

列席者

檔 號：
保存年限：

新北市政府城鄉發展局 開會通知單



100

臺北市中正區博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司（代表人
：廖年吉）

發文日期：中華民國105年11月23日

發文字號：新北城更字第1053421603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)、意見表及提案單各1份



HDCI0511116



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2次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：105年12月7日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市政府14樓1424會議室

主持人：黃委員明達、邱委員英浩

聯絡人及電話：施羿彤(02)29506206 分機312(都市更新)、
周積鈺(02)29603456 分機7249(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、張委員能政、林委員秋綿、謝委員慧鶯、陳委員建華、蘇委員瑛敏、洪委員迪光、古委員禮淳、莊委員亦婷

列席者：新北市政府財政局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府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、新北市政府勞工局、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)、曾幹事紀婕(審議科)、許幹事仁成(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：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、劉議員美芳、李議員婉鈺、新北市板橋區公所、新北市漢生里里辦公處、新北市民安里里辦公處、新北市黃石里里辦公處、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、新

北市政府都市更新處

備註：

- 一、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、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。
- 三、為利本案審議進程，請本專案小組委員、各幹事及本案相關單位及公有土地管理機關撥冗與會，如未能與會者，亦請不吝提供書面意見(詳意見表)。
- 四、若相關所有權人欲出席會議陳述意見，請於會議室簽到處登記且依當日審議流程等候發言，每人每次發言為3分鐘，剩餘1分鐘時，將按一聲鈴提醒，時間到則按兩聲鈴後停止發言。另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。
- 五、有關新北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>)。
- 六、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。



新北市政府城鄉發展局

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 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議																																																																
日期	民國 105 年 12 月 7 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 313 戶，設置汽車停車位 172 輛、機車停車位 322 輛，採權利變換方式實施。</p>																																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>獎勵項目</th> <th colspan="2">第一次小組版</th> <th colspan="2">本次小組版</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面積</td> <td colspan="2">3,692.00 m²</td> <td colspan="2">3,692.00 m²</td> </tr> <tr> <td>允建建築面積</td> <td colspan="2">1,846</td> <td colspan="2">1,846</td> </tr> <tr> <td>基準容積</td> <td colspan="2">11,076</td> <td colspan="2">11,076</td> </tr> <tr> <td>申請項目</td> <td>面積(m²)</td> <td>比例(%)</td> <td>面積(m²)</td> <td>比例(%)</td> </tr> <tr> <td>都市更新獎勵</td> <td>5,126.35</td> <td>46.28%</td> <td>4,771.58</td> <td>43.08%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5126.35</td> <td>46.28%</td> <td>4,771.58</td> <td>43.08%</td> </tr> <tr> <td>建築量體(層)</td> <td colspan="2">SRC 地上 29/地下 4 層</td> <td colspan="2">SRC 地上 28/地下 4 層</td> </tr> <tr> <td>戶數(戶)</td> <td colspan="2">323 住宅/1 店舖/1 公益設施</td> <td colspan="2">311 住宅/1 店舖/1 公益設施</td> </tr> <tr> <td>停車數(輛)</td> <td colspan="2">汽車 180/機車 328</td> <td colspan="2">汽車 172/機車 322</td> </tr> <tr> <td>允建容積面積</td> <td>17,115.94</td> <td>463.59%</td> <td>16,913.63</td> <td>458.11%</td> </tr> <tr> <td>設計容積面積</td> <td>17,115.94</td> <td>463.59%</td> <td>16,910.40</td> <td>458.02%</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td colspan="2">32,040.04 m²</td> <td colspan="2">31,400.81 m²</td> </tr> </tbody> </table>	獎勵項目	第一次小組版		本次小組版		基地面積	3,692.00 m ²		3,692.00 m ²		允建建築面積	1,846		1,846		基準容積	11,076		11,076		申請項目	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	都市更新獎勵	5,126.35	46.28%	4,771.58	43.08%	合計	5126.35	46.28%	4,771.58	43.08%	建築量體(層)	SRC 地上 29/地下 4 層		SRC 地上 28/地下 4 層		戶數(戶)	323 住宅/1 店舖/1 公益設施		311 住宅/1 店舖/1 公益設施		停車數(輛)	汽車 180/機車 328		汽車 172/機車 322		允建容積面積	17,115.94	463.59%	16,913.63	458.11%	設計容積面積	17,115.94	463.59%	16,910.40	458.02%	總樓地板面積	32,040.04 m ²		31,400.81 m ²
獎勵項目	第一次小組版		本次小組版																																																														
基地面積	3,692.00 m ²		3,692.00 m ²																																																														
允建建築面積	1,846		1,846																																																														
基準容積	11,076		11,076																																																														
申請項目	面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)																																																													
都市更新獎勵	5,126.35	46.28%	4,771.58	43.08%																																																													
合計	5126.35	46.28%	4,771.58	43.08%																																																													
建築量體(層)	SRC 地上 29/地下 4 層		SRC 地上 28/地下 4 層																																																														
戶數(戶)	323 住宅/1 店舖/1 公益設施		311 住宅/1 店舖/1 公益設施																																																														
停車數(輛)	汽車 180/機車 328		汽車 172/機車 322																																																														
允建容積面積	17,115.94	463.59%	16,913.63	458.11%																																																													
設計容積面積	17,115.94	463.59%	16,910.40	458.02%																																																													
總樓地板面積	32,040.04 m ²		31,400.81 m ²																																																														
<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</p>																																																																	

說

核，故皇翔建設股份有限公司於 104 年 6 月 24 日申請報核。

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-13 頁)。

三、選配通知：實施者 104 年 4 月 28 日通知案內所有權人，自 104 年 5 月 5 日至 104 年 6 月 4 日止(計 30 日)為權利變換申請分配位置期間。

四、公開展覽及公辦公聽會：105 年 2 月 19 日起公開展覽 30 日，並於 105 年 3 月 4 日舉辦公辦公聽會(會議紀錄及意見回應詳計畫書綜-1 頁)。

五、本案原報核時 742 地號(面積 245 m²)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 m²)及 742(b)地號(面積 2.08 m²)，報核時更新單元面積為 3,691.82 m²。後經實施者於 104 年 7 月 2 日辦理分割為 742-1 地號(面積 6 m²)及 742-2 地號(面積 2 m²)，故更新單元面積調整為 3,692.00 m²。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、權利變換辦理過程：

一、權利分配之處理：

(一) 參與更新分配：參與分配共計 2 人，於選配期間出具更新後分配位置申請書有 2 人。

(二) 最小分配價值：依本市都市更新審議原則規定最小面積 46 m² (加計附屬建物及共有部分)，乘以 2 樓以上平均單價 691,751 元/坪，等於 16,363,716 元。

1.不願參與者：本案無。

2.不能參與者：本案共 1 人未達最小分配面積單元，屬不能參與分配。

明

編號	所有權人/權利人	更新前價值(元)	應分配權利價值(元) (扣除共同負擔)
1	新北市(新北市政府財政局)	2,174,041,663	4,201,555,072
2	廖美雲	3,776,837	7,299,119
	合計	2,177,818,500	4,208,854,191

註：原廖美雲持有民權段 742-1、742-2 地號等 2 筆土地於 104 年 8 月 5 日經買賣產權已異動為皇翔建設股份有限公司所有，未達最小分配權利價值，但選配 1 戶房屋。

二、估價報告書：委由宏大、麗業、尚上等 3 家機構鑑價，其估定價值差異低於 20%，符合規定。最後選定採用更新後總價值為最高之麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果，2 樓以上平均單價為 691,751 元/坪，車位平均價格為 2,383,721 元/個，更新後總價值為 5,893,103,040 元。

項目		麗業	宏大	尚上
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,950,000	1,840,000	1,900,000
	更新前土地總價(元)	2,177,818,500	2,054,967,200	2,121,977,000
更新後	地面層平均單價(元/坪)	1,350,000	1,250,000	1,330,000
	2樓以上平均單價(元/坪)	691,751	694,901	675,281
	車位平均價格(元/個)	2,383,721	2,239,826	2,298,401
	更新後總權利價值(元)	5,893,103,040	5,886,191,983	5,748,695,769
共同負擔(元)		2,159,069,134		
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,208,854,191	4,201,943,134	4,064,446,920

說 三、共同負擔：本案無安置戶應繳(領)價金，共同負擔為 2,159,069,134 元，土地所有權人之共同負擔平均比例核算為 36.64%。

柒、作業單位初核意見：

一、本案經第 1 次專案小組會議審議後，調整相關容積獎勵申請，說明如下：

(一) 基準容積： $3,692.00 \text{ m}^2 \times 300\% = 11,076.00 \text{ m}^2$ 。

(二) 都市更新容積獎勵：申請獎勵 52.07%，計 5,837.63 m^2 ，申請項目及內容如下表：

申請更新獎勵項目	第 1 次小組版		本次小組版		作業單位意見
	面積(m^2)	額度	面積(m^2)	額度	
二 (二)經政府指定公益設施	913.59	8.25%	1,066.05	9.62%	討論議題(四)1.
五 A1 設計遮蔽率	553.80	5.00%	553.80	5%	討論議題(四)2.
六 (一)退縮 4 米以上人行步道	1,140.22	10.29%	1,085.76	9.8%	討論議題(四)3.
	(二)空地集中留設	800.68	7.23%	500.37	4.52%
七 綠建築(黃金級)	886.08	8.00%	886.08	8%	
八 時程獎勵	886.08	8.00%	886.08	8%	討論議題(四)5.
九 規模獎勵 A2	859.49	7.76%	859.49	7.76%	
都市更新獎勵(四~十二)合計	5,126.35	46.28%	4,771.58	43.08%	$\leq 50\%$
總計	6,039.94	54.53%	5,837.63	52.70%	

明

二、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：請以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、率建築標章有效期限為3年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫。

捌、提請討論事項及確認事項：

一、依新北市都市更新審議委員會設置要點第6點規定，審議委員會開會時，有利害關係之委員應自行迴避，請主席徵詢出席委員是否有應迴避之情形。

二、有關本案討論議題如下，請委員參閱所列議題進行審議：

議題(一)、人民陳情意見：本案無陳情意見。

議題(二)、更新單元範圍：第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組原則同意本案更新範圍。

議題(三)、現有巷道廢止或改道：第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組原則同意本案申請廢止現有巷道。

議題(四)、建築容積獎勵：

1. 申請經政府指定公益設施部分：

(1) 本案公益設施使用項目為青年職涯發展中心，其空間規劃是否符合未來進駐單位使用需求，另有關受贈單位及後續管理維護方式，請財政局表示意見，並請實施者說明後提請討論。

(2) 本案1、2樓規劃為辦公廳舍、一般零售場所使用，有關捐贈公益設施獎勵容積，提列C1二樓以上更新後平均單價(691,751元/坪)之合理性，請實施者說明後提請討論。

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。

3. 有關申請「人行步道」獎勵部分：

(1) 本案申請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，請實施者說明後提請討論。

(2) 告示牌應標示開放面積，且於告示牌標示整體開放空間位置等且供不特定公眾通行使用等相關內容；並於未來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。

4. 有關申請「空地集中留設」獎勵部分，配置之合理性，請實施者說明後提請討論。

說

明

說

明

5. 於第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組原則同意部分：同意給予「綠建築」獎勵法定容積 8%（面積 886.08 m²）、「規模獎勵」獎勵法定容積 7.76%（面積 859.49 m²）、「時程獎勵」獎勵法定容積 8%（面積 886.08 m²）。

議題(五)、建築規劃：

1. 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，請實施者說明後提請討論。
2. 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。

議題(六)、財務計畫及相關費用：

1. 目前通案合法建築物拆遷補償費應以殘餘價值提列，本案估價殘餘價值為 0 元，惟實施者仍提列 12,044,103 元，請實施者說明後提請討論。
2. 本案提列公益設施認養捐贈費用之室內裝修費用為 21,765,450 元，請實施者說明後提請討論。
3. 本案提列鄰房鑑定費用範圍及更新前土地及建物測量費用，請實施者說明後提請討論。
4. 本案實施者提列「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%，請實施者說明後提請討論。
5. 本案信託管理費用依據報價單提列為 11,000,000 元，請實施者說明後提請討論。

議題(七)、共同負擔：

1. 本案共同負擔比例為 36.64%，惟實施者說明共同負擔部分係以與市府簽訂之合約 28.58%提列，因契約部分非屬都市更新審議範疇，應由市府（財政局）與實施者協商確認，故請實施者修正計畫書內容。另有關本案各項費用編列標準，請實施者說明後提請討論。
2. 權利變換計畫書 P12-1 頁共同負擔總額誤植請修正。

議題(八)、權利價值估價：

1. 本案選定更新前後總價均為最高之麗業不動產估價師事務所鑑價結果，2 樓以上平均單價為 69 萬 1,751 元/坪，車位平均價格為 238 萬 3,721 元/個。請實施者說明估價摘要、相關比較個案與修正因素等內容及相關估價原則後，提請討論。
2. 請說明本案估價方法選定之理由與適當性。
3. 有關更新前後比準地擇定之原則，請完整說明選擇理由。
4. 請說明本案估價報告書中比較標的之資料來源、可信度、代表性及與本案的相對位置。

說 明	5. 事業計畫書表 15-7 汽車位單價與估價報告書更新後汽車位單價權利價值不一致，請釐清修正。 玖、以上提請審議。
決 議	