

檔 號：

保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單

受文者：皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)



HDC10504073

發文日期：中華民國105年4月20日

發文字號：新北城更字第1053413311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本案都市更新事業計畫書(含光碟)、都市設計報告書(含光碟)、估價報告書、意見表及提案單各1份(1052004173_2_105D2000295-01.doc、1052004173_2_105D2000296-01.docx)

開會事由：召開「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區民權段743地號等4筆土地都市更新權利變換計畫案」第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：105年5月11日(星期三)上午10時整

開會地點：新北市政府14樓1424會議室(新北市板橋區中山路1段161號14樓)

主持人：黃委員明達、邱委員英浩

聯絡人及電話：翁士勳 (02)29506206分機 307(都市更新)、周積鈺 (02)29603456分機 7205(都市設計)

出席者：曹委員奮平、彭委員建文、江委員明宜、王委員文安、江委員晨仰、洪委員啟東、陳委員麗玲、陳委員建華、蘇委員瑛敏、洪委員?光、古委員禮淳、莊委員亦婷

列席者：新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府都市更新處更新發展科、新北市政府養護工程處、陳幹事志隆(工務局)、李幹事淑惠(交通局)、廖幹事育珍(地政局)、凌幹事家斌(都設科)、周幹事繼祖(審議科)、楊幹事恩捷(開發科)、蘇幹事智宏(測量科)、皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所、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

副本：新北市政府財政局、何議員博文、林議員國春、周議員勝考、王議員淑慧、曾議員煥嘉、黃議員俊哲、廖議員裕德、劉議員美芳、新北市板橋區公所、新北市板橋區漢生里里辦公處、新北市板橋區民安里里辦公處、新北市板橋區黃石里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新

處政風室

備註：

- 一、本會將於會議開始前先至更新單元現場勘查，請委員於會議當日上午9時30分於市府1樓南側大門口集合前往，會議預定於上午10時整開始，屆時請實施者派員領勘。
- 二、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6條規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 三、請實施者會同規劃、建築設計、估價等專業團隊與會，俾利會議之進行，並請於會議前派員協助佈置會場。
- 四、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事及相關單位撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見（詳意見表）。
- 五、若相關所有權人欲出席會議陳述意見，請於會議當日上午10時整至市府14樓1424會議室出席，並請依新北市都市更新審議委員會會場規則第4點規定提供書面意見，非本人出席與會者需出具委託書；不克出席者亦得將書面意見郵寄至市府都市更新處。
- 六、有關本市都市更新審議委員會會場規則之相關規定，請逕至市府都市更新處網站查閱（網址：<http://www.uro.ntpc.gov.tw>）。
- 七、為推動節能減碳，市府所屬各一、二級機關辦公場所禁止使用各類免洗餐具（塑膠或紙製之杯、碗、盤、碟、餐盒、刀叉、竹籤、攪拌棒）及杯水，請與會來賓勿攜入。

2016-04-21
14:58:33

案由	「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議
日期	民國 105 年 5 月 11 日星期三
說明	<p>壹、實施者：皇翔建設股份有限公司</p> <p>貳、規劃團隊：弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所</p> <p>參、法令依據：依都市更新條例第 9、19、29 條申請都市更新事業計畫暨權利變換計畫</p> <p>肆、本案概述：</p> <p>一、更新單元位置現況：本案更新單元座落板橋區文化路 1 段及民權路口東北側街廓中，計有板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地，面積共計 3,692.00 平方公尺，屬「板橋都市計畫」住宅區，法定容積率 300%、法定建蔽率 50%。本基地現況多為 1 至 2 層磚造及加強磚造建築物，另有部分作為停車使用。</p> <p>二、產權持分情形：本案單元內 743 及 752-25 地號等 2 筆為公有土地，所有權人為新北市，管理機關為新北市政府財政局，公有土地面積 3,684.00 平方公尺，占總面積 99.78%；742-1 及 742-2 地號等 2 筆私有土地，面積合計 8.00 平方公尺，占總面積 0.22%。</p> <p>三、建築規劃：預計興建 1 棟地下 4 層、地上 29 層鋼骨鋼筋混凝土造店舖及住宅大樓，規劃戶數 325 戶，設置汽車停車位 180 輛、機車停車位 328 輛，採權利變換方式實施。</p> <p>伍、辦理情形：</p> <p>一、本案係屬依「都市更新條例」第 9 條辦理之公辦案，依第 19 條及第 29 條規定，逕送都市更新事業計畫暨權利變換計畫一併申請報核，故皇翔建設股份有限公司於 104 年 6 月 24 日申請報核。</p> <p>二、自辦公聽會：本案實施者於 104 年 5 月 4 日召開公聽會，依規定舉辦自辦公聽會完竣，符合法定程序(會議紀錄詳事業計畫書綜-5 頁)。</p> <p>三、公開展覽及公辦公聽會：105 年 2 月 19 日起公開展覽 30 日，並於 105 年 3 月 4 日舉辦公辦公聽會(會議紀錄及意見回應詳計畫書綜-1 頁)。</p> <p>四、本案目前無人民陳情意見。</p> <p>五、本案原報核時 742 地號(面積 245 平方公尺)僅部分納入更新單元，報核時假分割暫編為 742(a)地號(面積 5.74 平方公尺)及 742(b)地號(面積</p>

2.08 平方公尺)，報核時更新單元面積為 3,691.82 平方公尺。後經實施者於 104 年 7 月 2 日辦理分割為 742-1 地號(面積 6 平方公尺)及 742-2 地號(面積 2 公尺)，故更新單元面積調整為 3,692.00 平方公尺。且該筆地號於 104 年 8 月 5 日經買賣，產權已異動為皇翔建設股份有限公司所有。

陸、作業單位初核意見：

一、本案申請相關容積獎勵如下：

(一) 基準容積：3,692.00 m²×300%=11,076.00 m²。

(二) 都市更新容積獎勵：申請獎勵 46.28%，計 5,126.35 m²，申請項目及內容如下表：

申請更新獎勵項目	面積(m ²)	額度	作業單位意見	
二 (二)經政府指定公益設施	913.59	8.25%	提請討論四	
五 A1 設計建蔽率	553.80	5.00%	提請討論五	
六	(一)退縮 4 米以上人行步道	1,140.22	10.29%	註 1、 提請討論六
	(二)空地集中留設	800.68	7.23%	
七 綠建築(黃金級)	886.08	8.00%	提請討論七	
八 時程獎勵	886.08	8.00%	尚符規定	
九 規模獎勵 A2	859.49	7.76%	尚符規定	
都市更新獎勵(五~十二)合計	5,126.35	46.28%	<50%	
申請更新容積獎勵總計	6,039.94	54.53%		

註 1：申請留設人行步道及空地集中留設獎勵部分，植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，請檢附剖面圖說，並應設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公共通行使用等內容及告示牌設置位置，請修正。。

二、P.10-8 人行步道檢討圖圖例標示為「開放空間廣場」，與本案申請「空地集中留設」獎勵不一致，請釐清修正。

三、P.10-9 面積計算圖所標示比例尺有誤，請修正。

四、公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之：

(一)依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分（如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等），應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有

說

明

巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。

(二)留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。

柒、提請討論事項及確認事項：

一、本案為都市更新事業計畫及權利變換計畫併送案，本次會議係就都市更新事業計畫內容進行審議，俟事業計畫內容確定後續審權利變換計畫，請實施者先就整體規劃內容說明，再請各委員及相關單位討論。

二、更新單元範圍：

(一)本案係市府財政局委託實施者之公辦都更案，有關本案更新單元劃定及鄰地整合情形，請實施者說明後提請確認範圍。

(二)案內民權段 743 地號西側及南側，依地形圖所示有部分鄰地建物占用情形，有關該占用情形之後續處理，請實施者說明後提請討論。

三、本案公辦公聽會意見有關基地地勢較低易淹水，請實施者說明因應措施後提請討論。

四、申請「經政府指定公益設施」獎勵部分：

(一)本案公辦公聽會時，基地當地里長(漢生里)說明有活動中心之需求，有關本項公益設施使用項目及受贈單位，請實施者說明後提請討論，並請市府財政局表示意見。

(二)本案二樓以上均價 694,725 元/坪，請實施者說明後提請討論。

(三)配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及其產權，請實施者說明後提請討論，並請市府財政局表示意見。

五、有關申請「設計建蔽率」獎勵部分，請實施者(建築師簽證)說明，請市府工務局幹事協助確認本案設計建蔽率計算方式後，提請討論。

六、申請「退縮 4 米以上人行步道」及「空地集中留設」獎勵部分：

(一) 本案退縮人行步道部分，其留設寬度及配置之合理性，請實施者說明後提請討論。

(二) 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，

說

明

本案留設開放空間部分，請依該要點規定設置管理維護基金。

七、申請「綠建築」獎勵部分，其評估版本及相關評估指標之檢討是否符合規定，請實施者說明後提請討論。

八、本案擬申請辦理廢止們權路 170 巷及 172 巷之巷道部分，該巷道是否尚供其他住戶出入使用、地下是否有相關管線埋設，請實施者說明後提請討論。另計畫書中請以建築線指示圖套繪說明，並請檢附五大管線公司之相關證明函文。

九、有關本案高層建築緩衝空間之設置位置、出入動線之合理性，及是否可達其設置功能，請實施者說明後提請討論。

十、有關本案交通動線及車道出入口設置之合理性，請實施者說明後提請討論。

十一、有關垃圾車臨停車位及裝卸車位未計入停車位數量檢討，惟列入編號是否影響未來使用，請實施者說明後提請討論；另裝卸車位部分，未平面圖標示，請修正。

十二、有關本案資金來源、信託契約及續建機制部分，請實施者說明後提請討論。

十三、本案共同負擔提列風險管理費用 12% 部分，請實施者說明後提請討論。

捌、以上提請審議。

決
議

新北市都市更新審議委員會意見表

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案」及「擬訂新北市板橋區民權段 743 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組
意見	
簽名	
如會議當天不克出席，請郵寄至 22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓 新北市政府都市更新處更新事業科 承辦人員：翁士勛 電話：(02)29506206 分機 307 傳真：(02)29506552 或 E-mail 至 aj2924@ms.ntpc.gov.tw	

中華民國 105 年 月 日