

「擬訂新北市板橋區江子翠段第二崁小段110-1地號等32筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」第2次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 115 年 4 月 20 日（星期一）下午 2 時整

貳、會議地點：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：孫委員振義

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：無

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) 有關電桿地下化查本案鄰近區域尚未有電桿地下化會勘作業，倘有電桿電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所相關單位與會現勘，本處方能進行評估。
- (二) 有關電動車充電設施請依內政部「建築物附屬停車空間電動車輛充電使用安全指引」及「戶外、建築物室內與公共場所欲設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理；另有關配電室是否符合規定，建請用戶備妥相關資料至台北南區營業處規劃課辦理配電場所審圖。

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（懷德街）有電桿電力相關設備，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、本府工務局（書面意見）：

- (一) 意見回復表頁碼有誤。
- (二) 請補標示車道寬度。
- (三) 1 層平面圖請依規定上色（建築面積範圍、法定空地範圍、道路屬性範圍）。
- (四) 請補充檢討「新北市建築物機車停車空間設置要點」。
- (五) 請依技規 136 條規定檢討。
- (六) 請於一層平面圖標示基地高程。
- (七) 裝飾柱請依規定檢討。
- (八) 各層面積單線圖請標示尺寸並釐清 1 樓面積計算表是否有誤。

- (九) 陽台設置格柵，請依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討。
- (十) 1樓陽台請確實依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函釋檢討標示。
- (十一) 請檢討避雷針保護半徑範圍。
- (十二) 屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討2/3以上透空立體構架及補充檢討同法第1條相關規定檢討標示，倘經都審同意本局無意見。
- (十三) 請補檢討建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物。
- (十四) 平面圖請補檢討標示高層落物曲線。
- (十五) 提醒本案達結構外審標準後續請提送外審單位辦理審查。
- (十六)

四、本府交通局（書面意見）

- (一) 汽車停車位建議一戶一車位不足部分仍請建議研擬具體可行交通配套措施，以避免停車需求外部化，並可考量提供共享運具、共享車位的可行性。
- (二) 交評請依本局114年12月30日新北交規字第1142623181號函審查意見修正。
- (三) 請說明短時臨停車位進出動線，及是否為停車場出入口坡路高低差路段，建議重新檢討規劃短時臨停區。
- (四) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌。

五、本府新建工程處（書面意見）：

- (一) 經查本案涉及人行步道用地（約222平方公尺）調整為綠地用地，及部分基地退縮供人行使用等情形，因土地使用分區為住宅區，為兼顧整體開發與通行需求，建議後續於確認開闢範圍時，併同檢討人行空間配置、標線及相關設施，以利整體規劃一致性。
- (二) 本案涉及都市計畫道路、人行步道及綠化步道等開闢需求，原則上得依《新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法》相關規定辦理；目前尚無民間申請紀錄，如有開闢需求，建議由申請單位依規定程序提出申請。
- (三) 另有部分建築線退縮供通行使用部分，因屬住宅區土地，尚非屬上開辦法適用範疇，其通行空間之管理維護，建議由相關管理單位（如社區管理組織）依權責妥處，並請釐清既有通行範圍之維管權責。
- (四) 有關都市更新單元北側綠地用地興闢計畫送審一節，循往例請提報本府都市更新處受理，本處將適時配合辦理協審事宜。

六、板橋區公所（書面意見）：

- （一）討論項目四協助開闢公共設施(綠地)部分，本所僅負責管理本府景觀處轄管已開闢之公園、綠地及廣場，公園綠地開闢非本所業務。
- （二）討論項目七建築規劃設計(電纜地下化)部分，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。

七、本府城鄉發展局開發管理科：

- （一）經查本市板橋區江子翠段第二崁小段110-1地號等32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114年5月12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規範」辦理。另查本案基地是否足寬8公尺通行至聯外主要道路似有疑慮，倘本案後續欲申請辦理容積移轉，仍請申請人確認面前道路足寬開闢達8公尺並連通已足寬開闢達8公尺之道路，並依前開作業程序規定辦理。
- （二）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，本府自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。
- （三）另依「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第6點規定：「依都市更新條例劃定之更新地區……，接受基地連接道路寬度未達八公尺者，申請移入容積應符合下列規定：（一）連接道路寬度六公尺以上，未達八公尺者，可移入容積不得超過該受基地基準容積之百分之十五……」，本案後續申請容積移轉倘屬上開原則認定之地區，亦得依前述規定辦理。
- （四）另按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

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) 本案涉及都市計畫變更後為綠地用地採區內容積移轉辦理部分，請於聽證前取得地上物拆除同意書。
- (四) 請於事業計畫附錄及權利變換計畫第 10 章檢附公共開放空間管理維護執行計畫表及管理維護費用計算內容。
- (五) 事業及權變審議資料表：
 1. 事業計畫請補充重新選配相關日期及期間。
 2. 事業計畫請更新交通影響評估、容積移轉審查進度。
 3. 權利變換計畫請補充重新選配之公開抽籤日期。
- (六) 事業計畫書：
 1. 第 5 章，現況分析：
 - (1) 表 5-1，本案無國有及縣（市）管理土地，請刪除表格欄位。
 - (2) 第 5-4 頁，請釐清古蹟及歷史建物保存、基地內受保護樹木查詢結果所在附錄頁數。
 2. 第 6 章，與都市計畫之關係：
 - (1) 第 6-24 頁，110 年審議原則第 14 點請說明機車位設置樓層。
 - (2) 第 6-27 頁，112 年審議原則第 10 點，本案結構堪慮建物獎勵部分採使照面積、部分採建物謄本認定，請釐清檢討文字。
 - (3) 第 6-27 頁，112 年審議原則第 9 點請依圖 10-1 至圖 10-3 說明退縮情形。
 3. 第 10 章，申請容積項目及額度：
 - (1) 第 10-1 頁，結構堪慮建築物獎勵計算式獎勵面積與表 10-1 不一致，另使用執照影本附錄頁碼誤植，請釐清。
 - (2) 第 10-1 頁，結構堪慮建築物獎勵請補充使照新舊地號對照。
 - (3) 第 10-3 頁，三十年以上四五層樓以上合法建築物獎勵，部分採謄本面積、部分採使照面積計算，請釐清實際申請面積。
 4. 第 11 章，重建區段之土地使用計畫：
 - (1) 第 11-3 頁，表 11-1 裝卸車位數量與表 11-2 不一致，請釐清。

- (2) 第 11-7 頁，圖 11-5 請標示車道出入口處視角及視距是否符合建築法令規範。
- (3) 第 11-22 至 11-26 頁，請標示車位圖例及車道寬度。
- (4) 第 11-22 頁請釐清安全梯 A3 與資源回收區位置。
5. 第 12 章，都市設計或景觀計畫：
 - (1) 第 12-6 頁，請標示店鋪出入口及短時臨停空間位置。
 - (2) 第 12-7 頁，請補充無障礙動線說明，並標示無障礙車位及垂直動線位置。
 - (3) 第 12-12 頁，無障礙電梯示意圖面模糊，請檢附清晰圖面，另請標示車道及不同鋪面間是否順平處理。
 - (4) 第 12-7 至 12-11 頁，請標示車道警示燈位置。
 - (5) 第 12-13 頁，空調配置位置請補充例面圖檢討圖面。
 - (6) 第 12-15 頁，防災計畫表格應經本府消防局審核簽證，請補附。
 - (7) 第 12-32 頁，圖 12-29 屋突層各項尺寸標示無法辨識，請檢附清晰圖面。
 - (8) 請補充圖面說明本案街道家具位置及設計。
6. 第 23 章，相關單位配合辦理事項：請補充北側變更為綠地後，開闢方式及後續移交、管維涉及市府相關單位事宜。
7. 第 24 章，請修正為「內政部國土署」。
8. 附錄六，共專有圖：
 - (1) 附圖 6-3 請移除部分車位紅色外框。
 - (2) 附圖 6-5 機車格請以清晰顏色標示。
 - (3) 請釐清附錄六一部共有圖例顏色區分是否誤植。
- (七) 權利變換計畫書：
 1. 第 2-1 頁，請釐清實施者證明文件附錄頁碼。
 2. 第 6 章，更新後土地使用及建築計畫：
 - (1) 第 6-22 至 6-26 頁，圖 6-20 至圖 6-24 請標示車位圖例。
 - (2) 請補附透視圖及共專有圖，圖面應與事業計畫一致。
 3. 第 10 章，權利變換所需費用：
 - (1) 第 10-2 頁，請釐清表 10-1 鄰房鑑定費用單價。
 - (2) 第 10-3 頁，請釐清建築規劃設計費 6000 萬元以上之級距計算金額，倘有誤植請一併修正總計金額。
 - (3) 第 10-3 頁，營建成本綠建築家計項目請檢附契約獲報價單佐證。

- (4) 第 10-4 頁，表 10-5 請釐清 10,000 萬-100,000 萬級距計算金額，倘有誤植請一併修正總計金額。
 - (5) 第 10-4 頁，表 10-6 耐震設計特別監督人委辦費提列金額與契約金額不同，另耐震標章申請規費契約未有詳細金額，請一併補充並釐清。
 - (6) 第 10-5 頁，鄰房鑑定費用計算金額請釐清，倘有誤植請一併修正表 10-1 及事業計畫內容。
 - (7) 第 10-5 頁，合法建築物拆遷補償費金額與表 10-1 不同，請釐清。
 - (8) 第 10-6 頁，信託費未檢附報價單，請修改為「暫以 1,200 萬元提列」，並移除報價單文字。
 - (9) 第 10-7 頁，本案風險管理費用提列上限為 14%，請釐清「本案風險管理費率上限為 13.5%」文字是否誤植。
4. 第 11 章，更新前後權例價值查估：第 11-15 頁，表 11-7 請釐清地下 2 樓車位數量總計。
 5. 第 14 章，申請分配及公開抽籤作業方式：第 14-1 頁，選配原則第 4 點請釐清文字敘述，並檢視文意是否通順。

玖、委員綜合意見：

一、建築容積獎勵，涉及建築規劃設計獎勵部分：

- (一) 自建築線退縮 4 公尺範圍部分不應設置構造物，請調整街道家具設計。
- (二) 請實施者加強本案開放空間與綠地及人行步道之串聯，並依變更細部計畫土管調整開放空間設計。

二、容積移轉部分，本案申請移轉額度與計畫書不一致，請釐清並修正計畫書。

三、建築規劃設計：

- (一) 本案地面層及地下 1 層垃圾暫存室旁安全梯位置及動線似有誤植，請釐清垂直動線。
- (二) 有關本案北側店鋪至綠地之開放空間，請實施者標示應留設之防災空間範圍，於範圍外增設植栽及街道家具，並依都市計畫委員意見加強開放空間串聯，另請釐清北側開放空間是否設置水池，倘未設置應於圖面刪除。
- (三) 請釐清本案西側逃生門外推是否影響人行空間，請調整建物西側逃生門位置，另請增設夜間照明措施。
- (四) 請補充本案 1 樓大廳北側人行動線。

四、建築規劃設計——車位規劃：

- (一) 會議簡報第 49 頁短時臨停空間位置、數量與計畫書圖示不一致，請釐清並修正計畫書。
- (二) 相較於前次專案小組，本次增加戶數，卻減少汽車位數量，請實施者評估減少機車位並增設汽車位，內化停車需求，倘無法增設汽車位應於計畫書分析本案停車供需情形，並說明其他改善措施。
- (三) 請釐清車道出入口處植栽是否影響車道視角，倘有遮蔽情形應取消植栽。

五、財務計畫：

- (一) 本案無申請低碳建築及建築能效標示，請實施者取消相關管理維護費及委辦費。
- (二) 有關實施者自提新增「捐贈 Youbike 租賃站代金」200 萬元、「綠地用地管理維護費用」166 萬 5,000 元部分，原則同意。
- (三) 特殊必要設計費用部分，請實施者刪除景觀設計費、都市計畫變更檢討設計費。
- (四) 請檢附信託契約或報酬約定書及容積移轉契約。

六、風險控管機制：

- (一) 請依都市更新條例第 36 條規定釐清本案信託方式。
- (二) 請實施者於計畫書檢附續建機制相關文件，並敘明後續辦理方式。

七、估價——設定之估價條件與更新前權利價值評估：

- (一) 本案事業計畫第 2-4 頁建物套繪圖中，標註部分土地全部為綠色部分標示為法定空地，然估價條件中未見有法定空地之評估，建議釐清。
- (二) 展茂報告書第 115 頁至 139 頁，部分地號於事業計畫建物套繪圖中並未將之納入作為使照範圍，但又標註為法定空地，建議規劃單位及建築師協助估價師釐清更新前各筆土地之身分確實為何。
- (三) 展茂報告書第 115 頁至 139 頁，本案更新後有約定專用部分，惟估價條件未敘明。
- (四) 展茂報告書第 194 頁，請說明本案設定比準地允建容積率為 330%之合理性。查比準地非屬本案之各宗地或數宗地合併後之土地，請說明假設未來可取得之都市更新專屬獎勵之合理性及必要性為何，建議檢視。
- (五) 展茂報告書摘要第 46 至 63 頁，專屬獎勵面積及獎勵值係依土地騰本計算，造成更新前本案容積率與事業計畫所載內容不一致，另有關比準地採計專屬容積獎勵一事，倘本案選擇之比準地非屬更新前單一宗地或數宗地合併，建議釐清專屬獎勵採計與否。

- (六) 展茂報告書第 316 頁，各宗土地評估部分比準地臨路條件與報告書第 199 頁前述之臨路條件不一致，建議釐清。
- (七) 展茂報告書摘要第 139 頁，合併後整宗地的允建容積率 337.17%，設定規模獎勵等獎勵內容是否合理，建議併同檢視。請估價師說明規模獎勵 5%納入允建容積率計算之理由。
- (八) 展茂報告書摘要第 130 至 137 頁，有關估價條件之法定空地、房地比例不均等，建議類似房地情形整併為單一條件，並表列方式說明。
- (九) 展茂報告書第 361 頁起，有關估算建物成本價格部分，請估價師補充本案所採 4 號公報之版本。
- (十) 展茂報告書第 360 頁起，更新前區分建物欲依估技規則 125 計算基地權利價值時，條文規定建物部分單價應是以營造施工費計算而非建物成本，請檢視。
- (十一) 展茂報告書第 360 頁起，建物成本價格依四號公報提列營造施工費時，所依憑之房價水準有使用 30~40 萬元/坪，及 40~50 萬元/坪是否誤植，或與新舊版本差異有關，建議檢視。
- (十二) 展茂報告書第 421~423 頁，計算合法建築物使用土地之價值，收益資本化率與更新前區分建物地面層及樓上層比準戶之收益資本化率相較，等於或低於其收益資本化率之合理性，請說明收益資本化率、還原率計算之合理性。
- (十三) 展茂報告書第 424、429 頁，各項數字之表頭建議檢視項目說明是否為正確。
- (十四) 展茂報告書第 458 頁，建議釐清更新前土地改良物參考為四號公報或新北市地價調查用建築改良物標準單價表。

八、估價——更新後權利價值評估

- (一) 展茂報告書第 536 頁，本案直接資本化法萃取收益資本化率之租金，並以此比較案例之市場租金，請補充說明用以萃取 536,077 元/坪~573,915 元/坪為案例市場合理價值之依據為何，查三處租金案例市場於交易當時均有成交案例可供房價參考，建議檢視房價設定之合理性。
- (二) 本案比準地及合併後土地比較法與土地開發分析法，兩法試算價格差異較大，其中土地開發分析法應與使用比較法之比較案例有關，估價師採江翠北側重劃區內案例，惟其成熟度與本案差異較大；另因本案近鄰地區雖無屋齡為五年內之新成屋，但擴大屋齡範圍至 10~20 年左右之住宅大樓或華廈案例後，如大同街福匯系列—福匯常住、福匯常安、幸

福 MRT、仰德珍寶、上上願、格林珍寶等，其交易價格應頗具參考性，建議估價師參考。

- (三) 展茂報告書第 205 至 529 頁，有關比較法之區域條件之觀光遊憩綠地設定，本案鄰近音樂公園面積約為 3 萬 5,000m²，惟本案採新板萬坪都會公園並下修調整率，建議通盤釐清。
- (四) 展茂報告書第 205 至 529 頁，區域因素之自然條件，因非屬量化指標之修正，建議調整表格表現方式。
- (五) 展茂報告書第 205 至 529 頁，距離重劃區之發展潛力修正，是否屬修正區域成熟度，建議檢視並說明納入量化指標之原因。

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、人民陳情意見部分，專案小組原則無意見，惟仍請實施者持續向尚未同意戶溝通協調。
- 三、法定空地檢討部分，經實施者說明無造成鄰地無法單獨建築及法定空地重複使用情形後，專案小組原則無意見。
- 四、協助開闢公共設施（綠地）部分，涉及細部計畫變更請依都市計畫委員意見修正，專案小組原則無意見。
- 五、建築容積獎勵：
 - (一) 「結構堪慮建築物」7.13% (604.78 m²) 獎勵部分，經實施者說明建物初評報告已取得工務局備查函後，專案小組原則同意。
 - (二) 「綠建築(銀級)」6% (508.86 m²) 獎勵部分，專案小組原則同意，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) 「合法四/五層樓」1.78% (151.19 m²) 獎勵部分，專案小組原則同意。
- 六、建築規劃設計：實施者於基地東側懷德街自行退縮 2 公尺範圍留設道路截角部分，專案小組原則同意。
- 七、財務計畫：
 - (一) 「人事行政管理費率 (5.5%)」、「銷售管理費率 (6%)」、「風險管理費率 14.0%」，專案小組原則同意。

- (二) 「開放空間管理維護費」，請依委員意見調整規劃設計內容，授權作業單位檢核確認後，專案小組原則同意。
- (三) 「綠建築管理維護費」164萬6,721元、「耐震設計標章管理維護費用」164萬6,721元，實施者自提新增「綠地用地管理維護費用」166萬5,000元及「捐贈 Youbike 租賃站採代金」200萬元，專案小組原則同意。
- (四) 「綠建築委辦費」85萬5,000元、「綠建築評定委辦費」26萬2,600元、「耐震設計特別監督人委辦費」1,500萬元、「耐震設計申請及簽證委辦費」125萬243元，專案小組原則同意。

八、選配原則及分配結果，專案小組原則同意。

九、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5時45分。