

「擬訂新北市板橋區港子嘴段202-1地號1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第1次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 115 年 3 月 25 日（星期三）下午 2 時整

貳、會議地點：本府 19 樓 1926 會議室（新北市板橋區中山路 1 段 161 號 19 樓）

參、主持人：李副處長擇仁

紀錄：王翊帆

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、實施者簡報：(略)

柒、陳情人意見：

一、莊○原、吳○順、王○霞、張○惠、許○玲、胡○芬、李○毅、顏○華（書面意見）（中山路二段 539 巷 10 號、中山路二段 539 巷 12 號、中山路二段 539 巷 16 號 3 樓、中山路二段 539 巷 16 號、）：

- （一）都更的好處，提升居住安全與耐震能力，改善市容與生活環境及提升房地產價值。本社區屋況屬須迫切更新之高氣離子混凝土建物，故盡速改建勢在必行，我們社區沒有所謂的釘子戶，只有理念不同的住戶，我們自始至終都只有要合建。（就是舊房換新房不合夥當老闆當建商）。
- （二）自本案決定朝向自組更新會自主都更方式實施，更新會完全無視我們想合建的住戶，然更新會卻依海砂屋同意比 50% 為推動目標，跟住戶說我們是自主都更，出資是每位住戶應盡的責任與義務。
- （三）2 月 12 日公聽會意見回應綜理表裡，更新會章程中有明訂出資與不出資會員之權利差異，這樣就是有不出資這選項啊！更新會怎騙我們只有出資與領更新前價值走人呢？因為我們如果參與都更，之後無法償還巨額債務，又不想被標註釘子戶，所以意願調查表才被迫非自願選擇領更新前價值，既然有不出資這選項，我們願意參與都更。（不出資）。更新會財務報表書若可融資，就可以給付給領更新前價值的住戶，亦代表我們是可以不出資參與合建。
- （四）其實自主都更最大的問題就是（資金來源）我們辛苦大半輩子好不容易有了自己的房子，現在又因都更又要背負貸款。不懂更新會為何執意一定要自主都更呢？怎不找有能力建商或是可以協助住戶出資的廠商呢？（自主與合建就有 100% 同意戶）
- （五）自更新會核准立案時期，可以領 20 萬補助款，卻因更新會說不敢申請會被告，不知有何問題？又補助款降為 10 萬時，推說是監事未簽名，無法領取補助款，完全是謊話連篇。（115/3/8）會議記錄。16 號顏麗

華是當時的監事她回覆說：10 萬補助款也沒出示公文，一見面要我簽名我當然拒絕(但是主事者告訴住戶出示公文怕我撕掉，我不會這麼沒水準，毀損公務我承擔不起，謊話連篇)，20 萬補助款不敢申請，被降為 10 萬，怪罪我不簽名，這種主事者能扛得起自主都更這個大事業嗎？

(六) 本案只有整合自住、合建、出資與不出的共識問題並沒有釘子戶整合問題。期待大家盡快達成共識，而不是讓領更新前價值走人就可成就這大業。

【實施者綜合回應】

有關陳情出資部分，本案實施者對會員是否出資議題，皆採柔性勸導方式勸說會員參與本案出資，並無強制要求會員出資一說，另本案難以找到願意進場擔任實施者之建商，故採自主更新會方式實施，而更新會在後續財務上本就有融資問題，銀行將依本案同意比率決定是否核貸，且本案目前有 21%之所有權人無出資意願，倘無法提升本案同意比率，後續銀行不願核貸，案件無法順利進行，不願參與選配者勢必也無法順利領取更新前價值。

捌、相關單位意見：

一、台灣電力公司台北南區營業處（書面意見）：

(一) 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) 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、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(板橋區中山路 2 段 539 巷 18 弄)，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。

三、本府水利局（書面意見）：

- （一）查本案開發基地面積介於 0.1 公頃以上未達 1 公頃(0.1757 公頃)，請依「新北市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項審查方式」辦理出流管制檢核，並於開發基地工程申請開工前取得核定函；倘涉及建造執照申請者，依建造執照所載基地面積含括實際開發範圍，送本局認定後免辦出流管制檢核並改以本市透水保水相關規定辦理。
- （二）開發基地如涉「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，請於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎版放樣勘驗前取得核定函。
- （三）經查本案第 1 次都市更新專案小組會議，據申請單位提送之都市更新事業計畫書【公開展覽版】第拾壹：重建區段之土地使用計畫（75—76 頁），擬辦理廢巷道範圍內包含現有水溝，請申請規劃單位自行調查釐清說明該排水溝之屬性及是否仍有聯外排水路（不包括道路側溝）。
- （四）旨案 1 筆地號經查附近有本局雨水設施，其聯外排水涉道路側溝，請申請單位妥為規劃，避免周邊積淹水，隨文檢附所提供之系統圖說僅供參考。
- （五）有關本市污水下水道系統已登錄至本局網站 <https://wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/>，本都更案後續如涉及污水設施廢除或變更，請依程序提送廢、改管計畫至本局備查。

四、本府工務局（書面意見）：

- （一）原使照建蔽率數值請釐清。
- （二）騎樓淨寬請標。
- （三）過梁請計建築面積。
- （四）基地內通路請檢討。
- （五）店鋪無障礙通路檢討。
- （六）請於立、剖面圖補標示陽台、欄杆高度。
- （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 110 條防火間隔檢討。

五、本府交通局（書面意見）

- （一）請說明中山路二段 539 巷現有巷道廢巷後是否影響周邊其他住宅區進出入。

- (二) 本案規劃 122 戶，僅規劃設置 75 席汽車停車位，基地做住宅使用仍應滿足一戶一汽車位，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。
- (三) 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。
- (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，及相關警示設施。

六、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 10 點：「有下列各款之一情形者，免依本要點辦理巷道廢止或改道：... (三) 以徵收、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，其開發計畫已辦理改道或廢止經各該主管機關審定。前項之各該主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依其法規或開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。」，故巷道廢止或改道請逕依都市更新等相關規定辦理

七、板橋區公所（書面意見）：

有關該區排水設施廢改道，應依本府水利局廢改道相關規定辦理審查，且不影響該區排水效能為優先。另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。

八、本府都市更新處（含書面意見）

- (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及都市設計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) 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。

- (三) 請依 112 年 8 月 30 日新北府城更字第 1124619344 號函公告之計畫書圖範本製作本案計畫書圖(請至本府都市更新處網站下載，路徑：服務專區/都更審議專區/都更審查協檢機制/都更審查協檢機制【112 年 9 月 1 日起適用計畫書範本】)
- (四) 計畫書多處圖面過於模糊難以辨識細節，請通盤檢視各章節並補附清晰圖面。
- (五) 事業計畫書協檢意見如下：
1. 審議資料表，建築容積獎勵中依法規應為 114 年 1 月 13 日版本。
 2. 事業計畫書及權利變換計畫書綜理表部分，請實施者依序彙整歷次人民陳情意見，並製成「歷次人民陳情意見回應綜理表」，以利審議作業。
 3. 第 1 章，高「氣」離子誤植為高「氣」離子，請修正。
 4. 第 5 章，現況分析：
 - (1) 第 5-1 頁，請釐清土地清冊、建物清冊所在之附錄。
 - (2) 第 5-6 頁，更新單元地籍、地形套繪圖請檢附彩色圖面。
 5. 第 6 章，與都市計畫之關係：
 - (1) 都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討部分，本案應依規定檢討建築基地內實設空地綠化，請補充。
 - (2) 都市計畫法新北市施行細則第 55-1 條檢討部分，請於第 11 章補充詳細計算過程。
 - (3) 第 6-17 頁，請於審議原則第 13 點檢討部分說明綠能設備檢討結果及是否符合都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定。
 - (4) 第 6-21 頁，更新地區範圍圖請檢附彩色圖面。
 6. 第 10 章，申請容積項目及額度：
 - (1) 第 10-3 頁，圖 10-1 請檢附彩色圖面，另請標示人行步道、騎樓寬度。
 - (2) 第 10-2 頁，容積獎勵上限檢討文字請納入海砂屋獎勵一併檢討上限。
 7. 第 11 章，重建區段之土地使用計畫：
 - (1) 第 11-1 頁，廢巷改道適用條文誤植，應為本市都市更新審議原則第 19 條。
 - (2) 第 11-2 頁，廢巷改道示意圖應以建築線指示圖為底圖並標示廢巷、廢水位置，請修正。
 - (3) 第 11-17 頁，地下層平面圖請分別標示機械車位及平面車位。
 - (4) 請釐清本案裝卸車位位置。

- (5) 第 11-17 頁，部分機車位設置於垃圾暫存室及梯廳出入口處，請釐清是否符合建築相關法規。
 - (6) 第 11-18 頁，部分機車位設置於無障礙汽車位後方，請釐清機車停車動線。
 8. 第 12 章，都市設計或景觀計畫：
 - (1) 請補充基地高程及排水檢討。
 - (2) 第 12-3 頁，請標示店鋪招牌位置。
 - (3) 第 12-7 頁，請詳細標示基地內及周邊人車動線，並應標示店鋪出入口及動線。
 - (4) 第 12-11 頁，請釐清基地出入口至無障礙安全梯、升降梯之動線是否順平。
 - (5) 第 12-12、12-13 頁，請標示梯廳動線寬度，並釐清是否符合輪椅通行之寬度。
 - (6) 第 12-18 頁，請標示植栽覆土深度。
 - (7) 第 12-25 頁，請補充本市審議原則第 14 點綠覆率檢討結果。
 - (8) 第 12-29 頁，請標示圖例及數量。
 - (9) 第 12-27 頁，請標示鋪面圖例。
 9. 第 14 章，請補充說明更新會出資方式、出資時間等說明。
 10. 第 18 章，18-3 至 18-8 頁請依計畫書範本進行簡要說明即可，請移除權利變換財務計畫相關表格。
 11. 第 19 章，請釐清本案信託方式為資金信託或不動產開發信託。
- (六) 權利變換計畫書協檢意見如下：
1. 審議資料表，參與分配者應為 43 人、不能分配者應為 5 人，請修正。
 2. 第 6 章，6-13 至 6-15 頁請標示機械車位位置。
 3. 第 8 章，土地改良物拆遷補償費：
 - (1) 第 8-1 頁，表 8-1 所載安置期間為 35 個月，惟估價報告書所載安置期間為 36 個月，請釐清。
 4. 第 10 章，權利變換所需費用：
 - (1) 第 10-1 頁，營建費用單價誤植，單價與數量乘積不符複價，請釐清。
 - (2) 第 10-4 頁，相關委辦費請於文字說明提列依據及附錄頁碼。
 - (3) 第 10-6 頁，請說明本案信託或續建機制並於計畫書附錄檢附相關契約作為提列依據。

- (4) 請釐清 10-3 頁至 10-6 頁各式契約及證明文件之附錄頁碼，並修正相關文字說明。
5. 第 17-13 頁，所有權人解建珍擔保債權總金額應為 6,000,000 元，請釐清。
- (七) 事業計畫書第 18 章財務計畫及權利變換計畫書第 10 章權利變換所需費用，金額有修正部分請同步更新對應章節內容，以確認金額一致、無誤。
- (八) 公會估價協檢部分：
1. 三家估價事務所通案意見：
 - (1) 更新前估價：
 - a. 土地共用案例-環翠段 4-1、5 地號是否有嫌惡（高架道路）及主要臨路寬度及寬深比不一，請檢視。（禾仲：無/6、6/0.25；葉美麗：高架道路/48.5、5/3.77；易翔：無/50/0.25）
 - b. 土地共用案例-環翠段 4-1、5 地號不含容積率調整率之個別因素總調整率差異過大，請檢視。（禾仲+8%；葉美麗-9%；易翔 0.5%）
 - c. 土地共用案例-環翠段 12、13、21、22、23 地號於交易日期當時已領有建築執照，設計容積率 359.99%，現況與鄰地合併為 12 地號，有與鄰地合併利用之情況，建議更換其他適當案例。（禾仲、葉美麗）
 - d. 江翠北重劃區（FG 單元）內土地案例區域因素調整方向不一，請檢視。（禾仲-4%；葉美麗+1%；易翔：-3%）
 - e. 勘估標的臨路道路種別不同，請檢視。（禾仲：主要道路；葉美麗：次幹道；易翔：一般道路）
 - (2) 更新後估價：更新後樓上層比準戶臨路寬度及道路種別認定不一致，請檢視。（禾仲：10M/巷道；葉美麗：30M/主幹道；30M/主要道路）
 2. 禾仲估價報告書：
 - (1) 更新前估價：
 - a. 第 38 頁，市場接近條件選用之美廉社均無販售生鮮，請改用其他有販售生鮮之市場或超市。（報告內其餘相同情況請一併修正）
 - b. 第 46 頁：
 - b-1. 比較標的 4 價格日期有誤，請修正。
 - b-2. 請補充備註說明比較標的夾層/二樓價格計算過程。（更新後 p105 相同情況請一併修正）

- c. 第 51 頁，請補充備註說明比較標的車位價格依據。(更新後 p110 相同情況請一併補充說明)
 - d. 第 57 頁，華江一路 525 號 4 個車位似有不同尺寸，個別因素是否需進行調整？請一併檢視其餘案例車位尺寸。
 - e. 第 70 頁，比較標的 13、15 附屬建物比含騎樓面積計算，建議修正次要項目文字或新增分項騎樓比進行調整。
 - f. 第 118 頁：
 - f-1. 請補充備註說明比較標的 35 夾層/二樓價格計算過程。
 - f-2. 比較標的 36 實價登錄租金總價含稅，請補充說明房車交易租金總價已扣除。
 - f-3. 比較標的 36 臨路情況 4m 請補充說明原因。
 - g. 第 123 頁：
 - g-1. 比較標的 37 主要建材為鋼骨鋼筋混凝土造，請修正。
 - g-2. 比較標的 39 建物門牌誤植，請修正。
 - h. 第 135 頁，住家前棟(A 棟)臨路為主要道路 30m，僅修正 1%與 p112、p125 修正邏輯不同，請檢視合理性。
 - i. 第 138 頁及 142 頁，1F-B1 戶規劃用途為店舖，誤植請修正。
3. 葉美麗估價報告書：
- (1) 更新前估價：
 - a. 第 53 頁，請補充比較標的 3 案例來源。
 - b. 第 54 頁：
 - b-1. 勘估標的與比較標的 2、3 商業聚集效益及目前成熟度等級均為普通，調整率為 1%應有誤植，請修正。
 - b-2. 比較標的 1、2、3 均位於重劃區，其他項目勘估標的與比較標的 1、2 為普通；比較標的 3 為重劃區，調整率均為 0%，請檢視合理性。
 - c. 第 55 頁：
 - c-1. 市場接近條件選用之美廉社均無販售生鮮，請改用其他有販售生鮮之市場或超市。(報告內其餘相同情況請一併修正)
 - c-2. 勘估標的接近捷運站站名「新板站」似有誤植，請檢視。
 - c-3. 比較標的 1、2 個別因素及個別因素總調整率有超過 15% 之情形，請依不動產估價技術規則之規定敘明原因。

- d. 第 56 頁，建議增加銷坪比一列以利檢視容積率修正土地開發分析過程。
 - e. 第 57 頁，395.31% vs 288%之邊際效用比為 $24\% / (395.31 / 288 - 1) = 64.4\%$ ；395.31% vs 360%之邊際效用比為 $2\% / (395.31 / 360 - 1) = 20.4\%$ ，不符合邊際效用遞減原則，請檢視土地開發分析法試算參數設定合理性。
 - f. 第 66 頁：
 - f-1. 比較標的 4/5/6 其他項空白請補文字如「無」。
 - f-2. 比較標的 4 與比較標的 6 價格日期均為 113 年第 1 季，然漲跌幅及調整率分別為 100%/103%、100%/102%，請檢視。
(p148 相同情形請一併檢視)
 - g. 第 70 頁，價格日期調整率資料來源使用「台北市政府地政局/住宅價格指數」是否合理？(p163 同)
 - h. 第 78 頁，比較標的 11 區域因素「交通運輸」項目小計與區域因素總調整率有誤，請修正。
 - i. 第 79 頁：
 - i-1. 比較標的 10/11 交易總價及面積均相近，總價與單價關係調整率分別為-1%、0%，請檢視合理性。
 - i-2. 比較標的 10/11 均為巷內門牌，道路種別為「次幹道」請修正。
 - j. 第 85 頁：
 - j-1. 比較標的 15 門牌為「大勇路」，是否誤植？道路種別「巷道」請修正。
 - j-2. 比較標的 13/14 臨路寬度及道路種別請再依都市計畫內容檢視。
 - k. 第 95 頁，比較標的 17 道路種別「次巷道」應有誤植，請修正。
 - l. 第 101 頁，比較標的 19 雙面採光調整率 0%，請修正。
 - m. 第 104 頁，勘估標的合理租金四捨五入至十位，與一樓店舖單價未取位不同，建議單價以相同取位決定。
 - n. 第 110 頁，一樓店舖比準戶總調整率 98%是否正確。
- (2) 更新後估價：
- a. 第 135 頁，勘估標的區域因素「其他」項目-「轉管」非區域因素，且個別因素「其他」項目已有相同調整，請修正。
 - b. 第 145 頁：

- b-1. 勘估標的臨路寬度 15m 是否正確，請檢視。
 - b-2. 比較標的 4 車位型式及臨路寬度單位誤植，車位總價應為 220 萬，請修正。
 - c. 第 147 頁，比較標的 4 對面有 21 層建物興建中，視野是否有河景請確認。
 - d. 第 154 頁，勘估標的面臨道路寬度 30m 與 p151 不同，請檢視。
 - e. 第 155 頁，比較標的 13 價格日期調整率，漲跌幅 102%，調整率 101%，請檢視。
 - f. 第 164 頁，比較標的 7 價格日期調整百分率與 p163 不同，請檢視。
 - g. 第 166 頁，一樓住宅樓層別效用比 94% 是否合理，請檢視。
 - h. 第 167 頁、168 頁，比較項目備註欄「比準戶」多處重複，請檢視。
 - i. 第 179 至 181 頁，請補充露台單價決定計算方式。
4. 易翔估價報告書
- (1) 更新前估價：
- a. 第 57 頁，勘估標的臨中山路二段，道路種別「一般道路」請檢視。
 - b. 第 93 頁，比較標的 13 騎樓比 31%、調整率 0.5%；比較標的 15 騎樓比 38%、調整率 4%，請檢視調整邏輯。
 - c. 第 135 至 138 頁，P138 更新前土地權利價值合計與 P135 各筆土地合併後總價不同，請檢視計算公式。
 - d. 第 149 頁：
 - d-1. 比較標的 30 實登租金總價 26000 元，似無備註 3 扣除管理費，請檢視是否要扣除管理費。
 - d-2. 比較標的 29 未顯示扣除夾層後之價格及面積，建議修改「不含車位總價」及「不含車位面積」為「不含車位/夾層」。
 - e. 第 159 及 161 頁，比較標的 31 門牌為光環路二段，面前道路寬度 8m/一般道路、比較標的 32 門牌為三民路二段，面前道路寬度 8m/巷弄，請檢視或補充說明。
5. 綜合結論
- (1) 案例選取合適性：土地比較標的環翠段 12 地號等 5 筆因交易日已與鄰地合併領有建照，建議更換案例。

- (2) 特殊工法及建材是否反應於更新後房價：依事業計畫內容，本案更新後採銀級綠建築設計，領銜報告書更新後比準戶建材等級為普通，似無反應特殊建材。
- (3) 雨遮設計是否反應於更新後房價：更新後建物無雨遮設計。
- (4) 三家參數差異：
 - a. 勘估標的之土地形狀、主要臨路情況及臨路條件不一(禾仲：長方形/30、10/2 面；葉美麗：長條形/8/三面；易翔：近似矩形/30/雙面)
 - b. 更新前土地開發分析法之土地開發年數差異過大。(禾仲：4 年；葉美麗：2.5 年；易翔：3.1 年)
 - c. 更新前店面及住宅比準戶租金差異較大。
 - d. 更新後店面及住宅比準戶租金差異較大。

玖、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：

請實施者再加強溝通協調，並將陳情人意見納入回應綜理表。

二、建築規劃設計：

- (一) 有關本案例外牆色彩，請實施者考量周邊環境色彩調整色彩計畫，避免使用明度過低、過黑之顏色。
- (二) 本案北側人行步道留設應與車道緩衝空間區分，請實施者留設至少 4 公尺車道緩衝空間。
- (三) 有關本案建物道路投影，請實施者檢討臨中山路二段 539 巷側建物投影是否符合建管相關規定，並補充相關檢討圖面。
- (四) 請實施者釐清臨中山路二段側現況人行道、構造物是否位於建築線外側，倘該處構造物為既有人行步道，仍請說明本案人行步道與既有人行道是否順平，並於計畫書標示銜接處及銜接方式。
- (五) 請實施者依建築技術規則檢討本案騎樓設計，並於計畫書標示柱位、人行空間等寬度，並於圖面說明騎樓銜接處是否順平。
- (六) 請實施者釐清西側鄰地鐵皮是否占用本案中山路二段 539 巷範圍，倘有占用情形應說明能否拆除並檢附相關協議文件，倘無法拆除應計入檢討本案建蔽率。

三、建築規劃設計——車位規劃：

- (一) 垃圾車暫停車位距離垃圾儲存空間過遠，請實施者調整位置，避免造成動線交織。

- (二) 無障礙車位應鄰近梯廳並避免穿越車道，請實施者調整無障礙車位位置。
- (三) 本案於地下 1 層設置機械車位，考量機械車位所須樓層高度、深度及構造體，現況設計深度尚有不足，請實施者再檢討本案地下室深度及構造設計。
- (四) 本案機車位分散於地下 1、2 層且有人車動線交織情形，請實施者將機車位集中設置於地下 1 層。
- (五) 有關本案汽車位數量，請實施者依交通局意見說明本案停車位供需情形，並評估增設共享運具站點。

四、財務計畫——各項費率及費用：

- (一) 請釐清營建單價是否低估，及更新後 2 樓以上住宅售價是否高估。
- (二) 有關風險管理費率，雖本案已依規定提列至上限，惟考量本案實施者為更新會，相關營建費用仍以後續工程實際發包價格為主，請實施者與所有權人妥為說明本案後續發包時程、差異及更新會會員須負擔之財務風險。

五、選配原則：

- (一) 本案設有所有權人得依切結抵押情形選回共同負擔相關規定，惟請實施者釐清出具切結書者之出資方式、出資義務，並說明出資時點，另本案未依通案原則設定所有權人得超額選配之區間，請實施者以百分比方式敘明所有權人得選配之價值區間，並依該區間補充超額選配之定義。
- (二) 有關選配原則第 5 點及第 6 點，考量本案為更新會案件，同意參與本案之所有權人，即便僅就其應分配價值選配仍有參與更新會出資及切結之義務，請實施者調整未出資所有權人及加計共同負擔選配相關文字，並妥與更新會會員說明。

六、資金來源及出資者：

請實施者於計畫書說明本案所有權人出資比率、出資時機等，並說明更新會及出資者資金來源。

七、風險控管機制：

- (一) 請實施者釐清本案信託方式。
- (二) 請實施者於聽證會前檢附本案信託草約及信託相關資料。

八、估價——設定之估價條件與更新前權利價值評估：

- (一) 因本案更新前地面層部分戶別配置有室內停車位：

1. 禾仲報告書第 94 頁、易翔報告書第 125 頁、葉美麗報告書第 110 頁，更新前室內停車位配置有戶別差異(部分戶別 1 個、部分戶別 2 個、部分無車位)，請三家估價師說明或檢視修正幅度僅 1% 是否妥適。
2. 禾仲報告書第 5 頁、易翔報告書第 23 頁、葉美麗報告書第 8 頁，更新前產權整理，三家估價師清冊部分建議釐清各戶是否有將附屬建物與主建物統一分列，應依清冊釐清各戶別附屬建物比例、騎樓比，倘附屬建物比率修正應一併調整受影響之更新前估價。

(二) 禾仲報告書第 32 頁、易翔報告書第 50 頁、葉美麗報告書第 49 頁，有關本案申請高氣離子鋼筋混凝土獎勵部分，考量案件估價之穩定性，請三家估價師維持現有計算方式，將該獎勵容積計入本案專屬容積獎勵，並於估價報告書補充相關文字說明。

九、估價——更新後權利價值評估

1. 禾仲報告書第 103 頁、易翔報告書第 139 頁、葉美麗報告書第 124 頁，本案因區位位置、基地的形狀、未來須自行去化餘屋等，請三家估價師就前述條件具劣勢部分予以考量。
2. 禾仲報告書第 104 頁起、易翔報告書第 140 頁起、葉美麗報告書第 126 頁起，有關更新後估價案例，目前所選案例經景觀及基地規模下修相關估價條件後，均價仍有高估情形，請三家估價師再依本案基地規模及周邊公共設施條件，選擇條件相近之案例。
3. 有關實施者財務可行性及更新後分回抵付工程款之銷售部分，請三家估價師再參考目前市場水準調整。
4. 禾仲報告書第 104 頁起、易翔報告書第 140 頁起、葉美麗報告書第 126 頁起，更新後案例選擇多為捷運站 1000 公尺內標的，與本案 1600 公尺之條件差異較大，造成價格下修幅度不足，請三家估價師選擇與本案大眾運輸條件相近之案例或適當調整價格。

十、估價——禾仲報告書部分：

- (一) 第 36 頁起，土地比較法及土地開發分析法之價格差異較大，建議土地開發分析法依本案區位、基地形狀、周邊大眾運輸及更新會自行負擔餘屋銷售及貸款等條件，調整相關參數。
- (二) 第 66 頁起，直接資本化法部分，房屋稅建議檢視表格內使用稅率與文字說明正確性。
- (三) 第 41 頁起，有關更新前土地開發分析法之工程造價，考量本案基地條件，請再依 4 號公報中基地狹窄、特殊地形等加計條件評估提高本案造價。

- (四) 第 10 頁，估價條件第六點說明會考量法定用途及使用效益，惟於區分所有建物推估過程是否合理，請依實際情形考量差異調整。
- (五) 第 32 頁，容積折減過程僅說明數值，無全案獎勵值，建議應完整說明獎勵值內容及折減過程。另本案申請容積獎勵超過 50% 上限，同部調整過程亦請補充於報告書中說明。
- (六) 第 45 頁，店面比較標的 5、6 均位於江翠北重劃區內，與本案店效型態應有差異，僅調整比較標的 6，比較標的 5 未調整，是否合理，建議可擴大價格日期及屋齡，搜尋鄰近商效型態相同或相似之交易標的進行推估。
- (七) 第 46 頁，比較標的 4 為五年之新成屋，惟其公設比僅約 10%，與一般情形不同，請檢視夾層拆算等過程公設分配之合理性。
- (八) 第 48 頁起，請說明建坪價推估過程之面積適宜性考量，並釐清與單總價關係是否重覆考量。
- (九) 第 51 頁，新成屋住宅比較標的，鄰近區域仍有相關案例可採用，是否需擴大至江翠北重劃區案例，請再考量。
- (十) 第 56 頁，車位推估過程，建議增列車位尺寸、單雙車道、車戶比（社區供需）等調整項目。
- (十一) 第 58 及 134 頁，請補充說明樓上層之樓效比 3 樓及 4 樓相同，2 與 5 樓相同之合理性，請一併說明更新後及土開法情形。
- (十二) 第 134 及 135 頁，更後推估至各戶，有標的轉管-稍劣及無，惟調整率均為 0%，請確認本案轉管位置或水區等條件。
- (十三) 第 44 及 61 頁，請說明土開僅規劃坡平車位，是否可行，成本部分，倘有設計機械車位再行考量是否加價。
- (十四) 第 136 頁，A2-1F 規劃用途標示是否有誤，請釐清。

十一、共同負擔比率

本案屬自主更新案件，請實施者考量共同負擔提列造價與實際發包價格差異、基地條件限制、後續銷售風險等，評估共同負擔金額是否有低估情形。

十二、分配結果

本案尚有 12 位所有權人不願參與權利變換，考量本案實施者為更新會，不願參與者過多將影響本案可行性及後續實施者融資，請實施者再補充資金來源，並妥與不願參與選配者溝通協調，並說明其權利及義務。

壹拾、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，皆由實施者逕負相關法律責任。
- 二、更新單元範圍部分，專案小組原則同意。
- 三、更新計畫及都市計畫相關法規部分，請依作業單位初核意見修正後，專案小組原則無意見。
- 四、現有巷道廢止部分：
 - (一) 本案申請廢止「中山路二段 539 巷」現有巷道部分，尚符「新北市都市更新審議原則」第 19 點第 1 項第 1 款規定，專案小組原則同意。
 - (二) 本案申請廢止水道部分，尚符「新北市都市更新審議原則」第 19 點第 2 項規定，請實施者依本府水利局及板橋區公所意見修正後，專案小組原則同意。
- 五、建築容積獎勵：
 - (一) 「結構堪慮建築物」9.15% (482.29 平方公尺) 獎勵部分，專案小組原則同意。
 - (二) 「綠建築(銀級)」6% (316.26 平方公尺)、「住宅性能評估之無障礙環境(第二級)」3% (158.13 平方公尺) 獎勵部分，專案小組原則無意見，並同意上述獎勵項目，後續請依規定與本府簽訂協議書，並依協議書期程取得相關項目之標章。
 - (三) 「時程獎勵」5% (263.55 m²) 部分，專案小組原則同意。
 - (四) 依都市計畫法新北市施行細則第 55 條規定申請「高氣離子鋼筋混凝土獎勵」27.45% (1,446.87 m²) 部分，專案小組原則同意，惟請實施者釐清本案土地騰本與建物使用執照基地面積差異較大之原因。
- 六、建築及車位規劃部分，依「新北市都市更新審議原則」第 18 點規定，因本案屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，故專案小組原則同意本案設置機械車位，其餘規劃設計內容，請依委員及作業單位初核意見修正，續提下次專案小組審議。
- 七、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。

壹拾壹、散會：下午 4 時整。