

# 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

## 第二次專案小組版

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	

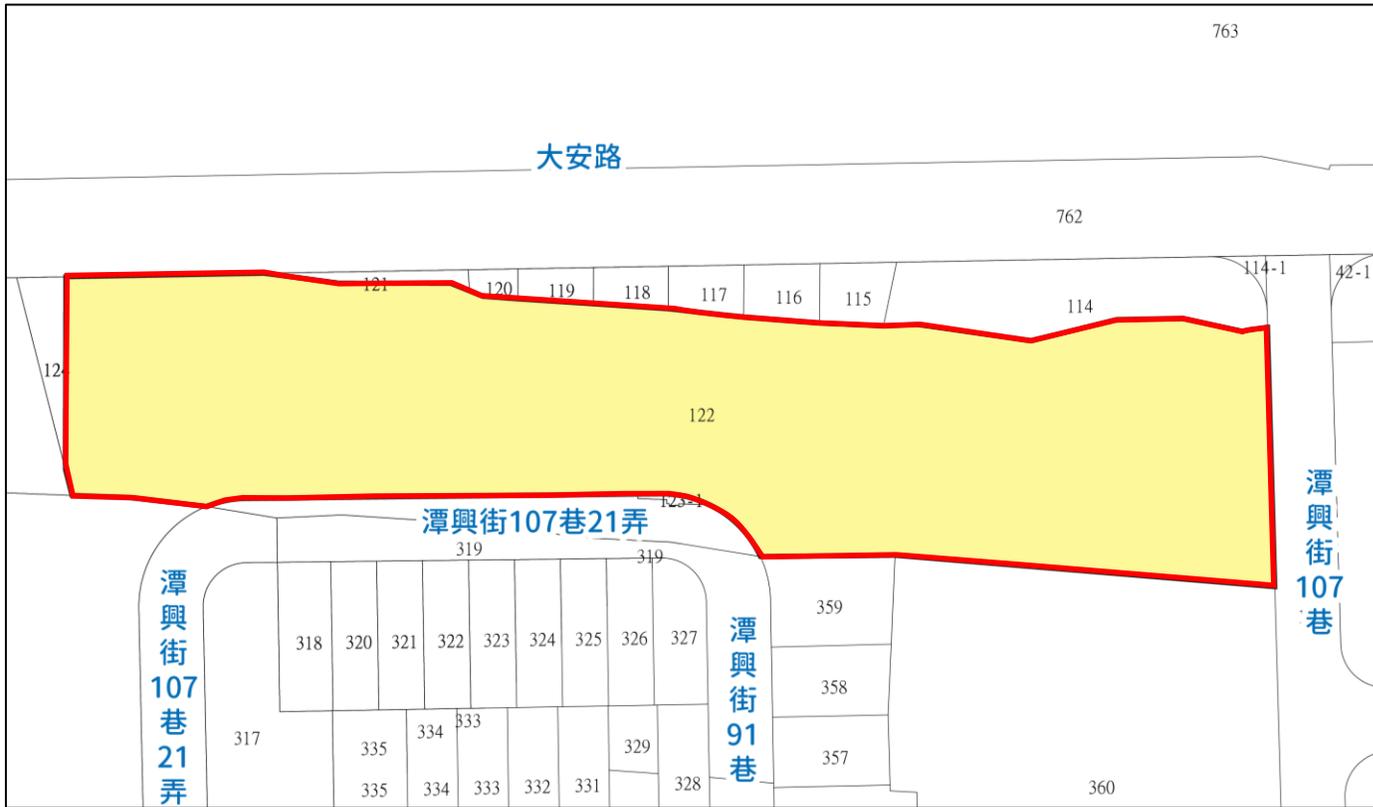
# 一、背景說明—辦理歷程及法令適用日

核准更新會籌組	108年8月13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5月1日	
選配通知	自110年5月2日至110年6月1日(計31日)	
<b>事業計畫及權利變換計畫申請</b>	<b>110年06月23日</b>	<b>法令適用日</b>
自辦公聽會【第二次】	110年8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1月18日)	
專案小組、相關會議	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 111年2月24日第一次專案小組</li> <li>• 111年4月7日協調諮詢會議</li> <li>• 111年6月15日新北市都市更新及爭議處理審議會第37次會議(確認範圍)</li> <li>• 111年9月14日第二次專案小組</li> </ul>	

# 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
報核版 (110.06)	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	<b>82.46%</b>	<b>80.76%</b>	<b>82.46%</b>	<b>81.01%</b>
第2次專案 小組版 (111.09)	私有計算總和	3,197.96	76	11,220.00	76
	排除總和	0	0	0	0
	同意數	2,878.33	69	10,097.92	69
	同意比率	<b>90.00%</b>	<b>90.78%</b>	<b>89.99%</b>	<b>90.78%</b>

# 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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 111年5月23日提送交通影響評估掛件(卓爾聯合交通技師事務所)</li><li>• 111年7月4日新北交規字第1111198168號函請實施者修正交評報告書。</li></ul>
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



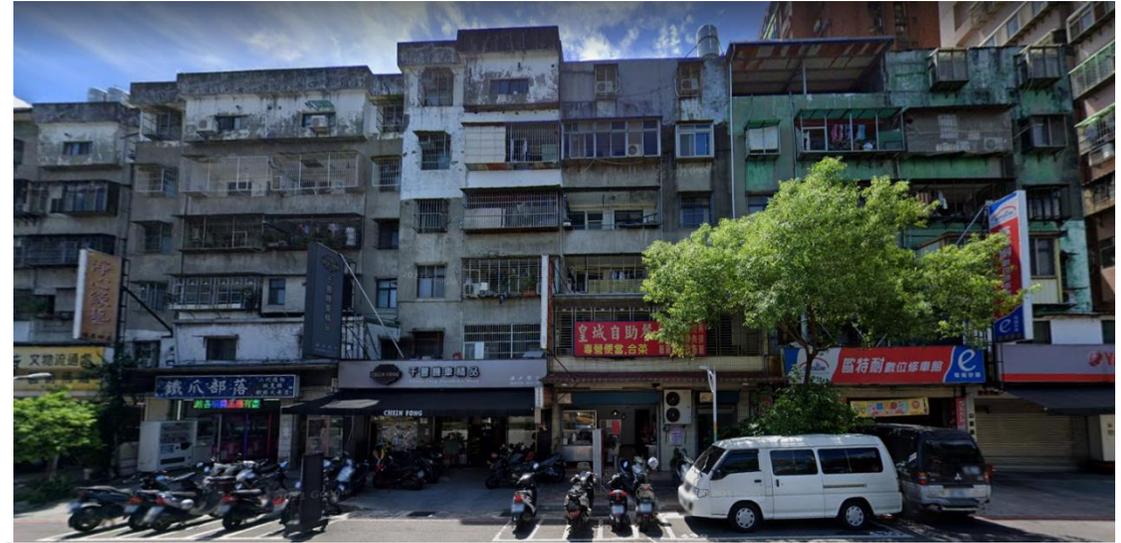
基地面積	3,197.96平方公尺	
使用分區	第一種住宅區	
使用強度	第一種住宅區	建蔽率 50% (本案採原建蔽) 容積率 260%
	<b>本案申請 基準容積加給</b>	<b>建蔽率 51.4%</b> (原建蔽56.4% - 5%) <b>容積率 312%</b> (260%*1.2)
實施方式	採權利變換方式實施	

- 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



視角 A



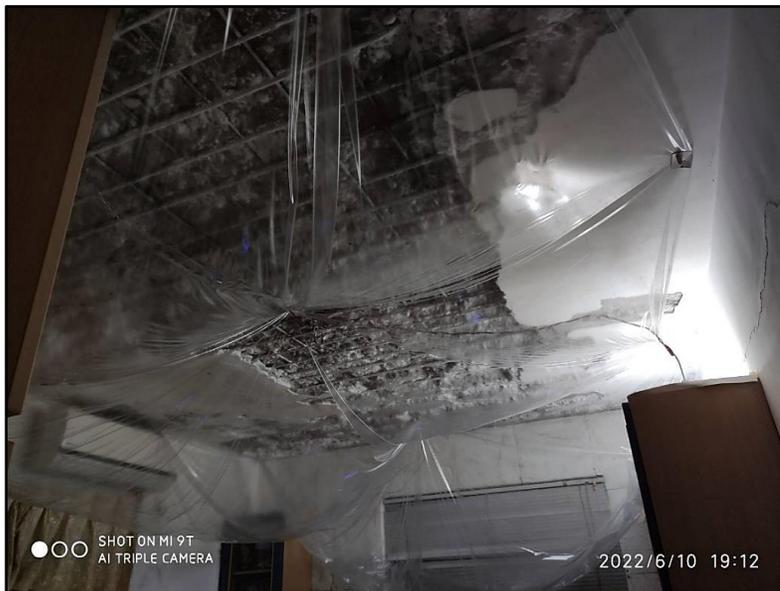
現況為5樓鋼筋混凝土造建物

視角 B



現況為5樓鋼筋混凝土造建物

## 二、更新單元範圍現況



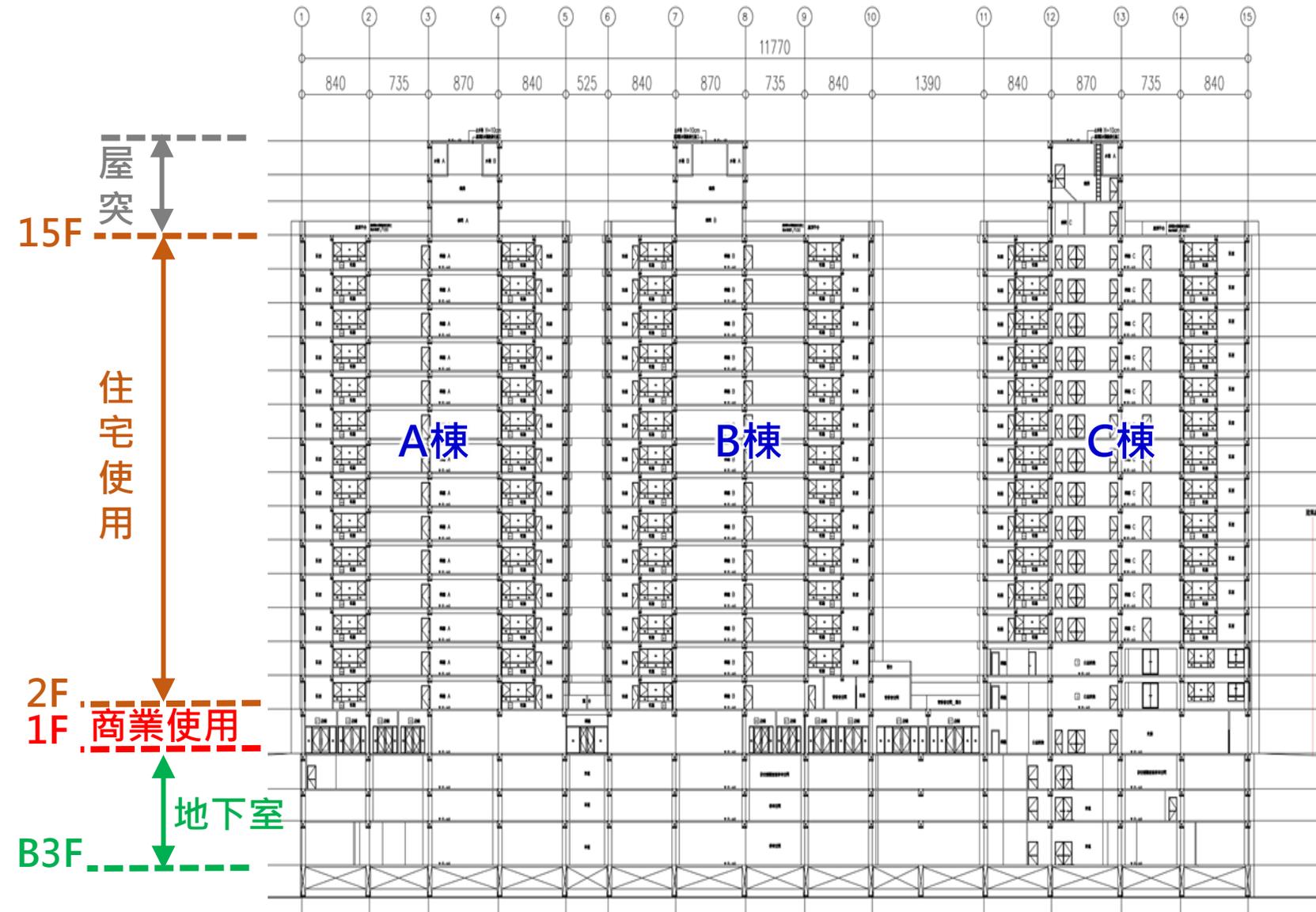
## 二、容積獎勵額度

本案依108年05月15日中央版容積獎勵核算

【同公開展覽、第一次小組審議內容】

項次	容積獎勵項目	第二次小組版	
		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> (5,517.62)	<b>50</b> (55.3)

## 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

第一次小組版 (同公開展覽版)	第二次小組版
717萬9,641元整	739萬9,235元整
	以室內面積46 m <sup>2</sup> 除以 ( 1-公設比 <b>30.90%</b> ) 計算為 <b>20.14</b> 坪 乘以二樓以上均價 <b>367,390</b> 元

### ● 分配情形

項目	第一次小組版 (同公開展覽版)	第二次小組版
更新前土地及合法建築物所有權人合計	80人， <b>權利變換對象78位</b> (屋地不同人：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)	76人。(原報核謝姓等4人產權於110/11/2移轉予賴姓等2人，原屋地不同人部分-盧姓等3人於111/4/19 移轉予賴姓1人。)
參與分配者	65人	66人
不能分配者 (未達最小單元價值)	7人，皆採合併選配	3人，皆採合併選配 (原報核謝姓等4人產權於110/11/2移轉予移轉予賴姓等2人，已達最小分配單元價值。)
不願分配者	6人	7人 (王O諒111/4/21聲明書表示改領補償金)

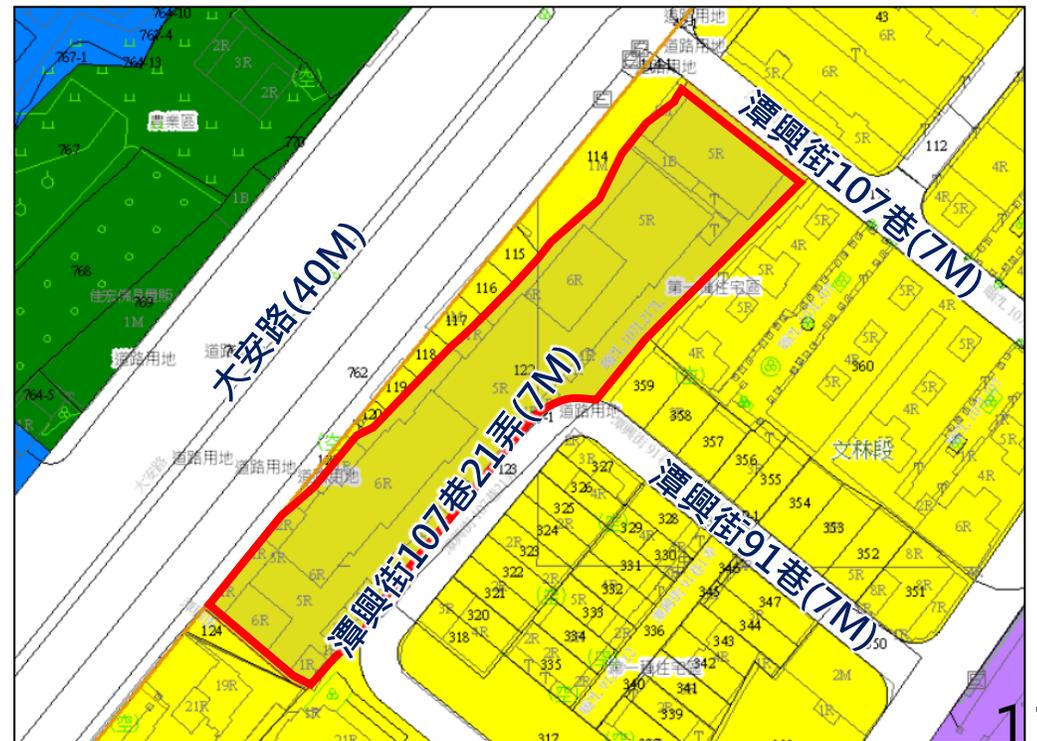
## 二、更新前估價條件

### ● 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	申請都更二箭後基準容積為312.0%， 擬申請高氯離子混凝土建物獎勵、危險建築物獎勵，故容積折減後之基準容積為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	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，車位面積經量測為600x250cm，該部分面積以停車位進行評估。
5	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不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。
6	建物不考量室內裝潢及增建	更新前區分所有建物室內以一般正常情況下進行評估，不考量個別建物之裝潢情形。此外，更新前有部分區分所有建物之地面層或頂樓等處有增建違章建物之情形，因增建或違章非屬合法建物，故不在價格評估範圍內。
7	比準戶之選定	本次評估選定更新前比準地為文林段122地號；更新前區分所有建物則選定「樹林區潭興街107巷21弄24號1樓」做為地面層比準戶，「潭興街107巷21弄24號4樓」作為樓上層比準戶。

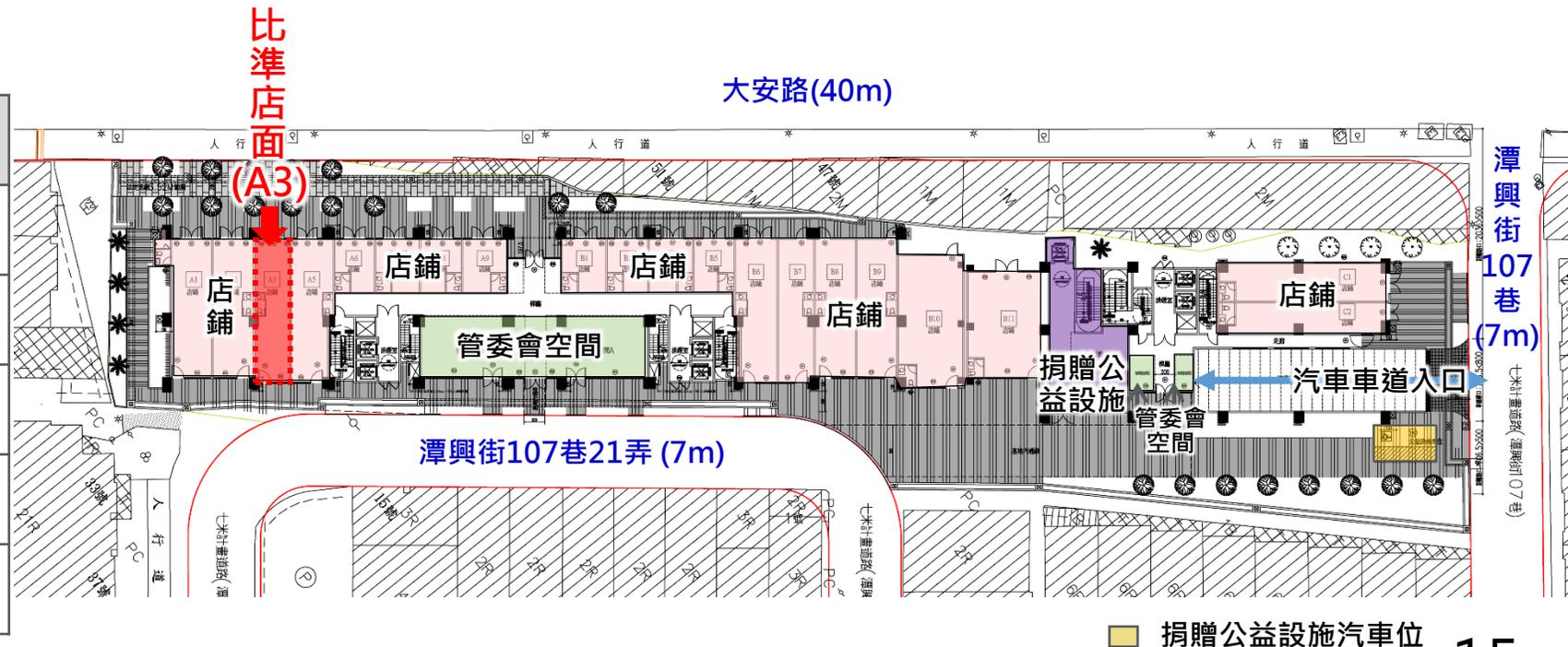
## 二、更新後權利價值評估

### ● 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	21.99	向北	兩面採光	優	580,000

### ● 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



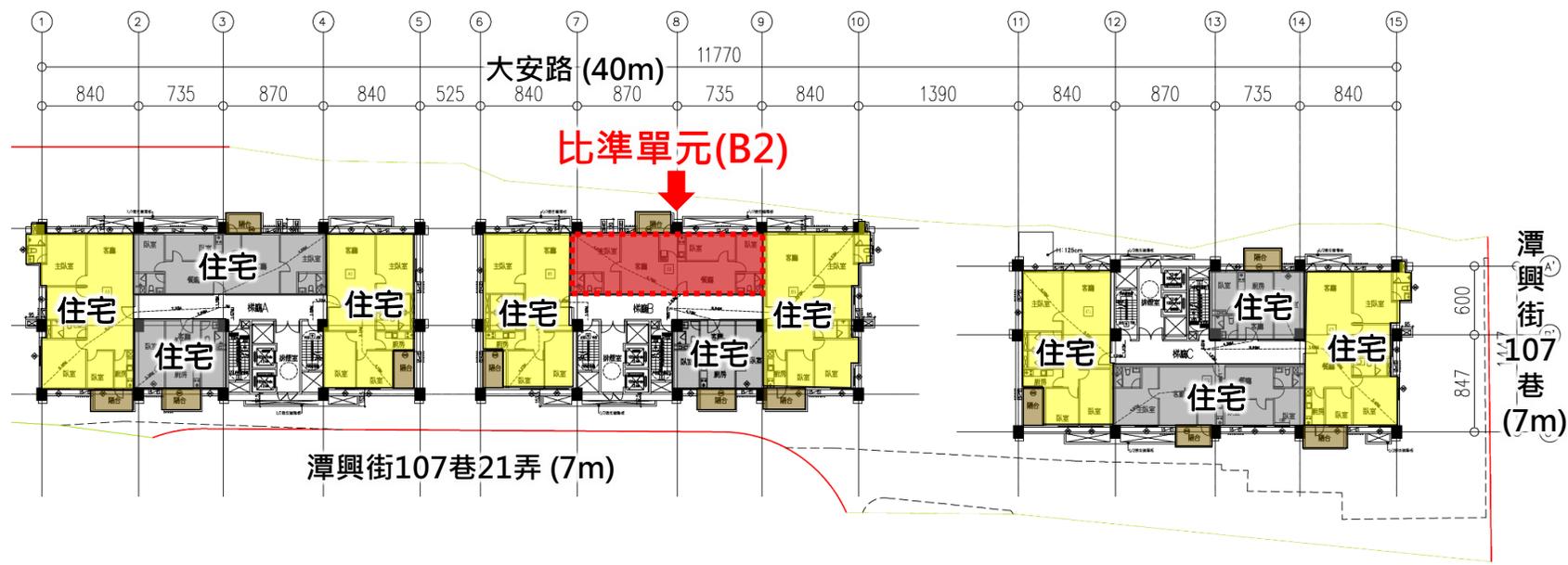
## 二、更新後權利價值評估

### ● 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	41.75	向北	單面採光	稍優	360,000

### ● 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	110萬9,000元	108萬4,447元	108萬8,000元
	更新前土地總價	元	10億7,282萬4,420元	10億4,907萬5,484元	10億5,250萬9,440元
更新後	店舖平均建坪單價	元/坪	52萬3,874元	52萬9,900元	52萬2,833元
	二樓以上平均單價	元/坪	36萬7,390元	35萬5,540元	35萬3,509元
	車位平均價格	元/個	112萬2,059元	111萬7,294元	113萬7,147元
	更新後總權利價值	元	27億9,050萬0,740元	27億1,381萬2,562元	27億28萬7,964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	4,899,346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)	第二次小組版
更新後總權利價值	27億3,012萬9,190元	27億9,050萬740元
共同負擔金額	14億0,981萬5,484元	13億3,657萬672元
土地所有權人應分配權利價值	13億2,031萬3,706元	14億5,393萬68元
共同負擔比率	51.64%	47.90%

### 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	八	財務計畫—各項費率	本次審議
二	更新單元範圍	<b>原則同意</b>	九	財務計畫—共同負擔	本次審議
三	現有巷道廢止或改道	本次審議	十	選配原則	本次審議
四	捐贈公益空間	本次審議	十一	分配結果	本次審議
五	建築容積獎勵	本次審議	十二	估價	本次審議
六	建築規劃設計	本次審議	十三	風險控管機制	本次審議
七	建築規劃設計—車位規劃	本次審議			

## 四、作業單位初核意見

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。	更新前戶數修正為80戶。					
2	請補附新北市都市更新及爭議處理審議會第 37次會議之回應綜理表。	補充回應綜理表					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">都市更新審議會第 37次會議決議</th> <th>回應</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">因本案屬海砂屋有重建之急迫性，綜合考量整體更新之時程進度、鄰地所有權人參與意願比例不高，原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理專案小組程序。</td> <td>遵照辦理</td> </tr> </tbody> </table>		都市更新審議會第 37次會議決議		回應	因本案屬海砂屋有重建之急迫性，綜合考量整體更新之時程進度、鄰地所有權人參與意願比例不高，原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理專案小組程序。	
都市更新審議會第 37次會議決議		回應					
因本案屬海砂屋有重建之急迫性，綜合考量整體更新之時程進度、鄰地所有權人參與意願比例不高，原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理專案小組程序。		遵照辦理					
3	回應綜理表之對應修正頁次有誤，請通盤檢視後修正。	予以通盤修正。					
5	請於表11-1面積檢討表補充說明法定工程造價。	法定工程造價為 建築物26,332.18m <sup>2</sup> *13,580元 /m <sup>2</sup> =357,591,004 另加計排水溝、挖方，法定工程造價合計為362,557,974元					
9	第18-1頁法定工程造價計算有誤，請修正建築設計費。	配合法定工程造價修正建築設計費為25,581,559元。					

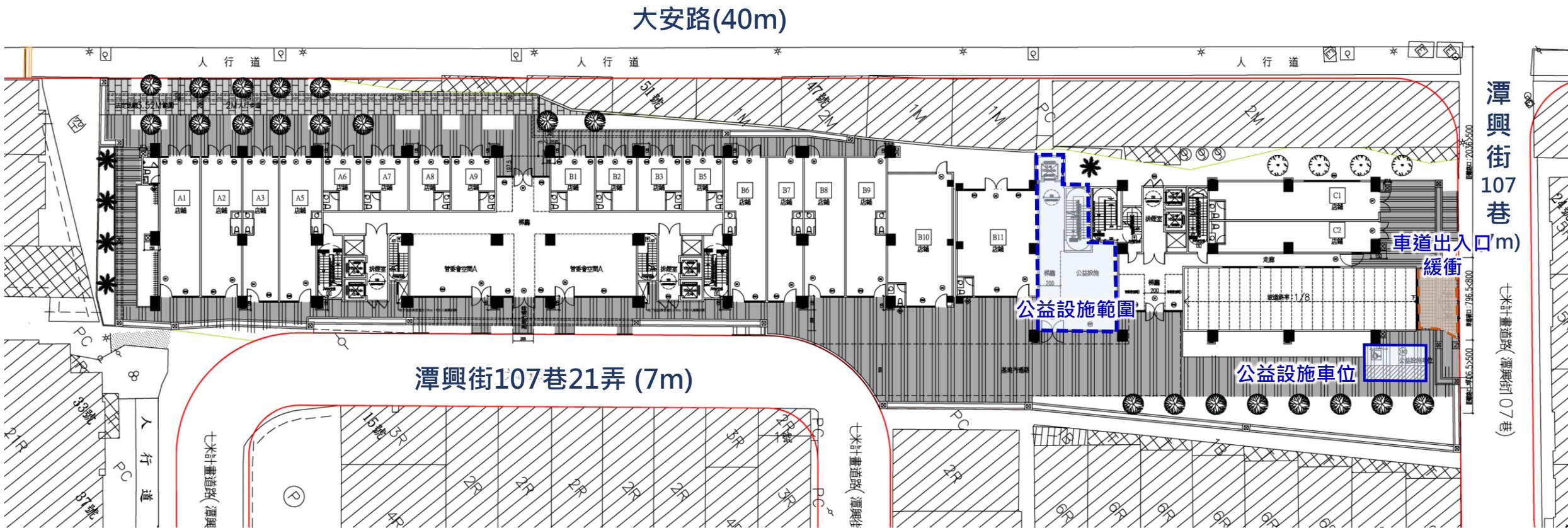
# 四、作業單位初核意見

## 作業單位初核意見：事業計畫部分

## 實施者說明

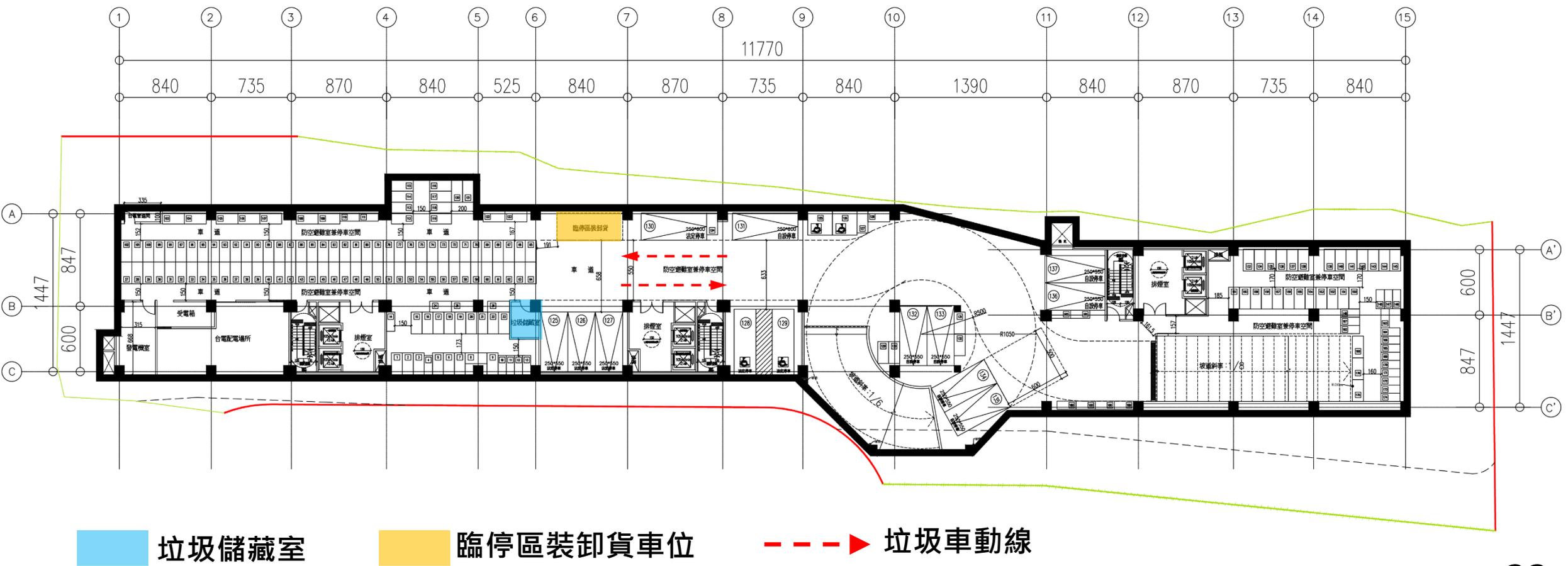
4 請於平面圖標示捐贈公益設施及其使用之停車位位置、車道出入口緩衝停等空間位置。

標示捐贈公益設施使用之停車位，修正圖說如下。



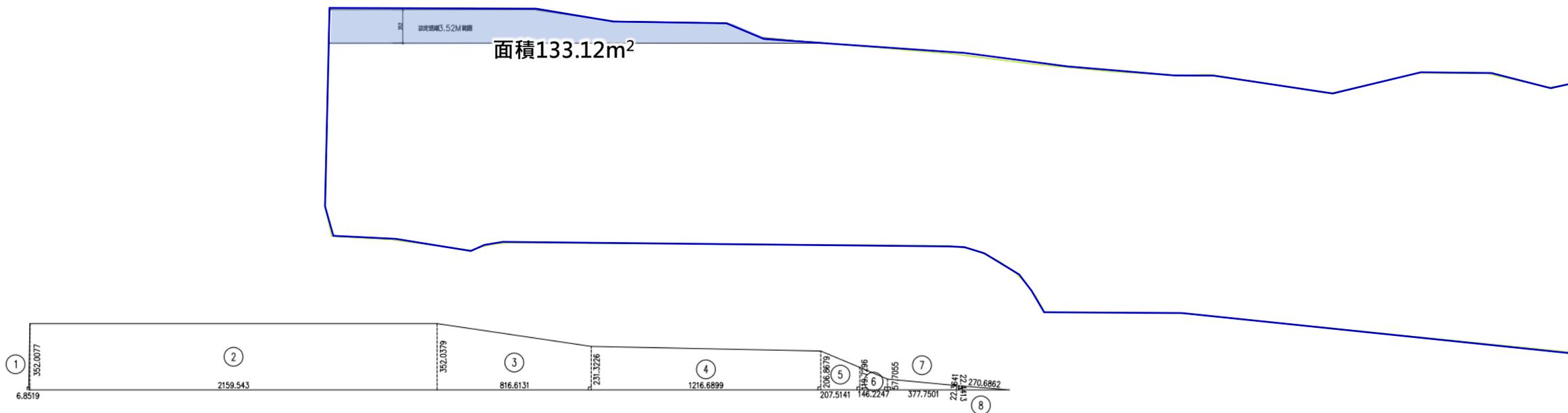
# 四、作業單位初核意見

作業單位初核意見：事業計畫部分		實施者說明
6	第12-17頁，垃圾儲藏室及臨停區裝卸貨車位標示位置錯誤，請修正。	原標示位置偏移，修正圖說如下。



# 四、作業單位初核意見

作業單位初核意見：事業計畫部分		實施者說明
7	請補充供公眾使用之人行步道面積檢討內容。	檢討留設面積133.12m <sup>2</sup> ，檢討內容如下。
11	第18-3頁開放空間管理維護費用，請釐清開放空間範圍後依規定提列。	依目前留設面積133.12m <sup>2</sup> ，單價1,625元計算，管理維護費用為216,320元，後續配合檢討面積調整。



□ 法定退縮3.52M 面積：133.12m<sup>2</sup>

1.  $0.0685 \times 3.5201 / 2 = 0.1206$
  2.  $3.5204 \times 21.5954 = 76.0244$
  3.  $(2.3132 + 3.5204) \times 8.1661 / 2 = 23.8189$
  4.  $(2.0687 + 2.3132) \times 12.1669 / 2 = 26.6571$
  5.  $(1.1973 + 2.0687) \times 2.0751 / 2 = 3.3886$
  6.  $(0.5771 + 1.1973) \times 1.4622 / 2 = 1.2973$
  7.  $(0.5771 + 0.2244) \times 3.7775 / 2 = 1.5138$
  8.  $2.7069 \times 0.2236 / 2 = 0.3026$
- 總計=133.12m<sup>2</sup>

# 四、作業單位初核意見

## 作業單位初核意見：事業計畫部分

## 實施者說明

8

第17-1頁、17-5頁、18-4頁之其他土地改良物拆遷補償費不一致，請釐清修正。

其他土地改良物拆遷補償費為4,899,346元。  
**補充原表格欄位缺漏拆遷補償單價、拆遷補償費。**

編號	建物門牌號碼	結構	非合法建物拆遷面積(坪)	非合法建物拆遷補償費單價(元/坪)	非合法建物拆遷補償費(元)	拆除費用(元)	發放補償費用(元)
1	潭興街107巷23號二樓	遮雨棚	10.64	3,735	39,740	12,306	27,434
2	潭興街107巷25號	磚造、遮雨棚	29.71	5,351	158,976	44,278	114,698
3	潭興街107巷25號頂加	遮雨棚	37.48	3,735	139,988	43,369	96,619
4	潭興街107巷21弄2號	混凝土、遮雨棚	16.73	6,504	108,818	36,257	72,561
5	潭興街107巷21弄4號	混凝土、遮雨棚	12.81	6,486	83,085	27,692	55,393
6	潭興街107巷21弄6號	鐵製屋、遮雨棚	11.18	6,297	70,404	12,936	57,468
7	潭興街107巷21弄6號頂加	磚造、遮雨棚	31.21	7,574	236,397	60,818	175,579
8	潭興街107巷21弄8號	鐵製屋、遮雨棚	11.23	5,672	63,696	12,992	50,704
9	潭興街107巷21弄8號頂加	磚造、遮雨棚	31.11	7,304	227,235	58,890	168,345
10	潭興街107巷21弄10號	混凝土、鐵製屋、遮雨棚	14.23	6,742	95,935	26,471	69,464
11	潭興街107巷21弄10號三樓	鐵製屋	2.87	7,403	21,247	3,325	17,922
12	潭興街107巷21弄12號	混凝土、遮雨棚	7.53	7,152	53,856	18,092	35,764
13	潭興街107巷21弄12號三樓	鐵製屋	3.67	7,403	27,169	4,246	22,923
14	潭興街107巷21弄14號	鐵製屋、遮雨棚	28.66	6,407	183,633	33,163	150,470
15	潭興街107巷21弄14號頂加	磚造、遮雨棚	37.77	6,455	243,798	64,873	178,925
16	潭興街107巷21弄16號	鐵製屋、遮雨棚	25.25	6,617	167,082	29,218	137,864
17	潭興街107巷21弄16號頂加	磚造、遮雨棚	36.98	6,449	238,467	63,481	174,986
18	潭興街107巷21弄18號	混凝土、鐵製屋、遮雨棚	26.31	7,411	194,985	45,353	149,632
19	潭興街107巷21弄18號二樓	遮雨棚	6.44	3,735	24,053	7,455	16,598
20	潭興街107巷21弄18號頂加	磚造、遮雨棚	37.93	6,678	253,314	66,916	186,398
21	潭興街107巷21弄20號(謄本：大安路65號)	混凝土、遮雨棚	22.20	8,214	182,360	61,996	120,364
22	潭興街107巷21弄20號二樓	磚造、遮雨棚	15.69	6,375	100,030	26,700	73,330
23	潭興街107巷21弄20號頂加	磚造、遮雨棚	37.04	6,662	246,743	65,205	181,538
24	潭興街107巷21弄22號	混凝土、遮雨棚	18.00	9,911	178,398	61,425	116,973
25	潭興街107巷21弄22號頂加	磚造、遮雨棚	37.95	6,635	251,787	66,599	185,188
26	潭興街107巷21弄24號	遮雨棚	12.67	3,735	47,322	14,665	32,657
27	潭興街107巷21弄24號頂加	磚造、遮雨棚	37.69	6,350	239,343	63,932	175,411
28	潭興街107巷21弄26號	混凝土、遮雨棚	16.95	9,890	167,632	57,684	109,948
29	潭興街107巷21弄26號頂加	混凝土	37.47	10,073	377,435	43,358	334,077
30	潭興街107巷21弄28號	混凝土、磚造、鐵製屋、遮雨棚	20.37	7,941	161,755	44,201	117,554
31	潭興街107巷21弄28號二樓	磚造	6.71	8,064	54,109	13,758	40,351
32	潭興街107巷21弄28號三樓	鐵製屋	2.45	7,403	18,137	2,835	15,302
33	潭興街107巷21弄28號頂加	磚造、遮雨棚	31.35	7,733	242,417	62,107	180,310
	總計		716.28		<b>4,899,346</b>	1,256,596	3,642,750



## 四、作業單位初核意見

作業單位初核意見：事業計畫部分		實施者說明
10	表18-2營建費用單價表之物價指數調整計算式有誤，請修正。	修正物價指數算式 $[(115.57/104.46)-1]*100\%=10.6357\%$
12	請將交通影響評估費用移至重建費用-其他必要費用	遵照辦理。
13	「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。	於管理維護計畫、公寓大廈規約及買賣契約內載明之。
作業單位初核意見：權利變換計畫部分		實施者說明
1	第綜-12頁回應綜理表之回應意見，估價條件折減後容積率與估價報告書不一致，請修正，並通盤檢視回應內容之正確性。	<b>折減後容積率為411.12%</b> ，回應綜理表誤植部分，予以修正。
2	權利變換所需費用章節請配合事業計畫初核意見修正。	相關意見，配合修正。
3	第16-1頁權利變換關係人部分，經查其產權業移轉，請更新內容。	產權異動後，無權利變換關係人，皆為土地所有權人，相關內容予以更新。
4	第16-3頁表格序號誤植，請修正。	序號誤植，予以修正。
5	元宏估價報告產登面積與其他兩家不同，請釐清修正。	誤植部分，予以修正。

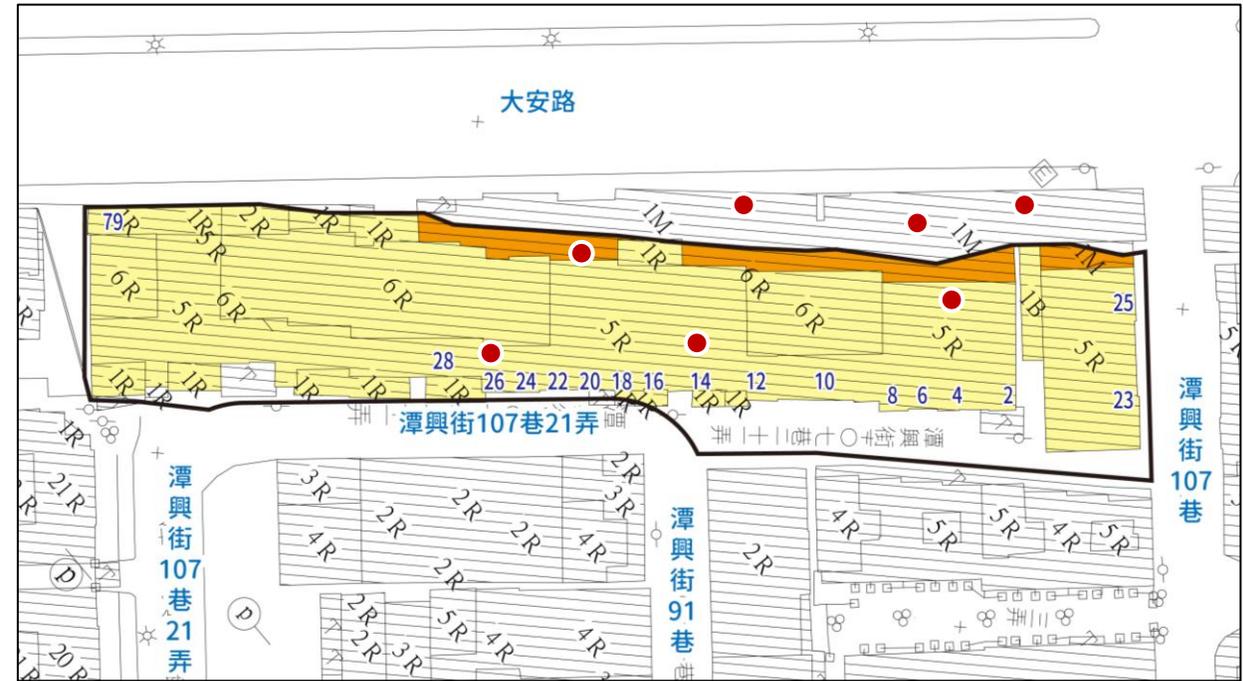
# 五、提請討論—人民陳情意見

項次	議題	說明
—	人民陳情	經前次專案小組審議人民陳情意見為容移額度、加速審議等議題，決議請實施者持續溝通協調，請實施者說明溝通協調及處理情形，提請討論。

序	陳情訴求(摘要)	陳情人	實施者說明
1	維持範圍、 加速審議	王○本、林○木、 高簡○琴等7人	詳簡報第28頁
2	鄰地納入	林○琴、王○諒	詳簡報第28頁
3	估價價值 • 1樓價格過低 • 挑選標的疑慮	謝○義、林○琴、陳○清、 王○諒	詳估價師簡報及簡報 第45至46頁說明

## ■ 實施者說明

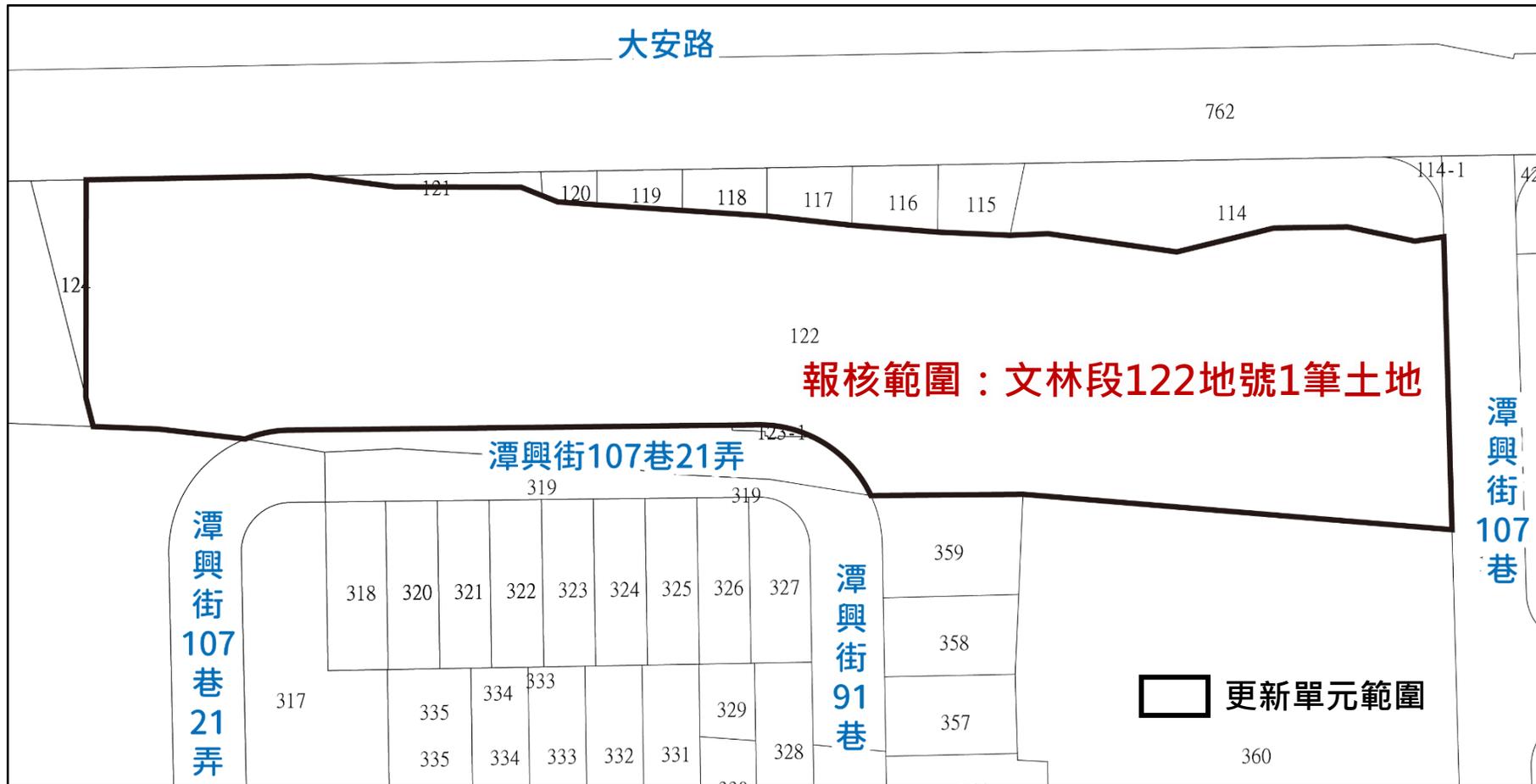
- 111.03.28檢送鄰地納入與否之差異分析資料
- 111.04.07鄰地協調諮詢會議
- 111.05.13鄰地同意比率低(土地面積15.98%、土地人數25%；建物面積及人數皆為0%)
- 111.06.15都市更新審議會第37次會議決議：因本案屬海砂屋有重建之急迫性，綜合考量整體更新之時程進度、鄰地所有權人參與意願比例不高，原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理專案小組程序。



人陳主要位置示意圖

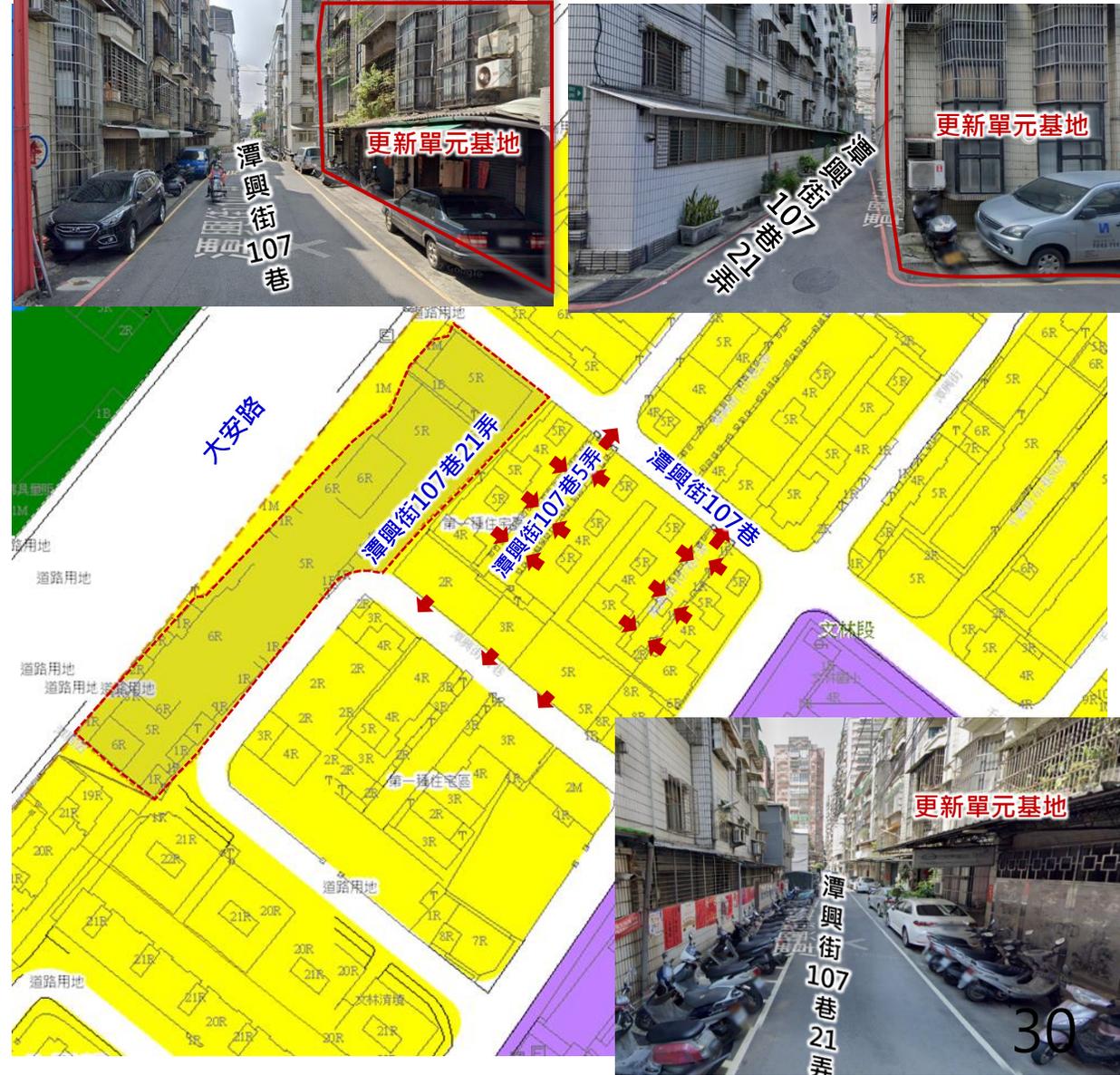
# 五、提請討論—更新單元範圍

項次	議題	說明	實施者說明
二	更新單元範圍	經新北市都市更新及爭議處理審議會第37次會議決議原則同意本案維持原報核時範圍續行辦理後續程序。	遵照辦理。



# 五、提請討論—現有巷道廢止或改道

項次	議題	說明	實施者說明
三	現有巷道廢止或改道	<p>本案擬申請廢止範圍內<b>現有通路潭興街107巷21弄(部分)</b>，實施者擬依「新北市都市更新審議原則第16點第1項第5款」情形五(其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者)作為巷道廢止依據，提請討論：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>廢巷後是否影響鄰地出入動線，請實施者說明基地周邊車行、人行動線及交通流量。</li> <li>該通路現況設有機車停車位，請實施者說明廢巷後是否影響鄰地停車需求。</li> <li>請實施者說明廢巷部分地下是否尚有5大管線及排水等相關管線設施埋設，並請於計畫書內敘明及檢附5大管線相關圖說。</li> <li>該通路現況係由樹林區公所管理維護，請樹林區公所協助提供意見。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>鄰地皆有臨接計畫道路為通行出入動線，現有通路潭興街107巷21弄狹窄(平均可通行寬度約4m)，無法雙向會車，交通量極低。</li> <li>該通道主要位於更新單元內，為基地內法空。現況以作為基地內的住戶停車空間為主。鄰地社區內有停車空間，廢巷後不影響鄰地停車。</li> <li>後續函詢相關單位套繪管線位置圖說。若有相關管線行經，經廢巷後始得辦理廢管或管路遷移。</li> </ol>



# 五、提請討論—現有巷道廢止或改道

## ■ 實施者說明



- 潭興街107巷21弄，現況通路狹窄、無法雙向會車，不利車輛通行，交通量極低。
- 現況以作為基地社區停車空間為主。

路名	路段	方向	容量 (c)	晨峰時段				昏峰時段			
				流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行 速率 (KPH)	LOS	流量(V) (pcu/hr)	V/C	旅行 速率 (KPH)	LOS
潭興街 107巷 21 弄	基地前~潭興街 107 巷	往北	810	18	0.04	25.8	C	12	0.03	26.8	C
		往南		13		26.7	C	15		26.4	C



# 五、提請討論—現有巷道廢止或改道

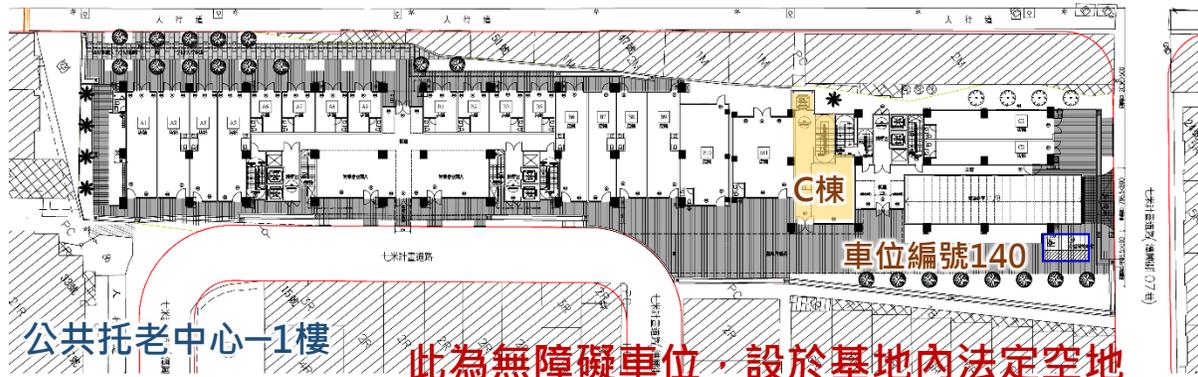


● 建築線指示圖(套繪地形圖)

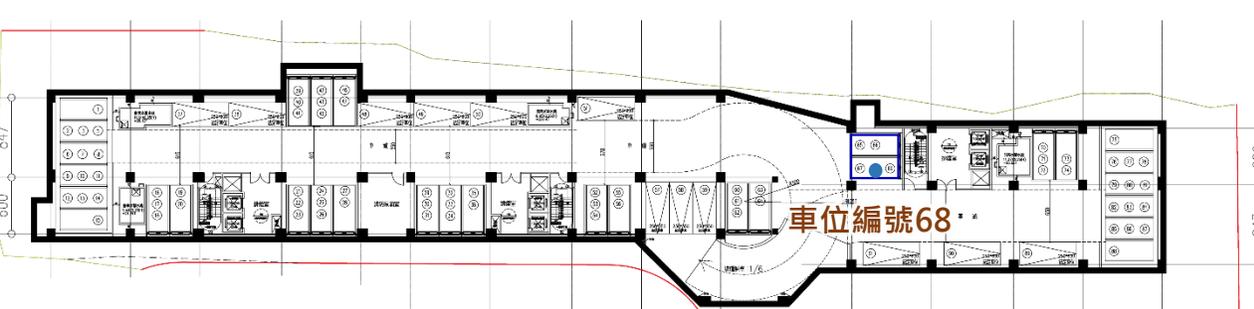
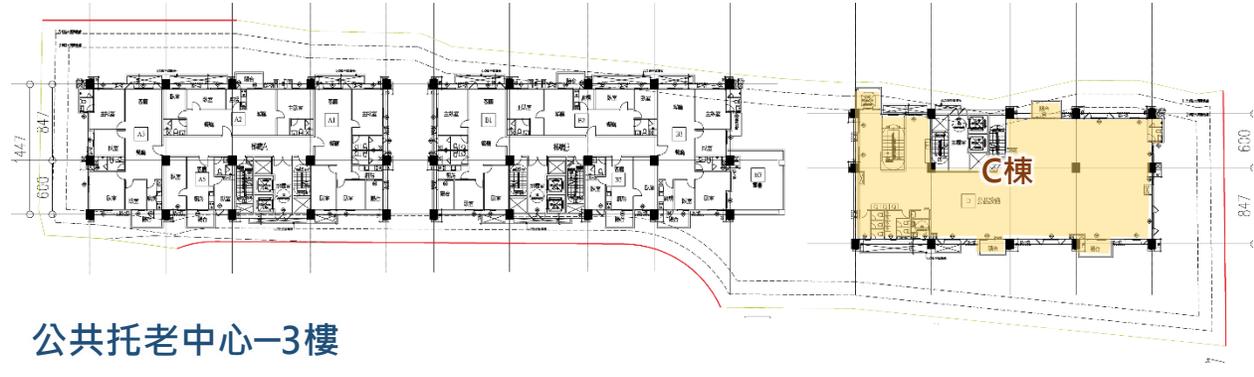
# 五、提請討論—捐贈公益空間

項次	議題	說明
四	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11-7至11-9頁，車位配置詳計畫書第11-7頁(編號140無障礙車位)及11-14頁(編號68一般停車位)。

## ■ 實施者說明



此為無障礙車位，設於基地內法定空地保留通行，可做為臨時停車使用



公共托老中心-2樓

公共托老中心汽車位-B3

# 五、提請討論—捐贈公益空間

項次	議題	說明
四	捐贈公益空間	<p>2. 前次小組城鄉發展局都市計畫科針對捐贈公益設施實設容積樓地板面積831.47平方公尺部分無意見。</p> <p>3. 前次小組意見市府衛生局提出於一樓預留臨時停車位，請實施者說明規劃內容，並請接管單位市府衛生局協助確認公共托老中心之空間規劃、管理維護計畫及管理維護費用是否符合使用需求，提請討論。</p>

## ■ 實施者說明

### ● 公益空間位置與範圍

- 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831.47 m<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831.47 m<sup>2</sup>**。
  - **空間面積(主建物+附屬建物)965.06 m<sup>2</sup>**。
  - 產權面積422.47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)。
- 提供室內裝修費：7,237,950元(965.06m<sup>2</sup>×7,500元，依設施管理機關審定之金額認列，列入共同負擔)

裝修、維管費用  
計算基礎

### ● 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250元，共30年**維護管理經費為7,237,950元**(965.06×250元×30年)，該經費應專款專用於設施空間之維護管理。

### ● 公益設施管理維護計畫

- 有關公益設施空間，市府得視實際使用需求統籌調派進駐機關。補充載明公寓大廈規約草約。
- 公益設施管理費依通案以一般管理費1/3計算。

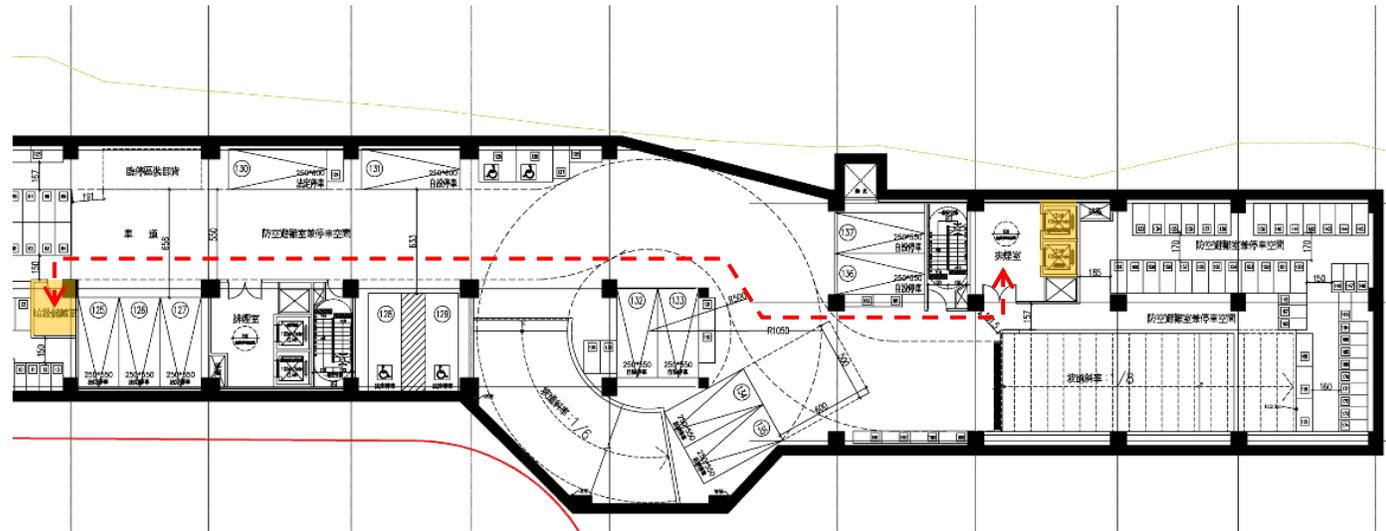
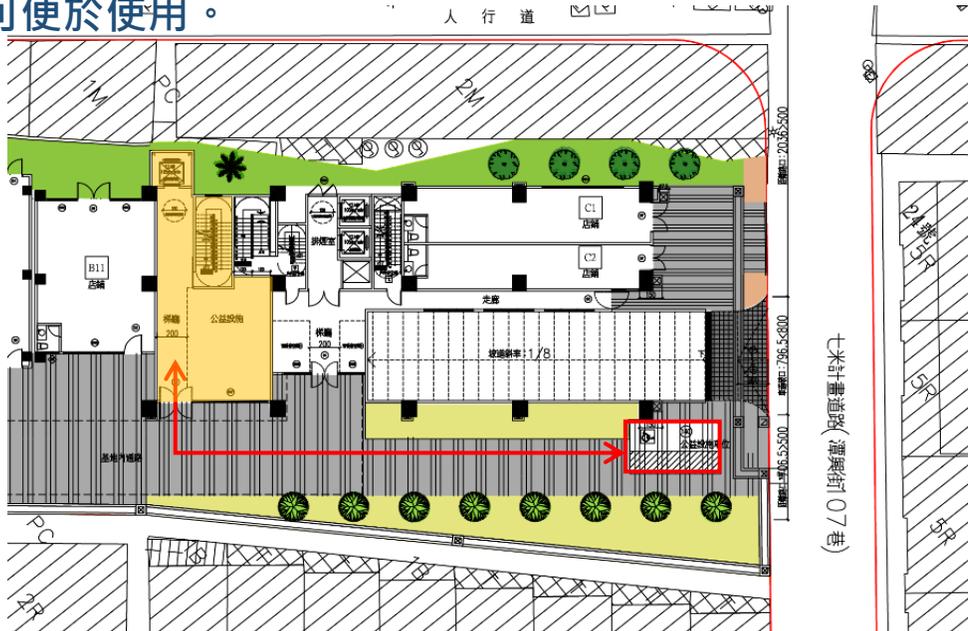
# 五、提請討論—捐贈公益空間

項次	議題	說明
四	捐贈公益空間	4. 前次小組意見考量公益設施有停車及倒垃圾需求，應設置電梯可連通至地下室，經查本次小組版本公益設施專用電梯仍未通達至地下層，請實施者說明未調整之原因，提請討論。

## ■ 實施者說明

- 地面層設置無障礙車位供公益設施使用，已考量臨時停車之需求，故將車位設置於基地內保留通行之法定空地亦可兼作臨時停車使用。
- 無障礙車位至公益設施空間的通行動線無高低差，可便於使用。

- 公益設施地上層已設置獨立服務核空間。考量地下室配置車位需求，以C棟升降機提供磁扣管制可至地下停車及倒垃圾，亦較便於管委會管理。



# 五、提請討論—建築容積獎勵

項次	議題	說明
五	建築容積獎勵	1. 「危險建築獎勵」10%，經查尚符規定，提請討論。 2. 「時程獎勵」10%及「規模獎勵」5.3%，經查尚符規定，提請討論。 3. 「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，提請討論。

## ■ 實施者說明

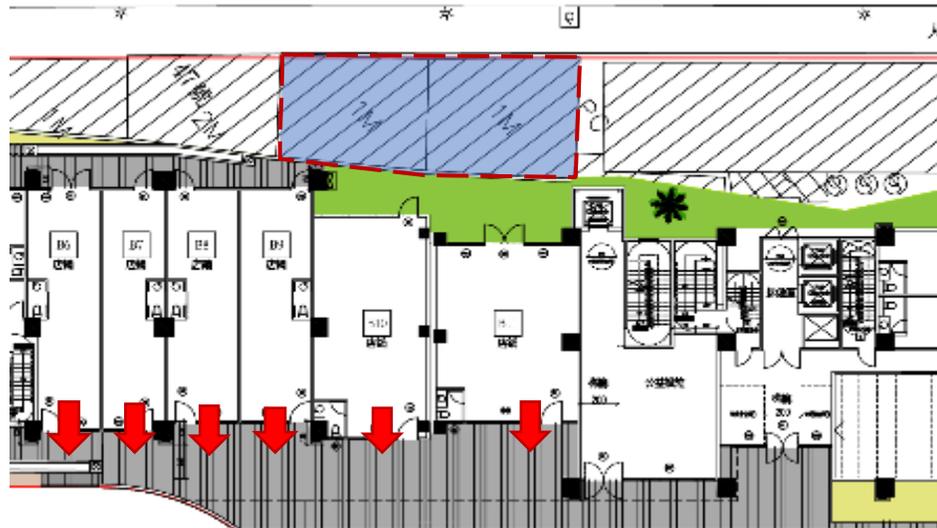
項次	容積獎勵項目	第二次小組版 (同公展版、第一次小組版)	
		面積 (m <sup>2</sup> )	額度(%)
1	中央—危險建築	997.76	10
2	中央—時程	997.76	10
3	中央—規模	528.81	5.30
都市更新獎勵合計(中央+地方)		2,524.33	25.30
新北市施行細則—高氯離子鋼筋混凝土建築物		2,993.29	30
<b>容積獎勵合計(上限50%)</b>		<b>4,988.82</b>	<b>50</b>

# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
六	建築規劃設計	建築規劃設計內容，就以下意見提請討論： 1. 本案B棟北側與地界線之距離過近，請實施者說明與鄰地介面之處理情形及一樓店鋪出入動線。

## ■ 實施者說明

- 本案建築物柱子與地界距離**57.5cm**，經結構計算後大於建築物碰撞距離。
- 基地前側違建部分屬基地內原有**RC建築物向外搭接之鐵皮棚架違建**，配合本案基地建築物拆除後，該違建無法獨立存在。
- 一樓部分店鋪於南側設置出入口，店鋪外鄰接人行步道，並臨潭興街107巷21弄(7M計畫道路)。

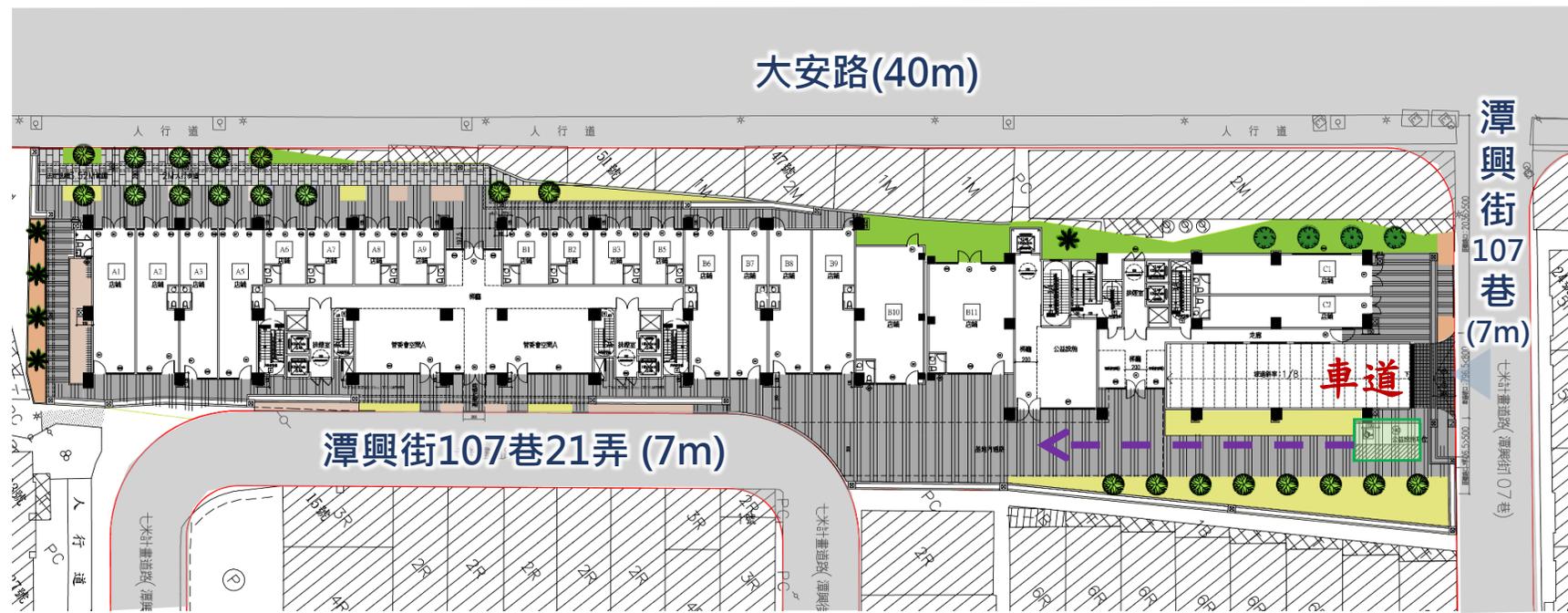


# 五、提請討論—建築規劃設計

項次	議題	說明
六	建築規劃設計	<p>2. 有關前次小組意見建議實施者再行評估車道出入口及無障礙車位設置位置，經查實施者仍維持車道出口設置於潭興街107巷側，請實施者說明交通評估內容、緩衝空間位置、周邊車行動線及車流量後，並請交通局協助提供意見。</p> <p>3. 請都市設計委員提供意見。</p>

## ■ 實施者說明

- 基地北側臨接40M計畫道路-大安路為主要道路，若出入口設於此，將造成主要道路之交通衝擊，故不宜於大安路側設置車道出入口。
- 基地南側T字型7M計畫道路-潭興街107巷21弄，現況兩側繪製紅線仍有違規停車狀況，實際可通行為一車寬度，無法會車，故不宜設置車道出入口。
- 於基地東側7M計畫道路-潭興街107巷設置車道出入口，符合交通影響評估規範，距離路口20.36M>5M，且距建築線退縮4.1M，已留設足夠車輛緩衝空間。
- 無障礙車位與地下車道為同一出入口，不僅可滿足無障礙車位使用便利性，也可提供較具安全性的臨時停車需求。



# 五、提請討論—建築規劃設計【車位規劃】

項次	議題	說明
七	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，前次小組請實施者再評估設置機械車位之必要性，請實施者說明，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。
- **基地形狀狹長**，車位配置效率相對較低，目前開挖至地下三層，若開挖至地下四層，其**興建成本將大幅增加**(約1億多)，故維持地下三層設計。

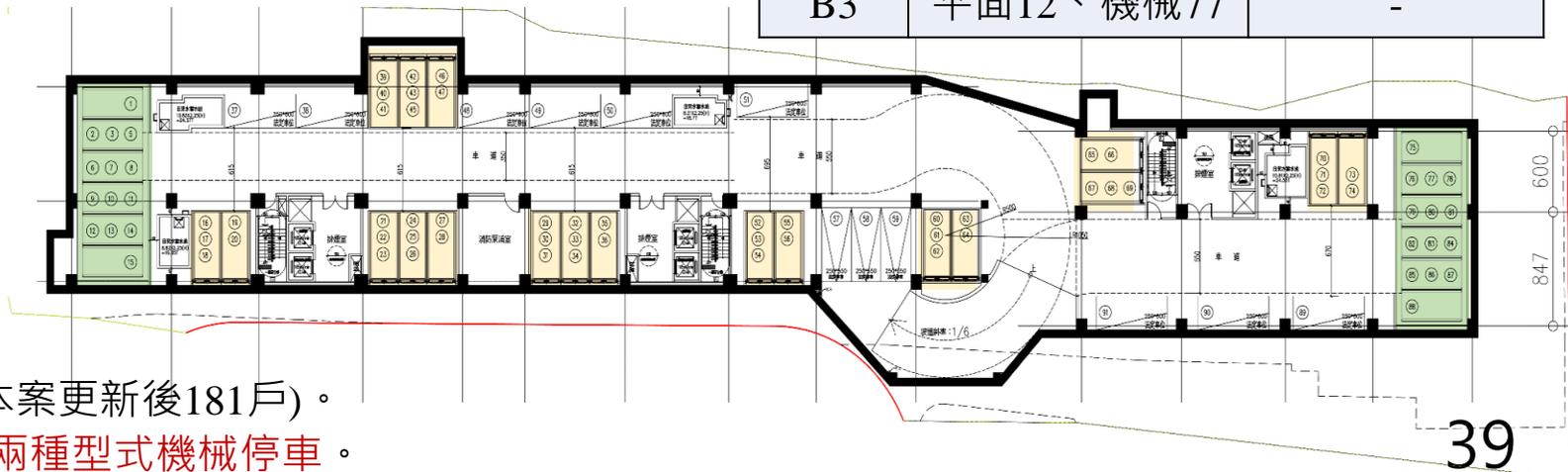
### ● 須符合法定車位數

- 本案法定車位為128部，若全部以平面停車位設計僅能設置84部車位，如多設置一層僅增加35部車位，仍無法符合法定車位。

### ● 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—建築規劃設計【車位規劃】

項次	議題	說明
七	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

<p>(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。</p>	<p>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。</p>
<p>(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。</p>	<p>檢討：本案機車位皆設置於地下一層。</p>
<p>(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。</p>	<p>檢討：本案機車停車空間未以牆面封閉。</p>
<p>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。</p>	<p>檢討：依規定辦理。</p>

## 五、提請討論—財務計畫【各項費率】

項次	議題	說明
八	財務計畫—各項費率	有關風險管理費率提列 12%，請實施者說明提列至上限之必要性，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」規定提列

項次	說明	第2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，提請討論

### ● 風險管理費採上限必要性

- 本案以**自組更新**方式辦理，所有權人數 78 位，**委託代理執行都市更新會業務之專案公司**(以該管理費支應)。
- 全案**投入資本隨物價、利率、不動產市場景氣影響**，造成實施者需投入的成本逐漸提高；且重建推動期程長，更增添不確定因素，**承擔較高之融資及財務風險**。

# 五、提請討論—財務計畫【共同負擔】

項次	議題	說明
九	財務計畫—共同負擔	<p>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<b>本案共同負擔比例達47.90%</b>，請實施者說明後，提請討論。</p> <p>2. 有關<b>工程管理費提列之計算方式</b>，提請討論。</p> <p>3. 有關其他必要費用：</p> <p>(1) <b>結構外審費用</b>部分，依「新北市申請建築許可涉特殊結構委託審查原則」第7條規定每一審查案件之審查費用為壹拾伍萬元加工程造價之萬分之一，計18萬5,760元，提請討論。</p> <p>(2) <b>交通影響評估費用</b>部分，實施者已檢具交通影響評估報價單24萬9,000元，提請討論。</p> <p>4. 有關<b>公益設施認養捐贈費用</b>，<b>提列室內裝修費用7,237,950元及維護管理費用7,237,950元</b>，請實施者說明並請衛生局表示意見提請討論。</p> <p>5. 有關<b>信託費用目前暫以報價單金額提列6,880,000元</b>，請實施者於聽證會前檢具信託契約或信託報酬約定書，以供查核，提請討論。</p>

## ■ 實施者說明 (詳下頁)

**結構外審**：本案地下深度超過12公尺(含基樁)，依規定須辦理結構外審。

**卓驛交通顧問有限公司** 報價單 統編：83767824  
 卓爾聯合交通技師事務所+誠驛工程顧問股份有限公司·6位交通技師為您服務·

業務聯絡人：交通技師 葉源祥、吳耿毓 M：0919278271  
 LINE：saiyaman.tw E：jorcm2002@gmail.com F：(03)3900367  
 桃園辦公室：桃園市大溪區仁善一街102號 TEL:(03)3900229  
 臺北辦公室：新北市板橋區文化路一段225號3樓 TEL:(02)29657788  
 台南辦公室：台南市安定區中沙里中街23號

B-00830-1 報價日期：2021/9/10  
 此致 新北市樹林區文林段122地號等1筆土地都市更新會

行動： 電話：02-26755252 傳真：  
 其他：238002新北市樹林區潭潭街107巷21弄6號

專案名稱 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案  
 交通影響評估 業主審閱簽章欄

報價：	NT\$237,143
稅額：	NT\$11,857
總價：	NT\$249,000



**交通影響評估費用**

本案交通影響評估係從都更處掛件，分會新北市政府交通局獨立審查，除都要相購規定外，交通局仍會依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」交通部分之規定審查，建議建築師先與交通技師討論出入口位置再行規劃，交評應提早送件，儘速取得交通局對出入口及停車場配置之意見，以利建築師後續規劃。

二、工作項目：  
 (1)配合出席建築物規劃設計會議並提出交通規畫意見，依建築師規劃撰寫交通影響評估報告。  
 (2)出席都市更新程序各項必要審查會議，如本案需進入都審，應配合建築師撰寫都市設計審議交通影響評估章節，並出席都市設計審議會議。  
 (3)將依規定提交交通影響評估報告書，依審查意見修正至通過取得核定本為止，本項包含報告書印刷。  
 (4)交通影響評估報告書內容，包括：

=====

一、前言：  
 (一)開發內容說明。  
 (二)評估範圍。  
 二、基地週邊現況：  
 (一)都市計畫與週邊土地使用現況。  
 (二)重大建設計畫。  
 (三)週邊道路動線分析。  
 (四)道路幾何特性與服務水準分析。  
 (五)停車供需分析。  
 (六)大眾運輸系統服務狀況。

# 五、提請討論—財務計畫【共同負擔】

## ■ 實施者說明

費用	計算基礎	說明
工程管理費	建築經理工程控管金額*服務費率	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 依據建築經理公司<b>契約</b>所載：「依都市更新共同負擔標準表可提列之<b>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</b>，但<b>總金額不超過7,500萬元</b>」。</li> <li>➤ 本案工程管理費以營建工程費用3%計為27,365,282元，但該工程管理費及人事行政管理費58,865,641元合計超過約定總金額上限7,500萬元，故<b>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16,134,359元計算</b>。</li> </ul>
公益設施捐贈費用	依公益設施管理機關審定金額認列	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 室內裝修費用7,237,950元(965.06*<b>7,500元/平方公尺</b>)</li> <li>➤ 維護管理費用7,237,950元(965.06*<b>250元/平方公尺*30年</b>)</li> </ul> ※ 公益設施主建物+附屬建物面積為965.06平方公尺
開放空間管理維護費用	配合初核意見修正	依目前留設面積133.12平方公尺， <b>單價1,625元計算</b> ，管理維護費用為216,320元，後續配合檢討面積調整。
信託管理費用	以實際契約認列	目前暫以報價單金額688萬元，聽證會前檢具契約或報酬約定書。

# 五、提請討論—選配原則

項次	議題	說明
十	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。」，經第1次專案小組實施者會上說明業經更新會會員大會決議，提請討論。

## ■ 實施者說明

### ● 本案選配原則第2點：

配合更新後住宅房型與車位數量規劃，**更新前每持有1戶住宅單元者至多選配更新後1位汽車停車位**(持有2戶住宅單元者至多選配更新後2位汽車停車位，以此類推)；且**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(15層樓24坪房型單位之價值)**，方可選配汽車停車位。

- 囿於基地形狀狹長，車位配置效率相對較低，汽車位實設138輛(本案更新前80戶、更新後181戶)。
- 為避免大坪數單元卻無汽車位可選配之情形，亦提高餘屋去化之風險，採小坪數單元最高價值戶(15樓24坪)為設定基準(24坪住宅單元計有40戶)。

### 【選配原則業經110年8月7日第六次會員大會決議通過】

選配原則議決統計表

項目	土地部分		建物部分		會員		
	土地面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	合法建築物面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	土地面積(m <sup>2</sup> )	合法建築物面積(m <sup>2</sup> )	會員人數(人)
全區總和	3,197.96	78	11,220.00	79	3,197.96	11,220.00	80
同意數	2,241.13	54	7,859.59	55	2,241.13	7,859.59	56
同意比例(%)	70.08	69.23	70.05	69.62	70.08	70.05	70.00
比例門檻(%)	50	50	50	50	50	50	50

本案通過符合相關法令規定。

結論：

1. 會議現場唱票結果為「修正建築設計內容」56票會員同意、「更新前估價條件及評定方式」57票會員同意、「選配原則」57票會員同意，經驗票結果修正換植後為「修正建築設計內容」55票會員同意、「更新前估價條件及評定方式」56票會員同意、「選配原則」56票會員同意。
2. 經投票表決通過修正建築設計內容。
3. 經投票表決通過估價條件及評定方式。
4. 經投票表決通過選配原則。

散會時間：17時00分

主席：甘永昌  (簽名及蓋章)

紀錄：王偉達   (簽名及蓋章)

# 五、提請討論一分配結果

項次	議題	說明
十一	分配結果	本案共3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30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 (第2次小組版)

更新前土地及合法建築物所有權人	76人	<ul style="list-style-type: none"> <li>原報核謝姓等4人產權於110/11/2移轉予賴姓等2人。</li> <li>原屋地不同人-盧姓等3人於111/4/19移轉予賴姓1人。</li> </ul>	選配結果	參與分配者	66人	原1位於選配期間未表達選配意願者(葉○美)，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。
選配文件繳回情形	繳回 75人 未繳 1人	<ul style="list-style-type: none"> <li>繳回選配申請者75位(包含未達最小單元價值者3位)。</li> <li>未表達選配意願1位(葉○美)公開抽籤。</li> </ul>		不能分配者	3人	未達最小單元價值者3位皆採合併選配。 (顏○賢、顏○菁、顏○瑄)
				不願參與分配者(領現金補償)	7人	不願參與分配者7位(意願調查表勾選領取現金補償) (李○哲、陳○意、陳○清、游○薇、謝○義、蘇○英、王○諒)

序號	姓名	是否出具事業同意書	參與權利變換意願		更新前土地權利價值(元)	更新後應分配權利價值(元)	備註
			繳回與否	同意與否			
1	李○哲	X	○	X	7,886,056	10,687,465	勾選領取現金補償。
2	陳○意	X	○	X	7,886,056	10,687,465	勾選領取現金補償。
3	陳○清	X	○	X	16,823,736	22,800,129	勾選領取現金補償。
4	游○薇	X	○	X	12,551,392	17,010,096	勾選領取現金補償。
5	謝○義	X	○	X	16,486,155	22,342,627	勾選領取現金補償。
6	蘇○英	○	○	X	11,837,678	16,042,845	原參與分配，後於110/11/17表達不參與選配，已檢附意願調查表。
7	王○諒	○	○	X	29,474,743	39,945,227	原參與分配，後於111/4/21以聲明書表達希望領取補償金。

## 五、提請討論—估價

項次	議題	說明
十一	估價	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 本案地面層平均單價523,874元坪、二樓以上平均單價367,390元坪、車位均價為1,122,059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。</li><li>2. 有關陳情意見針對更新前一樓價值有低估之情形，請實施者說明相關估價內容及比較標的之選擇依據，提請討論。</li><li>3. 有關建物殘餘價值之每坪單價，請實施者說明估價過程後提請討論。</li><li>4. 前次小組 意見 請實施者再檢視 1 樓及2 樓以上更新前後之價差及關連性，請實施者說明。</li></ol>

### ■ 實施者說明

- 第1、2、3點相關比較個案與修正因素等內容、相關估價原則及建物殘值估價過程，估價師另行簡報說明
- 更新後1樓與2樓以上價格比例修正為1.43倍，更新前為1.39倍；其差異係因更新前1樓平均面積為42.43坪，更新後1樓平均面積19.73坪，面積小單價較高及部分店面雙面出入調整所致。

# 五、提請討論—估價

項次	議題	說明
十一	估價	<p>5. 前次小組 針對 易翔估價 報告相關意見，提請討論</p> <p>(1) 針對主、附建物比例進行調整部分與其他兩家不同，請實施者說明其調整合理性。</p> <p>(2) 有關接近條件部分再檢視調整率是否合理，請實施者說明。</p> <p>(3) 有關比較標的19~21與比準戶距離不遠，請實施者說明區域因素調整之合理性，並說明與個別條件之接近程度是否有重複修正之情形。</p> <p>(4) 有關請實施者釐清是否尚有屋齡較新之案例，本次仍選用屋齡逾20年之案例，請實施者說明調整率是否足以反應市場價值。</p> <p>(5) 針對更新前建物之商業效益，請實施者說明調整依據。</p> <p>(6) 易翔及黃小娟土地比較標第二為同一案例，惟所載容積率不一致，請實施者釐清說明。</p> <p>(7) 有關元宏估價土地比較案例一與勘估標的之面積差異較大，前次小組請載檢視選用之合理性，請實施者說明提請討論</p>

實施者說明

- 主、附屬建物比例指陽台、雨遮所占面積比例，對價格有所影響，故仍保留其調整因子。
- 接近條件部分已重新檢視各項設施之接近條件是否有錯誤，並做修正調整。
- 比較標的19~21位於保安街與文化街間，該區域街道環境、公共設施及房價等皆有所差距，故仍予以調整。
- 經重新搜尋109/2~111/4間，未發現有屋齡較新之案例；屋齡調整率配合修正為每2年修正0.5%。
- 更新前商業效益調整說明詳如估價師簡報。
- 該土地比較標的基準容積210%，依土管規定加計規模獎勵5%後為220.5%。
- 所選擇之土地比較案例1為77.66坪第一種住宅區土地，土地面積雖有差異，已於面積因素作調整。且於價格日期當時位於大漢溪西側，中正路南側，樹林火車站北側位置較接近勘估標的之交易案例僅此案例面積較大，考量區域可比性，故仍採用本案例。

# 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	前次小組請實施加強說明本案營造保固、續建機制及施工監督機制、資金來源、參與分配者及不同意戶之資金處理方式等內容，請實施者說明後，提請討論。

## 實施者說明

### ● 營造保固

- 本案對**新建大樓之工程結構，自交屋日起保固15年，固定建材及設備部份保固1年**。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害不可歸責於乙方或人為不當使用所造成之損害不在此限。**後續將於營造合約載明保固相關事項。**

### ● 續建機制

- 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，將本案興建完工，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。

### ● 資金來源與信託說明

- 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**後續無變更實施者之可能**。
- 資金來源係**以更新會名義向銀行百分之百融資借款**，後續將進行土地信託及個人設定抵押擔保，也將開立信託專戶，**並專款專用**。本案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。
- **更新會刻正與華南銀行辦理重建融資(初步核貸)**，亦與華南銀行達成協議允准本案額外申請預備金。此外，考量未來物價波動之可能，本案已**提列風險管理費做為臨時預備金以防止物價波動之影響**。

### ● 不同意戶資金取得方式

- 銀行同意**全案融資**，倘尚有未同意者，將**由參與分配者全體代為擔保**。

簡報結束

---