

# 擬訂新北市樹林區文林段122地號等1筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 第一次專案小組版

召集人：邱信智委員

實施者：新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會

規劃團隊：社團法人新北市都市更新學會、王成維建築師事務所  
易翔不動產估價師事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、  
黃小娟不動產估價師事務所

# 簡報大綱

項次	議題	內容
一	背景說明	辦理歷程、法令適用日、同意比率、 相關案件審議
一一	事業計畫內容 權利變換計畫內容	更新單元範圍、容積獎勵、建築規劃內容、 權利分配之處理、估價條件、估價結果、 共同負擔
三	審定內容	歷次專案小組審竣內容
四	作業單位初核意見	事業計畫部分、權利變換計畫部分
五	提請討論	

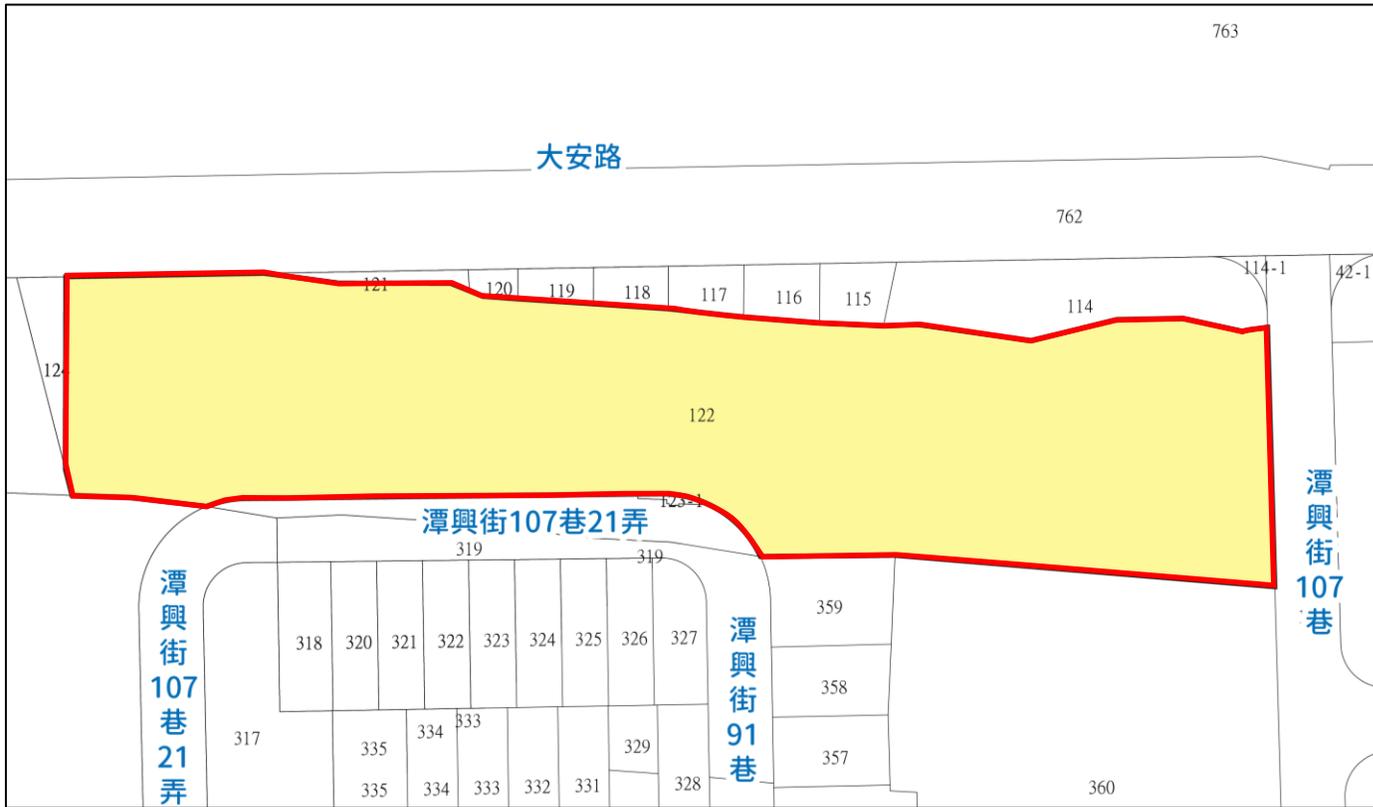
# 一、背景說明—辦理歷程及法令適用日

劃定更新地區	108年8月13日公告實施為更新地區 (劃定新北市樹林區文林段43、122地號等2筆土地都市更新地區)
自辦公聽會	110年05月01日
選配通知	自110年5月2日至110年6月1日(計31日)
事業計畫及 權利變換計畫申請	110年06月23日 <span style="float: right;">法令適用日</span>
自辦公聽會【第二次】	110年08月29日(配合建築設計調整)
選配通知【第二次】	自110年8月29日至110年9月28日(計31日)
公開展覽	110年12月31日起公開展覽30日 (公辦公聽會：111年01月18日)
專案小組	111年2月24日第一次專案小組

# 一、背景說明—公私有產權比率

## ●公私有土地比率

公私有 土地比率	公有	—	—
	私有	3,197.96 平方公尺	100 %



更新單元範圍
  私有土地

# 一、背景說明—同意比率(本案採權利變換方式實施)

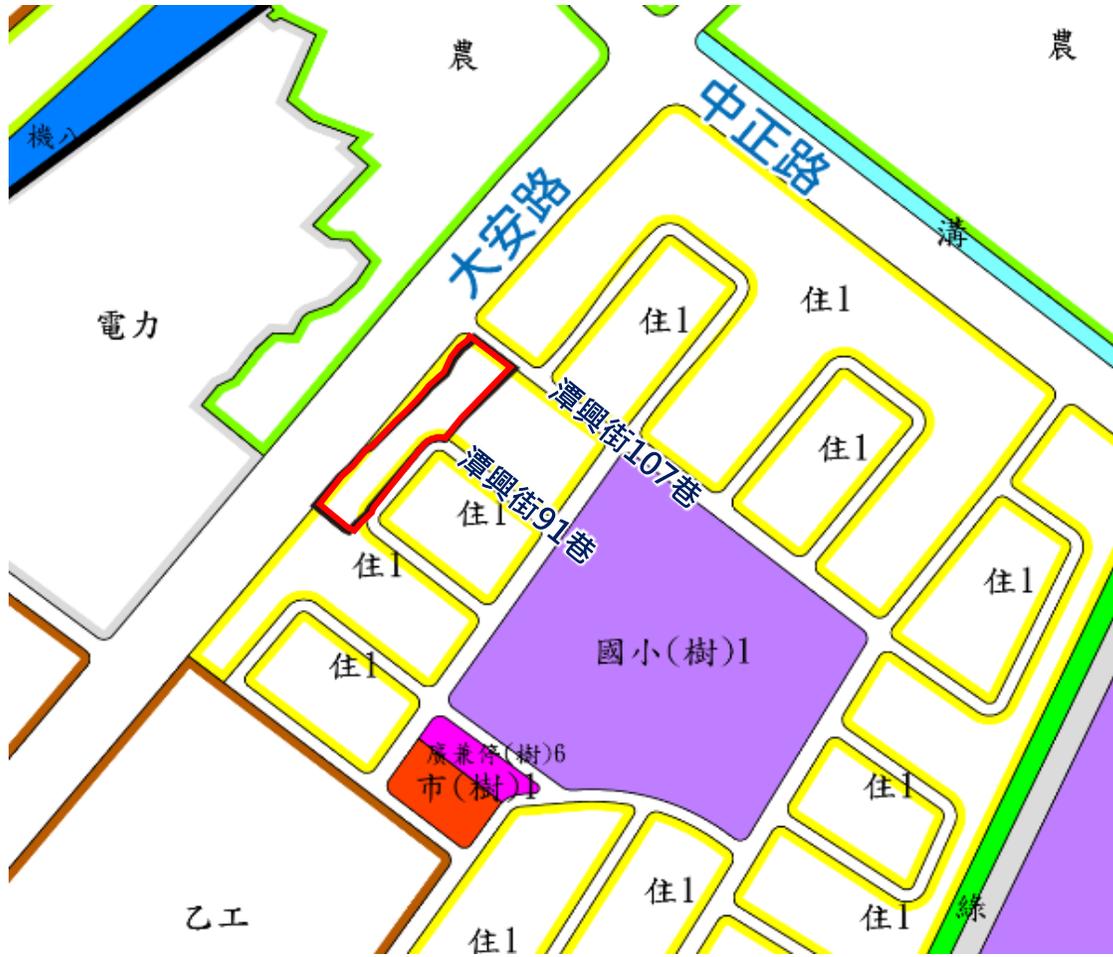
	私有土地		私有合法建築物	
	面積(m <sup>2</sup> )	人數	面積(m <sup>2</sup> )	人數
私有計算總和	3,197.96	78	11,220.00	79
排除總和	0	0	0	0
同意數	2,637.20	63	9,252.14	64
同意比率	82.46%	80.76%	82.46%	81.01%
法定同意比率 (公告逕行劃定更新地區)	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>

備註：報核時同意比率。

# 一、背景說明—相關案件審查進度

都市設計審議	依都市計畫法新北市施行細則第45條規定檢討，實施都市更新事業地區，申請容積達基準容積1.8倍之地基( $2.6*1.2*1.8=5.62$ )需經都市設計審議通過，本案為4.68，免都市設計審議。
容積移轉審查	無須審查
交通影響評估審查	準備送審
文資審查	無須審查
加強山坡地雜項執照審查	無須審查
水土保持計畫審查	無須審查
捷運影響評估審查	無須審查

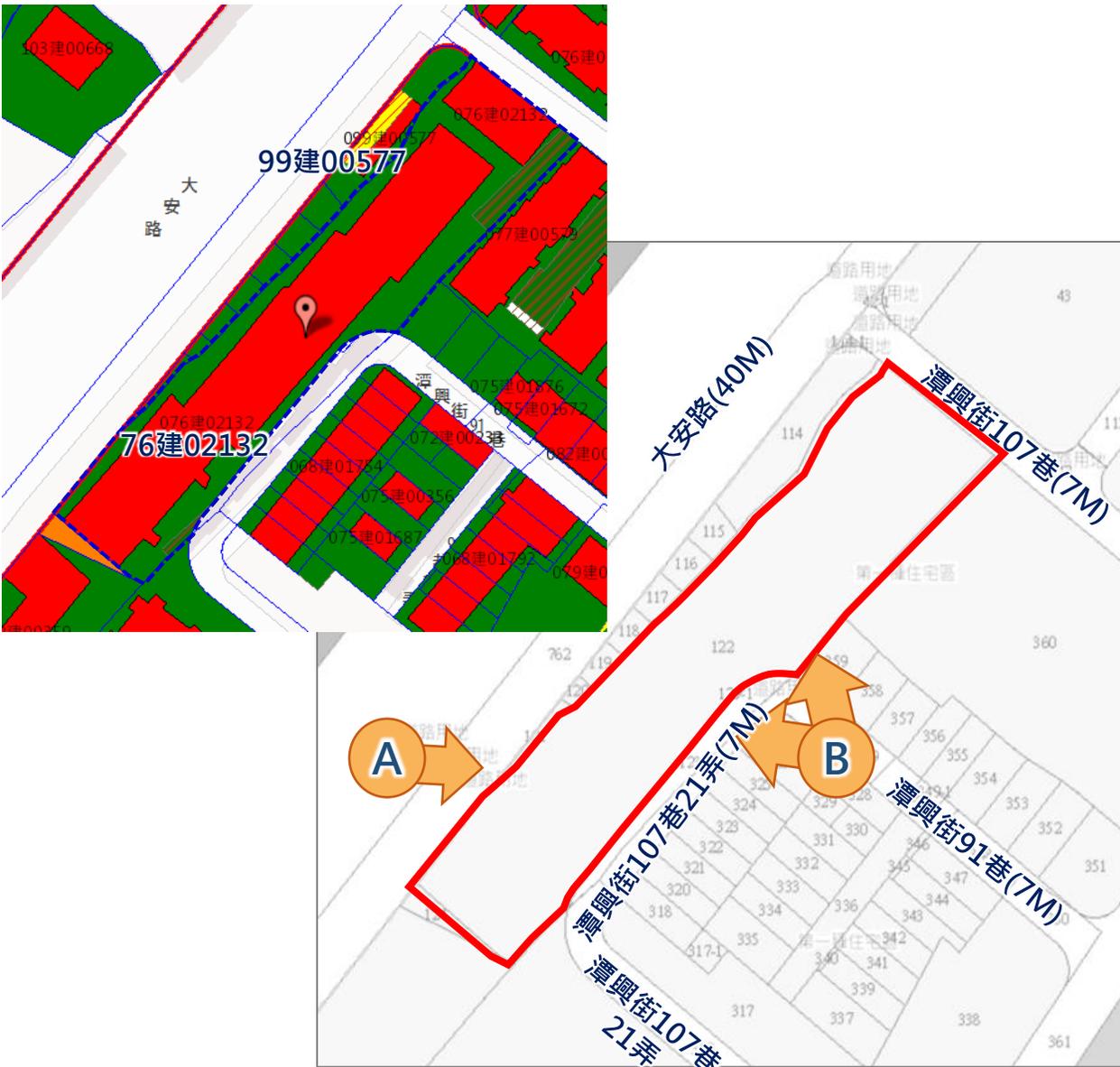
## 二、更新單元範圍



基地面積	3,197.96平方公尺	
使用分區	第一種住宅區	
使用強度	第一種住宅區	建蔽率 50% (本案採原建蔽) 容積率 260%
	<b>本案申請 基準容積加給</b>	<b>建蔽率 51.4%</b> (原建蔽56.4%-5%) <b>容積率 312%</b> (260%*1.2)
實施方式	採權利變換方式實施	

- 現行土地使用分區管制要點規定建蔽率為50%，本案為高氯離子鋼筋混凝土建築物，採原建蔽56.4%。
- 依據都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定申請基準容積加給20%，基準容積加給後為312%(110年7月13日新北府城都字第1101268025號函准予)；建蔽率上限應配合調降5%。

## 二、更新單元範圍現況圖



視角 A



現況為5樓鋼筋混凝土造建物

視角 B



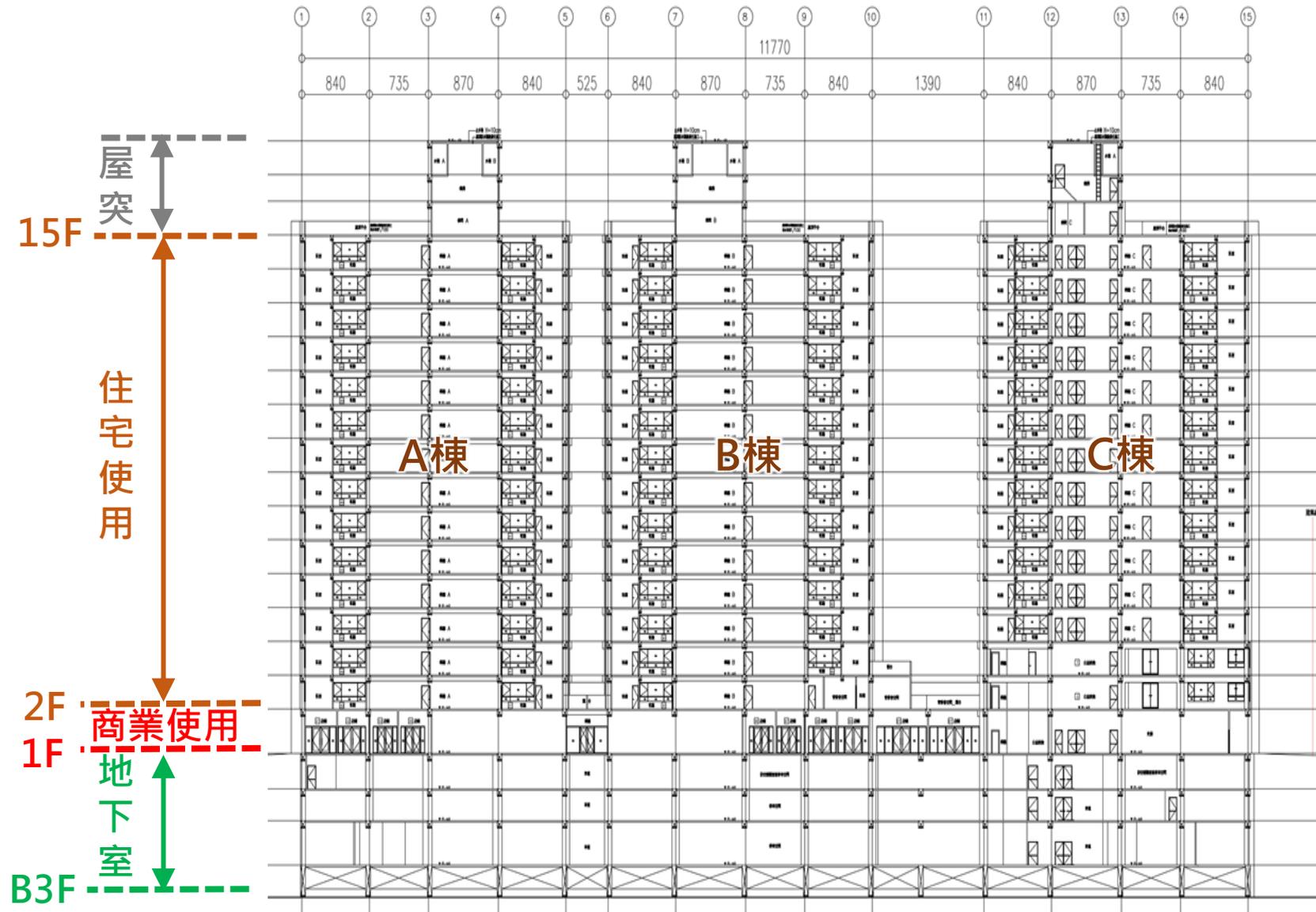
現況為5樓鋼筋混凝土造建物

## 二、容積獎勵額度

本案依108年05月15日中央版容積獎勵核算

項次	容積獎勵項目	第一次小組版(同公開展覽版)	
		面積 (m <sup>2</sup> )	額度(%)
1	中央-危險建物	997.76	10
2	中央-時程獎勵	997.76	10
3	中央-規模獎勵	528.81	5.3
都市更新獎勵合計(中央+地方)		2,524.33	25.3
新北市施行細則—高氯離子鋼筋混凝土建築物		2,993.29	30
<b>申請容積獎勵總計 (上限50%)</b>		<b>4,988.82</b>	<b>50</b>

## 二、建築物規劃配置



建築量體		1幢3棟 地上15層 地下3層
建物構造		鋼筋混凝土造 (R.C)
單元戶數		共計181戶 (更新前為80戶)
實設 停車位數	汽車	138部
	機車	182部

## 二、權利變換分配處理(更新前土地及合法建物所有權)

### ●最小分配單元價值

717萬9,641元整

### ●分配情形

更新前土地及合法建築物所有權人合計	80人。 有屋地不同人情形：2位建物所有權人與該土地所有權人1位之價值合併計算，故 <b>權利變換對象78位</b> 。
參與分配者	65人
不能分配者	7人，皆採合併選配
不願分配者	6人

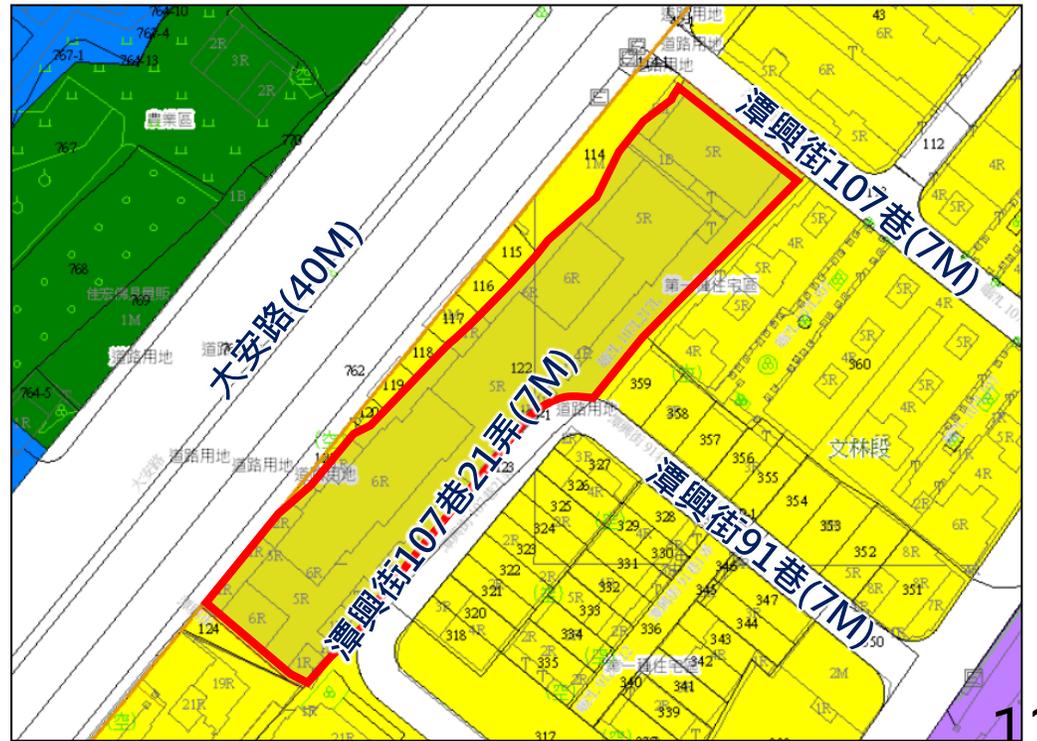
## 二、更新前估價條件

### ● 評價基準日(價格日期)

110年02月28日(符合權利變換申請日前6個月內)

### ● 更新前估價條件之設定

序號	分類	說明
1	宗地劃分	僅一筆土地，故無需劃分宗地。
2	臨路條件	3面臨路 北側臨大安路(路寬40公尺) 東側臨潭興街107巷(路寬7公尺) 南側臨潭興街107巷21弄(路寬7公尺)
3	容積貢獻	擬申請高氯離子混凝土建物獎勵、 危險建築物獎勵等專屬容積，折減 後容積為411.12%。



## 二、更新前估價條件

### ●更新前估價條件之設定

序號	分類	說明
4	屋地不同人	潭興街107巷21弄26號五樓有屋地不同人之情形，其合法建築物所有權價值於該土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，自行協議處理。
5	1樓室內停車空間	經檢視竣工圖，部分建物一樓室內設有停車空間，故該部分以停車位進行評估。
6	高氯離子混凝土建物	本案更新單元內122地號上之各區分所有建物經鑑定皆為高氯離子建築物，故更新前區分所有建物以未考量前述影響下評估之合理房地總價，作為分算基地權利價值依據。

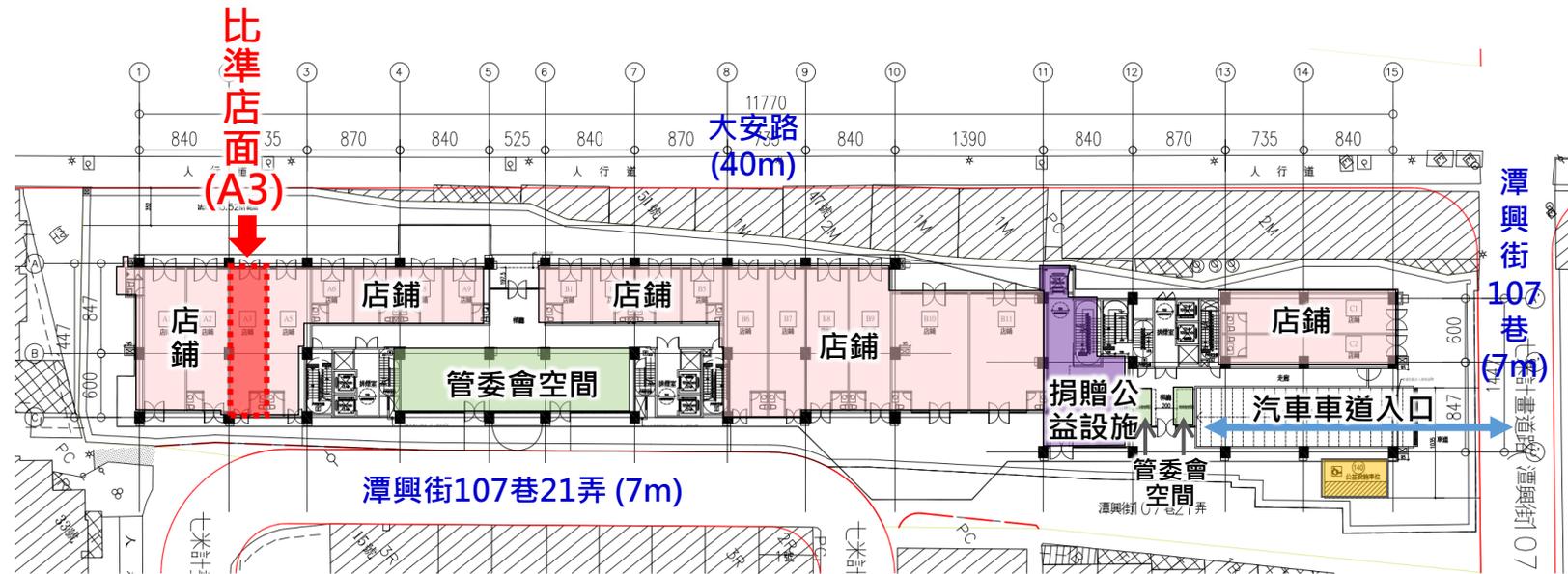
## 二、更新後權利價值評估

### ● 店面比準戶選定

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	商業效益	建物單價 (元/坪)
1F	A3	22.04	向北	兩面採光	稍優	563,000

### ● 店面比較因素

序號	比較項目
1	面積大小
2	通風採光
3	臨路路寬
4	商業效益
5	嫌惡設施



■ 捐贈公益設施汽車位

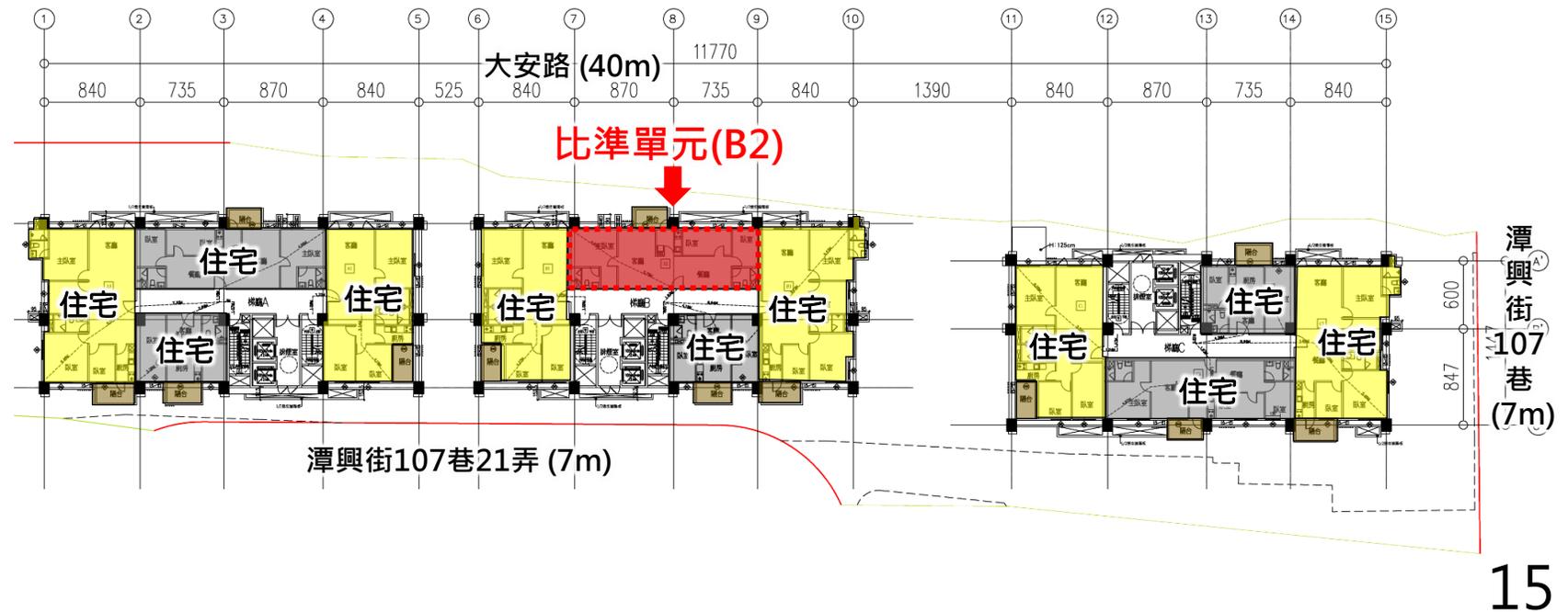
## 二、更新後權利價值評估

### ● 住家比準戶選定

樓層	單元	面積 (坪)	臨路面向	通風採光	商業效益	建物單價 (元/坪)
8F	B2	43.50	向北	單面採光	無	350,000

### ● 住家比較因素

序號	比較項目
1	面積大小
2	通風採光
3	景觀
4	棟距
5	附屬建物比例
6	嫌惡設施



## 二、估價結果

### ●三家估價師估價結果說明

項目			易翔估價(領銜)	黃小娟估價	元宏估價
更新前	土地平均單價	元/坪	109萬5,000元	109萬3,390元	108萬8,000元
	更新前土地總價	元	10億5,928萬1,100元	10億5,772萬6,789元	10億5,250萬9,440元
更新後	店舖平均建坪單價	元/坪	53萬1,203元	52萬9,970元	51萬1,182元
	二樓以上平均單價	元/坪	35萬6,133元	35萬5,499元	35萬1,457元
	車位平均價格	元/個	112萬2,132元	111萬7,291元	113萬7,147元
	更新後總權利價值	元	27億3,012萬9,190元	27億2,479萬2,047元	26億9,317萬3,432元

※ 3家鑑價結果差異於20%以下(不動產估價師法#41)

## 二、合法建築物及土地改良物拆遷補償費

### ● 拆遷補償費計算依據

建築物類型		補償單價
建築改良物	合法建築物	40,663,520元
	非合法建築物	4,830,741元
土地改良物		-
計算結果請詳參閱權利變換計畫書第8-1至8-6頁		

## 二、共同負擔比率

項目	第一次小組版 (同公開展覽版)
更新後總權利價值	27億3,012萬9,190元
共同負擔金額	14億0,981萬5,484元
土地所有權人應分配權利價值	13億2,031萬3,706元
共同負擔比率	51.64%

### 三、歷次專案小組已審竣議題

項次	議題	審議情形	項次	議題	審議情形
一	人民陳情	本次審議	十	分配結果	本次審議
二	更新單元範圍	本次審議	十一	估價	本次審議
三	捐贈公益空間	本次審議	十二	風險控管機制	本次審議
四	建築容積獎勵	本次審議			
五	建築規劃設計	本次審議			
六	建築規劃設計—車位規劃	本次審議			
七	財務計畫—各項費率	本次審議			
八	財務計畫—計算基礎	本次審議			
九	選配原則	本次審議			

# 四、作業單位初核意見-事業計畫部分

	實施者說明
1 審議資料表更新前戶數及申請獎勵額度誤植，請修正。	遵照辦理，配合修正。
2 計畫書第6-18頁，有關車道出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔，請於圖面補充檢討。	遵照辦理，配合修正。

一層平面圖(1F)

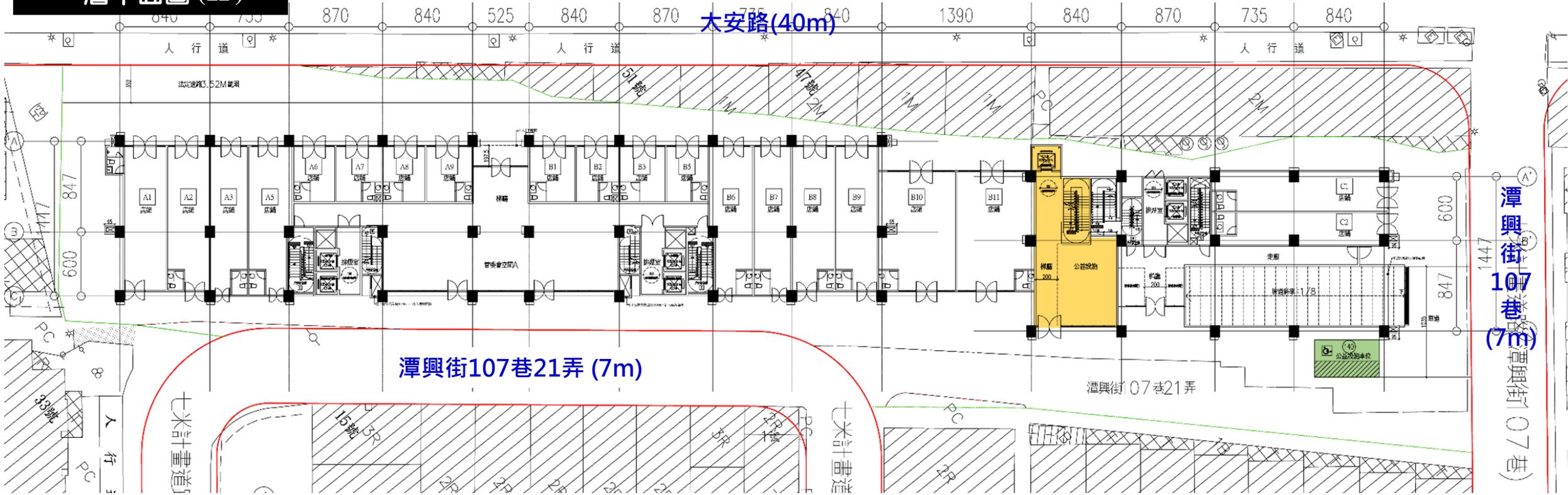


出入口設置警示及管制號誌 20

# 四、作業單位初核意見-事業計畫部分

作業單位初核意見	實施者說明
3 請於平面圖及共專有圖標示捐贈公益設施使用之停車位。	標示捐贈公益設施使用之停車位。

**一層平面圖 (1F)**

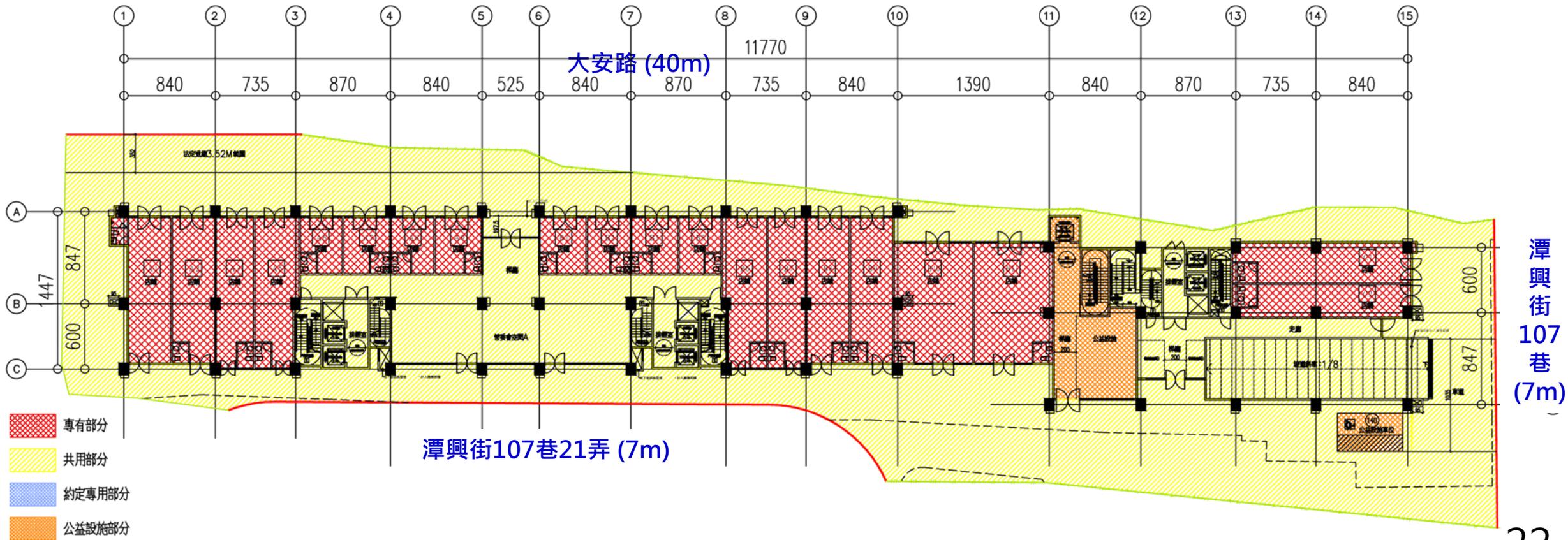


公益設施範圍  
 公益設施車位

# 四、作業單位初核意見-事業計畫部分

作業單位初核意見	實施者說明
3 請於平面圖及共專有圖標示捐贈公益設施使用之停車位。	標示捐贈公益設施使用之停車位。

**一層平面共專有示意圖 (1F)**



潭興街  
107巷  
(7m)

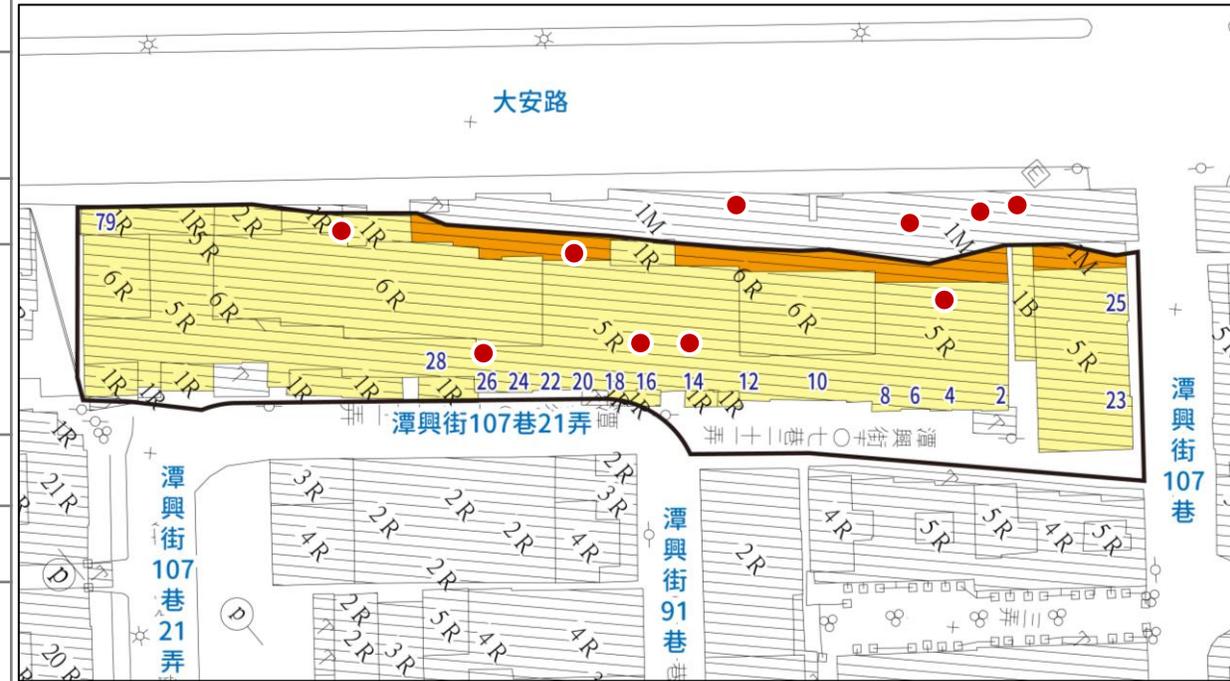
## 四、作業單位初核意見-權利變換計畫部分

作業單位初核意見	實施者說明
1 有關空氣污染防治費，拆除部分之總樓地板面積數值，與合法建築物及其他土地改良物面積加總不一致，請釐清修正。	遵照辦理，釐清修正。
2 有關建照執照相關規費，請計算至個位數無條件進位。	遵照辦理，予以修正。
3 本案臨大安路側留設3.52公尺供公眾通行使用，請依規定提列開放空間管理維護費用。	遵照辦理，依規定提列開放空間管理維護費用。
4 有關鑽探費用，請補充說明引用規定內容。	建築技術規則建築構造編第65條規定，地基調查計畫之地下探勘調查點之數量基地面積每六百平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每三百平方公尺者，應設一調查點。
5 更新前土地及建築物測量費用請檢附契約影本佐證。	詳權利變換計畫書附3-10，該報價單視為簡易合約，本案無另擬合約。
6 有關營業稅部分，依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令(略以)：「自行組織更新團體實施都市更新事業，……，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅」，故本案免提列營業稅，請修正。	遵照辦理，予以修正。

# 五、提請討論—人民陳情意見

項次	議題	說明
—	人民陳情	本案公聽會共計10人發言，另公開展覽前後共計15人陳情書面意見，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

序	陳情訴求(摘要)	陳情人	實施者說明
1	貸款問題	許○、許○筠	詳簡報第25頁。
2	鄰地納入	林○琴、陳○清	詳簡報第26頁。
3	維持更新範圍	王○本、黃○花	詳簡報第26頁。
4	<b>建築規劃設計</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>店鋪面積過小</li> <li>管委會空間</li> <li>平面車位不足</li> </ul>	蘇○英、張○楓、楊○幸、王○諒、陳○清、謝○義、謝○哲、謝○宜、謝○懋、李○哲、陳○意、林○琴、游○薇、許○珠、蔡○○蓮	店鋪面積詳簡報第34頁 管委會空間詳簡報第35頁 停車位說明詳簡報第38頁。
5	租金補貼	王○諒	詳簡報第42頁。
6	選配問題	葉○美、游○薇、黃○民、王○永	詳簡報第43頁。
7	<b>估價問題</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1樓價格過低</li> <li>挑選標的疑慮</li> <li>獎勵值申請與更新價值差異</li> </ul>	謝○哲、甘○昌、謝○義、陳○清、李○哲、陳○意、林○琴、許○珠、王○諒、蔡○○蓮	詳估價師簡報及簡報第44至46頁說明。



人陳主要位置示意圖

# 五、提請討論—人民陳情意見

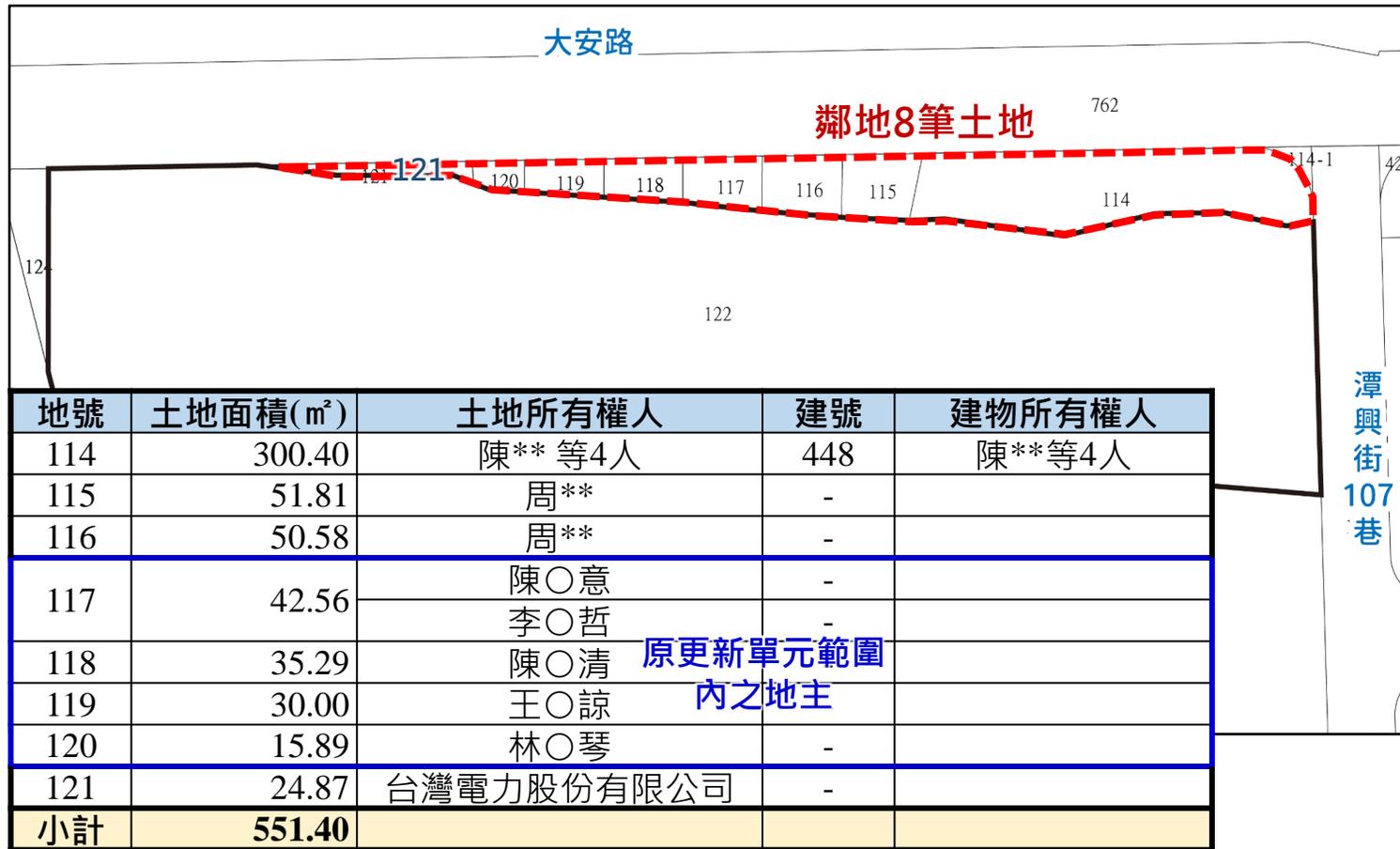
項次	議題	說明
—	人民陳情	本案公聽會共計10人發言，另公開展覽前後共計15人陳情書面意見，請實施者說明溝通協調及處理情形後，提請討論。

## ■ 陳情訴求1：貸款問題，實施者摘要陳情意見列表說明如下 (詳計畫書陳情意見回應表)

陳情意見摘要		實施者說明
1	貸款申請是否以更新會名義辦理	本案採自主都市更新，由更新會擔任實施者， <b>重建資金將會以更新會名義向銀行百分之百融資借款</b> ，開立 <b>信託專戶</b> 專款專用。
2	個人貸款依何者金額為設定貸款額	銀行設定金額會以 <b>個人共同負擔金額+預備金</b> 為借款金額，各別評估申貸。
3	假設更新會名義房子遭查封，倘拍賣金額不足償還，是否涉及個人權益	<p>(1) 本案雖以實施者為更新會，<b>實質上借款人為個別地主借款，不互相連保（各自借貸、各自保證）</b>。<b>交屋後轉成分屋貸款</b>時，如借款人利息不繳納遭處分時，只會涉及該個人部分而已。</p> <p>(2) 考量未來物價波動之可能，本案提列風險管理費做為臨時預備金，假設預售不如預期未能全額清償融資，則依據信託合約或還款計畫內載明之方式辦理。</p>

# 五、提請討論—更新單元範圍確認

項次	議題	說明
二	更新單元範圍	1.經查尚符合「新北市都市更新單元劃定基準」，且範圍與更新會申請立案範圍一致。 2.另有部分陳情意見涉及鄰地8筆土地納入更新單元範圍，請實施者說明處理情形。



## ■ 實施者說明

- 更新會籌組時已進行鄰地協調，鄰地地主表達不願意參與都市更新。
- 本案屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，具更新急迫性，於108年8月迅行劃定都市更新地區。
- 鄰地部分地主於公展期間表達希望納入更新單元，已遭公聽會出席地主表示反對，並經第八次會員大會(111.02.19)決議不納入鄰地，依迅行劃定更新地區範圍推動。
- 更新單元範圍變動將嚴重影響本案推動進度，持續將地主的生命財產暴露於危險之中，且程序重來所造成的風險與成本增加卻由122號地主承擔並不公平。建請同意維持本案單元範圍續審。

# 五、提請討論—捐贈公益空間

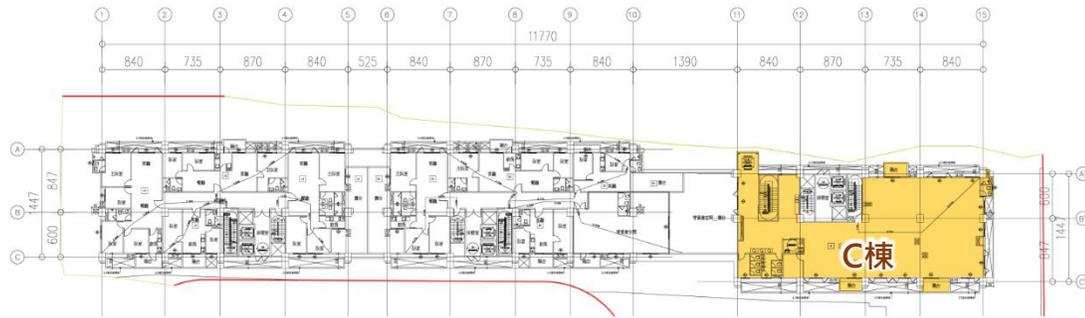
項次	議題	說明
二	捐贈公益空間	1.本案依都市計畫法第39條之2(調整基準容積)捐贈公益設施空間，其捐贈空間為公共托老中心(衛生局)，空間規劃詳計畫書第11-5至11-10頁，車位配置詳計畫書第11-5頁(編號140)及11-19頁(編號68)。

## ■ 實施者說明



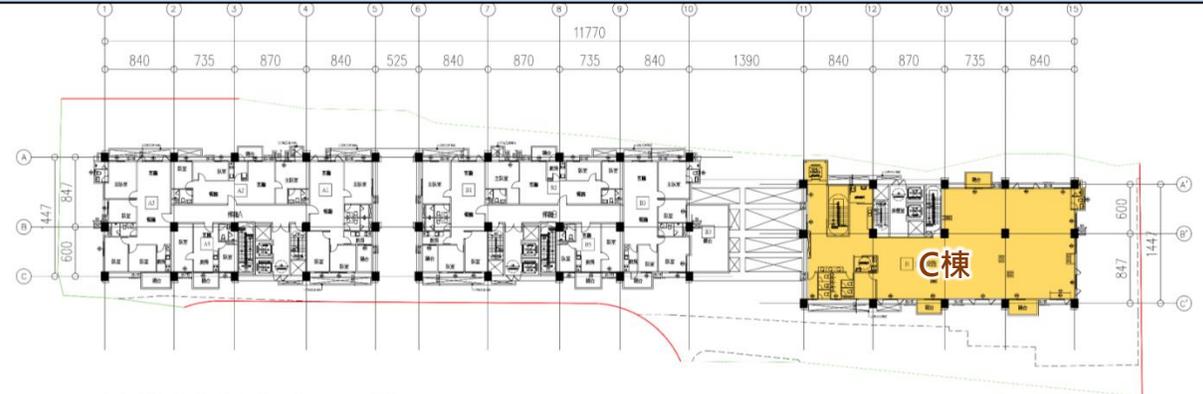
公共托老中心-1樓

公益設施範圍



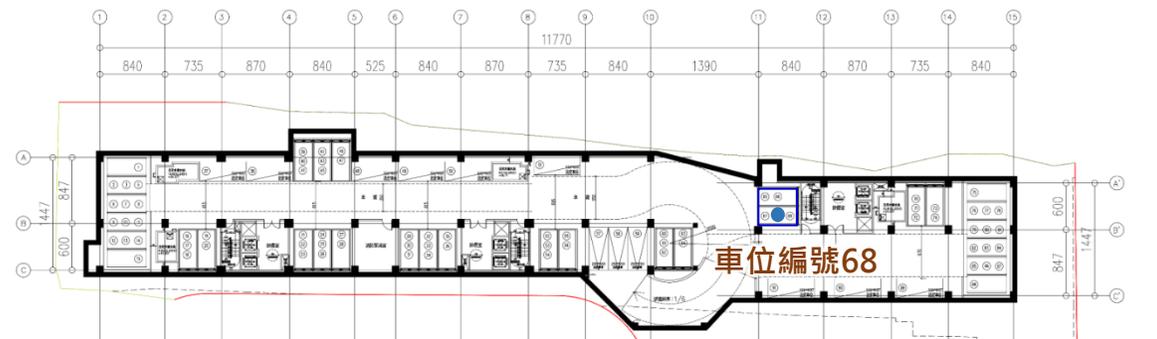
公共托老中心-2樓

公益設施範圍



公共托老中心-3樓

公益設施範圍



公共托老中心汽車位-B3

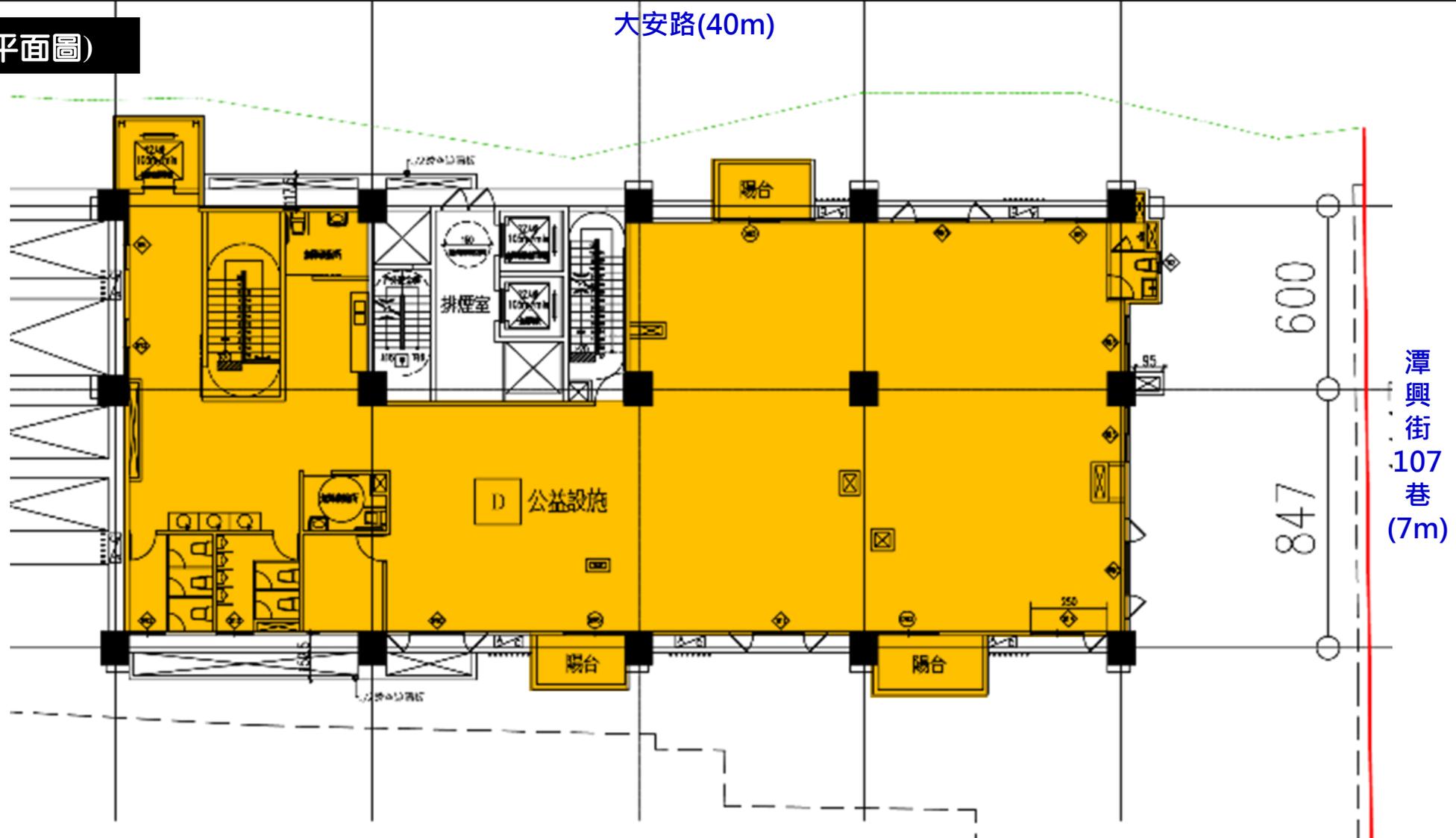




# 五、提請討論—捐贈公益空間

## ■ 實施者說明

### C棟 (三層平面圖)



# 五、提請討論—捐贈公益空間

項次	議題	說明
三	捐贈公益空間	2.請實施者說明「公益空間範圍」、「車位空間設置」、「接管單位意見」及「維護管理費用」。 3.請城鄉發展局都市計畫科表示公益設施面積是否符合都市計畫法第39條之2規定。 4.請市府衛生局協助確認是否符合公共化托老中心使用需求。 5.請市府衛生局表示是否需要維護管理費用。若有需求，請於核准使用執照前繳納入接管單位提供帳戶內辦理。 6.捐贈公益設施及其停車空間之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約說明。 7.«關於捐贈公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關»，請載明於管理維護計畫章節、公寓大廈規約及買賣契約內說明。

## ■ 實施者說明

### ● 公益空間範圍與設置位置

- 本案公益設施空間為**公共托老中心**，設置於本案**C棟1~3樓**，留設獨立出入動線。
- 公益設施面積
  - 應捐贈容積面積831.47m<sup>2</sup>(更新單元土地面積3,197.96\*容積率260%\*加給20%\*50%)。
  - 實際捐贈容積面積831.47m<sup>2</sup>。
  - 空間面積(主建物+附屬建物)966.59 m<sup>2</sup>
  - 產權面積423.71坪。
- 捐贈一般汽車停車位1位(B3-編號68)、無障礙停車位1位(地面層-編號140)。

裝修、維管費用  
計算基礎

### ● 接管單位意見(衛生局)

- 新北市衛生局以110年3月19日新北衛高字第1100509328號函同意本案捐贈公益設施規劃作為公共托老中心。

### ● 公益空間維護管理費用

- 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，提供公益設施維護管理經費，每平方公尺200元，共25年**維護管理經費為4,832,950元**。(966.59\*200元\*25年)

### ● 有關公益設施及停車空間之管理維護計畫、設施空間得視實際使用需求統籌調派進駐機關，後續補充載明公寓大廈規約草約。

## 五、提請討論—建築容積獎勵

項次	議題	說明
四	建築容積獎勵	「危險建築獎勵」10%，經查尚符規定。 「時程獎勵」10%及「規模獎勵」5.3%，經查尚符規定。 「都市計畫法新北市施行細則第55條-高氯離子鋼筋混凝土建築物」30%，尚符規定。

### ■ 實施者說明

項次	容積獎勵項目	第一次小組版(同公展版)	
		面積 (m <sup>2</sup> )	額度(%)
1	中央—危險建築	997.76	10
2	中央—時程	997.76	10
3	中央—規模	528.81	5.30
都市更新獎勵合計(中央+地方)		2,524.33	25.30
新北市施行細則—高氯離子鋼筋混凝土建築物		2,993.29	30
<b>容積獎勵合計(上限50%)</b>		<b>4,988.82</b>	<b>50</b>

# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	五
議題	建築規劃設計
說明	<p>1. 本案更新單元範圍內建築物係為高氯離子鋼筋混凝土建築物，故可依都市計畫法新北市施行細則第55條之1規定以原建蔽率重建，本案係以原建蔽率作為本案重建後之建蔽率，另依本府110年7月13日新北府城都字第1101268025號函(都更二箭核准函)說明二(略以)：「.....依其申請報核都市更新事業計畫認定之原建蔽率為56%.....」，惟依本次小組版計畫書所載原建蔽率為51.4%，有關原建蔽率之計算，請實施者說明檢討內容，及是否符合都市計畫法新北市施行細則第39條之2規定，並請工務局協助確認。</p>

## ■ 實施者說明

- 本案原建蔽率，依原使用執照98使字第739號之建蔽率「5.64/10」，故本案原建蔽率為56.4%。

請執本照影本及電話配管圖叁份送請北區電信管理局審核

臺北縣政府工務局使用執照存根									
起造人姓名		住 址		板橋市橋中一街124巷19弄12號					
建造類別		新 建		構造種類		R、C			
使用分區		住 宅 區		層棟戶數		伍 層 貳 座捌拾		戶 廠	
建築地號		地 址		本縣(如附註)鄉鎮		地 號		潭 底 段 小段166-5地號	
基地面積		騎 樓 空白 m <sup>2</sup>		其 他 3269.95 m <sup>2</sup>		建蔽率 5.64 / 10		法定空 1422.55 m <sup>2</sup> 地 面 積	
建 築 物 概 要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	644.42 m <sup>2</sup>	2.60 m	防空避難室	第六層	以 m <sup>2</sup>	m		
	騎 樓	m <sup>2</sup>	m		第七層	下 空 m <sup>2</sup>	m		
	第一層	1630.0 m <sup>2</sup>	3.20 m	集合住宅	第八層	白 m <sup>2</sup>	m		
	第二層	1825.0 m <sup>2</sup>	3.00 m	集合住宅	第九層	m <sup>2</sup>	m		
	第三層	1825.0 m <sup>2</sup>	3.00 m	集合住宅	第十層	m <sup>2</sup>	m		
	第四層	1825.0 m <sup>2</sup>	3.00 m	集合住宅	第十一層	m <sup>2</sup>	m		
	第五層	1825.0 m <sup>2</sup>	3.00 m	集合住宅	第十二層	m <sup>2</sup>	m		
	防空避難	地上 m <sup>2</sup>		停車場	室內	195 m <sup>2</sup>	屋頂突		
		地下 644.42 m <sup>2</sup>			室外	165 m <sup>2</sup>	出部份	80.6 m <sup>2</sup>	
層 高	15.28 m		建 築 高 度	15.40 m					
設計人	姓名 賴朝俊		事務所名稱 賴朝俊 建築師事務所						
監造人	姓名 賴朝俊		事務所名稱 賴朝俊 建築師事務所						
承造人	姓名 賴茂霖		營造廠名稱 仁富營造營 造 廠 有限公司 工程股份有限公司						
工程造價	27,580,168.00 元		竣 工 日 期		78 年 5 月 1 日				
發照日期	78 年 5 月 20 日		開 工 日 期		76 年 12 月 16 日				
建造執照字號	76 街 建 2132 號								
樹林鎮潭興街107巷23、25號及各附2、3、4、5樓 樹林鎮潭興街107巷21弄2、4、6、8、10、12、14、16、18、20、22、24、26、28號及各附2、3、4、5樓									

校對打子  
複註  
校對李海華

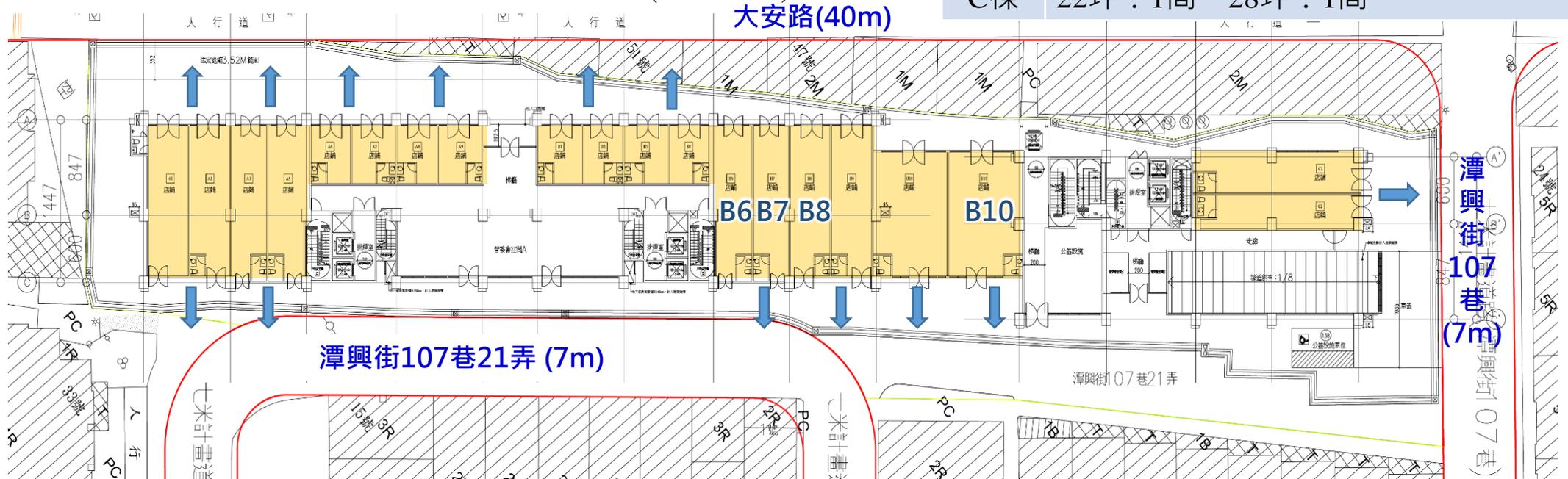
# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	2. 有部分陳情意見針對店舖設計面積小無店面效益，請實施者說明目前店舖規劃內容，並說明是否符合一般使用規模及所有權人分回需求。

## ■ 實施者說明

- 考量一樓地主分配店面使用需求規劃設計店舖，且建築設計內容業經會員大會表決通過。
- 規劃店舖20間，依選配結果，地主選配16間、實施者分配4間。部分店面坪數小，地主得選兩間店面將來合併使用(目前2位)。

棟別	店面規模/間數 ( 共計20間 )
A棟	10坪：4間、22~26坪：4間
B棟	10坪：4間、22~24坪：4間、36坪：2間
C棟	22坪：1間、28坪：1間



# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	3.有部分陳情意見針對管委會空間佔用空間過多，請實施者說明目前規劃內容及是否符合相關法令規定。

## ■ 實施者說明

- 管理委員會使用空間之設置面積依建築設計施工編第162條第2款規定。

- 免計容積面積檢討：

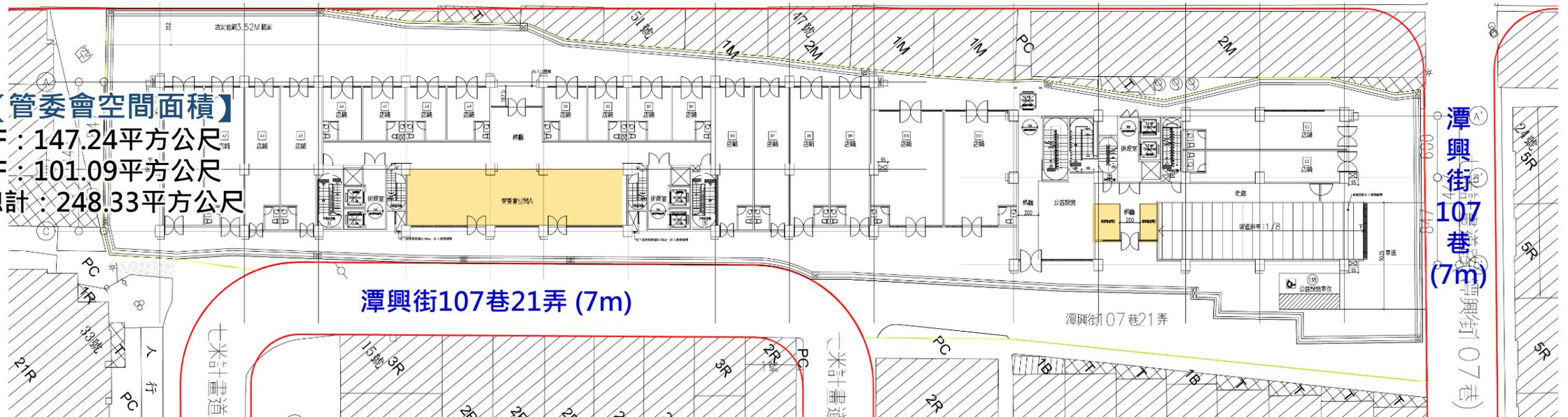
- 建築技術規則第162條第2款規定：機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間得不計入容積總樓地板面積，面積之和，不得超過都市計劃法規或該基地容積之15%。
- 本案設置面積 $2,244.48 < 14,966.45 * 15\% = 2,244.97$  ( $2,244.48 - 2,244.97 = -0.49$ )，符合規定。

### 【管委會空間面積】

1F：147.24平方公尺

2F：101.09平方公尺

總計：248.33平方公尺



# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	4.請實施者說明立面外觀與外部之協調性。

## ■ 實施者說明

- 以現代建築設計概念，簡單與對稱，降低建物壓迫感。
- 低層處使用石材，強化基座穩重感；設置外凸水平遮陽，增進節能。
- 陽台及柱列水平垂直分割塑造造型豐富性與韻律感。

與周邊地區環境融合、無礙都市景觀



外觀透視圖



建築物天際線示意圖

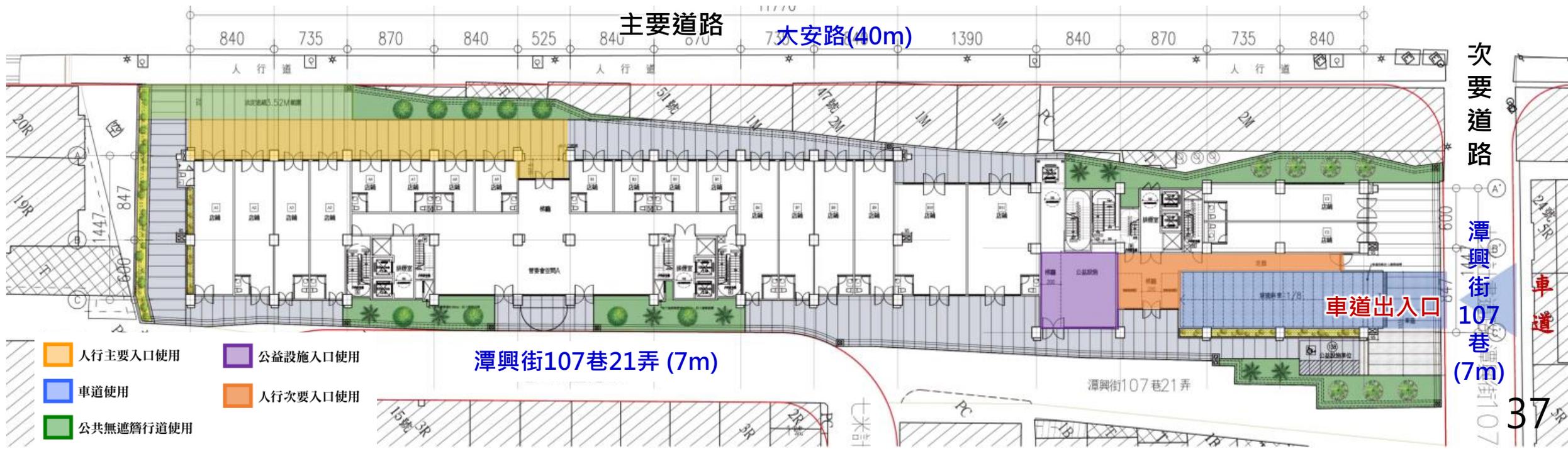
# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
五	建築規劃設計	5.有關本案車道入口及動線之適宜性，請實施者說明後及請交通局表示意見。 6.請都市設計委員提供意見。

## ■ 實施者說明

### ● 新北市都市更新審議原則第14點：

- 本案汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離為6.13M > 2M。
- 汽機車**出入口應加設警示及管制號誌**，且其**鋪面應以不同顏色之材質處理**，以利與人行道區隔。



# 五、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	1.依新北市都市更新審議原則第14點，汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則，但因建築基地之地形、條件等因素致設置困難，經審議會同意者得機械式停車位。本案於地下3層設置77輛機械車位，請實施者說明設置理由及設置型式，提請審議。

## ■ 實施者說明

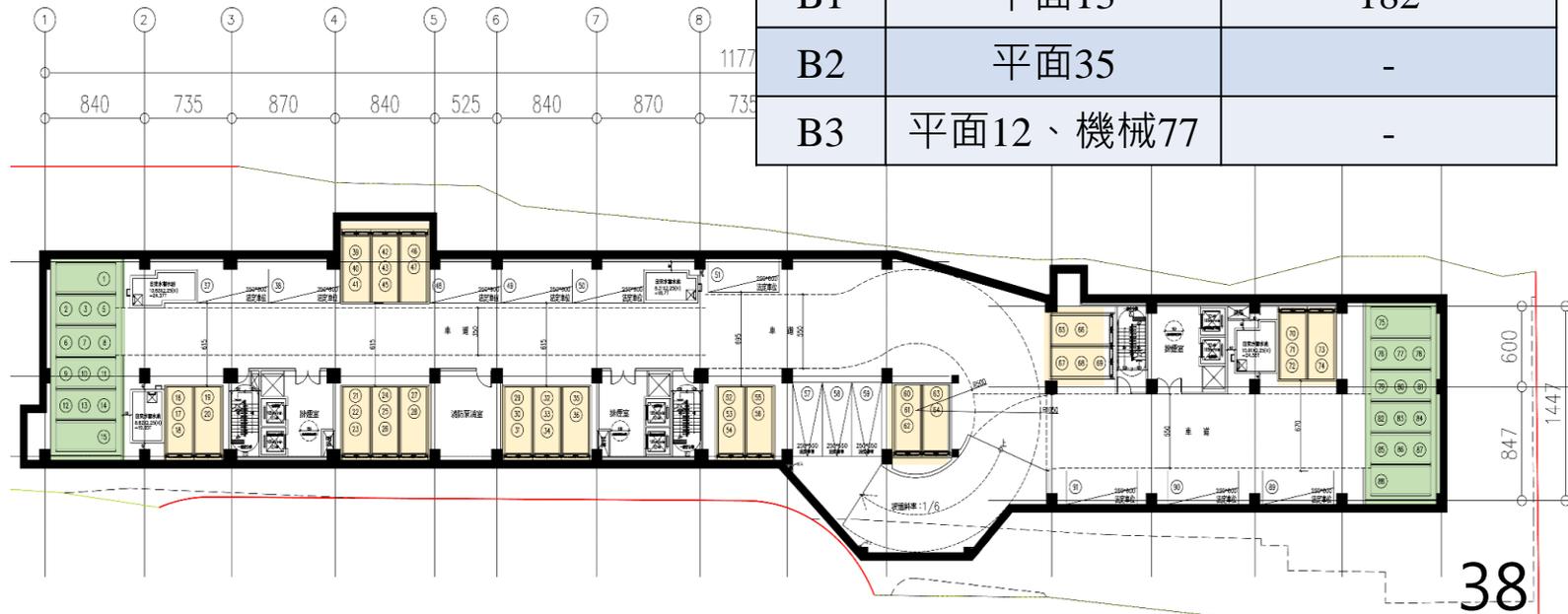
### ● 考量建築成本

- 本案實施者為**自主更新會**，需自行融資促成更新事業推動，對於成本敏感度較高。因**基地形狀狹長**，**車位配置效率相對較低**，目前已開挖至地下三層，若開挖至地下四層，其**興建成本將大幅增加**(約1億多)，故決議維持地下三層設計。

### ● 新北市都市更新審議原則第14點：

- 本案設置法定汽車128輛、實設138輛。(本案更新後共181戶)
- 於地下三層(最下層)設置**循環式及多段式兩種型式機械停車**。

樓層	設置汽車位	設置機車位
1	平面1	-
B1	平面13	182
B2	平面35	-
B3	平面12、機械77	-



# 五、提請討論一車位規劃

項次	議題	說明
六	車位規劃	2.有關機車位(182部)，符合依新北市都市更新審議原則第14點規定。

## ■ 實施者說明

### 第十四點、機車停車位之設置應符合下列原則

(一)住宅單元每戶應附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或接駁運輸計畫，經審議會同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。	檢討：本案商業及住宅共設置181戶，機車位設置182部，符合住宅單元每戶附設一機車位。
(二)機車停車位以設置於地下一層為原則，人車動線應整體考量，減少交織。但因地下層已開挖三層且配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，實施者評估再增加開挖深度或採機械式停車，有安全性疑慮或顯不合經濟效益，經審議會同意者，得設置於地面層。	檢討：本案機車位皆設置於地下一層。
(三)機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： 1.為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。	檢討：本案機車停車空間未以牆面封閉。
2.公寓大廈規約草約應載明機車停車空間，除捐贈公益設施之部分，不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。	檢討：依規定辦理。

## 五、提請討論—財務計畫各項費率

項次	議題	說明
七	各項費率	各項費率，提請討論

### ■ 實施者說明

- 本案共同負擔費用依據104年1月「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」所載數額提列

項次	說明	第1次小組版	符合規定
1	人事行政管理費率	5.5%	√
2	銷售管理費率	6%	√
3	風險管理費率	12%	以上限提列

# 五、提請討論—財務計畫計算基礎

項次	議題	說明
八	計算基礎	1.本案各項費用依104年2月1日「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」版本提列，另本案共同負擔比例達51.64%(第12-1頁)請實施者說明後，提請討論。 2.有關工程管理費提列之計算方式，提請討論。

實施者說明	項目		金額(元)
	壹、工程費用	一、重建費用	992,640,800
		二、公共及公益設施	12,082,375
	貳、權利變換費用	一、調查費	1,968,800
		二、更新前土地及建物測量費用	171,150
		三、土地改良物拆遷補償費	45,494,261
		四、地籍整理費用	5,249,000
	參、貸款利息		31,128,438
	肆、稅捐	一、印花稅	1,249,355
		二、營業稅	33,096,308
伍、管理費用	一、信託費用	13,748,884	
	二、人事行政管理費用	61,769,427	
	三、銷售管理費用	67,384,830	
	四、風險管理費用	143,831,856	
總計		<b>共同負擔比例51.64%</b>	<b>1,409,815,484</b>

- **工程管理費**
  - 提列規定：建築經理工程控管金額\*服務費率。
  - 依據建築經理公司**契約**所載：「依都市更新共同負擔標準表可提列之總務及**人事行政管理費用**上限比率及**工程管理費用(營建費用之3%)**加總之金額計算，但總金額**不超過7,500萬元**」。
  - 本案工程管理費為28,122,047元(營建工程費用3%計算)，但該工程管理費及**人事行政管理費61,769,427元**合計超過約定總金額上限7,500萬元，故以約定總金額上限7,500萬元扣除人事行政管理費後，**工程管理費以13,230,573元計算**。

# 五、提請討論—財務計畫計算基礎

項次	議題	說明
八	計算基礎	<p>3.有關公益設施認養捐贈費用，提列室內裝修費用7,249,426元及維護管理費用4,832,950元，請實施者說明並請衛生局表示意見。</p> <p>4.有關合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費用，其補償單價經查估後之評定內容，請實施者說明提請討論。</p> <p>5.有關合法建築物拆遷安置費，目前尚無提列，惟有部分所有權人提出需要發放租金補貼，請實施者說明協議情形。</p> <p>6.有關信託費用目前暫以工程費用及權利變換費用總和，費率1.3%，計13,748,884元，請實施者說明相關執行狀況，提請討論。後續應以實際契約認列。</p>

## ■ 實施者說明

費用	說明
公益設施認養捐贈費用	<p>規定：依公益設施管理機關審定金額認列</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 室內裝修費用7,249,426元(996.59*7,500元/平方公尺)</li> <li>• 維護管理費用4,832,950元(996.59*200元/平方公尺*25年)</li> </ul> <p>※ 公益設施主建物+附屬建物面積為996.59平方公尺</p>
合法建築物及其他土地改良物拆遷補償	<p>拆遷補償費係由估價事務所依據建物結構、折舊情形查估評定。 (合法建築物-鋼筋混凝土造建物拆遷補償單價為11,981元/坪)</p>
合法建築物拆遷安置(租金補貼)	<p>因事涉所有權人貸款且非多數地主需求，目前無提列合法建築物拆遷安置費，於公聽會已向所有權人說明，並於第八次會員大會(111.02.19)決議不納入。 倘若地主個別有租金補貼需求，得向銀行另外申請借貸，產生利息亦由有該需求地主自行負擔</p>
信託管理費用	<p>規定：以實際契約認列。 目前暫以工程費用及權利變換費用總和，費率1.3%，計13,748,884元，後續依實際契約提列。</p>

# 五、提請討論—選配原則、分配結果

項次	議題	說明
九	選配原則	有關選配原則第2點：「.....每戶選配住宅及店面之總價值(不含汽車停車位)應超過9,264,400元，方可選配汽車停車位。」，請實施者說明是否有限縮選配之虞或有其他考量。

## ■ 實施者說明

- 本案規劃**汽車停車位數量138輛較單元戶數181戶少**，為降低大坪數單元選不到汽車位之情形，考量選配**小坪數單元相對於汽車位需求應較低**，以設定選配總價值下限作為得否選配汽車位之依據**並經會員大會決議**，該選配總價值係以小坪數單元最高價值(15樓24坪)為設定基準。(以該金額設定下，24坪住宅單元計有40戶)

項次	議題	說明
十	分配結果	本案共7人未達最小分配面積單元，皆與其他人合併選配；另案內所有權人共計31人重複選配，另1人達最小分配面積惟未表達選配意願，故以公開抽籤方式辦理，請實施者說明本案選配情形

## ■ 實施者說明

更新前土地及合法建築物所有權人合計	80人。(有屋地不同人情形：2位建物所有權人與該土地所有權人1位之價值合併計算，故 <b>權利變換對象78位</b> )
參與分配者	65人
不能分配者	7人，皆採合併選配
不願分配者	6人

- ※ 原1位**未表達選配意願者**，已於110年12月底檢具選配文件向更新會申請，待更新會同意後據以調整計畫書內容。
- ※ 住戶陳情更新會私下同意更換選配結果致其權益受損1事，本案申請分配期間自110/8/29至110/9/28，權利變換關係人於該期間內皆可依選配原則申請分配；針對重複選配或未提出申請分配者，於110/10/16辦理公開抽籤，**未有致其權益受損情事**。

## 五、提請討論—估價

項次	議題	說明
十一	估價	<p>1. 本案地面層平均單價531,203元/坪、二樓以上平均單價356,133元/坪、車位均價為1,123,132元/部，請實施者說明估價摘要、相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則後，提請討論。</p> <p>2. 有關陳情意見涉及估價內容，請實施者說明，提請討論：</p> <p>(1)有關更新前價值土地開發分析法勘估標的興建樓層數及更新後比準戶之樓層數，與目前規劃樓層數不一致，請再行檢視是否影響比較標的之選擇及說明是否影響估值。</p>

### ■ 實施者說明

#### ● 相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則，估價師另行簡報說明

- 估價報告書第77頁為土地開發分析法於容積率為411.12%下模擬之建物，非實際興建之建物。
- 估價報告書第169頁樓層數14F為誤植，但不影響評估結果。
- 更新前土地容積率低於更新後容積率，故土開樓層有所差距。

# 五、提請討論—估價

項次	議題	說明
十一	估價	<p>(2)有關針對更新前價值一、二樓選擇之比較標的及價格日期調整依據提出疑義，請說明相關估價內容及比較標的之選擇依據</p> <p>(3)有關估價報告書第97頁，間接成本(規劃設計費、廣告費銷售費、管理費)相較於前次估價有不同情形，請實施者說明。</p>

## 實施者說明

- **案例挑選後仍需要做四大因素之修正，修正後比準戶結果不會差異太大，陳情人提供之案例不選用之理由：**
  - 潭興街107巷2弄8號4樓，為4~5樓且有1個未拆分價格之車位，故不選用。
  - 千歲街69號4樓，有頂樓增建，故不選用。
  - 千歲街45號3樓，應有更適合之案例故不選用。
  - 千歲街33號2樓，該案例於短期內連續交易，且價格由22.7萬大幅上漲至31.1萬，故不選用。
  - 千歲街63之9號5樓，疑似含有頂樓加蓋，故不選用。
  - 啟智街80巷15弄2號，該案例為邊間、有外牆拉皮及增建，經修正後價格應差異不大。
  - 復興路414號，比較標的5旁(成交41.3萬/坪)，414號備註欄另有法空增建，修正後價格應差異不大。
  - 太順街53號1樓，成交價格明顯高於行情，因無法確實掌握其價格形成因素，故不予採用。
  - 經檢視412號2F成交價23.5萬/坪，因區域及個別條件皆較比準戶差，調整後應差異不大。
  - 太順街53號1樓價格明顯高於行情，因無法確實掌握其價格形成因素，故無法作為行情修正之參考。
- **因一樓略具店效，直接引用信義房屋大台北月指數恐有偏誤，故參酌上述指數並依照市場趨勢調整，兩種方式不同應更為合理。**
- **經檢視原估價報告書中費用率多屬技術規則範圍內中間偏低，並未確實反映價格日期當時缺工之情況，故修正參數以符合市場，價格日期並未變動。**

# 五、提請討論—估價

項次	議題	說明
十一	估價	(4)有關針對比較因素樓層別、採光通風及商業效益部分提出疑義，請說明樓層別效用比及相關比較因素項目及其調整率之設定

實施者說明

## ● 樓層別部分

- 更新前以4樓為基準，3樓+2%，2樓+3%，5樓+0%。
- 更新後以8樓為基準，每層差距1%為原則。

樓層	2F	3F	4F	5F	6F	7F	8F
效用比	98.0%	97.0%	95.0%	97.0%	98.0%	99.0%	100.0%
樓層	9F	10F	11F	12F	13F	14F	15F
效用比	101.0%	102.0%	103.0%	104.0%	105.0%	106.0%	107.0%

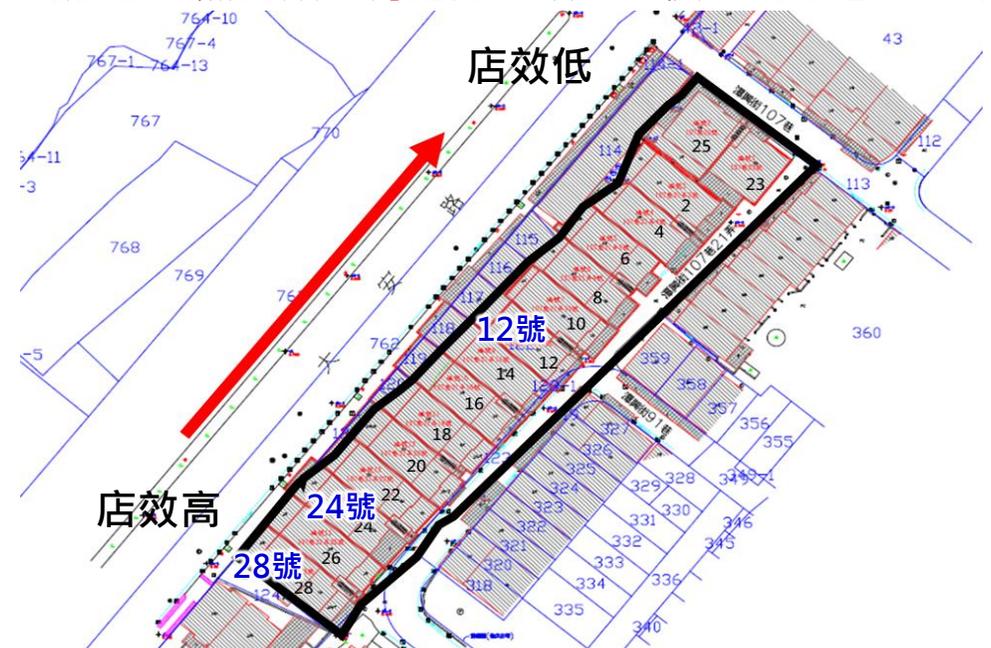
## ● 採光通風部分：以比準戶為基準

更新前 採光通風	
項目	調整率
四面	1.5%
三面	1.0%
二面	0.0%
單面	-2.0%

更新後 採光通風	
項目	調整率
四面	3.0%
三面	2.0%
二面	1.0%
單面	0.0%

## ● 商效部分

- 28號1樓後方**緊鄰大安路故店效最優**，評估價格為40.3萬/坪。
- 至24號1樓開始有他人土地阻隔**無法鄰接大安路**，故**店面效益遞減**。
- 至12號1樓因**無商效且有路沖**，故評估價格為最低32.1萬/坪。



# 五、提請討論—風險控管機制

項次	議題	說明
十二	風險控管機制	(1) 採不動產開發及資金信託，有關本案資金及產權控管機制、續建機制等內容，請實施者說明後續執行內容後，提請討論。 (2) 有關不同意戶之資金如何取得，請實施者說明提請討論。

## ● 續建機制內容

- 本案為保障興建工程順利興建完成，**辦理信託**，以進行風險控管，並委任寶國建築經理股份有限公司，辦理本案相關建築經理事項。
- 本案為**自主更新**由**更新會擔任實施者**，更新會成員即為本案之所有權人，故**後續並無變更實施者之可能**。
- 未來重建資金將會**以更新會名義向銀行百分之百融資借款**，**開立信託專戶專款專用**，考量未來物價波動之可能，有**提列風險管理費**當作臨時預備金之準備，以防止物價波動之影響。
- 實施者**已與寶佳建設之營造廠(或配合之營造廠)談妥營造施工**，未來本案於施工期間，倘發生營造廠商無故停工達三個月，致工程進度嚴重落後等情事，經建經公司方二次書面催告限期營造廠商提出解決方案，營造廠商未改善或逾期仍未提出解決方案，或所提之方案，不為實施者及建經公司認可者，**建經公司經實施者同意後，應即啟動續建機制，提出解決方案**，包括更換營造廠商等方式，將本案興建完工，本項續建事宜相關約定應列入工程合約，並徵提營造廠商權利之相關書類，由建經公司方保管。
- 本案**因為百分之百融資**，於**專款專用**之保護情形下，未來若啟動續建機制時，有足夠資金讓下一間營造廠施工完成，並順利交屋。

## ● 不同意戶資金取得方式

- 銀行同意**全案融資**，未來倘尚有未同意者，**同意戶願意代為擔保**。

簡報結束

---