

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：施昇彤

電話：(02)29506206 分機312

傳真：(02)29506556

電子信箱：AN4517@ms.ntpc.gov.tw



100

臺北市中正區光復里博愛路38號8樓

受文者：皇翔建設股份有限公司（代表人
：廖年吉）

發文日期：中華民國105年12月28日

發文字號：新北城更字第1053422455號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳主旨段

主旨：檢送105年12月7日召開「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紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局105年11月23日新北城更字第1053421603號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本局網站（http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160）下載。
- 四、請實施者皇翔建設股份有限公司依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「都市更新案件經新北市都市更新審議委員會審議後…，實施者應於會議紀錄送達翌日起180日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審者，駁回其申請。」期限內，依審議結果修正計畫書併同檢送都市設計報告書提請續審。



正本：黃委員明達、邱委員英浩、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、新北市政府財政局、新北市政府城鄉發展局住宅發展科、新北市政府工務局、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)、廖幹事育祯(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(以上均含附件)、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、新北市政府都市更新處



局長邱敬斌

「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
會議紀錄

壹、開會時間：105 年 12 月 7 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、開會地點：新北市政府 14 樓 1424 會議室

參、主持人：黃委員明達、古委員禮淳代 記錄：施昇彤、周積鈺

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、作業單位及實施者簡報：略

陸、相關單位意見：

一、市府財政局：

（一）事業計畫及權利變換計畫報告書

1. 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。
2. 事業計畫第 5-3 頁，圖 5-1 漏列圖標說明。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

7. 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。
 8. 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。
 9. 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。
 10. 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。
 11. 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。
 12. 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。
 13. 權利變換計畫第 12-1 頁表 12-1，共同負擔費用金額有誤。
 14. 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。
 15. 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。
- (二) 估價報告書(領銜：麗業不動產估價師聯合事務所)
1. 第 1、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」。
 2. 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。
 3. 第 27、29 頁有關勘估標的(比準地)之地形述敘應具一致性。

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。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
 13. 第 53 頁公共設施接近條件中，各比較細項之調整率有誤。
 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。
 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。
 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。
 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。
 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。

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)：

- (一) 停車場內部地下一層汽、機車動線應避免交織。
- (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)。

(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 22-1(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。

(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。

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。

六、市府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(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。

(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。

柒、委員綜合意見：

一、都市設計：

(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。

(二) 量體造型：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

(三) 交通部分：

1. 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。
2. 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。

(四) 景觀部分：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 請加強喬木植栽移植計畫內容並說明後續維護管理方式。

(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。

(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。

(七) 報告書部分：

1. 請放大各建築圖說之空間名稱。
2. 報告書部分修正前、後圖說不符請綜整修正。
3. 請檢附經審查之建築線指示圖。
4. 封面案名請依初審意見修正。

二、都市更新：

- (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。
- (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。
- (三) 本案屬位於「新北市板橋區民權段 743 地號等 62 筆土地都市更新地區」，請補充更新計畫相關檢討說明。
- (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。

(五) 容積獎勵：

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。
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. 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。
4. 綠建築獎勵部分：
 - (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。
 - (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。
 - (3) 二氧化碳減量指標檢討計算有誤，請釐清修正。
 - (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。

(六) 財務計畫：

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。

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。
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述明。
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。
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。
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。
7. 汽車位估價部分，應扣除捐贈公益設施之車位數，請修正。
8. 現金流量表合計數值誤植，請實施者釐清修正。
9. P15-7 頁銷售金額總表汽車位單價有誤，請修正。

(七) 公寓大廈管理規約：

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。

(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。

(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。

(十) 權利變換計畫書內容部分：

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。

(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：

1. 麗業不動產估價報告書內容部分：

- (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。
- (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。
- (12) 有關價格日期調整率部分，請補充調整依據。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

- (17) 更新後涉及露台單價比例調整率，請再補充檢討說明。
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。
 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。
 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。
 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。

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。

玖、散會：下午 12 時 10 分