

# 新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：施羿彤  
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106年7月17日  
發文字號：新北府城更字第1063535567號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：詳如主旨



HDC106-1070

主旨：檢送106年6月28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3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、依本府106年6月14日新北府城更字第1063534692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，送本府彙辦。
- 三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站（[http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent\\_id=10160](http://www.planning.ntpc.gov.tw/download/index.php?parent_id=10160)）下載。
- 四、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。」請實施者皇翔建設股份有限公司依前開規定辦理。

正本：孫委員振義、邱委員英浩、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、董委員娟鳴、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)、廖幹事育珍(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(以上均含附件)、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(含附件)、新北市政府都市更新處



# 市長朱立倫

本案依分層負責規定授權業務主管決行



「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紀錄

壹、開會時間：106年6月28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：黃委員明達代、莊委員亦婷代

記錄：施羿彤、陸道宏

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、本府財政局：

（一）事業計畫及權利變換計畫報告書

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不完整，有部分移植樹木未說明，請補充。
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。
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。
4. 計畫書誤植、缺漏或釐清部分：
  - (1) 事業計畫第2-3頁，圖2-1圖例標示不完整，請修正。
  - (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。
  - (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。
  - (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。
  - (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。
  - (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。
  - (7) 事業計畫第15-3頁，表15-3營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。

- (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。
- (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。
- (10) 事業計畫第 16-1 頁，壹拾陸(七)請刪除社會住宅戶數。
- (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。
- (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。

(二) 估價報告書(領銜：麗業不動產估價師聯合事務所)

1. 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。
2. 第 53 頁合併前各筆土地價格修正部分：
  - (1) 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。
  - (2) 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%，修正幅度似不足以反映土地條件差異，建請修正。
3. 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。
4. 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。
5. 第 85、86 頁更新後建物樓層別及個別效用比部分：
  - (1) 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。
  - (2) 最高樓層住宅有寧適性最佳之優勢，建請修正。
  - (3) 本方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。
  - (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。

(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，辦公使用似得不予修正。

6. 報告書誤植、缺漏或釐清部分：

(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。

(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。

(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。

## 二、財團法人臺灣建築中心(含書面意見)：

針對報告書中評估表內容提出意見：

(一) 基地保水指標總分應為 9.02 分非 9.07 分。

(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 0.6 分，RS4 為 3.88 分非 5.75 分。

(三) 1、2 樓非住宿單元，如面積大於 1,000 m<sup>2</sup>以上，應另行檢討外殼節能。

(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。

(五) 依上述修正後總分可能低於 48 分，建請重新確認。

(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。

## 三、本府勞工局：

無意見。

## 四、本府養護工程處(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。

## 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：

- (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。
- (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。

#### 柒、委員綜合意見：

##### 一、都市設計：

請依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。

- (一) 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，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃。
- (二) 依新北市設設計審議原則第 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。
- (三) 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。
- (四) 汽機車道出入口之鋪面與行穿線規劃方式應以行人為主。
- (五) 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。



- (六) 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。
- (七) 請加強屋頂層景觀燈具規劃。
- (八) 依新北市都市設計審議原則第 6 條規定，基地排水設施以排入樹穴、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。

## 二、都市更新：

### (一) 建築設計：

1. 事業計畫書 P11-13 頁、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。
2. 有關事業計畫書 P11-5 頁~P11-9 頁公共梯間建築面積計算，請補充面積計算式。
3. 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。

### (二) 財務計畫：

1. 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，請刪除事業計畫書表 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。
2. 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。
3. 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。

### (三) 公寓大廈管理規約：

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。

(四) 事業計畫書其他內容部分：

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，承諾增加綠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，執行情形不應僅寫遵照辦理，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，共用部分公設一(大公)面積與 P17-4~P17-10 頁所載面積不同，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。

(五) 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. 更新前土地價格估價條件，調整以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。
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。
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。



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。

## 捌、結論

- 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。
- 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修正經作業單位確認無誤後專案小組原則同意。
- 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。
- 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於計畫書及估價報告書內補充述明理由及原因後，專案小組原則同意本案提列 1,204 萬 4,103 元。
- 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容並詳實回應說明，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。

玖、散會：上午 11 時 20 分