

本頁空白

換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 400,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款進度	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費。	計 100,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 150,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 100,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫專案小組審議通過時，甲方應支付乙方基本估價服務費用	計 50,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。
第六期款	於權利變換計畫審議會通過並公告實施後，支付乙方基本估價服務費用	計 100,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

【新北市樹林區樹德段743地號等14筆土地
都市更新權利變換不動產估價案】

甲方：景信實業股份有限公司

乙方：麗業不動產估價師聯合事務所

本頁空白

麗業不動產估價師聯合事務所

第七條：甲方配合事項

為使本專案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，並提供下列各項相關資料：

- 一、本案更新範圍內符合「都市更新條例」所規定之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含產權清冊電子檔)。
- 二、評估標的最新地政單位核發之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖等(可以影本替代)。
- 三、更新後建築物分戶面積表與建築規劃設計圖說。
- 四、更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。
- 五、其他足以影響估價之相關證明文件。
- 六、除根據土地登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有租賃、地上權或者是第三人對標的物主張權利等其他產權糾紛等情事狀況，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。
- 七、甲方應於委託後帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。
- 八、估價條件(由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方)。

第八條：乙方配合事項

- 一、乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。
- 二、乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本契約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。
- 三、乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。
- 四、甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本更新案作業簡報說明及配合本更新案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議5日前預先告知乙方。
- 五、於正式估價前，配合甲方向土地所有權人說明估價原則及估價條件擬訂之邏輯及整個估價程序。
- 六、乙方同意依新北市都市更新處各級審議之需求出具足額份數之報告書，且不得額外收費，不受本約第十二條第一款之限制。

第九條：估價服務費用

- 一、權利變換估價基本服務費用共計新台幣 600,000 元整；若選定乙方為權利變

換價值基準，需加收領銜服務費用計新台幣 400,000 元整(以上費用已含 10% 執行業務所得稅)。

二、乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。

第十條：付款辦法

一、各期付款辦法：

期款	付款進度	服務費用(新台幣)
第一期款	於簽約完成時，甲方應支付乙方基本估價服務費。	計 100,000 元整。
第二期款	出具第一次更新前價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第三期款	出具第一次更新後價值試算表時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。	計 100,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用。(如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 150,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 100,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫專案小組審議通過時，甲方應支付乙方基本估價服務費用	計 50,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。
第六期款	於權利變換計畫審議會通過並公告實施後，支付乙方基本估價服務費用	計 100,000 元整。
	甲方若選定乙方作為權利變換價值基準，應於本階段同時支付領銜服務費用。	計 150,000 元整。

二、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

乙方應依甲方財會程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及

本頁空白

郵政儲匯局一年期定存利率

(固定)定期儲金 1 年 ~ 未滿 2 年期, 500 萬元 (含) 以上

大額存款金額: 105年03月17日- 500萬元(含)以上
099年03月01日- 1000萬元(含)以上

日期	利率
111/06/22	0.335 %
111/03/23	0.210 %
109/03/25	0.130 %
105/07/06	0.210 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

五大銀行平均基準利率

不動產估價月刊 110 年 12 月號

二、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：110 年 12 月

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.35

三個月期：0.4

六個月期：0.53

九個月期：0.63

一年期： 0.77

二年期： 0.78

三年期： 0.79

二、「五大銀行平均基準利率」：2.44

說明：

1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。

2.存款利率為一般定期存款固定利率。

三、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	年/月	定存 基準 利率										
10912	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.582	0.769	2.442
11001	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11002	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11003	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.581	0.769	2.441
11004	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11005	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11006	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11007	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11008	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11009	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.580	0.769	2.441
11010	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442
11011	0.755	2.366	0.745	2.440	0.755	2.340	0.795	2.480	0.795	2.583	0.769	2.442

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

交通號誌費用



中外工程股份有限公司

新北市中和區中板路47巷15號2樓
TEL:886-2-2222-8688 FAX:886-2-2225-0421
統一編號:15046314

一式二聯:
採購聯
會計聯

工程名稱: 樹德交通號誌更新工程

客戶: 家泰建設開發股份有限公司

統一編號: 24714273

電話: 02-85228985 #15

傳真: 02-85219675

聯絡人: 楊 [REDACTED]

行動電話: 0 [REDACTED]

付款條件: 訂金40%, 施作完畢後55%, 驗收完畢後尾款收訖

訂單有效期: 有效期限30天, 收到業務訂單請簽回確認

日期: 2022.04.08

業務訂單: S/O:111040801

修改:

頁次: P. of P

: 桃園規格

: 北市規格

: 新北市規格

: 南投規格

請購單號碼:

估價單

No.	料號	規格明細	單位	數量	單價	總金額	備註
1		L3.5單臂行車號誌燈桿及安裝(H=6m,直徑=6")	支	10	42,000	420,000	
2		L3.5雙臂行車號誌燈桿及安裝(H=6m,直徑=6")	支	2	50,000	100,000	
3		舊行車號誌燈桿拆除	支	8	10,000	80,000	
4		行車號誌燈桿基座(含挖掘及水泥)	座	4	20,000	80,000	
5		號誌控制器外箱基座(含挖掘及水泥)	座	1	13,000	13,000	
6		號誌控制器與外箱及安裝	組	3	95,000	285,000	
7		PA行車號誌燈三燈組(綠、黃、紅)	組	20	18,000	360,000	
8		PA行車號誌燈四燈組(左、右、黃、紅)	組	2	24,000	48,000	
9		鋁合金號誌行人燈組	組	18	12,000	216,000	
10		2mm2 7C PVC電纜線及安裝	M	640	150	96,000	
11		道路挖掘許可申請與結案代辦手續費	處	3	10,000	30,000	
12		號誌管道挖掘及回填	M	200	7,000	1,400,000	
13		號誌手孔及安裝	個	12	15,000	180,000	
14		號誌線路及控制器線路轉接費	處	3	5,000	15,000	
15		號誌用電申請代辦手續費	處	1	10,000	10,000	
16		小計				3,333,000	
17		5%稅金	式			166,650	
18		總計(發票總額)				3,499,650	

中外工程股份有限公司

家泰建設開發股份有限公司



土地平均公告現值

110年平均公告現值(不含道路地)

序號	地號	公告現值	面積 A	總公告現值 B	平均公告現值 C=B/A
1	737-1	103,919	63	6,546,897	100,799
2	740-1	106,864	28	2,992,192	
3	742-1	108,000	39	4,212,000	
4	743	101,700	461	46,883,700	
5	744-1	98,100	162.70	15,960,870	
6	745-1	98,100	860	84,366,000	
4	766	102,592	194	19,902,848	
8	767	105,877	266	28,163,282	
小計		825,152	2073.70	209,027,789	

公告現值來源: 新北不動產愛連網

鄰房鑑定費級別表

級別	鑑定戶數 N	鑑定費用 (萬元) P
1	$N \leq 20$	$P = 0.8N$ 且 $P \geq 2.0$
2	$20 < N \leq 30$	$P = 0.72N + 1.6$
3	$30 < N \leq 50$	$P = 0.64N + 4.0$
4	$50 < N \leq 100$	$P = 0.56N + 8.0$
5	$100 < N \leq 200$	$P = 0.48N + 16.0$
6	$200 < N \leq 500$	$P = 0.42N + 28.0$
7	$500 < N \leq 800$	$P = 0.36N + 58.0$
8	$800 < N \leq 1000$	$P = 0.3N + 106.0$
9	$1000 < N$	$P = 0.28N + 126.0$

本案鑑定戶數 665 戶, 屬第 7 級

資料來源: 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

本頁空白

房屋評定現值

新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

附件一

新北市30層以下房屋構造標準單價表 (109年7月1日起適用)

單位：元/平方公尺

構造	鋼骨造 (P) 鋼骨混凝土造 (A) 鋼骨鋼筋混凝土造 (S)				鋼筋混凝土造 (B) 預鑄混凝土造 (T)				加強磚造 (C)				鋼鐵造		木石 磚造 (GHDEF)	土竹造 (LKR)
	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	200m 以上 (U)	未達 200m (J)		
30	19,080	18,480	17,100	15,780	17,520	16,920	16,400	15,280								
29	18,680	18,080	16,700	15,380	17,120	16,520	16,000	14,880								
28	18,280	17,680	16,300	14,980	16,720	16,120	15,600	14,480								
27	17,880	17,280	15,900	14,580	16,320	15,720	15,200	14,080								
26	17,480	16,880	15,500	14,180	15,920	15,320	14,800	13,680								
25	17,080	16,480	15,100	13,780	15,520	14,920	14,400	13,280								
24	16,680	16,080	14,700	13,380	15,120	14,520	14,000	12,880								
23	16,280	15,680	14,300	12,980	14,720	14,120	13,600	12,480								
22	15,880	15,280	13,900	12,580	14,320	13,720	13,200	12,080								
21	15,480	14,880	13,500	12,180	13,920	13,320	12,800	11,680								
20	15,080	14,480	13,100	11,780	13,520	12,920	12,400	11,280								
19	14,680	14,080	12,700	11,380	13,120	12,520	12,000	10,880								
18	14,280	13,680	12,300	10,980	12,720	12,120	11,600	10,480								
17	13,880	13,280	11,900	10,580	12,320	11,720	11,200	10,080								
16	13,480	12,880	11,500	10,180	11,920	11,320	10,800	9,680								
15	13,080	12,480	11,100	9,780	11,520	10,920	10,400	9,280								
14	12,680	12,080	10,700	9,380	11,120	10,520	10,000	8,880								
13	12,280	11,680	10,300	8,980	10,720	10,120	9,600	8,480								
12	11,880	11,280	9,900	8,580	10,320	9,720	9,200	8,080								
11	11,480	10,880	9,500	8,180	9,920	9,320	8,800	7,680								
10	11,080	10,480	9,100	7,780	9,520	8,920	8,400	7,280								
9	10,680	10,080	8,700	7,380	9,120	8,520	8,000	6,880								
8	10,280	9,680	8,300	6,980	8,720	8,120	7,600	6,480								
7	9,880	9,280	7,900	6,580	8,320	7,720	7,200	6,080								
6	9,480	8,880	7,500	6,180	7,920	7,320	6,800	5,680								
5	9,080	8,480	7,100	5,780	7,520	6,920	6,400	5,280								
4	8,680	8,080	6,700	5,380	7,120	6,520	6,000	4,880								
3	8,280	7,680	6,300	4,980	6,720	6,120	5,600	4,480								
2	7,880	7,280	5,900	4,580	6,320	5,720	5,200	4,080								
1	7,480	6,880	5,500	4,180	5,920	5,320	4,800	3,680								

備註：全棟房屋係以該房屋之構造、總樓層數及用途，各層適用同一標準單價。例如：構造為鋼筋混凝土造，總樓層數為5層，用途為住宅(第3類)之房屋，其1-5層適用之標準單價皆為5,040元。

建築相關規費 (結構安全審查)

The screenshot shows the website of the Taiwan Professional Civil Engineers Association (TTQS). The main content is titled '業務收費標準 (審查、鑑定...)' and includes a table of '各縣市政府審查原則規定' (Review Principles of Various Municipal Governments). The table lists government agencies, whether they are subject to review, personnel restrictions, and fee standards.

各政府	受列為審查單位	審查人員之限制	各縣市政府規定之收費標準
台北市政府都市發展局 (建管處)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造價萬分之5
台北縣政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造價萬分之1
基隆市政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造價萬分之5
宜蘭縣政府建設局	是	無特殊規定	15萬+總工程造價萬分之1
桃園縣政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造價萬分之1
新竹市政府工務局	是	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
新竹縣政府工務局	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造價萬分之1
苗栗縣政府(工商發展局)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造價萬分之1
台中市政府都市發展局 (建造管理課)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造價萬分之1
台中縣政府工務局	是	無特殊規定	15萬+總工程造價萬分之1
彰化縣政府建設局	是	無特殊規定	15萬+總工程造價萬分之1
南投縣政府建設局 (建管課)	是	需結構技師及大地技師各1名	15萬+總工程造價萬分之1
雲林縣政府城鄉發展局 (建管課)	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造價萬分之5
嘉義市政府工務局	是	需結構技師	15萬+總工程造價萬分之1
嘉義縣政府工務局	是	需加派大地技師資格者1名	15萬+總工程造價萬分之1
台南市政府工務局	是	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
台南縣政府工務局	是	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
高雄市政府工務局	未獲列名	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
高雄縣政府建設局	是	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
屏東縣政府工務局	未獲列名	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
台東縣政府工務局	是	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
花蓮縣政府城鄉發展局 (建築管理課)	是	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
澎湖縣政府工務局	未獲列名	需具備結構技師資格	15萬+總工程造價萬分之1
金門縣政府工務局	是	需建築師 結構技師 土木技師至少各1名	15萬+總工程造價萬分之1

收費標準來源：<http://www.twce.org.tw/modules/freecontent/index.php?id=51>

附錄十四、道路捐贈說明書相關資料

說明書

本祭祀公業簡子聖(以下簡稱本公業)所有座落於新北市樹林區樹德段 746 地號等乙筆土地，該土地是都市計畫道路用地，因參與景信實業股份有限公司(以下簡稱實施者)所擬具之「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」(以下簡稱本案)，上開土地僅同意供實施者協助開闢使用，惟該 746 地號土地因本公業在樹林區樹德段 758、831 及 832 等三筆之土地開發上需作容積移轉使用，並經吳非士建築師設計完成，已向貴府該管機關掛號申請建照(建照掛號號碼：1061238264)在案，故不作本案之土地捐贈，恐口無憑，特立此書說明如上。

此致

新北市政府都市更新處

說明人：祭祀公業簡子聖管理委員會

主任委員：

簡 [Redacted]

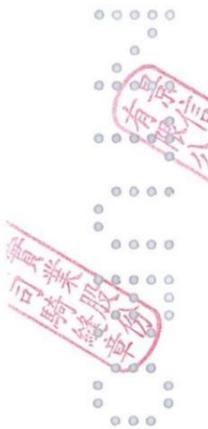
管理人：

簡 [Redacted]

統一編號：02349202

連絡地址：新北市板橋區重慶路 223 巷 9 號 4 樓

中華民國 107 年 2 月 8 日



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

107 年 10 月 11 日交通局審查意見

項次	審查意見	辦理情形
1	前次意見第 2 項，仍請提復興路/育英街口雙 T 路口具體交通改善措施，另第 4 項槽化線方向仍有誤，請再確認修正。	(1) 遵照辦理，依據「道路交通標誌標線號誌設置規則」市區道路設置行車管制號誌之標準，本案晨、昏峰幹道(復興路)為 487 PCU、534 PCU 及支道(育英街)為 311 PCU、269 PCU 皆未達標準。然本案考量行車安全，建議採用設置號誌之具體交通改善措施，規範車輛依號誌行駛，以維持交基地周邊通順暢。 (2) 遵照辦理，因啟智街/育英街口轉角土地使用分區為住宅區，無法劃設交通標線，故本案建議剷除柏油路面，並採順平處理，詳細剷除柏油路面位置圖及基地周邊土地使用分區圖詳請參見圖 3-3 及圖 3-5。
2	請提供圖 4-5~圖 4-9 各路口原始交通量資料(如含大、小車及機車數量)。	遵照辦理，已補充基地周邊平日尖峰各路口原始調查交通量資料，詳請參見附錄一。
3	雙 T 路口倘以現行 2 時相運作，支道匯入主線車流是否因兩路口距離過近儲車空間不足導致路口壅塞，請以數據分析及確認是否進行時制調整。	遵照辦理，本案依據路口轉向量調查資料及基地開發後推估衍生車旅次，可得知雙 T 路口每一周期來車數僅雙向各 2 部，應尚可應付基地開發後衍生車流量，詳請參見 P.35。
4	育英街改道後，復興路/育英街口變為雙 T 路口相關號誌規畫建議如下： (1) 雙 T 路口行人穿越道兩側行人號誌燈位置，請標示於圖面 (2) 復興路/育英街口(南側)支道請補充遠燈，及育英街/7M 計畫道路近、遠燈號誌，請採 4	(1) 遵照辦理，已補充行人號誌燈設置位置，詳請參見圖 3-2。 (2) 遵照辦理，已補充復興路/育英街口(南側)支道遠燈。本案已補充設置育英街/7M 計畫道路遠燈號誌，另路口近、遠燈皆改採 4 燈設計，詳細擺放位置及燈號配置請參見圖

項次	審查意見	辦理情形
5	燈設計(紅、黃、左及右箭頭)。 請開發單位承諾負擔相關交通改善措施費用，並檢附切結書。	3-4 內容。 遵照辦理。
6	另停車場出入口位置仍請依 107 年 6 月 13 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議，續提專案小組依委員會決議辦理。	遵照辦理。

107 年 8 月 31 日交通局審查意見

項次	審查意見	辦理情形
1	請補充現況與未來開發後育英街/啟智街口交通量與路口服務水準分析。	遵照辦理，已補充育英街/啟智街現況及開發後路口交通轉向量及服務水準等相關資料，詳請參見表 4-4 及表 6-4、表 6-5。
2	未來開發後復興路/育英街口將變成雙 T 路口，2 街廓距離較短，且為學校通勤主要路線之一，上下午尖峰時段恐易造成壅塞及影響人車通行安全，故請提具體交通改善措施。	復興路/育英街口道路更新後將成為右 T 路口「復興路/育英街」及左 T 路口「復興路/ 7 公尺計畫道路(育英街)」。 基地現況尖峰時段路口服務水準良好，開發後亦維持於 A-C 級間，故本案未來若依號誌行駛，應不致影響基地周邊交通。
3	請說明育英街改道後，啟智街旁既有通行道路是否保留或廢除，另一併再補充說明更新後啟智街/育英街口車道配置、標誌標線號誌規畫。	感謝指教，本案開發後將暫不廢除現有啟智街(因為學校用地及私有土地需所有權人申請廢除)恢復原都市計畫道路(啟智街)通行道。更新後啟智街道路配置及標誌標線如圖 3-3 所示。 另開發後啟智街/育英街口時制計畫將與現況相同，現況時制計畫補充於表 4-3。
4	請確認開發後啟智街/育英街口轉角槽化線繪設方式是否正確。	感謝指教，因啟智街/育英街口轉角土地使用分區為住宅區，故本案建議剷除柏油路面，並採順平處理，詳細剷除柏油路面位置圖及基地周邊土地使用分區圖詳請參見圖 3-3 及圖 3-5。

5	號誌化路口不須繪設黃網線(含基地出入口)。	遵照辦理，已修正相關標線配置，詳請參見圖 3-2。
6	育英街改道後，復興路/育英街口變為雙 T 路口相關號誌規劃建議如下，並請開發單位承諾負擔相關費用： (1) 請將 2 路口行人號誌燈一併規劃 (2) 基地出入口應須配合增設號誌(近、遠燈)管制。 (3) 復興路/育英街口請採 4 燈設計(紅、黃、左及右箭頭)，且支道應增設遠燈。	(1) 遵照辦理，本案雙 T 路口行人號誌將依車行號誌行止，以避免影響人車通行之順暢。 (2) 遵照辦理，已補充基地出入口及育英街路口之近、遠燈號誌。 (3) 感謝指教，本案道路配置復興路及育英街僅雙向各一車道，應不宜設置左右轉專用號誌。
7	考量本基地鄰近學校，工程車進出時間請避開學童上下學時段(含中午)。	遵照辦理，本案已修正工程車進出應避開時段，詳請參見報告書 P37。
8	育英街廢巷改道施工請依「新北市施工期間使用道路交通維持作業規定」提送交通維持計畫。	遵照辦理。

107 年 6 月 13 日第二次都更暨都設聯審專案小組
會議紀錄回應綜理表

項次	審查意見	辦理情形
1	出入口設於啟智街道路寬度不足，現況僅為單一車道使用，請增加退縮空間補足車道使用至 8 公尺，或考量調整停車場出入口，並請針對停車場出入口設置位置詳加說明交通影響與分析。	感謝指教，本案擬將基地出入口設置於東側復興路。
2	另查基地旁樹林國小於早上 7 點至 8 點學童上學期間，自行管制車輛僅供往八德街方向單向通行，於啟智街 86 巷至校門口範圍則以立牌及導護勸導禁止車輛進入，倘出入口仍設於啟智街本基地車輛進離場動線與學生通學動線有交織之虞，故請提具具體交通改善措施並增設安全警示設施。	感謝指教，本案擬將基地出入口設置於東側復興路。

3	育英街涉廢改巷部分，請補充說明及圖示更新後育英街車道配置、標誌線號誌規劃，及其與啟智街、復興路兩側路口如何銜接及相關交通處理措施，並請開發單位承諾負擔相關費用。	遵照辦理，已補充基地開發後基地周邊道路配置說明於 1.2 節，相關圖說請參見圖 1-2。
4	請提供育英街/復興路、育英街/啟智街口及育英街現況及更新後標誌標線號誌規劃設計圖說，尤其育英街改道後，育英街/復興路路口型態變更為雙 T 路口，應須配合增設號誌管制及育英街/啟智街口臨基地側計有號誌桿須一併遷移，請納入檢討。	遵照辦理，已補充育英街/復興路、育英街/啟智街口及育英街現況及更新後標誌標線號誌規劃設計圖說於圖 3-1 及圖 3-2。 育英街/復興路路口型態變更為雙 T 路口，本案已設計該路口時制計畫，請參見表 6-3。 育英街/啟智街口臨基地側之號誌桿建議向北遷移至緊鄰基地，詳細位置如圖 3-2 所示。
5	啟智街右轉育英街將產生喇叭型路口，請做必要處理。	啟智街右轉育英街所產生之喇叭型路口，建議處理方式如下： (1) 將三角地柏油路面刨除，採順平處理，避免因路面高低差而易生成事故。 (2) 道路邊線畫設方式如圖 3-3 所示，限制車輛沿計畫道路行駛。 相關圖說請參見報告書圖 3-5 內容。
6	倘若路寬充足請評估育英街兩側均設置實體人行道之可行性。	感謝指教，本案已於基地南側設置 6 公尺退縮空間供行人行走，故育英街北側不另行設置人行設施。退縮空間請參見圖 4-1。
7	另請補充說明育英街廢巷改道施工計畫與交通動線，並減少交通衝擊。	遵照辦理，已補充育英街廢巷改道時施工車輛進出動線，請參見圖 7-1。基地廢巷改道施工計畫請參見本案土地都市更新事業計畫案第拾壹章內容說明，另已補充施工期間交通維持計畫於第七章。

二、交通現況道路幾何特性與分析

根據前述內容說明可知，有關本案基地進場/離場主要道路幾何特性與服務容量等內容，即以：復興路及育英街為主。有關前述道路的幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

1. 復興路

復興路在本計畫開發影響範圍區域內，路寬約 10M，中央以標線分隔，雙向 2 車道，道路兩側均劃設機車停車格。

2. 育英街

育英街在本計畫開發影響範圍區域，東起育英街 2 巷，西至復興路，路寬約 8M，中央以標線分隔，雙向 2 車道，道路兩側均禁止停車。

3. 啟智街

啟智街在本計畫開發影響範圍區域，北起樹人街，南至文化街，啟智街之道路幾何特性可區分為二個區段論述如下：

(1). 啟智街 86 巷~育英街

路寬約 6M，雙向 1 車道，道路兩側均禁止停車。

(2). 育英街~文化街

路寬約 18M，中央以標線分隔，北向 1 車道，南向 2 車道，道路兩側均劃設汽車、機車停車格。

為瞭解基地周邊道路服務情形，本研究進行現況道路系統容量分析。道路容量計算方式本案規劃採用民國 90 年 8 月份台北市政府交通局委託亞聯工程顧問股份有限公司辦理之「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」研究報告內容，來推估基地週邊道路系統容量特性。這部分主要是考量到現階段若採用交通部運輸研究所出版之「2001 年台灣地區公路容量手冊」建議，國內一般多車道公路之道路基本容量為單向每車道 2100 pcu/hr，這個容量數值用在市區道路而言，有嚴重偏高情形，故採用前述「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」研究報告內容，其建議之道路容量數值結果，有充分考量到道路分隔型式、車道數量、路口號誌設置影響等因素，故所提出之道路容量值建議結果，可較符合實際道路服務容量特性。

本研究據以上所述之道路容量計算原則與考量因子，針對基地附近幾條重要道路所作之容量分析，概要說明如下：

1. 復興路：

雙向 2 車道，路寬 10M，中央標線分隔，道路兩側劃設機車停車格。

單向佈設：1@3.5m=3.5m

道路容量推估(採編碼 67，代碼 D1)：1,000pcu/hr(單向)

2. 育英街：

雙向 2 車道，路寬 8M，中央標線分隔，道路兩側禁止停車。

單向佈設：1@3.5m=3.5m

道路容量推估(採編碼 67，代碼 D1)：1,000pcu/hr(單向)

3. 啟智街：

(1). 啟智街 86 巷~育英街

雙向 1 車道，路寬 6M，無分隔，道路兩側禁止停車。

單向佈設：1@3.5m=3.5m

道路容量推估(採編碼 61，代碼 S1-L)：850pcu/hr(單向)

(2). 育英街~文化街

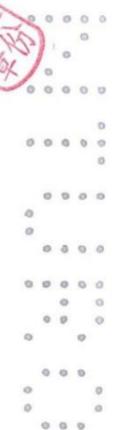
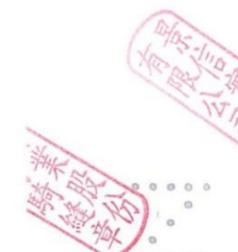
雙向 3 車道，路寬 18M，中央標線分隔，道路兩側劃設汽車、機車停車格。

往北方向佈設：1@3.5m=3.5m

道路容量推估(採編碼 67，代碼 D1)：1,000pcu/hr(單向)

往南方向佈設：2@3.5m=7m(兩混)

道路容量推估(採編碼 69，代碼 D2-L)：1,850pcu/hr(單向)



三、更新後道路幾何特性與分析

有關基地開發道路更新後之道路幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下：

1. 復興路

復興路在本計畫開發影響範圍區域內，計畫道路寬 10 公尺，中央以標線分隔，雙向 2 車道，道路兩側均劃設機車停車格。

2. 育英街

育英街在本計畫開發影響範圍區域，東起育英街 2 巷，西至復興路。本案開發後育英街之道路幾何特性可區分為二個區段論述如下：

(1) 啟智街~復興路(7 公尺計畫道路)

緊鄰基地南側，規劃開闢為 7 公尺計畫道路，中央標線分隔，雙向 2 車道，道路兩側均禁止停車。

(2) 復興路~育英街 2 巷

路寬約 8 公尺，中央以標線分隔，雙向 2 車道，道路兩側均禁止停車。

3. 啟智街

啟智街在本計畫開發影響範圍區域，北起樹人街，南至文化街，啟智街之道路幾何特性可區分為二個區段論述如下：

(1) 啟智街 86 巷~育英街

路寬約 6 公尺，雙向 1 車道，道路兩側均禁止停車。

(2) 育英街~文化街

路寬約 18 公尺，中央以標線分隔，北向 1 車道，南向 2 車道，道路兩側均劃設汽車、機車停車格。

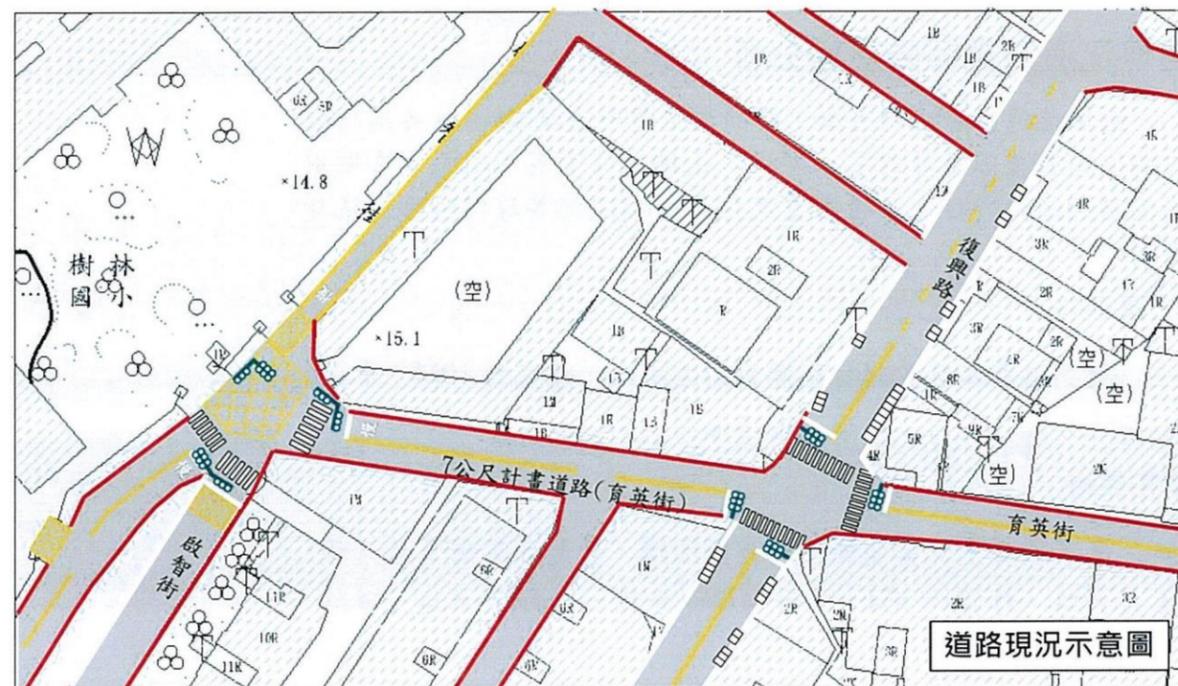


圖 3-1 基地周邊道路現況示意圖

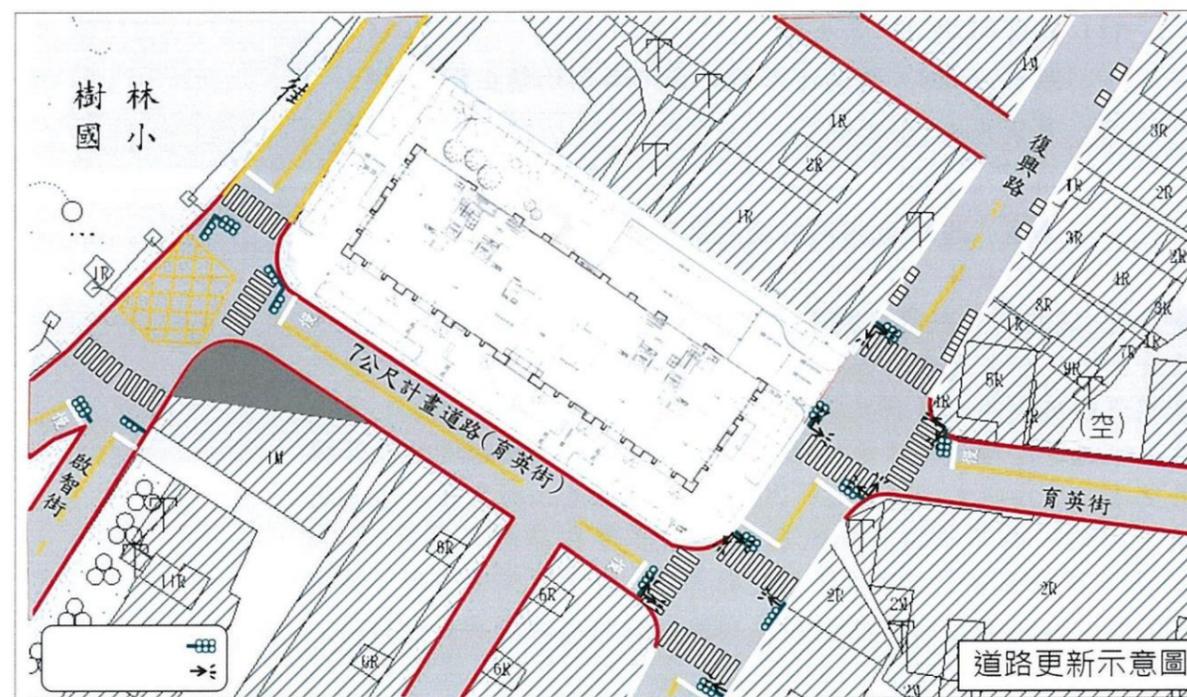


圖 3-2 基地開發後道路更新示意圖



圖 3-3 啟智街/育英街口刨除柏油路面位置示意圖

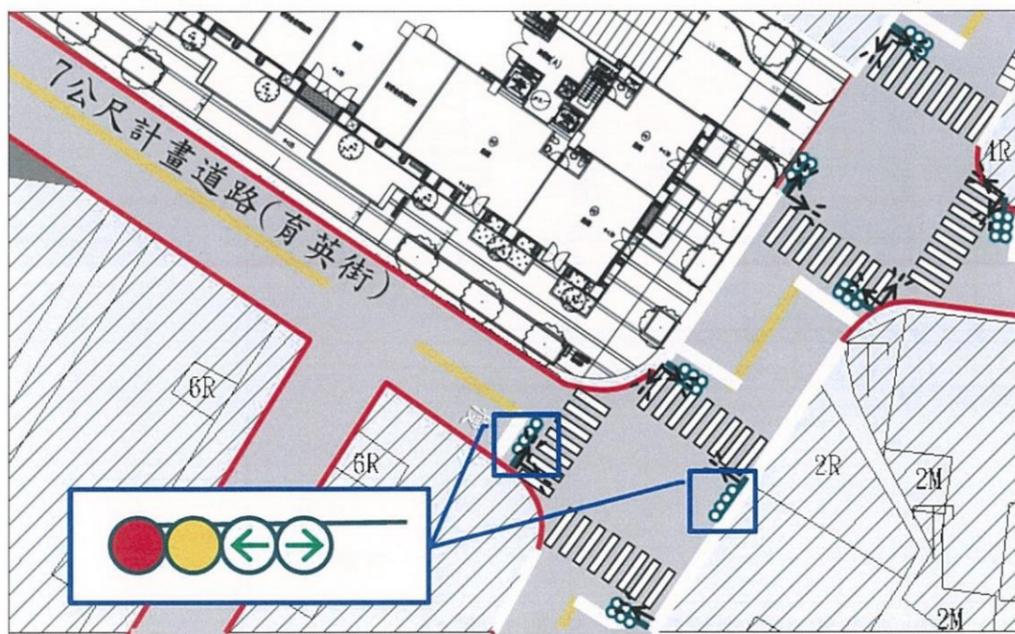


圖 3-4 啟智街/育英街口紅綠燈位置示意圖

道路更新後，原育英街部分路面將與新開闢之 7 公尺計畫道路形成喇叭型路口(如圖 3-5 紅線範圍)，啟智街/育英街口轉角土地現況為既成道路，土地使用分區為第一種住宅區，故本案建議處理方式如下：

- (1) 將三角地柏油路面刨除，採順平處理，避免因路面高低差而易生成事故。
- (2) 三角地臨道路交界處繪設道路邊線(紅線)，導引車輛沿道路範圍行駛，道路邊線畫設方式如圖 3-3 所示。



圖 3-5 基地周邊土地使用分區示意圖

新北市政府
樹林區公所
105-110-0000

四、汽車出入口動線說明

本案地下層共設置 97 席汽車停車位空間(含行動不便者專用車位與垃圾車裝卸車位)，規劃設置一處標準雙車道停車場出、入口設施。

其設置位置目前有 3 個方案：方案 1 位於基地東側鄰接復興路(10 公尺)上、方案 2 位於基地西側啟智街(7 公尺)、方案 3 位於基地南側育英街(7 公尺)，如圖 4-1 至圖 4-3，車道寬皆為 5.5M，坡度比為 1：8。

此外，本案機車停車場設置在地面層及地下一層空間，機車在地面層所設置之停車場出入口數量共一處，採合併車道設計。原則上基地內部住戶人員，皆使用相同之車道設施進出本案地下機車停車場。

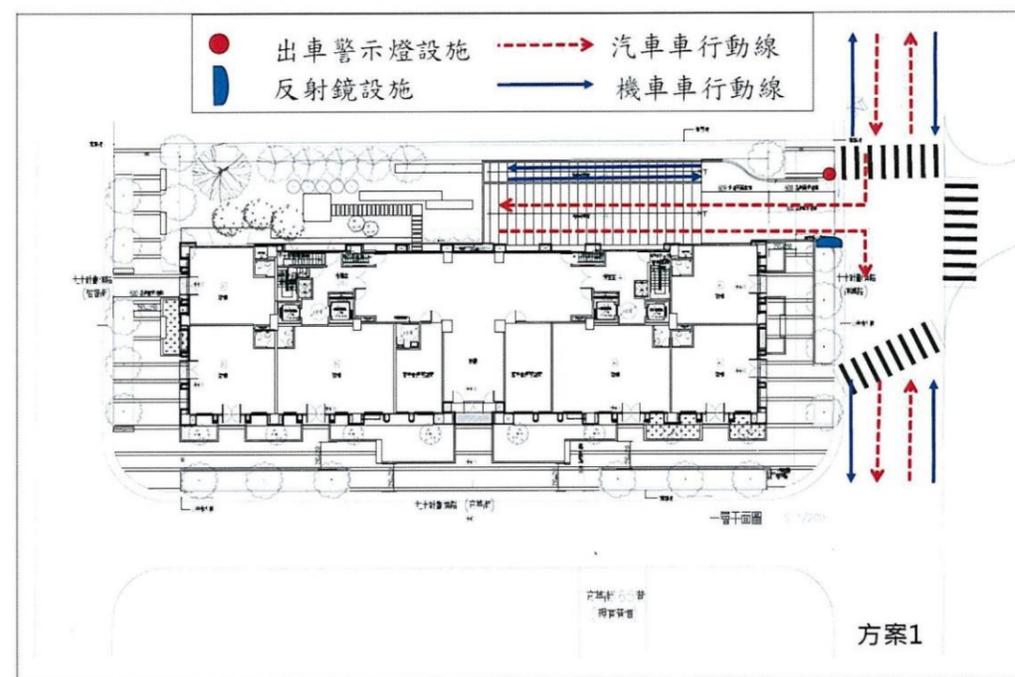


圖 4-1 基地汽車進出停車場動線示意圖(方案 1)



圖 4-2 基地汽車進出停車場動線示意圖(方案 2)

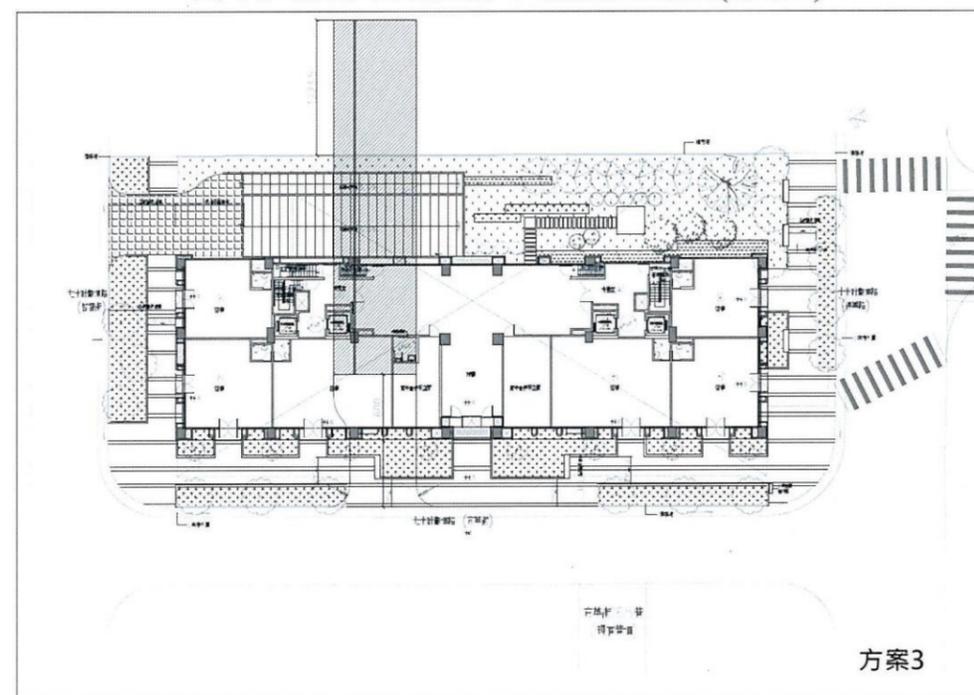


圖 4-3 基地汽車進出停車場動線示意圖(方案 3)

交通量調查之目的，在於徹底掌握基地周邊道路交通量之車種組成以及路口轉向流量分配等特性，並配合道路實質特性與路口號誌時制等相關資料，以評估基地周邊相關道路服務水準，為後續研擬基地車流進出動線及相關交通管制改善措施之參考依據。

本案共進行 4 處路口轉向交通量、4 處路段交通量及 4 處路段旅行速率調查，交通量調查位置如圖 2-1 內容。

調查時間為民國 107 年 6 月 29 日(星期五)及 107 年 9 月 14 日(星期五)，調查時間為晨峰(07:00-09:00)及昏峰(17:00-19:00)，根據調查資料的分析顯示，基地周邊道路系統平日晨峰時段尖峰小時在上午 7:30 至 8:30，平日昏峰時段之尖峰小時則為 17:00 至 18:00。



圖 4-4 交通量測點位置示意圖

一、路段服務水準

有關前述基地周邊主要調查道路路段，其路段範圍如表 1-1 內容所示，路段服務水準評估標準係參照「2011 年台灣地區公路容量手冊」建議，基地周邊重要道路服務水準皆採限速 50 公里/小時之評估標準分析，相關內容請參見表 4-1 內容說明。

表 4-1 市區道路服務水準劃分標準表

服務水準	限速 50 公里/小時
A	35 ~
B	30~35
C	25~30
D	20~25
E	15 ~20
F	~15

資料來源：2011 年台灣地區公路容量手冊，交通部運輸研究所，90 年。

表 4-2 為基地晨、昏峰時段，復興路與育英街現況流量與容量分析表，由表中內容可知，復興路與育英街服務容量都大於現況交通量，且其 V/C 值均在 0.28 以下(小於 1.00)，顯示復興路與育英街之服務容量尚有餘裕，因此，足以服務現況車輛進出所需。

表 4-2 現有道路平日流量與容量分析表 單位：輛/hr

路名	路段	方向	容量	晨峰時段				昏峰時段			
				速率	流量	V/C	LOS	速率	流量	V/C	LOS
復興路	樹德街~文化街	往北	1,000	28.9	214	0.21	C	28.5	280	0.28	C
		往南	1,000	29.0	201	0.20	C	28.9	219	0.22	C
育英街	中山路~復興路	往東	1,000	27.2	148	0.15	C	26.9	116	0.12	C
		往西	1,000	27.4	132	0.13	C	26.7	127	0.13	C
啟智街	啟智街 86 巷~育英街	往北	850	26.1	95	0.11	C	26.4	94	0.11	C
		往南	850	26.3	91	0.11	C	26.3	103	0.12	C
	育英街~文化街	往北	1,000	27.4	149	0.15	C	27.8	143	0.14	C
		往南	1,850	27.9	146	0.08	C	27.9	134	0.07	C

資料來源：本研究整理分析。

整體而言，基地周邊主要幹道平日晨昏峰之道路服務水準為 C 級。

二、路口服務水準

本案選定車輛主要進出路口為調查對象，包括文化街/大安路、文化街/中山路一段、文化街/復興路及育英街/復興路等，共計四處號誌化路口。上述號誌化路口尖峰時段之管制方式，整理如表 2-3 內容所示。各路口轉向量彙整如圖 2-2 至圖 2-5 所示。

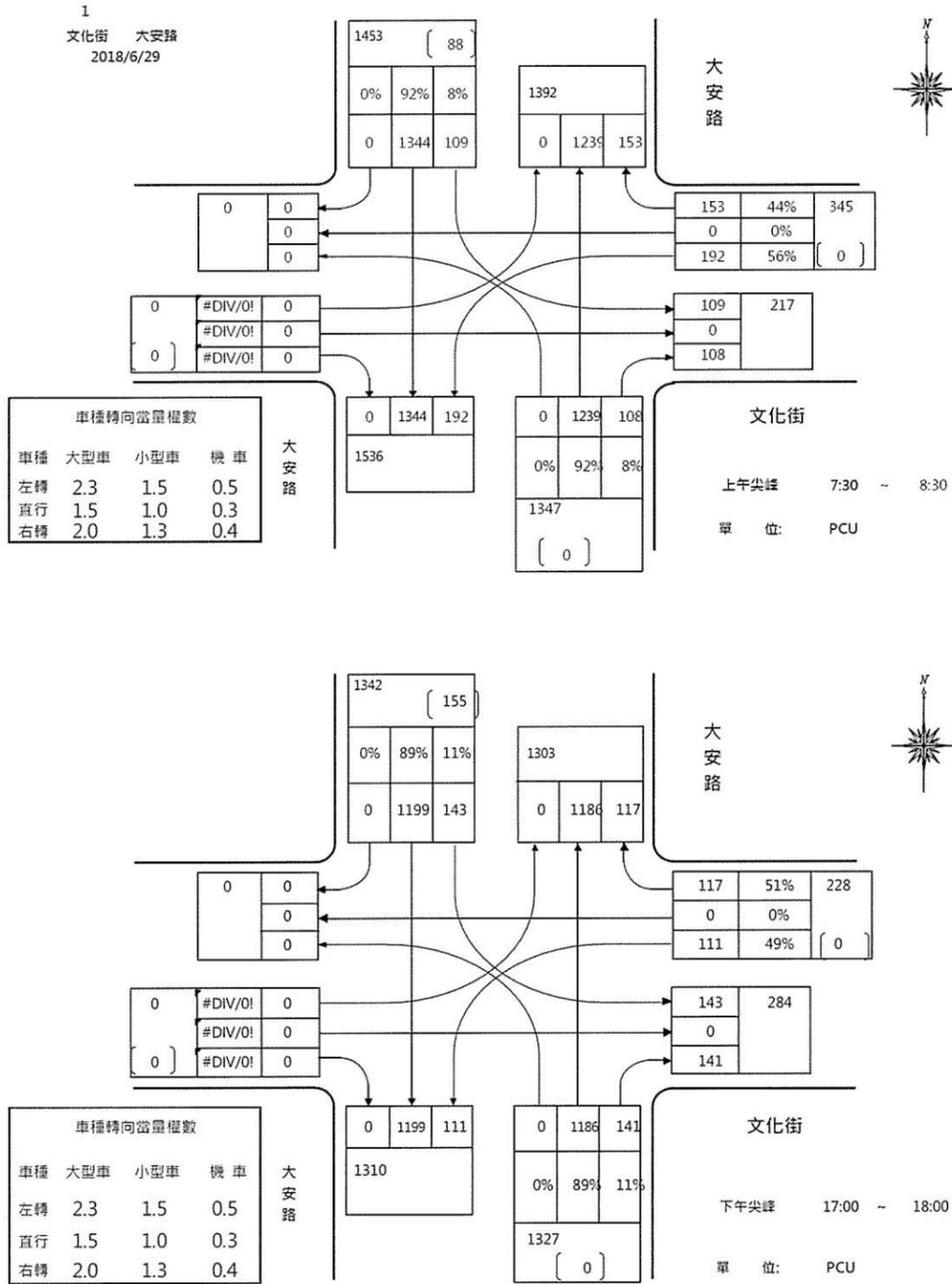


圖 4-5 平日尖峰大安路/文化街路口轉向交通量

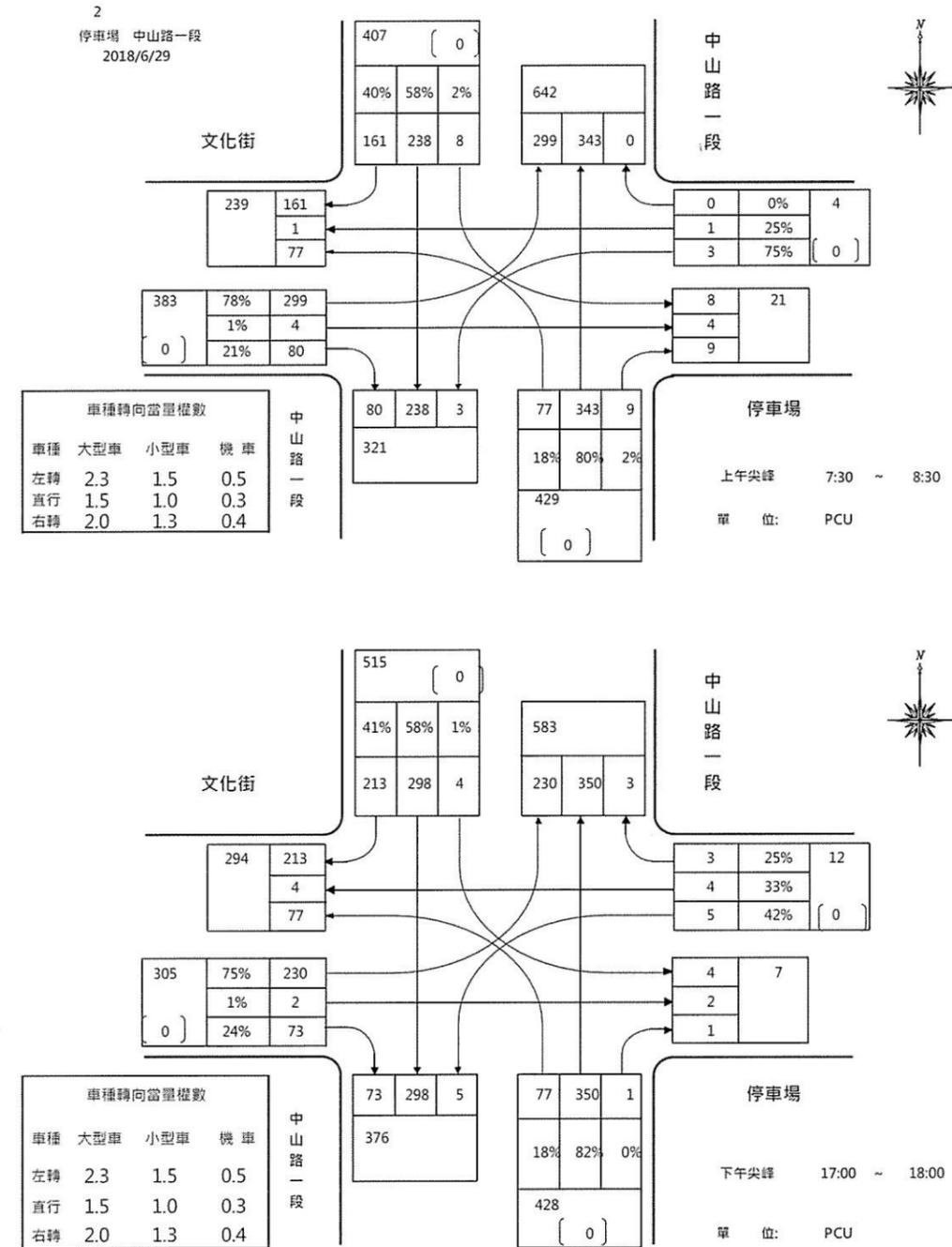


圖 4-6 平日尖峰中山路一段/文化街路口轉向交通量

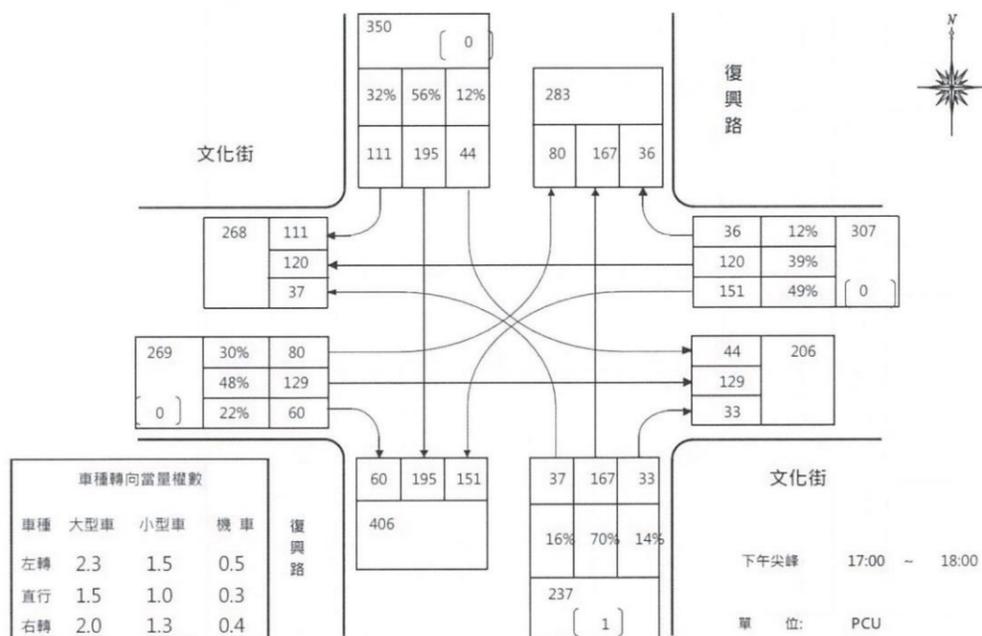
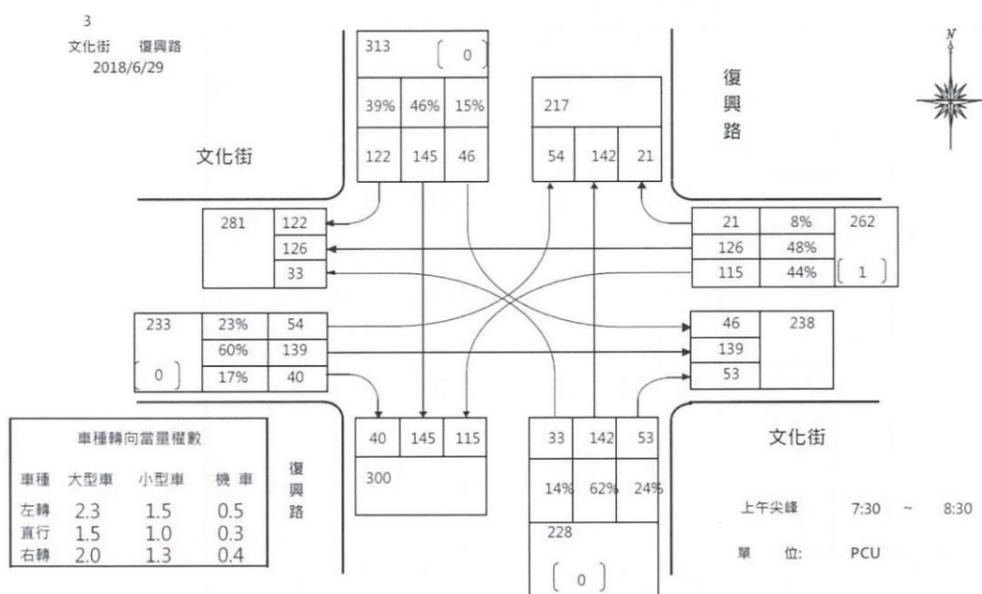


圖 4-7 平日尖峰復興路/文化街路口轉向交通量

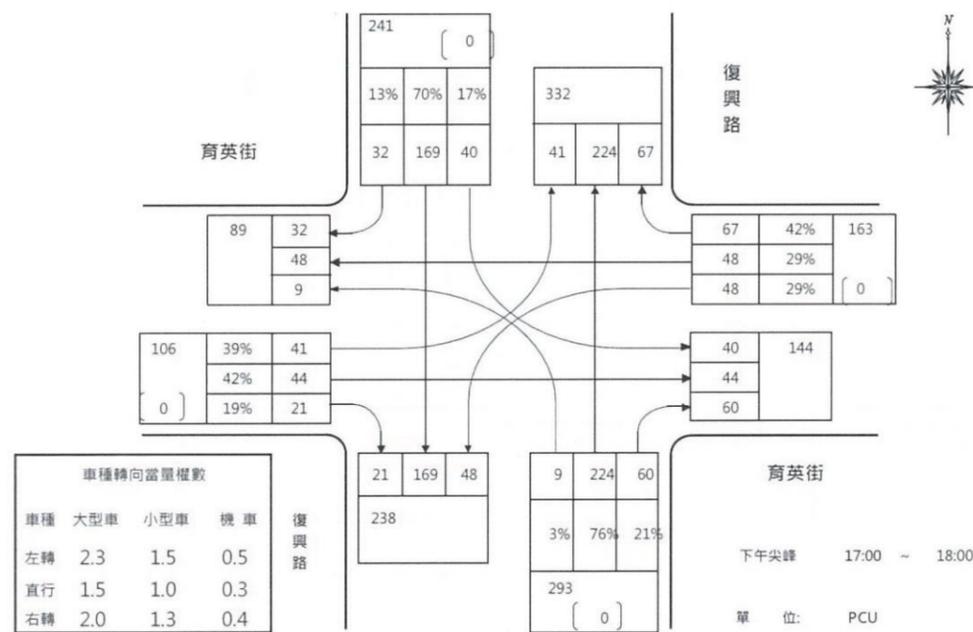
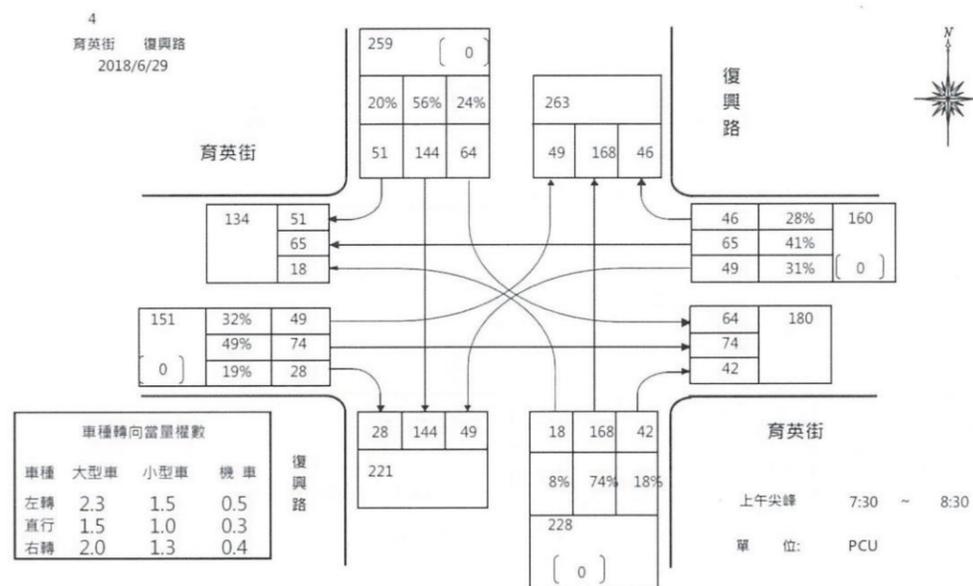


圖 4-8 平日尖峰復興路/育英街路口轉向交通量

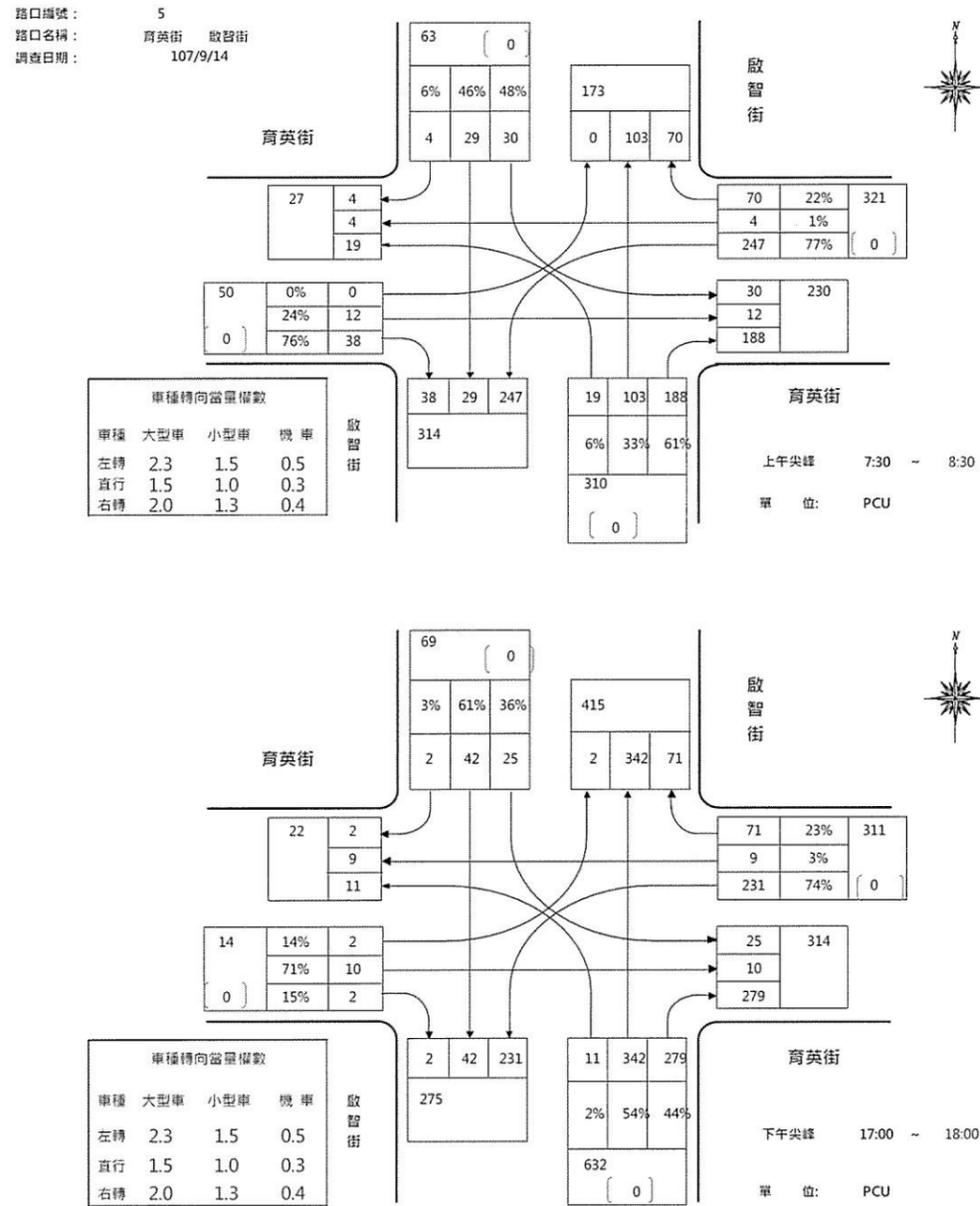


圖 4-9 平日尖峰育英街/啟智路路口轉向交通量

表 4-3 重要路口時制計畫彙整表

路口	時相	平日晨峰				平日昏峰			
		綠	黃	紅	週期	綠	黃	紅	週期
大安路/文化街		115	3	2	150	115	3	2	150
		25	3	2		25	3	2	
中山路/文化街		95	3	2	150	95	3	2	150
		45	3	2		45	3	2	
復興路/文化街		40	3	2	90	40	3	2	90
		40	3	2		40	3	2	
復興路/育英街		45	3	2	90	45	3	2	90
		35	3	2		35	3	2	

路口	時相	平日晨峰				平日昏峰			
		綠	黃	紅	週期	綠	黃	紅	週期
育英街/啟智路		25	3	2	60	25	3	2	60
		25	3	2		25	3	2	

資料來源：本計畫調查。

有關本計畫調查各主要路口平假日路口服務水準評估,彙整如表 4-4 內容。由表中可知,平常日部分,周邊主要號誌化路口整體平均延滯約為 11.0~30.3 秒,服務水準為 A~C 級。

表 4-4 平日尖峰號誌化路口服務水準分析表

路口	圖示	方向	平日晨峰		平日昏峰				
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準			
大安路/文化街		A	56.1	D	56.1	D			
		B	6.1	12.8	A	6.0	11.0	A	A
		D	8.8	A	8.4	A			
中山路/文化街		A	36.8	23.0	C	36.9	C		
		B	12.6		A	12.7	A		
		C	46.4		D	43.9	C		
		D	12.0		A	12.6	A		
復興路/文化街		A	20.0	18.9	B	23.8	B		
		B	17.6		B	17.8	B		
		C	18.0		B	19.5	B		
		D	19.8		B	20.6	B		
復興路/育英街		A	20.1	16.6	B	20.1	B		
		B	13.9		A	14.8	A		
		C	19.8		B	18.9	B		
		D	15.0		B	14.4	A		
育英街/啟智路		A	19.0	16.2	B	17.7	B		
		B	15.1		B	39.1	C		
		C	10.8		A	10.3	A		
		D	11.1		A	11.2	B		

資料來源：本計畫調查整理。



五、衍生交通量計算

住宅類別，其使用旅次目的別主要為：平常日之上班及上學旅次；假日因不上班、上學，其尖峰特性不明顯，且假日道路晨、昏峰交通狀況較為良好，故本研究將針對平常日晨峰與昏峰時段進行交通需求分析。

本基地開發後主要作為住宅使用，使用者為居住於此之民眾，土地使用類別單純。住宅部分衍生交通量主要來自於基地本身的進駐人口數，故本研究將先推估住宅的進駐人口數，再推估住宅的平常日尖峰衍生交通量。本案住宅開發戶數為 110 戶。考量基地開發地區樹林區 106 年 12 月底共 66,450 戶，184,170 人，平均戶量為每戶 2.77 人，因此估計基地開發後住宅口進駐人數約 305 人(110*2.77=305)。

由於住宅用途衍生交通量主要來自於基地居民，故透過基地進駐人口數推估基地住宅用途衍生交通量較為合理。此外，根據台北市政府交通局「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」(民國 90 年 8 月出版)報告調查內容，本基地所在地隸屬之交通分區(行政分區：23、交通分區：323)每人家戶旅次量為平常日晨峰進入：0.315 人旅次/hr-人、離開：0.425 人旅次/hr-人；昏峰進入：0.304 人旅次/hr-人、離開：0.213 人旅次/hr-人。依此尖峰小時每人旅次量及基地住宅部分進駐人口數推估，平常日晨峰人旅次為進入：96 人旅次/hr、離開：130 人旅次/hr；昏峰進入：93 人旅次/hr、離開：65 人旅次/hr。計算結果彙整如表 5-1 內容所示。

表 5-1 尖峰小時旅次衍生量計算表

總進駐人口數：305 人				
時 段	晨 峰		昏 峰	
	進入	離開	進入	離開
尖峰小時旅次產生率(人旅次/hr-人)	0.315	0.425	0.304	0.213
尖峰小時旅次衍生量(人旅次)	96	130	93	65

資料來源：
1. 「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」，台北市政府交通局，民國 90 年。
2. 本計畫推估整理。

由表 3-1 計算結果，基地之平常日晨峰進出分別為 96 及 130 人

旅次，平日昏峰進出則為 93 及 65 人旅次。

本研究規劃採用各運具使用比例及運具乘載率，乃參酌交通部運研所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究—台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」之調查結果，並配合本案開發及區位特性，進入旅次各運具使用比例分別調整為：進入及離開旅次各運具使用比例分別為：小客車 25.34%、機車 39.50%、計程車 1.20%、公車 21.24%(考慮未來基地周邊有樹林火車站及既有公車系統)、貨車 1.29%、腳踏車 1.56%、步行 8.64%、其他 1.23%，運具使用比例如表 5-2 內容。

表 5-2 本基地開發衍生旅次運具使用及乘載率彙整表

運具分配比例									
運具別	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	其他	小計
進入	25.34%	39.50%	1.20%	21.24%	1.29%	1.56%	8.64%	1.23%	100.00%
離開	25.34%	39.50%	1.20%	21.24%	1.29%	1.56%	8.64%	1.23%	100.00%
乘載率									
運具別	小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	其他	小計
進入	2.52	1.3	1	20	1.46	1.05	—	—	—
離開	1.62	1.75	1.31	20	1.4	1.13	—	—	—

資料來源：1. 「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究—台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」，交通部運研所，民國 84 年。
2. 本研究推估。

依據平常日尖峰小時旅次衍生量分別乘上各運具使用比例，即可得本基地於平常日晨(昏)峰時段進入及離開之各運具所產生的人旅次，再將所得之人旅次之值分別除以各運具的乘載率，可計算出本基地於尖峰時段進入及離開之各運具所產生的車旅次，再依小客車當量值轉換成小客車當量數(pcu)，本計畫所推估出的平常日人旅次、車旅次及 pcu，分別如表 5-3 內容所示。其中有關大眾運輸部分，規劃主要以公車運具進行估算其衍生旅次量，藉此以評估對道路系統最大衝擊情形，而公車乘載率本計畫推估以 20 人為基準，其小汽車當量值參照公路容量手冊規劃以 2.0 為基準。

故針對道路系統所產生之衝擊效應分析部分，本案基地平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為進入 96 人旅次、21 pcu，離開為 130 人旅次、33 pcu；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為進入 93 人旅次、21pcu，離開為 65 人旅次、16 pcu。

表 5-3 基地平常日晨昏峰衍生旅次運具需求彙整表

運具別		小客車	機車	計程車	公車	貨車	腳踏車	步行	其他	合計
晨峰 進入	人旅次	24	38	1	20	1	1	8	1	96
	車旅次(輛)	10	29	1	0	1	0	0	0	41
	pcu	10	9	1	1	1	0	0	0	21
晨峰 離開	人旅次	33	51	2	28	2	2	11	2	130
	車旅次(輛)	20	29	1	0	1	0	0	0	52
	pcu	20	9	1	1	2	0	0	0	33
昏峰 進入	人旅次	23	37	1	20	1	1	8	1	93
	車旅次(輛)	9	28	1	0	1	0	0	0	40
	pcu	9	8	1	1	1	0	0	0	21
昏峰 離開	人旅次	16	26	1	14	1	1	6	1	65
	車旅次(輛)	10	15	1	0	1	0	0	0	26
	pcu	10	4	1	0	1	0	0	0	16

註：小客車之小客車當量值(PCE)為 1.0；機車為 0.3；計程車為 1.0；公車為 2.0；貨車為 2.0；腳踏車、步行與其他項為 0。資料來源：本計畫推估。

六、目標年基地已開發交通影響分析

為了瞭解基地開發後對周邊主要道路及基地附近聯絡道路的衝擊程度，本案首先將基地的衍生交通量指派到各道路上，再將各路段上基地的衍生交通量與基地未開發時的交通量作比較，以求取基地開發後對路段的影響程度，基地開發後衍生交通量分派結果如圖 6-1 至圖 6-2 所示，指派後的道路服務水準評估結果如表 6-1 至表 6-2 內容所示。

有關基地開發後之周邊道路服務水準評估，主要還是依據路段平均旅行速率結果進行服務水準之評估，由分析結果可知，平日區內所有道路服務水準皆與原服務水準相同，顯示本案開發之衝擊影響應在可接受範圍內。

本案將目標年訂為民國 110 年，基地開發後路口服務水準如表 6-4、表 6-5 內容所示。目標年基地開發後，各路口延滯有些許增加，但服務水準皆維持與開發前相同。

由上述分析知，基地開發所衍生之交通量分派到周邊道路系統後，道路路段之服務水準部分並不會產生劇烈變化情形，基地之開發對周邊道路之服務水準影響尚在可接受範圍內。

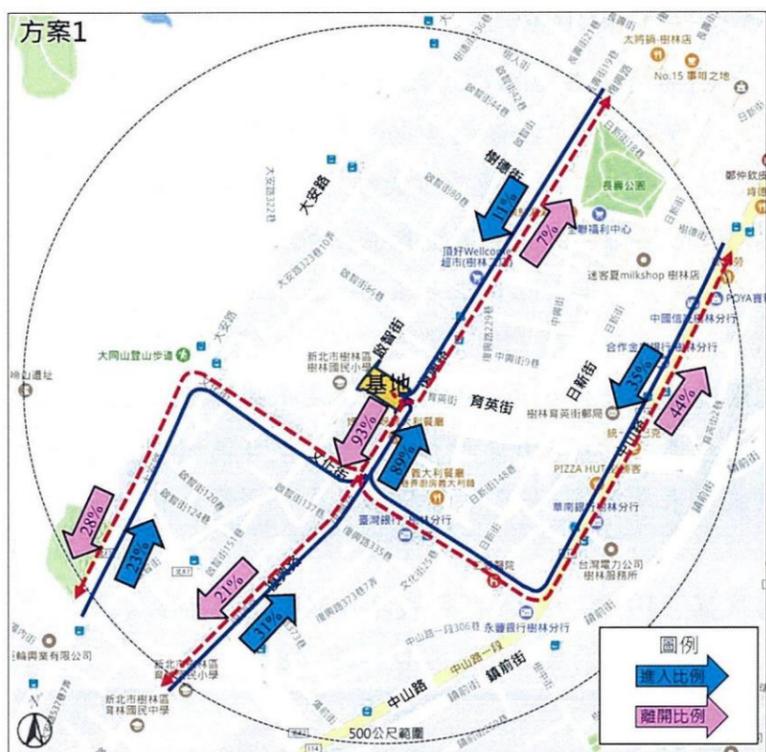


圖 6-1 基地開發衍生交通量進出場指派比例示意圖(方案 1)

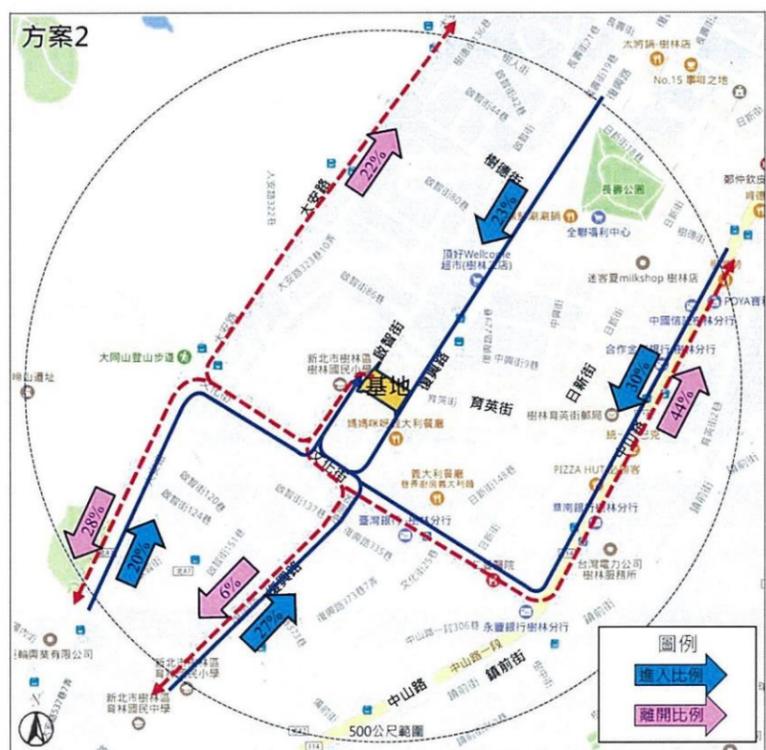


圖 6-2 基地開發衍生交通量進出場指派比例示意圖(方案 2)

表 6-1 現有道路目標年已開發流量與容量分析表(方案 1) 單位：輛/hr

路名	路段	方向	容量	晨峰時段				昏峰時段			
				速率	流量	V/C	LOS	速率	流量	V/C	LOS
復興路	樹德街~文化街	往北	1,000	28.9	241	0.24	C	28.4	308	0.31	C
		往南	1,000	29.0	240	0.24	C	28.9	243	0.24	C
育英街	中山路~復興路	往東	1,000	27.2	152	0.15	C	26.9	120	0.12	C
		往西	1,000	27.4	136	0.14	C	26.7	131	0.13	C
啟智街	啟智街 86 巷~育英街	往北	850	26.1	98	0.12	C	26.4	97	0.11	C
		往南	850	26.3	94	0.11	C	26.3	106	0.12	C
	育英街~文化街	往北	1,000	27.4	154	0.15	C	27.8	147	0.15	C
		往南	1,850	27.9	150	0.08	C	27.9	138	0.07	C

資料來源：本研究整理分析。

表 6-2 現有道路目標年已開發流量與容量分析表(方案 2) 單位：輛/hr

路名	路段	方向	容量	晨峰時段				昏峰時段			
				速率	流量	V/C	LOS	速率	流量	V/C	LOS
復興路	樹德街~文化街	往北	1,000	28.9	220	0.22	C	28.5	288	0.29	C
		往南	1,000	29.0	212	0.21	C	28.9	230	0.23	C
育英街	中山路~復興路	往東	1,000	27.2	152	0.15	C	26.9	120	0.12	C
		往西	1,000	27.4	136	0.14	C	26.7	131	0.13	C
啟智街	啟智街 86 巷~育英街	往北	850	26.1	98	0.12	C	26.4	97	0.11	C
		往南	850	26.3	94	0.11	C	26.3	106	0.12	C
	育英街~文化街	往北	1,000	27.4	175	0.17	C	27.8	168	0.17	C
		往南	1,850	27.9	183	0.10	C	27.9	154	0.08	C

資料來源：本研究整理分析。

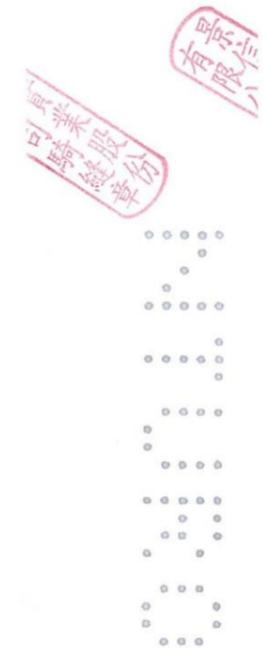
復興街/育英街口道路更新後將成為兩個 T 型路口，分別為復興路/育英街/基地出入口及復興路/7 公尺計畫道路(育英街)，路口標誌標線皆依據交通部編定之「道路交通標誌標線號誌設置規則」繪設，如圖 6-3 所示。

更新後雙 T 路口時制計畫參照原「復興路/育英街」十字路口，並根據原路口轉向輛調查資料及鄰近路口時制計畫總週期，規劃更新後兩路口時誌計畫如表 6-3。

表 6-3 開發後設計號誌化路口時制計畫(方案 1)

路口	時相	平日晨峰				平日昏峰			
		綠	黃	紅	週期	綠	黃	紅	週期
復興路/育英街/ 基地出入口		45	3	2	90	45	3	2	90
		35	3	2		35	3	2	
復興路/ 7 公尺計畫道路 (育英街)		45	3	2	90	45	3	2	90
		35	3	2		35	3	2	

註:表格僅呈現復興街/育英街路口，其餘路口時制計畫皆維持與開發前相同。



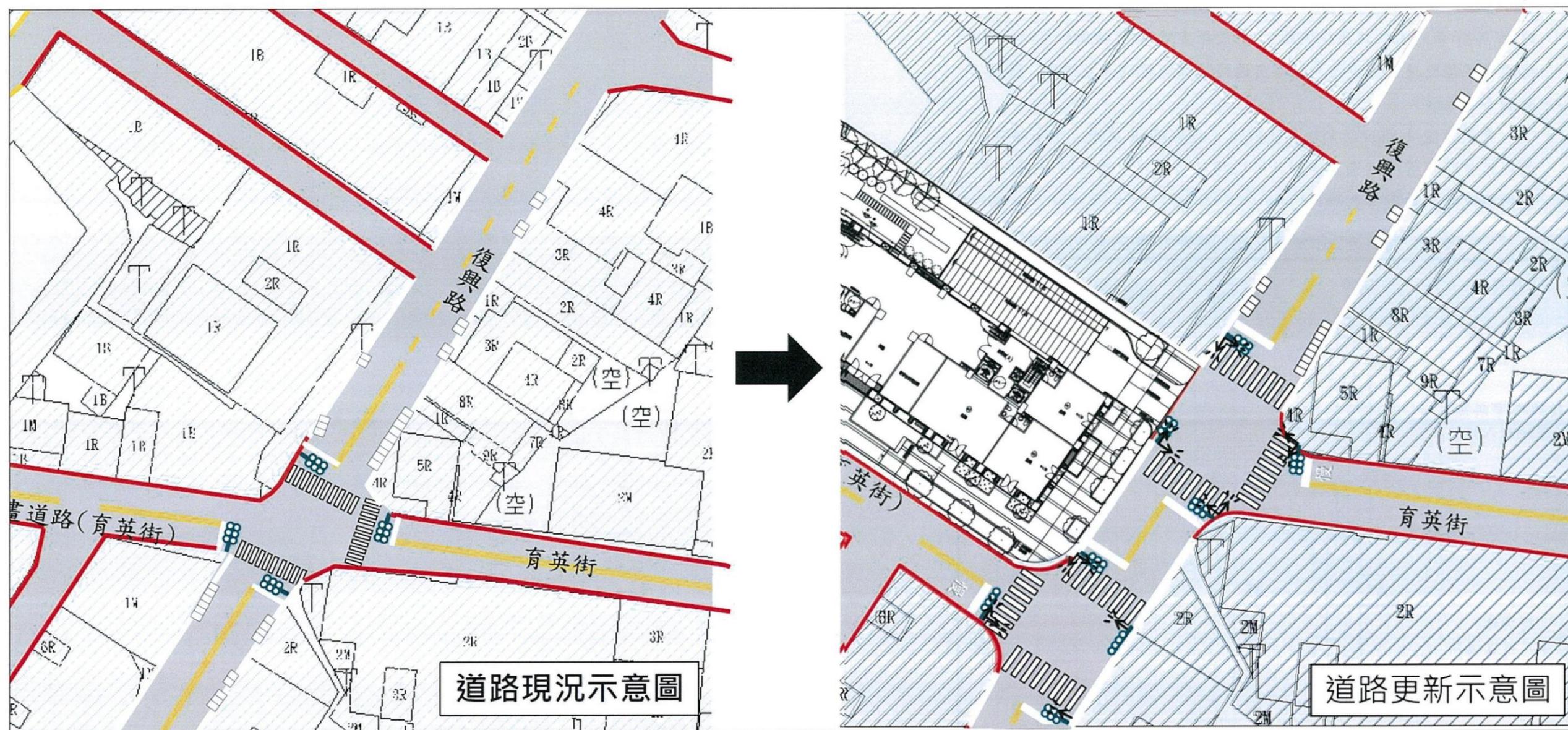


圖 6-3 基地開發後道路更新示意圖(方案 1)

表 6-4 目標年基地開發後周邊號誌化路口服務水準評估表(方案 1)

路口	圖示	方向	平日晨峰		平日昏峰	
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準
大安路/文化街		A	56.5	D	56.5	D
		B	6.1	A	6.1	A
		D	9.2	A	8.7	A
中山路/文化街		A	36.8	C	36.9	C
		B	12.7	A	12.9	A
		C	47.1	D	44.3	C
		D	12.1	A	12.8	A
復興路/文化街		A	20.6	B	25.4	B
		B	17.9	B	18.2	B
		C	18.4	B	20.4	B
		D	20.9	B	21.6	B
復興路/育英街/基地出入口		A	20.9	B	20.7	B
		B	14.0	A	15.2	B
		C	17.4	B	17.1	B
		D	14.2	A	14.0	A
復興路/7公尺計畫道路(育英街)		B	39.0	C	22.7	B
		C	27.3	B	23.0	B
		D	13.5	A	13.5	A
育英街/啟智路		A	20.1	B	18.4	B
		B	16.0	B	46.5	D
		C	11.0	A	10.5	A
		D	11.1	A	11.3	A

資料來源：本計畫調查整理。

表 6-5 目標年基地開發後周邊號誌化路口服務水準評估表(方案 2)

路口	圖示	方向	平日晨峰		平日昏峰	
			平均延滯(秒)	服務水準	平均延滯(秒)	服務水準
大安路/文化街		A	56.7	D	56.6	D
		B	6.1	A	6.1	A
		D	9.2	A	8.7	A
中山路/文化街		A	36.8	C	36.9	C
		B	12.7	A	12.9	A
		C	47.1	D	44.6	C
		D	12.1	A	12.8	A
復興路/文化街		A	20.8	B	25.5	B
		B	18.0	B	18.3	B
		C	18.7	B	20.4	B
		D	20.2	B	21.2	B
復興路/育英街		A	20.2	B	20.2	B
		B	14.0	A	14.9	A
		C	20.0	B	19.0	B
		D	15.2	B	14.6	A
育英街/啟智路		A	19.5	B	18.8	B
		B	15.3	B	44.3	C
		C	10.8	A	10.8	A
		D	11.2	A	11.3	A

資料來源：本計畫調查整理。



基地開發後，基地東側原育英街/復興路口將更新為兩 T 型路口：右 T 路口「復興街/育英街」及左 T 路口「復興街/ 7 公尺計畫道路(育英街)」。

兩 T 字路口間儲車空間南向約 14 公尺，可停放至少 2 部汽車，北向則為 13 公尺，亦可停放 2 部汽車，相關位置如下圖 6-4 內容。

另實務上，為避免復興路(育英街~7 公尺計畫道路)因儲車空間不足車輛回堵，導致基地離場車輛無法右轉離開。本案將指派交管人員於基地車輛出入口處，依現場車流狀況控管基地車輛離場，以保持該路口淨空。

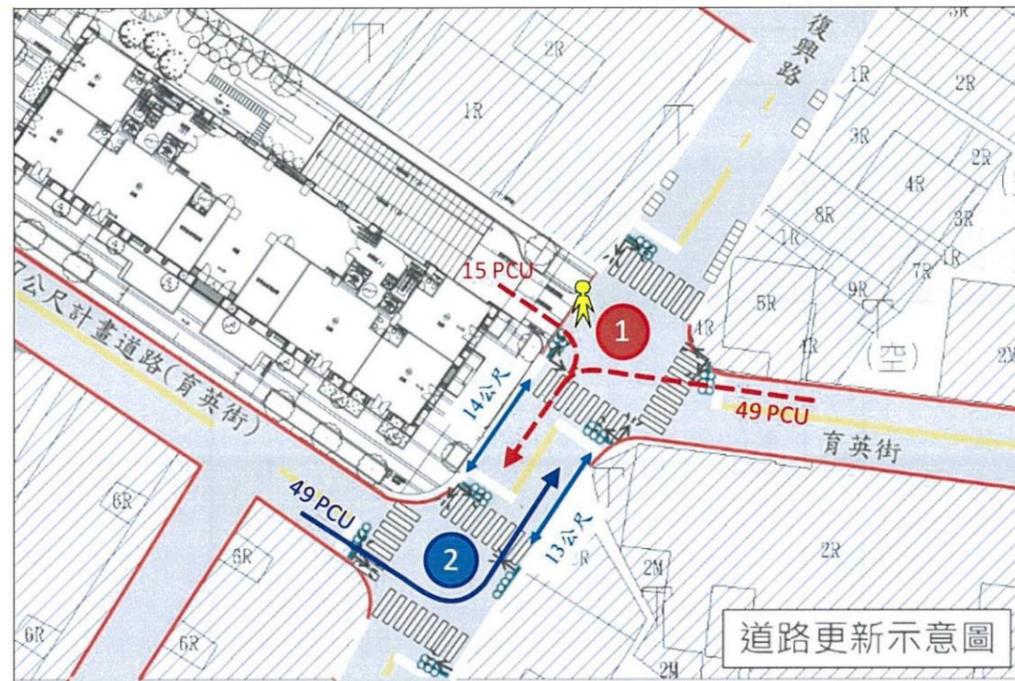


圖 6-4 基地道路更新後儲車空間示意圖

由表 5-3 可得知，本案基地平常日晨峰衍生之人旅次及交通量為進入 21 PCU，離開 33 PCU；昏峰小時衍生之人旅次及交通量分別為進入 21 PCU，離開 16 PCU。

根據本案調查路口轉向量資料(圖 4-8)可知平日尖峰時間由育英街左轉及由基地右轉進入雙 T 路口間之車旅次共為 64 PCU/HR，另由七公尺計畫道路(育英街左轉)進入雙 T 路口間之車旅次為 49 PCU/HR。基地開發後，雙 T 路口時制將更新如表 6-3 內容，一周期為 90 秒。

故復興路南向每一周期將產生 2【 $64 \times 90 \div 3600 = 1.6$ ，取 2 部】部汽車、北向每一周期將產生 2【 $49 \times 90 \div 3600 = 1.25$ ，取 2 部】部汽車，因此推估復興路雙 T 路口間之儲車空間足夠因應平日尖峰時段車流。

七、基地施工期間交通維持計畫

因本案尚在申請開發階段，故有關施工期間交通維持計畫相關規劃內容，得需等到本案開發建築執照核准後，在施工前方能確認相關施工計畫確切內容，並且於施工計畫經過審核通過後方得進行放樣施工，故現階段僅針對施工期間交通維持計畫提出原則性內容，概要說明如下。

1. 施工中交通維持計畫準則

- (1) 地下室施工、地面結構施工於基地內規劃機具施工區域、補強結構，以減少施工車輛、機具佔據馬路。
- (2) 若施工區域受限必須借用道路時應事先申請，並不得於交通尖峰時間施工。
- (3) 佔用馬路施工時須派專人指揮交通以維護行人安全。
- (4) 將地面之樓板事先規劃成堆料區域，施工車輛行走區，事先將其樓板等結構物補強，以杜絕施工車輛佔用慢車道施工，妨礙車流。
- (5) 機動調整施工車輛運輸時間，儘量避免交通尖峰時刻行駛，以減輕影響程度，另對於擁擠路段將設置速率限制標誌，以維護交通安全。
- (6) 預先規劃適當之施工車輛停車位置，以免施工車輛任意停置路旁妨礙車流。
- (7) 隨時保養、檢修施工車輛，使其維持最佳狀況，以減低意外事件發生之可能性。
- (8) 避免於暴雨期間施工，以減少因天雨路滑產生交通事故。
- (9) 時常派員檢視路面破損情形，以維持道路品質，於復興路/育英街、啟智街/7 公尺計畫道路(育英街)及基地出入口，調派交通指揮人員，以免交通阻塞。
- (10) 施工車輛進出工地時，於入口處設置一名指揮交通哨，同時豎立明顯之導引標誌，以便提前導引來車提早變換車道，避免因車道急速縮減造成交通之阻塞。

2. 運送路線規劃原則

本案產生之廢土預定運往政府合法立案之土石方資源回收場，惟目前值工程整備前建築設計階段，在未能取得建築執照前，實無法清楚確認土石方資源回收場位址，本案後續將依據建築興建計畫，在實際開工前，將依政府相關規定向市府工務局提出合法棄土證明，屆時始能決定棄土場址。棄土車輛行駛路線規劃原則為避免行經人口與交通擁擠路段，以維護道路交通與行人安全，後續待棄土場位置確認後，屆時將視棄土場位置規劃詳細之棄土路線。

本案初步檢視未來基地周邊棄土路線，如圖 7-1 內容，棄土車輛可透過復興路、文化街及中山路連接國道三號，通往北部地區各主要之土資場，未來基地施工後，主要棄土車輛路線將以依循上述動線，將土方運送至各土資場。

3. 施工期間具體承諾事項

- (1) 棄土車輛、混凝土車輛、大型車輛進出工區須避開交通尖峰時段及學童上下學時段：07:00~09:00、12:00~13:00 及 17:00~19:00。
- (2) 施工車輛進出工地時，於入口處設置一名指揮交通哨引導車輛。
- (3) 施工期間於基地內規劃機具施工區域、補強結構，杜絕施工車輛、機具佔據道路。
- (4) 施工期間所有施工車輛均需停放於基地內。



圖 7-1 基地周邊施工車輛動線示意圖

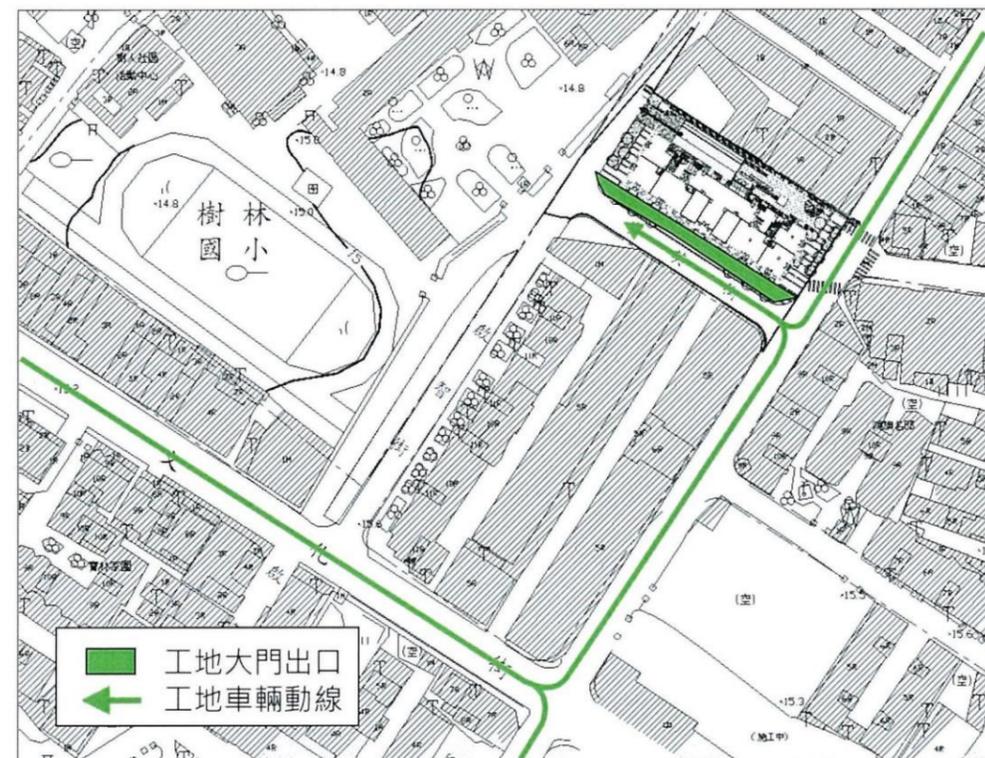


圖 7-2 基地施工車輛進出動線示意圖

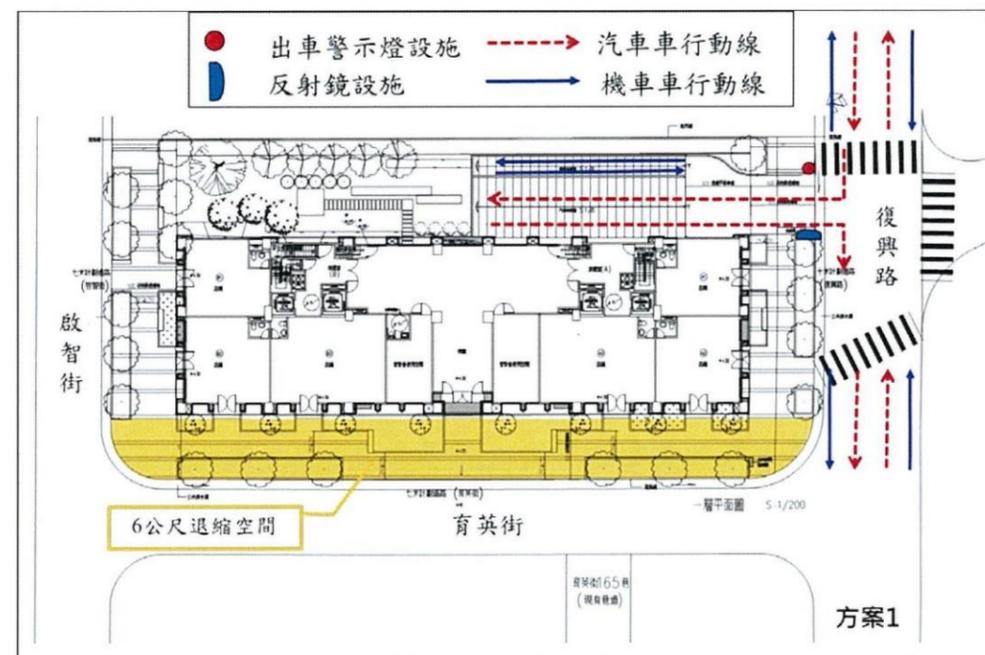


圖 7-3 基地地面層車輛進出動線示意圖

附錄一 各路口原始交通量資料

附表 1 平日尖峰大安路/文化街路口轉向原始交通量

Table with columns for station number, intersection name, peak time, and traffic volume for different directions (East-West and West-East) and vehicle types (Large, Small, Motorcycle, PCU).

附表 2 平日尖峰中山路/文化街路口轉向原始交通量

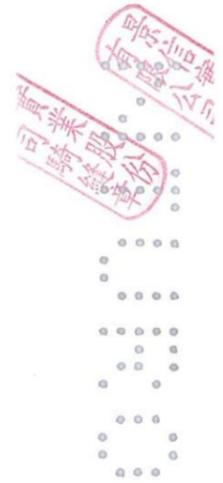
Table with columns for station number, intersection name, peak time, and traffic volume for different directions (Left Turn, Through, Right Turn) and vehicle types.

附表 3 平日尖峰文化街/復興路路口轉向原始交通量

Table with columns for station number, intersection name, peak time, and traffic volume for different directions (Left Turn, Through, Right Turn) and vehicle types.

附表 4 平日尖峰復興路/育英街路口轉向原始交通量

Table with columns for station number, intersection name, peak time, and traffic volume for different directions (Left Turn, Through, Right Turn) and vehicle types.



附表 5 平日尖峰復興路/育英街路口轉向原始交通量

站 號	交 叉 路 口 名 稱 (位於)	尖峰時間		臨 近 路 口 編 號	尖 峰 小 時 係 數	尖 峰 小 時 流 量	各車種交通量(輛/小時)													
		起 時	終 時				左轉				直行				右轉					
							大	小	機	小	大	小	機	小	大	小	機	小		
5	復興路-育英街	07:30	08:30	A	0.48	495	321	-	95	210	305	-	-	15	15	-	-	175	175	
				B	0.31	645	310	5	5	-	10	-	15	295	310	-	65	260	325	
				C	0.31	95	50	-	-	-	-	5	5	-	10	-	5	80	85	
				D	0.31	145	63	-	5	45	50	-	5	80	85	-	-	10	10	
		11:00	12:00	A	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				B	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				C	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				D	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		17:00	18:00	A	0.52	490	-	5	50	290	345	-	5	15	20	5	15	105	125	
				B	0.31	390	-	5	-	-	5	215	20	-	235	120	30	-	150	
				C	0.30	20	-	-	-	5	5	-	10	-	10	-	-	5	5	
				D	0.31	195	-	-	-	50	50	-	-	140	140	-	-	5	5	



切結書

由本公司擔任實施者辦理「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」有關基地內廢巷改道及車道出入口設置相關交通改善措施費用已於 107 年 8 月 29 日召開說明會向單元內所有權人說明車道出入口改至復興路等相關事宜，因車道出入口及改道所增加的交通號誌建設費用，由本更新案於建設時一併設置完成，並納入共同負擔，日後將此交通號誌儀控設備捐贈給新北市交通局，由新北市交通局納入儀控管制系統，統一管制、維護。

此致

新北市政府

實施者：景信實業股份有限公司

法定代理人：張景河

統一編號：27558850

公司地址：台北市信義區基隆路一段 432 號 4 樓之 3



中華民國 107 年 12 月 13 日



附錄十六、建築物套繪圖



本頁空白

附錄十七、廢巷改道單元外現有巷相關文件

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：任先生 02-27814750#2913

臺北市信義區基隆路一段432號4樓之3

受文者：景信實業股份有限公司

發文日期：中華民國108年3月22日

發文字號：台財產北管字第10800064450號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司辦理「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」更新單元內廢巷改道施工作業，併同刨除本署經管之同區樹德段764地號國有土地上之柏油路面乙案，請查照。

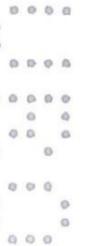
說明：

- 一、依貴公司108年3月8日景更字第108030801號函辦理。
- 二、本分署原則同意由貴公司辦理旨案相關作業，惟請貴公司協助一併辦理764地號土地之廢巷相關事宜。

正本：景信實業股份有限公司

副本：

分署長郭曉蓉



本頁空白

附錄十八、公共開放空間管理維護基金誤繕更正核備相關文件

正本

檔號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：黃建順
電話：(02)29603456 分機7251
傳真：(02)29601983
電子信箱：ap5891@ntpc.gov.tw



11051

台北市信義區基隆路一段432號4樓之3

受文者：景信實業股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月3日
發文字號：新北府城設字第1090157889號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明七

主旨：有關吳非士建築師事務所受景信實業股份有限公司委託辦理本市樹林都市計畫範圍內「景信實業樹林區樹德段743地號等14筆土地店舖及集合住宅新建工程」(第1次變更設計)(坐落：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)，申請都市設計審議一案，本府同意核備，請查照。

說明：

- 一、依據吳非士建築師事務所109年1月30日未具文號申請書辦理。
- 二、本案經本府於108年10月3日新北府城設字第1081542524號函同意核備。
- 三、本案第1次變更設計項目主要為公共開放空間範圍-無申請容積獎勵範圍面積變更調整以及下列事項，其餘非申請變更項目仍應依原核備內容辦理：
 - (一)開放空間範圍筆誤更正增加0.35平方公尺(原核准面積688.25平方公尺，變更後面積為688.60平方公尺)。
 - (二)公共開放空間管理維護基金增加1,750元(原核准管理維護基金3,441,250元，變更後管理維護基金3,443,000元)。

新北市政府公文用紙

- 四、除上述變更項目外，原申請相關都市更新獎勵審議，本次變更設計均未變動調整。
- 五、本案第1次變更設計內容符合新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第3點第5款附表2規定：「項次8：配合法令檢討之要求」，爰授權作業單位審查後逕予核備。
- 六、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。
- 七、有關都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。
- 八、本審議僅對都市設計審議，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。
- 九、副本抄送本府工務局：有關申請都市設計審議同意事項依核准都市設計審議報告書及說明三辦理。
- 十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：景信實業股份有限公司
副本：吳非士建築師事務所、新北市樹林區公所、新北市政府工務局、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市政府公文用紙

本頁空白

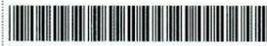
本頁空白

附錄十九、事業計畫核定函

正本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：陳柏宇
電話：(02)29603456 分機7192
傳真：(02)22728033
電子信箱：AG3970@ms.ntpc.gov.tw

11051

臺北市信義區基隆路1段432號4樓之3

受文者：景信實業股份有限公司（代表人
：張景河）發文日期：中華民國109年4月20日
發文字號：新北府城更字第1094703595號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：旨案計畫書、圖各1份主旨：核定貴公司擔任實施者擬具之「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」，並自109年4月
21日零時起生效，請依計畫書所載內容辦理，請查照。

說明：

- 一、依據99年5月12日修正公布之都市更新條例（以下簡稱本條例）第19條、108年7月3日本市都市更新審議委員會第90次會議紀錄及貴公司108年11月6日景更字第108110601號函辦理。
- 二、有關本條例法令適用版本部分，依108年1月30日修正公布之本條例第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。」，經查本案事業計畫申請日為105年6月29日，故得適用本條例修正前之規定。
- 三、實施者：景信實業股份有限公司、統一編號：27558850、代表人：張景河。
- 四、本案同意依108年7月3日本市都市更新審議委員會108年7月3日第90次會議決議第3點辦理更新單元範圍內「育英街」部

分現有巷道廢巷事宜，免依本府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點規定辦理。另請貴公司先完成開闢計畫道路再廢止現有巷道，並於施工時張貼相關告示告知用路人替代路徑。至於更新單元範圍外樹林區樹德段764地號土地後續處理事宜，請貴公司逕洽財政部國有財產署及道路主管機關。

- 五、本案申請協助開闢更新單元周邊計畫道路（樹林區樹德段746、749、762、763、765、772地號等6筆土地，面積共計791平方公尺），貴公司應於取得建造執照時，將道路「興闢計畫書」送本府工務局審查，並於核發使用執照前開闢完成，由本府養護工程處及樹林區公所辦理移交接管並將產權登記予本市。
- 六、本案申請下列都市更新容積獎勵項目，貴公司應於公寓大廈規約草約以專章方式詳載使用管理維護方式，於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項，據以執行。
 - (一)申請留設人行步道部分屬公共使用空間，應提供社區外不特定民眾使用，不得為約定專用部分，亦不得變更。另貴公司提撥管理維護基金，係納入公寓大廈公共基金，為專款專用，不得挪作他用。
 - (二)前述各項之後續管理、維護及修繕工作，應由建築物之區分所有權人、使用人或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
- 七、本案由貴公司擔任實施者依本條例第19條規定於105年6月29日申請都市更新事業計畫，並以權利變換方式實施。本案權利變換計畫與事業計畫分別報核，故請貴公司依本條例第29條規定，於事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫向本府提出申請。依108年1月30日修正公布之都市更新條例第86

本頁空白

條規定(略以)：「……。前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。……。」請貴公司於前項規定期限內擬具權利變換計畫報核，逾期未申請者應依108年1月30日修正公布之都市更新條例相關規定辦理。

八、本案涉及建管法規部分應符合建築法等相關法令規定。另請貴公司依預定實施進度執行，並依108年1月30日修正公布之都市更新條例第75、78條規定及108年5月15日修正公布之都市更新條例施行細則第35條規定，應每6個月定期檢送計畫執行情形之詳細報告資料及更新專案網站，其內容應載明實施進度，含施工拆除前、中、後之紀錄(影像及圖片)及財務執行狀況，並於都市更新事業計畫完成後6個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送本府備查。其餘未盡事宜，應請悉依本條例及有關規定辦理。

九、貴公司對於本案檢附之資料如有不實者，本府得撤銷本行政處分，並由貴公司負相關法律責任。

十、貴公司對於本處分書如有不服者，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條第2項規定，得於本處分到達之次日起2個月內向臺北高等行政法院(臺北市士林區福國路101號)提起行政訴訟。

十一、副本抄送本案土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人：

(一)檢送實施者提供依本案核定本複製之光碟資料1份。如需參閱紙本，請於公告期間109年4月27日至109年5月26日內，至本府、本府都市更新處、本市樹林區公所、本市樹林區樹西里、樹興里及毗鄰轄區育英里辦公處閱覽。

(二)為利本案相關權利人能充分瞭解計畫內容，並掌握進度，本案相關內容建置於實施者網站，網址如下：

http://www.ching-shin.com/。

(三)依103年4月25日修正發布都市更新條例施行細則第11條之1規定，本案業於108年6月5日舉辦聽證會，隨文檢附聽證結果做成決定綜理表。

(四)本案於核定前已進行聽證程序，依108年1月30日修正公布之都市更新條例第33條第2項規定，如對本案核定處分不服者，得於本核定函送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院(臺北市士林區福國路101號)提起行政訴訟。



正本：景信實業股份有限公司(代表人：張景河)
副本：內政部營建署、陳一、陳一(通訊地址)、陳煌、陳州、陳州(通訊地址)、李章、簡照、簡貞、簡貞(通訊地址)、簡毅、簡毅(通訊地址)、簡錫、簡錫(通訊地址)、簡杰、簡杰(通訊地址)、簡峯、簡峯(通訊地址)、簡豪、簡豪(通訊地址)、簡運、簡般、簡恒、簡瑤、簡瑤(通訊地址)、簡時、簡時(通訊地址)、簡霖、簡捷、簡億、簡隆、徐明、簡財、簡興、簡旺、陳美、鄭文、張河、徐絹、林明、簡鴻、簡蘭、簡揚、祭祀公業法人新北市簡子聖、鍾正、林妮、簡盧、簡前、簡女(簡盧相關繼承人)、簡菊(簡盧相關繼承人)、簡芬(簡盧相關繼承人)、簡志(簡盧相關繼承人)、簡凱(簡盧相關繼承人)、簡賜(簡盧相關繼承人)、簡裡(簡前相關繼承人)、簡哲(簡前相關繼承人)、簡玉(簡前相關繼承人)、簡時(簡前相關繼承人)、簡順(簡前相關繼承人)、鄭煊(簡前相關繼承人)、曾真(簡前相關繼承人)、曾謙(簡前相關繼承人)、簡文(簡前相關繼承人)、曾嘉(簡前相關繼承人)、戴華(簡前相關繼承人)、簡泓(簡前相關繼承人)、簡君(簡前相關繼承人)、黃子(簡前相關繼承人)、黃嬌(簡前相關繼承人)、賴子(簡前相關繼承人)、簡根(簡前相關繼承人)、簡忻(簡前相關繼承人)、簡權(簡前相關繼承人)、簡芳(簡前相關繼承人)、簡蓮(簡前相關繼承人)、簡菁(簡前相關繼承人)、財政部國有財產署、新北市政府養護工程處(以上均含光碟及綜理表各1份)、吳非士建築師事務所(含計畫書、圖各1份)、新北市政府都市更新處

市長侯友宜



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

「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」

聽證結果做成決定綜理表

聽證會：108 年 6 月 5 日

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
1	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見:作業單位代為宣讀):</p> <p>1. 旨案更新單元範圍內本署經管同段 737-1、766 地號 2 筆國有土地,土地面積為 257 平方公尺,占更新單元總面積 2,864.7 平方公尺之比例為 8.97%。本案採權利變換方式實施,本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後,依都市更新條例規定讓售實施者,惟於實施者繳價承購前,本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂,並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。</p> <p>2. 經查實施者原將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書(第三次專案小組版)第 19-2 頁,惟經審視案</p>	<p>1. 遵照辦理。將補登載於第拾玖章第四項國有土地處理方式。</p> <p>2. 遵照辦理。將補登載於第拾玖章第四項國有土地處理方式。</p>	<p>第 1、2 點意見採納,第 3 點意見無爭點,第 4、5 點意見不採納,原因:</p> <p>第 1 點實施者已配合修正計畫書內容,故採納。</p> <p>第 2 點實施者已配合修正計畫書內容,故採納。</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
	<p>附事業計畫書(聽證版)第 19-2 頁,已刪除國有土地處理方式,爰請實施者說明並補登載。</p> <p>3. 旨案範圍外本署經管同段 764 地號國有住宅區土地(原屬現有巷道育英街),實施者表示於事業計畫書表示後續併同剷除土地上之柏油路面,仍請實施者協助一併辦理該筆國有土地之廢巷相關事宜。</p> <p>4. 本案更新容積獎勵達 33.12%,請以適量且規劃、設計建築以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p>	<p>3. 有關後續併同剷除土地上之柏油路面事已發文取得貴署同意,會在計畫書 P11-4 中載明且將函文載明於附錄中。關於範圍外廢巷改道,我們預計事業計畫核定後,我們會協助原地主祭祀公業辦理廢巷改道和公私有土地合併,看能不能在正式施作時,同時施作。</p> <p>4. 本案申請之都更獎勵值為 33.12%,據新北市都市更新處網站資料顯示樹林區鄰近 3 個更案的平均容積獎勵值在 44%以上,較本案為高,又鄰近的新莊區目前申請的都更案的平均獎勵值也超過 50%以上,較本案高出許多;故本案申請之容積獎勵項目尚在合理範圍內,且最終之獎勵容積仍以審議會核定為準。</p>	<p>第 3 點該筆土地位於更新單元範圍外,非都市更新審議事項,故無爭點。惟仍請實施者協助國有土地管理機關辦理後續事宜。</p> <p>第 4 點業於審議會充分討論,故不採納。</p>

本頁空白

序號	陳述人及意見	實施者答辯	採納或不採納理由
5.	本案共同負擔比例達 51.63%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	5. 風險管理費是反應市場之物價波動，人事行政管理費是反應工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等，與國有土地多寡並無相關，再者依新北市都市更新權利變換提列共負擔項目及金額基準規定，公有土地面積達 90% 以上者才有考慮酌減，本案國有土地 8.97%，實無調降必要。	第 5 點涉及共同負擔提列費用，係於權利變換計畫審議確認，故不採納。

本頁空白

附錄二十、國產署相關函文

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433 台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：洪千惠 (02)27814750分機1518

110053

臺北市信義區基隆路一段432號4樓之3

受文者：家聖建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年2月7日

發文字號：台財產北改字第11150001270號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：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。

說明：

- 一、依財政部國有財產署111年1月27日台財產署改字第11100033730號書函交下貴公司111年1月24日家聖字第1110124002號開會通知單辦理。
- 二、茲提供本分署意見如下：
 - (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。
 - (二)本案本署分回房地，請貴公司同意並於事業計畫

加註配合辦理下列事項：

- 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。
- 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。

(三)請提供三家估價報告書供參。

正本：家聖建設開發股份有限公司

副本：

分署長 郭曉蓉

本頁空白

附錄二十一、祭祀公業法人同意書

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同意書

本人 祭祀公業法人新北市簡子聖 同意下列持有之土地及合法建築物參與 家聖建設開發股份有限公司 擬具之「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」。

一、土地

鄉鎮市區	樹林區	樹林區	樹林區	樹林區	樹林區
地 段	樹德段	樹德段	樹德段	樹德段	樹德段
小 段					
地 號	745-1	746	749	762	763
土地面積 (m ²)	860.00	334.00	84.00	3.00	11.00
權利範圍	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
持分面積 (m ²)	860.00	334.00	84.00	3.00	11.00

二、建物

建 號						
建物門牌						
基地	地 段					
	小 段					
	地 號					
樓地板面積 (m ²)	主建物總面積 (A)					
	附屬建物面積 (B)					
	共同使用部分	面積 (C)				
		權利範圍 (D)				
持分面積 E=C*D						
權利範圍 (F)						
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F						

立同意書人：祭祀公業法人新北市簡子聖 (並蓋章)
 統一編號：02349202 (如係未成年，需有法定代理人共同出
 聯絡地址：新北市板橋區重慶路233巷9-59號 具；如係法人應有其統一編號等資料)
 聯絡電話：29533221



中 華 民 國 111 年 2 月 1 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於 家聖建設開發股份有限公司 擬具之「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」使用，禁止移作他用。

本頁空白

附錄二十二、原事業計畫第 3 次專案小組回應表

「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」第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄回應綜理表

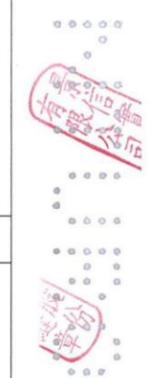
開會時間：中華民國 107 年 12 月 21 日(五)上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 4 樓 403 會議室

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
柒、相關單位意見：		
一、財政部國有財產署北區分署：		
<p>(一) 請實施者說明計畫道路開闢後本署經管同段 764 地號國有住宅區土地(原屬現有巷道育英街)是否仍做道路使用,並請貴府說明該筆土地留供作為道路用地之必要性,倘無,是否由實施者協助一併辦理廢巷。</p> <p>(二) 本案更新容積獎勵達 33.12%,請以適量且規劃、設計建築以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境環境造成衝擊。</p> <p>(三) 本案共同負擔比例達 51.74%,請實施者就財務計劃中各項共同負擔提列費用,再檢討其合理性與必要性,調降共同負擔費用,以維護土地所有權人權益。</p> <p>(四) 國有土地不參與信託,信託費用應由參與者另為自行分算負擔,不同意信託費用納入共同負擔項目,請載明於事業計畫書適當章節中。</p>	<p>(一)實施者回應：</p> <p>1. 關於範圍外廢巷改道,我們預計事業計畫核定後,我們會協助原地主祭祀公業辦理廢巷改道和公私有土地合併,看能不能在正式施作時,同時施作,謝謝。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>主席陳委員玉霖回應：</p> <p>因為 764 地號目前不在我們都更範圍內,但沒有辦法就這一次一併辦理廢巷,這前幾次會議有討論過,所以這是後續的部分。</p> <p>(二)本案申請之都更獎勵值為 33.12%,據新北市都市更新處網站資料顯示樹林區鄰近 3 個都更案的平均容積獎勵值在 44%以上,較本案為高,又鄰近的新莊區目前申請的都更案的平均獎勵值也超過 50%以上,較本案高出許多;故本案申請之容積獎勵項目尚在合理範圍內,且最終之獎勵容積仍以審議會核定為準。</p> <p>(三)風險管理費是反應市場之物價波動,人事行政管理費是反應工程費用、權利變換費用、貸款利息及稅捐等,與國有土地多寡並無相關,再者依新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準規定,公有土地面積達 90%以上者才有考慮酌減,本案國有土地僅 8.97%,實無調降必要。</p> <p>(四)</p> <p>1. 民國 106 年 2 月 10 日召開公辦公聽會主席回應貴署書面：有關財政部國有財產署北區分署所提意見(四)部分,查都市更新條例第 31 條規定(略以):「權利變換後之土地及建</p>	

本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
	<p>築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人…。」因此，該分署所提將扣除之信託費用計入該分署應分配權利價值內部分，非屬權利變換之一環，且本市無案例可循，歉難依該分署所請辦理。</p> <p>2. 實施者回應 本案信託費用不包含國有地信託費用雖納入共同負擔內，將於權變計畫時國有地所有權人信託費用分擔將併入權利價值中合併選配。</p> <p>3. 主席陳委員玉霖回應 國產署提到的信託費用，信託費用現在還是有提列，國產署認為不能提列，這跟我們通案性提列方式不太一樣，當然國產署可以有個別意見，但就我們現在應該都還是有放在共同負擔費用內，國產署這部分的意見，我們還是採通案性提列。</p>	
二、新北市政府交通局（書面意見）：		
<p>(一) 請將停車場出入口之交通流量分析報告納入都市更新事業計畫書及都市設計審議報告書附錄。</p> <p>(二) 另有關本案停車場出入口部分，本局仍尊重本次專案小組會議委員決議辦理。</p>	<p>(一) 遵照辦理。詳附錄十五回覆交通局意見及交通流量分析資料</p> <p>(二) 敬悉。</p>	<p>詳都更報告書 附錄 15-1</p>
三、新北市政府財政局幹事（書面意見）：		
<p>(一) 第 14-2 及 15-6 頁其他土地改良物拆遷補償費，依提列基準規定補償單價由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明。</p> <p>(二) 第 15-4 頁結構安全審查費用、15-5 頁廢巷改道五大管線遷移費用、15-5 頁樹木移植計畫費用及 15-6 頁其他必要業務費二樓以上均價及補償單價等估價費用得否提列，請釐清。</p> <p>(三) 第 15-7 頁印花稅計算式中營建費用等內含營業稅，請扣除後再予計算應納印花稅。</p>	<p>(一) 於權利變換計畫報核時檢附三家專業估價報告資料。</p> <p>(二) 本案為權利變換案，均為本案興建時必要成本費用，並於本次會議中同意以實際契約提列。詳第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄(略)捌、委員綜合意見中二、都市更新部分(六)有關財務計畫及共同負擔部分:第 1 點。</p> <p>(三) 已修正。已將印花稅(承攬契據)取消。</p>	<p>詳都更報告書 P15-06</p> <p>詳都更報告書 P 綜 6</p> <p>詳都更報告書 P15-07</p>
四、新北市政府養護工程處（書面意見）：		



本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
(一) 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 點第 3 款：「以徵收、區段徵收、重劃、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。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	遵照辦理。	
捌、委員綜合意見：		
一、都市設計：		
本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。	遵照辦理。	
(一) 本案申請屋脊裝飾物審議，業依前次小組決議原則同意調降至 4.5 公尺以下並依都審原則規定設置，惟現規劃為鋼構包覆石材設計，請考量人行及住戶安全予以輕量化設計。	本案已修正屋脊裝飾物為型鋼框架+金屬烤漆或石頭漆設計。	詳都更報告書 P12-06
(二) 挑空設計非屬都市設計審議放寬事項，請移除相關頁面及修正封面。	已移除相關頁面及修正封面。	詳都審報告書 封面
(三) 交通運輸系統配置事項： 1. 十字路口之號誌交管措施請詳細說明。 2. 有關設置人工交通管理改善措施請納入公寓大廈規約以確實執行。	1. 遵照辦理，本案已補充說明更新後路口號誌交管措施，詳細內容請參見附錄十五回覆交通局意見及交通流量分析資料 2，相關標誌標線如圖 6-3 內容，另本案亦已提送交通局確認。 2. 遵照辦理。	詳都更報告書 附錄 15-1
(四) 景觀計畫： 1. 不可綠化範圍檢討錯誤，綠覆檢討喬木數量不一，請更正。 2. 車道鋪面請依都市設計審議原則與人行空間鋪面形式整體設計。 3. 人行空間請考量行人活動安全增設景觀高燈。 4. 露臺綠化建議與牆面隔開，以利維護。	1. 已修正不可綠化範圍檢討，已修正綠覆檢討喬木數量一致。 2. 已修正車道鋪面與人行空間鋪面形式整體設計。 3. 已於人行空間增設景觀高燈，提高行人活動安全。 4. 已修正露臺綠化與牆面隔開，以利維護。	詳都更報告書 P12-25~P12-26 P12-29 P12-27 詳都審報告書 P6-2
(五) 東西側開挖區覆土不足 60 公分區域不得計入法定空地透水面積計算。	已扣除開挖區覆土不足 60 公分區域，不計入法定空地透水面積計算。	詳都審報告書 P6-11~P6-12
(六) 公寓大廈規約請納入露臺等約定專用部分維管事項。	已於公寓大廈規約第 24 條其他事項中列入露台等約定專用部分維管事項。	詳都審報告書 P6-11~P6-12
(七) 報告書部分： 1. 修正對照表排序及頁碼錯誤，法規檢討筆誤，請更正。	1. 已修正對照表排序、頁碼及法規檢討筆誤處。	詳都審報告書

本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
2. 面積表停車檢討筆誤，請更正。 3. 開發說明建蔽率筆誤請更正。 4. 地面層空調設備請補標示冷媒管位置。 5. 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。 6. 車道頂板透水覆土剖面請檢討標示覆土最淺處尺寸。 7. 開放空間管理維護基金未簽名。 8. 第七章標頭筆誤，請更正。 9. 行道樹樹種配合道路現行路樹選種規劃請於內文說明。	2. 已修正面積計算表停車檢討筆誤。 3. 已修正開發說明建蔽率筆誤。 4. 已於地面層空調設備補標示冷媒管位置。 5. 已於景觀平面圖補標示車道及兩側人行道順平高程。 6. 已於車道頂版透水覆土剖面標示覆土最淺處尺寸。 7. 已於開放空間管理維護基金計算表內由建築師簽證負責。 8. 已修正第七章標頭筆誤。 9. 已補充說明行道樹樹種配合道路現行路樹選種規劃。	P5-1 P5-2 P5-16 P6-01 P6-05 P3-11 P7-01 P4-08
(八) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	已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逐條檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。已修正本案申請放寬事項，以專章載明授權依據及放寬內容。	詳都審報告書 P2-1~P2-29 P3-3~P3-09
(九) 相關單位意見請酌參。	遵照辦理。	
二、都市更新：		
(一) 有關現有巷道廢止或改道部分，請檢附相關管線公司同意遷移之證明函文。另樹德段 748、761 及 764 地號等 3 筆土地因位於更新單元範圍外無法併同本案一併辦理現有巷道廢止，惟仍請實施者於都市更新事業計畫書內載明該 3 筆土地更新後處理方式並讓土地所有權人知悉。	(一) 1. 已檢附相關管線公司函文。 2. 現有巷道是國有財產署(764 地號)的地延伸過來，這幾塊(761、760-1 地號)是祭祀公業也就是私有的土地，這邊私有土地是 761、760-1、748 地號，這邊屬於目前停車場外面空地部分，實際上現有巷道是夾在中間的區塊，所以他們希望把基地整個刨平，廢巷以後納入基地內使用。遵照辦理。詳圖 11-3 廢改道後道路配置圖	詳都更報告書 P 附錄 13-1~3、 P 附錄 13-8 P11-04、P11-06
(二) 有關申請「協助開闢或管理維護公共設施」獎勵涉及估價部分： 1. 前次專案小組提請檢討比較標的相對本案區域位置較差，故本次比較標的區域利用成熟度調整+2~4%是否充分反映視野景觀對價格之影響，請於估價報告書內補充說明。 2. 估價報告書第 78 頁，比較標的八鄰地為公園用地，因此景觀因素調整-2%，惟勘估標的鄰地為學校也具有景觀效益，故相對比較標的七與比較標的九景觀因素是否應有調整，請於估價報告書內補充說明。	(二) 1. 我們查過實價登錄，樹林火車站一走出來的米蘭之星，米蘭之星算是在樹林當地比較好的定位，因為這案子基地 3 千坪，有留設將近 1 千坪的中庭花園，這案子原本是工業區，做都計變更所做的規劃，他的建材設備等級比較好，我們評估過它可能不是本案合適的比較標的。 2. 本案景觀調整部分，我們在住宅比準單元選定的是四樓的住戶，四樓的住戶本身是面對西南側，本身是沒有景觀的，所以在估價報告第 78 頁調整部分是比較標的八有景觀條件，所以是比準單元反而沒有，比較因素是往下修正的，至於各	詳 2 樓以上均價估價報告書 P77、P92 詳 2 樓以上均價估價報告書 P78

本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
2. 面積表停車檢討筆誤，請更正。 3. 開發說明建蔽率筆誤請更正。 4. 地面層空調設備請補標示冷媒管位置。 5. 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。 6. 車道頂板透水覆土剖面請檢討標示覆土最淺處尺寸。 7. 開放空間管理維護基金未簽名。 8. 第七章標頭筆誤，請更正。 9. 行道樹樹種配合道路現行路樹選種規劃請於內文說明。	2. 已修正面積計算表停車檢討筆誤。 3. 已修正開發說明建蔽率筆誤。 4. 已於地面層空調設備補標示冷媒管位置。 5. 已於景觀平面圖補標示車道及兩側人行道順平高程。 6. 已於車道頂版透水覆土剖面標示覆土最淺處尺寸。 7. 已於開放空間管理維護基金計算表內由建築師簽證負責。 8. 已修正第七章標頭筆誤。 9. 已補充說明行道樹樹種配合道路現行路樹選種規劃。	P5-1 P5-2 P5-16 P6-01 P6-05 P3-11 P7-01 P4-08
(八) 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。	已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逐條檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。已修正本案申請放寬事項，以專章載明授權依據及放寬內容。	詳都審報告書 P2-1~P2-29 P3-3~P3-09
(九) 相關單位意見請酌參。	遵照辦理。	
二、都市更新：		
(一) 有關現有巷道廢止或改道部分，請檢附相關管線公司同意遷移之證明函文。另樹德段 748、761 及 764 地號等 3 筆土地因位於更新單元範圍外無法併同本案一併辦理現有巷道廢止，惟仍請實施者於都市更新事業計畫書內載明該 3 筆土地更新後處理方式並讓土地所有權人知悉。	(一) 1. 已檢附相關管線公司函文。 2. 現有巷道是國有財產署(764 地號)的地延伸過來，這幾塊(761、760-1 地號)是祭祀公業也就是私有的土地，這邊私有土地是 761、760-1、748 地號，這邊屬於目前停車場外面空地部分，實際上現有巷道是夾在中間的區塊，所以他們希望把基地整個刨平，廢巷以後納入基地內使用。遵照辦理。詳圖 11-3 廢改道後道路配置圖	詳都更報告書 P 附錄 13-1~3、 P 附錄 13-8 P11-04、P11-06
(二) 有關申請「協助開闢或管理維護公共設施」獎勵涉及估價部分： 1. 前次專案小組提請檢討比較標的相對本案區域位置較差，故本次比較標的區域利用成熟度調整+2~4%是否充分反映視野景觀對價格之影響，請於估價報告書內補充說明。 2. 估價報告書第 78 頁，比較標的八鄰地為公園用地，因此景觀因素調整-2%，惟勘估標的鄰地為學校也具有景觀效益，故相對比較標的七與比較標的九景觀因素是否應有調整，請於估價報告書內補充說明。	(二) 1. 我們查過實價登錄，樹林火車站一走出來的米蘭之星，米蘭之星算是在樹林當地比較好的定位，因為這案子基地 3 千坪，有留設將近 1 千坪的中庭花園，這案子原本是工業區，做都計變更所做的規劃，他的建材設備等級比較好，我們評估過它可能不是本案合適的比較標的。 2. 本案景觀調整部分，我們在住宅比準單元選定的是四樓的住戶，四樓的住戶本身是面對西南側，本身是沒有景觀的，所以在估價報告第 78 頁調整部分是比較標的八有景觀條件，所以是比準單元反而沒有，比較因素是往下修正的，至於各	詳 2 樓以上均價估價報告書 P77、P92 詳 2 樓以上均價估價報告書 P78

本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
<p>3. 估價報告書第 92 頁，B1 戶及 B2 戶因視野景觀較佳，故水平效用比調整+1%是否充分反映視野景觀對價格之影響，請於估價報告書內補充說明。</p> <p>4. 事業計畫書第 5-12 頁，不動產市場價格水準分析新成屋價格約 30~35 萬元/坪相較於周邊市場價格 42~44 萬元/坪較低，故區域因素調整部分請再檢討。</p>	<p>戶跟比準單元的景觀調整，本案比較有景觀因素是 B1 跟 B2 戶，可是看本案規劃圖都不是可以由客廳直接看到樹林國小景觀及後面遠方的山，都是進到其中一個臥室，從臥室看出去有景觀而已，所以我們認為就其他破點而言，這樣的景觀有做一套調整，逐一反應景觀因素。</p> <p>3. B1 跟 B2 戶面啟智街部分，他們客廳分別面向東北側及西南側，都不是直接面向樹林國小，只有其中一個臥室有這樣的景觀而已，這個景觀對他們而言比較沒有這麼大的影響，所以我們景觀才做 1%的調整，來反應景觀的部分。</p> <p>4. (1)導引與本案價格日期(105年6月)相距一年內之成交案例單價達 40 萬元/坪者，主要為復興路、日新街之「米蘭之星(基地 3156 坪)」，該案採豪宅式規劃，建材設備等級高，採新日鐵制震系統，其與本案價格差異係個別條件所造成。 (2)分析標準層單層 4 戶共用 2 部電梯，其中 3 戶面積為 25~27 坪(2 房)，另一戶面積為 39 坪(3 房)，公設比約 33%，建材設備普通，本案個別條件與米蘭之星有一定差異，且本案距離米蘭之星約 500 公尺，商圈條件不若米蘭之星佳。 (3)樹林中山路部分屋齡 20 年左右之地上 12 層大樓因為早期興建，其公設比僅約 15%，故而成交單價可達 25~28 萬元/坪，惟若考量公設比差異後，本案新成屋評估價格仍應屬合理。</p>	<p>詳 2 樓以上均價估價報告書 P92</p>
<p>(三) 有關車道出入口設置於復興路部分，既經市府交通局確認交通流量分析報告後無其他意見，故原則尊重實施者委託交通技師專業意見。</p>	<p>(三) 敬悉。</p>	
<p>(四) 本案工程造價依 100 年 6 月 7 日「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」規定提列與本案法令適用日不符，請修正。</p>	<p>(四) 本案於 105 年 6 月 29 日提送都更在案，依 103 年 6 月 18 日北府工建字第 1031095898 號函，實施「新北市建築物、土地改良、雜項工作物等工程造價標準表」修正。</p>	<p>詳都更報告書 P11-11</p>
<p>(五) 有關選配原則第 7 點「..... (三) 未簽署同意書者，按都市更新條例第 31 條之規定，以更新前之權利價值發給現金補償。」都市更新條例第 31 條並無規定未簽署同意書者以更新前之權利價值發給現金補償，請修正。</p>	<p>(五) 已修正。依按都市更新條例第 31 條第一項及都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條第一項之規定辦理。詳第 13 章二、分配原則 p13-1。</p>	<p>詳都更報告書 P13-01</p>
<p>(六) 有關財務計畫及共同負擔部分：</p>	<p>(五)</p>	<p>詳都更報告書</p>

本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
<p>1. 有關 5 大管線遷移相關費用部分，原則同意以實際契約提列，另電力設備遷移費實施者承諾超過 1,000 萬部分自行吸收。</p> <p>2. 有關風險管理費用部分，經討論後實施者承諾調降為 11.5%。</p> <p>3. 有關都市更新規劃費用部分，請依實際契約提列。</p> <p>4. 有關鄰房鑑定費用部分，請補充鄰房鑑定範圍示意圖。</p> <p>5. 有關其他土地改良物拆遷補償費用部分，補償單價依「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」規定應由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定，請修正。</p> <p>6. 有關信託費用部分，本案擬依實際契約提列，故請檢附報價單或契約影本佐證。</p>	<p>1. 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。 已修正。依台灣電力股份有限公司台北西區營業處 107 年 12 月 24 日北西字第 1071579987 號函說明二(略)待貴公司整地畫定範圍，協調適宜且無爭議地點後，逕向本處辦理線路遷移手續，本處當協助辦理，相關費用依本公司報奉經濟部核准施行之營業規則規定辦理。 上述相關遷移費用若超過 1000 萬，超過部分由實施者負擔。 詳第 15 章(E)其他:廢巷改道五大管線遷移相關費用及附錄十三、五大管線遷移費及其他必要費用相關資料。</p> <p>2. 有關風險管理費部分，我們看 105 年 6 月主計處的物價指數大概是 100 左右，目前已經跑到 107，各位這一兩天也有看報紙，在南科，明年台積電要做奈米三的晶圓廠，所以明年上半年台灣鋼材都沒有了，國家目前也在做前瞻建設，全世界也有很多國家在做基礎建設，物價也會上漲，所以是不是懇請委員會在風險管理費就不要讓我們砍，因為風險管理費不只是實施者的利潤，而且也是應變未來物價的上漲，是不是能補充一點，減少損失而已。 同意風險管理費調降 0.5%。詳表 15-1 更新事業實施經費成本估算表。</p> <p>3. 都市更新規劃費用部分於權利變換計畫報核時檢附契約佐證。。</p> <p>4. 已修正。詳圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖。</p> <p>5. 於權利變換計畫報核時檢附三家專業估價報告資料。。</p> <p>6. 已檢附報價單。詳附錄十三、五大管線遷移費及其他必要費用相關資料。</p>	<p>P12-05 P 附錄 13-8</p> <p>詳都更報告書 P15-1、P15-8</p> <p>詳都更報告書 P15-5</p> <p>詳都更報告書 P15-10</p> <p>詳都更報告書 P15-6</p> <p>詳都更報告書 P 附錄 13-7</p>
<p>(七) 有關計畫書部分：</p> <p>1. 事業計畫書第 15-4 頁建築執照相關規費文字說明所載金額與計算金額不一致，請</p>	<p>(七)</p> <p>1. 已修正為 171,711 元。詳第 15 章(c)建築執相關規費照</p>	<p>詳都更報告書</p>



本頁空白

意見內容	意見回應及與說明	修正頁次
<p>釐清修正。</p> <p>2. 事業計畫書第 15-6 頁本案委託之估價團隊誤植為元宏不動產估價師聯合事務所，請修正。</p> <p>3. 事業計畫書附錄 4 公寓大廈規約請載明露臺約定專用部分、開放空間管理維護計畫及開放空間維護管理基金。</p>	<p>p15-4。</p> <p>2. 已補充說明。本案二樓以上平均估價委託王睿明估價師原服務於元宏不動產估價師聯合事務所，現在服務於揚捷不動產估價師聯合事務所。為同一估價師辦理。詳 P15-6(6)其他必要業務費及附錄 13-5 二樓以上均價估價費。</p> <p>3. 已修正，已將露臺約定專用部分、開放空間管理維護計畫及開放空間維護管理基金等納入規約中。詳附錄 4 公寓大廈規約。</p>	<p>P15-4 詳都更報告書 P15-6 P 附錄 13-5</p> <p>詳都更報告書 附錄 4-1、 附錄 4-11、 附錄 4-30</p>
<p>玖、結論：</p>		
<p>(一) 本案申請之都市更新獎勵，專案小組原則同意：「留設 4 公尺以上人行步道」給予獎勵法定面積 17.17% (924.51m²)、「占用他人土地之舊違章」給予獎勵法定面積 1.79% (96.50 m²)，另「協助開闢或管理維護公共設施」涉及 2 樓以上更新後平均單價估價內容調整，請實施者修正後由作業單位提請大會確認。</p> <p>(二) 本案管理費用之計算基準，人事行政費管理費提列 5%及銷售管理費提列 6%尚符合規定，另專案小組原則同意「風險管理費用」提列 11.5%。</p> <p>(三) 請實施者確實依據委員綜合意見逐一修正，經作業單位確認後依規定舉辦聽證會並續提大會審議。</p>	<p>(一) 遵照辦理。</p> <p>(二) 遵照辦理。</p> <p>(三) 遵照辦理。</p>	

本頁空白

附錄二十三、都市設計審議相關函文

一、都市設計審議補正函

副本

檔號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳韋豪
電話：(02)29603456 分機7252
傳真：(02)29601983
電子信箱：an2305@ntpc.gov.tw



24249

新北市新莊區中華路二段7號12樓

受文者：九騰建築師事務所

發文日期：中華民國113年7月3日
發文字號：新北城設字第1131307466號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端委託九騰建築師事務所辦理本市樹林都市計畫範圍內「家聖建設開發股份有限公司樹林區樹德段743地號等14筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第2次變更設計報告書)」，申請都市設計審議一案，請依期限辦理補正程序，請查照。

說明：

- 一、依據九騰建築師事務所113年6月7日112九字第11306071201號函檢送之修正報告書辦理。
- 二、旨案業經112年7月3日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議(112年7月20日新北府城更字第1124617610號函)，經設計單位於113年6月7日提送修正報告書，經檢視仍未依專案小組決議修正，請臺端依下列審查意見修正後於113年7月10日前辦理補正程序，屆期未補正或補正後仍不完備者，將依程序駁回申請：
 - (一)為確認景觀剖面圖人行道高程及景觀平面圖基地與鄰地高程，請補充橫向坡度2.5%及鄰地順平情況。
 - (二)燈具數量及意見覆蓋造成視圖不易，請清楚標示及補充燈具圖例數量。
 - (三)車輛數量有誤，並於地下各層補充停車總數數量，請修正。
 - (四)法規檢討只改簽章部分請刪除。



- (五)防救災計畫圖圖面僅留核定表、一層配置圖及單一立面。
 - (六)可綠化部分請依1080141596號函各項目確實檢討。
 - (七)透保水部分遮蓋區域與透水面積計算請確認後重新計算。
 - (八)人工地盤部分請確認深度達到0.6公尺。
 - (九)縱向總剖面圖、立面圖請補充退縮尺度標示，並請將避雷針部分刪除。
 - (十)申請書件、公共開放空間管理維護基金部分請簽章並掃描上傳。
 - (十一)6-4(4)綠化檢討，請刪除不必要之內容，請修正。
 - (十二)面積計算表部分請刪除工程造价等非必要內容及開挖率請再確認。
 - (十三)各層平面圖請確認裝飾柱符合規定，並請標示清楚。
- 三、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為市府提升案件服務品質之參考。



正本：家聖建設開發股份有限公司
副本：九騰建築師事務所

局長 黃國峰

本案依分層負責規定授權業務主管決行

本頁空白

二、都市設計審議核定函

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳韋豪
電話：(02)29603456 分機7252
傳真：(02)29601983
電子信箱：an2305@ntpc.gov.tw



24249
新北市新莊區中華路二段7號12樓

受文者：九騰建築師事務所

發文日期：中華民國113年8月13日
發文字號：新北府城設字第1131096563號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明七

主旨：有關家聖建設開發股份有限公司委託九騰建築師事務所辦理本市變更樹林都市計畫範圍內「家聖建設開發樹林區樹德段743地號等14筆土地店舖、集合住宅新建工程(第2次變更設計)」(坐落：樹林區樹德段737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767及772地號等14筆土地)，都市設計審議一案，本府同意核備，請查照。

說明：

- 一、依據九騰建築師事務所113年6月7日112九字第11306071201號函、113年7月9日113九字第11307091201號函及113年7月31日檢送之修正報告書辦理。
- 二、本案前於本市112年2月8日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組(以下簡稱聯審專案小組)及112年7月3日第2次聯審專案小組審議決議修正後通過，並經113年5月24日新北市都市更新及爭議處理審議會第64次會議原則通過，申請單位於113年6月7日檢送都市設計審議修正報告書至本府城鄉發展局辦理核備事宜，經複查報告書已依專案小組會議決議修正完竣，相關作業程序符合「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第2項規定，爰擬依同作業要點第

- 3點第2項規定，經專案小組審議通過後予以同意核備，再提大會報告，若涉及計畫內容變更，應依大會決議辦理。
- 三、本案第2次變更設計項目主要為戶數增加及建築配置調整以及下列事項，其餘非申請變更設計項目仍應依原核備內容辦理：
 - (一)建築面積減少21.29平方公尺(原核備為770.52平方公尺，變更後為749.23平方公尺)。
 - (二)總樓地板面積減少52.9平方公尺(原核備為14,227.26平方公尺，變更後為14,174.36平方公尺)。
 - (三)設計容積面積減少0.14平方公尺(原核備為7,176.99平方公尺，變更後為7,176.85平方公尺)。
 - (四)戶數增加4戶(原核備為116戶，變更後為120戶)。
 - (五)停車空間部分：
 - 1、法定汽車增加12輛(原核備為94輛，變更後為106輛)。
 - 2、自設汽車減少1輛(原核備為1輛，變更後為0輛)。
 - 3、法定機車增加4輛(原核備為116輛，變更後為120輛)。
 - 4、自行車減少7輛(原核備為51輛，變更後為44輛)。
 - (六)綠化面積增加5.26平方公尺(原核備為513.38平方公尺，變更後為518.64平方公尺)。
 - (七)綠覆面積增加209.4平方公尺(原核備為1,275.44平方公尺，變更後為1,484.84平方公尺)。
- 四、除上述變更項目外，本次變更無涉及其他調整事項。
- 五、有關本案挑空、雨遮、2樓露台、屋頂層女兒牆裝飾物、夾層、格柵、裝飾柱、裝飾板、欄杆、外廊及管理委員會使用空間部分，逕依建管相關規定檢討。
- 六、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。
- 七、檢送都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件

本頁空白

內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。

- 八、本審議僅對都市設計部分審議，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。
- 九、副本抄送本府工務局：有關申請都市設計審議同意事項請依核准都市設計審議報告書及說明四辦理。
- 十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦 e 服務」（網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action>）之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：家聖建設開發股份有限公司

副本：九騰建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市樹林區公所、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(均含附件)

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行