

擬訂新北市板橋區忠孝段1117地號等33筆(原31筆)土地都市更新事業計畫案及擬訂新北市板橋區忠孝段1117地號等33筆(原31筆)土地都市更新權利變換計畫案第1次都市更新專案小組會議紀錄

壹、開會時間：115年3月16日(星期一)下午2時30分

貳、開會地點：本府28樓都委會會議室(新北市板橋區中山路1段161號28樓)

參、主持人：張委員兩新

紀錄：蕭仲好

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、台灣電力股份有限公司台北南區營業處(含書面意見)

- (一) 有關本建案充電設施規劃及地下配電場所設置議題，因本公司相關規定及所需檢討項目及眾多，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。
- (二) 有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜，後續如有需求請實施者邀集相關單位辦理現場會勘，依現場實際環境評估電桿地下化可行性及設置供電設備空間需求。

二、本府交通局(含書面意見)

- (一) 本案規劃184戶(住宅174戶、店鋪10戶)，僅規劃設置109席汽車停車位與126席機車停車位，基地做住宅使用仍應滿足一戶一汽車、機車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (二) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置2.5Mx6M短時臨停空間，另

依簡報 P.56 所規劃物流短暫卸貨區不妥，且人車交織，請重新檢討規劃。

- (三) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。
- (四) 請分別清楚圖示說明本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (五) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵 1」標誌。
- (六) 停車場出入口所臨大華街寬度僅約 3 公尺且停車場出入口對面未畫設紅線，出入口左右兩側植栽請注意高度與位置，勿遮蔽車輛進出視線。

三、本府工務局(含書面意見)

- (一) 都市計畫法新北市施行細則第 41、47 條檢討未完全。
- (二) 建築物陰影及高度檢討。
- (三) 請依建築技術規則建築設計施工編第 61 條檢討，本案 17、44、71、98 停車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間。
- (四) 機車數量檢討有誤，請釐清，併請檢討機車設置要點規定。
- (五) 一層平面圖、停車空間請依規定上色。
- (六) 基地內通路請檢討。
- (七) 請依建築技術規則建築設計施工編第 79、79-2 條防火區劃相關檢討。
- (八) 請依建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關檢討。
- (九) 請依建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物檢討。
- (十) 請檢討新北市建築物裝飾性構造物要點。
- (十一) 提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

四、本府經濟發展局(書面意見):

經查本案基地範圍內與鄰近區域有電桿電力相關設備(大華街 45 號、大華街 146 巷口、無名既有通路中段)，因巷弄狹小無適當公共設施帶放置變電箱，故尚無法辦理電纜地下化，建議考量將變電箱放置空間納入基地內，留設公共空間供電纜地下化設施使用，以利後續辦理該

路段電纜地下化，若有中華電信箱亦建議一併納入考量。

五、板橋區公所（書面意見）：

為配合電纜地下化政策，倘涉及用電需求道路申挖，本所配合核發道路挖掘申請審查。

六、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

經查旨揭土地申請人前於 114 年 12 月 31 日掛件申請容積移轉書面要件審查，本科刻正審查申請資料中，接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

七、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

- （一）第 6-3、6-20 頁，查本案法令適用日為 113 年 12 月 31 日，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)請依 111 年 3 月 16 日修正發布條文檢討，另土地使用分區管制要點請依 112 年 12 月 26 日核定實施「變更板橋細部計畫(土地使用分區管制要點第五點)」案內容檢討。
- （二）第 6-16 頁，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 41 條，本案地界線與建築線未重合，請依施行細則第 41 條第 1 項第 2 款檢討，另請補充施行細則第 41 條第 2 項檢討內容。
- （三）第 6-16、6-21 頁，施行細則第 42 條及土管要點第 8 點，法定汽機車位檢討請檢附詳細計算式。
- （四）第 6-17 頁，請依施行細則第 47 條第 1 項第 1 款檢討容積獎勵上限。
- （五）第 6-21 頁，土管要點第 7 點第 1 項第 2 款請附檢討內容。
- （六）第 6-22 頁，土管要點第 14 點請檢附計算式。

八、本府都市更新處（含書面意見）：

- （一）配合本市加速推動都市更新審查作業，市府 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 函自 112 年 9 月 1 日起執行新北市都市更新審議精進措施，請實施者及規劃團隊確實落實切結書與簽證內容，本府不再校對基礎文件資料與驗算數值正確性，倘因書圖內容有誤涉及變更作業，請自行承擔，不得以任何理由要求加速審議等行政作業。
- （二）本案依報核日適用 112 年 8 月 8 日審議原則，請依規定逐項檢討，

且容積獎勵尚未經專案小組審竣，仍需依 114 年 11 月 25 日修正發布之審議原則第 29 點規定檢討第 5-11 點規定，請實施者補充檢討載明。

- (三) 關於本案消防局審查相關圖面應於召開聽證會前配合更新，始得續行下一階段程序。
- (四) 有關申請「結構堪慮建築物」容積獎勵項目，請補充載明本府工務局備查相關函文。
- (五) 有關開放空間管理維護費用核算部分，事業計畫及權利變換計畫所載面積不一致，請實施者釐清修正。
- (六) 有關本案綠建築標章委辦費及智慧建築標章委辦費提列項目，計畫書提列明細表與內容不一致，請釐清並重新檢視共同負擔費用。
- (七) 有關本案共同負擔、更新後應分配權利價值及共同負擔比率部分，事業計畫及權利變換計畫均有不一致情形，請實施者釐清修正。
- (八) 公會估價協檢部分：

1. 通案意見：

- (1) 估價條件第四點：本案更新前土地 1118、1119、1126、1127 地號，考量其更新前使用現況，以視為臨四川路一段進行評估。建議附上地號圖和現場勘察圖以便了解情況，並詳加說明本項估價條件合理性，是否有因過往產權狀況、使用權利等問題，故增加此項估價條件。否則本項估價條件將未臨路之裡地視為有臨路，雖提高四筆土地價值，但影響其他權利關係人之分配。
- (2) 估價條件第五點：本案更新前土地 1106 地號部分面積為現有巷道「大華街」，依相關影響進行評估。建議說明相關影響為何，及如何評估。
- (3) 宏大、名成國際共同土地案例-板橋區江子翠段新埔小段 27-6 地號交易面積和總價認定有些微差異，區域因素調整-6%、+1.5%看法相反，請進行檢視。
- (4) 三家比準地是否有宮廟嫌惡設施及內含現有巷道進行調整看

法不同。

- (5) 比準地土地開發規劃三家建材分別為 SRC、RC 不同，建案規劃是否有綠建築、智慧建築、無障礙、耐震等特殊工法不同。
- (6) 宏大、友宏共同店面案例-板橋區中山路一段 160 之 5 號、華江五路 80 號夾層拆算面積、價格比例(50%、70%)不同，差異過大請進行檢視。
- (7) 借貸利率三家 3.263%、3.264%尾數略有不同，請進行檢視。
- (8) 現有巷道對價格影響調整差異較大，分別為-1%、-5%、-2.5%，請進行檢視。
- (9) 三家合法建物四川路一段 124 號推估折現率分別為 1.70%、3.32%、2.00%差異過大，請進行檢視。
- (10) 比準戶是否受宮廟嫌惡設施影響價格看法不同。
- (11) 三家店面租金共同案例-藝文街 367 號及宏大、友宏共同案例華江五路 88 號夾層拆算價格比例(50%、70%)不同、樓高、臨路寬度認定不同，請進行檢視。
- (12) 三家比準戶地價稅、房屋稅計算結果差異過大，請進行檢視。
- (13) 宏大、友宏共同案例-縣民大道一段 7 號九樓建築設計分別調整-1.0%、+1.5%，看法相反請進行檢視。
- (14) 店面 H、I、J 戶別商效調整差異過大，介於-7%~-15%之間，請進行檢視。

2. 宏大不動產估價師聯合事務所：

- (1) P7 估價師未簽證，請增加補充。
- (2) P72、P96 請補充停車位價格決定說明。
- (3) P75：
 - a. 本案修正各宗土地價值時，只綜合考量臨路面寬，並未修正是否臨計畫道路或既成巷道，是否有建築線。此外，面 20M 與面 6M 道路只差 1%價值，P58 勘估標的臨路為 20M、比較標的 1 為臨路 10M，修正率-2%，前後邏輯是否一致？
 - b. 是否為既成巷道僅修正 1~2%，是否合理？未說明更新後是

否可以廢巷或應維持作巷道使用。建議補充說明該項調整邏輯。

- c. G 宗地形狀認定為近似長方形，Q 宗地認定為不規則形，二者修正幅度僅 1%，但實際上二者形狀有極大差異，應重新檢視各宗土地形狀認定及修正幅度。
- d. 各項調整率幅度不大，但僅商業效益單一項目修正幅度上下限就達到 17%，是否過度簡化修正，導致各項修正不合理，建議重新檢視或補充說明。
- e. 未臨路與單面臨路僅修正 1%，是否合理，請重新檢視。
- f. 建議重新檢視更新前各筆土地價值推估之調整率與合併後土地比較法推估過程之調整率，是否有前後不一致之情事。

(4) P77 容積率 313.23%、314.42%、316.97%同樣調整 4%是否合理，建議增加計算精度進行區別調整。

(5) P82 合併後比準地容積率為 304.19%，小數點部分未顯示，比較標的 300%容積差異調整 0%是否合理，請進行檢視。

(6) P114、P120、P128、P134 本案更新後應為地上 16F 大樓，18F 誤植處請進行更正。

(7) P128 比較標的 9 使用分區誤植，請修正。

(8) P131：

a. 本案更新後規劃有綠建築、智慧建築、無障礙及耐震設計，建築設計評比為普通是否合理，請進行檢視。

b. 雨遮狀況有修正，建議以百分比呈現，以利閱讀。

(9) P147 二樓在市場上銷售性是否與三樓同價值？四樓與三樓和五樓的價值差異幅度是否合理？在樓層別效用比文字解釋描述與實際修正情況不符，請重新檢視。

(10) P159-P163 請說明露臺計價方式。

(11) 請依自主檢核表-陸、檢附資料勾選檢附。

3. 名成國際不動產估價師聯合事務所

(1) 本案採用土城區樂利段案例，惟該案例價格日期為 109 年 4

月、坪數 149.49 坪，是否有更妥適案例，請再斟酌。

- (2) P82 法定建蔽率 50%是否可開挖 70%地下室，請依都市計畫法新北市施行細則第 37 條內容檢視，其餘相關土地開發規劃內容請一併檢視。
- (3) P110 個別土地含現有巷道調整-2.5%，建議補充說明調整邏輯。
- (4) P111-P113 合併前比準地容積率是否應為 300%，表格內容及容積率調整請進行檢視。
- (5) P120 總費用以有效總收入 10%計算約 5 萬元/年，與其他二家約 1 萬元/年差異過大，請進行檢視。
- (6) 請依自主檢核表-陸、檢附資料勾選檢附。

4. 審查意見綜合結論：

- (1) 估價條件合理性：本案估價條件第 4 點，將 1118 地號等 4 筆土地視為有臨路之宗地，此項條件會直接影響所有權人之權益，建議補充說明。
- (2) 案例選取合適性：名成更新前土地案例選用 109 年成交土城區案例，建議重新檢視是否有更適當案例可供替換。
- (3) 更新前租金評估結果（租金補貼）：經檢視後租金價格尚屬合理。另依範本建議委託人另行委託估價師評估拆遷安置費用時，應於附錄中呈現，並建議說明區域租金行情。
- (4) 拆補費評估結果：拆補費僅計算直接成本，建議參酌範本之規定於報告書以附錄方式呈現。
- (5) 特殊工法及建材是否反應於更新後房價：名成有將特殊工法列出，並調整差異，友宏及宏大則於建材項目中調整，惟僅以優劣等級呈現，建議修正呈現方式，以利閱讀。
- (6) 雨遮設計是否反應於更新後房價：本案更新後無規劃登記雨遮面積。惟僅宏大將雨遮項目列入考量，友宏及名成則未列入考量，建議重新檢視。
- (7) 三家參數差異：

1. 部分誤植或未填載處請三家檢視更正。如基本資料中

8F-D，三家就比準戶陽台比宏大為 9.67%、友宏與名成為 8.82%，1 樓店面比準戶亦同。宏大未填 8F-D 評估單價、名成未填更新後比準戶租金單價等，請再併同檢視。

2.1110、1121 地號三家評估單價高低差異超過 20%，請進行檢視。

(8) 三家自主檢核表覆核意見：宏大未檢附附件，名成國際未檢附實施者估價函文、規劃設計圖說及估價師證明文件。

柒、委員意見：

一、更新單元範圍：

本案更新單元範圍部分原則同意，惟其中忠孝段 1082-10 地號部分土地納入更新範圍，故更新單元面積以後續辦理地籍分割結果為準。

二、都市計畫相關法規：

本案基地北側鄰四川路一段 118 巷及西側鄰大華街有地界線與建築線不重合之情形，應依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 1 項第 2 款規定檢討，經實施者於會中表示將依規定配合地籍分割，請於聽證會前完成預為分割。

三、容積獎勵：

(一) 建築規劃設計獎勵：自基地境界線退縮之空間僅得設置景觀植栽、街道家具、平面車道、停等空間，故臨地界線退縮部分不得設置構造物，請釐清是否有設置圍牆，另本案基地南側退縮部分有階梯設置，請重新檢視並檢附剖面圖。

(二) 其餘獎勵原則無意見，各項容積獎勵值俟更新單元面積及規劃設計配合調整後始確認。

四、建築規劃設計：

(一) 依本市都市更新審議原則規定，住宅單元應採 1 戶 1 機車位，本案更新後戶數規劃 184 戶，僅設置規劃 109 汽車位，126 部機車位，未設足 1 戶 1 機車位，且汽車位不足，請實施者重新檢討，並洽交通局溝通。

(二) 本案更新單元範圍附近公有人行道重要設施部分，請補充標示，另空調室外機置放位置部分，請於圖面補充載明。

- (三) 本案 B1 所設置無障礙車位需跨越車道且離梯廳較遠，請調整以靠近梯廳設置為宜，另請檢討無障礙機車位規劃。
- (四) 本案垃圾儲藏空間設置於 1 樓，建議設置於地下室，請再評估調整規劃配置，並補充垃圾車行車及倒車軌跡。
- (五) 有關本案電纜地下化議題，請洽經濟發展局及台灣電力股份有限公司釐清。
- (六) 本案更新單元範圍北側忠孝段 1106 地號似有鄰房占用情形，請再行釐清並補充載明後續處理方式。
- (七) 其餘涉及短時臨停空間、未設置無障礙機車位、B2 行車軌跡及共專有圖檢討等依委員意見修正補充載明。

五、財務計畫：

- (一) 有關風險管理費率部分，建議酌降，請實施者補充說明提列之必要性。
- (二) 本案信託管理費用及容積移轉費用未提供相關佐證資料，請於聽證會前檢附實際契約。
- (三) 其餘財務計畫內容及共同負擔提列項目等相關事項，因建築規劃設計尚需依規定重新檢討，故俟本案更新單元面積確認及建築規劃內容重新檢討後，再續行討論。

六、選配原則：

本案選配原則第 1 點說明涉及汽車位搭配房屋單元部分，請實施者調整相關內容。

七、資金來源部分：

本案資金來源 30%為實施者自有資金，70%融資貸款，原則同意，惟請補充說明如何融資及配合委員意見補充說明及修正。

八、風險控管：

有關本案風險控管方案涉及土地信託部分，請於計畫書補充載明土地信託僅包含私地主。

九、其他：

- (一) 有關權利變換計畫書 P17-5 建物登記清冊表涉及共用標示部分，大公及車公應分別載明，另事業計畫書共專有圖應分別標示。

- (二) 本案1樓陽台是否為約定專用，請於共專有圖補充標示，另是否有納入更新後價值評估，併同載明。

十、估價內容：

(一) 三家共通意見：

1. 基地是否有巷沖，對價格是否有影響請說明。
2. 更新後住宅比準單元租金價格三家差異較大請檢視：宏大(p138)為1,200元/坪/月，友宏(p120)為1,520元/坪/月，名成國際(p147)為1,383元/坪/月。
3. 依事業計畫10-4頁，一樓J, I, H戶有法定空地陽台，約定專用未見評估，請修正。

(二) 宏大估價報告書：

1. P55 土地採用兩個新店區案例，建議更換板橋地區。若仍需跨區請依審議原則以相鄰行政區域為優先並敘明理由。
2. P55 比較標的一面積與實價登錄675.18不同，請檢視。
3. P58、82 比較標的一道路寬度10米調整-2%誤植。比較標的三寬度32米未修正是否洽當請說明。
4. P65 建材案例皆為普通，但修正-2%請釐清。
5. P74 表格中數值有誤(如地面層面積3坪、地下樓層數45層、車位數235.04個等)請檢視。
6. P101 說明中採用臺北市範本，請改為新北市範本規定說明。
7. P102 比較標的十九地址有誤請修正。比較標的二十實價登錄有備註含稅請修正。
8. P108 請提供折現率數值以供檢視。
9. P123 本案取得銀級綠建築、銀級智慧建築、耐震標章，但未見對房價有所調整，請修正或說明。
10. P134 比較標的十五實價登錄有備註含管理費請修正。

(三) 名成國際估價報告書：

P63 比準地另外兩家並未有修正宮廟，請釐清。

捌、結論：

- 一、本案計畫書內容既經實施者及委託團隊簽署切結書，表示所附申請文件均正確且屬實，爰本審議僅就都市更新等相關規定進行審議，涉及建築管理、結構、消防安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理；另後續如有誤植、誤繕或登載不實者，皆由貴公司逕負相關法律責任。
- 二、請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點規定期限內，依各委員及相關單位意見修正計畫書後報府續辦，並授權作業單位檢核是否依本次會議紀錄修正完竣，倘依本次會議紀錄修正完竣，續提下次專案小組審議；倘未依本次會議紀錄修正，則依都市更新條例施行細則第 20 條第 2 項及新北市都市更新案件審查作業要點第 8 點第 1 項駁回申請案件。

玖、散會：下午 4 時整