

列席者

檔 號：
保存年限：

新北市政府 開會通知單



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106年6月14日

發文字號：新北府城更字第1063534692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



HDC10606078

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3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：106年6月28日(星期三)上午9時30分

開會地點：本府1424會議室

主持人：孫委員振義、邱委員英浩

聯絡人及電話：施羿彤(02)29506206 分機312(都市更新)、
陸道宏(02)29603456 分機7247(都市設計)

出席者：黃委員明達、江委員明宜、江委員晨仰、陳委員麗玲、何委員芳子、彭委員建文、林委員秋綿、呂委員衛青、張委員能政、陳委員建華、莊委員亦婷、林委員士堅、蔡委員麗秋、李委員芝瑜、汪委員俊男(以上含計畫書1份)

列席者：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)、宋幹事孟儒(交通局)、廖幹事育軫(地政局)、莊幹事家梅(都設科)、曾幹事紀婕(審議科)、許幹事仁成(開發科)、周幹事宗南(測量科)、財團法人台灣建築中心、皇翔建設股份有限公司(代表人：廖年吉)、弘傑不動產事業股份有限公司、三大聯合建築師事務所、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本府都市更新處。
- 五、有關新北市都市更新審議委員會會場規則之相關規定，請逕至本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，本府所屬各一、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

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 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

日期 民國 106 年 6 月 28 日 (星期三) 召集人：孫委員振義
法定適用日：104 年 6 月 24 日

說
壹、實施者：皇翔建設股份有限公司
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
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

肆、本案概述：
 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。
 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%。
 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 174 輛、機車停車位 322 輛，採權利變換方式實施。

獎勵項目	第一次小組版		第 2 次小組版		本次小組版	
基地面積	3,692.00 m ²		3,692.00 m ²		3,692.00 m ²	
允建建築面積	1,846		1,846		1,846	
基準容積	11,076		11,076		11,076	
申請項目	面積(m ²)	比例(%)	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%	5,907.18	53.33%
合計	5126.35	46.28%	4,771.58	43.08%	5,907.18	53.33%
建築量體(層)	SRC 地上 28/地下 4 層		SRC 地上 28/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		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		汽車 174/機車 322	
允建容積面積	17,115.94	463.59%	16,913.63	458.11%	16,983.18	460%
設計容積面積	17,115.94	463.59%	16,910.40	458.02%	16,983.18	460%
總樓地板面積	32,040.04 m ²		31,400.81 m ²		31,443.11 m ²	

明
伍、辦理情形：
 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

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16,422,571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)	1,839,773,127	4,168,288,505
2	皇翔建設股份有限公司	2,996,373	6,788,743
	合計	1,842,769,500	4,175,077,248

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：委由麗業、宏大、尚上等3家機構鑑價，其估定價值差異低於20%，符合規定。最後選定採用更新後總價值為最高之麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果，2樓以上平均單價為694,239元/坪，車位平均價格為2,379,464元/個，更新後總價值為5,845,809,645元。

項目		麗業	宏大	尚上
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,650,000	1,620,000	1,610,000
	更新前土地總價(元)	1,842,769,500	1,809,264,600	1,798,096,300
更新後	地面層平均單價(元/坪)	1,350,000	1,250,000	1,343,000
	2樓以上平均單價(元/坪)	694,239	693,956	676,596
	車位平均價格(元/個)	2,379,464	2,233,036	2,293,750
	更新後總權利價值(元)	5,845,809,645	5,812,310,392	5,694,843,431
共同負擔(元)		2,122,272,254		
土地所有權人應分配權利價值(元)		4,175,077,248	4,141,577,995	4,024,111,034

三、共同負擔：本案無安置戶應繳(領)價金，共同負擔為 2,122,272,254 元，土地所有權人之共同負擔平均比例核算為 36.30%。

柒、作業單位初核意見：

一、本案經第 2 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		第 2 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	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%	1,135.60	10.25%	提起討論議題(四)1.
五 A1 設計建蔽率	553.80	5.00%	553.80	5%	553.80	5%	提起討論議題(四)2.
六 (一)退縮 4 米以上人行步道	1,140.22	10.29%	1,085.76	9.8%	1,085.76	9.8%	提起討論議題(四)3.
	(二)空地集中留設	800.68	7.23%	500.37	4.52%	500.37	4.52%
七 綠建築(黃金級)	886.08	8.00%	886.08	8%	886.08	8%	第 1 次小組原則同意
八 時程獎勵	886.08	8.00%	886.08	8%	886.08	8%	
九 規模獎勵 A2	859.49	7.76%	859.49	7.76%	859.49	7.76%	
都市更新獎勵(四~十二)合計	5,126.35	46.28%	4,771.58	43.08%	4,771.58	43.08%	≤50%
總計	6,039.94	54.53%	5,837.63	52.70%	5,907.18	53.33%	

說

明

說

二、事業計畫書內容部分：

- 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。

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，且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敘明。

明

四、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）。

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 樓規劃為青年職涯發展中心、一般事務所，有關捐贈公益設施獎勵容積，涉及更新後 2 樓以上更新後平均單價（694,239 元/坪）部分，請實施者說明後提請討論。
- (3) 申請公益設施獎勵部分，應以獨立動線規劃提供不特定民眾使

用，比照住戶合理訂定管理維護計畫，以專章方式於公寓大廈管理規約草約中載明，另應標明出入動線及管制計畫，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約中，請實施者說明後提請討論。

2. 申請設計建蔽率部分，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：有關申請留設人行步道獎勵部分，植栽應以不凸出地面阻礙通行為原則，並於公寓大廈規約草約中載明，另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，請實施者依規定檢討修正一併提請討論。
2. 有關申請「空地集中留設」獎勵部分，配置之原因及理由請實施者說明後提請討論。

說

議題(五)、財務計畫及相關費用：

1. 合法建築物拆遷補償費用部分，本案估價殘餘價值為 0 元，惟實施者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治條例提列 12,044,103 元，另增建部分提列費用一併請實施者說明後提請討論。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

明

議題(六)、共同負擔：

1. 本案共同負擔比例為 36.30%，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，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。

議題(七)、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 4,239 元/坪，車位平均價格為 237 萬 9,464 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。 玖、以上提請審議。
決議	

「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：施羿彤、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

「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」暨「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
會議紀錄

壹、開會時間：105 年 5 月 23 日（星期一）下午 2 時整

貳、開會地點：新北市政府 19 樓 1926 會議室

參、主持人：黃委員明達、古委員禮淳 代 記錄：翁士勛、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) 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。
- (二) 第 11-3 頁 3、各樓層使用性質，漏列地下 4 層。
- (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。
- (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。
- (五) 第 15-6 頁 4、稅捐(1)印花稅計算式，更新前測量費用有誤。
- (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。
- (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。
- (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。

- (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。
- (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)。
- (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)。
- (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。

二、市府交通局(書面意見)：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 基地停車場出入口部分：
 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。
- (四) 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。

- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 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。

三、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。

四、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。

五、 市府都市更新處更新發展科(書面意見)：

- (一) 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。
- (二) 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。

六、 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。

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：
 1. 考量人行空間串聯請縮減西北側部分植栽綠地。
 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。
 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。
 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。
 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。
- (三) 景觀植栽部分：
 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。
- (四) 量體造型：
 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。

(五) 環保設施：

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。

(六) 請依都市計畫法新北市施行細則檢討。

(七) 考量行人安全車道出入口請增設地坪燈及警示燈。

(八) 報告書部分：

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。

二、都市更新：

(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。

(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。

(三) 容積獎勵：

1. 有關「經政府指定額外提供之公益設施」獎勵部分：

- (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。

- (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。
 - (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。
 - (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。
 - (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。
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。
 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。
 4. 有關「空地集中留設」獎勵部分：
 - (1) 請再釐清本項獎勵設置原意，並妥予規劃，以利委員審議。
 - (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。

(四) 建築規劃設計：

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。
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。

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。
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。

(五) 其他計畫書內容：

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。
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。
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。
4. 有關本案辦理信託及續建機制部分，請實施者加強說明。
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%，請實施者再詳實檢討，以符契約規定。
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。
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。

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。
- 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。
- 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。

玖、散會：下午 5 時 05 分