

「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 2 次都更暨都設專案小組及本市市有財產管理委員會聯審會議

壹、開會時間：102 年 10 月 21 日(星期一)下午 1 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健、呂主任委員衛青

記錄：鄧涵瑛、方思棋、陳鴻銘

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、陳情人及民意代表意見

一、李煙：

(一) 本次會議涉及公有地讓售價格，建議通知所有的承租戶與會出席表達意見。

(二) 本地區於 5、6 年前曾釋出過土地，但僅採公告方式，我們無法每天至市府或公所查看公告，因此當時應以書面通知所有承租戶，讓有意願購買者評估。而當時我們不知道此事，因此喪失了一次購買的權利，且當時土地 1 坪僅 17 萬元，現在估值已達 7、80 萬元，住在當地的居民實在無法負擔，希望市府可比照當時釋出條件，以公告現值加成方式釋出，給予我們一次補償的機會。如果讓售價格過高，會降低我們參與更新的意願，請市府在評估土地讓售價格時，亦能考量我們負擔的能力。

(三) 本基地面臨環河快速道路、永平路及保安路等大馬路，我們過去所繳交稅金皆較巷弄內高，未來土地釋出時價格也會較高，但更新後分配卻未較多，由於目前協議分配的條件卻是一樣，這也是住戶權益損失。

二、李清柱、杜勳、黃秀梅、陳金松、林宗翰、林宗輝：

我們都是經濟狀況不是很好的一群承租戶，也承租了 4、50 年以上，因無法負荷過高的資金支出，希望我們承租戶購地價格能夠往下壓低，如此才能夠獲得都更可執行，原承租戶也可繼續能夠再保有居住權的雙贏結果。

三、蔡龍紹、葉淑芳、田昭順、陳盧妹香、何招夫：

現在的房子因為年代已久，房子的許多地方已傾斜及裂縫，而且陸續還有新的裂縫發生，旁邊還有鄰居的房屋傾斜，影響到自己的房屋，希望都更能快一點進行，不要再拖了，現在住的房屋，自己都住得怕怕的，希望房屋更新越快越好。

四、 楊月婷(邱春英代)：

本人意見與前次會議相同，本人的土地位在永和區永平路和新生路三角窗的店面，估價時應與巷弄內的有所差異。

五、 連議員斐璠：

有關巷道價值折減問題，本案巷道價值是因本案更新開發而有所提高，若是沒有更新，相對價值本來就不高；如政府所持有現有巷道的土地價值較高，相對其他所有權人之價值比例就會偏低，將無助於本案之推動。整體而言，市有土地讓售價格過高時，將導致本案難以推動，未來恐需產生更大之行政及社會成本，建議於合理範圍內，以不影響大陳居民之權益進行估價。

【實施者綜合回應】

有關陳情人表示更新前房屋價值較高者，更新後分配卻未較多部分，本公司與地主整合協議是在100年及101年，而本案估價的評價基準日是於102年3月，為了順利推動本案，本公司設定了協議保障內容，但未考量區段問題，當時初步試算的結果是協議保障坪數皆會優於權利變換結果，故協議內容才會一視同仁，並設有擇優條款，倘權利變換所評估優於協議內容時，將以權利變換結果為準。

【主席綜合回應】

- (一) 有關陳情人所提涉及市有地讓售價格部分，將納入審議參考。
- (二) 有關陳情人所提涉及地主與實施者私契約內容部分，因本案係採權利變換實施，且私契約行為非委員會審議範疇，請實施者會後向所有權人溝通說明。

柒、 相關單位意見：

一、 市府都市更新處更新推廣科：

- (一) 本案市有地讓售計畫是基於政策考量，以達成大陳義胞更新案為目標。由於本案原承租戶依權利變換結果後將無法獲得原居住水準，而為使原承租戶能以現地安置留居於本地，才會向中央提出專案讓售計畫，請市有財產管理委員會將此目的納入估價考量。針對市有地讓售價格，本局皆尊重各委員的專業及審議意見，審議結論將以委員意見為準。
- (二) 關於程序部分本局業以正式簽建議財政局，本次小組所作成結論涉及市有地讓售價格部分，仍須由市有財產管理委員會確認。

二、 市府財政局：

- (一) 本案市有地的價格查估，並未採合併估價的方式，與現行一般辦理都更時，毗鄰土地合併估價的方式不同。
- (二) 本案估價報告書比準地價格之決定，係以土地開發分析法的價格占60%與比較法40%方式決定，惟比較法所得之價格較符合市場行情，

故本案比準地價格決定之權值是否妥適。

- (三) 另就各位委員提及現有巷道折減 15% 的幅度，是否妥適。
- (四) 比較標的 7、8，扣除獎勵容積效益調整率為 20%，此一部份，請估價師詳予列明計算方式在報告書中，說明清楚。
- (五) 本案估價報告書合併後的價格決定係以土地開發分析 60%，比較法 40% 的權重決定，同前述所說，比較法推估所得為市場上之行情價格，應較可信，故權值比例，請估價師予以重新考量。
- (六) 市有土地之讓售價格係以實施者報送都市更新事業計畫所載更新前之土地價格，本案市有土地估價報告書經聯審後，最終由都市更新委員會(大會)審議核定。

三、 市府民政局：

- (一) 市民活動中心需開放給本市市民(不特定族群)共同使用，非該社區居民使用。
- (二) 請於活動中心內設置獨立出入口及無障礙設施。
 1. 考量活動中心將提供市民舉辦各類研習活動(如歌唱班、舞蹈班等)，請於活動中心內規劃設置隔音設備。
 2. 為保障市民使用安全，請規劃活動中心地板之防滑設施。
 3. 本案興建完成後，活動中心所需負擔之公共空間維護及管理費用，請事先釐清並告知本局，並請設置獨立水、電錶，俾利後續維護管理。

四、 市府交通局：

本案認養仁愛公園人行道之規劃設計，將減少機車停車位數量，請實施者補充說明周邊之路邊機車位數量及其使用狀況，避免未來機車位供不應求情形。

五、 市府工務局新建工程處：

- (一) 已既有道路 10M，分單元一、二個別一劃定之 15M 計畫道路中心線拓寬，扣除原有道路 5M 部分，道路僅拓寬 2.5M，非計算之 7.5M 寬。如都計審議另有規定，從其之。
- (二) 1 樓配置平面圖車道出入口無障礙坡道請標示坡度比及高程。
- (三) 另本案拓寬計畫道路，請依本局訂定「新北市政府受理民間自行興闢道路暨設施處理原則」檢具相關文件書圖向本局提出申請。

六、 新北市永和區公所：

因保安路側高差甚大，本案認養仁愛公園人行道所規劃之機車區建議以斜面方式處理(B6-25)，避免後續使用機車停放易傾倒；另同頁中剖面 A、B 之坡度建議向道路側規劃 2%~5%，以供洩水使用，避免降雨水直接灌進仁愛公園。

七、 財政部國有財產署北區分署【書面意見】：

- (一) 本案建築設計地上 29 層，地下 6 層，地下樓層仍超建 3 層，增加建造費用與貸款時間。實施者雖於事業計畫書第公-4 頁回應本案已由 827 戶調降 722 戶，配合 1 戶 1 車位之規定，於地下 1 樓興建 722 個機車停車位，地下 2 樓至地下 6 樓共提供 724 個車位，則其實際規劃 1 房屋配 1 機車及 1 車位是否有其必要性及合理性，請本案專案小組秉權審議。
- (二) 本案納入共同負擔之「總務與人事管理費」(5%)、「銷售管理費」(6%)、「風險管理費」(12%)，仍皆以「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」規定上限提列，實施者回應未來如遇利率調整仍可能影響房地產市場之狀況，對成本償付不足乙節，查目前房地產價格仍逐步攀升，銷售狀況應為樂觀，仍請實施者調降該等費率。
- (三) 因上述因素，致共同負擔比例高達 55.29%，顯偏高而不合理，請實施者於會中陳述並檢討共同負擔費用之提列調低以符合理性與必要性，以維國產權益。
- (四) 本署經管國有(持分)土地更新後應分配價值仍為 4,559 萬 3,995 元，仍較開晟建設股份有限公司 102 年 4 月 18 日開晟永和大陳更字第 1020418001 號函送之更新後應分配估價所列 4,693 萬 4,197 元減少 134 萬 0,802 元，請本案專案小組秉權審議國有土地估價合理性。

八、 市府工務局建照科【書面意見】：

- (一) 依內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」，合先敘明。
- (二) 都市更新及都市設計審議報告書意見：
 1. 有關意見 1~6、9、11~16、18~20 部分，既經建築師說明已修正符合規定在案，本局無意見。
 2. 有關意見 7 部分，仍有部分過樑未計入建築面積，請修正。
 3. 有關意見 8 部分，於報告書未見修正，請釐清。
 4. 有關意見 10 部分，雨遮上方不宜設置空調設備，請釐清。
 5. 有關意見 17 部分，請標示由建築線至緩衝空間之動線範圍，並確實於範圍內淨空。
 6. 另報告書內圖面清晰度不足，請一併修正。
- (三) 另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖

樣及說明書簽證負責。

捌、估價報告書部分

一、委員綜合意見：

- (一) 就使用現況現有巷道部分，在估價報告書中做了 15%大幅度調整，其內容基本上應已表達即便土地條件都在相同情形下，因土地有公用地役權存在之關係，因此即便土地於形狀、面積、寬深比都不佳的情形下，其重要性應比不上土地於無法開發利用，提供公共使用的情況，故一次已予足夠修正。至於形狀、面積等其他項目當然可以做適當、合理性的調整，惟基本上現有巷道之單項的調整率已做了如此大幅度的調整，應已隱含其他像面積、形狀、寬深比等項目差異之調整率，故另就面積、形狀、寬深比等項目建議是否應給予適當的淡化處理，而非逐項將各項調整率修正足夠，較為合理。
- (二) 另就本案估價報告書第 120 頁，比較標的 3 的容積率為 225%與勘估標的 300%不同，惟第 122 頁中，比較標的 3 的容積率調整項目為 0%，這個部分究竟係比較標的 3 容積率誤植，還是調整率項目未做調整，請估價師確認釐清。
- (三) 第 124 頁中樓地板面積推估表格裡，設計優待面積 168.47 平方公尺疑似加入屋突層數，請估價師確認釐清。
- (四) 第 126 頁公設比部分，在第 128 頁的公設等級調整率中有做-5%、-2%、-2%等之修正，惟比較標的 4 的公設比係 42%，此與一般市場上建物之公設比為 30%~40%明顯有較高的幅度，該公設比是否確定無誤？另本案勘估標的 39%與比較標的 4 之 42%的調整率為-5%，而勘估標的與比較標的 5 的 31%調整率為-2%，其兩者邏輯性是否一致？是否未符合比例？請估價師說明。
- (五) 第 127 頁發展潛力欄位中，項目裡增列了房價水準這個因素，基本上房價水準項目應為一個應變數，而非成為一個調整因素(即自變數)。它應是來自於區域的差異性，而導致於地區房價水準有高或低，而非單獨把房價水準列出來比較，作為一個自變數。
- (六) 第 143 頁中，總價與單價的關係，其中分析表中有提到與本案勘估標的相似，修正率為 0%，惟本案勘估標的係 2780 坪，與比較標的 9 係 34 坪相較下，其各項條件應與本案勘估標的有所差異，而非相似。畢竟，就面積與規劃潛力關係上，2780 坪與 503 坪、233 坪、34 坪來做比較，應該係屬不相似，請估價師再予考量。
- (七) 第 145 頁中，設計優待面積 8336.20 平方公尺部分，應有加計屋突面積部分，請確認釐清。
- (八) 第 152、153 頁中，公共設施調整率中，對於仁愛公園的修正率，就中永和地區來說，不管是 823 砲戰公園或仁愛公園皆非屬社區里鄰公園，而是一個非常大型的公園，故對於房價的修正率來說，應有

比較大的差異，而非僅為 1% 的差異。

- (九) 第 167 頁中，牽涉到收益資本化率的邏輯性與合理性，本案收益資本化率係採 WACC(即加權平均資本成本法)的角度來看，算出來結果為 3.13%，惟前面第 163~166 頁中(即 1431、1453、1421、1455 建號)月租金為 600、750 元左右，相對的在第 193 頁中，新成屋的月租金係推估為 640 元(第 192 頁中，有效總收入推估之每坪月租金)，而收益資本化率係為 0.71%，係以淬取的方式，即在市場上查調而來，因此就第 193 頁的租金與租金資本化率去求得的房價水準為 38 萬 8,056 元，尚符合一般對本區域的市場水準認知。但是 0.71% 與 3.13% 的收益資本化率相差了有 4 倍之多，在租金分子相同(差異不大)情形下，分母收益資本化率差了 4 倍，還原得到的房價(即便是永久所有權的情況下)，大約也只剩下 10 萬元左右，再加上本案合法建物係以仍可繼續使用 10、15 年的前提條件下去推估，將導致合法建物使用土地之收益價格換算成建坪價格，1 坪將只剩下 4~5 萬元左右，因為該價格偏低的結果，亦將使合法建物使用價格被低估，而占權利變化價值的比例亦將偏低，請估價師說明釐清。
- (十) 第 191 頁建物個別條件中，總價(面積；坪)與單價關係中，勘估標的 49 坪，比較標的分別為 25、26 坪，惟其修正率卻為 15%，與前述第 143 頁中，2780 坪與 34 坪之比較修正率差異性過大，請估價師釐清說明其邏輯性為何。
- (十一) 就估價師說明估價調整項目，基本上可以認同，惟就特殊項目即地目與現有巷道部分，地目為水的修正幅度是-10%，目前地目除田、旱、建、道外不再銓定，如果銓定亦可取消。本案將地目列進修正調整項目，不知是否有其他特殊考量？此外，剛好在這個區域內大多數為公有土地，如屬私有土地，不知是否作相同之調整？另估價師說明現行估價慣例就現有巷道部分係予 20%~30% 的修正，就土地利用角度來看，估價並非單純只估現況的價格，亦應包含了未來發展使用的價格，即便是更新前之地價應是相同。基此，現有巷道調整率作 15% 的修正，如確係因無法開發而作調整，又如現行估價慣例確係修正 20%~30%，是否可請估價師說明釐清，該修正規定究竟係規範在估價技術規則那個規定？畢竟該修正調整率是本案整個修正調整率中數值最大的，影響土地價格最重要之因素，請估價師再予詳細說明釐清。
- (十二) 有關既成巷道部分，其大致上可區分為三種樣態，一為原屬道路用地，劃入都市更新單元由實施者開闢為道路，一般而言調整下修至 30% 左右，應屬可接受範圍。另一種為後續屬巷道使用之住宅區，這種樣態僅貢獻容積，這亦為另一種修正方式。本案所有巷道，後續皆屬可以廢巷，併納入建築基地，亦是住宅區，與其餘一般住宅區土地應可視為相當。另臺北市政府針對既成巷道部

分，有開會討論過，印象中修正幅度應僅有 5%~10%左右，因事涉公有土地價格權值，影響程度相當大，請再洽詢查明。

- (十三) 第 124 頁比較表，權值加總僅 99%，請估價師查明釐清。
- (十四) 第 143 頁中，合併後土地，除面積比效益外，本案標的與案例差異尚有開發後本案標的具有河岸景觀因素，惟並未呈現於調整率中，請估價師予以參考檢視。
- (十五) 就市有土地價格評估說明書來說，第 21 頁價格修正項目中土地面積項目，修正原則說明，臨路情況，單面臨路修正 2%，惟第 11 頁比準地與比較標的調正表中比較標的 1 單面臨路修正 5%，請估價師釐清。
- (十六) 第 15 頁為地上層比較結果分析，推估結論為第 17 頁，惟第 17 頁中行政條件有禁限建之有無，但第 15 頁無任何說明資訊，請估價師釐清。
- (十七) 第 30 頁比較標的 7，面臨道路應為景平路，而非中正路，請估價師釐清。
- (十八) 第 31 頁比較標的 7、8，扣除獎勵容積效益扣除 20%，惟另一估價報告書(葉美麗不動產估價報告書)並未扣除，請估價師釐清說明。
- (十九) 第 63 頁比較標的圖中，比較標的 5、6 位置標錯，請估價師釐清。
- (二十) 就本地區保福段 888-1 地號與 1460 地號兩者相較下，888-1 地號形狀為一三角形土地，地形與面積都不佳，現有巷道調整修正率為 13%，另 1460 地號為一狹長形土地，現況為限有巷道，惟其調整修正率係為 27%，在兩者皆屬既成巷道之情況下，現況也不能使用，但兩者的修正率卻有所差異。今假設不進行都更，則兩者皆屬無法開發利用之既成巷道，則估定的價格修正率卻有所差異，其差異是否確實反應出兩者之間的不同，請估價師再予考量。
- (二十一) 就財政局所提合併估價的方式，一般都市更新案大多數係採用此一方式，惟本案應屬特殊個案，建議估價師於估價報告書中，針對本案與一般估價原則不同之處，詳細載明清楚。
- (二十二) 比較項目調整率中，土地屬於現有巷道調整率下修 15%，係因無法開發之因素，惟既無法開發，無論土地大小、形狀為何，均已呈現於現有巷道之調整率中，為何形狀、面積項目調整率再予下修，邏輯性為何？因現有巷道之調整率修正幅度相當大，姑且不論現行新北市估價時實務上通常之修正率為多少，該項目對整個價格之調整率來說屬關鍵性之因素，亦為財產管理委員會委員關注之重點，應予詳細說明。
- (二十三) 本案共同負擔比是 56%左右，更新前土地價格是一坪八十幾萬，更新後扣除共同負擔比後，每一坪分配的價格是兩百多萬，這部分包含了政府給的容積獎勵與容積移轉程度相當高，惟就此

更新前後價格相比較下，更新前的價格，估定價格顯的有些保守。

- (二十四) 另就更新前的價格於剛才討論中提及，既是承租戶的購買價格，亦是權利變換的分配價格，這兩者的情況是有衝突的，倘採用合併估價的方式，估得價格係較高，惟日後更新後地主分配比例亦較高，這樣是否對承租戶或地主較不利，確有商榷之處，亦可檢討。
- (二十五) 調整率的部分，就公有地部分，地目水的部分調整率可視為一處理成本，惟既成巷道調整率係屬權屬上之調整，因土地權屬不完整予以調整，非單純以可建不可建的角度來審視，為其調整率的部分，建議估價師再作詳細之說明。
- (二十六) 更新後的部分，採用的3個比較標的19、20、21，在2樓以上部份，比較標的19、20即雍河院，估價報告書中載明價格日期係為101年11月，惟該大樓建築完成日期係於101年10月，該價格可能係屬預售登記時之價格，而非屬11月之市場交易價格，因預售價格與市場交易價格應有所差異，請估價師在詳細查明清楚究竟係屬預售時的交易價格，還是確屬一般市場的價格，是否適宜作為比較案例，建議予以重新檢討。另比較標的21即水悅，原建設公司未建築完成，後由另一公司接手蓋完(俗稱爛尾樓)，其交易價格是否適合作為比較標的，建議應予檢討修正。
- (二十七) 就合法建物所有權估價部分，如果以3.13%收益資本化率將有2個問題，依估價報告書內第122~166頁，採用有期限的估價之表格中，按估價技術規則之規定，應不含折舊提存率也不扣除折舊提存，惟其表格中有扣除，應將其自表格中移除。
- (二十八) 第195頁的樓層價差，鄰近河與公園應有景觀效益上之考量，除於景觀效益中作調整，樓層別效用比中，最高樓層與中間樓層調整率不到10%，請估價師再予考量檢討。
- (二十九) 就整體估價邏輯而言，一份估價報告書中，前後估價的邏輯性應一致，本案估價報告書中前後邏輯有相當多不一致，各位委員皆提及許多重點，其他例如土地面積及建物面積的差距調整率的部分，估價單位說明解釋說服力仍不足，請估價師就整份估價報告書的估價邏輯性從新檢討。
- (三十) 就估價報告書中所使用的估價方法係採用土開法與比較法，選用比較法的原因，應該是比較標的與本案勘估標的有相類似的地方，惟在估價報告書內各項目的調整率中，僅載明與標的相似，惟何謂相似？是否相同情況？這種說明調整率的方式不甚理想，建議就勘估標的與比較標的評估差異內容應再予詳細說明清楚。

可以量化的予以量化，無法量化的要說明清楚。

- (三十一) 更新前的比準地與更新後的比較標的，係關乎更新前土地與更新後的分配單位的調整，在報告書第 194、195 頁中，裡面包含了相當多的調整率，因其關係到權重的比例，惟並未清楚說明調整率幅度的理由，僅看到估價師決定的結果。此外，包含前面討論公有土地部分的調整率，建議估價師應詳列充分之證據或理由。
- (三十二) 另就因果關係來說，一般估價係以區域因素及個別因素去調整價格，惟於調整項目之調整率卻又以價格來決定調整率，例如第 127、190 頁中的表格，都有此一問題。其實價格應為結果，而非作為調整率之依據，以價格來進行價格調整，其邏輯性建議估價師再予釐清說明。
- (三十三) 本案估價報告書最大問題在於，整份估價報告書價格調整率相當多，惟並未說明清楚決定調整理由。估價的方式應包含藝術與科學面，本案估價報告書僅呈現出藝術面，科學面的證據卻無詳細說明，建議估價師應增加說服力。
- (三十四) 第 121 頁中，比較標的 1、2、3 與勘估標的是否皆位於鄰近地區？如是，區域因素就不應予以調整，其中比較標的 2 調整率高達 16%，而其調整率包含了捷運便利性，這部分是否恰當，是否應放在個別因素調整率中較為妥適，請估價師考量釐清其邏輯性。
- (三十五) 保福段 853 地號溝渠已廢，為何調整率亦有下修 10%？

二、 小結：

本案不論是市有財產管理委員或都市更新委員，對於本案估價報告書的內容，尚有相當多的建議改正項目，而這些改正項目對價格影響程度相當大，恐難於本次聯審中即可處理，故：

- (一) 本案估價報告書中，有誤值、誤繕，請估價師重新釐清修正。
- (二) 各委員於會中所提估價報告書應詳細補充說明解釋的部分，及估價邏輯前後應一致性的問題，請估價師於估價報告書中檢討並作詳盡的說明。
- (三) 既成巷道與地目水的調整幅度，請估價師重新考量調整後，於估價報告書中說明清楚。另收益資本化率部分，請估價師重新檢討修正。
- (四) 下次都市更新委員會審議本案時，請財政局及市有財產管理委員列席參與。

玖、 權利變換計畫部分

一、 共同負擔：

- (一) 有關拆遷補償費部分，本案拆遷工程費以 1,350 元/m²編列，請加強

說明其依據；另本案拆遷安置補償發放對象僅為合法建物設有戶籍者，且具有實際居住事實者，未發放予不甚合理，請實施者釐清後修正。

- (二) 本案信託費用提列 1,600 萬元是採報價結果，惟權利變換計畫應以實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，請修正。
- (三) 有關稅捐費用除印花稅之外，本案所提列之不動產讓售契據費用不符相關規定，請刪除。
- (四) 有關本案捐贈都市更新基金部分，請依第 1 次專案小組會議紀錄，以允建容積為計算基礎修正。

二、其他內容：

- (一) 依本案招標條件及合約內容，本案應於權利變換計畫核准後 30 天內與銀行簽訂信託合約，其內容至少包括專款專用、續建完工，請實施者於計畫書內具體說明有效且必可續建完工之機制。
- (二) 權利變換計畫書 P.9-2 現地安置申請分配部分，表示舊違章戶差額價金找補之繳納，是於實施者通知日起 30 日內繳納或領取，若未於期限內繳納者，將由登記機關加註，請實施者說明其依據；因舊違章戶所分配之住宅是先登記予實施者，再由實施者移轉予舊違章戶，故請再釐清上開方式實際執行之可行性。
- (三) 有關計畫書文字誤植部分(如權利變換計畫書 P.4-1，圖 4-1 誤植為圖 6-1；拆遷安置計畫中所補助之租金應為「補貼」非「補償」)，請修正。

壹拾、事業計畫部分

一、都市設計：

本次會議因未達委員法定人數，故委員僅提供原則性意見，請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作修正對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

- (一) 本案部分植栽種植於頂蓋型廣場內，請考量日照因素檢討植栽種類之耐候、維護性。
- (二) 有關本案容積移轉對環境友善方案，請與都更獎勵重疊部分分離，以利後續提大會討論。
- (三) 本案位於本市都市主要幹道、水岸，應特別考量該建物外觀照明設計，請模擬大陳義胞更新計畫全區立面照明，建議呼應藍色公路語彙。
- (四) 本案申請裝飾柱審議，有關柱深超過 1 公尺部分，因本案柱身已超過 1 公尺，考量結構體安危，委員會原則同意。
- (五) 請加強基地西北側、西側及東南側地面層人行空間之照明。
- (六) 請考量人行道鋪面整體規劃設計，並建議認養公有人行道，此部分

可納入容積移轉友善方案內。

(七) 報告書缺失：

1. P.0-86 及 P.0-88 基地西北側綠化不一致，請確認圖面。
2. 請補歷次修正對照圖表以利審查。
3. 請補充綠籬的立面圖。

二、都市更新：

(一) 容積獎勵部分

1. 有關本案捐贈公益設施(社區活動中心)申請容積獎勵部分，請實施者再與民政局確認基本設備需求並配合修正。
2. 有關本案申請協助開闢計畫道路獎勵部分，請實施者加強說明永平路協助開闢範圍及相關施工內容。
3. 有關本案申請夜間照明容積獎勵部分，請補充不同時段照明模擬圖說。
4. 有關本案申請佔有他人土地之舊違章建築容積獎勵部分，應以實際建築面積計算，故 T 棚不得計入，請修正。

(二) 其他部分

1. 本案同意比例約 80%左右，尚有所有權人未同意，請實施者說明相關因應方式，以促本案順利完成。
2. 針對本案所附公寓大廈規約(草約)，請實施者將專有、公用、約定專用及約定共用等部分加強圖說清晰性，並請依 102 年版本修正。

壹拾壹、會議結論

- 一、本案申請都市更新容積獎勵部分，除「佔有他人土地之舊違章獎勵」額度將視承租戶承購市有土地結果後再確認之外，其餘獎勵項目請實施者依委員意見修正後，原則同意本次所提額度。
- 二、考量本案為公辦都市更新案，公有土地所占比例達 53%，請實施者調整所提列之管理費率；另經實施者表示願下修共同負擔比例至 54.8%，本次會議原則同意上開比例。
- 三、本案涉及公有土地讓售價格，後續審議請本府財政局及市有財產管理委員會派員列席參與，倘財政局及該委員會對於本案最終估價結果有疑義時，請另召開會議確認。
- 四、請實施者依相關單位及委員意見修正後提大會審議，並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

壹拾貳、散會：18 時 20 分

召開「擬訂新北市永和區保福段 661 地號等 208 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第 2 次都更暨都設專案小組及本市市有財產管理委員會聯審會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 102 年 10 月 21 日(星期一) 下午 1 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、主持人：黃委員明達、唐委員明健、呂主任委員衛青

出(列)席單位/人員：

出席人員	委員	簽名處	委員	簽名處
	呂主任委員衛青 ✓	黃有民代	張委員璠 ✓	黃有民代
	黃委員明達	黃明達	唐委員明健	唐明健
	高委員宗正 ✓	王權民代	曹委員奮平	曹奮平
	請假 陳委員玉霖		請假 王委員文安	
	彭委員建文	彭建文	黃委員潘宗	黃潘宗
	江委員明宜		請假 黃委員國義	
	請假 陳委員美珍		張委員能政	張能政
	請假 王委員俊雄		請假 王委員秀娟	

		委員	簽名處	委員	簽名處
出席人員		林委員聖峯		洪委員迪光	洪迪光
	✓	陳委員文彰	陳文彰	徐委員士堯	
	✓	楊委員長達	楊長達	林委員祐賢	林祐賢
	✓	康委員秋桂	康秋桂	邱委員惠美	邱惠美
	✓	戴委員龍輝	戴龍輝	黃委員育民	黃育民

列席單位 / 人員

單位	簽名處	單位	簽名處
工務局 陳幹事志隆		地政局 陳幹事弘益	陳弘益
審議科 邱幹事信智		都設科 江幹事怡瑩	
開發科 劉幹事憲祥		測量科 蘇幹事智宏	
交通局 林幹事亨杰		財政部 國有財產署	
財政部 國有財產 署北區分署		本府財政局	李得碩 李鴻達
本府財政局 政風室	王台章	本府財政局非公 用財產管理科	道及娟 陳淑銘
本府工務局		本府新建工程處	林長昇
本府交通局	江車招	本府水利局	
本府民政局	曾學盛 莊正潔	本府城鄉發展局 都市設計科	曾涵銘 方思棋
本府城鄉發展局 計畫審議科		永和區公所	黃則偉 詹和隆
永和區 下溪里里辦公室		永和區 大同里里辦公室	
永和區 新生里里辦公室		本府都更處 政風室 陳主任建志	
本府都市更新處 更新推廣科	張壽益	本府都市更新處	王玉芳
	林昱嘉		程靜如
本府都市更新處	鄭承漢	本府都市更新處	保子宏

廠 商	單 位		簽 名 處	
	實施者:開晟建設股份有限公司		鄭阿明	
	規劃者:衡邦工程顧問股份有限公司		郭建興	
	設計者:陳廷杰建築師事務所		陳廷杰	
與 會 單 位	單 位	簽 名 處	單 位	簽 名 處
	社團法人新北市 都市更新學會		中華民國全國 建築師公會	
	新北市 建築師公會		新北市 建築開發 商業同業公會	
	中華民國不動產 估價師公會全國 聯合會		新北市不動產 估價師公會	
	新北市 地政士公會			
議 員	簽 名 處		簽 名 處	
	連 斐 璠			

簽名處

簽名處

杜勁、杜雅訂

林蕙

祁靖東

田昭順

蔡龍超

陳金松

陳寶棟

黃秀梅

何招夫

陳萬吉

陳
情
人

簽名處	簽名處
楊丹晴	
司 煥	
李 靖 植	
葉 淑 芳	

陳
情
人