

新北市政府 函



106045

臺北市大安區敦化南路二段71號21樓

受文者：川悅建設股份有限公司(代表人
：段津華)

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：陳政均

電話：(02)29506206 分機315

傳真：(02)29506556

電子信箱：AQ9442@ms.ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國112年2月10日

發文字號：新北府城更字第1124611222號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送112年2月1日「擬訂新北市三重區光興段1008地號等17筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區光興段1008地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府112年1月18日新北府城更字第1124610628號開會通知單續辦。
- 二、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(<http://www.planning.ntpc.gov.tw/>)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。
- 三、依「都市更新條例施行細則」第20條第2項及「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，請實施者川悅建設股份有限公司依審議結論修正計畫書，並於會議紀錄送達翌日起180日內向本府提請續審，逾期未提續審或未依審議結論修正完成者，駁回其申請。

正本：黃委員志弘、劉委員玉山、唐委員惠群、蕭委員麗敏、黃委員哲賢、張委員能政、李委員素蘭、簡委員淑媛、葉委員美麗、林委員秋綿、張委員瑜晏、郭委員淑雯、李委員泰陽、林委員秀芬、行政院農業委員會農田水利署、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處、新北市政府消防局、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府社會局、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府都市更新處更新發展科、各單位幹事、川悅建設股份有限公司(代表人：段津華)、弘傑不

動產事業股份有限公司、三門聯合建築師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所
副本：陳議員啟能、彭議員佳芸、王議員威元、黃議員桂蘭、李翁議員月娥、邱議員婷蔚、李議員倩萍、李議員余典、顏議員蔚慈(以上均含附件)、新北市三重區公所、新北市三重區福利里辦公處(含附件)、新北市三重區光輝里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處(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

「擬訂新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫」及「擬訂新北市三重區光興段 1008 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 2 次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：112 年 2 月 1 日（星期三）下午 2 時整

貳、會議地點：Cisco Webex Meetings 視訊會議（會議碼：2514 089 1909）

參、主席：黃委員志弘

肆、出席人員：詳簽到簿，另本案實施者委託東亞建築經理股份有限公司信託部分，本案討論前唐委員惠群應依新北市都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定自行迴避。

伍、規劃單位簡報：略

紀錄：陳政均

陸、相關單位意見：

一、行政院農業委員會農田水利署桃園管理處：原則無意見。

二、本府財政局(含書面意見)：

(一) 請實施者就事業暨權變換計畫書下列事項予以釐清修正：

1. 事業計畫第 VI 頁，容積獎勵合計欄請敘明總獎勵面積(m²)及額度(%)，另都市更新建築容積獎勵面積合計有誤，請併同修正。
2. 事業計畫第綜-6 頁，都更處 111 年 8 月 2 日所提意見(三)5. 「有關鑽探費用，請補充說明引用規定內容」，事業計畫修正頁次應為「P18-5」，權變計畫 P10-5 內容未併同修正。
3. 事業計畫第 2-3 頁，圖 2-2 更新單元地籍套繪圖請標註光興段 976 地號。
4. 事業計畫第 6-6 頁，表 6-2 土地使用分區面積表之作住宅使用容積值有誤，請修正。
5. 事業計畫第 6-13 頁，住宅用途面積計算式與第 12-4 頁所述不一致，請修正。
6. 事業計畫第 6-19 頁，都市計畫法新北市施行細則第 38 條之檢討說明內容有誤，請修正。
7. 事業計畫第 6-26 頁，土地使用管制要點檢討-變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案第 9 點之檢討說明內容是否

有誤，建請釐清。

8. 事業計畫第 6-30 頁，新北市都市更新審議原則第 14 點之檢討說明有漏字，請修正。
9. 事業計畫第 10-8 頁，表 10-5 智慧建築標章評估總表之總分與智慧建築設計說明段不符，請修正。
10. 事業計畫第 11-10 頁、第附錄-35、附錄-47 頁，三層平面圖之「健保室」請修正為「保健室」。
11. 事業計畫第 11-12 至 11-24 頁，請補充說明部分套房無設置陽台之考量？
12. 事業計畫第 11-8 頁，消防局 1 樓臨路面寬請於圖 11-6 一層平面圖上標明。
13. 事業計畫第 12-4 頁，計入容積欄位小計與合計數值有誤，請修正。
14. 事業計畫第 12-5 頁，基地容積 15%免計部分之檢討說明，計算式內公益設施之容積額度有誤，請修正。
15. 事業計畫第 12-19 頁，汽車位 14 輛用途有誤，請修正。
16. 事業計畫第 12-20 頁，圖例「自設機車位」應為「自設汽車位」，請修正。
17. 事業計畫第 17-1 頁，請依新北市都市更新事業計畫範本，於本章補充拆遷補償費用明細表。
18. 事業計畫第 20-1 頁，本案留設之公共開放空間面積與附錄-31 頁所述不一致，請修正。
19. 事業計畫第 24-2 頁，目前規劃消防局汽車位尺寸及搭配數量與第 11-6、11-7 頁所述不一致，請修正。
20. 事業計畫第附錄-21 頁，綠建築管理維護基金和智慧建築管理維護基金之金額與第 20-2 頁所述不一致，請修正。
21. 事業計畫第附錄-33 頁、權變計畫第 6-38 頁，公益設施電梯劃設為共用部分與事業計畫第附錄-45 頁係劃設為專有部分不一致，建請釐清。
22. 事業計畫第附錄-45 頁，因本案消防分隊及住宅單元有明確空間及使

用上區隔，且消防分隊有專屬發電機室，惟本案部分專屬住宅單元使用之公設(例:地下一層電信室(住宅)、發電機室)列為全部共有(大公)，請檢視公設劃分之合理性，並調整類此情形之公設。

23. 權變計畫第 11-1 頁，車位比準單元(地下一層編號 80)與估價報告書(地下一層編號 85)不一致，請修正。
24. 權變計畫第 11-1 頁，表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表備註所述之共同負擔金額有誤，請修正。另表 11-1 有關信義及景瀚之土地所有權人應分配權利價值，請配合前述意見併同修正。
25. 權變計畫第 13-1、17-4 頁，因本案未來使用較為多元(消防局、公托、住宅)，目前更新後建物相關面積表格(表 13-1 與表 17-3)之共用部分欄位區分為「全部共有」與 6 項「部分共有」，較一般案件多；有關「部分共有」之欄位名稱，建議可標註清楚其登記對象為何，以利閱讀。
26. 權變計畫如有涉及事業計畫所提相關意見，請一併修正釐清。

(二) 請實施者就估價報告書下列事項予以釐清修正：

1. 宏大報告書第 55 頁，比較標的 1、2、3 之個別因素調整百分率加總有誤，請修正，並請一併修正第 57 頁調整率。
2. 宏大報告書第 69 頁，比較標的 8、9 之區域及個別因素調整率絕對值有明顯差異，惟權重卻相同，請說明調整幅度之合理性或重新檢討比較標的加權數。
3. 宏大報告書第 76 頁，查本案合併前土地個別條件 800-3 地號土地為狹長形，面積僅約 10 坪，相較比準地為近方形，面積約 650 坪，差異甚大，惟宏大估價報告書之面積及地形調整率為 10%，調整率有不足情形，且景瀚估價報告書修正幅度達 18%，請再酌予考量差異性修正。
4. 宏大報告書第 79 頁，比較標的 6 之價格日期、屋齡與第 60 頁不一致，請釐正。
5. 宏大報告書第 82 頁，個別因素比較調整項目之辦公商業效益所指為何，請補充說明。

6. 宏大報告書第 82 頁，更新後辦公價格評估之建築設計項目，比較標的 4、6 條件皆為稍劣-強，惟調整百分率與第 78 頁之劃分標準及百分比率不符，請修正。
7. 宏大報告書第 82、87、93、101 頁，本案辦公室後續將作為消防隊使用，更新後住宅產品對於「鄰近消防隊」之周邊環境條件有進行調整，惟更新後辦公產品似未將此因素納入考量，建請修正。
8. 宏大報告書第 82 頁，本案比較標的 7 位於 4 樓，通風採光差、無視野，與鄰房棟距較近，建築基地狹長且臨路面寬小，亦與本案勘估標的建物結構不同，經估價師回應周邊新成屋案例較稀少，惟查本案周邊相同結構的比較標的尚有品陽馥麗、活力 HOYA 等案，建請評估選取與本案較相似之比較標的。
9. 宏大報告書第 82 頁，更新後辦公價格評估之「公設比」項目，比較標的 4 及 6 公設比分別為 17%及 6%，與辦公室比準單元公設比約 33%有顯著差距，惟該項調整率分別僅為 4%及 7%，調整幅度有不足情形，經回應公設面積單價係以建坪單價 3/4 評估作為差異幅度計算基礎，請說明合理性。
10. 宏大報告書第 87 頁，比較標的 8、9 之周邊環境條件小計有誤，請修正。
11. 宏大報告書第 88 頁，比較標的 8、9 之區域及個別因素調整率絕對值有明顯差異，惟權重卻相同，請說明調整幅度之合理性或重新檢討比較標的加權數。
12. 宏大報告書第 106 頁，區域因素及個別因素分析及調整表之比較標的 18 個別因素小計有誤，請修正。
13. 宏大報告書第 110 頁，消防大隊更新後各單元面積調整項目 223 坪及 179 坪調整率為 2%，有偏高情形，建議調降修正幅度。
14. 信義報告書第 13、113 頁，摘要附表六:更新後停車位權利價值表之數量、車位形式與地下層平面圖不一致，請修正。
15. 信義報告書第 21 頁，基地面積有誤，請修正。
16. 信義報告書第 57 頁，比準單元之公設比與另外 2 家不一致，請修正。

17. 景瀚報告書第 66 頁，更新前辦公價格評估之採光通風項目調整方向有誤，比較標的價格應為上修。

三、 本府消防局：

- (一) 1 樓備勤室旁公設通道設置之防水閘門及防火鐵捲門，請與住宅大樓之公共空間區隔，以避免兩個單位互相影響。
- (二) 另提醒實施者有關消防車庫前之地上式消防栓，後續請於一樓管線埋設前向自來水公司申請。

四、 本府社會局：本案有關公益設施—公共托育中心之空間配置圖(10-3 至 10-5 頁)及地下一層公益設施停車位(附錄-33 頁，編號 52、73-74、90-92)，原則無意見。

五、 本府交通局(含書面意見)：

- (一) 本案住宅規劃 228 戶，惟汽車位僅設置 94 席(含消防分局專用 18 席、公托 3 席)，明顯不足，仍請評估增設，建議應至少滿足本市及三重平均家戶持有率，並研擬相關交通配套措施，如：基地內引進共享運具、研擬相關制度鼓勵住戶搭乘大眾運輸等，以避免停車需求外部化。
- (二) 另請補充公托引進員工數，並確保停車需求內部化滿足，臨停車位、員工車位建議集中留設並與社區使用車位應有明顯區隔措施。

六、 本府都市更新處：

(一) 事業計畫部分：

- 1. 第 6-19 頁第 38 條檢討內容誤植，請修正。
- 2. 第 20-1 頁，請將「都更獎勵」、「申請容積獎勵範圍」等文字刪除，另開放空間面積誤植，請修正。
- 3. 有關捐贈公益設施部分，請依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提列管理維護費用，並於公寓大廈管理規約草約載明。

(二) 權利變換計畫部分，表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表與估價報告書所載數值不一致，請修正。

七、 本市三重區福利里辦公處(書面意見)：

- (一) 本區光興段因應都市更新發展將進行施工，附近居民建議施工廠商請

於實際施工期程前先行召開施工說明會。

(二) 該段地點鄰近光興國小，恐有孩童上下學之安全疑慮，請施工單位注意並定時派員指揮交通。

(三) 施工時間請勿超時，以免影響附近居民休息。

柒、委員綜合意見：

一、建築規劃設計部分：

(一) 有關公益設施之無障礙車位及臨停位置距離梯廳位置較遠，對於使用者較不便利，建議實施者再評估調整之可能性及通盤考量動線管理。

(二) 有關汽車出入口之網狀線，對於住戶進出是否有實質幫助，請實施者再予交通局溝通討論。

(三) 公共托育中心出入口較不明顯，請補強標示，以彌補自明性不足問題。

二、財務計畫部分，考量本案產權較單純，實施者漁會上表示同意風險管理費率調降至 11%。

三、估價部分：

(一) 估價條件車位比準單元估價報告書為 85 號，權利變換計畫書為 80 號，請釐清。

(二) 地面層消房車位價格依坪數換算車位數量，惟宏大推算為 12.9 個、景瀚 11 個、信義 14 個，差異情形請補充說明。

(三) 更新前比準地部分：

1. 比較標的宏大、景瀚有採用仁信段土地位於仁義街重劃範圍內，請釐清仁信段土地是否有土管之時程獎勵 20%，並其他案例請通盤檢視檢視都市計畫土管規定。

2. 本案價格日期為 110 年 5 月 15 日，採用案例多為 108 年、109 年案例，建議仍以 109、110 年案例為主，請估價師再檢視是否有 110 年之合適案例。

3. 採用比較標的皆有仁信段、三重段、五谷王段，與勘估標的之整體區域環境尚有差異，請綜合檢視區域因素調整之合理性。

(四) 有關更新前各筆土地推估：

1. 面積項目，宏大修正-7%、景瀚修正-14%、信義修正-5%，落差較大部

分請再檢視。

2. 平均深度分別為 49.2m 及 1.8m，宏大未修正、景瀚表格不完整無法確認是否有修正、信義修正-2%，請三家再檢視。
- (五) 各比較案例之區域因素調整率再請綜合檢視。
 - (六) 宏大比較標的三(五谷王段 358 地號)與景瀚比較標的三(五谷王段 357 地號)相鄰，面重新路五段，宏大主張臨路 8 公尺、景瀚臨路 40 公尺，請再檢視取得一致性。
 - (七) 宏大比較標的七、景瀚比較標的六及信義比較標的八為同社區，於鋼骨結構與建材修正上宏大共修正-9%，與景瀚修正-2.5%、信義修正-5% 落差較大再請檢視。
 - (八) 本案之辦公室非整棟商辦性質，建議比較案例可採與勘估標的同性質之商業用空間，不一定採純辦大樓案例。
 - (九) 有關消防隊使用面積的估價是否考量以 1 樓當比準戶，再進行樓效比調整是否比較符合當地行情。
 - (十) 地下 2 樓臨停車位經實施者會上表示做為公設部分，請三家估價一併修正估價報告書。
 - (十一) 本案住宅均價宏大約為 49 萬元、信義約為 47.6 萬元、景瀚約為 48.3 萬元/坪，相較於毗鄰的河美(10 年屋)與捷運經典(8 年屋)價格相當，加上本案住宅以小坪數產品為主，且面臨學校，評估之價格是否適當請再檢視與說明？
 - (十二) 宏大估價報告書：
 1. P5 表 4 是否應顯示建坪單價以利檢核？
 2. 比較標的位置圖建議應以一個圖面呈現，以顯示與勘估標的相對位置。
 3. 建築結構項目調整幅度，是否租金與交易價格反應幅度相同？
 4. P52 土地比較案例一備註說明交易日期目前實價登錄應均已揭露為 108 年 9 月 20 日，請修正。
 5. 本案土地比較案例三重地區應有價格日期更接近且面積規模與本案更相當之案例，再請檢視案例採用合理性。

6. P54 比較標的二區位(+2%)較比較標的三(+0%)差是否適當？
7. P55 請檢視比較標的三位於橋邊是否有造成價格之影響？
8. P56 容積率之土開測試，比較標的之地面層均價低於勘估標的，與 P75 不一致，再請檢視合理性。
9. P60 比較標的均為老舊辦公室，請再詳細說明比較標的搜尋過程？例如三重本身地區是否有辦公大樓？板橋及新莊副都心是否有新建辦公大樓？為何未採用？
10. P63、P82：
 - (1) 請檢視屋齡調整率是否足以反應市場合理價差，是否有偏低之情形，請再進一步說明其合理性。
 - (2) 基地規模大小項目，請以實際數字顯示，其他建物比較法請一併修正。
 - (3) 建材項目，比較案例屋齡皆逾二十年，請反應市場合理價差。另請說明比較標的五建材下修之原因。
11. 本案位於文化南路本身即為消防大隊，消防大隊對房價之影響似乎未在報告書中有較多論述，且在住宅比較案例未考量標的旁邊的河美(約 10 年左右，房價約 45~55 萬元)及捷運經典(約 8 年，房價水準約 45~60 萬元)的水準，而採用其他較低之其他案例是否恰當，例如比較標的 7(成交單價 42.37 萬元)雖近勘估標的但本身位於道路內側進出條件不佳又規劃大坪數，社區交易價格反而比河美跟捷運經典差，這樣的案例是否適當請再檢視及說明。
12. P64 比較標的六之價格種類，文字建議修正為「預估可能成交單價」。
13. P68、P87：
 - (1) 建物結構調整率再請檢視合理性。
 - (2) 建材項目，比較標的是否確實皆較勘估標的優，再請檢視說明或調整。
 - (3) 嫌惡設施項目，比較標的七文字說明同勘估標的，惟調整率修正-1%，再請檢視釐清。
14. 有關容積差異調整率，P75 不同容積率建築樓層相同，其建蔽率應有

差異，設定是否合理，請再檢視，另請補充規劃面積等資訊，以供參閱，另 P56 請併同檢視。

15. 新成屋辦公室三個案例皆跨區採用屋齡 20 年以上案例，建議參考其他二家有上百坪三年新成屋案例，至少更換一個屋齡較新之案例做比較參考依據。
16. 辦公室案例採用一個擬售案例，惟議價空間 15% 有較大幅度之調整，因已廣大區域及屋齡，建議採用適宜之成交案例。
17. P82：
 - (1) 請釐清勘估標的是否有嫌惡設施。
 - (2) 比較標的五鋼骨鋼筋混凝土結構之調整率(-3%)與 P87 比較標的九之調整率(-4%)不一致，請釐清。
 - (3) 樓層別以 2 樓當比準，7 樓修正-1.5%、18 樓修正-7%、4 樓修正-2%，與說明一層修 0.5% 尚有落差，請說明或修正。
 - (4) 建築設計項目調整率修正-5%與 P78 劃分表準不一致，請釐清修正。
18. P93：
 - (1) 建物結構調整率再請檢視合理性。
 - (2) 請納入公設比項目進行比較。
 - (3) 建材項目，比較標的是否確實皆較勘估標的優，再請檢視說明或調整。
 - (4) 請釐清勘估標的是否有嫌惡設施。
19. P101：
 - (1) 勘估標的面學校，棟距項目請檢視釐清各比較標的調整率，另勘估標的面學校開放空間在比較調整過程中未反應景觀視野一項的差異，是否適當？
 - (2) 建材項目，請檢視勘估標的與比較標的是否確實皆無差異。
 - (3) 嫌惡設施項目，比較標的十三文字說明同勘估標的，調整率為-1%，再請檢視釐清。
20. 有關合法建物拆遷補償殘值依宏大估價報告書附錄引用四號公報之營造或施工費單價為 62,000~75,000 元/坪係為舊版公報，請再查明

依評價基準日 110 年 5 月 15 日，是否應採用新版公報營造或施工單價 67,000~80,000 元/坪？另增建物亦應檢視。

(十三) 景瀚及信義採用案例應均屬住辦混合產品，請再確認調整內容合理性。

(十四) 景瀚估價報告書部分，合併前各筆土地價值推估表格僅呈現一半，其中面積修正-14%、建蔽率修正+3%，與其他二家差異較大，平均深度 49.2m 及 1.8m 看不到是否有修正，請補充橫式表格。

(十五) 信義估價報告書：

1. 估價條件發函信件號碼有誤、第三條漏植都更的都字。
2. 表 3 請補充建坪單價及露台面積。
3. P1 更新單元名稱未敘明、P3 更新單元名稱有誤。
4. 比較標的二(三重段 281 地號)位於疏洪東路一段重橋引道附近，區域環境較差請做適當修正。
5. 車位數 85 個，不同於二家 89 個，惟總價卻高於二家，請再檢視並參考二家之車位數與價格修正邏輯。
6. 比準地評估於土開法推估辦公室價格時，以 40 坪當比準戶面積，與宏大以 344.76 坪、景瀚 576.70 坪落差較大，雖然建築設計可以自行規劃，但仍建議參考本案更新後設計規劃大面積產品進行推估。
7. P70、P89 誤植為廠辦部分請一併修正。
8. P90 本案位於頂崁工業區之敘述及本案為全新廠辦等誤植部分請修正，推估 47 萬係屬辦公室、廠辦、住家或 1 樓？請修正。

(十六) 權利變換計畫書部分：

1. 回應綜理表對於三家之估價問題回覆頁次及內容請詳實填寫。
 - (1) 綜-7 頁第 8 點，景瀚已有列入調整，應說明宏大及信義修正頁次，而非景瀚報告書內容。
 - (2) 露台單價非回應說明作法，宏大 1/4~1/5；景瀚評估 1/3~1/4；信義 1/3。
2. 綜-2 頁更新後辦公室價格評估之「公設比」項目，綜-2 頁說明案例四修正 5%，與估價報告書修正-4%不一致，請釐清修正。
3. 綜-2 頁說明係參考新北市建築物工程造價標準單價表，依該表房價

介於 30~50 萬樓層 21~25 樓 RC 施工費標準為 13~15 萬元間，16~18 樓 RC 施工費標準為 12.1~14.1 萬元間，鋼骨可加 2~5.5 萬元，原則上應係以鋼骨增加的費用占比及房價比例做修正，請說明回應表的計算式邏輯，另請與租金案例一起考量修正之合理性。

4. 綜-8 頁敘明宏大 P123 車位數 85 個，惟宏大及景瀚估價報告書車位為 89 個，信義為 85 個，請釐清確認車位數。

捌、 結論：

一、 有關本案申請都市更新獎勵部分，「捐贈公益設施」基準容積 11.6%(面積 964.63 m²)之獎勵值原則同意。

二、 有關本案財務計畫及共同負擔部分：

(一) 依實施者與本府財政局所簽訂之契約，本案共同負擔比率不得超過 42.85%，請實施者通盤檢視整體財務計畫內容調降為 42.85%，並送大會前請本府財政局協助審視相關內容。

(二) 有關管理費用之計算基準，人事行政管理費率提列 3.5%、銷售管理費率提列 6%、風險管理費用率提列 11%，專案小組原則同意。

(三) 本案申請各項建築容積獎勵後續維護及管理費用部分，開放空間管理維護費提列 577,363 元、綠建築管理維護費用提列 1,347,133 元及智慧建築管理維護費用提列 1,347,133 元，專案小組原則同意。

(四) 有關信託費用，依信託報酬約定書提列 180 萬元，專案小組原則同意。

三、 依都市更新條例第 33 條規定，本案於計畫核定前尚無爭議，得依規定免辦理聽證程序，爰請實施者依「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後，逕提請大會審議。

玖、 散會：下午 3 時 30 分。

