

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

893
金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4
樓

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：技士 鄭文濤
電話：082-318823#62313
傳真：082-322512
電子信箱：downpour0634@mail.kinmen.gov.tw

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國111年11月10日
發文字號：府建管字第11100966171號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(本文附件請至本府附件下載區(<https://attach.kinmen.gov.tw/>)下載，附件驗證碼：11P763)

主旨：函轉台灣電力股份有限公司金門區營業處有關電動車充電基礎設施場域推動相關事宜1案，請查照惠復並轉知所屬。

說明：

- 一、依據台灣電力股份有限公司金門區營業處111年10月19日金門字第1118130360號函辦理。
- 二、為配合政府推動電動車政策及營造友善充電社區，有關集合住宅設置電動車充電設備等相關原則，請依台灣電力股份有限公司金門區營業處函釋內容參辦。
- 三、另為因應未來全面電動車之充電需求，建築物應預留供電動車輛充電之配電設備空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，爰建議依停車位數量，擴大提供配電場所面積乙節，請貴公會依本縣工程實際執行層面提供相關建議，以做為本府後續相關政策推行之參考。

正本：金門縣不動產開發商業同業公會、福建金門馬祖地區建築師公會

副本：台灣電力股份有限公司金門區營業處、本府建設處（都市計畫科）（含附件）、
本府建設處（建築管理科）

縣長 楊 鎮 濤 請假
副縣長 李 增 財 代行

本案依分層負責規定授權業務主管執行

台灣電力股份有限公司金門區營業處 函

地址：89344金門縣金城鎮民生路70號
聯 絡 人：楊昇暉
傳真：082-372709
電子信箱：u159956@taipower.com.tw
連絡電話：082-325506分機1111

受文者：金門縣政府建設處

發文日期：中華民國111年10月19日

發文字號：金門字第1118130360號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (8130360A00_ATTCH1.pdf、8130360A00_ATTCH2.pdf、8130360A00_ATTCH3.pdf、8130360A00_ATTCH4.pdf、8130360A00_ATTCH5.pdf)

主旨：有關電動車充電基礎設施場域推動相關事宜，敬請協助轉知所轄並鼓勵申設，請查照。

說明：

一、依建築技術規則建築設計施工編第62條及內政部營建署109年6月3日營署建管字第1091104687號函釋辦理（如附件1、2）。

二、為配合政府推動電動車政策及營造友善充電社區，有關集合住宅設置電動車充電設備等相關原則，說明如下：

(一)為落實說明一意旨集合式住宅新建工程案，設計者應規劃設計電動車專戶；惟停車空間非屬集中留設者（例如：連棟式建築物停車空間配合各棟之使用以分間牆區劃），得不適用由電動車專戶供電。

(二)針對電動車專戶，設計者應規劃設計電動車專戶之幹線及配電盤，使得任一停車位如有設置充電設備需求皆可就近引接電源；惟考量該新建集合住宅於設計階段無法得知用戶購置之汽車（含充電設備）品牌，故現行作業

建築管理科 收文:111/10/19



D01110014873 有附件



方式檢驗送電時，充電設備可不用安裝，待用戶後續裝設充電設備時，仍應向本處辦理新增設檢驗。

(三)依附件1停車空間應預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，以滿足空間內所有車輛充電需求，及每個汽車停車位裝設7kW充電設備估算，電動車專戶用電應預先設計附CT之電表箱。

(四)申請設戶名義部分：因該停車場為公共設施用電之一部分，係屬共用部分、約定共用部分，如其中電動車輛充電設備按層另設一戶供電，其用電申請名義比照公設用電申請，於建物構築中或管委會未成立前，宜以建築執照起造人名義申請新設用電。

三、現行集合式住宅建築物附設之停車場用電設置，建議採專設一戶並搭配EMS（電能管理系統），同時兼顧社區用電安全性、管理便利性、後續彈性擴充性及社區環境美觀，滿足所有樓層電動車充電需求，相關宣導資料如附件3。

四、本公司已奉准增訂「電動車充換電設施電價」（如附件4），採較低基本電費及較高的尖、離峰電價差距，電動車使用者可依用電需求選用適合時間費率。

五、另檢附新北市政府111年8月30日「擬訂新北市永和區保福段453地號等221筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、都市更新暨市有非公用不動產價格聯審專案小組會議紀錄（如附件5），本公司及委員相關意見摘錄如下，建請於規劃興建公有建物（如社會住宅）或辦理都市更新時參採。

(一)為因應未來全面電動車之充電需求，建築物應預留供電



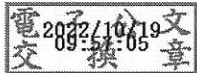
動車輛充電之配電設備空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的。新建案除30（含）個停車位以下不須擴大提供配電場所外，31個停車位以上之建案，「建議」依停車位數量對應之配電場所面積，擴大提供配電場所（建議擴大提供面積詳如會議紀錄第5-6頁）。

(二)依臺灣電力股份有限公司配電處111年2月22日配字第1118018533號函及111年5月24日配字第1118059968號函，規定自111年3月1日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，經實施者說明本案規劃充電設施及地下1層配電室，後續請依台灣電力股份有限公司相關規定辦理(會議紀錄第26頁)。

六、如有任何電動車用電業務問題請逕洽本處專責窗口，電話：(082) 325506分機1111或1112。

正本：金門縣政府建設處、金門縣政府工務處

副本：



處 長 黃 甘 杏





條文內容

法規名稱：建築技術規則建築設計施工編

生效狀態：※本法規部分或全部條文尚未生效，最後生效日期：未定

- 1.本編 93.03.10 修正之第 301 條條文，施行日期另定。
- 2.本編 110.10.07 修正之 170 條條文，自中華民國一百十一年一月一日施行。

法規類別：行政 > 內政部 > 營建目

第 62 條 停車空間之構造應依下列規定：

- 一、停車空間及出入車道應有適當之鋪築。
- 二、停車空間設置戶外空氣之窗戶或開口，其有效通風面積不得小於該層供停車使用之樓地板面積百分之五或依規定設置機械通風設備。
- 三、供停車空間之樓層淨高，不得小於二點一公尺。
- 四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：廖志明
聯絡電話：02-87712691
電子郵件：halberty@cpami.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年6月3日
發文字號：營署建管字第1091104687號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第62條第4款執行方式1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局109年4月16日北市都授建字第1093162534號函。
- 二、查本部108年5月29日修正建築技術規則建築設計施工編第62條條文新增第4款「四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。」揆其立法意旨，係要求建築物應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，因應未來電動車輛之充電需求。至有關電動車位數量及比例部分，貴府依其地方環境需求已訂有相關規定辦理，與上開建築技術規則條文之立法目的有別。故有關建築物規劃之停車空間，自應符合上開建築技術規則及貴府訂頒之相關規定辦理，倘對於執行細節或有相關繪製圖例之要求，貴府可依其需求訂定相關執行原則辦理。

電子
文
時



都市發展局 1090604



BCAA1093062140

三、另有關充電設備之規定1節，經濟部訂頒之用戶用電設備裝置規則第6章第5節「電動車輛充電系統」已有明文，併予敘明。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署建築管理組

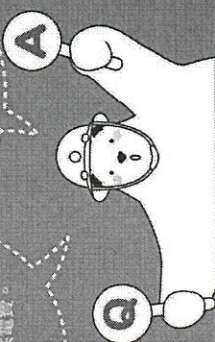


知識小學堂 課後QA

老舊社區適合安裝充電樁嗎？
一般會申請電機技師或電器承裝業者評估及施工，台電公司協助檢驗設備是否符合電力法規。

充電樁會使整個社區的電費提高嗎？
採專段一戶供電可將充電樁用電與社區公共用電分開，透過個別電度表分開計算電費，不會增加社區公共電費。

在集合式住宅整體規劃設置充電樁，對於社區來說有什麼好處嗎？
滿足社區充電需求，彈性擴充充電設施，維持社區環境美觀。



課後小測驗

熊寶在夏天的時候，聯聯用學去上班，每天來回大約35公里，若是在家充電的話，大約需要多少充電時間才可以滿足開日使用？大約需要多少電費？

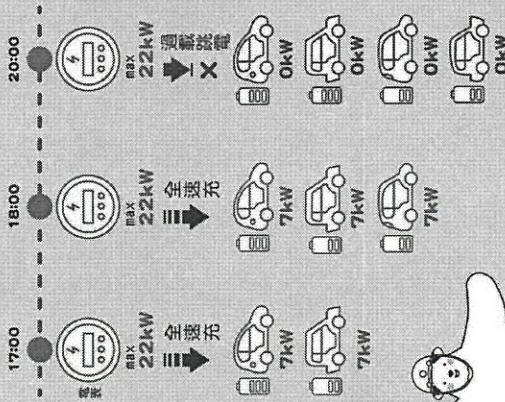
- 上下班來回35公里時，以目前電動腳踏車每公里耗電約60Wh計算，需更電量為7度(每度電量為1kWh)。因此需7kWh充電量進行充電時，充電時間需1小時，即可達到約35公里！
- 目前電動腳踏車若是在家充電，以一般住宅用電區(0.340度)撥配電費計算，每度電費自3.57元，非夏月2.89元。夏日每天上班來回35公里，需要電量為7度換算大約需要電費25元。

省錢省電小撇步

搞懂EMS電能管理系統(EMS)

未導入EMS充電管理時

沒有充電管理系統，多人同時使用充電樁，電表就會跳電，大家都沒電充！



電表跳電，大家都沒電充

時間電價

時間電價

尖峰時間電價較高，離峰時間電價較低。



非時間電價

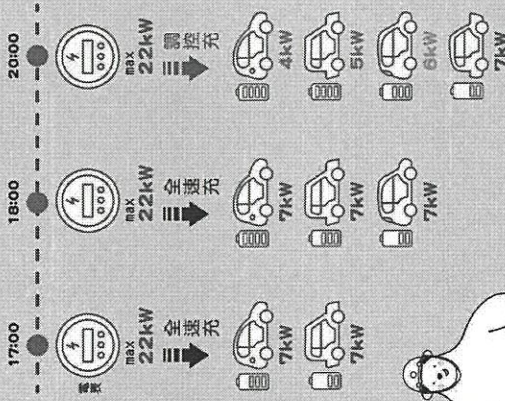
電價僅就夏月、非夏月分別訂定，夏月電價較高，非夏月電價較低。



時間電價 充電樁達人94你

導入EMS充電管理時

EMS充電管理，會依照時間和用量調整充電速度，人人有電充！



EMS智慧調控充電量及充電時間

時間電價 計費方式

- 注意尖峰 & 離峰：選在離峰時間開車充電充電，減少電費支出，荷包也飽滿！
- 注意契約容量訂定：透過EMS充電管理，訂定最適合契約容量，同時提高充電樁利用率，降低電費負擔。
- 電動車專用電價(預定111年推出，敬請期待)：較低基本電費單價及較高的尖、離峰電價差距。

省錢小撇步

知識小學堂

電動車 充電樁設置

3堂課

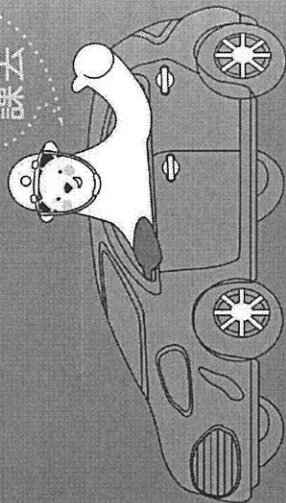
輕鬆搞懂

家用充電樁

入手電動車

不再只是說說！

熊寶開車帶你去上課去



台電電力公司

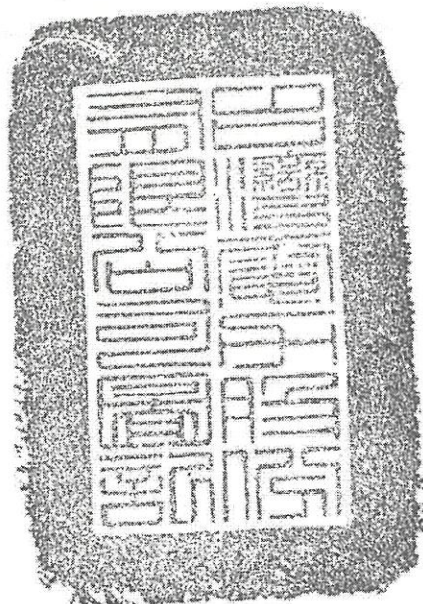
正本

檔 號：

保存年限：

台灣電力股份有限公司 公告

發文日期：中華民國111年5月27日
發文字號：電業字第11180582601號
附件：如文



主旨：奉准增訂「電動車充換電設施電價」，自111年5月30日0時起實施。

依據：經濟部111年4月15日經能字第11109007240號函。

公告事項：奉准增訂「電動車充換電設施電價」如附表，詳細內容請洽本公司客服專線1911、各區營業處服務中心、服務所，或至本公司網站 (<http://www.taipower.com.tw>) 瀏覽下載。

總經理 王 耀 庭

低壓電力電動車充換電設施電價

中華民國 111 年 5 月 30 日起實施



單位：元

分 類					夏月 (6/1~9/30)	非夏月 (夏月以外時間)	
基本電費	按戶計收				每戶每月	262.50	
	經常契約				每戶每月	47.20	34.60
流動電費	週一至週五	尖峰時間	夏月	16:00~22:00	每 度	8.35	—
			非夏月	15:00~21:00		—	8.13
		離峰時間	夏月	00:00~16:00 22:00~24:00		2.05	1.95
			非夏月	00:00~15:00 21:00~24:00			
	週六、週日及離峰日	離峰時間		全 日		2.05	1.95

註：以高壓供電者，按本表單價 95% 計算。

離峰日如下表所列日期：

中華民國開國紀念日 春節 和平紀念日 兒童掃動午秋慶 民族 勞端 中國	1月 1日 農曆除夕 ~ 1月 5日 2月 28日 4月 4日 4月 4日 或 4月 5日 5月 1日 農曆 5月 5日 農曆 8月 15日 10月 10日
---	--

檔 號：
保存年限：



新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：林芷瑤

電話：(02)29506206 分機320

傳真：(02)29506556

電子信箱：AZ7017@ntpc.gov.tw

受文者：台灣電力股份有限公司配電處

發文日期：中華民國111年9月16日

發文字號：新北府城更字第1114680980號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247ND8ZX5）

主旨：檢送111年8月30日「擬訂新北市永和區保福段453地號等2
21筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新
暨都市設計聯審專案小組會議、都市更新暨市有非公用不
動產價格聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年8月16日新北府城更字第1114679716號及新北府城更字第11146797161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，請實施者新北市住宅及都市更新中心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論修正完成者，駁回其申請。





正本：林委員育全、蘇委員瑛敏、郭副主任委員淑雯、江委員明宜、林委員佑璘、簡委員淑媛、徐委員國城、葉委員美麗、康委員佑寧、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、彭委員建文、王委員進祥、康委員秋桂、蔡委員菊花、蕭委員麗敏、李委員方正、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府市場處、新北市政府文化局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處更新發展科、沈幹事駿弘(工務局)、周幹事宏彥(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事郁筑(財政局)、蔡幹事盈輝(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事錫沼(開發科)、李幹事如晴(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、財團法人台灣建築中心、台灣電力股份有限公司配電處、新北市住宅及都市更新中心、皇翔建設股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司、上圓聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、泛亞不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所

副本：陳情人、陳副議長鴻源、連議員斐璠、羅議員文崇、新北市永和區公所(以上均含附件)、新北市永和區下溪里辦公處、新北市永和區大同里辦公處、新北市永和區新生里辦公處、社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、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更新事業科

2022/09/16
交 17:24:04 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新暨都市設計聯審專案小組會議、都市更新暨市有非公用不動產價格聯審專案小組會議紀錄

壹、 會議時間：111 年 8 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分、下午 13 時 30 分

貳、 會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、 主席：

林委員育全、洪委員迪光代(都更與都設)

林委員育全、郭副主任委員淑雯(都更與市有非公用不動產價格)

肆、 紀錄：林芷瑀(都更)、李曉萍(都設)、鍾宜珊(價審)

伍、 出席人員：詳簽到簿

陸、 規劃單位簡報：略

柒、 陳情人意見：

一、 洪浩瀚(保福段 524 地號)：本人陳情意見共四點，說明如下：

(一) 第一點，新生市場周邊土地地價被低估部分，皇翔建設在銷售更新後房屋的價格影響因素上有採光、通風、日照、臨路寬度等，其中臨保安路跟環河西路價值是較高的，故我個人認為市場周邊的價值評估上是被低估的。

(二) 第二點，租金補貼部分，本案公展期間有過半數的陳情意見均表達租金補貼費用過低，而本案租金補貼的提案是 110 年 1 月，當時屬於疫情期間，通膨及市場低迷的環境因素存在，與現在完全不同，此租金為十年前的市場行情，再請委員斟酌。

(三) 第三點，524、523 及 517 三筆土地來自繼承，估價方面有不同的計算方式，這點要與估價師及委員請益。

(四) 第四點，530 及 531-1 地號土地係鄰近新生市場但在補貼方面也沒有反映營業損失。

二、 姜金泉(保福段 471 地號)(書面意見)：第三單元所有住戶是很善意配合都更，差益很大，這都是透天屋，建商利益較高，應傾聽都更戶的意見，

第三單元的住戶所需要的條件。

(一) 屋內天花板一定要裝潢好，比照第二單元。

(二) 拆遷補償費一定不可以扣拆除費，比照第二單元。

(三) 租屋補助費估低，現在外面租屋租金都提升了，要比照現在市場行情。

三、 巫盈裕(保福段 521 地號)：本人參與都更後，花了許多時間發現一些問題，說明如下：

(一) 第一為估價問題，本案以麗業及泛亞兩家的估價結果做比較，我們 521 地號土地更新前土地價值較鄰近住宅使用低，非常不合理。

(二) 本基地現況多做住宅使用，僅臨新生市場及保安路周邊部分做商業使用，521 及 619 地號位屬臨路的三角地方，土地價值竟然不如住家使用的土地。

(三) 建物測量疑義部分，第一次測量面積有誤，經重測後面積雖然增加，但卻說屬於雨遮無法計算拆遷補償費，依建築法規定，屋簷屬於建物計坪也計價，依法應該納入相關補償費之計算。

四、 陳文煙(保福段 537 地號)：

(一) 本案都更住戶盼望許久，而本案實施者為新北市住宅及都市更新中心，出資人為皇翔建設股份有限公司，但住戶任何事卻都要與皇翔建設確認，到底住戶所針對的當事人是實施者或是出資人。

(二) 本案更新前後的估價結果明顯不合理，本人產權係臨環河西路第一排，不論公告地價或公告現值的地段率都比後側高，但估價上，我們的增值性竟然比較低，即以公告現值換算價值所得到的比率竟比後側少，後面的巷子都臨約兩米路，且許多都是市政府的土地，不知這樣的結果是圖利市府或是壓榨民眾；另在臨環河西路側永和區沒有成交案例，在中和區臨環河的西側有，其基準容積為 200%，我們是 300%再加計 20%為 360%，且又為策略性地區，更新後容積獎勵為 100%，但增值率卻較低；又本案為公辦都更，政府在打房本案卻

在炒房，勝開大地去年市府標售，同樣 24 層面河岸景觀僅 60 幾萬，本案相同樓層價格卻到 70 幾萬，本案估價上將土地價格低估，卻將更新後的房屋價值高估。永和地區的合建比率都是地主與建商 60%比 40%分，本案都更獎勵 100%但換算起來建商分配比率卻達 50% 以上。

【實施者回應】

- (一) 本案實施者為新北市住宅及都市更新中心，所有的問題與責任都會由中心承擔，請住戶放心。
- (二) 有關測量部分，對於面積有疑義的部分實施者多已陪同住戶與技師完成重測確認，另雨遮部分依規定沒有計列拆遷補償費。
- (三) 所有權人希望條件比照單元 2 部分，例如希望全室施作天花，本案未來於廚房、浴室均會施作天花，其餘部分未來交由住戶做裝修處理；另本案亦有單元 2 沒有的額外補貼，例如 5 萬元的搬遷補助、20 萬元的傢俱補貼以及更新後兩年的管理費補助都是由出資人額外提供，兩個單元的時空背景不同且綜整條件而言，單元 3 條件不亞於單元 2。
- (四) 更新前宗地劃分條件係依照權變估價報告書範本相關規定，以價格日期當時毗鄰土地為同一所有權人或同一建(使)照劃分為同一宗土地。
- (五) 有關鄰近新生市場無補貼營業損失部分，考量市場於住宅範圍內市場周邊商業氣息較弱，如需調整後續再併同委員意見檢視。
- (六) 合併前各筆土地價格推估考量面積、地形、寬深比、臨路條件、商業活動、容積率、使用現況…等因素評估各筆土地價格。合併前土地係以各筆土地之個別條件評估，臨環河西路土地約 8 坪左右，與巷弄土地約 6~14 坪差異不大，臨路條件則綜合考量臨環河西路景觀效益之需合併開發利用，基地規模大可興建較高樓層建物，高樓層才具有較佳景觀效益，而低樓層會受堤防及環河西路高架橋遮蔽及噪音影響。

捌、 相關單位意見：

一、 財團法人台灣建築中心(含書面意見)：

(一)綠建築(黃金級)：本案法令適用基準日為 111 年 5 月 16 日，依 2019 年綠建築評估手冊-(住宿類/基本型)檢討綠建築各項申請指標，本次報告書有關綠建築檢討部分 P.10-12 至 P.10-13，僅檢附簡易綠建築設計概要說明及「住宅區-住宅棟」(申請 7 項指標)與「市場用地-市場棟」(申請 8 項指標)綠建築評估資料總表；相關綠建築分級評估計分表、最終等級評量表及申請指標評估表基礎評估等資料皆尚未齊全，後續請依本中心最新申請表之自檢清單，整理編輯各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(二)智慧建築(銀級)：

1. 本案擬取得 2016 年版銀級智慧建築標章，實施者提供住宿類、辦公服務類及商業類各指標評估表，但未提供依據各類別樓地板面積占比，加權計算之評估總表，建請補充。
2. 請補充本案智慧建築標章初步規劃內容及各指標項目檢討，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。
3. 相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三)新建住宅性能評估(無障礙環境：第一級)：

1. 本案新建住宅性能評估之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分建議依內政部 110 年 12 月 30 日台內營字第 1100818601 號發佈之住宅性能實施辦法內容評估。
2. 本案欲取得住宅性能評估之無障礙環境第一級，本次書面資料僅檢附簡易評估項目說明，無檢討書圖資料，其中 P10-18、P10-20 評估設計說明：
3. 本案有 3 棟，住宅共用部分皆應檢討；室外通路若有設置坡道其寬度應符合 A 級要求。

4. 有關住宅專用部分應先行確認 57 戶設置位置。
5. 建議可參考建築中心住宅性能評估網站文件下載中「新建住宅無障礙環境性能評估補充說明」，先行確認評估內容。

(四)耐震設計標章：

1. 建議本案於特殊結構審查第一次後進行耐震設計標章第一次審查。起造人應另行編列特別監督費用並簽訂特別監督契約書，亦可委託本案結構設計單位執行特別監督事宜。
2. 耐震設計標章隸屬耐震標章之一環，設計審查通過後，應落實特別監督制度以取得耐震標章。
3. 事前請起造人責成施工單位、特別監督單位及分包商應於本案結構工程（含連續壁共構柱）施作前，召開施工說明會，針對特別監督執行、查驗項目、施工檢查方式以及合格標準進行說明。
4. 特別監督單位應依據『耐震標章特別監督制度說明』辦理。

二、 財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)謹提供本分署意見如下：

1. 都市更新審議資料表請更新辦理過程。
2. 本案人事行政管理及銷售管理費率均以上限提列，請實施者說明其合理性及必要性，酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
3. 本案行政作業費另提列專案技術服務費項目新臺幣3,259萬1,956元之合理性。
4. 權利變換計畫書第13-1頁所載，更新後供分配土地面積13,099平方公尺及住宅區基地面積11,982.76平方公尺與表6-2建築面積計算表不符，請實施者確認。

三、 台灣電力股份有限公司配電處(含書面意見)：

為因應未來全面電動車之充電需求，建築物應預留供電動車輛充電之配電設備空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的。新建案除 30(含)個停車位以下不須擴大提供配電場所外，31 個

停車位以上之建案，皆須依停車位數量對應之配電場所面積，擴大提供配電場所。

供電方式	停車位數(格)	增加配電場所面積
低壓供電	30 以下	原則不需另行提供
	31~60	3 平方公尺
	61~150	10 平方公尺
	151~300	1. 原提供配電場所面積未達 60 平方公尺時，增加 18 平方公尺
		2. 原提供配電場所面積 60 平方公尺(含)以上時，增加 14 平方公尺
		3. 原提供配電場所面積 100 平方公尺以上時，增加 10 平方公尺
301~450	1. 原提供配電場所面積未達 60 平方公尺時，增加 25 平方公尺	
	2. 原提供配電場所面積 60 平方公尺以上時，增加 21 平方公尺	
	3. 原提供配電場所面積 100 平方公尺以上時，增加 15 平方公尺	
451 以上	每增加 150 格停車位(不足 150 格以 150 格計)，配電場所面積增加 5 平方公尺	
高壓供電	不拘	依台電公司營業規章規定 (一處 20 平方公尺)

四、 新北市政府工務局(含書面意見)：

- (一) 1 層平面圖請依規定上色(建築面積範圍、法定空地範圍、道路屬性
及範圍)。

- (二) 外露樑上構造物請依本局工作手冊 110 年版編號 5-9 規定檢討。
- (三) 請依建築技術規則設計施工編第 97 條規定檢討安全梯不得直接連接居室 (B1 防災中心)。
- (四) 陽台、雨遮外緣裝飾物、裝飾柱請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。
- (五) 屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架及補充檢討同法第 1 條相關規定檢討，倘經都審同意本局無意見。

五、 新北市政府交通局(含書面意見)：

- (一) 本基地分為住宅棟及市場棟，有關於保安路上設置 2 處車道出入口，請說明原因並請研提具體完整交通配套措施。
- (二) 請考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。
- (三) 請評估將基地周邊公車站位整併規劃並提出大眾運輸計畫。
- (四) 基地於保安路與新生路 160 巷口之 S 型路型建議再調整順直，以利車輛進出。
- (五) 住宅棟規劃 1,157 戶(住宅 1,134 戶、店鋪 23 戶)，汽車位因以小坪數折減規劃 1,042 席，停車供給是否滿足基地需求？請分析停車供需並應至少滿足當地汽車持有率。
- (六) 市場棟規劃作市場、零售及餐飲使用，僅規劃 1 席裝卸車位於地下一層，基地停車需求仍應確實內部化，並不得利用周邊道路卸貨。
- (七) 為減輕開發衝擊，請研擬相關交通改善策略，促進綠色運輸使用。
- (八) 請補充標明出入口之人行道設計、寬度並於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧。
- (九) 請補充最大車型之行車軌跡圖及停車場出入口視距分析圖。
- (十) 無障礙車位規劃請再重新檢視調整至靠近梯廳，並避免穿越車道(如：市場棟地下一層……)。

六、 新北市政府文化局(含書面意見)：

- (一) 依據公共藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項，公共藝術辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。而工程造價依據文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條第 1 項第 5 款，建築物及公共工程造價：指直接工程成本，包括直接工程費、品管費、施工中環境保護費及工地安全衛生費、材料檢驗費、承包商管理費及利潤、營業稅等。查「擬訂新北市永和區保福段 453 地號等 221 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 10-2 頁、第 10-3 頁及第 10-5 頁。本案公共藝術設置費就新北市優先分回市場用地更新後建築物，辦理經費以市場棟營建費用百分之一計算(計算基礎為營建工程標準單價計算)，提列本項費用為 $652,969,804 \text{ 元} \times 1\% = 6,529,698 \text{ 元}$ 。前皆計算方式與文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條第 1 項第 5 款規定未竟相符。
- (二) 公有建築物之公共藝術設置經費編列相關法令規定參依「公共藝術獎助及促進條例第 15 條第 1 項」與「文化藝術獎助及促進條例施行細則第 6 條」。
- (三) 有關提列「公共藝術辦理經費」須經本局公共藝術審議會確認始得改以提供辦理經費方式處理，且辦理經費金額之計算亦須經前述審議會確認。

七、 新北市政府財政局(含書面意見)：

- (一) 事業及權變計畫書：
 1. 事業計畫書第 5-16 頁：表 5-3 土地所有權人數為 272 人，與第 5-1 頁所述 265 人不一致，請配合修正。
 2. 事業計畫書第 12-19 頁：本案住宅棟 25 層以上之樓層高度以 3.35M 規劃設計，低於 24 層以下則為 3.4M，考量樓層高度將影響居住舒適性，建請說明規劃緣由。另查更新後住宅價格未針對該項樓層高度差異調整，請酌予修正。

3. 事業計畫書第 18-5 頁：本案更新後市場棟提列公共藝術設置費，經實施者回應本案僅提撥設置經費，故無設置內容、位置及管理方式，後續由主管機關依所提經費統一處理及維管，該相關內容請於適當章節處補充說明。
4. 事業計畫書第 18-7 頁：貸款期間依「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」（以下簡稱提列基準）以施工期間加計 12 個月計算提列，與第 18-13 頁現金流量表所列施工期間、貸款期間不符，請釐清。
5. 事業計畫書第 18-7 頁：依提列基準規定，營業稅應以財政部 109 年 9 月 14 日令釋二公式，擇一公式計算營業稅額，經實施者回應本案係以共同負擔比率為基礎之試算結果較低，請補充二公式之計算結果。
6. 事業計畫書第 18-10 頁：本案信託費用以資金信託報價單 2,000 萬元計列，不含土地信託，惟信託費用似高於一般市場行情，是否有議價空間或其他廠商報價資料佐證合理性，請說明。
7. 事業計畫書第 18-10 頁：銷售管理費率計算式有誤，請配合修正。
8. 事業計畫書第 18-10 頁：本案市場棟預計辦理容積移轉，雖由出資人承諾自行吸收不提列共同負擔，仍請依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 12 點規定補充市有土地容積移轉前後財務分析試算。
9. 權變計畫書第 6-1 頁，本案市場棟為規劃為 1 棟地上 9 層建物，誤植為住宅棟地上 10 層，請配合修正。
10. 權變計畫書第 13-14、17-35 頁：本都更案市場棟公設比高達 40% 至 45%，經核算建物登記清冊表各戶之共有部分面積亦小於第 13-14 頁市場棟各戶共用部分面積，請檢討相關公設面積是否合理。另事業計畫書附錄第 38 頁請分別標示大公、車公位置，以

利檢核。

11. 為利本府評估市場棟後續使用需求，請於計畫書適當章節或附錄補充說明市場棟結構樓板載重、消防灑水設計等相關內容。

(二) 麗業估價報告書：

1. 估價條件：報告書第 20 頁估價條件第 3 點，更新前部分市有地有相毗鄰情形，雖現況為訂有租賃契約之使用，未來承租戶可能依規定承購其承租土地，惟該若干土地因均屬同一所有權人，於更新前價格查估時，似應採合併估價方式視為同一宗估價。經實施者回應係考量公平性，請釐清是否合理。
2. 更新前價格評估：
 - (1) 報告書第 76 頁：本案產權複雜，為利檢核合理性，請補充更新前土地坵塊分宗劃分圖。
 - (2) 報告書第 82、108、149、175 頁：住宅區比準地比較案例中，比較標的 2、3 皆非永和區案例，且價格日期已逾 2 年，其中比較標的 2 之面積過小，與勘估標的面積差異大，倘當地無適當案例而需擴大區域，建請擇選近期成交且面積相當之適當案例。另土地比較案例部分比較標的之價格日期過久，甚有已逾 5 年之成交案例，請一併修正。
 - (3) 報告書第 97、99 頁：第 89 頁住宅區比準地土地開發分析法評估中，推估興建樓層數為地上 9 層，惟第 97、99 頁勘估標的建築樓層皆載明為 16 層，請配合修正。
 - (4) 報告書第 99、125、166、191 頁：土地開發分析店面價格與自身建案之建築樓層規劃及成本影響關係應較小，惟以第 99 頁為例，比較標的 1 調整率為-7%，請酌予調整。
 - (5) 報告書第 106、173 頁：本案評估住宅區比準地價格為 155 萬元/坪，更新前合併前住宅區土地平均單價為 128.7 萬元/坪，差異幅度為 20%，更新前選取範圍內較佳土地作為比準

地及差異幅度偏高是否合理，請說明。

- (6)報告書第 112 頁：容積率模擬試算表中，4 樓以上辦公銷售單價不一致，且規劃樓層及興建成本皆有差異，非單一變動因素之模擬是否適當，請再行檢視並詳述說明。
- (7)報告書第 120 頁：比較標的 1、3 之建築樓層規劃各為 17F 及 16F，然調整率為-4%及-8%，請配合修正。
- (8)報告書第 133 頁：各筆土地修正原則表中「面積」調整級距最大僅為 120 坪，且調整率似有不足，未能充分反映大面積土地之效益，請酌予修正。
- (9)報告書第 133 頁：依本市都市更新審議原則，更新前現況有既成巷道者，視個案現況評估調整，查本市其他個案更新前既成巷道廢巷且已納入更新後建築基地者，係以地形及面積等因素修正，未針對現況為「既成巷道」進行調整，請說明該項修正合理性。另「既成巷道」土地已就「既成巷道」因素修正 15%，又分別以「地形」修 7%、「面寬」修 2%，似有重複修正情形，請一併說明。
- (10)報告書第 152 頁：個別因素比較表中，比較標的 1 之接近學校程度為 1200M，較勘估標的 450M 差，調整率卻為負值，請配合修正。
- (11)報告書第 178 頁：合併後市場用地之臨路寬度 29 公尺、深度為 38 公尺，優於比較標的 1 臨路寬度僅有 13 公尺，惟該項寬深度比未有調整，請配合修正。
- (12)報告書第 194 頁：合併後市場用地土地開發分析之樓層價格評估僅第 1 至 3 層做商業使用，與本案規劃更新後商業使用為第 1 至 5 層不符，且樓層別效用比亦偏低，考量最有效利用原則及更新前後市場用地面積規模相同，合併後市場用地土地開發分析似應將第 1 至 5 層作為商業使用為假設前提，

請釐清。

(13)報告書第 213 頁：個別因素比較表中，比較標的 2、3 樓層別皆為 3 樓，但調整率不同，分別調整 0%及 1%，請配合修正。

(14)報告書第 248 頁：有關莊○德所有 1318 建號建物，原登記坐落於本局經管 587 地號土地上，惟該建號建物已註銷稅籍，現坐落前揭地號土地之建物門牌雖與本局承租列管門牌相同，但非同一建物，且該門牌建物(為未登記建物)實際已移轉予戴○憲，並由戴君向本局辦竣承租過戶，復查該建物登記已辦竣滅失登記，爰該建物是否仍屬合法建物並計算其權值，請釐清權屬關係。

(三)更新後價格評估：

1. 報告書第 270 頁：本案住宅比準戶樓層為 17 樓，面積約 34 坪，查實價登錄資訊，更新後住宅買賣比較標的 1、2 於調查日期皆有社區其他與勘估標的樓層及面積相似之交易案例，為減少案例差異性，請評估選取相似樓層及面積案例之可行性。
2. 報告書第 280、295、311 頁：更新後收益法求算收益資本化率時，SC、SRC 及 RC 之耐用年數假設為 55 年，請說明合理性。
3. 報告書第 282 頁：更新後店面買賣比較標的 2、3 分別有 2 樓及夾層，分別用不同效用比拆算，請補充敘明該 2 樓及夾層面積。
4. 報告書第 284 頁：更新後店面買賣比較標的 2、3 交易總價分別為 5,200 萬及 2,920 萬，二者價差近 1.8 倍，惟敘述總價相當，請配合修正；另比較標的 2、3 之面積皆為 20 餘坪，並進行面積適宜性下修，惟扣除公設後室內面積相當小，請一併說明案例選取合理性。
5. 報告書第 284 頁：更新後店面買賣比較標的 2 之騎樓比為 25%，調整率為 5%，請備註補充計算方式並說明其調整率之合理性。
6. 報告書第 298、305、316 頁：本案周邊無辦公大樓聚集，惟評估

更新後辦公價格為 56 至 57 萬元/坪高於本案部分住宅單元價格，且查買賣比較標的 1、2 為 2 樓似有商業效益及便利性皆未考量。另查買賣比較標的 3 為雄邦馨苑案以其室內圖面及面積 (20 坪) 檢視似作住宅使用，請整體考量辦公價格合理性。

7. 報告書第 299、306 頁：更新後建物 (含住宅、店面、辦公) 比較標的皆針對建築樓層規劃進行修正，請說明該調整項之內容、原則及及其調整率合理性。以第 299 頁為例，勘估標的為 9F，比較標的分別為 17F、29F、12F，惟調整率分別為 2%、-6%、3%，請釐清。
8. 報告書 306 頁：更新後辦公租賃比較標的面積皆僅 100 餘坪，而採光向上修 2%、總價與單價關係下修 1%，考量勘估標的總面積 320.82 坪且四面採光，係因未分戶關係，請說明面積修正關係並酌予調整。另備註欄有敘述雨遮比修正方式，但修正項目卻無雨遮比，請一併釐清。
9. 報告書第 306 頁：更新後辦公租賃比較標的 1 之道路種別與其他比較標的皆為次要道路，惟比較標的 1 未進行調整，請配合修正。
10. 報告書第 313 頁：更新後住宅樓層別效用比中，2 樓效用比高於 3、4 樓，是否符合市場趨勢，請說明合理性。
11. 報告書第 313 頁：更新後店面樓層別效用比中，2、3 樓分別為 85%、80%，相較第 282 頁比較案例 2 樓分別以 60% 折算有偏高情形，且本案市場棟 4、5 樓未有電扶梯連通樓下市場之便利性，樓層別效用比 70% 亦高於其他案例，請酌予調整。
12. 報告書第 316 頁：更新後各單元建坪單價表中，僅顯示修正率，建請採各戶個別條件說明及其修正率併列方式補充敘明，以利檢視合理性。

八、 新北市政府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)：本案前於 111 年 4 月 7 日爭取國有土地作社宅使用。

九、 新北市政府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：有關本案現有巷道前經本府指定建築線在案(65-257T)，依新北市建築管理規則第 3 條第 1 項第 4 款之規定，應辦理重新認定再行申請建築線指定，惟本案位於都更案之廢改道內，後續建築線指示將配合委員會廢改道之方案決議辦理。

十、 新北市政府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(一)有關捌、議題綜整第六項涉及土地使用分區管制要點事宜，本科書面意見如下：經查土地使用分區管制計畫 P.6-29、P.6-30 第四條及第五條提及本案依照本府 110 年 8 月 3 日新北府城審字第 11014191191 號函申請基準容積加給資格，其對照頁碼應為「P 附錄 50」，請申請人釐清確認後修正。

(二)有關捌、議題綜整第十項涉及公益設施折繳代金事宜，本科書面意見如下：應依 110 年 3 月 24 日召開「本市依都市計畫法新北市施行細則申請公益空間折繳代金、容移代金及開挖率放寬代金繳交時間說明會」會議紀錄之結論第三點(四)：「屬都市更新案、危老重建案者，由申請人向都市更新處提送代金計算相關資料並繳交代金；…」辦理。

十一、 新北市政府城鄉發展局開發管理科：

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，旨案查無容積移轉申請紀錄。

(二)另按都市更新條例第 83 條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(三)有關內政部 103 年 9 月 26 日台內營字第 1030810857 號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自 104 年 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部

104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。

- (四)另有關項次10第2點「…2.另請開發管理科針對111年6月17日新北市都市計畫委員會所提報告案『都更二箭案辦理容積移轉公告現值適用原則案』說明本案後續應配合辦理事項一節。…」，說明如後：都更二箭案辦理容積移轉因基準容積調升，接受基地之當期土地公告現值無法反映基準容積調升後量體增加之土地價值，建議都更二箭案申請辦理容積移轉時，原基準容積計算可移入容積量時可採捐地或代金方式擇一辦理，另依據「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2申請都更二箭各案基準容積之加給容積，其辦理容積移轉額度應限定以代金方式辦理。

十二、新北市政府養護工程處：本案涉及本處經管本市永和區保福段555、473、576、492、597、511、618、533、530、639、660、532、453地號等13筆土地，經查現土地現況為已開闢道路，有保留公用之需，另13筆土地原則同意納入都更範圍，查前述土地使用分區為住宅區，因住宅區主管機關為財政局，故仍需依財政局意見辦理。

十三、新北市政府都市更新處：

(一)更新計畫部分：經查本案位於111年5月16日發布實施「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元3)更新地區及都市更新計畫」範圍內，經查本案尚符合相關指導原則。

(二)事業計畫書部分：

- 1.有關測量成果報告有誤部分請釐清修正。
- 2.權變計畫書第15-1頁，有關不能不願部分，請釐清是否有合併選配情形，並載於此章節中。
- 3.權變計畫書第16-1頁，土地及建築物分配清冊請檢附清楚版本。

4. 請於建築師簽證表、建築規劃設計與檢討等章節載明鄰房占用處理方式與審議會會議結論，後續逕依建管程序辦理。

(三)會上說明：

1. 關於車道出入口設計，實施者提出未能設置於新生路 160 巷之理由為避免人、車交織，惟目前規劃於保安路側，其供公眾使用頻率較基地內 4 公尺之人行步道來得高，是否適宜將車道規劃於保安路側仍請實施者通盤考量。
2. 關於新生路 160 巷與保安路之巷口採轉角方式進出：
 - (1) 上述規劃方案在公辦公聽會有民眾陳情，此外，今日交通局與委員也提醒是否順直處理，以利車輛進出之建議。
 - (2) 考量現有道路部分屬單元 2 的土地，較不易做綠化或其他之使用，惟是否可在道路中央劃設槽化線，作道路一進、一出，讓動線可以更加流暢，請實施者納入考量。
3. 簡報第 59 頁說明，新生市場使用時段為 6:30 前裝卸進出貨，惟市場棟之進出動線應整體考量消費者、辦公室及餐廳等不同使用時段，提供更詳實的數據做為本案規劃依循。
4. 更新單元範圍涉及鄰房佔用部分：
 - (1) 依 111 年 6 月 17 日工作會議結論，實施者應於開工前完成拆除，並循通案處理方式皆需回計建蔽率與容積率檢討，其處理方式請實施者確實說明。
 - (2) 目前設計建蔽率與設計容積率都是用滿的狀況，後續變更會涉及所有權人分回相關權益及設計容積率、設計建蔽率是否有調整空間，必須要再留意。

【實施者回應】

- (1) 後續請照時依工務局相關規定辦理。
- (2) 倘未來變更設計致使影響民眾權益部分，中心會負責。
- (3) 如果程序上工務局要求拆除的時間無法完成，中心會再辦理變

更事業計畫及權利變換計畫，而影響所有權人權益部分，中心會負責。

【工務局回應】後續掛件申請建造執照，依相關建管規定辦理。

玖、委員綜合意見：

一、都市設計：

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提聯審專案小組審議。

(一)全區開放空間部分：本更新單元住宅區土地沿保安路自建築線退縮 8 公尺建築留設開放空間，並申請都市更新建築容積獎勵 30%，另查全區大陳單元（含單元 5、6 及 7 草案）沿保安路，亦均留設 8 公尺以上開放空間，惟市場用地僅退縮 4 公尺開放空間，導致全區開放空間無法直通連接造成瓶頸。且本案申請高額建築容積獎勵及容積移轉，故市場用地配合全區開放空間沿保安路應退縮 8 公尺以上建築留設開放空間，或取消大陳單元 3 留設 8 公尺開放空間之建築容積獎勵項目。

(二)市場用地部分：

1. 依「新北市都市設計審議原則」規定建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，惟市場用地未依規定退縮建築，未符規定，請修正。
2. 市場用地商業顧客、臨停及裝卸車位部分：市場用地申請都市更新建築容積獎勵(64%)及容積移轉(20%)規劃地上 9 層建築，除 1 至 2 樓作為攤販市場使用外，其餘 3 至 9 樓係規劃作為餐飲業及辦公室使用，惟未規劃市場及餐飲業顧客使用及辦公室商業臨停使用汽機車位，恐造成未來停車外溢至中央公園及道路，造成社區後續使用管理維護爭議，故請詳實設足攤販市場臨停採買、餐飲業顧客及辦公室訪客汽機車位。
3. 住宅棟汽機車車位除法定車位外，規劃自設車位部分，建議以設計手法，依建管及地政規定，採實體區劃產權分管方式規劃，提供

市場棟臨停使用，以緩解本案交通問題。

4. 承上，另本案市場棟與住宅棟地下室分別開挖至地下 6 層樓，惟最小開挖距離不足 5 公尺，影響開挖結構安全。且中央公園地下開挖範圍植栽覆土深度不足，故請配合市場用地應增加提供臨停車位，重新整併地下室開挖範圍完整規劃，避免造成施工災損。故請就市場用地基地條件，檢討申請高額建築容積獎勵及容積移轉之合理性。

(三) 綜上，涉及本案更新單元全區整體規劃原則部分，係採更新單元或以各宗建築基地分別檢討，應有一致性原則，不得切割適用，特予補充說明。

(四) 專章檢討：

1. 有關市場用地擬依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定，申請容積移轉獎勵額度為 642.95 平方公尺 (20%)，請補充一階容積移轉核准函或取消申請。
2. 另市場用地申請立體多目標使用部分，經設計單位說明 111 年 5 月 27 日審查通過，請於專章補充核准函資料。
3. 住宅區基地申請都市更新獎勵 (100%)，於基地中央申請都市更新留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定公眾通行獎勵 (占 1.43%) 部分：
 - (1) 目前規劃開放空間動線曲折，請改以直線型動線並等寬留設人行步道開放空間。另東西向人行步道與鄰地(大陳單元 2 及 4)串接及延續部分請補充說明，並延續人行動線規劃。
 - (2) 考量建築物規劃達地上 35 層，建築量體棟距僅 4 至 7 公尺，造成東西軸向人行步道獎勵空間壓迫，應考量高樓風對地面層開放空間之影響並提出改善對策，以提供友善公共空間使用品質。
4. 申請市場棟退縮放寬部分：依「新北市都市設計審議原則」規定建

築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，及依「都市計畫新北市施行細則」第 41 條規定，建築基地應自後面基地線退縮 1 公尺建築，不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，倘基地情況特殊經都設會審議得不受限，有關市場用地申請免依規定退縮部分，應就全案整體配置確認後，再予討論。

5. 申請市場用地綠化面積放寬部分，請依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告通案增加立體綠化，補足地面層綠化不足，故請各層檢討屋頂露臺 1/2 綠化後補足地面層不足部分，請修正。
6. 申請屋脊裝飾物部分，請依建管規定高度以 6 公尺以下設置檢討，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，申請屋脊裝飾物部分超出屋頂平台放寬部分，續提討論。
7. 依「新北市都市更新審議原則」第 15 條規定中繼層等空間不得設置陽台，本案申請於中繼層陽台設置放寬部分，為考量後續使用及管理，請取消陽台並逕依都市更新規定辦理。

(五)交通運輸系統：

1. 本案共設置 3 處車道出入口，於基地南側規劃 1 處住宅出入口與 1 處市場用地出入口，並緊鄰於現有巷道於 15 公尺保安路形成 3 處車道破口，依「新北市都市設計審議原則」規定每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，且考量大陳單元避免於保安路形成多處車道破口，造成外部交通衝擊，故請將住宅區車道出入口整併集中留設 1 處於次要道路，請修正。
2. 有關臨保安路及新生路 215 巷轉角口，目前配合現有巷道規劃道路及 PC 鋪面使用部分，為考量車行使用請配合都市更新處意見，將車道改以直線型進出規劃，及適度退縮增加新生路 215 巷寬度以確保大量車輛通行順暢，並經交通局確認，及配合都市更新程序重新指定建築線，另請提出車道截彎取直後之空地相關規劃配套措施，續提討論。

3. 住宅棟地下 1 層裝卸停車位（含臨停車位）目前緊鄰車道進出口並橫跨車道規劃，為考量裝卸貨進出動線安全性，請鄰靠垂直動線設置。
4. 地下 1 層自行車停車空間，請留設車道寬度至少 1.5 公尺以上以利進出使用，請修正。
5. 無障礙停車位（汽、機車）設置於地下 1 至 4 層，請鄰靠避難層及垂直服務動線留設，並避免跨越車道。
6. 請補充標示垃圾車位及裝卸車位尺寸，並以大停車位尺寸留設。
7. 市場用地車道為汽、機車共道使用，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」及建管規定補充檢討車道寬度、機車緩衝平台及車道斜率。
8. 市場棟臨靠坡道及市場梯廳之汽車停車位請補充檢討 5x6 公尺緩衝空間。

(六)建築量體配置：

1. 有關本案規劃地上 35 層建築物高度約 128.35 公尺，為考量北側東北季風造成地面層高樓風影響及鄰棟間距產生風切影響，請考量風場環境並提出相關因應及配套措施。
2. 市場棟進出口為考量公共人潮集散，有關市場棟出入口可結合公園側規劃並延伸中央公園側商業活動，以利地面層商業活動延續。
3. 有關市場棟立面招牌及落地式廣告招牌，後續請逕依建管規定辦理，立面圖及模擬圖相關招牌部分請刪除。
4. 市場棟為考量需具公共性及無障礙通行使用，主要進出口請取消階梯並以無障礙順平處理。
5. 本案住宅棟於過樑內規劃面寬小且內凹式挑空及陽台空間，其通風及採光效益不彰，請合理設置陽台並取消面寬過小且又深挑空空間或集中挑空整併設置，請修正。
6. 住宅區 A 棟採門型建築配置並規劃大挑空，且跨距達約 15 公尺，

請加強結構安全重新調整建築配置並經結構技師簽章確認。

(七)景觀計畫：

1. 沿街開放空間：

- (1) 基地臨環河西路請依「新北市都市設計審議原則」規定自建築線留設 1.5 公尺寬綠帶及 2.5 公尺以上人行步道空間，並考量延續周邊鄰地已開闢之綠帶規劃，以利延續人行動線。
- (2) 有關沿街開放空間退縮達 6 公尺以上請留設雙排喬木，請修正。

2. 東西向人行步道開放空間：

- (1) 本案於中央橫向 2 條人行步道左右兩側規劃進排風設備，依「新北市都市設計審議原則」規定，排風設施勿朝向人行步道空間留設，請修正。
- (2) 有關橫向人行步道鋪面材質以抵石子規劃與沿街人行步道及中央廣場材質不同，應以整體規劃全區鋪面之延續性。

3. 東側中央公園：

- (1) 中央公園規劃大面積草坪並抬高至 1.35 公尺部分，為考量開放空間後續使用，應調降高程並加強排水系統規劃，另建議可採下凹式活動廣場規劃作為即時強降雨之滯洪設施。
- (2) 於中央公園人行步道規劃植草磚部分，考量通行使用請以步道磚鋪面規劃。
- (3) 大陳單元 3 中央公園與大陳單元 4 之分界請以設計手法加以區分界面，以利後續維護管理。

4. 車道出入口處為考量無障礙通行使用，請延續人行步道鋪面材質及高程，並順平處理以利人行通行。

5. 景觀照明計畫部分目前僅規劃景觀矮燈，為考量夜間人行安全，沿街人行步道及開放空間照明設備請改以景觀高燈設置，請修正。

6. 有關基地中庭（地下室開挖範圍）植栽綠帶覆土深度不符規定，請

降版處理喬木並留設覆土深度達 1.5 公尺以上，並就前開決議併同地下室開挖範圍完整性，重新規劃。

7. 有關實設空地 1/2 綠化面積檢討，不可綠化面積檢討請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城設字第 1080141596 號函規定，扣除依都市計畫相關規定留設法定退縮寬度，目前檢討不符規定請修正。

(八)有關開放空間管理維護基金，為考量後續使用及範圍界定，請將對外開放使用範圍一併納入開放空間管理維護基金計算，請修正。

(九)公寓大廈管理規約請補充屋脊裝飾物、垃圾及裝卸車輛不得銷售移轉等加註內容。

(十)報告書部分：

1. 頁次綜-6 修正回應頁碼前後不一致。
2. 頁次 6-48 請補充法令條文相關附圖。
3. 頁次 11-24 地下層裝卸車位不得計入法定或自設停車位，請修正。
4. 頁次 12-20 自行車位檢討之法定機車位數量前後不一致，請修正。
5. 本案市場用地申請立體多目標使用部分，請於第 12 章補充立體多目標使用專章檢討。
6. 修正對照表部分請確實標明說明之對應頁碼。
7. 報告書專章內容請依都市設計審議報告書範本製作修正。
8. 報告書配置圖及平面圖圖面方向請一致，以利審閱。
9. 頁次 11-78、11-79 剖面圖請補充套繪屋脊裝飾物、各棟建築橫向及縱向剖面圖。
10. 立面及剖面圖請補充標示建築物高度。

(十一)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

(十二)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並詳細載明放寬事項。

二、都市更新(事業計畫)：

(一) 人民陳情意見：

1. 關於公辦公聽會、書面陳情及今日陳情人表達之所陳訴求，已於各項議題中討論，包含「交通路型動線」、「安置費用(租金補貼)」、「估價」、「建物測量」、「共同負擔費用提列項目」等議題。
2. 另「建材設備」與「單元2條件」之陳情訴求，涉及私契約事項，非屬新北市都市更新及爭議處理審議會審議範疇，故不予討論，惟仍請實施者妥為向陳情人說明。
3. 至於「其他事項」涉及稅賦減免、坡道比例等事項，請實施者向陳情人說明內容，以利民眾知悉自身權益及規劃配置。

(二) 更新單元範圍：

1. 本案更新單元範圍位於99年4月29日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計劃暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」之單元三，經查公開展覽範圍與上開計畫一致，故原則同意。
2. 有關市場用地都市計畫變更業經111年6月17日新北市都市計畫委員會審竣，另依會上簡報所載已於111年7月11日完成假分割作業(位置及面積)，後續請於計畫書內敘明假分割結果，以利確認容積獎勵額度與面積。

(三) 現有巷道廢止或改道：

1. 以下巷道態樣符合新北市都市更新審議原則，故原則同意廢止：

(1) 屬「道路全部位於同一更新單元範圍內者」(情形一)：

更新單元範圍內新生路118巷、新生路173巷、新生路138巷、新生路193巷、新生路138巷3弄、新生路118巷3弄、新生路138巷1弄、新生路118巷1弄、新生路193巷2弄、新生路173巷2弄、新生路193巷4弄、新生路193巷6弄、新生

路 147 巷 6 弄、新生路 193 巷 4 弄及部分無名之現有巷。

(2) 屬「同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止著」(情形二):
新生路。

2. 新生路 118 巷及 173 巷有期限保留通行之規劃部分，目前規劃於大陳單元四開發前保留上開 2 個巷道通行，在此期間經永和區公所 111 年 5 月 20 日新北永工字第 1112203161 號函表示同意現況維管。
3. 依 111 年 6 月 17 日工作會議，水利局表示新生溝目前雖已廢溝，但仍有排水使用，考量單元 2 仍辦理新生溝改道作業，改道後，往南銜接至保安路，請於計畫書相關章節載明內容。

(四) 中央公園開闢：

1. 中央公園既經實施者說明開闢時程將配合大陳單元四統一辦理開闢作業，考量後續管理維護作業，會上實施者所提於各單元之地界線設置水溝並覆以化妝蓋板作為區分權屬認定，專案小組原則無意見。
2. 另綠化設計的檢討，仍請依 111 年 6 月 17 日工作會議工務局意見辦理。
3. 以上內容請於事業計畫書相關章節載明中央公園開闢期程及管理維護方式。

(五) 鄰房佔用部分：

1. 依建管通案執行原則，往例都市更新案涉及鄰房佔用部分會依規定將鄰房佔用地面積計入建蔽率與容積率檢討，惟本案涉及鄰房佔用部分為大陳單元 4 位置，經實施者考量後續會配合大陳單元 4 拆除作業，所以本案未將鄰房佔用部分納入本案建蔽率與容積率檢討。
2. 本案既經工務局於會上表示無意見且要求請照時依建管規定辦理，爰請建築主管機關本權責卓處，另除經市府工務局同意，本案處理方式後續不得作為其他案件之參考。

3. 另實施者承諾鄰房佔用部分後續會拆除完成且不涉及後續請照行為，倘因故未能依建管規定拆除完成，致使須辦理變更事業計畫及權利變換計畫，涉及所有權人分回權益與衍生行政程序則由實施者自行承擔。
4. 以上內容請於計畫書相關章節(建築師簽證表、建築面積檢討相關章節)，請載明鄰房佔用工務局意見及後續拆除期程。

(六) 有關建築容積獎勵部分：

1. 住宅棟

- (1) 「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 3,446.73 m²)、
「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 2,585.05 m²)、
「無障礙環境設計」基準容積 4%之獎勵值(面積 1,723.36 m²)
及「建築物耐震設計」基準容積 10%之獎勵值(面積 4,308.41 m²)獎勵部分，請依財團法人台灣建築中心之意見檢討修正後，原則同意申請額度。
- (2) 「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 4,308.41 m²)，原則同意申請額度。
- (3) 「規模獎勵」基準容積 30%之獎勵值(面積 12,925.25 m²)，原則同意申請額度。
- (4) 「占有他人之舊違章建築戶獎勵」基準容積 1.15%之獎勵值(面積 497.43 m²)獎勵部分，前經作業單位於 111 年 5 月 30 日書面審查並檢視卷附資料說明，尚符合規定，原則同意申請額度，惟有 4 戶無房屋稅籍其認定方式請於計畫書內補充說明。
- (5) 「整體建築規劃設計獎勵」及「依更新計畫留設 4 公尺以上等寬之通道供不特定公眾通行獎勵」，請於計畫書第 10 章檢討遮蔽率計算及補充 1、2 層以上平面套繪圖(包含市場棟)、車道停等空間、退縮人行步道供行走之淨寬。
- (6) 「合法建築物之屋齡獎勵」，請補充申請範圍之使照圖說。

2. 市場棟

- (1) 「綠建築(黃金級)」基準容積 8%之獎勵值(面積 257.18 m²)、
「智慧建築(銀級)」基準容積 6%之獎勵值(面積 192.88 m²)、
及「建築物耐震設計」基準容積 10%之獎勵值(面積 321.47 m²)
獎勵部分，請依財團法人台灣建築中心之意見檢討修正後，原
則同意申請額度。
- (2) 「時程獎勵」基準容積 10%之獎勵值(面積 321.47 m²)，原則同
意申請額度。
- (3) 「規模獎勵」基準容積 30%之獎勵值(面積 964.43 m²)，原則同
意申請額度。

(七) 交通規劃：

1. 實施者於會上提出將住宅區二處車道改為一處，其調整後之建築規
畫方案仍須經都市設計審議，故提請下次小組討論。
2. 基地西側(臨保安路及新生路 215 巷轉角口)六公尺道路原轉角路
口請配合調整順直，以利車輛進出。
3. 有關單元內人行步道系統及退縮空間之整體規劃，建議於下次小組
前召開府內研商會議並獲具共識後，再提下次小組討論。
4. 請研議既有單元周遭路邊停車格及其他方案，以補足市場用地臨時
停車位不足之問題。

(八) 建築物規劃設計：

1. 依臺灣電力股份有限公司配電處 111 年 2 月 22 日配字第
1118018533 號函及 111 年 5 月 24 日配字第 1118059968 號函，規
定自 111 年 3 月 1 日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動
車充電設施管線，經實施者說明本案規劃充電設施及地下 1 層配電
室，後續請依台灣電力股份有限公司相關規定辦理。
2. 有關財政局表示市場棟公設比過高部份，請實施者補充共、專有圖
並妥與財政局說明。

(九) 有關公益設施折繳代金部分，請實施者依 111 年 6 月 17 日新北市都市計畫委員會所提報告案會議紀錄辦理。

(十) 市場棟申請容積移轉部分，請實施者於第 2 次專案小組前辦理預審，以利確認獎勵額度，另依 111 年 6 月 17 日新北市都市計畫委員會所提報告案「都更二箭案辦理容積移轉公告現值適用原則案」辦理。

三、都市更新(權利變換計畫)與市有非公用不動產價格：

(一) 分配結果：

1. 請於權利變換計畫書中補充選配期間未提出選配而以公開抽籤方式辦理的三位所有權人後續處理情形。
2. 本案不能參與權利變換者部分領取權利金；部分領取權利金，請補充說明所有權人是否清楚領取「權利金」與「補償金」之差異。
3. 本案最小分配價值之依據係採「最小設計單元」或「依新北市都市更新審議原則計算結果」，請於計畫書敘明並補充說明是否影響所有權人選配之權益。

(二) 權利變換計畫內容：

1. 本案所載之「共同負擔」承諾比率及「拆遷補償與安置費」之擇優補貼等均係屬實施者與出資人之投資契約約定內容，故請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核實提列費用，俾利專案小組審查費用合理性。
2. 倘共同負擔比率超出實施者與出資者之投資契約約定額度(47.98%)，則於計畫書敘明本案共同負擔比率以 47.98%計。
3. 上述權利變換計畫修正方式參考通案土城、汐止等公辦案方式辦理，請實施者配合修正計畫書。

(三) 財務計畫：

1. 權利變換費用：

- (1) 其他必要費提列：「公共藝術設置費(市定更新後建築物)」，請補充設置規定，另本案採「提撥設置經費」方式辦理，尚須經

文化局公共藝術審議會確認始得改以提供辦理經費方式處理，且辦理經費金額之計算亦須經上述審議會確認，故請於下次小組前提請文化局委員會審議確定。

(2) 行政作業費：提列「專業技術服務費(3,259萬1,956)元」部分，考量本案屬公辦都更其後續有履約管理之需求，故依提列總表規定計列於行政作業費中，原則同意，惟仍請補充敘明提列理由。

2. 各項管理費率：

(1) 「人事行政管理費率(6%)」及「銷售管理費率(依級距提列6%、5.5%、5%)」，目前依提列總表計算，原則同意。

(2) 「風險管理費率」部分，因計畫書係配合共同負擔承諾比率調整，請實施者詳實依提列總表規定修正，以利討論風險管理費率之合理性。

3. 各項獎勵管理維護費用：

(1) 開放空間管理維護基金，請依都市設計意見修正後，提下次小組確認。

(2) 綠建築管理維護費用、智慧建築管理維護費用、無障礙環境設計管理維護費用、耐震設計管理維護費用，以上係依110年6月28日市府公告協議書提列(公寓大廈管理維護基金50%)，經查經費尚符合規定，原則同意。

4. 有關佔有他人土地之舊違章建築戶，因其屬與實施者協議之部分，在全案成本與收益均已扣除佔有他人土地之舊違章建築戶之應負擔費用及應安置價值，故無論現地安置或現金補償，舊違章建築戶之安置情形均不影響所有權人之權益。

(四) 登記分回：

1. 後續請配合將不願、不能部分依都市更新條例規定及內政部於111年6月2日召開「政府機關擔任實施者公開徵求提供資金並協助實

施時，涉及都更條例 52 條第 3 項及第 62 條規定執行疑義」會議結論，登記予實施者。

2. 依都市更新條例規定，出資比率的範疇應僅為共同負擔費用部分，而不能、不願價金補償部分應屬實施者之責任，若本案該部分之資金亦由出資者負擔，則屬實施者與出資人雙方契約協議內容，此部分應予以釐清。

(五) 選配原則：

1. 本案可選配權值為應分配權利價值的 $\pm 10\%$ 為原則，惟自辦公聽會當時表示同意超額至 30%，請於計畫書中補充說明超額選配的處理方式以及是否影響未超額選配所有權人之權益。
2. 選配原則部分，請確認及斟酌修正超額選配之規定，以避免造成所有權人疑義。

(六) 風險控管機制：本案不辦理土地信託，應有其相對應之風險管理機制，請實施者詳予評估後，提下次小組討論。

(七) 市有地讓售：

1. 依本府財政局預擬之讓售期程，於事業及權利變換計畫核定發布實施前公告市有土地承購價格，繳價時點為申報開工後 14 日內通知繳價，繳價期限為 35 日，即目前承租戶選配所有權人仍為本市財政局，日後若承租戶認為價款過高無法承購市有土地時，則所有權人及其相關權益仍屬財政局所有，此部分應充分告知承租戶。
2. 另計畫書中針對財政局代替承租戶選配之對應戶別應改以備註方式註記承租戶姓名而非以受配人方式登載，後續若有未能於期限內繳交價款無法承購之情事，應於核定後辦理權利變換計畫簡易變更。

(八) 估價部分：請 3 家估價報告書，依下列意見通盤檢視修正。

1. 依麗業報告書：

- (1) 第 20 頁：第 3 點述明市有地已出租者，以個別條件獨立評估，應屬合理，惟列表中之 474、475、476 地號為同一所有權人合

併為一宗之編號 2 土地(第 2 點),故建議此 3 筆地號不列入第 3 點之出租明細列表,或於原列表下方加註文字說明。

- (2) 第 21、22 頁:第 9 點及第 10 點皆是說明室內以一般情形評估,建議可併為一點。
- (3) 第 22 頁:第 11 點建議述明延長建物經濟耐用年限之使用情境,例如:計算建物殘餘價值之用,以避免與第 12 點之使用情境混淆。
- (4) 第 45 頁:更新後建物面積表,各棟 2 樓產品別部分戶別應為辦公室非住宅請修正;另其評估價格基準請檢視其合理性。
- (5) 第 112 頁:容積率模擬試算表因店面面積均相同,請確認是否均採用 80%之建蔽率,以避免與個別因素表中重複修正。
- (6) 第 149 頁:合併後土地比較標的 2、3,其交易日期為均在其建照申請日期前,交易當照應無帶建照,應以其法定容積加計無成本之容積認定其允建容積,而非直接以設計容積認定。
- (7) 第 164、189 頁:比較案例 2 採用相同案例,區域因素修正邏輯不一致,請再檢視。
- (8) 第 297 頁:補充比較案例使用用途。
- (9) 建議列示各比準單元之地籍圖/平面圖,更新後建議補充基地與週邊環境圖說(如高架橋、景觀等面向),以利了解其基本條件。
- (10) 部分價格推估過程採用相同案例,前後調整邏輯有不一致情形,請再檢視修正。
- (11) 本案於估價條件中有說明更新後規劃中央公園,請再考量社區規劃等調整項目。
- (12) 基本條件部分:更新前戶數、他項權利設定金額、更新後市場棟建物規劃條件三家有不一致情形,請修正。
- (13) 實價登錄網站目前交易日期已顯示到日,請調整比較案例價格

日期表達到日。

2. 更新前住宅土地比準地評估

- (1) 第 85、149 頁：緣因土地案例難尋，故採用跨行政區之土地交易案例應屬合理，惟採用二個斯馨段之土地，似有過於集中之情況，且考慮比較標的 2 之土地面積僅 33.68，故建議可改用第 108 頁之比較標的一；更新前合併後住宅土地評估，如有上述情況，請一併檢視修正。
- (2) 第 82 頁：住宅比較標的一、二都不足百坪，且標的二更只有 33 坪且位置甚遠，其土地面積過小，建議估價師予以更換。
- (3) 第 82、152 頁：公設接近條件中，建議相關設施應以價格日期當時既有之設施為標準，故請釐清比較標的 2、比較標的 3 之國小及公園是否皆已闢建完成；更新前合併後住宅土地評估，如有上述情況，請一併檢視修正。
- (4) 第 92、97、120、270、306 頁：選取之案例與勘估標的樓層差異較大，建議再檢視是否有總樓層數較接近之大樓或華廈合適案例。(P97、P120、P270、P306 亦同)
- (5) 第 97 頁：勘估標的建築樓層誤植為 16 樓；比較標的 3 為乙種工業區之一樓店面，且面積(不含車位)已逾百坪，建議再檢視是否有更合適案例(其他採用本一樓案例處，亦請一併檢視)。
- (6) 第 102 頁：文字述明「坡道機械式停車位交易行情約為 1,800,000 元/個~2,200,000 元/個，本次評估考量基地停車便利性、車戶比、樓層別的因素，決定比準車位為 2,000,000 元/個」，依表格內之車位類型則為「升降機械停車位」，故請釐清車位類型及價格；另斟酌比準地面積約 148 坪，似未能規劃坡道進出車位，倘車位類型為「升降機械停車位」(倉儲式車位)，再請確認是否有樓層價差。
- (7) 第 169 頁：請檢視樓層別效用比之合理性。

3. 更新前市場用地比準地評估

- (1) 第 108、175 頁：市場用地合併前後價格評估有採用不同案例，是否有其必要性。
- (2) 第 108 頁：市場用地評估土地比較案例均採用住宅區，於更新前估價條件第 6 點中已說明本案市場用地未規劃作住宅使用，案例是否合適。倘仍採用住宅區案例，其有作住宅使用容積樓地板面積不得超過 1/2 之規定，使用管制僅修正 5%請補充說明其合理性。
- (3) 第 111 頁：面臨主要道路寬度調整率是否略大(與 P207 相較)；更新前合併後市場用地評估，如有前述相同狀況，亦請一併檢視修正。
- (4) 第 116 頁：建議補充說明建築規劃模擬係考量更新後之選配產品，為維更新前後之公平性，故採商業大樓評估。
- (5) 第 118、184 頁：比較標的二之車位單價以 320 萬/個折算，該車位價似乎高於區域行情甚多，造成推算建坪房價不甚合理，請估價師再釐清或補充說明。
- (6) 第 125 頁：市場用地之一樓，必須做為市場使用，即使用途有受限，建議使用分區項目應酌予考量；更新前合併後市場用地評估，如有前述相同狀況，亦請一併檢視修正。
- (7) 住宅區之一樓評估單價為 916,000 元/坪、市場用地之一樓評估單價為 792,000 元坪，再請檢視價格層次之合理性。
- (8) 第 128 頁：文字述明「坡道平面式停車位交易行情約為 1,800,000 元/個~2,200,000 元/個，本次評估考量基地停車便利性、車戶比、樓層別的因素，決定比準車位為 2,600,000 元/個」，請釐清車位價格之合理性(另請一併檢視第 102 頁之車位單價)。
- (9) 第 128 頁：市場用地土開表 1~3F 規劃究竟是店面或市場，表格

內容不一致，且地面層推估過程中未見作市場使用與作店面使用之差異調整，再請檢視說明。

4. 合併前各筆土地價值推估

- (1) 第 133 頁：請釐清本表之「既成巷道」意義，例臨路條件，既成巷道是指本身或臨既成巷道，依臨路條件之定義應指臨既成巷道，若此，則調整率 0% 是否合宜；商效項目亦同。
- (2) 第 133 頁：寬深比，似為誤植，依 P135 之表格，似為臨路面寬，請釐清。
- (3) 第 135 頁：市府所有土地是不規則形的既成巷道，但估價師以分別在不規則形下修 7%、既成巷道下修 15%，兩者下修幅度均較大，此部分煩請補充說明合理性。但在臨路面寬又再次下修，這樣是否有重複修正之情形，請說明。
- (4) 第 135 頁：本案編號 1 坵塊均為既成道路總調整率為-24%，而 886 地號非既成道路其調整結果為-26%，較有修正既成道路-15%者還低，且其面保安路，相對性是否合理，請檢視。
- (5) 第 106、173 頁：大基地土開評估結果 152 萬/坪，與合併前小基地土開 150 萬/坪放大效益僅差 1%多，請再檢視推估過程相關參數設定是否合理。
- (6) 第 183 頁：合併前各宗土地調整評估結果 887 地號為比準地，惟其調整率為+2%，請確認。

5. 更新前區分建物比準戶評估

- (1) 第 207 頁：比較標的 2 樓層別調整率與 P235 不一致請釐清。
- (2) 第 222、228 頁：請說明「使用效益」項目之具體內容。
- (3) 第 234 頁：請列表補充樓層別效用比、個別效用比之比較項目及調整率，並請檢視 P235~P237 表格中，樓層別效用比之調整率。
- (4) 第 235 頁：有修正個別效用比，請再補充說明修正項目。

(5) 第 235 頁：更新前區分所有建物比準戶推估至各戶價格，樓層別效用均為 100%，是否合理？請補充說明。

6. 更新前各比準單元價格評估

- (1) 第 268 頁：勝開大地社區，是否有面積較為接近之合適案例？
- (2) 第 270 頁：請釐清比較標的 2、3 位次要道路，住宅寧適性項目，是否受影響(P276 同)；請綜合考量建材等級、基地規模、總戶數對管理維護之影響等項目；請釐清，更新後估價條件第四點，是否已納入價格之考量。
- (3) 第 276 頁：請釐清比較標的 2 之面臨主要道路寬度與道路種別之一致性。
- (4) 第 307 頁：加權數推定表有其參考性，應無疑義，惟比較標的 3 為權重最高，但因屬擬租租金案例，建議再請檢視各權重評分之合理性。

7. 更新後各戶價格評估

- (1) 第 314 頁：店面部分，建議市場棟分列；店面部分，臨路項目，請補充說明 B 棟面公園、A 棟面公園、環河西路面南，具體臨路條件之差別；請釐清 1F B16 戶別是否為邊間。
- (2) 第 314 頁：住宅部分，請補充 A、B、C 棟大廳高度；高架橋項目，請釐清 11F 以上對價格之影響程度；景觀項目，請釐清 A 棟面公園、公園及景觀差異為何。
- (3) 第 314 頁：更新後各戶價格推估住宅棟有調整大廳挑高項目，但在住宅樓上層樓高規劃不同，卻未列入修正項目，再請檢視各項因素是否影響交易價格。
- (4) 請釐清合併後土地受高架橋之影響及景觀調整率之考量。
- (5) 更新後住宅 17F 租金單價 960 元/坪/月、辦公室 6F 租金單價 1040 元/坪/月，評估結果單價 63.2 萬/坪及 54.8 萬/坪，是否合理。

壹拾、 結論：

- 一、 關於單元內人行步道系統及退縮空間之整體規劃部分，請實施者提供修正後之計畫書圖文件，向作業單位申請召開府內研商會議，以利審議。
- 二、 請實施者於「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併同檢送都市設計報告書提下次小組審議，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。

壹拾壹、 散會：下午4時30分。

