

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：邱品儒  
電話：(02)29506206 分機313  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AP7620@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國107年8月16日

發文字號：新北府城更字第1073537275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([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247RAC45W)

主旨：檢送107年8月1日召開「擬訂新北市新店區文山段751地  
號等30筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都  
市設計聯審專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年6月28日新北府城更字第1073535566號開會  
通知單及107年7月10日新北府城更字第1073536203號函  
續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之  
顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日  
內提出書面意見，送本府彙辦。
- 三、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。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「  
都市更新案件經新北市都市更新審議委員會（以下簡稱都  
更會）審議後，除經都更會決議增減更新單元範圍者外，  
實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結  
果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修



邱品儒

更新事業科



1073537485

(2018/08/16)

正完成者，駁回其申請。……」，請實施者兆崇建設股份有限公司依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：陳委員玉霖、邱委員英浩、張委員能政、何委員芳子、林委員佑璘、林委員育全、汪委員俊男、朱委員惕之、盛委員筱蓉、曾委員光宗、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府養護工程處、新北市政府水利局、新北市新店區公所、新北市立文山國民中學、莊幹事雅竹(工務局)、陳幹事錦民(交通局)、許幹事世迪(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育珍(地政局)、許幹事仁成(開發科)、莊幹事家梅(都設科)、劉幹事柔好(測量科)、兆崇建設股份有限公司(代表人:曾蕙玲)、振皓工程顧問股份有限公司、歐淙機建築師事務所

副本：張孝忠、張孝忠(聯絡)、陳議員永福、金議員中玉、劉議員哲彰、陳議員儀君、廖議員筱清(以上均含附件)、新店區文中里里辦公處、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

交換戳記  
107/08/16 15:47

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 「擬訂新北市新店區文山段751地號等30筆土地都市更新事業計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄

壹、開會時間：中華民國107年8月1日（星期三）下午2時30分

貳、開會地點：新北市政府19樓1926會議室

參、主持人：陳委員玉霖、邱委員英浩（盛委員筱蓉代）

記錄：邱品儒、李如晴

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、作業單位及實施者簡報：（略）

柒、陳情人意見：

張孝忠（724地號及鄰地722地號（學校用地）所有權人）（含書面意見）：

因本案廢巷後將導致北宜路一段105巷9號難以出入通行，目前正與實施者持續溝通解決方式，希望委員在本人未與實施者達成共識前，能妥予保障本人應有之權益，不同意本案廢巷計畫。

捌、相關單位意見：

## 一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）

（一）依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用之土地，除抵稅土地分配權利金外，本署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達2,000平方公尺。
2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
  - （1）原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
  - （2）其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

（二）查更新單元範圍內涉本署經管同段574-17、574-21、720-1、740、741、743地號等6筆國有土地，土地使用分區為「第四種住宅區」，國有土地面積合計約185.70平方公尺，

占更新單元總面積 2,302.45 平方公尺之比例為 8.07%，採權利變換方式實施，查上述土地皆非屬抵稅土地，爰請實施者按上開規定，先予評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。

(三)本案採權利變換方式實施，本署經管同段 574-17 地號等 6 筆國有土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。請實施者將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書內。

(四)據案附提請討論事項五(二)，本署經管 720-1 地號國有土地上之舊違章建築占用人為實施者，應由實施者自行妥善處理，此部分應非屬占有性質，請實施者扣除此部分面積後計算舊違章建築物所占面積乙節，該違章建築物仍請實施者依都市更新主管機關意見自行處理，至國有土地遭占用部分，本分署將依國有非公用不動產被占用處理要點處理。

(五)本案擬申請容積移轉 30%，請實施者提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(六)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 12.23%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環

境造成衝擊。

- (七) 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
- (八) 本案國有土地比例 8.07%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
- (九) 本案共同負擔比例高達 51.71% 費用負擔過高，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

## 二、本府工務局(書面意見)

- (一) 本案土地使用分區管理檢討表示有申請綠建築獎勵，但更新事業計畫書並未提出，請釐清是否申請綠建築獎勵。
- (二) 於建築線以外之現有通路(現況鋪設柏油部分)得否納入建築基地。
- (三) 請確認一樓人行道與能仁路連接方式。
- (四) 綠化面積部分，與建築面積部分重疊；可綠化範圍及不可綠化範圍部分重疊，請釐清。
- (五) 都市更新獎勵-人行道範圍應不得配置建築物及人行道部分未連續。
- (六) 有關坡度分析圖部份，請依本局 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告之基準檢討，檢討分析須平行於道路。
- (七) 請釐清 P3-4-1 建築面積與建築投影面積範圍是否相符。
- (八) 屋突高度，立面圖、剖面圖與面積計算表不一致，請釐清。
- (九) 屋脊裝飾物檢討有誤，請依建築技術規則相關規定檢討。
- (十) 建築物陽台外緣設置裝飾性之柱，版請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討。
- (十一) 陽台超過 2 米部分，請依建築技術規則檢討計入容積率及建築面積。
- (十二) 有關地下室機車道寬度，請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討。

### 三、本府交通局(書面意見)

(一)本案一層設置公共服務空間，請確認該空間是否開放公眾使用或僅供社區內使用，倘為開放公眾使用請依使用類別及建築物交通影響評估準則檢討本案是否達提送交通影響評估門檻。

(二)停車場出入口：

1. 考量本案基地開發對周邊道路影響且出入口設置位置位於橋面視距不佳，建議將停車場出入口設於北宜路 1 段 105 巷；倘需設於能仁路，請說明其必要性及不能更改之原因，且進出場動線僅能右進右出，不得於能仁路上開設缺口，並需經道路權管機關同意其與橋面銜接界面、載重、後續維管評估及交通安全措施等相關問題。

2. (二)請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 之截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。

(三)停車位：

1. 無障礙停車位位置應臨近梯廳且避免穿越車道設置。

2. 基地停車需求內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

3. 垃圾車停車位距離垃圾儲存空間過遠，請調整位置及動線。

4. 請於面積計算表表示自行車位計算及檢討總數；地面一層自行車位建議設置於開放性較高處。

(四)動線：請標示橋下閱覽室相關動線。

(五)人行道、門廳出入口建議設於與北宜路 1 段 105 巷同一平面，並與橋下閱覽室人行動線串連。

(六)請補充基地周邊人行道淨寬，及研議是否需增設遵 22-1 人車共道牌面。

### 四、本府水利局

(一)已將本案用戶廢汙水量納入中央興辦之汙水下水道工程辦理，惟查本案於計畫書內無相關汙水處理設施規劃，後續有關廢

污水管線的設置及管網位置請洽詢內政部營建署。

(二)請說明目前水土保持計畫的辦理情形。

#### 五、本府財政局(幹事書面意見)

(一)第 15-1 頁營建費用建請依實際開挖樓層計算提列。

(二)本案因位於山坡地範圍內，地下層實際開挖僅地下 4 層至地下 6 層，施工期間似應以實際開挖情形計算，建請釐清。

(三)第 15-3 頁不動產估價費用請依提列基準計算，並依實際合約金額認列。

(四)第 15-4 頁合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費，請釐清是否扣除代為拆除費用後提列。

(五)第 14-2 頁表 14-1 建築改良物拆遷補償費用明細表所載應補償總價與第 15-4 頁所載土地改良物拆遷補償費用不一致，請釐清。

(六)第 15-4 頁審查費用提列報核簡易變更權利變換計畫審查費用，請說明合理性及必要性。

(七)第 15-5 頁請說明營業稅之房屋評定標準價格與土地公告現值計算過程。

(八)第 15-5 頁信託費用，請依提列基準規定檢附契約佐證。

(九)第 15-6 頁風險管理費以上限之 12%提列，請說明合理性及必要性。

(十)第 15-6 頁本案容積移轉成本以公告現值之 130%計算，請說明合理性並提列相關證明資料佐證。

(十一)第 15-9 頁現金流量表：

1. 施工期空氣汙染防制費用編列方式之合理性，建請說明。

2. 拆遷安置費發放編列方式之合理性，建請說明。

#### 六、本府城鄉發展局(書面意見)

經查 90 年 9 月 14 日發布實施「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案之計畫書內容，其現行計畫公共設施用地使用現況表，學校用地(文中二)計畫面積為 1.77 公頃，已開闢面積為 1.62 公頃，開闢率為 91.53%。惟該學校用地實際開闢情形仍請逕洽需地機關。

#### 七、本府養護工程處(書面意見)

依 106 年 11 月 10 日修正之「新北市政府辦理都市計畫區內巷

道廢止或改道作業要點」第 10 點規定：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：(三)以徵收、區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」查所附資料巷道廢止或改道位於更新範圍內，該巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理。

#### 八、本市新店區公所(書面意見)

- (一)本案能仁路為本所維管。本案係擬出入口銜接至能仁路，因事涉橋梁安全，故有關橋梁安全請委託技師辦理銜接短橋梁結構安全評估。
- (二)隔音檔板及護欄等設施拆除，應先由建案主管機關確認核准該建照，並由道路及交通主管機關審核後，本所使得審核。建議先辦理會勘，於現場確認執行位置及可行性。

#### 九、本府都市更新處

- (一)有關本案屬山坡地部分，請於計畫書內補充更新單元範圍(包含前次報核之更新單元範圍)之坵塊檢討說明；另請於土地使用及建築規劃說明山坡地建築之相關檢討及規定。
- (二)有關本案更新單元範圍南側 762-2 地號部分土地位於建築線外側，該部分土地為不得計入本案更新單元建築基地基準容積之計算，惟範圍排除此土地與否應由實施者自行評估；另有關重新指定建築線部分，請實施者逕洽主管機關釐清。
- (三)有關廢巷改道部分：
  1. 有關地下 5 大管線及排水系統等相關管線設施部分，請補充後續處理方式及相關資料。
  2. 本案有多處現有通路部分，請實施者於計畫書內載明現有通路之處理方式。
- (四)有關申請人行步道獎勵部分：
  1. 請分別套繪全彩景觀配置圖、一層及二層以上平面圖及周邊現況，另外請分別套繪位於地面層之人行步道及位於能仁路(高架道路側)之人行步道之相對位置。
  2. 依 103 年 4 月 29 日發布都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 2 項規定，依土地使用分區管制要點或其他規定應盡

之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。經查本案應依建築技術規則第 263 條之規定(略以):「建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺，退縮部分得計入法定空地。……。」請依上開規定檢討，且退縮部分不得申請本項獎勵，請修正。

(五)本案更新單元範圍內現有溝渠部分，請實施者於計畫書內補充溝渠原有之功能及後續改道計畫。

(六)有關計畫書 11 章部分：

1. 立面圖請補充地下層構造與及與地面層之高差關係，另請一併補充連接能仁路側之立面結構部分。
2. 圖 11-13~圖 11-6 地下各層平面圖請明確標示法定停車位及自設停車位之位置，請修正。
3. 垃圾裝卸車位請補充車行軌跡及迴轉半徑。

(七)有關雨遮登記部分，請補充說明本案後續雨遮是否登記及計價並於計畫書內載明，以利權利變換計畫執行。

(八)有關計畫書 15 章部分：

1. 有關印花稅計算部分，稅基請扣除已提列之營業稅費用後計算，請通盤檢視後修正。
2. 有關營業稅計算部分，請依相關規定檢核並詳列計算式。
3. 信託費用部分，請敘明其計算基準。

(九)本案因地型特殊，地下 1-3 層位於地面層上並設置雙層壁部分，為避免未來違規使用，請實施者於公寓大廈規約內敘明予以規範。

(十)本案採信託方式，信託契約(草案)應納入計畫書附錄，請修正。

(十一)其他應加表明之事項，請補充風險控管機制及續建機制等相關內容。

(十二)有關選配原則部分：

1. 不能分配者係以未達最小分配面積單元之價值作計算，計畫書誤植為以面積作計算，請修正。
2. 有關「經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位者……。」語意不明，請補充說明。

3. 超額選配之定義有誤，請修正並加強補充說明。

## 玖、委員綜合意見

### 一、都市設計

本案請依下列意見修正回應，並請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

#### (一) 有關山坡地部分：

1. 設計高程、坡度分析圖(以每一宗基地坵塊圖均採同一方式、方向、位置、大小等，套疊 88 年原始地形圖及現況實測地形圖)及地下室外牆顯露部分…等，請確實依建管規定檢討。
2. 請釐清能仁高架道路是否為原始地形地貌，是否可為建築物基地地面(GL)設計高程。
3. 請說明坡審及水保相關審議辦理情形及補充本案污水處理情形，都市設計審議核備前需取得坡審及水保相關原則同意函。
4. 請說明基地回填土方對周邊環境之影響，並補附相關剖面圖說。
5. 請補充說明本案基地高程填高至能仁路，請說明排水對於鄰地之影響及相關排水設施是否足夠。

#### (二) 容積移轉(30%，2,072.20 平方公尺)：

1. 本案屬山坡地，與能仁高架道路亦有高差，請先確認本案 12 公尺能仁高架道路可否作為容積移轉臨路條件，容積移轉請依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點規定辦理。
2. 有關本案容積移轉友善方案仍請以提供基地內開放空間做為容移友善方案，倘捐贈公益設施(圖書交誼區)做為友善方案請依下列事項檢討：
  - (1) 請依程序至本府財政局調配並先經本府目的事業主管機關核准。
  - (2) 請專章檢討都市設計審議原則第 4 點第 5 款捐贈公益設施審議原則，並捐贈附屬車位。
  - (3) 請依新北市都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定，依其實際設置容積樓地板面檢討。
3. 考量本案屬山坡地，請申請單位再予評估容積移轉量。

#### (三) 有關交通部分：

1. 請釐清能仁高架道路是否可增設車道出入口，並請說明本案廢改道路寬檢討。
2. 請依新北市都市設計審議原則第 3 點第 2 款第 2 目：汽機

車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。

3. 請依新北市都市設計審議原則第 2 點第 1 款第 4 目：車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並請標示車道出入口 2 向剖面圖。
4. 請依無障礙規定檢討機車道淨寬寬度。

(四)全街廓部分：

1. 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。
2. 本案屬山坡地因基地高差特性，請詳述基地高程與鄰地關係並請說明人行步道和鄰地銜接關係，並補充相關剖面圖說。
3. 請套繪能仁路對側新店區文山段 761 地號 23 筆集合住宅新建工程案。

(五)景觀部分：

1. 請就不同建築物基地地面(GL)高層，分別確實檢討綠化面積。
2. 請考量地下室牆面外露對於都市視覺景觀之影響，並建議以漸退方式處理，避免對於都市景觀造成壓迫。
3. 臨能仁路建議 1.5 植栽帶設置再配置 2.5 公尺人行步道，並請考量人行步道串聯性。

(六)屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定規定 6 公尺以下設置，並請補充結構安全性內容及構造說明。

(七)考量本案位於山坡地地區，建築物照明請以低調簡約方式設計，另考量燈具維管不建議以線形方式設計。

(八)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。

(九)報告書部分：

1. 法規檢討請檢附檢討式、確認法規內容確實檢討。
2. 建築物立面量體請以實景模擬。
3. 平面圖未呈現立面內容，請修正。

## 二、都市更新

(一)有關本案未同意戶尚有 7 戶，請實施者彙整未同意戶不願參與本案之緣由並與所有權人再持續溝通協調，俾利本案辦理進程。

(二)有關本案車道出入口連接能仁路部分，請實施者妥予考慮其設置必要性，並依市府交通局之意見檢討修正相關內容。另請檢附相關結構安全相關資料佐證，補充詳細施工方式及銜接介面施工圖說，並釐清檢討相關法規規範。

(三)有關本案更新單元：

有關更新單元內文山段 762-2 地號位於建築線外側土地部分，請實施者洽詢相關單位有關建築線更動之可行性；若建築線無法重新指定，則該建築線外側土地應於本案建築基地面積予以扣除。

(四)有關現有巷道廢止：

1. 有關西側學校用地部分(文山段 722 地號，北宜路 1 段 105 巷 9 號)：

實施者表示將與所有權人協商購買以取得該筆土地，惟若無法與所有權人達成共識，現所規劃廢巷後留設 1.5 公尺之通路供該所有權人通行，應無法滿足其通行及消防安全之需求，請重新檢討其廢巷範圍及出入通行空間規劃。

2. 請補充本案廢止北宜路 1 段 105 巷後，更新單元內及鄰地之整體人車動線規劃。

(五)有關建築容積獎勵部分：

1. 人行步道獎勵：本案規劃之人行步道因地形高差關係致無實際串聯，未能達到供公眾通行之效益，請重新檢討人行步道規劃留設之公益性、合理性。

2. 處理占有他人舊違章建築物獎勵：有關事業計畫報核前，由實施者以購買方式取得之違章建築物部分，應予以扣除此部分面積。

(六)有關建築規劃設計部分：

1. 本案規劃設計因地形高差關係致地下層空間外壁裸露，為降低本案用路空間壓迫感，建議自人行空間分層退縮並予以適度綠化。

2. 本案因地形高差關係，人車通行路線分別為鄰能仁路路段及位於地面層(包含能仁路下方)路段，請分別套繪不同高程且較大範圍之人車動線圖說(包含東側更新案)，以利了解本案更新後人車動線之規劃如何與周邊道路系統連結。

3. 未來本案與東側更新案興建完成後，將使能仁路下方形成較為封閉的空間，請實施者考量其採光與通風再檢討本案建築規劃。

(七)有關國有土地處理部分：

請依財政部國有財產署之意見配合檢討修正本案國有土地處理方式。

(八)有關財務計畫：

1. 有關本案地形特殊致地下 1-3 層高於地面層，實際開挖僅為地下 4-6 層部分，請實施者以實際開挖樓層提列營建費用，另施工工期亦請併同檢討修正。
2. 有關估價費用部分，不得加計領銜費用，請予以扣除。
3. 有關容積移轉費用提列之計算依據，請補充相關資料佐證。
4. 有關本案權利變換費用提列山坡地開發利用回饋金部分，請向作業單位協助釐清該費用是否得於權利變換費用中提列。
5. 有關本案租金補貼部分，1 樓及 1 樓以上租金補貼金額一致，請說明計算之依據並補充周邊租金行情資訊佐證。
6. 本案鄰近捷運站，更新單元周邊平均房價為 35 萬-50 萬/坪之區間，請敘明本案提列更新後房價 43 萬/坪之依據及合理性。
7. 風險管理費用請敘明其提列上限之必要性。

(九)有關選配原則：

有關選配分配原則第 6 點提及「應繳納或領取之差額價金以不超過應分配價值 10%為原則」，為避免造成語意誤解，請實施者調整文字說明。

(十)其他部分：

由於本案地形高差之關係，請於計畫書內補充環境模擬示意圖，並於各規劃內容適時補充相關剖面圖，俾利審議時能更清楚基地與周邊環境的關聯性。

## 拾、會議結論

- 一、有關本案及能仁路東側更新案車道連接能仁路之可行性部分，請作業單位協助召開相關單位之協調會議，並請實施者將相關

會議紀錄納入計畫書，俾利後續規劃及審議之進行。

- 二、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，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組審議。

拾壹、散會 下午 5 時整。