

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：李芳瑋
電話：(02)29506206 分機812
傳真：(02)29506552
電子信箱：AJ9549@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司（代表人
：廖年吉）

發文日期：中華民國107年1月12日

發文字號：新北府城更字第1073530070號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：新北市都市更新審議委員會第74次會議紀錄

主旨：檢送106年12月29日新北市都市更新審議委員會第74次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府106年12月14日新北府城更字第1063540497號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，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(<https://goo.gl/RYQUeE>)下載。
- 四、依新北市都市更新案件審查作業要點第6點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起90日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」，故請皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、冠德建設股份有限公司(代表人：馬志綱)依前開規定辦理。

正本：李主任委員四川、柳副主任委員宏典、呂委員衛青、朱委員惕之、羅委員道榕、陳委員玉霖、孫委員振義、張委員能政、林委員秋綿、謝委員慧鶯、黃委員明達、曹委員奮平、彭委員建文、江委員明宜、王委員文安、江委員晨仰、陳委員麗玲、蔡委員仁捷、林委員佑璘、何委員芳子、林委員啟賢、何幹事文群(工務局)、詹幹事世偉(工務局)、廖幹事育珍(地政局)、陳幹事憶萍(地政局)、鍾幹事幸娟(交通局)、范幹事燕芬(財政局)、莊幹事家梅(都設科)、許幹事仁成(開發科)、吳幹事亞翰(測量科)、新北市政府地政局、新北市政府交通局、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府勞工局、新北市政府養護工程處、財團法人台灣

建築中心、皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所、臺北市政府財政局、臺北市政府捷運工程局、新北市政府就業服務處、冠德建設股份有限公司(代表人：馬志綱)、財團法人都市更新研究發展基金會、三門聯合建築師事務所、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府文化局、新北市立圖書館、原大聯合建築師事務所(代表人：陳哲郎)、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺灣新北地方法院、新北市政府農業局、新北市政府水利局、國賓大建設股份有限公司(代表人：陳明雄)、弘傑城市開發股份有限公司、吳非士建築師事務所

副本：蔣議長根煌、陳副議長文治、蔡議員淑君、陳議員科名、邱議員婷蔚、陳議員永福、蔡議員明堂、張議員瑞山、連議員斐璠、李議員倩萍、李議員余典、曾議員煥嘉、廖議員本煙、何議員博文、林議員國春、周議員勝考、王議員淑慧、黃議員俊哲、劉議員美芳、李議員婉鈺、邱議員烽堯、陳議員錦錠、游議員輝宥、林議員秀惠、李議員坤城、陳議員啟能、陳議員幸進、鄭議員金隆、李翁議員月娥、新北市地政士公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市政府都市更新處政風室、新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、新北市板橋區漢生里里辦公處、新北市板橋區民安里里辦公處、新北市板橋區黃石里里辦公處、新北市中和區公所、新北市中和區景安里里辦公處、新北市三重區公所、新北市新莊區公所、新北市三重區中興里里辦公處、新北市新莊區化成里里辦公處、游雪雄、游瑞月、游清淵、劉伯逸、劉慧瑜、宮焱(均含附件)



市長朱立倫

新北市都市更新審議委員會第 74 次會議紀錄

一、時間:中華民國 106 年 12 月 29 日(五)上午 9 時整

二、地點:新北市政府 28 樓都委會會議室

三、主席:李主任委員四川

記錄彙整:李芳瑋

四、出席單位及人員:詳簽到簿

五、主席致詞:略

六、作業單位工作報告:洽悉。

七、審議案

- (一)「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- (二)「變更新北市中和區新和段 140 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案(第二次)」及「變更新北市中和區新和段 140 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- (三)「擬訂新北市三重區中興段 796 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市三重區中興段 796 地號等 13 筆土地都市更新權利變換計畫案」及聽證結果做成決定案
- (四)「擬訂新北市中和區南勢段 22 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及聽證結果做成決定案

八、散會:上午 11 時 35 分

案由	「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證結果做成決定案		
類別	審議案		案 號
	召集人	孫委員振義	第一案
			法令適用日
			104 年 6 月 24 日
			評價基準日
			104 年 4 月 15 日
說明	<p>一、實施者：皇翔建設股份有限公司</p> <p>二、規劃團隊：弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、尚上不動產估價師聯合事務所</p> <p>三、法令依據：依都市更新條例第 9、19、29 條申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫</p> <p>四、背景說明：</p> <p>(一) 本案屬公辦都市更新案，係依都市更新條例第 9 條規定經公開評選程序委託皇翔建設股份有限公司辦理都市更新事業，並於 102 年 12 月 19 日簽訂契約。</p> <p>(二) 更新單元位置：本案更新單元座落板橋區文化路 1 段及民權路口東北側街廓中，位於「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」，計有板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，本案原報核時 742 地號(面積 245 m²)僅部分納入更新單元，後經實施者於 104 年 7 月 2 日辦理分割為 742-1 地號(面積 6 m²)及 742-2 地號(面積 2 m²)，故更新單元面積調整為 3,692.00 m²。屬「板橋都市計畫」住宅區，法定容積率 300%、法定建蔽率 50%。現況多為 1 至 2 層磚造及加強磚造建築物，另有部分作為停車使用。</p> <p>(三) 產權持分情形：本案單元內 743 及 752-25 地號等 2 筆為公有土地，所有權人為新北市(管理機關為新北市政府財政局)公有土地面積 3,684.00 平方公尺，占總面積 99.78%；742-1 及 742-2 地號等 2 筆私有土地，面積合計 8.00 平方公尺，占總面積 0.22%。</p> <p>(四) 建築規劃：預計興建 1 棟地下 4 層、地上 28 層鋼骨鋼筋混凝土造店舖及住宅大樓，規劃 313 戶，汽車停車位 174 輛、機車停車位 322 輛，採權利變換方式實施。</p> <p>五、辦理情形概述：</p> <p>(一) 自辦公聽會：本案實施者於 104 年 5 月 4 日召開公聽會，依規定舉辦自辦公聽會完竣，符合法定程序。</p> <p>(二) 選配通知：實施者 104 年 4 月 28 日通知案內所有權人，自 104 年 5 月 5 日至 104 年 6 月 4 日止(計 30 日)為權利變換申請分配位置期間。</p> <p>(三) 本都市更新事業計畫暨權利變換計畫案於 104 年 6 月 24 日申請報核。</p> <p>(四) 公開展覽及公辦公聽會：105 年 2 月 19 日起公開展覽 30 日，並於 105 年 3 月 4 日舉辦公辦公聽會(會議紀錄詳附件 1)。</p>		

- (五) 105年5月23日召開第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組(會議紀錄詳附件2)。
- (六) 105年12月7日召開第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組(會議紀錄詳附件3)。
- (七) 106年6月28日召開第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組(會議紀錄詳附件4)。
- (八) 106年12月5日召開聽證會(會議紀錄詳附件5)。
- (九) 本案業已完成網站架設, 公開本案計畫相關內容, 網址
<http://www.hhe.com.tw/main.asp>。

六、事業計畫差異比較表: 本案業經第3次專案小組會議審議後, 本次調整相關容積獎勵申請, 說明如下表:

獎勵項目	公展版、第1次小組版		第3次小組版		本次大會版	
基地面積	3,692.00 m ²		3,692.00 m ²		3,692.00 m ²	
允建建築面積	1,846 m ²		1,846 m ²		1,846 m ²	
基準容積	11,076 m ²		11,076 m ²		11,076 m ²	
建築量體(層)	SRC 地上 28/地下 4		SRC 地上 28/地下 4		SRC 地上 28/地下 4	
戶數(戶)	共 325 戶 (住 323、商 1、公益設施 1)		共 313 戶 (住 311、商 1、公益設施 1)		共 313 戶 (住 311、商 1、公益設施 1)	
停車數(輛)	汽車 180/機車 328		汽車 174/機車 322		汽車 174/機車 322	
申請項目	面積	比例	面積	比例	面積	比例
都市更新獎勵	5,126.35 m ²	46.28%	4,771.58 m ²	43.08%	4,771.58 m ²	43.08%
允建容積面積	17,115.94 m ²	463.59%	16,983.18 m ²	460%	16,984.80 m ²	460%
設計容積面積	17,115.94 m ²	463.59%	16,983.18 m ²	460%	16,983.18 m ²	460%
總樓地板面積	32,040.04 m ²		31,443.11 m ²		31,371.75 m ²	

七、權利變換內容概述:

(一) 權利分配之處理: 本案更新前土地所有權人共計 2 人。

1. 最小分配價值: 依本市都市更新審議原則規定最小面積 46 m² (加計附屬建物及共有部分), 乘以 2 樓以上平均單價 695,161 元/坪, 等於 15,283,601 元(46 m²×1.58×0.3025×695,161 元/坪)。
2. 參與更新分配且達最小分配價值: 計 1 人(新北市/新北市政府財政局)。
3. 公開抽籤: 1 位(104年6月8日受配人廖美雲未於期限內申請)。
4. 不能參與者: 1 位, 原廖美雲持有民權段 742-1、742-2 地號等 2 筆土地於 104 年 8 月 5 日經買賣產權已異動為皇翔建設股份有限公司所有, 未達最小分配權利價值, 但選配 1 戶房屋。
5. 不願參與者: 本案無。
6. 本案提經 3 次專案小組審議, 因建築規劃內容及估價權值調

整，實施者於106年9月6日起共計30日重新辦理選配調查，經重新選配後無重複選配之情形。

(二) 估價報告書：委由麗業、宏大、尚上等3家機構鑑價，其估定價值差異低於20%，符合規定。最後選定採用更新後總價值為最高之麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果，2樓以上平均單價為695,161元/坪，車位平均價格為2,380,357元/個，更新後總價值為5,837,921,340元。

說

項目		麗業	宏大	尚上
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,650,000	1,620,000	1,610,000
	更新前土地總價(元)	1,842,769,500	1,809,264,600	1,798,096,300
更新後	地面層平均單價(元/坪)	1,350,000	1,250,000	1,343,000
	2樓以上平均單價(元/坪)	695,161	695,054	677,701
	車位平均價格(元/個)	2,380,357	2,233,631	2,266,875
	更新後總權利價值(元)	5,837,921,340	5,805,748,942	5,683,203,126
共同負擔(元)				1,668,437,359
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,169,447,981	4,137,275,583	4,014,729,767

(三) 更新前後總價值：本案更新後總權利價值5,837,921,340，其更新前後權利價值對照表如下：

明

項目		公開展覽版	第3次專案小組	本次大會版
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,950,000	1,650,000	1,650,000
	更新前土地總價(元)	2,177,818,500	1,842,769,500	1,842,769,500
更新後	地面層平均單價(元/坪)	1,350,000	1,350,000	1,350,000
	2樓以上平均單價(元/坪)	694,725	694,239	695,161
	車位平均價格(元/個)	2,188,122	2,379,464	2,380,357
	更新後總權利價值(元)	5,959,796,460	5,845,809,645	5,837,921,340
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,256,486,632	4,175,077,248	4,169,447,981

(四) 共同負擔為1,668,437,359元，土地所有權人之共同負擔平均比例核算為28.58%，其負擔比例情形如下：

項目	公展版、第1次小組	第3次小組版	本次大會版
共同負擔金額(元)	2,206,031,890	2,122,272,254	1,668,473,359
更新後權利價值(元)	5,959,796,460	5,845,809,645	5,837,921,340
共同負擔比(%)	37.02%	36.30%	28.58%
本次大會調降原因	本案實施者與市府簽訂決標之共同負擔標單所載比例為28.58%，提經3次專案小組審議接請實施者依決標比例提列共同負擔，實施者提送聽證會版始修正共同負擔比例為28.58%。		

八、本案提請討論及確認事項：

- (一) 本案委託麗業不動產估價師聯合事務所辦理估價，故本案討論前，陳委員玉霖應依新北市都市更新審議委員會設置要點第 6 點規定迴避。
- (二) 依「都市更新條例施行細則」第 11 條之 1 規定，應於核定前辦理聽證會相關程序部分，本案業依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定於 106 年 12 月 5 日召開聽證會，聽證會當日無人提出意見（同附件 5），提請委員確認做成決定。
- (三) 本案無人民陳情意見。
- (四) 本案更新單元於第 1 次專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (五) 現有巷道廢止或改道：本案申請廢止民權路 170 巷及 172 巷現有巷道部分，於第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組原則同意，請實施者說明後提請確認。
- (六) 本案申請相關獎勵項目如下：
1. 基準容積： $3,692.00 \text{ m}^2 \times 300\% = 11,076.00 \text{ m}^2$
 2. 都市更新容積獎勵：申請獎勵計 43.08%，計 $4,771.58 \text{ m}^2$ ，申請項目及內容如下表：

說

明

申請更新獎勵項目	公展版/第 1 次小組版		第 3 次小組版		本次大會版		作業單位意見
	面積(m ²)	額度	面積(m ²)	額度	面積(m ²)	額度	
二 (二)經政府指定公益設施	913.59	8.25%	1,135.60	10.25%	1,137.22	10.27%	討論事項七 4.
五 A1 設計建蔽率	553.80	5.00%	553.80	5%	553.80	5.00%	第 3 次專案小組同意，提請確認
六 (一)退縮 4 米以上人行步道	1,140.22	10.29%	1,085.76	9.8%	1,085.76	9.80%	
六 (二)空地集中留設	800.68	7.23%	500.37	4.52%	500.37	4.52%	第 1 次專案小組同意，提請確認
七 綠建築 (黃金級)	886.08	8.00%	886.08	8%	886.08	8.00%	
八 時程獎勵	886.08	8.00%	886.08	8%	886.08	8.00%	
九 規模獎勵 A2	859.49	7.76%	859.49	7.76%	859.49	7.76%	
都市更新獎勵 (四~十二)合計	5,126.35	46.28%	4,771.58	43.08%	4,771.58	43.08	≤50%
總計	6,039.94	54.53%	5,907.18	53.33%	5,908.80	53.35	

(七) 容積獎勵部分：

1. 申請「設計建蔽率」容積獎勵部分，本府工務局業以 106 年 11 月 6 日新北工建字第 1062135017 號函（詳附件 6）表示，既經建築師所檢討簽證在卷，基於尊重專業及行政技術分立原則，該局無意見，請實施者說明後提請確認。

<p>說明</p>	<p>2. 申請「黃金級綠建築獎勵」、「時程獎勵」、「規模獎勵」、「退縮4米人行步道」、「空地集中留設」部分，於專案小組會議原則同意，請實施者說明後提請確認。</p> <p>3. 申請「經政府指定公益設施(青年職涯發展中心)」獎勵部分，高於前次小組獎勵面積(+1.62 m²)及額度(+0.02%)，請實施者說明後提請確認。另有關公益設施未來做為青年職涯發展中心使用，受贈單位及後續管理維護方式，請財政局表示意見。</p> <p>(八) 財務計畫及相關費用：</p> <p>1. 有關本案「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」、「風險管理費用」由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。</p> <p>2. 有關本案共同負擔提列「各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」之「公共開放空間管理維護基金」費用7,930,650元，請實施者說明後提請確認。</p> <p>(九) 本案共同負擔比例28.58%請實施者說明後提請確認。</p> <p>(十) 本案續建機制係採信託方式辦理，原採價金信託，後依專案小組意見修改為資金信託，有關續建機制啟動時點、內容、變更實施者方式及啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等，業載明於計畫書中，經查尚符規定，請實施者說明後提請確認。</p> <p>(十一) 估價部分：本次會議所提更新後2樓以上平均單價695,161元、車位平均價格2,380,357元高於前次小組版本，有關前次專案小組所提各項調整率之審查意見，請實施者說明後提請確認。</p> <p>九、以上提請審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、本案實施者因委託麗業不動產估價師聯合事務所評定估價報告書，陳委員玉霖已依規定迴避，符合新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定。</p> <p>二、有關本案聽證程序部分，因無當事人或利害關係人發言，因此無爭點。</p> <p>三、本案申請廢止民權路170、172巷之現有通路，符合本市都市更新審議原則規定，依第1次專案小組意見同意廢止。</p> <p>四、本案更新單元範圍同意依第1次專案小組意見。</p> <p>五、本案事業計畫及權利變換計畫依委員意見修正後通過，並授權作業單位確認：</p> <p>(一) 申請都市更新獎勵部分，同意給予「經政府指定公益設施(青年職涯發展中心)」獎勵法定容積10.27%(面積1,137.22 m²)、「設計建蔽率」獎勵法定容積5%(面積553.80 m²)、「留設4公尺以上人行步道」獎勵法定容積9.8%(面積1,085.76 m²)、「空地集中留設」獎勵法定容積4.52%(面積500.37 m²)、「時程獎勵」獎勵法定容積8%(面積886.08 m²)、「A2規模獎勵」獎勵法定容積7.76%(面積859.49 m²)。</p> <p>(二) 有關申請「黃金級綠建築」獎勵部分，請釐清適用版本，並依委</p>

<p>決 議</p>	<p>員意見修正後，同意給予法定容積 8%(面積 886.08 m²)。</p> <p>(三) 本案不予提列「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」、「風險管理費用」共同負擔，原則同意。</p> <p>(四) 本案共同負擔「各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費」提列公共開放空間管理維護基金費用 557 萬 2,499 元及綠建築管理維護費用 235 萬 8,151 元，原則同意。</p> <p>(五) 本案共同負擔比例 28.58%，原則同意。</p> <p>(六) 有關估價報告書相關調整率部分，請補充說明其理由。</p> <p>(七) 有關所有權人為皇翔建設股份有限公司同意其選配房地部分，請再加強敘明其操作內容。</p> <p>(八) 有關未來社會住宅作出租使用部分，請加強說明管理維護規範，並補充於公寓大廈規約草約。</p>
	<p>(九) 請補充說明開放空間街道家具代管後管理維護交付相關事項。</p> <p>(十) 本案相關承諾事項請市府財政局於核定前再予檢視。</p> <p>(十一) 其餘事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書內容及數字、文字、頁碼等誤植誤繕處，請一併配合修正。</p> <p>六、依新北市都市更新案件審查作業要點第 6 點規定：「都市更新案件經都更會決議後，實施者應於會議紀錄送達翌日起 90 日內，依決議修正並報請本府核定；逾期未報核者，本府得命其重行提都更會審議。但因屬其他目的事業主管機關之審查延宕或都更會另有決議者，不在此限。」請實施者依前開意見修正事業計畫書後，於文到翌日起 90 日內檢送核定版計畫書、圖報請市府核定。</p>