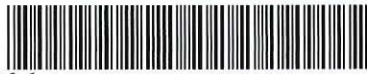


新北市政府 開會通知單



106

臺北市大安區敦化南路二段40號9樓之1

受文者：拓築不動產顧問股份有限公司
(請轉知規劃團隊)

發文日期：中華民國114年3月18日

發文字號：新北府城更字第1144633065號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：提案單及意見表各1份

開會事由：「擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段174地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

開會時間：114年3月24日(星期一)下午2時30分

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樓都委會會議室)

主持人：楊委員弘志

聯絡人及電話：謝家馨(02)29506206 分機318

出席者：黃委員哲賢、何委員芳子、謝委員慧鶯、鍾委員少佑、林委員家祺、郭委員淑雯、陳委員玉霖、王委員政倫

列席者：財政部國有財產署北區分署、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府水利局、新北市政府養護工程處、新北市政府城鄉發展局都市設計科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都計測量科、久舜營造股份有限公司(請轉知規劃團隊)、拓築不動產顧問股份有限公司(請轉知規劃團隊)

副本：列席陳情人、林議員國春、戴議員瑋嫻、曾議員煥嘉、山田議員摩衣、劉議員美芳、黃議員淑君、周議員勝考、石議員一佑、新北市板橋區公所、新北市板橋區江翠里辦公處、新北市政府都市更新處

備註：

- 一、旨案都市更新事業計畫書、權利變換計畫書及估價報告書，各委員及列席單位請至「新北市都市更新案線上申請系統」(網址：<https://uromgt.ntpc.gov.tw/>)或提案單「計畫書連結網址」(詳附件)審閱。



- 二、請各委員於當日下午2時15分提前參與會議，業務單位先行與委員報告案件狀況。
- 三、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 四、請實施者通知規劃、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。
- 五、為利本案審議進程，請本專案小組委員、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）。
- 六、如有發燒或咳嗽等情形，建議配戴口罩或可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。會議當日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，並於委員會討論前，除委員、會議工作人員及參與會議人員中之列席機關、列席說明者外，均請離開會場。另非本人出席與會者需出具委託書（委託書範本可自行至本府都市更新處網站下載）。
- 七、有關「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」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>）。
- 八、為配合本府環保政策，本次會議不另提供紙杯、杯水或礦泉水等；敬請與會者自行攜帶環保杯，本府大樓備有飲水機可供使用。



新北市政府

案由	擬訂新北市板橋區江子翠段溪頭小段174地號等12筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案第3次都市更新及都市設計聯審專案小組			
類別	會議日期	114年3月24日		
	都市設計	☐ 免都市設計審議 ☒ 聯席審查		
	專案類型	☐ 公辦都更 ☐ 106專案 ☐ 危險建築(海砂屋/耐震能力不足) ☒ 一般案件 ☐ 跨區都更 ☐ 防災都更		
	審議原則	本案依報核日適用110年5月14日審議原則，惟容積獎勵尚未經專案小組審竣，仍需依112年8月8日修正發布之審議原則第27點規定檢討第5-11點規定。		
	召集人	楊委員弘志	法令適用日	111年11月04日
			評價基準日	111年05月10日
迴避	無。			

壹、基本資料：

實施者	久舜營造股份有限公司				
規劃團隊	拓築不動產顧問股份有限公司、吳成榮建築師事務所				
估價團隊	宏大、第一太平戴維斯、宏邦不動產估價師聯合事務所				
基地位置	板橋區松江街、吳鳳路 50 巷 71 弄及吳鳳路 50 巷所圍街廓內				
基地面積	2,326 m ²				
更新前戶數	合法 72 戶／違章 0 戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	住宅區	2,326	50%	300%	
都更三箭	■都更一箭：申請增額容積(採折繳代金)				
實施方式	權利變換				
更新地區	非於更新地區內				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署 2 m ² (0.09%)			
	私有土地	2,324 m ² (99.91%)			
報核時同意比率		私有土地		私有合法建築物	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
	私有計算總和	2,324	74	6,743.95	73
	排除總和	2	1	0	0
	同意數	1,989.28	73	5,633.24	61
	同意比率	85.6%	83.56%	83.53%	83.56%

貳、本案代金金額及應繳納時點：

項次	項目		金額	繳納時點
1	都更一箭—土 管增額容積	增額容積價金	尚須辦理估價	估價作業完成後將 通知於 60 天內繳 納。
		公共停車空間 (折繳代金)	尚須辦理估價	
		公益設施空間 (折繳代金)	3,417 萬 8,308 元	應於權利變換核定 前繳納
2	容積移轉	折繳代金	尚須辦理估價	估價作業完成後將 通知於 60 天內繳 納。
總計金額			-	-

參、辦理歷程：

時間	事由
111 年 08 月 26 日	自辦公聽會
111 年 09 月 08 日起	選配通知，申請分配位置時間如下： 自 111 年 9 月 8 日至 111 年 10 月 7 日，計 30 日
111 年 10 月 18 日	公開抽籤
111 年 11 月 4 日	事業計畫暨權利變換計畫報核
112 年 06 月 09 日起	公開展覽(30 日)
112 年 06 月 21 日	公辦公聽會
112 年 08 月 30 日	第 1 次專案小組(都更暨都設)
113 年 06 月 05 日	第 2 次專案小組(都更暨都設)
114 年 03 月 24 日	第 3 次專案小組(都更暨都設)

肆、相關審查辦理進度：

審查事項	辦理進度
都市設計審議	經第 2 次專案小組審議決議修正後通過續提大會審議，目前尚未提送大會審議。
交通影響評估審查	送審中，審查進度：實施者提經 1 次交評報告書予交通局審查，交通局於 112 年 8 月 7 日函復意見請實施者修正。
容積移轉審查	實施者已於 112 年 8 月 21 日新北府城開字第 1121374462 號函，可接受移入容積為基準容積 40%，另本案採折繳代金，其後續應向市府續辦容積移轉折繳代金估價作業

伍、建築規劃內容概述：

一、建築規劃：

項目	第 1 專案小組版		第 2 次/本次專案小組
建築量體	棟別數	1 幢 1 棟	1 幢 1 棟
	地上層	28 層	27 層
	地下層	5 層	5 層
建築物構造	☐ 鋼骨造(S. S) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☐ 鋼筋混凝土造(R. C)		☐ 鋼骨造(S. S) ☒ 鋼骨鋼筋混凝土造(S. R. C) ☒ 鋼筋混凝土造(R. C)
單元戶數	191 戶		178 戶
實設停車位數	147 部		149 部
實設機車位數	180 部		178 部
實設自行車位數			26 輛

陸、建築容積獎勵：【108 年 5 月 15 日中央及 108 年 10 月 2 日新北版本】

		第 1 專案小組版		第 2 次/本次專案小組	
獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)	獎勵面積 (m ²)	獎勵額度 (%)
中央獎勵					
六	結構安全未達最低等級	557.76	7.99%	557.41	7.98%
十	綠建築(銀級)	418.68	6%	418.68	6%
十一	智慧建築(銀級)	418.68	6%	418.68	6%
十二	住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	209.34	3%	-	-
十三	住宅性能評估之結構安全性能(第二級)/耐震設計標章	279.12	4%	697.80	10%
十四	時程獎勵	488.46	7%	488.46	7%
中央獎勵合計		2,372.04	33.99	2,581.03	36.98
地方獎勵					
二	建築規劃設計獎勵	837.36	12%	837.36	12%
三	捐贈都市更新基金	61.74	0.88%	-	-
六	合法四、五層樓	217.86	3.12%	217.86	3.12%
地方獎勵合計 (上限為法定容積 20%)		1,116.96	16	1,055.22	15.12%
都市更新獎勵合計(中央+地)		3,489	49.99%	3,489.00	50%

方)				
容積移轉-區外	2,023.62	29%	2,023.62	29%
增額容積	1,395.60	20%	1,395.60	20%
申請容積獎勵、容積移轉及增額容積總計	6,908.22	98.99%	6,908.22	99%

柒、權利變換計畫內容概述【110年9月8日修正發布版本】

一、權利分配之處理：

最小分配單元價值		1,537 萬 264 元			
更新前土地 及合法建物 所有權人	74 人	參與分配者(房地)	66 人，所有權人與實施者協議以繳納差額價金後選配較多單元		
		不能分配者	6 人	合併選配	5 人
				現金補償	1 人
				實施者協調後選配	0 人
		不願分配者	0 人		

二、公有土地分配情形：

序	管理機關	更新前價值(元)	應分配價值(元)	備註
1	財政部 國有財產署	88 萬 6,675 元	167 萬 4,157 元	領取現金補償

三、估價結果：選定宏大不動產估價師聯合事務所鑑價結果

選定理由：鑑價結果土地所有權人應分配價值最高

鑑價機構		宏大	第一太平洋戴維斯	宏邦
更新前	土地平均單價(元/坪)	177 萬元	171 萬元	175 萬元
	更新前土地總價(元)	12 億 4,539 萬 8,550 元	12 億 318 萬 1,650 元	12 億 3,132 萬 6,250 元
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	78 萬 7,123 元	79 萬 4,918 元	77 萬 9,795 元
	2 樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	70 萬 5,058 元	67 萬 199 元	67 萬 1,993 元
	車位平均價格(元/個)	231 萬 4,865 元	240 萬 1,014 元	231 萬 5,676 元
	更新後總權利價值(元)	51 億 8,760 萬 5,804 元	49 億 7,913 萬 956 元	49 億 7,210 萬 1,662 元

四、共同負擔比率

項目	第 1 次專案小組版	第 2 次專案小組版	本次專案小組版
更新後總權利價值(元)	50 億 4,739 萬 5,496 元	51 億 8,482 萬 404 元	51 億 8,760 萬 5,804 元
共同負擔金額(元)	29 億 1,383 萬 1,964 元	28 億 3,638 萬 5,462 元	28 億 3,613 萬 4,916 元
土地所有權人應分配權利價值(元)	21 億 3,356 萬 3,532 元	23 億 4,843 萬 4,942 元	23 億 5,147 萬 888 元
共同負擔比率(%)	57.73%	54.71%	54.67%

捌、作業單位初核意見：

- 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、關於本案消防局審查相關圖面應於聽證前配合更新，始得續行下一階段程序。
- 三、有關增額容積價金、公共停車空間折繳代金、容移代金等金額，請於聽證會前完成估價作業，否則不予提列至共同負擔費用。

玖、議題綜整與歷次會議收斂情形：

項目	議題	內容		
一	更新單元範圍	經查尚符「新北市都市更新單元劃定基準」，經第 1 次專案小組同意。		
二	現有巷道廢止或改道	廢止基地內現有通路(松江街 124 巷)	經第 1 次專案小組同意。	
		廢止基地內現有通路(吳鳳路 50 巷 71 弄)	經第 2 次專案小組同意。	
三	建築容積獎勵	各項獎勵項目經第 2 次專案小組原則同意，詳本提案單「專案小組審竣之建築容積獎勵」內容。		
四	建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。		
五	財務計畫—管理維護費用及委辦費	項目	費用	經第 2 次專案小組同意。
		開放空間管理維護費	251 萬 9,550 元	
		綠建築管理維護費用	161 萬 6,989 元	
		智慧建築管理維護費用	161 萬 6,989 元	
		耐震設計管理維護費用	161 萬 6,989 元	

項目	議題	內容		
六	財務計畫—管理費率	人事行政管理費率	5%	經第 1 次專案小組同意
		銷售管理費率	5.5%、6%	經第 1 次專案小組同意
七	選配原則	經第 2 次專案小組同意。		
八	資金來源與出資者	久郡建設股份有限公司為本案出資者，其出資比率為 100%，另本案資金來源為 30%出資者自有資金、70%建築融資。	第 2 次專案小組無意見。	
九	風險控管機制	採不動產開發信託及續建機制。	經第 2 次專案小組同意。	

壹拾、提請討論事項：

項目	議題	內容		涉及單位
一	人民陳情意見	請實施者說明自前次專案小組至今，人民陳情意見處理情形後(如：更換選配單元、出資者及資金控管方案、私約疑義等)，提請討論。		列席陳情人
二	都市計畫相關法規	計畫書第 6 章涉及都市計畫法規及 TOD 土管檢討部分，請城鄉局計畫審議科、開發管理科協助檢視後，表示意見。		計畫審議科 開發管理科
三	財務計畫—營建工程加計費用	項目	費用	實施者
		銀級綠建築	634 萬 7,250 元	
		銀級智慧建築	1,215 萬 7,163 元	
		特殊工法(制震、地下室安全措施)	3,732 萬 4,098 元	
		一、請說明本案平均營建單價之調整過程及合理性。 二、涉及「銀級綠建築、制震工法」之營建費用及施作合理性部分，請於聽證會前洽詢相關公會辦理審查。 三、涉及「銀級智慧建築」之加計費用請依新北市都市更新及爭議處理審議會第 71 次會議決議檢討，請說明後提請討論。 四、特殊工法部分(制震、地下室安全措施)，請實施者說明依前次小組意見加強說明之合理性及調整費用後，提請討論。		
四	財務計畫—管理維護費	項目	費用	實施者
		耐震設計標章委辦費	1,652 萬 700 元	

項目	議題	內容			涉及單位
	用及委辦費	耐震標章委辦費請說明提列之必要性及合理性。			
五	財務計畫— 管理費用及 容移費用	項目	額度	費用及費率	實施者
		信託費用		自行吸收	
		風險管理費率	12%	提請討論	
		增額容積價金		預估金額 1 億 704 萬 2,520 元	
		增額容積-公共停車空間折繳代金		3,834 萬 6,000 元	
		增額容積-公設折繳代金		3,575 萬 3,613 元	
		容積移轉代金		預估金額 1 億 5,521 萬 1,654 元	
		一、 信託費用經前次專案小組審議後，實施者表示將自行吸收信託費用。 二、 增額容積價金、公共停車空間折繳代金、容移代金等金額，應於聽證會前完成估價作業，否則不予提列至共同負擔費用。 三、 風險管理費率依前次專案小組意見修正至 12%，惟查本次仍將「碳費」作為提列成本上漲之因素之一，但仍未加強說明致使本案成本上漲之計算方式，請實施者再加強說明提列理由後，提請討論。			
六	分配結果	本案共 6 人未達最小分配面積單元，其中 5 人合併選配，1 人現金補償，請實施者說明本案選配情形及是否告知領取現金補償者相關權益後，提請討論。			實施者
七	估價	一、 請說明依前次專案小組意見修正內容，及修正後之估價結果。 二、 請說明本次估價結果後，提請討論。 (一) 店面(含夾層)平均單價 78 萬 7,123 元/坪 (二) 住宅平均價為 70 萬 5,058 元/坪 (三) 車位平均價格為 231 萬 4,865 元/個 (四) 拆遷補償費 1. 鋼筋混凝土造 1,050 元/m ² 2. 加強磚造 900 元/m ²			估價師

項目	議題	內容	涉及單位
		3. 輕鋼架造 350 元/m ²	
八	共同負擔比率	本案共同負擔比率依前次專案小組意見修正至 54.67%，請實施者說明後，提請討論。	實施者

案 名	「新北市板橋區江子翠段溪頭小段 174 地號等 12 筆土地都 市更新事業計畫暨權利變換計畫案」 第 3 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議
意 見	
簽 名	

如會議當天不克出席，請郵寄至
22066 新北市板橋區漢生東路 266 號 2 樓 新北市政府都市更新處更新事業科
承辦人員：謝家馨 電話：(02)29506206 分機 318 傳真：(02)29506552
或 E-mail 至 AN2913@ms.ntpc.gov.tw

中華民國 年 月 日

