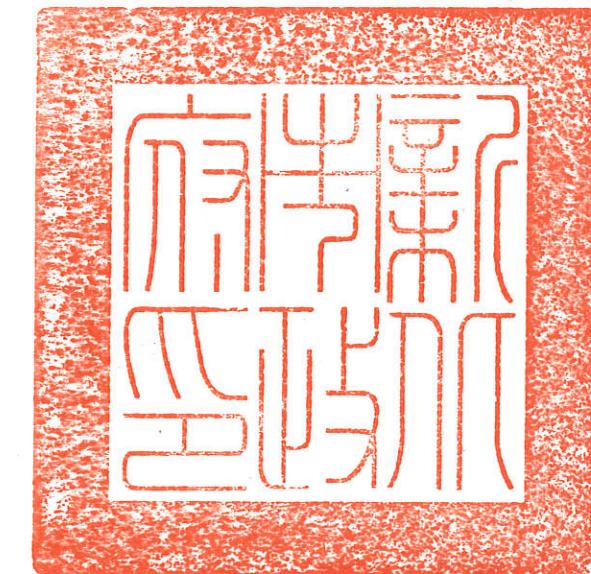


擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地
都市更新權利變換計畫案

【核定版】新北府城更字第 1073532731 號



實施者：皇翔建設股份有限公司
規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：三大聯合建築師事務所

中華民國 107 年 4 月



目 錄

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書	I	11-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書	II	11-1
都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書	IV	12-1
臺北市都市更新審議資料表	V	12-1
意見回應綜理表	綜-1	12-1
壹、 辦理緣起	1-1	
一、 辦理緣起	1-1	
二、 法令依據	1-1	
貳、 實施者	2-1	
一、 實施者基本資料	2-1	
二、 本案預計辦理信託概況	2-1	
參、 權利變換地區範圍及面積	3-1	
一、 權利變換地區位置	3-1	
二、 權利變換範圍總面積	3-1	
三、 劃定更新單元說明	3-1	
肆、 原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積(本案無)	4-1	
伍、 更新前權利關係人名冊	5-1	
一、 更新前土地所有權人名冊	5-1	
二、 更新前權利變換關係人名冊	5-1	
三、 占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)	5-1	
陸、 更新後土地使用及建築計畫	6-1	
一、 土地使用計畫	6-1	
二、 建築興建計畫	6-1	
柒、 各項公共設施設計施工基準及權屬(本案無)	7-1	
捌、 土地改良物拆遷補償費	8-1	
一、 地上物拆遷計畫	8-1	
二、 土地改良物之補償與安置	8-1	
三、 補償金發放時程	8-2	
玖、 舊違章建築戶處理方案(本案無)	9-1	
壹拾、 權利變換所需費用	10-1	
一、 權利變換地區範圍成本說明	10-1	
二、 收入說明	10-6	
三、 成本收入分析	10-6	
壹拾壹、 更新前後權利價值鑑價	11-1	
一、 評價基準日	11-1	
二、 鑑價結果比較	11-1	
三、 鑑價結果選定	11-1	
四、 更新前後鑑價結果	11-1	
壹拾貳、 共同負擔	12-1	
一、 用地負擔(本案無)	12-1	
二、 費用負擔	12-1	
三、 土地所有權人平均共同負擔比例	12-1	
四、 土地所有權人共同負擔額度	12-1	
壹拾參、 更新後分配面積及位置	13-1	
一、 更新後供分配之土地	13-1	
二、 更新後供分配之建築物及其土地應有部分	13-1	
壹拾肆、 申請分配及公開抽籤作業方式	14-1	
一、 申請分配位置通知	14-1	
二、 公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1	
壹拾伍、 不參與分配名冊	15-1	
一、 未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1	
二、 不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1	
三、 現金補償之計算與發放	15-1	
四、 其他情形說明	15-1	
壹拾陸、 土地及建築物分配清冊	16-1	
一、 申請分配結果	16-1	
二、 實施者分配結果	16-6	
三、 現地安置戶(本案無)	16-6	
壹拾柒、 地籍整理計畫	17-1	
一、 地界整理計畫	17-1	
二、 土地、建物及他項權利登記	17-3	
壹拾捌、 實施進度	18-1	
壹拾玖、 其他應表明事項	19-1	
一、 公告禁止事項	19-1	
二、 權利變換結果登記	19-1	
附錄一、各項合約及報價單		附錄-1
附錄二、三家估價報告書摘要		附錄-8

圖目錄

圖 3-1 權利變換地區位置示意圖	3-2
圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖	3-3
圖 3-3 權利變換地區地形套繪圖	3-4
圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖	5-2
圖 6-1 高層建築物落物曲線退縮距離檢討圖	6-3
圖 6-2 鄰棟間隔檢討圖	6-4
圖 6-3 建物陰影檢討圖	6-5
圖 6-4 一層平面圖	6-6
圖 6-5 二層平面圖	6-7
圖 6-6 三層平面圖	6-8
圖 6-7 四至十三層平面圖	6-9
圖 6-8 十四層平面圖	6-10
圖 6-9 十五至二十一層平面圖	6-11
圖 6-10 二十二至二十八層平面圖	6-12
圖 6-11 屋頂層平面圖	6-13
圖 6-12 地下一層平面圖	6-14
圖 6-13 地下二層平面圖	6-15
圖 6-14 地下三層平面圖	6-16
圖 6-15 地下四層平面圖	6-17
圖 6-16 西向及北向立面圖	6-18
圖 6-17 東向及南向立面圖	6-19
圖 6-18 橫向剖面圖	6-20
圖 6-19 縱向剖面圖	6-21
圖 6-20 更新單元建築物透視圖	6-22
圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖	17-2

表目錄

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表	1-1
表 5-1 更新前土地所有權人名冊	5-1
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊	5-1
表 6-1 更新後面積計算表	6-2
表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表	8-3
表 8-2 合法建築物增建部分拆遷補償費用明細表	8-3
表 8-3 依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定計算合法建築物補償費用明細表	8-3
表 10-1 更新總成本估算表	10-1
表 10-2 營建工程標準單價計算表	10-3
表 10-3 營建費用估算表	10-4
表 10-4 公寓大廈之公共基金估算表	10-4
表 10-5 更新整體開發收益表	10-6
表 10-6 現金流量表	10-8
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表	11-1
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表	11-1
表 11-4 更新後各分配單元價值表	11-1
表 11-5 更新後停車位價值表	11-5
表 12-1 費用共同負擔表	12-1
表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表	13-1
表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表	13-5
表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表	13-8
表 14-1 受配人之應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者表	14-1
表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表	14-1
表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊	15-1
表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）	16-1
表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）	16-6
表 17-1 地籍整理計畫表	17-1
表 17-2 土地登記清冊表	17-3
表 17-3 建物登記清冊表	17-4
表 18-1 實施進度表	18-1

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「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及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

位置及範圍：新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，位於民權路及公館街交叉口東側街廓範圍內，為一非完整街廓。

土 地：本更新單元土地為板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，土地面積 3,692.00 m² (約 1,116.83 坪)。

合法建築物：本更新單元合法建築物為板橋區民權段 102、103、104、128、131、1090、1091、1092 及 1093 建號等 9 筆建物，建物總面積 997.60 m² (約 301.77 坪)。

■ 使用分區：

住宅區：新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，土地面積 3,692.00 m² (約 1,116.83 坪)。

■ 申請理由及依據

依據「都市更新條例」第九條、第十條、第十九條、第二十二條及第二十九條規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分於新北市板橋區民權路 204 號 1 樓召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

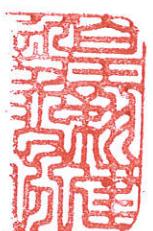
申請人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、立切結書人 皇翔建設股份有限公司，茲切結本公司所檢附「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及權利變換計畫案」計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 皇翔建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
新北市政府

立切結書人：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
代表人：廖年吉
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898



中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日

都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「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及權利變換計畫案」之相關法定程序，並處理一切應備手續文件暨出席相關會議，特立此委託書。

委託人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

代表人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2388-2898



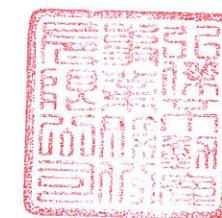
受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號：12956520

代表人：湯秋宜

聯絡地址：臺北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5

聯絡電話：(02) 2507-1910



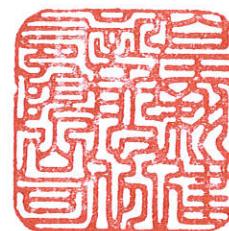
中華民國

107 年 4 月 12 日

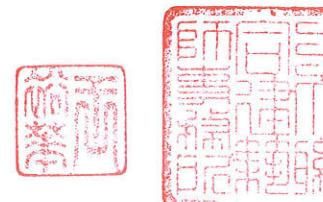
都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 三大聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「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及權利變換計畫案」之建築設計、出列席本案都市更新審議及本案相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責等相關事宜。特立此委託書如上。

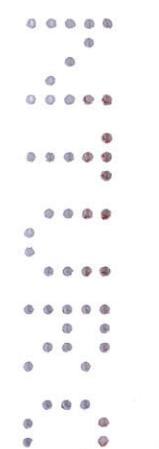
委託人：皇翔建設股份有限公司
統一編號：86379024
代理人：廖年吉
聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓
聯絡電話：(02)2388-2898



受託單位：三大聯合建築師事務所
統一編號：04173778
建築師：王裕華
聯絡地址：臺北市中正區仁愛路二段 2 號 11 樓
聯絡電話：(02)2394-3555



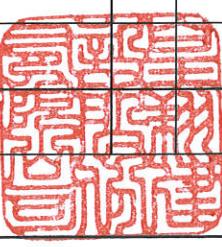
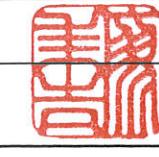
中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 1 2 日



新北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)			法令適用基準日	104年6月24日	請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input checked="" type="checkbox"/> B:委員會審 <input type="checkbox"/> C:核定																																																																																																																																																																																																																																																																														
案名	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及權利變換計畫案			基地地號	新北市板橋區民權段742-1、742-2、743及752-25地號等4筆土地。																																																																																																																																																																																																																																																																															
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	173位	更新前後戶數(前/後)	更新前9戶/更新後313戶	基地面積	3,692.00 m ²	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	174位	安置戶數(合法/違章)	9戶/0戶	實設建蔽率	34.81%	法定容積率	300%	法定機車停車位	322位	提供公益設施種類、樓層	依主辦機關指定項目設置於1、2樓	總樓地板面積	31,371.75 m ²	允建容積率	460%	實設機車停車位	322位	工業使用容積	—	實設容積率	460%	自行車停車數量	96位	面積	757.38 m ²	住宅使用容積	16,635.62 m ²	住宅單元	311戶	法定裝卸停車位	0位	開闢計畫道路情形	—	商業使用容積	287.56 m ²	商業單元	1戶	實設裝卸停車位	1位	面積	—	其它使用容積:公益設施	757.38 m ²	其他單元:公益設施	1戶	地下層樓地板面積 地下開挖規模	8,669.00 m ² 開挖率59.18%	留設人行步道情形	北側、東側及西側計畫道路退縮留設人行步道,留設面積603.20 m ² ,獎勵面積1,085.76 m ²	各樓層 使用概況	地下層	停車空間、防空避難室			面積	—	地面層與低層部	大廳、管委會空間、一般事務所、店舖、政府機關(青年職涯發展中心)			其他	—	標準層	集合住宅、中繼機房			最大樓層數	28層	沿街面形塑公共開放空間	500.37 m ²	頂層部	電梯機房、水箱、機房、樓梯間			建物高度	95M	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土構造	及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算 基準			適用獎勵類型及 獎勵面積額度 都市更新容積獎勵合計 =1,137.22 m ² +553.80 m ² + 1,586.13 m ² +886.08 m ² + 886.08 m ² +859.49 m ² =5,908.80 m ² 註:計算都市更新容積獎勵係 以未扣除鄰地占用容積面積45 m ² 計算。 基準容積(含鄰地占用容積面 積45 m ² 計算)+都市更新容積 獎勵 =11,076.00 m ² +5,908.80 m ² =16,984.80 m ²	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—	0	基準容積	11,076.00 m ²	獎勵樓地板面積	—	1	原容積獎勵	—	增設公用停車空間鼓勵要點	—	2	公益設施之容積獎勵	1,137.22 m ²	增設公用停車空間鼓勵要點	—	3	協助開闢及管理維護公共設施或捐 贈更新基金	—	獎勵樓地板面積	—	4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價 值獎勵	—	區內容積移轉	—	5	更新單元規劃設計	553.80 m ²	其他	獎勵樓地板面積	—	6	開放空間及人行步道	1,586.13 m ²	合計	—	—	7	綠建築	886.08 m ²				8	時程獎勵	886.08 m ²				9	更新單元規模	859.49 m ²				10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	—				11	未達平均居住樓地板面積	—				12	為促進都市更新事業之辦理	—				13	捐贈都市更新基金	—				申請資料	實施者	皇翔建設股份有限公司			電話	(02) 2388-2898			地址	臺北市中正區博愛路38號8樓			傳真	(02) 2389-6999			設計人	弘傑不動產事業股份有限公司	三大聯合建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 2394-3555		地址	臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5	臺北市中正區仁愛路二段2號11樓		傳真	(02) 2507-2138	(02) 2341-5770		辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註	1 更新地區公告	民國101年9月5日	北府城更字第10152314262號		8 召開第3次專案小組審議委員會	106年6月28日	新北府城更字第1063535567號		2 自辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	民國104年5月4日	皇翔字第1040114號		9 聽證會	106年11月7日	新北府城更字第1063539101號		3 申請事業計畫及權利變換 計畫報核	民國104年6月24日	皇翔字第1040199號		10 召開委員會	106年12月14日	新北府城更字第1063540497號		4 公開展覽期間	民國105年2月19日	新北府城更字第1053410921號		11 事業計畫及權利變換計畫公告實施	107年04月	新北府城更字第1073532731號		5 公辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	民國105年3月4日	新北府城更字第1053410921號						6 召開第1次專案小組審議 委員會	民國105年5月23日	新北城更字第1053413854號						7 召開第2次專案小組審議 委員會	民國105年12月7日	新北城更字第1053421603號					
	基地使用分區	住宅區	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位	173位	更新前後戶數(前/後)	更新前9戶/更新後313戶																																																																																																																																																																																																																																																																												
	基地面積	3,692.00 m ²	允建建蔽率	50.00%	實設汽車停車位	174位	安置戶數(合法/違章)	9戶/0戶																																																																																																																																																																																																																																																																												
			實設建蔽率	34.81%																																																																																																																																																																																																																																																																																
			法定容積率	300%	法定機車停車位	322位	提供公益設施種類、樓層	依主辦機關指定項目設置於1、2樓																																																																																																																																																																																																																																																																												
	總樓地板面積	31,371.75 m ²	允建容積率	460%	實設機車停車位	322位																																																																																																																																																																																																																																																																														
	工業使用容積	—	實設容積率	460%	自行車停車數量	96位	面積	757.38 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																												
	住宅使用容積	16,635.62 m ²	住宅單元	311戶	法定裝卸停車位	0位	開闢計畫道路情形	—																																																																																																																																																																																																																																																																												
	商業使用容積	287.56 m ²	商業單元	1戶	實設裝卸停車位	1位	面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																												
	其它使用容積:公益設施	757.38 m ²	其他單元:公益設施	1戶	地下層樓地板面積 地下開挖規模	8,669.00 m ² 開挖率59.18%	留設人行步道情形	北側、東側及西側計畫道路退縮留設人行步道,留設面積603.20 m ² ,獎勵面積1,085.76 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																												
各樓層 使用概況	地下層	停車空間、防空避難室					面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																												
	地面層與低層部	大廳、管委會空間、一般事務所、店舖、政府機關(青年職涯發展中心)					其他	—																																																																																																																																																																																																																																																																												
	標準層	集合住宅、中繼機房			最大樓層數	28層	沿街面形塑公共開放空間	500.37 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																												
	頂層部	電梯機房、水箱、機房、樓梯間			建物高度	95M	更新後建物構造	鋼骨鋼筋混凝土構造																																																																																																																																																																																																																																																																												
及獎勵面積額度	新北市都市更新容積獎勵核算 基準			適用獎勵類型及 獎勵面積額度 都市更新容積獎勵合計 =1,137.22 m ² +553.80 m ² + 1,586.13 m ² +886.08 m ² + 886.08 m ² +859.49 m ² =5,908.80 m ² 註:計算都市更新容積獎勵係 以未扣除鄰地占用容積面積45 m ² 計算。 基準容積(含鄰地占用容積面 積45 m ² 計算)+都市更新容積 獎勵 =11,076.00 m ² +5,908.80 m ² =16,984.80 m ²	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																													
						0	基準容積	11,076.00 m ²	獎勵樓地板面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																										
						1	原容積獎勵	—	增設公用停車空間鼓勵要點	—																																																																																																																																																																																																																																																																										
						2	公益設施之容積獎勵	1,137.22 m ²	增設公用停車空間鼓勵要點	—																																																																																																																																																																																																																																																																										
						3	協助開闢及管理維護公共設施或捐 贈更新基金	—	獎勵樓地板面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																										
						4	保存維護歷史性、紀念性、藝術價 值獎勵	—	區內容積移轉	—																																																																																																																																																																																																																																																																										
						5	更新單元規劃設計	553.80 m ²	其他	獎勵樓地板面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																									
					6	開放空間及人行步道	1,586.13 m ²	合計	—	—																																																																																																																																																																																																																																																																										
					7	綠建築	886.08 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																													
					8	時程獎勵	886.08 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																													
					9	更新單元規模	859.49 m ²																																																																																																																																																																																																																																																																													
					10	處理占有他人土地之舊違章建築戶	—																																																																																																																																																																																																																																																																													
					11	未達平均居住樓地板面積	—																																																																																																																																																																																																																																																																													
					12	為促進都市更新事業之辦理	—																																																																																																																																																																																																																																																																													
13	捐贈都市更新基金	—																																																																																																																																																																																																																																																																																		
申請資料	實施者	皇翔建設股份有限公司			電話	(02) 2388-2898																																																																																																																																																																																																																																																																														
	地址	臺北市中正區博愛路38號8樓			傳真	(02) 2389-6999																																																																																																																																																																																																																																																																														
	設計人	弘傑不動產事業股份有限公司	三大聯合建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 2394-3555																																																																																																																																																																																																																																																																													
	地址	臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5	臺北市中正區仁愛路二段2號11樓		傳真	(02) 2507-2138	(02) 2341-5770																																																																																																																																																																																																																																																																													
辦理過程	過程	日期	發文字號	備註	過程	日期	發文字號	備註																																																																																																																																																																																																																																																																												
	1 更新地區公告	民國101年9月5日	北府城更字第10152314262號		8 召開第3次專案小組審議委員會	106年6月28日	新北府城更字第1063535567號																																																																																																																																																																																																																																																																													
	2 自辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	民國104年5月4日	皇翔字第1040114號		9 聽證會	106年11月7日	新北府城更字第1063539101號																																																																																																																																																																																																																																																																													
	3 申請事業計畫及權利變換 計畫報核	民國104年6月24日	皇翔字第1040199號		10 召開委員會	106年12月14日	新北府城更字第1063540497號																																																																																																																																																																																																																																																																													
	4 公開展覽期間	民國105年2月19日	新北府城更字第1053410921號		11 事業計畫及權利變換計畫公告實施	107年04月	新北府城更字第1073532731號																																																																																																																																																																																																																																																																													
	5 公辦事業計畫及權利變換 計畫公聽會	民國105年3月4日	新北府城更字第1053410921號																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	6 召開第1次專案小組審議 委員會	民國105年5月23日	新北城更字第1053413854號																																																																																																																																																																																																																																																																																	
	7 召開第2次專案小組審議 委員會	民國105年12月7日	新北城更字第1053421603號																																																																																																																																																																																																																																																																																	

填表人(申請單位): 皇翔建設股份有限公司

簽章處:  

填表日期: 民國107年4月12日

「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及權利變換計畫案」新北市都市更新審議委員會第 74 次會議紀錄意見回應綜理表

依據新北市政府民國 107 年 1 月 12 日新北府城更字第 1073530070 號函

開會時間：106 年 12 月 29 日(星期五)上午 9 時整 開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室 主持人：李主任委員四川 記錄彙整：李芳瑋

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
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委員會設置要點第 6 點規定。	—	—
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。	—	—
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。	敬悉。	—
四	本更新單元範圍同意依第 1 次專案小組意見。	敬悉。	—
五	<p>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」、「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>(一)敬悉。</p> <p>(二)有關都市更新案件適用之綠建築評估手冊版本，按「中央法規標準法」第 18 點規定，得依其報核日適用之綠建築評估手冊版本辦理。本案事業計畫及權利變換計畫係於 104 年 6 月 24 日申請報核，故適用評估版本為 2012 年版，該版本適用年度為 102 年 1 月 1 日起至 104 年 6 月 30 日。</p> <p>(三)敬悉。</p> <p>(四)敬悉。</p> <p>(五)敬悉。</p> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 遵照委員意見，將 P40 土開地面層店面區域因素調整率進行修正，調整率已與 P73 更新後店面相同，比較案例區域因素調整率分別為 99%、108%、100%。 P46 土開樓上層週邊環境條件調整誤植為「其他：店面效益」，目前已修改為「其他：生活機能」。 P48 土開法 1~2 樓平均單價說明：土地開發法 1 樓店面比較價格為 1,326,000 元/坪，3 樓以上住宅比較價格為 630,000 元/坪。2 樓一般事務所價格考量與 1 樓有室內梯相連、使用性質、使用效益等因素，以 796,000 元/坪評估；由於土開法 1 樓面積包括門廳，因此本次評估 1 樓價格依店面(佔 1 樓面積 2/3)及門廳 	<p>(一)詳事業計畫 P. 10-1</p> <p>(二)詳事業計畫 P. 10-12</p> <p>(三)詳事業計畫 P. 15-6、權變 計畫 P. 10-6</p> <p>(四)詳事業計畫 P. 15-4、權變 計畫 P. 10-4</p> <p>(五)詳事業計畫 P. 15-7、權變 計畫 P. 10-7</p> <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 麗業估價報告書 P40。 麗業估價報告書 P46。 麗業估價報告書 P48。

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	<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>(佔 1 樓面積 1/3)面積，門廳價格以 2F 以上平均價格 642,000 元/坪評估，可求得 1F 平均單價為 1,100,000 元/坪，再與 2F 一般事務所單價平均，即可求得 1~2 樓平均單價為 950,000 元/坪。</p> <p>(七)本案 742-1 及 742-2 地號等 2 筆土地已由皇翔建設股份有限公司於 104 年 8 月 5 日買賣取得，並選配更新後一戶房屋，未來將依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定繳納差額價金。</p> <p>(八)經詢問新北市城鄉發展局住宅發展科表示，有關本案社會住宅部分將由新北市城鄉發展局進行日後招租及管理，並由城鄉發展局另行提供「生活公約」予社會住宅承租人以茲遵守，故社會住宅相關出租管理規範將不納入本案住戶管理規約中，另有關社會住宅酌收之每坪管理費及汽車位管理費將比照一般住戶標準予以計算(住宅每坪每月新臺幣 60 元，汽車停車位每位每月 500 元)。</p> <p>(九)有關基地範圍內之開放空間及廣場內所設置之街道傢俱、休憩座椅等，由實施者於取得本案建築使用執照之日起二年內代為維護管理(管理期間之各項管理維護費用由實施者自行支付)，並於代管期限截止日移交由本案公寓大廈管委會予以後續維護管理。</p> <p>(十)-</p> <p>(十一) 遵照辦理。</p>	<p>(七)-</p> <p>(八)詳事業計畫 P. 附錄 3-4</p> <p>(九)詳事業計畫 P. 附錄 3-7</p> <p>(十)-</p> <p>(十一)-</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。	敬悉。	—

「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及權利變換計畫案」財團法人台灣建築中心第 74 次新北市都市更新審議委員會會後
意見回應綜理表

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	本案綠建築適用版本待建照核發後再行檢視。	有關都市更新案件適用之綠建築評估手冊版本，按「中央法規標準法」第 18 點規定，得依其報核日適用之綠建築評估手冊版本辦理。本案事業計畫及權利變換計畫係於 104 年 6 月 24 日申請報核，故適用評估版本為 2012 年版，該版本適用年度為 102 年 1 月 1 日起至 104 年 6 月 30 日。	—
二	基地保水指標： 本案並未使用滲透排水溝，建議移除圖 10-10 之滲透排水溝大樣圖與剖面圖	本圖說僅供設計參考，無影響綠建築評估。	—
三	日常節能指標： (一)本案店鋪、一般事務所及政府機關屬 G 類建築，核基面積大於 1000M ² 以上，外殼檢討應與住宿類空間分開以 ENVLOAD 檢討。 (二)住宿單元照明設備無法評估應逕令 0.7，並與其他空間評估結果進行面積加權。	(一)G3-店鋪非屬辦公類建築，面積約 287 m ² 計入住宿類附屬空間檢討。1、2 樓非住宿單元 G-2 類辦公空間(政府機關公益設施空間)，面積約 757 m ² 小於 1,000 m ² ，無須另行檢討 Envload 外殼節能。 (二)非住宿單元 FA=11109.71 m ² ，住宿單元 FA=20262.04 m ² ，已依面積加權平均計算後 EL=2.56 分。	(一)詳事業計畫 P. 10-15~ P. 10-16 (二)詳事業計畫 P. 10-16
四	綠建築評估總得分可能因上述原因調整，進而導致得分低於黃金級門檻，建請重新評估。	本案承諾取得黃金級綠建築標章，經設計初步評估亦可達黃金級門檻門檻無問題，後續送建築中心審查時，再檢附詳細圖說及計算資料佐證。	—

「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及權利變換計畫案」新北市政府財政局意見回應綜理表

依據新北市政府都市更新處民國 107 年 1 月 9 日新北更事字第 1073530115 號函

項次	發表/審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	事業計畫第 12-18 頁及附錄 7，更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整，有部分移植樹木仍未有照片及基本資料說明，請補充。另附錄 7-3 頁，「移植樹木現場照片」樹木編號誤植，請修正。	已補充缺漏之移植樹木資料說明及照片。	詳事業計畫 P.12-18 、附錄七
二	權利變換計畫第 16-1 頁，本案公益設施已確認為青年職涯發展中心，管理者應為新北市政府勞工局，請修正。	已將公益設施之受配人修正為新北市(管理者:新北市政府勞工局)。	詳權變計畫 P.16-1
三	計畫書誤植、缺漏或釐清部分： (一)事業計畫第綜-4 頁，「(二)估價報告書 1.」修正頁次第 34 頁碼錯誤，請修正。 (二)事業計畫第綜-5 頁，「(二)估價報告書 6.(3)」修正頁次第 40 頁碼錯誤，請修正。 (三)事業計畫第綜-7 頁，「(四)事業計畫書其他內容部分 2.」修正頁次第附錄 3-6 頁碼錯誤，請修正。 (四)事業計畫第 20-2 頁公益空間管理費，執行情形敘述「已載明於規約草案第 17 條第 4 項第 2 款(P. 附錄 3-5)」之條次及頁碼錯誤，請修正。	(一)遵照辦理，已修正頁次為第 32 頁。 (二)遵照辦理，已修正頁次為第 87 頁。 (三)遵照辦理，已修正頁次為附錄 3-7 頁。 (四)遵照辦理，已修正為第三十條第四項第四款。	(一)詳 P. 綜-7 (二)詳 P. 綜-8 (三)詳 P. 綜-10 (四)詳事業計畫 P. 20-2
四	估價報告書誤植、缺漏或釐清部分：第 63、78 頁更新後住宅及店面租賃比較標的採用成交租金案例，惟查證表說明為「預估可能成交租金」與實際情形不符，建請修正。	已修改為成交租金或預估可能成交租金。	詳麗業估價報告書 P63、P78。

第3次專案小組版及聽證會版權利變換計畫報告書內容變更對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【第3次專案小組版】	修正後【聽證會版】		
陸、更新後土地使用及建築計畫	面積計算表	總樓地板面積 31,443.11 m ²	總樓地板面積 31,371.75 m ²	配合第三次專案小組審查意見調整建築規模。	p. 6-2
	鄰棟間隔檢討			調整一樓防災中心空間，抽換一層平面圖。	p. 6-4
	平面圖			調整一樓防災中心空間，抽換一層平面圖，並依第三次專案小組審查意見調整抽換圖面。	p. 6-6~p. 6-17
捌、土地改良物拆遷補償費	一、地上物拆遷計畫		表 8-3 依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定計算合法建築物補償費用明細表	配合第三次專案小組審查意見新增	p. 8-3
壹拾、權利變換所需費用	一、權利變換地區範圍成本說明	更新總成本為 2,122,272,254 元	更新總成本 1,668,473,359 元	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-1~p. 10-6
	二、收入說明	總銷金額為 5,845,809,645 元	總銷金額為 5,837,921,340 元	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-6
	三、成本收入分析	共同負擔費用為 2,122,272,254 元 共同負擔比例為 36.30%	共同負擔費用為 1,668,473,359 元 共同負擔比例為 28.58%	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-6~p. 10-7
	現金流量表			因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-8
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	二、鑑價結果比較		表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表： 更新後房地價值及土地所有權人應分配權利價值(元)均變動	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-1
			表 11-4 更新後各分配單元價值表： 更新後各分配單元建物面積、地面層平均地坪單價(元/坪)、二樓以上平均地坪單價(元/坪)及更新後總權利價值(元)均變動。	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-1~p. 11-5
			表 11-5 更新後停車位價值表： 更新後車位單價及總價均變動。	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-5
壹拾貳、共同負擔	二、費用負擔	二、費用負擔 (一)費用負擔總額：本案共同負擔費用 2,122,272,254 元。 (二)更新後總價值：5,845,809,645 元 (三)平均費用負擔比例 36.30%	二、費用負擔 (一)費用負擔總額：本案共同負擔費用 1,668,473,359 元。 (二)更新後總價值：5,837,921,340 元 (三)平均費用負擔比例 28.58%	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 12-1
	四、土地所有權人共同負擔額度		表 12-1 費用共同負擔表：更新後房地折價抵付(元)、共同負擔合計(元)均變動。	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 12-1
壹拾參、更新後分配面積及位置	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分		表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表：更新後土地及建築物之分配面積均變動	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積順修	p. 13-1~p. 13-4
			表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表：產權面積、各戶總價及選配異動	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 13-5~p. 13-7
			表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表：車位單價(元/部)、選配異動	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 13-8~p. 13-10

章節	項目	修正內容	修正內容	修正原因	參考頁數
		修正前【第3次專案小組版】	修正後【聽證會版】		
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	表 14-1 受配人之應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者表：更新後可分得權利價值 6,788,743 元、最小分配權值 16,422,571 元	表 14-1 受配人之應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者表：更新後可分得權利價值 6,779,590 元、最小分配權值 15,283,601 元	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 14-1
壹拾伍、不參與分配名冊	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	最小分配價值為 $46 \text{ m}^2 \times 1.7 \times 0.3025 \times 694,239 \text{ 元/坪} = 16,422,571 \text{ 元}$	最小分配價值為 $46 \text{ m}^2 \times 1.58 \times 0.3025 \times 695,161 \text{ 元/坪} = 15,283,601 \text{ 元}$	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 15-1
	三、現金補償之計算與發放	表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊：更新後可分得權利價值 6,788,743 元、最小分配權值 16,422,571 元	表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊：更新後可分得權利價值 6,779,590 元、最小分配權值 15,283,601 元	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 15-1
壹拾陸、土地及建築物分配清冊	一、申請分配結果	本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 235 戶房屋及 123 部車位	本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 237 戶房屋及 111 部車位	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 16-1~p. 16-5
	二、實施者分配結果	實施者分配合計為 78 戶房屋及 51 部車位	實施者分配合計為 76 戶房屋及 63 部車位	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修。	p. 16-6~p. 16-7
壹拾柒、地籍整理計畫	二、土地、建物及他項權利登記		表 17-2 土地登記清冊表內容調整	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及選配異動順修。	p. 17-3
			表 17-3 建物登記清冊表內容調整	因第三次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及選配異動順修。	p. 17-4~p. 17-11

「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及權利變換計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:106 年 7 月 17 日

發文字號:新北府城更字第 1063535567 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、 相關 單位 意見	一、市府財 政局	<p>(一) 事業計畫及權利變換計畫報告書</p> <p>1. 事業計畫第 12-18 頁及附錄 7，更新單元樹木保護或移植計畫之說明未完整，有部分移植樹木未說明，請補充。</p> <p>2. 事業計畫第 15-5 頁，本案更新前土地及建物測量費依更新前測量合約金額認列，其附錄-合約土地筆數為 61 筆，惟本案更新範圍已由土地筆數 61 筆調整為 4 筆，建請修正。</p> <p>3. 本案選配結果為實施者先行模擬，因本市權值尚須繳納差額價金，後續將於聽證會前調整選配，請實施者配合辦理。</p> <p>4. 計畫書誤植、缺漏或釐清部分：</p> <p>(1) 事業計畫第 2-3 頁，圖 2-1 圖例標示不完整，請修正。</p> <p>(2) 事業計畫第 5-9 頁，「依據本基地未來開發完成後車輛進出動線規劃」，本段文字重覆，請刪除。</p> <p>(3) 事業計畫第 10-5、11-13 頁，本案基地面積應包含鄰地占用面積 15 平方公尺，請修正。</p> <p>(4) 事業計畫第 11-32 頁，圖 11-31 消防救災審查圖說之二層平面圖為修正前舊圖，請修正。</p> <p>(5) 事業計畫第 11-34 頁，總開發戶數之集合住宅戶數有誤，應為 311 戶，請修正。</p> <p>(6) 事業計畫第 12-18 頁，圖 12-21 更新單元樹木處理方式示意圖之 13 號樹木誤植為 6 號，請修正。</p> <p>(7) 事業計畫第 15-3 頁，表 15-3 营建工程標準單價計算表與第 11-8 頁表 11-1 建築面積計算表之屋突及地下層樓高不一致，請修正。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 已檢視並補充說明樹木移植前與移植後圖說。</p> <p>2. 依實施契約內容所載，本案實施者應於簽訂日起 30 日內應完成調查優先範圍內土地及建物之權屬資料並列冊，包含合法建物樓地板面積(建物登記面積)、非合法建物樓地板面積、門牌所在土地地號、土地面積等，並提送新北市政府核備，另實施者須與 B、C、D 區優先整合範圍內所有權人洽談，其內容包含更新後全區建築規劃設計、財務計畫、每人應負擔及可分回價值參考，故本案與測量技師所簽訂 61 筆土地合約之測量範圍包含基礎基地(A 區)、優先整合範圍(B、C 及 D 區塊)。</p> <p>3. 本案已依新北市政府民國 106 年 9 月 28 日新北府財開字第 1061935978 號函所載選配房屋及車位調整權利變換計畫內容。</p> <p>4.</p> <p>(1) 已補充圖 2-1 圖例。</p> <p>(2) 已刪除重複文字。</p> <p>(3) 補充鄰地占用面積計算式，並計入建築面積檢討。</p> <p>(4) 已修正二層平面圖。</p> <p>(5) 修正集合住宅戶數為 311 戶。</p> <p>(6) 遵照辦理，已修正樹木編號。</p> <p>(7) 已修正營建工程標準單價計算表之屋突及地下樓層高度。</p>	<p>(一)</p> <p>1. 詳事業計畫 P. 12-18、P. 附錄 7-4</p> <p>2. 詳事業計畫 P. 附錄 8-7</p> <p>3. 詳權變計畫 P. 13-5~P. 13-10、P. 16-1~P. 16-5、 P. 17-4~P. 17-11</p> <p>4. (1) 詳事業計畫 P. 2-3 (2) 詳事業計畫 P. 5-9 (3) 詳事業計畫 P. 10-5、 P. 11-13 (4) 詳事業計畫 P. 11-32 (5) 詳事業計畫 P. 11-34 (6) 詳事業計畫 P. 12-18 (7) 詳事業計畫 P. 15-3</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(8) 事業計畫第 15-3 頁，物價指數應與權利變換計畫之估價基準日一致，請修正。</p> <p>(9) 事業計畫第 15-4 頁，空氣污染防治費計算基礎之建築面積是否包含鄰地占用面積 15 平方公尺，請釐清。</p> <p>(10) 事業計畫第 16-1 頁，壹拾陸(七)請刪除社會住宅戶數。</p> <p>(11) 權利變換計畫第 17-4 頁表 17-3 建物登記清冊表重複，且公設總面積有異，請釐清。</p> <p>(12) 權利變換計畫第 17-4 頁表 17-3 建物登記清冊表，公設二註明購車者分攤，請修正為購車「位」者分攤。</p> <p>(二) 估價報告書(領銜：麗業不動產估價師聯合事務所)</p> <ol style="list-style-type: none"> 第 32 頁土地比較標的因素調整暨價格試算表-臨路面數，土地個別條件 3 面臨路與 2 面臨路未調整，且 3 面臨路與 1 面臨路僅修正 1%，建議應提高調整率。 第 53 頁合併前各筆土地價格修正部分： <ol style="list-style-type: none"> 本案各宗土地面積 1,116 坪與 1 坪~2 坪土地個別條件差異大，建議酌予增加開發適宜性調整率。 742-1、742-2 地號土地面臨既成巷道且面寬狹小修正率僅分別修正-3% 及 -3%，修正幅度似不足以反映土地條件差異，建請修正。 第 72 頁更新後店面買賣比較標的因素調整暨價格試算表-公共設施-市場(傳統、超級市場、購物中心)調整項，本案鄰近新板特區之環球購物中心及板橋大遠百，市場條件似優於比較標的 1、2，建請修正。 第 73 頁更新後店面買賣比較標的因素調整暨價格試算表-公共設施接近條件調整項，接近捷運站 80 公尺較之 1000 公尺，修正 2%，但接近市場之程度 50 公尺較之 450 公尺，相同修正 2%，應減少幅度，建請修正。 第 85、86 頁更新後建物樓層別及個別效用比部分： <ol style="list-style-type: none"> 更新後建物樓層別效用比建議參考一般通案之處理，近頂樓部分，每增加一層調整幅度應略為增加。 	<p>(8)已修正為 104 年 4 月物價指數。</p> <p>(9)為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。</p> <p>(10)已刪除社會住宅戶數相關說明。</p> <p>(11)已修正建物登記清冊表。</p> <p>(12)已將建物登記清冊表中註明「購車者分攤」修正為「購車位者分攤」。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 重新檢討臨路面數修正率，已將 2 面臨路調整為 1%、1 面臨路調整為 2%。 土地權利價值係由土地面積、寬深比、地形、臨路條件等土地個別條件差異而定，742-1、742-2 地號土地開發條件差，但考量更新後對於整宗土地容積貢獻度與 743、752-25 地號相同，且土地單價差異已達-25%，因此應足以反應土地條件差異。 更新後店面買賣比較標的 1、2 區域因素之「公共設施-市場」比較項目調整率，經重新檢視後已調整為+2%。 更新後店面買賣比較標的 2 個別因素之「公共設施接近條件-市場」比較項目調整率，經重新檢視已將調整率由-2%修正為-1%。 (1)樓層別效用比主要因樓層高度不同而造成可及性、寧適性及視野景觀等差異，致使各樓層價格有所不同。本案視野景觀條件由於同一層水平各戶條件差異較大，無法僅以樓層別效用比反應，因此與一般通案調整方式不同，將近頂樓部分樓層別效用比調整幅度略為增加，且在個別效用比另外修正，應尚屬合理。 	<p>(8)詳事業計畫 P. 15-3、權變 計畫 P. 10-3</p> <p>(9)詳事業計畫 P. 15-4、權變 計畫 P. 10-4</p> <p>(10)詳事業計畫 P. 16-1</p> <p>(11)詳權變計畫 P. 17-4~P. 17- 11</p> <p>(12)詳權變計畫 P. 17-4~P. 17- 11</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 詳麗業估價報 告書 P. 34 估價報告書 P. 54 詳麗業估價報 告書 P. 72 詳麗業估價報 告書 P. 73 (1)詳麗業估價報 告書 P. 85、 P. 86

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(2)最高樓層住宅有寧適性最佳之優勢，建請修正。</p> <p>(3)本案中繼樓層有噪音及震動影響，目前調整率為-1%、-2%，修正幅度似不足以反映個別條件差異，建請修正。</p> <p>(4)本案車道有噪音及震動影響，似有及於第4層樓，建請修正。</p> <p>(5)2樓一般事務所考量其規劃以內梯與店舖連通，具有合併店舖使用效益，辦公使用似得不予以修正。</p> <p>6. 報告書誤植、缺漏或釐清部分：</p> <p>(1)第33頁土地開發分析模擬試算表，比較標的3之銷坪比1.59與其他標的之銷坪比1.52~1.54相較有所差異，請釐清。</p> <p>(2)第40頁土開地面層比較標的因素調整暨價格試算表，其他影響因素（生活機能）似為誤植，72頁係載明為商業活動，建請修正。</p> <p>(3)第87頁更新後住宅各單元建坪單價表之樓層別效用比應表示至小數點後1位，建請修正。</p>	<p>(2)本案未鄰主要道路且門窗採金屬門窗隔音設備，高低樓層住宅寧適性差異不大。此外，考量高樓層住宅雖寧適性較佳但可及性較差，因此樓層別效用比調整應足以反應各樓層寧適性差異。</p> <p>(3)14樓中繼機房將設置隔音天花、隔音浮動地板及隔音牆等隔音設備，可大幅減少噪音及震動影響，因此目前中繼層嫌惡設施調整率應屬合理，修正幅度足以反映個別條件差異。</p> <p>(4)本案車道將鋪設車道磚，僅車輛上坡時會產生噪音、無震動問題，因此應不會影響第4層樓。</p> <p>(5)遵照辦理，將辦公使用調整率刪除，2樓價格由70.5萬/坪調整為81萬/坪。</p> <p>6.</p> <p>(1)比較標的3容積率為200%、規劃為12F/B2，比較標的2容積率為240%、規劃為13F/B2，比較標的3容積樓地板面積較比較標的2少，但地下室開挖樓層相同，因此造成公設比及銷坪比較高，但應尚屬合理。</p> <p>(2)誤植，已修正。</p> <p>(3)遵照辦理，已修正。</p>	<p>(2)詳麗業估價報告書P.85</p> <p>(3)詳麗業估價報告書P.86</p> <p>(4)詳麗業估價報告書P.86</p> <p>(5)詳麗業估價報告書P.86</p> <p>6.</p> <p>(1)詳麗業估價報告書P33</p> <p>(2)詳麗業估價報告書P40</p> <p>(3)詳麗業估價報告書P.40</p>
	二、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	<p>針對報告書中評估表內容提出意見</p> <p>(一)基地保水指標總分應為9.02分非9.07分</p> <p>(二)日常節能指標，外殼節能檢討中EEV計算結果應為0.7分非0.96分，RS4為3.88分非5.75分。</p> <p>(三)1、2樓非住宿單元，如面積大於1,000 m²以上，應另行檢討外殼節能。</p> <p>(四)照明節能住宿單元在未規劃情況下應含EL=0.7分，並依面積比例進行加權計算得分。</p> <p>(五)依上述修正後總分可能低於48分，建請重新確認。</p> <p>(六)有關申請綠建築獎勵部分，其他相關意見如後附表格，請配合修正。</p>	<p>(一)基地保水指標更正為0.723，故基地保水指標總分應為9.07分無誤。</p> <p>(二)Req筆誤修正為9.1%，EEV計算結果修正為0.6無誤，RS4=5.75分。</p> <p>(三)1、2樓非住宿單元G類空間，面積小於1,000 m²，無須另行檢討外殼節能。</p> <p>(四)非住宿單元FA=11109.71 m²，住宿單元FA=20262.04 m²，依面積加權平均計算後EL=2.56分。</p> <p>(五)經修正計算後，總分為49.11分>48分（黃金級低標）。</p> <p>(六)有關申請候選證書之相關文件、圖說及證明文件，於正式掛件建築中心申請候選證書時一併檢附。鋼構複合樓板厚度≥15cm，無須緩衝材。室內環境指標表格光環境部分計算筆誤已更正。</p>	<p>(一)詳事業計畫P.10-14</p> <p>(二)詳事業計畫P.10-15~P.10-16</p> <p>(三)詳事業計畫P.10-15~P.10-16</p> <p>(四)詳事業計畫P.10-16</p> <p>(五)詳事業計畫P.10-12</p> <p>(六)詳事業計畫P.10-17~P.10-18</p>
	三、本府勞工局	無意見。	—	—
	四、本府養護工程處	依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改造作業要點」第八點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登	遵照辦理。	詳事業計畫P.11-1

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
	(書面意見)	載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理廢巷廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。		
	五、本府城鄉發展局開發管理科 (書面意見)	經查本案尚無涉及容積移轉申請，本科意見如前次專案小組審查意見。	—	—
	六、本府都市更新處	<p>(一) 本案涉及「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」更新計畫內容檢討相關意見已於 105 年 5 月 23 日召開第 1 次審議小組時提供意見，另查本案於 105 年 12 月 7 日召開第 2 次審議小組時，實施者已補充。</p> <p>(二) 事業計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P 綜-8 頁修正頁次誤植請修正。 2. P10-2 頁經政府指定公益設施容積獎勵 B1 計算有誤，另 C1 二樓以上均價誤植請一併修正。 3. P10-6 頁及 P12-15 頁綠覆率檢討喬木係數誤植部分請修正。 4. P15-3 頁營建工程標準單價誤植請修正。 5. P15-4 頁空氣污染防治費及建造執照相關費用文字誤植，另拆除總樓地板面積與 P5-1 頁建物清冊所載面積不一致，請釐清修正。 6. P15-7 頁營業稅房屋評定價格計算方式(房屋及車位產權面積)與權利變換計畫書所載面積不一致，請釐清並補充說明。 <p>(三) 申請獎勵之人行步道、開放空間及公益設施等應開放公眾使用。請應於銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，併列入產權移轉交代，據以執行，請實施者於住戶管理規約草約中補充說明。</p>	<p>(一) —</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正頁碼。 2. 本案經政府指定公益設施容積獎勵 B1 計算式中公益設施持分土地權利範圍業經第三次專案小組同意以實際土地登記權利範圍估算。另已修正 C1 二樓以上均價。 3. 已重新檢視並修正喬木係數。 4. 已修正營建工程標準單價為 158,900 元/坪。 5. 本案拆除總樓地板面積為合法建築物 997.60 m² 加合法建物增建部分 191.17 m²，共計 1,188.77 m²。 6. 為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔，故已刪除相關計算式。 <p>(三) 有關申請獎勵之人行步道、開放空間及公益設施等應開放予公眾使用部分，將於銷售廣告及買賣契約中註記，並於本案住戶管理規約中載明據以執行。</p>	<p>(一) —</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳事業計畫 P. 綜-17 2. 詳事業計畫 P. 10-2 3. 詳事業計畫 P. 10-6、P. 12-15 4. 詳事業計畫 P. 15-3 5. 詳事業計畫 P. 14-1、權變計畫 P. 8-1 6. 詳事業計畫 P. 15-6 (三) 詳事業計畫附錄三
柒、委員綜合意見	一、都市設計	<p>(一) 請下列意見修正後通過，並製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>(二) 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全街廓整體考量規劃。</p> <p>(三) 依新北市設計審議原則第 4 點公益空間應有獨立動線可連通停車空間。並標示公益設施附屬停車位位置。</p>	<p>(一) 遵照辦理。</p> <p>(二) 已重新檢視，並將周邊開放空間、人行道、景觀綠化之延續融入設計中一併考慮。</p> <p>(三) 公益空間已增設專屬電梯連通停車空間，並標示公益設施附屬停車位位置。</p>	<p>(一) —</p> <p>(二) 詳都設報告書 P. 5-1</p> <p>(三) 詳都設報告書 P. 7-3、P. 7-4</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(四) 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，並救護車與復康巴士動線規劃應考量便利性與安全性。</p> <p>(五) 汽機車出入口之鋪面與行穿線規畫方式應以行人為主。</p> <p>(六) 基地東側人行道寬度以淨寬 2.5 公尺規劃。並補充說明該側人行道與巷道之介面處理方式及高程等。</p> <p>(七) 依「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 條規定，樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，請修正。</p> <p>(八) 請加強屋頂層景觀燈具規劃。</p> <p>(九) 依新北市都市設計審議原則第 6 條規定，基地排水設施已排入至樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝。</p>	<p>(四) 已修正汽車車道寬度為 6M。救護車與復康巴士動線可由公館街側直接到達社區出入口。</p> <p>(五) 鋪面設計已重新檢視，將汽車車出入口鋪面設計和行人通行空間整合規劃，將人行空間鋪面設計延伸。</p> <p>(六) 已補充剖面圖說明人行道與街道相銜接之處須順平無高差。</p> <p>(七) 已重新檢視並調整樹穴直徑為 1.5M。</p> <p>(八) 已補充屋頂景觀照明計畫。</p> <p>(九) 基地排水主要為排入基地內新設排水溝，收集完在進入地下筏基處理，綠帶或草溝則自然滲透減緩雨水逕流，詳排水計畫。</p>	<p>(四) 詳都設報告書 P. 4-13</p> <p>(五) 詳都設報告書 P. 5-1</p> <p>(六) 詳都設報告書 P. 5-17、P. 5-18</p> <p>(七) 詳都設報告書 P. 5-2</p> <p>(八) 詳都設報告書 P. 5-17</p> <p>(九) 詳都設報告書 P. 5-16</p>
二、都市更新		<p>(一) 建築設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 事業計畫書 P11-13、P11-14 頁，本案店舖 A 戶二層空間使用用途由店舖調整為一般事務所使用，惟店舖 A 戶一、二層有內梯連通且二層無單獨對外出入口，請依相關規定檢討，並敘明理由或維持原規劃用途。 有關事業計畫書 P11-15 頁~P11-19 頁公共梯間建築面積計算，請補充面積計算式。 有關實際開挖率計算應依都市計畫法新北市施行細則第 2 條第 6 款規定，以建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值計算，請修正。 <p>(二) 財務計畫：</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案依 104 年 1 月 16 日發布「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」之提列標準，請刪除事業計畫表 15-1 營建費用備註項目「以 SRC 第 2 級營建工程標準單價」文字內容。 本案實施者與本府(財政局)簽訂實施「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有地」都市更新事業之契約，承諾共同負擔比例不高於 28.58%，實施者於投標當時已將相關規劃、興建及管理成本列入計算並已認為可行，故計畫書所提費用總額與共同負擔比例應低於 28.58%，請修正。 信託草約部分，目前事業計畫書附錄 14 所載內容為價金信託，是否符合投標當時資金信託之規定，並請與本府財政局確認一併釐清修正。 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 本案屬住宅區，店舖限於使用建築物之第一層（詳新北市細則第 14 條），因規劃一、二層為同一戶故設置內梯連通，二層空間用途則依規定申請為一般事務所使用。 已補充公共梯間面積計算式。 實際開挖率原意係配合檢討相關保水獎勵時始適用，然公告條文業已載明停止適用相關保水獎勵（詳新北市細則第 48 條），為此，已無檢討實際開挖率之需要。 <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已將更新總成本估算表中營建費用備註修正為「本案以鋼骨鋼筋混凝土造營建工程標準單價提列。」。 本案實施者已調整提列共同負擔費用以符合共同負擔比例為 28.58%。 已修正本案信託合約內容，並業經新北市政府 106 年 9 月 13 日新北財開字第 1061828101 號函確認完成。 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 詳事業計畫 P. 11-13、P. 11-14 詳事業計畫 P. 11-15~P. 11-19 - <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 詳事業計畫 P. 15-1、權變計畫 P. 10-1 詳事業計畫 P. 15-1~P. 15-7、權變計畫 P. 10-1~P. 10-7 詳事業計畫附錄 14

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(三) 公寓大廈管理規約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案因涉及更新獎勵捐贈公益設施駐進機關、社會住宅等不同使用途，相關管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約。 2. 公益設施捐贈汽車位 6 部，其產權應登記為新北市，機車位 8 部，應於公寓大廈管理規約載明為約定專用，請釐清修正。 <p>(四) 事業計畫書其他內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. P19-2 頁承諾事項所載「7…並協助 B 區所有權人辦理老舊建物整建維護…」請財政局確認相關內容並補充於 P20-1 頁實施契約義務與承諾事項中。 2. P20-2 頁，「承諾事項及應辦事項」實施者對於基地內之開放空間及廣場，承諾增加率美化及增設街道傢俱，並承諾日後代為管理維護，請說明代為管理維護之具體內容(期限等)，一併納入公寓大廈管理規約中以專章載明，俾利後續執行。 3. 有關本府(財政局)與實施者簽訂之投標契約內容(計畫書 P20-1、20-2 頁)說明表中，執行情形不應寫遵照辦理，請財政局協助與實施者確認內容，俾利查核。 4. 權利變換計畫書 P13-2 頁建築物分配面積表共同部分公設一(大公)面積與 P17-4~P17-10 所載面積不同，另 P17-11 表格有重覆之情形，請釐清修正。 5. 權利變換計畫書 P15-1 頁，最小分配單元價值計算內容乘以 1.7 倍容積坪效，惟目前實際產權面積換算計算後之容積坪效為 1.589 倍，請釐清修正。 6. 權利變換計畫書 P15-1 頁，現金補償之計算與發放所載「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 2 規定已於 103 年 1 月 16 日修正相關條文內容，請修正。 <p>(五) 有關估價報告書內容，臚列如下，請配合修正，俾利後續審議參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新前土地價格估價條件，調整已合併後一宗土地作為比準地，相較前次選定某一宗土地作為比準地價格反而下降 30 萬，請再釐清檢討。 	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已將公益設施(青年職涯發展中心)及社會住宅等相關管理維護計畫納入住戶管理規約。 2. 已將供公益設施(青年職涯發展中心)使用之機車位 8 輛(地下一層：編號 1-4，編號 8-11)及汽車停車位 6 輛(地下二層：編號 44-49)約定專用予新北市等內容載明於住戶管理規約中。 <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已將實施者承諾協助 B 區所有權人辦理老舊建物整建維護…。補充於 P. 20-2 頁實施契約義務與承諾事項中。 2. 已於住戶管理規約中載明基地內之開放空間及廣場內所設置之街道傢俱、休憩座椅等，由實施者於取得本公寓大廈使用執照之日起二年代為維護管理，其各項管理維護費用由該實施者自行支付，俾利後續執行。 3. 有關事業計畫書 P. 20-2 頁所載之公益設施移交予新北市接管單位前暫代管理維護及協助架設相關硬體設備等，因現階段尚未達實施者應履行之時機，故暫以遵照辦理方式予以回應。 4. 已修正建築物分配面積表中公設一(大公)面積，並已刪除重複之建物登記清冊表。 5. 已修正最小分配單元價值以 1.58 倍之容積坪效計算。 6. 已修正「都市更新權利變換實施辦法」第 7 條之 2 規定內容。 <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第 2 次專案小組審議時，更新前整宗土地容積率為 300%，土地價格為 195 萬/坪、容積單價為 65 萬/單位容積，更新後土地容積率為 429.24%，土地價格為 215 萬/坪、容積單價 50.01 萬/單位容積。估價委員認為更新前後土地容積單價差異顯不合理，因此在第 3 次專案小組審議時，將更新前整宗土地價格調整為 165 萬/坪、容積單價 55 萬/單位容積，以使更新前後土地容積單價差異趨於合理。 	<p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳事業計畫 P. 附錄 3-6~P. 附錄 3-7 2. 詳事業計畫 P. 附錄 3-1、P. 附錄 3-6~P. 附錄 3-7 <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳事業計畫 P. 20-2 2. 詳事業計畫 P. 附錄 3-6 3. 詳事業計畫 P. 20-1~P. 20-2 4. 詳權變計畫 P. 13-1~P. 13-4、P. 17-4~P. 17-11 5. 詳權變計畫 P. 15-1 6. 詳權變計畫 P. 15-1 <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 詳麗業估價報告書 P. 52、P. 125

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>2. A 戶 2 樓店鋪調整為一般事務所使用，惟考量未來實際使用，以店鋪及一般事務所分別估價是否妥適，另 P86 頁更新後 1F~2F 建坪單價一般事務所個別效用比辦公使用調整-5%是否妥適，請再檢討。</p> <p>3. 有關合法建築物拆遷補償費用，本案事業計畫書說明因現況已閒置且無人使用，建物屋齡皆已超過耐用年數規定，查估殘餘價值為 0 元，請於估價報告書中補充相關內容。</p> <p>4. 宏大及尚上估價報告書，涉及前開相關內容部分請一併修正。</p>	<p>2. 經重新檢視，已將辦公使用調整刪除，2 樓價格由 70.5 萬/坪調整為 81 萬/坪。</p> <p>3. 勘估標的合法建築物構造為加強磚造及磚造，依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定，合法建築物屋齡已超過經濟耐用年數(加強磚造 35 年、磚造 25 年)且殘值價格率為 0%，因此合法建築物殘餘價值為 0 元，本案將於事業計畫書補充說明。</p> <p>4. 遵照辦理。</p>	<p>2. 詳麗業估價報告書 P. 86</p> <p>3. 詳事業計畫 P. 14-2、權變計畫 P. 8-3</p> <p>4. —</p>
結論		<p>一、本案實施者係委託麗業不動產估價師聯合事務所辦理估價，陳委員玉霖未出席本次會議，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、有關本案申請之都市更新獎勵部分，申請「空地集中留設」獎勵法定容積 4.52%(面積 500.37 平方公尺)之獎勵值；「A1 設計建蔽率」獎勵法定容積 5%(面積 553.80 平方公尺)，建蔽率計算應由建築師簽證且由本府工務局協助確認後專案小組原則同意。另申請「經政府指定公益設施」免計容積 10.25%(面積 1,135.60 平方公尺)；「退縮 4 米人行步道」獎勵法定容積 9.8%(面積 1,085.76 平方公尺)，請依審查意見詳實檢討經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。</p> <p>三、有關財務計畫管理費用之計算基準，本案「總務及人事管理費率」以 3% 提列、「銷售管理費率」以 5% 提列、「風險管理費率」以 9% 提列部分，符合實施者投標時承諾之費率，專案小組原則同意。</p> <p>四、因本案屬依都市更新條例第 9 條財政局公開評選委託實施，重建成本涉及與本府(財政局)簽訂之契約，合法建築物拆遷補償費用請計畫書及估價報告書內補充敘明理由及原因後，專案小組原則同意本案提列 1,204 萬 4,103 元。</p> <p>五、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，確實於計畫書載明修正內並詳實回應說明，並依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會後，續提大會審議。</p>	<p>一、—</p> <p>二、 敬悉。</p> <p>三、有關「總務及人事管理費率」及「銷售管理費率」兩項費用，為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，故由實施者自行吸收，不予以提列共同負擔。「風險管理費率」原為 9%，為符合本案投資人投標承諾之共同負擔比例 28.58%，暫時調整為 0%，後續投資人將依各階段審議結果調整風險管理費率。</p> <p>四、遵照辦理，已於計畫書內說明本案合法建築物拆遷補償費用提列 1,204 萬 4,103 元相關說明。</p> <p>五、遵照辦理。</p>	<p>一、—</p> <p>二、—</p> <p>三、詳事業計畫 P. 15-6、權變計畫 P. 10-6</p> <p>四、詳事業計畫 P. 14-1~P. 14-2、權變計畫 P. 8-1~P. 8-3</p> <p>五、—</p>

第2次專案小組版及第3次專案小組版權利變換計畫報告書內容變更對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【第2次專案小組】	修正後【第3次專案小組版】		
陸、更新後土地使用及建築計畫	申請容積獎勵後土地使用強度	更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 34.41%；允建容積率為 458.12%，實設容積率為 458.03%；允建總容積為 16,913.63 m ² ，實設總容積為 16,910.40 m ²	更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 34.81%；允建容積率為 460%，實設容積率為 460%；允建總容積為 16,983.18 m ² ，實設總容積為 16,983.18 m ² 。	配合第二次專案小組審查意見修正，調整建築規模，故配合順修	p. 6-1
	面積計算表	地下四層地上二十八層 基地面積 3,692.00 m ² 建築面積 1,260.10 m ² 設計建蔽率 34.41% 法定空地面積 1,846.00 m ² 總樓地板面積 31,400.81 m ² 總容積樓地板面積 16,910.40 m ²	地下四層地上二十八層 基地面積 3,692.00 m ² 建築面積 1,275.10 m ² 設計建蔽率 34.81% 法定空地面積 1,838.50 m ² 總樓地板面積 31,443.11 m ² 總容積樓地板面積 16,983.18 m ²	因鄰地占用本案土地面積 15 m ² ，故設計建蔽率、法定空地面積順修，並配合第二次專案小組審查意見調整建築規模。	p. 6-2
	高層建築物落物曲線退縮距離檢討	地下四層地上二十八層 建築物高度 95m 落物曲線 $\sqrt{95/2} = 4.873m$	地下四層地上二十八層 建築物高度 95m 落物曲線 $\sqrt{95/2} = 4.88m$	調整建築量體，修改計算式。	p. 6-3
	鄰棟間隔檢討			因鄰地占用本案土地面積 15 m ² ，故於圖面補充標示鄰地占用範圍，並依第二次專案小組審查意見調整建築規模，抽換圖面。	p. 6-4
	建物陰影檢討圖			依第二次專案小組審查意見調整建築規模，抽換圖面。	p. 6-5
	平面圖			依第二次專案小組審查意見調整建築規模，抽換圖面。	p. 6-6~p. 6-17
	立面圖	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	調整建築量體	p. 6-18~p. 6-19
	剖面圖	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高	調整建築量體	p. 6-20~p. 6-21
	更新單元建築物透視圖			調整建築色彩及景觀，抽換透視圖	p. 6-22
捌、土地改良物拆遷補償費	一、地上物拆遷計畫	(一)拆除方式及面積:本案地上物擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積共 997.60 m ² 。	(一)拆除方式及面積:本案地上物擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積加計合法建築物增建部分 191.17 m ² ，共 1,188.77 m ² 。	配合第二次專案小組審查意見修正	p. 8-1
	二、土地改良物之補償與安置		1、合法建築物拆遷補償費用:新增(2)合法建物增建部分拆遷補償費 76,468 元。 2、合法建築物拆遷安置費用:補充說明建物現況無人居住及無機關使用。	配合第二次專案小組審查意見修正	p. 8-1~p. 8-3
壹拾、權利變換所需費用	一、權利變換地區範圍成本說明	更新總成本為 2,159,069,134 元	更新總成本為 2,122,272,254 元	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-1~p. 10-7
	二、收入說明	總銷金額為 5,893,103,040 元	總銷金額為 5,845,809,645 元	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-8

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【第2次專案小組】	修正後【第3次專案小組版】		
	三、成本收入分析	共同負擔費用為 2,159,069,134 元 共同負擔比例為 36.64%	共同負擔費用為 2,122,272,254 元 共同負擔比例為 36.30%	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-8
	現金流量表			因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-9
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	二、鑑價結果比較		表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表： 更新後房地價值及土地所有權人應分配權利價值(元)均變動	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-1
			表 11-2 更新前各土地權利價值表：土地單價(元/坪)及土地價值(元)均變動。	因第二次專案小組審查意見修正	p. 11-1
			表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表：更新前土地權利價值(元)、更新前土地權利價值合計(元)、更新前土地權利價值比例(%)均變動。	因第二次專案小組審查意見修正	p. 11-1
			表 11-4 更新後各分配單元價值表： 更新後各分配單元建物面積、地面層平均地坪單價(元/坪)、二樓以上平均地坪單價(元/坪)及更新後總權利價值(元)均變動。	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-1~p. 11-5
			表 11-5 更新後停車位價值表： 更新後車位數量、單價及總價均變動。	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-5
壹拾貳、共同負擔	二、費用負擔	二、費用負擔 (一)費用負擔總額：本案共同負擔費用 2,159,069,134 元。 (二)更新後總價值：5,893,103,040 元 (三)平均費用負擔比例：36.64%	二、費用負擔 (一)費用負擔總額：本案共同負擔費用 2,122,272,254 元。 (二)更新後總價值：5,845,809,645 元 (三)平均費用負擔比例 36.30%	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 12-1
壹拾參、更新後分配面積及位置	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	(一)更新後土地及建築物之分配面積 1、停車位購買者：每部車位分攤土地 $10/100000 \times 172$ 輛，故為 $1720/100000$ 。 2、住戶分攤 $98280/100000$ ，分配比例依該戶專有面積占全體區分專有總面積分攤。	(一)更新後土地及建築物之分配面積 1、停車位購買者：每部車位分攤土地 $10/100000 \times 174$ 輛，故為 $1740/100000$ 。 2、住戶分攤 $98260/100000$ ，分配比例依該戶專有面積占全體區分專有總面積分攤。	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積順修	p. 13-1
			表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表：更新後土地及建築物之分配面積均變動	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積順修	p. 13-1~p. 13-4
			表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表：產權面積、各戶總價及選配異動	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 13-5~p. 13-7
			表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表：車位單價(元/部)、選配異動	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 13-8~p. 13-10
壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	表 14-1 受配人之應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者表：更新前土地權利價值 3,776,837 元、更新後可分得權利價值 7,381,725 元、最小分配權值 16,363,716 元	表 14-1 受配人之應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者表：更新前土地權利價值 2,996,373 元、更新後可分得權利價值 6,807,200 元、最小分配權值 16,422,571 元	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 14-1

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前【第2次專案小組】	修正後【第3次專案小組版】		
壹拾伍、不參與分配名冊	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	最小分配價值為 $46\text{ m}^2 \times 1.7 \times 0.3025 \times 691,751$ 元/坪 = 16,363,716 元	最小分配價值為 $46\text{ m}^2 \times 1.7 \times 0.3025 \times 694,239$ 元/坪 = 16,422,571 元。	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 15-1
	三、現金補償之計算與發放	表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊：更新前土地權利價值 3,776,837 元、更新後可分得權利價值 7,381,725 元、最小分配權值 16,363,716 元	表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊：更新前土地權利價值 2,996,373 元、更新後可分得權利價值 6,788,743 元、最小分配權值 16,422,571 元	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 15-1
壹拾陸、土地及建築物分配清冊		本案更新後房屋總戶數為 313 戶、車位為 172 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 2 人，分配結果說明於後。	本案更新後房屋總戶數為 313 戶、車位為 174 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 2 人，分配結果說明於後。	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 16-1
	一、申請分配結果	本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 235 戶房屋及 115 部車位	本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 235 戶房屋及 123 部車位	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 16-1~p. 16-8
壹拾柒、地籍整理計畫	二、實施者分配結果	實施者分配合計為 78 戶房屋及 57 部車位	實施者分配合計為 78 戶房屋及 51 部車位	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修。	p. 16-9~p. 16-10
	二、土地、建物及他項權利登記		表 17-2 土地登記清冊表內容調整	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及選配異動順修。	p. 17-3
			表 17-3 建物登記清冊表內容調整	因第二次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及選配異動順修。	p. 17-4~p. 17-11

「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及權利變換計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105 年 12 月 28 日

發文字號:新北城更字第 1053422455 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、相關單位意見	一、市府財政局	<p>(一)事業計畫及權利變換計畫報告書</p> <ol style="list-style-type: none"> 事業計畫綜-3 頁及權利變換計畫綜-2 頁，第 1 次專案小組版及第 2 次專案小組版報告書內容變更對照表中所載更新總成本、共同負擔費用及共同負擔比例有誤。 事業計畫第 5-3 頁，圖 5-1 漏列圖標說明。 事業計畫第 10-2 頁，捐贈公益設施之獎勵容積計算中 B2 興建成本及設備設施裝修費用計算式有誤。 事業計畫第 10-6 頁，5. 種植喬木檢討數量及 6. 綠化面積檢討中可綠化空地面積數值有誤。 本案停車位分別依「新北市社會住宅都市設計審議原則」及「新北市都市設計審議原則」規定檢討，停車位數量少於住宅單元總數，請刪除事業計畫第 13-1 頁(一)選屋原則說明 2. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則之內容。 事業計畫第 14-1 頁及權利變換計畫第 8-1 頁，有關無提列(二)合法建築物拆遷安置費用之理由，請註明公有建物係無人居住或無機關使用。另請依本案測量成果報告提列三、其他土地改良物之補償。 依本案 105 年 11 月 25 日工作會議會後勞工局回復意見，公益設施之室內隔間及具體規劃內容等，俟完工後自行辦理，請刪除事業計畫第 15-1、15-4 頁及權利變換計畫第 10-1、10-4 頁提列公益設施室內裝修費用。 事業計畫第 15-2 頁及權利變換計畫第 10-2 頁，請刪除五、拆遷安置費備註欄誤植內容。 本案無辦理環境影響評估，請刪除事業計畫第 15-2、15-6 頁及權利變換計畫第 10-2、10-6 頁提列環境影響評估費用。 事業計畫第 15-5 頁及權利變換計畫第 10-5 頁，不動產估價費提列基準試算計算式中更新前土地建物筆數及更新後主建物筆數有誤。 事業計畫第 15-7 頁及權利變換計畫第 10-7 頁表 15-7、表 10-7，汽車位平均單價有誤。 事業計畫第 19-1 頁，(二)特別約定等事項中地下 1 層設置機車停車位數量有誤。另本案公益設施經調配後係供勞工局作青年職涯發展中心使用，請配合修正(三)公益設施捐贈及使用計畫內容。 權利變換計畫第 12-1 頁表 12-1，共同負擔費用金額有誤。 權利變換計畫第 14-1 頁表 14-1 及第 15-1 頁表 15-1，土地所有權人更新後可分得權利價值金額有誤。 更新後建物於 14 樓設置中繼機房，考量本案為市府主辦之都市更新案，請實施者延長相關防水保固並說明其與鄰近住宅單元之減震、隔音等處理方式。 <p>(二)估價報告書(領銜：麗業不動產估價師聯合事務所)</p> <ol style="list-style-type: none"> 第 I、3 及 13 頁，更新前建物門牌「新補鹽」、「新補臨」請更正為「新埔鹽」及「新埔臨」。 第 11 頁(六)近鄰地區之經濟商業設施概況中，區域內商業活動集中路段有誤。 第 27、29 頁有關勘估標的(比準地)之地形述敘應具一致性。 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已修正第 1 次專案小組版及第 2 次專案小組版報告書內容變更對照表中所載第 2 次專案小組版報告書更新總成本為 2,159,069,134 元、共同負擔費用為 2,159,069,134 元及共同負擔比例為 36.64%。 原 p. 5-3 圖 5-1 已調整至 p. 2-3，並已補充圖例及各區詳細同意比圖說。 本案捐贈公益設施之獎勵容積計算中 B2 興建成本及設備設施裝修費用係以(實際捐贈建物樓地板面積×1.25)×單位興建成本計算，故費用為 $757.38 \text{ m}^2 \times 1.25 \times 48,591 \text{ 元/m}^2 = 46,002,314$ 元。 已於綠覆率面積計算圖中修正種植喬木檢討數量及可綠化空地面積。 已刪除選屋原則說明 2. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則之內容。 (1) 已補充說明因基礎基地範圍內全屬公有建物，現況無人居住及無機關使用，故無提列拆遷安置費。 (2) 已依測量報告書實測合法建物增建部分面積提列合法建物增建部分拆遷補償費。 已依 105 年 11 月 25 日工作會議會後勞工局回復意見，公益設施之室內隔間及具體規劃內容等，俟完工後自行辦理，故刪除提列之公益設施室內裝修費用。 本案基礎基地範圍內全屬公有建物，現況無人居住及無機關使用，故基礎基地範圍無提列拆遷安置費。 已刪除環境影響評估費用 2,500,000 元。 已補充說明本案 4 筆土地範圍依權利變換不動產估價提列基準試算金額為 596.25 萬元，而本案提列費用 4,790,000 元未高於標準試算結果。 已修正汽車位平均單價為 2,379,464 元。 已修正本案地下一層設置機車停車位數量為 322 部，另本案公益設施未來將供勞工局作青年職涯發展中心使用，已配合修正相關說明。 已修正權利變換計畫表 12-1 之共同負擔費用。 已修正權利變換計畫表 14-1 及 15-1 土地所有權人更新後可分得權利價值金額為 6,788,743 元。 本案依與新北市政府簽訂實施契約內容所載防水保固除屋頂為 5 年外，其他部分防水保固期間為 2 年。本案於 14 樓層設置中繼機房，並設置隔吸音天花、隔音浮動地板及隔吸音牆等隔音設備。 <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已修正誤植處。 已修正誤植處。 已將地形敘述調整為近倒 L 形。 	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 詳事業計畫 p. 綜-14、權變計畫 p. 綜-11 詳事業計畫 p. 2-3 詳事業計畫 p. 10-2 詳事業計畫 p. 10-6 詳事業計畫 p. 13-1 詳事業計畫 p. 14-1~p. 14-2、權變計畫 p. 8-1~p. 8-3 詳事業計畫 p. 15-1、p. 15-4、權變計畫 p. 10-2、p. 10-4 詳事業計畫 p. 15-2、p. 15-6、權變計畫 p. 10-2、p. 10-6 詳事業計畫 p. 15-2、p. 15-6 詳事業計畫 p. 15-5、權變計畫 p. 10-5 詳事業計畫 p. 15-8、權變計畫 p. 10-8 詳事業計畫 p. 19-1 詳權變計畫 p. 12-1 詳權變計畫 p. 14-1、p. 15-1 — <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 詳麗業估價報告書 p. I、3、13 詳麗業估價報告書 p. 11 詳麗業估價報告書 p. 29

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>4. 第 31 頁土地比較標的 2 位處三重、土地比較標的 3 位處新莊副都心，本案勘估標的位處板橋新板特區，鄰近三鐵共構之板橋車站，爰於區域因素調整表發展趨勢中「市場供需求情況」及「重大建設計畫」之調整率合計達 5% 至 10%，考量個別宗地之條件，該調整似有過大。又本案勘估標的發展成熟度較佳，可納入比較因素。</p> <p>5. 第 31 頁區域因素調整表發展趨勢中「重大建設計畫捷運機場線」之調整率已作修正，惟第 32 頁個別因素調整表公共設施接近條件中「其他(興建中捷運站)」再次作調整率修正，應檢討是否有重複修正。</p> <p>6. 第 32 頁勘估標的之面積 1,100 多坪，比較標的之面積僅有 200~300 坪，比較兩者之開發條件勘估標的應優於比較標的，惟該等差異未能於宗地實質條件中「單價與總價關係」及「面積與開發潛力」項目中完整反映。</p> <p>7. 第 34 頁土地比較法總調整表中比較標的 1 之調整率較大，試算價格卻賦予較高之 40% 權重，應再考量各比較標的之總調整率及總差異百分率絕對值等指標，調整各比較標的試算價格加權權重。</p> <p>8. 第 34、42、73、78、85、90 及 115 頁所採用比較標的案例之價格日期調整標準建議具一致性。</p> <p>9. 第 37 頁總銷金額推估中，開發量體之結構究為鋼筋混凝土造或鋼骨鋼筋混凝土造？如為鋼筋混凝土造應於第 39、41 頁勘估標的建物結構作同步修正。</p> <p>10. 第 42 頁土開分析法所採用之店面銷售單價 100 萬元/坪、車位銷售單價 230 萬元/個，第 116 頁更新後店面平均單價 108 萬元/坪、車位平均單價 238 萬元/個，兩者差異並不顯著，考量更新後各項價格之計算有明確之依據，建議可直接引用更新後店面及車位平均單價。</p> <p>11. 第 47 頁各筆土地修正原則表中面積(10 坪以下)之調整率為-5%，修正幅度似不足，未能充分反映大面積土地之效益。</p> <p>12. 第 48 頁合併前各筆土地價格修正表，742-1、742-2 地號土地於開發適宜性及地形修正率僅分別修正 5% 及 2%，修正幅度似不足以反映土地條件差異。</p> <p>13. 第 53 頁公共設施接近條件中，各比較細項之調整率有誤。</p> <p>14. 第 72 頁比較標的 3 之公共設施接近條件「接近學校之程度(國小、國中、高中)」之調整率 1% 應為錯誤，請釐清修正標準；第 84 頁比較標的 2、3 之公共設施接近條件「接近市場之程度(傳統、超級市場)」之調整率漏未調整。</p> <p>15. 第 82 頁更新後店面買賣比較標的 1 面積僅有 24 坪，應確認該案例是否有夾層挑高設計及考量其對售價之影響。</p> <p>16. 第 94 頁更新後建物樓層別效用比有錯誤，應依本案建築規劃調整 1、2 樓為店面及 3 樓以上為住宅單元。又住宅單元樓層效用比多以 2 層樓調整 1%，僅於 27、28 樓作個別調整，考量本案更新後建物將高於附近建築物並成為周圍地區指標建築，應可適度反映高樓層效用增加幅度。</p> <p>17. 第 118 頁各項成本費用中之營造施工費金額與本案都市更新權利變換計畫報告書中所載之金額不符。</p> <p>18. 請確認本案勘估標的鄰路民權路之路寬條件為 18 公尺或 20 公尺。</p>	<p>4. 已將「區域發展成熟度」條件納入考量進行調整。</p> <p>5. 經重新檢視已將調整項目修正，將「捷運機場線」及「興建中捷運站」刪除。</p> <p>6. 針對比較標的與勘估標的條件差異調整，已重新考量「單價與總價關係」及「面積與開發潛力」條件進行調整。</p> <p>7. 已修改權重決定方式，依價格日期差異、區域因素與個別因素差異百分率絕對值總和、調整因子個數總合等條件決定各比較標的試算價格權重。</p> <p>8. 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整，區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。</p> <p>9. 第 37 頁鋼筋混凝土造係誤值，應為鋼骨鋼筋混凝土造，已修正。</p> <p>10. 更新後店面價格僅為一戶價格，但土地開發分析法 1F~2F 價格為整層價格，面積較大因此價格會較更新後店面價格低；停車位部分由於更新後規劃為地下四層、土地開發分析法規劃為地下三層，車位均價會不同。因此未直接引用更新後店面及車位平均單價。</p> <p>11. 已將修正幅度調整為-8%。</p> <p>12. 已將開發適宜性修正率調整為-8%、地形修正率調整為-4%。</p> <p>13. 已修正。</p> <p>14. 誤值，已修正。</p> <p>15. 已更換店面案例。</p> <p>16. 第 94 頁住宅樓層別效用比 2F 部分為誤值，已刪除。樓層別效用比主要反應可及性、住宅寧適性等，已調整為 1 層樓調整 0.5%，景觀部分本案另於個別效用比之視野景觀調整。</p> <p>17. 已修改營造施工費金額與本案都市更新權利變換計畫報告書一致。</p> <p>18. 已確認民權路路寬條件為 18 公尺。</p>	<p>4. 詳麗業估價報告書 p. 31</p> <p>5. 詳麗業估價報告書 p. 31</p> <p>6. 詳麗業估價報告書 p. 32</p> <p>7. 詳麗業估價報告書 p. 34</p> <p>8. 詳麗業估價報告書 p. 35、43、48、61、67、75、81</p> <p>9. 詳麗業估價報告書 p. 41</p> <p>10. 詳麗業估價報告書 p. 37</p> <p>11. 詳麗業估價報告書 p. 53</p> <p>12. 詳麗業估價報告書 p. 53</p> <p>13. 詳麗業估價報告書 p. 32</p> <p>14. 詳麗業估價報告書 p. 59、73</p> <p>15. 詳麗業估價報告書 p. 71</p> <p>16. 詳麗業估價報告書 p. 85</p> <p>17. 詳麗業估價報告書 p. 121</p> <p>18. 詳麗業估價報告書 p. III</p>
	二、市府勞工局	無意見。	—	—
	三、市府城鄉局 住宅發展科	無意見。	—	—
	四、市府交通局 (書面意見)	<p>(一)停車場內部地下一層汽、機車動線應避免交織。</p> <p>(二)按本局前次意見第 3 項，請標示公館街本案停車場出入口與對側停車場出入口之距離(應距離 10M 以上)。</p> <p>(三)按本局前次意見第 4 項，仍請標示基地周邊人行道及自行車道規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2m，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-</p>	<p>(一)地下一層設計已盡可能避免交織汽、機車動線，若有交織處已設置反射鏡以維護行車安全。</p> <p>(二)遵照辦理，已補充標示本案基地停車場出入口與對側停車場出入口距離為 13.16M>10M。</p> <p>(三)</p> <p>1. 本案基地周邊現有建築物皆無退縮設置人行道或自行車道空間，僅基地北側僅設有約</p>	<p>(一)詳事業計畫 p. 11-36</p> <p>(二)詳事業計畫 p. 11-38</p> <p>(三)</p> <p>1. 事業計畫 p. 11-39</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>1(雙面)；自行車專用道請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。</p> <p>(四)按本局前次意見第 6 項，本案未來部分將作社會住宅使用，考量民眾使用需求，仍請評估於基地範圍內留設公共自行車設置空間，並捐贈設施設備費用；另請承諾未來本局倘有設置公車站位需求，不得拒絕。</p>	<p>1~2M 之公有人行道，而基地西側設有約 2~2.5M 之公有人行道，東側巷道無設置公有人行道，南側因受相鄰之現有建築物阻隔，無法與民權路公有人行道銜接。</p> <p>2. 本案基地退縮空間提供人行道及自行車道共用之規劃，其中基地西側退縮 4M、淨寬至少 2.5M，北側退縮 6M、淨寬至少 2.5M，東側退縮 6M、淨寬至少 2M，寬度皆大於 2M 且與公有人行道順平衡接，另依審查意見於相關位置設置遵 22-1(雙面)之標誌。</p> <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 考量本案基地環境條件之限制，基地內無足夠空間設置 YouBikeYouBike 租賃站，經與交通局協商會議後，本案同意於基地周邊捐贈設置 YouBike 租賃站設置乙站，並於 106 年 4 月 19 日辦理 YouBike 租賃站設置地點之會勘，依會勘結果預計設置地點為板橋第二運動場東側臨民權路/公館街路口處，目前正辦理 YouBike 租賃站設置地點之主管機關同意設置確認中。 未來基地範圍內新北市政府若有設置公車站牌之需要，本案同意設置。 	2. 事業計畫 p. 11-39
	五、市府養護工程處 (書面意見)	依「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 8 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	敬悉。	—
	六、市府城鄉發展局 開發管理科 (書面意見)	<p>(一)依來文所附尚無涉容積移轉申請。另查詢土地容積移轉申請案管理系統，亦查無申請辦理容積移轉案件之紀錄。</p> <p>(二)後續倘欲申請容積移轉案件，仍請依新北市政府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理，並應符合「都市計畫容積移轉實施辦法」、「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」等相關規定。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)敬悉。</p>	(一)— (二)—
柒、委員綜合意見	一、都市設計	<p>(一)請調整基地東南側植栽綠地位置並放大該街角空間以供通行。</p> <p>(二)量體造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 量體造型顏色請考量新板地區以及周圍環境整體規劃調整其明度及彩度，並請考量外觀整體性調整一樓公益設施空間顏色。 本次申請單位將屋脊裝飾物高度由 9 公尺調整為 6 公尺，屋脊裝飾物部分委員會同意設置，惟仍須符合建築管理之透空率以及投影面積檢討。 委員會未同意本案裝飾柱放寬，裝飾柱位置及尺寸請逕依建築管理相關規定檢討設置。 考量行人動線以及人行視角建議調整一樓廣告招牌設置位置且招牌尺寸不應大於現規劃尺寸，並請於透視圖說表示廣告招牌設置形式及位置。 <p>(三)交通部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 提供社會住宅使用之汽車位數量請依建築技術規則詳實檢討。 考量人行安全請調整車道出入口旁喬木位置或調整車道出入口位置。 <p>(四)景觀部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 景觀剖面圖中部分喬木下方覆土深度未達 150 公分，並請詳實標示各空間尺寸。 綠化面積檢討圖說請依本地區土地使用分區管制要點以及都市計畫法新北市施行細則詳實列舉不可綠化項目，且草皮及灌木不得重複計算。 提醒申請單位應確認本案基地範圍是否有主管機關列管之老樹，倘有者請依相關程序辦理。 請加強喬木植栽移植計畫內容並說明後續維護管理方式。 <p>(五)請以滲透陰井或草溝及滲透側溝等方式加強本案雨水滲透性並加強排水設施規劃。</p> <p>(六)請標示進排風口位置且不應影響行人，並應適當遮蔽美化。</p> <p>(七)報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 請放大各建築圖說之空間名稱。 報告書部分修正前、後圖說不符請綜整修正。 	<p>(一)已調整東南側植栽綠地。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已調整建築量體造型顏色。 已檢討透空率及投影面積。 已調整裝飾柱尺寸 ≤ 150 公分。 已調整一樓店鋪廣告招牌位置及尺寸。 <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已依規定詳實檢討。 已調整車道出入口旁喬木位置。 <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已調整喬木覆土深度 ≥ 150 公分，並標示各空間尺寸。 本案綠化面積檢討已依相關規定詳實檢討。 經查本案基地範圍無主管機關列管之老樹。 已補充說明植栽移植計畫及維護管理方式。 <p>(五)基地排水採滲透陰井及滲透側溝方式。</p> <p>(六)已標示進排風口位置。</p> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> 已放大建築圖說之空間名稱。 已綜整修正前、後圖說。 	<p>(一)詳事業計畫 p. 12-10</p> <p>(二)</p> <p>1. 詳事業計畫 p. 12-4</p> <p>2. 詳事業計畫 p. 11-30</p> <p>3. 詳事業計畫 p. 11-30</p> <p>4. 詳事業計畫 p. 11-7</p> <p>(三)</p> <p>1. 詳事業計畫 p. 11-8</p> <p>2. 詳事業計畫 p. 12-10</p> <p>(四)</p> <p>1. 詳事業計畫 p. 12-24~p. 12-25</p> <p>2. 詳事業計畫 p. 12-15~p. 12-16</p> <p>3. 詳事業計畫 p. 12-18~p. 12-20</p> <p>4. 詳事業計畫 p. 12-19</p> <p>(五)詳事業計畫 p. 12-23</p> <p>(六)詳事業計畫 p. 11-13</p> <p>(七)</p> <p>1. 詳事業計畫 p. 11-13~p. 11-28</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>3. 請檢附經審查之建築線指示圖。</p> <p>4. 封面案名請依初審意見修正。</p>	<p>3. 已檢附建築線指示圖(105 定-板-0479 號)</p> <p>4. 已修正封面案名：皇翔建設板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地住宅大樓新建工程。</p>	<p>2. 詳都設報告書 p. A-13-p. A-35</p> <p>3. 詳都設報告書 p. 3-4</p> <p>4. 詳都設報告書封面</p>
		<p>(一) 實施者於會議上表示鄰地無意願併同更新，故仍維持原範圍部分，惟請補充鄰地協調相關文件及詳細內容於計畫書內。</p> <p>(二) 事業計畫書 P5-3 頁鄰地整合 D 區所有權人數誤植部分，請修正。</p> <p>(三) 本案屬於「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」，請補充更新計畫相關檢討說明。</p> <p>(四) 有關與市府簽訂契約之應盡相關義務及承諾事項請逐條檢討，並列入計畫書載明。</p> <p>(五) 容積獎勵：</p> <p>1. 捐贈經政府指定公益設施：有關獎勵計算 B1 土地成本應依「新北市都市更新審議原則」相關規定提列及檢討，請修正。</p> <p>2. 申請設計建蔽率及開挖率部分：請檢附清楚之建築面積計算檢討圖說，另計算式及結果應由建築師簽證檢討負責，並請工務局就其簽證內容是否符合法定規定提供意見憑辦。</p> <p>3. 本案申請人行步道獎勵部分應配合道路線型或以直線順平並延續及與周邊延續之鋪面形式為原則，另人行步道雖未達 4m 延伸範圍部分仍應供公眾通行。</p> <p>4. 綠建築獎勵部分：</p> <p>(1) 綠化量指標系統得分經計算應為 4.54 分，請重新檢討修正。</p> <p>(2) 基地保水指標部分，計畫書 P10-14 頁計算透水鋪面設計值 1471.41 m² 與 P12-2 頁規劃透水鋪面 985.79 m² 之檢討計算不一致，請釐清依規定詳實檢討，另請於景觀圖補充地下礫石滲透位置。</p> <p>(3) 二氧化碳減量指標檢討計算有誤，請釐清修正。</p> <p>(4) 室內環境指標自然採光部分指標檢討計算有誤，請釐清修正。</p> <p>(六) 財務計畫：</p> <p>1. 考量本案產權單純，惟實施者提列「人事行政管理費用」、「銷售管理費用」、「風險管理費用」比例為 3%、5% 及 9%，請實施者加強說明其必要性。</p> <p>2. 本案實施者於簽約時承諾共同負擔比例不得高於 28.58%，意即 28.58% 之共同負擔比例，實施者於投標當時已將相關規劃、興建及管理成本列入計算並已認為可行，故計畫書所提費用總額與共同負擔比例應不得超過 28.58%，請修正。</p> <p>3. 有關本案自有資金來源、信託及續建機制之相關內容，請於事業計畫書中以專章詳細說明。</p> <p>4. 本案合法建築物拆遷補償費估價殘餘價值為 0 元，惟實施者仍提列相關費用，請於事業計畫書中補充說明提列之理由。</p>	<p>(一) 原 p. 5-3 圖 5-1 已調整至 p. 2-3，並已補充說明優先整合範圍相關協調說明於計畫書中及檢附整合過程相關文件。</p> <p>(二) 原 p. 5-3 圖 5-1 已調整至 p. 2-3，已修正優先整合範圍同意比例分佈圖中 D 區人數為 4 人。</p> <p>(三) 已補充說明本案更新計畫書中相關檢討說明。</p> <p>(四) 遵照辦理，已將與新北市政府簽訂契約之應盡相關義務及承諾事項載明於計畫書中。</p> <p>(五)</p> <p>1. 有關捐贈經政府指定公益設施之獎勵計算中 B1 土地成本應依「新北市都市更新審議原則」以[實際捐贈建物樓地板面積 x 1.25 / 更新後建物總樓地板面積 x 建築基地面積] x 土地單價計算，因本案為事權併送，已分算更新後各戶持分土地權利範圍，故本案計算獎勵之 B1 土地成本以更新單元土地總面積 x 公益設施持分土地權利範圍 x 更新後素地單價 = [3,692 m² x (4235/100000) x 0.3025 坪/m²] x 2,150,000 元/坪 = 101,695,000 元計算。</p> <p>2. 已檢附建築師簽證檢討之建築面積計算檢討圖說。</p> <p>3. 本案申請人行步道獎勵部分及基地東北側延伸範圍(未申請獎勵部分)均設置人行步道 ≥ 2.5M 供公眾通行。</p> <p>4.</p> <p>(1) 綠化量指標經修正評分可得 9.0 分，其中更正原喬木青剛櫟為楓香，喬木原生種比例為 94%，另灌木面積 1F 及 RF 合計 724.6 m²，草地面積 1F、3F 及 RF 合計 893.64 m²。</p> <p>(2) 已重新修正圖說筆誤部分，另 1F 地下礫石貯留保水(專用蓄水框架 8m³)已補充位置容量標註於 1F 景觀平面左上方空地透水鋪面下方。修正透水鋪面下方基層厚度為 25cm，面積為 618 m²。地下室上方之花台面積 420.9 m²，覆土深 60cm。保水指標計算數據重新核算修正。</p> <p>(3) 已修正耐久化係數空調設備管路維修性 d5 為無中央空調 = 0</p> <p>(4) 光環境之自然採光部分指標已修正部分客、餐廳空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗，其面積比例合算小於 10%，故修正為地面層以上居室面積 10% 以內空間無採光深度 2.5 倍以內之自然採光開窗 E3=25</p> <p>(六)</p> <p>1. 本案各項管理費均以考量產權單純之故，未以上限提列，其中人事行政管理費及銷售管理費為案件執行之必要成本，考量日後鋼筋物價波動及房地產價格不穩定等情形，故仍需提列風險管理費 9%，以確保本案財務可行。</p> <p>2. 因目前案件仍審議中，本案將於提送聽證會版時配合修正，以符合承諾之共同負擔比例。</p> <p>3. 已補充說明本案自有資金來源、信託及續建機制，並檢附資金信託及建築經理草約。</p> <p>4. 本案原於整合優先整合範圍 BCD 區時，為增加其參與改建意願，故依據麗業不動產估價師聯合事務所查估以重建單價作為補償費用，然而因其後優先整合範圍並無意願參與本更新案，現依麗業不動產估價師聯合事務所查估本案範圍內合法建築物之殘餘價值，因現況已閒置且無人使用且建物屋齡皆已超過耐用年數之規定，故查估建物殘餘價值為 0 元。本案於更新事業執行計畫書階段，依不動產估價技術規則第 69 條及新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自制條例拆遷標準金額估定合法建築物拆遷補償為 12,493,025 元，現依此金額扣除拆除費用後為 12,493,025 元 - 448,922 元 = 12,044,103 元，作為本案拆遷補償費用提列之基準，未來發放金額亦不得低於執行計畫書所載之合法建物拆遷補償費。另依新北市政府財政局第二次專案小組審查意見增列合法建物增建部分拆遷補償費 76,468 元。</p>	<p>2. 詳事業計畫 p. 2-1~p. 2-2、附錄五</p> <p>(二) 詳事業計畫 p. 2-3</p> <p>(三) 詳事業計畫 p. 2-1</p> <p>(四) 詳事業計畫 p. 20-1~p. 20-4</p> <p>(五)</p> <p>1. 詳事業計畫 p. 10-2、權變計畫 p. 13-1</p> <p>2. 詳事業計畫 p. 10-5</p> <p>3. 詳事業計畫 p. 10-8</p> <p>4.</p> <p>(1) 詳事業計畫 p. 10-13</p> <p>(2) 詳事業計畫 p. 10-14、p. 12-22</p> <p>(3) 詳事業計畫 p. 10-16~p. 10-17</p> <p>(4) 詳事業計畫 p. 10-17~p. 10-18</p> <p>(六)</p> <p>1. 詳事業計畫 p. 15-7、權變計畫 p. 10-7</p> <p>2. 詳事業計畫 p. 15-8、權變計畫 p. 10-8</p> <p>3. 詳事業計畫 p. 19-2~p. 19-3、附錄十四</p> <p>4. 詳事業計畫 p. 14-1~p. 14-2、權變計畫 p. 8-1~p. 8-3</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>5. 有關其他必要費用部分本案社會住宅廚房規劃修改為電爐設計，請刪除瓦斯費用提列。</p> <p>6. 本案不需環境影響評估，故請刪除權利變換計畫書 P10-6 環境影響評估費用。</p> <p>7. 汽車位估價部分，應扣除捐贈公益設施之車位數，請修正。</p> <p>8. 現金流量表合計數值誤植，請實施者釐清修正。</p> <p>9. P15-7 頁銷售金額總表汽車位單價有誤，請修正。</p> <p>(七)公寓大廈管理規約：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案捐贈之公益設施部分，其後續管理費繳納之相關規定，請實施者納入考量並補充說明。 2. 綠建築後續管理維護計畫應於公寓大廈管理規約草約以專章做規範，且應註記保用 15 年不得變更及編列後續管理維護之費用。 <p>(八)有關本案公益設施青年職涯發展中心，捐贈汽車位 6 部、機車 8 部，請評估車位是否足夠，另考量是否有臨停需求。</p> <p>(九)因本案涉及社會住宅使用，有關選配原則請實施者於計畫書補充說明。</p> <p>(十)權利變換計畫書內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關捐贈公益設施產權登記之公共設施比例持分規劃，請依民法 799 條規定計算。 2. 登記清冊部分，請以地政機關表示方式（主建物、附屬建物及共用部分）為依據，並修改共同使用為共用部分。另權利變換計畫書 P13-1 頁更新後產權與建物登記清冊表應一致，請修正。 <p>(十一)有關估價報告書內容部分，臚列如下，請配合修正，俾利後續審議參考：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 麗業不動產估價報告書內容部分： <ul style="list-style-type: none"> (1) 有關 P29 頁比較標的 1 預估成交之價格是否含具其他容積獎勵導致其地價偏高，請再釐清檢討。 (2) P31、P52、P72、P76、P77 頁比較標的與堪估標的屬同一近鄰地區，是否需進行區域因素調整，請釐清。 (3) P31 頁有關重大建設計畫調整率，本案鄰近板橋車站（三鐵共構），比較標的 2、3 鄰近捷運機場線，其調整率-5% 是否妥適，請釐清。 (4) P32 頁比較標的 2 個別因素調整率已超過估價技術規則第 25 條規定，採用該標的是否合適，請釐清。 (5) P32 頁公共設施接近條件，請以實際距離做調整。 (6) P32、P54 頁個別因素之容積率調整，推算過程是否妥適請再釐清。 (7) P33 頁容積率調整，堪估標的與比較標的 2 土地價格價差調整率誤繕，請修正。 (8) P39、P41、P72、P77、P84 頁比較標的選擇屋齡偏高，應參酌新成屋價格推算，請再檢討。 (9) 有關 P41 頁及 P72 頁比較標的結構均屬鋼筋混凝土，惟調整率不一致，請再釐清檢討。 (10) P42 頁請補充土開分析法 1 樓店面價格推估過程。 	<p>5. 遵照辦理，本案更新後全棟建物廚房規劃皆採電爐設計，並無施作外接瓦斯工程，原費用為 75,000 元/戶，現僅有外接水、電工程費用，故水、電工程費用以實施者工程經驗以 15,000 元/戶估算。本項費用為 313 戶 \times 15,000 元/戶 = 4,695,000 元。</p> <p>6. 遵照辦理，已刪除環境影響評估費用 2,500,000 元。</p> <p>7. 遵照辦理，本案設置汽車數為 174 部，其中 6 部為捐贈公益設施車位，故本案計算車位總銷為 168 部，總銷金額為 399,750,000 元。</p> <p>8. 已修正本案現金流量表。</p> <p>9. 已修正表 15-7 中汽車位單價。</p> <p>(七)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案捐贈之公益設施為一層及二層之公益空間，屬公益性質，具有獨立之出入口，已於計畫書載明其管理費已依一般住戶每坪管理費之三分之一收繳。 2. 已於公寓大廈管理規約草約補充說明。 <p>(八)本案青年職涯發展中心車位已依規定檢討設置，未來使用如需增臨停需求，可與新北市政府財政局協調其分得車位之使用調整。</p> <p>(九)已補充說明涉及社會住宅使用之選配原則。</p> <p>(十)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依民法第 799 條略以「…，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。…」，故本案已修正捐贈公益設施產權登記之公共設施比例持分規劃。 2. 已修正本案建物登記清冊表。 <p>(十一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <ul style="list-style-type: none"> (1) 已更換土地比較標的 1 案例。 (2) 因案例分佈區域包括江子翠站、新埔站、府中站等地區，各地區之公共設施、發展趨勢等條件皆有差異，因此進行區域因素調整。 (3) 經重新檢視，已將本項調整項目刪除。 (4) 因區域內大面積土地交易案例稀少，故擴大搜尋範圍，比較標的 2、3 位於三重二重疏洪道兩側重劃區及新莊頭前重劃區，容積率差異調整較大，致修正率超過不動產估價技術規則第 25 條之規定，但應仍為合適之比較標的。 (5) 已修改為以實際距離估調整。 (6) 容積率調整推估過程已重新釐清修正。 (7) 已修正。 (8) 比較標的已更換屋齡較新新成屋案例進行評估。 (9) 結構個別因素調整，依同樓層之 SRC 與 RC 構造價格差異值估評估價格比例進行調整。經重新檢視，調整率已修正為一致。 (10) 已補充土地開發分析法 1 樓店面價格評估過程。 	<p>5. 詳事業計畫 p. 15-1、p. 15-4、權變計畫 p. 10-1、p. 10-4</p> <p>6. 詳事業計畫 p. 15-2、p. 15-6、權變計畫 p. 10-2、p. 10-6</p> <p>7. 詳事業計畫 p. 15-8、權變計畫 p. 10-8</p> <p>8. 詳事業計畫 p. 15-9、權變計畫 p. 10-9</p> <p>9. 詳事業計畫 p. 15-8、權變計畫 p. 10-8</p> <p>(七)</p> <p>1. 詳事業計畫附錄 p. 3-5</p> <p>2. 詳事業計畫附錄 p. 3-8、附錄 p. 3-11</p> <p>(八)詳事業計畫 p. 11-8</p> <p>(九)詳事業計畫 p. 13-1</p> <p>(十)</p> <p>1. 詳權變計畫書 p. 13-1~p. 13-4、p. 17-4~p. 17-11</p> <p>2. 詳權變計畫書 p. 13-1~p. 13-4、p. 17-4~p. 17-11</p> <p>(十一)</p> <p>1.</p> <p>(1) 詳麗業估價報告書 p. 29</p> <p>(2) 詳麗業估價報告書 p. 71、75、82、87</p> <p>(3) 詳麗業估價報告書 p. 29</p> <p>(4) 詳麗業估價報告書 p. 32</p> <p>(5) 詳麗業估價報告書 p. 32</p> <p>(6) 詳麗業估價報告書 p. 33</p> <p>(7) 詳麗業估價報告書 p. 33</p> <p>(8) 詳麗業估價報告書 p. 39、57、63、71</p> <p>(9) 詳麗業估價報告書 p. 46、59</p> <p>(10) 詳麗業估價報告書 p. 39</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(11) P45 頁合併前土開分析法店面估算 100 萬與更新後推定比較價格 140 萬差異較大，是否符合市場行情，請釐清。</p> <p>(12) 有關價格日期調整率部分，請補充調整依據。</p> <p>(13) P80 頁租金收益資本化率案例選擇與更新後住宅租賃案例不同，另店面租賃案例選擇亦不同，建議案例選擇一致較為適當。</p> <p>(14) P94 頁有關樓層別效用比部分，高樓層價差 2 層樓調整 1% 並未反映景觀特色，其調整率請再行檢討或補充理由。</p> <p>(15) P95 頁個別效用之視野景觀比較項目之調整率部分，其調整原則是否具邏輯性，請再釐清。</p> <p>(16) 本案土地 99.83% 屬市有土地，考量產權單純，其更新前價格是否採合併前、後方式（即採 2 階段）估價，請再評估後修正。</p> <p>(17) 更新後涉及露台單價比例調整率，請再補充檢討說明。</p> <p>2. 宏大及尚上估價報告書，涉及前開相關內容部分請一併修正。</p> <p>3. 有關本案區域因素比較標的選擇同為三重區宏大調整率 7%，麗業調整率-6%；另同為新莊副都心重劃區尚上調整率 2%，麗業調整率為-2%，請再釐清。</p> <p>4. 尚上估價報告書更新前土地比較標的 1 選取部分，應以實際成交案例為原則，請修正。</p> <p>5. 本案土地應含有現有巷道，宏大不動產估價報告書 P33 頁現場勘查誤植「否」，請修正。</p>	<p>(11) 土開分析法店面價格為 1F(132 萬)及 2F(69 萬)均價，更新後比較價格為 1F(141 萬)店面價格，且更新後店面價格僅為一戶價格，而土地開發分析法 1F 店面價格為整層價格，因此價格會較更新後店面價格低，因此若以 1F 價格相較，價格差異應不致過大。</p> <p>(12) 本案土地比較標的案例價格日期參考都市地價指數調整，區分建物則參考新北市住宅價格指數進行調整。</p> <p>(13) 本案收益資本化率萃取由於無同租同售案例，因此以比較法或收益法成交案例，自行評估合理租金或買賣價格進行試算。目前依委員意見調整為全部以收益法成本案例，自行評估合理買賣價格進行萃取。</p> <p>(14) 本案樓層別效用比已調整為 1 層樓調整 0.5%，主要反應可及性及住宅寧適性。視野景觀由於水平面各戶條件差異較大，無法僅以樓層差異調整，因此另外在個別調整率進行調整。</p> <p>(15) 視野景觀調整原則為低樓層被建物擋住部分皆下修，面萬坪公園側較面後側佳，依樓層不同亦有不同修正率，已補充說明於報告書。</p> <p>(16) 遵照辦理，已修改為以整宗合併後土地為比準地進行估價。</p> <p>(17) 本案 3F 露台面積最大為 24.25 坪、最小為 1.88 坪，露台單價依露台面積佔各戶建物面積比例決定，比例大於 60% 者以各戶單價 1/5 評估，比例小於 20% 者以各戶單價 1/3 評估。</p> <p>2. 遵照辦理。</p> <p>3. 經三家重新檢視，區域因素調整已將三重、新莊區域調整率向上修正。</p> <p>4. 遵照辦理，已更換比較標的 1 並以實際成交案例為準。</p> <p>5. 此為誤植，已修正。</p>	<p>(11) 詳估價報告書 p. 51</p> <p>(12) 詳麗業估價報告書 p. 35、43、61</p> <p>(13) 詳麗業估價報告書 p. 69、83</p> <p>(14) 詳麗業估價報告書 p. 86</p> <p>(15) 詳麗業估價報告書 p. 86</p> <p>(16) 詳麗業估價報告書 p. 28</p> <p>(17) 詳麗業估價報告書 p. 95</p> <p>2. —</p> <p>3. 詳麗業估價報告書 p. 31</p> <p>4. —</p> <p>5. —</p>
捌、結論		相關單位及各委員意見，請實施者修正，並於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內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。	遵照辦理。	—

第1次專案小組版及第2次專案小組版權利變換計畫報告書內容變更對照表

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 【第1次專案小組】	修正後 【第2次專案小組版】		
陸、更新後土地使用及建築計畫	申請容積獎勵後土地使用強度	本更新單元土地使用分區為住宅區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 34.89%；允建容積率為 463.59%，實設容積率為 463.59%；允建總容積為 17,115.74 m ² ，實設總容積為 17,115.74 m ²	本更新單元土地使用分區為住宅區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 34.41%；允建容積率為 458.12%，實設容積率為 458.03%；允建總容積為 16,913.63 m ² ，實設總容積為 16,910.40 m ²	配合第一次專案小組審查意見修正，調整建築規模，故配合順修	p. 6-1
	預計容納人口數	1、容納戶數 本案擬興建一棟地上 29 層、地下 4 層之建築量體，總戶數為 325 戶，其中 1 戶一般零售業、1 戶公益設施、323 戶為集合住宅。 2、容納人口數 依新北市政府民政局民國 103 年 12 月之板橋區人口統計資料可知，板橋區每戶平均容納人口數為 2.71 人，故本案預計容納人口以 323 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 323 戶 × 2.71 人 = 875 人。	1、容納戶數 本案擬興建一棟地上 28 層、地下 4 層之建築量體，總戶數為 313 戶，其中 1 戶一般零售業、1 戶公益設施、311 戶為集合住宅。 2、容納人口數 依新北市政府民政局民國 103 年 12 月之板橋區人口統計資料可知，板橋區每戶平均容納人口數為 2.71 人，故本案預計容納人口以 313 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 313 戶 × 2.71 人 = 849 人。	配合第一次專案小組審查意見修正，調整建築規模，故配合順修	p. 6-1
	建築興建計畫	地下四層：停車空間及機電空間 地下三層：停車空間及機電空間 地下二層：停車空間及機電空間 地下一層：防空避難室兼停車空間 一層：大廳、店鋪、公益設施 二層：公設、店鋪、公益設施 三至十二層：集合住宅 十三層：集合住宅、中繼機房 十四至二十三層：集合住宅 二十四層：集合住宅、中繼機房 二十五至二十九層：集合住宅 屋突層：樓梯間、水箱及機房	屋突 1 層至 3 層：電梯機房、水箱、樓梯間 地上 22 層至 28 層：集合住宅 地上 15 層至 21 層：集合住宅 地上 14 層：集合住宅、中繼機房 地上 3 層至 13 層：集合住宅 地上 2 層：社區大廳、一般零售業場所、辦公場所 地上 1 層：社區大廳、一般零售業場所、辦公場所 地下 1 層：防空避難室兼停車空間 地下 2 層：停車空間 地下 3 層：停車空間 地下 4 層：停車空間	配合第一次專案小組審查意見修正，調整建築規模，故配合順修	p. 6-1
	面積計算表	地下四層地上二十九層 建築面積 1288.14m ² 總樓地板面積 32040.04 m ² 總容積樓地板面積 17115.94 m ²	地下四層地上二十八層 建築面積 1260.1 m ² 總樓地板面積 31400.81 m ² 總容積樓地板面積 16910.4 m ²	調整建築規模	p. 6-2
	高層建築物落物曲線退縮距離檢討	地下四層地上二十九層 建築物高度 98.3m 落物曲線 $\sqrt{98.3/2} = 4.96m$	地下四層地上二十八層 建築物高度 95m	調整建築量體，修改計算式	p. 6-3

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 【第1次專案小組】	修正後 【第2次專案小組版】		
			落物曲線 $\sqrt{95/2} = 4.873\text{m}$		
鄰棟間隔檢討	東側退縮距離 5.4m 西側退縮距離 3.03m 南側退縮距離 8.18m	東側退縮距離 5.4 m 西側退縮距離 3.88m 南側退縮距離 8.18m		調整建築量體，退縮距離有調整	p. 6-4
建物陰影檢討圖	建築物高度 98.3m $As=103.28\text{ m}^2 < (40.77*18)/2 = 366.93\text{ m}^2$ $H=98.3\text{m} < 3.6(18+18.25) = 130.5\text{m}$	建築物總高度 95m $As=92.796\text{ m}^2 < (40.77*18)/2 = 366.93\text{ m}^2$ $H=95\text{m} < 3.6(18+18.25) = 130.5\text{m}$		調整建築規模，抽換圖面	p. 6-5
平面圖	地下四層地上二十九層	地下四層地上二十八層		調整建築規模及平面，修正面積與檢討	p. 6-6~p. 6-17
立面圖	地下四層地上二十九層 建築物高度 98.3m 屋脊裝飾物 9m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高		調整建築量體及高度	p. 6-18~p. 6-19
剖面圖	地下四層地上二十九層 建築物高度 98.3m 屋脊裝飾物 9m 高	地下四層地上二十八層 建築物總高度 95m 屋脊裝飾物 6m 高		調整建築量體及高度	p. 6-20~p. 6-21
更新單元建築物透視圖				調整建築色彩及景觀，抽換透視圖	p. 6-22
壹拾、權利變換所需費用	一、權利變換地區範圍成本說明	更新總成本為 2,206,031,890 元	更新總成本為 2,159,069,134 元	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-1~p. 10-7
	二、收入說明	總銷金額為 5,959,796,460 元	總銷金額為 5,893,103,040 元	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-7
	三、成本收入分析	共同負擔費用為 2,206,031,890 元 共同負擔比例為 37.02%	共同負擔費用為 2,159,069,134 元 共同負擔比例為 36.64%	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-7~p. 10-8
	現金流量表			因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 10-9
壹拾壹、更新前後權利價值鑑價	二、鑑價結果比較		表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表： 更新後房地價值及土地所有權人應分配權利價值(元)均變動	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-1
			表 11-4 更新後各分配單元價值表： 更新後各分配單元建物面積、地面層平均建坪單價(元/坪)、二樓以上平均建坪單價(元/坪)及更新後總權利價值(元)均變動。	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-1~p. 11-5
			表 11-5 更新後停車位價值表： 更新後各車位型態、數量、單價及總價均變動。	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 11-6
壹拾貳、共同負擔	二、費用負擔	二、費用負擔 (一)費用負擔總額：本案共同負擔費用 2,206,031,890 元。 (二)更新後總價值：5,959,796,460 元 (三)平均費用負擔比例：37.02%	二、費用負擔 (一)費用負擔總額：本案共同負擔費用 2,163,449,139 元。 (二)更新後總價值：5,893,103,040 元 (三)平均費用負擔比例：36.71%	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及估價順修	p. 12-1
壹拾參、更新後分配面積及位置	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分	(一)更新後土地及建築物之分配面積 1、停車位購買者：每部車位分攤土地 $10/100000*181$ 輛，故為 $1810/100000$ 。 2、住戶分攤 $98190/100000$ ，分配比例依	(一)更新後土地及建築物之分配面積 1、停車位購買者：每部車位分攤土地 $10/100000*172$ 輛，故為 $1720/100000$ 。 2、住戶分攤 $98280/100000$ ，分配比例依	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積順修	p. 13-1

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 【第1次專案小組】	修正後 【第2次專案小組版】		
壹拾陸、土地及建築物分配清冊		該戶專有面積占全體區分專有總面積分攤。	該戶專有面積占全體區分專有總面積分攤。		
			表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積 表：更新後土地及建築物之分配面積均變動	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積順修	p. 13-1~p. 13-4
			表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照 表：產權面積、各戶總價及選配異動	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 13-5~p. 13-7
			表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照 表：車位單價(元/部)、選配異動	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 13-8~p. 13-10
壹拾柒、地籍整理計畫	一、申請分配結果	本案更新後房屋總戶數為 325 戶、車位為 181 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 2 人，分配結果說明於後。	本案更新後房屋總戶數為 313 戶、車位為 172 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 2 人，分配結果說明於後。	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 16-1
		本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 246 戶房屋及 127 部車位。	本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 235 戶房屋及 115 部車位。	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修	p. 16-1~p. 16-8
		實施者分配合計為 80 戶房屋及 54 部車位	實施者分配合計為 78 戶房屋及 57 部車位	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積、估價及選配異動順修。	p. 16-9~p. 16-10
壹拾柒、地籍整理計畫	二、土地、建物及他項權利登記		表 17-2 土地登記清冊表內容調整	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及選配異動順修。	p. 17-3
			表 17-3 建物登記清冊表內容調整	因第一次專案小組審查意見修正，故配合建築規模、產權面積及選配異動順修。	p. 17-4~p. 11-11

「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及權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105 年 6 月 4 日

發文字號:新北城更字第 1053415168 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
陸、相關單位意見	一、市府財政局	<p>(一) 第 2-2 頁參、更新單元內建築物屋齡調查表，棟別 9 建物投影面積有誤。</p> <p>(二) 第 11-3 頁 3、各樓層使用性質，漏列地下 4 層。</p> <p>(三) 第 11-38 頁(一)基地開發衍生旅次，本案預計開發完成時間有誤。</p> <p>(四) 第 15-5 頁(1)調查費 B. 不動產估價費，附錄八檢附合約頁次有誤。</p> <p>(五) 第 15-6 頁 4、稅捐(1)印花稅計算式，更新前測量費用有誤。</p> <p>(六) 第 15-7 頁 5、管理費用(2)信託費用，附錄八檢附合約頁次有誤。</p> <p>(七) 第 20-1、20-2 頁表 20-1 實施契約之執行狀況說明表，應依目前進度更新工作期程及權益分配項目執行情形並增列檢核實施契約規範 5.8 捐贈公益服務空間項目。</p> <p>(八) 附錄-16 頁附錄四、本案建材設備表文字說明：「另因社會住宅要求設置小坪數之房屋坪型，廚具設備無法放置三口式瓦斯爐，本公司將改設其他廚具設備。」是否符合 100 年 11 月 8 日北府城更字第 1000002295 號修正發布附表三建材設備等級表之第二級項目規範，提請本府都市更新處協助確認。</p> <p>(九) 本案公益設施使用項目、受贈單位一節，本局於 105 年 5 月 6 日新北府財產字第 1050831423 號函調查各機關需求，後續將依程序辦理調配事宜。</p> <p>(十) 本案公益設施項目尚未報府核定方向，爰計畫書內文字及圖說有關公益設施空間用途將來應配合調配結果調整 (P10-3 頁)。</p> <p>(十一) 查計畫書內公益設施 1 樓及 2 樓圖說似有疑義 (P10-3 頁)，建請釐清調整 (1 樓未規劃出入口，且部分空間以藍色標註，請一併確認捐贈範圍)。</p> <p>(十二) 有關政府指定公益設施須設置汽、機車停車位一節，俟後續確定進駐機關後，再由進駐機關評估車位需求數量。</p>	<p>(一) 已修正。</p> <p>(二) 已修正。</p> <p>(三) 已修正。</p> <p>(四) 已修正頁次為 p. 附錄 8-2。</p> <p>(五) 已修正更新前測量費用以 5% 稅率計算。</p> <p>(六) 已修正信託費用合約頁次為 p. 8-9。</p> <p>(七) 已修正表 20-1 執行狀況，並增列實施契約 5.8 捐贈公益服務空間項目。</p> <p>(八) 本案原依招標須知及申請報核時，新北市政府尚未要求調整為社會住宅，現依新北市都市更新處 104 年 9 月 2 日新北更事字第 1043436069 號函、新北市政府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函及新北市政府城鄉發展局 104 年 3 月 16 日新北城住字第 1040452100 號函要求調整規劃設置社會住宅，今本案已調整規劃設計並依社會住宅坪數、格局等修改規劃內容，惟調整後之房型坪數變小，且日後本案多數住宅單元主要供作社會住宅出租使用，故本案鑑於社區之安全性及減少各房型內廚房空間所需使用之室內面積，以提高各房型舒適性，建請同意本案全棟建物廚具設備改採電爐方式規劃。</p> <p>(九) 敬悉，有關公益設施空間用途將配合新北市政府財政局調配結果進行調整。</p> <p>(十) 依新北市政府 105 年 7 月 11 日新北府財產字第 1051291346 號函，本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。</p> <p>(十一) 公益設施 1 樓及 2 樓圖說標示已修正，並調整空間上色，1、2 樓均為捐贈範圍。</p> <p>(十二) 本案公益設施目前規劃為 G-2 辦公場所(青年職涯發展中心)，停車數量檢討說明如下：</p> <p>汽車停車位 $(757.38-300)/150 \approx 4$ 輛</p> <p>機車停車位 $757.38 \text{ m}^2/100 \approx 8$ 輛</p>	<p>(一) 事業計畫 p. 2-2</p> <p>(二) 事業計畫 p. 11-3</p> <p>(三) 事業計畫 p. 11-39</p> <p>(四) 事業計畫 p. 15-5</p> <p>(五) 事業計畫 p. 15-6</p> <p>(六) 事業計畫 p. 15-7</p> <p>(七) 事業計畫 ch20</p> <p>(八) 事業計畫附錄四</p> <p>(九) 事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十) 事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十一) 事業計畫 p. 10-3、權變計畫 p. 6-6</p> <p>(十二) 事業計畫 p. 11-12</p>
	二、市府交通局 (書面意見)	<p>(三) 本案依新北市社會住宅都市設計審議原則調減汽車停車位數，故應承諾未來不得要求本局於周邊增加停車位，並納入管理規約。</p> <p>(四) 請依身心障礙者權益保障相關法規檢視無障礙汽、機車位之設置。</p> <p>(五) 基地停車場出入口部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請補充標示本案停車場出入口之寬度。 2. 請補充本案周邊其他基地之停車場出入口位置。 3. 請補充基地停車場出入口車輛視距示意圖，另車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定設施物，以維持視覺的通視性。 4. 請於停車場出入口套繪最大車型車輛之行車軌跡。 5. 基地停車場出入口與人行道破口交織處建議增繪行穿線。 <p>(六) P. 4-9 請補充標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側人行步道可否連續設置。</p> <p>(七) 請依據本局 104 年 12 月 2 日新北交規字第 1042278738 號函交通影響評估報告書審查意見，修正後送府續審。</p> <p>(八) 請研議捐贈 youbike 相關場地、設施、設備及候車亭、智慧型站牌之可行性。</p>	<p>(一) 敬悉，本案已於管理規約加註未來不得要求交通局於周邊增加停車位。</p> <p>(二) 依身心障礙者權益保障法(第五十六條)檢討行動不便之身心障礙者專用停車位說明如下：</p> <p>無障礙汽車位：實設 6 輛 $\geq 172*2/100 \approx 4$ 輛(法定)</p> <p>無障礙機車位：實設 7 輛 $\geq 322*2/100 \approx 7$ 輛(法定)</p> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已標示停車場出入口寬度 6m。 2. 已標示周邊其他基地之停車場出入口位置。 3. 已補充停車場出入口車輛視距示意圖，60 度安全視角範圍內無設置植栽等固定設施物。 4. 已標示行車軌跡。 5. 已標示行穿線。 <p>(四) 已標示人行道及自行車道寬度，另基地北側與東側所劃設之人行步道係可供連通並無阻絕。</p> <p>(五) 已依審查意見修正本案交通影響評估報告，並提送予交通局續審。</p> <p>(六) 本案基地 500 公尺範圍內設有 YOUBIKE 租賃站計有 8 站，在 YOUBIKE 使用上已屬相當便利，故本案較無設置 YOUBIKE 相關設施之需求，以減少非必要之資源浪費；</p>	<p>(一) 事業計畫 p. 附錄 3-8</p> <p>(二) 事業計畫 p. 11-25</p> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 p. 11-17 2. 事業計畫 p. 11-5 3. 事業計畫 p. 11-17 <p>4. 事業計畫 p. 12-8</p> <p>5. 事業計畫 p. 11-17</p> <p>(四) 事業計畫 p. 10-8</p> <p>(五) -</p> <p>(六) -</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		(九)另有關討論及確認事項，因基地所臨文化路、民權路屬次要道路，故目前規劃出入口設置於公館街符合原則。	另基地周邊現況公車行駛路線為基地西側之民權路，而基地臨民權路側範圍現況並無公車站牌，且民權路側之範圍距民權路/文化路路口過近，較不適合設置公車站牌以避免因公車停等造成民權路/文化路路口之衝擊影響。 (七)本案停車場出入口設於基地北側公館街，以減少對主要道路與民權路/文化路路口之直接衝擊影響，符合設置之原則。	(七)事業計畫 p. 11-17
	市府養護工程處 (書面意見)	依「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 8 點：「以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」該巷道廢止或改道請逕依都市更新相關規定辦理。	遵照辦理，本案業已載明巷道廢止於計畫書 ch11。	事業計畫 p. 11-1
	市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	(一)經查板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，尚無申請辦理容積移轉案件，有關本府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序，仍請申請人依本府 104 年 9 月 17 日修正實施之「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序」辦理。 (二)查本案涉及申請辦理都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，容積移轉上限降為 30%，其中 10% 之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第 11 條(接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。)之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其中 10% 因容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。 (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，市府自 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。	(一)敬悉。 (二)敬悉。 (三)敬悉。	(一) - (二) - (三) -
	市府都市更新處更新發展科(書面意見)	(五)經查本案事業計畫內容尚符 101 年 9 月 5 日公告實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」劃定說明書之再發展原則(屬公辦都更案件 P1-1、退縮留設公共空間供公眾通行 P10-8)及其他(提供適當公共服務性設施 P10-3)等內容之規定。 (六)前開都市更新地區劃定說明書係為事業計畫之指導，然考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意事項，得另依委員會決議辦理。	(一)敬悉。 (二)敬悉。	(一) - (二) -
	市府工務局 (書面意見)	(一)地面層建築面積及地下室範圍、建築線請標示上色。 (二)建蔽率及容積率請依技術規則第 162 條檢討。 (三)室外無障礙通路與高層緩衝空間及消防救災空間重疊請檢討釐清。 (四)機車設置方式請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討，1F 機車車道與開放空間重疊請釐清。 (五)外牆裝飾物、裝飾柱、雨遮、過梁請依本局工作手冊檢討。 (六)北側 2 樓外牆緊急進口設置檢討說明。 (七)開放空間是否設置請釐清說明。 (八)屋脊裝飾物若經委員會審議通過本局無意見。 (九)屋脊裝飾物請列入公寓大廈規約，構造型式如經委員會同意設置本局無意見。	(一)已於一層平面圖標示建築面積、地下室範圍及建築線上色。 (二)已依規定檢討建蔽率及容積率。 (三)已分別設置室外無障礙通路與高層緩衝空間及消防救災空間。 (四)依規定機車位於地下一層集中設置，並設置機車專用坡道，另本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請人行步道及空地集中留設獎勵，故申請獎勵範圍與車道出入口重疊部分應可計入申請，無需予以剔除。 (五)依規定檢討外牆裝飾物、裝飾柱、雨遮、過梁。 (六)已標示北側 2 樓外牆活動格柵不影響救災緊急進口。 (七)本案係依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點申請人行步道及空地集中留設獎勵。 (八)本案屋脊裝飾物已依審查委員之建議由原高度 9M 調整降為 6M。 (九)屋脊裝飾物之管理維護方式已納入公寓大廈規約中，構造型式採金屬構架。	(一)事業計畫 p. 11-16 (二)事業計畫 p. 11-12 (三)事業計畫 p. 11-17 (四)事業計畫 p. 11-25 (五)事業計畫 p. 11-17~p. 11-23 (六)事業計畫 p. 11-18 (七)事業計畫 p. 10-8 (八)事業計畫 p. 11-32 (九)事業計畫附錄三
柒、委員綜合意見	一、都市設計	請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 (一)請依新北市社會住宅都市設計審議原則規定分別檢討本案作為社會住宅及一般住宅單元之汽機車停車數量，倘作為一般住宅使用者倘依新北市都市設計審議原則規定減免汽車位數時，所減免之汽車位應以自行車位補足之。 (二)外部空間：	(一)有關本案供作社會住宅及一般住宅使用之單元，已分別依建築技術規則及新北市都市設計審議原則檢討汽、機車與自行車停車位數。 (二)	(一)事業計畫 p. 11-12 (二)

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>1. 考量人行空間串聯請縮減西北側部分植栽綠地。</p> <p>2. 南側公益設施出入口應加大退縮空間做為人員出入使用，並於該處留設線性人行動線。</p> <p>3. 考量地區人行動線延續請加大西南側開口，並請適度加大人行道空間並應與四周現有道路整體規劃。</p> <p>4. 建請增加基地東西側人行空間之植栽喬木設置，人行空間達 6 公尺以上者應種植雙排本土常綠喬木。</p> <p>5. 考量本案未來部分將做為社會住宅使用且一、二樓設置公益設施，請於地面層增設供公眾使用之街道家具。</p> <p>(三) 景觀植栽部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樹木保護移植計畫中部分說明與圖說不符請修正。 2. 請加強樹木保護移植計畫內容，詳細說明樹木移植計畫以及後續維護管理方式。 3. 部分喬木植栽覆土深度未達 150 公分請修正。 4. 外部人行空間請增設景觀高燈照明並減少使用投射燈。 5. 建議於本案圍牆增加植栽垂直綠化。 6. 3 樓露臺應依新北市都市設計審議原則設置二分之一綠化。 <p>(四) 量體造型：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請清楚標示屋脊裝飾物高度、範圍，且屋脊裝飾物高度不得超過 6 公尺、材質應為金屬構架。 2. 請檢附廣告招牌立面、剖面詳圖並說明一樓店鋪之空調主機設置位置並應適當遮蔽。 3. 為減少都市光害請取消深夜時段之屋頂照明並加強深夜時段地面層照明設計。 <p>(五) 環保設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾車暫停車位不應計入法車請取消垃圾車暫停車位編號。 2. 請明確標示本案透水鋪面範圍，且基地透水面積應大於法定空地 80% 且透水鋪面下方應有 60 公分覆土，請檢附相關圖說。 3. 請加強本案排水計畫，詳細說明排水方向以及雨水貯留方式。 4. 請於基地內適當位置規劃陰井、草溝、透水孔及滲透側溝等自然儲水方式。 <p>(六) 請依都市計畫法新北市施行細則檢討。</p> <p>(七) 考量行人安全車道出入口請增設地坪燈及警示燈。</p> <p>(八) 報告書部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請說明本案是否需提送交通影響評估以及環境影響評估，倘需提送者請說明辦理進度及審查內容。 2. 自行車停車格請以單層集中停放。 3. 申請文件請填寫日期並彩色列印。 4. 公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則規定納入必須內容。 5. 法規檢討請詳實標註對照頁碼，且回應不應僅寫遵照辦理。 6. 景觀剖面圖說應詳實標註尺寸。 	<p>1. 已調整西北側部分植栽綠地規劃。</p> <p>2. 已調整公益設施出入口退縮空間，並留設線性人行動線。</p> <p>3. 已加大西南側開口，以提高人行動線延續性。</p> <p>4. 已調整植栽設計，人行空間 6 公尺部分種植雙排常綠喬木。</p> <p>5. 已增設街道家具供公眾使用。</p> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 已修正樹木保護移植計畫共有 16 株需保留之樹木。 2. 已補充樹木保護移植計畫及後續維護管理內容。 3. 已標示喬木植栽覆土深度達 150 公分。 4. 已增設景觀高燈照明 15 個並取消使用投射燈。 5. 本案已取消與鄰房交界處之圍牆設計。 6. 3 樓露臺已依新北市都市設計審議原則設置二分之一綠化面積。 269.12 m^2(實設綠化面積) $> 223.87\text{ m}^2$(50%可綠化空地面積)。 <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋脊裝飾物原高度 9M 調整為 6M，構造形式採金屬構架。 2. 1F、2F 店鋪已規劃空調主機設置位置，外牆以百葉窗遮蔽，並補充廣告招牌設置說明。 3. 已取消深夜時段屋頂照明，並於地面層增設外牆照明設計。 <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 垃圾車暫停車位未計入法車並取消車位編號。 2. 已標示透水鋪面範圍，基地透水面積 $1540.61\text{ m}^2 > 1476.8\text{ m}^2$(80%法定透水面積)。 3. 已修改景觀排水配置圖。 4. 已修改景觀排水配置圖增設陰井及滲透側溝。 <p>(六) 遵照辦理，依規定檢討。</p> <p>(七) 已車道出入口設置地坪燈及警示燈。</p> <p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定：住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100 公尺以上應辦理環境影響評估，本案建物樓層數為 28 層，建物高度為 95 公尺，皆未達前揭規定，故無需辦理環境影響評估，另本案實設停車位為 172 輛大於 150 輛，已於 104 年 6 月 24 日提送交通影響評估報告至交通局審查，今刻正辦理第三次交通影響評估報告修正作業中。 2. 本案於 1F 設置之自行車停車格已修正為單層停放。 3. 已填寫日期並彩色列印。 4. 依規定補充公寓大廈管理規約內容。 5. 相關法規檢討章節已標註對照頁碼。 6. 景觀剖面圖說已標註尺寸說明。 	<p>1. 事業計畫 p. 12-9</p> <p>2. 事業計畫 p. 12-9</p> <p>3. 事業計畫 p. 12-9</p> <p>4. 事業計畫 p. 12-9</p> <p>5. 事業計畫 p. 12-24</p> <p>(三)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 p. 12-17 及 p. 12-18 2. 事業計畫 p. 12-16~p. 12-18 3. 事業計畫 p. 12-22~p. 12-23 4. 事業計畫 p. 12-6 5. 事業計畫 p. 12-9 6. 事業計畫 p. 12-25 <p>(四)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 p. 11-32 2. 事業計畫 p. 11-11 3. 事業計畫 p. 12-5 <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 p. 11-9 2. 事業計畫 p. 12-20 3. 事業計畫 p. 12-21 4. 事業計畫 p. 12-21 <p>(六) 事業計畫 p. 附錄 12-15</p> <p>(七) 事業計畫 p. 12-6</p> <p>(八)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫 p. 11-12 2. 事業計畫 p. 11-17 3. 都設報告書 P1-1、p1-3、p1-4 4. 事業計畫附錄三 5. 事業計畫附錄十二 6. 事業計畫 p. 12-22~p. 12-23、p. 12-32
二、都市更新		<p>(一) 本案更新單元劃定符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經實施者、市府財政局多次鄰地協調、說明，並經市府財政局召開專家學者範圍諮詢會議，爰尊重所有權人意願及諮詢會議結論，原則同意本案更新單元範圍。</p> <p>(二) 依地形圖所示，有關鄰房(文化路 1 段 27-1 號、27 號、29 號及民權路 178 號、180 號)建築物占用案內民權段 743 地號部分，請實施者依本次會議簡報說明，儘速辦理土地鑑界及所有權人協商事宜。</p>	<p>(一) 敬悉</p> <p>(二) 本案實施者於 105 年 5 月 9 日辦理 743 及 752-25 地號第一次土地鑑界，並於 6 月 15 日至 6 月 28 日拜訪鄰房占用所有權人說明建物占用之事實，另依鄰房占用所有權人之要求於 105 年 7 月 1 日辦理第二次土地鑑界，亦請板橋地政事務所於 7 月</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) -</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>(三)容積獎勵：</p> <p>1.有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵部分：</p> <p>(1)本項公益設施原規劃做為圖書館，有關藏書數量、來源應於計畫書中補充說明。</p> <p>(2)本項公益設施用途、項目尚需市府財政局彙整使用需求後統籌分配，請財政局儘速協助確認，並請釐清相關細部規劃、基礎設備內容，以利未來辦理點交。</p> <p>(3)承上，因使用項目未定，且本案採事業計畫及權利變換計畫併送，故有關二樓以上均價部分，俟事業計畫內容確定後權利變換計畫審議時討論。</p> <p>(4)請補充說明市府分回該公益設施後之土地持分，所需之汽、機車停車位是否約定專用，亦請於計畫書標示載明，並納入規約。</p> <p>(5)P10-3有關公益設施平面圖，一、二樓標示有誤，請修正。另請於規約中附圖著色載明位置，並於規約中訂定相關規範。</p> <p>2.有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，面積計算應扣除北側現有巷道面積，檢討圖說請標示尺寸及計算式，並請檢附設計建蔽率檢討之建築師簽證說明，請修正。另請市府工務局幹事協助確認本案設計建蔽率計算方式。</p> <p>3.有關「退縮4米以上人行步道」獎勵部分，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，本案留設開放空間部分，應依該要點規定設置管理維護基金，請補充於計畫書。</p> <p>4.有關「空地集中留設」獎勵部分：</p> <p>(1)請再釐清本項獎勵設置原意，並妥予規劃，以利委員審議。</p> <p>(2)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，本案留設開放空間部分，應依該要點規定設置管理維護基金，請補充於計畫書。</p> <p>(四)建築規劃設計：</p> <p>1.本案擬申請辦理廢止民權路170巷及172巷之巷道部分，尚符合本市都市更新審議原則規定，故同意本案申請廢止現有巷道。惟計畫書中請以建築線指示圖套繪說明，並請於計畫書檢附五大管線公司之相關證明函文。</p> <p>2.計畫書中P11-18，關於陽台梯廳合併檢討之計算式錯誤，請修正。</p> <p>3.有關本案高層建築緩衝空間之設置位置與消防救災空間重疊，請釐清修正。</p> <p>4.本案目前於地下4層規劃49部機械式停車位，請釐清停車位設置相關規定，以利減列停車位數。</p> <p>(五)其他計畫書內容：</p> <p>1.本案設計地下4層、地上29層及323戶住宅單元，惟僅規劃3部電梯，請考量電梯數量是否符合未來使用需求。</p> <p>2.本案屬公辦案，且市有地占99.78%，應無選配原則之必要，建議刪除；另本案未來大多做為出租住宅使用，有關規約部分請考量本案使用之特殊性訂定，並加強小坪數住戶之管理。</p> <p>3.有關二層平面圖標示6處花台部分，請實施者釐清是露臺或屋頂平台，且僅其中2戶有門窗通達，需確認是否約定專用納入權利變換估價，若為約定專用應列入規約。</p> <p>4.有關本案辦理信託及續建機制部分，請實施者加強說明。</p> <p>5.有關共同負擔提列風險管理費用9%部分，本案產權相對單純，請補充說明其必要性；另依契約規定，本案共同負擔比例28.58%，惟目前提列共同負擔比例37.02%，請實</p>	<p>25日針對鄰房占用部分進行補測，以再次釐清鄰房建物占用之範圍及面積，有關鄰房建物占用部分，後續將請被占用之土地管理機關(新北市財政局)協助安排協調會議，以排除更新單元範圍內之建物占用情形。</p> <p>(三)</p> <p>1.</p> <p>(1)本案承諾捐贈之公益設施內容僅含應有之基礎設備(如天花板、地磚、廁所、電梯及牆面粉刷等)，不包括隔間牆、空調主機及其他軟硬體設備。</p> <p>(2)依新北市政府105年7月11日新北府財產字第1051291346號函，本案公益設施日後將提供予勞工局設置青年職涯發展中心。</p> <p>(3)本案所規劃之公益設施係屬實施者應捐贈之項目，故不納入二樓以上均價之計算範圍內。</p> <p>(4)有關市府預計分回之公益設施土地持分面積已載明於本案權利變換計畫書中，詳表13-1更新後土地及建築物之分配面積表，另有關公益設施所需之汽、機車停車位數及位置，日後將由市府分回之汽、機車位中依公益設施需求機關進行調配。</p> <p>(5)樓層標示已修正，並補充規約中附圖著色載名位置。</p> <p>2.設計建蔽率面積計算已扣除現有巷道之面積，並檢附建築師簽證說明。 設計建蔽率檢討：$1260.1/(3692-29.48)=34.41\%$</p> <p>3.已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定補充管理維護基金說明於計畫書中。</p> <p>4.</p> <p>(1)已修正本案空地集中留設規劃範圍。</p> <p>(2)已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定補充管理維護基金說明於計畫書中。</p> <p>(四)</p> <p>1.已修正以建築線指示圖套繪說明欲申請廢止現有巷道位置，並檢附五大管線查詢函文。</p> <p>2.已修正陽台梯廳合併檢討之計算式。</p> <p>3.已分別設置高層建築緩衝空間與消防救災空間。</p> <p>4.已取消機械式車位劃設。</p> <p>(五)</p> <p>1.本案降低樓層及戶數(原29層修正為28層，原323戶住宅單元修正為311戶)，並調整電梯規格(2部P15/150MM、1部P17/150MM)，經電梯交通計算檢討平均轉間隔50.2(秒) < 80(秒)、五分鐘輸送能力4.5% > 4%，檢討結果符合電梯廠商建議標準及使用需求。</p> <p>2.本案係依實施者與新北市政府簽定之實施契約第7.3.2條約定，須將選配原則納入都市更新事業計畫，故無法予以刪除；另有鑑於本案未來多作為社會住宅出租使用，考量其使用之特殊性，故除社區規約外另訂出租管理規則，以加強出租戶之管理。</p> <p>3.本案三樓所設置之露台(花台取消)屬約定專用範圍納入權利變換估價中，該戶之使用者可藉由門窗通達露台，另有關露台約定專用內容已納入社區規約中。</p> <p>4.依實施者與新北市政府簽定之實施契約第4.2.6條約定，本案於更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布30日內，與兼營信託業務之銀行簽定信託契約，成立信託專戶，並與建築經理公司簽定建築經理契約，委託工程進度查核及必要時協助本案續建完工之相關事宜，有關信託契約及建築經理契約草案內容詳如附錄。</p> <p>5.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，風險管理費率上限為12%，惟本案實施者於公開招標階段考量本案為公辦都更案，故風險管</p>	<p>(三)</p> <p>1.</p> <p>(1) -</p> <p>(2)事業計畫 P.11-17</p> <p>(3) -</p> <p>(4) -</p> <p>(5)事業計畫 P.10-3</p> <p>2.事業計畫 p.10-5</p> <p>3.事業計畫 p.附錄 3-8</p> <p>4.</p> <p>(1)事業計畫 p.10-8-p.10-9</p> <p>(2)事業計畫 p.附錄 3-8</p> <p>(四)</p> <p>1.事業計畫 p.11-1、p.附錄 15-1</p> <p>2.事業計畫 p.11-19</p> <p>3.事業計畫 p.11-36-p.11-37</p> <p>4.事業計畫 p.11-25-p.11-28</p> <p>(五)</p> <p>1.-</p> <p>2.-</p> <p>3.事業計畫附錄三</p> <p>4.事業計畫附錄十四</p> <p>5.-</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>施者再詳實檢討，以符契約規定。</p> <p>6. 有關委託契約部分，因包含相關承諾及應辦事項，惟非屬本案審議範疇，請調整至附錄內容，並請財政局逐條檢視。</p> <p>7. 有關拆遷補償費是以建物殘餘價值計算，本案因為殘餘價值為 0，故建物殘餘價值是以重建成本計算，而服務建議書亦載明此計算方式，予以尊重。</p>	<p>理費用自行調降為 9%，且考量日後鋼筋物價波動及房地產價格不穩定等情形，故建議准予提列 9%；另因目前案件仍審議中，本案將於提送聽證會時配合修正，以符合承諾之共同負擔比例。</p> <p>6. 敬悉，遵照辦理。</p> <p>7. 敬悉。</p>	<p>6.-</p> <p>7.-</p>
捌、結論	一、	本案更新單元劃定符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，且經實施者、市府財政局多次鄰地協調、說明，並經市府財政局召開專家學者範圍諮詢會議，爰尊重所有權人意願及諮詢會議結論，原則同意本案更新單元範圍。	敬悉。	-
	二、	有關申請黃金級綠建築獎勵 8%、時程獎勵 8%及規模獎勵 7.76%部分，專案小組原則同意獎勵數值。	敬悉。	-
	三、	其餘相關單位及各委員意見，請實施者修正，並於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內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。	敬悉，遵照辦理。	-

「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及權利變換計畫案」公辦公聽會會議紀錄意見回應綜理表

發文日期:105 年 3 月 10 日

發文字號:新北更事字第 1053411877 號

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	新北市板橋區漢生里 蕭水文里長	<p>1. 之前有與實施者討論臨文化路 1 段的鄰地，如果可以納入更新單元，基地形狀、更新後建物的門面也可以更好，但是經過實施者數次努力溝通後，目前住戶意願度仍然較低，這是比較可惜的。</p> <p>2. 這麼多年來，本里都沒有活動中心，若要集會需求，就必須花費大約四千元向區公所租借場地，之前有向市政府提過新增活動中心，但因本里附近已有活動中心，所以不能再設置。請問本案規劃公益設施項目為何？建議規劃具有集會活動功能之空間，讓地方居民可以就近使用。</p>	<p>1. 本案實施者經多次舉辦鄰地協調及公部門協調後，因鄰地所有權人參與都市更新意願不高，為尊重鄰地住戶意願，故無納入優先整合範圍。</p> <p>2. 本案公益設施目前規劃作為圖書館，且於館內規劃有多功能會議室，可供鄰里集會使用，未來產權將移交予新北市政府統籌分配使用。</p>	-
二、	新北市板橋區民權里 周碩財里長	<p>1. 因本基地緊鄰公館溝且地勢較低，曾於民國 80 幾年時淹過水，因為這邊接近市政府、體育場、高鐵站台鐵站、捷運站等地方，當時抽水後，排水來不及，所以提醒本案建築規劃設計應妥為因應。</p> <p>2. 另因本案位於民權路、公館街及文化路一段交叉口，路口不大且車流量大，未來本案開始興建後，不管土石方的清運或是工程車的進出，希望交通維管可以做好一點，降低對於周邊住戶的影響。</p>	<p>1. 敬悉，本案建築設計將妥善予以規劃設計，避免左列情形產生。</p> <p>2. 本公司於施工期間將針對施工車輛主要進出口進行交通維護管理計畫，以降低對於周邊住戶所產生之交通影響。</p>	-
三、	委員綜合意見	<p>1. 本案為高開挖率低綠覆率的設計，採用的綠建築版本為 2012 年版。但依簡報資料中綠建築評估分數來看，目前綠化量分數較低，係因本案提供較多開放空間及穿越性道路，故可提供綠化面積減少，是很可惜的一件事情。另周里長提及基地排水問題，可能要請實施者多加注意，本案綠化面積較少，未來洩水及保水相關做法，均要確實檢討。且因目前綠化量指標分數較低，故將二氧化碳減量指標分數提高，但本案為鋼骨鋼筋混凝土建造物，這部分分數可能不會這麼高，請實施者再檢視釐清。</p> <p>2. 因本案多規劃為小坪數住宅，未來進駐人數應該會增加，請加強防災規劃。</p> <p>3. 本案為公辦都更，有關財政局委託契約中所載要求事項，屆時於審議會時應明確說明。另本案目前規劃設有機械車位，這部分建請再加強說明設置之理由。</p> <p>4. 有關鄰地意願部分，財政局委託契約中明訂 450 天的整合期，且實施者也於先前召開多次說明會，這部份建議於簡</p>	<p>1. 本案開挖率:59.97% <60%、綠覆率:85% >60% ，符合規定。本案基地規劃完善的景觀排水計畫及透水性鋪面的設置。目前綠化分數約 6.5 分，以滿分 9 分來說，已有中高分等級。CO2 減量指標已經以 SRC 結構評估，在管線維修、耐久性設計、高爐水泥採用上等評估得分，尚屬合理可行，並無偏高之疑慮。（CO2 減量評分為 4.34 分，滿分 9 分，並不算高分）</p> <p>2. 本案已於 104 年 10 月 22 日經新北市政府消防局災害防治科審查通過</p> <p>3. 本案將於審議會時明確說明契約要求事項；另本案已開挖至地下四層，為避免深開挖對鄰近結構物影響，故於地下四層設置 49 部機械式停車位。</p> <p>4. 敬悉，本案實施者於會後再次針對鄰地住戶(B 區)以電訪方式詢問其參與都市更新之意願，惟經過實施者再次努力</p>	<p>1. 事業計畫 p. 11-12 p. 12-19 至 p. 12-21、p. 10-12</p> <p>2. 事業計畫 p. 11-34</p> <p>3. 事業計畫 p. 11-27</p> <p>4. -</p>

項次	發言單位	意見陳述與回應	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>報時可再進一步說明。2月6日地震發生後，請實施者再詢問鄰地住戶參與都市更新之意願，若鄰地住戶有意願，可於本市都市更新審議委員會再做討論。</p> <p>5. 未來多數分回房地為新北市政府所有，故在管理規約草約應加強公益設施之管理，請財政局再多加思考並載明於管理規約中。</p> <p>6. 本案停車位數量為181部，但出入口設置在11公尺的公館街，可能需補充說明相關出入口的安全規劃。另本案周邊公共設施如體育場、萬坪公園等，如何與本案做串聯，也可再多加說明。</p> <p>7. 民權段743地號南側部分，依地形圖來看似有建物情形，如為鄰地建物占用，可能須要先釐清確認。</p>	<p>溝通後，目前鄰地住戶參與都市更新之意願仍未達同意門檻比例，故無納入本案都市更新範圍中。</p> <p>5. 敬悉</p> <p>6. 本案汽、機車出入口至建築線退縮12m緩衝空間，並於出入口設有警示燈，以提高車輛進出之安全性。另本案於基地內規劃一處公益設施空間，並於民權路、公館街及文化路一段45巷留設4至6m人行步道與開放空間廣場，以加強對於周邊公共設施之串聯性。</p> <p>7. 有關民權段743地號南側部分疑似為鄰地建物所占用，本案將辦理743地號土地鑑界以釐清占用情形，倘若鑑界結果顯示具有占用之情事，則本案實施者將於第一次專案小組審查會後邀集土地所有權人(管理單人：新北市政府財政局)與占用之建物所有權人召開協調會議以協商後續處理方式。</p>	<p>5. -</p> <p>6. 事業計畫 p.11-16</p> <p>7. -</p>
四、	主席結論	今天公聽會程序到此結束，本案公開展覽自105年2月19日至同年3月19日結束，倘地主後續有任何意見，於公開展覽期間及後續審議階段皆可將書面意見由寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	敬悉	-

「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及權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

發文日期:104 年 9 月 2 日

發文字號:新北更事字第 1043436069 號

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、	復貴公司 104 年 6 月 24 日皇翔字第 1040199 號函	-	-
	(一) 事業計畫部分 1. 申請公益設施獎勵應研擬公益設施捐贈及使用計畫並載明於「其他應加表明事項」中，說明捐贈標的之空間使用規劃、位置、產權面積及經營管理等，並檢附相關圖說。 2. 本案申請留設人行步道及空地集中留設之容積獎勵，請依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第 6 點第 1、2 款之規定檢討修正之，並補附 2 層以上平面與留設人行步道及開放空間套繪圖。 3. 請依 101 年 7 月 26 日本部都市計畫委員會第 22 次會議決議，請補充說明本案鄰地整合情形及規劃提供公共服務設施項目，是否有邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與之相關資料。 4. 請依市府財政局 104 年 7 月 6 日新北財開字第 1041223150 號函規劃設置社會住宅。	(一) 1. 已補充 2. 已補充 3. 已補充 4. 本案事業計畫業經新北市政府財政局檢視與委託實施契約相符，並於 104 年 6 月 22 日新北府財開字第 1041086204 號函同意在案，本公司嗣於 104 年 6 月 24 日申請報核。原招標階段、委託實施契約及財政局同意之事業計畫均未要求設置社會住宅，而新北更事字第 1043436069 號函、新北財開字第 1041223150 號函、新北城住字第 1040452100 號函(詳本計畫書附錄十)要求設置社會住宅，本案現已依新北市社會住宅規劃設計基準需求修改規劃，惟因該基準需求中部分設備項目非屬都市更新應檢附之建材設備表內容，如單雙人床、衣櫃、窗簾、毛巾架、扶手、曬衣架、熱水器、分離式冷氣等，須請相關單位自行採購。	(一) 1. 事業計畫 p. 10-3 2. 事業計畫 p. 10-8 至 p. 10-11 3. 事業計畫 p. 5-2 4. 事業計畫 ch11 及附錄四
二、	(二) 權利變換計畫部分 1. 有關權利變換所需費用，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」規定逐項檢討計算，並檢附相關證明文件。 2. 不動產估價報告部分，應檢附完整委託書。	(二) 1. 已依「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」規定逐項檢討計算，並檢附相關證明文件。 2. 已檢附不動產估價完整委託書。	1. 事業計畫 ch15 及 權利變換計畫 ch10 2. 事業計畫附錄八
	(三) 其他 1. 本案計畫書圖面資料，請補附指北針、比例尺，並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。 2. 請依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 6 點規定設置本案專線電話，並將專線電話以書面方式通知本處。	(三) 1. 均已補充指北針、比例尺，並明確標示位置範圍、尺寸及詳列相關計算式。 2. 遵照辦理	1. 事業計畫 ch11 至 ch12、權利變換計畫 ch6 2. - 3. -

項次	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. 請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統（網址 http://dcls.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx ）。	3. 已更新	
三、	修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理	-
四、	依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分，期補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。	遵照辦理	-

「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及權利變換計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 5 月 4 日（星期一）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區民權路 204 號 1 樓（本都市更新案駐點服務站）

主席：皇翔建設股份有限公司何勤副總經理

紀錄：林妙娟

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	廖美雲小姐(連麗卿小姐代)	<p>(一) 簡報部分 p. 48，扣除共同負擔可分配到 7,437,531 元，因如領權利金日後恐會涉及稅賦問題，希望是否能與新北市政府財政局合併分配進行選屋，請實施者列入考慮。</p> <p>(二) 有關實施者提及未來將辦理信託，因公有土地管理機關表示不信託產權，那本人是否也能不信託？</p>	<p>(一) 2 坪土地合併選配部分，在徵詢過新北市政府財政局意見後原則上較難執行。如土地所有權人同意與實施者合併選配一戶原則同意。(本案申請報核後，產權已買賣過戶予皇翔建設股份有限公司)。</p> <p>(二) 無論公辦都更、自辦都更原則上都希望辦理信託，對案子穩定度較高。</p>	—
二	新北市政府財政局 范燕芬小姐	<p>(一) 本案原更新單元係包含基礎基地及優先整合範圍，但經實施者多次召開優先整合範圍說明會及府內協調會，希望優先整合範圍也一併參與都市更新，然因估值關係不願納入是滿可惜的。</p> <p>(二) 因合約時間規範，實施者須提出草案，所以同意做範圍變更。經本局初步檢視，目前提出草案內容是有符合契約約定。後續等有估價報告再提出意見。</p>	<p>(一) 敬悉。</p> <p>(二) 敬悉</p>	—
三	新北市板橋區漢生里 蕭水文里長	<p>(一) 請問本案更新後規劃之公益設施項目為何？</p> <p>(二) 因本里目前沒有設置活動中心，可否有機會在本案設置活動中心，提供給里民使用。</p>	<p>(一) 目前規劃公益空間為圖書館，產權為新北市政府統籌管理維護。</p> <p>(二) 後續審議過程中，如新北市政府同意公益空間作其他使用，實施者會配合辦理。</p>	—
四	新北市政府都市更新處 翁士勛先生	本案為公辦都更，依都更程序辦理。在選配作業完成後，實施者將事業計畫及權利變換計畫合併送件報核，本處會配合之後相關審理。	遵照辦理	—
五	黃潘宗委員	<p>(一) 公辦都更案，站在政府立場及環境改善方面，預祝本案後續能順利進行。</p> <p>(二) 針對簡報內容提醒，爭取適當容積獎勵部分，建議規劃及建築方面應對基地環境容受力多著墨，預計今年 10 月新都更獎勵基準實施，目前獎勵審議氛圍趨嚴，爭取相對獎勵容積，應提出對環境友善及適度回饋貢獻是必要的。</p> <p>(三) 本案預計申請獎勵容積 55.2%，申請黃金級綠建築獎勵值得鼓勵。其他申請獎勵項目，退縮空間部分應打造無障礙環境。</p> <p>(四) 捐贈公益設施部分，本案窗口為新北市政府財政局，也應</p>	<p>(一) 敬悉</p> <p>(二) 遵照辦理</p> <p>(三) 遵照辦理</p> <p>(四) 敬悉</p>	—

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>徵詢、重視及整合地方相關意見，達到最適合本基地環境及回饋里民作法。</p> <p>(五) 本案事業計畫書建議</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案規劃樓層超過 30 層，後續會辦理環評、交評等內容，建議環評初審意見後，再提專案小組。 2. 後續圖說、補述說明能更清楚及字體放大，使更容易閱讀。 <p>(六) 本案基地範圍缺角，就鄰地協調過程為重要，如鄰地協調不成，歷次協調過程及紀錄須附在報告書中，提供之後審議參考。</p>	<p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遵照辦理，本案經檢討無須環評。 2. 遵照辦理 <p>(六) 遵照辦理</p>	
六	江晨仰委員	<p>(一) 本案公辦都更，共同負擔比 28.58%，對地主相當有利，希望案子趕緊落實，並樂觀其成。</p> <p>(二) 公益設施部分須經財政局統籌使用，管理維護也要經費，後續是否可當里民活動中心須相關負責單位再討論。</p> <p>(三) 申請政府指定額外提供之公益設施獎勵 8.67%，其獎勵計算與二樓以上均價有關。而簡報 p. 12 更新後住宅銷售單價 722,055 元/坪與 p. 68 估價師簡報更新後住宅平均單價 708,925 元/坪不同，須規劃單位再釐清。</p>	<p>(一) 敬悉</p> <p>(二) 遵照辦理</p> <p>(三) 有關簡報 p. 12 更新後住宅銷售單價 722,055 元/坪為 3F 至 33F 之均價，而 p. 68 估價師簡報中平均單價 708,925 元/坪則為 2F 以上之均價，因估算範圍含 2F 店鋪之價格，故價格上有所不同(至第一次補正版報告書已修正為社會住宅，樓層數是 3F 至 29F，平均單價為 694,725 元/坪)。</p>	—

備註：本表所載發表人廖美雲原為本案 742-1 及 742-2 地號土地所有權人，該產權已於 104 年 8 月 5 日異動為皇翔建設股份有限公司，故廖美雲已非為本案所有權人。

壹、辦理緣起

一、辦理緣起

新北市板橋區文化路兩側之府中地區，係為板橋區中既有之行政與都市生活重點地區，因此如何將府中地區內閒置或老舊地區儘速更新，會成為板橋區，甚或全新北市都市再生之重要指標與領頭之行動方案。

因此，新北市政府辦理之「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」，期望藉以公開評選優質之都市更新實施者方式，結合公部門的公益規範與私部門的創造力與行動力，順利完成本案之更新單元重建，為府中地區之都市更新推動成為示範案例，增強民間主動辦理都市更新之信心，進而達到『民辦為主、公辦為輔；全市普及、民眾參與』之新北市更新發展目標。

本更新單元位於新北市板橋區文化路一段及民權路交叉口東北側街廓範圍內，為一非完整街廓。街廓內建築物年期皆超過 30 年，結構上有耐震及防火安全的疑慮，是為居住環境品質不佳的地區，影響更新單元內居民生活安全，影響市容觀瞻。為求都市健全發展、土地合理利用及提高居民環境生活品質，本案引用都市更新機制推動本基地之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提升居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

二、法令依據

依據都市更新條例第 9 條、第 19 條及第 29 條規定辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 9 條規定，經劃定應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業；其依第七條第一項劃定之都市更新地區，並得由直轄市、縣(市)主管機關合併數相鄰或不相鄰之更新單元實施之。本案係由新北市政府經由公開評選程序委託本公司實施都市更新事業，並於 102 年 12 月 19 日簽訂契約。
- (二) 依據都市更新條例第 19 條規定擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 5 月 4 日下午 2 時 30 分於新北市板橋區民權路 204 號 1 樓召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書及公聽會會議紀錄。
- (三) 另依都市更新條例第 29 條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

表 1-1 公開辦理評選實施者歷程表

項次	時間歷程	辦理內容
1	101 年 10 月 08 日至 101 年 11 月 09 日	招商文件公開展覽
2	101 年 11 月 02 日	招商說明會
3	102 年 04 月 15 日至 102 年 07 月 31 日	公告招商
4	102 年 08 月 01 日	資格審查
5	102 年 09 月 14 日	綜合評選
6	102 年 09 月 14 日	評選結果公告
7	102 年 12 月 19 日	完成簽約

貳、實施者

一、實施者基本資料

實施者：皇翔建設股份有限公司

代表人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區光復里博愛路 38 號 8 樓

統一編號：86379024

聯絡電話：(02)2388-2898

二、本案預計辦理信託概況

依據委託實施契約第 4.2.6 條約定，實施者將於本案都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，目前預定信託銀行為臺灣土地銀行，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項），而續建完工規定須搭配建經公司輔助續建完工約定，目前預定為臺億建築經理股份有限公司，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬。

參、權利變換地區範圍及面積

一、權利變換地區位置

本更新單元位於新北市板橋區文化路一段及民權路交叉口東北側街廓範圍內，為一非完整街廓（詳圖 3-1）。

二、權利變換範圍總面積

本案原預定申請劃定新北市政府辦理「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地」之基礎基地為更新單元範圍，其地號為新北市板橋區民權段 743、752-25 地號等 2 筆土地，然因僅劃定該 2 筆土地範圍將造成東側 742 地號中 742-1 及 742-2 等 2 筆土地為畸零地，故本次劃定更新單元範圍將此二筆畸零地納入共同辦理都市更新。

本更新單元範圍為新北市板橋區民權 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，更新單元土地面積總為 3,692.00 m²（約 1,116.83 坪），本更新單元座落於新北市政府民國 101 年 9 月 13 日發布實施之「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」劃定更新地區範圍內。

三、劃定更新單元說明

本更新單元劃定規模符合「新北市都市更新單元劃定基準」第 5 條第二款「臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 m² 者。」之規定。

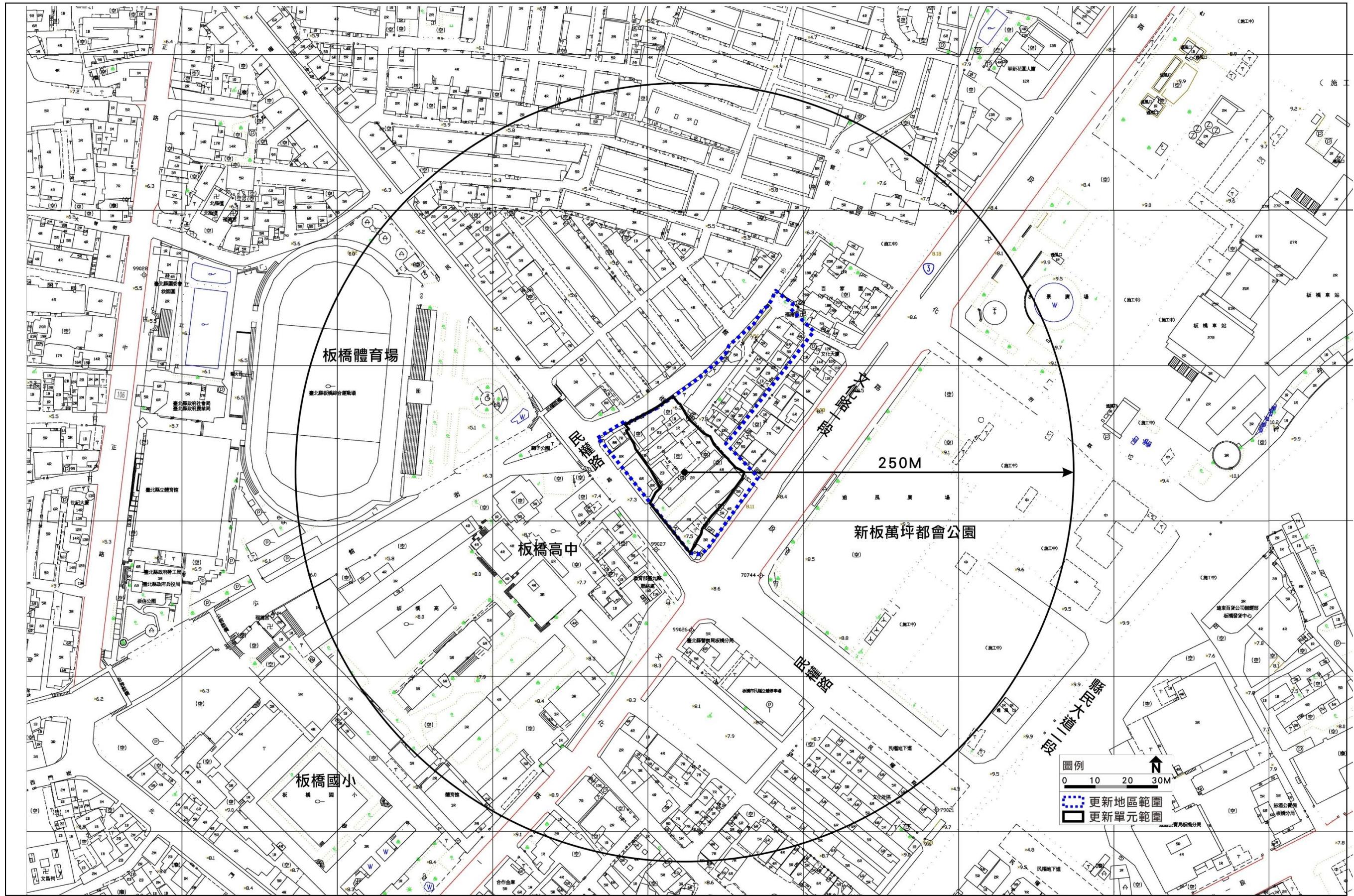


圖 3-1 權利變換地區位置示意圖

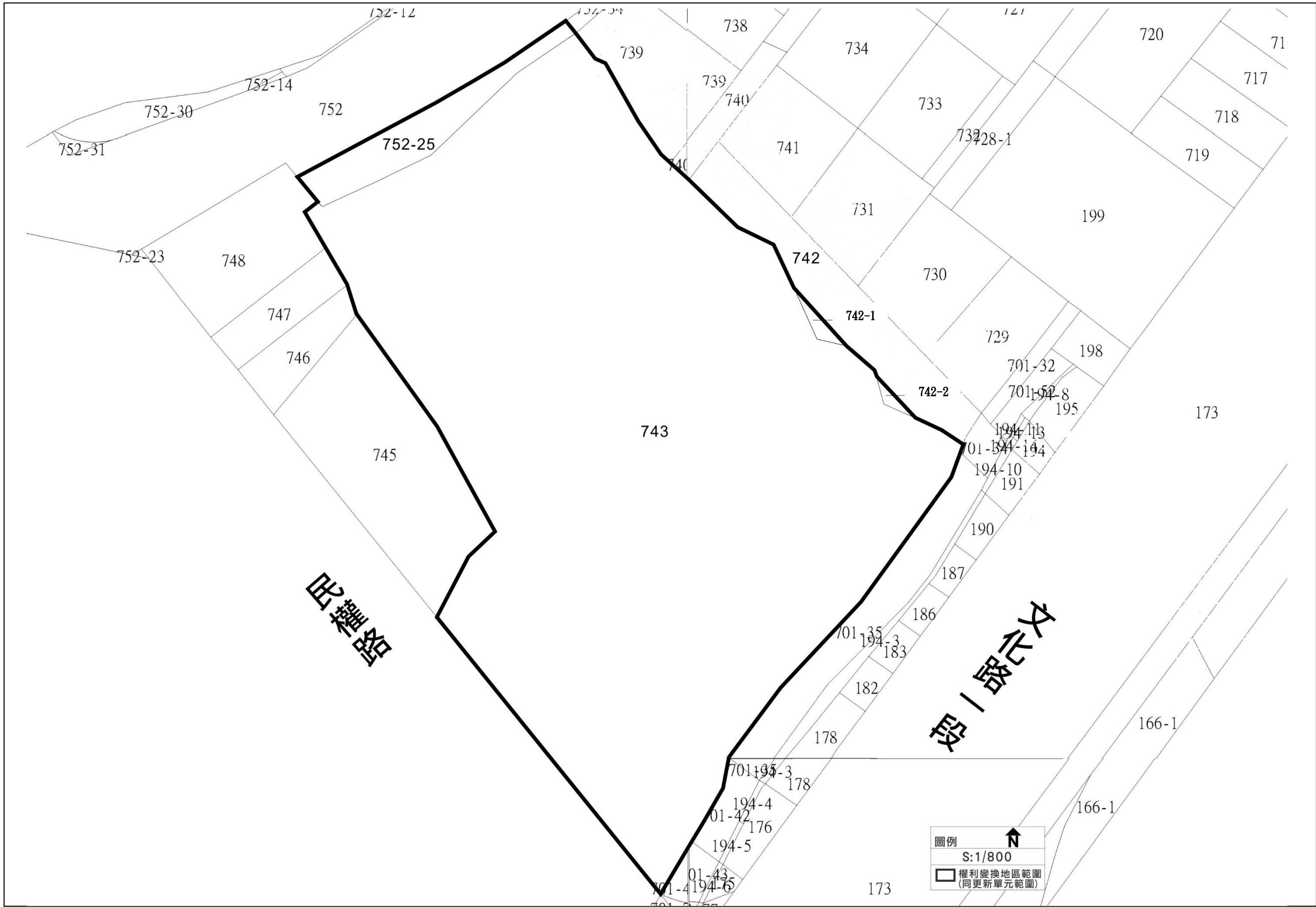


圖 3-2 權利變換地區地籍套繪圖



**肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之
面積(本案無)**

伍、更新前權利關係人名冊

一、更新前土地所有權人名冊

(一) 土地權屬

本更新單元土地為新北市板橋區民權段 742-1、742-2、743 及 752-25 地號等 4 筆土地，更新單元土地面積總為 3,692.00 m² (約 1,116.83 坪)，土地所有權人共計 2 人，詳表 5-1。

表 5-1 更新前土地所有權人名冊

序號	標示部			所有權部			他項權利部					備註	
	地段	地號	面積(m ²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	民權段	742-1	6.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	6.00						
2	民權段	742-2	2.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	2.00						
3	民權段	743	3,558.00	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	3,558.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
34	民權段	752-25	126.00	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1	126.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計		4 筆	3,692.00		2 人		3,692.00						

註:1. 原於 104 年 6 月 24 日報核時土地登記謄本登載內容，742 地號謄本登載面積為 245.00 m²，因僅部分範圍納入更新單元，故報核日當時之計畫書內容均暫編為 742(a) 及 742(b) 地號，且以假分割面積估算，原報核時之更新單元土地總面積為 3,691.82 m² (約 1,116.78 坪)。

2. 742 地號現已完成分割為 742-1 地號(土地面積為 6 m²)及 742-2 地號(土地面積為 2 m²)等 2 筆土地，故修正本案更新單元土地總面積為 3,692 m² (約 1,116.83 坪)。

3. 另依報核當時之 742-1 及 742-2 地號土地登記謄本產權狀態，土地所有權人為廖美雲，因該產權已於 104 年 8 月 5 日異動為皇翔建設股份有限公司，故本表依據產權異動結果修正。

二、更新前權利變換關係人名冊

(一) 更新前合法建築物所有權人名冊

本更新單元合法建築物為新北市板橋區民權段 102、103、104、128、131、1090、1091、1092 及 1093 建號等 9 筆建物，建物總面積為 997.60 m² (約 301.77 坪)，合法建築物所有權人共計 1 人，詳表 5-2。

表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊

編號	所有權人/管理人	標示部						所有權部			他項權利部					
		建號	建物門牌	座落地號	主建物面積(m ²)	附屬建物面積(m ²)	建物總面積(m ²)	登記次序	權利範圍	持分面積(m ²)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	新北市/新北市政府財政局	102	公館街 42、44、46 號	743	137.80		137.80	0002	1/1	137.80						
		103	新埔鹽 1 號	743	50.17		50.17	0002	1/1	50.17						
		104	新埔鹽 1 號	743	268.87		268.87	0002	1/1	268.87						
		128	新埔臨 22、23、24 號	743	162.56		162.56	0002	1/1	162.56						
		131	民權路 172 巷 1、2、3 號	743	156.00		156.00	0002	1/1	156.00						
		1090	民權路 172 巷 6 號	743	52.26		52.26	0002	1/1	52.26						
		1091	民權路 172 巷 5 號	743	52.26		52.26	0002	1/1	52.26						
		1092	民權路 176 巷 2 號	743	53.63		53.63	0002	1/1	53.63						
		1093	民權路 176 巷 10 號	743	64.05		64.05	0002	1/1	64.05						
合計		1 人	9 筆		997.60		997.60			997.60						

資料來源：依 104 年 6 月 24 日建物登記謄本登載內容。

(二) 更新前地上權、永佃權、耕地三七五租約承租人名冊(本案無)

三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊(本案無)

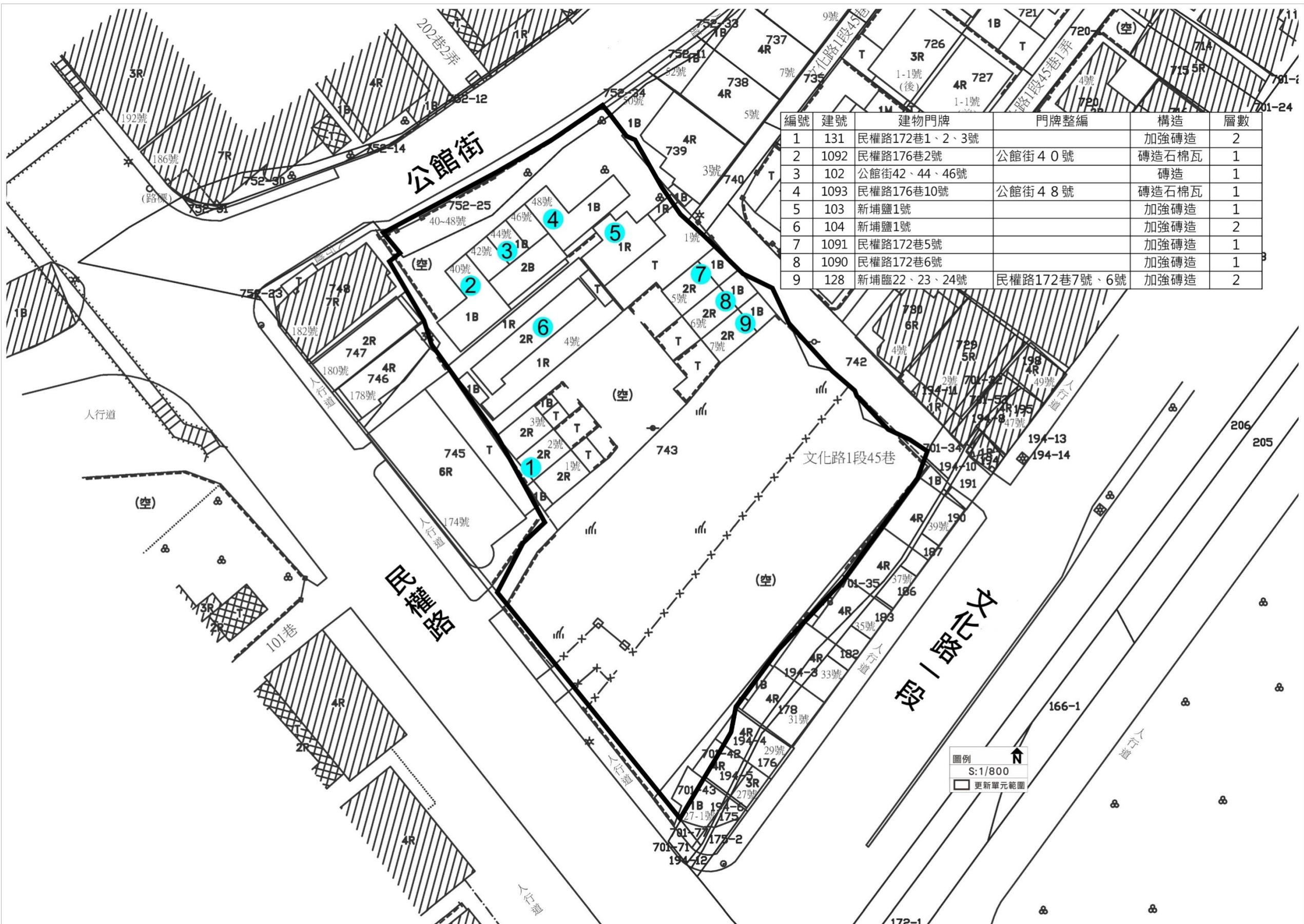


圖 5-1 合法建築物門牌座落位置示意圖

一、陸、更新後土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

(一) 都市計畫土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區屬住宅區，其建蔽率為 50%，容積率為 300%。

(二) 申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

本更新單元土地使用分區為住宅區，更新後土地使用強度為允建建蔽率 50.00%，實設建蔽率 34.81%；允建容積率為 460%，實設容積率為 460%；允建總容積為 16,984.80 m²，實設總容積為 16,983.18 m²。

(三) 預計容納人口數

1、容納戶數

本案擬興建一棟地上 28 層、地下 4 層之建築量體，總戶數為 313 戶，其中 1 戶一般零售業及一般事務所、1 戶公益設施、311 戶為集合住宅。

2、容納人口數

依新北市政府民政局民國 103 年 12 月之板橋區人口統計資料可知，板橋區每戶平均容納人口數為 2.71 人，故本案預計容納人口以 311 戶計算，故本更新單元預計可容納人口數約 311 戶 × 2.71 人 = 843 人。

二、建築興建計畫

(一) 建築設計

本案設計興建 1 棟地上 28 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土造建築物，基地臨計畫道路側並依規定留設無遮簷人行道及開放空間供公眾通行，配合周遭建築物外觀及立面設計創造良好都市景觀，各層規劃用途如下：

屋突 1 層至 3 層：電梯機房、水箱、樓梯間

地上 22 層至 28 層：集合住宅

地上 15 層至 21 層：集合住宅

地上 14 層：集合住宅、中繼機房

地上 3 層至 13 層：集合住宅

地上 2 層：管委會空間、一般事務所、政府機關(青年職涯發展中心)

地上 1 層：大廳、管委會空間、店鋪、政府機關(青年職涯發展中心)

地下 1 層：防空避難室兼停車空間

地下 2 層：停車空間

地下 3 層：停車空間

地下 4 層：停車空間

表 6-1 更新後面積計算表

皇翔建設板橋區民權段743地號等4筆土地住宅大樓新建工程												
基地位置	新北市板橋區民權段743、752-25、742-1、742-2地號等4筆			構造種類	SRC 造							
使用分區	住宅區	(建蔽率:50% 容積率:300%)			開挖率	60%						
基地面積	3692 m ²			鄰地佔用面積	15 m ² (4F)	現有巷面積	29.48 m ²					
允建建築面積	3692 * 50% =			1846 m ²								
允建總容積樓地板面積	允建總容積	$\Sigma FA =$	FA	$+ \Delta FA1 =$	16984.80 m ³	允建容積率	$(11076 + 5908.8) / 3692 = 460\%$					
	基準容積	FA =	3692 * 300%	=	11076 m ³							
	都更獎勵容積	$\Delta FA1$	=	5908.80 m ³	(53.35 %)							
設計建築面積&建蔽率	設計 建築面積	1260.1	+ 15 =	1275.1 m ²	設計 建蔽率	1275.1/(3692-29.48) = 34.81 %	≤ 50%	ok!				
實設&法定空地面積	實設 空地面積	3692 - (1260.1+15)	=	2416.9 m ²	法定 空地面積	3692 * 50% = 1846 m ²	≤ 2416.9 m ²	ok!				
設計總容積樓地板面積&容積率	設計 容積面積	16923.18	+ (4x15) =	16983.18 m ³	設計 容積率	16983.18 / 3692 = 460%	≤ 460%	ok!				
各層樓地板面積	樓層	樓地板面積	免計容積面積			陽台&梯廳面積檢討	戶數	樓高(m)	用途			
			店舖	公益設施	IF車道	15%機電面積 (排煙室、緊急升降機、安 全梯、機電設備、營委會空 間)						
	突三層	188.84				面積	面積	面積	計入容積			
	突二層	188.84								2.9		
	突一層	188.84								2.9		
	小計	566.52								3.2		
	二十二層~二十八層	757.52x7= 5302.64	617.76x7= 4324.32		74.38x7= 520.66	65.38x7= 457.66	48.24x7= 337.68	113.62x7= 795.34	12x7= 84	3.3x7= 23.1	集合住宅	
	十五層~二十一層	757.52x7= 5302.64	617.76x7= 4324.32		74.38x7= 520.66	65.38x7= 457.66	48.24x7= 337.68	113.62x7= 795.34	12x7= 84	3.3x7= 23.1	集合住宅	
	十四層	757.52	579.80		112.34	37.96	65.38	48.24	113.62	11	3.6	集合住宅、中繼機房
	四層~十三層	757.52x10= 7575.20	617.76x10= 6177.60		74.38x10= 743.80	65.38x10= 653.80	48.24x10= 482.40	113.62x10= 1136.2	12x10= 120	3.3x10= 33	集合住宅	
地上層	三層	757.52	705.36		74.38	65.38	48.24	113.62		12	3.3	集合住宅
	二層	1181.92	269.36	143.78	378.69	415.87	118	0	118.00		3.6	營委會空間、一般事務所、政府 機關(青年職涯發展中心)
	一層	1258.79	542.42	143.78	378.69	57.92	159.76	68.6	120	0	4.2	大廳、營委會空間、店舖、政府 機關(青年職涯發展中心)
	小計	22136.23	16923.18	287.56	757.38	57.92	2547.47	106.56	1937.88	1254.24	3192.12	313 95 (含1F提高1.1M)
	地下層	地下一層	2149.41								3.5	防空避難室兼停車空間
停車空間檢討	地下二層	2185.09									3	停車空間
	地下三層	2149.41									3	停車空間
	地下四層	2185.09									3	停車空間
	小計	8669.00									15.15	(含筏基2.5M+PC層15cm)
	合計	31371.75	16923.18	287.56	757.38	57.92	2547.47	106.56	1937.88	1254.24	3192.12	0 313
一、法定汽車停車數量檢討：												
1. 社會住宅 3F~22F(A1~A6、A9~A10戶)：依社宅規定(技規) [(22136.23-287.56-757.38-57.92-106.56-757.52x6-219.87)-500]/150 ≈ 105輛												
2. 一般住宅 22F(A7~8戶、A11~A12戶)-28F：依都審規定 76戶 x 0.8 (66m ² 以下) ≈ 61輛 依土管規定(技規) (219.87-757.52x6)/150 ≈ 32輛 取61輛												
3. 店舖-一般事務所、政府機關(青年職涯發展中心) 依都審規定 2戶 ≈ 2輛 依土管規定(技規) (287.56m ² /757.38m ²)/150 ≈ 7輛 取7輛												
法定： 105 + 61 + 7 = 173 輛 自設： 1 輛 汽車位實設： 174 輛 OK!												
二、法定機車停車數量檢討：												
1. 社會住宅 3F~22F(A1~A6、A9~A10戶)：依社宅規定 235戶 ≈ 235輛 2. 一般住宅 22F(A7~8戶、A11~A12戶)-28F：依都審規定 76戶 ≈ 76輛 依土管規定 (219.87-757.52x6)/100 ≈ 48輛 取76輛												
3. 店舖-一般事務所、政府機關(青年職涯發展中心) 依都審規定 2戶 ≈ 2輛 依土管規定 (287.56/757.38)/100 ≈ 11輛 取11輛												
法定： 235 + 76 + 11 = 322 輛 機車位實設： 322 輛 OK!												
三、法定自行車停車數量檢討：												
依都審規定 322 * 1/4 ≈ 81 + (76-61) 汽車折減 = 96 輛 取96輛												
依土管規定 322 * 15% ≈ 49 輛 法定： 96 輛 自行車位實設： 96 輛 OK!												
工程總價:	31371.75	*	16980	=	\$532,692,315	元						
停車面積檢討	8669.00	m ²	≤	174 x 40 + 322 x 4 + (1260.1+15) =	9523.1	ok!						
機電設備面積檢討	2547.47	m ²	≤	16984.80 * 15% =	2547.72	m ²	ok!					
開挖率檢討	2185.09	/	3692	=	59.18%	≤ 60%	ok!					

註：實際仍須依事業計畫及權利變換計畫核定結果與建照核發為準。

高層建築物落物曲線退縮距離檢討

依建築技術規則 229 條規定：

高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在 50 公尺以下部分免退縮。

落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

建建築物總高度為 95m，3 層至 28 層一次退縮，依落物曲線檢討：

$$\sqrt{95}/2=4.88m$$

建築物高層均在退縮距離 4.88m 範圍外
故本案符合！

15~28 層平面圖 S:1/400



鄰棟間隔檢討

依新北市都市設計審議規定：

除都市計畫、建築技術規則及相關法令另有規定者外，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。但因基地狹小配置困難者，經都市設計審議委員會同意者，得酌予放寬。

本案建築物自基地境界線退縮距離：

東側分別為 5.4m

西側分別為 3.88m

南側為 8.18m

均大於 1.5m

本案符合！

1層平面圖 S:1/400

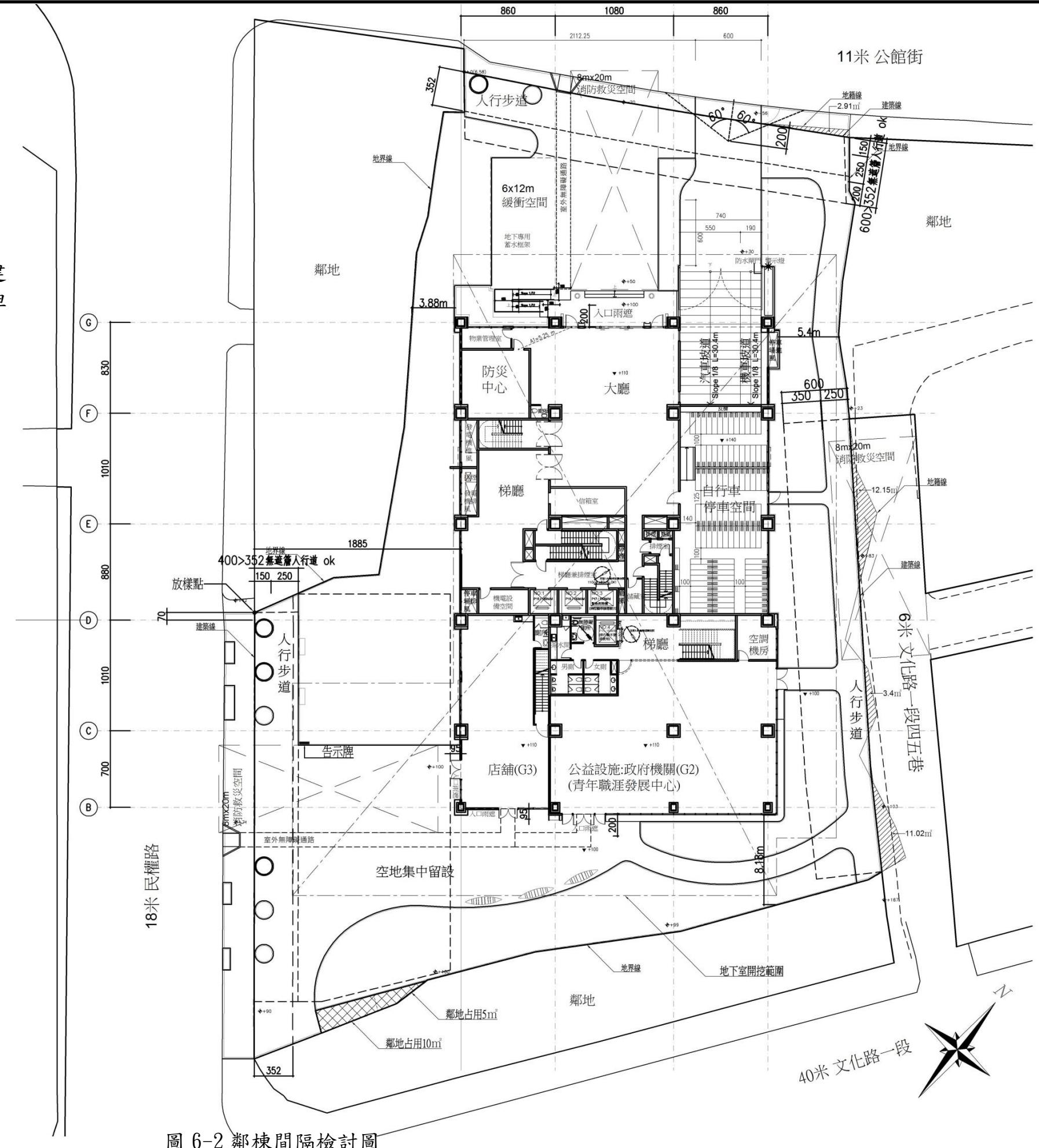


圖 6-2 鄰棟間隔檢討圖

11米 公館街

3.6:1 陰影檢討圖

依建築技術規則 164 條(實施容積管制地區建築物高度限制):

建築物以 3.6 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且陰影最大不得超過面前道路對側境界線。

$As \leq (LxSw)/2$ 且 $H < 3.6(Sw+D)$

建築物總高度為 95m

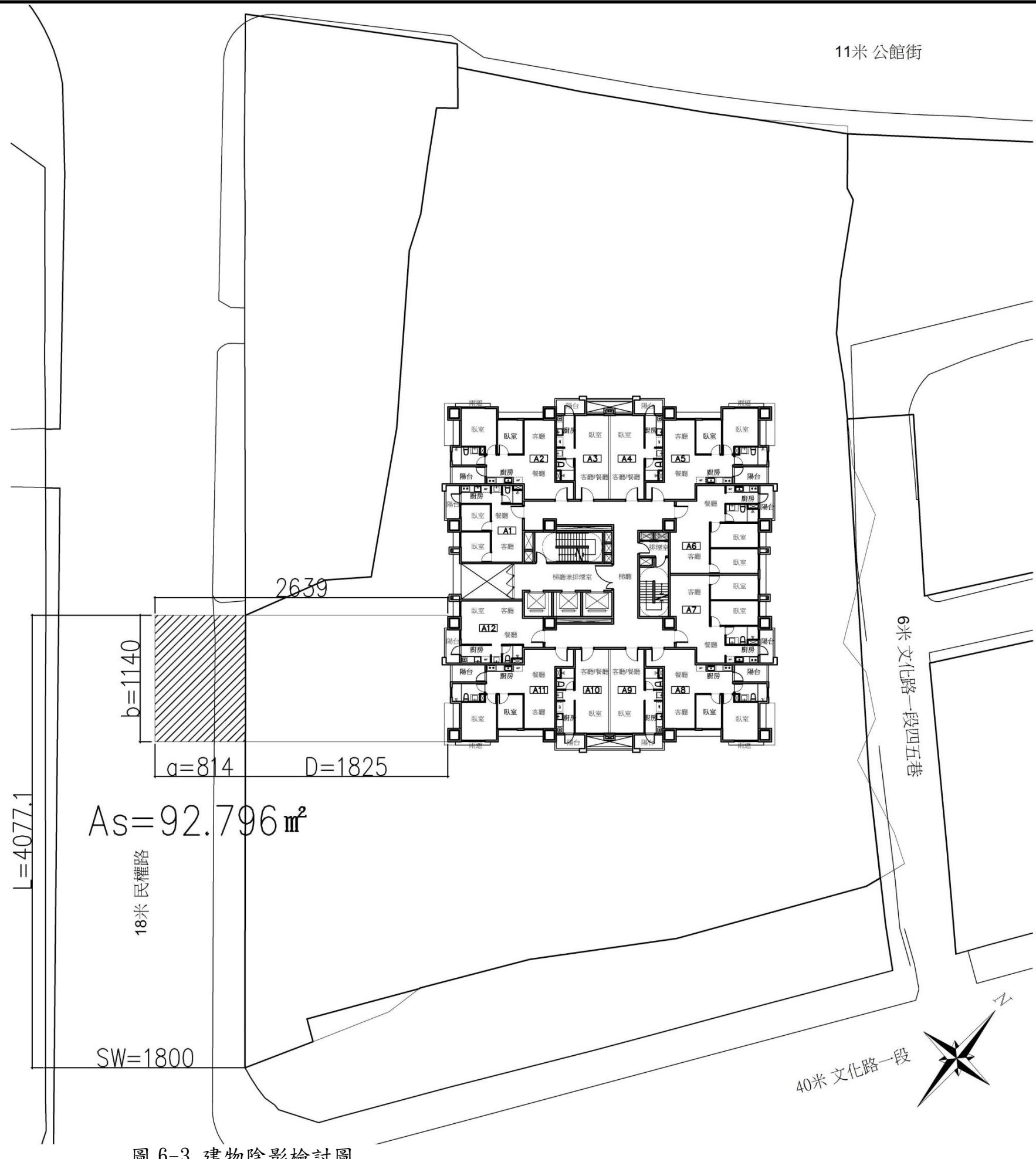
$$As = 92.796 \text{ m}^2 < (40.77 \times 18)/2 = 366.93 \text{ m}^2$$

$$H = 95 \text{ m} < 3.6(18 + 18.25) = 130.5 \text{ m}$$

建築物以 3.6:1 之斜率依垂直建築線方向投影，未投影至面前道路。

本案符合!

22~28 層平面 S:1/400



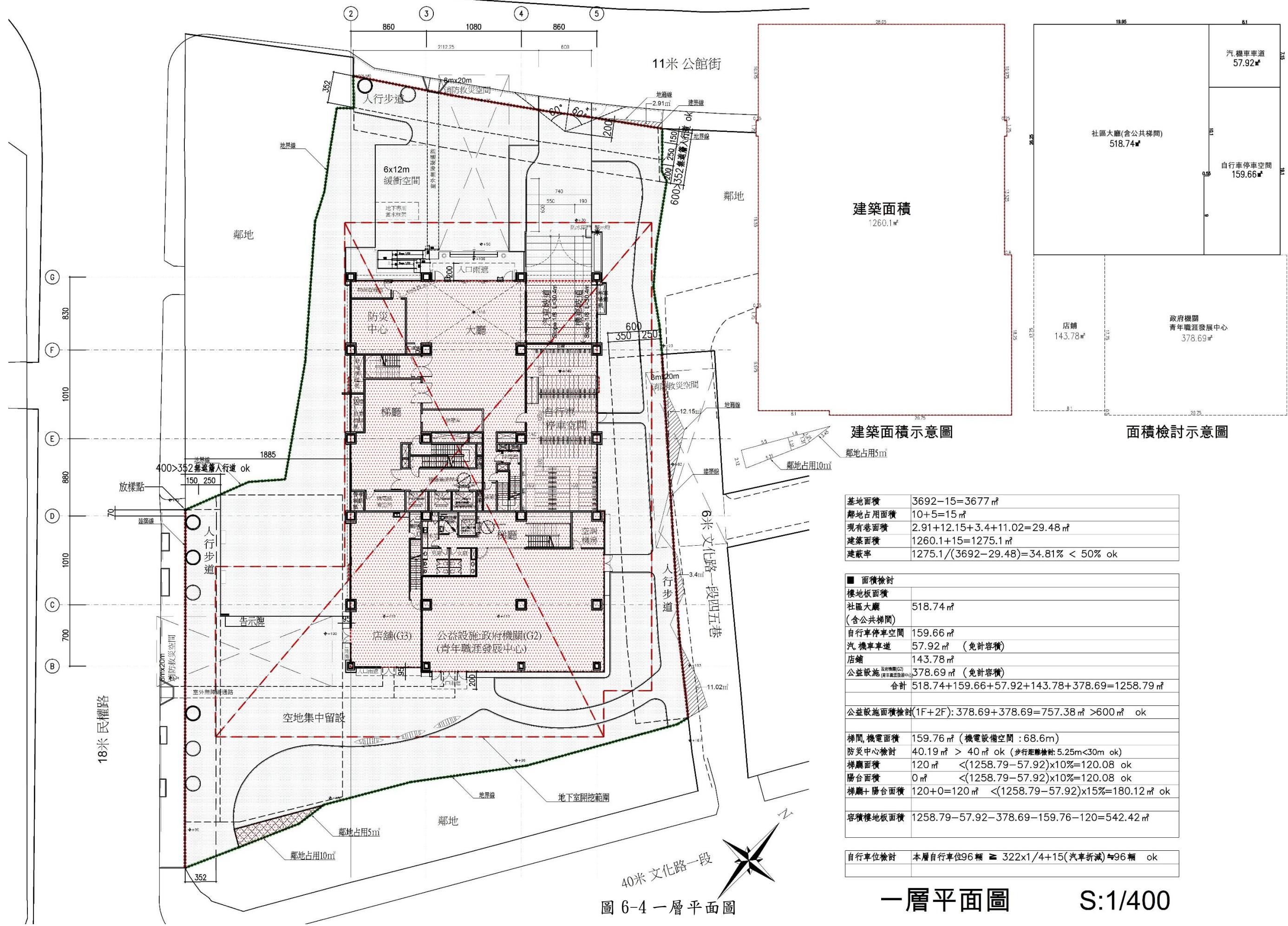


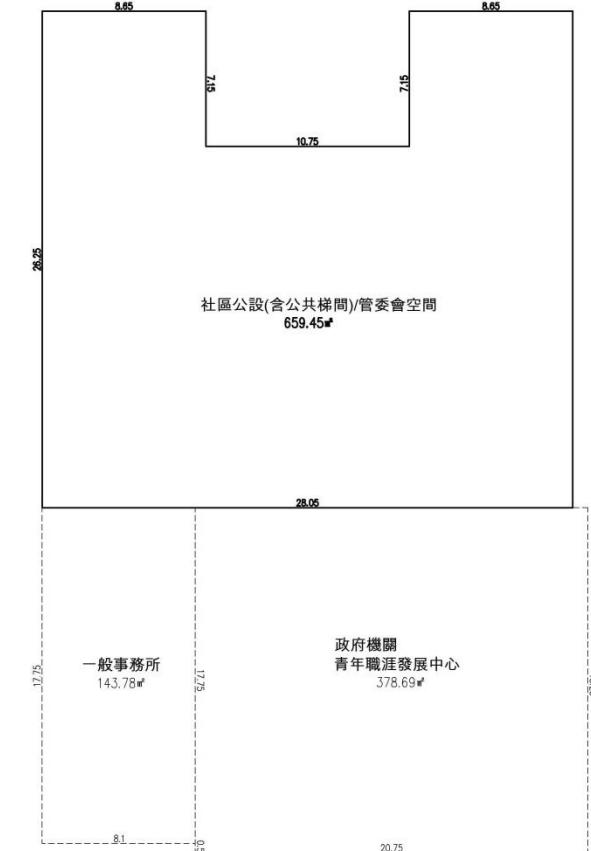


圖 6-5 二層平面圖

二層平面圖

S:1/400

■ 面積檢討	
樓地板面積	
社區公設(含公共梯間)	
/管委會空間	659.45 m ²
一般事務所	143.78 m ²
公益設施 <small>政府機關(G2) (青年就業發展中心)</small>	378.69 m ² (免計容積)
合計	659.45+143.78+378.69=1181.92 m ²
梯間、機電面積	
、管委會空間	415.87 m ²
梯廳面積	118 m ² <1181.92x10%=118.19 m ² ok
陽台面積	0 m ² <1181.92x10%=118.19 m ² ok
梯廳+陽台面積	118+0=118 m ² <1181.92x15%=177.28 m ² ok
容積樓地板面積	1181.92-378.69-415.87-118=269.36 m ²



面積檢討示意圖

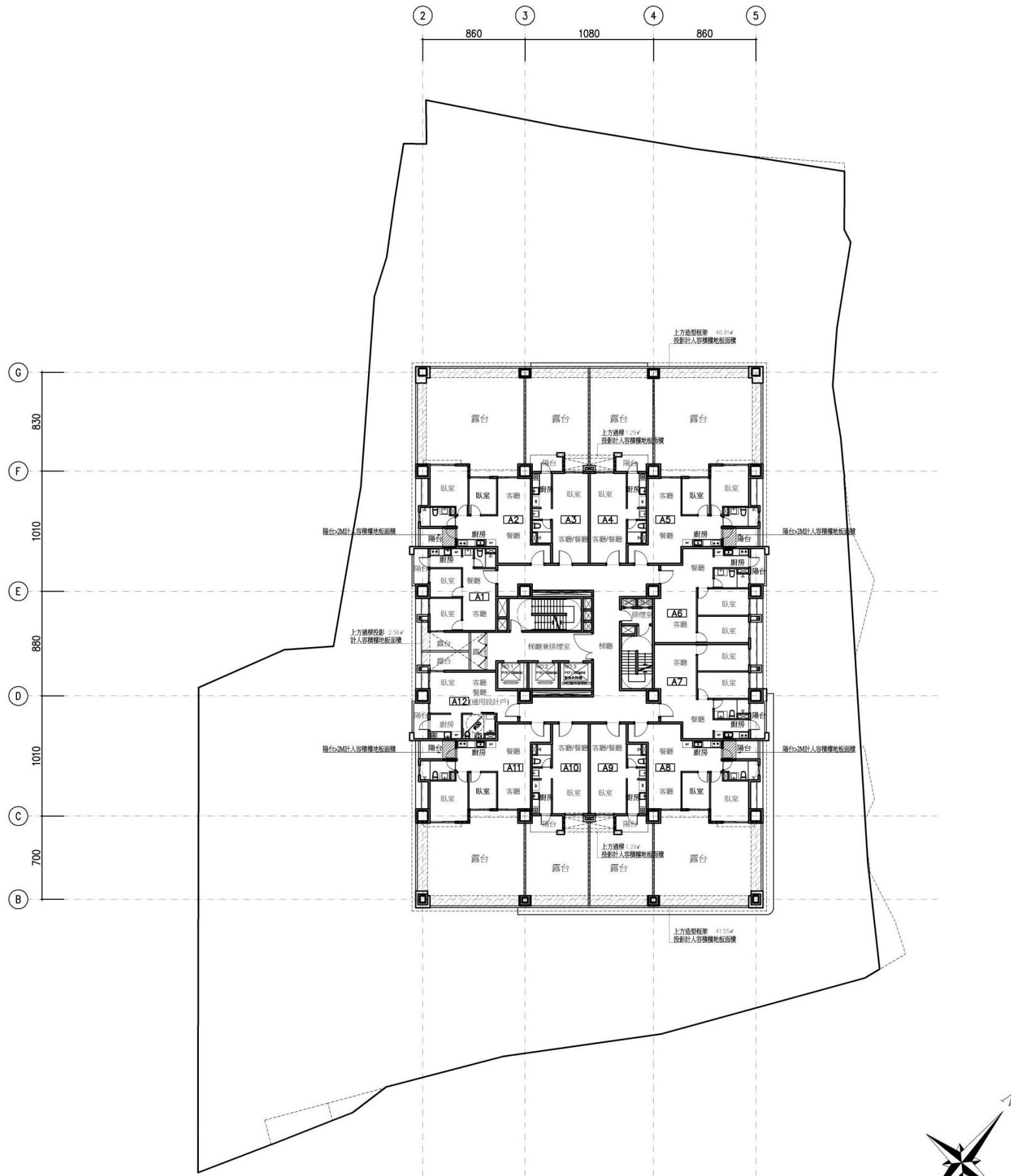
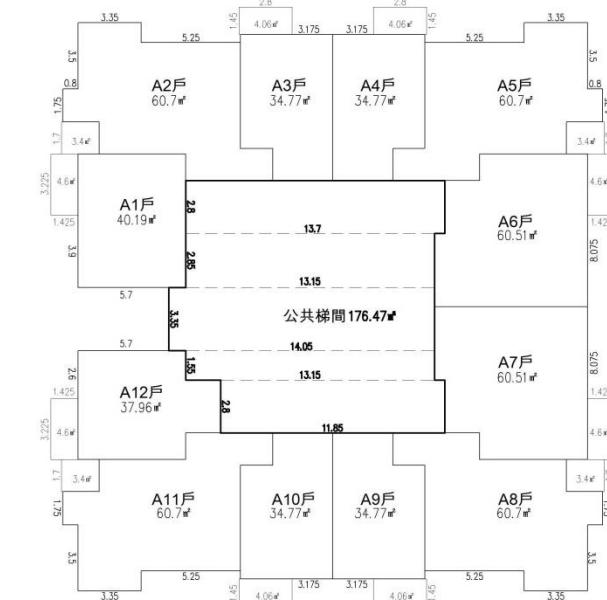


圖 6-6 三層平面圖



面積檢討示意圖



■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	40.19 m^2
A2 戶	60.7 m^2
A3 戶	34.77 m^2
A4 戶	34.77 m^2
A5 戶	60.7 m^2
A6 戶	60.51 m^2
A7 戶	60.51 m^2
A8 戶	60.7 m^2
A9 戶	34.77 m^2
A10 戶	34.77 m^2
A11 戶	60.7 m^2
A12 戶	37.96 m^2
小計	$40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7+34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 \mathit{m}^2$
公共梯間	$13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15+2.8*11.85=176.47 \mathit{m}^2$
合計	$581.05+176.47=757.52 \mathit{m}^2$
梯間, 機電面積	74.38 m^2
梯廳面積	$65.38 \mathit{m}^2 < 757.52 \times 10\% = 75.72 \mathit{m}^2$ ok
陽台面積	$48.24 \mathit{m}^2 < 757.52 \times 10\% = 75.72 \mathit{m}^2$ ok
梯廳+陽台面積	$65.38+48.24=113.62 \mathit{m}^2 \leq 757.52 \times 15\% = 113.62 \mathit{m}^2$ ok
露台框架 邊樑投影面積	87.6 m^2
容積樓地板面積	$757.52-74.38-65.38=617.76 \mathit{m}^2 + 87.6 = 705.36 \mathit{m}^2$

三層平面圖

S:1/400

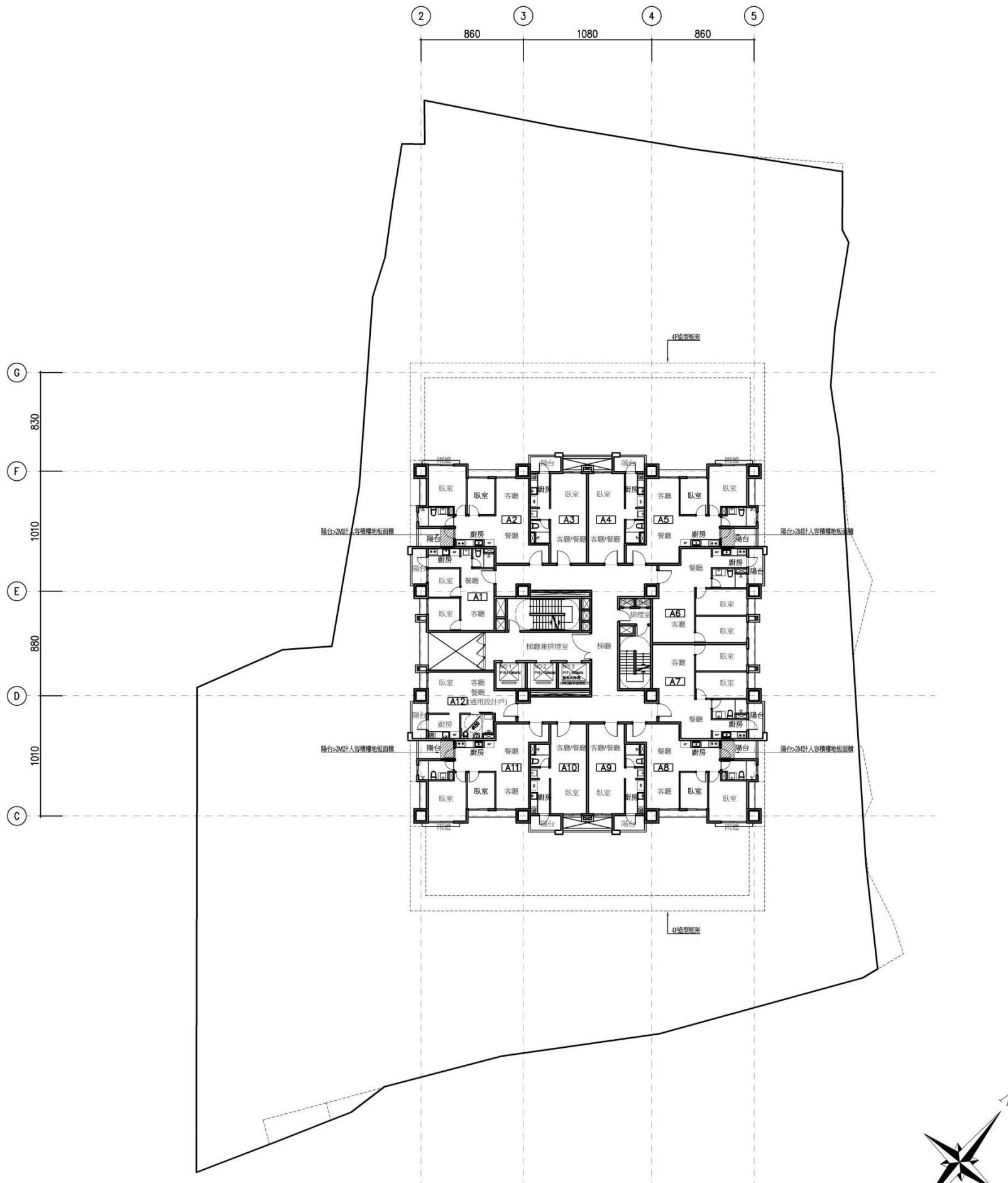
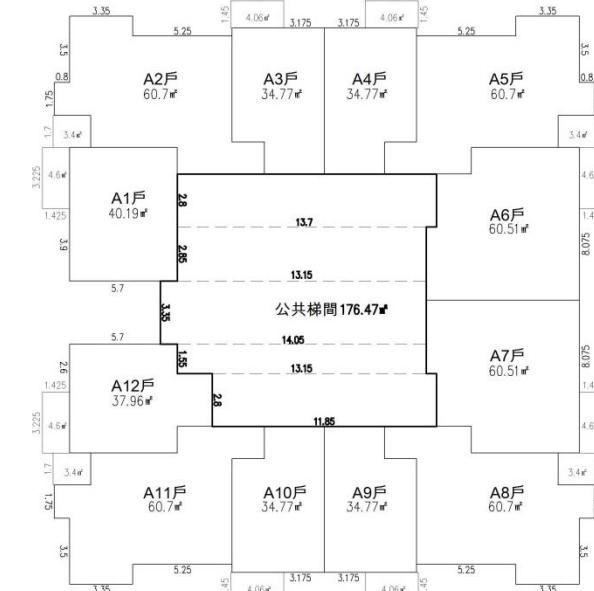
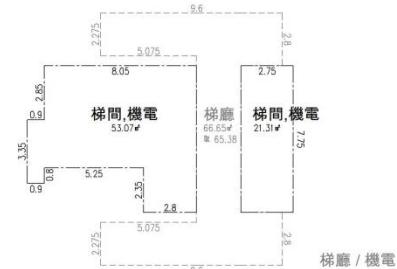


圖 6-7 四至十三層平面圖



面積檢討示意圖



100

■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	40.19 m ²
A2 戶	60.7 m ²
A3 戶	34.77 m ²
A4 戶	34.77 m ²
A5 戶	60.7 m ²
A6 戶	60.51 m ²
A7 戶	60.51 m ²
A8 戶	60.7 m ²
A9 戶	34.77 m ²
A10 戶	34.77 m ²
A11 戶	60.7 m ²
A12 戶	37.96 m ²
小計	40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7 +34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 m ²
公共梯間	13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15 +2.8*11.85=176.47 m ²
合計	581.05+176.47=757.52 m ²
梯間, 機電面積	74.38 m ²
梯廳面積	65.38 m ² <757.52*10%=75.72 m ² ok
陽台面積	48.24 m ² <757.52*10%=75.72 m ² ok
梯廳+陽台面積	65.38+48.24=113.62 m ² ≤ 757.52*15%=113.62 m ² ok
容積樓地板面積	757.52-74.38-65.38=617.76 m ²

四~十三層平面圖 S:1/400

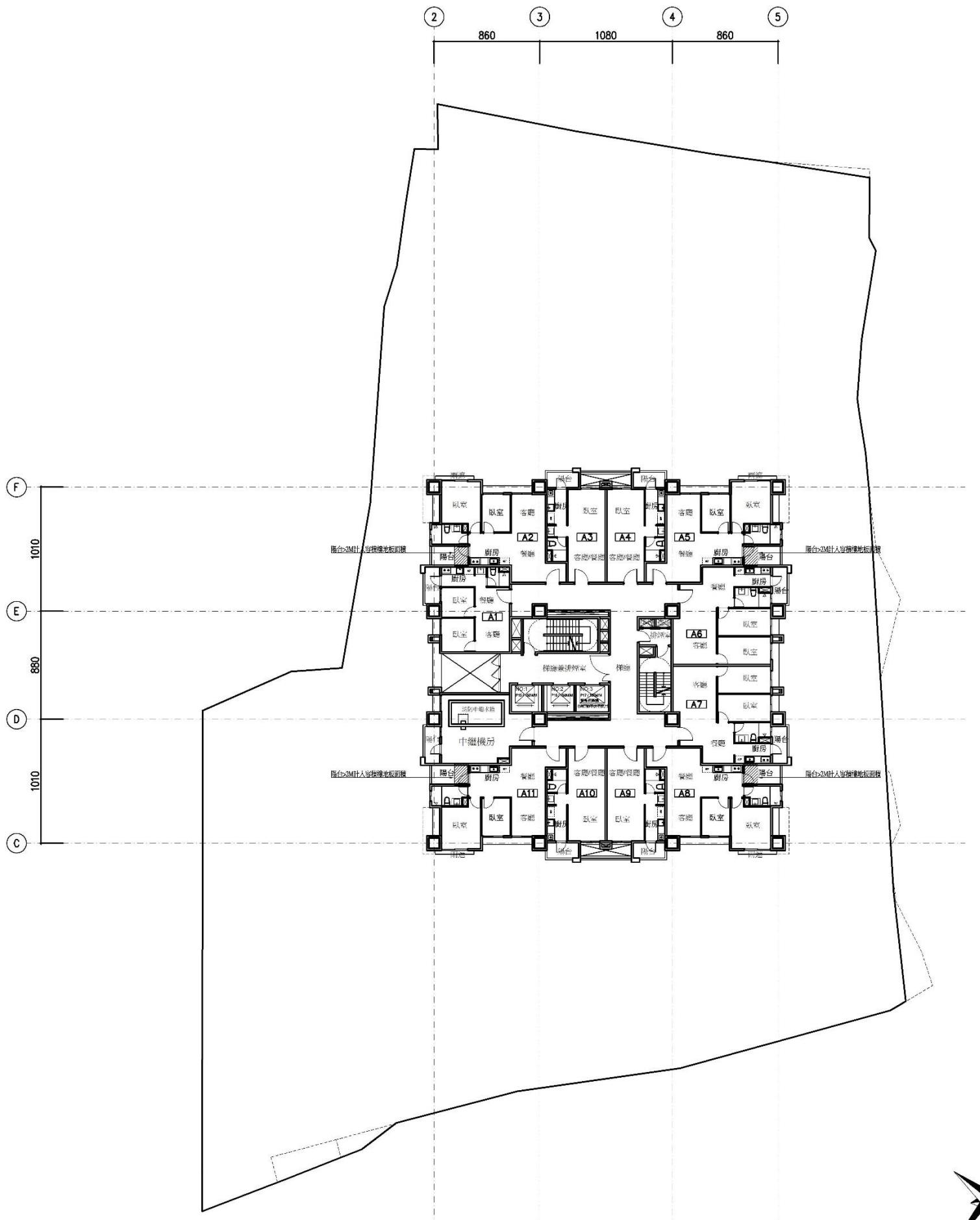
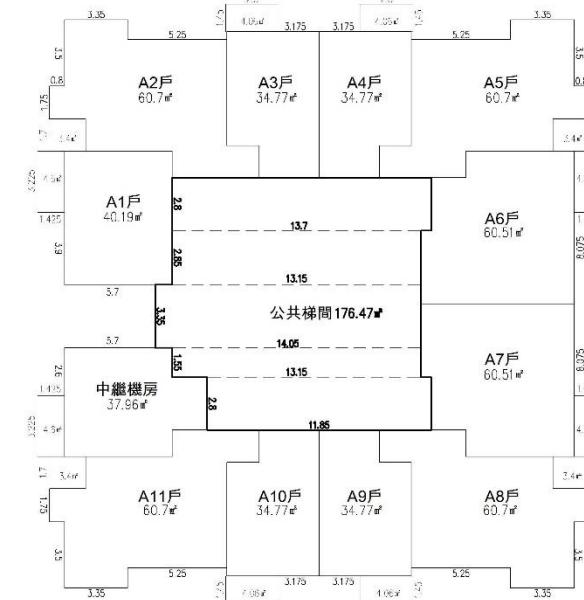


圖 6-8 十四層平面圖



面積檢討示意圖

面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	40.19 m^2
A2 戶	60.7 m^2
A3 戶	34.77 m^2
A4 戶	34.77 m^2
A5 戶	60.7 m^2
A6 戶	60.51 m^2
A7 戶	60.51 m^2
A8 戶	60.7 m^2
A9 戶	34.77 m^2
A10 戶	34.77 m^2
A11 戶	60.7 m^2
中繼機房	37.96 m^2 (機電設備空間)
小計	$40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7+34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 m^2$
公共梯間	$13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15+2.8*11.85=176.47 m^2$
合計	581.05+176.47=757.52 m^2
梯間, 機電面積	$74.38 m^2 + 37.96$ (中繼機房) = 112.34 m^2
梯廳面積	$65.38 m^2 < 757.52 \times 10\% = 75.72 m^2$ ok
陽台面積	$48.24 m^2 < 757.52 \times 10\% = 75.72 m^2$ ok
梯廳+陽台面積	$65.38+48.24=113.62 m^2 < 757.52 \times 15\% = 113.62 m^2$ ok
容積樓地板面積	$757.52-112.34-65.38=579.8 m^2$

十四層平面圖

S:1/400

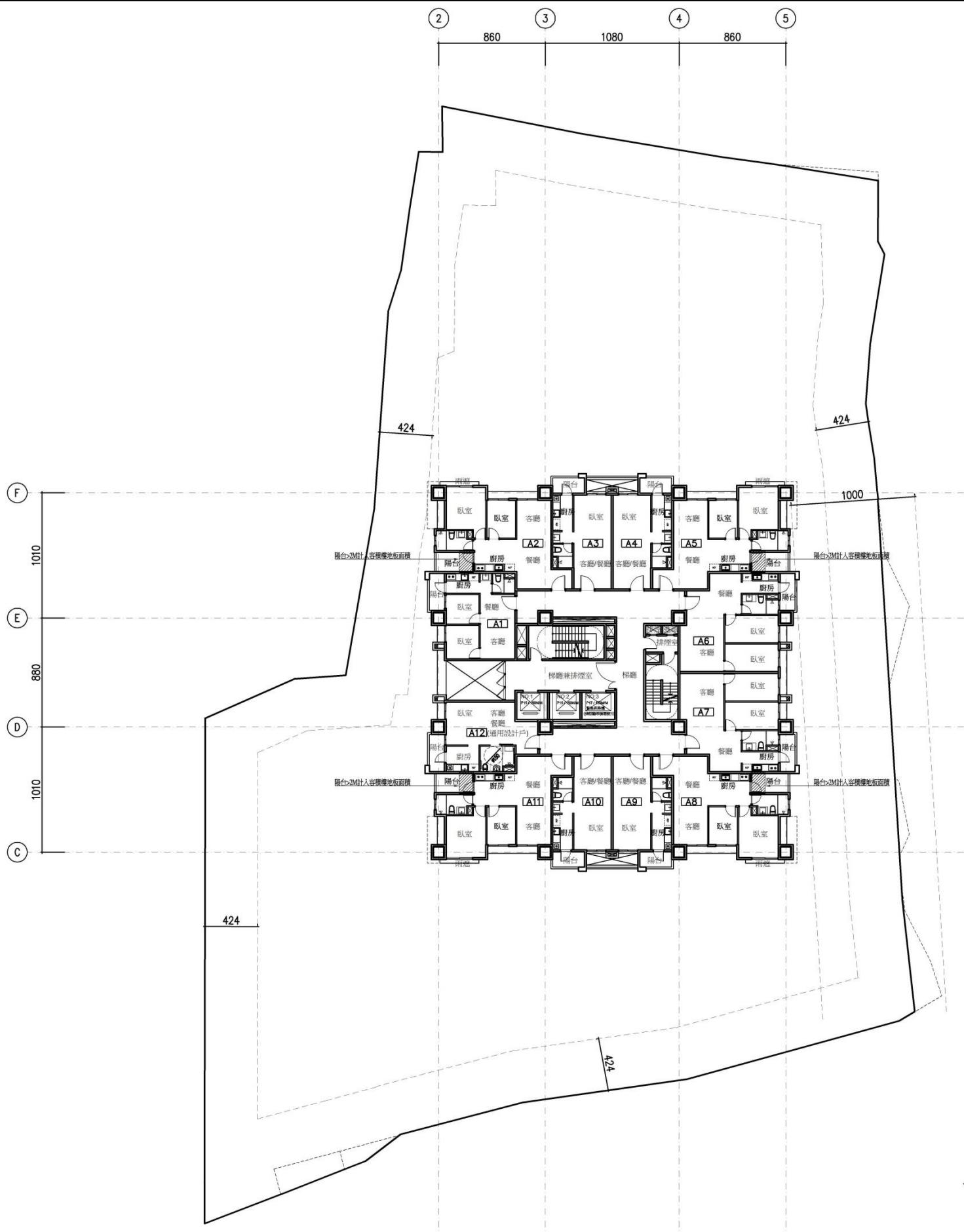
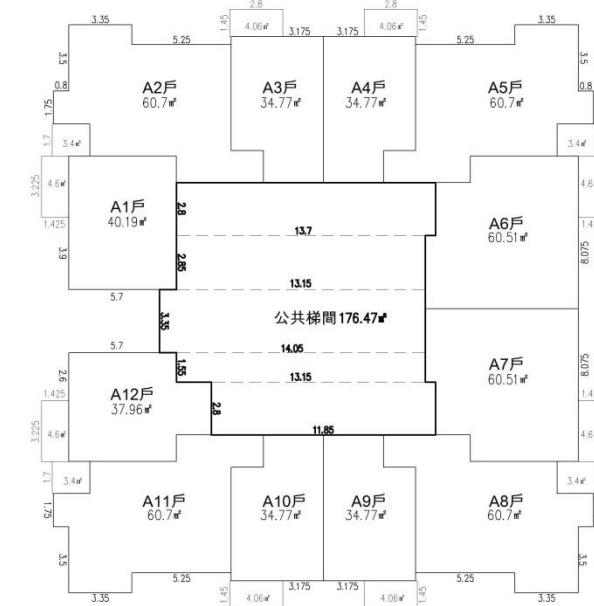
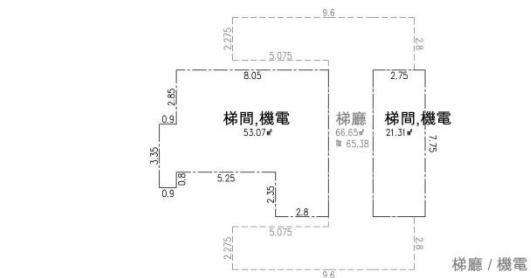


圖 6-9 十五至二十一層平面圖



面積檢討示意圖



■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	40.19 m ²
A2 戶	60.7 m ²
A3 戶	34.77 m ²
A4 戶	34.77 m ²
A5 戶	60.7 m ²
A6 戶	60.51 m ²
A7 戶	60.51 m ²
A8 戶	60.7 m ²
A9 戶	34.77 m ²
A10 戶	34.77 m ²
A11 戶	60.7 m ²
A12 戶	37.96 m ²
小計	$40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7+34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 m^2$
公共梯間	$13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15+2.8*11.85=176.47 m^2$
合計	$581.05+176.47=757.52 m^2$
梯間, 機電面積	74.38 m ²
梯廳面積	$65.38 m^2 < 757.52 \times 10\% = 75.72 m^2$ ok
陽台面積	$48.24 m^2 < 757.52 \times 10\% = 75.72 m^2$ ok
梯廳+陽台面積	$65.38+48.24=113.62 m^2 \leq 757.52 \times 15\% = 113.62 m^2$ ok
容積樓地板面積	$757.52-74.38-65.38=617.76 m^2$

十五~二十一層平面圖 S:1/400

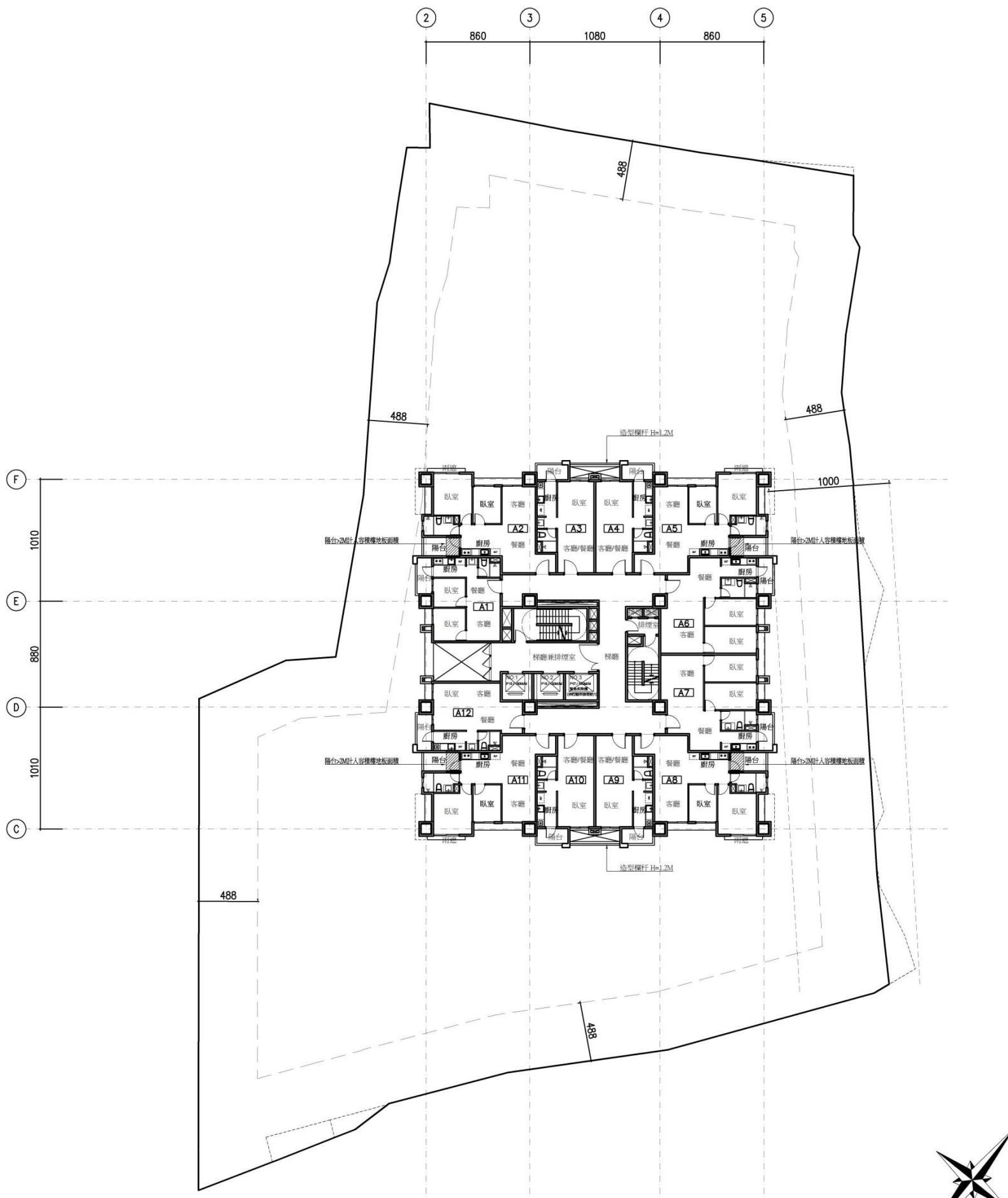
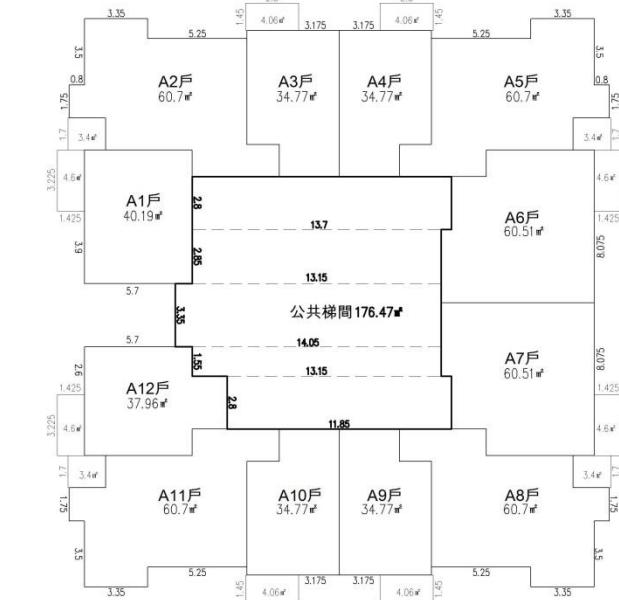
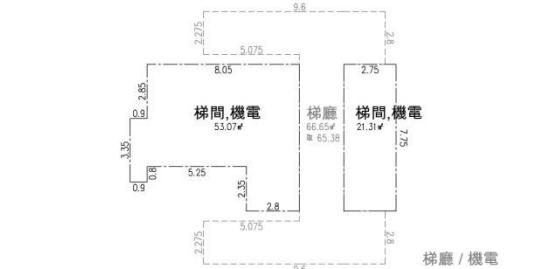


圖 6-10 二十二至二十八層平面圖

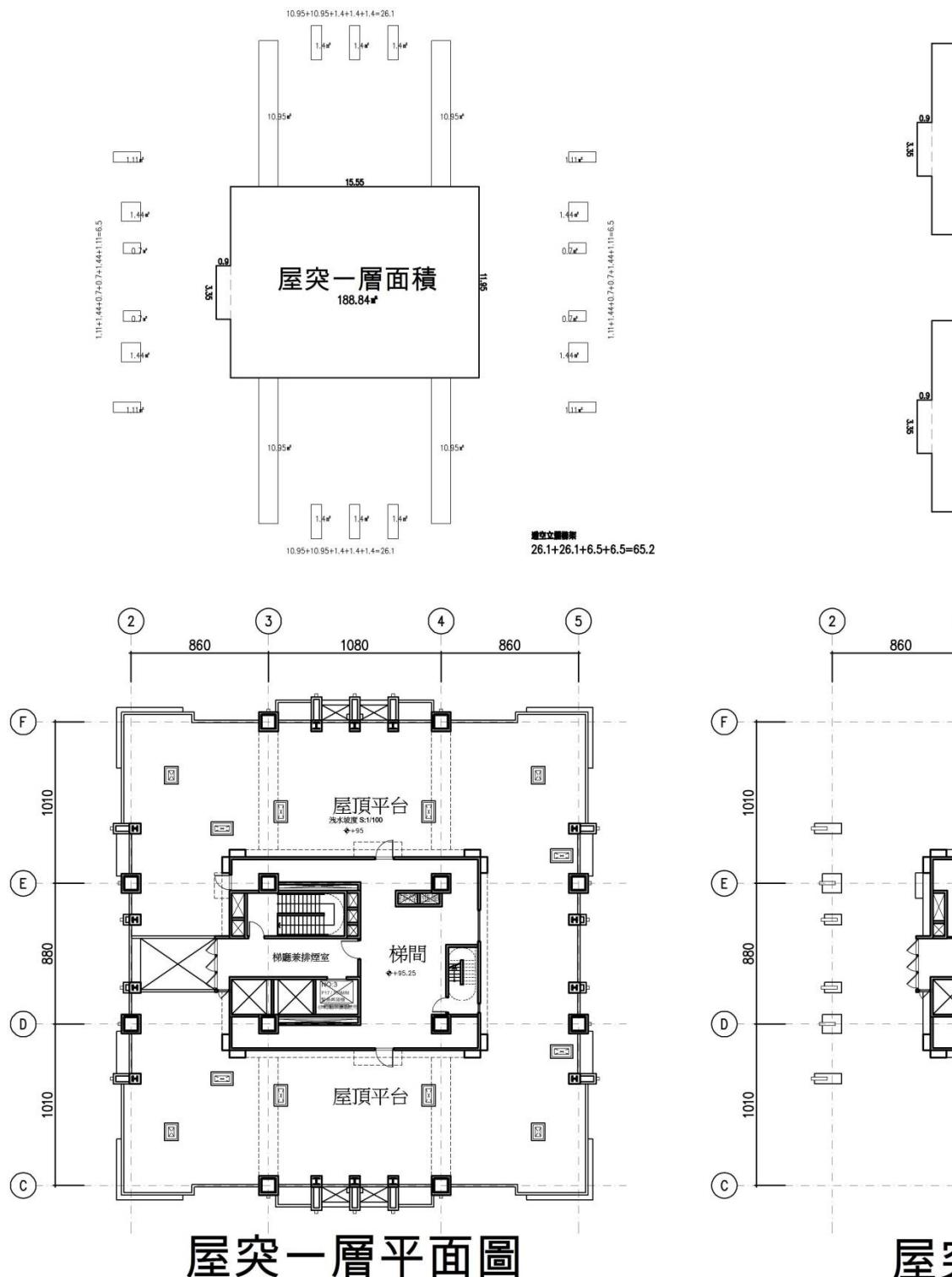


面積檢討示意圖



■ 面積檢討	
樓地板面積	
A1 戶	40.19 m ²
A2 戶	60.7 m ²
A3 戶	34.77 m ²
A4 戶	34.77 m ²
A5 戶	60.7 m ²
A6 戶	60.51 m ²
A7 戶	60.51 m ²
A8 戶	60.7 m ²
A9 戶	34.77 m ²
A10 戶	34.77 m ²
A11 戶	60.7 m ²
A12 戶	37.96 m ²
小計	40.19+60.7+34.77+34.77+60.7+60.51+60.51+60.7 +34.77+34.77+60.7+37.96=581.05 m ²
公共梯間	13.7*2.8+13.15*2.85+14.05*3.35+1.55*13.15 +2.8*11.85=176.47 m ²
合計	581.05+176.47=757.52 m ²
梯間、機電面積	74.38 m ²
梯廳面積	65.38 m ² <757.52x10%=75.72 m ² ok
陽台面積	48.24 m ² <757.52x10%=75.72 m ² ok
梯廳+陽台面積	65.38+48.24=113.62 m ² < 757.52x15%=113.62 m ² ok
容積樓地板面積	757.52-74.38-65.38=617.76 m ²

二十二~二十八層平面圖 S:1/400



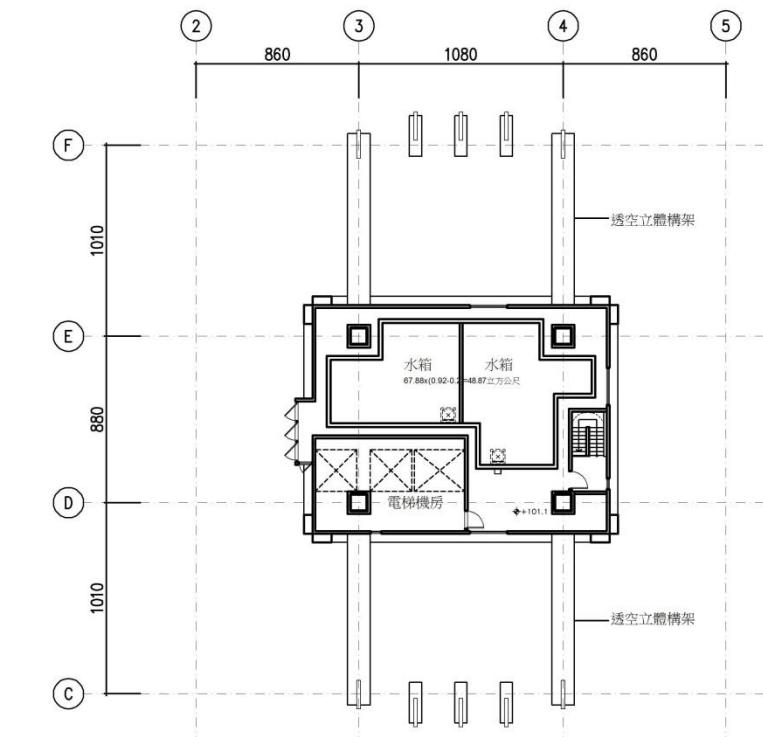
屋突一層平面圖



屋突二層平面圖



屋頂層平面圖



屋突三層平面圖

■ 面積檢討	
樓地板面積	
屋突一層	$0.9*3.35+15.55*11.95=188.84\text{ m}^2$
屋突二層	$0.9*3.35+15.55*11.95=188.84\text{ m}^2$
屋突三層	$0.9*3.35+15.55*11.95=188.84\text{ m}^2$
合計	$188.84 \times 3 = 566.52\text{ m}^2$
屋突面積檢討	$188.84\text{ m}^2 < (1260.1+15) \times 15\% = 191.27\text{ m}^2$ ok!
透空立體構架	65.2 m^2
	$188.84+65.2=254.04\text{ m}^2 < (1260.1+15) \times 30\% = 382.53\text{ m}^2$ ok!



圖 6-11 屋頂層平面圖

屋頂層平面圖 S:1/400

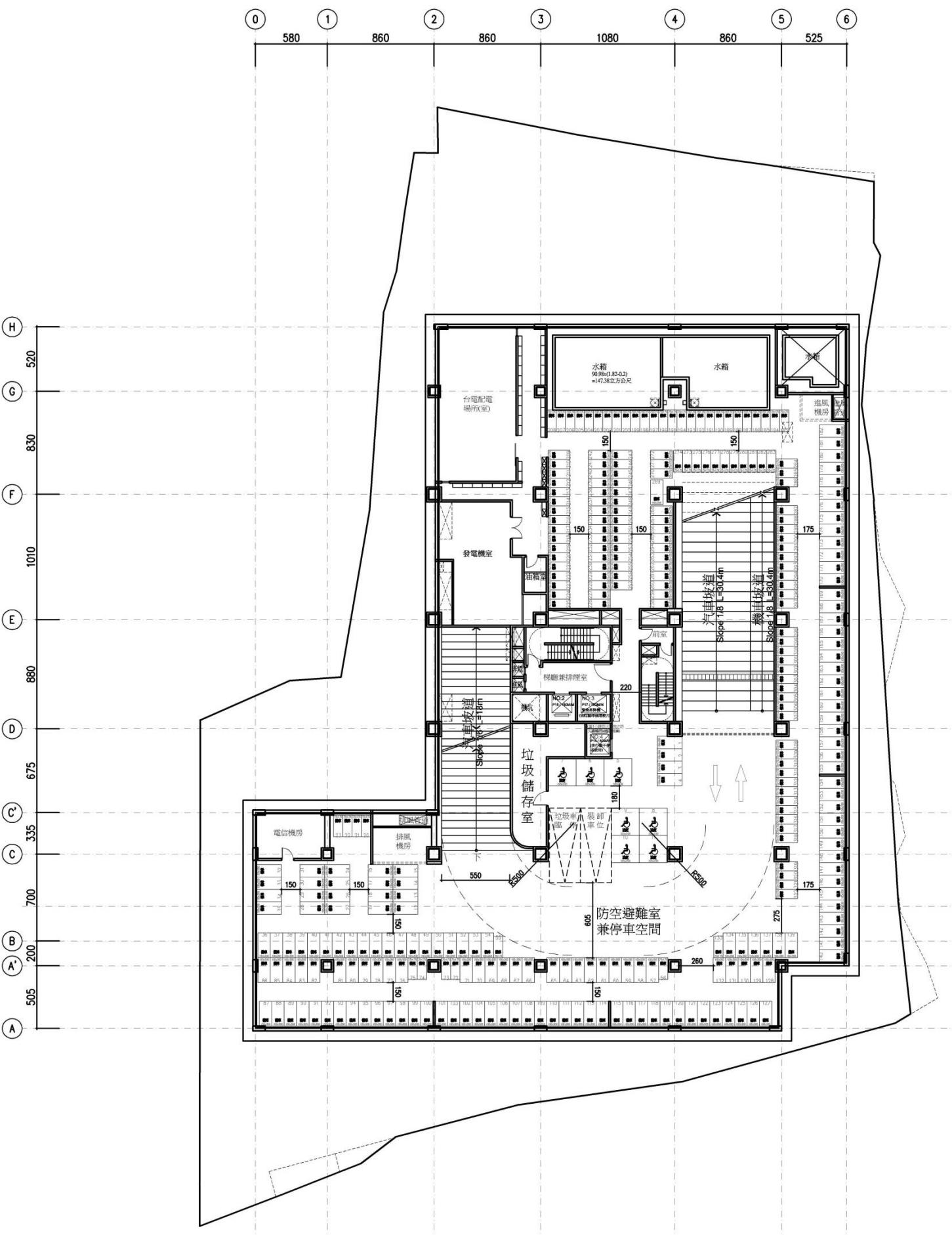
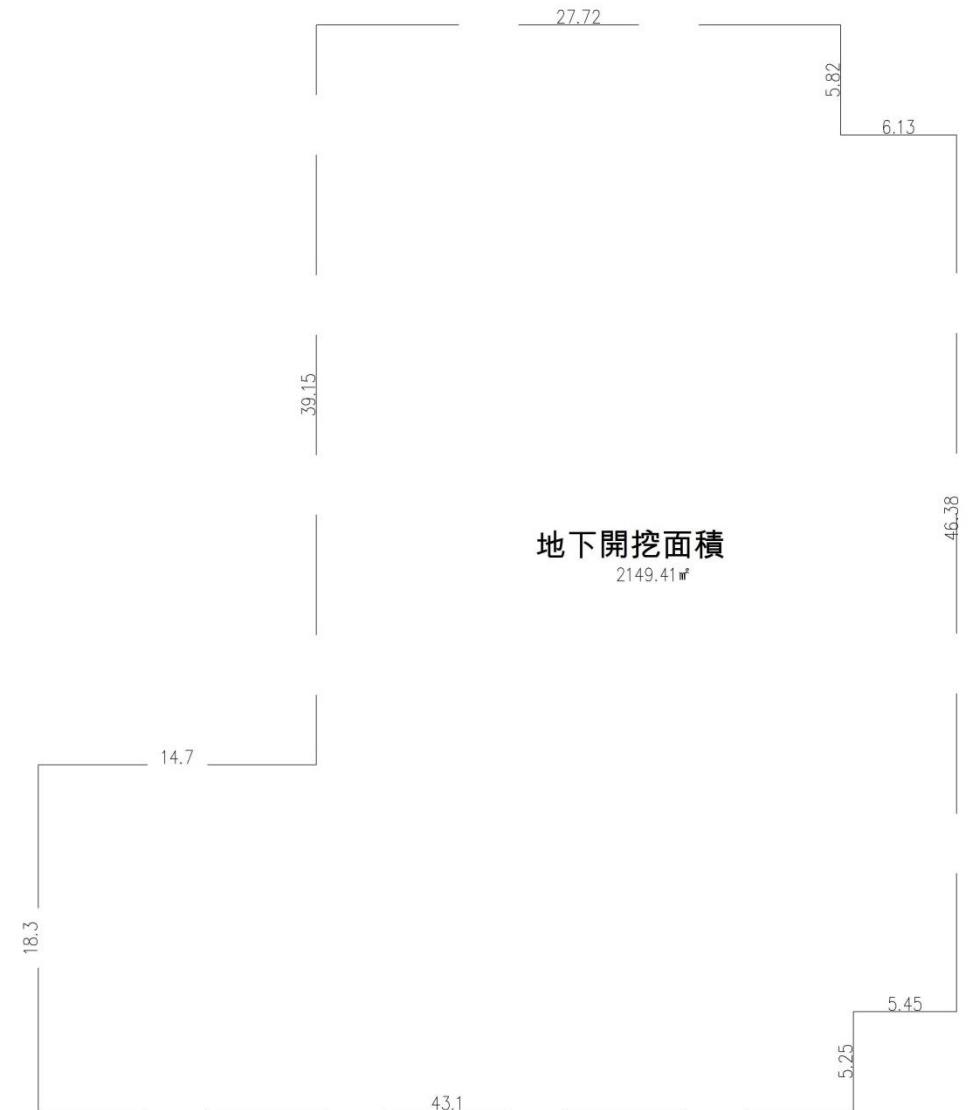


圖 6-12 地下一層平面圖

地下一層平面圖 S:1/400



地下開挖面積
2149.41m²

面積檢討示意圖

面積檢討	
樓地板面積	2149.41 m ²
公共梯間	76.88 m ²
垃圾儲存室	$37.69 m^2 > (31371.75/500) \times 0.5 = 31.37 m^2$ ok
機電設備空間	439.91 m ²
停車位	本層機車車位：322 個 (編號 1~322) 本層垃圾車臨停車位：1 個 (不計法定停車位) 本層裝卸車位：1 個 (不計法定停車位)
停車位檢討	實設汽車停車位合計：57(B2F)+57(B3F)+60(B4F)=174 個
無障礙汽車位	(依身心障礙者權益保障法檢討) 6 個 $\geq 174 \times 2/100 = 3.48 \approx 4$ ok
無障礙機車位	(依身心障礙者權益保障法檢討) 7 個 $\geq 322 \times 2/100 = 6.44 \approx 7$ 個 ok
防空避難室檢討	$2185.09 m^2 > 1260.1 + 15 = 1275.1 m^2$ ok
開挖率檢討	$2185.09 / 3692 = 59.18\% < 60\%$ ok

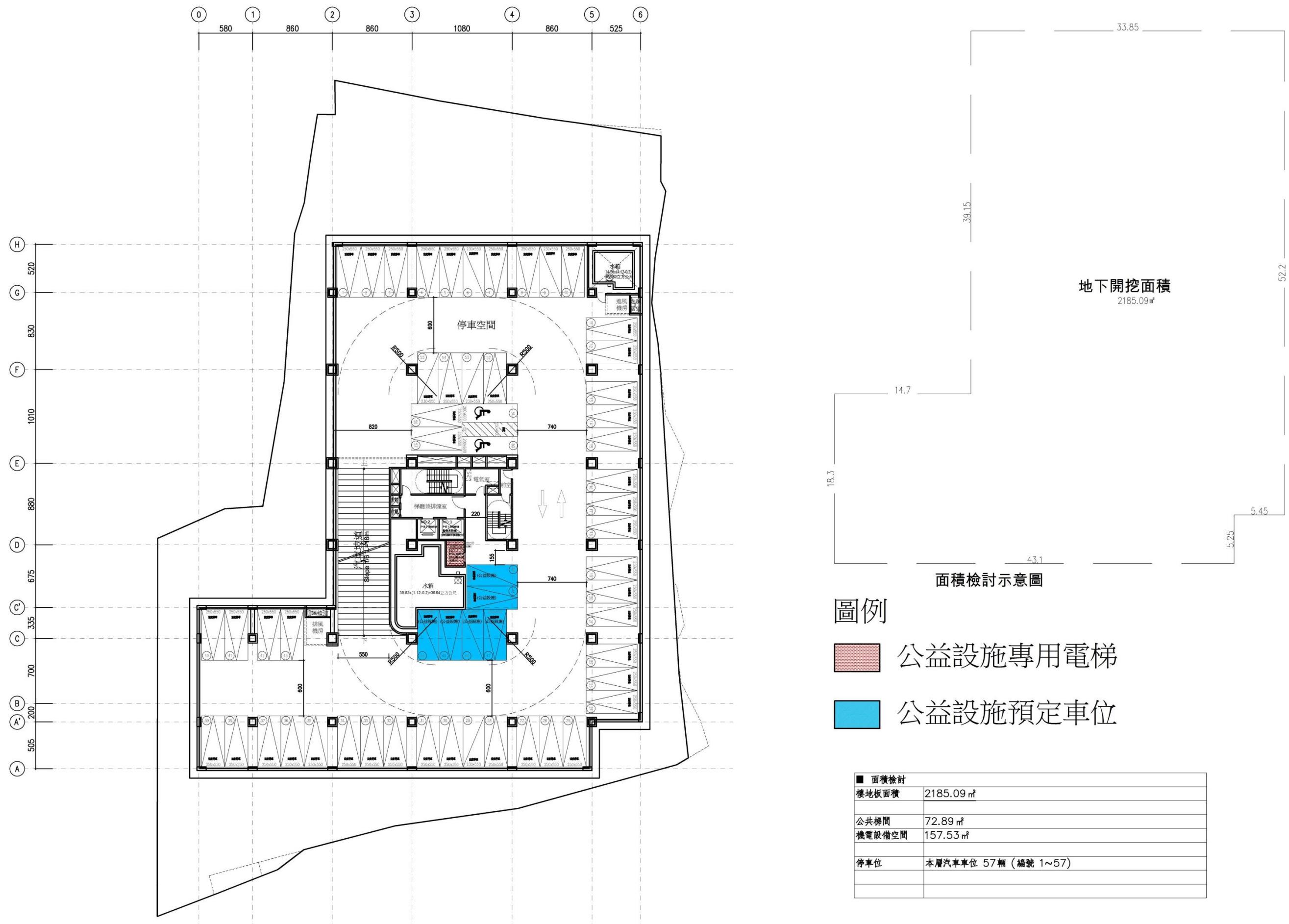


圖 6-13 地下二層平面圖

地下二層平面圖 S:1/400

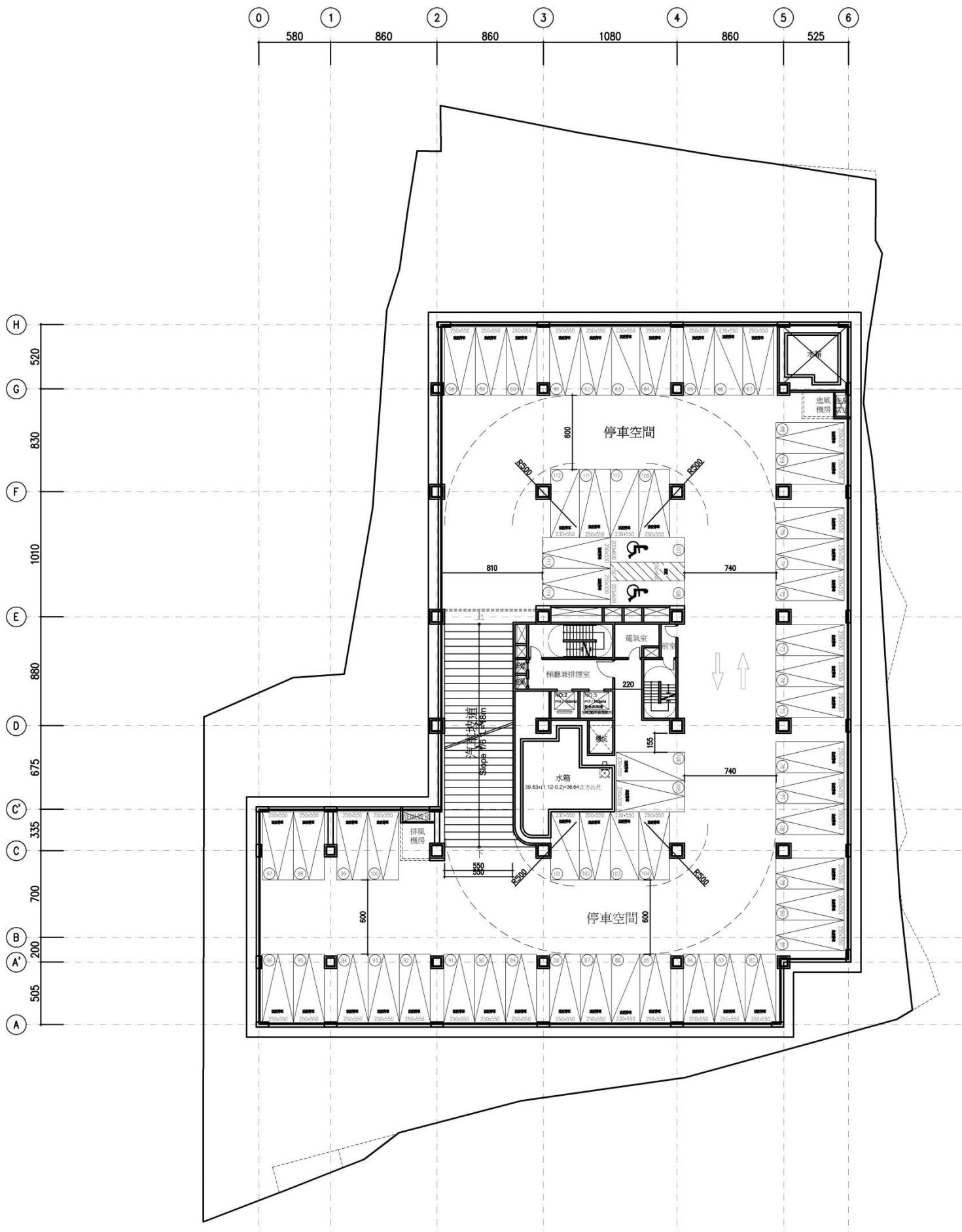
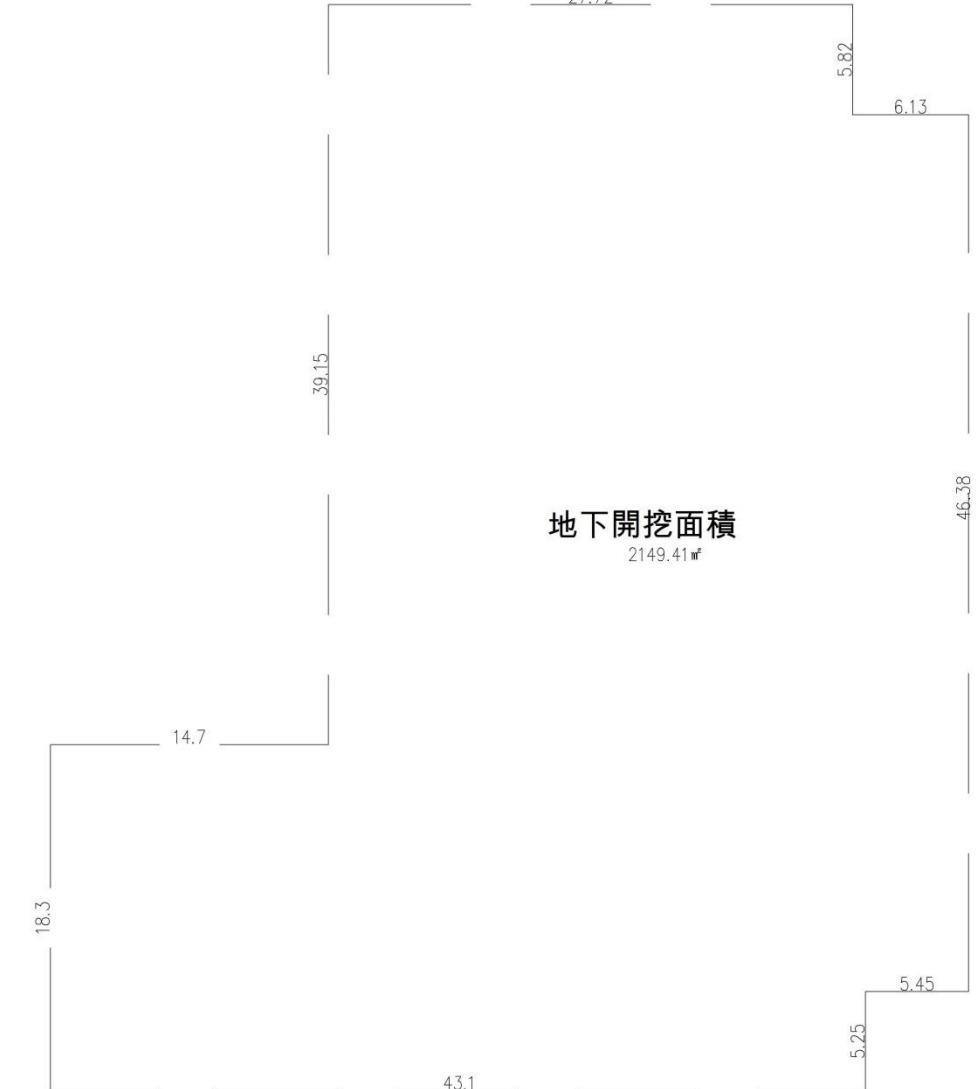


圖 6-14 地下三層平面圖



面積檢討示意圖

面積檢討	
樓地板面積	2149.41 m ²
公共梯間	72.89 m ²
機電設備空間	157.53 m ²
停車位	本層汽車車位 57 檔 (編號 58~114)

地下三層平面圖 S:1/400

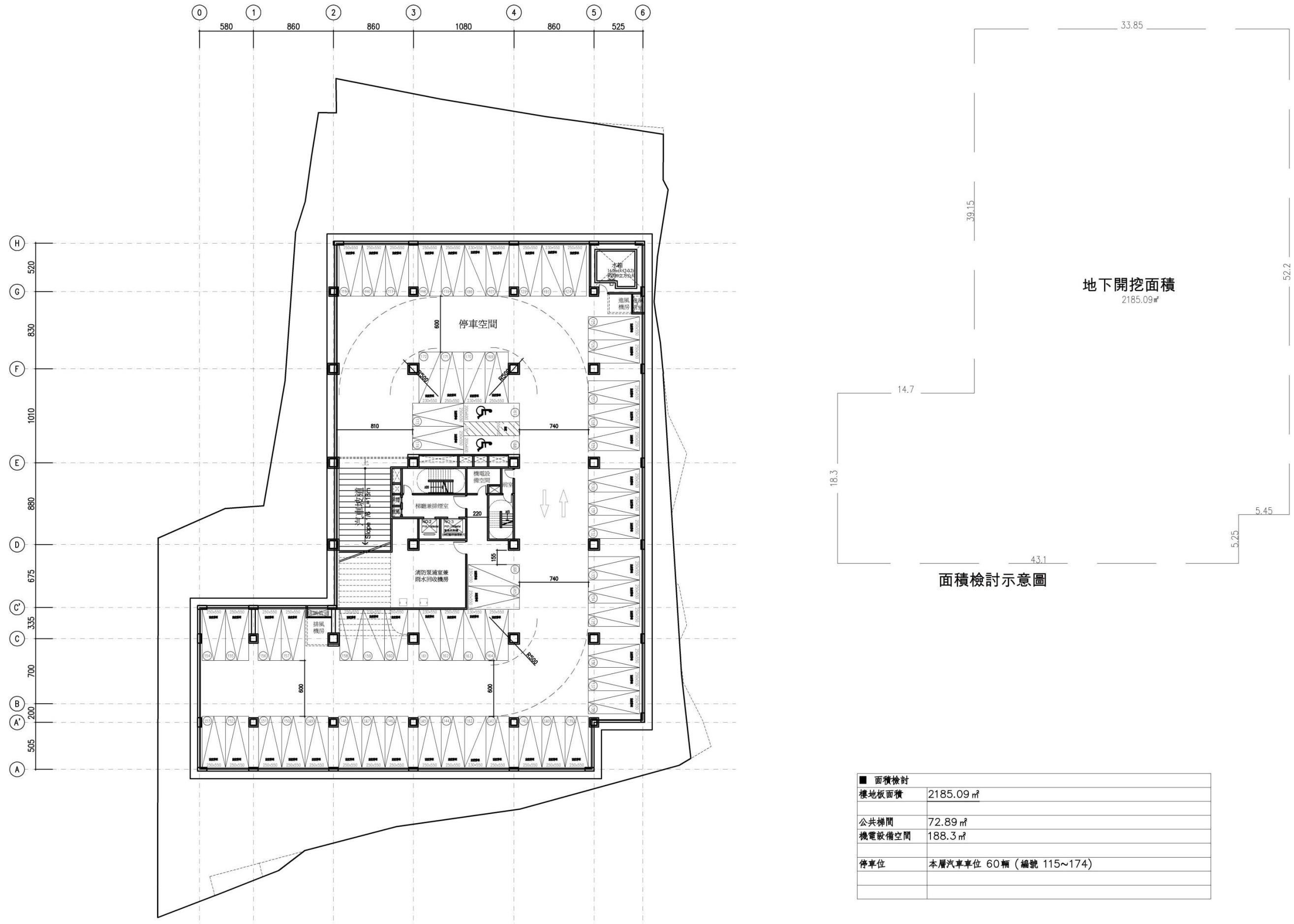


圖 6-15 地下四層平面圖

地下四層平面圖 S:1/400

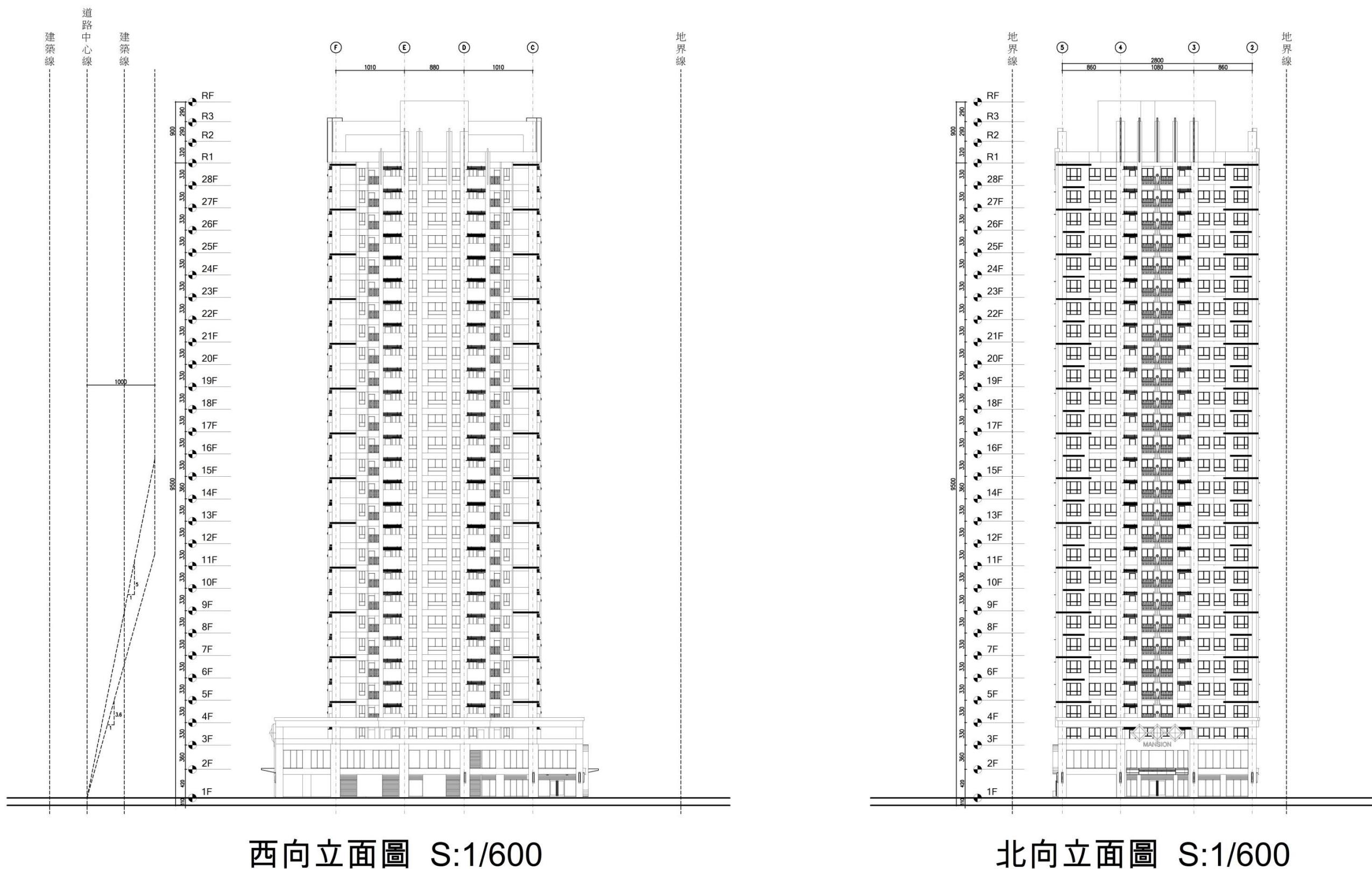
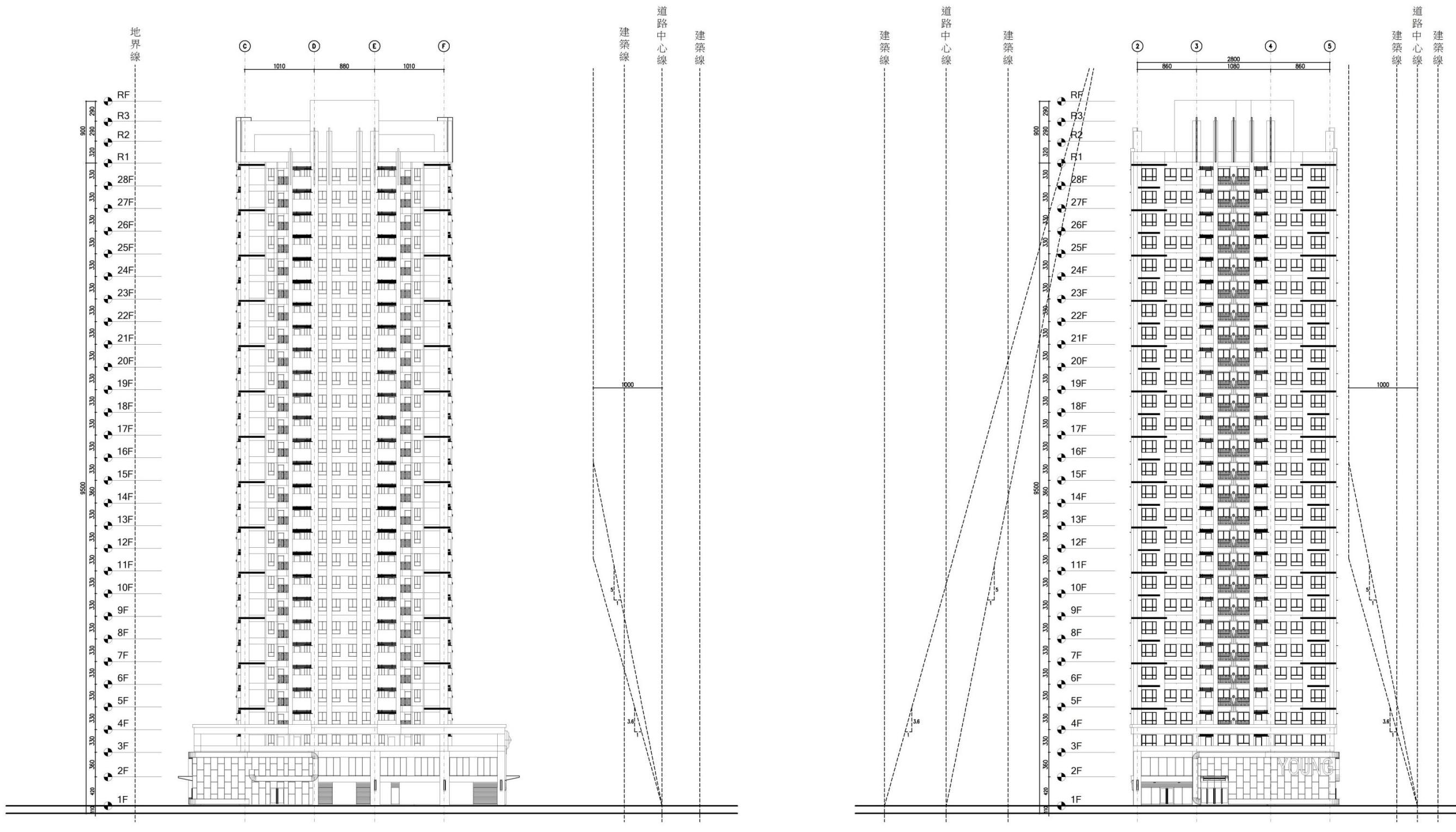


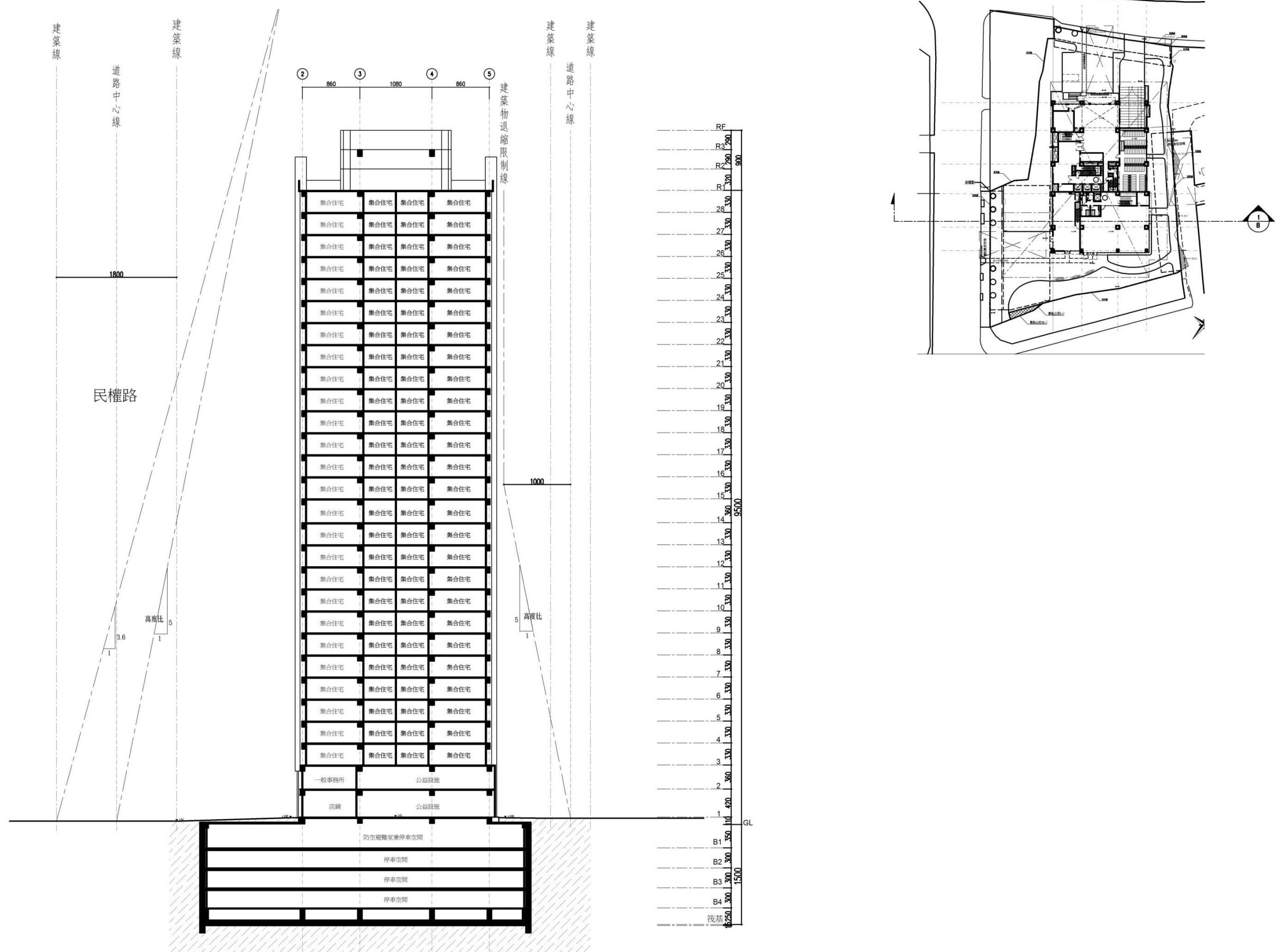
圖 6-16 西向及北向立面圖



東向立面圖 S:1/600

南向立面圖 S:1/600

圖 6-17 東向及南向立面圖



B-B剖面圖 S:1/600

圖 6-18 橫向剖面圖

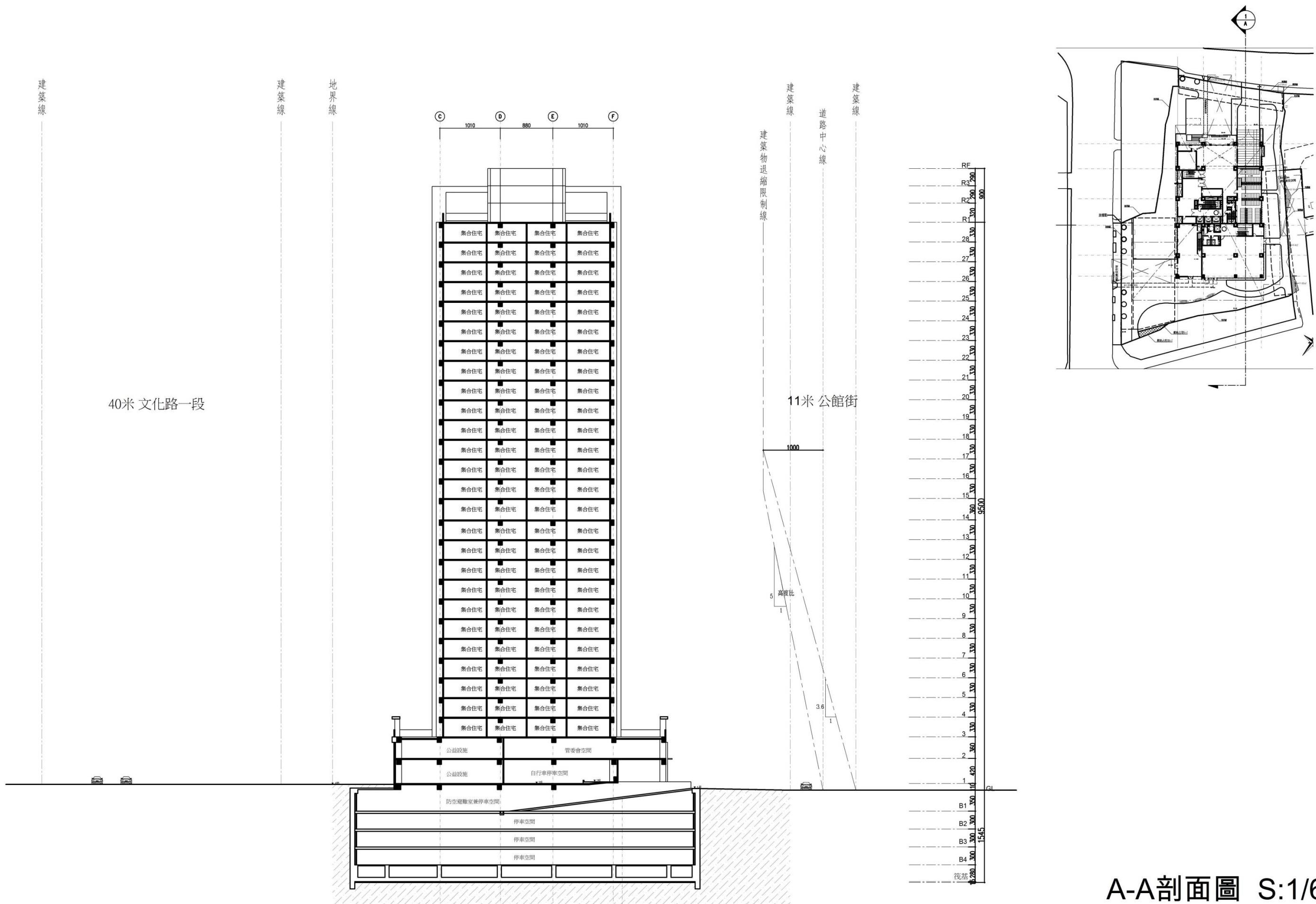


圖 6-19 縱向剖面圖



圖 6-20 更新單元建築物透視圖

柒、各項公共設施設計施工基準及權屬（本案無）

捌、土地改良物拆遷補償費

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物擬由實施者統一代為拆除，總拆除樓地板面積加計合法建築物增建部分共 $1,188.77\text{ m}^2$ 。

(二) 拆除工程費用

本項費用依都市更新條例第 36 條由建物所有權人自行負擔，故無列入本案之共同負擔。

(三) 預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第三十六條，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。另依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

二、土地改良物之補償與安置

本案所列土地改良物拆遷補償費用提列係依『都市更新條例』第三十六條規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣回，本案計算標準為依據麗業不動產估價師聯合事務所查估之重建單價提列補償費用。

(一) 合法建築物之補償與安置

1、合法建築物拆遷補償費

(1) 合法建物部分

本更新單元內共計有 9 戶合法建築物，未來將由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第 36 條規定，代為拆除費用在應領補償金內扣回。本案拆除單價 1 至 2 層樓之磚造及加強磚造建築物以 450 元/平方公尺計算，拆除面積以合法建物騰本面積為準，共為 997.60 m^2 。

本案採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業，故於更新期間，將依法就更新單元內合法建築物之拆遷與安置提列補償費。本案原於整合優先整合範圍 BCD 區時，為增加其參與改建意願，故依據麗業不動產估價師聯合事務所查估以重建單價作為補償費用，然而因其後優先整合範圍並無意願參與本更新案，現依麗業不動產估價師聯合事務所查估本案範圍內合法建築物之殘餘價值作為本項拆遷補償費用，因現況已閒置且無人使用，其依據麗業不動產估價師聯合事務所查估殘餘價值為 0 元。

本案於更新事業執行計畫書階段，依不動產估價技術規則第 69 條及新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自制條例拆遷標準金額估定合法建築物拆遷補償為 $12,493,025$ 元，現依此金額扣除拆除費用後為 $12,493,025\text{ 元} - 448,922\text{ 元} = 12,044,103$ 元，作為本案拆遷補償費用提列之基準，未來發放金額亦不得低於執行計畫書所載之合法建物拆遷補償費，詳表 8-1。

(2) 合法建物增建部分

本更新單元內合法建築物增建實測總面積為 191.17 m^2 ，相關拆遷補償費用本案採用麗業不動產估價師聯合事務所估重置成本價格為 95,585 元。拆除單價鋼鐵棚架以 $100\text{ 元}/\text{m}^2$ 計，增建部分建物拆除總價合計為 19,117 元。故增建部分之拆遷補償費共計為 $95,585\text{ 元} - 19,117\text{ 元} = 76,468$ 元，詳表 8-2。

2、合法建築物拆遷安置費

本案基礎基地範圍內全屬公有建物，現況無人居住及無機關使用，故基礎基地範圍無提列拆遷安置費。

(二) 其他土地改良物之補償與安置(本案無)

三、補償金發放時程

依據都市更新條例第三十六條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，作為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

本案將於公告核定實施後發放補償金，依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者將於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人領取都市更新條例第三十六條所規定之補償金。

表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	建號	門牌號碼	座落地號	所有權人/管理單位	權利範圍	層次	建物登記面積 (m ²)			建物登記日期	建築完成日期	合法建物				拆除費(元)	拆遷補償費用(元)
							磚造	RC 構造	加強磚造			評點數	評點數單價(元/點)	重建單價(元/平方公尺)	重建總價(元)		
1	102	公館街 42、44、46 號	3,558.00	新北市	1/1	1	137.8			58.10.28	58.07.23	807.00	14.3	11,540	1,590,212	62,010	1,528,202
2	103	新埔鹽 1 號	3,558.00	新北市	1/1	1			50.17	58.10.28	58.07.23	852.00	14.3	12,184	611,271	22,577	588,694
3	104	新埔鹽 1 號	3,558.00	新北市	1/1	1~2			268.87	58.10.28	58.07.23	907.00	14.3	12,970	3,487,244	120,992	3,366,252
4	128	新埔臨 22、23、24 號	3,558.00	新北市	1/1	1~2			162.56	60.07.13	57.01.05	907.00	14.3	12,970	2,108,403	73,152	2,035,251
5	131	民權路 172 巷 1、2、3 號	3,558.00	新北市	1/1	1~2			156.00	60.12.02	60.08.15	907.00	14.3	12,970	2,023,320	70,200	1,953,120
6	1090	民權路 172 巷 6 號	3,558.00	新北市	1/1	1			52.26	69.12.09	52.01.15	852.00	14.3	12,184	636,736	23,517	613,219
7	1091	民權路 172 巷 5 號	3,558.00	新北市	1/1	1~2			52.26	69.12.09	52.01.15	907.00	14.3	12,970	677,812	23,517	654,295
8	1092	民權路 176 巷 2 號	3,558.00	新北市	1/1	1	53.63			69.12.09	52.01.15	807.00	14.3	11,540	618,890	24,134	594,756
9	1093	民權路 176 巷 10 號	3,558.00	新北市	1/1	1	64.05			69.12.09	52.01.15	807.00	14.3	11,540	739,137	28,823	710,314
合計							255.48	0.00	742.12			合計			12,493,025	448,922	12,044,103

備註:本表所列重建單價係依麗業不動產估價師聯合事務所查估。

表 8-2 合法建築物增建部分拆遷補償費用明細表

編號	建物門牌	所有權人/管理單位	持分面積(m ²)	層次	建材	建築完成日期	屋齡(年)	重成本(元/m ²)	殘值率(%)	重置成本總價(元)	拆除單價(元/m ²)	拆除費用(元)	拆遷補償費用(元)
1	新埔鹽 1 號		新北市	93.17	1	鋼鐵造	58.07.23	45.25	5,000	10%	46,585	100	9317
2	民權路 172 巷 1、2、3 號		新北市	38.90	1	鋼鐵造	60.08.15	43.17	5,000	10%	19,450	100	3890
3	新埔鹽 1 號		新北市	8.41	1	鋼鐵造	58.07.23	45.25	5,000	10%	4,205	100	841
4	民權路 172 巷 6 號		新北市	20.78	1	鋼鐵造	52.01.15	51.75	5,000	10%	10,390	100	2078
5	新埔臨 22、23、24 號		新北市	29.91	1	鋼鐵造	57.01.05	46.75	5,000	10%	14,955	100	2991
合計			191.17								95,585		19,117
													76,468

備註:由於不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報無 T 樑鋼鐵造標準單價，因此以新北市地價調查用建築改良物標準單價表計算，耐用年數及殘值率則依四號公報。鋼鐵造(輕鋼架)標準單價為 5000 元/m²~7000 元/m²，本次評估以 5,000 元/坪評估。

表 8-3 依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定計算合法建築物補償費用明細表

門牌	建號	所有權人/管理單位	持分面積(m ²)	面積(坪)	層次	建材	建築完成日期	屋齡	重置成本(元/坪)	殘值率(%)	拆遷補償費(元)
公館街 42、44、46 號	102	新北市	137.80	41.68	1	磚造	58.07.23	45.25	30,000	0%	0
新補鹽 1 號	103	新北市	50.17	15.18	1	加強磚造	58.07.23	45.25	55,000	0%	0
新補鹽 1 號	104	新北市	268.87	81.33	1~2	加強磚造	58.07.23	45.25	58,000	0%	0
新補臨 22、23、24 號	128	新北市	162.56	49.17	1~2	加強磚造	57.01.05	46.75	58,000	0%	0
民權路 172 巷 1、2、3 號	131	新北市	156.00	47.19	1~2	加強磚造	60.08.15	43.17	58,000	0%	0
民權路 172 巷 6 號	1090	新北市	52.26	15.81	1	加強磚造	52.01.15	51.75	55,000	0%	0
民權路 172 巷 5 號	1091	新北市	52.26	15.81	1~2	加強磚造	52.01.15	51.75	58,000	0%	0
民權路 176 巷 2 號	1092	新北市	53.63	16.22	1	磚造	52.01.15	51.75	30,000	0%	0
民權路 176 巷 10 號	1093	新北市	64.05	19.38	1	磚造	52.01.15	51.75	30,000	0%	0
合計			997.60	301.77							0

註:依不動產估價師公會全國聯合會所發佈第四號公報規定，磚造及加強磚造耐用年數分別為 25 年及 35 年，殘值率皆為 0%。
由於 A 區建物屋齡皆已超過耐用年數，因此建物已無殘值，拆遷補償費為 0。

玖、舊違章建築戶處理方案(本案無)

壹拾、權利變換所需費用

一、權利變換地區範圍成本說明

本案依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」規定提列項目編列，預估更新總成本為 1,668,473,359 元，內容詳表 10-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案依麗業不動產估價師聯合事務所 106 年 2 月「新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新暨權利變換不動產估價報告書」查估更新前土地價值為 1,842,769,500 元。

表 10-1 更新總成本估算表

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
一、重建費用	(一) 建築設計費用	1	式	—	—	35,772,423	元	本案依合約金額提列。	
		31,371.75	m ²	48,592	—	1,524,414,978	元	本案以鋼骨鋼筋混凝土造營建工程標準單價提列。	
		1	式	累進費率	元	0	元	本案無	
		1,188.77	m ²	0.49	元/m ²	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。	
		1,275.10	m ²	2.54	元/m ² /月	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。	
	(五)其他必要費用	1. 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	元	3,713,462	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
		2. 外接水、電工程費用	313	戶	15,000	元/戶	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
		3. 建照執照相關規費	532,692,315	元	0.10	%	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
		4. 其他：		—	—	0	元		
	重建費用小計：					1,563,900,863	元		
壹、工程費用(A)	二、公共及公益設施	(一)公共設施 (道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 地上物拆遷補償費	0	m ²	0	元/m ²	0	元
			2. 工程開闢費用	0.00	m ²	1,400	元/m ²	0	元
			3. 公共設施用地捐贈本市土地成本	0	元	0	%	0	元
		(二)公益設施 認養捐贈費用	1. 室內裝修費用		m ²		元/坪	0	元
			2. 公益設施認養經費	1	式	—	—	0	元
		(三)捐贈本市都市更新基金		1	式	—	—	0	元
		公共設施費用小計：						0	元
	三、申請各項建築容積獎勵 後續管理維護 計畫相關經費 及相關委辦費	(一)公共開放空間管理維護基金		—	—	—	5,572,499	元	依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列公共開放空間管理維護基金
		(二)綠建築維護管理費		—	—	—	2,358,151	元	綠建築管理維護費依綠建築保證金×5%提列金額為 3,761,410 元，本案僅提列 2,358,151 元以維持共同負擔比例 28.58%。
工程費用(A) 合計						1,571,831,513	元		

總項目	項目		數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
貳、權利變換費用 (B)	一、調查費	(一) 都市更新規劃費用	1	式	—	—	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
		(二) 不動產估價費用 (含技師簽證費)	1	式	—	—	4,790,000	元	本案依合約金額提列。
		(三) 土地鑑界費	4	筆	4,000	元	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
		(四) 鑽探費用	7	孔	75,000	元/孔	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
		(五) 鄰房鑑定費用	230	戶	—	—	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
	二、更新前土地及建物測量費用		1	式	—	—	372,000	元	本案依合約金額提列。
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	—	—	—	—	12,120,571	元	本案依據麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果提列。
		1. 合法建築物	—	—	—	—	0	元	本案無
		2. 非合法建築物	—	—	—	—	0	元	本案無
	(二) 其他土地改良物拆遷補償費用		—	—	—	—	0	元	本案無
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費用		—	—	—	—	0	元	本案無
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費 (租金補貼)	—	—	—	—	0	元	本案基礎基地範圍內全屬公有建物，現況無人居住及無機關使用，故基礎基地範圍無提列拆遷安置費。
	六、地籍整理費用	更新後土地分割或合併、建物登記規費、土地登記規費、建物第一次測量費、地政士之費用及抵押權設定、塗銷登記等費用	313	戶	20,000	元/戶	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
	七、審查費用		1	式	—	—	220,000	元	依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列
	八、其他必要業務費用		—	式	—	—	0	元	
權利變換費用 (B) 合計		—	—	—	—	17,502,571	元		
參、貸款利息 (C) 合計		1	式	—	—	77,650,222	元	年息以郵政儲金一年期定存利率 1.36%、五大銀行平均基準利率 2.88% 計算，貸款期間以 4 年計算	
肆、稅捐(D)	一、印花稅		1,489,053,005	元	0.10	%	1,489,053	元	(建築設計費用+營建費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費+更新前測量費用+地籍整理費用)×0.1%
	二、營業稅		1	式	5	%	—	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
	稅捐 (D) 合計		—	—	—	—	1,489,053	元	
伍、管理費用 (E)	一、行政作業費 (E1)		1	式	—	—	0	元	本案無提列
	二、信託費用 (E2)		1	式	—	—	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
	三、人事行政管理費用 (E3)		1,668,473,359	元	0	%	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
	四、銷售管理費 (E4)		1,668,473,359	元	0	%	0	元	本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。
	五、風險管理費 (E5)		1,668,473,359	元	0	%	0	元	本案風險管理費率原為 9%，為符合本案投資人投標承諾之共同負擔比例 28.58%，暫時調整為 0%。
	管理費用 (E) 合計:		—	—	—	—	0	元	
陸、都市計畫變更負擔費用(F)		1	式	—	—	0	元	本案無	
柒、容積移轉費用(G)		1	式	—	—	0	元	本案無	
共同負擔費用=壹+貳+參+肆+伍+陸+柒 總計:		—	—	—	—	1,668,473,359	元		
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:		—	—	—	—	0	元		
本案共同負擔費用總計:		1,668,473,359	—	0	=	1,668,473,359	元		

(二) 更新事業實施經費

1、工程費用

(1)建築設計費

本案建築設計費依合約金額 35,772,423 元提列(詳附錄一, p. 附錄-5 至 p. 附錄-7)。

(2)營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 10434300931 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列，本工程規劃地上 28 層及地下 4 層之鋼骨鋼筋混凝土 (SRC) 構造，相關要點摘錄如下：

本案總樓地板面積為 31,371.75 m²(約為 9,489.95 坪)，營建工程標準單價為 158,900 元/坪(即 48,067 元/m²)計算，地上 16 層以上建築物其地下層數超過 4 層者，其超建樓層部分，各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層加計造價 30%，超建第二層加計造價 40% 計算，超建第三層加計造價 50% 計算。

樓層標準高度 3.2m (不含 3.2m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 3.2m 為基準高度，如供商業使用者以 3.6m 為基準高度。

本案加計 104 年 4 月之行政院臺灣地區營造工程物價指數總指數辦理，調整指數後之營建工程單價為：

調整金額

=指數增減率

$$= [(104/4 \text{ 指數} \div 103/4 \text{ 指數}) - 1] \times 100\%$$

$$= [(100.56 \div 102.12) - 1] \times 100\%$$

= -1.53% (因漲跌幅絕對值在 2.5% 以內，故無調整)

以上經地下層加成、高度加成及物價指數處理後，營造工程平均單價為 48,592 元/m²，總營建費用金額為 1,524,414,978 元(詳表 10-2 及表 10-3)。

表 10-2 營建工程標準單價計算表

樓層數	樓高 (M)	樓地板面積 (m ²)	標準單價 (元/m ²)	地下室加成	高度加成	修正後單價 (元/m ²)	物價指數調整 (元)	金額 (元)	說明
RF3	2.90	188.84	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	9,076,972	1. 依 104 年 1 月 16 日提新北市政府新北城更字第 1043430093 號修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之營建單價基準標準認列。
RF2	2.90	188.84	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	9,076,972	
RF1	3.20	188.84	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	9,076,972	
28F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	2. 樓層標準高度 3.2 公尺(不含 3.2 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 3.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 3.6 公尺為基準高度。
27F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
26F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
25F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
24F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
23F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
22F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
21F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
20F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
19F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
18F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
17F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
16F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
15F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
14F	3.60	757.52	48,067	0.00%	4.00%	49,990	49,990	37,868,425	
13F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
12F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
11F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
10F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
9F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
8F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
7F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
6F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
5F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
4F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
3F	3.30	757.52	48,067	0.00%	1.00%	48,548	48,548	36,776,081	
2F	3.60	1,181.92	48,067	0.00%	4.00%	49,990	49,990	59,084,181	
1F	4.20	1,258.79	48,067	0.00%	6.00%	50,951	50,951	64,136,609	
B1	3.50	2,149.41	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	103,315,690	
B2	3.00	2,185.09	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	105,030,721	
B3	3.00	2,149.41	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	103,315,690	
B4	3.00	2,185.09	48,067	0.00%	0.00%	48,067	48,067	105,030,721	
合計		31,371.75						1,524,414,978	
						單價 1,524,414,978 / 31,371.75 = 48,592 元/m ²			
								= 160,635 元/坪	

表 10-3 營建費用估算表

工程項目		單位	複價(元)	單價(元/m ²)	成本百分比%
壹	建築工程				
一	假設工程	乙式	8,536,724	272	0.56%
二	基礎工程	乙式	176,069,930	5,612	11.55%
三	結構體工程	乙式	472,568,643	15,064	31.00%
四	外部裝修工程	乙式	109,605,437	3,494	7.19%
五	內部裝修工程	乙式	109,605,437	3,494	7.19%
六	門窗工程	乙式	44,817,800	1,429	2.94%
七	防水隔熱工程	乙式	7,622,075	243	0.50%
八	雜項工程	乙式	35,518,869	1,132	2.33%
九	景觀及 VIP 工程(老樹移植、庭園及綠化工程)	乙式	76,373,190	2,434	5.01%
十	設備工程(電梯、廚具等)	乙式	34,451,779	1,098	2.26%
	小計		1,075,169,884	34,272	70.53%
貳	機電工程				
一	電氣工程	乙式	68,141,350	2,172	4.47%
二	弱電工程	乙式	13,719,735	437	0.90%
三	給排水工程	乙式	33,537,130	1,069	2.20%
四	生活廢水工程	乙式	33,537,130	1,069	2.20%
五	消防設備工程	乙式	45,732,449	1,458	3.00%
六	通風工程及空調設備	乙式	25,915,055	826	1.70%
	小計		220,582,847	7,031	14.47%
	合計(壹+貳)		1,295,752,731	41,303	85.00%
	管理費(含保險、利潤)10%	乙式	152,441,498	4,859	10.00%
	營業稅 5%	乙式	76,220,749	2,430	5.00%
	總計		1,524,414,978	48,592	100%

(3)工程管理費：本案無。

(4)空氣污染防治費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(5)其他必要費用

A. 公寓大廈公共基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%。本案法定工程造價為 532,692,315 元，共同基金提列總金額約為 3,713,462 元，詳表 10-4 所示。

表 10-4 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算(元)	
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000×2.00% =	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000×1.50% =	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	432,692,315×0.50% =	2,163,462
合計		3,713,462	

B. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

C. 建照執照相關規費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(6)公共及公益設施：本案設置公益設施樓地板面積為 757.38 m²，依 105 年 11 月 25 日工作會議會後勞工局回復意見，公益設施之室內隔間及具體規劃內容等，俟完工後自行辦理，故無提列公益設施室內裝修費用

(7)申請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

A. 公共開放空間管理維護基金：[都市更新人行步道(申請容積獎勵)面積+基地規模獎勵留設(申請容積獎勵)面積×5,000 元]+容積移轉環境友善方案留設範圍(無申請容積獎勵)面積×1,625 元

$$=(603.20 \text{ m}^2+500.37 \text{ m}^2) \times 5,000 \text{ 元} + 33.63 \text{ m}^2 \times 1,625 \text{ 元} = 5,572,499 \text{ 元}$$

B. 綠建築管理維護費用：本案以綠建築保證金×5%計算，本項費用為(886.08 m²×16,980 元×5%)×5% = 3,761,410 元。

綠建築管理維護費依綠建築保證金×5%提列金額為 3,761,410 元，本案僅提列 2,358,151 元以維持共同負擔比例 28.58%。

2、權利變換費用

(1)調查費

A. 都市更新規劃費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

B. 不動產估價費(含技師簽證費)

本案不動產估價師係經新北市政府於 103 年 2 月 27 日以公開遴選方式抽出，其三家不動產估價費用合計為 4,790,000 元(詳附錄一，p. 附錄-1 至 p. 附錄-2)。本案 4 筆土地範圍依權利變換不動產估價提列基準試算金額為 (40 萬+9 筆 x0.25 萬/筆+313 戶 x0.25 萬/戶)x3 家+(313 戶 x0.25 萬/戶)x3 家=596.25 萬元，本案提列費用未高於標準試算結果。

C. 土地複丈費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

D. 鑽探費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

E. 鄰房鑑定與鄰房保固費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(2) 更新前土地及建物測量費用

本案更新前土地及建物測量費用依更新前測量合約金額提列為 372,000 元(詳附錄一，p. 附錄 3)。

(3) 合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費

A. 合法建築物拆遷補償費

(a) 合法建物部分

本案原於整合優先整合範圍 BCD 區時，為增加其參與改建意願，故依據麗業不動產估價師聯合事務所查估以重建單價作為補償費用，然而因其後優先整合範圍並無意願參與本更新案，現依麗業不動產估價師聯合事務所查估本案範圍內合法建築物之殘餘價值，因現況已閒置且無人使用且建物屋齡皆已超過耐用年數之規定，故查估建物殘餘價值為 0 元。

本案依更新事業執行計畫書所載之金額扣除拆除費用後為 12,044,103 元，作為本案拆遷補償費用提列之基準，未來發放金額亦不得低於執行計畫書所載之合法建物拆遷補償費。

(b) 合法建物增建部分

本更新單元內合法建築物增建實測總面積為 191.17 m²，相關拆遷補償費用本案採用麗業不動產估價師聯合事務所估重置成本價格為 95,585 元。拆除單價鋼鐵棚架以 100 元/m² 計，增建部分建物拆除總價合計為 19,117 元。故增建部分之拆遷補償費共計為 95,585 元 - 19,117 元 = 76,468 元。

本案合法建築物及增建部分拆遷補償費為 12,044,103 元 + 76,468 元 = 12,120,571 元

B. 其他土地改良物拆遷補償費(本案無)

C. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費(本案無)

(4) 拆遷安置費

本案基礎基地範圍內全屬公有建物，現況無人居住及無機關使用，故基礎基地範圍無提列拆遷安置費。

(5) 地籍整理費

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(6) 審查費用: 依新北市都市更新案件審查收費標準基本項目提列 220,000 元

(7) 其他必要費用: 本案無。

3、 貸款利息

本案都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率

$$=[\text{三成自有資金比例} \times \text{郵政儲金一年期定存利率 } 104 \text{ 年 } 1 \text{ 月 } 17 \text{ 日利率為 } 1.36\%] + [\text{七成融資比例} \times \text{評價基準日當期五大銀行平均基準利率 } 104 \text{ 年 } 1 \text{ 月 } 17 \text{ 日利率為 } 2.88\%]$$

$$=(30\% \times 1.36\%) + (70\% \times 2.88\%)$$

$$=2.43\%$$

(1) 「合法建築物及其他土改拆遷補償費+都計變更費(F)+容移費(G)」 \times 貸款年利率 \times 貸款期間

$$=(12,120,571 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元}) \times 2.43\% \times 4 \text{ 年}$$

$$=1,178,120 \text{ 元}$$

(2) 「(工程費用(A)-公寓大廈管理基金)+權利變換費用(B)-合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費)」 \times 貸款年利率 \times 貸款期間 $\times 0.5$ (折半)

$$=(1,571,831,513 \text{ 元} - 3,713,462 \text{ 元} + 17,502,571 \text{ 元} - 12,120,571 \text{ 元}) \times 2.43\% \times 4 \text{ 年} \times 0.5$$

$$=76,472,102 \text{ 元}$$

貸款利息總計

=自有資金利息+融資貸款利息

$$=1,178,120 \text{ 元} + 76,472,102 \text{ 元}$$

$$=77,650,222 \text{ 元}$$

4、稅捐

本都市更新事業計畫所需相關稅捐，主要以實施者辦理本更新案所需之稅捐計算如下：

(1) 印花稅

本案委託建築設計費用+營建費用+公益設施室內裝修費用+都市更新規劃費用+不動產估價費用+土地鑑界費+鑽探費用+鄰房鑑定費用+更新前測量費用+地籍整理費用+環境影響評估費用等，均以委託服務費用之未稅金額總額 $\times 0.1\%$ 計算。

印花稅 =

$$(35,772,423 \text{ 元} / 1.10 + 1,524,414,978 \text{ 元} / 1.05 + 0 \text{ 元} + 4,790,000 \text{ 元} / 1.10 + 0 \text{ 元} + 0 \text{ 元} + 372,000 \text{ 元} / 1.05 + 0 + 0) \times 0.1\%$$

$$= 1,489,053,005 \text{ 元} \times 0.1\%$$

$$= 1,489,053 \text{ 元}$$

(2) 營業稅

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

稅捐總計

= 印花稅 + 營業稅

$$= 1,489,053 \text{ 元} + 0 \text{ 元}$$

$$= 1,489,053 \text{ 元}$$

5、管理費用

本案之管理費用依 104 年 1 月 16 日新北市政府新北府城更字第 10434300931 號修正發布「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額標準」之規定提列，管理費可分為以下如行政作業費用、信託費用、人事行政管理費用、銷售管理費用、風險管理費用等五項：

本案各項管理費均以考量產權單純之故，未以上限提列，其中人事行政管理費及銷售管理費為案件執行之必要成本，考量日後鋼筋物價波動及房地產價格不穩定等情形，故仍需提列風險管理費 9%，以確保本案財務可行。

(1) 行政作業費：本案無提列。

(2) 信託費用：為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(3) 人事行政管理費用

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實

施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(4) 銷售管理費(本項費率為實施者於公開評選時之承諾費率)

為符合實施者與新北市政府簽訂之共同負擔比例 28.58%，本項費用由實施者自行吸收，不予提列共同負擔。

(5) 風險管理費

本案風險管理費率原為 9%，為符合本案投資人投標承諾之共同負擔比例 28.58%，暫時調整為 0%。

二、收入說明

更新後總銷售面積約為 7,759.57 坪及車位 168 位，預計銷售總收入金額約為 5,837,921,340 元，詳表 10-5。

表 10-5 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
店面銷售面積	133.98	坪	1,080,000	144,698,400
住宅銷售面積	7,625.59	坪	694,153	5,293,322,940
汽車位	168	部	2,380,357	399,900,000
銷售總收入金額小計				5,837,921,340

二、成本收入分析

(一) 本案實際之共同負擔

本案更新總成本費用總計 1,668,473,359 元，更新後建築物及車位總價值為 5,837,921,340 元，共同負擔比例約為 28.58%。以下分別就土地所有權人及實施者之收入、支出加以說明。

1、整體更新事業財務分析

更新前土地價值為 $3,692.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \text{ 坪} / \text{m}^2 \times 1,650,000 \text{ 元/坪} = 1,842,769,500 \text{ 元}$ ，投資時程預計約 5 年（自權利變換計畫核定至更新完成備查）。

本案年投資報酬率

$$= (\text{更新後所有權人可分配權利價值} - \text{更新前土地價值}) \div \text{更新前土地價值} \div \text{投資時程}$$

$$= (4,169,447,981 \text{ 元} - 1,842,769,500 \text{ 元}) \div 1,842,769,500 \text{ 元} \div 5 \text{ 年}$$

$$= 2,326,678,481 \text{ 元} \div 1,842,769,500 \text{ 元} \div 5 \text{ 年}$$

$$= 25.25\%$$

實施者部份

實施者支付上述共同負擔費用後，由土地所有權人以更新後土地及建築物折價抵付之，故實施者之損益如下：

實施者損益

= 更新後應分配土地及建物價值－共同負擔費用+風險管理費

= 1,668,473,359 元－1,668,473,359 元+0 元

= 0 元

2、現地安置戶部份：本案無。

3、土地所有權人部份

本案土地所有權人提供土地 3,692.00 m²，依麗業不動產估價師聯合事務所查估更新前土地價值為 1,842,769,500 元，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配權利價值為 4,169,447,981 元。

更新後可分配權利價值

= 更新後總價值－共同負擔費用

= 5,837,921,340 元－1,668,473,359 元

= 4,169,447,981 元

土地所有權人損益

= 更新後可分配權利價值－更新前土地價值

= 4,169,447,981 元－1,842,769,500 元

= 2,326,678,481 元

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,668,473,359 \text{ 元}}{5,837,921,340 \text{ 元}} \times 100\%$$

= 28.58%

(二) 實施契約內承諾之共同負擔

本案實施者與新北市政府簽定決標之共同負擔標單所載比例為 28.58%，即本公司承諾共同負擔比例不得高於 28.58%。

表 10-6 現金流量表

項目/年	第1-2月	第3-5月	第6-8月	第9-11月	第12-14月	第15-17月	第18-20月	第21-23月	第24-26月	第27-29月	第30-32月	第33-35月	第36-38月	第39-41月	第42-44月	第45-47月	第48-50月	第51-53月	第54-56月	第57-59月	第60月	合計		
	準備期 (第1-10個月)				建照請領及施工期 (第11-46個月)														囑託登記至成果備查期間 (第47-60個月)					
現金流入																								-
自有資金	55,000,000	1,000,000	10,000,000	70,000,000	90,000,000	100,000,000	70,000,000	3,000,000	3,000,000	75,246,941													477,246,941	
融資貸款				10,000,000	100,000,000	50,000,000	75,000,000	120,000,000	150,000,000	150,000,000	100,000,000	80,000,000	70,000,000	54,499,100	4,077,096								1,113,576,196	
折價抵付共同負擔房地價值																							1,668,473,359	
股東墊款																							1,668,473,359	
現金流入合計	55,000,000	1,000,000	10,000,000	80,000,000	190,000,000	150,000,000	145,000,000	123,000,000	153,000,000	225,246,941	150,000,000	100,000,000	80,000,000	70,000,000	54,499,100	4,077,096	-	-	-	-	-	1,668,473,359	3,259,296,496	
現金流出																							-	
營建費用				42,344,861	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	84,689,715					1,524,414,978		
建築設計費用	11,924,141			11,924,141														11,924,141					35,772,423	
空氣汙染防制費				-																			-	
土地複丈費				-																			-	
鑽探費用				-																			-	
建造執照相關規費				-																			-	
公寓大廈管理基金																		3,713,462					3,713,462	
外接水、電、瓦斯管線工程費用																							-	
鄰房鑑定與鄰房保固費				-																			-	
公益設施室內裝修費				-																			-	
申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫																							7,930,650	
相關經費及相關委辦費	7,930,650																						7,930,650	
都市更新規劃費用	-																						-	
不動產估價費 (含技師簽證)	4,790,000																						4,790,000	
更新前測量費用	372,000																						372,000	
合法建物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費	12,120,571																						12,120,571	
舊違章建築物及合法建築物拆遷安置費				-																			-	
佔有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費	-																						-	
其他土地改良物拆遷補償費用	-			-																			-	
地籍整理費																		-					-	
審查費用	220,000																						220,000	
交通影響評估費																							-	
環境影響評估費	-																						-	
稅捐	1,489,053																						1,489,053	
都市計畫變更費用	-																						-	
容積移轉費用	-																						-	
行政作業費	-																						-	
信託費用				-																			-	
人事行政管理費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
營建工程管理費	-																						-	
銷售管理費																							-	
小計	37,357,362	-	1,489,053	54,269,002	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	127,034,582	100,327,318	-	-	-	-	1,590,823,137	
息前淨現金流量	17,642,638	1,000,000	8,510,947	25,730,998	62,965,418	22,965,418	17,965,418	4,034,582	25,965,418	98,212,359	22,965,418	-27,034,582	-47,034,582	-57,034,582	-72,535,482	-96,250,222	-	-	-	-	-	1,668,473,359		
息前淨現金累計	17,642,638	18,642,638	27,153,585	52,884,583	115,850,001	138,815,419	156,780,837	152,746,255	178,711,673	276,924,032	299,889,450	272,854,868	225,820,286	168,785,704	96,250,222	-	-	-	-	-	1,668,473,359	3,868,225,550		
現金流出																							-	
融資貸款利息費用	-	-	-	20,250	668,250	972,000	1,427,625	2,156,625	3,067,875	3,979,125	4,890,375	5,497,875	5,983,875	6,409,125	6,740,207	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975			
融資本金償還																							1,113,576,196	
股東墊款償還																							-	
小計	-	-	-	20,250	668,250	972,000	1,427,625	2,156,625	3,067,875	3,979,125	4,890,375	5,497,875	5,983,875	6,409,125	6,740,207	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975		
現金流出合計	37,357,362	-	1,489,053	54,289,252	127,702,832	128,006,582	128,462,207	130,102,457	131,924,957	132,532,457	133,018,457	133,443,789	107,092,293	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	6,764,975	2,777,782,424	
息後淨現金流量	17,642,638	1,000,000	8,510,947	25,710,748	62,297,168	21,993,418	16,537,793	-6,191,207	22,897,543	94,233,234	18,075,043	-32,532,457	-53,018,457	-63,443,707	-79,275,689	-103,015,197	-6,764,975	-6,764,975	-6,764,975	-4,509,984	554,897,163	481,514,072		
息後淨現金累計	17,642,638	18,642,638	27,153,585	52,864,333	115,161,501	137,154,919	153,692,712	147,501,505	170,399,048	264,632,282	282,707,325	250,174,868	197,156,411	133,712,704	54,437,015	-48,578,182	-55,343,157	-62,108,132	-68,873,107	-73,383,091	486,024,056			

壹拾壹、更新前後權利價值鑑價

一、評價基準日

以 104 年 4 月 15 日為評價基準日。

二、鑑價結果比較

依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上鑑價機構查估後評定之。

本案委託三家鑑價機構，包括麗業不動產估價師聯合事務所（以下簡稱麗業）、宏大不動產估價師聯合事務所（以下簡稱宏大）及尚上不動產估價師聯合事務所（以下簡稱尚上）依據『不動產鑑價技術規則』，分別進行本案更新前後權利價值之查鑑工作，三家鑑價機構之鑑價報告書摘要，詳附錄二。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目		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
更新前 土地價 值	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 房地價 值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	1,350,000	1,250,000	1,330,000
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	695,161	695,054	677,701
	車位平均價格 (元/個)	2,380,357	2,233,631	2,294,375
	更新後總權利價值 (元)	5,837,921,340	5,805,748,942	5,687,823,126
	土地所有權人應分配權利價值 (元)	4,169,447,981	4,137,275,583	4,019,349,767

備註：本表所載土地所有權人應分配權利價值 (元) 係以共同負擔比例 28.58% (共同負擔金額為 1,668,473,359 元) 計算。

三、鑑價結果選定

三家鑑價機構之鑑價結果，以「麗業」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值為最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故採用麗業不動產估價師聯合事務所之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

四、更新前後鑑價結果

(一) 更新前鑑價結果

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	104 年 1 月公告現值		土地單價 (元/坪)	土地價值(元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
1	742-1	6.00	1.82	222,092	734,188	1,234,769	2,247,280
2	742-2	2.00	0.61	222,092	734,188	1,228,022	749,093
3	743	3,558.00	1,076.30	241,544	798,493	1,650,887	1,776,849,290
4	752-25	126.00	38.12	205,000	677,686	1,650,678	62,923,837
合計	4 筆	3,692.00	1,116.83			1,650,000	1,842,769,500

表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源地號及建號			更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比例(%)
		地號	土地面積 (m ²)	權利範圍			
1	新北市 管理者：新 北市政府財 政局	743	3,558.00	全部	1,776,849,290	1,839,773,127	99.8374%
		752-25	126.00	全部	62,923,837		
2	皇翔建設股 份有限公司	742-1	6.00	全部	2,247,280	2,996,373	0.1626%
		742-2	2.00	全部	749,093		
合計			3,692.00		1,842,769,500	1,842,769,500	100.0000%

(二) 更新後鑑價結果

表 11-4 更新後各分配單元價值表

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別				
1	1 樓	店舖 A	133.98	1,350,000		90,436,500
	2 樓				810,000	
2	1 樓	公益設施	350.79			
	2 樓					
3	3 樓	A1	20.88		629,000	13,576,620
4	3 樓	A2	29.99		648,000	22,567,820
5	3 樓	A3	17.98		642,000	13,214,840
6	3 樓	A4	17.98		642,000	13,222,520
7	3 樓	A5	29.99		642,000	22,331,980
8	3 樓	A6	30.04		622,000	18,684,880
9	3 樓	A7	30.04		622,000	18,684,880
10	3 樓	A8	29.99		642,000	21,923,660
11	3 樓	A9	17.98		635,000	12,847,320

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別	坪			
12	3 樓	A10	17.98		635,000	12,847,320
13	3 樓	A11	29.99		642,000	21,923,660
14	3 樓	A12	19.79		642,000	13,099,980
15	4 樓	A1	20.88		626,000	13,070,880
16	4 樓	A2	30.36		645,000	19,582,200
17	4 樓	A3	17.98		639,000	11,489,220
18	4 樓	A4	17.98		639,000	11,489,220
19	4 樓	A5	30.36		645,000	19,582,200
20	4 樓	A6	30.04		619,000	18,594,760
21	4 樓	A7	30.04		619,000	18,594,760
22	4 樓	A8	30.36		639,000	19,400,040
23	4 樓	A9	17.98		632,000	11,363,360
24	4 樓	A10	17.98		632,000	11,363,360
25	4 樓	A11	30.36		639,000	19,400,040
26	4 樓	A12	19.79		639,000	12,645,810
27	5 樓	A1	20.88		629,000	13,133,520
28	5 樓	A2	30.36		648,000	19,673,280
29	5 樓	A3	17.98		642,000	11,543,160
30	5 樓	A4	17.98		642,000	11,543,160
31	5 樓	A5	30.36		648,000	19,673,280
32	5 樓	A6	30.04		629,000	18,895,160
33	5 樓	A7	30.04		629,000	18,895,160
34	5 樓	A8	30.36		674,000	20,462,640
35	5 樓	A9	17.98		668,000	12,010,640
36	5 樓	A10	17.98		668,000	12,010,640
37	5 樓	A11	30.36		674,000	20,462,640
38	5 樓	A12	19.79		642,000	12,705,180
39	6 樓	A1	20.88		632,000	13,196,160
40	6 樓	A2	30.36		651,000	19,764,360
41	6 樓	A3	17.98		645,000	11,597,100
42	6 樓	A4	17.98		645,000	11,597,100
43	6 樓	A5	30.36		651,000	19,764,360
44	6 樓	A6	30.04		632,000	18,985,280
45	6 樓	A7	30.04		632,000	18,985,280
46	6 樓	A8	30.36		678,000	20,584,080
47	6 樓	A9	17.98		671,000	12,064,580
48	6 樓	A10	17.98		671,000	12,064,580
49	6 樓	A11	30.36		678,000	20,584,080
50	6 樓	A12	19.79		645,000	12,764,550
51	7 樓	A1	20.88		642,000	13,404,960
52	7 樓	A2	30.36		655,000	19,885,800

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別	坪			
53	7 樓	A3	17.98		648,000	11,651,040
54	7 樓	A4	17.98		648,000	11,651,040
55	7 樓	A5	30.36		655,000	19,885,800
56	7 樓	A6	30.04		635,000	19,075,400
57	7 樓	A7	30.04		635,000	19,075,400
58	7 樓	A8	30.36		681,000	20,675,160
59	7 樓	A9	17.98		674,000	12,118,520
60	7 樓	A10	17.98		674,000	12,118,520
61	7 樓	A11	30.36		681,000	20,675,160
62	7 樓	A12	19.79		648,000	12,823,920
63	8 樓	A1	20.88		645,000	13,467,600
64	8 樓	A2	30.36		658,000	19,976,880
65	8 樓	A3	17.98		651,000	11,704,980
66	8 樓	A4	17.98		651,000	11,704,980
67	8 樓	A5	30.36		658,000	19,976,880
68	8 樓	A6	30.04		638,000	19,165,520
69	8 樓	A7	30.04		638,000	19,165,520
70	8 樓	A8	30.36		684,000	20,766,240
71	8 樓	A9	17.98		678,000	12,190,440
72	8 樓	A10	17.98		678,000	12,190,440
73	8 樓	A11	30.36		684,000	20,766,240
74	8 樓	A12	19.79		651,000	12,883,290
75	9 樓	A1	20.88		655,000	13,676,400
76	9 樓	A2	30.36		661,000	20,067,960
77	9 樓	A3	17.98		655,000	11,776,900
78	9 樓	A4	17.98		655,000	11,776,900
79	9 樓	A5	30.36		661,000	20,067,960
80	9 樓	A6	30.04		641,000	19,255,640
81	9 樓	A7	30.04		641,000	19,255,640
82	9 樓	A8	30.36		688,000	20,887,680
83	9 樓	A9	17.98		681,000	12,244,380
84	9 樓	A10	17.98		681,000	12,244,380
85	9 樓	A11	30.36		688,000	20,887,680
86	9 樓	A12	19.79		655,000	12,962,450
87	10 樓	A1	20.88		658,000	13,739,040
88	10 樓	A2	30.36		664,000	20,159,040
89	10 樓	A3	17.98		658,000	11,830,840
90	10 樓	A4	17.98		658,000	11,830,840
91	10 樓	A5	30.36		664,000	20,159,040
92	10 樓	A6	30.04		644,000	19,345,760
93	10 樓	A7	30.04		644,000	19,345,760

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別	坪			
94	10 樓	A8	30.36		691,000	20,978,760
95	10 樓	A9	17.98		684,000	12,298,320
96	10 樓	A10	17.98		684,000	12,298,320
97	10 樓	A11	30.36		691,000	20,978,760
98	10 樓	A12	19.79		658,000	13,021,820
99	11 樓	A1	20.88		668,000	13,947,840
100	11 樓	A2	30.36		674,000	20,462,640
101	11 樓	A3	17.98		668,000	12,010,640
102	11 樓	A4	17.98		668,000	12,010,640
103	11 樓	A5	30.36		674,000	20,462,640
104	11 樓	A6	30.04		654,000	19,646,160
105	11 樓	A7	30.04		654,000	19,646,160
106	11 樓	A8	30.36		694,000	21,069,840
107	11 樓	A9	17.98		688,000	12,370,240
108	11 樓	A10	17.98		688,000	12,370,240
109	11 樓	A11	30.36		694,000	21,069,840
110	11 樓	A12	19.79		668,000	13,219,720
111	12 樓	A1	20.88		671,000	14,010,480
112	12 樓	A2	30.36		678,000	20,584,080
113	12 樓	A3	17.98		671,000	12,064,580
114	12 樓	A4	17.98		671,000	12,064,580
115	12 樓	A5	30.36		678,000	20,584,080
116	12 樓	A6	30.04		657,000	19,736,280
117	12 樓	A7	30.04		657,000	19,736,280
118	12 樓	A8	30.36		698,000	21,191,280
119	12 樓	A9	17.98		691,000	12,424,180
120	12 樓	A10	17.98		691,000	12,424,180
121	12 樓	A11	30.36		698,000	21,191,280
122	12 樓	A12	19.79		671,000	13,279,090
123	13 樓	A1	20.88		674,000	14,073,120
124	13 樓	A2	30.36		681,000	20,675,160
125	13 樓	A3	17.98		674,000	12,118,520
126	13 樓	A4	17.98		674,000	12,118,520
127	13 樓	A5	30.36		681,000	20,675,160
128	13 樓	A6	30.04		661,000	19,856,440
129	13 樓	A7	30.04		661,000	19,856,440
130	13 樓	A8	30.36		701,000	21,282,360
131	13 樓	A9	17.98		694,000	12,478,120
132	13 樓	A10	17.98		694,000	12,478,120
133	13 樓	A11	30.36		701,000	21,282,360
134	13 樓	A12	19.79		661,000	13,081,190

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別	坪			
135	14 樓	A1	20.88			677,000
136	14 樓	A2	30.36			684,000
137	14 樓	A3	17.98			677,000
138	14 樓	A4	17.98			677,000
139	14 樓	A5	30.36			684,000
140	14 樓	A6	30.04			664,000
141	14 樓	A7	30.04			664,000
142	14 樓	A8	30.36			704,000
143	14 樓	A9	17.98			698,000
144	14 樓	A10	17.98			698,000
145	14 樓	A11	30.36			698,000
146	15 樓	A1	20.88			680,000
147	15 樓	A2	30.36			687,000
148	15 樓	A3	17.98			680,000
149	15 樓	A4	17.98			680,000
150	15 樓	A5	30.36			687,000
151	15 樓	A6	30.04			667,000
152	15 樓	A7	30.04			667,000
153	15 樓	A8	30.36			708,000
154	15 樓	A9	17.98			701,000
155	15 樓	A10	17.98			701,000
156	15 樓	A11	30.36			708,000
157	15 樓	A12	19.79			674,000
158	16 樓	A1	20.88			691,000
159	16 樓	A2	30.36			697,000
160	16 樓	A3	17.98			691,000
161	16 樓	A4	17.98			691,000
162	16 樓	A5	30.36			697,000
163	16 樓	A6	30.04			670,000
164	16 樓	A7	30.04			670,000
165	16 樓	A8	30.36			718,000
166	16 樓	A9	17.98			711,000
167	16 樓	A10	17.98			711,000
168	16 樓	A11	30.36			718,000
169	16 樓	A12	19.79			691,000
170	17 樓	A1	20.88			694,000
171	17 樓	A2	30.36			701,000
172	17 樓	A3	17.98			694,000
173	17 樓	A4	17.98			694,000
174	17 樓	A5	30.36			701,000
175	17 樓	A6	30.04			673,000

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別	坪			
176	17 樓	A7	30.04		673,000	20,216,920
177	17 樓	A8	30.36		721,000	21,889,560
178	17 樓	A9	17.98		714,000	12,837,720
179	17 樓	A10	17.98		714,000	12,837,720
180	17 樓	A11	30.36		721,000	21,889,560
181	17 樓	A12	19.79		694,000	13,734,260
182	18 樓	A1	20.88		697,000	14,553,360
183	18 樓	A2	30.36		704,000	21,373,440
184	18 樓	A3	17.98		697,000	12,532,060
185	18 樓	A4	17.98		697,000	12,532,060
186	18 樓	A5	30.36		704,000	21,373,440
187	18 樓	A6	30.04		676,000	20,307,040
188	18 樓	A7	30.04		676,000	20,307,040
189	18 樓	A8	30.36		725,000	22,011,000
190	18 樓	A9	17.98		718,000	12,909,640
191	18 樓	A10	17.98		718,000	12,909,640
192	18 樓	A11	30.36		725,000	22,011,000
193	18 樓	A12	19.79		697,000	13,793,630
194	19 樓	A1	20.88		700,000	14,616,000
195	19 樓	A2	30.36		707,000	21,464,520
196	19 樓	A3	17.98		700,000	12,586,000
197	19 樓	A4	17.98		700,000	12,586,000
198	19 樓	A5	30.36		707,000	21,464,520
199	19 樓	A6	30.04		680,000	20,427,200
200	19 樓	A7	30.04		680,000	20,427,200
201	19 樓	A8	30.36		728,000	22,102,080
202	19 樓	A9	17.98		721,000	12,963,580
203	19 樓	A10	17.98		721,000	12,963,580
204	19 樓	A11	30.36		728,000	22,102,080
205	19 樓	A12	19.79		700,000	13,853,000
206	20 樓	A1	20.88		704,000	14,699,520
207	20 樓	A2	30.36		711,000	21,585,960
208	20 樓	A3	17.98		704,000	12,657,920
209	20 樓	A4	17.98		704,000	12,657,920
210	20 樓	A5	30.36		711,000	21,585,960
211	20 樓	A6	30.04		683,000	20,517,320
212	20 樓	A7	30.04		683,000	20,517,320
213	20 樓	A8	30.36		731,000	22,193,160
214	20 樓	A9	17.98		724,000	13,017,520
215	20 樓	A10	17.98		724,000	13,017,520
216	20 樓	A11	30.36		731,000	22,193,160

序號	分配單元代號		總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)
	樓層	戶別	坪			
217	20 樓	A12	19.79			704,000
218	21 樓	A1	20.88			714,000
219	21 樓	A2	30.36			721,000
220	21 樓	A3	17.98			714,000
221	21 樓	A4	17.98			714,000
222	21 樓	A5	30.36			721,000
223	21 樓	A6	30.04			693,000
224	21 樓	A7	30.04			693,000
225	21 樓	A8	30.36			735,000
226	21 樓	A9	17.98			728,000
227	21 樓	A10	17.98			728,000
228	21 樓	A11	30.36			735,000
229	21 樓	A12	19.79			714,000
230	22 樓	A1	20.88			717,000
231	22 樓	A2	30.36			724,000
232	22 樓	A3	17.98			717,000
233	22 樓	A4	17.98			717,000
234	22 樓	A5	30.36			724,000
235	22 樓	A6	30.04			696,000
236	22 樓	A7	30.04			696,000
237	22 樓	A8	30.36			738,000
238	22 樓	A9	17.98			731,000
239	22 樓	A10	17.98			731,000
240	22 樓	A11	30.36			738,000
241	22 樓	A12	19.79			717,000
242	23 樓	A1	20.88			720,000
243	23 樓	A2	30.36			727,000
244	23 樓	A3	17.98			720,000
245	23 樓	A4	17.98			720,000
246	23 樓	A5	30.36			727,000
247	23 樓	A6	30.04			699,000
248	23 樓	A7	30.04			699,000
249	23 樓	A8	30.36			742,000
250	23 樓	A9	17.98			735,000
251	23 樓	A10	17.98			735,000
252	23 樓	A11	30.36			742,000
253	23 樓	A12	19.79			720,000
254	24 樓	A1	20.88			724,000
255	24 樓	A2	30.36			731,000
256	24 樓	A3	17.98			724,000
257	24 樓	A4	17.98			724,000

序號	分配單元代號	總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)			
					樓層	戶別		
258	24 樓	A5	30.36		731,000	22,193,160		
259	24 樓	A6	30.04		702,000	21,088,080		
260	24 樓	A7	30.04		702,000	21,088,080		
261	24 樓	A8	30.36		745,000	22,618,200		
262	24 樓	A9	17.98		738,000	13,269,240		
263	24 樓	A10	17.98		738,000	13,269,240		
264	24 樓	A11	30.36		745,000	22,618,200		
265	24 樓	A12	19.79		724,000	14,327,960		
266	25 樓	A1	20.88		727,000	15,179,760		
267	25 樓	A2	30.36		734,000	22,284,240		
268	25 樓	A3	17.98		727,000	13,071,460		
269	25 樓	A4	17.98		727,000	13,071,460		
270	25 樓	A5	30.36		734,000	22,284,240		
271	25 樓	A6	30.04		706,000	21,208,240		
272	25 樓	A7	30.04		706,000	21,208,240		
273	25 樓	A8	30.36		748,000	22,709,280		
274	25 樓	A9	17.98		741,000	13,323,180		
275	25 樓	A10	17.98		741,000	13,323,180		
276	25 樓	A11	30.36		748,000	22,709,280		
277	25 樓	A12	19.79		727,000	14,387,330		
278	26 樓	A1	20.88		737,000	15,388,560		
279	26 樓	A2	30.36		745,000	22,618,200		
280	26 樓	A3	17.98		737,000	13,251,260		
281	26 樓	A4	17.98		737,000	13,251,260		
282	26 樓	A5	30.36		745,000	22,618,200		
283	26 樓	A6	30.04		716,000	21,508,640		
284	26 樓	A7	30.04		716,000	21,508,640		
285	26 樓	A8	30.36		759,000	23,043,240		
286	26 樓	A9	17.98		752,000	13,520,960		
287	26 樓	A10	17.98		752,000	13,520,960		
288	26 樓	A11	30.36		759,000	23,043,240		
289	26 樓	A12	19.79		737,000	14,585,230		
290	27 樓	A1	20.88		741,000	15,472,080		
291	27 樓	A2	30.36		748,000	22,709,280		
292	27 樓	A3	17.98		741,000	13,323,180		
293	27 樓	A4	17.98		741,000	13,323,180		
294	27 樓	A5	30.36		748,000	22,709,280		
295	27 樓	A6	30.04		719,000	21,598,760		
296	27 樓	A7	30.04		719,000	21,598,760		
297	27 樓	A8	30.36		762,000	23,134,320		
298	27 樓	A9	17.98		755,000	13,574,900		

序號	分配單元代號	總產權面積 合計	地面層平均建 坪單價(元/坪)	二樓以上平均建 坪單價(元/坪)	更新後總權利價值 (元)			
					樓層	戶別		
299	27 樓	A10	17.98		755,000	13,574,900		
300	27 樓	A11	30.36		762,000	23,134,320		
301	27 樓	A12	19.79		741,000	14,664,390		
302	28 樓	A1	20.88		744,000	15,534,720		
303	28 樓	A2	30.36		751,000	22,800,360		
304	28 樓	A3	17.98		744,000	13,377,120		
305	28 樓	A4	17.98		744,000	13,377,120		
306	28 樓	A5	30.36		751,000	22,800,360		
307	28 樓	A6	30.04		722,000	21,688,880		
308	28 樓	A7	30.04		722,000	21,688,880		
309	28 樓	A8	30.36		766,000	23,255,760		
310	28 樓	A9	17.98		759,000	13,646,820		
311	28 樓	A10	17.98		759,000	13,646,820		
312	28 樓	A11	30.36		766,000	23,255,760		
313	28 樓	A12	19.79		744,000	14,723,760		
總計	313 戶	8,110.36					5,438,021,340	

註：實際面積仍須依地政機關測量登記為準。

表 11-5 更新後停車位價值表

樓層	類型	數量(個)	車位價格(元/個)	價值(元)
地下二層	坡道式平面(大)	44	2,500,000	110,000,000
	坡道式平面(小)	5	2,350,000	11,750,000
	坡道式平面(行動不便)	2	2,650,000	5,300,000
地下三層	坡道式平面(大)	47	2,400,000	112,800,000
	坡道式平面(小)	8	2,250,000	18,000,000
	坡道式平面(行動不便)	2	2,550,000	5,100,000
地下四層	坡道式平面(大)	49	2,300,000	112,700,000
	坡道式平面(小)	9	2,150,000	19,350,000
	坡道式平面(行動不便)	2	2,450,000	4,900,000
總計		168	2,380,357	399,900,000

壹拾貳、共同負擔**一、用地負擔（本案無）****二、費用負擔****(一) 費用負擔總額**

本案共同負擔費用為 1,668,473,359 元。

(二) 更新後總價值

供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值
=都市更新後之房地總值－全部現地安置戶實際安置之價值

$$=5,837,921,340 \text{ 元} - 0 \text{ 元}$$

$$=5,837,921,340 \text{ 元}$$

(三) 平均費用負擔比例

共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{共同負擔費用}}{\text{更新後應分配之房地權利價值}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,668,473,359 \text{ 元}}{5,837,921,340 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$=28.58\%$$

四、土地所有權人共同負擔額度

表 12-1 費用共同負擔表

編號	土地所有權人	權利價值(元)	權利價值比例(%)	負擔方式		共同負擔費用合計(元)
				現金繳納(元)	更新後房地折價抵付(元)	
1	新北市 (新北市政府財政局)	1,839,773,127	99.8374%		1,665,760,394	1,665,760,394
2	皇翔建設股份有限公司	2,996,373	0.1626%		2,712,965	2,712,965
合計	2 人	1,842,769,500	100.0000%		1,668,473,359	1,668,473,359

三、土地所有權人平均共同負擔比例

本案土地所有權人平均共同負擔比例

=平均公共設施用地負擔比例 + 平均費用負擔比例

$$=0\% + 28.58\%$$

$$=28.58\%$$

壹拾參、更新後分配面積及位置

一、更新後供分配之土地

本案權利變換地區範圍內可供分配之土地為新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，總面積為 3,692.00 m²，全數參與分配。

二、更新後供分配之建築物及其土地應有部分

(一) 更新後土地及建築物之分配面積

依民法第 799 條(略以)：「…，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」，本案土地分配原則如下：

1、停車位購買者：每部車位分攤土地 10/100000*174 輛，故為 1740/100000。

2、房屋土地應有部分合計為 98260/100000，分配比例依該戶專有面積占全體區分專有總面積分攤。

表 13-1 更新後土地及建築物之分配面積表

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積					
	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)			共用部分		合計 (m ²)
					附屬建物(m ²)			公設一(大公)面積 9,152.23 m ²		
			3,692.00	/100000	陽台	雨遮	小計	權利範圍 (/100000)	小計 (m ²)	
1	1 樓	店舖 A	59.85	1621	145.72			1655	151.47	442.91
2	2 樓				145.72					
2	1 樓	公益設施	156.36	4235	381.72			4329	396.21	1,159.65
2	2 樓				381.72					
3	3 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61
4	3 樓	A2	13.40	363	60.24	5.04	-	5.04	370	33.86
5	3 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
6	3 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
7	3 樓	A5	13.40	363	60.24	5.04	-	5.04	370	33.86
8	3 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
9	3 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
10	3 樓	A8	13.40	363	60.24	5.04	-	5.04	370	33.86
11	3 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
12	3 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
13	3 樓	A11	13.40	363	60.24	5.04	-	5.04	370	33.86
14	3 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33
15	4 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61
16	4 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
17	4 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
18	4 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
19	4 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
20	4 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
21	4 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
22	4 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
23	4 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
24	4 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						
	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物(m ²)			共用部分		合計 (m ²)
						陽台	雨遮	小計	附屬建物(m ²)	公設一(大公)面積 9,152.23 m ²	
			3,692.00	/100000							
25	4 樓	A11	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
26	4 樓	A12	8.86		240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33
27	5 樓	A1	9.30		252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61
28	5 樓	A2	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
29	5 樓	A3	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
30	5 樓	A4	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
31	5 樓	A5	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
32	5 樓	A6	13.44		364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
33	5 樓	A7	13.44		364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
34	5 樓	A8	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
35	5 樓	A9	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
36	5 樓	A10	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
37	5 樓	A11	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
38	5 樓	A12	8.86		240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33
39	6 樓	A1	9.30		252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61
40	6 樓	A2	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
41	6 樓	A3	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
42	6 樓	A4	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
43	6 樓	A5	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
44	6 樓	A6	13.44		364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
45	6 樓	A7	13.44		364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86
46	6 樓	A8	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
47	6 樓	A9	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
48	6 樓	A10	8.05		218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32
49	6 樓	A11	13.59		368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23
50	6 樓	A12	8.86		240</						

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

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積							
	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物(m ²)			共用部分			
			3,692.00	/100000		陽台	雨遮	小計	權利範圍 (/100000)	小計 (m ²)		
78	9 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
79	9 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
80	9 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
81	9 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
82	9 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
83	9 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
84	9 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
85	9 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
86	9 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
87	10 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
88	10 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
89	10 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
90	10 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
91	10 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
92	10 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
93	10 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
94	10 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
95	10 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
96	10 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
97	10 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
98	10 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
99	11 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
100	11 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
101	11 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
102	11 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
103	11 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
104	11 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
105	11 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
106	11 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
107	11 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
108	11 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
109	11 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
110	11 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
111	12 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
112	12 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
113	12 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
114	12 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
115	12 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
116	12 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
117	12 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
118	12 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
119	12 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
120	12 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
121	12 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
122	12 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
123	13 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
124	13 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
125	13 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
126	13 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
127	13 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
128	13 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
129	13 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
130	13 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積							
	序號	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物(m ²)					

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

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積							
	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物(m ²)			共用部分			
			3,692.00	/100000		陽台	雨遮	小計	權利範圍 (/100000)	小計 (m ²)		
184	18 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
185	18 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
186	18 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
187	18 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
188	18 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
189	18 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
190	18 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
191	18 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
192	18 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
193	18 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
194	19 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
195	19 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
196	19 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
197	19 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
198	19 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
199	19 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
200	19 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
201	19 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
202	19 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
203	19 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
204	19 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
205	19 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
206	20 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
207	20 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
208	20 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
209	20 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
210	20 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
211	20 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
212	20 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
213	20 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
214	20 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
215	20 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
216	20 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
217	20 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
218	21 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
219	21 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
220	21 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
221	21 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
222	21 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
223	21 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
224	21 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
225	21 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
226	21 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
227	21 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
228	21 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
229	21 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	-	4.35	244	22.33	65.43	
230	22 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	-	4.35	258	23.61	69.03	
231	22 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
232	22 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
233	22 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	-	3.95	222	20.32	59.44	
234	22 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35	
235	22 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	
236	22 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	-	4.35	370	33.86	99.32	

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積							
	序號	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物(m<					

序號	分配單元代號		土地應有部分		建物面積						
	樓層	戶別	總面積 (m ²)	權利範圍	主建物 (m ²)	附屬建物(m ²)			共用部分		合計 (m ²)
						陽台	雨遮	小計	權利範圍 (/100000)	小計 (m ²)	
290	27 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	—	4.35	258	23.61	69.03
291	27 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
292	27 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
293	27 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
294	27 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
295	27 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	—	4.35	370	33.86	99.32
296	27 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	—	4.35	370	33.86	99.32
297	27 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
298	27 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
299	27 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
300	27 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
301	27 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	—	4.35	244	22.33	65.43
302	28 樓	A1	9.30	252	41.07	4.35	—	4.35	258	23.61	69.03
303	28 樓	A2	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
304	28 樓	A3	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
305	28 樓	A4	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
306	28 樓	A5	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
307	28 樓	A6	13.44	364	61.11	4.35	—	4.35	370	33.86	99.32
308	28 樓	A7	13.44	364	61.11	4.35	—	4.35	370	33.86	99.32
309	28 樓	A8	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
310	28 樓	A9	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
311	28 樓	A10	8.05	218	35.17	3.95	—	3.95	222	20.32	59.44
312	28 樓	A11	13.59	368	60.24	5.04	0.84	5.88	374	34.23	100.35
313	28 樓	A12	8.86	240	38.75	4.35	—	4.35	244	22.33	65.43
合計		313 戶	3,628.19	98260	16,191.81	1,383.01	84.00	1,467.01	100000	9,152.23	26,811.05

註：1. 本表土地應有部分持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 實際面積依地政機關測量登記為準。

(二) 更新後建築物分配單元及位置對照

表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	28FA1	28FA2	28FA3	28FA4	28FA5	28FA6	28FA7	28FA8	28FA9	28FA10	28FA11	28FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	744,000	751,000	744,000	744,000	751,000	722,000	722,000	766,000	759,000	759,000	766,000	744,000
	15,534,720	22,800,360	13,377,120	13,377,120	22,800,360	21,688,880	21,688,880	23,255,760	13,646,820	13,646,820	23,255,760	14,723,760
	皇翔											
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	27FA1	27FA2	27FA3	27FA4	27FA5	27FA6	27FA7	27FA8	27FA9	27FA10	27FA11	27FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	741,000	748,000	741,000	741,000	748,000	719,000	719,000	762,000	755,000	755,000	762,000	741,000
	15,472,080	22,709,280	13,323,180	13,323,180	22,709,280	21,598,760	21,598,760	23,134,320	13,574,900	13,574,900	23,134,320	14,664,390
	皇翔											
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	26FA1	26FA2	26FA3	26FA4	26FA5	26FA6	26FA7	26FA8	26FA9	26FA10	26FA11	26FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	737,000	745,000	737,000	737,000	745,000	716,000	716,000	759,000	752,000	752,000	759,000	737,000
	15,388,560	22,618,200	13,251,260	13,251,260	22,618,200	21,508,640	21,508,640	23,043,240	13,520,960	13,520,960	23,043,240	14,585,230
	皇翔											
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	25FA1	25FA2	25FA3	25FA4	25FA5	25FA6	25FA7	25FA8	25FA9	25FA10	25FA11	25FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	727,000	734,000	727,000	727,000	734,000	706,000	706,000	748,000	741,000	741,000	748,000	727,000
	15,179,760	22,284,240	13,071,460	13,071,460	22,284,240	21,208,240	21,208,240	22,709,280	13,323,180	13,323,180	22,709,280	14,387,330
	皇翔											
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	24FA1	24FA2	24FA3	24FA4	24FA5	24FA6	24FA7	24FA8	24FA9	24FA10	24FA11	24FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	724,000	731,000	724,000	724,000	731,000	702,000	702,000	745,000	738,000	738,000	745,000	724,000
	15,117,120	22,193,160	13,017,520	13,017,520	22,193,160	21,088,080	21,088,080	22,618,200	13,269,240	13,269,240	22,618,200	14,327,960
	皇翔											
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	23FA1	23FA2	23FA3	23FA4	23FA5	23FA6	23FA7	23FA8	23FA9	23FA10	23FA11	23FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	720,000	727,000	720,000	720,000	727,000	699,000	699,000	742,000	735,000	735,000	742,000	720,000
	15,033,600	22,071,720	12,945,600	12,945,600	22,071,720	20,997,960	20,997,960	22,527,120	13,215,300	13,215,300	22,527,120	14,248,800
	皇翔	皇翔(地主)										
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	22FA1	22FA2	22FA3	22FA4	22FA5	22FA6	22FA7	22FA8	22FA9	22FA10	22FA11	22FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	717,000	724,000	717,000	717,000	724,000	696,000	696,000	738,000	731,000	731,000	738,000	717,000
	14,970,960	21,980,640	12,891,660	12,891,660	21,980,640	20,907,840	20,907,840	22,405,680	13,143,380	13,143,380	22,405,680	14,189,430
	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	皇翔	皇翔	新北市	新北市	皇翔	皇翔
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	21FA1	21FA2	21FA3	21FA4	21FA5	21FA6	21FA7	21FA8	21FA9	21FA10	21FA11	21FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	714,000	721,000	714,000	714,000	721,000	693,000	693,000	735,000	728,000	728,000	735,000	714,000
	14,908,320	21,889,560	12,837,720	12,837,720	21,889,560	20,817,720	20,817,720	22,314,600	13,089,440	13,089,440	22,314,600	14,130,060
	新北市											
單元編號 產權面積(坪) 單價(元/坪) 該戶總價(元) 姓名	20FA1	20FA2	20FA3	20FA4	20FA5	20FA6	20FA7	20FA8	20FA9	20FA10	20FA11	20FA12
	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
	704,000	711,000	704,000	704,000	711,000	683,000	683,000	731,000	724,000	724,000	731,000	704,000
	14,699,520	21,585,960	12,657,920	12,657,920	21,585,960	20,517,320	20,517,320	22,193,160	13,017,520	13,017,520	22,193,160	13,932,160
	新北市											
單元編號	19F	19FA1	19FA2	19FA3	19FA4	19FA5	19FA6	19FA7	19FA8	19FA9	19FA10	19FA12

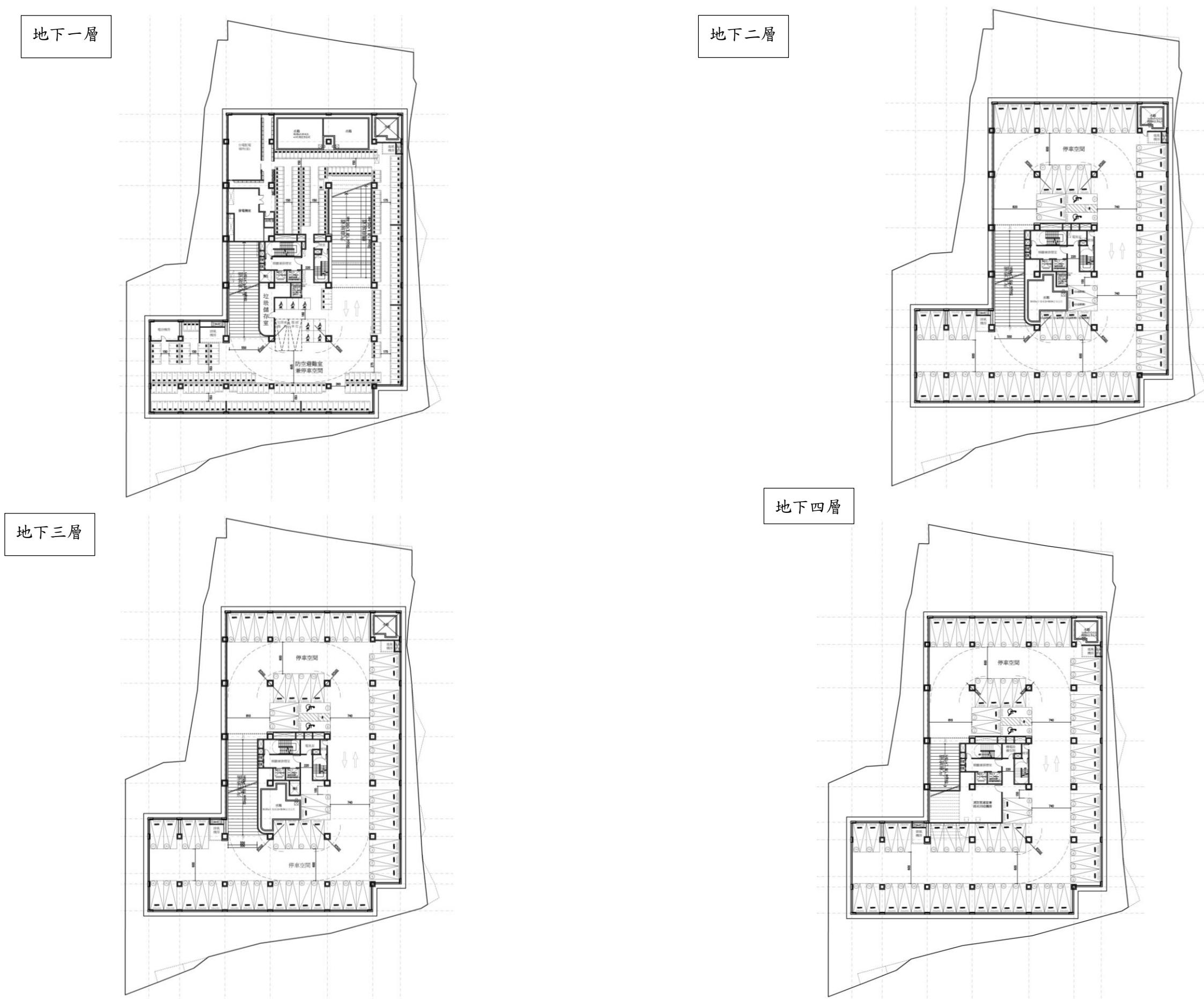
擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案

		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
產權面積(坪)	18F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		700,000	707,000	700,000	700,000	707,000	680,000	680,000	728,000	721,000	721,000	728,000	700,000
該戶總價(元)		14,616,000	21,464,520	12,586,000	12,586,000	21,464,520	20,427,200	20,427,200	22,102,080	12,963,580	12,963,580	22,102,080	13,853,000
姓名		新北市											
單元編號	17F	18FA1	18FA2	18FA3	18FA4	18FA5	18FA6	18FA7	18FA8	18FA9	18FA10	18FA11	18FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		697,000	704,000	697,000	697,000	704,000	676,000	676,000	725,000	718,000	718,000	725,000	697,000
該戶總價(元)		14,553,360	21,373,440	12,532,060	12,532,060	21,373,440	20,307,040	20,307,040	22,011,000	12,909,640	12,909,640	22,011,000	13,793,630
姓名	16F	新北市											
單元編號		17FA1	17FA2	17FA3	17FA4	17FA5	17FA6	17FA7	17FA8	17FA9	17FA10	17FA11	17FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		694,000	701,000	694,000	694,000	701,000	673,000	673,000	721,000	714,000	714,000	721,000	694,000
該戶總價(元)	15F	14,490,720	21,282,360	12,478,120	12,478,120	21,282,360	20,216,920	20,216,920	21,889,560	12,837,720	12,837,720	21,889,560	13,734,260
姓名		新北市											
單元編號		16FA1	16FA2	16FA3	16FA4	16FA5	16FA6	16FA7	16FA8	16FA9	16FA10	16FA11	16FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)	14F	691,000	697,000	691,000	691,000	697,000	670,000	670,000	718,000	711,000	711,000	718,000	691,000
該戶總價(元)		14,428,080	21,160,920	12,424,180	12,424,180	21,160,920	20,126,800	20,126,800	21,798,480	12,783,780	12,783,780	21,798,480	13,674,890
姓名		新北市											
單元編號		15FA1	15FA2	15FA3	15FA4	15FA5	15FA6	15FA7	15FA8	15FA9	15FA10	15FA11	15FA12
產權面積(坪)	13F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		680,000	687,000	680,000	680,000	687,000	667,000	667,000	708,000	701,000	701,000	708,000	674,000
該戶總價(元)		14,198,400	20,857,320	12,226,400	12,226,400	20,857,320	20,036,680	20,036,680	21,494,880	12,603,980	12,603,980	21,494,880	13,338,460
姓名		新北市											
單元編號	12F	14FA1	14FA2	14FA3	14FA4	14FA5	14FA6	14FA7	14FA8	14FA9	14FA10	14FA11	
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	
單價(元/坪)		677,000	684,000	677,000	677,000	684,000	664,000	664,000	704,000	698,000	698,000	698,000	
該戶總價(元)		14,135,760	20,766,240	12,172,460	12,172,460	20,766,240	19,946,560	19,946,560	21,373,440	12,550,040	12,550,040	21,191,280	
姓名	11F	新北市											
單元編號		13FA1	13FA2	13FA3	13FA4	13FA5	13FA6	13FA7	13FA8	13FA9	13FA10	13FA11	13FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		674,000	681,000	674,000	674,000	681,000	661,000	661,000	701,000	694,000	694,000	701,000	661,000
該戶總價(元)	10F	14,073,120	20,675,160	12,118,520	12,118,520	20,675,160	19,856,440	19,856,440	21,282,360	12,478,120	12,478,120	21,282,360	13,081,190
姓名		新北市											
單元編號		12FA1	12FA2	12FA3	12FA4	12FA5	12FA6	12FA7	12FA8	12FA9	12FA10	12FA11	12FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		671,000	678,000	671,000	671,000	678,000	657,000	657,000	698,000	691,000	691,000	698,000	671,000
該戶總價(元)		14,010,480	20,584,080	12,064,580	12,064,580	20,584,080	19,736,280	19,736,280	21,191,280	12,424,180	12,424,180	21,191,280	13,279,090
姓名		新北市											
單元編號	9F	11FA1	11FA2	11FA3	11FA4	11FA5	11FA6	11FA7	11FA8	11FA9	11FA10	11FA11	11FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		668,000	674,000	668,000	668,000	674,000	654,000	654,000	694,000	688,000	688,000	694,000	668,000
該戶總價(元)		13,947,840	20,462,640	12,010,640	12,010,640	20,462,640	19,646,160	19,646,160	21,069,840	12,370,240	12,370,240	21,069,840	13,219,720
姓名	9F	新北市											
單元編號		10FA1	10FA2	10FA3	10FA4	10FA5	10FA6	10FA7	10FA8	10FA9	10FA10	10FA11	10FA12
產權面積(坪)		20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價(元/坪)		658,000	664,000	658,000	658,000	664,000	644,000	644,000	691,000	684,000	684,000	691,000	658,000
該戶總價(元)	9F	13,739,040	20,159,040	11,830,840	11,830,840	20,159,040	19,345						

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

		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12
產權面積 (坪)	8F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價 (元/坪)		655,000	661,000	655,000	655,000	661,000	641,000	641,000	688,000	681,000	681,000	688,000	655,000
該戶總價 (元)		13,676,400	20,067,960	11,776,900	11,776,900	20,067,960	19,255,640	19,255,640	20,887,680	12,244,380	12,244,380	20,887,680	12,962,450
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		8FA1	8FA2	8FA3	8FA4	8FA5	8FA6	8FA7	8FA8	8FA9	8FA10	8FA11	8FA12
產權面積 (坪)	7F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價 (元/坪)		645,000	658,000	651,000	651,000	658,000	638,000	638,000	684,000	678,000	678,000	684,000	651,000
該戶總價 (元)		13,467,600	19,976,880	11,704,980	11,704,980	19,976,880	19,165,520	19,165,520	20,766,240	12,190,440	12,190,440	20,766,240	12,883,290
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		7FA1	7FA2	7FA3	7FA4	7FA5	7FA6	7FA7	7FA8	7FA9	7FA10	7FA11	7FA12
產權面積 (坪)	6F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價 (元/坪)		642,000	655,000	648,000	648,000	655,000	635,000	635,000	681,000	674,000	674,000	681,000	648,000
該戶總價 (元)		13,404,960	19,885,800	11,651,040	11,651,040	19,885,800	19,075,400	19,075,400	20,675,160	12,118,520	12,118,520	20,675,160	12,823,920
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		6FA1	6FA2	6FA3	6FA4	6FA5	6FA6	6FA7	6FA8	6FA9	6FA10	6FA11	6FA12
產權面積 (坪)	5F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價 (元/坪)		632,000	651,000	645,000	645,000	651,000	632,000	632,000	678,000	671,000	671,000	678,000	645,000
該戶總價 (元)		13,196,160	19,764,360	11,597,100	11,597,100	19,764,360	18,985,280	18,985,280	20,584,080	12,064,580	12,064,580	20,584,080	12,764,550
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		5FA1	5FA2	5FA3	5FA4	5FA5	5FA6	5FA7	5FA8	5FA9	5FA10	5FA11	5FA12
產權面積 (坪)	4F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價 (元/坪)		629,000	648,000	642,000	642,000	648,000	629,000	629,000	674,000	668,000	668,000	674,000	642,000
該戶總價 (元)		13,133,520	19,673,280	11,543,160	11,543,160	19,673,280	18,895,160	18,895,160	20,462,640	12,010,640	12,010,640	20,462,640	12,705,180
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		4FA1	4FA2	4FA3	4FA4	4FA5	4FA6	4FA7	4FA8	4FA9	4FA10	4FA11	4FA12
產權面積 (坪)	3F	20.88	30.36	17.98	17.98	30.36	30.04	30.04	30.36	17.98	17.98	30.36	19.79
單價 (元/坪)		626,000	645,000	639,000	639,000	645,000	619,000	619,000	639,000	632,000	632,000	639,000	639,000
該戶總價 (元)		13,070,880	19,582,200	11,489,220	11,489,220	19,582,200	18,594,760	18,594,760	19,400,040	11,363,360	11,363,360	19,400,040	12,645,810
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		3FA1	3FA2	3FA3	3FA4	3FA5	3FA6	3FA7	3FA8	3FA9	3FA10	3FA11	3FA12
產權面積 (坪)	1、2F	20.88	29.99	17.98	17.98	29.99	30.04	30.04	29.99	17.98	17.98	29.99	19.79
單價 (元/坪)		629,000	648,000	642,000	642,000	642,000	622,000	622,000	642,000	635,000	635,000	642,000	642,000
該戶總價 (元)		13,576,620	22,567,820	13,214,840	13,222,520	22,331,980	18,684,880	18,684,880	21,923,660	12,847,320	12,847,320	21,923,660	13,099,980
姓名		新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市	新北市
單元編號		店舖 A	公益設施										
產權面積 (坪)		133.98	350.79										
單價 (元/坪)		1,080,000	-										
該戶總價 (元)		144,698,400	-										
姓名		皇翔	捐贈予新北市										

表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表



車位編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,350,000	2,500,000	2,500,000	2,350,000	2,500,000	24,700,000
型態	大車	大車	大車	大車	大車	小車	大車	大車	小車	大車	
姓名	皇翔										
車位編號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	25,000,000
型態	大車										
姓名	皇翔										
車位編號	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,350,000	2,500,000	24,850,000
型態	大車	小車	大車								
姓名	皇翔										
車位編號	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	25,000,000
型態	大車										
姓名	皇翔										
車位編號	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,500,000	2,500,000	2,500,000							2,650,000	10,150,000
型態	大車	大車	大車	小車	大車	小車	大車	大車	小車	行動不便停車位	
姓名	皇翔	皇翔	皇翔	公益設施停車位	公益設施停車位	公益設施停車位	公益設施停車位	公益設施停車位	公益設施停車位	皇翔	
車位編號	51	52	53	54	55	56	57				合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,650,000	2,500,000	2,350,000	2,400,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000				17,350,000
型態	行動不便停車位	大車	小車	小車	大車	大車	大車				
姓名	皇翔										
車位編號	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	23,700,000
型態	大車	大車	大車	大車	大車	小車	大車	大車	小車	大車	
姓名	皇翔										
車位編號	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	24,000,000
型態	大車										
姓名	皇翔	皇翔	新北市								
車位編號	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	23,850,000
型態	大車	小車	大車								
姓名	新北市										
車位編號	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	24,000,000
型態	大車										
姓名	新北市										
車位編號	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	2,400,000	2,250,000	2,550,000	23,700,000
型態	大車	大車	大車	小車	大車	小車	大車	大車	小車	行動不便停車位	
姓名	新北市										
車位編號	108	109	110	111	112	113	114				合計 (元)
車位單價 (元/部)	2,550,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	2,250,000	2,400,000	2,400,000				16,650,000
型態	行動不便停車位	大車	小車	大車	小車	大車	大車				
姓名	新北市										

車位編號	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	合計(元)
車位單價(元/部)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	22,700,000
型態	大車	大車	大車	大車	小車	大車	大車	小車	大車	大車	
姓名	新北市										
車位編號	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	合計(元)
車位單價(元/部)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	23,000,000
型態	大車										
姓名	新北市										
車位編號	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	合計(元)
車位單價(元/部)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	22,850,000
型態	大車	小車	大車								
姓名	新北市										
車位編號	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	合計(元)
車位單價(元/部)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	23,000,000
型態	大車										
姓名	新北市										
車位編號	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	合計(元)
車位單價(元/部)	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	22,550,000
型態	大車	大車	大車	大車	小車	大車	小車	大車	小車	大車	
姓名	新北市										
車位編號	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	合計(元)
車位單價(元/部)	2,300,000	2,150,000	2,450,000	2,450,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	2,150,000	2,300,000	2,300,000	22,850,000
型態	大車	小車	行動不便停車位	行動不便停車位	大車	小車	大車	小車	大車	大車	
姓名	新北市										

壹拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式

一、申請分配位置通知

實施者於 104 年 4 月 28 日寄發權利變換申請分配文件予本案土地所有權人及權利變換關係人，申請分配期間為 104 年 5 月 5 日起至 104 年 6 月 4 日。土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者，依都市更新條例第三十一條規定，以現金補償方式辦理。

二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

(一) 抽籤事由

依都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，若土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者或同一位置有二人以上申請分配，以公開抽籤方式辦理。

(二) 抽籤方式

1、抽籤日期：民國 104 年 6 月 8 日（星期一）下午 2 時

2、抽籤地點：新北市板橋區民權路 204 號 1 樓（本都市更新案駐點服務站）

3、見證人：公正第三人

4、法令依據：都市更新權利變換實施辦法第 11 條

5、公開抽籤流程：

(1) 第一階段：於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋（或車位）同一位置有二人以上申請者，抽出獲選人。

A. 製作該房屋（或車位）所有申請人之號碼球投入籤筒。

B. 由見證律師抽出其中一顆號碼球，則該申請人即獲選得該房屋（或車位）。

C. 其餘未被抽中之申請人，則參加第二階段抽籤作業。

(2) 第二階段：至現場之受配人或受託人，若於第一階段未抽中及未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，依序選擇剩餘房屋及進行剩餘車位抽籤。

步驟一：依附件一權值清冊編號次序（已依姓名筆劃排序，值小者為先）唱名（若切結合併權值分配者，以切結書中所載代表人之編號為唱名依據），由到場之受配人或受託人抽選屋順位籤。

步驟二：依選屋順位籤號次序（值小者為先）唱名，由到場之受配人或受託人選擇剩餘未選配之房屋及車位。

第三階段：未至現場之受配人或受託人，若於第一階段未抽中及未於期限內

提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，由見證人依序進行剩餘車位抽籤及選擇剩餘房屋。

依附件一權值清冊編號次序（已依姓名筆劃排序，值小者為先）唱名，由見證人代抽選屋順位籤

由見證人就剩餘車位抽出一車，應分配權利價值扣除車位價格後，由見證人代選權值相近之房屋（以一戶一車為限），若應分配權利價值扣除車位價格後不足選一戶房屋者，則由見證人代選權值相近之房屋，不抽車位。

(3) 公開抽籤成果登錄：由實施者將公開抽籤分配成果登錄造冊。

(三) 抽籤結果

於 104 年 5 月 5 日（星期二）起至 104 年 6 月 4 日申請分配期間，共 1 位受配人未於期限內寄回申請，其中 1 人為未達最小分配權值。

6、受配人應分配之土地及建築物未達最小分配單元者：

(1) 共計 1 位（明細如下），依都市更新條例第 31 條規定：「…因其應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」

表 14-1 受配人之應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元者表

序號	受配人姓名	更新前土地權利價值 (元)	更新後可分得權利價值 (元)	備註
1	廖美雲	2,996,373	6,779,590	所有權人更新後可分配權值未達最小分配權值 15,283,601 元，故日後將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一辦理。
合計	1 位	2,996,373	6,779,590	

(2) 未來實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定：「…現金補償數額，以依第六條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算…」，且依同條第二項規定：「前項補償金，由實施者於權利變換發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。」

(3) 代抽選配結果：

表 14-2 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表

序號	抽籤原因	權利人	抽籤結果	通知情形 (通知選配期間及公開抽籤日期)	備註
1	<input type="checkbox"/> 同一位置有二人以上申請分配 <input checked="" type="checkbox"/> 未於規定期限內提出申請	廖美雲	未達最小分配面積單元	<input type="checkbox"/> 雙掛號，已收件未回覆 <input type="checkbox"/> 雙掛號，無法送達 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：	

壹拾伍、不參與分配名冊

本案實施者依都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於 104 年 5 月 5 日起至 104 年 6 月 4 日期間，對土地所有權人及權利變換關係人與現地安置戶進行權利變換意願調查（參與意願及分配位置申請）。

一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者

本案考量權利變換關係人更新後生活空間使用需求及權利變換後差額價金找補規劃出適當坪數，本案最小分配面積單元基準，以更新後室內樓地板面積 46 m^2 （加計附屬建物及共有部分）乘以二樓以上平均單價，最小分配價值為 $46\text{ m}^2 \times 1,58 \times 0.3025 \times 695,161\text{ 元/坪} = 15,283,601\text{ 元}$ 。本案屬不能參與權利變換分配者為廖美雲等 1 名，將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一辦理。

上述不能參與權利變換分配者，有關其申請分配及公開抽籤情形之辦理方式及處理情形請詳第壹拾肆章。

二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者（無）

三、現金補償之計算與發放

（一）現金補償金額計算

表 15-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊

序號	土地所有權人	不能	不願	更新前土地權利價值(元)	更新後可分得權利價值(元)	備註
1	廖美雲	✓		2,996,373	6,779,590	所有權人更新後可分配權值未達最小分配權值 15,283,601 元，故日後將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一辦理。

（二）實際發放金額

不願或不能參與者，其補償金額依都市更新條例第 31 條規定及都市更新權利變換實施辦法第 7-1 條規定應發放之補償金數值應以評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算之。惟實際應扣除稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。補償金之發放應先扣除以下項目始得發放，實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之：

1、土地增值稅及稅務查欠

依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定，現金補償數額，以依都市更新權利變換實施辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。

本案不能參與權利變換分配，而領取現金補償者，係因更新後應分配面積未達最小分配單元基準，依照都市更新條例第 46 條規定，實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

2、代為清償費用

依都市更新權利變換實施辦法第七條之二規定，權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。其土地或合法建築物經設定抵押權、典權或辦理限制登記者，應予塗銷。登記機關辦理塗銷登記後，應通知權利人或囑託限制登記之法院或機關。

實際應扣稅額及代償費用依發放當時相關單位查報數額計算之。

（三）補償費用發放時間

補償費用依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定扣除相關稅額後，由實施者於權利變換計畫發布實施後二個月內通知受償人於 30 日內領取。

四、其他情形說明

本案 742-1 及 742-2 地號等 2 筆土地所有權人已由皇翔建設股份有限公司買賣取得，故廖美雲君已非本案所有權人，皇翔建設股份有限公司（土地所有權人身分）買賣土地繼受取得之權利價值未達最小分配權利價值，但選配一戶房屋，故本案已無不願或不能分配之權利變換者。

壹拾陸、土地及建築物分配清冊

本案更新後房屋總戶數為 313 戶、車位為 174 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 2 人，分配結果說明於後。

一、申請分配結果

本案不能參與分配擬領取補償金者計有土地所有權人及權利變換關係人 0 人；另願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 2 人，其申請分配統計分得 237 戶房屋及 111 部車位，分配結果詳表 16-1。

表 16-1 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）

序號	更新前			分配單元										更新後						實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價值(元)	備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	序號	單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	序號	樓層位置	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B				
捐贈 公益 設施	新北市 (管理者: 理者:新 北市政府 勞工局)	1,839,773,127	99.8374%	新北市 (管理者: 新北市財 政局)	4,162,668,391	3,915,567,040	1	公益 設施	—	全部	—	—	1	地下二層	44	—	全部	—	244,350,000	4,159,917,040	2,751,351	
							2	3FA1	13,576,620	全部	13,576,620	—	2	地下二層	45		全部					
							3	3FA2	22,567,820	全部	22,567,820	—	3	地下二層	46		全部					
							4	3FA3	13,214,840	全部	13,214,840	—	4	地下二層	47		全部					
							5	3FA4	13,222,520	全部	13,222,520	—	5	地下二層	48		全部					
							6	3FA5	22,331,980	全部	22,331,980	—	6	地下二層	49		全部					
							7	3FA6	18,684,880	全部	18,684,880	—	7	地下三層	70	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							8	3FA7	18,684,880	全部	18,684,880	—	8	地下三層	71	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							9	3FA8	21,923,660	全部	21,923,660	—	9	地下三層	72	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							10	3FA9	12,847,320	全部	12,847,320	—	10	地下三層	73	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							11	3FA10	12,847,320	全部	12,847,320	—	11	地下三層	74	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							12	3FA11	21,923,660	全部	21,923,660	—	12	地下三層	75	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							13	3FA12	13,099,980	全部	13,099,980	—	13	地下三層	76	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							14	4FA1	13,070,880	全部	13,070,880	—	14	地下三層	77	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							15	4FA2	19,582,200	全部	19,582,200	—	15	地下三層	78	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							16	4FA3	11,489,220	全部	11,489,220	—	16	地下三層	79	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							17	4FA4	11,489,220	全部	11,489,220	—	17	地下三層	80	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							18	4FA5	19,582,200	全部	19,582,200	—	18	地下三層	81	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							19	4FA6	18,594,760	全部	18,594,760	—	19	地下三層	82	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							20	4FA7	18,594,760	全部	18,594,760	—	20	地下三層	83	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							21	4FA8	19,400,040	全部	19,400,040	—	21	地下三層	84	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							22	4FA9	11,363,360	全部	11,363,360	—	22	地下三層	85	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							23	4FA10	11,363,360	全部	11,363,360	—	23	地下三層	86	2,250,000	全部	2,250,000	—			
							24	4FA11	19,400,040	全部	19,400,040	—	24	地下三層	87	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							25	4FA12	12,645,810	全部	12,645,810	—	25	地下三層	88	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							26	5FA1	13,133,520	全部	13,133,520	—	26	地下三層	89	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							27	5FA2	19,673,280	全部	19,673,280	—	27	地下三層	90	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							28	5FA3	11,543,160	全部	11,543,160	—	28	地下三層	91	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							29	5FA4	11,543,160	全部	11,543,160	—	29	地下三層	92	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							30	5FA5	19,673,280	全部	19,673,280	—	30	地下三層	93	2,400,000	全部	2,400,000	—			
							31	5FA6	18,895,160	全部	18,895,160	—	31	地下三層	94	2,400,000	全部	2,400,000	—			

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

序號	更新前			更新後												預計繳納差額價值(元)		備註	
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元					停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價值(元)		
						序號	單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值(元)	價值小計(元)A	序號	樓層位置	車位編號	車位總價(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)	價值小計(元)B	
36	5FA11	20,462,640	全部	20,462,640		41	地下三層	104	2,400,000	全部	2,400,000								
37	5FA12	12,705,180	全部	12,705,180		42	地下三層	105	2,400,000	全部	2,400,000								
38	6FA1	13,196,160	全部	13,196,160		43	地下三層	106	2,250,000	全部	2,250,000								
39	6FA2	19,764,360	全部	19,764,360		44	地下三層	107	2,550,000	全部	2,550,000								
40	6FA3	11,597,100	全部	11,597,100		45	地下三層	108	2,550,000	全部	2,550,000								
41	6FA4	11,597,100	全部	11,597,100		46	地下三層	109	2,400,000	全部	2,400,000								
42	6FA5	19,764,360	全部	19,764,360		47	地下三層	110	2,250,000	全部	2,250,000								
43	6FA6	18,985,280	全部	18,985,280		48	地下三層	111	2,400,000	全部	2,400,000								
44	6FA7	18,985,280	全部	18,985,280		49	地下三層	112	2,250,000	全部	2,250,000								
45	6FA8	20,584,080	全部	20,584,080		50	地下三層	113	2,400,000	全部	2,400,000								
46	6FA9	12,064,580	全部	12,064,580		51	地下三層	114	2,400,000	全部	2,400,000								
47	6FA10	12,064,580	全部	12,064,580		52	地下四層	115	2,300,000	全部	2,300,000								
48	6FA11	20,584,080	全部	20,584,080		53	地下四層	116	2,300,000	全部	2,300,000								
49	6FA12	12,764,550	全部	12,764,550		54	地下四層	117	2,300,000	全部	2,300,000								
50	7FA1	13,404,960	全部	13,404,960		55	地下四層	118	2,300,000	全部	2,300,000								
51	7FA2	19,885,800	全部	19,885,800		56	地下四層	119	2,300,000	全部	2,300,000								
52	7FA3	11,651,040	全部	11,651,040		57	地下四層	120	2,150,000	全部	2,150,000								
53	7FA4	11,651,040	全部	11,651,040		58	地下四層	121	2,300,000	全部	2,300,000								
54	7FA5	19,885,800	全部	19,885,800		59	地下四層	122	2,300,000	全部	2,300,000								
55	7FA6	19,075,400	全部	19,075,400		60	地下四層	123	2,150,000	全部	2,150,000								
56	7FA7	19,075,400	全部	19,075,400		61	地下四層	124	2,300,000	全部	2,300,000								
57	7FA8	20,675,160	全部	20,675,160		62	地下四層	125	2,300,000	全部	2,300,000								
58	7FA9	12,118,520	全部	12,118,520		63	地下四層	126	2,300,000	全部	2,300,000								
59	7FA10	12,118,520	全部	12,118,520		64	地下四層	127	2,300,000	全部	2,300,000								
60	7FA11	20,675,160	全部	20,675,160		65	地下四層	128	2,300,000	全部	2,300,000								
61	7FA12	12,823,920	全部	12,823,920		66	地下四層	129	2,300,000	全部	2,300,000								
62	8FA1	13,467,600	全部	13,467,600		67	地下四層	130	2,300,000	全部	2,300,000								
63	8FA2	19,976,880	全部	19,976,880		68	地下四層	131	2,300,000	全部	2,300,000								
64	8FA3	11,704,980	全部	11,704,980		69	地下四層	132	2,300,000	全部	2,300,000								
65	8FA4	11,704,980	全部	11,704,980		70	地下四層	133	2,300,000	全部	2,300,000								
66	8FA5	19,976,880	全部	19,976,880		71	地下四層	134	2,300,000	全部	2,300,000								
67	8FA6	19,165,520	全部	19,165,520		72	地下四層	135	2,300,000	全部	2,300,000								
68	8FA7	19,165,520	全部	19,165,520		73	地下四層	136	2,300,000	全部	2,300,000								
69	8FA8	20,766,240	全部	20,766,240		74	地下四層	137	2,300,000	全部	2,300,000								
70	8FA9	12,190,440	全部	12,190,440		75	地下四層	138	2,300,000	全部	2,300,000								
71	8FA10	12,190,440	全部	12,190,440		76	地下四層	139	2,300,000	全部	2,300,000								
72	8FA11	20,766,240	全部	20,766,240		77	地下四層	140	2,300,000	全部	2,300,000								
73	8FA12	12,883,290	全部	12,883,290		78	地下四層	141	2,300,000	全部	2,300,000								
74	9FA1	13,676,400	全部	13,676,400		79	地下四層	142	2,300,000	全部	2,300,000								
75	9FA2	20,067,960	全部	20,067,960		80	地下四層	143	2,150,000	全部	2,150,000								
76	9FA3	11,776,900	全部	11,776,900		81	地下四層	144	2,300,000	全部	2,300,000								
77	9FA4	11,776,900	全部	11,776,900		82	地下四層	145	2,300,000	全部	2,300,000								
78	9FA5	20,067,960	全部	20,067,960		83	地下四層	146	2,300,000	全部	2,300,000								
79	9FA6	19,255,640	全部	19,255,640		84	地下四層	147	2,300,000	全部	2,300,000								
80	9FA7	19,255,640	全部	19,255,640		85	地下四層	148	2,300,000	全部	2,300,000								
81	9FA8</td																		

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

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

序號	更新前			更新後													備註			
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元					價值小計(元)A	停車位					實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價值(元)		
						序號	單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值(元)		序號	樓層位置	車位編號	車位總價(元)	權利範圍		繳	領	
140	14FA7	19,946,560	全部		19,946,560															
141	14FA8	21,373,440	全部		21,373,440															
142	14FA9	12,550,040	全部		12,550,040															
143	14FA10	12,550,040	全部		12,550,040															
144	14FA11	21,191,280	全部		21,191,280															
145	15FA1	14,198,400	全部		14,198,400															
146	15FA2	20,857,320	全部		20,857,320															
147	15FA3	12,226,400	全部		12,226,400															
148	15FA4	12,226,400	全部		12,226,400															
149	15FA5	20,857,320	全部		20,857,320															
150	15FA6	20,036,680	全部		20,036,680															
151	15FA7	20,036,680	全部		20,036,680															
152	15FA8	21,494,880	全部		21,494,880															
153	15FA9	12,603,980	全部		12,603,980															
154	15FA10	12,603,980	全部		12,603,980															
155	15FA11	21,494,880	全部		21,494,880															
156	15FA12	13,338,460	全部		13,338,460															
157	16FA1	14,428,080	全部		14,428,080															
158	16FA2	21,160,920	全部		21,160,920															
159	16FA3	12,424,180	全部		12,424,180															
160	16FA4	12,424,180	全部		12,424,180															
161	16FA5	21,160,920	全部		21,160,920															
162	16FA6	20,126,800	全部		20,126,800															
163	16FA7	20,126,800	全部		20,126,800															
164	16FA8	21,798,480	全部		21,798,480															
165	16FA9	12,783,780	全部		12,783,780															
166	16FA10	12,783,780	全部		12,783,780															
167	16FA11	21,798,480	全部		21,798,480															
168	16FA12	13,674,890	全部		13,674,890															
169	17FA1	14,490,720	全部		14,490,720															
170	17FA2	21,282,360	全部		21,282,360															
171	17FA3	12,478,120	全部		12,478,120															
172	17FA4	12,478,120	全部		12,478,120															
173	17FA5	21,282,360	全部		21,282,360															
174	17FA6	20,216,920	全部		20,216,920															
175	17FA7	20,216,920	全部		20,216,920															
176	17FA8	21,889,560	全部		21,889,560															
177	17FA9	12,837,720	全部		12,837,720															
178	17FA10	12,837,720	全部		12,837,720															
179	17FA11	21,889,560	全部		21,889,560															
180	17FA12	13,734,260	全部		13,734,260															
181	18FA1	14,553,360	全部		14,553,360															
182	18FA2	21,373,440	全部		21,373,440															
183	18FA3	12,532,060	全部		12,532,060															
184	18FA4	12,532,060	全部		12,532,060															
185	18FA5	21,373,440	全部		21,373,440															
186	18FA6	20,307,040	全部		20,307,040															
187	18FA7	20,307,040	全部		20,307,040															
188	18FA8	22,011,000	全部		22,011,000															
189	18FA9	12,909,640	全部		12,909,640															
190	18FA10	12,909,640	全部		12,909,640															
191	18FA11	22,011,000	全部		22,011,000															

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

序號	更新前			更新後															備註			
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值(元)	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元					價值小計(元)A	停車位					價值小計(元)B	實分配權利價值(元)C=A+B	預計繳納差額價值(元)			
						序號	單元編號	單元價值	權利範圍	每人分得房屋價值(元)		序號	樓層位置	車位編號	車位總價值(元)	權利範圍	每人分得車位價值(元)		繳	領		
						192	18FA12	13,793,630	全部	13,793,630												
						193	19FA1	14,616,000	全部	14,616,000												
						194	19FA2	21,464,520	全部	21,464,520												
						195	19FA3	12,586,000	全部	12,586,000												
						196	19FA4	12,586,000	全部	12,586,000												
						197	19FA5	21,464,520	全部	21,464,520												
						198	19FA6	20,427,200	全部	20,427,200												
						199	19FA7	20,427,200	全部	20,427,200												
						200	19FA8	22,102,080	全部	22,102,080												
						201	19FA9	12,963,580	全部	12,963,580												
						202	19FA10	12,963,580	全部	12,963,580												
						203	19FA11	22,102,080	全部	22,102,080												
						204	19FA12	13,853,000	全部	13,853,000												
						205	20FA1	14,699,520	全部	14,699,520												
						206	20FA2	21,585,960	全部	21,585,960												
						207	20FA3	12,657,920	全部	12,657,920												
						208	20FA4	12,657,920	全部	12,657,920												
						209	20FA5	21,585,960	全部	21,585,960												
						210	20FA6	20,517,320	全部	20,517,320												
						211	20FA7	20,517,320	全部	20,517,320												
						212	20FA8	22,193,160	全部	22,193,160												
						213	20FA9	13,017,520	全部	13,017,520												
						214	20FA10	13,017,520	全部	13,017,520												
						215	20FA11	22,193,160	全部	22,193,160												
						216	20FA12	13,932,160	全部	13,932,160												
						217	21FA1	14,908,320	全部	14,908,320												
						218	21FA2	21,889,560	全部	21,889,560												
						219	21FA3	12,837,720	全部	12,837,720												
						220	21FA4	12,837,720	全部	12,837,720												
						221	21FA5	21,889,560	全部	21,889,560												
						222	21FA6	20,817,720	全部	20,817,720												
						223	21FA7	20,817,720	全部	20,817,720												
						224	21FA8	22,314,600	全部	22,314,600												
						225	21FA9	13,089,440	全部	13,089,440												
						226	21FA10	13,089,440	全部	13,089,440												
						227	21FA11	22,314,600	全部	22,314,600												
						228	21FA12	14,130,060	全部	14,130,060												
						229	22FA1	14,970,960	全部	14,970,960												
						230	22FA2	21,980,640	全部	21,980,640												
						231	22FA3	12,891,660	全部	12,891,660												
						232	22FA4	12,891,660	全部	12,891,660												
						233	22FA5	21,980,640	全部	21,980,640												
						234	22FA6	20,907,840	全部	20,907,840												
						235	22FA9	13,143,380	全部	13,143,380												
						236	22FA10	13,143,380	全部	13,143,380												
2	皇翔建設股份有限公司	2,996,373	0.1626%	皇翔建設股份有限公司	6,779,590	1	23FA12	14,248,800	全部	14,248,800	14,248,800							14,248,800	7,469,210			
合計	2 人	1,842,769,500	100.0000%		4,169,447,981	237 戶		3,929,815,840		3,929,815,840	3,929,815,840	111 部						244,350,000	244,350,000	4,174,165,840	7,469,210	2,751,351

二、實施者分配結果

除前開土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，合計為 76 戶房屋及 63 部車位，詳表 16-2。

表 16-2 土地及建築物分配清冊（實施者）

實施者 名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元										預計繳納差額價金(元) (元)C=A+B	備註		
		序號	建築物			序號	停車位				實分配權利價值 (元)C=A+B				
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍		樓層位置	車位編號	車位總價(元)	權利範圍					
皇翔建設股份有限公司	1,668,473,359	1	店舖 A	144,698,400	全部	1,508,205,500	1	地下二層	1	2,500,000	全部	155,550,000	1,663,755,500	4,717,859	
		2	22FA7	20,907,840	全部		2	地下二層	2	2,500,000	全部				
		3	22FA8	22,405,680	全部		3	地下二層	3	2,500,000	全部				
		4	22FA11	22,405,680	全部		4	地下二層	4	2,500,000	全部				
		5	22FA12	14,189,430	全部		5	地下二層	5	2,500,000	全部				
		6	23FA1	15,033,600	全部		6	地下二層	6	2,350,000	全部				
		7	23FA2	22,071,720	全部		7	地下二層	7	2,500,000	全部				
		8	23FA3	12,945,600	全部		8	地下二層	8	2,500,000	全部				
		9	23FA4	12,945,600	全部		9	地下二層	9	2,350,000	全部				
		10	23FA5	22,071,720	全部		10	地下二層	10	2,500,000	全部				
		11	23FA6	20,997,960	全部		11	地下二層	11	2,500,000	全部				
		12	23FA7	20,997,960	全部		12	地下二層	12	2,500,000	全部				
		13	23FA8	22,527,120	全部		13	地下二層	13	2,500,000	全部				
		14	23FA9	13,215,300	全部		14	地下二層	14	2,500,000	全部				
		15	23FA10	13,215,300	全部		15	地下二層	15	2,500,000	全部				
		16	23FA11	22,527,120	全部		16	地下二層	16	2,500,000	全部				
		17	24FA1	15,117,120	全部		17	地下二層	17	2,500,000	全部				
		18	24FA2	22,193,160	全部		18	地下二層	18	2,500,000	全部				
		19	24FA3	13,017,520	全部		19	地下二層	19	2,500,000	全部				
		20	24FA4	13,017,520	全部		20	地下二層	20	2,500,000	全部				
		21	24FA5	22,193,160	全部		21	地下二層	21	2,500,000	全部				
		22	24FA6	21,088,080	全部		22	地下二層	22	2,500,000	全部				
		23	24FA7	21,088,080	全部		23	地下二層	23	2,500,000	全部				
		24	24FA8	22,618,200	全部		24	地下二層	24	2,500,000	全部				
		25	24FA9	13,269,240	全部		25	地下二層	25	2,500,000	全部				
		26	24FA10	13,269,240	全部		26	地下二層	26	2,500,000	全部				
		27	24FA11	22,618,200	全部		27	地下二層	27	2,500,000	全部				
		28	24FA12	14,327,960	全部		28	地下二層	28	2,500,000	全部				
		29	25FA1	15,179,760	全部		29	地下二層	29	2,350,000	全部				
		30	25FA2	22,284,240	全部		30	地下二層	30	2,500,000	全部				
		31	25FA3	13,071,460	全部		31	地下二層	31	2,500,000	全部				
		32	25FA4	13,071,460	全部		32	地下二層	32	2,500,000	全部				
		33	25FA5	22,284,240	全部		33	地下二層	33	2,500,000	全部				
		34	25FA6	21,208,240	全部		34	地下二層	34	2,500,000	全部				
		35	25FA7	21,208,240	全部		35	地下二層	35	2,500,000	全部				
		36	25FA8	22,709,280	全部		36	地下二層	36	2,500,000	全部				
		37	25FA9	13,323,180	全部		37	地下二層	37	2,500,000	全部				
		38	25FA10	13,323,180	全部		38	地下二層	38	2,500,000	全部				
		39	25FA11	22,709,280	全部		39	地下二層	39	2,500,000	全部				
		40	25FA12	14,387,330	全部		40	地下二層	40	2,500,000	全部				
		41	26FA1	15,388,560	全部		41	地下二層	41	2,500,000	全部				
		42	26FA2	22,618,200	全部		42	地下二層	42	2,500,000	全部				
		43	26FA3	13,251,260	全部		43	地下二層	43	2,500,000	全部				
		44	26FA4	13,251,260	全部		44	地下二層	50	2,650,000	全部				

實施者 名稱	應分配權利價值 (元)	分配單元										預計繳納差額價金(元) (元)C=A+B	備註		
		序號	建築物			序號	停車位				實分配權利價值 (元)C=A+B				
			單元編號	單元價值(元)	權利範圍		價值小計(元)A	樓層位置	車位編號	車位總價(元)	權利範圍		繳		
		45	26FA5	22,618,200	全部			45	地下二層	51	2,650,000	全部			
		46	26FA6	21,508,640	全部			46	地下二層	52	2,500,000	全部			
		47	26FA7	21,508,640	全部			47	地下二層	53	2,350,000	全部			
		48	26FA8	23,043,240	全部			48	地下二層	54	2,350,000	全部			
		49	26FA9	13,520,960	全部			49	地下二層	55	2,500,000	全部			
		50	26FA10	13,520,960	全部			50	地下二層	56	2,500,000	全部			
		51	26FA11	23,043,240	全部			51	地下二層	57	2,500,000	全部			
		52	26FA12	14,585,230	全部			52	地下三層	58	2,400,000	全部			
		53	27FA1	15,472,080	全部			53	地下三層	59	2,400,000	全部			
		54	27FA2	22,709,280	全部			54	地下三層	60	2,400,000	全部			
		55	27FA3	13,323,180	全部			55	地下三層	61	2,400,000	全部			
		56	27FA4	13,323,180	全部			56	地下三層	62	2,400,000	全部			
		57	27FA5	22,709,280	全部			57	地下三層	63	2,250,000	全部			
		58	27FA6	21,598,760	全部			58	地下三層	64	2,400,000	全部			
		59	27FA7	21,598,760	全部			59	地下三層	65	2,400,000	全部			
		60	27FA8	23,134,320	全部			60	地下三層	66	2,250,000	全部			
		61	27FA9	13,574,900	全部			61	地下三層	67	2,400,000	全部			
		62	27FA10	13,574,900	全部			62	地下三層	68	2,400,000	全部			
		63	27FA11	23,134,320	全部			63	地下三層	69	2,400,000	全部			
		64	27FA12	14,664,390	全部										
		65	28FA1	15,534,720	全部										
		66	28FA2	22,800,360	全部										
		67	28FA3	13,377,120	全部										
		68	28FA4	13,377,120	全部										
		69	28FA5	22,800,360	全部										
		70	28FA6	21,688,880	全部										
		71	28FA7	21,688,880	全部										
		72	28FA8	23,255,760	全部										
		73	28FA9	13,646,820	全部										
		74	28FA10	13,646,820	全部										
		75	28FA11	23,255,760	全部										
		76	28FA12	14,723,760	全部										
合計	-	76 戶		1,508,205,500		1,508,205,500	63 部			155,550,000		155,550,000	1,663,755,500	-	4,717,859

三、現地安置戶(本案無)

壹拾柒、地籍整理計畫

一、地界整理計畫

俟本案權利變換實施完竣並申領建築物使用執照後將配合土地與建物登記程序，函請新北市政府以本計畫所載之土地及建物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建物分配清冊。

本案更新前共計有新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，土地面積為 3,692.00 m²，更新後土地將依土地使用分區合併為 1 筆地號，正式地號依未來地政機關登記為準。

表 17-1 地籍整理計畫表

序號	更新前地號	面積 (m ²)	土地使用分區	更新後合併暫編地號	面積 (m ²)
1	742-1	6.00	住宅區	A (實際地號仍須以地政機關登記為準)	3,692.00
2	742-2	2.00	住宅區		
3	743	3,558.00	住宅區		
4	752-25	126.00	住宅區		
合計	4 筆	3,692.00		1 筆	3,692.00



圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖

二、土地、建物及他項權利登記

(一) 土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果及公開抽籤結果進行登記。

表 17-2 土地登記清冊表

序號	土地更新前原載情形								土地更新後變動情形						備註
	標示部				所有權部				標示部		所有權部		備註		
	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (m ²)	登記次序	所有權人 (管理者)	權利範圍	其他登記事項	地號	面積 (m ²)	所有權人 (管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項情形	
1	板橋區	民權段	-	742-1	6.00	7	皇翔建設股份有限公司	1/1		A (實際地號仍須以地政機關登記為準)	3,692.00	新北市(管理者:新北市政府財政局)	7086/10000		
2	板橋區	民權段	-	742-2	2.00	7	皇翔建設股份有限公司	1/1				新北市(管理者:新北市政府勞工局)	430/10000		
3	板橋區	民權段	-	743	3,558.00	0002	新北市/新北市政府財政局	1/1	申請免鑄發權利書狀：辦理公有土地權利登記			皇翔建設股份有限公司	24/10000		土地所有權人
4	板橋區	民權段	-	752-25	126.00	0003	新北市/新北市政府財政局	1/1	申請免鑄發權利書狀：辦理公有土地權利登記			皇翔建設股份有限公司	2460/10000		實施者
合計	4 筆				3,692.00							1/1			

表 17-3 建物登記清冊表

序號	分配單元代號		建物坐落				層次	建物面積				所有權部		備註	備註						
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		主建物面積 (m ²)	附屬建物(m ²)			共用部分面積	共用部分面積	所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/ 其他登記事項					
												9,152.23 m ²	6,627.64 m ²								
									陽台	雨遮	小計	(n/100000)	(n/100000)								
1	1 樓	店舖 A	所有權	A	1621	B2-1	10	145.72	-	-	-	1655	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者					
	2 樓								二	145.72											
2	1 樓	公益設施	所有權	A	4235	B2-44	10	381.72	-	-	-	4329	533	新北市 (管理者:理者:新北市政府勞工局)	全部						
						B2-45	10						577								
						B2-46	10						533								
	2 樓					B2-47	10	381.72	-	-	-	4329	577								
						B2-48	10						577								
						B2-49	10						533								
3	3 樓	A1	所有權	A	252	B3-70	10	三	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
4	3 樓	A2	所有權	A	363	B3-71	10	三	60.24	5.04	-	5.04	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
5	3 樓	A3	所有權	A	218	B3-72	10	三	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
6	3 樓	A4	所有權	A	218	B3-73	10	三	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
7	3 樓	A5	所有權	A	363	B3-74	10	三	60.24	5.04	-	5.04	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
8	3 樓	A6	所有權	A	364	B3-75	10	三	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
9	3 樓	A7	所有權	A	364	B3-76	10	三	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
10	3 樓	A8	所有權	A	363	B3-77	10	三	60.24	5.04	-	5.04	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
11	3 樓	A9	所有權	A	218	B3-78	10	三	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
12	3 樓	A10	所有權	A	218	B3-79	10	三	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
13	3 樓	A11	所有權	A	363	B3-80	10	三	60.24	5.04	-	5.04	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
14	3 樓	A12	所有權	A	240	B3-81	10	三	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
15	4 樓	A1	所有權	A	252	B3-82	10	四	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
16	4 樓	A2	所有權	A	368	B3-83	10	四	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
17	4 樓	A3	所有權	A	218	B3-84	10	四	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
18	4 樓	A4	所有權	A	218	B3-85	10	四	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
19	4 樓	A5	所有權	A	368	B3-86	10	四	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
20	4 樓	A6	所有權	A	364	B3-87	10	四	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
21	4 樓	A7	所有權	A	364	B3-88	10	四	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
22	4 樓	A8	所有權	A	368	B3-89	10	四	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
23	4 樓	A9	所有權	A	218	B3-90	10	四	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
24	4 樓	A10	所有權	A	218	B3-91	10	四	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
25	4 樓	A11	所有權	A	368	B3-92	10	四	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
26	4 樓	A12	所有權	A	240	B3-93	10	四	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
27	5 樓	A1	所有權	A	252	B3-94	10	五	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
28	5 樓	A2	所有權	A	368	B3-95	10	五	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
29	5 樓	A3	所有權	A	218	B3-96	10	五	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
30	5 樓	A4	所有權	A	218	B3-97	10	五	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
31	5 樓	A5	所有權	A	368	B3-98	10	五	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
32	5 樓	A6	所有權	A	364	B3-99	10	五	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
33	5 樓	A7	所有權	A	364	B3-100	10	五	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部					
34	5 樓	A8	所有權	A</td																	

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

序號	分配單元代號		建物坐落			層次	更新後變動情形					所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積			所有權人(管理者)	權利範圍					
								附屬建物(m ²)									
								陽台	雨遮	小計		(n/100000)	(n/100000)				
				n/100000	車位編號	n/100000											
39	6 樓	A1	所有權	A	252	B3-106	10	六	41.07	4.35	-	4.35	258	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
40	6 樓	A2	所有權	A	368	B3-107	10	六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	694	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
41	6 樓	A3	所有權	A	218	B3-108	10	六	35.17	3.95	-	3.95	222	694	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
42	6 樓	A4	所有權	A	218	B3-109	10	六	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
43	6 樓	A5	所有權	A	368	B3-110	10	六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
44	6 樓	A6	所有權	A	364	B3-111	10	六	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
45	6 樓	A7	所有權	A	364	B3-112	10	六	61.11	4.35	-	4.35	370	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
46	6 樓	A8	所有權	A	368	B3-113	10	六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
47	6 樓	A9	所有權	A	218	B3-114	10	六	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
48	6 樓	A10	所有權	A	218	B4-115	10	六	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
49	6 樓	A11	所有權	A	368	B4-116	10	六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
50	6 樓	A12	所有權	A	240	B4-117	10	六	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
51	7 樓	A1	所有權	A	252	B4-118	10	七	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
52	7 樓	A2	所有權	A	368	B4-119	10	七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
53	7 樓	A3	所有權	A	218	B4-120	10	七	35.17	3.95	-	3.95	222	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
54	7 樓	A4	所有權	A	218	B4-121	10	七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
55	7 樓	A5	所有權	A	368	B4-122	10	七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
56	7 樓	A6	所有權	A	364	B4-123	10	七	61.11	4.35	-	4.35	370	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
57	7 樓	A7	所有權	A	364	B4-124	10	七	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
58	7 樓	A8	所有權	A	368	B4-125	10	七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
59	7 樓	A9	所有權	A	218	B4-126	10	七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
60	7 樓	A10	所有權	A	218	B4-127	10	七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
61	7 樓	A11	所有權	A	368	B4-128	10	七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
62	7 樓	A12	所有權	A	240	B4-129	10	七	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
63	8 樓	A1	所有權	A	252	B4-130	10	八	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
64	8 樓	A2	所有權	A	368	B4-131	10	八	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
65	8 樓	A3	所有權	A	218	B4-132	10	八	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
66	8 樓	A4	所有權	A	218	B4-133	10	八	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
67	8 樓	A5	所有權	A	368	B4-134	10	八	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
68	8 樓	A6	所有權	A	364	B4-135	10	八	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
69	8 樓	A7	所有權	A	364	B4-136	10	八	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
70	8 樓	A8	所有權	A	368	B4-137	10	八	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
71	8 樓	A9	所有權	A	218	B4-138	10	八	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
72	8 樓	A10	所有權	A	218	B4-139	10	八	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
73	8 樓	A11	所有權	A	368	B4-140	10	八	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
74	8 樓	A12	所有權	A	240	B4-141	10	八	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
75	9 樓	A1	所有權	A	252	B4-142	10	九	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
76	9 樓	A2	所有權	A	368	B4-143	10	九	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
77	9 樓	A3	所有權	A	218	B4-144	10	九	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
78	9 樓	A4	所有權	A	218	B4-145	10	九	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
79	9 樓	A5	所有權	A	368	B4-146	10	九	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
80	9 樓	A6	所有權	A	364	B4-147	10	九	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
81	9 樓	A7	所有權	A	364	B4-148	10	九	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
82	9 樓	A8	所有權	A	368	B4-149	10	九	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
83	9 樓	A9	所有權	A	218	B4-150	10	九	35.17</								

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

序號	分配單元代號		建物坐落			層次	更新後變動情形					所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積			所有權人(管理者)	權利 範圍					
								附屬建物(m ²)									
								陽台	雨遮	小計		(n/100000)	(n/100000)				
84	9 樓	A10	所有權	A	218	B4-151	10	九	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
85	9 樓	A11	所有權	A	368	B4-152	10	九	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
86	9 樓	A12	所有權	A	240	B4-153	10	九	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
87	10 樓	A1	所有權	A	252	B4-154	10	十	41.07	4.35	-	4.35	258	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
88	10 樓	A2	所有權	A	368	B4-155	10	十	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
89	10 樓	A3	所有權	A	218	B4-156	10	十	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
90	10 樓	A4	所有權	A	218	B4-157	10	十	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
91	10 樓	A5	所有權	A	368	B4-158	10	十	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
92	10 樓	A6	所有權	A	364	B4-159	10	十	61.11	4.35	-	4.35	370	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
93	10 樓	A7	所有權	A	364	B4-160	10	十	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
94	10 樓	A8	所有權	A	368	B4-161	10	十	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
95	10 樓	A9	所有權	A	218	B4-162	10	十	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
96	10 樓	A10	所有權	A	218	B4-163	10	十	35.17	3.95	-	3.95	222	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
97	10 樓	A11	所有權	A	368	B4-164	10	十	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
98	10 樓	A12	所有權	A	240	B4-165	10	十	38.75	4.35	-	4.35	244	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
99	11 樓	A1	所有權	A	252	B4-166	10	十一	41.07	4.35	-	4.35	258	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
100	11 樓	A2	所有權	A	368	B4-167	10	十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374	694	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
101	11 樓	A3	所有權	A	218	B4-168	10	十一	35.17	3.95	-	3.95	222	694	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
102	11 樓	A4	所有權	A	218	B4-169	10	十一	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
103	11 樓	A5	所有權	A	368	B4-170	10	十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
104	11 樓	A6	所有權	A	364	B4-171	10	十一	61.11	4.35	-	4.35	370	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
105	11 樓	A7	所有權	A	364	B4-172	10	十一	61.11	4.35	-	4.35	370	533	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
106	11 樓	A8	所有權	A	368	B4-173	10	十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
107	11 樓	A9	所有權	A	218	B4-174	10	十一	35.17	3.95	-	3.95	222	577	新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
108	11 樓	A10	所有權	A	218			十一	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
109	11 樓	A11	所有權	A	368			十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
110	11 樓	A12	所有權	A	240			十一	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
111	12 樓	A1	所有權	A	252			十二	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
112	12 樓	A2	所有權	A	368			十二	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
113	12 樓	A3	所有權	A	218			十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
114	12 樓	A4	所有權	A	218			十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
115	12 樓	A5	所有權	A	368			十二	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
116	12 樓	A6	所有權	A	364			十二	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
117	12 樓	A7	所有權	A	364			十二	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
118	12 樓	A8	所有權	A	368			十二	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
119	12 樓	A9	所有權	A	218			十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
120	12 樓	A10	所有權	A	218			十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
121	12 樓	A11	所有權	A	368			十二	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
122	12 樓	A12	所有權	A	240			十二	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
123	13 樓	A1	所有權	A	252			十三	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
124	13 樓	A2	所有權	A	368			十三	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
125	13 樓	A3	所有權	A	218			十三	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
126	13 樓	A4	所有權	A	218			十三	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
127	13 樓	A5	所有權	A	368			十三	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
128	13 樓	A6	所有權	A	364			十三	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	

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

序號	分配單元代號		建物坐落			層次	更新後變動情形					所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積			所有權人(管理者)	權利範圍					
								附屬建物(m ²)									
								陽台	雨遮	小計		(n/100000)	(n/100000)				
129	13 樓	A7	所有權	A	364			十三	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
130	13 樓	A8	所有權	A	368			十三	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
131	13 樓	A9	所有權	A	218			十三	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
132	13 樓	A10	所有權	A	218			十三	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
133	13 樓	A11	所有權	A	368			十三	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
134	13 樓	A12	所有權	A	240			十三	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
135	14 樓	A1	所有權	A	252			十四	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
136	14 樓	A2	所有權	A	368			十四	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
137	14 樓	A3	所有權	A	218			十四	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
138	14 樓	A4	所有權	A	218			十四	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
139	14 樓	A5	所有權	A	368			十四	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
140	14 樓	A6	所有權	A	364			十四	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
141	14 樓	A7	所有權	A	364			十四	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
142	14 樓	A8	所有權	A	368			十四	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
143	14 樓	A9	所有權	A	218			十四	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
144	14 樓	A10	所有權	A	218			十四	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
145	14 樓	A11	所有權	A	368			十四	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
146	15 樓	A1	所有權	A	252			十五	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
147	15 樓	A2	所有權	A	368			十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
148	15 樓	A3	所有權	A	218			十五	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
149	15 樓	A4	所有權	A	218			十五	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
150	15 樓	A5	所有權	A	368			十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
151	15 樓	A6	所有權	A	364			十五	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
152	15 樓	A7	所有權	A	364			十五	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
153	15 樓	A8	所有權	A	368			十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
154	15 樓	A9	所有權	A	218			十五	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
155	15 樓	A10	所有權	A	218			十五	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
156	15 樓	A11	所有權	A	368			十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
157	15 樓	A12	所有權	A	240			十五	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
158	16 樓	A1	所有權	A	252			十六	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
159	16 樓	A2	所有權	A	368			十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
160	16 樓	A3	所有權	A	218			十六	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
161	16 樓	A4	所有權	A	218			十六	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
162	16 樓	A5	所有權	A	368			十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
163	16 樓	A6	所有權	A	364			十六	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
164	16 樓	A7	所有權	A	364			十六	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
165	16 樓	A8	所有權	A	368			十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
166	16 樓	A9	所有權	A	218			十六	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
167	16 樓	A10	所有權	A	218			十六	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
168	16 樓	A11	所有權	A	368			十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
169	16 樓	A12	所有權	A	240			十六	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
170	17 樓	A1	所有權	A	252			十七	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
171	17 樓	A2	所有權	A	368			十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
172	17 樓	A3	所有權	A	218			十七	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	
173	17 樓	A4	所有權	A	218			十七	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部	

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

序號	分配單元代號		建物坐落			層次	更新後變動情形					所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積			所有權人(管理者)	權利範圍					
								附屬建物(m ²)				共用部分面積	共用部分面積				
												9,152.23 m ²	6,627.64 m ²				
							陽台	雨遮	小計	公設一(大公) (購車位者分攤)		公設二 (購車位者分攤)					
												(n/100000)	(n/100000)				
174	17 樓	A5	所有權	A	368		十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
175	17 樓	A6	所有權	A	364		十七	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
176	17 樓	A7	所有權	A	364		十七	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
177	17 樓	A8	所有權	A	368		十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
178	17 樓	A9	所有權	A	218		十七	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
179	17 樓	A10	所有權	A	218		十七	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
180	17 樓	A11	所有權	A	368		十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
181	17 樓	A12	所有權	A	240		十七	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
182	18 樓	A1	所有權	A	252		十八	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
183	18 樓	A2	所有權	A	368		十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
184	18 樓	A3	所有權	A	218		十八	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
185	18 樓	A4	所有權	A	218		十八	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
186	18 樓	A5	所有權	A	368		十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
187	18 樓	A6	所有權	A	364		十八	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
188	18 樓	A7	所有權	A	364		十八	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
189	18 樓	A8	所有權	A	368		十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
190	18 樓	A9	所有權	A	218		十八	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
191	18 樓	A10	所有權	A	218		十八	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
192	18 樓	A11	所有權	A	368		十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
193	18 樓	A12	所有權	A	240		十八	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
194	19 樓	A1	所有權	A	252		十九	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
195	19 樓	A2	所有權	A	368		十九	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
196	19 樓	A3	所有權	A	218		十九	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
197	19 樓	A4	所有權	A	218		十九	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
198	19 樓	A5	所有權	A	368		十九	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
199	19 樓	A6	所有權	A	364		十九	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
200	19 樓	A7	所有權	A	364		十九	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
201	19 樓	A8	所有權	A	368		十九	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
202	19 樓	A9	所有權	A	218		十九	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
203	19 樓	A10	所有權	A	218		十九	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
204	19 樓	A11	所有權	A	368		十九	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
205	19 樓	A12	所有權	A	240		十九	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
206	20 樓	A1	所有權	A	252		二十	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
207	20 樓	A2	所有權	A	368		二十	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
208	20 樓	A3	所有權	A	218		二十	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
209	20 樓	A4	所有權	A	218		二十	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
210	20 樓	A5	所有權	A	368		二十	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
211	20 樓	A6	所有權	A	364		二十	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
212	20 樓	A7	所有權	A	364		二十	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
213	20 樓	A8	所有權	A	368		二十	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
214	20 樓	A9	所有權	A	218		二十	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
215	20 樓	A10	所有權	A	218		二十	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
216	20 樓	A11	所有權	A	368		二十	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
217	20 樓	A12	所有權	A	240		二十	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
218	21 樓	A1	所有權	A	252		二十一	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		

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

序號	分配單元代號		建物坐落			層次	更新後變動情形					所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積			所有權人(管理者)	權利範圍					
								附屬建物(m ²)				共用部分面積	共用部分面積				
												9,152.23 m ²	6,627.64 m ²				
							陽台	雨遮	小計	(n/100000)		(n/100000)					
219	21 樓	A2	所有權	A	368		二十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
220	21 樓	A3	所有權	A	218		二十一	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
221	21 樓	A4	所有權	A	218		二十一	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
222	21 樓	A5	所有權	A	368		二十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
223	21 樓	A6	所有權	A	364		二十一	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
224	21 樓	A7	所有權	A	364		二十一	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
225	21 樓	A8	所有權	A	368		二十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
226	21 樓	A9	所有權	A	218		二十一	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
227	21 樓	A10	所有權	A	218		二十一	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
228	21 樓	A11	所有權	A	368		二十一	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
229	21 樓	A12	所有權	A	240		二十一	38.75	4.35	-	4.35	244		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
230	22 樓	A1	所有權	A	252		二十二	41.07	4.35	-	4.35	258		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
231	22 樓	A2	所有權	A	368		二十二	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
232	22 樓	A3	所有權	A	218		二十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
233	22 樓	A4	所有權	A	218		二十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
234	22 樓	A5	所有權	A	368		二十二	60.24	5.04	0.84	5.88	374		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
235	22 樓	A6	所有權	A	364		二十二	61.11	4.35	-	4.35	370		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
236	22 樓	A7	所有權	A	364	B2-2	10	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
237	22 樓	A8	所有權	A	368	B2-3	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
238	22 樓	A9	所有權	A	218		二十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
239	22 樓	A10	所有權	A	218		二十二	35.17	3.95	-	3.95	222		新北市(管理者:新北市政府財政局)	全部		
240	22 樓	A11	所有權	A	368	B2-4	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
241	22 樓	A12	所有權	A	240	B2-5	10	38.75	4.35	-	4.35	244	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
242	23 樓	A1	所有權	A	252	B2-6	10	41.07	4.35	-	4.35	258	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
243	23 樓	A2	所有權	A	368	B2-7	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
244	23 樓	A3	所有權	A	218	B2-8	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
245	23 樓	A4	所有權	A	218	B2-9	10	35.17	3.95	-	3.95	222	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
246	23 樓	A5	所有權	A	368	B2-10	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
247	23 樓	A6	所有權	A	364	B2-11	10	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
248	23 樓	A7	所有權	A	364	B2-12	10	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
249	23 樓	A8	所有權	A	368	B2-13	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
250	23 樓	A9	所有權	A	218	B2-14	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
251	23 樓	A10	所有權	A	218	B2-15	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
252	23 樓	A11	所有權	A	368	B2-16	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
253	23 樓	A12	所有權	A	240		二十三	38.75	4.35	-	4.35	244		皇翔建設股份有限公司	全部	土地所有權人	
254	24 樓	A1	所有權	A	252	B2-17	10	41.07	4.35	-	4.35	258	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
255	24 樓	A2	所有權	A	368	B2-18	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
256	24 樓	A3	所有權	A	218	B2-19	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
257	24 樓	A4	所有權	A	218	B2-20	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
258	24 樓	A5	所有權	A	368	B2-21	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
259	24 樓	A6	所有權	A	364	B2-22	10	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
260	24 樓	A7	所有權	A	364	B2-23	10	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
261	24 樓	A8	所有權	A	368	B2-24	10	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
262	24 樓	A9	所有權	A	218	B2-25	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	
263	24 樓	A10	所有權	A	218	B2-26	10	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者	

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

序號	分配單元代號		建物坐落			層次	更新後變動情形					所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積			所有權人(管理者)	權利 範圍					
								主建物面積 (m ²)	附屬建物(m ²)		共用部分面積	共用部分面積					
									9,152.23 m ²	6,627.64 m ²							
								陽台	雨遮	小計	(n/100000)	(n/100000)					
				n/100000	車位編號	n/100000											
264	24 樓	A11	所有權	A	368	B2-27	10	二十四	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
265	24 樓	A12	所有權	A	240	B2-28	10	二十四	38.75	4.35	-	4.35	244	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
266	25 樓	A1	所有權	A	252	B2-29	10	二十五	41.07	4.35	-	4.35	258	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
267	25 樓	A2	所有權	A	368	B2-30	10	二十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
268	25 樓	A3	所有權	A	218	B2-31	10	二十五	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
269	25 樓	A4	所有權	A	218	B2-32	10	二十五	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
270	25 樓	A5	所有權	A	368	B2-33	10	二十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
271	25 樓	A6	所有權	A	364	B2-34	10	二十五	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
272	25 樓	A7	所有權	A	364	B2-35	10	二十五	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
273	25 樓	A8	所有權	A	368	B2-36	10	二十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
274	25 樓	A9	所有權	A	218	B2-37	10	二十五	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
275	25 樓	A10	所有權	A	218	B2-38	10	二十五	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
276	25 樓	A11	所有權	A	368	B2-39	10	二十五	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
277	25 樓	A12	所有權	A	240	B2-40	10	二十五	38.75	4.35	-	4.35	244	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
278	26 樓	A1	所有權	A	252	B2-41	10	二十六	41.07	4.35	-	4.35	258	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
279	26 樓	A2	所有權	A	368	B2-42	10	二十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
280	26 樓	A3	所有權	A	218	B2-43	10	二十六	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
281	26 樓	A4	所有權	A	218	B2-50	10	二十六	35.17	3.95	-	3.95	222	694	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
282	26 樓	A5	所有權	A	368	B2-51	10	二十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	694	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
283	26 樓	A6	所有權	A	364	B2-52	10	二十六	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
284	26 樓	A7	所有權	A	364	B2-53	10	二十六	61.11	4.35	-	4.35	370	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
285	26 樓	A8	所有權	A	368	B2-54	10	二十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
286	26 樓	A9	所有權	A	218	B2-55	10	二十六	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
287	26 樓	A10	所有權	A	218	B2-56	10	二十六	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
288	26 樓	A11	所有權	A	368	B2-57	10	二十六	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
289	26 樓	A12	所有權	A	240	B3-58	10	二十六	38.75	4.35	-	4.35	244	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
290	27 樓	A1	所有權	A	252	B3-59	10	二十七	41.07	4.35	-	4.35	258	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
291	27 樓	A2	所有權	A	368	B3-60	10	二十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
292	27 樓	A3	所有權	A	218	B3-61	10	二十七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
293	27 樓	A4	所有權	A	218	B3-62	10	二十七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
294	27 樓	A5	所有權	A	368	B3-63	10	二十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
295	27 樓	A6	所有權	A	364	B3-64	10	二十七	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
296	27 樓	A7	所有權	A	364	B3-65	10	二十七	61.11	4.35	-	4.35	370	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
297	27 樓	A8	所有權	A	368	B3-66	10	二十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	533	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
298	27 樓	A9	所有權	A	218	B3-67	10	二十七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
299	27 樓	A10	所有權	A	218	B3-68	10	二十七	35.17	3.95	-	3.95	222	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
300	27 樓	A11	所有權	A	368	B3-69	10	二十七	60.24	5.04	0.84	5.88	374	577	皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
301	27 樓	A12	所有權	A	240			二十七	38.75	4.35	-	4.35	244		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
302	28 樓	A1	所有權	A	252			二十八	41.07	4.35	-	4.35	258		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
303	28 樓	A2	所有權	A	368			二十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
304	28 樓	A3	所有權	A	218			二十八	35.17	3.95	-	3.95	222		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
305	28 樓	A4	所有權	A	218			二十八	35.17	3.95	-	3.95	222		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
306	28 樓	A5	所有權	A	368			二十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者
307	28 樓	A6	所有權	A	364			二十八	61.11	4.35</td							

序號	分配單元代號		建物坐落				層次	更新後變動情形						所有權部		備註	備註		
	樓層	戶別	權利種類	地號 (更新後 合併暫 編地號)	主建物分 擔基地權 利範圍	車位分擔基地權利範圍		建物面積						所有權人(管理者)	權利範圍	他項權利部/其他登記事項			
								主建物面積 (m ²)	附屬建物(m ²)			共用部分面積	共用部分面積						
									陽台	雨遮	小計	(n/100000)	(n/100000)						
309	28 樓	A8	所有權	A	368			二十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者		
310	28 樓	A9	所有權	A	218			二十八	35.17	3.95	-	3.95	222		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者		
311	28 樓	A10	所有權	A	218			二十八	35.17	3.95	-	3.95	222		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者		
312	28 樓	A11	所有權	A	368			二十八	60.24	5.04	0.84	5.88	374		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者		
313	28 樓	A12	所有權	A	240			二十八	38.75	4.35	-	4.35	244		皇翔建設股份有限公司	全部	實施者		
合計		313 戶			98260		1740		16,191.81	1,383.01	84.00	1,467.01	100000	100000					

註：實際面積以地政機關測量登記為準。

(二) 他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物，本案暫無。

(三) 限制登記清冊(本案無)

壹拾捌、實施進度

本案更新實施期間為107年3月辦理事業計畫及權利變換計畫核定公告、108年1月至110年12月為工程施工期間、112年2月完成更新成果備查，詳表18-1。

表 18-1 實施進度表

壹拾玖、其他應表明事項

一、公告禁止事項

俟本案通過都市更新事業計畫及權利變換計畫後，擬請新北市政府協助依
都市更新條例第三十三條規定，辦理本更新單元範圍內，公告禁止下列事項，
其禁止期限以計畫公告實施後兩年為限：

- (一) 土地及建築物之移轉、分割或設定負擔
- (二) 建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形

二、權利變換結果登記

依據都市更新條例第四十三條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者
應依據權利變換結果，列冊囑託送由該管登記機關，辦理權利變更或移轉登記，
換發權利書狀；未於規定期限內換領者，宣告其原權利書狀無效。

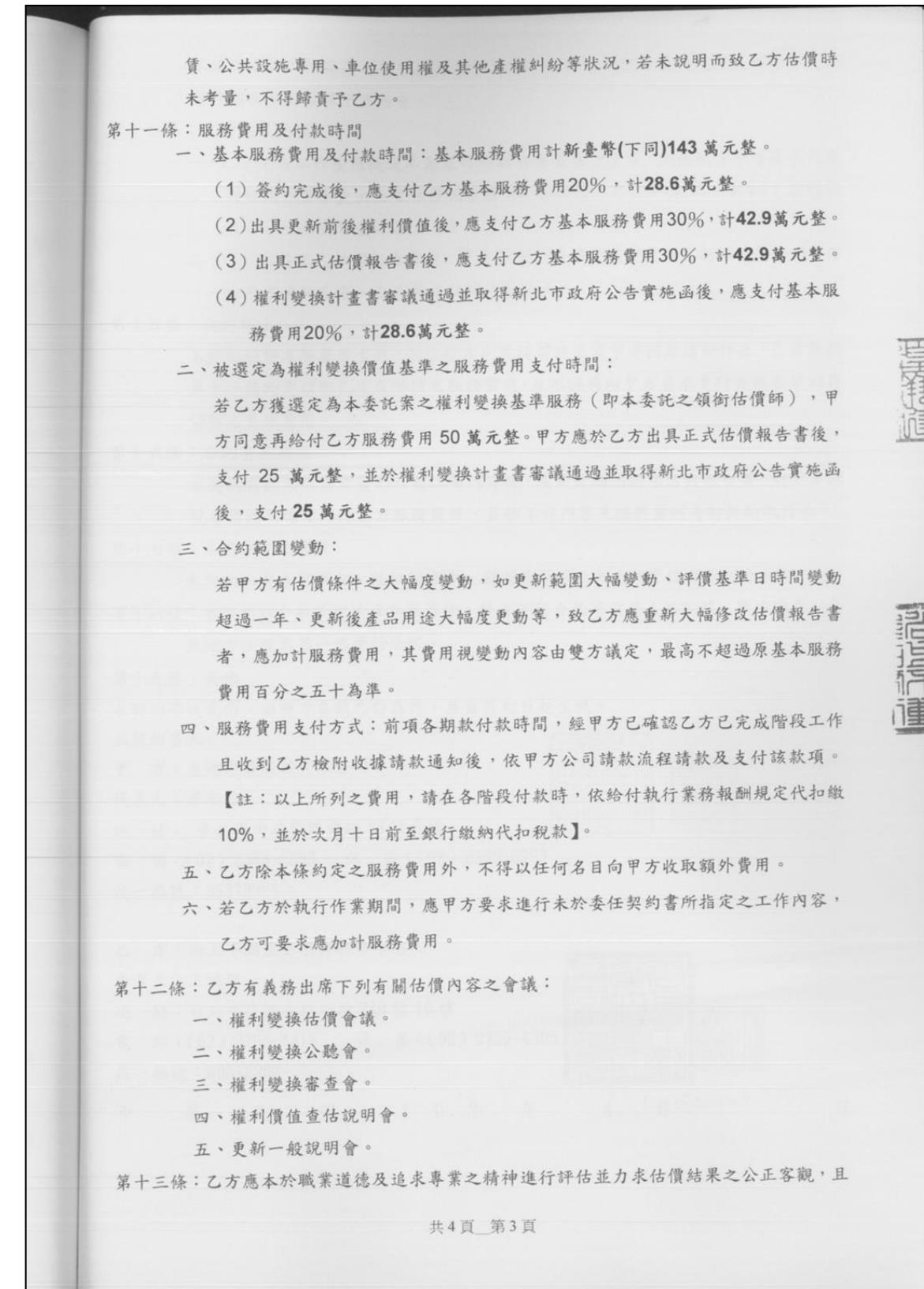
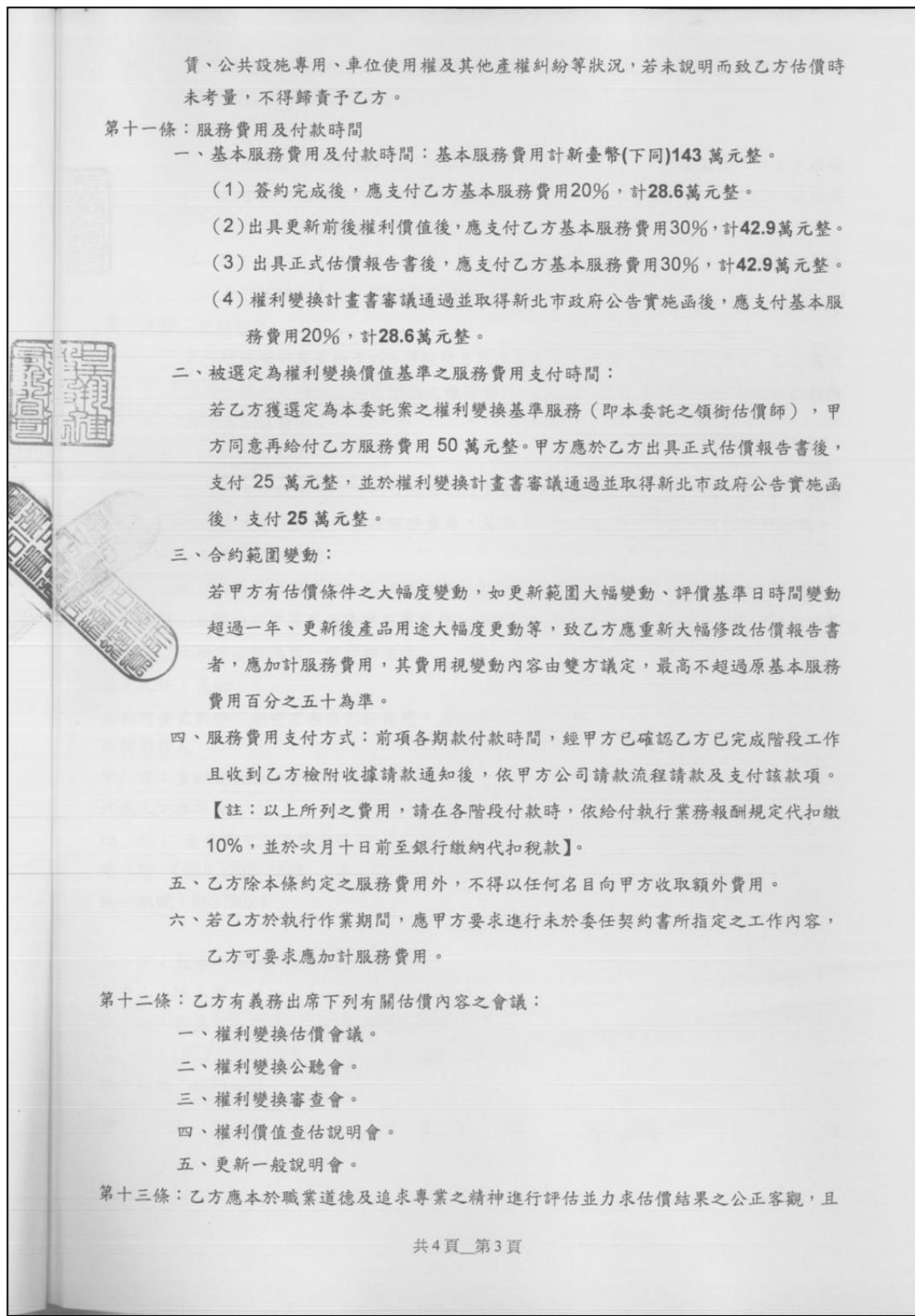
本案於權利變換完成接管之際，將依上述規定列冊辦理登記事宜，擬請囑
託該管登記機關辦理權利變更或移轉登記，並協助依權利變換實施辦法第 26
條規定辦理權利變換結果登記及處理。

附錄一 各項合約及報價單

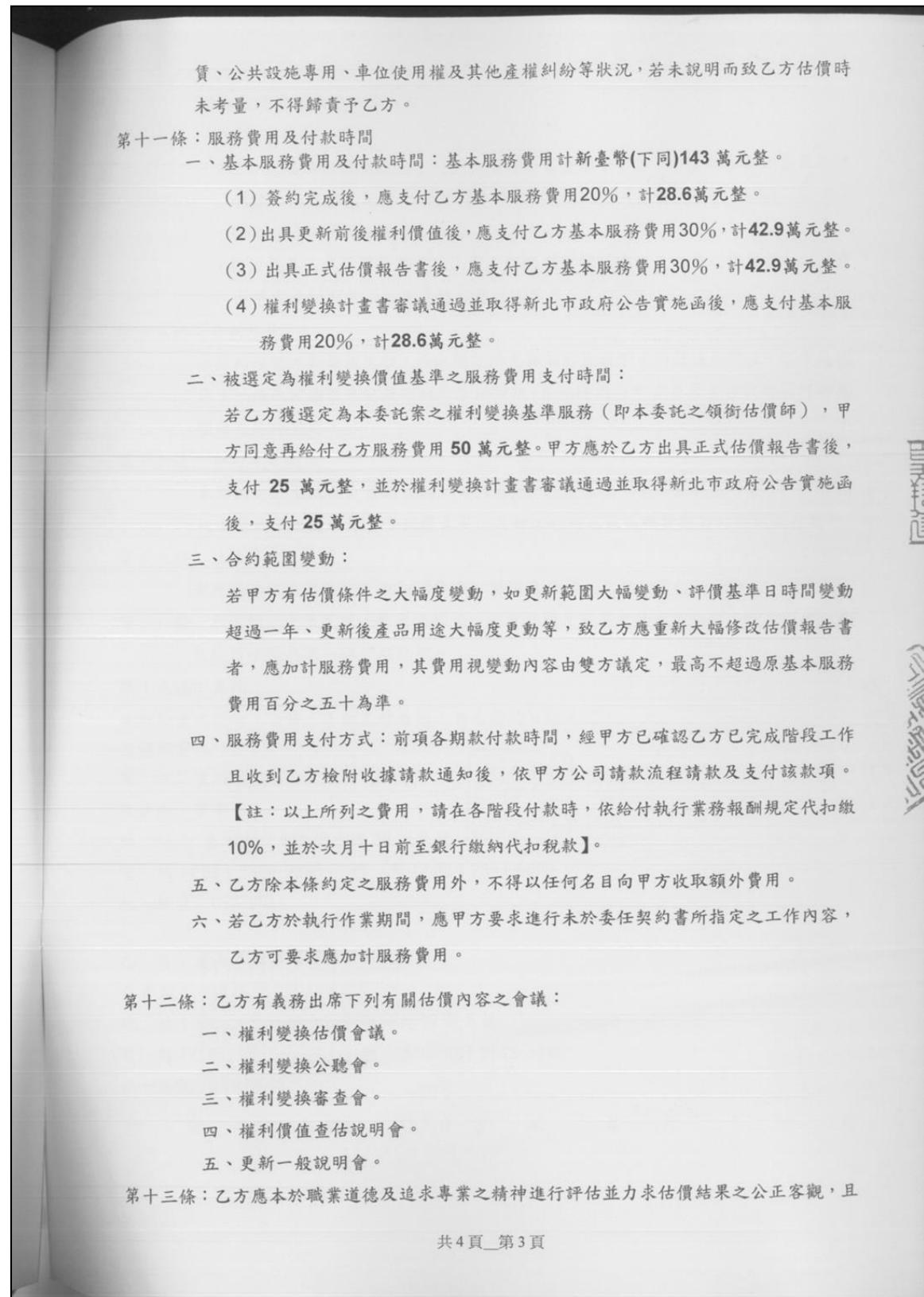
一、三家不動產估價合約

(一)麗業

(二)尚上



(三)宏大



二、測量

群測測量工程有限公司估價單

To:白子儀先生 FAX:2389-6999

皇翔建設股份有限公司 台照

工程名稱:板橋區民權段 743 地號等 61 筆土地測量工程

項次	名稱	稱	單位	單價	數量	複價	備註
1	已知控制點引測		式	10,000	1	10,000	
2	1/1000 數值地形測量		式	20,000	1	20,000	
3	地籍圖套繪		式	5,000	1	5,000	
4	電子圖檔製作		式	5,000	1	5,000	
以下空白							
小計						40,000	
稅金				5%		2,000	
合計						42,000	

總計新台幣:肆萬貳仟元 整

說明:1.本估價單如蒙 貴公司同意,請於負責人簽章認可後回傳本公司以便約定安排測量作業事宜。
2.本委託工作無預付款,俟將測量成果書圖交予 貴公司,檢附本公司所開立之請款單及發票,請即便撥付工程款:新臺幣:肆萬貳仟元整。
3.本估價單不包含測量技師簽證費用。

客 戶 確 認 欄

/ /

群測測量工程有限公司
負責人:游志文
地址:板橋區漢生西路 127 巷 11 號 1 樓
電話:2251-7091
FAX:2251-5491

中華民國 102 年 4 月 1 日

承攬合約書

皇翔建設股份有限公司(以下簡稱甲方)將「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」之違章建築細部測量等相關工程,交由群測測量工程有限公司(以下簡稱乙方)承攬,經雙方同意訂立條款如下:

第一條:工作內容

乙方應於座落新北市板橋區民權段 175、176、178、182、183、186、187、190、191、194-3、194-4、194-5、194-6、194-10、701-34、701-35、701-42、701-43、698-2、699、700-1、700-2、704、705、706、707、707-1、708、709、710、710-1、721、722、723、724、725、726、727、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、752-8、752-10、752-11、752-25、752-32、752-33、752-34、745、746、747 地號等 61 筆土地上,辦理違章建築細部測量等工程(下稱本工程),有關本工程之詳細內容詳估價單所示。

第二條:工作期限

乙方應配合甲方通知之進度開工並於 20 個工作天內完成本工程(不包含指定建築線)。

第三條:總報酬

本工程採總價承攬方式,工程總報酬為新台幣參拾參萬元整(含稅)。

三、信託及建經報價單

<p> TO : 皇翔建設股份有限公司 臺億建築經理股份有限公司 建築經理服務業務 費用報價單 新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新案</p> <p>本公司擬為您提供以下的服務及服務費用如下：</p> <p>壹、服務項目</p> <p>1、出具續建完工承諾書 由本公司出具續建完工承諾書予合建地主或融資銀行。 服務費用收取依總工程費用 * 仟分之伍計算(不含加值型營業稅) $1,606,760,297 * 0.5\% = 8,033,801$ 元整(不含加值型營業稅) 本案特惠以新台幣 6,500,000 元整報價(內含加值型營業稅)</p> <p>2、處理工程完工及清理處分 臺億建經受託辦理前述處理工程完工及不動產清理處分時，本項服務費用另以接管本專案工程後發生之總費用 8% 及全案已售及未售之銷售總金額 5% 計算(營業稅外加)，由業主信託財產處分後資金支付。</p> <p>洽詢專線：(02)8978-6262 轉 305 E-Mail : tungtung0613@hotmail.com 童韋勳 104.03.13</p> <p>台灣銀行投資----- 臺億建築經理股份有限公司</p>	<p>皇翔建設股份有限公司「板橋民權段公辦都更案」104.3.11</p> <p><u>※都更案開發信託報價試算表</u></p> <p>都更案信託資金控管信託之信託手續費一本案公辦都更須知含(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項)</p> <p>(土地估值+營建成本) * 0.28%，計算式：</p> <p>$(0 + 160,676 \text{ 萬元}) * 0.28\% = \text{約 450 萬元}$</p> <p>註：1. 建案資料依貴公司「都更事業計劃案」：總銷售總額 6,142,832 仟元(信託價金額為 <u>6,142,832 仟元 * 0.3 = 1,842,850 仟元</u>)、<u>土地估值 2,177,712 仟元</u>，營建成本 <u>1,606,760 仟元</u>。 土地所有權如為政府機關所有(無法移轉信託)，信託財產之計算將不併計政府機關土地價值。</p> <p>2. 依新北市政府公開評選「新北市板橋區民權段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」都市更新事業實施者案申請須知中「實施契約」4.2.7 規定「乙方應於權利變換計畫核定發布之日起 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新事業資金信託予受託機構(其內容至少應包括專款專用、續建完工等事項)，於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之規定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬登記，有關本更新案之信託內容並應載明於更新事業計畫中。」</p> <p>3. 本公辦都更案因有「續建完工」規定，須搭配建經公司為輔助續建完工約定。</p> <p></p>
--	---

四、建築設計合約

正
本

新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新案

建築設計委任契約書

甲方：皇翔建設股份有限公司

乙方：三大聯合建築師事務所

委任契約書

立契約書人

業主：皇翔建設股份有限公司 廖年吉（以下簡稱甲方）

建築師：三大聯合建築師事務所 王裕華（以下簡稱乙方）

茲因甲方為辦理新北市板橋區（土地座落：民權段 743 地號等 4 筆）土地上興建地上 33 層、地下 4 層總樓地板面積預估約 31322.22 平方公尺鋼骨鋼筋混凝土構造之集合住宅新建工程（下稱本工程），委任乙方負責規劃設計、監造及辦理建造執照申請事宜。經雙方協議訂立委任契約及共同遵守之條款如後：

第一條 甲方委任乙方服務範圍：

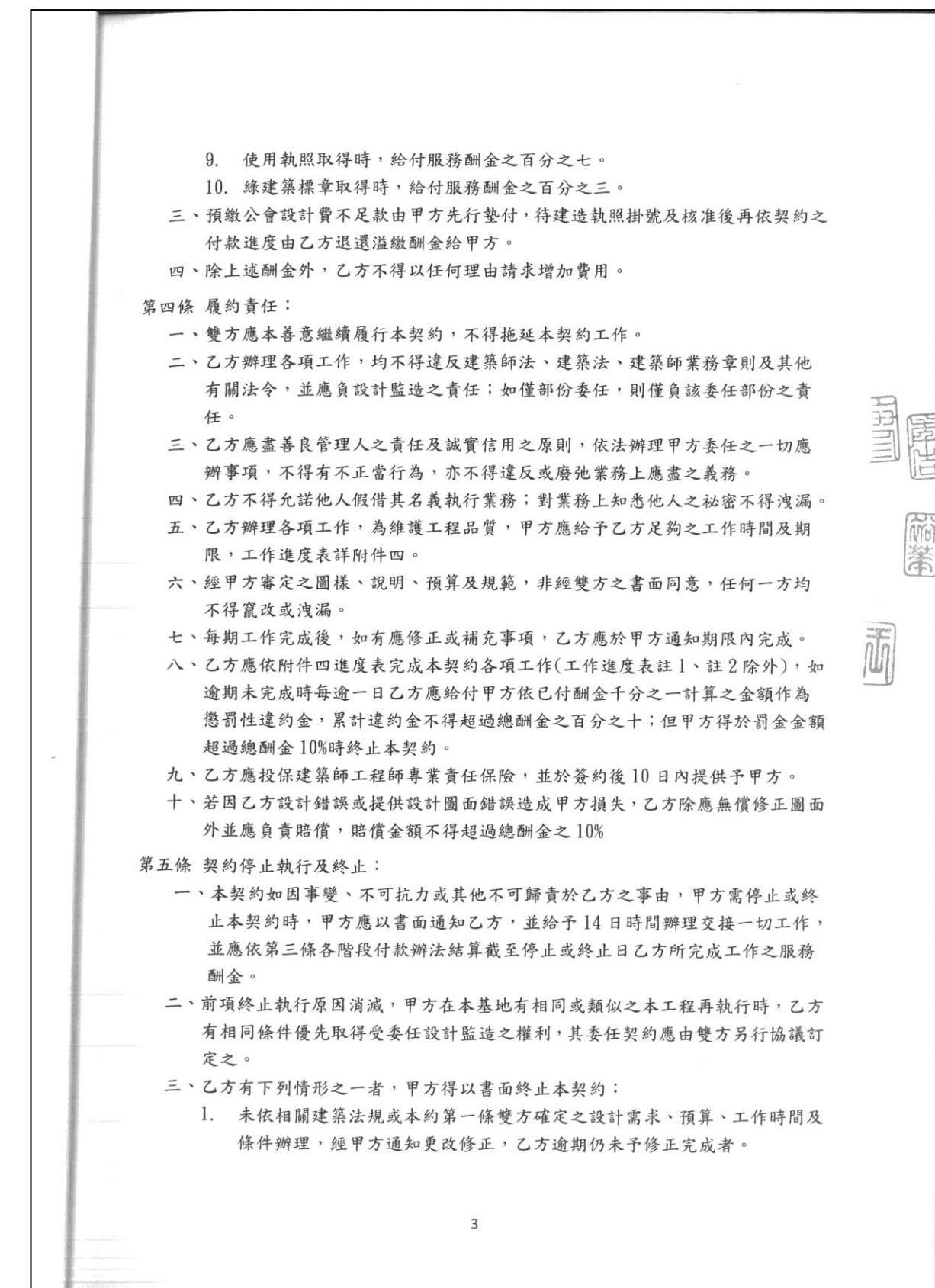
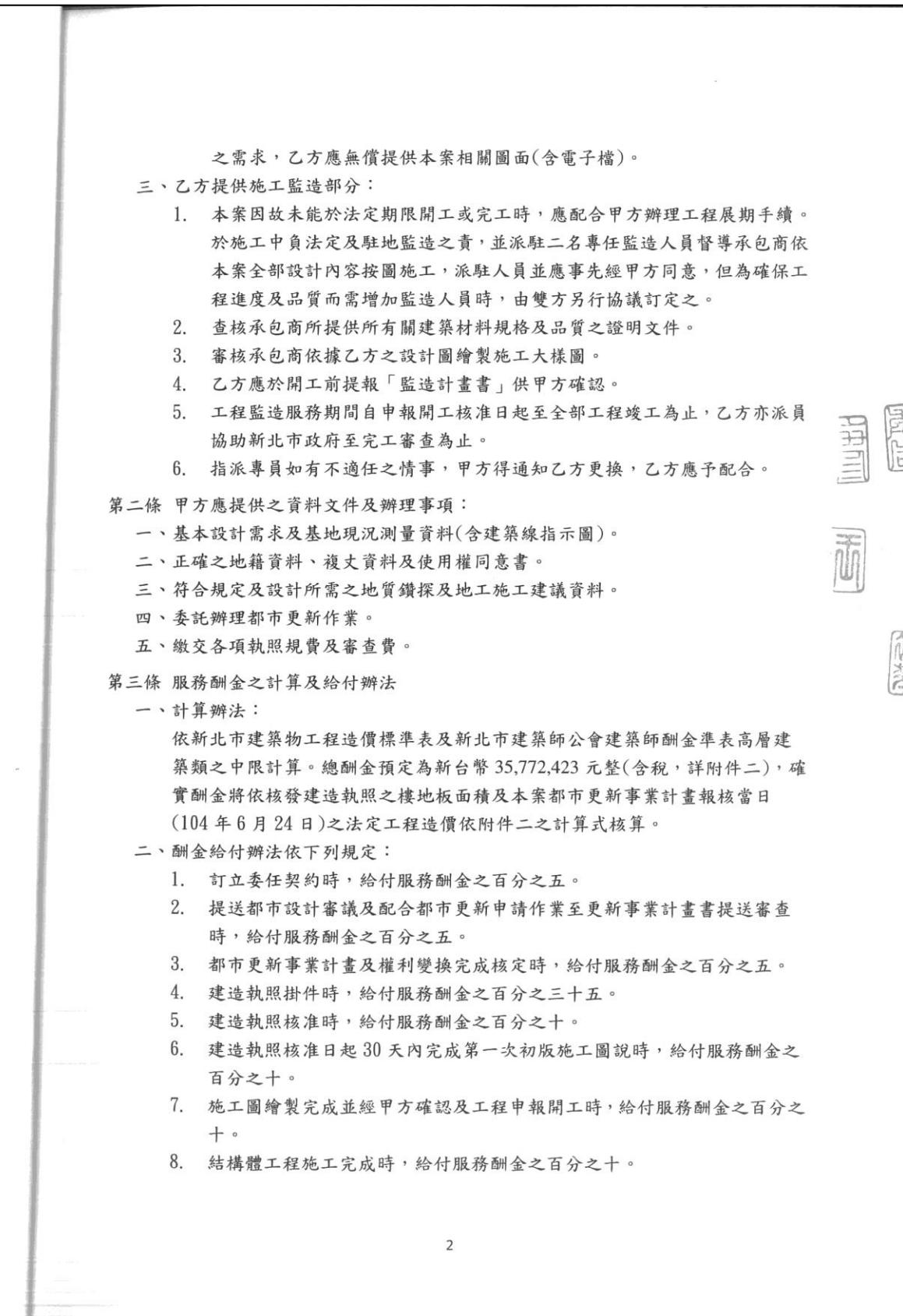
本工程之建築、結構、給排水、污水、電氣、電信（含弱電及監控等）、消防、空調、瓦斯、雨水回收、雨水滯留、室外園景（地面及屋頂露台）、外觀燈光、交評、綠建築之規劃設計（含候選綠建築、綠建築標章申請及取得）、防火避難檢討及公共設施空間設計、指標系統設計等。

一、主要服務工作事項：

1. 察勘建築基地。
2. 依據甲方之需求條件提出規劃草圖（含機電、公設規劃）。
3. 配合甲方委託辦理申請都市更新作業之顧問提供相關建築設計圖說。
4. 配合參與都市更新說明會、公聽會及審查會，並提出有關建築設計部份圖說資料及說明。
5. 向主管建築機關請領建築執照及相關簽證。（含住宅公共設施室內裝修審查）。
6. 辦理申請都市設計審議。
7. 辦理申請結構外審及結構專業技師設計簽證。
8. 辦理申請機電、消防、環工、污水、電信、自來水、電氣之設計送審及專業技師設計簽證。（不含技師完工簽證）
9. 內部、外觀材質之選色建議及外觀建材建議說明表及建材板。
10. 繪製細部設計圖、施工圖、編製施工說明書、工程預算書及數量計算書（含機電、公設工程預算編列標單及設備數量表）及提供本案相關之電子檔案。
11. 建築法規查驗及施工期間駐地監造（含 2 位駐地監工，但為確保工程進度及品質而需增加監造人員時，由雙方另行協議訂定之）。
12. 解釋有關設計圖說疑問事項及出席相關工務會議。
13. 提供服務說明書之服務內容（詳附件一）。

二、乙方應提供之圖說資料：

1. 各階段服務範圍內之電子檔案含原始檔案及 PDF 檔。
2. 乙方應無償提供相關圖面（含電子檔）交付甲方（詳附件三）。另配合公部門



2. 乙方有違反本契約之情事，經甲方通知限期改善而乙方逾期仍未改善完成者。

第六條 變更設計：

- 一、本工程如僅牽涉樓層、樓地板面積增減之情形（包括地下室之增建部分），乙方需按甲方指示變更，甲方只付樓地板面積增減所需繳納建築師公會之費用及執照規費。
- 二、本工程於乙方繪製完成送照圖說並掛號後，如需辦理變更設計，第一次變更設計及本項等三項之變更設計由乙方無償辦理不另增加酬金外，其餘變更設計依乙方及相關專業顧問之實際支出工本費用，由甲方及乙方雙方協議增給酬金。
- 三、變更設計（含建築、水電、消防等）如未涉及面積之增減僅為室內隔間之變更、戶數變更且不涉及結構變更設計或因案件抽查或乙方因素需辦理變更設計時，乙方無償辦理變更設計，不另增加酬金。

第七條 爭議協調、仲裁或管轄法院：

關於本約之解釋產生爭議或糾紛時，雙方合意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

第八條 其他事項：

- 四、契約附件：本契約所列附件，均視為本契約之一部，與本契約有相同之效力。
- 五、契約效力：本契約自甲、乙雙方簽訂之日起生效。
- 六、契約文字：本契約設計圖說及雙方一切往返函件均以中文為之，無法以中文適當表達之技術性文件或文字，應於中譯文後增列原外文。
- 七、圖說歸屬：依本契約設計之圖說，以甲方為著作及所有權人，非經委任人事前書面同意，乙方不得再轉用。
- 八、稅賦約定：依中華民國頒佈之稅法相關規定辦理。
- 九、契約修正：本契約簽訂後之任何修正及補充，均應經甲、乙雙方協議同意，並應以書面為之。
- 十、轉讓承擔：甲、乙雙方之合夥人、授權者、繼任者、繼承者及法定代理人，皆應以本契約為執行依據，非經雙方之書面同意，任何一方均不得將其權利或義務授權、分讓、轉讓第三人或由第三人承擔。
- 十一、甲、乙雙方相互間所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均以書面按本約所載地址附郵為之（重要事項應以掛號為之），雙方如有地址變更應立即以書面通知對方，如因他遷、拒收或其他無法送達事由而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。
- 十二、未盡事宜：本契約如有未盡事宜，依有關法令辦理，無法令規定者，由甲、乙雙方協議訂定之。

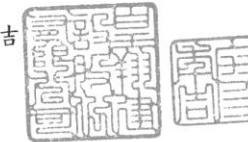
第九條 契約份數：

本契約正本壹式貳份，甲乙雙方各執壹份為憑。

立契約書人

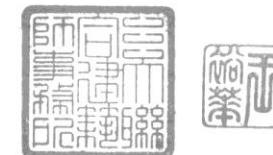
甲方：皇翔建設股份有限公司
地址：台北市博愛路 38 號 8 樓
電話：(02)23882898

負責人：廖年吉



乙方：三大聯合建築師事務所
統一編號：04173778
地址：台北市仁愛路二段 2 號 11 樓
電話：(02)23943555

建築師：王裕華



中 華 民 國 1 0 5 年 5 月 1 0 日

附錄二 三家估價報告書摘要