <p>事計 P12-14 都審報告書 P5-6-2</p> <p>專 1-1 ~ 專 1-20</p> <p>連邦 P46</p>
委員綜合意見			
都市設計	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>一、 本案遵照辦理。</p>	<p>事計 P12-6、</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>二、開放空間及景觀配置部分：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 景觀照明部分，考量生態友善請取消草叢燈規劃。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>二、開放空間及景觀配置部分：</p> <p>(一) 已加強補充基地周邊、道路與基地介面及基地內各空間高程，並標示法定退縮線(距離)、樹穴尺寸、建物投影及開挖範圍等說明。</p> <p>(二) 本案遵照辦理，沿街人步道空間橫向坡度以 2.5% 設置，與鄰地銜接順平無高差。</p> <p>(三) 車道穿越人行空間部分，其高程與相鄰人行空間一致順平無高低差，且材質為防滑材質並延續人行道鋪面色系。</p> <p>(四) 本案沿基地周圍無公有人行道。本案與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致，皆無高低差；相關剖面圖皆標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並補充與公園介面及車道縱向剖面圖。</p> <p>(五) 考量本案基地鄰近樹林國小，考量學生及用路人安全於沿街面設置景觀高燈；重新檢討高燈間距配置適當的高燈數量。</p> <p>(六) 本案遵照辦理，取消草叢燈規劃。</p> <p>三、本案汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間留設 6 公尺平地緩衝空間，車道破口寬度調整為 6.6 公尺符合審議原則，並於出入口設置安全警示設施。另汽、機車道間矮牆設置高度為 1.2M，不會造成遮蔽視線及影響行車安全。</p> <p>四、本案遵照辦理，實設 106 輛全數計入法定汽車位。</p>	<p>附錄 4-10(變增 3) 都審報告書 P3-5-2~3-5-8、 8-2-12</p> <p>事計 P12-22 都審報告書 P6- 1-2</p> <p>事計 P12-25、 P12-26 都審報告書 P6- 3-2、P6-3-4</p> <p>事計 P12-31 都審報告書 P6- 6-2</p> <p>都審報告書 P6- 3-5、P6-3-6、 P6-7-5</p> <p>事計 P12-29 都審報告書 P6- 5-2</p> <p>事計 P12-29 都審報告書 P6-5-2</p> <p>事計 P12-14 都審報告書 P5-6-2</p> <p>事計 P11-11</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>五、 請考量店舖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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十二、 景觀植栽樹種、規格與圖例應明確對應，請修正。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>五、 本案遵照辦理，原 105、106 號車位提供作為臨停及裝卸車位使用，為方便管理仍維持車位編號。</p> <p>六、 本案戶數為 120 戶，已修正相關檢討。</p> <p>七、 本案遵照辦理。</p> <p>八、 本案遵照辦理，A1、B1 戶陽台已調整淨寬為 1.2 公尺，B3 戶陽台格柵高度為 1.25 公尺，陽台開口淨寬為 2.1 公尺 &gt; 1.2 公尺。</p> <p>九、 本案遵照辦理，A5、A3、B1 陽台外過小挑空已取消設置。</p> <p>十、 本案標準層梯間周邊已增加環梁支撐，用以減少地震力帶來的變形量，進而避免產生裂縫和漏水情形。</p> <p>十一、 本案基地高程已補標示清楚，補充雨水貯留設施剖面示意圖。</p> <p>十二、 本案遵照辦理，已修正，景觀植栽樹種、規格與圖例已明確對應。</p> <p>十三、 本案遵照辦理，依照上述法規檢討法定綠化面積及無法綠化面積之範圍。</p> <p>十四、 本案遵照辦理，自女兒牆退縮 1 公尺後設置花台，並以綠</p>	<p>都審報告書 P5-1-2</p> <p>事計 P11-18</p> <p>都審報告書 P7-1-8</p> <p>事計 P11-11</p> <p>都審報告書 P5-1-2</p> <p>事計 P12-8</p> <p>都審報告書 P5-12-2</p> <p>事計 P11-26</p> <p>都審報告書 P7-1-16</p> <p>事計 P11-26</p> <p>都審報告書 P7-1-16</p> <p>事計 P11-26</p> <p>都審報告書 P7-1-16</p> <p>事計 P12-30</p> <p>都審報告書 P5-9-2</p> <p>事計 P12-24</p> <p>都審報告書 P6-4-6</p> <p>事計 P12-27、P12-28</p> <p>都審報告書 P6-4-2、P6-4-4</p> <p>事計 P12-23</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>十五、屋頂綠化部分請增加小喬木規劃。</p> <p>十六、報告書部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 建築面積計算圖，建築面積、法定空地請著色處理。</li> <li>(二) 提案單、建築計畫部分數值誤植，請修正。</li> <li>(三) 建築立面圖地面層應呈現開門開窗形式，非以鐵捲門代之。</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>二十、相關單位意見請酌參。</p> <p>二十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p>	<p>化面積不低於原核准方式調整，原核准屋頂綠化面積 =259.07 m<sup>2</sup>，本案設計綠化面積=259.12 m<sup>2</sup>，大於原核准值。</p> <p>十五、本案遵照辦理，分別於 A、B 棟各種植一株小喬木。</p> <p>十六、報告書部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 本案遵照辦理，已著色處理。</li> <li>(二) 本案遵照辦理，已修正。</li> <li>(三) 本案遵照辦理，已修正。</li> </ul> <p>十七、本案遵照辦理。</p> <p>十八、本案遵照辦理。</p> <p>十九、本案未涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分。</p> <p>二十、本案遵照辦理。</p> <p>二十一、本案遵照辦理。</p>	<p>都審報告書 P6-1-6</p> <p>事計 P12-23</p> <p>都審報告書 P6-1-6</p> <p>都審報告書 P4-8-2</p> <p>事計 P11-20</p> <p>事計 P11-39</p> <p>都審報告書 P7-2-2</p> <p>事計附錄 4-10(變增 3)</p> <p>都審報告書 P8-2-12</p> <p>都審報告書 第二章 法規檢討</p> <p>事計第 6 章全</p>
都市更新	<p>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。</p> <p>二、有關風險控管方案部分：</p>	<p>一、舊違章建築戶新版本之協議書已於 112 年 7 月 28 日簽訂完成，檢附新版本協議書於附錄。</p> <p>二、有關風險控管方案部分：</p>	<p>事計附錄 8-1</p> <p>事計 P3-1、附錄</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(一) 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。</p> <p>三、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>四、估價報告書部分(麗業)：</p> <p>(一) 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。</p>	<p>(一) 經核對為事業計畫報告書第三章漏未修改信託受託機構，本次變更事業計畫信託受託單位為華南商業銀行股份有限公司，並提供信託草約於附錄。</p> <p>三、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 補充台灣電力股份有限公司台北西區營業處報價於附錄。</p> <p>(二) 感謝新北市政府都市更新處之協助，已補充台灣電力股份有限公司台北西區營業處報價於附錄。</p> <p>(三) 電力遷移費經台灣電力股份有限公司報價為 15,000,000 元，依照第 2 次專案小組審議意見，共同負擔比率以不超過 51.57%為原則，調整本案風險管理費率以 12%編列、電力遷移費以 12,700,000 萬元提列(不足額由實施者自行負擔)。</p> <p>四、估價報告書部分(麗業)：</p> <p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案比準戶為 8F-B1 戶，視野景觀面向為東北側，並無特殊景觀，比較標的 1(復興路 299 號 12 樓)景觀為面向西北側，因位於第 12 層，面前無其它建築物遮蔽，而有大同山景觀，故比較標的 1 與勘估標的雖距</li> </ol>	<p>6-1</p> <p>事計 P 附錄 13-9、權變 P 附錄 3-7</p> <p>事計 P 附錄 13-9、權變 P 附錄 3-7</p> <p>事計第 15 章全、權變第 10 章全</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	(二) 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。	<p>離相近，但座向不同，故於景觀修正上有所差異。</p> <p>2. 本案其它比較標的並非多數面臨大同山，僅比較標的 1 因樓層高度足夠且座向為西北向而有大同山景，故僅針對比較標的 1 修正大同山景觀。</p> <p>(二) 遵照委員意見，考量比較標的 2 基地面積較小等因素，致其建築規劃潛力受限，針對個別因素建築規劃設計項目予以調整 2%。</p>	麗業 P65
<b>結論</b>			
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。	舊違章建築戶新版本之協議書已於 112 年 7 月 28 日簽訂完成，檢附新版本協議書於附錄。	事計附錄 8-2
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。	遵照辦理。	
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。	遵照辦理，已依作業單位意見修正選配原則。	事計 P13-1、權變附錄 5-1
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。	遵照辦理。	

「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」

### 第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

開會時間：112 年 2 月 8 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：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）

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
相關單位意見			
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	<p>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：</p> <p>(一)住宅單元改選為 3F-A2、3F-A3、3F-B3、4F-A2、4FA3、4F-B1 及 4F-B3 共 7 戶。</p> <p>(二)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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、已配合修改相關章節。</p> <p>二、本案於整合前期共有人數眾多、未辦繼承人原有 3 組，經過多次溝通後共有人已經減少許多，未辦繼承部分 1 組已辦完繼承，剩餘 2 組依據 110 年新北市政府都市更新處提供之繼承人資料，已轉為被繼承人的第 3、4 代擁有繼承權，多達 40 人，近期甚至接獲消息已經到第 5 代，許多繼承人間根本素未謀面，且現因個人資料保護法，實施者無法像早期較容易取得繼承人聯絡資料，在找人、溝通協調的過程中困難重重，為維護所有權人權益，儘早活化所有權人資產，改善當地居住環境，實施者仍持續找繼承人溝通協調中，但時間越久人數只會更多，實施者需花費的人事成本也只會一直增加，本案人事行政、廣告銷售費率也與原事業計畫相同，所有費率皆依標準提列，歉難調整相關費率。</p> <p>三、佔用戶拆遷補償單價依據 110 年 9 月 8 日修正發布之「新北</p>	權變 P13-4 ~ 13-8、14-2、16-2 ~ 16-5、17-3 ~ 17-11 事計 P8-1

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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%，建議再行考量標的適宜性。</p> <p>(四) 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。</p>	<p>市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，委請估價師查估，調整說明已補充至事業計畫書第 8-1 頁。</p> <p>四、估價問題回應：</p> <p>(一) 第 31 頁地籍圖佳園路臨路寬係為誤植，更正為 30M 寬。</p> <p>(二) 更改宗地編號 B 土地形狀為長條形，調整率由-2%調整至-3%。</p> <p>(三) 擴大屋齡搜尋範圍，更換更新後店面買賣比較標的 2。</p> <p>(四) 考量新北市並無公部門或私部門相關商用不動產指數可稽，故採用新北市住宅價格指數(樹林區)進行調整。</p>	麗業 P31  麗業 P56  麗業 P77
新北市政府交通局（書面意見）	<p>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」，應為誤繙，請修正。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、遵照辦理。</p> <p>二、原事業計畫階段於第 2、3 次專案小組皆有與交通局討論車道出入口事宜，其討論內容及交通流量分析資料，已檢附於事業計畫書附錄十五、回覆交通局意見及交通流量分析資料。</p> <p>三、已依原核准設計將汽機車出入口統一設置於復興路。</p>	都審 P2-2-6  附錄 15
新北市政府新建工程處（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。	遵照辦理，於施工前將依相關規範向市府工務局提出申請。	
新北市政府養護工程處（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	一、遵照辦理。更新單元內 765 地號目前為現有巷道，使用分區為道路用地(都市計畫 7M 寬計畫道路)，未來廢改道後於權利變換核定後拆除其他改良物後會先協議都市計畫道路供公	

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>留公用需要。</p> <p>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。</p>	<p>眾使用，765地號仍做道路使用，並未改變。</p> <p>二、遵照辦理。</p>	
新北市政府財政局（幹事）（書面意見）	<p>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。</p> <p>二、事業計畫第15-4頁：空氣汙染防制費，依營建工程空氣污染防治設施管理辦法第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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、本案無更新前範圍內未提列合法建築物拆遷補償費且屬無主之建築物，故未於財務計畫中提列此項拆除費用，已補充相關說明，另本案其他土地改良物及舊違章建築戶之拆除費用，由實施者代為拆除後於地上物所有權人所領之補償費用中扣除，詳第14章拾肆、拆遷安置計畫表。</p> <p>二、遵照辦理，已調整為第2級費率，並重新調整金額。</p> <p>三、經重新確認，因後續實際支付與原事業計畫報價不同，因此更換報價並附上發票於附錄以茲佐證，另估價單已註明視同契約，原事業計畫時並未另行簽訂測量相關契約。</p> <p>四、遵照辦理，已併同修正權變共同負擔章節。</p>	事計 P15-3、P14-1  事計 P15-4  事計 P15-6、附錄 13-6、13-7、權變 P10-8、權變 P3-4～3-6
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。	已依原核准設計將汽機車出入口統一設置於復興路。	
新北市政府都市更新處	<p>一、事業計畫</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 計畫書14-1頁涉及拆除工程費用有誤，請釐清後修正。</p>	<p>一、事業計畫</p> <p>(一) 已依規定修正。</p> <p>(二) 小數點部份進位之差異，導致前段文字敘述與表格計算結果不同，為使兩邊一致，於前段文字敘述部分加強說明，計算方式依各門牌及建物構造分項加總後四捨五入計算。</p>	事計 P12-1、12-5  事計 P14-1

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 計畫書第 15 章財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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)。</li> <li>2. 空氣汙染防制費：依營建工程空氣污染防治設施管理辦法第 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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>5. 不動產估價費：請補充各家估價實際契約費用。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>二、 權利變換計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 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。</li> <li>(二) 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。</li> <li>(三) 表 16-1 土地及建物分配清冊，請補充更新後總價值、應分擔</li> </ol>	<p>(三) 計畫書第 15 章財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理。</li> <li>2. 遵照辦理，已調整為第 2 級費率，並重新調整金額。</li> <li>3. 遵照辦理，已修正為實際契約費用。</li> <li>4. 遵照辦理，已修正為呈現全數金額，實際契約費用誤植部分亦併同修正完成，並加強說明契約報價方式。</li> <li>5. 遵照辦理，已補充三家估價費用說明。</li> <li>6. 遵照辦理，修正依為公告利率計算。</li> <li>7. 遵照辦理，已將出資人用字刪除，實施者實際獲配之單元及車位總價值金額已修正。</li> </ol> <p>二、 權利變換計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 本案其他土地改良物補償費用依麗業不動產估價師聯合事務所評估建物殘餘價值，採成本法評估，其評估方式補充解釋於 8-1 頁。表 8-2 頁已將建議內容補充完成。</li> <li>(二) 經釐清後，補充現地安置戶相關費用於 12-1 頁，以便查照。</li> <li>(三) 遵照辦理，已補充相關內容於表 16-1 土地及建物分配清冊。</li> </ol>	事計第 15 章全 事計 P15-4 事計 P15-5 事計 P15-6 事計 P15-6 事計 P15-7、附錄 13-15 事計 P15-8 權變 P8-1、8-4～8-7 權變 P12-1 權變 P16-2～

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>共同負擔、所有權人可分配價值等內容。</p> <p>(四) 請於計畫書內補充本案選配原則內容。</p> <p>三、估價報告書</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p>	<p>冊。</p> <p>(四) 遵照辦理，補充於附錄五、選配原則。</p> <p>三、估價報告書</p> <p>(一) 遵照委員意見，依照民國99年5月12日修正之都市更新條例條號，更正估價條件文字為「依照都市更新條例第30條之規定」。</p> <p>(二) 相關文字更正為「其他土地改良物拆遷補償費用」。</p> <p>(三) 更正2個殘障車位不予計價。</p>	16-4 權變附錄5全  麗業P摘-5、 P7  麗業P112  麗業P108
委員綜合意見			
都市設計	<p>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。</p> <p>一、人行空間及步道系統部分：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 沿街植栽帶部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(三) 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</p>	<p>一、人行空間及步道系統部分：</p> <p>(一) 本案加大啟智街及育英街街角廣場腹地範圍，並增加喬木及街道家具，提供行人林蔭樹下停等空間。</p> <p>(二) 沿街植栽帶部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>配合未來道路行穿線劃設位置，調整沿道路側植栽帶範圍，以利後續行人動線銜接。</li> <li>本案將雲梯車操作空間設置於復興路及啟智街街角廣場側；並調整啟智街側植栽帶範圍，提供雲梯消防車救災活動之空間(8x20M)。</li> <li>本案加長育英街側沿街植栽樹穴，於中段開設2M寬行人穿越硬鋪面。</li> </ol> <p>(三) 本案已取消圍牆設置，改以綠籬方式來規劃。</p>	事計P12-22、都審P6-1-2  事計P12-22、都審P6-1-2  事計P11-50、都審P5-13-10  事計P12-22、都審P6-1-2  事計P12-22、都審P6-1-2

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>(四) 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。</p> <p><b>二、交通運輸系統：</b></p> <p>(一) 本次變更新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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請修正。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 考量周邊巷道狹小，本案設置店舖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。</p> <p><b>三、景觀部分：</b></p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 喬木數量請以不低於原核准數量設置。</p>	<p>(四) 本案沿街行人步道與車道交接處以順平方式處理，材質採用平面磚具防滑材質，以利行人無障礙通行。</p> <p><b>二、交通運輸系統：</b></p> <p>(一) 本案已將機車道出入口整併設置於復興路側，符合1處車道出入口原則，且符合審議原則自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，退縮範圍未設置地下停車場坡道。</p> <p>(二) 本案汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間已留設6公尺平地緩衝空間。</p> <p>(三) 車道出入口截角半徑已修正小於1.5公尺。</p> <p>(四) 本案遵照辦理，實設108輛全數計入法定汽車位。</p> <p>(五) 本案於地下壹層設置無障礙車位，此車位不銷售轉移，供裝卸服務使用。</p> <p><b>三、景觀部分：</b></p> <p>(一) 本案無法綠化面積已依法規檢討，綠化面積修正為520.95 m<sup>2</sup>，大於原核准513.38 m<sup>2</sup>、綠覆面積修正為1435.69 m<sup>2</sup>，大於原核准1275.44 m<sup>2</sup>。</p> <p>(二) 本案喬木數量修正為36株，與原核准喬木數量36株相同。</p>	事計 P12-31、 都審 P6-6-2  事計 P12-14、 都審 P5-6-2  事計 P12-14、 都審 P5-6-2  事計 P12-14、 都審 P5-6-2  事計 P11-11、 都審 P5-1-2  事計 P12-20、 都審 P5-7-4  事計 P12-28、 都審 P6-4-4  事計 P12-28、 都審 P6-4-4

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 景觀照明請取消車道地崁燈設置，高燈設置請增加配置規律性均衡各處照明。</p> <p>(四) 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。</p> <p>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。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 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。</p> <p>(五) 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。</p> <p>六、建築規劃部分：</p> <p>(一) 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整，各樓層A1、A2、B1、B2戶陽台外挑空請整併空間規劃</p>	<p>(三) 已取消設置車道地崁燈；增加沿街高燈數量規律性配置提供沿街均質照明。</p> <p>(四) 本案變更差異表已增列透水面積項目，透水面積修正為858.84 m<sup>2</sup> &gt; 原核准839.28 m<sup>2</sup>。</p> <p>四、本案屋脊裝飾物高度已修改為4.5公尺，同原核准，並補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，修正2/3透空立體構架檢討。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 本案遵照辦理，裝飾柱依111年新北市工務局建照科工作手冊(編號05-01)規定檢討，純裝飾柱寬深&lt;1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深&lt;2公尺，符合規定。</p> <p>(二) 本案依規定修正，已刪除立面企業標誌圖樣及字招。</p> <p>(三) 本案遵照辦理。</p> <p>(四) 本案空調室外機依原核准設置於陽台內側。</p> <p>(五) 本案依規定修正剖面圖。</p> <p>六、建築規劃部分：</p> <p>(一) 本案遵照辦理，地上1層店鋪A5及B5上方挑空已合理規劃修正，各樓層A1、A2、B1、B2戶陽台外挑空已整併規劃完整設置。</p>	事計 P12-29、 都審 P6-5-2  都審 P009  事計 P12-6、 都審 P3-5-2、 P3-5-4  事計 P11-20、 都審 P7-1-10  事計 P12-4、 都審 P5-4-2  事計 P12-11、 都審 P5-4-3  都審 P5-10-2  事計 P12-8、 都審 P5-12-2  事計 P11-20、 P11-26、都審 P7-1-12、 P7-1-16

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>完整設置。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 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。</p> <p>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。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一) 封面申請項目屋脊裝飾物部分請確實勾選。</p> <p>(二) 法規檢討條文缺漏請修正，並請確實回應檢討計算內容。</p> <p>(三) 實施者及設計單位變更請詳列。</p> <p>(四) 裝飾柱請逕依建管規定辦理，無需檢附專章。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 沿街植栽穴寬度平面及立面請統一寬度標示。</p> <p>(七) 圖面文字請清楚標示，建議以字體 10~12 大小檢附。</p> <p>(八) 建築線指示圖請放大，並以正確比例清晰檢附。</p>	<p>(二) 本案 1 層陽台依建管規定設置為 H=1.2M 活動扶手欄杆，立面圖已修正。</p> <p>(三) 本案遵照辦理，已依原核准設置於陽台內側。</p> <p>(四) 本案遵照辦理。</p> <p>七、本案遵照辦理。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一) 本案遵照辦理，已確實勾選。</p> <p>(二) 本案遵照辦理，已修正。</p> <p>(三) 本案遵照辦理，已詳列。</p> <p>(四) 本案遵照辦理，裝飾柱依 111 年新北市工務局建照科工作手冊(編號 05-01)規定檢討，純裝飾柱寬深&lt;1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深&lt;2 公尺，符合規定，無需檢附專章。</p> <p>(五) 本案遵照辦理，已修正。</p> <p>(六) 本案平面標示沿街植栽穴寬度統一標示為 1.5M，與剖面相符。</p> <p>(七) 本案遵照辦理。</p> <p>(八) 本案遵照辦理，已清晰檢附。</p>	<p>事計 P11-39、都審 P7-2-2</p> <p>都審 P5-10-2</p> <p>事計 P 附錄 4-14、都審 P8-3-2</p> <p>都審 P0-09</p> <p>事計 P11-20、都審 P7-1-10</p> <p>事計 P11-16、P11-26、都審 P7-1-6、P7-1-16</p> <p>事計 P12-22、都審 P6-1-2</p> <p>都審 P4-5-1~P4-5-2</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(九) 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。</p> <p>(十) 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。</p> <p>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</p> <p>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。</p>	<p>(九) 本案基地周邊建物規模均為 40 年以上建物，急需都更，依規定檢討基地與鄰近建築物天際線，並補充周邊模擬圖。</p> <p>(十) 本案遵照辦理。</p> <p>九、本案未涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分。</p> <p>十、本案遵照辦理。</p>	事計 P12-7、都審 P5-2-3~P5-2-5
都市更新	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、有關風險控管方案部分：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p>	<p>一、本案遵照辦理，已將機車道出入口整併設置於復興路側，並設置警示設備。</p> <p>二、因舊違章建築戶近期業務繁忙，故尚未與新實施者簽訂協議書，待簽署完成後，會再將新版協議書影本納入計畫書中。</p> <p>三、有關風險控管方案部分：</p> <p>(一) 已將風險控管方案內容修改成 112 年信託銀行提供的新版信託草約。</p> <p>(二) 經所有權人、實施者與信託銀行討論後，有修改部分契約內容，於會後也提供修正後版本再給所有權人審視，因有些地主簽約時間尚未確定，目前還在討論簽約時間。</p>	事計 P12-14、都審 P5-6-2 事計 P13-3

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 請將最新版本之契約書影本納入計畫書附錄。</p> <p>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。</p> <p>五、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p>	<p>(三) 遵照辦理，已補充於事業計畫書附錄六。</p> <p>四、未達最小分配單元且不願合併選配者之分配方式，於選配原則第 7 條第 3 項加註但書：「但經與實施者達成協議後，得於所有權人全部完成選配後，參與選配。」，因此並未影響原可參與分配者之權利。</p> <p>未達最小分配單元且不願合併選配者分配結果於權利變換計畫表 15-2 未達最小分配面積參與權利變換選屋申請者一覽表加強說明分配方式。</p> <p>五、有關財務計畫部分：</p> <p>(一) 本案自原擬訂事業計畫自現在變更事業計畫階段，多次至台電詢問有關電力遷移費報價事宜，台電皆回覆因內部作業及本案尚未核定開工，物價波動致工料單價皆無法確定，故無法提供報價。於原擬訂事業計畫第三次專案小組會議原實施者回應：「因電力是跟台電初估的，他們地下化初估是一千萬，原則上超過的部分由實施者自行吸收。....(略)」(檢附原事業計畫第 3 次專案小組回應表於附錄二十二)。</p> <p>另考量 105 年 6 月原擬訂事業計畫報核至 110 年 11 月變更事業計畫及權利變換計畫估價期日，依行政院公共工程委員會公布之營造工程物價指數從 82.44 調漲至 103.36(上漲 20.92)，為順利本案施工，並依都市計畫廢巷改道改善樹林國小周圍整體環境，現實施者承諾廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分超過一千二百萬元部分，由實施者自行吸收。</p> <p>(二) 本案此次變更事業計畫及擬訂權利變換計畫係依 110 年修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔</p>	事計 P 附錄 6  事計 P13-1、 權變 P15-1、 15-2、附錄 5-1  事計 P15 章、 附錄 22、權變 P10 章、附錄 3

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(三) 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。</p> <p>六、有關估價部分：</p> <p>(一) 3 家估價：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新前估價條件：           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 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。</li> <li>(2) 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。</li> </ol> </li> <li>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葉低約 4 萬元/坪、連邦低約 3 萬元/坪，2 樓以上平均單價又較麗葉僅低約 300 元/坪，車位平均價格又較麗葉高</li> </ol>	<p>項目及金額基準表」提列相關費用，風險管理費率標準係依產權級別及總樓地板面積而定，本案產權級別雖未滿 30 筆(產權級別最低標準)，但未辦繼承人之繼承人根據 110 年新北市政府都市更新處提供之繼承人資料多達 40 人，這部分因還不算所有權人故不能依標準計算，意旨未辦繼承人的風險成本需由實施者自行吸收，為了本案之完整性，實施者仍持續找繼承人溝通協調，協助辦理繼承。另本案為交通動線設置評估，實施者自行花費請交通技師評估交通流量分析，及考量所有權人權益，自行吸收信託費用，近年營造費用持續上漲，缺工、缺料問題嚴重，信託後至完工交屋時程延長的可能性增加，進一步導致實施者在信託部分所需支付的費用亦因時間延長而遞增，以上種種原因對於實施者在資本支出與施工上增加許多風險，懇請同意依 110 年度的提列標準提列。</p> <p>(三) 經查為權利變換計劃書誤植，都市更新規劃費為合約內容 1,260 萬元，已修正相關章節。</p> <p>六、有關估價部分：</p> <p>(一) 3 家估價：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新前估價條件：           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 將估價條件「既成道路」文字更正為「現有巷道」。</li> </ol> </li> <li>(2) 749 地號等 4 筆土地為道路用地，並無容積率，故並非以基準容積評估，估價條件已載明 749 地號等 4 筆土地係依照申請協助開闢更新單元周邊公共設施獎勵，按其容積貢獻度評估其價值，並無損及地主權益。</li> </ol> <p>2. 宏大：經檢視後，更新前土地平均單價已低於麗葉。</p>	<p>權變 P10-7</p> <p>麗葉 P 摘-5、P6；宏大 P4、P19；連邦 P 摘-5、P5、P20</p> <p>宏大 P65~67</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p> <p>5. 本案周邊未來將有 2 個捷運站(萬大二 2024/1/18 期)，建議可將該情形納入評估參考。</p> <p>6. 個別因素之勘估標的、比較標的建蔽率包含 50% 及 60%，惟 3</p>	<p>3. 麗業：遵照委員意見，重新檢視勘估標的及共同案例各項基本資料一致性，本案勘估標的土地為近長方形、共四面臨路(分別臨 10m、7m、7m、4m 寬道路)、臨路面寬為 28m、臨路深度為 72m，並未異動。連邦：本次已依委員意見，重新檢視更新前勘估標的及共同案例各項基本資料一致性，本案土地比較法個別因素-「土地形狀」中勘估標的由原「方正」修正為「近長方形」，土地比較標的 1 由原「方正」修正為「近長方形」，惟形狀調整後，依本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形；個別因素-「臨路面數」勘估標的由原「三面臨路」修正為「四面臨路」，土地比較標的 1、2、3 調整率由原 +1%、0%、+1% 變動為 +2%、+1%、+2%。另依部分委員意見修正各筆土地間之區域因素、景觀、建蔽率以及容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。宏大：基本條件內容調整與麗業一致。</p> <p>4. 根據地籍測量實施規則第 273 條規定，於 107 年 1 月 1 日前都市更新事業計畫已報核者，雨遮仍可登記，本案事業計畫報核日為 105 年 6 月 29 日，故本案建築規劃之雨遮屬可登記可計價之雨遮，所選取之比較標的亦有登記雨遮，於比較法中修正雨遮比係屬合理。</p> <p>5. 遵照委員意見將萬大線(第二期)列入區域因素修正項目。</p> <p>6. 麗業：遵照委員意見檢討建蔽率對土地價格影響，惟考量</p>	<p>宏大 P33；連邦 P42、P45、P46、P48、P66</p> <p>麗業 P32、P41、P46、P64、P70、P78、P84</p> <p>麗業 P33；連</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>8. 共同案例部分：</p> <p>(1) 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)】。</p>	<p>一般建案建蔽率並不會使用至接近上限，建蔽率差異對地價影響有限，故建蔽率 60%相較 50%酌予調整-1%調整率。連邦：本次已依委員意見，重新考量更新前土地買賣比較標的 1 個別因素-「建蔽率」之差異，考量一般建案建蔽率並不會使用至接近上限，故將個別因素-「建蔽率」調整率由原-2%調整為-1%。另依部分委員意見修正各筆土地間之區域因素、景觀、臨路面數以及容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。宏大：經考量後，建蔽率之差異予以調整-1%。</p> <p>7. 麗業：本案 B1 戶有路沖影響，惟考量路沖對中高樓層較無影響，僅修正至 7 樓，比準戶為 8 樓，因此於住宅比較法中不予修正。連邦：經本所檢視，本案受有路沖影響之戶別為 B1 及 B2 戶，考量路沖對中高樓層較無影響，故僅修正至 7 樓，比準戶為 8 樓，因此於住宅比較法中不予修正。宏大：參酌委員意見，更新後嫌惡設施(路沖)修正到 7F。</p> <p>8. 共同案例部分：</p> <p>(1) 麗業：遵照委員意見，針對共同案例區域因素差異較大者，大學段二小段 122 地號等 3 筆土地及大學段二小段 35 地號，因屬同一區域，區域因素同步調整，商業機能由 2%修正為 1%，區域因素總調整率由 105%調整為 104%。連邦：感謝委員意見，本次已依委員意見重新考量更新前土地買賣比較標的 1(大學段二小段 35 地號)與勘估標的之區域因素與個別因素差異。原區域因素-「區域利用成熟度」調整率由原 0%調整為 2%；原個別因素-「景觀」由 0%調整為+1%，原個別因素-「接近公園程度」以遠雄森林公園認定(由原約 450M 修正為 350M)，惟距離調整後，依</p>	<p>邦 P42、P45、P46、P48、P66；宏大 P47</p> <p>宏大 P. 106~P. 109；</p> <p>麗業 P32；連邦 P45、P46、P48、P65、P66；宏大 P46</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(2) 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)</p> <p>A. 各項內容之調整邏輯應一致，請再檢視合理性。</p> <p>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。</p> <p>(3) 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)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 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，</p>	<p>本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形。另依部分委員意見修正各筆土地間之容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。宏大：經更換案例及綜合考量後，調整樹林區土地案例區域因素調整率。</p> <p>(2)遵照委員意見，針對大學段二小段 35 地號之區域因素及個別因素各項調整率，重新檢視調整其合理性，區域因素由 105%調整為 104%；容積調整率經重新考量容積遞減率合理性，由 22%調整為 20%。連邦：感謝委員意見，本次已依委員意見重新考量更新前土地買賣比較標的 1(大學段二小段 35 地號)與勘估標的之區域因素與個別因素差異。原區域因素-「區域利用成熟度」調整率由原 0%調整為 2%；原個別因素-「景觀」由 0%調整為+1%，原個別因素-「接近公園程度」以遠雄森林公園認定(由原約 450M 修正為 350M)，惟距離調整後，依本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形。另依部分委員意見修正各筆土地間之容積率差異調整率，故比準地土地比較法評估單價由原 74 萬元/坪調整為 76 萬元/坪。</p> <p>(3)根據台北大學特定區計畫土地使用分區管制要點規定，基地規模介於 1,000~3,000 平方公尺之住宅區土地，容積獎勵為 5%，加註文字於備註欄中。宏大：依據台北大學特定區計畫土地使用分區管制要點規定，基地規模符合容積獎勵，加計獎勵後容積率應為 220.50%，已修正；區域因素及個別因素經綜合考量後，二家調整率已接近。</p> <p>(4)連邦：感謝委員意見，本次已依委員意見，重新考量更新後店面比較標的 1(樹林區大安路 225 號)與勘估標的之個別因素-「商業效益」差異，考量比較標的 1 與勘估標的</p>	<p>麗業 P32；連邦 P45、P46、P48、P66</p> <p>麗業 P30；宏大 P47</p> <p>宏大 P54、P75；連邦 P54、P55、</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>請再檢視合理性。</p> <p>(二) 麗業、聯邦之委託人非屬本案實施者，請修正。</p> <p>(三) 麗業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 報告書第 33 頁，土地比較標的個別因素調整：           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 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。</li> <li>(2) 比較標的 1 容積率調整率為+15%（約為容積差異率 <math>260\%/220.5\%-1=17.9\%</math> 的 <math>15\%/17.9\%=83.8\%</math>）、比較標的 2 容積率調整率為為 22%（約為容積差異率 <math>260\%/210\%-1=23.8\%</math> 的 <math>22\%/23.8\%=92.4\%</math>），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。</li> </ol> </li> </ol>	<p>商業活動情形類似，故將個別因素-「商業效益」調整率由原+3%調整為+1%。本所另同步對於土地開發分析法評估階段所採用之相同店面比較標的進行檢視調整，故土地開發分析法店面比較法評估價格結果由原 61 萬元/坪調整至 60 萬/坪；比準地之土地開發分析價格亦因店面價格調整影響，其價格由原 71 萬元/坪變動為 70 萬元/坪。宏大：重新檢視比較標的與勘估標的周遭之商業效益，商業效益修正項目調整為+0%。</p> <p>(二) 遵照辦理。</p> <p>(三) 麗業：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照委員意見，預估可能成交單價不取進位。</li> <li>2. 報告書第 33 頁，土地比較標的個別因素調整：           <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 比較標的 1、2 皆鄰近北大特區，屬於新興開發區域，區域內人口及主要交通要道車流量相對勘估標的較少，考量勘估標的為樹林舊市區，周遭有學校，主要幹道沿街一樓主要做店面使用，其整體居住寧適性相對較差，惟經重新考量，比較標的 1、2 相較勘估標的寧適性調整率由-3%調整為-2%。</li> <li>(2) 遵照委員意見，重新檢視容積差異調整之邊際效益遞減合理性，經調整後 <math>260\%/220.5\%</math> 之調整率為 16%，遞減率為 <math>16\%/17.9\%=89.39\%</math>；<math>260\%/210\%</math> 之調整率為 20%，遞減率為 <math>20\%/23.8\%=84.03\%</math>；道路用地容積貢獻計算方式已修正，故無容積遞減衡平問題。</li> </ol> </li> </ol>	<p>P62、P63、 P65、P66、P81</p> <p>麗業摘-1、 P.3；連邦摘- 1、P2、P17</p> <p>麗業 P30、 P40、P45、 P63、P69、 P77、P83</p> <p>麗業 P33</p> <p>麗業 P33</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>5. 報告書第 42 頁，土開樓上層比較標的個別因素調整：</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>3. 根據地籍測量實施規則第 273 條規定，於 107 年 1 月 1 日前都市更新事業計畫已報核者，雨遮仍可登記，本案事業計畫報核日為 105 年 6 月 29 日，故本案建築規劃之雨遮屬可登記之雨遮，更新後建築規劃銷坪亦有雨遮，故於土開法中規劃雨遮係屬合理。另本案土開法規劃地下層公設係可登記，惟銷坪面積更正計算至牆中心線，不乘上 103% 計算。</p> <p>4. 遵照委員意見，考量土開住宅樓上層比較標的 3 與勘估標的距離接近，故不予修正區域因素，調整率由-3% 調整為 0%。</p> <p>5. 報告書第 42 頁，土開樓上層比較標的個別因素調整：</p> <p>(1) 根據地籍測量實施規則第 273 條規定，於 107 年 1 月 1 日前都市更新事業計畫已報核者，雨遮仍可登記，本案事業計畫報核日為 105 年 6 月 29 日，故本案建築規劃之雨遮屬可登記之雨遮，所選取之比較標的亦有登記雨遮，於比較法中修正雨遮比係屬合理。</p> <p>(2) 經查係為調整率誤植，更正個別因素總調整率為 94%。</p> <p>6. 商效調整率係綜合考量臨路面寬、土地形狀對於開發後店面規劃之影響，宗地 A 於復興路臨路面寬較小且形狀不利店面規劃，故以上開法求得商效調整率為-2%；另外現況既成道路調整，考量其現況供公眾通行，無法單獨開發，對土地價格有重大影響，予以下修-6%。</p> <p>7. 本案透過道路用地評估係申請「協助開闢更新單元周邊公共設施」獎勵，考量各事務所評估方法一致性，故更改道路用地貢獻價值計算方式，參考台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本規定，計算道路用地容積</p>	<p>麗業 P38</p> <p>麗業 P41、P64</p> <p>麗業 P42、P44</p> <p>麗業 P58、P59</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>貢獻價值。</p> <p>8. 遵照委員意見，本案總樓層差異係參考第四號公報，依照不同樓層規劃之營造成本價差，除以比準戶價格求得調整率，經重新檢視，考量店面主要受到商業效益影響，不予調整總樓層差異；住宅部分，21 樓修至勘估標的 15 樓由-6 修正至-5%。</p> <p>9. 視野景觀部分，比較標的 1 面育林國小、比較標的 3 面臨大豐公園、勘估標的無特殊景觀，故比較標的 1、3 皆較勘估標的視野景觀為佳，而均下修-3%，景觀調整標的已列入報告書中；住宅寧適性部分，比較標的 1 面社區內道路，未直接面主要幹道；比較標的 3 亦未面臨主要幹道，且區域屬於新興開發地區，整體人流及車流較少，相較勘估標的面臨復興路，其車流量較大且沿街商業機能較熱絡，故比較標的 1、3 寧適性下修-2%。</p> <p>10. 考量店面價格主要受到商業效益影響，針對嫌惡設施不予以修正。本案店面買賣比較標的 2 已更換案例，騎樓比係以差距 5%調整 1%，並遵照委員意見，於報告書中補充室內面積與騎樓面積。</p> <p>11. 考量店面價格主要受到商業效益影響，屋齡對店面價格影響敏感度較低，故以每差距 3 年調整 1%計算。</p> <p>12. 遵照委員意見，針對視野景觀部分調整率由 1%調整為 2%，棟距調整率維持 1%。</p> <p>13. 本案臨路條件已於 P. 18、P. 19、P. 29、P. 37 載明路名及道路寬度，更新前土地比較法標記主要臨路位置之道路即為主要道路，各項產品之比較法均有考量臨路情形，考量臨路路寬、道路種別對價格之影響。</p>	<p>麗業 P65、P79、P85</p> <p>麗業 P71</p> <p>麗業 P77</p> <p>麗業 P93</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>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。</p> <p>15. 請補充說明未針對面學校之優缺點進行調整之原因。</p> <p>(四) 宏大：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>14.</p> <p>(1) 鼎越威震具有基地較為方整、中高樓層具有大同山景觀、建築規劃達 21 層及豐富之公共設施規劃等條件，於樹林區屬豪宅定位建案，其成交價明顯高於區域周遭米蘭文華、鴻藝金站、樹林學府及富隆居等主要成交價格介於 33~40 萬/坪之建案。</p> <p>(2) 本案並非未參採鼎越威震案例，於更新後住宅比較法比較標的一即為鼎越威震，並於個別因素調整建物實質條件等差異。本案綜合考量各委員意見後，更新後均價向上調整為 397,741 元/坪，於區域係屬合理行情。</p> <p>15. 本案比準戶面臨復興路，並未面臨樹林國小，於比較法中未進行調整，而在比準戶修正至各戶別的部分，考量學校之校舍量體較小且低矮、具有植被綠帶，有較佳視野開闊性與景觀性，具有永久空地之性質，故針對面臨樹林國小之 2~15F-A1、A2 戶別予以上修 2%；土地比較法則遵照委員意見，修正面臨學校用地之景觀效益。</p> <p>(四) 宏大：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查詢勘估標的建蔽率應為 50%，已修正。</li> <li>2. 遵照辦理，於報告書內補充地面層價格推估之過程。</li> <li>3. 經更換案例及綜合考量後，調整區域因素調整率。</li> <li>4. 報告書第 60 頁為更新前各宗土地之調整率，經考量後，744-1、745-1、742-1 及 743 地號地形調整為近似梯形。</li> </ol>	<p>麗業 P67</p> <p>麗業 P33</p> <p>宏大 P47</p> <p>宏大 P51~P55</p> <p>宏大 P46</p> <p>宏大 P64~P65</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次																																																																																																																													
	<p>(五) 連邦：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>(五) 連邦：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>原容積率差異調整率呈現屬誤植，本次已進行調整；另經本所重新檢視，本次容積率 260% 與 210% 調整率由原 +17% 調整為 +19%，容積率 260% 與 200% 調整率由原 +20% 調整為 +23%，土地開發分析法表格詳如下表：</li> </ol> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 10%;">地點</td> <td>舊型貨棧 (坪)</td> <td>627.2943</td> <td>627.2943</td> <td>627.2943</td> </tr> <tr> <td>土地使用分區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> <td>第一種住宅區</td> </tr> <tr> <td>限制建築面積 (公尺)</td> <td>7~7~10 公尺</td> <td>7~7~10 公尺</td> <td>7~7~10 公尺</td> </tr> <tr> <td>法定容積率 (%)</td> <td>50%</td> <td>30%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>法定容積率 (%)</td> <td>260%</td> <td>21.0%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>規劃容積率 (坪)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>原容積率 (坪)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>最終容積率 (坪)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>興建費率 (地上/地下)</td> <td>12/8</td> <td>10/2</td> <td>9/2</td> </tr> <tr> <td>實得地影率 (%)</td> <td>85.95%</td> <td>85.95%</td> <td>85.95%</td> </tr> <tr> <td>實得容積率 (%)</td> <td>260.00%</td> <td>210.00%</td> <td>200.00%</td> </tr> <tr> <td>基層總地盤面積 (坪)</td> <td>1,630.97</td> <td>1,117.52</td> <td>1,154.59</td> </tr> <tr> <td>地下室總數</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>地下容積率 (%)</td> <td>60%</td> <td>60%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>地下容積率 (量)</td> <td>74</td> <td>47</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>總容積率 (坪)</td> <td>3,402</td> <td>2,605</td> <td>2,521</td> </tr> <tr> <td>地圖面積 (元/坪)</td> <td>604,000</td> <td>614,000</td> <td>614,000</td> </tr> <tr> <td>二層以上均價 (元/坪)</td> <td>868,000</td> <td>860,000</td> <td>856,000</td> </tr> <tr> <td>平面式實得位價率 (元/坪)</td> <td>1,664,000</td> <td>1,717,000</td> <td>1,718,000</td> </tr> <tr> <td>總地盤地盤面積 (元)</td> <td>1,189,357,100</td> <td>894,403,300</td> <td>850,834,400</td> </tr> <tr> <td>營造地盤面積 (元/坪)</td> <td>115,000</td> <td>110,000</td> <td>107,000</td> </tr> <tr> <td>營造總費用 (元)</td> <td>395,739,150</td> <td>289,990,250</td> <td>272,929,180</td> </tr> <tr> <td>開闢費用 (元)</td> <td>9,893,479</td> <td>7,243,736</td> <td>6,623,339</td> </tr> <tr> <td>營造計畫費用 (元)</td> <td>51,271,070</td> <td>40,248,140</td> <td>38,287,548</td> </tr> <tr> <td>營造地盤費用 (元)</td> <td>530,707,697</td> <td>387,374,740</td> <td>365,686,684</td> </tr> <tr> <td>開闢地盤 (年)</td> <td>2.0</td> <td>1.7</td> <td>1.6</td> </tr> <tr> <td>實得利潤合利率 (%)</td> <td>2.9%</td> <td>2.6%</td> <td>2.5%</td> </tr> <tr> <td>投資利潤率</td> <td>15%</td> <td>15%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>土地開發價值 (元/坪)</td> <td>704,351</td> <td>590,801</td> <td>567,827</td> </tr> <tr> <td>整測(土)估計單價 (元/坪)</td> <td>700,000</td> <td>590,000</td> <td>570,000</td> </tr> <tr> <td>稅賦率</td> <td></td> <td>15%</td> <td>23%</td> </tr> </table> <ol style="list-style-type: none"> <li>經本所重新檢視，更新後店面比較標的 1 之個別因素 - 「接近商圈程度」認定由原保安街商圈(約 350M)調整為樹林後站商圈(約 600M)，惟距離調整後，依本所設定調整原則，尚無有調整率變動之情形；更新後店面比較標的 3 之個別因素 - 「接近商圈程度」認定仍維持原樹林後站商圈(約 900M)。本所另同步對於土地開發分析法評估階段所採用之相同店面比較標的進行檢視調整。</li> </ol>	地點	舊型貨棧 (坪)	627.2943	627.2943	627.2943	土地使用分區	第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區	限制建築面積 (公尺)	7~7~10 公尺	7~7~10 公尺	7~7~10 公尺	法定容積率 (%)	50%	30%	30%	法定容積率 (%)	260%	21.0%	200%	規劃容積率 (坪)	-	-	-	原容積率 (坪)	-	-	-	最終容積率 (坪)	-	-	-	興建費率 (地上/地下)	12/8	10/2	9/2	實得地影率 (%)	85.95%	85.95%	85.95%	實得容積率 (%)	260.00%	210.00%	200.00%	基層總地盤面積 (坪)	1,630.97	1,117.52	1,154.59	地下室總數	3	2	2	地下容積率 (%)	60%	60%	60%	地下容積率 (量)	74	47	45	總容積率 (坪)	3,402	2,605	2,521	地圖面積 (元/坪)	604,000	614,000	614,000	二層以上均價 (元/坪)	868,000	860,000	856,000	平面式實得位價率 (元/坪)	1,664,000	1,717,000	1,718,000	總地盤地盤面積 (元)	1,189,357,100	894,403,300	850,834,400	營造地盤面積 (元/坪)	115,000	110,000	107,000	營造總費用 (元)	395,739,150	289,990,250	272,929,180	開闢費用 (元)	9,893,479	7,243,736	6,623,339	營造計畫費用 (元)	51,271,070	40,248,140	38,287,548	營造地盤費用 (元)	530,707,697	387,374,740	365,686,684	開闢地盤 (年)	2.0	1.7	1.6	實得利潤合利率 (%)	2.9%	2.6%	2.5%	投資利潤率	15%	15%	15%	土地開發價值 (元/坪)	704,351	590,801	567,827	整測(土)估計單價 (元/坪)	700,000	590,000	570,000	稅賦率		15%	23%	<p>連邦 P47</p> <p>連邦 P54、P81</p>
地點	舊型貨棧 (坪)	627.2943	627.2943	627.2943																																																																																																																												
土地使用分區	第一種住宅區	第一種住宅區	第一種住宅區																																																																																																																													
限制建築面積 (公尺)	7~7~10 公尺	7~7~10 公尺	7~7~10 公尺																																																																																																																													
法定容積率 (%)	50%	30%	30%																																																																																																																													
法定容積率 (%)	260%	21.0%	200%																																																																																																																													
規劃容積率 (坪)	-	-	-																																																																																																																													
原容積率 (坪)	-	-	-																																																																																																																													
最終容積率 (坪)	-	-	-																																																																																																																													
興建費率 (地上/地下)	12/8	10/2	9/2																																																																																																																													
實得地影率 (%)	85.95%	85.95%	85.95%																																																																																																																													
實得容積率 (%)	260.00%	210.00%	200.00%																																																																																																																													
基層總地盤面積 (坪)	1,630.97	1,117.52	1,154.59																																																																																																																													
地下室總數	3	2	2																																																																																																																													
地下容積率 (%)	60%	60%	60%																																																																																																																													
地下容積率 (量)	74	47	45																																																																																																																													
總容積率 (坪)	3,402	2,605	2,521																																																																																																																													
地圖面積 (元/坪)	604,000	614,000	614,000																																																																																																																													
二層以上均價 (元/坪)	868,000	860,000	856,000																																																																																																																													
平面式實得位價率 (元/坪)	1,664,000	1,717,000	1,718,000																																																																																																																													
總地盤地盤面積 (元)	1,189,357,100	894,403,300	850,834,400																																																																																																																													
營造地盤面積 (元/坪)	115,000	110,000	107,000																																																																																																																													
營造總費用 (元)	395,739,150	289,990,250	272,929,180																																																																																																																													
開闢費用 (元)	9,893,479	7,243,736	6,623,339																																																																																																																													
營造計畫費用 (元)	51,271,070	40,248,140	38,287,548																																																																																																																													
營造地盤費用 (元)	530,707,697	387,374,740	365,686,684																																																																																																																													
開闢地盤 (年)	2.0	1.7	1.6																																																																																																																													
實得利潤合利率 (%)	2.9%	2.6%	2.5%																																																																																																																													
投資利潤率	15%	15%	15%																																																																																																																													
土地開發價值 (元/坪)	704,351	590,801	567,827																																																																																																																													
整測(土)估計單價 (元/坪)	700,000	590,000	570,000																																																																																																																													
稅賦率		15%	23%																																																																																																																													

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	(六) 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。	(六) 土地開發分析法：遵照委員意見，考量景觀、棟距等因素推估土開法樓上層均價。	麗業 P50
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。	<p>遵照辦理。</p> <p>本案自原擬訂事業計畫自現在變更事業計畫階段，多次至台電詢問有關電力遷移費報價事宜，台電皆回覆因內部作業及本案尚未核定開工，物價波動致工料單價皆無法確定，故無法提供報價。於原擬訂事業計畫第二次專案小組會議原實施者回應：「因電力是跟台電初估的，他們地下化初估是一千萬，原則上超過的部分由實施者自行吸收。... (略)」(檢附原事業計畫第 2 次專案小組回應表於附錄二十二)。</p> <p>另考量 105 年 6 月原擬訂事業計畫報核至 110 年 11 月變更事業計畫及權利變換計畫估價期日，依行政院公共工程委員會公布之營造工程物價指數從 82.44 調漲至 103.36(上漲 20.92)，為順利本案施工，並依都市計畫廢巷改造改善樹林國小周圍整體環境，現實施者承諾廢巷改道五大管線遷移相關費用涉及電力遷移費部分超過一千二百萬元部分，由實施者自行吸收。</p>	事計 P15 章、附錄 22、權變 P10 章、附錄 3
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。	遵照辦理。	
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。	遵照辦理。	
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。	遵照辦理。	

「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」

### 公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：111 年 11 月 30 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市樹林區復興路 225 巷 2 號（新北市樹林區樹西市民活動中心）

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
一	祭祀公業法人新北市簡子聖（簡○二代）（樹德段 745-1、746、749、762、763 地號）	剛剛提到的廢巷是哪筆地號？	本案廢巷部分為樹德段 766 地號。
二	財政部國有財產署北區分署	<p>(一) 本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，且風險管理費率自原核定 11.5% 調升至 12.5%，共同負擔比例達 51.73%，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。</p> <p>(二) 本分署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：</p> <p>1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</p> <p>2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(三) 本案本署更新後應分配權利價值較選配時下修新臺幣 29 萬 7,605 元，請實施者說明調整原因，並提供三家估價報告書供參。</p>	<p>(一) 同委員意見之回覆，請詳參委員意見（一）。</p> <p>(二) 已加註於事業計畫報告書 P19-3 頁。</p> <p>1、原則上同意辦理，但貴分署仍需於驗收房屋完成，且實施者將相關交屋文件備齊後，自通知交屋之日起 7 日內，配合辦理點交房屋事宜。</p> <p>2、同意辦理。</p> <p>(三) 調整原因說明如下： 本案計畫報核後，依補正意見又修正下列事項，使得共同負擔總額增加： 1. 總樓地板面積誤植，故工程造價調整（降低）。 2. 空氣汙染防制費，補充拆除工程空汙費（增加）。 3. 鄰房鑑定費，原鑑定報價是以變更前報價，經重新報價調整為新的報價（增加）。 4. 銀行貸款利率原引用錯誤，故貸款利息調整（降低）。 因此主要因為鄰房鑑定費重新報價，原本單價 4,200 元/戶，</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
			重新報價 4,472 元/戶，以致應分配價值變動，後續依市政府核定為準。
三	委員綜合意見	<p>(一)有關風險管理費率部分，經查本案於 109 年核定事業計畫時之風險管理費率為 11.5%，並作為權利變換階段時之提列依據不宜逕自調整，且考量核定至今僅過 2 年，惟查本次變更版本之風險管理費率提高至 12.5%，請實施者補充說明提高費率之合理性。</p> <p>(二)有關祭祀公業法人部分，考量其土地持分比率較大，建議實施者補充協調情形。</p> <p>(三)本案鄰地多為低樓層建築物，後續於拆除階段時應注意整體安全狀況。</p> <p>(四)有關共同負擔費用部分，本次變更版本之建築面積下降，惟查營建費用提高，請實施者補充說明提高之必要性及合理性。</p> <p>(五)有關地面層變更綠化設計部分，建議建築師於審議時再加強說明變更事項及理由。</p> <p>(六)有關估價條件部分，考量本案涉及現有巷道廢止，建議估價師再思考是否適宜將同一所有權人持有之 2 筆土地分別進行評估。</p>	<p>(一)本次變更事業計畫，更新事業實施經費認列係依據新版 110 年 9 月 8 日修正發布之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，各項費用提列基準及公式均為一體採用新提列標準，另標準造價之物價指數基準日期為 109 年 8 月物價指數 109.48%，至公辦公聽會 111 年 11 月指數已達 130.79%，已上漲約 19.5%，不可謂不大，為考量未來風險性，且營建費用仍有上漲趨勢，故風險管理費以提列基準之 12.5% 提列。</p> <p>(二)新實施者已與祭祀公業充分溝通，雙方已達成協議，祭祀公業也已提供同意書，詳事業計畫報告書附錄二十一，只是因祭祀公業依法不計入同意比例，所以報核時沒有提供。至於祭祀公業分回之房地，未來僅供出租，以上情形祭祀公業均已向新北市民政局申報說明。</p> <p>(三)本案接鄰需拆除座落於 740 地號（範圍外）及 740-1 地號之上之房屋，除編列部分 740 地號補償費用，並已和 740、740-1 地號地主說明拆除及修復施工順序與工法。</p> <p>(四)本次變更事業計畫與權利變換併送之實施經費認列係依據新版 110 年 9 月 8 日修正發布之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辦理，工程造價單價(物調後)由原先的 110,843 元/坪，提高到 136,400 元/坪，上漲率約 23.1%，導致共同負擔總額提高。</p> <p>(五)因 10M 復興路屬主要交通幹道，為減緩復興路之交通衝擊，故本次變更設計調整機車道出入口位置至 7M 啟智街，地面層景觀綠化配合重新規劃。</p> <p>(六)本案 737-1 地號及 766 地號為同一所有權人，考量現況 766 地號為既成道路(育英街)，與 737-1 地號在現況使用有相當程度差異，根據中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報，宗地劃分並非強制規定將毗鄰且同一所有權人之土</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
			地視為同一宗土地，故考量土地現況使用差異，未將 737-1 及 766 地號視為同一宗土地，並考量 766 地號現況為既成道路，以既成道路調整項予以下修，充分考量現況既成道路對 766 地號土地價值之影響。

「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」

審查意見回應綜理表

依據 111 年 7 月 15 日新北更事字第 1114678504 號

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處	<p>一、復貴公司 111 年 4 月 19 日家聖字第 1110419001 號申請函。</p> <p>二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書暨權利變換計畫書圖，並補送相關文件及資料：</p> <p>(一)新北市都市更新審議資料表：實設建蔽率、實設容積率與面積計算表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(二)自辦公聽會紀錄回應綜理表：所有權人陳述內容應與會議紀錄內容一致。</p> <p>(三)事業計畫書：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>計畫書第 3-1 頁，請補充說明變更實施者相關法令依據及程序。</li> <li>計畫書第 5 章，現況分析：           <ol style="list-style-type: none"> <li>公有土地、私有土地、不計入同意比率之面積、比率計算有誤，且與謄本所載不相符，請釐清後修正。另請一併配合修正表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、表 5-2 同意參與變更更新事業計畫統計表、表 8-1 擬協助開闢毗鄰都市更新計畫道路範圍。</li> <li>表 5-3 更新單元土地權屬清冊，涉及樹德段 746 地號土地，漏繕新北市，請修正。</li> </ol> </li> <li>計畫書第 6 章，細部計畫及其圖說：           <ol style="list-style-type: none"> <li>土管要點第 4 點，實設容積率有誤，請修正。</li> <li>土管要點第 19 點，綠化面積檢討誤植，請修正。</li> </ol> </li> <li>計畫書第 11 章，重建區段之土地使用計畫：           <ol style="list-style-type: none"> <li>表 11-1 面積計算表，內容不清晰，請修正。</li> <li>圖 11-16 之圖面名稱應修正為「一層平面圖」。</li> </ol> </li> <li>計畫書第 13 章，實施方式及有關費用分擔：請敘明本案適用「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」之法令版本。</li> </ol>	<p>(一) 已修正。</p> <p>(二) 已修正。</p> <p>(三) 已修正。           <ol style="list-style-type: none"> <li>已修正。</li> <li>已修正。               <ol style="list-style-type: none"> <li>已修正。</li> </ol> </li> </ol> </p> <p>(2) 已修正。</p> <p>3. 已修正。           <ol style="list-style-type: none"> <li>已修正。</li> <li>已修正。</li> </ol> </p> <p>4. 已修正。           <ol style="list-style-type: none"> <li>已修正。</li> <li>已修正。</li> </ol> </p> <p>5. 已修正。</p>	PIV P 自辦公聽會-1~5 P3-1 P5-1~5-5、8-1 P5-3 P6-2 P6-7 P11-11 P11-20 P13-1~13-3

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>6. 計畫書第 14 章，拆遷安置計畫表：</p> <p>(1) 計畫書 14-1、14-2、14-4 頁，請敘明本案選用「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表」之法令版本。</p> <p>(2) 計畫書 14-2 頁涉及其他土地改良物拆遷補償費用提列說明部分，請補充說明費用提列依據。</p> <p>(3) 表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表，補償總價與估價報告書不一致，請修正。另拆除費用、拆除序號與表 14-2 各戶應負擔拆除費用一覽表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(4) 計畫書第 14-3 頁，本案無合法建築物，且無編列拆遷安置費用，查與其他土地改良物補償金發放時程敘述不符，請修正。</p> <p>7. 計畫書第 15 章，財務計畫：</p> <p>(1) 建築設計費：請補充法定工程造價之法令版本、計算方式等內容，另法定工程造價總額與面積計算表不一致，請釐清後修正，並請一併公寓大廈公共基金、建築執照相關規費等費用。</p> <p>(2) 营建費用：總樓地板面積與面積計算表不一致，請釐清後修正。</p> <p>(3) 空氣汙染防制費：請補充拆除工程空汙費。</p> <p>(4) 其他費用：請補附電力遷移費、交通號誌費等報價單，以利查核。</p> <p>(5) 管理維護費用：請檢附建築規劃設計獎勵面積檢討圖。</p> <p>(6) 都市更新規劃費：實際認列費用及附件名稱與契約金額及頁次不符，請釐清後修正。</p>	<p>6. 已修正。</p> <p>(1) 已修正。</p> <p>(2) 其他土地改良物拆遷補償費用依麗業不動產估價師聯合事務所查估，已補充說明。</p> <p>(3) 經檢核補償總價與估價報告書建物殘值一致。另拆除費用、拆除序號與表 14-2 各戶應負擔拆除費用一覽表一致無誤。</p> <p>(4) 已修正。</p> <p>7. 已修正。</p> <p>(1) 法定工程造價已新增說明法令是用版本及計算方式，並已修正與面積計算表一致。</p> <p>(2) 已修正與面積計算表一致。</p> <p>(3) 已修正。</p> <p>(4) 以檢附交通號誌遷移費於附錄十三，電力遷移費因台電公司無法提供，且本案於擬訂事業計畫第三次專案小組會議時，已承諾超過一千萬元部分，由實施者自行吸收，故無提供電力遷移費報價單。</p> <p>(5) 已檢附於附錄四 附圖 2 新北市公共開放空間管理維護基金。</p> <p>(6) 本案都市更新規劃費合約總額為 1,537.5 萬元，前述費用包含都市更新規劃服務費 1,260 萬元、估價師費用 220 萬元、其他費用 57.5 萬元（即更新前範圍內建物測量費用、交通技師評估費用、樹木修剪及移植計</p>	P14-1~14-4 P14-4 P14-1~14-3 P14-3 P15-1、15-3、15-4 P15-1、15-3 P15-1、15-4 P15-5、附錄 13-8、附錄 13-13 P 附錄 4-14 P 附錄 13-9、15-6

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>(7) 估價費用：所付契約影本未能檢視契約金額，請修正。</p> <p>(8) 鄰房鑑定費：請補充計算公式。</p> <p>(9) 更新前土地及建物測量費：費用與所付報價單金額不一致，請釐清後修正。</p> <p>(10) 貸款利息：銀行貸款利率應以評價基準日之利率計算，請修正。</p> <p>(11) 表 15-8 現金流量預估表，施工工期與空氣汙染防制費、貸款利息、表 17-1 實施進度不一致，請釐清後修正。</p> <p>(12) 本案原核定之事業計畫書有提列信託費用，且附錄仍檢付信託契約草約，惟查本次變更計畫書已刪除該項費用，請釐清本案是否辦理信託事宜。</p> <p>8. 附錄 4-13，人行步道平面示意圖請補充開放空間告示牌擺放位置。</p> <p>9. 計畫書第 19 章，其他應加表明之事項：請補充本案風險控管機制內容。</p> <p>(四) 權利變換計畫書：</p> <p>1. 自辦公聽會紀錄回應綜理表、表 4-1 原有公共設施用地等面積表、表 5-1 更新前土地所有權人名冊、第 8 章土地改良物拆遷補償費、第 10 章權利變換所需費用等、表 11-3 更新前土地所有權人權利價值表、第 12 章共同負擔、表</p>	<p>畫但不含移植費等)，因總額含有其他費用，故單就都市更新規劃費金額為 1,260 萬元。另因實際費用 1260 萬元&gt;提列基準 1189.53 萬元，以 1189.53 萬元認列。</p> <p>(7) 已修正。</p> <p>(8) 已修正以「社團法人新北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」計算，並詳列計算公式。</p> <p>(9) 本案分戶測量費為 49,000 元、申請建築線費用報單價為 65,000 元，後縱橫測量有限公司同意申請建築線費用以 63,000 元承攬，並於報價單註明、簽名、用印，因此本案測量費用更新前土地及建物測量費用合計為 112,000 元 (49,000 元+63,000 元=112,000 元)，與附錄十三所付報價單金額一致。</p> <p>(10) 銀行貸款利率與郵政儲金一年期定存利率，已修正依評價基準日之利率。</p> <p>(11) 表 17-1 實施進度已配合修正。</p> <p>(12) 本案信託費用由實施者自行吸收。惟擬訂事業計畫時已檢附信託契約草約及報價單，為維持報告書完整性，仍保留擬訂事業計畫核定版之內容。</p> <p>8. 已修正。</p> <p>9. 本案已於第 13 章說明資金控管來源及控管機制，已新增風險控管機制說明詳第 13 章。</p> <p>(四) 已修正。</p> <p>1. 已配合修正。</p>	<p>P 附錄 13-10～附錄 13-12 P15-6 P15-6、附錄 13-6 P15-7、附錄 13-13 P17-1 P15-8 P 附錄 4-13 P19-3、13-3 P 綜 1～綜 5、4-1、4-3、5-</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>17-2 土地登記清冊表、表 18-1 實施進度表，請配合事業計畫意見修正。</p> <p>2. 表 12-1 土地所有權人費用共同負擔表，所有權人權利價值及比率與估價報告書不一致，請通檢視後修正。</p> <p>3. 表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表，車位規格有誤，請通盤檢視後修正。</p> <p>(五) 估價報告書：</p> <p>1. 3 家估價報告書封面之案名有誤，請修正。</p> <p>2. 3 家之土地所有權人產權內容與土地謄本不一致，請修正。</p> <p>(六) 附件冊：</p> <p>1. 請補附所有權人-祭祀公業法人新北市簡子聖之代表人證明文件，以利查核。</p> <p>2. 自辦公聽會：</p> <p>(1) 會議記錄漏繕財政部國有財產署意見，請修正會議紀錄並通知全體相關權利人，另請檢附郵寄執據正本（大宗掛號包裹執據）。</p> <p>(2) 所有權人-簡○前之郵寄證明號碼與大宗清單不一致，請釐清。</p> <p>3. 同意書：清冊內容與所附同意書內容不一致，請釐清後修正。</p> <p>4. 申請分配結果：綜理表涉及所有權人-中華民國、陳宏州之分配位置與申請書不一致，請釐清後修正。</p> <p>5. 公開抽籤：</p> <p>(1) 公開抽籤紀錄表之見證人未蓋章，且漏繕日期，請修正。</p> <p>(2) 所有權人-中華民國之更新後分配位置申請書（選配後未中籤填選志願）未蓋章，請修正。</p> <p>(七) 請貴公司至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」並</p>	<p>2. 誤繕部分已修正。</p> <p>3. 誤繕部分已修正。</p> <p>(五) 已修正。</p> <p>1. 已修正。</p> <p>2. 已修正。</p> <p>(六) 已修正。</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>(1) 遵照辦理。</p> <p>(2) 誤插入未收到證明，已修正。</p> <p>3. 已修正。</p> <p>4. 已修正。</p> <p>5. 已修正。</p> <p>(1) 遵照辦理，已修正。</p> <p>(2) 檢附財政部國有財產署北區分署代為抽籤委託書。</p> <p>(七) 遵照辦理。</p>	<p>3、8-1、9-1～9-2、10-1～10-11、11-1、11-3、11-5、12-1～12-3、17-4、18-1 P12-3 P13-8</p> <p>估價報告書封面 估價報告書</p> <p>附件冊三 附件冊三 附件冊一 附件冊二 附件冊二 附件冊二</p>

發表人	審查意見摘要	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考 線上申請操作手冊 (<a href="https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberatr">https://www.uro.ntpc.gov.tw/PageService/Deliberatr</a>)，俾利審 議作業。</p> <p>(八)其餘計畫書誤植、誤繕之處，請逕洽本處更新事業科。</p>	<p>(八) 遵照辦理。</p>	附件冊二、三
	<p>三、依 103 年 4 月 25 日修正公布之「都市更新條例施行細則」第 9 條 之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通 知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申 請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分， 其補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日 起算 60 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者， 即依上開規定駁回該申請案件。</p>	<p>遵照辦理。</p>	

「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」

自辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

開會時間：111 年 2 月 9 日（星期三）上午 10 時 00 分

開會地點：新北市樹林區復興路 225 巷 2 號（新北市樹林區樹西市民活動中心）

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
一	743 地號等 3 筆土地所有權人 簡○貞	<p>1. 請問一下共同負擔會不會因為後續的工程施工會有影響，造成金額浮動？</p> <p>2. 房子的 A、B 棟選擇有沒有什麼限制？</p> <p>3. 最後想問一下車位的價格。因為如果最後只有 B2 設置電動樁這個線路，那會不會影響 B2 車位的價格。</p>	<p>1. 這更新案對實施者非常不利的地方，就是核定後的錢就不會動了，沒有追加的問題。不像公共工程案，物價指數漲的話，會有一定空間，超過的時候就可以協商調整，那更新案沒有，核定以後多少錢就是多少錢，就是以核定日為準。</p> <p>2. 沒有限制，A、B 棟都可以選。因為我們現在這個基地裡面，基本上有兩個比較大的地主，一個是祭祀公業，那祭祀公業他們基本上已經選好他們 A 棟，那另外一個簡氏家族的，就他們已經選好 B 棟，所以基本上他們是不會衝突。但是其他比較小的地主，你們可以選的話，就是只要不跟他們衝突，基本上選 A、B 棟都可以。</p> <p>3. 這個問題問得很好。我們通常有些案子，假設只有 B1 有電動車的一個需求，有配電的話，通常我 B1 的車位我會賣比較貴。對這個案子，因為地主有提出這個訴求，我會跟公司申請，因為所有車位的估價，估價師這邊已經有數字出來了，因為地主選的車位還是要以估價師的估價為依據，那剩下的地主選配後的其他車位，就是由公司出售給其他的客戶端，價格我們會來直接跟客戶磋商，你們的部份不會變動。</p>
二	743 地號等 3 筆土地所有權人 簡○天	<p>1. 我想再提問兩個小問題，第一個是說，有沒有限定說，我們以前土地在 A 區的，只能選比較靠近 A 區的，還是說 A 棟、B 棟都可以互相選？那第二個小問題是說，那 B1 有兩個殘障車位，要選殘障車位是否可以選，還是說他要符合什麼特別的條件？還是說那個是不能選的。</p> <p>2. 那是不是會限定樓層，還是其他樓層都會有，可能要幫我問一下。</p> <p>3. 還有就是選屋後啊，如果要進行房屋內部的客變，那個會在</p>	<p>1. 地主好，目前公司的規劃，因為我們像整個地下室是 108 個車位，那其中有含兩個無障礙車位，那我們現階段的規劃是這兩個車位我們沒有併入到公設，它是可以出售的，所以這次在估價的範圍內好像沒有人去買。因為本案是走都更，因為委員跟我們這邊的顧問建議，可能這兩個位置我先暫時不對外出售，我們也不當作是來選位的一個依據。我們就先以這樣的做法為主。</p> <p>2. 沒問題。反正現在是四層，那看能不能是地下室各層都有一個電動車充電的獨立電表，然後來符合電動車充電的需求。大概是這樣，我以這個為目標。</p> <p>3. 客變通常是選屋後，在整個地下室開挖的時候，會請我的工務</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
		<p>什麼時候。</p> <p>4. 跟平常你們賣的一樣嘛？</p>	<p>端擬定各樓層客變的一個時間。屆時會寄發通知給所有的地主跟客戶，就依照公司這邊設定的客變期限，然後邀請來工務所，跟我們的工務、業務端討論。相關客變的不管是價格或是圖說都會在寄發通知的時候，把這些相關資料讓地主這邊做一個參考。等於是地下室開工之後會開始安排客變的時間。那些費用要另外計價，就看你們是追加還是追減，我們都會有一個既定的相關的價格，讓你做參考。</p> <p>4. 對，就正常的，可是所有材料都是依照工地發包的價格，不過有一個大原則是客變的部分，有些針對建築結構，或是管道間是不能做調整的，浴室不能做移位的，這邊可能要讓地主先了解客變的這個範疇。</p>
三	743 地號等 3 筆土地所有權人 簡○霖	<p>1. 請問是否有電動車充電樁的設計。</p> <p>2. 只有一層樓嗎。</p> <p>3. 當建築物開始在蓋的時候，什麼時候會有設電。然後如果說你們說只有 B1 或 B2 哪一層樓可以設置電動樁的話，可是比如說我們準備好這個位置的時候，我們是不是可以馬上設置？跟著你們一起設置。</p> <p>4. 那個電不是會用自己的電以外的嗎？</p>	<p>1. 業主好，目前其實以我們公司的規劃，在其他通案，像是幾個地下室的規劃，都有符合可以做有充電車使用的一個用電。我們像各通案的規劃，坦白講我會先基本配置一個線槽，那在我們整個建築規劃設計的時候，我會針對本案地下室電動車的用電量，在一開始規劃的時候把它納入進來，我們現在會結合一個智能節控的一個算是雲端的操作方式，配合我的水電廠商，未來在地下室，可能不管是哪一層，有些是各層，或地下室 B1 的停車位，可能是有符合我們充電設計使用的一個方式。</p> <p>2. 目前我還在跟公司討論，原則上最少會有一層，或是像我們目前的規劃有地下四層，是不是各層都有這樣配電的一個需求，那我會再跟公司這邊做個討論。基本上電動車的使用是絕對不會有問題的。</p> <p>3. 應該是說我一開始在申請這個電動車的用電，在我一開始建造的五大管線，我就會跟我的技師，會跟台電先做討論，可是我真正的用電，因為我們整個興建過程中是臨時電，要案子取得使用執照後，才會去申請到這個社區所謂的正式用電，那剛剛大哥有提到，我補充一下，未來我們在地下室，應該是說我們現在一個停車位的一個電動車的基本用電量是 7KW，現在我未來在整個地下室我會用所謂契約容量的用電，未來在整個社區在基本的用電上面，因為不會每個地主都會有電動車的需求，可是用電量這個費用，未來會攤平到整個社區管委會裡面，所以我們會做一個計費的機器，儲值機，讓各位使用者來做付費。</p> <p>4. 表後（自家電表後獨立拉設線路）現在台電不建議這樣做，尤</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
			<p>其是我們是新設計的一個大樓，以前表後是舊社區，它可能有電動車的需求，它可能在客戶的用電量之後，可能客戶是設定 65 安培或 75 安培的用量，那因為我要做電動車，可能會加大它或到 100 安培，但是這樣可能會有一個安全風險性的一個狀況，現在他會統一，我們會建立一個算是我們電動車的一個獨立電表，地下室會專門為了電動車有一個獨立電表，那會用這個電表來控制整個地下室充電用的用電量，然後會再設置一個儲值機，來做一個計電的、用電的一個標準，來做收取費用的一個依據。</p> <p>原則上我會建議公司是每個車位，我剛剛有提到會去留線槽，這個線槽是只要有設置公用電表，他會把電表拉到這個車位上面，那可是這個電動樁，可能是會因應你們每一個地主所謂的電動車，會有符合哪一個品牌的用電樁，那你們會請廠商來建置。可是我的配電會幫你先申請出來，到時候只要拉線到你的車位，然後請你的廠商來把這個電動樁來設計好的話，那應該充電上面就不會有太大的問題。所以不用擔心你哪個位置，有沒有這個充電的需求。這個現在還不用太擔心。</p>
四	專家學者 台北市都市更新整合發展協會 理事長 林○全	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 主席、規劃團隊跟地主大家好。剛開年就來參加這個繼續推動的更新案，先恭喜大家。那我還是先這樣做一個說明，因為這案子是事業計劃核定，因為走變更事業計劃，所以第一個除了新舊公證之外，還是要取得事業計劃同意書。那因為這個案子，我現在的角度開始談的不是從這個案子各位地主所關心的，因為簡報都已經說明了。那接下的進度應該是這個案子選完屋之後，就要送到小組會開始審，那怎樣可以加速它的審議？大概是從這個角度提供大家幾個建議。因為今天的簡報沒有看到同意比例，所以地主是不是已經百分之百同意？那如果沒有百分之百同意，這邊要提醒的是，不管你有沒有出具同意書，我們這個簡報有寫選屋期限到 3 月 14 日，所以回去一定要跟鄰居表達說，不管有沒有簽同意書，一定要在 3 月 14 日之前，把那個選屋的申請書提送出來。那如果沒有提送出來的結果，就是時間到了。時間到了不管你有沒有出具，3 月 18 日就是公開抽籤選配。這是大家的權益，不要還存在以前說反正我沒有同意書我就不理你，但是法令規定這個可以代為公開抽籤的，這是第一點。</li> <li>2. 那第二點是，要提醒是說，將來在送選配的時候，因為剛剛在簡報裡面我們是以 110%，就是比如說我是 2000 萬，我可以多選到 2200 萬。那多選到 2200 萬，我們剛剛有問題就是</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前同意比例已超過 90%，因為有部分同意書正在收集，未來送變更事業計畫時會一併檢附完整的同意書及揭示同意比例。至於選屋應注意事項，已確實告知土地所有權人。</li> <li>2. 遵照辦理，會詳細與土地所有權人說明，並以和諧為原則，順利完成選屋程序。</li> </ol>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
		<p>說如果要超選，超過 2200 萬，可不可以？可以，但是要經過實施者的同意，不是說你說可以就可以，是要經過實施者同意。所以在我們選配原則裡，有一條要再釐清一下，因為剛才有寫到說，假設我 2200 萬，我去選了一戶，比如說選了一個叫 1500 萬，那我是不是還剩下 700 萬，那我 700 萬，有一戶假設叫 1200 萬，那 1200 萬，我是不是還有 700 萬，是超過 1200 萬的一半。這大概就沒有問題，這兩戶加起來還是在 2200 以內。那可是如果說我今天再要選另外一戶，是超過 2200，可不可以？我剛剛看那個選配原則的第一點跟第二點跟第十一點那邊，可能有一個原則啦，雖然我是建議把它釐清，是不是說這個所謂的可以加選第二戶的加總的第二戶還是必須在我剛剛舉例的那個 2200 以內，包含這個可能要跟地主這邊要提醒。</p> <p>3. 那另外是針對我們那個建築設計的部份，因為理論上這案子的變動不是很大，可是最好你到審議會去的時候，尤其是下一次進入公辦公聽會，最好你要做一張對照表。因為審議會在審的，地主不一定會關心的，可是你審議會在審的是你的變動到底有多大。比如說你原來的樓層是蓋幾樓，地下挖幾層，幾個車位，那個量體數字戶數，在我們今天的簡報不清楚。所以你要加速專家審議，就是把這種東西要彙整起來，讓人家覺得其實沒有變化很大，那像圖面的一些圖說或監製，不要寫說我們重新規劃調整，那重新規劃調整會讓人家覺得你是不是變動很大，如果要寫是說，可能有些雲狀圖是在當時的審議會，我們今天假設到審議會小組去做簡報，是當時的該有退縮什麼，這邊都不要改變，只是樹種或植栽位置微調，各位聽眾感覺是不是就不一樣了。要讓他感覺變動不是很大，那像 A 棟，那我是想下一次進到公辦公聽會，因為小組會，建議建築師圖說可能要做這樣的說明。那因為這樣建築圖說的變動，是不是影響到財務計劃的當時事業計劃的變動。那我們是用新版的部份，又是不是符合現在新北市發布一個你要用新版的規定，那這個可能都要做一個確認。我想是這幾個先做這樣的提醒。</p> <p>4. 那剩下權利變換的部份。因為這案子是走權利變換，又有其他的一些地主，那所有的審查，最後的結果，就是送進去小組會以後，有一個除了一般的委員之外，還有專門就是以估價為背景的委員，會來審我們的權變，送去大會確認，所以最後的數值還是會以權利變換的核定為主，在這邊做一個補</p>	<p>3. 遵照辦理，後續於審議會簡報將彙整變更部分，將變動部分詳細說明。</p> <p>4. 遵照辦理。</p>

項次	發言人	意見內容	意見與書函回應與說明
		<p>充。所以目前這個，也是剛才估價師所提的，不是你們說的算，也不是他們算，也不是估價師這邊說的算，還是一個基礎，按照法規去檢討，最後送審議會去核定為主，在這邊再做一個這樣的補充。那我們這個案子比較特殊的是，還是屬於舊案，雖然新法已經發布還是屬於舊案，所以進去還是有都設跟都更的聯審。那為了加速都設，設計就是事務所那邊可能在變更那邊的標示可能要再更明確一點。以上做一個簡單的補充，謝謝。</p>	
五	財政部國有財產署 北區分署(中華民國 111 年 2 月 7 日台財產北改字第 11150001270 號)	<p>貴公司訂於 111 年 2 月 9 日召開「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及擬訂權利變換計畫案」公聽會一案，本分署不克派員出席，請查照。</p> <p>二、茲提供本分署意見如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 請貴公司說明本案建築設計及共同負擔提列基準調整後之各項共同負擔提列數額變動情形，並於計畫書載明變更前後對照表供參。</li> <li>(二) 本分署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：           <ul style="list-style-type: none"> <li>1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。</li> <li>2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。</li> </ul> </li> <li>(三) 請提供三家估價報告書供參。</li> </ul>	<p>(一) 遵照辦理，詳報告書「變更內容對照表」。</p> <p>(二) 遵照辦理。</p> <p>(三) 遵照辦理。</p>

## 【原核定版】

### 擬訂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

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

#### (一)更新單元劃定

本更新單元位於新北市樹林火車站西南側，單元為北側為啟智街127巷、東側為復興路及西側為啟智街所圍成之範圍。單元內建築物多為違章占有他人口或未辦登記之磚造、土造、加強磚造、木造之建築物且年期皆已逾40年。因土地使用度低且居住環境老舊窳陋，故透過都市更新合理性開發更新單元，改善現有居住品質，並依法申請都市更新容積獎勵提高開發效益，藉此提供優質都市景觀與鄰里周邊互動，以達更新後建築物與鄰近地區之機能協調融合之目標。

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及新北市更新單元劃定基準（105.04.29）等規定辦理。本更新單元範圍包括新北市樹林區樹德段737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772地號等共計土地14筆，面積合計2,864.70m<sup>2</sup>，更新單元範圍屬臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，且符合新北市都市更新單元內建築物及地區環境評估指標審查，符合指標如下：

指標（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。

指標（六）擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：

1、計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達200m<sup>2</sup>，且開闢後整體通行淨寬達4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至可供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6m。

相關調查表認定文件及認定方式，詳見附錄壹及附件冊。

#### (二)免擬具事業概要

依都市更新條例第10條第2項規定，其同意比例已達22條規定者，得免擬具

都市更新事業概要。本案更新範圍內人數及私有土地及私有合法建築物所有權面積之同意比例均已符合規定，故免擬具事業概要。

#### (三)事業計畫公聽會

依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民代表，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人等參加。本案擬訂都市更新事業計畫期間，依上開規定於105年5月29日上午10時，假新北市樹林區復興路225巷2號（樹西市民活動中心）召開公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者及權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片記錄詳附件冊。

本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

## 二、法令依據

有關都市更新條例法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於105年06月29日報核事業計畫，故適用99年5月12日修正公布之都市更新條例規定。

依據99年5月12日修正公布之都市更新條例第11條、第19條及第22條辦理。

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

#### (一)事業計畫

##### 1. 更新單元劃定

本更新單元位於新北市樹林火車站西南側，單元為北側為啟智街127巷、東側為復興路及西側為啟智街所圍成之範圍。單元內建築物多為違章占有他人土地或未辦登記之磚造、土造、加強磚造、木造之建築物且年期皆已逾40年。因土地使用度低且居住環境老舊窳陋，故透過都市更新合理性開發更新單元，改善現有居住品質，並依法申請都市更新容積獎勵提高開發效益，藉此提供優質都市景觀與鄰里周邊互動，以達更新後建築物與鄰近地區之機能協調融合之目標。

本更新單元之劃定係依據都市更新條例第11條、都市更新條例施行細則第5條及新北市更新單元劃定基準（105.04.29）等規定辦理。本更新單元範圍包括新北市樹林區樹德段737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772地號等共計土地14筆，面積合計 $2,864.70\text{m}^2$ ，更新單元範圍屬臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，且符合新北市都市更新單元內建築物及地區環境評估指標審查，符合指標如下：

指標（一）擬申請之更新單元內屬土造、木造、磚造及石造及30年以上加強磚造建築物之樓地板面積比例達二分之一以上。

指標（六）擬協助開闢取得更新單元內、毗鄰之計畫道路，或其他距更新單元300m範圍內之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場等四項用地，其開闢規模比例符合以下規定之一者：

(1)計畫道路：應與建築基地毗鄰，其面積達 $200\text{m}^2$ ，且開闢後整體通行淨寬達4m；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達6m。

相關調查表認定文件及認定方式，詳見附錄壹及附件冊。

##### 2. 免擬具事業概要

依都市更新條例第10條第2項規定，其同意比例已達22條規定者，得免擬具都市更新事業概要。本案更新範圍內人數及私有土地及私有合法建築物所有權面積之同意比例均已符合規定，故免擬具事業概要。

### 3. 事業計畫公聽會

依據都市更新條例第19條第2項及都市更新條例施行細則第6條之規定，擬訂都市更新事業計畫期間應舉辦公聽會，並邀請有關機關、專家學者、當地居民代表，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人等參加。本案擬訂都市更新事業計畫期間，依上開規定於105年5月29日上午10時，假新北市樹林區復興路225巷2號（樹西市民活動中心）召開公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者及權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片記錄詳附件冊。

本案已完成相關法定程序，爰擬訂有關書圖內容，提送新北市政府依法審議，俾利推動後續更新事業。

#### (二)變更事業計畫

本案事業計畫原已於民國109年4月20日依新北府城更字第1094703595號函核定（詳附錄十九、事業計畫核定函），因本案變更實施者及變更建築設計，故依據變更後建築設計及依據110年9月8日公布之「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」修訂原核定事業計畫內容，並併案辦理擬訂權利變換計畫。

本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫於111年2月9日上午10時，假新北市樹林區復興路225巷2號（樹西市民活動中心）召開公聽會，並邀請全體土地及合法建築物所有權人、主管機關、專家學者及權利關係人出席本次公聽會，該會議之簽到名冊、公聽會現場照片記錄詳附件冊。

## 二、法令依據

有關都市更新條例法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」本案於105年06月29日報核事業計畫，故適用99年5月12日修正公布之都市更新條例規定。

依據99年5月12日修正公布之都市更新條例第11條、第19條及第22條辦理。

## 【本頁無變更】

### 擬訂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

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本案更新單元坐落於新北市樹林區啟智街 127 巷(7 公尺)以南、復興路(10 公尺)以西、育英街(7 公尺)以北、啟智街(7 公尺)以東所圍街廓之北側。基地周圍以西在啟智街上有樹林國小，以西北在大安路上有樹人家商，以東北於後站街 6 巷上有樹林火車站，以東南於文化街上有仁愛醫院等公益設施。詳圖

2-1 更新單元位置示意圖所示。

### 二、更新單元範圍

本案更新單元劃定基準依「新北市都市更新單元劃定基準第 5 條第 1 項第 2 款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1500 平方公尺者。」之規定。其地籍包含新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地，總面積 2,864.70 平方公尺。及基地內其他土地改良物門牌為復興路 232 號(部分)、育英街 152、154、156、158、160、172 號及 2 戶未編列門牌號計有 9 戶，建物面積合計為 1354.23 平方公尺。基地內佔有他人土地之舊有違章建築物門牌為育英街 162 號計有 1 戶，建物面積為 96.50 平方公尺。總面積 1450.73 平方公尺。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖、圖 5-1 更新單元內門牌座落位置示意圖。

【本頁無變更】

擬訂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



圖例及說明

指北針

更新單元位置

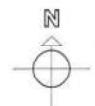


圖 2-1 更新單元位置示意圖(S:1/3000)

【本頁無變更】

擬訂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

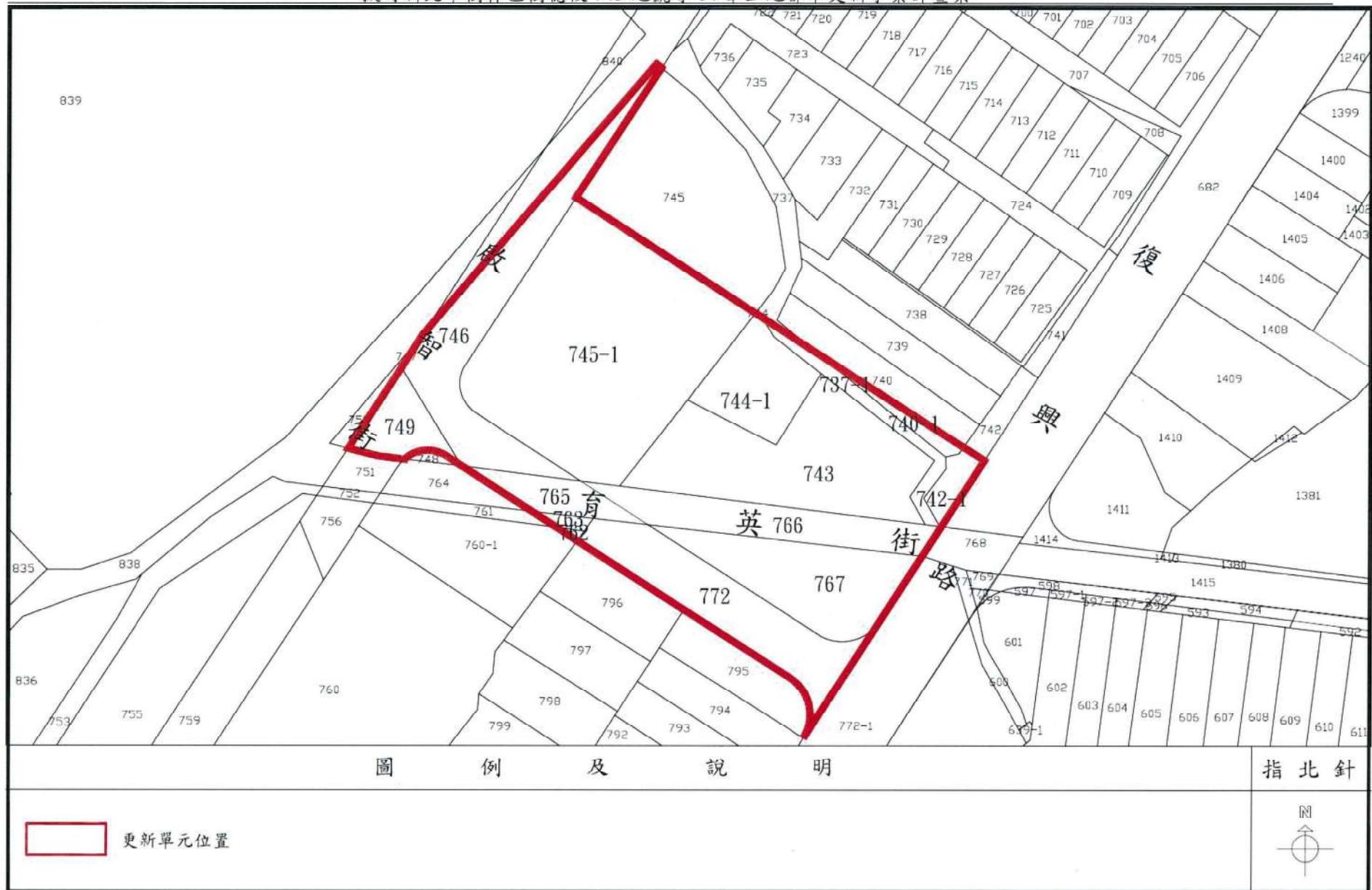


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖(S:1/500)

【本頁無變更】

擬訂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



圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S:1/500)

## 參、實施者

本都市更新單元計畫範圍係採全部拆除重建方式，將由景信實業股份有限公司為實施者。依都市更新條例第十四條之規定「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」本更新案之實施者符合上述規定。

### 一、事業計畫實施者

- (一) 實施者：景信實業股份有限公司
- (二) 代表人：張景河
- (三) 統一編號：27558850
- (四) 公司地址：台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3
- (五) 聯絡電話：(02) 2729-2326

實施者相關證明文件詳附錄二

### 二、建築設計單位

- (一) 設計單位：吳非士建築師事務所
- (二) 代表人：吳非士
- (三) 公司地址：台北市松山區民權東路三段 181 號 7 樓之 1
- (四) 聯絡電話：(02) 25452318

### 三、都市更新規劃單位

- (一) 規劃單位：景信實業股份有限公司
- (二) 代表人：張景河
- (三) 統一編號：27558850
- (四) 公司地址：台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3
- (五) 聯絡電話：(02) 2729-2326

### 四、信託受託機構

本案之融資計畫將採信託方式辦理，目前實施者與中華建築經理股份有限公司完成初步洽談，茲先行提供信託草約，後續實質合約進度，待融資銀行確定後，在隨時補充於事業計畫中，以其提供本案所有權人更完善的保障。

## 參、實施者

本都市更新單元計畫範圍係採全部拆除重建方式，將由家聖建設開發股份有限公司為新實施者。依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第十九條之一規定，變更實施者依第二十二條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證，且第十四條規定「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」本更新案之實施者符合上述規定。

### 一、事業計畫實施者

(一) 實施者：家聖建設開發股份有限公司

(二) 代表人：王佳慧

(三) 統一編號：69288274

(四) 公司地址：新北市新莊區新北大道三段 7 號十四樓之 8

(五) 聯絡電話：(02)8521-3685

實施者相關證明文件詳附錄二

### 二、建築設計單位

(一) 設計單位：九騰建築師事務所

(二) 代表人：黃琬雯

(三) 公司地址：新北市新莊區中華路二段 7 號 12 樓

(四) 聯絡電話：(02)2990-5118

### 三、都市更新規劃單位

(一) 規劃單位：景信實業股份有限公司

(二) 代表人：張景河

(三) 統一編號：27558850

(四) 公司地址：台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3

(五) 聯絡電話：(02) 2729-2326

### 四、信託受託機構

本案之融資計畫將採信託方式辦理，目前實施者與華南商業銀行股份有限公司完成初步洽談，茲先行提供信託草約，後續實質合約進度，待融資銀行確定後，在隨時補充於事業計畫中，以其提供本案所有權人更完善的保障。

## 肆、計畫目標

本都市更新單元計畫範圍地上建築物多為磚造及鐵皮臨時建物，且屋齡均甚久，在缺乏管理與維護的情況下，以致逐漸衰退，形成窳陋地區。本更新單元有國有土地及祭祀公業土地，產權複雜，造成改建上的困擾，對現住戶之公共安全、衛生及當地市容觀瞻均影響甚鉅。因此本都市更新單元計畫範圍將採用拆除重建方式，以達成下列之目標：

### 一、促進土地合理利用

- 消除現有建物低層密集之不良使用，促進土地經濟合理之有效利用。
- 發揮住宅區應有之都市機能，促進住宅區土地發揮應有之功能。
- 發揮主要道路周邊土地應有之都市機能。

### 二、改善居住環境

- 藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況，創造健康舒適的環境品質。
- 提供停車空間，紓解停車問題，間接促進道路發揮其功能。
- 提供少量商業設施，增進附近地區購物之便利環境。

### 三、改善市容觀瞻、環境衛生

- 新的現代化建築取代原有的老舊建築物，調和都市景觀，改善市容觀瞻。
- 加強綠地及開放空間，創造綠化的都市環境。

### 四、增進社會服務

- 提供開放空間，改善更新單元內之生活環境品質，改善市容。
- 改善更新單元內巷道狹小問題，增進都市消防安全。
- 協助政府開闢鄰近巷道改善鄰近交通順暢性。
- 開闢計畫道路及人行步道，使人車分離，增進樹林國小及民眾通行的安全性。

## 五、解決公、私有土地產權交雜無法開發之困境

公、私有土地產權交雜，致使公有土地管理機關無法推動公有資源之運用，且私有土地礙於公有土地管理機關法令之限制。透過都市更新可藉由法律面，除去現有公有土地管理法令之限制，加速推動土地之有效利用，創造雙贏。

## 六、妥善安置舊違章建築戶

舊違章建築戶的形成有其時代背景，在都市發展的早期常出現此種都市移民族角的聚落與居住方式，然而，為提昇都市整體發展，處理舊違章建築戶之問題勢必為都市發展過程中的必要之痛。透過都市更新中對於舊有違章戶的妥善安排，可降低社會處理之成本，同時減低開發過程不必要的衝突。

本頁空白

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本事業計畫更新單元內土地總面積為 2,864.70 平方公尺，包含新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等共計土地 14 筆，所有權人人數合計為 38 人。詳表 5-3 更新單元土地權屬清冊。

#### (二) 合法建築物權屬

本更新單元範圍內無合法建築物。

#### (三) 公、私有土地分布狀況

##### 1. 公有土地

公有土地面積為 334 m<sup>2</sup>，佔總更新單元面積的 11.66%，其管理單位為財政部國有財產署及新北市政府工務局，所有權人人數為 2 人。

##### 2. 私有土地

私有土地面積共 2,530.70 m<sup>2</sup>，佔總更新單元的 88.34%，土地所有權人數共計 36 人。更新單元內之土地權屬、持有範圍及相對位置詳見表 5-1、圖 5-1 及圖 5-2。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬/管理機關		土地面積 (平方公尺)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有	中華民國/財政部國有財產署	257.00	8.97	1	2.63
	中華民國/新北市政府工務局	77.00	2.69	1	2.63
私有土地		2,530.70	88.34	36	94.74
合計		2,864.70	100	38	100

#### (四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本件屬都市更新條例第十一條，經未劃定應實施更新之單元，經擬具都市更新自行劃定獲准辦理者，依都市更新條例第二十二條規定，應經更新範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三同意。但私有土地及私有合法建物所有權面積均超過五分之四同意者其所有權人數不予計算。

本更新單元，私有土地面積 2,530.70 平方公尺，公有土地面積 334.00 平方公尺，總計 2,864.70 平方公尺。所有權人共 38 人，私有土地所有權人共 36 人，扣除祭祀公業/簡○聖、簡○塗共 2 人，同意提出都市更新事業計畫申請之所有權人計有陳○一、簡○熙、簡○貞、簡○毅、簡○錫、簡○杰、簡○峯、簡○豪、簡○運、簡○殷、簡○恒、簡○瑤、簡○時、簡○霖、張○河，總計有 15 人，佔私有土地所有權人全體比例的 44.12%；私有總面積扣除祭祀公業/簡○聖、簡○塗為 1,233.62 平方公尺，同意參與更新私有土地面積合計 1119.10 平方公尺，佔私有土地總面積比例的 90.71%。

符合都市更新事業計畫私有土地及私有合法建物所有權面積均超過五分之四同意者其所有權人數不予計算。詳表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表。表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表

項 目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	2,864.70	38	-	-
公有 (a)	334.00	2	-	-
私有 (b=A-a)	2,530.70	36	-	-
排除總和 (c)	1,297.08	2	-	-
計算總和(B=b-c)	1,233.62	34	-	-
同意數 (C)	1,119.10	15	-	-
同意比例(%) (C/B)	90.71%	44.12%	-	-
法定同意比例(%)	75%	66.67%	75%	66.67%
	80%	不予計算	80%	不予計算

統計至 105 年 6 月 15 日止

## 擬訂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

## 伍、現況分析

## 一、土地及合法建築物權屬

## (一) 土地權屬

本事業計畫更新單元內土地總面積為 2,864.70 平方公尺，包含新北市樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等共計土地 14 筆，所有權人人數合計為 38 人（聽證會版 43 人）。詳表 5-3 更新單元土地權屬清冊。

## (二) 合法建築物權屬

本更新單元範圍內無合法建築物。

## (三) 公、私有土地分布狀況

## 1. 公有土地

公有土地面積為 509.02 m<sup>2</sup>，佔總更新單元面積的 17.77%，其管理單位為財政部國有財產署及新北市政府養護工程處，所有權人人數為 2 人。

## 2. 私有土地

私有土地面積共 2,355.68 m<sup>2</sup>，佔總更新單元的 82.23%，土地所有權人數共計 36 人。更新單元內之土地權屬、持有範圍及相對位置詳見表 5-1、圖 5-1 及圖 5-2。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬/管理機關	土地面積 (平方公尺)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有	中華民國/財政部國有財產署	<u>257.00</u>	<u>8.97%</u>	<u>1</u>
	中華民國/新北市政府養護工程處	<u>77.00</u>	<u>2.69%</u>	
	新北市/新北市政府養護工程處	<u>175.02</u>	<u>6.11%</u>	
私有土地	<u>2,355.68</u>	<u>82.23%</u>	<u>36</u>	<u>82.23%</u>
合計	<u>2,864.70</u>	<u>100%</u>	<u>38</u>	<u>100</u>

## (四) 同意參與變更都市更新事業計畫比例計算

本件屬 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第十一條，經未劃定應實

施更新之單元，經擬具都市更新自行劃定獲准辦理者，依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第二十二條規定，應經更新範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三同意。但私有土地及私有合法建物所有權面積均超過五分之四同意者其所有權人數不予計算。

本更新單元，私有土地面積 2,355.68 平方公尺，公有土地面積 509.02 平方公尺，總計 2,864.70 平方公尺。所有權人共 38 人（聽證會版 43 人），私有土地所有權人共 36 人（聽證會版 41 人），扣除祭祀公業法人新北市簡子聖、簡○爐、簡○前共 3 人，同意提出變更都市更新事業計畫申請之所有權人總計有 18 人，佔私有土地所有權人全體比例的 54.55%；私有總面積扣除祭祀公業法人新北市簡子聖、簡○爐、簡阿前為 1,140.71 平方公尺，同意參與更新私有土地面積合計 1,169.44 平方公尺，佔私有土地總面積比例的 96.25%。

符合都市更新事業計畫私有土地及私有合法建物所有權面積均超過五分之四同意者其所有權人數不予計算。詳表 5-2 同意參與變更更新事業計畫統計表。

表 5-2 同意參與變更更新事業計畫統計表

項 目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和(A=a+b)	2,864.70	38	-	-
公有 (a)	<u>509.02</u>	2	-	-
私有 (b=A-a)	<u>2,355.68</u>	36	-	-
排除總和 (c)	<u>1,140.71</u>	<u>3</u>	-	-
計算總和(B=b-c)	<u>1,214.97</u>	<u>33</u>	-	-
同意數 (C)	<u>1,169.44</u>	<u>18</u>	-	-
同意比例(%) (C/B)	<u>96.25%</u>	<u>54.55%</u>	-	-
法定同意比例(%)	75%	66.67%	75%	66.67%
	80%	不予計算	80%	不予計算

統計至 111 年 3 月 31 日止

## 【原核定版】

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊

序 號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	樹德段	737-1	63.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	63.00					
2	樹德段	740-1	28.00	0001	陳○一	1/1	28.00					
3	樹德段	742-1	39.00	0002	陳○河	1/2	19.50					
				0003	李○璋	1/2	19.50					
4	樹德段	743	461.00	0001	簡○熙	1/7	65.86					
				0005	簡○貞	1/7	65.86					
				0006	簡○毅	1/7	65.86					
				0007	簡○鋐	1/35	13.17					
				0008	簡○杰	1/35	13.17					
				0009	簡○峯	41/560	33.75					
				0010	簡○豪	1/35	13.17					
				0011	簡○運	1/35	13.17					
				0013	簡○殷	5/112	20.58					
				0014	簡○恒	5/112	20.58					
				0017	簡○瑤	1/7	65.86					
				0018	簡○時	1/112	4.12					
				0019	簡○霖	1/7	65.86					
5	樹德段	744-1	162.70	0002	簡○盧	10/480	3.39					
				0005	簡○塗	15/480	5.08					未辦繼承列管
				0006	簡○前	60/480	20.34					
				0011	簡○捷	6/50	19.52					
				0020	簡○億	15/960	2.54					
				0021	簡○銘	3/200	2.44					
				0022	簡○代	3/200	2.44					
				0023	簡○民	3/200	2.44					
				0024	簡○玉	3/200	2.44					
				0025	簡○隆	3/50	9.76					
				0042	徐○明	3/160	3.05					

表 5-3 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	樹德段	737-1	63.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	63.00					
2	樹德段	740-1	28.00	0001	陳○一	1/1	28.00					報核版
				0002	陳咨亦	1/1	28.00					聽證會版
3	樹德段	742-1	39.00	0003	李○璋	1/2	19.50					
				0004	陳○煌	1/4	9.75					
				0005	陳○州	1/4	9.75					
				0001	簡○熙	1/7	65.86					
4	樹德段	743	461.00	0005	簡○貞	1/7	65.86					
				0006	簡○毅	1/7	65.86					
				0007	簡○天	1/35	13.17					報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。								
				0007	簡○天	1/42	10.98					聽證會版
				0008	簡○杰	1/35	13.17					報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。								
				0008	簡○杰	1/42	10.98					聽證會版
				0009	簡○峯	41/560	33.75					報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 41/560，聽證會版權利範圍 1/24。								
				0009	簡○峯	1/24	19.21					聽證會版
				0010	簡○豪	1/35	13.17					報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 11/336。								
				0010	簡○豪	11/336	15.09					聽證會版
				0011	簡○運	1/35	13.17					報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。								
				0011	簡○運	1/42	10.98					聽證會版
				0013	簡○殷	5/112	20.58					報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 5/112，聽證會版權利範圍 1/24。								
				0013	簡○殷	1/24	19.21					聽證會版

## 【原核定版】

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序 號	標示部			所有權部				他項權利部			備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
5	樹德段	744-1	162.70	0045	簡○財	1/64	2.54				
				0046	簡○興	1/64	2.54				
				0047	簡○旺	1/64	2.54				
				0048	陳○○美	1/64	2.54				
				0049	鄭○文	1/64	2.54				
				0051	林○梅	1/100	1.63				
				0052	張○河	121/240	82.03				
				0053	徐○絹	3/160	3.05				
6	樹德段	745-1	860.00	0001	祭祀公業/簡○聖	1/1	860.00				
7	樹德段	746	334.00	0001	祭祀公業/簡○聖	1/1	334.00				
8	樹德段	749	84.00	0001	祭祀公業/簡○聖	1/1	84.00				
9	樹德段	762	3.00	0001	祭祀公業/簡○聖	1/1	3.00				
10	樹德段	763	11.00	0001	祭祀公業/簡○聖	1/1	11.00				
11	樹德段	765	77.00	0001	中華民國/新北市政府工務局	1/1	77.00				
12	樹德段	766	194.00		中華民國/財政部國有財產署	1/1	194.00				
13	樹德段	767	266.00	0001	簡○熙	1/7	38.00				
				0005	簡○貞	1/7	38.00				
				0006	簡○毅	1/7	38.00				
				0007	簡○錫	1/35	7.60				
				0008	簡○杰	1/35	7.60				
				0009	簡○峯	41/560	19.48				
				0010	簡○豪	1/35	7.60				
				0011	簡○運	1/35	7.60				
				0013	簡○殷	5/112	11.88				
				0014	簡○恒	5/112	11.88				
				0017	簡○瑤	1/7	38.00				

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序 號	標示部			所有權部			他項權利部			備註			
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人				
4	樹德段	743	461.00	0014	簡○恒	5/112	20.58				報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 5/112，聽證會版權利範圍 1/24。									
				0014	簡○恒	1/24	19.21				聽證會版		
				0017	簡○瑤	1/7	65.86						
				0018	簡○時	1/112	4.12						
				0019	簡佑霖	1/7	65.86						
				0020	簡○文	1/42	10.98				聽證會版		
				新增所有權人：聽證會版新增所有權人，權利範圍 1/42。									
				0021	簡○聰	1/42	10.98				聽證會版		
				新增所有權人：聽證會版新增所有權人，權利範圍 1/42。									
5	樹德段	744-1	162.70	0002	簡○爐	10/480	3.39				未辦繼承		
				0006	簡○前	60/480	20.34				未辦繼承		
				0011	簡○捷	19/100	30.91						
				0020	簡○億	15/960	2.54						
				0025	簡○隆	3/50	9.76						
				0042	徐○明	3/160	3.05						
				聽證會版已辦竣繼承登記，新所有權人為登記次序 0061~0064。									
				0045	簡○財	公同共有 1/64	2.54				45-49 公同共有		
				0046	簡○興						45-49 公同共有		
				0047	簡○旺						45-49 公同共有		
				0048	陳○○美						45-49 公同共有		
				0049	鄭○文						45-49 公同共有		
				0053	徐○絅	3/160	3.05						
				0054	林○明	3/480	1.02						
				0055	簡○鴻	3/480	1.02						

**【原核定版】**

**擬訂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**

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序 號	標示部			所有權部				他項權利部			備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
13	樹德段	767	266.00	0018	簡○時	1/112	2.38				
				0019	簡○霖	1/7	38.00				
14	樹德段	772	282.00		簡○熙	1/7	40.29				
					簡○貞	1/7	40.29				
					簡○毅	1/7	40.29				
					簡○錫	1/35	8.06				
					簡○杰	1/35	8.06				
					簡○峯	41/560	20.65				
					簡○豪	1/35	8.06				
					簡○運	1/35	8.06				
					簡○殷	5/112	12.59				
					簡○恒	5/112	12.59				
					簡○瑤	1/7	40.29				
					簡○時	1/112	2.52				
					簡○霖	1/7	40.29				
				合計	2,864.70						

備註：總計 14 筆土地，面積 2,864.70 平方公尺，土地所有權人為 38 人。

資料來源：新北市樹林地政事務所，土地登記第三類謄本，2016。

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序 號	標示部			所有權部				他項權利部			備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
5	樹德段	744-1	162.70	0056	簡○蘭	3/480	1.02				
				0057	簡○揚	3/480	1.02				
				0058	林○妮	3/480	1.02				聽證會版：查封登記
				0059	華泰商業銀行股份有限公司	121/240	82.03	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	張○河、景信實業股份有限公司	張○河
				所有權人變更：報核版信託登記為華泰商業銀行股份有限公司（信託受託人），聽證會版塗銷信託改為張景河。							
				0060	張○河	121/240	82.03				聽證會版
				0061	徐○勛	3/640	0.76				聽證會版
				0062	徐○榮	3/640	0.76				聽證會版
				0063	徐○松	3/640	0.76				聽證會版
				0064	徐○賢	3/640	0.76				聽證會版
6	樹德段	745-1	860.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1	860.00				
7	樹德段	746	334.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	476/1000	158.98				
				0002	新北市/新北市政府養護工程處	524/1000	175.02				
8	樹德段	749	84.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1	84.00				
9	樹德段	762	3.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1	3.00				
10	樹德段	763	11.00	0001	祭祀公業法人新北市簡子聖	1/1	11.00				
11	樹德段	765	77.00	0001	中華民國/新北市政府養護工程處	1/1	77.00				
12	樹德段	766	194.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	194.00				
13	樹德段	767	266.00	0001	簡○熙	1/7	38.00				
				0005	簡○貞	1/7	38.00				
				0006	簡○毅	1/7	38.00				
				0007	簡○天	1/35	7.60				報核版
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。							
				0007	簡○天	1/42	6.33				聽證會版

本頁空白

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序 號	標示部			所有權部			他項權利部			備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	
				0008	簡○杰	1/35	7.60			
權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。										
				0008	簡○杰	1/42	6.33			
				0009	簡○峯	41/560	19.48			
權利範圍異動：報核版權利範圍 41/560，聽證會版權利範圍 1/24。										
				0009	簡○峯	1/24	11.08			
				0010	簡○豪	1/35	7.60			
權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 11/336。										
				0010	簡○豪	11/336	8.71			
				0011	簡○運	1/35	7.60			
權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。										
				0011	簡○運	1/42	6.33			
				0013	簡○殷	5/112	11.88			
權利範圍異動：報核版權利範圍 5/112，聽證會版權利範圍 1/24。										
				0013	簡○殷	1/24	11.08			
				0014	簡○恒	5/112	11.88			
權利範圍異動：報核版權利範圍 5/112，聽證會版權利範圍 1/24。										
				0014	簡○恒	1/24	11.08			
				0017	簡○瑤	1/7	38.00			
				0018	簡○時	1/112	2.38			
				0019	簡○霖	1/7	38.00			
				0020	簡○文	1/42	6.33			
新增所有權人：聽證會版新增所有權人，權利範圍 1/42。										
				0021	簡○聰	1/42	6.33			
										聽證會版

本頁空白

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序號	標示部			所有權部				他項權利部			備註			
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人				
13	樹德段	767	266.00	新增所有權人：聽證會版新增所有權人，權利範圍 1/42。										
				0001	簡○熙	1/7								
				0005	簡○貞	1/7								
				0006	簡○毅	1/7								
				0007	簡○天	1/35	8.06					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。										
				0007	簡○天	1/42	6.71					聽證會版		
				0008	簡○杰	1/35	8.06					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。										
				0008	簡○杰	1/42	6.71					聽證會版		
				0009	簡○峯	41/560	20.65					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 41/560，聽證會版權利範圍 1/24。										
14	樹德段	772	282.00	0009	簡○峯	1/24	11.75					聽證會版		
				0010	簡○豪	1/35	8.06					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 11/336。										
				0010	簡○豪	11/336	9.23					聽證會版		
				0011	簡○運	1/35	8.06					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 1/35，聽證會版權利範圍 1/42。										
				0011	簡○運	1/42	6.71					聽證會版		
				0013	簡○殷	5/112	12.59					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 5/112，聽證會版權利範圍 1/24。										
				0013	簡○殷	1/24	11.75					聽證會版		
				0014	簡○恒	5/112	12.59					報核版		
				權利範圍異動：報核版權利範圍 5/112，聽證會版權利範圍 1/24。										

本頁空白

## 擬訂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

表 5-3 更新單元土地權屬清冊(續)

序號	標示部			所有權部				他項權利部			備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	
14	樹德段	772	282.00	0014	簡○恒	1/24	11.75				聽證會版
				0017	簡○瑤	1/7	40.29				
				0018	簡○時	1/112	2.52				
				0019	簡○霖	1/7	40.29				
				0020	簡○文	1/42	6.71				聽證會版
				新增所有權人：聽證會版新增所有權人，權利範圍 1/42。							
				0021	簡○聰	1/42	6.71				聽證會版
				新增所有權人：聽證會版新增所有權人，權利範圍 1/42。							
	合計		2,864.70								

備註：1.報核版總計 14 筆土地，面積 2,864.70 平方公尺，土地所有權人為 38 人（聽證會版 43 人）。

2.報核版所有權人異動狀況如下：

原所有權人陳○河，由陳○煌、陳○州繼承；簡○鋗更名為簡○天，原未辦繼承簡○塗已辦竣繼承（繼承人：林○明、簡○鴻、簡○蘭、簡○揚、林○妮）；簡○爐、簡○前未辦繼承登記，列冊管理；張○河信託予華泰商業銀行股份有限公司；祭祀公業辦竣法人登記；工務局管理機關變更為新北市政府養護工程處。

3.本表報核版依民國 111 年 4 月 15 日申請土地登記騰本事項載列。

4.聽證會版所有權人異動狀況如下：740-1 地號所有權人異動；743、767、772 地號部分所有權人權利範圍異動，並新增 2 位所有權人；744-1 地號原所有權人徐○明辦竣繼承登記（繼承人為登記次序 0061~0064）、林○妮於 112 年 10 月 3 日查封登記。

5.本表聽證會版依民國 112 年 10 月 5 日申請土地登記騰本事項載列。

【原核定版】

擬訂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

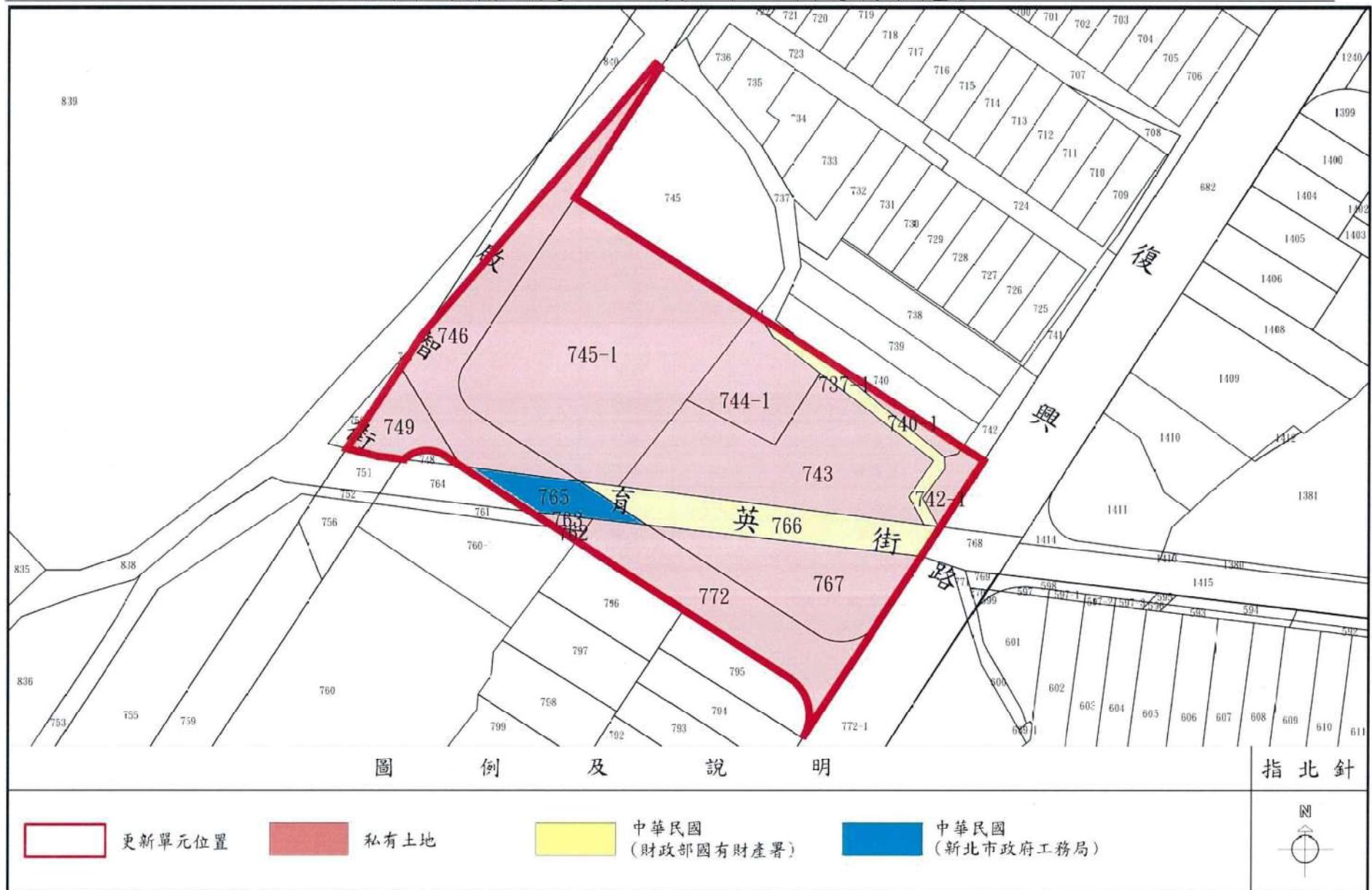


圖 5-1 更新單元內公私有土地分佈示意圖

【變更後】

擬訂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

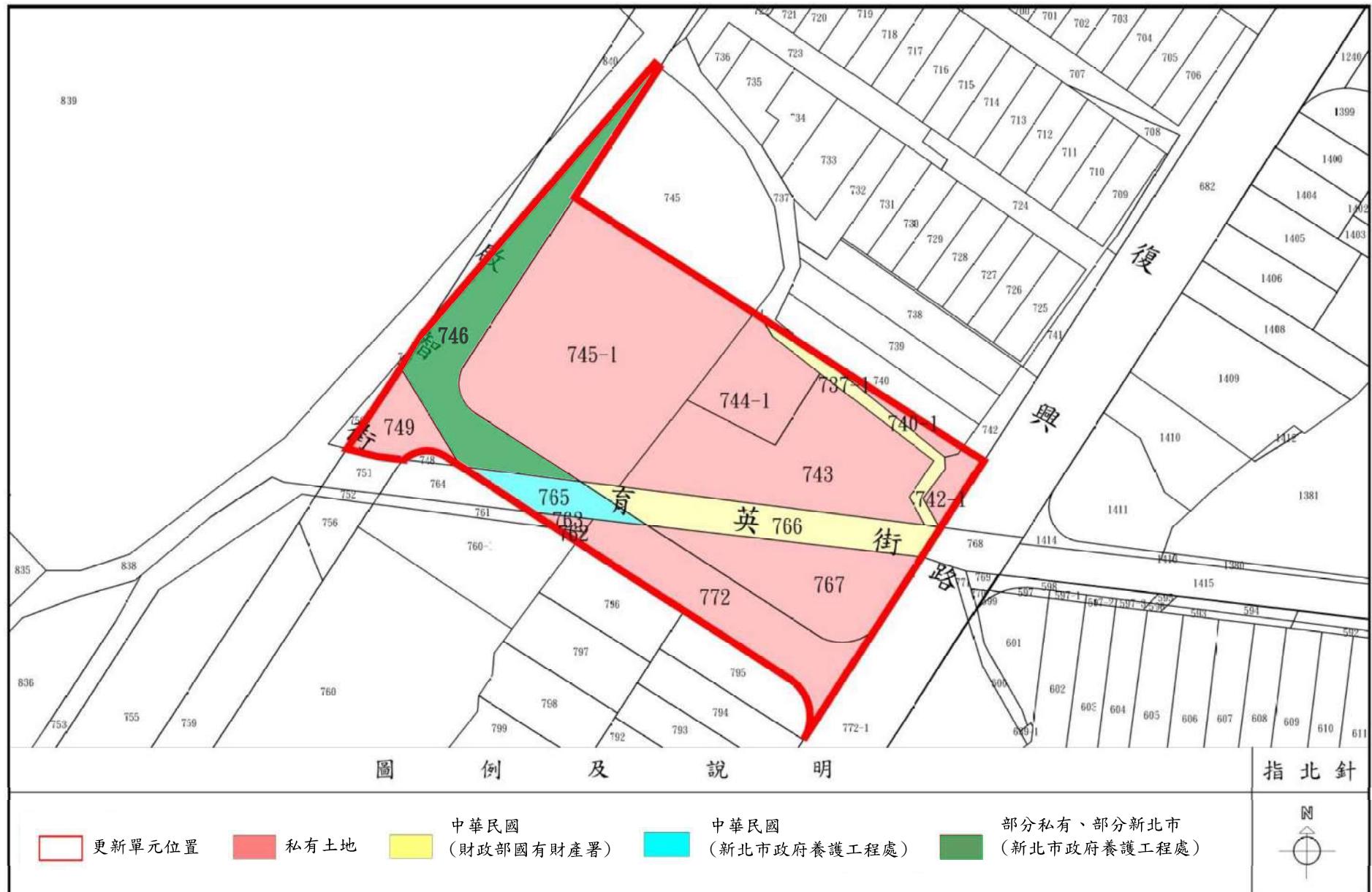


圖 5-1 更新單元內公私有土地分佈示意圖

## 【原核定版】

### 擬訂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

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

根據新北市主要都市計畫，本更新單元計畫範圍土地使用分區為住一，建築率 50%、容積率 260%。而更新單元內之土地幾已建築使用，但多數，屋齡老舊，未符合建築技術規則耐震及防火性能之規定，有妨害公共安全之虞。更新單元現況多為店舖使用，部分房屋、T 棚架空置未使用。詳圖 5-3 更新單元土地使用現況照片示意、圖 5-4 更新單元建築物門牌座落位置示意圖。

### (二) 合法建築物現況

本更新單元無合法建築戶。

### (三) 其他土地改良物

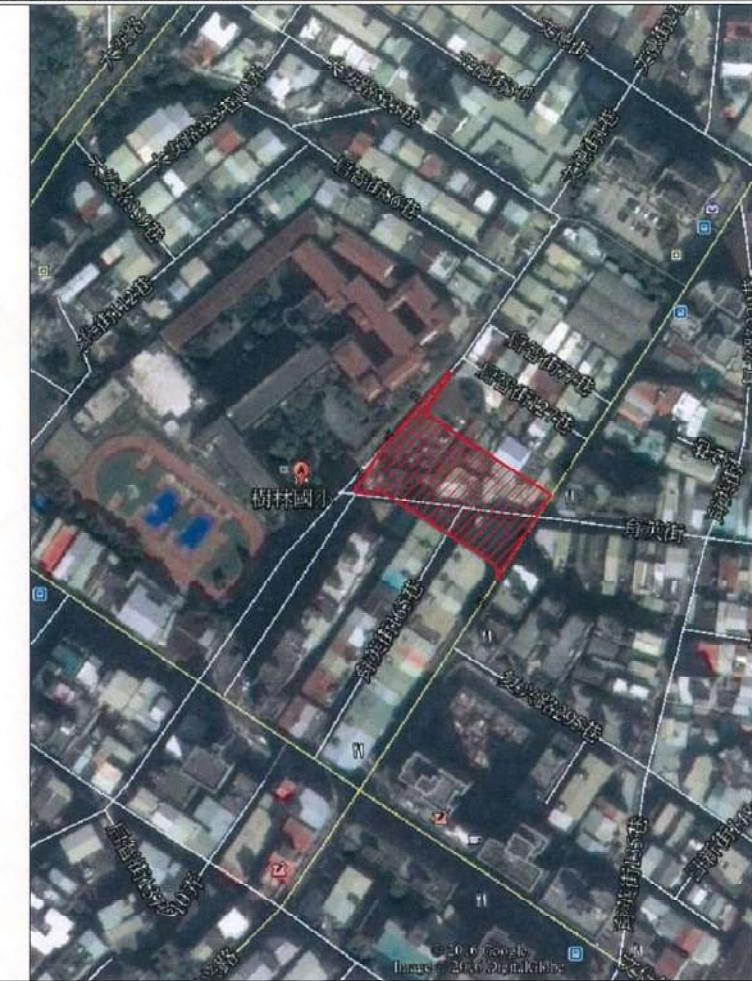
本更新單元建築物之其他土地改良物有 7 筆門牌戶及 2 筆為未編列門牌戶以各戶實測面積為準，(詳附件：都市更新單元建物測量成果報告)，詳表表 5-4、更新單元建築物清冊，圖 5-4、更新單元建築物門牌座落位置示意圖。

### (四) 佔有他人土地之舊有違章建築戶

本更新單元內占有他人土地之舊違章建築物，共計 1 個門牌，所有權人數為 1 人，實測面積合計為 96.50 m<sup>2</sup> (表 5-4、更新單元建築物清冊，5-4、更新單元建築物門牌座落位置示意圖)。

表 5-4 更新單元建築物清冊

屬性	編號	門牌/地號	所有權人	備註
其他土地 改良物	①	復興路 232 號(部分) 737-1、740-1、742-1	陳○一	
	②	育英街 152 號/ 737-1、742-1、743	簡○熙等 13 人	
	③	育英街 154 號/737-1、743	簡○熙等 13 人	
	④	育英街 156 號/737-1、743	簡○熙等 13 人	
	⑤	育英街 158 號/737-1、743、744-1	簡○熙等 13 人	
	⑥	育英街 160 號/743、744-1	簡○熙等 13 人	
	⑦	育英街 172 號/743、745、745-1、746	祭祀公業/簡○聖	
	⑧	未編列門牌戶/767、772	簡○熙等 13 人	
	⑨	未編列門牌戶 767、772/	簡○熙等 13 人	
佔有他人 土地違章	⑩	育英街 162 號/737-1、743、744-1		



圖例及說明	指北
 更新單元位置	

圖 5-2 更新單元建物使用現況照片示意圖

## 擬訂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

註：編號 1 報核版所有權人為陳德一；編號 2A、3~6、8、9，報核版為 13 人，  
聽證會版新增簡尚文、簡志聰 2 人，所有權人為 15 人。

**二、土地使用及建築物現況****(一) 土地使用現況**

根據新北市主要都市計畫，本更新單元計畫範圍土地使用分區為住一，建蔽率 50%、容積率 260%。而更新單元內之土地幾已建築使用，但多數，屋齡老舊，未符合建築技術規則耐震及防火性能之規定，有妨害公共安全之虞。更新單元現況多為店鋪使用，部分房屋、T 棚架空置未使用。詳圖 5-3 更新單元土地使用現況照片示意、圖 5-4 更新單元建築物門牌座落位置示意圖。

**(二) 合法建築物現況**

本更新單元無合法建築戶。

**(三) 其他土地改良物**

本更新單元建築物之其他土地改良物有 7 筆門牌戶及 2 筆為未編列門牌戶以各戶實測面積為準，（詳附件：都市更新單元建物測量成果報告），詳表表 5-4、更新單元建築物清冊，圖 5-4、更新單元建築物門牌座落位置示意圖。

**(四) 佔有他人土地之舊有違章建築戶**

本更新單元內占有他人土地之舊違章建築物，共計 1 個門牌，所有權人數為 1 人，實測面積合計為 96.50 m<sup>2</sup>（表 5-4：更新單元建築物清冊，圖 5-4：更新單元建築物門牌座落位置示意圖）。

表 5-4 更新單元建築物清冊

屬性	編號	門牌/地號	所有權人	備註
其他土地 改良物	①	復興路 232 號(部分) 737-1、740-1、742-1	陳○亦	
	2A	育英街 152 號/ 737-1、742-1、743	簡○熙等 15 人	
	2B		陳○煌	
	③	育英街 154 號/737-1、743	簡○熙等 15 人	
	④	育英街 156 號/737-1、743	簡○熙等 15 人	
	⑤	育英街 158 號/737-1、743、744-1	簡○熙等 15 人	
	⑥	育英街 160 號/743、744-1	簡○熙等 15 人	
	⑦	育英街 172 號/743、745、745-1、746	祭祀公業法人新北市簡子聖	
	⑧	未編列門牌戶/767、772	簡○熙等 15 人	
	⑨	未編列門牌戶 767、772/	簡○熙等 15 人	
佔有他人 土地違章	⑩	育英街 162 號/737-1、743、744-1		

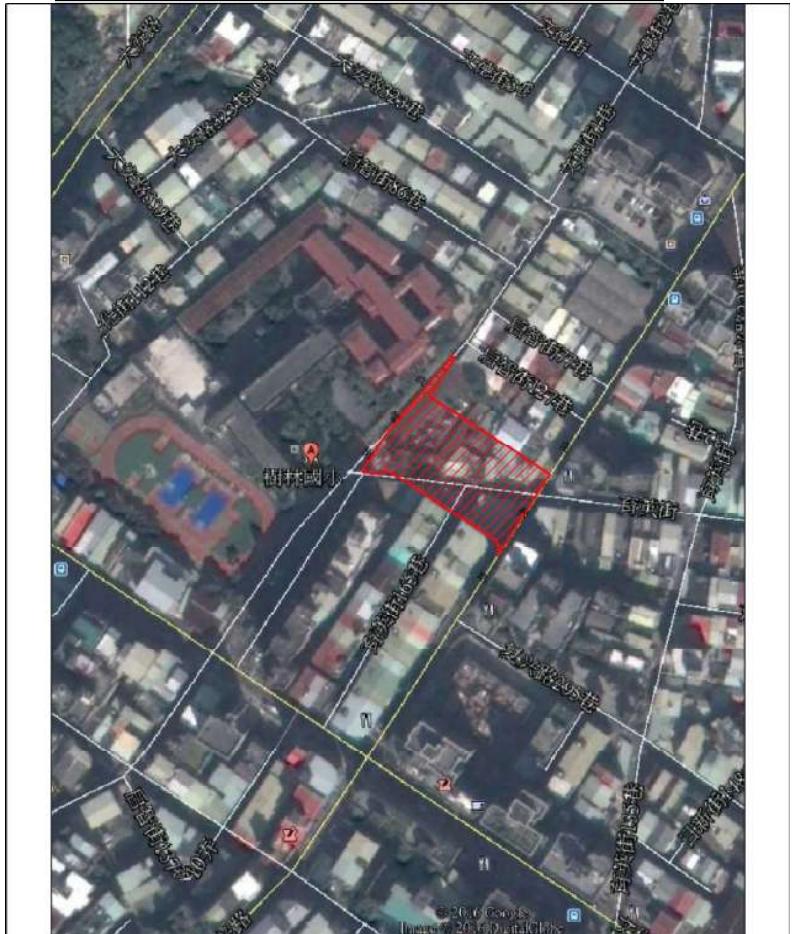


圖 5-2 更新單元建物使用現況照片示意圖

【本頁無變更】

擬訂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



圖 5-3 更新單元土地使用現況照片示意

本頁空白