擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案

新北市政府 新北府城更字第1144642229號【核定版-個資隱匿】



實　施　者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：安邦工程顧問股份有限公司

設計單位：施振華建築師事務所

中　華　民　國　一　一　四　年　十　月

目　錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
切結書 ..... Ⅱ
委託書 ..... Ⅲ
資訊公開同意書 ..... Ⅳ
新北市都市更新審議資料表 ..... Ⅴ

歷次回應綜理表

歷次人民陳情意見回應綜理表 綜-1
核定版補正意見回應綜理表 綜-51
新北市都市更新及爭議處理審議會第 79 次會議審查意見回應綜理表 綜-53
聽證會記錄回應綜理表 綜-105
聽證會版補正意見回應綜理表 綜-115
第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-121
第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-130
第四次專案小組版補正意見回應綜理表 綜-141
第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-143
第三次專案小組版補正意見回應綜理表 綜-157
第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-159
公辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-171
第二次公開展覽版補正意見回應綜理表 綜-186
更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表 綜-188
第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表 綜-189
公辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-197
自辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-201
第二次補正意見回應綜理表 綜-203
第一次補正意見回應綜理表 綜-205
更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表 綜-211
更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表 綜-212
更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表 綜-213
自辦公聽會紀錄回應綜理表 綜-214

計畫書

壹、辦理緣起與法令依據 1-1
　一、辦理緣起 1-1
　二、法令依據 1-1
貳、計畫地區範圍 2-1
　一、基地位置 2-1
　二、更新單元範圍 2-1
參、實施者 3-1
肆、計畫目標 4-1
　一、促進土地合理利用 4-1
　二、形塑優質可親之都市開放空間 4-1
　三、改善實質居住環境 4-1
　四、創造協調的都市景觀 4-1
伍、現況分析 5-1
　一、土地及合法建築物權屬 5-1
　二、土地使用及建築物現況 5-3
　三、附近地區土地使用現況 5-5
　四、公共設施現況 5-5
　五、附近地區交通現況 5-6
　六、房地產市場調查 5-7
陸、與都市計畫之關係 6-1
　一、相關都市計畫及各項法規檢討 6-1
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
　一、處理方式 7-1
　二、區段劃分 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
　一、興修或改善計畫 8-1

玖、整建(或維護)計畫 9-1
拾、申請容積項目及額度 10-1
一、都市更新建築容積獎勵 10-1
二、其他獎勵 10-4
三、容積移轉 10-4
四、容積獎勵上限檢討 10-4
拾壹、重建區段之土地使用計畫 11-1
一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等) 11-1
二、建築興建計畫 11-1
拾貳、都市設計或景觀計畫 12-1
一、建築計畫 12-1
二、景觀計畫 12-15
拾參、保存或維護計畫 13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔 14-1
一、實施方式 14-1
二、有關費用分擔 14-1
拾伍、分配與選配原則 15-1
一、房地選配原則 15-1
二、法定空地與既成巷道估價原則 15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 16-1
一、處理方式及分配使用原則 16-1
拾柒、拆遷安置計畫 17-1
一、地上物拆遷計畫 17-1
二、合法建築物之補償與安置 17-1
三、其他土地改良物之補償 17-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 17-1
拾捌、財務計畫 18-1
一、成本說明 18-1
二、收入說明 18-4
三、成本收入分析 18-4
四、經費來源 18-4
拾玖、實施者風險控管方案 19-1
一、本案資金 19-1
二、產權控管機制 19-1
三、續建機制內容及啟動時點、變更實施者方式 19-1
四、如未能完工或交屋之處理方式 19-1
貳拾、維護管理及保固事項 20-1
一、管理維護計畫 20-1
二、管理維護基金 20-2
三、保固事項 20-2
貳拾壹、效益評估 21-1
一、更新前後效益評估比較 21-1
二、實施後實質效益評估 21-1
貳拾貳、實施進度 22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項 23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項 24-1
一、專屬網頁及聯絡資訊 24-1

附錄

附錄一、新北市都市更新單元劃定檢討
附錄二、實施者證明文件
附錄三、土地權屬清冊
附錄四、合法建築物權屬清冊
附錄五、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表
附錄六、容積獎勵證明文件
附錄七、相關合約與費用證明文件
附錄八、共專有圖
附錄九、鄰地及人陳協調紀錄
附錄十、公有土地管理機關意見
附錄十一、綠建築評估報告
附錄十二、事業計畫圖

表　目　錄

表 5-1　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-1
表 5-2　同意參與更新事業計畫統計表(20 筆範圍-送件版) 5-1
表 5-3　同意參與更新事業計畫統計表(20 筆範圍-送件後撤銷同意書限期補正) .. 5-1
表 5-4　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-第二次公開展覽版) 5-1
表 5-5　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-第二次公開展覽期滿) 5-1
表 5-6　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-聽證會版) 5-3
表 5-7　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-核定版) 5-3
表 5-8　更新單元合法建築物現況表 5-3
表 5-9　更新單元內其他土地改良物現況表 5-4
表 5-10　更新單元公共設施現況表 5-5
表 5-11　更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況 5-6
表 5-12　更新單元鄰近地區停車位數量表 5-6
表 5-13　更新單元鄰近道路停車位概況表 5-6
表 5-14　更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-7
表 6-1　相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2　土地使用分區面積表 6-1
表 10-1　申請都市更新容積獎勵表 10-1
表 11-1　建築興建計畫表 11-1
表 11-2　面積計算表 11-4
表 17-1　地上物拆除面積一覽表 17-1
表 17-2　合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 17-2
表 17-3　其他土地改良物拆遷補償費用明細表 17-5
表 18-1　都市更新事業實施總經費成本明細表 18-1
表 18-2　整體更新事業開發收入表 18-4
表 20-1　管理維護基金表 20-2
表 21-1　計畫效益評估說明表 21-1
表 22-1　都市更新事業實施進度表 22-1

圖　目　錄

圖 2-1　更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2　更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3　更新單元地形套繪圖 2-4
圖 2-4　更新單元建築物套繪圖 2-5
圖 2-5　建築線指示圖(地籍圖) 2-6
圖 2-6　建築線指示圖(地形圖) 2-7
圖 5-1　更新單元內公私有土地分布圖 5-2
圖 5-2　更新單元地籍、地形套繪圖 5-8
圖 5-3　更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-9
圖 5-4　合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖 5-10
圖 5-5　更新單元公共設施分布示意圖 5-11
圖 5-6　更新單元周圍交通系統示意圖 5-12
圖 5-7　更新單元周圍房地產案例分布圖 5-13
圖 6-1　土地使用分區圖 6-29
圖 6-2　變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫圖 6-30
圖 7-1　更新單元區段劃分圖 7-2
圖 8-1　區內公共設施位置及範圍圖 8-2
圖 10-1　留設基地內通路供不特定之公眾通行範圍圖 10-5
圖 10-2　人行步道退縮範圍圖(一) 10-6
圖 10-3　人行步道退縮範圍圖(二) 10-7
圖 10-4　人行步道退縮範圍圖(三) 10-8
圖 10-5　人行步道退縮範圍圖(四) 10-9
圖 10-6　人行步道退縮範圍圖(五) 10-10
圖 10-7　人行步道退縮範圍圖(六) 10-11
圖 11-1　鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖 11-2
圖 11-2　現況實測地形圖 11-3
圖 11-3　一層平面圖(景觀圖) 11-5
圖 11-4　地下七層平面圖 11-6
圖 11-5　地下六層平面圖 11-7
圖 11-6　地下五層平面圖 11-8
圖 11-7　地下四層平面圖 11-9
圖 11-8　地下三層平面圖 11-10
圖 11-9　地下二層平面圖 11-11
圖 11-10　地下一層平面圖 11-12
圖 11-11　一層平面圖 11-13
圖 11-12　二層平面圖 11-14
圖 11-13　三層平面圖 11-15
圖 11-14　A、B 棟四層及 C 棟屋突一層平面圖 11-16
圖 11-15　A、B 棟五層及 C 棟屋突二層平面圖 11-17
圖 11-16　A、B 棟六層平面圖 11-18
圖 11-17　A、B 棟七至十四層平面圖 11-19
圖 11-18　A、B 棟十五至二十五層平面圖 11-20
圖 11-19　A、B 棟二十六至二十九層平面圖 11-21
圖 11-20　A、B 棟三十至三十一層平面圖 11-22
圖 11-21　A、B 棟三十二層平面圖 11-23
圖 11-22　A、B 棟三十二層夾層平面圖 11-24
圖 11-23　A、B 棟屋突一層平面圖 11-25
圖 11-24　A、B 棟屋突二至三層平面圖 11-26
圖 11-25　A、B 棟東西向立面圖 11-27
圖 11-26　A、B 棟南北向立面圖 11-28
圖 11-27　C 棟四向立面圖 11-29
圖 11-28　橫向剖面圖 11-30
圖 11-29　A、B 棟縱向剖面圖 11-31
圖 11-30　C 棟縱向剖面圖 11-32
圖 11-31　透視圖 11-33
圖 11-32　建築技術規則第 164 條檢討圖(一) 11-34
圖 11-33　建築技術規則第 164 條檢討圖(二) 11-35

圖 11-34　建築面積檢討圖 11-36
圖 11-35　一層平面上色區分範圍圖 11-37
圖 11-36　防災中心檢討圖 11-38
圖 11-37　避雷針檢討圖 11-39
圖 11-38　建築技術規則第 110 條檢討圖 11-40
圖 12-1　樓層配置示意圖 12-1
圖 12-2　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一) 12-2
圖 12-3　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二) 12-3
圖 12-4　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(三) 12-4
圖 12-5　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(四) 12-5
圖 12-6　地面層車行及人行動線示意圖(一) 12-6
圖 12-7　地面層車行及人行動線示意圖(二) 12-7
圖 12-8　地面層車行及人行動線示意圖(三) 12-8
圖 12-9　地面層車行及人行動線示意圖(四) 12-9
圖 12-10　地下層汽機車停車動線示意圖 12-10
圖 12-11　無障礙空間檢討圖(一) 12-11
圖 12-12　無障礙空間檢討圖(二) 12-12
圖 12-13　防災計畫(一) 12-13
圖 12-14　防災計畫(二) 12-14
圖 12-15　地面層景觀配置平面圖 12-15
圖 12-16　綠化檢討圖 12-16
圖 12-17　屋頂層綠化面積檢討圖 12-17
圖 12-18　植栽設計圖 12-18
圖 12-19　地面層鋪面設計及街道家具配置圖 12-19
圖 12-20　景觀燈光計畫圖 12-20
圖 12-21　景觀剖面圖(一) 12-21
圖 12-22　景觀剖面圖(二) 12-22

都市更新事業計畫申請書

■ 案　名：

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

土　　地　：新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1(部分)、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1地號，共45筆，4,244.20平方公尺。

合法建築物：新北市板橋區中山段748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、889、890、891、892、893、894、895、896、897、898、899、900、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1749、1750、1751、1752、1761、2458、2512、2828、2830、3683、3684、3685、3686、3687、3724、3725、3726、5560、7111、8106建號，共92筆，8,250.44平方公尺。

其他土地改良物：本案其他土地改良物屬合法建築物增建及新建非合法建築物，共2,809.86平方公尺。

■ 使用分區：

「第一種特定專用區(都市更新地區)」、「道路用地」。

■ 申請依據：

依據99年5月12日修正發布之「都市更新條例」第19條、第22條規定申請都市更新事業計畫核定發布實施。

申　請　人：富鉅鼎建設股份有限公司
統一編號：80689297
代　表　人：洪村統
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯絡電話：(02)2547-2889

中　華　民　國　113　年　7　月　15　日

切　　結　　書

立切結書人 富鉅鼎建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、施振華建築師事務所 ，茲切結所檢附「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」之計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 富鉅鼎建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、施振華建築師事務所 自行負擔，如有不實並經貴府撤銷原授予之行政處分，本公司不得異議，且不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府

實施者：

立切結書人：富鉅鼎建設股份有限公司

統 一 編 號 ：80689297

代　表　人：洪村統

聯 絡 地 址 ：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯 絡 電 話 ：(02)2547-2889

規劃單位：

立切結書人：安邦工程顧問股份有限公司

統 一 編 號 ：23749274

代　表　人：郭建興

聯 絡 地 址 ：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

聯 絡 電 話 ：(02)8923-6788

建築師事務所：

立切結書人：施振華建築師事務所

統 一 編 號 ：99994352

代　表　人：施振華

聯 絡 地 址 ：新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號 3 樓

聯 絡 電 話 ：(02)2955-2882

中　　華　　民　　國　　1　　1　　3　　年　　7　　月　　1　　5　　日

委　　託　　書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司、施振華建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續，特立委託書如上。

委　託　人：富鉅鼎建設股份有限公司
代　表　人：洪村統
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：(02)2547-2889
統一編號：80689297
聯繫窗口：林靖婷

受　託　人：安邦工程顧問股份有限公司
代　表　人：郭建興
聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1
聯絡電話：(02)8923-6788
統一編號：23749274
聯繫窗口：陳孟玟

受　託　人：施振華建築師事務所
代　表　人：施振華
聯絡地址：新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號 3 樓
聯絡電話：(02)2955-2882
統一編號：99994352
聯繫窗口：施振華

中　華　民　國　113　年　7　月　15　日

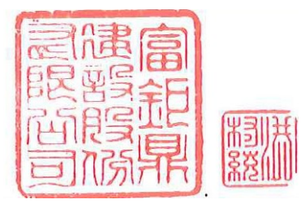
資訊公開同意書

本公司辦理「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」，如貴府有公務需求要求提供相關資料時，為保護個人資料安全，除計畫書內涉及個人資料部分外，同意提供計畫書、圖資料供參。

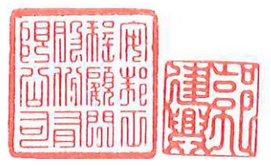
此致

新北市政府

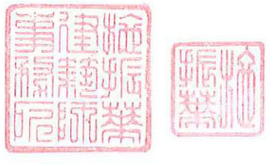
委　託　人：富鉅鼎建設股份有限公司
代　表　人：洪村統
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯絡電話：(02)2547-2889
統一編號：80689297
聯繫窗口：林靖婷



受　託　人：安邦工程顧問股份有限公司
代　表　人：郭建興
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1
聯絡電話：(02)8923-6788
統一編號：23749274
聯繫窗口：陳孟玟



受　託　人：施振華建築師事務所
代　表　人：施振華
聯絡地址：新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓
聯絡電話：(02)2955-2882
統一編號：99994352
聯繫窗口：施振華



中　華　民　國　113　年　7　月　15　日

新北市都市更新審議資料表

案名	擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案	法令適用日	104年6月29日
實施者及規劃團隊	實施者：富鉅鼎建設股份有限公司		
	規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司		
	施振華建築師事務所		

基本資料

基地位置	板橋區新民街、中山路一段與民權路所圍街廓中				
基地面積	4,244.20㎡				
更新前戶數	合法92戶、違章1戶				
土地使用分區	分區	面積	法定建蔽率	基準容積率	
	第一種特定專用區(都市更新地區)	4,240.20㎡	50%	300%	
	道路用地	4.00㎡	0%	0%	
實施方式	權利變換				
更新地區	98年9月28日發布「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」內劃定之都市更新地區				
公、私有土地比率	公有土地	國有：財政部國有財產署	57.75㎡ (1.361%)		
		市有：新北市政府秘書處	34.00㎡ (0.801%)		
		新北市政府財政局	4.00㎡ (0.094%)		
	私有土地	4,148.45㎡(97.744%)			

調整範圍後同意比率	私有土地		私有合法建築物	
	面積(㎡)	人數	面積(㎡)	人數
私有計算總和	4,148.39	92	8,013.41	92
排除總和	-	-	46.20	2
同意數	3,454.70	72	5,787.62	70
同意比率	83.28%	78.26%	72.64%	77.78%

註：本案範圍內所有權人朱○靜、陳○麗、陳○得等3人於第2次公開展覽期滿前撤銷同意書，經排除計算後，仍達同意比率門檻規定。

相關審查辦理進度

都市設計審議	經新北市政府114年7月7日新北府城設字第1140886042號函核備。
交通影響評估	經新北市政府交通局114年7月25日新北交規字第1141465701號函同意備查。
容積移轉審查	110年6月30日新北府城開字第1101037712號函確認書面要件，可移入容積為基準容積之40%。

規劃建築設計

棟別數	3幢2棟	單元戶數	367戶
地上層	32層、3層	實設停車位數	347部
地下層	7層	實設機車位數	372部
建築物構造	鋼骨鋼筋混凝土造	實設自行車位數	117部

公益設施

項目	--	樓層位置	--
面積/戶數	--	捐贈車位數	--

辦理歷程

時間	事由	時間	事由
104年 6月22日	20筆-自辦公聽會	109年 9月 8日起	45筆-公開展覽(30日)
104年 6月29日	事業計畫報核	109年 9月25日	公辦公聽會
105年 1月27日	第1次範圍諮詢會	109年12月 1日	第2次專案小組
105年 7月29日	第2次範圍諮詢會	111年 1月20日	第3次專案小組
106年 4月18日	第3次範圍諮詢會	112年 6月12日	第4次專案小組
106年12月28日	22筆-自辦公聽會	113年 4月 8日	第5次專案小組
107年 3月15日起	公開展覽(30日)	114年 1月24日	聽證會
107年 3月29日	公辦公聽會	114年 4月25日	第79次審議會
107年 6月27日	第1次專案小組	114年 月 日	事業計畫發布實施
109年 2月12日	第4次範圍諮詢會		

適用獎勵類型及獎勵面積額度

建築容積獎勵：100年8月18日新北版本

獎	勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)
二	更新後提供社區使用公益設施	--	--
二	經政府指定額外提供之公益設施	--	--
三	協助開闢/管理維護周邊公共設施	--	--
三	捐贈都市更新基金	1,908.06	15.00
四	保存維護歷史建築物	--	--
五	A1：設計建蔽率	--	--
五	A2：立體綠化	--	--
五	A3：增設機車位或自行車位	--	--
五	A4：夜間照明	--	--
五	A5：都市防災	--	--
五	A6：開挖率	--	--
五	A7：提供基地內通道	102.06	0.80
A1至A7合計≦法定容積20%		102.06	0.80
六	人行步道	1,258.23	9.89
七	綠建築	1,017.64	8.00
八	時程獎勵	--	--
九	規模獎勵	--	--
十	占有他人土地之舊違章建築戶	--	--
十一	更新後未達最小居住面積	--	--
十二	市府核定危險建物	--	--
十二	合法四層樓	859.50	6.76
十二	設置天橋/空橋/人工平臺/跨堤設施/景觀平臺	--	--
十二	公展期滿同意比率達標	--	--
十二	消防局列管狹小巷弄	--	--
十二	住宅性能評估之結構安全	--	--
都市更新獎勵合計(上限50%)		5,145.49	40.45
其他容積獎勵項目-土地使用管制	規模獎勵	3,816.18	30.00
其他容積獎勵項目合計		3,816.18	30.00
容積移轉	區內容積移轉	--	--
	區外容積移轉	5,088.24	40.00
容積移轉合計		5,088.24	40.00
申請容積獎勵、容積移轉總計		14,049.91	110.45

都更基金

都更容積獎勵	304,269,000元	都更二箭	--
都更一箭	--	工業區友善方案	--

歷次人民陳情意見回應綜理表

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
宋○祖(**街*巷*號*樓)	〔107年3月29日公辦公聽會〕	(一)首先要恭喜本案走到現在，看出實施者的努力，個人對建築方面並不是很瞭解，只是有些想法希望列入紀錄並與實施者溝通。當初實施者開說明會時原先提出蓋鋼骨鋼筋混凝土構造的房子，但是目前報告書內採用鋼筋混凝土構造，我現在住的房子就是鋼筋混凝土構造的19、20層建築物，有個最大的缺點是柱子所占面積很大，影響室內空間大小。我們基地位於新板特區的黃金地段，希望至少是外觀新穎又有避震效果的新大樓，不然會有價值損傷的感覺，蓋這樣的房子沒有達到我們的預期，且實施者的業務員表示這個是暫時的報告書，之後內容會再調整，可是今天都開公聽會了，以上內容請實施者釐清說明。 (二)本案受限於基地形狀、大小，使得設計似L型、斜斜的，與當初設計不太一樣，外形不好看。且RC結構柱子較粗，例如40坪的房子，柱子可能就占一、兩坪，所以仍希望結構能用鋼骨構造。 (三)聽說去年通過在捷運周遭500公尺範圍內讓容積提高之規定，不知道我們是否適用。	【實施者回應】 (一)設計上因有住宅使用，較不建議用純鋼構，通常25、26至30層才會考慮用純鋼構，另外鋼骨鋼筋混凝土構造的工法較繁複，成本較高，而鋼筋混凝土構造通常可蓋至25、26層，且耐震強度不論鋼骨鋼筋混凝土或是鋼筋混凝土設計均須符合法令規範。 (二)本案儘量將柱設計於建物外圍，採露柱設計，減少柱對室內面積的影響。建築設計時容積計算並不含柱子面積，至更新後建物登記則依地政相關規定辦理。 (三)本案範圍較不方正，建築設計受基地形狀影響較拘束不易發揮，設計面會再檢討改進，以符合大家期望。 (四)有關修法提高的是獎勵上限，申請獎勵仍須符合相關項目的規定，當然本案還是會盡量爭取相關獎勵，以符合大家期待 【更新處回應】 有關您所提捷運周邊地區容積規定部分，係指「新北市都市計畫法施行自治條例」(草案)規定依捷運場站周邊一定範圍內，規範其容積量體上限，惟並非無對周遭環境有所貢獻即可取得上限之容積獎勵額度，例如須留設開放空間、取得一定級別之綠建築標章、基地保水等對環境回饋之建築。目前該條例草案業經新北市議會通過，惟仍須報內政部後才發布實施。	--
胡○○英(**街*巷*號*樓)	〔107年3月29日公辦公聽會〕	(一)本案目前設計19樓，據我所知區運路、新府路附近的更新案有設計到30幾樓，感覺我們的條件比較差。 (二)另一個問題是本案基地較小，限制可興建之高度，這部分請實施者克服困難擴大基地範圍。 (三)本身是建築師，我是認為鋼骨結構不太適合、因為我們是住宅，在隔間、格局等各方面以鋼骨構造建築未必較好。我自己有朋友分享他的案例是分配實坪，即扣除柱子等面積，這屬於分配條件的部分。 (四)本都更案地號1893-3、1893-4面積387㎡(佔總土地面積%)，此兩筆土地自民國64年起，即為既設道路迄今現廠商將此兩筆地號納入本都更案，如參加權利分配是否公允。請說明。 (五)本案新民街7巷4、6、8、10號4棟20戶，並未納入，而7巷4~10號(雙號)門前之原巷道，必須保留供4棟20戶之住戶出入通行使用，但廠商一方面將此部分巷道土地納入本都更案，參與權利分配，另一方面再將此土地提供給非都更土地所有權人使用，上述情事是否合理，請說明。	【實施者回應】 (一)各案由於基地條件與法規條件的差異，所以可申請之容積獎勵項目與額度不盡相同。另外條件與設計樓層高度上也不是完全相關，應該還是配合參考開發規模較適宜，實施者會盡最大努力爭取容積獎勵，為仍須以審議通過內容為準。 (二)有關陳情人所提1893-3、1893-4地號兩筆土地雖為現有巷道，但使用分區仍屬特專一，建蔽率50%、容積率300%，仍可參與分配，符合權利變換相關規定。 (三)有關新民街7巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。	--
李○媛(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4、1938、1938-1地號)	〔107年6月27日第一次專案小組〕	(一)本人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等4筆土地，此4筆土地相連且現況為新民街7巷，以及持有板橋區1938、1938-1地號等2筆土地，及地上物建號8106、754、756(門牌號碼分別為**路*號*樓、**路*號*樓、**路*號*樓)，該房屋均為屋齡30年以上之老舊、危險建築物。 (二)本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計劃案。」本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以為本人權益。但富鉅鼎建設於106年8月告知，因主管機關審議要求，本人所有之1893、1893-2地號等2筆土地須退出本更新案。 (三)然鄰地都市更新整合遙遙無期、權益損失要向誰申請賠償? (四)況且上開土地所有權人已100%同意參與都市更新，豈有排除之裡? (五)為維護所有權人之權益，故陳情貴府准予納入都市更新範圍內。	【委員綜合回應】 有關陳情人所陳部份，業經3次範圍諮詢會討論，考量更新單元完整性及鄰地為來整合開發之可能性極通行權益，故未納入中山段1893、1893-2地號土地，且本案目前建築規劃之地下6層，於建築面積受限之情況再增加容積，似非正面效益。若新民街7巷及其兩側範圍有意願併同本案更新，將使基地更完整，惟須視實施者情形而定。 【實施者回應】 有關範圍排除部份，配合依本案範圍諮詢會結論辦理，鄰地整合部份，實施者會持續努力。	--
	〔107年3月29日公辦公聽會〕	(一)本人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等4筆土地，此4筆土地相連且現況為新民街7巷，以及持有板橋區中山段1938、1938-1地號等2筆土地，及地上物建號8106、754、756(門牌號碼分別為**路*號*樓、**路*號*樓、**路*號*樓)，該房屋均為屋齡30年以上之老舊、危險建築物。本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」。本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以維本人權益。但富鉅鼎建設於106年8月告知，因主管機關審議要求，本人所有之1893、1893-2地號等兩筆土地需退出本更新案。 (二)然鄰地都市更新整合遙遙無期，倘鄰地如無法順利都更，則本人土地已幾十年部分做為現有路使用，權益損失要向誰申請賠償？ (三)況且上開土地所有權人已100%同意參與都市更新，豈有排除之理？為維護所有權人之權益，故陳情貴府准予納入都市更新範圍內。	【更新處回應】 有關陳情人所提意見涉及範圍調整部分，將納入會議紀錄供後續審議參酌。	--
	〔106年4月18日	(一)陳情人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等4筆土地，大概就是現有巷的範圍。陳情人所持有之土地自始即要求實施者富	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之1893、1893-2地號，請陳情人諒察。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	更新單元範圍諮詢會議〕	鉅鼎建設需一同處理，但富鉅鼎建設告知因主管機關要求中山段1893、1893-2地號兩筆土地須退出本更新案。然而鄰地都更整合遙遙無期，故希望委員能將此兩筆土地納入本案。		
		(二)關於板橋區中山段1893、1893-2地號兩筆土地的範圍，李小姐他擁有這四筆土地已經十多年，其實也很希望這兩筆土地周遭的鄰地能夠一起更新，如今等了十幾年，一直等不到。我們這邊有準備幾個類似的案例，是現有巷納入更新單元的例子，想請主席及委員參考。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號，請陳情人諒察。	--
呂○宏、呂○誠、呂○慈(新北市板橋區**街*巷*號)	〔107年3月29日公辦公聽會〕	(一)請以中山路、新民街、民族路、民權路圍成之整個街廓，進行都市更新。	【實施者回應】 (一)本案經歷多次範圍協調，若要擴大範圍目前仍受限於同意比例，實施者仍以目前範圍續審但保留相關彈性。 (二)有關新民街7巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。	--
		(二)新民街7巷廢巷。		
林○鳳(板橋區**街*號*樓)	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	原計畫都更地號為 20 筆土地，目前增加都更地號為 45 筆，相對比例增為 2.25 倍，總戶數也隨之增加，都更後分配面積應按比例增加，建商應須重新與土地所有權人訂定相等比例契約，以保障提供都更土地所有權人的權利，避免廠商因此獲利不斐，請研議。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽；有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。	--
徐○義(板橋區**街*號*樓)	〔112年6月12日第四次專案小組〕	我是**街*號*樓，我的意見聽財政局還有很多人都講過，這個部分我不同意，都更潛藏的太多不透明，第一點，像這個從以前說明會就說到共同負擔的問題，但是實施者的回答是說暫時的，沒有人反對你們就這樣通過了嗎？沒有人提出來你們就照這樣通過了，所以這個都更案隱藏太多不透明的事，那第二點，請市府裡面注意一下，像今天會議可以找一個比較大的會議室，會議室這麼小把住戶都晾在旁邊坐，住戶是來參觀的觀眾還是怎麼樣，下次的話請都更處注意一下會議室大小。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)本都更案(新民街)經詢建設公司，改建後需遷於民權路，依都更案規劃三樓以下非住宅區，在無法原地原建原住，且遷民權路尚需補樓層價差，因無財力補價差，且目前居住環境佳方便，雖舊屋但非危樓，故無意願搬遷。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘有不明之處，實施者會再派員前往說明。	--
		(二)新民街住戶原本居住環境出入單純、交通便利且非危樓、新建後無法原地原住變相遷離。	【實施者會後補充】 本案更新後住戶仍可由新民街進出。	--
		(三)新建兩棟32層樓高、住戶眾多上下班同一時間，電梯與中庭出入之負荷量複雜、不便，原住戶只能選擇5-12樓(約96戶)，原住戶超過目前新建規劃戶數如何安排(補貼購買或遷離不合理)？	【實施者會後補充】 本案規劃一層六戶並設置3部電梯，應可符合住戶使用。 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘有不明之處，實施者會再派員前往說明。	--
		(四)新建期間實施者補貼58個月，上時間內未能完成而延遲，如何安排(依營建慣例)？	【實施者會後補充】 倘新建工程無法於約定時間內完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。	--
		(五)住戶意見請開放以E信箱或都更案平台方便住戶表達，符合現代化減少紙張與時間浪費。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
李○陽(1886-1地號)	〔111年1月20日第三次專案小組〕	本案自 104 年推動至今已經很久了，希望委員能協助盡速推動本案，看問題出在哪邊。	【實施者會後補充】 本案自104年6月事業計畫報核後，實施者積極整合周邊住戶，擴大範圍可提升環境改善之貢獻，為促進地方之發展，造成辦理時程拉長，尚請陳情人見諒。	--
李○翰(1942-1地號)	〔113年4月8日第五次專案小組〕	(一)實施者於本都更案件基地已有進行出租租賃的作業，不知是否是因為都更進度延滯的原因。	【實施者會後補充】 實施者會持續進行本案，出租現有產權只是避免閒置，而做彈性的運用。	--
		(二)想請問本案都更的流程及都更實施的進度。	【實施者會後補充】 本案事業計畫審議核定後，會進行下一階段權利變換計畫作業，預計時間會在明年，屆時會有一個月以上選配期間，請所有權人選配房屋及車位，之後將彙整權利變換計畫掛件申請審議。	--
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)本陳情書案係為新北市板橋區中山段1928地號等45筆之土地都市更新事業計畫案(新北府城更字第1094709759號)內之中山段1942地號、1942-1地號之持有人李○翰、李○賢等二人(以下簡稱甲方)分別持分所有，亦即新北市板橋區民權路14號二樓建物之所有人，曾於107年9月27日與實施者(富鉅鼎建設股份有限公司，以下簡稱乙方)簽訂土地合建房屋契約書在案，契約內言明遵照【106年12月28日之新北市板橋區中山段1928地號等22筆(原20筆)土地都市更新事業計畫公聽會(該案建商已送請新北市府建管處申請建築執照在案)】為簽訂合約之標的精神，而甲乙	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		雙方在107年9月27日所簽定契約中之第十四條第九項之：「本案新北市板橋區中山段1928地號等22筆目前為都市更新事業計畫辦理階段，甲方土地目前尚未納入本基地範圍，如相鄰之同區段土地…，如主管機關同意納入則雙方權利義務仍依本約辦理，…」，亦即說明乙方於經主管機關同意變更時，於契約書中仍同意在我等土地上興建地下六層地上十九層之建築物，作為履行雙方契約權利價值之標的，原本契約之標的有乙方所提供地下六層地上十九層之建築規劃平面圖(其規劃內容中闡述擬將甲方等所有持分之中山段1942、942-1等地號之土地納入規劃)，甲方也因有此明確之建築計畫同意為地下六層地上十九層之建築物，並從原計畫興建地下六層地上十九層之條件下挑選樓層及停車位，基於此才會與乙方簽訂土地合建房屋契約。	以區分建築使用之所有權人權益。 有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。	
		(二)頃接貴市府主管機關都市更新處通知公告開發本計畫案及公聽會，從計畫書上了解在同一基地之新民街邊上僅興建五個樓層(亦即板橋區中山段1928地號等45筆之土地都市更新事業計畫案之C棟五層樓之建築物)，而本開發案之基地其建蔽率為50%容積率為300%，從計劃書上不難看出，建商把無法執行(C棟五層樓之建築物)的剩餘容積率加諸在甲方等大部分的土地上(有如自行疊床架屋一般)，也就是乙方將此既得不可失之剩餘容積率加到最大值，強加相疊於1942、1942-1…等地號之基地上，亦即建商在無法完全消化的剩餘容積率卻強加在甲方等之原合約的十九樓之上，就合約精神而言權利價值已有變動，乙方理應與甲方重新洽談與溝通，誠如其合約之權利價值既有變動，就需依如上之所述，需與甲方重新洽談本案契約才是，而乙方並未表態與甲方討論此案分配原則，自行申請本計畫案實難理解。		
		(三)本陳情案為新北市板橋區中山段1928地號等45筆之土地都市更新事業計畫案【新北府城更字第1094709759號】內之土地都市更新事業計畫案之附錄十四所述，圖示已標示甲方所有1942、1942-1等地號係屬陳情範圍的簽署同意書之事，甲方也基於基地面積之開發計畫的配合，而乙方在取得之核發計畫案，其中是否已有說明經核發後，是否依據原合約興建地上十九樓為規畫?還是經向市府陳情統籌計劃後，自行加諸興建三十二樓為依據?若是如此，而乙方對此合併都更之新計劃等，其所產生的權益變更均未做溝通與說明，請甲方重新為之。		
		(四)為免本計畫案之推動，所導致的不公平對待，進入民事訴訟之糾紛程序，致影響現有計劃中之土地所有權人之損失，更免政府在推動都更政策之德政下而有所落差，敬祈主管機關等單位，能進行了解及協調。		
胡○中	107年4月10日(收文日期：107年4月12日)陳情書	主旨：「為新北市板橋區中山段1928地號等22筆(原20筆)土地，都市更新事業計劃案」之中，既有道路土地參與權利分配部份，已失公允部份提出陳情。懇請新北市政府都市更新處協助改正。 說明： (一)公共設施保留地，可以做容積移轉。法有明定，故無爭議之處。 (二)本都更案地號1893-3、1893-4面積共計387㎡(站總都更土地面積15%)，此兩筆土地為新民街七巷既設道路，現廠商將此兩筆土地納入本都更範圍，加入權利分配，將嚴重瓜分稀釋，其他土地所有權人可分配之權益。 (三)1893-3、1893-4土地所有權人為李○媛，其配偶為洪村統，而洪村統先生為本都更案富鉅鼎建設股份有限公司之董事長，而李○媛女士。則為該公司之董事，令此二筆土地之債務人為富國際實業股份有限公司，該公司之負責人為洪村騫。與洪村統為兄弟關係。 (四)地號1887、1887-1、1887-2等土地，及新民街七巷4、6、8、10號，並未納入本都更案，所以其所面臨之1893-3號地，原七巷既有道路寬6公尺長25公尺，必須保留讓住戶出入通行用，而富鉅鼎也將以部份納入為本都更範圍，實屬不合理。	有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 所陳事項涉所有權人私權範圍，實施者已與陳情人取得共識。 有關新民街7巷，依據新北市都市更新審議原則規定，巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道，改道後仍指定建築線，避免損害鄰房權益。	--
陳○屏(1937、1937-1地號)	〔113年4月8日第五次專案小組〕	(一)開會通知單有很多次沒有收到通知。	(四)有關行政作業開會通知的寄送程序將持續精進寄送之行政作業。 【都市更新處回應】 (一)有關開會通知較匆促的問題，查都更處已於3月28日寄出此次的開會通知，可能是因為郵寄遇連假的關係，致郵件送達日期往後遞延。	--
		(二)反對納入基地內現有巷道，恐造成未來權狀包含道路用地，也不知道該部分會不會有權狀證明，及條件如何。	(七)將巷道納入都更範圍可增加邊際效益，對所有權人較有利，以當時的情境，目前造價上漲非常高，以目前十幾萬的造價是無法去承擔相關成本，邊際效益會減少，但仍是有效益存在。	--
		(三)實施者對於應於溝通事項，並未主動前來溝通。	【實施者會後補充】	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			實施者已於113年6月25日拜訪所有權人丈人，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	
	〔112年6月12日第四次專案小組〕	大家好我們是*號*樓的，反對共同負擔佔比過高，然後想要了解一下建商這邊是怎麼計算共同負擔比的，有一些決議好像有點不太透明，想說了解清楚一點，各個費用是怎麼計算出來的。另外我們是1樓，我們覺得面寬太窄，要求面寬至少要5米，因為我們現在現有店面的比較寬，做生意面寬太窄的話，影響蠻大的，對於我們都更之後面寬窄了很多，損失的部分怎麼計算比較好。還有就是不贊成現有巷道納入，巷道好像納入的比例太高了，有稀釋到店面的部分，請建商再做說明。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
陳○得(板橋區**街*巷*號)	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	本都更基地位於新北市最精華的新板特區地段，本案作又分別有兩處大型公園分別為介壽公園及萬坪公園，前、後更有府中後站及板橋新站兩大繁榮商圈，周邊更有板橋第一及第二綜合運動場且位於四鐵共構的重要交通樞紐位置，金融、學校、公家機關等也近在咫尺，對於就學、就業、洽公……等都相當便捷，本區可謂是新北市蛋黃中的蛋黃區域，而建商的訂價行情與建商在共同負擔的費用上，是否有極大的落差，請審議委員會與審慎酌審。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
朱○靜(1943、1943-1地號)	〔113年4月8日第五次專案小組〕	(一)本建案地下室開挖至七層，可能會造成不安全的問題，並會隨著工程擴大而會衍伸出相關支出增加的問題。	【實施者會後補充】 為不造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，本案涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查。 【實施者綜合回應】 (三)建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
		(二)不同意巷道納入更新單元範圍內，因為巷道不屬於更新單元範圍內，如果納入更新單元範圍內，會導致建築物需加高，會有建築物增高安全性的問題。	(五)基地內無計畫道路，所陳巷道為現有巷道，無謄本所載道路用地之疑慮；另所陳現有巷道經前次小組委員意見已同意納入，且使用分區為特定專用區，應有相關容積之貢獻，若排除反而影響整體開發效益。	--
		(三)本都更案的共同負擔比率偏高，所以導致房價估價可能偏低，房價總銷金額估價也會隨著偏低。	(一)有關總銷金額估價疑慮，因本案報核日為104年，應按當期報核日估價為準，未來會以權利變換計畫掛件申請前6個月內擇一日作為評價基準日，屆時數值會較接近現況，目前數值僅提供參考。 【都市更新處回應】 (二)有關估價部分，因為現在只是事業計畫期間，因本案報核日為104年，會以當期為估價基準日。將來進入權利變換計畫後，按其報核日會以該時間點估價，目前事業計畫之估價數值僅提供參考。	--
	〔112年6月12日第四次專案小組〕	(一)查富鉅鼎建設股份有限公司(下稱實施者)資本額不到新臺幣1億元，卻承攬多處建案逾百億，又以近年營建成本飆漲，爛尾樓事件恐成本案未來隱憂。	【實施者會後補充】 實施者於雙北已有相當建案實績，都市更新重建亦有搭配風險控管機制，都更要成功的重點是全案是否能完成點交拆除。	--
		(二)實施者未能覈實提列共同負擔項目，過度高估更新成本，低估更新後總價，致共同負擔設定高達52%，倘政府未能盡監督之責，恐過度放大實施者權值，而衍生利益權利失衡之糾紛。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(三)本人多次向貴府陳情，有關本案基地納入新民街巷道，嚴重稀釋地主權益，請求諒察其合理性及適法性，惟貴屬都市更新處(新北府城更字第1104650056號及1104662946號)僅函覆邀請相關人員參與研討，未能充分向地主釋疑即通過本案，恐有漠視地主權益之疑慮。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(四)再者，多次與實施者委派代表進行協商，惟其言詞反覆，甚至威逼利誘，有失誠信原則及對等協商之立場。	【實施者會後補充】 實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--
		(五)綜上所述，誠請貴府針對以下陳情建議事項，惠予詳答及處置作為。 1.建請貴府重新評估本案納入新民街巷道之適法性及合理性，並提出對應之法條、納入巷道前地主與實施者之權益分配比例明細表，及納入巷道後地主與實施者之權益分配明細表，並邀集相關地主召開說明會。 2.建請貴府相關局處單位應嚴加監督本案實施進度、實施者週轉償債能力及信評，並查核履約保障機制和提供相對應的救濟措施。 3.本人確有意參與本都更案，請貴府以關懷弱勢地主之同理心責成相關單位協處、審議及釋疑；倘未能獲得合理公允之結論或共識，本人將不參與都更。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	〔109年12月1日第二次專	我不同意新民街7巷劃入範圍，那巷道跟這個建案在不同的區域，那劃入對我們住戶太不公平，還有之前跟我們講是19樓2棟，現在是32樓，造成我們混亂，蓋起來實在是很奇怪，一個樓層有12戶？那麼密集、擁擠及複雜，像	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	案小組〕	國民住宅小戶數有270戶，我們總共的住戶也不到100戶，那我不知道蓋這麼多做什麼?我希望巷道可以排除，而且樓層沒有必要那麼高。	計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)建商將107年原規劃17樓、19樓二棟大樓變更為一棟32層樓、389餘戶，使居住空間更加密集擁擠，消防安全堪慮。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
		(二)四樓以下商辦空間，沒有與住戶電梯區隔，罔顧住戶基本權益及安全！	【實施者回應】 (五)有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。 【實施者會後補充】 有關住商混合動線，規劃以磁釦門禁方式管制。	--
		(三)地下層停車場提供外來車輛停車使用，整體居住環境更加複雜，安全性堪憂！	【實施者會後補充】 獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。	--
		(四)建商利用容積移轉(新民街七巷巷道)，以及政府釋出的容積獎勵，全部移轉至民權路上構築高樓，罔顧民權路土地所有權人權益！	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(五)新民街巷道土地劃入都更規劃，恐稀釋原住戶應有權益，本人持反對意見。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(六)民權路與新民街應按其土地價值比率，合理反映在應有分配價值上。	【實施者會後補充】 更新前價值評估將依照權利變換估價原則計算。	--
		(七)住戶可以優先選擇原道路居住面向(例如原址為民權路之所有權人，更新後優先選擇民權路座向之房屋及樓層)，停車位可優先選擇樓層位置；另原住戶超過選配坪數不得限制3%。	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		(八)都更之目的係由政府把關，達到安全舒適優質的居住品質為主，非以容積獎勵為由降低居住品質、提高不安全感，更非公共住宅，著實無法接受擁擠的環境。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
		(九)嚴正聲明，我們要居住正義！請政府照顧小市民的居住權益，我們要的是安全的居住環境，請求政府嚴格把關、維護公平正義。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(十)協請都更處針對建商回應綜理表相關處理情形嚴加審核及把關，並依本次會議協議事項作成會議紀錄，未臻完善者應納入事業計畫一併修正，以維護土地所有權人權益。	【實施者會後補充】 遵照辦理。	--
		(十一)建商網站之公告名為”公開展覽版報告書109年8月”，與連結檔案為109年6月，兩者版本不同，請詳細說明差異之處，同時提供最新版本事業計劃書，並請都更處評估如因公告版本錯誤，延長公開展覽期間之必要性。	【實施者會後補充】 兩者內容一致，僅封面配合市政府辦理公開展覽修正日期。	--
		(十二)建商原提列新台幣10,580,000元為共同負擔項目，惟依聯審專案小組一財政局意見為查本案無擬訂事業概要，應予以刪除，請建商說明該項納入提列的原意為何，另外是否還有不應提列而提列之項目，敬請一併主動提出並刪減。	【實施者會後補充】 已依第一次專案小組審查意見刪除擬訂事業概要費用。	--
		(十三)依聯審專案小組依財政部國有財產署北區分署及財政局意見，請以維護土地所有權人權益為原則，調降共同負擔費用，惟建商僅以”本案共同負擔均依相關規定提列”一詞答覆，敬請建商確依都更處及專業審查單位調降共同負擔費用，並提出最新共同負擔明細表及其相關規定。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(十四)依委員綜合意見，建商巷道調整方案非友善且恐影響鄰近居民權益，又未來大樓納入公眾機車月租及臨停規劃，上下班時間交通勢必造成	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		一定衝擊，為避免往後衍生諸多爭議及爭端，請建商評估其他可行方案。	會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。	
		(十五)依國有財產署北區分署意見(F-25)，請建商提供量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等各項建議，均係所有權人亟欲得知之項目，為利加速審視效率、減少疑義，請建商將相關資訊具現化、公開透明化！	【實施者會後補充】 因本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	--
		(十六)389戶停車位原則一戶一位，但目前不足43位，機車位又高達549位高度密集，請建商說明設計基礎為何，將來消防安全、緊急避難動線，停車場及鐵捲門維護(住戶使用/公眾使用)等費用分攤，廢氣強制排氣規劃等亦請一併補充。(停車位管理計畫中，停獎車位數據誤植)	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。 獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。 有關誤植部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		(十七)針對更新前拆遷補償費及更新期間租金補償費用等所有權人應有相關權益，請述明補償補貼時間(例如拆遷日前3個月給付補償及租金補貼應於多久給與)；另倘工期超過58個月未完工時，應補償作為為何?	【實施者會後補充】 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依「都市更新權利變換實施辦法」第24條、第25條規定辦理。倘新建工程無法於約定時間內完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。	--
		(十八)建商訂定豪宅級的共同負擔，卻建構389戶如同國民住宅般的密集小小屋，完全無視居住者的生活品質需求更無視居住安全考量，(高樓層的消防)這麼緊密的環境，太擁擠、太複雜，對住戶太不合理，無視住戶權益。本人反對！227戶小坪數太多、太複雜，這非建商的私人土地。建商完全以自身利益為主，住戶無法認同懇請政府單位嚴格把關。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
		(十九)本人反對！將不屬於建案內新民街的巷道劃入建案內，瓜分原住戶的持分，更損害持有人的權益，如果可將不屬於建案內的巷道土地劃入建案，試問是不是我們都能將私人土地一併參與劃入建案。(巷道1893、1893-2之前已排除，現今卻再次劃入)本人反對劃入巷道，因此排除1893、1893-2等2筆地號納入都更範圍，因此將可減少1000多坪可建坪數面積減少數十部車輛之進，也減少複雜。懇求審議委員嚴正把關，為小市民們主持公道正義。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(二十)權變後住戶可以優先選擇原居住的面向、樓層(民權路)、停車位，可以優先選擇樓層位置，原住戶超過選配坪數不得限制3%。建商將原計劃19樓(民權路)17樓(新民街)二棟變更為32樓層，一棟建築與民權路上。請問民權路與新民街的土地價值是否反映在分配上?(因變更為一棟於民權路上，所以選配應由民權路原住戶先選擇)。	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。 事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
		(二十一)嚴正抗議！將不超過100戶的土地上建構389戶，此擁擠、複雜，消防安全、公共安全，將來誰負責?嚴正聲明參與都更是求得更好的居住品質，又實施者也獲利雙贏為正確，也才符合政府推動都更的根本，絕非是提供建商賺取暴利途徑。懇請政府單位嚴格把關審議，為市民把關，市民感激不盡。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
朱○靜、劉○宏	111 年 1 月 28 日陳情書	一、建請納入地主需求、周遭環境及安全性，審慎評估本案高額獎勵容積之必要性；以 C 棟為例，四、五樓規劃公共設施對外開放民眾使用，安全性堪憂且住戶恐共同負擔維護費用，應以安全為首要，避免陷入高獎勵容積即換得高坪數之迷思。 二、本人多次陳情，本案基地將巷道納入計算，嚴重稀釋地主權益，都更處來函(新北府城更字第 1104650056 號、第 1104662946 號)表示爭議審議委員會會議將邀請相關人員參與研討陳情人意見，惟本議題已延宕近 1 年仍未積極處理，迄至 111 年 1 月 22 日下午 2 時 30 分之審議會，亦未納入協商，僅提供地主單方面陳述意見 3 分鐘，便不得再發言，明顯罔顧地主權益！ 三、同為本案實施者(富鉅鼎建設股份有限公司)主辦位於新板特區新府路之建案，其共同負擔為 41.32%，公辦都更 33.14%，本案卻高達 52.06%，有關單位未能提供具體且合理之計算依據，建請有關單位嚴加審查並詳述回覆。 四、本案 C 棟之規劃除開放公共空間有安全疑慮之外，低樓層設計與本案 A、	本案樓高由實施者考量整體規劃設計決定，規劃採取門禁管制措施，且有獨立出入口分流，保持住戶安全與隱私，住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用並開放公益用途及使用者付費租借。 A、B 棟 32 層之視野及通風，C 棟 5 層降低新民街壓迫性，乃為較佳規劃設計。 建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。 有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為 104 年 6 月 1 日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		B 棟超高樓層之差異與都市更新本意有所違和，且影響本市市容，建請有關審查單位回覆本項規劃設計之主要目的及合理性。 五、建請以安全性為最大考量，住宅大廳出入口電梯及停車位應專屬住戶使用，不任意對外開放，其他對外開放之公共空間長期管理及維護費用不應轉嫁住戶負擔。 六、本案建築成本比 110 年的均價還高，地價卻是 104 年的價格，同期之事業計畫書應依政府公告地價為主。 七、綜上，本人確有意願參與本都更案，請市長以同理心責成相關單位積極地居中協處、審議及釋疑，合理公允地維護地主基本權益。	地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	
呂○峯(1883地號)	114年8月6日市府人民陳情案件(案號：J250729-4487)	敬　侯市長及都更處：陳情抗議我是新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案的住戶(呂○峯 **街*號*樓(1883地號))我的戶籍及通訊地址：新北市板橋區**街*巷*號*樓目前是由富鉅鼎建設股份有限公司負責辦理本都更計畫案數年來該公司就與住戶間的溝通.協調.聯繫等事宜早已讓本人深感不滿與質疑。本都更案已進行多年該建設公司理應都有都更範圍內各持有人的姓名.地址.電話.聯繫方式吧。其他先不說，就該公司寄給持有人的信函地址都可以寫錯 我戶籍地址都在板橋你可以寄到中和區（當然寄錯地址，我收的到才有鬼）第一次是如此，借由前次在貴處召開的都更會議當面告知鄭協理以表達不滿，然後呢聽協理無誠意的抱歉且聽一堆理由還重抄一遍地址，結果呢這次(114年7月28日下午1時30分於深福市民活動中心召開都更說明會)更扯還是大公司ㄝ，本案你們搞了幾年了都更範圍內樓層是幾樓你們也不清楚嗎？可以寫成7巷7樓給鬼收嗎，然後搞成退件再說是持有人不收信件拒絕協調溝通。以上反應 期望都更處長官們能注意到，我不是刁民.不是釘子戶.更不是建商口中貪得無厭的持有人，可是當我連我知的權利都沒有的時候我又該如何?請 侯市長及都更處幫幫忙，感謝！	針對寄發說明會通知地址誤植，實施者已於114年8月6日至7日電洽陳情人致歉，並將說明會簡報等資料於114年8月11日帶至陳情人指定門牌地址，惟按門鈴皆無人回應，故將會議資料投遞於該地址信箱，再於114年8月14日電話連絡陳情人，陳情人表示將抽空再過去找親屬領回會議資料。	附錄九-34。
	〔112年6月12日第四次專案小組〕	這邊幾位前輩基本上都已經講了很多，那我這邊就不再做過多的陳述，同時也感謝我們市府各局處、各位委員，那我們以住戶個人利益來講，真的剩下你們可以幫我們把關，前面很多前輩已經講了很多，我們不是專業的，那我們偶爾在一點點土地面積之下，配合政府做都更，這個情況之下我們個人的權益真的很難去跟所謂的財閥做一個正面的對抗，更況且裡面很多的細則，他們是本業本行，我們根本就不了解其中相關的規定法令，所以在此是真正的懇求市政府的各局處還有各位委員能夠幫我們小小的老百姓，為我們真正把關。	貴方所陳述意見與本案無直接關係，謝謝指教。	--
	〔109年12月1日第二次專案小組〕	(一)事業計畫書附錄-94公告所有住戶的姓名及標註不同意戶姓名之適法性，是否有違反個資法及造成不同意戶之困擾，相關法律違權事項再請協助。	有關附錄-94部分，後續公開版本將隱匿個資。	--
		(二)車道出入口在7巷轉折處，未來基地內344輛汽車及389輛機車出入必造成4米巷道交通衝擊易危公共安全，建議車道改由次要道路新民街直接進入及設計雙出口，機車與汽車分道來考量。	考量本案配置與規模，仍維持一處破口設計。	--
		(三)新民街7巷未鄰接基地部分之巷道納入基地範圍，阻礙兩側住戶未來更新可能性。	本案現有巷道兩側土地均達1,500平方公尺以上，可自行申辦都市更新。	--
		(四)另外有關建商講西側的部分，是住戶要求要有店面？或許有？今天你蓋5樓，以後他的殘餘價值會比前面的高嗎?一邊5樓跟一邊大樓，你會選哪邊？上面都是公用設施，根本沒有價值，那1樓店面也一樣沒有價值。C棟與AB棟樓層差得太離譜了，以設計圖來講的話，哪裡的大樓會這樣蓋?公共設施全部用在C棟，對一樓店面的殘餘價值根本不公平。	本案採權利變換方式實施，更新後規劃設計與更新前價值評估應無直接關聯，請諒察。	--
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)有關共同負擔比例過高的部分，請委員審議時考量市場周邊行情，嚴格審議。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。	--
		(二)財務計畫管理費佔總共同負擔50%，是否有管理費用過高的問題。	本案共同負擔費用均依相關規定提列，再依審議結果修正。	--
		(三)新民街7巷現有巷改道是否會阻礙到範圍外的居民的權益。如果這條現有巷延伸500公尺或1公里，那是不是這1公里都可以納入更新範圍。	現有巷道依第四次範圍諮詢會議納入，基地範圍經調整後較完整，對本案建築配置、新板特區及板橋未來發展及公共安全亦有正向作用。	--
		(四)申請容積獎勵的部分，上次公展申請的容積是多少？跟本次申請容積獎勵的差異。	都更獎勵部分因範圍調整，有所變動，建請參考第二次公開展覽版。	--
		(五)事業計畫附錄有不同意戶的姓名，是否有違反個資法。	附錄部分後續將遮蔽部分姓名，以維所有權人個資。	--
		(六)選配原則部分應該是沒有樓層的限制，但是建商跟其他住戶另有協議，是否有違法？	本案當前實施方式採權利變換，相關選配採權利變換方式處理。	--
		(七)支持選配上限可以增加，3%太少希望可以增加到10%。	選配上限會再依審議結果調整。	--
		(八)車道出入口在7巷轉折處，將來一定是出來到新民街，那麼多機車與汽車會不會影響公共安全，建議車道可否設計雙出口，機車與汽車分道來考	車道出入本案擬採一處破口，降低交通衝擊。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		量。		
	〔107年3月29日公辦公聽會〕	(一)請問召開公聽會及公開展覽30日，是否要所有合法建築物與土地所有權人決定是否參與本案，其法律效力為何。另公開展覽期滿後剩下20%、30%不同意的住戶要如何處理。 (二)本案前後棟建築物間之角度設計從中國風水的角度來看不好。	【更新處回應】 (一)公開展覽30日及召開公聽會係依都市更新條例第19條規定辦理，主要是希望民眾知曉事業計畫內容、蒐集民眾意見作成紀錄供後續審議參考。若民眾有相關意見，可於今日公聽會提出，或會後提供書面予市府都市更新處彙整供審議參酌。 (二)都市更新條例係多數決機制，公開展覽期滿結束後同意比例達法定門檻，案件即可續行辦理審議等法定程序，對於尚未同意的住戶，會請實施者能持續整合、溝通，取得其同意，以利本案後續執行。 (三)公開展覽期滿30日內，若對事業計畫內容有疑慮或事業計畫內容與原簽署同意書時不同，就已出具同意書者，可於公開展覽期間內撤銷同意書，於公開展覽期滿結束後，市府會統計本案之同意比例是否仍符合法定門檻，以辦理後續程序。 【實施者回應】 有關本案設計2棟所產生的風水問題，目前採設計平面的角落對向另一棟的樓梯間的方式來避免問題。	--
陳○○麗(1933地號)	〔113年4月8日第五次專案小組〕	(一)若權利價值多出一戶的部分但不足一戶，應提供住戶選購第二戶，即提供超額選配的機會。	(九)超額選配的部分，實施者將按照權利變換計畫送件的評價基準日，未來估價不只是65萬，說不定是70幾萬。因為是以評價基準日的售價，所以所有權人應認知要不要超額是他的權利，只是在超額選配的第二戶，不應影響到其他所有權人的權益。舉例他原來只能選一戶，但是選的第二戶需要讓給只選一戶的所有權人，這個部分我們會在選配原則再寫清楚，但超額選配不應無限上調，因為內政部也有解釋，針對超額部分需跟實施者作協商，而實施者為了要讓案子能夠順利的進行，還是願意與權利人做相關協調，只是應在未影響其他相關權益者的權利之下來進行。	--
		(二)有關本案實施者對於相關權利人的權值估價偏低，而對於總銷及出售金額偏高，如何來認定估價合理性的問題。	【實施者會後補充】 未來權利變換計畫階段，會委託三家估價師估算每一位所有權人的權值及更新後房屋與車位單元之價值，這些數據會列入後續權利變換計畫內容，並以審議會公正審議通過後為準，具有一定的公平性。	--
		(三)李○媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，不應與所有權人同時選屋，應該由其他權利人可以先行來選配。	(二)李○媛女士身分同為本案所有權人地主之身分，各所有權人應相互尊重，不宜限縮他人權利，惟實施者基於要讓本案可以順利推動，未來選配房屋時會盡力朝讓本案圓滿的方向整合協調。	--
	〔111年1月20日第三次專案小組〕	我想請問一下，我們以前看到的同意戶的比率，怎麼到現在都沒有變動過，請問一下現在同意比是多少?	【實施者回應】 一、有關同意比例，從上次小組到這次小組之間，有密集跟住戶爭取同意。目前有再跟1位地主取得協議，其他住戶有再努力做溝通，他們今天的陳情內容我們也都瞭解知曉，我們也會盡量做配合，例如剛剛有提到的分配面積坪數，我們會針對個人做必要的調整。 【實施者會後補充】 本案109年9月第二次公開展覽後，土地同意面積83.37%，土地同意人數78.26%；建物同意面積75.79%，建物同意人數77.78%，實施者仍持續與本同意戶溝通，爭取未同意戶對本案之認同與認可。	--
	〔109年12月1日第二次專案小組〕	建商來合建要有心有誠意，不要用拐騙的。公聽會進行兩個月前，實施者這邊經理有跟我見面，說只有200多戶，實際上已經確定設計300多戶還是告訴我們200多戶，告訴我們先簽同意書，後面再來談。我的土地約有11坪，我是在新民街角間，巷子裡面的住戶是用房子牆心計算面積乘以1.75來分配比例，巷子裡面的房子一樣面積30坪，他們土地持分只有8坪，我有11坪分得反而比較少，他們說可以先簽，簽好再來談條件這樣是不對的。在公聽會後有再見面，一樣提出這樣的意見來講，他們說不可能為我來改變條件，還是堅持先前的條件，還告訴我可以先簽後面再來擇優，看是要合建還是要用公辦，這樣根本是不可能的，今天既然要合建，就要坦誠告訴我們，該給我們的東西，就要給我們，用騙的講起來不好聽但是也差不多是這樣。	【實施者會後補充】 本案經過範圍調整，建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)建商之前承諾可以找補，建商可在這邊蓋房子也是憑我們在座的福氣，建商賺取應得的利潤，我們也是憑建商福氣可以舊屋換新屋。分配應該要照土地面積，我土地有11坪，但是你們分配說要照房屋面積給我們分配，這樣不對。我們土地比較大，但是跟別人土地比較小分的一樣，這樣不合理。我們在新民街住習慣了，之前也承諾新民街也會也房子，但是現在新民街都不蓋了，通通向民權路，我們住民權路住得很舒服，現在忽然要改變，比較不適當。	【實施者會後補充】 事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
		(二)公聽會上有提議，建商有設一項不平等條款，我們所有住戶如需要用多餘坪數向建商購屋僅能以3%向建商購買，如正巧僅能向建商購買半間	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		時，那又如何，可買嗎？或是只能把我們多餘的坪數賣給建商。建請諸委員，既是商品，應以一間一間做買賣，我們地主應可以多餘坪數加購一間，不應依建商的3%或幾%，這項不對等條款應以刪除。	內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	
張○圓(1932地號)	〔113年4月8日第五次專案小組〕	(一)選配原則，不應限縮住戶選配權利。	(九)超額選配的部分，實施者將按照權利變換計畫送件的評價基準日，未來估價不只是65萬，說不定是70幾萬。因為是以評價基準日的售價，所以所有權人應認知要不要超額是他的權利，只是在超額選配的第二戶，不應影響到其他所有權人的權益。舉例他原來只能選一戶，但是選的第二戶需要讓給只選一戶的所有權人，這個部分我們會在選配原則再寫清楚，但超額選配不應無限上調，因為內政部也有解釋，針對超額部分需跟實施者作協商，而實施者為了要讓案子能夠順利的進行，還是願意與權利人做相關協調，只是應在未影響其他相關權益者的權利之下來進行。	--
		(二)李○媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，她選配的部分權值比率偏高，所以不應與所有權人同時選配房屋。	(二)李○媛女士身分同為本案所有權人地主之身分，各所有權人應相互尊重，不宜限縮他人權利，惟實施者基於要讓本案可以順利推動，未來選配房屋時會盡力朝讓本案圓滿的方向整合協調。	--
		(三)不應開挖至地下七層，有可能會增加建築物本身與工安的風險。	【實施者會後補充】 為不造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，本案涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查。 【實施者綜合回應】 (三)建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
		(四)不應納入更新範圍內之現有巷道，若納入更新範圍內之現有巷道，不但會增加共同負擔比率，也有可能會影響建築物的安全性。	(五)基地內無計畫道路，所陳巷道為現有巷道，無謄本所載道路用地之疑慮；另所陳現有巷道經前次小組委員意見已同意納入，且使用分區為特定專用區，應有相關容積之貢獻，若排除反而影響整體開發效益。	--
	〔112年6月12日第四次專案小組〕	(一)我是**街*號*樓至*樓，所以我的權屬應該是3%以上，剛剛徐教授提出一些意見，來修正一下，李○媛女士他不是利害關係人，就是富鉅鼎的董事，我想就我們的都更公司周先生也是學法的，董監事就是公司當然的負責人。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(二)所以今天富鉅鼎來這裡實施這個都更，前幾天我們就跟公司的高層來聊了一下，有什麼事情我們在外面談一談就好，不想在公共場合談，講白了這些住戶大家多開幾次會大家都很內行，這個都更就更難搞定，我是善意的這樣講，但是你們洪董回覆要就是私底下談。委員會覺得他們不是開了很多協調會了嗎？我跟委員報告，所有的協調會幾乎都在談合建，富鉅鼎的資本額比我現在參與都更價值還低，我40坪算200多萬，都超過1億，你們公司資本還不到1億，所以你們要求我們在合建，說真的你要我們放心有點難，你說要給我3倍我都不敢，我們看了很多的例子。所以我們今天送所謂的權利變換計畫，但你看看你們計畫書裡面的信託條款，那個是權利變換嗎？權利變換的資金信託是強制的你們不提，反而把住戶的土地就這樣信託，一看就知道將來有機會你們一定是走合建，那也不是說不行，那就是說你一開始要讓住戶放心。	【實施者會後補充】 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為 104 年 6 月 1 日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
		(三)李○媛女士在這裡來取得巷道，我覺得主管機關應該請我們的法制局幫忙釐清一下，公司來做都更，這個巷道要納入，你叫你太太進來買，她是公司的董事，不只是你太太，以我對公司法的認知這是不允許的，對不對我不知道，法院認證後就知道，你把最好的一塊肉給你自己的老婆、給其中的董事，那員工要喝西北風嗎？公司就是一個法人，法人不管今天是你洪董事長全部的股份都是你家拿出來的錢，但是他還是公司法人，員工都是公司的所有權人，他們在公司為你打拼那麼久，碰到好的利潤，搞不好你這個你把巷道納進來，多賺個5億，員工可以分紅分到獎金，你今天弄給你自己的太太的話什麼都沒有，那我想周先生，你是學法的，有沒有背信問題，回去想一想，你既然已經把這個巷道做給你的太太，而且他是其中一個的負責人，我本來都不講話不想擋人財路，我只要求李○媛女士不要一開始跟我們選配房屋，你看看最少50戶，我們是今天堅持走權利變換，假設今天我有兩戶你今天要在中間，我要合在一起都不可以，因為要抽籤，抽籤有什麼？沒辦法啊，因為你這麼多戶啊，那就會跟我談合建。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(四)包括你店面太小的問題我也提過好多次，結果你這次的事業計畫給委員們報告確實1樓店面有這麼多的需求，那你錯了，在座的很多都是1樓的，你問他們要不要店面？一戶6坪多，要打麻將都太小，真的有這麼多人需要店面你可以當場問，沒有這麼多人，所以當時我就跟委員報告，希望	【實施者會後補充】 建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		你們統籌誰要誰不要，把面積放大，結果不是，你們故意畫小這是你們一貫的手法，看過你們台北的案子的都知道，先畫小讓委員通過後，以後就是這樣核定了，不一樣就談合建，你們就是這麼想，選不選隨你，我是覺得都更很簡單不要用算計的，因為我們不是業界的，我們資訊不足會想很多，這個時候你小人之心度君子之腹，你們為什麼感覺設了很多的局在等著住戶要跳進來，包括你們開發人員，跟他們談條件，我到現在都沒有談過一毛錢，我是真的一毛錢都沒有提過，我從來都不提有什麼條件，像有一次在新民街他開說明會，他說你要幾坪都給你，他說了4個就超過你們基地面積，後面這麼多人要怎麼分，要把店面蓋到新民街上嗎？根本亂開一通，你答應4個人就已經超過基地面積，那其他那麼多人，要蓋在哪裡，不要隨便去開這個支票，我也知道，將來上法院有什麼大不了，就民事解決，我照價補償給你，或是你照價換到樓上去，我今天答應你B2的車位到時候給你B6，就照價補償給你有什麼大不了，這會抓去關嗎？不會吧，不要用這種事情，因為住戶他們可能一輩子拼那一棟房子，好不容易等到都更，我們相當感謝你們在這整合方面的努力，但是你不要再給住戶設一些就是簽了就完蛋了的感覺，所以我今天就自己個人表態，如果你們什麼東西都不能商量，我個人不參與都更，我權值超過3%，3%在公司法有絕對的監察權，包括我可以要求開臨時股東會，所以不要忽視我的3%，因為我們要求真的不高，沒有人跟你談條件，現在誰要求要幾坪，只要你合理的都更讓住戶放心。		
		(五)李○媛女士不要有優先選有損失嗎？你們房子是要賣的有什麼損失？我們之前住戶開會，我也跟建築師聊過，這個沒有過份吧。你們選定了找補上下限，從3%、5%到現在10%，今天這個基地放到這麼大了，我們也真的感謝你們的努力，當時我們是說，獎勵是用以前的容積獎勵，既然他蓋到這麼大的量體，多給住戶買一下有什麼關係，你們來做這個都更，其實就是代工的角色，利潤在風險管理費已經給你們了，你不能說還想賺以後的價差，真的是不合理啦，如果住戶能把你全部買下來那不是更好嗎？只要你將來的量體定價是合理的，那他住戶買什麼？而且我當初講的理由是，因為我們這個房子已經很久了，很多老人家已經過世了，他的第二代分財產很難處理，那你就給他方便，可能是以前父母已經過世了，他現在有兩三個兄弟姊妹，那你要買的話你就分小間一點，結果不是，你弄得這麼嚴格，他們怎麼處理財產問題，你有想到嗎？新板特區房價這麼高，他們有可能說大家來分幾間嗎？大家沒有這麼有錢啦，給這些有遺產繼承的人方便，有什麼理由說一個人不能買超過1戶？甚至他們連定都不定，你們公司還說政府規定就是10%，誰說的10%？包括內政部早期規定最起碼1戶以上都不是問題，尤其是你們量體這麼大，而且我們即使預購了多買的，也不會參與第一輪的抽籤，怎麼會影響到其他人的權益呢？	(五)有關所有權人優先選配部分，因為李○媛女士除了公司董事身分以外，也是有個人產權，所以我們覺得不能限制個人選配的權益，這樣會違背法令原則，可能要請法制局解釋看看，剛剛張先生有提到法令的解釋，畢竟我們不是律師，也不是相關法制人員，在我們立場來是希望這個原則不能有排他性，如果真的有必要，也是跟我們實施者做溝通，因為基本上實施者是不會跟大家做競爭動作，除非你有特殊情況，例如一個人選了30間，超過你的權值太多，也許我們就必須要做防衛機制，如果正常情況下你自己選你該有的房子，實施者是不會跟大家做任何競爭的。	--
		(六)這個都更不難，難在你們算計太多，因為我們參考過你們的別的案子，包括參與過你們案子的那些自救會的人聯絡過，你們的做法每次到後面都出問題，但我現在聲明我退出都更！如果你們公司完全沒得商量，我個人就不參與都更，包括共同負擔剛剛有講過，對面的案子41.18%,你們在新府路的案子是41.3%，那你為什麼這個多了10%，你的理由都說因為設計不同，我們不要虛華的外表，我們不要豪宅，我們要好的住宅就好了，你現在說現在工資上漲，房價沒上漲嗎？房價的分母比較大，比較大的話那他反而比較少嗎？真的我不想講太多，要說你公司沒得商量，我個人不參與都更，也不要再找我談了，他們在反對巷道納入我支持我也連署，謝謝委員謝謝主席。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	〔111年1月20日第三次專案小組〕	(一)反對AB棟四樓管委會室內挑高蓋到6.8m的高度，一旦加高該樓層將暴增36%的營建費用及衍生不少的管銷及其他的風險管理費等等，建請降低樓層室內高度以減輕住戶的共同負擔。	【實施者會後補充】 已調整管委會空間高度。	P11-4。
		(二)新的事業計畫書內有關新民街一樓店面坪數依然過於狹小，甚至規劃的店面數還比新民街原有店面數還多，顯然嚴重影響到原店面持有人將來的選配權益。	【實施者會後補充】 一層店面單元規劃依實際需求及審查意見調整。	P11-13。
		(三)本都更案實施者僅規劃在新民街這一面蓋一棟五層樓的房子(C棟)，且1~3樓必須作店鋪及事務所使用，4~5樓作為公益空間，如此一來都更後再新民街這一面樓上根本沒有住家，且只是五層樓的低矮房子，這不僅和附近高樓環境不搭，也勢必會影響該棟樓的房價，建請實施者也能重	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		新規劃加高C棟的樓層數，並可同時將低AB棟樓層，以減少AB棟戶數，避免上下班時電梯過度擁擠，也可讓原來新民街的住戶多一個選擇。		
		(四)強烈反對都更後住戶只能照原方位選屋，實施者與住戶溝通時一直強調都更後住戶僅可依原來方位選屋，那請問建商持有的巷道用地和法定空地以及其他人持有的空地，這些空地上原本就沒的巷道用地和法定空地以及其他人持有的空地，這些空地上原本就沒有房子，當然也就沒有方位座向，請問將來這些空地持有者選屋的依據為何?	【實施者會後補充】 本案實施方式為權利變換，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則；另房地選配原則已修正為1樓單元以原1樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配為原則，其餘住宅與辦公室單元由所有權人自由選配。	P15-1。
		(五)李○媛女士為實施者富鉅鼎建設公司的董事，同時也是該公司洪村統董事長的夫人，她在本都更區內持有相當多的土地及建物，將來當然也會參與選配房屋及車位，但論身分她屬實施者之一方，因此將來選配房屋時李○媛女士應先利益迴避，禮讓原住戶優先選屋及選配車位。	【實施者會後補充】 本案實施方式為權利變換，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則。	P15-1。
		(六)本都更案共同負擔提列偏高的問題，懇請審議委員將來再審權利變換時能確實幫住戶們把關，並請確實清查原巷道土地是否有部分為法定空地，及確實審查本巷道土地及其他法空的權利價值估價，以免影響住戶將來分配上的權益。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(七)本都更案實施者富鉅鼎建設股份有限公司特專一的新府路上正在進行一都更案，且已在興建中，此一都更案屬新板特專一，距離本都更案地點也僅區區百餘公尺，論地段本案絕不比該案差，因此有客觀參考比較之必要，懇請審議委員將來在審權利變換時能要求實施者提供此一新府路的都更案的共同負擔部分以及對外公開的售價作為本案之參考。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(八)選配車位不能限制原住戶僅能一戶選配一車位，那相同道理本區參與都更的空地上面連一棟房子都沒有，難道這些地主就不要選配車位了嗎?因此強烈反對限制原住戶最多僅能一戶選配一席車位，應該要依原住戶的權值分配車位，不得剝奪住戶分配上的權益，而把剩下250席的車位都獨厚於實施者以低於市價的行情分回。	【實施者會後補充】 本案基地鄰近高鐵、台鐵、捷運板橋站、板橋公車站且公車路網班次密集，適合推廣大眾運輸，另考量政府不動產市場稅制改革與不動產市場供需、銷售情況，而規劃達50%以上之二房型，並依相關規定設置車位數量且已開挖至地下七層，惟車位與戶數不足一戶一車位分配，故選配原則載明為選配一個住宅單元最多可選配一位停車位為原則。	P15-1。
		(九)原住戶以權利變換選配房屋如超出應選配之價值或面積時，其多選配部分應以不超過一個單元為限，而住戶選配少於應選配之價值或面積時，實施者現金補償選配不足之價金以10%以內為限，如此可以避免原住戶刻意選配小坪數物件，多餘的部分卻要求實施者以價金補償，因而增加實施者資金上的負擔。	【實施者會後補充】 通案係以10%為原則，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。	P15-1。
	〔109年12月1日第二次專案小組〕	富鉅鼎在整合上的努力給予肯定，但是誠意不夠，包括跟住戶溝通方向一直要走協議合建，合建沒辦法到100%，要走權變要拿出誠意跟住戶來討論，尤其是共同負擔，在公聽會都有提過，52%是相當高，富鉅鼎新府路案的共同負擔才41%多，一樣SRC地上22層地下5層，差100公尺的基地，為何共同負擔會差這麼多?這是新北市最精華的基地，整個容積是660%，以這麼高的容積，我們地主分不到48%，如過這樣新北市其他地方都不用都更了。既然要拿52%的房子去抵成本，真的是太離譜了，我們四樓的房子，又不是說五樓的，而且新板特區特專一還有容積是210%，將來要怎麼都更，樹林的話，那邊的房價可能二字頭而已，還要抵建商的成本，蓋一蓋我只分到一根柱子。請問，我在新板特區拿不到48%，請問樹林、三峽、鶯歌，其他地方要怎麼都更，想請專業團隊及委員來把關。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)本都更案在第一次公開閱覽時共同負擔實施者提列了46.25%，當時國產署就有表示此部分明顯過高，本次(第二次)公開閱覽時實施者在共同負擔部分更提列高達52.03%，住戶僅可分回47.97%，顯然非常不合理，且實施者在將來都更後的整體售價預估也有刻意拉低售價之嫌，不管是店面售價、住家單坪售價、甚至停車位等預估值都比新板特區明顯偏低，照理說基地變大了，營建及管銷成本比例應該更低，再加上此案地理位置優越並享有極高容積獎勵，住戶不該分到如此低的成數。建議審議委員能以實施者正在本區新府路與區運路口興建中的案子之未來預售價做為參考依據，應該最為客觀與合理。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(二)本都更案原本法定建蔽率為50%，但實施者可能為了設計規劃上的實際需要或是為了拉高樓層數以利於將來可提升高樓層的房屋售價，因此本都更案實設建蔽率僅約為39.96%，如此一來卻造成一樓店面坪數嚴重縮水，加上新建案一樓店面規劃戶數又比都更前原店鋪還多，因此更擠壓到每戶店鋪可建的坪數面積，尤其新民街的一樓店面室內面積僅約9坪左右，民權路店面室內面積也僅約10餘坪左右，以如此小的店鋪面積未來將無法發揮其坪數效益，在未來出租上及可營業的行業別選擇也是一大限制，如此對原一樓店鋪的所有權人將來在選配店鋪的權益影響甚大，	【實施者回應】 (二)有關店面設計問題，法定建蔽率50%，目前設計40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口6公尺的規定。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		建請審議會再與實施者針對此一問題能研究出更好的解決方案，以免嚴重影響原一樓店鋪所有權人的權益。		
		(三)本都更案實施者〈富鉅鼎建設股份有限公司〉負責人洪村統先生之配偶李○媛女士(李女士同時擔任富鉅鼎建設公司董事)，這十餘年來在本都更區陸續買下多筆房產建物及巷道土地(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4等4筆地號)和畸零空地(中山段1935、1935-2等二筆地號)，以上這些建物及巷道土地也一起納入本都更案，尤其巷道及畸第3頁，共12頁零空地合計就高達930平方公尺，占了整體都更面積的21.9%左右，建請審議委員將來在審核權利變換時能多注意該項土地在權值估價上是否客觀合理，以免影響原住戶將來分配上的權益。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(四)由事業計畫內容可以看出實施者有意藉縮小建蔽範圍(實設建蔽率39.96%)，並捨棄原先欲在新民街與民權路各蓋一棟住商大樓的規劃，如今卻將高達300多戶的住家全部集中規劃於一棟建築上，顯然有刻意拉高本都更量體之意，以提高都更後售價，拉高樓層本無可厚非，但也因高樓層建築工法不同將造成營建成本大增，也因此增加住戶在共同負擔這部份的壓力，相對的也減少了住戶原本期待可分配到的都更後坪數。	【實施者回應】 (二)有關店面設計問題，法定建蔽率50%，目前設計40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口6公尺的規定。	--
		(五)再則實施建商在戶數上的規劃也有待商確的必要，都更後的量體原本負荷就很大，實施者卻又單方面為了更新後能順利出清房屋拿回成本及利潤，因此規劃出高達227戶20坪以下的小坪數，因此必將造成日後人員進出的複雜，也會造成地下停車位嚴重不足的現象，因此建議實施者應減少小坪數的規劃，盡量合併成稍大一點的坪數，讓都更後住在此大樓的住戶素質水平較為接近，也有利於將來大樓的管理及社區住戶們之間的溝通與協調。	【實施者回應】 (三)有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的部分可以再調整。	--
		(六)對於事業計畫內實施者所單方面擬訂的地下汽機車停車位以一戶一車位選配原則，顯然相當不合理，地下車位之開發格數(席數)完全來至於原住戶(或地主)的土地貢獻而來，地下曆汽、機車位的分配(應先扣除裝卸車位)其餘的應該以各原住戶(地主)都更前之個人權值比例分配車位，而不應該限制原住戶或地主選配車位的權利，尤其事業計畫中實施者將完成都更後地下層停車位之訂價(228萬元左右)明顯拉低於附近行情價，但在原住戶選配時卻只限於一戶只可選一車位，其餘高達250席左右的汽車位(還不含機車位)卻全歸由實施者以228萬元左右的超低價獨攬取得，此部分不只明顯不合理，也不符合比例原則。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘由個別需求增選車位，可視情況個別協商。	--
		(七)實施者也不能單方面考量將來出售房屋時車位數可能因此不夠，也不能以此理由來損及原住戶(地主)本來該有的選配權益，實施者應該重新考慮減少小坪數戶數的比例，將總戶數降低就可符合一戶一車位的需求，也不會因將來小坪數戶數太多造成人員出入複雜，這也是日前極多數住戶的心聲，懇請審議會能重視此一問題。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘由個別需求增選車位，可視情況個別協商。	--
		(八)反對本都更案超額選配以3%為限，也不該放寬到10%為限，應該以不超過一個單元為限，因為縱使放寬到10%，對選配住戶來說也是一樣的，例如當住戶選配完一戶及車位之後還剩有30%-50%的權值餘額(甚至更多一點)，再加上選配10%的上限，也不足以再選購一戶房子了，因為此區房價動輒一兩千萬以上，10%的上限對原住戶還配上也於事無補，最後個人剩餘的權值也只乖乖接受實施者以低於行情的坪價找回餘額了，況且實施者也能在樓層及坪數規劃上稍動手腳，就能輕易限制住戶只可以選配哪些房子(即使方位不佳或嫌惡設施旁也只能認了)，否則就會變成超額選配。而且從本案都更後的量體售價預估，實施者在不管是住家單坪售價、店面、及停車位的預估售價，都已低估於附近行情，顯然有刻意壓低都更後量體的可售價錢之嫌！以提高實施者可分回的比例，再加上實施者提列了高達52億元左右的共同負擔，最後再限制住戶不能超額3%選配這些低價物件，住戶可說是被扒了多層皮，因此住戶還沒享受到都更的成果，其權益就已嚴重受損了。實施建商只要確實訂出合於市場行情的售價，就不用擔心住戶超額選配了。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		(九)關於事業計畫中實施者所擬訂的將來房租補貼計畫，新民街(包含七巷內)及民權路所有一樓店面或巷內住家每月/每坪租金都補貼800元，這顯然相當不合理，七巷同一樓住家補貼800元我不表示意見，但新民街和民權路店面補貼的租金也是800元就很不合理，也不符合比例原則，甚至距當今店面租金行情相差甚大，且聽聞已和實施者簽立私約的店面住戶每月/	【實施者會後補充】 合法建築物安置依「都市更新條例」第57條規定辦理，租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。	--

陳情人	時點	陳情意見				意見回應及處理情形	修正頁次
		每坪租金就有補貼一千元，如果此事為真顯然就是一案兩制，因此本人建議搬遷後新民街與民權路店面每月/每坪應補貼租金最少要有一千元以上較為合理。					
		(十)另都更後一樓店面之選配應以都更前原一樓店面住戶以原方位優先選配，但在不影響原本一樓店面住戶選配權益的情況下(如有其他原一樓店面住戶放棄選配該面向店面的情況)，原其它一樓店面住戶亦可自由選配其他方位或面向的店面較為合理。				【實施者會後補充】 選配原則已載明原一樓店面住戶以原位次優先選配為原則。	--
		(十一)根據實施者之前提供給住戶之平面圖說明，本都更案5-32層原設計規畫為A、B兩棟分開之雙子星大樓(如附件)，但現今之事業計畫已全部合併成單一棟32層大樓，雖然美其名仍分為A、B兩棟大樓，但中間部分實為共壁結構，實際上就單一棟結構體，與原先設計差異甚大，原設計之雙子星大樓不管在採光、通風、視野、風水、消防安全，乃至於整體外觀等等都明顯優於目前事業計畫所公告之獨棟設計。				【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
		(十二)再則分開之設計與合併共構之設計依如我個人這種外行角度的認知，其在建築工法及營建成本上應該有極大之差異性，如今實施者既然已大幅度的更改為單一結構體之設計，其建築成本提列是否有依現況工法大幅調降下來，並適度調降本案共同負擔的比例或金額，而本區住戶懂得建築專業且又能就營建成本提出問題的應該也不多，因此這部分就有賴在建築領域學有專精的審議委員能本著良心專業來幫住戶嚴格把關，以維護本來就屬於專業知識較為弱勢的住戶之分配權益。				【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
徐○媛(1942、1942-1地號；板橋區**路*號*樓)	114年6月24日市府人民陳情案件(案號：J250624-4569)	敬啟者，建商於上周6/20對在審議會有發言陳情，表達反對都更意見的地主召開溝通協調會。 本人在審議會有發言陳情意見反對都更，但遭建商無視，沒有收到該會議通知，毫無知悉有這次溝通協調會，嚴重危害本人權益，是事後經鄰居告知才得知有此會議的消息。 請貴處協助依審議會會會議記錄及相關規定辦理，以維護每位地主權益。				針對未通知溝通協調會部分，實施者致上深深歉意，考量114年6月20日舉辦之溝通協調會並無相關陳情人到場參加，故於114年7月28日召開說明會，針對人民陳情意見涉及現有巷道、選配原則、建築規劃設計等內容進行說明，並檢附相關證明文件。	附錄九-29至34。
	〔113年4月8日第五次專案小組〕	(一)主管機關會議邀請，前置作業應有緩衝時間讓地主參閱事業計畫。				【都市更新處回應】 (一)有關開會通知較匆促的問題，查都更處已於3月28日寄出此次的開會通知，可能是因為郵寄遇連假的關係，致郵件送達日期往後遞延。	--
		(二)有關補正期限超過90日，是否符合相關規定?				本案依據「新北市都市更新案件審查作業要點」規定辦理。	--
		(三)建築規劃設計有兩棟，李○媛女士同時身為地主，權利價值較高，其亦為本案實施者之董事，有可能與住戶同時選擇地段較好之房屋，影像其他所有權人權益，不應與所有權人同時選屋。				(六)李女士權值所佔比例高，但因為後續還有權利變換選配，裡面可能會有很多不確定的因素在，實施者需要一些協調籌碼來運用，並不宜在報告中有明確的承諾，實施者只是希望未來一定要讓這個案子能夠成功走下去，實施者會盡求圓融，不太可能去跟其他所有權人競爭。	--
		(四)對於事業計畫案的選配原則有不明確的地方及共同負擔比例過高。				(八)104年的提列標準僅將物價修正提高，因此提列標準不會太高，但仍不及110年與112年的基礎點，除非我們能夠取得所有權人事業計畫同意書，不然的話是沒辦法修改。本案造價是用104年版營建單價計算，但是售價是以權利變換掛件前6個月內擇一日作為評價基準日計算，可能是明年或者今年的基準，反映成本與效益的數字是很高的。	--
		(五)有關住商出入動線分流問題，住戶與商業使用之出入口應該要分開。				【實施者會後補充】 本案住宅與辦公室動線已採分流設計，辦公室門廳設置於住宅門廳兩側。	--
	112年7月11日市府人民陳情案件(案號：J230711-4452)		議題	地主提出意見	說明	--	--
		1	更新單元範圍納入新民街七巷1893、1893-2二筆道路用地的原因	1.新民街七巷1893、1893-2二筆道路用地，原經範圍諮詢會排除更新範圍外，後又同意納入更新範圍。之後同意納入的原因，懇請主管機關協助說明。 2.依第三次專案小組會議委員綜合意見：本案更新單元劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且	1.依109年2月12日更新單元範圍諮詢會議紀錄回應綜理表，之前多次範圍諮詢會議排除該二筆道路用地的原因立無在該次會議前消除，請主管機關協助說明該次會議同意納入該二筆道路用地的原因。 2.依111年2月14日新北府城更字第1114671393號(P18) 3.綜上，本案更新單元更劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性，請都市更新委員會秉權卓處。依委員意見，納入現有巷道土地： (1)僅為增加開發強度(蓋更高樓層，增加更多可銷售房屋)	有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--

陳情人	時點	陳情意見				意見回應及處理情形	修正頁次
				造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性，委員已否決納入道路用地，為何第四次專案小組版事業計畫，更新單元範圍仍包含該二筆巷道土地？懇請主管機關協助說明。	(2)不僅無法提升都市環境品質(因此，不符都市更新條例、板橋車站特定專用區細部計畫...等法規) (3)且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性。 請主管機關協助說明，第四次專案小組版事業計畫，更新單元範圍仍包含現有巷道土地的原因？		
		2	選配原則不應設有選配上限	1.取消超額選配上限 2.不滿一戶或超過一片的坪數，地主可選擇加購到一戶加一汽機車位為原則。	1.設選配上限，有損地主的選屋權益 2.屋型、坪數皆為建商規劃設計，若設有選配上限，變相限制地主可選屋的樓層、房型。 2.無相關法規規定地主選配上限。 3.同屬新板特區的勝輝建設都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，也沒有相關規定。	依新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)第24點規定：「辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函規定…針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理」，本案選配原則亦已配合審查意見修正。	--
		3	共同負擔及風險管理費太高	1.共同負擔高選51.18% 2.風險管理費高達10.12%	1.請依委員意見，修訂各項共同負擔費用及風險管理費用至合理範圍。 2.比較同區域勝輝建設都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)： A.共同負擔41.18%(依內政部營建署都市更新入口網)。 B.風險管理費 7.70%(事業計畫-核定板P15-2(E)風險管理費(E5)) 3.依新北府城更字第1114671393號會議記錄第16頁，(七)第15-6頁：本案位於新北市精華之新板特區，惟共同負擔比例52.05%較一般通案為高，且風險管理費提列11.89%，建請酌予調降管理費。共同負擔與風險管理費過高每次會議皆提出，本次事業計畫共同負擔與風險管理費仍不合理。	本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率實施者已調降為11.88%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		4	選配原則	建商及其相關利害關係人不參與選配作業	1.符合建商一再強調之公平性、合理性及正當性之精神。 2.避免地主與建商利害關係人重複選屋，造成地主需與建商利害關係人抽籤選屋。 依事業計畫的建築現劃，選擇三面採光的外側戶別的地主自然較多，因此，容易與其他屋主重複選屋。唯建商利害關係人持有戶數多，為避免地主與其選屋抽籤，請建商及其相關利害關係人不參與選配作業。	有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益，不宜限縮他人權利。	--
		5	住宅與非住宅入出口、出入動線須獨各自立	一樓至三樓非住戶使用之出入口，需有獨立之出入口不得與四樓以上之住宅使用共同出入口。有關地下室規劃，應考量出入動線及停車使用做適度調整，以避免住宅及辦公空間動線交	1.依98年8月核定實施之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書」第4頁，第三節這一、…一樓至三樓，需有獨立之出入口不得與四樓以上之住宅使用共同出入口。 2.一樓及地下車道出入動線，依都市計畫規定，應將住戶與非住戶分開。 3.依新北府城更字第1114671393號會議記錄第18頁，	本案已取消供社區使用之公益設施獎勵。 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--

陳情人	時點	陳情意見				意見回應及處理情形	修正頁次
				織。	(三)建築計畫部分： (A)2.AB棟地上1至3樓規劃店鋪及一般事務所，5至32樓規劃為集合住宅，依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定，商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其他使用項目共用，本次規劃仍未依歷次決議修正，請重新調整設計內容。		
		6	店鋪面規劃小、且臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異大	1.一樓大廠設計寬敞、富麗堂皇，但變相壓縮一樓店面面寬，店鋪面寬過小，店效較差。 2.臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異過大。	1.規劃的店鋪面寬小，店效較差。建商於合北市泉州街的都更案中地主亦提出店面面寬小的問題，該案地主已成立「都更自救會社團法人」(臺北市中正區南海段五小段231-1地號等土地都市更新自救會)以維護地主權益。 2.臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異大，原店面地主戶選屋時，若是與其他地主重複選臨民權路的店面，但抽籤沒有抽到，地主的價值損失大。	建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
		7	AB棟32層＋C棟5層規劃	AB棟32層+C棟5層的建築規劃，審議委員已提出應修正，且新建5層樓建築不符「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書」，法規規定。	1.依新北府城更字第1114671393號會議記錄： (A)第18頁(一)都市計畫部分1…都市計畫目的…土地重新整體開發及提升新版特區之環境品質，… (B)(一)都市計畫部分2…惟本案整體建築規劃配置，除AB棟主體建築外，剩餘空間再規劃一棟五層樓之建築物，導致(a)整體開放空間無法整併留設(b)地下室車道動線曲折(c)未規劃合理商業使用空間。 因此，依審議委員意見，目前AB棟32層+C棟5層的建築設計應修正。 2.C棟5層的建築不符合相關法規且與事業計畫自相矛盾： (A)C棟5層不符98年8月變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書相關規定。 (B)不符新北市都市更新審議原則十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，新版特區內沒有五層樓的新建築。 (C)新建5層的建築，不符事業計畫(P1-1)一、辦理緣起，…更新後建物與鄰近地區都市景觀…協調融合…。相反，新建5層建築與特區內鄰近新大樓景觀格格不入。	本案已取消供社區使用之公益設施獎勵。 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。 建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
		8	取消都市更新基金獎勵	1.依委員意見，都市更新基金獎勵並無法提高實質環境品質，因此，不符合都市更新條例、板橋車站特定專用區細部計畫，都市更新應以提高實質環	1.依107年3月29日新北更事字第1073532975號會議紀錄，捌、委員綜合意見：五、本案擬以捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵，為改善更新後居住環境，仍請實施者考量以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品資方式爭取容積獎勵。	容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。	--

陳情人	時點	陳情意見				意見回應及處理情形	修正頁次
				境品質為目的。 2.扣掉捐贈基金，共同負擔即由51.18%降低為48.09%，大幅降低3.09%。 3.同地區勝輝建設都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，沒有捐贈基金，共同負擔比例41.18%。	依委員意見，以捐贈都市更新基金爭取容積獎勵，並不能提高居住品質。 2.依新北府城更字第1114671393號會議記錄，第18頁(一)都市計畫部分：1…第一種特定專用區，都市計畫劃定目的係藉由都市更新…提升新板特區之環境品質，…依前二次1073532975號與1114671393號會議紀錄，都市更新以提升都市環境品質為目的，非一味地增加開發強度。 3.依事業計畫(P15-1)捐贈高達3.1億都更基金，占共同負擔51.35億的6.04%。若扣掉捐贈基金，共同負擔即由51.18%降低為48.09%，大幅降低3.09%。 4.比較同區域勝輝建設都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，沒有捐贈都市更新基金，共同負擔比例41.18%。	
		9	取消公服空間	取消C棟4樓及5樓公服空間： 1.審議委員已述明，該設施不合相關法規規定，且增加建築成本、提高共同負擔。 2.提高大樓公設比、增加地主各種稅負、管理費…等，種種負擔。	依新北府城更字第1114671393號會議記錄： 1.不合相關法規規定： A.依(第19頁)6.C棟4樓及5樓空間不符『建築技術規則「建築設計施工編第284-1條」』。 B.依規定須設置於地面層 C.動線混亂、無獨立出入口、無設置無障礙設施、無公廁及茶水間、樓電梯未連地下室。 D.公益設施應有明確使用項目 2.依會議記錄(第21頁)(三)1…若再設置社區公益設施將增加營建成本…因此，提高共同負擔。 3.可見，無設置該公服空間的需要： A.該設施不符相關法規規定，且已有管委會空間，沒有再設的必要。 B.提高營建成本，同時提高共同負擔和施工期間。 C.地主需額外負擔共同負擔外，另有日後的房屋稅、地價稅、管理費…等等費用。 4.虛增社區的公設坪數、公設比。 5.不符新北市都市更新審議原則第六條相開規定	本案已取消供社區使用之公益設施獎勵。	--
		10	二組汽車出入口	依規定應設二組汽車出入口	1.依98年8月核定實施之「雙更新板橋車站特定專用區細部計畫書」第55頁4…停車數量總和150部以上者，應設二組，每組需設有二組車道以上之出入口，各組出入口間距離應寫10公尺以上。 2.依新北府城更字第1114671393號會議記錄，第14頁(四)…，考量本案戶數為382戶，故本局原則同意。請交通局協助說明，戶數與細部計畫規定的關聯性為何？	為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
		11	無二次	建商應依規定載明無	依中華民國107年7月18日新北府	相關法令均明令禁止二次施工，本案相關建築管理審查作業均依相關法規規定辦理。	--

陳情人	時點	陳情意見				意見回應及處理情形	修正頁次
			施工	二次施工	城更字第 1073536117 號第 2 頁 16.公寓大廈規約請納入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等。		
		12	管委會空間	管委會空間重複，徒增建築成本	1.管委會空間重覆設置(管委會使用空間有二處，一層大廳及四層)，徒增建築成本和共同負擔。 2.依新北府城更字第1114671393號會議記錄，第22頁(四)1.有關A、B棟4層樓挑高致工程造價增加，請實施者評估挑高之必要性適度調整樓高。 因此 A、B 棟 4 層樓挑高過高，徒增建築成本，依委員意見應修正。	有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。 本案設計已將空間作充分之運用，提高生活品質。	--
		13	社區訪客臨停車位	依委員意見應增設社區訪客臨停車位	依 109 年 12 月 18 月新北府城更字第 1094714626 號，第 15 頁增加社區訪客臨停車位。	本案車位依規定設置。	--
	〔112年6月12日第四次專案小組〕	(一)更新單元範圍納入新民街七巷1893、1893-2二筆道路用地的原因 1.109年2月12日更新單元範圍諮詢會議的時候，之前道路用地被排除的原因在本次會議前沒有消除，同意納入的原因懇請主管機關說明。 2.依111年1月20日審議會委員綜合意見：「納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性」，請說明一下事業計畫沒有修改的原因。				【實施者綜合回應】 (一)有關現有巷道納入會影響地主權益部分，我們有委託估價師針對這部分進行試算，實際上算出來法定空地及現有巷道的權值會比一般正常的建地較低，所以計算起來納入的話可以增加所有權人分配金額，內容有發函給所有權人跟他們做詳細說明，其實他們權益不會被稀釋。另外這些巷道本來就是特專一的土地，他並不是道路用地，本身就有建蔽及容積，所以加入這塊來講，對於他們地主的分配，其實大家都互謀其利。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(二)取消超額選配上限，不滿一戶或超過一戶的坪數，地主可選擇加購到一戶加一汽機車位 1.屋型、坪數都是建商設計的，上限變相限制地主可選屋的樓層、房型。 2.無法規規定地主選配上限。 3.同樣在新板特區的勝輝建設都更案，也沒有這樣的規定。				(三)有關陳情人提到超額選配部分，其實我們選配是一個原則，基本上如果有特殊的需求其實還是可以跟實施者這邊做溝通，我們不可能改成沒有原則，因為有一些80%已經同意，如果我們把這個原則完全放寬後，後面會變得很難處理，所以我們希望還是訂原則，如果個別有需求可以跟實施者協調，我們都是採開放態度，只要不要影響到他人權利，我們會盡量滿足他們的想法。 【實施者會後補充】 依新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)第24點規定：「辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函規定...針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理」，本案選配原則亦已配合審查意見修正。	P15-1。
		(三)共同負擔及風險管理費太高 1.共同負擔太高51.18%；勝輝建設都更案共同負擔41.18%。 2.風險管理費高達10.12%；勝輝建設都更案風險管理費7.70%。				【實施者會後補充】 本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，管理費率將依事業計畫核定之費率計算，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1 至 18-4。
		(四)建商利害關係人不選屋 1.建商強調要公平合理。 2.利害關係人持有戶數最多，避免地主與建商抽籤，請建商利害關係人不選屋。				【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(五)住宅與非住宅出入口、出入動線，各自獨立 1.新板特區細部計畫書有規定出入動線要獨立。 2.審議會委員有提出要修改，本次版本仍未修改。				【實施者會後補充】 本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	P11-13。
		(六)店鋪面寬小、臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異大。 1.一樓大廳設計寬敞、富麗堂皇，但變相壓縮一樓店面面寬，店鋪面寬過小，店效較差。建商於台北市泉州街的都更案，地主也是提出店面面寬小的問題，地主已成立「臺北市中正區南海段五小段231-1地號土地都市更新自救會」。 2.臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異過大。抽籤沒抽到民權路的地主，損失很大。				(四)有關一樓店面設計部分，我們是考量到地主經過計算，含巷道總共有27個人去分，如果以大家都需要店鋪的情況下，我們才會產生這樣的設計，如果你將來有需要，我們還是會讓你做合併選配，例如選了2間連續店鋪，你就可以把他當一間店鋪來用，我們可以針對你的需求在下一個權利變換階段做特殊處理。	P11-13 至 11-15。

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>時點</th><th colspan="3">陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5"></td><td colspan="3">(七)AB棟32層+C棟5層規劃不合規定，在新板特區不協調
1.依111年1月20日審議會委員綜合意見：本案整體建築規劃配置，除AB棟主體建築外，剩餘空間再規劃一棟五層樓之建築物，導致(a)整體開放空間無法整併留設(b)地下室車道動線曲折(c)未規劃合理商業使用空間。委員已經提出要修改。
2.不符合規定：
(1)新北特區細部計畫，跟附近特區新建築不和諧。
(2)新北市都市更新審議原則十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。
(3)事業計畫第1頁:「一、辦理緣起,.....更新後建物與鄰近地區都市景觀.....協調融合。」,新板特區沒有新建五層樓的建物。</td><td>(二)針對其他疑問點，例如樓高設計部分，其實他不是一個5層樓的建築，他只是裙樓旁邊側樓的概念，他是做附屬設施的功能，除了店鋪之外還有公益設施，並不是做5層樓的公寓，他其實也有電梯。
【實施者會後補充】
建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；目前C棟僅設置地上3層，一樓至三樓供事務所、餐飲業使用，符合相關規定。</td><td>P11-13至11-17。</td></tr>
<tr><td colspan="3">(八)取消都市更新基金獎勵
1.依107年3月29日會議紀錄，委員綜合意見:「請實施者以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品質方式爭取容積獎勵。」。
2.扣掉捐贈基金，共同負擔即由51.18%降低為48.09%，大幅降低3.09%。
3.同地區勝輝建設都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，沒有捐贈基金，共同負擔比例41.18%。</td><td>【實施者會後補充】
容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。</td><td>P10-1 至10-2。</td></tr>
<tr><td colspan="3">(九)取消C棟4樓及5樓公服空間
1.審議委員意見，該設施不合法規規定：
(1)建築技術規則「建築設計施工編第284-1條」。
(2)規定須設置於地面層。
(3)動線混亂、沒有設獨立出入口、無障礙設施、公廁及茶水間、樓電梯未達地下室。
(4)要有明確使用項目。
2.不符新北市都市更新審議原則第6條。
3.增加共同負擔、高公設比、稅金、管理費。</td><td>【實施者會後補充】
建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；目前C棟僅設置地上3層，一樓至三樓供事務所、餐飲業使用，符合相關規定。</td><td>P11-16至11-17。</td></tr>
<tr><td colspan="3">(十)二組汽車出入口：依規定超過150位，要設二組汽車出入口。</td><td>【實施者會後補充】
為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。</td><td>P12-6。</td></tr>
<tr><td colspan="3">(十一)無二次施工：107年6月17日的會議紀錄，納入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項。</td><td>【實施者會後補充】
相關法令均明令禁止二次施工，本案相關建築管理審查作業均依相關法規規定辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td>未具日期陳情書(收文日期：111年4月19日)</td><td colspan="3">一、回復富鉅鼎公司，民國 111 年 4 月 12 日富建更字第 111041201 號函。
二、本人書面意見詳如附件一至附件四。
三、請富鉅鼎依照"新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點"第九條，相關權利人對都市更新個案內容有疑義時，本府得依實際需要通知申請人或實施者，依下列方式辦理：
(一)申請人或實施者派員至指定時間、地點，向相關權利人說明。
(二)申請人或實施者製作書面說明資料，並派專人或以雙掛號方式寄送予相關權利人。
將附件疑問的回覆及會議紀錄，以書面雙掛號方式寄送給各相關權利人。</td><td>針對陳情人意見實施者已檢附 111 年 4 月至 6 月第三次專案小組人民陳情協調會相關紀錄(詳附錄九-8 至 12)。</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="3"><table>
<tr><th>項次</th><th>110 年 7 月版事業計畫內容</th><th>陳情意見</th></tr>
<tr><td>1</td><td>F-20(七)2.選配原則第 4 點，請參酌審議慣例，放寬目前所訂 3%之限制以符合住戶選配需求。</td><td>1.與專案會議的會議記錄不符？
2.取消超額選配上限
3.超過一戶的部分，地主有權選擇加購到一戶加一汽機車位，或將超過一戶的坪數賣回給建商。而建商買回找給住戶的價金最多為上限10%。</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1.F-10(三)國產署(三)同共負擔比例高達 52.06%...，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益
2.財政局(七)本案位於新板特區，共同負擔 52.06%較</td><td>1.共同負擔已酌予調降？與事業計畫內容不符！！
2.110年7月版共同負擔15-7(一)52.13%，比109年9月版(52.06%)更高！！
3.國產署及財政局，雙機關認定，共同負擔比例過高！！
4.共同負擔預算編列浮濫，共同負擔比例過高！！
5.參照鄰近中山路一段及新站路口，勝輝地產開發股份有限公司都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，</td></tr>
</table></td><td>--</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>依新北市都市更新審議原則規定：「辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函規定…針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理」，本案選配原則亦已配合審查意見修正。</td><td>P15-1。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，風險管理費率實施者已調降為 11.88%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。</td><td>P18-1 至18-4。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>各案因評價基準日、基地條件及建築設計等不同，無法直接對比。</td><td>--</td></tr>
</table>

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			一般為高，且風險管理費 11.89%，應調降。	共同負擔比例41.18%！！(建營署都市更新入口網)		
		3	S-1 新北市都市更新審議資料表(擬訂、變更)	1.都更容積獎勵二、公益設施0.00㎡與(右方)提供公益設施種類、樓層、面積：公共服務空間、C棟四～五層650.56㎡，二者內容不符？	此係誤植，將併同第三次專案小組審查意見修正。	P10-1 至 10-2。
				2.地上 32 層、地下 6 層，樓高太高！！ (A)公聽會及專案小組會議，地主大都不贊成32樓的高樓和地下B6	有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
				(B)超高樓不安全且生活擁擠不便，地主大都非常憂心。		
				(C)該區域原本生活寧靜，依目前事業計畫，更新後大樓不僅完全改變原住戶的生活步調，帶來的擁擠也是地主不想要的，且戶數突然暴增對周遭鄰里環境也造成破壞！！		
				3.事業計畫把每項容積獎勵都申請到最高！！ (A)專案小組會議時，各委員一再強調，容積率不是越高越好！！高樓多戶造成生活壅擠、降低生活品質！！地主需要多方面評估！！		
				(B)二棟32層超高樓旁一棟5層樓矮房？應更改設計為三棟一樣高的大樓，如此更符合新板特區的整體規劃。	A、B 棟 32 層之視野及通風較佳，C 棟 5 層降低樓層，使新民街減少壓迫性，此為通盤考量後之較佳規劃設計。	--
				(C)況且，鄰近老屋日後也會改建成大樓，到時候，新版特區內，只有本社區是唯一的一棟5層樓矮房？本社區日後恐怕與特區內其他大樓格格不入，對房價可能也會造成不好的影響！！	本社區已針對樓高及基地退縮、開放空間(空地增加)等作了全體的規劃設計，對社區環境品質有明顯的提昇。	--
				(D)32層超高樓+5層矮房的建築設計，高容積高樓層多了可銷售坪數，但長久來看，日後對實際地主住戶可能賠了房價！！	本基地將創造優質的居住環境，加上區位良好，房價有一定的抗跌性。	--
				4.特區內鄰近的，中山路一段及新站路交叉口的勝輝建設都更案，於111年3月執行拆除作業，預計於113年4月完工。更新後預計興建一幢一棟地上十九層、地下四層住商混合建築物。	敬悉。	--
				5.本案若維持地上十九層、地下四層的設計，或許可讓本案進度更快速。如此，地主、建商、都更處都是三贏！！	本案所創造的環境條件及提供的容積坪數可以提供較好的分配條件。	--
		4	F-54.…既有巷道土地及畸零空地合計 281 坪…	依都市更新條例第一條：為促進都市土地有計畫之再開發利用… 1.法規明定都更的原意在土地的再開發利用，但， (A)新民街七巷是既有道路，更新後還是道路並無再開發利用？？	有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專區，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
				(B)且，七巷道路與更新範圍內住宅用地並無相鄰？？可見，並不符合都更條例規定的環境改善？亦或是再開發利用？		
				2.既然沒有變動，又何來F-54.(2)所述：…本都更之公性、合理性、正當性及急迫性…等等原因？？		
				3.依F-81二、都市更新處：(三)過去有都更案將現有巷道納入更新單元範圍並作為法定空地，影響開放空間之留設，降低其公益性，故更新後的居住環境沒有更好，然現有巷道納入更新單元範圍之情行，因個案差異性樣太眾多，故尚未明訂相關規範而是就個案討論其合理性及必要性。由此看來，都更處的意見，與建商回應的內容似乎並不相符？？		
		5	公共服務空間容積獎勵	1.依111年1月20日專案小組會議，各審議委員質疑公服空間的必要性： (A)地主要負擔：高公設比(虛坪)、房屋稅、地價稅、	本案公設規劃有效提高生活品質。住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用並開放公益用途及使用者付費租借，並由管委會統籌管理，可創造社區之收益。	--

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
				管理費、清潔維護管理費、高建造成本(增加共同負擔)、日後必須對公眾開放…等等，都是地主要付出的高成本。		
				(B)地主負擔極高成本，但，實際分到每戶可以分到多少坪？？地主需要審慎評估。	公益設施為共有部分，並依比例分配。	--
				2.公服空間與地主的所有權嚴重衝突！！ 公服空間是地主的共同持分，地主要繳納房屋稅、地價稅、管理費…等等，但公服空間不是社區專有？？需開放給公眾使用？非常不合理！！	公益設施以社區使用為主，為提升公益性部分時段開放使用。	--
				3.工務局規定公共服務空間須設於一樓，事業計畫不合規定。	公共服務空間應標示為公益設施，公共服務空間為誤植。	P11-13。
		6	F-16(二)3…應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其他使用項目共用，另依「新北市都市設計審議原則」商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔。	1.依委員意見，大廳應有實體牆隔間或不同出入口，以區隔住戶與非住戶的出入動線，意見回應的”進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開"，在一樓大廳處沒有隔間，住戶與非住戶在大廳處混合、動線交錯，並不合規定。	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	--
				2.依11-7一層平面配置圖，出入口到梯廳(一樓大廳)是完全開放空間，與委員意見不合！	住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理。	--
		7	F-175…增加社區訪客臨停車位。	1.車位產權都有所屬，訪客車位屬社區管委會所有，由管委會管理。	訪客車位屬公共設施。	--
				2.私人車位屬私人財產，占用他人停車位，可依《民法》第184條，提出民事損害賠償。	敬悉。	--
				3.管委會無權指派外車佔用任何人的車位財產！！	敬悉。	--
		8	F-18…有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。(專案小組會議時，審議委員的意見)	1.申請都更獎勵比較表(如附件)，懇請建商完成附件表後，依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點第九條，以雙掛號方式寄送予相關權利人予以說明。	相關資料已檢附於事業計畫報告書，並依相關規定公開資訊。	--
				2.建商沒有提供各項容積獎勵比較表(如附件)的數字，地主無法依審議委員所說，評估各項容積獎勵的必要。不知各項容積獎勵需投入多少成本？提高多少容積獎勵？？每一項容積獎勵都申請，容積率越高，樓高越高，造成的共同負擔越高，因此，容積越高對地主不一定越划算！地主需審慎評估。	相關資料已檢附於事業計畫報告書。實施者為達地主分配面積之期待，全力爭取容積獎勵，並經內部評估雖提高共同負擔比例，但可使所有權人分配面積提升，係有正面效益。	--
		9	F-18…(二)更新單元範圍部分…	詳如附件，第七次更新單元範圍會議同意納入二筆巷道土地？？原因並未於會議記錄說明？？ 先前數次更新單元範圍會議排除該二筆巷道士地的原因，是否在第七次更新單元範圍會議時已經不存在？或是已被排除？？請補充說明，非常感謝！	有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專區，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		10	13-1 三選配原則	1.應新增(九)建商及其相關利害關係人不參與選配作業。以符合建商一再強調之公平性、合理性及正當性之精神。	各所有權人應相互尊重，不宜限縮他人權利，惟實施者基於要讓本案可以順利推動，未來選配房屋時會盡力朝讓本案圓滿的方向整合協調。	--
				2.建商的董監事、經理人、家屬…等利害關係人，是否也應排除選屋？？		
		11	F-46 七、財政部國有財產署北區分署(書面意見)： (一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)仍達34%，請以適量且設計以地主需	1.依國有財產署意見，建築物容積亦應適量且以地主需求為主要考量！	本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	--
				2.容積率不一定越高對地主越有利，過高的容積率對周遭環境及住戶生活品質造成破壞。		
				3.容積率越高也代表越高的共同負擔！！		

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷衝擊。			
		12	F-59 五、本案擬以捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵為改善更新後居住環境，仍請實施者考量以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品質方式爭取容積獎勵。	1.專案小組會議時審議委員已表示不贊同捐贈基金，應以提升實質環境品質方式爭取容積。 2.請取消捐贈都市更新基金！！捐贈基金不僅讓地主的共同負擔暴增！！又無實質提升地主的生活品質，反而讓居住環境更加壅擠！！	容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。	--
		13	附錄－29 (一)公益設施(公服空間)應由管理單位設置專人負責管理及維護事項，… (二)…合法集會或活動得借用，… (六)…，管理單位有違反主管機關指揮監督事項…	1.請教管理單位為何方？公服空間為區權人共有，管理單位是否為區權會？？	本案公益空間為全體所有權人共有之公設部分，後續由管委會統籌管理。	--
				2.公服空間作為合法集會或活動之用，是否須依工務局建照科業務工作手冊或相關規定設置之？是否合乎相關法規之要求由何方確認?	本案公益空間經都市更新審議會審核同意後設置。	--
				3.管理單位的主管機關為何方？	本案公益空間為全體所有權人共有之公設部分，後續由管委會統籌管理。	--
				4.依10-4所述，產權屬區權人共有，若如此，則區權會有權管理。為何有主管機關指揮監督？？	因本案公益設施係申請獎勵項目，故主管機管仍需指揮監督。	--
				5.為了此公服空間，地主要負擔： (A)高額建造成本(增加共同負擔比例！！) (B)高公設比(增加的只是虛坪，社區的公設比會比鄰近大樓高,可能影響名聲,影響大樓價格？？) (C)地主每年多繳地價稅、房屋稅，每月多繳管理費(不只多繳虛坪的管理費！！還有清潔打掃、設備維護、廁所、茶水間…等等)因此，地主負擔很高，但不是所有權人專有？？必須開放里長借用？？公眾合法集會或活動使用？？還有主管機關指揮監督？？	公益設施之設置提升社區居住品質並增加全體所有權人分配坪數，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	--
				6.依111年1月20日專案小組會議，各審議委員多表示設置這個公益設施，對地主的負擔很高，增加的容積對地主是否划算？？地主需審慎考量！！	公益設施之設置提升社區居住品質並增加全體所有權人分配坪數，相關資料已檢附於事業計畫報告書。	--
		14	F-211.大樓外觀應該設計為 ABC 三棟一樣高的大樓，三棟大樓平均分配容積率，不應蓋 AB 棟超高、C 棟只有五樓…	建商回覆意見：本案當前設計導向為高樓層地標建築。本人疑問： 1.請提供有此回應的相關規定或依據？是否有哪次會議或法規規定可規劃32樓的高樓？？	建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
				2.參照鄰近中山路一段及新站路口，勝輝地產開發股份有限公司都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，地上十九層、地下四層住商混合。	敬悉。	--
				3.依F-57都更處意見，(二)都市更新條例係多數決機制，由會議紀錄可見，多數地主皆反對高樓層設計！！高樓建造成本大增！共罔負擔同時大增！！	樓層設計係考量基地地形，建蔽率、退縮及容積須求、建築物造型…等因素依法規劃設計。	--
				4.依F-46國財產署意見：(一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)仍達34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷衝擊。可見，設計須適量且以地主需求為主要考量！！	本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	--
		15	F-202.有關申請都更基金費用及容積移轉費用，請提供比較試算差異	1.附錄－119數字與15-1財務數字不合，請建商再確認正確財務數字。	附錄所提數據為階段性參考資料。	--
				2.請建商完成附件申請都更容積獎勵比較表後，依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資	有無申請都更基金獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容已於 110 年 7 月 8 日以富建更字第 110070801 號函及 110 年 8 月 16 日以富建更字第 110081601 號函檢附相關資料供	--

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			以利所有權人瞭解。	訊揭露處理要點，第九條，書面回覆相關所有權人。以利所有權人瞭解。謝謝。	全體所有權人參考。	
		16	F-30 六、(三)地下層停車場提供外來車輛停車使用，整體居住環境更加複雜，安全性堪憂！	1.使用1-3樓辦公室者(非住戶，24小時在1-3樓出入的人)，可從地下停車場或一樓大廳進出入大樓，如何區隔住戶？請補充說明。	本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	--
				2.依事業計畫內容， (A)11-18一層平面圖，無牆面區隔住戶專用與非住戶出入口		
				(B)11-19地下一層平面圖，無牆面區隔住戶專用與非住戶出入口		
				(C)地下停車場，如何區隔住戶與非住戶的地下停車場？		
				(D)如何避免非住戶從一樓、B1、或其他地下層混入住戶區，依審議會結論，住戶與非住戶應有建築規劃不同動線和牆面區隔！！		
				3.事業計畫內容只簡單以磁扣管理進出，非住戶可能混入住戶區，無法維護住戶生命財產安全！！		
		17	10-1B1：本案擬捐贈新北市都市更新基金305,323,763元	1.該金額與附錄119之捐贈金額不符。	附錄所提數據為階段性參考資料。	--
				2.捐贈高達三億多的都市更新基金，是否有必要？？ (A)專案小組會議時，審議委員的專家意見已不贊同！！(委員意見：仍請實施者考量以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品質方式爭取容積獎勵。)因此，依專家意見，容積獎勵應該回到提升實質環境品質方式！！	容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。 有無申請都更基金獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容已於110年7月8日以富建更字第110070801號函及110年8月16日以富建更字第110081601號函檢附相關資料供全體所有權人參考。	--
				(B)捐贈高達三億多的基金，提高多少共同負擔？提高多少容積率？對每位地主又能帶來多少室內坪數？對每位地主是否合理？請提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。		
		18	F-47…施工期間	1.施工期間長達58個月，參考中山路一段及新站路交叉口的勝輝建設都更案，於111年3月執行拆除作業，預計於113年4月完工。更新後預計興建一幢一棟地上十九層、地下四層住商混合建築物。工程期間只需2年！！可見，高樓層施工期間加倍、共同負擔增高對地主的成本與風險加倍。	本案經建照核定後，依建照核定及法令規定期限內完成施工到交屋。	--
				2.施工期間58個月與附錄－94工程期間3年不同？？請建商說明？？	附錄所附為信託草約，施工期限仍依建築執照核准之規定。	--
		19	建築線指定之道路寬度仍維持原指定寬度6公尺	1.與專案會議的會議記錄不符？	本案新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P11-2 至11-3。
				2.與新北市都市更新單元劃定基準第六條、…計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，之規定不符。	本案已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)，符合劃定基準。	--
		20	妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	1.請確實依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第九條辦理	已依該要點規定辦理。	--
		21	F-13(八)請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點規定，於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算，並提供本案預估市有土地參加權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整	1.「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點：市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算。	本案已補附相關容積移轉前後相關分析資料，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
				2.新北市府有明定要建商在事業計畫階段就需提供財務分析試算！！請建商依規定辦理。		

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			合市府各機關需求。			
		22	11-6 表 11-1 建築規劃面積檢討表	1.管委會使用空間有二處，一層大廳及四層，為何需設置二處？	一樓為梯廳及管理空間，均由建築師依法令之規定規劃設計，並考量住戶整體出入動線之便利。	--
				2.其中四層的空間是作何用？請說明？	四樓為集會及活動空間，可作為區分所有權人活動及會議之場地，本案設計已將空間作充分之運用，提高生活品質。	--
		23	11-7 一層平面配置圖	為維護住戶安全，應分別設住戶專用與非住戶的汽機車車道，以進行出入管制。	已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
		24	F-17(六)1...因都更退縮獎勵應自建築線起退縮淨寬4公尺建築，	退縮 2.5 公尺的人行步道造成車道寬度不足 8 公尺，是否違反新北市都市更新單元劃定基準第六條，...其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上...？請說明。	退縮建築與車道寬度及道路寬度無關聯性。	--
		25	附錄－108 F-44(二)...請於基地留設及捐贈公共自行車租賃站或捐贈等值之公共自行車輛數。	請提供相關法源依據？	此為審查意見。	--
				事業計畫無相關資訊？？	本案擬以捐贈等值之公共自行車輛數，並由交通局安排設置。	--
		26	F-45(三)...符應合「新北市建築管理規則」第 14 條規定之退讓標準。	1.依新北市都市更新單元劃定基準第六條，...其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上。	本案已臨接 30M 計畫道路(民權路)及 18M 計畫道路(新民街)，符合劃定基準。	--
				2.F-45 謹遵指示修正，本案改道之寬度6公尺...F-40謹遵指示修正，改道後相關路型寬度至8公尺？？改道後的附圖有的寬度6公尺？？有的8公尺？？	本案新民街 7 巷改道部分建築線指定寬度為 8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P11-2 至 11-3。
		27	F-46本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為 3 億 2,863 萬 9,010元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790 號函說明二意見，提供申請容積移轉前後相關分析資料。	1.依國產署意見，應提供申請容積移轉前後相關分析資料。	本案已補附相關容積移轉前後相關分析資料，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
				2.依附錄119的比較表， 容移成本(5,096,952,811-3,959,019,558)=1,137,933,253 約1,138百萬元 /3,959 百萬元＝29%，增加銷售面積(13,378.87-10,948.56)=2,430.31坪 2,430.31/10,948.56=22%，共同負擔提高 29%，但銷售面積只提高 22%，對地主是否划算？？	對於所有權人更新後應分配價值提升仍有正面效益。	--
		28	F-47(五)計畫書第15-6 頁容積移轉費用以公告現值比例 130%計算，似有偏高，請檢討修正。	附錄－92 買賣總價款＊180%，相較，附錄－93 買賣總價款＊130%，二者不同，請建商補充說明？	容積移轉公共設施用地之收購價格隨市場供需而波動，後續以權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。	--
		29	F-47(九)請實施者提供本案預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	是否違反「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 12 點規定？依新北市都市更新相關規定，若違反相關規定，更新進度是否應暫緩？？	有關預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，待審查意見收斂後再提供預估權利變換模擬之相關資料，不影響本案更新進度。	--
		30	F-521、有關本案風險管理費用部分，應於計畫書內具體說明執行上	1.風險管理費11.9%調降為11.89%，有調降？？	本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，風險管理費率實施者已調降為 11.88%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			預提列至11.9%之理由，並請實施者通盤檢視是否酌予調降。	2.請提供其他都更案件，供參考11.89%是否合理？		
		31	F-59 六、本案申請容積移轉額度達40%但目前規劃內容似未提出容移友善方案，	事業計畫沒有依專案小組會議提出容移友善方案或相關配套方式？？	本案已申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則並檢附容積移轉第一階段核准函。	--
		32	F-19(五)建築規劃部分： 1.有關地下室規劃，請實施者考量出入動線及停車使用做適度調整，以避免住宅及辦公空間動線交織。	1.請建商將住宅與辦公(住戶與非住戶)的地下停車位分開 2.請建商將住宅與辦公(住戶與非住戶)的地下車位動線分開	本案停車位已依法令規定原則規劃設計，所提意見並列入規劃參考。	--
		33	大樓外觀無地標性	建商回覆意見： 建築外觀設計較為主觀，可參採所有權人意見參考，惟不適投票表決方式辦理。 依建商回應意見可參採所有權人意見參考，懇請建商參考： 1.勝輝地產開發股份有限公司都更案，外觀新穎(如附件)。 2.請採用曾得過台灣住宅建築設計獎的建築師設計外觀如F-21所述，本案為地標建築請外觀設計具有地標性、設計感、現代化！！懇請參考台灣住宅建築獎網站：https://www.traa.eom.tw/Project/List 非常感謝！！	本案外觀由實施者委託建築師依法令規定及專業技師進行規劃設計，經考量整體規劃設計決定。	--
		34	F-30五、(四)新建期間實施者補貼58個月，上時間內未能完成而延遲，如何安排(依營建慣例)？	建商回覆意見： 倘新建工程無法於約定時間內 完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。 約定內容是什麼？？請提供！	施工期限依建築執照核准日期及法令規定辦理。	--
		35	6-1*1樓至3樓使用，須另有獨立之出入口不得與以上之住宅使用共用出入口。	依11-18一層平面圖 出入口開放，住戶與非住戶出入動線於一樓大廳動線交錯，明顯不符6-1規定。	建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
		36	6-23同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其它使用項目共用，	同上，依規定，非住戶的 (1)商用空間使用者或 (2)公共車位使用者 的出入動線、樓電梯都需獨立規劃，住戶須有住戶專用之出入口與電、樓梯。	建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
		37	6-54…或停車數量總和150部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為10m以上。	依規定應設二組！！ 每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離應為10m以上。依11-19地下一層平面圖，只有一個汽機車出入口，不符規定。	為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街 7 巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
		38	6-6 1…應附設自行車	事業計畫的自行車停車空間設置於B1?? 不合規定。(規定自行車停車空間應設置於地面層為	本案自行車停車空間，均由建築師依法令規劃於適當空間規劃設計，所提意見可列入參考。	--

陳情人	時點	陳情意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			位應至少達機車停車空間數的20%。 2.自行車停車空間須附設自行車停車架。 3…自行車停車空間應設置於地面層為主，…	主！！)		
		39	10-10新民街七巷改道的巷道寬度8M?	1.與11-2、11-3改道巷道寬度6M?不合？	本案新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P11-2 至11-3。
				2.10-10、11-2、11-3與附錄－31新民街七巷改道的巷道寬度皆不一？？有6M也有8M??	本案新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	P11-2 至11-3。
				3.新北市都市更新單元劃定基準六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，…是否不合乎規定？？	本案已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)，符合劃定基準。	--
		40	15-1五、風險管理費用11.85%與15-6(4)風險管理費(E5)風險管理費為…以11.89％提列	二者不符？？	誤植部分已修正。	P18-3。
		41	15-7表15-9開發收益預估2-32層銷售單價671,682	1.該坪數是否有含公服空間？	公益設施屬社區公設部分，故更新後之坪數有包含公設面積，惟實際坪數應以地政單位登記為準。	--
				2.辦公室與住家，是否應分開表列？辦公室與住家單價差異很大。	因申請捐贈都市更新基金獎勵，涉及二樓以上均價，故委託專業估價者進行查估，後權利變換階段，將依評價基準日查估更新前後權利價值，並區分更新後使用性質。	--
		42	11-2、11-3改道範圍示意圖	1.與審議委員意見不符，車道寬度需為8M。	本案新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行，誤植部分配合修正。	--
				2.違反新北市都市更新單元劃定基準第六條，…其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上…？	本案已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)。	--
				3.新民街七巷退縮，申請人行步道獎勵，造成七巷道路寬度6M，不足8M，如此是否違反新北市都市更新單元劃定基準第六條？？巷道之寬度應達八公尺以上的規定？？	本案已臨接30M計畫道路(民權路)及18M計畫道路(新民街)。	--
	〔111年1月20日第三次專案小組〕	(一)實施者應妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。本次修改事業計畫地主並無收到正式通知得知網頁已有更新版。			【實施者會後補充】 實施者於後續階段網頁更新時另行通知陳情人。	--
		(二)應該設計三棟一樣高的大樓，整體的外觀才符合新板特區當初劃定的目的，但是，依目前的事業計畫，二棟特別高，一棟只有五層，但日後，附近的老屋也是會改建的，未來變成特區裏面唯一一棟五層樓建築，非常格格不入！			【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
		(三)建議超額選配原則，住戶最多可超買一個單位，而建商買回找給住戶的價金最多只能10%。			【實施者會後補充】 通案係以10%為原則，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。	P15-1。
		(四)應新增建商及其相關利害關係人不參與選配作業。以符合建商一再強調之公平性、合理性及正當性之精神。			【實施者會後補充】 針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	P15-1。
		(五)依委員意見，大廳應有實體牆隔間或不同出入口，以區隔住戶與非住戶的出入動線。實施者意見回應“進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開”，在大廳處無隔間，則住戶與非住戶在大廳處混合、動線交錯，並不合規定。依11-7一層平面配置圖，出入口到梯廳(一樓大廳)是完全開放空間，與委員意見不合！			【實施者會後補充】 已依審查意見將住宅及辦公等不同使用性質分別規劃獨立出入口動線。	P11-13至11-15 、12-19。
		(六)F-4316.市府工務局意見公寓大廈規約請納入禁止二次施工，而計畫書裡公寓大廈規約草約無相關內容?請依市府工務局意見，加入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等。			【實施者會後補充】 已依審查意見以113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本製作，刪減其他目的事業主管單位業管內容(例如：公寓大廈管理規約草約等)；涉及建築設計施工等部分，均須符合相關規定辦理(含禁止二次施工)。	--
		(七)請建商的估價師更新最新住宅與停車位之平均價位。計畫書採用的價格			【實施者會後補充】	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		日期是104年6月，距今已久，且採用案例距離更新範圍遙遠，請採用附近新大樓案例。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	
		(八)F-18委員意見：有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。懇請建商完成申請都更獎勵比較表。	【實施者會後補充】 實施者已於111年4月22、23日、5月21日、6月16日召開協調會向所有權人說明，相關協調紀錄詳附錄九-8至12。	--
		(九)反對增設機車停車位獎勵。根據委員意見：為配合設置增設機車之獨立之出入口，目前地下室之規劃設計尚不合理，實施者應盤點周邊停車位之供需後再行評估申請本項獎勵之必要性，且應讓所有權人充分理解未來160輛外部機車出之影響。更新的事業計畫看不出?所有權人可以充分理解未來160輛外部機車進出之影響?實施者從原本160機車位調降為156位，並附件增設平面機車位管理計畫。試問： 1.24小時營業、管理、營運、清潔等成本，所述的停車場管理員、營運管理單位、清潔管理，將由誰負責? 2.公共停車位的主管機關為何? 3.由於非住戶的進出，如何確保非住戶進入住戶，以維護住戶的生命財產安全? 4.公共車位的所有權人為誰?依計畫，若虧損該如何處理?公共車位的管理決策機構為誰?	【實施者會後補充】 本案已取消申請機車停車位獎勵。	--
		(十)請比照臺北市泉州路都更案網頁之事業計畫，將各地主的存證信函、陳情意見等相關資料完整載入事業計畫，供其他地主參考、了解。	【實施者會後補充】 本案所有權人歷次相關陳情意見已納入本事業計畫書之回應綜理表，相關協調紀錄詳附錄九。	--
	110 年 4 月 21 日市府人民陳情案件(案號：J210421-4246)	敬啟者，您好，我是新北市板橋區**路*號*樓的所有權人，有關「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」(新北府城更字第 1094709759 號)，以下三點懇請都更處協助處理與回覆，非常感謝。(1)懇請都更處協助督促建商，依 109 年 12 月 1 日「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯席專案會議紀錄，其中，委員綜合意見，第二、都市更新：(一)人民陳情部分：有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異(及財政局所述(八)提出容積移轉前後財務分析試算)等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。依審議委員意見，請建商提供附件表資料：(2)想請教主管機關的是，會議記錄中，依國有財產署北區分署(一)3 本分署得於本案事業計畫案核定後讓售本案國有土地予貴施者，相對，依新北市政府財政局(九)本案後續市有土地更新後分回房地統籌回歸本局權管調配，本局亦依相關法令續行都市更新程序，…因此，以本案來說，同為公有不動產，國財署將來將讓售予實施者，相對，新北市政府財政局將參與全程權利變換之都更流程，最後分回房地，不會讓售予實施者?二者處理方式不同?而本案最終也會依權利變換相關規定完成都更流程?(3)請教都更處，目前是否有預計下次召開專案小組會議和聽證會的日期，另外，下次召開專案小組會議時本人是否會被通知?非常感謝您的協助，並祝您工作愉快。	一、有無申請都更基金獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容已於 110 年 7 月 8 日以富建更字第 110070801 號函及 110 年 8 月 16 日以富建更字第 110081601 號函檢附相關資料供全體所有權人參考。 二、有關公有土地主管機關意見，實施者均表示尊重。 三、有關專案小組開會通知名單乃主管機關之權責，惟若有必要實施者可協助轉知相關陳情人。	--

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>時點</th><th>陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>依審議委員意見，請建商提供下表資料：
<table><tr><th></th><th>費用($)</th><th>增加的
容積率(%)</th><th>增加的
公設比(%)</th><th>增加的
共同負擔(%)</th><th></th></tr><tr><td>都更獎勵</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>容積移轉</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>通路獎勵</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公共機車位</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公共服務空間</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>申請都更基金</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>1935、
1935-2、
1935-4 地號</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>估價價格?
估價方式?</td></tr><tr><td>1893、
1893-2、
1893-3、
1893-4 地號</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>估價價格?
估價方式?</td></tr></table></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>〔109年12月1日第二次專案小組〕</td><td>(一)反對這個都更案實施者所提3%的選配上限，上次公聽會的時候也有提過，我是覺得10%也不夠用，應該是以不超過一個單位為原則，因為如果放寬到10%，對我們住戶來講我們沒有辦法去選到我們要的單元，另外想問建商為什麼限定3%的理由。</td><td>【實施者會後補充】
通案係以10%為原則，本案已依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨修正，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。</td><td>P15-1。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(二)今天來開會想說投影片資料等書面資料給我們每個住戶，另外就是我們之前公聽會所提的陳情意見，是否都有提出審議及回應，希望那些資料建商可以提供我們書面資料讓我們了解。</td><td>【實施者會後補充】
有關陳情人所提意見均已納入回應綜理表，相關資訊亦已於實施者網站揭露。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>〔109年9月25日第2次公聽會辦理〕</td><td>首先，收到都更處的來函和都更事業計畫的光碟感到很錯愕！這之前沒有收到有關都更的通知，完全不知道已經到了即將進行公聽會的進度！附件的光碟內容更是感到陌生！建商 10 幾年來，前後有 10 幾位人士來推銷合建，只有一張 A4 的”都市更新事業計畫同意書”和一份”協議合建契約”，不停地推銷合建，建商的銷售人員的話術更是與來函的光碟內容完全無關?這就是建商在事業計畫裡所謂的繼續溝通不同意戶！?我們至始都同意都更，但不同意與建商協議合建。因此，懇請新北市都更處主管機關，以公正、透明的精神，為地主維護權益，非常感謝！</td><td>【實施者會後補充】
實施者於109年12月30日召開協調會，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>1.大樓外觀應該設計為 ABC 三棟一樣高的大樓，三棟大樓平均分配容積率，不應蓋 AB 棟超高、C 棟只有五樓。對地主的優點如下列：
(1)樓層降低施工期縮短，地主早日入住。
(2)樓層越高施工期間越長，建商的造價成本越高，權利變換占的比例越高，相對稀釋地主的權利。
(3)社區三棟一樣高的大樓，整體比較美觀。</td><td>【實施者回應】
(一)目前的建築規劃，一棟比較低但是可以保存店面的需要。另有關機車停車位獎勵，應有獨立出入口，並有獨立區劃，停車的人不會進入社區。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>2.樓層設計太高！如此對地主住戶很不利，但對建商有利，原因如下列：
(1)建商可選樓層由高樓層往下，但地主可選樓層卻是由低樓層往上，蓋越高建商可選配的戶數越多。且高樓層單價較高(事業計畫5-46)。
(2)地上32樓+地下6樓，早上上班上學的尖峰時間，電梯就要等很久。車子從地下6樓開到地面，要好幾分鐘！
(3)合建契約中選配原則和更新後建坪增加倍數已經固定，建商蓋越高，獲利越高。
(4)高樓層對消防安全也是一大隱憂，為安全考量應降低樓層。</td><td>【實施者會後補充】
本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，無限制樓層分配。
本案規劃一層六戶並設置3部電梯，應可符合住戶使用。
本案防災計畫業經新北市政府消防局審查符合規定。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>3.每戶坪數太小且戶數太多！每戶規劃的坪數應該加大(至少有四房)且減少戶數，而不是事業計畫的小坪數，否則對地主住戶很不利，但對建商很有利，原因如下列：
(1)小坪數再扣掉公設，實際室內使用很小，剩下幾坪？
(2)每戶坪數小又限制超額選配上限，造成地主選一戶後可能剩餘坪數，但多選又超過超額選配的上限，最終只能被建商買回超過選配一戶的坪數？
(3)建商在意的是：是否順銷(5-46)！低總價小屋建商容易賣掉，但地主分回的房子很小！
(4)取消超額選配上限(事業計畫超額選配上限3%)！！應開放地主戶可自由</td><td>【實施者回應】
(三)有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的部分可以再調整。
【實施者會後補充】
本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。</td><td>--</td></tr>
</table>

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		選擇！ 可以補差額再選擇一戶要選的戶別+車位；若不要多一戶或車位，在選完第一戶後，多出來的坪數可以讓建商買回。(例：都更後權利價值 5000 萬元，第一戶+汽機車位總價值 3000 萬元，多出差額 2000 萬元，地主戶可以選擇補差額 3000 萬元再選購一單位(要選的第二戶+第二個汽機車位)，或者再選購第二個汽機車位…等選項。實際價值依實際鑑價報告比例推估。不應先限制地主權益，而將都更後的價值全部轉為建商獲利。		
		4.事業計畫沒有依市政府財政局要求(F-11(九))回覆，在事業計畫詳細說明實施權利變換可獲配的： (1)每戶建坪幾坪(不含車位)？ (2)公設多少%？ (3)陽台幾坪？ (4)車位幾坪？ (5)(15-6)本案雨遮依報核當期法規採可登記不計價。雨遮計入建坪數嗎？登記但不算建坪數？何意？請說明。 (6)依事業計畫的預估，權變後地主可分回建坪幾坪(不含車位)？	【實施者會後補充】 本案現階段為事業計畫階段，有關產權面積將於權利變換階段委託地政士計算。 本案依報核當期之規定可登記雨遮，惟依新北市都市更新審議原則規定有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。	--
		5.懇請各位地主戶支持，不要申請公共地下機車位、公益服務空間及捐贈經費的容積獎勵((10-1)申請獎勵項目及額度)，依規定都更應該以地主需求為主要考量，讓社區單純回歸住戶使用！！申請更多容積率、蓋更高的樓層，讓建商可選配樓層由高樓層往下，但地主可選配樓層卻是由低樓層往上，因此，蓋更高樓層建商獲利更高！但對將來實際居住的地主住戶很不利： (1)為改善公共停車、因應轉運需求，增設高達160個公共機車位！若如此，大樓每天24小時會有大量非住戶進出，管委會無法管理！對住戶安全、社區環境整潔、消毒衛生都是大問題。又例如現在防疫期間，管委會不能要求進出的人都量體溫、帶口罩。 (2)公益服務空間，公益服務空間增加日後管理委員會的管理困難，非住戶出入複雜。同樣，管委會不能要求進出的人都量體溫、帶口罩。 (3)捐贈經費給新北市府都市更新基金！？(15-1)共同負擔費用高達51.96億，其中要捐贈給新北市政府2.89億？2.89億的費用買容積獎勵，建商可蓋更高樓層，獲利更高？	【實施者回應】 (一)目前的建築規劃，一棟比較低但是可以保存店面的需要。另有關機車停車位獎勵，應有獨立出入口，並有獨立區劃，停車的人不會進入社區。 【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，無限制樓層分配。 容積獎勵涉及所有權人分配，申請公益設施及捐贈都市更新基金等項目係有正面效益；另停獎車位會擬具相關管理辦法，維護社區安全。	--
		6.(F-6)柒、陳情人意見(四)、況且上開土地所有權人已 100%同意參與都市更新，豈有排除之裡? (Q1)該陳情人是建商董事(附-2)，依(附錄-95)尚未同意地主(地主姓名顏色空白者)還有很多位，並不符陳情人所說土地所有權人已100%同意參與都市更新。 (Q2)如所述1893、1893-2、1893-3、1893-4第號等4筆土地，此4筆土地相連且現況為新民街7巷，以既有道路參與權利變換！？嚴重損害地主權益！道路用地應排除才符合社會公義！建商已經在權變獲利，再利用極低價的道路用地權利變換，嚴重損害地主權益！！ (Q3)現有道路土地劃入都更範圍且將新民街改道，若如此，將嚴重影響原住戶出入習慣、生活安寧，對鄰里關係和周遭環境將嚴重危害，應在對原本生活環境和習慣最小影響下完成都市更新，若依事業計畫規劃，除可獲得更多容積更高獲利外，對地主和周遭住戶沒有幫助。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 (六)有關本案新民街7巷現有巷道的估價，會依照相關估價原則來進行。共同負擔目前均依提列標準提列，後續會依審議結果修正。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		7.房市分析不符事實： (5-46)(一)2.區域產品類型與行情 (Q1)(與新板特區內的大街廓開發不同)，民權路30米道路是大馬路。該描述與事實不符。 (Q2)(本區域的價格雖低於新板特區)該描述應與事實不符。完成的新大樓產品已經和目前的老公寓不同，基地與新板特區緊鄰，加上捷運陸續通車，新大樓的單價應可採附近成交新大樓案例來推估。 (Q3)(平均價位約55萬元/坪)，壓低目前地主住戶的價值！？ (Q4)(表5-6104年板橋地區住家不動產交易實例)： 1.成交案例採用 104 年的案例！？ 2.案例建物坪數差異大?(31~67 坪？) 3.案例成交單價很集中，有射箭再畫靶的感覺？ (Q5)(5-46~48)表5-6~5-8市場調查表比較案例成交價從52.9萬(參御苑)到78萬(喬峰A+)，寶佳臻鋒的距離更是遠，這樣的案例可參考！！？	【實施者會後補充】 本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--
		8.(6-2)3.同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，	【實施者回應】	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(Q1)若土地使用無規定必須商用規定，應讓大樓為純住宅使用，出入單純。 (Q2)若土地使用規定必須商用，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其它使用項目共用。事業計畫無法分辨如何區分出入動線？應依規定設置，並於公聽會詳細說明。	(五)有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。	
		9.事業計畫內容矛盾： (Q1)(S1)提供公益設施種類、樓層=>公共服務空間、C棟四~五層與(6-12)本案無涉置公益設施空間獎勵=>無涉及。二者敘述矛盾？ (Q2)(F-2)5.有關申請更新後提供社區使用之公益設施部分,其樓地板面積不予計算容積,請依規定檢討修正,另其動線規劃應獨立,且應供周邊居民使用,後續管理維護事項應載明於公寓大廈規約草約與(6-12)本案無涉置公共空間獎勵=>無涉及。二者敘述矛盾？	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		10.(12-2)大樓外觀設計沒有特色，與板橋新大樓(例如鄰近的：馥華雲頂)格格不入，大樓外觀設計與建材應採用板橋前5高單價新大樓外觀照片，郵寄地主評選，公開開票統計，採同意比例最高的外觀。	【實施者回應】 (五)有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。	--
		11.(12-13)地下停車位346輛、地下機車位549輛，出入非常頻繁，汽車與機車的出和入車道應該各自有汽車、機車專用的進、出二條車道，以維護安全。另外，汽車與機車車道入口都應設置自動車牌感應開門。	【實施者會後補充】 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
		12.建商及代表公司負責人應切結不會二次施工或變更大樓原本設計，若無依設計圖完工或之後修改，遭檢舉或被新北市主管機關要求修改，造成大樓或管委會損失，建商及代表人應負無限賠償責任。	【實施者會後補充】 相關法令均明令禁止二次施工，本案相關建築管理審查作業均依相關法規規定辦理。	--
		13.(F-1)109年5月21日都市更新處函文回應綜理表(四)另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。建商回應，謹遵指示。但建商沒有依主管機關規定妥善告知相關權利人！在收到都更處的事業計劃之前，地主沒有收到任何相關訊息！為避免再次發生，建商應切結本案所有相關事務，應比照本次事業計畫書送達方式，以雙掛號郵寄確認送達，以維護地主權益，懇請主管機關協助督促。	【實施者會後補充】 由於陳情人位於第二次擴大範圍內，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。	--
		14.(13-1)選配原則： (Q1)權變戶先選？合建戶先選？應先依戶抽籤選配順序，先決定順序再依選配原則選配。 (Q2)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。應修改為(F-12)(四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。 (Q3)2-3樓商業使用的也一戶一汽機車位？高樓層較大坪數也一戶一汽機車位？	【實施者會後補充】 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		15.(F-1)(五)隨函檢還同意比例清冊與同意書文件1份。內容為何?事業計畫書內並無相關內容？	【實施者會後補充】 有關範圍調整須重新檢討事業計畫同意比例，另該文件係裝訂於附件冊，已依第二次公開展覽版補正意見修正後檢附予主管機關。	--
		16.(6-15)大樓為何設置廣告招牌？請說明？	【實施者會後補充】 本案地面層規劃一般零售業等店面，故有設置廣告招牌之需要。	--
		17.(F-14)(五)估價報告書？ (Q1)事業計畫沒有估價報告書？(F-14~F-15)不知所回應內容為何？請提供估價報告書。 (Q2)委員質疑內容關乎估價原則與估價方法，應有專業估價師回覆以表專業、負責，不應由建商自行回覆。 (Q3)權利變換的估價師事務所如何決定？請說明？ (Q4)權利變換的估價如何決定？估價參考之成交案例如何決定？請詳細說明？	【實施者會後補充】 因本案申請捐贈都市更新基金，故實施者已委託元宏聯合不動產估價師事務所進行2樓以上更新後平均單價之查估作業。 依據「都市更新條例」第86條第2項規定，本案得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之；103年1月16日「都市更新權利變換實施辦法」第8條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內；「不動產估價技術規則」第128條規定，權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。	--
		18.(F-10)財政部國有財產署北區分署(書面意見)： (Q1)應依國有財產署意見，符合地主需求，且不應破壞原先周遭環境，製造鄰里衝突。(一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)仍達34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷衝擊。 (Q2)建商應依國有財產署意見，詳細公開說明共同負擔比例達46.25%！！的內容(四)本案共同負擔比例達46.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土	【實施者會後補充】 本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		地所有權人權益。		
		19.(F-11)本市財政局(含書面意見)： (Q1)(四)計畫書第15-6頁風險管理費率以11.9%提列，請酌予調降或說明合理性。本案範圍調整後面積達4324平方公尺，建請同意風險管理費率為11.99%？不但沒有調降，反而從11.9%提高為11.99%？請建商詳細說明風險管理費率如何計算？ (Q2)(五)計畫書第15-6頁容積移轉費用以公告現值比例130%計算，似有偏高，請檢討修正。容積移轉價值比例係以市場行情提列。請建商提供市場行情案例！130%如何計算而來？ (Q3)(八)本案請檢附共用部分、專有部份或共用部分約定為專有等圖說。附20~21沒有相關內容。 (Q4)(九)請實施者提供本案預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。附19-21沒有相關內容。	【實施者會後補充】 本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 經檢視市場行情已有公告現值之180%案例，而本案暫以公告現值之130%提列，後續以權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。 共專有圖請詳附錄八。	--
		20.(F-12)委員綜合意見： (Q1)(四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。(13-1)選配原則無機車位？ (Q2)(十四)依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第10點規定，同一棟建築商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口即出入動線，請檢討設置。事業計畫如何規劃獨立出入口？請詳細說明。	【實施者會後補充】 機車位屬公共設施，未來由管理委員會討論分配方式。 有關住商混合動線，規劃以磁釦門禁方式管制。	--
		21.(F-13)(一)人民陳情意見：本案同意比例僅達法定申請門檻，請補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形，並請實施者持續溝通，俾利案件推動。但，附82無相關資料，因此，建商沒有依會議紀錄，補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形；也無持續溝通事業計畫所載權利變換相關內容。	【實施者會後補充】 實施者本誠信原則持續與所有權人溝通協調，同意比例由67%提升至78%，相關同意分布示意圖請詳附錄九。	--
		22.懇請新北市主管機關以及審議委員會各委員，對事業計畫所估算的各個數字客觀公正地審核是否合理？是否符合該地區的類似大樓的相關成本？是否被建商誇大，以提高其權利價值？例如：(1)風險成本(2)共同負擔高達46.25%(3)(15-1)共同負擔費用總計將近52億！(5)(15-1)財務分析的種種成本費用…等。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		23.請教都更處，公聽會之後若地主有其他意見時， (1)該如何提出書面意見給都更處？ (2)是否有相關的期限限制？例如在公聽會後，多久天以前需要提完？	【實施者會後補充】 於本案核定前所有權人均可提出相關書面意見以郵寄方式予主管機關或逕與實施者洽詢。	--
		109 年 9 月 25 日公聽會，會後補充書面意見： 您好，我是**路*號*樓所有權人，都更案補充書面意見如下，懇請新北市都更處主管機關，加入以下各點，非常感謝！！ 1.1893、1893-2 二筆現有新民街道路用地應維持原 20 筆土地更新範圍時的審議結論，予以排除： (1)依(F-42)新民街道路用地於原20筆土地更新範圍審議時，已有明確意見，依通案原則排除。相關原因審議委員已清楚陳述。 (2)且依(F-41)二、實施者回應(一)”實施者已另行取得其他所有權人同意，本案符合都市更新事業計畫法定同意比例”。因此，依上述實施者已另行取得其他所有權人同意，再無加入新民街道路用地的理由。 (3)實施者為通過法定比例加入道路用地，實在是本末倒置，為了通過法定比例後謀得更高獲利而都更，實不是都市更新為改善現有居住環境的立法目的。為通過法定比例，建商應取得更多地主共識，以更新更多老舊住宅，而非將該公司董事私有道路用地劃入更新範圍，名義上合法且可通過法定比例最低門檻，實則一、可啟動都更獲利，二、以低價道路用地權變，再分回更多更新後單位再獲利。而讓原住戶必須忍受因巷道納入都更增加更多坪數，造成樓層數壅擠及周遭環境不堪負荷，甚至承擔更高的消防及公共安全。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		2.取消超額選配上限，超額選配應以一戶為限，超出一單位的坪數地主可以選”讓建商買回”或”補差額到一戶”的權利： (1)更新後地主分回坪數若大於每戶坪數的倍數，而有多餘坪數時，地主可選擇(A)多出整數戶數的坪數，依估價的權利價值，賣給建商，建商無條件買回；(B)地主可再選擇一戶，而該戶的坪數減去多出整數戶數的坪數，同樣依估價的權利價值，補差額向建商購買。 (2)選配不限樓層、面向(面向民權路或新民街)，依估價價值找補。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--

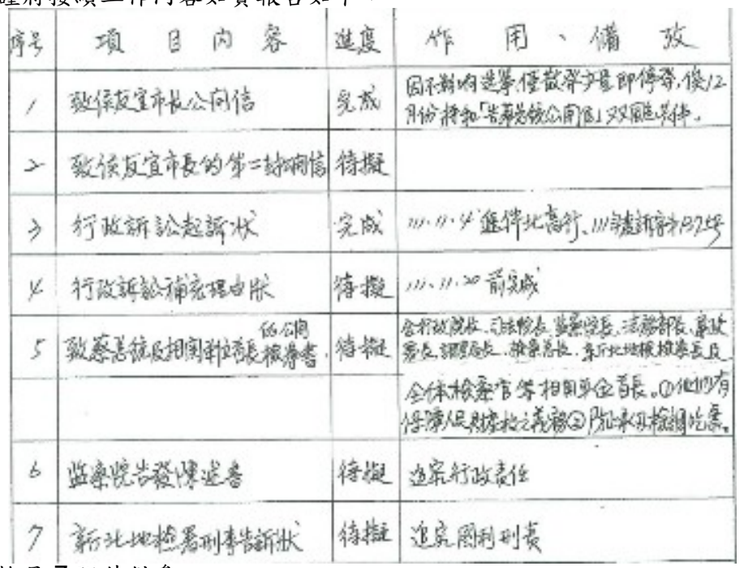
陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.地下平面汽機車停車位分配，應依地主佔的權值比例分配： (1)汽機車停車位應依地主佔的權值比例分配，不應一戶固定選配一位。例如：更新後全部300汽車位，地主在權變佔的比例60%，則地主可分配的車位總數為300*60%=180。 (2)車位價值依權變時估價公司估價價格為參考 (3)地下汽機車停車位也應符合規定，依地上1-3層商業使用規定，將住戶使用與非住戶使用部分分流，各有獨立的出入動線、進出樓電梯，以符合法規規定並維護住戶安全。	【實施者會後補充】 機車位屬公共設施，未來由管理委員會討論分配方式。 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
		4.樓層降低、戶數減少、每戶坪數加大 (1)事業計畫規劃的樓層太高、住戶太多、且每單位坪數太小，應降低樓層為20層左右、每層戶數2-3戶 、每戶規劃4房格局。地下停車場設置B4層。 (2)可早日完工入住、真正提高地主戶生活品質、改善居住環境，成為新版區域指標性大樓，提高社區未來增值空間。	【實施者回應】 (三)有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的部分可以再調整。	--
		5.(S1)法定建蔽率 50%，但實設建蔽率卻僅 39.96%(40%)，建商為提高樓層、提高獲利，刻意縮減建蔽率？縮減建蔽率加上每層規劃戶數多，之後提高樓層、提高低總價小坪數戶數，建商可更快順銷提高獲利。因此，應減少一樓開放空間，除法定空放空間外，應減少一樓開放空間，以提高建蔽率，提高地主權益。	【實施者回應】 (二)有關店面設計問題，法定建蔽率50%，目前設計40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口6公尺的規定。	--
		6.(F2)第 5 點，另其動線規劃應獨立，建商回應：採進出登記感應管制並經由公共梯間進出，不符合會議紀錄，應修正。	【實施者會後補充】 獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。	--
		7.(F-17)續建機制，(13-1)僅簡單描述續建機制，應依委員意見：”請於計畫書補充有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等內容，並建請實施者除續建機制外補充其他風險控管機制之說明。”因此，事業計畫應依序回覆委員上述各點。另，依(13-1)續建機制所述，應提供信託合約供地主參閱。	【實施者會後補充】 後續將檢附信託合約草約內容供所有權人參閱。	--
		8.應依(F-17)會議結論及(F-29)主管機關要求，檢討修正及檢附擴大範圍後更新的事業計畫書內容。該第二次公開展覽版事業計劃內容錯誤繁多，除錯別字眾多外，修正頁次對照頁碼無相關內容者亦甚多，應依「都市更新條例施行細則」相關規定(F-29)，於期限內修訂完成並補呈主管機關，若屆期仍未補正者，即依規定駁回申請。	【實施者會後補充】 有關誤植部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		9.(F-23)第五點不捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵、第六點說明容積移轉友善方案為何、第七點住宅與辦公室出入動線分開、第九點限制選配原則 3%，以上四點於原範圍公聽會時已有委員提出修改，但擴大範圍的事業計畫並無回應委員意見，第二次公開展覽版仍提出一模一樣的內容？	【實施者會後補充】 容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。 本案擬申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，故無須提出友善方案。 有關住商混合動線，規劃以磁釦門禁方式管制。 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正	--
		10.(6-14)本案擬開挖至地下六層，且擬設置汽車停車位高達 346 輛，遠高於規定之 150 輛！應依規定設二組，每組須設有二車道以上之出入口。	【實施者會後補充】 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
		11.(10-1)2.(三)A3：…並於事業計畫提出管理營運計畫者，但事業計畫無相關公眾機車停車位管理營運計畫？	【實施者會後補充】 有關營運計畫將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
		12.(14-2)拆遷安置費用，應比照權變時估價原則取三家估價公司的估價，採用其中較價格較高的估價。	【實施者會後補充】 合法建築物安置依「都市更新條例」第57條規定辦理，租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
陳○黎(陳○憲代，1930地號；板橋區**路**號*樓)	112 年 12 月 11 日樹林育英街存證號碼 000311 存證信函	查貴府經辦「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」涉嫌圖利實施者新台幣 20 多億乙案(案號：K201230-1038 、K211102-1039 、K211102-1040 、K211104-1035 、K230524-1038、K230529-1045)，上下交相包庇，一再吃案，以府定行政規則挑戰釋字第 709 號意旨和見解及都更條例第 22 條、第 29 條、第 86 條第 1 項(含其子法)等嚴謹規範；無視貪汙治罪條例及刑法第 4 章、第 15 章之存在。本人擬以獨立告訴人之名，訂於 112 年 12 月 29 日以前具狀告訴並告發貴府侯市長等 10 位官員，涉嫌共犯公務員枉法行政，違背職務圖利、洩密、偽造(含行使及隱匿)公文書等罪，謹以嚴正告知。 本函旨在基於一位市民對您及侯市長應有的尊重，願竭誠盡最後努力呼喚貴府官員懸崖勒馬，並請劉代理市長依職權制止犯行，謹依行政程序法第 169 條聲請召開「本都更圖例案爭議處理專案會議」，請惠予核准為祈，重點如下：	陳○憲已於 113 年 3 月 21 日聲明撤回對「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」所為陳情案全部，含： 1.第2、3、4次都設都更聯審專案小組會議權利人陳○黎書面意見書計3份。 2.檢舉案，案號：(案號： K211102-1039 、K211102-1040 、K211104-1035 、K221003-1061、K230524-1038、K230529-1045)。 3.112年12月11日陳○憲致劉代理市長和然及侯市長存證函(樹林育英街存證號碼000311號)。 4.112 年 12 月 26 日陳○憲致都更處林炳勳處長傳真陳情函。 5.本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，並經過市府及專家學者相關審議，現階段為事業計畫主要確認更新單元範圍、容積獎勵及建築規劃設計，至於涉及權利變換分配(包含更新前及更新後土地及建築物價值查估、共同負擔相關費用等)將於事業計畫核定發布實施後才能啟動權利變換計畫，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		一、貴府就本人陳情之所有復函，皆成為自証枉法行政的公文書，我將於會議當場提出反駁之法規依據(我會大道至簡式地逐項重點清楚載明於 1 張 A4 紙，為精簡會議時間，可要求式先傳真貴府供參。) 二、偽本人之指控不實或於法有誤，請貴官員當場提出說服人的理由及法規依據，則本人亦將當場鄭重道歉並簽署刑事告訴並告發權放棄書，永不重提圖例乙事。 三、會議日期由貴府決定，但以 112 年 12 月 20 日為限，因告訴狀撰文、卷證整理、打字等作業距遞狀日(12/29)只剩 9 天。 四、會議地點：由貴府決定。 五、出席人員： (一)我方：只陳○憲1人，不攜帶任何蒐證器材，俾利貴府官員暢所欲言。 (二)貴方單位代表：市長室、劉代理市長室、城鄉局、政風處、都耕畜、都審會(除劉代理市長外，皆屬共同正犯單位) (三)實施者如果能派其法務協理楊慶輝及其御用律師陳議雄代表出席，絕對有助於本圖利案之一次性解決。 六、都更業務非您督導範圍，本案斷無牽連閣下之理，惟受侯市長知遇而委以重任，為其排憂解勞，是您道義上的義務，惟萬一侯市長圖利案主謀時，那就另當別論了。 七、結語：成大事者不糾結，當斷不斷反受其亂。 八、題外話：民國 98 年發生縣立樹林紅土網球場事件，您時任教育局長，好幾天出現在電視上受訪，我是檢舉人代表蒙您召見，在縣立體育場會議室單獨會晤的景象令人懷念，容另函敘明。	變換階段提請審議後確認為準。	
	〔112年6月12日第四次專案小組〕	(一)大家好我是**街*巷*號*樓，陳○黎的法定配偶，今天是開第4次的審議會議，第3次到現在已經差了509天，怎麼會等那麼久。 (二)我發現我們這個審議，應該遵照法定的程序，以今天來講，我們今天出席的委員依照開會通知單是有7位，但是依照設置辦法第7條的規定，本會會議應由全體委員過半數出席始得開會，那出席委員過半數同意始得決議，我們今天沒有辦法達到法定的人數，我們這個會議能開嗎？這個程序上，能夠做出什麼決議嗎可以嗎？如果這樣子開會的話這個會議有效力嗎？ (三)我們這一次的都更案，範圍是有45筆的土地，那我要請教這個範圍的劃定45筆是不是已經定案了、已經確定了？包牾有4筆的巷道還有2筆的畸零地，如果沒有確定的話就沒有基地面積，那怎麼做出事業計畫？這點要請問一下，那如果是已經定案了，那請問這個案子的定案是經過什麼程序決議的，在什麼時候什麼會議決議的？請說明一下。	【都市更新處回應】 (一)有關住戶提到委員出席人數需過半部分，依「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」規定係針對都更大會(審議會)，而都更專案小組的部分無出席人數需過半之規定。 (二)另針對範圍納入現有巷道的部分，依109年2月12日範圍諮詢會結論原則同意為45筆土地，並依照程序辦理公開展覽30天，公開展覽後同意比例亦達到法定門檻，故依照規定於109年12月1日召開第2次專案小組，並經第2次小組原則同意本更新單元範圍，惟後續計畫內容仍需提至都更大會(審議會)上同意。	--
	112 年 1 月 6 日 傳真文件	致張壽文處長 2023 年第 1 封報告書 一、新年好 二、復貴處 111.11.23 新北更事字第 1114683863 號函及富鉅鼎公司 112.1.4 富建更字第 1120104001 號函。 三、本案之癥結係貴處核准系爭土地之行政處分違反重要公益，比例原則、憲法要求之正當行政程序及相關法規之規定，惟詳閱實施者上開函文內容，並無助於癥結之解除，合先敘明。 四、我因負責 10 口之家雜物：買菜、倒垃圾、煮晚餐及接送 4 位孫兒女上下學等，一直無法專心處理本案，致行政訴訟補充理由狀直今未突稿，惟過程中偶然發現本案違法新事，謹併同「駁訴願答辯書」傳真閣下供參(計 14P)。 五、綜上，貴處所為，核有違誤，除違法行政外，尚涉偽造公文書及貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款等罪，在我無法退場的情況下，唯一的解方是貴處依法撤銷本都更案並責令實施者重新報核。 六、圖利之訴爰握在閣下手哩，而不在我手裡。 七、我依法定程序尋求救濟的所有文稿最遲在春節年假(1/29)結束前保証完成，幫我加油吧。	有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，公開展覽後同意比例亦達到法定門檻，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
		新事証：實施者 108 年 10 月 18 日第 2 次「範圍變更報核函」偽造同意比例証據 106 年 4 月 18 日第 3 次範圍劃定終局審議會議決議： 排除 4 筆 554 ㎡ 新增 6 筆 466 ㎡ 差額減少 88 ㎡		

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		私有土地原 2,582.25 ㎡ 減為 2,494.25 ㎡ 土地總筆數 22 筆(原 20 筆) 109 年 2 月 12 日為第 4 次範圍變更審議會議核准 45 筆(原 22 筆)劃定單元範圍案： 私有土地 4,228.25 ㎡ 原 22 筆私有土地 2,494.25 ㎡ 新增 23 筆土地 1,734 ㎡，同意比例 69% 1,734 ㎡x69%=1,196.46 ㎡(同意面積) 893 及 1893 地號已於 106 年 4 月 18 日第 3 次範圍審議終局會議決議「自本單元範圍排除」定讞，實施者於 108 年 10 月 18 日申請「變更範圍」第 2 次報核(即本文)時，偷偷將之劃入範圍之舉於法不合，故依法應作如下修正： 1.增加「23 筆土地」修正為「21 筆」 2.新增23筆土地面積1,734㎡減該2筆土地面積443㎡後，修正為1,291㎡(實際新增土地總面積) 3.實際同意比例應修正為 43.45%，443 ㎡÷1734 ㎡=25.55% 69%-25.55%=43.45% 結論： 1.實施者兩次報核均偽造同意比例逃避事業概要審議程序，已觸犯偽造公文書罪。 2.縱使同意比例達 99%，都更處亦應召開範圍審議公開會議呀！		
		新事証 104 年 6 月 29 日報核之同意比例造假 1.委員綜合意見：1893、1893-2及1893-3納入單元範圍，可能造成該巷道兩側的鄰地無法整合規劃，故不贊成納入。 2.實施者回應(自白)：「目前本案同意比例僅約67%，若剔除1893、1893-2及1893-3等3筆地號土地則同意比例無法達到都更的門檻規定而無法成案。」意指：該3筆土地面積合計474.13㎡，占範圍內私有土地2,582.25㎡之18.36%，目前同意比例67%減18.36%後，僅剩48.64%未達事業概要報核法定門檻50.01%而無法成案。 很不幸，1893 及 1893-2 地號 2 筆巷道土地(合計 443.13 ㎡，占私有土地 2,582.25 ㎡之 17.16%)直到 106 年 4 月 18 日第 3 次範圍劃定終局審議會議仍遭不符合重要公益的理由決議排除定讞。換言之，67%減 17.16%僅剩 49.84%，仍未達「事業概要」法定報核門檻 50.01%，依憲法要求之正當行政序，本都更案直到 106 年 4 月 18 日仍無法成案，主管機關應依法撤銷本都更案令其重新報核。 3.實施者於105年1月27日範圍會議自白：「目前同意比例僅67%」卻於104年11月25日造假虛報為71.68%，偽造文書罪犯行明確堪認定。 4.依法經審議核准之單元範圍內之土地及合法房屋所有權人出具正式同意書及証明文件才有同意權效力，查1893及1893-2地號兩筆巷道土地自始自終被審議會議摒除其地主有何同意權！本案之同意比例未達50.01%，都更處居然廢職容奸，受理事業計畫報核，圖利甚明！ 官商勾結同意比例造假(偽造公文書)犯罪証據(新証據) 造假為 71.43% 還是納入 1893 地號等 3 筆巷道土地才湊足 67%，否則只剩 48.63%，連事業概要報核門檻之報過 1/2 都不足。 1.實施者自承：目前本案同意比例僅約67%(事業計畫報核同意門檻為超過2/3，即66.67%)，若剔除1893、1893-2、1893-3共計18.37%，則剩實際同意比例為48.63%(事業概要報核門檻為超過1/2，即50.01%)，則本都更無法成案。 2.明明僅約 67%，卻造假虛報為 71.43%(差 4.43%)。 3.以上係第 1 次範圍審議會議的結論。 新証據：同意比例造假 証明事項：實施者偽造文書報核之同意比例造假，連不具同意效力的非正式協議書(詳次頁)也可充當法定同意書，根本違反本條例施行細則第 12 案規定。		
		協議書 2020.3.17 富鉅鼎洪嘉賓來電「中止合建契約協商」		

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>時點</th><th>陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>請出示甲方簽署的同意書正本！
註：
1.本協議書係雙方表達合建意向，惟因甲方不同意「合建契約書」充滿霸王條款，而乙方拒不更正，致雙方於109.3.17中止合建契約協商，本契約書同時失效。
2.甲方從未正式出具都更事業概要或事業計畫同意書，特此聲明。
証明事項：
1.系爭土地係實施者基於圖謀暴利而圈地以賤價購入之既有巷道土地。
2.朱市長時期的都更處為本都更案劃定更新單元先後召開3次範圍審議會議，均決議排除1893、1893-2地號兩筆巷道土地。
1.系爭土地所有權人李○媛女士係富鉅鼎負責人洪村統君之配偶，亦係該司大股東。
2.李女士出席會議代表人劉○鼎君係該司副總經理。
3.結論：系爭土地係實施者圈地以賤價購入圖謀暴利之用。
審議委員及都更處決議排除兩筆巷道土地(1893、1893-2面積443㎡)的理由：基於確實符合
1.重要公益
2.比例原則
3.相關法律之要求
註：本次審議會議係 104 年 6 月 29 日實施者申請「本都更 20 筆土地事業計畫案」報核的「劃定單元範圍」終局審議會議，系爭土地中之 1893、1893-2 兩筆巷道土地(計 443 ㎡)遭決議自單元範圍排除定讞。
107 年 3 月 14 日公辦公聽會資料：此 2 筆巷道範圍
1.A、B兩區的後面都更時無法整合並侵害公共利益甚鉅。
2.唯一獲利為富鉅鼎。
3.各案權利人之財產權遭重大侵害。
4.嚴重破壞本都更範圍(黃色)整體性。
証明事項：系爭土地為實施者所有：李○媛系爭土地所有權人與另 2 名股東關係：
洪村統係具配偶，李秋明係其兄弟。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>反駁訴願答辯書
前言：
一、本案起訴的核心主軸是被告辦理「範圍劃定審議程序」違法，左開答辯書卻一再以「事業計畫」審議程序混淆轉移訴之主題，合先敘明。
二、左開答辯書是被告自証違法行政，變造公文書及圖利重罪的犯罪自白。
逐項反駁之理由及說明
①本案 2 次「事業計畫報核」基本資料比對表(取自公辦公聽會資料)
<table><tr><th>項目</th><th>104.6.29
第 1 次報核</th><th>108.10.18
第 2 次報核</th><th>說明</th></tr><tr><td>基地面積㎡</td><td>2,586</td><td>4,324</td><td>差額 1,738 增 67%</td></tr><tr><td>私有土地㎡</td><td>2,494</td><td>4,228.25</td><td>扣除公有土地 95.75 ㎡</td></tr><tr><td>實際同意面積㎡</td><td>1,212.83</td><td>2,693.31</td><td>扣除系爭土地</td></tr><tr><td>實際同意比例</td><td>48.63%</td><td>63.7%</td><td>扣除系爭土地</td></tr><tr><td>法定同意比例</td><td>66.67%</td><td>66.67%</td><td>事業計畫報核門檻(範圍劃定是 51%)</td></tr><tr><td>官商私自核准納入系爭土地占比之同意比例</td><td>71.43%</td><td>85.69%</td><td>被告違反法定程序，在權利人不知情的狀況下核准納入系爭土地 22%</td></tr><tr><td>銷售總面積
(坪)</td><td>7,123.42</td><td>13,475.39</td><td>增 89%</td></tr><tr><td>銷售總金額</td><td>43.6 億元</td><td>99.79 億元</td><td>增 56.37 億元 129%</td></tr><tr><td>共同負擔金額比</td><td>20 億元 46%</td><td>52 億元 52%</td><td>增 32 億元 160%</td></tr><tr><td>規劃</td><td>地上 2 棟 19 層
地下 6 層</td><td>地上 2 棟 3F 層
12 棟 5 層，
地下 6 層</td><td>汽車停車位 188 席→346 席
機車停車位 217 席→549 席</td></tr><tr><td>說明</td><td colspan="3">範圍調整幅度鉅大，範圍劃定核准前，權利人被蒙在鼓裡。</td></tr></table>續上頁①說明：
一、上開比對表係實施者分別依前後兩次(106.4.18 及 109.2.12)「範圍諮詢會議」決議(行政處分)之單元範圍基地面積 2,586 ㎡及 4,324 ㎡所製作之「事業計畫」報核資料。
二、查本案之「範圍劃定」自 104.6.29 報核起算至 109.2.12 範圍會議決議核准止，歷時長達 4 年 8 個多月終於定案(此間沒有任何一位權利人及利</td><td>有關「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆土地(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」係由富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者，業於民國 104 年 6 月 29 日向新北市都市更新處申請都市更新事業計畫報核。新北市政府於 107 年 3 月十 55 日辦理第一次公開展覽並於同年 6 月 27 日召開第一次都市更新暨都市設計審查專案小組會議後，因本案所涉及更新單元範圍有所調整，故本府於 109 年 9 月 8 日起辦理第二次公開展覽，並於同年 9 月 25 日召開第二次公辦公聽會，且接續於同年 12 月 1 日及 111 年 11 月 20 日召開二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，目前尚在審議階段。
在本案行政程序進行的過程中，貴方於 109 年 12 月 1 日召開第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，曾對本案事業計畫書表示意見；於 111 年 1 月 20 日召開第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議時，曾表示「核准系爭土地納入本都更範圍……納入範圍之處分已經違憲而無效，且恐涉及圖利重罪……。
貴方未具日期之陳情書及 109 年 12 月 30 日(案號：K201230-1033)新北市政府人民陳情案件，業經新北市政府 110 年 1 月 8 日新北府城更字第 1114671566 號函函復。又貴方 110 年 11 月 2 日陳情書及依 110 年 11 月 2 日(案號 K211102-1039、K211102-1040)及 110 年 11 月 4 日案號(K211104-1035)本府人民陳情案件，業經新北市政府 110 年 11 月 10 日新北府城更字第 1104662946 號函函復。
貴方多次陳情，均經新北市政府函復。貴方又與 111 年 2 月 9 日向都市更新處提抗議信為陳情，於當日另向新北市政府政風處陳情新北市都更處辦理「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」疑涉嫌圖利等情事就抗議性陳情部分經新北市都更處 11 年 2 月 16 日新北更事字第 1114671566 號函函復就新北市都更處疑涉圖利部分，經新北市政府政風處函轉新北市都更處政風室查察後，新北市都更處遂以 111 年 5 月 16 日新北更政字第 1114675762 號函(下稱系爭函文)回覆訴願人。系爭函文於 111 年 5 月 18 日送達，貴方不服，於 111 年 6 月 16 日提起本件訴願。
貴方提本件訴願為程序不合法，依新北市都更處函復訴願法第 77 條第 8 款應為不受理之決定。
按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提出訴願。但法律另有規定者，從其規定。」「本法所稱行政訴願處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施，而對外直接發生法律效</td><td>--</td></tr>
</table>

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		害關係人被確保知悉相關資訊及被通知出席範圍審議會議陳述意見的機會)，本案範圍審議會議由第 1 次決議之 22 筆土地擴增第 2 次決議定案之 45 筆，基本上第 1 次 106.4.18 之決議已自然消滅，依法由第 2 次 109.2.12 之終局決議所取代，因此本訴之主軸以第 2 次「範圍劃定」審議程序違法圍標的。 ②被告詳列原告一再陳情計 7 次的事實，惟原告並非吃飽撐著，苦口婆心理由： 一、被告所為何有違誤，不止違反正當行政程序，甚而踩踏廉政紅線，審後陳明。 二、新北府都更相關官員出事的案例令人震撼：(一)2015 年前副市長徐志堅因新店北宜路都更案收賄 615 萬元，判 10 年定讞已入監服刑。(二)2017 年泰山溫仔圳重劃案新北府 9 名官員涉貪案，地政局副局長王聖文君以死明志跳樓而亡，更令人無限同情。誰無父母妻小，基於上蒼有好生之德，原告陳情的範圍兩年來一直限於府內相關單位，希望依法改正即可，未料被告執迷不悟，非但知錯不改還硬幹，連訴願亦予駁回，雖然原告只是一位守法的平凡老人，但要我眼睜睜的看著自己辛苦合法取得的財產如此被一層層的剝削而不反擊，我真的做不到，只要一息尚存，暫以生命餘暉照亮這群強盜的前程。 ③ 一、政府要人民守法的前提是政府本身要先守法(依法行政)；事業計畫報核的前提是範圍劃定要先依法定審議程序核准；被告要原告的訴願程序合法的前提是被告的行政作為要先符合憲法及相關法規要求的正當行政程序。 二、釋字第 709 號理由書第 3 段載明：劃定更新單元(即範圍劃定)之核准，即為「行政處分」。 按「人民有請願、訴願及訴訟之權。」憲法第 16 條定有明文，人民訴願之權係受憲法保障，被告不法核准「範圍劃定」，原告依法行使訴願權之程序於法並無不合。 三、查被告辦理本都更案範圍劃定之程序有：變造同意比例，曲解法令、濫權裁量、隱匿行政處分書、變造公文書、貪瀆圖利等不法，容後續逐項敘明。 ④ 一、本訴的核心標的是「範圍劃定」之程序違法，被告卻始終以「事業計畫」程序合法為答辯，這是牛頭不對馬嘴、混淆焦點的詭辯。 二、可見被告明知本訴之適用法條係 108 年 1 月 30 日修正公布之本條例，而非 97 年及 99 年公布之舊都更條例。 三、「範圍劃定」之核准係都更所有程序之第 1 道前提基礎，依法不得與後續階段之「事業計畫」項目併案共審。(釋字第 709 號理由書及本條例第 22 條、第 86 條第 1 項參照)被告擅權將「範圍劃定」併入「事業計畫」共審之行政作為完全牴觸釋字第 709 號意旨及本條例第 22 條、第 29 條、第 86 條第 1 項及本條例施行細則第 8、9、11、12、16、15 及都更審議會設置辦法第 7 條等相關嚴謹的規範。綜上，被告曲解法令、濫權裁量，已達無法無天的境界。 四、查 109.2.12 範圍諮詢會議核准「本都更案 45 筆土地範圍劃定」之決議，就是被告針對「更新單元之劃定」單獨作成之行政處分。明明已作成行政處分，卻在答辯書謊稱「並未針對更新單元之劃定單獨作成行政處分。」這可是變造公文書呀。 又查 109.9.25 公辦公聽會所提供之相關資訊及報核之「事業計畫書」內容均係依上開範圍審議會議核准之更新單元範圍所擬。倘如被告所言範圍未定，那基地面積未確定的情況下，事業計畫書之整體規劃設計報本無法產生，足徵被告變造公文書之犯行明確堪認定。 ⑤ 一、左開本條例第 10 條第 1、2 項及第 19 條第 3、4 項，皆遭 102 年 4 月 26 日公布之釋字第 709 號文宣告違憲，自 103 年 4 月 26 日起失去效力，查本都更案之行政程序係始於 104 年 6 月 29 日實施者申請事業計畫報核之時，因此左開條文已無援用餘地。 二、發現新事証：	果之單方行政行為。」「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定…對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提出訴願者。」訴願法第 1 條第 1 項第 3 條第 1 項及第 77 期條第 8 款分別定有明文。 按新北市都更處函文復，最高行政法院 95 年度裁字第 2909 號裁定意旨：「人民對於行政興革之建議、行政法令之查詢、行政違失之舉發或行政上權益之維護，固得像行政主管機關陳情，然行政主管機關對於陳情之處理不論認有無理由，均非舊公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果，自非屬行政處分。」 按台北高等行政法院 106 年訴字第 1587 號裁定意旨：「…人民並無主觀公權力和法律上利益，可資請求行政機關調查、追究其所任公務員之為失懲戒責任。…人民陳情行政機關調查追究公務員懲戒責任者，至多僅屬陳情、檢舉性質，以促請懲戒權責機關發動其職權，行政機關對其陳情函復不依所請為公務員懲戒責任之追究，其函復說明也不具有對其依法申請之請求予以准駁的效力，並非行政處分。」貴方陳情新北市都更處處理「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」疑涉圖利等情事，經新北市都更處以案爭函文答覆略以：「…說明：四、綜上，台端陳情內容上無涉本處圖利情事，台端如有其他具體事證惠請提供，俾憑查辦。」就貴方所陳情事項所為事實之敘述及理由之說明，並非對貴方之請求有所准駁，亦不因該項敘述或說明而生法律上之效果，更未直接侵害貴方之行政處分。貴方提起訴願，揆諸前揭之規定，程序尚有未合，亦非法之所許，應不受理。 因本案尚在審議階段，後續將委專案小組審竣後辦理聽證程序並提請新北市更新及爭議處理審議會做成決定，經通過後始得辦理事業計畫核定處分，固本案並無訴願人所稱違法之情事且尚未做成事業計畫核定處分，特此證明。 更新單元之劃定係包含在事業概要或事業計畫之申請報核，依並由都市更新或爭議處理審議後，始得就都市更新事業計畫做成核定處分，並未針對更新地區之劃定單獨做成行政處分。貴方稱都市更新處違憲核准「板橋區中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4、1935 及 1935-2 地號等 6 筆土地，計 281.33 坪」納入本案單元範圍之行政處分，固訴貴方之訴願請求顯無理由。 都市更新事業計畫係由實施者擬訂，而更新單元範圍係由實施者依整合結果劃定，在符合「新北市都市更新單元劃定基準」(以下簡稱本基準)及不損及鄰地權益下，原則尊重實施者整合結果。查富鉅鼎公司於 108 年 10 月 18 日富建更字第 108100002 號函(參附件 9)說明參酌陳情人代表人所陳意見同意納入，故市府業於 109 年 2 月 12 日召開更新單元範圍諮詢會討論，因本案納入 23 筆土地後範圍尚符本基準規定，並考量本次範圍已整合南側土地，相較於歷次實施者提出之範圍較為完整，另納入中山段 1893、1893-2 地號(使用分區為特專一)現有巷道後，兩側鄰地面積大於 1500 平方公尺(參附件 10)，符合本基準規模條件，後續仍得單獨申辦都市更新，另該現有巷道範圍已被指定建築線，更新後仍維持其公用地役權，並不損及鄰地通行及建築權益，故在綜合考量陳情人、實施者及委員意見後，諮詢會議之結論為「原則同意納入中山段 1893 地號等 23 筆土地」 有關訴願人主張本案更新單元範圍納入「板橋中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4、1935 及 1935-2 地號等 6 筆土地」違法一事，說明如下： (1)依 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例(以下簡稱本條例)第 10 條第 2 項規定(略以)：「……其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九規定規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。」及依第 19 條規定(略以)：「都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施……」 (2)查實施者於 104 年 6 月 29 日向新北市都更處申請事業計畫報核，因報核時本案同意比例已達本條例第 22 規定，故依上開規定得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。	

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		經查實施者始於 104 年 6 月 29 日申請報核時，出具之同意比例不法造假，核其自承同意比例約僅 67%(証：16)，卻偽造為 71%(証：18)，惟經 105 年 1 月 27 日第 1 次範圍審議會議結論排除 1893 地號等 3 筆巷道土地後，官方認定範圍內之實際同意比例僅剩 48.63%(証：16)，亦即連事業概要報核之法定同意比例 50.01%規定都未達到，更遑論事業計畫報核之法定同意比例 66.67%了，換言之，本都更案根本無法成案。又查被告明知為不實之事項，卻登載於職務上所攀之公文書，並據以逃脫事業概要(含劃定更新單元)嚴謹之審議程序規範，不法將範圍劃定併入事業計畫項目共審。 三、核此範圍審議會議程序違法，其無效之行政處分，自始不生效力： (一)此會之召開，被告未依釋字第 709 號意旨踐行憲法要求之正當行政程序，純係一場官商勾結的秘密會議，利害關係人無人被通知出席。 (二)出席審議委員僅 6 人，未達法定開會人數之 13 人，依法不得開會，亦不得決議(証：19)。 四、陳情人與實施者(富鉅鼎)為同 1 人：經查系爭土地所有權人李○媛係富鉅鼎負責人洪村統之配偶，亦係富鉅鼎三位股東之一，其出席會議之代表劉○鼎係富鉅鼎之副總經理。(証 20、証 21、証 22)		
	111 年 11 月 14 日 建議書	致張壽文處長的關鍵報告及善意建議書 關鍵報告 一、111.10.18 處長室談話結論：由貴處責成實施者以正式資料具體說明系爭土地納入範圍對所有權人權益影響乙事，迄今尚未收到消息。 二、兩年來，我以一個小市民挑戰貴府十萬大軍，太累了！決定速戰速決，謹將接續工作內容如實報告如下：  三、檢具 7 附件供參。 四、貴處的「訴願答辯書」恰恰是一份「違法自白書」，正好補足了官商勾結圖利罪証的最後一塊拼圖，你會被你們寶貝法務人員害死的！ 五、當威權圖利成為事實，攪動黃泉的水就是義務。你們不應懷疑我的決心和能力。 六、本都更案爭議問題太多，比方： 1.共同金額高到嚇人，到時倘一一要求核實提列，如何核實才能服人，不知又要搞多久?聽証結果不平又要行政訴訟，我的媽呀！ 2.樓層分配：實施者由上而下，地主由下而上，這是那一國的霸王條款? 3.汽車停車位實設346位，每戶1位，94位地主94位，其餘252位全歸實施者，在貴處及都審會立場偏頗的情況下，地主要如何爭取依權值公平分配?倘件件都要依法爭取，又要費多少年?這對那此合建戶須受多少年的折磨？依經驗法則看來，本都更案註定是一件不公平的遊戲。 善意的建議	有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，公開展覽後同意比例亦達到法定門檻，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		一、請貴處依法依比例原則依通例排除系爭土地，倘有部分須納入為宜，亦應在踐行憲法要求的正當行政程序下重審。 二、我重申無意冒犯，更無意見到有人像李述德一樣下場，因此如果做不到第一點建議，那麼實施者應該考慮在「致蔡總統及相關單位首長的公開檢舉書」發布前，讓我在合理條件下退場(行政訴訟依法可撤回，圖利屬公訴罪，無法可撤。)嚴謹正表示，我不想淌這趟渾水。		
	111 年 10 月 3 日陳情書及 111 年 10 月 19 日傳真函	請求確認函 一、為不服貴府相關權責單位辦理本人依法檢舉貴都更處涉嫌圖利 22 億元乙案，上下交相包庇，蹂踏廉政紅線，爰擬具「致侯友宜市長的公開信」一文，向貴府公開挑戰！惟基於正當性及慎重性，萬一我對貴方有所誤會，而來予解釋的機會，豈不太冤枉了，因此，謹檢具公開信草稿乙份供參，請求詳予確認信文指控閣下相關部分之內容，如有：(一)不符法、理，(二)不符事實等情況，請於 111 年 10 月 14 日定稿前，務必惠予指正並備理由，只要証明我錯了，好漢做事好漢當，我將依來旨修正或廢止公開信並負荊請罪。 二、倘傲慢拒答，或指正理由不符法、理而令人難服，則視同貴方同意公開信一切指控，本人將稍作修辭後定稿，並依原計畫於 111 年 10 月 21 日正式發佈。 三、本函亦作為日後相關訴訟之呈堂証供。	有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，公開展覽後同意比例亦達到法定門檻，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	
		致侯友宜市長的公開信 本公開信由發文者陳○憲承擔文責及舉証責任，謹此聲明。 我是一位喜歡你的新北老市民(73 歲)，你那漢子形象、不與政黨沆瀣一氣的特立獨行及那令人中風的跳針式答話方式等，我通通喜歡。 根據各家民調顯示，你將高票連任，並於 2024 年脫穎而出當選中華民國第 16 任總統，屆時北府相關官員都有機會入閣封侯拜相，成為攸關人民禍福的關鍵人物，因此，接受人民最嚴格的檢驗就成為你們的宿命。 請容我就你們共同主管督導的一件正在進行中的涉嫌圖利金額超過 22 億元的都更貪瀆重案(下稱本案)，提出公開檢驗和挑戰。 因為本案的犯罪事証太明確了，如果公開揭發至貴府相關官員有人雁行折翼，連帶毀了你這位偶像的一生清譽，這讓我陷入一番痛苦的掙扎，宛如一位風雨中過馬路的女人，不知該按住裙子，還是抓緊雨傘?雖然最後決定公開揭弊，但卻是含著淚水的。謹敘明如下： 一、緣起富鉅鼎建設(股)公司(下稱實施者)於 104 年 6 月 29 日申請「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」(下稱本都更案)報核，建築規劃基本資料：位於新板特區內，基地面積 1,283 坪，地主 94 位，地上 5 層一棟、32 層 2 棟、地下 6 層、停車位：汽車 346 輛、機車 549 輛、銷售總金額 100 億元、共同負擔金額 52 億元。 二、都更、都更、多少貪瀆罪惡假汝之名而行： (一)實施者圈地以賤價購入新民街7巷全巷土地(4筆地號)及民權路畸零地(2筆地號)合計281.33坪(下稱系爭土地)，占基地面積22%，不法全數納入本都更單元範圍，以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值(總銷售金額100億元x22%=22億元)，不法暴利22億元，盡入實施者私囊！ (二)22億元是什麼概念?4,400年又是怎麼回事? 1.22億元÷我國年平均薪資50萬元=4,400年，一個台灣人工作4,400年能賺22億元。 2.4,400年有多長久?自西元前247年秦始皇建國起算迄今才2,269年、自西元前1,500年大禹建夏朝起算迄今才3,522年。 (三)查本都更案係由實施者自行劃定範圍送審，自始就將系爭土地全數納入，並於104年6月29日提「事業計畫」報核，貴府都更處就「範圍劃定」召開4次「範圍諮詢會議」，前3次係於朱市府時代召開，都更處均以「不符公共利益及比例原則」的理由依都更通例(道路用地排除納入都更單元範圍)排除系爭土地，但到了侯市長上任換了新的都更處長，卻在109年2月12日召開的第4次會議中，由主持會議的都更處大官李擇仁擅權當場宣佈核准系爭土地全數納入本都更單元範圍。 (四)由於範圍劃定攸關範圍內、外利害關係人之財產權和居住自由權，因此，大法官會議於102年4月26日作成釋字709號，明文「強制」各級政府都更主管機關審議「範圍劃定」核准「前」應踐行憲法規定之正當行政程		--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		序，即「確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見的機會。」此項規定等同憲法保留，主管機關並無裁量餘地，只有遵行的義務。惟查貴都更處辦理本都更案竟違反釋字709號規定，於範圍劃定核准「前」，利害關係人無人知悉相關資訊，亦未通知任何人出席第4次範圍諮詢會議，剝奪所有地主適時陳述意見的機會。都更程序首重公開透明，都更處卻偷偷摸摸於109年2月12日召開範圍諮詢秘密會議，僅由官、商兩方人馬出席，並當場不法核准系爭土地全數納入範圍，接著由實施者依官商勾結所核准的範圍擬具「事業計畫書」提審，都更處再配合辦理「公開展覽30日」及「公辦公聽會」，以此蒙混過關。惟釋字709號於說明書中明文敘明：「公開展覽及公聽會均非憲法規定的正當行政程序，無拘束力。」未料都更處竟敢違反憲法規定，先斬後奏，把生米煮成熟飯後，硬叫地主方吞下，侯市長官兵扮強盜，搶錢，搶22億元。 (五)查釋字709號係於102年4月26日公告，並於103年4月26日生效施行，而本都更案係於104年6月29日提審，時序上晚於釋字709號，故一切行政程序均受釋字709號相關規定之拘束。因此，都更處違法核准系爭土地納入範圍之行政處分當然無效！ 又按中華民國總統就職誓詞：「余謹以至誠，向全國人民宣誓，余必遵守憲法，盡忠職務……如違誓言，願受國家嚴厲之制裁。」你看看，連國家元首都要恪遵憲法，一個小小的地方政府二級單位的都更處長，竟敢視憲法如廢紙，法外致富，這不好吧，我正告侯市長，你是要做總統的人，千萬別挑戰憲法。 (六)為了圖利唯一的獲利者(即實施者)，且看你們造了什麼孽： 1.1,027坪合法土地的94位權利人遭受你們如下的重大侵害： (1)無辜承受共同負擔金額11億4,400萬元(52億x22%)，平均每人分擔1,217萬元，請問：可以向貴府申請國賠嗎? (2)更新後每戶分配的土地有22%屬既有巷道土地，每坪均須繳地價稅，買賣時均須繳高額土增稅，天下有是理乎? 2.侵害公共利益，違反比例原則及最小侵害原則！(第1~3次範圍諮詢會議記錄參照) (1)新民街中、後段臨巷兩區土地，日後勢必進行都更，屆時無法整合。 (2)上開兩區日後進行都更時，必須納入新民街中後段巷道土地才能整合，屆時巷道土地的價值更高，實施者並無損失，也不致像現今這樣嚴重侵害權利人的財產權，這才符合最小侵害原則。 3.查本單元使用分區屬特專一，法定空地率及建蔽率各為50%，按實施者所擬「事業計畫書」之建築規劃：實設建築面積為512.82坪，故法定空地只須512.82坪足矣，前兩者相加為1,025.64坪，查地主方土地總合為1,027坪，已經大於1,025.64坪，顯然將系爭土地281.33坪全數排除，也不會影響目前的建築規劃。都更處強行納入是橫柴入灶圖利。 4.你們是竊國大盜！查本單元內含兩筆國有地，國有財產署經管17.47坪，新北府經管11.53坪，合計29坪，占基地面積2.82%x11億4,400萬元=3,230萬元(分擔共同負擔金額，也是都更處侵害國家利益的金額)，這可是竊國呀！侯市長，你瘋了?你真的瘋了！如果在大明王朝，你們將被朱元璋處以剝皮楦草之刑(剝皮後填充稻草立於宮門外，用以警示眾臣。)夷三族。 三、基於防貪肅貪，我依法做過如下努力：(可惜你們上下交相包庇迴護，既有犯意之連絡，亦有行為之分擔，均係共同正犯。) (一)109年12月24日吾等6人向你提出「敬致侯友宜市長連署檢舉投訴狀」案號K201230-1038，未料你竟然違法批文涉嫌圖利的都更處查辦，殊不知你把貪污治罪條例(下稱貪例)視為何物?請問：你當警政署長時，都是這樣出賣貪瀆檢舉案的檢舉人嗎?都更處基於報復檢舉人，在111年1月20日都更處召開的第3次都更都設聯審專案小組會議上，由會議主持人黃志弘公然恐嚇、誹謗及汙辱我這個檢舉人(有會議全程錄音檔可証)，請問：你們預定何時殺人滅口?你們這個流氓政府！日後誰敢檢舉不法? (二)111年2月9日我和另1位朱姓權利人共同檢舉本案(案號：220209-2112)。結果政風行政調查覆函所載之決行官員係都更處副處長謝登武，而非政風處長王文信，也就是說，2024年要升任廉政署長的王處長，違法把檢舉貪瀆重案交予涉嫌貪瀆單位自我調查(為何不依法交由政三科辦理?)明知圖利有據卻包庇而不依法舉報，還違法出賣檢舉人，貴府政風敗壞，貪瀆腐化，王處長尸位素餐，應負主要責任。		

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(三)111年6月13日我和朱姓權利人依法提起訴願，2024年要升任法務部長的法制局吳宗憲局長，明知都更處辦理本都更案範圍劃定核准「前」，違法憲法要求「應」踐行之正當行政程序，並無效力餘地，應依法撤銷原處分。惟基於官官相護，竟裁定「訴願不受理」，整個侯市府團隊，是一個可怕的竊國集團，金玉其外，敗絮其中，上樑不正下樑歪，盡幹些法外勾當！ (四)敬告陳純敬副市長(你應該是2024年的行政院長，恭喜啦！)： 1.你於107年12月25日就任新北市副市長、新北市都更審議委員會主委兼召集人，又是新北市住都中心董座，又負責督導新北府城鄉局、都更處之業務，總之，是新北市都市更新總舵手。 2.本案圖利金額高達22億元，並經本人鍥而不捨告發，依經驗法則判斷，絕不可能由一個二級單位的都更處長一手遮天，連政風處長及法制局長都加入共犯結構。你本身就具有法律專業，又有涉貪被起訴的親身實戰經驗，是否同意我的看法?我的重點是要為都更處長張壽文喊冤，因為系爭土地納入乙節在朱市長時期的都更處的死局，是你掌都更審議大權後才復活，因此，你才是本圖利案的罪魁禍首，張處長只是奉旨行政，對吧。 3.2019~2021這3年中，在你手裡核定成立的56件都更案中，其「範圍劃定」核准「前」，依釋字709號規定踐行憲法要求之正當行政程序者有幾件?是全數均有，還是部分有，部分沒有，請詳述理由。 4.前副市長許志堅收賄615萬元，判10年已入監服刑，你圖利22億元，該怎麼說? 5.「一葉落而知秋」，你就是侯市府那一片翩翩飄落的枯葉。 四、結語 三年前在一個路口，我目睹一位騎車載小孩上學的小婦人，背上還背著一個幼娃，因未二段式左轉被攔截開單的場景，三年來每當我經過那個路口，總是不自覺想起小婦人那雙蒼茫的眼神和那幼娃的哭聲。再想想今日各位官爺們所為，明明違法圖利 22 億元，卻能個個安居高位安享俸祿的奇特景象，這是典型的「竊鉤者誅，竊國者侯。」2019 年起，新北市已淪為被寄生蟲統治的城市。 從小恩恩死不瞑目案，看清了侯市府統治集團顢頇、凶殘、冷血視人命如草芥的邪惡本質；從本都更圖利案，看清了侯市府統治集團吃銅吃鐵、法外致富、視法律如無物的醜陋面目。按「公務員執行職務時，就是國家機器。」倘因國家機器不法或疏失運作，致使人民的生命財產遭受危害時，均係屬最高的生命財產法益之侵害，但你總不當一回事，還滿嘴「依法行政」：強逼罪不及死的鄭南榕自焚殉道是依檢察官命令執行、延誤 81 分鐘就診讓一位來不及上幼稚園的小生命殞落是依中央指引，連違反釋字 709 號規定圖利 22 億元也硬拗釋依法行政。顯然你是永不犯錯的，但是全球 75 億人類都會犯錯，連聖人都會犯錯，世間就獨獨侯市長不會犯錯，莫非閣下是神?你那句千古名言：「讓新北市民安居樂業！」，請問你實踐了嗎?經查在你執政迄今將滿 4 年，新北市民有 3 萬多人自殺未遂，其中有 2,400 多人死亡(比交通事故死亡的 900 多人多出 2.7 倍)，請問一個真正安居樂業的城市，會有那麼多人活不下去嗎?這是「徒善不足以為政」，意旨光說何用?要能做到呀。縱使給你 40 年也做不到「安居樂業」！小市民連生命財產都失去保障了，何來安居樂業?朱市長，你太令人失望了！ 南洋有句諺語：「當應該低頭走路的人，昂首闊步時，山河是會崩壞的。」顧炎武說：「有亡國，有亡天下。」亡國是政權的失落，亡天下是道德淪喪，率獸食人。可憐台灣人民無國可亡，卻有天下可大亡特亡了。 五、補註： (一)本文擬於111年10月14日定稿，111年10月21日發佈，為免冤枉人，草稿先於111年10月3日送達新北府侯市長等6位相關官員處及實施者公司，請其詳閱後，倘發現本文內容有與事實不符或於法於理有不合之處，務必惠予指正並備理由，我會依來旨修正。 (二)正式的公開信末頁會補附1張一看就懂的「圖利案基地圖解」。 (三)本公開信發佈後，不同何人，有須舉證資料者，可逕洽陳〇憲索取。		
		致張壽文處長的第二封傳真函 昨日(10/18)聽完貴處就辦理範圍劃定的依據法規說明後，終於大夢初醒，原來新北府都更處的職位已經凌駕在司法院大法官之上了！如此一來中華民國這個民主憲政法治國不就亡於侯市府之手了嗎?這正是我要向侯市長公開挑		

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		戰，為憲法招魂的原由。因此，貴處所敘理由無法說服我，合先敘明。 惟解鈴還須繫鈴人，查本案範圍係由實施者自行劃定提審，其應有釋疑之義務。請依昨日貴我會談結論，由貴處責其於 111 年 10 月 20 日之前，就系爭土地不法納入本都更單元範圍對地主方造成之利弊得失詳予具體說明(我已經乖乖等了 1 年 10 個月了)。倘實施者依然置若罔聞，那我也只能準時於 111 年 10 月 21 日依原定計畫發佈「致侯友宜市長的公開信」了，苦口婆心千呼萬喚，這是最終的期盼。 基於君子之諾，「公開信」文稿在 111 年 10 月 20 日之前，僅傳閱並請求貴府相關 6 位官員及實施者計 7 位惠予指正，其餘未曾對外洩露一字一詞，併予敘明。 追駐：一、昨日貴處說明： (一)我唯一同意的是：你指著現場圖表示1893、1893-2兩筆巷道土地納入範圍顯不合理(這是良心話)。 (二)最邏輯不通的是：本案範圍尚未核准，須俟事業計畫審議會議審議並經聽証程序後核定，這是什麼鬼話?請問範圍未定：1.土地面積同意比例：法定是66.67%，實際只有63.69%(事業計畫書所載係85.69%，但系爭土地占比22%，如範圍未定，就須扣除)你們這不是多一條「經辦都更業務涉弊」的犯行嗎?2.範圍未定就是面積未定，請問事業計畫書的規模設計是依據什麼碗糕搞出的? 二、你說發佈公開信，事態很嚴重。當然後續將引發監察、廉政和司法等相關機關調查及輿論的考驗。我事先把文稿告知，就是為了讓你們充裕準備辯詞。		
	111 年 5 月 16 日知會傳真函	一、貴司劉副總及鄭協理欲專程登門指教，謹表熱忱歡迎之意，期盼能提出說服我的理由，俾利本都更案儘速圓滿成功，時地建議如下： 時間：111 年 5 月 27 日~6 月 2 日上午時段(朱女士自 6/3 起須至兒家協助顧孫；我更忙，預先拿整本都更案相關資料並起草相關訴狀，實無法分心。) 地點：舍下(來車可直駛停放舍下車庫前) 二、大函提及我於 2021 年 12 月 15 日交付洪董之建議書，「文中語多曖昧，並強烈主張應以 5354 萬元價購陳○黎之房、地」乙節，與事實完全不符： (一)系爭281.33坪不法納入範圍涉嫌圖利乙案，循本人依法向侯市長具狀告發本案，如果貴我雙方達成價購協議，則陳、朱二人自本都更案退場，斷無再就系爭土地異議之理，我說會行文侯市長、都更處都審會撤告，請問：這算那門子的「曖昧」？莫非價購後，還要我方繼續告嗎？ (二)2021年12月15日貴外甥與黃經理銜洪董之命，至舍下談價購事，我表示為免雙方漫天喊價，各說各話，浪費時間，故我提出一份價購參數資料(如附表一)供參，惟會中從未明確談到售價，哪來什麼強烈主張？難道與貴司談話均須錄音錄影存証？ (三)我幼承庭訓，一生為人光明正大，向來好漢做事好漢當，從不御責、不貪不當之財，弱水三千只取一瓢飲，從不搞曖昧之事，也絕不乘火打劫，別太小看人了。 (四)我於109.12.24致侯市長告發圖利案，110.9.2貴鄭協理來訪時提退場意向，110.9.15貴司劉副總銜命至舍下談價購事。清楚看出告發與價購兩事相隔9個半月，換言之，不是為價購而告發，而是為了撤告遠離是非圈才想退場，因果關係，合先敘明。 三、買賣不成情義在，為免貴司因對我的誤解而浪費寶貴的人力和時間在沒意義的表面協商中打滾，我用白話文敘明對本都更案的明確立場和心路歷程： (一)我想「退場」的真正原因： 1.遙想民國90年，因新建的縣立樹林紅土網球場乙案，我告了蘇縣長瀆職(我愛好網球，曾任新北市軟式網球協會理事長)，原以為球場屬於縣立，告縣長就對了，未料係北府撥款委託樹林鎮公所招標辦理，致兩位基層公務員(承辦人和女總務)遭判刑入獄，頓失文官資格和退休金，也造成兩個家庭的莫大傷害。(洪董外甥曾任職樹林鎮公所，可查証)「我不殺伯仁，伯仁卻因我而亡」令人無限同情和不捨(北機組蔡調官來電告知，鎮長因未簽核，逃過一劫)。此案給我的啓示：「伸張正義時，不要殃及無辜」。 2.我在處理本圖利案時，該啓示令人一再陷入進退失据不知所措的困境：不告嘛，財產權無法保障；要告嘛，又怕殃及無辜。宛如一位風雨中過馬路	實施者於 111 年 4 月 22 日、23 日假新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)召開本案協調會，並於 111 年 5 月 16 日將會議紀錄寄發予陳情人。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		的女人，不知該握緊雨傘呢？還是該按住裙子？但深思熟慮後，才發覺「不過馬路不就沒事了」，這就是我想「退場」的真正原因。 (二)從「不要殃及無辜」到「堅定告到底」的演化過程： 1.就我對官場文化的瞭解，依府內程序處理的告發案，一般是內部命令改正後即告結案，基本上是不會移送法辦的，因此我當初向侯市長檢舉的本意，就是只要都更處依法撤消系爭土地核准之行政處分，而不侵害到地主方的權益也就罷了。未料承辦圖利案的都更處，雖然函告我範圍問題提交爭議處理審議會議審議確認。但是都更處不但整年未依函文召開爭議處理審議會議處理範圍問題，在明知我是檢舉人的情況下，竟於111年1月20日都更處召開的第3次聯審小組會議中，縱令由該處委託執行公務的會議主持人黃志宏委員，當場對本檢舉人公然譭謗、恐嚇及污辱，踩踏法律紅線，依法須加重其刑二分之一，我準備一份全程錄音檔為呈堂証供，具狀提告。如今貴司又來函指控本人致洪董建議書「文中語多曖昧，還強烈主張貴司支付新台幣5,354萬元之不合理高額價購款…等」(此函併副知都更處、都審會)。官商合演了一齣「陷害忠良」的大戲，這種戲碼的法律用語是「公權力勾串第三人，侵害人民財產權」，我在此鼓掌了。 2.回顧民國96年10月1日台北縣正式升格為準直轄市，同時成立體育處，派了一位外調體育教師接管網球場，該員每晚陪李副縣長和高金立委打球，仗其後台硬，在球場作威作福，欺壓我協會球員，經球員們一再向周縣長及相關局處首長投訴，卻無法動其一根寒毛。我蒐証完成於98.6.1具狀告發周縣長及政風徐處長、教育局劉和然局長……等8位官員包庇屬官等罪。98.8.17上午具狀告發承辦簡檢察官濫權不追訴(刑125)，當天下午台北縣首任體育處林處長遭周縣長撤換調任專員，該員歸建，令人不捨的是李副縣長竟因不便再來樹林球場而轉往林口球場，卻因於上班時間開公務車到立法院載妹妹去林口球場，遭壹週刊狗仔跟拍刊登，引起全台譁然而被迫辭副縣長職。當時教育局劉和然局長(現任新北府副市長)還邀我上北府當面懇談，回想北府時代的一級主管那種親民的作風，令人印象深刻。再看看今日新北府都更處，憑一個城鄉局轄下的二級單位，明知違法圖利22億元，不但不依法改正，還猛龍過江將錯就錯，公信蕩然，官威卻無比浩蕩。這不禁令人想起一句好玩的古諺：「廟小妖風大，池淺王八多」。 3.查新北府都更處經辦本都更案，違憲違法的事証太明確了，縱使新北府各相關單位及官員再怎麼官官相護，政風官員再怎麼違法包庇，也改變不了圖利的犯罪事實呀。基於保障財產權及國家法益，我將依法窮盡一切救濟手段(含監察、廉政、檢舉等機關之告訴告發、行政訴訟及憲法法庭都要打，還要在全台各大媒體、週刊敲鑼打鼓)全力阻却違法，當新北市的都更威權成為事實，讓全台人民觀賞一場73歲老翁的黃昏之戰就是義務，請拭目以待。 四、結語 看完我上述的剖腹告白後，如果覺得劉副總仍值得光臨舍下指教的話，那我謹以至誠恭候大駕，不須再談價購，只要有正當合理的理由就能說服我。最後，還有一點請求，務必記得攜帶錄音筆錄音存証。		
	〔111年1月20日第三次專案小組〕	(一)主旨：新街7巷巷道及民權路畸零地等6筆土地計281.33坪(下稱系爭土地)，不法納入本都更單元範圍乙案，經貴府都發局長行核請爭議處理會議重審確認在案。謹就貴處核准理由及實施者等說明函不符法理之處，逐項提出我方意見。詳如說明，請查照。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
		(二)聲明： 1.書面補充意見書(含附件)，請依法列入本次會議紀錄。 2.核准系爭土地納入本都更範圍之處分，核有違誤，系不符憲法第23條比例原則之規定，亦違反大法官釋字第709號解釋之精神，即主管機關對私人所擬具之事業概要(含劃定之更新單元)以及對都市更新事業計畫所為之核准或核定，應以公開方式舉辦聽證而非公聽會，才符合憲法要求之正當行政程式(強制主管機關踐行舉辦聽證義務)。換言之，納入範圍之處分已經因違憲而無效，且恐涉及圖利重罪，特此告知。 3.日本文官開訓詞：「文官要求人民守法的前提是文官本身要一切守法，如果你先違法拆下一塊磚，就別怪人民把整面牆拆完。」上開訓詞已成為世界各國要求文官依法行政的千古名言。 4.我是老了，但只要一息尚存，要我眼睜睜看著自己血汗掙來的合法財產被人一層一層的剝去而不反擊，我真的做不到。這場黃昏之戰，我願以生命	【實施者會後補充】 本案所有權人歷次相關陳情意見已納入本事業計畫書之回應綜理表，相關協調紀錄詳附錄九。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		餘暉照亮諸爺們的前程。 5.日後，倘須提圖利之訴，本文將作為證明涉案官員「明知」的呈堂證供，「明知」是圖利罪成案的要件。		
		(三)補充意見： 1.查本案範圍問題，貴處曾召開4次諮詢會議，就系爭土地納入單元範圍乙事，前3次均予排除，至第4次方同意納入，茲節錄准駁理由如下： (1)第1次：105年1月27日排除1893、1893-2、1893-3。 【理由】該巷兩側鄰地無法整合。 (2)第2次：105年7月29日排除1893、1893-2。 【理由】該巷兩側鄰地無法整合及通案原則。 (3)第3次：106年4月18日，排除1893、1893-2。 【理由】委員綜合意見：有關陳情人(陳情人即實施者、實施者即陳情人，係同1人)所有中山段1893、1893-2地號兩筆土地，縱使未納入本次更新單元範圍，未來一樣可開發使用，不會因本次沒納入更新，而變成別人的面前道路，不能當法定空地，也不會有不能開發及容積使用上的問題，只是開發早晚的問題，…排除1893、1893-2地號兩筆土地，係因作業單位通案上希望能照顧鄰地，不要損害其開發權益。 【都更處意見】本市更新單元劃定願考量整體規劃及公益性，故考量鄰地通行權、鄰地未來開發權益，以及若現有巷道全部納入本都更範圍，未來新民街7巷兩側若要整合更新將會有困難等。 (4)第4次：109年2月12日，翻盤，同意納入1893、1893-2兩筆巷道及1935、1935-2兩筆腫瘤狀畸零空地(首次闖關及成功)。 【理由】因實施者說明現有巷道(1893、1893-2地號土地)納入更新單元範圍內，其鄰地A、B基地仍可符合都市更新規模(意指A、B兩基地之面積均合乎都更基地門檻1,000㎡之規定，惟「合乎門檻」與「兩基地日後需整合才有利整體規劃之公益性」完全是兩件事，都更處竟以實施者這種違反公益的說詞作為核定納入的理由，通嗎?)	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		2.駁爭土地納入本都更單元範圍地官方核准理由：依新北府城更字第1104650056號函釋核准納入的各項理由逐項反駁如下： (1)「考量範圍完整性利於整體建築規劃配置」(官方理由1) 駁：查系爭土地納入本都更單元範圍與「範圍完整性利於整體建築規劃配置」之間完全沒有絲毫關聯，請參附件1：證明「圖利理由胡扯」圖解。這條理由顛倒是非，根本不足採。 (2)「且經實施者說明中山段1893、1893-2地號現有巷道(使用分區為特專一)納入範圍，其鄰地A、B基地仍可符合都市更新規模不受影響。」(官方理由2) 駁： A.查系爭土地納入範圍勢必造成二大惡果：(1)圖利實施者金額高達22.7億元(可分配更新後樓地板和車位之金額參附件1)；(2)日後鄰地A、B兩區都更時永遠無法整合，地下層亦無法貫通，這是嚴重侵害公共利益和市民財產權的缺德事呀！請參附圖2：大圖利和大禍害圖解。 B.都更處以「實施者只圖個人暴利，不顧眾人死活的說明」作為核准的官方理由，顯然不足採。 (3)「並仍應審慎考量鄰地通行權益」(官方理由3) 駁： A.查全台6米以內之道路政府統統無財力徵收，即全屬私人土地，但沒有任何一位地主敢封路不讓人車通行。請問：系爭土地倘不納入範圍，是否怕作為地主的實施者會將新民街7巷封巷而不讓鄰地住戶無法進出和通行嗎? B.又查新民街7巷成立於民國50年代，60年未曾發生過地主封路事件，可見官方這種庸人自擾、白天見到鬼的理由不足採。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
		(4)「故在綜合考量陳情人、實施者及委員意見後，原則同意納入中山段1893地號等23筆土地」(官方理由4) 駁： A.查實施者因系爭土地納入範圍，可於更新後多分配到2,626坪的樓地板面積，但也同時增加了11.96億元的開發成本，卻由權利人共同負擔，94位權利人平均分金額為每人1,270萬元，請參附件3：權利人隱性成本試算表。 B.又查權責機關明知範圍劃定係影響地主重大利益之事，應踐行於核准前依	【實施者會後補充】 有關「都市更新條例」涉及釋字709號違憲部分，業於108年1月30日修正，依其第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案後續經專案小組審竣，始能依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會。	--

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>時點</th><th>陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>法以公開方式舉辦聽證，並通知所有權人到場為言詞之表達及辯論，卻基於圖利實施者之犯意，濫權違法剝奪權利人表達意見的權利，僅綜合實施者及委員(行為分擔者)意見為核准納入之依據。換言之，都更處將憲法第23條及釋字第709號廢止後，變成歷史文件，偷愉摸摸地將生米煮成熟飯，令權利人吞了！
C.這4點官方理由不能採，因釋字第709號不是歷史文件，是現行法。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(5)「且為讓全體所有權利人了解本案調整內容並蒐集民眾意見」、「估依99年5月12日修正公布之都更條例第19條規定於109年9月8日起辦理公開展覽30日，並於109年9月25日召開第2次公辦公聽會…」(意謂依法行政，官方理由5)
駁：
A.102年4月26日公佈之釋字709號宣告都更條例第10條第1項及第19條第3項、第4項部分規定，自公佈之日起1年內檢討修正，期未完成者該部分規定失其效力。節錄理由文如下：
(A)主管機關對私人所擬具之事業概要(含劃定之更新單元，以下同)所為之核准(第10條第1項)以及對事業計畫所為之核定(第19條第3項、第4項)……其法律性質均屬就具體事件對特定人所為之行政處分……其可使單元內各宗權利人，乃至單元外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，並被強制遷離其住所。……上開行政處分時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求……。
(B)都更條例第10條、第19條應規定主管機關於核准或核定前以公開方式舉辦聽證而非公聽會，才符合憲法要求之正當行政程式。
B.呈上段補充說明：
(A)聽證會是正式行政程式，有拘束力(行政程式法第108條)，公聽會不是正式行政程序，無拘束力。釋字709號強制主管機關踐行憲法正當行政程式之舉，是我國司法史上首見。
(B)第19條未申請釋憲，但與第10條合併入審查範圍的理由：第19條係主管機關核定事業計畫應遵行之程序，乃第10條主管機關核准事業概要之後續階段，事業概要是否核准為事業計畫是否核定之前提問題，足見第19條第3項前段與第10條第1項之規範功能，具有重要關聯性。
C.查109年2月12日第4次範圍諮詢會議的結論是核准了包括系爭土地在內等23筆土地，全部納入本都更單元範圍，由原22筆成為45筆，基地面積由原2,586㎡(782坪)拓增為4,324㎡(1,308坪)，增加幅度高達67%，作如此重大調整的會議，居然未依法通知各縱權利人(1位都未通知)到場為意見之表達，僅由官商雙方黑箱決定，是那一條法規授權你們如此亂搞?釋字709號白紙黑字「範圍調整」一定要「公開方式舉辦聽證」，貴處援引99年5月12日修正公佈之都更條例第19條如何挑戰102年4月26日公佈之釋字709號?因此，這第5點官方理由違憲！不足採！
(6)綜上，貴處上開核准系爭土地納入本都更單元範圍之5點官方理由核有違誤，基於惠法第23條比例原則之規定及釋字709號所揭意旨，全數無法成立，請另提合理、正當並合乎公益之通法理由，以供「爭議處理會議」辦論之用。</td><td>【實施者會後補充】
有關「都市更新條例」涉及釋字709號違憲部分，業於108年1月30日修正，依其第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案後續經專案小組審竣，始能依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>3.對實施者110年7月8日富建更字第110070801號說明函的幾點異議：
(1)查本案的實施者係以營利為目的之合法建設公司，其為求公司利益極大化的一切作為，只要不違法、不行賄，我方縱不同意亦只能尊重，那怕其所提各方案皆不合理，也無正當性，亦無妨，因為關鍵在權責機關不能依法公正把關。換言之，都更案涉弊，權責機關應負全責。</td><td>【實施者會後補充】
都市更新案件均依都市更新條例及其相關規定辦理，由實施者取得更新單元範圍內達事業計畫法定門檻之事業計畫同意比率後，擬具事業計畫申請報核，市政府係依法辦理，並由專家學者進行充分討論與審議。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(2)對實施者上開函各項說明，異議如次：
A.巷道估值部分(按貴處承辦人電話中告知：納入都更範之巷道土地約為同範圍內建地市價的80%)：本案的關鍵在於系爭土地依法皆不應納入範圍，還在估甚麼值?那怕無償納入也不行，因為會嚴重侵害公共利益，並大大增加各宗權利人的隱性成本，更必然觸犯圖利重罪。</td><td>【實施者會後補充】
有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>B.「各方案比較表」之「目前方案」部分，各項目試算基礎只是實施者夢中之作，內容避重就輕，不具體、不客觀，唯一功能是誤導權利人作錯誤判斷而已，搞這種邪教伎倆不好，無說服力，實不值一駁，但我方仍耐心地糾正如次：
(A)試算基礎比較表：<table><tr><th>試算基礎</th><th>目前方案</th><th>符合比例原則</th><th>依據</th></tr></table></td><td>【實施者會後補充】
本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比</td><td>--</td></tr>
</table>

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次

	(不合理)	新方案	
樓地板每坪銷售單價	68.4萬元	75萬元	板橋文化路達永冬慶110年10月實價登錄每坪76.2萬元
停車位每位銷售金額	228.8萬元	300萬元	新板特區行情(達永冬慶實價登錄)
共同負擔比	51.46%	40%	1.公辦都更 33.14%第 8 頁 2.富鉅鼎新板特區新府路案41.32%
停車位分配	實施者 234 位 地主94位	實施者 131.2 位 地主196.8位	依共同負擔比分配，天公地道
基地面積	1,308坪	1,027坪	1,308坪就是圖利！

註：目前方案數字，我方一再於意見書中反針，貴處皆於復函中以「上開數字須待權利變換審議核定」駁斥，但實施者於「事業計畫書」及「各方案比較表」反覆又載又明，你們卻連個X都不敢放，這算甚麼標準?

(B)我方謹提出附件1:「具體客觀的各方案比較表」及附件2:「陳○黎權利人/被害人被侵害金額試算表」供參。

例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。

4.不信公理喚不回，不信律法盡成灰：

(1)系爭土地暴力調查表：

地號	1893	1893-2	1893-3	1893-4	1935	1935-2	計
類別	巷道	巷道	巷道	巷道	畸零地	畸零地	/
購入日期(移轉登記)							
購入實價							
更新前估值(萬元)	53,248	2,51 .8	3,8 9.6	44,803.2	1,268.8	11,325.6	117,033
差額(暴利)							
面積(坪)	128	6.05	9.35	107.7	3.025	27.225	281.33
說明	1.購入日期及購入實價(檢具買賣契約及付款證明)由實施者提供。 2.更新前估值＝520 萬元/坪×80%(範圍內建地土地的八成)＝416 萬元/坪						

【實施者會後補充】

有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。

--

(2)新北府圖利疑案時序、事實及所犯法條分析表：(山雨欲來風滿樓)

時序	官員、單位	違法事實	所犯法條
107 年 12 月 5 日	侯市長就任日	1.處理檢舉圖利案，案交犯罪嫌疑單位辦理(請鬼拿藥單)，洩漏檢舉人各資。 2.明知所屬人員圖利有據，而予以庇護，不為舉發。	1、證人保護法及刑法第 132 條 2、刑法第 125 條(直轄市長係具有檢查職務之公務員) 3、貪汙治罪條例第 13 條
107 年 12 月 25 日	陳副市長就任兼任都審會委員及召集人	負責督導都更業務，又身兼都審會委員及召集人之職，卻參與不法核准系爭土地納入範圍乙事，涉嫌圖利實施者高達 11 億元鉅款。	1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款 2、公務員服務法第 6 條
108 年 11 月 8 日	都更處長處長就任日	1、於 109 年 2 月 12 日第 4 次範圍諮詢會議時，不法核准系爭土地全部納入範圍，圖利實施者超過 11 億元鉅款。 2、明知上開範圍乙事須召開爭議處理會議重審確認，卻延宕超過 1 年不為召開，怠忽職守，袒護實施者。	1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款 2、公務員服務法第 6 條
109 年 2 月 12 日	都更處召開第 4 次範圍諮詢會議	未依憲法要求之正當行政程序以公開方式舉辦聽證，竟未通知任何一位權利人到場為意見之表達，而是偷偷摸摸黑箱不法核准系爭土地全數納入範圍，圖利實施者高達 11 億元之鉅，犯行明確認定。	1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款 2、公務員服務法第 6 條
109 年 8 月 24 日	城鄉局黃局長就任日	1、明知所屬人員徒圖利有據而予庇護不為舉發(包庇屬官罪) 2、係範圍重審之決行者，確認其延宕整年不為召開而不聞不問。	1、貪汙治罪條例第 13 條 2、公務員服務法第 6 條

【實施者會後補充】

敬悉。

--

(3)貪瀆是全人類的公敵，像本案圖利金額如此鉅大，在民主法治國家要被關很久致身敗名裂;在中國會被終身監禁，甚至判死：在北韓會被金正恩炮決，灰飛煙滅。

(4)貪汙治罪條例第6條係5年以上之刑，追訴權時效20年(本案止於民國129年2月3日)

(5)就本案來說：

A.爭議處理會議重審確認前這段期間，仍維持「核准納入範圍」的現狀中，法律術語為「圖利現行犯」

B.重審結果如是「排除納入範圍」，則謂之「圖利未遂」案貪汙治罪條例規定係「未遂犯罰之」，怎麼罰?我主張「打屁股」。

C.重審結果如何維持「納入範圍」則成立「三級貪污罪」，我方成為「法定受害人」，將依法以受害人之名具狀提出「刑事告訴」(不是告發)，圖利罪屬公訴，就算我方撤訴也沒用，檢方仍須依法訴追到底，運氣好的話，有可能被司法折磨到更5審才能解脫。

【實施者回應】

一、有關同意比例，從上次小組到這次小組之間，有密集跟住戶爭取同意。目前有再跟1位地主取得協議，其他住戶有再努力做溝通，他們今天的陳情內容我們也都瞭解知曉，我們也會盡量做配合，例如剛剛有提到的分配面積坪數，我們會針對個人做必要的調整。

二、有關通知部分，我們在110年8月就有提出申請，但因為疫情的關係，我們沒有辦法召開大型說明會跟住戶說明，我們是採用公文方式郵寄通知大家目前的修正，例如說地下停車位、分配事項等。那報告書有一些退補正，也是配合做一些修正，那可能中間過程版本放上網站，有一些住戶看到並提出意見。我們收到開會通知，有再請開發人員寄信通知全體住戶，可能時間比較短，有一些人還沒收到，先跟大家說抱歉，目前專屬網站有最新報告書版本。

三、選配原則部分有依前次小組意見提高到10%上限，如果還有個人需求可以再跟我們協商。另有關提出「關係人不得選配」，請作業單位幫忙釐清是否可以這樣限制。

四、有關提到禁止二次施工部分，我們不做二次施工，另在申請建照時，工務局也會要

--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(6)公務員是貪不得的，如果不貪會死，那最好辭職去開建設公司。 (7)公僕涉貪，那怕能力再強職位再高，都難逃牢獄之災，阿扁就是最好的明證。 5.總結： (1)新約馬太福音說:「一個僕人不能同時侍奉兩個主人，你不能既侍奉上帝，又同時侍奉財神。」生命的歷程原本是一連串的取捨，公務員選擇上帝，就上天堂，當好官，令人景仰;選擇財神，就下地獄，蹲苦牢，萬劫不復。 (2)我方所有的意見書，不但統統副知實施者，更於定稿前，事先傳真富鉅鼎公司，請其就草稿謬誤處惠予指正，這是多麼光明的作法，沒有暗箭、不設陷阱，如果終須一戰，本老人選擇一場君子式的黃昏之戰。 (3)千言萬語，句句召喚著貴府相關官員回歸依法行政的正途。如果明知山有虎，偏向虎山行，到時被虎撕了，別怪虎，要怪自己。許志堅君是前車之鑑，王聖文君更令人無限同情。	求我們簽切結書。 五、有關估價部分提出物價的價格日期是否可隨時滾動修正，目前是依法在送件當時做二樓以上價格之估算，訂在104年6月1日，現在是事業計畫階段，後續權利變換階段合依照權變報核日前6個月內指定價格日期，那時候就會依照當時送件背景作價格核實估算，才會作為權利變換報核的基礎。 六、另巷道併入是否合影響大家的權益，目前尚未進入到權變估價，通常巷道會先去確認他的使用分區是什麼，目前在特專一，所以有容精率的貢獻，但也會考量到他現況是巷道，巷道部分通常會比有建築房屋的土地平均單價來得低，所以巷道的納入應該是不會影響到大家的權利價值。另外巷道作為法空，不會成公設的面積，不會變成大家身上的權狀。 七、店鋪規劃部分是盡量滿足大家分配需求，如果有所有權人針對店鋪面積可以更大，我們會再協商調整。	
	110 年 11 月 2 日陳情書及 110 年 11 月 2 日市府人民陳情案件(案號：K211102-1039、K211102-1040)及 110 年 11 月 4 日(案號：K211104-1035)	主旨 為本都更案(下稱本案)於 109 年 2 月 12 日第 4 次範圍諮詢會議時，貴處、會不法黑箱核定實施者賤價購入之新民街 7 巷既有巷道及民權路畸零地合計 281.33 坪全數納入本都更單元範圍，涉嫌圖利實施者高達 11 億 2532 萬元之暴利，經權利人連署於 109 年 12 月 24 日向侯市長提出具名檢舉投訴狀在案，案號：K201230-1038【如附件 1】，案經授權城鄉發展局局長決行發文貴處、會重新審議確認，爰依法提出本書面補充意見書供審。詳如說明，請查照。 聲明 一、查都更條例訂有「強徵」及「強拆」條款，係公權力強制處分人民合法財產的法律，惟事業計畫及權變計畫等各項目之審議核定，均應符合憲法保留之比例原則及相關法令之規定，否則即失所附麗而無效。又查國家奉行憲法意旨，分官設事，各司其職，貴處、會肩負保障人民財產權之義務，吾等無比尊重，本文一切言論皆依法依理，絕無冒犯之意，合先敘明。 二、本補充意見書，請依法列入爭議處理審議會議紀錄。 三、爭議處理會議之召開，務請通知投訴人到場以言詞為意見之陳述和辯論後，斟酌全部紀錄，說明採納及不採之理由作成核定，分別送達本案範圍內各宗權利人，均須符合憲法要求之正當行政程序。 四、按 110 年 1 月 8 日新北府城更字第 1104650056 號密函意旨，係謂本案範圍爭議乙節提請新北市都市更新及爭議處理審議會重新審議確認，惟依都更案法定程序須範圍核定後，才能進入事業計畫審議階段。查本案範圍依法合理修正後面臨的情況是：(一)須重新審核土地面積同意門檻；(二)由於基地縮小致法定容積率、法定建蔽率、開發成本及財務計畫等都將隨之異動，事業計畫勢必作重大修正並重新召開說明會。因此請立即依法停止事業計畫審議，俟範圍重新確認核定後再進行後續程序。 補充意見 一、本案土地市價，由原主張每坪 400 萬元修正為每坪 520 萬元，自文到日起生效，並隨土地行情浮動修正，理由如下： (一)據實價登錄揭露，華固建設(2548)於 110 年 9 月 23 日以 44.88 億元標得南港玉成巷 875 坪公有土地，拆算每坪 513 萬元，依比較法推估，新板特區建地市價應在每坪 520 萬元以上【如附件 2】。 (二)南港火車站四鐵共構，距臺北火車站 9.2 公里；板橋火車站五鐵共構，距臺北火車站 7.2 公里。新板特區是新北市行政、商業、金融、交通運輸、文化等中心，南港係臺北盆地新興的邊陲地區，縱使再奮鬥 20 年也趕不上新板特區，兩者相比，宛如麻雀比鳳凰，雲泥立判。 (三)查國產署經管的國有土地遍布全臺各角落，對土地行情一清二楚，論土地之估價精準度，全臺各大估價公司，那家有資格向該署挑戰？因此本案「權利變換前各宗土地」、「更新後建築物及其土地應有部分」及「權利變換範圍內其他土地」於評價基準日之權利價值，應以臺北盆地內與新板特區同等級地段之實價登錄價格及國產署專業估價師查估資料為評定主要依據。 二、新民街 7 巷巷道及民權路畸零地均應排除納入本案範圍的補充理由： (一)本案土地使用係採新民街 7 巷改道辦理，因而廢止約 88 坪的舊巷道(地號 1893-3 及 1893-4 之一部分)變成建地;但須拆掉 2 棟 9 戶房屋計 334	陳情人所陳意見已納入回應綜理表。 本案審議與通知均依相關規定辦理。 有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，公開展覽後同意比例亦達到法定門檻，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。 1935、1935-2 地號土地使用分區為特專一，鄰地 1934 地號土地使用分區為機關用地。 新民街 7 巷經改道後仍保留通行。 實施者辦理都市更新案均採信託機制進行風險管控保護相關人權益。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		坪及地號 1882 及 1886-1 兩筆建地的大部分計 103.35 坪作為新巷道及新空地使用【如附件 3】。103.35 坪減 88 坪＝15.35 坪。損失金額試算：(1)房屋 334 坪x新北府徵收價每坪 10 萬元＝3,340 萬元；(2)土地減損 15.35 坪x每坪市價 520 萬元＝7,982 萬元；(1)+(2)＝損失 1 億 1,322 萬元，巷道改道的結果是權利人付出前揭代價，增加車位利益實施者獨享。 (二)民權路畸零地(1935、1935-2 兩筆地號計 31.05 坪)納入本單元根本不符公益性、合理性及正當性，從附件 3 示意圖清楚看出對本案規劃非但毫無用處，還像在左臉頰突出了一坨腫瘤，不倫不類，醜斃了！此畸零地宜納入國防部經管之鄰地(地號 1934)作為日後都更案整合之用。 (三)查新民街 7 巷早在 50 年前的民國 60 年代就已是既有巷道，不只臨巷住戶有通行權，連世界各地來臺觀光的各國遊客(意指全人類啦)都可來此巷道逛逛，試問此巷道供大眾通行的公益責任與本案權利人何干？ (四)次查巷道改道的理由係基於貫通地下層的整體考量，地下 6 層可設停車格達 346 位，惟依事業計畫之分配規劃，一戶一車位，94 位權利人只能配到 94 車位，其餘 252 停車位悉歸實施者獨吞！既不正當，更不合理，此非公益，這叫「圖利」！建造成本提列共同負擔，分配卻不需依權值比，這也完全違反權變都更最重要的平等原則。 (五)各宗土地權利人(含國有土地)因巷道和畸零地不法納入範圍受侵害如下： 1.事業計畫之基地面積1,308坪，惟扣除不法納入的281.33坪所餘的1,027坪才是各宗權利人合法合理的建築用地實際總面積，核其侵害比高達281.33/1,027=27.4%，這是駭人聽聞的。 2.這281.33坪蛻變成公設的一部份，灌進更新後各宗權利人依權值分配的房、地權狀坪中，每月要冤繳多少管理費？每年要冤繳多少房屋稅和地價稅？天下有是理乎？都更條例如此運作，其誰能服？ 三、慎重依法提出一個符合最小侵害原則的新提案供審：【如附件 4】 (一)基於保障各宗權利人的權值，基地面積 1,027 坪不得增加。 (二)廢巷面積 88 坪部分原則同意納入本都更範圍(即地號 1893-3 及 1893-4)，但實施者須檢具買賣合約及付款證明，以開發成本費用之名核實提列共同負擔，不得以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值，大大增加各權利人的隱性成本而違反公益性、合理性及正當性等要求。 (三)其餘一概不同意納入本都更範圍，含地號 1935、1935-2、1893、1893-2 等 4 筆及 1893-3、1893-4 非廢巷部分之巷道土地合計 193.33 坪全數排除(日後可納入臨巷兩區塊都更範圍，才是合理正當之舉，實施者也不致有絲毫損失)。 (四)因新民街 7 巷改道而變成巷道和新生畸零地(地號：1882 及 1886-1 屬於土地權利方的土地)部分，不得作為更新後社區專用公設，應無償贈予新北府以換回容積獎勵。 (五)上開新提案可完全保障各宗權利人財產權及國家利益，更可使實施者免於蒙上惡意圈地圖謀暴利的惡名，亦可洗刷相關官員圖利罪嫌，是符合比例原則的都更佳作(請參行政程序法第 7 條)。 四、共同負擔應如實從新制定，再有浮列濫報，請依偽造文書罪訴追，理由如下： (一)共同負擔的審議重點係核實提列：1.確實有支出，檢具合約及付款證明(可事後補正)始可提列。2、預定的支出，其估算應合理，避免灌水。 (二)查臺北市嘉興街 409 號公辦都更案，官定共同負擔比以 33.14%為限，而得標的全坤建設公司(上市代碼 2509)卻以更低的 31.31%得標，係因雙北地區大樓建案，土地成本占 8 成，故該司提列 31.31%扣除 20%的開發成本後，尚有 11.31%的利潤。 (三)本案實施者所擬事業計畫書提列之共同負擔比高達 52%，實不足採！其中六大支出項目，沒一項經得起核實檢驗。 (四)專業計畫書是私文書，審議核定書是公文書，虛偽浮列係犯偽造文書罪。 (五)綜上所述，本案共同負擔比應以公辦都更 33.14 為基準，倘有因私辦須額外支出之項目，得核實提列。 五、本案財務可行性及風險評估： (一)財務可行性：經查本案實施者之財務操作有如下情況： 1.其於本都更單元範圍購買了巷道土地4筆、畸零地2筆，合法房地6筆，全部向板橋商銀辦理信託財產及最高限額抵押貸款，亦即只付點利息小錢，就能操控範圍之劃定，又可圖巷道納入範圍之暴利。較令人驚奇的是，原		

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		來既有巷道土地也可向銀行貸款【如附件5】。 2.110年9月2日下午2時至6時，該司鄭協理光臨舍下商談【如附件6、附件7】，他說： (1)保證樓地板分配的坪數，權變者一定比合建者少，樓層也只能挑合建者選剩的(宛如審議委員和都更處官員都是領該司薪水的)。 (2)如果選擇權變而一再陳情，那只是狗吠火車，沒用的，就憑你一個人，誰理你呀？這行的生態我太瞭解了。 (3)本案進度快慢的關鍵在地主方，而不在我司，事實上，迄今我司除了員工薪資外，尚未在本案投入任何資金，而每位員工都負責好幾個案子，像我就負責十幾個案子，因此就公司來說，本案那怕再拖50年也沒關係(我今年72歲，再拖50年，122歲矣！) (4)聽者感言：上揭一席話，充滿威嚇利誘及財大氣粗吃人夠夠的邪惡氣勢，這算那一門子的協商？根本是來宣達聖旨嘛！依經驗法則和理論法則論斷，這完全是官商勾結下的自然反應。或有人要我證明，我笑回：「雞蛋臭了，用鼻子一聞即知，需要吃下肚才能證明嗎？」 3.本案係百億元大案，按實施者所言，除了本案，手裡還有20幾個案子，怎算也超過千億吧！惟查該司實收資本額僅9,900萬元，卻玩千億元的生意，槓桿達1,000倍，足徵該司從事的是一種具高度風險性的超高槓桿財務操作，如果一、兩個案子出狀況，立即骨牌全倒。最近新聞，全世界排名第一的恆大建設公司，不是因為財務不當擴張而垮了嗎？何況連巷道土地都須辦理貸款的本案實施者呢？ 4.查全臺建商，上市櫃78家，其餘論規模、財力及商譽均優於本案實施者的亦超過百家，換言之，本案的實施者並非一定要富鉅鼎建設公司不可！ 5.又查本案合法土地權利人投入的土地成本額約53.4億元(基地面積1,027坪x每坪市價520萬元)，是實施者資本額9,900萬元的54倍，雙方從根本上就顯不相當，本案實施者憑什麼非富鉅鼎公司不可？ (二)風險評估： 1.實施者零風險 (1)都更條例就實施者退場並未定有任何罰則。 (2)本案實施者所擬合建契約定有實施者退場條款，可全身而退。 (3)倘本案延宕50年，實施者也不須損失一毛錢，顯然無風也無險。 2.各宗權利人的風險 (1)明知實施者有問題，卻無重選實施者的機會。 (2)沒有退場機制，不聽語就會被強徵強拆。 (3)53億的土地資產被一條都更魔索緊緊綑綁住，10年過去了，明明是一場空在夢裡浮沉，不敢問今夕是何夕。倘不幸遇上痞子，再等50年。 (4)萬幸等到某日審議程序完成可開工時，老房子先被拆光，如果新大樓建到一半，實施者卻突然倒閉而成爛尾樓時，也只好一邊跑法院一邊重回夢裡浮沉。 (5)本案足以成為都更不正義的典範。 結語 一、按「中華民國領土內之土地屬於國民全體。」憲法第 143 條定有明文，意指國(公)有土地的權利人不是經管單位，而是國民全體。查本案範圍內有兩筆國(公)有土地計 29 坪，投訴人挺身保護國家利益是國民應盡的義務，只是作夢都想不到，在新北市要保護國家利益竟然如此辛苦。又查本案在初擬範圍階段就被動了手腳，明知 281 坪巷道土地及畸零地納入範圍，將大大增加各宗權利人隱性成本，而圖利唯一受益的實施者高達 11 億元不法暴利。謹請撤銷原處分，並依法做出合理正當不違公益的合憲核定。 二、如果新北市民的合法財產不能受到新北府依法保障，我將攪動黃泉的水，並公開向侯市長挑戰-為憲法招魂。		
	〔109 年 12 月 1 日第二次專案小組〕	(一)查本連署書所提三件都更案例：B案(新北市板橋區實踐路永雄都更案)、C案(北市嘉興街409號公辦都更案)、D案(北市嘉興街415號生宿舍公辦都更案)，均有國有財產署北區分署所經管之國有土地在更新單元內，本文援引之數字及理由均係官方認證，說服力無庸置疑。查本案更新單元亦含有國產署經管之國有土地17.47坪，因此以比較將A(即本案)、B、C、D四大都更案相類比，是最具公信力的作法，合先敘明。 (二)本案事業計畫書有六大不合理項目，謹分項敘明如次：	【實施者綜合回應】 (一)共同負擔的部分，因為我們現在是採事權分送，所以現在其實負擔比例僅供參考。 (二)有關估價及一些負擔比已經有按照相關的標準提列，但樓高設計確實在都設這邊還有在討論的空間，目前尚未定案。 (三)這邊不間斷的派員跟做的地主做一些溝通，可能在溝通上有一些誤會，我們這邊有提供一些協議的方向，讓地主多一些選擇，當然權利變換目前也是一個選項，我們也是都是持續保持溝通的狀態。另住戶這邊如有提供資料的需求，我們就會提供給他們。	--

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>時點</th><th>陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>1.共同負擔比例灌水高達 52%，這是搶錢，不同意！
(1)依據：C、D 案的招商須知明定共同負擔比不得高於 33.14%。
(2)理由：查C、D兩案均係公辦都更案，實施者均係國家住都中心，C案已完成招商：
A.出資人(最優申請人)為全坤建設公司(係股票上市公司，代碼 2509，實收資本額 17.3 億元，在建築界並非一般阿貓阿狗)，其得標提列之共同負擔比為 31.31%，比官定 3.14%還低 1.83%。
B.投標日來了超過 50 家建商參與，盛況空前，足徵 33.14%為限這個數字是合理而普遍能接受的。
C.國家住都中心是中央政府推動全國都更政策的領航單位，其將 C 案定位為全台都更案的示範案例，本案應奉為審議標準。第 2 頁
(3)主張：本案共同負擔比52%應改正為33.14%為限【(52%-33.14%)*100億元=18億8,600萬元-這是本案實施者第1項不合理利益】。
2.本案更新前各宗合法建地(不含既有巷道及畸零空地)及房屋之權值未載明合理的估價基準。
(1)依據：
A.合法土地權值，應依 B、C、D 三案例國有土地的價格合理推估。
B.合法房屋的權值應依捷運萬大線二期新北府徵收民房之價格每坪 10 萬元計，這也是新北府的官定價格。
(2)理由：更新前合法土地及房屋之權值攸關人民財產權之保障：
A.不參與本案而領補償金的數額，此數額至少要讓權利人能在新板特區範圍內買得起同樣條件的中古屋呀！如果連一間浴室都買不起，這可是公權力勾串第三者侵害人民財產權的惡行。基於憲法第 15 條課予國家保障人民財產權之義務，現在政府徵收合法房、地均以市價計，房屋部分亦不以折舊後之剩餘價值計。查都更條例修法後之 3+1 條款賦予政府強徵強拆合法房、地之權力，那就先盡憲法課予政府之義務，即先付合理的補償金之義務。
B.更新後分配權值及不參與分配之權利人應領權利金數額。
(3)主張：本案更新前合法土地、房屋價格如下：
A.合法土地每坪不得低於400萬元(依國產署價格)。
B.合法房屋每坪10萬元(依新北府目前徵收民房價格)。
3.嚴重低估更新後樓地板、停車位售價，差額達 10 億 2,843 萬元，變相抬高共同負擔比而降低權利人分配比，絕對不同意！
(1)依據：按B、C、D三案例均價與本案比較(比較法)
(2)理由：
<table>
<tr><th></th><th>A(本)案均價</th><th>B案</th><th>C案</th><th>D案</th><th>A案合理價</th></tr>
<tr><td>每坪樓地板均價</td><td>67萬元</td><td>73萬元</td><td>75萬元</td><td>75萬元</td><td>75萬元</td></tr>
<tr><td>每汽車位均價</td><td>228.8萬元</td><td>250萬元</td><td>280~300萬元</td><td>280~300萬元</td><td>280萬元</td></tr>
</table>
本案低估售價總額合計10億2,843萬元，計算如下：
【地上樓地板】：1萬641坪*(差額75萬元-67萬元)=8億5,128萬元
【地下停車位】：346位*(差額280萬元-228.8萬元)=1億7,715萬元
(3)主張：更新後合理售價應修訂為【樓地板】每坪75萬元、【停車位】每位280萬元。
4.實施者老闆娘李○媛女士所屬既有巷道土地(地號中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 等 4 筆土地)及畸零空地(中山段 1935、1935-2 等 2 筆土地)合計 281 坪(占本都更單元 21.9%)納入本單元乙節，獲不當暴利 11 億 2,400 萬元(400 萬元/坪*281 坪)，絕不同意！
(1)依據：國家住都中心官方認證理由：「道路地應排除納入都更單元」。
(2)理由：
A.108 年 6 月 5 日 C 案權利人說明會會議紀錄，其主持單位為國家住都中心，請上該中心網站查閱：「公辦都更事業計畫的通過與否，關鍵在於範圍內地主取得一定的共識及都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變換的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利，若依照原先規劃將道路用地納入更新範圍，以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值，實為增加各權利人的隱性成本。
B.按我方依比較法預估出本案更新前土地市價每坪 400 萬元，上開既成巷道(含畸零空地)計 281 坪=11 億 2,400 萬元，這就是本案權利人增加的隱性成本。</td>
<td>(四)有關選配原則限制，經內部相關討論，如果你走權利變換的話，我們是願意放寬上限到5%的一個額度。
【實施者會後補充】
本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。
有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，亦針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。
通案係以10%為原則，本案已依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨修正，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。</td>
<td></td>
</tr>
</table>

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		C.查上開畸零空地根本無助本案規劃使用，按圖示更新後還是單元內的一塊畸零空地。新民街 7 巷亦無改道必要，依圖示更新前之巷道只是變為空地使用。又查本案法定建蔽率為 50%，實設建蔽率僅約 39.96%，浪費土地面積 128.89 坪。綜上，本案根本不缺空地面積，實施者為何可以移山倒海硬將無用的既成巷道土地和畸零空地硬納入都更單元圖利搶錢，這不是光明的作法，也不符公益性、合理性、正當性等要件。 (3)主張：強烈反對李○媛女士上開土地納入本都更單元。 5.霸王選配條款絕不同意： (1)依據： A.B、C、D 三案例，沒有任何一案的實施者敢採本案霸王式的選配原則。 B.按官方認定的共同負擔比不得高於 33.14%的標準，本案實施者更新後應分配的權值僅及總權值的 1/3。 (2)理由： A.事業計畫書白紙黑字載明本案以權利變換方式進行，惟實施私下又先與 70%多的權利人達成合建契約之簽署，相關分配之樓層、坪數均已達成協議，殊不知剩餘的 20%多參與「權變」的權利人要如何公平合理的選配? B.實施者私訂了一條霸王條款:「房屋、車位樓層選配原則：實施者由上而下；權利人自下而上。」換言之，雞肉全歸實施者，權利人只能啃雞骨。 C.「權利人選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配權值扣除選配車位價值後之 3%為原則」乙項要成立的要件是「實施者設計規劃的房產坪數須配合權利人更新後權值換算之應分配之坪數的 3%為原則」。否則 3%之限又是另一案霸王條款。 D.汽車位計 346 位，為何 91 戶各宗土地權利人，每戶只能配 1 車位，其餘 255 車位全歸實施者獨吞(255 車位*每位 280 元=7 億 1,400 萬元)，憑什麼? (3)主張：選配原則違反公平性、合理性及正當性，應修訂如下： A.房屋、汽車位樓層之選配，應一律以公開抽籤為原則，實施者也要抽，那有什麼實施由上而下，權利人自下而上，請問是那一條法令授權實施者有此鴨霸權? B.取消 3%之限，修訂為：「實施者應上開抽籤選配樓層結果，按各宗權利人更新後可分配權值扣除選配車位價值後可分配之樓地板坪數規劃設計，實際坪數與應分配誤差值以 5%為限。」 C.實施者車位分配比應依共同負擔比計算，例：本案共同負擔比審議核定結果為 33.14%，則實施者可分配之車位數為 346 位*33.14%=114.66 位，其餘 231.34 位全歸各宗權利人依更新後權值比例分配，倘實施者有額外需要，可向各權利人洽購。 6.量體規劃極不合理又不切實際，完全無法同意。 (1)依據：C、D 兩案例之規劃地上 19 層以下，地下 5 層最為合理。 (2)理由： D.20 層以上建造費用大增，全計入共同負擔項內，吃掉權利人應分配權值，20 層~32 層高售價利潤卻因霸王分配條款全歸實施者獨享，完全不符都更案公益性、合理性、正當性之要件，這正是 C、D 兩大公辦都更案均採 18~19 層規劃的原因。 E.本案原設計獨立二棟 19 層大樓，本來好好的，卻突然變更為一棟 32 層大樓，擠了 1,000 多人，萬一發生火災或共匪武力犯台躲警報，1,000 多人如何逃生?死了一大堆人誰能負責?住高樓層唯一的好處是離天父較近。 (3)主張：本案量體規劃應依C、D兩案標準設計，二棟獨立分離並以19樓為限。		
		(三)結論： 1.上列事業計畫不合理之六大項目，皆係我方無法讓步的原則問題，期盼實施者能誠意改正，否則本案談到民國 200 年也談不成。自實施者於民國 100 年 3 月 12 日首度召開「本案都更事業概要公聽會」，正式揭開本案序幕起算，9 年 8 個月過去了，現在竟擬出這天下沒人能接受的「事業計畫書」，顯然惡意圈地的意圖甚明，倘若如此，那謹建議實施自動宣告退場，何必死纏爛打誤盡蒼生呢?據查 B、C 兩案均係第 1 位實施者退，經第 2 位實施者接辦才完成任務。 2.倘實施者退場，我方將連署向侯市長陳情，請其指派將於 110 年 1 月成立的新北市住都中心接辦本案；或向內政部長陳情，請其指派國家住都中心接辦，只要 C、D 兩公辦都更案的合理條件，我方各宗權利人都會同意的，	【實施者會後補充】 實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--

陳情人	時點	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		屆時肯出資投入本案的一流建商全台至少超過 100 家。這也將是新板特區第一家公辦都更大案，我方願全力配合，讓新北市住都中心剛出世就一炮而紅。		
	〔109年9月25日第2次公辦公聽會〕	(一)基於支持侯市長的都更政策，原則同意本人所屬上開地號之土地及房屋「權利變換」方式納入本案更新單元範圍。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
		(二)查都市更新計畫案內容諸多不合理之處，令人不服者如次： 1.汽車位計346位，91住戶每戶分配1位，其餘255位無條件歸屬建商，250萬元/車位*255=6億3750萬元，權利義務顯不相當。 2.共同分擔之「開發成本」，不實灌水灌到52億元天價，嚇死人！ 3.低估銷售價格，差額超過15億元。	【實施者會後補充】 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
		(三)綜上，實施者所為，核有違公平互利的原則，在侵害了94位地主合理分配的權利，礙於篇幅，本人將備妥完整資料，於審委會議時訴諸公論。		
		(四)檢附「本都更案(A)與永雄卓越更新案(B)比較分析表」供參。		
		(五)我對權利變換前各宗土地及建築物之權利價值的主張： 1.土地：每坪四佰萬元，依據國產署參與板橋永雄卓越都更之地價加成計。 2.建築物：每坪壹拾萬元，依據捷運萬大線二期政府徵收民宅價格作比照。		

核定版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 114 年 8 月 15 日 新北更事字第 1144640296 號	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫」一案，請於文到翌日起30日內補正後報府續辦，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依貴公司114年7月4日富鉅鼎建設字第114070401號函辦理。	敬悉。	--
		二、貴公司於114年7月4日檢送核定版都市更新事業計畫書報府續辦，惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依新北市都市更新及爭議處理審議會第79次會議決議修正完竣，查貴公司114年6月20日所舉辦溝通協調會並無陳情人參加，仍請針對人民陳情意見涉及現有巷道、選配原則、建築規劃設計等，加強溝通協調，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	實施者考量114年6月20日舉辦之溝通協調會並無相關陳情人到場參加且有住戶陳情表示未接獲開會通知，故於114年7月28日召開說明會，針對人民陳情意見涉及現有巷道、選配原則、建築規劃設計等內容進行說明，並檢附相關證明文件；另針對寄發說明會通知地址誤植，實施者已於114年8月6日至7日電洽陳情人致歉，並將說明會簡報等資料於114年8月11日帶至陳情人指定門牌地址，惟按門鈴皆無人回應，故將會議資料投遞於該地址信箱，再於114年8月14日電話連絡陳情人，陳情人表示將抽空再過去找親屬領回會議資料。	綜-7、綜-13、綜-56至101、附錄九-29至34。
		三、另查計畫書及估價報告書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：	敬悉。	--
		(一)請檢附容積獎勵協議書及涉及都市計畫及交通影響評估等事項與相關目的事業主管機關同意備查書圖資料一致之切結書。	遵照辦理，已檢附容積獎勵協議書及書圖資料一致之切結書。	容積獎勵協議書及書圖資料一致之切結書。
		(二)事業計畫書 1.有關聽證結果做成決定綜理表，依大會決議要求實施者核定前應再妥與陳述人溝通說明，請再補充會後溝通處理情形、歷程及佐證文件，以符合審議會決議。	實施者考量114年6月20日舉辦之溝通協調會並無相關陳情人到場參加且有住戶陳情表示未接獲開會通知，故於114年7月28日召開說明會，針對人民陳情意見涉及現有巷道、選配原則、建築規劃設計等內容進行說明，並檢附相關證明文件；另針對寄發說明會通知地址誤植，實施者已於114年8月6日至7日電洽陳情人致歉，並將說明會簡報等資料於114年8月11日帶至陳情人指定門牌地址，惟按門鈴皆無人回應，故將會議資料投遞於該地址信箱，再於114年8月14日電話連絡陳情人，陳情人表示將抽空再過去找親屬領回會議資料。	綜-7、綜-13、綜-56至101、附錄九-29至34。
		2.第 5 章(第 5-3 頁)核定版同意人數較聽證會版增加 5 人，請檢附增加之同意書正本。	遵照辦理，已檢附事業計畫同意書正本。	附件冊。
		3.第 10 章(第 10-2 頁)本案申請黃金級綠建築獎勵面積，配合預為分割結果之計算結果有誤，請修正。	遵照辦理，已修正為1,017.64㎡，保證金亦併同修正。	PV、10-1至10-2。
		4.附錄三、四：請檢附最新土地登記及建物登記謄本，並確認最新土地、合法建築物權屬清冊無誤。	遵照辦理，已檢附土地登記及建物登記謄本，並確認土地、合法建築物權屬清冊內容無誤。	附件冊、附錄三-8至13、附錄四-7至12。
		(三)估價報告書：有關捐贈都市更新基金獎勵部分，涉及本案估價內容，請補充住商使用類別不同所計算更新後二樓以上平均單價之估價內容。	遵照辦理，有關住商使用類別不同所計算更新後二樓以上平均單價之估價內容如下表所示。 使用性質/項目 / 戶數 / 面積(坪) A / 評估總價(元) B / 均價(元/坪) B/A / 說明 店面(1F) / 21 / 346.02 / 356,425,488 / 1,030,072 / 不在二樓以上估價報告書之計算範圍，僅依區域合理行情估計 一般事務所(A、B、C棟 2~3 樓) / 10 / 927.02 / 495,641,629 / 534,661 / 請參閱元宏估價報告書 P44~62、94 住宅 / 336 / 12,225.10 / 8,067,627,403 / 659,923 / 請參閱元宏估價報告	--

<table>
<tr><th>審查單位</th><th colspan="2">審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td><table>
<tr><td>(A、B 棟 4~31 樓)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>書 P63~94</td></tr>
<tr><td>二樓以上合計</td><td>346</td><td>13,152.12</td><td>8,563,269,032</td><td>651,094</td><td>請參閱元宏估價報告書 P94</td></tr>
</table></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>(四)請補附容積獎勵協議書。</td><td>遵照辦理，已檢附容積獎勵協議書。</td><td>容積獎勵協議書。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>四、本案於事業計畫核定發布實施前，分別於105年1月27日、105年7月29日、106年4月18日、109年2月12日召開4次更新單元範圍諮詢會議、109年9月25日召開第2次公聽會、111年1月20日、112年6月12日、113年4月8日召開第3至5次專案小組會議，依新北市都市更新案件審查收費標準第2條第1項之附表規定：「同一事業計畫案件經召開第三次以上之專案小組審查會每次加計一萬元；其他經專案小組或協調諮詢小組召開之相關會議每次加計三千元；重新召開公聽會每次加計一萬一千元(61人以上)」，故請貴公司於事業計畫核定前，依上述規定繳納加計項目審查費新臺幣5萬3,000元整，並於繳費完成後檢送相關證明文件至本處。</td><td>遵照辦理，已檢附都市更新事業計畫案審查費轉(匯)款證明影本。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>五、依「新北市都市更新案件審查作業要點」第9點規定，應於會議紀錄送達翌日起60日內依決議修正並報請市府核定(補正期限至114年7月7日)，查貴公司於114年7月4日檢送核定版計畫書續辦，惟仍有內容須釐清修正，依前開作業要點第9點第3項規定，故請貴公司於文到翌日起30日內補正後報府續辦，若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣或逾期未補正，將依規定重提新北市都市更新及爭議處理審議會審議。</td><td>遵照辦理。</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="5">備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。</td></tr>
</table>

新北市都市更新及爭議處理審議會第 79 次會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 114 年 4 月 25 日（星期五）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據新北市政府 114 年 5 月 9 日新北府城更字第 1144635364 號函辦理

項目	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
專案小組具體共識意見	議題	小組審竣版內容		--	--
	一、人民陳情處理情形	歷次人民陳情意見內容，已於計畫書回應綜理表載明處理情形，仍請實施者持續與未同意戶溝通協調。		遵照辦理，經過實施者溝通協調已再取得 5 位所有權人事業計畫同意書。	P5-3、附件冊。
	二、更新單元範圍	經第 2 次及第 5 次專案小組原則同意。		遵照辦理。	--
	三、現有巷道廢止或改道	業依交通局意見修正，經第 5 次專案小組原則同意。		遵照辦理。	--
	四、協助開闢公共設施	本案中山段 1935-4 地號為道路用地，面積計 4 ㎡，所有權人為新北市(管理單位為新北市政府財政局)，現況尚未開闢，後續將開闢為道路(未申請容積獎勵)，經第 5 次專案小組原則同意。		遵照辦理。	--
	五、建築容積獎勵	獎勵項目，除捐贈都市更新基金獎勵額度 15%(1,908.06 ㎡)外，經第 5 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。		遵照辦理。	--
	六、建築規劃設計	建築規劃設計內容，依都市設計審竣內容。		遵照辦理，配合地政事務所土地預為分割 1886-1 地號面積為 129.20 ㎡及都市設計審定內容修正景觀規劃檢討圖說。	P11-4、12-15 至 12-22。
	七、財務計畫－各項費率	項目	費率	--	--
		人事行政管理費率	5.5%	遵照辦理。	--
		銷售管理費率	5.8%	遵照辦理。	--
		風險管理費率	11.75%	遵照辦理。	--
		經第 5 次專案小組原則同意。		遵照辦理。	--
	八、財務計畫－獎勵管理維護費用	項目	計算基礎	--	--
		開放空間管理維護費用	450 萬 4,243 元	遵照辦理。	--
		綠建築管理維護費用	303 萬 5,046 元	遵照辦理。	--
		依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」及 110 年 6 月 28 日市府公告協議書，經第 5 次專案小組原則同意，另配合開放空間調整及法定工程造價計算，相關管理維護費用依規定修正。		遵照辦理。	--
	九、財務計畫	項目	費用	--	--
		捐贈本市都市更新基金	依實際捐贈金額提列 3 億 426 萬 9,000 元	遵照辦理。	--
		信託管理費用	依報價單提列 1,062 萬元，後續權利變換階段仍以實際契約認列。	遵照辦理。	--
		容積移轉費用	以 104 年公告現值 130%提列 5 億 7,664 萬 5,228 元，後續權利變換階段仍以實際契約認列。	遵照辦理。	--
		經第 5 次專案小組原則同意。		遵照辦理。	--

項目	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	十、選配原則	經第 5 次專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
	十一、風險控管機制	本案採不動產開發信託及續建機制方式辦理，經第 5 次專案小組原則同意。	遵照辦理。	--
提請審議討論	議題	討論內容	--	--
	一、建築容積獎勵-捐贈都市更新基金獎勵	本案申請 15%獎勵值(面積 1,908.06 ㎡)，涉及 C1 二樓以上更新後平均單價，實施者業依第 5 次專案小組意見修正為 65 萬 1,094 元/坪，捐贈金額為 3 億 426 萬 9,000 元，提請確認。	遵照辦理。	--
	二、選配原則	選配原則第 7 點實施者自提修正文字由「不與其他所有權人重複選配」改為「由其他人優先選配」，提請討論。	遵照辦理，已修正。	P15-1。
	三、聽證結果做成決定	詳聽證結果做成決定綜理表	遵照辦理，已補充意見回應及處理情形。	--
作業單位初核意見	一、有關計畫書人民陳情意見回應綜理表部分：	(一)請補充說明更新單元範圍納入現有巷道之緣由、歷程及有關提升環境品質等內容。	新民街 7 巷現況寬度約 6 公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故將其納入更新範圍並於 104 年 6 月 29 日申請事業計畫報核，除考量法定門檻之同意比率外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積；惟經 105 年 1 月 27 日、7 月 29 日及 106 年 4 月 18 日範圍諮詢會結論，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及本案更新單元範圍完整性，而排除 1893 及 1893-2 地號，調整為 22 筆範圍辦理公開展覽，後依據 107 年 6 月 27 日第 1 次專案小組決議，本更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會再次探討納入 1893 及 1893-2 地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為 45 筆範圍，並辦理第 2 次公開展覽，且經第 2 次專案小組原則同意。	P2-1。
		(二)有關新民街店面數，請補充說明規劃新民街 8 戶店面之理由，如考量原更新前民權路及新民街店面之總量及對於建築結構之安全考量等內容。	現況一樓民權路 8 戶、新民街 7 戶、新民街 7 巷 8 戶，共 23 戶，更新後一樓民權路 6 戶、新民街 8 戶、新民街 7 巷 7 戶，共 21 戶，故本案更新後一樓之戶數實際是不足原有戶數，需要說服民權路原一樓住戶分配到新民街或 7 巷的店面，另基地面積若扣除現有巷道面積後之實設建蔽率約 48%，顯示已在法令限制下盡量滿足原住戶之需求，至於新民路店面空間，考量建築結構安全及外觀整體美觀設計，故於大廳兩側規劃相當之面寬及戶數。	--
	二、有關計畫書第伍章，相關圖示之更新單元範圍有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P5-8 至 5-13。
	三、本案更新單元面積、容積獎勵等相關內容，後續配合地政事務所土地預為分割結果調整。		遵照辦理，配合地政事務所土地預為分割 1886-1 地號面積為 129.20 ㎡。	P2-1、5-1、5-3、6-1 、6-12 至 6-13、6-15、6-18 至 6-20、10-1、10-4、18-3、附錄一-31 至 32。
以上符合法定程序，提請大會審議			遵照辦理。	--

項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
決議	一、以下各點意見外，其餘事業計畫內容依專案小組初步審竣內容、作業單位初核意見及提會簡報通過。	遵照辦理。	--
	(一)有關人民陳情意見涉及現有巷道、選配原則、建築規劃設計等，仍請實施者加強說明溝通協調。	實施者分別於 114 年 6 月 20 日召開溝通協調會及 114 年 7 月 28 日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至 34。
	(二)考量結構安全，請於計畫書中補充本案後續鄰房共同壁、地下室拆除之處理方式。	有關 70 使 2768 號拆除範圍如附錄一-22 所示，針對該建築基地範圍停止水、電、通訊及瓦斯供應後，僅就**街*巷*號建築結構體進行拆除，保留剩餘共同梯間及鄰房共同壁；於施工期間，承攬營造廠商應隨時監測被拆除之構造物、鄰近建築物或其他構造物之情況，如有傾斜、隆起、沉陷、龜裂或其他不正常之危險現象者，應立即停工、通知實施者及主管機關、疏散與隔離非工作人員，並儘速加固、支撐、回填、灌漿或採取其他必要之因應措施。待構造物情況穩定後，始得繼續施工。	--
	(三)原則同意申請捐贈都市更新基金獎勵 15%獎勵值(面積 1,908.06 ㎡)，並同意 C1 二樓以上更新後平均單價以 65 萬 1,094 元/坪計算，捐贈金額為 3 億 426 萬 9,000 元。惟請依委員意見於計畫書及估價報告書中補充說明建築物構造、住商使用類別、公設比率、基地規模、裝卸車位等內容。	遵照辦理，計畫書已補充建築物構造、住商使用類別、公設比率、基地規模、裝卸車位等內容；估價報告書 P32 已載明建築物構造、P45、47、52、54、64、66、71、73 均有勘估標的比準單元之結構型式說明，P32~39 表格已載明建物住商使用類別、公設比率，P43、47、54、66、73 比較法中已加入「基地規模」項目；惟裝卸車位登記上屬於整體社區之大公，不單獨登記也非估價報告書須單獨評估價格之範圍，故未特別載明於估價報告書。	P10-2、元宏不動產估價報告書 P5、13、32 至 39。
	(四)有關超額選配部分，請補充內政部函釋內容及後續操作方式。	依內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第 4 點後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。
	(五)有關實施者自提修正選配原則第 7 點內容，原則同意，另涉及現有巷道所有權人之選配順序，請於計畫書中載明。	本案選配原則第 7 點修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間由其他人優先選配為原則「，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。
	二、本案聽證結果詳後附「聽證結果做成決定綜理表」。	遵照辦理。	--
	三、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。	遵照辦理。	--
	四、請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第 9 點規定辦理。	遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

聽證結果做成決定綜理表

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
1 代為發言	**陳○○麗(陳○泰代)(板橋區**街*號*樓)** 1.我們的會議已經開很多年，所有住戶提出的我們建商都沒有好好回復，以前跟我們說是SRC，現在不知道是不是。 2.中繼水塔設置我們也不知道，希望建設公司好好跟我們溝通，拜託好好說明設置在幾樓，講清楚說重點讓大家知道。	建築結構維持SRC，中繼水箱位置是在四樓，已盡量避免住宅單元。		**陳述人所陳意見第1、2、3點無爭點、第4點不予採納，理由：** 第1、2點： 為陳述人詢問建築結構及中繼水塔所在樓層等內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。
	3.建好房子後建商就會賣掉，以前講5%後續講18%，為什麼不讓住戶可以多買一間，為什麼房子蓋好後要賣給別人，不賣給自己住戶。表示說建商在估價時都有價差，為什麼要這樣？只能換回那幾%為什麼不能換回一整個，請回答我們的問題，不要呼嚨。	本案選配以不超過應分配價值110%為原則，如有超過的情形應與實施者協議。	本案選配原則第4點應依第5次專案小組決議內容修正為「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則」，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故如有超額選配之情形應與實施者協議。	第3點： 為陳述人詢問選配原則、估價等內容，屬詢問性質，故無爭點，惟仍請實施者妥與所有權人說明。	依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第4點配合審議會決議於後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。
	4.巷道問題，後面不屬於住戶，為甚麼要讓他一起加入，因為成本會增	有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範	有關更新單元範圍部分，新民街7巷現況寬度約6	第4點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	加，這樣不合理，這些要給眾人使用，我們用不到。	圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。	公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以20筆更新單元範圍申請報核時，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積，後雖於105年7月29日範圍諮詢會，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除1893及1893-2地號，並調整為22筆範圍辦理公開展覽。第一次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於109年2月12日範圍諮詢會再次探討納入1893及1893-2地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街7巷南側路段之寬	有巷道中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4地號部分，查該4筆地號原屬申請報核20筆土地範圍，經105年7月29日至106年4月18日3次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除1893及1893-2地號，並調整為22筆土地範圍辦理公開展覽。第1次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於109年2月12日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入1893及1893-2地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為45筆，辦理第2次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經5次專案小組充分討論，故不予採納。		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
			度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為 45 筆範圍，並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依 112 年 5 月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段 1886-1 地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。 本案選配原則第 7 點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。			
2 代為發言	**張○圓(張○石代)(含書面意見) (板橋區**路*段***巷**號)**			**陳述人所陳意見第 1、5、8、9、15 點無爭點、第 2、3、4、6、10、11、12、13、14 點不予採納、第 7 點採納，理由：**		
	1.10 天前有書面給都更處，原則以書面為主。	本案聽證會日期為 114 年 1 月 24 日，市府於 113 年		第 1 點： 所陳意見屬意見表達，故無爭點。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。				
	2.選配上限10%，內政部解釋，遠高於的話，要雙方合意，希望以一個單元為原則。剛好有住戶老人家過世，後代處理遺產比較好處理，將來都更案開發是現在4倍，希望可以好好討論。	巷道所有權人仍有相關權益，不能限縮，另依據113年12月7日協調會結果：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」並載明選配原則第七點。另針對超額選配部分，不超過應分配價值110%為原則，因建築設計已經過五次小組原則同意，經實施者協調已初步確認選配位置，後續還	本案選配原則第4點應依第5次專案小組決議內容修正為「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則」，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故如有	第2點 陳述人所陳涉及選配部分，業經5次專案小組充分討論，且倘欲超額選配，應洽實施者協議，故不予採納。	依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第4點配合審議會決議於後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		會再跟所有權人進行溝通協調。	超額選配之情形應與實施者協議。			
	3.董事來參與選配，公司的負責人參與選配，我是不同意的，自己跟自己協調與住戶不要重複選配，這種雙重身份，我想對於一般地主不公平，希望在選配原則載明，她不應與住戶參與選配。現在房價高漲大坪數住戶根本買不起，很多操作的方法會讓人起疑，因這位女士有利害關係人之嫌疑，不應一開始就參與選配。		本案選配原則第7點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第3點： 陳述人所陳涉及特定所有權人不能選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。	本案選配原則第7點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。
	4.新民街目前只有7戶店面，都更建蔽率縮減，嚴重損害到1樓空間，但現在店面變為8戶，我個人認為不合理。	後續於權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，一樓店面單價較高，為保障一樓店面可由原一樓門牌戶優先選配，是以規劃小坪數，如有店面坪數之需求可選毗鄰之店面單元；另二至三樓之事務所係依第五次專案小組都市設計審查意見，依「變更新板橋車站特定專用區細	現況一樓民權路8戶、新民街7戶、新民街7巷8戶，共23戶，更新後一樓民權路6戶、新民街8戶、新民街7巷7戶，共21戶，故本案更新後一樓之戶數實際是不足原有戶數，需要說服民權路原一樓住戶分配到新民街或7巷的店面，另基地面積若扣除現有巷道面積後之實設建蔽率約	第4點： 陳述人所陳涉及建築規劃設計部分，經審酌實施者答辯內容，本案係依建築相關法規及整體使用效益進行設計，且業經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。惟仍請實施者向所有權人妥予說明規劃設計內容。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用且單層每戶以不低於150平方公尺設置。	48%，顯示已在法令限制下盡量滿足原住戶之需求，至於新民路店面空間，考量柱位及外觀整體設計，故於大廳兩側規劃相當之面寬及戶數。			
	5.後段巷道問題，既然要納入，那就其他條件不要再堅持，這樣有符合公眾利益嗎？		現有巷道雖仍屬可建築用地，但因其與有合法建物坐落的基地相較之下，無法申請與建物相關之專屬容積獎勵，故於土地價值評估上會較低，同時也因現有巷道對於本更新案之建築規劃條件與有合法建物坐落的基地有異，故其評估地價勢必較低，故於權利變換估價時皆會考量上述因素與土地個別條件之差異，進行合理評估，以維護各權利人之合理權利。	第5點： 所陳意見屬意見表達及詢問性質，故建議無爭點。	敬悉。	--
	6.麻煩以後在估價的時候把商效考慮進去，巷道不能蓋房子、挖地基，所以要把容積灌到其他地方，巷道現在不能擺攤、出租，甚麼都沒有。去年實施者寄了一份估價原則，巷道價值是現有房地的8成。我們四層樓建物基本是有10%獎勵，巷道竟然有8成，我認為這不合理，大家的財產已經有			第6點： 陳述人所陳涉及現有巷道估價部分，屬權利變換審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續估價以權利變換計畫審議結果為準，故不予採納。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	損失，這樣只是彌補而已不是建商給予我們的好處。					
	7.希望貴公司重新把網站看一下，因為該隱藏的東西都未隱藏，住址都未隱匿，皆放在網站上，我這邊保留法律追訴權。		個案專屬網站已移除舊有版本事業計畫書，目前公開計畫書為聽證會個資隱匿版。	第7點： 涉及個資部分，經審酌實施者答辯內容，業已將公開計畫書隱匿個資，故採納。	個案專屬網站已移除舊有版本事業計畫書，目前公開計畫書已隱匿個資。	--
	8.對於市府都更處將本次重要的聽證會安排在農曆年前假前的兩個半小召開，雖然合法但實已影響很多地主無法親自出席(尤其是住在外縣市的地主)，本人對此表示抗議。		本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。	第8點： 所陳意見屬意見表達，故無爭點。另有關本府召開聽證會係依「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，並已於舉行聽證期日之20日前公告，且得以書面陳述意見並列入聽證紀錄。	敬悉。	--
	9.對於聽證會版事業計畫書回應綜理表上所列本人於第五次審議小組會議上的陳情發言，紀錄人僅擷取部分小段列入會議記錄，顯然已完全偏離陳情人原意(可檢視現在錄音檔)，雖然本人可完全體會紀錄人工	針對會議記錄所陳意見未能完整呈現部分，所有權人可於收到會議紀錄後再寄發陳情書給市政府反映，建議檢附陳述意見之書面資料，以利承辦人員		第9點： 陳述人所陳涉及聽證會紀錄撰寫方式部分，會議紀錄內容並非逐字稿，除口頭發言亦可輔以書面陳述意見，陳述人所陳意見本府已列入	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	作上的繁重和壓力，但住戶提出陳請意見絕對攸關他們的權益，縱然有口條欠佳或發言太長，記錄人也應據實紀錄以免影響地主原意及權益，希望這次的聽證會記錄不要再有類似現象。(第五次審議小組會議陳請人發言兩次，每次數分鐘，紀錄僅寫140字左右)。	盡快協助修正會議紀錄。		聽證紀錄，並當場請陳述人確認發言內容並簽名，故無爭點。		
	10.對於選配原則部分： (1)本人堅決反對身為實施者公司董事的李○媛女士於選配期間內和地主同時選配，更不能只由實施者以勸說或協調李女士不應與地主重複選屋列入本案選配原則；協調勸說對李女士來說毫無拘束力可言，況且他本身就是實施者公司實際負責人，自己對自己協調，這說得通嗎？李女士除了具有該公司董事負責人身分之外，同時也是該公司洪村統董事長之配偶，李女士此雙重身分已非一般參與都更的地主，而是實施者公司實際負責人之一，對本案已具有絕對的影響力及利害關係，李女士本應利益迴避不宜與地主爭相選配，以避免可能的弊端及嚴重影響地主選配權益。李女士以實施者公司董事負責人的身分還能與地主同時優先選配如果此例一開，往後全國都更案的實施者都如		本案選配原則第7點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第10點(1)： 陳述人所陳涉及特定所有權人不能選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。	本案選配原則第7點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	法炮製，則紛爭將會沒完沒了，日後對於全國各地都更案的推動將造成非常嚴重的影響。					
	(2)反對本案超額選配只訂10%為上限，應以不超過一個單元為宜；本案位於新板特定區享有超高的容積獎勵，加上區外容移40%，因此未來更新後總數高達367戶，而本區原住戶僅92戶，更新後已超出原已原有戶數4倍之多，此一超大量體，實不該再限制原地主只能超額選配10%為限，依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函，關於所有權人選配價值遠高於應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；既然是雙方合意就不能只以實施者單方訂定10%為限，況且依內政部函文說明其超額分配之申請，應在不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，並不宜併同抽籤處理。		本案選配原則第4點應依第5次專案小組決議內容修正為「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則」，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故如有超額選配之情形應與實施者協議。	第10點(2)(3)：陳述人所陳涉及選配原則部分，業經5次專案小組充分討論，且倘欲超額選配，應洽實施者協議，故不予採納。	依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第4點配合審議會決議於後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。
	(3)因此只要地主在不影響其他人選配權益之情況下有超額選配之需求，本案應放寬至超額選配一個單元，況且上述內政部函文也未針對「遠高於」的定義做出不超過10%之解釋，另本區屋齡已屆50年，					

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	有部分長輩已不在了，所留房屋繼承者多人，對於該房產之分配也碰到一些困難，本案若能放寬超額選配之一個單元，也可以解決部分地主遺產分配的難題，這樣也可以提高地主參與都更的意願，實施者應以地主立場做出善意的回應，以加快都更的進行。					
	11.對於本案A、B、C三棟營業用1~3樓空間規劃提出異議： (1)本人為新民街原有店面之地主，反對本案臨新民街一樓店面坪數規劃太小，規劃的戶數更是多於原有戶數，非常不合理(原有七戶，現規劃八戶)這部分顯然與選配原則第一項「一樓單元以原一樓建築物暨土地所有權人依原位次優先選配」的原則互相違背，綜觀一般的都更案對一樓店面的損失較大，遇到的都更阻力也相對較高，但本案的實設建蔽率已壓縮到38.76遠遠低於50%的法定建蔽率，此舉已大大壓縮都更後一樓店面的空間，本案實施者再把如此小的面積劃設成八戶店面(超過原本店面的戶數)，未來這些迷你店面在營業項目的選擇上也深受限制，可說毫無商業效益可言，即使出租相對租金也偏低很多，本人不得不高度		現況一樓民權路8戶、新民街7戶、新民街7巷8戶，共23戶，更新後一樓民權路6戶、新民街8戶、新民街7巷7戶，共21戶，故本案更新後一樓之戶數實際是不足原有戶數，需要說服民權路原一樓住戶分配到新民街或7巷的店面，另基地面積若扣除現有巷道面積後之實設建蔽率約48%，顯示已在法令限制下盡量滿足原住戶之需求，至於新民路店面空間，考量柱位及外觀整體設計，故於大廳兩側規劃相當之面寬及戶數。	第11點： 陳述人所陳涉及建築規劃設計部分，經審酌實施者答辯內容，本案係依建築相關法規及整體使用效益進行設計，且業經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。惟仍請實施者向所有權人妥予說明規劃設計內容。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	懷疑實施者刻意作此小坪數規劃，其目的是要讓原店面所有權人放棄選配這些超小店面，或在不得已的情況下跟實施者私下妥協簽約，才能取得更大坪數的店面，(已從實施者開發人員口中暗示只要同意私下簽約，即可選配更大坪數的店面)，如此已嚴重影響原店面所有權人的權益，本人堅持反對一樓店面規劃太小的問題，實施者在店面單元的設計應再做檢討並重新規劃為宜。					
	(2)不同意本案二樓三樓營業空間各單元坪數過大，尤以C棟2、3樓各樓層僅設一單元為最，以本區各地主的權值比例來說幾乎高達百分之九十以上的地主都被排除在外無法選配二、三的營業單位，對多數的地主有失公允，實施者做此大坪數的營業空間規劃，顯有不當。		二至三樓之事務所係依第五次專案小組都市設計審查意見，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用且單層每戶以不低於 150 平方公尺設置。			
	12.近日剛發生三重都更工程挖地下層造成鄰房倒塌事件，本人不同意本案開挖到地下七層；至地下七層因開發成本過高，單一車位售價又偏低，因而造成共同負擔增加，幾乎是賠本開挖，也增加施工危險性，甚至可能損及鄰房，且地下七層對於車輛進出真的很不方便	依據事業計畫報核時 104 年建築相關法令規定檢討，也為避免造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局		第12點： 陳述人所陳涉及地下室開挖至地下七層及住宅單元坪數部分，本案建築規劃設計係依建築相關法令規定辦理且歷經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。另審酌施者答辯內容，本案施	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	(尤其是圓形進出車道)，本案因量體過大，實施者又規劃太多小坪數住宅，因此總戶數高達367戶，請實施者盡量減少小坪數住宅的數量，則開挖到地下六層應可滿足法定停車需求。	審查，未來施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全。		工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全，請實施者核定前妥與所有權人說明。		
	14.實施者提列本案共同負擔高達53.57%(第一次公展前提列46.25%)，此高額工同負擔顯然已超出新板特區相鄰都更案的行情太多，同樣由本案實施者「富鉅鼎建設股份有限公司」負責開發並即將興建完成的同區域新府路都更案(銷售案名：三輝白昀)目前時價登陸售價最高已達每坪123萬元，時價登陸每坪平均售價也高達120萬元以上，本案與「三輝白昀」同樣位於新板特區且僅相臨百餘公尺，而該案在事業計畫書核定階段時的共同負擔僅41.24%左右，兩案相比實施者於本案的共同負擔提列明顯偏高很多，本案地主參與都更僅僅希望有間結構安全的好住宅，實施者不需要提列高額的共同負擔來蓋出金碧輝煌的頂級豪宅，懇請大會委員將來在審共同負擔時能本著良心正義和專業，替地主把關，以減輕地主的共同負擔又能兼顧實施者開發本案所投入的心	本案依「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(104年1月16日)」核計共同負擔，歷經2次範圍調整及5次專案小組審查，共同負擔比例為53.57%，價格日期是以事業計畫報核前104年6月1日，後續於權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例及更新後應分配價值，透過找補機制處理，權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，故實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權	陳述人第14點意見提及三輝白昀為本實施者負責的新府路都更案，如今已順利完成興建並正銷售中，且位在本案附近，故請所有權人無須擔憂實施者資本額問題，都更要成功的重點是全案是否能完成點交拆除，至於李女士相關建物產權之債務人係配合銀行要求為之。	第14點： 陳述人所陳涉及共同負擔比率部分，屬權利變換審議範疇，查本案為事業計畫階段，共同負擔比率以權利變換計畫審議結果為準，故不予採納。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	血及利潤。	利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。				
	15.本案實施者「富鉅鼎建設股份有限公司」資本總額新台幣189,000,000元以當今稍具規模的建設公司資本額動輒數十億元甚至至百億以上來說，本案實施者算是規模較小的公司，反觀本都更案基地及量體龐大，更新後的量體總額更高達一百多億元新台幣以上，如此龐大的量體開發成本也高達數十億元，因此本案地主不僅在意自己的權益，更十分關心本案在都更進行中可能面臨的風險，是否能順利完成，也是地主十分關心的事，本人有以下問題請實施者確實回應，以解疑惑；詳閱聽證會版事業計畫書「合法建築物權屬清冊」有關李○媛女士房產部分，為何債務人這一欄同時都列有富鉅鼎建設股份有限公司？原因為何？懇請實施者說明。謝謝！	本案以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管，共同負擔費用主要由實施者自行籌措資金或提供擔保品等方式，提撥銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利，另搭配協助續建機制處理，相關內容詳事業計畫書第19-1頁，如果啟動續建機制程序，信託銀行得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。		第15點： 所陳意見屬詢問性質，故無爭點。	敬悉。	--
3 自行發言	**陳○如 (板橋區**街*巷*號)**			**陳述人所陳意見 第1、2點 無爭點、 第3、4點 不予採納 ，理由：**		
	1.每次開會會議紀錄，我們問的與實施者所答皆答非所問，有一所有權人提出：「提到反對巷	有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45	本案土地使用分區包含第一種特定專用區(都市更新地區)及道路用	第1、2點： 陳述人所陳意見涉及屬意見表達性質，故無爭點，	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	道納入，不知道有沒有權狀？」，實施者未作答覆就敷衍了事。	筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意後，辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。巷道後續管理維護亦載明於計畫書內，將由板橋區公所進行維管。	地，除 1935-4 地號屬道路用地外，其餘產權依所有權人分配更新後單元之權利範圍持分，現有巷道未來繼續由板橋區公所進行管理維護。	惟仍請實施者向所有權人妥予說明。另查本案辦理公開展覽及聽證會時均依都市更新條例相關規定通知全體所有權人，且召開專案小組時亦有通知陳情人知悉。		
	2.前幾次開會皆未收到公文，是我們自己私下聯絡住戶方知有此會議，此風不可長，嚴重影響住戶與會權益。		實施者後續將協助通知外縣市所有權人市府辦理之相關會議訊息。			
	3.上次會議副座說李○媛女士不會一起參加選配，結果在計畫書內會議紀錄寫的很明顯，李○媛女士是董事也是住戶當然可以參加選配，這樣的決定非常不公平，副座答覆與紀錄答覆不符，若要促進都更案，我建議李○媛女士不要參加選配。	巷道所有權人仍有相關權益，不能限縮，也不宜明定在事業計畫選配原則內，因此已載明第七點「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。	本案選配原則第 7 點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第 3 點： 陳述人所陳涉及特定所有權人不能選配部分，依 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 31 條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地	本案選配原則第 7 點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
				所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。		
	4.為何建商不讓住戶購買且要限縮選配10%，可否讓住戶跟其他所有購買者享同樣的權利，我希望可以都更，但不要讓我們權益受損，如果我們權益受損，我們寧可不參與都更。	本案選配以不超過應分配價值110%為原則，如有超過的情形應與實施者協議，選配過程中實施者會本於誠意跟尚未同意的地主鄉親溝通協調，因為每位所有權人情境不同，留待後續權利變換計畫階段或現階段也都可以與實施者協調。	本案選配原則第4點應依第5次專案小組決議內容修正為「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則」，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故如有超額選配之情形應與實施者協議。	第4點： 陳述人所陳涉及選配部分，業經5次專案小組充分討論，且倘欲超額選配，應洽實施者協議，故不予採納。	依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第4點配合審議會決議於後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。
4 代為發言	**徐○媛(徐○松代)(含書面意見) (板橋區**路**號*樓)**			**陳述人所陳意見第1、2、3、4、5、7點 不予採納 、第6點無爭點，理由：**		
	1.反對1893、1893-2現有巷道用地納入更新範圍。這二筆有爭議的巷道，之前已經經過多次的”更新單元範圍諮詢會議”都排除，排除原	107年6月27日第一次專案小組會議是以22筆範圍提請審議，針對範圍議題紀錄原意為：雖經3次範	有關更新單元範圍部分，新民街7巷現況寬度約6公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有	第1、2點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4	實施者於114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-29 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	因：（第 1）更新單元完整性（第 2）鄰地未來整合開發之可能性。但是，到第 6 次 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會議時，突然同意納入。但之前多次反對納入的二個原因，在第 6 次同意納入時，並沒有改變？並且在公展後依 111 年 1 月 20 日第 3 次專案小組會議記錄，第 18 頁，第（一）條，都市計畫部分：第 3 點，綜上，本案更新單元更劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性。	圍諮詢會審議，惟更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故仍請實施者持續與鄰房溝通，確保其知悉是否參與本案都市更新之權益…。因而實施者申請調整為 45 筆範圍並經 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會及 113 年 4 月 8 日第五次專案小組原則同意。有關 111 年 1 月 20 日第三次專案小組都市設計審查意見，都市更新委員已秉權卓處：『1.有關改道後路型，應符合巷道規定保持平順處理，以維通行安全。2.本案改道再指定建築線後，致本案更新單元範圍分為兩宗建築基地，1886-1 及 1882 地號部分土地屬建築線另一側之建築基地，請實施者釐清後續權利變換時涉及估價、選配等操作方式及成本負擔之計算方式，並於計畫書簡要敘明地籍整理計畫。3.1886-1 地號部分土地保留作為鄰地之法定空	車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以 20 筆更新單元範圍申請報核時，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積，後雖於 105 年 7 月 29 日範圍諮詢會，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為 22 筆範圍辦理公開展覽。第一次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會再次探討納入 1893 及 1893-2 地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙向車道通行，有助	地號部分，查該 4 筆地號原屬申請報核 20 筆土地範圍，經 105 年 7 月 29 日至 106 年 4 月 18 日 3 次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為 22 筆土地範圍辦理公開展覽。第 1 次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入 1893 及 1893-2 地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為 45 筆，辦理第 2 次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經 5 次專案小組充分討論，故不予採納。		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.可見，審議委員已經反對納入現有巷道。委員已經很明白的表示，巷道不能提升環境品質。都更條例第一條，開宗明義就說明，都市更新的目的：為改善居住環境與景觀。明顯不符都更的意義。再者，如果納入這條巷道，相對剝奪相鄰土地的老屋將來都更時的範圍容積獎勵。	地，請實施者釐清辦理法空分割之處理程式及方式並於計畫書載明。』本案已針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。依據113年4月8日第五次專案小組會議決議：有關更新單元範圍部分，實施者已依112年5月份「都更法規研討會」會議紀錄情形二排除中山段1886-1 地號部分土地為鄰地之法定保留地後，原則同意。	於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為45筆範圍，並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依112年5月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段1886-1 地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。另有關第三次專案小組會議之都市計畫意見為都市設計委員提議，屬建議性質，業於109年2月12日範圍諮詢會討論東北側鄰地面積3,844㎡及西北側鄰地面積2,667㎡均可單獨辦理都市更新，且巷道納入更新單元後有助提升交通服務及街廓發展之公益性，並經第二次專案小組原則同意，故後續專案小組仍維持45筆範圍進行相關審議與聽證程序。			

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	3.依實施者規劃的坪數，若是地主可分配坪數大於選屋 10%時，應可再選擇一戶搭配一車位的找補辦法以符合地主需要。 4.依規劃的坪數，選小坪數的可能會超過 10%的上限，無法再選第二戶。所以，應該給地主可以加購至一戶加一車位的找補方案以符合地主的需要。	針對超額選配部分，建請依據本案選配原則第四點後段辦理（若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分）。	本案選配原則第4點應依第 5 次專案小組決議內容修正為「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則」，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故如有超額選配之情形應與實施者協議。	第 3、4 點： 陳述人所陳涉及選配部分，業經 5 次專案小組充分討論，且倘欲超額選配，應洽實施者協議，故不予採納。	依內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第 4 點配合審議會決議於後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。
	5.李○媛女士同時是建商的董事，李女士不應該參與選配作業。		本案選配原則第7點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第 5 點： 陳述人所陳涉及特定所有權人不能選配部分，依 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 31 條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依	本案選配原則第 7 點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
				權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。		
	6.一樓大廳沒有依新板特區細部計畫規定，將一～三樓商用與四樓以上住宅使用的出入口獨立分開。依規定應有動線各自獨立的出入口，商用與住宅用不得共用出入口。		B 棟已依不同使用性質分別規劃獨立出入口動線，住宅入口門廳主要設置於民權路，於新民街7巷亦設有門廳進出，辦公入口門廳亦設置於民權路且分別位於住宅門廳兩側。	第6點： 陳述人所陳涉及住宅及商用出入口獨立分開，經查本案建築規劃設計已將辦公及住宅已設置獨立出入口，且歷經5次小組討論，故無爭點。	敬悉。	--
	7.更新單元範圍同意納入新民街七巷 1893、1893-2 二筆道路用地前後矛盾，原因如下： (1)依事業計畫內容，1893、1893-2 二筆道路用地經多次更新單元範圍諮詢會議皆排除，依107年6月27日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄之委員意見：”業經3次範圍諮詢會討論，考量更新單元完整性及鄰地未來整合開發之可能性及通行權益，故未納入中山段 1893、1893-2 地號土地。”但於109年2月12日更新單元範圍諮詢會議通過納入時，原所稱基地完整性及巷道鄰地未來整合開發的原因並未排除？納入原因與原排除原因似不相符。 (2)之後，依111年2月14日，新北府城更字第1114671393號，111		有關更新單元範圍部分，新民街7巷現況寬度約 6 公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以20筆更新單元範圍申請報核時，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積，後雖於105年7月29日範圍諮詢會，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為22筆範圍辦理公開展覽。第一次專案小組決議更新單元形狀	第7點(1)、(2)： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段 1893、1893-2、1893-3 及 1893-4 地號部分，查該4筆地號原屬申請報核 20 筆土地範圍，經105年7月29日至106年4月18日3次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除1893及1893-2地號，並調整為 22 筆土地範圍辦理公開展覽。第1次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	年 1 月 20 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，第 18 頁，(一)都市計畫部分：第 3 點，綜上，本案更新單元劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性。因此，該次審議委員已否決該巷道納入。		未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會再次探討納入 1893 及 1893-2 地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為 45 筆範圍，並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依 112 年 5 月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段 1886-1 地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。另有關第三次專案	109 年 2 月 12 日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入 1893 及 1893-2 地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為 45 筆，辦理第 2 次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經 5 次專案小組充分討論，故不予採納。		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	(3)實施者規劃的坪數，若地主可分配坪數大於選屋10%時，應可再選擇一戶搭配一車位的找補辦法以符合地主需要。依實施者規劃的坪數，地主無法有第二戶選屋。若地主有第二戶的需要，事業計畫應給地主可加購至一戶加一車位的找補方案以符合地主需要。		小組會議之都市計畫意見為都市設計委員提議，屬建議性質，業於109年2月12日範圍諮詢會討論東北側鄰地面積3,844㎡及西北側鄰地面積2,667㎡均可單獨辦理都市更新，且巷道納入更新單元後有助提升交通服務及街廓發展之公益性，並經第二次專案小組原則同意，故後續專案小組仍維持45筆範圍進行相關審議與聽證程序。 本案選配原則第4點應依第5次專案小組決議內容修正為「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則」，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，故如有超額選配之情形應與實施者協議。	第7點(3)： 陳述人所陳涉及選配部分，業經5次專案小組充分討論，且倘欲超額選配，應洽實施者協議，故不予採納。	依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第4點配合審議會決議於後段補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
5 **作業單位代為宣讀**	**本府財政局(書面意見)(板橋區中山路 1 段 161 號 15 樓)** 1.第 16-1 頁:請補充說明中山段 1935-4 地號市有土地之處理方式。	有關 1935-4 地號市有土地，因涉及公有公共設施保留地，故依「都市更新條例」第 51 條所列7項共同負擔公共設施用地項目抵充，不參與權利變換分配，後續由實施者無償協助開闢計畫道路。		**陳述人所陳意見第 1、2 點採納、第 3 點不予採納，理由：** 第 1 點： 涉及於計畫書補充市有土地之處理方式，故採納。	遵照辦理，已於拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則載明。	P16-1。
	2.第 18-2 頁:目前提列之都市更新規劃費用（新臺幣 1,240 萬元）與附錄八-9 合約書金額（新臺幣 900 萬元）不一致，請釐清修正。	本案推動過程中經歷三家更新規劃公司提供規劃及顧問服務，均有合約及收據為憑，後續將補附其中 300 萬元顧問合約，目前計列服務費用為 1240 萬元，低於法定提列標準所計算之服務費用 1513 萬元。		第 2 點： 涉及都市更新規劃費用與附錄檢附合約未一致部分，經實施者回應將補充檢附顧問合約，請實施者配合修正計畫書，故採納。	遵照辦理，已補充檢附都市更新顧問諮詢服務合約，都市更新規劃費用以10+30+300+900=1,240(萬元)計列。	附錄七-8。
	3.第 18-4 頁:本次聽證會版計畫書相較第 5 次專案小組版，更新後總銷售金額減少約 1.5 億元，似為一般事務所及住宅每坪單價有調降情形，請釐清說明更新後價值估算之合理性。	依據聽證會版補正意見回應綜理表之審查意見，已製作聽證會版與前次第五次專案小組版比較表，因配合建築設計調整，店面及餐飲業坪數減少 7 戶約 306.91 坪、單價由 87.49 萬元/坪調整為 103 萬元/坪(+15.51 萬元/坪)，一般事務所		第 3 點： 涉及更新後價值部分，屬權利變換審議範疇，查現為事業計畫審議階段，估價結果以權利變換計畫審議結果為準，故不予採納。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		面積增加 2 戶約 238.45 坪、單價由 55.48 萬元/坪調整為53.46萬元/坪(-2.02 萬元/坪)，住宅面積增加約 3.09 坪、單價由 66.3 萬元/坪調整為65.99萬元/坪(-3.1 仟元/坪)，停車位減少7部、單價由225.26萬元/部調整為224.88 萬元/部(-3.8仟元/部)，故造成更新後價值下修，惟更新後相關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。				
6 作業單位代為宣讀	**財政部國有財產署北區分署(書面意見) (台北市大安區忠孝東路4段290號3樓)** 1.貴府城鄉發展局111年3月29日新北城住字第1110543868號函評估本案有社會住宅需求，本分署業以111年4月11日台財產北改字第11150004270號函委託該局參與都市更新進程，爰有關本案本署經管國有土地參與都市更新之聽證意見請逕洽貴府城鄉發展局。	有關國有土地參與都市更新之聽證意見將依新北市政府城鄉發展局書面意見辦理；另本案建築設計業經五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，已有設計1、2、3房之房型，後續請新北市政		**陳述人所陳意見第1、2點無爭點，理由：** 第1、2點： 涉及國有地分回做社會住宅及後續撥用事宜，屬意見表達，故無爭點。	敬悉。	--
	2.副本抄送新北市政府城鄉發展局（本分署業以上開111年4月11日函委託貴局參與都市更新進程，爰請貴局秉權出席旨揭會議，並請儘速循撥用程序，於本案	府城鄉發展局依本案事業計畫核定之圖說辦理權利變換分配事宜。				

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	事業計畫核定前辦竣國有土地撥用事宜。）					
7 作業單位代為宣讀	**本府城鄉局(書面意見)(板橋區中山路一段161號11樓)** 請於會議紀錄及事業計畫書載明本局於113年4月8日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用。	後續將依貴局意見於事業計畫書拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則內載明：新北市政府城鄉發展局於113年4月8日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用；另本案建築設計業經五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，已有設計1、2、3房之房型，後續請貴局依本案事業計畫核定之圖說辦理權利變換分配事宜。		**陳述人所陳意見採納，理由：** 涉及國有土地之處理方式於會議紀錄及計畫書載明，故採納。	遵照辦理，已於拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則載明。	P16-1。
8 作業單位代為宣讀	**李○妮(書面意見)(板橋區**街*號*樓)** 1.新民街房子只蓋到三樓，都更後沒規劃住家部分，已影響原新民街住戶選配上的權益。	考量本區位於新板特區，鄰近遠東、誠品、秀泰等百貨公司及新型商辦陸續林立，本案為沿續商業使用，於低樓層規劃商業使用空間，符合土管規定，至於住宅則集中規劃於民權路側，除提升住宅價值外，未來也便於管理，另		**陳述人所陳意見第1、2不予採納，第3點無爭點，理由：** 第1點： 陳述人所陳涉及建築規劃設計部分，經審酌實施者答辯內容，本案係依建築相關法規及整體使用效益進行設計，且業經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。惟仍請實施者向所有權人妥予說明規劃設計。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		選配原則僅保障一樓店面由原一樓門牌戶優先選配，除外可自由選配；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。		內容		
	2.新民街7巷後段巷道土地納入都更案後造成大樓面積大增，必需蓋更高層樓，挖更深的地下室，將會影響大樓環境及防災安全。	建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；目前ABC棟規劃地上1樓21戶零售業、2~3層10戶事務所、AB棟4~31層336戶住宅、地下1~7層117部自行車位、372部機車位、347部汽車位，為不造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查。另本案消防救災業		第2點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4地號部分，查該4筆地號原屬申請報核20筆土地範圍，經105年7月29日至106年4月18日3次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除1893及1893-2地號，並調整為22筆土地範圍辦理公開展覽。第1次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於109年2月12日範圍	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		依「新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查」辦理並經市府消防局審查通過。		諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入1893及1893-2地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為45筆，辦理第2次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經5次專案小組充分討論，故不予採納。		
	3.聽證會開會時間通知太倉促，需排班休假(調假)導致無法出席影響權益。	本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。		第3點： 所陳意見屬意見表達，故無爭點。另有關本府召開聽證會係依「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，並已於舉行聽證期日之20日前公告，且得以書面陳述意見並列入聽證紀錄。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
9 **自行發言**	**徐○義(含書面意見)** **(板橋區**街*號*樓)**			**陳述人所陳意見第1點採納、2、3、4、5點不予採納、第6、7點無爭點，理由：**		
	1.反對李○媛女士和住戶一起優先選配：李女士是富鉅鼎公司之董事，李女士同時也是實施者富鉅鼎公司董事長的夫人，為雙重身分。將李女士定位為一般地主不公平、李女士為實施者富鉅鼎公司的利害關係人，更應利益迴避，不可參與第一輪優先選配，以避免不公及影響住戶選配上權益。	基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則，並已於選配原則第七點載明。	本案選配原則第7點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第1點： 方案一：涉及特定所有權人優先選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，故土地所有權人皆有分配之權益，經實施者補充答辯已修正選配原則第7點內容後續將協助協調由其他所有權人優先選配，故採納。 方案二：陳述人所陳涉及限縮特定所權人選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地	本案選配原則第7點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
				權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。		
	2.臨新民街的房子只蓋到三樓，這樣與整個新板特區的市容非常不搭，且都更後沒規劃住家，嚴重影響原新民街住戶選配上權益。	考量本區位於新板特區，鄰近遠東、誠品、秀泰等百貨公司及新型商辦陸續林立，本案為沿續商業使用，於低樓層規劃商業使用空間，符合土管規定，至於住宅則集中規劃於民權路側，除提升住宅價值外，未來也便於管理，另選配原則僅保障一樓店面由原一樓門牌戶優先選配，除外可自由選配；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。		第2點： 陳述人所陳涉及建築規劃設計部分，經審酌實施者答辯內容，本案係依建築相關法規及整體使用效益進行設計，且業經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。惟仍請實施者向所有權人妥予說明規劃設計內容。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。
	3.新民街7巷後段巷道納入都更對住戶的影響巨大： 4.李女士實施計畫都更把新民街7巷道路買下，將不涉本案都更後段巷	有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則	有關更新單元範圍部分，新民街7巷現況寬度約6公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有	第3、4點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	道不合情理的方式納入本都更案，佔本都更案持分近 20%的巷道土地轉移給未來的住戶持有，此舉已嚴重影響住戶權益，新民街7巷後段如屬原地主或其他住戶實施者根本不會納入。	同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以20筆更新單元範圍申請報核時，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積，後雖於105年7月29日範圍諮詢會，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除 1893 及1893-2 地號，並調整為22筆範圍辦理公開展覽。第一次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於109年2月12日範圍諮詢會再次探討納入 1893及1893-2地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由6公尺調整為8公尺，提供雙向車道通行，有助	地號部分，查該4筆地號原屬申請報核20筆土地範圍，經105年7月29日至106年4月18日3次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除 1893 及1893-2地號，並調整為22筆土地範圍辦理公開展覽。第1次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於109年2月12日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入1893及1893-2地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為45筆，辦理第2次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經5次專案小組充分討論，故不予採納。		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
			於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為 45 筆範圍，並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依 112 年 5 月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段 1886-1 地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。			
	5.反對共同負擔比例太高，地下挖七層且原住戶配停車場為最底層開始選。	本案依「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(104 年 1 月 16 日)」核計共同負擔，歷經 2 次範圍調整及 5 次專案小組審查，共同負擔比例為 53.57%，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。本案事業計畫書載明之選配原則內容無限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位情形。		第 5 點： 陳述人所陳涉及共同負擔比率部分，屬權利變換審議範疇，查本案為事業計畫階段，共同負擔比率以權利變換計畫審議結果為準，另選配原則並無限定車位由最底層開始選配之規定，故不予採納。	敬悉。	--
	6.原始計畫建 25 層後變更 32 層樓，增加社區	建築量體設計配合本案申請容積		第 6、7 點： 陳述人所陳意見	實施者分別於 114 年 6 月 20 日召開溝通協調會及 114 年 7 月 28 日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至 34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	複雜且不便、多出坪數原住戶並未分享。	獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行，後續於權利變換計畫申請前六		屬意見表達，故無爭點。另本案申請之容積於權利變換估價時將納入更新後價值估價，並扣除共同負擔後分配予所有權人，請實施者向所有權人妥予說明。		
	7.原先設計從 25 層後變 32 層，新增的利益沒有給原住戶，後來多出的都沒有給。後面巷子納入後，得到利益也沒有給，不要話術住戶，說甚麼會有保障，我們本來就有保障！	個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例、應分配價值及更新後單元及車位之價值，透過找補機制處理，權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，故實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。 既成巷道進來也是特定專用區土地，有容積也有獎勵，相關容積價值也有算進去，未來估價時會依照公報及規定與建築所有權人區分，權				

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		利變換的概念是疊加上去的部分，都有計入成本及售價，計算相關分配，事業計畫核定後進入權利變換階段時，相關數據也會較為明朗。				
10 作業單位代為宣讀	**朱○靜(書面意見)(板橋區**路**號*樓)** 1.本法定會議安排於年假前1日(本年1月24日)下午2點30分舉行，正值家戶忙於掃除及準備過年，甚至已提前返鄉過年，並無暇投入或參與聽證會議，又以當日交通極為繁忙，許多居民遇塞車尖峰將無法按時參與會議，恐已剝奪住戶充分準備及表達意見之權利，致此次會議最終決議的公正性及客觀性有失允當。爰此，懇請貴單位提出具體且合理之答覆，避免聽證會公平性遭受質疑，影響後續都市更新流程。	本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。		**陳述人所陳意見第1、4(3)點無爭點，第2、3、4(1)(2)、5、6點不予採納，理由：** 第1點： 所陳意見屬意見表達，故無爭點。另有關本府召開聽證會係依「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，並已於舉行聽證期日之20日前公告，且得以書面陳述意見並列入聽證紀錄。	敬悉。	--
	2.關於巷道納入爭議：本建案規劃將本不屬於建案範圍之巷道(1893、1893-2號)納入，此舉嚴重侵害本案地主及住	有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元	有關更新單元範圍部分，新民街7巷現況寬度約6公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停	第2點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段1893、1893-2、	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	戶權益，並對周邊居民生活造成極大負面影響。 (1)侵害地主權益：都市更新暨都市設計聯審專案小組委員及本案實施者未與住戶充分溝通即決議將該不合理之巷道持分納入基地，並提高建案總樓層，片面回應地主係為整體開發效益、容積之貢獻及空泛之邊際效益云云，恐犧牲多數地主權益換取少數投機者之利益，並嚴重侵害地主權益。 (2)影響周邊都更區域之完整性：1893、1893-2號兩旁住戶囿於該巷道劃定納入本案，未來進行都市更新將產生重大阻礙，嚴重影響該區都更腹地之完整性。 (3)審議結果爭議：都市更新之初衷係為改善居住環境與景觀，增進公共利益；地主基於政府公信力及誠信原則，祈藉專業審查保障合理權益，本案歷經三次審議會議皆未通過該巷道納入，第四次審議未考量地主意見逕自通過，地主續進行陳情反對，仍未獲貴府具體且合理之回復，而都更爭議多有圖利之嫌，故覆議請貴府重新審議。	範圍諮詢會原則同意後，辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以 20 筆更新單元範圍申請報核時，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積，後雖於 105 年 7 月 29 日範圍諮詢會，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為 22 筆範圍辦理公開展覽。第一次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會再次探討納入 1893 及 1893-2 地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙	1893-3 及 1893-4 地號部分，查該 4 筆地號原屬申請報核 20 筆土地範圍，經 105 年 7 月 29 日至 106 年 4 月 18 日 3 次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為 22 筆土地範圍辦理公開展覽。第 1 次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入 1893 及 1893-2 地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為 45 筆，辦理第 2 次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經 5 次專案小組充分討論，故不予採納。		

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
			向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為 45 筆範圍，並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依 112 年 5 月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段 1886-1 地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。			
	3.地下開挖樓層之爭議： 建案規劃地下開挖七層，不僅增加建造成本，更危及居住安全。 (1)影響居住安全，不利環境永續：高密度住宅都會區域深度開挖，除有建物沉陷之虞外，在使用上，若發生災難或緊急事故時，逃生問題堪憂，嚴重威脅住戶生命財產及公共安全，主管單位應以居住安全應為最優先考量，不應以外部環境交通或特定利益考量而犧牲住戶安全。 (2)徒增建造成本：地下開挖七層大幅增加建造成本，且地下室缺乏陽光與通風(對於居住環境不佳)、排氣排煙、淹水	依據事業計畫報核 104 年建築相關法令規定檢討，也為避免造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查，未來施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全。		第 3 點： 陳述人所陳涉及開挖地下七層、安全等疑慮部分，建築規劃業經 5 次專案小組會議充分討論，故不予採納。另審酌施者答辯內容，本案施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全，請實施者核定前妥與所有權人說明。	實施者分別於 114 年 6 月 20 日召開溝通協調會及 114 年 7 月 28 日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至 34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	排水問題，對於逃生避難更是重重障礙，為因此不利條件與限制，須投入更多輔助設施設備，爰此，建造跟維護成本將相對提高並轉嫁至住戶身上，增加居住危害風險及成本負擔。 (3)不符周邊建案現況：以大遠百購物中心暨辦公大樓(MegaCity&MegaTower)為例，地下深度僅達五層，本建案地下七層之規劃明顯不符市場現況；理解地下開挖深度涉及停車及周邊交通需求，相關環評雖透過交通局專業審查，惟仍應優先考量住戶安全、便利之權益，不得犧牲住戶之方便成就空泛之邊際效應。					
	4.有關選屋、共同負擔比例及實施風險爭議： (1)選屋規則不公：建商應給予既有地主平等選屋機會，為求公平性不應限縮多數人公平合理權益；李○媛為投資本案爭議巷道之所有權人，同時身兼實施者董事、股東身分，應有利益迴避之必要，以投機方式加入本案同時換取優先選屋之權利，顯失公允。	本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」；另依「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(104年1月16日)」核計，共同負擔比例為53.57%，實際共	本案選配原則第7點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第4點(1)： 陳述人所陳涉及特定所有權人不能選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依	本案選配原則第7點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。		權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。		
	(2)共同負擔比例過高：本案共同負擔比例高達53.67%，遠高於同為新版特區，同一實施者負責之三輝白昀建案；聯審委員亦表示此比例相較板橋地區其他都更案高，後續權利變換計畫應請實施者覈實提列各項費用，再檢討評估調降。故應請建商確實配合委員之審查意見，重新檢討調整合理之負擔比例。			第4點(2)： 陳述人所陳涉及共同負擔比率部分，屬權利變換審議範疇，查本案為事業計畫階段，共同負擔比率以權利變換計畫審議結果為準，故不予採納。		
	(3)爛尾樓疑慮：近年營造成本遽增，倘建商出現財務危機或成本控管問題衍生合建糾紛；又本案實施者富鉅鼎建設公司資本額不到2億元，卻承攬本建案(總價值達新台幣100億元)，對於建商財務狀況及履約能力深感憂慮，貴府倘不嚴加把關，地主恐陷爛尾樓泥沼。	本案以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管，共同負擔費用主要由實施者自行籌措資金或提供擔保品等方式，提撥銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利，另搭配協助續建機制處理，相關內容詳事業計畫書第19-1頁，如果啟動續建機制程序，信託銀行得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應	三輝白昀為本實施者負責的新府路都更案，如今已順利完成興建並正銷售中，且位在本案附近，故請所有權人無須擔憂實施者資本額問題，都更要成功的重點是全案是否能完成點交拆除。	第4點(3)： 所陳意見屬意見表達，且本案風險控管方案採不動產開發信託及續建機制業經5次專案小組會議充分討論，故無爭點。惟仍請實施者向所有權人妥予說明風險控管機制內容。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		無條件配合工程之交接。				
	5.住戶訴求：本案地主追求的是安全、宜居的環境，支持都市更新後改善現有機能、景觀及提升經濟效益，並非追求豪宅等級之建案；住戶明確表達反對高樓層及深度開挖等過度開發，亦不希望因巷道納入變相稀釋住戶應有合理之權益，種種訴求係避免造成未來居住安全疑慮、生活品質下降及衍生各種爭議。			第5、6點： 陳述人所陳涉及地下停車場開挖深度、巷道納入、選配原則之意見部分，更新單元範圍、建築規劃設計、選配原則等內容業經5次專案小組充分討論，故不予採納。	敬悉。	--
	6.結論：綜上所述，本案規劃存在多項重大瑕疵，已嚴重損害地主及住戶權益。懇請貴單位秉持公正立場及誠信原則嚴加把關，倘消極附和實施者虛應地主陳情，恐陷弊端爭訟，建請貴府強烈要求實施者調整合理之規劃(含未經充分協商合意即將畸零巷道納入整體部分應重新審議、地下停車場開挖樓層深度應再檢討、既有地主應有優先選屋之權益，及地主共同負擔應有合理調減空間)，以符合所有參與者之最佳利益。					
11 作業單位代為宣讀	**呂○峯(書面意見)(板橋區新民街7巷7號1樓)**			**陳述人所陳意見第1、5點無爭點、第2、3點不予採納，第4點採納，理由：**		
	1.對於開會日期都剛好訂於連續假期前後很有意見，上次是清明節后過	本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年		第1點： 所陳意見屬意見表達，故無爭點。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	年前，對住戶來說是很重大的會議，但因連續假期已排有既定行程或工作無法參加深感不滿。	12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。		另有關本府召開聽證會係依「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，並已於舉行聽證期日之20日前公告，且得以書面陳述意見並列入聽證紀錄。		
	2.建商規劃1樓店面面積小，讓1樓住戶放棄選擇1樓，有影響1樓住戶權益，且新民街1樓原有7戶建商規劃8戶用意何在？	一樓店面單價較高，為保障一樓店面可由原一樓門牌戶優先選配，是以規劃小坪數，如有店面坪數之需求可選毗鄰之店面單元；另二至三樓之事務所係依第五次專案小組都市設計審查意見，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用且單層每戶以不低於150平方公尺設置。	現況一樓民權路8戶、新民街7戶、新民街7巷8戶，共23戶，更新後一樓民權路6戶、新民街8戶、新民街7巷7戶，共21戶，故本案更新後一樓之戶數實際是不足原有戶數，需要說服民權路原一樓住戶分配到新民街或7巷的店面，另基地面積若扣除現有巷道面積後之實設建蔽率約48%，顯示已在法令限制下盡量滿足原住戶之需求，至於新民路店	第2點： 陳述人所陳涉及建築規劃設計部分，經審酌實施者答辯內容，本案係依建築相關法規及整體使用效益進行設計，且業經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。惟仍請實施者向所有權人妥予說明規劃設計內容。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。另針對寄發說明會通知地址誤植，實施者已於114年8月6日至7日電洽陳情人致歉，並將說明會簡報等資料於114年8月11日帶至陳情人指定門牌地址，惟按門鈴皆無人回應，故將會議資料投遞於該地址信箱，再於114年8月14日電話連絡陳情人，陳情人表示將抽空再過去找親屬領回會議資料。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
			面空間，考量柱位及外觀整體設計，故於大廳兩側規劃相當之面寬及戶數。			
	3.不同意現有巷道納入，因為以後住戶的土地權狀其中有(19.59%)是屬於不值錢的巷道用地(將來住戶的土地權狀有 2 張)且依政府規定將來賣房子時賣方必須向買方完全揭露房子有供大眾免費通行的巷道用地。	有關 1893 及 1893-2 地號屬原申請報核 20 筆範圍，範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	有關更新單元範圍部分，新民街 7 巷現況寬度約 6 公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以 20 筆更新單元範圍申請報核時，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積，後雖於 105 年 7 月 29 日範圍諮詢會，因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為 22 筆範圍辦理公開展覽。第一次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會再次探討納入 1893 及 1893-2 地號之	第 3 點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段 1893、1893-2、1893-3 及 1893-4 地號部分，查該 4 筆地號原屬申請報核 20 筆土地範圍，經 105 年 7 月 29 日至 106 年 4 月 18 日 3 次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除 1893 及 1893-2 地號，並調整為 22 筆土地範圍辦理公開展覽。第 1 次專案小組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於 109 年 2 月 12 日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入 1893 及 1893-2 地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
			可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為 45 筆範圍，並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依 112 年 5 月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段 1886-1 地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。	新之權益，原則同意範圍調整增加為 45 筆，辦理第 2 次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經 5 次專案小組充分討論，故不予採納。		
	4.李○媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，她選配的部分權值比率偏高，應該由其他權利人可以先行來選配。	本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據 113 年 12 月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人	本案選配原則第 7 點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第 4 點： 方案一：陳述人所陳涉及特定所有權人優先選配部分，依 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 31 條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價	本案選配原則第 7 點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		重複選配為原則」。		抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，故土地所有權人皆有分配之權益，經實施者補充答辯已修正選配原則第7點內容後續將協助協調由其他所有權人優先選配，故採納。 方案二：陳述人所陳涉及限縮特定所有權人選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。		
	5.新民街C棟樓層太低，新建後3層建築與A、B兩棟大樓景觀突兀也格格不入。	建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益		第5點： 為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		進行設計，也經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。				
12 作業單位代為宣讀	**呂○霓(書面意見)(板橋區**街*巷*號*樓)**			**陳述人所陳意見第2、4、5點不予採納、第3點採納，第1、6點無爭點，理由：**		
	1.對於建商一樓的店面只有8坪的面積，跟我們原本實際的面積差距非常大而在上一次 12/07 的協調會上都說是我們7 巷的一樓沒有人想選店面，但反觀想只有 8 坪的面積是能做那些空間實質上的運用，請問這樣可以選擇1樓嗎？	依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用，考量一樓店面單價較高，為保障一樓店面可由原一樓門牌戶優先選配，是以規劃小坪數，如有店面坪數之需求可選毗鄰之店面單元。		第1點： 涉及詢問店面選配，屬詢問性質，故無爭點。	敬悉。	--
	2.此建地的地下室需挖到地下七層(地下七層挖一半面積)---請問建商一再增高樓層及往下擴展樓層(不是挖越深代表越扎根)相對地主的共同負擔也就越重將來分回的比例也會越小，	依據事業計畫報核 104 年建築相關法令規定檢討，也為避免造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地		第2點： 陳述人所陳涉及開挖地下七層、安全等疑慮部分，建築規劃業經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。另審酌施者答	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	建商一直在圖利，從一開始找我們都更的計畫書已完全不同，懇請市府以市民角度想一下，這樣的大樓您敢居住，不要到最後變成新板特區的鬼樓，影響周邊住宅的問題，也不一定帶動商業效益。另外在2019年07月12日有一則新聞稿---海綿城市與合理開挖率黃一平：地下五層已經是極限(可找出這則新聞查證)。	內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查，未來施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全。		辯內容，本案施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全，請實施者核定前妥與所有權人說明。		
	3.李○媛女士同時身為地主，亦為本實施者之董事，不應與所有權人同時選屋，應由其他權利人可以先來選配--這是當天(12/07)所有參加會議的地主積極反對。	本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。 有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發	本案選配原則第7點修正為「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由』其他所有權人『優先』選配為原則」。	第3點： 方案一：涉及特定所有權人優先選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。……」，故土地所有權人皆有分配之權益，經實施者補充答辯已修正選配原則第7點內容後續將協助協調由其他所有權人優先選配，故採納。 方案二： 陳述人所陳涉及限縮特定所有權	本案選配原則第7點配合審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間「由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配」。	P15-1。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。		人選配部分，依99年5月12日修正發布之都市更新條例第31條規定(略以)：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權。……」，土地所有權人皆有分配之權益，並應依權利變換實施辦法及選配原則等規定辦理選配事宜，故不予採納。		
	4.對於光是李○媛女士251坪的巷道土地就可蓋出兩千多坪的房子，價值2,30億元，如果此區沒能都更，她的“巷道永遠都是任人無償通行的巷道“而一旦順利都更了，她的巷道土地就價值連城，而原本價值不高的現有巷道土地，也可順利“抓交替“順利轉移到所有新住戶的名下，恐造成未來權狀包含道路用地，影響未來地主買賣，請問這巷道對於我們地主是不公平？			第4點： 陳述人所陳更新單元範圍涉及現有巷道中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4地號部分，查該4筆地號原屬申請報核20筆土地範圍，經105年7月29日至106年4月18日3次範圍諮詢會討論，考量當時更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除1893及1893-2地號，並調整為22筆土地範圍辦理公開展覽。第1次專案小	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
				組鄰地所有權人陳情希望併同更新且考量更新單元範圍仍未完整，爰請實施者持續整合，後於109年2月12日範圍諮詢會綜合考量整體擴大後之範圍完整性有利於建築規劃且提升周邊品質，另納入1893及1893-2地號亦不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新之權益，原則同意範圍調整增加為45筆，辦理第2次公開展覽後同意比率仍達法定門檻，並歷經5次專案小組充分討論，故不予採納。		
	5.對於建商所提出兩棟建築物為32樓及一棟為3樓，這樣的樓高差距很大，而建商簡單解釋只是因為美觀及擋住兩棟光線，試問棟與棟之間的間距會很鄰近？再來為何不3棟平均高度或是也可以減少戶數，這樣不是更為美觀也不會造成住戶擁擠及2棟建築物內的電梯住戶使用率會更繁忙及擁擠。	考量本區位於新板特區，鄰近遠東、誠品、秀泰等百貨公司及新型商辦陸續林立，本案為沿續商業使用，於低樓層規劃商業使用空間，至於住宅則集中規劃於民權路側，除提升住宅價值外，未來也便於管理，另選配原則僅保障一樓店面由原一樓門牌戶優先選配，除外可自由選配；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及	本案土地使用分區包含第一種特定專用區(都市更新地區)及道路用地，除1935-4地號屬道路用地外，其餘產權依所有權人分配更新後單元之權利範圍持分，現有巷道未來繼續由板橋區公所進行管理維護。	第5點： 陳述人所陳涉及建築規劃設計部分，經審酌實施者答辯內容，本案係依建築相關法規及整體使用效益進行設計，且經5次專案小組會議充分討論，故不予採納。惟仍請實施者向所有權人妥予說明規劃設計內容。	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
		辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。				
	6.請問為何每次開會都是遇到連續假期(前一次為2024/04/08清明節+這次聽證為2025/01/24 農曆過年)都是大節日，不知是否刻意安排讓地主無法出席因為大節日有些需要返鄉過節或安排出國，試問這比中樂透機率還高，希望後續開會可否安排不要再碰到大節日。	本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。		第6點： 所陳意見屬意見表達，故無爭點。另有關本府召開聽證會係依「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，並已於舉行聽證期日之20日前公告，且得以書面陳述意見並列入聽證紀錄。	敬悉。	--
13 自行發言	**呂○宏、呂○誠、呂○慈(含書面意見)(板橋區**街**巷**號)**			**陳述人所陳意見第1、8、9點不予採納，第2、3、4、5、6、7點無爭點，理由：**		
	1.111年4月22日協調會答覆「…近日亦持續派員前往協商。」可是至今已過兩年半，貴公司一直未派人來協商。貴我之間的協商從	有關權益方面，本案是採權利變換實施，當中也會透過協議機制協商，補救的方式，當然後續有權利		第1點： 陳述人所陳涉及實施方式及撤銷同意書部分，本案報核至今之實施方式皆採權利變	實施者分別於114年6月20日召開溝通協調會及114年7月28日召開說明會，並檢附相關證明文件。	附錄九-28 至34。

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	106/5/20 貴公司吳先生提出分配面積至今皆以協議合建方式磋商，最近貴公司卻導向權利變換方式，本人不接受此方式的改變。保留撤銷事業計畫同意書的權利。	變換機制，會計算相關數值，後續實施者也會針對分配條件持續溝通協調，事業計畫核定後進入權利變換階段時，相關數據也會較為明朗。		換，涉及私契約部分，非屬審議範疇，應逕洽實施者協議。另依 99 年 5 月 12 日修正發布之都市更新條例第 22 條規定，得於公開展覽期滿前撤銷同意，惟本案公開展覽已期滿，已無法撤銷同意書，故不予採納，惟仍請實施者於核定前妥與所有權人溝通說明。		
	2.本基地可能為土壤液化潛勢區，如地質鑽探後屬實，應加強地盤改良或施以樁基礎強化。	土讓液化對於開挖基礎比較淺，影響不大，壁樁都有打到岩盤，較不會受到土壤液化影響。		第 2、3、4、5、6、7 點： 為陳述人對本案之意見表達，故無爭點。	敬悉。	--
	3.應加強外牆立面的精緻度與層次，用料與選色也要提升。	細部設計後續會在施工圖檢討。				
	4.建材的選用鋁門窗、衛浴龍頭、花灑、浴缸、馬桶、廚具流理臺、瓦斯爐、家電等應採用歐美日進口精品，以提升賣點創高價。	衛浴馬桶花灑要用歐美進口，這部分用的建材不會用太差，地主分回的跟實施者賣的都會是一樣的，台灣現在生產製作的不會比歐美差，有些東西是消耗品，如水龍頭，到使用年效未來還是需要替換更新。				
	5.應聘專業設計師規劃設計大廳、各層梯廳各公共設施空間、電梯乘場等之裝潢。	大廳以後也會做細部規劃。				
	6.頂樓及屋突防水應以防水毯或油毛氈耐久性較	謝謝呂先生指教，會採納意見使				

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
	佳。另外牆鋁門窗環周除塞水路外，應加做複合型(彈泥)防水塗布。牆與板之工作縫(冷縫)亦同。另浴室及廚房之牆、地板亦要加做防水複合材(彈泥)。	用瀝青化防水材。				
	7.最近幾個工地發生火災損失慘重，所以工地工安、環保衛生防火很重要。	工地災害的部分一定會特別注意。				
	8.對於簡報中分配與選配原則及法定空地與既成巷道估價原則涉及本人土地部分不同意！		有關法定空地與既成巷道估價原則分別係指「更新前」同一使用執照內之法定空地及新民街7巷。	第8點： 陳述人所陳涉及選配部分，業經5次專案小組充分討論，且倘欲超額選配，應洽實施者協議。另涉及現有巷道估價部分，屬權利變換審議範疇，現階段為事業計畫審議階段，後續估價以權利變換計畫審議結果為準，故不予採納。	敬悉。	--
	9.建物補償部分，本人的地下室及空地上的車庫景觀魚池植栽漏列，請補正。	這部分是總帳概念，呂先生還有涉及私契部分需要協調，會再跟您進一步說明。	合法建築物之補償與安置係依建物登記謄本登載面積計，其他土地改良物則按實際測量面積計算，陳述人持有一樓合法建築物面積131.23㎡，測量面積16.01㎡均已計入拆遷補償，經查70使字第2768號使用執照存根未載地下室面積且產權認定，另魚池及植栽部分非屬本案所採 104	第9點： 陳述人所陳涉及拆遷補償費部分，屬權利變換審議範疇，本案目前為事業計畫階段，故不予採納。	敬悉。	--

序號	陳述人及意見	實施者答辯	實施者補充答辯	大會決議	意見回應及處理情形	修正頁次
			年1月16日「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」所指以建築法第四條所規定之建築物範疇。			

聽證會記錄回應綜理表

開會時間：中華民國 114 年 1 月 24 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區深福市民活動中心（新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓）

依據新北市政府 114 年 2 月 20 日新北府城更字第 1144631658 號函辦理

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1 代為發言	陳○○麗(陳○泰代) (板橋區**街*號*樓)	1.我們的會議已經開很多年，所有住戶提出的我們建商都沒有好好回復，以前跟我們說是SRC，現在不知道是不是。 2.中繼水塔設置我們也不知道，希望建設公司好好跟我們溝通，拜託好好說明設置在幾樓，講清楚說重點讓大家知道。 3.建好房子後建商就會賣掉，以前講5%後續講18%，為什麼不讓住戶可以多買一間，為什麼房子蓋好後要賣給別人，不賣給自己住戶。表示說建商在估價時都有價差，為什麼要這樣？只能換回那幾%為什麼不能換回一整個，請回答我們的問題，不要呼嚨。 4.巷道問題，後面不屬於住戶，為甚麼要讓他一起加入，因為成本會增加，這樣不合理，這些要給眾人使用，我們用不到。	1.建築結構維持SRC，中繼水箱位置是在四樓，已盡量避免住宅單元。 2.本案選配以不超過應分配價值110%為原則，如有超過的情形應與實施者協議。 3.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 4.本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。 實施者補充： 5.有關成本增加部分，本案現依「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(104年1月16日)」核計共同負擔，歷經2次範圍調整及5次專案小組審查，共同負擔比例為53.57%，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
2 代為發言	張○圓(張○石代)(含書面意見) (板橋區**路*段*巷*號)	1.10天前有書面給都更處，原則以書面為主。 2.選配上限10%，內政部解釋，遠高於的話，要雙方合意，希望以一個單元為原則。剛好有住戶老人家過世，後代處理遺產比較好處理，將來都更案開發是現在4倍，希望可以好好討論。 3.董事來參與選配，公司的負責人參與選配，我是不同意的，自己跟自己協調與住戶不要重複選配，這種雙重身份，我想對於一般地主不公平，希望在選配原則載明，她不應與住戶參與選配。現在房價高漲大坪數住戶根本買不起，很多操作的方法會讓人起疑，因這位女士有利害關係人之嫌疑，不應一開始就參與選配。 4.新民街目前只有7戶店面，都更建蔽率縮減，嚴重損害到1樓空間，但現在店面變為8戶，我個人認為不合理。 5.後段巷道問題，既然要納入，那就其他條件不要再堅持，這樣有符合公眾利益嗎？ 6.麻煩以後在估價的時候把商效考慮進去，巷道不能蓋房子、挖地基，所以要把容積灌到其他地方，巷道現在不能擺攤、出租，甚麼都沒有。去年實施者寄了一份估價原則，巷道價值是現有房地的8成。我們四層樓建物基本是有10%獎勵，巷道竟然有8成，我認為這不合理，大家的財產已經有損失，這樣只是彌補而已不是建商給予我們的好處。 7.希望貴公司重新把網站看一下，因為該隱藏的東西都未隱藏，住址都未隱匿，皆放在網站上，我這邊保留法律追訴權。 8.對於市府都更處將本次重要的聽證會安排在農曆年前假前的兩個半小召開，雖然合法但實已影響很多地主無法親自出席(尤其是住在外縣市的地主)，本人對此表示抗議。 9.對於聽證會版事業計畫書回應綜理表上所列本人於第五次審議小組	1.本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。 2.巷道所有權人仍有相關權益，不能限縮，另依據113年12月7日協調會結果：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」並載明選配原則第七點。另針對超額選配部分，不超過應分配價值110%為原則，因建築設計已經過五次小組原則同意，經實施者協調已初步確認選配位置，後續還會再跟所有權人進行溝通協調。 3.後續於權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，一樓店面單價較高，為保障一樓店面可由原一樓門牌戶優先選配，是以規劃小坪數，如有店面坪數之需求可選毗鄰之店面單元；另二至三樓之事務所係依第五次專案小組都市設計審查意見，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用且單層每戶以不低於150平方公尺設置。 4.針對會議記錄所陳意見未能完整呈現部分，所有權人可於收到會議紀錄後再寄發陳情書給市政府反映，建議檢附陳述意見之書面資料，以利承辦人員盡快協助修正會議紀錄。 5.依據事業計畫報核時104年建築相關法令規定檢討，也為避免造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查，未來	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		會議上的陳情發言，紀錄人僅擷取部分小段列入會議記錄，顯然已完全偏離陳情人原意(可檢視現在錄音檔)，雖然本人可完全體會紀錄人工作上的繁重和壓力，但住戶提出陳請意見絕對攸關他們的權益，縱然有口條欠佳或發言太長，記錄人也應據實紀錄以免影響地主原意及權益，希望這次的聽證會記錄不要再有類似現象。(第五次審議小組會議陳請人發言兩次，每次數分鐘，紀錄僅寫140字左右)。 10.對於選配原則部分： (1)本人堅決反對身為實施者公司董事的李○媛女士於選配期間內和地主同時選配，更不能只由實施者以勸說或協調李女士不應與地主重複選屋列入本案選配原則；協調勸說對李女士來說毫無拘束力可言，況且他本身就是實施者公司實際負責人，自己對自己協調，這說得通嗎？李女士除了具有該公司董事負責人身分之外，同時也是該公司洪村統董事長之配偶，李女士此雙重身分已非一般參與都更的地主，而是實施者公司實際負責人之一，對本案已具有絕對的影響力及利害關係，李女士本應利益迴避不宜與地主爭相選配，以避免可能的弊端及嚴重影響地主選配權益。李女士以實施者公司董事負責人的身分還能與地主同時優先選配如果此例一開，往後全國都更案的實施者都如法炮製，則紛爭將會沒完沒了，日後對於全國各地都更案的推動將造成非常嚴重的影響。 (2)反對本案超額選配只訂10%為上限，應以不超過一個單元為宜；本案位於新板特定區享有超高的容積獎勵，加上區外容移40%，因此未來更新後總數高達367戶，而本區原住戶僅92戶，更新後已超出原已原有戶數4倍之多，此一超大量體，實不該再限制原地主只能超額選配10%為限，依內政部1000年10月19日台內營字第1000809224號函，關於所有權人選配價值遠高於應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；既然是雙方合意就不能只以實施者單方訂定10%為限，況且依內政部函文說明其超額分配之申請，應在不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，並不宜併同抽籤處理。 (3)因此只要地主在不影響其他人選配權益之情況下有超額選配之需求，本案應放寬至超額選配一個單元，況且上述內政部函文也未針對「遠高於」的定義做出不超過10%之解釋，另本區屋齡已屆50年，有部分長輩已不在了，所留房屋繼承者多人，對於該房產之分配也碰到一些困難，本案若能放寬超額選配之一個單元，也可以解決部分地主遺產分配的難題，這樣也可以提高地主參與都更的意願，實施者應以地主立場做出善意的回應，以加快都更的進行。 11.對於本案A、B、C三棟營業用1~3樓空間規劃提出異議： (1)本人為新民街原有店面之地主，反對本案臨新民街一樓店面坪數規劃太小，規劃的戶數更是多於原有戶數，非常不合理(原有七戶，現規劃八戶)這部分顯然與選配原則第一項「一樓單元以原一樓建築物暨土地所有權人依原位次優先選配」的原則互相違背，綜觀一般的都更案對一樓店面的損失較大，遇到的都更阻力也相對較高，但本案的實設建蔽率已壓縮到38.76遠遠低於50%的法定建蔽率，此舉已大大壓縮都更後一樓店面的空間，本案實施者再把如此小的面積劃設成八戶店面(超過原本店面的戶數)，未來這些迷你店面在營業項目的選擇上也深受限制，可說毫無商業效益可言，即使出租相對租金	施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全。 6.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意後，辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 7.本案依「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(104年1月16日)」核計共同負擔，歷經2次範圍調整及5次專案小組審查，共同負擔比例為53.57%，價格日期是以事業計畫報核前104年6月1日，後續於權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例及更新後應分配價值，透過找補機制處理，權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，故實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。 8.本案以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管，共同負擔費用主要由實施者自行籌措資金或提供擔保品等方式，提撥銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利，另搭配協助續建機制處理，相關內容詳事業計畫書第19-1頁，如果啟動續建機制程序，信託銀行得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。 實施者補充： 9.本案選配以不超過應分配價值110%為原則係為原則考量財務執行之穩定性，避免因差額找補金額過大造成財務波動，如有超過的情形應與實施者協議。 10.現有巷道雖仍屬可建築用地，但因其與有合法建物坐落的基地相較之下，無法申請與建物相關之專屬容積獎勵，故於土地價值評估上會較低，同時也因現有巷道對於本更新案之建築規劃條件與有合法建物坐落的基地有異，故其評估地價勢必較低，故於權利變換估價時皆會考量上述因素與土地個別條件之差異，進行合理評估，以維護各權利人之合理權利。 11.個案專屬網站已移除舊有版本事業計畫書，目前公開計畫書為聽證會個資隱匿版。	

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		也偏低很多，本人不得不高度懷疑實施者刻意作此小坪數規劃，其目的是要讓原店面所有權人放棄選配這些超小店面，或在不得已的情況下跟實施者私下妥協簽約，才能取得更大坪數的店面，(已從實施者開發人員口中暗示只要同意私下簽約，即可選配更大坪數的店面)，如此已嚴重影響原店面所有權人的權益，本人堅持反對一樓店面規劃太小的問題，實施者在店面單元的設計應再做檢討並重新規劃為宜。 (2)不同意本案二樓三樓營業空間各單元坪數過大，尤以C棟2、3樓各樓層僅設一單元為最，以本區各地主的權值比例來說幾乎高達百分之九十以上的地主都被排除在外無法選配二、三的營業單位，對多數的地主有失公允，實施者做此大坪數的營業空間規劃，顯有不當。 12.近日剛發生三重都更工程挖地下層造成鄰房倒塌事件，本人不同意本案開挖到地下七層；至地下七層因開發成本過高，單一車位售價又偏低，因而造成共同負擔增加，幾乎是賠本開挖，也增加施工危險性，甚至可能損及鄰房，且地下七層對於車輛進出真的很不方便(尤其是圓形進出車道)，本案因量體過大，實施者又規劃太多小坪數住宅，因此總戶數高達367戶，請實施者盡量減少小坪數住宅的數量，則開挖到地下六層應可滿足法定停車需求。 13.對於1893及1893-2等2筆地號納入本案，多年來持續有多位地主提出質疑及反對甚至多次在審議小組會議上提出強烈抗議及陳請(詳見回應綜理表)前三次更新單元範圍諮詢會議亦有委員都有提出不表贊同該兩筆現有巷道納入本案的理由，直至109年2月12日第四次範圍諮詢會議中卻同意該兩筆巷道土地納入本案，由於1893及1893-2等2筆地號一旦納入本案，其開發利益之龐大可想而知，雖然個人對於該兩筆巷道的所有權人李○媛女士急於參與都更的想法可以理解，但實施者卻在未來房屋選配上不斷替李女士強調她只是一般地主有權和其他地主同時優先參與選配，對此本人絕對無法認同，從回應綜理表可以看出歷次代表李女士出席會議或提出書面陳請的劉○鼎先生確實為實施者富鉅鼎建設股份有限公司副總經理，而查閱經濟部公司登記資料李○媛女士確實為該公司董事，也就是實施者公司實際負責人；李女士把自己所有的1893及1893-2等2筆地號納入本案，再指派自己公司副總經理劉○鼎先生代表他向單元範圍諮詢會議提出陳請，後續再由實施者委任的爵鼎都更公司配合回應，這種自導自演唱雙簧的陳情劇碼本來就很有爭議，李女士既然極力要求該兩筆巷道土地納入本案，就不該再堅持自己同一般地主執意要參與優先選配，此舉必然引起地主更大的不滿及反彈，包括本人在內也不排除起而抗爭，共同反對1893及1893-2等2筆地號納入本案，必要時甚至不排除與其他地主聯合提起行政訴訟以維護地主權益。 14.實施者提列本案共同負擔高達53.57%(第一次公展前提列46.25%)，此高額共同負擔顯然已超出新板特區相鄰都更案的行情太多，同樣由本案實施者「富鉅鼎建設股份有限公司」負責開發並即將興建完成的同區域新府路都更案(銷售案名：三輝白昀)目前時價登陸售價最高已達每坪123萬元，時價登陸每坪平均售價也高達120萬元以上，本案與「三輝白昀」同樣位於新板特區且僅相臨百餘公尺，而該案在事業計畫書核定階段時的共同負擔僅41.24%左右，兩案相		

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		比實施者於本案的共同負擔提列明顯偏高很多，本案地主參與都更僅僅希望有間結構安全的好住宅，實施者不需要提列高額的共同負擔來蓋出金碧輝煌的頂級豪宅，懇請大會委員將來在審共同負擔時能本著良心正義和專業，替地主把關，以減輕地主的共同負擔又能兼顧實施者開發本案所投入的心血及利潤。 15. 本案實施者「富鉅鼎建設股份有限公司」資本總額新台幣189,000,000元以當今稍具規模的建設公司資本額動輒數十億元甚至至百億以上來說，本案實施者算是規模較小的公司，反觀本都更案基地及量體龐大，更新後的量體總額更高達一百多億元新台幣以上，如此龐大的量體開發成本也高達數十億元，因此本案地主不僅在意自己的權益，更十分關心本案在都更進行中可能面臨的風險，是否能順利完成，也是地主十分關心的事，本人有以下問題請實施者確實回應，以解疑惑；詳閱聽證會版事業計畫書「合法建築物權屬清冊」有關李○媛女士房產部分，為何債務人這一欄同時都列有富鉅鼎建設股份有限公司？原因為何？懇請實施者說明。謝謝！		
3 自行發言	陳○如 (板橋區**街*巷*號)	1.每次開會會議紀錄，我們問的與實施者所答皆答非所問，有一所有權人提出：「提到反對巷道納入，不知道有沒有權狀？」，實施者未作答覆就敷衍了事。 2.前幾次開會皆未收到公文，是我們自己私下聯絡住戶方知有此會議，此風不可長，嚴重影響住戶與會權益。 3.上次會議副座說李○媛女士不會一起參加選配，結果在計畫書內會議紀錄寫的很明顯，李○媛女士是董事也是住戶當然可以參加選配，這樣的決定非常不公平，副座答覆與紀錄答覆不符，若要促進都更案，我建議李○媛女士不要參加選配。 4.為何建商不讓住戶購買且要限縮選配10%，可否讓住戶跟其他所有購買者享同樣的權利，我希望可以都更，但不要讓我們權益受損，如果我們權益受損，我們寧可不參與都更。	1.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意後，辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。巷道後續管理維護亦載明於計畫書內，將由板橋區公所進行維管。 2.巷道所有權人仍有相關權益，不能限縮，也不宜明定在事業計畫選配原則內，因此已載明第七點「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。 3.本案選配以不超過應分配價值110%為原則，如有超過的情形應與實施者協議，選配過程中實施者會本於誠意跟尚未同意的地主鄉親溝通協調，因為每位所有權人情境不同，留待後續權利變換計畫階段或現階段也都可以與實施者協調。 實施者補充： 4.本案土地使用分區包含第一種特定專用區(都市更新地區)及道路用地，地籍整理後為2筆土地，除1935-4地號屬道路用地外之產權依所有權人分配更新後單元之權利範圍持分。	--
4 代為發言	徐○媛(徐○松代)(含書面意見) (板橋區**路*號*樓)	1.反對1893、1893-2現有巷道用地納入更新範圍。這二筆有爭議的巷道，之前已經經過多次的"更新單元範圍諮詢會議"都排除，排除原因：（第1）更新單元完整性（第2）鄰地未來整合開發之可能性。但是，到第6次109年2月12日更新單元範圍諮詢會議時，突然同意納入。但之前多次反對納入的二個原因，在第6次同意納入時，並沒有改變？並且在公展後依111年1月20日第3次專案小組會議記錄，第18頁，第（一）條，都市計畫部分：第3點，綜上，本案更新單元更劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性。 2.可見，審議委員已經反對納入現有巷道。委員已經很明白的表示，巷道不能提升環境品質。都更條例第一條，開宗明義就說明，都市更新的目的：為改善居住環境與景觀。明顯不符都更的意義。再者，如果納入這條巷道，相對剝奪相鄰土地的老屋將來都更時的範圍容積獎	1.107年6月27日第一次專案小組會議是以22筆範圍提請審議，針對範圍議題紀錄原意為：雖經3次範圍諮詢會審議，惟更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故仍請實施者持續與鄰房溝通，確保其知悉是否參與本案都市更新之權益...。因而實施者申請調整為45筆範圍並經109年2月12日更新單元範圍諮詢會及113年4月8日第五次專案小組原則同意。 2.有關111年1月20日第三次專案小組都市設計審查意見，都市更新委員已秉權卓處：『1.有關改道後路型，應符合巷道規定保持平順處理，以維通行安全。2.本案改道再指定建築線後，致本案更新單元範圍分為兩宗建築基地，1886-1及1882地號部分土地屬建築線另一側之建築基地，請實施者釐清後續權利變換時涉及估價、選配等操作方式及成本負擔之計算方式，並於計畫書簡要敘明地籍整理計畫。3.1886-1地號部分土地保留作為鄰地之法定空地，請實施者釐清辦理法空分割之處理程式及方式	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		勵。 3.依實施者規劃的坪數，若是地主可分配坪數大於選屋10%時，應可再選擇一戶搭配一車位的找補辦法以符合地主需要。 4.依規劃的坪數，選小坪數的可能會超過10%的上限，無法再選第二戶。所以，應該給地主可以加購至一戶加一車位的找補方案以符合地主的需要。 5.李○媛女士同時是建商的董事，李女士不應該參與選配作業。 6.一樓大廳沒有依新板特區細部計畫規定，將一～三樓商用與四樓以上住宅使用的出入口獨立分開。依規定應有動線各自獨立的出入口，商用與住宅用不得共用出入口。 7.更新單元範圍同意納入新民街七巷1893、1893-2二筆道路用地前後矛盾，原因如下： (1)依事業計畫內容，1893、1893-2二筆道路用地經多次更新單元範圍諮詢會議皆排除，依107年6月27日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄之委員意見：”業經3次範圍諮詢會討論，考量更新單元完整性及鄰地未來整合開發之可能性及通行權益，故未納入中山段1893、1893-2地號土地。”但於109年2月12日更新單元範圍諮詢會議通過納入時，原所稱基地完整性及巷道鄰地未來整合開發的原因並未排除？納入原因與原排除原因似不相符。 (2)之後，依111年2月14日，新北府城更字第1114671393號，111年1月20日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄，第18頁，(一)都市計畫部分：第3點，綜上，本案更新單元劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性。因此，該次審議委員已否決該巷道納入。 (3)依實施者規劃的坪數，若地主可分配坪數大於選屋10%時，應可再選擇一戶搭配一車位的找補辦法以符合地主需要。依實施者規劃的坪數，地主無法有第二戶選屋。若地主有第二戶的需要，事業計畫應給地主可加購至一戶加一車位的找補方案以符合地主需要。	並於計畫書載明。』本案已針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。依據113年4月8日第五次專案小組會議決議：有關更新單元範圍部分，實施者已依112年5月份「都更法規研討會」會議紀錄情形二排除中山段1886-1地號部分土地為鄰地之法定保留地後，原則同意。 3.針對超額選配部分，建請依據本案選配原則第四點後段辦理(若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分)。 實施者補充： 4.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 5.A、B棟已依不同使用性質分別規劃獨立出入口動線，住宅入口門廳主要設置於民權路，於新民街7巷亦設有門廳進出，辦公入口門廳亦設置於民權路且分別位於住宅門廳兩側。	
5 作業單位代為宣讀	本府財政局(書面意見) (板橋區中山路1段161號15樓)	1.第16-1頁：請補充說明中山段1935-4地號市有土地之處理方式。 2.第18-2頁：目前提列之都市更新規劃費用（新臺幣1,240萬元）與附錄八-9合約書金額（新臺幣900萬元）不一致，請釐清修正。 3.第18-4頁：本次聽證會版計畫書相較第5次專案小組版，更新後總銷售金額減少約1.5億元，似為一般事務所及住宅每坪單價有調降情形，請釐清說明更新後價值估算之合理性。	1.有關1935-4地號市有土地，因涉及公有公共設施保留地，故依「都市更新條例」第51條所列7項共同負擔公共設施用地項目抵充，不參與權利變換分配，後續由實施者無償協助開闢計畫道路。 2.本案推動過程中經歷三家更新規劃公司提供規劃及顧問服務，均有合約及收據為憑，後續將補附其中300萬元顧問合約，目前計列服務費用為1240萬元，低於法定提列標準所計算之服務費用1513萬元。 3.依據聽證會版補正意見回應綜理表之審查意見，已製作聽證會版與前次第五次專案小組版比較表，因配合建築設計調整，店面及餐飲業坪數減少7戶約306.91坪、單價由87.49萬元/坪調整為103萬元/坪(+15.51萬元/坪)，一般事務所面積增加2戶約238.45坪、單價由55.48萬元/坪調整為53.46萬元/坪(-2.02萬元/坪)，住宅面積增加約3.09坪、單價由66.3萬元/坪調整為65.99萬元/坪(-3.1仟元/坪)，停車位減少7部、單價由225.26萬元/部調整為224.88萬元/部(-3.8仟元/部)，故造成更新後價值下修，惟更新後相關估價數據應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
6 作業單位	財政部國有財產署北區分署	1.貴府城鄉發展局111年3月29日新北城住字第1110543868號函評估本案有社會住宅需求，本分署業以111年4月11日台財產北改字第11150004270號函委託該局參與都市更新進程，爰有關本案本署經管	有關國有土地參與都市更新之聽證意見將依新北市政府城鄉發展局書面意見辦理；另本案建築設計業經五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，已有設計1、2、3房之房型，後續請新北市政府城鄉發展局依本	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
代為宣讀	(書面意見) (台北市大安區忠孝東路4段290號3樓)	國有土地參與都市更新之聽證意見請逕洽貴府城鄉發展局。 2.副本抄送新北市政府城鄉發展局(本分署業以上開111年4月11日函委託貴局參與都市更新進程，爰請貴局秉權出席旨揭會議，並請儘速循撥用程序，於本案事業計畫核定前辦竣國有土地撥用事宜。)	案事業計畫核定之圖說辦理權利變換分配事宜。	
7 作業單位代為宣讀	本府城鄉局 (書面意見) (板橋區中山路一段 161號11樓)	請於會議紀錄及事業計畫書載明本局於113年4月8日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用。	後續將依貴局意見於事業計畫書拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則內載明：新北市政府城鄉發展局於113年4月8日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用；另本案建築設計業經五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審議，已有設計1、2、3房之房型，後續請貴局依本案事業計畫核定之圖說辦理權利變換分配事宜。	--
8 作業單位代為宣讀	李○妮(書面意見) (板橋區**街*號*樓)	1.新民街房子只蓋到三樓，都更後沒規劃住家部分，已影響原新民街住戶選配上的權益。 2.新民街7巷後段巷道土地納入都更案後造成大樓面積大增，必需蓋更高層樓，挖更深的地下室，將會影響大樓環境及防災安全。 3.聽證會開會時間通知太倉促，需排班休假(調假)導致無法出席影響權益。	1.考量本區位於新板特區，鄰近遠東、誠品、秀泰等百貨公司及新型商辦陸續林立，本案為沿續商業使用，於低樓層規劃商業使用空間，符合土管規定，至於住宅則集中規劃於民權路側，除提升住宅價值外，未來也便於管理，另選配原則僅保障一樓店面由原一樓門牌戶優先選配，除外可自由選配；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。 2.建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；目前ABC棟規劃地上1樓21戶零售業、2~3層10戶事務所、AB棟4~31層336戶住宅、地下1~7層117部自行車位、372部機車位、347部汽車位，為不造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查。另本案消防救災業依「新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查」辦理並經市府消防局審查通過。 3.本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。	--
9 自行發言	徐○義(含書面意見) (板橋區**街*號*樓)	1.反對李○媛女士和住戶一起優先選配：李女士是富鉅鼎公司之董事，李女士同時也是實施者富鉅鼎公司董事長的夫人，為雙重身分。將李女士定位為一般地主不公平、李女士為實施者富鉅鼎公司的利害關係人，更應利益迴避，不可參與第一輪優先選配，以避免不公及影響住戶選配上權益。 2.臨新民街的房子只蓋到三樓，這樣與整個新板特區的市容非常不搭，且都更後沒規劃住家，嚴重影響原新民街住戶選配上權益。 3.新民街7巷後段巷道納入都更對住戶的影響巨大：李女士實施計畫都更把新民街7巷道路買下，將不涉本案都更後段巷道不合情理的方式納入本都更案，佔本都更案持分近20%的巷道土地轉移給未來的住戶持有，此舉已嚴重影響住戶權益，新民街7巷後段如屬原地主或其他住戶實施者根本不會納入。 4.反對共同負擔比例太高，地下挖七層且原住戶配停車場為最底層開始選。	1.基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則，並已於選配原則第七點載明。 2.考量本區位於新板特區，鄰近遠東、誠品、秀泰等百貨公司及新型商辦陸續林立，本案為沿續商業使用，於低樓層規劃商業使用空間，符合土管規定，至於住宅則集中規劃於民權路側，除提升住宅價值外，未來也便於管理，另選配原則僅保障一樓店面由原一樓門牌戶優先選配，除外可自由選配；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。 3.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		5.原始計畫建25層後變更32層樓，增加社區複雜且不便、多出坪數原住戶並未分享。 6.原先設計從25層後變32層，新增的利益沒有給原住戶，後來多出的都沒有給。後面巷子納入後，得到利益也沒有給，不要話術住戶，說甚麼會有保障，我們本來就有保障！	有權人權益。 4.本案依「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(104年1月16日)」核計共同負擔，歷經2次範圍調整及5次專案小組審查，共同負擔比例為53.57%，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。本案事業計畫書載明之選配原則內容無限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位情形。 5.建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行，後續於權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例、應分配價值及更新後單元及車位之價值，透過找補機制處理，權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，故實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。 6.既成巷道近來也是特定專用區土地，有容積也有獎勵，相關容積價值也有算進去，未來估價時會依照公報及規定與建築所有權人區分，權利變換的概念是疊加上去的部分，都有計入成本及售價，計算相關分配，事業計畫核定後進入權利變換階段時，相關數據也會較為明朗。	
10 作業單位代為宣讀	朱○靜(書面意見) (板橋區**路*號*樓)	1.本法定會議安排於年假前1日(本年1月24日)下午2點30分舉行，正值家戶忙於掃除及準備過年，甚至已提前返鄉過年，並無暇投入或參與聽證會議，又以當日交通極為繁忙，許多居民遇塞車尖峰將無法按時參與會議，恐已剝奪住戶充分準備及表達意見之權利，致此次會議最終決議的公正性及客觀性有失允當。爰此，懇請貴單位提出具體且合理之答覆，避免聽證會公平性遭受質疑，影響後續都市更新流程。 2.關於巷道納入爭議： 本建案規劃將本不屬於建案範圍之巷道(1893、1893-2號)納入，此舉嚴重侵害本案地主及住戶權益，並對周邊居民生活造成極大負面影響。 (1)侵害地主權益：都市更新暨都市設計聯審專案小組委員及本案實施者未與住戶充分溝通即決議將該不合理之巷道持分納入基地，並提高建案總樓層，片面回應地主係為整體開發效益、容積之貢獻及空泛之邊際效益云云，恐犧牲多數地主權益換取少數投機者之利益，並嚴重侵害地主權益。 (2)影響周邊都更區域之完整性：1893、1893-2號兩旁住戶囿於該巷道劃定納入本案，未來進行都市更新將產生重大阻礙，嚴重影響該區都更腹地之完整性。 (3)審議結果爭議：都市更新之初衷係為改善居住環境與景觀，增進公共利益；地主基於政府公信力及誠信原則，祈藉專業審查保障合理權益，本案歷經三次審議會議皆未通過該巷道納入，第四次審議未考量地主意見逕自通過，地主續進行陳情反對，仍未獲貴府具體且合理之回復，而都更爭議多有圖利之嫌，故覆議請貴府重新審議。 3.地下開挖樓層之爭議： 建案規劃地下開挖七層，不僅增加建造成本，更危及居住安全。 (1)影響居住安全，不利環境永續：高密度住宅都會區域深度開挖，除有建物沉陷之虞外，在使用上，若發生災難或緊急事故時，逃生問	1.本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。 2.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意後，辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 3.依據事業計畫報核104年建築相關法令規定檢討，也為避免造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查，未來施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全。 4.本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」；另依「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(104年1月16日)」核計，共同負擔比例為53.57%，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 5.本案以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管，共同負擔費用主要由實施者自行籌措資金或提供擔保品等方式，提撥銀行信託專戶，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利，另搭配協助續建機制處理，相關內容詳事業計畫書第19-1頁，如果啟動續建機制程序，信託銀行得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		題堪憂，嚴重威脅住戶生命財產及公共安全，主管單位應以居住安全應為最優先考量，不應以外部環境交通或特定利益考量而犧牲住戶安全。 (2)徒增建造成本：地下開挖七層大幅增加建造成本，且地下室缺乏陽光與通風(對於居住環境不佳)、排氣排煙、淹水排水問題，對於逃生避難更是重重障礙，為因此不利條件與限制，須投入更多輔助設施設備，爰此，建造跟維護成本將相對提高並轉嫁至住戶身上，增加居住危害風險及成本負擔。 (3)不符周邊建案現況：以大遠百購物中心暨辦公大樓(Mega City & Mega Tower)為例，地下深度僅達五層，本建案地下七層之規劃明顯不符市場現況；理解地下開挖深度涉及停車及周邊交通需求，相關環評雖透過交通局專業審查，惟仍應優先考量住戶安全、便利之權益，不得犧牲住戶之方便成就空泛之邊際效應。 4.有關選屋、共同負擔比例及實施風險爭議： (1)選屋規則不公：建商應給予既有地主平等選屋機會，為求公平性不應限縮多數人公平合理權益；李O媛為投資本案爭議巷道之所有權人，同時身兼實施者董事、股東身分，應有利益迴避之必要，以投機方式加入本案同時換取優先選屋之權利，顯失公允。 (2)共同負擔比例過高：本案共同負擔比例高達53.67%，遠高於同為新板特區，同一實施者負責之三輝白昀建案；聯審委員亦表示此比例相較板橋地區其他都更案高，後續權利變換計畫應請實施者覈實提列各項費用，再檢討評估調降。故應請建商確實配合委員之審查意見，重新檢討調整合理之負擔比例。 (3)爛尾樓疑慮：近年營造成本遽增，倘建商出現財務危機或成本控管問題衍生合建糾紛；又本案實施者為富鉅鼎建設公司資本額不到2億元，卻承攬本建案(總價值達新台幣100億元)，對於建商財務狀況及履約能力深感憂慮，貴府倘不嚴加把關，地主恐陷爛尾樓泥沼。 5.住戶訴求： 本案地主追求的是安全、宜居的環境，支持都市更新後改善現有機能、景觀及提升經濟效益，並非追求豪宅等級之建案；住戶明確表達反對高樓層及深度開挖等過度開發，亦不希望因巷道納入變相稀釋住戶應有合理之權益，種種訴求係避免造成未來居住安全疑慮、生活品質下降及衍生各種爭議。 6.結論： 綜上所述，本案規劃存在多項重大瑕疵，已嚴重損害地主及住戶權益。懇請貴單位秉持公正立場及誠信原則嚴加把關，倘消極附和實施者虛應地主陳情，恐陷弊端爭訟，建請貴府強烈要求實施者調整合理之規劃(含未經充分協商合意即將畸零巷道納入整體部分應重新審議、地下停車場開挖樓層深度應再檢討、既有地主應有優先選屋之權益，及地主共同負擔應有合理調減空間)，以符合所有參與者之最佳利益。	續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。	
11 作業單位代為宣讀	呂○峯(書面意見) (板橋區**街*巷*號*樓)	1.對於開會日期都剛好訂於連續假期前後很有意見，上次是清明節后過年前，對住戶來說是很重大的會議，但因連續假期已排有既定行程或工作無法參加深感不滿。 2.建商規劃1樓店面面積小，讓1樓住戶放棄選擇1樓，有影響1樓住戶權益，且新民街1樓原有7戶建商規劃8戶用意何在？	1.本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.不同意現有巷道納入，因為以後住戶的土地權狀其中有(19.59%)是屬於不值錢的巷道用地(將來住戶的土地權狀有2張)且依政府規定將來賣房子時賣方必須向買方完全揭露房子有供大眾免費通行的巷道用地。 4.李○媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，她選配的部分權值比率偏高，應該由其他權利人可以先行來選配。 5.新民街C棟樓層太低，新建後3層建築與A、B兩棟大樓景觀突兀也格格不入。	審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。 2.一樓店面單價較高，為保障一樓店面可由原一樓門牌戶優先選配，是以規劃小坪數，如有店面坪數之需求可選毗鄰之店面單元；另二至三樓之事務所係依第五次專案小組都市設計審查意見，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用且單層每戶以不低於150平方公尺設置。 3.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 4.本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。 5.建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。	
12 作業單位代為宣讀	呂○霓(書面意見) (板橋區**街*巷*號*樓)	1.對於建商一樓的店面只有8坪的面積，跟我們原本實際的面積差距非常大而在上一次12/07的協調會上都說是我們7巷的一樓沒有人想選店面，但反觀想只有8坪的面積是能做那些空間實質上的運用，請問這樣可以選擇1樓嗎？ 2.此建地的地下室需挖到地下七層(地下七層挖一半面積)---請問建商一再增高樓層及往下擴展樓層(不是挖越深代表越扎根)相對地主的共同負擔也就越重將來分回的比例也會越小，建商一直在圖利，從一開始找我們都更的計畫書已完全不同，懇請市府以市民角度想一下，這樣的大樓您敢居住，不要到最後變成新板特區的鬼樓，影響周邊住宅的問題，也不一定帶動商業效益。另外在2019年07月12日有一則新聞稿---海綿城市與合理開挖率黃一平：地下五層已經是極限(可找出這則新聞查證)。 3.李○媛女士同時身為地主，亦為本實施者之董事，不應與所有權人同時選屋，應由其他權利人可以先來選配--這是當天(12/07)所有參加會議的地主積極反對。 4.對於光是李○媛女士251坪的巷道土地就可蓋出兩千多坪的房子，價值2,30億元，如果此區沒能都更，她的“巷道永遠都是任人無償通行的巷道“而一旦順利都更了，她的巷道土地就價值連城，而原本價值不高的現有巷道土地，也可順利“抓交替“順利轉移到所有新住戶的名下，恐造成未來權狀包含道路用地，影響未來地主買賣，請問這巷道對於我們地主是不公平？ 5.對於建商所提出兩棟建築物為32樓及一棟為3樓，這樣的樓高差距很大，而建商簡單解釋只是因為美觀及擋住兩棟光線，試問棟與棟之間的間距會很鄰近？再來為何不3棟平均高度或是也可以減少戶數，這樣不是更為美觀也不會造成住戶擁擠及2棟建築物內的電梯住戶使用率會更繁忙及擁擠。	1.依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用，考量一樓店面單價較高，為保障一樓店面可由原一樓門牌戶優先選配，是以規劃小坪數，如有店面坪數之需求可選毗鄰之店面單元。 2.依據事業計畫報核104年建築相關法令規定檢討，也為避免造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查，未來施工前會先鑽探調查地質情況，開挖過程也會監測，確保施工品質及安全。 3.本案選配原則業經5次專案小組審查修正，僅第七點係依據113年12月7日協調會結果新增：「基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則」。 4.有關1893及1893-2地號屬原申請報核20筆範圍，範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，也經過五次專案小組審查，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 5.考量本區位於新板特區，鄰近遠東、誠品、秀泰等百貨公司及新型商辦陸續林立，本案為沿續商業使用，於低樓層規劃商業使用空間，至於住宅則集中規劃於民權路側，除提升住宅價值外，未來也便於管理，另選配原則僅保障一樓店面由原一樓門牌戶優先選配，除外可自由選配；由於新民街側建築較為狹長，依規定住宅及辦公等不同使用性質須分別規劃獨立出入口動線，對於空間利用及效益較為不利，故建議維持現行設計方案。 6.本案聽證會日期為114年1月24日，市府於113年12月31日寄發聽證會通知函文，且在公告期滿20日後召開聽證會議，均依據「都市更新條例」	--

序號	陳述人	陳述意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		6.請問為何每次開會都是遇到連續假期(前一次為2024/04/08清明節+這次聽證為2025/01/24農曆過年)都是大節日，不知是否刻意安排讓地主無法出席因為大節日有些需要返鄉過節或安排出國，試問這比中樂透機率還高，希望後續開會可否安排不要再碰到大節日。	第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理。如所有權人無法出席，得以書面委託代理人出席，亦或以書面陳述意見，市府將列入聽證紀錄，後續提供新北市都市更新及爭議處理審議會予以審議參酌，並於審議決定中載明聽證結果採納及不採納之理由。	
13 自行發言	呂○宏、呂○誠、呂○慈 (含書面意見) (板橋區**街*巷*號)	1.111年4月22日協調會答覆「...近日亦持續派員前往協商。」可是至今已過兩年半，貴公司一直未派人來協商。貴我之間的協商從106/5/20貴公司吳先生提出分配面積至今皆以協議合建方式磋商，最近貴公司卻導向權利變換方式，本人不接受此方式的改變。保留撤銷事業計畫同意書的權利。 2.本基地可能為土壤液化潛勢區，如地質鑽探後屬實，應加強地盤改良或施以樁基礎強化。 3.應加強外牆立面的精緻度與層次，用料與選色也要提升。 4.建材的選用鋁門窗、衛浴龍頭、花灑、浴缸、馬桶、廚具流理臺、瓦斯爐、家電等應採用歐美日進口精品，以提升賣點創高價。 5.應聘專業設計師規劃設計大廳、各層梯廳各公共設施空間、電梯乘場等之裝潢。 6.頂樓及屋突防水應以防水毯或油毛氈耐久性較佳。另外牆鋁門窗環周除塞水路外，應加做複合型(彈泥)防水塗布。牆與板之工作縫(冷縫)亦同。另浴室及廚房之牆、地板亦要加做防水複合材(彈泥)。 7.最近幾個工地發生火災損失慘重，所以工地工安、環保衛生防火很重要。 8.對於簡報中分配與選配原則及法定空地與既成巷道估價原則涉及本人土地部分不同意！ 9.建物補償部分，本人的地下室及空地上的車庫景觀魚池植栽漏列，請補正。	1.有關權益方面，本案是採權利變換實施，當中也會透過協議機制協商，補救的方式，當然後續有權利變換機制，會計算相關數值，後續實施者也會針對分配條件持續溝通協調，事業計畫核定後進入權利變換階段時，相關數據也會較為明朗。 2.土讓液化對於開挖基礎比較淺，影響不大，壁樁都有打到岩盤，較不會受到土壤液化影響。 3.細部設計後續會在施工圖檢討。 4.衛浴馬桶花灑要用歐美進口，這部分用的建材不會用太差，地主分回的跟實施者賣的都會是一樣的，台灣現在生產製作的不會比歐美差，有些東西是消耗品，如水龍頭，到使用年效未來還是需要替換更新。 5.大廳以後也會做細部規劃。 6.謝謝呂先生指教，會採納意見使用瀝青化防水材。 7.工地災害的部分一定會特別注意。 8.這部分是總帳概念，呂先生還有涉及私契部分需要協調，會再跟您進一步說明。 實施者補充： 9.有關法定空地與既成巷道估價原則分別係指「更新前」同一使用執照內之法定空地及新民街7巷。 10.合法建築物之補償與安置係依建物登記謄本登載面積計，其他土地改良物則按實際測量面積計算，陳述人持有一樓合法建築物面積131.23㎡，測量面積16.01㎡均已計入拆遷補償，經查70使字第2768號使用執照存根未載地下室面積且產權認定，另魚池及植栽部分非屬本案所採104年1月16日「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」所指以建築法第四條所規定之建築物範疇。	--
主席結論		今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送本市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。	遵照辦理。	--

聽證會版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 113 年 11 月 20 日 新北更事字第 1134614721 號	主旨	有關貴公司辦理「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會補正版計畫書一案，請於文到翌日起90日內補正後報府續辦，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依市府工務局 113 年 11 月 14 日新北工建字第 1132251226 號函併貴公司 113 年 10 月 9 日富鉅鼎建設字第 113100901 號函辦理。	敬悉。	--
		二、貴公司於 113 年 10 月 9 日檢送聽證會補正版都市更新事業計畫書報府續辦，惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依 113 年 4 月 24 日新北府城更字第 1134604441 號函檢送之會議紀錄捌二(一)修正完竣，請針對建築規劃設計、更新單元範圍、選配原則、共同負擔比等妥與說明相關法令規定及住戶權利義務內容，持續向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內分析利弊情況、說明整合情形及檢附文件，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，已補充 113 年 12 月 7 日協調會會議資料。	附錄九-23 至 27。
		三、有關市府工務局意見部分，請依 113 年 11 月 14 日新北工建字第 1132251226 號函修正(詳如附件 1)。	遵照辦理，已於本表增列 113 年 11 月 14 日新北工建字第 1132251226 號函意見，並逐條回應說明。	綜-115 至 116。
		四、依 99 年 5 月 3 日修正公布「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點第 2 項規定，仍有展延期為 90 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 90 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--
新北市政府工務局 113 年 11 月 14 日 新北工建字第 1132251226 號	主旨	有關富鉅鼎建設股份有限公司檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會版計畫書一案，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴處 113 年 11 月 4 日新北更事字第 1134613783 號函辦理。	敬悉。	--
		二、經查旨案本局前以 113 年 9 月 6 日新北工建字第 1131726709 號、113 年 4 月 3 日新北工建字第 1130614195 號、112 年 6 月 12 日新北工建字第 1121119340 號、111 年 1 月 27 日新北工建字第 1110202400 號及 109 年 11 月 30 日新北工建字第 1110202400 號函提供意見在案。	敬悉。	--
		三、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二（略以）:「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二（略以）:「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第	敬悉。	--

審查單位	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
		1060807334 號說明二(略以)：「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。			
		四、經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：	(一)有關本案建築物高度部分請補檢討技規第 14 條，基地臨接計畫道路及現有巷道檢討。	本案依建築技術規則施工編 166 條：(本編不適用於實施容積管制地區之規定）本編第二條、第二條之一、第十四條有關建築物高度限制部份，第十五條、第二十三條第一項、第二十六條、第二十七條，不適用實施容積管制地區。故本案建築物高度不適用技規第 14 條；至於面前道路認定部分依第十六條之規定，面臨現有巷道時依圖 16-(2)現有巷道時，依第八條之規定，第八條第二項基地他側同時臨接較寬之道路並為角地者，建築物高度不受現有巷道寬度之限制(圖 8)，故本案高度及面前道路之認定不受現有巷道之限制。	P11-34 至 11-35。
			(二)有關板橋區中山段1886-1地號涉及剩餘法定空地及畸零地檢討部分，請清楚說明繪製圖說檢討方式，並補建築師簽證。	遵照辦理，已補充 1886-1 地號法定空地及畸零地檢討說明，並由建築師簽證。	附錄一-28 至 30。
		五、貴處既屬主管機關，本局僅係協助檢視並先行告知應注意事項，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；有關案件審查仍請貴管逕依權責辦理。		遵照辦理。	--
新北市政府都市更新處 113 年 9 月 25 日 新北更事字第 1134612066 號	主旨	有關貴公司辦理「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會版計畫書一案，請於文到翌日起30日內補正後報府續辦，請查照。		敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 113 年 7 月 15 日富鉅鼎建設字第 1130701501 號函。		敬悉。	--
		二、貴公司於 113 年 7 月 15 日檢送聽證版都市更新事業計畫書報府續辦，惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依 113 年 4 月 24 日新北府城更字第 1134604441 號函檢送之會議紀錄捌二(一)、(四)、玖(五)、(十一)修正完竣，另人民陳情意見回應綜理表請確實將歷次回應處理情形並依陳情人彙整表列，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。		捌二(一)已將人陳意見逐條回應說明於本次小組會議審查意見回應綜理表內，並於會後與陳情人說明，溝通協調情形亦彙整於附錄九-22 人民陳情協調紀錄。 捌二(四)估價報告書配合建築結構 SRC 及本次補正意見修正。 玖(五)黃金級綠建築已依台建中心意見修正。 玖(十一)捐贈都市更新基金部分已配合估價連動修正。 遵照辦理，已檢附歷次人民陳情意見回應綜理表。	-- 元宏不動產估價報告書 附錄十一-3。 PV、6-24、10-2、15-1 、 18-1 至 18-4、附錄七-22。 綜-1。
		三、另查計畫書及估價報告書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：		遵照辦理。	--
		(一)事業計畫書：有關建築物構造部分，業經專案小組審竣後不得任意調整，查本案事業計畫書涉及建築興建計畫、建築計畫、財務計畫、估價部分等內容，原載明為鋼骨鋼筋混擬土造，惟聽證版計畫書內容變更為鋼骨造，請通盤檢視修正。另涉及戶數、車位數及其他建築設計等，亦請一併釐清。倘貴公司仍欲任意異動設計內容，則將再行召開專案小組討論。		有關建築結構經查前次計畫書有不一致之情形，經通盤檢討後，已統一修正為鋼骨鋼筋混擬土造，故面積計算表之工程造價及財務計畫等相關內容併同修正；另戶數、車位數及其他建築設計等部分，係依前開會議紀錄捌一(一)、(二)都市設計審查意見修正，C 棟 2~3 樓原餐飲業改為一般事務所，A、B 棟 2~3 樓依使用性質規劃獨立出入口動線於民權路 30 公尺計畫道路側，故 A、B 棟 1 層戶數由 18 戶調整為 13 戶，總戶數由 372 戶調整為 367 戶，故地下室汽車位配合梯廳及戶數調整，併同修正相關檢討，實設汽車停車位由 355 輛≧333 輛調整為 347 輛≧329 輛，	P11-1 、 11-4 、 15-1 、 18-1 至 18-4 、 20-1 至 20-2。

<table>
<tr><th>審查單位</th><th colspan="3">審查意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td></td><td></td><td>機車位停車位檢討由 375 輛≧372 輛調整為 372 輛≧367 輛，自行車停車位檢討由 133 輛調整為 117 輛；32 樓原管委會空間樓層高度放寬部分，依建管規定檢討而調整為夾層設計，屋突層則配合連動修正。</td><td></td></tr>
<tr><td>(二)估價報告書：</td><td>1.有關勘估標的、開發後各單元權利價值、總值及總銷售金額之差異。</td><td>本次聽證會版與前次第五次專案小組版，製作比較表如下：
<table><tr><th>項目</th><th>第五次專案小組版</th><th>本次聽證會版</th><th>差額</th></tr><tr><td>店面、餐飲業面積(坪)</td><td>1F 店面 395.99
2~3F 餐飲業 256.94</td><td>346.02</td><td>-306.91</td></tr><tr><td>店面、餐飲業戶數</td><td>1F 店面：26 戶
2~3F：2 戶</td><td>1F 店面：21 戶</td><td>店面-5 戶
餐飲-2 戶</td></tr><tr><td>一般事務所面積(坪)</td><td>688.57</td><td>927.02</td><td>+238.45</td></tr><tr><td>一般事務所戶數</td><td>8 戶</td><td>10 戶</td><td>+2</td></tr><tr><td>住宅面積(坪)</td><td>12,222.01</td><td>12,225.10</td><td>+3.09</td></tr><tr><td>住宅戶數</td><td>336 戶</td><td>336 戶</td><td>0</td></tr><tr><td>停車位數量(個)</td><td>353</td><td>346</td><td>-7</td></tr></table><table><tr><th>項目</th><th>第五次專案小組版</th><th>本次聽證會版</th><th>差額</th></tr><tr><td>店面均價(元/坪)</td><td>874,992</td><td>1,030,072</td><td>155,080</td></tr><tr><td>一般事務所均價(元/坪)</td><td>554,891</td><td>534,661</td><td>-20,230</td></tr><tr><td>住宅均價(元/坪)</td><td>663,073</td><td>659,923</td><td>-3,150</td></tr><tr><td>停車位均價(元/個)</td><td>2,252,691</td><td>2,248,844</td><td>-3,847</td></tr></table><table><tr><th>項目</th><th>第五次
專案小組版</th><th>本次
聽證會版</th><th>差額</th></tr><tr><td>店面總價(元)</td><td>571,308,240</td><td>356,425,488</td><td>-214,882,752</td></tr><tr><td>一般事務所總價(元)</td><td>382,080,989</td><td>495,641,629</td><td>113,560,640</td></tr><tr><td>住宅總價(元)</td><td>8,104,089,980</td><td>8,067,627,403</td><td>-36,462,577</td></tr><tr><td>停車位總價(元)</td><td>795,200,000</td><td>778,100,000</td><td>-17,100,000</td></tr><tr><td>總銷售金額(元)</td><td>9,852,679,209</td><td>9,697,794,520</td><td>-154,884,689</td></tr></table></td><td>--</td></tr>
<tr><td>2.有關捐贈都市更新基金獎勵估價部分，請檢討本案建築容積價值於扣除更新成本後增加收益之差異。</td><td>經量體模擬結果，約包含申請捐贈都市更新基金獎勵後，扣除更新成本約可增加收益 211,837,776 元，效益為正數。
<table><tr><th>項目</th><th>有都更基金</th><th>無都更基金</th><th>差額</th></tr><tr><td>樓地板面積(m^2)</td><td>50,600.41</td><td>46,062.10</td><td>4,538.31</td></tr><tr><td>共同負擔費用(元)</td><td>5,194,774,654</td><td>4,629,612,627</td><td>565,162,027</td></tr><tr><td>店面銷坪</td><td>346.02</td><td>346.02</td><td>0.00</td></tr><tr><td>一般事務所銷坪</td><td>927.02</td><td>927.02</td><td>0.00</td></tr><tr><td>住宅銷坪</td><td>12,225.10</td><td>11,262.28</td><td>962.82</td></tr><tr><td>車位數</td><td>346</td><td>311</td><td>35</td></tr><tr><td>更新後總價(元)</td><td>9,697,794,520</td><td>8,920,794,717</td><td>776,999,803</td></tr><tr><td colspan="4">捐贈都市更新基金獎勵效益=更新後總價增額 -共同負擔費用增額 =
776,999,803 - 565,162,027=211,837,776 元</td></tr></table></td><td>--</td></tr>
<tr><td>3.有關住宅比準單元個別因素分析調整表部分，管理狀況項目調整百分率，比較法(第66頁)標的1為-2%、標的2為-4%，另收益法(第73頁)標的2及標的3皆為-2%，請說明調整理由。</td><td>「管理狀況」項目之調整理由已補充於第 43 頁之個別因素調整原則第 7 點說明。
7.管理狀況：僅修住宅標的，若為住商混合，人員出入相對複雜其條件較差，乃依大樓性質酌予修正調整。若大樓內含店面與事務所則與勘估標的條件相同免修正，若大樓僅內含店面則酌予修正 2%，若大樓為純住</td><td>元宏不動產估價報告書 P43。</td></tr>
</table>

審查單位	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
				宅酌予修正 4%。	
			4.有關比較法住宅比準單元比較價格試算分析表，比較標的3之整體調整修正達21%(第69頁)，另收益法住宅比準單元比較租金試算分析表，比較標的1之整體調整修正達16%(第76頁)，請說明調整理由。	比較法住宅比較標的 3 說明調整理由列示於第 70 頁第 4 點說明。 另因建物結構原為鋼骨造，現修正回為鋼骨鋼筋混凝土造，第 76 頁收益法住宅比較標的 1 修正後已未高於不動產估價技術規則第 25 條之規定，故不另再敘明調整理由。	元宏不動產估價報告書 P70。
		(三)請至本處網頁「新北市都市更新案線上申請系統」申請註冊，並完成個案資料填寫及上傳文件，操作方式可至本處網站參考線上申請操作手冊。		遵照辦理。	--
		(四)請於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。		遵照辦理。	--
		(五)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應逕負其責任。		遵照辦理。	--
		四、有關市府工務局意見部分，請依 113 年 9 月 6 日新北工建字第 1131726709 號函修正(詳如附件 1)。		遵照辦理，已於本表增列 113 年 9 月 6 日新北工建字第 1131726709 號函意見，並逐條回應說明。	綜-118 至 119。
		五、有關黃金級綠建築標章部分，請依 113 年 8 月 29 日財團法人台灣建築中心意見修正(詳如附件 2)。		遵照辦理，已於本表增列 113 年 8 月 29 日財團法人台灣建築中心意見，並逐條回應說明。	綜-119 至 120。
		六、依 99 年 5 月 3 日修正公布「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 8 點第 4 項規定，補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。		遵照辦理。	--
新北市政府工務局 113 年 9 月 6 日 新北工建字第 1131726709 號	主旨	有關富鉅鼎建設股份有限公司檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」聽證會版計畫書一案，復請查照。		敬悉。	--
	說明	一、復貴處 113 年 8 月 29 日新北更事字第 1134610732 號函。		敬悉。	--
		二、依建築法第 34 條及內政部 88 年 07 月 01 日(88)台內營字第 8873613 號函說明二(略以)：「…基於行政與技術分立原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業工業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，另內政部 95 年 10 月 03 日營署建管字第 950051168 號函說明二(略以)：「…主管建築機關僅就申請書件有無檢附予以查核…主管建築機關應依有關法令規定審查；技術部分應由建築師或專業工程技師設計簽證負責…。」及內政部 106 年 5 月 17 日內授營建管字第 1060807334 號說明二(略以):「…民國 73 年 11 月 7 日修正上開條文時立法意旨即在於：基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責…」，合先敘明。		敬悉。	--
		三、查旨案本局前以 113 年 4 月 3 日新北工建字第 1130614195		遵照辦理。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	號函、112 年 6 月 12 日新北工建字第 1121119340 號函、111 年 1 月 27 日新北工建字第 1110202400 號函、109 年 11 月 30 日新北工建字第 1110202400 號函提供意見在案。經檢視本次卷附報告書，本局意見如下：			
	(一)112 年 6 月 12 日新北工建字第 1121119340 號函審查意見 4、7、8，111 年 1 月 27 日新北工建字第 1110202400 號函審查意見 1、4、7，109 年 11 月 30 日新北工建字第 1110202400 號函審查意見 6、7、8，請依前開意見修正。		**112年6月12日新北工建字第1121119340號函即第4次都市暨都市設計聯審專案小組會議紀錄之柒、四：** (四)一層平面圖已檢討建築面積範圍，並已上色區分範圍。 (七)本案建築物立面開口均距地界線距離≧3m；4F-31F 建築物棟距 3M<6M 故相對窗戶具有半小時防火時效，符合規定。 (八)本案未涉及裝飾柱及陽台外緣裝飾物及露樑格柵。 **111年1月27日新北工建字第1110202400號函即第3次都市暨都市設計聯審專案小組會議紀錄之柒、四：** (一)已補基地內通路及非基地內通路檢討。 (四)本案無設置公服空間，未涉及。 (七)本案非屬特定建築物，已檢討高層專章。 **109年11月30日新北工建字第1110202400號函即第2次都市暨都市設計聯審專案小組會議紀錄之柒、四：** (六)本案防災中心設置於一層樓地板面積 41.20 ㎡≧40 ㎡，符合規定。 (七)本案管委會空間夾層設置於 32 層，依 112 年版新北市建照業務工作手冊編號 05-10：管委會空間設置於其他樓層者高度依建築技術規則施工編第 164 條之 1 辦理；樓層高度：6M≦6M，符合規定。 (八)設置兩組避雷針保護半徑 31M≧19.02M(大於建築物平面)，符合規定。	P11-36至11-37。 P11-40。 -- P10-5、11-38。 -- P11-41至11-43。 P11-38。 -- P11-39。
	(二)技規第 164 條請檢討。		遵照辦理，已補充技規第164條檢討說明。	P11-34至11-35。
	(三)1886-1 地號有無涉及剩餘法定空地及畸零地，請說明補充。		遵照辦理，已補充1886-1地號法定空地及畸零地檢討說明。	附錄一-28至30。
	(四)另保留地內及道路外梯間占用部分、建築物部分拆除情形及部分道路寬度不足 6 公尺，請補充說明。		依107北府城測指定板字第0527號，建築線套現況圖，1886-1、1886-2地號圍牆占用部分已納入拆除範圍，拆除後寬度已足六公尺；1887、1887-1、1887-2、1886地號梯間及圍牆佔用部分因該建物非本次都更範圍，仍須保留現狀。	--
	四、貴處既屬主管機關，本局僅係協助檢視並先行告知應注意事項，且該事項仍應由建築師設計簽證負責，以落實行政與技術分立原則；有關案件審查仍請貴管逕依權責辦理。		遵照辦理。	--
113 年 8 月 29 日財團法人台灣建築中心審查意見	一、本案法令適用基準日為104年06月29日，依綠建築評估手冊2012年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。		遵照辦理，後續正式送件申請綠建築審查時，將依規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。	--
	二、本次依前次修正意見及所送書面資料(P附錄十二-1至9)提出下列建議事	1.基地保水指標：P.附錄十二-3評估表申請項目為Q1至Q4，另設計說明為Q1至Q3及Q5，又本指標已取消Q5檢討評估，故檢討資料前後不一致情形，請釐清及確認。	遵照辦理，已修正。	附錄十一-3。
		2.日常節能指標：第五次會議所提意見：「評估表外殼Uar、中央及個別空調面積未填，以及照明節能住宿及其他居室面積為登載，另IDR、IER也未有數據，皆請補充。」，雖屬前期規劃預設數值，但本指標為門檻指標，待設計收斂階段，請留意符合綠建築評估手冊基準。	遵照辦理。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	項：	3.水資源指標：第五次會議所提意見：「本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量(計算淨雨水體積)、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。」，雖屬前期規劃預設數值，但本指標為門檻指標，待設計收斂階段，請留意符合綠建築評估手冊基準。	遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 113 年 4 月 8 日（星期一）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據新北市政府 113 年 4 月 24 日新北府城更字第 1134604441 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、朱○靜(1943、1943-1地號所有權人)	(一)本建案地下室開挖至七層，可能會造成不安全的問題，並會隨著工程擴大而會衍伸出相關支出增加的問題。	【實施者會後補充】 為不造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，本案涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查。 【實施者綜合回應】 (三)建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
	(二)不同意巷道納入更新單元範圍內，因為巷道不屬於更新單元範圍內，如果納入更新單元範圍內，會導致建築物需加高，會有建築物增高安全性的問題。	(五)基地內無計畫道路，所陳巷道為現有巷道，無謄本所載道路用地之疑慮；另所陳現有巷道經前次小組委員意見已同意納入，且使用分區為特定專用區，應有相關容積之貢獻，若排除反而影響整體開發效益。	--
	(三)本都更案的共同負擔比率偏高，所以導致房價估價可能偏低，房價總銷金額估價也會隨著偏低。	(一)有關總銷金額估價疑慮，因本案報核日為104年，應按當期報核日估價為準，未來會以權利變換計畫掛件申請前6個月內擇一日作為評價基準日，屆時數值會較接近現況，目前數值僅提供參考。 【都市更新處回應】 (二)有關估價部分，因為現在只是事業計畫期間，因本案報核日為104年，會以當期為估價基準日。將來進入權利變換計畫後，按其報核日會以該時間點估價，目前事業計畫之估價數值僅提供參考。	--
二、張○圓(張○石代)(1932地號所有權人)	(一)選配原則，不應限縮住戶選配權利。	(九)超額選配的部分，實施者將按照權利變換計畫送件的評價基準日，未來估價不只是65萬，說不定是70幾萬。因為是以評價基準日的售價，所以所有權人應認知要不要超額是他的權利，只是在超額選配的第二戶，不應影響到其他所有權人的權益。舉例他原來只能選一戶，但是選的第二戶需要讓給只選一戶的所有權人，這個部分我們會在選配原則再寫清楚，但超額選配不應無限上調，因為內政部也有解釋，針對超額部分需跟實施者作協商，而實施者為了要讓案子能夠順利的進行，還是願意與權利人做相關協調，只是應在未影響其他相關權益者的權利之下來進行。	--
	(二)李○媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，她選配的部分權值比率偏高，所以不應與所有權人同時選配房屋。	(二)李○媛女士身分同為本案所有權人地主之身分，各所有權人應相互尊重，不宜限縮他人權利，惟實施者基於要讓本案可以順利推動，未來選配房屋時會盡力朝讓本案圓滿的方向整合協調。	--
	(三)不應開挖至地下七層，有可能會增加建築物本身與工安的風險。	【實施者會後補充】 為不造成本基地開發停車位不足，影響基地外部環境，故將停車盡可能在基地內部自行處理，本案涉及交通影響評估部分亦須經過新北市政府交通局審查。 【實施者綜合回應】 (三)建築設計部分均依照相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
	(四)不應納入更新範圍內之現有巷道，若納入更新範圍內之現有巷道，不但會增加共同負擔比率，也有可能會影響建築物的安全性。	(五)基地內無計畫道路，所陳巷道為現有巷道，無謄本所載道路用地之疑慮；另所陳現有巷道經前次小組委員意見已同意納入，且使用分區為特定專用區，應有相關容積之貢獻，若排除反而影響整體開發效益。	--
三、陳○○麗(陳○泰代)(1933地	(一)若權利價值多出一戶的部分但不足一戶，應提供住戶選購第二戶，即提供超額選配的機會。	(九)超額選配的部分，實施者將按照權利變換計畫送件的評價基準日，未來估價不只是65萬，說不定是70幾萬。因為是以評價基準日的售價，	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
號所有權人)		所以所有權人應認知要不要超額是他的權利，只是在超額選配的第二戶，不應影響到其他所有權人的權益。舉例他原來只能選一戶，但是選的第二戶需要讓給只選一戶的所有權人，這個部分我們會在選配原則再寫清楚，但超額選配不應無限上調，因為內政部也有解釋，針對超額部分需跟實施者作協商，而實施者為了要讓案子能夠順利的進行，還是願意與權利人做相關協調，只是應在未影響其他相關權益者的權利之下來進行。	
	(二)有關本案實施者對於相關權利人的權值估價偏低，而對於總銷及出售金額偏高，如何來認定估價合理性的問題。	【實施者會後補充】 未來權利變換計畫階段，會委託三家估價師估算每一位所有權人的權值及更新後房屋與車位單元之價值，這些數據會列入後續權利變換計畫內容，並以審議會公正審議通過後為準，具有一定的公平性。	--
	(三)李○媛女士同時身為地主，亦為本案實施者之董事，不應與所有權人同時選屋，應該由其他權利人可以先行來選配。	(二)李○媛女士身分同為本案所有權人地主之身分，各所有權人應相互尊重，不宜限縮他人權利，惟實施者基於要讓本案可以順利推動，未來選配房屋時會盡力朝讓本案圓滿的方向整合協調。	--
四、李○翰(1942-1地號所有權人)	(一)實施者於本都更案件基地已有進行出租租賃的作業，不知是否是因為都更進度延滯的原因。	【實施者會後補充】 實施者會持續進行本案，出租現有產權只是避免閒置，而做彈性的運用。	--
	(二)想請問本案都更的流程及都更實施的進度。	【實施者會後補充】 本案事業計畫審議核定後，會進行下一階段權利變換計畫作業，預計時間會在明年，屆時會有一個月以上選配期間，請所有權人選配房屋及車位，之後將彙整權利變換計畫掛件申請審議。	--
五、徐○媛(徐○松代)(1942 、1942-1地號所有權人)	(一)主管機關會議邀請，前置作業應有緩衝時間讓地主參閱事業計畫。	【都市更新處回應】 (一)有關開會通知較匆促的問題，查都更處已於3月28日寄出此次的開會通知，可能是因為郵寄遇連假的關係，致郵件送達日期往後遞延。	--
	(二)有關補正期限超過90日，是否符合相關規定?	本案依據「新北市都市更新案件審查作業要點」規定辦理。	--
	(三)建築規劃設計有兩棟，李○媛女士同時身為地主，權利價值較高，其亦為本案實施者之董事，有可能與住戶同時選擇地段較好之房屋，影像其他所有權人權益，不應與所有權人同時選屋。	(六)李女士權值所佔比例高，但因為後續還有權利變換選配，裡面可能會有很多不確定的因素在，實施者需要一些協調籌碼來運用，並不宜在報告中有明確的承諾，實施者只是希望未來一定要讓這個案子能夠成功走下去，實施者會盡求圓融，不太可能去跟其他所有權人競爭。	--
	(四)對於事業計畫案的選配原則有不明確的地方及共同負擔比例過高。	(八)104年的提列標準僅將物價修正提高，因此提列標準不會太高，但仍不及110年與112年的基礎點，除非我們能夠取得所有權人事業計畫同意書，不然的話是沒辦法修改。本案造價是用104年版營建單價計算，但是售價是以權利變換掛件前6個月內擇一日作為評價基準日計算，可能是明年或者今年的基準，反映成本與效益的數字是很高的。	--
	(五)有關住商出入動線分流問題，住戶與商業使用之出入口應該要分開。	【實施者會後補充】 本案住宅與辦公室動線已採分流設計，辦公室門廳設置於住宅門廳兩側。	--
六、陳○屏(黃○賜代)(1937 、1937-1地號所有權人)	(一)開會通知單有很多次沒有收到通知。	(四)有關行政作業開會通知的寄送程序將持續精進寄送之行政作業。 【都市更新處回應】 (一)有關開會通知較匆促的問題，查都更處已於3月28日寄出此次的開會通知，可能是因為郵寄遇連假的關係，致郵件送達日期往後遞延。	--
	(二)反對納入基地內現有巷道，恐造成未來權狀包含道路用地，也不知道該部分會不會有權狀證明，及條件如何。	(七)將巷道納入都更範圍可增加邊際效益，對所有權人較有利，以當時的情境，目前造價上漲非常高，以目前十幾萬的造價是無法去承擔相關成本，邊際效益會減少，但仍是有效益存在。	--
	(三)實施者對於應於溝通事項，並未主動前來溝通。	【實施者會後補充】 實施者已於113年6月25日拜訪所有權人丈人，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--

單位/委員	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)計畫書第S1頁，新北市都市更新審議資料表辦理過程之第四次專案小組日期誤載111.6.12，請實施者修正。			遵照辦理，已修正為112年6月12日。	PV。
	(二)計畫書漏未檢附回應綜理表及附錄一至附錄三十一，請貴府責成實施者修正，建請貴府召會時確認實施者提供完整計畫書內容，以利本分署提供意見。			遵照辦理。	--
	(三)本案人事行政費、銷售管理費以上限提列，共同負擔比例達53.80％，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。			本次經小組原則同意人事行政管理費率額度5.5%、銷售管理費率額度5.5-6%、風險管理費率額度自11.88%下調至11.75%，依提列基準規定，同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之，並配合更新後之使用用途及均價調整更新後房地價值，故修正後共同負擔比率為53.57%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1至18-4。
	(四)本案申請容積移轉額度占總法定容積40％(區內容積移轉費用為5億8,555萬7,374元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二及110年8月31日台財產北改字第11000239500號函提供申請容積移轉前後相關分析資料。			遵照辦理，已檢附容積移轉差異性分析。	附錄七-21。
	(五)國有土地不參與信託，事業計畫書第15-6頁已載明排除國有土地，惟未檢附附錄十六信託報價與草約，請實施者說明並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。			遵照辦理，已於信託報價單加註載明信託範圍不含公有土地。	附錄七-16。
二、財團法人台灣建築中心(書面意見)	(一)本案法令適用基準日為104年06月29日，依綠建築評估手冊2012年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。			遵照辦理，後續正式送件申請綠建築審查時，將依綠建築評估手冊2012年版檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。	--
	(二)本次依前次修正意見及所送書面資料(P附錄三-72至80)提出下列建議事項：	1.基地保水指標：	(1)P.附錄-74之基地保水指標評估表誤植為日常節能指標評估表，請更正。	遵照辦理，已修正。	附錄十一-3。
			(2)請補充Q5特殊保水項目之配置圖及地下貯集框架設施剖面大樣設計圖。	遵照辦理，取消Q5取分。	附錄十一-3。
		2.日常節能指標：	(1)P.附錄-75之評估表位置錯誤，請移至適當位置。	遵照辦理，已修正。	附錄十一-4。
			(2)評估表外殼Uar、中央及個別空調面積未填，以及照明節能住宿及其他居室面積為登載，另IDR、IER也未有數據，皆請補充。	本案尚於前期規劃，預設剛好合格。	--
			(3)照明節能設計說明未敘明採何形式燈具設計，需補充。	本案尚於前期規劃，補充敘述燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。	附錄十一-5。
		3.水資源指標：	(1)本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量(計算淨雨水體積)、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。	本案尚於前期規劃，後續正式送件申請綠建築審查時，將檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量(計算淨雨水體積)、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。	--
			(2)本案大耗水設有雨水回收系統，評估表列Vc及Vs未填，請補充。	本案尚於前期規劃，日後設置雨水回收池有效容量須≧430m³。	--
		4.其他：污水垃圾改善指標與水資源指標順序顛倒，請重新調整指標呈現順序。		遵照辦理，已修正。	附錄十一-7 至 9。
三、本府交通局	請依本局113年1月10日新北交規字第1130035566號函審查意見修正交評報告書。			遵照辦理，已修正交通影響評估報告書，並業經新北市政府交通局113年9月2日新北交規字第1131731884號函原則通過審查。	交通影響評估報告書。
四、本府工務局(書	查旨案本局前以109年11月30日新北工建字第1092314592號函、111			遵照辦理，已依前次審查意見修正。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
面意見)	年1月27日新北工建字第1110202400號函、112年6月12日新北工建字第1121119340號函提供意見在案，請依前開意見修正。		
五、本府養護工程處(書面意見)	本案涉及廢巷改道事宜，後續倘需由公部門管理維護，建請通知實施者依下列說明事項辦理：	本案涉及新民街7巷改道，後續須由公部門管理維護，本案將依說明事項辦理。	--
	(一)申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經都市更新處審查通過、實施者施作完成及向板橋區公所依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金後，由都市更新處邀集本處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由實施者依「新北市政府辦理公益性及公眾使用設施或空間管理維護經費要點」向板橋區公所繳納管理維護費，續由區公所進場管理維護。		
	(二)移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。		
	(三)移交時請檢附道路及附屬設施SHP檔，如有移交管線(五大管線)請附GML檔，以利日後建檔。		
	(四)退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。		
	(五)退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請都市更新處提供申請加註事項資料，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。		
六、本府新建工程處(書面意見)	查本案涉及板橋區中山段1935-4地號等1筆市有土地，倘本都市更新事業計畫案涉及本市都市計畫道路、人行步道或綠化步道用地興闢事宜，開發業者得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」第五條規定，檢據申請文件及興闢計畫書，向本處提出申請。	遵照辦理，本案將協助1935-4地號土地開闢計畫道路，將依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」第五條規定，檢據申請文件及興闢計畫書辦理。	--
七、本府財政局(含書面意見)	(一)第15-3頁：本案空氣污染防制費用依「營建工程空氣污染防制費收費費率」屬第一級費率，請釐清修正。	配合更新處審查意見依113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本製作，不須載明空氣污染防制費用屬第一級費率。	P18-1。
	(二)第15-4頁：申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費之細部計畫退縮建築面積與第10-9頁不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已修正為一致。	P10-6、附錄七-3。
	(三)第15-4頁：都市更新規劃費、不動產估價費及更新前土地及建物測量費用，請依提列基準規定檢附契約佐證。	已檢附都市更新規劃費、更新前土地及建物測量費用之請款單、合約或相關報價單佐證，惟不動產估價費現僅委託一家，故仍依提列基準計算三家不動產估價費用。	附錄七-7 至 12、15。
	(四)第15-6頁：印花稅計算式未扣除土地鑑界費，請釐清修正。	配合更新處審查意見依113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本製作，免載明印花稅計算過程，但計算式已未包含土地鑑界費。	P18-2。
	(五)第15-7、15-8頁：本案位於新北市精華之新板特區，前次小組共同負擔比率51.18%已高於一般通案，本次小組調降更新後房地價值，1樓價格由104萬元/坪降至87萬元/坪，2樓以上均價亦每坪調降約2萬元，致共同負擔比率高達53.8%，又風險管理費提列11.88%，請釐清說明更新後房地價值估算及管理費提列比例之合理性。	本次經小組原則同意人事行政管理費率額度5.5%、銷售管理費率額度5.5-6%、風險管理費率額度自11.88%下調至11.75%，依提列基準規定，同一建築基地之建築物分屬兩種以上不同樓層時，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例及個別單價平均計算之，並配合更新後之使用用途及均價調整更新後房地價值，故修正後共同負擔比率為53.57%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1 至 18-4。
	(六)本案報告書漏未檢附附錄，請補充。	遵照辦理，已補附附錄相關內容。	附錄一至十二。
八、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(0.424014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	遵照辦理。	--

單位/委員	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
	執照(非申請書)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(非申請書)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。		遵照辦理。	--
	(三)查板橋區中山路1段(民權路至新民街)間有雨水下水道及連接管系統，後續開發應妥善配置並接入公共排水系統。		遵照辦理。	--
九、本府城鄉發展局住宅發展科(書面意見)	本局於113年4月8日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用，經國產署113年4月9日函復(略以)：「經評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程，…本分署委託貴局參與都市更新進程。」，本局配合參與後續都更進程。		遵照辦理。	--
十、本府都市更新處	(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。		遵照辦理。	--
	(二)第10-1頁，調整更新單元範圍後，審議資料表中適用獎勵面積額度所載捐贈基金計算面積誤植，請修正。		遵照辦理，已修正。	P Ⅴ、10-1。
	(三)第12-8頁，汽機車停車與動線計畫所列實設汽機車車位數誤植，請修正。		遵照辦理，已修正。	P12-10。
	(四)第15-6頁，印花稅計算式應扣除土地鑑界費，請修正。		配合更新處審查意見依113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本製作，免載明印花稅計算過程，但計算式已未包含土地鑑界費。	P18-2。
	(五)附錄18頁公寓大廈規約所載綠建築管理維護費用誤植，請修正。		依據面積計算表所載法定工程造價計算之公寓大廈公共基金x50%，綠建築管理維護費用應為3,035,046元。	P10-2、18-1、20-1至20-2。
	(六)附錄88頁-附錄十六財政部國有財產署函示不參與信託，惟報價與契約內容未排除國有土地面積，請修正。		遵照辦理，已於信託報價單加註載明信託範圍不含公有土地。	附錄七-16。
	(七)第10-8頁，人行步道獎勵面積檢討圖，請套繪二樓以上建物投影檢討圖，另二樓以上垂直投影面積不得落於退縮範圍內。		遵照辦理，已套繪二樓以上建物投影檢討圖，且二樓以上垂直投影面積未落於退縮範圍內。	P11-7 至 11-11。
	(八)請補充歷次更新單元範圍調整套繪圖。		遵照辦理，已補充歷次更新單元範圍調整套繪圖。	P2-3。
	(九)計畫書內容，請依最新範本製作。		遵照辦理，已依113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本製作。	事業計畫書聽證會版。
委員綜合意見	一、都市設計	本案依下列意見修正後通過，請設計單位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先行核備，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。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
		(一)專章檢討部分 1.本案依「土地使用分區管制要點」第11點規定因停車數量總和150部以上，應設置2處出入口，依前次決議有關新民街7巷規劃改道並作為停車場出入口使用，停車場出入口銜接新民街18公尺計畫道路範圍，依歷次小組意見改以8公尺寬度規劃，考量民權路30公尺計畫道路不適宜設置第2處出入口，並前經本府交通局原則同意設置1處出入口，原則同意。	遵照辦理。	--
		2.屋脊裝飾物部分(應自屋頂版面起設置及檢討)，依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體	遵照辦理。	--

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。		
			3.有關管委會空間樓層高度放寬部分，無涉及都審放寬事項，請依建管規定檢討。	遵照辦理，已取消管委會空間樓層高度放寬內容，並依建管規定檢討。	都市設計審議報告書。
		(二)依前次決議建築計畫部分	1.依前次決議本案坐落新板特區，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3層不得為住宅使用，前次規劃C棟地上1層店鋪、2~3層為一般事務所，且無獨立垂直樓電梯通達獨立梯廳，請配合新板特區發展以大型商場規劃，如以一般事務所規劃，應加大商業使用空間規劃、廁所集中1處留設、陽台集中服務核留設，並單層每戶以不低於150平方公尺設置,惟本次修正為1~3層為餐飲業，不符合土地使用分區管制要點第3點規定，請修正。	C棟2~3層原餐飲業改為一般事務所，單層每戶均大於150平方公尺且已加大商業使用空間、廁所集中一處服務核、陽台集中留設等規劃，並設置獨立垂直電梯通達獨立梯廳。	P11-13 至 11-15。
			2.AB棟集合住宅與2-3樓商業使用層動線混用，應依實際使用性質規劃獨立出入口動線，本次雖加大商業使用梯間，惟商業使用動線可及性及自明性仍不佳，故請調整商業入口門廳動線設置於民權路30公尺計畫道路側，另地面層景觀規劃請配合商業活動及沿街動線整體規劃設置，並修正不合理戶外磁磚鋪面材質規劃，以符合都市計畫劃定目的。	A、B棟已依住宅及辦公等不同使用性質分別規劃獨立出入口動線，其中商業入口門廳已改設置於民權路30公尺計畫道路側，故A、B棟1層戶數由18戶調整為13戶，總戶數由372戶調整為367戶，故地下室汽車位配合梯廳及戶數調整，併同修正相關檢討，實設汽車停車位由355輛≧333輛調整為347輛≧347輛，機車位停車位檢討由375輛≧372輛調整為372輛≧367輛，自行車停車位檢討由133輛調整為117輛；地面層景觀規劃已配合商業活動及沿街動線整體規劃設置，並修正不合理戶外磁磚鋪面材質規劃。	P11-13 至 11-15、12-19。
		(三)交通運輸系統部分	1.依據「新北市都市設計審議原則」申請汽車位折減部分，應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減，故自設停車位部分，應予刪除修正，並同步調整相關車位數量。另本次會上申請人說明為符合法定停車位數量開挖至地下7層，惟目前地下7層結構規劃不合理且未完整，應考量深開挖對環境及安全之影響，請合理完整開挖範圍。	目前修改為依規定設置後，剩餘才以折減計，惟若僅開挖地下六層，會不符法定停車規定，故為符合都審原則停車數量之規定，需開挖地下七層，惟其範圍是以中間扶壁為區隔，已考量其開挖之安全性。	--
			2.建議取消不規則地下7層之規劃。	為符合都審原則停車數量之規定，需開挖地下七層，惟其範圍是以中間扶壁為區隔，已考量其開挖之安全性。	--
			3.汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，請修正為平地規劃。	遵照辦理，已修正為平地順平。	P12-6、12-22。
			4.請補充各地下層設計圖說之停車數量及編號(汽車、機車、自行車、裝卸車位及垃圾暫停車位〔色塊區別法定及自設〕)，目前無法檢視。	遵照辦理，已以色塊區分。	P11-6 至 11-12。
			5.本案應為102年12月5日「新北市都市設計審議原則」版本，故不適用社區使用車位設置，請刪除改以裝卸車位及垃圾暫停車位。	遵照辦理，已刪除並改以裝卸車位及垃圾車暫停車位。	P11-6 至 11-7。
			6.訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空 (1)為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。	本案僅改道部分修改新民街側之出入口，已向交通局確認。	--
			(2)配合本府交通局建議，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，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併	物流、送餐、接送臨停以高層6x12M緩衝空間因應，足敷需求。	--

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			間」研商會議紀錄：內化設置短時臨停空間，並請本府交通局確認。		
		(四)景觀計畫	1.請增加提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)，以供人行使用及休憩。	遵照辦理，已將戶外家具改為椅背型式街道家具。	P12-19。
			2.鄰地相接處1.5公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理，請修正。	遵照辦理，已修正為與臨地順平處理。	P12-19。
			3.覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，小喬木覆土深度不符合規定，請修正。	遵照辦理，已修正小喬木覆土深度，符合規定。	P12-17、12-21 至 12-22。
			4.沿街步道式開放空間或開放式綠帶請自建築線側留設1.5公尺綠帶再留設2.5公尺以上人行步道，故請修正景觀剖面圖及設計圖說開放空間範圍尺寸一致。	遵照辦理，已修正為尺寸一致。	P12-21 至 12-22。
			5.有關本案規劃無遮簷人行道及開放空間獎勵部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定，請確實補充於全區街廓配置圖章節。	遵照辦理，已依規定檢討設置，並標示於圖面。	都市設計審議報告書。
			6.本次景觀照明計畫於西北側誤植景觀矮燈，請修正為景觀高燈。另南側鄰地考量現況為植栽規劃，請於景觀高燈間增設景觀矮燈。	遵照辦理，西北側已改為高燈，南側已增設矮燈。	P12-20。
		(五)報告書部分	1.請依照都市設計審議範本製作報告書章節，請修正。	遵照辦理，已遵照範本修正。	都市設計審議報告書。
			2.請於圖說補附清楚空間名稱、鄰接道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍及人行空間寬度等，目前模糊及字體過小皆無法審視。	遵照辦理，均有標示，已放大字體。	都市設計審議報告書。
			3.歷次檢送案名不一致，請釐清並一致。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
			4.法令適用日章節請檢附事業計畫報核公文。	遵照辦理，已檢附事業計畫報核公文。	都市設計審議報告書。
			5.請依「新北市都市設計審議原則」規定，檢附應納入公寓大廈規約之相關內容，其餘圖面請刪除。	遵照辦理，已檢附公寓大廈規約相關內容，其餘圖面已刪除。	都市設計審議報告書。
			6.本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表提供UBIKE留設位置，請補充說明。	本案UBIKE項目評定為1%，係僅出資由交通局統一運用，並無須提供留設位置。	都市設計審議報告書。
			7.有關地上4層外廊規劃，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。	遵照辦理，已計入容積。	P11-4、11-6。
			8.有關本案陽台、雨遮及過樑，其上方及外側設置挑空、格柵與遮陽板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。	遵照辦理，已依建管相關規定檢討。	P11-13 至 11-26。
			9.緩衝空間請依建管規定檢討。	遵照辦理，已依建管相關規定檢討。	P11-13。
			10.空間名稱請依法規規定標示，未具名空間，請刪除。	遵照辦理，已修正。	P11-6 至 11-26。
			11.考量結構弱點及後續維護使用，請預先考量屋脊裝飾物大跨距連接及大廳斜撐因地震發生致結構易裂縫損壞之情形。	已考量其牆體為滑動式設計，另屋脊裝飾物已縮小尺寸不致太大跨度。	--

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(六)倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。		本案建築基地面積為4,240.14㎡＜6,000㎡，故免檢討應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上規定；本案另依「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點申請黃金級綠建築，故將於事業計畫核定前與市府完成協議書簽訂。	--
		(七)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		遵照辦理，已依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則檢討，另以專章載明授權依據及放寬內容，並由建築師簽證負責。	--
		(八)本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理，並於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。		遵照辦理，將於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。	--
	二、都市更新	(一)有關人民陳情部分：本案人陳意見眾多，請實施者針對建築規劃設計、更新單元範圍、選配原則、共同負擔比等妥與說明相關法令規定及住戶權利義務內容，持續向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內分析利弊情況、說明整合情形及檢附文件後，原則無意見。		遵照辦理，已將人陳意見逐條回應說明於本次小組會議審查意見回應綜理表內，並於會後與陳情人說明，溝通協調情形亦彙整於人民陳情協調紀錄。	附錄九-22。
		(二)有關提供基地內通道部分，考量公益性及正當性不足，應刪除更新單元左下方民權路至新民街間通道，改留2.5公尺人行通路供公眾通行並設置供民眾休憩用之街道家俱，另更新單元右上方民權路至新民街7巷間通道，請實施者考量街道家俱、燈具、植栽設計，減少通道阻隔，調整提供公眾通行，增加開放性。		遵照辦理，已依委員意見取消申請左下方民權路至新民街間通道獎勵，改留2.5公尺人行通路供公眾通行並設置供民眾休憩用之街道家俱，僅申請右上方民權路至新民街7巷間通道範圍，並放置休憩座椅、燈具、植栽設計，修正後實際留設面積102.06平方公尺申請0.8%獎勵容積。	P10-1 至 10-2、10-5、12-19。
		(三)估價報告書中多處(包括估價條件)填載建築形式或規劃為地上31層，但實際本案為地上32層，頂層為管委會空間無須估價，請修正。		遵照辦理，已修正建築形式為地上32層。	元宏不動產估價報告 P13。
		(四)有關本案涉及以下估價部分，請修正。	1.C棟2~3樓事務所未列入評估請修正。	C棟2~3樓一般事務所已補充於估價報告書中。	元宏不動產估價報告 P62。
			2.樓層別效用比每層差異0.7%與一般不同，請釐清。	依價格日期當時之房價水準約60~70萬元/坪，每層差異約4,000多元/坪應屬合理，本次參酌委員意見，再上調為每層差異0.8%。	元宏不動產估價報告 P43、47、54、66、73。
			3.未見約定專用面積評估，請修正。	敬悉，經再次確認本案並無約定專用面積。	--
			4.本案西南側現況有公園，但未納入調整，請修正。	本案西南角為機關用地非永久空地，因此未將其視為公園綠地，建請委員認同。	--
			5.本案建築規劃為住商混用，且建築基地規模高達1300餘坪，皆未見修正。	敬悉，本次住宅與一般事務所增列「基地規模」，住宅再於「管理狀況」項，考慮住商混用因素，狀態改為「普通」。	元宏不動產估價報告 P43、47、54、66、73。
			6.事務所比較標的二之使用分區為工業區，且週邊現況與本案差異太大，請更換案例。	已更換事務所比較標的二案例並作比較修正。	元宏不動產估價報告 P45 至 50。
			7.評估價格與週遭實價登錄資料有所差異，請估價師再檢視估價報告書各項參數或是否有其他適當案例可更換。	敬悉，本次已依委員意見修正，並再次檢視報告書之相關參數合理性。	元宏不動產估價報告 P43、45 至 50、54、66、73。
結論		(一)有關更新單元範圍部分，實施者已依112年5月份「都更法規研討會」會議紀錄情形二排除中山段1886-1地號部分土地為鄰地之法定保留地後，原則同意。		遵照辦理。	--
		(二)有關廢巷改道部分，實施者應依交通局意見修正確認後，原則同意。		遵照辦理。	--
		(三)有關取消供社區使用之公益設施獎勵及取消增設機車停車位獎勵部分，原則無意見。另涉及協助開闢公共設施中山段1935-4地號道路土地，請依相關單位意見辦理，原則同意。		遵照辦理。	--
		(四)有關容積移轉以104年土地公告現值130%為基準、信託管理費用依報價單提列額度為基準，後續仍以權利變換計畫時檢附實際契約金		遵照辦理。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	額為準，及都市更新基金捐贈經費提列共同負擔部分，原則同意。		
	(五)有關建築容積獎勵額度部分，人行步道獎勵9.89%、黃金級綠建築8%、合法四層樓6.76%，請依小組審議意見修正後，原則同意。	遵照辦理。	--
	(六)有關基地內通道容積獎勵額度部分，北側依委員意見修正後原則同意，若獎勵額度修正調整幅度過大，續提大會討論。	遵照辦理，已依委員意見修正基地內通道，修正後實際留設面積102.06平方公尺申請0.8%獎勵容積。	P10-1 至 10-2、10-5。
	(七)有關人事行政管理費率額度5.5%、銷售管理費率額度5.5-6%、風險管理費率額度自11.88%下調至11.75%，原則同意。	遵照辦理。	--
	(八)有關開放管理維護費用530萬695元及綠建築管理維護費用290萬3,691元，原則同意。	配合基地內通道獎勵範圍調整，開放管理維護費用調整為4,504,243元；依據面積計算表所載法定工程造價計算之公寓大廈公共基金x50%，綠建築管理維護費用應為3,035,046元。	P10-2、18-1、20-1至20-2、附錄七-3。
	(九)有關選配原則部分，所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則，實施者已刪除應扣除選配車位價值之條件後續以權利變換計畫進行，選配應有原則性並保持彈性且不影響其他所有權人為原則，原則同意。	遵照辦理。	--
	(十)有關本案採不動產開發信託及續建等風險控管機制部分，原則同意。	遵照辦理。	--
	(十一)有關捐贈都市更新基金獎勵部分，涉及本案估價內容，請依委員相關意見補充修正估價報告書內容後，請估價委員協助確認後續辦聽證，獎勵額度修正後原則同意。	遵照辦理，已依聽證會版補正意見修正。	PV、6-24、10-2、15-1 、 18-1 至18-4、附錄七-23。
	(十二)本案業經專案小組獲致具體意見，請實施者依「新北市都市更新案件審查作業要點」第8點規定期限內，依委員及相關單位意見修正完成且經作業單位確認，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，提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議。	遵照辦理。	--

第四次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 112 年 6 月 12 日（星期一）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓西側第一會議室（1122）

依據新北市政府 112 年 6 月 30 日新北府城更字第 1124616817 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、徐○媛等16位所有權人(1942、1942-1地號所有權人)(含書面意見)	(一)更新單元範圍納入新民街七巷1893、1893-2二筆道路用地的原因 1.109年2月12日更新單元範圍諮詢會議的時候，之前道路用地被排除的原因在本次會議前沒有消除，同意納入的原因懇請主管機關說明。 2.依111年1月20日審議會委員綜合意見：「納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性」，請說明一下事業計畫沒有修改的原因。	【實施者綜合回應】 (一)有關現有巷道納入會影響地主權益部分，我們有委託估價師針對這部分進行試算，實際上算出來法定空地及現有巷道的權值會比一般正常的建地較低，所以計算起來納入的話可以增加所有權人分配金額，內容有發函給所有權人跟他們做詳細說明，其實他們權益不會被稀釋。另外這些巷道本來就是特專一的土地，他並不是道路用地，本身就有建蔽及容積，所以加入這塊來講，對於他們地主的分配，其實大家都互謀其利。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(二)取消超額選配上限，不滿一戶或超過一戶的坪數，地主可選擇加購到一戶加一汽機車位 1.屋型、坪數都是建商設計的，上限變相限制地主可選屋的樓層、房型。 2.無法規規定地主選配上限。 3.同樣在新板特區的勝輝建設都更案，也沒有這樣的規定。	(三)有關陳情人提到超額選配部分，其實我們選配是一個原則，基本上如果有特殊的需求其實還是可以跟實施者這邊做溝通，我們不可能改成沒有原則，因為有一些80%已經同意，如果我們把這個原則完全放寬後，後面會變得很難處理，所以我們希望還是訂原則，如果個別有需求可以跟實施者協調，我們都是採開放態度，只要不要影響到他人權利，我們會盡量滿足他們的想法。 【實施者會後補充】 依新北市都市更新審議原則(112年8月8日修訂發布)第24點規定：「辦理選配及公開抽籤作業時，應依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函規定…針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理」，本案選配原則亦已配合審查意見修正。	P15-1。
	(三)共同負擔及風險管理費太高 1.共同負擔太高51.18%；勝輝建設都更案共同負擔41.18%。 2.風險管理費高達10.12%；勝輝建設都更案風險管理費7.70%。	【實施者會後補充】 本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，管理費率將依事業計畫核定之費率計算，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1 至 18-4。
	(四)建商利害關係人不選屋 1.建商強調要公平合理。 2.利害關係人持有戶數最多，避免地主與建商抽籤，請建商利害關係人不選屋。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(五)住宅與非住宅出入口、出入動線，各自獨立 1.新板特區細部計畫書有規定出入動線要獨立。	【實施者會後補充】 本案係由建築師及專業技師依法評估規劃設計，後續採用電梯樓層管	P11-13。

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.審議會委員有提出要修改，本次版本仍未修改。	制，用戶僅能通達所在樓層與公共區域。	
	(六)店鋪面寬小、臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異大。 1.一樓大廳設計寬敞、富麗堂皇，但變相壓縮一樓店面面寬，店鋪面寬過小，店效較差。建商於台北市泉州街的都更案，地主也是提出店面面寬小的問題，地主已成立「臺北市中正區南海段五小段231-1地號土地都市更新自救會」。 2.臨民權路與不臨民權路的店鋪價值差異過大。抽籤沒抽到民權路的地主，損失很大。	(四)有關一樓店面設計部分，我們是考量到地主經過計算，含巷道總共有27個人去分，如果以大家都需要店鋪的情況下，我們才會產生這樣的設計，如果你將來有需要，我們還是會讓你做合併選配，例如選了2間連續店鋪，你就可以把他當一間店鋪來用，我們可以針對你的需求在下一個權利變換階段做特殊處理。	P11-13 至 11-15。
	(七)AB棟32層+C棟5層規劃不合規定，在新板特區不協調 1.依111年1月20日審議會委員綜合意見：本案整體建築規劃配置，除AB棟主體建築外，剩餘空間再規劃一棟五層樓之建築物，導致(a)整體開放空間無法整併留設(b)地下室車道動線曲折(c)未規劃合理商業使用空間。委員已經提出要修改。 2.不符合規定： (1)新北特區細部計畫，跟附近特區新建築不和諧。 (2)新北市都市更新審議原則十三、建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。 (3)事業計畫第1頁：「一、辦理緣起，……更新後建物與鄰近地區都市景觀……協調融合。」，新板特區沒有新建五層樓的建物。	(二)針對其他疑問點，例如樓高設計部分，其實他不是一個5層樓的建築，他只是裙樓旁邊側樓的概念，他是做附屬設施的功能，除了店鋪之外還有公益設施，並不是做5層樓的公寓，他其實也有電梯。 【實施者會後補充】 建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；目前C棟僅設置地上3層，一樓至三樓供事務所、餐飲業使用，符合相關規定。	P11-13 至 11-17。
	(八)取消都市更新基金獎勵 1.依107年3月29日會議紀錄，委員綜合意見：「請實施者以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品質方式爭取容積獎勵。」。 2.扣掉捐贈基金，共同負擔即由51.18％降低為48.09%，大幅降低3.09%。 3.同地區勝輝建設都更案(新北市板橋區中山段598-46地號等33筆土地都市更新事業計畫案)，沒有捐贈基金，共同負擔比例41.18%。	【實施者會後補充】 容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。	P10-1 至 10-2。
	(九)取消C棟4樓及5樓公服空間 1.審議委員意見，該設施不合法規規定： (1)建築技術規則「建築設計施工編第284-1條」。 (2)規定須設置於地面層。 (3)動線混亂、沒有設獨立出入口、無障礙設施、公廁及茶水間、樓電梯未達地下室。 (4)要有明確使用項目。 2.不符新北市都市更新審議原則第6條。 3.增加共同負擔、高公設比、稅金、管理費。	【實施者會後補充】 建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行；目前C棟僅設置地上3層，一樓至三樓供事務所、餐飲業使用，符合相關規定。	P11-16 至 11-17。
	(十)二組汽車出入口：依規定超過150位，要設二組汽車出入口。	【實施者會後補充】 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	P12-6。
	(十一)無二次施工：107年6月17日的會議紀錄，納入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項。	【實施者會後補充】 相關法令均明令禁止二次施工，本案相關建築管理審查作業均依相關法規規定辦理。	--
二、張○圓(張○石代)	(一)我是**街*號*樓至*樓，所以我的權屬應該是3%以上，剛剛徐教授提出一些意見，來修正一下，李○媛女士他不是利害關係人，就是富鉅鼎的董事，我想就我們的都更公司周先生也是學法的，董監事就是公司當然的負責人。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為 45 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	
	(二)所以今天富鉅鼎來這裡實施這個都更，前幾天我們就跟公司的高層來聊了一下，有什麼事情我們在外面談一談就好，不想在公共場合談，講白了這些住戶大家多開幾次會大家都很內行，這個都更就更難搞定，我是善意的這樣講，但是你們洪董回覆要就是私底下談。委員會覺得他們不是開了很多協調會了嗎？我跟委員報告，所有的協調會幾乎都在談合建，富鉅鼎的資本額比我現在參與都更價值還低，我40坪算200多萬，都超過1億，你們公司資本還不到1億，所以你們要求我們在合建，說真的你要我們放心有點難，你說要給我3倍我都不敢，我們看了很多的例子。所以我們今天送所謂的權利變換計畫，但你看看你們計畫書裡面的信託條款，那個是權利變換嗎？權利變換的資金信託是強制的你們不提，反而把住戶的土地就這樣信託，一看就知道將來有機會你們一定是走合建，那也不是說不行，那就是說你一開始要讓住戶放心。	【實施者會後補充】 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	(三)李○媛女士在這裡來取得巷道，我覺得主管機關應該請我們的法制局幫忙釐清一下，公司來做都更，這個巷道要納入，你叫你太太進來買，她是公司的董事，不只是你太太，以我對公司法的認知這是不允許的，對不對我不知道，法院認證後就知道，你把最好的一塊肉給你自己的老婆、給其中的董事，那員工要喝西北風嗎？公司就是一個法人，法人不管今天是你洪董事長全部的股份都是你家拿出來的錢，但是他還是公司法人，員工都是公司的所有權人，他們在公司為你打拼那麼久，碰到好的利潤，搞不好你這個你把巷道納進來，多賺個5億，員工可以分紅分到獎金，你今天弄給你自己的太太的話什麼都沒有，那我想周先生，你是學法的，有沒有背信問題，回去想一想，你既然已經把這個巷道做給你的太太，而且他是其中一個的負責人，我本來都不講話不想擋人財路，我只要求李○媛女士不要一開始跟我們選配房屋，你看看最少50戶，我們是今天堅持走權利變換，假設今天我有兩戶你今天要在中間，我要合在一起都不可以，因為要抽籤，抽籤有什麼？沒辦法啊，因為你這麼多戶啊，那就會跟我談合建。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(四)包括你店面太小的問題我也提過好多次，結果你這次的事業計畫給委員們報告確實1樓店面有這麼多的需求，那你錯了，在座的很多都是1樓的，你問他們要不要店面？一戶6坪多，要打麻將都太小，真的有這麼多人需要店面你可以當場問，沒有這麼多人，所以當時我就跟委員報告，希望你們統籌誰要誰不要，把面積放大，結果不是，你們故意畫小這是你們一貫的手法，看過你們台北的案子的都知道，先畫小讓委員通過後，以後就是這樣核定了，不一樣就談合建，你們就是這麼想，選不選隨你，我是覺得都更很簡單不要用算計的，因為我們不是業界的，我們資訊不足會想很多，這個時候你小人之心度君子之腹，你們為什麼感覺設了很多的局在等著住戶要跳進來，包括你們開發人員，跟他們談條件，我到現在都沒有談過一毛錢，我是真的一毛錢都沒有提過，我從來都不提有什麼條件，像有一次在新民街他開說明會，他說你要幾坪都給你，他說了4個就超過你們基地面積，後面這麼多人要怎麼分，要把店面蓋到新民街上嗎？根本亂開一通，你答應4個人就已經超過基地面積，那其	【實施者會後補充】 建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	他那麼多人，要蓋在哪裡，不要隨便去開這個支票，我也知道，將來上法院有什麼大不了，就民事解決，我照價補償給你，或是你照價換到樓上去，我今天答應你B2的車位到時候給你B6,就照價補償給你有什麼大不了，這會抓去關嗎？不會吧，不要用這種事情，因為住戶他們可能一輩子拼那一棟房子，好不容易等到都更，我們相當感謝你們在這整合方面的努力，但是你不要再給住戶設一些就是簽了就完蛋了的感覺，所以我今天就自己個人表態，如果你們什麼東西都不能商量，我個人不參與都更，我權值超過3%，3%在公司法有絕對的監察權，包括我可以要求開臨時股東會，所以不要忽視我的3%，因為我們要求真的不高，沒有人跟你談條件，現在誰要求要幾坪，只要你合理的都更讓住戶放心。		
	(五)李○媛女士不要有優先選有損失嗎？你們房子是要賣的有什麼損失？我們之前住戶開會，我也跟建築師聊過，這個沒有過份吧。你們選定了找補上下限，從3%、5%到現在10%，今天這個基地放到這麼大了，我們也真的感謝你們的努力，當時我們是說，獎勵是用以前的容積獎勵，既然他蓋到這麼大的量體，多給住戶買一下有什麼關係，你們來做這個都更，其實就是代工的角色，利潤在風險管理費已經給你們了，你不能說還想賺以後的價差，真的是不合理啦，如果住戶能把你全部買下來那不是更好嗎？只要你將來的量體定價是合理的，那他住戶買什麼？而且我當初講的理由是，因為我們這個房子已經很久了，很多老人家已經過世了，他的第二代分財產很難處理，那你就給他方便，可能是以前父母已經過世了，他現在有兩三個兄弟姊妹，那你要買的話你就分小間一點，結果不是，你弄得這麼嚴格，他們怎麼處理財產問題，你有想到嗎？新板特區房價這麼高，他們有可能說大家來分幾間嗎？大家沒有這麼有錢啦，給這些有遺產繼承的人方便，有什麼理由說一個人不能買超過1戶？甚至他們連定都不定，你們公司還說政府規定就是10%，誰說的10%？包括內政部早期規定最起碼1戶以上都不是問題，尤其是你們量體這麼大，而且我們即使預購了多買的，也不會參與第一輪的抽籤，怎麼會影響到其他人的權益呢？	(五)有關所有權人優先選配部分，因為李○媛女士除了公司董事身分以外，也是有個人產權，所以我們覺得不能限制個人選配的權益，這樣會違背法令原則，可能要請法制局解釋看看，剛剛張先生有提到法令的解釋，畢竟我們不是律師，也不是相關法制人員，在我們立場來是希望這個原則不能有排他性，如果真的有必要，也是跟我們實施者做溝通，因為基本上實施者是不會跟大家做競爭動作，除非你有特殊情況，例如一個人選了30間，超過你的權值太多，也許我們就必須要做防衛機制，如果正常情況下你自己選你該有的房子，實施者是不會跟大家做任何競爭的。	--
	(六)這個都更不難，難在你們算計太多，因為我們參考過你們的別的案子，包括參與過你們案子的那些自救會的人聯絡過，你們的做法每次到後面都出問題，但我現在聲明我退出都更！如果你們公司完全沒得商量，我個人就不參與都更，包括共同負擔剛剛有講過，對面的案子41.18%,你們在新府路的案子是41.3%，那你為什麼這個多了10%，你的理由都說因為設計不同，我們不要虛華的外表，我們不要豪宅，我們要好的住宅就好了，你現在說現在工資上漲，房價沒上漲嗎？房價的分母比較大，比較大的話那他反而比較少嗎？真的我不想講太多，要說你公司沒得商量，我個人不參與都更，也不要再找我談了，他們在反對巷道納入我支持我也連署，謝謝委員謝謝主席。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
三、徐○義(1885地號所有權人)	我是**街*號*樓，我的意見聽財政局還有很多人都講過，這個部分我不同意，都更潛藏的太多不透明，第一點，像這個從以前說明會就說到共同負擔的問題，但是實施者的回答是說暫時的，沒有人反對你們就這樣通過了嗎？沒有人提出來你們就照這樣通過了,所以這個都更案隱藏太多不透明的事，那第二點，請市府裡面注意一下，像今天會議可以找一	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	個比較大的會議室，會議室這麼小把住戶都晾在旁邊坐，住戶是來參觀的觀眾還是怎麼樣，下次的話請都更處注意一下會議室大小。		
四、陳○黎(陳○憲代，1930地號所有權人)	(一)大家好我是**街*巷*號*樓，陳○黎的法定配偶，今天是開第4次的審議會議，第3次到現在已經差了509天，怎麼會等那麼久。 (二)我發現我們這個審議，應該遵照法定的程序，以今天來講，我們今天出席的委員依照開會通知單是有7位，但是依照設置辦法第7條的規定，本會會議應由全體委員過半數出席始得開會，那出席委員過半數同意始得決議，我們今天沒有辦法達到法定的人數，我們這個會議能開嗎？這個程序上，能夠做出什麼決議嗎可以嗎？如果這樣子開會的話這個會議有效力嗎？ (三)我們這一次的都更案，範圍是有45筆的土地，那我要請教這個範圍的劃定45筆是不是已經定案了、已經確定了？包括有4筆的巷道還有2筆的畸零地，如果沒有確定的話就沒有基地面積，那怎麼做出事業計畫？這點要請問一下，那如果是已經定案了，那請問這個案子的定案是經過什麼程序決議的，在什麼時候什麼會議決議的？請說明一下。	【都市更新處回應】 (一)有關住戶提到委員出席人數需過半部分，依「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」規定係針對都更大會(審議會)，而都更專案小組的部分無出席人數需過半之規定。 (二)另針對範圍納入現有巷道的部分，依109年2月12日範圍諮詢會結論原則同意為45筆土地，並依照程序辦理公開展覽30天，公開展覽後同意比例亦達到法定門檻，故依照規定於109年12月1日召開第2次專案小組，並經第2次小組原則同意本更新單元範圍，惟後續計畫內容仍需提至都更大會(審議會)上同意。	--
五、陳○屏(黃○賜代)	大家好我們是*號*樓的，反對共同負擔佔比過高，然後想要了解一下建商這邊是怎麼計算共同負擔比的，有一些決議好像有點不太透明，想說了解清楚一點，各個費用是怎麼計算出來的。另外我們是1樓，我們覺得面寬太窄，要求面寬至少要5米，因為我們現在現有店面的比較寬，做生意面寬太窄的話，影響蠻大的，對於我們都更之後面寬窄了很多，損失的部分怎麼計算比較好。還有就是不贊成現有巷道納入，巷道好像納入的比例太高了，有稀釋到店面的部分，請建商再做說明。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
六、呂○峯(李豐成代，1883地號所有權人)	這邊幾位前輩基本上都已經講了很多，那我這邊就不再做過多的陳述，同時也感謝我們市府各局處、各位委員，那我們以住戶個人利益來講，真的剩下你們可以幫我們把關，前面很多前輩已經講了很多，我們不是專業的，那我們偶爾在一點點土地面積之下，配合政府做都更，這個情況之下我們個人的權益真的很難去跟所謂的財閥做一個正面的對抗，更況且裡面很多的細則，他們是本業本行，我們根本就不了解其中相關的規定法令，所以在此是真正的懇求市政府的各局處還有各位委員能夠幫我們小小的老百姓，為我們真正把關。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
七、朱○靜(1943、1943-1地號所有權人)(書面意見)	(一)查富鉅鼎建設股份有限公司(下稱實施者)資本額不到新臺幣1億元，卻承攬多處建案逾百億，又以近年營建成本飆漲，爛尾樓事件恐成本案未來隱憂。	【實施者會後補充】 實施者於雙北已有相當建案實績，都市更新重建亦有搭配風險控管機制，都更要成功的重點是全案是否能完成點交拆除。	--
	(二)實施者未能覈實提列共同負擔項目，過度高估更新成本，低估更新後總價，致共同負擔設定高達52%，倘政府未能盡監督之責，恐過度放大實施者權值，而衍生利益權利失衡之糾紛。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(三)本人多次向貴府陳情，有關本案基地納入新民街巷道，嚴重稀釋地主權益，請求諒察其合理性及適法性，惟貴屬都市更新處(新北府城更字第1104650056號及1104662946號)僅函覆邀請相關人員參與研討，未能充分向地主釋疑即通過本案，恐有漠視地主權益之疑慮。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(四)再者，多次與實施者委派代表進行協商，惟其言詞反覆，甚至威逼利誘，有失誠信原則及對等協商之立場。	【實施者會後補充】 實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		共識，俾利都市更新事業之推行。	
	(五)綜上所述，誠請貴府針對以下陳情建議事項，惠予詳答及處置作為。 1.建請貴府重新評估本案納入新民街巷道之適法性及合理性，並提出對應之法條、納入巷道前地主與實施者之權益分配比例明細表，及納入巷道後地主與實施者之權益分配明細表，並邀集相關地主召開說明會。 2.建請貴府相關局處單位應嚴加監督本案實施進度、實施者週轉償債能力及信評，並查核履約保障機制和提供相對應的救濟措施。 3.本人確有意參與本都更案，請貴府以關懷弱勢地主之同理心責成相關單位協處、審議及釋疑；倘未能獲得合理公允之結論或共識，本人將不參與都更。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)查事業計畫書第5-31頁，更新範圍內本署經管國有土地面積57.75平方公尺占更新單元總面積4,324平方公尺之比例應為1.34%，請實施者修正相關數值。	本案經第四次專案小組意見修正，排除鄰地法定空地1886-1地號部分土地，面積79.86㎡，排除後更新單元面積共計4,244.14㎡；國有土地面積為57.75平方公尺，修正國有土地佔更新單元面積為1.36%。	P5-1。
	(二)本案人事行政費、銷售管理費以上限提列，共同負擔比例達51.18%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由11.89%調降為11.88%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1至18-4。
	(三)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為5億8,555萬7,374元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二及110年8月31日台財產北改字第11000239500號函提供申請容積移轉前後相關分析資料。	本案已補附相關容積移轉前後相關分析資料。	附錄七-21。
	(四)國有土地不參與信託，事業計畫書第15-6頁已載明排除國有土地，惟附錄十六信託報價與草約內容尚未排除國有土地，請實施者說明並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	目前於15-6頁信託費用部分已排除國有土地部分，惟目前信託合約內容上惟草案階段，實際金額將於後續權利變換階段修正。	附錄七-16。
	(五)查事業計畫書第15-1、15-8頁，共同負擔數值似有不同，請實施者確認。	遵照辦理，已修正數值誤植部分。	P18-1 至 18-4。
二、財團法人台灣建築中心(書面意見)	(一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。	敬悉。	--
	(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項： 1.依事業計畫報核日本案採2012年版評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。	敬悉。	附錄十一。
	(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項： 2.日常節能指標 (1)外殼節能檢討後續以實際規劃設計檢討時，請留意住宿類及非住宿類之EEV數值、系統得分均應採樓地板面積佔比加權後計算。	遵照辦理，已修正數值誤植部分。	附錄十一-4。
	(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項： 2.日常節能指標 (2)照明節能IER及IDR數值均未呈現，後續以實際規劃設計檢討時，請留意住宿單元及其他居室單元應採加權計算。	遵照辦理，已修正數值誤植部分。	附錄十一-4。
三、本府交通局	(一)會議簡報與提案單上所載車位戶數不一致，請實施者釐清。	遵照辦理，已修正數值誤植部分。	P11-4。
	(二)本案規劃戶數及車位數已達提送交評門檻，請依建築物交通影響評估準則規定提送交評。	遵照辦理，已補附交通影響評估報告書。	交通影響評估報告書。
	(三)停車場出入口與新民街7巷略成Y字型，請補充車輛進出轉彎軌跡是否可以轉進至出入口，並檢討兩側的植栽是否會影響車輛進出視距，植栽及草皮規劃以不影響車輛視距為原則，倘造成影響請適當	1.該巷道進口及出口均接至新民街，合先敘明。該處留設後寬度不足6M，但轉彎處有放大至8M，應無問題。另本基地進出車有所規範，進場只能由C棟後側進場，不能由6M來向進場;出場只能由C棟方向出場接至	P12-6。

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	調整移至他處。	新民街，故不至於影響6M寬側之交通。 2.已與新民街7巷順接，並管制進出均由C棟北側，6M側來車不能進入。 3.喬木及植栽已調整為斜角，並於地面設置出車警示燈及地面警示燈警示車輛進出。	
	(四)本案設有店舖與一般事務所，且公益設施規劃用途仍未知，考量物流配送、外送臨停之需求，建議可於地面層規劃臨停區。	目前已刪除本案C棟三樓以上公益性設施部分。	P11-15。
	(五)停車場出入口設置之禁止迴轉跟禁止右轉標誌與車輛出入動線有衝突，請釐清說明。	目前車道入口由基地東側新民街進入新民街七巷往車道入口處，車輛左轉進入社區，而出口動線規劃僅准由基地東側右轉新民街七巷，而後進入新民街，將於出入口設置進入社區禁止右轉、出場車輛僅准右轉等號誌，減少外部交通衝擊。	--
	(六)本案有配合申請容積移轉捐贈ubike部分，請補充最新之承諾切結書。	遵照辦理，已補充UBIKE捐贈部分承諾切結書。	--
	(七)本案設有事務所及店鋪，員工及顧客之停車需求請一併納入考量，以確保停車需求內部化。	事務所及店鋪已依相關規定檢討設置。	--
四、本府工務局(書面意見)	(一)圖說不宜檢視請重新檢視。	遵照辦理，已加強圖面清晰度。	P11-5 至 11-32。
	(二)挑空部分請依建築技術規則第164條之1檢討設置。	本案均依相關法令規定進行整體建築設計。	--
	(三)平面圖空間名稱漏標示。	遵照辦理，已補充標示平面圖空間名稱。	P11-13 至 11-24。
	(四)一層平面圖建築面積範圍請確認，並於圖說上色區分範圍。	遵照辦理，一層平面圖已檢討建築面積範圍，並已上色區分範圍。	P11-13。
	(五)地下室車位請上色，並標示車道寬度。	遵照辦理，已標示車道寬度。	P11-6 至 11-12。
	(六)車位前方5公尺x6公尺與坡道重疊請釐清。	遵照辦理，已修正。	P11-6 至 11-12。
	(七)請檢核建築技術規則第110條規定。	本案建築物立面開口均距地界線距離≧3m；4F-31F建築物棟距3M<6M故相對窗戶具有半小時防火時效，符合規定。	P11-40。
	(八)裝飾柱及陽台外緣裝飾物及露梁格柵請依規定檢討。	本案未涉及裝飾柱及陽台外緣裝飾物及露樑格柵。	--
五、本府養護工程處(書面意見)	有關板橋區中山段1935-4地號土地後續要開闢道路一節，後續待開闢範圍確認後，本處再行與板橋公所釐清權管責任。	敬悉。	--
六、本府新建工程處(書面意見)	(一)查本案涉及板橋區中山段1935-4地號等1筆市有土地，倘本都市更新事業計畫案涉及本市都市計畫道路、人行步道或綠化步道用地興闢事宜，開發業者得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」第五條規定，檢據申請文件及興闢計畫書，向本處提出申請。	遵照辦理。	--
	(二)另本次開發業者協助開闢範圍，涉及本府市有土地，依前開辦法第十一條規定，應取得土地管理機關使用同意文件，並得向本處申請協助變更管理機關，其所需經費應由申請人負擔。	遵照辦理。	--
七、本府財政局(含書面意見)	(一)第15-4頁：都市更新規劃費、不動產估價費及更新前土地及建物測量費用，請依提列基準規定檢附契約佐證。	已檢附都市更新規劃費、更新前土地及建物測量費用之請款單、合約或相關報價單佐證，惟不動產估價費現僅委託一家，故仍依提列基準計算三家不動產估價費用。	附錄七-7 至 12、15。
	(二)第15-4頁：綠建築管理維護費用提列新臺幣286萬5,100元，與附錄二公寓大廈規約所載金額不一致，且規約目前未載有公共開放空間管理維護基金運用事宜，請一併釐清修正。	遵照辦理，已修正。	P18-1。
	(三)第15-5頁：拆遷補償費之補償單價應委託專業估價者查估後評定，請釐清。	本案相關拆遷補償費用均依法定委託專業估價者查估後評定相關數值。	P17-1 至 17-7。
	(四)第15-5頁：本次小組版更新後興建單元為337戶，請釐清修正地籍整理費。	本案調整後興建單元為382戶，已修正地籍整理費用為20,000×382＝7,640,000元。	P18-1 至 18-2。
	(五)第15-5頁：請依新北市都市更新案件審查收費標準提列審查費用，請釐清修正。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，依新北市都市更新案件審查收費標準規定，報核都市更新事業計畫審查費用為新台幣十一萬元；報核權利變換計畫審查費用為新台幣十一萬元，加計為220,000元，本案提列審查費用共計220,000元。	P18-2。

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(六)第15-6頁：本案印花稅計算式未扣除土地鑑界費，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	P18-2。
	(七)第15-6頁：計算營業稅之房屋評定標準價格，請依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，房屋之夾層、地下室或地下層按標準單價八成核計，並請釐清本案適用之房屋標準單價。另請補充計算營業稅之土地公告現值之計算過程。	營業稅已依規定計列。	--
	(八)第15-7頁：本案位於新北市精華之新板特區，惟共同負擔比率51.18%較一般通案為高，且風險管理費提列11.88%，建請酌予調降管理費。另風險管理費費率於文字說明內容與公式不一致，請修正。	本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由11.89%調降為11.88%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-2 至 18-3。
	(九)第15-9頁：現金流量表所載空氣汙染防制費之提列時點與空氣汙染防制費收費辦法規定之繳約時間不一致，又本案工程開闢費用漏未編列，另本表有多期累計結餘為負值，以上請一併釐清並核實編列。	遵照辦理，已修正。	--
八、本府水利局(書面意見)	(一)本案開發基地面積介於0.1公頃以上未達1公頃(0.4324公頃)，且屬經濟部水利署「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」所規定21種開發樣態中，第1款「開發可建築用地」須申請建照者，依透水保水相關規定辦理，經本局認定後，得免辦理出流管制檢核。	敬悉。	--
	(二)開發基地如涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。	敬悉。	--
	(三)本局維管之雨水下水道管線資訊，已登錄至網站https：//wrd.ntpc.gov.tw/rwweb/Account/login.aspx(點取「一般民眾」即可登入)，如有需要可自行上網查詢。	敬悉。	--
	(四)若有廢溝、廢水、廢溜暨水路改道需求，請依本府作業流程辦理。	敬悉。	--
	(五)所提供之系統圖說僅供參考，其現況是否有管線及實際埋設管線位置或其他排水系統，仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請注意採漸次挖掘，如不慎挖損下水道管線，請立即通知當地區公所或本局。	敬悉。	--
	(六)有關本市污水下水道系統已登錄至水利局網站http：//www.wrs.ntpc.gov.tw/，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。	敬悉。	--
九、本府秘書處(書面意見)	本處經管不動產納入本案，將配合更新作業進度辦理。	敬悉。	--
十、本府城鄉發展局都計測量科(書面意見)	(一)查新北市建築管理規則第9條：「實施都市計畫範圍內之建築基地，其正面臨接寬度二公尺以上之現有巷道者，應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達下列標準之邊界線為建築線： 1.單向出口巷道長度在四十公尺以下，或雙向出口巷道在八十公尺以下，且其寬度不足四公尺者，四公尺。 2.巷道長度超過前款規定者，六公尺。 3.位於工業區者，八公尺。…」。	依北府城測字第09305290441號文公告「新板車站特定專用區細部計畫」申請建築時得免申請建築線指定區域，本案面臨現有巷道新民街7巷，巷道部分位於本次更新單元範圍內，本案擬申請改道，將新民街7巷由更新單元中央貫穿改道沿更新單元東南側邊緣通往新民街，新民街7巷改道前總長48.5公尺、寬6公尺，改道後為8公尺，本案退縮已達5.23公尺，符合相關規定。	--
	(二)另查99年2月22日奉准臺北縣(改制前)都市計畫區內現有巷道(新認定)、建築線指示作業模式案結論：現有巷道認定應依路型平順認定為原則。		
	(三)本案非屬工業區，建議改道後保持路型平順之6公尺現有巷道，惟倘委員會另有考量，尊重委員意見，本科將依會議決議辦理後續建築線指定。		
十一、本府都市更新	(一)附錄目錄所載對應頁數有誤，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已修正。	目錄-3。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
處		(二)回應綜理表第F-4頁序號(十三)所回應之法定工程造價誤植，請修正。		遵照辦理，已修正。	--
		(三)有關捐贈都市更新基金獎勵涉及估價部分，回應綜理表及估價報告書所載評價基準日不一致，請釐清修正，並請於第10章內載明評價基準日。		遵照辦理，已載明本案評價基準日(價格日期)，並於附錄檢附估價摘要。	P10-2。
		(四)請於第10章載明綠建築採用版本。		遵照辦理，已載明綠建築採用版本。	P10-2。
		(五)第10-2頁基地內通道獎勵、人行步道獎勵、合法四層樓獎勵額度之計算式請修正。		基地內通道獎勵、人行步道獎勵已配合設計調整修正，合法四層樓獎勵額度之計算式已配合修正。	P10-1至10-4。
		(六)有關人行步道獎勵部分，獎勵值計算應至小數點第二位後無條件捨去，請修正獎勵容積及額度，另本案開窗落於退縮範圍部分請釐清。		遵照辦理，人行步道獎勵值計算已修正為小數點第二位後無條件捨去。	P10-2。
		(七)表10-1請補載使用執照號碼，另69建1798樓層數誤植請修正。		遵照辦理，已載明使用執照號碼，並修正70使字第2768號之樓層數。	P10-3。
		(八)第15-3頁公寓大廈公共基金計算請小數點後無條件進位。		遵照辦理，公寓大廈公共基金計算已修正為小數點後無條件進位。	P18-1。
		(九)第15-4頁開放空間管理維護費用，其細部計畫退縮面積與開放空間告示牌(第10-10頁、附錄-27頁)所載面積不一致，請釐清修正。		遵照辦理，已修正為一致。	P10-9。
委員綜合意見	一、都市設計	本案歷經3次專案小組審議未確實依歷次會議紀錄決議修正，請設計單位確實依下列及歷次會議紀錄內容修正，以加速都市更新案件之推動；另請設計單位製作修正對照圖表及綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小維審議，倘未依下列意見修正完成，將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」及都市更新作業程序駁回本案申請。		遵照辦理。	--
		(一)建築計畫部分	1.本案坐落新板特區，依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案書土地使用分區管制要點」規定地上1至3樓不得為住宅使用，前次規劃地上1樓店鋪、2~3樓為一般事務所，且無獨立垂直樓電梯通達獨立梯廳，本次仍未修正，請配合新板特區發展以大型商場規劃，如以一般事務所規劃，應加大商業使用空間規劃、廁所集中1處留設、陽台集中服務核留設，並單層每戶以不低於150平方公尺設置。	針對2~3樓一般事務所已有設置獨立電梯及梯廳，並非未依審查意見修正，本案仍維持以一般事務所規劃，單層每戶均超過150平方公尺加大商業使用空間規劃設置且設置獨立樓梯，另放大一樓之門廳兩側。 本案土地使用分區為特專一(供住宅使用)(都市更新地區)，由於私有所有權人皆想分配獨立產權店面，故針對大型商場規劃，難以與私有所有權人達成共識。	--
			2.AB棟集合住宅、C棟4~5樓公益設施空間與1-3樓商業使用層動線混用，應依實際使用性質規劃獨立出入口動線；另公益設施應鄰近地面層設置，以供社區住戶使用及管理維護。	已取消C棟4~5樓公益設施。	都市設計審議報告書。
			3.現況綠美化於中山段1934、1934-3地號等2筆土地之機關用地，為軍事用地專案通盤檢討範圍，考量未來開發供機關用地使用，請配合整體規劃人行道系統及綠化。	經詢問機關用地管理機關表示目前該土地暫無使用計畫，現況已有種植植栽等綠美化，故本案配合該空間已規劃延續計畫道路側步道動線，並於基地內留設相關通路及綠化，與之相呼應。	都市設計審議報告書。
			4.本案基地現申請3面臨路退縮之獎勵，除計畫道路免建築線指定公告外，仍請檢附新民街7巷核定之建築線指定(示)圖。	已檢附建築線指示圖。	都市設計審議報告書。
			5.北向日照及AB棟4樓管委會空間樓高請依建管規定檢討。	已依建築技術規則規定檢討北向日照(詳各層平面圖)，符合規定。 AB棟32樓管委會空間面積473.84㎡，樓高6.6M已扣除樑深及空調風管、消防管線、天花等必要尺寸後，淨高4.80M，請委員同意所請。	都市設計審議報告書。
		(二)開放空間及車道動線部分	1.本案整體建築規劃配置，除AB棟主體建築外，剩餘空間再規劃1棟5層樓之建築物，導致整體開放空間無法整併留設，及地下室車道動線曲折，且車道停等區空間不足及下地下室車道淨高度不足。	目前C棟由5層改為3層，主要是為了呼應地主的需求，畢竟本案為都更案，為了成案必須考慮地主的需求，另車道動線已修改平順，車道停等空間均有6M以上，地下室車道淨高也有2.3M以上，已符合規定。	都市設計審議報告書。
			2.綜上，請依前述意見確認產品定位及建築物整體配置，	本案因有現有巷道面積納入基地且面臨建築線長度較長，基地周長	都市設計審議報

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			加強地面層開放空間規劃，整併留設開放空間，並考量行車動線重新檢討車道通往地下室之高程及動線，並先送交通影響評估審查提供建議車道位置，提升整體環境品質。	440.58M，臨建築線長度346.44M占基地周長之78.63%，加上兩側留設4M人行通路，故法空大部分在現有巷或退縮人行道上，集中之開放空間較小。車行動線及高程均已檢討，並送交通影響評估，已加強動線號誌標誌標示，以提升整體都市人行空間的品質。	告書。
		(三)交通運輸系統部分	1.有關本案以新民街7巷為基地車輛進出之主要動線，因店鋪前方巷道內留設共同壁，導致巷道寬度部分不足6公尺，考量行車迴轉半經，請預先評估倘同街廓其他基地開發同時以新民街7巷為車輛進出動線時之路幅設計，併交通影響評估報告書內予以分析，避免造成日後道路衝擊。	有關新民街7巷部分寬度不足6M部分，已有將該巷道南側通往新民街路段之寬度留設至8M，另同街廓其他基地開發同時以新民街7巷為車輛進出動線時之路幅設計，已併交通影響評估報告書內予以分析，避免造成日後道路衝擊。	都市設計審議報告書。
			2.本案一般商業服務設施及辦公設施總樓地板面積為4,161.48平方公尺，現僅規劃1位裝卸場車位，不符土地使用分區管制要點第12點規定，應設置2位裝卸場車位，請確實修正。	已依土管規定留設檢討。	都市設計審議報告書。
			3.地下1層裝卸場車位周邊機車位規劃供進出之機車道之斜率及寬度，不符新北市建築物機車停車空間設置要點規定，請修正。	已依新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討設置。	都市設計審議報告書。
		(四)景觀及鋪面計畫部分	1.景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，現建築線側人行空間以庭園燈規劃照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈。	已加強人行空間照明，沿人行步道設置高燈。	都市設計審議報告書。
			2.店鋪A9~A11戶前方貫穿步道，請以1.5公尺步行寬度留設，另B-B植栽剖面詳圖請移除具臺度之花台，以增加開放性。	店鋪A9~A10戶前方步道寬度已改為1.5M寬，B-B已移除具抬度之花台與人行步道順平，部分植栽抬高因接近車道，防止跌落。	都市設計審議報告書。
			3.車道範圍為確保行人通行安全考量，人行道與車道高程應一致，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
			4.請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置方式，並於鄰地相接處1.5公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
			5.請套繪機關用地現況之植栽樣態及步道位置，本案南側鄰地界線鋪面系統可考量留設開口位置與機關用地串連通行。	經詢問機關用地管理機關表示目前該土地暫無使用計畫，現況已有種植植栽等綠美化，故本案配合該空間已規劃延續計畫道路側步道動線，並於基地內留設相關通路及綠化，與之相呼應。	都市設計審議報告書。
			6.景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高層緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道高程、寬度及樹穴深度等尺寸；民權路及新民街側人行道橫向坡度應不得大於2.5%。	已補標示基地內外相關高程人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高層緩衝空間，民權路與新民街人行道橫向坡度均≦2.5%。	都市設計審議報告書。
			7.店鋪A11戶前請依既有行穿線套繪結果，調整喬木配置留設人行空間。	原留設1.3M人行步道已調整為1.5M且與植栽高度一致。	都市設計審議報告書。
		(五)專章檢討部分	1.屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式約入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等緒構安全項目，考量建築物整體立面規劃，避免違規二工，請	遵照辦理，已取消水平沖孔版。	都市設計審議報告書。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			取消水平沖孔版構造物；另屋脊裝飾物併同前開意見修正確認後，續提小組討論。		
			2.有關新民街7巷規劃改道並做為停車場出入口使用，停車場出入口銜接新民街18公尺計畫道路範圍，依前次小組意見改以8公尺寬度規劃，惟停車場出入口車輛進出之動線仍未與新民街7巷順接，為確保行車安全視距請調整喬木及植栽、車道出入口位置及寬度，有關土地使用分區管制要點第11點車道出入口設置，請確實併同前開意見修正確認後，續提小組討論。	有關新民街7巷部分寬度不足6M部分，已有將該巷道南側通往新民街路段之寬度留設至8M；另已調整喬木及植栽。	都市設計審議報告書。
		(六)報告書部分	1.請補充歷次聯審專案小組會議紀錄及最新1次會議紀錄修正對照表，並放大比例，以利檢視。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
			2.縱橫向剖面圖請標示退縮檢討線、人行道高程、寬度等尺寸。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
			3.住戶管理公約加註事項，請依本案規劃項目修正管理維護說明。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
			4.公共開放空間管理維護執行計畫表請補充申請人簽名。	遵照辦理。	都市設計審議報告書。
		(七)倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。		遵照辦理。	--
		(八)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		遵照辦理。	--
	二、都市更新	(一)人民陳情部分：本案人陳意見眾多，請實施者針對建築規劃設計、更新單元範圍、捐贈都市更新基金獎勵、選配原則等妥與說明相關法令規定及住戶權利義務內容，請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內載明整合情形。		實施者於112年7月22日、112年12月13日以協調說明會之方式，向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內載明會議情形。	附錄九-20 至 21。
		(二)更新單元範圍部分，因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，且中山段1886-1地號部分土地為鄰地之法定保留地，請依112年5月份「都更法規研討會」會議紀錄情形二排除更新單元範圍外，並將後續辦理法空分割之處理程序及方式納入事業計畫載明。		本更新單元範圍已排除中山段1886-1地號涉及鄰地法定保留地之部分土地。	P2-1至2-4。
		(三)有關廢巷改道部分，改道後路型應平順，請實施者重新評估改道方案，因涉及更新單元範圍排除法定保留地議題，故暫不予確認。		配合本更新單元範圍排除中山段1886-1地號涉及鄰地法定保留地之部分土地，整體路型平順至新民街7巷，整體車行動線及高度均已檢討並提送交通影響評估，提升都市人行及車行空間品質。	P11-1至11-3。
		(四)有關公益設施獎勵部分，考量目前規劃公益性及開放性不足，且會增加營建成本及管理維護成本，而未來實際使用性不高又會增加公設比，實施者於會上表示刪除社區公益設施獎勵，其餘各項獎勵項目，因涉及人民陳情意見及都市設計審議意見，故暫不予確認。		本案容積獎勵及建築設計已依第四次都市更新暨都市設計專案小組會議審查意見修正。	P10-1至12-22。
		(五)有關財務計畫風險管理費部分，請重新檢視合理性及必要性後調降共同負擔比率。		已載明本案提列風險管理費之合理性及費率之必要性說明。	P18-3。
結論		請實施者依新北市都市更新案件審查作業要點第8點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審，倘實施者仍未確實依意見修正，則依規定駁回本案申請。		遵照辦理。	--

第四次專案小組版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 111 年 12 月 13 日 新北更事字第 1114684665 號	主旨	有關貴公司檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」差異分析資料，復如說明，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 111 年 12 月 2 日富建更字第 111120201 號函。	敬悉。	--
		二、查旨案第 3 次專案小組會議記錄(略以)：「人民陳情部分：有關人民陳情針對巷道、申請容積獎勵項目、建築設計、出入動線及其對於所有權人權益影響等內容，請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調並於計畫書內載明整合情形。」，本處前以 111 年 11 月 22 日新北更事字第 1114683762 號函(諒達)請貴公司再補充說明，就貴公司所送資料，請再針對申請各項容積獎勵項目加強說明，並釐清納入及不納入現有巷道 2 方案所申請之獎勵額度及共同負擔比率，請補充後提供陳情人並副知本處，俾利本案審議進行。	遵照辦理，已於111年12月22日發函敬邀陳情人112年1月4日至富鉅鼎建設協商，惟陳情人未能出席。	--
新北市政府都市更新處 111 年 12 月 13 日 北更事字第 1114683762 號	主旨	有關貴公司檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」詳如說明，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司111年11月11日富建更字第111111101號函。	敬悉。	--
		二、請貴公司針對民眾陳情現有巷道、容積獎勵項目、建築設計等內容具體向陳情人溝通說明，並輔以數字分析現有巷道納入、申請各項容積獎勵項目等之優缺點，俾利本案審議進行。	遵照辦理，將民眾陳情現有巷道、容積獎勵項目、建築設計等內容具體向陳情人溝通說明，並輔以數字分析現有巷道納入、申請各項容積獎勵項目等之優缺點，並於112年1月4日以富建更字第1120104001號函檢送相關資料與陳情人，並副知新北市政府都市更新處。	--
新北市政府都市更新處 111 年 11 月 9 日 新北更事字第 1114683591 號	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」第4次專案小組版計畫書一事，請於112年2月13日前補正後報府續辦，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 111 年 9 月 15 日富建更字第 111091501 號函。	敬悉。	--
		二、本案業於 111 年 1 月 20 日召開第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於 111 年 9 月 15 日檢送都市更新事業計畫書第 4 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 111 年 2 月 14 日新北府城更字第 1114671393 號函檢送之會議紀錄(柒、一(三)、四(一)、六(六)、(七)、八(一)、(八)、捌、二(一)、(二)、(三)1、(四)3、(五))等意見修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，本案已重新檢視依111年2月14日新北府城更字第1114671393號函檢送之會議紀錄逐列說明並配合修正完竣： 柒、一(三)已於計畫書及信託報價單加註載明信託範圍不含公有土地。 柒、四(一)本案無基地內通路。 柒、六(六)已於計畫書及信託報價單加註載明信託範圍不含公有土地。 柒、(七)風險管理費率已調降至11.88%。 柒、八(一)本案公益設施以供社區使用為主，為配合無障礙設施至地下層採與C棟大樓樓層電梯系統共用並配合門禁系統確保住戶安全。 柒、(八)已標示公益設施相關文件頁碼。 捌、二(一)實施者已於111年4月22日、23日、5月20日及112年1月4日召開協調會，相關資料詳參附錄九。 捌、(二)經重新規劃調整後，現有巷道改道部分北側為鄰地法空保留地並於選配原則載明由實施者選配，並將地籍整理計畫與成本負擔計算方式載明於計畫書。 捌、(三)1.公益設施經實施者評估仍有設置之必要，出入動線配合無障礙電梯有下地下二層，採門禁控管，並補充使用項目及維護管理內容並載於公寓大廈草約。 捌、(四)3.店鋪為滿足所有權人對店鋪數量之需求，故本單元一樓之現況，民權路12戶，新民街7戶，新民街七巷9戶，採小坪數設計，共	P18-3、附錄七-16。 P11-1至11-3。 P18-3、附錄七-16。 P18-3。 -- P10-1。 附錄九-8至19。 P15-1。 -- --

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			計28戶，倘有大店舖之必要，可採毗鄰選配後合併戶處理。 捌、(五)遵照辦理，已刪除「扣除車位價值10%」。	P15-1。
		三、另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：	敬悉。	--
		(一)回應綜理表部分文字及對應頁碼有誤，請通盤檢視後修正，另意見回應部分請詳實回應。	遵照辦理，回應綜理表文字及對應頁碼已通盤檢視修正並詳實回應。	--
		(二)第2-5頁，109年新增範圍標示錯誤，請修正。	遵照辦理，109年新增範圍已修正完成。	P2-3。
		(三)第捌章節有關協助開闢1935-4地號部分，請補充說明辦理程序、經費說明、配置計畫、使用材料等。	遵照辦理，已補充。	P8-1至8-2。
		(四)第10-1頁有關捐贈都市更新基金獎勵部分，請補充說明評價基準日。	捐贈都市更新基金獎勵評價基準日為事業計畫報核前30日內(即104年6月1日)。	P10-1。
		(五)第10-2頁，請補充說明綠建築採用版本。	本案於104年6月29日申請事業計畫報核，適用綠建築手冊2012版。	P10-2。
		(六)有關基地內通路及人行步道獎勵，查退縮範圍與前次小組版一致，惟計算退縮面積數字不一致，請釐清並詳列計算式。	遵照辦理，已修正。	P10-6。
		(七)第10-10頁、附錄－27頁開放空間標示牌標示範圍錯誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P10-5、附錄七-3。
		(八)第11-2頁新民街7巷改道後指定建築線圖說，與回應綜理表及第11-1頁說明不一致，請釐清。	遵照辦理，已修正。	P11-1至11-3。
		(九)第11-4、11-5、11-6所載允建容積率不一致，請釐清。	遵照辦理，已修正。	P11-4。
		(十)第11-5頁請補充建蔽率檢討計算式，並於表11-1面積檢討表請補充說明實設建蔽率。	遵照辦理，已修正。	P11-4。
		(十一)第11-20頁圖說錯誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P11-5。
		(十二)第15-3頁空氣汙染防制費用，請釐清本案建築構造。	遵照辦理，本案建築構造為鋼骨鋼筋混凝土造。	P18-1。
		(十三)第15-3頁公寓大廈公共基金計算有誤，請修正，並請一併修正綠建築管理維護費用、現金流量表及公寓大廈管理規約草約。	遵照辦理，已修正。	P18-1。
		(十四)第15-4頁不動產估價費提列標準，請釐清更新後主建物筆數。	遵照辦理，已修正。	P18-2。
		(十五)請加強敘明本案風險控管機制。	遵照辦理，已加強說明本案風險控管機制。	P19-1。
		四、有關本案國有土地是否有做社會住宅之需求，請依財政部國有財產署北區分署 111 年 4 月 11 日台財產北改字第 11150004270 號函辦理(隨文檢附)。	經查財政部國有財產署北區分署民國111年4月11日發文字號台財產北改字第11150004270號函回復，清冊所列都市更新案件，除編號18、27及29號查無國有非公用土地參與、編號13案部份分回房地業經本署調配與內政部消防署特種搜救隊北部分隊進駐外，其餘案件若經城鄉局評估確有社會住宅需求，如涉及建築規劃及室內格局調整，逕洽個案實施者協處並續依上開規定辦理；惟目前均未接獲新北市政府城鄉發展局之書面意見。	--
		五、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審，又本處以 111 年 8 月 3 日新北更事字第 1114679234 號函同意貴公司展延期限至 112 年 2 月 13 日，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 112 年 2 月 13 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依議結果修正完竣提請續審或再申靖展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
		六、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第三次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 1 月 20 日（星期四）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據新北市政府 111 年 2 月 14 日新北府城更字第 1114671393 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、陳○○麗(陳○泰代，1933地號所有權人)	我想請問一下，我們以前看到的同意戶的比率，怎麼到現在都沒有變動過，請問一下現在同意比是多少?	【實施者回應】 一、有關同意比例，從上次小組到這次小組之間，有密集跟住戶爭取同意。目前有再跟1位地主取得協議，其他住戶有再努力做溝通，他們今天的陳情內容我們也都瞭解知曉，我們也會盡量做配合，例如剛剛有提到的分配面積坪數，我們會針對個人做必要的調整。 【實施者會後補充】 本案109年9月第二次公開展覽後，土地同意面積83.37%，土地同意人數78.26%；建物同意面積75.79%，建物同意人數77.78%，實施者仍持續與本同意戶溝通，爭取未同意戶對本案之認同與認可。	--
二、徐○媛(1942、1942-1地號所有權人)(含書面意見)	(一)實施者應妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。本次修改事業計畫地主並無收到正式通知得知網頁已有更新版。	【實施者會後補充】 實施者於後續階段網頁更新時另行通知陳情人。	--
	(二)應該設計三棟一樣高的大樓，整體的外觀才符合新板特區當初劃定的目的，但是，依目前的事業計畫，二棟特別高，一棟只有五層，但日後，附近的老屋也是會改建的，未來變成特區裏面唯一一棟五層樓建築，非常格格不入！	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
	(三)建議超額選配原則，住戶最多可超買一個單位，而建商買回找給住戶的價金最多只能10%。	【實施者會後補充】 通案係以10%為原則，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。	P15-1。
	(四)應新增建商及其相關利害關係人不參與選配作業。以符合建商一再強調之公平性、合理性及正當性之精神。	【實施者會後補充】 針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	P15-1。
	(五)依委員意見，大廳應有實體牆隔間或不同出入口，以區隔住戶與非住戶的出入動線。實施者意見回應“進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開”，在大廳處無隔間，則住戶與非住戶在大廳處混合、動線交錯，並不合規定。依11-7一層平面配置圖，出入口到梯廳(一樓大廳)是完全開放空間，與委員意見不合！	【實施者會後補充】 已依審查意見將住宅及辦公等不同使用性質分別規劃獨立出入口動線。	P11-13至11-15、12-19。
	(六)F-4316.市府工務局意見公寓大廈規約請納入禁止二次施工，而計畫書裡公寓大廈規約草約無相關內容?請依市府工務局意見，加入禁止二次施工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等。	【實施者會後補充】 已依審查意見以113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本製作，刪減其他目的事業主管單位業管內容(例如：公寓大廈管理規約草約等)；涉及建築設計施工等部分，均須符合相關規定辦理(含禁止二次施工)。	--
	(七)請建商的估價師更新最新住宅與停車位之平均價位。計畫書採用的價格日期是104年6月，距今已久，且採用案例距離更新範圍遙遠，請採用附近新大樓案例。	【實施者會後補充】 本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--
	(八)F-18委員意見：有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。	【實施者會後補充】 實施者已於111年4月22、23日、5月21日、6月16日召開協調會向所有權人說明，相關協調紀錄詳附錄九-8至12。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	懇請建商完成申請都更獎勵比較表。		
	(九)反對增設機車停車位獎勵。根據委員意見：為配合設置增設機車之獨立之出入口，目前地下室之規劃設計尚不合理，實施者應盤點周邊停車位之供需後再行評估申請本項獎勵之必要性，且應讓所有權人充分理解未來160輛外部機車出之影響。更新的事業計畫看不出?所有權人可以充分理解未來160輛外部機車進出之影響?實施者從原本160機車位調降為156位，並附件增設平面機車位管理計畫。試問： 1.24小時營業、管理、營運、清潔等成本，所述的停車場管理員、營運管理單位、清潔管理，將由誰負責? 2.公共停車位的主管機關為何? 3.由於非住戶的進出，如何確保非住戶進入住戶，以維護住戶的生命財產安全? 4.公共車位的所有權人為誰?依計畫，若虧損該如何處理?公共車位的管理決策機構為誰?	【實施者會後補充】 本案已取消申請機車停車位獎勵。	--
	(十)請比照臺北市泉州路都更案網頁之事業計畫，將各地主的存證信函、陳情意見等相關資料完整載入事業計畫，供其他地主參考、了解。	【實施者會後補充】 本案所有權人歷次相關陳情意見已納入本事業計畫書之回應綜理表，相關協調紀錄詳附錄九。	--
三、陳○黎(陳○憲代，1930地號所有權人)(含書面意見)	(一)主旨：新街7巷巷道及民權路畸零地等6筆土地計281.33坪(下稱系爭土地)，不法納入本都更單元範圍乙案，經貴府都發局長行核請爭議處理會議重審確認在案。謹就貴處核准理由及實施者等說明函不符法理之處，逐項提出我方意見。詳如說明，請查照。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
	(二)聲明： 1.書面補充意見書(含附件)，請依法列入本次會議紀錄。 2.核准系爭土地納入本都更範圍之處分，核有違誤，系不符憲法第23條比例原則之規定，亦違反大法官釋字第709號解釋之精神，即主管機關對私人所擬具之事業概要(含劃定之更新單元)以及對都市更新事業計畫所為之核准或核定，應以公開方式舉辦聽證而非公聽會，才符合憲法要求之正當行政程式(強制主管機關踐行舉辦聽證義務)。換言之，納入範圍之處分已經因違憲而無效，且恐涉及圖利重罪，特此告知。 3.日本文官開訓詞：「文官要求人民守法的前提是文官本身要一切守法，如果你先違法拆下一塊磚，就別怪人民把整面牆拆完。」上開訓詞已成為世界各國要求文官依法行政的千古名言。 4.我是老了，但只要一息尚存，要我眼睜睜看著自己血汗掙來的合法財產被人一層一層的剝去而不反擊，我真的做不到。這場黃昏之戰，我願以生命餘暉照亮諸爺們的前程。 5.日後，倘須提圖利之訴，本文將作為證明涉案官員「明知」的呈堂證供，「明知」是圖利罪成案的要件。	【實施者會後補充】 本案所有權人歷次相關陳情意見已納入本事業計畫書之回應綜理表，相關協調紀錄詳附錄九。	--
	(三)補充意見： 1.查本案範圍問題，貴處曾召開4次諮詢會議，就系爭土地納入單元範圍乙事，前3次均予排除，至第4次方同意納入，茲節錄准駁理由如下： (1)第1次：105年1月27日排除1893、1893-2、1893-3。 【理由】該巷兩側鄰地無法整合。 (2)第2次：105年7月29日排除1893、1893-2。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	【理由】該巷兩側鄰地無法整合及通案原則。 (3)第3次：106年4月18日，排除1893、1893-2。 【理由】委員綜合意見：有關陳情人(陳情人即實施者、實施者即陳情人，係同1人)所有中山段1893、1893-2地號兩筆土地，縱使未納入本次更新單元範圍，未來一樣可開發使用，不會因本次沒納入更新，而變成別人的面前道路，不能當法定空地，也不會有不能開發及容積使用上的問題，只是開發早晚的問題，···排除1893、1893-2地號兩筆土地，係因作業單位通案上希望能照顧鄰地，不要損害其開發權益。 【都更處意見】本市更新單元劃定願考量整體規劃及公益性，故考量鄰地通行權、鄰地未來開發權益，以及若現有巷道全部納入本都更範圍，未來新民街7巷兩側若要整合更新將會有困難等。 (4)第4次：109年2月12日，翻盤，同意納入1893、1893-2兩筆巷道及1935、1935-2兩筆腫瘤狀畸零空地(首次闖關及成功)。 【理由】因實施者說明現有巷道(1893、1893-2地號土地)納入更新單元範圍內，其鄰地A、B基地仍可符合都市更新規模(意指A、B兩基地之面積均合乎都更基地門檻1,000㎡之規定，惟「合乎門檻」與「兩基地日後需整合才有利整體規劃之公益性」完全是兩件事，都更處竟以實施者這種違反公益的說詞作為核定納入的理由，通嗎?)		
	2.駁爭土地納入本都更單元範圍地官方核准理由：依新北府城更字第1104650056號函釋核准納入的各項理由逐項反駁如下： (1)「考量範圍完整性利於整體建築規劃配置」(官方理由1) 駁：查系爭土地納入本都更單元範圍與「範圍完整性利於整體建築規劃配置」之間完全沒有絲毫關聯，請參附件1：證明「圖利理由胡扯」圖解。這條理由顛倒是非，根本不足採。 (2)「且經實施者說明中山段1893、1893-2地號現有巷道(使用分區為特專一)納入範圍，其鄰地A、B基地仍可符合都市更新規模不受影響。」(官方理由2) 駁： A.查系爭土地納入範圍勢必造成二大惡果：(1)圖利實施者金額高達22.7億元(可分配更新後樓地板和車位之金額參附件1)；(2)日後鄰地A、B兩區都更時永遠無法整合，地下層亦無法貫通，這是嚴重侵害公共利益和市民財產權的缺德事呀！請參附圖2：大圖利和大禍害圖解。 B.都更處以「實施者只圖個人暴利，不顧眾人死活的說明」作為核准的官方理由，顯然不足採。 (3)「並仍應審慎考量鄰地通行權益」(官方理由3) 駁： A.查全台6米以內之道路政府統統無財力徵收，即全屬私人土地，但沒有任何一位地主敢封路不讓人車通行。請問：系爭土地倘不納入範圍，是否怕作為地主的實施者會將新民街7巷封巷而不讓鄰地住戶無法進出和通行嗎? B.又查新民街7巷成立於民國50年代，60年未曾發生過地主封路事件，可見官方這種庸人自擾、白天見到鬼的理由不足採。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(4)「故在綜合考量陳情人、實施者及委員意見後，原則同意納入中山段1893地號等23筆土地」(官方理由4) 駁：	【實施者會後補充】 有關「都市更新條例」涉及釋字709號違憲部分，業於108年1月30日修正，依其第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	A.查實施者因系爭土地納入範圍，可於更新後多分配到2,626坪的樓地板面積，但也同時增加了11.96億元的開發成本，卻由權利人共同負擔，94位權利人平均分金額為每人1,270萬元，請參附件3：權利人隱性成本試算表。 B.又查權責機關明知範圍劃定係影響地主重大利益之事，應踐行於核准前依法以公開方式舉辦聽證，並通知所有權人到場為言詞之表達及辯論，卻基於圖利實施者之犯意，濫權違法剝奪權利人表達意見的權利，僅綜合實施者及委員(行為分擔者)意見為核准納入之依據。換言之，都更處將憲法第23條及釋字第709號廢止後，變成歷史文件，偷愉摸摸地將生米煮成熟飯，令權利人吞了！ C.這4點官方理由不能採，因釋字第709號不是歷史文件，是現行法。	行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案後續經專案小組審竣，始能依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會。	
	(5)「且為讓全體所有權利人了解本案調整內容並蒐集民眾意見」、「估依99年5月12日修正公布之都更條例第19條規定於109年9月8日起辦理公開展覽30日，並於109年9月25日召開第2次公辦公聽會‧‧‧」(意謂依法行政，官方理由5) 駁： A.102年4月26日公佈之釋字709號宣告都更條例第10條第1項及第19條第3項、第4項部分規定，自公佈之日起1年內檢討修正，期未完成者該部分規定失其效力。節錄理由文如下： (A)主管機關對私人所擬具之事業概要(含劃定之更新單元，以下同)所為之核准(第10條第1項)以及對事業計畫所為之核定(第19條第3項、第4項)‧‧‧‧‧‧其法律性質均屬就具體事件對特定人所為之行政處分‧‧‧‧‧‧其可使單元內各宗權利人，乃至單元外之人之權利受到不同程度影響，甚至在一定情形下喪失其權利，並被強制遷離其住所。‧‧‧‧‧‧上開行政處分時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求‧‧‧‧‧‧。 (B)都更條例第10條、第19條應規定主管機關於核准或核定前以公開方式舉辦聽證而非公聽會，才符合憲法要求之正當行政程式。 B.呈上段補充說明： (A)聽證會是正式行政程式，有拘束力(行政程式法第108條)，公聽會不是正式行政程序，無拘束力。釋字709號強制主管機關踐行憲法正當行政程式之舉，是我國司法史上首見。 (B)第19條未申請釋憲，但與第10條合併入審查範圍的理由：第19條係主管機關核定事業計畫應遵行之程序，乃第10條主管機關核准事業概要之後續階段，事業概要是否核准為事業計畫是否核定之前提問題，足見第19條第3項前段與第10條第1項之規範功能，具有重要關聯性。 C.查109年2月12日第4次範圍諮詢會議的結論是核准了包括系爭土地在內等23筆土地，全部納入本都更單元範圍，由原22筆成為45筆，基地面積由原2,586㎡(782坪)拓增為4,324㎡(1,308坪)，增加幅度高達67%，作如此重大調整的會議，居然未依法通知各縱權利人(1位都未通知)到場為意見之表達，僅由官商雙方黑箱決定，是那一條法規授權你們如此亂搞?釋字709號白紙黑字「範圍調整」一定要「公開方式舉辦聽證」，貴處援引99年5月12日修正公佈之都更條例第19條如何挑戰102年4月26日公佈之釋字709號?因此，這第5點官方理由違憲！不足採！	【實施者會後補充】 有關「都市更新條例」涉及釋字709號違憲部分，業於108年1月30日修正，依其第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，本案後續經專案小組審竣，始能依「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」舉辦聽證會。	--

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>(6)綜上，貴處上開核准系爭土地納入本都更單元範圍之5點官方理由核有違誤，基於惠法第23條比例原則之規定及釋字709號所揭意旨，全數無法成立，請另提合理、正當並合乎公益之通法理由，以供「爭議處理會議」辦論之用。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>3.對實施者110年7月8日富建更字第110070801號說明函的幾點異議：
(1)查本案的實施者係以營利為目的之合法建設公司，其為求公司利益極大化的一切作為，只要不違法、不行賄，我方縱不同意亦只能尊重，那怕其所提各方案皆不合理，也無正當性，亦無妨，因為關鍵在權責機關不能依法公正把關。換言之，都更案涉弊，權責機關應負全責。</td><td>【實施者會後補充】
都市更新案件均依都市更新條例及其相關規定辦理，由實施者取得更新單元範圍內達事業計畫法定門檻之事業計畫同意比率後，擬具事業計畫申請報核，市政府係依法辦理，並由專家學者進行充分討論與審議。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>(2)對實施者上開函各項說明，異議如次：
A.巷道估值部分(按貴處承辦人電話中告知：納入都更範之巷道土地約為同範圍內建地市價的80%)：本案的關鍵在於系爭土地依法皆不應納入範圍，還在估甚麼值?那怕無償納入也不行，因為會嚴重侵害公共利益，並大大增加各宗權利人的隱性成本，更必然觸犯圖利重罪。</td><td>【實施者會後補充】
有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>B.「各方案比較表」之「目前方案」部分，各項目試算基礎只是實施者夢中之作，內容避重就輕，不具體、不客觀，唯一功能是誤導權利人作錯誤判斷而已，搞這種邪教伎倆不好，無說服力，實不值一駁，但我方仍耐心地糾正如次：
(A)試算基礎比較表：
<table>
<tr><th>試算基礎</th><th>目前方案(不合理)</th><th>符合比例原則新方案</th><th>依據</th></tr>
<tr><td>樓地板每坪銷售單價</td><td>68.4萬元</td><td>75萬元</td><td>板橋文化路達永冬慶110年10月實價登錄每坪76.2萬元</td></tr>
<tr><td>停車位每位銷售金額</td><td>228.8萬元</td><td>300萬元</td><td>新板特區行情(達永冬慶實價登錄)</td></tr>
<tr><td>共同負擔比</td><td>51.46%</td><td>40%</td><td>1.公辦都更 33.14%第 8 頁
2. 富鉅鼎新板特區新府路案 41.32%</td></tr>
<tr><td>停車位分配</td><td>實施者 234 位
地主94位</td><td>實施者 131.2 位
地主196.8位</td><td>依共同負擔比分配，天公地道</td></tr>
<tr><td>基地面積</td><td>1,308坪</td><td>1,027坪</td><td>1,308坪就是圖利！</td></tr>
</table>
註：目前方案數字，我方一再於意見書中反針，貴處皆於復函中以「上開數字須待權利變換審議核定」駁斥，但實施者於「事業計畫書」及「各方案比較表」反覆又載又明，你們卻連個X都不敢放，這算甚麼標準?
(B)我方謹提出附件1：「具體客觀的各方案比較表」及附件2：「陳○黎權利人/被害人被侵害金額試算表」供參。</td><td>【實施者會後補充】
本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>4.不信公理喚不回，不信律法盡成灰：
(1)系爭土地暴力調查表：
<table>
<tr><td>地號</td><td>1893</td><td>1893-2</td><td>1893-3</td><td>1893-4</td><td>1935</td><td>1935-2</td><td>計</td></tr>
<tr><td>類別</td><td>巷道</td><td>巷道</td><td>巷道</td><td>巷道</td><td>畸零地</td><td>畸零地</td><td>/</td></tr>
<tr><td>購入日期(移轉登記)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>購入實價</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>更新前估值(萬元)</td><td>53,248</td><td>2,51
.8</td><td>3,8
9.6</td><td>44,803.
2</td><td>1,268.8</td><td>11,325.
6</td><td>117,033</td></tr>
<tr><td>差額(暴利)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>面積(坪)</td><td>128</td><td>6.05</td><td>9.35</td><td>107.7</td><td>3.025</td><td>27.225</td><td>281.33</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="7">1.購入日期及購入實價(檢具買賣契約及付款證明)由實施者提供。</td></tr>
</table></td><td>【實施者會後補充】
有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。</td><td>--</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>陳情人</th><th>陳情意見</th><th>意見回應及處理情形</th><th>修正頁次</th></tr>
<tr><td></td><td>2.更新前估值＝520 萬元/坪×80%(範圍內建地土地的八成)＝416 萬元/坪</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>(2)新北府圖利疑案時序、事實及所犯法條分析表：(山雨欲來風滿樓)
<table><tr><th>時序</th><th>官員、單位</th><th>違法事實</th><th>所犯法條</th></tr><tr><td>107 年 12 月 5 日</td><td>侯市長就任日</td><td>1.處理檢舉圖利案，案交犯罪嫌疑單位辦理(請鬼拿藥單)，洩漏檢舉人各資。
2.明知所屬人員圖利有據，而予以庇護，不為舉發。</td><td>1、證人保護法及刑法第 132 條
2、刑法第 125 條(直轄市長係具有檢查職務之公務員)
3、貪汙治罪條例第 13 條</td></tr><tr><td>107 年 12 月 25 日</td><td>陳副市長就任兼任都審會委員及召集人</td><td>負責督導都更業務，又身兼都審會委員及召集人之職，卻參與不法核准系爭土地納入範圍乙事，涉嫌圖利實施者高達 11 億元鉅款。</td><td>1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款
2、公務員服務法第 6 條</td></tr><tr><td>108 年 11 月 8 日</td><td>都更處長處長就任日</td><td>1、於 109 年 2 月 12 日第 4 次範圍諮詢會議時，不法核准系爭土地全部納入範圍，圖利實施者超過 11 億元鉅款。
2、明知上開範圍乙事須召開爭議處理會議重審確認，卻延宕超過 1 年不為召開，怠忽職守，袒護實施者。</td><td>1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款
2、公務員服務法第 6 條</td></tr><tr><td>109 年 2 月 12 日</td><td>都更處召開第 4 次範圍諮詢會議</td><td>未依憲法要求之正當行政程序以公開方式舉辦聽證，竟未通知任何一位權利人到場為意見之表達，而是偷偷摸摸黑箱不法核准系爭土地全數納入範圍，圖利實施者高達 11 億元之鉅，犯行明確認定。</td><td>1、貪汙治罪條例第 6 條第 1 項第 4 款
2、公務員服務法第 6 條</td></tr><tr><td>109 年 8 月 24 日</td><td>城鄉局黃局長就任日</td><td>1、明知所屬人員徒圖利有據而予庇護不為舉發(包庇屬官罪)
2、係範圍重審之決行者，確認其延宕整年不為召開而不聞不問。</td><td>1、貪汙治罪條例第 13 條
2、公務員服務法第 6 條</td></tr></table></td><td>【實施者會後補充】
敬悉。</td><td>--</td></tr>
<tr><td></td><td>(3)貪瀆是全人類的公敵，像本案圖利金額如此鉅大，在民主法治國家要被關很久致身敗名裂;在中國會被終身監禁，甚至判死：在北韓會被金正恩炮決，灰飛煙滅。
(4)貪汙治罪條例第6條係5年以上之刑，追訴權時效20年(本案止於民國129年2月3日)
(5)就本案來說：
A.爭議處理會議重審確認前這段期間，仍維持「核准納入範圍」的現狀中，法律術語為「圖利現行犯」
B.重審結果如是「排除納入範圍」，則謂之「圖利未遂」案貪汙治罪條例規定係「未遂犯罰之」，怎麼罰?我主張「打屁股」。
C.重審結果如何維持「納入範圍」則成立「三級貪污罪」，我方成為「法定受害人」，將依法以受害人之名具狀提出「刑事告訴」(不是告發)，圖利罪屬公訴，就算我方撤訴也沒用，檢方仍須依法訴追到底，運氣好的話，有可能被司法折磨到更5審才能解脫。
(6)公務員是貪不得的，如果不貪會死，那最好辭職去開建設公司。
(7)公僕涉貪，那怕能力再強職位再高，都難逃牢獄之災，阿扁就是最好的明證。
5.總結：
(1)新約馬太福音說：「一個僕人不能同時侍奉兩個主人，你不能既侍奉上帝，又同時侍奉財神。」生命的歷程原本是一連串的取捨，公務員選擇上帝，就上天堂，當好官，令人景仰;選擇財神，就下地獄，蹲苦牢，萬劫不復。</td><td>【實施者回應】
一、有關同意比例，從上次小組到這次小組之間，有密集跟住戶爭取同意。目前有再跟1位地主取得協議，其他住戶有再努力做溝通，他們今天的陳情內容我們也都瞭解知曉，我們也會盡量做配合，例如剛剛有提到的分配面積坪數，我們會針對個人做必要的調整。
二、有關通知部分，我們在110年8月就有提出申請，但因為疫情的關係，我們沒有辦法召開大型說明會跟住戶說明，我們是採用公文方式郵寄通知大家目前的修正，例如說地下停車位、分配事項等。那報告書有一些退補正，也是配合做一些修正，那可能中間過程版本放上網站，有一些住戶看到並提出意見。我們收到開會通知，有再請開發人員寄信通知全體住戶，可能時間比較短，有一些人還沒收到，先跟大家說抱歉，目前專屬網站有最新報告書版本。
三、選配原則部分有依前次小組意見提高到10%上限，如果還有個人需求可以再跟我們協商。另有關提出「關係人不得選配」，請作業單位幫忙釐清是否可以這樣限制。
四、有關提到禁止二次施工部分，我們不做二次施工，另在申請建照時，工務局也會要求我們簽切結書。
五、有關估價部分提出物價的價格日期是否可隨時滾動修正，目前是依法在送件當時做二樓以上價格之估算，訂在104年6月1日，現在是事業計畫階段，後續權利變換階段合依照權變報核日前6個月內指定價格日期，那時候就會依照當時送件背景作價格核實估算，才會作為權利變換報核的基礎。</td><td>--</td></tr>
</table>

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(2)我方所有的意見書，不但統統副知實施者，更於定稿前，事先傳真富鉅鼎公司，請其就草稿謬誤處惠予指正，這是多麼光明的作法，沒有暗箭、不設陷阱，如果終須一戰，本老人選擇一場君子式的黃昏之戰。 (3)千言萬語，句句召喚著貴府相關官員回歸依法行政的正途。如果明知山有虎，偏向虎山行，到時被虎撕了，別怪虎，要怪自己。許志堅君是前車之鑑，王聖文君更令人無限同情。	六、另巷道併入是否合影響大家的權益，目前尚未進入到權變估價，通常巷道會先去確認他的使用分區是什麼，目前在特專一，所以有容積率的貢獻，但也會考量到他現況是巷道，巷道部分通常會比有建築房屋的土地平均單價來得低，所以巷道的納入應該是不會影響到大家的權利價值。另外巷道作為法空，不會成公設的面積，不會變成大家身上的權狀。 七、店鋪規劃部分是盡量滿足大家分配需求，如果有所有權人針對店鋪面積可以更大，我們會再協商調整。	
四、李○陽(1886-1地號所有權人)	本案自 104 年推動至今已經很久了，希望委員能協助盡速推動本案，看問題出在哪邊。	【實施者會後補充】 本案自104年6月事業計畫報核後，實施者積極整合周邊住戶，擴大範圍可提升環境改善之貢獻，為促進地方之發展，造成辦理時程拉長，尚請陳情人見諒。	--
五、張○圓等19位所有權人(張○石代)(含書面意見)	(一)反對AB棟四樓管委會室內挑高蓋到6.8m的高度，一旦加高該樓層將暴增36%的營建費用及衍生不少的管銷及其他的風險管理費等等，建請降低樓層室內高度以減輕住戶的共同負擔。	【實施者會後補充】 已調整管委會空間高度。	P11-4。
	(二)新的事業計畫書內有關新民街一樓店面坪數依然過於狹小，甚至規劃的店面數還比新民街原有店面數還多，顯然嚴重影響到原店面持有人將來的選配權益。	【實施者會後補充】 一層店面單元規劃依實際需求及審查意見調整。	P11-13。
	(三)本都更案實施者僅規劃在新民街這一面蓋一棟五層樓的房子(C棟)，且1~3樓必須作店鋪及事務所使用，4~5樓作為公益空間，如此一來都更後再新民街這一面樓上根本沒有住家，且只是五層樓的低矮房子，這不僅和附近高樓環境不搭，也勢必會影響該棟樓的房價，建請實施者也能重新規劃加高C棟的樓層數，並可同時將低AB棟樓層，以減少AB棟戶數，避免上下班時電梯過度擁擠，也可讓原來新民街的住戶多一個選擇。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
	(四)強烈反對都更後住戶只能照原方位選屋，實施者與住戶溝通時一直強調都更後住戶僅可依原來方位選屋，那請問建商持有的巷道用地和法定空地以及其他人持有的空地，這些空地上原本就沒的巷道用地和法定空地以及其他人持有的空地，這些空地上原本就沒有房子，當然也就沒有方位座向，請問將來這些空地持有者選屋的依據為何?	【實施者會後補充】 本案實施方式為權利變換，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則；另房地選配原則已修正為1樓單元以原1樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配為原則，其餘住宅與辦公室單元由所有權人自由選配。	P15-1。
	(五)李○媛女士為實施者富鉅鼎建設公司的董事，同時也是該公司洪村統董事長的夫人，她在本都更區內持有相當多的土地及建物，將來當然也會參與選配房屋及車位，但論身分她屬實施者之一方，因此將來選配房屋時李○媛女士應先利益迴避，禮讓原住戶優先選屋及選配車位。	【實施者會後補充】 本案實施方式為權利變換，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則。	P15-1。
	(六)本都更案共同負擔提列偏高的問題，懇請審議委員將來再審權利變換時能確實幫住戶們把關，並請確實清查原巷道土地是否有部分為法定空地，及確實審查本巷道土地及其他法空的權利價值估價，以免影響住戶將來分配上的權益。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(七)本都更案實施者富鉅鼎建設股份有限公司特專一的新府路上正在進行一都更案，且已在興建中，此一都更案屬新板特專一，距離本都更案地點也僅區區百餘公尺，論地段本案絕不比該案差，因此有客觀參考比較之必要，懇請審議委員將來在審權利變換時能要求實施者提供此一新府路的都更案的共同負擔部分以及對外公開的售價作為本案之參考。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(八)選配車位不能限制原住戶僅能一戶選配一車位，那相同道理本區參與都更的空地上面連一棟房子都沒有，難道這些地主就不要選配車位了嗎?因此強烈反對限制原住戶最多僅能一戶選配一席車位，應該要依原住戶的權值分配車位，不得剝奪住戶分配上的權益，而把剩下250席的車位都獨厚於實施者以低於市價的行情分回。	【實施者會後補充】 本案基地鄰近高鐵、台鐵、捷運板橋站、板橋公車站且公車路網班次密集，適合推廣大眾運輸，另考量政府不動產市場稅制改革與不動產市場供需、銷售情況，而規劃達50%以上之二房型，並依相關規定設置車位數量且已開挖至地下七層，惟車位與戶數不足一戶一車位分配，故選配原則載明為選配一個住宅單元最多可選配一位停車位為原則。	P15-1。
	(九)原住戶以權利變換選配房屋如超出應選配之價值或面積時，其多選配部分應以不超過一個單元為限，而住戶選配少於應選配之價值或面積時，實施者現金補償選配不足之價金以10%以內為限，如此可以避免原住戶刻意選配小坪數物件，多餘的部分卻要求實施者以價金補償，因而增加實施者資金上的負擔。	【實施者會後補充】 通案係以10%為原則，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。	P15-1。

單位/委員	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案國有土地比例1.34%，人事行政費、銷售管理費以上限提列，共同負擔比例高達52.05%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。			本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-4。
	(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為5億8,555萬7,374元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二意見，提供申請容積移轉前後相關分析資料。			遵照辦理，已檢附容積移轉差異性分析。	附錄七-21。
	(三)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。			遵照辦理，已於信託報價單加註載明信託範圍不含公有土地。	附錄七-16。
	(四)查本分署前業以106年9月7日台財產北改字第10600239840號、107年3月14日台財產北改字第10700061080號函、109年11月27日台財產北改字第10900357680號貴府評估有無社會住宅需要，惟迄未獲復，事關本案實施者是否於事業計畫階段需配合修正相關建築規劃，為免延宕都市更新進程，請貴府確認並函復本分署，俾供研處。			敬悉。	--
二、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	(一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。			遵照辦理，於正式送審階段依規定檢附圖說。	--
	(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項：	1.依事業計畫報核日本案採2012年版評估，惟建照核發後法定適用日若有更動依法定適用日採對應版本評估。		遵照辦理。	--
		2.請釐清案應採用基本型或是住宿類。		本案雖具基本型(G類)，但主類為住宿類，故採EEWH-RS檢討。	附錄十一。
		3.日常節能指標	(1)依據報告書面積計算表顯示之建築物用途(店舖、辦公室及集合住宅)與外殼節能效率計算說明(本案包含百貨商場及旅館類)以及(4)本案採用總量規範系統檢討辦公廳類、餐飲旅館類、百貨商場類、大型空間類，三者皆不一致，請釐清。	本案集合住宅(住宿類)，店舖、辦公室屬G類(辦公類)，但於本案採SF強化外殼方式檢討。故為SF中的住宿於基本型。	附錄十一。
			(2)外殼節能未說明各類建築物用途討之EEV數值、加權後之EEV數值，外殼節能為門檻指標，系統得分不應為0。	依意見重新檢討，EEV=0.42。	附錄十一。

單位/委員	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			(3)空調節能為門檻指標，系統得分不應為0。	依意見重新檢討，EAC=0.8。	附錄十一。
			(4)照明節能IER及IDR數值均未呈現，如依據報告書檢討EL值為0.9，帶入計算式系統得分應為1.40非2.80。	依意見重新檢討，EL=0.7剛好合格，系統得分為1.5。	附錄十一。
		4.廢棄物減量指標，評估表與設計概要PId之計算式不一致。		依意見修正，請詳廢棄物減量指標設計與檢討說明。	附錄十一。
		5.水資源指標	(1)本案如採用基本型檢討，無法申請浴缸或淋浴之得分。	本案類為住宿類，故採用檢討，並申請浴缸或淋浴之得分。	附錄十一。
			(2)本案5樓以上均為集合住宅，請確認申請空調節水之合理性。	本案重新檢附後，無申請空調節水。	附錄十一。
三、新北市政府交通局(含書面意見)	(一)本案本次提案修正為382戶(住宅318戶、商業單元64戶，設置汽車停車位340席、機車停車位545席，已達提送交評門檻，請依建築物交通影響評估準則規定提送交評。			遵照辦理，已依規定提送交通影響評估報告書。	--
	(二)依都市設計審議報告P5-6-1(二)車道幾何圖之雙黃線範圍，請修正P5-6(一)車行動線系統圖(車輛進出社區停車場時不可跨越雙黃線)。			遵照辦理，已修正車行動線系統。	P12-9。
	(三)都市設計審議報告P5-6-1(二)基地開後車道幾何圖，請將「禁止變換車道線(雙黃線)」更正為「分向限制線」，並補充車輛進出停車場之軌跡線。			遵照辦理，已修正為「分向限制線」，並補充停車場之軌跡線。	都市設計審議報告書。
	(四)有關放寬設置一處出入口，考量本案戶數為382戶，故本局原則同意。			遵照辦理。	--
	(五)增設機車獎勵車位元部分說明如下：	1.停車供需部分經比對本市108年度汽機車停車供需調查總結報告書，基地周邊共7個分區需供比1.19，存在停車落差，故申請公共機車位之都更獎勵值，原則同意。		本案已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
		2.公共機車位應依規定設置無障礙停車位4席(156席*2%，零數進整)。		本案已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
		3.停車場營運管理計畫所述公共機車停車位以感應卡管理，使用不便請重新檢討，並應以24小時進出無虞獨立進出人行動線為原則。		本案已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
		4.公共停車場費率除承諾實際費率不得高於鄰近公有收費停車場外，如臨停採計時計算建議訂定費率上限。		本案已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
		5.公共機車位告示牌應於臨新民街口增加標示以導引使用;於領取使照後應申請停車場登記證開放公眾使用，並設將停車資訊介接本市賸餘停車系統。		本案已取消機車停車獎勵之申請與設置。	--
		6.都更計畫附錄124-一階容移函包括基地內留設YouBike，惟容積評定表未包含本項，是否申請該容積評點請釐清，如於基地一層補充標示設置位置。		已經重新檢核容移評定表，本案無依容移評點設置YouBike。	--
四、新北市政府工務局(書面意見)	(一)基地內通路請檢討。			已補基地內通路及非基地內通路檢討。	P10-5、11-38。
	(二)保留鄰地法定空地上格子是否是自行車格?倘是，請移除。			保留法定空地並無設置自行車停車格。	--
	(三)地下層至機房走道請留設75公分。			本案機房走道均留設75公分，符合規定。	P11-6 至 11-12。
	(四)P11-40公服空間請繪製家俱並列於都審專章。			本案公益設施已繪製家俱並提出相關管理機制。	都市設計審議報告書。
	(五)依土管第12點離街裝卸場檢討有誤，另土管附圖請檢討。			本案離街裝卸場已依規定檢討。	P11-12。
	(六)請檢附建築線圖並釐清是否屬一宗基地。			本案已檢附建築線指示圖，除保留鄰地法定空地外，均為一宗基地。	P2-6 至 2-7。
	(七)特定建築物及高層專章請檢討。			本案非屬特定建築物，已檢討高層專章。	P11-41 至 11-43。

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
五、新北市政府養護工程處(含書面意見)	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點第3項規定：「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。」該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理，若有現況道路大於計畫道路或基地內有其他通路情形，建請一併檢討廢止。	本案巷道廢止及改道符合新北市都市更新審議原則第13點第2項第4款規定之廢改道情形「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」。	P11-1 至 11-3。
六、新北市政府財政局(含書面意見)	(一)第15-2頁：表15-2建築設計費計算表之6,000萬以上計算基準似有誤植，建請釐清。	遵照辦理，修正建築設計計算表誤植部分。	P18-1 至 18-4。
	(二)第15-2頁：本案C棟建物之營建費用以鋼骨鋼筋混凝土造、建物樓層6至10層、總樓地板面積2,300坪以下等標準計算，惟營建單價似與建築物工程造價標準單價表對應之單價有異，建請釐清。	本案應採鋼骨鋼筋混凝土造、建物樓層1至5層，總樓地板面積2,300坪以下標準每坪120,000。	P18-1 至 18-4。
	(三)第15-2頁：本案A、B建築物第4層為管委會空間，惟樓層高度以6.8公尺設計，該樓層之樓高成本加計後營建成本單價偏高，請說明合理性及必要性。	已修正管委會高度。	P18-1 至 18-4。
	(四)第15-3頁：本案建物結構為鋼骨鋼筋混凝土，惟興建期之空氣汙染防制費用以鋼骨構造之2.82/平方公尺計算，建請釐清。另空氣汙染防制費之說明「···需繳納97,238元」與表15-16之計算不一致，亦請一併修正。	本案採鋼骨鋼筋混凝土造，相關誤植併同修正。	P18-1 至 18-4。
	(五)第15-5頁：本案C棟建築物樓層為5層樓，惟營業稅房屋評定標準價格之單價皆以32層樓計算，建請說明合理性。另建物產權面積以營建總樓地板面積為基準加計其他面積估算，惟查該總樓地板面積與第15-2頁有不一致情形，建請釐清。	本案A、B、C棟係同一32層樓建築物使照範圍，房屋評定現值以32樓計算；另已修正總樓地板面積為一致。	P18-1 至 18-4。
	(六)第15-6頁：市有土地不參與信託，請釐清信託費用是否含市有土地持分，倘有，請自共同負擔費用中扣除，並於信託費用計算項目說明。	遵照辦理，已於信託報價單加註載明信託範圍不含公有土地。	附錄七-16。
	(七)第15-6頁：本案位於新北市精華之新板特區，惟共同負擔比例52.05%較一般通案為高，且風險管理費提列11.89%，建請酌予調降管理費。	本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1 至 18-4。
七、新北市政府城鄉發展局都計測量科(書面意見)：	(一)查新北市建築管理規則第9條：「實施都市計畫範圍內之建築基地，其正面臨接寬度二公尺以上之現有巷道者，應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達下列標準之邊界線為建築線： 1.單向出口巷道長度在四十公尺以下，或雙向出口巷道在八十公尺以下，且其寬度不足四公尺者，四公尺。 2.巷道長度超過前款規定者，六公尺。 3.位於工業區者，八公尺。···」	本案維持原指定6M寬度，實際通行寬度達8M。	P10-5。
	(二)另查99年2月22日奉准臺北縣(改制前)都市計畫區內現有巷道(新認定)、建築線指示作業模式案結論：現有巷道認定應依路型平順認定為原則。	本案現有巷改道路型採平順設計，便利通行。	P10-5。
	(三)本案非屬工業區，建議改道後保持路型平順之6公尺現有巷道，惟倘委員會另有考量，尊重委員意見，本科將依會議決議辦理後續建築線指定。	本案維持原指定6M寬度，實際通行寬度達8M。	P10-5。
八、新北市政府都市更新處(作業單位初核意見)	(一)有關提供社區使用之公益設施獎勵部分，其動線規劃應獨立，請補附相關圖說並標明出入動線，另請於公寓大廈規約草約內列專章做規範並清楚標示本案公益設施開放範圍。	本案公益設施以供社區使用為主，為配合無障礙設施至地下層採與C棟大樓樓層電梯系統共用並配合門禁系統確保住戶安全。	--

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(二)有關捐贈都市更新基金獎勵部分，單位與建成本及獎勵面積計算有誤，請修正。		有關捐贈都市更新基金獎勵計算有誤部分依意見修正。	P10-2。
		(三)有關申請留設人行步道獎勵部分，不包含車道出入口6M緩衝停等空間，請釐清。		本案人行步道獎勵部分，無包含車道出入口6M緩衝停等空間區域。	P10-6。
		(四)有關申請綠建築獎勵部分,請修正適用版本,另保證金計算請依100年8月18日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定計算。		遵照辦理，已依100年8月18日修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定計算。	P10-2。
		(五)有關合法4層樓以上建築物獎勵部分，查中山段1940、1940-1地號依謄本所載其地上無建號，且62板使字第188號使用執照範圍與套繪圖不一致，請釐清，俾利查核。		查1940-1地號於84年8月24日逕為分割自1940地號，原為深丘段266-27地號,次查深丘段266-27地號系63年7月23日分割自深丘段266-3地號(附件二十五)，確屬62使字188號使用執照範圍。1940地號土地謄本載明地上建物建號為762、763、764、765、5560建號。使用執照圖因年代較久，周邊地形與現況略有變化，惟該執照劃分為8宗地號與尚能與套繪圖比對判別。	P10-3、附錄一-6至7。
		(六)審議資料表中容積獎勵項目及額度部分誤植，請修正。		遵照辦理，已修正。	PV。
		(七)計畫書第15-2頁建築設計費計算有誤及營建費用誤植，請修正。		遵照辦理，已修正。	P18-1。
		(八)計畫書第10-1頁請補充社區公益設施管理維護計畫及詢問周邊社區需求文件之對應頁碼。		遵照辦理，已修正對應頁碼。	P10-1。
		(九)計畫書第10-10頁、附錄-30頁開放空間標示牌人行步道面積誤植，請修正。		遵照辦理，已修正。	P10-10、附錄七-3。
委員綜合意見	一、都市設計	本案應依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。		遵照辦理。	--
		(一)都市計畫部分	1.本案位於新板特區使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，都市計畫劃定目的係藉由都市更新促進土地重新整體開發及提升新板特區之環境品質，帶動區域整體健全發展。	遵照辦理。	--
			2.本案更新單元納入東側現有巷道，將建築容積納入本案開發使用，惟本案整體建築規劃配置，除AB棟主體建築外，剩餘空間再規劃1棟5層樓之建築物，導致整體開放空間無法整併留設，及地下室車道動線曲折，且未規劃合理商業使用空間。	由於本案為都更案，地主均有保留店鋪之需求，故在新民街側配置C棟(5層)以符合地主之需求，另地下室車道動線已調整拉直進入7巷。	都市設計審議報告書 P4-2。
			3.綜上，本案更新單元更劃定納入現有巷道土地僅為增加開發強度，未有效提升都市環境品質，且造成本街廓北側基地未來整體開發之可能性，請都市更新委員會秉權卓處。	已於諮詢會議考量過，現有巷道是特專一土地，為私人地主所有，納入基地範圍，地盡其利。	--
		(二)查本案目前送件辦理續審報告書，仍未依歷次聯審專案小組會議決議意見確實修正，請詳實回應會議決議並逐項製作相關建築圖說加以說明，以利審議。		遵照辦理。	--
		(三)建築計畫部分	1.本案申請都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目，除法定機車位382輛外，額外增加獎勵機車位156輛，自設機車位8輛，合計達546輛機車位，未規劃獨立進出動線，地下室公私車位混置人車出入管理不易，且車道出入口動線曲折，不利公眾使用，建議取消獎勵機車位。	已取消申請供公眾使用機車停車位獎勵。	--
			2.AB棟地上1至3樓規劃店鋪及一般事務所，5至32樓規劃為集合住宅，依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定，商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其他使用項目共用，本次規劃仍未依歷次決議修正，請重新調整設計內容。	商業與住宅之出入口已各自獨立設置動線分開，未與其他使用項目共用。	都市設計審議報告書 P7-1-6。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			3.AB棟2樓及3樓商業空間應配合新板特區發展規劃，加大商業使用空間或以大型商場規劃。	本案仍以辦公空間規劃，以利地主分回或實施者出售。	--
			4.C棟請以廁所集中1處留設，陽台集中服務核留設，並建議單層每戶以不低於150平方公尺設置。	廁所已集中留設，每戶面積已加大，除1層地主戶外，2、3層各僅3戶。	都市設計審議報告書 P5-1。
			5.現規劃之立面外觀色系應考量與周邊新板特區既有之新建建物色系融合，以增進特區城市景觀之整體性，請重新檢討並補充與周邊建物之視覺模擬。	遵照辦理。	--
			6.C棟4樓及5樓空間不符建築技術規則建築設計施工編第284-1條所稱公共服務空間，請依建管規定修正空間名稱，又與1-3樓商業使用層動線混用，應依實際使用性質規劃獨立出入口動線，倘主要服務對象為住宅區住戶，則應設置於AB棟管委會空間，以利日後住戶使用及管理維護。	C棟4、5層為依都更獎勵設置之『公益設施』，已修正。 由於C棟為商業使用及4、5層為住戶使用之公益設施均為公眾使用性質且量體並不大，故共用出入動線，另都更處要求社區之公益設施需能提供里長開會使用之功能，故設置於C棟，避免與A、B棟混雜。	都市設計審議報告書P7-1-6。
			7.本案1樓為商業使用之店鋪現以鐵捲門規劃，請以商業櫥窗方式規劃。	遵照辦理。	都市設計審議報告書 P5-4。
			8.AB棟4樓管委會空間樓高規劃請依建管規定檢討。	依『新北市政府工務局建照科業務手冊-110年版』編號05-31：考量管委會空間非屬居住使用及『內政部營建署函99.07.16.營署建管字第0992913574號函』，無建築技術規則164-1條規定之適用，爰此管委會高度應無規定。	都市設計審議報告書 P3-6。
			9.本案為商業區夜間照明計畫24時至5時之深夜時段請於出入口人行空間留設部分照明，另景觀照明請於臨道路側規劃高燈，以利夜間通行安全。	已於於臨道路側規劃高燈。	都市設計審議報告書 P6-4。
			10.本案基地現申請3面臨路退縮之獎勵，除計畫道路免建築線指定公告外，仍請檢附新民街7巷核定之建築線指定(示)圖。	已檢附。	都市設計審議報告書 P4-5-1。
		(四)專章檢討部分	1.屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，現屋脊裝飾物以6公尺高度規劃，續提小組討論。	本案符合三之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架。	都市設計審議報告書 P3-4。
			2.有關新民街7巷規劃改道並做為停車場出入口使用，停車場出入口街接新民街18公尺計道路範圍，依前次小組意見改以8公尺寬度規劃，惟停車場出入口車輛進出之動線仍未與新民街7巷順接，為確保行車安全視距請調整喬木及植栽、車道出入口位置及寬度，有關土地使用分區管制要點第11點車道出入口設置，續提小組討論。	已規劃停車場出入口車輛進出之動線與新民街7巷順接。	都市設計審議報告書 P5-6。
		(五)交通運輸系統部分	1.有關本案以新民街7巷為基地車輛進出之主要動線，請預先評估倘同街廓其他基地開發同時以新民街7巷為車輛進出動線時之路幅設計，併交通影響評估報告書內予以分析，避免造成日後道路衝擊。	遵照辦理。	--
			2.5-6頁車輛進入車道出入口之動線與道路幾何配置圖配置之禁止變換車道線，二者進入車道方式不一致請釐清並修正。	已修正車道出入口之動線與道路幾何配置圖配置之禁止變換車道線。	都市設計審議報告書P5-6、5-6-1。
			3.本案機車實設546輛請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，應符合車道寬度規定及確保使用安全。	本案實設機車位已由536輛降至337輛，取消都更獎勵設置供公眾使用機車停車位；法令適用日為104.06.29，適用102.01.18版本之「新北市建築物機車停車空間設置要點」，設置車道寬度1.8M≧1.5M。	都市設計審議報告書 P5-7。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			4.汽機車坡道地面層起始點至沿街開放空間應留設至少6公尺緩衝空間，請補充於相關圖面及標註尺寸，且該緩衝空間應以平面留設，現規劃不符規定，另車道下地下室之淨高請依建管規定檢討留設。	本案於沿街開放空間後留設6公尺以上緩衝空間(6.13~7.89M不等)，已補充於相關圖面及標註尺寸。	都市設計審議報告書 P5-6。
			5.依土地使用分區管制要點第12點規定，本案一般商業服務設施及辦公設施總樓地板面積為4,044.03平方公尺，應設置2位裝卸場車位，現僅規劃1位裝卸場車位，請修正。	依土地使用分區管制要點第12點規定：總樓地板面積在1,500平方公尺以上，…略…，每超過3,000平方公尺，應增設一裝卸位。 本案4173.35㎡-3000㎡=1173.35㎡未達3000㎡，免設置。 故裝卸場車位檢討後為1輛。	都市設計審議報告書P5-1。
			6.地下2層裝卸場車位周邊機車位未規劃供進出之機車道，請修正。	本案裝卸場車位已移至地下一層已規劃供進出之機車道。	都市設計審議報告書 P5-7。
			7.因報告書未清楚標示及說明本案機車停車獎勵部分，請依都市設計審議原則及新北市都市更新建築容積獎勵核算基準規定辦理，並補附檢討說明。	已取消申請增設機車停車位獎勵。	--
		(六)開放空間部分	1.民權路與新民街間之貫穿步道，請調整前後阻礙人行道通行之喬木及植栽帶，以增加開放性。	已退縮淨寬4公尺範圍人行步道增加穿行開放性。	都市設計審議報告書 P5-6-3。
			2.車道範圍為確保行人通行安全考量，人行道通行範圍應平整規劃，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感。	人行道規劃平整處理。延續人行道鋪面型式之延續感。	都市設計審議報告書 P6-5。
			3.請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置方式，並於鄰地相接處1.5公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理。	已考量鄰地騎樓等通行現況及植栽配置方式，並於鄰地相接處1.5公尺範圍以鋪面方式留設且與鄰地順平處理。	都市設計審議報告書 P6-5。
		(七)景觀及鋪面計畫部分	1.請套繪機關用地現況之植栽樣態及步道位置，本案南側鄰地界線鋪面系統可考量留設開口位置與機關用地串連通行。	已套匯機關用地現況之植栽樣態及步道位置，南側基地留設人行步道供通行考量留設開口位置與機關用地串連通行。	都市設計審議報告書 P4-2。
			2.C棟與新民街7巷間人行步道請以2.5公尺寬度留設·	已留設2.5公尺寬人行步道。	都市設計審議報告書 P6-2。
			3.屋頂及露台綠化請補充剖面圖說明。	已補充屋頂及露台剖面圖。	都市設計審議報告書 P6-3-2。
			4.1樓門廳鋪面與高層緩衝空間鋪面材質圖示相同，請區分內外介面。	1樓門廳使用石材石磚，高層緩衝空間使用防滑材質鋪面。	都市設計審議報告書 P6-5。
			5.本案為商業區且鄰近現有綠地，請於基地南側及中軸入口等處規劃街道家具，以提供外部人行休憩停等使用。	已規劃休憩座椅於南側及中軸入口以提供外部人行休憩停等使用。	都市設計審議報告書 P6-6。
		(八)管理維護計畫	1.住戶管理公約加註事項，請依本案規畫項目補充臨停社區車位、夜間照明···等項目修正管理維護說明。	已補充。	都市設計審議報告書 P8-1。
			2.公共開放空間管理維護執行計畫表請補充申請人簽名。	已補充。	都市設計審議報告書 P8-1-1。
		(九)報告書部分	1.請補充第1次聯審專案小組會議紀錄及對照表。	已補充。	--
			2.請補充都市更新獎勵表。	已補充。	--
			3.法規檢討部分說明及對照頁碼錯誤，請修正。	已修正。	--
			4.設計圖說請移除避雷針等無涉都審項目，另請補充退縮檢討法線，請修正。	已移除避雷針等無涉都審項目，已補充退縮檢討法線。	都市設計審議報告書 P3-2。
			5.景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。	景觀配置圖已補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸、開挖範圍、退縮法線等。已於景觀剖面圖標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。	都市設計審議報告書 P6-2。
		(十)倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。		遵照辦理。	--

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(十一)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		遵照辦理。	--
	二、都市更新	(一)人民陳情部分：有關人民陳情針對巷道、申請容積獎勵項目、建築設計、出入動線及其對於所有權人權益影響等內容，請實施者以正式資料或召開說明會方式持續向所有權人妥予溝通協調，並於計畫書內載明整合情形。		實施者已於111年4月22日、23日、5月20日及112年1月4日召開協調會，相關資料詳參附錄九。	附錄九-8 至 19。
		(二)廢巷改道部分	1.有關改道後路型，應符合巷道規定保持平順處理，以維通行安全。	遵照辦理，改道後路型已配合道路裁角修正，保持順平便利通行。	P11-2 至 11-3。
			2.本案改道再指定建築線後，致本案更新單元範圍分為兩宗建築基地，1886-1及1882地號部分土地屬建築線另一側之建築基地，請實施者釐清後續權利變換時涉及估價、選配等操作方式及成本負擔之計算方式，並於計畫書簡要敘明地籍整理計畫。	經重新規劃調整後，現有巷道改道部分北側為鄰地法空保留地並於選配原則載明由實施者選配，並將地籍整理計畫與成本負擔計算方式載明於計畫書。	P15-1。
			3.1886-1地號部分土地保留作為鄰地之法定空地，請實施者釐清辦理法空分割之處理程式及方式並於計畫書載明。	該保留地於權利變換階段另行分割並編定，暫編地號，載明於地籍整理計畫，並請工務局函示非屬建照範圍。	P15-1。
		(三)建築容積獎勵部分	1.有關申請社區公益設施獎勵，本案已於A、B設置管委會空間，若再設置社區公益設施將增加營建成本且需另規劃獨立動線，故請實施者考量住戶使用需求後再行評估申請本項獎勵之必要性。倘評估後仍需設置，公益設施應有明確使用項目，並應讓所有權人瞭解其管理維護內容、費用負擔、設施設備成本、分回產權公設比等內容，並請於公寓大廈規約草約清楚載明。	公益設施經實施者評估仍有設置之必要，出入動線配合無障礙電梯有下地下二層，採門禁控管，並補充使用項目及維護管理內容並載於公寓大廈草約。	P11-13至11-16。
			2.有關申請增設機車停車位獎勵，考量本案已高強度開發且車位數量龐大，倘又額外設置外部156輛機車停車位，將增加住戶負擔及造成地下室動線複雜，故建議取消本項獎勵申請，倘經實施者評估所有權人意願後仍需申請本項獎勵，應讓所有權人充分理解未來外部機車進出之影響，未來營運管理計畫等內容，並請於公寓大廈規約草約清楚載明。	本案已取消申請增設機車停車位獎勵。	--
		(四)建築規劃部分	1.有關A、B棟4層樓挑高致工程造價增加，請實施者評估挑高之必要性適度調整樓高。	已調降樓高。	P11-4。
			2.有關地下室及出入口動線規劃部分，請實施者評估是否申請機車停車位獎勵後配合調整。	本案已取消申請增設機車停車位獎勵，並適度延長地面停等空間，提升安全性。	P11-13。
			3.有關店鋪及住宅設計等內容，請實施者向所有權人妥予溝通協調並考量所有權人分回需求再行調整。	店鋪為滿足所有權人對店鋪數量之需求，故本單元一樓之現況，民權路12戶，新民街7戶，新民街七巷9戶，採小坪數設計，共計28戶，倘有大店鋪之必要，可採毗鄰選配後合併戶處理。	--
		(五)有關選配原則第4點：「所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則……」，建議參酌通案將「扣除車位價值」部分刪除，使所有權人選擇更有彈性。		遵照辦理，已修正。	P15-1。
結論		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，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。		遵照辦理。	--

第三次專案小組版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 110 年 9 月 14 日 新北更事字第 1104660527 號	主旨	有關貴公司檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」第3次專案小組版計畫書一案，請於110年12月20日前補正後報府續辦，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 110 年 7 月 28 日富建更字第 110072801 號函。	敬悉。	--
		二、本案業於 109 年 12 月 1 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於 110 年 5 月 13 日檢送都市更新事業計畫書第 3 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 109 年 12 月 18 日新北府城更字第 1094714626 號函檢送之會議紀錄捌、二(四)2(1)等意見修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	會議紀錄捌、二(四)2(1)已於第五章補充汽機車供需資料，已取消申請增設機車停車位獎勵；另設置專用樓電梯，區分動線維護社區安全，已於計畫相關章節載明，並於110年8月16日以富建更字第110081601號函周知所有權人。	P5-6、10-1、附錄九-7至8。
		三、另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：	敬悉。	--
		(一)有關1935-4地號因都市計畫樁位更動致使用分區變更為道路用地一事，請釐清後續處理方式。	1935-4地號因都市計畫樁位更動，導致使用分區變更為道路用地，經土地複丈後系為未開闢之道路用地，本案將協助開闢。	P8-1。
		(二)有關本案人民陳情部分，請補充說明具體協調歷程及結果，並針對歷次陳情意見於綜理表具體回應。	實施者於109年12月及110年1月舉辦兩次協調會，並將陳情意見綜整於綜理表。另所有權人陳○黎來函主張本案土地價格每坪520萬，實施者已知悉，惟涉及估價數據部分仍須依權利變換計畫核定之內容為準。	附錄九-2至7。
		(三)有關容積獎勵章節請補充說明相關獎勵檢討圖面及管理維護計畫之對應頁碼。	已補充說明相關獎勵檢討圖面編號。	P10-2。
		(四)有關申請綠建築獎勵之管理維護費用，請依市府110年6月28日公告之協議書範本之計算方式修正，並併同修正財務計畫章節及公寓大廈規約草約。	已依市府110年6月28日公告之協議書範本之計算方式修正。	P10-2 、 18-1 、 20-2。
		(五)有關廢巷改道部分，請補充敘述改道後重新指定建築線處理方式及後續管理維護單位等內容，另涉及5大管線部分，請補附電信管線之圖說及函詢相關單位之公文。	有關廢巷改道部分，本案將優先施作改道範圍，完成路面鋪設並確保通行無虞後，依程序重新指定建築線；另檢附五大管線之回文及相關圖說。	P11-1、附錄六-7至13。
		(六)計畫書內相關圖面，請檢附清晰版本以利查核。	遵照辦理。	--
		四、本案依新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審，查貴公司於 110 年 6 月 17 日申請第一次展延，並本處以 110 年 6 月 21 日新北更事字第 1104656998 號同意准予辦理展延期限至 110 年 12 月 18 日，適逢星期六故順延至 110 年 12 月 20 日，故請貴公司於 110 年 12 月 20 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
		五、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	--
新北市政府都市更新處 110 年 6 月 4 日 新北府城更字第 1104656529 號	主旨	有關貴公司檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」第 3 次專案小組版計畫書一案，請於 110 年 6 月 21 日前補正後報府續辦，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 110 年 7 月 28 日富建更字第 110072801 號函。	敬悉。	--
		二、本案業於 109 年 12 月 1 日召開第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，貴公司於 110 年 5 月 13 日檢送都市更新事業計　畫書第 3 次專案小組版報府續辦，惟查本案計畫書內容尚未依 109 年 12 月 18 日新北府城更字第	會議紀錄柒、六(二)、八(一)、八(七)、捌、二(一)、(三)1、(三)2、(四)2(1)等意見已修正完畢，詳第二次小組回應綜理表。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		1094714626 號函檢送之會議紀錄柒、六(二)、八(一)、八(七)、捌、二(一)、(三)1、(三)2、(四)2(1)等意見修正完竣，請貴公司據以修正，倘仍有不明之處，請逕洽更新事業科。		
		三、另查計畫書部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：	敬悉。	--
		(一)第F-1頁，請修正為「第二次專案小組回應綜理表」。	遵照辦理，已修正。	綜-159。
		(二)第1-1頁，有關本案都市更新條例適用之版本部分，請修正為「99年5月12日修正發布之都市更新條例」。	遵照辦理，已修正。	P1-1。
		(三)第10-1頁，捐贈都市更新基金容積獎勵計算有誤，請修正。	有關捐贈都市更新基金容積獎勵計算已修正。	P10-2。
		(四)有關增設機車位獎勵部分，請於圖面以顏色區分供公眾使用之停車位，另有關該管理計畫所載公用停車位使用者之專屬樓梯，請補充標示設置位置。	本案已取消申請增設機車停車位獎勵。	--
		(五)第十一、十二章節之建築圖面方向請一致，並以清楚圖面呈現，俾利查核。	遵照辦理，已調整圖面方向。	P11-5至12-22。
		(六)第11-1頁，請補充敘述新民街7巷改道後指回建築線等內容，並請補充說明改道後之管理維護單位及安全警示設施設置位置。另改道後現有巷道寬度為8公尺，惟第11-2、11-3頁圖面仍為6公尺，請修正。	本案新民街7巷改道部分建築線指定寬度為8m，可順暢通行。	P11-2至11-3。
		(七)第11-6頁，面積檢討表所載總樓地板面積不一致，請釐清修正。	已重新檢整表格內容，修正為一致。	P11-4。
		(八)表15-1都市更新事業實施總經費成本明細表所載數字與後頁檢討內容不一致，請通盤檢視後修正。	已修正為一致。	P18-1至18-4。
		(九)第15-2頁有關營建費用高度加成部分，僅地上層得計算，請修正。	遵照辦理，已刪除地下室高度加成部分。	P18-1。
		(十)第15-7頁，有關成本收入分析(二)實施者部分，何謂風險控管得宜及其可獲風險管理費如何計算，請補充。另(三)土地所有權人部分之分回面積概估之計算依據亦請補充說明。	已補充說明風險內容。	P18-3。
		四、有關本案申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，請於召開專案小組前檢附容積移轉一階核准函文，以利後續審議。	本案已取得容積移轉一階核准函文。	附錄六-4至6。
		五、本案依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 5 點第 1 項規定，應於會議紀錄送達翌日起 180 日內提請續審(補正期限至 110 年 6 月 21 日)，查本案仍屬上開期限內，故請貴公司於 110 年 6 月 21 日前修正完竣報府續辦。若屆時貴公司仍未依審議結果修正完竣提請續審或再申請展延，將依 103 年 4 月 25 日修正公布之都市更新條例施行細則第 9 條之 1 第 2 項規定駁回本案申請。	遵照辦理。	--
		六、另請貴公司於個案專屬網站更新及妥善告知相關權利人目前案件辦理進度。	遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第二次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 12 月 1 日（星期二）下午 2 時整

開會地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

依據新北市政府 109 年 12 月 18 日新北府城更字第 1094714626 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、陳○黎(1930地號所有權人)(含書面意見)	(一)查本連署書所提三件都更案例：B案(新北市板橋區實踐路永雄都更案)、C案(北市嘉興街409號公辦都更案)、D案(北市嘉興街415號生宿舍公辦都更案)，均有國有財產署北區分署所經管之國有土地在更新單元內，本文援引之數字及理由均係官方認證，說服力無庸置疑。查本案更新單元亦含有國產署經管之國有土地17.47坪，因此以比較將A(即本案)、B、C、D四大都更案相類比，是最具公信力的作法，合先敘明。 (二)本案事業計畫書有六大不合理項目，謹分項敘明如次： 1.共同負擔比例灌水高達 52%，這是搶錢，不同意！ (1)依據：C、D 案的招商須知明定共同負擔比不得高於 33.14%。 (2)理由：查C、D兩案均係公辦都更案，實施者均係國家住都中心，C案已完成招商： A.出資人(最優申請人)為全坤建設公司(係股票上市公司，代碼 2509，實收資本額 17.3 億元，在建築界並非一般阿貓阿狗)，其得標提列之共同負擔比為 31.31%，比官定 3.14%還低 1.83%。 B.投標日來了超過 50 家建商參與，盛況空前，足徵 33.14%為限這個數字是合理而普遍能接受的。 C.國家住都中心是中央政府推動全國都更政策的領航單位，其將 C 案定位為全台都更案的示範案例，本案應奉為審議標準。第 2 頁 (3) 主張：本案共同負擔比 52% 應改正為 33.14% 為限【(52%-33.14%)*100億元=18億8,600萬元-這是本案實施者第1項不合理利益】。 2.本案更新前各宗合法建地(不含既有巷道及畸零空地)及房屋之權值未載明合理的估價基準。 (1)依據： A.合法土地權值，應依 B、C、D 三案例國有土地的價格合理推估。 B.合法房屋的權值應依捷運萬大線二期新北府徵收民房之價格每坪 10 萬元計，這也是新北府的官定價格。 (2)理由：更新前合法土地及房屋之權值攸關人民財產權之保障： A.不參與本案而領補償金的數額，此數額至少要讓權利人能在新板特區範圍內買得起同樣條件的中古屋呀！如果連一間浴室都買不起，這可是公權力勾串第三者侵害人民財產權的惡行。基於憲法第 15 條課予國家保障人民財產權之義務，現在政府徵收合法房、地均以市價計，房屋部分亦不以折舊後之剩餘價值計。查都更條例修法後之 3+1 條款賦予政府強徵強拆合法房、地之權力，那就先盡憲法課予政府之義務，即先付合理的補償金之義務。 B.更新後分配權值及不參與分配之權利人應領權利金數額。 (3)主張：本案更新前合法土地、房屋價格如下： A.合法土地每坪不得低於400萬元(依國產署價格)。 B.合法房屋每坪10萬元(依新北府目前徵收民房價格)。 3.嚴重低估更新後樓地板、停車位售價，差額達 10 億 2,843 萬元，變	【實施者綜合回應】 (一)共同負擔的部分，因為我們現在是採事權分送，所以現在其實負擔比例僅供參考。 (二)有關估價及一些負擔比已經有按照相關的標準提列，但樓高設計確實在都設這邊還有在討論的空間，目前尚未定案。 (三)這邊不間斷的派員跟做的地主做一些溝通，可能在溝通上有一些誤會，我們這邊有提供一些協議的方向，讓地主多一些選擇，當然權利變換目前也是一個選項，我們也是都是持續保持溝通的狀態。另住戶這邊如有提供資料的需求，我們就會提供給他們。 (四)有關選配原則限制，經內部相關討論，如果你走權利變換的話，我們是願意放寬上限到5%的一個額度。 【實施者會後補充】 本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，亦針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 通案係以10%為原則，本案已依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨修正，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次

相抬高共同負擔比而降低權利人分配比，絕對不同意！

(1)依據：按B、C、D三案例均價與本案比較(比較法)

(2)理由：

	A(本)案均價	B案	C案	D案	A案合理價
每坪樓地板均價	67萬元	73萬元	75萬元	75萬元	75萬元
每汽車位均價	228.8萬元	250萬元	280~300萬元	280~300萬元	280萬元

本案低估售價總額合計10億2,843萬元，計算如下：

【地上樓地板】：1萬641坪*(差額75萬元-67萬元)=8億5,128萬元

【地下停車位】：346位*(差額280萬元-228.8萬元)=1億7,715萬元

(3)主張：更新後合理售價應修訂為【樓地板】每坪75萬元、【停車位】每位280萬元。

4.實施者老闆娘李○媛女士所屬既有巷道土地(地號中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4 等 4 筆土地)及畸零空地(中山段 1935、1935-2 等 2 筆土地)合計 281 坪(占本都更單元 21.9%)納入本單元乙節，獲不當暴利 11 億 2,400 萬元(400 萬元/坪*281 坪)，絕不同意！

(1)依據：國家住都中心官方認證理由：「道路地應排除納入都更單元」。

(2)理由：

A.108 年 6 月 5 日 C 案權利人說明會會議紀錄，其主持單位為國家住都中心，請上該中心網站查閱：「公辦都更事業計畫的通過與否，關鍵在於範圍內地主取得一定的共識及都更之公性、合理性、正當性及急迫性。透過權利變換的公平、公正、公開審議機制下保障各方應有的相關權利，若依照原先規劃將道路用地納入更新範圍，以更新前價值比例參與更新後分配放大其價值，實為增加各權利人的隱性成本。

B.按我方依比較法預估出本案更新前土地市價每坪 400 萬元，上開既成巷道(含畸零空地)計 281 坪=11 億 2,400 萬元，這就是本案權利人增加的隱性成本。

C.查上開畸零空地根本無助本案規劃使用，按圖示更新後還是單元內的一塊畸零空地。新民街 7 巷亦無改道必要，依圖示更新前之巷道只是變為空地使用。又查本案法定建蔽率為 50%，實設建蔽率僅約 39.96%，浪費土地面積 128.89 坪。綜上，本案根本不缺空地面積，實施者為何可以移山倒海硬將無用的既成巷道土地和畸零空地硬納入都更單元圖利搶錢，這不是光明的作法，也不符公益性、合理性、正當性等要件。

(3)主張：強烈反對李○媛女士上開土地納入本都更單元。

5.霸王選配條款絕不同意：

(1)依據：

A.B、C、D 三案例，沒有任何一案的實施者敢採本案霸王式的選配原則。

B.按官方認定的共同負擔比不得高於 33.14%的標準，本案實施者更新後應分配的權值僅及總權值的 1/3。

(2)理由：

A.事業計畫書白紙黑字載明本案以權利變換方式進行，惟實施私下又先與 70%多的權利人達成合建契約之簽署，相關分配之樓層、坪數均已達成協議，殊不知剩餘的 20%多參與「權變」的權利人要如何公

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	平合理的選配? B.實施者私訂了一條霸王條款：「房屋、車位樓層選配原則：實施者由上而下；權利人自下而上。」換言之，雞肉全歸實施者，權利人只能啃雞骨。 C.「權利人選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配權值扣除選配車位價值後之 3%為原則」乙項要成立的要件是「實施者設計規劃的房產坪數須配合權利人更新後權值換算之應分配之坪數的 3%為原則」。否則 3%之限又是另一案霸王條款。 D.汽車位計 346 位，為何 91 戶各宗土地權利人，每戶只能配 1 車位，其餘 255 車位全歸實施者獨吞(255 車位*每位 280 元=7 億 1,400 萬元)，憑什麼? (3)主張：選配原則違反公平性、合理性及正當性，應修訂如下： A.房屋、汽車位樓層之選配，應一律以公開抽籤為原則，實施者也要抽，那有什麼實施由上而下，權利人自下而上，請問是那一條法令授權實施者有此鴨霸權? B.取消 3%之限，修訂為：「實施者應上開抽籤選配樓層結果，按各宗權利人更新後可分配權值扣除選配車位價值後可分配之樓地板坪數規劃設計，實際坪數與應分配誤差值以 5%為限。」 C.實施者車位分配比應依共同負擔比計算，例：本案共同負擔比審議核定結果為 33.14%，則實施者可分配之車位數為 346 位*33.14%=114.66 位，其餘 231.34 位全歸各宗權利人依更新後權值比例分配，倘實施者有額外需要，可向各權利人洽購。 6.量體規劃極不合理又不切實際，完全無法同意。 (1)依據：C、D 兩案例之規劃地上 19 層以下，地下 5 層最為合理。 (2)理由： D.20 層以上建造費用大增，全計入共同負擔項內，吃掉權利人應分配權值，20 層~32 層高售價利潤卻因霸王分配條款全歸實施者獨享，完全不符都更案公益性、合理性、正當性之要件，這正是 C、D 兩大公辦都更案均採 18~19 層規劃的原因。 E.本案原設計獨立二棟 19 層大樓，本來好好的，卻突然變更為一棟 32 層大樓，擠了 1,000 多人，萬一發生火災或共匪武力犯台躲警報，1,000 多人如何逃生?死了一大堆人誰能負責?住高樓層唯一的好處是離天父較近。 (3)主張：本案量體規劃應依C、D兩案標準設計，二棟獨立分離並以19樓為限。		
	(三)結論： 1.上列事業計畫不合理之六大項目，皆係我方無法讓步的原則問題，期盼實施者能誠意改正，否則本案談到民國 200 年也談不成。自實施者於民國 100 年 3 月 12 日首度召開「本案都更事業概要公聽會」，正式揭開本案序幕起算，9 年 8 個月過去了，現在竟擬出這天下沒人能接受的「事業計畫書」，顯然惡意圈地的意圖甚明，倘若如此，那謹建議實施自動宣告退場，何必死纏爛打誤盡蒼生呢?據查 B、C 兩案均係第 1 位實施者退，經第 2 位實施者接辦才完成任務。 2.倘實施者退場，我方將連署向侯市長陳情，請其指派將於 110 年 1 月成立的新北市住都中心接辦本案；或向內政部長陳情，請其指派國家住都中心接辦，只要 C、D 兩公辦都更案的合理條件，我方各宗權	【實施者會後補充】 實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	利人都會同意的，屆時肯出資投入本案的一流建商全台至少超過100家。這也將是新板特區第一家公辦都更大案，我方願全力配合，讓新北市住都中心剛出世就一炮而紅。		
二、張○圓(1932地號所有權人)	富鉅鼎在整合上的努力給予肯定，但是誠意不夠，包括跟住戶溝通方向一直要走協議合建，合建沒辦法到100%，要走權變要拿出誠意跟住戶來討論，尤其是共同負擔，在公聽會都有提過，52%是相當高，富鉅鼎新府路案的共同負擔才41%多，一樣SRC地上22層地下5層，差100公尺的基地，為何共同負擔會差這麼多?這是新北市最精華的基地，整個容積是660%，以這麼高的容積，我們地主分不到48%，如過這樣新北市其他地方都不用都更了。既然要拿52%的房子去抵成本，真的是太離譜了，我們四樓的房子，又不是說五樓的，而且新板特區特專一還有容積是210%，將來要怎麼都更，樹林的話，那邊的房價可能二字頭而已，還要抵建商的成本，蓋一蓋我只分到一根柱子。請問，我在新板特區拿不到48%，請問樹林、三峽、鶯歌，其他地方要怎麼都更，想請專業團隊及委員來把關。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
三、朱○靜(1943、1943-1地號所有權人)	我不同意新民街7巷劃入範圍，那巷道跟這個建案在不同的區域，那劃入對我們住戶太不公平，還有之前跟我們講是19樓2棟，現在是32樓，造成我們混亂，蓋起來實在是很奇怪，一個樓層有12戶？那麼密集、擁擠及複雜，像國民住宅小戶數有270戶，我們總共的住戶也不到100戶，那我不知道蓋這麼多做什麼?我希望巷道可以排除，而且樓層沒有必要那麼高。	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--
四、徐○媛(1942、1942-1地號所有權人)	(一)反對這個都更案實施者所提3%的選配上限，上次公聽會的時候也有提過，我是覺得10%也不夠用，應該是以不超過一個單位為原則，因為如果放寬到10%，對我們住戶來講我們沒有辦法去選到我們要的單元，另外想問建商為什麼限定3%的理由。	【實施者會後補充】 通案係以10%為原則，本案已依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨修正，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分。	P15-1。
	(二)今天來開會想說投影片資料等書面資料給我們每個住戶，另外就是我們之前公聽會所提的陳情意見，是否都有提出審議及回應，希望那些資料建商可以提供我們書面資料讓我們了解。	【實施者會後補充】 有關陳情人所提意見均已納入回應綜理表，相關資訊亦已於實施者網站揭露。	--
五、呂○峯(1883地號所有權人)(含書面意見)	(一)事業計畫書附錄-94公告所有住戶的姓名及標註不同意戶姓名之適法性，是否有違反個資法及造成不同意戶之困擾，相關法律違權事項再請協助。	【實施者會後補充】 本案依第一次專案小組審查意見檢附同意戶分布之圖說，因審查需要，故計畫書內容會詳實記載，如涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任；於公開展覽、聽證會及核定等階段，提供所有權人之光碟版計畫書僅顯示部分姓名，以保護個人資料安全。	--
	(二)車道出入口在7巷轉折處，未來基地內344輛汽車及389輛機車出入，必造成4米巷道交通衝擊易危公共安全，建議車道改由次要道路新民街直接進入及設計雙出口，機車與汽車分道來考量。	【實施者會後補充】 考量本案配置與規模，仍維持一處破口設計。	--
	(三)新民街7巷未鄰接基地部分之巷道納入基地範圍，阻礙兩側住戶未來更新可能性。	【實施者會後補充】 本案現有巷道兩側未納入本案範圍之土地均達1,500平方公尺以上，可自行申辦都市更新。	--
	(四)另外有關建商講西側的部分，是住戶要求要有店面？或許有？今天你蓋5樓，以後他的殘餘價值會比前面的高嗎?一邊5樓跟一邊大樓，你會選哪邊？上面都是公用設施，根本沒有價值，那1樓店面也一樣沒有價值。C棟與AB棟樓層差得太離譜了，以設計圖來講的話，哪裡的大樓會這樣蓋?公共設施全部用在C棟，對一樓店面的殘	【實施者會後補充】 本案經過範圍調整，建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，也會經過都市更新及都市設計等審議通過並經建管等單位核准後據以執行。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	餘價值根本不公平。		
六、陳○○麗(1933地號所有權人)	建商來合建要有心有誠意，不要用拐騙的。公聽會進行兩個月前，實施者這邊經理有跟我見面，說只有200多戶，實際上已經確定設計300多戶還是告訴我們200多戶，告訴我們先簽同意書，後面再來談。我的土地約有11坪，我是在新民街角間，巷子裡面的住戶是用房子牆心計算面積乘以1.75來分配比例，巷子裡面的房子一樣面積30坪，他們土地持分只有8坪，我有11坪分得反而比較少，他們說可以先簽，簽好再來談條件這樣是不對的。在公聽會後有再見面，一樣提出這樣的意見來講，他們說不可能為我來改變條件，還是堅持先前的條件，還告訴我可以先簽後面再來擇優，看是要合建還是要用公辦，這樣根本是不可能的，今天既然要合建，就要坦誠告訴我們，該給我們的東西，就要給我們，用騙的講起來不好聽但是也差不多是這樣。	【實施者會後補充】 本案經過範圍調整，建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築相關法規及整體使用效益進行設計，都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--

單位/委員	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)有關財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地之處理方式，因本案更新單元範圍已調整且相關法規公布修正日及條號已修正，請實施者於事業計畫書第19-1頁拾玖、其他應表明事項一、(二)內文，修正下列事項，以符實際：	1.「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之公布修正日期為108年6月20日。	遵照辦理，已修正。	P16-1。
		2.本案更新單元總面積及國有土地比例。	遵照辦理，已修正。	P16-1。
		3.本分署得於本案事業計畫案核定後讓售本案國有土地予實施者所依據之都市更新條例規定為第46條第3項第3款。	遵照辦理，已修正。	P16-1。
	(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為5億8,555萬7,374元)，請實施者依回應綜理表回應意見，於權利變換階第9頁段時，依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二辦理。		本案將提供容積移轉前後財務分析試算，有關國有土地參加權利變換可獲配之樓地板面積將於權利變換階段提供。	附錄七-21。
	(三)共同負擔比例高達52.06%(實施者似誤植為52.03%，請實施者確認並修正)，且提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。		本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1至18-4。
	(四)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者再審視本案事業計畫書內相關章節內容並予修正，以符實際(如事業計畫書第14-6、14-13頁)。		遵照辦理，已修正。	P17-4。
二、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	(一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。		遵照辦理，正式送綠建築審查時將檢附相關設計說明與書圖文件。	附錄十一。
	(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項：	1.綠化量指標：本案於屋頂層如有設置綠化應與地面層綠化合併檢討。	遵照辦理，已修正。	附錄十一。
		2.基地保水指標：本案未檢附基地保水得分項目相關檢討配置圖說，另提醒依據建築中心公告之共識彙整，滲透側溝以中心線起左右應離設施邊界、地界線70cm以上，若有一邊未達設施邊界70cm，則保水量須折半計算。另針對滲透排水溝左右兩側距離為3公尺內不得重	遵照辦理，已修正。	附錄十一。

單位/委員	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
		複計算其他保水項目得分。			
		3.日常節能指標	(1)外殼節能部分，本案地上一層置地上三層規劃建築物用途為店舖及一般事務所,除住宅空間檢討Req外,如店舖及辦公室用途樓板面積合計大於1000平方公尺，應依建築物使用類別檢討外殼節能EEV，再依各別樓地板面積加權計算。	遵照辦理，已修正。	附錄十一。
			(2)空調節能部分請依據評估手冊規定分別檢討個別空調及中央空調。	遵照辦理，已修正。	附錄十一。
			(3)照明節能部分請依據評估手冊規定分別檢討住宿單元以及其他居室空間之照明節能。	遵照辦理，已修正。	附錄十一。
		4.水資源指標：本案未檢討雨水貯集槽設計之彌補容積，另提醒雨水貯集槽容量僅得以設計容量之8成計其彌補容積(Vs)。		遵照辦理，已修正。	附錄十一。
	(三)本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。			遵照辦理，已修正。	附錄十一。
三、新北市政府交通局(書面意見)	(一)本案本次提案規劃為第1類建築物，389戶(住宅318戶、商業單元71戶)，設置汽車停車位346席、機車停車位549席，已達提送交評門檻，請依建築物交通影響評估準則規定提送交評。			本案本次修正為382戶(住宅318戶、商業單元64戶)，設置汽車停車位340席、機車停車位546席，已達提送交評門檻，故實施者委請鼎漢國際工程顧問股份有限公司依建築物交通影響評估準則規定，提送交通影響評估報告書審理。	--
	(二)本案基地停車場車道出入口與新民街7巷略呈Y字型，建議修順車道出入口線型，以利車輛轉向。			主要出入限制由新民街7巷東向接至新民街，本停車場出車僅能右轉接至新民街，而新民街7巷北向來車限制不得進入本停車場，且目前新民街7巷東段已改為八米寬，車道與新民街7巷也已倒圓角出入平順。	P11-13、12-6。
	(三)本案申請廢巷改道部分，意見如下：	1.因本基地量體較大，其改道路段寬度請留意會車空間是否足夠。		本案車道出入口由新民街7巷接至新民街之路段寬度已改為8公尺，足夠會車。	P11-13、12-6。
		2.另改道後，新民街7巷彎道部分，請增設反射鏡，以提升視距範圍。		遵照辦理，已於車道出入口對側增設反射鏡。	P11-13、12-6。
		3.改道後，新民街之新民街7巷口至新民4巷多岔路口距離縮短，請於新民街/新民街7巷口增設相關警示設施。		於改道後之路口設置T型岔路之警告標誌。	P11-13、12-6。
		4.請一併補充基地開發前後新民街、新民街7巷之道路幾何配置。		已補繪製開發前後道路幾何圖。	P11-13、12-6。
	(四)另本案申請獎勵機車停車位部分，因本案尚未提送交評亦無於報告書內提供地區停車供需調查，建議開發單位補充基地周邊停車供需調查。			本案已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。	P5-6。
四、新北市政府工務局(書面意見)	(一)B2F無障礙汽車位無法進出，請釐清。			已調整B2F無法進出之無障礙汽車位。	P11-11。
	(二)B1F部分機車位與車道重疊，請修正。			已調整B1F與車道重疊之機車位。	P11-12。
	(三)平面圖請補充標示高層落物曲線檢討。			已標示高層落物曲線檢討於平面圖。	P11-19 至 11-24。
	(四)水箱(受水槽)距牆面淨寬應留設60CM以上。			水箱(受水槽)距牆面淨寬均已留設60CM以上。	P11-6 至 11-26。
	(五)補充1F無障礙通路標示及無障礙廁所檢討設置。			已於1F標示無障礙通路及設置無障礙廁所。	P11-13。
	(六)請依建築技術規則第259條檢討高層建築物之防災中心面積。			已檢討於A、B棟二層平面圖。	--
	(七)夾層、挑空請依建築技術規則第164-1條規定檢討挑空部分之位置、面積及高度。			已檢討於A、B棟三十一層平面圖。	--
	(八)請於屋突1層補充避雷針平面半徑標示。			已於A、B棟突一層平面圖標示避雷針半徑。	--
	(九)陽台、雨遮外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。			已依相關規定檢討。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(十)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，並補附技師簽證。	已檢討於都審報告書3-4屋脊裝飾物審議。	--
五、新北市政府養護工程處(含書面意見)：	依106年11月10日修正之「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點第3項規定：「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。」，該巷道廢止請逕依都市更新等相關規定辦理。	敬悉。	--
六、新北市政府財政局(含書面意見)	(一)計畫書第13-1頁：本案選配原則說明選配1住宅單位以一併選配1位停車位為原則，似有限縮土地所有權人之選配權益，建請調整。	遵照辦理，已修正選配原則(三)。	P15-1。
	(二)計畫書第15-2頁：建築設計費計算表項目「300萬至1,500百萬」計算金額有誤，請修正。	遵照辦理，已修正計畫內容。	P18-3。
	(三)計畫書第15-4頁：依「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準」規定，都市更新規劃費用應依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費用提列基準，請補充說明。	遵照辦理，已修正計畫內容，本案提列金額並無高於提列基準。	P18-2。
	(四)計畫書第15-4頁：依提列基準規定，不動產估價費用應依實際狀況認列，並檢具契約影本佐證，且不得高於不動產估價提列基準，請補充說明。	本案尚於事業計畫階段，不動產估價費用暫依提列標準提列，本案提列金額並無高於提列基準。	P18-2。
	(五)計畫書第15-5頁：依提列基準規定，地籍整理費用請檢具契約影本佐證。	本案提列金額並無高於提列基準，有關地籍整理委託契約將於權利變換階段提供。	P18-2。
	(六)計畫書第15-5頁：有關其他必要業務費之申請建築線指示費用，請檢具契約影本佐證。	遵照辦理，已刪除。	P18-2。
	(七)計畫書第15-6頁：本案位於新北市精華之新板特區，惟共同負擔比例52.06%較一般通案為高，且風險管理費提列11.89%，建請酌予調降管理費。	本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	P18-1 至 18-4。
	(八)請實施者依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點規定，於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算，並提供本案預估市有土地參加權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關需求。	本案將提供容積移轉前後財務分析試算，有關市有土地參加權利變換可獲配之樓地板面積將於權利變換階段提供。	附錄七-21。
	(九)本案後續市有土地更新後分回房地統籌回歸本局權管調配，本局亦依相關法令續行都市更新程序，並視市府政策為必要調整。	敬悉。	--
七、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)	(一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。	敬悉。	--
	(二)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。	本案已申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則並檢附容積移轉第一階段核准函。	附錄六-4 至 6。
	(三)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。	遵照辦理。	--
八、新北市政府都市	(一)有關申請留設人行步道獎勵部分，請於圖面標示建築線、留設鋪面	遵照辦理，已標示建築線及高層建築緩衝空間，留設鋪面材質及車道6M	P10-6、12-19。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
更新處(作業單位初核意見)		材質之相關圖說及車道6M緩衝停等空間及高層建築緩衝空間。		緩衝停等空間。	
		(二)有關申請綠建築獎勵部分，請依候選綠建築證書審查報告書製作基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)納入計畫書內載明。		遵照辦理，已檢附綠建築評估報告。	附錄十一。
		(三)計畫書第1-1頁法令依據請補充說明本案法令適用版本等內容。		已載明本案法令適用日為104年6月29日。	PV。
		(四)計畫書第2-2頁、5-34頁有關本案適用都市計畫版本與第6章節所載不一致，請釐清修正。		第2-2頁及5-34係闡明本案公告為更新地區之計畫與公告時間，第六章為目前適用之規定。	--
		(五)計畫書第6-12頁，都市更新獎勵及實設容積率檢討有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P6-12。
		(六)計畫書第6-13頁，基地面積檢討應修正為≥3000。		遵照辦理，已修正。	P6-18。
		(七)請於第10章節補充說明申請相關容積獎勵、容積移轉及都市計畫規模獎勵等檢討內容，並補附相關圖面，以利查核。		遵照辦理，已補充相關檢討內容，並補附人行步道檢討、都市計畫規模獎勵與容積移轉檢討等相關圖表。	P10-5至10-11。
		(八)有關申請合法四層樓以上建築物獎勵，請輔以相關資料說明其屬合法四層樓以上建築物所座落建築基地之範圍，並請檢附使用執照存根，俾利查核。		遵照辦理，已檢附使用執照存根。	附錄六-1 至 3。
		(九)計畫書第10-2頁綠建築保證金計算式有誤，且綠建築管理維護費用計算小數點後應無條件進位，請修正，另15-3頁綠建築管理維護費用計算式有誤，請一併修正。		遵照辦理，已修正。	P10-2 、20-1 至20-2。
		(十)計畫書第10-6頁留設4公尺人行步道獎勵檢討算式有誤，請修正。		遵照辦理，配合道路截角併同修正人行步道獎勵檢討算式。	P10-6。
		(十一)計畫書第10-7頁，更新後允建總容積率所載有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P11-4。
		(十二)計畫書第11-5頁法定汽車位所載數量有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P11-4。
		(十三)請於財務分析章節補充說明本案適用之法令版本。		遵照辦理，已補充說明本案財務計畫適用之法令版本。	P18-1。
		(十四)計畫書第15-2頁，本案規劃2棟地上32層、1棟地上5層之建築物，其營建費用之營建單價應分棟分別計算，請修正。		遵照辦理，已修正。	P18-1。
		(十五)計畫書第15-4頁，土地複丈費請修正為土地鑑界費。		遵照辦理，已修正。	P18-2。
		(十六)計畫書第15-6頁，開發收益預估表之銷售複價及更新後總價值計算有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P18-4。
		(十七)計畫書第15-6頁，共同負擔比率計算有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	P18-4。
		(十八)請於附錄補附信託合約草約。		遵照辦理，已檢附信託合約草約。	附錄七-16 至 20。
		(十九)有關本案事業計畫書數字、內容誤繕部分，請通盤檢視後修正。		遵照辦理，已修正。	--
		(二十)計畫書第附-5頁，管理維護經費計算有誤，請修正。		遵照辦理，已修正。	--
		(二十一)請於規約草約補附清晰之開放空間告示牌圖示。		遵照辦理，已修正。	附錄七-3。
		(二十二)本案獎勵涉及更新後2樓以上平均單價，請於計畫書附錄補附估價摘要。		遵照辦理，已檢附估價摘要。	附錄七-23。
委員綜合意見	一、都市設計	本案應依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。		遵照辦理。	都市設計審議報告書。
		(一)法規檢討部分	1.本案涉部分新民街 7 巷廢巷改道之程序，目前改道後道路曲折且又作為本案車道進出口，故建議改道後以 8 公尺寬度規劃，另有關車輛通行之路型規劃請依「市區道路及附屬工程設計規範」設計，併事業計畫書依程序辦理。	改道後已改採直線路型且相關路型寬度至8公尺，並依「市區道路及附屬工程設計規範」設計，併事業計畫書依程序辦理。	都市設計審議報告書。
			2.請依土地使用分區管制要點第 10 點第 1 項第 6 款規定檢討基地內自行車道及自行車停車空間規劃。	臨30M民權路實際退縮7m，留設兩道1.5m及1.7m植栽槽、2.5m及1.3m人行道；臨18M新民街實際退縮4m，留設1.5m植栽槽及2.5m人行道，人行道兼供自行車道使用。	都市設計審議報告書。
			3.透保水檢討部分，請依 102 年 10 月 25 日本市都市設計審議第 36 次大會專案報告決議檢討。	本案透保水部份已依102年10月25日新北市都市設計審議第36次大會專案報告決議檢討。	都市設計審議報告書。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			4.本案申請容積移轉部分，請檢附容積移轉第一階段核准函，以確認本案計畫之可行性。	本案已申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則並檢附容積移轉第一階段核准函。	都市設計審議報告書。
		(二)特別專用區(一)部分	1.C 棟 4 樓及 5 樓公服空間，依本府工務局建照科業務工作手冊，公共服務空間依規定應設置於地面層，本案未符規定，請修正。另依「新北市都市設計審議原則」，公共服務空間應由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，不可與一般事務所出入口混用，又未設置公共廁所及茶水間等服務設施，電梯及樓梯未達地下室停車場，請考量無障礙通行需求。	本案之公益設施為服務性公共空間非屬建築技術規則設計施工編第十五章所規定之公服空間，故無工務局建照科業務工作手冊設於一樓之適用；另本案已設置公共廁所及茶水間，公服空間屬公寓大廈共用部分所留設，非屬捐與政府之公益設施，故無需獨立之出入口與公寓大廈區隔，至於電梯樓梯已通達地下三層，已考量無障礙通行之需求。	都市設計審議報告書。
			2.依土地使用分區管制要點第 3 點規定本案 1 至 3 層不得作為住宅使用，故本案 2 至 3 層設置一般事務所。惟各事務所規劃面積過小使用不合理，且未設置公共廁所及茶水間等服務設施，請依「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」逐條重新檢討商業空間並合理設置。	本案設計之一般事務所設定以3~5人之小型事務所為主，依經濟部中小企業處之統計，小型事務所平均人數約3.8人，面積符合其需要之空間大小。	都市設計審議報告書。
			3.地上 1 至 3 樓規劃店鋪及一般事務所，AB 棟 5 至 32 樓規劃為集合住宅，依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則規定，商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其他使用項目共用，另依「新北市都市設計審議原則」商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，請修正。	進入大廳後住宅及一般事務所梯廳各自分開並分別管制。本案商業使用及住宅使用之立面形式，已有區隔不同之型態。	都市設計審議報告書。
		(三)屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並標示屋脊裝飾物總高度，續提小組討論。		遵照辦理，已依規定檢討。	都市設計審議報告書。
		(四)建築計畫部分	1.AB 棟 4 樓為管委會空間樓高請逕依建管規定辦理。	依內政部營建署函99年7月16日營署建管字第0992913574號函管委會高度無建築技術規則設計施工編第164條之1之適用，爰此管委會高度應無規定。	都市設計審議報告書。
			2.請補充C棟夜間照明計畫。	遵照辦理，已補充。	都市設計審議報告書。
			3.廣告招牌設置請依建管規定辦理。	遵照辦理，已依規定辦理。	都市設計審議報告書。
		(五)交通運輸系統部分	1.請補充高層緩衝空間車輛進出軌跡線檢討。	遵照辦理，已補充。	都市設計審議報告書。
			2.地下室停車空間部分車位進出停放、車輛迴轉及車道設置使用有危險性，請檢討修正。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
			3.本案新民街 7 巷循都更廢巷改道程序改道後道路曲折，又目前地下室車道出入口設於轉彎處曲折連通至計畫道路，考量車輛出入動線安全，且本案達應送交通影響評估審查規模，請依審查內容檢討修正車道出入口位置及車輛進出動線。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
			4.本案機車量達 549 輛請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討設置雙向機車車道。	本案法令適用日為104年6月29日，故車道寬度依102年1月18日修正發布之「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討設置。	都市設計審議報告書。
			5.本案為住商混合，目前除規劃 1 輛垃圾車停車位及 1 輛裝卸車位，考量本案設計規模較大，建議再適度增加社區訪客臨停車位。	本案已依都審規定66㎡以上之戶型一戶一車位，66㎡以下之戶型取80%戶數設置車位，總車位數達340輛，一般事務所大部分白天使用車位而住宅會有一些空位，晚上則相反，屆時管委會可以管理之方式由管理人員	都市設計審議報告書。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
				依當時未停之車位進行調配，安排訪客臨停車位。	
			6.地下 1 層及地下 2 層機車與自行車位請集中規劃停放區，以增進行車之安全性。	遵照辦理，機車與自行車位已調整集中規劃。	都市設計審議報告書。
			7.現規劃之無障礙停車位出入不便，且至行動不便者電梯動線過長，請檢討修正。	遵照辦理，已將無障礙停車位調整至鄰近無障礙電梯處。	都市設計審議報告書。
			8.請檢討垃圾車規劃之停車位進出停放時之行車安全性。	垃圾車暫停車位鄰近地下二層車道，故進出之時間短暫，對地下室停車動線及安全行不造成影響。	都市設計審議報告書。
		(六)景觀計畫部分	1.本案因都更退縮獎勵應自建築線起退縮淨寬 4 公尺建築，請留設 1.5 公尺綠化植栽及 2.5 公尺人行步道。	遵照辦理，已於退縮淨寬4公尺範圍留設1.5公尺綠化植栽及2.5公尺人行步道。	都市設計審議報告書。
			2.基地南側機關用地現為公園使用，請整合基地內景觀串連規劃。	目前該用地兩側均有人行步道可直接連接本基地，本基地有小部份種植喬灌木與之銜接，融為一體。	都市設計審議報告書。
			3.基地二側境界線人行步道請加寬設置開放供行人通行。	遵照辦理，基地二側境界線人行步道供通行部份已修改為全長4米寬以上。	都市設計審議報告書。
			4.請調整連續樹穴適當留設開口，以串連既有人行道通行。	遵照辦理，已於適當距離留設開口。	都市設計審議報告書。
			5.為引進基地內側店鋪商業人潮動線，請考量現有中庭植栽規劃。	目前基地兩側留設之人行步道及新民街7巷均可便利的通往中庭之店鋪無礙，中庭植栽花台並可提供短暫停留之功能。	都市設計審議報告書。
			6.景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。	遵照辦理，已於景觀配置圖補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等；景觀剖面圖已標示退縮線、人行道寬度及樹穴等尺寸，另本案無設置圍牆。	都市設計審議報告書。
			7.請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置之合理性，並延續鄰地人行空間，人行道應與鄰地順平處理。	本案延續鄰地人行空間，人行道與鄰地順平處理。	都市設計審議報告書。
			8.車道口請延續人行道範圍鋪面材質並與人行道順平處理，請補充剖面說明。	車道口與人行道順平處理，詳植栽剖面圖。	都市設計審議報告書。
			9.請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 項基地地面排水應儘量排至筏基，並設置滲透井、草溝或粗礫石之滲透側溝等，以增加基地之保水能力。	本案設置排水溝、透水磚及綠地收集基地內雨水，匯流至伐基，過多之雨水排入外部公共排水溝。	都市設計審議報告書。
		(七)管理維護計畫	1.住戶管理公約加註事項，請參考本局報告書範本補充開放空間、夜間照明...等項目管理維護說明。	遵照辦理，已補充。	都市設計審議報告書。
			2.請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」，檢討管理維護基金。	遵照辦理，已補充。	都市設計審議報告書。
			3.請設置開放空間告示牌，並請於規約敘明開放空間範圍供住戶知悉。	遵照辦理，已補充。	都市設計審議報告書。
		(八)報告書部分	1.請補充 C 棟電梯機坑剖面圖，檢視地下室使用高度。	C棟電梯可通達至地下三層，而地下四層之電梯位置作機坑使用，不影響其他使用功能。	都市設計審議報告書。
			2.提案單請補自行車位數量。	遵照辦理，已補充自行車位數量。	都市設計審議報告書。
			3.P2-2、P2-2-1 請補充 4 樓用途說明。	遵照辦理，已補充。	都市設計審議報告書。
			4.P2-2-5、P2-3-2 與面積計算表中自行車數量檢討不一致。	遵照辦理，已修正為一致。	都市設計審議報告書。
			5.2-4 章高層建築檢討請逕依建管規定檢討，請移除報告書章節。	遵照辦理，已刪除。	都市設計審議報告書。
			6.P4-7 照片編號缺漏請修正。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。

單位/委員	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			7.5-3 章請依本局報告書範本補充相關量體規劃說明及應標明事項。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
			8.P6-3 計畫道路側植栽圖示未標示，請修正。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
			9.P7-1-16 至 P7-1-29 頁圖面重覆請移除。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
		(九)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。		遵照辦理。	都市設計審議報告書。
	二、都市更新	(一)人民陳情部分：有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，實施者應向所有權人妥予說明清楚，並提供申請相關獎勵前後比較試算差異，以利所有權人瞭解。		遵照辦理，實施者已於109年12月及110年1月召開2次協調會，持續溝通中；另有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，亦已發函告知全體所有權人。	附錄九-2至7。
		(二)更新單元範圍部分:既經109年2月12日更新單元範圍諮詢會議討論同意調整為45筆土地，且同意比例尚符合法定同意門檻，專案小組原則同意。		遵照辦理。	--
		(三)廢巷改道部分	1.現有巷道改道後應補足路寬至 8 公尺，另考量改道後動線較曲折，轉角處應提供相關安全警示設施。	改道後已改採直線路型且相關路型寬度至8公尺，轉角處已增設相關安全警示設施。	P11-2 至 11-3 、12-6至12-7。
			2.廢巷部分地下是否涉及 5 大管線及排水等相關管線設施埋設，請釐清並請於計畫書內敘明及檢附 5 大管線相關圖說。	廢巷範圍地下涉及5大管線設施埋設，並已檢附5大管線相關圖說。	附錄六-7至13。
		(四)建築容積獎勵部分	1.社區公益設施 (1)設置公益設施應考量周邊需求，其種類應明確，且公益設施應有相關收費規範，並於規約草約裡清楚載明營運管理計畫,請實施者補充。	遵照辦理，出入大門已修改為面向新民街方便公眾進出，同時電梯下至地下三層，方便無障礙人士進出使用。	P11-10 至 11-13。
			(2)公益設施設置位置應考量開放性、可及性及無障礙,其出入口應有明確告示供公眾使用。	遵照辦理，出入大門已修改為面向新民街方便公眾進出，同時電梯下至地下三層，方便無障礙人士進出使用。	P11-10 至 11-13。
			(3)公益設施未有電梯直接連通至地下室，應配合地下室車位及車道調整一併修正。	遵照辦理，出入大門已修改為面向新民街方便公眾進出，同時電梯下至地下三層，方便無障礙人士進出使用。	P11-10 至 11-13。
			2.增設機車停車位獎勵 (1)為配合設置增設機車之獨立之出入口，目前地下室之規劃設計尚不合理,實施者應盤點周邊停車位之供需後再行評估申請本項獎勵之必要性,且應讓所有權人充分理解未來160輛外部機車進出之影響。	遵照辦理，已於第五章補充汽機車供需資料；另設置專用樓電梯，區分動線維護社區安全，已於計畫相關章節載明，並於110年8月16日以富建更字第110081601號函週知所有權人。	P5-6 、 11-12 、11-13、附錄九-7至 8。
			(2)營運管理計畫之內容尚不完整，請實施者加強說明，並補充相關收費機制。	遵照辦理，已增修維管計畫內容。	P20-2。
			3.基地內通路獎勵部分，留設基地內通路之淨寬應達 4 公尺，而店鋪前之通路為店鋪進出動線，非供公眾通行，另部分零碎區域做植栽規劃，請扣除獎勵並重新檢討。	遵照辦理，已修正基地內通路獎勵面積。	P10-5。
			4.留設 4 公尺以上人行步道獎勵部分，請釐清是否須留設道路截角。	遵照辦理，已留設道路截角且不計入獎勵面積。	P10-6。
		(五)建築規劃部分	1.有關地下室規劃，請實施者考量出入動線及停車使用做適度調整，以避免住宅及辦公空間動線交織。	遵照辦理，已修正地下一層相關動線。	P11-12。
			2.有關一樓店鋪設計請實施者考量所有權人分回需求並符合一般使用規模做適度調整。	遵照辦理，已縮減店鋪數量。	P11-13。
			3.請實施者綜整各住宅房型之戶數比例，並考量所有權人	本案標準層有二房4戶、三房4戶、四房4戶，住宅單元20~30坪102單元，	P11-4。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			選配之需求調整房型。	30~40坪54單元，40~50坪112單元，50坪以上50單元，共計318單元，房型應可符合選配之需求。	
			4.有關本案改道後 1886-1 地號部分土地保留為鄰地法定空地，請實施者於事業階段先行釐清後續權利變換要如何處理。	1886-1地號部分為鄰地法定空地，將由實施者選配，納入選配原則(七)。	P15-1。
		(六)財務計畫部分	1.有關建築線指示圖申請費用非提列項目，請刪除。	遵照辦理，已刪除。	P18-2。
			2.有關申請都更基金費用及容積移轉費用，請提供比較試算差異以利所有權人瞭解。	遵照辦理，已提供試算參考，無捐贈更新基金與申請容積移轉雖可降低共同負擔比率，惟所有權人實際分配面積亦下降。	附錄七-21 至 22。
			3.有關開放空間與綠建築維管費用請於規約中載明專款專用。	遵照辦理，已載明專款專用。	P20-1。
			4.有關風險管理費率，請實施者加強說明提列理由。	遵照辦理，已加強說明風險管理費率提列理由。	P18-3。
			5.目前信託費用提列過高，請提供信託草約作為提列基準之依據。	遵照辦理，已檢附信託草約。	附錄七-16 至 20。
			6.有關容積移轉提列費用應加註將來權利變換以實際契約內容為主等文字內容。	遵照辦理，已加註後續以權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。	P18-3。
		(七)選配原則部分	1.選配原則第 3 點請修正為「選配一個住宅單元最多可選配一位停車位為原則」。	遵照辦理，已修正選配原則(三)。	P15-1。
			2.選配原則第 4 點，請參酌審議慣例，放寬目前所訂 3%之限制以符合住戶選配需求。	遵照辦理，已依通案修正選配原則(四)為10%。	P15-1。
			3.請補充說明差額價金找補機制。	遵照辦理，已補充差額價金找補機制於選配原則(五)。	P15-1。
			4.請參考內政部函文補充有關優先選配相關內容。	遵照辦理，已將優先選配之內容補充於選配原則(四)。	P15-1。
			5.有關所有權人除選配住宅外可否選配辦公室等，請補充說明相關內容。	遵照辦理，已修正選配原則(一)為...住宅與辦公室單元均開放選配。	P15-1。
結論		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，依相關單位及委員意見修正完成併同檢送都市設計報告書提請續審。		遵照辦理。	--

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 9 月 25 日（星期五）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區深福市民活動中心（新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓）

依據新北市政府都市更新處 109 年 10 月 15 日新北更事字第 1094711678 號函辦理

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、徐○媛(板橋區**路*號*樓)(含書面意見)	首先,收到都更處的來函和都更事業計畫的光碟感到很錯愕！這之前沒有收到有關都更的通知,完全不知道已經到了即將進行公聽會的進度！附件的光碟內容更是感到陌生！建商 10 幾年來，前後有 10 幾位人士來推銷合建，只有一張 A4 的”都市更新事業計畫同意書”和一份”協議合建契約”，不停地推銷合建，建商的銷售人員的話術更是與來函的光碟內容完全無關?這就是建商在事業計畫裡所謂的繼續溝通不同意戶！?我們至始都同意都更，但不同意與建商協議合建。因此，懇請新北市都更處主管機關，以公正、透明的精神，為地主維護權益，非常感謝！	【實施者會後補充】 實施者於109年12月30日召開協調會，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--
	1.大樓外觀應該設計為 ABC 三棟一樣高的大樓，三棟大樓平均分配容積率，不應蓋 AB 棟超高、C 棟只有五樓。對地主的優點如下列： (1)樓層降低施工期縮短，地主早日入住。 (2)樓層越高施工期間越長，建商的造價成本越高，權利變換占的比例越高，相對稀釋地主的權利。 (3)社區三棟一樣高的大樓，整體比較美觀。	【實施者回應】 (一)目前的建築規劃，一棟比較低但是可以保存店面的需要。另有關機車停車位獎勵，應有獨立出入口，並有獨立區劃，停車的人不會進入社區。	--
	2.樓層設計太高！如此對地主住戶很不利,但對建商有利,原因如下列: (1)建商可選樓層由高樓層往下，但地主可選樓層卻是由低樓層往上，蓋越高建商可選配的戶數越多。且高樓層單價較高(事業計畫5-46)。 (2)地上32樓+地下6樓，早上上班上學的尖峰時間，電梯就要等很久。車子從地下6樓開到地面，要好幾分鐘！ (3)合建契約中選配原則和更新後建坪增加倍數已經固定，建商蓋越高，獲利越高。 (4)高樓層對消防安全也是一大隱憂，為安全考量應降低樓層。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，無限制樓層分配。 本案規劃一層六戶並設置3部電梯，應可符合住戶使用。 本案防災計畫業經新北市政府消防局審查符合規定。	--
	3.每戶坪數太小且戶數太多！每戶規劃的坪數應該加大(至少有四房)且減少戶數，而不是事業計畫的小坪數，否則對地主住戶很不利，但對建商很有利，原因如下列： (1)小坪數再扣掉公設，實際室內使用很小，剩下幾坪？ (2)每戶坪數小又限制超額選配上限，造成地主選一戶後可能剩餘坪數，但多選又超過超額選配的上限，最終只能被建商買回超過選配一戶的坪數？ (3)建商在意的是：是否順銷(5-46)！低總價小屋建商容易賣掉，但地主分回的房子很小！ (4)取消超額選配上限(事業計畫超額選配上限3%)！！應開放地主戶可自由選擇！ 可以補差額再選擇一戶要選的戶別+車位；若不要多一戶或車位，在選完第一戶後,多出來的坪數可以讓建商買回。(例:都更後權利價值 5000 萬元，第一戶+汽機車位總價值 3000 萬元，多出差額 2000 萬元，地主戶可以選擇補差額 3000 萬元再選購一單位(要選的第二戶+第二個汽機車位)，或者再選購第二個汽機車位…等選項。實際價值依實際鑑價報告比例推估。不應先限制地主權益，而將都更後的價值全部轉為建商獲利。	【實施者回應】 (三)有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的部分可以再調整。 【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4.事業計畫沒有依市政府財政局要求(F-11(九))回覆，在事業計畫詳細說明實施權利變換可獲配的： (1)每戶建坪幾坪(不含車位)？ (2)公設多少%？ (3)陽台幾坪？ (4)車位幾坪？ (5)(15-6)本案雨遮依報核當期法規採可登記不計價。雨遮計入建坪數嗎？登記但不算建坪數？何意？請說明。 (6)依事業計畫的預估，權變後地主可分回建坪幾坪(不含車位)？	【實施者會後補充】 本案現階段為事業計畫階段，有關產權面積將於權利變換階段委託地政士計算。 本案依報核當期之規定可登記雨遮，惟依新北市都市更新審議原則規定有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。	--
	5.懇請各位地主戶支持，不要申請公共地下機車位、公益服務空間及捐贈經費的容積獎勵((10-1)申請獎勵項目及額度)，依規定都更應該以地主需求為主要考量，讓社區單純回歸住戶使用！！申請更多容積率、蓋更高的樓層，讓建商可選配樓層由高樓層往下，但地主可選配樓層卻是由低樓層往上，因此，蓋更高樓層建商獲利更高！但對將來實際居住的地主住戶很不利： (1)為改善公共停車、因應轉運需求，增設高達160個公共機車位！若如此，大樓每天24小時會有大量非住戶進出，管委會無法管理！對住戶安全、社區環境整潔、消毒衛生都是大問題。又例如現在防疫期間，管委會不能要求進出的人都量體溫、帶口罩。 (2)公益服務空間，公益服務空間增加日後管理委員會的管理困難，非住戶出入複雜。同樣，管委會不能要求進出的人都量體溫、帶口罩。 (3)捐贈經費給新北市府都市更新基金！？(15-1)共同負擔費用高達51.96億，其中要捐贈給新北市政府2.89億？2.89億的費用買容積獎勵，建商可蓋更高樓層，獲利更高？	【實施者回應】 (一)目前的建築規劃，一棟比較低但是可以保存店面的需要。另有關機車停車位獎勵，應有獨立出入口，並有獨立區劃，停車的人不會進入社區。 【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，無限制樓層分配。 容積獎勵涉及所有權人分配，申請公益設施及捐贈都市更新基金等項目係有正面效益；另停獎車位會擬具相關管理辦法，維護社區安全。	--
	6.(F-6)柒、陳情人意見(四)、況且上開土地所有權人已100%同意參與都市更新，豈有排除之裡? (Q1)該陳情人是建商董事(附-2)，依(附錄-95)尚未同意地主(地主姓名顏色空白者)還有很多位，並不符陳情人所說土地所有權人已100%同意參與都市更新。 (Q2)如所述1893、1893-2、1893-3、1893-4第號等4筆土地，此4筆土地相連且現況為新民街7巷，以既有道路參與權利變換！？嚴重損害地主權益！道路用地應排除才符合社會公義！建商已經在權變獲利，再利用極低價的道路用地權利變換，嚴重損害地主權益！！ (Q3)現有道路土地劃入都更範圍且將新民街改道，若如此，將嚴重影響原住戶出入習慣、生活安寧，對鄰里關係和周遭環境將嚴重危害，應在對原本生活環境和習慣最小影響下完成都市更新，若依事業計畫規劃，除可獲得更多容積更高獲利外，對地主和周遭住戶沒有幫助。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 (六)有關本案新民街7巷現有巷道的估價，會依照相關估價原則來進行。共同負擔目前均依提列標準提列，後續會依審議結果修正。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	7.房市分析不符事實： (5-46)(一)2.區域產品類型與行情 (Q1)(與新板特區內的大街廓開發不同)，民權路30米道路是大馬路。該描述與事實不符。 (Q2)(本區域的價格雖低於新板特區)該描述應與事實不符。完成的新大樓產品已經和目前的老公寓不同，基地與新板特區緊鄰，加上捷運陸續通車，新大樓的單價應可採附近成交新大樓案例來推估。 (Q3)(平均價位約55萬元/坪)，壓低目前地主住戶的價值！？	【實施者會後補充】 本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，事業計畫以民國104年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前6個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(Q4)(表5-6104年板橋地區住家不動產交易實例)： 1.成交案例採用 104 年的案例！？ 2.案例建物坪數差異大?(31~67 坪？) 3.案例成交單價很集中，有射箭再畫靶的感覺？ (Q5)(5-46~48)表5-6~5-8市場調查表比較案例成交價從52.9萬(參御苑)到78萬(喬峰A+)，寶佳臻鋒的距離更是遠，這樣的案例可參考！！？		
	8.(6-2)3.同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者， (Q1)若土地使用無規定必須商用規定，應讓大樓為純住宅使用，出入單純。 (Q2)若土地使用規定必須商用，應設置住宅專用之獨立出入口及出入動線，不得與其它使用項目共用。事業計畫無法分辨如何區分出入動線？應依規定設置，並於公聽會詳細說明。	【實施者回應】 (五)有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。	--
	9.事業計畫內容矛盾： (Q1)(S1)提供公益設施種類、樓層=>公共服務空間、C棟四~五層與(6-12)本案無涉置公益設施空間獎勵=>無涉及。二者敘述矛盾？ (Q2)(F-2)5.有關申請更新後提供社區使用之公益設施部分,其樓地板面積不予計算容積,請依規定檢討修正,另其動線規劃應獨立,且應供周邊居民使用,後續管理維護事項應載明於公寓大廈規約草約與(6-12)本案無涉置公共空間獎勵=>無涉及。二者敘述矛盾？	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	10.(12-2)大樓外觀設計沒有特色，與板橋新大樓(例如鄰近的：馥華雲頂)格格不入，大樓外觀設計與建材應採用板橋前5高單價新大樓外觀照片，郵寄地主評選，公開開票統計，採同意比例最高的外觀。	【實施者回應】 (五)有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。	--
	11.(12-13)地下停車位346輛、地下機車位549輛，出入非常頻繁，汽車與機車的出和入車道應該各自有汽車、機車專用的進、出二條車道，以維護安全。另外，汽車與機車車道入口都應設置自動車牌感應開門。	【實施者會後補充】 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
	12.建商及代表公司負責人應切結不會二次施工或變更大樓原本設計，若無依設計圖完工或之後修改，遭檢舉或被新北市主管機關要求修改，造成大樓或管委會損失，建商及代表人應負無限賠償責任。	【實施者會後補充】 相關法令均明令禁止二次施工，本案相關建築管理審查作業均依相關法規規定辦理。	--
	13.(F-1)109年5月21日都市更新處函文回應綜理表(四)另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。建商回應，謹遵指示。但建商沒有依主管機關規定妥善告知相關權利人！在收到都更處的事業計劃之前，地主沒有收到任何相關訊息！為避免再次發生，建商應切結本案所有相關事務，應比照本次事業計畫書送達方式，以雙掛號郵寄確認送達，以維護地主權益，懇請主管機關協助督促。	【實施者會後補充】 由於陳情人位於第二次擴大範圍內，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。	--
	14.(13-1)選配原則： (Q1)權變戶先選？合建戶先選？應先依戶抽籤選配順序,先決定順序再依選配原則選配。 (Q2)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。應修改為(F-12)(四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。 (Q3)2-3樓商業使用的也一戶一汽機車位？高樓層較大坪數也一戶一汽機車位？	【實施者會後補充】 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	15.(F-1)(五)隨函檢還同意比例清冊與同意書文件1份。內容為何?事業計畫書內並無相關內容？	【實施者會後補充】 有關範圍調整須重新檢討事業計畫同意比例，另該文件係裝訂於附件冊，已依第二次公開展覽版補正意見修正後檢附予主管機關。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	16.(6-15)大樓為何設置廣告招牌？請說明？	【實施者會後補充】 本案地面層規劃一般零售業等店面，故有設置廣告招牌之需要。	--
	17.(F-14)(五)估價報告書？ (Q1)事業計畫沒有估價報告書？(F-14~F-15)不知所回應內容為何？請提供估價報告書。 (Q2)委員質疑內容關乎估價原則與估價方法，應有專業估價師回覆以表專業、負責，不應由建商自行回覆。 (Q3)權利變換的估價師事務所如何決定？請說明？ (Q4)權利變換的估價如何決定？估價參考之成交案例如何決定？請詳細說明？	【實施者會後補充】 因本案申請捐贈都市更新基金，故實施者已委託元宏聯合不動產估價師事務所進行2樓以上更新後平均單價之查估作業。 依據「都市更新條例」第86條第2項規定，本案得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之；103年1月16日「都市更新權利變換實施辦法」第8條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內；「不動產估價技術規則」第128條規定，權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。	--
	18.(F-10)財政部國有財產署北區分署(書面意見)： (Q1)應依國有財產署意見，符合地主需求，且不應破壞原先周遭環境，製造鄰里衝突。(一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)仍達34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷衝擊。 (Q2)建商應依國有財產署意見，詳細公開說明共同負擔比例達46.25%！！的內容(四)本案共同負擔比例達46.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	【實施者會後補充】 本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	19.(F-11)本市財政局(含書面意見)： (Q1)(四)計畫書第15-6頁風險管理費率以11.9%提列，請酌予調降或說明合理性。本案範圍調整後面積達4324平方公尺，建請同意風險管理費率為11.99%？不但沒有調降，反而從11.9%提高為11.99%？請建商詳細說明風險管理費率如何計算？ (Q2)(五)計畫書第15-6頁容積移轉費用以公告現值比例130%計算，似有偏高，請檢討修正。容積移轉價值比例係以市場行情提列。請建商提供市場行情案例！130%如何計算而來？ (Q3)(八)本案請檢附共用部分、專有部份或共用部分約定為專有等圖說。附20~21沒有相關內容。 (Q4)(九)請實施者提供本案預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。附19-21沒有相關內容。	【實施者會後補充】 本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。 經檢視市場行情已有公告現值之180%案例，而本案暫以公告現值之130%提列，後續以權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。 共專有圖請詳附錄八。	--
	20.(F-12)委員綜合意見： (Q1)(四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。(13-1)選配原則無機車位？ (Q2)(十四)依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第10點規定，同一棟建築商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口即出入動線，請檢討設置。事業計畫如何規劃獨立出入口？請詳細說明。	【實施者會後補充】 機車位屬公共設施，未來由管理委員會討論分配方式。 有關住商混合動線，規劃以磁釦門禁方式管制。	--
	21.(F-13)(一)人民陳情意見：本案同意比例僅達法定申請門檻，請補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形，並請實施者持續溝通，俾利案件推動。但，附82無相關資料，因此，建商沒有依會議紀錄，補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形；也無持	【實施者會後補充】 實施者本誠信原則持續與所有權人溝通協調，同意比例由67%提升至78%，相關同意分布示意圖請詳附錄九。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	續溝通事業計畫所載權利變換相關內容。		
	22.懇請新北市主管機關以及審議委員會各委員，對事業計畫所估算的各個數字客觀公正地審核是否合理？是否符合該地區的類似大樓的相關成本？是否被建商誇大，以提高其權利價值？例如：(1)風險成本(2)共同負擔高達46.25%(3)(15-1)共同負擔費用總計將近52億！(5)(15-1)財務分析的種種成本費用…等。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	23.請教都更處，公聽會之後若地主有其他意見時， (1)該如何提出書面意見給都更處？ (2)是否有相關的期限限制？例如在公聽會後，多久天以前需要提完？	【實施者會後補充】 於本案核定前所有權人均可提出相關書面意見以郵寄方式予主管機關或逕與實施者洽詢。	--
	109 年 9 月 25 日公聽會，會後補充書面意見： 您好，我是**路*號*樓所有權人，都更案補充書面意見如下，懇請新北市都更處主管機關，加入以下各點，非常感謝！！ 1.1893、1893-2 二筆現有新民街道路用地應維持原 20 筆土地更新範圍時的審議結論，予以排除： (1)依(F-42)新民街道路用地於原20筆土地更新範圍審議時，已有明確意見，依通案原則排除。相關原因審議委員已清楚陳述。 (2)且依(F-41)二、實施者回應(一)”實施者已另行取得其他所有權人同意，本案符合都市更新事業計畫法定同意比例”。因此，依上述實施者已另行取得其他所有權人同意，再無加入新民街道路用地的理由。 (3)實施者為通過法定比例加入道路用地，實在是本末倒置，為了通過法定比例後謀得更高獲利而都更，實不是都市更新為改善現有居住環境的立法目的。為通過法定比例，建商應取得更多地主共識，以更新更多老舊住宅，而非將該公司董事私有道路用地劃入更新範圍，名義上合法且可通過法定比例最低門檻，實則一、可啟動都更獲利，二、以低價道路用地權變，再分回更多更新後單位再獲利。而讓原住戶必須忍受因巷道納入都更增加更多坪數，造成樓層數壅擠及周遭環境不堪負荷，甚至承擔更高的消防及公共安全。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	2.取消超額選配上限，超額選配應以一戶為限，超出一單位的坪數地主可以選”讓建商買回”或”補差額到一戶”的權利： (1)更新後地主分回坪數若大於每戶坪數的倍數，而有多餘坪數時，地主可選擇(A)多出整數戶數的坪數，依估價的權利價值，賣給建商，建商無條件買回；(B)地主可再選擇一戶，而該戶的坪數減去多出整數戶數的坪數，同樣依估價的權利價值，補差額向建商購買。 (2)選配不限樓層、面向(面向民權路或新民街)，依估價價值找補。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	3.地下平面汽機車停車位分配，應依地主佔的權值比例分配： (1)汽機車停車位應依地主佔的權值比例分配，不應一戶固定選配一位。例如：更新後全部300汽車位，地主在權變佔的比例60%，則地主可分配的車位總數為300*60%=180。 (2)車位價值依權變時估價公司估價價格為參考 (3)地下汽機車停車位也應符合規定，依地上1-3層商業使用規定，將住戶使用與非住戶使用部分分流，各有獨立的出入動線、進出樓電梯，以符合法規規定並維護住戶安全。	【實施者會後補充】 機車位屬公共設施，未來由管理委員會討論分配方式。 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
	4.樓層降低、戶數減少、每戶坪數加大 (1)事業計畫規劃的樓層太高、住戶太多、且每單位坪數太小，應降低樓層為20層左右、每層戶數2-3戶、每戶規劃4房格局。地下停車場	【實施者回應】 (三)有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	設置B4層。 (2)可早日完工入住、真正提高地主戶生活品質、改善居住環境，成為新版區域指標性大樓，提高社區未來增值空間。	部分可以再調整。	
	5.(S1)法定建蔽率 50%，但實設建蔽率卻僅 39.96%(40%)，建商為提高樓層、提高獲利，刻意縮減建蔽率？縮減建蔽率加上每層規劃戶數多，之後提高樓層、提高低總價小坪數戶數，建商可更快順銷提高獲利。因此，應減少一樓開放空間，除法定空放空間外，應減少一樓開放空間，以提高建蔽率，提高地主權益。	【實施者回應】 (二)有關店面設計問題，法定建蔽率50%，目前設計40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口6公尺的規定。	--
	6.(F2)第 5 點，另其動線規劃應獨立，建商回應：採進出登記感應管制並經由公共梯間進出，不符合會議紀錄，應修正。	【實施者會後補充】 獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。	--
	7.(F-17)續建機制，(13-1)僅簡單描述續建機制，應依委員意見：”請於計畫書補充有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等內容，並建請實施者除續建機制外補充其他風險控管機制之說明。”因此，事業計畫應依序回覆委員上述各點。另，依(13-1)續建機制所述，應提供信託合約供地主參閱。	【實施者會後補充】 後續將檢附信託合約草約內容供所有權人參閱。	--
	8.應依(F-17)會議結論及(F-29)主管機關要求，檢討修正及檢附擴大範圍後更新的事業計畫書內容。該第二次公開展覽版事業計劃內容錯誤繁多，除錯別字眾多外，修正頁次對照頁碼無相關內容者亦甚多，應依「都市更新條例施行細則」相關規定(F-29)，於期限內修訂完成並補呈主管機關，若屆期仍未補正者，即依規定駁回申請。	【實施者會後補充】 有關誤植部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	9.(F-23)第五點不捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵、第六點說明容積移轉友善方案為何、第七點住宅與辦公室出入動線分開、第九點限制選配原則 3%，以上四點於原範圍公聽會時已有委員提出修改，但擴大範圍的事業計畫並無回應委員意見，第二次公開展覽版仍提出一模一樣的內容？	【實施者會後補充】 容積獎勵涉及所有權人分配，申請捐贈都市更新基金等項目係有正面效益。 本案擬申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則，故無須提出友善方案。 有關住商混合動線，規劃以磁釦門禁方式管制。 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正	--
	10.(6-14)本案擬開挖至地下六層，且擬設置汽車停車位高達 346 輛，遠高於規定之 150 輛！應依規定設二組，每組須設有二車道以上之出入口。	【實施者會後補充】 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
	11.(10-1)2.(三)A3：…並於事業計畫提出管理營運計畫者，但事業計畫無相關公眾機車停車位管理營運計畫？	【實施者會後補充】 有關營運計畫將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	12.(14-2)拆遷安置費用，應比照權變時估價原則取三家估價公司的估價，採用其中較價格較高的估價。	【實施者會後補充】 合法建築物安置依「都市更新條例」第57條規定辦理，租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
二、呂○峯(板橋區**街*號*樓)	(一)有關共同負擔比例過高的部分，請委員審議時考量市場周邊行情，嚴格審議。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(二)財務計畫管理費佔總共同負擔50%，是否有管理費用過高的問題。	【實施者會後補充】 本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	
	(三)新民街7巷現有巷改道是否會阻礙到範圍外的居民的權益。如果這條現有巷延伸500公尺或1公里，那是不是這1公里都可以納入更新範圍。	【實施者會後補充】 依據新北市都市更新審議原則規定，巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道，巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道。 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(四)申請容積獎勵的部分，上次公展申請的容積是多少？跟本次申請容積獎勵的差異。	【實施者會後補充】 容積獎勵因配合範圍調整而變動，建請參考第二次公開展覽版之內容。	--
	(五)事業計畫附錄有不同意戶的姓名，是否有違反個資法。	【實施者會後補充】 本案依第一次專案小組審查意見檢附同意戶分布之圖說，因審查需要，故計畫書內容會詳實記載，如涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任；於公開展覽、聽證會及核定等階段，提供所有權人之光碟版計畫書僅顯示部分姓名，以保護個人資料安全。	--
	(六)選配原則部分應該是沒有樓層的限制，但是建商跟其他住戶另有協議，是否有違法？	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，無限制樓層分配。	--
	(七)支持選配上限可以增加，3%太少希望可以增加到10%。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(八)車道出入口在7巷轉折處，將來一定是出來到新民街，那麼多機車與汽車會不會影響公共安全，建議車道可否設計雙出口，機車與汽車分道來考量。	【實施者會後補充】 為避免影響新民街及民權路車行空間造成交通紊亂，本案車道出入口設置於新民街7巷，並分別規劃汽車、機車專用車道，有效分離車流以提升都市交通品質，交通影響評估部分亦會經由主管機關審查。	--
三、張○圓(張○石代，板橋區**街*號)(含書面意見)	(一)本都更案在第一次公開閱覽時共同負擔實施者提列了46.25%，當時國產署就有表示此部分明顯過高，本次(第二次)公開閱覽時實施者在共同負擔部分更提列高達52.03%，住戶僅可分回47.97%，顯然非常不合理，且實施者在將來都更後的整體售價預估也有刻意拉低售價之嫌，不管是店面售價、住家單坪售價、甚至停車位等預估值都比新板特區明顯偏低，照理說基地變大了，營建及管銷成本比例應該更低，再加上此案地理位置優越並享有極高容積獎勵，住戶不該分到如此低的成數。建議審議委員能以實施者正在本區新府路與區運路口興建中的案子之未來預售價做為參考依據，應該最為客觀與合理。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(二)本都更案原本法定建蔽率為50%，但實施者可能為了設計規劃上的實際需要或是為了拉高樓層數以利於將來可提升高樓層的房屋售價，因此本都更案實設建蔽率僅約為39.96%，如此一來卻造成一	【實施者回應】 (二)有關店面設計問題，法定建蔽率50%，目前設計40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	樓店面坪數嚴重縮水，加上新建案一樓店面規劃戶數又比都更前原店鋪還多，因此更擠壓到每戶店鋪可建的坪數面積，尤其新民街的一樓店面室內面積僅約9坪左右，民權路店面室內面積也僅約10餘坪左右，以如此小的店鋪面積未來將無法發揮其坪數效益，在未來出租上及可營業的行業別選擇也是一大限制，如此對原一樓店鋪的所有權人將來在選配店鋪的權益影響甚大，建請審議會再與實施者針對此一問題能研究出更好的解決方案，以免嚴重影響原一樓店鋪所有權人的權益。	縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口6公尺的規定。	
	(三)本都更案實施者〈富鉅鼎建設股份有限公司〉負責人洪村統先生之配偶李○媛女士(李女士同時擔任富鉅鼎建設公司董事)，這十餘年來在本都更區陸續買下多筆房產建物及巷道土地(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4等4筆地號)和畸零空地(中山段1935、1935-2等二筆地號)，以上這些建物及巷道土地也一起納入本都更案，尤其巷道及畸第3頁，共12頁零空地合計就高達930平方公尺，占了整體都更面積的21.9%左右，建請審議委員將來在審核權利變換時能多注意該項土地在權值估價上是否客觀合理，以免影響原住戶將來分配上的權益。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(四)由事業計畫內容可以看出實施者有意藉縮小建蔽範圍(實設建蔽率39.96%)，並捨棄原先欲在新民街與民權路各蓋一棟住商大樓的規劃，如今卻將高達300多戶的住家全部集中規劃於一棟建築上，顯然有刻意拉高本都更量體之意，以提高都更後售價，拉高樓層本無可厚非，但也因高樓層建築工法不同將造成營建成本大增，也因此增加住戶在共同負擔這部份的壓力，相對的也減少了住戶原本期待可分配到的都更後坪數。	【實施者回應】 (二)有關店面設計問題，法定建蔽率50%，目前設計40%左右。本案因爭取容積獎勵，有進行退縮建築，而且有設置門廳與車道，店鋪面積會縮小，且為了滿足多位住戶都想要有店面之需求，但是面積就無法跟原來的店鋪一樣大。另外車道設置方面，本案要進行都審，須符合都審車道出入口6公尺的規定。	--
	(五)再則實施建商在戶數上的規劃也有待商確的必要，都更後的量體原本負荷就很大，實施者卻又單方面為了更新後能順利出清房屋拿回成本及利潤，因此規劃出高達227戶20坪以下的小坪數，因此必將造成日後人員進出的複雜，也會造成地下停車位嚴重不足的現象，因此建議實施者應減少小坪數的規劃，盡量合併成稍大一點的坪數，讓都更後住在此大樓的住戶素質水平較為接近，也有利於將來大樓的管理及社區住戶們之間的溝通與協調。	【實施者回應】 (三)有關建築物坪數的問題，如果全部都規劃四房以上，銷售上會有困難，實施者分回銷售的房型要配合市場的需求，所有權人分到房型的部分可以再調整。	--
	(六)對於事業計畫內實施者所單方面擬訂的地下汽機車停車位以一戶一車位選配原則，顯然相當不合理，地下車位之開發格數(席數)完全來至於原住戶(或地主)的土地貢獻而來，地下曆汽、機車位的分配(應先扣除裝卸車位)其餘的應該以各原住戶(地主)都更前之個人權值比例分配車位，而不應該限制原住戶或地主選配車位的權利，尤其事業計畫中實施者將完成都更後地下層停車位之訂價(228萬元左右)明顯拉低於附近行情價，但在原住戶選配時卻只限於一戶只可選一車位，其餘高達250席左右的汽車位(還不含機車位)卻全歸由實施者以228萬元左右的超低價獨攬取得，此部分不只明顯不合理，也不符合比例原則。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘由個別需求增選車位，可視情況個別協商。	--
	(七)實施者也不能單方面考量將來出售房屋時車位數可能因此不夠，也不能以此理由來損及原住戶(地主)本來該有的選配權益，實施者應該重新考慮減少小坪數戶數的比例，將總戶數降低就可符合一戶一車位的需求，也不會因將來小坪數戶數太多造成人員出入複雜，這	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘由個別需求增選車位，可視情況個別協商。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	也是日前極多數住戶的心聲，懇請審議會能重視此一問題。		
	(八)反對本都更案超額選配以3%為限，也不該放寬到10%為限，應該以不超過一個單元為限，因為縱使放寬到10%，對選配住戶來說也是一樣的，例如當住戶選配完一戶及車位之後還剩有30%-50%的權值餘額(甚至更多一點)，再加上選配10%的上限，也不足以再選購一戶房子了，因為此區房價動輒一兩千萬以上，10%的上限對原住戶還配上也於事無補，最後個人剩餘的權值也只乖乖接受實施者以低於行情的坪價找回餘額了，況且實施者也能在樓層及坪數規劃上稍動手腳，就能輕易限制住戶只可以選配哪些房子(即使方位不佳或嫌惡設施旁也只能認了)，否則就會變成超額選配。而且從本案都更後的量體售價預估，實施者在不管是住家單坪售價、店面、及停車位的預估售價，都已低估於附近行情，顯然有刻意壓低都更後量體的可售價錢之嫌！以提高實施者可分回的比例，再加上實施者提列了高達52億元左右的共同負擔，最後再限制住戶不能超額3%選配這些低價物件，住戶可說是被扒了多層皮，因此住戶還沒享受到都更的成果，其權益就已嚴重受損了。實施建商只要確實訂出合於市場行情的售價，就不用擔心住戶超額選配了。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(九)關於事業計畫中實施者所擬訂的將來房租補貼計畫，新民街(包含七巷內)及民權路所有一樓店面或巷內住家每月/每坪租金都補貼800元，這顯然相當不合理，七巷同一樓住家補貼800元我不表示意見，但新民街和民權路店面補貼的租金也是800元就很不合理，也不符合比例原則，甚至距當今店面租金行情相差甚大，且聽聞已和實施者簽立私約的店面住戶每月/每坪租金就有補貼一千元，如果此事為真顯然就是一案兩制，因此本人建議搬遷後新民街與民權路店面每月/每坪應補貼租金最少要有一千元以上較為合理。	【實施者會後補充】 合法建築物安置依「都市更新條例」第57條規定辦理，租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(十)另都更後一樓店面之選配應以都更前原一樓店面住戶以原方位優先選配，但在不影響原本一樓店面住戶選配權益的情況下(如有其他原一樓店面住戶放棄選配該面向店面的情況)，原其它一樓店面住戶亦可自由選配其他方位或面向的店面較為合理。	【實施者會後補充】 選配原則已載明原一樓店面住戶以原位次優先選配為原則。	--
	(十一)根據實施者之前提供給住戶之平面圖說明，本都更案5-32層原設計規畫為A、B兩棟分開之雙子星大樓(如附件)，但現今之事業計畫已全部合併成單一棟32層大樓，雖然美其名仍分為A、B兩棟大樓，但中間部分實為共壁結構，實際上就單一棟結構體，與原先設計差異甚大，原設計之雙子星大樓不管在採光、通風、視野、風水、消防安全，乃至於整體外觀等等都明顯優於目前事業計畫所公告之獨棟設計。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
	(十二)再則分開之設計與合併共構之設計依如我個人這種外行角度的認知，其在建築工法及營建成本上應該有極大之差異性，如今實施者既然已大幅度的更改為單一結構體之設計，其建築成本提列是否有依現況工法大幅調降下來，並適度調降本案共同負擔的比例或金額，而本區住戶懂得建築專業且又能就營建成本提出問題的應該也不多，因此這部分就有賴在建築領域學有專精的審議委員能本著良心專業來幫住戶嚴格把關，以維護本來就屬於專業知識較為弱勢的住戶之分配權益。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
四、林○鳳(板橋區**街*號*樓)(書	原計畫都更地號為 20 筆土地，目前增加都更地號為 45 筆，相對比例增為 2.25 倍，總戶數也隨之增加，都更後分配面積應按比例增加，建	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
面意見)	商應須重新與土地所有權人訂定相等比例契約,以保障提供都更土地所有權人的權利，避免廠商因此獲利不斐，請研議。	公開展覽；有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。	
五、徐○義(板橋區**街*號*樓)(書面意見)	(一)本都更案(新民街)經詢建設公司，改建後需遷於民權路，依都更案規劃三樓以下非住宅區，在無法原地原建原住，且遷民權路尚需補樓層價差，因無財力補價差，且目前居住環境佳方便，雖舊屋但非危樓，故無意願搬遷。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘有不明之處，實施者會再派員前往說明。	--
	(二)新民街住戶原本居住環境出入單純、交通便利且非危樓、新建後無法原地原住變相遷離。	【實施者會後補充】 本案更新後住戶仍可由新民街進出。	--
	(三)新建兩棟32層樓高、住戶眾多上下班同一時間，電梯與中庭出入之負荷量複雜、不便，原住戶只能選擇5-12樓(約96戶)，原住戶超過目前新建規劃戶數如何安排(補貼購買或遷離不合理)？	【實施者會後補充】 本案規劃一層六戶並設置3部電梯，應可符合住戶使用。 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，倘有不明之處，實施者會再派員前往說明。	--
	(四)新建期間實施者補貼58個月，上時間內未能完成而延遲，如何安排(依營建慣例)？	【實施者會後補充】 倘新建工程無法於約定時間內完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。	--
	(五)住戶意見請開放以E信箱或都更案平台方便住戶表達，符合現代化減少紙張與時間浪費。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
六、朱○靜(板橋區**路*號*樓)(書面意見)	(一)建商將107年原規劃17樓、19樓二棟大樓變更為一棟32層樓、389餘戶，使居住空間更加密集擁擠，消防安全堪慮。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
	(二)四樓以下商辦空間，沒有與住戶電梯區隔，罔顧住戶基本權益及安全！	【實施者回應】 (五)有關同一棟有商業跟住宅使用，是依據新板特區的土管規定二樓與三樓要做商業使用。另有關外觀設計部分可以再調整。 【實施者會後補充】 有關住商混合動線，規劃以磁釦門禁方式管制。	--
	(三)地下層停車場提供外來車輛停車使用，整體居住環境更加複雜，安全性堪憂！	【實施者會後補充】 獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。	--
	(四)建商利用容積移轉(新民街七巷巷道)，以及政府釋出的容積獎勵，全部移轉至民權路上構築高樓，罔顧民權路土地所有權人權益！	【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(五)新民街巷道土地劃入都更規劃，恐稀釋原住戶應有權益，本人持反對意見。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(六)民權路與新民街應按其土地價值比率，合理反映在應有分配價值	【實施者會後補充】	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	上。	更新前價值評估將依照權利變換估價原則計算。	
	(七)住戶可以優先選擇原道路居住面向(例如原址為民權路之所有權人，更新後優先選擇民權路座向之房屋及樓層)，停車位可優先選擇樓層位置；另原住戶超過選配坪數不得限制3%。	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(八)都更之目的係由政府把關，達到安全舒適優質的居住品質為主，非以容積獎勵為由降低居住品質、提高不安全感，更非公共住宅，著實無法接受擁擠的環境。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
	(九)嚴正聲明，我們要居住正義！請政府照顧小市民的居住權益，我們要的是安全的居住環境，請求政府嚴格把關、維護公平正義。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(十)協請都更處針對建商回應綜理表相關處理情形嚴加審核及把關，並依本次會議協議事項作成會議紀錄，未臻完善者應納入事業計畫一併修正，以維護土地所有權人權益。	【實施者會後補充】 遵照辦理。	--
	(十一)建商網站之公告名為”公開展覽版報告書109年8月”，與連結檔案為109年6月，兩者版本不同，請詳細說明差異之處，同時提供最新版本事業計劃書，並請都更處評估如因公告版本錯誤，延長公開展覽期間之必要性。	【實施者會後補充】 兩者內容一致，僅封面配合市政府辦理公開展覽修正日期。	--
	(十二)建商原提列新台幣10,580,000元為共同負擔項目，惟依聯審專案小組一財政局意見為查本案無擬訂事業概要，應予以刪除，請建商說明該項納入提列的原意為何，另外是否還有不應提列而提列之項目，敬請一併主動提出並刪減。	【實施者會後補充】 已依第一次專案小組審查意見刪除擬訂事業概要費用。	--
	(十三)依聯審專案小組依財政部國有財產署北區分署及財政局意見，請以維護土地所有權人權益為原則，調降共同負擔費用，惟建商僅以”本案共同負擔均依相關規定提列”一詞答覆，敬請建商確依都更處及專業審查單位調降共同負擔費用，並提出最新共同負擔明細表及其相關規定。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(十四)依委員綜合意見，建商巷道調整方案非友善且恐影響鄰近居民權益，又未來大樓納入公眾機車月租及臨停規劃，上下班時間交通勢必造成一定衝擊，為避免往後衍生諸多爭議及爭端，請建商評估其他可行方案。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。	--
	(十五)依國有財產署北區分署意見(F-25)，請建商提供量體說明、財務項目說明、容積移轉來源及成本說明、容積移轉效益分析等各項建議，均係所有權人亟欲得知之項目，為利加速審視效率、減少疑義，請建商將相關資訊具現化、公開透明化！	【實施者會後補充】 因本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	--
	(十六)389戶停車位原則一戶一位，但目前不足43位，機車位又高達549位高度密集，請建商說明設計基礎為何，將來消防安全、緊急避難動線，停車場及鐵捲門維護(住戶使用/公眾使用)等費用分攤，廢氣強制排氣規劃等亦請一併補充。(停車位管理計畫中，停獎車位數據誤植)	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。 獎勵車位出入將規劃專用出入口，以維社區安全。 有關誤植部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(十七)針對更新前拆遷補償費及更新期間租金補償費用等所有權人應有相關權益，請述明補償補貼時間(例如拆遷日前3個月給付補償	【實施者會後補充】 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依「都市更新權利變換實施辦	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	及租金補貼應於多久給與)；另倘工期超過58個月未完工時，應補償作為為何?	法」第24條、第25條規定辦理。倘新建工程無法於約定時間內完成，且確屬實施者責任，會由實施者依雙方約定辦理。	
	(十八)建商訂定豪宅級的共同負擔，卻建構389戶如同國民住宅般的密集小小屋，完全無視居住者的生活品質需求更無視居住安全考量，(高樓層的消防)這麼緊密的環境，太擁擠、太複雜，對住戶太不合理，無視住戶權益。本人反對！227戶小坪數太多、太複雜，這非建商的私人土地。建商完全以自身利益為主，住戶無法認同懇請政府單位嚴格把關。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
	(十九)本人反對！將不屬於建案內新民街的巷道劃入建案內，瓜分原住戶的持分，更損害持有人的權益，如果可將不屬於建案內的巷道土地劃入建案，試問是不是我們都能將私人土地一併參與劃入建案。(巷道1893、1893-2之前已排除，現今卻再次劃入)本人反對劃入巷道，因此排除1893、1893-2等2筆地號納入都更範圍，因此將可減少1000多坪可建坪數面積減少數十部車輛之進,也減少複雜。懇求審議委員嚴正把關，為小市民們主持公道正義。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。	--
	(二十)權變後住戶可以優先選擇原居住的面向、樓層(民權路)、停車位，可以優先選擇樓層位置，原住戶超過選配坪數不得限制3%。建商將原計劃19樓(民權路)17樓(新民街)二棟變更為32樓層，一棟建築與民權路上。請問民權路與新民街的土地價值是否反映在分配上?(因變更為一棟於民權路上，所以選配應由民權路原住戶先選擇)。	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。 事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	(二十一)嚴正抗議！將不超過100戶的土地上建構389戶，此擁擠、複雜，消防安全、公共安全，將來誰負責?嚴正聲明參與都更是求得更好的居住品質，又實施者也獲利雙贏為正確，也才符合政府推動都更的根本，絕非是提供建商賺取暴利途徑。懇請政府單位嚴格把關審議，為市民把關，市民感激不盡。	【實施者會後補充】 有關建築量體設計配合本案申請容積獎勵額度規劃，並依建築技術規則等相關規定檢討，且本案位於都市設計審議之地區，建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔等規劃須經都市設計審議同意。	--
七、陳○○麗(板橋區**街*號*樓)(含書面意見)	(一)建商之前承諾可以找補，建商可在這邊蓋房子也是憑我們在座的福氣，建商賺取應得的利潤，我們也是憑建商福氣可以舊屋換新屋。分配應該要照土地面積，我土地有11坪，但是你們分配說要照房屋面積給我們分配，這樣不對。我們土地比較大，但是跟別人土地比較小分的一樣，這樣不合理。我們在新民街住習慣了，之前也承諾新民街也會也房子，但是現在新民街都不蓋了，通通向民權路，我們住民權路住得很舒服，現在忽然要改變，比較不適當。	【實施者會後補充】 事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	(二)公聽會上有提議，建商有設一項不平等條款，我們所有住戶如需要用多餘坪數向建商購屋僅能以3%向建商購買，如正巧僅能向建商購買半間時，那又如何，可買嗎？或是只能把我們多餘的坪數賣給建商。建請諸委員，既是商品，應以一間一間做買賣，我們地主應可以多餘坪數加購一間，不應依建商的3%或幾%，這項不對等條款應以刪除。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，選配原則已載明於事業計畫書內，依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
八、李○翰(板橋區**路**號*樓)(書面意見)	(一)本陳情書案係為新北市板橋區中山段1928地號等45筆之土地都市更新事業計畫案(新北府城更字第1094709759號)內之中山段1942地號、1942-1地號之持有人李○翰、李○賢等二人(以下簡稱甲方)分別持分所有，亦即新北市板橋區民權路14號二樓建物之所有人，曾於107年9月27日與實施者(富鉅鼎建設股份有限公司，以下簡稱乙方)簽訂土地合建房屋契約書在案，契約內言明遵照【106年12月28日之新北市板橋區中山段1928地號等22筆(原20筆)土地都市更新事業計畫公聽會(該案建商已送請新北市府建管處申請建築執照在案)】為簽訂合約之標的精神，而甲乙雙方在107年9月27日所簽定契約中之第十四條第九項之：「本案新北市板橋區中山段1928地號等22筆目前為都市更新事業計畫辦理階段，甲方土地目前尚未納入本基地範圍，如相鄰之同區段土地…，如主管機關同意納入則雙方權利義務仍依本約辦理，…」，亦即說明乙方於經主管機關同意變更時，於契約書中仍同意在我等土地上興建地下六層地上十九層之建築物，作為履行雙方契約權利價值之標的，原本契約之標的有乙方所提供地下六層地上十九層之建築規劃平面圖(其規劃內容中闡述擬將甲方等所有持分之中山段1942、942-1等地號之土地納入規劃)，甲方也因有此明確之建築計畫同意為地下六層地上十九層之建築物，並從原計畫興建地下六層地上十九層之條件下挑選樓層及停車位，基於此才會與乙方簽訂土地合建房屋契約。 (二)頃接貴市府主管機關都市更新處通知公告開發本計畫案及公聽會，從計畫書上了解在同一基地之新民街邊上僅興建五個樓層(亦即板橋區中山段1928地號等45筆之土地都市更新事業計畫案之C棟五層樓之建築物)，而本開發案之基地其建蔽率為50%容積率為300%，從計劃書上不難看出，建商把無法執行(C棟五層樓之建築物)的剩餘容積率加諸在甲方等大部分的土地上(有如自行疊床架屋一般)，也就是乙方將此既得不可失之剩餘容積率加到最大值，強加相疊於1942、1942-1…等地號之基地上，亦即建商在無法完全消化的剩餘容積率卻強加在甲方等之原合約的十九樓之上，就合約精神而言權利價值已有變動，乙方理應與甲方重新洽談與溝通，誠如其合約之權利價值既有變動，就需依如上之所述，需與甲方重新洽談本案契約才是，而乙方並未表態與甲方討論此案分配原則，自行申請本計畫案實難理解。 (三)本陳情案為新北市板橋區中山段1928地號等45筆之土地都市更新事業計畫案【新北府城更字第1094709759號】內之土地都市更新事業計畫案之附錄十四所述，圖示已標示甲方所有1942、1942-1等地號係屬陳情範圍的簽署同意書之事，甲方也基於基地面積之開發計畫的配合，而乙方在取得之核發計畫案，其中是否已有說明經核發後，是否依據原合約興建地上十九樓為規畫?還是經向市府陳情統籌計劃後，自行加諸興建三十二樓為依據?若是如此，而乙方對此合併都更之新計劃等，其所產生的權益變更均未做溝通與說明，請甲方重新為之。 (四)為免本計畫案之推動，所導致的不公平對待，進入民事訴訟之糾紛程序，致影響現有計劃中之土地所有權人之損失，更免政府在推動都更政策之德政下而有所落差，敬祈主管機關等單位，能進行了解及協調。	【實施者回應】 (四)有關現有巷道改道部分，如果現有巷道不改道就沒辦法整體開發，地下室不能開挖，會影響地下室的停車效率。另外現有巷道的地主也是有權利參與本案，而且這是現有巷道，不是計畫道路。 【實施者會後補充】 有關範圍調整為45筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理第二次公開展覽，考量巷道經整體規劃可供建築用地，提升土地利用之效益，有利於整體建築規劃配置及街廓發展，且現有巷使用分區為特專一，針對法定空地與既成巷道部分，已載明其估價原則，以區分建築使用之所有權人權益。 有關協議部分，實施者將本誠信原則，再派員與陳情人協商。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
九、陳○黎(板橋區**路**號*樓)(書面意見)	(一)基於支持侯市長的都更政策，原則同意本人所屬上開地號之土地及房屋「權利變換」方式納入本案更新單元範圍。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
	(二)查都市更新計畫案內容諸多不合理之處，令人不服者如次： 1.汽車位計346位，91住戶每戶分配1位，其餘255位無條件歸屬建商，250萬元/車位*255=6億3750萬元，權利義務顯不相當。 2.共同分擔之「開發成本」，不實灌水灌到52億元天價，嚇死人！ 3.低估銷售價格，差額超過15億元。	【實施者會後補充】 都市更新實施方式分為權利變換及協議合建，本事業計畫書載明以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，因為時間的推移，事業計畫送件當時的造價跟售價跟現在不一樣，所以政府規定事業計畫核定後，權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，都有一套的規則，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	(三)綜上，實施者所為，核有違公平互利的原則，在侵害了94位地主合理分配的權利，礙於篇幅，本人將備妥完整資料，於審委會議時訴諸公論。		
	(四)檢附「本都更案(A)與永雄卓越更新案(B)比較分析表」供參。		
	(五)我對權利變換前各宗土地及建築物之權利價值的主張： 1.土地：每坪四佰萬元，依據國產署參與板橋永雄卓越都更之地價加成計。 2.建築物：每坪壹拾萬元，依據捷運萬大線二期政府徵收民宅價格作比照。		
十、陳○得(板橋區**街*巷*號)(書面意見)	本都更基地位於新北市最精華的新板特區地段，本案作又分別有兩處大型公園分別為介壽公園及萬坪公園，前、後更有府中後站及板橋新站兩大繁榮商圈，周邊更有板橋第一及第二綜合運動場且位於四鐵共構的重要交通樞紐位置，金融、學校、公家機關等也近在咫尺，對於就學、就業、洽公……等都相當便捷，本區可謂是新北市蛋黃中的蛋黃區域，而建商的訂價行情與建商在共同負擔的費用上，是否有極大的落差，請審議委員會與審慎酌審。	【實施者會後補充】 本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
十一、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)有關財政部國有財產署經管國有土地之處理方式，因本案更新單元範圍已調整且相關法規公布修正日及條號已修正，請實施者於事業計畫書第19-1頁拾玖、其他應表明事項一、(二)內文，修正下列事項，以符實際： 1.「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」之公布修正日期為108年6月20日。 2.本案更新單元總面積及國有土地比例。 3.本分署得於本案事業計畫案核定後讓售本案國有土地予實施者所依據之都市更新條例規定為第46條第3項第3款。	【實施者會後補充】 有關拾玖、其他應表明事項之內容將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為5億8,555萬7,374元)，請實施者於回應綜理表回應意見，於權利變換階段時，依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二辦理。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
	(三)本案國有土地比例1.34％，提列之人事行政管理費及銷售管理費，均以上限提列，且共同負擔比例高達52.06％(實施者似誤植為52.03%，請實施者確認並修正)，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	【實施者會後補充】 本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(四)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者再審視本案事業計畫書內相關章節內容並予修正，以符實際(如事業計畫書第14-6、14-13頁)。	【實施者會後補充】 有關組織調整更名部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(五)查貴府107年6月11日新北府城住字第1071064705號函表示，本案擬爭取做社會住宅規劃，倘貴府確認本案仍有社會住宅需求，請於	【實施者會後補充】 敬悉。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	本案事業計畫核定發布實施前辦竣土地撥用事宜，並依都市更新條例規定參與都市更新。		
	(六)查本分署前業以106年9月7日台財產北改字第10600239840號、107年3月14日台財產北改字第10700061080號函請貴府評估有無社會住宅需要，惟迄未獲復，事關本案實施者是否於事業計畫階段需配合修正相關建築規劃，為免延宕都市更新進程，請貴府確認並函復本分署，俾供研處。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
十二、新北市政府財政局(書面意見)	(一)計畫書第15-5頁：其他必要業務費請依「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」釐清得否提列申請建築線指示費用。	【實施者會後補充】 有關提列申請建築線指示圖部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(二)計畫書第15-6頁：本案風險管理費提列11.89%，建請酌予調降或加強說明合理性。	【實施者會後補充】 本案共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，風險管理費率已由上限12%調降為11.89%，實際共同負擔提列金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(三)本案預計辦理容積移轉，並將容積移轉費用納入共同負擔費用中，因容積移轉之量體於事業計畫階段將確定，爰仍請依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第12點規定，提出容積移轉前後財務分析試算。	【實施者會後補充】 本案將提供容積移轉前後財務分析試算，有關國有土地參加權利變換可獲配之樓地板面積將於權利變換階段提供。	--
委員意見	(一)本案105年到109年擴大基地範圍，期間召開四次的會議針對現有巷道要不要納入都有討論，基地範圍經調整後較完整，對本案建築配置、新板特區及板橋未來發展及公共安全都是有相當大的幫助。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
	(二)本案權利變換的估價是在第二階段，目前是在事業計畫階段，主要針對建築設計與容積獎勵定案，有關本案車道、店鋪面積、建築面積、居住空間與商業空間的劃分等建築設計內容，後續都會作相對應的審議，另有關建築規劃部分，請實施者與規劃團隊應同時考量權利人的需求及市場的因素，所有權人意見都很有參考價值。	【實施者會後補充】 敬悉。	--
	(三)基地內法空保留地要確認清楚。	【實施者會後補充】 有關法定保留地部分將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(四)有關選配正負3%的部分是有點少，除非試算很精準，一般都是5~10%，請實施者再考量。	【實施者會後補充】 有關選配原則將併同第二次專案小組審查意見修正。	--
	(五)本案爭取捐贈都市更新基金之容積獎勵，請實施者作效益的評估，是否對權利人有利。	【實施者會後補充】 經實施者評估係有正面效益，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與所有權人持續溝通協調，以期早日達成共識，俾利都市更新事業之推行。	--
主席結論	本案自109年9月8日至10月7日公開展覽30日，公展期滿之後下一個程序即進入審議階段，各位所有權人後續如有任何意見可以書面寄至都市更新處，我們會提請新北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。今天會上的意見都會作成書面會議紀錄寄給大家，今天有發表意見的所有權人，屆時審議會時會再通知，今日會議到此結束，謝謝大家。	【實施者會後補充】 敬悉。	--

第二次公開展覽版補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 109 年 5 月 21 日 新北更事字第 1094705445 號	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫」一案，請於文到翌日內補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司109年4月30日富建更字第109040002號函。	敬悉。	--
		二、本案業於107年6月27日召開第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，後續於109年2月12日召開更新單元範圍諮詢會議，依會議結論應於會議紀錄送達翌日起90日內檢具事業計畫書、同意書及相關資料送府續辦(期限至109年5月26日)，貴公司於109年4月30日檢送本案第2次公開展覽版都市更新事業計畫書，惟經查本案都市更新事業計畫書內容尚未依107年7月18日新北府城更字第1073536117號函檢送之會議紀錄玖二(二)3、4、(三)2、(四)3(4)、(5)、(五)3、5、7、8、(六)3、4、(七)3、10、12、13、(八)1(1)、2(2)、4修正完竣，另回應綜理表請確實回應處理情形並載明對應頁碼，請貴公司據以修正，並補送相關文件及資料，尚仍有不明之處，請逕洽更新事業科。	遵照辦理，已依審查意見修正，並載明於第二次公開展覽版補正意見回應綜理表。	--
		三、另查計畫書及附件冊部分內容尚需修正，本案審查意見臚列如下：	敬悉。	--
		(一)土地及合法建築物權屬清冊與最新檢附謄本不一致，請修正。	遵照辦理，已修正。	附錄三及附錄四。
		(二)同意書誤植內容請依謄本資料修正。	遵照辦理，已修正。	附件冊。
		(三)計畫書第5-33頁表5-8同意參與更新事業計畫統計表與附件冊同意比例清冊所載內容不一致，請釐清修正。	遵照辦理，已修正。	P5-1。
		(四)有關都市更新容積獎勵面積計算部分，請計算至小數點第2位後無條件捨去，請修正。	遵照辦理，已修正。	P10-1至10-4。
		(五)有關申請更新後提供社區使用之公益設施部分，其樓地板面積不予計算容積，請依規定檢討修正，另其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續管理維護事項應載明於公寓大廈規約草約。	本案申請提供社區使用之公益設施屬免計容積，規劃動線由公共梯間並采登記或感應方式管制進出，已載明後續管理維護事項。	P11-4、20-2。
		(六)有關申請增設機車停車位獎勵部分，請依規定研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析，其管理營運計畫應載明於公寓大廈規約草約，並約定供公眾使用。	已取消都更獎勵設置公眾使用機車停車位項目。	--
		(七)有關申請提供基地內通道獎勵部分，依規定應於公寓大廈規約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌，請依規定修正。	遵照辦理，已載明後續管理維護事項。	P20-1。
		(八)第11章節請補附地下6層平面配置圖。	遵照辦理，已補附地下6層平面配置圖。	P11-7。
		(九)本案未來規劃興建地下6層地上32層之鋼骨鋼筋混凝土建築物，請釐清法定工程造價及空汙費費率。	本案設計地上32層採鋼骨鋼筋混凝土建築物，採104年報核當期(103年6月18日北府工建字第1031095898號)法定工程造價為18,720元/平方公尺。另依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」，本案未達「施工規模達三千五百平方公尺/月者」屬第一級營建工程，鋼骨構造(含SRC)第一級費率為2.54元/平方公尺/月。	P18-1。
		(十)本案規劃C棟4層樓高度為3.4公尺，請釐清營建費用樓層高	遵照辦理，已依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金	P18-1。

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		度得加計之樓地板面積。	額基準」規定分屬二種以上不同樓層時，其單價應按各部分所占樓地板面積比率及個別單價平均計算。	
		(十一)計畫書第14-2頁所載工期與第15-3頁不一致，請釐清修正。	本案地下六層工期(6-1)x2+4=14個月，地上32層為32個月，外加工程以外時間12個月，共計14+32+12=58個月。	--
		(十二)有關綠建築管理維護費用、銷售管理費用請依「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」提列。	遵照辦理，已依「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」提列。	P18-2。
		(十三)請於公寓大廈規約草約載明人行步道面積、改道後面積及綠建築管理維護費用等內容，並補附相關圖面。	遵照辦理，已修正納入公寓大廈規約草約，並補附相關圖面。	--
		(十四)有關本案事業計畫書數字、內容誤繕及圖面多處模糊部分，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已修正。	--
		四、依103年4月25日修正公布之「都市更新條例施行細則」第9條之1規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請;另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第4點第1項第6款規定，請貴公司於文到翌日起算30日內補正後送府續辦，屆期未補正或補正仍不符規定者，即依上開規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--
		五、另請貴公司妥善告知相關權利人目前案件辦理進度，並於個案專屬網站更新目前辦理進度。	遵照辦理，已於個案專屬網站更新目前辦理進度。	--
		六、隨函檢還同意比例清冊與同意書文件1份。	敬悉。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 2 月 12 日（星期三）上午 10 時 10 分

開會地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室（1137）

依據新北市政府 109 年 2 月 24 日新北府城更字第 1094701559 號函辦理

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、委員綜合意見	(一)本案經實施者所提擴大範圍部分，考量納入擴大範圍有利於整體建築規劃配置及街廓發展，惟擴大範圍後仍需溝通不同意戶部分恐影響原範圍已同意之所有權人本案之期待，仍請實施者持續整合並積極與未同意戶持續溝通，以保障所有權人權益。	遵照辦理，將持續與尚未同意之所有權人溝通。	--
	(二)有關實施者說明將現有巷道(中山段1893、1893-2地號土地)納入更新範圍內，其鄰地A、B基地仍可符合都市更新規模不受影響，惟仍應審慎考量鄰地通行權益。	現有巷道新民街7巷(中山段1893、1893-2地號土地)納入更新範圍，經指定建築線，當維持現況通行。	--
	(三)有關更新單元範圍內之現有巷道將配合納入中山段1893、1893-2地號土地調整改道位置，請實施者考量公益性及鄰地人車進出動線等事宜，並可評估未來更新後之車流量適時調整路幅寬度至8公尺，以提供雙向車道通行有助於提升交通服務水準。	遵照辦理，改道後已改採直線路型且相關路型寬度至8公尺。	P11-2 至 11-3、11-13。
二、都市更新處	有關實施者本次所提改道方案，依圖面所示轉彎通行之處較多，建議宜採直線路型設計，另後續審議時提請交通局討論。	遵照辦理，改道後已改採直線路型且相關路型寬度至8公尺。	P11-2 至 11-3、11-13。
結論	一、本案原則同意實施者原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增1893、1893-2、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1942、1942-1、1943、1943-1地號等23筆土地，調整為1928地號等45筆土地。	遵照辦理。	--
	二、有關改道方案部分，建議配合退縮留設道路以供人車通行，請實施者評估整體道路系統規劃研擬方案提專案小組討論。	遵照辦理，改道後已改採直線路型且相關路型寬度至8公尺。	P11-2 至 11-3、11-13。
	三、請實施者於會議紀錄送達翌日起90日內，依委員綜合意見檢討修正後，檢具事業計畫書、同意書及相關資料送府續辦，經作業單位查核確認後重行辦理公開展覽及公聽會，再續提專案小組審議。	遵照辦理。	--

第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 6 月 27 日（星期三）上午 9 時 30 分

開會地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

依據新北市政府 107 年 7 月 18 日新北府城更字第 1073536117 號函辦理

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、李○媛(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4、1938、1938-1第號等5筆土地所有權人,劉○鼎代表)	(一)本人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等4筆土地，此4筆土地相連且現況為新民街7巷，以及持有板橋區1938、1938-1地號等2筆土地，及地上物建號8106、754、756(門牌號碼分別為**路*號*樓、**路*號*樓、**路*號*樓)，該房屋均為屋齡30年以上之老舊、危險建築物。	【委員綜合回應】 有關陳情人所陳部份，業經3次範圍諮詢會討論，考量更新單元完整性及鄰地為來整合開發之可能性極通行權益，故未納入中山段1893、1893-2地號土地，且本案目前建築規劃之地下6層，於建築面積受限之情況再增加容積，似非正面效益。若新民街7巷及其兩側範圍有意願併同本案更新，將使基地更完整，惟須視實施者情形而定。 【實施者回應】 有關範圍排除部份，配合依本案範圍諮詢會結論辦理，鄰地整合部份，實施者會持續努力。	--
	(二)本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計劃案。」本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以為本人權益。但富鉅鼎建設於106年8月告知，因主管機關審議要求，本人所有之1893、1893-2地號等2筆土地須退出本更新案。		
	(三)然鄰地都市更新整合遙遙無期、權益損失要向誰申請賠償?		
	(四)況且上開土地所有權人已100%同意參與都市更新，豈有排除之裡?		
	(五)為維護所有權人之權益，故陳情貴府准予納入都市更新範圍內。		

單位/委員	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
一、市府工務局(書面意見)	(一)依建築法第34條規定及內政部營建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函規定，機於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依建築發規定簽證負責，合先敘明。		敬悉。	--
	(二)來函建復圖說本局協助檢視意見如下：	1.請檢附清晰可視圖說。	遵照辦理，已修正相關圖說。	P11-5 至 11-32。
		2.未見都市設計審議報告書並請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制規則及建築技術規則高層建築專章檢討。	遵照辦理，已依相關規定檢討都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制規則及建築技術規則高層建築。	都市設計審議報告書。
		3.高層緩衝空間如何通達道路，請說明。	本案設計配合更新單元範圍調整。	P11-13。
		4.容積獎勵是否超過都市計畫法新北市施行細則第47條上限規定，請釐清。	申請都市更新獎勵 40.45%、土管規模獎勵 30%及容積移轉 40%，合計 110.45%；300%+110.45%＝410.45%≦450%，超過都市計畫法新北市施行細則第 47 條上限規定。	P6-13。
		5.無障礙設計請依建築技術規則第10章檢討。	遵照辦理，已修正。	P12-11 至 12-12。
		6.建築圖與防災圖不一致。	遵照辦理，已修正。	P12-3。
		7.建築圖前後規模不一致，請釐清。	遵照辦理，已修正。	P11-5 至 11-32。
		8.請補充建築線圖說。	遵照辦理，已檢附於附錄。	P2-6 至 2-7。
		9.建築面積、綠化面積請於壹層平面圖上色區分範圍，並各層平面圖請補附面積單線圖。	遵照辦理，已於壹層平面圖上色區分範圍。	P11-37。
		10.建築面積、綠化面積及不可綠化面積重覆。	遵照辦理，已修正。	P12-16。
		11.壹層平面陽台處請設置欄杆。	遵照辦理，已修正。	P11-13。
		12.請標示基地內通路位置及尺寸。	遵照辦理，已修正。	P10-5。
		13.挑空部份(十九層)請依建築技術規則設計施工篇第164之1條規定檢討。	遵照辦理，已修正。	P11-34 至 11-35。
		14.管委會空間不得兼梯廳使用。	遵照辦理，已修正。	P11-23。
		15.地下層平面層請標示車道尺寸、迴轉半徑。	遵照辦理，已修正。	P11-6 至 11-12。
		16.公寓大廈規約請納入禁止二次施工、監視系統、安全	遵照辦理，已修正。	--

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	維護裝置及承諾事項等。		
	(三)以上僅就卷附書面資料檢視結果，如有偽匿、不實之情形肇致他人性命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。	敬悉。	--
二、市府交通局(書面意見)	(一)本案為第1類建築物，更新後繪畫205戶(住宅單元176、店舖7、辦公室21、管委會1)，設置汽車停車位188席、機車停車位203席，以達提送交評門檻，後續請依規定提送交評報告致本局審查。	本案將依相關規定，提送交通影響評估報告書予交通局審查。	--
	(二)另基地申請獎勵空間超過3,000平方公尺以上，為降低大型開開發對周邊交通衝擊，鼓勵綠色運具發展，故請於基地留設及捐贈公共自行車租賃站或捐贈等值之公共自行車輛數。	遵照辦理，已於基地留設及捐贈公共自行車租賃站或捐贈等值之公共自行車輛數。	P11-4。
	(三)本案請確實估算停車供需，且停車需求應內部化。	遵照辦理，本案停車需求以內部化處理為原則。	P11-6 至 11-12。
	(四)本案停車場車道出入口具現況新民街7巷甚近，建議再檢討停車場車道入口位置適宜性，並請評估出入設置於新民街可行性。另請於相關圖面標示道路幾何配置。	本案新民街 7 巷改道方案已由通往民權路修正為通往新民街，停車場車道入口位置已修正為靠近新民街側。	P12-6 至 12-9。
	(五)另有關廢道部份，本局無意見，惟改道後於民權路新增路口，因現況民權路車流較大，較易影響車流，建議在檢討其適宜性。	本案新民街 7 巷改道方案已由通往民權路修正為通往新民街，應可避免民權路車流較大之影響。	P11-2 至 11-3。
三、市府養護工程處(書面意見)	依106年11月30日修正之「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改到作業要點」第10點第3巷規定：「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到公告。」該巷道廢止請逕依都市更新相關規定辦理。	本案改道符合新北市都市更新審議原則第十三點第二款第四目規定：改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。	--
四、市府新建工程處(書面意見)	本案基地周邊計畫道路已開闢完成，無涉及計畫道路開闢事宜，免送自行興闢計畫書。	敬悉。	--
五、市府城鄉發展局都計測量科(含書面意見)	(一)有關計畫書P11-1所載：「既成巷道新民街7巷全位於更新單元範圍內」，請修正為「新民街7巷為曾指定建築線在案之現有巷道，該巷道部分路段位於更新單元範圍內」。	遵照辦理，已修正。	P11-1。
	(二)由於新民街7巷係於69年曾指定建築線在案之現有巷道，且並非全巷於本案廢止，為避免建築線指定位置不確定，造成後續設計及審查困擾，建議實施者先辦理現有巷道重新認定，並申請指定建築線。	遵照辦理，已辦理現有巷道重新認定，並申請指定建築線。	--
	(三)另有關現有巷道改道部分，其改道之寬度至少應符合「新北市建築管理規則」第14條規定之退讓標準。	遵照辦理，已修正，本案改道之寬度 6 公尺，均符合「新北市建築管理規則」第 14 條規定之退讓標準。	P11-2 至 11-3。
六、財團法人台灣建築中心(含書面意見)	僅附評估總表，其餘各指標項目無詳細資料，請再依各項指標之規定，提出相關資料。	遵照辦理，已檢附綠建築評估報告相關資料。	附錄十一。
七、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)仍達34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷衝擊。	本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	--
	(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為3億2,863萬9,010元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二意見，提供申請容積移轉前後相關分析資料。	因本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	--
	(三)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	本案信託管理費提列已扣除國有土地 2.16%及市有土地 1.27%之比例，並於權利變換階段提供相關佐證資料。	P18-3。
	(四)本案共同負擔比例達46.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維	本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，實際共同負擔金額及比率，應以	--

單位/委員		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		護土地所有權人權益。	權利變換計畫核定之內容為準。	
		(五)本案國有土地比例2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」規定計算管理費率，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
		(六)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者再審視本案事業計畫書內相關章節內容並予修正，以符實際。	遵照辦理，已修正。	P5-1、16-1。
		(七)查本分署前業以106年9月7日台財產北改字第10600239840號、107年3月14日台財產北改字第10700061080號函請市府評估有無社會住宅需要，惟迄未獲復，事關本案實施者是否於事業計畫階段需配合修正相關建築規劃，為免延宕都市更新進程，請市府確認並函復本分署，俾供研處。	敬悉。	--
八、本市財政局(含書面意見)		(一)計畫書第15-3頁都市更新規劃費用提到10,580,000元，惟查本案無擬訂事業概要，請重新檢討並檢附契約影本佐證，且不得高於「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項募集金額基準」(以下稱提列基準)。	遵照辦理，已刪除擬訂事業概要費用。	P18-2。
		(二)計畫書第15-4頁更新前土地及建築物測量費用請依提列基準規定檢具契約影本佐證。	更新前土地及建築物測量費用待權利變換階段檢附佐證。	--
		(三)計畫書第15-6頁信託費用請依提列基準規定檢具契約影本佐證。	信託費用待權利變換階段檢附佐證。	--
		(四)計畫書第15-6頁風險管理費率以11.9%提列，請酌予調降或說明合理性。	本案範圍調整後面積達 4,324 平方公尺，建請同意風險管理費率為11.89%。	P18-3。
		(五)計畫書第15-6頁容積移轉費用以公告現值比例130%計算，似有偏高，請檢討修正。	容積移轉價值比例係以市場行情提列。	--
		(六)計畫書第15-8頁現金流量表請釐清修正本案施工期間，並核實編列，另請說明建築設計費用、稅捐等分期攤提之合理性。	遵照辦理，已修正。	--
		(七)計畫書第17-1業實施進度表請釐清修正本案施工期間。	本案地下六層工期(6-1)x2+4=14 個月，地上 32 層為 32 個月，外加工程以外時間 12 個月，共計 14+32+12=58 個月。	P22-1。
		(八)本案請檢附共用部分、專有部份或共用部分約定為專有等圖說。	遵照辦理，已補充共專有圖。	附錄八。
		(九)請實施者提供本案預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	建議待審查意見收斂後再提供預估權利變換模擬之相關資料。	--
		(十)有關容積移轉前後財務分析試算，請參考附表(詳後附件)敘明市有土地於容積移轉前後之財務效果。	容積移轉前後差異分析待審查意見收斂後再提供相關財務模擬之相關資料。	--
九、本市秘書處		本處經管一筆建號及其坐落基地，現供宿舍使用，宿舍收回後由公用不動產轉為非公用，回歸市府財政局管理。	敬悉。	--
委員綜合意見	一、都市設計	本案申請費改道範圍仍須依本市都市更新委員意見補充說明，因廢改道範圍尚未確認，故本次審議僅就案內申請內容做初步審查，請設計單位依下列意見修正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，續提專案小組審議。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
		(一)考量環境榮受力及建築量體對周邊環境影響，目前提出現有巷道範圍使用方法非友善方案或調降容積移轉量，另相關法規規定義務或申請獎勵部分不得作為容積移轉環境友善方案，請補充說明。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
		(二)人行道之設置請考量與鄰近街廓之串連。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
		(三)人行道側綠帶與鄰近1.5公尺範圍內請設置硬鋪面供通行使用。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
		(四)請依新北市都市設計審議原則檢討一戶一汽機車位。	遵照辦理，已修正。	都市設計審議報

單位/委員	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
				告書。
	(五)高層緩衝空間設置位置，應於建築物出入口置建築線之間，請修正。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(六)請依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」書土地使用分區管制要點第10點第6項檢討人行道及自行車到設置。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(七)依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」書土地使用分區管制要點第11點第1項第4款檢討，並請補充書面說明資料。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(八)請檢附容積移轉核准函。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(九)現有巷之認定請檢附相關證明及同意書。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(十)請補充1樓、露台及屋頂曾景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度、基地與鄰地之高程。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(十一)1樓空調戶外機設計請依工務局建照業務手冊規劃。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(十二)管委會空間請以實體區隔設置。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(十三)請考量車行動線之視距調整車道出口喬木位置。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(十四)依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案」第10點規定，同一棟建築物規劃商業與住宅混合使用者，應設置住宅專用之獨立出入口即出入動線，請檢討設置。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
	(十五)案內2至3樓辦公室之廁所、茶水間、管道間請集中於服務合楚設置。		遵照辦理，已修正。	都市設計審議報告書。
二、都市更新	(一)人民陳情意見：本案同意比例僅達法定申請門檻，請補充分析其餘尚未同意戶之意見、分布及處理情形，並請實施者持續溝通，俾利案件推動。		遵照辦理，已檢附同意分布示意圖，另實施者於 109 年 12 月 30 日召開未表達意願所有權人協調會，已檢附相關溝通協調資料。	附錄九-1 至 3。
	(二)更新單元範圍	1.本案雖經3次範圍諮詢會審議，惟更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故仍請實施者持續與鄰房溝通，確保其知悉是否參與本案都市更新之權益(如建築相關法規、重建成本負擔、獎勵容積、權利變換機制等)，並將整合情形於下次會中詳細敘明。	考量整體建築規劃配置及街廓發展，實施者申請擴大為 45 筆範圍，更新單元面積為 4,324 平方公尺，並經 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會同意。	--
		2.有關計畫書第附錄-28頁，建築師簽證說明須留一定面積予70使字第2768號作為法定空地始得建築部分，涉及更新單元範圍確認，請說明後續處理方式。	考量新民街 7 巷東北側之部分土地因指定建築線而無法使用，且未來可與鄰地併同改建，故將 1886-1 地號部分土地約 79.86 平方公尺作為法定保留地。	附錄一-28 至 30。
		3.本案有部分建照納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，請依相關規定檢討設計建蔽率，且涉及鄰房建築物安全，亦請於計畫書說明後續處理方式。	遵照辦理，共同壁已納入檢討；允建面積上限扣除鄰房共同壁 1.41 ㎡為(4244.14-1.41)*50%=2,121.37 ㎡。	P11-4 、附錄一-30。
		4.有關新民街7巷東側鄰房佔用部分，請說明後續處理方式。	本案臨建築線均留設人行步道，鄰房依現況保持通行。	--
	(三)本案申請部分廢止更新單元	1.新民街7巷係於69年曾指定建築線在案之現有巷道，惟依相關規定須重新申請指定建築線，考量建築線位置確認涉及基地範圍、獎勵檢討及廢巷改道等事項，請實施者先行依相關規定辦理建築線指定。	遵照辦理，新民街 7 巷已重新申請指定建築線。	P2-6 至 2-7。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		內現有巷道「新民街7巷」及改道部分	2.請於計畫書載明本次改道方案，於專章圖面標明廢改道之路長、路寬、起訖點、鋪面及說明後續管理維護，並釐清廢巷部分地下是否尚有5大管線及排水等相關管線設施埋設。	遵照辦理，已載明有關改道方案路長、路寬、起訖點、鋪面及後續管理維護；另有關5大管線，刻正發函相關單位釐清中。	P11-1 至 11-3、20-1。
		(四)建築容積獎勵	1.有關「捐贈都市更新基金」獎勵部分，請依107年修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定提列。	遵照辦理，已修正。	P10-1 至 10-2。
			2.有關「夜間照明」獎勵部分，係對於周邊公共使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之公共集會類、商業類、辦公服務類或其他具有地標性經委員同意之建築物，惟本案4樓以上均為住宅使用，請刪除本項獎勵。	遵照辦理，已取消申請夜間照明獎勵。	P10-1 至 10-2。
			3.有關「留設4公尺以上人行步道」及「街角廣場」獎勵：	(1)依103年4月29日發布都市計畫法新北市施行細則第48條第2項規定，依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。經查本案依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討書)」規定，鄰民權路側須自建築線退縮4公尺後建築，故該部分不得申請本項獎勵，請修正。	遵照辦理，已沿民權路依細部計畫退縮建築4m(無申請獎勵)，再行退縮3m申請人行步道獎勵。	P10-1 至 2、10-6。
				(2)現有巷道底端不得申請人行步道獎勵，請修正。	遵照辦理，已修正。	P10-1 至 2、10-6。
				(3)有關「街角廣場」獎勵部分，經查本案留設範圍未符合獎勵規定，請刪除本項獎勵。	遵照辦理，已取消申請街角廣場獎勵。	P10-1 至 2、10-6。
				(4)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列管理維護費用，並於公寓大廈規約草約載明。	遵照辦理，已依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提列管理維護費用。	P18-1、20-1。
				(5)請套繪1樓及2樓以上平面配置圖及周邊現況，並於圖面標示建築線、留設鋪面材質及植栽之相關圖說及車道6M緩衝停等空間及高層建築緩衝空間，另以不同色塊標明各獎勵範圍，以利審議。	遵照辦理，已套繪1樓及2樓以上平面配置圖。	P10-7 至 10-11。
			4.有關「銀級綠建築」獎勵部分，請再予檢討規劃，且應依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、各項指標評估表(依需要檢附圖面與說明)，納入計畫書內載明。		遵照辦理，已修正。	附錄十一。
			5.有關「合法四層樓以上建築物」獎勵，經查板橋區中山段1886-2地號依謄本所載其地上並無建物，請輔以相關資料說明其屬合法四層樓以上建築物所座落建築基地之範圍，並請檢附使用執照存根及地籍套繪圖，載明本案申請獎勵範圍，俾利查核。		經查1886-2地號係屬70使字第2768範圍，並檢附使用執照存根及地籍套繪圖。	P10-3、附錄六-1至3。
			6.有關容積移轉部分，請依相關單位意見檢討修正，於計畫書內補充友善方案說明及圖面，且友善方案不得與申請獎勵範圍重複，並於公寓大廈管理規約載明開放面積		本案已申請辦理本市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則並檢附容積移轉第一階段核准函。	附錄六-4 至 6。

單位/委員		審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
			及無條件供公眾通行使用等內容；未來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。		
		(五)估價報告書	1.經查估價報告書勘估標的之結構為鋼骨鋼筋混凝土造，惟本案為鋼筋混凝土造，另計畫書所載2樓以上更新後平均單價數值亦與估價報告書所載不一致，請釐清後併同修正計畫書及估價報告書。	敬悉，經確認本案採 SRC 結構設計，報告書內容正確。	元宏不動產估價報告書。
			2.報告書內「不動產估價報告書摘要」所載2樓以上平均單價，未載明單位是坪或平方公尺，請修正。	敬悉，已註明單價為「元/坪」。	元宏不動產估價報告書。
			3.報告書第25頁之個別因素分析內，請補充說明本案興建之主建物、附屬建物面積、公設比、建材等個別條件資訊。	敬悉，已補充相關內容。	元宏不動產估價報告書 P32~37。
			4.報告書第29頁，比較標的1、2及3是一般事務所，惟以住宅之房價指數調整並不恰當，請估價師以商用不動產之指數調整，或補充說明價格變動情形。	敬悉，因新北市並無官方或業界定期研究發布之商業不動產價格指數，本估價報告所援用之「信義房價指數」雖以住宅為主要統計樣本，但整體而言板橋區的住宅、辦公室產品仍有相同對等之走勢，又因選取之案例價格日期均相當接近，應無價格日期調整率之疑慮。	元宏不動產估價報告書。
			5.報告書第32頁，車位面積為13.76坪，請釐清是否為2個平面車位面積，另不宜採用15年及14年之比較標的與新成屋比較，請再考量採其他無屋齡相近辦公室案例，若無案例，請補充說明。	敬悉，一般事務所比較標的一確實為 2 個平面車位，已於詳 P42 備註欄說明。另因價格日期當期確實在板橋屋齡新且條件較為接近之辦公室交易案例較少，故擴大援用屋齡 14、15 年之案例，並已作適當之價格調整，此部分理由已補充於 P47 敘明。	元宏不動產估價報告書 P42、47。
			6.報告書第34頁，屋齡調整百分率以每5年調整1%，調整率低，請再修正。	敬悉，屋齡調整原則已改為每 2 年調整 1%。	元宏不動產估價報告書 P40、44、50。
			7.報告書第41及58頁，住宅之收益價格高於一般事務所收益價格，惟實施者亦說明本地區有辦公室需求，此估價結果與通案商用不動產租金係高於住宅用不動產租金有違，請再釐清修正。	敬悉，無論是住宅或是一般事務所，均透過比較法與收益法之分析過程求取其合理市場價格，確實板橋地區有在地的部分辦公需求，但以本案而言，辦公室產品並非以頂級純辦的定位規劃，而是與住宅社區混和設計，通常此類型的規畫，區域住宅產品價格必定高於辦公室價格，價格層次上應無疑義，建請予以認同。	元宏不動產估價報告書。
			8.報告書第44頁及61頁收益單價試算分析表，一般事務所之空置損失率為4.17，另住宅之空置損失率為1.67，以板橋而言皆偏低；營造施工費為10萬元/坪，與計畫書所載11萬餘元不一致；含折舊提存率之收益資本化率未有比率決定說明之過程，請釐清修正。	敬悉，一般事務所空置損失率已調高至 5.83%，住宅空置損失率已調高至 3.33%。 營造施工費單價參考事業計畫內容改為 175,717 元/坪計算，含間接費用後建物成本單價為 238,899 元/坪。 含折舊提存率之收益資本化率決定說明之過程詳P55、P74。	元宏不動產估價報告書 P54、55、73、74。
			9.報告書第63頁，開發後各住宅單元價格檢討時未列各戶格局及採光等條件，請補充修正。	敬悉，因開發後各住宅單元格局並無特別狹長或格局不整之戶別，各戶條件均良好，故不特別再列出「格局」項目檢討調整；採光項目則以比準單元兩面採光戶為基準，單面採光戶別者價格下修 1%，採光面寬較大之戶別上調 1%。	元宏不動產估價報告書 P75~99。
		(六)建築規劃	1.有關公產單位更新後分回空間之建築設計需求部分，請實施者妥與公產單位溝通後調整。	遵照辦理。	--
			2.本案基地形狀限制建築配置，又爭取達94%容積額度，致開挖至地下6層，請實施者再行考量爭取獎勵額度。	考量整體建築規劃配置及街廓發展，實施者申請擴大為 45 筆範圍，更新單元面積為 4,324 平方公尺，並經 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會同意，故重新調整容積獎勵及建築規劃設計。	--
			3.請於計畫書內載明各使用用途戶數；建築規劃面積檢討表所載樓層數及各層用途等與建築圖面不一致，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已修正。	P11-4。
			4.請檢附清楚之各樓層面積檢討圖，並標明汽機車道等尺	遵照辦理，已修正。	P11-6 至 11-10。

單位/委員		審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
				寸及載明相關檢討依據，俾利查核。		
				5.本案規劃店鋪、辦公室及住宅等使用用途，請於計畫書內標示各用途出入動線。	遵照辦理，已修正。	P12-6。
				6.計畫書第11-39頁，縱橫向剖面圖之各樓層使用用途標示有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P11-30 至 11-32。
			(七)財務計畫及共同負擔	1.有關本案風險管理費用部分，應於計畫書內具體說明執行上須提列至11.9%之理由，並請實施者通盤檢視是否酌予調降。	考量整體建築規劃配置及街廓發展，實施者申請擴大為 45 筆範圍，更新單元面積為 4,324 平方公尺，並經 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會同意，有關風險管理費率部分實施者評估後調降為 11.89%。	P18-2 至 18-3。
				2.有關信託費用提列基準部分，請於計畫書內補充提列依據之說明。	遵照辦理，已修正。	P18-3。
				3.有關容積移轉提列基準部分，本案以公告現值130%提列容積移轉費用納入共同負擔，請於計畫書內補充分析市場平均價格行情與公告現值之間的關係，佐以說明。	經檢視市場行情已有公告現值之 180%案例，而本案暫以公告現值之130%提列，後續以權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。	--
				4.建築設計費計算表未依「新北市建築師公會建築師酬金標準表」，分別按各金額級距之酬金百分率計算，請修正。	遵照辦理，已修正。	P18-1。
				5.計畫書第15章使用之更新後戶數與第11章建築設計戶數不一致，請通盤檢視相關檢討後修正。	遵照辦理，已修正。	P18-1 至 18-2。
				6.公寓大廈公共基金提列之費用應無條件進位至整數，請修正。	遵照辦理，已修正。	P18-1。
				7.計畫書第15-4頁，鄰房鑑定範圍所載4倍開挖深度與第附錄-21頁，圖示鑑定範圍不一致，請釐清修正。	本案開挖深度 19.95m，鑑定範圍為 4 倍開挖深度 79.8 公尺。	附錄七-13。
				8.有關都市更新規劃費部分，本案係依「都市更新條例」第10條第2項後段逕行擬具都市更新事業計畫案申請報核，故請刪除都市更新概要費用項目。	遵照辦理，已刪除擬訂事業概要費用。	P18-2。
				9.有關拆遷安置費部分，本案採權利變換方式實施，費用之計算依據應以實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，而非以協議金額，請修正。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，現階段僅委託元宏不動產估價師聯合事務所查估，後續權利變換階段再依相關規定辦理。	P17-1 至 17-5。
				10.有關印花稅計算部分，稅基請扣除已提列之營業稅費用後計算，請通盤檢視後修正。	遵照辦理，已扣除營業稅費後計算。	P18-2。
				11.有關營業稅計算部分，房屋評定標準價格計算缺漏房屋坐落地段等級調整率，請依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」檢討。	遵照辦理，已依「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」規定計算房屋評定標準價格。	P18-2。
				12.有關貸款利息計息月數與現金流量表編列不一致部分，請釐清修正。	本案地下六層工期(6-1)x2+4=14 個月，地上 32 層為 32 個月，外加工程以外時間 12 個月，共計 14+32+12=58 個月。	P18-2。
				13.請於計畫書內補充後續雨遮是否登記及計價，以利權利變換計畫執行。	本案依報核當期之規定可登記雨遮，惟依新北市都市更新審議原則規定有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。	--
			(八)其餘計畫書內容	1.選配原則	(1)有關「所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之3%為原則，其超額分配之申請，.....。」部分，考量執行彈性，請補充對地主選配上之影響限制說明。	遵照辦理，已修正選配原則(三)。	P15-1。
					(2)計畫書P13-1頁，原載「更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人.....」，請依都市更新條例第31條用語，修正為「未達最小分配面積單元」。	遵照辦理，已修正。	P15-1。

單位/委員		審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
				(3)請將內政部100.12.7台內營字第1000810535號函及內政部100.10.19台內營字第1000809224號函補充於計畫書內。	遵照辦理，已將優先選配之內容補充於選配原則(四)。	P15-1。
			2.公寓大廈管理規約草約	(1)依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分，應提供公共使用，不得為約定專用部分，其後區分所有權人會議，亦不得變更。其中沿街步道式開放空間、現有巷道等屬道路系統範疇，應於公寓大廈規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。	遵照辦理，已修正留設人行步道、基地內通路之管理維護計畫。	P20-1。
				(2)請依規定設置告示牌，並應於告示牌標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，且於公寓大廈規約(草約)附圖著色載明位置及標明告示牌位置；未來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，請於公寓大廈規約草約中補充敘明。	遵照辦理，已修正留設人行步道、基地內通路之管理維護計畫，並於圖說補充標示告示牌位置。	P20-1、附錄七-3。
				(3)請於公寓大廈規約草約以專章方式載明綠建築相關設備項目、內容、圖說、管理維護、綠建築標章有效期限為5年，期滿3個月內必須申請繼續使用及後續15年保用維持計畫，管理維護費用未來亦應於買賣契約中註記。	遵照辦理，已修正綠建築管理維護計畫。	P20-1。
				(4)請依公寓大廈管理條例規定，將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。	遵照辦理，已補附共專有圖。	附錄八。
			3.請於計畫書內補充本案符合法空畸零地檢討之相關證明文件。		遵照辦理，已補充本案符合法空畸零地檢討之相關證明文件。	附錄一-2 至附錄一-30。
			4.經查本案未載明續建機制，請於計畫書補充有關本案資金及產權控管機制，續建機制之內容、啟動時點、變更實施者方式，及若啟動續建機制後仍未能順完工或交屋的處理方式等內容，並建請實施者除續建機制外補充其他風險控管機制之說明。		遵照辦理，已載明續建機制。	P19-1。
			5.有關計畫書附錄一、實施者證明文件，請更新至最新版本。		遵照辦理，已修正。	附錄二。
			6.有關本案事業計畫書數字、內容誤繕及圖面多處模糊部分，請通盤檢視後修正。		遵照辦理。	--
會議結論		請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定期限內，依委員、相關單位意見及本次提案提請討論事項，檢討修正及檢附修正前後對照圖說，檢送計畫書續提下次專案小組。			遵照辦理。	--

公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 3 月 29 日（星期四）下午 2 時 30 分

開會地點：新北市板橋區西安市民活動中心（新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓）

依據新北市政府都市更新處 107 年 4 月 16 日新北更事字第 1073532975 號函辦理

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、所有權人宋○祖(**街*巷**號*樓)	(一)首先要恭喜本案走到現在，看出實施者的努力，個人對建築方面並不是很瞭解，只是有些想法希望列入紀錄並與實施者溝通。當初實施者開說明會時原先提出蓋鋼骨鋼筋混凝土構造的房子，但是目前報告書內採用鋼筋混凝土構造，我現在住的房子就是鋼筋混凝土構造的19、20層建築物，有個最大的缺點是柱子所占面積很大，影響室內空間大小。我們基地位於新板特區的黃金地段，希望至少是外觀新穎又有避震效果的新大樓，不然會有價值損傷的感覺，蓋這樣的房子沒有達到我們的預期，且實施者的業務員表示這個是暫時的報告書，之後內容會再調整，可是今天都開公聽會了，以上內容請實施者釐清說明。 (二)本案受限於基地形狀、大小，使得設計似L型、斜斜的，與當初設計不太一樣，外形不好看。且RC結構柱子較粗，例如40坪的房子，柱子可能就占一、兩坪，所以仍希望結構能用鋼骨構造。 (三)聽說去年通過在捷運周遭500公尺範圍內讓容積提高之規定，不知道我們是否適用。	【實施者回應】 (一)設計上因有住宅使用，較不建議用純鋼構，通常25、26至30層才會考慮用純鋼構，另外鋼骨鋼筋混凝土構造的工法較繁複，成本較高，而鋼筋混凝土構造通常可蓋至25、26層，且耐震強度不論鋼骨鋼筋混凝土或是鋼筋混凝土設計均須符合法令規範。 (二)本案儘量將柱設計於建物外圍，採露柱設計，減少柱對室內面積的影響。建築設計時容積計算並不含柱子面積，至更新後建物登記則依地政相關規定辦理。 (三)本案範圍較不方正，建築設計受基地形狀影響較拘束不易發揮，設計面會再檢討改進，以符合大家期望。 (四)有關修法提高的是獎勵上限，申請獎勵仍須符合相關項目的規定，當然本案還是會盡量爭取相關獎勵，以符合大家期待。 【更新處回應】 有關您所提捷運周邊地區容積規定部分，係指「新北市都市計畫法施行自治條例」(草案)規定依捷運場站周邊一定範圍內，規範其容積量體上限，惟並非無對周遭環境有所貢獻即可取得上限之容積獎勵額度，例如須留設開放空間、取得一定級別之綠建築標章、基地保水等對環境回饋之建築。目前該條例草案業經新北市議會通過，惟仍須報內政部後才發布實施。	--
二、所有權人胡○○英(**街*巷**號*樓，含書面意見)	(一)本案目前設計19樓，據我所知區運路、新府路附近的更新案有設計到30幾樓，感覺我們的條件比較差。 (二)另一個問題是本案基地較小，限制可興建之高度，這部分請實施者克服困難擴大基地範圍。 (三)本身是建築師，我是認為鋼骨結構不太適合、因為我們是住宅，在隔間、格局等各方面以鋼骨構造建築未必較好。我自己有朋友分享他的案例是分配實坪，即扣除柱子等面積，這屬於分配條件的部分。 (四)本都更案地號1893-3、1893-4面積387㎡(佔總土地面積%)，此兩筆土地自民國64年起，即為既設道路迄今現廠商將此兩筆地號納入本都更案，如參加權利分配是否公允。請說明。 (五)本案新民街7巷4、6、8、10號4棟20戶，並未納入，而7巷4~10號(雙號)門前之原巷道，必須保留供4棟20戶之住戶出入通行使用，但廠商一方面將此部分巷道土地納入本都更案，參與權利分配，另一方面再將此土地提供給非都更土地所有權人使用，上述情事是否合理，請說明。	【實施者回應】 (一)各案由於基地條件與法規條件的差異，所以可申請之容積獎勵項目與額度不盡相同。另外條件與設計樓層高度上也不是完全相關，應該還是配合參考開發規模較適宜，實施者會盡最大努力爭取容積獎勵，為仍須以審議通過內容為準。 (二)有關陳情人所提1893-3、1893-4地號兩筆土地雖為現有巷道，但使用分區仍屬特專一，建蔽率50%、容積率300%，仍可參與分配，符合權利變換相關規定。 (三)有關新民街7巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。	--
三、所有權人李○媛(中山段 1893、1893-2、1893-3、1893-4、1938、1938-1 地號等 6 筆土地所有權	(一)本人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等4筆土地，此4筆土地相連且現況為新民街7巷，以及持有板橋區中山段1938、1938-1地號等2筆土地，及地上物建號8106、754、756(門牌號碼分別為**路*號*樓、**路*號*樓、**路*號*樓)，該房屋均為屋齡30年以上之老舊、危險建築物。本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」。本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以維本人權	【更新處回應】 有關陳情人所提意見涉及範圍調整部分，將納入會議紀錄供後續審議參酌。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
人，劉先生代表，含書面意見)	益。但富鉅鼎建設於106年8月告知，因主管機關審議要求，本人所有之1893、1893-2地號等兩筆土地需退出本更新案。		
	(二)然鄰地都市更新整合遙遙無期，倘鄰地如無法順利都更，則本人土地已幾十年部分做為現有路使用，權益損失要向誰申請賠償？		
	(三)況且上開土地所有權人已100%同意參與都市更新，豈有排除之理？為維護所有權人之權益，故陳情貴府准予納入都市更新範圍內。		
四、所有權人呂○宏、呂○誠、呂○慈(新北市板橋區**街*巷*號，書面意見)	(一)請以中山路、新民街、民族路、民權路圍成之整個街廓，進行都市更新。	【實施者回應】 (一)本案經歷多次範圍協調，若要擴大範圍目前仍受限於同意比例，實施者仍以目前範圍續審但保留相關彈性。 (二)有關新民街7巷，目前採廢巷後改道的模式，改道後仍指定建築線避免損害鄰房權益。	--
	(二)新民街7巷廢巷。		
五、所有權人呂○峯(**街*號*樓，李先生代表)	(一)請問召開公聽會及公開展覽30 日，是否要所有合法建築物與土地所有權人決定是否參與本案，其法律效力為何。另公開展覽期滿後剩下20%、30%不同意的住戶要如何處理。	【更新處回應】 (一)公開展覽30日及召開公聽會係依都市更新條例第19條規定辦理，主要是希望民眾知曉事業計畫內容、蒐集民眾意見作成紀錄供後續審議參考。若民眾有相關意見，可於今日公聽會提出，或會後提供書面予市府都市更新處彙整供審議參酌。 (二)都市更新條例係多數決機制，公開展覽期滿結束後同意比例達法定門檻，案件即可續行辦理審議等法定程序，對於尚未同意的住戶，會請實施者能持續整合、溝通，取得其同意，以利本案後續執行。 (三)公開展覽期滿30日內，若對事業計畫內容有疑慮或事業計畫內容與原簽署同意書時不同，就已出具同意書者，可於公開展覽期間內撤銷同意書，於公開展覽期滿結束後，市府會統計本案之同意比例是否仍符合法定門檻，以辦理後續程序。 【實施者回應】 有關本案設計 2 棟所產生的風水問題，目前採設計平面的角落對向另一棟的樓梯間的方式來避免問題。	--
	(二)本案前後棟建築物間之角度設計從中國風水的角度來看不好。		
六、財政部國有財產署北區分署(書面意見)	(一)本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)仍達34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成負荷與衝擊。	本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	--
	(二)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為3億2,863萬9,010元)，請實施者適時依本分署106年12月25日台財產北改字第10600354790號函說明二意見，提供申請容積移轉前後相關分析資料。	因本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	--
	(三)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	本案信託管理費提列已扣除國有土地 2.16%及市有土地 1.27%之比例，並於權利變換階段提供相關佐證資料。	--
	(四)本案共同負擔比例達46.25%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案以權利變換方式實施，共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」核計，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變換的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。	--
	(五)本案國有土地比例2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」規定計算管理費率，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--
	(六)有關事業計畫書第13-1頁選配原則(四)，涉超額選配乙節，請實施者應依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，其超	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理辦理之，並請實施者補充登載於選配原則。		
	(七)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者再審視本案事業計畫書內相關章節內容並予修正，以符實際。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	(八)查本分署前以106年9月7日台財產北改字第10600239840號函復市府都市更新處，請市府評估有無社會住宅需要，請惠予查復需求。	敬悉。	--
七、市府財政局(書面意見)	(一)計畫書第14-1頁：依「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」(以下簡稱提列基準規定)，合法建築物拆遷補償費補償單價應由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，請補充說明。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，現階段僅委託元宏不動產估價師聯合事務所查估，後續權利變換階段再依相關規定辦理。	--
	(二)計畫書第14-2頁：合法建築物拆遷安置費之租金水準應由實施者委託鑑價機構依當地實際租金額度查估，請釐清說明本案計畫內容是否與提列基準規定相符。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，現階段僅委託元宏不動產估價師聯合事務所查估，後續權利變換階段再依相關規定辦理。	--
	(三)計畫書第15-4頁：經查本案無辦理事業概要，請重新檢討都市更新規劃費用，並請檢附契約影本佐證。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	(四)計畫書第15-4頁：請依提列基準規定，檢具更新前土地及建物測量費用之契約影本佐證。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	(五)計畫書第15-6頁：請依提列準規定，檢具信託費用之契約影本佐證。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	(六)計畫書第15-6頁：銷售管理費用計算有誤，請依級別計算各級金額後累加。另風險管理費提列11.9%請酌予調降或說明合理性。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	(七)本案容積移轉費用以公告現值比例130%計算，似有偏高，請檢討修正。	容積移轉價值比例係以市場行情提列。	--
	(八)本案更新後擬興建地上19層地下6層建築物，施工期間依提列基準計算應為33個月，惟表15-10現金流量表及第17-1頁實施進度表之施工期間為36個月，請釐清。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	(九)請檢附共用部分、專有部分或共用部分約定為專有等圖說。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
委員綜合意見	一、本案範圍目前與送件時相比已相對完整，若能再擴大範圍將西南側納入會更好，惟已舉辦過 3 次範圍協調會，但如能再更完整會更有助地區環境改善。	本案經歷多次範圍協調，若要擴大範圍目前仍受限於同意比例，實施者仍以目前範圍續審但保留相關彈性。 有關範圍調整為 22 筆業經更新單元範圍諮詢會原則同意，並辦理公開展覽，由於擴大範圍仍須符合都市更新條例規定之同意比率，故能將西南側納入更新單元範圍內，後續實施者仍會本於真誠磋商精神與鄰地所有權人持續溝通協調，以利整體建築規劃配置及街廓發展。	--
	二、板橋區中山段 1931、1932、1933 地號同屬 62 年之建照，僅 1931 地號納入本案，涉及建築物共同壁分割之處理，建請實施者與建管單位釐清並補充相關說明。	涉及建築物共同壁分割之處理已於附錄二檢附相關說明。	--
	三、廢巷改道所造成之人車通行衝擊與影響請實施者詳細評估、說明。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	四、本案申請銀級綠建築獎勵，門檻為 41 分，目前所載得分為 41.29，建議檢討相關指標提高得分。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	五、本案擬以捐贈都市更新基金之方式申請容積獎勵，為改善更新後居住環境，仍請實施者考量以提供基地內綠化、開放空間等提升實質環境品質方式爭取容積獎勵。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	六、本案申請容積移轉額度達 40%但目前規劃內容似未提出容移友善方案，請實施者釐清擬以新制評點或舊制審議，另本案基地形狀相對較不完整，地下層空間配置並不佳，請實施者就本案開挖至地下六層與申請達 40%容積移轉量體之成本效益予以分析。	遵照辦理，後續審議階段提出容移有善方案或相關配套方式。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	七、本案設計住宅與辦公室兩種類型使用，其相關動線配置請再標示清楚並依相關規定辦理。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	八、現有巷道改道、車道出入口動線與緩衝空間等標示不清，請釐清修正。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	九、有關本案選配原則部分，所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之3%為原則，相較通案為低，且本案兩棟建築物之估價將有所差異，這項選配原則是否會限縮所有權人之選擇權，請實施者再予評估、說明。	遵照辦理，將併同第一次專案小組審查意見修正。	--
	十、公聽會簡報第4頁，擴大範圍與剔除範圍標示有誤請修正。	遵照辦理，已修正。	--
主席結論	今天公聽會議程序到此結束，本案公開展覽自107年3月15日至同年4月13日結束，倘地主後續有任何意見，後續審議階段可將書面意見郵寄至市府都市更新處，相關意見皆會提送都市更新審議委員會參考審議，謝謝各位今日與會。	遵照辦理。	--

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 12 月 28 日（星期四）下午 7 時
開會地點：新北市政府 511 簡報室（新北市板橋區中山路一段 161 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人李○媛代表劉○鼎	本人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4等4筆土地此四筆土地相連且現況為新民街7巷及1938、1938-1地號等2筆土地，及地上物建號8106、754、756(門牌號碼分別為民權路6號二、三、四樓，該房屋均為屋齡30年以上之老舊、危險建築物)。 本人同意參與富鉅鼎建設為實施者之「擬訂板橋區中山段1928地號等20筆土地都市更新事業計畫案」。本人所持有土地自始均要求富鉅鼎須一同處理，以維本人權益。但富鉅鼎建設於106年8月告知，因主管機關審議要求，本人所有之1893、1893-2、1938、1938-1地號共4筆土地須退出本更新案。 然鄰地都市更新整合更是遙遙無期，倘鄰地如無法順利都更，則本人土地已幾十年部分作為現有路使用，權益損失要向誰申請賠償？ 況且上開土地所有權人已100%同意參與都市更新，豈有排除之理? 為維護所有權人之權益,故陳請貴府准予本人所有之土地納入都市更新範圍內。	【爵鼎周兆駿回應】 謝謝您的意見，我們會納入會議記錄供審議參考。	--
**街*巷*號三樓代表	1.已簽署同意書的所有權人是否已完成更新後房屋選配? 2.目前是否有規劃如何選配? 3.坪數是否可以依分配大小規劃，分配面積是否含公設? 4.如果未達現在居住面積有無補償方案? 5.可否補充說明拆遷安置計畫所提的拆遷安置與補償?	【富鉅鼎建設毛韋翔回應】 1.目前是依權利變換方式進行選配與找補。 2.將來規劃會盡量依分配面積設計，分配面積均含有公設；有關個人分配條件會再與您洽談。 3.協議分配部分，規劃由下而上、原方位原位置選配為原則。 【爵鼎周兆駿回應】 1.目前尚未進入權利變換選配階段，但事業計畫已有明列選配原則。 2.本案目前擬以權利變換方式實施，並依規定提列拆遷安置與補償。	--
新北市都市更新學會王朝志先生	本案目前還在前期階段，建議大家能凝聚共識，才會有助本案推動。本案是舊案，容積獎勵比較優惠，但是容積移轉的友善方案還請實施者多費心。有關道路地所有權人的陳情也請實施者多溝通。	【爵鼎周兆駿回應】 感謝新北市都市更新學會代表的建議，會請實施者參酌。	--
學者專家 李忠憲估價師	今天是事業計畫公聽會，主要是說明本案建築設計與容積獎勵，這是法定程序來收集民眾的意見，歡迎大家踴躍提問。這個階段也會提出選配原則，今天簡報內容也有說明。本案將來以權利變換實施，如果所有權人與實施者另行協議，就依協議內容，如果沒有協議就依權利變換的方式來找補,權利變換的內容會由主管機關來把關。預祝本案能早日完成。	【爵鼎周兆駿回應】 感謝李估價師的發言，希望本案能盡速推動。	--
地號1929住戶代表	1.請問更新單元範圍變更的依據為何? 2.所以委員的意見比住戶要大? 3.實施者的態度認為幫我們實施都市更新是很大的優惠，感覺他們沒有很大的熱誠，我們住戶的賭注是我們自己的房子，我感受不到他們的認真跟努力。	【爵鼎周兆駿回應】 1.主要是依更新處的審議慣例，不希望造成鄰地將來無法辦理都市更新。 2.委員會參酌住戶意見並作專業與通盤的考量。 3.這方面會請實施者多加注意，再更熱情與積極的推動。 【施振華建築師】 實施者也是希望範圍能盡早定案，因為範圍變更會牽涉到建築設計與相關法規檢討，實施者需要做通盤的考量，造成本案程序上比較冗長。	--
街之*號*樓住戶	我們的房子是民國64年興建的，原住戶大多搬離，請實施者針對住戶多積極溝通。	【富鉅鼎建設毛韋翔回應】 本案先前經過多次鄰地協調，目前範圍較為穩定，實施者也會努力讓本案早日完成。	--
廖○雲 106年12月22日	本人係新北市板橋區中山段1944、1944-1等二筆地號土地所有權人，富鉅鼎建設就鄰近土地辦理「擬訂新北市板橋區中山段1928等20筆土	本案範圍內同意比例符合都市更新條例第二十二條規定,實施者亦於106年12月28日以富建更字第1061200004號函回覆陳情人。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
板橋埔墘郵局存證號碼000978 書面意見	地都市更新事業計劃案」之前，並未徵得本人同意，即將上開土地強行劃入更新範圍，嚴重損害本人之權益，本人嚴正聲明拒絕參加上開都市更新案。請貴處於受理該案時，審慎評估其更新範圍之合理性及可行性，並請了解除實施者及其關係人外，有多少私地主同意參加該案?以免損及私地主權益。		
國有財產署北區分署(106 年 12 月 25 日台財產北改字第 10600354790 號函書面意見)	一、依本署 106 年 12 月 19 日號台財產署改字第 10600405020 書函交下貴公司 106 年 12 月 15 日富建更字第 106120001 號閉會通知單影本辦理。 二、查貴公司擬申請容積移入本案更新單元，請貴公司另提供下列資料：(一)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。(二)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。(三)容積移轉來源及成本說明。(四)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析， 三、請貴公司應將本案土地所有權人應負擔之營業稅，依規定納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。 四、至本案國有土地處理方式，本分署業以 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函復新北市政府都市更新處有案，並請該府評估有無社會住宅需要，併予說明。 五、為利處理時效，爾後類此開會通知或會議紀錄，請一併函本分署知悉。	一、敬悉。 二、本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，且目前尚未實質審議，相關變數仍多，國產署北區分署所需資料，實施者將擇適當時機提供。 三、本案已將營業稅納入共同負擔。 四、已將 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函納入貳拾、其他應表明事項。 五、敬悉。	--

第二次補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 106 年 12 月 7 日 新北更事字第 1063540089 號	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆(原20筆)土地都市更新事業計畫」一案，請補正後報府續辦，復請查照。	敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 106 年 11 月 7 日富建更字第 106110002 號函。	敬悉。	--
		二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。	遵照辦理，已依審查意見修正。	--
		(一)附件冊部分 1.有關原報核時、公開展覽前徵補同意書及更新單元範圍調整後之同意比例計算仍有誤，請通盤檢視後併同計畫書內容修正。	遵照辦理，已修正，	附件冊。
		(一)附件冊部分 2.有關原報核復取得之同意書部分，應檢附正本。	遵照辦理，已檢附何○滿、何○娜及陳○黎同意書正本。	附件冊。
		(一)附件冊部分 3.請檢附更新單元範圍調整後經建築師簽證之「新北市自行劃定更新單元檢核表」正本。	遵照辦理，已檢附調整後更新單元範圍並經建築師簽證之「新北市自行劃定更新單元檢核表」正本。	附件冊。
		(一)附件冊部分 4.有關通知回執部分，請檢附正本，另依影本資料，回執證明缺漏自辦公聽時交寄大宗函件執據順序號碼12、45、75之回執證明，另部分收件人姓名欄無法辨識，請檢附資料說明，且疏漏通知所有權人何靜琦及呂芬燕，亦缺漏周知更新單元內門牌戶，請釐清。	本案 104 年 6 月召開之自辦公聽會函件執據順序號碼 12、45、75 之回執證明因故未能收到，且已超過郵務查詢時限，實施者已於 106 年 12 月 28 日依相關規定補辦公聽會，並檢附相關資料。	附件冊。
		(二)計畫書部分 1.審議資料表仍缺漏本案法令適用基準日及事業計畫報核日，請修正。	遵照辦理，已修正。	PV。
		(二)計畫書部分 2.計畫書貳、計畫地區範圍所載更新單元範圍及其坐落之合法建築物建號，應依範圍諮詢會結論修正。	遵照辦理，已依範圍諮詢會結論修正計畫書所載更新單元範圍及其坐落之合法建築物建號。	P2-1。
		(二)計畫書部分 3.有關計畫書內所載土地及建築物之所有權人姓名、人數、土地及建築物樓地板面積等仍有多處誤繕，請確實依謄本所載，通盤檢視後修正。	遵照辦理，已通盤檢視計畫書內所載土地及建築物之所有權人姓名、人數、土地及建築物樓地板面積等。	附錄三及附錄四。
		(二)計畫書部分 4.本案使用分區為第一種特定專用區而非商業區，故有關計畫書內圖5-7、圖6-2、圖6-3等各使用分區圖例名稱，請通盤檢視復修正。	遵照辦理，已修正。	--
		(二)計畫書部分 5.本案有同一建照部分建築物納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，考量建築物安全性及相關權利人權益，請於計畫書內載明後續處理方式。	遵照辦理，已載明使照範圍剩餘部分共同壁之後續處理方式。	附錄一-20 至 27。
		(二)計畫書部分 6.請檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」，並確實檢討。	遵照辦理，已檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」，並確實檢討。	附錄五。
		(二)計畫書部分 7.計畫書內多處圖面比例與所載比例尺不一致，必要時得局部放大，請通盤檢視計畫書後修正。	遵照辦理，已修正。	--
		(二)計畫書部分 8.事業計畫圖之位置圖比例尺不得小於1/500，請修正。	遵照辦理，已修正。	--
		(二)計畫書部分 9.計畫書內容多處文字誤繕、圖面錯誤，請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	--
		三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請逕洽本處更新事業科。	遵照辦理，已依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」修正。	--
		四、請貴公司依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第 5 點規定併同更新本案相關資訊專案	遵照辦理，已建置專屬網頁及聯絡資訊。	P24-1。

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		網站(涉及個人資料部分予以隱去)內容，另依第 6 點規定設置本案專線電話。		
		五、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：https://goo.gl/LQVDHs)更新本案資訊。	遵照辦理。	--
		六、請將市府財政局 106 年 9 月 7 日新北財開字第 1061742238 號函及財政部國有財產署北區分署 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函(諒達)所提意見分別作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。	遵照辦理，已於本表增列新北市政府財政局及財政部國有財產署北區分署書面意見，並逐條回應說明。	--
		七、因本案申請獎勵項目涉及 2 樓以上更新後平均單價，為復續公閉展覽期滿後召閉都市更新暨都市設計聯審，請於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議時檢附估價報告書，並預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。	本案業已委託元宏聯合不動產估價師事務所進行 2 樓以上更新後平均單價之查估作業，並將於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議前檢附估價報告書。	--
		八、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，第 2 次補正期限為 30 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 30 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前閉規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

第一次補正意見回應綜理表

審查單位	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
新北市政府都市更新處 106 年 9 月 12 日 新北更事字第 1063537597 號	主旨	有關貴公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」一案，請補正後報府續辦，復請查照。		敬悉。	--
	說明	一、復貴公司 106 年 6 月 30 日富建更字第 106060001 號函。		敬悉。	--
		二、本案審查意見主要臚列如下，請據以修正都市更新事業計畫書圖，並補送相關文件及資料。		遵照辦理，已依審查意見修正。	--
		(一)附件冊部分	1.請檢附依範圍諮詢會調整範圍之土地及合法建築物同意比例清冊、並補充同意書等相關資料。	敬悉。	--
			2.有關範圍調整後檢附之謄本所載1883地號登記次序0010之所有權人姓名與原報核不同部分，請釐清。	1883 地號登記次序 0010 之所有權人係申請改名。	--
			3.請檢附「新北市自行劃定更新單元檢核表」，並確實檢討。	遵照辦理，已檢附並確實檢討。	附錄一-1。
			4.請檢附自辦公聽會郵寄回執證明、範圍調整後之土地使用分區證明書、最新版本之股份有限公司變更登記表。	已檢附於附件冊。	--
			5.請併同檢附範圍調整說明會通知修正範圍土地、合法建築物所有權及其他權利人，並使其表達意見之相關證明文件。	隨函別冊檢附相關資料。	--
		(二)計畫書部分	1.都市更新事業計畫申請書缺漏實施者章印。	遵照辦理，已補實施者章印。	P Ⅰ。
			2.審議資料表請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」修正。	遵照辦理，已修正。	P Ⅴ。
			3.計畫書貳、計畫地區範圍所載更新單元範圍及其坐落建號，應依範圍諮詢會結論修正並補充原報核範圍及調整過程之相關說明，另應載明本案屬更新地區之依據。	遵照辦理，已修正。	P2-1、2-3。
			4.有關土地及建物清冊部分，持分面積請統一以小數點以下第2位元四捨五入方式呈現;部分內容與謄本所載不一致，請修正。	因部分建物謄本於其它事項標註小數點第 3 位之面積，為與謄本登載一致，建請同意標示至小數點第 3 位。	附錄三及附錄四。
			5.有關同意比例部分，應分別載明原報核、經增補同意書及範圍調整後之同意比例，並補充相關說明。	已載明原報核、經增補同意書及範圍調整後之同意比例。	P5-1。
			6.計畫書圖5-9捷運行人動線圖底圖錯誤、圖6-1套繪範圍錯誤、圖7-1區段劃分圖，應以1/500以上比例尺之地籍圖為底圖，請修正。	遵照辦理，已修正。	P6-29、7-2。
			7.計畫書伍、現況分析缺漏房地產市場調查內容；拾伍、財務計畫缺漏現金流量表，請修正。	遵照辦理，已修正。	P5-7。
			8.容積獎勵 (1)應載明本案適用之容積獎勵版本。	遵照辦理，已載明本案適用之容積獎勵版本。	P10-1。
			(2)有關申請設計建蔽率獎勵部分，請補充建蔽率、綠覆率相關檢討圖說。	本案無申請設計建蔽率獎勵。	--
			(3)有關申請留設人行步道獎勵部分，請詳列面積檢討圖說。	遵照辦理，已檢附人行步道獎勵面積檢討圖。	P10-6。
			(4)有關申請銀級綠建築獎勵部分，請依「新北市都市更新審議原則」檢附相關檢討圖說。	遵照辦理，已檢附綠建築評估報告。	附錄十一。

審查單位	審查意見			意見回應及處理情形	修正頁次
			9.有關現有巷道廢止或改道部分，現有巷道廢止或改道圖說比例尺應達1/500以上，並請以建築線指示(定)圖為底圖繪製。	遵照辦理，已修正為 1/600 比例尺並以建築線指示(定)圖為底圖繪製。	P11-2、11-3。
			10.請檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」，並確實檢討。	遵照辦理，已檢附「實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表」，並確實檢討。	附錄五。
			11.有關計畫書圖面部分，比例尺應達1/500以上，請通盤檢視修正，必要時得局部放大。	計畫書圖面比例尺為 1/500 以上。	--
			12.請檢附事業計畫圖(須含地籍套繪圖、位置圖、配置圖且比例尺不得小於1/500)。	已檢附事業計畫圖。	--
			13.計畫書內容多處文字誤繕、圖面錯誤，請通盤檢視後修正。	遵照辦理。	--
		三、修正計畫書內容請依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」辦理，其餘應補正之處，請運洽本處更新、事業科。		遵照辦理，已依「新北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」修正。	--
		四、請貴公司依「新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點」第5點規定更新本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去)內容，另依第 6 點規定設置本案專線電話。		遵照辦理，已建置專屬網頁及聯絡資訊。	P24-1。
		五、請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址：http://dcls.planning.lntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx/) 更新本案資訊。		遵照辦理。	--
		六、有關市府財政局 106 年 9 月 7 日新北財開字第 1061742238 號函(隨文檢附)說明四所提意見，請貴公司配合釐清修正；財政部國有財產署北區分署 106 年 9 月 7 日台財產北改字第 10600239840 號函(隨文檢附)說明二、(一)~(三)、(七)、(九)、(十)、(十二)所提意見，請貴公司配合釐清修正，其餘涉及審議事項之相關意見，請於提送都市更新審議委員會回應說明。並請將市府財政局及財政部國有財產署北區分署所提意見作成回應綜理表，納入本案事業計畫書。		遵照辦理，已於本表增列新北市政府財政局及財政部國有財產署北區分署書面意見，並逐條回應說明。	--
		七、有關市府城鄉發展局意見：「本案『擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案』基地位元於新板特區，鄰近市立體育館、板橋車站等，週邊生活機能完善。旨揭基地內國有土地面積為 57.75 平方公尺(管理機關為財政部國有財產署)，未達 500 平方公尺分回原則，擬不以作社會住宅為優先規劃；另市有土地面積 34 平方公尺(管理機關為新北市政府秘書處)，依 106 年 6 月 8 日奉准簽文規定，本案採權利變換，都更後若分回房舍，將爭取管理機關同意後，擬以社會住宅為優先規劃。」，請貴公司納入規劃參考。		本案規劃有店鋪、辦公室與住宅；建請市有土地管理機關於權利變換階段參與選配。	--
		八、因本案申請獎勵項目涉及 2 樓以上更新後平均單價，為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審，請於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議時檢附估價報告書，並預先製作都市設計審議報告書，俾利後續審議。		本案業已委託元宏聯合不動產估價師事務所進行 2 樓以上更新後平均單價之查估作業，並將於召開第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議前檢附估價報告書。	--
		九、依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 規定，都市更新事業之案件得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請；另依「新		遵照辦理。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款規定，第 1 次補正期限為 60 日，故有關本案補正事項，請貴公司於文到翌日起算 60 日內補正後送府續辦，若屆期仍未補正者，即依前開規定駁回該申請案件。		
新北市政府財政局 106 年 9 月 7 日 新北財開字第 1061742238 號	主旨	有關富鉅鼎建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫」報核一案，本局意見如說明，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依據新北市政府秘書處 106 年 9 月 1 日新北秘事字第 1061730440 號函辦理兼復貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函。	敬悉。	--
		二、依都市更新條例第 27 條第 1 項規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應-律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之...」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點規定：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第 5 點第 1 項規定略以：「都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。」先予敘明。	遵照辦理。	--
		三、查本案更新範圍內有新北市政府秘書處管理之板橋區中山段 1925 地號市私共有土地(市有持分面積 34 平方公尺，占更新單元面積比例 1.31%，使用分區為第-種特定專用區)及同段 1731 建號建物，現況為職務宿舍使用，目前尚無開發利用計畫，爰在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。	遵照辦理。	--
		四、經檢視旨案計畫書，下列內容請貴處轉知本案實施者予以釐清修正： (一)計畫書P5-10：表5-3土地面積、面積比例等資料有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P5-1。
		(二)計畫書P13-1：建議於計畫書中載明住宅單元可自由選配。	本案選配原則僅規範 1 單元由 1 樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其餘住宅部分並無限制。	--
		(三)計畫書P14-3：依「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」(以下稱提列基準)，拆遷安置費應不包含搬遷補貼費用，請刪除。	遵照辦理，已刪除搬遷補貼費用。	P17-2 至 17-5。
		(四)計畫書P14-4：表14-5建物累計折舊額計算結果有誤，請釐清修正。另本案加強磚造建物其建物已經歷年數40年超過經濟耐用年數35年，應無殘餘價格，請考量修正。	遵照辦理，已依建物構造別修正建物累計折舊額計算結果，加強磚造建物已依意見修正補償費計算。	P17-2 至 17-5。
		(五)計畫書P15-1：成本說明關於建物結構有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P18-3。
		(六)計書書P15-2：建築設計費用與表15-2計算結果不一致，請修正。	建築設計費已修正為一致。	P18-1。
		(七)計畫書P15-2、15-3：表15-3及表15-4營建費用計算結果有誤，請修正。另請檢附建材設備表。	遵照辦理，已修正，並檢附建材設備表。	P18-1 至 18-2、附錄七-1 至 2。
		(八)計畫書P15-3：表15-6建築面積有誤，請修正。	遵照辦理，已修正。	P18-1。
		(九)計畫書P15-3、15-4：「都市更新規劃費」及「不動產估價費」實際認列費用不得高於提列基準，請於計畫書中檢討本案是否符合前開規定，並應檢附契約佐證。	本案實際認列費用不高於提列基準，相關佐證合約待權利變換階段檢附佐證。	P18-2。

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		(十)計畫書P15-4：依提列基準規定，土地鑑界費應不包含地政士代辦費，請刪除。	遵照辦理，已刪除地政士代辦費。	P18-2。
		(十一)計畫書P15-4：鄰房鑑定費用請依提列基準規定檢附鑑定範圍圖及戶數證明。	遵照辦理，已檢附鄰房鑑定範圍圖與鑑定門牌。	附錄七-13 至 14。
		(十二)計畫書P15-4：更新前土地及建物測量費請依提列基準規定檢附契約佐證。	本案將於權利變換階段提供相關佐證資料。	--
		(十三)計畫書P15-4：拆遷補償費用與表14-5計算結果不一致，請修正。	遵照辦理，已修正為一致。	P18-2。
		(十四)計畫書P15-4：地籍整理費用請依提列基準規定檢附契約佐證。	本案將於權利變換階段提供相關佐證資料。	--
		(十五)計畫書P15-4：貸款利息計算結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列修正後之計算式。	遵照辦理，已修正。	P18-2。
		(十六)計畫書P15-5：稅捐費用合計結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列稅捐費用之計算式。	遵照辦理，已修正。	P18-2。
		(十七)計畫書P15-5：市有土地不參與信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費計算項目說明，並請檢附契約佐證。	本案信託管理費提列已扣除國有土地 2.16%及市有土地 1.27%之比例，並於權利變換階段提供相關佐證資料。	P18-3。
		(十八)計畫書P15-5：人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用計算結果有誤，請修正。	遵照辦理，已修正計算結果。	P18-2。
		(十九)請實施者提供本案公設比及預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，有關權利變換可獲配之樓地板面積等資料俟本案權利變換階段再行提供。	--
		(二十)請於計畫書中敘明有關新北市市有土地之處理方式。	遵照辦理，已載明新北市市有土地之處理方式。	P16-1。
		(二十一)本案申請容積移轉，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第12點規定應提出容積移轉前後財務分析試算。	有關本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	--
財政部國有財產署 北區分署 106 年 9 月 7 日 台財產北改字第 10600239840 號	主旨	貴處為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」報核，函詢本分署參與都市更新意見乙案，請查照。	敬悉。	--
	說明	一、依貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函辦理。	敬悉。	--
		二、謹提供本分署意見如下： (一)依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積2分之1者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段1926地號國有(持分)土地目前並無其他使用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍；又查上該開國有(持分)土地面積為57.75平方公尺，占本案更新單元總面積2,586平方公尺之比例為2.23%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。	遵照辦理，已載明國有土地及建物處理方式。	P16-1。
		(二)次依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：		

審查單位		審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		1.評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。 2.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。 3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者： (1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。 (2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。		
		(三)本案採權利變換方式實施，本署經管同段1926地號筆國有(持分)土地，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積4分之1者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至本署經管同段2458建號國有房屋(坐落上述1926地號國有(持分)土地上)，依處理原則第15點規定，併同坐落之國有土地處理。請實施者依前述說明二、(一)~(三)，將本案國有土地及建物處理方式登載於事業計畫書適當章節。		
		(四)本案容積獎勵(不含容積移轉)34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案申請容積獎勵總額度業以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	--
		(五)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為2億5,279萬9,238元)，請實施者提送下列資料： 1.量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。 2.財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。 3.容積移轉來源及成本說明。 4.容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。	因本案容積獎勵與容積移轉額度尚待審議，容積移轉前後財務分析試算俟本案量體較為明確較具參考性時提供。	--
		(六)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	本案信託管理費提列已扣除國有土地 2.16%及市有土地 1.27%之比例，並於權利變換階段提供相關佐證資料。	P18-3。
		(七)請實施者就事業計畫書第15章財務分析內容再予檢視表15-1各項數值是否有誤植或闕漏(如表15-1稅捐合計數值與第15-5頁合計數值不同、第15-5頁有明列本案申請容積移轉費用，表15-1卻未有數值)，俾供估算本案共同負擔比例。	本案共同負擔比例已重新核算。	--
		(八)本案國有土地比例2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例配予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權	本案共同負擔費用依「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(104 年 1 月 16 日)」規定計算管理費率，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準。	--

審查單位	審查意見		意見回應及處理情形	修正頁次
		益。		
		(九)請實施者再就本案更新單元面積檢視事業計畫書相關章節內容是否誤植(如第2-1、6-1頁)。	遵照辦理，已重新檢視相關內容。	--
		(十)有關事業計畫書第13-1頁選配原則(四):「所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之3%為其原則」乙節，請依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。請實施者補充於選配原則內容。	遵照辦理，已修正。	P15-1。
		(十一)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程式」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例2.23%，請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。尚有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程式於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。	敬悉。	--
		(十二)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。	遵照辦理，已修正。	P16-1。

備註：本計畫書除依審查意見修正外，其餘內容無異。

更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 4 月 18 日（星期二）下午 3 時 40 分

開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

依據新北市政府 106 年 5 月 2 日新北府城更字第 1063533255 號函辦理

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人李○媛(劉○鼎代表，中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號所有權人)	(一)陳情人持有板橋區中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號等4筆土地，大概就是現有巷的範圍。陳情人所持有之土地自始即要求實施者富鉅鼎建設需一同處理，但富鉅鼎建設告知因主管機關要求中山段1893、1893-2地號兩筆土地須退出本更新案。然而鄰地都更整合遙遙無期，故希望委員能將此兩筆土地納入本案。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號，請陳情人諒察。	--
	(二)關於板橋區中山段1893、1893-2地號兩筆土地的範圍，李小姐他擁有這四筆土地已經十多年，其實也很希望這兩筆土地周遭的鄰地能夠一起更新，如今等了十幾年，一直等不到。我們這邊有準備幾個類似的案例，是現有巷納入更新單元的例子，想請主席及委員參考。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號，請陳情人諒察。	--
一、委員綜合意見	(一)本案有部分建造納入更新單元範圍且使用共同壁之情形，故考量建築物安全性，實施者應請結構技師評估後續如何處理。	本案部分建造納入更新單元範圍且使用共同壁之建築物安全性，實施者已請結構技師評估後續事宜，確保安全無虞。	--
	(二)本案基地南側未納入本次更新單元範圍，建議實施者評估其與南側機關用地併同更新之可能性。	南側未納入本次更新單元範圍當前參與更新意願較低，倘將來仍有機會辦理都市更新，亦將委員建議納入考量。	--
	(三)本案擬建造兩棟建築物，臨民權路那棟似不符合土地開發效益，請實施者評估，以保障所有權人權益；另本次所提廢巷改道方案，將縮減臨民權路側可建築基地面積。	委員所提意見已轉知陳情人。	--
	(四)有關陳情人所有中山段1893、1893-2地號兩筆土地，縱使未納入本次更新單元範圍，未來一樣可開發使用，不會因本次沒納入更新，而變成別人的面前道路、不能當法定空地，也不會有不能開發及容積使用上的問題，只是開發早晚的問題。故建議本案更新單元範圍排除中山段1893、1893-2地號兩筆土地，係因作業單位通案上希望能照顧鄰地，不要損害其開發權益。另外，現有巷道在估價上，有建築線及沒有建築線的估值會有所不同、是否廢巷價值也會不一樣，這部分若能納入的話，未來他的權利價值會比較低；倘該巷道不會被相鄰之建築物當成唯一道路，其價值就會提升。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號。	--
二、都市更新處	(一)實施者報核時將新民街7巷全部納入更新單元範圍，惟本市更新單元劃定應考量鄰地的通行權、鄰地未來開發權益，以及若現有巷道全部納入本案更新單元範圍，未來新民街7巷兩側若要整合更新將會有困難等，不建議將新民街7巷全部納入本案更新單元範圍。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號。	--
	(二)有關陳情人提供之案例部分，第一個案例位於三重區，是比較早期的都更案，現行審議除就個案規劃配置審議外，亦考量更新後對周遭環境、交通等之影響通盤檢視；第二案目前還在審議中；第三案並非現有巷道，其更新單元範圍形狀係因都市計畫變更所致。	更新處所提意見已轉知陳情人。	--
	(三)過去有都更案將現有巷道納入更新單元範圍並作為法定空地，影響開放空間之留設，降低其公益性，故更新後的居住環境沒有更好，然現有巷道納入更新單元範圍之情形，因個案差異性樣態眾多，故尚未明訂相關規範而是就個案討論其合理性及必要性。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號。	--
結論	一、本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增1924、1945、1945-1、1946、1946-1及1931地號等6筆土地，並排除1893、1893-2、1938、1938-1地號等4筆土地後，調整為1928地號等22筆土地。	本案依結論新增 1924、1945、1945-1、1946、1946-1 及 1931 地號等 6 筆土地，並排除 1893、1893-2、1938、1938-1 地號等 4 筆土地，故案名調整為 1928 地號等 22 筆土地。	--
	二、有關廢巷改道方案部分，請實施者考量土地開發效益及所有權人權益，再對本案做最有利規劃配置之調整，確實提升環境品質。	遵照辦理，實施者考量相關因素後，改道方案新民街 7 巷沿基地北側通往民權路留設。	--
	三、請貴公司於會議紀錄送達翌日起算60天內，依委員綜合意見檢討修正，檢具計畫書圖及相關資料送府續辦，倘屆期未補正者，即依都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--

更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 7 月 29 日（星期三）上午 10 時 10 分

開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

依據新北市政府城鄉發展局 105 年 8 月 15 日新北城更字第 1053417859 號函辦理

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、委員綜合意見	(一)有關本案更新單元範圍仍不完整部分，請實施者在劃定更新單元時考量範圍完整性及對地區環境之助益，以積極的態度進行整合，並與鄰地地主妥善溝通。另有關現有巷道(1893、1893-2、1893-3及1893-4地號)部分，考量範圍完整性，請實施者再型評估是否將其1893及1893-2部分納入。	【實施者回應】 1.有關本案更新範圍不完整部分，本公司經上次會議後仍持續與鄰地地主進行溝通協調，目前已新增6位所有權人同意書，本公司將會持續努力。惟本案更新範圍北側鄰地有其他都更公司介入洽談當中，故目前主要協商範圍著重在更新範圍西側與南側土地，該範圍所有權人希望本案更新範圍趨完整後才願意洽談，倘能使鄰地一併劃入更新單元使更新範圍趨完整，於規劃本案時也較容易發揮。 2.本案更新範圍內現有巷道(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4等4筆地號)為單一所有權人，若僅將1893及1893-2地號等2筆土地剔除，將影響該所有權人參與都市更新意願。本公司將繼續努力與鄰地地主溝通協調並妥善規劃整體更新範圍。 【會後補充】 本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號。	--
	(二)有關本案更新單元劃定部分，本案有部分建築執照納入更新單元範圍，一張建築執照應以同一範圍為原則，請實施者需先確認建築套繪圖及建築執照情形，並且檢討法定空地、相關法定及建築線等事項，非以所有權人同意比例作為劃定依據，請實施者依新北市都市更新單元劃定基準劃定本案範圍，且不得造成法定空地重覆使用及造成相鄰土地無法單獨建築之情事。	遵照辦理，已請建築師簽證確認並檢討法定空地、相關法定及建築線等事項。	--
	(三)請實施者調查更新範圍鄰地不願參與更新原因，並將完全沒有意願住戶、已同意住戶及尚未同意住戶分別標示出來，作為更新單元範圍劃定依據及為來洽談方向。倘更新單元範圍更完整則有助於未同意戶參與更新。	遵照辦理，已彙整相關資料，實施者亦於 105 年 9 月 9 日、105 年 9 月 24 日針對北側鄰地 1887-2 等 5 筆土地進行協調。目前仍持續與單元內未同意戶及鄰地所有權人溝通中。	--
二、都市更新處	有關本案範圍納入1893及1893-2地號部分，其屬現有巷道，考量道路兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性，建議依通案原則予以排除，請實施者再與該地主溝通協調。另本案範圍內涉及現有巷道改道部分，建請於評估更新單元範圍調整時，一併規劃方案。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號。	--
結論	請實施者依委員意見修正，並於會議紀錄送達後翌日起算90天內說明協調狀況及整合情形，將單元劃定結果送府續辦，倘屆期未依本次會議紀錄送府續辦者，即依都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--

更新單元範圍諮詢會議審查意見回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 1 月 27 日（星期三）下午 2 時 50 分

開會地點：新北市政府 15 樓 1502 會議室

依據新北市政府城鄉發展局 105 年 2 月 16 日新北城更字第 1053411048 號函辦理

單位/委員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、委員綜合意見	(一)本案更新單元範圍不完整，其中未納入更新單元西側鄰地1939、1939-1、1940、1940-1、1941-1、1942、1942-1、1943及1943-1地號等10筆土地(面積556平方公尺)及南側鄰地1931、1932、1933、1936、1936-1、1937、1937-1地號等7筆土地(面積748平方公尺)，目前現況為4、5層樓建築物，屋齡也30年以上，考量其未來自辦更新可能性較低，目前本案使用分區屬特專一(都市更新地區)，倘實施者能將上述兩塊土地納入更新單元，會使更新單元更加完整，在未來規劃、處理、價格及價值等方面，都會有提升的作用，尤其在公共空間處理上，將會更加完善。	實施者於 105 年 3 月 25 日、105 年 4 月 8 日、105 年 4 月 19 日針對西側鄰地 1939 等 10 筆土地及南側鄰地 1931 等 7 筆土地舉辦鄰地協調會，惟參與意願未達都市更新事業計畫法定同意比例。目前仍持續與單元內未同意戶及鄰地所有權人溝通中。	--
	(二)另98年8月發布之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤見討)書」規定(略以)：「七、本計畫區內，為求具有整體性之規畫建築，各種特定專用建築基地最小面積為1,000平方公尺。若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地，經縣府召開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計委員會審議同意，不受前項規定限制。」故前項兩塊土地面積為達1,000平方公尺部分，若係因本案未納入範圍導致其未符最小開發規模，使其未來重建須再提都設委員會審議，似影響住戶權益，建請實施者再與住戶詳加說明、溝通協調，評估納入更新範圍。	本案依 106 年 4 月 18 日更新單元範圍諮詢會議結論排除 1938、1938-1 地號後，鄰地土地面積已達 1,000 平方公尺，符合相關規定。	--
	(三)本案更新範圍新民街七巷北側(1893、1893-2、1893-3)兩側旁的建築物，建照大多是民國62年及65年建照，甚至有民國55年及56年建造，若依實施者所劃之更新單元範圍，可能造成該巷道兩側的鄰地無法整合規劃，各此三筆土地是否納入本更新單元內，請實施者再評估。	本案範圍已依通案原則處理，排除具爭議之 1893、1893-2 地號。	--
	(四)請實施者再行考量與整合，讓更新單元範圍更完整，符合公共利益。另本案所提改道部分，後續請實施者確認更新單元範圍後，再提廢改道方案。	遵照辦理，實施者考量相關因素後，改道方案新民街 7 巷延基地北側通往民權路留設。	--
二、實施者回應	(一)有關本案更新單元範圍劃定是考量同意比例，目前本案同意比例僅約67%，若剔除更新範圍新民街北側1893、1893-2及1893-3地號等三筆土地則同意比例無法達到都市更新的門檻規定而無法成案。	實施者以另行取得其他所有權人同意，本案符合都市更新事業計畫法定同意比例。	--
	(二)有關更新單元西側鄰地1939、1939-1、1940、1940-1、1941-1、1942、1942-1、1943及1943-1地號等10筆土地(面積556平方公尺)及南側鄰地1931、1932、1933、1936、1936-1、1937、1937-1地號等7筆土地(面積748平方公尺)，本公司會繼續就這兩塊範圍地主們再協調溝通，爭取納入本更新單元機會。	實施者於 105 年 3 月 25 日、105 年 4 月 8 日、105 年 4 月 19 日針對西側鄰地 1939 等 10 筆土地及南側鄰地 1931 等 7 筆土地舉辦鄰地協調會，惟參與意願未達都市更新事業計畫法定同意比例。	--
結論	有關範圍調整部分，請實施者考量單元完整性及整體公共利益，再與地主溝通協調，並請實施者於會議紀錄送達翌日起算 90 天內說明協調狀況及整合情形，將更新單元劃定結果送府續辦，必要時再開範圍諮詢會議討論，倘屆期未依本次會議紀錄送府續辦者，即依都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定駁回該申請案件。	遵照辦理。	--

自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 6 月 22 日（星期一）下午 7 時

開會地點：新北市政府 511 簡報室（新北市板橋區中山路一段 161 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
新北市都更學會 王先生	主席方總經理，以及吳委員(吳建築師)，還有在場的各位地主大家晚安。很高興我們新北市都更學會有這機會代表都更處參加今天的自辦公聽會。關於我們這個自辦地區及獎勵值，剛看了簡報之後，其實就一般都更案來講，算是非常高。剛周經理也有解釋，在(104 年)7 月 1 日以後很多獎勵值都會限縮，這是因為監察院對原本的容積獎勵過度的浮濫而做出的糾正，所以規定在今年 7 月 1 日之後會有限縮。所以說，若在座各位大家有意願同意都更的，建議大家能跟左右鄰居鼓勵一下，目的在月底(104/06/30)之前能夠送件，這樣才能夠享有舊法的獎勵措施。在這裡要跟各位報告，目前這確實是這樣的情況，最近許多委員也都疲於奔命，因為現在許多建設公司也都趕著這最後的期限而加速送件，因為月底前能送件成功的話獎勵值比較高，等過了 7 月 1 日之後，獎勵值會差很多。 剛看完簡報之後，能看的出來我們現在的基地有比較不完整，這應該是整合意願的問題。那也沒關係，我們可以先送件，到時候政府委員他們一定會要求作鄰地協調，鄰地協調到時候一定得做。所以我們現在先把目前整合的結果先送進去，到時候再跟鄰地協調之後，再做修正。 第二點，這裡有 40%的容移，就委員這邊來看，40%的容移已經算是蠻多的比例，所以可能會要求做一些回饋，所以，建築師這邊需要注意一下，看需有什麼回饋的設施，然後看委員能不能接受，畢竟獎勵值那麼高，如果對環境沒有一些相對的回饋，不一定能達到那麼高的獎勵值。當然實施者這邊為地主爭取那麼高的獎勵值，是他們的天職，所以他們會盡量的爭取。至於是不是能取得那麼高的獎勵值，當然還是需要看到時候委員能不能同意。當然，實施者這邊一定會努力爭取地主的認同，以及那麼高的獎勵值。 再一點就是說，因為這是事業計畫的公聽會，然後我看我們這塊基地上有些地方是一樓店面，一樓店面的話，通常一樓的地主意見都會比較多一點，就一般案件來講。所以說，一樓的地主能不能跟實施者達成協議，這非常重要。如果能與他們達成協議的話，我想本案一定能很順利。實施者這邊，一定要秉持公平、公開、公正的原則來跟地主最大協議的溝通；而地主這方面，看有沒有任何的問題，我想，大家既然站在同一條線上，如果有任何的問題，盡量提出來，把任何有不同意的地方、有問題的地方，盡量化解掉，讓我們盡量達成協議。這樣子的話，我們的案子做起來才能比較順利。希望本案能夠早日開發成功。謝謝。	【爵鼎周兆駿】 感謝學會代表王先生的指導與提醒，實施者會再努力與所有權人溝通。	--
學者專家 吳建築師	在座各位晚安，很高興能接到都更處通知來參加此次都更案的公聽會。關於我們這次的都更案，就剛剛簡報這樣看來，可以知道我們基地的地點真的非常的好，而且獎勵值方面也非常的高。相對的，各位地主對於自己本身的權益也相對蠻關心的，那我這邊有幾點要跟大家做建議，提供給實施者，以及規劃單位，還有各位地主來做參考。 第一點，我們這個基地旁邊連著兩條很寬的大馬路，所以可以規劃到地上 30 層，地下 7 層，這應該算是一個蠻大的規模。由於地下到 7 層，而地上到達 30 層這樣的規模，到時候更要注意到損害鄰房的問題；第二個就是，我們這個案子是採權變的方式，而權變是一個比較公平的方式，是一個比較透明、公開的方式，所以在我們簡報的第 19 頁部分，關於地主選屋的選配原則，實施者這邊也幫各位準備了五種的選配原則。依權變辦法第 11 條(權利變換相關規定在都市更新條例第 29 條開始到 43 條)規定，選配原則須要在事業計畫階段載明，那針對選屋原則方面，我只有一點意見提供給各位參考，針對未達最小分配單元，若未達最小分配單元的部分當然無法單獨選配，所以我覺得這個更新單元的地點那麼好，如果沒參加，沒選配的話，我真的覺得很可惜。是否能增列合併選配的方式，讓所有權人有更多選擇。 那最後一點就是，在簡報第 25 頁預定實施進度部分，好像漏列的權利變換的時間。那在這邊就預祝這個案子可以在 7 月 1 日前可以去報核，然後在未來可以順利成功，謝謝。	【爵鼎周兆駿】 我們謝謝吳建築師的精闢見解。有關開挖的部分，我們會多多注意，畢竟地下 7 層是一個相對較深的開挖。然後有關選配原則的部分，我們也會針對大家的需求下去做個考量，還可以再做一些調整，有關實施進度的部分為誤植，會配合修正。	--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元範圍內建物屋況老舊且現有巷道狹窄，除影響整體都市景觀外，亦有妨礙公共安全、衛生環境之虞，亟需透過都市更新手段，改善都市防災與人行徒步空間；在未來發展方面，本案鄰近板橋車站、新北市政府、購物中心及百貨商場等，區位便利、交通方便且生活機能良好；故為使更新單元之土地能合理利用、改善現有居住環境品質及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能之協調融和等目標，並增進公共利益，爰依都市更新條例相關規定，加速當地都市更新事業之實施。

(一)公劃更新單元

本案位於 90 年 4 月 25 日公告之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」及「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫」範圍內，符合「新北市都市更新單元劃定基準」規定；自行劃定更新單元檢討表詳見附錄一。

(二)辦理過程

本案係逕送事業計畫。

二、法令依據

本案採權利變換方式實施，依據 99 年 5 月 12 日修正發布之「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

位於新北市板橋區新民街、中山路一段及民權路所圍街廓中，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

(一)原更新單元(20 筆)-送件版

實施者於 104 年 6 月 29 日以「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」申請報核，範圍包括新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1938、1938-1、1944 及 1944-1 地號等 20 筆土地，面積共計 2,674.00 平方公尺，以及新北市板橋區中山段 754、755、756、901、902、903、904、905、906、907、908、909、910、911、912、913、914、915、1399、1604、1605、1606、1607、1612、1613、1731、1735、1736、1740、1741、1742、1743、1744、1745、1746、1747、1748、1761、2458、2828、2830、3683、3684、3685、3686 及 3687 建號等 46 筆建築物，面積共計 4,250.535 平方公尺。

(二)調整範圍(22 筆)-公開展覽版

依據 105 年 1 月 27 日、105 年 7 月 29 日及 106 年 4 月 18 日更新單元範圍諮詢會議結論：「本案綜合考量整體更新之公益性及開發整合情形，原則同意本案實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增 1924、1945、1945-1、1946、1946-1 及 1931 地號等 6 筆土地，並排除 1893、1893-2、1938、1938-1 地號等 4 筆土地後，調整為 1928 地號等 22 筆土地」，面積共計 2,586.00 平方公尺，以及新北市板橋區中山段 897 建號等 51 筆建築物，面積共計 4,721.40 平方公尺。

實施者於 106 年 8 月 14 日召開更新單元範圍調整說明會，於十日前 106 年 8 月 3 日以雙掛號郵寄方式通知調整後更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人、新北市更新都市更新處及新北市板橋區福丘里里長參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶；另實施者於 106 年 10 月 11 日召開更新單元範圍調整說明會，於十日前 106 年 9 月 30 日以雙掛號郵寄方式通知排除更新單元範圍外之土地、合法建築物所有權人；後再於 106 年 12 月 28 日召開自辦事業計畫公聽會。

(三)調整範圍(45 筆)-第二次公開展覽版

依據 107 年 6 月 27 日第 1 次專案小組決議：「本更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形」，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於 109 年 2 月 12 日更新單元範圍諮詢會再次探討納入 1893 及 1893-2 地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街 7 巷南側路段之寬度，由 6 公尺調整為 8 公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，故該會議結論：「原則同意實施者依原申請之事業計畫調整更新單元範圍，經新增 1893、1893-2、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1 地號等 23 筆土地，調整為 1928 地號等 45 筆土地」，面積共計 4,324.00 平方公尺，以及新北市板橋區中山段 897 建號等 91 筆建築物，面積共計 8,188.49 平方公尺。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

(四)扣除法定保留地後範圍(45 筆)-第五次專案小組版

依據 112 年 6 月 12 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議結論：「更新單元範圍部分，因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，且中山段 1886-1 地號部分土地為鄰地之法定保留地，請依 112 年 5 月份『都更法規研討會』會議紀錄情形二排除更新單元範圍外…」，故排除 1886-1 地號部分土地(法定保留地)，並暫以建築師假分割面積 79.86 平方公尺計(詳見附錄一)，調整為 1928 地號等 45 筆土地」，面積共計 4,244.14 平方公尺，以及新北市板橋區中山段 897 建號等 92 筆建築物，面積共計 8,234.69 平方公尺。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

(五)預為分割成果(45 筆)-核定版

依據新北市板橋地政事務所 114 年 4 月 24 日新北板地測字第 1146046834 號函示 1886-1 地號土地預為分割成果之面積 129.20 平方公尺，排除部分土地面積為 79.80 平方公尺計(詳見附錄一)，面積共計 4,244.20 平方公尺，以及新北市板橋區中山段 897 建號等 92 筆建築物，面積共計 8,250.44 平方公尺。

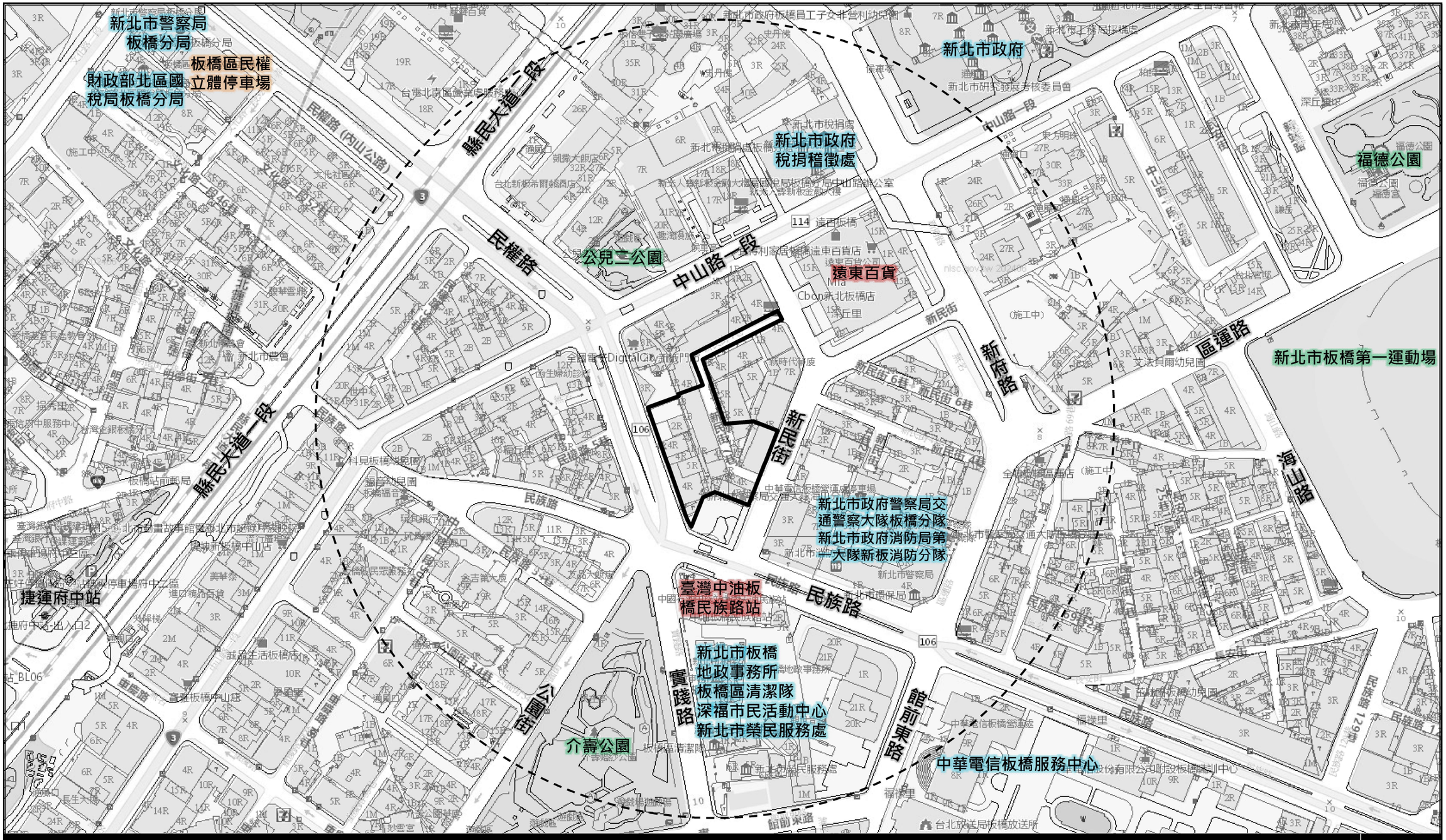


圖 2-1　更新單元位置示意圖

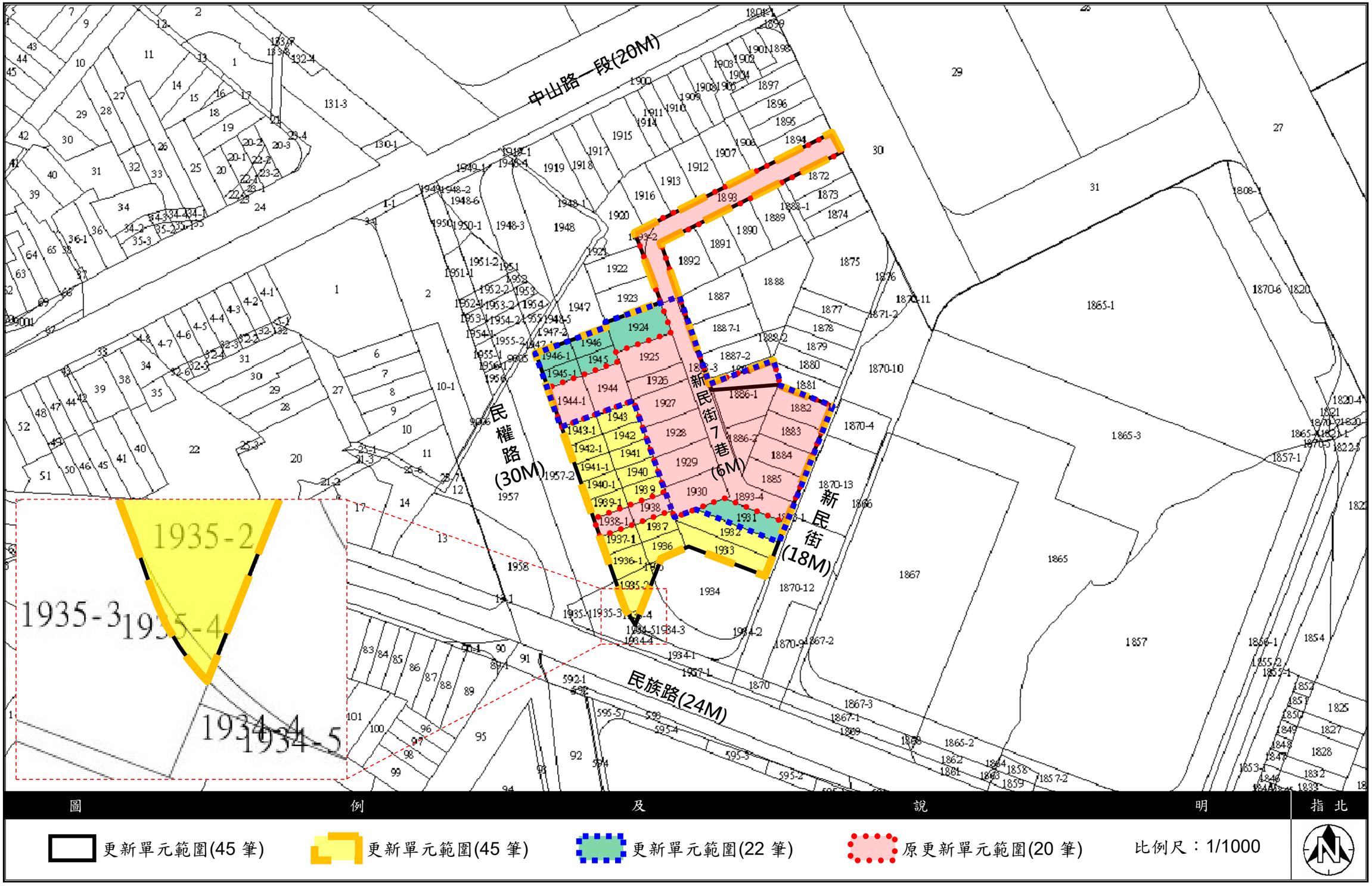


圖 2-2　更新單元地籍套繪圖

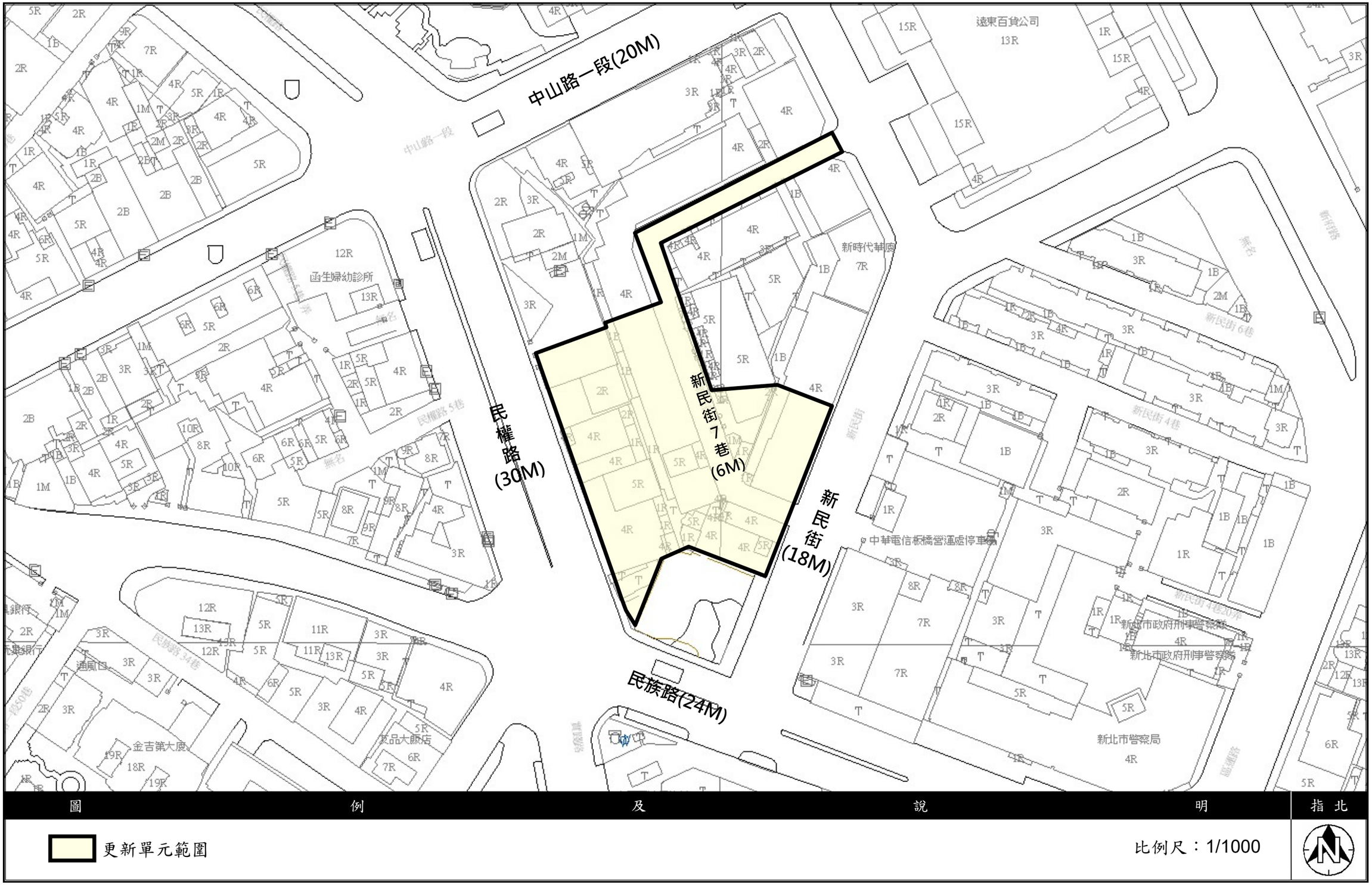


圖 2-3　更新單元地形套繪圖

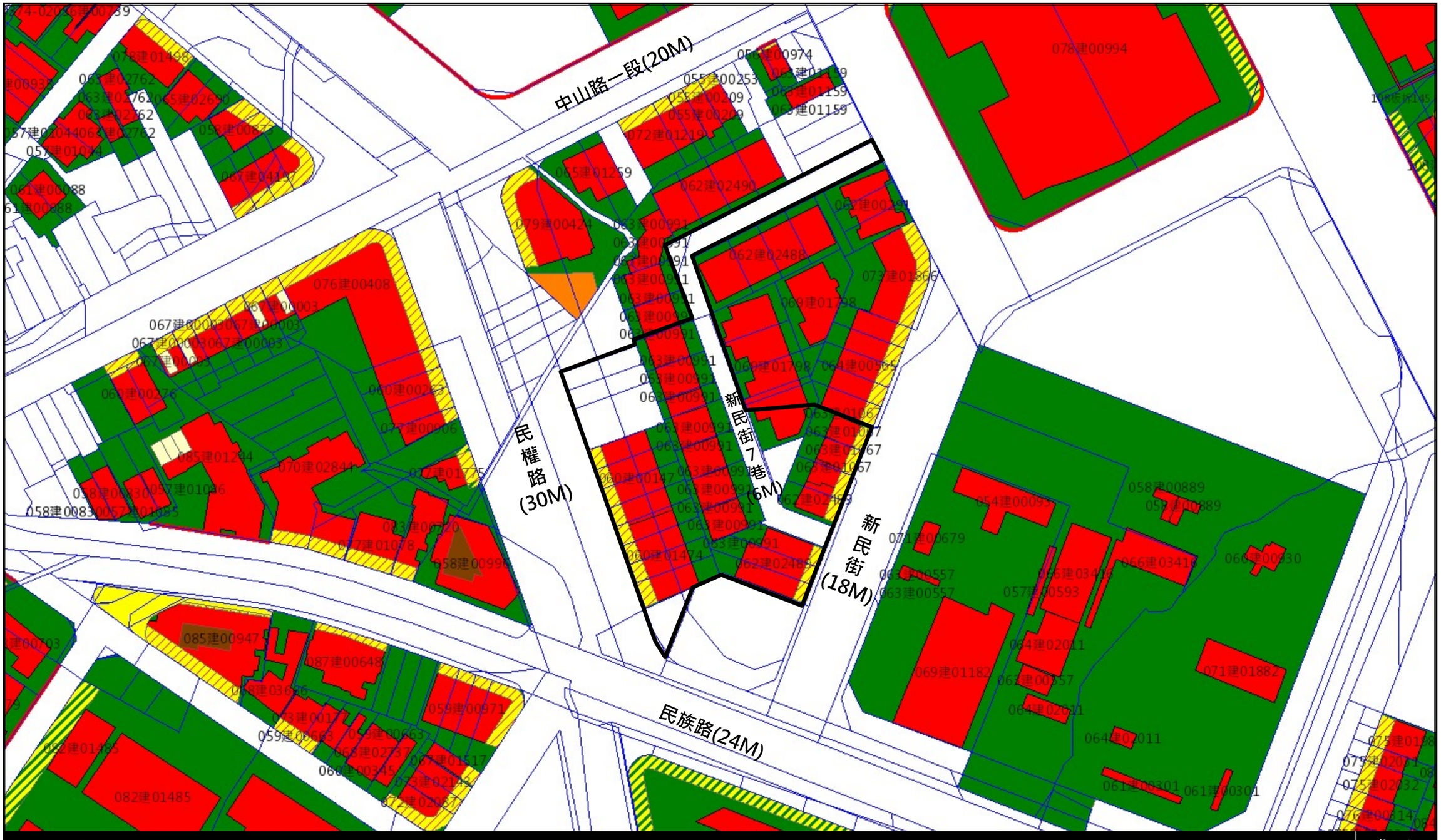


圖 2-4　更新單元建築物套繪圖

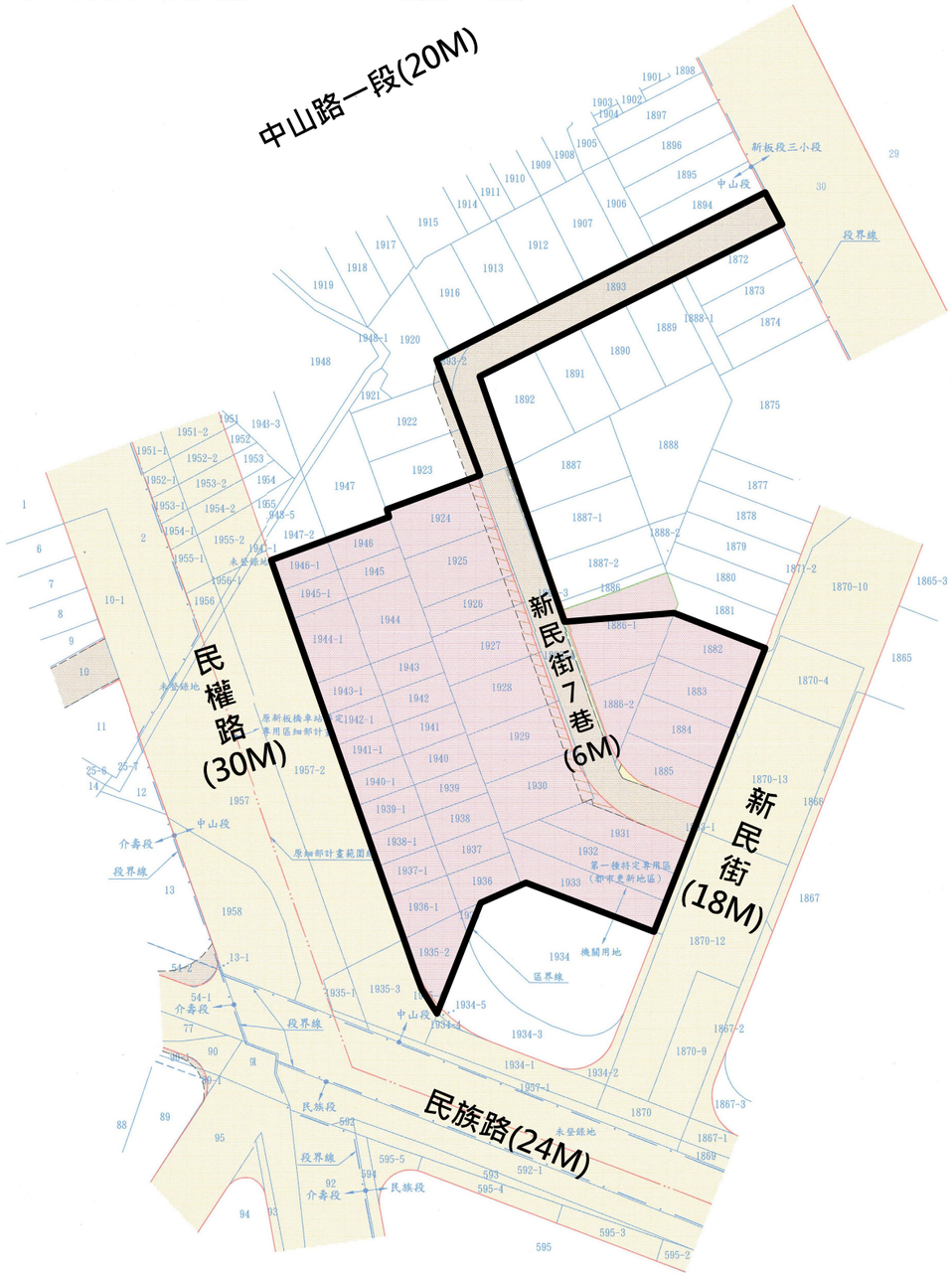


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍				比例尺：1/1000	

圖 2-5　建築線指示圖(地籍圖)

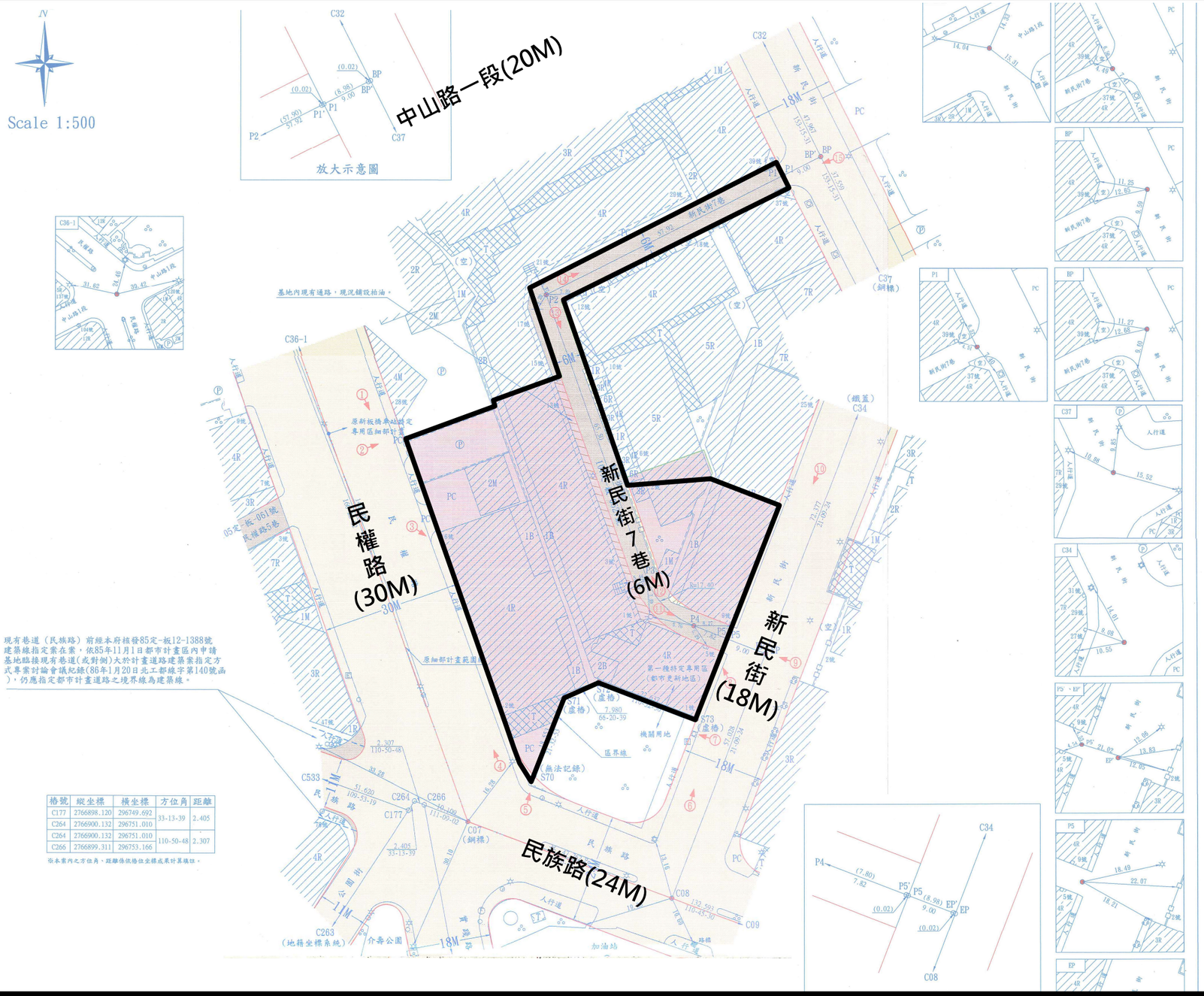


圖 2-6　建築線指示圖(地形圖)

參、實施者

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司

統一編號：80689297

負 責 人：洪村統

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：(02)2547-2889

資本總額及實收資本額：189,000,000 元

營業項目：H701010　住宅及大樓開發租售業

F111030　磚、瓦、石建材批發業

F111040　磁磚、貼面石材批發業

F111050　玻璃建材批發業

F111070　金屬建材批發業

F401010　國際貿易業

I503010　景觀、室內設計業

I401010　一般廣告服務業

H701060　新市鎮、新社區開發業

E801010　室內裝潢業

ZZ99999　除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：無，詳附錄二。

實施者證明文件影本詳附錄二。

肆、計畫目標

一、促進土地合理利用

本案更新單元內之建物現況老舊，耐震能力相對較低，建物空間機能有待改善，爰藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建。未來實施更新事業後，以耐震安全美觀建築，形塑本區現代化都市景觀，並有效提升整體土地利用強度與土地價值，連結鄰近地區現有社會網絡，塑造更優質的都市環境，促進都市整體發展。

二、形塑優質可親之都市開放空間

本案更新單元內建物多數已達屋齡 30 年以上之建築物，社區公共設施及活動空間不足、缺乏管理或環境品質不佳等問題，須透過公共設施改善及活動空間的提供，提高居住環境品質，附加妥善規劃開放空間及防災動線，增進都市防災機能，使整體環境得以朝向健康安全的永續發展。

三、改善實質居住環境

本案更新單元建築量體將順應土地使用分區進行配置，達到明顯的空間區隔，以確保居住品質，希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力；並規劃更具可及性、舒適性、安全性之開放空間，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

四、創造協調的都市景觀

目前本案更新單元內建物老舊，與都市景觀等各方面均顯不協調，故本案將以搭配四季變化的在地植栽，軟化建築物量體的壓迫感，並運用自然材料及融洽的自然手法，使自然與人造物之間有感性的對話關係。希冀藉由都市更新的推動，以新穎建築，形塑本區為現代化之都市景觀風貌。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

包括新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆土地，面積共計 4,244.20 平方公尺，土地所有權人共計 102 位；詳附錄三土地權屬清冊。

(二)合法建築物權屬

包括新北市板橋區中山段 897 建號等 92 筆建築物，面積共計 8,250.44 平方公尺，合法建物所有權人共計 101 位；詳附錄四合法建築物權屬清冊。

(三)公、私有土地分布狀況

表 5-1　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬/管理機關		土地面積(㎡)	比率(%)	人數	比率(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	57.75	1.36%	1	0.98%
	新北市/新北市政府秘書處	34.00	0.80%	1	0.98%
	新北市/新北市政府財政局	4.00	0.09%	1	0.98%
私有土地		4,148.45	97.74%	99	97.06%
合計		4,244.20	100.00%	102	100.00%

(四)同意參與都市更新事業計畫比率計算

表 5-2　同意參與更新事業計畫統計表(20 筆範圍-送件版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,674.00	64	4,250.54	62
公有(a)	91.75	2	221.28	2
私有(b=A-a)	2,582.25	62	4,029.26	60
排除總和(c)	--	--	--	--
計算總和(B=b-c)	2,582.25	62	4,029.26	60
同意數(C)	1,844.50	42	2,690.88	42
同意比率(%)(C/B)	71.43%	67.74%	66.78%	70.00%
其餘公告劃定更新地區法定比率	66.67%	60%	66.67%	60%

統計日期：104 年 6 月 29 日。

表 5-3　同意參與更新事業計畫統計表(20 筆範圍-送件後撤銷同意書限期補正)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,674.00	64	4,250.54	62
公有(a)	91.75	2	221.28	2
私有(b=A-a)	2,582.25	62	4,029.26	60
排除總和(c)	--	--	--	--
計算總和(B=b-c)	2,582.25	62	4,029.26	60
同意數(C)	1,851.00	40	2,691.35	40
同意比率(%)(C/B)	71.68%	64.52%	66.80%	66.67%
其餘公告劃定更新地區法定比率	66.67%	60%	66.67%	60%

註：所有權人呂○燕、呂○峯及呂○嫻等 3 人於 104 年 9 月 13 日撤銷事業計畫同意書，經排除計算後，於限期補正期間取得黃○瑩事業計畫同意書，符合同意比率門檻規定後續行。
統計日期：104 年 11 月 25 日。

表 5-4　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-第二次公開展覽版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,324.00	94	8,188.49	92
公有(a)	95.75	2	221.28	2
私有(b=A-a)	4,228.25	92	7,967.21	90
排除總和(c)	--	--	--	--
計算總和(B=b-c)	4,228.25	92	7,967.21	90
同意數(C)	3,623.30	75	6,305.45	73
同意比率(%)(C/B)	85.69%	81.52%	79.14%	81.11%
其餘公告劃定更新地區法定比率	66.67%	60%	66.67%	60%

統計日期：109 年 4 月 30 日。

表 5-5　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-第二次公開展覽期滿)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,324.00	94	8,188.49	92
公有(a)	95.75	2	221.28	2
私有(b=A-a)	4,228.25	92	7,967.21	90
排除總和(c)	--	--	--	--
計算總和(B=b-c)	4,228.25	92	7,967.21	90
同意數(C)	3,525.05	72	6,038.65	70
同意比率(%)(C/B)	87.34%	78.26%	75.79%	77.78%
其餘公告劃定更新地區法定比率	66.67%	60%	66.67%	60%

註：所有權人朱○靜、陳○麗、陳○得等 3 人於第 2 次公開展覽期滿前撤銷同意書，經排除計算後，仍達同意比率門檻規定。
統計日期：109 年 11 月 11 日。

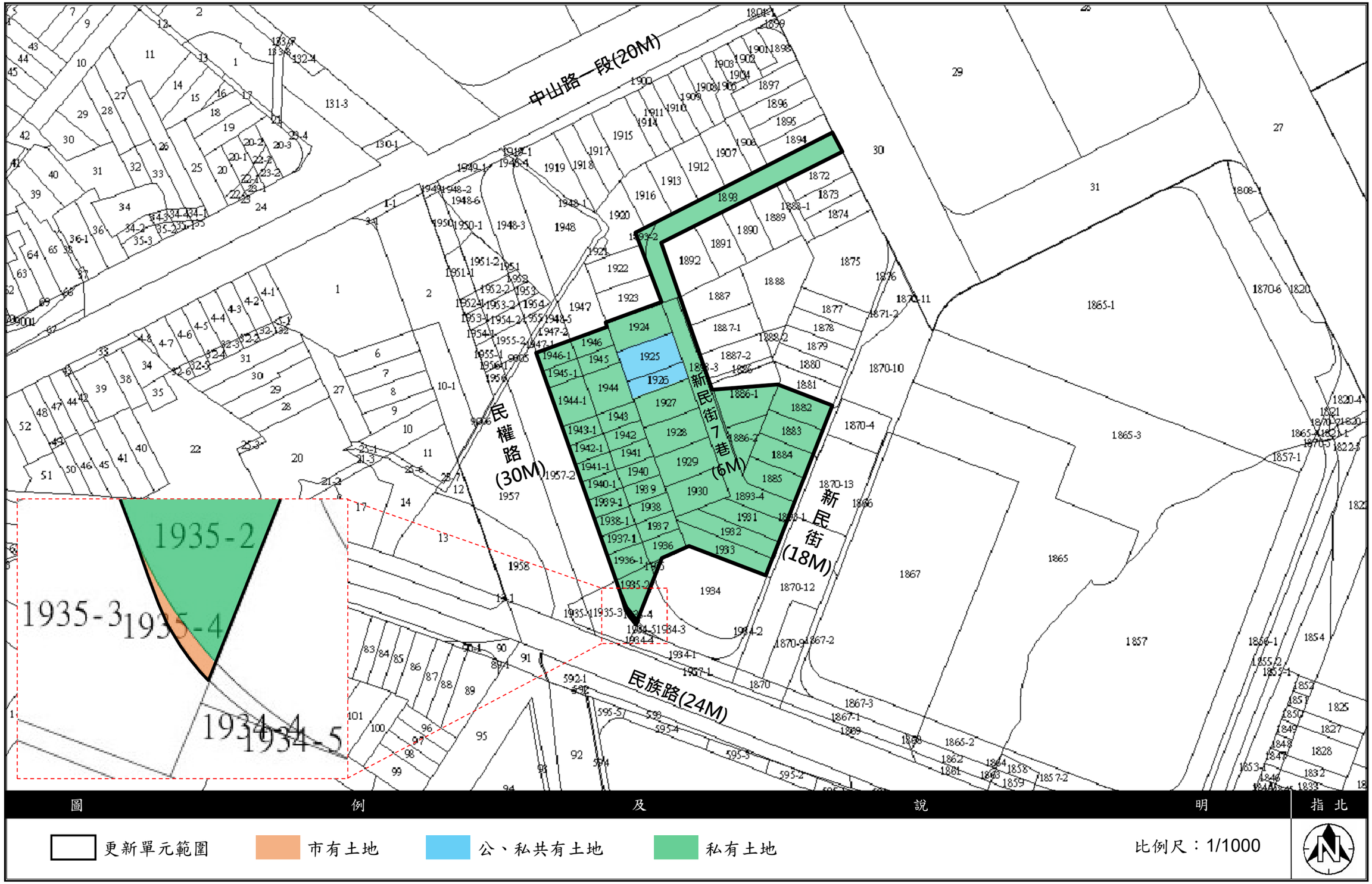


圖 5-1　更新單元內公私有土地分布圖

表 5-6　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-聽證會版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,244.14	95	8,234.69	94
公有(a)	95.75	3	221.28	2
私有(b=A-a)	4,148.39	92	8,013.41	92
排除總和(c)	--	--	46.20	2
計算總和(B=b-c)	4,148.39	92	7,967.21	90
同意數(C)	3,454.70	72	5,787.62	70
同意比率(%)(C/B)	83.28%	78.26%	72.64%	77.78%
其餘公告劃定更新地區法定比率	66.67%	60%	66.67%	60%

產權樣態為第二次公開展覽版，統計日期：113 年 7 月 15 日。

表 5-7　同意參與更新事業計畫統計表(45 筆範圍-核定版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,244.20	95	8,234.69	94
公有(a)	95.75	3	221.28	2
私有(b=A-a)	4,148.45	92	8,013.41	92
排除總和(c)	--	--	46.20	2
計算總和(B=b-c)	4,148.45	92	7,967.21	90
同意數(C)	3,602.14	77	6,351.74	75
同意比率(%)(C/B)	86.83%	83.70%	79.72%	83.33%
其餘公告劃定更新地區法定比率	66.67%	60%	66.67%	60%

產權樣態為第二次公開展覽版，統計日期：114 年 7 月 4 日。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本案土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)及道路用地等，現況除新民街 7 巷為現有巷道、臨民權路部分為停車場及議員服務處使用之外，主要作為商業及住宅使用；詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

(二)合法建築物現況

本案合法建築物之謄本登載總面積為 8,250.44 平方公尺，計有 12 棟 4 層樓、1 棟 5 層樓之鋼筋混凝土造建物；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖。

表 5-8　更新單元合法建築物現況表

編號	建號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(㎡)
1	748	民權路 2 號	4	加強磚造	62	79.85
2	749	民權路 2 號	4	加強磚造	62	79.85
3	750	民權路 2 號	4	加強磚造	62	79.85
4	751	民權路 2 號	4	加強磚造	62	79.85
5	752	民權路 4 號	4	加強磚造	62	79.85
6	753	民權路 4 之 1 號	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
7	754	民權路 6 號四樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
8	755	民權路 6 號	4	加強磚造	62	79.85
9	756	民權路 6 號二樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
10	757	民權路 4 號四樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
11	758	民權路 8 號	4	加強磚造	62	79.85
12	759	民權路 8 號	4	加強磚造	62	79.85
13	760	民權路 8 號	4	加強磚造	62	79.85
14	761	民權路 8 號	4	加強磚造	62	79.85
15	762	民權路 10 號	4	加強磚造	62	79.85
16	763	民權路 10 號	4	加強磚造	62	79.85
17	764	民權路 10 號	4	加強磚造	62	79.85
18	765	民權路 10 號	4	加強磚造	62	79.85
19	766	民權路 12 號	4	加強磚造	62	79.85
20	767	民權路 14 號	4	鋼筋混凝土造	62	79.85
21	768	民權路 14 號	4	加強磚造	62	79.86
22	769	民權路 16 號四樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
23	770	民權路 16 號	4	加強磚造	62	79.85
24	771	民權路 16 號	4	加強磚造	62	79.85
25	772	民權路 14 號四樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
26	773	民權路 16 號三樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
27	889	新民街 1 號一樓	4	加強磚造	64	95.26
28	890	新民街 1 號二樓	4	加強磚造	64	100.10
29	891	新民街 1 號三樓	4	加強磚造	64	100.10
30	892	新民街 1 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	100.10
31	893	新民街 3 號	4	鋼筋混凝土造	64	95.26
32	894	新民街 3 號二樓	4	鋼筋混凝土造	64	100.10
33	895	新民街 3 號三樓	4	鋼筋混凝土造	64	100.10
34	896	新民街 3 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	100.10
35	897	新民街 5 號一樓	4	加強磚造	64	87.97
36	898	新民街 5 號二樓	4	加強磚造	64	93.37
37	899	新民街 5 號三樓	4	加強磚造	64	93.37
38	900	新民街 5 號四樓	4	加強磚造	64	93.37
39	901	新民街 9 號	4	加強磚造	64	81.13
40	902	新民街 9 號二樓	4	加強磚造	64	88.13
41	903	新民街 9 號三樓	4	鋼筋混凝土造	64	88.13
42	904	新民街 9 號四樓	4	加強磚造	64	88.13

編號	建號	門牌號碼	樓層	構造別	完工年份	謄本登載面積(㎡)
43	905	新民街 11 號一樓	4	加強磚造	64	81.13
44	906	新民街 11 號三樓	4	鋼筋混凝土造	64	88.13
45	907	新民街 11 號二樓	4	加強磚造	64	88.13
46	908	新民街 11 號四樓	4	加強磚造	64	88.13
47	909	新民街 13 號一樓	4	加強磚造	64	81.13
48	910	新民街 13 號二樓	4	加強磚造	64	88.13
49	911	新民街 13 號三樓	4	加強磚造	64	88.13
50	912	新民街 13 號四樓	4	加強磚造	64	88.13
51	913	新民街 15 號二樓	4	加強磚造	64	88.13
52	914	新民街 15 號四樓	4	加強磚造	64	88.13
53	915	新民街 15 號三樓	4	加強磚造	64	88.13
54	1399	新民街 15 號一樓	4	加強磚造	64	81.13
55	1604	新民街 7 巷 3 號一樓	4	加強磚造	64	81.60
56	1605	新民街 7 巷 3 號二樓	4	加強磚造	64	81.60
57	1606	新民街 7 巷 3 號三樓	4	加強磚造	64	97.55
58	1607	新民街 7 巷 3 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	97.55
59	1612	新民街 7 巷 5 號	4		64	81.60
60	1613	新民街 7 巷 5 號二樓	4	加強磚造	64	81.60
61	1731	新民街 7 巷 11 號二樓	4	加強磚造	65	81.60
62	1735	新民街 7 巷 9 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	56.26
63	1736	新民街 7 巷 11 號三樓	4	加強磚造	65	81.60
64	1740	新民街 7 巷 1 號二樓	4	鋼筋混凝土造	64	97.55
65	1741	新民街 7 巷 1 號三樓	4	鋼筋混凝土造	64	97.55
66	1742	新民街 7 巷 1 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	97.55
67	1743	新民街 7 巷 5 號三樓	4	加強磚造	66	81.60
68	1744	新民街 7 巷 5 號四樓	4	加強磚造	64	81.60
69	1745	新民街 7 巷 7 號	4	鋼筋混凝土造	64	81.60
70	1746	新民街 7 巷 7 號二樓	4	加強磚造	66	81.60
71	1747	新民街 7 巷 7 號三樓	4	加強磚造	66	81.60
72	1748	新民街 7 巷 7 號四樓	4	加強磚造	66	81.60
73	1749	新民街 7 巷 13 號一樓	4	加強磚造	66	81.60
74	1750	新民街 7 巷 13 號二樓	4	加強磚造	66	81.60
75	1751	新民街 7 巷 13 號三樓	4	加強磚造	66	81.60
76	1752	新民街 7 巷 13 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	97.55
77	1761	新民街 7 巷 1 號	4	鋼筋混凝土造	64	81.60
78	2458	新民街 7 巷 9 號	4	鋼筋混凝土造	64	139.68
79	2512	民權路 4 之 2 號	4	加強磚造	65	85.10
80	2828	新民街 7 巷 11 號	4	加強磚造	68	81.60
81	2830	新民街 7 巷 11 號四樓	4	鋼筋混凝土造	64	97.55
82	3683	新民街 7 巷 2 號	5	鋼筋混凝土造	70	160.98
83	3684	新民街 7 巷 2 號二樓	5	鋼筋混凝土造	70	160.98
84	3685	新民街 7 巷 2 號三樓	5	鋼筋混凝土造	70	160.98
85	3686	新民街 7 巷 2 號四樓	5	鋼筋混凝土造	70	151.67
86	3687	新民街 7 巷 2 號五樓	5	鋼筋混凝土造	70	144.14
87	3724	民權路 12 號二樓	4	加強磚造	70	85.10
88	3725	民權路 12 號三樓	4	加強磚造	70	85.10
89	3726	民權路 12 號四樓	4	加強磚造	70	85.10
90	5560	民權路 10 號二、三樓增建物	4	加強磚造	--	46.20
91	7111	民權路 14 號二樓	4	加強磚造	62	79.86
92	8106	民權路 6 號三樓	4	鋼筋混凝土造	62	85.10
合計		共 92 戶	--	--	--	8,250.44

(三)其他土地改良物

本案其他土地改良物多為建物增建部分；詳圖 5-4 合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖，建物測量成果報告詳附件冊。

表 5-9　更新單元內其他土地改良物現況表

編號	建號	門牌號碼	樓層	構造別	實測面積(㎡)	現況使用
1	748	新北市板橋區民權路 2 號	1	磚造	18.10	商業使用
			1	棚架	63.29	
			1	RS 棚架	7.15	
2	751	新北市板橋區民權路 2 號 4F	頂樓加蓋	磚造	83.35	住宅使用
3	752	新北市板橋區民權路 4 號	1	磚造	17.22	商業使用
			1	RS 棚架	6.01	
4	757	新北市板橋區民權路 4 號 4F	頂樓加蓋	磚造	80.68	住宅使用
5	755	新北市板橋區民權路 6 號	1	磚造	17.04	商業使用
6	757	新北市板橋區民權路 6 號 4F	頂樓加蓋	磚造	85.14	住宅使用
7	758	新北市板橋區民權路 8 號	1	加強磚造	22.08	商業使用
8	759	新北市板橋區民權路 8 號 2F	2	加強磚造	22.08	住宅使用
9	760	新北市板橋區民權路 8 號 3F	3	加強磚造	22.08	住宅使用
10	761	新北市板橋區民權路 8 號 4F	4	加強磚造	22.08	住宅使用
			頂樓加蓋	磚造	101.93	
11	762	新北市板橋區民權路 10 號	1	加強磚造	22.02	商業使用
12	765	新北市板橋區民權路 10 號 4F	4	加強磚造	22.02	住宅使用
			頂樓加蓋	棚架	101.87	
13	766	新北市板橋區民權路 12 號	1	磚造	16.99	商業使用
			1	RS 棚架	6.84	
14	3726	新北市板橋區民權路 12 號 4F	頂樓加蓋	棚架	84.46	住宅使用
15	768	新北市板橋區民權路 14 號	1	磚造	16.88	商業使用
			1	RS 棚架	6.84	
16	772	新北市板橋區民權路 14 號 4F	頂樓加蓋	磚造	84.46	住宅使用
17	770	新北市板橋區民權路 16 號	1	磚造	16.03	商業使用
			1	RS 棚架	6.51	
18	771	新北市板橋區民權路 16 號 2F	2	磚造	16.03	住宅使用
19	769	新北市板橋區民權路 16 號 4F	頂樓加蓋	磚造	83.00	住宅使用

編號	建號	門牌號碼	樓層	構造別	實測面積(㎡)	現況使用
20	889	新北市板橋區新民街 1 號	1	磚造	21.28	商業使用
			1	RS 棚架	7.36	
21	890	新北市板橋區新民街 1 號 2F	2	磚造	21.28	住宅使用
22	892	新北市板橋區新民街 1 號 4F	頂樓加蓋	鐵骨造	100.10	住宅使用
23	893	新北市板橋區新民街 3 號	1	鋼筋混凝土造	31.40	商業使用
			1	磚造	6.01	
			1	RS 棚架	4.52	
24	894	新北市板橋區新民街 3 號 2F	2	鋼筋混凝土造	26.56	住宅使用
25	895	新北市板橋區新民街 3 號 3F	3	鋼筋混凝土造	26.56	住宅使用
26	896	新北市板橋區新民街 3 號 4F	4	鋼筋混凝土造	26.56	住宅使用
			頂樓加蓋	鐵骨造	103.41	
27	897	新北市板橋區新民街 5 號	1	棚架	24.66	商業使用
28	900	新北市板橋區新民街 5 號 4F	頂樓加蓋	磚造	78.10	住宅使用
			頂樓加蓋	棚架	17.05	
29	901	新北市板橋區新民街 9 號	1	磚造	18.51	商業使用
30	904	新北市板橋區新民街 9 號 4F	頂樓加蓋	磚造	89.51	住宅使用
31	905	新北市板橋區新民街 11 號	1	磚造	17.74	商業使用
32	908	新北市板橋區新民街 11 號 4F	頂樓加蓋	磚造	88.59	住宅使用
33	909	新北市板橋區新民街 13 號	1	磚造	17.78	商業使用
34	912	新北市板橋區新民街 13 號 4F	頂樓加蓋	棚架	55.24	住宅使用
35	1399	新北市板橋區新民街 15 號	1	磚造	18.45	商業使用
36	914	新北市板橋區新民街 15 號 4F	頂樓加蓋	棚架	68.81	住宅使用
37	3683	新北市板橋區新民街 7 巷 2 號	1	鐵骨造	16.01	商業使用
38	3687	新北市板橋區新民街 7 巷 2 號 5F	頂樓加蓋	鐵骨造	82.61	住宅使用
39	1761	新北市板橋區新民街 7 巷 1 號	1	磚造	15.39	商業使用
			1	RS 棚架	12.87	
40	1742	新北市板橋區新民街 7 巷 1 號 4F	頂樓加蓋	磚造	79.50	住宅使用
41	1604	新北市板橋區新民街 7 巷 3 號	1	磚造	22.03	商業使用
			1	RS 棚架	8.84	
42	1607	新北市板橋區新民街 7 巷 3 號 4F	頂樓加蓋	磚造	79.50	住宅使用
43	1612	新北市板橋區新民街 7 巷 5 號	1	磚造	20.75	住宅使用
			1	RS 棚架	10.50	
44	1745	新北市板橋區新民街 7 巷 7 號	1	磚造	18.27	住宅使用
			1	RS 棚架	14.71	
45	1748	新北市板橋區新民街 7 巷 7 號 4F	頂樓加蓋	磚造	60.35	住宅使用
46	1735	新北市板橋區新民街 7 巷 9 號 4F	頂樓加蓋	磚造	34.44	住宅使用
47	2828	新北市板橋區新民街 7 巷 11 號	1	磚造	16.61	住宅使用
			1	RS 棚架	9.16	
48	2830	新北市板橋區新民街 7 巷 11 號 4F	頂樓加蓋	磚造	60.35	住宅使用
			頂樓加蓋	棚架	8.75	
49	1749	新北市板橋區新民街 7 巷 13 號	1	磚造	16.81	住宅使用
50	1752	新北市板橋區新民街 7 巷 13 號 4F	頂樓加蓋	磚造	60.35	住宅使用
			頂樓加蓋	棚架	11.90	
51	--	新北市板橋區民權路 16 號北側	1	鐵骨造	196.28	議員服務處及停車使用
			1	棚架	19.18	
			1	RS 棚架	13.04	
合計		共 51 戶	--	--	2,809.86	--

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五)古蹟及歷史建物保存(含周邊檢討)

依新北市文化資產網站查詢結果，本案範圍內及周邊皆無古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟等相關建築物，故未涉及古蹟及歷史建物保存；詳附錄五新北市文化資產網站查詢結果。

(六)基地內受保護樹木檢討

依新北市政府綠美化環境景觀處 113 年 5 月 21 日新北景規字第 1133505458 號函示，案旨內目前尚無本市列管之珍貴樹木；詳附錄五綠美化環境景觀處意見往來公文。

三、附近地區土地使用現況

附近地區土地使用現況主要沿中山路一段、民權路及新民街之低樓層為商業使用，其餘為住宅使用。商業區建築物多為十層樓以上電梯商辦或百貨大樓，住宅區建築物則以五層以下公寓住宅或透天為主。

四、公共設施現況

表 5-10　更新單元公共設施現況表

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
1	機關用地	板橋民族路簡易綠美化據點、新北市政府稅捐稽徵處、新北市板橋地政事務所、板橋區清潔隊、深福市民活動中心、新北市榮民服務處、新北市政府、府後立體停車場、板橋區公所、新北市警察局、新北市警察局板橋分局	V	V
2	學校用地	新北市政府警察局交通警察大隊板橋分隊、新北市政府消防局第一大隊新板消防分隊、板橋高中、板橋國小、實踐國小	V	V
3	公園用地	介壽公園、公兒二公園、新板萬坪都會公園、福德公園	V	--

編號	使用分區	現況使用	開闢情形	
			已開闢	未開闢
4	廣場兼停車場用地	新北市政府市民廣場	V	--
5	捷運系統用地	捷運板橋站、捷運府中站	V	--
6	車站用地	高鐵板橋站、台鐵板橋站、車站通風口	V	--
7	體育場用地	板橋第一運動場	V	--
8	停車場用地	板橋區民權立體停車場	V	--

五、附近地區交通現況

本案周邊各路段之交通系統，詳圖 5-6 更新單元周圍交通系統示意圖。

(一)道路系統現況

表 5-11　更新單元周邊道路幾何設計及停車管制現況

編號	道路名稱	道路層級	路寬(M)	方向	路型		
					分隔型式	車道分配	路邊停車
1	縣民大道二段	聯外道路	40	東北－西南	中央分隔島	雙向 8 車道	無
2	中山路一段	聯外道路	15	東北－西南	標線分隔	雙向 4 車道	無
3	民權路	主要道路	40	東北－西南	中央分隔島	雙向 6 車道	無
4	民族路	主要道路	20	西北－東南	中央分隔島	雙向 6 車道	無
5	實踐路	主要道路	18	南－北	標線分隔	雙向 3 車道	無
6	新民街	次要道路	12	南－北	標線分隔	雙向 2 車道	有
7	區運路	次要道路	18	東北－西南	標線分隔	雙向 4 車道	有
8	新府路	次要道路	25	西北－東南	標線分隔	雙向 4 車道	無
9	新站路	次要道路	25	西北－東南	標線分隔	雙向 4 車道	無
10	館前東路	次要道路	16	東－西	標線分隔	單行 3 車道	有
11	公園街	次要道路	10	東北－西南	無分隔	單行 2 車道	有
12	海山路	次要道路	18	西北－東南	標線分隔	雙向 2 車道	有
13	新民街 7 巷	次要道路	6	南－北	無分隔	雙向通行	有

(二)大眾運輸系統

1.捷運

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 2 處捷運板南線板橋站及府中站。

2.台鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 1 處台鐵板橋車站。

3.高鐵

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 1 處高鐵板橋車站。

(三)停車空間現況

本案周邊半徑 500 公尺範圍內，有 20 處停車場。

表 5-12　更新單元鄰近地區停車位數量表

編號	停車場名稱	地址(位置)	車位容納數	
			汽車位	機車位
1	民權立體停車場	新北市板橋區民權路 89 號	159	--
2	麗寶百貨地下停車場	新北市板橋區縣民大道 2 段 3 號 B2~B6	383	375
3	板橋車站地下停車場	新北市板橋區縣民大道 2 段 7 號 B1~B3	917	256
4	市民廣場地下停車場	新北市板橋區縣民大道二段 22 號 B1-B3	878	1848
5	東方富域停車場	新北市板橋區縣民大道二段 78 號 B7 及 B8	188	--
6	新北市大遠百停車場	新北市板橋區新站路 28 號 B2、B3、B4	623	1614
7	百揚大樓 MEGA TOWER 停車場	新北市板橋區新站路 18 號 B2~B4、4~9F	727	--
8	西門平面停車場	新北市板橋區漢生東路 278 號	67	--
9	遠東百貨停車場	板橋區中山路一段 152 號	463	--
10	中華電信學院第一停車場	新北市板橋區民族路 168 號	45	--
11	叭叭房新板大樓停車場	新北市板橋區中山路 1 段 141 號 B3	45	--
12	板橋凱撒大飯店停車場	新北市板橋區縣民大道 2 段 8 號 B1~B5	703	734
13	台灣聯通府中停車	新北市板橋區中山路 1 段 104 號 B1/1~10 號車格位及 B2	23	--
14	府後立體停車場	新北市板橋區府中路 32-1 號 1 樓及 4~6 樓	155	207
15	馥都飯店停車場	新北市板橋區縣民大道 1 段 189 號 B1~B4	50	--
16	新北市板橋府中站汽、機車平面停車場	新北市板橋區縣民大道 1 段與府中路交叉口及縣民大道 1 段與民族路交叉口	68	204
17	捷運府中站轉乘停車場	新北市板橋區縣民大道 1 段 193 號	--	587
18	星聚點板橋站停車場	新北市板橋區中山路 1 段 1 號 B2	84	--
19	板橋金站停車場	新北市板橋區館前西路 6 號 B1	46	--
20	城市車旅板橋誠品停車場	新北市板橋區中山路 1 段 46 號 1 樓	27	--

表 5-13　更新單元鄰近道路停車位概況表

編號	路名	路寬	劃設線	路邊停車格	
				汽車位	機車位
1	中山路一段	15	紅線	無	有
2	民權路	40	紅線	無	無
3	實踐路	18	紅線	有	有
4	民族路	20	紅線	無	無
5	新民街	12	紅線	有	有
6	新民街 7 巷	6	紅線	無	無

六、房地產市場調查

本案周邊地區不動產市場行情，詳圖 5-7 房地產市場案例分布圖。

表 5-14　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	坪數(不含車位)(坪)	興建樓層/所在樓層	屋齡(年)	構造	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/席)	價格日期
勝輝 V1/府中路 20 號	住宅區	預售屋	店面	42.9	13F/1F	0	RC	108.97	塔式機械車位	40	103.01.02
城龍桂冠/四川路一段 97 號	商業區	成屋	辦公室	65.3	11F/11F	15	RC	465,658	坡平車位	2,400,000	104.05.25
遠百新貴/館前西路 6 號	商業區	成屋	辦公室	170.19	13F/10F	17	RC	394,778	坡平車位	2,400,000	103.12.29
館前財星/四川路一段 23 號	商業區	成屋	辦公室	67.01	11F/10F	14	RC	442,980	升降平面車位	1,800,000	103.11.21
站前凱悅/中山路一段 1 號	商業區	成屋	辦公室	11.81	23F/13F	15	SRC	521,127	--	--	104.12.13
三輝謙匯/民族路 183-1 號	住宅區	成屋	住宅	48.61	19F/5F	3	RC	48.86	坡平車位	200	104.11.27
領御/中山路一段 185 號	第二種特定專用區	成屋	住宅	89.19	29F/16F	3	SRC	60.35	坡平車位	220	104.12.24
府中參御苑/四川路一段 52 號	商業區	成屋	住宅	46.79	13F/3F	3	RC	51.98	--	--	104.10.31
馥華雲鼎/縣民大道一段 295 號	住宅區	成屋	住宅	146.88	29F/9F	0	SRC	65.76	坡平車位	240	104.10.26

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、591 房屋交易網、住展房屋網、樂居網。

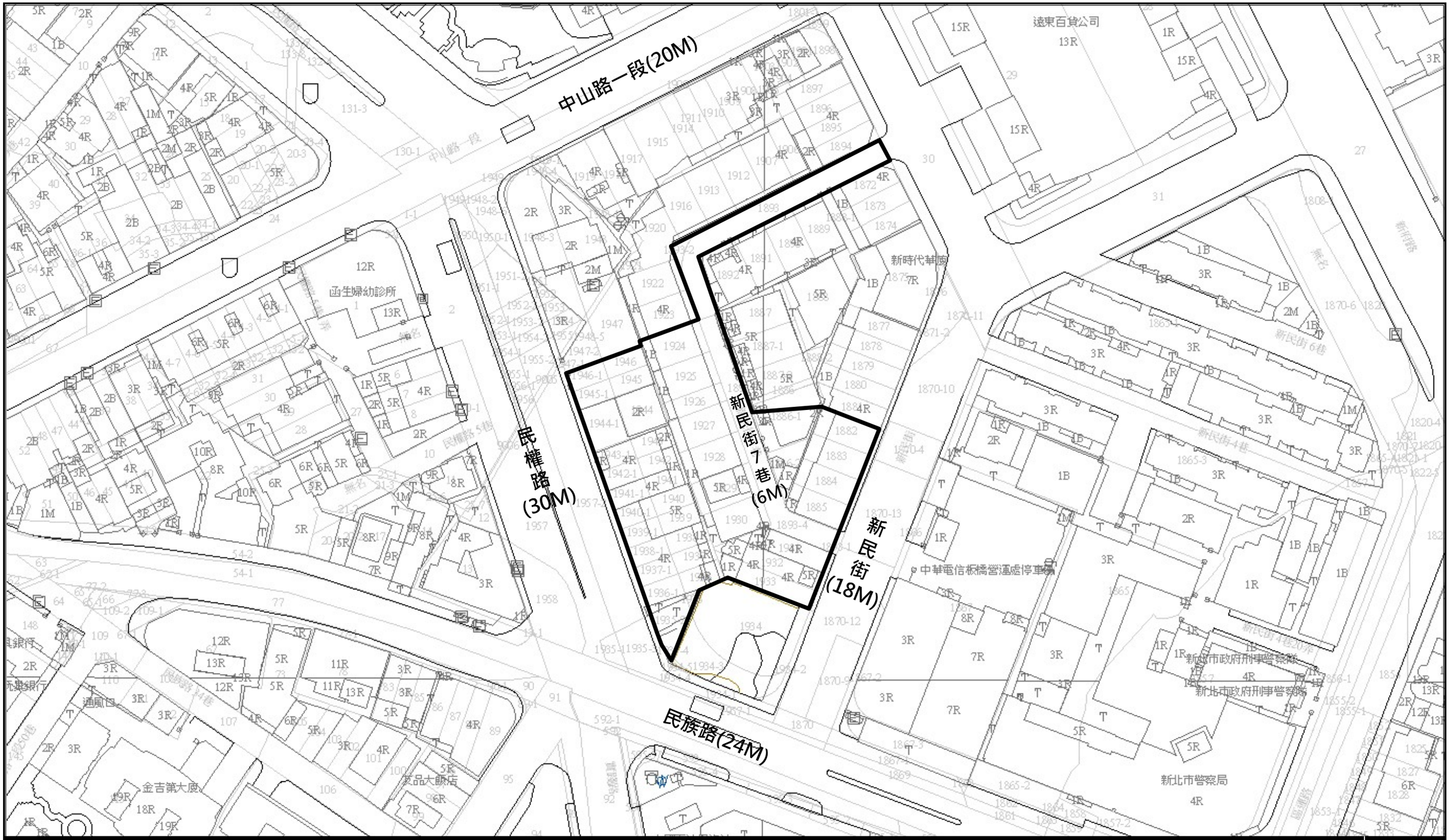


圖 5-2　更新單元地籍、地形套繪圖

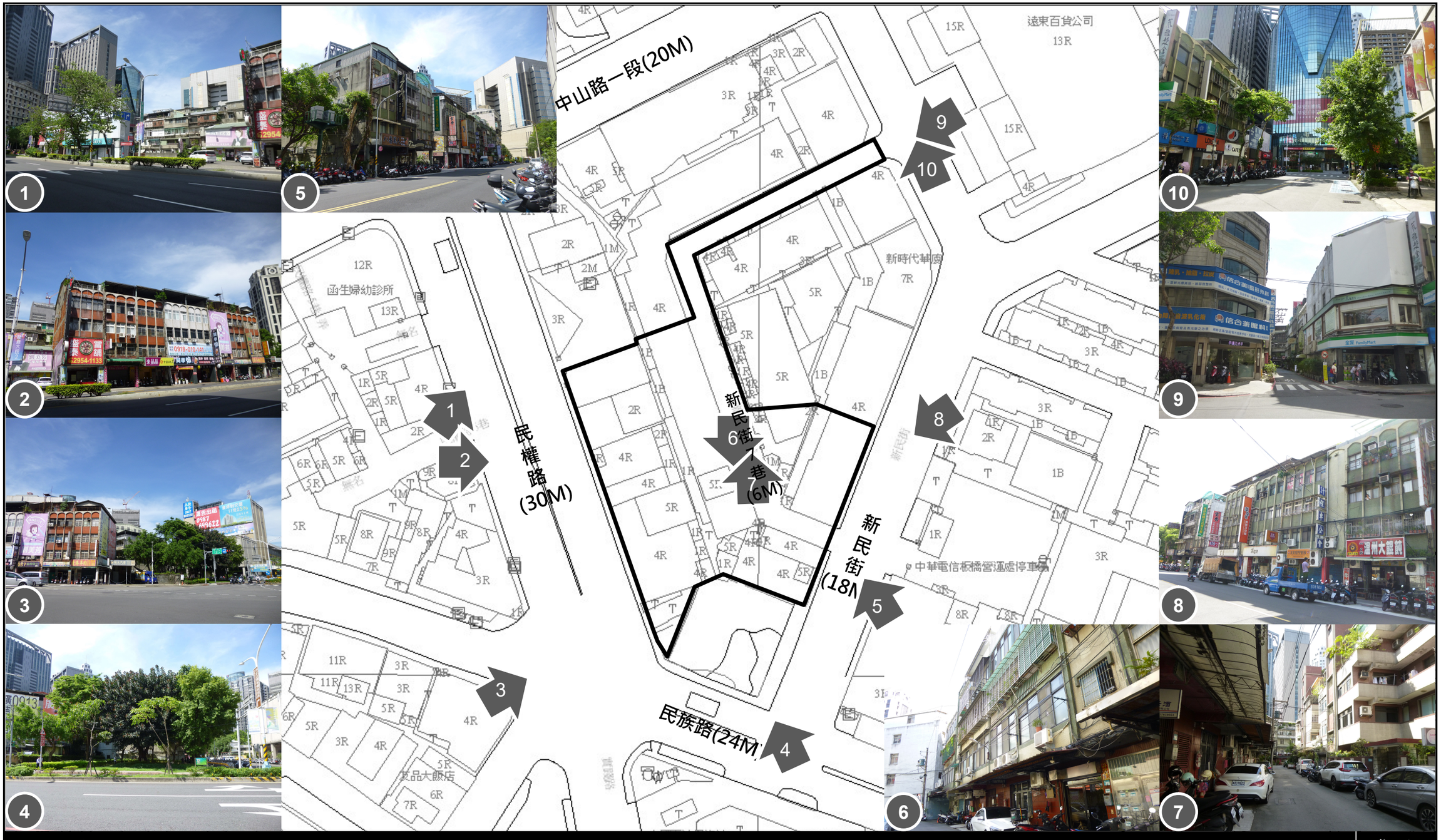
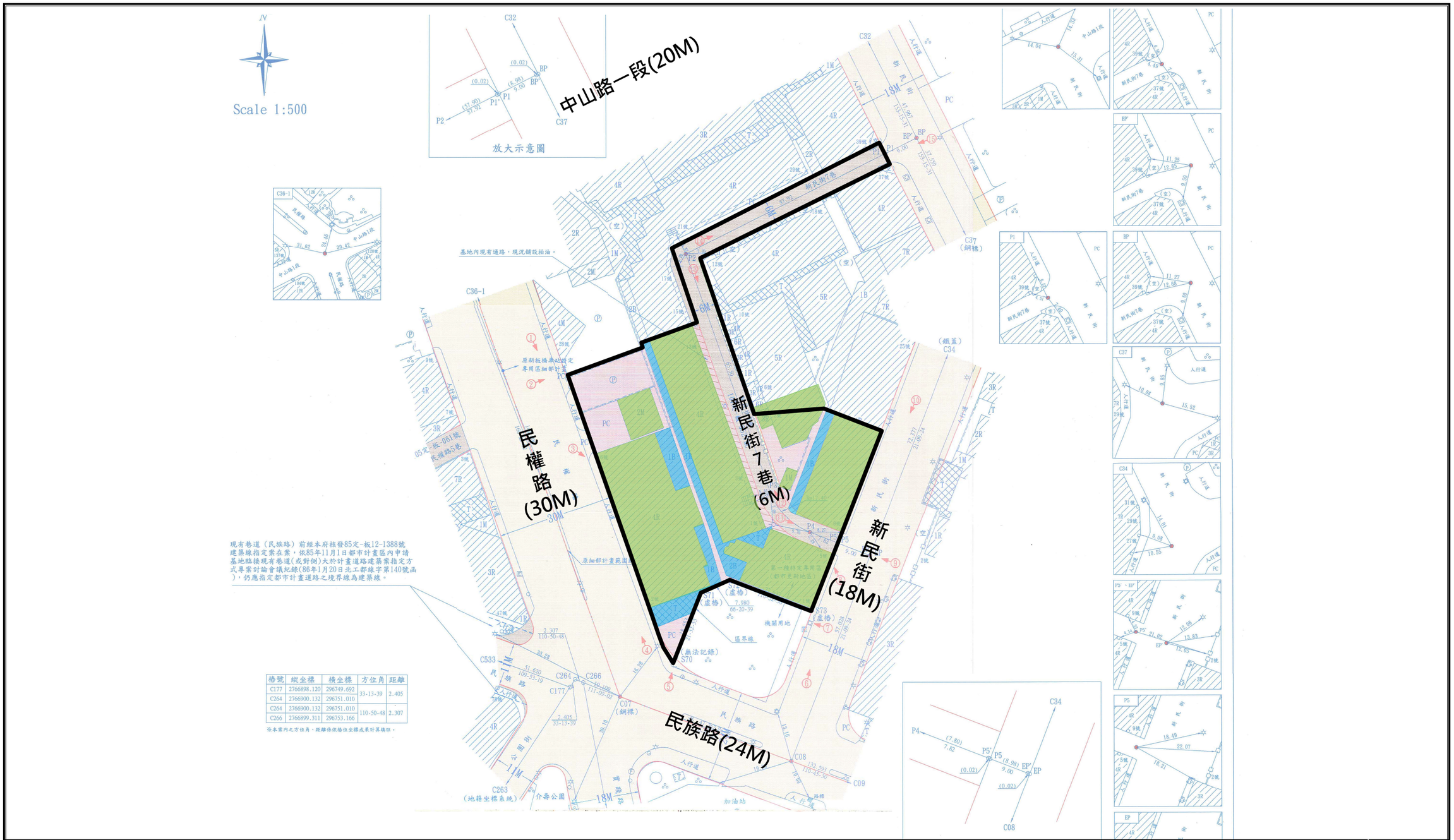


圖 5-3　更新單元周圍土地使用現況示意圖



樁號	縱坐標	橫坐標	方位角	距離
C177	2766898.120	296749.692	33-13-39	2.405
C264	2766900.132	296751.010		
C264	2766900.132	296751.010	110-50-48	2.307
C266	2766899.311	296753.166		

※本案內之方位角、距離係依樁位坐標成果計算填註。

圖 5-4　合法建築物、其他土地改良物、違章建築戶位置分布圖

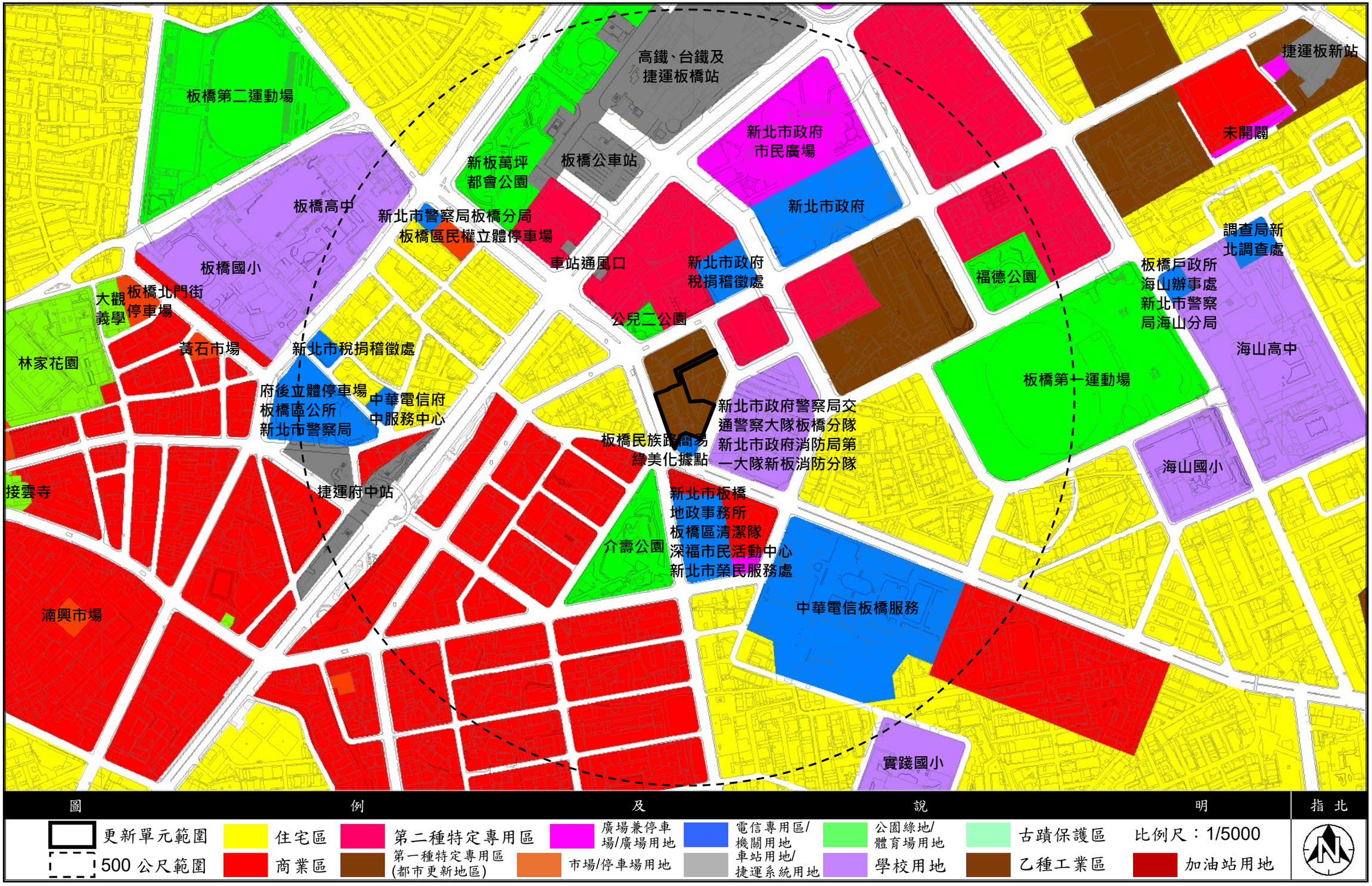


圖 5-5　更新單元公共設施分布示意圖

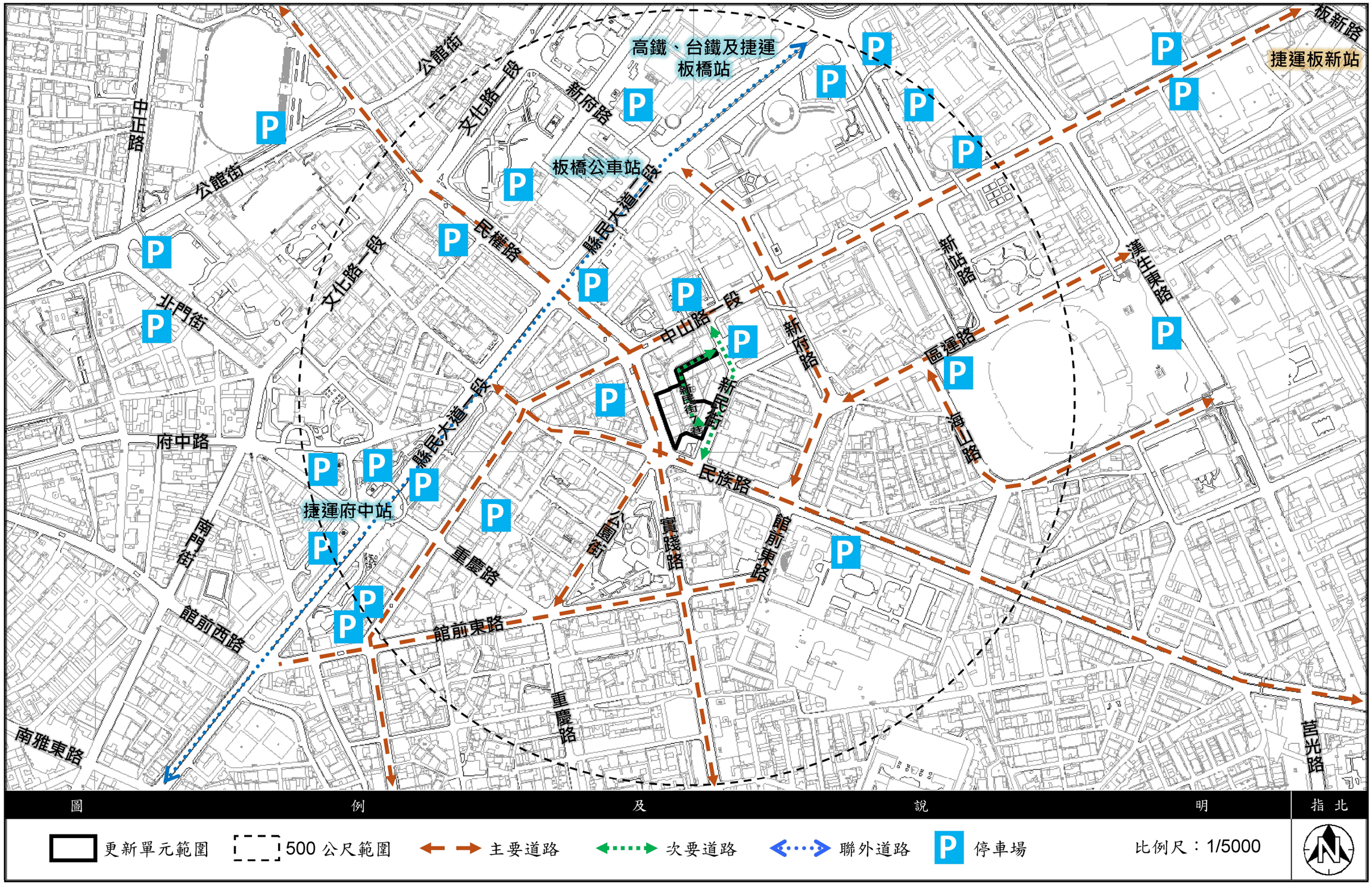
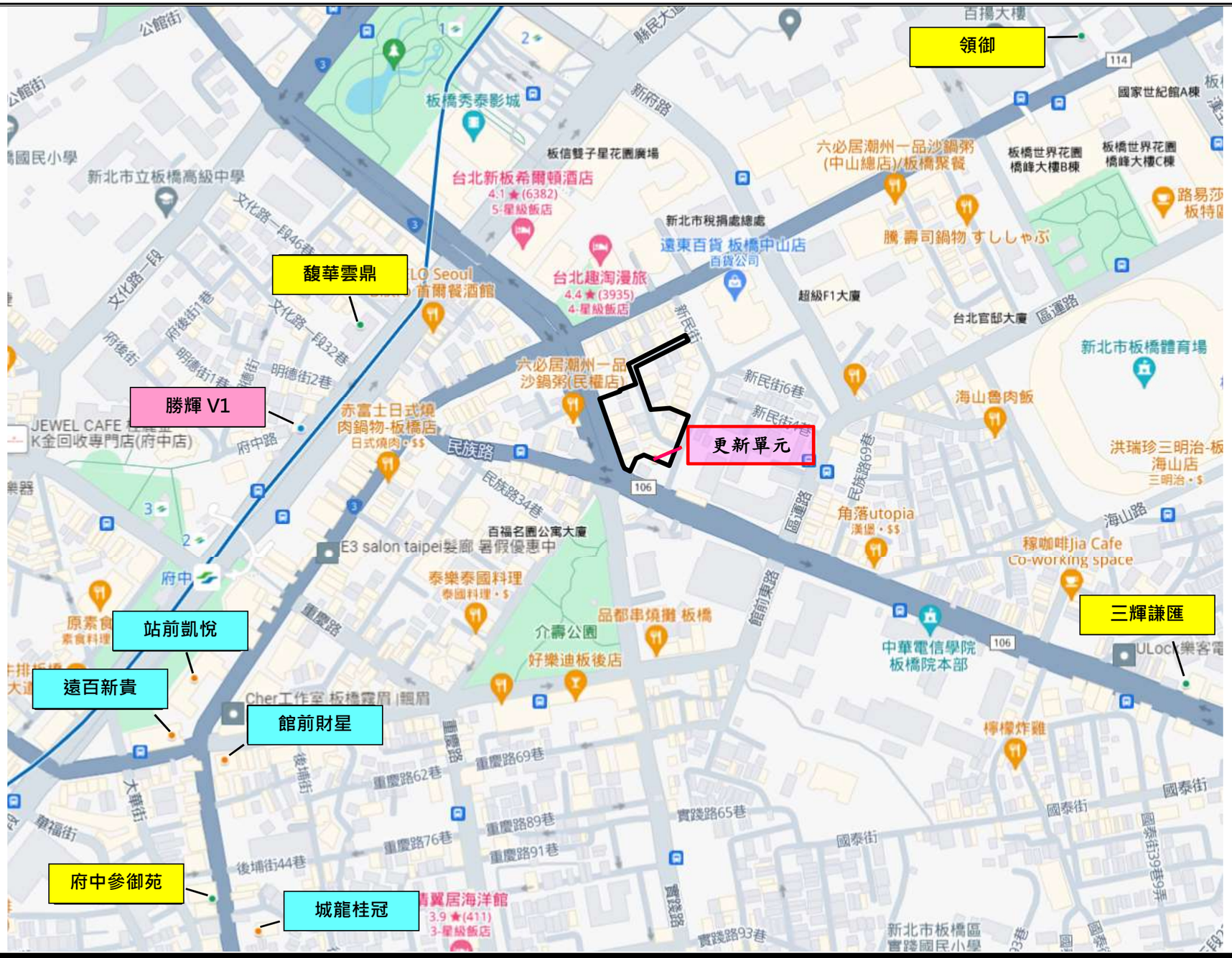


圖 5-6　更新單元周圍交通系統示意圖



圖例及說明

圖例	說明	指北
更新單元範圍		

圖 5-7　更新單元周圍房地產案例分布圖

陸、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫及各項法規檢討

(一)相關都市計畫

表 6-1　相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表

編號	名稱	發布日期	文號
1	擬定新板橋車站特定專用區細部計畫	民國 83 年 09 月 06 日	北府工都字第 311448 號
2	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(部分車三用地、特專二用地、車二用地、廣(停)一用地為特專二用地、車三用地及車二用地)案	民國 86 年 04 月 30 日	北府工都字第 116727 號
3	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)案	民國 90 年 05 月 02 日	北府城規字第 137795 號
4	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)案	民國 93 年 08 月 16 日	北府城規字第 09305510081 號
5	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三、四、八、九點土地使用分區管制要修正)案	民國 96 年 05 月 13 日	北府城規字第 09602366211 號
6	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	民國 96 年 05 月 15 日	北府城規字第 09602547061 號
7	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)(車站用地(車四)、廣場(廣停三)為車站兼捷運系統用地、廣場兼捷運系統用地)	民國 97 年 03 月 28 日	北府城規字第 09701529301 號
8	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)(車站用地(車四))、廣場(廣停三)為車站兼捷運用地、廣場兼捷運系統用地(修訂事業及財務計畫)案	民國 97 年 09 月 25 日	北府城規字第 09706655151 號
9	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案	民國 98 年 09 月 28 日	北府城設字第 09807113061 號
10	變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第三種特定專用區)部分土地使用分區管制要點	民國 101 年 02 月 24 日	北府城審字第 10111934021 號
11	變更新板車站特定專用區細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)(車站用地(車四)、廣場(廣停三)為車站用地兼捷運系統用地、廣場兼捷運系統用地)(事業及財務計畫暨土地使用分區管制要點修正)	民國 101 年 12 月 27 日	北府城審字第 10130839771 號

表 6-2　土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	基準容積(㎡)
第一種特定專用區(都市更新地區)	4,240.20	50	2,120.10	300	12,720.60
道路用地	4.00	--	--	--	--
總計	4,244.20	--	2,120.10	--	12,720.60

(二)各項法規檢討

1.都市計畫法新北市施行細則(103 年 4 月 29 日發布)

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第一條	本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定之。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
第二條	本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下： 一、基地線：指建築基地範圍之界線。 二、道路：指符合下列規定之一者： (一)依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。 (二)依法規指定建築線之現有巷道。	遵照辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	三、基準容積率：指第三十九條、第五十一條所規定之容積率上限。 四、基準容積：指第三十九條、第五十一條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。 五、法定開挖率：指地下室面積(不含騎樓之開挖部分)除以基地面積(不含騎樓面積)之比值。 六、實際開挖率：指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。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施(連續壁、地下排樁等類似設施)及地下車道等面積。 七、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。 八、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。 九、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 十、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 十一、前院：沿前面基地線留設之庭院。 十二、後院：沿後面基地線留設之庭院。 十三、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 十四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。 十五、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。			
第三條	新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第十九條規定之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四條	本法第十九條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五條	依本法第十九條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第六條	依本法第二十四條或第六十一條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第二十四條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。 前項申請書，應載明下列事項： 一、申請人姓名、出生年、月、日及住址。 二、本法第二十二條規定事項。 三、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書： (一)以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。 (二)依都市更新條例第二十條辦理，並符合第二十二條及第二十二條之一規定。 四、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。 五、其他必要事項。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第七條	申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第八條	土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。 前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第九條	土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本	本案未涉及都市計畫變更。	□符合	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。 前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。		□提請放寬 ■免檢討	
第十條	內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第六條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。 前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十一條	依本法第二十九條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理： 一、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。 二、攜帶證明身分文件。 三、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。 四、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十二條	本法第二十九條及第四十一條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存： 一、應受補償人拒絕受領或不能受領者。 二、應受補償人所在地不明者。	本案未涉及都市計畫變更。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十三條	都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用： 一、住宅區。 二、商業區。 三、工業區： (一)特種工業區。 (二)甲種工業區。 (三)乙種工業區。 (四)零星工業區。 四、行政區。 五、文教區。 六、體育運動區。 七、風景區。 八、保存區。 九、保護區。 十、農業區。 十一、其他使用區。 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。 都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。	本案依據變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫劃設為第一種特定專用區(都市更新地區)。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P6-31。
第十四條	住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十六條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。 三、經營下列事業： (一)使用乙炔從事焊切等金屬之工作。 (二)噴漆作業。 (三)使用動力以從事金屬之乾磨。 (四)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。 (五)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。 (六)彈棉作業。 (七)醬、醬油或其他調味品之製造。 (八)沖壓金屬板加工或金屬網之製造。	本案用途為集合住宅，未涉及此條所列項目之使用。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-4 至11-26。

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
(九)鍛冶或翻砂。 (十)汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 (十一)液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 (十二)塑膠類之製造。 (十三)成人用品零售業。 四、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 五、加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。 六、探礦、採礦。 七、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限 八、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。 九、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。 十、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 十一、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。 十二、飲酒店。 十三、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十四、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。 十五、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限 十六、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。 十七、人造或合成纖或其中間物之製造者。 十八、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 十九、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者 二十、肥料製造者。 二十一、紡織染整工業。 二十二、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 二十三、金屬表面處理業。 二十四、其他經本府認定足以發生噪音、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。 未超過前項第二款、第三款第五目或第十三款至第十六款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書、第九款但書及第十款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。			

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第十五條	大型商場(店)及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第一項第十四款使用面積及第二項使用樓層之限制： 一、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。 二、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。 三、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。 四、大型商場(店)或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十六條	商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用： 一、第十八條規定限制之建築及使用。 二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。 三、經營下列事業： (一)製造爆竹或煙火類物品。 (二)使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。 (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。 (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造。 (五)使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。 (六)使用氯體亞硫酸漂白物。 (七)骨炭或其他動物質炭之製造。 (八)毛羽類之洗滌洗染或漂白。 (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。 (十)使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。 (十一)削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。 (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。 (十三)使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。 (十四)使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。 (十五)煤餅、機製煤餅或木炭之製造。 (十六)使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。 (十七)磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。 (十八)玻璃或機製毛玻璃製造。 (十九)使用機器錘之鍛冶。 四、公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。 八、乳品工廠、堆肥舍。 九、土石方資源堆置處理場。 十、賽車場。 十一、環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。 十二、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十七條	商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十八條	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限： 一、第十九條規定限制之建築及使用。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
二、經營下列事業之工業： (一)火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 (二)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 (三)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 (四)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 (五)煤氣或炭製造者。 (六)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 (七)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。 (八)氯、溴、碘、硫磺、氟化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鉍、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、銀化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醯、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。 (九)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。 (十)屠宰場。 (十一)硫化油膠或可塑劑之製造者。 (十二)製紙漿及造紙者。 (十三)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。 (十四)瀝青之精煉者。 (十五)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。 (十六)電氣用炭素之製造者。 (十七)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。 (十八)石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。 (十九)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。 (二十)銅、鐵類之煉製者。 (二十一)放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。 (二十二)以原油為原料之煉製工業。 (二十三)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。 (二十四)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。 (二十五)以煤為原料之煉製焦炭之工業。 (二十六)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。 三、供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。 四、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施： 一、工廠必要附屬設施： (一)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 (二)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 (三)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。 (四)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。			

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼
二、工業發展有關設施： (一)有線、無線及衛星廣播電視事業。 (二)環境檢驗測定業。 (三)消毒服務業。 (四)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 (五)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 (六)營造業之施工機具及材料儲放設施。 (七)倉儲業相關設施(賣場除外)。 (八)冷凍空調工程業。 (九)機械設備租賃業。 (十)工業產品展示服務業。 (十一)剪接錄音工作室。 (十二)電影、電視設置及發行業。 (十三)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 (十四)汽車運輸業停車場及其附屬設施。 (十五)機車、汽車及機械修理業。 (十六)經核定之企業營運總部及其相關設施。 (十七)經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)警察及消防機構。 (二)變電所、輸電線路設施鐵塔(桿、連接站)及其管路。 (三)自來水或下水道抽水站。 (四)自來水處理場(廠)或配水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)加油站、液化石油氣汽車加氣站。 (七)電信設施。 (八)廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。 (九)土石方資源堆置處理。 (十)醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。 (十一)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。 (十二)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。 (十三)郵局。 (十四)汽車駕駛訓練場。 (十五)客貨運站及其附屬設施。 (十六)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。 (十七)電業相關之維修及其服務處所。 (十八)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (十九)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 四、一般商業設施： (一)一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。 (二)一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (三)運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。 (四)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。			

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	(五)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。 (六)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。 (七)旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。 前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第四款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。 第二項第三款設施，除第一目至第四目及第七目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第二項第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。			
第十九條	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限： 一、煉油工業：以原油為原料之製造工業。 二、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。 三、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。 四、液化石油氣製造分裝業。 甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項、第四項之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十條	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限： 一、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。 二、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。 三、公共服務設施及公用事業設施： (一)變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。 (二)電業相關之維修及其服務處所。 (三)電信設施。 (四)自來水設施。 (五)煤氣、天然氣加(整)壓站。 (六)再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。 (七)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十一條	零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業： 一、煤氣及易燃性液體製造業。 二、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。 三、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。 四、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。 五、重化學品製造、調和、包裝業。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十二條	依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第十八條至第二十條之限制。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
第二十三條	行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十四條	文教區以供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十五條	體育運動區以供下列使用為限： 一、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。 二、運動訓練設施。 三、運動設施。 四、國民運動中心。 五、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十六條	風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限： 一、住宅。 二、宗祠及宗教建築。 三、招待所。 四、旅館。 五、俱樂部。 六、遊樂設施。 七、農業及農業建築。 八、紀念性建築物。 九、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。 十、文教設施。 十一、零售業、飲食業。 十二、其他必要公共與公用設施及公用事業。 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。 第一項第十二款其他必要公共與公用設施及公用事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十七條	保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十八條	保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、消防設施。 三、臨時性遊憩及露營所需之設施。 四、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。 五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。 六、土石方資源堆置處理。 七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。 八、水質淨化處理設施及其附屬設施。 九、造林及水土保持設施。 十、為保護區內地形、地物所為之工程。 十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。 十三、休閒農業設施。 十四、農村再生相關公共設施。 十五、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。 十六、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。 依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第十六款之未停止其使用。 第一項第一款至第十三款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。			
第二十九條	保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限： 一、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。 二、破壞地形或改變地貌。 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。 四、採取土石。 五、焚毀竹、木、花、草。 六、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。 七、其他經本府認為應行禁止之事項。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十條	農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第三十一條至第三十三條所規定者，不在此限。 申請興建農舍須符合下列規定： 一、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。 二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。 三、農業區土地已申請建築者(包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地)，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。 四、農舍不得擅自變更使用。 第一項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。 前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十一條	農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園(經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。 前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第一項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	書中增列經審查核准設置之其他必要設施。 本府於辦理第一項及前項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。			
第三十二條	毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。 前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。 申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十三條	農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理： 一、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十四條	電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (三)員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。 (四)其他經本府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一)網路加值服務業。 (二)有線、無線及電腦資訊業。 (三)資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一)電子資訊供應服務業。 (二)電信器材零售業。 (三)電信工程業。 (四)金融業派駐機構。 五、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。 作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十五條	都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之： 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。 二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。 三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第三十六條	各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。 前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。 附表一 土地使用分區建蔽率及容積率規定表	本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，依據變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書檢討；建蔽率50%。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-4。

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<tr><td>住宅區</td><td>50%</td><td>依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定</td></tr>
</table>
</td><td>設計建蔽率:38.76%≦50%，符合規定!</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第三十七條</td><td>各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。
前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。</td><td>本案基準開挖率 50%+10%＝60%
設計開挖率 59.99%≦60%，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
<tr><td>第三十八條</td><td>為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：
一、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
二、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
三、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。</td><td>遵照辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
<tr><td>第三十九條</td><td>各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。
<table>
<tr><th>居住密度(人/公頃)</th><th>分區別</th><th>鄰里性公共設施用地比值未逾 15%</th><th>鄰里性公共設施用地比值超過 15%</th></tr>
<tr><td rowspan="2">未達二百</td><td>住宅區</td><td>120%</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>180%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">二百以上未達三百</td><td>住宅區</td><td>150%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>210%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">三百以上未達四百</td><td>住宅區</td><td>180%</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>240%</td><td>280%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">四百以上</td><td>住宅區</td><td>200%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>280%</td><td>320%</td></tr>
</table>
</td><td>本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，依據變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書檢討；容積率 300%，另申請都市更新獎勵 40.45%、土管規模獎勵 30%及容積移轉 40%。
設計容積率 631.337%≦631.35%，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
<tr><td>第四十條</td><td>擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。
本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。第一項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。
前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。</td><td>遵照辦理。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第四十一條</td><td>各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：
一、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
二、基地面臨道路，其椿位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。
三、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。
建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。</td><td>本案各項退縮依變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書檢討。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-13。</td></tr>
<tr><td>第四十二條</td><td>汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。</td><td>新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書檢討：
(33,208.46-300)/150＝219.39(取 220 輛)；
戶數計算(66+)：176 戶，(66-)：191 戶；
176+191*0.8＝328.8(取 329 輛)
實設汽車停車位 347 輛≧329 輛，符合規定!
一戶一機車原則，實設戶數 367 戶，</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
		實設機車停車位 372 輛≧367 輛，**符合規定!**		
第四十三條	各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。 前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。 建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。	實設空地面積：2,595.91 ㎡ 無法綠化面積：1,493.09 ㎡ 法定綠化面積：(2,595.91-1,493.09)x50%＝551.41 ㎡ 設計綠化面積：587.71 ㎡≧551.41 ㎡，**符合規定!**	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-16。
第四十四條	建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	本案採屋頂綠化方式； A、B 棟屋頂面積：275.23 ㎡，C 棟屋頂面積：286.36 ㎡； A、B 棟綠化面積：140 ㎡≧275.23/2＝137.615 ㎡； C 棟綠化面積：143.85 ㎡≧286.36/2＝143.18 ㎡； 經檢討皆大於 1/2 屋頂面積，**符合規定!**	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-17。
第四十五條	下列建築事項或地區應經都設會審議通過： 一、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。 二、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。 三、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。 四、都市更新單元。 五、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。 六、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。 七、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。 八、都市計畫書指定地區。	本案依變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書第 14 條規定辦理，且屬都市更新單元。	■符合 □提請放寬 □免檢討	都市設計審議報告書。
第四十六條	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。	本案建築基地面積為 4,240.20 ㎡＜6,000 ㎡，故免檢討本條文規定。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第四十七條	各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定： 一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。 放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第五十五條規定辦理。	申請都市更新獎勵 40.45%、土管規模獎勵 30%及容積移轉 40%，合計 110.45% 300%+110.45% ＝ 410.45% ≦ 450% ， **符合規定!**	□符合 □提請放寬 ■免檢討	P10-1。
第四十八條	都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵： 一、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理： (一)獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。 (二)依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。 (三)獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。 (四)具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。 (五)依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	二、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。 三、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。 都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理： 一、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。 二、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。 三、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。 四、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限： (一)私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口： 1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。 2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。 (二)留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。 (三)設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。 (四)設置第一至三目設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。			
第四十九條	公共設施用地應依規定用途使用。 公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十條	公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十一條	公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十二條	合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。 前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十三條	都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十四條	合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十五條	高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容	本案未涉及。	□符合 □提請放寬	--

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。 前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。。		■免檢討	
第五十六條	考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。	法定空地面積：2,119.395 ㎡ 法定透水面積：2,119.395x80%＝1,695.516 ㎡ 實設透水面積：1,881.03 ㎡≧1,695.516 ㎡，**符合規定!**	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十七條	本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第五十八條	本細則除第四十七條第一項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。	--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表

土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表

土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表

公共設施用地	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十(作為納骨塔使用)	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

2.變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)案(98 年 9 月 28 日修訂發布)

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第一條</td><td>本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法臺灣省施行細則第三十一條規定訂定之。</td><td>遵照辦理。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
<tr><td>第二條</td><td>本計畫區內土地及建築物之使用，依其性質，分為下列各組：
<table>
<tr><th>組</th><th>組別名稱</th><th>使用項目內容</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>1</td><td>住宅設施</td><td>(1) 獨戶住宅
(2) 雙戶住宅
(3) 連棟住宅
(4) 集合住宅
(5) 寄宿舍
(6) 供住宿使用之其他類似用途場所</td><td>原第一、二組住宅設施</td></tr>
<tr><td>2</td><td>文教設施</td><td>(1) 托兒所
(2) 幼稚園
(3) 補習班
(4) 圖書館
(5) 博物館
(6) 美/藝術館
(7) 科學館
(8) 供文化、社會教育設施使用之其他類似用途場所</td><td>合併原字三組、原第十三組之補習班及八組和文化與社會教育相關連性服務設施</td></tr>
<tr><td>3</td><td>醫療保健設施</td><td>(1) 醫療診所
(2) 衛生所
(3) 護理機構、產後護理中心(坐月子中心)
(4) 健康檢查中心
(5) 助產機構
(6) 中西藥局
(7) 供醫療保健設施使用之其他類似用途場所不得為傳病或精神病院使用。</td><td>原第五組，為醫事法與藥事法規範業務設施</td></tr>
<tr><td>4</td><td>公務行政設施</td><td>(1) 公務機關
(2) 民意機關
(3) 其他行政服務機構之類似用途場所</td><td>原第七組</td></tr>
<tr><td>5</td><td>一般商業服務設施</td><td>(1) 百貨商場
(2) 飲食店
(3) 超級市場
(4) 休閒活動場館
(5) 競技及休閒活動場館
(6) 視聽歌唱場所
(7) 觀光旅遊服務中心
(8) 交通運輸服務中心
(9) 不動產仲介服務中心
(10) 供零售及餐飲業、運動、休閒及其他服務業、技術服務業、旅遊服務業、運輸業、不動產等使用之其他類似用途場所。
且必須符合以下規定：
1. 非現場宰殺之零售
2. 非設攤零售經營
3. 分級包裝完畢
4. 不得為汽車、機車、自行車、各式電器、機械器材之修理
5. 非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者之販售與練習
6. 都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定</td><td>原第九、十一、十二、十三組、十八組部份、十九組</td></tr>
<tr><td>6</td><td>辦公設施</td><td>(1) 商務服務中心
(2) 企業總部、支部
(3) 營運總部、支部
(4) 供一般事務所、自由執業事務所使用之其他類似用途場所</td><td>原第十四、十五組</td></tr>
<tr><td>7</td><td>金融郵電服務設施</td><td>(1) 銀行
(2) 合作社
(3) 郵局
(4) 證券、期貨交易所
(5) 電信營業廳、服務中心
(6) 供金融業、證券業、保險業、電信業、郵政業使用之其他類似用途場所</td><td>原第六、十六、十七組</td></tr>
<tr><td>8</td><td>娛樂服務設施</td><td>(1) 電影院
(2) 歌廳
(3) 舞廳、夜總會、俱樂部
(4) 舞場
(5) 供特殊娛樂業使用之其他類似用途場所</td><td>原第十八組之一、二、三、十四項</td></tr>
<tr><td>9</td><td>旅館設施</td><td>(1) 旅社(旅館)
(2) 一般觀光旅館
(3) 國際觀光旅館</td><td>原第二十一組</td></tr>
</table>
</td><td>A、B、C 棟地上一層用途：
第 5 組一般商業服務設施-(10)店鋪(供零售及餐飲業、運動、休閒及其他服務業、技術服務業、旅遊服務業、運輸業、不動產等使用之其他類似用途場所。
A、B、C 棟地上二至三層用途：
第 6 組辦公設施-(4)辦公室、一般事務所(供一般事務所、自由執業事務所使用之其他類似用途場所)。
A、B 棟地上三十二層用途：
第 1 組住宅設施-管委會使用空間。
A、B 棟地上四至三十一層用途：
第 1 組住宅設施-(4)集合住宅。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-6 至 11-26。</td></tr>
</table>

條文內容			檢討	檢討結果	頁碼

		(4) 供旅館業、觀光旅館業使用之其他類似用途場所	
10	展演設施	(1) 展覽交易場(館) (2) 戲劇院 (3) 音樂廳 (4) 藝文表演廳 (5) 實驗劇場 (6) 主題體驗園、學習中心 (7) 藝文中心、藝術村 (8) 供展示、表演、文化創意等產業，創作與營運使用其他類似用途場所	原第二十二組
11	其他設施	經縣政府核准之宗祠或宗教設施、地下化變電所及其他類似使用項目。	原第二十三、二十四組

註：

(1)第 5 組、第 7 組及第 8 組之容許行業別細項附錄一。

(2)文化創意產業之定義與範疇參照經濟部文化創意產業推動小組通過決議為准，詳附錄二。

第三條

本計畫區內土地使用管制

(一)特定專用區容許使用項目應依下表之規定。

附表一 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)各種特定專用區容許使用項目表

組別	名稱	特專一 (都市更新地區)	特專二 (商旅辦公區)	特專三 (藝文娛樂表演服務區)	其他規定 (參照附圖 1 街廓編號圖)
1	住宅設施	□	□		街廓 2-1 全部、街廓 2-2 公賣局土地不得為住宅使用
2	文教設施	*	*	*	
3	醫療保健設施	○	○	○	
4	公務行政設施	○	○	○	
5	一般商業服務設施	*	○	○	
6	辦公設施	○	○	○	
7	金融郵電服務設施	*	○	○	街廓 2-6 為附帶條件許可
8	娛樂服務設施		○	○	街廓 2-4、2-5 為附帶條件許可
9	旅館設施	○	○	○	街廓 2-1、2-2、2-3、2-4 為附帶條件許可
10	展演設施	○	○	○	
11	其他設施	○	○	○	

圖例：○許可。

＊一樓至二樓使用，需另有獨立之出入口不得與四樓(含)以上之住宅使用共用出入口

□四樓(含)以上使用

(二)公共設施用地

1.本計畫區內所有公共設施均可依『都市計畫公共設施用地多目標使用辦法』做多目標使用。其他新增使用項目得提經台北縣都市計畫委員會審議同意後准予設置。

2.公園用地內得安置具有歷史文化價值民俗意義之建築，惟安置面積以不超過原拆面積為限。

3.未取得公(一)用地。原可開發容積依下列容積調配方式辦理：

(1)本用地可移出之基準容積率為 450%，可移出之容積為本用地面積與基準容積率之積。本用地可移出之容積得分次調配，並以調配至板橋都市計畫主要計畫地區內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。

(2)本用地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝本用地移出之容積x申請容積調配當年本用地之平均公告現值/申請容積調配當年接受基地之平均公告現值

(3)辦理容積調配時，應由接受基地所有權人檢具下列文件，向台北縣政府主管機關申請許可：

①申請書

②申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。

③本用地容積調配證明書

④本用地接受基地之土地登記簿謄本

⑤接受基地之土地所有權狀影本

⑥其他經台北縣政府主觀機關認為必要之文件

(4)本用地之容積調配與接受基地建造執照應同時提出申請。

(5)台北縣政府於完成本用地之無償撥用後，使得許可容積調配。

本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，
店鋪設置於 A、B、C 棟 1 樓，辦公室、一般事務所設置於 A、B、C 棟 2~3F，**符合規定!**
集合住宅設置於 A、B 棟 4~31F，另 A、B 棟 32F 為集合住宅之管委會使用空間，**符合規定!**

■符合
□提請放寬
□免檢討

P11-6 至 11-26。

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>(6)本用地於台北縣政府許可容積調配後，應由台北縣政府造冊列管並公布於縣府網站上。
(7)財政部國有財產局若標售本用地可移出之容積，應將得標者函送台北縣政府備查，俾利列管；有轉讓(售)者，亦同。
(8)本用地之容積調配未定事項，得依相關規定辦理。
4.公(二)用地(新站路及新府路口部分)應配合萬坪公園整體規劃設計，新府路口部分供作道路使用者僅得供公車、高乘載等運輸工具、自行車以及消防救災車輛通行。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第四條</td><td>土地使用強度：
本計畫區內各種特定專用區及用地之建蔽率及容積率不得大於下表規定。
附表二 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次供盤檢討)土地使用強度表
<table>
<tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率%</th><th>容積率%</th></tr>
<tr><td rowspan="2">特專一(都市更新地區)</td><td>街廓 1-1</td><td>50</td><td>210</td></tr>
<tr><td>街廓 1-2、1-3</td><td>50</td><td>300</td></tr>
<tr><td colspan="2">特專二 (商旅辦公區)</td><td>60</td><td>450</td></tr>
<tr><td colspan="2">特專三
(藝文娛樂表演服務區)</td><td>60</td><td>450</td></tr>
<tr><td rowspan="4">車站用地</td><td>車站一(供高鐵、地鐵及台鐵使用)</td><td>60</td><td>500</td></tr>
<tr><td>車站二(供短程轉運站使用)</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td>車站三(供捷運使用)</td><td>30</td><td>90</td></tr>
<tr><td>車站四(供中長程轉運站使用)</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td rowspan="3">機關用地</td><td>機一</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td>機二</td><td>40</td><td>400</td></tr>
<tr><td>機關三(刪除)</td><td>-</td><td>--</td></tr>
<tr><td colspan="2">機五</td><td>50</td><td>250</td></tr>
<tr><td colspan="2">學校用地 (文小)</td><td>50</td><td>150</td></tr>
<tr><td colspan="2">公(兒)用地</td><td>15</td><td>30</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td></tr>
</table>
註：依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路未達八公尺者容積率不得大於 200%。</td><td>本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，容積率 300%，另申請都市更新獎勵 40.45%、土管規模獎勵 30%及容積移轉 40%。
設計容積率 631.337%≦631.35%，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
<tr><td>第五條</td><td>獎勵容積規定：為獎勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施與開放空間等，訂定下列獎勵措施：
(一)設置公共開放空間獎勵
1.凡建築基地為完整街廓或符合下列各項規定，並依規定設置開放空間這，得依第二點規定增加興建樓地板面積。
前項空間如為配合本計畫區空橋系統整併，而需就原設置空橋設施之構造調整而增加建築面積、樓地板面積，經提都市設計審議委員會審查核准，增加部分得免予再檢討計算。
另因前述設施調整而減少之綠化面積，應參照建築技術規則綠建築專章之估定，重新檢討綠覆率及相關規劃設計內容，並經都市設計審議委員會審查同意。
(1)基地有一面臨寬度在八公尺以上之道路，其連接長度在二十五公尺一上豁達周界總長度五分之一以上者。
(2)基地面積在各種特定專用區為一千平方公尺以上，在機關用地為一千五百平方公尺以上者。
2.設置供公眾使用之開放空間，得增加之樓地板面積(FA)下式核計，但不得超過基地面積乘以該基 準容積率百分之二十：
ΔFA＝SXI
A：基地面積
S：開放空間有效總面積
I：鼓勵係數。容積率成以五分之二
3.符合公共開放空間獎勵條件之建築基地、其面臨道路為 20 公尺以上，且基地面積在各種特定專用區為一千五百坪分公尺以上，在機關用地為二千平方公尺者，其所得增加之樓地板面積(ΔFA)得乘以百分之一百二十五計算。
(二)設置公益設施空間獎勵
1.建築物提供部分樓地板面積下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積成以該基準容積率之百分之三十為限。
(1)私人捐獻設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾</td><td>申請基地規模獎勵，本案建築基地面積 4,240.20 平方公尺超過規模 3,000 平方公尺，另行增加其基準容積率x0.3，故本項申請獎勵容積 3,816.18 ㎡(12,720.60 ㎡x 0.3)，占法定容積之 30%。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P10-4。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>使用，期集中留設之主建物樓地板面積在 300 平方公尺以上者，並經目的事業主觀機關核准設立公益性基金管理營運者；或捐贈供衛生、醫療、教育、文化社福等機關設施或設備使用之樓地板面積，經目的事業主管機關核准者。
(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。建置之空嚐應設置頂蓋，以維持通行之舒適性。因特殊狀況無法依上述標準設置者，經都市設計審議委員會審議通過其容積獎勵值應予以刪減。
(三)基地規模獎勵
為鼓勵大面積，得依下表規定依其建築基地面積之規模大小，另行增加其容積率。
附表三 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次供盤檢討)獎勵容積表
<table>
<tr><td>(獎勵部分)可增加之容積</td><td>該基準容積率 x0.1</td><td>該基準容積率 x0.2</td><td>該基準容積率 x0.3</td></tr>
<tr><td>建築基地面積(平方公尺)</td><td>超過 1500</td><td>超過 2000</td><td>超過 3000</td></tr>
</table></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第六條</td><td>本計畫區內指定牆面線退縮建築部分，詳如附圖 2。
(一)依圖示街廓臨路部分應自建築線推縮 4 公尺後建築。學校用地應退縮 10 公尺後建築。
(二)臨縣民大道兩側並應退縮至鐵路地下設施範圍線外建築。
(三)兩處需配合萬坪公園規劃設計，指定作為開放空間使用，分別為：
1.臨文化路新站路口，面積 0.四五公頃
2.臨文化路漢生東路口，面積 0.八公頃
依本規定指定做為開放空間之部分，其留設形狀得經台北縣都市設計審議委員會審議同意後依其整體建築規劃調整，惟其區位與面積應符合留設規定。</td><td>本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，沿新民街及新民街 7 巷依法自建築線退縮淨寬 4m 建築，面積為 478.27 平方公尺；沿民權路依細部計畫退縮建築 4m 後再行退縮 3m，再行退縮部分面積計 220.75 平方公尺。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P10-2、10-6 至 10-11。</td></tr>
<tr><td>第七條</td><td>本計畫區內，為求具有整體性之規劃建築，各種特定專用區建築基地最小面積為 1,000 平方公尺。
若基地所在計畫街廓內之相鄰土地業已建築完成，或確實無法合併取得符合規模土地，經縣府招開調處會議二次調處後仍無法符合最小開發規模者，得經都市設計審議委員審議同意，不受前項規定限制。</td><td>本案建築基地面積為 4,240.20 ㎡＞1,000 ㎡，故無涉及本條文規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
<tr><td>第八條</td><td>建築物頂部應配合建築造型，整體予以屋頂美化設計，且附屬設施屋頂層之各種空調、視訊、機械、天線等設施物，均應自女兒牆或者屋簷口退入至少 6 公尺以上始設置。</td><td>本案屋頂已整體美化設計，屋頂裝飾物已按規定檢討，且屋頂層無設置空調、視訊、機械、天線等設施物，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td></td></tr>
<tr><td>第九條</td><td>垃圾儲存空間之設置
建築基地規劃應有垃圾儲存空間之設置，其總樓地板面積達 3000 平方公尺以上，應於無障礙衛生觀瞻處設置集中式垃圾儲存空間，其設置依下列規定:
(一)住宅使用之總樓地板面積每滿 500 平方公尺，應設置 0.5 平方公尺之儲存場所空間，其最小面積為 2 平方公尺以上。
(二)商業使用及公有建築物依前項規定加倍留設。</td><td>本案垃圾儲存空間之設置規定，
商業使用：4,049.60/500x0.5x2＝9 ㎡
住宅：28,686.37/500x0.5＝29 ㎡
總計需要垃圾儲存空間為：9+29＝38 ㎡
本案設置的垃圾儲存空間於地下二層兩處，面積合計 95.37 ㎡≥38 ㎡，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>都市設計審議報告書。</td></tr>
<tr><td>第十條</td><td>人行及自行車系統
為構成本計區完整、順暢之人行及自行車空間，於各街廓內建築時指定退縮空間，應配合規劃設置人行及自行車系統空間，相關規定如下：
(一)建築物與人行及自行車空間銜接處，應預留銜接使用之空間。
(二)本計區之人行及自行車道系統，包括公園、綠地、廣場及人行道之設計，應顧及殘障人士使用之便利性。
(三)為促進都市交通、公共安全及都市景觀，於各建築物間、人行空間及廣場上設置構造物時，需經台北縣都市設計審議委員會之同意。
(四)植栽：人行道寬度 10 公尺者，種植二排行道樹；10 公尺以下者，種植一排行道樹。
(五)人行道上要裝設美化街燈。
(六)人行道總寬度達 5 公尺以上者，應劃設 2.5 公尺寬之可供雙向通行或雙車併行之自行車道；人行道總寬度未達 5 公尺者，應劃設 1.5 公尺寬之自行車道。基地內自行車道必須與前後基地或公共自行車道系統串聯，並應於基地入口處設置適當數量的自行車停車空間。</td><td>本案臨 30M 民權路實際退縮 7M，留設兩道 1.5M 植栽槽、2.5M 及 1.5M 人行道；臨 18M 新民街實際退縮 4M，留設 1.5M 植栽槽及 2.5M 人行道，並依規定設置無障礙室外通路，至少種植一排行道樹，考量實際需要，設置適當數量之景觀照明。符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P10-5、12-6、12-12、12-15、12-20。</td></tr>
<tr><td>第十一條</td><td>停車空間：
(一)小汽車</td><td>(一)汽車
新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通</td><td>■符合
□提請放寬</td><td>P11-4、12-6。</td></tr>
</table>

條文內容	檢討	檢討結果	頁碼

1.第二、三種特定專用區內的建築物應附設停車空間。以每 100 平方公尺之樓地板面積設置一停車空間計算。其餘用地建築物應附設停車空間依據建築技術規則辦理。

2.除車位數量計算方式依照前款規定外、其餘相設施依照該規則第五十九條之一、第五十九條之二、第六十條、第六十一條及第六十二條之規定辦理。

3.所有停車場須為地下停車場或停車塔方式，禁止路邊停車場及路外平面停車場方設置停車場。

4.基地內建築物依法應設之停車場面積總和達 6,000 平方公尺以上或停車數量總和 150 部以上者，應設二組，每組須設有二車道以上之出入口，各組出入口間距離為 10 公尺以上。因基地條件特殊，經交通局及都市設計審議委員會同意者，不受前述規定限制。

(二)機車

1.各種特地專用區內的建築物應附設機車停車空間。設置基準依附表四規定。

附表四 機車停車空間設置標準

類別	建築物用途	設置標準
第一類	第 5 組:一般商業服務設施 第 6 組:辦公設施 第 7 組:金融郵電服務設施 第 8 組:娛樂服務設施 第 9 組:旅館設施	每 100 平方公尺設置一輛
第二類	第 1 組:住宅設施	每 150 平方公尺設置一輛，或以總戶數之 50%設置(以設置數量高者為準)
第三類	第 10 組:展演設施	每 150 平方公尺設置一輛
第四類	第 2 組:文教設施	每 200 平方公尺設置一輛
第五類	前四類以外建築物，由台北縣都市設計審議委員會視實際情形另定之。	
說明： 一、 設置機車停車空間數量未達整數時、其零數應設置一輛。 二、 前項設置標準於台北縣都市設計審議委員會認為必要時得要求增設機車位數量。 三、 其餘未規定者，依相關規辦理。		

建築物變更使用不適用本標準

2.依本基準設置之機車停車空間，得不計入容積樓地板面積（含自行增設之機車停車位），每輛機車停車位換算容積樓地板面積以 4 平方公尺計算。

3.機車停車位、車道之寬度及坡度應依下列規定：

(1)機車停車位應為寬 1 公尺，長 2 公尺。行動不便者專用機車停車空間應為寬 2.25 公尺，長 2.2 公尺，行動不便者專用停車空間應設置數量依據台北縣建築物機車停空間設置要點規定辦理。

(2)機車車道寬度應為 1.5 公尺以上。

(3)機車車道坡度不得超過一比八，其表面應用粗面或其他不滑材料。

(4)地下層設置機車停車位數量未達 100 輛時，汽車與機車坡道、車道得併用；單一樓層機車數量達 100 輛以上時，機車坡道、車道應單獨設置。

(5)坡道高度每 4 公尺以內應設置平台，其深度應大於 3 公尺。

(6)既有建築物增設機車停車空間，須以坡道銜接(通)路者，其坡度不得超過一比六，並應設置安全防務措施及樹立警告標誌

4.機車停車空間應設於地面層或地上二層或地下一層或地下二層。

5.地上層室內或頂蓋機車停車空間每 50 平方公尺或 12 輛機車停車位集中留設為一區劃；天花板高度達 4.5 公尺者，區劃面積及車位數得增加二分之一；天花板高度達 6 公尺以上，區劃面積及車位數得加倍設置。

前項區劃係指以高度 1.5 公尺以上之防火牆或以寬度 2 公尺以上之通道區隔者；停車空間與地界線距離未達 2 公尺者，應以當層樓層高度之防火牆或以寬度 2 公尺以上之通道區隔。

停車空間應距離直通樓梯之出入口 2 公尺以上，另應有適當之垂直區劃(如附圖 4)。

6.室外機車停車空間應距離建築物開口、共同或集中出入口應距離 2 公尺以上，並以綠籬或固定式花台等區隔。

7.前述標準未規定事項，適用「台北縣建築物機車空間設置要點」之規定，如土管要點已有規定者從其規定辦

盤檢討)書檢討：
(33,208.46-300)/150 ＝ 219.39(取 220 輛)；
戶數計算(66+)：176 戶，(66-)：191 戶；
176+191x0.8＝328.8(取 329 輛)
實設汽車停車位 347 輛≧329 輛，依規定設置地下二層至七層，**符合規定!**
因 30M 民權路交通量大，不適宜設車道出入口，僅 18M 新民街方向適合，請求委員同意本案僅設一組車道出入口，由 8M 現有巷道接至 18M 新民街。
(二)機車
一戶一機車原則，實設戶數 367 戶，實設機車停車位 372 輛≧367 輛，依規定設置地下一層，於新民街 7 巷設置單獨機車車道，坡道高度 3.7 公尺未達 4 公尺無須設置平台，**符合規定!**
(三)自行車
法定自行車位為 372x25%＝93
93+(367-347)＝113 輛
設置 117 輛 ≧ 113 輛，依規定設置地下一層，**符合規定！**
(四)本案未涉及。

□免檢討

<table>
<tr><th colspan="2">條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td></td><td>理，必要時依交通主管機關或都市設計審議機關要求增減之。
(三)自行車
1.本計畫區內各建築物應附設自行車位應至少達機車停車空間數的 20%。
2.自行車停車空間需附設自行車停車架。
3.設置供公眾使用之自行車停車空間，經都市設計審議委員會審議同意者，得視情況獎勵折減機車停車空間。前述自行車停車空間應設置於地面層為主，該空間應規劃與公共自行車銜接，並於車道入口設置指示標誌。
4.設置於地面層開放空間供公眾使用之自行車停車空間得計入基地法定空地檢討。
(四)板橋車站周邊空間設置替代方案
1.為鼓勵大眾搭乘大眾捷運系統，減少板橋車站周邊建物使用者使用小汽車以及機車，本計畫區範圍內之建築基地，得研擬交通影響說明以及大眾運輸鼓勵措施方案，經交通局以及都市設計委員會審議同意後折減應附設之小汽車以及機車停車空間數量。
2.車二、車四用地依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發者，應於地面層以及地上或地下樓層，規劃包括自行車與人行動線等綠色交通系統通廊設施、以及相關停車轉運等設施。</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>第十二條</td><td>離街裝卸場
本計畫區內建築物，應下表規定，在同一基地內設置離街裝卸場。
附表五變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)離街裝卸場表
<table>
<tr><th>使用分組類別</th><th>應附設裝卸場位數</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>5.一般商業服務設施
6.辦公設施
7.金融郵電服務設施
8.娛樂服務設施
10.展演設施</td><td>總樓地板面積在 1,500 平方公尺以上，3,000 平方公尺以下者，設置一裝卸位，超過 3,000 平方公尺者，每超過 3,000 平方公尺，應增設一裝卸位。</td><td rowspan="2">每裝卸位面積，平均以 40 平方公尺計，其寬度不得小於 4 公尺，露天或有頂蓋均可，其有頂蓋者高度不得少方 4.8 公尺。</td></tr>
<tr><td>3.醫療保健設施
4.公務行政設施
9.旅館設施</td><td>總樓地板面積在 2,500 平方公尺以上，7,500 平方公尺以下者，設置一裝卸位，總樓地板面積超過 7,500 平方公尺者，每超過 2,000 平方公尺，應增設一裝卸位。</td></tr>
</table></td><td>商業使用空間：1,501.60+1,274×2＝4,049.60 ㎡
4,049.60 ㎡ ≧ 3,000 ㎡，應設置 1 輛裝卸位
4,049.60-3000＝1,049.60 ㎡未達 3,000 ㎡，免設置
本案設置一輛裝卸位於地下一層，淨高 4.8M≧4.8M，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4、11-12。</td></tr>
<tr><td>第十三條</td><td>廣告招牌
(一)本計畫區內廣告招牌之設置，高度離地面三公尺以上或面臨車道為四．八公尺的道路，其突出建築物部份以一公尺為限，具須經台北縣政府建築主管機關之審核。
(二)本計畫區內的廣告招牌，其面積不得大於該建築物該層正面總面積之三分之一。
(三)設置於屋頂之豎立廣告牌（塔）應符合下列規定：
1.構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
2.廣告塔之面積（不計算支撐鐵架）以最大水平投影面積計算；廣告牌以全部表面積計算。
3.高度應受航空安全高度限制。
4.高度與面積應受建築高度比之限制。但屋頂廣告牌（塔）之面未超過建築物正面寬度三分之一者，不在此限。
5.屋頂廣告塔高度不得超過建築物高度，並不得突出建築物之外牆。
6.廣告牌（塔）之最高點超過地面二十公尺時，應另設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。
7.於交通管制號誌周圍，不得設有閃光、間歇紅色、綠色或黃色照明。
(四)高層建築物外廣告招牌之限制：建築物自三十六公尺以上部份，不得在其外部或屋頂設立任何型式之廣告招牌。</td><td>本案廣告招牌設置於建築物正面外牆，突出建築物約 15 至 20 公分，小於一公尺，未超過該層正面總面積之三分之一，符合規定!</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P12-4。</td></tr>
<tr><td>第十四條</td><td>都市設計審議
本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、院落規定及天橋地下道之連接等有關事項：應經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。本地區都市設計審議規定依照「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」執行，如基地情形特殊或執行室礙難行部分，則由台北縣都市設計審議委員會審議決議之。</td><td>遵照辦理。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>都市設計審議報告書。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>條文內容</th><th>檢討</th><th>檢討結果</th><th>頁碼</th></tr>
<tr><td>第十五條</td><td>特專一(都市更新地區)管制規定
(一)本計畫區內劃設特專一為都市更新地區。
(二)更新單元面積達 5,000 平方公尺以上者，除可依本要點第五點規定獲得基地規模獎勵外，得另給予基地整合容積獎勵如下表
附表六 特專一區大基地整合容積獎勵表
<table>
<tr><td>建築基地面積</td><td>5000 平方公尺</td><td>全區街廓(全街廓編號範圍)</td></tr>
<tr><td>可增加容積</td><td>(基地面積-4000)*基準容積率*0.1</td><td>(基地面積-4000)*基準容積率*0.2</td></tr>
</table>
(三)更新單元符合以下規定者，得依『台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準』第十三點但書規定，免除都市更新條例第八條所定程序，適用有關『策略性再開發地區』獎勵容積上限規定。
1.基地面積至少達 5,000 平方公尺。
2.街廓編號 1-1 及 1-2，應配合縣府規劃指定(詳附圖 5)，設置供公眾使用穿越之步道系統串連中山路與區運路，寬度至少為 10 公尺，步道端點應設置臨路廣場面積至少 300 平方公尺，該廣場形狀應儘量方正，其長寬比不得小於 1:1.5，沿街步道部分應再退縮 4 公尺後建築。
(四)符合前款規定或自行申請指定為策略性再開發地區者，得依『台北縣都市更新建築容積獎勵核算基準』第八點規定，另以本計畫(第二次通盤檢討)發布實施日為都市更新時程獎勵起算日。</td><td>本案依規定辦理都市更新相關程序，建築基地面積為 4,240.20 ㎡＜5,000 ㎡，故未再申請規模獎勵及適用『策略性再開發地區』獎勵容積上限規定。</td><td>■符合
□提請放寬
□免檢討</td><td>P11-4。</td></tr>
<tr><td>第十六條</td><td>為促進本計畫區之開發，建築基地之開發時程符合下列條件者另獎勵之。
(一)時程起算日：
1.發還原地主土地：於本案細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討，93 年 8 月 16 日）發布實施之日。
2.政府標售土地：
(1)已辦理公開標售之土地：於本案細部計畫（土地使用分區管制要點部分通盤檢討，93 年 8 月 16 日）發布實施之日。
(2)尚未辦理公開標售之土地：於政府公開標售土地之日。
(二)獎勵標準表
<table>
<tr><td>提出申請建築並經台北縣都市設計審議委員會審議通過時程</td><td>容積獎勵標準</td></tr>
<tr><td>時程起算之日起一年內</td><td>基準容積率 10%</td></tr>
<tr><td>時程起算之日起三年內</td><td>基準容積率 5%</td></tr>
<tr><td>時程起算之日起五年內</td><td>基準容積率 3%</td></tr>
</table>
(三)前述獎勵適用本條例公告實施前已申請都市設計審議之案件，惟已完成都市設計審議者，需經台北縣都市設計審議委員會重新審定獎勵容積。
(四)經台北縣都市設計審議委員會審議通過給予獎勵容積者，於都市設計審議通過之日起四年後方申請使用執照者，應經台北縣都市設計審委員會審定公益回饋設施，該公益回饋設施及其土地持分所有權應捐贈予台北縣，並須出具經法院認證之捐贈同意書後，始得核發使用執照，其回饋樓地板面積，不得低於基準容積率乘以下表之應回饋比例，前述回饋設施得以代金繳納之。
附表七 申請使用執照之應回饋比例表
<table>
<tr><td>申請建築經新北市都市設計審議委員會審議通過期間</td><td>六年內申請使用執照之應回饋比例</td><td>八年內申請使用執照之應回饋比例</td><td>十年內申請使用執照之應回饋比例</td><td>十年以上申請使用執照之應回饋比例</td></tr>
<tr><td>一年內</td><td>5%</td><td>7%</td><td>9%</td><td>10%</td></tr>
<tr><td>三年內</td><td>2%</td><td>4%</td><td>5%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>五年內</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td></tr>
</table>
(五)前款所訂四年期限、若符合下列情況者，得延長之：
1.建築規模超過地上十五層要地下三層之樓層，所增加之樓層依法定建築期限（地下層每層四個月、地面層各樓層每層二個月）折半加計於原訂期限。
2.因天災或其他不應歸責於起造人、承造人事由，致建築工程停工者，其停工之日數不計入建築期限。
3.因變更設計或適用新法令規定所新增之行政審查作業(包括環境影響評估、交通影響評估或其他相關審查</td><td>本案無申請時程獎勵。</td><td>□符合
□提請放寬
■免檢討</td><td>--</td></tr>
</table>

條文內容		檢討	檢討結果	頁碼
	等)，非可歸責於起造人、承造人是由，該審查時程不計入建築期限。 (六)第四款回饋代金應以回饋樓地板面積折算所持分土地面積，按當期土地公告現值加百分之四十再乘以一點六倍計算其數額。			
第十七條	公共設施用地已完成地區，建築基地在未開發使用前應予植栽綠化或美化，如無償提供供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議同意者，自核准使用起每屆滿一年總容積給予增加容積率百分之一之獎勵，惟最高不得超過百分之十。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第十八條	本計畫範圍內除特專一外，其餘建築基地不得作為容積接受基地；惟第一種特定專用區適用獎勵容積之總和(不含都市更新獎勵)，不得超過基地面積乘以法定容積率之一倍。	申請土管規模獎勵 30%及容積移轉 40%，合計 70%≦100%，**符合規定!**	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-1。
第十九條	本計畫區內之空橋及地下通廊的設置應以提供全天候服務、便利、舒適及安全為原則，有關空橋及通廊設置位置、細部設計方案、施作方式、以及其管理維護計畫，由都市設計審議委員會審議。	本案未涉及。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二十條	本要點未規定之相關事項，適用其他法令規定。	遵照辦理。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

3.新北市都市更新審議原則(102 年 3 月 14 日修訂發布)

條文內容			檢討	檢討結果	頁碼
第一點	新北市政府為健全及加速都市更新審議作業，並依都市更新條例之授權及執行新北市都市更新建築容積獎勵核算基準(以下簡稱本基準)，特訂定本原則。		--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
第二點	本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。		本案位於 90 年 4 月 25 日公告之「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)」及「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫」範圍內。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P6-16 至 6-23。
第三點	都市更新事業計畫之審議原則如附表一之規定。		--	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
附表一	項目	審議原則			
	一、申請容積獎勵經費核算	(一)有關本基準容獎励公式中涉及之 C_1、C_2 及 C_3 計算方式如下: 1.C_1 之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據(採用中華民國不動產估價師公會全國聯合會第二號公報公布之敘述式不動產估價報告書範本所定內容)；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。 2.C_2 係依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表中所稱之營建費用核算方式為準。 3.C_3 以單位興建成本x(五%＋六%)核算。 4.涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格為原則。 (二)申請獎勵項目提列之相關費用，需檢附相關技師、估價師、建築師簽認之估價證明文件。	本案二樓以上更新後平均單價已委託元宏不動產估價師事務所評定之，評價基準日為 104 年 6 月 1 日，符合本事業計畫報核日 104 年 6 月 29 日前三個月內。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-2。
	二、申請公益設施之容積獎勵者	申請本項獎勵，其樓層高度應符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點與本府工務局相關規定，並應符合本基準第二點規定及下列規定： (一)更新後提供社區使用之公益設施：申請本款獎勵者，其動線規劃應獨立，且應供周邊居民使用，後續之管理維護計畫應載明於買賣契約及公寓大廈規約草約(以下簡稱規約草約)中，且非經主管機關同意者不得修改，其開放供公眾使用辦法由主管機關另訂之。 (二)經政府指定額外提供之公益設施： 1.捐贈公益設施土地成本(B_1) $=\{\frac{\text{實際捐贈建物樓地板面積}\times 一・二五}{\text{更新後建物總樓地板面積}}\times \text{建築基地面積}\}\times \text{土地單價}$ 。其中土地單價以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準；其評價基準日，以都市更新事業計畫報核前三個月內為準。 2.興建成本及設備設施裝修費用(B_2)＝(實際捐贈建物樓地板面積x一・二五)xC_2。 3.管理維護基金(B_3)提供方式及內容除另有規定外，由實施者與目的事業主管機關協議之。	本案無申請公益設施之容積獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
	三、申請協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施或捐贈經費予本府都市更	申請本項獎勵，應符合本基準第三點規定及下列規定： (一)協助開闢更新單元內或其周邊公共設施：其開闢施作方式及施作費用應符合目的事業主管機關相關規定並經審查通過為準，並由各目的事業主管機關接管。 (二)提供更新單元內或其周邊公共設施管理維護費用：相關認養計畫需經目的事業主管機關同意，且提出具體管理維護計畫納入事業計畫書。	本案捐贈 304,269,000 元予新北市政府城鄉發展基金申請容積獎勵。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-2。

條文內容			檢討	檢討結果	頁碼
	新基金之容積獎勵者				
	四、申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物者	申請本項獎勵，應符合本基準第四點規定及下列規定： (一)計畫書應載明相關維護保固工法、細部施工圖說及相關經費。 (二)具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物以經本府文化局或中央主管機關認定者為限。	本案無申請保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術性價值之建築物。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
	五、申請更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	申請本項獎勵應符合本基準第五點規定及下列規定： (一)A_1指設計建蔽率，其綠化面積應參考建築基地綠化設計技術規範立體綠化規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化。 (二)A_2指立體綠化： 1.以實際被覆面積計算。 2.綠牆、綠籬應以牆面種植密集綠色植物或牆面設置支架或其他方式使植物攀爬，其綠化面積以實際被覆面積計算。 3.獎勵項目涉及立體綠化所需經費，應以實際綠化費用核計，應依公共工程常用植栽手冊之價格提列，與補充相關設計剖面及示意圖(如附圖一)，且其後續管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約中。 4.應配合提列管理維護必要費用，且由未來社區管理委員會負責管理維護，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護機制。 5.申請立體綠化容積獎勵書圖內容時，應檢附預算書、管理維護計畫、設計說明、材料內容說明(尺寸、材質)、平面設計圖、剖立面圖、細部大樣圖及單價分析表等項目。 6.於都市更新事業審議時，請實施者應將立體綠化相關書圖載明於事業計畫書，並於事業計畫發布函中加註於建築執照規定，以利建築管理機關於後續竣工查驗時查核。 7.有關實施者於申請都市更新事業計畫時，於都市更新建築容積獎勵中同時申請立體綠化及綠建築容積獎勵者不得有重複獎勵，並應於事業計畫書中載明立體綠化容積獎勵與綠建築容積獎勵相關內容無重複計算。 (三)A_3指增設機車或自行車停車位： 1.應研提符合為改善公共停車、因應轉運需求之獎勵要件分析。 2.依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請增設停車空間容積獎勵應附帶增設之機車停車位，不得計入獎勵。 3.增設獎勵機車停車位以集中設置於接近地面之地下層為原則，其管理營運計畫應於公寓大廈規約草約載明，並約定供公眾使用。 4.以不得設置機械停車位為原則，其剩餘停車空間使得申請機車停車位之獎勵。 (四)A_4指夜間照明：應於計畫書內以專章載明夜間照明設備之品名、規格、設置位置及夜間照明時間，並於公寓大廈規約草約提出相關管理維護計畫，且實施者所提供本項必要之管理維護基金應專款專用。 (五)A_5指都市防災： 1.基地如設置兩幢以上之建築物，其二幢建築物間之距離及同一幢內不相連之二棟建築物間之距離應達八公尺。其所稱之二幢(棟)間之距離係各該幢(棟)建築物之最小淨寬，但不含造型板、雨遮。 2.本項獎勵所稱依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，係指經本府消防局審查通過之「劃設消防車輛救災活動空間審查」證明文件及圖說，且各戶配置均在消防救災半徑範圍	本案配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾通行，依實際留設面積 102.06 平方公尺申請獎勵容積。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-2、10-5。

條文內容			檢討	檢討結果	頁碼
		內。 3.建築物與鄰地境界線距離淨寬之平均檢討不得將已申請相關開放空間獎勵計入，且其淨寬(不含造型板、雨遮)應檢討至柱牆外緣。 4.本項獎勵其標準應高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。 (六)A_6 指開挖率：以實際開挖率之計算＝開挖面積/(基地面積-現有巷道面積(巷道廢止者除外))，且其附屬停車位以設置平面停車位為限。 (七)A_7 指提供基地內通道：應於公寓大廈規約草約載明留設位置及面積，及永久供不特定公眾通行使用，且不得停放汽、機車、設置圍籬、堆置私人物品等足以影響通行之其他障礙物等相關內容，並設置明確告示牌。			
	六、配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	申請本項獎勵，應符合本基準第六點規定及下列規定： (一)申請本項獎勵並同時申請 A_5 都市防災獎勵者，A_5 獎勵上限由百分之五調降為百分之三。 (二)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者 1.本退縮空間，應配合道路線型或以直線順平並延續為原則，且與周邊紅磚人行道順平處理及延續其鋪面形式，並設置適當告示牌，標示開放面積、位置及無條件供公眾通行使用等內容，並於公寓大廈規約草約載明。 2.實際退縮面積之計算得不予扣除出入口面積，若二樓以上有設置陽台者，其垂直投影面積不得落於退縮範圍內，其退縮淨寬應檢討至陽台外緣。 3.依建管法令規定應設置之緩衝空間應於核算退縮獎勵面積時予以扣除，且不得設置於淨寬四公尺以內之範圍。 4.都市計畫、消防、建築及其他相關法令已規定相關退縮寬度者，本項實際退縮寬度應大於該等退縮寬度達淨寬一公尺以上，始予認列本項獎勵。但依都市計畫土地使用分區管制規要點規定，住宅區面臨計畫道路寬度十公尺以上、商業區七公尺以上應留設三・五二公尺之無遮簷人行道者不在此限。 5.於本項退縮範圍內設置相關街道家具時，應考量人行空間之順暢，不得設置欄杆等類似構造物，且植栽並應以不凸出地面阻礙通行為原則。 6.臨路認定係以基地與道路之臨街面，每面不得小於十公尺為原則。	本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，沿新民街及新民街 7 巷依法自建築線退縮淨寬 4m 建築，面積為 478.27 平方公尺；沿民權路依細部計畫退縮建築 4m 後再行退縮 3m，再行退縮部分面積計 220.75 平方公尺。退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道，共計留設 478.27+220.57＝699.02 平方公尺。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-2、10-6 至 10-11。
	七、申請綠建築設計容積獎勵	申請本項獎勵，應符合本基準第七點規定及下列規定。 (一)實施者應依綠建築解說與評估手冊訂定之分級評估方法所評定之綠建築標章等級(如鑽石級、黃金級、銀級等)進行規劃設計，並依候選綠建築證書審查報告書製作綠建築評估資料總表、基本圖說(含面積計算表、配置圖、各層平面圖、各項立面圖、各項剖面圖)、各項指標評估表(依需要檢附圖面及說明)，檢附於都市更新事業計畫內。 (二)採附帶條件核定通過之程序辦理(實施者應於申報開工前取得獲准容積獎勵之綠建築候選證書，並於建造執照加註列管)。 (三)綠建築獎勵之分級評估計分表計算應扣除申請立體綠化獎勵面積詳實核算並載明於計畫書。 (四)未依限取得該等級候選綠建築證書者，應循法定程序辦理事業計畫變更。 (五)申請本案之綠建築獎勵，應配合提列管理維護必要費用，其後續之管理維護計畫應載明於公寓大廈規約草約及事業計畫書內，未來並應納入銷售契約。	已檢附綠建築評估報告。 管理維護費部分依最新協議書範本應以依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算，共 3,035,046 元(6,070,092 元x 50%)，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於公寓大廈管理規約及買賣契約中註記。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-2、附錄十一。
	八、申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵者	申請本項獎勵，應符合本基準第十點規定，其中違建戶戶數以門牌為準，同一居住單元內若有分戶者仍以一戶核計，且應檢附各違建戶門牌編定證明、現場照片、安置戶實測面積及比例尺一/二〇〇詳細實測圖，建築師及相關技師簽證等內容。	本案無申請處理占有他人土地之舊違章建築戶之容積獎勵。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--
	九、停車位	(一)機車停車位： 1.機車停車位每戶應附設一機車位，商業區機車停車位得另行考量。	本案共戶數 367 戶，依規定地下一層設置機車位 372 部，地下二層至	■符合 □提請放寬	P11-4。

條文內容			檢討	檢討結果	頁碼
		2.經實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，或研提接駁運輸計畫，情況特殊並經都市更新審議委員會(以下簡稱本會)同意者，得於數量百分之五十之範圍內改以自行車位替代。 3.機車停車位以設置於地下一層為原則，但因地下層已開挖三層且已配置必要之設備、法定汽車位、迴轉空間、樓電梯空間後，所餘空間確實無法滿足機車停車位數量要求，且再增加開挖深度或採機械式停車，經實施者提出具體評估，說明確實有安全性疑慮或顯不合經濟效益並經本會同意者，始得設置於地面層。 4.機車停車位設置於地面層建築物內者，應符合下列規定： (1)為避免機車停車空間移作他用及消防安全考量，機車停車空間不得以牆面封閉。 (2)公寓大廈規約草約應載明機車停車空間不得約定專用，並註記不得擅自變更做為其他用途使用。 (二)汽車停車位： 1.距離捷運車站站體及出入口三百公尺範圍內之基地，不得依新北市建築物增設停車空間鼓勵要點申請獎勵增設停車位為原則。前開規定倘因基地情況特殊經本會同意者不在此限。 2.有關申請增設停車空間獎勵應依本府相關規定辦理。 (三)其他： 1.配合政府指定公益設施需設置之汽、機車停車位部分，應檢討其設置數量及位置，以足敷各受贈機關未來之使用，並配置於地下一層及說明其屬性及產權歸屬。 2.汽機車出入口，應加設警示及管制號誌；其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。 3.機汽車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝空間(平台)留設應符合本府相關規定。 4.地下各層部分，應檢討留設消防機電、污水等設備空間未來維護所需動線之通道，並避免樓梯間出入口影響停車位停放之進出空間。 5.垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用，應以人行使用不穿越車道且接近垂直動線為原則作設置，並應考量裝卸車位之設置且該車位不計入法定停車位數量。	七層設置汽車位 347 部。	□免檢討	
	十、機電設備空間、陽台及雨遮	(一)機電設備空間面積部分，應依建築管理相關規定配合檢討，且非有必要不得配置於居室空間。 (二)陽台部分，一樓不得標示陽台，其有標示陽台者，應計入建築面積檢討。 (三)公益設施、公共服務空間、防災中心及中繼層等空間不得設置陽台，但經本會審議通過者不在此限。	(一)機電設備空間已依建築管理相關規定檢討。 (二)一樓陽台已計入建築面積檢討。 (三)本案公共服務空間、防災中心等空間無得設置陽台。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-6 至 11-26。
	十一、綠化植栽	更新事業計畫書內基地綠化植栽應依本府相關審議規定辦理。	基地綠化植栽設計已依相關規定辦理。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P12-18。
	十二、容積移轉	(一)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。 (二)若實施者所提列費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供本會審議時參考。 (三)核算容積移轉及其他容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。	本案於 110 年 6 月 30 日取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積 40%，本案申請移入容積 5,088.24 平方公尺，占基準容積之 40%，採區外容移方式辦理。 本案容積移轉送出基地費用將依規定於權利變換計畫檢附容積移轉土地買賣合約書。	■符合 □提請放寬 □免檢討	P10-1 、10-4、附錄六-4 至 6。
	十三、巷道廢止或改道及廢水改道	(一)巷道指都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道。 (二)巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本會審議通過後，予以廢止或改道(附圖二)： 1.巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內。	更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道(新民街 7 巷為曾指定建築線在案)，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可	■符合 □提請放寬 □免檢討	P11-1 至 11-3。

條文內容			檢討	檢討結果	頁碼
		2.同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。 3.大於計畫道路寬度之巷道，且該計畫道路已開闢者。 4.改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響通行者。 5.其他廢改道後對於周邊通行影響輕微經本會同意廢改道者。 (三)廢水改道事宜，涉及新設置管線之水體計算、管路設計等有關事項應另經其目的事業主管機關同意。	供通行，尚符新北市都市更新審議原則第 13 點第 2 項第 4 款規定之廢改道情形「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」，辦理巷道改道。		
	十四、公共設施保留地配合辦理事宜	(一)更新單元內公有公共設施保留地，配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以容積移轉方式取得。 (二)公有土地部分應洽詢各公有土地主管機關同意，且應依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理，其屬得讓售實施者，實施者於依規定辦理承購前，仍應依都市更新條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。	本案涉及公有公共設施保留地依規定抵充。	■符合 □提請放寬 □免檢討	--
	十五、管理維護	公寓大廈規約草約內容除一般性之規定外，有關下列事項，亦應一併載明之： (一)依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間者，為公寓大廈之法定共用部分(如開放空間、人行步道、垃圾儲存及處理空間或管委會空間等)，應提供公共使用，不得為約定專用部分；其後區分所有權人會議，亦不得變更；其中沿街步道式開放空間、基地內通道及現有巷道等屬道路系統範疇，應於規約草約載明適用道路交通管理處罰條例之規定。 (二)實施者捐贈之公益設施，如依主管機關核定之都市更新事業計畫載明協助受贈單位對公益設施之管理維護，且提供必要之管理維護費用者，應將該設施、設備或裝修費用及管理維護費用等明細詳載於銷售契約及規約草約。 (三)本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應依法令規定外，非經規約草約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。前開規約草約或區分所有權人會議之決議，應就得就懸掛或設置廣告物之範圍、懸掛或設置廣告物之規格等加以規定。 (四)鐵窗原則禁止設置，並應明定於規約草約中明定。但低樓層部分基於安全考量須設置時，應於公寓大廈規約草約範本內予以規範，且應依規約草約所訂之統一規格、型式，始得設置。 (五)實施者應將專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分，應依公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定，分別以附圖著色載明位置，並於規約草約中訂定相關規範。 (六)留供公眾使用之人行道、通路及開放空間等應納入公寓大廈規約草約作明確適當之規範，並載明留設位置及面積，且供不特定公眾通行使用等相關內容；另不得增建及設置鐵窗規定、相關選項之勾選亦應明確載明。 (七)綠建築後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 (八)供社區使用之公益設施後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 (九)立體綠化後續管理維護事項，應於公寓大廈規約草約內列專章做規範。 (十)其他依本會決議應載明者。 (十一)實施者應將規約草約約定事項向地主及買受人充分說明，並依公寓大廈管理條例第五十六條第二項規定，由地主及買受人簽署同意，以茲遵守，且應加註有移轉行為時，應納入產權移轉之交代事項。	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，故無公寓大廈規約草約內容。	■符合 □提請放寬 □免檢討	都市設計審議報告書。
第四點	都市更新權利變換計畫之審議原則如附表二之規定。		本案涉及權利變換部分後續另依據新北市都市更新審議原則(112 年 8 月 8 日修訂發布)第 22-25 點規定檢討。	□符合 □提請放寬 ■免檢討	--

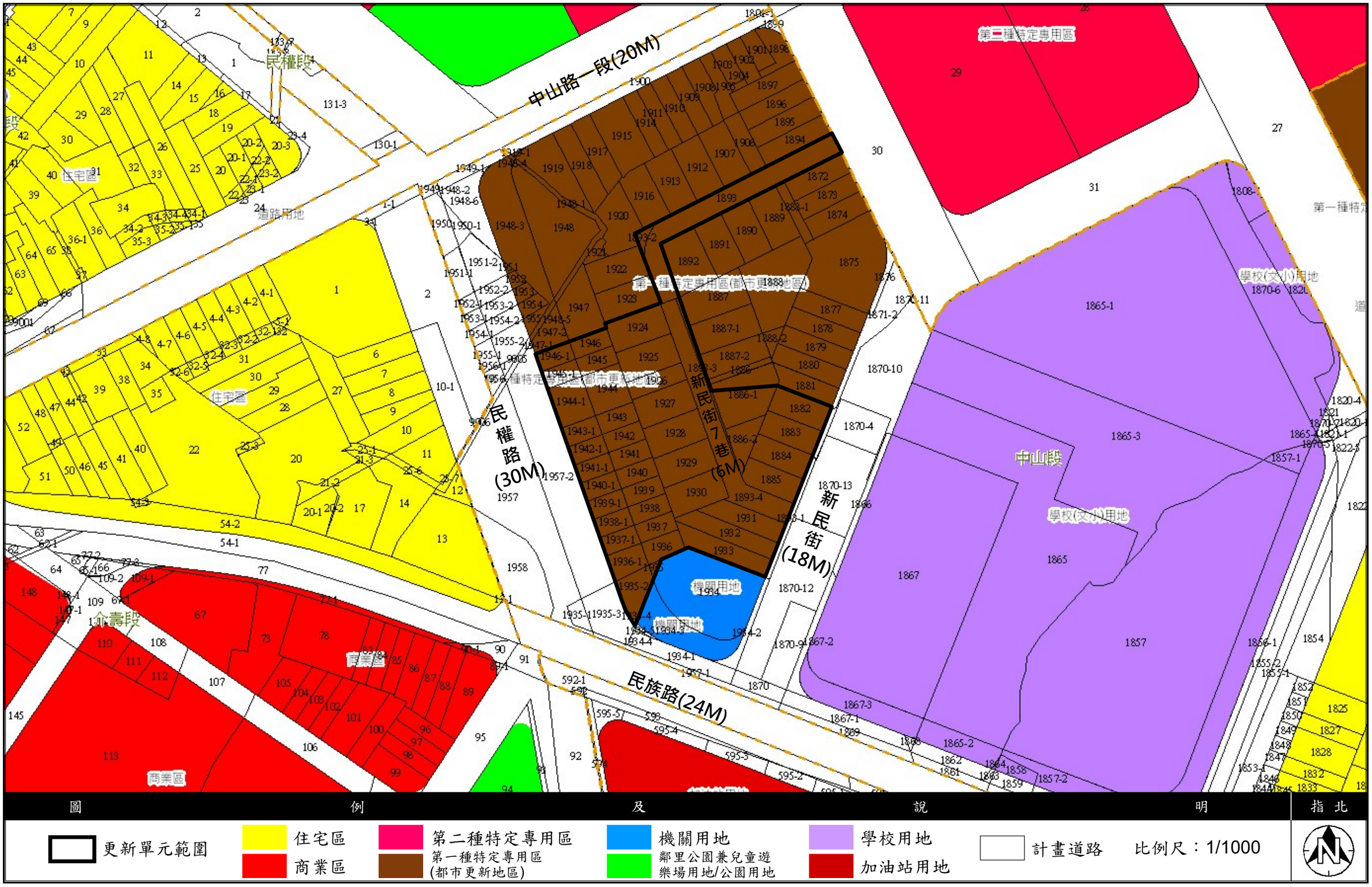

中山路一段(20M)
民族路(24M)
民權路(30M)
新民街7巷(6M)
新民街(18M)
第二種特定專用區
第一種特定專用區(都市更新地區)
住宅區
商業區
機關用地
學校(文小)用地
中山段
民權段
信義段
道路用地
圖例及說明
更新單元範圍
住宅區
商業區
第二種特定專用區
第一種特定專用區(都市更新地區)
機關用地
鄰里公園兼兒童遊樂場用地/公園用地
學校用地
加油站用地
計畫道路
比例尺：1/1000
指北

圖 6-1　土地使用分區圖

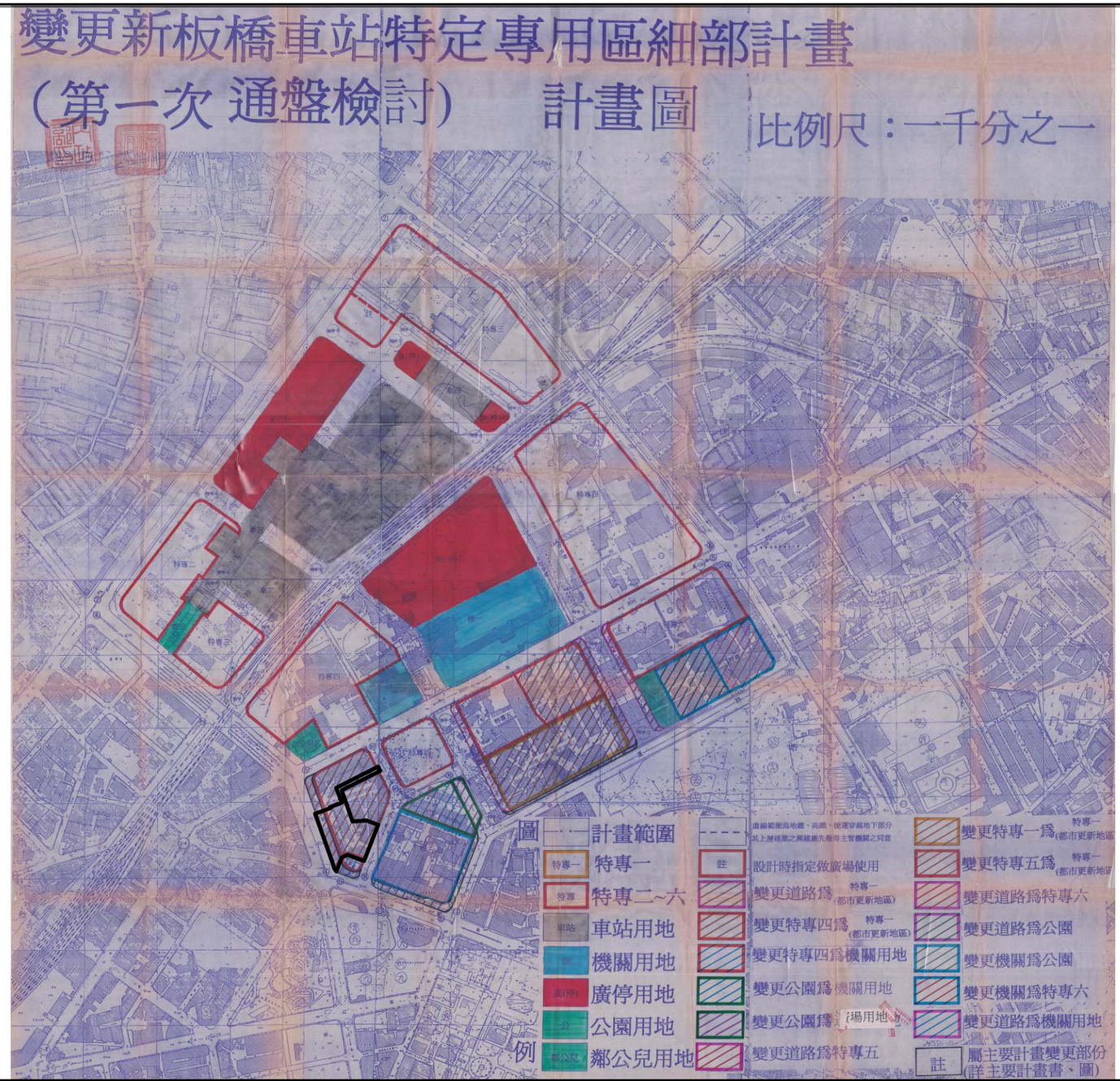


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍					

圖 6-2　變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第一次通盤檢討)配合變更主要計畫圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本案採「重建」方式進行。(詳參閱計畫書「拾壹、重建區段之土地使用計畫」)

二、區段劃分

本案範圍將全部劃分為「重建區段」，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

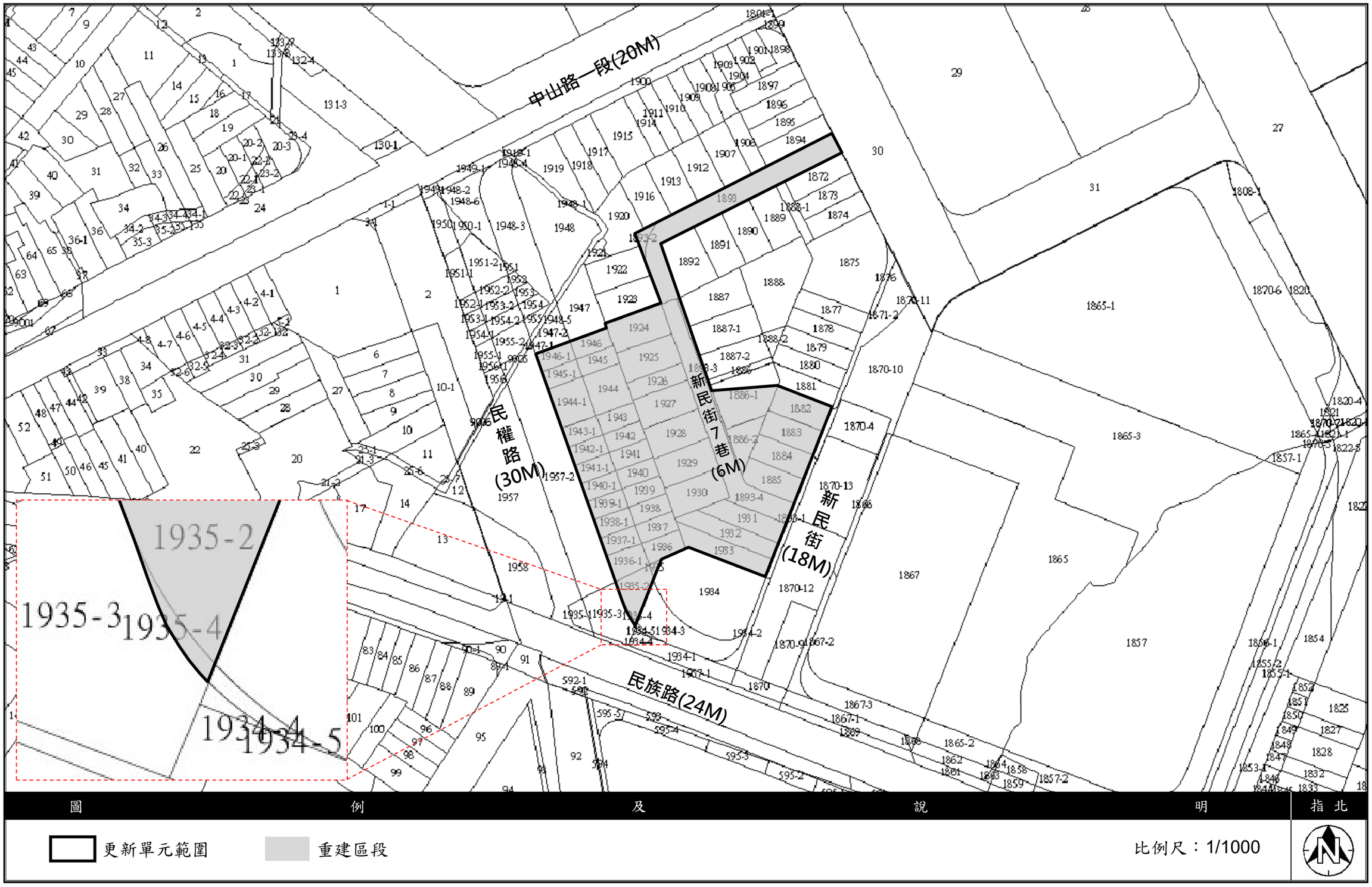


圖 7-1　更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

(一)公共設施預計取得方式

項目		地號	面積(㎡)A	所有權人/管理者	權利範圍	公告現值(元/㎡)B	捐贈面積(㎡)C	用地取得成本(元)D＝BxC	土地取得方式
區內	道路	1935-4	4.00	新北市/新北市政府財政局	1/1	338,000	4.00	1,352,000	抵充
小計			4.00	--	--	--	4.00	1,352,000	--
註：本案更新前區內公共設施面積共計4.00㎡，更新後區內公共設施面積共計4.00㎡。									

(二)辦理程序

本案採權利變換方式實施，涉及公有公共設施保留地依「都市更新條例」第51條所列7項共同負擔公共設施用地項目抵充。

本案興闢計畫道路部分，將依新北市政府工務局規定之程序辦理。

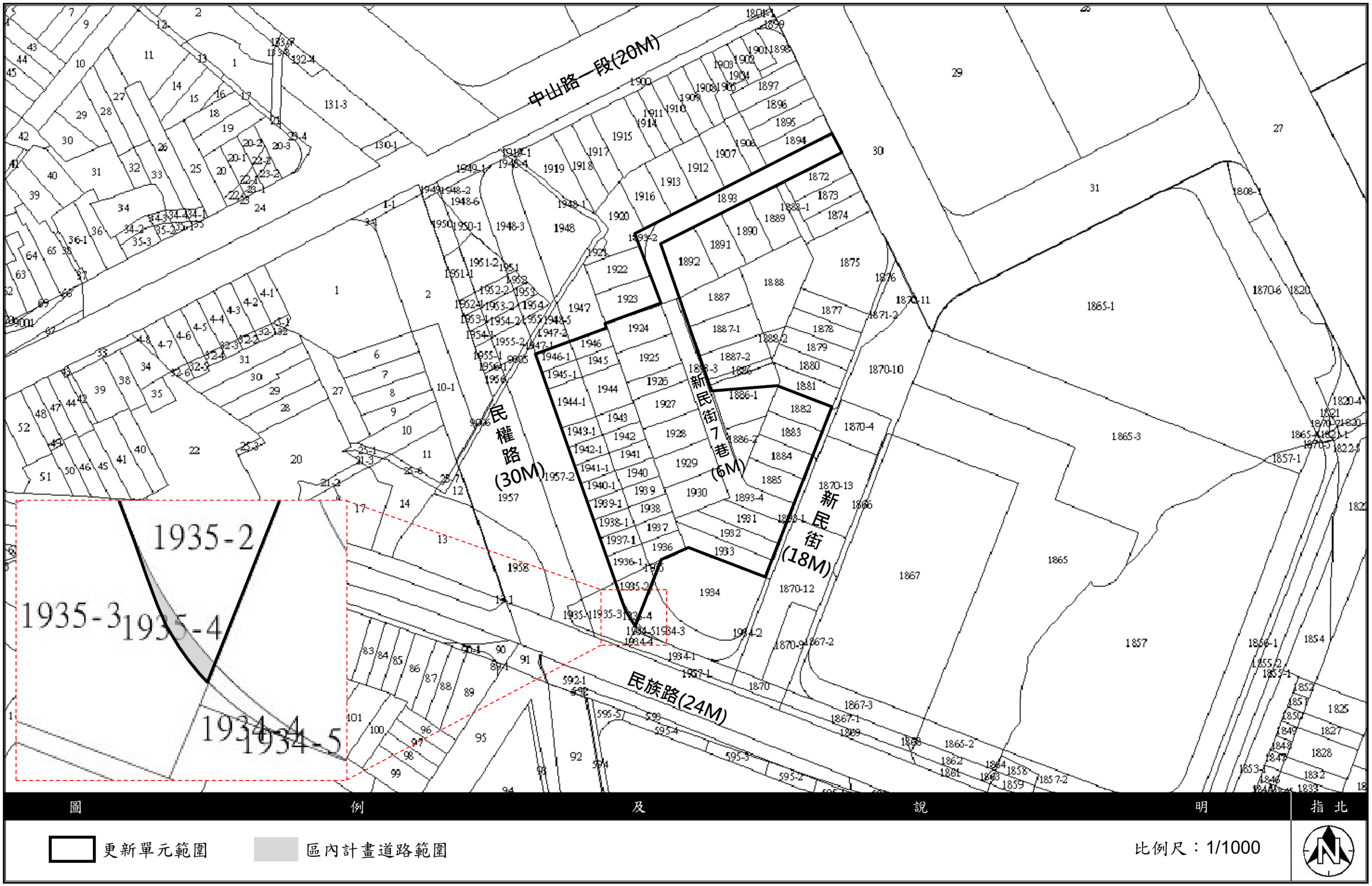


圖 8-1　區內公共設施位置及範圍圖

玖、整建(或維護)計畫

本案無涉及整建(或維護)計畫，及古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，新北市文化資產網站查詢結果詳附錄五。

拾、申請容積項目及額度

一、都市更新建築容積獎勵

表 10-1　申請都市更新容積獎勵表

更新單元內建築基地面積	4,240.20 ㎡
更新單元內之基準容積	12,720.60 ㎡

項次	100 年 8 月 18 日申請容積獎勵項目	容積量體(㎡)	容積額度(%)
二	更新後提供公益設施，其樓地板面積不予計算容積	--	--
三	1.協助開闢更新單元周邊公共設施	--	--
	2.提供管理維護費用或捐贈都市更新基金	1,908.06	15.00
四	保存維護歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	--	--
五	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者	--	--
	(一)A_1：設計建蔽率(綠覆率達 60%以上)	--	--
	(二)A_2：立體綠化：建築物之牆面、露台或屋頂層綠覆率達 50%以上者，依下列公式計算獎勵容積，並以法定容積 5%為上限	--	--
	(三)A_3：為改善公共停車、因應轉運需求，機車停車位於滿足一戶一機車位後，另行增設平面式機車位數達 150 輛以上，具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於事業計畫提出管理營運計畫者，其獎勵額度以法定容積 5%為上限	--	--
	(四)A_4：夜間照明，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	--	--
	(五)A_5：鄰棟間隔及消防救災，獎勵法定容積 5%	--	--
	(六)A_6：開挖率	--	--
	(七)A_7：提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定公眾便利通行者，依實際留設面積核計獎勵容積，其獎勵額度以法定容積 3%為上限	102.06	0.80
	合計($A_1+A_2+A_3+A_4+A_5+A_6+A_7$≦法定容積 20%)	**102.06**	**0.80**
六	配合都市發展特殊需要而留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者	--	--
	(一)基地配置自建築線(含計畫道路、現有巷道及永久性空地)起退縮淨寬(不含造型板、雨遮)四公尺以上建築，並於空間內配合周邊道路系統，設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道傢俱、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬者	--	--
	2.面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa 倍核計獎勵容積(住宅區或其他分區 a＝1.8)，依「新北市都市更新單元劃定基準」第五點第三項退縮部分不得計入本款實際退縮面積	1,258.23	9.89
	5.街角廣場應設置於道路轉角處，其最小設置面積不得小於 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺。街角廣場得設頂蓋，且淨高不得低於 6 公尺，並以其頂蓋投影面積×0.8 倍核計獎勵容積	--	--
	(二)空地集中留設於沿街面形塑公共開放空間面積達 500 平方公尺以上，以實際留設面積核計獎勵容積	--	--
七	綠建築，申請黃金級	1,017.64	8.00
八	更新地區時程獎勵	--	--
九	更新單元規模及類型：	--	--
	(一)A_1：更新單元屬完整計畫街廓，獎勵法定容積 5%	--	--
	(二)A_2：於劃定應實施更新之地區，單元規模達 3，000 ㎡以上；或未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 3，000 ㎡以上者	--	--
	(三)A_3：於未經劃定應實施更新地區，更新單元內建築物總投影面積未達更新單元土地面積三分之一且更新單元規模達 5，000 ㎡以上者	--	--
十	處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵	--	--
十一	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	--	--
十二	(一)創意建築	--	--
	(二)屬地震、火災、水災、風災、高氯離子混凝土建築物、輻射汙染建築物或其他重大事變遭受損壞，經本府判定為危險建築物有立即拆除重建必要者	--	--
	(三)屬合法四層樓以上之建築物	859.50	6.76
	(四)配合大眾捷運系統或水岸，提供或設置適當之天橋(空橋)、人工平台、跨堤設施、景觀平臺供公眾使用，以法定容積 5%為上限	--	--
申請更新容積獎勵(第二~三項)		1,908.06	15.00
申請更新容積獎勵(第四~十二項)，獎勵上限為 50%		3,237.43	25.45
都市更新容積獎勵合計(A)		**5,145.49**	**40.45**
其他容積獎勵項目(B)	(一)規模獎勵	3,816.18	30.00
容積移轉(C)	(一)區外容積移轉	5,088.24	40.00
申請容積獎勵、其他容積獎勵及容積移轉總計(A+B+C)		**14,049.91**	**110.45**

註：實際容積獎勵額度以新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

(一)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第三點規定：

依據 107 年 6 月 27 日第一次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議委員綜合意見：有關捐贈都市更新基金獎勵部分，依 107 年修正發布之「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定計列；本案捐贈 304,269,000 元予新北市政府城鄉發展基金者，應於取得建造執照前全數一次繳納，申請基準容積之 15%獎勵容積。

- $A_{3\text{-}2}$ 獎勵面積＝$\left(\frac{B_1 \times 1.2}{(C_1 - C_2 - C_3)}\right) \div 1.5$

項目	說明	本案數值	
B1	捐贈都市更新基金之金額		304,269,000 元
C1	二樓以上更新後平均單價(依據元宏不動產估價師聯合事務所評定金額計；評價基準日(價格日期)：104 年 6 月 1 日)	651,094 元/坪	196,955 元/㎡
C2	單位興建成本＝營建費用÷總產權面積 ＝2,683,477,810 元÷56,235.96 ㎡	157,746 元/坪	47,718 元/㎡
C3	單位管銷費用＝單位興建成本x11%	71,621 元/坪	21,665 元/㎡
基地規模：4,240.20 ㎡；**住商使用類別**：10 戶店鋪及一般事務所、336 戶集合式住宅； **建築物構造**：地下 7 層、A 及 B 棟地上 32 層、C 棟地上 3 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物； **公設比率**：A 棟平均約 35.96%、B 棟平均約 35.92%、C 棟平均約 30.96%；**裝卸車位**：1 部			

＝1,908.06 ㎡

- $A_{3\text{-}2}$ 獎勵額度＝(獎勵面積÷基準容積)x100%

＝(1,908.06 ㎡÷12,720.60 ㎡)x100%

＝15.00%

(二)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第五點規定：

本案配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾通行，依實際留設面積 102.06 平方公尺申請獎勵容積，檢討圖面請詳圖 10-1。

- A_7 獎勵額度＝(獎勵面積÷基準容積)x100%

＝(102.06 ㎡÷12,720.60 ㎡)x100%

＝0.80%

(三)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第六點規定：

本案建築基地土地使用分區為第一種特定專用區(都市更新地區)，沿新民街及新民街 7 巷依法自建築線退縮淨寬 4m 建築，面積為 478.27 平方公尺；沿民權路依細部計畫退縮建築 4m 後再行退縮 3m，再行退縮部分面積計 220.75 平方公尺。退縮空間內配合周邊道路系統，設置人行步道，共計留設 478.27+220.57＝699.02 平方公尺，檢討圖面請詳圖 10-2 至圖 10-4。

- 獎勵面積＝實際退縮面積xa 倍(本案為面臨三條以上道路之基地 1.8)

＝699.02 ㎡x1.8

＝1,258.23 ㎡

- 獎勵額度＝(獎勵面積÷基準容積)x100%

＝(1,258.23 ㎡÷12,720.60 ㎡)x100%

＝9.89%

(四)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第七點規定：

本案採黃金級綠建築設計，申請基準容積 8%之獎勵容積，並依 2012 年版(102 年 1 月 1 日起至 104 年 6 月 30 日)綠建築計畫檢討，於申請建照前同意與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章。

- 獎勵面積＝基準面積x8%

＝12,720.60 ㎡x8%

＝1,017.64 ㎡

- 保證金＝獎勵面積x法定工程造價x5

＝1,017.64 ㎡x18,720 元/㎡x5

＝95,251,104 元

- 管理維護費＝公寓大廈管理基金x50%

＝6,070,092 元x50%

＝3,035,046 元

(五)依據「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」第十二點規定：

- 獎勵面積＝合法4層樓以上建築物所座落建築基地之基準容積x10%

  ＝8,595.00 ㎡x10%

  ＝859.50 ㎡

- 獎勵額度＝(獎勵面積÷基準容積)x100%

  ＝(859.50 ㎡÷12,720.60 ㎡)x100%

  ＝6.76%

編號	使照編號	建號	門牌	樓層數	坐落建築基地地號	土地面積(㎡)	容積率	基準容積(㎡)
A	62使字第188號	748	民權路2號	4	1936	67.00	300%	201.00
		749	民權路2號					
		750	民權路2號		1936-1	72.00	300%	216.00
		751	民權路2號					
		752	民權路4號	4	1937	57.00	300%	171.00
		753	民權路4之1號					
		2512	民權路4之2號		1937-1	54.00	300%	162.00
		757	民權路4號四樓					
		755	民權路6號	4	1938	58.00	300%	174.00
		756	民權路6號二樓					
		8106	民權路6號三樓		1938-1	53.00	300%	159.00
		754	民權路6號四樓					
		758	民權路8號	4	1939	58.00	300%	174.00
		759	民權路8號					
		760	民權路8號		1939-1	53.00	300%	159.00
		761	民權路8號					
		762	民權路10號	4	1940	58.00	300%	174.00
		763	民權路10號					
		764	民權路10號		1940-1	53.00	300%	159.00
		765	民權路10號					
		766	民權路12號	4	1941	58.00	300%	174.00
		3724	民權路12號二樓					
		3725	民權路12號三樓		1941-1	53.00	300%	159.00
		3726	民權路12號四樓					
		767	民權路14號	4	1942	57.00	300%	171.00
		7111	民權路14號二樓					
		768	民權路14號		1942-1	53.00	300%	159.00
		772	民權路14號四樓					
		770	民權路16號	4	1943	59.00	300%	177.00
		771	民權路16號					
		773	民權路16號三樓		1943-1	54.00	300%	162.00
		769	民權路16號四樓					
B	64使字第102號	889	新民街1號一樓	4	1933	142.00	300%	426.00
		890	新民街1號二樓					
		891	新民街1號三樓					
		892	新民街1號四樓					
		893	新民街3號	4	1932	132.00	300%	396.00
		894	新民街3號二樓					
		895	新民街3號三樓					
		896	新民街3號四樓					
		897	新民街5號一樓	4	1931	120.00	300%	360.00
		898	新民街5號二樓					
		899	新民街5號三樓					
		900	新民街5號四樓					
C	64使字第119號	901	新民街9號	4	1885	113.00	300%	339.00
		902	新民街9號二樓					
		903	新民街9號三樓					
		904	新民街9號四樓					
		905	新民街11號一樓	4	1884	112.00	300%	336.00
		907	新民街11號二樓					
		906	新民街11號三樓					
		908	新民街11號四樓					
		909	新民街13號一樓	4	1883	112.00	300%	336.00
		910	新民街13號二樓					
		911	新民街13號三樓					
		912	新民街13號四樓					
		1399	新民街15號一樓	4	1882	113.00	300%	339.00
		913	新民街15號二樓					
		915	新民街15號三樓					
		914	新民街15號四樓					
D	64使字第1981號	1761	新民街7巷1號	4	1930	138.00	300%	414.00
		1740	新民街7巷1號二樓					
		1741	新民街7巷1號三樓					
		1742	新民街7巷1號四樓					
		1604	新民街7巷3號一樓	4	1929	136.00	300%	408.00
		1605	新民街7巷3號二樓					
		1606	新民街7巷3號三樓					
		1607	新民街7巷3號四樓					
		1612	新民街7巷5號	4	1928	136.00	300%	408.00
		1613	新民街7巷5號二樓					
		1743	新民街7巷5號三樓					
		1744	新民街7巷5號四樓					
		1745	新民街7巷7號	4	1927	136.00	300%	408.00
		1746	新民街7巷7號二樓					
		1747	新民街7巷7號三樓					
		1748	新民街7巷7號四樓					
		2458	新民街7巷9號	4	1926	77.00	300%	231.00
		1735	新民街7巷9號四樓					
		2828	新民街7巷11號	4	1925	136.00	300%	408.00
		1731	新民街7巷11號二樓					
		1736	新民街7巷11號三樓					
		2830	新民街7巷11號四樓					
		1749	新民街7巷13號一樓	4	1924	136.00	300%	408.00
		1750	新民街7巷13號二樓					
		1751	新民街7巷13號三樓					
		1752	新民街7巷13號四樓					
E	70使字第2768號	3683	新民街7巷2號	5	1886-1	209.00	300%	627.00
		3684	新民街7巷2號二樓					
		3685	新民街7巷2號三樓					
		3686	新民街7巷2號四樓					
		3687	新民街7巷2號五樓					
合計				--	--	2,865.00	--	8,595.00

二、其他獎勵

依「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」申請基地規模獎勵，本案建築基地面積 4,240.20 平方公尺超過規模 3,000 平方公尺，另行增加其基準容積率 x0.3，故本項申請獎勵容積 3,816.18 ㎡(12,720.60 ㎡×0.3)，占法定容積之 30%。

三、容積移轉

本案於 110 年 6 月 30 日取得容積移轉一階核准函，接受基地可移入容積為基準容積 40%，本案申請移入容積 5,088.24 平方公尺，占基準容積之 40%，採區外容移方式辦理。

項目	移入比例(%)	移入容積(㎡)
區內容移	--	--
區外容移	40.00	5,088.24
小計	40.00	5,088.24

四、容積獎勵上限檢討

4,240.20 平方公尺(各該建築基地面積)x300%(各該建築基地基準容積率)x1.5 倍＝19,080.90 平方公尺。



圖 10-1　留設基地內通路供不特定之公眾通行範圍圖 S:1/400

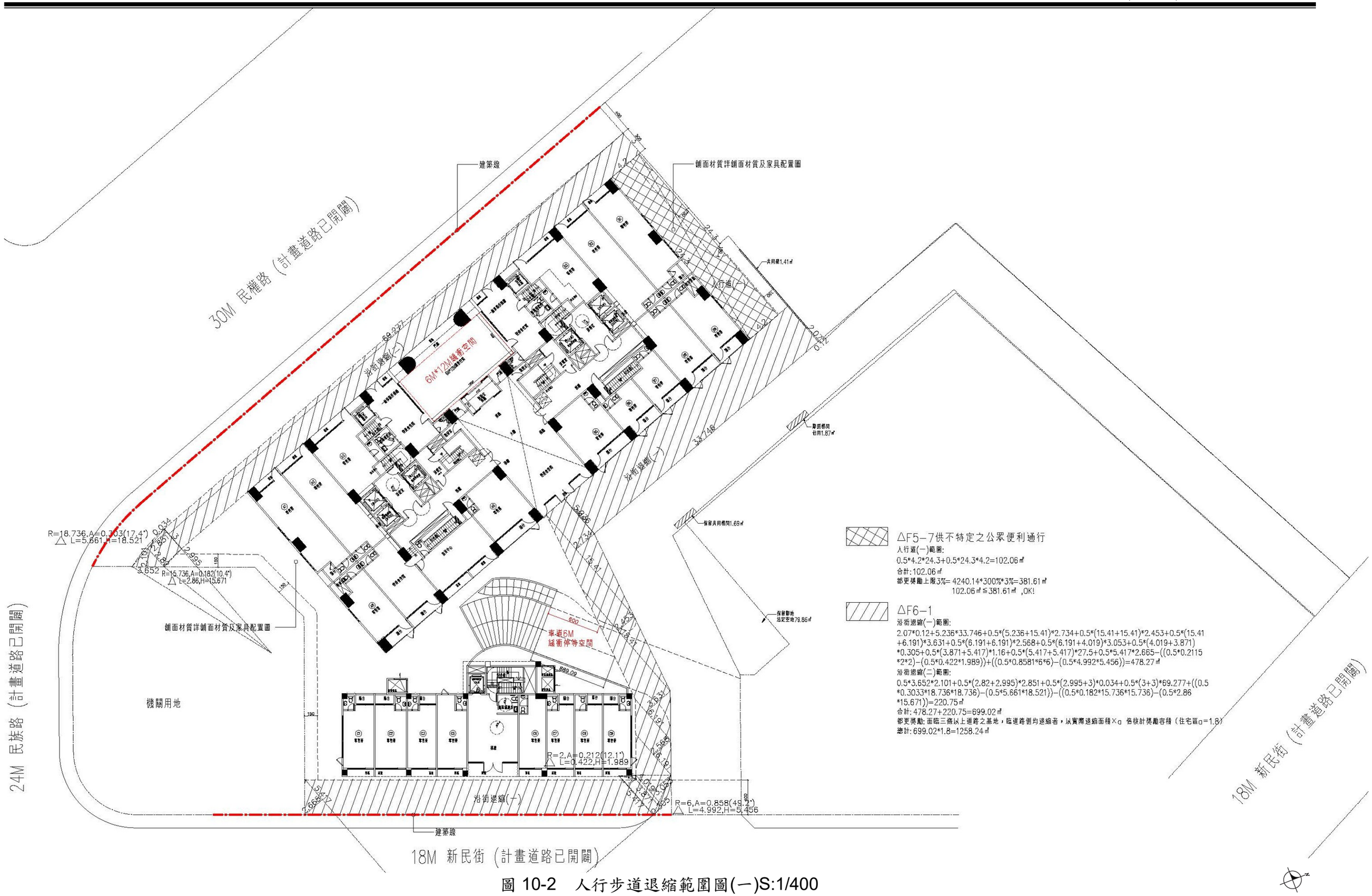
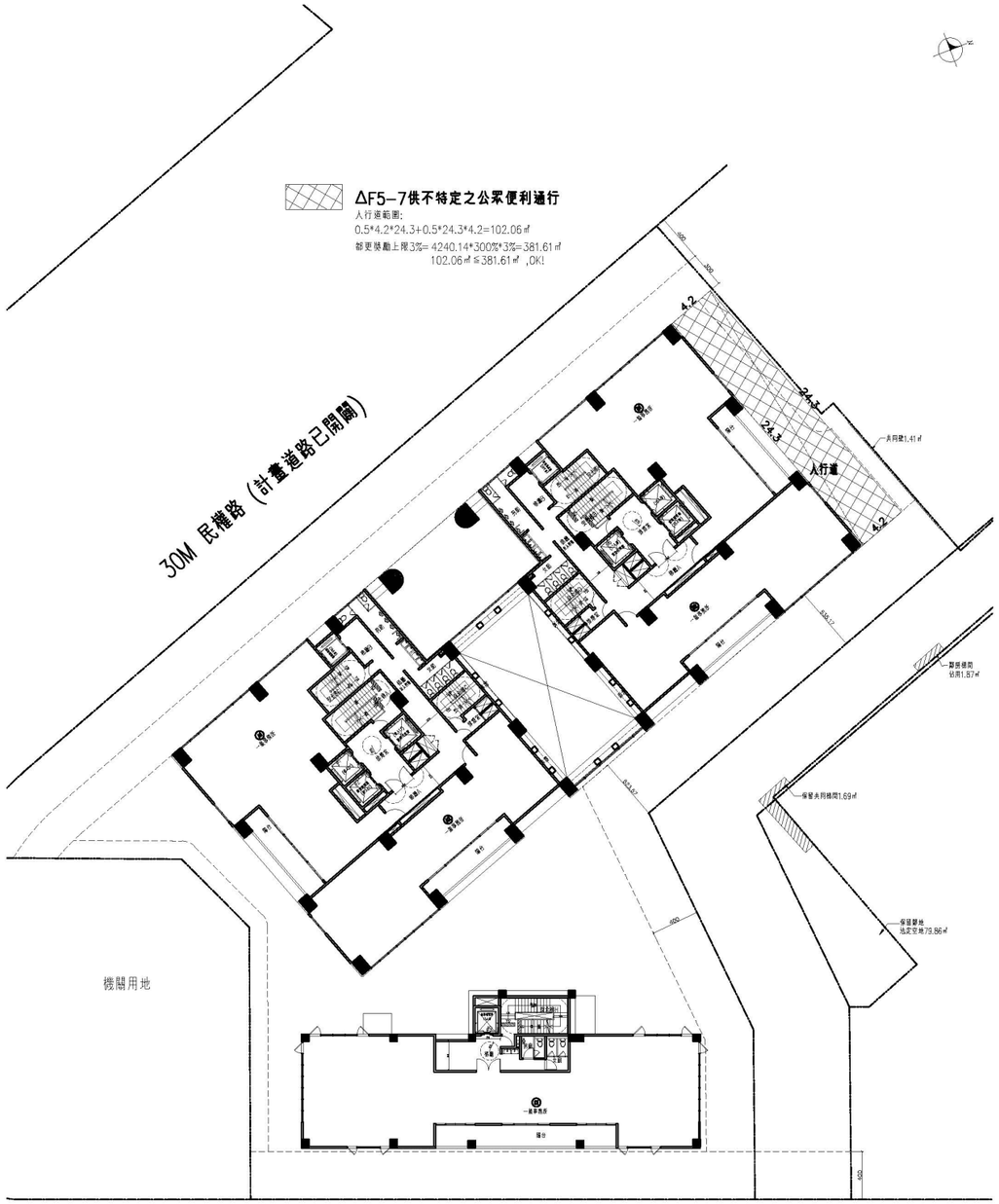
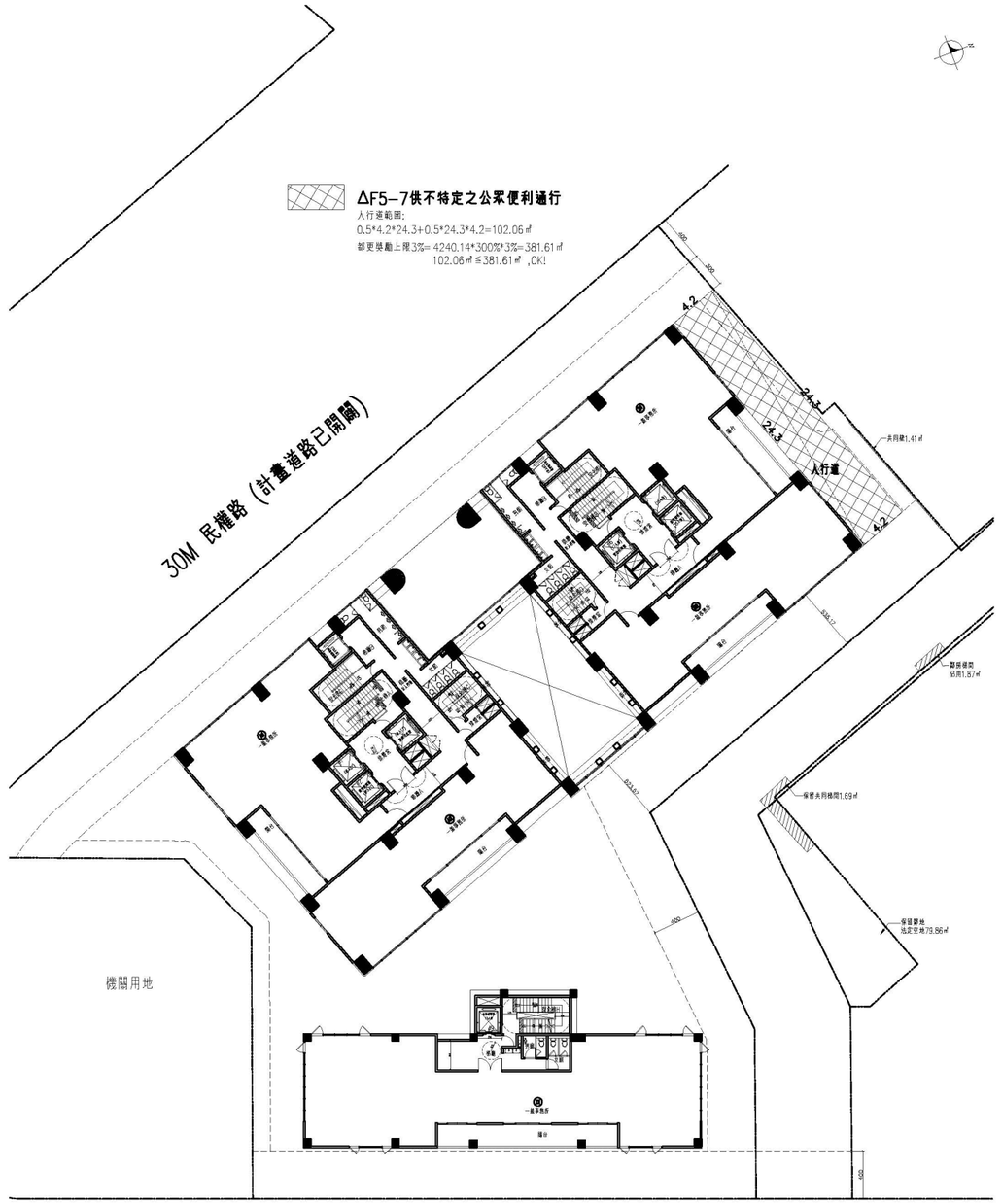


圖 10-2　人行步道退縮範圍圖(一)S:1/400

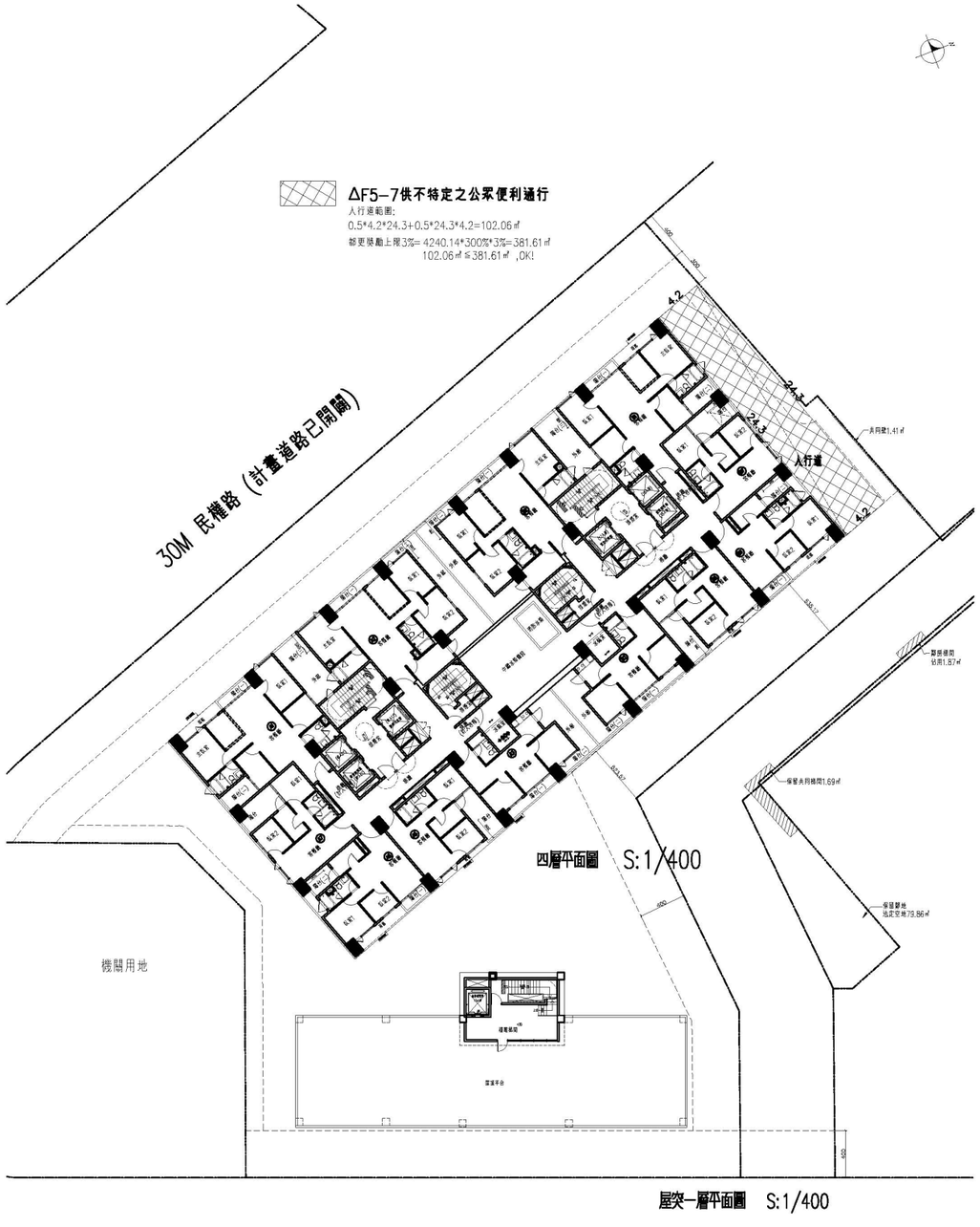


二層平面圖 S:1/400



三層平面圖 S:1/400

圖 10-3 人行步道退縮範圍圖(二)S:1/500



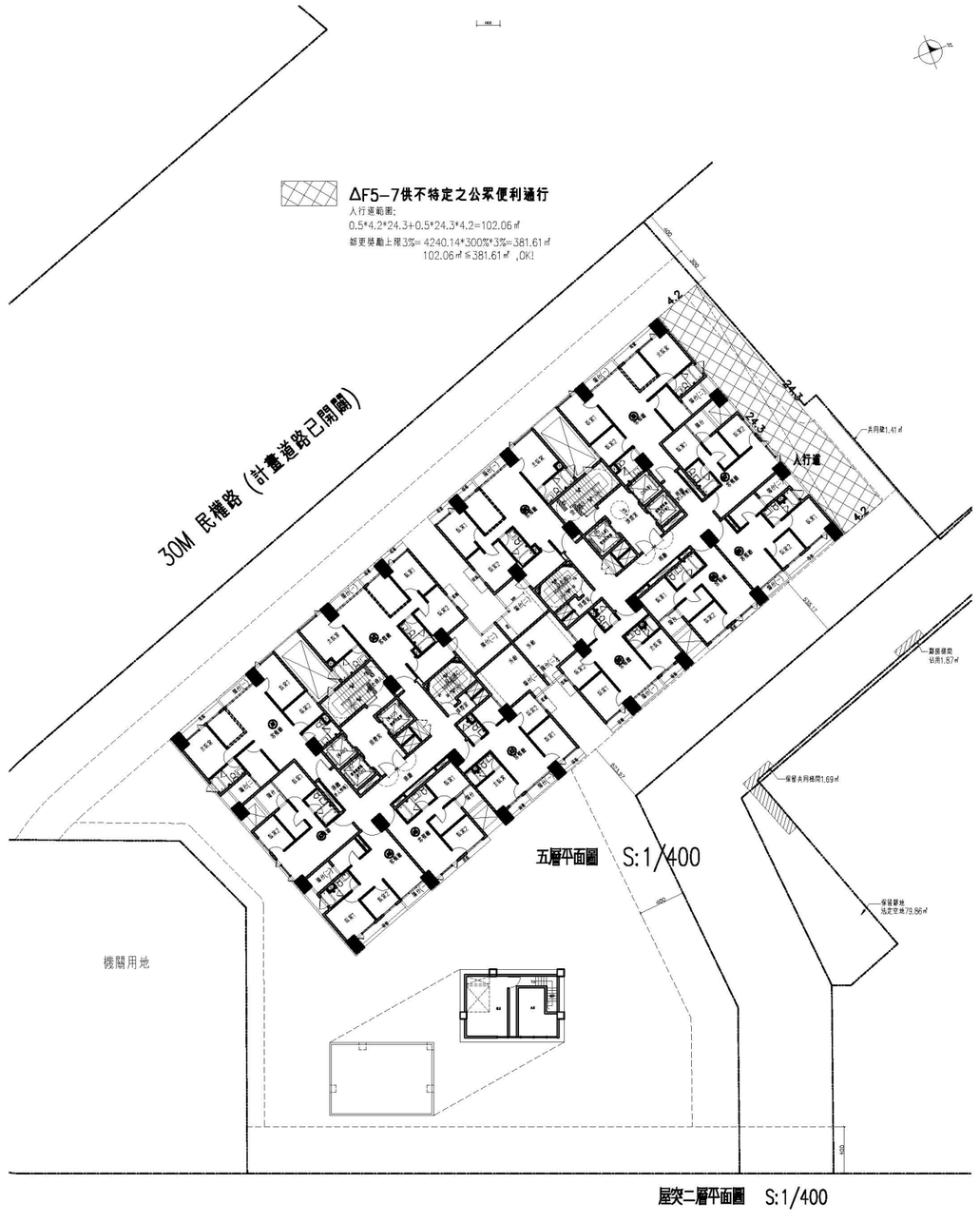
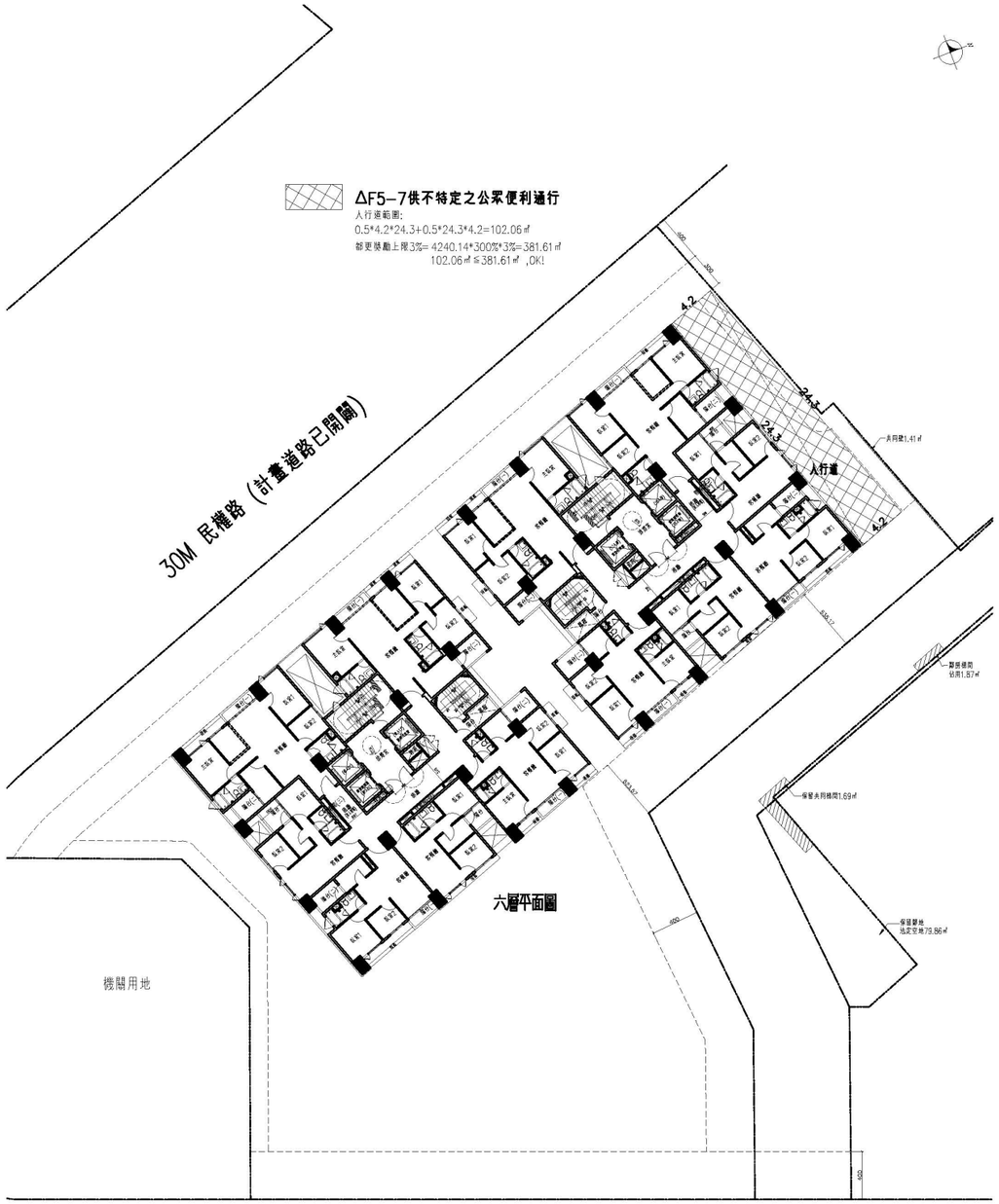


圖 10-4 人行步道退縮範圍圖(三)S:1/500



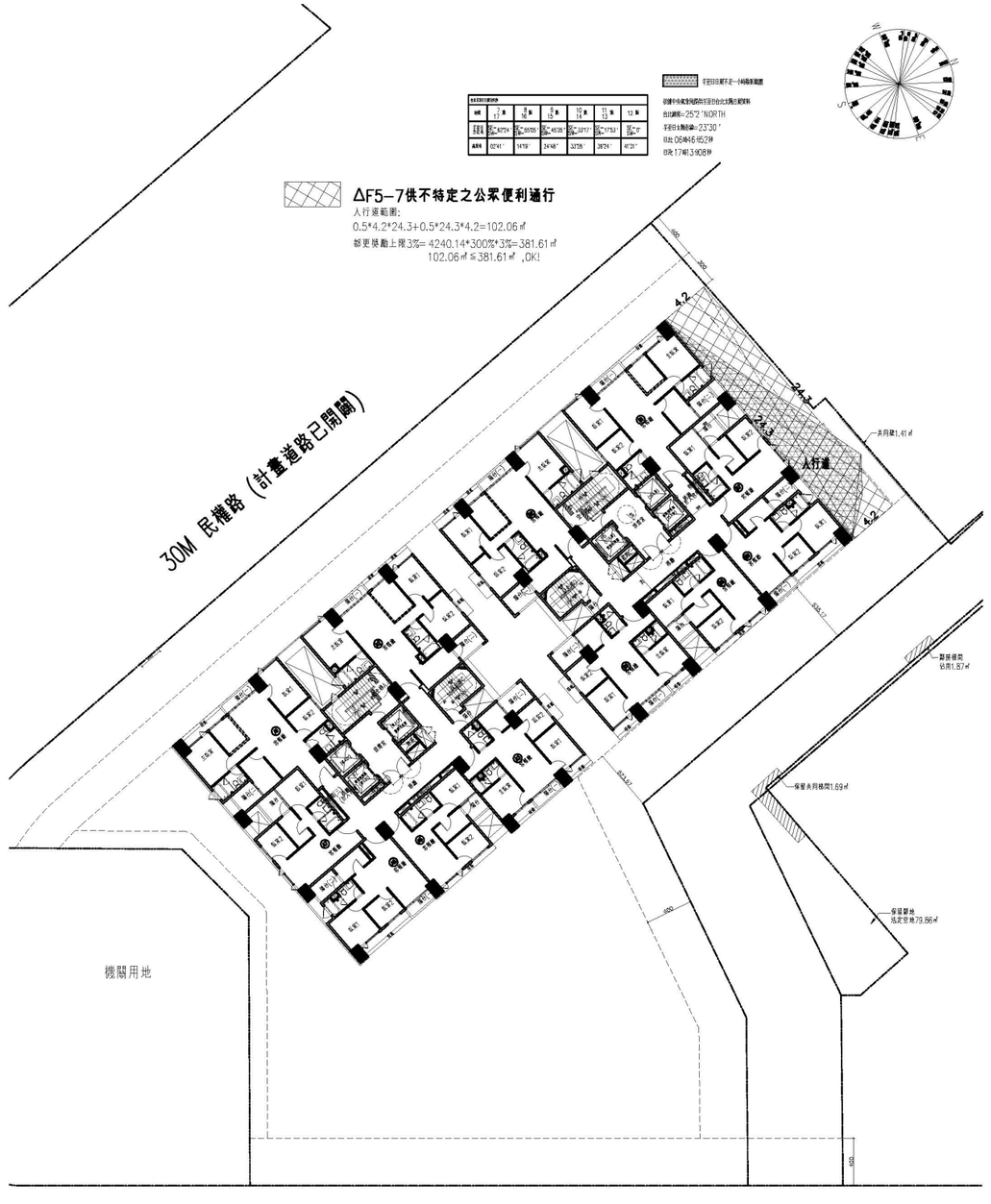
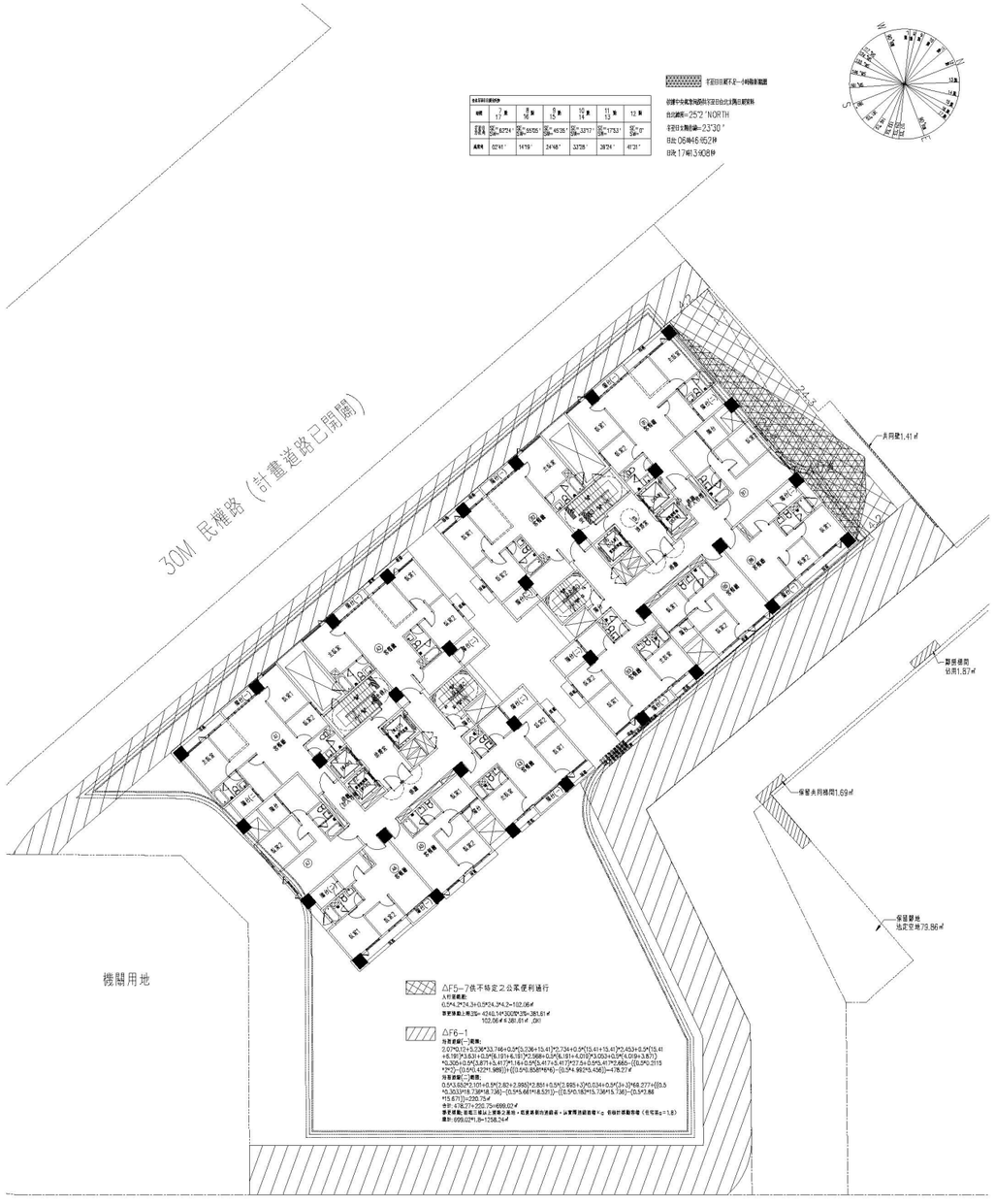
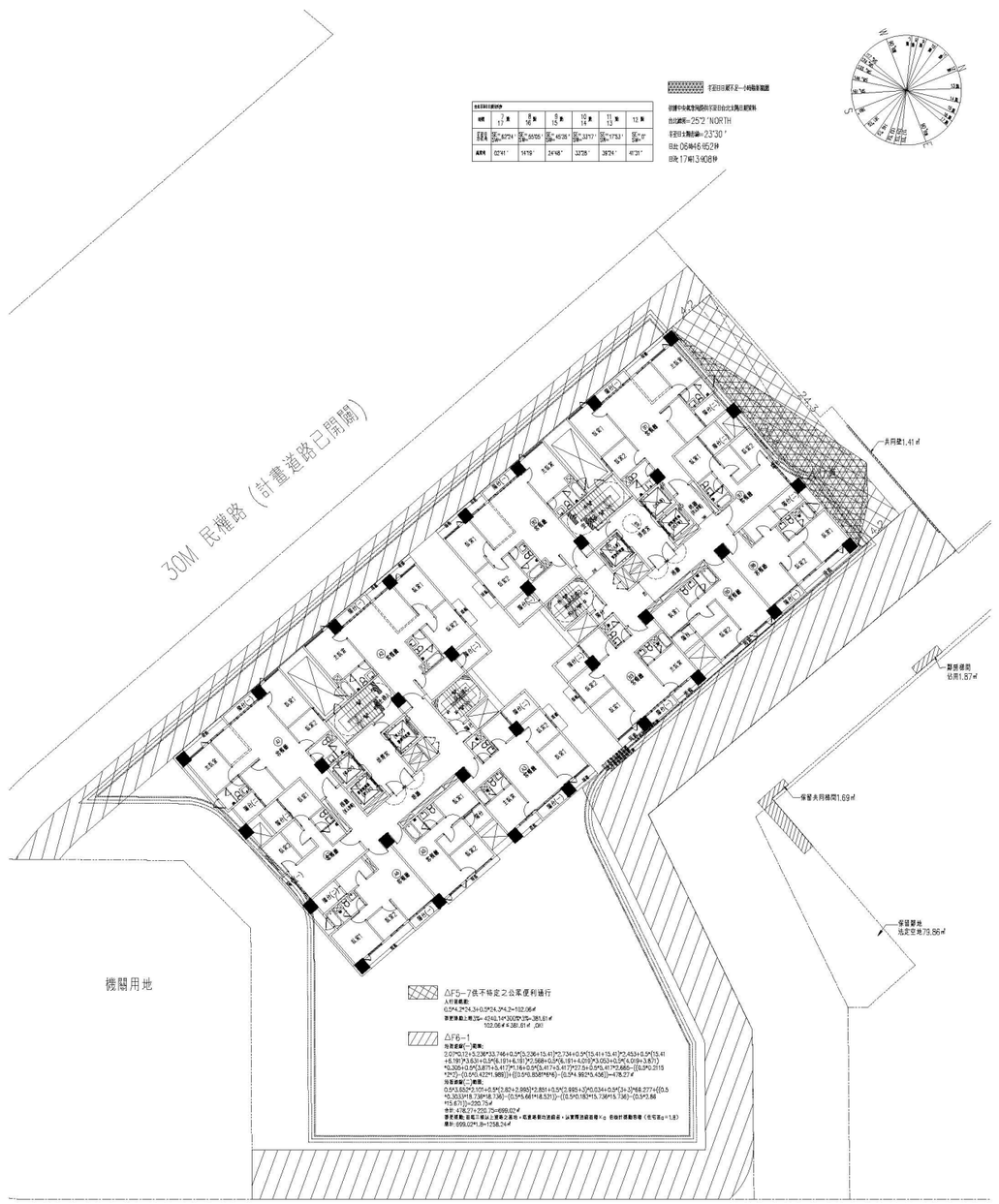


圖 10-5 人行步道退縮範圍圖(四)S:1/500

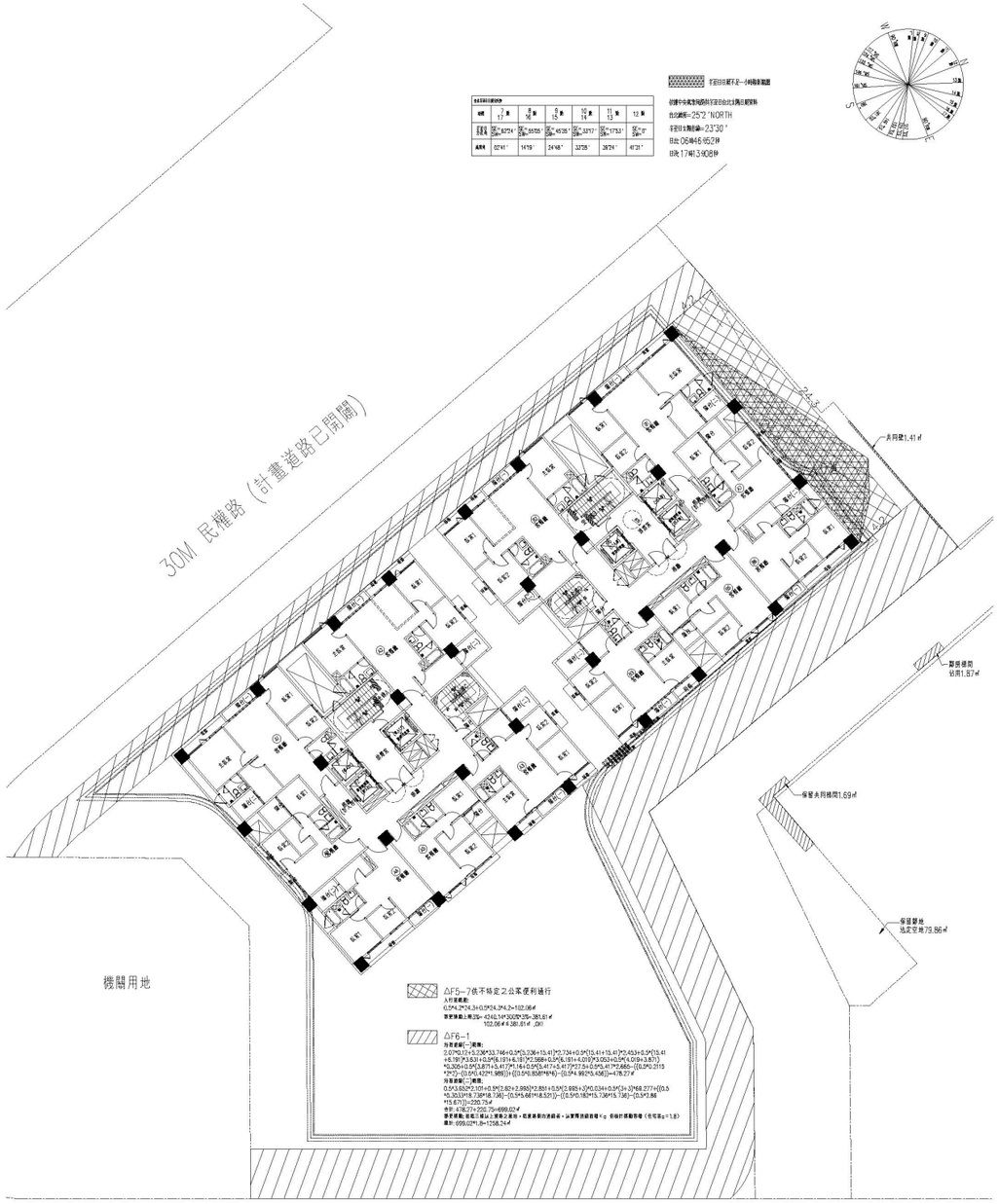


十五~二十五層平面圖　　S:1/400

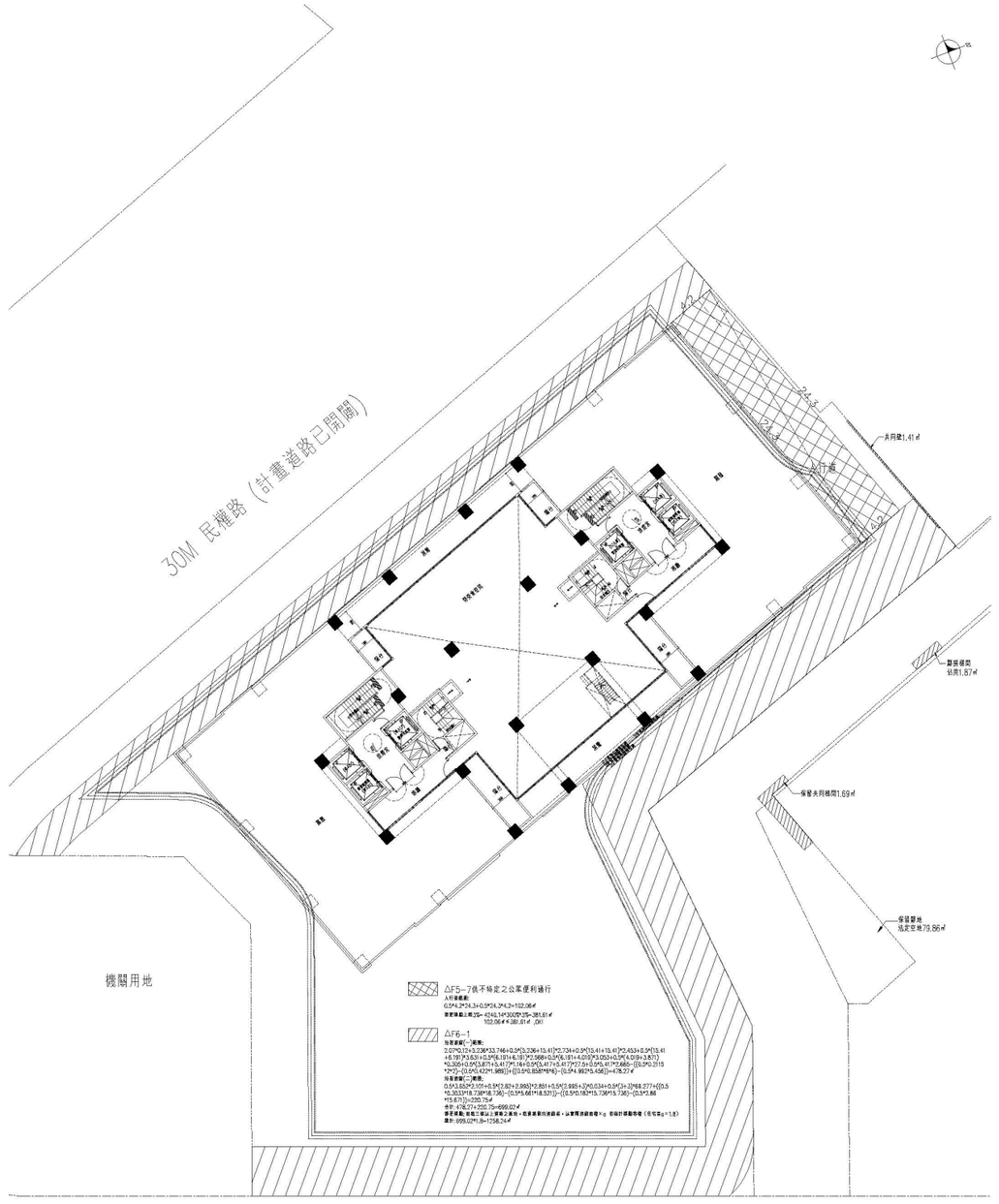


二十六~二十九層平面圖　　S:1/400

圖 10-6　人行步道退縮範圍圖(五)S:1/500



三十~三十一層平面圖　S:1/400



三十二層平面圖　S:1/400

圖 10-7　人行步道退縮範圍圖(六)S:1/500

拾壹、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(包含巷道、溝渠、水道等)

本案更新單元位於 93 年 8 月 9 日北府城測字第 09305290441 號文所公告「新板橋車站特定專用區細部計畫」申請建築時得免申請建築線指定區域，更新單元範圍內含非屬計畫道路之現有巷道(新民街 7 巷為曾指定建築線在案之現有巷道)，巷道經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行，尚符新北市都市更新審議原則第 13 點第 2 項第 4 款規定之廢改道情形「改道後之新巷道至少維持原通行寬度、不影響通行者且應維持原使用性質者」，辦理巷道改道。

鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道改道位置圖、現況實測地形圖詳圖 11-1、圖 11-2。

二、建築興建計畫

表 11-1　建築興建計畫表

項目		數值			
棟別數		3 幢 2 棟			
構造別		鋼骨鋼筋混凝土造			
地上/地下層數		地上 32 層、3 層/地下 7 層			
規劃單元	總單元	367 戶			
	棟別/地上層數	A/32 層	B/32 層	C/3 層	合計
	住宅單元	168 戶	168 戶	--	336 戶
	商業單元	9 戶	12 戶	10 戶	31 戶
	其他	--	--	--	--
汽車位	法定汽車位	347 部			
	自設汽車位	0 部			
	小計	347 部			
機車位	法定機車位	367 部			
	自設機車位	5 部			
	小計	372 部			
裝卸車位	法定裝卸車位	1 部			
	自設裝卸車位	0 部			
	小計	1 部			
自行車位	法定自行車位	113 部			
	自設自行車位	4 部			
	小計	117 部			

新北市板橋區中山段1882地號等45筆土地地籍圖

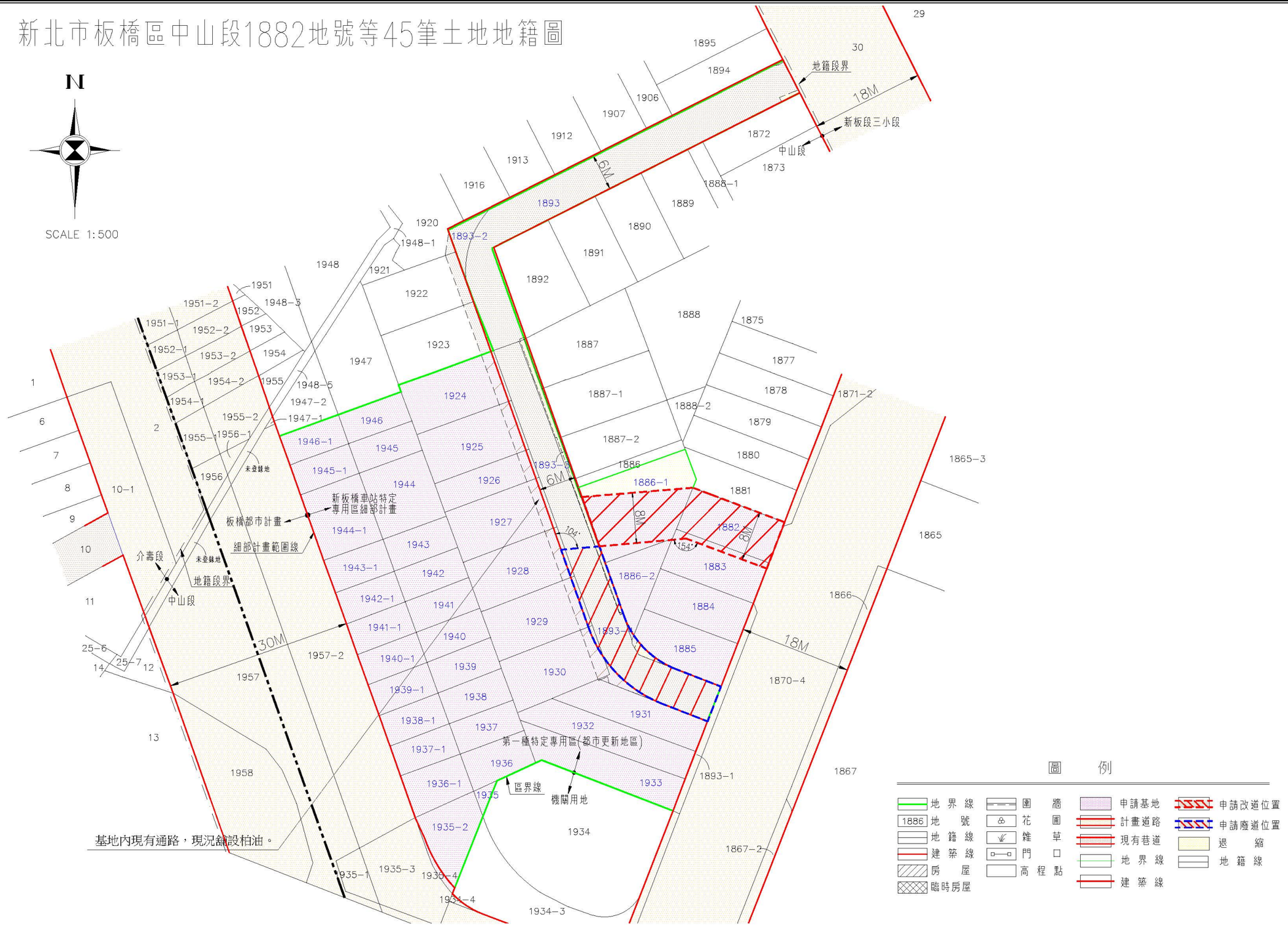


圖 11-1　鄰近計畫道路開闢情形及現有巷道廢止或改道位置圖 S:1/600

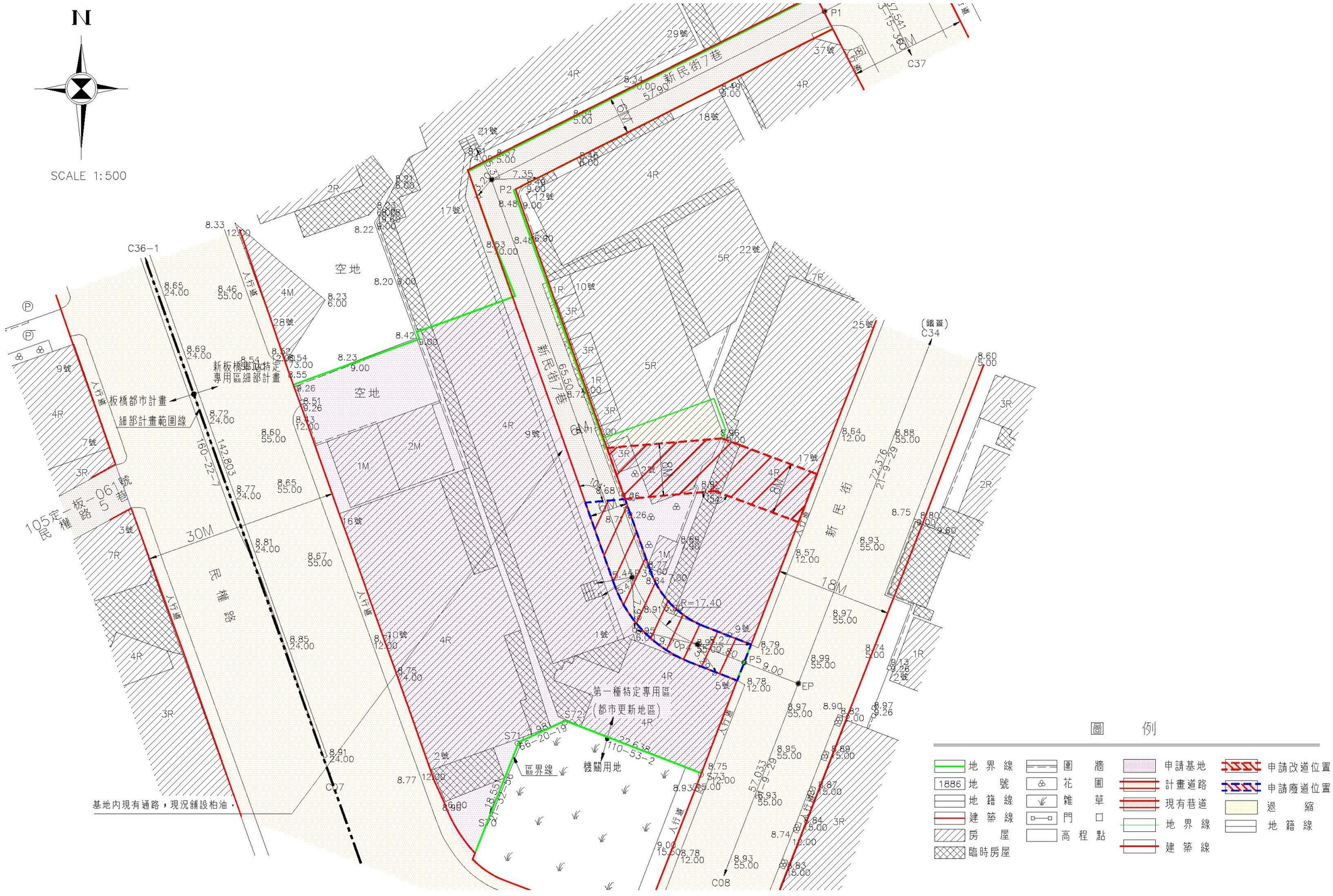


圖 11-2　現況實測地形圖 S:1/600

表 11-2　面積計算表

※本表所列數值僅為概估，應以新北市政府核定公告計畫內容為準。

面 積 計 算 表

法規概要	土地座落	土地座落: 新北市板橋區中山段1882,1883,1884,1885,1886-1(保留79.8㎡為鄰地法定空地),1886-2,1893-3,1893-4,1924,1925,1926,1927,1928,1929,1930,1931,1932,1933,1935,1935-2,1935-4(未開闢之道路用地,不計建築基地面積),1936,1936-1,1937,1937-1,1938,1938-1,1939,1939-1,1940,1940-1,1941,1941-1,1942,1942-1,1943,1943-1,1944,1944-1,1945,1945-1,1946,1946-1,1893,1893-2等45筆地號
	基地面積	4320㎡-79.8㎡(鄰地保留法定空地)=4240.20㎡
	使用分區	第一種特定專用區
	建蔽率	50%
	容積率	300%
	允建建築面積	(4240.20-1.41)*50%=2119.395㎡　　(1.41㎡為共同壁)
	基準容積	4240.20*300%=12720.60㎡
	容積移轉	4240.20*300%*40%=5088.24㎡
	都市更新獎勵	4240.20*300%*40.45%=5145.49㎡
	大規模開發獎勵面積	4240.20*300%*30%=3816.18㎡
	允建總容積樓地板面積	12720.60+5088.24+5145.49+3816.18=26770.51㎡
	允建容積率	300%+300%*40%+300%*40.45%+300%*30%=631.35%
	法定空地	(4240.20-1.41)*50%=2119.395㎡

建築物概要	樓層別	樓地板面積	陽台面積	機電面積	容積面積	各層高度	各層用途	戶數
	地下七層	1483.47				3.20M	停車空間,機房	
	地下二~六層(各)	2544.04 (各)				B2F:3.4M B3~B6F:3.20M (各)	停車空間,機房 (各)	
	地下一層	2544.04				4.65M	防空避難室兼停車空間,機房	
	一層	1199.03+302.57=1501.60	60.42+15.22=75.64	360.92+40.68=401.60	646.68+231.72=878.40	4.20M	門廳,零售業,管委會使用空間,防災中心	13+8=21
	二層	485.35+485.35+303.30=1274.00	33.80+33.80+30.71=98.31	86.13+86.13+23.83=196.09	360.22+360.22+264.71=985.15	3.60M	一般事務所	2+2+1=5
	三層	485.35+485.35+303.30=1274.00	33.80+33.80+30.71=98.31	86.13+86.13+23.83=196.09	360.22+360.22+264.71=985.15	3.60M	一般事務所	2+2+1=5
	四層	1182.07	100.28	217.47	890.74	3.40M	集合住宅	12
	五層	1068.98	89.96	137.18	861.42	3.40M	集合住宅	12
	六~十四層(各)	509.14+509.14=1018.28(各)	40.04+40.04=80.08 (各)	62.58+62.58=125.16 (各)	410.23+410.23=820.46 (各)	3.40M (各)	集合住宅 (各)	(6+6)*9=108
	十五~二十五層(各)	507.84+507.84=1015.68(各)	40.04+40.04=80.08 (各)	62.58+62.58=125.16 (各)	409.12+409.12=818.24 (各)	3.40M (各)	集合住宅 (各)	(6+6)*11=132
	二十六~二十九層(各)	503.95+503.95=1007.90(各)	42.50+42.50=85.00 (各)	62.58+62.58=125.16 (各)	408.28+408.28=816.56 (各)	3.40M (各)	集合住宅 (各)	(6+6)*4=48
	三十~三十一層(各)	501.68+501.68=1003.36(各)	42.50+42.50=85.00 (各)	62.58+62.58=125.16 (各)	406.35+406.35=812.70 (各)	3.40M (各)	集合住宅 (各)	(6+6)*2=24
	三十二層	506.46	41.14	449.06	22.57	3.00M	管委會空間	
	三十二夾層	26.03	0	26.03	0	3.00M	管委會空間	
	屋突一層	96.02+96.02+41.32=233.36			**機電：** 866.57	3.20M	樓電梯間	
	屋突二層	96.02+96.02+41.32=233.36			**鄰防占用：** 3.56	2.90M	樓梯間,水塔	
	屋突三層	88.76+88.76=177.52				2.90M	樓梯間,水塔	
	總計	50600.41	2615.24	4877.68	26769.98	A,B棟= 0.35+113.20=112.95M C棟= 0.35+11.40=11.75M		367戶

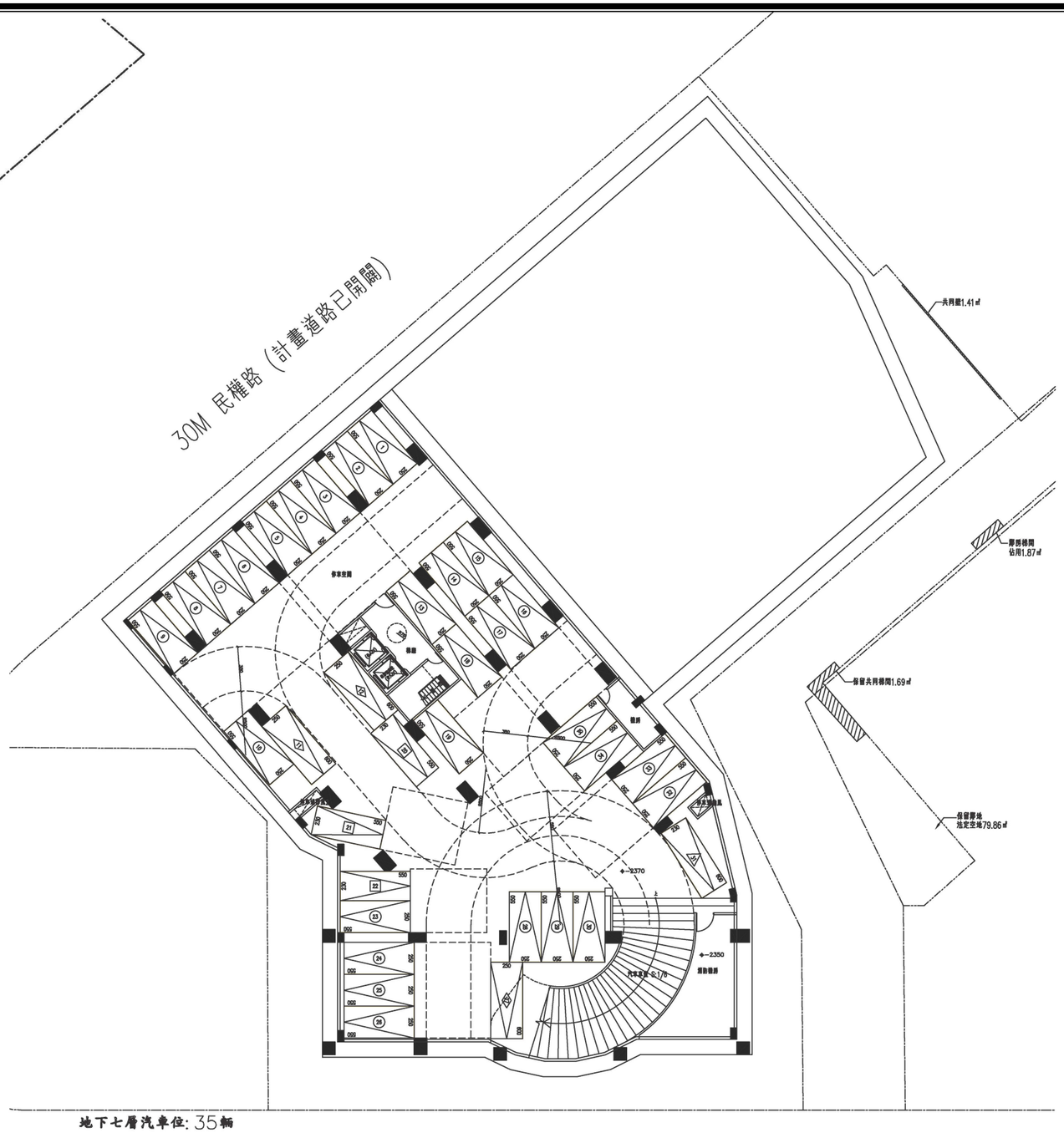
總樓地板面積	50600.41㎡
建築面積檢討	1280.87+27.30+331.15+3.56(鄰防佔用)=1642.88㎡ ≤ 2119.395㎡, OK!
建蔽率檢討	1642.88/(4240.20-1.41)*100%=38.76%≤50%,OK
實設空地檢討	4240.20-1.41(共同壁)-1642.88=2595.91㎡;2595.91㎡≥2119.395㎡,OK!
容積面積檢討	26766.42+3.56(鄰防占用)=26769.98㎡ ≤ 26770.51㎡,OK
容積率檢討	26769.98/4240.20*100%=631.337%≤ 631.35%,OK
總容積率檢討	40%+30%+40.45%=110.45%
開挖率檢討	2544.04/4240.20*100%=59.998% ≤ 60%, OK!
機電面積15%檢討	4877.68㎡ ≥ (26770.18-40.68-23.83-23.83)*15%+(40.68+23.83+23.83)*10%=4011.11㎡ 4877.68-4011.11=866.57㎡(計入容積),OK!
工程造價	(50600.41+2615.24)*18,720+274.3*700(水溝)+68722.08*150(挖方)=1,006,697,290元
法定汽車停車位檢討	依戶數計算: (66+):176戶 (66-):191戶 1040908都市設計審議原則(法定停車數量): 176+191*0.8=328.8(取329輛) 50600.41-1483.47-2544.04*6-233.36-233.36-177.52=33208.46㎡ (33208.46-300)/150=219.39(取220輛) 裝卸車位計算: 1501.60+1274.00*2=4049.60 3000 ----1輛 4049.60-3000=1049.60 ----未達3000 免 合計: 1輛
實設汽車停車位檢討	347輛,全計入法定車位,OK!　　實設汽車停車位: 347輛 總戶數: 367戶 367-347=20輛 (不足部分由鄰時車位補足)
機車停車位檢討	372輛 ≥ 367輛(一戶一車位),OK!
自行車停車位檢討	117輛 ≥372*25%=93+20=113輛
挖方	64085.27+4636.81=68722.08 M^3


30M 民權路 (計畫道路已開闢)
24M 民族路 (計畫道路已開闢)
18M 新民街 (計畫道路已開闢)
18M 新民街 (計畫道路已開闢)
機關用地
人行道
人行道
人行道

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下七層樓地板面積=1483.47
樓梯間A= 46.10
消防機房= 54.24
管道間= 2.71+2.87=5.58
停車空間= 1483.47−46.10−54.24−5.58=1377.55



地下七層汽車位: 35輛

大車位: 31輛
小車位: 4輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

圖 11-4 地下七層平面圖 地下七層平面圖 S:1/400

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下六層樓地板面積= 2544.04
樓梯間A= 46.10
樓梯間B= 46.10
機房B-1= 14.73
機房B-2= 9.75
機房B-3= 20.78
機房B-4= 14.82
發電機房(二)= 54.24
停車空間= 2544.04-46.10*2-14.73-9.75-20.78-14.82-54.24=2337.52



地下六層汽車位:68輛

大車位:64輛
小車位: 4輛

地下六層平面圖 S:1/400

圖 11-5 地下六層平面圖

壹. 面積計算:

一. 樓地板面積計算:

地下五層樓地板面積= 2544.04
樓梯間A= 46.10
樓梯間B= 46.10
機房5-1= 14.73
機房5-2= 9.75
機房5-3= 20.78
機房5-4= 14.82
發電機房(-)= 54.24
停車空間= 2544.04-46.10*2-14.73-9.75-20.78-14.82-54.24=2337.52



地下五層汽車位: 68輛

大車位: 64輛
小車位: 4輛

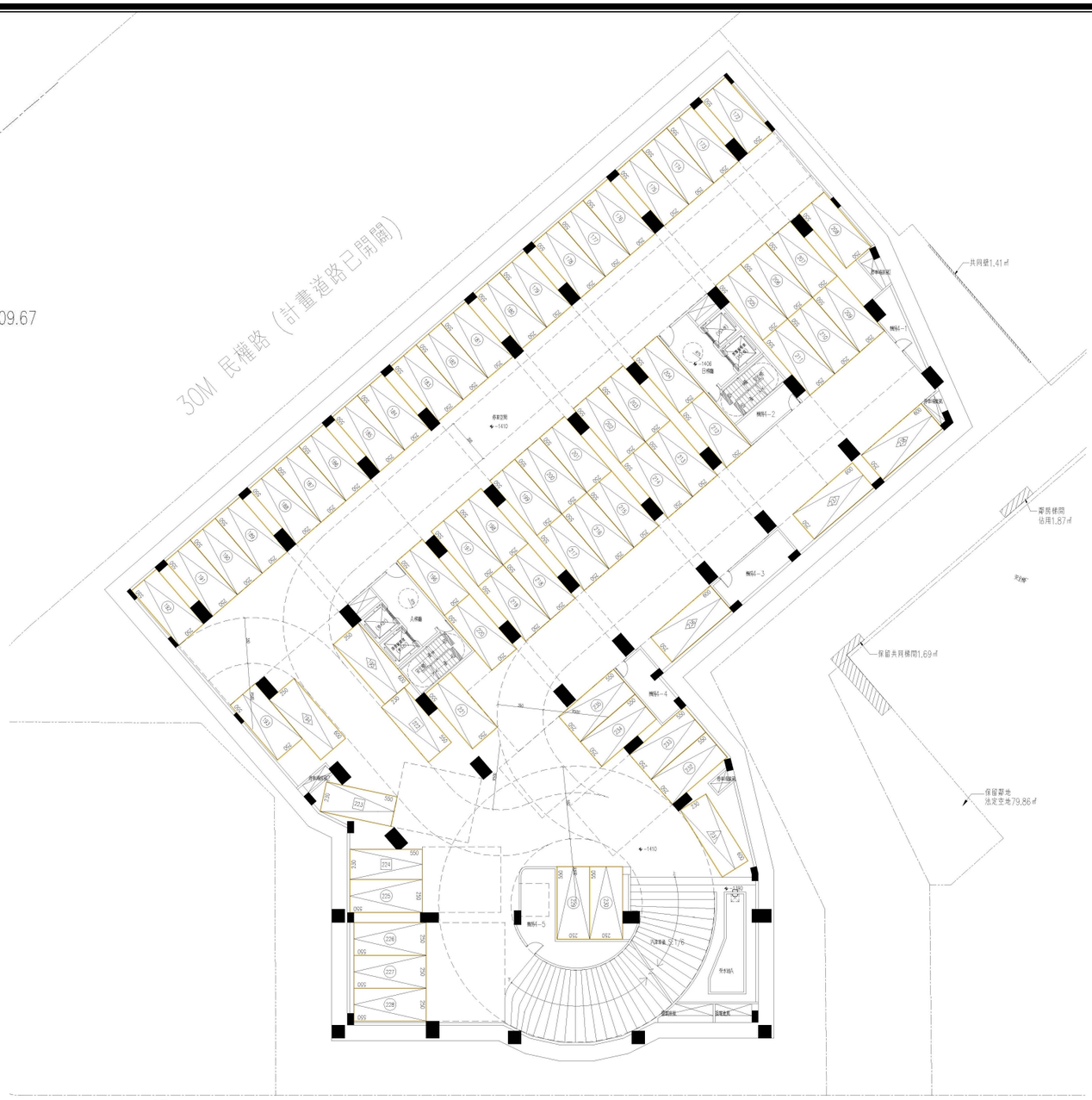
地下五層平面圖 S:1/400

圖 11-6 地下五層平面圖

壹. 面積計算:

一. 樓地板面積計算:

地下四層樓地板面積= 2544.04
樓梯間A= 46.10
樓梯間B= 46.10
機房4-1= 14.73
機房4-2= 9.75
機房4-3= 20.78
機房4-4= 14.82
機房4-5= 27.85
受水池= 54.24
停車空間= 2544.04-46.10*2-14.73-9.75-20.78-14.82-27.85-54.24=2309.67



地下四層汽車位 67輛

大車位 63輛
小車位 4輛

地下四層平面圖 S:1/400

圖 11-7 地下四層平面圖

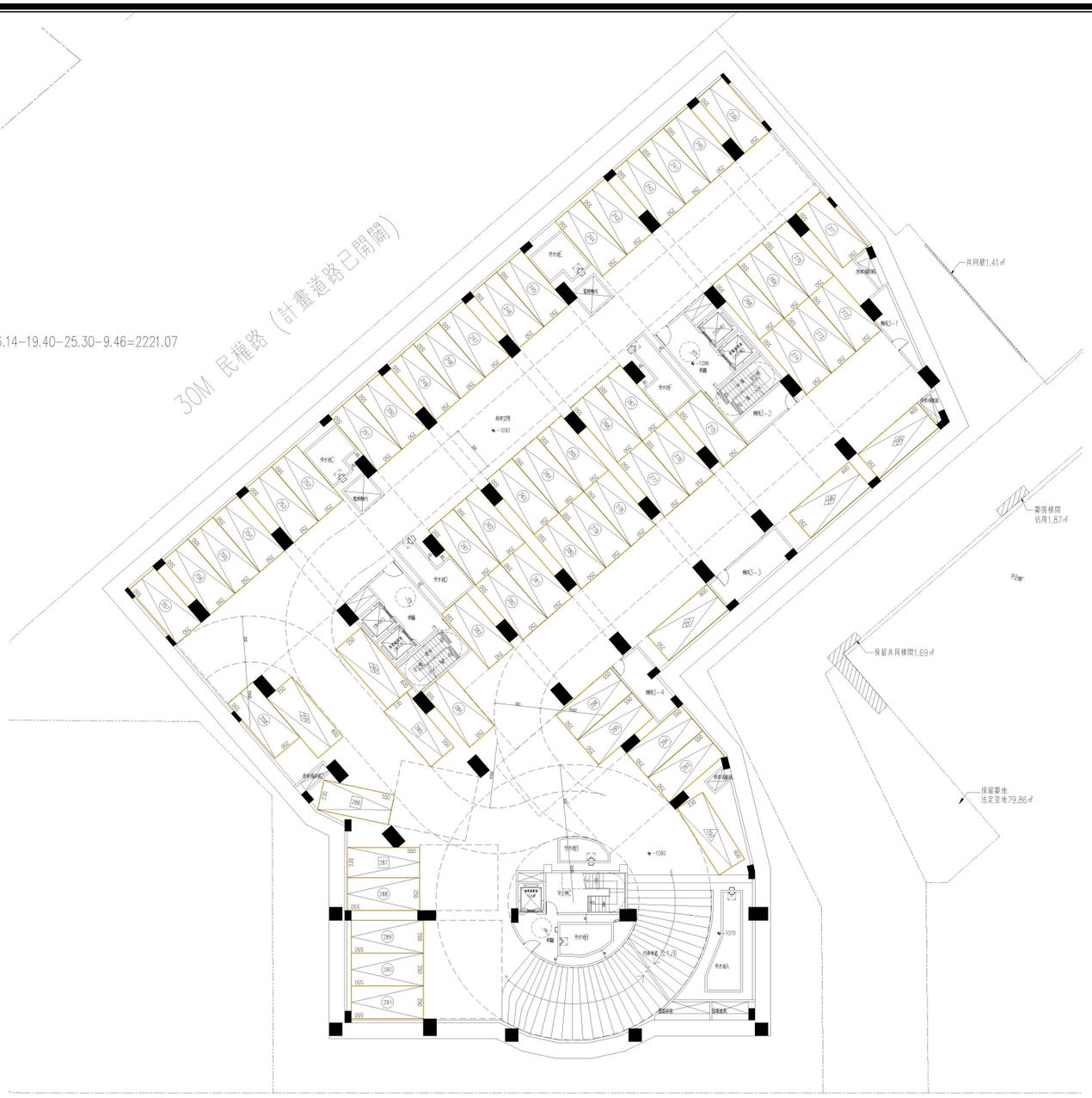
壹. 面積計算:

一. 樓地板面積計算:

地下三層樓地板面積= 2544.04

樓梯間A= 46.10
樓梯間B= 46.10
樓梯間C= 56.15
機房3-1= 14.73
機房3-2= 9.75
機房3-3= 20.78
機房3-4= 14.82
受水池A= 54.24
受水池B= 6.14
受水池C= 9.70*2=19.40
受水池D= 12.65*2=25.30
電梯機坑= 4.73*2=9.46

停車空間= 2544.04-46.10*2-56.15-14.73-9.75-20.78-14.82-54.24-6.14-19.40-25.30-9.46=2221.07



地下三層汽車位: 61輛

大車位: 57輛
小車位: 4輛

地下三層平面圖 S:1/400

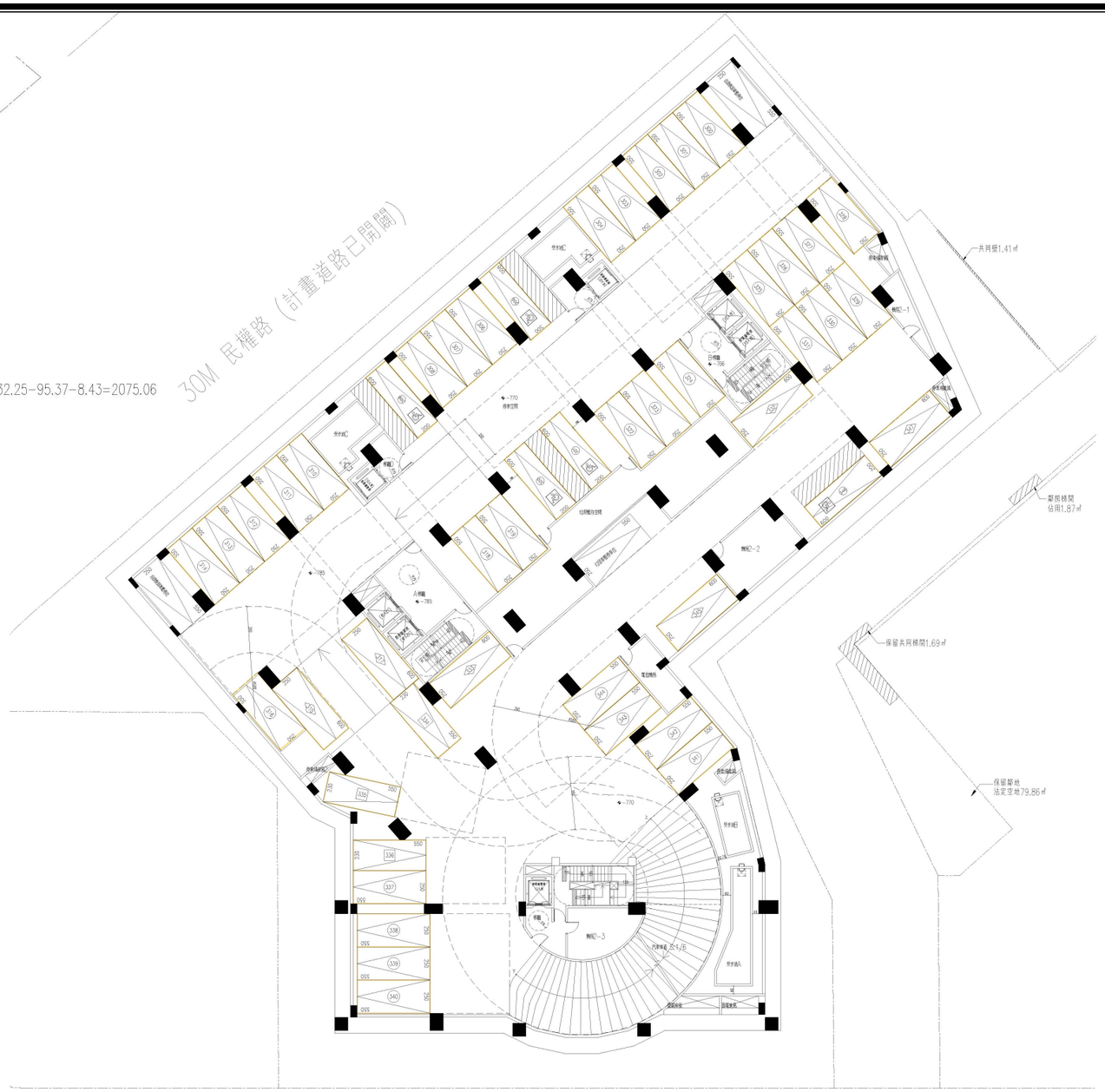
圖 11-8 地下三層平面圖

壹. 面積計算:

一. 樓地板面積計算:

地下二層樓地板面積=	2544.04
樓梯間A=	56.29
樓梯間B=	46.84
樓梯間C=	56.15
樓梯間D=	11.55
樓梯間E=	11.55
受水池A、B=	92.08
受水池C=	13.30*2=26.60
電信機房=	15.14
機房2-1=	14.73
機房2-2=	32.25
垃圾儲存空間=	95.37
管道間=	5.56+2.87=8.43

停車空間= 2544.04-56.29-46.84-56.15-11.55*2-92.08-26.60-15.14-14.73-32.25-95.37-8.43=2075.06



地下二層汽車位 48輛
大車位 45輛
小車位 3輛

垃圾車暫停車位 1輛
裝卸暫停車位 2輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

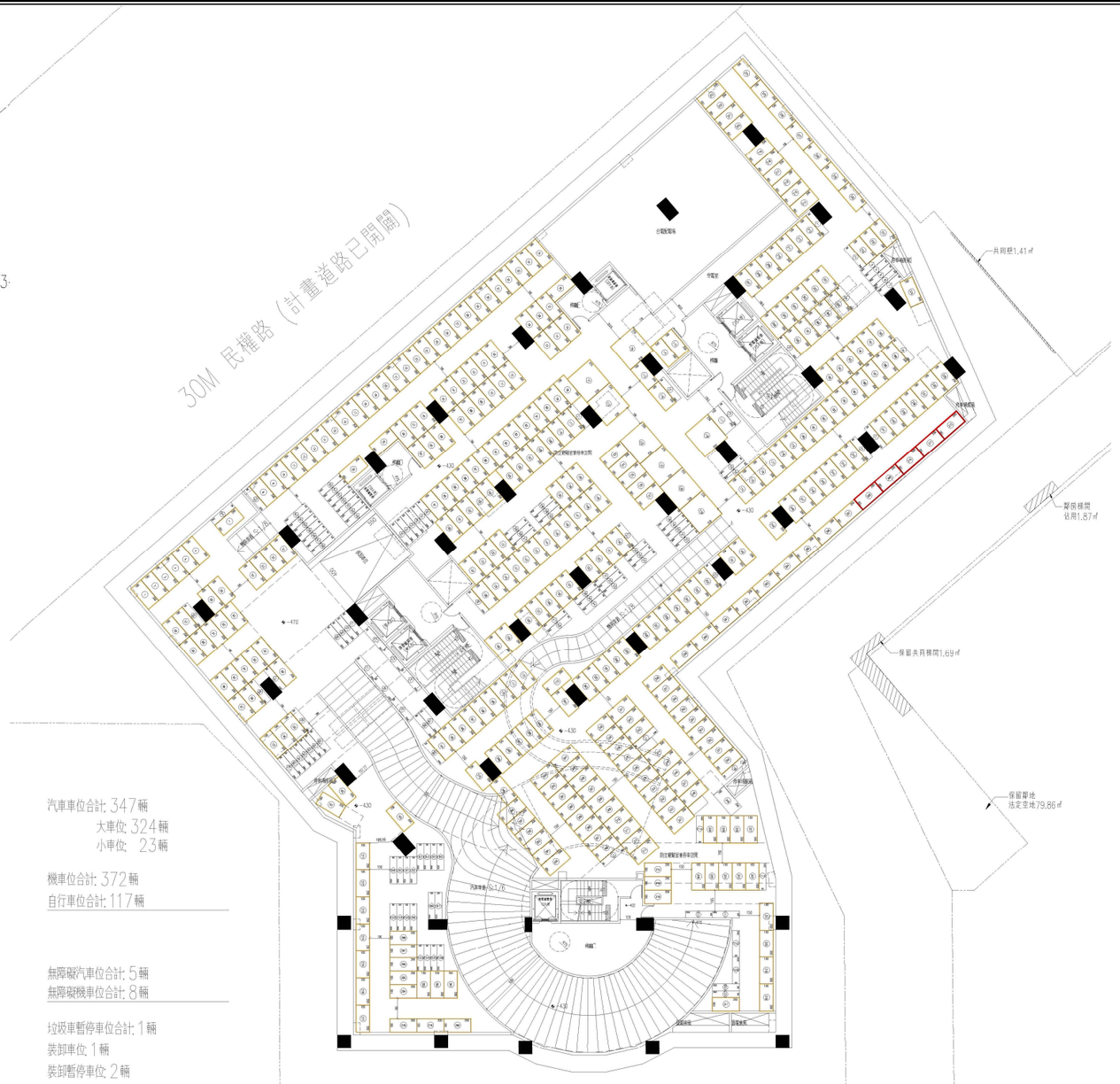
地下二層平面圖 S:1/400

圖 11-9 地下二層平面圖

壹、面積計算:

一、樓地板面積計算:

地下一層樓地板面積= 2544.04
樓梯間A= 60.81
樓梯間B= 60.81
樓梯間C= 56.60
樓梯間D= 11.58
樓梯間E= 11.58
台電配電場所= 151.93
受電箱室= 22.13
管道間= 4.45+2.71+15.46+2.86=25.48
防空避難室兼停車空間= 2544.04-60.81*2-56.60-11.58*2-151.93
2143.12≥1642.88 OK



汽車車位合計: 347輛
大車位: 324輛
小車位: 23輛

機車位合計: 372輛
自行車位合計: 117輛

無障礙汽車位合計: 5輛
無障礙機車位合計: 8輛

垃圾車暫停車位合計: 1輛
裝卸車位: 1輛
裝卸暫停車位: 2輛

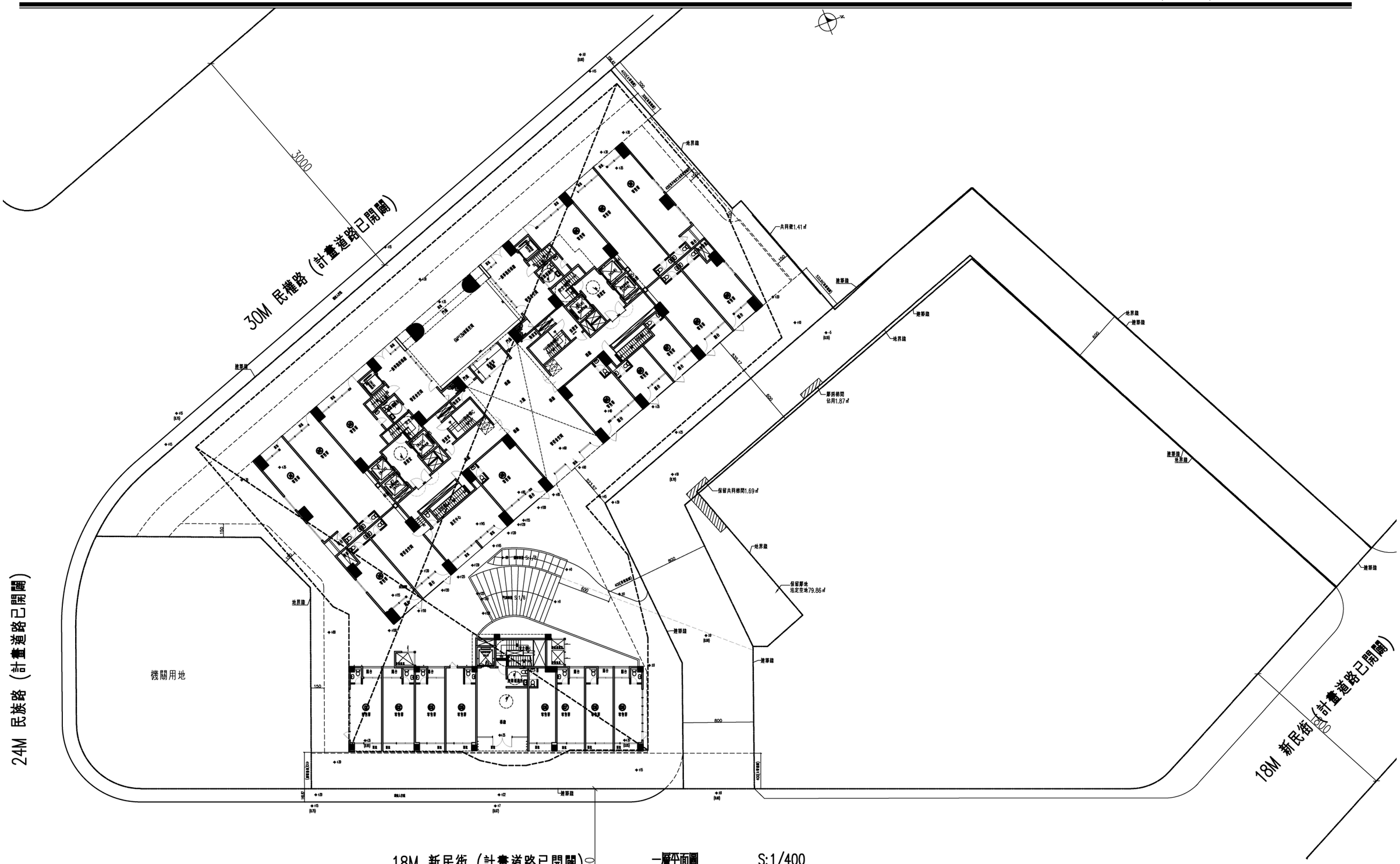
地下一層汽車位: 1輛
大車位: 0輛
小車位: 0輛
裝卸車位: 1輛
地下一層機車位: 372輛
地下一層自行車位: 117輛
法定機車位: 367輛
法定自行車位: 113輛
372/4=93輛
367-347=20輛
93+20=113輛

	車位需求
66㎡-戶數191戶	191*0.8=152.8(取153)
66㎡+戶數176戶	176*1=176
戶數合計: 367戶	153+176=329

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

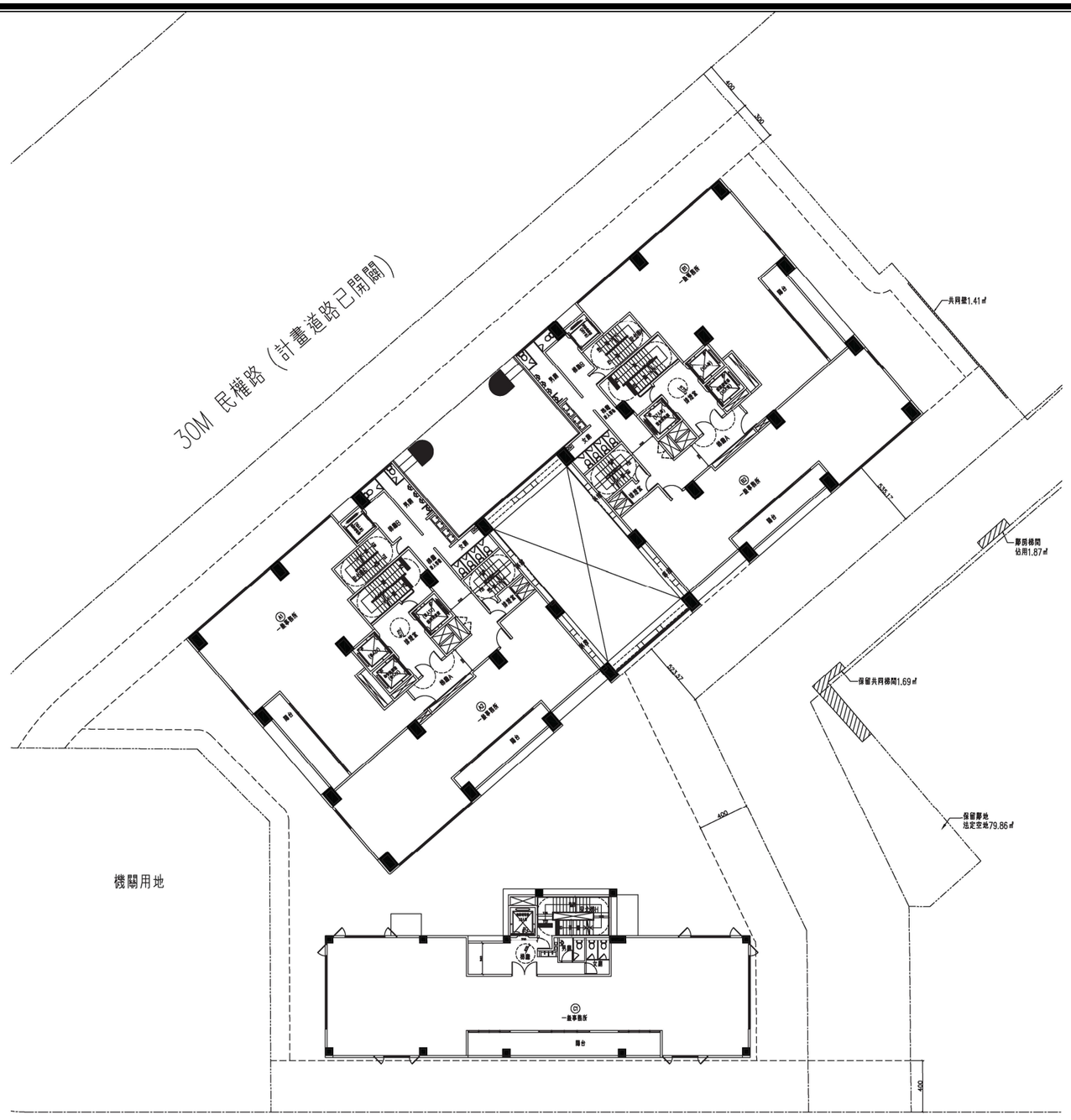
地下一層平面圖 S:1/400

圖 11-10 地下一層平面圖



一層平面圖 S:1/400

圖 11-11 一層平面圖



18M 新民街 (計畫道路已開闢)

二層平面圖　S:1/400

圖 11-12　二層平面圖

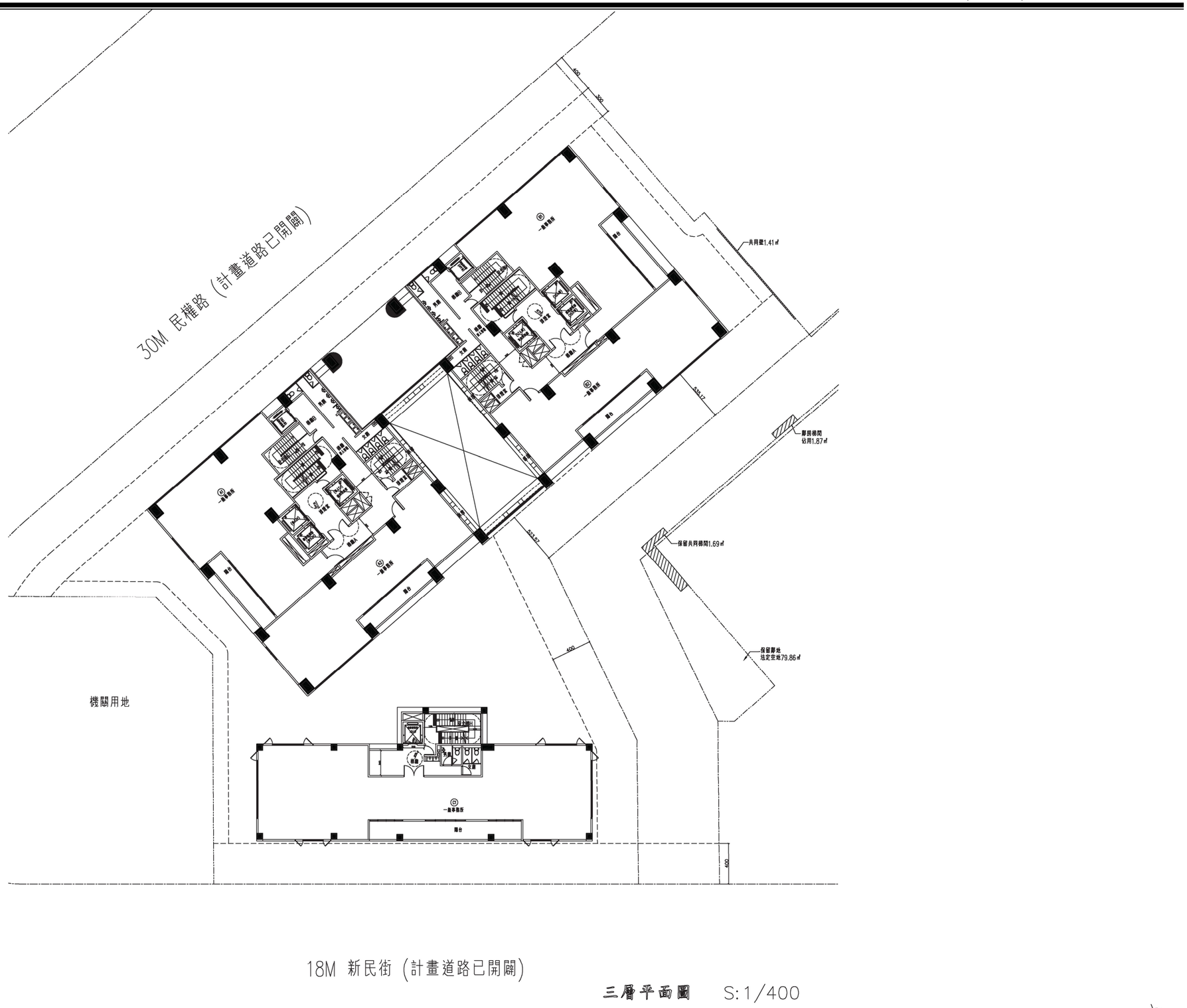
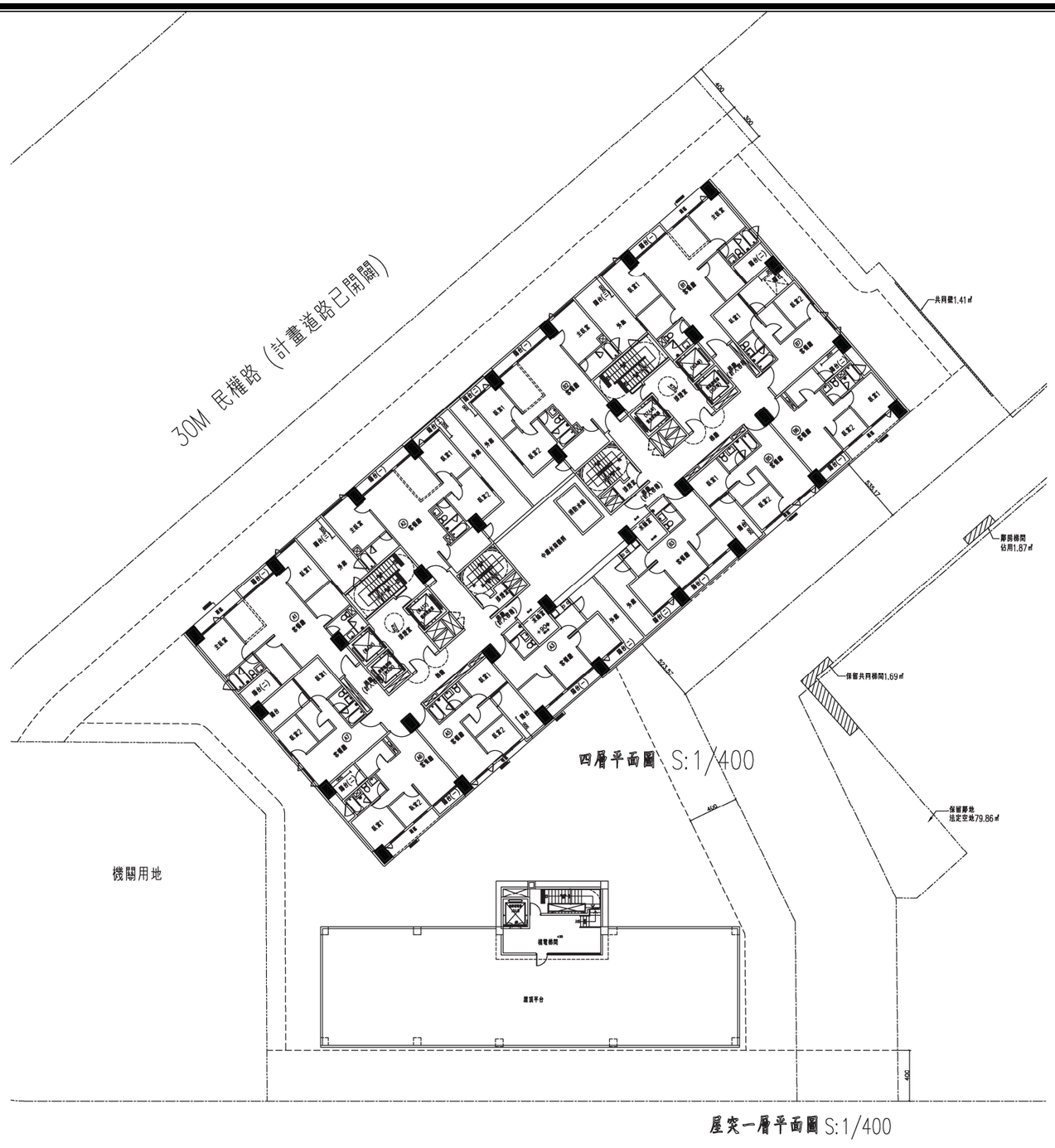


圖 11-13 三層平面圖


30M 民權路 (計畫道路已開闢)
共同壁1.41㎡
400
300
300
300.57
300.57
400
400
400

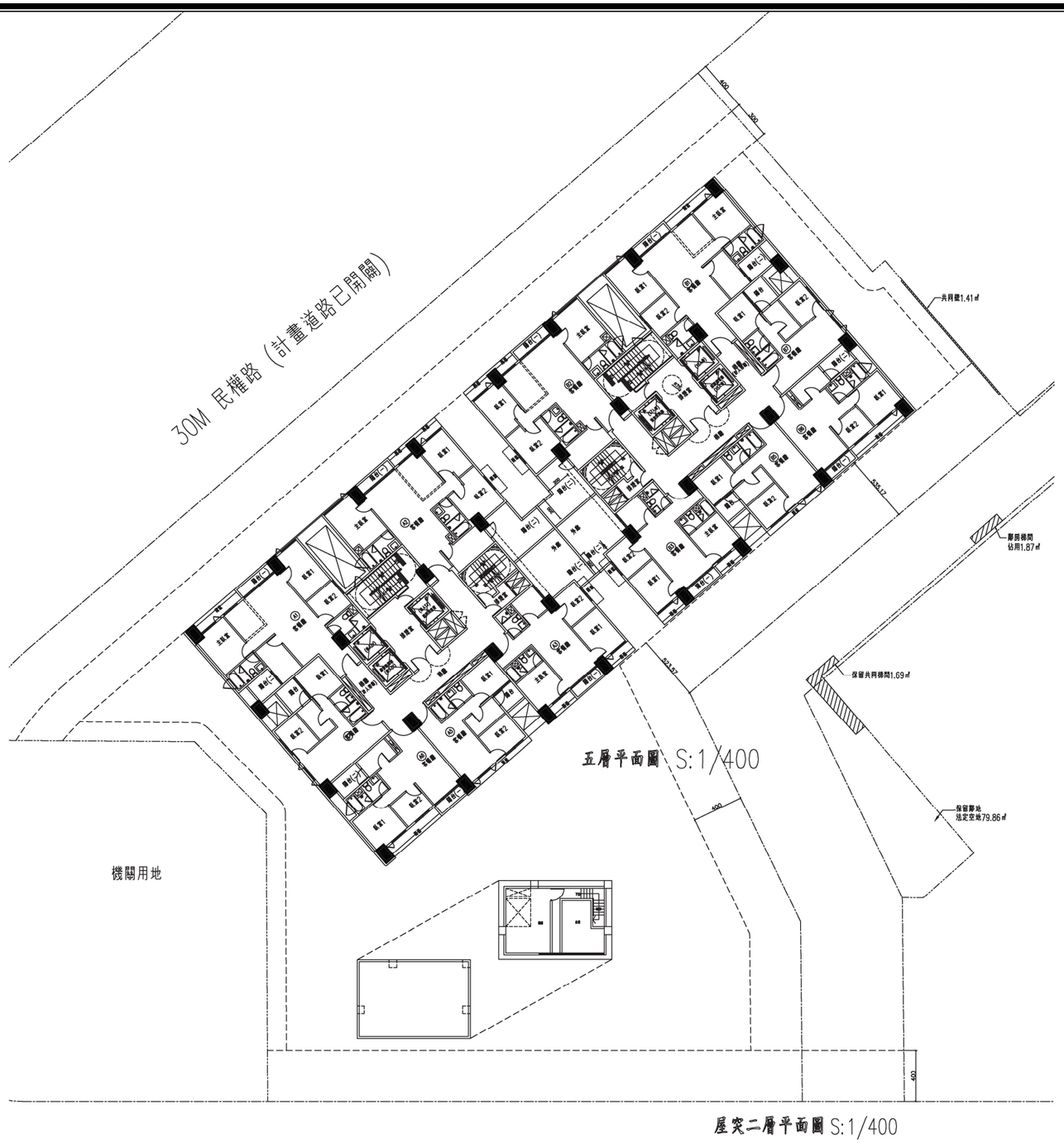


圖 11-15　A、B 棟五層及 C 棟屋突二層平面圖

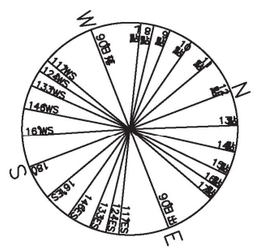


圖 11-16　A、B 棟六層平面圖

台北冬至日日照分析表						
時間	7點 17點	8點 16點	9點 15點	10點 14點	11點 13點	12點
各基日方位角	SE=62°24' SW=62°24'	SE=55°05' SW=55°05'	SE=45°35' SW=45°35'	SE=33°17' SW=33°17'	SE=17°53' SW=17°53'	SE=0° SW=0°
高度角	02°41'	14°19'	24°48'	33°28'	39°24'	41°31'

冬至日日照不足一小時陰影範圍

依據中央氣象局提供冬至日台北太陽日照資料
台北緯度=25°2' NORTH
冬至日太陽赤緯=23°30'
日出:06時46分52秒
日沒:17時13分08秒



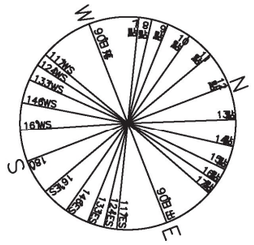
七～十四層平面圖 S:1/400

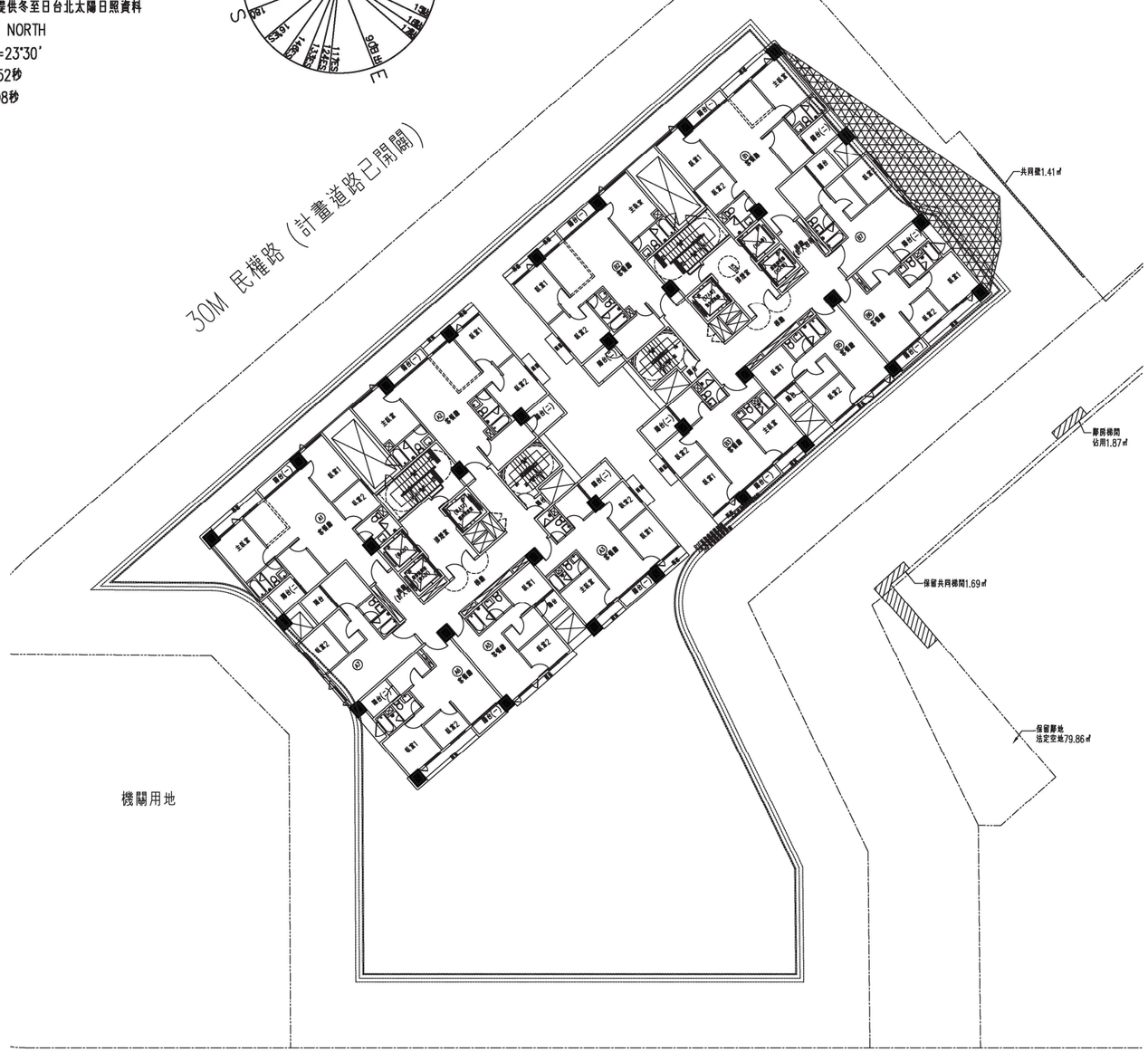
圖 11-17　A、B棟七至十四層平面圖

台北冬至日日照分析表						
時間	7點 17點	8點 16點	9點 15點	10點 14點	11點 13點	12點
各面日照方位角	SE=62°24' SW=62°24'	SE=55°05' SW=55°05'	SE=45°35' SW=45°35'	SE=33°17' SW=33°17'	SE=17°53' SW=17°53'	SE=0° SW=0°
高度角	02°41'	14°19'	24°48'	33°28'	39°24'	41°31'

冬至日日照不足一小時陰影範圍

依據中央氣象局提供冬至日台北太陽日照資料
台北緯度=25°2' NORTH
冬至日太陽赤緯=23°30'
日出:06時46分52秒
日沒:17時13分08秒





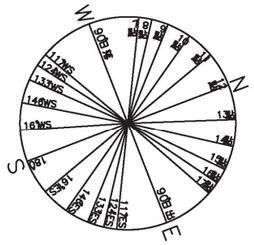
十五～二十五層平面圖 S:1/400

圖 11-18　A、B 棟十五至二十五層平面圖

台北冬至日日照分析表						
時間	7點 17點	8點 16點	9點 15點	10點 14點	11點 13點	12點
各面日照方位角	SE=62°24' SW=62°24'	SE=55°05' SW=55°05'	SE=45°35' SW=45°35'	SE=33°17' SW=33°17'	SE=17°53' SW=17°53'	SE=0° SW=0°
高度角	02°41'	14°19'	24°48'	33°28'	39°24'	41°31'

冬至日日照不足一小時陰影範圍

依據中央氣象局提供冬至日台北太陽日照資料
台北緯度=25°2' NORTH
冬至日太陽赤緯=23°30'
日出:06時46分52秒
日沒:17時13分08秒



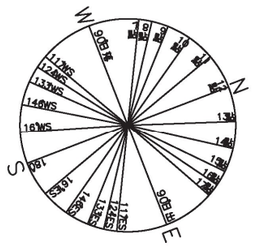
二十六～二十九層平面圖　S:1/400

圖 11-19　A、B 棟二十六至二十九層平面圖

台北冬至日日照分析表						
時間	7點 17	8點 16	9點 15	10點 14	11點 13	12點
各面日照方位角	SE=62°24' SW=55°05'	SE=45°35'	SE=33°17'	SE=17°53'	SE=0° SW=0°	
高度角	02°41'	14°19'	24°48'	33°28'	39°24'	41°31'

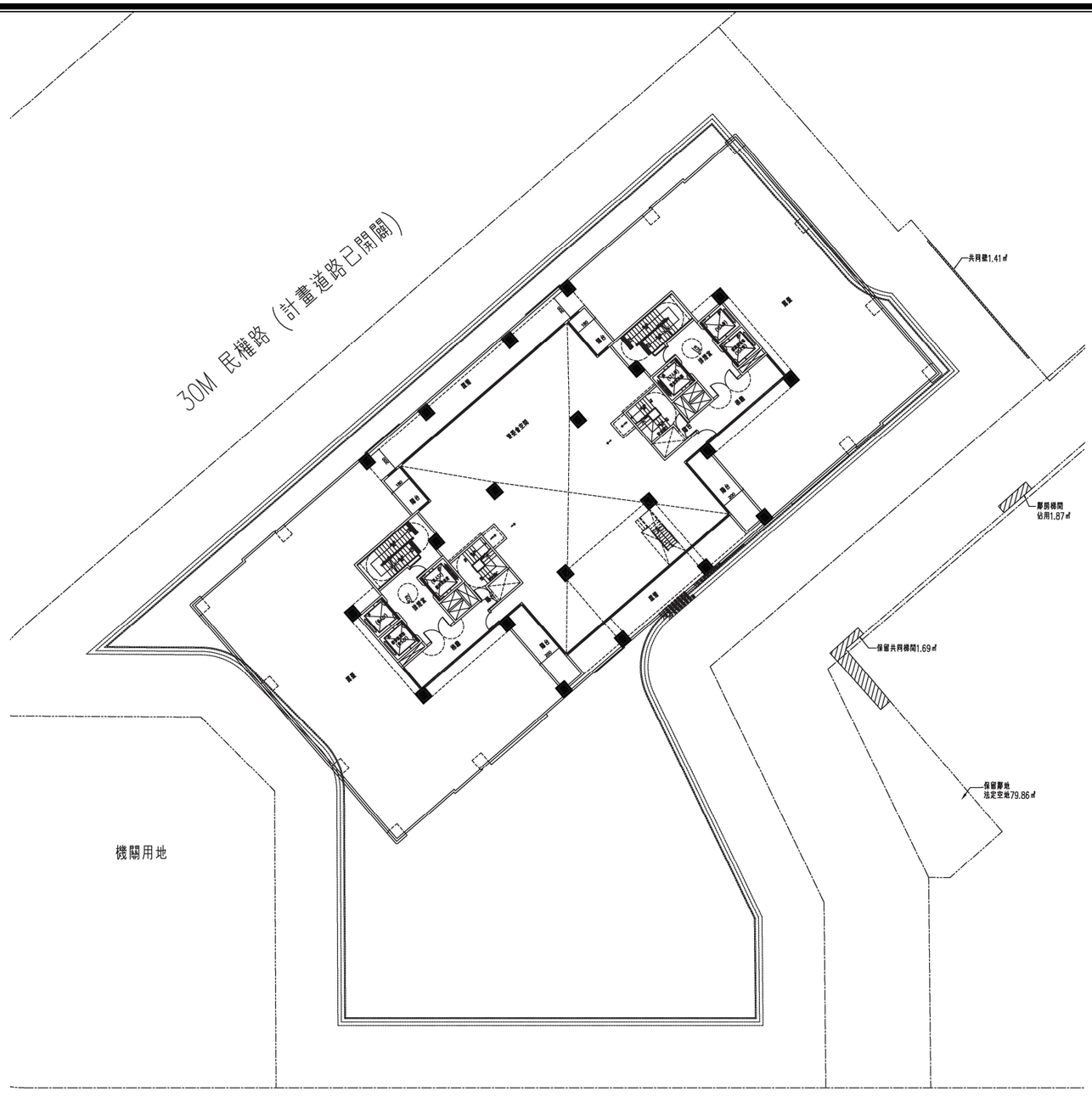
冬至日日照不足一小時陰影範圍

依據中央氣象局提供冬至日台北太陽日照資料
台北緯度=25°2' NORTH
冬至日太陽赤緯=23°30'
日出:06時46分52秒
日沒:17時13分08秒



三十～三十一層平面圖　　S:1/400

圖 11-20　A、B 棟三十至三十一層平面圖



三十二層平面圖　S:1/400

圖 11-21　A、B 棟三十二層平面圖

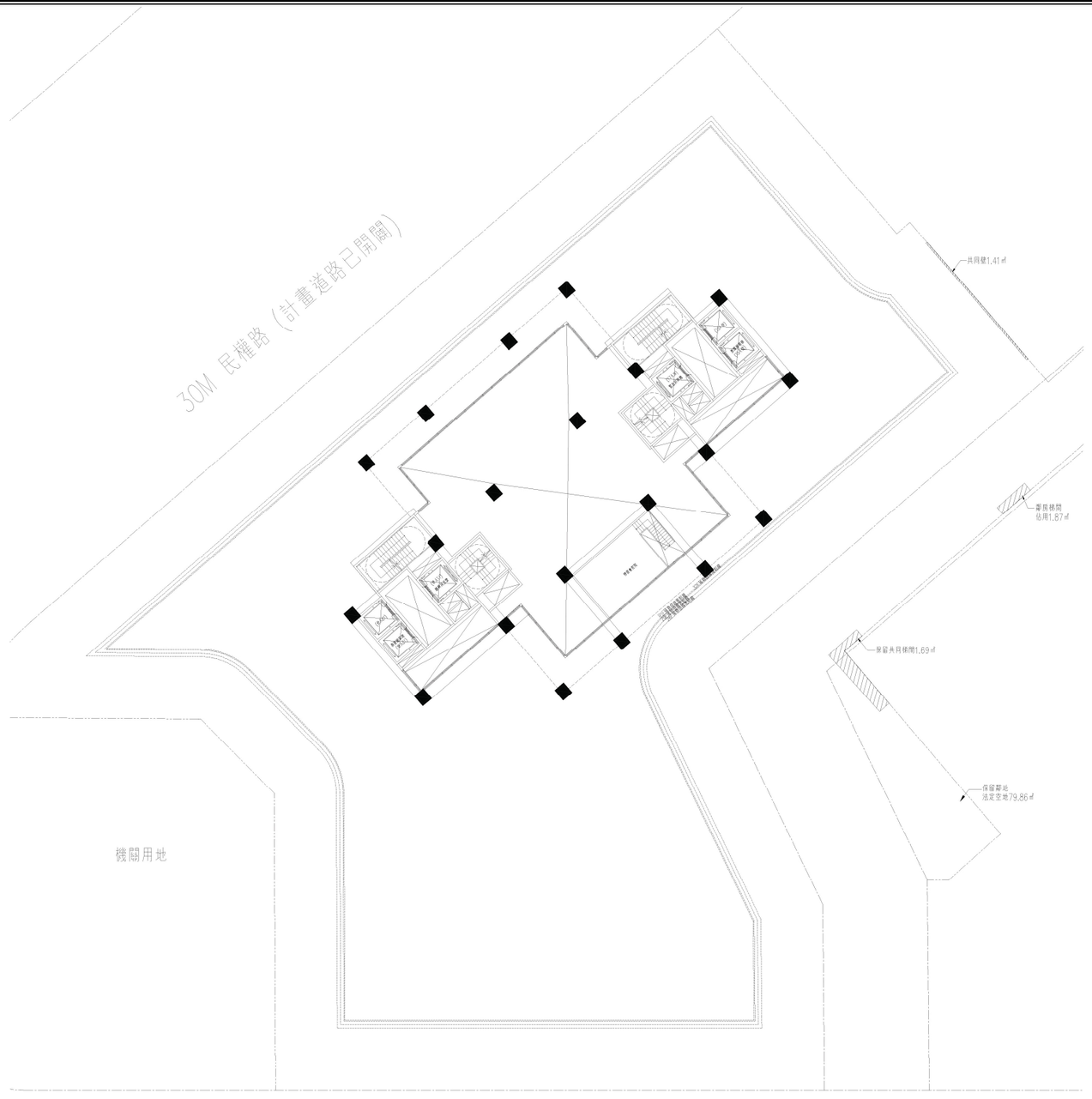
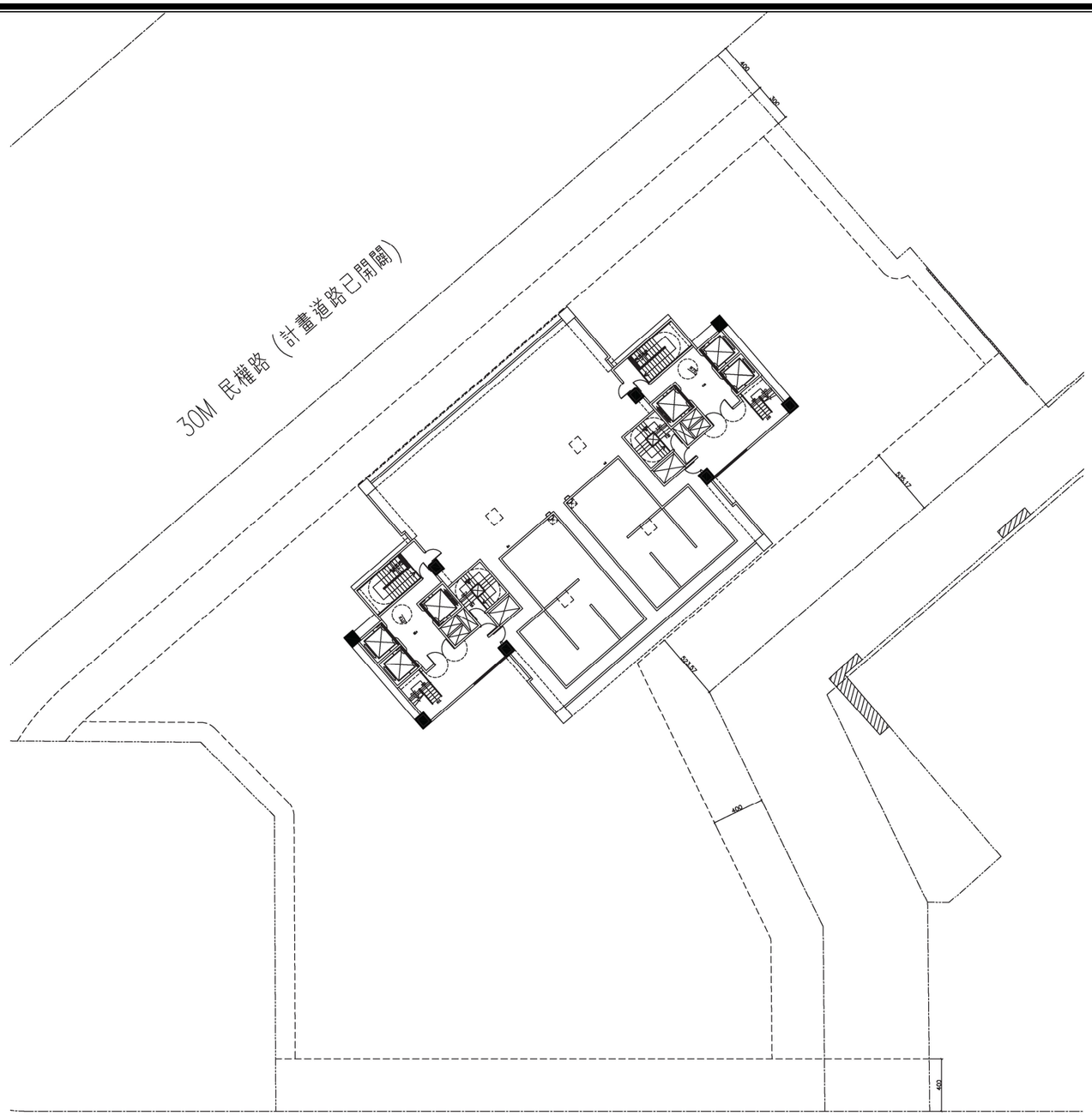


圖 11-22　A、B 棟三十二層夾層平面圖



突一層平面圖 S:1/400

圖 11-23 A、B 棟屋突一層平面圖

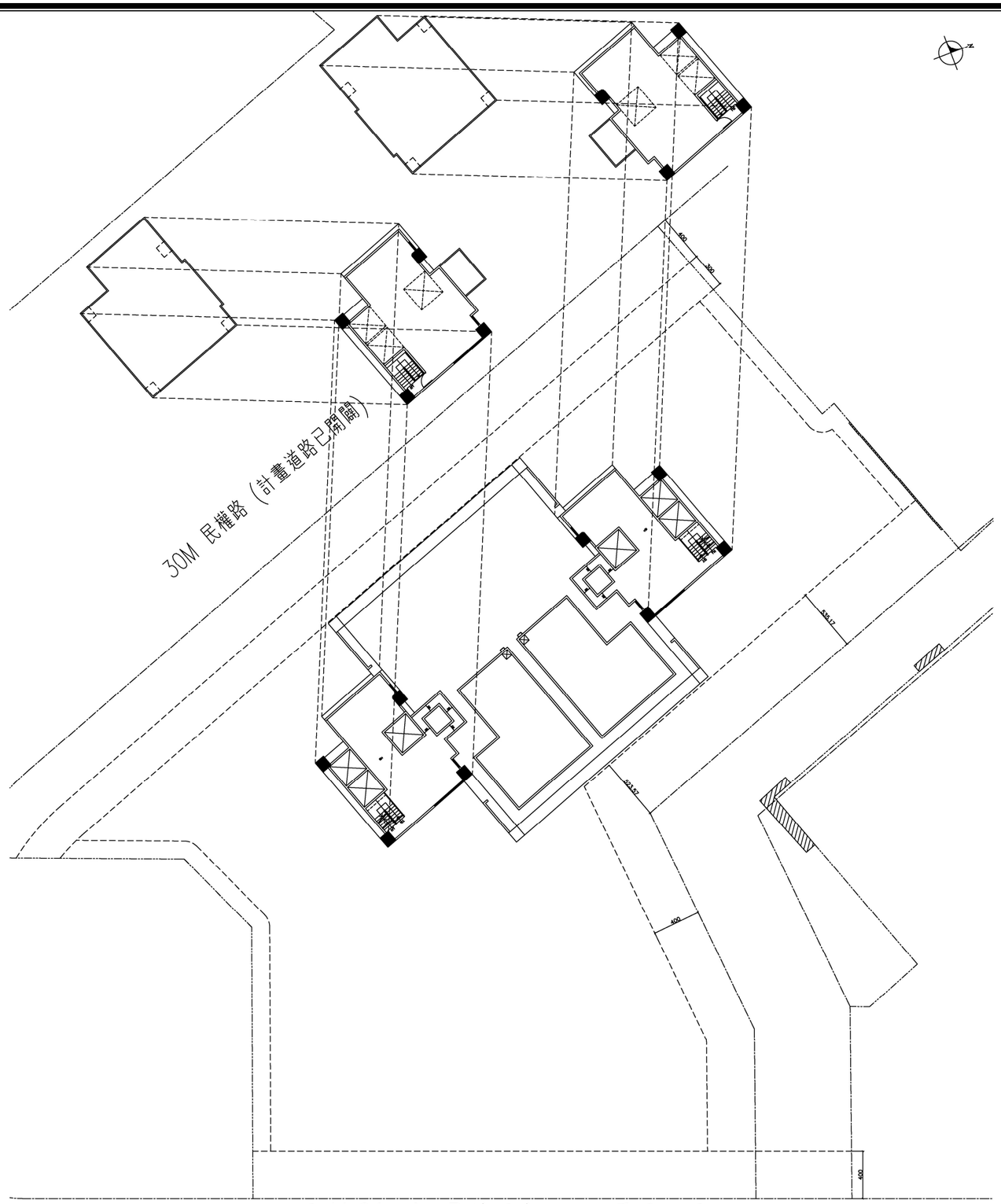
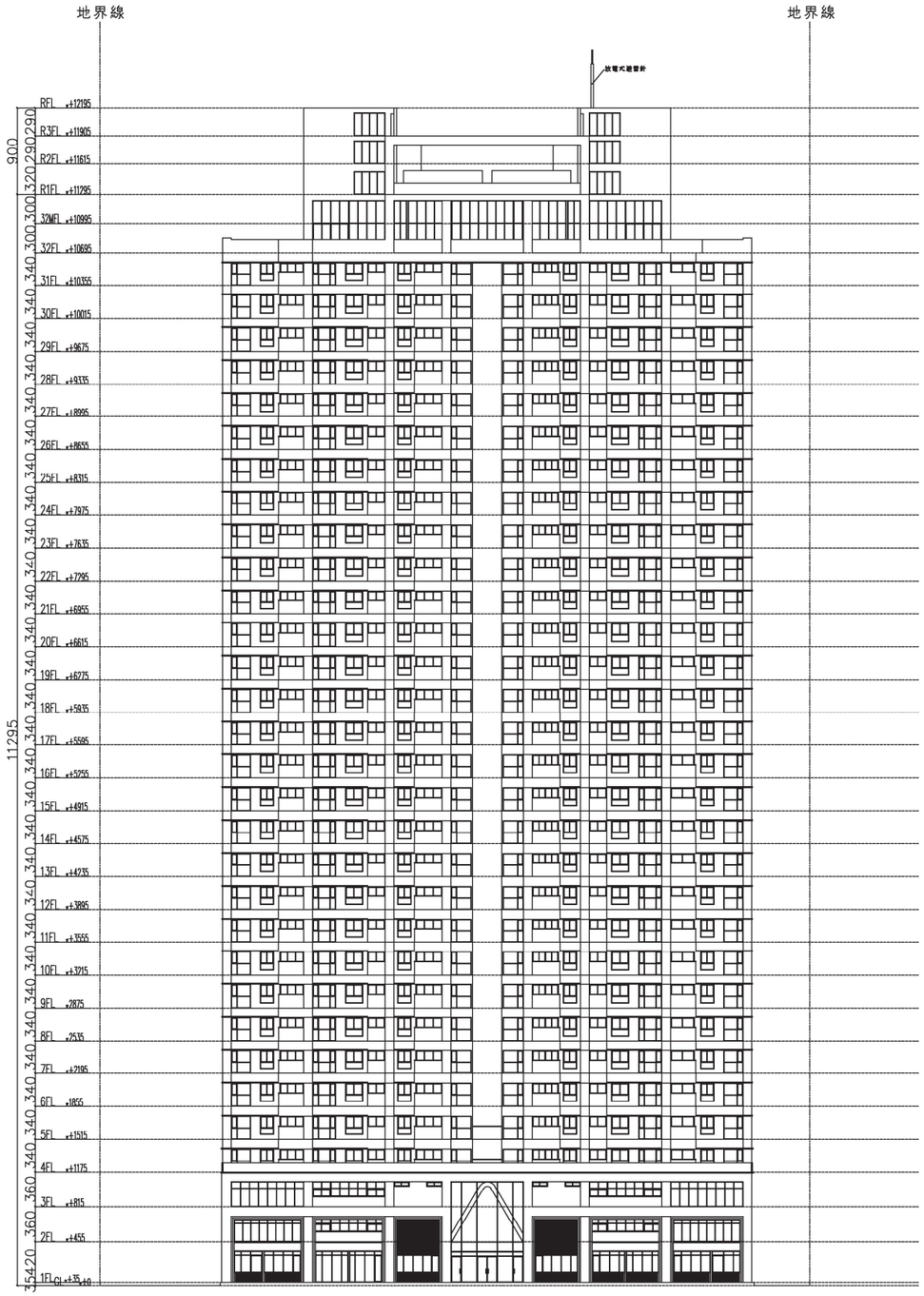
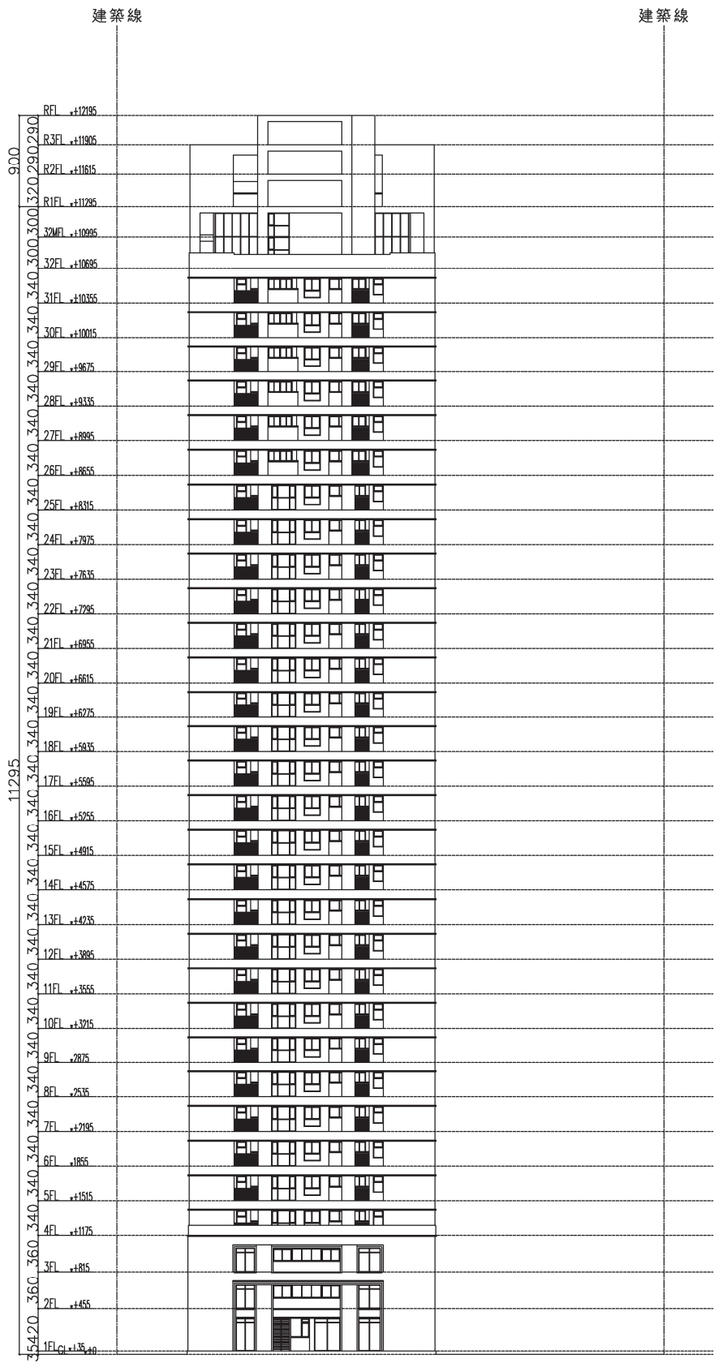


圖 11-24　A、B 棟屋突二至三層平面圖

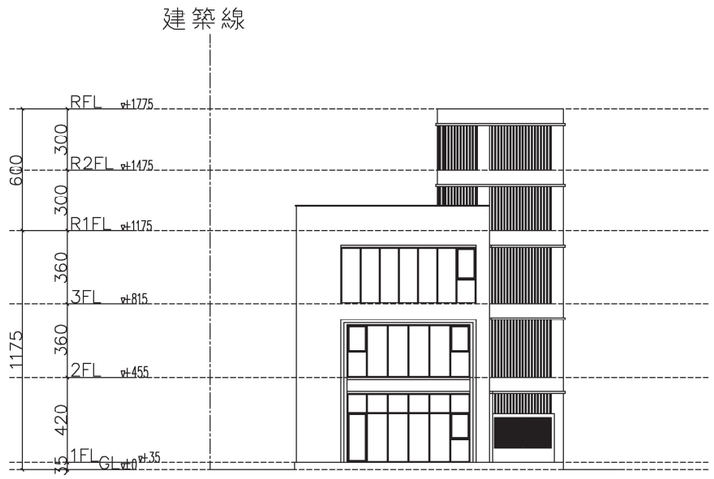
突二～突三層平面圖 S:1/400


地界線
地界線
放電式避雷針
RFL +112.95
R3FL +119.05
R2FL +116.15
R1FL +112.95
32MFL +108.95
32FL +106.95
31FL +103.55
30FL +100.15
29FL +96.75
28FL +93.35
27FL +89.95
26FL +86.55
25FL +83.15
24FL +79.75
23FL +76.35
22FL +72.95
21FL +69.55
20FL +66.15
19FL +62.75
18FL +59.35
17FL +55.95
16FL +52.55
15FL +49.15
14FL +45.75
13FL +42.35
12FL +38.95
11FL +35.55
10FL +32.15
9FL +28.75
8FL +25.35
7FL +21.95
6FL +18.55
5FL +15.15
4FL +11.75
3FL +8.15
2FL +4.55
1FL CL +3.35 ±0
900
290
320
300
300
340
340
340


建築線
建築線
RFL +12195
R3FL +11905
R2FL +11615
R1FL +11295
32MFL +10995
32FL +10695
31FL +10355
30FL +10015
29FL +9675
28FL +9335
27FL +8995
26FL +8655
25FL +8315
24FL +7975
23FL +7635
22FL +7295
21FL +6955
20FL +6615
19FL +6275
18FL +5935
17FL +5595
16FL +5255
15FL +4915
14FL +4575
13FL +4235
12FL +3895
11FL +3555
10FL +3215
9FL +2875
8FL +2535
7FL +2195
6FL +1855
5FL +1515
4FL +1175
3FL +815
2FL +455
1FL
900
290
320
300
300
340
340
340



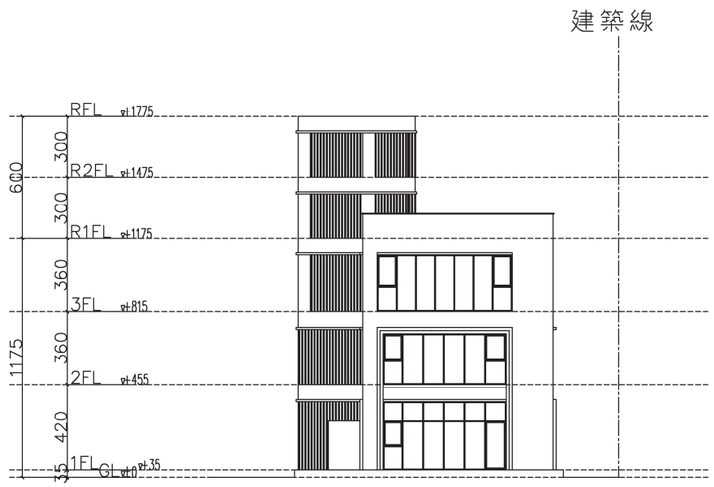
C棟背向立面圖 S:1/300



C棟右側立面圖 S:1/300

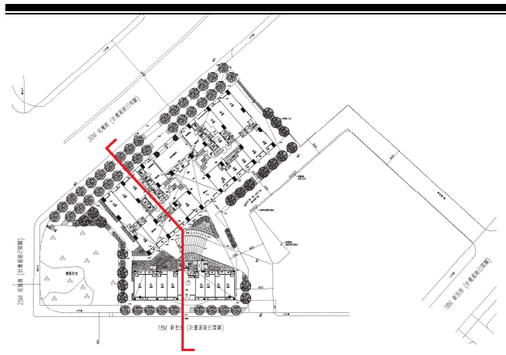


C棟正向立面圖 S:1/300



C棟左側立面圖 S:1/300

圖 11-27 C 棟四向立面圖



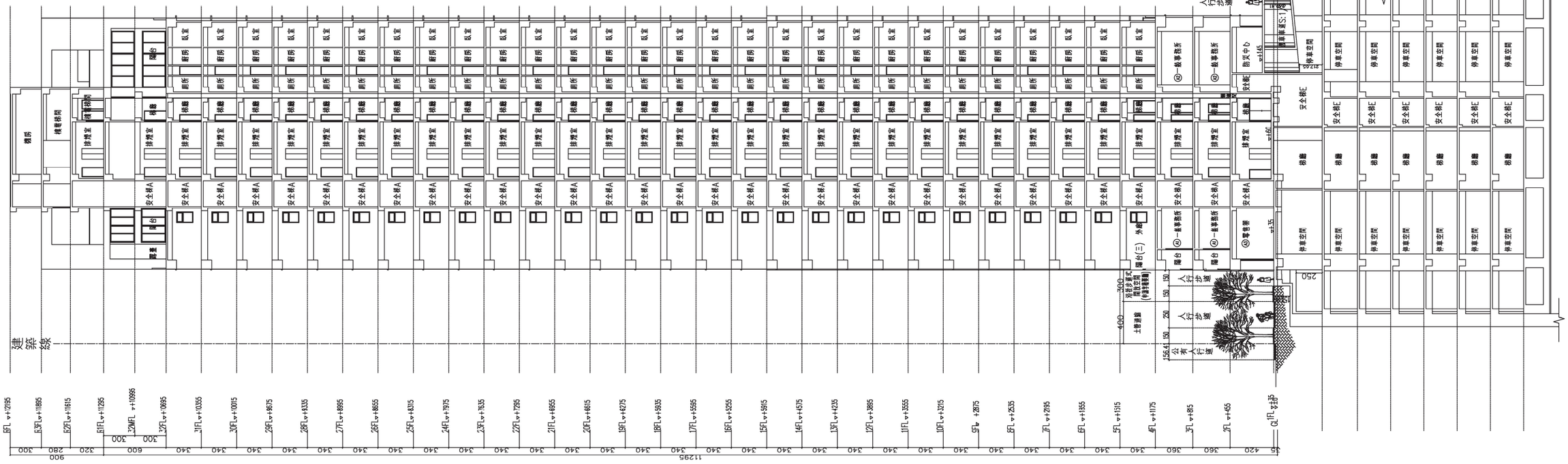


圖 11-28　橫向剖面圖 S:1/400

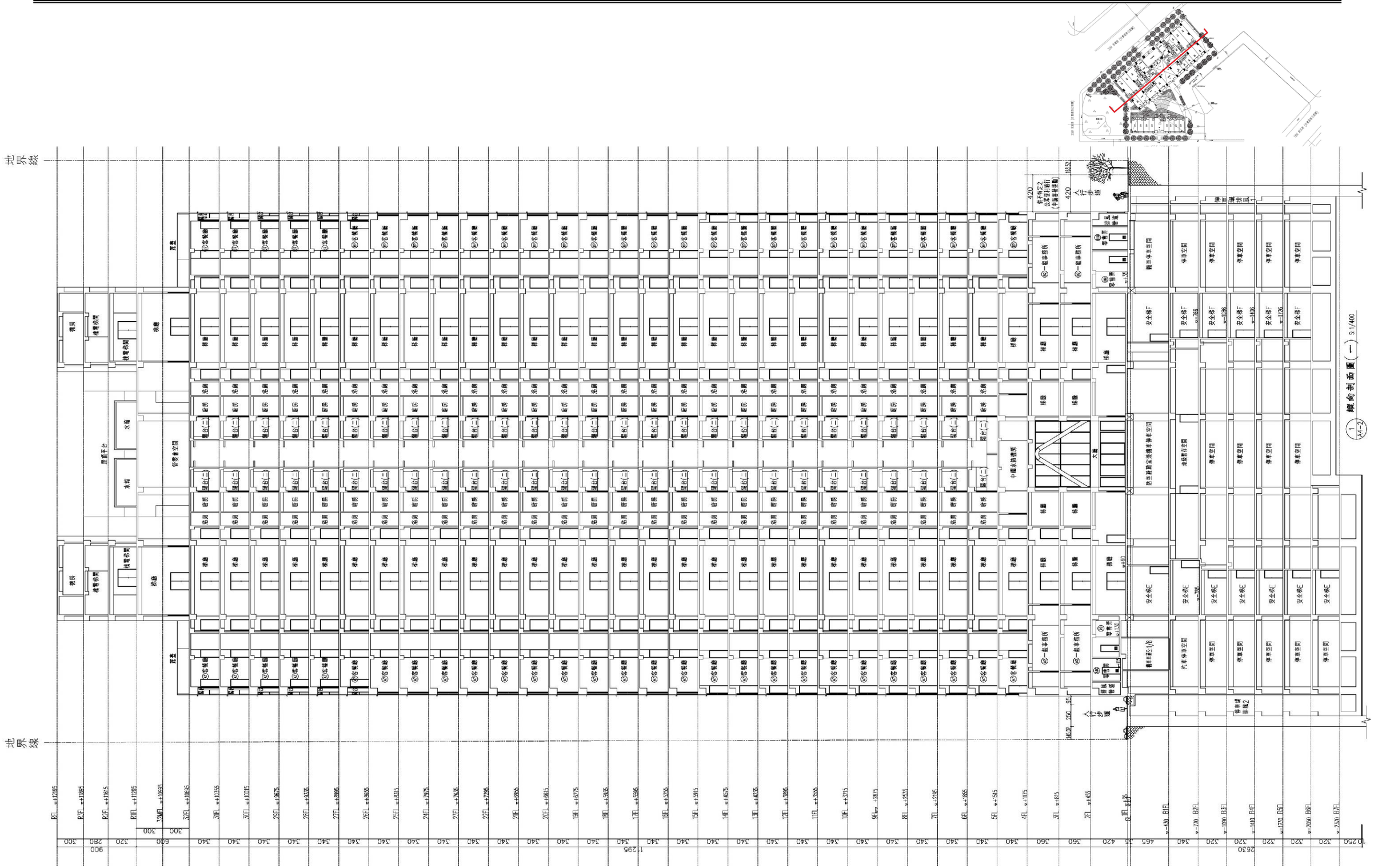


圖 11-29　A、B 棟縱向剖面圖 S:1/400

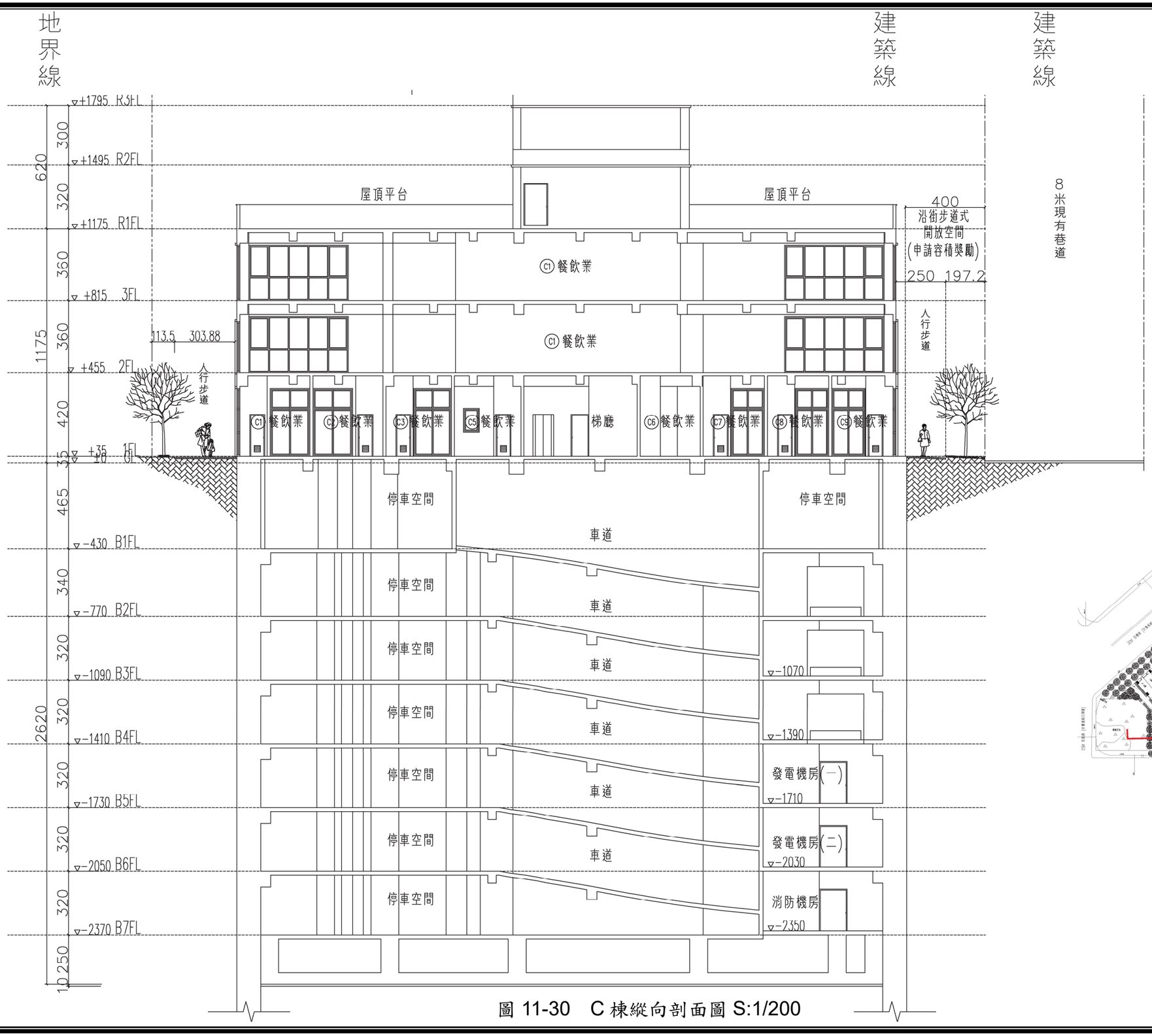




圖 11-30　C 棟縱向剖面圖 S:1/200





圖 11-31　透視圖



圖 11-32　建築技術規則第 164 條檢討圖(一)S:1/500

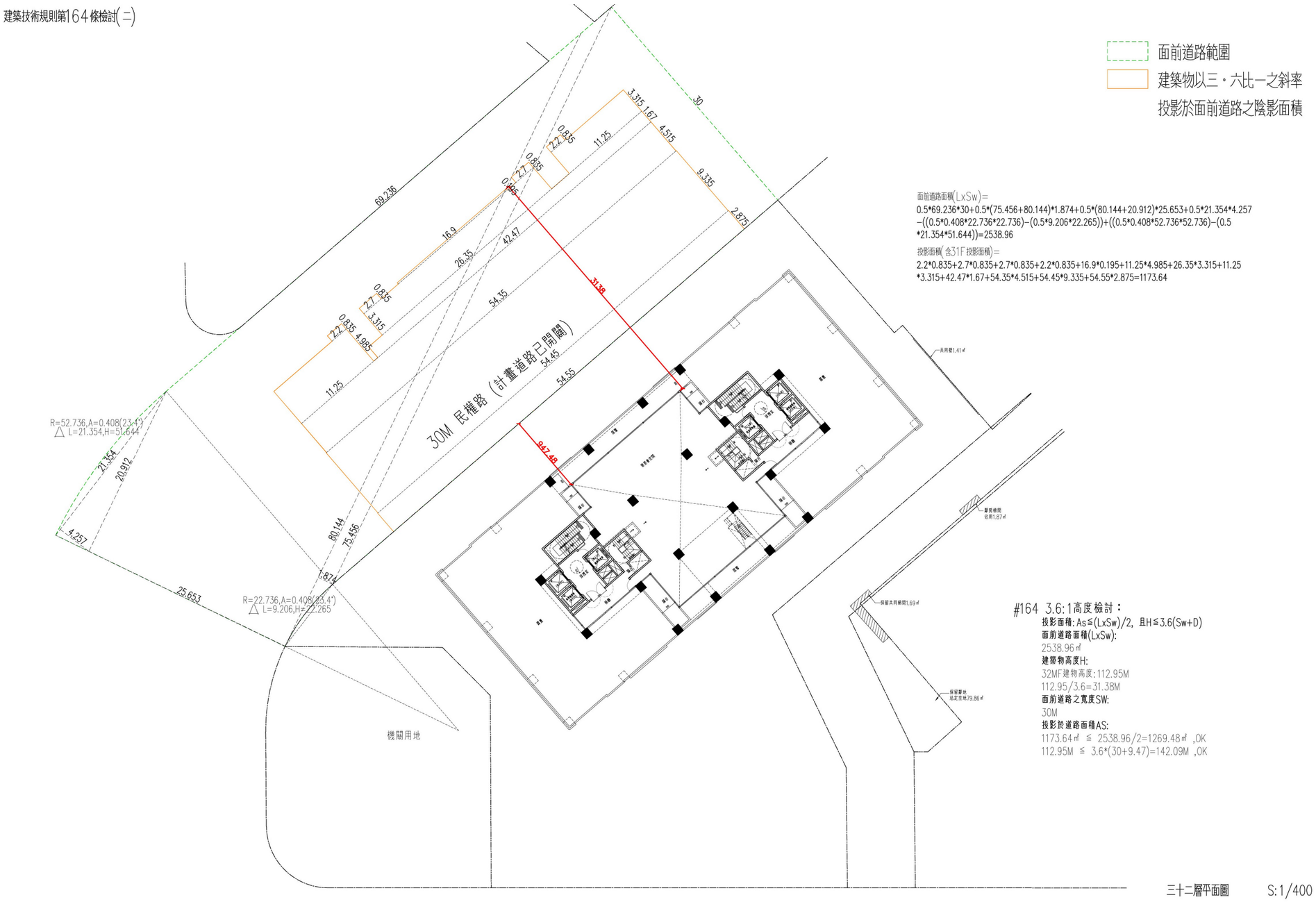


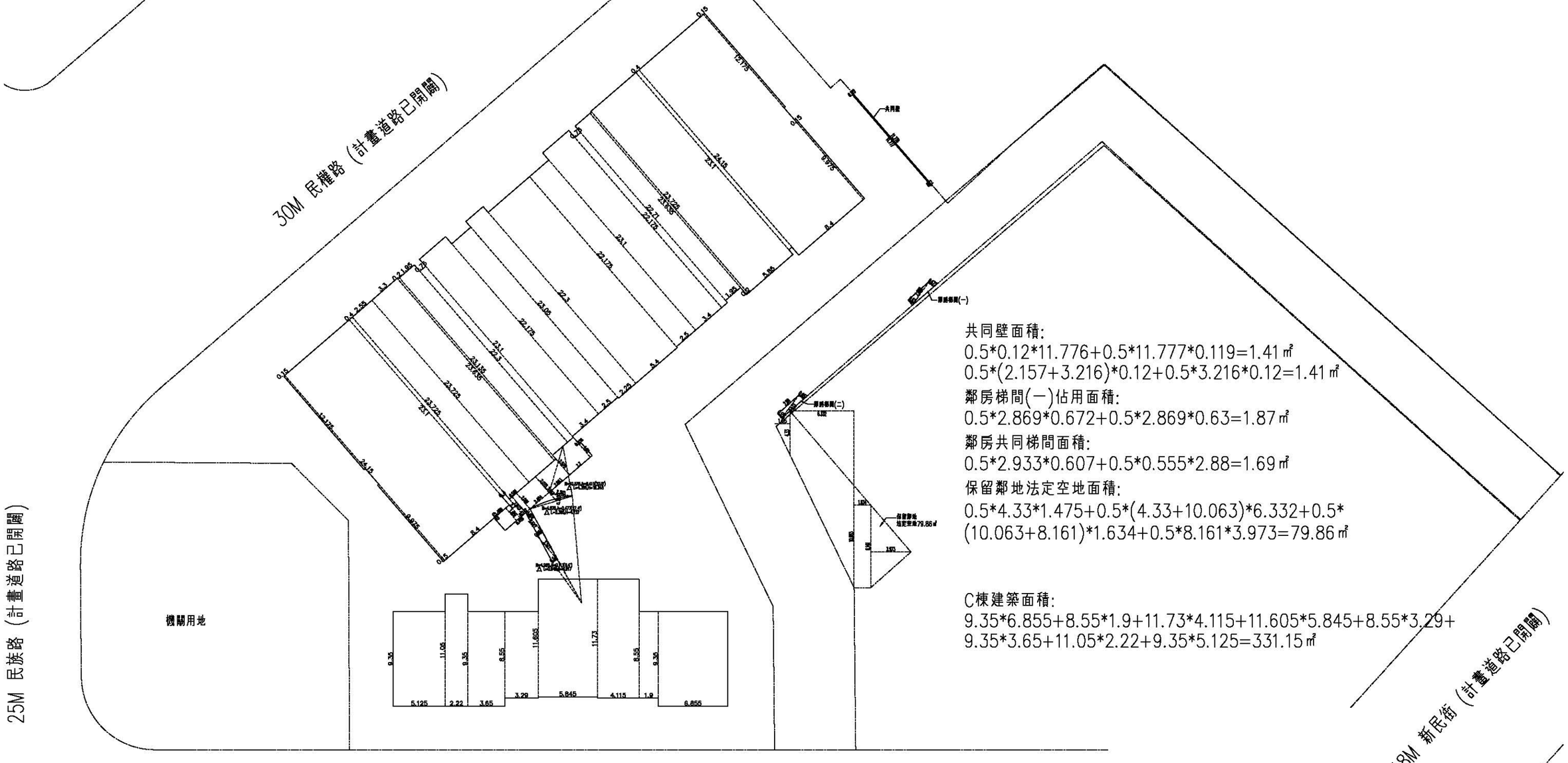
圖 11-33 建築技術規則第 164 條檢討圖(二)S:1/500

A、B棟建築面積:
12.175*0.15+9.975*0.15+24.15*8.4+23.1*0.4+23.725*5.85+23.635*0.2+22.71*1.95+22.175*0.75+23.1*3.4+22.175*2.5+22.3*5.4+23.05*2.25+22.175*2.5+23.1*3.4+22.3*0.75+23.135*1.95+23.635*0.2+23.725*3.3+23.725*2.55+23.1*0.4+24.15*8.4+12.175*0.15+9.975*0.15=1280.87㎡

高程+119建築面積:
1.65*0.238+2.575*2.7+2.075*2.663+0.5*2.305*0.707+0.5*(3.163+2.061)*2.484+0.5*(2.061+4.602)*0.561+2.075*0.342+0.5*(2.527+2.527)*0.658+2.7*0.4+0.5*2.527*0.54+1.651*0.456+0.5*(1.651+0.002)*1.498−((0.5*0.111*4.925*4.925)−(0.5*0.546*4.917))−((0.5*0.4148*10.575*10.575)−(0.5*4.356*10.348))−((0.5*0.4774*4.875*4.875)−(0.5*2.305*4.737))=27.30

基地基本資料:

基地面積：4320.00−79.86(鄰地保留法定空地)=4240.14㎡
法定空地面積：(4240.14−1.41(共同壁))*50%=2119.365㎡
鄰房占用面積：1.87+1.69=3.56㎡
建築面積：1280.87+27.30+331.15+3.56=1642.88㎡
實設空地面積：4240.14−1.41(共同壁)−1642.88=2595.85㎡
2595.85㎡≧2119.365㎡ ,OK!



共同壁面積:
0.5*0.12*11.776+0.5*11.777*0.119=1.41㎡
0.5*(2.157+3.216)*0.12+0.5*3.216*0.12=1.41㎡
鄰房梯間(一)佔用面積:
0.5*2.869*0.672+0.5*2.869*0.63=1.87㎡
鄰房共同梯間面積:
0.5*2.933*0.607+0.5*0.555*2.88=1.69㎡
保留鄰地法定空地面積:
0.5*4.33*1.475+0.5*(4.33+10.063)*6.332+0.5*(10.063+8.161)*1.634+0.5*8.161*3.973=79.86㎡

C棟建築面積:
9.35*6.855+8.55*1.9+11.73*4.115+11.605*5.845+8.55*3.29+9.35*3.65+11.05*2.22+9.35*5.125=331.15㎡

建築面積計算圖 S:1/400

18M 新民街 (計畫道路已開闢)圖 11-34 建築面積檢討圖



圖 11-35　一層平面上色區分範圍圖 S:1/400

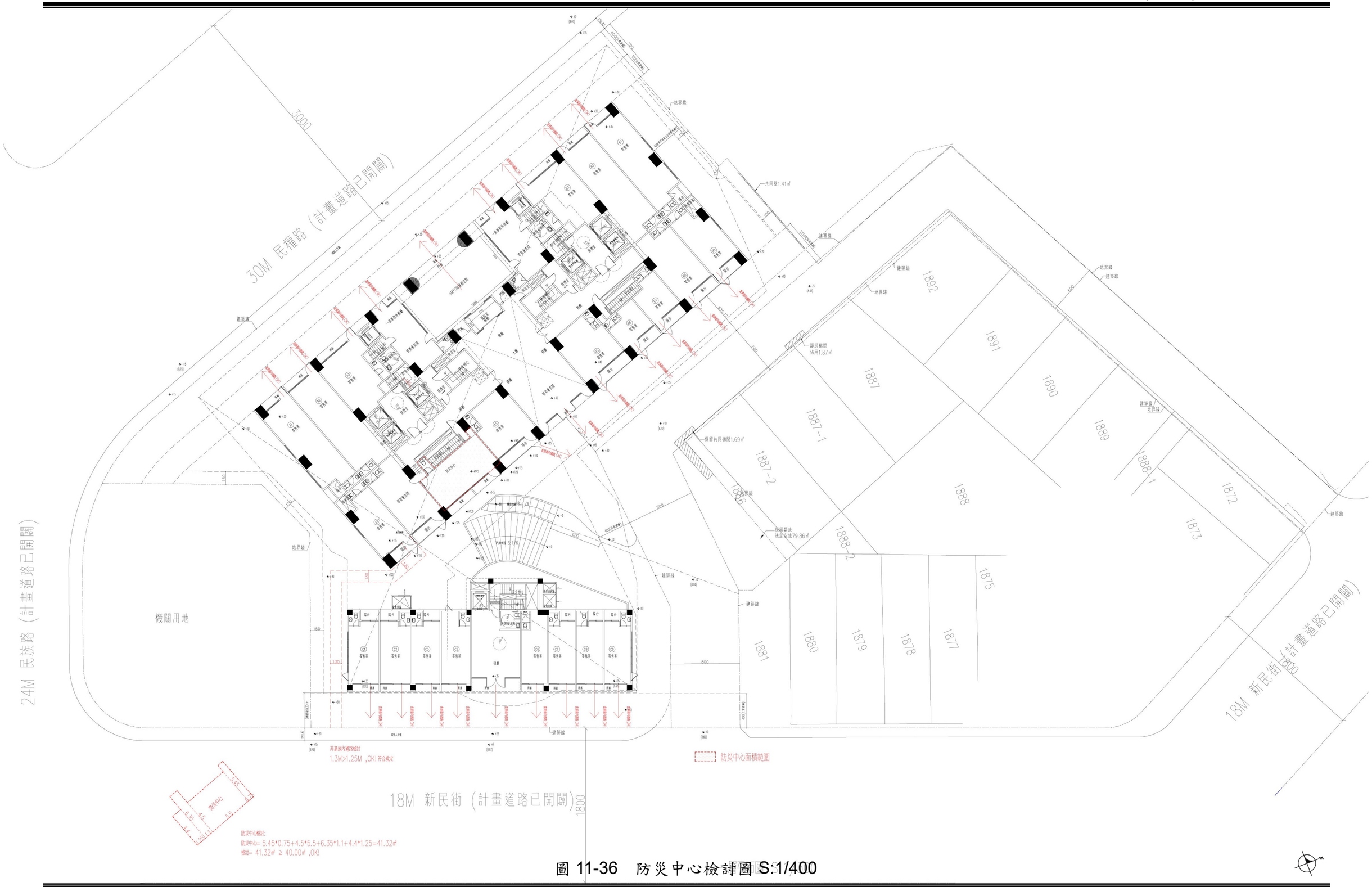
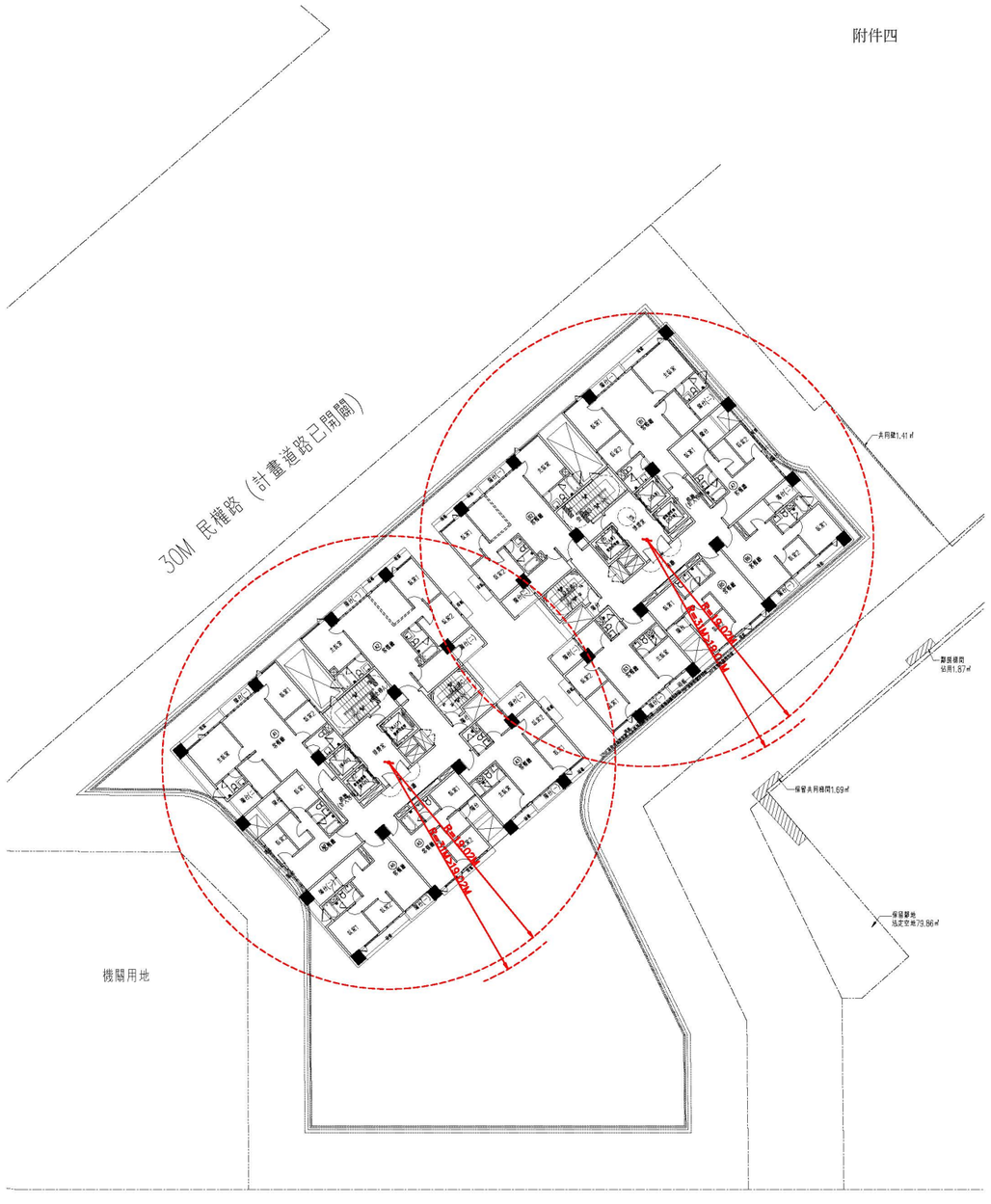
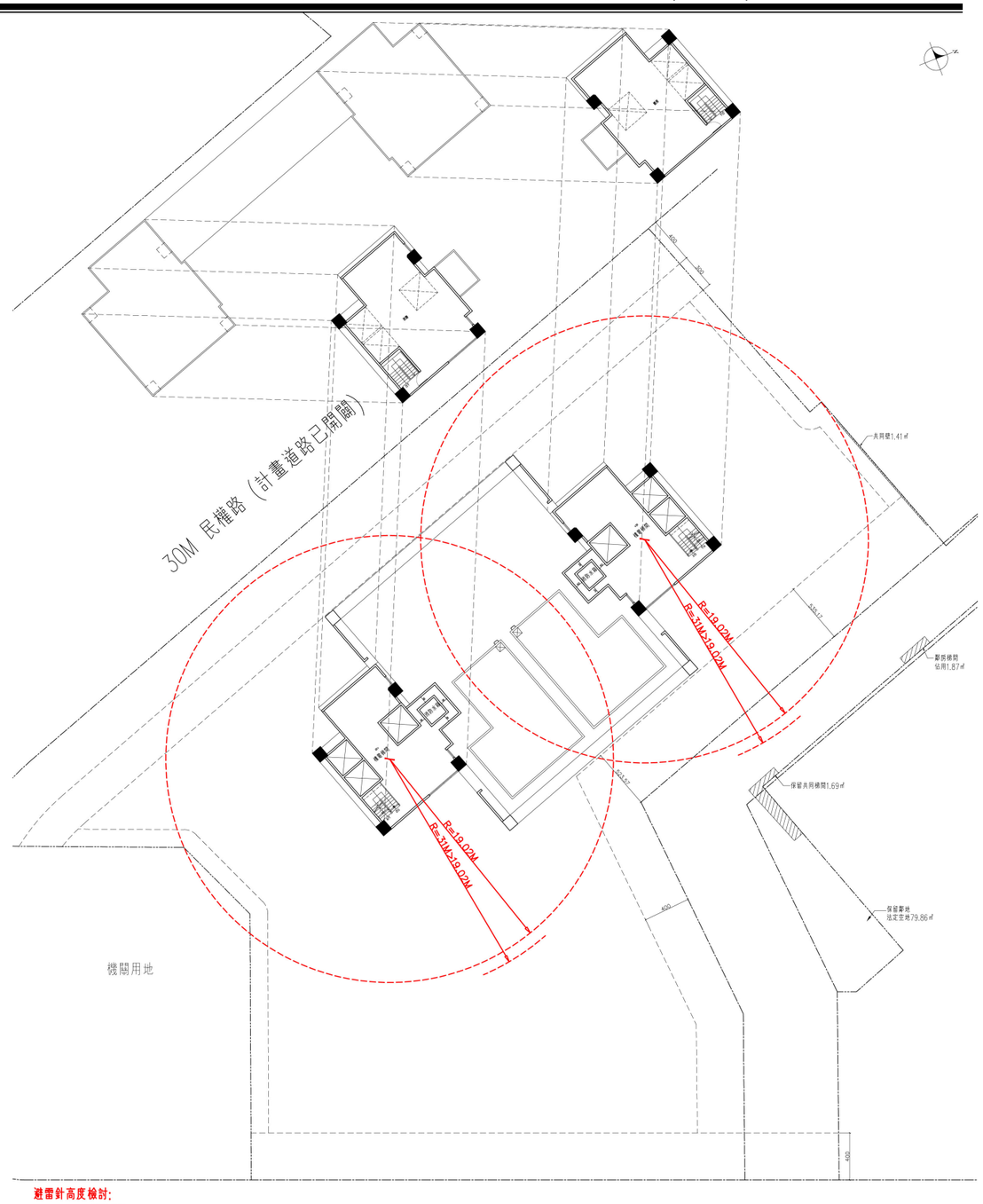


圖 11-36　防災中心檢討圖 S:1/400

附件四



三十~三十一層平面圖 S:1/300



突二~突三層平面圖 S:1/300

避雷針高度檢討:

◎本工程採用: VEGA 030S

型號	滾球半徑△r(m) 考慮偏差前基準	滾球半徑△r(m) 考慮NF C17-102
VEGA 030S	62	60

設計選擇	保護層級	滾球半徑	h=突桿高度（各尺） 依據半徑依據指南 NF C17-102標準（各尺）							
			2	3	4	5	6	8	10	15
VEGA 030S	保護層級1	✓ 31	47	63	79	79	80	80	80	
	保護層級2	35	52	69	86	87	87	88	89	
	保護層級3	40	60	79	98	98	99	99	101	
	保護層級4	44	65	86	107	108	108	110	112	

D=60 m for level IV 保護層級4 增強危險等/儲存場所物品

圖 11-37　避雷針檢討圖 S:1/500



七～十四層平面圖 S:1/300

圖 11-38　建築技術規則第 110 條檢討圖 S:1/400

建築技術規則第十二章高層建築(民國 104 年 01 月 01 日修正版)　法規適用日:104 年 6 月 29 日

建築技術規則				
條例	法規內容	檢討	檢討結果	頁碼
	第一節　一般設計通則			
227	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建物高度:112.95M，為高層建築物。	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	5-1
228	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	總容積樓地板面積:26769.99 ㎡ 實設空地面積:2623.15 ㎡ 2623.15/26769.99*100%=9.80%	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	5-1
229	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	遵照辦理。		
230	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao≦（1＋Q）A／2 Ao：地下各層最大樓地板面積。 A　：建築基地面積。 Q　：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	Ao：2544.04 ㎡ A：4240.14 ㎡ Q：38.76% 2544.04≦2941.81,**符合規定!**	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	5-1
231	(刪除)			
232	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公尺。	已設置 6M*12M 出入口緩衝空間於一層,**符合規定!**	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	-
233	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	遵照辦理。	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	-
	第二節　建築構造			
234	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續、各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。 建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者。	遵照辦理	■符合 ☐提請放寬 ☐免檢討	-
235	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。			
236	高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二·五。 高層建築物依設計地震力求得之結構體層間位移所引致之二次力矩，倘超過該層地震力矩之百分之十，應考慮二次力矩所衍生之構材應力與層間位移。			
237	高層建築物之基礎應確定其於設計地震力、風力作用下不致上浮或傾斜。			

238	高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層剪力之一.五倍以上。但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之二.五倍以上，斜撐構架之剪力強度應為各該斜撐構架設計地震力之二倍以上。			
239	高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上。			
240	(刪除)			
	第三節 防火避難設施			
241	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	遵照辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	
242	高層建築物昇降機道併同昇降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。昇降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。			
243	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。			
244	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。			
	第四節 建築設備			
245	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	遵照辦理	■符合 □提請放寬 □免檢討	-
246	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。			
247	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。			
248	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。			
249	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。			
250	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。			
251	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升/分，每增加一支出水量加八百公升/分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三.五公斤/平方公分。			
252	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。			
253	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。			
254	高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣(市)政府定之。			
255	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。			
256	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。			
257	高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。 高層建築物之各層均應設置自動撒水設備。但已設有其他自動滅火設備者，於其有效防護範圍內，得免設置。			
258	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。			

	三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。			
259	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板(包括底材)，以耐燃一級材料為限。 四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： (一)電氣、電力設備。 (二)消防安全設備。 (三)排煙設備及通風設備。 (四)昇降及緊急昇降設備。 (五)連絡通信及廣播設備。 (六)燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 (七)其他之必要設備。 高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左： 一、各種設備之記錄、監視及控制功能。 二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。 四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。			

拾貳、都市設計或景觀計畫

一、建築計畫

基地三面臨路，西向臨30M民權路　，東向臨18M新民街，南向臨24M民族路；未來規劃成AB棟及C棟各32層及3層與地下7層之3幢2棟的辦公及集合住宅建築。一層規劃零售業、管委會空間、防災中心，2~3層設置一般事務所，4層以上規劃作為多戶集合住宅，地下室為停車空間、防空避難室及設備空間。

建築物量體配置順應基地條件限制，採分棟配置，一方面考量結構對稱之耐震平面要求，另一方面減低建築量體的厚重感，留設建築虛空間加以綠美化，連結整體都市綠帶。

達到都市環境降溫目的。

二、樓層空間用途

1.一層:零售業G3、門廳、管委會空間、防災中心

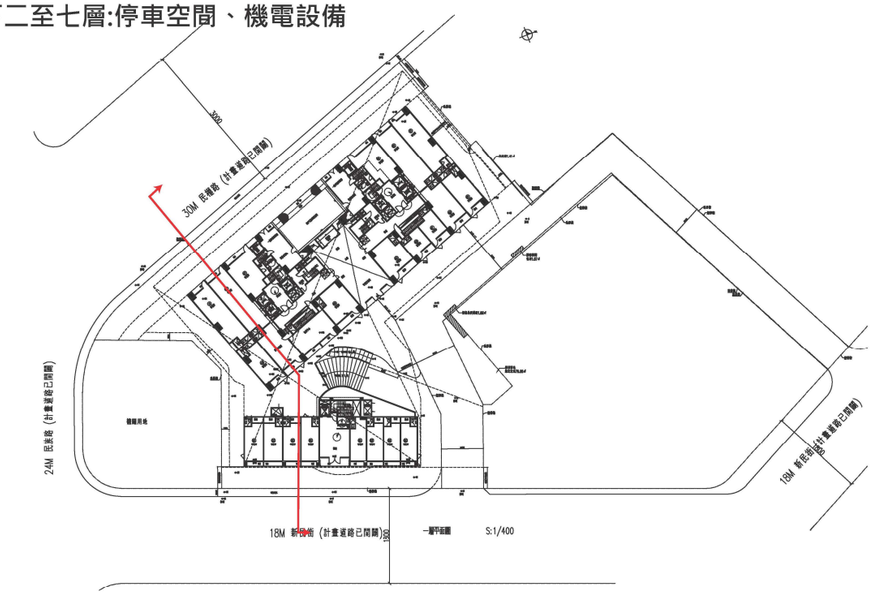
2.二至三層:一般事務所

3.四至三十一層:集合住宅

4.三十二層及三十二夾層:管委會空間

5.地下一層:防空避難室、停車空間、台電配電室

6.地下二至七層:停車空間、機電設備



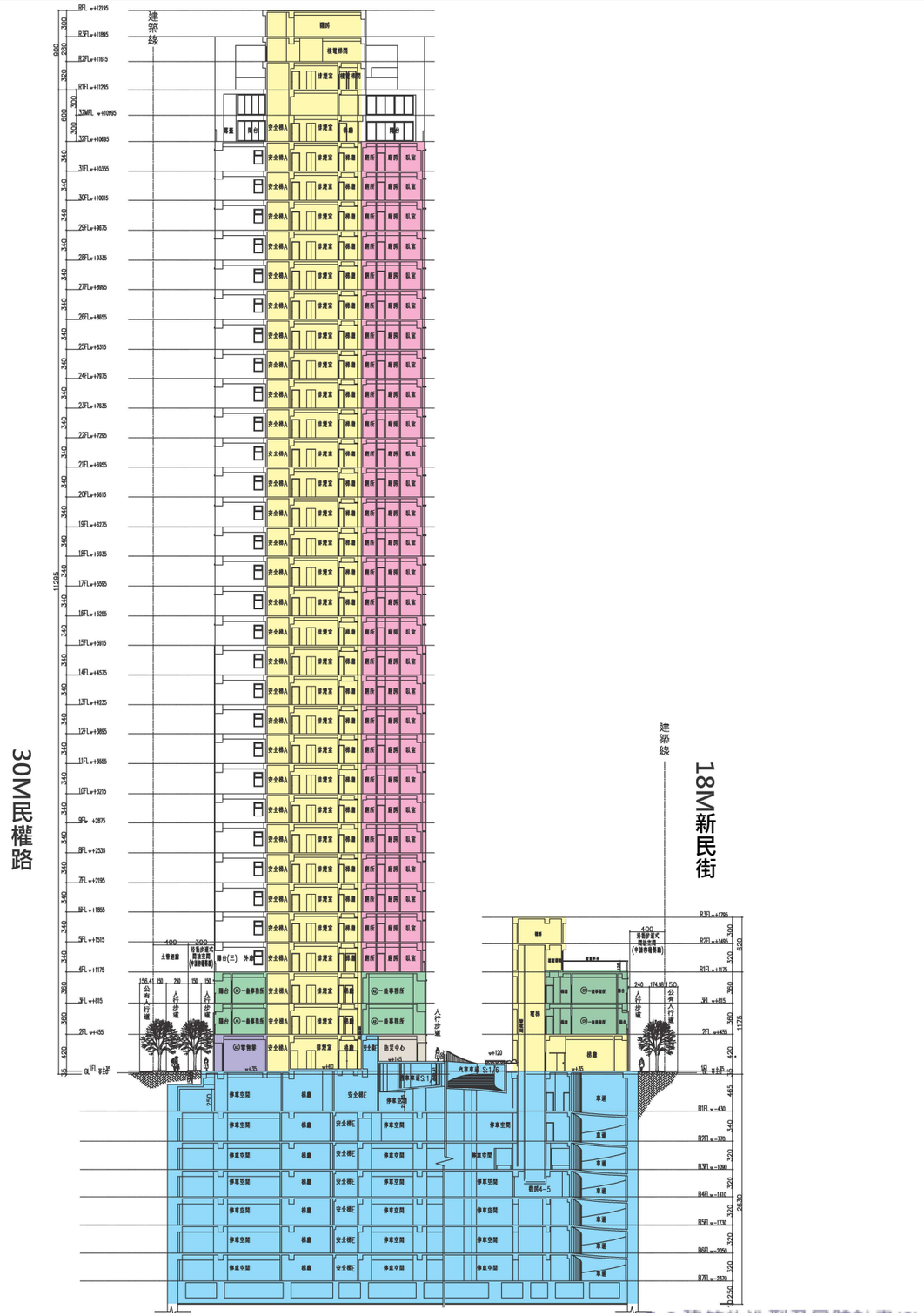


圖 12-1　樓層配置示意圖

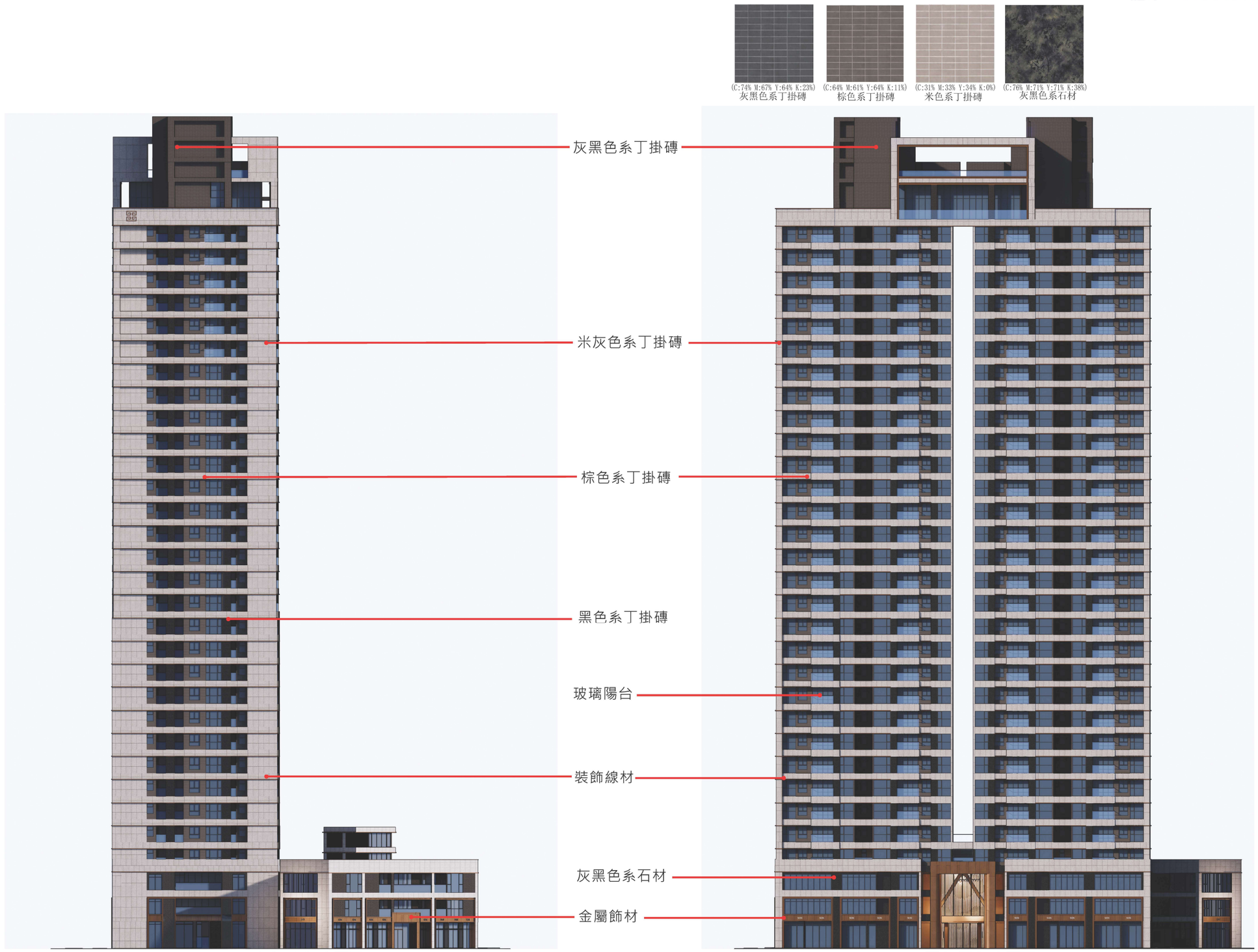


圖 12-2　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(一)

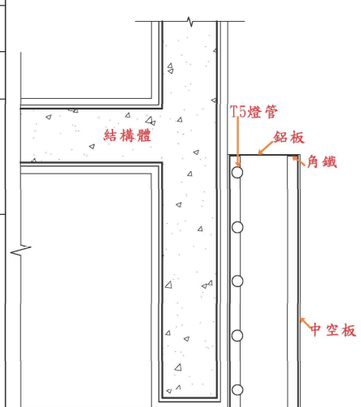


右側(東南)立面圖 S:1/500

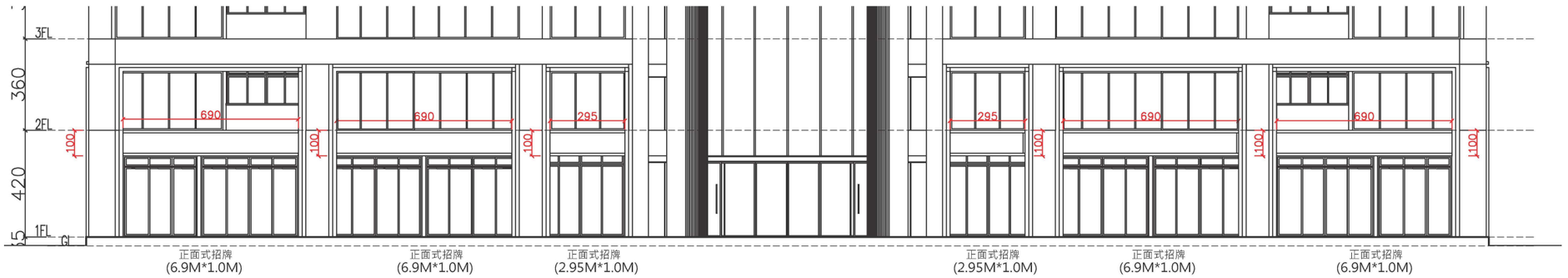
背向(東向)立面圖 S:1/500

圖 12-3　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(二)

招牌廣告及樹立廣告管理辦法(內政部 93.6.17 台內營字第〇九三〇〇八四六一五號令發布)	
法令	**檢討**
第一條　本辦法依建築法第九十七條之三第三項規定訂定之。	依本辦法辦理。
第二條　本辦法用辭定義如下： 一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。 二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌（塔）、綵坊、牌樓等廣告。	依本辦法辦理。
第三條　下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照： 一、正面式招牌廣告縱長未超過二公尺者。 二、側懸式招牌廣告縱長未超過六公尺者。 二、設置於地面之樹立廣告高度未超過六公尺者。 四、設置於屋頂之樹立廣告高度未超過三公尺者。	一、正面式招牌廣告縱長超過二公尺，依規定申請雜項執照。 二、本案無設置側懸式招牌廣告。 三、本案無設置地面之廣告招牌。 四、本案無設置屋頂之樹立廣告。
第四條　側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，並應符合下列規定： 一、位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上。 二、前款以外者，自下端計量至地面淨距離應在三公尺以上；位於退縮騎樓上方者，並應符合當地騎樓淨高之規定。 正面式招牌廣告突出建築物牆面不得超過五十公分。 前二項規定於都市計畫及其相關法令已有規定者，從其規定。	一、　本案無設置於地面之廣告招牌。 二、　正面式招牌廣告突出未超過建築物牆面五十公分。
第五條　設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。 設置應申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，其申請審查許可，應併同申請雜項執照辦理。	依本辦法辦理。
第六條　前條之專業團體受託辦理招牌廣告及樹立廣告之審查業務時，應將審查結果送當地主管建築機關，合格者，由該管主管建築機關核發許可。	依本辦法辦理。
第七條　招牌廣告及樹立廣告申請審查許可時，其廣告招牌燈之裝設，應依建築技術規則建築設備編第十四條之規定辦理。 設置於建築物之招牌廣告及樹立廣告，其裝設之廣告招牌燈應依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法之規定辦理。	依本辦法辦理。
第八條　直轄市、縣（市）主管建築機關為因應地方特色之發展，得就招牌廣告及樹立廣告之規模、突出建築物牆面之距離，於第三條及第四條規定範圍內另定規定；並得就其形狀、色彩及字體型式等事項，訂定設置規範。 申請設置樹立廣告及招牌廣告時，直轄市、縣（市）主管建築機關應依前項規定及設置規範審查；其審查得委託第五條第一項之專業團體辦理。	依本辦法辦理。
第九條　直轄市、縣（市）主管建築機關依前條之設置規範，得製定各種招牌廣告及樹立廣告之標準圖樣供申請人選用。 申請人選用前項之標準圖樣時，得由直轄市、縣（市）主管建築機關簡化其審查程序。	依本辦法辦理。
第十條　取得許可之招牌廣告及樹立廣告，應將許可證核准日期及字號標示於廣告物之左下角、右下角或明顯處。	依本辦法辦理。
第十一條　招牌廣告及樹立廣告未經直轄市、縣（市）主管建築機關許可，不得擅自變更；其有變更時，應重新申請審查許可。	依本辦法辦理。
第十二條　招牌廣告及樹立廣告許可之有效期限為五年，期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀。	依本辦法辦理。
第十三條　下列用途之建築物或場所，其招牌廣告及樹立廣告除商標以外之文字，應附加英語標示： 一、觀光旅館。 二、百貨公司。 三、總樓地板面積超過一萬平方公尺之超級市場、量販店、餐廳。	本案為集合住宅，無涉及本條之建築物或場所。
第十四條　下列處所不得設置招牌廣告及樹立廣告： 一、公路、高岡處所或公園、綠地、名勝、古蹟等處所。但經各目的事業主管機關核准者，不在此限。 二、妨礙公共安全或交通安全處所。 三、妨礙市容、風景或觀瞻處所。 四、妨礙都市計畫或建築工程認為不適當之處所。 五、公路兩側禁建、限建範圍不得設置之處所。 六、阻礙該建築物各樓層依各類場所消防安全設備標準規定設置之避難器具開口部開啟、使用及下降操作之處所。 七、其他法令禁止設置之處所　。	本案位於第二種住宅區為住宅大樓，無涉及本條之處所。

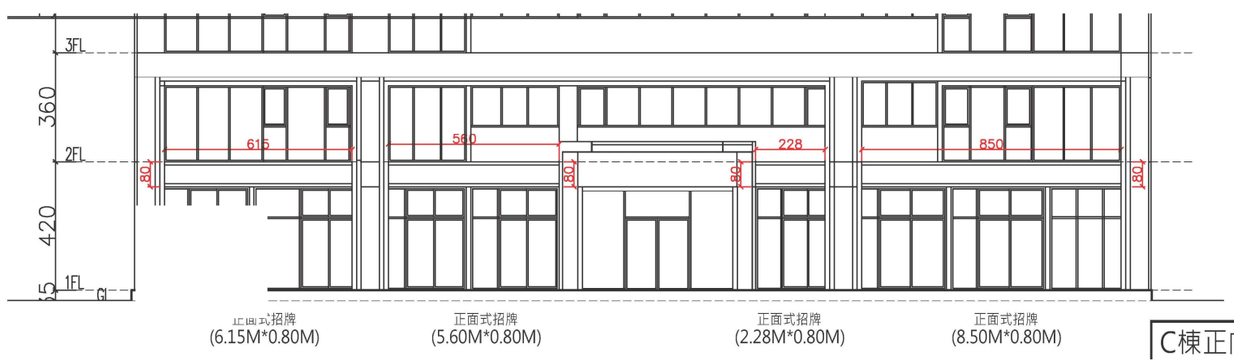


廣告招牌剖面大樣



A.B棟正向立面圖 S:1/200



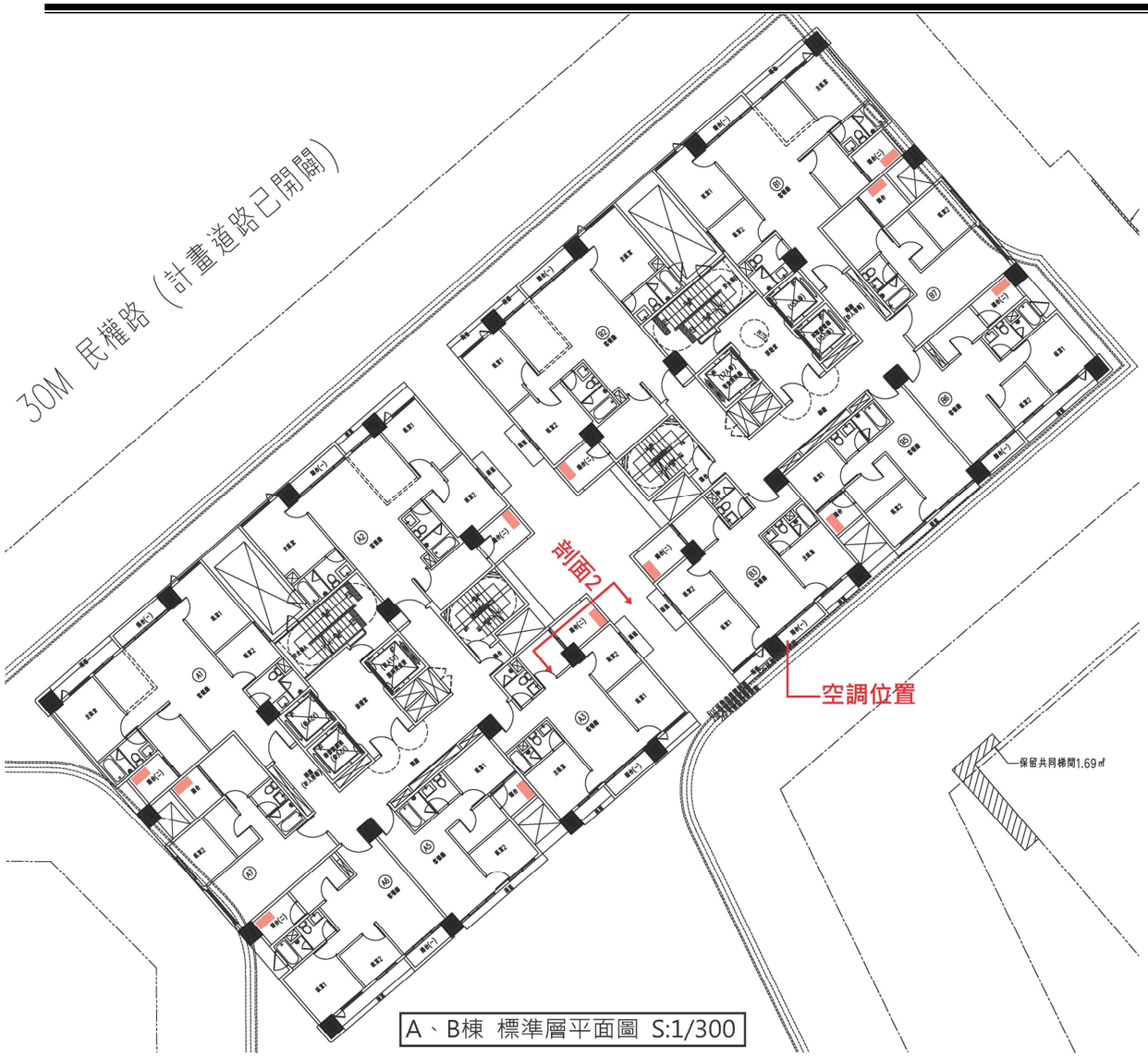


C棟正向立面圖 S:1/200

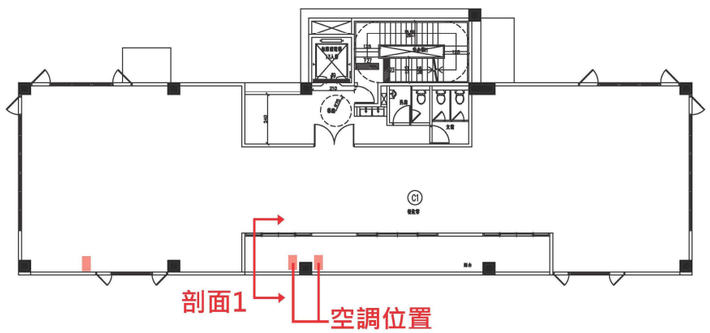
廣告招牌示意圖



圖 12-4　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(三)

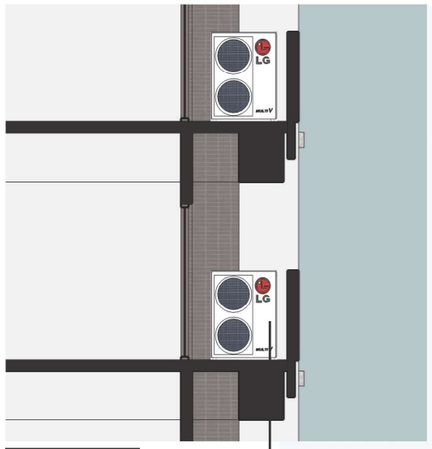


A、B棟 標準層平面圖 S:1/300



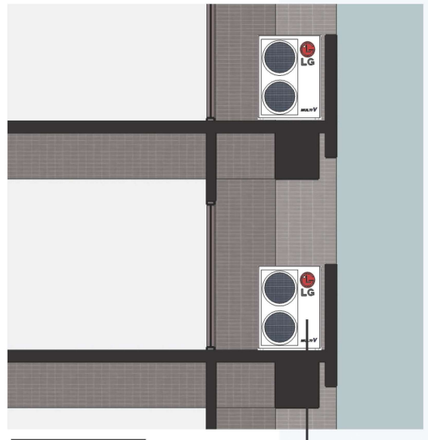
C棟 標準層平面圖 S:1/300

冷氣空調主機均設置於建築物各層陽台，不影響正向立面與都市景觀。



剖面1詳圖

冷氣主機位置(120*35*90)



剖面2詳圖

冷氣主機位置(120*35*90)



東向立面圖 S:1/600

圖 12-5　建築物造型、外牆材質及色彩計畫(四)

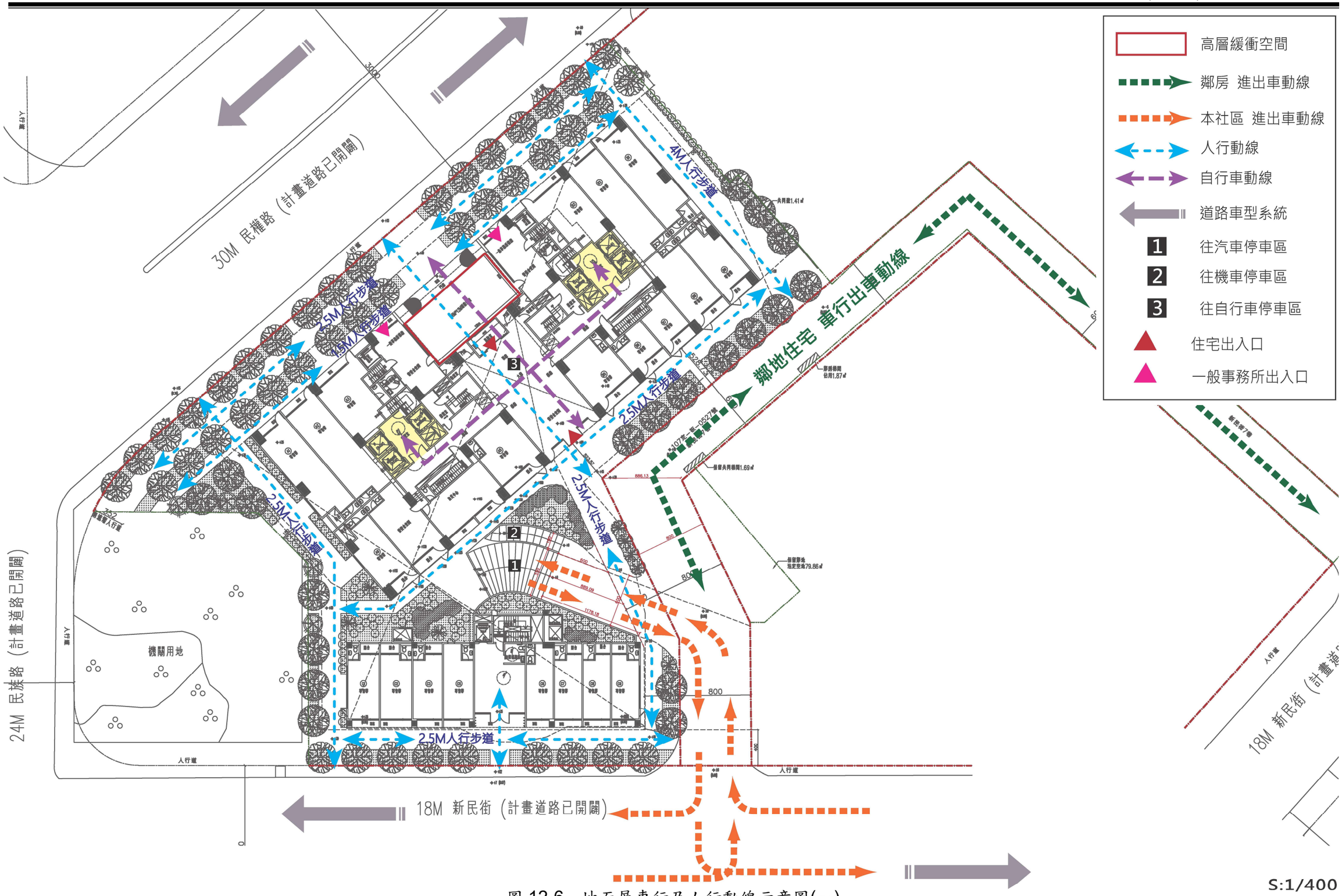


圖 12-6　地面層車行及人行動線示意圖(一)

(二)交通號誌系統圖



反射鏡



地面式警示燈



出車警示燈

道路遵行方向標誌:「遵8」
設於交叉路口附近顯明之處，用以告示車輛駕駛人遵行方向，僅准右轉通行用「遵8」

禁行方向標誌:「禁17」
設於禁止各種車輛右轉或左轉道路入口附近顯明之處，用以告示車輛駕駛人禁止右轉。

禁止右轉
進入社區

交通標誌:車輛若由另一側進入新民街7巷可見禁止右轉標誌進入社區

出場車輛
僅准右轉

交通標誌:社區車輛僅准右轉進入18M新民街出場車輛僅准右轉

圖 12-7　地面層車行及人行動線示意圖(二)

(三)車道幾何圖

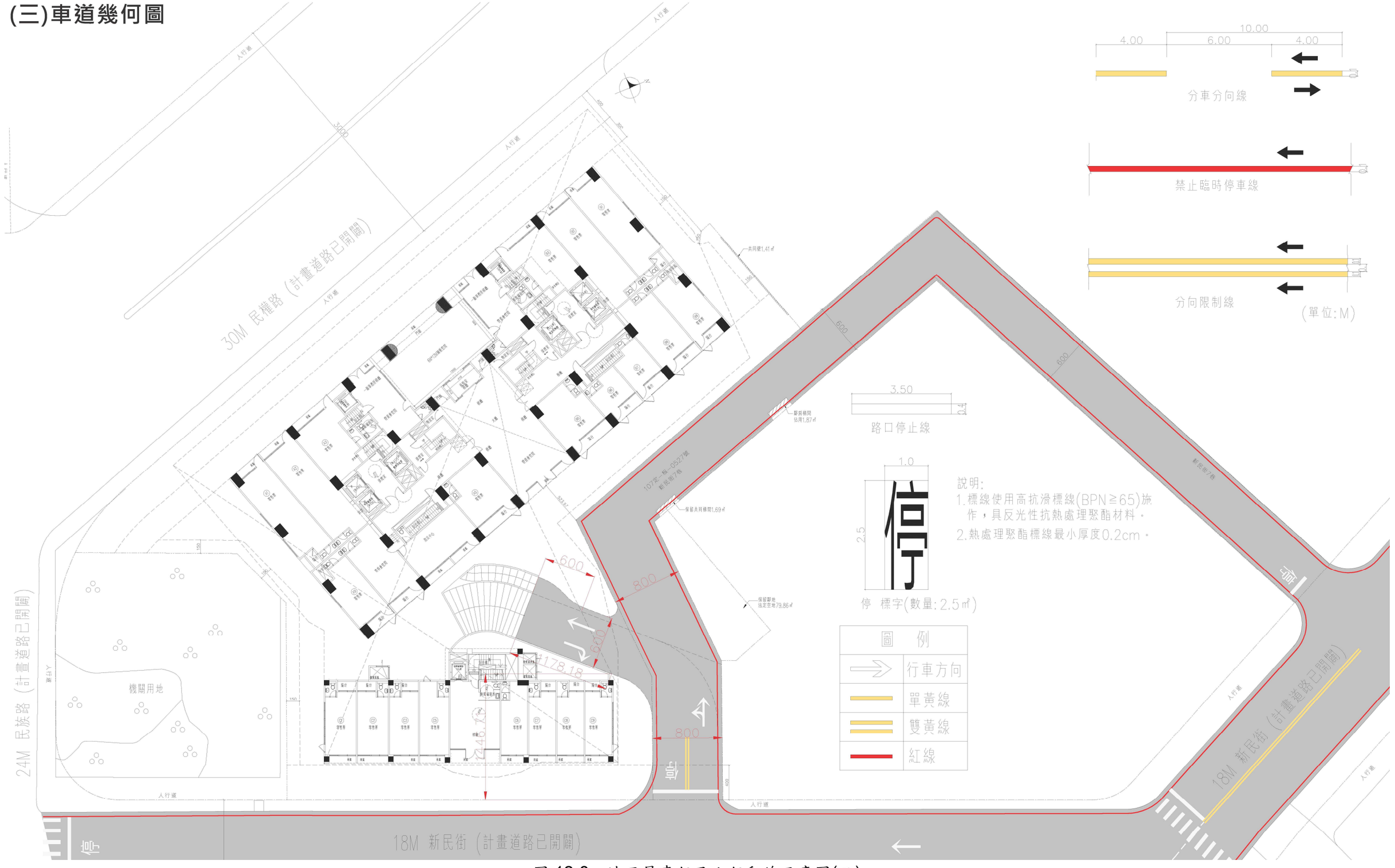
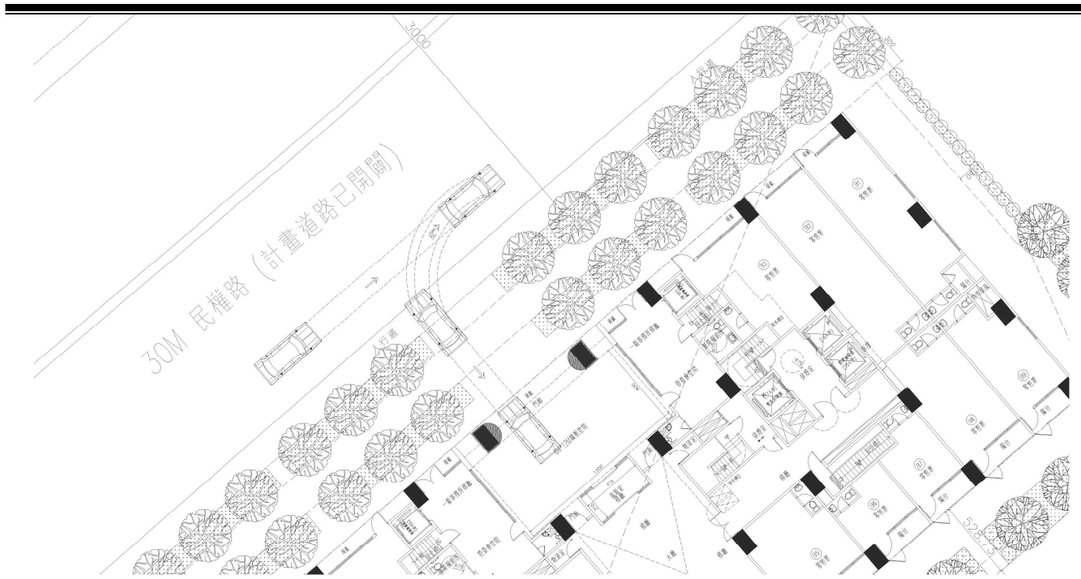
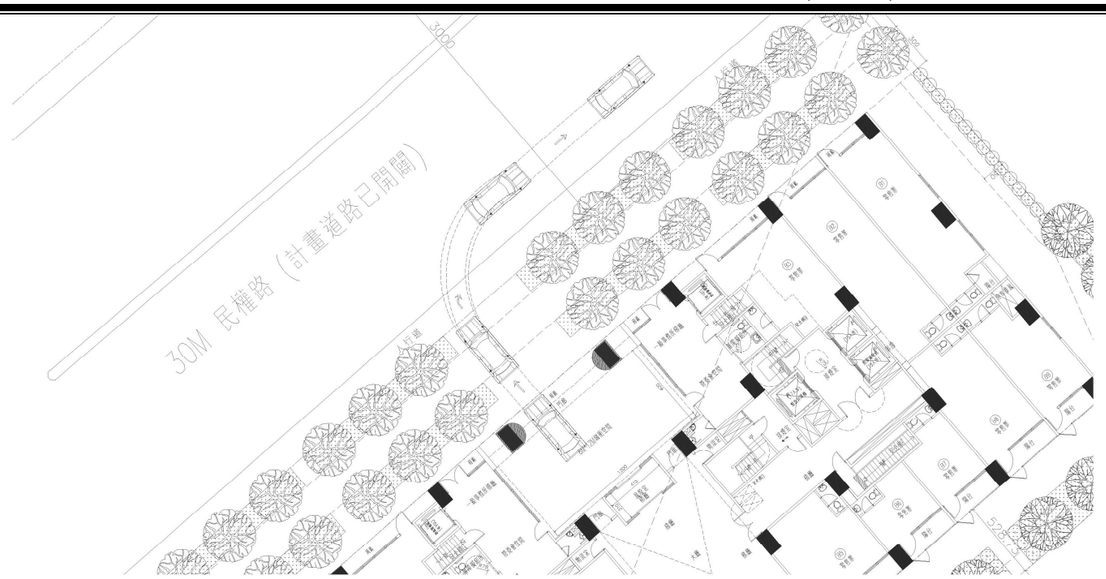


圖 12-8　地面層車行及人行動線示意圖(三)



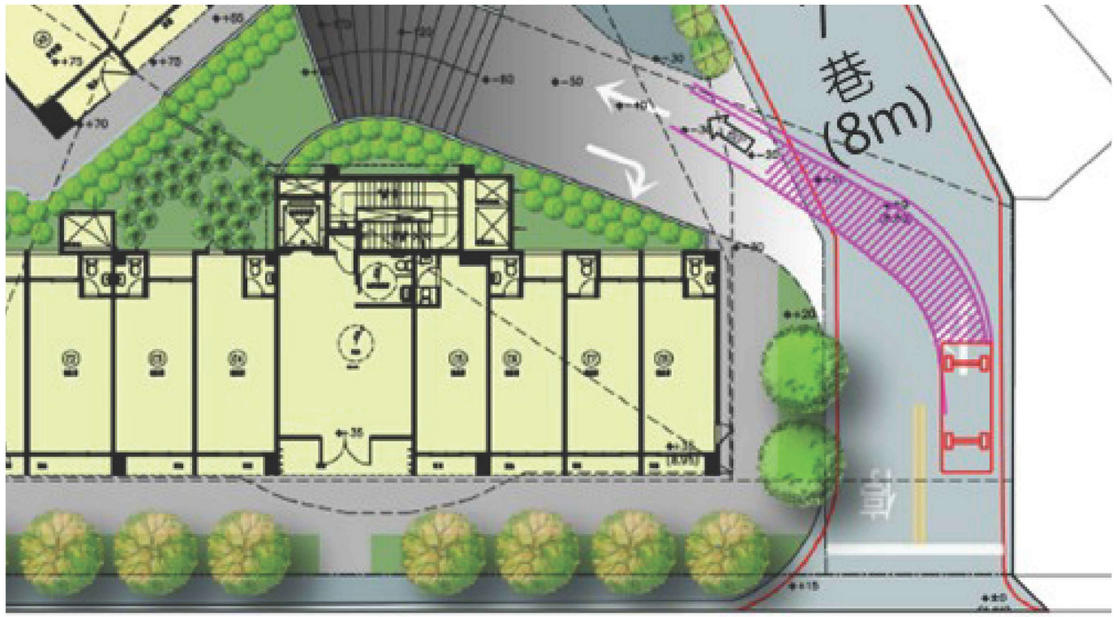
高層緩衝空間車輛進場軌跡線(倒車)



高層緩衝空間車輛離場軌跡線

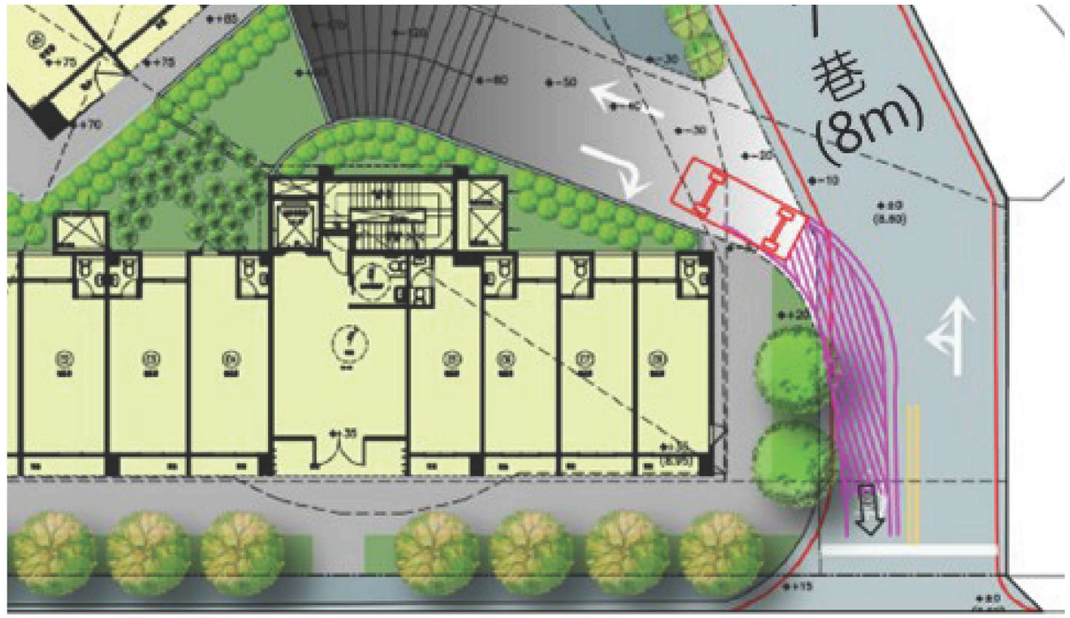
出入口行車軌跡與視距檢討

為避免轉彎視距不佳，以及障礙物干擾，依公路路線設計規範標準模擬進出基地最大車型(車型編號P)之行車軌跡如下圖所示，由圖顯示進出動線運作順暢、視距範圍內均無障礙物干擾。



新民街(18M)

汽車車道進場軌跡線



新民街(18M)

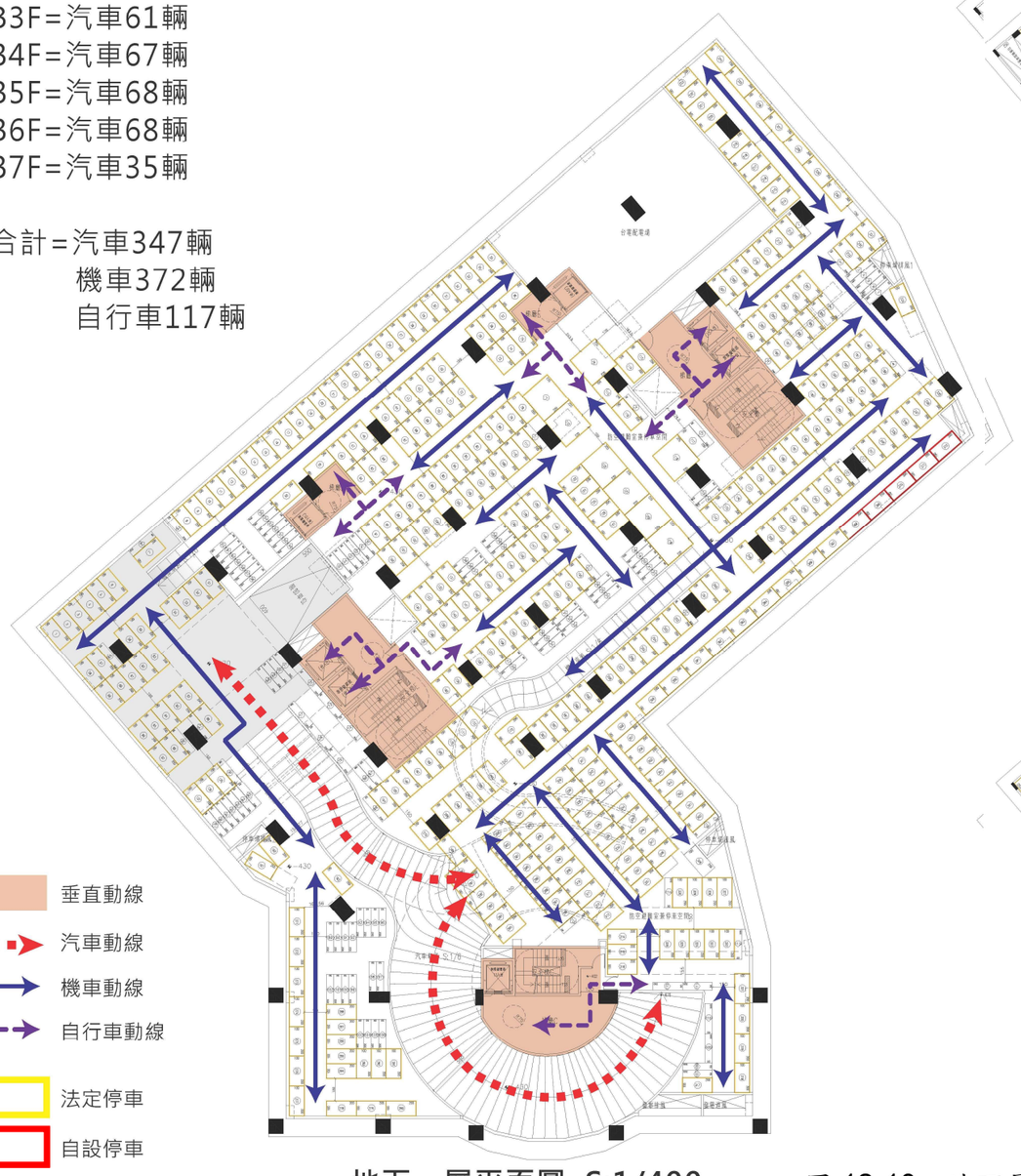
汽車車道離場軌跡線

圖 12-9　地面層車行及人行動線示意圖(四)

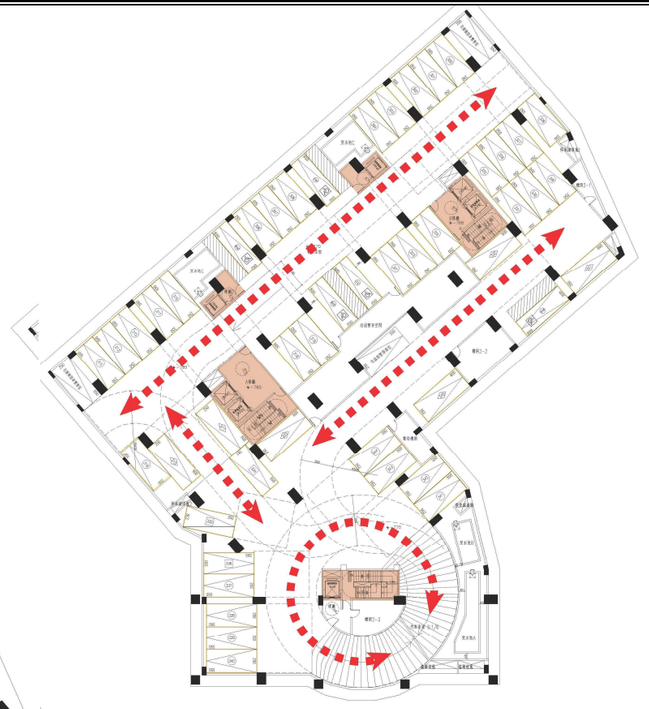
法定汽車位=347輛
法定機車位(一戶一機車)=共計367輛
法定自行車位=實設機車位數*1/4
372/4+(367-347)=113輛

本案各層停車位設置如下:
B1F=機車372輛，自行車117輛，裝卸位1輛
B2F=汽車48輛，垃圾暫停車位1輛，自設裝卸暫停車位2輛
B3F=汽車61輛
B4F=汽車67輛
B5F=汽車68輛
B6F=汽車68輛
B7F=汽車35輛

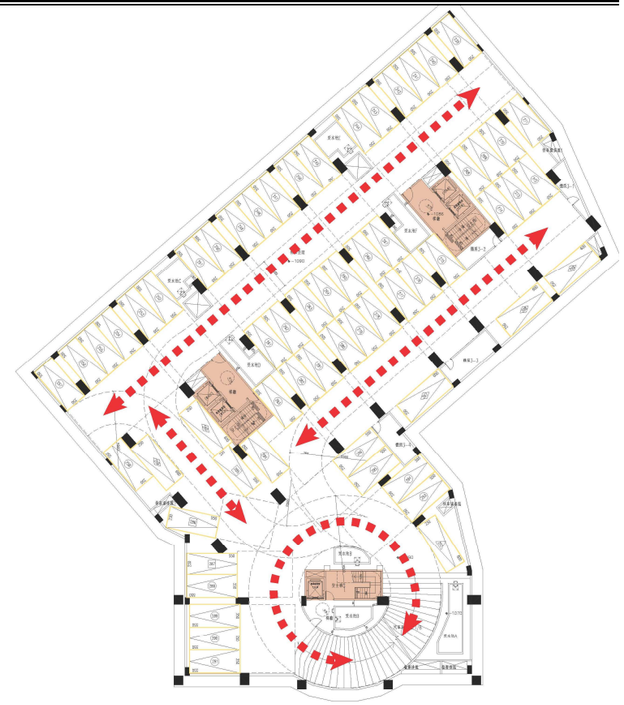
合計=汽車347輛
機車372輛
自行車117輛



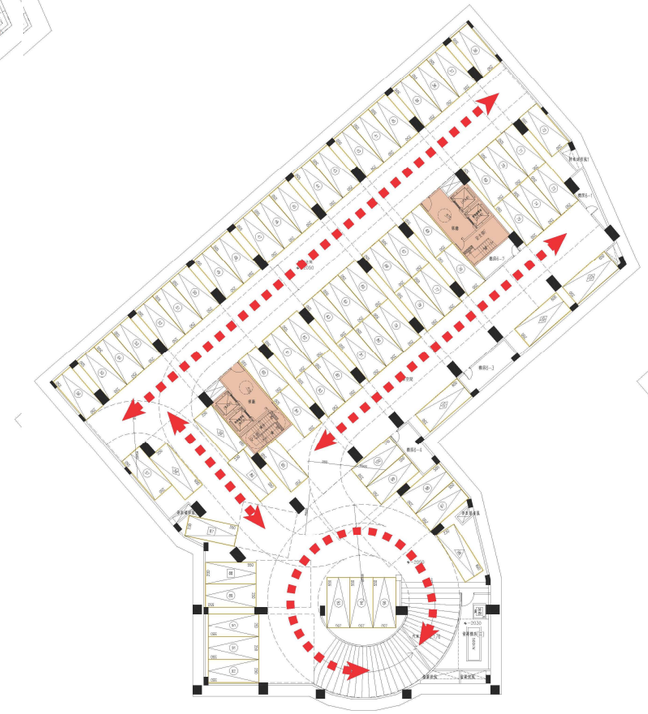
地下一層平面圖 S:1/400



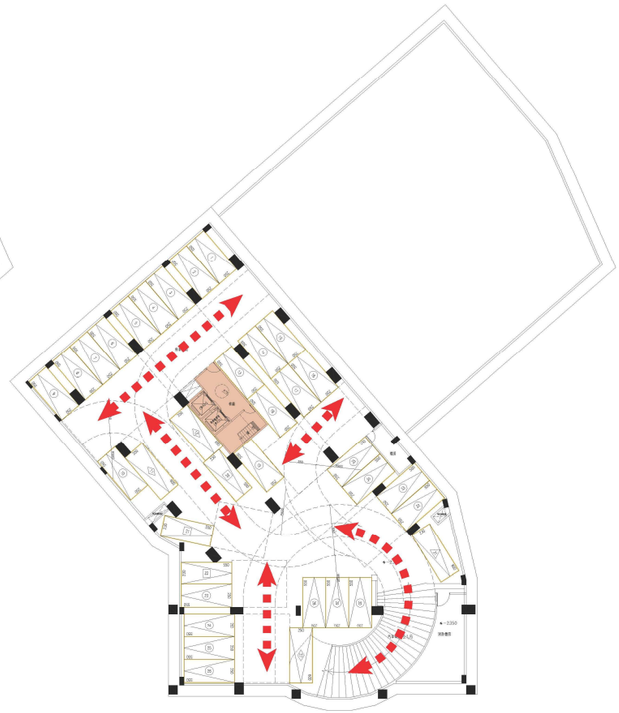
地下二層平面圖 S:1/600



地下三層平面圖 S:1/600



地下四至六層平面圖 S:1/600

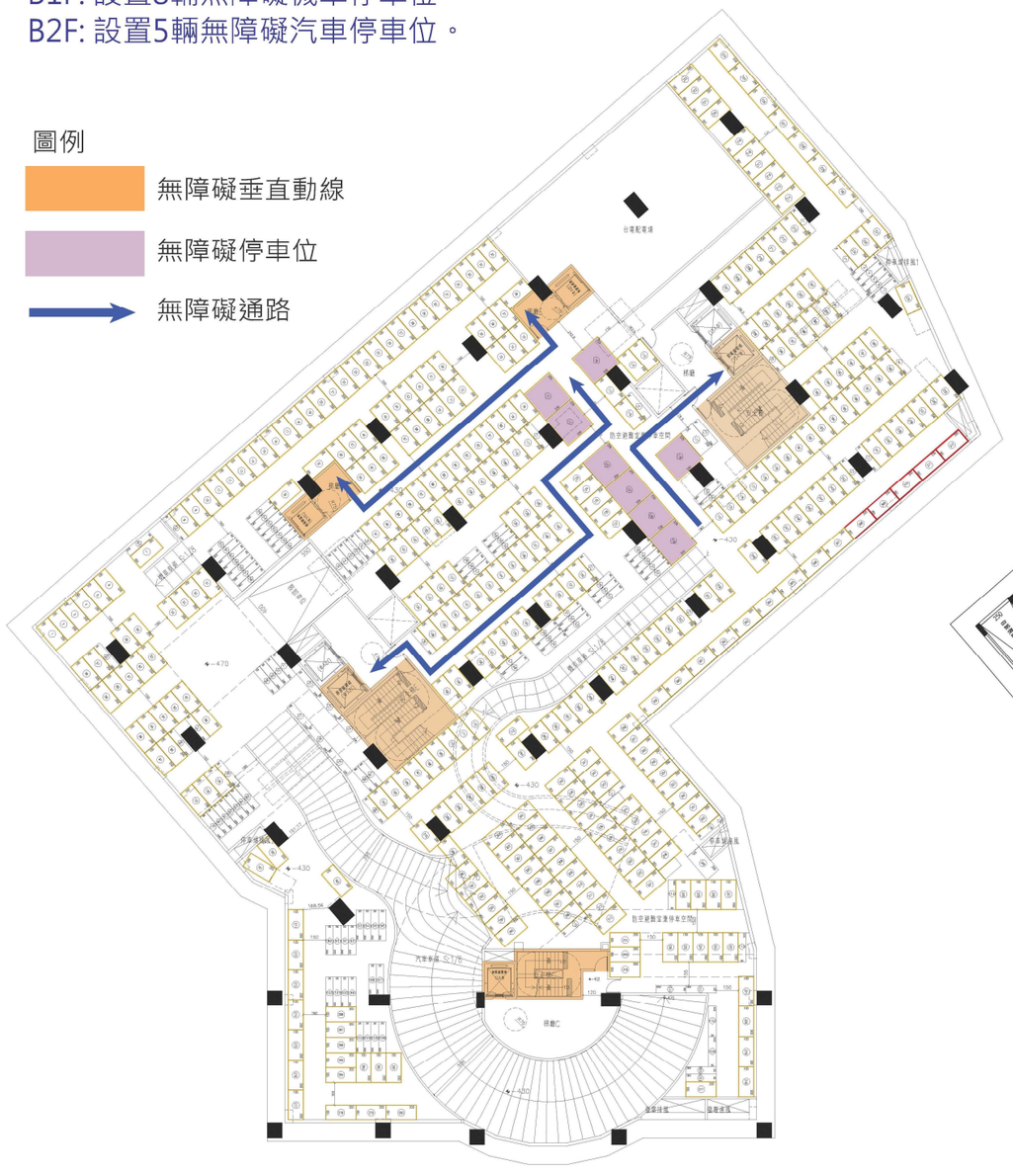


地下七層平面圖 S:1/600

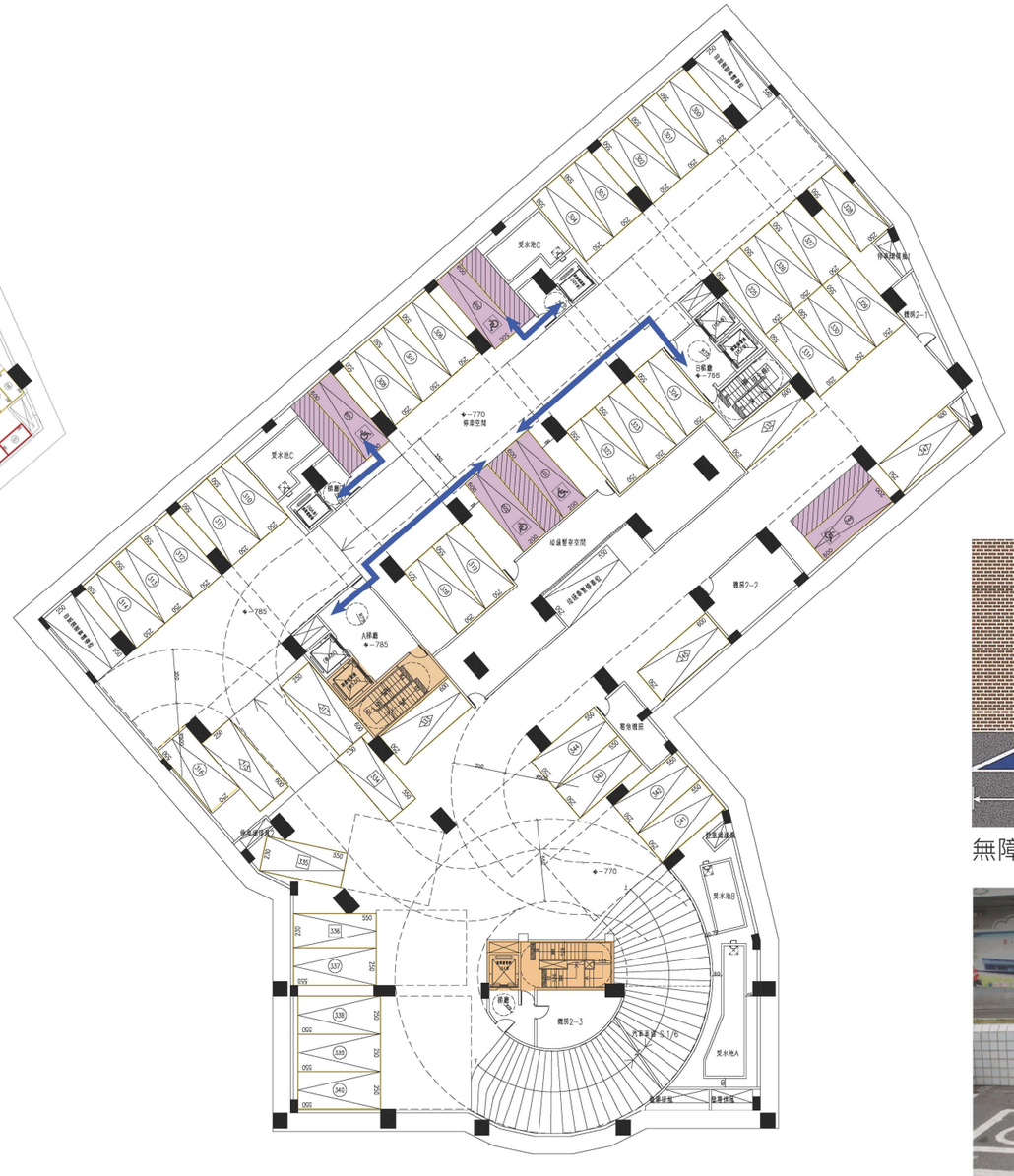
圖 12-10 地下層汽機車停車動線示意圖

建築技術規則167-6條：
建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位。
超過五十個停車位者，超過部分每增加五十個停車位及其餘數，應再增加一處無障礙停車位。

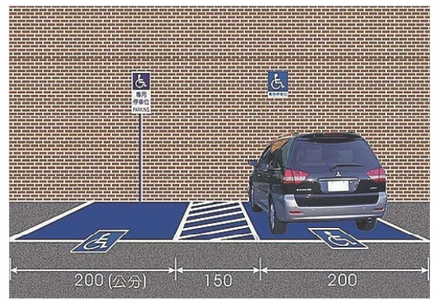
B1F: 設置8輛無障礙機車停車位。
B2F: 設置5輛無障礙汽車停車位。



地下一層平面圖 S:1/400



地下二層平面圖 S:1/400



無障礙汽車停車格示意圖



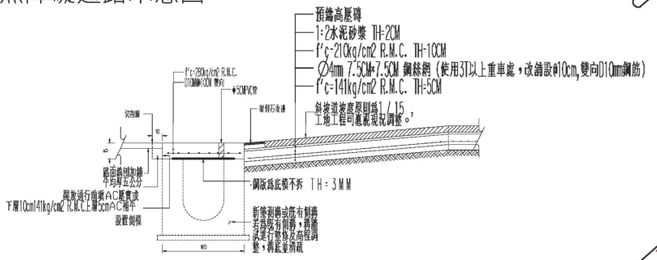
無障礙機車停車格示意圖

圖 12-11 無障礙空間檢討圖(一)

A、B棟
集合住宅:無障礙電梯2座、無障礙樓梯2座
一般事務所:無障礙電梯2座、無障礙廁所2座
C棟
無障礙電梯1座、無障礙樓梯1座、無障礙廁所1座



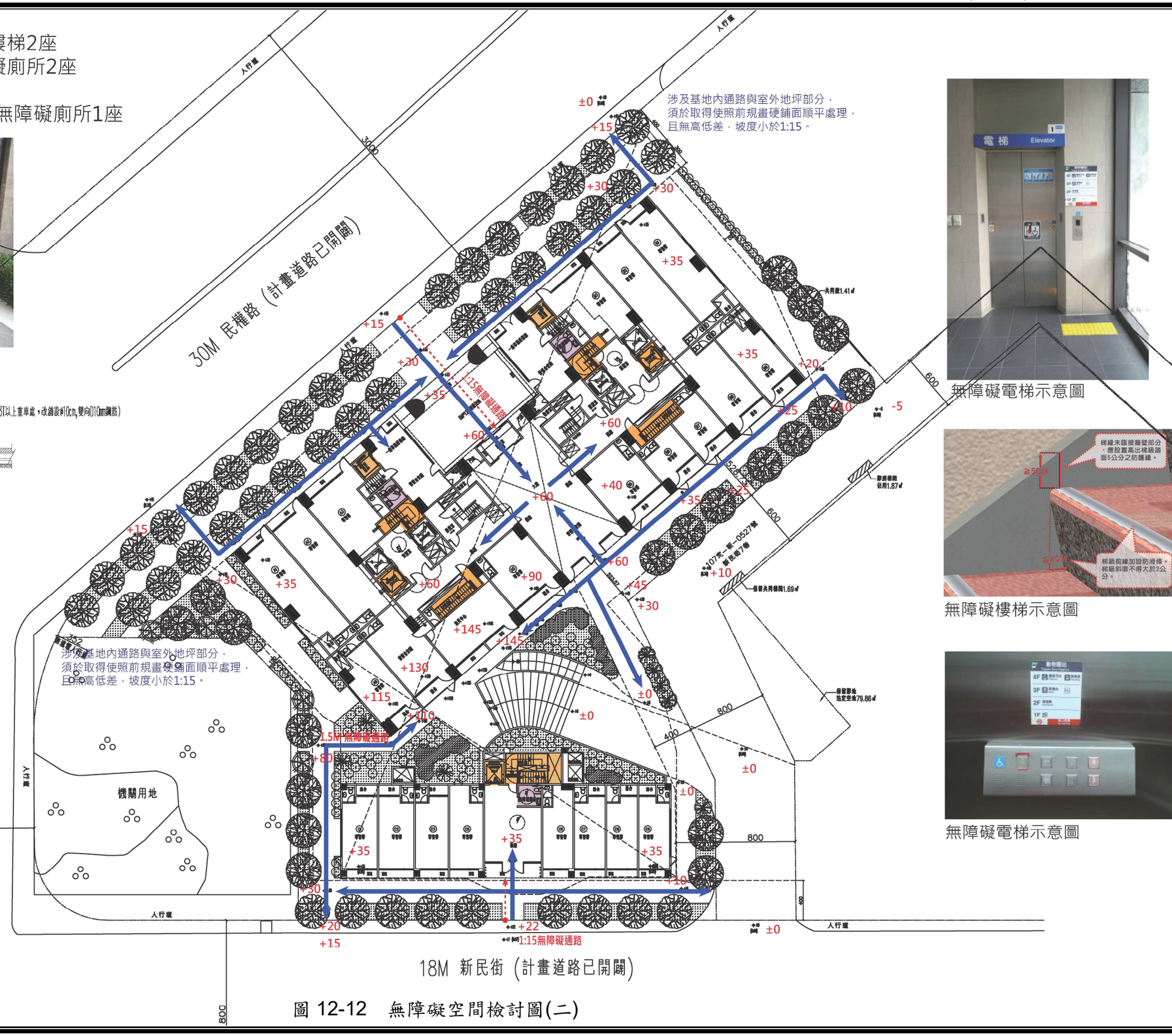
無障礙通路示意圖



無障礙通路詳圖



無障礙廁所示意圖



圖例
- 無障礙垂直動線
- 無障礙廁所
- 無障礙通路

無障礙電梯示意圖

無障礙樓梯示意圖

無障礙電梯示意圖

圖 12-12 無障礙空間檢討圖(二)

新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表

起造人：富鉅鼎建設股份有限公司　代表人：洪村統
設計人：施振華建築師事務所 建築師：施振華 （聯絡人：林小祖 電話：(02)2955-2882#16）
建築物地點（地號或地址）：新北市板橋區中山段1882等45筆地號
建築物概要（樓高及用途）：零售業、一般事務所、集合住宅
(A、B棟：地上32層，樓高：112.95M)，(C棟：地上三層，樓高：11.75M)

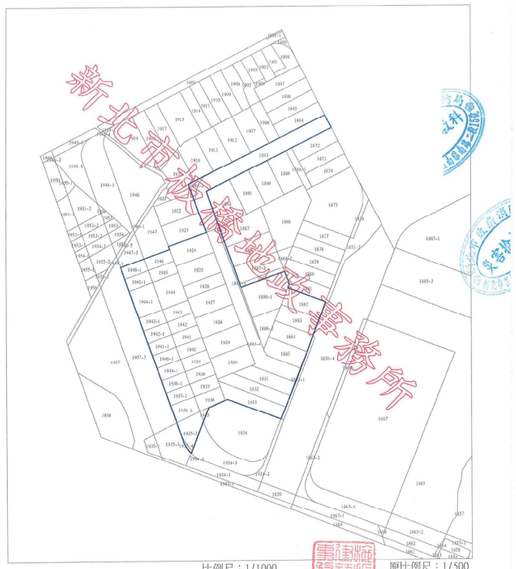
行政指導規定	審查結果	備註
一、救災動線（倘屬未開闢道路，需於領取使照前，將該計畫道路開闢完成，以符合供消防車通行之空間）		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。	☑符合規定 ☐不符合規定	
二、救災活動空間		
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	☑符合規定 ☐不符合規定	
三、供雲梯消防車救災活動之空間需求		
(一)6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(二)應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內不可種植植栽或相關突起物(如景觀設施)
(三)雲梯消防車救災活動空間之地面至少應能承受當地最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(目前本局最重雲梯消防車總重為50噸，故應能承受75噸重)。	☑符合規定 ☐不符合規定	雲梯消防車救災空間內應避免含概草皮；若含水滿蓋，應能承載符合規定之程度
(四)坡度應在百分之5以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
(五)雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。	☑符合規定 ☐不符合規定	
四、本案共計檢討圖說 10 頁，設計人須將完整的檢討圖說放入相關報告書內，始得有效。		

承辦人：　　單位主管：

地籍圖謄本

板地電謄字第116301號
土地坐落：新北市板橋區中山段1893-3地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
北　資料管轄機關：　新北市板橋地政事務所
　　本謄本核發機關：　新北市板橋地政事務所
中　華　民　國　109年03月24日10時41分　　主任：林冰玲



比例尺：1/1000　　原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由簽證章自行列印
按本種類謄本，收費250元/張，可至 https://epy.land.ntpc.gov.tw 查驗本謄本之正確性
僅為考量檔案傳輸中心之資料長短限度，線上有效查驗期限為三個月。

基地周邊環境現況照片

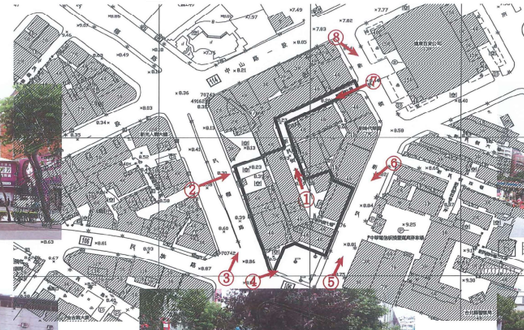

1 新民街7巷


8 新民街現況



7 新民街7巷


2 臨民權路側基地現況





6 臨新民街側基地現況


3 民權路與民族路交叉口


4 機5用地現況為綠地


5 新民街與民族路交叉口



一、消防車輛救災動線指導原則：
(一)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
本案消防車輛通行道路設置於30M計畫道路(已開闢)，淨寬>4M，淨高>4.5M OK!
二、消防車輛救災活動空間之指導原則：
(二)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路，
本案供消防車輛之救災空間設置於30M計畫道路(已開闢)上，開口距離皆在十一公尺範圍內 OK!

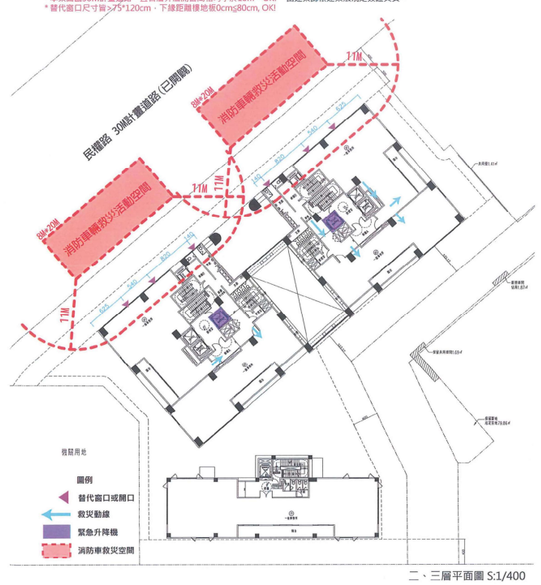
備註1：
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。
備註2：
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及始討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責，

一、消防車輛救災動線指導原則：
(一)供救助五層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，
本案消防車輛通行道路設置於18M計畫道路(已開闢)，淨寬>3.5M，淨高>4.5M OK!
二、消防車輛救災活動空間之指導原則：
(一)供救助5層以下建築物，消防車輛救災空間至少應保持4.1公尺以上之淨寬，
本案供消防車輛之救災空間設置於18M計畫道路(已開闢)，淨高>4.1M OK!

一層平面圖 S:1/400

依技術規則第108條檢討：
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有直戶或其他開口者，不在此限，
前項直戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一點二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無欄柵、或其他阻礙物者，
* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗開格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

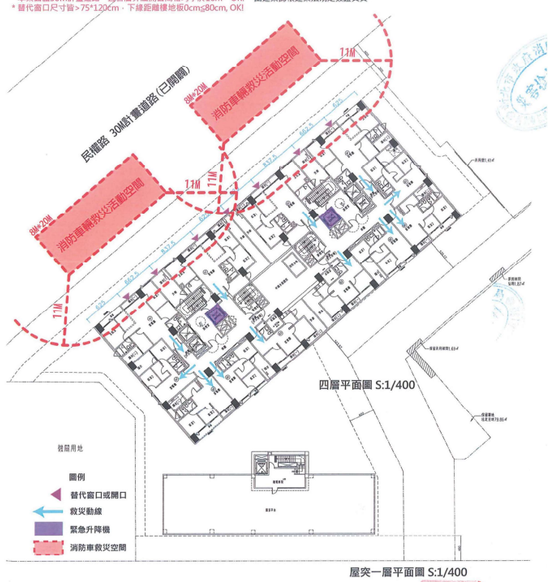
備註1：
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。
備註2：
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及始討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。



二、三層平面圖 S:1/400

依技術規則第108條檢討：
建築物在二層以上，第十層以下之各樓層、應設置緊急進口，但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有直戶或其他開口者，不在此限，
前項直戶或開口寬應在七十五公分以上及高度一點二公尺以上，或直徑一公尺以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板八十公分以下，且無欄柵、或其他阻礙物者，
* 本案面臨30M計畫道路，且各層外牆開窗開格均小於10m，OK!
* 替代窗口尺寸皆>75*120cm，下緣距離樓地板0cm≦80cm, OK!

備註1：
8x20m雲梯車救災空間，涉及基地內通路路與室外地坪部分，須於取得使照前規劃硬鋪面順平處理且無高低差。
備註2：
有關建築物緊急進口，其替代窗戶或開口之數量及始討，依建築法第34條行政分立之精神，由建築師依建築法規定簽證負責。



四層平面圖 S:1/400

屋突一層平面圖 S:1/400

18M 新民街 (計畫道路已開闢)　　新民街18M計畫道路(已開闢)

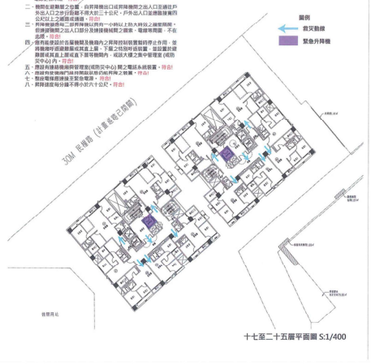
圖 12-13 防災計畫(一)


五層平面圖 S:1/400
屋突二層平面圖 S:1/400
18M 新民街（計畫道路已開闢）


六層平面圖 S:1/400
18M 新民街（計畫道路已開闢）


七-十四層平面圖 S:1/400
18M 新民街（計畫道路已開闢）


十五-十六層平面圖 S:1/400
18M 新民街（計畫道路已開闢）


十七至二十五層平面圖 S:1/400


二十六至二十九層平面圖 S:1/400


三十至三十一層平面圖 S:1/400


三十二層平面圖 S:1/400


地界線
地界線
替代窗口或開口
消防車救災空間
正向立面圖 S:1/500

圖 12-14　防災計畫(二)

二、景觀計畫

設計說明

1.人行步道 :以蓊鬱常綠喬木創造林蔭休憩步道，配合點綴之灌木草花，緩和夏日都市熱環境。

2.休憩廣場 :以多層次灌木及草花結合部分鋪面，提供完整及舒適的休憩空間；綠化植栽及步道串聯。

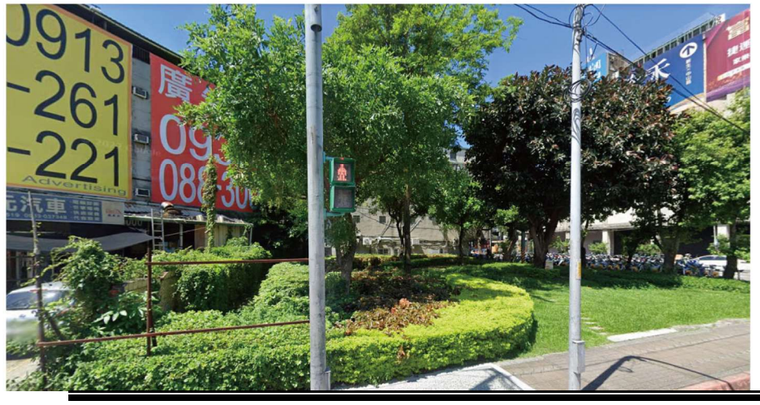
3.套繪鄰地機關用地現況，全區綠化僅留設一條石頭步道未貫穿至本案基地；本案已留設綠化與步 道供公眾通行。

鄰地(機關用地)



鄰地(機關用地)





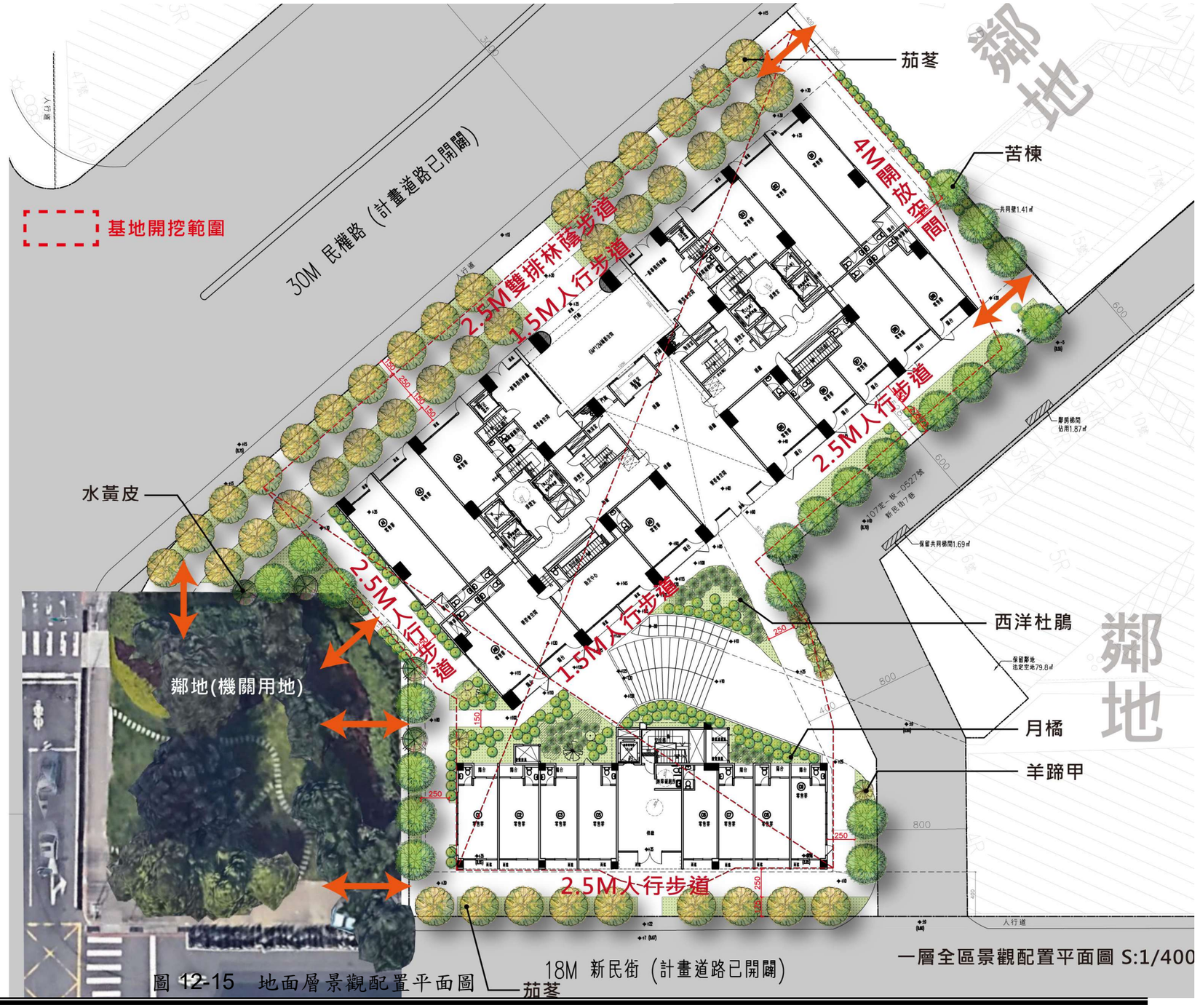


圖 12-15 地面層景觀配置平面圖

一層全區景觀配置平面圖 S:1/400

法定空地綠化面積檢討:
依<都市計畫法新北市施行細則>規定檢討如下:
基地面積：4320.00−79.8(鄰地保留法定空地)=4240.20㎡
法定空地面積：(4240.20−1.41(共同壁))*50%=2119.395㎡
建築面積：1642.88㎡
實設空地面積：4240.20−1.41(共同壁)−1642.88=2595.91㎡
法定綠化面積：(2595.91−1493.09)*50%=551.41㎡

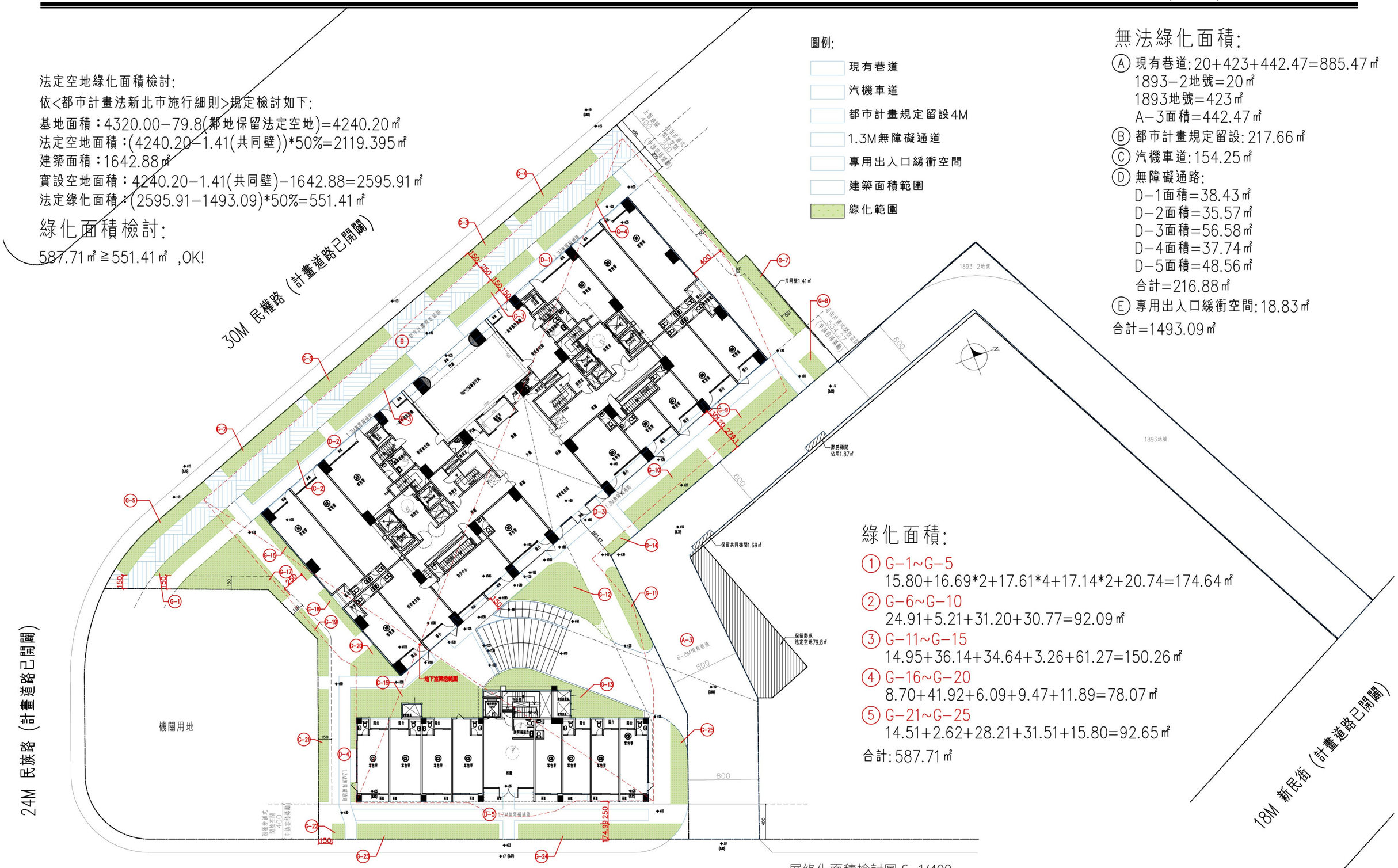
綠化面積檢討:

587.71㎡≧551.41㎡ ,OK!

圖例:
- 現有巷道
- 汽機車道
- 都市計畫規定留設4M
- 1.3M無障礙通道
- 專用出入口緩衝空間
- 建築面積範圍
- 綠化範圍

無法綠化面積:

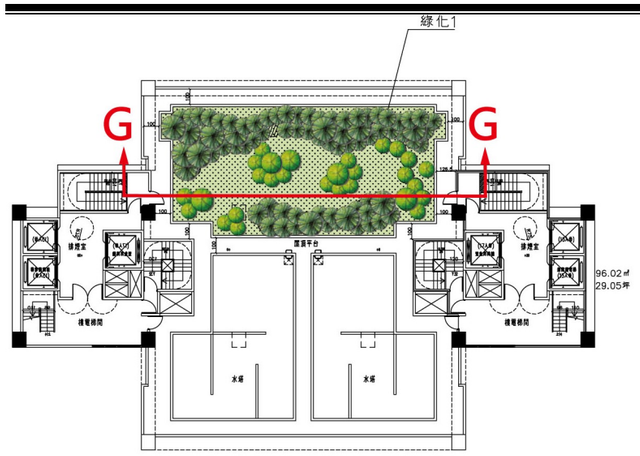
Ⓐ 現有巷道:20+423+442.47=885.47㎡
1893−2地號=20㎡
1893地號=423㎡
A−3面積=442.47㎡
Ⓑ 都市計畫規定留設:217.66㎡
Ⓒ 汽機車道:154.25㎡
Ⓓ 無障礙通路:
D−1面積=38.43㎡
D−2面積=35.57㎡
D−3面積=56.58㎡
D−4面積=37.74㎡
D−5面積=48.56㎡
合計=216.88㎡
Ⓔ 專用出入口緩衝空間:18.83㎡
合計=1493.09㎡



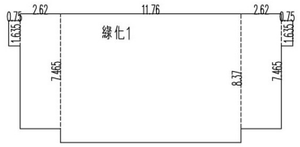
綠化面積:

① G−1~G−5
15.80+16.69*2+17.61*4+17.14*2+20.74=174.64㎡
② G−6~G−10
24.91+5.21+31.20+30.77=92.09㎡
③ G−11~G−15
14.95+36.14+34.64+3.26+61.27=150.26㎡
④ G−16~G−20
8.70+41.92+6.09+9.47+11.89=78.07㎡
⑤ G−21~G−25
14.51+2.62+28.21+31.51+15.80=92.65㎡
合計:587.71㎡

圖 12-16 綠化檢討圖

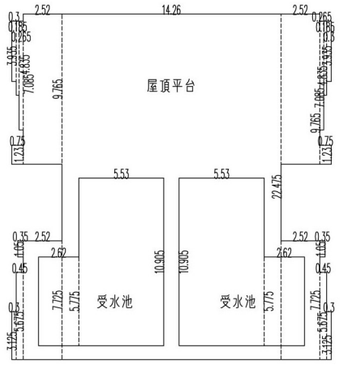


A、B棟突一層平面圖 S:1/400



綠化1面積:
1.635*0.75+7.465*2.62+8.37*11.76
+7.465*2.62+1.635*0.75=140.00㎡

A、B棟突一層綠化面積 S:1/400



A、B棟突一層屋頂平台面積 S:1/400

屋頂平台面積:
3.125*0.3+1.23*0.75+3.935*0.3+5.675*0.45+4.835*0.185+1.05*0.35
+7.085*0.265+7.725*2.52+9.765*2.52+22.475*14.26+7.725*2.52
+9.765*2.52+5.675*0.45+1.05*0.35+1.23*0.75+7.085*0.265+4.835
*0.185+3.125*0.3+3.935*0.3=426.11

受水池面積:
5.775*2.62+10.905*5.53=75.44
合計屋頂面積:
426.11-(75.44*2)=275.23㎡

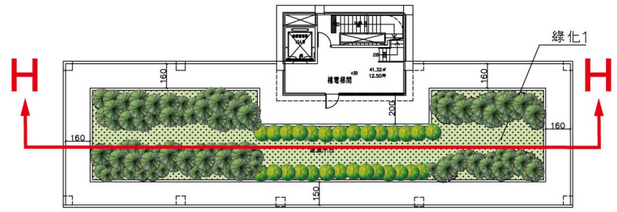
合計綠化面積:140.00㎡

檢討綠化面積:140.00㎡≧275.23/2=137.615㎡ OK!

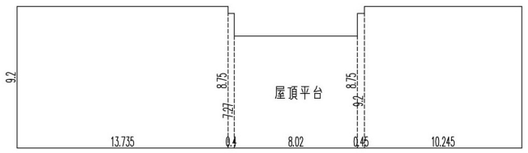
綠覆面積:
灌木綠覆面積: 綠覆面積*1.5
(29*0.45*0.45*3.14)*1.5=27.66㎡
53.30*1.5=79.95㎡
27.66+79.95=107.61㎡
地被綠覆面積:地被面積= 140.00㎡
合計綠覆面積: 107.61+140.00=247.61㎡

植栽表

	圖例	名稱	規格	數量	備註
灌木			W=80cm	58.21㎡	覆土深度:60cm
灌木			W=90cm	28株	覆土深度:60cm
地被		假儉草	密植	140.00㎡	覆土深度:30cm



C棟突一層平面圖 S:1/400



C棟突一層屋頂平台面積 S:1/400



C棟突一層屋頂平台綠化面積 S:1/400

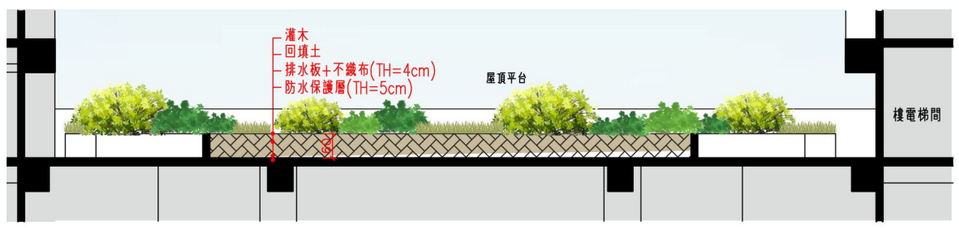
屋頂平台面積:
9.2*10.245+8.75*0.45+7.27*8.02+8.75*0.4+9.2*13.735=286.36
綠化面積:
5.8*10.735+3.47*11.32+5.8*7.295=143.85

檢討綠化面積:143.85㎡≧286.36/2=143.18㎡ OK!

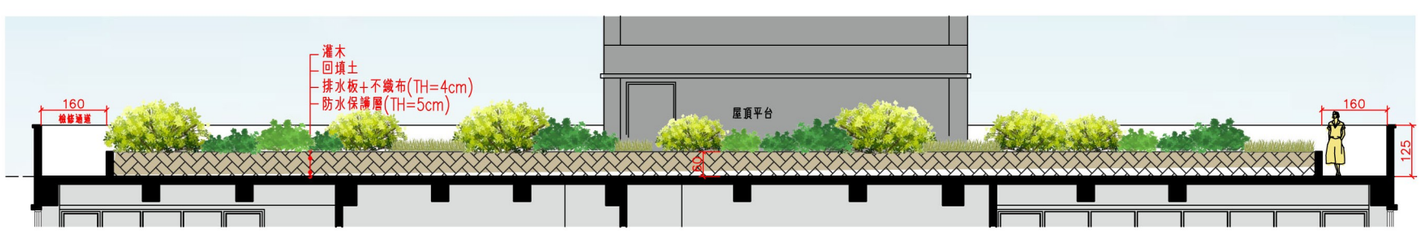
綠覆面積:
灌木綠覆面積: 綠覆面積*1.5
(28*0.45*0.45*3.14)*1.5=26.71㎡
70.03*1.5=105.05㎡
26.71+105.05=131.76㎡
地被綠覆面積:地被面積=143.85㎡
合計綠覆面積: 131.76+143.85=275.61㎡

植栽表

	圖例	名稱	規格	數量	備註
灌木		西洋杜鵑	W=80cm	70.03㎡	覆土深度:60cm
灌木		月橘	W=90cm	28株	覆土深度:60cm
地被		假儉草	密植	143.85㎡	覆土深度:30cm



屋頂平台剖面圖GG S:1/150



C棟屋頂平台剖面圖HH S:1/150

圖 12-17 屋頂層綠化面積檢討圖

依<新北市都市設計審議原則>規定檢討法定種植喬木數量如下:

基地面積：4320.00−79.8(鄰地保留法定空地)=4240.20㎡

法定空地面積：(4240.20−1.41(共同壁))*50%=2119.395㎡

建築面積：1642.88㎡

實設空地面積：4240.20−1.41(共同壁)−1642.88=2595.91㎡

法定綠化面積：(2595.91−1493.09)*50%=551.41㎡

應種植喬木數量檢討:

587.71/36=16.33(取17棵)

本案種植喬木: 73棵≧17棵 ,OK!

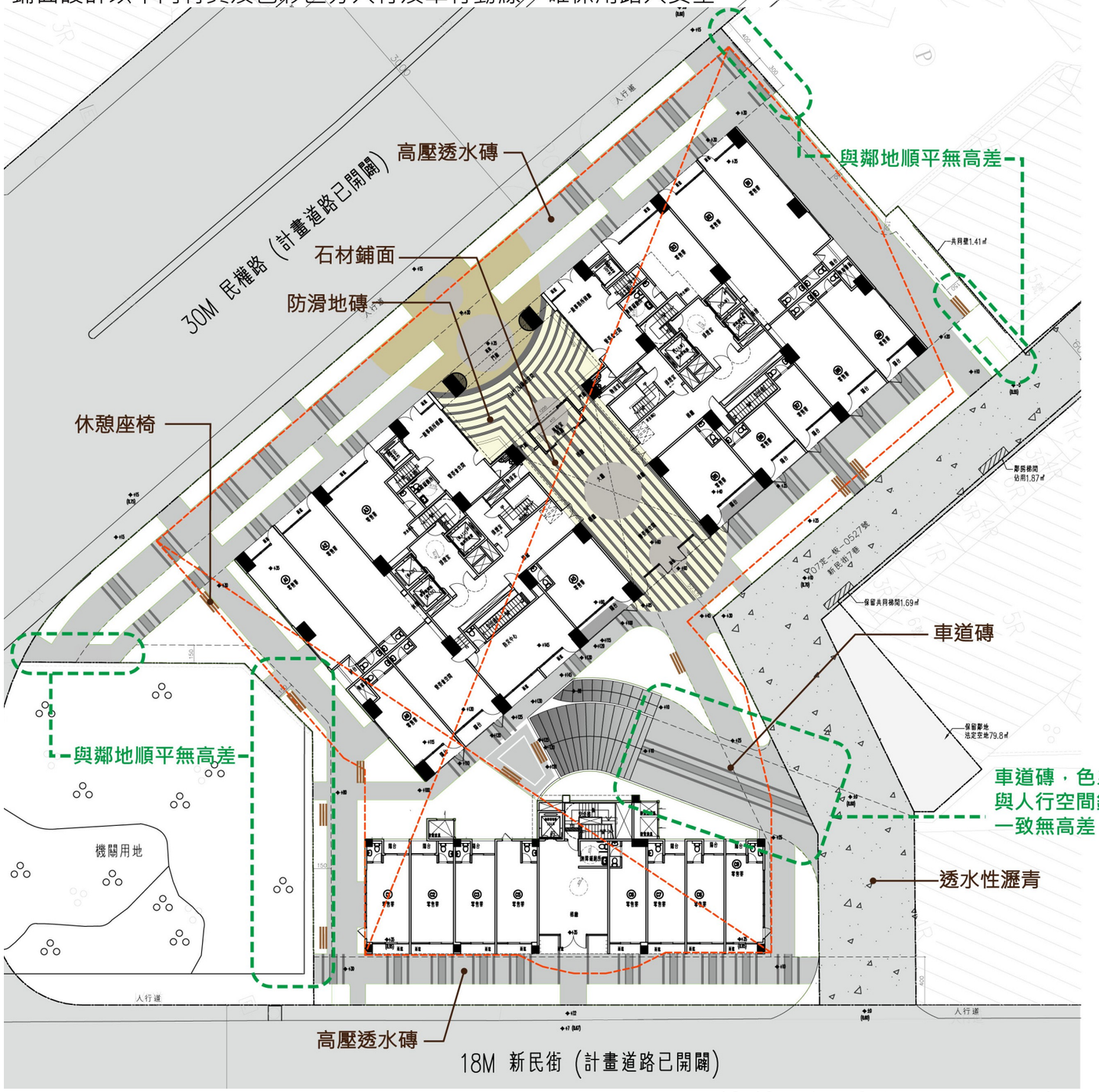


植栽表:

	圖例	名稱	規格	數量	備註
大喬木		茄苳	W=2M ø=15cm	40棵	原生種
		苦楝	W=2M ø=15cm	21棵	原生種
小喬木		水黃皮	W=1.5M ø=10cm	4棵	原生種
		羊蹄甲	W=1.5M ø=10cm	8棵	原生種

圖 12-18　植栽設計圖

本案臨道路側人行步道鋪面採用透水磚，增加基地透水率。6-8M現有巷道採用透水性瀝青。
中庭活動區以兼顧美觀及耐用之透水磚為主，車道需防滑且耐用故使用車道磚。
鋪面設計以不同材質及色彩區分人行及車行動線，確保用路人安全。




背靠休憩座椅


車道磚



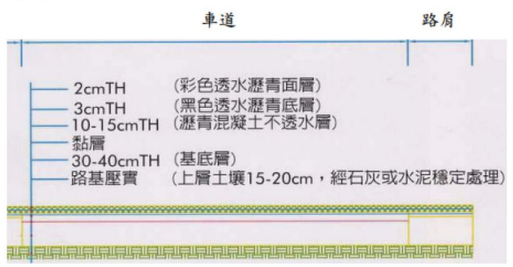

透水磚示意圖


石材(拼花)鋪面


防滑地磚

圖　例	名　稱
	灰色透水磚
	黃褐色石材鋪面
	背靠座椅
	灰黑色透水性瀝青
	灰黑(白)石材拼花鋪面

數量:11

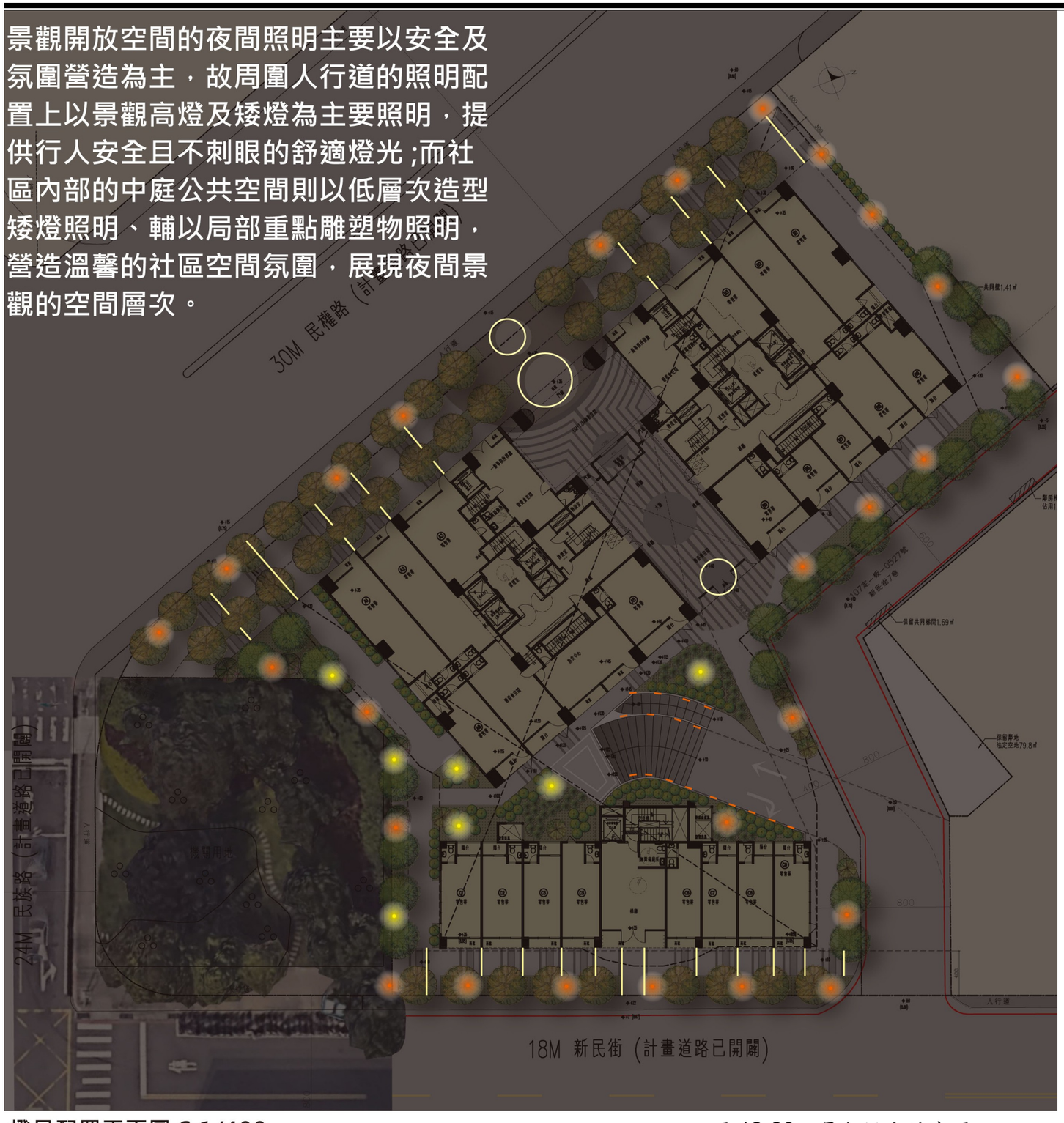


新鋪築路面
彩色透水瀝青(半透式)標準施工斷面圖

透水性瀝青

圖 12-19　地面層鋪面設計及街道家具配置圖

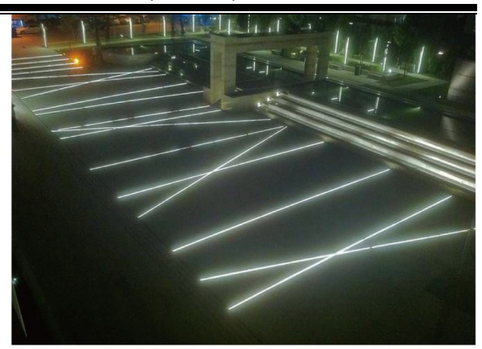
景觀開放空間的夜間照明主要以安全及氛圍營造為主，故周圍人行道的照明配置上以景觀高燈及矮燈為主要照明，提供行人安全且不刺眼的舒適燈光 ;而社區內部的中庭公共空間則以低層次造型矮燈照明、輔以局部重點雕塑物照明，營造溫馨的社區空間氛圍，展現夜間景觀的空間層次。



燈具配置平面圖 S:1/400



防水地埋燈條



人行步道照明示意圖



車道燈



車道照明示意圖



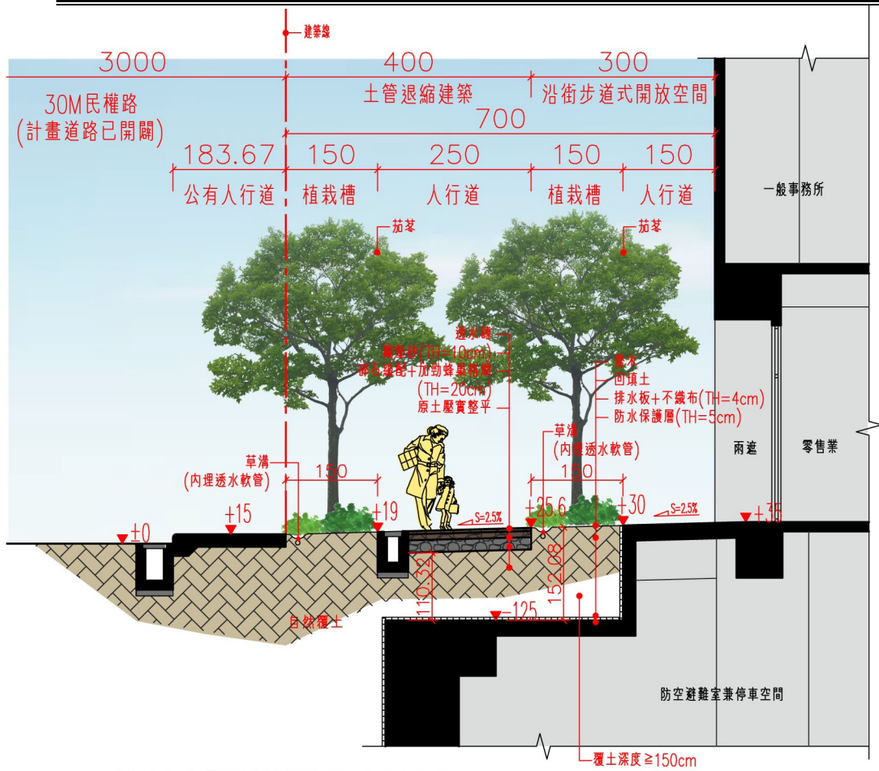
景觀矮燈

景觀高燈

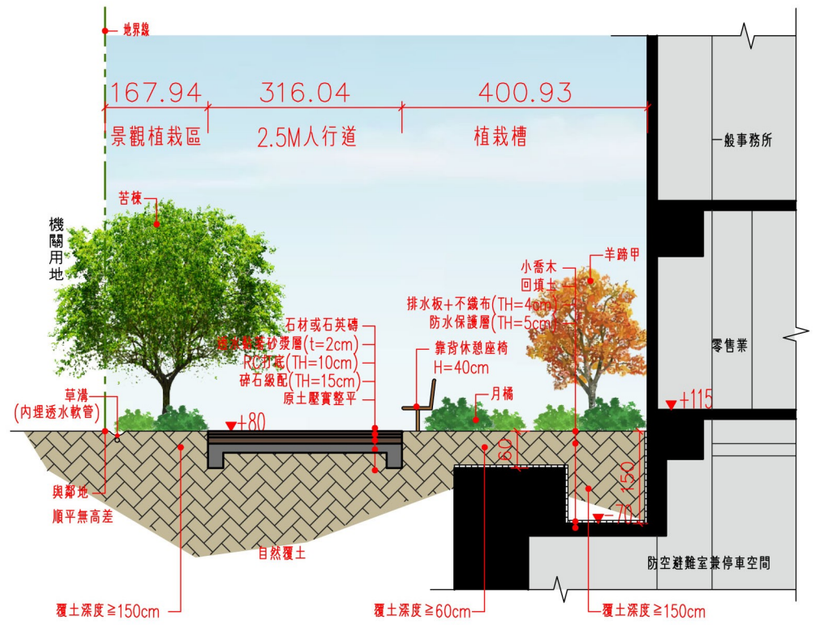
圖例說明

圖 例	名 稱	數 量
	景觀高燈	26
	景觀矮燈	7
	車道燈	2M1組
	防水燈條	31

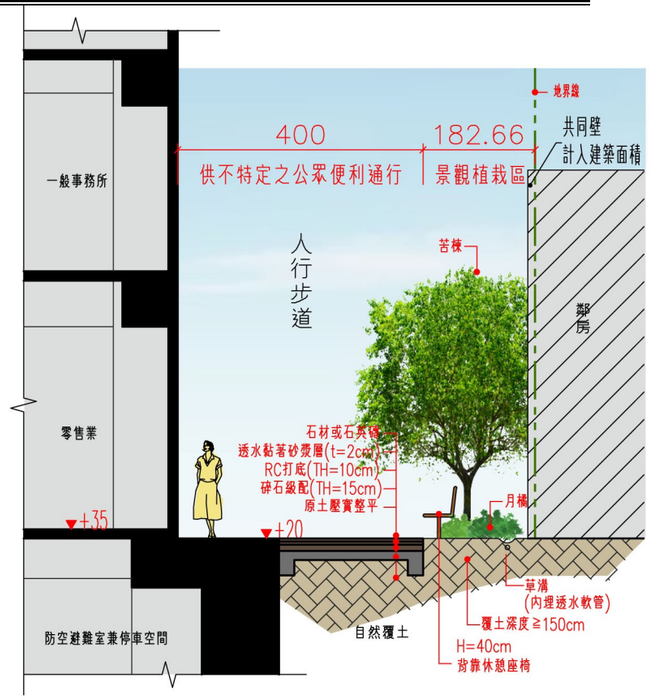
圖 12-20 景觀燈光計畫圖



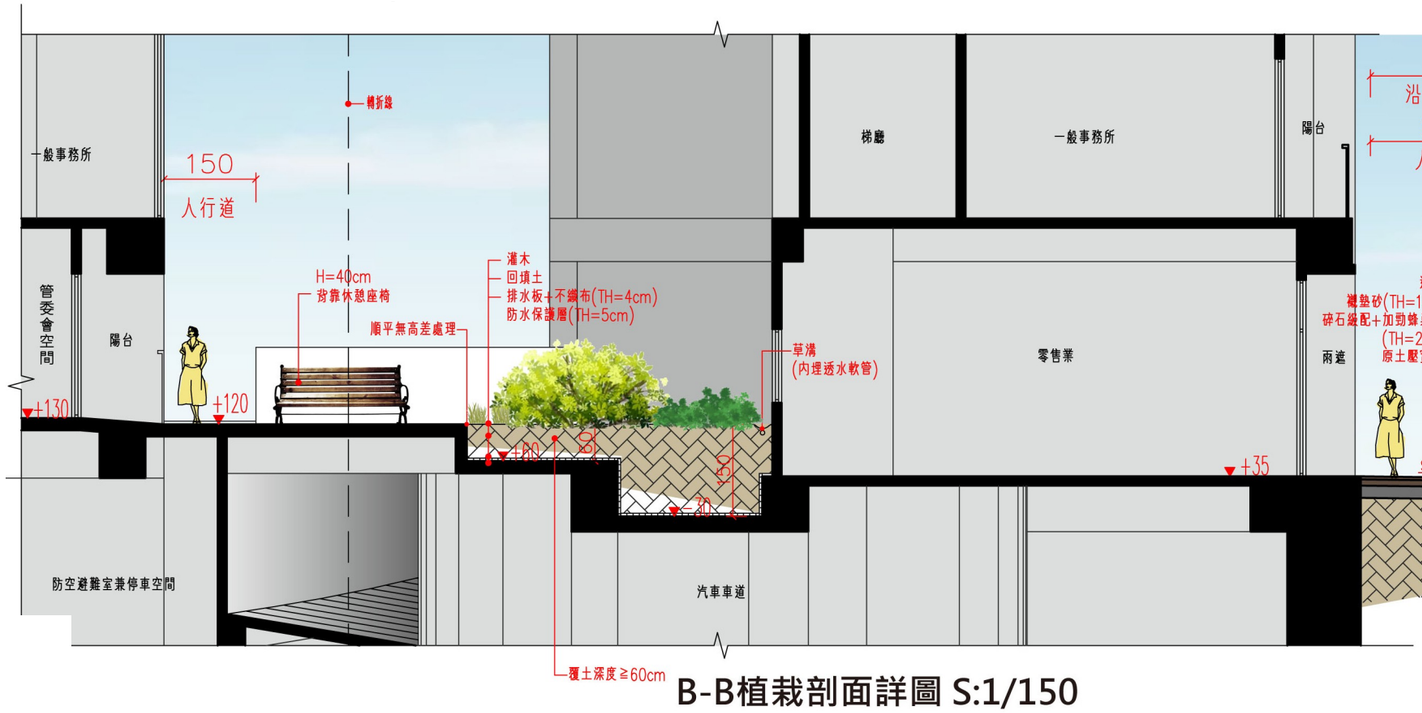
C-C植栽剖面詳圖 S:1/100

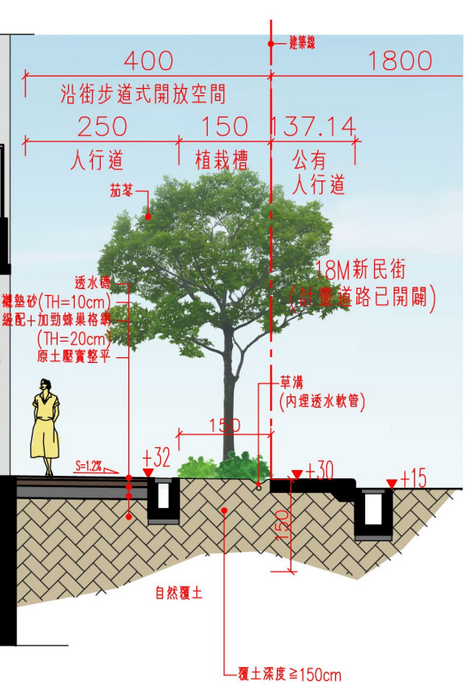


D-D植栽剖面詳圖 S:1/100



A-A植栽剖面詳圖 S:1/100





B-B植栽剖面詳圖 S:1/150

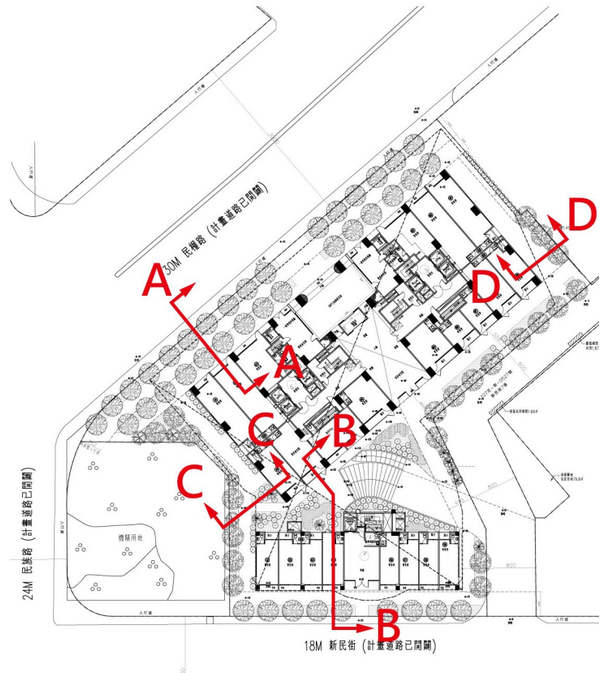
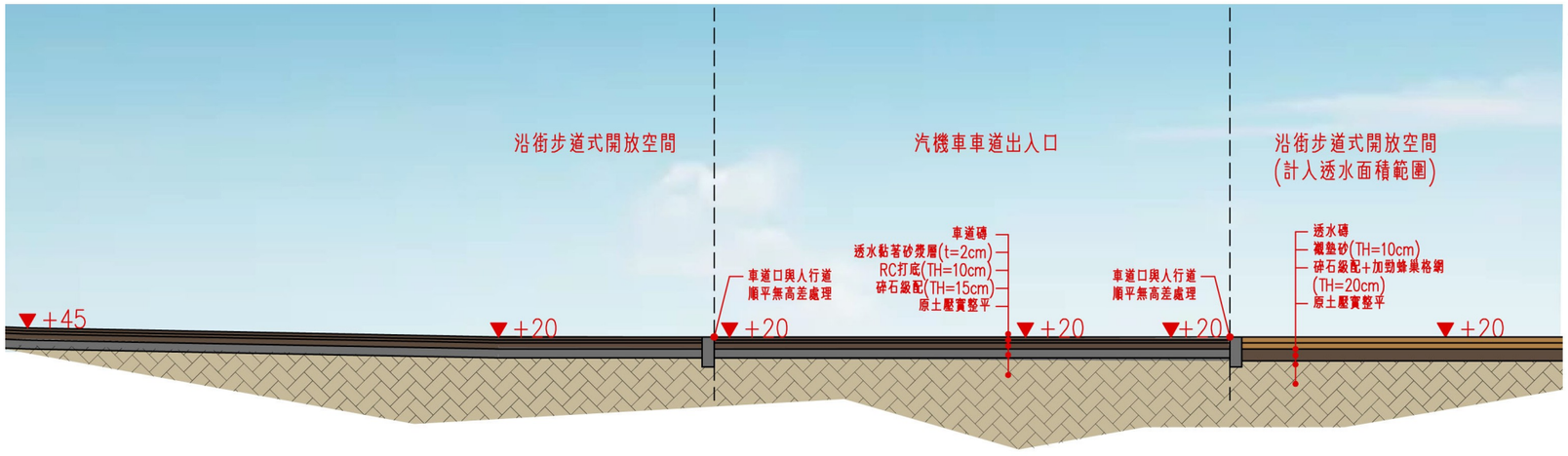
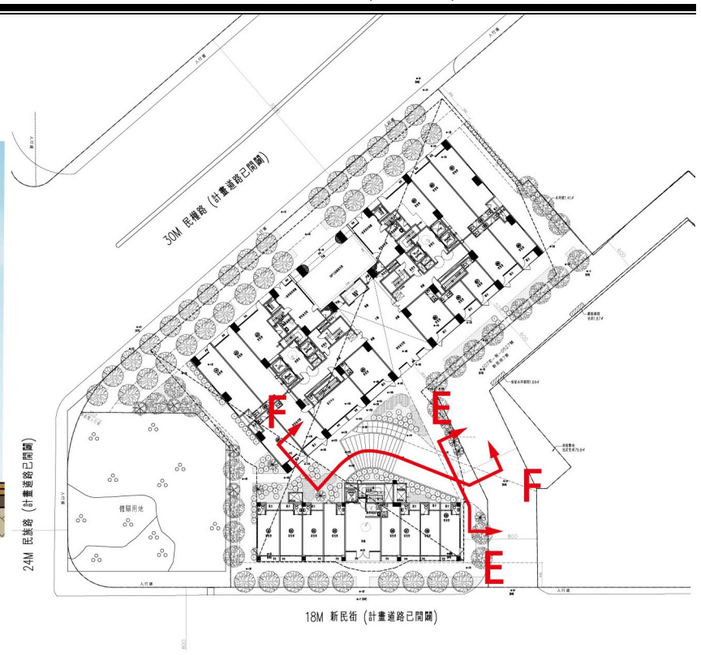


圖 12-21　景觀剖面圖(一)




30M 民權路 (計畫道路已開闢)
24M 民族路 (計畫道路已開闢)
18M 新民街 (計畫道路已開闢)
F
F
F
E
E
E

拾參、保存或維護計畫

本案更新單元範圍內及其周邊皆無涉及文化資產或具有歷史、文化、藝術、紀念價值之建築物、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

拾肆、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

(一)重建區段

本案之實施總成本，由實施者提供30%自有資金、70%銀行融資方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

拾伍、分配與選配原則

一、房地選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，預估本案權利變換分配比率約 46.43%，房地選配原則如下：

(一)1 樓單元以原 1 樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配為原則，其餘住宅與辦公室單元均開放選配。

(二)更新後應分配價值未達最小分配面積單元之權利人，依「都市更新條例第 52 條」之規定，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配，或以現金補償之。

(三)選配一個住宅單元最多可選配一位停車位為原則。

(四)所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之 10%為原則，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請(註)。

(五)本案差額價金找補機制依「都市更新權利變換實施辦法」第 30 條規定辦理，並以現金或即期支票支付為原則。

(六)應繳納之差額價金依「都市更新條例」第 52 條規定，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。

(七)本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配。

(八)申請分配期間如同一位置有二人以上申請分配者，由重複申請者自行協調，申請分配期間屆滿仍協調不成時，則依公開抽籤方式辦理。

註：依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理；另依內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。

二、法定空地與既成巷道估價原則

本案涉及既成巷道及法定空地之估價均依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報」辦理。

(一)既成巷道

1.更新後規劃設計既成巷道可廢巷時：依各縣市審議通案原則辦理。

2.更新後規劃設計既成巷道不可廢巷時：應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並於合併前土地價值推估中增加「不可廢巷」之調整項目。

(二)法定空地

若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之；或蒐集相關法定空地案例採市場比較法評估之。

拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

一、處理方式及分配使用原則

(一)國有土地(管理單位：財政部國有財產署)

依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積 2 分之 1 者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段 1926 地號國有(持分)土地目前並無其他使用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍；又查上該開國有(持分)土地面積為 57.75 平方公尺，占本案更新單元總面積 4,324 平方公尺之比例為 1.33%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1.評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。

2.函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

3.經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

本案採權利變換方式實施，本署經管同段 1926 地號筆國有(持分)土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積 4 分之 1 者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 3 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至本署經管同段 2458 建號國有房屋(坐落上述 1926 地號國有(持分)土地上)，依處理原則第 15 點規定，併同坐落之國有土地處理。

新北市政府城鄉發展局於 113 年 4 月 8 日爭取國有土地更新後分回房地作社會住宅使用。

(二)新北市政府財政局

依據新北市政府秘書處 106 年 9 月 1 日新北秘事字第 1061730440 號函辦理兼復貴處 106 年 8 月 28 日新北更事字第 1063536978 號函。

依都市更新條例第 27 條第 1 項規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之...」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第 3 點規定：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第 5 點第 1 項規定略以：「都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。」先予敘明。

查本案更新範圍內有新北市政府秘書處管理之板橋區中山段 1925 地號市私共有土地(市有持分面積 34 平方公尺，占更新單元面積比例 1.31%，使用分區為第一種特定專用區)及同段 1731 建號建物，現況為職務宿舍使用，目前尚無開發利用計畫，爰在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。

有關 1935-4 地號市有土地，因涉及公有公共設施保留地，故依「都市更新條例」第 51 條所列 7 項共同負擔公共設施用地項目抵充，不參與權利變換分配，後續由實施者無償協助開闢計畫道路。

拾柒、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)拆遷方式及面積

表 17-1　地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積(㎡)	說明
合法建築物	8,250.44	依謄本登載面積計算
	0.00	具合法建築物證明，但無產權登記建物
其他土地改良物	2,809.86	依實測面積計算
占有他人土地之舊違章建築戶	0.00	依實測面積計算
合計	11,060.30	--

(二)預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條、第 25 條規定辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依「都市更新條例」第 57 條規定辦理，其建物補償金額暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格、租金補貼係由實施者委託元宏不動產估價師聯合事務所查估後評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

三、其他土地改良物之補償

本案含 50 戶合法建築物增建及 1 戶其他土地改良物，因本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償金額係依「都市更新條例」第 57 條規定辦理，其補償面積按實際測量面積計算，補償金額暫以成本法之定額折舊計算建物成本價格，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 17-2　合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)(a)	所有權人	權利範圍	拆除單價(元/㎡)(b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D(元)
										殘餘價值 A(元)	拆除費用 B＝a×b(元)	拆遷補償費 C＝A-B	單價(元/坪)	總價(元)	
1	1	748	民權路 2 號	加強磚造	4	79.85	呂○明	45/50	400	33,123	28,746	4,377	800	1,043,480	1,047,857
							呂○玉	5/50	400	3,680	3,194	486	800	115,942	116,428
2	2	749	民權路 2 號	加強磚造	4	79.85	呂○中	49/50	400	36,068	31,301	4,767	500	710,146	714,913
							呂○玉	1/50	400	736	639	97	500	14,493	14,590
3	3	750	民權路 2 號	加強磚造	4	79.85	呂○國	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
4	4	751	民權路 2 號	加強磚造	4	79.85	呂○宗	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
5	5	752	民權路 4 號	加強磚造	4	79.85	陳○屏	1/1	400	36,804	31,940	4,864	800	1,159,422	1,164,286
6	6	753	民權路 4 之 1 號	鋼筋混凝土造	4	85.10	呂○清	5/7	600	78,859	36,471	42,388	500	551,630	594,018
							呂○達	2/7	600	31,544	14,589	16,955	500	220,652	237,607
7	7	754	民權路 6 號四樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1/1	600	110,403	51,060	59,343	500	772,283	831,626
8	8	755	民權路 6 號	加強磚造	4	79.85	何○華	1/1	400	36,804	31,940	4,864	800	1,159,422	1,164,286
9	9	756	民權路 6 號二樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1/2	600	55,201	25,530	29,671	500	386,141	415,812
							板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1/2	600	55,201	25,530	29,671	500	386,141	415,812
10	10	757	民權路 4 號四樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1/1	600	110,403	51,060	59,343	500	772,283	831,626
11	11	758	民權路 8 號	加強磚造	4	79.85	呂○財	1/1	400	36,804	31,940	4,864	800	1,159,422	1,164,286
12	12	759	民權路 8 號	加強磚造	4	79.85	呂○財	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
13	13	760	民權路 8 號	加強磚造	4	79.85	呂○財	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
14	14	761	民權路 8 號	加強磚造	4	79.85	呂○宏	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
15	15	762	民權路 10 號	加強磚造	4	79.85	呂○○華	1/1	400	36,804	31,940	4,864	800	1,159,422	1,164,286
16	16	763	民權路 10 號	加強磚造	4	79.85	呂○○華	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
17	17	764	民權路 10 號	加強磚造	4	79.85	呂○○華	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
18	18	765	民權路 10 號	加強磚造	4	79.85	呂○廷	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
19	19	766	民權路 12 號	加強磚造	4	79.85	林○佑	3/4	400	27,603	23,955	3,648	800	869,567	873,215
							林○志	1/4	400	9,201	7,985	1,216	800	289,856	291,072
20	20	767	民權路 14 號	鋼筋混凝土造	4	79.85	李○如	1/1	600	103,592	47,910	55,682	500	724,639	780,321
21	21	768	民權路 14 號	加強磚造	4	79.86	李○如	1/1	400	36,808	31,944	4,864	800	1,159,567	1,164,431
22	22	769	民權路 16 號四樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	呂○仁	1/1	600	110,403	51,060	59,343	500	772,283	831,626
23	23	770	民權路 16 號	加強磚造	4	79.85	熊○美	1/1	400	36,804	31,940	4,864	800	1,159,422	1,164,286
24	24	771	民權路 16 號	加強磚造	4	79.85	熊○美	1/1	400	36,804	31,940	4,864	500	724,639	729,503
25	25	772	民權路 14 號四樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	徐○媛	1/1	600	110,403	51,060	59,343	500	772,283	831,626
26	26	773	民權路 16 號三樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	朱○靜	1/1	600	110,403	51,060	59,343	500	772,283	831,626
27	27	889	新民街 1 號一樓	加強磚造	4	95.26	陳○衡	1/1	400	94,307	38,104	56,203	800	1,383,175	1,439,378
28	28	890	新民街 1 號二樓	加強磚造	4	100.10	林○秋	1/1	400	99,099	40,040	59,059	500	908,408	967,467
29	29	891	新民街 1 號三樓	加強磚造	4	100.10	張○達	1/1	400	99,099	40,040	59,059	500	908,408	967,467

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)(a)	所有權人	權利範圍	拆除單價(元/㎡)(b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D(元)
										殘餘價值 A(元)	拆除費用 B＝a×b(元)	拆遷補償費 C＝A-B	單價(元/坪)	總價(元)	
30	30	892	新民街 1 號四樓	鋼筋混凝土造	4	100.10	陳○○麗	1/1	600	192,755	60,060	132,695	500	908,408	1,041,103
31	31	893	新民街 3 號	鋼筋混凝土造	4	95.26	張○圓	1/1	600	183,435	57,156	126,279	800	1,383,175	1,509,454
32	32	894	新民街 3 號二樓	鋼筋混凝土造	4	100.10	張○圓	1/1	600	192,755	60,060	132,695	500	908,408	1,041,103
33	33	895	新民街 3 號三樓	鋼筋混凝土造	4	100.10	張○圓	1/1	600	192,755	60,060	132,695	500	908,408	1,041,103
34	34	896	新民街 3 號四樓	鋼筋混凝土造	4	100.10	張○圓	1/1	600	192,755	60,060	132,695	500	908,408	1,041,103
35	35	897	新民街 5 號一樓	加強磚造	4	87.97	羅○魁	1/1	400	87,090	35,188	51,902	800	1,277,324	1,329,226
36	36	898	新民街 5 號二樓	加強磚造	4	93.37	羅○魁	1/1	400	92,436	37,348	55,088	500	847,333	902,421
37	37	899	新民街 5 號三樓	加強磚造	4	93.37	羅○魁	1/1	400	92,436	37,348	55,088	500	847,333	902,421
38	38	900	新民街 5 號四樓	加強磚造	4	93.37	羅○魁	1/1	400	92,436	37,348	55,088	500	847,333	902,421
39	39	901	新民街 9 號	加強磚造	4	81.13	林○璟	1/1	400	80,319	32,452	47,867	800	1,178,008	1,225,875
40	40	902	新民街 9 號二樓	加強磚造	4	88.13	林○璟	1/1	400	87,249	35,252	51,997	500	799,780	851,777
41	41	903	新民街 9 號三樓	鋼筋混凝土造	4	88.13	徐○義	1/1	600	169,705	52,878	116,827	500	799,780	916,607
42	42	904	新民街 9 號四樓	加強磚造	4	88.13	林○三	13/72	400	15,753	6,365	9,388	500	144,405	153,793
							林○盛	5/36	400	12,151	4,896	7,255	500	111,081	118,336
							林○雲	5/36	400	12,151	4,896	7,255	500	111,081	118,336
							林○鳳	5/36	400	12,151	4,896	7,255	500	111,081	118,336
							林○惠	1/8	400	10,936	4,407	6,529	500	99,972	106,501
							林○霞	5/36	400	12,151	4,896	7,255	500	111,081	118,336
							江○華	5/36	400	12,151	4,896	7,255	500	111,081	118,336
43	43	905	新民街 11 號一樓	加強磚造	4	81.13	江○民	1/1	400	80,540	32,452	48,088	800	1,178,008	1,226,096
44	44	906	新民街 11 號三樓	鋼筋混凝土造	4	88.13	李○妮	1/1	600	169,991	52,878	117,113	500	799,780	916,893
45	45	907	新民街 11 號二樓	加強磚造	4	88.13	陳○良	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
46	46	908	新民街 11 號四樓	加強磚造	4	88.13	林○田	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
47	47	909	新民街 13 號一樓	加強磚造	4	81.13	呂○燕	1/3	400	26,847	10,817	16,030	800	392,669	408,699
							呂○峯	1/3	400	26,847	10,817	16,030	800	392,669	408,699
							呂○嫻	1/3	400	26,847	10,817	16,030	800	392,669	408,699
48	48	910	新民街 13 號二樓	加強磚造	4	88.13	陳○薰	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
49	49	911	新民街 13 號三樓	加強磚造	4	88.13	林○雄	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
50	50	912	新民街 13 號四樓	加強磚造	4	88.13	李○媛	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
51	51	913	新民街 15 號二樓	加強磚造	4	88.13	鍾○絨	1/5	400	17,498	7,050	10,448	500	159,956	170,404
							鍾○竹	1/5	400	17,498	7,050	10,448	500	159,956	170,404
							鍾○人	1/5	400	17,498	7,050	10,448	500	159,956	170,404
							鍾○澤	1/5	400	17,498	7,050	10,448	500	159,956	170,404
							鍾○青	1/5	400	17,498	7,050	10,448	500	159,956	170,404
52	52	914	新民街 15 號四樓	加強磚造	4	88.13	陳○貞	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
53	53	915	新民街 15 號三樓	加強磚造	4	88.13	台北縣計程車客運商業同業公會	1/1	400	87,489	35,252	52,237	500	799,780	852,017
54	54	1399	新民街 15 號一樓	加強磚造	4	81.13	陳○宗	1/1	400	97,799	32,452	65,347	800	1,178,008	1,243,355
55	55	1604	新民街 7 巷 3 號一樓	加強磚造	4	81.60	何○滿	1/2	400	48,849	16,320	32,529	800	592,416	624,945
							何○娜	1/2	400	48,849	16,320	32,529	800	592,416	624,945
56	56	1605	新民街 7 巷 3 號二樓	加強磚造	4	81.60	何○雯	1/4	400	24,424	8,160	16,264	500	185,130	201,394
							何○臻	1/2	400	48,849	16,320	32,529	500	370,260	402,789
							何○琦	1/4	400	24,424	8,160	16,264	500	185,130	201,394

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)(a)	所有權人	權利範圍	拆除單價(元/㎡)(b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費D		應補償總價C+D(元)
										殘餘價值A(元)	拆除費用B＝a×b(元)	拆遷補償費C＝A-B	單價(元/坪)	總價(元)	
57	57	1606	新民街7巷3號三樓	加強磚造	4	97.55	陳○益	1/1	400	116,794	39,020	77,774	500	885,266	963,040
58	58	1607	新民街7巷3號四樓	鋼筋混凝土造	4	97.55	吳○原	1/1	600	211,855	58,530	153,325	500	885,266	1,038,591
59	59	1612	新民街7巷5號	鋼筋混凝土造	4	81.60	簡○成	1/1	600	177,216	48,960	128,256	800	1,184,832	1,313,088
60	60	1613	新民街7巷5號二樓	加強磚造	4	81.60	簡○成	1/1	400	97,697	32,640	65,057	500	740,520	805,577
61	61	1731	新民街7巷11號二樓	加強磚造	4	81.60	新北市/新北市政府秘書處	1/1	400	124,180	32,640	91,540	500	740,520	832,060
62	62	1735	新民街7巷9號四樓	鋼筋混凝土造	4	56.26	吳○慈	1/5	600	24,437	6,751	17,686	500	102,112	119,798
							吳○原	1/5	600	24,437	6,751	17,686	500	102,112	119,798
							吳○邦	1/5	600	24,437	6,751	17,686	500	102,112	119,798
							吳○安	1/5	600	24,437	6,751	17,686	500	102,112	119,798
							吳○豪	1/5	600	24,437	6,751	17,686	500	102,112	119,798
63	63	1736	新民街7巷11號三樓	加強磚造	4	81.60	林○川	1/1	400	109,270	32,640	76,630	500	740,520	817,150
64	64	1740	新民街7巷1號二樓	鋼筋混凝土造	4	97.55	黃○嫊	1/1	600	211,855	58,530	153,325	500	885,266	1,038,591
65	65	1741	新民街7巷1號三樓	鋼筋混凝土造	4	97.55	洪○統	1/1	600	211,855	58,530	153,325	500	885,266	1,038,591
66	66	1742	新民街7巷1號四樓	鋼筋混凝土造	4	97.55	王○瑛	1/1	600	211,855	58,530	153,325	500	885,266	1,038,591
67	67	1743	新民街7巷5號三樓	加強磚造	4	81.60	詹○○昱	1/1	400	129,299	32,640	96,659	500	740,520	837,179
68	68	1744	新民街7巷5號四樓	加強磚造	4	81.60	陳○千	1/1	400	97,697	32,640	65,057	500	740,520	805,577
69	69	1745	新民街7巷7號	鋼筋混凝土造	4	81.60	呂○霓	1/1	600	177,216	48,960	128,256	800	1,184,832	1,313,088
70	70	1746	新民街7巷7號二樓	加強磚造	4	81.60	何○滿	1/2	400	64,649	16,320	48,329	500	370,260	418,589
							何○娜	1/2	400	64,649	16,320	48,329	500	370,260	418,589
71	71	1747	新民街7巷7號三樓	加強磚造	4	81.60	蔡○明	1/1	400	129,299	32,640	96,659	500	740,520	837,179
72	72	1748	新民街7巷7號四樓	加強磚造	4	81.60	楊○賢	1/1	400	129,299	32,640	96,659	500	740,520	837,179
73	73	1749	新民街7巷13號一樓	加強磚造	4	81.60	吳○嬌	1/1	400	129,299	32,640	96,659	800	1,184,832	1,281,491
74	74	1750	新民街7巷13號二樓	加強磚造	4	81.60	郭○華	1/1	400	129,299	32,640	96,659	500	740,520	837,179
75	75	1751	新民街7巷13號三樓	加強磚造	4	81.60	胡○○英	1/1	400	129,299	32,640	96,659	500	740,520	837,179
76	76	1752	新民街7巷13號四樓	鋼筋混凝土造	4	97.55	銀興國際有限公司	1/1	600	211,855	58,530	153,325	500	885,266	1,038,591
77	77	1761	新民街7巷1號	鋼筋混凝土造	4	81.60	陳○如	1/1	600	177,216	48,960	128,256	800	1,184,832	1,313,088
78	78	2458	新民街7巷9號	鋼筋混凝土造	4	139.68	中華民國/財政部國有財產署	1/1	600	303,352	83,808	219,544	600	1,521,115	1,740,659
79	79	2512	民權路4之2號	加強磚造	4	85.10	塗○香	1/1	400	113,957	34,040	79,917	500	772,283	852,200
80	80	2828	新民街7巷11號	加強磚造	4	81.60	劉○華	1/1	400	179,372	32,640	146,732	800	1,184,832	1,331,564
81	81	2830	新民街7巷11號四樓	鋼筋混凝土造	4	97.55	吳○慈	1/5	600	42,371	11,706	30,665	500	177,053	207,718
							吳○原	1/5	600	42,371	11,706	30,665	500	177,053	207,718
							吳○邦	1/5	600	42,371	11,706	30,665	500	177,053	207,718
							吳○安	1/5	600	42,371	11,706	30,665	500	177,053	207,718
							吳○豪	1/5	600	42,371	11,706	30,665	500	177,053	207,718
82	82	3683	新民街7巷2號	鋼筋混凝土造	5	160.98	呂○宏	1/3	600	219,070	32,196	186,874	800	779,143	966,017
							呂○誠	1/3	600	219,070	32,196	186,874	800	779,143	966,017
							呂○慈	1/3	600	219,070	32,196	186,874	800	779,143	966,017
83	83	3684	新民街7巷2號二樓	鋼筋混凝土造	5	160.98	賴○○媛	19/20	600	624,349	91,759	532,590	500	1,387,849	1,920,439
							車○憲	1/20	600	32,860	4,829	28,031	500	73,045	101,076
84	84	3685	新民街7巷2號三樓	鋼筋混凝土造	5	160.98	楊○寧	1/1	600	657,210	96,588	560,622	500	1,460,894	2,021,516

序號	編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積(㎡)(a)	所有權人	權利範圍	拆除單價(元/㎡)(b)	合法建物拆遷補償			合法建物拆遷安置費 D		應補償總價 C+D(元)
										殘餘價值 A(元)	拆除費用 B＝a×b(元)	拆遷補償費 C＝A-B	單價(元/坪)	總價(元)	
85	85	3686	新民街 7 巷 2 號四樓	鋼筋混凝土造	5	151.67	陳○陽	1/2	600	309,601	45,501	264,100	500	688,203	952,303
							李○二	1/2	600	309,601	45,501	264,100	500	688,203	952,303
86	86	3687	新民街 7 巷 2 號五樓	鋼筋混凝土造	5	144.14	富鉅鼎建設股份有限公司	1/1	600	588,460	86,484	501,976	500	1,308,071	1,810,047
87	87	3724	民權路 12 號二樓	加強磚造	4	85.10	陳○先	1/1	400	245,552	34,040	211,512	500	772,283	983,795
88	88	3725	民權路 12 號三樓	加強磚造	4	85.10	陳○先	1/1	400	245,552	34,040	211,512	500	772,283	983,795
89	89	3726	民權路 12 號四樓	加強磚造	4	85.10	陳○珍	1/1	400	245,552	34,040	211,512	500	772,283	983,795
90	90	5560	民權路 10 號二、三樓增建物	加強磚造	4	46.20	何○鳳、何○芳	1/1	400	133,308	18,480	114,828	500	419,265	534,093
91	91	7111	民權路 14 號二樓	加強磚造	4	79.86	李○翰	1/2	400	18,404	15,972	2,432	500	362,365	364,797
							李○賢	1/2	400	18,404	15,972	2,432	500	362,365	364,797
92	92	8106	民權路 6 號三樓	鋼筋混凝土造	4	85.10	板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1/1	600	110,403	51,060	59,343	500	772,283	831,626
共 92 戶				合計		8,250.44	--			**13,067,981**	3,947,644	9,120,337	--	**85,430,396**	**94,550,733**

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準，另實際發放拆遷補償為拆遷補償費扣除拆除工程費用後之金額。

表 17-3　其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號		建物門牌	樓層	構造	受補償人	坐落地號	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值 A(元)	拆除費用 B＝a+b(元)	應補償總價 A-B(元)	備註
合法建物增建部分	1	新北市板橋區民權路 2 號	1	磚造	呂○明、呂○玉	1936	18.10	230	150,827	4,163	146,664	--
			1	棚架		1935、1935-2	63.29	350	79,113	22,152	56,961	--
			1	RS 棚架		1936	7.15	350	8,938	2,503	6,435	
	2	新北市板橋區民權路 2 號 4F	頂樓加蓋	磚造	呂○宗	1936、1936-1	83.35	230	694,556	19,171	675,385	
	3	新北市板橋區民權路 4 號	1	磚造	陳○屏	1937	17.22	230	143,494	3,961	139,533	
			1	RS 棚架			6.01	350	7,513	2,104	5,409	
	4	新北市板橋區民權路 4 號 4F	頂樓加蓋	磚造	板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1937、1937-1	80.68	230	672,306	18,556	653,750	
	5	新北市板橋區民權路 6 號		磚造	何○華	1938	17.04	230	141,994	3,919	138,075	
	6	新北市板橋區民權路 6 號 4F	頂樓加蓋	磚造	板信商業銀行股份有限公司(委託人：李○媛)	1938、1938-1	85.14	230	709,472	19,582	689,890	--
	7	新北市板橋區民權路 8 號	1	加強磚造	呂○財	1939、1939-1	22.08	400	301,101	8,832	292,269	
	8	新北市板橋區民權路 8 號 2F	2	加強磚造	呂○財	1939、1939-1	22.08	400	301,101	8,832	292,269	
	9	新北市板橋區民權路 8 號 3F	3	加強磚造	呂○財	1939、1939-1	22.08	400	301,101	8,832	292,269	

編號	建物門牌	樓層	構造	受補償人	坐落地號	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值 A(元)	拆除費用 B＝a+b(元)	應補償總價 A-B(元)	備註
10	新北市板橋區民權路 8 號 4F	4	加強磚造	呂○宏	1939、	22.08	400	301,101	8,832	292,269	
		頂樓加蓋	磚造		1939-1	101.93	230	849,383	23,444	825,939	
11	新北市板橋區民權路 10 號	1	加強磚造	呂○○華	1940、1940-1	22.02	400	300,282	8,808	291,474	
12	新北市板橋區民權路 10 號 4F	4	加強磚造	呂○廷	1940、	22.02	400	300,282	8,808	291,474	
		頂樓加蓋	棚架		1940-1	101.87	350	127,338	35,655	91,683	
13	新北市板橋區民權路 12 號	1	磚造	林○佑、林○志	1941	16.99	230	141,578	3,908	137,670	
		1	RS 棚架			6.84	350	8,550	2,394	6,156	
14	新北市板橋區民權路 12 號 4F	頂樓加蓋	棚架	陳○珍	1941、1941-1	84.46	350	105,575	29,561	76,014	
15	新北市板橋區民權路 14 號	1	磚造	李○如	1942	16.88	230	140,661	3,882	136,779	
		1	RS 棚架			6.84	350	8,550	2,394	6,156	
16	新北市板橋區民權路 14 號 4F	頂樓加蓋	磚造	徐○媛	1942、1942-1	84.46	230	703,805	19,426	684,379	
17	新北市板橋區民權路 16 號	1	磚造	熊○美	1943	16.03	230	133,578	3,687	129,891	
		1	RS 棚架			6.51	350	8,138	2,279	5,859	
18	新北市板橋區民權路 16 號 2F	2	磚造	熊○美	1943	16.03	230	133,578	3,687	129,891	
19	新北市板橋區民權路 16 號 4F	頂樓加蓋	磚造	呂○仁	1943、1943-1	83.00	230	691,639	19,090	672,549	
20	新北市板橋區新民街 1 號	1	磚造	陳○衡	1933	21.28	230	177,326	4,894	172,432	
		1	RS 棚架		1893-1	7.36	350	9,200	2,576	6,624	
21	新北市板橋區新民街 1 號 2F	2	磚造	林○秋	1933	21.28	230	177,326	4,894	172,432	
22	新北市板橋區新民街 1 號 4F	頂樓加蓋	鐵骨造	陳○○麗	1933	100.10	350	125,125	35,035	90,090	
23	新北市板橋區新民街 3 號	1	鋼筋混凝土造	張○圓	1932	31.40	600	508,445	18,840	489,605	
		1	磚造		1932	6.01	230	50,081	1,382	48,699	
		1	RS 棚架		1893-1	4.52	350	5,650	1,582	4,068	
24	新北市板橋區新民街 3 號 2F	2	鋼筋混凝土造	張○圓	1932	26.56	600	430,073	15,936	414,137	
25	新北市板橋區新民街 3 號 3F	3	鋼筋混凝土造	張○圓	1932	26.56	600	430,073	15,936	414,137	
26	新北市板橋區新民街 3 號 4F	4	鋼筋混凝土造	張○圓	1932	26.56	600	430,073	15,936	414,137	
		頂樓加蓋	鐵骨造			103.41	350	129,263	36,194	93,069	
27	新北市板橋區新民街 5 號	1	棚架	羅○魁	1931	24.66	350	30,825	8,631	22,194	
28	新北市板橋區新民街 5 號 4F	頂樓加蓋	磚造	羅○魁	1931	78.10	230	650,807	17,963	632,844	
		頂樓加蓋	棚架			17.05	350	21,313	5,968	15,345	
29	新北市板橋區新民街 9 號	1	磚造	林○璟	1885	18.51	230	154,244	4,257	149,987	
30	新北市板橋區新民街 9 號 4F	頂樓加蓋	磚造	林○三、林○盛、林○雲、林○鳳、林○惠、林○霞、江○華	1885	89.51	230	745,887	20,587	725,300	
31	新北市板橋區新民街 11 號	1	磚造	江○民	1884	17.74	230	147,827	4,080	143,747	
32	新北市板橋區新民街 11 號 4F	頂樓加蓋	磚造	林○田	1884	88.59	230	738,220	20,376	717,844	
33	新北市板橋區新民街 13 號	1	磚造	呂○燕、呂○峯、	1883	17.78	230	148,161	4,089	144,072	

編號		建物門牌	樓層	構造	受補償人	坐落地號	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值 A(元)	拆除費用 B＝a+b(元)	應補償總價 A-B(元)	備註
					呂○嫻							
	34	新北市板橋區新民街 13 號 4F	頂樓加蓋	棚架	李○媛	1883	55.24	350	69,050	19,334	49,716	
	35	新北市板橋區新民街 15 號	1	磚造	陳○宗	1882	18.45	230	153,744	4,244	149,500	
	36	新北市板橋區新民街 15 號 4F	頂樓加蓋	棚架	陳○貞	1882	68.81	350	86,013	24,084	61,929	
	37	新北市板橋區新民街 7 巷 2 號	1	鐵骨造	呂○宏、呂○誠、呂○慈	1886-1	16.01	350	20,013	5,604	14,409	
	38	新北市板橋區新民街 7 巷 2 號 5F	頂樓加蓋	鐵骨造	富鉅鼎建設股份有限公司	1886-1	82.61	350	103,263	28,914	74,349	
	39	新北市板橋區新民街 7 巷 1 號	1	磚造	陳○如	1930	15.39	230	128,245	3,540	124,705	
			1	RS 棚架		1893-4	12.87	350	16,088	4,505	11,583	
	40	新北市板橋區新民街 7 巷 1 號 4F	頂樓加蓋	磚造	王○瑛	1930	79.50	230	662,474	18,285	644,189	
	41	新北市板橋區新民街 7 巷 3 號	1	磚造	何○滿、何○娜	1929	22.03	230	183,576	5,067	178,509	
			1	RS 棚架		1893-4	8.84	350	11,050	3,094	7,956	
	42	新北市板橋區新民街 7 巷 3 號 4F	頂樓加蓋	磚造	吳○原	1929	79.50	230	662,474	18,285	644,189	
	43	新北市板橋區新民街 7 巷 5 號	1	磚造	簡○成	1928	20.75	230	172,910	4,773	168,137	
			1	RS 棚架		1893-4	10.50	350	13,125	3,675	9,450	
	44	新北市板橋區新民街 7 巷 7 號	1	磚造	呂○霓	1927	18.27	230	152,244	4,202	148,042	
			1	RS 棚架		1893-4	14.71	350	18,388	5,149	13,239	
	45	新北市板橋區新民街 7 巷 7 號 4F	頂樓加蓋	磚造	楊○賢	1927	60.35	230	502,897	13,881	489,016	
	46	新北市板橋區新民街 7 巷 9 號 4F	頂樓加蓋	磚造	吳○慈、吳○原、吳○邦、吳○安、吳○豪	1926	34.44	230	286,989	7,921	279,068	
	47	新北市板橋區新民街 7 巷 11 號	1	磚造	劉○華	1925	16.61	230	138,411	3,820	134,591	
			1	RS 棚架		1893-4	9.16	350	11,450	3,206	8,244	
	48	新北市板橋區新民街 7 巷 11 號 4F	頂樓加蓋	磚造	吳○慈、吳○原、吳○邦、吳○安、吳○豪	1925	60.35	230	502,897	13,881	489,016	
			頂樓加蓋	棚架		1925	8.75	350	10,938	3,063	7,875	
	49	新北市板橋區新民街 7 巷 13 號	1	磚造	吳○嬌	1924	16.81	230	140,078	3,866	136,212	
	50	新北市板橋區新民街 7 巷 13 號 4F	頂樓加蓋	磚造	銀興國際有限公司	1924	60.35	230	502,897	13,881	489,016	
			頂樓加蓋	棚架			11.90	350	14,875	4,165	10,710	
其他土地改良物	51	新北市板橋區民權路 16 號北側	1	鐵骨造	廖○雲	1944	196.28	350	245,350	68,698	176,652	--
			1	棚架		1944	19.18	350	23,975	6,713	17,262	
			1	RS 棚架		1944-1	13.04	350	16,300	4,564	11,736	
共 51 戶			合計			--	2,809.86	--	17,425,187	838,032	16,587,155	--

註：本表所列相關內容應以權利變換計畫核定之內容為準，另實際發放拆遷補償為拆遷補償費扣除拆除工程費用後之金額。

拾捌、財務計畫

一、成本說明

本案依「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（104年1月16日）」核計工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用、都市計畫變更負擔費用及容積移轉費用等7項，實際費用應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(一)土地成本

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，有關更新前土地價值應以都市更新權利變換計畫審議結果為準。

(二)更新事業實施經費

本案施工工期預估48個月。

表18-1　都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
壹、工程費用（A）	一、重建費用	(一)拆除費用		—	式	—	—	—	元
		(二)建築設計費用		1	式	70,671,310	—	70,671,310	元
		(三)營建費用		50,600.41	㎡	53,033	—	2,683,477,810	元
		(四)工程管理費		—	式	—	元	—	元
		(五)空氣污染防制費	1.拆除工程	11,060.30	㎡	0.49	元/㎡	5,420	元
			2.建築工程	1,642.88	㎡	2.54	元/㎡/月	200,300	元
		(六)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	式	6,070,092	元	6,070,092	元
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費用	367	戶	75,000	元/戶	27,525,000	元
			3.建築執照相關規費	1,006,697,290	元	0.1	%	1,006,697	元
			4.其他	—	式	—	元	—	元
		重建費用小計						2,788,956,629	元
	二、公共及公益設施	(一)公共設施	1.地上物拆遷補償費	—	㎡	—	元/㎡	—	元
			2.工程開闢費用	4	㎡	4,000	元/㎡	16,000	元
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	—	%	—	元
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	—	式	—	—	—	元
			2.公益設施認養經費	—	式	—	—	—	元
		(三)捐贈新北市都市更新基金		1	式	304,269,000	—	304,269,000	元
		公共設施費用小計						304,285,000	元
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費	管理維護費用	(一)開放空間	1	式	4,504,243	—	4,504,243	元
			(二)公益設施	—	式	—	—	—	元
			(三)綠建築標章	1	式	3,035,046	—	3,035,046	元
			(四)智慧建築標章	—	式	—	—	—	元
			(五)無障礙環境	—	式	—	—	—	元
			(六)耐震標章	—	式	—	—	—	元
		委辦費	(一)建築物結構安全性能評估	—	式	—	—	—	元

總項目	項目			數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位
			(二)綠建築標章	1	式	780,000	—	780,000	元
			(三)智慧建築標章	—	式	—	—	—	元
			(四)無障礙環境	—	式	—	—	—	元
			(五)耐震標章	—	式	—	—	—	元
	管理維護計畫相關經費及相關委辦費小計							8,319,289	元
	工程費用（A）合計							3,101,560,918	元
貳、權利變換費用（B）	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	式	12,400,000	—	12,400,000	元
		(二)不動產估價費用（含技師簽證費）		1	式	8,085,000	—	8,085,000	元
		(三)土地鑑界費		45	筆	4,000	元/筆	180,000	元
		(四)鑽探費用		8	孔	75,000	元/孔	600,000	元
		(五)鄰房鑑定費		241	戶	5,200	—	1,253,200	元
	二、更新前土地及建物測量費用			1	式	346,500	—	346,500	元
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1	式	13,067,981	—	13,067,981	元
			2.非合法建築物	—	式	—	—	—	元
		(二)其他土地改良物		1	式	17,425,187	—	17,425,187	元
	四、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			—	式	—	—	—	元
	五、拆遷安置費	合法建築物拆遷安置費（租金補貼）		1	式	85,430,396	—	85,430,396	元
	六、地籍整理費用（含地政機關行政規費）			367	戶	20,000	元/戶	7,340,000	元
	七、審查費用			1	式	220,000	—	220,000	元
	八、其他必要業務費			—	式	—	—	—	元
	權利變換費用（B）合計							146,348,264	元
參、貸款利息（C）				1	式	239,979,392	—	239,979,392	元
肆、稅捐（D）	一、印花稅			1	式	3,237,867	—	3,237,867	元
	二、營業稅			1	式	122,541,895	—	122,541,895	元
	稅捐（D）合計							125,779,762	元
伍、管理費用（E）	一、行政作業費用（E1）			—	—	—	—	—	元
	二、信託費用（E2）			1	式	10,620,000	—	10,620,000	元
	三、人事行政管理費用（E3）					5.50	%	230,467,246	元
	四、銷售管理費用（E4）					5.80	%	242,967,246	元
	五、風險管理費用（E5）					11.75	%	520,689,595	元
	管理費用（E）合計							1,004,744,087	元
陸、都市計畫變更負擔費用（F）	依都市計畫相關法令變更都市計畫、應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積及辦理都市計畫變更所支付之委辦費			—	式	—	—	—	元
柒、容積移轉費用（G）	申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費			1	式	576,645,228	—	576,645,228	元
本案更新總成本（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計								5,195,057,651	元
本案共同負擔費用總計								5,195,057,651	元

(三)法定工程造價

依 103 年 6 月 25 日發布之「新北市建築物工程造價標準表」計算【總樓地板面積（平方公尺）x工程單價】＋【挖方（立方公尺）x工程單價】＋【排水溝（公尺）x工程單價】＝1,006,697,290 元。

(四)管理費用說明

1.信託費用（E2）

信託費用（E2）＝10,620,000 元

本案信託費用依據信託銀行提供之報價單包含資金信託及土地信託(不包含公有土地)計列 10,620,000 元(詳附錄七)，後續以權利變換計畫檢具之實際契約為準。

2.人事行政管理費用（E3）

人事行政管理費用（E3）＝【工程費用（A）＋權利變換費用（B）＋貸款利息（C）＋稅捐（D）＋都市計畫變更負擔費用（F）＋容積移轉費用（G)】x5.50%(門牌戶數 92 戶＋土地及合法建築物所有權人數聯集 97 位)/2＝94.5，且本案基地面積為 4,244.20 ㎡，故人事行政管理費率為 5.50%，並業經第五次專案小組原則同意)。

3.銷售管理費用（E4）

銷售管理費（E4）＝【工程費用（A）＋權利變換費用（B）＋貸款利息（C）＋稅捐（D）＋都市計畫變更負擔費用（F）＋容積移轉費用（G)】x銷售管理費率(25 億以下部分費率 6%及超過 25 億至 50 億部分費率 5.5%計，並業經第五次專案小組原則同意，銷售管理費率暫 242,967,246 元/4,190,313,564 元＝5.80%計列)。

4.風險管理費用（E5）

風險管理費（E5）＝【工程費用（A）＋權利變換費用（B）＋貸款利息（C）＋稅捐（D）＋行政作業費用（E1）＋信託費用（E2）＋人事行政管理費用（E3）＋都市計畫變更負擔費用（F）＋容積移轉費用（G)】x11.75%(風險管理費率自 11.88%下調至 11.75%，並業經第五次專案小組原則同意)。

實施者於前期需代墊委託測量、建築規劃設計、都市更新規劃、估價、其他相關專業顧問以及行政管理與開發整合等費用，計畫核定後亦需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣、政府政策變動不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案自 104 年 6 月 29 日申請 20 筆範圍事業計畫報核，後於 106 年、109 年、113 年分別調整更新單元範圍為 22 筆及 45 筆，涉及較多開發及鄰地協調等相關事宜，不確定因素較多、風險較大。

依財政部公佈之同業利潤標準，雖然主要是作為其課稅之參考依據，但還是目前有公信力的參考數據，經調查不動產開發業同業利潤標準有兩項，其中土地開發這一項的淨利率是 29%，不動產投資開發這一項的淨利率是 10%，這十年來的數據變動不大，前期的土地開發這一項所花的費用較少，約占 1/4 的權重，後期的不動產投資開發這一項所花的費用較多，約占 3/4 的權重，經加權平均計算得出之費率為 14.75%，較計列的 12%為高。

依據新北市政府 110 年 9 月公告之「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」中之風險管理費率係以人數及基地面積為變數逐級提列風險管理費率，主要是考量基地規模及整合難度等因素，依影響變數逐級提列，風險管理費率為 12%至 14%，其明定等級的意旨是為了使提列更為明確化，以減少爭議。綜合考量風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬，並參考不動產開發業同業利潤標準以及新北市已有明確化的提列等級可以參循，故本案風險管理費率以 11.75%計列尚屬合理且必要。

(五)容積移轉費用說明

容積移轉費用（G）＝576,645,228 元

本案暫依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定：接受基地可移入容積x申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值÷接受基地之容積率x130%提列，並加計容積移轉委辦費 1,260,000 元，差異性分析詳附錄七，後續以權利變換計畫檢附之相關證明文件為準。

二、收入說明

表 18-2　整體更新事業開發收入表

項目		數量	單價	複價(元)
1	店鋪	346.02 坪	103.01 萬元/坪	356,425,488
2	一般事務所	927.02 坪	53.47 萬元/坪	495,641,629
3	集合住宅	12,225.10 坪	65.99 萬元/坪	8,067,627,403
4	平面停車位	347 個	224.24 萬元/個	778,100,000
銷售總收入　小計				9,697,794,520
其他收入　小計				0
整體更新事業開發收入　合計				9,697,794,520

三、成本收入分析

(一)整體更新事業財務分析

本案更新後建築物總價值為樓地板價值加上停車位價值，暫依元宏不動產估價師聯合事務所估算更新後總價值為 9,697,794,520 元。實際更新後之總價值仍應以權利變換計畫發布實施內容為準。

(二)實施者部分

實施者於更新後應分配房地或停車位價值，應等於更新事業共同負擔(含容積移轉)費用之總和。本案更新事業共同負擔部分總計 5,195,057,651 元，共同負擔部分於更新後按其補償費用比例取回等值房地面積。

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地、合法建築物、其他土地改良物參與都市更新事業，依更新後總銷金額估算表之總銷金額，扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，土地所有權人更新後可分配價值損益計算如下：

更新後應分配權利價值

＝更新後總價值－共同負擔費用

＝9,697,794,520 元－5,195,057,651 元

＝4,502,736,869 元

更新後應分配權利價值比例

實施者：5,195,057,651 元÷9,697,794,520 元＝53.57%

所有權人：4,502,736,869 元÷9,697,794,520 元＝46.43%

四、經費來源

本案由實施者提供 30%自有資金、70%銀行融資方式辦理。

拾玖、實施者風險控管方案

本案以土地信託(不含公有土地)及資金信託方式實施風險控管。本案資金、產權控管機制及續建機制說明如下：

一、本案資金

本案更新期間共同負擔資金來源 30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶，信託專戶之款項應專款專用，除支付本契約約定之有關費用外，不得供作其他用途。

二、產權控管機制

所有權人、實施者擬於新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆土地上開發興建建築物(依最後實際開發之範圍為準；以下稱本開發案)，為達成本專案順利興建完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，同意分別各將其不動產之所有權及資金共同信託予信託銀行(信託土地不包含新北市板橋區中山段 1925、1926、1935-4 地號等部分公有土地)，並由信託銀行依據信託契約及相關法令之規定處理信託事務。

三、續建機制內容及啟動時點、變更實施者方式

本開發案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託銀行催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工與建時，信託銀行得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

為配合信託銀行依前項約定協助辦理本開發案工程續建需要，信託銀行得經所有權人、實施者同意後以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，均由實施者負擔，不足部分，所有權人、實施者同意實施者於本開發案下，依合建契約或其他約定所得分配之財產(包括但不限於本開發案之土地、建物、金錢等)結算後，優先抵償之。

為辦理本開發案工程續建需要，信託銀行得協助所有權人、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託銀行應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關用、及所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

本開發案興建工程於施工期間，實施者因都市更新條例第五十六條第二項之事由，經主管機關強制接管時，所有權人、實施者同意信託銀行依都市更新條相關法令規定及政府命令辦理之。

四、如未能完工或交屋之處理方式

本條未完工程之處理方式非信託銀行之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依信記契約有關信託關係終止及消滅之約定辦理。

信託關係得因下列任一事由而終止或消滅：

(一)所有權人、實施者、信託銀行三方另以書面約定，並經融資銀行同意提前終止信託關係。

(二)土地信託目的已完成，或信託目的不能完成，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服。惟主張終止之一方，應於終止事由發生之日起三十個營業日內，以書面通知他方及融資銀行。

(三)信託銀行依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本土地信託或必須終止本土地信託時。

貳拾、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、管理維護計畫

(一)停車空間

本案車位數總計 351 部，其中不對外銷售車位如下：

1.B1 裝卸車位：1 部

2.B2 裝卸暫停車位：2 部

3.B2 垃圾車暫停車位：1 部

(二)綠建築管理維護計畫

本公寓大廈依都市更新事業計畫規劃取得黃金級綠建築標章，綠建築標章有效期限為五年，期滿三個月以內必須申請繼續使用，其後續管理維護由管委會或委託物業管理公司依都市更新事業計畫規劃之環境及設備維護項目執行，相關規定如下：

1.申請繼續使用綠建築標章，應依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」相關規定，檢具申請評定相關文件向指定專業機構辦理。

2.本公寓大廈黃金級綠建築標章依都市更新事業計畫及相關法令規定申請，全體區分所有權人、住戶及使用者等除經法定程序及管理委員會決議辦理變更外，應保用十五年以上並不得隨意更改及異動，且全體住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之。

3.各區分所有權人及住戶應負使用管理之責，如需變更、裝修、或修繕應依本大樓申請綠建築標章所規定之建材及相關法令規定申請，不得任意變更。

4.本公寓大廈依綠建築指標之節能、節水、汙水改善處理等設施之管理維護費用，由公寓大廈公共基金支應，管理維護應依「綠建築標章管理維護計畫」辦理。

5.綠建築管理維護費用運用項目如下：

(1)綠建築設施維修或更新費用。

(2)綠建築設施保養所需費用。

(3)綠建築設施所需水電及清潔費用。

(4)雇用綠建築設施管理、清潔及維修人員之費用。

(5)其他有關綠建築設施管理維護所需費用。

6.綠建築設施為全體所有權人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵消或設定負擔。

7.若住戶違反上述規定時，應予制止，經制止而不遵從者，將報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀並負擔相關所需費用。

8.實施者於申請建照前同意與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築獎勵增加樓地板面積法定工程造價之 5 倍保證金，本案設計地上 32 樓且採鋼骨鋼筋混凝土造之結構，其法定工程造價為 18,720 元/㎡，故本案保證金共 95,250,168 元(1,017.63 ㎡x18,720 元/㎡x5)，管理維護費部分依最新協議書範本應以依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定提列之公共基金百分之五十計算，共 3,035,046 元(6,070,092 元x50%)，應納入公寓大廈公共基金，專款專用，並應於公寓大廈管理規約及買賣契約中註記。

(三)留設人行步道、基地內通路管理維護計畫

本案沿新民街及新民街 7 巷自建築線退縮淨寬 4m 建築，沿民權路依細部計畫退縮建築 4m 後再行退縮 3m，另提供基地內四公尺寬度之通道串聯民權路及新民街 7 巷並供不特定之公眾通行，申請容積獎勵範圍面積為 801.08 ㎡及無申請容積獎勵範圍面積為 306.98 ㎡，依都市更新事業計畫規劃為公共空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬、圍牆、堆置私人物品或其他障礙物或規劃車道、停放汽、機車等使用等類似方式阻隔，應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並設置告示牌及公共開放空間維護基金為 4,504,243 元，專款專用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

(四)現有巷道管理維護計畫

本公寓大廈範圍內部份土地涉及現有巷道(新民街 7 巷)，後續改道後維持道路現況並供公眾通行使用，且該範圍屬道路系統範疇，適用道路交通管理處罰條例之規定，由新北市板橋區公所進行相關維護管理，後續本公寓大廈管理委員會及住戶不得限制相關單位進行管理維護之執行作業，應無條件同意其改

善維護、維護管理、埋設挖掘等使用，其後區分所有權人會議，亦不得變更，應於公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中註記，讓買受人知悉，並納入產權移轉交代事項。

二、管理維護基金

表 20-1　管理維護基金表

項目	計算方式	金額	管理維護費用(元)
開放空間	每平方公尺 5,000 元/1,625 元	801.08 ㎡×5,000＋ 306.98 ㎡×1,625	4,504,243
綠建築標章	公寓大廈公共基金×50%	6,070,092×50%	3,035,046
合計			7,539,289

三、保固事項

自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

貳拾壹、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 21-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
提供公益設施	--	--
留設人行步道及騎樓	無	基地內通路 102.06 ㎡、人行步道 699.02 ㎡及法定退縮 306.98 ㎡
開放空間	無	無
開闢計畫道路	無	4 ㎡
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
就業人口	--	--
產值	--	--
其他	--	--

二、實施後實質效益評估

本案對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏的局面。

(一)就住戶而言

1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。

2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。

3.提升土地使用效益，增加房地產價值。

4.藉由整體規劃集中留設開放空間及步道，提供住戶更多綠化及活動使用之戶外空間。

(二)就政府而言

1.消弭窳陋環境，改善市區老化的實質不良現象，改變市容觀瞻。

2.強化地區消防及救災機能。

3.改善土地使用效益，增加政府稅收。

4.藉由容積移轉制度取得公共設施用地之產權，減輕政府徵收及開闢公共設施用地之財政負擔。

(三)就整體環境而言

1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。

2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。

3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。

4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四)就鄰近地區而言

1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。

2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

貳拾貳、實施進度

表 22-1　都市更新事業實施進度表

序號	進度	114 年	115 年		117 年			118 年			122 年									
		12 月	1 月	7 月	8 月	9 月	10 月	1 月	2 月	3 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
1	事業計畫核定公告	■	■																	
2	申請權利變換計畫報核			■																
3	權利變換計畫核定公告				■	■														
4	申請拆除及建造執照						■	■												
5	改良物殘餘價值補償						■													
6	申請更新期間稅捐減免							■												
7	土地補償金發放作業								■											
8	地上物騰空拆除								■											
9	工程施工									■	■									
10	申請使用執照											■								
11	送水送電												■							
12	申請測量													■						
13	釐正圖冊														■					
14	接管															■				
15	計算及找補差額價金																■			
16	產權登記																	■		
17	申請更新後稅捐減免																		■	
18	更新成果備查																		■	■

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。

貳拾肆、其他應加表明之事項

一、專屬網頁及聯絡資訊

依新北市都市更新案件實施者提供諮詢服務與資訊揭露處理要點，設置專屬網頁提供相關訊息查詢，相關資訊將持續更新，其相關資訊與聯絡窗口如下：

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2547-2889

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

專屬網站：https://reurl.cc/1v9VRQ

實施者網站：http://www.fujiuding.com

內政部國土管理署

電話：(02)8771-2345

網址：https://www.nlma.gov.tw

新北市政府都市更新處

電話：(02)2950-6206

網址：https://www.uro.ntpc.gov.tw

附錄一、新北市都市更新單元劃定檢討

一、新北市都市更新單元劃定檢討表

壹、基本資料：

申請日期	104 年 6 月 29 日	申請單位	富鉅鼎建設股份有限公司 (簽章)
更新單元面積	4,244.20(㎡)		
行政區及地號	新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1(部分)、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號，共 45 筆		

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
一、自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。 前項劃定之更新單元，不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨，而符合本條例施行細則第十二條所定情形，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第四點
二、自行劃定更新單元範圍：(下列情況二擇一，請勾選) ■於同一街廓自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路、現有巷道之寬度應達 8m 或與基地退縮留設深度合計達 8m，且臨路總長度應達 20m，並應符合下列規定之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達 1,500 ㎡者。 (三)臨接二條以上計畫道路，且面積達 1,000 ㎡者。 (四)相鄰土地已開發完成，無法合併更新，其面積達 1,000 ㎡且一次完成更新者，或其面積達 500 ㎡且更新單元內之土地有下列情形之一者：： 1.經政府代管。 2.依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理。 3.祭祀公業土地。 4.以日據時期會社或組合名義登記。 5.以神明會名義登記。 6.土地總登記時，登記名義人姓名或住址記載不全。 (五)面積達 500 ㎡，有下列情形之一並經新北市(以下簡稱本市)都市更新審議委員會同意者： 1.更新單元內四樓以上合法建築物座落之基地面積達更新單元面積 1/2。 2.合法建築物座落之基地面積與其他土地上之違章建築物投影面積達更新單元面積 1/3，其中合法建築物座落之基地面積應達前述面積總和之 1/2，且實施方式採 100%協議合建者。	■符合 第二款	□符合 第___款	劃定基準第五點

貳、劃定基準：(應符合下列各項規定，申請人請先自行檢核)	自行檢核	審查結果	備註
4.更新單元內夾雜公有土地者。 前項第四款所稱已開發完成，係指鄰地合法建築物樓層數在六樓以上或五樓以下屋齡未達 30 年之防火構造物。			
□於相鄰二個以上街廓自行劃定之更新單元者，應同時符合下列規定： (一)其中一街廓之更新單元基地，應符合前項第一款至第三款規定之一。 (二)應一次完成更新，且不影響各街廓內相鄰土地之開發。	□符合	□符合	
經政府機關取得所有權並開闢完成之計畫道路或其他公共設施用地，不得計入第一項更新單元面積。	■符合	□符合	
三、自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築。(應檢附建築師簽證文件)但該相鄰土地之地主確實不願參與更新，且經本市都市更新審議委員會同意者，不在此限。	■符合	□符合	劃定基準第六點
四、於未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元者，其更新單元內建築物屋齡達 30 年之投影面積比例應達建集物總投影面積 1/2，並符合本基準第四點至第六點規定，且重建區段建築物及地區環境狀況應符合附表所列指標 2 項以上。 前項更新單元內建集物總投影面積應符合下列公式： (一)一般平地之空地比：A0/A1>=1/3。 (二)法定山坡地之空地比：A0/A1>=1/2。 (三)更新單元為完整街廓或範圍內有本基準第五點第一項第四款情形者：A0/A1>=1/4。 A1：更新單元面積，得和除已指定建築線之現有巷道及公共設施用地面積。 A0：合法建築物座落之基地面積或投影面積及中華民國 81 年 1 月 10 日前建造完成之違章建築總投影面積。	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第　款	□符合 面積檢討詳第參項 □符合 第　款	劃定基準第八點
五、自行劃定更新單元，全部以整建維護方式實施，或符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制： (一)為避免重大災害之發生。 (二)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，亟需重建。 (三)高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者。	□符合 第　款	□符合 第　款	劃定基準第十一點

申請人及建築師、專業技師或機構(第_、__項檢附簽證無誤)　　(請加蓋公司大小章)

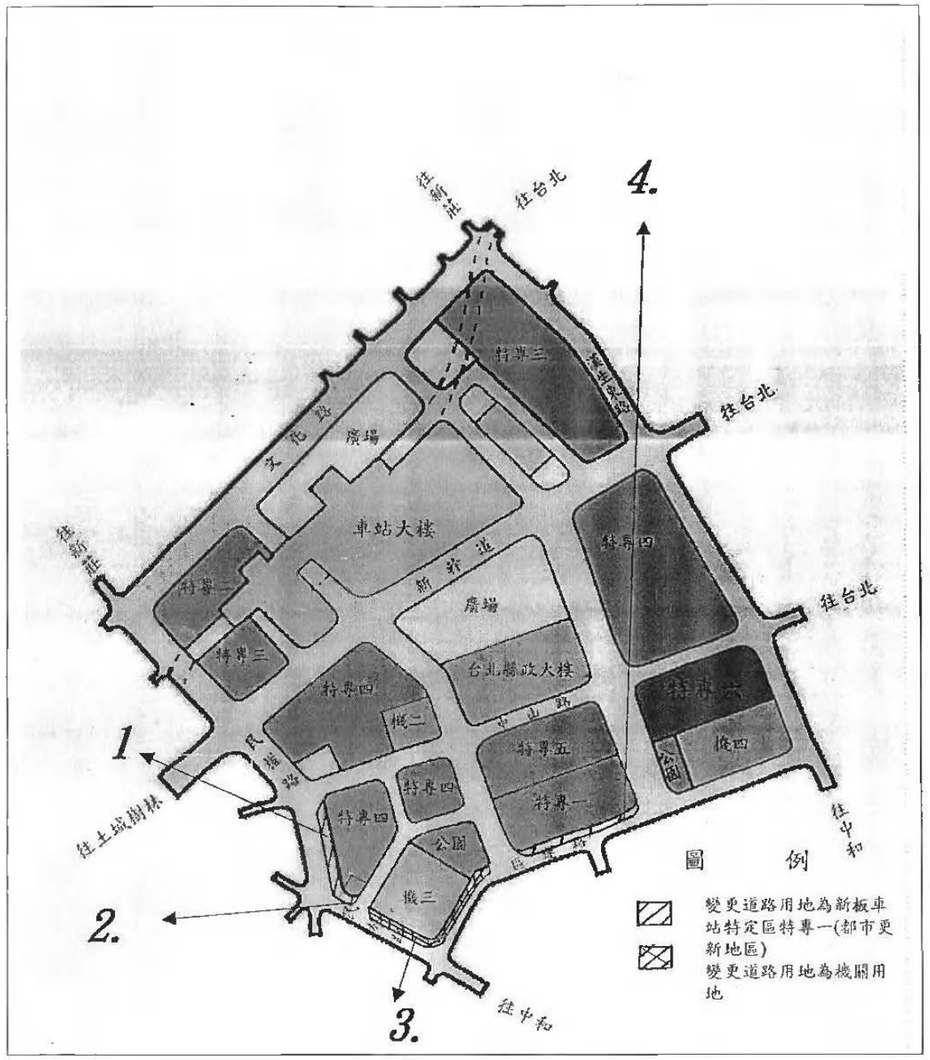
審查結果：
□符合
□不符合(說明：　　)

發布實施

變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)並配合變更主要計畫書

台北縣政府

中華民國九十年二月



圖一 變更新板橋車站特定專用區細部計畫(通盤檢討案)並配合變更主要計畫圖

二、畸零地及法定空地檢討

畸零地檢討說明書

茲受富鉅鼎建設股份有限公司負責人:洪村統　委託本所辦理新北市板橋區中山段1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1地號等22筆地號(擬定新北市板橋區中山段1928等22筆土地都市更新事業計畫案)之都市更新建築規劃設計，就本案基地鄰近土地畸零地檢討相關事項，如下列說明，請 查照。

一、本案基地座落於新北市中山段1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1地號等22筆土地。

二、基地西側鄰接30米計畫道路(已開闢)民權路，東側鄰接18米計畫道路(已開闢)新民街。(詳附件一、二)

三、基地西側鄰接1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1現有一建築物領有63建字第991號建造執照及64使字第1981號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

四、基地東北側鄰接同地段1886-1、1887、1887-1、1887-2、1888、1888-1、1888-2地號，現有一建築物領有69建字第1798號建造執照及70使字第2728號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

五、基地北側鄰接同地段1920、1921、1922、1923地號，現有一建築物領有63建字第00991號建造執照及64使字第1981號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

六、基地東側鄰接同地段1877、1878、1879、1880、1881地號，現有一建築物領有64建字第565號建造執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

七、基地南側鄰接同地段1932、1933地號，現有一建築物領有62建字第02489號建造執照及64使字第102號使用執照。屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。

八、本案之更新基地範圍西側為同地段1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1地號，經查現況為空地且謄本上無建物，經調閱鄰近土地60建字01474號(60使字188號)，經查閱建築執照資訊系統，疑似電子套繪圖有誤，前發文新北市政府建管單位澄清，經新北市政府工務局於105年11月25日以新北工建字第1052240679號函覆「…略以，以及本局現有建築執照資訊系統、建物地籍套繪圖等資料顯示，旨揭土地無申請建築執照資料可稽。」，是故上開地號位於都更範圍內，查無建造執照及使用執照號碼，應屬空地無誤。(詳附件三)

九、前經新北市政府建管單位以新北工建字第1052240679號函澄清後，60建字01474號(60使字188號)，同地段1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1398-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1地號，非屬本案都市更新單元範圍，上開地號屬已建築完成之土地，非屬新北市畸零地使用規則中所稱之畸零地。(詳附件一、二)

十、本案之更新基地範圍內62建2489號(64使字第102號(局部範圍))、63建991(64使字第1981號(局部範圍))，經查使照竣工圖，其地籍申請使照時已分割完成，每筆地號建物於申請時，每棟建築物均有單獨之地號，並各別檢討建蔽率及法定空地，茲都更範圍係以棟位單位合併檢討，並無法定空地重複使用之情形。(詳附件四，原圖大圖影印)

十一、本案西北側同地段1947、1947-2、1948-5、1955、1954、1953、1952、1951，依新北市畸零地使用規則檢討，其最小寬深度均大於新北市畸零地使用規則第三條所規定，非屬面積狹小畸零地。

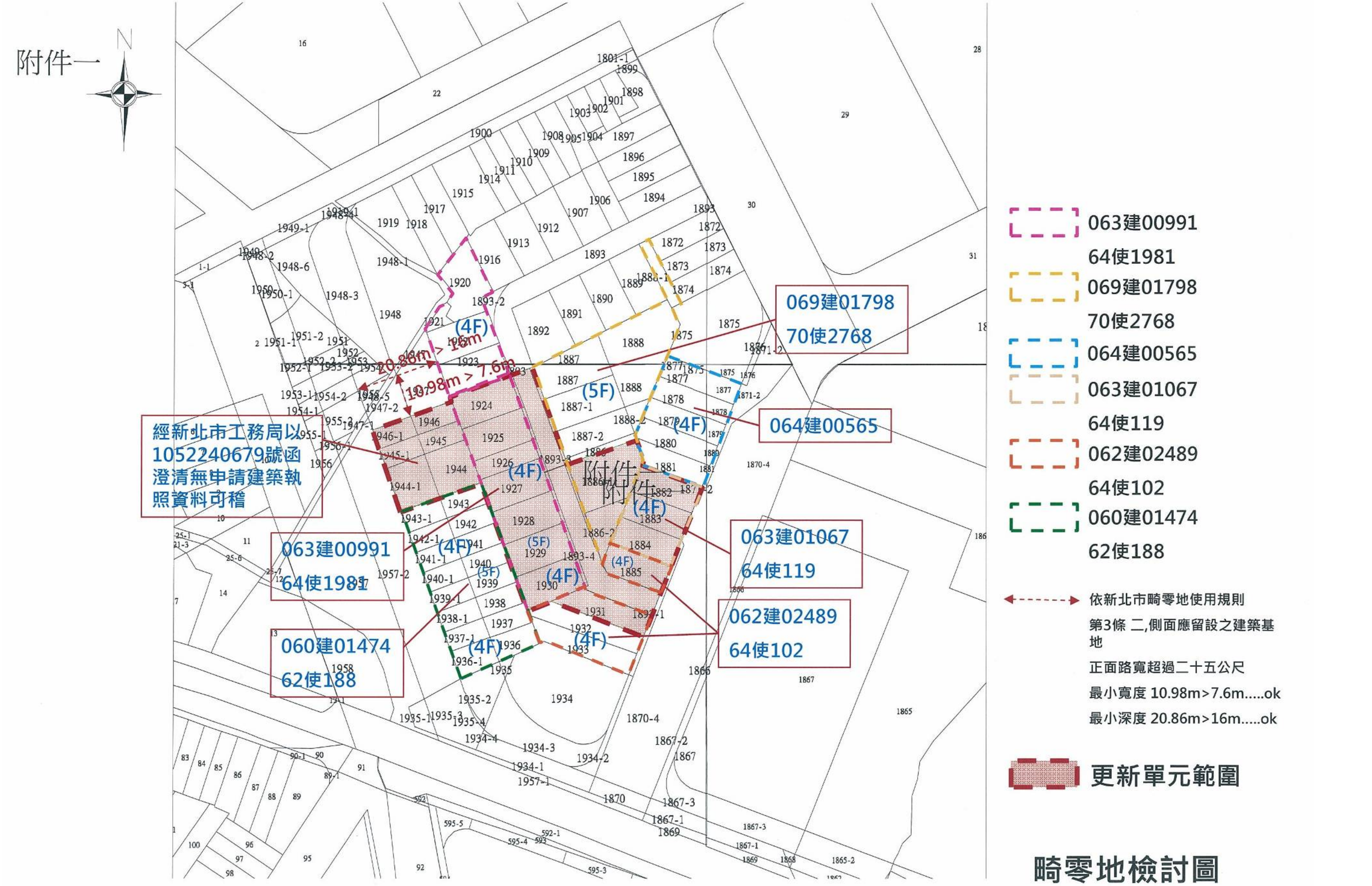
十二、本案之更新基地範圍內70使字第2768號(局部範圍)，依新北市建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則檢討，日後應自再保留2.16米平方(依日後地界測量逕為分割為準)的保留地予70使字第2768號作為法定空地始得建築。(詳附件五)

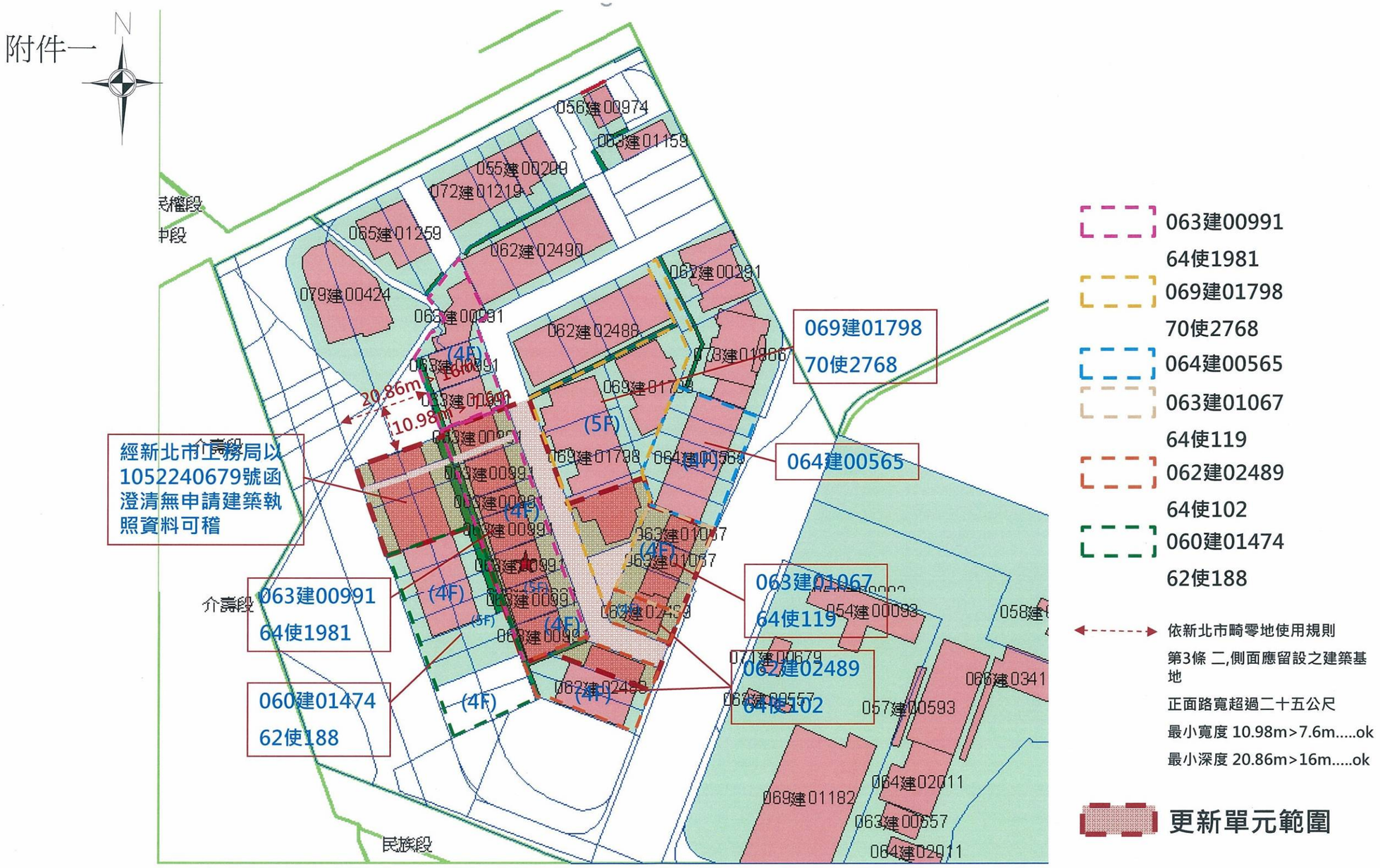
此致

新北市政府城鄉發展局都市更新處

設計人：陳廷杰建築師事務所
建築師：陳廷杰
地址：台北市104中山區松江路309號3樓
電話：(02)2507-9998

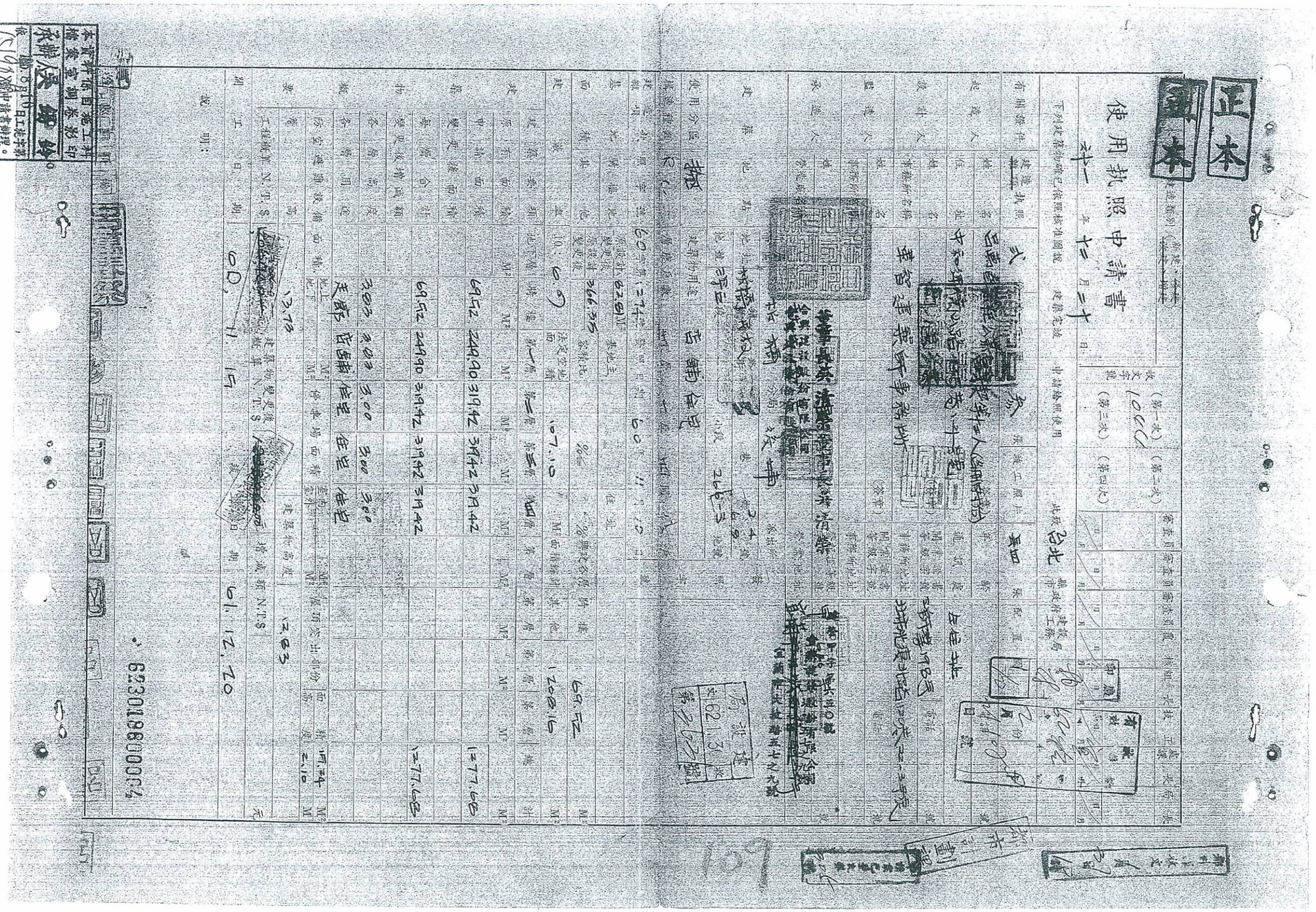
中　華　民　國　一　〇　五　年　十　月　二　十　七　日


附件一
N
經新北市工務局以
1052240679號函
澄清無申請建築執
照資料可稽
063建00991
64使1981
060建01474
62使188
069建01798
70使2768
064建00565
063建01067
64使119
062建02489
64使102
(4F)
(5F)
20.86m > 16m
10.98m > 7.6m
063建00991
64使1981
069建01798
70使2768
064建00565
063建01067
64使119
062建02489
64使102
060建01474
62使188
依新北市畸零地使用規則
第3條 二,側面應留設之建築基地
正面路寬超過二十五公尺
最小寬度 10.98m>7.6m.....ok
最小深度 20.86m>16m.....ok
更新單元範圍
畸零地檢討圖

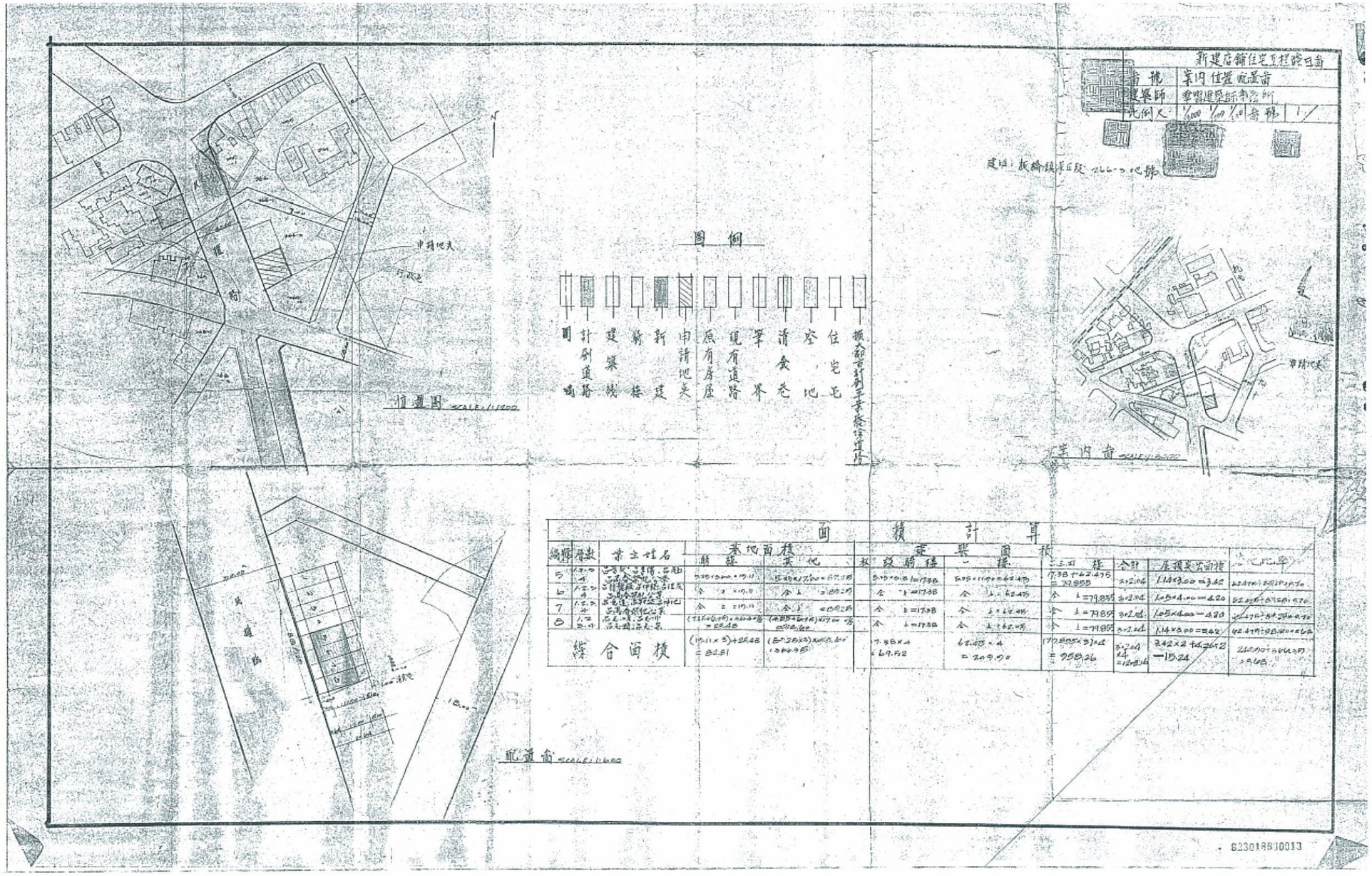

附件一
N
069建01798
70使2768
064建00565
063建01067
64使119
063建00991
64使1981
062建02489
64使102
060建01474
62使188
經新北市工務局以
1052240679號函
澄清無申請建築執
照資料可稽
20.86m
10.98m
依新北市畸零地使用規則
第3條 二,側面應留設之建築基地
正面路寬超過二十五公尺
最小寬度 10.98m>7.6m.....ok
最小深度 20.86m>16m.....ok
更新單元範圍
介壽段
民族段

畸零地檢討圖

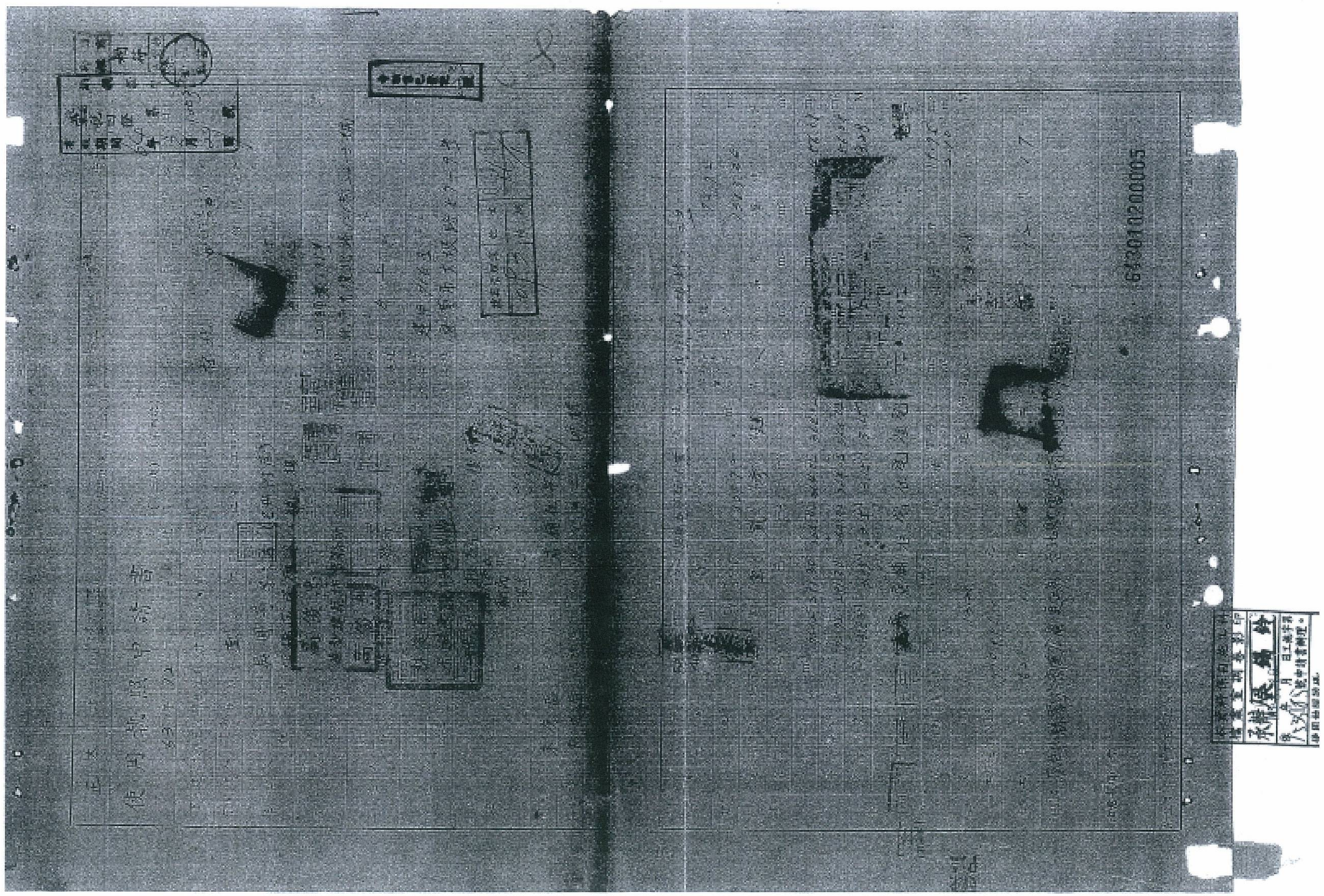
附件二-62使字第188號



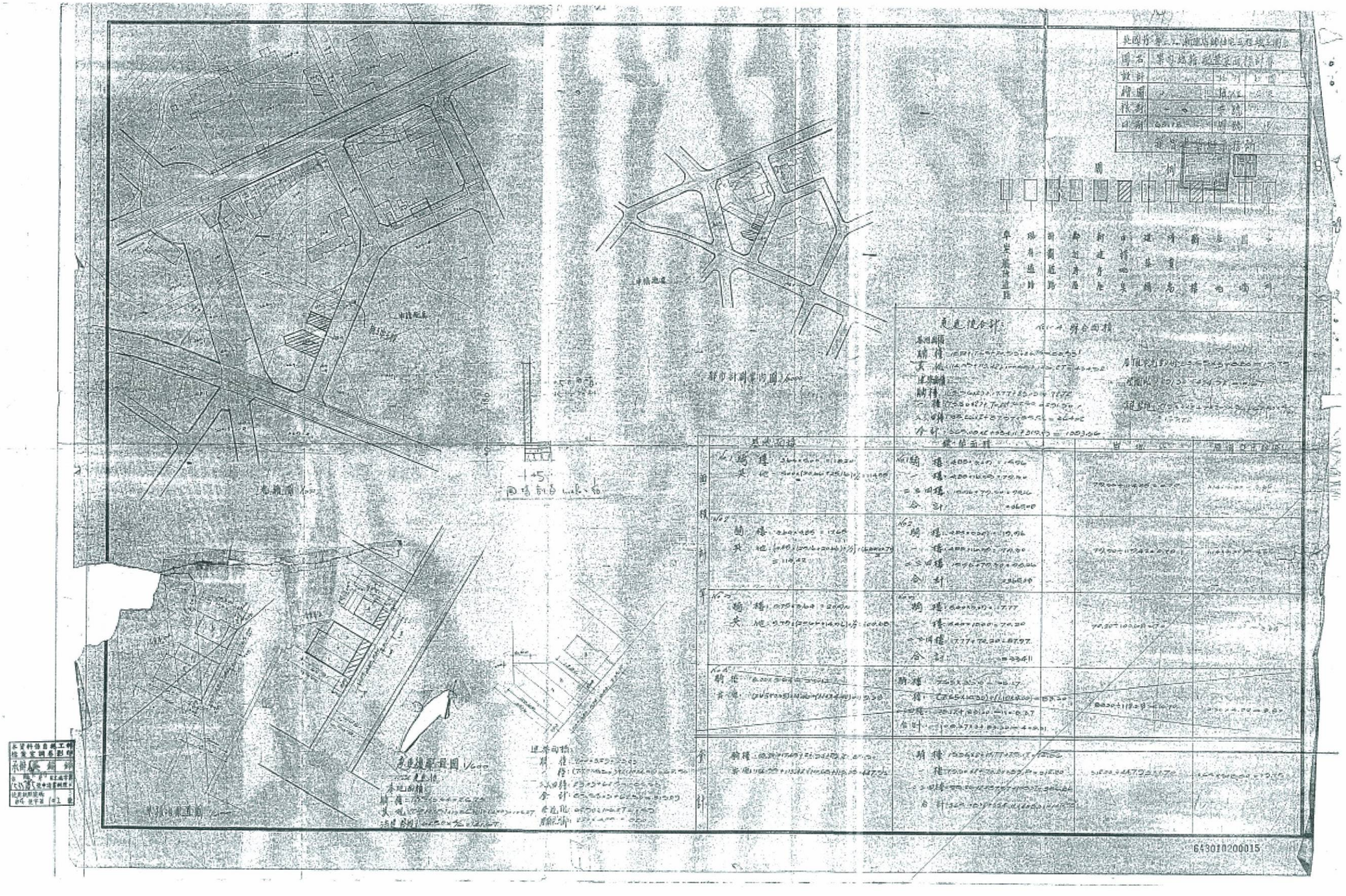
附件二-62使字第188號


新建店鋪住宅工程設計圖
圖號 案內 位置 概要圖
建築師 李對建築師事務所
比例尺 1/600 1/100 1/1 每張 1
建地：板橋鎮華江段 266-3地號
案內圖 SCALE:1/600
圖例
住宅
空地
清爽巷
舉界
現有道路
原有房屋
申請地界
新建
騎樓
建築線
計劃道路
同
擬大都市計劃準商業區建蔽率80%容積率560%
申請地界
行政道
附近圖 SCALE:1/1200
基地
道路
20.00
15.00
1.00
1.50
1.14
1.05
1.42
1.14
1.05
1.42
1.14
1.05
1.42

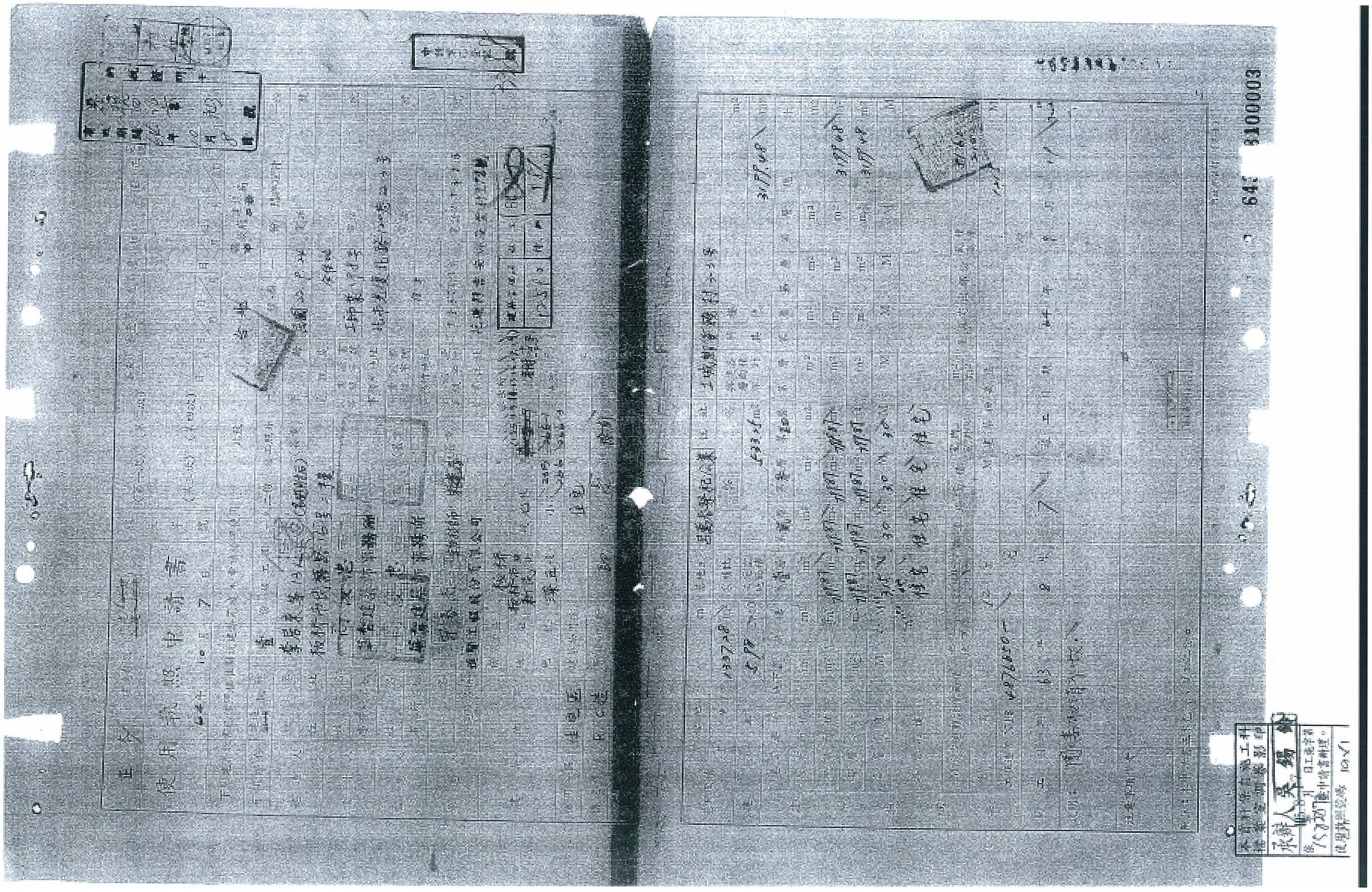
附件二-64使字第102號



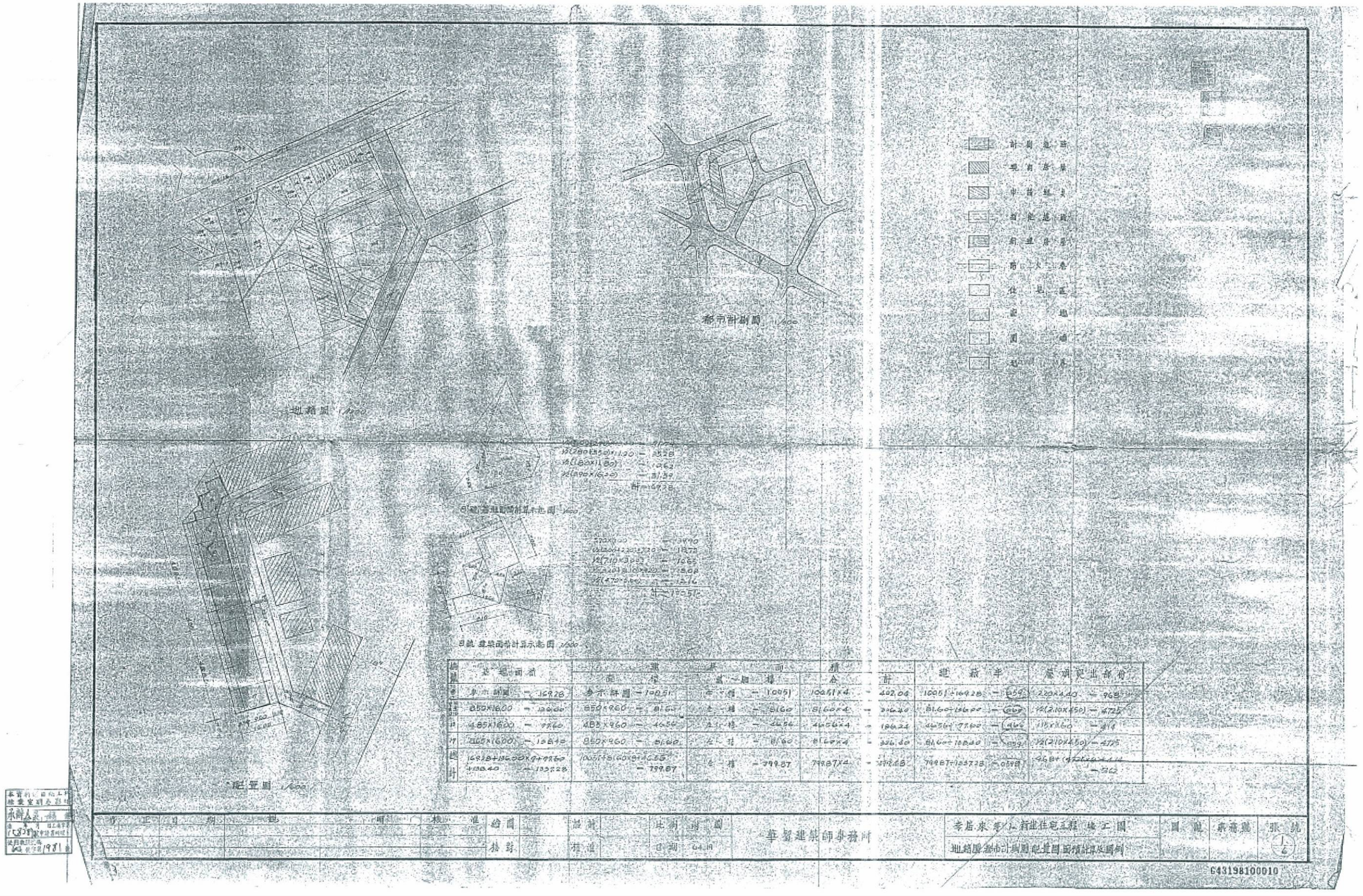
附件二-64使字第102號



附件二-64使字第1981號



附件二-64使字第1981號



使用執照申請書

本 建造類別（新建、修建、改建、增建）

70年 9月 10日

※收文字號 （第一次） （第二次） （第三次） （第四次）

審查員	審查員	審查員	股長	組長	技正	處長	局長
※	※	※	※	※	※	※	※
日/月	日/月	日/月	日/月	日/月	日/月	日/月	日/月

下開建築物業已依照核准圖說建築完竣，申請給照使用 此致 縣市政府建設工務局

有關證件	建造執照	1 份	竣工圖	一式二份	竣工照片	一式二份	地盤圖	一 份	門牌證件	

起造人	姓名	何銓德 等 (如附名冊) (簽章)	年齡	13年9月16日生	電話 3671536 3613436
	住址	板橋市 路 段 巷 弄 號 樓	通訊處	路 巷 弄 號	
設計人	姓名	謝純和	開業證書等級字號	北開證第235號	電話 號
	事務所名稱	謝純和建築師事務所	事務所地址	板橋市民權路16號 弄 號	
監造人	姓名	謝純和 (簽章)	開業證書等級字號	北開證第235號	電話 號
	事務所名稱	謝純和建築師事務所	事務所地址	板橋市民權路16號 弄 號	
承造人	姓名	詹詩華 (簽章)	登記證等級字號	內營甲台省字第4805號	號
	營造廠名稱	詹詩華營造有限公司	營業地址	宜蘭市舊山路160號 巷 弄 號	
建築物名稱					

建築地點	所屬管區	板橋分局 德商 派出所	主任技師簽章	何銓德
	地址	板橋市新埔段7建2,6,8,10,20,22,24,26號	發照字號	70建1798
	地號	中和段 小段 1327 1329 地號		
使用區分	住宅區	建築物用途 集合住宅	建築管理課 70.9.10	
構造種類	鋼筋混凝土造	房間數 伍 房 貳 廳	394 增 所 10	
建造執照	字號 69建1798號	發照日期 69年12月16日		

基地面積	騎樓地	原設計 m²	基地土	如勝本	住址	如勝本							
		變更後 m²											
	其他	原設計 114.41 m²	容積率	80%	興建各層面積除計	騎樓	原設計						m²
		變更後 m²					變更後						
建蔽率		5.04 /10	法定空地面積	431.51 m²		其他	原設計						
							變更後	3348.973					m²

建築物	建築要項	地下層	騎樓	第一層	第二層	第三層	第四層	第五層	第 層	屋頂突出部份	總計
	原有面積 m²										
	申請面積 m²			576.865	636.865	636.865	614.073	570.665		33.54	3038.873
	變更後面積 m²										
	每層合計 m²			576.865	636.865	636.865	614.073	570.665		33.54	3038.873
	變更後增減額 m²										
	各層高度 m			2.85	2.75	2.75	2.77	2.75		2.20	
	各層用途			住宅	住宅	住宅	住宅	住宅			

防空避難設備面積	地上 m²	停車場面積	室內	60 m²		
	地下 300.10 m²		室外	60 m²		
層高	13.85 m	建築物高度	14.95 m	什項工程內容		
工程造價NT$	3702.019 元	建築物變更後造價 NT$	元	增減額NT$	元	

原核發執照字號	69建1798號	規定施工期限	自發照日起	個月內施工
開工日期	69年 8月 14日	竣工日期	70年 8月 10日	
變更說明及理由				
注意事項備考				

附註：1.本申請書正本乙份、副本二份。 2.登記就者免由申請人填寫。 3.建築物無名稱者，建築物名稱欄應填「無」字。

內政部製訂（表十）

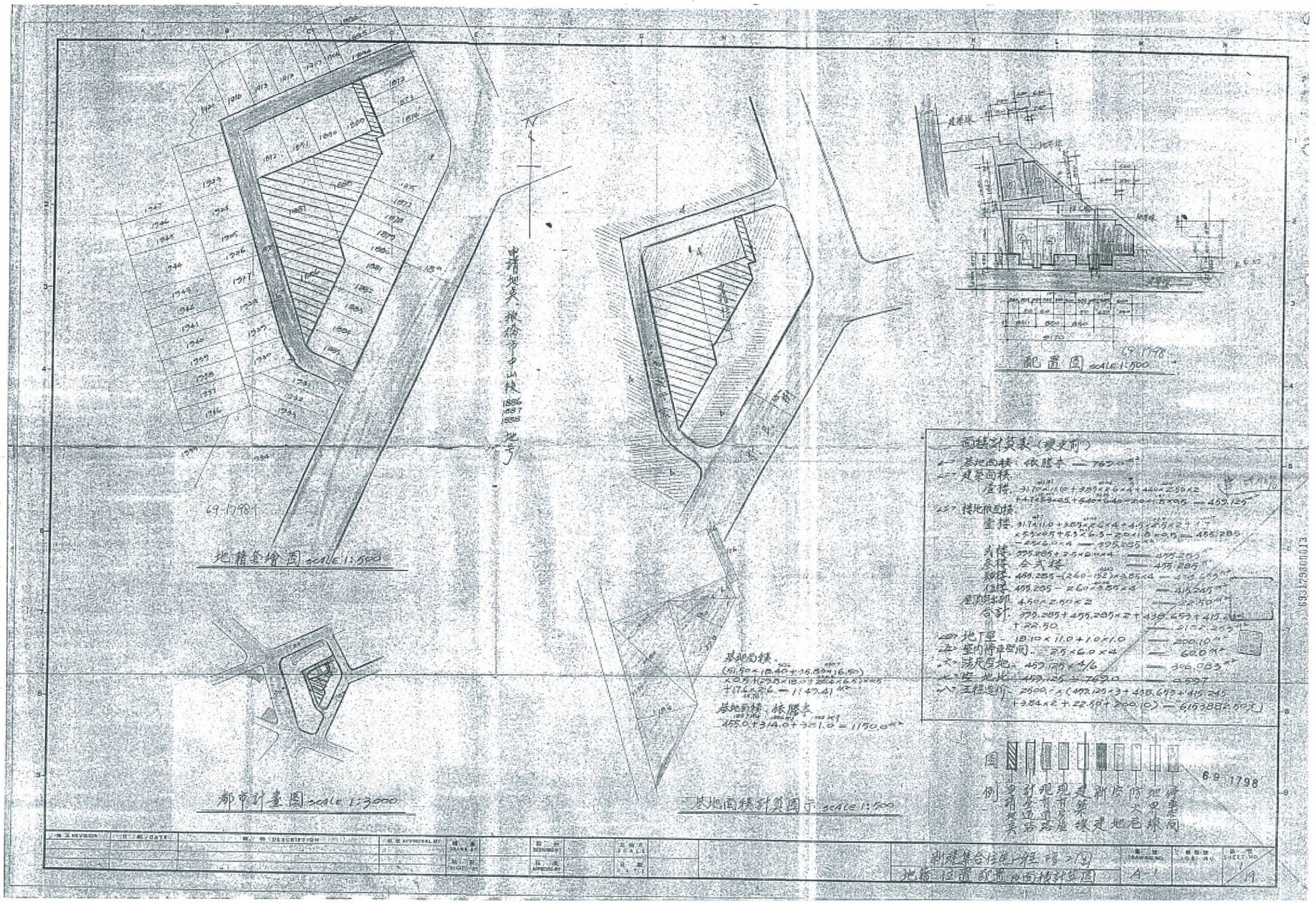
本資料係自地上物檔案室調卷影印
承辦人 吳錫鈴
依 69.12.16 日工務字第 號申請書辦理。
使用執照號碼 70 使字第 2768 號

100008693169

附件二-70使字第2768號

擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案

附件二-70使字第2768號



17-03-06;14:12 ; ; # 3/ 3

正本 附件三

檔　　號：
保存年限：

新北市政府工務局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號5樓
承辦人：郭宇清
電話：(02)29603456 分機5814
傳真：(02)29678534
電子信箱：ae6940@ntpc.gov.tw

104
臺北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：朱時英　君

發文日期：中華民國105年11月25日
發文字號：新北工建字第1052240679號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關板橋區中山段1945、1945-1、1946、1946-1等4筆地號土地電子套繪圖疑義一案，復請查照。

說明：

一、復臺端105年10月17日朱時英字第105100001號函。

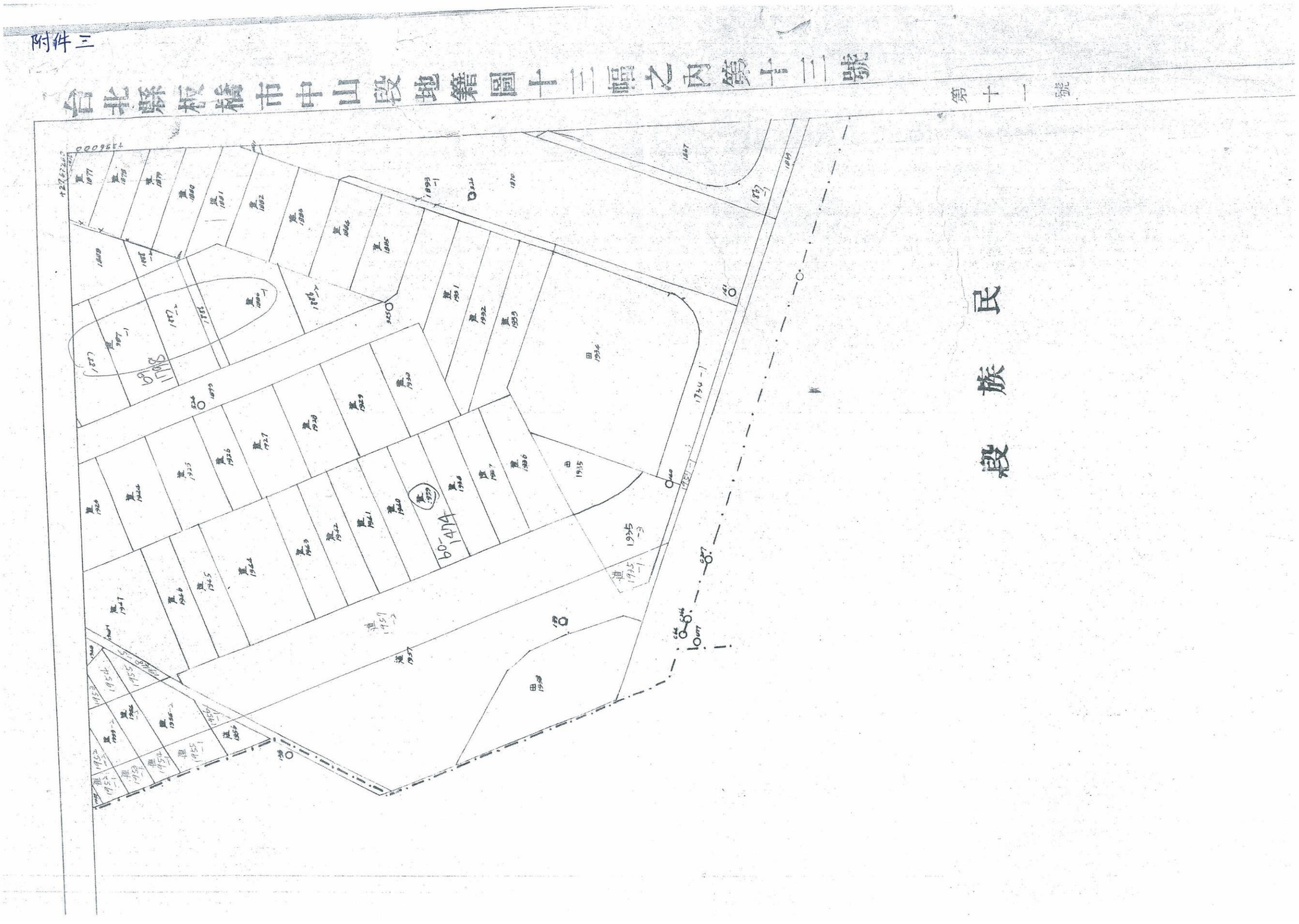
二、有關本局現行查詢基地是否有申請建築執照之作業處理方式，係以查詢建築管理資訊系統及地籍套繪圖等為主，惟套繪作業係自民國65年後始陸續套繪，故僅能就本局現有查詢資料，另電子套繪圖系統目前屬測試階段，且不含合法房屋及公所核發之執照，該系統僅供參考使用，有關建築物套繪圖部分若有需要仍請洽本局臨櫃申請紙本套繪圖影本。

三、經依卷附土地謄本，以及本局現有建築執照資訊系統、建物地籍套繪圖等資料顯示，旨揭土地無申請建築執照資料可稽。

正本：朱時英　君
副本：

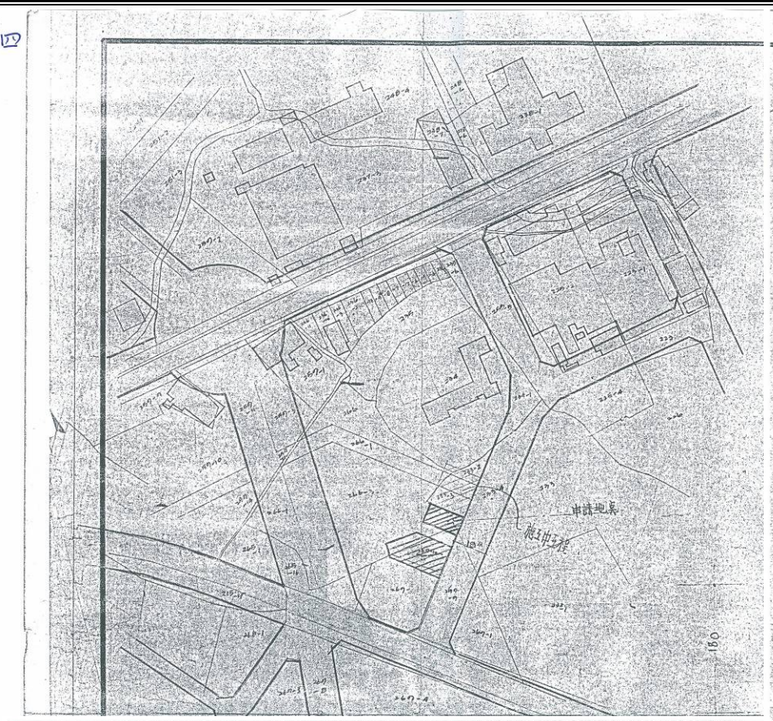
局長 朱惕之

附件三

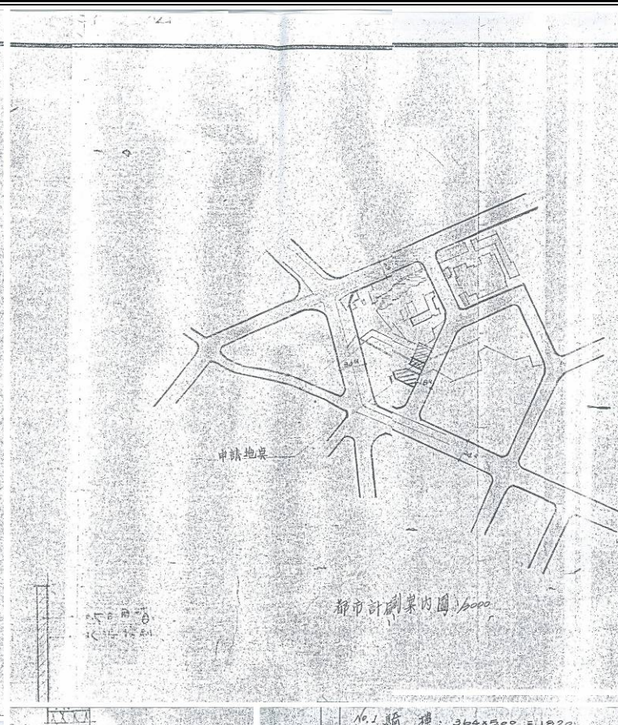


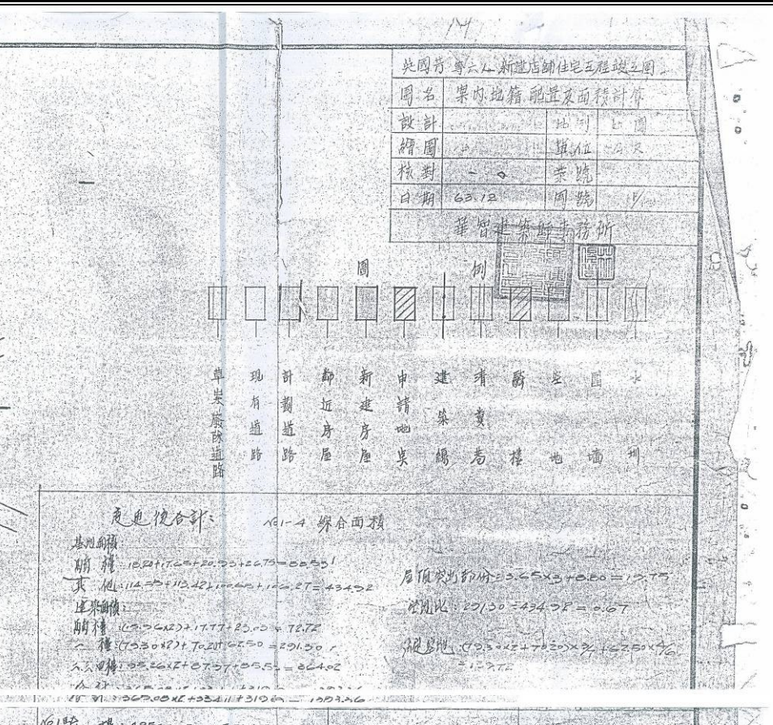

附件三
1928

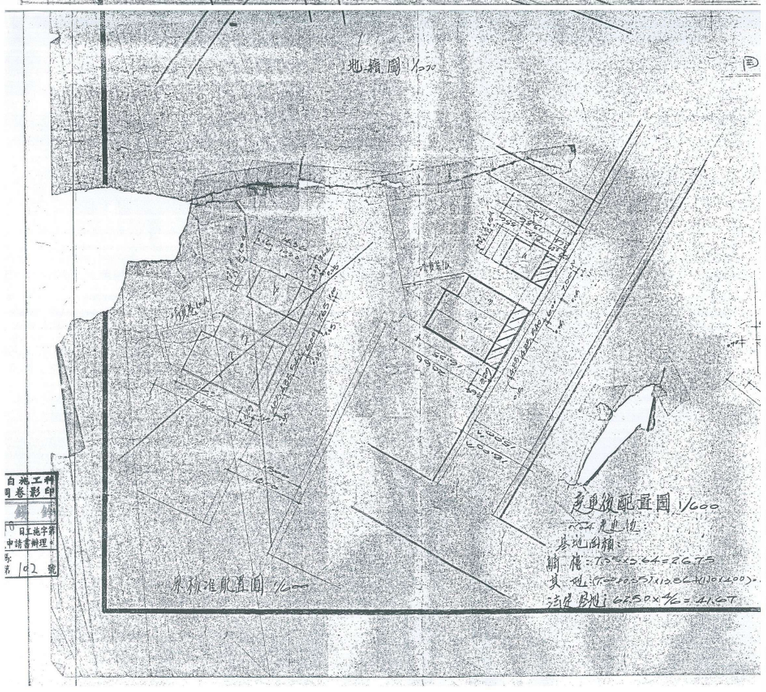
附件四

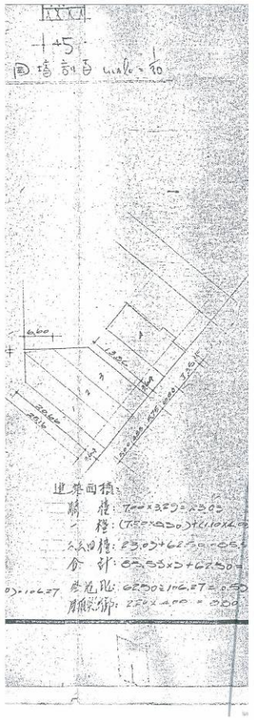


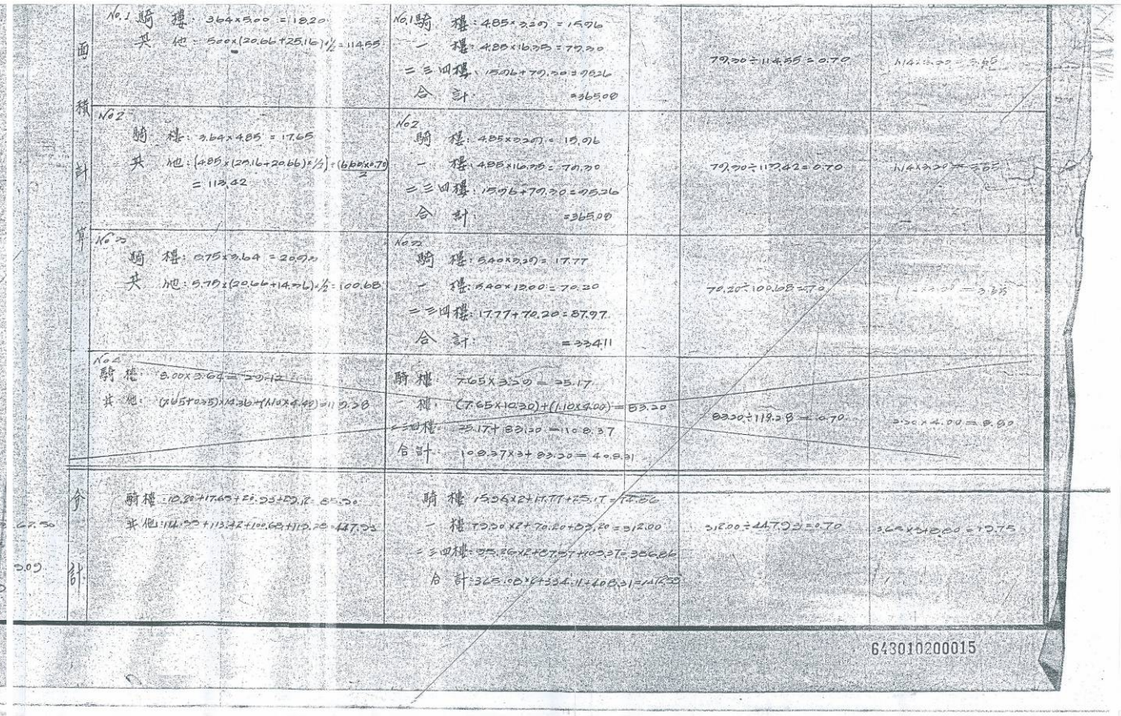
地籍圖 1/1000



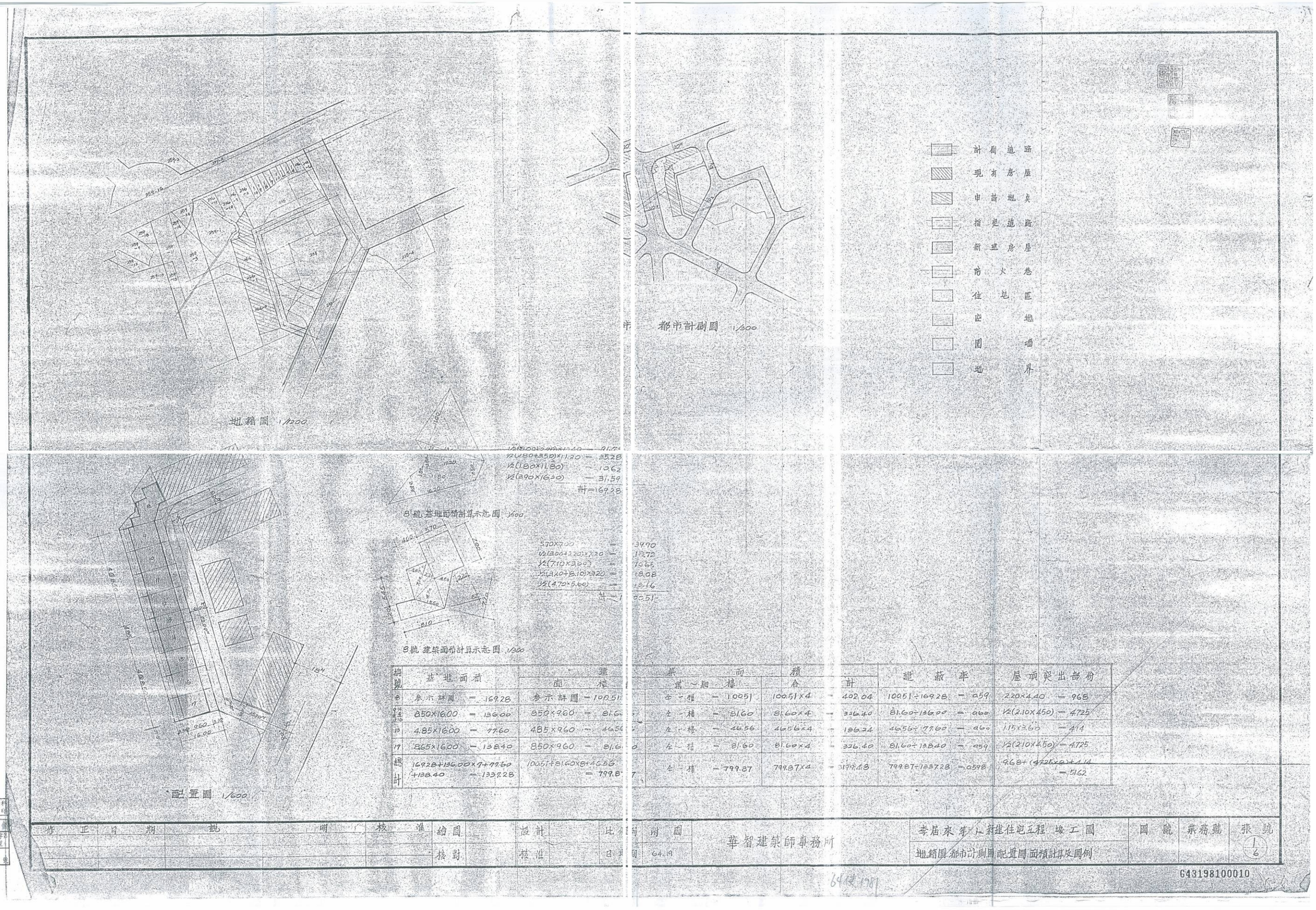








附件四



編號	基地面積	建築面積			建蔽率	屋頂突出部份
		處	樓	合計		
8	參示詳圖 = 169.28	參示詳圖 = 100.51	全一樓 = 100.51	100.51×4 = 402.04	100.51÷169.28 = 0.59	2.20×4.40 = 9.68
9.14	8.50×16.00 = 136.00	8.50×9.60 = 81.60	全一樓 = 81.60	81.60×4 = 326.40	81.60÷136.00 = 0.60	1/2(2.10×4.50) = 4.725
13	4.85×16.00 = 77.60	4.85×9.60 = 46.56	全一樓 = 46.56	46.56×4 = 186.24	46.56÷77.60 = 0.60	1.15×3.60 = 4.14
17	8.65×16.00 = 138.40	8.50×9.60 = 81.60	全一樓 = 81.60	81.60×4 = 326.40	81.60÷138.40 = 0.59	1/2(2.10×4.50) = 4.725
總計	169.28+136.00×7+77.60+138.40 = 1337.28	100.51+81.60×8+46.56 = 799.87	全一樓 = 799.87	799.87×4 = 3199.48	799.87÷1337.28 = 0.598	9.68+(4.725×8)+4.14 = 51.62

修正	日期	說明	核准	繪圖	設計	比例	附圖	華智建築師事務所	李居來等人新建住宅工程 竣工圖	圖號	業務號	張號
				核對	核准	日期	64.19		地籍圖 都市計劃圖 配置圖 面積計算及圖例			1/6

64使1981

643198100010

本資料係因地工科檔案室調卷影印
承辦人 吳錫 [illegible]
依算 月 日工程字第 158289 號申請書辦理
使用執照號碼 64 使字第 1981 號

附件五

本案更新基地範圍內70使字第2768號(局部範圍)，依新北市建築基地於建築基地法定空地分割辦法發布實施前完成法定空地地籍分割土地申請新建、增建及改建檢討處理原則檢討，檢討說明如下：

1. 原來70使字第2768號面積：1149.41㎡
2. 扣除更新範圍後基地面積：1149.41-286=863.41㎡
3. 扣除更新範圍後法定建築面積：863.41*60%=518.046㎡
4. 扣除更新範圍後法定空地面積：863.41*40%=345.364㎡
5. 更新範圍本使照一樓的建築面積：

   6.2*11.0+3.85*2.6+4.4*2.5/2+4.7*2.3/2+5.4*6.4-2.0*1.8/2=128.925
6. 原建蔽率：56.4%
7. 原建築面積：1149.41*56.4%=648.267㎡
8. 原法定空地：1149.41*40=459.76㎡
9. 原建築面積-更新範圍本使照一樓的建築面積：

   648.267-128.925=519.34㎡

   519.34/0.6=865.57㎡

   865.57-863.41=2.16㎡
10. 是故，70使字第2768號(局部範圍)，需另外再保留2.16㎡作為法定空地。

結構安全證明書

茲為新北市板橋區中山段1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1地號等22筆地號(擬定新北市板橋區中山段1928等22筆土地都市更新事業計畫案)，因辦理都市更新，日後擬拆除部分之原有建物，恐影響保留建築物之結構安全，經本公司結構技師檢視標的物拆除後保留建築物之配置狀況，並依建築物原有設計年代之法規設計地震力及材料強度、尺寸、鋼筋配置等進行評估，標的物拆除作業在原有大樑及樓板接合處補強後，應不至於影響保留建築物原有結構設計基準之抗震強度及結構安全性。

此致

新北市政府都市更新處

陳廷杰建築師事務所

建築師：陳廷杰

地址：台北市中山區松江路309號3樓

電話：(02)2507-9998

中 華 民 國 105 年 10 月 31 日

三、使照範圍剩餘部分共同壁之後續處理方式

結構安全證明書

茲為新北市板橋區中山段 1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1 地號等 22 筆地號(擬定新北市板橋區中山段 1928 等 22 筆土地都市更新事業計畫案)，因辦理都市更新，擬拆除原有建物，恐影響剩餘建築物之結構安全，經本所之結構技師檢視標的物拆除後剩餘建築物並依原設計年代之法規設計地震力及原結構之材料強度、尺寸、鋼筋配置，經電腦程式分析，標的物拆除後原有大樑及樓板接合處經補強後，並未影響剩餘建築物依原結構設計之抗震強度，剩餘建物依原設計年代之法規設計地震力應屬安全。

此致

新北市政府都市更新處

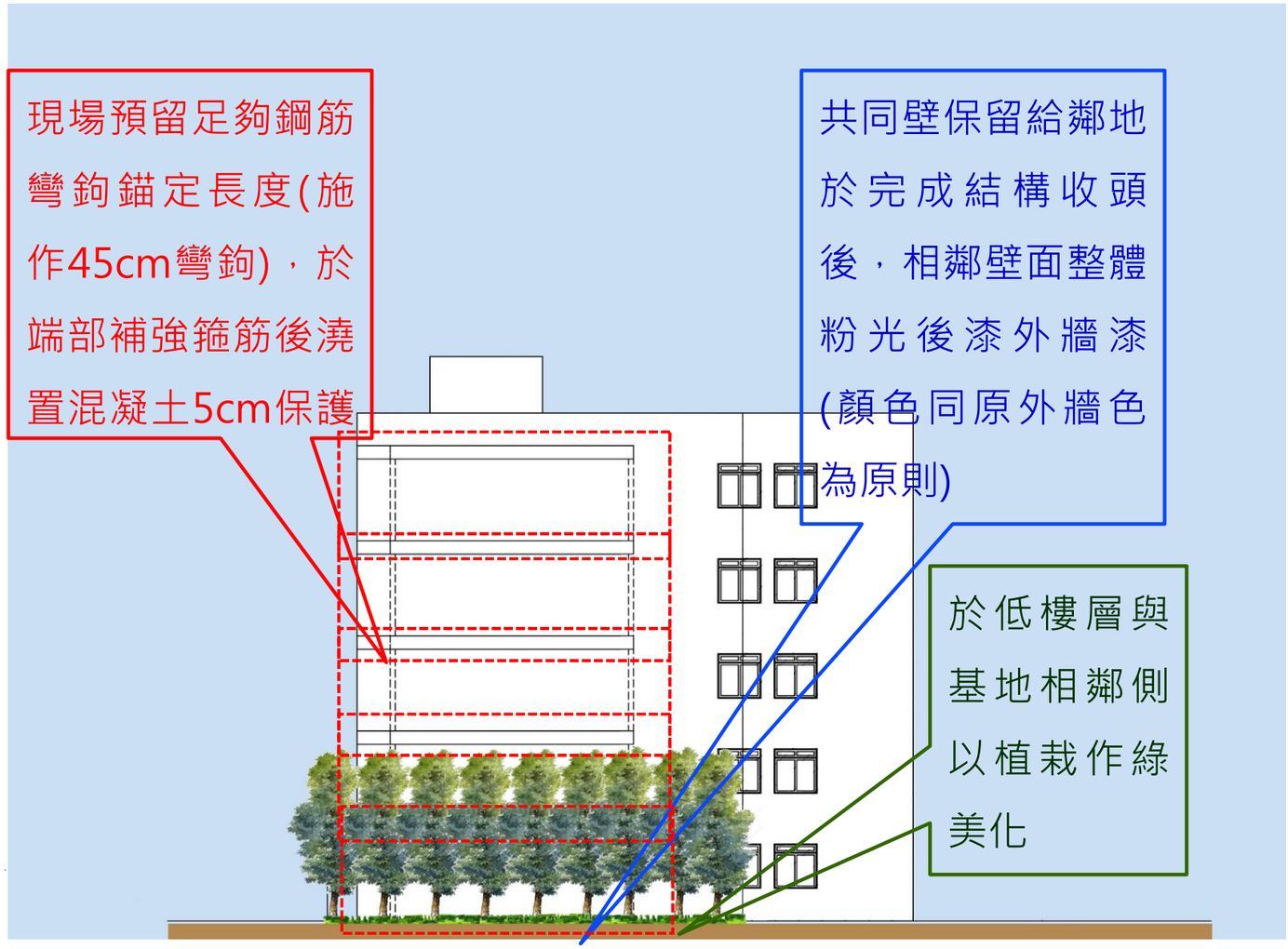
施振華建築師事務所

建築師：施振華

地　址：新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號 3 樓

電　話：(02)2955-2882

中　華　民　國　一　〇　七　年　一　月　十　八　日



Supertech Consultants International
超偉工程顧問有限公司

5F., No. 185, Sec. 1, Dunhua S. Rd., Da'an Dist., Taipei City 106,Taiwan
TEL：(886) 2- 2781-5011 FAX：(886) 2- 2773-7697
E-mail：supertek@ms12.hinet.net

(台灣) 106 台北市大安區敦化南路一段 185 號 5 樓
電話：(886) 2- 2781-5011 傳真：(886) 2- 2773-7697
電子信箱：supertek@ms12.hinet.net

新北市板橋區中山段1882等45筆地號

拆除結構計算書

超偉工程顧問有限公司 陳福松 技務字第001393號 結構工程技師

結構設計：超偉工程顧問有限公司
日　　期：中華民國 114 年 7 月

目　錄

1 結構基本設計說明 1-1
1.1 建築物概述 1-1
1.2 結構系統說明 1-1
1.3 結構分析與設計 1-1
1.4 建築物服務載重 1-2
2 結構材料強度與規格 2-1
2.1 混凝土 2-1
2.2 鋼筋 2-1
3 設計載重計算 3-1
3.1 樓版設計載重 3-1
3.2 各層樓版設計載重 3-1
3.3 各樓層重量計算 3-1
4 結構分析 4-2
4.1 結構分析模型之說明 4-2
4.2 結構分析模型 4-2
4.3 結構分析基本載重與設計載重組合 4-3
5 分析結果及說明 5-1
6 補強圖說 6-1

結構安全說明

有關「新北市板橋區中山段 1882 地號等 45 筆土地新建工程」，因新建集合住宅工程擬拆除原有建物局部區域，恐影響剩餘建築物之結構安全，經本公司專業技師檢討標的物拆除後剩餘建築物依原結構之材料強度、尺寸及鋼筋配置，並依設計年代之法規設計地震力進行電腦程式分析，標的物拆除後原有大梁接合處經補強後，並未影響剩餘建築物依原結構設計之抗震強度，剩餘建物依原設計年代之法規設計地震力應屬安全，詳細結構分析說明及設計檢核結果請參詳如後。

此致

新北市政府工務局

超偉工程顧問有限公司 陳福松 技師字第001333號 結構工程技師

立書單位：超偉工程顧問有限公司

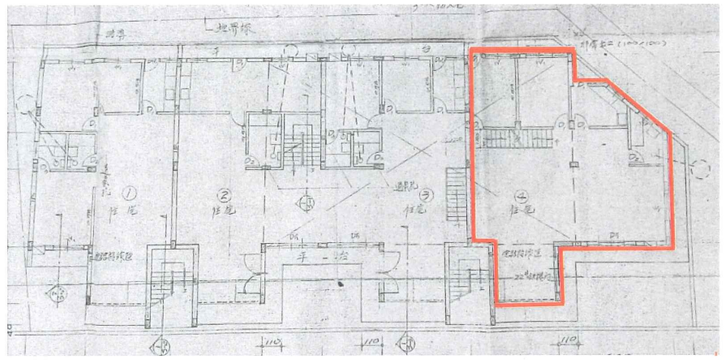
負責人(結構技師)：陳福松

中 華 民 國 一 一 四 年 七 月

1 結構基本設計說明

1.1 建築物概述

本工程工址位於新北市板橋區中山段，因新建集合住宅擬拆除原有建物局部區域 (詳下圖紅框所示)，恐影響剩餘建築物之結構安全，經本公司檢討標的物拆除後剩餘建築物依原結構之材料強度、尺寸及鋼筋配置，並依原設計年代之法規設計地震力進行電腦程式分析，比對所需鋼筋及設計圖說之配筋。



1.2 結構系統說明

本工程建物採鋼筋混凝土構造。

1.3 結構分析與設計

本工程結構分析採用電腦程式 ETABS V 9.7.4 進行檢核。

1.4 建築物服務載重

1.4.1 靜載重

A. 混凝土	2.40 t/m^3
B. 水泥粉刷	0.04~0.06 t/m^2
C. 水泥砂漿	0.04 t/m^2
D. 隔間牆	0.10 t/m^2

1.4.2 活載重

A. 屋頂	0.15 t/m^2
B. 2F~5F	0.20 t/m^2

1.4.3 設計地震力

設計地震力依據原始結構計算書，屬當時之中度地震區。

設計水平總橫力

$$V = Z \cdot K \cdot C \cdot W = 1 \times 1 \times 0.1 \times W$$

$$\mathrm{W} = \mathrm{D.L.} + \frac{1}{4} L.L.$$

2 結構材料強度與規格

2.1 混凝土

混凝土第 28 天齡期之最小抗壓強度 f_c' 規定如下：

結構混凝土	f_c'=210 kgf/cm^2

2.2 鋼筋

鋼筋採竹節鋼筋，其最小降伏強度 f_y 規定如下：

#3 及以上	f_y=2800 kgf/cm^2

3 設計載重計算

3.1 樓版設計載重

R1F						
	(1) 樓版(12cm)	2.40	x	0.120	m	0.29
	(2) 水泥粉刷					0.06
	(3) 防水壓層					0.02
	(4) 水泥砂漿					0.04
					D.L.	0.41 tf/m^2
					L.L.	0.15 tf/m^2
2F~5F						
	(1) 樓版(12cm)	2.40	x	0.120	m	0.29
	(2) 水泥粉刷					0.04
	(3) 隔間牆					0.10
					D.L.	0.43 tf/m^2
					L.L.	0.20 tf/m^2

3.2 各層樓版設計載重

樓層	高度 (m)	D.L. (tf/m^2)	L.L. (tf/m^2)	用途
R1F	3.00	0.41	0.15	屋頂
2F~5F	3.00	0.43	0.20	住宅

註：(1) 機房除特別規定外，L.L. = 0.5tf/m^2
(2) 水箱重量依具實際狀況計算

3.3 各樓層重量計算

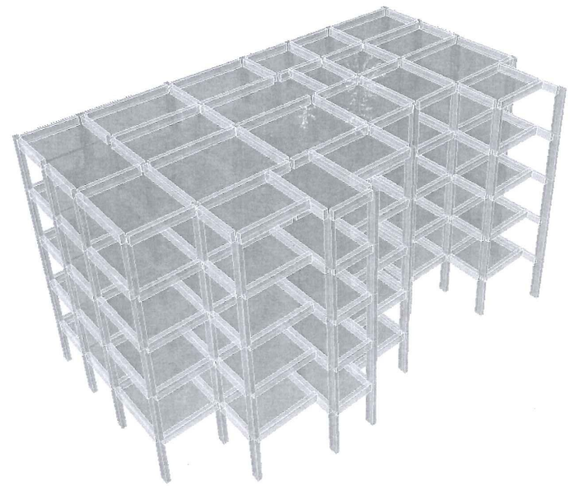
R1F					
(1) 版	0.41	x	327.69	=	133.70
(2) 四分之一活載重	0.04	x	327.69	=	12.29
(3) 柱	由 ETABS MODEL 得			=	15.32
(4) 梁	由 ETABS MODEL 得			=	44.03
(5) RC外牆	0.48tf/m2 * 2.5 / 2 * 52.4 + 0.48tf/m2 * 2.5 / 2 * 0.3 * 54.5				41.25
	0.75 tf/m^2			=	246.58 tf
2F~5F					
(1) 版	0.43	x	327.69	=	140.25
(2) 四分之一活載重	0.05	x	327.69	=	16.38
(3) 柱	由 ETABS MODEL 得			=	30.64
(4) 梁	由 ETABS MODEL 得			=	44.03
(5) RC外牆	0.48tf/m2 * 2.5 * 52.4 + 0.48tf/m2 * 2.5 * 0.3 * 54.5				82.50
	0.96 tf/m^2			=	313.80 tf

4 結構分析

4.1 結構分析模型之說明

結構分析程式採用 ETABS V9.7.4。

4.2 結構分析模型



3D 分析模型

4.3 結構分析基本載重與設計載重組合

基本載重

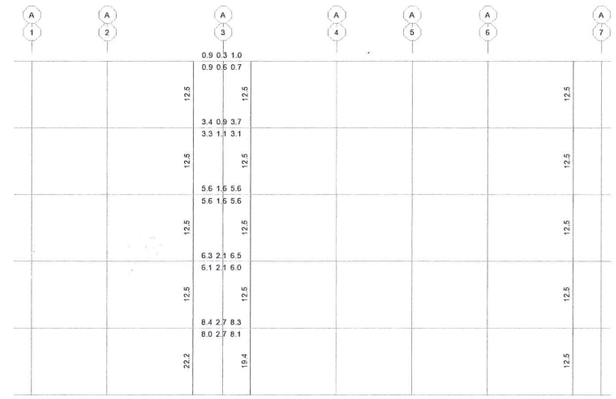
a. 靜載重 D.L.
b. 活載重 L.L.
c. 水平地震力
1)地震方向 0 度 EQX
2)地震方向 90 度 EQY

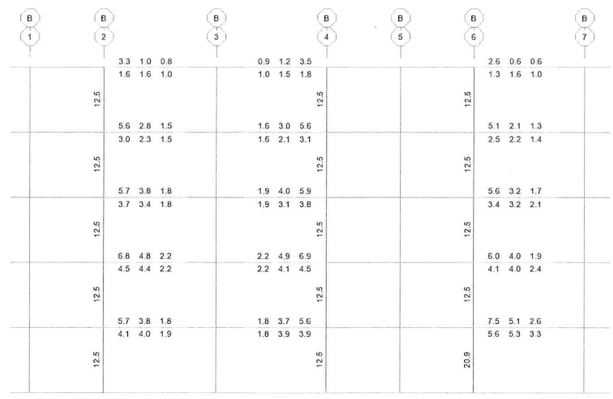
結構構件設計載重組合

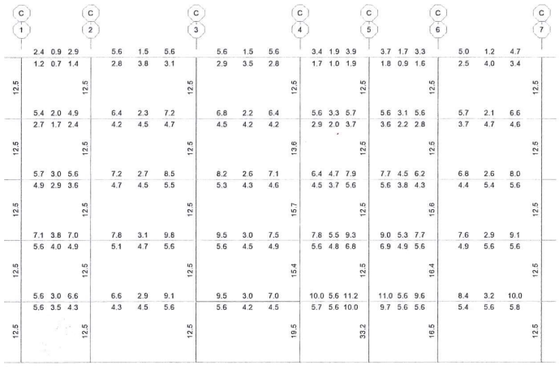
NO	D.L.	L.L.	EQX	EQY
1	1.0	1.0	—	—
2	1.0	1.0	+1.0	—
3	1.0	1.0	-1.0	
4	1.0	1.0		+1.0
5	1.0	1.0		-1.0

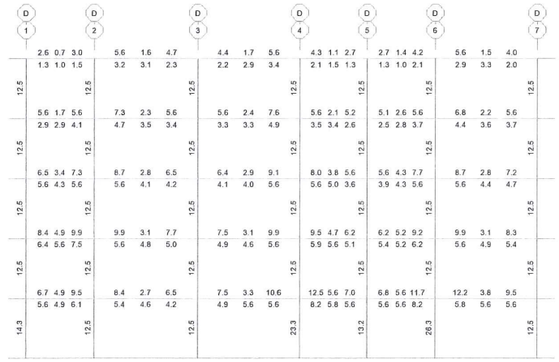
5 分析結果及說明

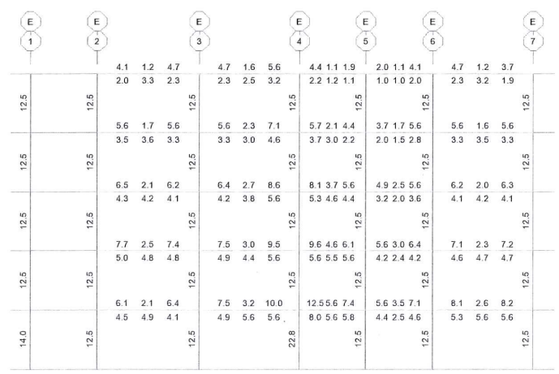
分析結果

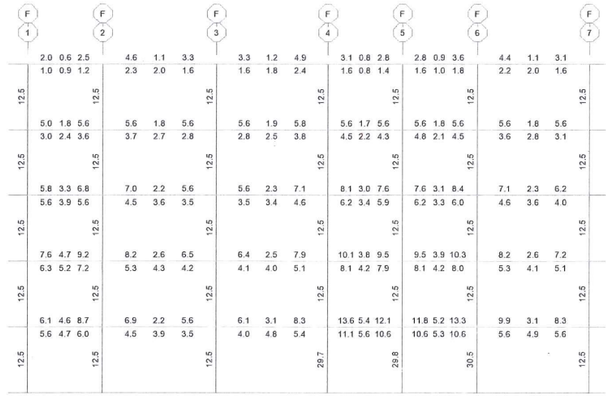








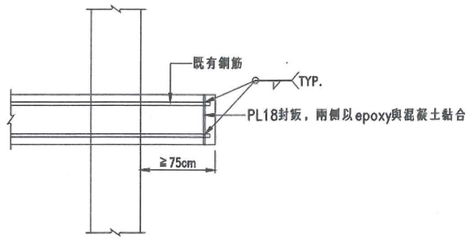




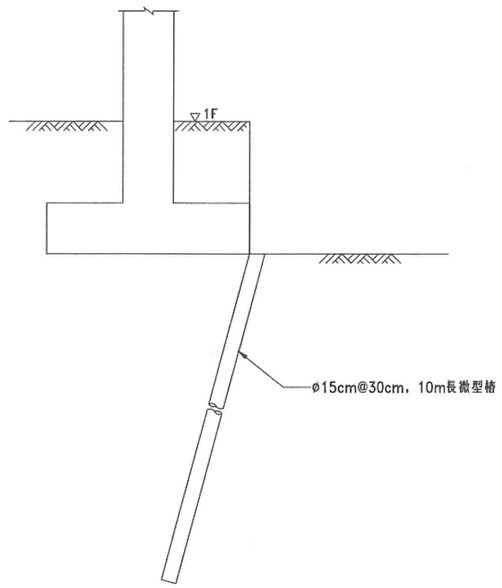
說明

1. 剩餘建築物依據建築物興建當時的法規地震力分析，不考慮施工誤差及材料老化效應。
2. 為確保剩餘建築物鋼筋應力得以充分發揮，拆除物與剩餘建築物間之相關介面需施作適當補強。
3. 分析結果比對剩餘建築物在興建當時的法規設計地震力作用下，原始配筋與分析所需配筋差異不大，顯示拆除後不影響剩餘建築物依據原始法規設計地震力的結構安全性。

6 補強圖說



梁切斷補強圖



基礎補強圖

四、使照範圍剩餘部分法定空地檢討

說明書

本案更新基地範圍內 70 使字第 2768 號(局部範圍)，新北市板橋區中山段 1886-1、1886-2 列入本案更新範圍；1886-1 地號無涉及剩餘法定空地及畸零地，說明如下:

(一) 70 使字第 2768 號

1.基地面積：1149.41 ㎡

2.建築面積：1149.41*56.4%=648.27 ㎡

3.本次更新拆除面積：123.795 ㎡

4.扣除拆除範圍後建築面積：648.27-123.795=524.475 ㎡

5.扣除拆除範圍後法定空地面積：524.475/60%=874.125 ㎡

6.更新範圍 1886-1、1886-2 地號面積：209+77=286 ㎡

7.剩餘法定空地檢討：1149.41-286+79.86(保留鄰地應留設法定空地面積詳 4-8)=943.27 ㎡

8.檢討：943.27 ㎡ ≧ 874.125 ㎡ ,OK!

(二)建照變更前(1886、1886-1、1886-2、1887、1887-1、1887-2 等 6 筆地號)

1.基地面積：769.00 ㎡

2.建築面積：459.125 ㎡

3.本次更新拆除面積：123.795 ㎡

4.扣除拆除範圍後建築面積：459.125-123.795=335.33 ㎡

5.扣除拆除範圍後法定空地面積：335.33/60%=558.88 ㎡

6.更新範圍 1886-1、1886-2 地號面積：209+77=286 ㎡

7.剩餘法定空地檢討：769.00-286+79.86(保留鄰地應留設法定空地面積詳 4-8)=562.86 ㎡

8.檢討：562.86 ㎡ ≧ 558.885 ㎡,OK!

(三)鄰地應保留之法定空地檢討

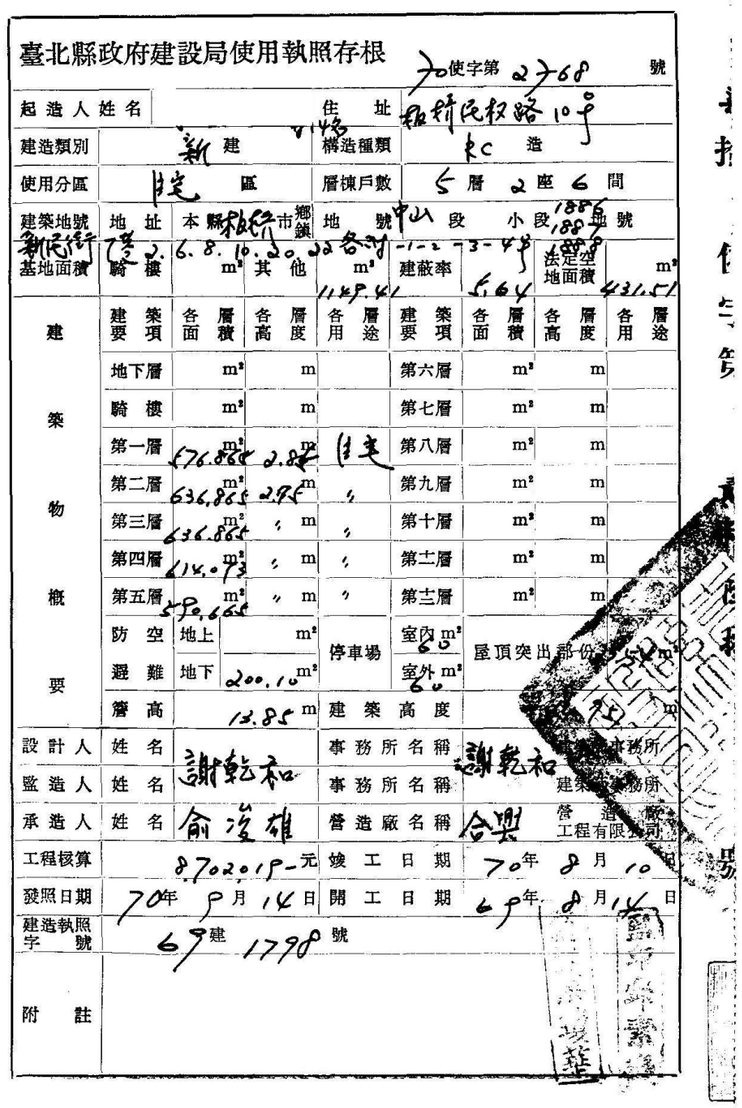
1.1886、1887、1887-1、1887-2 等 4 筆地號(非更新範圍)基地面積：483.00 ㎡

2.拆除後建築面積：337.65 ㎡

3.拆除後需留設之基地面積：337.65/60%=562.75 ㎡

4.面積檢討：562.75-483.00=79.75 ㎡

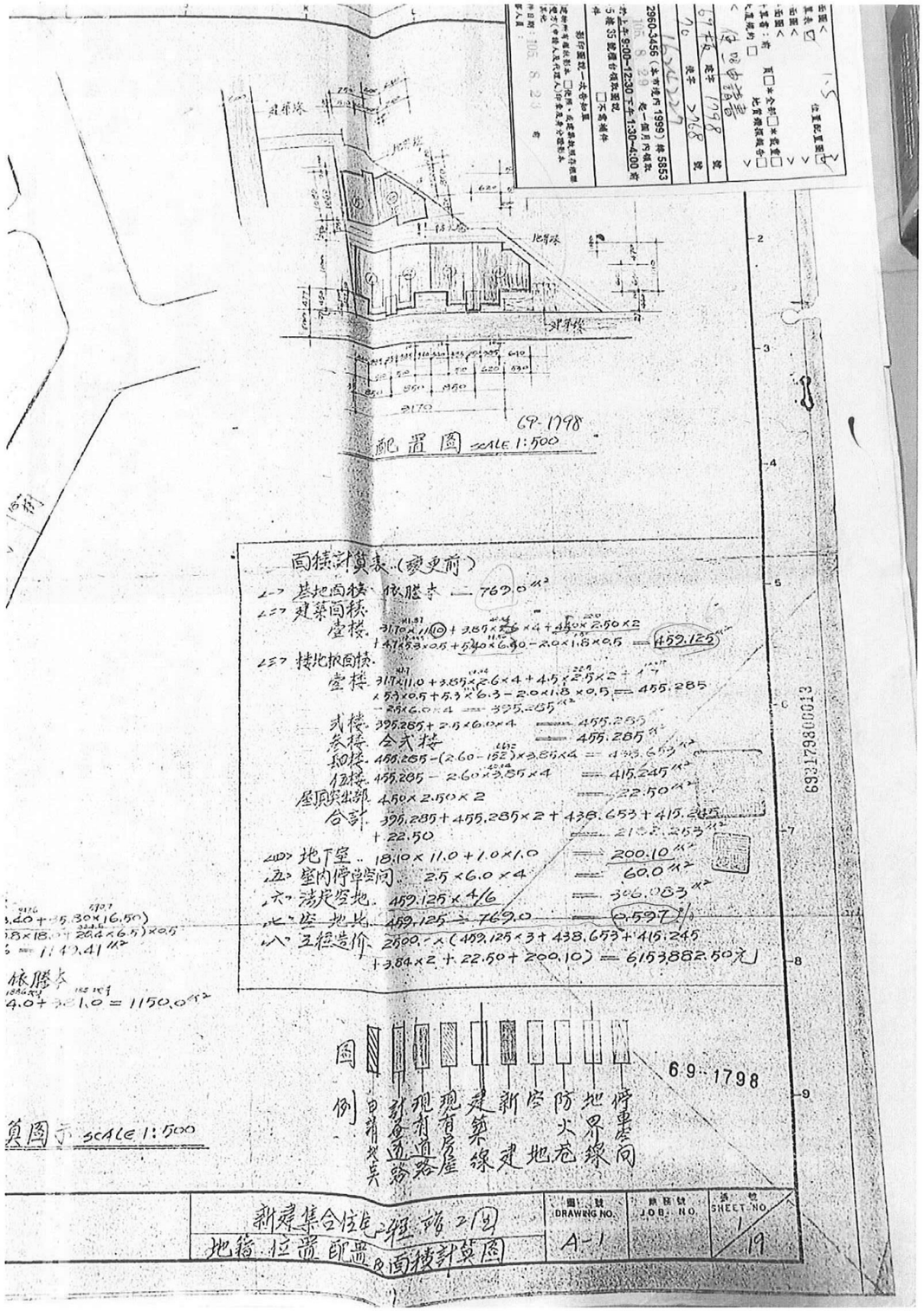
5.實際留設之面積：79.86 ㎡(保留鄰地應留設法定空地面積詳 4-8) ≧ 79.75 ㎡,OK!



臺北縣政府建設局使用執照存根

70使字第 2768 號

起造人姓名				住址	板橋民權路10号					
建造類別	新建			構造種類	RC造					
使用分區	住宅區			層棟戶數	5層 2座 6間					
建築地號	地址 本縣板橋市鄉鎮			地號 中山段 小段 1886 1888 地號						
基地面積	騎樓	m²	其他	m²	1149.41 建蔽率	56%	法定空地面積	431.57 m²		
建築概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途		
	地下層	m²	m		第六層	m²	m			
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m			
	第一層	476.88 m²	2.8 m	住宅	第八層	m²	m			
	第二層	636.88 m²	2.8 m	〃	第九層	m²	m			
	第三層	636.88 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m			
	第四層	614.03 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m			
	第五層	580.68 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m			
	防空	地上 m²		停車場	室內 85 m²	屋頂突出部份	54 m²			
	避難	地下 200.10 m²			室外 m²					
	簷高	12.85 m		建築高度			19.70 m			
設計人	姓名	謝乾和		事務所名稱	謝乾和		建築師事務所			
監造人	姓名	謝乾和		事務所名稱			建築師事務所			
承造人	姓名	俞淺雄		營造廠名稱	合興		營造廠工程有限公司			
工程核算	8,702,015 元			竣工日期	70年 8月 10日					
發照日期	70年 5月 14日			開工日期	69年 8月 14日					
建造執照字號	69建 1798 號									
附註										

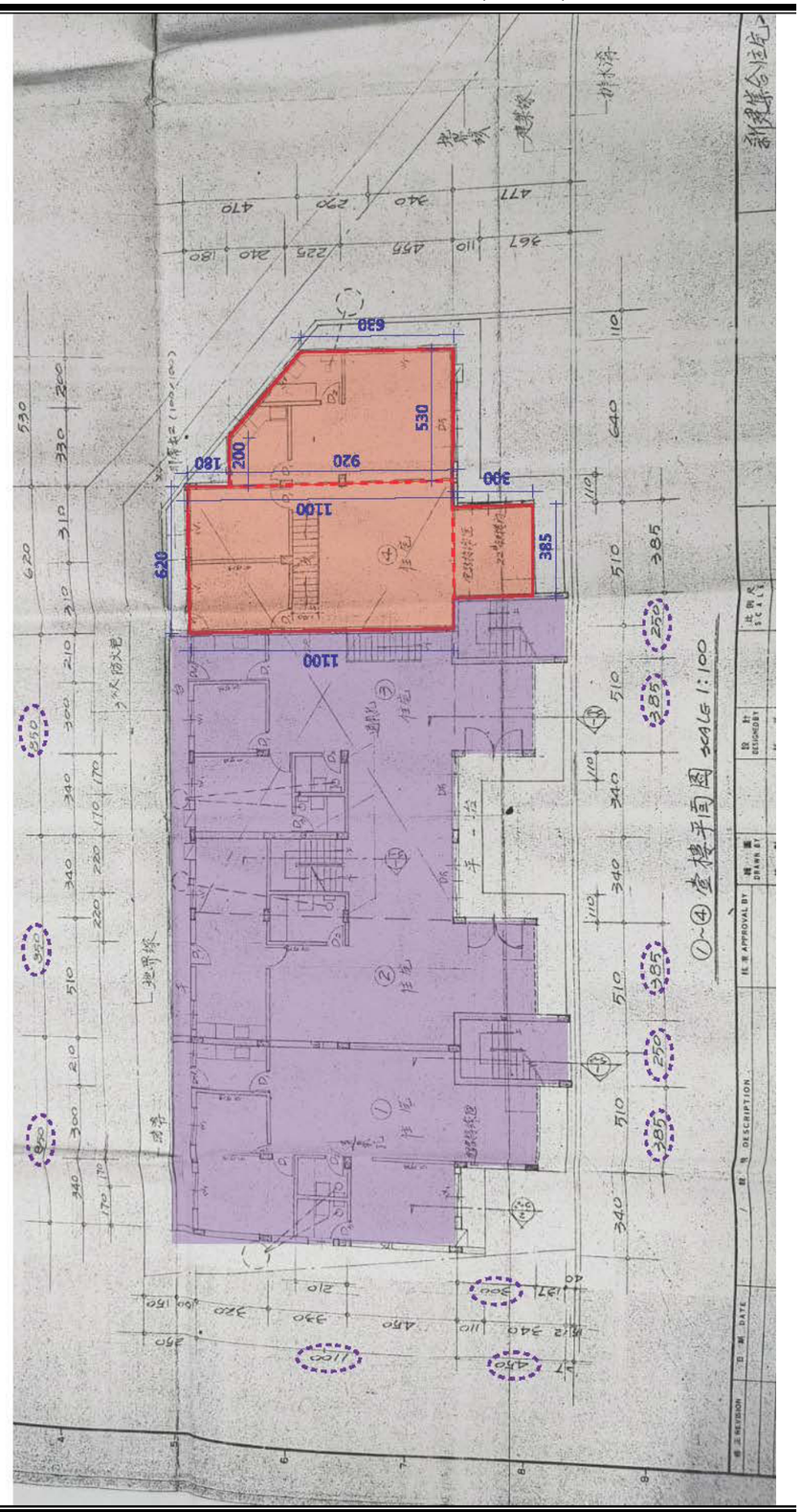


更新範圍拆除範圍

拆除面積: 11.00*6.20+0.5*(11.00+6.30)*5.30-0.5*1.80*2.00+3.00*3.85=123.795㎡

拆除後建築面積範圍

拆除後建築面積: 8.5*11*3+3*3.85*3+2.5*4.5*2=337.65㎡

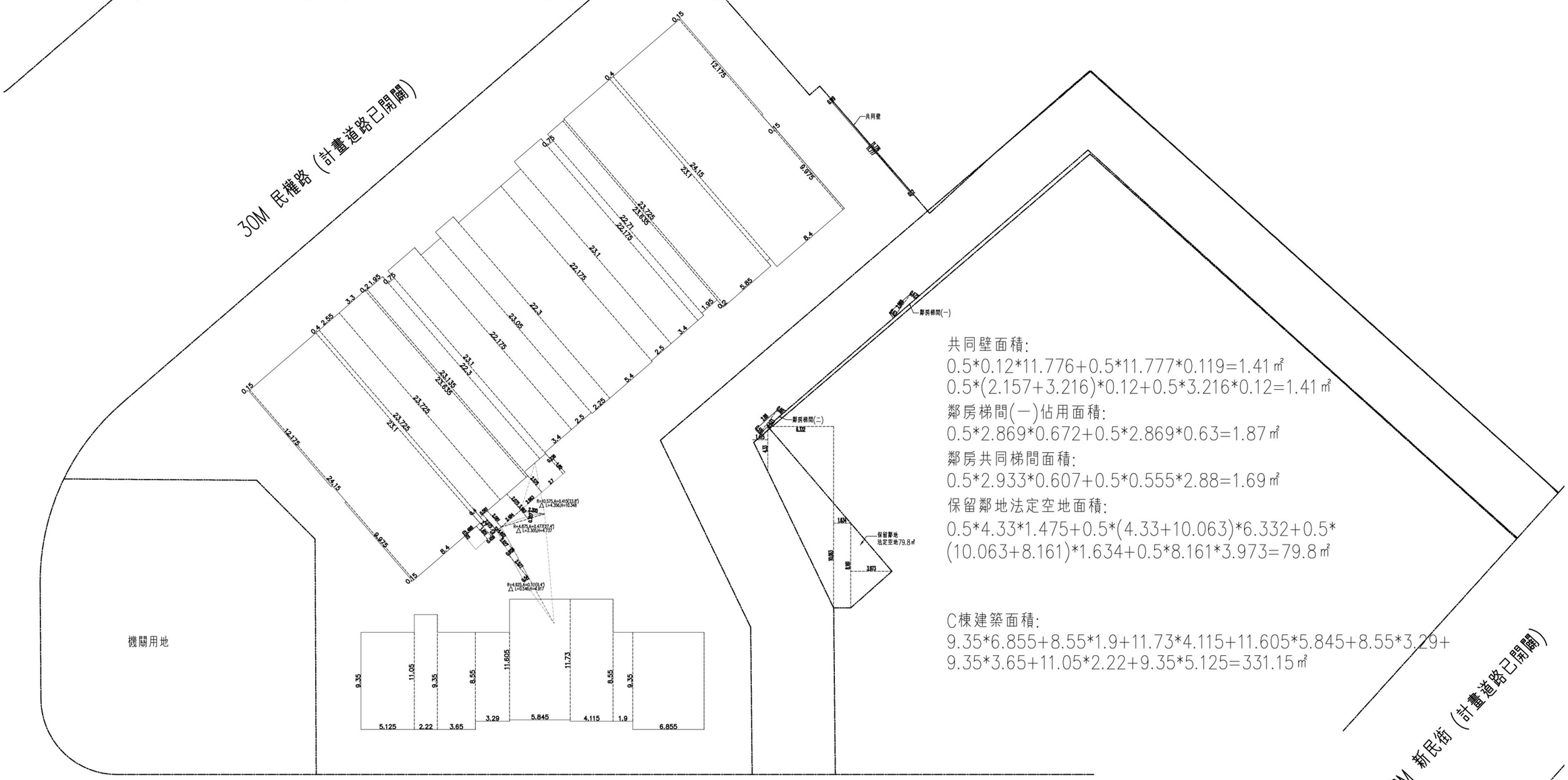


A、B棟建築面積:
12.175*0.15+9.975*0.15+24.15*8.4+23.1*0.4+23.725*5.85+23.635*0.2+22.71*1.95+22.175*0.75+23.1*3.4+22.175*2.5+22.3*5.4+23.05*2.25+22.175*2.5+23.1*3.4+22.3*0.75+23.135*1.95+23.635*0.2+23.725*3.3+23.725*2.55+23.1*0.4+24.15*8.4+12.175*0.15+9.975*0.15=1280.87㎡

高程+119建築面積:
1.65*0.238+2.575*2.7+2.075*2.663+0.5*2.305*0.707+0.5*(3.163+2.061)*2.484+0.5*(2.061+4.602)*0.561+2.075*0.342+0.5*(2.527+2.527)*0.658+2.7*0.4+0.5*2.527*0.54+1.651*0.456+0.5*(1.651+0.002)*1.498-((0.5*0.111*4.925*4.925)-(0.5*0.546*4.917))-((0.5*0.4148*10.575*10.575)-(0.5*4.356*10.348))-((0.5*0.4774*4.875*4.875)-(0.5*2.305*4.737))=27.30

基地基本資料:

基地面積：4320.00-79.8(鄰地保留法定空地)=4240.20㎡
法定空地面積：(4240.20-1.41(共同壁))*50%=2119.395㎡
鄰房占用面積：1.87+1.69=3.56㎡
建築面積：1280.87+27.30+331.15+3.56=1642.88㎡
實設空地面積：4240.20-1.41(共同壁)-1642.88=2595.91㎡
2595.91㎡≧2119.395㎡ ,OK!



共同壁面積:
0.5*0.12*11.776+0.5*11.777*0.119=1.41㎡
0.5*(2.157+3.216)*0.12+0.5*3.216*0.12=1.41㎡
鄰房梯間(一)佔用面積:
0.5*2.869*0.672+0.5*2.869*0.63=1.87㎡
鄰房共同梯間面積:
0.5*2.933*0.607+0.5*0.555*2.88=1.69㎡
保留鄰地法定空地面積:
0.5*4.33*1.475+0.5*(4.33+10.063)*6.332+0.5*(10.063+8.161)*1.634+0.5*8.161*3.973=79.8㎡

C棟建築面積:
9.35*6.855+8.55*1.9+11.73*4.115+11.605*5.845+8.55*3.29+9.35*3.65+11.05*2.22+9.35*5.125=331.15㎡

建築面積計算圖 S:1/400

五、1886-1地號預為分割結果

檔　　號:
保存年限:

新北市政府都市更新處 函

地址：220678新北市板橋區漢生東路266號1、2樓
承辦人：林威助
電話：(02)29506206 分機311
傳真：(02)29506552
電子信箱：AQ1102@ntpc.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年4月29日
發文字號：新北更事字第1144634994號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明 (4634994_附件-土地預為分割(復實施者).pdf)

主旨：檢送新北市板橋地政事務所辦理「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」1886-1地號土地預為分割之成果圖，詳如說明，請查照。

說明：

一、依新北市板橋地政事務所114年4月24日新北板地測字第1146046834號函（隨文檢附）及114年4月16日施振華建築師事務所函辦理。

二、本案更新單元面積、容積獎勵等相關內容，請配合新北市板橋地政事務所土地預為分割成果圖調整。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司(代表人:洪村統)
副本：安邦工程顧問股份有限公司、新北市政府都市更新處(均含附件) 電子公文交換章 2025/04/29 10:28:23

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號:
保存年限:

新北市板橋地政事務所 函

地址：220239新北市板橋區實踐路1號
承辦人：趙宇晨
電話：(02)29611126 分機206
傳真：(02)29524143
電子信箱：ntpc54102@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期： 中華民國114年4月24日
發文字號：新北板地測字第1146046834號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(6046834_中山1886-1.pdf)

主旨：檢送貴處函囑協助辦理本市板橋區中山段1886-1地號土地預為分割之成果圖乙份供參，請查照。

說明：依新北市中和地政事務所114年4月23日新北中地測字第1146216671號函轉貴處114年4月22日新北更事字第1144634494號函辦理。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

本案依分層負責規定授權業務主管決行 電子公文交換章 2025/04/25 09:16:13

林威助　更新事業科

1144634994 (114/04/25)

板橋區中山段1886-1地號土地預為分割圖說



附錄二、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 8 0 6 8 9 2 9 7
公司聯絡電話 （ ）
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有■無
原名稱 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

	一、公司名稱（變更後）	中文	富鉅鼎建設			股份有限公司
		（章程所訂）外文				
	二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	（ 1 0 4 ）台北市中山區長春路328號11樓之1				
	三、代表公司負責人	洪村統		四、每股金額(阿拉伯數字)		10 元
V	五、資本總額(阿拉伯數字)	189,000,000元				
V	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	189,000,000元				
V	七、股份總數	18,900,000 股	V	八、已發行股份總數	1. 普通股	18,900,000 股
					2. 特別股	0 股
V	九、董事人數任期	3人自 113 年 01 月 12 日至 116 年 01 月 11 日（含獨立董事0人）				
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人自 113 年 01 月 12 日至 116 年 01 月 11 日				
		本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人				
V	十一、公司章程修正（訂定）日期	113 年 01 月 08 日				

※變更登記日期文號 11345604100　※檔號

公務記載蓋章欄

臺北市政府 113. 1. 22 公司登記表專用章(20)

（一）申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302－ 1網

共 3 頁第 2 頁

富鉅鼎建設　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）				
V		資產增加	1. 現金	9,000,000 股、	90,000,000 元
			2. 財產	0 股、	0 元
			3. 技術	0 股、	0 元
			4. 股份交換	0 股、	0 元
			5. 認股權憑證轉換股份	0 股、	0 元
		權益科目調整	6. 資本公積	0 股、	0 元
			7. 法定盈餘公積	0 股、	0 元
			8. 股息及紅利	0 股、	0 元
		併購	9. 合併	0 股、	0 元
			10. 分割受讓	0 股、	0 元
			11. 股份轉換	0 股、	0 元
			12. 收購	0 股、	0 元
		其他	13. 債權抵繳股款	0 股、	0 元
			14. 公司債轉換股份	0 股、	0 元
			15. 勞務	0 股、	0 元
				股、	元
				股、	元
	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損	0 股、0 元	2. 退還股款	0 股、0 元
		3. 註銷庫藏股	0 股、0 元	4. 合併銷除股份	0 股、0 元
		5. 分割減資	0 股、0 元	6. 收回特別股	0 股、0 元
			股、 元		股、 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司	
		統一編號	公司名稱

臺北市政府 113. 1. 22 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄

11345604100

商 1302－ 2網

實績：無。

富鉅鼎建設　　股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業。
	2	F111030	磚、瓦、石建材批發業。
	3	F111040	磁磚、貼面石材批發業。
	4	F111050	玻璃建材批發業。
	5	F111070	金屬建材批發業。
	6	F401010	國際貿易業。
	7	I503010	景觀、室內設計業。
	8	I401010	一般廣告服務業。
	9	H701060	新市鎮、新社區開發業。
	10	E801010	室內裝潢業。
	11	ZZ9999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

變更時請打V	董事、監察人 或 其他負責人 名單				
	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
	1	董事長			2,970,000
	2	董事			1,980,000
	3	董事			4,950,000
	4	監察人			0

新北市政府 113. 1. 22 公司登記表 專用章(20)

公務記載蓋章欄

商 1302 - 3網

附錄三、土地權屬清冊

一、送件版(20筆)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	中山段	1882	113.00	1	台北縣計程車客運商業同業公會	1/4	28.25					
				3	陳○貞	1/4	28.25	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛○祥，債務額比例全部	陳○貞	
				4	鍾○絨	1/20	5.65					
				5	鍾○竹	1/20	5.65					
				6	鍾○人	1/20	5.65					
				7	鍾○澤	1/20	5.65					
				8	鍾○青	1/20	5.65					
				9	陳○宗	1/4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○宗	陳○宗	
2	中山段	1883	112.00	2	林○雄	1/4	28.00					
				4	陳○薰	1/4	28.00	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
				7	李○媛	1/4	28.00					
				8	呂○燕	1/12	9.33					
				9	呂○峯	1/12	9.33					
				10	呂○香	1/12	9.33					
3	中山段	1884	112.00	2	王○琳	1/4	28.00					
				4	江○民	1/4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江○民	江○民	
				5	李○妮	1/4	28.00	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
				6	林○田	1/4	28.00					
4	中山段	1885	113.00	3	徐○義	1/4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○義	徐○義	
				4	林○璟	1/2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
				6	林○三	1/32	3.53					
				7	林○昌	1/32	3.53					
				8	林○盛	1/32	3.53					
				9	林○雲	1/32	3.53					
				10	林○鳳	1/32	3.53					
				11	林○惠	1/32	3.53					
				12	林○霞	1/32	3.53					
				13	江○華	1/32	3.53					
5	中山段	1886-1	209.00	1	李○德	1/5	41.80	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
				3	楊○寧	1/5	41.80					
				4	呂○宏	1/15	13.93					
				7	賴○○媛	1/5	41.80					
				9	黃○清	1/5	41.80	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	黃○清，債務額比例全部	黃○清	
								最高限額抵押權	洪○統	黃○清，債務額比例全部	黃○清	
				11	呂○誠	1/15	13.93					
				12	呂○慈	1/15	13.93					
6	中山段	1886-2	77.00	1	呂○宏	1/3	25.67					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				4	呂○誠	1/3	25.67					
				5	呂○慈	1/3	25.67					
7	中山段	1893	423.00	2	李○媛	1/1	423.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
8	中山段	1893-2	20.00	2	李○媛	1/1	20.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
9	中山段	1893-3	31.00	2	李○媛	1/1	31.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
10	中山段	1893-4	356.00	2	李○媛	1/1	356.00	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
11	中山段	1925	136.00	1	林○川	1/4	34.00					
				4	吳○凡	1/4	34.00					
				5	劉○華	1/4	34.00	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉○華，債務額比例全部	劉○華	
				6	新北市/新北市政府秘書處	1/4	34.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
12	中山段	1926	77.00	3	中華民國/財政部國有財產署	3/4	57.75					
				4	呂○中	1/4	19.25					
13	中山段	1927	136.00	4	蔡○明	1/4	34.00	抵押權	新北市板橋區農會	蔡○明	蔡○明	
				9	楊○賢	1/4	34.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○芬	楊○偉	
				10	何○滿	1/8	17.00					
				11	何○娜	1/8	17.00					
				12	呂○霓	1/4	34.00					
14	中山段	1928	136.00	1	陳○千	1/4	34.00					
				2	詹○○昱	1/4	34.00					
				4	簡○成	1/4	34.00					
				6	簡○珊	1/4	34.00					
15	中山段	1929	136.00	1	吳○原	1/4	34.00	最高限額抵押權	澳盛(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○原，債務額比例全部	吳○原	
				3	陳○益	1/4	34.00	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○益，債務額比例全部	陳○益	
				5	何○雯	1/16	8.50					
				6	何○臻	1/16	8.50					
				7	何○琦	1/16	8.50					
				8	林○琍	1/16	8.50					
				10	何○滿	1/8	17.00					
				11	何○娜	1/8	17.00					
16	中山段	1930	138.00	1	陳○黎	1/4	34.50	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○憲	陳○黎	
				2	王○瑛	1/4	34.50					
				3	陳○得	1/4	34.50					
				4	黃○瑩	1/4	34.50					
17	中山段	1938	58.00	2	何○華	1/4	14.50					
				3	李○媛	5/8	36.25	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
								最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
				4	沈○達	1/8	7.25	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	沈○達，債務額比例全部	沈○達	
18	中山段	1938-1	53.00	2	何○華	1/4	13.25					
				3	李○媛	5/8	33.13	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
								最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				4	沈○達	1/8	6.63	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	沈○達，債務額比例全部	沈○達	
19	中山段	1944	125.00	7	廖○雲	1/1	125.00	最高限額抵押權	合迪股份有限公司	廖○雲，債務額比例全部；元營造股份有限公司，債務額比例全部	廖○雲	
20	中山段	1944-1	113.00	4	廖○雲	1/1	113.00	最高限額抵押權	合迪股份有限公司	廖○雲，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部	廖○雲	
合計			2,674.00	--	--	--	2,674.00	--	--	--	--	--

註：依104年6月29日土地登記簿謄本整理。

二、第二次公開展覽版(45筆)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	中山段	1882	113.00	1	台北縣計程車客運商業同業公會	1/4	28.25					
				3	陳○貞	1/4	28.25	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛○祥，債務額比例全部	陳○貞	
				4	鍾○絨	1/20	5.65					
				5	鍾○竹	1/20	5.65					
				6	鍾○人	1/20	5.65					
				7	鍾○澤	1/20	5.65					
				8	鍾○青	1/20	5.65					
				9	陳○宗	1/4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○宗	陳○宗	
2	中山段	1883	112.00	2	林○雄	1/4	28.00					
				4	陳○薰	1/4	28.00	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
				7	李○媛	1/4	28.00					
				8	呂○燕	1/12	9.33					
				9	呂○峯	1/12	9.33					
				10	呂○嫻	1/12	9.33					
3	中山段	1884	112.00	4	江○民	1/4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江○民	江○民	
				5	李○妮	1/4	28.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
								最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
				6	林○田	1/4	28.00					
				7	陳○良	1/4	28.00					
4	中山段	1885	113.00	3	徐○義	1/4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○義	徐○義	
				4	林○璟	1/2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
				6	林○三	13/288	5.10					
				8	林○盛	5/144	3.92					
				9	林○雲	5/144	3.92					
				10	林○鳳	5/144	3.92					
				11	林○惠	1/32	3.53					
				12	林○霞	5/144	3.92					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				13	江○華	5/144	3.92					
5	中山段	1886-1	209.00	1	李○德	1/5	41.80	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
				3	楊○寧	1/5	41.80					
				4	呂○宏	1/15	13.93					
				7	賴○○媛	1/5	41.80					
				11	呂○誠	1/15	13.93					
				12	呂○慈	1/15	13.93					
				14	李○陽	1/5	41.80	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	李○陽，債務額比例全部	李○陽	
6	中山段	1886-2	77.00	1	呂○宏	1/3	25.67					
				4	呂○誠	1/3	25.67					
				5	呂○慈	1/3	25.67					
7	中山段	1893	423.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	423.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
8	中山段	1893-2	20.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	20.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
9	中山段	1893-3	31.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	31.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
10	中山段	1893-4	356.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	356.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
11	中山段	1924	136.00	1	胡○○英	1/4	34.00					
				2	宋○祖	1/4	34.00	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	宋○祖，債務額比例全部	宋○祖	
				3	郭○華	1/4	34.00					
				4	吳○嬌	1/4	34.00	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳○嬌，債務額比例全部	吳○嬌	
12	中山段	1925	136.00	1	林○川	1/4	34.00					
				4	吳○凡	1/4	34.00					
				5	劉○華	1/4	34.00	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉○華，債務額比例全部	劉○華	
				6	新北市/新北市政府秘書處	1/4	34.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
13	中山段	1926	77.00	3	中華民國/財政部國有財產署	3/4	57.75					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				4	呂○中	1/4	19.25					
14	中山段	1927	136.00	4	蔡○明	1/4	34.00	抵押權	新北市板橋區農會	蔡○明	蔡○明	
				9	楊○賢	1/4	34.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○芳	楊○偉	
				10	何○滿	1/8	17.00					
				11	何○娜	1/8	17.00					
				12	呂○霓	1/4	34.00					
15	中山段	1928	136.00	1	陳○千	1/4	34.00					
				2	詹○○昱	1/4	34.00					
				4	簡○成	1/4	34.00					
				6	簡○珊	1/4	34.00					
16	中山段	1929	136.00	1	吳○原	1/4	34.00	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○原，債務額比例全部	吳○原	
				3	陳○益	1/4	34.00	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○益，債務額比例全部	陳○益	
				5	何○雯	1/16	8.50					
				6	何○臻	1/16	8.50					
				7	何○琦	1/16	8.50					
				8	林○琍	1/16	8.50					
				10	何○滿	1/8	17.00					
				11	何○娜	1/8	17.00					
17	中山段	1930	138.00	1	陳○黎	1/4	34.50	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○憲	陳○黎	
				2	王○瑛	1/4	34.50					
				3	陳○得	1/4	34.50					
				5	湯○英	1/8	17.25					
				6	黃○嫀	1/8	17.25					
18	中山段	1931	120.00	3	羅○魁	1/1	120.00	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
19	中山段	1932	132.00	3	張○圓	1/4	33.00					
				4	張○圓	1/4	33.00					
				5	張○圓	1/4	33.00					
				6	張○圓	1/4	33.00					
20	中山段	1933	142.00	6	陳○○麗	1/4	35.50					
				9	張○達	1/4	35.50					
				10	林○秋	1/4	35.50					
				11	陳○衡	1/4	35.50					(限制登記事項)106年5月12日樹板登字第6040號，預告登記請求權人：林○秋，內容：未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：陳○衡，限制範圍：四分之一，106年5月15日登記
21	中山段	1935	10.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	10.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
										司，債務額比例全部		3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
22	中山段	1935-2	90.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	90.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
23	中山段	1935-4	4.00	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	4.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
24	中山段	1936	67.00	1	呂○明	1/4	16.75					
				2	呂○中	49/200	16.42					
				3	呂○國	1/4	16.75					
				4	呂○宗	1/4	16.75					
				5	呂○玉	1/200	0.34					
25	中山段	1936-1	72.00	1	呂○明	1/4	18.00					
				2	呂○中	49/200	17.64					
				3	呂○國	1/4	18.00					
				4	呂○宗	1/4	18.00					
				5	呂○玉	1/200	0.36					
26	中山段	1937	57.00	3	塗○香	1/4	14.25					
				6	黃○鈞	3/12	14.25					
				8	呂○葉	1/4	14.25					
				9	板信商業銀行股份有限公司	1/4	14.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
27	中山段	1937-1	54.00	3	塗○香	1/4	13.50					
				6	黃○鈞	3/12	13.50					
				8	呂○葉	1/4	13.50					
				9	板信商業銀行股份有限公司	1/4	13.50	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
28	中山段	1938	58.00	2	何○華	1/4	14.50					
				4	沈○達	1/8	7.25					
				5	板信商業銀行股份有限公司	5/8	36.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
												人：李○媛
29	中山段	1938-1	53.00	2	何○華	1/4	13.25					
				4	沈○達	1/8	6.63					
				5	板信商業銀行股份有限公司	5/8	33.13	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
30	中山段	1939	58.00	1	呂○財	3/4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
				2	呂○興	1/4	14.50					
31	中山段	1939-1	53.00	1	呂○財	3/4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
				2	呂○興	1/4	13.25					
32	中山段	1940	58.00	1	呂○興	1/4	14.50					
				2	呂○○華	3/4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	(一般註記事項)權狀：77 北板地字第15517地號
33	中山段	1940-1	53.00	1	呂○興	1/4	13.25					
				2	呂○○華	3/4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	(一般註記事項)權狀：77 北板地字第15517地號
34	中山段	1941	58.00	1	陳○○梅	3/4	43.50					
				2	姚○旺	1/4	14.50	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚○旺	姚○旺	
								最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚○旺，債務額比例全部	姚○旺	
								普通抵押權	姚○玉	姚○旺，債務額比例全部	姚○旺	
35	中山段	1941-1	53.00	1	陳○○梅	3/4	39.75					
				2	姚○旺	1/4	13.25	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚○旺	姚○旺	
								最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚○旺，債務額比例全部	姚○旺	
								普通抵押權	姚○玉	姚○旺，債務額比例全部	姚○旺	
36	中山段	1942	57.00	2	李○如	1/4	14.25					
				3	徐○媛	1/4	14.25					
				4	李○如	1/4	14.25					
				5	李○翰	1/8	7.13					
				6	李○賢	1/8	7.13					
37	中山段	1942-1	53.00	3	徐○媛	1/4	13.25					
				4	李○如	1/2	26.50					
				5	李○翰	1/8	6.63					
				6	李○賢	1/8	6.63					
38	中山段	1943	59.00	4	呂○仁	1/4	14.75					
				9	熊○美	1/4	14.75	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				10	熊○美	1/4	14.75	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				11	朱○靜	1/4	14.75					
39	中山段	1943-1	54.00	4	呂○仁	1/4	13.50					
				9	熊○美	1/4	13.50	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				10	熊○美	1/4	13.50	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				11	朱○靜	1/4	13.50					
40	中山段	1944	125.00	7	廖○雲	1/1	125.00	最高限額抵押權	中華票券金融股份有限公司	廖○雲，債務額比例全部；劉朝棟，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部	廖○雲	
41	中山段	1944-1	113.00	4	廖○雲	1/1	113.00	最高限額抵押權	中華票券金融股份有限公司	廖○雲，債務額比例全部；劉朝棟，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部	廖○雲	
42	中山段	1945	55.00	1	朱○英	1/1	55.00					
43	中山段	1945-1	50.00	1	朱○英	1/1	50.00					
44	中山段	1946	55.00	1	朱○英	1/1	55.00					
45	中山段	1946-1	50.00	1	朱○英	1/1	50.00					
合計			4,324.00	--	--	--	4,324.00	--	--	--	--	--

註：依109年4月30日土地登記簿謄本整理。

三、核定版(45筆)

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	中山段	1882	113.00	1	台北縣計程車客運商業同業公會	1/4	28.25					
				3	陳○貞	1/4	28.25	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳○貞，債務額比例全部；毛○祥，債務額比例全部	陳○貞	
				4	鍾○絨	1/20	5.65					
				5	鍾○竹	1/20	5.65					
				6	鍾○人	1/20	5.65					
				7	鍾○澤	1/20	5.65					
				8	鍾○青	1/20	5.65					
				9	陳○宗	1/4	28.25	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○宗	陳○宗	
2	中山段	1883	112.00	2	林○雄	1/4	28.00					
				4	陳○薰	1/4	28.00	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
								最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
				7	李○媛	1/4	28.00					
				8	呂○燕	1/12	9.33					
				9	呂○峯	1/12	9.33					
				10	呂○嫻	1/12	9.33					
3	中山段	1884	112.00	4	江○民	1/4	28.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江○民	江○民	
				5	李○妮	1/4	28.00	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
								最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
				6	林○田	1/4	28.00					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				7	陳○良	1/4	28.00					
4	中山段	1885	113.00	3	徐○義	1/4	28.25	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○義	徐○義	
				4	林○璟	1/2	56.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
				6	林○三	13/288	5.10					
				8	林○盛	5/144	3.92					
				9	林○雲	5/144	3.92					
				10	林○鳳	5/144	3.92					
				11	林○惠	1/32	3.53					
				12	林○霞	5/144	3.92					
				13	江○華	5/144	3.92					
5	中山段	1886-1(部分)	129.20	3	楊○寧	1/5	25.84					
				4	呂○宏	1/15	8.61					
				7	賴○○媛	199/1000	25.71					
				11	呂○誠	1/15	8.61					
				12	呂○慈	1/15	8.61					
				15	陳○陽	1/10	12.92	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
				16	李○二	1/10	12.92	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
				17	富鉅鼎建設股份有限公司	1/5	25.84	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	富鉅鼎建設股份有限公司	
				18	車○憲	1/1000	0.13					
6	中山段	1886-2	77.00	1	呂○宏	1/3	25.67					
				4	呂○誠	1/3	25.67					
				5	呂○慈	1/3	25.67					
7	中山段	1893	423.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	423.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
8	中山段	1893-2	20.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	20.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
9	中山段	1893-3	31.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	31.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
10	中山段	1893-4	356.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	356.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
11	中山段	1924	136.00	1	胡○○英	1/4	34.00					
				3	郭○華	1/4	34.00					
				4	吳○嬌	1/4	34.00	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳○嬌，債務額比例全部	吳○嬌	
				5	銀興國際有限公司	1/4	34.00					
12	中山段	1925	136.00	1	林○川	1/4	34.00					
				5	劉○華	1/4	34.00	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○華，債務額比例全部	劉○華	
				6	新北市/新北市政府秘書處	1/4	34.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
				7	吳○慈	1/20	6.80					
				8	吳○原	1/20	6.80					
				9	吳○邦	1/20	6.80					
				10	吳○安	1/20	6.80					
				11	吳○豪	1/20	6.80					
13	中山段	1926	77.00	3	中華民國/財政部國有財產署	3/4	57.75					
				4	呂○中	1/4	19.25					
14	中山段	1927	136.00	4	蔡○明	1/4	34.00	抵押權	新北市板橋區農會	蔡○明	蔡○明	
				9	楊○賢	1/4	34.00	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○芳	楊○偉	
				10	何○滿	1/8	17.00					
				11	何○娜	1/8	17.00					
				12	呂○霓	1/4	34.00					
15	中山段	1928	136.00	1	陳○千	1/4	34.00					
				2	詹○○昱	1/4	34.00					
				4	簡○成	1/4	34.00					
				8	簡○成	1/4	34.00					
16	中山段	1929	136.00	1	吳○原	1/4	34.00	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○原，債務額比例全部	吳○原	
				3	陳○益	1/4	34.00	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○益，債務額比例全部	陳○益	
				5	何○雯	1/16	8.50					
				6	何○臻	1/8	17.00					
				7	何○琦	1/16	8.50					
				10	何○滿	1/8	17.00					
				11	何○娜	1/8	17.00					
17	中山段	1930	138.00	2	王○瑛	1/4	34.50					
				6	黃○嫊	2/8	34.50					
				7	陳○如	1/4	34.50					
				8	洪○統	1/4	34.50	最高限額抵押權	陳○黎	洪○統，債務額比例全部	洪○統	
18	中山段	1931	120.00	3	羅○魁	1/1	120.00	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
								最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
19	中山段	1932	132.00	3	張○圓	1/4	33.00					
				4	張○圓	1/4	33.00					
				5	張○圓	1/4	33.00					
				6	張○圓	1/4	33.00					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
20	中山段	1933	142.00	6	陳○○麗	1/4	35.50					
				9	張○達	1/4	35.50					
				10	林○秋	1/4	35.50					
				11	陳○衡	1/4	35.50					(限制登記事項)106年5月12日樹板登字第6040號,預告登記請求權人:林○秋,內容:未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人,義務人:陳○衡,限制範圍:四分之一,106年5月15日登記
21	中山段	1935	10.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	10.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛,債務額比例全部;富鉅鼎建設股份有限公司,債務額比例全部	李○媛	信託財產,信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人:李○媛
22	中山段	1935-2	90.00	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	90.00	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛,債務額比例全部;富鉅鼎建設股份有限公司,債務額比例全部	李○媛	信託財產,信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人:李○媛
23	中山段	1935-4	4.00	2	新北市/新北市政府財政局	1/1	4.00					申請免繕發權利書狀:辦理公有土地權利登記
24	中山段	1936	67.00	1	呂○明	45/200	15.08					
				2	呂○中	49/200	16.42					
				3	呂○國	1/4	16.75					
				4	呂○宗	1/4	16.75					
				5	呂○玉	6/200	2.01					
25	中山段	1936-1	72.00	1	呂○明	45/200	16.20					
				2	呂○中	49/200	17.64					
				3	呂○國	1/4	18.00					
				4	呂○宗	1/4	18.00					
				5	呂○玉	6/200	2.16					
26	中山段	1937	57.00	3	塗○香	1/4	14.25					
				9	板信商業銀行股份有限公司	1/4	14.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛,債務額比例全部;富鉅鼎建設股份有限公司,債務額比例全部	李○媛	信託財產,信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人:李○媛
				10	呂○清	5/28	10.18					
				11	呂○達	2/28	4.07					

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				12	陳○屏	3/12	14.25					
27	中山段	1937-1	54.00	3	塗○香	1/4	13.50					
				9	板信商業銀行股份有限公司	1/4	13.50	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
				10	呂○清	5/28	9.64					
				11	呂○達	2/28	3.86					
				12	陳○屏	3/12	13.50					
28	中山段	1938	58.00	2	何○華	1/4	14.50					
				5	板信商業銀行股份有限公司	5/8	36.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
				7	板信商業銀行股份有限公司	1/8	7.25	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	委託人：李○媛 信託財產，信託內容詳信託專簿依110年3月8日板登字第47760號辦理。
29	中山段	1938-1	53.00	2	何榮華	1/4	13.25					
				5	板信商業銀行股份有限公司	5/8	33.13	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
				7	板信商業銀行股份有限公司	1/8	6.63	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	委託人：李○媛 信託財產，信託內容詳信託專簿依110年3月8日板登字第47760號辦理。
30	中山段	1939	58.00	1	呂○財	3/4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
				3	呂○宏	1/4	14.50	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	呂○宏，債務額比例全部	呂○宏	
31	中山段	1939-1	53.00	1	呂○財	3/4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
				3	呂○宏	1/4	13.25	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	呂○宏，債務額比例全部	呂○宏	
32	中山段	1940	58.00	2	呂○○華	3/4	43.50	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	(一般註記事項)權狀：77北板地字第15517地號
				3	呂○廷	1/4	14.50	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	呂○廷，債務額比例全部	呂○廷	
33	中山段	1940-1	53.00	2	呂○○華	3/4	39.75	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	(一般註記事項)權狀：77北板地字第15517地號
				3	呂○廷	1/4	13.25	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	呂○廷，債務額比例全部	呂○廷	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
34	中山段	1941	58.00	3	林○佑	3/16	10.88	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○佑，債務額比例全部	林○佑	
				4	林○志	1/16	3.63	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○佑，債務額比例全部	林○佑	
				5	陳○珍	1/4	14.50					
				6	陳○先	1/4	14.50					
				7	陳○先	1/4	14.50					
35	中山段	1941-1	53.00	3	林○佑	3/16	9.94	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○佑，債務額比例全部	林○佑	
				4	林○志	1/16	3.31	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○佑，債務額比例全部	林○佑	
				5	陳○珍	1/4	13.25					
				6	陳○先	1/4	13.25					
				7	陳○先	1/4	13.25					
36	中山段	1942	57.00	2	李○如	1/4	14.25					
				3	徐○媛	1/4	14.25					
				4	李○如	1/4	14.25					
				5	李○翰	1/8	7.13					
				6	李○賢	1/8	7.13					
37	中山段	1942-1	53.00	3	徐○媛	1/4	13.25					
				4	李○如	1/2	26.50					
				5	李○翰	1/8	6.63					
				6	李○賢	1/8	6.63					
38	中山段	1943	59.00	4	呂○仁	1/4	14.75					
				9	熊○美	1/4	14.75	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				10	熊○美	1/4	14.75	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				11	朱○靜	1/4	14.75					
39	中山段	1943-1	54.00	4	呂○仁	1/4	13.50					
				9	熊○美	1/4	13.50	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				10	熊○美	1/4	13.50	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
				11	朱○靜	1/4	13.50					
40	中山段	1944	125.00	7	廖○雲	1/1	125.00	最高限額抵押權	中華票券金融股份有限公司	廖○雲，債務額比例全部；劉○棟，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部	廖○雲	
41	中山段	1944-1	113.00	4	廖○雲	1/1	113.00	最高限額抵押權	中華票券金融股份有限公司	廖○雲，債務額比例全部；劉○棟，債務額比例全部；元茂營造股份有限公司，債務額比例全部	廖○雲	
42	中山段	1945	55.00	1	朱○英	1/1	55.00					
43	中山段	1945-1	50.00	1	朱○英	1/1	50.00					
44	中山段	1946	55.00	1	朱○英	1/1	55.00					
45	中山段	1946-1	50.00	1	朱○英	1/1	50.00					
合計			4,244.20	--	--	--	4,244.20	--	--	--	--	--

註：依114年8月19日土地登記簿謄本整理。

附錄四、合法建築物權屬清冊

一、送件版(20筆)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	754	民權路6號四樓	1938	79.85	2	李○媛	1/1	79.85	最高限額抵押權	安泰商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
2	755	民權路6號	1938	79.85	1	何○華	1/1	79.85					
3	756	民權路6號二樓	1938	79.85	2	李○媛	1/2	39.93	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部	李○媛	
					3	沈○達	1/2	39.93	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	沈○達，債務額比例全部	沈○達	
4	901	新民街9號	1885	81.13	2	林○璟	1/1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
5	902	新民街9號二樓	1885	88.13	2	林○璟	1/1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
6	903	新民街9號三樓	1885	88.13	1	徐○義	1/1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○義	徐○義	
7	904	新民街9號四樓	1885	88.13	3	林○三	1/8	11.02					
					4	林○昌	1/8	11.02					
					5	林○盛	1/8	11.02					
					6	林○雲	1/8	11.02					
					7	林○鳳	1/8	11.02					
					8	林○惠	1/8	11.02					
					9	林○霞	1/8	11.02					
					10	江○華	1/8	11.02					
8	905	新民街11號一樓	1884	81.13	1	江○民	1/1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江○民	江○民	
9	906	新民街11號三樓	1884	88.13	2	李○妮	1/1	88.13	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
10	907	新民街11號二樓	1884	88.13	1	王○琳	1/1	88.13					
11	908	新民街11號四樓	1884	88.13	2	林○田	1/1	88.13					
12	909	新民街13號一樓	1883	81.13	2	呂○燕	1/3	27.04					
					3	呂○峯	1/3	27.04					
					4	呂○香	1/3	27.04					
13	910	新民街13號二樓	1883	88.13	1	陳○薰	1/1	88.13	最高限額抵押權	遠東國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
14	911	新民街13號三樓	1883	88.13	1	林○雄	1/1	88.13					
15	912	新民街13號四樓	1883	88.13	5	李○媛	1/1	88.13					
16	913	新民街15號二樓	1882	88.13	1	鍾○絨	1/5	17.63					
					2	鍾○竹	1/5	17.63					
					3	鍾○人	1/5	17.63					
					4	鍾○澤	1/5	17.63					
					5	鍾○青	1/5	17.63					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
17	914	新民街15號四樓	1882	88.13	1	陳○貞	1/1	88.13	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛○祥，債務額比例全部	陳○貞	
18	915	新民街15號三樓	1882	88.13	1	台北縣計程車客運商業同業公會	1/1	88.13					
19	1399	新民街15號一樓	1882	81.13	2	陳○宗	1/1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○宗	陳○宗	
20	1604	新民街7巷3號一樓	1929	81.60	2	何○滿	1/2	40.80					
					3	何○娜	1/2	40.80					
21	1605	新民街7巷3號二樓	1929	81.60	2	何○雯	1/4	20.40					
					3	何○臻	1/4	20.40					
					4	何○琦	1/4	20.40					
					5	林○琍	1/4	20.40					
22	1606	新民街7巷3號三樓	1929	97.55	1	陳○益	1/1	97.55	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○益，債務額比例全部	陳○益	
23	1607	新民街7巷3號四樓	1929	81.60	1	吳○原	1/1	81.60	最高限額抵押權	澳盛(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○原，債務額比例全部	吳○原	
24	1612	新民街7巷5號一樓	1928	81.60	2	簡○成	1/1	81.60					
25	1613	新民街7巷5之1號	1928	81.60	3	簡○珊	1/1	81.60					
26	1731	新民街7巷11號二樓	1925	81.60	2	新北市/新北市政府秘書處	1/1	81.60					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
27	1735	新民街7巷9號四樓	1925、1926	46.56	1	吳○凡	1/1	46.56					
28	1736	新民街7巷11號三樓	1925	81.60	1	林○川	1/1	81.60					
29	1740	新民街7巷1之1號	1930	81.60	1	黃○瑩	1/1	81.60					
30	1741	新民街7巷1之2號	1930	81.60	1	陳○黎	1/1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○憲	陳○黎	
31	1742	新民街7巷1之3號	1930	97.55	1	王○瑛	1/1	97.55					
32	1743	新民街7巷5號三樓	1928	81.60	1	詹○○昱	1/1	81.60					
33	1744	新民街7巷5號四樓	1928	81.60	1	陳○千	1/1	81.60					
34	1745	新民街7巷7號	1927	81.60	3	呂○霓	1/1	81.60					
35	1746	新民街7巷7號二樓	1927	81.60	2	何○滿	1/2	40.80					
					3	何○娜	1/2	40.80					
36	1747	新民街7巷7號三樓	1927	81.60	1	蔡○明	1/1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡○明	蔡○明	
37	1748	新民街7巷7號四樓	1927	81.60	5	楊○賢	1/1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○芳	楊○偉	
38	1761	新民街7巷1號	1930	81.60	1	陳○得	1/1	81.60					
39	2458	新民街7巷9號	1926	139.68	2	中華民國/財政部國有財產署	1/1	139.68					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
40	2828	新民街7巷11號	1925	81.60	2	劉○華	1/1	81.60	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉○華，債務額比例全部	劉○華	
41	2830	新民街7巷11之3號	1925	81.60	1	吳○凡	1/1	81.60					
42	3683	新民街7巷2號	1886-1	160.98	1	呂○宏	1/3	53.66					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					4	呂○誠	1/3	53.66					
					5	呂○慈	1/3	53.66					
43	3684	新民街7巷2之1號	1886-1	160.98	1	賴○○媛	1/1	160.98					
44	3685	新民街7巷2之2號	1886-1	160.98	1	楊○寧	1/1	160.98					
45	3686	新民街7巷2之3號	1886-1	151.67	1	李○德	1/1	151.67	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
46	3687	新民街7巷2之4號	1886-1	144.14	3	黃○清	1/1	144.14	最高限額抵押權	台灣新光商業銀行股份有限公司	黃○清，債務額比例全部	黃○清	
									最高限額抵押權	洪○統	黃○清，債務額比例全部	黃○清	
合計				4,250.52	--	--	--	4,250.52	--	--	--	--	--

註：依104年6月29日建物登記簿謄本整理。

二、第二次公開展覽版(45筆)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	748	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○明	1/1	79.85					
2	749	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○中	49/50	78.25					
					2	呂○玉	1/50	1.60					
3	750	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○國	1/1	79.85					
4	751	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○宗	1/1	79.85					
5	752	民權路4號	1937、1937-1	79.85	2	黃○鈞	1/1	79.85					
6	753	民權路4之1號	1937、1937-1	85.10	2	呂○葉	1/1	85.10					
7	754	民權路6號四樓	1938、1938-1	85.10	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
8	755	民權路6號	1938	79.85	1	何○華	1/1	79.85					
9	756	民權路6號二樓	1938、1938-1	85.10	3	沈○達	1/2	42.55					
					4	板信商業銀行股份有限公司	1/2	42.55	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	委託人：李○媛 信託財產，信託內容詳信託專簿依110年3月8日板登字第47760號辦理。
10	757	民權路4號四樓	1937、1937-1	85.10	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
11	758	民權路8號	1939、	79.85	1	呂○財	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			1939-1										
12	759	民權路8號	1939、1939-1	79.85	1	呂○財	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
13	760	民權路8號	1939、1939-1	79.85	1	呂○財	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
14	761	民權路8號	1939、1939-1	79.85	1	呂○興	1/1	79.85					
15	762	民權路10號	1940、1940-1	79.85	1	呂○○華	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	
16	763	民權路10號	1940、1940-1	79.85	1	呂○○華	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	
17	764	民權路10號	1940、1940-1	79.85	1	呂○○華	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	
18	765	民權路10號	1940、1940-1	79.85	1	呂○興	1/1	79.85					
19	766	民權路12號	1941	79.85	1	姚○旺	1/1	79.85	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚○旺	姚○旺	
									抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	姚○旺，債務額比例全部	姚○旺	
									普通抵押權	姚○玉	姚○旺，債務額比例全部	姚○旺	
20	767	民權路14號	1942、1942-1	79.85	1	李○如	1/1	79.85					
21	768	民權路14號	1942、1942-1	79.86	4	李○如	1/1	79.86					
22	769	民權路16號四樓	1943、1943-1	85.10	1	呂○仁	1/1	85.10					
23	770	民權路16號	1943	79.85	5	熊○美	1/1	79.85	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
24	771	民權路16號	1943	79.85	4	熊○美	1/1	79.85	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
25	772	民權路14號四樓	1942、1942-1	85.10	1	徐○媛	1/1	85.10					
26	773	民權路16號三樓	1943、1943-1	85.10	2	朱○靜	1/1	85.10					
27	889	新民街1號一樓	1933	95.26	4	陳○衡	1/1	95.26					(限制登記事項)106年5月12日樹板登字第6040號，預告登記請求權人：林○秋，內容：未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：陳○衡，限制範圍：全部，106年5月15日登記
28	890	新民街1號二樓	1933	100.10	4	林○秋	1/1	100.10					
29	891	新民街1號三樓	1933	100.10	7	張○達	1/1	100.10					
30	892	新民街1號四樓	1933	100.10	6	陳○○麗	1/1	100.10					
31	893	新民街3號	1932	95.26	3	張○圓	1/1	95.26					
32	894	新民街3號二樓	1932	100.10	3	張○圓	1/1	100.10					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
33	895	新民街3號三樓	1932	100.10	3	張○圓	1/1	100.10					
34	896	新民街3號四樓	1932	100.10	3	張○圓	1/1	100.10					
35	897	新民街5號一樓	1931	87.97	3	羅○魁	1/1	87.97	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
36	898	新民街5號二樓	1931	93.37	3	羅○魁	1/1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
37	899	新民街5號三樓	1931	93.37	3	羅○魁	1/1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
38	900	新民街5號四樓	1931	93.37	3	羅○魁	1/1	93.37	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
39	901	新民街9號	1885	81.13	2	林○璟	1/1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
40	902	新民街9號二樓	1885	88.13	2	林○璟	1/1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
41	903	新民街9號三樓	1885	88.13	1	徐○義	1/1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○義	徐○義	
42	904	新民街9號四樓	1885	88.13	3	林○三	13/72	15.91					
					5	林○盛	5/36	12.24					
					6	林○雲	5/36	12.24					
					7	林○鳳	5/36	12.24					
					8	林○惠	1/8	11.02					
					9	林○霞	5/36	12.24					
					10	江○華	5/36	12.24					
43	905	新民街11號一樓	1884	81.13	1	江○民	1/1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江○民	江○民	
44	906	新民街11號三樓	1884	88.13	2	李○妮	1/1	88.13	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
45	907	新民街11號二樓	1884	88.13	2	陳○良	1/1	88.13					
46	908	新民街11號四樓	1884	88.13	2	林○田	1/1	88.13					
47	909	新民街13號一樓	1883	81.13	2	呂○燕	1/3	27.04					
					3	呂○峯	1/3	27.04					
					4	呂○嫻	1/3	27.04					
48	910	新民街13號二樓	1883	88.13	1	陳○薰	1/1	88.13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
49	911	新民街13號三樓	1883	88.13	1	林○雄	1/1	88.13					
50	912	新民街13號四樓	1883	88.13	5	李○媛	1/1	88.13					
51	913	新民街15號二樓	1882	88.13	1	鍾○絨	1/5	17.63					
					2	鍾○竹	1/5	17.63					
					3	鍾○人	1/5	17.63					
					4	鍾○澤	1/5	17.63					
					5	鍾○青	1/5	17.63					
52	914	新民街15號四樓	1882	88.13	1	陳○貞	1/1	88.13	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	毛○祥，債務額比例全部	陳○貞	
53	915	新民街15號三樓	1882	88.13	1	台北縣計程車客運商業同業公會	1/1	88.13					
54	1399	新民街15號一樓	1882	81.13	2	陳○宗	1/1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○宗	陳○宗	
55	1604	新民街7巷3號一樓	1929	81.60	2	何○滿	1/2	40.80					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					3	何○娜	1/2	40.80					
56	1605	新民街7巷3號二樓	1929	81.60	2	何○雯	1/4	20.40					
					3	何○臻	1/4	20.40					
					4	何○琦	1/4	20.40					
					5	林○琍	1/4	20.40					
57	1606	新民街7巷3號三樓	1929	97.55	1	陳○益	1/1	97.55	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○益，債務額比例全部	陳○益	
58	1607	新民街7巷3號四樓	1929	97.55	1	吳○原	1/1	97.55	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○原，債務額比例全部	吳○原	
59	1612	新民街7巷5號	1928	81.60	2	簡○成	1/1	81.60					
60	1613	新民街7巷5號二樓	1928	81.60	3	簡○珊	1/1	81.60					
61	1731	新民街7巷11號二樓	1925	81.60	2	新北市/新北市政府秘書處	1/1	81.60					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
62	1735	新民街7巷9之3號	1926	56.26	1	吳○凡	1/1	56.26					
63	1736	新民街7巷11號三樓	1925	81.60	1	林○川	1/1	81.60					
64	1740	新民街7巷1之1號	1930	97.55	2	湯○英	1/2	48.78					
					3	黃○嫊	1/2	48.78					
65	1741	新民街7巷1之2號	1930	97.55	1	陳○黎	1/1	97.55	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	陳○憲	陳○黎	
66	1742	新民街7巷1之3號	1930	97.55	1	王○瑛	1/1	97.55					
67	1743	新民街7巷5號三樓	1928	81.60	1	詹○○昱	1/1	81.60					
68	1744	新民街7巷5號四樓	1928	81.60	1	陳○千	1/1	81.60					
69	1745	新民街7巷7號	1927	81.60	3	呂○霓	1/1	81.60					
70	1746	新民街7巷7號二樓	1927	81.60	2	何○滿	1/2	40.80					
					3	何○娜	1/2	40.80					
71	1747	新民街7巷7號三樓	1927	81.60	1	蔡○明	1/1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡○明	蔡○明	
72	1748	新民街7巷7號四樓	1927	81.60	5	楊○賢	1/1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○芳	楊○偉	
73	1749	新民街7巷13號一樓	1924	81.60	1	吳○嬌	1/1	81.60	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳○嬌，債務額比例全部	吳○嬌	
74	1750	新民街7巷13號二樓	1924	81.60	1	郭○華	1/1	81.60					
75	1751	新民街7巷13號三樓	1924	81.60	1	胡○○英	1/1	81.60					
76	1752	新民街7巷13號四樓	1924	97.55	1	宋○祖	1/1	97.55	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	宋○祖，債務額比例全部	宋○祖	
77	1761	新民街7巷1號	1930	81.60	1	陳○得	1/1	81.60					
78	2458	新民街7巷9號	1926	139.68	2	中華民國/財政部國有財產署	1/1	139.68					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
79	2512	民權路4之2號	1937、1937-1	85.10	1	塗○香	1/1	85.10					
80	2828	新民街7巷11號	1925	81.60	2	劉○華	1/1	81.60	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	劉○華，債務額比例全部	劉○華	
81	2830	新民街7巷11之3號	1925	97.55	1	吳○凡	1/1	97.55					
82	3683	新民街7巷2號	1886-1	160.98	1	呂○宏	1/3	53.66					
					4	呂○誠	1/3	53.66					
					5	呂○慈	1/3	53.66					
83	3684	新民街7巷2之1號	1886-1	160.98	1	賴○○媛	1/1	160.98					
84	3685	新民街7巷2之2號	1886-1	160.98	1	楊○寧	1/1	160.98					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
85	3686	新民街7巷2之3號	1886-1	151.67	1	李○德	1/1	151.67	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
86	3687	新民街7巷2之4號	1886-1	144.14	3	李○陽	1/1	144.14	最高限額抵押權	保誠人壽保險股份有限公司	李○陽，債務額比例全部	李○陽	
87	3724	民權路12之1號	1941	79.85	1	陳○○梅	1/1	79.85					
88	3725	民權路12之2號	1941	79.85	1	陳○○梅	1/1	79.85					
89	3726	民權路12之3號	1941	79.85	1	陳○○梅	1/1	79.85					
90	5560	民權路10號二、三樓增建物	1940	46.20				46.20					(限制登記事項)依台北地方法院板橋分院77年7月25日民執公字第423號函囑託查封登記債務人：何○鳳、何○芳債權人：保證責任台北縣板橋信用合作社限制範圍：全部77年8月13日11時0分登記
91	7111	民權路14號二樓	1942、1942-1	79.86	4	李○翰	1/2	39.93					
					5	李○賢	1/2	39.93					
92	8106	民權路6號三樓	1938、1938-1	85.10	2	板信商業銀行股份有限公司	1/1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
合計				8,234.69	--	--	--	8,234.69	--	--	--	--	--

註：依109年4月30日建物登記簿謄本整理。

三、核定版(45筆)

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	748	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○明	45/50	71.87					
					2	呂○玉	5/50	7.99					
2	749	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○中	49/50	78.25					
					2	呂○玉	1/50	1.60					
3	750	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○國	1/1	79.85					
4	751	民權路2號	1936、1936-1	79.85	1	呂○宗	1/1	79.85					
5	752	民權路4號	1937、1937-1	79.85	4	陳○屏	1/1	79.85					
6	753	民權路4號二樓	1937、1937-1	85.10	3	呂○清	5/7	60.79					
					4	呂○達	2/7	24.31					
7	754	民權路6號四樓	1938、1938-1	85.10	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
													54790 號辦理。委託人：李○媛
8	755	民權路 6 號	1938	79.85	1	何○華	1/1	79.85					
9	756	民權路 6 號二樓	1938、1938-1	85.10	4	板信商業銀行股份有限公司	1/2	42.55	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 3 月 6 日板登字第 54790 號辦理。委託人：李○媛
					6	板信商業銀行股份有限公司	1/2	42.55	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	委託人：李○媛 信託財產，信託內容詳信託專簿依 110 年 3 月 8 日板登字第 47760 號辦理。
10	757	民權路 4 號四樓	1937、1937-1	85.10	3	板信商業銀行股份有限公司	1/1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依 108 年 3 月 6 日板登字第 54790 號辦理。委託人：李○媛
11	758	民權路 8 號	1939、1939-1	79.85	1	呂○財	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
12	759	民權路 8 號	1939、1939-1	79.85	1	呂○財	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
13	760	民權路 8 號	1939、1939-1	79.85	1	呂○財	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○財	
14	761	民權路 8 號	1939、1939-1	79.85	2	呂○宏	1/1	79.85	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	呂○宏，債務額比例全部	呂○宏	
15	762	民權路 10 號	1940、1940-1	79.85	1	呂○○華	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	
16	763	民權路 10 號	1940、1940-1	79.85	1	呂○○華	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	
17	764	民權路 10 號	1940、1940-1	79.85	1	呂○○華	1/1	79.85	抵押權	新北市板橋區農會	呂○財、呂○○華	呂○○華	
18	765	民權路 10 號	1940、1940-1	79.85	2	呂○廷	1/1	79.85	最高限額抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	呂○廷，債務額比例全部	呂○廷	
19	766	民權路 12 號	1941	79.85	2	林○佑	3/4	59.89	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○佑，債務額比例全部	林○佑	
					3	林○志	1/4	19.96	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	林○佑，債務額比例全部	林○佑	
20	767	民權路 14 號	1942、1942-1	79.85	1	李○如	1/1	79.85					
21	768	民權路 14 號	1942、1942-1	79.86	4	李○如	1/1	79.86					
22	769	民權路 16 號四樓	1943、1943-1	85.10	1	呂○仁	1/1	85.10					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
23	770	民權路16號	1943	79.85	5	熊○美	1/1	79.85	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
24	771	民權路16號	1943	79.85	4	熊○美	1/1	79.85	最高限額抵押權	陽信商業銀行股份有限公司	彭○宗債務額比例全部	熊○美	
25	772	民權路14號四樓	1942、1942-1	85.10	1	徐○媛	1/1	85.10					
26	773	民權路16號三樓	1943、1943-1	85.10	2	朱○靜	1/1	85.10					
27	889	新民街1號一樓	1933	95.26	4	陳○衡	1/1	95.26					(限制登記事項)106年5月12日樹板登字第6040號，預告登記請求權人：林○秋，內容：未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：陳○衡，限制範圍：全部，106年5月15日登記
28	890	新民街1號二樓	1933	100.10	4	林○秋	1/1	100.10					
29	891	新民街1號三樓	1933	100.10	7	張○達	1/1	100.10					
30	892	新民街1號四樓	1933	100.10	6	陳○○麗	1/1	100.10					
31	893	新民街3號	1932	95.26	3	張○圓	1/1	95.26					
32	894	新民街3號二樓	1932	100.10	3	張○圓	1/1	100.10					
33	895	新民街3號三樓	1932	100.10	3	張○圓	1/1	100.10					
34	896	新民街3號四樓	1932	100.10	3	張○圓	1/1	100.10					
35	897	新民街5號一樓	1931	87.97	3	羅○魁	1/1	87.97	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
									最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
36	898	新民街5號二樓	1931	93.37	3	羅○魁	1/1	93.37	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
									最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
37	899	新民街5號三樓	1931	93.37	3	羅○魁	1/1	93.37	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
									最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
38	900	新民街5號四樓	1931	93.37	3	羅○魁	1/1	93.37	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
									最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	羅○魁，債務額比例全部	羅○魁	
39	901	新民街9號	1885	81.13	2	林○璟	1/1	81.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	林○璟，債務額比例全部	林○璟	
40	902	新民街9號二樓	1885	88.13	2	林○璟	1/1	88.13	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限	林○璟，債務額比例全部	林○璟	

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
										公司			
41	903	新民街9號三樓	1885	88.13	1	徐○義	1/1	88.13	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	徐○義	徐○義	
42	904	新民街9號四樓	1885	88.13	3	林○三	13/72	15.91					
					5	林○盛	5/36	12.24					
					6	林○雲	5/36	12.24					
					7	林○鳳	5/36	12.24					
					8	林○惠	1/8	11.02					
					9	林○霞	5/36	12.24					
					10	江○華	5/36	12.24					
43	905	新民街11號一樓	1884	81.13	1	江○民	1/1	81.13	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	江○民	江○民	
44	906	新民街11號三樓	1884	88.13	2	李○妮	1/1	88.13	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
									最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○妮，債務額比例全部	李○妮	
45	907	新民街11號二樓	1884	88.13	2	陳○良	1/1	88.13					
46	908	新民街11號四樓	1884	88.13	2	林○田	1/1	88.13					
47	909	新民街13號一樓	1883	81.13	2	呂○燕	1/3	27.04					
					3	呂○峯	1/3	27.04					
					4	呂○嫻	1/3	27.04					
48	910	新民街13號二樓	1883	88.13	1	陳○薰	1/1	88.13	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
									最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	陳○薰，債務額比例全部	陳○薰	
49	911	新民街13號三樓	1883	88.13	1	林○雄	1/1	88.13					
50	912	新民街13號四樓	1883	88.13	5	李○媛	1/1	88.13					
51	913	新民街15號二樓	1882	88.13	1	鍾○絨	1/5	17.63					
					2	鍾○竹	1/5	17.63					
					3	鍾○人	1/5	17.63					
					4	鍾○澤	1/5	17.63					
					5	鍾○青	1/5	17.63					
52	914	新民街15號四樓	1882	88.13	1	陳○貞	1/1	88.13	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	陳○貞，債務額比例全部；毛○祥，債務額比例全部	陳○貞	
53	915	新民街15號三樓	1882	88.13	1	台北縣計程車客運商業同業公會	1/1	88.13					
54	1399	新民街15號一樓	1882	81.13	2	陳○宗	1/1	81.13	抵押權	台灣中小企業銀行股份有限公司	陳○宗	陳○宗	
55	1604	新民街7巷3號一樓	1929	81.60	2	何○滿	1/2	40.80					
					3	何○娜	1/2	40.80					
56	1605	新民街7巷3號二樓	1929	81.60	2	何○雯	1/4	20.40					
					3	何○臻	1/2	40.80					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					4	何○琦	1/4	20.40					
57	1606	新民街7巷3號三樓	1929	97.55	1	陳○益	1/1	97.55	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳○益，債務額比例全部	陳○益	
58	1607	新民街7巷3號四樓	1929	97.55	1	吳○原	1/1	97.55	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	吳○原，債務額比例全部	吳○原	
59	1612	新民街7巷5號	1928	81.60	2	簡○成	1/1	81.60					
60	1613	新民街7巷5號二樓	1928	81.60	5	簡○成	1/1	81.60					
61	1731	新民街7巷11號二樓	1925	81.60	2	新北市/新北市政府秘書處	1/1	81.60					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
62	1735	新民街7巷9號四樓	1926	56.26	2	吳○慈	1/5	11.25					
					3	吳○原	1/5	11.25					
					4	吳○邦	1/5	11.25					
					5	吳○安	1/5	11.25					
					6	吳○豪	1/5	11.25					
63	1736	新民街7巷11號三樓	1925	81.60	1	林○川	1/1	81.60					
64	1740	新民街7巷1號二樓	1930	97.55	3	黃○嫊	1/1	97.55					
65	1741	新民街7巷1號三樓	1930	97.55	2	洪○統	1/1	97.55	最高限額抵押權	陳○黎	洪○統，債務額比例全部	洪○統	
66	1742	新民街7巷1號四樓	1930	97.55	1	王○瑛	1/1	97.55					
67	1743	新民街7巷5號三樓	1928	81.60	1	詹○○昱	1/1	81.60					
68	1744	新民街7巷5號四樓	1928	81.60	1	陳○千	1/1	81.60					
69	1745	新民街7巷7號	1927	81.60	3	呂○霓	1/1	81.60					
70	1746	新民街7巷7號二樓	1927	81.60	2	何○滿	1/2	40.80					
					3	何○娜	1/2	40.80					
71	1747	新民街7巷7號三樓	1927	81.60	1	蔡○明	1/1	81.60	抵押權	新北市板橋區農會	蔡○明	蔡○明	
72	1748	新民街7巷7號四樓	1927	81.60	5	楊○賢	1/1	81.60	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	楊○芳	楊○偉	
73	1749	新民街7巷13號一樓	1924	81.60	1	吳○嬌	1/1	81.60	最高限額抵押權	新北市板橋區農會	吳○嬌，債務額比例全部	吳○嬌	
74	1750	新民街7巷13號二樓	1924	81.60	1	郭○華	1/1	81.60					
75	1751	新民街7巷13號三樓	1924	81.60	1	胡○○英	1/1	81.60					
76	1752	新民街7巷13號四樓	1924	97.55	2	銀興國際有限公司	1/1	97.55					
77	1761	新民街7巷1號	1930	81.60	2	陳○如	1/1	81.60					
78	2458	新民街7巷9號	1926	139.68	2	中華民國/財政部國有財產署	1/1	139.68					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
79	2512	民權路4之2號	1937、1937-1	85.10	1	塗○香	1/1	85.10					
80	2828	新民街7巷11號	1925	81.60	2	劉○華	1/1	81.60	最高限額抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉○華，債務額比例全部	劉○華	
81	2830	新民街7巷11號四樓	1925	97.55	2	吳○慈	1/5	19.51					
					3	吳○原	1/5	19.51					
					4	吳○邦	1/5	19.51					
					5	吳○安	1/5	19.51					

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	坐落地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
					6	吳○豪	1/5	19.51					
82	3683	新民街7巷2號	1886-1	160.98	1	呂○宏	1/3	53.66					
					4	呂○誠	1/3	53.66					
					5	呂○慈	1/3	53.66					
83	3684	新民街7巷2號二樓	1886-1	160.98	1	賴○○媛	19/20	152.93					
					2	車○憲	1/20	8.05					
84	3685	新民街7巷2號三樓	1886-1	160.98	1	楊○寧	1/1	160.98					
85	3686	新民街7巷2號四樓	1886-1	151.67	2	陳○陽	1/2	75.84	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
					3	李○二	1/2	75.84	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	李○德	李○德	
86	3687	新民街7巷2號五樓	1886-1	144.14	7	富鉅鼎建設股份有限公司	1/1	144.14	最高限額抵押權	凱基商業銀行股份有限公司	富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	富鉅鼎建設股份有限公司	
87	3724	民權路12號二樓	1941、1941-1	85.10	2	陳○先	1/1	85.10					
88	3725	民權路12號三樓	1941、1941-1	85.10	2	陳○先	1/1	85.10					
89	3726	民權路12號四樓	1941、1941-1	85.10	2	陳○珍	1/1	85.10					
90	5560	民權路10號二、三樓增建物	1940	46.20				46.20					(限制登記事項)依台北地方法院板橋分院77年7月25日民執公字第423號函囑託查封登記債務人：何○鳳、何○芳債權人：保證責任台北縣板橋信用合作社限制範圍：全部77年8月13日11時0分登記
91	7111	民權路14號二樓	1942、1942-1	79.86	4	李○翰	1/2	39.93					
					5	李○賢	1/2	39.93					
92	8106	民權路6號三樓	1938、1938-1	85.10	2	板信商業銀行股份有限公司	1/1	85.10	最高限額抵押權	板信商業銀行股份有限公司	李○媛，債務額比例全部；富鉅鼎建設股份有限公司，債務額比例全部	李○媛	信託財產，信託內容詳信託專簿依108年3月6日板登字第54790號辦理。委託人：李○媛
合計				8,250.44	--	--	--	8,250.44	--	--	--	--	--

註：依114年8月19日建物登記簿謄本整理。

附錄五、實施者申請都市更新案件涉及各項審查事項自行檢核表

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

案　名：擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案

階　段：擬訂事業計畫

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
1	**本案是否需辦理都市設計審議**	■					依「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定都市更新單元應先經都設會審議通過後方得申請建造執照。	勾選為「是」者，應於都市更新案件公開展覽期間檢送都市設計審議報告書，並於核定前取得核備函。
2	**本案是否需辦理交通影響評估審查**	■		■檢討本案屬第二類，停車數量共422位(汽車 347+機車 372/5)			依「建築物交通影響評估準則」第 2 條及「新北市政府建築物交通影響評估送審門檻規定」，本案建築物用途類別，其停車位數或樓地板面積達下列規定，應提送交通影響評估： 1.第一類(辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。 2.第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)其設置小型車停車位數超過 360 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 3.第三類(旅館等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。 4.第四類(工廠等類似用途建築物)其設置小型車停車位數超過 200 個，或樓地板面積超過 60,000 平方公尺。 「停車位數」=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)	勾選為「是」者，應檢送交通影響評估報告書，並於核定前取得同意備查函。
3	**本案是否為山坡地，另是否需辦理水土保持計畫核定或加強山坡地雜項執照審查**		■	□自行函詢農業局等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市政府山坡地範圍劃定及檢討變更作業要點」第 2 點規定山坡地劃定範圍： 1.標高在 100 公尺以上。 2.標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5%以上。 依「水土保持法」第 12 條規定水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定。 依「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」規定於都市計畫地區未經區段徵收或市地重劃，且建築基地面積在 3000 平方公尺以上之山坡地，涉及整地者，或其他山坡地之建築基地經地方主管建築機關認為整地行為有安全顧慮者，雜項執照申請案應由本府召集專家學者、相關主管機關及事業機構等共同組成審查小組，就規定項目予以審查。	勾選為「是」者，應於核定前取得同意備查函。
4	**本案是否需辦理環境影響評估**		■	■檢討本案屬住商大樓，樓層32層，高度112.95公尺			依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	勾選為「是」者，應檢送環境影響評估報告書，並於核定前取得審核同意函。
5	**本案是否需辦理容積移轉審查**	■					依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「新北市政府都市計畫容積許可審查要點」依相關都市計畫土地使用管制要點申請容積移轉。	勾選為「是」者，更新單元建築基地(接受接地)應於核定前確定評定申請移入容積量體。
6	**本案是否需辦理工業區總量管制申請**		■	□檢討本案屬＿＿＿工業區			本市各都市計畫甲、乙種工業區設置工業發展有關設施、公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施之土地使用，其各工業區內各設施之設置、土地使用之審查，應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」之規定，除法規另有規定(如編定	

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
							工業區)外，則依相關規定辦理。	
7	**本案是否涉及都市更新條例第 35 條之規定**		■				都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第 32 條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第 32 條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
8	**本案是否需辦理廢溝、廢水、廢溜或水路改道**		■				土地登記謄本登記溝、水、溜地目，依「新北市政府水利局廢溝、廢水、廢溜暨水路改道申請標準作業程序」辦理廢除。	勾選為「是」者則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。如於都市更新事業計畫公開展覽前，經本府召開都市更新協調諮詢小組後同意者，不受此限。
9	**本案更新單元範圍內及周邊是否涉及依文化資產保存法應予保存之有形文化資產（如古蹟、歷史建築、聚落建築群、考古遺址及自然地景等）**		■	■自行函詢文化局等相關單位或檢附相關證明文件			依「文化資產保存法」第 3 條所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形文化資產；及第 15 條規定公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
10	**本案更新單元範圍內是否涉及公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年** **本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更**		■				依「文化資產保存法」第 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開審議會審議通過後，始得為之。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
11	**本案是否涉及捷運穿越範圍**		■	□自行函詢捷運局等相關單位或檢附相關證明文件			依「大眾捷運法」第 45 條規定為興建或維護大眾捷運系統設施及行車安全，主管機關於規劃路線經行政院核定後，應會同當地直轄市或縣(市)主管機關，於大眾捷運系統兩側勘定範圍，公告禁建或限建範圍，不受相關土地使用管制法令規定之限制；另檢討是否涉及「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」之禁建限建範圍及其管制。	
12	**本案更新單元範圍是否涉及公有土地**	■					國有土地依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 3 點規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新；本市市有土地依「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」第 4 條規定，市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達 1/2 以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新；或依其餘公有土地相關規定檢討。	
13	**本案更新單元範圍是否涉及市府公告列管之珍貴樹木或樹木樹徑達 30 公分以上之樹木**		■	■自行函詢綠美化環境景觀處等相關單位或檢附相關證明文件			依「新北市樹木保護自治條例」 新北市政府受理建築執照申請，經審查發現建築基地內有珍貴樹木時，應要求申請人提出保護計畫或遷移計畫，並經本局審查通過；必要時，本局得要求申請人變更設計。	
14	**本案是否位於市府公告劃定之更新地區或都市計畫劃定之都市更**	■					檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條劃定更新地區、第 6 條優先劃定更新地區、第 7 條迅行劃定更新地	勾選為「是」者，應於都市更新事業計畫書載明本案所

項次	檢核事項	自行檢核 是	自行檢核 否	相關證明文件	審查結果 符合	審查結果 未符	相關規定	備註
	新地區(含再發展區、應以都市更新方式整體開發者等)						區；或依都市計畫劃定之都市更新地區。	屬之更新地區。
	本案是否位於市府公告之都市更新計畫範圍		■				檢討案件是否為依「都市更新條例」第 5 條或都市計畫相關規定訂定都市更新計畫。	勾選為「是」者，應就該都市更新計畫中實施再發展計畫及指導原則等相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入事業計畫書。
15	本案更新單元範圍內土地是否已依都市計畫法新北市施行細則第 47 條申請舊市區小建築基地合併整體開發獎勵		■				依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條執行原則(簡易都更)規定，基地涉及市府核准事業概要或向市府申請都市更新事業計畫報核之範圍者，不適用該執行原則。	勾選為「是」者，市府得依前開規定駁回簡易都更獎勵申請案或撤銷簡易都更獎勵之核准。
16	是否涉及都市計畫個案變更回饋計畫或相關協議事項		■	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			依「都市計畫法」第 27 條規定，都市計畫經發布實施後，遇有相關情事，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
17	是否涉及公共設施多目標使用或開闢		■	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			涉及多目標使用應依「都市計畫法」第 30 條規定，公共設施用地得作多目標使用。另申請範圍、公共設施用地類別、使用項目及准許條件等需符合「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 點規定。 涉及計畫道路開闢應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及附屬設施處理原則」辦理。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
18	是否申請本市都更三箭		■	□自行函詢城鄉發展局等相關單位或檢附相關證明文件			1.擬定新北市捷運場站第一階段周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略) 2.擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）	勾選為「是」或「位於相關規定第 1 點及第 2 點所訂範圍內」者，應就相關內容逐條檢核，並製作檢核表納入都市更新事業計畫書並檢附相關證明文件。
							3.都市計畫法新北市施行細則第三十九條之二規定 4.都市危險及老舊建築物加速重建條例及其施行細則 5.新北市政府處理防災型建築加速改善要點	
19	是否取得全體土地及合法建築物所有權人同意且為協議合建或其他方式辦理		■	□實施者自行檢核適用資格			1.都市更新條例第三十七條及都市更新條例第四十三條第一項後段規定。 2.新北市都市更新 106 重建專案計畫	
20	是否涉及重建外之處理方式		■	□實施者自行檢核適用資格			依都市更新條例第四條規定檢討。	勾選為「是」者，則不適用新北市都市更新 106 重建專案計畫。
21	本案是否涉及出流管制檢核事項		■	□自行函詢水利局等相關單位或檢附相關證明文件			1.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 2.新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法	勾選為「是」者，請依水利局規定辦理。

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司 **簽章**



中華民國 113 年 7 月 15 日（日期未填時，視為事業計畫報核時）

附註

1.本自行檢核應於事業計畫申請報核時一併檢附，未檢附者，視為文件不符。
2.本案涉及本表所列各審查事項，由實施者自行檢核並填具，未填列或漏填項目，致將來審查時無法併同辦理使審查時間增加或相關權利受損，由實施者自行負責。
3.涉及各審查事項，請另循程序洽業管機關辦理送審事宜。

一、都市設計審議同意核備公文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳福琴
電話：(02)29603456 分機7206
傳真：(02)29601983
電子信箱：AN1064@ms.ntpc.gov.tw

104508
台北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月7日
發文字號：新北府城設字第1140886042號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明九

主旨：有關貴公司委託施振華建築師事務所辦理本市板橋都市計畫範圍內「富鉅鼎建設板橋區中山段1882地號等45筆土地集合住宅新建工程」，申請都市設計審議核備一案，本府同意核備，請查照。

說明：

一、依據施振華建築師事務所114年5月7日未具文號申請書、114年5月29日未具文號申請書及114年6月25日未具文號申請書檢送之修正報告書辦理。

二、本案業經107年6月27日第1次都市更新及都市設計聯審專案小組(以下簡稱聯審專案小組)、109年12月1日第2次聯審專案小組、111年1月20日第3次聯審專案小組、112年6月12日第4次聯審專案小組及113年4月8日第5次聯審專案小組審議通過，爰依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第2款規定，經專案小組審議通過後予以同意核備，再提大會報告，若涉及計畫內容變更，應依大會決議辦理。

三、本案經本府110年6月30日新北府城開字第1101037712號函依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積5,184平方公尺，基地面積扣除鄰地保留法定空地79.8平方公尺，本案基地可移入容積量為5,088.24平方公尺。

四、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意放寬下列事項：屋脊裝飾物、土地使用分區管制要點第11點第1款第4目車道出入口規定。

五、有關本案32層管理委員會樓層高度、陽台、雨遮及過樑，其上方及外側設置格柵部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

六、有關本案車道出入口位置及停車位數量，請逕依交通影響評估審查內容辦理。

七、本案位屬第一種特定專用區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，有關本建築物容許使用項目及使用項目設置樓層應依都市計畫規定，變更時亦同。起造人(富鉅鼎建設股份有限公司，代表人：洪村統)應於銷售廣告及買賣契約載明，並需逐項經受買人簽名確認，讓受買人知悉，買賣時應列入產權移轉交代，據以執行，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於土地建築改良物所有權交換移轉契約書中清楚載明本建築物容許使用項目及使用項目設置樓層並不得違反都市計畫之使用。違反者，將依都市計畫法及建築管理相關法令裁罰。

八、報告書申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬事項並經都設會同意為準。

九、檢送都市設計審議核備報告書(副本)1份，上開報告書文件內容如有勘誤等事項，以本府報告書正本內容為準。

十、本審議僅對都市設計部分審議，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分仍應依規定辦理。

十一、副本抄送本府工務局：

(一)本案位屬第一種特定專用區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，涉及建築使用管理，請將說明七加註於建造執照及使用執照之加註事項。

(二)有關申請都市設計審議同意事項請依核准都市設計審議報告書及說明四、五及六辦理。

(三)本案申請「綠建築」都市更新建築容積獎勵部分，應於更新事業計畫核定前與本府完成協議書簽訂。。

十二、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」(網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司

副本：施振華建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、新北市板橋區公所、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以上均含附件)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(僅附光碟)、新北市政府城鄉發展局開發管理科(僅附光碟)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市政府公文用紙

二、交通影響評估同意備查公文

副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府交通局　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號10樓
承辦人：羅曉慧
電話：(02)29603456 分機6964
傳真：(02)29698462
電子信箱：AD4867@ms.ntpc.gov.tw

104
臺北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月25日
發文字號：新北交規字第1141465701號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所送「新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地新建工程」案交通影響評估報告書定稿本，本局同意備查，請查照。

說明：

一、復貴公司114年7月15日鼎業交字第1140004161號函。

二、定稿本2份(含電子光碟)抽存，檢還本局同意備查報告1份供參。

三、副本抄送本府工務局協助於後續核發之建照、使照分別加註下列事項：

(一)建照：

1、開發單位須依規定儘速提送交通維持計畫書，待送府審核通過後，始得進行施工放樣。

2、有關本案YouBike捐贈代金，請於容積移轉許可核定之次日起60天內完成繳納，並應函通知本府交通局。

(二)使照：

1、承諾未來若新北市政府交通局需於本案基地周圍道路鄰接退縮空間設置公車站位或候車亭及交通號誌（標誌）立桿，不得拒絕。

2、基地停車需求需內部化，承諾未來禁止向交通局申請設置路邊或路外停車。

3、上述加註事項請開發單位一併納入買賣契約載明。

正本：鼎漢國際工程顧問股份有限公司
副本：富鉅鼎建設股份有限公司、施振華建築師事務所、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局、新北市政府交通局交通安全科(均含附件)

局長鍾鳴時

三、無須實施環境影響評估公文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府環境保護局 函

地址：220243新北市板橋區民族路57號
承辦人：黃婉如
電話：(02)29532111 分機4105
傳真：(02)29558190
電子信箱：al3275@ntpc.gov.tw

104508
臺北市中山區長春路328號十一樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月20日
發文字號：新北環規字第1111315805號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：貴公司函詢本市板橋區中山段1928地號等45筆土地新建住工程案，應否實施環境影響評估案，請查照。

說明：

一、復貴公司111年7月12日富建更字第111071202號函及111年7月15日電子郵件補正資料。

訂

二、環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市板橋區中山段1882、1883、1884、1885、1886-1(保留79.86平方公尺為鄰地法定空地)、1886-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1935-4(未開闢之道路用地，不計建築基地面積)、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1、1893、1893-2地號等45筆土地，基地面積4,320平方公尺(保留79.86平方公尺為鄰地法定空地)，場址非位屬重要濕地，興建2幢3棟地上32層地下6層共337戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度112.75公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26、27條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

線

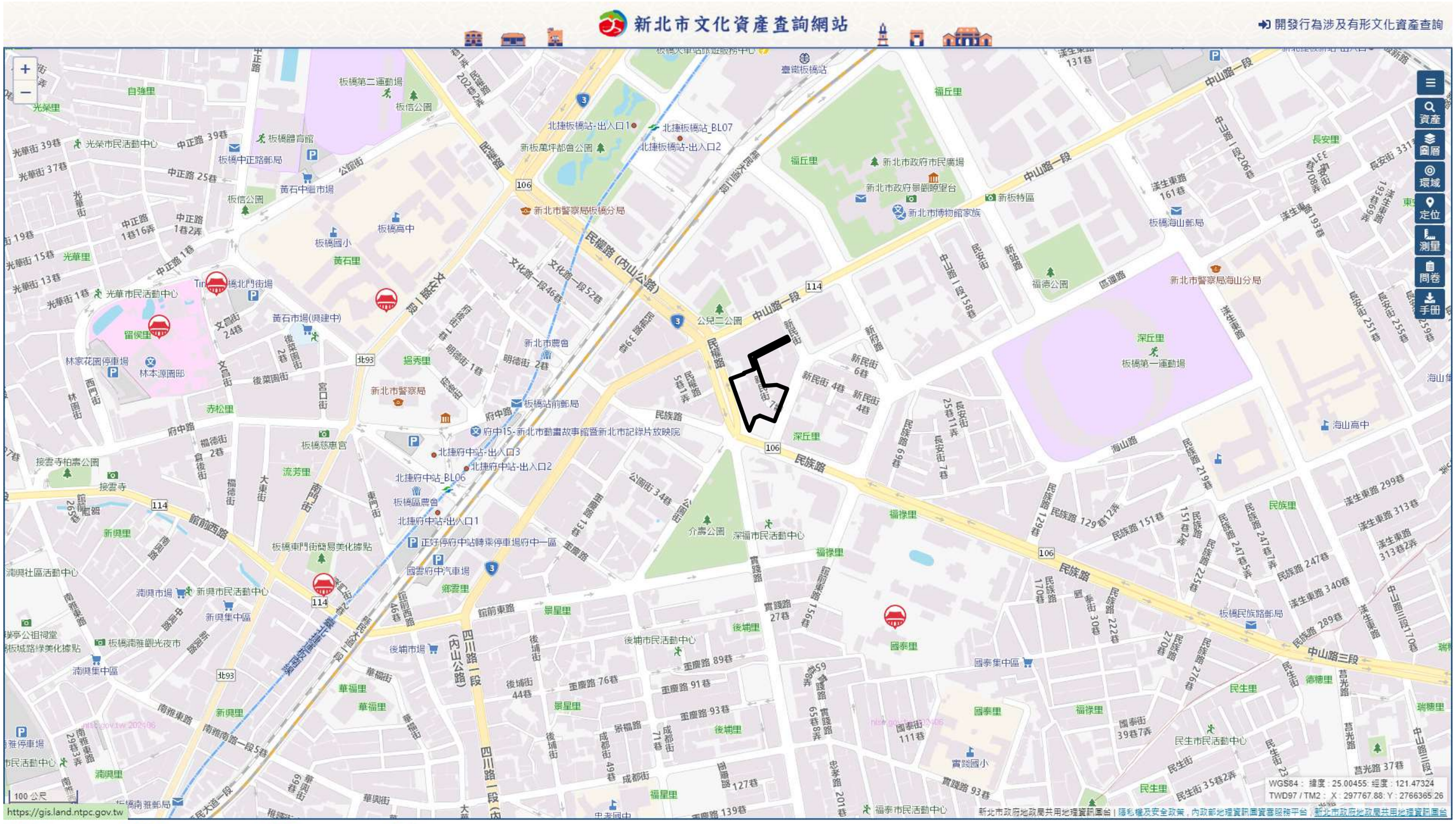
三、本案本局係依據貴公司檢具資料進行環評判定，惟所提供資料如有錯誤或不實、變更或不完全之陳述，致影響本局判別產生差異者，應由貴公司負相關責任。另本案仍請由目的事業主管機關轉會本局審理為宜。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

局長 程大維

本案依分層負責規定授權業務主管決行

四、新北市文化資產網站查詢結果



五、新北市政府綠美化環境景觀處意見往來公文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府綠美化環境景觀處　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段143號5樓
承辦人：王嘉琪
電話：(02)29550808 分機508
傳真：
電子信箱：AP1450@ntpc.gov.tw

104
台北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國113年5月21日
發文字號：新北景規字第1133505458號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司函詢「本市板橋區中山段1928地號等45筆土地」範圍內是否有本市樹木保護自治條例所規範之樹木，如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年5月20日富鉅鼎建設字第113052001號函。

二、查案址內目前尚無本市列管之珍貴樹木，倘用地內有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送新北市政府農業局認定。

三、第一種特定專用區用地內倘有樹胸徑達60公分以上之喬木(離地高度1.3公尺處之樹幹直徑，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之)，以原地保留為原則（後續發現者亦同）；倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫經核准後始得為之。上述遷植計畫及流程可至本處網站「下載專區-移植計畫(空白表格)及移植計畫(填寫範例)」查詢。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：新北市板橋區公所

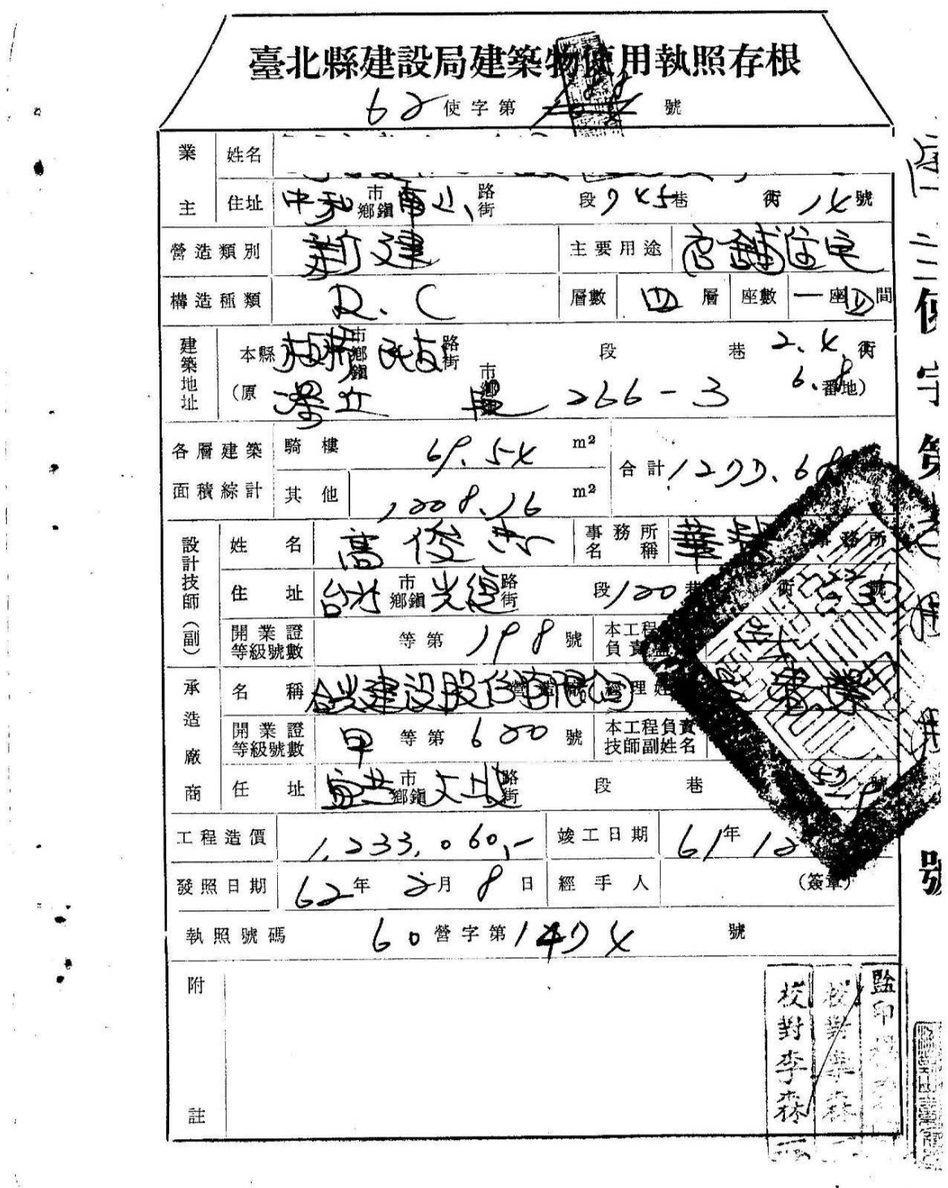
處長林俊德

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄六、容積獎勵證明文件

一、使用執照存根

編號A(民權路2、4、6、8、10、12、14號)



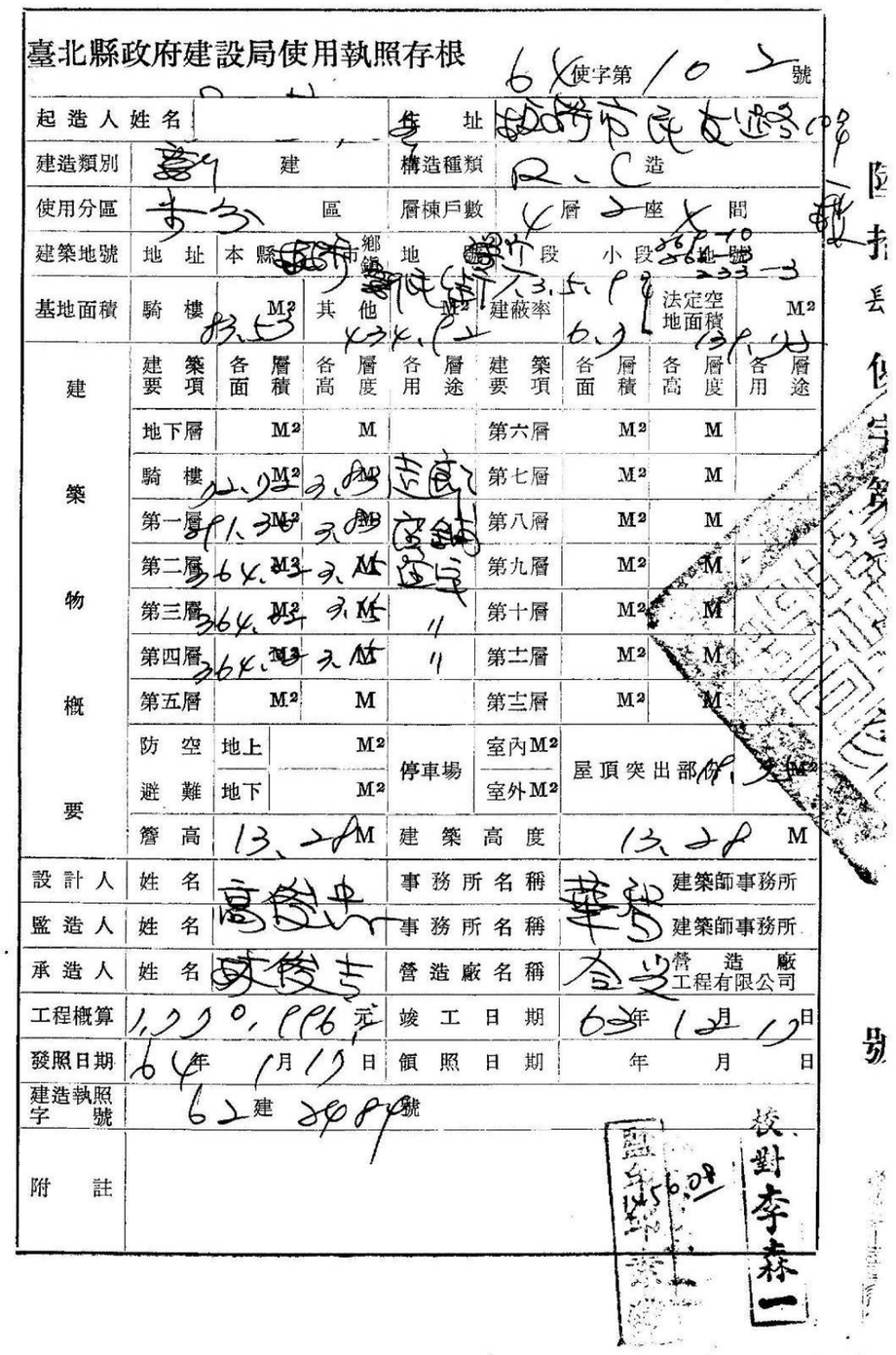
臺北縣建設局建築物使用執照存根

62 使字第 [illegible] 號

業主	姓名							
	住址	中和市鄉鎮 南山路街	段 [illegible]	巷	街	號		
營造類別	新建		主要用途	商舖住宅				
構造種類	R.C		層數	四層	座數	一座	間	
建築地址	本縣 中和市鄉鎮	路街	段	巷	2、4、6、番地			
	(原 [illegible] 立	市	266-3					
各層建築面積綜計	騎樓	64.54 m²	合計	1223.60				
	其他	1208.46 m²						
設計技師(副)	姓名	高俊吉	事務所名稱	華[illegible]	事務所			
	住址	台北市鄉鎮 光復路街	段 120	巷	號			
	開業證等級號數	等第 188 號	本工程負責技師副姓名	[illegible]				
承造廠商	名稱	台北建設股份有限公司	營業處理處	[illegible]				
	開業證等級號數	甲 等第 600 號	本工程負責技師副姓名	[illegible]				
	住址	台北市鄉鎮 文化路街	段	巷				
工程造價	1,233,060-		竣工日期	61年12				
發照日期	62年 3月 8日		經手人	(簽章)				
執照號碼	60營字第149[illegible] 號							
附註								

監印 校對李森

編號B(新民街1、3、5號)



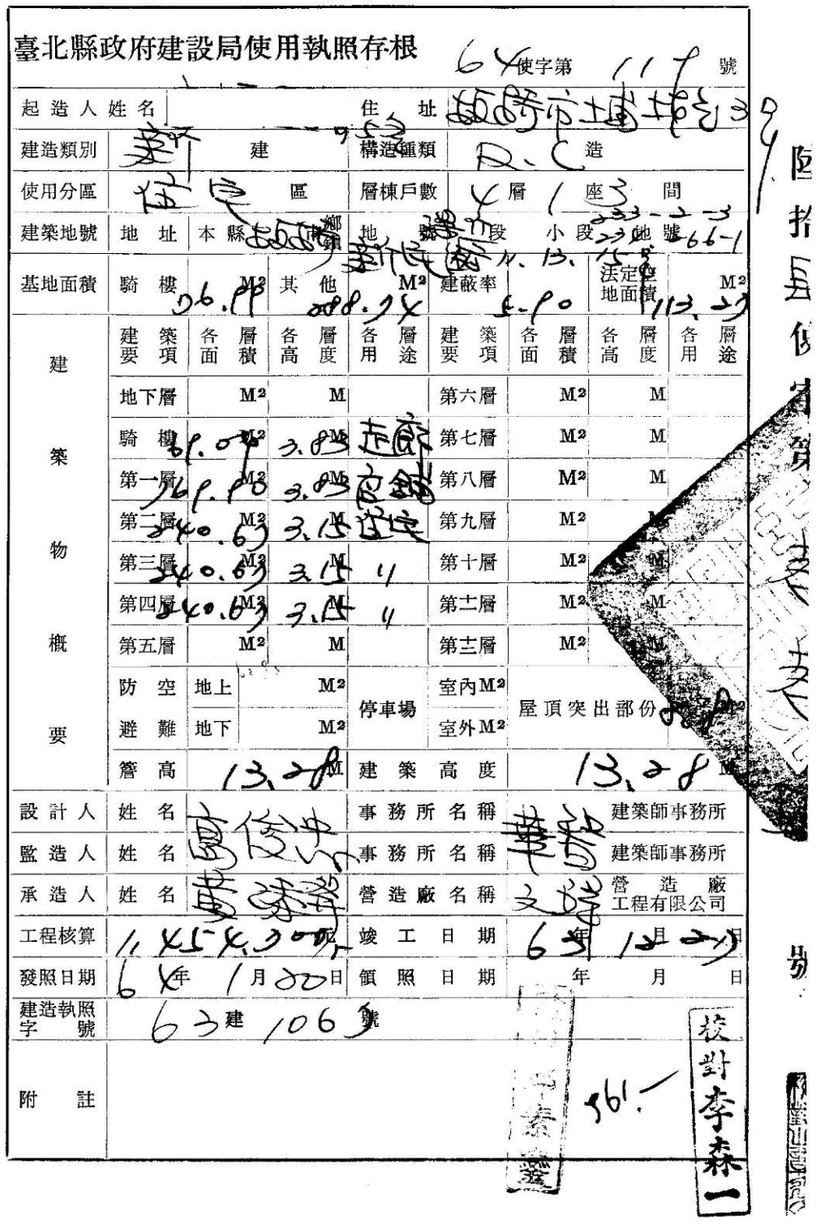
臺北縣政府建設局使用執照存根

64 使字第 102 號

起造人姓名				住址	[illegible]市民大道[illegible]段				
建造類別	新建			構造種類	R.C 造				
使用分區	[illegible] 區			層棟戶數	六層 二座 [illegible] 間				
建築地號	地址	本縣[illegible]市鄉鎮		地號	[illegible]段 小段 [illegible]地號				
基地面積	騎樓	[illegible] M²	其他	[illegible] M²	建蔽率	法定空地面積	[illegible] M²		
建築概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	
	地下層	M²	M		第六層	M²	M		
	騎樓	[illegible] M²	[illegible] M	[illegible]	第七層	M²	M		
	第一層	[illegible] M²	[illegible] M	商舖	第八層	M²	M		
	第二層	364.[illegible] M²	[illegible] M	商舖	第九層	M²	M		
	第三層	364.[illegible] M²	[illegible] M	〃	第十層	M²	M		
	第四層	364.[illegible] M²	[illegible] M	〃	第十一層	M²	M		
	第五層	M²	M		第十二層	M²	M		
	防空避難	地上 M² / 地下 M²	停車場	室內 M² / 室外 M²	屋頂突出部 [illegible] M²				
	簷高	13.28 M	建築高度	13.28 M					
設計人	姓名	高俊吉	事務所名稱	華[illegible]	建築師事務所				
監造人	姓名	高俊吉	事務所名稱	華[illegible]	建築師事務所				
承造人	姓名	高俊吉	營造廠名稱	台北營造廠工程有限公司					
工程概算	1,220,[illegible]6元		竣工日期	65年12月17日					
發照日期	64年 1月17日		領照日期	年 月 日					
建造執照字號	62建 [illegible] 號								
附註									

校對 李森

編號C(新民街9、11、13、15號)

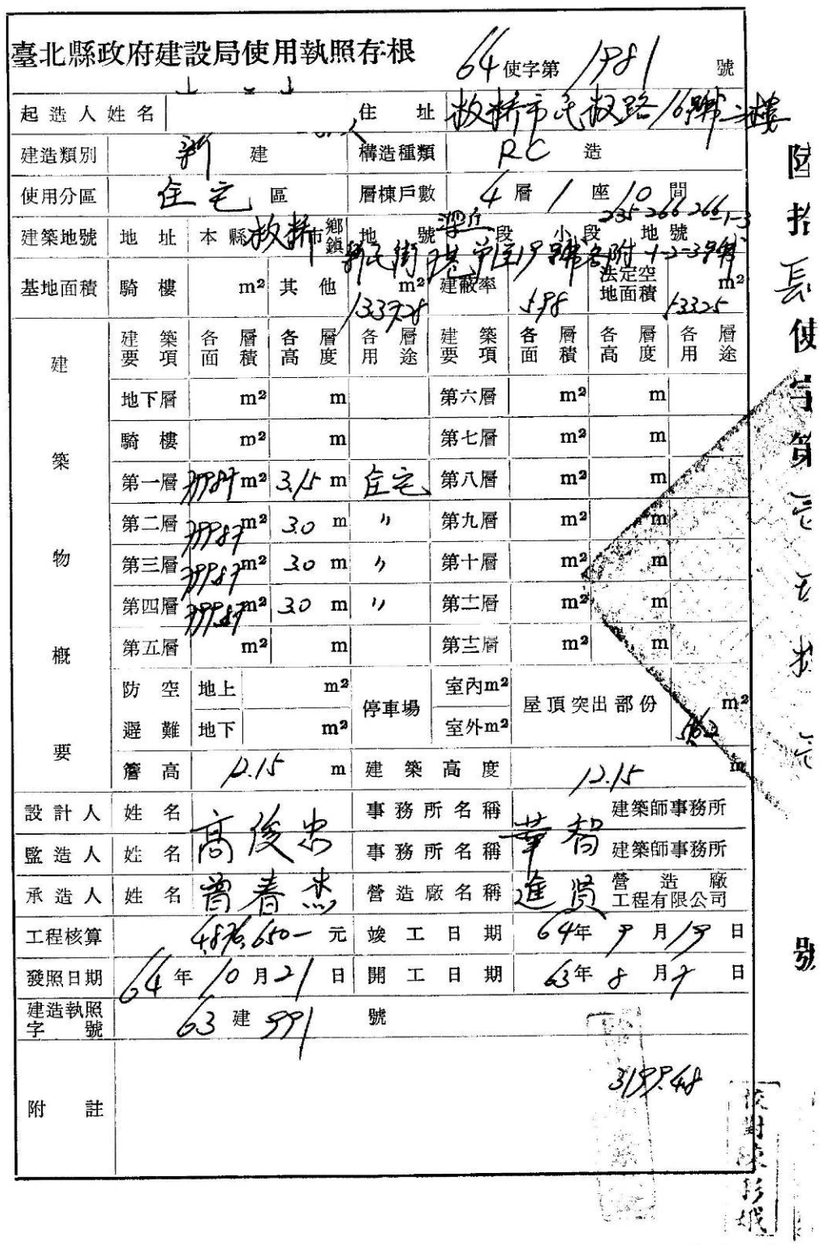


臺北縣政府建設局使用執照存根　64 使字第 117 號

起造人姓名				住址	板橋市埔墘			
建造類別	新建			構造種類	R.C 造			
使用分區	住宅區			層棟戶數	4 層 1 座 3 間			
建築地號	地址	本縣 板橋市 鄉鎮		地號	新民街 11、13、15號 段 小段 地號			
基地面積	騎樓	76.99 M²	其他	288.74 M²	建蔽率	5.90	法定空地面積	113.27 M²
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	M²	M		第六層	M²	M	
	騎樓	69.09 M²	3.85 M	走廊	第七層	M²	M	
	第一層	76.90 M²	3.85 M	官舖	第八層	M²	M	
	第二層	240.67 M²	3.15 M	住宅	第九層	M²	M	
	第三層	240.67 M²	3.15 M	〃	第十層	M²	M	
	第四層	240.67 M²	3.15 M	〃	第十一層	M²	M	
	第五層	M²	M		第十二層	M²	M	
	防空避難	地上 M²	地下 M²	停車場	室內 M² 室外 M²	屋頂突出部份		M²
	簷高	13.28 M		建築高度	13.28 M			
設計人	姓名	高俊忠		事務所名稱	華智 建築師事務所			
監造人	姓名	高俊忠		事務所名稱	華智 建築師事務所			
承造人	姓名	黃[illegible]		營造廠名稱	文[illegible] 營造廠工程有限公司			
工程核算	1,454,300 元			竣工日期	63 年 12 月 27 日			
發照日期	64 年 1 月 20 日			領照日期	年 月 日			
建造執照字號	63 建 1063 號							
附註								

校對李森一

編號D(新民街7巷1、3、5、7、9、11、13號)



臺北縣政府建設局使用執照存根　64 使字第 1981 號

起造人姓名				住址	板橋市民權路16號二樓			
建造類別	新建			構造種類	RC 造			
使用分區	住宅區			層棟戶數	4 層 1 座 10 間			
建築地號	地址	本縣 板橋市 鄉鎮		地號	新民街7巷中段19號各附 1-2-3號 段 小段 地號			
基地面積	騎樓	m²	其他	133728 m²	建蔽率	598	法定空地面積	13325 m²
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	77987 m²	3.15 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	77987 m²	3.0 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	77987 m²	3.0 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	77987 m²	3.0 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	m²	m		第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²	地下 m²	停車場	室內 m² 室外 m²	屋頂突出部份		m²
	簷高	12.15 m		建築高度	12.15 m			
設計人	姓名	高俊忠		事務所名稱	華智 建築師事務所			
監造人	姓名	高俊忠		事務所名稱	華智 建築師事務所			
承造人	姓名	曾春燕		營造廠名稱	進賢 營造廠工程有限公司			
工程核算	4,876,650 元			竣工日期	64 年 9 月 19 日			
發照日期	64 年 10 月 21 日			開工日期	63 年 8 月 7 日			
建造執照字號	63 建 991 號							
附註								

3199.48

編號E(新民街7巷2號)

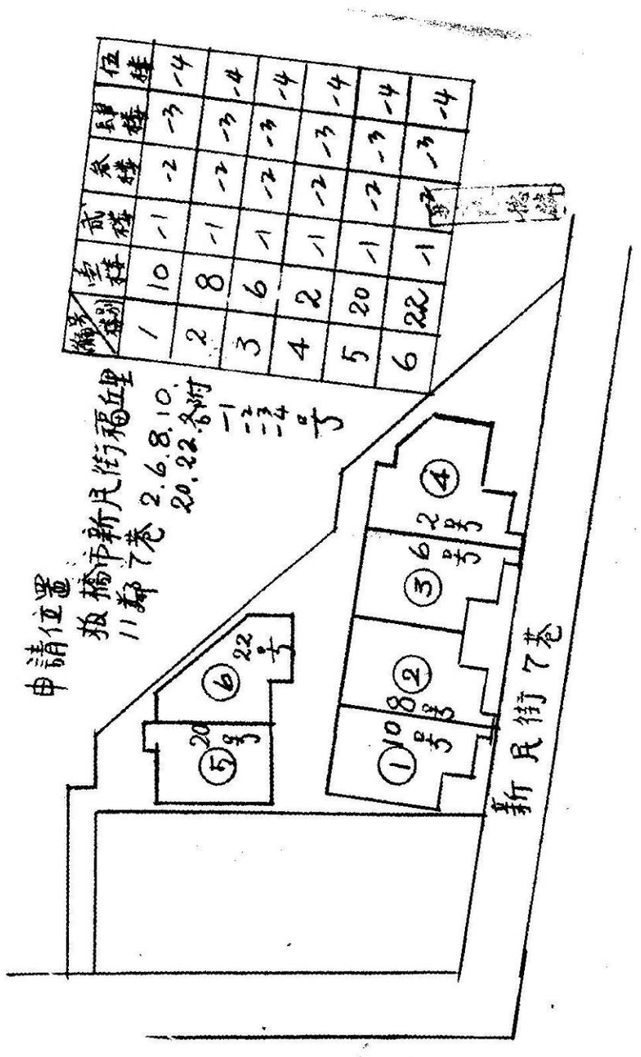
臺北縣政府建設局使用執照存根 70使字第 2768 號

起造人姓名		住址	板橋民權路 10号
建造類別	新建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅區	層棟戶數	5 層 2 座 6 間
建築地號	地址 本縣板橋市鄉鎮	地號	中山段 小段 1886 1887 地號
新民街7巷2.6.8.10.20.22各附			-1-2-3-4号 1888
基地面積	騎樓 m²	其他 m²	建蔽率 5.64
		1149.41	法定空地面積 431.51 m²

建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	m²	m		第六層	m²	m	
	騎樓	m²	m		第七層	m²	m	
	第一層	576.865 m²	2.85 m	住宅	第八層	m²	m	
	第二層	636.865 m²	2.75 m	〃	第九層	m²	m	
	第三層	636.865 m²	〃 m	〃	第十層	m²	m	
	第四層	614.073 m²	〃 m	〃	第十一層	m²	m	
	第五層	590.665 m²	〃 m	〃	第十二層	m²	m	
	防空避難	地上 m²		停車場	室內 60 m²	屋頂突出部份		54 m²
		地下 200.10 m²			室外 60 m²			
	簷高	13.85 m		建築高度				m

設計人	姓名	謝乾和	事務所名稱	謝乾和 建築師事務所
監造人	姓名		事務所名稱	建築師事務所
承造人	姓名	俞浚雄	營造廠名稱	合興 營造廠工程有限公司
工程核算	8702019 元		竣工日期	70年 8月 10日
發照日期	70年 9月 14日		開工日期	69年 8月 14日
建造執照字號	69建 1798 號			
附註				

楊



二、容積移轉書審相關公文

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：陳盈均
電話：(02)29603456 分機7190
傳真：(02)22728033
電子信箱：AH7702@ms.ntpc.gov.tw

220
新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司（受委託人：施振華建築師事務所，建築師：施振華君）

發文日期：中華民國110年6月30日
發文字號：新北府城開字第1101037712號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：申請書、送出基地所有權人同意書、評定表及建築計畫各1份

主旨：有關貴公司申請捐贈本市板橋區新興段487地號等1筆道路用地土地，移入本市板橋區中山段1882地號等44筆土地容積移轉一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據都市計畫容積移轉實施辦法第13條、第17條規定、貴公司110年5月28日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書（收文日：110年5月31日）、本府110年6月11日新北府城開字第1101120605號函、貴公司110年6月11日補正申請書（收文日：110年6月11日）、110年6月16日補正申請書（收文日：110年6月16日）、110年6月24日補正申請書（收文日：110年6月24日）辦理。

二、本案申請送出基地係位於本市板橋區新興段487地號等1筆道路用地土地，捐贈持分面積共計6平方公尺；其接受基地位於本市板橋區中山段1882、1883、1884、1885、1886-1、1886-2、1893、1893-2、1893-3、1893-4、1924、1925、1926、1927、1928、1929、1930、1931、1932、1933、1935、1935-2、1936、1936-1、1937、1937-1、1938、1938-1、1939、1939-1、1940、1940-1、1941、1941-1、1942、1942-1、1943、1943-1、1944、1944-1、1945、1945-1、1946、1946-1地號等44筆土地，面積共計4,320平方公尺，係屬板橋都市計畫之第一種特定專用區(都市更新地區)，基準容積率為300%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%（5,184平方公尺，(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件10%)*1.3+接受基地外部環境改善項目1%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（5,184平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍）。

三、另本案依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」附表，「接受基地外部條件－綠色交通-提供UBIKE留設位置」項目，涉及後續程序控管事宜，申請人應於送出基地贈與登記為公有前，向主管機關（本府交通局）完成出具切結書等事宜。

四、查本案涉及都市更新，若屆時無法以都市更新方式辦理，原容積移轉上限調降或評定量體調降，其中調降之容積差額，申請已辦竣土地之捐贈亦不得適用都市計畫容積移轉實施辦法第11條（接收基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。）之規定。另若容積移轉已辦竣土地之捐贈，因本案都市更新遭市府駁回時，其調降容積差額所捐贈之土地亦不得要求發還。

五、本函僅確認接受基地可移入之容積，後續倘有涉及「新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範」第6點、第7點及第8點者或依評定原則檢討內容有變動者，仍請依相關規定辦理變更申請作業；另申請「接受基地內部條件」及「接受基地外部改善項目」評定分數者，須提出建築計畫進行評定審查，未來接受基地（建築基地）於申請建造執照時，

應依該建築計畫辦理建造執照申請，且應符合都市計畫法新北市施行細則、都市計畫土地使用分區管制要點及建築法等相關法令規定，仍請依前開規定辦理，至於建築基地倘須先經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照，仍應依本市都市設計審議相關規定辦理。

六、本案請俟都市更新事業計畫核定後續行辦理取得送出基地所有權及檢送相關書件並繕寫現地勘查表予本府，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辦理，俾利辦理後續許可審查，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業階段併同失效。並俟本府送出基地現地勘查符合規定後，於60日內完成贈與登記為公有事宜，並於完成前開事項後，再另檢附完成贈與後之土地登記謄本等相關書件予本府，及依「土地參考資訊檔作業要點」檢附登錄申請資料，俾利核准容積移轉；有關容積移轉送出基地土地改良物之處理原則，請依「都市計畫容積移轉實施辦法」第17條規定及「新北市都市計畫容積移轉送出基地土地改良物之認定及處理原則」辦理。

七、查本案係110年5月31日掛件申請，都市更新事業計畫報核日為104年9月22日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

八、申請都市計畫容積移轉案件之作業，請依本府110年5月13日發布實施之「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(前述法令及相關附件請自本府城鄉發展局網站>便民專區>各類申請>容積移轉申請-新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範下載，網址https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=cde22cf69925c531)。

九、另本府自110年1月1日起施行「新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準」，有關本府受理都市計畫容積移轉申請、會勘、變更，應依前開規定先繳費後始受理審查（前述法令及相關附件請至新北市法規資料庫-新北市都市計畫容積移轉案件審查及勘查收費標準下載，網址https://web.law.ntpc.gov.tw/Scripts/Query4A.asp?FullDoc=all&Fcode=C0150151）。

十、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政府雲端櫃檯申辦e服務」（網址：https://service.ntpc.gov.tw/eservice/Index.action)之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁直接填寫問卷，您的相關意見作為本府提升案件服務品質之參考。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司 （負責人：洪村統君）、富鉅鼎建設股份有限公司（受委託人：施振華建築師事務所，建築師：施振華君）
副本：新北市政府交通局、新北市政府都市更新處、社團法人新北市建築師公會、新北市政府城鄉發展局(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附表一之附件七　　（作業規範/110年5月）

接受基地之可移入容積評定表

項目	評定細目			積分(%)		可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：（申請人免填）	
可移入容積基準量	接受基地連接寬度八公尺以上，未達二十公尺之道路者			八至十九		0	20		20
	接受基地連接寬度二十公尺以上之道路者			二十		20		20	
接受基地內部條件	(一)基地大小及完整性	大小	五百平方公尺以上，未達一千五百平方公尺	甲一	大小/完整性 甲一 甲二 甲三 甲四 甲五 乙一 0 一 一 二 三 乙二 0 一 二 三 四 乙三 一 二 三 四 五 丙 一 一 二 二 三	2		2	10
			一千五百平方公尺以上，未達兩千平方公尺	甲二					
			兩千平方公尺以上，未達四千平方公尺	甲三					
			四千平方公尺以上，未達六千平方公尺	甲四					
			六千平方公尺以上	甲五					
		完整性	基地最小邊長 八公尺以下	乙一					
			基地最小邊長 八公尺以上，未達二十公尺	乙二					
			基地最小邊長 二十公尺以上	乙三					
			內角介於六十至一百二十度	丙					
		臨接道路條件	道路寬度八公尺以上，未達十五公尺		二		0		
			道路寬度十五公尺以上		四		4	4	
	(二)周邊地區現況與公共設施	基地境界線最小退縮距離	三公尺以上		二		0		
		現況公共設施（限公、兒、綠地、廣）	零點五公頃以上		三		3	3	
			零點二公頃以上，未達零點五公頃		二		0		
			未達零點二公頃		一		0		
		TOD規劃（距捷運車站或火車站）	未達三百公尺範圍內		二		0		
			三百公尺以上，未達五百公尺範圍		一		1	1	
	(三)送出基地位置	連接接受基地面積佔送出基地總面積之比率	百分之百		三		0		
			百分之八十以上，未達百分之百		二		0		
			百分六十以上，未達百分之八十		一		0		
		公共設施（公、兒、綠、地、廣）面積佔送出基地總面積之比率	百分之百		三		0		
			百分之八十以上，未達百分之百		二		0		
			百分六十以上，未達百分之八十		一		0		
		經本府主管機關公告應優先取得之公共設施用地	百分之八十以上		三		0		
			百分之六十以上，未達百分之八十		二		0		
			百分之四十以上，未達百分之六十		一		0		
		經本府主管機關公告取得方式			一至三		0		
		送出基地地號為全持分之已開闢道路，並應達送出基地總面積百分之五十以上			一		0		
	(四)地面層開放空間	廣場式開放空間	百分之四十以上法定空地面積		八		0		

□ 依本要點以折繳代金方式辦理者，本評定細目(三)送出基地位置，除以百分之百折繳代金辦理，得以**積分十(%)**計算外，其餘不適用之。(符合者請勾選)

附表一之附件七　　（作業規範/110年5月）

項目	評定細目			積分(%)	可移入容積值(%)		評定審查結果(%)：（申請人免填）	
接受基地內部條件	放空間		百分之三十以上，未達百分之四十法定空地面積	六	0	10		1
			百分之二十以上，未達百分之三十法定空地面積	四	0			
			百分之十以上，未達百分之二十法定空地面積	二	0			
		沿街步道式開放空間	單側臨路留設一點五公尺上，未達四公尺	一	0			
			兩側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	二	0			
			叁側臨路留設一點五公尺以上，未達四公尺	三	0			
			單側臨路留設四公尺以上	二	0			
			兩側臨路留設四公尺以上	四	0			
			叁側臨路留設四公尺以上	六	0			
	(五)交通問題改善策略	停等空間內化處理 提升或不降低周邊道路服務水準		二	0			
	(六)捐贈接受基地內部之公益性設施	社會住宅		二	0			
		公共托育設施		二	0			
		老人安養設施		二	0			
接受基地外部環境改善項目（不得超過基地內部條件積分之三分之一）	(一)公共設施改善計畫	協開綠地、計畫道路等公共設施	基地四周(應鄰接接受基地)	四	0	1		1
			基地外圍(應距接受基地五百公尺範圍內)	二	0			
	(二)提供環境改善償金	提供環境改善償金		積分數（最高八，以整數為原則）	0			
	(三)綠色交通	提供UBIKE留設位置		二	1		1	

可移入容積值計算結果：

（一）臨路條件(A)= 20 %（二）接受基地內部條件(B)= 10 %（三）接受基地外部環境改善項目(C)= 1 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+(B)〕× 1.3 + (C)= 40 %（符合條件(請勾選)：1.□一般案件；2.■都市更新案件(x1.3)；3.申請折繳代金比例達□60%(x1.1)/□80%(x1.2)/□100%(x1.3)；4.□適用連接道路寬度6公尺以上，未達8公尺；5.□位於依法公告之山坡地範圍內；6.□整體開發地區、面臨永久性空地或鐵路、捷運場站500公尺範圍內)；7.其他：＿＿＿＿＿＿＿＿)。

評定審查結果：（申請人免填）

（一）臨路條件(A)= 20 %（二）接受基地內部條件(B)= 10 %（三）接受基地外部環境改善項目(C)= 1 %

（四）可移入容積計算結果=〔(A)+(B)〕× 1.3 + (C)= 40 %

備註：

容積評定小組成員核章：

※無申請評定審查者免檢附，本文請以A3大小單面列印。

三、五大管線及排水相關管線設施圖說

正本　　檔　號：
保存年限：

台灣自來水股份有限公司第十二區管理處　函

機關地址：新北市新莊區思源路32號
承辦人：鍾蕙玲
電話：02-29968961#803
電子信箱：feeling@mail.water.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月19日
發文字號：台水十二防漏字第1100000742號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：防被挖斷安全作業標準、板橋新民街7巷、附件1

主旨：檢送新北市板橋區新民街7巷自來水管線套繪圖共1張，復請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

二、本處管線施工時遇既有地下結構物等均遷就改變埋設位置與深度，埋設後可能因道路拓寬、路形改變等因素而變動，因此本套繪管線圖僅供施工參考用(2個月內有效)，實際管位、高程、埋設深度以現場實際為準；如發現土層顏色不同、警示帶或水泥防護板時，需以人工緩慢挖掘。

三、為避免挖損管線，惠請參照台灣自來水管防被挖斷安全作業標準（詳如附件），應先探挖至施工深度調查管線與位置以現場為主，如不慎挖損管線，請立刻通知本公司相關單位，搶修費用由挖損者全額負擔。

四、口徑350mm(含)以上，屬板新給水廠管轄，惠請逕洽該單位管線相關事宜，板新廠管線股電話：26711416轉401。

五、口徑350mm(不含)以下，屬板橋服務所管轄，惠請逕洽該單位管線相關事宜，板橋所工務股電話：29612196轉201。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：本處板橋服務所(含附件)

處長 邱憲龍

台灣自來水公司自來水管防被挖斷安全作業標準

一、 目的：為防止各施工單位挖損本公司自來水管線，應訂定防止被挖斷之安全作業標準及注意事項，以保障本公司供水正常，並謀人員安全，特訂定本標準。

二、 依據：行政院勞工委員會99年4月30日勞檢5字第0990150514號函辦理。

三、 適用範圍：本公司所屬各區管理處暨轄管各廠（所）管理之自來水管線設備。

四、 **防被挖斷安全作業標準程序及注意事項：**

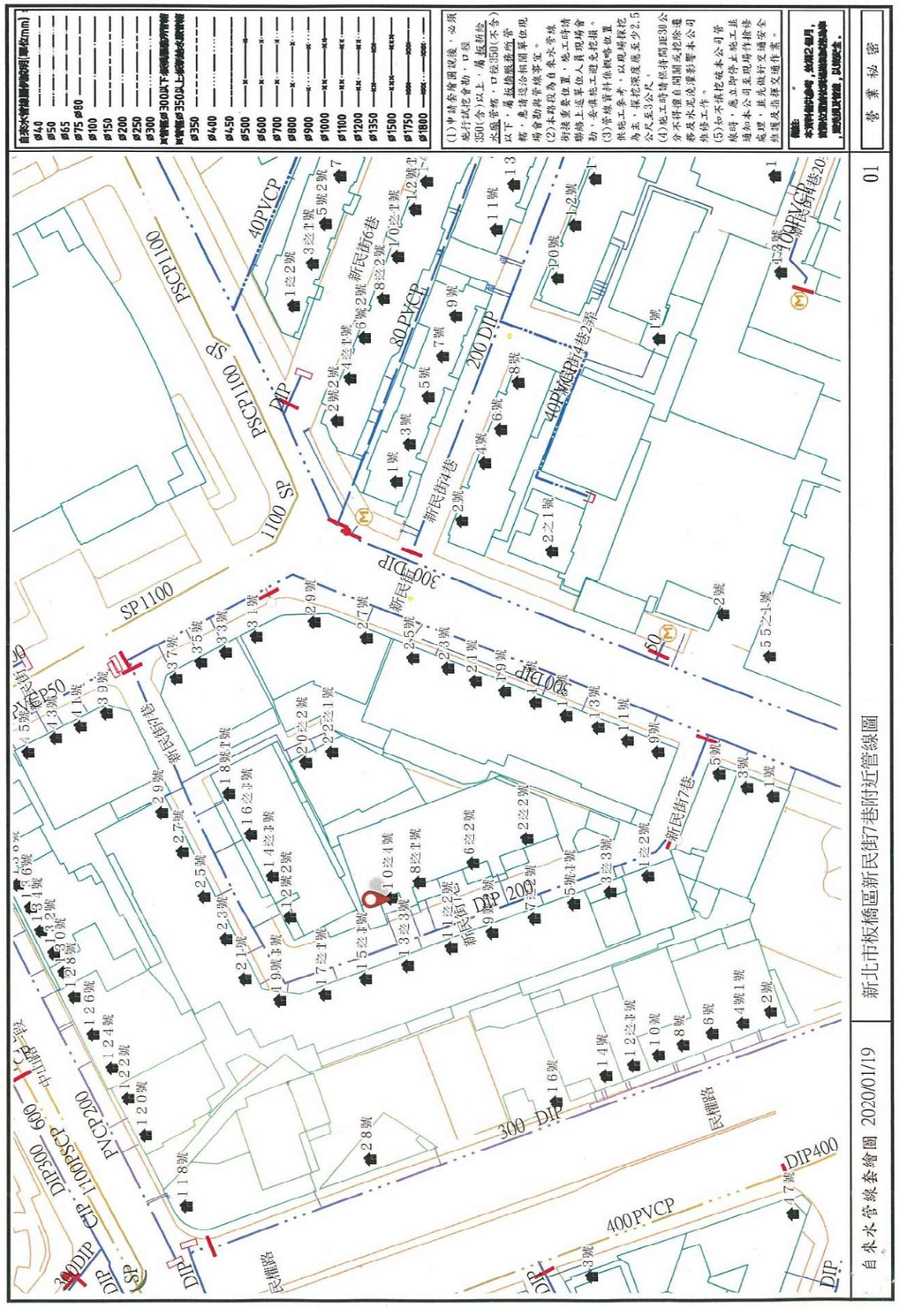
（一）施工前，各施工單位進行開挖作業前務必向本公司申請套繪圖說。

（二）各施工單位於申請套繪圖說後，必須施行開挖前之調查作業，調查內容包括地面形狀、地層結構、地質、土壤穩定性等，儘可能辦理探挖作業確認管線相關埋設位置、深度，並拍照存證、紀錄管線深度，於路面上噴漆標註。

（三）施工單位完成標註後函請本公司人員辦理現場會勘。

（四）本公司需於套繪圖說中註明各單位施工中安全作業標準及注意事項：

1. 於開挖現場應指派富有經驗之作業管理人至現場指揮工作，視現場土質確認、地下水位推定、注意地面水及地下水之排洩情形，避免地面水及地下湧水等造成坍塌，致本公司管線破損脫接。
2. 各施工單位進行現場開挖作業前應先檢討作業方法是否適當？檢查使用之器具及工具性能是否良好？避免因作業方法錯誤及器具性能不佳損及本公司管線。
3. 進行開挖作業如發現本公司警示帶及挖掘深度接近本公司自來水管線時，即應更小心謹慎挖掘及視情況以人工方式挖掘，避免損及本公司管線。
4. 如挖掘深度超過1.5公尺或有崩塌之虞者，應設置擋土措施或開挖緩坡，避免坍塌，造成人員受傷及管線破損脫接。
5. 如不慎挖破本公司管線時，施工單位應立即停止施工作業並通知本公司人員至現場作搶修及依本公司「追償被損供水設備修護及流失水量水費營業損失處理要點」處理，並先做好交通安全維護措施及指揮交通作業。





經查詢新民街 **7** 巷無雨水下水道幹管

正 本

檔　　號：
保存年限：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處　書函

地址：22063新北市板橋區四川路1段287號
聯 絡 人：葉大輝
電子信箱：u477339@taipower.com.tw
連絡電話：(02)29595111分機2762

104508
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司
發文日期：中華民國110年1月20日
發文字號：北南字第1101500092號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處位於新北市板橋區中山段1893等5筆地號附近之配電相關管線圖1份（如附件），請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴公司全額負擔。

三、架空桿線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。

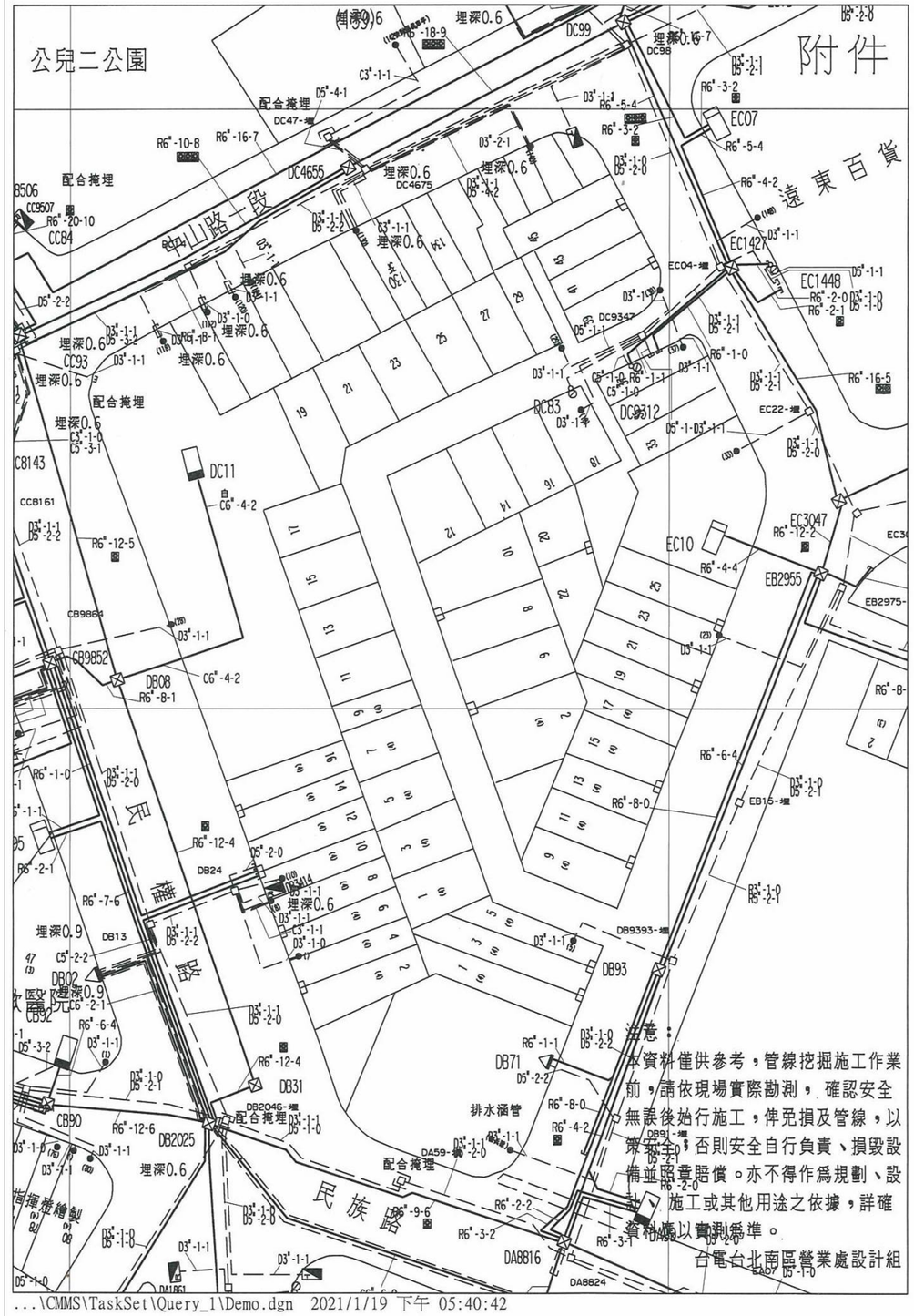
四、施工時若危及配電管線，請洽本處市區巡修課處理(電話：29595111分機2200)。

五、為加速貴公司申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市牯嶺街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）、電力通信處（地址：臺北市羅斯福路3段242號）。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

台灣電力股份有限公司台北南區營業處

依照分層負責授權部門主管決行



注意：

本資料僅供參考，管線挖掘施工作業前，請依現場實際勘測，確認安全無虞後始行施工，俾免損及管線，以策安全；否則安全自行負責、損毀設備並照章賠償。亦不得作爲規劃、設計、施工或其他用途之依據，詳確資料應以實測爲準。

台電台北南區營業處設計組

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府水利局　函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：林胤彣
電話：(02)89232300 分機3116
傳真：(02)89231058
電子信箱：ag0090@ntpc.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月25日
發文字號：新北水設字第1100119529號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關查詢本市板橋區中山段1893地號等5筆附近地區周遭地下管線，涉及污水下水道業務部分一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

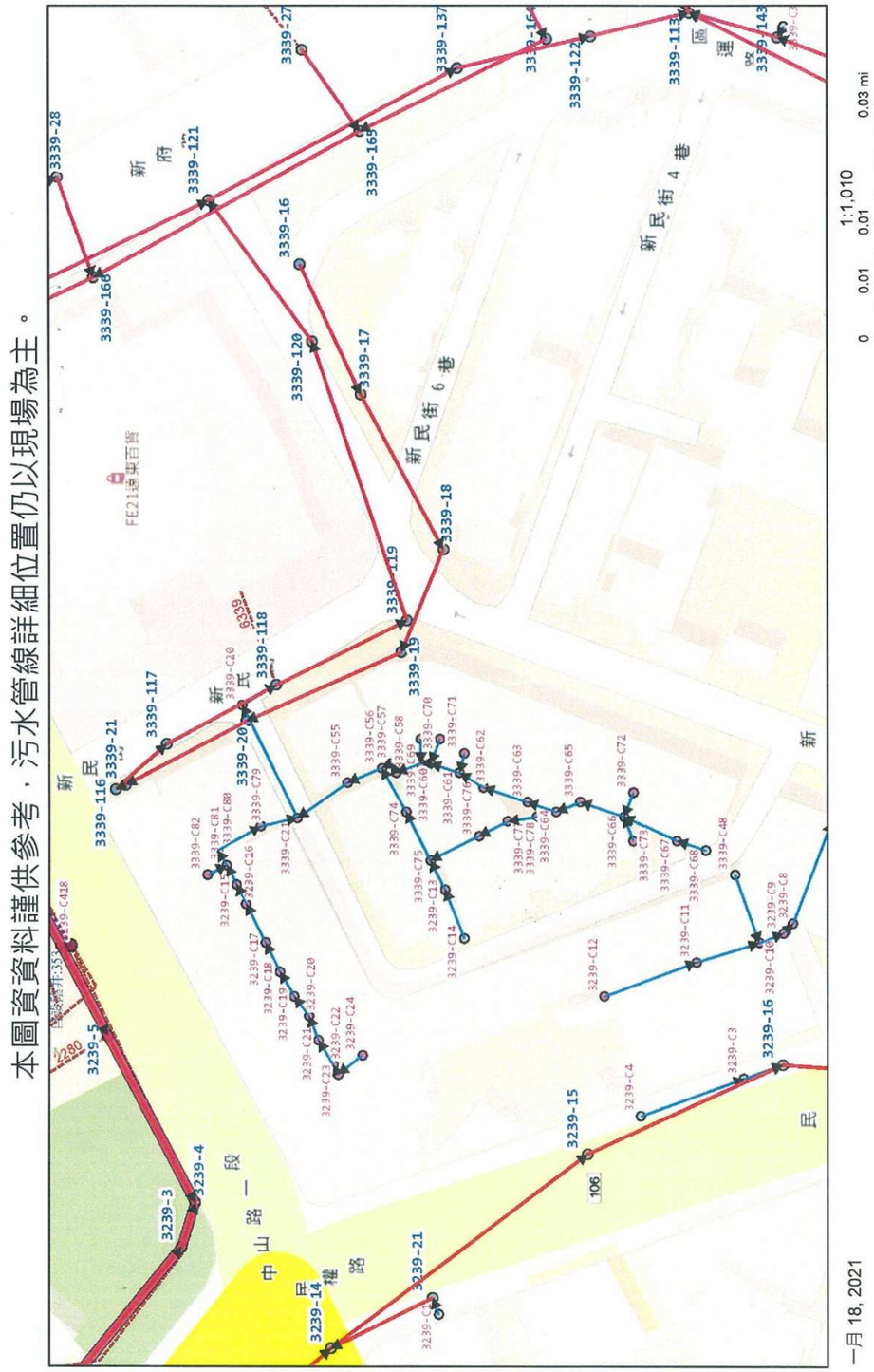
二、經查貴公司來函地號內有本局維管之污水設施，如涉及後續廢巷改道事宜，仍請提具改管計畫書至本局備查，以維上游用戶污水排放權益，隨函檢附污水下水道系統圖1份供參。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

局長 宋德仁

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁



新海瓦斯股份有限公司（簡便行文表）

公司地址：(241) 新北市三重區安慶街340號
聯絡地址：(241) 新北市三重區力行路1段52號
公司電話：(02) 2982-1131 分機8303
聯 絡 人 ： 賴志林
機關傳真：(02) 2989-2475

受 文 者：富鉅鼎建設股份有限公司
速　　別：
發文日期：中華民國 110 年 1 月 29 日
發文字號：新瓦維字第 28 號
附　　件：
主　　旨：檢還　貴公司新北市板橋區中山段擬廢巷改道之地號分別為 1893、1893-1、1893-2、1893-3、1893-4 等地號，基地周邊道路之瓦斯管線套繪圖，該圖經本公司套繪既設瓦斯管線分佈情況，復請　查照。

說　　明：

一、覆　貴公司 110 年 1 月 14 日富建更字第 110010002 號函。

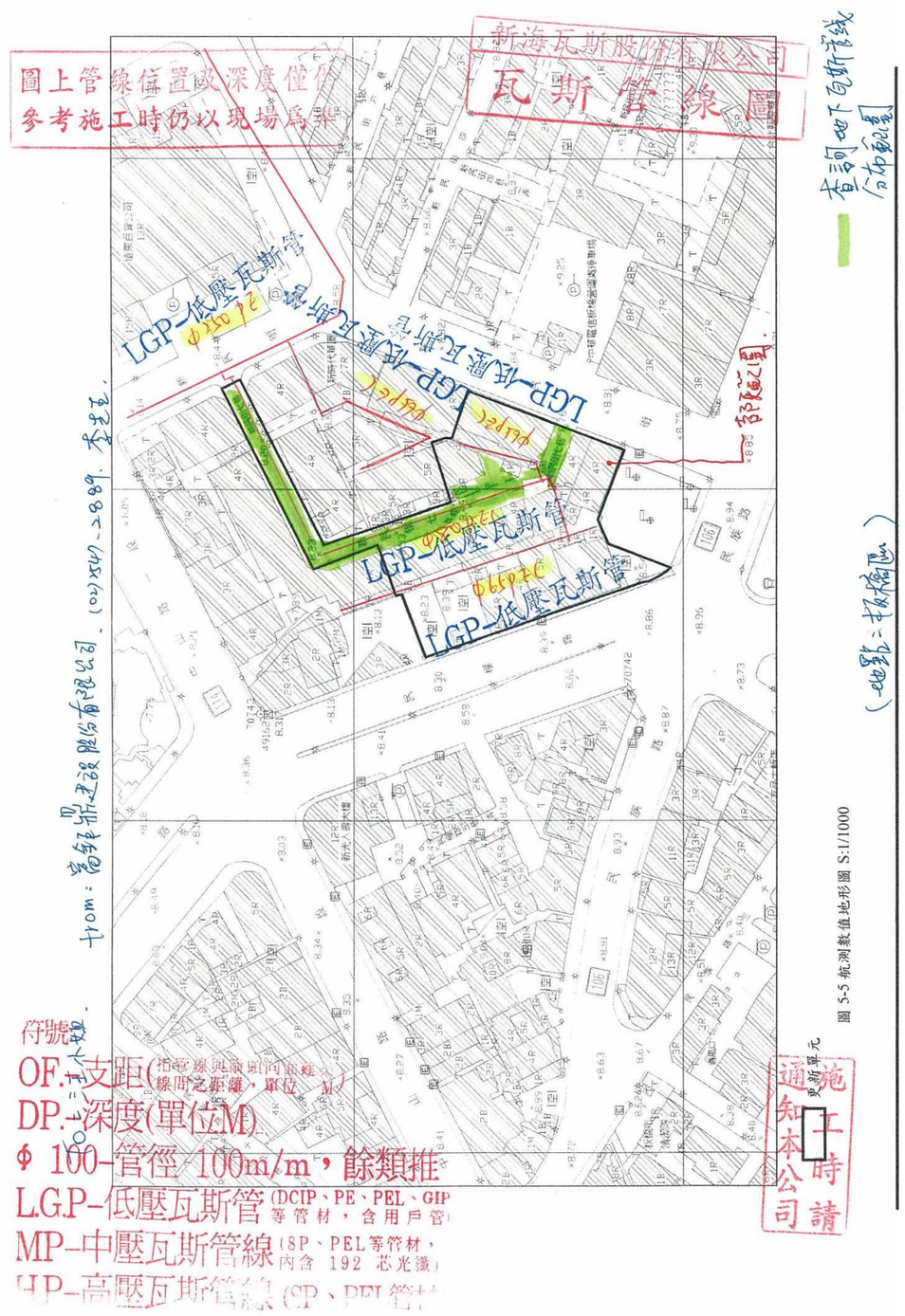
二、來函附圖工程範圍周邊，埋有本公司既設低壓瓦斯管線。依市府養工處指示，施工單位需辦理管線單位會勘，以維安全。本公司配合會勘人員:賴志林，電話:29821131 轉分機 8303。

三、旨揭本公司所提供瓦斯管套繪資料僅供參考，實際位置及埋設深度，仍以現場為準；施工時，務請小心妥慎、緩慢循序、漸次挖掘，並請督促責成所屬之承攬商確實辦理並負全責。

四、另請將每日施工起訖時間、地點事先電話通知本公司登錄備查，以應不時之需。

正　　本：富鉅鼎建設股份有限公司
副　　本：本公司養護部維護課

養護部



正本

檔　　號：
保存年限：

中華電信股份有限公司臺灣北區電信分公司
新北營運處 函

地址：234402新北市永和區警光街5號
聯絡方式：古坪玉、02-89527537
zz006040@cht.com.tw

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國110年1月21日
發文字號：新北規設字第1100000112號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)　pc-025.pdf、預防挖損電信管線作業須知.TIF

主旨：檢送貴公司位於新北市板橋區中山段擬廢巷改道之地號分別為1893、1893-1、1893-2、1893-3、1893-4等地號工程設計範圍內電信管線套繪資料及預防挖損相關作業須知乙份，請查照。

說明：

一、復貴公司110年1月14日富建更字第110010002號函。

二、經查貴公司施工基地範圍附近有本營運處電信管線，所提供套繪資料僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，避免挖損致影響本公司及公眾權益。

三、又查電信管線明細資料係屬本公司營業秘密項目，依營業秘密法及其相關規定，未經本公司同意不得提供、洩漏予第三人，違者應自負法律責任。

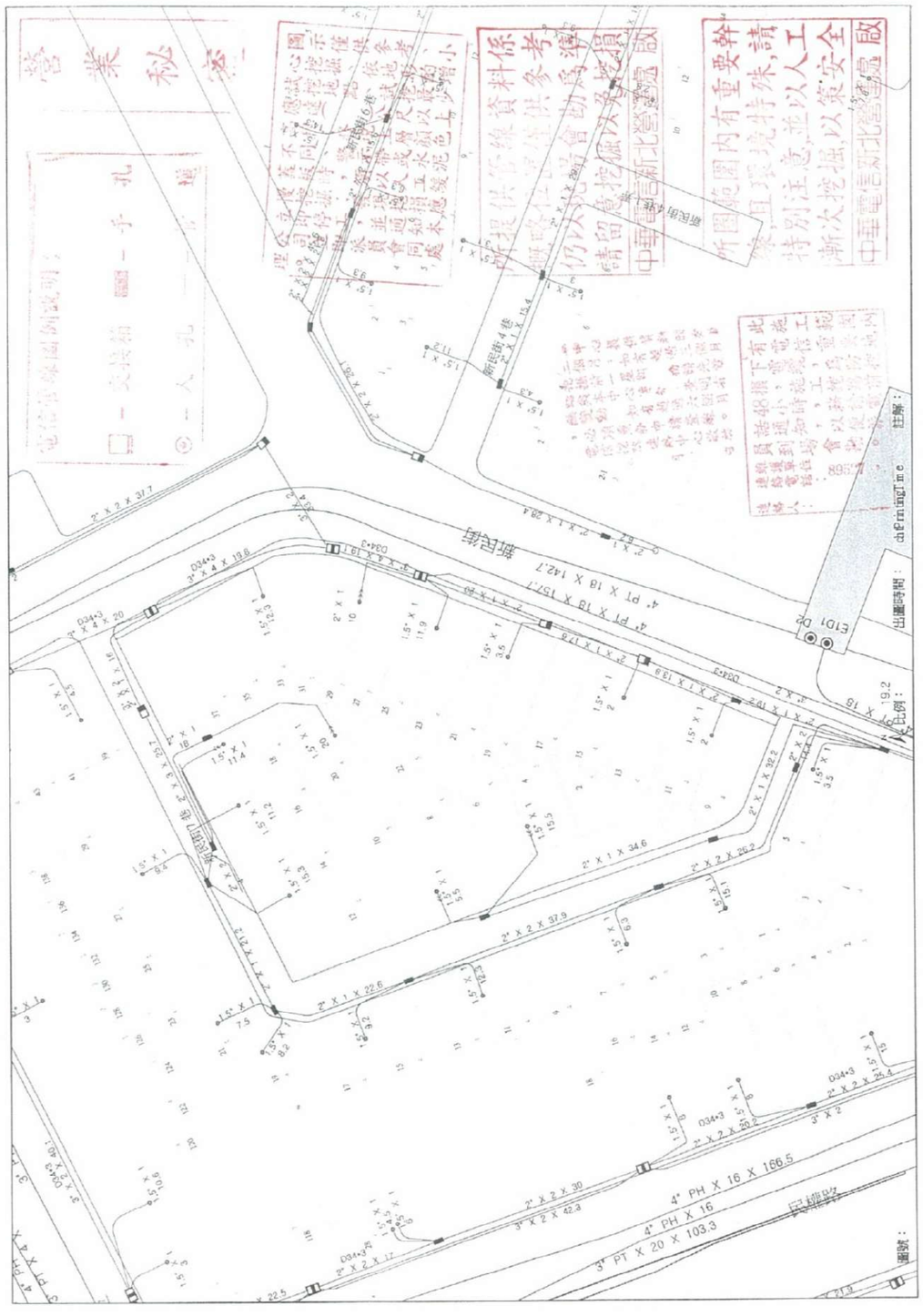
四、本案電信管線維護單位為本營運處第一客戶網路中心，聯絡電話：8952-7711，施工時亦請賜電通知會勘。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司(104508台北市中山區長春路328號11樓之1)
副本：北分新北營運處第一客戶網路中心

總經理 張本元

依據分層負責規定授權承辦單位主管決行

第1頁 共1頁



附錄七、相關合約與費用證明文件

一、營建工程物價指數

本檔包含本表及「年增率」2個工作表，目前本表為指數銜接工作表，如需參考歷年各月年增率，請切換至「年增率」工作表進行查詢。

營造工程物價指數(總指數)銜接表

基期：民國105年=100

時 間	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
民國80年	53.45	53.55	53.42	53.47	53.34	53.17	53.22	53.20	53.42	53.56	53.67	53.68	53.43
民國81年	54.12	54.56	59.46	61.45	61.62	61.94	62.84	63.18	63.88	64.40	64.44	65.37	61.44
民國82年	65.55	65.31	65.62	65.90	65.89	65.60	65.40	65.38	65.03	64.66	64.35	63.79	65.21
民國83年	63.17	63.23	63.06	63.00	62.74	62.48	62.18	62.10	62.21	62.40	62.11	61.91	62.55
民國84年	62.29	62.81	63.09	63.18	63.09	63.39	63.17	63.38	63.51	63.48	63.43	63.19	63.17
民國85年	63.12	62.98	62.83	62.69	62.57	62.19	62.40	62.89	62.99	62.90	62.72	62.89	62.76
民國86年	62.93	63.45	63.76	64.05	64.23	64.21	64.20	64.15	64.26	64.17	64.49	64.88	64.07
民國87年	65.39	65.75	65.76	65.65	65.70	65.84	65.84	65.84	65.72	65.71	65.46	65.21	65.66
民國88年	65.06	65.07	65.15	65.32	65.35	65.32	65.38	65.30	65.23	65.44	65.42	65.36	65.28
民國89年	64.94	65.01	65.27	65.32	65.33	65.30	65.20	64.92	64.69	64.70	64.50	64.41	64.97
民國90年	64.32	64.23	64.14	63.99	63.98	64.27	64.40	64.66	64.41	64.43	64.45	64.43	64.31
民國91年	64.49	64.69	64.88	65.16	65.54	66.33	66.42	66.33	65.92	65.89	66.04	66.31	65.67
民國92年	67.01	68.13	69.00	68.79	68.26	68.03	68.54	68.88	69.00	68.95	69.38	70.82	68.73
民國93年	73.18	76.89	79.02	78.48	77.98	77.63	79.04	79.87	79.83	80.31	79.76	79.34	78.44
民國94年	79.01	79.49	79.77	79.65	79.06	78.20	78.06	78.38	79.02	79.10	78.97	79.17	78.99
民國95年	79.58	79.93	80.95	82.67	85.58	86.16	86.55	86.45	86.70	87.14	87.43	87.45	84.72
民國96年	87.78	88.55	89.86	91.23	91.87	92.71	92.82	93.04	93.65	94.83	95.08	96.66	92.34
民國97年	98.71	100.87	104.68	107.28	109.23	111.96	112.11	110.67	106.99	103.47	99.31	97.78	105.26
民國98年	97.10	97.02	95.58	95.30	95.18	95.18	95.49	96.07	96.56	95.88	95.71	96.13	95.93
民國99年	97.13	97.53	98.61	100.73	100.44	98.97	98.66	98.91	99.04	98.88	99.20	99.82	98.99
民國100年	101.05	101.46	102.40	102.22	102.33	102.43	102.38	102.63	102.82	102.93	102.26	102.53	102.29
民國101年	102.80	102.98	103.31	104.32	104.64	103.99	103.41	103.24	102.48	101.89	102.25	102.38	103.14
民國102年	102.89	103.16	103.32	102.83	102.42	102.15	102.20	102.37	102.84	102.83	103.09	103.32	102.79
民國103年	103.70	103.78	103.81	104.46	104.72	105.19	105.44	105.56	105.42	104.92	104.64	104.37	104.67
民國104年	103.99	103.38	103.09	102.86	102.37	102.26	101.54	100.94	100.71	99.99	99.84	99.56	101.71
民國105年	99.38	99.16	99.28	100.40	101.06	100.35	100.03	99.97	99.73	99.49	100.11	101.05	100.00
民國106年	101.67	101.75	102.22	101.89	101.28	101.37	101.64	102.71	103.43	103.33	103.65	103.87	102.40
民國107年	104.44	104.21	104.78	104.95	105.25	105.63	106.26	106.50	106.90	107.28	107.05	106.80	105.84
民國108年	106.92	107.81	108.38	108.47	108.25	108.41	108.40	108.58	108.34	107.92	108.12	108.62	108.19
民國109年	108.97	108.85	109.11	108.61	108.69	109.03	109.05	109.48	110.27	110.58	111.14	112.90	109.72

註：由於受查者延誤或更正報價，最近3個月資料均可能修正。

二、建材設備表

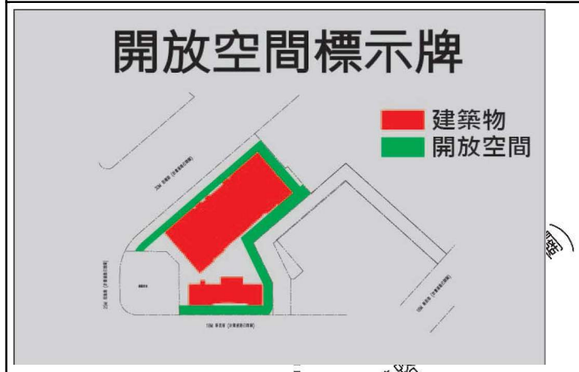
項目	位置	使用建材及設備	備註
一、外觀牆面	正、背、側面牆	1. 立面牆身使用天然石材面磚搭配裝飾材。 2. 開口部分採用玻璃及金屬框。	1. 進口天然石材。 2. 面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
二、隔間	內部隔間牆	輕隔間或1/2B磚牆。	
三、牆面	門廳、梯廳	牆面貼面磚或天然石材，搭配木作裝潢。	1. 進口天然石材。 2. 面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	公共樓梯間	刷水泥漆、乳膠漆。	ICI、長城、虹牌或同等品。
	室內空間	刷乳膠漆。	ICI、長城、虹牌或同等品。
	浴廁	貼磁磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	地下室	防水粉刷加水泥漆。	ICI、長城、虹牌或同等品。
四、地坪	門廳、梯廳	天然石材或防滑地磚。	1. 進口天然石材。 2. 面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	公共樓梯間	止滑或防滑地磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	室內空間	拋光石英磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	浴廁、陽台	防滑地磚。	面磚採用冠軍、三洋、白馬或同等品。
	地下室	環氧樹脂或耐磨硬化地坪。	
	屋頂	1. 整體防水粉光上漆滲透性防水層。 2. 加鋪PU防水層。 3. 鋪設PS隔熱板。 4. 打輕質混凝土內加點焊鋼絲網。 5. 表面鋪設石英隔熱磚。 6. 各二層防水隔熱層。 7. 三件式高腳落水罩。	

項目	位置	使用建材及設備	備註
五、門窗設備		隔音鋁門窗。 各戶大門使用耐燃金屬門<防火時效一小時>。	中華、力霸、錦鋐或同等品。
六、電梯設備		除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檻，防止超載裝置、門口物品感知緊急停轉安全裝置、電梯啟動採感應讀卡系統，地震自動停止及停電自動歸位、另增設按錯取消功能（緊急昇降機除外），門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。	崇友、永大、台灣三菱、大同奧的斯、瑞士迅達或同等品。
七、浴室設備		1. 冷熱水管均採用304不鏽鋼外加保溫。 2. 主臥浴室設多功能換氣暖風機。 3. 設單體二段式省水馬桶及浴室多功能換氣暖風機。 4. 面盆及定溫冷熱單槍龍頭。 5. 公用浴室設淋浴間,採高級淋浴拉門及採省水溫控冷熱單槍龍頭。 6. 住家採瓦斯熱水器;店鋪採儲熱式電熱水器，各戶浴室配置豪華明鏡、置物架及毛巾架等高級精緻衛浴配備。	1. 和成、電光或同等品。 2. 多功能換氣暖風機：和成、三菱、康乃馨或其他同等品。
八、廚具設備		1. 杜邦人造石、流理臺面(含不鏽洗槽)及瓦斯爐或鹵素爐。 2. 冷熱單槍龍頭。 3. 吊櫃含崁入式洗烘碗機、排油煙機。 4. 瓦斯偵測連線警報系統。	櫻花、林內、豪山、和成或同等品。

項目	位置	使用建材及設備	備註
九、電氣設備	總開關	每戶採單相三線式 110/220V 多迴路供電(標準規格五迴路以上)，各戶設獨立電錶，總開關箱設置無熔絲開關，並加設各迴路標示及單線圈，浴廁、工作陽台、廚房插座迴路加裝漏電斷路器。	士林、東元或同等品。
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為低頻抽風系統。	和成、順光、國際或同等品。
	門禁設備	設置電視對講機、密碼輸入或刷卡門禁設備，並與大樓管理系統連結。	中興保全、俞氏、漢威、中華電信或同等品。
十、通風工程及空調設備	各戶配備	以分離式冷氣設計，預留穿樑套管（並專區規劃主機位置）。	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備為主。
	地下室	各層進風管道，各層抽風設備，停車場設誘導式進排氣設備。	
十一、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	中興保全、俞氏、漢威、中華電信或同等品。
	公共門禁、監視與報警	整棟式二十四小時錄影系統、反脅迫門禁管理及保全監視系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員中心，各戶瓦斯偵測及大門磁簧開關連結管理中心。	中興保全、俞氏、漢威、中華電信或同等品。

三、開放空間維護基金

公共開放空間管理維護執行計畫表



申請人／起造人（請簽章）

建築師（請簽章）

公共開放空間範圍面積	
無申請容積獎勵範圍面積(a)	306.98㎡
申請容積獎勵範圍面積(b)	801.08㎡

公共開放空間管理維護基金金額
(a)╳1,625(元)+(b)╳5,000(元) =306.98╳1,625(元)+801.08╳5,000(元)=4,504,243(元)

備註

本表依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，起造人應確實載明公共開放空間範圍及面積，管理維護基金計算之正確性由起造人自行負責。

管委會應就本表所載之公共開放空間範圍善盡管理維護之責，並且妥善運用公共開放空間維護管理基金。

四、綠建築標章獎勵委辦費報價單

「新北市板橋區中山段1882等45筆地號新建工程」

黃金級候選綠建築證書及綠建築標章申請作業

合約書

委　託　人：富鉅鼎建設股份有限公司

受　託　人：生活綠建築有限公司

委任合約書

委託人：富鉅鼎建設股份有限公司　　負責人：洪村統　(以下簡稱甲方)

立合約書人

受託人：生活綠建築有限公司　　負責人：林惠民　(以下簡稱乙方)

茲因乙方受甲方委任辦理「新北市板橋區中山段1882等45筆地號新建工程」黃金級候選綠建築證書及綠建築標章申請作業(以下簡稱本工作)，爰經雙方同意訂立合約(以下簡稱本合約)，條款如下：

第一條　工程名稱

「新北市板橋區中山段1882等45筆地號新建工程」黃金級候選綠建築證書及綠建築標章申請作業(以下簡稱本工作)。

第二條　乙方工作範圍

一、需配合業主及建築師(含都更公司)相關作業及時程進度要求。

二、相關時程進度由建築師(含都更公司)掌控需全力配合。

三、建照申請前配合綠建築專章檢討，並於建照圖定稿前檢討確認本案綠建築得分。

四、配合相關審查會議提供綠建築意見回覆及配合圖說變更修正綠建築得分。

五、建照取得後辦理綠建築證書評定流程並協助領證作業，至取得黃金級「候選綠建築證書」為止。

六、施工過程中以電話或文件回覆方式提供諮詢服務，提供專業意見使委方能據以指導施工承包商採取正確的施工方式及材料設備。

七、完工後至現場勘驗拍照並進行資料蒐集，並依據候選綠建築證書內容和及相關現場型錄圖說製作綠建築標章評定報告書。

八、依據竣工圖製作綠建築專章檢討報告書供使照申請作業。

九、包含審查委員現場勘驗時簡報解說工作。

十、使照取得後辦理綠建築評定流程並協助領證作業，至取得「綠建築標章」為止。

第三條　工作期限

一、自甲乙雙方簽訂契約日起生效，至取得綠建築標章為止。辦理各項工作，不得拖延，但如屬非可歸責於乙方之原因，致影響進度時則不在此限。

二、甲方得視需要隨時協商乙方調整或修定工作預定進度，由雙方以換文方式為之。

第四條　乙方之服務酬金

一、乙方之服務酬金共計新台幣七十八萬元整(含稅)，給付方式如下：

(一)提供本案候選綠建築初稿後，給付第一期款新台幣十三萬元整。13

(二)配合建照作業綠建築檢討且取得建照後，給付第二期款新台幣十三萬元整。13

(三)取得候選證書後，給付第三期款新台幣十三萬元整。13

(四)開工後(或依甲方時程需要)提出綠建築材料發包及施工注意事項清單後，給付第四期款新台幣十三萬元整。13

(六)完成綠建築標章申請報告書後，給付第五期款新台幣十三萬元整。13

(七)通過申請綠建築標章審查作業後，給付第六期款新台幣十三萬元整。13

(八)前述款項乙方每月10日前呈送請款單及收據，甲方當月25日放款，票期60天，逾期呈送請款單及收據則延至下一期。

二、上項服務酬金已包括乙方為辦理本合約服務工作所需之一切費用，包括稅捐、薪資、間接費用、保險費、郵費、人員差旅費(國內)、管理費及利潤等，甲方不再支付其他費用；但不包含建築中心審查費用及領證規費與建築師、空調技師簽證費用。

第五條　工作管理

一、乙方應將執行本合約之專案負責人名單，以書面報請甲方備查。

二、乙方之專案負責人，視為乙方之當然代表，有代乙方為意思表示及受領意思表示之全權與特權。甲方對該專案負責人所為之聯繫與照會，均視為已對乙方為意思之表示。

三、乙方對於甲方所提供及乙方提供予甲方之任何圖件及資料等均應嚴予保密，不得洩漏，否則應負合約及法律責任。

第六條　工作變更

一、工作進行中如發生乙方之資料不足而使甲方無法據以完成規劃作業時，乙方應即在甲方要求的時間內補足資料，不另計酬。

二、甲方得以書面通知要求修改、變更或停止乙方已完成之工作，但仍維持合約之

有效。新增、減少或停止乙方之工作，在不影響原合約效力下，應由雙方協議決定增減或補償其合理給付及工作時間，前述新增、減少或停止乙方之工作，如係肇因於經可歸責於乙方之事由者，由乙方自行承擔，甲方不另支付任何費用。

三、取得候選證書後建照變更超過二次或與原候選證書差異過大需辦理候選變更，則需視變更程度加收人事成本，加收費用最高不超過新台幣二十萬元整（含稅）。

四、前項之修正或重新規劃，如係肇因於經可歸責於乙方之事由者，由乙方自行承擔，甲方不另支付任何費用。

第七條　中止與終止合約

一、合約中止

即使乙方未違反本合約規定，甲方仍得以書面通知乙方中止其依本合約規定所應進行辦理之全部或部分服務工作；並自收到甲方通知後，乙方應隨即採行緊急措施，並將費用減至最低程度。

乙方收到甲方繼續工作通知後，應於五日曆日內提送修訂後之最新工作時程表交予甲方核定。倘服務工作之中止係因乙方違反本合約規定時，甲方毋須支付任何補償費用予乙方，且其工作期限不得延長。

二、合約終止

即使乙方未有違約，甲方仍得在合約進行之任何時間以書面通知乙方提前終止本合約之全部或部分服務工作。對於此種提前止約，乙方應拋棄其對甲方所享有之任何損害（包括預估損失利益）賠償請求權，但甲方應支付下列服務酬金（不得重複）予乙方：

(一)就乙方收到止約通知前，依本合約規定所進行已完成之工作，甲方應付未付予乙方之服務酬金；以及就乙方於收到通知後，依甲方通知指示所完成之工作，甲方應付予乙方之服務酬金。

(二)其他與本合約提前終止有關之合理費用，應由甲乙雙方按公平原則結算之。本合約經提前終止後，所有由乙方所編製與本合約有關之已完成或未完成之文件、資料、研究報告、鑑定報告、藍圖、地圖、模型、照片及各種報告等，均歸甲方所有並應於十四日曆日內送交甲方。乙方應於工作完成或依合約規定終止工作時，將全部文件送交甲方。

第八條　甲方之違約

由乙方送交甲方之請款單，若甲方未於六十日曆日內提出任何質疑且仍未將請款單上所載款項全部付清者，乙方得以書面通知甲方終止本合約。

第九條　違約請求權

因違約及終止合約所生之損害賠償請求權，應經甲乙雙方議定之；倘雙方無法達成協議時，應依本合約第十一條之規定交付仲裁。

第十條　雙方之權責

一、本合約因故終止時，甲乙任何一方已享有之權利或請求權以及應盡之義務不因之受影響。

二、乙方應盡善良管理之責任及誠實信用之原則辦理委任人之一切應辦事項，不得有不正當之行為及違反或廢弛業務上應盡之義務。

第十一條　爭議之解決

一、與本合約有關之爭議，如甲乙雙方未能於六十日曆日內和平地協商解決，應交付「中華民國商務仲裁協會」依該會仲裁程序實施辦法，以仲裁程序實施辦法，以仲裁方式解決。

二、不以仲裁解決時，雙方若進行有關本契約之訴訟時，同意以台北地方法院為管轄法院。

三、糾紛處理期間非經甲方同意，乙方不得停工，並須繼續履行本契約義務。

第十二條　合約變更與修正

一、本合約之變更、修正或修改應經甲乙雙方協議辦理。所有變更、修正或修改，包括費用預估金額之變動，均應經雙方合法授權代表簽署書面協議後為之。

二、本合約為甲乙雙方間所簽訂之唯一合約，與本合約有關或因本合約所衍生之合約應依本合約規定辦理。

第十三條　違約賠償

乙方違約時，除依各該罰扣條款處理外，如甲方尚有其他損害，乙方亦應賠償。

第十四條　智慧產權歸屬

一、本合約所完成並提供予甲方之一切圖面、文件及資料概以甲方為著作人。

二、乙方依本合約所生之其他智慧產權，一律歸屬甲方所有，其應辦理登記者，皆以甲方為登記權人。

第十五條　附則

一、本合約書正本一式二份，甲乙雙方各執一份。

二、本合約之附件視為合約之一部分。

三、本合約如有未盡事宜，悉依有關法令規定辦理，必要時由甲乙雙方另行協議之。

四、本契約之任何變更或修正，均須委任人同意，並以書面為主。

立合約人

甲　　方：富鉅鼎建設股份有限公司

負 責 人：洪村統

統一編號：80689297

地　　址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電　　話：(02)2547-2889

乙　　方：生活綠建築有限公司

負 責 人：林惠民

統一編號：65547502

公司地址：新北市中和區中正路21號4樓之6

聯絡地址：新北市中和區中興街202巷12號2樓

電　　話：(02)7728-6668

中　華　民　國　111　年　6　月　10　日

五、都市更新委託規劃請款單、顧問合約及委託規劃合約書

框宇都市計畫技師事務所

請　款　單

委 託 人：富鉅鼎建設股份有限公司

工程案名：新民民權案(新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地)

編號	請款內容	請款金額
1	辦理都市更新事業計畫作業費	NT$100,000
		總計新臺幣 拾萬 元整

請 款 人：框宇都市計畫技師事務所

統一編號：82293709

電　　話：(02)2958-6799/2951-0189

地　　址：新北市板橋區中山路一段1號11樓之17

中　華　民　國　112　年　1　月　5　日

框宇都市計畫計師事務所

請　款　單

委 託 人：富鉅鼎建設股份有限公司

工程案名：新民民權案(新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地)

編號	請款內容	請款金額
1	補貼都市更新事業計畫作業費	NT$300,000
		總計新臺幣 參拾萬 元整

請 款 人：框宇都市計畫技師事務所(負責人：周兆駿)

統一編號：82293709

電　　話：(02)29586799

地　　址：新北市板橋區中山路一段1號11樓之17

中　華　民　國　113　年　1　月　3　日

「新北市板橋中山段1928地號等45筆土地都市更新顧問諮詢服務案」委託規劃合約第二次修訂協議書

立合約書人　富鉅鼎建設股份有限公司　（以下簡稱甲方）
　　基典工程顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）

「新北市板橋中山段1928地號等45筆土地都市更新顧問諮詢服務案」(以下簡稱本案)，因配合新北市都市更新暨都市設計聯審專案小組審查作業，需協助甲方與新北市政府協商，並出席相關工作會議及審查會議，致乙方工作內容及成本增加，爰辦理委託規劃合約書第三條內容之修訂，並於民國112年6月16日簽訂委託規劃合約修訂協議書；惟經查本案委託規劃合約書及修訂協議書簽訂後並未請領任何款項，故經甲、乙雙方協商合意辦理委託規劃合約第二次修訂(修訂內容如附表一)。恐口無憑，特立此協議書為據。本協議書正本貳份由甲乙雙方各持壹份。

立協議書人

甲　　方：富鉅鼎建設股份有限公司

代　表　人：洪村統

統一編號：80689297

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

聯絡電話：(02) 2547-2889

乙　　方：基典工程顧問股份有限公司

代　表　人：謝長潤

統一編號：54040275

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯絡電話：(02) 8923-6788

中　華　民　國　112　年　7　月　28　日

附表一、「新北市板橋中山段1928地號等45筆土地都市更新顧問諮詢服務案」委託規劃合約書修正內容對照表

原合約內容		第一次修訂合約內容	第二次修訂合約內容	備註
第三條 合約總價及付款辦法 一、本案合約總價為新臺幣陸拾萬元整(含稅)。 二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分三期撥付乙方，各期付款方式如下： (一)第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後，給付乙方新臺幣貳拾萬元整。 (二)第二期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣貳拾萬元整。 (三)第三期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣貳拾萬元整。		第三條 合約總價及付款辦法 一、本案合約總價為新臺幣參佰萬元整(含稅)。 二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分五期撥付乙方，各期付款方式如下： (一)第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後，給付乙方新臺幣貳拾萬元整。 (二)第二期款：都市更新事業計畫經新北市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議通過後，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。 (三)第三期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣壹佰貳拾萬元整。 (四)第四期款：甲方提送都市更新權利變換計畫向新北市政府掛件申請後，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。 (五)第五期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣捌拾萬元整。	第三條 合約總價及付款辦法 一、本案合約總價為新臺幣參佰萬元整(含稅)。 二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分五期撥付乙方，各期付款方式如下： (一)第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後，給付乙方新臺幣貳拾萬元整。 (二)第二期款：都市更新事業計畫經新北市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議通過後，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。 (三)第三期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣壹佰貳拾萬元整。 (四)第四期款：甲方提送都市更新權利變換計畫向新北市政府掛件申請後，給付乙方新臺幣肆拾萬元整。 (五)第五期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣捌拾萬元整。	茲因配合新北市都市更新暨都市設計聯審專案小組審查作業，需協助甲方與新北市政府協商，並出席相關工作會議及審查會議；致乙方工作內容及成本增加，故修訂合約總金額及付款與及金額。 另經查本案簽訂後並未請領任何款項，故修訂已付款及未付款金額。
已付款	20萬	20萬	0萬	
未付款	40萬	280萬	300萬	
總計	60萬	300萬	300萬	

安 11332

副本

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

甲方：富鉅鼎建設股份有限公司

乙方：安邦工程顧問股份有限公司

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

立合約書人 富鉅鼎建設股份有限公司（以下簡稱甲方）

安邦工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方）

茲就甲方委託乙方辦理新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱

「新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地辦理都市更新申請案」(以下簡稱本案)。

第 二 條 委託規劃範圍

新北市都市計畫範圍內板橋區新民街、中山路一段及民權路所圍街廓南側之中山段1928地號等45筆(原20筆)土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容

一、都市更新事業計畫作業。

(一)計畫緣起與目標。

(二)計畫地區範圍。

(三)現況分析。

(四)與都市計畫之關係。

(五)處理方式及區段劃分。

(六)區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說(彙整建築師提供資料)。

(七)整建或維護計畫(彙整建築師提供資料)。

(八)保存或維護計畫(彙整建築師提供資料)。

(九)重建區段之土地使用計畫(彙整建築師提供資料)。

(十)拆遷安置計畫。

(十一)實施方式及有關費用分擔。

(十二)公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。

(十三)財務計畫。

(十四)維護管理及保固事項(彙整業方提供資料)。

(十五)效益評估。

(十六)實施進度。

(十七)相關單位配合辦理事項。

(十八)其他應加表明之事項。
(十九)附錄。
(二十)協助辦理聽證會。
(二十一)都市更新事業計畫書圖製作。
(二十二)完成都市更新事業計畫審查。
二、都市更新權利變換計畫作業。
(一)計畫緣起與目標。
(二)都市更新權利變換範圍。
(三)實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫(彙整建築師提供資料)。
(四)更新前權利關係人名冊。
(五)土地改良物拆遷補償費。
(六)占有他人土地之舊違章建築戶處理。
(七)更新前後權利價值估價(彙整估價師提供資料)。
(八)都市更新權利變換有關費用及共同負擔。
(九)更新後分配及公開抽籤過程(協助辦理抽籤作業)。
(十)更新後分配結果。
(十一)地籍整理計畫。
(十二)實施進度。
(十三)相關單位配合辦理事項。
(十四)其他應表明事項。
(十五)附錄。
(十六)舉辦自辦公聽會。
(十七)協助辦理公辦公聽會及聽證會。
(十八)都市更新權利變換計畫書圖製作。
(十九)完成都市更新權利變換計畫審查。
三、更新成果備查作業。
(一)更新成果基本資料。
(二)更新前、後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
(三)更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析結果。
(四)現住戶拆遷安置成果報告。
(五)權利變換有關分配結果清冊報告。
(六)財務結算成果報告(彙整業方提供資料；需會計師簽證)。
(七)後續管理維護之計畫。
(八)附錄(建造執照、拆除執照、使用執照、開工申報書、接通水、電證明、產權登記完成函、建築成果對照書圖、公寓大廈管理組織報備證明、住

戶規約)(彙整業方提供資料)。
(九)更新成果書圖製作。
(十)完成更新成果報告審查。
四、其他行政作業
(一)公聽會登報、郵寄通知及公告。
(二)申請土地及建物謄本。
(三)公聽會協助辦理、場地租借及佈置。
(四)邀請政府相關單位及學者專家。
(五)政府單位行政程序協調及公文作業。

第 四 條 合約總價及付款辦法
一、本案合約總價為新臺幣玖佰萬元整(含稅)(約為新北市都市更新規劃提列費用之54.08%)。
二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分八期撥付乙方，各期付款方式如下：
(一) 第一期款：乙方配合審議意見依據最新書圖範本，修正都市更新事業計畫書圖，送新北市政府申請審議之日起七日內，甲方給付乙方新臺幣伍拾萬元整。
(二) 第二期款：都市更新事業計畫經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰貳拾伍萬元整。
(三) 第三期款：都市更新事業計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰貳拾伍萬元整。
(四) 第四期款：乙方擬具都市更新權利變換計畫送新北市政府申請審議之日起七日內，甲方給付乙方新臺幣壹佰柒拾伍萬元整。
(五) 第五期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府辦理公開展覽，於辦理公開展覽後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰貳拾伍萬元整。
(六) 第六期款：都市更新權利變換計畫經新北市都市更新審議委員會審議通過，於收到審議會會議記錄後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰貳拾伍萬元整。
(七) 第七期款：都市更新權利變換計畫經新北市政府核定發佈實施後七日內，甲方給付乙方新台幣壹佰貳拾伍萬元整。
(八) 第八期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，送新北市政府申請備查；更新成果報告書經新北市政府備查後七日內，甲方給付乙方新臺幣伍拾萬元整。
三、乙方應依上述期別完成工作項目後，於每月10日前開立請款發票請款，甲方應於當月25日開立60天期支票付款。
四、上開費用包含：土地及建物謄本申請費、自辦公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、公聽會傳單郵寄費、專家學者

出席費、聽證會出席費、歷次報告書圖製作費、報告書光碟製作費。

五、上開費用不包含：建築設計、監造費與都市設計審議等建築師辦理業務、都市更新獎勵相關文件(原容積檢討證明文件、建築物結構安全性能評估相關函文、綠建築計畫說明及圖面、智慧型建築說明及圖面、住宅性能評估(無障礙環境設計、建築物耐震設計)說明及圖面、捐贈社會福利設施或公益設施相關函文、捐贈新北市都市更新基金同意相關文件、其他目的事業主管機關同意函文)(視爭取獎勵項目委託相關專業顧問辦理)、不動產估價師選任作業、三家不動產估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、地質鑽探費、鋪坪計算與產權登記等代書費、都市更新事業概要作業費、變更都市更新事業計畫作業、釐正或變更權利變換計畫結果圖冊作業費、都市更新計畫稽考作業、環境影響與交通影響評估書圖製作及審議費、竣工書圖製作費。

六、本案辦理期間，因應甲方或各主管機關要求，需由乙方增加其他工作項目或涉及其他變更作業時，其工作期限與費用由甲乙雙方另行約定。

第 五 條 工作進度及作業成果

一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。

二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二款第一目都市更新事業計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審查。

三、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫相關文件向新北市政府申請審議。

四、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫相關文件修訂與再製作。

五、於接獲新北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二款第二目都市更新權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新權利變換計畫相關文件予甲方審查。

六、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新權利變換計畫相關文件向新北市政府申請審議。

七、乙方應於接獲新北市政府審查意見後三十日內完成都市更新權利變換計畫相關文件修訂與再製作。

八、於接獲新北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二款第三目更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向新北市政府申請備查。

九、於接獲新北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)都市更新事業計畫作業階段

1. 申請基本資料（包括實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等）。
2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
3. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。
4. 建築物測量成果報告書圖（測量技師辦理）。
5. 建築興建計畫（棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖）（建築師辦理）。
6. 都市設計與景觀計畫（包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖）（建築師辦理）。
7. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）（建築師辦理）。
8. 土地及建築物鑑價報告（應先委託一家不動產估價公司配合辦理）。
9. 交通影響評估相關書圖資料（如有需要）。
10. 實施風險控管方案。
11. 維護管理及保固事項。

(二)都市更新權利變換計畫作業階段

1. 更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）（建築師辦理）。
2. 更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）（建築師辦理）。
3. 建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。
4. 不動產估價師選任作業紀錄及結果證明文件。
5. 土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價公司辦理）。
6. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。
7. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。

(三)更新成果備查作業階段

1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印
2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
6. 土地及建物分配清冊
7. 重建費用結算明細表及財務報表
8. 管理委員會申請報備書
9. 管理委員會申請書
10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。

11.確定之住戶規約。

(四)其他

1.協同出（列）席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。

2.申請規費、回饋金及其他費用之負擔。

3.申請文件之用印。

4.其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責，並應自始至終維護甲方之權益，並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。

三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容，並依甲方要求舉行工作報告會議。

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

六、如有逾期，每逾一日，需賠償服務酬金總額仟分之壹予甲方以彌補損失；若逾期超過三十日，甲方得要求解約，雙方就已完成之工作成果，協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素等，而致逾期者，不在此限。

第 八 條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第 九 條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第 十 條 合約修訂：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲　　方：富鉅鼎建設股份有限公司

代　表　人：洪村統

統 一 編 號：80689297

聯 絡 地 址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

聯 絡 電 話：(02)2547-2889

乙　　方：安邦工程顧問股份有限公司

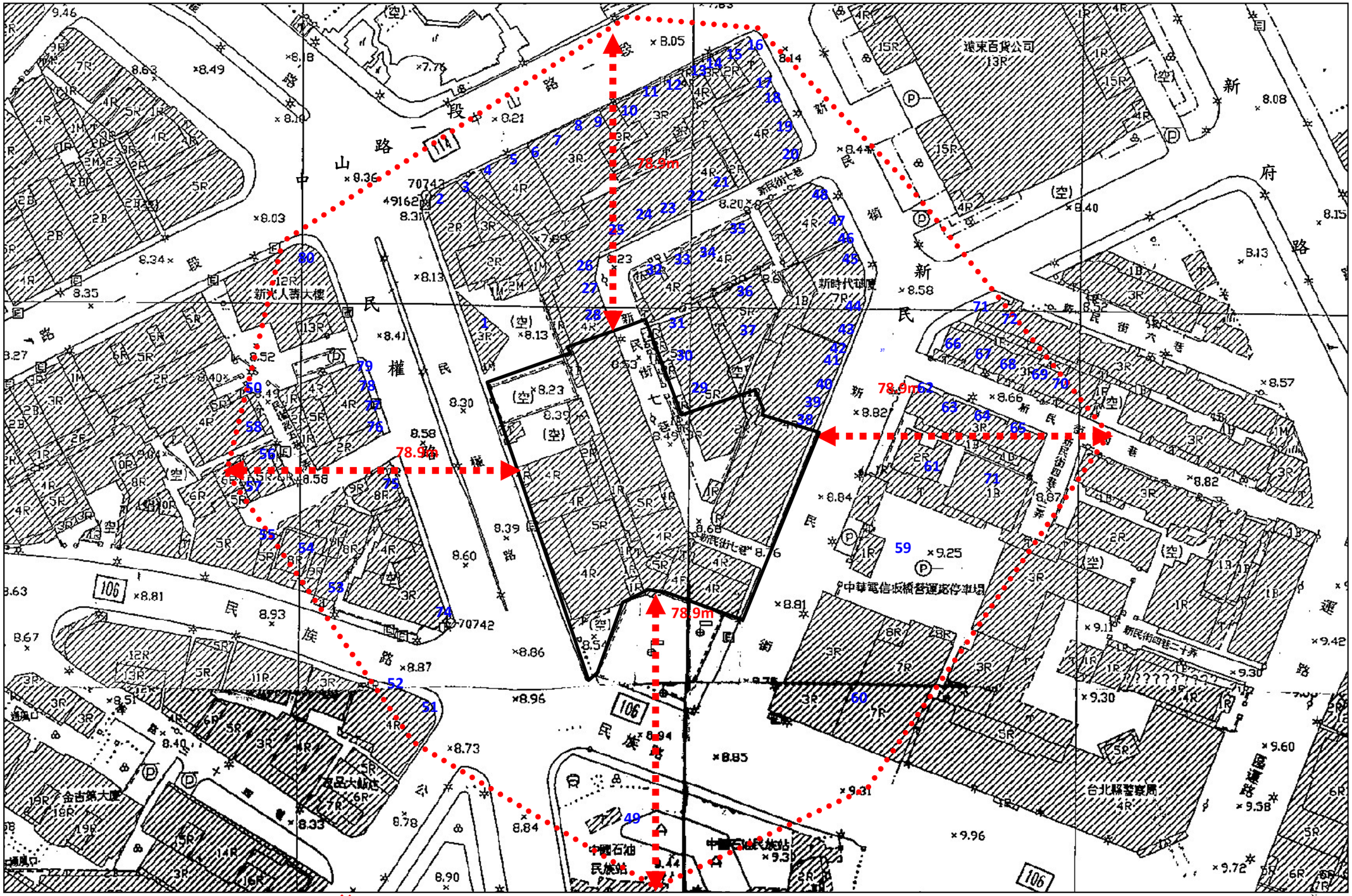
代　表　人：郭建興

統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

中　華　民　國　113　年　10　月　11　日

六、鄰房鑑定範圍及戶數



圖例　更新單元　鄰房鑑定範圍　## 位置編號

本案4倍開挖範圍鄰房鑑定門牌一覽

位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌	位置編號	序號	門牌
1	1	民權路28號	25	51	新民街7巷21號 三樓	37	101	新民街7巷22號	52	151	民族路78號	70	201	新民街4巷9號
2	2	中山路一段118號		52	新民街7巷21號 四樓		102	新民街7巷22-1號	53	152	民族路45號	71	202	新民街6巷2號
3	3	中山路一段120號	26	53	新民街7巷19號		103	新民街7巷22-2號		153	民族路45號 二樓		203	新民街6巷2之1號
4	4	中山路一段122號		54	新民街7巷19之1號		104	新民街7巷22-3號		154	民族路45號 二樓之1		204	新民街6巷2之2號
5	5	中山路一段124號		55	新民街7巷19之2號		105	新民街7巷22-4號		155	民族路45號 三樓	72	205	新民街6巷4號
6	6	中山路一段126號		56	新民街7巷19之3號	38	106	新民街17號		156	民族路45號 三樓之1		206	新民街6巷4之1號
7	7	中山路一段128號	27	57	新民街7巷17號		107	新民街17號二樓		157	民族路45號 四樓		207	新民街6巷4之2號
8	8	中山路一段130號		58	新民街7巷17之1號		108	新民街17號三樓		158	民族路45號 四樓之1	73	208	新民街6巷6號
9	9	中山路一段132號		59	新民街7巷17之2號		109	新民街17號四樓		159	民族路45號 五樓之1		209	新民街6巷6之1號
10	10	中山路一段134號		60	新民街7巷17之3號	39	110	新民街19號		160	民族路45號 五樓		210	新民街6巷6之2號
11	11	中山路一段136號	28	61	新民街7巷15號		111	新民街19號二樓		161	民族路45號 六樓之1	74	211	民族路47號
12	12	中山路一段138號		62	新民街7巷15之1號		112	新民街19號三樓		162	民族路45號 六樓	75	212	民權路3號
13	13	中山路一段140號		63	新民街7巷15之2號		113	新民街19號四樓		163	民族路45號 七樓之1		213	民權路3號 二樓
14	14	中山路一段142號		64	新民街7巷15之3號	40	114	新民街21號		164	民族路45號 七樓		214	民權路3號 三樓
15	15	中山路一段144號	29	65	新民街7巷6號		115	新民街21號二樓	54	165	民族路43號		215	民權路3號 四樓
16	16	中山路一段146號		66	新民街7巷6-1號	41	116	新民街23號		166	民族路43號 二樓		216	民權路3號 五樓
17	17	新民街45號		67	新民街7巷6-2號		117	新民街23號二樓		167	民族路43號 三樓		217	民權路3號 六樓
	18	新民街45號 二樓		68	新民街7巷6-3號		118	新民街23號三樓		168	民族路43號 四樓		218	民權路3號 七樓
	19	新民街45號 三樓		69	新民街7巷6-4號		119	新民街23號四樓		169	民族路43號 五樓	76	219	民權路5號
	20	新民街45號 四樓	30	70	新民街7巷8號	42	120	新民街25號		170	民族路43號 六樓	77	220	民權路7號
18	21	新民街43號		71	新民街7巷8-1號		121	新民街25號二樓		171	民族路43號 七樓		221	民權路7之1號
	22	新民街43號 二樓		72	新民街7巷8-2號		122	新民街25號三樓	55	172	民族路41號		222	民權路7之2號
	23	新民街43號 三樓		73	新民街7巷8-3號		123	新民街25號四樓		173	民族路37之6號		223	民權路7之3號
	24	新民街43號 四樓		74	新民街7巷8-4號	43	124	新民街27號		174	民族路37之6號 二樓	78	224	民權路9號
19	25	新民街41號	31	75	新民街7巷10號		125	新民街27號二樓	56	175	民族路37之6號號 三樓		225	民權路9之1號
	26	新民街41號 二樓		76	新民街7巷10-1號		126	新民街27號三樓		176	民族路37之6號號 四樓		226	民權路9之2號
	27	新民街41號 三樓		77	新民街7巷10-2號		127	新民街27號四樓		177	民族路37之6號號 五		227	民權路9之3號
	28	新民街41號 四樓		78	新民街7巷10-3號		128	新民街27號五樓	57	178	民族路37之5號	79	228	民權路11號
20	29	新民街39號		79	新民街7巷10-4號		129	新民街27號六樓		179	民族路37之5號號 二樓	80	229	中山路一段104號 地下一層
	30	新民街39號 二樓	32	80	新民街7巷12號		130	新民街27號七樓		180	民族路37之5號號 三樓		230	中山路一段104號
	31	新民街39號 三樓		81	新民街7巷12-1號	44	131	新民街29號		181	民族路37之5號號 四樓		231	中山路一段104號 二樓
	32	新民街39號 四樓		82	新民街7巷12-2號		132	新民街29號二樓		182	民族路37之5號號 五樓		232	中山路一段104號 三樓
21	33	新民街7巷29號		83	新民街7巷12-3號		133	新民街29號二樓	58	183	民權路5巷1弄5之1號		233	中山路一段104號 四樓
	34	新民街7巷29號 二樓	33	84	新民街7巷14號		134	新民街29號三樓		184	民權路5巷1弄5號 二樓		234	中山路一段104號 五樓
	35	新民街7巷29號 三樓		85	新民街7巷14-1號		135	新民街29號四樓		185	民權路5巷1弄5號 二樓之1		235	中山路一段104號 六樓
	36	新民街7巷29號 四樓		86	新民街7巷14-2號		136	新民街29號五樓		186	民權路5巷1弄5號 三樓		236	中山路一段104號 七樓
22	37	新民街7巷27號		87	新民街7巷14-3號		137	新民街29號六樓		187	民權路5巷1弄5號 三樓之1		237	中山路一段104號 八樓
	38	新民街7巷27號 二樓	34	88	新民街7巷16號		138	新民街29號七樓		188	民權路5巷1弄5號 四樓		238	中山路一段104號 九樓
	39	新民街7巷27號 三樓		89	新民街7巷16-1號	45	139	新民街31號		189	民權路5巷1弄5號 四樓之1		239	中山路一段104號 十樓
	40	新民街7巷27號 四樓		90	新民街7巷16-2號	46	140	新民街33號	59	190	新民街2號		240	中山路一段104號 十一樓
23	41	新民街7巷25號		91	新民街7巷16-3號		141	新民街33號二樓	60	191	民族路55之1號		241	中山路一段104號 十二樓
	42	新民街7巷25號 二樓	35	92	新民街7巷18號		142	新民街33號三樓	61	192	新民街2之1號			
	43	新民街7巷25號 三樓		93	新民街7巷18-1號	47	143	新民街35號	62	193	新民街4巷2號			
	44	新民街7巷25號 四樓		94	新民街7巷18-2號	48	144	新民街37號	63	194	新民街4巷4號			
24	45	新民街7巷23號		95	新民街7巷18-3號	49	145	民族路90號	64	195	新民街4巷6號			
	46	新民街7巷23號 二樓	36	96	新民街7巷20號	50	146	民權路5巷1弄7之1號	65	196	新民街4巷8號			
	47	新民街7巷23號 三樓		97	新民街7巷20-1號		147	民權路5巷1弄7之2號	66	197	新民街4巷1號			
	48	新民街7巷23號 四樓		98	新民街7巷20-2號		148	民權路5巷1弄7之3號	67	198	新民街4巷3號			
25	49	新民街7巷21號		99	新民街7巷20-3號		149	民權路5巷1弄7號	68	199	新民街4巷5號			
	50	新民街7巷21號 二樓		100	新民街7巷20-4號	51	150	民族路80號	69	200	新民街4巷7號			

七、測量委託合約書

估　價　單

致:林小姐
電話：(02)25472889
傳真：(02)25471889

富鉅鼎建設股份有限公司　　台照

工程名稱：新北市板橋區中山段1893地號等45筆土地都更測量工程

	項　　目	單位	數量	單　價	金　額	備　註
1	現況圖測量	式	1.0	10,000	10,000	
2	內業整理及圖說繪製	式	1.0	20,000	20,000	
3	1/100面積計算及成果繪製	式	1.0	200,000	200,000	含頂加違章
4	成果簿製作	式	1.0	10,000	10,000	
5	測量技師簽證	式	1.0	10,000	10,000	
6	營業稅	式	1.0	5%	12,500	
總計新臺幣貳拾陸萬貳仟伍佰元整					262,500	

附記　1.本估價單視同合約，若蒙同意委託請於本欄內簽名後傳真回本公司，以利安排測量事宜。
　　2.本工程無預付款，繳交成果同時請領全部工程款。

緯達測量有限公司
負責人:賴 振 炎
地址:22065新北市板橋區民族路69巷3號3樓
電話:(02)2956-0833 傳真:(02)2956-3770
E-mail：waidar.com@msa.hinet.net
日期:中華民國 113 年 6 月 27 日

(客戶回簽欄)
富鉅鼎建設股份有限公司
統一發票專用章
統一編號
台北市 80689297 中山區
負責人:洪村統
TEL:2547-2889
長春路328號11樓之1

請　款　單

致:林小姐
電話：(02)25472889
傳真：(02)25471889

富鉅鼎建設股份有限公司　　台照

工程名稱：新北市板橋區中山段1893地號等44筆土地測量及建築線申請工程

	項　　目	單位	數量	單　價	金　額	備　註
1	都市計畫樁位測定	式	1.0	15,000	15,000	
2	現況圖測量	式	1.0	30,000	30,000	
3	內業整理及圖說繪製	式	1.0	10,000	10,000	
4	建築線申請	式	1.0	10,000	10,000	
5	領勘、規費、副本製作	式	1.0	15,000	15,000	
6	營業稅	式	1.0		4,000	
總計新臺幣捌萬肆仟元整					84,000	

附記

緯達測量有限公司
負責人:賴 振 炎
地址:22065新北市板橋區民族路69巷3號3樓
電話:(02)2956-0833 傳真:(02)2956-3770
E-mail：waidar.com@msa.hinet.net
日期:中華民國 112 年 9 月 11 日

八、信託管理費用報價單及草約

信託業務報酬報價書

富鉅鼎建設股份有限公司 同意由中國信託商業銀行承辦就新北市板橋區中山段 1882 地號等土地辦理信託業務(不含國有土地)，信託業務報價為新台幣 1,062 萬元(不含國有土地)，說明如下：

1. 基地範圍：新北市板橋區中山段 1882 地號等 45 筆土地

（備註：信託範圍不包含國有土地。）

2.基地面積：4,324 平方公尺(1,308.01 坪)

3.土地公告現值總值：1,116,159 仟元

4.土地信託費

地主人數(94 人) * 信託費(100 仟元/人) =9,400 仟元

5.價金信託費

規劃費 500 仟元，帳管費每個月 20 仟元

6.全案信託費用 10,620 仟元(工程期間 3 年)

中國信託商業銀行股份有限公司

信託契約書

立契約書人：000 （委託人，以下稱「甲方」）
富鉅鼎建設股份有限公司 （委託人，以下稱「乙方」）
中國信託商業銀行股份有限公司 （受託人，以下稱「丙方」）

緣甲、乙雙方為完成不動產開發案之目的，擬由甲、乙方將本開發案之土地信託予丙方（以下稱「土地信託」）進行管理。經甲、乙、丙三方合意簽訂本信託契約書（以下稱「本契約」）條款如下，以資共同遵循：

第一條：名詞定義

一、本開發案：甲、乙方擬於新北市板橋區中山段 1882 地號等 45 筆土地上開發興建建築物（依最後實際開發之範圍為準），並由乙方申請實施都市更新事業。

二、土地：甲方所有如附件一之土地與舊建物；乙方因甲、乙方之合建關係所取得之土地。

三、建物：本契約簽訂後於土地興建之建築物。

四、融資銀行：中國信託商業銀行股份有限公司。

五、營業日：指中華民國之銀行依法令均對外營業之日。

六、處理信託事務所生之稅捐：包括但不限於所得稅、贈與稅、營業稅、契稅、印花稅、地價稅、房屋稅、土地增值稅等。

七、處理信託事務所生之費用：包括但不限於公（認）證費、保險費、管理費、手續費、規費、裁判費等。

第二條：信託當事人

甲、乙方為本信託之委託人及受益人，丙方為本信託之受託人。

第三條：信託目的

甲、乙方為達成本開發案順利開發完成之目的(即指本開發案完成建物所有權第一次登記)，委託丙方依本契約約定為土地之產權管理、移轉及處分。

第四條：委託人之聲明與保證

一、甲、乙方茲不可撤銷聲明與保證：

（一）其依本契約交付信託之財產，甲、乙方具有完全合法之所有權及處分權，且信託財產於交付信託時，並無任何物上及權利上之瑕

疵，亦無其他權利或負擔存在於該財產上(除甲方如有貸款已於信託登記前所設定之抵押權外)。

（二）非經丙方之事前書面同意，其不得變更受益人、亦不得將信託受益權之一部或全部拋棄、轉讓、設定質權或為其他擔保之標的、或以任何形式處分予第三人。

（三）其將信託財產交付信託，非為規避法令之規定，亦未違反其與第三人間之約定，且非以損害他人之權利或利益，或以進行訴訟或訴願為目的。

（四）契約存續期間內，甲、乙方若發生繼承或繼受之情事，其繼承人或受讓人必須無條件同意繼受本契約之權利義務並遵守本契約之約定。

二、甲、乙方同意其若有不符前項任一聲明及保證之情事者，應自行承擔因此所生之法律上或經濟上之風險或責任，且若因其不實之聲明致丙方受有損失或損害者，應由違反之一方予以填補或賠償之。

第五條：信託存續期間

除本契約另有約定外，本契約信託關係之存續期間自本契約簽署完成之日起，至本開發案完成建物所有權第一次登記之日止。

第六條：信託財產

信託財產為甲方所有並交付信託予丙方之土地(其中包含後續甲方因甲、乙方之合建關係而應移轉予乙方之土地)。甲方應於本契約簽訂後 30 個營業日內，由乙方指定之地政士辦妥信託登記予丙方名下並交付登記相關證明文件予丙方。

第七條：信託財產之管理及運用方法

一、丙方受託管理運用甲、乙方交付之信託財產，應以丙方名義為之。

二、土地於本契約簽約及完成信託移轉登記後交由甲方自行管理，甲方得於本開發案開工前，依現狀繼續使用。惟配合本開發案之工程開工需要，甲方應於接獲乙方通知後於指定日無條件將土地交予乙方為本開發案之目的使用。

三、丙方有權為本開發案辦理土地鑑界、土地複丈、土地合併、土地分割、提供土地使用權同意書、配合本開發案出具舊建物拆除同意書予乙方、用印容積移轉文件及申辦都市更新等相關手續。

四、本契約所定之所有權移轉登記、信託登記及塗銷信託登記等作業，三方同意由乙方指定之地政士辦理，如需甲、乙方及（或）第三人提供相關文件及辦理簽名蓋章手續時，甲、乙方應於接獲通知日起五個營業日

內，配合丙方及（或）促成該第三人配合辦理。

五、信託存續期間不作信託收益分配。

六、丙方就信託財產以受託人名義代甲、乙方與其他第三人（包括但不限於本開發案之主管機關）進行本開發案之申請變更登記或執照等必要行為，係因本信託屬丙方依甲、乙方指定營運、管理之範圍或方法，具有運用決定權之單獨管理信託。

七、風險預告條款：甲、乙方知悉並瞭解，其信託交付予丙方之信託財產，可能因水災、風災、土石流、火災、地震、戰爭、恐怖活動等天災事變、政府行為（包括但不限於土地徵收）、法令規範及其解釋適用之變更等非丙方可得控制之因素發生實體或價值之變化，而直接或間接導致信託財產之全部或一部毀損、損失或滅失。

第八條：受託人責任

一、丙方應盡忠實義務及善良管理人之注意義務，依據本契約及相關法令之規定處理信託事務。

二、丙方對於其因履行本契約信託事務所知悉甲、乙方之個人基本資料、交易資料及其他機密資料，除因主管機關、司法機關、稅務機關之規定、命令、要求或函示而為之揭露，或依法令規定所為之揭露，或揭露予丙方委託處理信託財產之第三人，或於爭訟時為主張權利所為之揭露外，非經甲、乙方事前書面同意，丙方對本信託關係之資料應予保密，不得揭露與本契約無關之第三人或為其他不當之利用。

三、建立帳冊及財產目錄

（一）丙方管理運用信託財產時，應獨立設帳，並應與其他信託案件之信託財產及自有財產分別管理運用，不得流用。

（二）丙方應製作下列信託財產報告提供予甲、乙方：

1.信託時之資產負債報告書及損益報告書。

2.信託期間之資產負債報告書及損益報告書，每年辦理一次。

3.結算時之資產負債報告書及損益報告書。

四、其他為信託目的之完成，丙方認為必要之管理事宜。

五、除本契約約定為丙方應辦事項外，本開發案之一切興建或相關作業管理事宜均由甲、乙方自理，而與丙方無涉。

六、丙方得經甲、乙方同意後徵詢專業顧問之意見，其費用由信託財產支付，且就其善意依據專業意見所為之作為或不作為，視為已盡善良管理人注意義務。

七、信託存續期間，丙方為處理信託事務，在法令容許範圍內得複委任第三人處理之，且丙方僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負責。若因信託管理行為或信託財產本身之瑕疵致委託人或第三人受有損害時，除

該損害之發生係因丙方故意或過失所致者外，丙方不負損害賠償之責。

八、丙方係基於本契約擔任土地之所有權人，如土地有任何污染或其他情事致有任何責任，由甲、乙方自行負責，與丙方無涉。

九、丙方因本信託為受益人所負擔之一切債務，僅於信託財產限度內負履行及清償責任。

第九條：受託人之報酬及其支付方式

一、丙方辦理本契約事務之信託報酬由乙方、丙方以他約另議之。

二、本契約因合意終止或因可歸責於甲方、乙方之事由致丙方不能為信託相關事務之處理者，乙方仍應按本條約定，給付丙方信託報酬之全部。

三、本信託關係無論係基於任何原因而終止或消滅時，丙方依本條規定已收取之信託報酬均不受影響，甲、乙方不得以任何理由向丙方請求或主張返還或退還上述信託報酬。

第十條：稅捐、費用及支付方式

一、信託期間因本信託以丙方為納稅義務人之賦稅與規費，甲、乙方同意負擔之，丙方應將繳款單據交付個別委託人自行繳納。

二、丙方並無代墊、代付或代扣任何稅捐、費用或債務之義務。丙方處理本信託事務所生之稅捐、費用及債務（包括但不限於丙方因擔任受託人而對第三人所負之責任），除本契約另有規定外，丙方得向甲、乙方請求付款，甲、乙方應於丙方請求所定之期限前將款項交予丙方，如丙方個別通知未定期限，則期限為自丙方通知日起十個營業日內；若有任何丙方代墊款項，甲、乙方應於返還該代墊款項於丙方時，加計自代墊之日起至受償之日止年息百分之五之利息償還予丙方。

三、前項情形，縱各該稅捐、費用及債務之支付或請求時期係於本信託關係終止或消滅後，甲、乙方仍應於丙方通知日起五個營業日內，對丙方負完全清償之責。

四、丙方處理信託事務相關之稅捐申報、繳納、扣繳及其他稅務事宜，應依照中華民國稅法及相關法令之規定辦理。

第十一條：信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式

一、信託關係於信託存續期間屆期時消滅。

二、信託關係因信託目的完成而消滅時，甲方同意並授權由乙方出具書面指示丙方，並經融資銀行同意後將土地登記予甲、乙方或甲、乙方指定之

第三人。

三、信託關係消滅時，除本契約另有約定者外，丙方應結算信託財產，扣除因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，所受之損害及信託報酬後，作成結算書及報告書，經甲、乙方承認後，辦理土地及其他信託財產（如有，均以現狀返還，丙方不負瑕疵擔保責任）返還予甲、乙方。

四、結算書及報告書經送達甲、乙方後七個營業日內，倘甲、乙方未以書面敘明理由為反對表示者，視為甲、乙方承認結算書及報告書之內容。丙方因處理信託事務所生之各項稅捐、費用、負擔之債務，所受之損害及信託報酬，如未獲甲、乙方返還或清償者，丙方得依信託法等相關規定請求。

五、信託關係消滅時，丙方辦理信託財產結算與返還前，信託關係視為存續。

第十二條：契約及信託關係之變更、消滅及終止事由

除下列事由外，任一方及其繼受人不得任意變更、消滅或終止本契約或信託關係：

一、信託契約之變更

本契約所載內容得經融資銀行同意，由甲、乙、丙三方之合意以書面增補修訂之，並視為本契約之一部份，其效力與本契約相同。

如係依法令規定、法院裁判或主管機關之要求而為之本契約內容變更，丙方應以書面通知甲、乙方及融資銀行。如甲、乙方未於收受通知日起五個營業日內表示異議者，即視為同意並立即生效。如甲、乙方於上述期限內表示異議者，丙方應另以書面通知甲、乙方及融資銀行後立即終止本契約。

二、信託關係得因下列任一事由而終止或消滅：

（一）甲、乙、丙三方另以書面約定，並經融資銀行同意提前終止信託關係。

（二）土地信託目的已完成，或信託目的不能完成，或信託事務之執行為不可能或有明顯困難無法克服。惟主張終止之一方，應於終止事由發生之日起三十個營業日內，以書面通知他方及融資銀行。

（三）丙方依法令規定、主管機關之命令或法院之判決，不得繼續辦理本土地信託或必須終止本土地信託時。

第十三條：信託關係之解除事由

甲方未能依本契約第六條約定完成信託財產之土地移轉及信託登記，丙方得

解除本契約，除以書面通知甲方、乙方及融資銀行外，丙方應將信託財產返還甲方。

第十四條：未完工程之協助處理

一、本開發案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經丙方催告乙方於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，丙方得邀集全體委託人及本開發案之融資銀行(如有)共商協助續建事宜，乙方如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。

二、為配合丙方依前項約定協助辦理本開發案工程續建需要，丙方得經甲乙方同意後以信託財產向金融機構融資，以取得興建資金，惟期間所產生之工程款及相關費用，均由乙方負擔，不足部分，甲、乙方同意由乙方於本開發案下，依合建契約或其他約定所得分配之財產(包括但不限於本開發案之土地、建物、金錢等)結算後，優先抵償之。

三、為辦理本開發案工程續建需要，丙方得協助甲、乙方另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，丙方應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用、信託報酬、工程費用續建相關費用、及所有甲、乙方應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依本契約相關約定辦理。

四、本開發案興建工程於施工期間，乙方因都市更新條例第五十六條第二項之事由，經主管機關強制接管時，甲、乙方同意丙方依都市更新條例相關法令規定及政府命令辦理之。

五、本條未完工程之處理方式非丙方之義務，亦不應被解釋為完工承諾之保證，倘續建確有困難，應依信託契約有關信託關係終止及消滅之約定辦理。

第十五條：特約事項

一、丙方依本契約約定對信託財產所為之處分（含一切公務上應辦理事項），甲、乙方不得異議或拒絕，並以本條款視為授權書之出具。

二、甲、乙方同意係由乙方指示丙方辦理舊建物拆除、申請拆除執照等相關事宜，其拆除、清除、污染、鄰損等衍生責任係由甲、乙方負責，與丙方無涉。

三、甲、乙方同意，以甲、乙方簽署本契約所用印之印章樣式（無須簽字）為本契約之印鑑式樣，做為本契約簽約後往來及執行本契約之依據。印鑑式樣如有變更或遺失者，應即以書面通知丙方，辦理變更事宜。

四、甲方、乙方所出具之運用指示書得以傳真方式先行指示，惟正本須於指示日後五個銀行營業日內掛號送達受託人。

五、甲、乙方應提供相關資料俾利丙方辦理本契約相關事項，並應配合丙方需要隨時為資料補充或補正。

六、甲、乙方保證所提供資料確為真實，如有虛偽不實情事致影響丙方辦理本契約相關事項者（包括但不限於本契約有任何記載不實之情事），甲方、乙方應自負責任，如因此致丙方受有損害，甲、乙方應負損害賠償責任。

七、信託契約為甲、乙、丙三方之合意，自三方完成簽署之日起成立並生效。本契約之附件係屬本契約之一部份，二者如有牴觸，除另有明文約定外，以本契約主文為準。

八、甲、乙、丙三方應誠信履約，如因可歸責於任一方之行為致生他方受有損害或第三人向甲、乙、丙方請求損害賠償時，該行為之一方應賠償受損害之他方一切損害。

第十六條：受託人之免責與求償權

一、甲、乙方充分了解並同意，丙方並不能保證或擔保本契約信託目的之達成，亦不能保證或擔保信託財產之價值、盈虧及收益。且因政治、經濟、社會或勞工運動、天災、戰爭、投資風險、交易對象、法令限制或法令變更等不可抗力因素，或其他不可歸責於丙方之事由，致信託財產之全部或一部發生損失或處分困難之情形者，丙方不負損害賠償或回復原狀之責。

二、除本契約另有約定外，非經甲、乙方以書面通知且經丙方明示同意者外，丙方無進行任何有關本契約、信託財產或信託事務相關訴訟程序之義務。但丙方認為有必要時，得以丙方名義進行相關訴訟程序。

三、本信託如因而涉及行政處分、訴願、再訴願、行政、刑事或民事訴訟、強制執行、仲裁、調解（處）或訴訟上或訴訟外和解所生之任何費用（包括但不限於罰鍰、訴訟費、聲請費、執行費、規費、鑑定費、律師費用及其他專業人員費用、仲裁費用、調解（處）費用及和解費用）及負擔之任何債務，除係因丙方之故意或重大過失所致者外，均應由甲、乙方負完全之清償責任，如丙方受有損害時甲、乙方並應負賠償責任。

四、前項情形，丙方得向甲、乙方請求清償並依第十條相關規定辦理。

第十七條：通知

甲、乙、丙三方同意以本契約所載之地址為相關文書之送達處所，任一方之通訊地址變更應即以書面通知他方，並同意改依變更後之通訊地址為送達處所；如未以書面通知變更，他方仍以本契約所載之地址或最後受通知變更之通訊地址為送達處所，於聯絡事項寄發後，經通常之郵遞期間即視為已送達。

第十八條：準據法及管轄法院

本契約之解釋及適用，以中華民國法律為依據；如有未盡事宜悉依照信託法、信託業法及其他相關法令規定辦理。如因本契約涉訟時，除法律另有專屬管轄之規定外，甲、乙、丙三方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

就本契約所生之爭議，丙方接受申訴之電話為 0800-017-888，本契約當事人均同意秉誠實信用原則共同協商解決之。

第十九條：防制洗錢及打擊資助恐怖主義

委託人/受益人/有效控制帳戶之人及前述主體的關聯人（包含但不限於法定代理人、負責人、代表人、法人之實際受益人、對法人行使控制權之人）同意受託人為防制洗錢及打擊資助恐怖主義之目的得依「洗錢防制法」、「銀行業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項」及「信託業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項範本」之規定，進行以下措施，受託人依本條辦理若致委託人/受益人/有效控制帳戶之人發生損害或承受不利益者，均由委託人/受益人/有效控制帳戶之人自行承擔，受託人不負損害賠償責任；前述法人之實際受益人及對法人行使控制權之人之定義依「信託業防制洗錢及打擊資助恐怖主義注意事項範本」之規定。

一、受託人於發現委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象為受經濟制裁、外國政府或國際洗錢防制組織認定或追查之恐怖分子或團體者之時，得逕行暫時停止本契約所載各項交易與業務關係而無須另行通知委託人/受益人；受託人並得終止本契約下之各項約定條款，惟受託人須於發生終止效力 60 天（含）前以書面通知委託人/受益人。

二、受託人於定期或不定期審查委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象身份作業或認為必要時 (包括但不限於：懷疑客戶涉及非法活動、疑似洗錢、資助恐怖主義活動、或媒體報導涉及違法之特殊案件等)，得要求委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象於接獲受託人通知後 60 天（含）內提供審查所需之必要個人或公司資料、法人戶之實際受益人或對其行使控制權之人的資訊，或對交易性質與目的或資金來源進行說明，委託人/受益人/有效控制帳戶之人/信託財產給付之對象逾期仍不履行者，受託人得以書面暫時停止本契約所載之各項交易與業務關係、或終止本契約下之各項約定條款，並於終止之書面通知到達時發生效力。

第二十條：合約份數

本契約正本壹式參份，副本壹份，由甲、乙、丙方各執正本壹份為憑。副本壹份交融資銀行留存。

-本頁以下空白-

九、容積移轉差異性分析

項目				有容積移轉(A) 地上32層、地下7層，共367戶，SRC					無容積移轉(B) 地上26層、地下7層，共295戶，SRC				差異分析(A-B)
				數量	單價(元)	複價(萬元)	複價(元)	占比(%)	數量	單價(元)	總價(萬元)	總價(元)	
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		1	70,671,310	7,067	70,671,310	1.36%	1	49,094,614	4,909	49,094,614	21,576,696
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		50,600.41	53,033	268,348	2,683,477,810	51.65%	44,490.73	50,796	225,995	2,259,950,546	423,527,264
		(三)工程管理費		0	0	0	0	0.00%	0	0.00	0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	205,720	21	205,720	0.00%	1	180,682	18	180,682	25,038
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	6,070,092	607	6,070,092	0.12%	1	4,542,294	454	4,542,294	1,527,798
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	367	75,000	2,753	27,525,000	0.53%	295	75,000	2,213	22,125,000	5,400,000
			3.建照執照相關規費	1	1,006,697	101	1,006,697	0.02%	1	698,459	70	698,459	308,238
			4.其他	1	0	0	0	0.00%	1	0.00	0	0	0
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
			2.工程開闢費用	1	16,000	2	16,000	0.00%	1	16,000	2	16,000	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
			2.公益設施認養經費	1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
		(三)捐贈本市都市更新基金		1	304,269,000	30,427	304,269,000	5.86%	1	304,269,000	30,427	304,269,000	0
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			1	8,319,289	832	8,319,289	0.16%	1	7,555,390	**756**	7,555,390	763,899
	工程費用(A)合計：					**310,156**	**3,101,560,918**	59.70%			**264,843**	**2,648,431,985**	**453,128,933**
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	12,400,000	1,240	12,400,000	0.24%	1	12,400,000	1,240	12,400,000	0
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		1	8,085,000	809	8,085,000	0.16%	1	7,005,000	701	7,005,000	1,080,000
		(三)土地鑑界費		45	4,000	18	180,000	0.00%	45	4,000	18	180,000	0
		(四)鑽探費用		8	75,000	60	600,000	0.01%	8	75,000	60	600,000	0
		(五)鄰房鑑定費用		1	1,253,200	125	1,253,200	0.02%	1	1,253,200	125	1,253,200	0
	二、更新前土地及建物測量費用			1	346,500	35	346,500	0.01%	1	346,500	35	346,500	0
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1	13,067,981	1,307	13,067,981	0.25%	1	13,067,981	1,307	13,067,981	0
			2.非合法建築物	1		0	0	0.00%	1		0	0	0
		(二)其他土地改良物		1	17,425,187	1,743	17,425,187	0.34%	1	17,425,187	1,743	17,425,187	0
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
	五、拆遷安置費	(一)合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		1	85,430,396	8,543	85,430,396	1.64%	1	76,887,342	7,689	76,887,342	8,543,054
	六、地籍整理費用			367	20,000	734	7,340,000	0.14%	295	20,000	590	5,900,000	1,440,000
	七、審查費用			1	220,000	22	220,000	0.00%	1	220,000	22	220,000	0
	八、其他必要業務費			1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
	權利變換費用(B)合計：					**14,635**	**146,348,264**	2.82%			**13,529**	**135,285,210**	**11,063,054**
參、貸款利息(C)	**貸款利息(C)合計：**			1	239,979,392	**23,998**	**239,979,392**	4.62%	1	137,118,826	**13,712**	137,118,826	**102,860,566**
肆、稅捐(D)	一、印花稅	1.承攬契據之印花稅	3,237,867	1	3,237,867	324	3,237,867	0.06%	1	2,257,229	226	2,257,229	980,638
	二、營業稅			1	122,541,895	12,254	122,541,895	2.36%	1	96,557,785	9,656	96,557,785	25,984,110
	稅捐(D)合計：					**12,578**	**125,779,762**	2.42%			**9,882**	**98,815,014**	**26,964,748**
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			0	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0
	二、信託費用(E2)			1	10,620,000	1,062	10,620,000	0.20%	1	10,620,000	1,062	10,620,000	0
	三、人事行政管理費用(E3)			5.50%	4,190,313,564	23,047	230,467,246	4.44%	5.50%	3,019,651,035	16,608	166,080,807	64,386,439
	四、銷售管理費用(E4)			5.80%	4,190,313,564	24,297	242,967,246	4.68%	5.91%	3,019,651,035	17,858	178,580,807	64,386,439
	五、風險管理費用(E5)			11.75%	4,431,400,810	52,069	520,689,595	10.02%	11.75%	3,196,351,842	37,557	375,571,341	145,118,254
	管理費用(E)合計：					**100,474**	**1,004,744,087**	19.34%			**73,085**	**730,852,955**	**273,891,132**
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	**都市計畫變更負擔費用(F)合計：**			1	0	**0**	**0**	0.00%	1	0	**0**	0	**0**
柒、容積移轉費用(G)	**容積移轉費用(G)合計：**			1	576,645,228	**0**	**576,645,228**	11.10%	1	0	**0**	0	**576,645,228**
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：						**519,506**	**5,195,057,651**	**100.00%**			**375,050**	**3,750,503,990**	**1,444,553,661**
更新後價值	房屋價值		店鋪	346.02 坪	1,030,072	35,643	356,425,488		346.02 坪	1,030,072	35,643	356,425,488	0
			一般事務所	927.02 坪	534,661	49,564	495,641,629		927.02 坪	534,661	49,564	495,641,629	0
			集合住宅	12,225.10 坪	659,923	806,763	8,067,627,403		9,659.96 坪	646,985	624,985	6,249,853,552	1,817,773,851
			地上層小計	13,498.14 坪	660,809	891,969	8,919,694,520		10,933.00 坪	649,586	710,192	7,101,920,669	**1,817,773,851**
	車位價值		車位	347 部	2,242,363	77,810	778,100,000		346 部	2,248,844	77,810	778,100,000	0
更新後總價值						**969,779**	**9,697,794,520**				**788,002**	**7,880,020,669**	**1,817,773,851**
共同負擔比例							53.57%					**47.60%**	**5.97%**
所有權人更新後應分配價值							**4,502,736,869**					**4,129,516,679**	**373,220,190**

十、都更基金差異性分析

項目				有都更基金(A) 地上32層、地下7層，共367戶，SRC 數量	單價(元)	複價(萬元)	複價(元)	占比(%)	無都更基金(B) 地上30層、地下7層，共343戶，SRC 數量	單價(元)	總價(萬元)	總價(元)	差異分析(A-B)
壹、工程費用(A)	一、重建費用	(一)建築設計費用		1	70,671,310	7,067	70,671,310	1.36%	1	52,725,597	5,273	52,725,597	17,945,713
		(二)營建費用(含公益設施樓地板面積)		50,600.41	53,033	268,348	2,683,477,810	51.65%	47,545.57	50,683	240,975	2,409,753,458	273,724,352
		(三)工程管理費		0	0	0	0	0.00%	0	0.00	0	0	0
		(四)空氣污染防制費		1	205,720	21	205,720	0.00%	1	197,374	20	197,374	8,346
		(五)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1	6,070,092	607	6,070,092	0.12%	1	4,801,650	480	4,801,650	1,268,442
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	367	75,000	2,753	27,525,000	0.53%	343	75,000	2,573	25,725,000	1,800,000
			3.建照執照相關規費	1	1,006,697	101	1,006,697	0.02%	1	750,330	75	750,330	256,367
			4.其他	1	0	0	0	0.00%	1	0.00	0	0	0
	二、公共及公益設施	(一)公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1.地上物拆遷補償費	1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
			2.工程開闢費用	1	16,000	2	16,000	0.00%	1	16,000	2	16,000	0
			3.公共設施用地捐贈本市土地成本	0	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0
		(二)公益設施認養捐贈費用	1.室內裝修費用	1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
			2.公益設施認養經費	1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
		(三)捐贈本市都市更新基金		1	304,269,000	30,427	304,269,000	5.86%	1		0	0	304,269,000
	三、申請各項建築容積獎勵後續管理維護計畫相關經費及相關委辦費			1	8,319,289	832	8,319,289	0.16%	1	7,685,068	**769**	7,685,068	634,221
	工程費用(A)合計：					**310,156**	**3,101,560,918**	59.70%			**250,165**	**2,501,654,477**	**599,906,441**
貳、權利變換費用(B)	一、調查費	(一)都市更新規劃費用		1	12,400,000	1,240	12,400,000	0.24%	1	12,400,000	1,240	12,400,000	0
		(二)不動產估價費用(含技師簽證費)		1	8,085,000	809	8,085,000	0.16%	1	7,725,000	773	7,725,000	360,000
		(三)土地鑑界費		45	4,000	18	180,000	0.00%	45	4,000	18	180,000	0
		(四)鑽探費用		8	75,000	60	600,000	0.01%	8	75,000	60	600,000	0
		(五)鄰房鑑定費用		1	1,253,200	125	1,253,200	0.02%	1	1,253,200	125	1,253,200	0
	二、更新前土地及建物測量費用			1	346,500	35	346,500	0.01%	1	346,500	35	346,500	0
	三、土地改良物拆遷補償費用	(一)建築改良物	1.合法建築物	1	13,067,981	1,307	13,067,981	0.25%	1	13,067,981	1,307	13,067,981	0
			2.非合法建築物	1		0	0	0.00%	1		0	0	0
		(二)其他土地改良物		1	17,425,187	1,743	17,425,187	0.34%	1	17,425,187	1,743	17,425,187	0
	四、占有他人土地之舊違章建築拆遷補償費			1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
	五、拆遷安置費	(一)合法建築物拆遷安置費(租金補貼)		1	85,430,396	8,543	85,430,396	1.64%	1	82,582,696	8,258	82,582,696	2,847,700
	六、地籍整理費用			367	20,000	734	7,340,000	0.14%	343	20,000	686	6,860,000	480,000
	七、審查費用			1	220,000	22	220,000	0.00%	1	220,000	22	220,000	0
	八、其他必要業務費			1	0	0	0	0.00%	1	0	0	0	0
	權利變換費用(B)合計：					**14,635**	**146,348,264**	2.82%			**14,266**	**142,660,564**	**3,687,700**
參、貸款利息(C)	**貸款利息(C)合計：**			1	239,979,392	**23,998**	**239,979,392**	4.62%	1	199,025,550	**19,903**	199,025,550	**40,953,842**
肆、稅捐(D)	一、印花稅	1.承攬契據之印花稅	3,237,867	1	3,237,867	324	3,237,867	0.06%	1	2,957,571	296	2,957,571	280,296
	二、營業稅			1	122,541,895	12,254	122,541,895	2.36%	1	131,752,525	13,175	131,752,525	-9,210,630
	稅捐(D)合計：					**12,578**	**125,779,762**	2.42%			**13,471**	**134,710,096**	-8,930,334
伍、管理費用(E)	一、行政作業費用(E1)			0	0	0	0	0.00%	0	0	0	0	0
	二、信託費用(E2)			1	10,620,000	1,062	10,620,000	0.20%	1	10,620,000	1,062	10,620,000	0
	三、人事行政管理費用(E3)			5.50%	4,190,313,564	23,047	230,467,246	4.44%	5.50%	3,554,695,915	19,551	195,508,275	34,958,971
	四、銷售管理費用(E4)			5.80%	4,190,313,564	24,297	242,967,246	4.68%	5.85%	3,554,695,915	20,801	208,008,275	34,958,971
	五、風險管理費用(E5)			11.75%	4,431,400,810	52,069	520,689,595	10.02%	11.75%	3,760,824,190	44,190	441,896,842	78,792,753
	管理費用(E)合計：					**100,474**	**1,004,744,087**	19.34%			**85,603**	**856,033,392**	**148,710,695**
陸、都市計畫變更負擔費用(F)	**都市計畫變更負擔費用(F)合計：**			1	0	**0**	**0**	0.00%	1	0	**0**	0	**0**
柒、容積移轉費用(G)	**容積移轉費用(G)合計：**			1	576,645,228	**0**	**576,645,228**	11.10%	1	576,645,228	**57,665**	576,645,228	**0**
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：						**519,506**	**5,195,057,651**	**100.00%**			**441,073**	**4,410,729,307**	**784,328,344**
更新後價值	房屋價值		店舖	346.02 坪	1,030,072	35,643	356,425,488		346.02 坪	1,030,072	35,643	356,425,488	0
			一般事務所	927.02 坪	534,661	49,564	495,641,629		927.02 坪	534,661	49,564	495,641,629	0
			集合住宅	12,225.10 坪	659,923	806,763	8,067,627,403		12,224.96 坪	646,985	790,937	7,909,371,227	158,256,176
			地上層小計	13,498.14 坪	660,809	891,969	8,919,694,520		13,498.00 坪	649,092	876,144	8,761,438,344	**158,256,176**
	車位價值		車位	347 部	2,242,363	77,810	778,100,000		347 部	2,242,363	77,810	778,100,000	0
更新後總價值						**969,779**	**9,697,794,520**				**953,954**	**9,539,538,344**	**158,256,176**
共同負擔比例							**53.57%**					**46.24%**	**7.33%**
所有權人更新後應分配價值							**4,502,736,869**					**5,128,809,037**	-626,072,168

十一、二樓以上均價不動產估價報告摘要

擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地

都市更新事業計畫案

二樓以上均價不動產估價報告書

案件編號： YH1708501

委託單位： 富鉅鼎建設股份有限公司

勘估標的： 新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地更新後2樓以上

價格日期： 民國一〇四年六月一日

估價結論： 勘估標的的評估總價：NT$ 8,563,269,032
勘估標的平均單價：NT$ 651,094元/坪

版本：核定版

出件日期：民國114年07月

元宏不動產估價師聯合事務所
YESHOME REAL ESTATE APPRAISER FIRM
【台北市松山區八德路三段2號13樓之6 TEL:(02) 2748-8958 FAX:(02) 2748-8938】

不動產估價報告書摘要

（一）不動產估價報告書案號：YH1708501。

（二）委託人：富鉅鼎建設股份有限公司。

（三）基本資料：

1. 勘估標的：
   新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地更新後2樓以上。
2. 土地面積：新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地，本案土地持分為全部，土地總面積約為4,324.00平方公尺(1,308.01坪)，扣除鄰地保留法定空地後土地總面積約為4,244.20平方公尺(1,283.87坪)，本次勘估範圍為二樓以上之應有土地持分。
3. 建物(持分)面積：二樓以上銷售面積約13,035.45坪。
4. 所有權人：所有權人為參與都市更新之相關權利人。
5. 土地使用分區及使用編定：第一種特定專用區(都市更新地區)。
6. 產品型態：電梯住宅辦公大樓。

（四）估價前提：

1. 估價目的：核算都市更新事業計畫捐贈基金獎勵值計算之用。
2. 價格種類：正常價格。
3. 價格日期：民國104年06月01日。
4. 勘察日期：民國106年10月12日。

（五）重要評估結論：

1. 二樓以上總銷金額（元）：
   新臺幣捌拾伍億陸仟參佰貳拾陸萬玖仟零參拾貳元整。
   (NT$ 8,563,269,032)

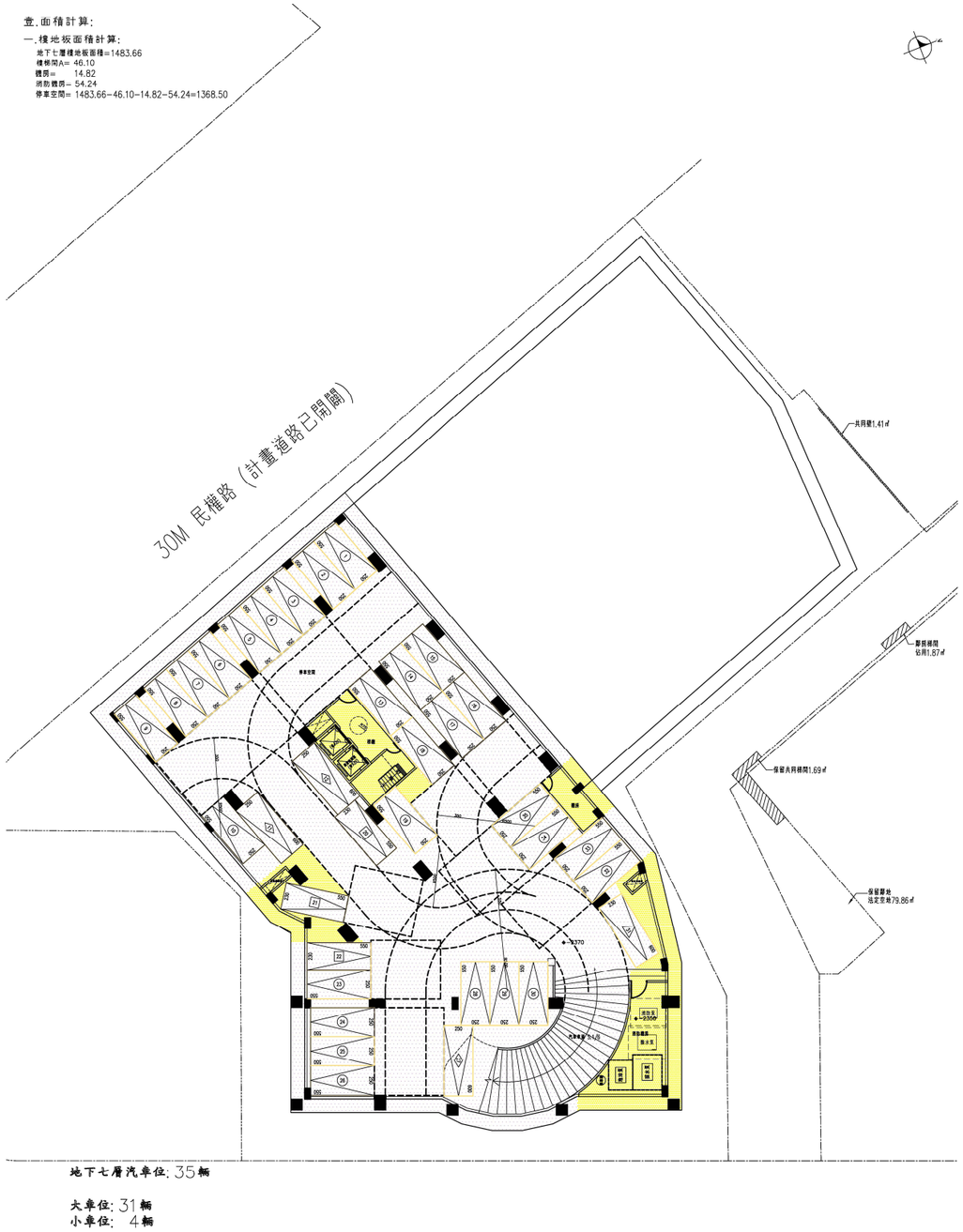
2. 二樓以上均價（元/坪）：
   新台幣陸拾伍萬壹仟零玖拾肆元整。
   (NT$ 651,094)

不動產估價師簽名：鄭義巖

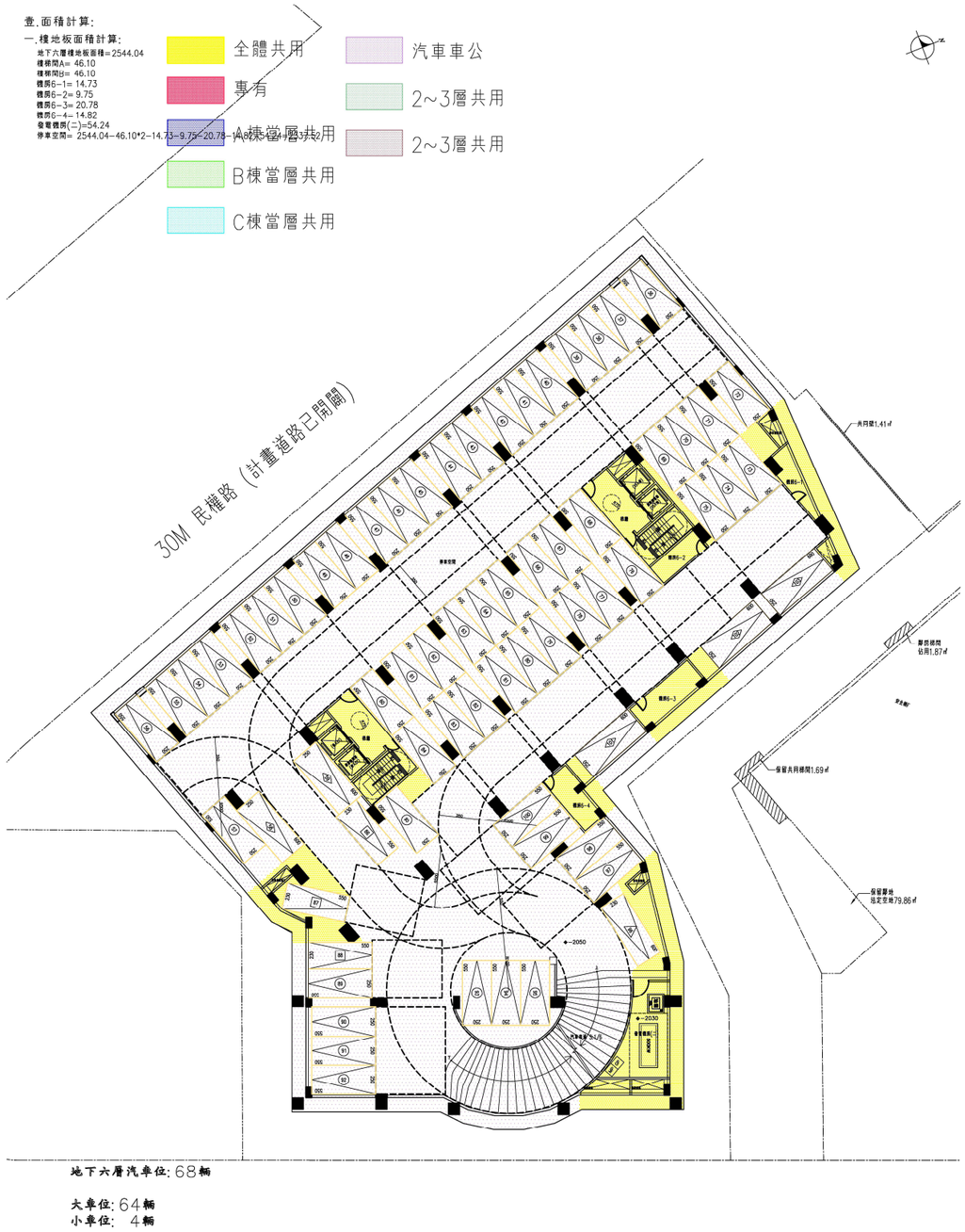
不動產估價師證書字號：(九十六)台內估字第000299號。
不動產估價師開業字號：(一〇〇)北市估字第000173號。
不動產估價師公會字號：(一一三)北市估證字第0167號。

www.yeshome.com.tw

附錄八、共專有圖



地下七層平面圖 S:1/500



地下六層平面圖 S:1/500

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下五層樓地板面積=2544.04
樓梯間A= 46.10
樓梯間B= 46.10
機房5-1= 14.73
機房5-2= 9.75
機房5-3= 20.78
機房5-4= 14.82
發電機房(一)=54.24
停車空間= 2544.04-46.10*2-14.73-9.75-20.78-14.82-54.24=2309.67

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車公
2~3層共用
2~3層共用



地下五層汽車位: 68輛

大車位: 64輛
小車位: 4輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

地下五層平面圖 S:1/500

壹.面積計算:

一.樓地板面積計算:

地下四層樓地板面積=2544.04
樓梯間A= 46.10
樓梯間B= 46.10
機房4-1= 14.73
機房4-2= 9.75
機房4-3= 20.78
機房4-4= 14.82
機房4-5= 27.85
受水槽= 54.24
停車空間= 2544.04-46.10*2-14.73-9.75-20.78-14.82-27.85-54.24=2309.67

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車公
2~3層共用
2~3層共用

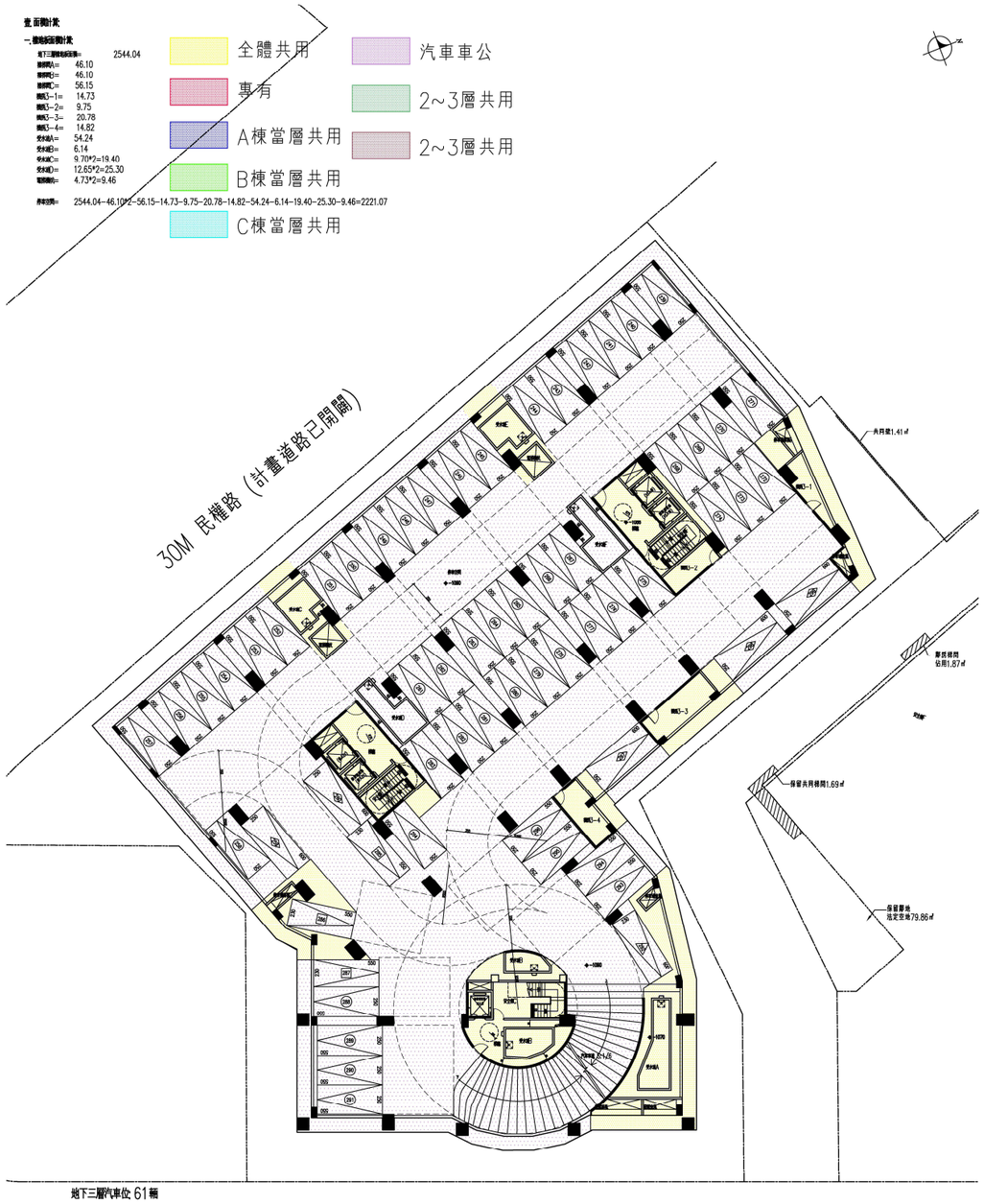


地下四層汽車位: 67輛

大車位: 63輛
小車位: 4輛

18M 新民街 (計畫道路已開闢)

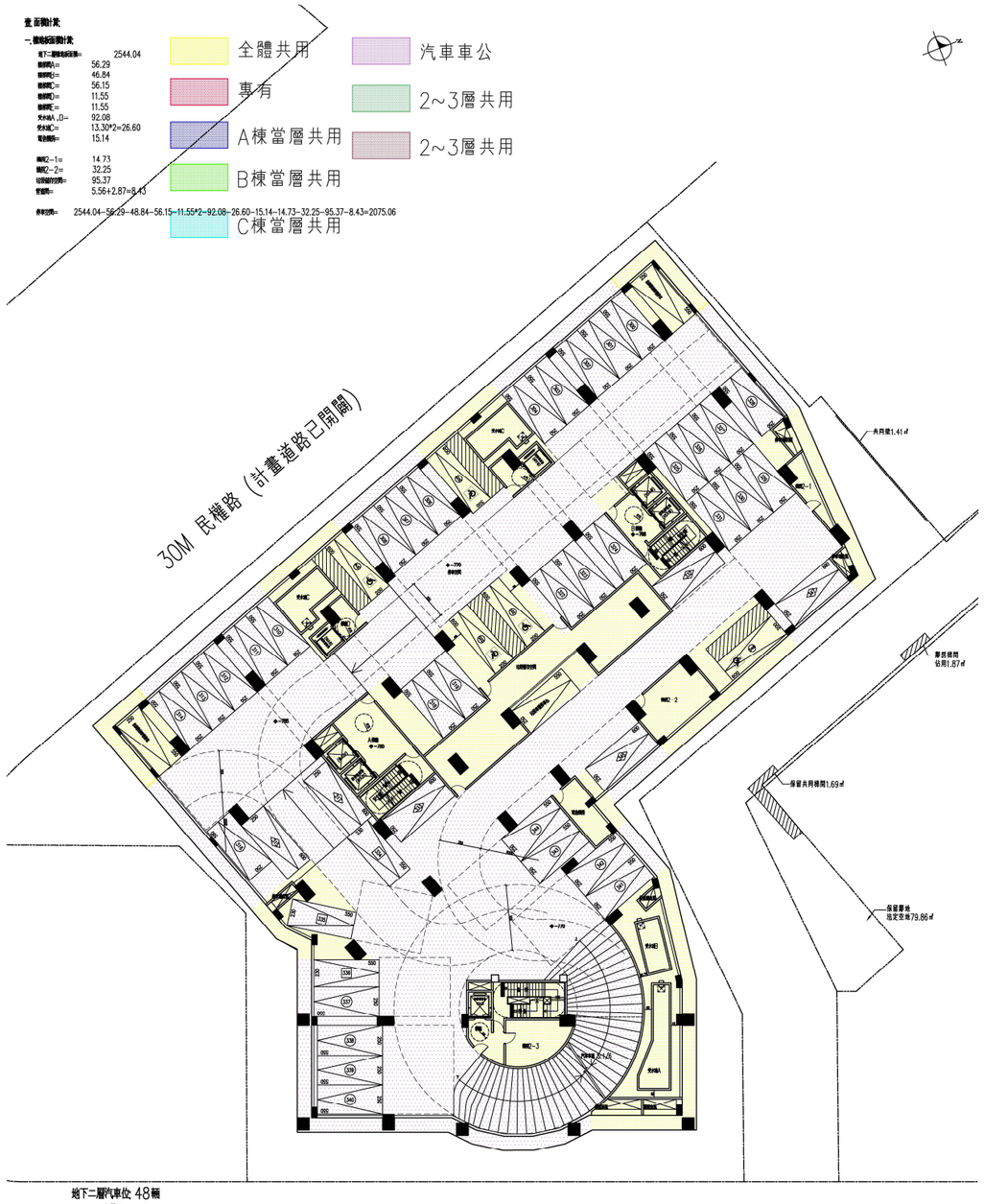
地下四層平面圖 S:1/500



地下三層汽車位 61輛

大車位 57輛
小車位 4輛

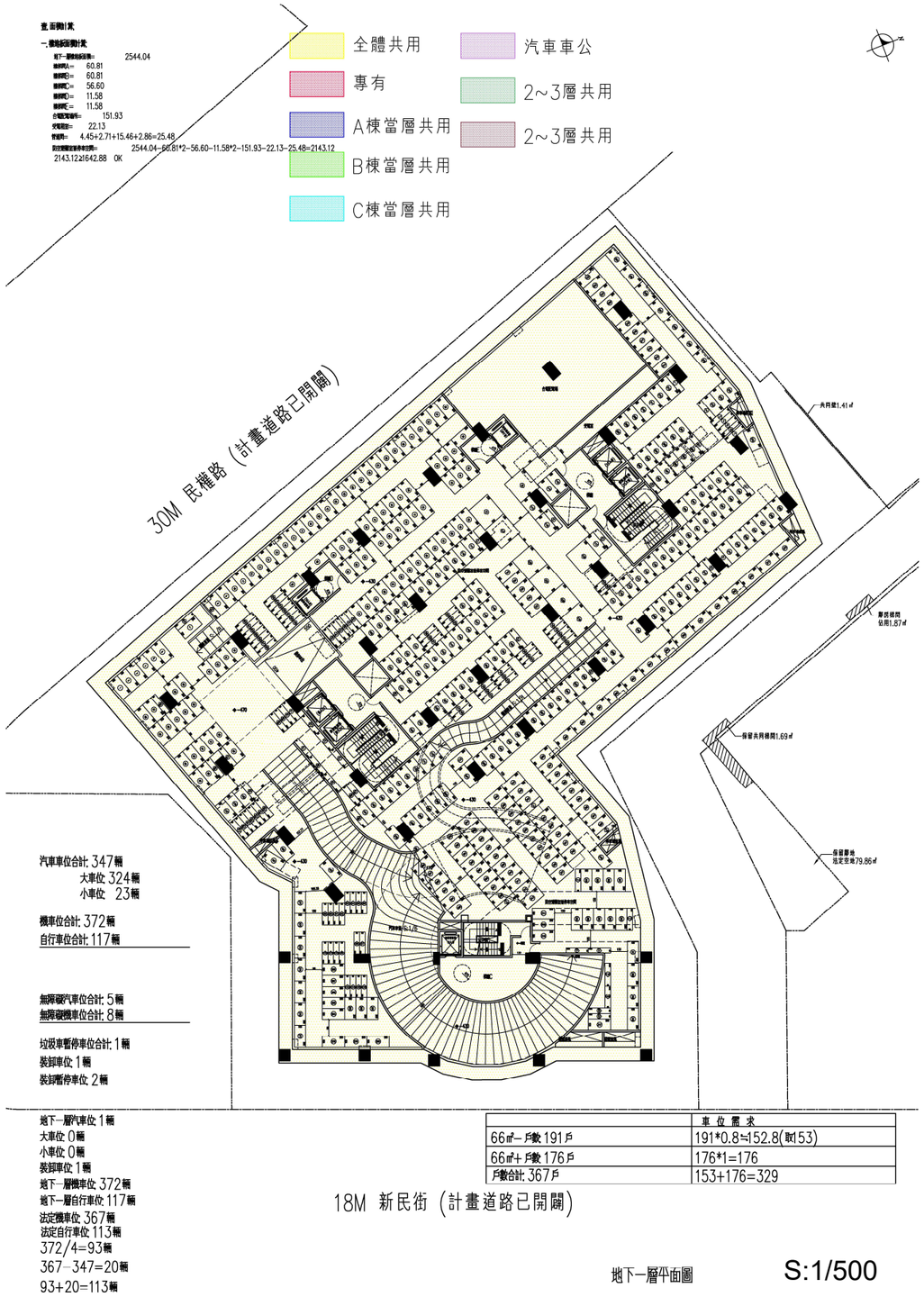
地下三層平面圖 S:1/500



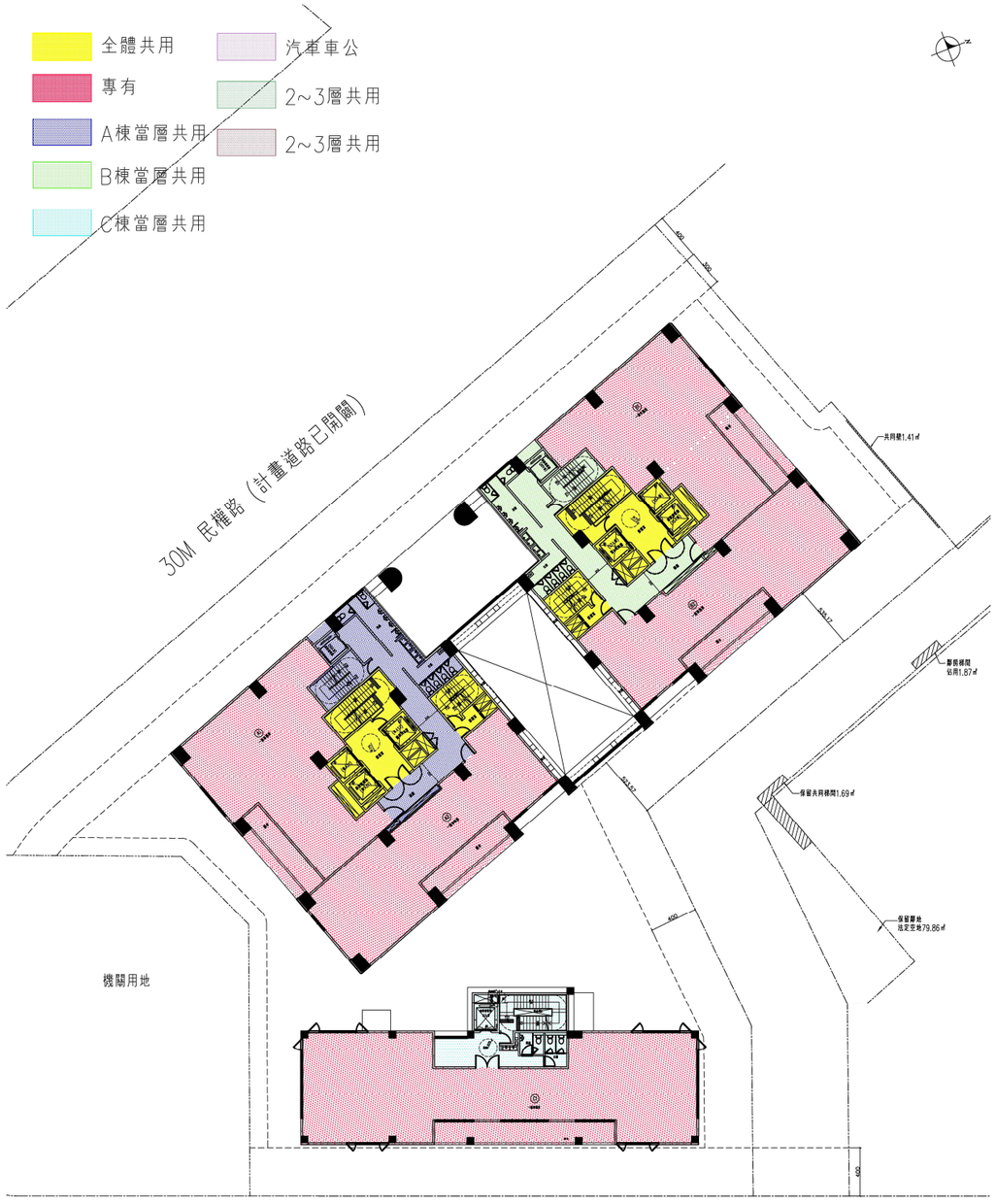
地下二層汽車位 48輛
大車位 45輛
小車位 3輛

垃圾車暫停車位 1輛
裝卸暫停車位 2輛

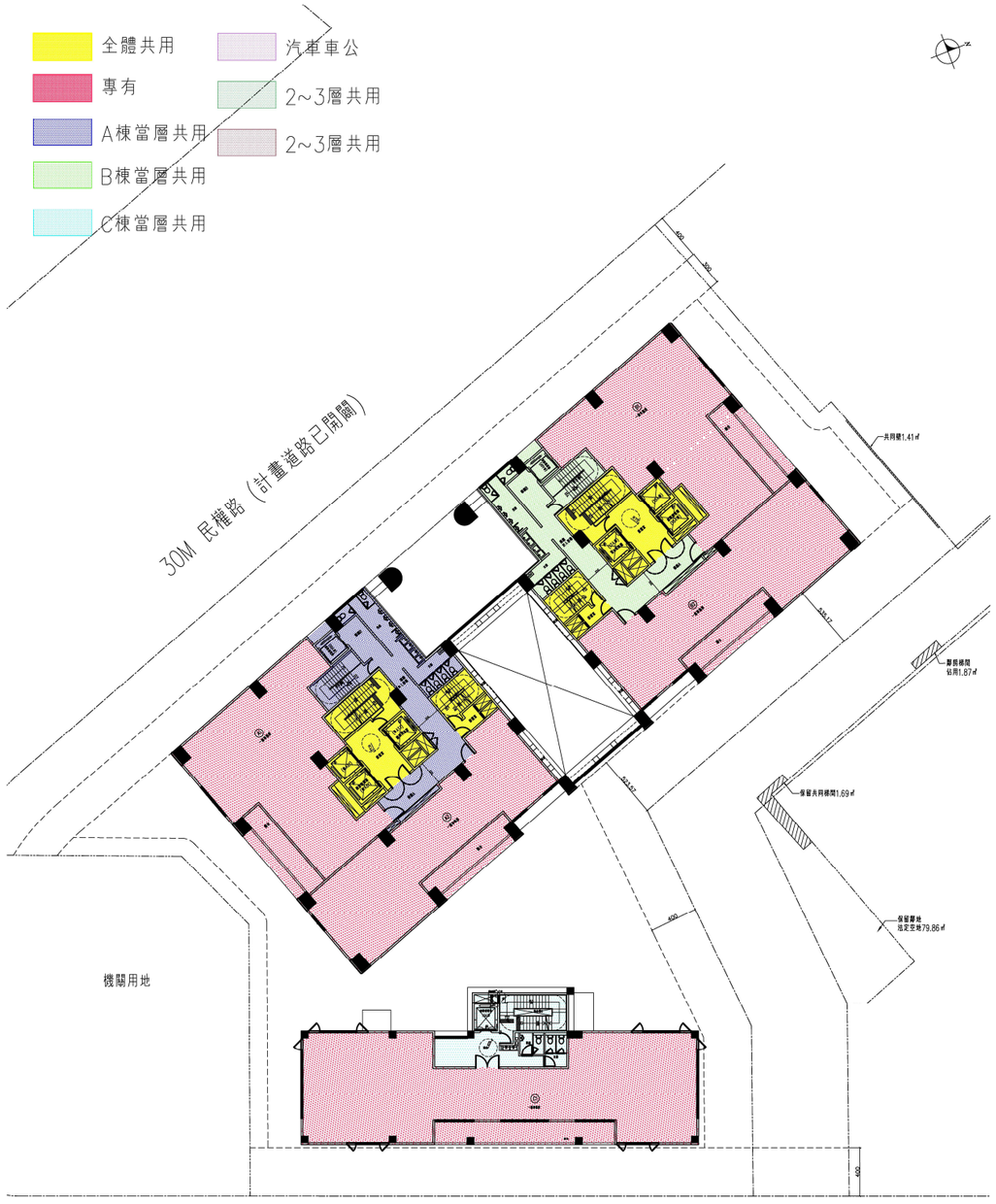
地下二層平面圖 S:1/500


全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車公
2~3層共用
2~3層共用
面積計算
一、建地面積計算
地下一層地面面積=
建地範圍A=
建地範圍B=
建地範圍D=
建地範圍E=
建地範圍C=
小電氣室面積=
受電室=
管道間=
2544.04
60.81
60.81
56.60
11.58
11.58
151.93
22.13
4.45+2.71+15.46+2.86=25.48
2544.04-60.81*2-56.60-11.58*2-151.93-22.13-25.48=2143.12
2143.12≧1642.88 OK
30M 民權路 (計畫道路已開闢)
共同壁1.41㎡
摩托機間
佔用1.87㎡
保留共同梯間1.69㎡
保留畸地
法定空地79.86㎡
汽車車位合計: 347輛
大車位 324輛
小車位 23輛
機車位合計: 372輛
自行車位合計: 117輛
無障礙汽車位合計: 5輛
無障礙機車位合計: 8輛
垃圾車暫停車位合計: 1輛
裝卸車位 1輛
裝卸暫停車位 2輛
地下一層汽車位 1輛
大車位 0輛
小車位 0輛
裝卸車位 1輛
地下一層機車位 372輛
地下一層自行車位 117輛
法定機車位 367輛
法定自行車位 113輛
372/4=93輛
367-347=20輛
93+20=113輛
車位需求
66㎡-戶數 191戶
191*0.8≒152.8(取153)
66㎡+戶數 176戶
176*1=176
戶數合計: 367戶
153+176=329
18M 新民街 (計畫道路已開闢)
地下一層平面圖
S:1/500

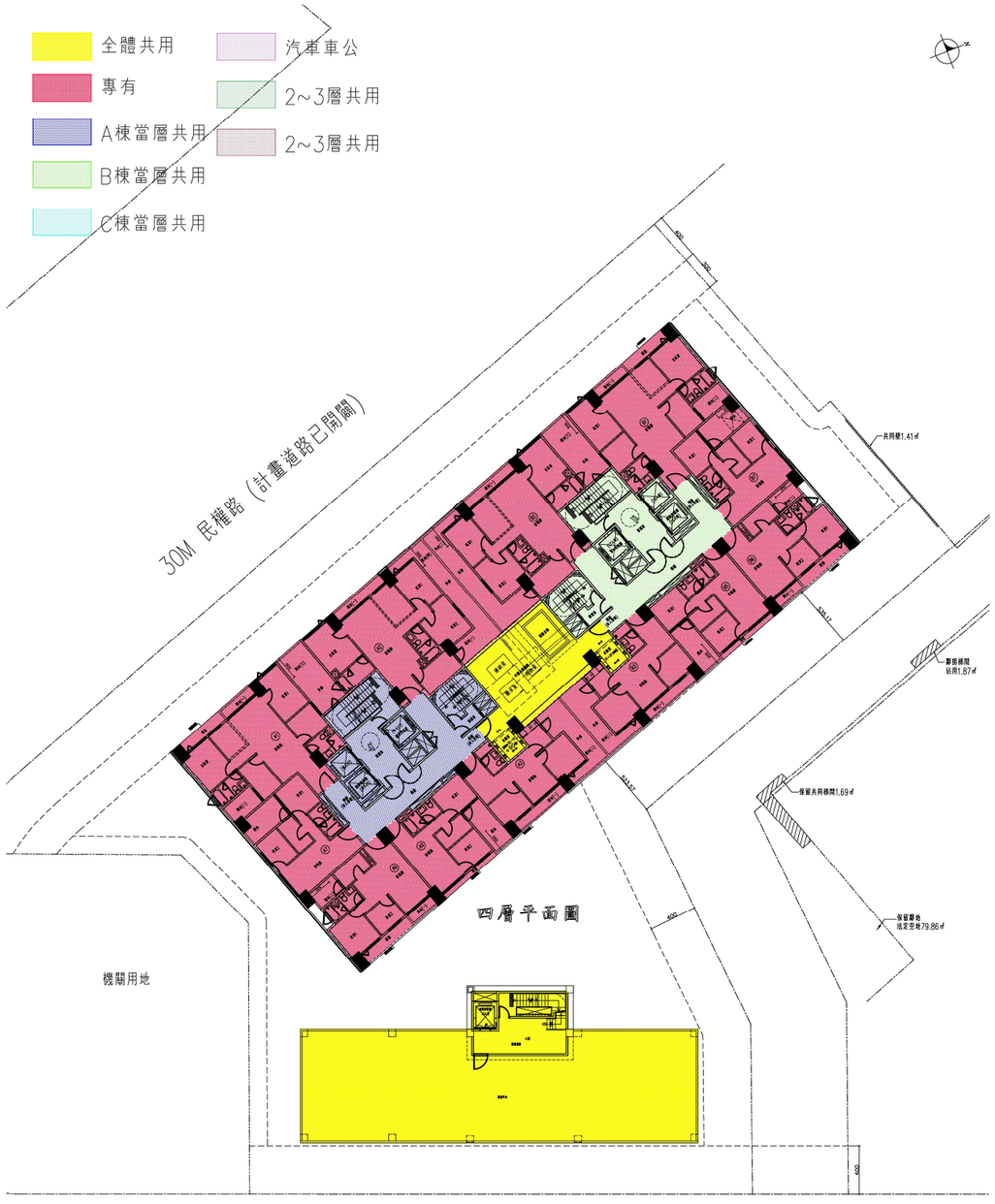

全體共用
專有
A棟當層共用
B棟當層共用
C棟當層共用
汽車車公
2~3層共用
2~3層共用
3000
30M 民權路 (計畫道路已開闢)
共同壁1.41㎡
摩托機間
佔用1.87㎡
保留共同梯間1.69㎡
保留畸地
法定空地79.86㎡
地界線
建築線
機關用地
18M 新民街 (計畫道路已開闢)
一層平面圖
S:1/500



二層平面圖 S:1/500

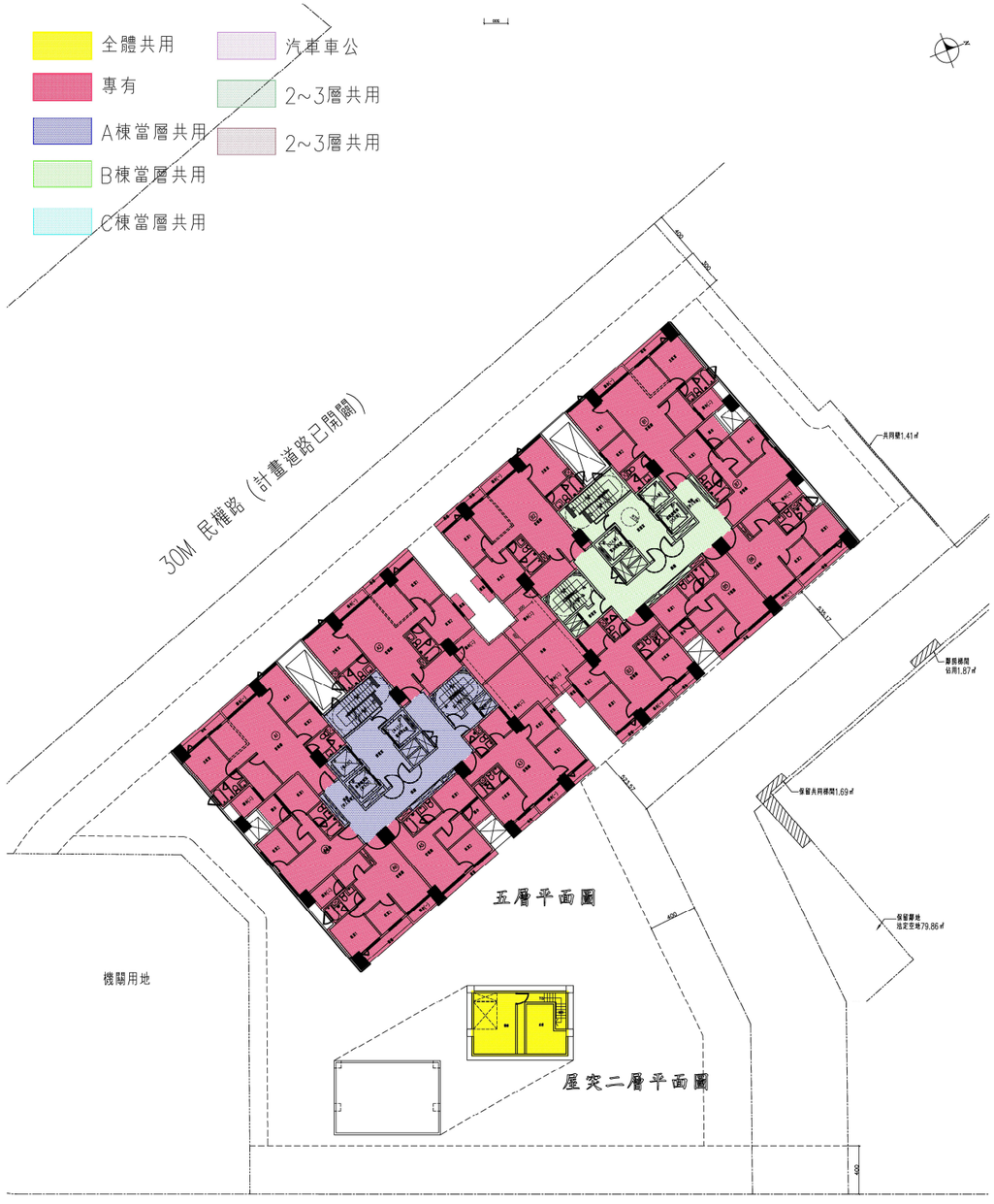


三層平面圖 S:1/500



18M 新民街（計畫道路已開闢）

四層平面圖 S:1/500



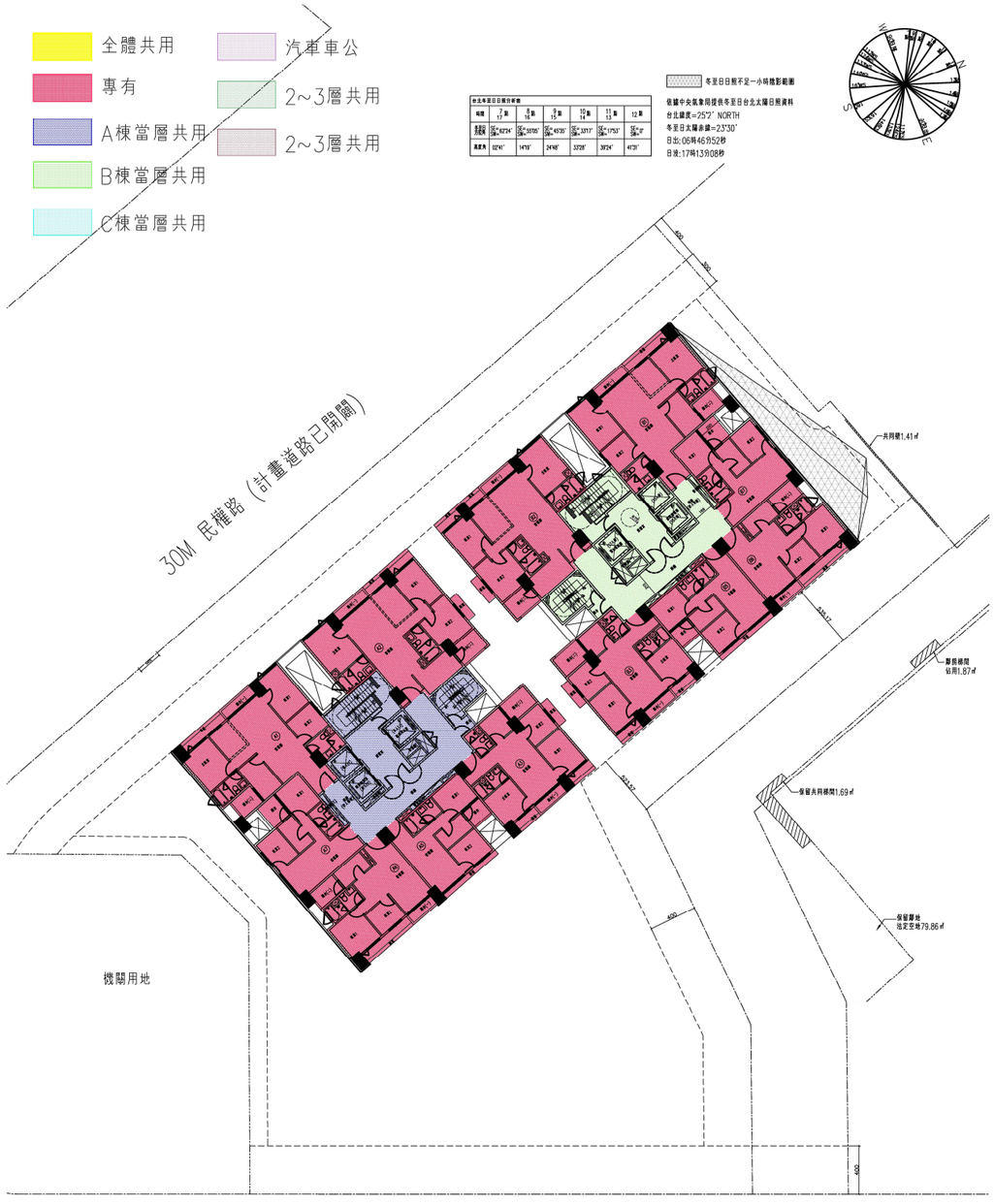
18M 新民街（計畫道路已開闢）

五層平面圖 S:1/500



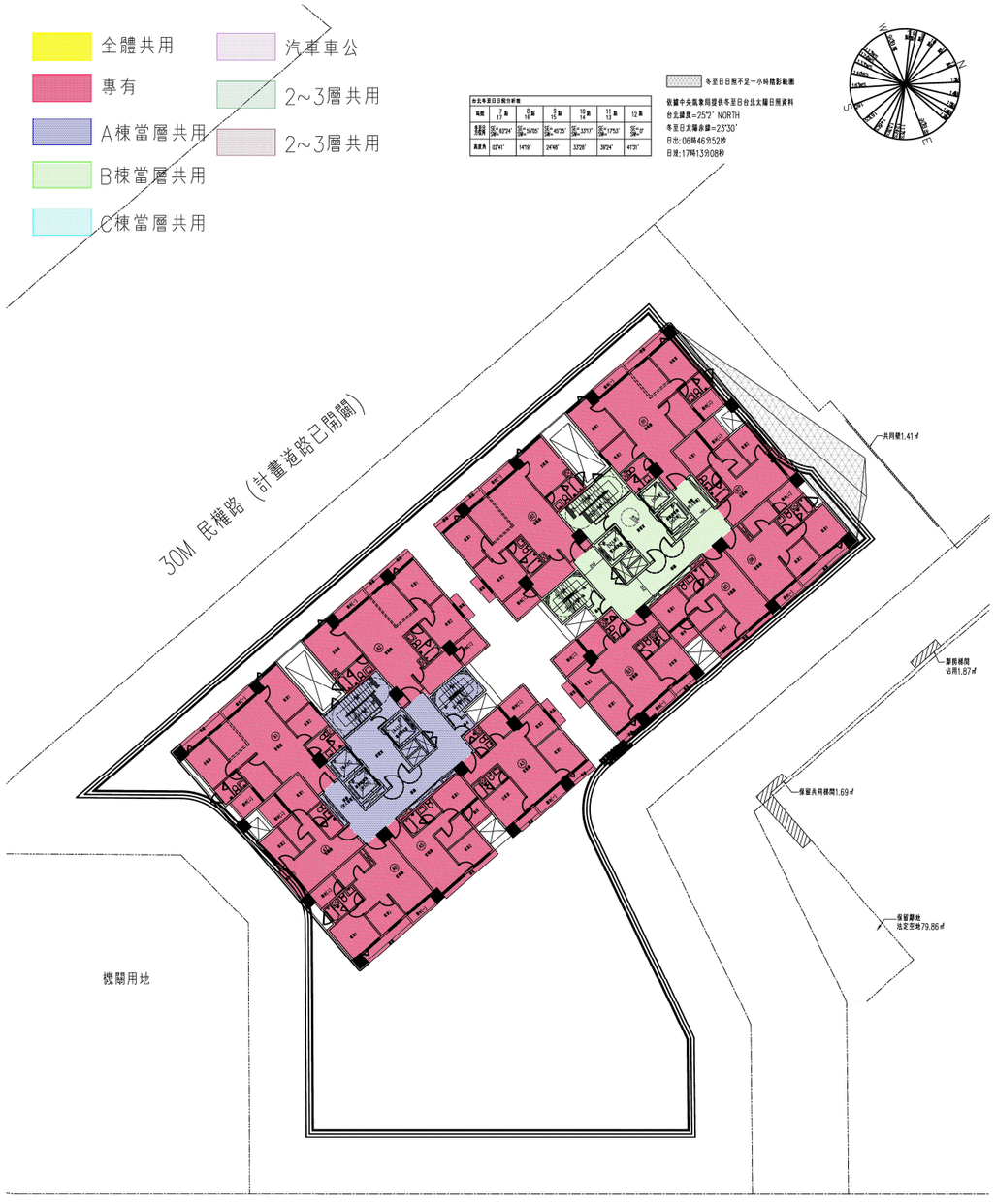
18M 新民街（計畫道路已開闢）

六層平面圖 S:1/500



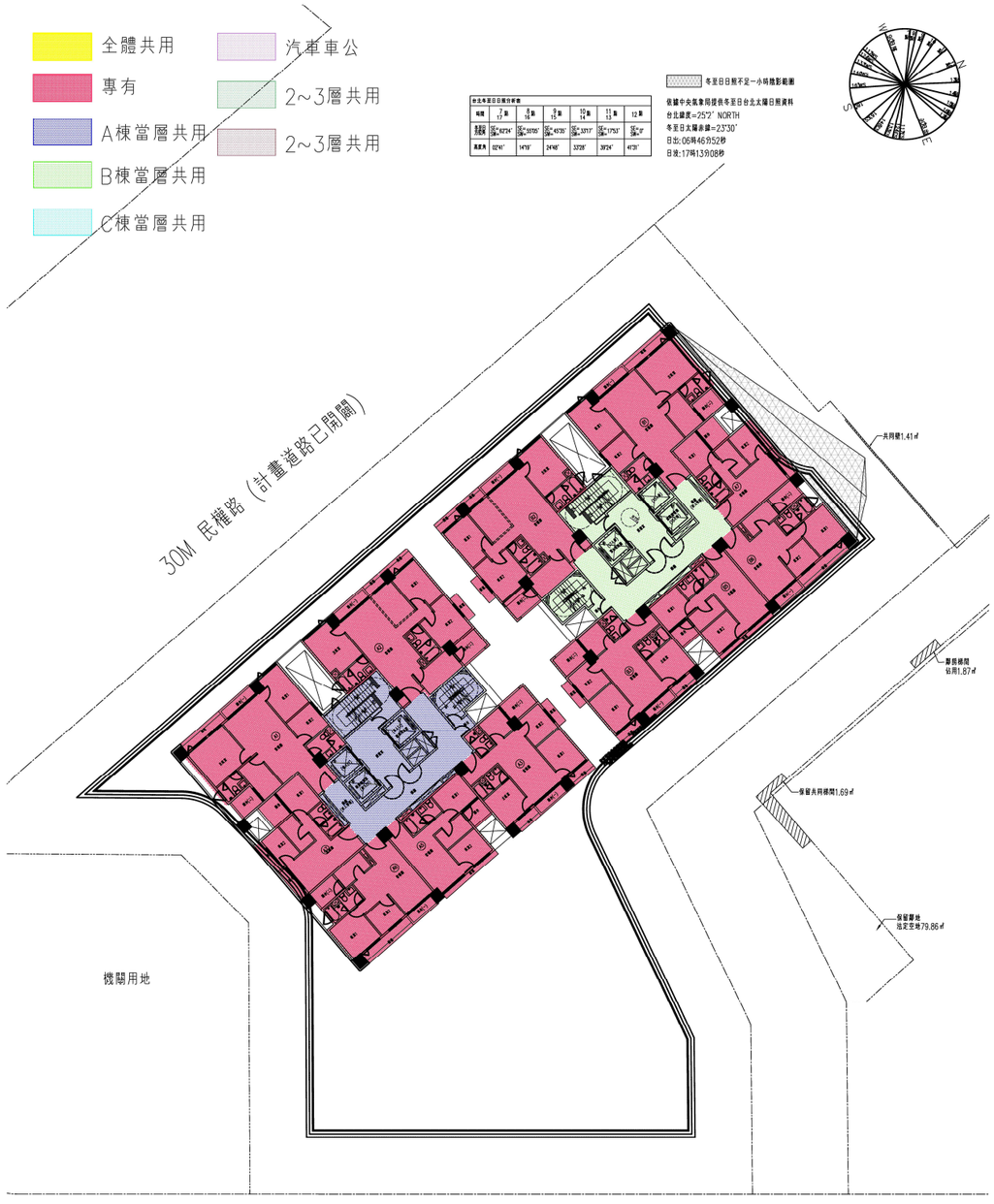
18M 新民街（計畫道路已開闢）

七～十四層平面圖 S:1/500



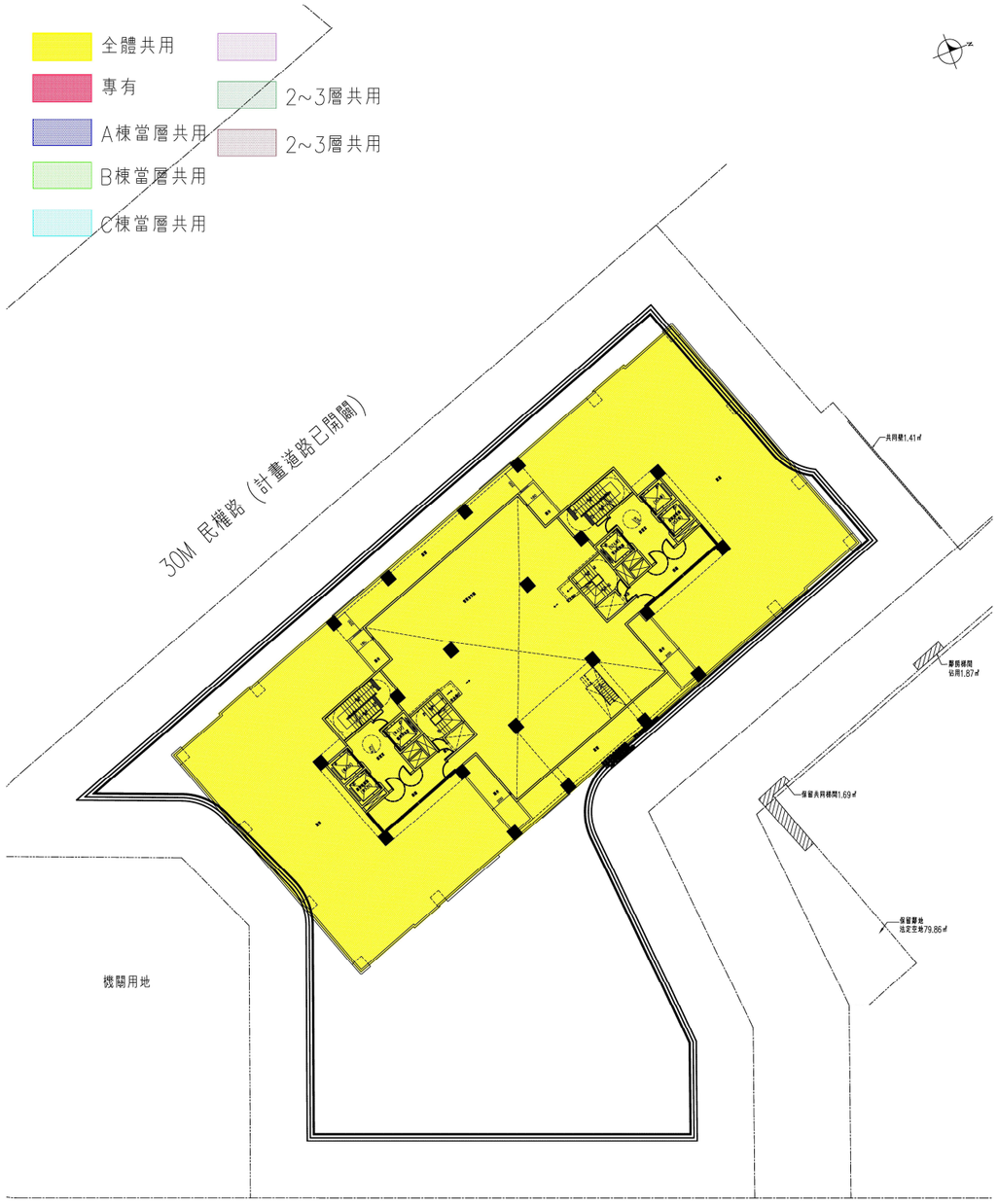
18M 新民街 (計畫道路已開闢)

二十六～二十九層平面圖 S:1/500

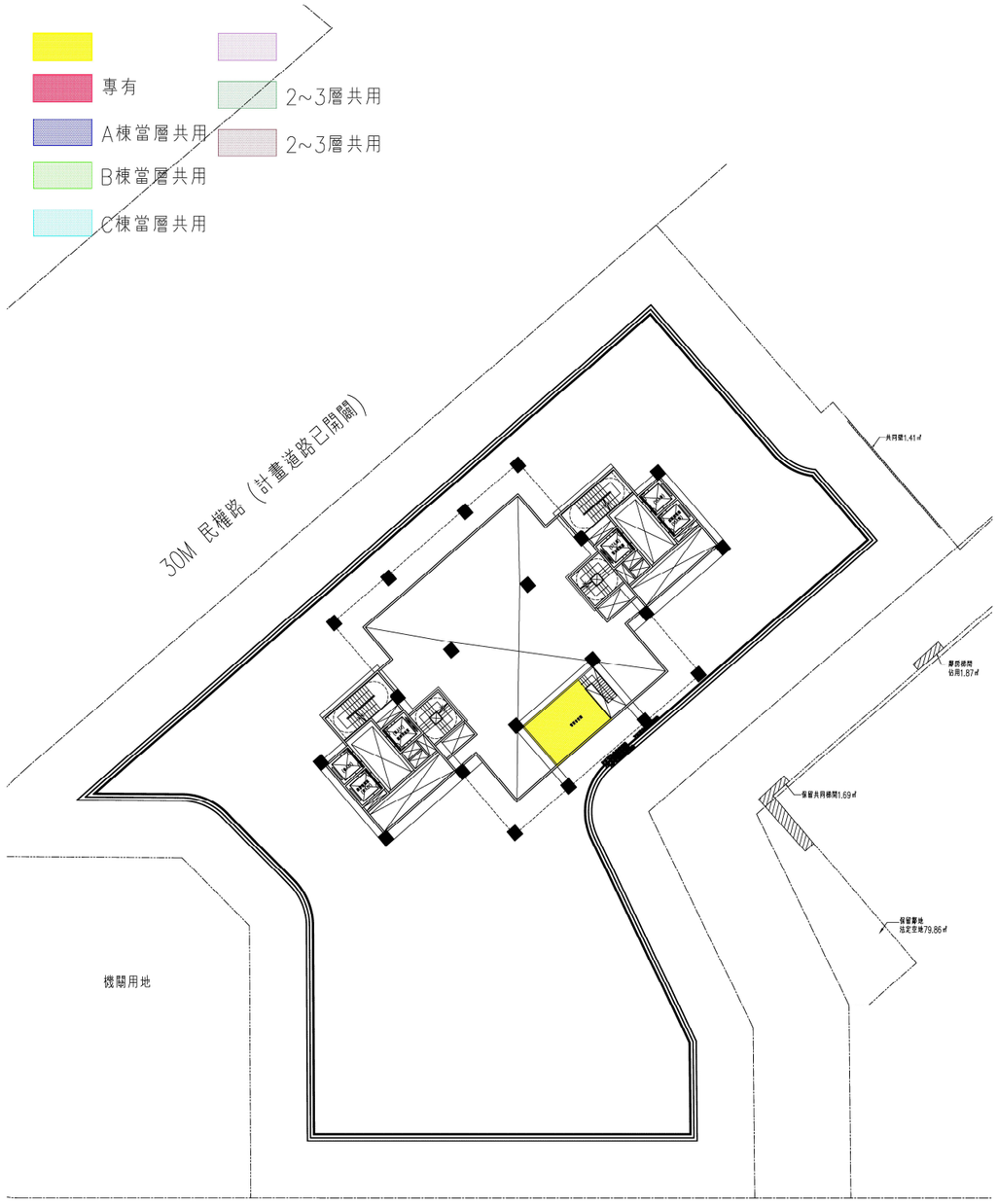


18M 新民街 (計畫道路已開闢)

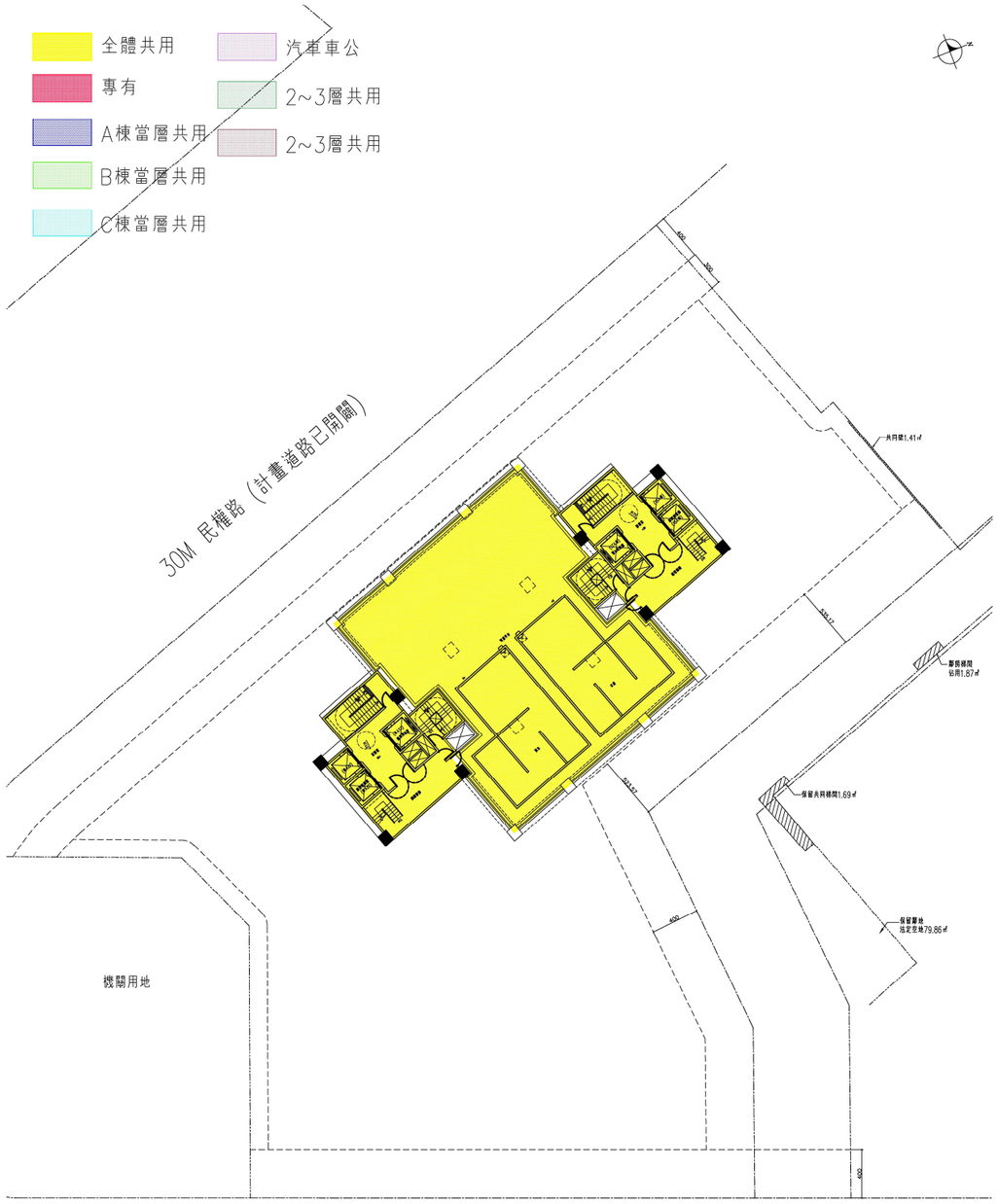
三十～三十一層平面圖 S:1/500



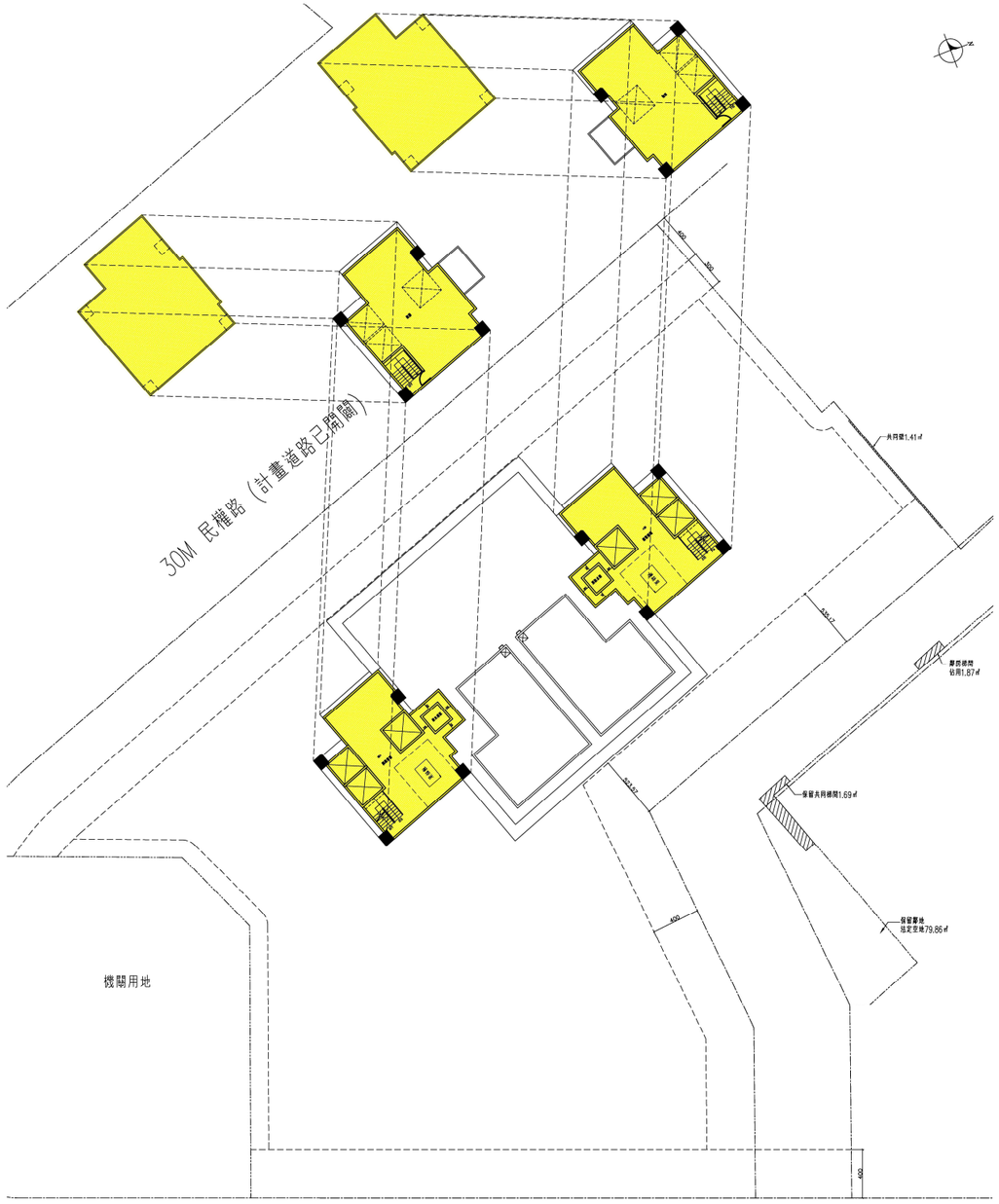
三十二層平面圖 S:1/500



三十二夾層平面圖 S:1/500



突一層平面圖 S:1/500

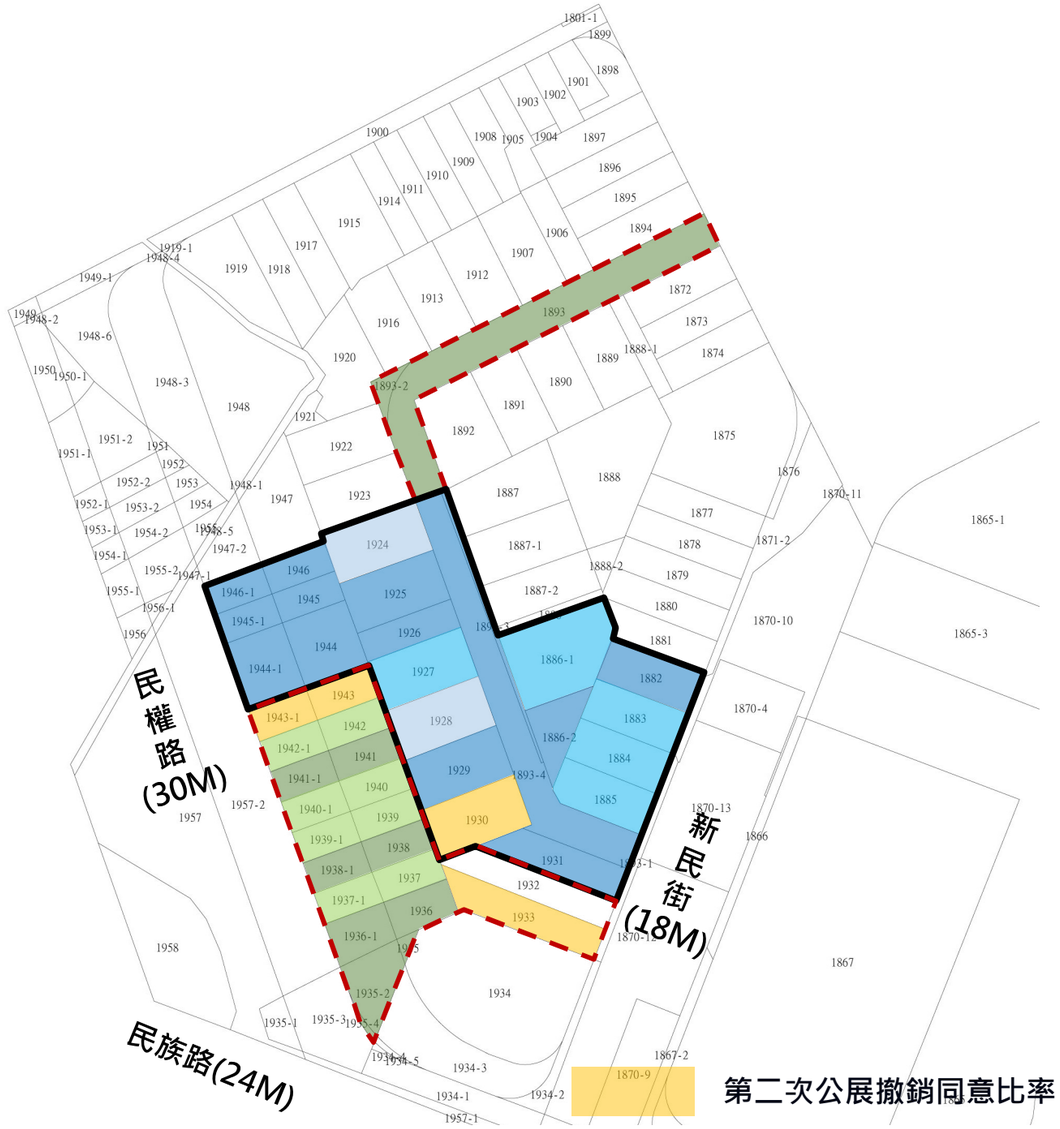


突二~突三層平面圖 S:1/500

附錄九、鄰地及人陳協調紀錄

一、同意參與更新事業分布示意圖

統計日期：109年11月11日



更新單元(22筆範圍)

同意比率 100%

同意比率 75%~80%

同意比率 25%~50%

陳情納入(23筆範圍)

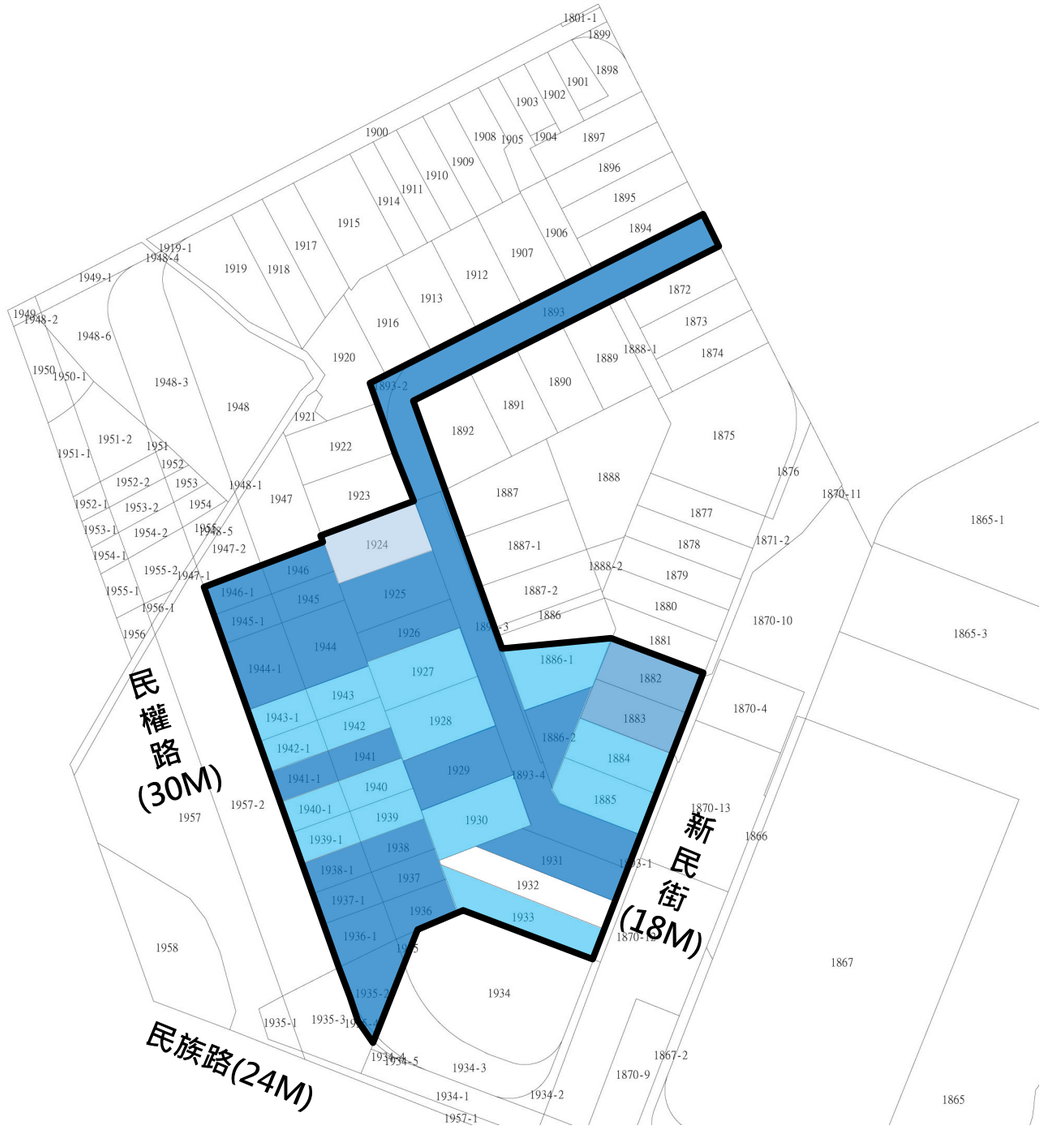
同意比率 100%

同意比率 75%

同意比率 0%

第二次公展撤銷同意比率 25%

統計日期：114年7月4日



更新單元(45筆範圍)

同意比率 100%

同意比率 90%~95%

同意比率 75%~80%

同意比率 50%以上

同意比率 0%

二、109年12月30日未表達意願所有權人協調會

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：王俊仁
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：新北市都市更新處

發文日期：中華民國109 年 12 月 16 日
發文字號：富建更字第 109120102 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」協調會開會通知。

說明：

一、 新北市政府都市更新處已於 109 年 9 月 8 日起公開展覽 30 天，並曾於 109 年 9 月 25 日完成召開公辦公聽會，合先敘明。

二、 為此擬向尚未表達意願之所有權人於 109 年 12 月 30 日辦理溝通協調相關事宜，以利後續都市更新事業之推行。

三、 開會時間：109 年 12 月 30 日（三）下午 2 時整。

四、 開會地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
（富鉅鼎集團-會議室）

五、 敬請 貴住戶能速予協調，以利本都更案能順利進行加速地方經濟發展之效能，實感德便。

正本：黃　鈞、呂　興、徐　媛、朱　靜
副本：新北市政府都市更新處、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有公司、施振華建築師事務所

富鉅鼎建設股份有限公司
洪村統

第一頁 共一頁

□□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼

中華民國郵政

(由收寄局填寫)
中華民國 109年12月17日

交寄大宗 限時掛號 / 掛號 / 快捷郵件 函件執據

寄 件 人：富鉅鼎建設股份有限公司
寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	收件人 寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	070901	朱　靜							
2	070902	呂　興							
3	070903	徐　媛							
4	070904	黃　鈞							
5	070905	新北市都市更新處	22066新北市板橋區漢生東路266號						

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：
******
郵件號碼 100027 16
局號碼 類別碼

上開 限時掛號
掛號函件 / 共　件照收無誤
快遞郵件
郵資共計　元

郵局郵戳

經辦員簽署

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會

109年12月30日下午2點

簽到簿

單位職稱	姓名	簽名
新北市政府都市更新處		
富鉅鼎建設(股)公司		
建築師	施振華	施振華
都更公司	周兆駿	周兆駿
	黃	
	呂	
	徐	
	朱	

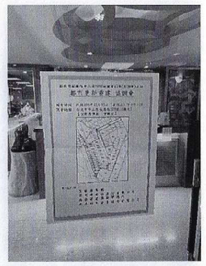
會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新重建協調會

會議時間：109/12/30 星期三 下午 2:00　　會議地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎集團會議室)

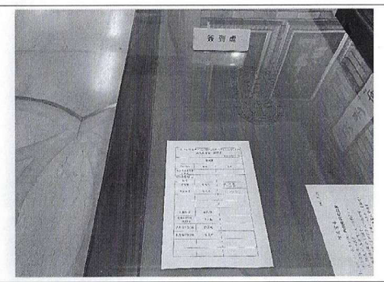
列席人員：詳如簽到簿　　會議記錄：王俊仁

討論事項：無

【協調會照片】



協調會海報



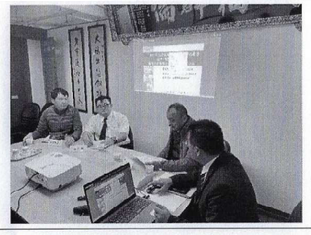
簽到處



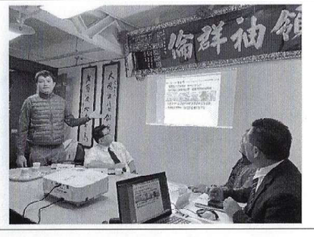
協調會準備



與會者留影



與會者留影



與會者留影

三、110年1月8日未表達意願所有權人協調會

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：王俊仁
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國109年12月29日
發文字號：富建更字第109120005號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」協調會開會通知。

說明：

一、新北市政府都市更新處已於109年9月8日起公開展覽30天，並曾於109年9月25日完成召開公辦公聽會，合先敘明。

二、為此擬向尚未表達意願之所有權人於110年1月8日辦理溝通協調相關事宜，以利後續都市更新事業之推行。

三、開會時間：110年1月8日（五）下午2時整。

四、開會地點：台北市中山區長春路328號11樓之1
（富鉅鼎集團-會議室）

五、敬請 貴住戶能速予協調，以利本都更案能順利進行加速地方經濟發展之效能，實感德便。

正本：陳○得、陳○黎、簡○成、簡○珊、呂○霓、吳○嬌、郭○華、宋○祖、朱○英
副本：新北市政府都市更新處、富鉅鼎建設股份有限公司、爵鼎都市建築股份有公司、施振華建築師事務所

富鉅鼎建設股份有限公司
洪村統

第一頁 共一頁

□□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼

(由收寄局填寫)

中華民國109年12月30日

中華民國郵政
限時掛號
交寄大宗 掛　號 函件執據
快捷郵件

寄 件 人：富鉅鼎建設股份有限公司

寄件人代表：富鉅鼎建設股份有限公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	280001	陳○得							
2	280002	陳○黎							
3	280003	簡○成							
4	280004	簡○珊							
5	280005	呂○霓							
6	280006	吳○嬌							
7	280007	郭○華							
8	280008	宋○祖							
9	280009	朱○英							
10	280010	新北市政府都市更新處							

郵件查詢輸入 14 碼資料如下:
****** 108027 16
郵件號碼 局號碼 類別碼

上開郵局郵戳

經辦員簽署

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地新民民權案　協調會

110年1月8日下午2點

簽到簿

單位職稱	姓名	簽名
新北市政府都市更新處		
富鉅鼎建設(股)公司		
建築師	施振華	
都更公司	周兆駿	
	陳	
	陳	
	簡	
	簡	
	呂	
	吳	
	郭	
	宋	
	朱	

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新重建協調會

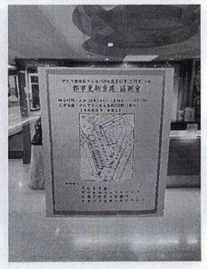
會議時間：110/01/08 星期五 下午2:00　　會議地點：台北市中山區長春路328號11樓之1(富鉅鼎集團會議室)

列席人員：詳如簽到簿　　會議記錄：王俊仁

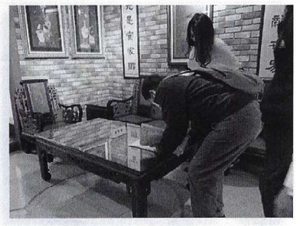
討論事項：

次序	發言人	地主提問	實施者回應
1	宋	本案是否為20多坪小坪數規劃？	建築師：本案臨民權路規劃2棟32層樓，標準層除4戶2房(約20幾坪)規劃，尚有4戶3房(約30幾坪)及4戶4房(約40幾坪)規劃。
2	宋	本人分配51坪多如何選屋？	建築師：可選擇1間3房及1間2房規劃。
3	宋	選屋時不得超出合建分配價值3%太少。	建築師：實施者於第二次專案小組審查會時同意調整為5%。
4	宋	欲增購坪數時如何處理？	可與本公司協議合建簽約時約定處理。
5	宋	原協議合建契約約定採RC構造，現在則採SRC構造？	建築師：規劃樓層改為2棟32層樓及1棟5層樓，視野較佳，改採SRC構造。
6	宋	臨民權路2棟之電梯規劃各3部是否足夠？	建築師：符合法規，且採高速電梯。
7	宋	中繼水塔設於幾樓？	建築師：無中繼水塔設計。
8	宋	停車位及外停機車位規劃如何？	建築師：原規劃停車位由民權路進出，現改為新民街7巷進出；外停機車位為獨立出入口，外人無法進入本社區。
9	宋	現已申請設立新公司，本人原擬將產權過戶與新設立之公司，再由新公司與實施者簽立合建	110/1/12再連絡確認處理方式。

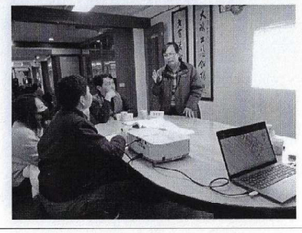
【協調會照片】



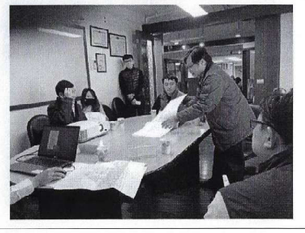
協調會海報



地主簽到



向地主說明與討論留影



向地主說明與討論留影

四、110年7月8日檢送現有巷道估價原則及容積申請差異分析

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：王俊仁　　電話：2547-2889　　傳真：2547-1889

受文者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國110年7月8日
發文字號：富建更字第110070801號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：估價原則說明及各方案比較表

主旨：提供本公司為實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道納入是否影響估價、有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，請查照。

說明：

一、 依新北市政府110年6月4日新北府城更字第1104656529號函辦理。

二、 旨揭事項經初步分析，現有巷道估值部分將據估價原則查估，另若無申請都更獎勵捐贈基金及容積移轉所有權人分配面積均有減損。

三、 近期因全國三級警戒期間，無法召開說明會說明旨揭事項，隨函檢附各估價原則說明及方案比較表供參考。

正本：土地及合法建物所有權人
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案 估價原則說明

(一)有關巷道新民街7巷(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號)納入更新單元，因該巷道土地使用分區與其他單元內土地同為第一種特定專用區，故其建蔽率、容積率與單元內其他土地相同，其都市更新容積獎勵亦為相同。

(二)因本事業計畫對於該巷道係採部分廢巷部分改道方式規劃，依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，以及「部分不可廢巷」對於土地價格之影響，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低，實際權利價值與分配條件須依審定之權利變換估價報告結果為準。

(三)巷道納入更新單元應有助於提高基地規劃條件，該巷道納入更新單元均會依其土地條件以及土地性質合理評估，不會影響其他權利人之權利價值。

(四) 本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限，已納入本案選配原則。

地號	容積獎勵說明	估價方式 估價價格
1893、1893-2、1893-3、1893-4地號	法定容積率300%，除「合法四層樓以上建築物」之容積獎勵無法申請，其餘獎勵項目均有貢獻	1. 依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，以及「部分不可廢巷」對於土地價格之影響，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低 2. 本案因尚未進入權利變換估價階段，依規定於權利變換估價六個月內的價格基準日亦無法訂定，故目前尚無各宗土地之估價結果。

五、110年8月16日更正容積申請差異分析及說明增設機車位獎勵後續管理

各方案比較表

	目前方案	無容積移轉	無捐贈基金
總銷售面積(坪)	13,378.87	10,948.56	12,473.08
停車位(位)	328	328	328
總銷售金額(元)	9,904,880,394	8,266,434,521	9,290,427,163
共同負擔(元)	5,096,952,811	3,959,019,558	4,624,363,032
共同負擔率	51.46%	47.89%	49.78%
地主分回面積概估(坪)*	6,498.47	5,705.29	6,263.98
分回面積與目前方案分案比較(坪)	--	減少 793.18	減少 234.49

*地主分回面積=總銷售面積X(1-共同負擔率)

**本表為概估數值，實際仍以主管機關核定資料為準

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：王俊仁　　電話：2547-2889　　傳真：2547-1889

受文者：土地及合法建物所有權人
發文日期：中華民國110年8月16日
發文字號：富建更字第110081601號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：估價原則說明及各方案比較表

主旨：更正本公司為實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有無申請都更獎勵及容積移轉之分配條件差異等內容，請 查照。

說明：

一、 依新北市政府110年7月23日新北府城更字第1104658271號函及本公司110年7月8日富建更字第110070801號函續辦。

二、 前次差異內容分析目前方案地主分回面積概估應為6,494.10坪，誤植為6,498.47坪，相關計算並同修正，詳參附件。

三、 另有關本案爭取增設機車停車位容積獎勵，機車停車獎勵車位另設置專用人行出入口，並將由管委會控管，避免外部人員進入以維社區安全。

正本：土地及合法建物所有權人
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

各方案比較表

	目前方案	無容積移轉	無捐贈基金
總銷售面積(坪)	13,378.87	10,948.56	12,473.08
停車位(位)	328	328	328
總銷售金額(元)	9,904,880,394	8,266,434,521	9,290,427,163
共同負擔(元)	5,096,952,811	3,959,019,558	4,624,363,032
共同負擔率	51.46%	47.89%	49.78%
地主分回面積概估(坪)*	6,494.10	5,705.29	6,263.98
分回面積與目前方案分案比較(坪)	--	減少 788.81	漸少 230.12

*地主分回面積=總銷售面積X(1-共同負擔率)
**本表為概估數值，實際仍以主管機關核定資料為準
***前次誤植修正採網底及底線表示

六、111年4月至6月第三次專案小組人民陳情協調會

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：周兆駿　　行動電話：0919-201-977

受文者：框宇都市計畫技師事務所
發文日期：中華民國111年5月16日
發文字號：富建更字第111051601號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地事業計畫111年4月22日、23日案協調會會議紀錄

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」協調會會議記錄，請 查照。

說明：

一、 本公司111年4月22日、23日假新北市板橋區實踐路3號2樓(深福市民活動中心)召開「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」協調會。

二、 隨函檢送旨揭協調會會議紀錄。

正本：陳□黎、朱□靜、徐□媛、黃□鈞、呂□興、陳□得、簡□成、簡□珊、呂□霓、吳□嬌、郭□華、朱□英、陳□麗、徐□義、李□妮、呂□燕、呂□峯、呂□嫻、張□圓、呂□宏、呂□誠、呂□慈、賴□媛、新北市政府都市更新處(含附件)
副本：框宇都市計畫技師事務所、施振華建築師事務所

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.4.22 星期五 下午 13:30　　會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿

討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	陳○黎	1. 1934、1934-3 地號土地為何未納入本都更範圍?	因屬機關用地未納入本都更範圍。
		2. 7 巷為何改道?	本案基地內現有巷道改道係為整體規劃。
		3. 7 巷 1893、1893-2 地號將未納入本都更範圍土地分隔為 2 區塊，應將 1893、1893-2 地號保留與前述 2 區塊之未來都更案。 若將 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，應於納入前舉辦聽證。	7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
		4. 貴公司之新府路都更案共同負擔比遠較本案低。	新府路都更案事業計畫於 99 年報核，並依當期標準提列，本案事業計畫於 104 年報核亦依當期標準提列。(因不同時間且規劃基地亦有不同) 本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價後提列共同負擔比例。
		5. 本人不同意 7 巷 1893、1893-2 地號及 1935、1935-2 納入本都更範圍因其增加共同負擔。	7 巷納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
2	呂○宏	1. 本人提供要求分配之條件未獲公司回應。 若分配與本人所認定差距太大，本人保留不參加都更之權利。	一、 有關估價部分於權利變換階段才會有明確數據，權利變換階段評價基準日為權利變換報核日前 6 個月內，屆時詳細試算後再予說明。 二、 公司前有派員與貴方接洽，且近日亦持續派員前往洽商。
		2. 請重新檢核保留法定空地面積。	已委請建築師依竣工圖說檢核，並將檢附於事業計畫報告書中供參。

【協調會照片】



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月22日下午1點30分

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名
富鉅鼎建設股份有限公司	劉[illegible]	劉[illegible]
建築師	施振華	[illegible]
都更公司	周兆駿	[illegible]
[illegible]	陳[illegible]	陳[illegible]代
	朱[illegible]	
	呂[illegible]	呂[illegible]
	呂[illegible]	呂[illegible]代
	呂[illegible]	呂[illegible]代

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.4.23 星期六 下午 13:30　　會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿

討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	張○圓	1. 參加協調會未代表同意本都更案。	事業計畫同意以事業同意書為準，本公司持續派員溝通協調中。
		2. 外部機車停車獎勵 4%多取消，公司有何方案提升獎勵值？	公司擬爭取綠建築獎勵由銀級提升為黃金級增加 2%彌補。
		3. 7 巷納入本都更範圍，如無住戶同意不可能都更。	本案將 7 巷納入為整體規劃，各所有權人各自有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，估值依估價原則酌減，並不影響其他所有權人權益。
		4. 本都更案共同負擔比約 52%太高。	本案共同負擔均依標準提列。
		5. 車位設置至地下 B6 層太深。	設計至地下 B6 層方能滿足法定車位設置需求。
		6. 選配上限 10%，加購應開放至補足一戶為原則，下限則可維持-10%；另富鉅鼎建設董娘持有土地面積較大，應禮讓其他地主選配完後，再選配。	一、 依通案原則選配上限 10%為原則。 二、 各所有權人均有各自權利，後續仍依權利變換規定辦理。
		7. 新民街店面規劃面積太小。	基地受限於建蔽率法定規定，故目前店鋪依現況土地比例規劃。
2	朱○靜	1. 審慎評估本案高容積獎勵之必要性，以 C 棟為例，四、五樓規劃公共設施對外開放安全性堪憂。	規劃採取門禁管制措施，且有獨立出入口分流，保持住戶安全與隱私。另本案後續將委託務業管理公司進行管理。
		2. 本人不同意 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，違反都更條例公益性、合理性等比例原則。	本案將 7 巷納入為整體規劃，各所有權人各自有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，估值依估價原則酌減，並不影響其他所有權人權益。
		3. 貴公司板橋區新府路都更案共同負擔 41.32%，本案卻高達 52.06%。	新府路都更案事業計畫於 99 年報核，並依當期標準提列，本案事業計畫於 104 年報核亦依當期標準提列。(因不同時間且規劃基地亦有不同)
		4. C 棟地上 5 層樓設計與 A、B 棟 32 層超高樓層之差異影響市容。	A、B 棟設計 32 層，C 棟為 5 層，係為各住戶提高居住品質及視野通風，故以此設計。
		5. 住宅大廳出入口電梯及停車位應專屬住戶使用，其他對外開放之公共空間管理及維護費用不應轉嫁住戶負擔。	住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，公益設施供社區使用為主並開放公益用途及付費租借，未損及住戶權益。
		6. 本案建築成本比 110 年的均價還高，地價卻是 104 年價格，同期之事業計畫書應依政府公告地價為主。	本案採都更事業計畫、權利變換分送，事業計畫以民國 104 年報核當期計算成本與售價，後續權變階段再按權變送件前 6 個月內之評價基準日計算成本與售價。

【協調會照片】



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片



新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月23日下午1點30分

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名	電話
富鉅鼎建設股份有限公司	劉[illegible]	劉[illegible]	
建築師	施振華	施振華	
都更公司	周兆駿	周兆駿	
	徐[illegible]	徐[illegible]	
	張[illegible]	張[illegible]	
	陳[illegible]	陳[illegible]	
	徐[illegible]	徐[illegible]	
	李[illegible]	李[illegible]	
	呂[illegible]	呂[illegible]	

第 1 頁

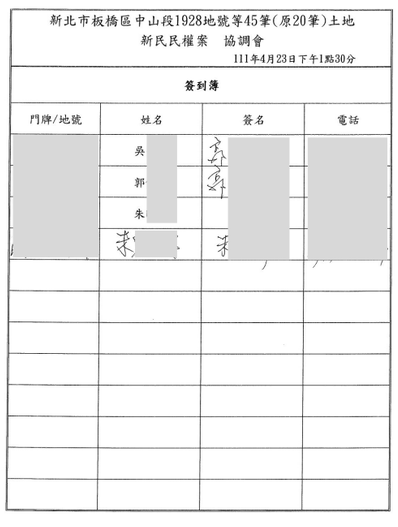


新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月23日下午1點30分

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
[illegible]	呂[illegible]		
	呂[illegible]	呂[illegible]	
	呂[illegible]	呂[illegible]	
	簡[illegible]	簡[illegible]	
	簡[illegible]		
	黃[illegible]		
	呂[illegible]		
	陳[illegible]		
	賴[illegible]	賴[illegible]	

第 2 頁



新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年4月23日下午1點30分

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
[illegible]	吳[illegible]	吳[illegible]	[illegible]
	郭[illegible]	郭[illegible]	
	朱[illegible]		
	朱[illegible]	朱[illegible]	

第 3 頁

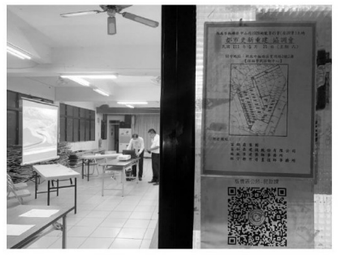
會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.5.21 星期六 下午 19:00　　會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿

討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	呂○宏	1. 本人新民街 7 巷土地與新民街土地公告現值相同，為何有分配 1 樓所乘倍數為 1.3 倍及 1.5 倍之差異？	本公司提供協議分配之內容係參考市場行情，且大眾所認知的協議條件，臨大馬路與巷道在通案上會有所差異。
		2. 法定空地的計算相關問題，我有自行計算相關資料，請實施者參考。	會將呂先生提供的資料帶回公司檢視評估，再與地主約時間拜訪溝通。
		3. 據我所知，現有巷道納入應不影響地主權益。	7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
2	朱○靜	1. 納入現有巷道後樓層往上蓋，造價提高增加地主共同負擔，已影響現有地主權益。	本案擬營塑成為地區地標，可以創造房屋價值，營建成本可以反映在房價上，不致影響地主權益，且經評估納入 1893 及 1893-2 地號與否並不影響工程造價提列等級。
		2. 納入現有巷道是否應經現有所有權人同意?	本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準。
3	陳邱○麗	1. 土地大，建物小，原面積沒蓋滿後續如何分回?	有關分配問題會與陳情人約時間拜訪協商。
		2. 請問納入現有巷道的地主是否也須共同負擔?	依權利變換之原則，共同負擔由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算；是以現有巷道地主亦須負擔共同負擔。
		3. 是否可以請建設公司整理權利變換後稅賦相關的資料?	有關個人都市更新稅負計算資料經專業人士整理後與地主約時間拜訪說明。

【協調會照片】



參與地主照片



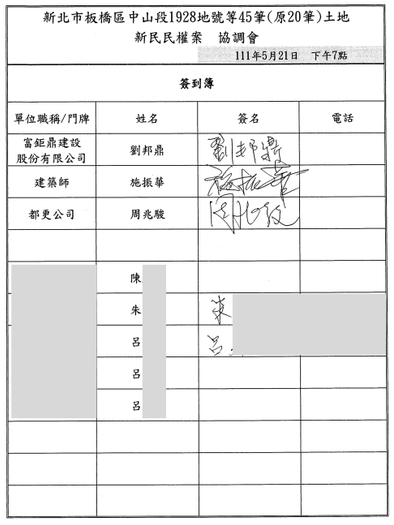
參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片



新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年5月21日　下午7點

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名	電話
富鉅鼎建設股份有限公司	劉邦鼎		
建築師	施振華		
都更公司	周兆駿		
	陳		
	朱		
	呂		
	呂		
	呂		

第 1 頁



新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年5月21日　下午7點

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
	黃		
	呂		
	陳		
	賴		
	吳		
	郭		
	朱		

第 3 頁

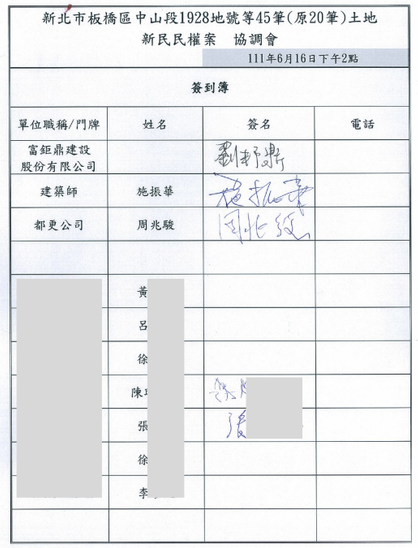


新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年5月21日　下午7點

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
	徐		
	張		
	陳		
	徐		
	李		
	呂		
	呂		
	呂		
	呂		
	簡		
	簡		

第 2 頁



新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年6月16日 下午2點

簽到簿

單位職稱/門牌	姓名	簽名	電話
富鉅鼎建設股份有限公司			
建築師	施振華		
都更公司	周兆駿		
	黃		
	呂		
	徐		
	陳		
	張		
	徐		
	李		

第 1 頁



新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
新民民權案　協調會
111年6月16日 下午2點

簽到簿

門牌/地號	姓名	簽名	電話
	呂		
	呂		
	呂		
	陳		
	賴		
	簡		
	簡		
	呂		
	吳		
	郭		
	朱		

第 2 頁

會議名稱：新民民權案　新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新協調會

會議時間：111.6.16 星期四 下午 14:00
會議地點：新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓(深福市民活動中心)
列席人員：詳如簽到簿
討論事項：

次序	發言人	地主提問	回應及答覆
1	張○石	1. 新北市政府為了推動都更三箭減低住戶共同負擔，開放地下室開挖率放寬到標準建蔽率加 20%，以本案來說將可開挖到基地面積的 70%，如此本案將可少挖至地下六層(只到 B5)，以減輕住戶共同負擔。	本案事業計畫於 104 年 6 月報核，適用當期建築法規，是否可適用所述放寬規定仍需與主管機關討論。
		2. 關於本案一樓店面太小的問題請實施者確實統計多少原來店面的權利人將來自願放棄選配一樓店面，再把店鋪面積重新整併成較大面積，以提高商業效益價值，並符合住戶選配需求。	目前屬事業計畫階段，個別所有權人選配意願尚未完全明朗，後續單元規劃面積可配合需求調整。
		3. 因本案店鋪面積過小，建議將來的一二樓店面能上下樓打通成一單元 以擴大店鋪面積。	感謝所提意見，會轉請建築師參考。
		4. 選配原則應加註非原來一樓店鋪所有權人不得參與將來的一樓店鋪選配。	本案選配原則已加註，一樓單元以原一樓所有權人優先選配為原則。
		5. 請問本案如採用權利變換正式選屋(非模擬選屋)的時間點在什麼時候? 住戶正式選屋的流程為何?	正式選屋期間在事業計畫核定後，權利變換提送前。會以書面正式通知，若有重複選配則要進行公開抽籤。
		6. 本案的實施建商董事李碧媛女士(李女士同時也是洪村統董事長的夫人)，她持有本案相當多的產權，礙於李碧媛董事也是實施建商的實際經營者，將來權利變換選配房子及車位時，請李碧媛董事能利益迴避，禮讓其它住戶優先選配及抽籤。	都市更新應以公平公正公開方式進行，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。
		7. 本案都更後量體高達近 400 戶，而原來參與都更的住戶也僅有 90 戶左右而已，且本區原有屋齡已 4,50 年了，很多原持有人可能已往生不在，而繼承人往往有數人以上，建請實施者應取消選配加購 10%的上限，應開放將來可選配上限以不超過一個單元為限，如此不但不會影響其它選配人的權益，同時也可方便房屋繼承人之間的繼承協調問題。	選配上限通案均以 10%為原則，本案個別所有權人選配需求仍應予尊重，不宜限縮。未達最低選配標準之所有權人可依規定合併選配。
		8. 本案雖採權利變換方式都更，但仍有少數住戶有考慮投入自有資金參與更新，甚至不排除自繳容積移轉費用，請問實施者對此有何看法或建議?	~~依權利變換架構~~本案可自行支付共同負擔，協議方式，亦可採委建模式進行，實施者對自行出資採開放態度。
2	徐○媛(書面意見)	1. 審議會委員們不同意規劃公共空間，請實施者取消此規劃	本案目前尚在審議中，依審議結果辦理。
		2. 審議會委員們不同意捐都更基金，請實施者刪除此項目	本案目前尚在審議中，依審議結果辦理。
		3. 請實施者提供各項容積獎勵試算表	因本案事業計畫尚在修正中，經主管機關審查較為確定再行提供。
		4. 審議會委員要求要規劃非住戶出入動線隔間，實施者一直沒有規劃。	本案將採進出管制控管出入，而非採用實體圍牆區劃，確保門廳空間之完整。
		5. 巷道後來納入原因說明	本案調整範圍業經 109 年 9 月間公開展覽，事業計畫係依所有權人所出具之事業計畫同意書為準，本案規劃設計均符相關規定。本案基地內現有巷道改道係為整體規劃。新民街 7 巷 1893、1893-2 地號納入本都更範圍，業經專案小組審議通過，各地主均有參與都更之權利，且現有巷使用分區為特專區，為可以計算容積之土地，因屬既成巷道，其估值將依估價原則酌減，並不影響本都更範圍內地主之權益。
		6. 請比照酒泉街的案例 把住戶曾寄給實施者的存證信函與所有陳情事項列在事業計畫書上。	各陳情人所陳意見均納入回應綜理表回應，協調會意見與回應已載於計畫書附錄。
		7. 建議蓋三棟一樣高的大樓，目前三棟大樓高度落差太大，不符合都市更新美化市容的精神！	本案樓高由實施者考量整體規劃設計決定。
		8. 共同負擔太高。	有關共同負擔與估價部分，本案採事權分送，目前事業計畫內容採 104 年報核當期數據僅為參考，實際數值仍待權變階段審議為準。

【協調會照片】



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片

七、111年11月11日及12月2日回覆陳○黎陳情意見說明

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：周兆駿　　電話：0919201977

受文者：陳○黎(代表人:陳○憲)
發文日期：中華民國111年11月11日
發文字號：富建更字第111111101號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地事業計畫案巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整，請 查照。

說明：

一、 依新北市都市更新處111年10月19日新北更事字第1114682713號函辦理。

二、 隨函檢附「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整，詳參附件。

正本：陳○(代表人:陳○憲)
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

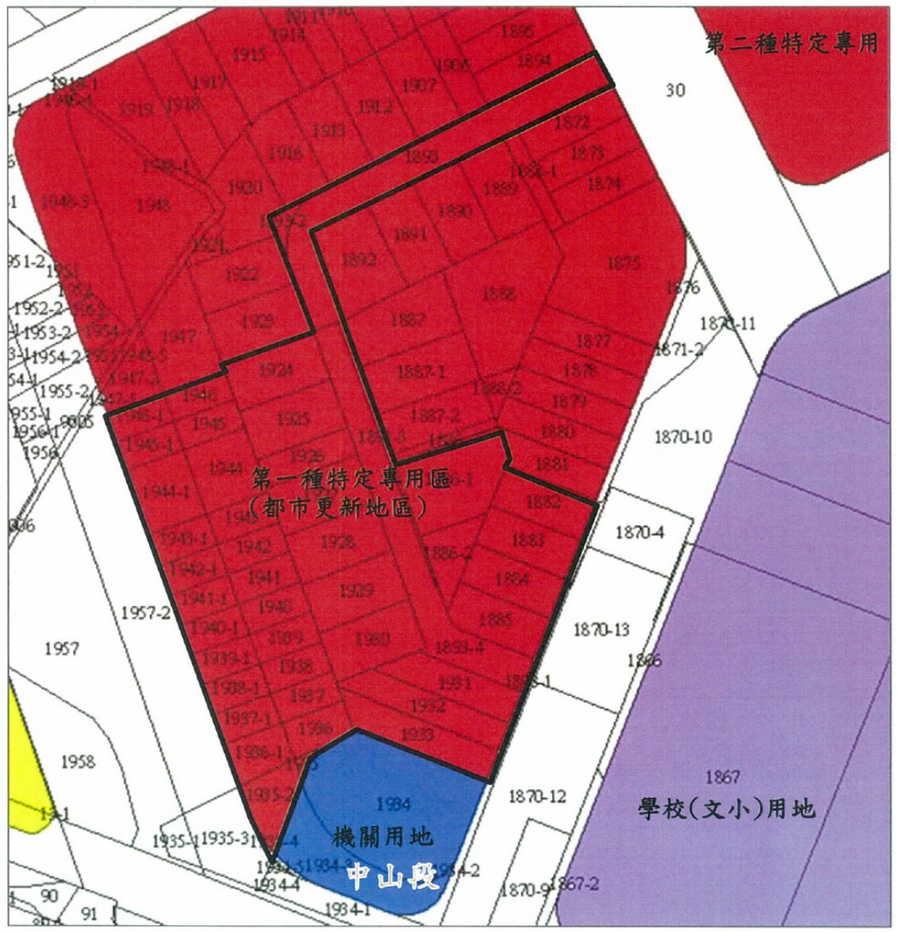
第一頁 共一頁

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案

陳情說明項目　20221026

一、本案基地範圍

本更新單元面積4,324.00 ㎡（1886-1地號保留79.86平方公尺為鄰地法定空地），除1935-4地號未開闢道路用4.00 ㎡使用分區均為特專一區4,320.00 ㎡（建蔽率50%，容積率300%）。



1

(1)現有巷道基地說明

同地段1893地號，面積423平方公尺、1893-2地號，面積20平方公尺、1893-3地號，面積31平方公尺、1893-4面積356平方公尺，為現況新民街7巷範圍，使用分區為特專一，建蔽率50%，容積率300%。

(2)現有巷道估價原則說明

1.有關巷道新民街7巷(中山段1893、1893-2、1893-3、1893-4地號)納入更新單元，因該巷道土地使用分區與其他單元內土地同為第一種特定專用區，故其建蔽率、容積率與單元內其他土地相同，其都市更新容積獎勵亦為相同。

2.因本事業計畫對於該巷道係採部分廢巷部分改道方式規劃，依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低，實際權利價值與分配條件須依審定之權利變換估價報告結果為準。

地號	容積獎勵說明	估價方式及估價價格
1893 1893-2 1893-3 1893-4	法定容積率300%，除「合法四層樓以上建築物」之容積獎勵無法申請，其餘獎勵項目均有貢獻	1. 依照不動產估價師公會全國聯合會第六號公報「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」，更新前可考量勘估標的之使用現況、土地面積、寬深度…等條件，以及「部分不可廢巷」對於土地價格之影響，原則上現有巷道土地單價應較一般有房屋所坐落土地之價格為低。 2. 本案因尚在事業計畫審議階段，俟事業計畫建築規模及設計內容經審議委員會審議核定至發佈實施後才會進入權利變換估價階段，依規定於權利變換估價六個月內的價格基準日屆時方可訂定，故未來各宗土地之估價結果，屆時才可確定。

(3)小結

1. 巷道納入更新單元應可提高基地整體規劃品質，該巷道納入更新單元均會依其土地條件以及土地性質合理評估，相對可提高其他權利人之權利價值。
2. 另現有巷道之納入，由於其權變估值會低於其他土地，反而更有利於其他土地地主之分配值。

二、申請容積獎勵項目

(1)都市更新容積獎勵

獎勵項目	申請內容	獎勵面積	基準容積比例
小計(1)		-	-
第二點第一款 公益設施免計容積			
(一)供社區使用之公益設施	C棟四樓設置321.35m2，五樓設置321.35m2服務性公共空間，共計642.70平方公尺。	免計容積642.70 m2	-
小計(2)	獎勵容積上限≦法定容積15%		
第三點			
(二)供周邊公設管理維護費用或捐贈都市更新基金者	擬捐贈新北市都市更新基金310,310,780元	1908.06 m2	15.00%
小計(3)	獎勵容積上限≦法定容積15%	1908.06	15.00%
第五點 對於都市環境品質、無障礙環境、景觀、防災、生態、智慧建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者			
(七) A7：經都審同意，配合道路供基地內四公尺以上寬度之通道公眾通行，依留設面積設獎勵額度百分之三為上限。	本案配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行，面積259.74平方公尺，擬申請259.74平方公尺獎勵	259.74 m2	2.04%
小計(4)	獎勵容積上限≦法定容積20%	259.74	2.04%
第六點第一項第一款第二目 留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積百分之三十為上限			
(一)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	面臨三條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積xa倍核計獎勵容積（商業區a=2.3，住宅區或其他分區a=1.8）。 本更新單元為面臨三條以上道路之其他分區基地，獎勵容積 =690.96m2×1.8=1243.73m2	1243.73 m2	9.78%
小計(5)	獎勵容積上限≦法定容積30%	1243.73	9.78%

第七點　綠建築			
取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估：	黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵（本案申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級黃金級以上標準。）	1017.63 m2	8.00%
小計(6)		1017.63	8.00%
第十二點第三款 屬合法四層樓以上之建築物，依規定計算獎勵容積。			
（三）合法四層樓以上之建築物	業經清查本案更新單元合法4層樓以上建築物，合法建築物坐落之建築基地為2,865.00m2，核計獎勵面積為 859.50 m2。	859.50 m2	6.76%
小計(9)		859.50	6.76%
總計	**小計(1)~(9)**	**總獎勵額度：41.58%**	
		總獎勵面積：5288.66 m2	

(2) 基地規模增加之開發獎勵

本案基地面積達3,000 m2以上，擬申請規模獎勵30%，(4,324-4-79.86)×300%×30%=3,816.13 m2

(3) 小結

項目	面積（㎡）	基準容積比率（%）
基地面積	4,324.00(道路用地4.00)	--
法定容積	(4,320.00-79.86)×300%=12,720.42	100.00%
都市更新容積獎勵	5,288.66	41.58% (原申請32%)
大規模開發獎勵	3,816.12	30.00% (原申請20%)
容積移轉	5,088.16	40.00%
更新後允建總容積	26,913.36	211.58%
規劃建築總容積 樓地板面積	27,556.00-642.70(免計)=26,913.30	211.58%
更新後容積率		634.73%

基地的擴大並不會影響其他地主應分配的權益，所有參與都更的土地，都有它既有的基準容積及應得的獎勵面積，故不會因「基地的擴大」而稀釋其土地應有的開發面積，反而會因「基地的擴大」，獎勵條件較優而有更好的獎勵，原22筆地號時都更獎勵值約32%左右，規模獎勵值20%；現45筆地號時都更獎勵值約42%左右，規模獎勵值30%，所多出的獎勵值共約20%，可由全體地主共享。

三、建築設計

(1) 增加法定空地，並提高生活品質。

(2) 32層與19層之興建比較：以32層設計方案為佳，其法定空地應增加，故以設計32層始可提高綠化面積，且社區品質亦可提升。

(3) 原22筆地號時，由於基地形狀的影響，棟與棟之間的戶型視野及通風採光均會受到限制；現45筆地號時，由於基地擴大，每戶視野及通風採光均無阻礙，更可以提升居住環境品質。

四、出入動線

(1) 由於擴大基地納入現有巷道，建築物之前後均可出入且法定空地增加，綠化更完整，除了方便未來住戶出入之便利性及提升社區生活品質，更利於避難逃生。

(2) 本案公共設施係委託建築師依法令及專業作最高品質之規劃。

(3) 住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師依法令及專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理，可以確保出入之安全。

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人： 周兆駿　　電話：0919201977

受文者：新北市政府都市更新處
發文日期：中華民國111 年 12 月 2 日
發文字號：富建更字第 111120201 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地事業計畫案巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」有關現有巷道、容積獎勵項目、建築設計說明彙整，請 查照。

說明：

一、 復新北市都市更新處 111 年 11 月 22 日新北更事字第 1114683762 號函辦理。

二、 隨函檢附「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」現有巷道、容積獎勵項目、建築設計數字分析及優缺點說明彙整，詳參附件。

正本：新北市政府都市更新處
副本：

富鉅鼎建設股份有限公司
董事長 洪村統

第一頁 共一頁

回覆 111.11.22 新北更事字第 1114683762 號函

一、現有巷道:板橋區中山段 1893,1893-2,1893-3,1893-4 等 4 筆地號面積為 423+20+31+356=830 ㎡

二、基準容積率:300%

三、基地容移及獎勵值:

1. 大規模獎勵(≧3000 ㎡):30%
2. 容積移轉:40%
3. 都更獎勵:46.6314%
4. 合計:30+40+46.6314=116.6314%

四、現有巷道產生之銷坪:

1. 830*300%*(100+116.6314)%*（100+15）%(機電)*　(100+7.5）%(梯廳)＊(100+7.5)%(陽台)=7168.62 ㎡
2. 目前設計 30 層以上各層面積:995.91(樓地板)+81.63(陽台)=1077.54 ㎡
3. 7168.62/1077.54=6.65 層，若不納入現有巷道面積，仍有 26 層。

五、納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:
   a. 增加樓層 6 層。
2. 優點:
   a. 1893-3,1893-4 等 2 筆地號納入，則基地為一宗基地，可做大規模開發，基地完整，地下室開挖集中，停車效率增加。
   b. 增加大規模獎勵為 30%，其次各項獎勵也增加。
   c. 增加專有部分降低公設比。
   d. 現有巷道估值較低，增加其他地主分得權值。

六、不納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:
   a. 1893-3,1893-4 等 2 筆地號若不納入，則基地分成 2 宗基地，基地非大規模開發，基地不完整，地下室開挖分開，停車效率極差。
   b. 減少大規模獎勵，其次各項獎勵也減少。
   c. 減少專有部分增加公設比。
   d. 現有巷道估值較低，則不納入會減少其他地主分得之權值。
2. 優點:
   a. 樓層減少 6 層。

七、建築設計:

1. 現 45 筆地號時，由於基地擴大，設計 32 層樓兩棟，每戶戶型視野及通風採光均無阻礙，反而更好。
2. 出入動線，由於擴大基地納入現有巷道，建築物之前後均可出入且法定空地增加，綠化更完整，除了方便未來住戶出入之便利性及提升社區生活品質，更利於避難逃生。
3. 本案公共設施係委託建築師依專業及法令作最高品質之規劃。
4. 住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理。

八、建築基地與現有巷道分配比較分析

方案		不納入現有巷道新民街7巷				納入現有巷道新民街7巷			
基地面積	1.民權路側：	834.31	坪			834.31	坪		
	2.現有巷道：					251.08	坪		
	3.新民街側：	222.64	坪			222.64	坪		
	4.合計	1,056.95	坪			1,308.03	坪		
基地容移及獎勵值		116.6314%				116.6314%			
總銷坪數與車位數		不納入現有巷道應容積獎勵條件較差，此棚仍假設同事業計畫方案				目前事業計畫內容			
	1.店面：	350.02	坪			433.16	坪		
	2.辦公室：	662.12	坪			819.41	坪		
	3.住宅：	10,138.32	坪			12,546.69	坪		
	4.停車位：	265	個			328	個		
銷售單價與總價		依允建容積差異推算				依事業計畫內容，依規劃條件差異推估			
	1.店面：	1,040,309	元/坪	364,129,031	元	1,040,309	元/坪	419,130,179	元
	2.辦公室：	538,450	元/坪	356,518,532	元	566,790	元/坪	521,151,612	元
	3.住宅：	653,589	元/坪	6,626,292,545	元	687,988	元/坪	8,335,644,698	元
	4.停車位：	2,064,818	元/個	547,176,818	元	2,294,242	元/個	757,100,000	元
	5.總銷金額：			7,894,116,926	元			10,033,026,489	元
共同負擔比率		因銷售單價較低，預估共同負擔比率應較高，此棚仍假設比照事業計畫方案計算	49.9748%			依事業計畫內容為49.9748%			
地主可分配總銷		3,949,047,781				5,019,041,567			
各基地預估約略單價與權利價值比例	1.民權路側：	1,680,000	元/坪：	價值占比：	80.35%	1,680,000	元/坪：	價值占比：	68.01%
	2.現有巷道：					1,260,000	元/坪：	價值占比：	15.35%
	3.新民街側：	1,540,000	元/坪：	價值占比：	19.65%	1,540,000	元/坪：	價值占比：	16.64%
	註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準					註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準			
各基地權利人預估可分配總銷金額	1.民權路側：	3,172,901,223	元			3,413,559,805	元		
	2.新民街側：	776,146,557	元			770,465,950	元		
		--				835,015,812	元		
分析小結	1.現有巷道面積占比約19.2%，但估計價值占比僅15.35%，顯示現有巷道非但不會稀釋其他建築基地權值，反而會提高其他建築基地可分配價值								
	2.納入現有巷道後，大大提高基地之規畫性，更新後之平均銷售單價可合理提高，共同負擔比率也會較未納入之方案為低								
	3.納入現有巷道後，各基地權利人預估可分配總銷均有所提高								

八、112年1月4日陳○黎協調會及陳情意見回應說明

正 本
發文方式：郵寄

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：劉邦鼎
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：陳○黎

發文日期：中華民國111年12月22日
發文字號：富建更字第111122201號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：擬訂「新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」協調會開會通知。

說明：

訂

一、擬訂「新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」召開與 貴所有權人之協調會。
二、開會時間：民國112年1月4日（星期四）下午2：30。
三、開會地點：臺北市中山區長春路328號11樓之1(富鉅鼎建設會議室)

線

正本：陳○黎
副本：新北市都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
董事長 洪村統



第一頁 共一頁

擬定新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地

都 市 更 新 事 業 計 畫 案

協 調 會 簽 到 簿

一、 開會時間：中華民國112年1月4日(星期三)下午2：30

二、 開會地點：台北市中山區長春路328號11樓之1(富鉅鼎集團 會議室)

三、 主　　席：劉邦鼎

四、 出(列)席人員：

1.尚未簽約土地及合法建物所有權人：

所有權人	簽 名 欄	連 絡 電 話
陳○黎		

2.(公司協調)代表：

協調人員		簽 名 欄
副總	劉邦鼎	劉邦鼎
協理	楊慶輝	楊慶輝
協理	鄭永生	鄭永生
法律顧問	陳議雄	陳議雄
建築師	施振華	施振華
都更公司	周兆駿	周兆駿
估價師	鄭義嚴	鄭義嚴

擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫

112年1月4日下午2：30協調會紀錄

協調對象:陳○黎

地點：台北市中山區長春路328號11樓之1(富鉅鼎集團 會議室)

出席人員:劉邦鼎副總、楊慶輝協理、鄭永生協理、法律顧問陳議雄、施振華建築師、都更公司周兆駿、鄭義嚴估價師(如附件簽到簿)

會議內容:

一、住戶陳○黎經去電洽詢通知未出席，陳君告知今日無暇與會，故本次會議未能召開。

二、下午三點散會。

（以下空白）

主席：劉邦鼎

會議記錄：鄭永生 1/4

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人： 周兆駿　　電話：0919201977

受文者：陳情人
發文日期：中華民國112年1月4日
發文字號：富建更字第1120104001號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地事業計畫案巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整

主旨：檢送「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整，請 查照。

說明：

一、 依新北市都市更新處111年11月22日新北更事字第1114683762號函辦理。

二、 隨函檢附「擬訂新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」有關巷道、申請容積獎勵項目、建築設計及出入動線說明彙整並輔以數據分析，詳參附件。

正本：陳[redacted]憲等陳情人
副本：新北市政府都市更新處

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人 洪村統

回覆111.11.22新北更事字第1114683762號函

一、 現有巷道範圍:包括新北市板橋區中山段1893,1893-2,1893-3,1893-4地號等4筆土地，面積共計423+20+31+356=830㎡

二、 基準容積率:300%

三、 基地容移及獎勵值(下列獎勵僅為預估，實際數值應以市府核准之事業計畫內容為準):

1. 大規模獎勵(≧3,000㎡):30%
2. 容積移轉:40%
3. 都更獎勵:46.6314%
4. 合計:30+40+46.6314=116.6314%

四、 現有巷道產生之銷坪(下列數值僅為預估，實際數值應以市府核准之事業計畫內容為準):

1. 830*300%*(100+116.6314)%*（100+15）%(機電)*　(100+7.5）%(梯廳）*（100+7.5）%(陽台)=7,168.62㎡
2. 目前設計30層以上各層面積:995.91(樓地板)+81.63(陽台)=1,077.54㎡
3. 7,168.62/1077.54=6.65層，若不納入現有巷道面積，仍有26層。

五、 納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:

a. 增加樓層6層。

2. 優點:

a. 1893-3,1893-4等2筆地號納入，則基地為一宗基地，可做大規模開發，基地完整，地下室開挖集中，停車效率增加，管理人力需求及成本較少。

b. 增加大規模獎勵為30%，其次各項獎勵也增加。

c. 增加專有部分面積降低公設比。

d. 現有巷道更新前權利價值估值較低，其他地主更新後分回權利價值增加。

六、 不納入現有巷道之優缺點分析:

1. 缺點:

a. 1893-3,1893-4等2筆地號若不納入，則基地分成2宗基地，基地非大規模開發，基地不完整，地下室開挖分開，停車效率極差，管理人力需求及成本增加。

b. 減少大規模獎勵，其次各項獎勵也減少。

c. 減少專有部分面積增加公設比。

d. 其他地主無法享受現有巷道納入之邊際效益。

2. 優點:

a. 樓層減少6層。

七、 建築設計:

1. 現45筆地號時，由於基地擴大，設計32層樓兩棟，每戶戶型視野及通風採光均無阻礙，反而更好。

2. 出入動線，由於擴大基地納入現有巷道，建築物之前後均可出入且法定空地增加，綠化更完整，除了方便未來住戶出入之便利性及提升社區生活品質，更利於避難逃生。

3. 本案公共設施係委託建築師依專業及法令作最高品質之規劃。

4. 住宅大廳電梯出入口與公益設施各具獨立出入口，本案出入口係由建築師專業規劃，後續由管委會依住戶規約管理。

5. 一樓戶數現況，民權路12戶，新民街7戶，新民街七巷9戶，共計28戶，目前僅設計28戶。未來在權變選屋時，將依1樓之土地建蔽率之比例，再依面積、面寬計算權利價值，並依原位置之原則做設計分配。

方案	納入現有巷道新民街7巷					不納入現有巷道新民街7巷				
基地面積	1.民權路側：	834.31	坪			1.民權路側：	834.31	坪		
	2.新民街側：	222.64	坪			2.新民街側：	222.64	坪		
	3.現有巷道：	251.08	坪			3.合計	1,056.95	坪		
	4.合計	1,308.03	坪							
基地容移及獎勵值	116.6314%					不納入現有巷道之方案，原則上容積獎勵條件勢必較差，在假設此方案之財務分配試算上，先假設與納入現有巷道之事業計畫方案容積值相同，以較樂觀值測試確認是否會影響非巷道土地之分配權值				先假設採樂觀值116.6314%進行試算
總銷坪數與車位數	1.店面：	402.89	坪	目前事業計畫內容		1.店面：	325.55	坪	依允建容積差異推算	
	2.辦公室：	919.48	坪			2.辦公室：	742.98	坪		
	3.住宅：	12,115.97	坪			3.住宅：	9,790.28	坪		
	4.停車位：	330	個			4.停車位：	267	個		
銷售單價與總價	1.店面：	1,040,309	元/坪；	419,130,179	元	1.店面：	1,040,309	元/坪；	338,672,664	元
	2.辦公室：	566,790	元/坪；	521,151,612	元	2.辦公室：	538,450	元/坪；	400,057,602	元
	3.住宅：	687,988	元/坪；	8,335,644,698	元	3.住宅：	653,589	元/坪；	6,398,817,494	元
	4.停車位：	2,294,242	元/個；	757,100,000	元	4.停車位：	2,064,818	元/個；	551,306,455	元
	5.總銷金額：			10,033,026,489	元	5.總銷金額：			7,688,854,215	元
	註：依事業計畫內容整理					註：本方案乃依事業計畫內容，依規劃條件差異推估				
共同負擔比率	依事業計畫內容為51.18%					不納入現有巷道之方案，原則上容積獎勵條件勢必較差，整體建築規劃性也會較差，其銷售單價也當然較低，因此預估此方案之共同負擔比率應當較納入現有巷道之事業計畫方案高，此欄仍假設比照事業計畫方案計算				先假設採樂觀值51.18%進行試算
各基地預估約略單價與權利價值比例	1.民權路側：	1,680,000	元/坪；	價值占比：	68.01%	1.民權路側：	1,680,000	元/坪；	價值占比：	80.35%
	2.新民街側：	1,540,000	元/坪；	價值占比：	16.64%	2.新民街側：	1,540,000	元/坪；	價值占比：	19.65%
	3.現有巷道：	1,260,000	元/坪；	價值占比：	15.35%	--				
	註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準					註：僅為初估值，實際應以權利變換計畫核定內容為準				
各基地權利人預估可分配總銷金額	1.民權路側：	3,331,320,808	元	◀——▶		1.民權路側：	3,015,946,028	元	(較納入巷道方案為低)	
	2.新民街側：	814,898,730	元	◀——▶		2.新民街側：	737,752,600	元	(較納入巷道方案為低)	
	3.現有巷道：	751,903,994	元			即使採樂觀值評估後，民權路側與新民街側之可分配價值仍均較低				
地主可分配總銷	4,898,123,532 元					3,753,698,628 元				
分析小結	1.現有巷道面積所占比例約19.2%，但初估計算現有巷道之更新前權利價值比例約僅15.35%，**因現有巷道之土地價格低於平均地價，故現有巷道之更新前權利價值比例一定比面積所占之比例為低**。此分析結果顯示，現有巷道非但不會稀釋其他建築基地權值，在法定容積與獎勵容積相同貢獻之情況下，所反映之結果反而是提高其他建築基地可分配價值，因此**現有巷道納入對於其他建築基地絕對是較有利的方案**。									
	2.納入現有巷道後，大大提高基地之規劃性，促進土地更有效之利用，也讓更新後之平均銷售單價有所提高，共同負擔比率一定也會較未納入之方案為低。基於兩個方案財務分析之模擬結果，即使不納入現有巷道方案**已採較樂觀之容積獎勵條件及較低之共同負擔比率試算，對於其他建築基地可分配更新後之權值仍低於納入現有巷道之方案**，若採更低之容積獎勵條件與更高之共同負擔比率，計算結果勢必對於建築基地可分配權值大大降低，因此**現有巷道納入對於其他建築基地絕對是較有利的方案**。									
	3.實際而言，新民街7巷現有巷道勢必必須納入，透過改道之規劃，方得讓新民街7巷兩側之土地可以合併規劃，不僅地下室得以合併開挖配置較理想之停車位，地上建物也得以發展更理想之建築方案，**無論在建築規劃條件與市場價值、周邊環境貢獻上，納入現有巷道對於各基地權利人與區域發展上，絕對都是為較有利之方案。**									

兩方案權利人預估分配總銷金額比較分析表：

方案	納入現有巷道新民街7巷 - 預估可分配總銷金額			不納入現有巷道新民街7巷 - 預估可分配總銷金額			納入現有巷道對於建築基地權利人分配總銷之差額	
各區位之權利人	1.民權路側：	3,331,320,808	元	1.民權路側：	3,015,946,028	元	增加 315,374,780	元
	2.新民街側：	814,898,730	元	2.新民街側：	737,752,600	元	增加 77,146,130	元
	3.現有巷道：	751,903,994	元					

申請容積獎勵項目

(一)都市更新容積獎勵

獎勵項目	申請內容說明	獎勵面積	基準容積比例
小計(1)		-	-
第二點第一款 公益設施免計容積			
（一）供社區使用之公益設施	C棟四樓設置321.35m2、五樓設置321.35m2服務性公共空間，共計642.70平方公尺，本項免計容積部分為全體住戶共有，設有依韻律教室、健身房、閱覽室及會議室，雖然開放里長可申請開會使用，但基本上仍為本社區使用為主，可促進本社區住戶的生活品質。	免計容積642.70 m2	-
小計(2)	獎勵容積上限≦法定容積15%		
第三點			
（二）供周邊公設管理維護費用或捐贈都市更新基金者	擬捐贈新北市都市更新基金310,310,780元	1908.06 m2 (577.19 坪)	15.00%
小計(3)	獎勵容積上限≦法定容積15%	1908.06	15.00%
第五點 對於都市環境品質、無障礙環境、景觀、防災、生態、智慧建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及相關法令規定之容積獎勵者			
(七)A7：經都審同意，配合道路供基地內四公尺以上寬度之通道公眾通行，依留設面積設獎勵額度百分之三為上限。	本案配合周邊道路系統提供基地內四公尺以上寬度之通道供不特定之公眾便利通行，面積259.74平方公尺，擬申請259.74平方公尺獎勵，本項獎勵可增加民權路為新民街之7巷之通行便利性，促進都市公共步行容積的提升、縮短之間的距離。	259.74 m2	2.04%
小計(4)	獎勵容積上限≦法定容積20%	259.74	2.04%
第六點第一項第一款第二目 留設大面積開放空間、人行步道及騎樓之容積獎勵者，應符合下列規定，其獎勵額度以法定容積自分之二十為上限			
(一)基地配置自建築線起退縮淨寬四公尺以上建築者	面臨二條以上道路之基地，臨道路側均退縮者，以實際退縮面積×a倍核計獎勵容積（商業區a=2.3，住宅區或其他分區a=1.8）。 本更新單元為面臨三條以上道路之其他分區基地，獎勵依都市更新規定退縮道路沿街面之人行空間，是最基本的人行步道設施，可改善都市人行環境，獎勵容積 =690.96m2×1.8=1243.73m2	1243.73 m2	9.78%
小計(5)	獎勵容積上限≦法定容積30%	1243.73	9.78%
第七點 綠建築			
取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估：	黃金級以上者，給予法定容積百分之八之獎勵 （本案申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級黃金級以上標準。）	1017.63 m2	8.00%
小計(6)		1017.63	8.00%
第十一點第三款 屬合法四層樓以上之建築物，依規定計算獎勵容積。			
（三）合法四層樓以上之建築物	業經清查本案更新單元合法4層樓以上建築物，合法建築物坐落之建築基地為2,865.00m2，核計獎勵面積為859.50 m2。	859.50 m2	6.76%
小計(9)		859.50	6.76%
總計	**小計(1)~(9)**	**總獎勵額度：41.58%**	
		總獎勵面積：5288.66 m2	

(二) 大規模開發獎勵

本案基地面積達3,000 m2以上，擬申請規模獎勵30%，(4,324-4-79.86)x300%x30%=3,816.13 m2

(三) 容積移轉

本案擬申請容積移轉40%，(4,324-4-79.86)x300%x40%=5,088.16 m2

(四)小結

1.本案面積一覽

項目	面積（m^2）	基準容積比率（%）
基地面積	4,324.00 (道路用地4.00)	--
法定容積	(4,320.00-79.86)×300% =12,720.42	100.00%
都市更新容積獎勵	5,288.66	41.58%
大規模開發獎勵	3,816.12	30.00%
容積移轉	5,088.16	40.00%
更新後允建總容積	26,913.36	211.58%
規劃建築總容積樓地板面積	27,556.00-642.70(免計) =26,913.30(8141.29坪)	211.58%
更新後容積率		634.73%

2.捐贈基金損益概估

A規劃建築總容積樓地板面積(坪)	8,141.29	B概估總銷售面積(坪)	13,438.34
C重建費用(元)	2,738,826,397	D二樓以上均價(元/坪)	6,79439
E捐贈基金金額(元)	310,310,780		
F捐贈基金容積獎勵面積(坪)	577.19	G捐贈基金推估銷售面積=B*H(坪)	952.73
H捐贈基金容積獎勵占比=G/A	7.09%	K捐贈基金推估銷售金額=G*D(元)	647,321,756
J捐贈基金容積獎勵重建成本C*H(元)	194,172,898		
L捐贈基金容積獎勵總成本=J+E(元)	504,483,678	M捐贈基金推估收益=K(元)	647,321,756
N捐贈基金推估損益=M-L(元)	142,838,078		

結論 捐贈基金推估收益達142,838,078，有正面效益。

九、112年7月22日第四次專案小組人民陳情協調會

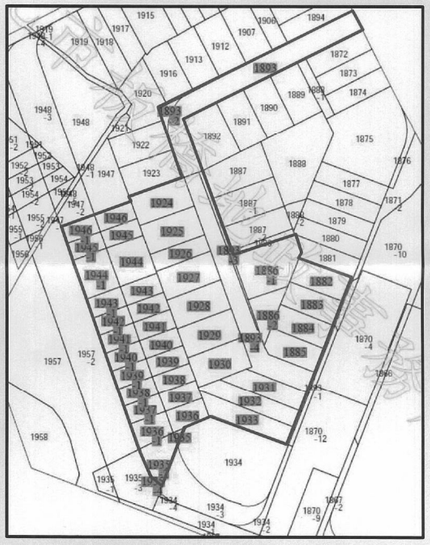
新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地

都市更新重建 協調會

民國112年07月22日(星期六)上午10：00

開會地點：台北市中山區長春路328號11樓之1

【富鉅鼎集團會議室】



興建團隊：

富鉅鼎集團

富鉅鼎建設股份有限公司

施振華建築師事務所

框宇都市計畫技師事務所

擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫

112 年 7 月 22 日上午 10：00 協調會紀錄

協調對象：陳[redacted]麗、張[redacted]圓、陳[redacted]如、徐[redacted]媛

地點：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1(富鉅鼎集團 會議室)

主席：劉邦鼎副總

出席人員：(如附件簽到簿)

會議內容：

一、本次協調會，茲因所有權人均未參加到場。再約時間確定日期後擇日再開。

二、地主連絡後要求更新單元附近有活動中心是否再安排，与基地較近的地點，以利出席開會協商。

中 華 民 國 一 一 二 年 七 月 二 十 二 日

新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地

新民民權案 協調會

112年07月22日上午10:00

簽 到 簿

單位職稱	姓 名	簽 名
富鉅鼎建設	劉邦鼎	劉邦鼎
安邦工程	郭董事長	郭建兴
建築師	施振華	施振華
都更公司	周兆駿	周兆駿
記錄	鄭永生	鄭永生
門 牌	所有權人	簽 名
	陳[redacted]	
	張[redacted]	
	陳[redacted]	
	徐[redacted]	

十、112年12月13日第四次專案小組人民陳情說明會

會議名稱：新民民權案 新北市板橋區中山段1928地號45筆(原20筆)土地都市更新案範圍說明會
會議時間：112年12月13日 下午7:00
會議地點：新北市板橋區實踐路3號2樓(深福市民活動中心)

次序	發言人	地主提問	實施者回應
1		現在1886-1地號是我房子的座落地號，是否是因涉及鄰地法定空地因此必須排除範圍?	本案於第四次都市更新暨都市設計專案審議小組會議修正本次範圍，排除1886-1地號79.86平方公尺為069建01798號建築基地之法定空地。
		1888-2地號似乎也是法定空地?	1888-2地號非位於本次更新範圍內，謝謝指教。
2		四樓平面層每戶規劃坪數為何?	本基地建築規劃AB棟第四層面積為1,182.07平方公尺，目前規劃總計12戶為住宅使用，20~30平方公尺為六戶，30~40平方公尺為兩戶，50平方公尺為四戶。
		電梯設置為何?	電梯設置於A、B棟梯廳走廊，實際電梯使用品牌均為時下安全性較高之品牌，提供住戶較高品質之居住空間。

【協調會照片】



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片



參與地主照片

十一、113年5月至6月人民陳情協調紀錄

序號	所有權人	地號	建號	溝通協調日期	溝通協調方式	溝通協調情形
1	朱○靜	1943、1943-1	773	113/07/06	電話連絡	朱女士表示近期新板特區的建案銷售每坪單價都很高，都更後分配希望以(權利變換)方式取得。
2	張○圓	1932	893、894、895、896	113/06/28	親自拜訪	張女士的先生表示分配應依照政府計算方式較公平，因此決定屆時以權利變換方式選屋及選車位。
3	陳○○麗	1933	892	113/06/28	電話連絡	陳女士的先生表示比照張○圓的都更分配方式採權利變換。
4	李○翰	1942-1	7111	113/05/20	親自拜訪	李先生曾詢問出租的問題，已當面向他解說本公司的房子只是暫時性出租，並與房客約定配合權利變換核定發布實施前解除租約，以利本公司辦理都更事業。
5	徐○媛	1942、1942-1	772	113/07/11	電話連絡	有關弟弟於第五次專案小組提出的問題，實施者代表已有現場回應，針對未能現場回應的意見，也會補充回應說明，擇期公佈公司網站，屆時再通知(教授)。 另請徐老師(教授)撥空，以利實施者解說「協議合建」、「權利變換」分配的優異點與【擇優選擇】方案，另事業計畫經核定後，將進入「權利變換」階段，有關地主(所有權人)分配相關權利，將由相關專家、學者、委員等..人員共同審議，取得雙贏或三贏的結果。
6	陳○屏	1937、1937-1	752	113/06/25	親自拜訪	陳女士的丈人表示兒子於美國工作，近期(暑假)將回國與實施者簽署合約。

十二、113年12月7日協調會

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」協調會開會通知單

地　址：臺北市北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：鄭永生
聯絡電話：(02)2547-2889、0980-395-550

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國113年11月28日
發文字號：富鉅鼎建設字第113112801號
速　　別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議陳情意見回應綜理表及聽證會版簡報

開會事由：「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」協調會
開會時間：中華民國113年12月7日（星期六）下午2點00分
開會地址：新北市板橋區深福市民活動中心
（新北市板橋區實踐路3號2樓）

出席者：第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議陳情人及未表達意願所有權人
列席者：富鉅鼎建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、施振華建築師事務所
副本：新北市政府都市更新處

備註：

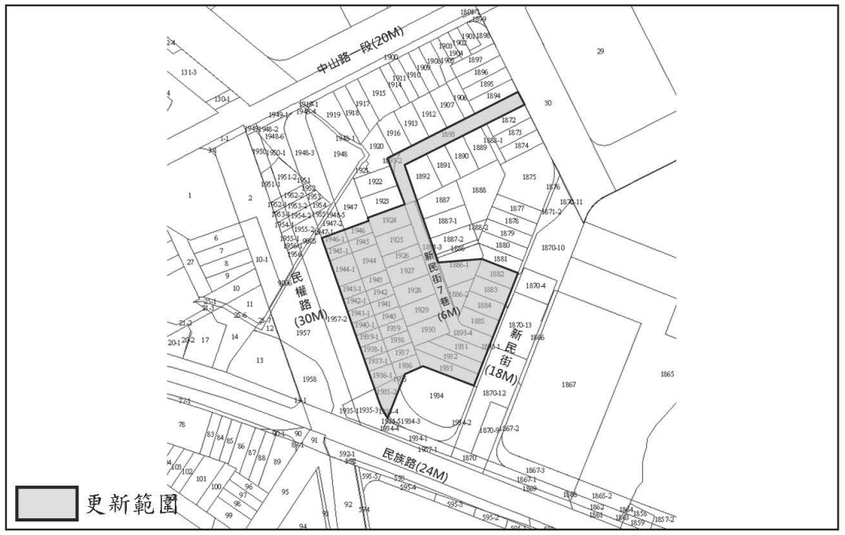
一、本案業依113年4月8日市府召開本案第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查意見及113年5月22日新北府城更字第1134605981號函公告之計畫書圖範本等規定，修正及製作事業計畫相關內容，並將由市府召開聽證會，為使上開會議陳情及未表達意願之所有權人瞭解更新單元範圍、建築規劃設計、選配原則、共同負擔等內容，特召開本次協調會。

二、檢附文件：第五次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議陳情意見回應綜理表及聽證會版簡報。

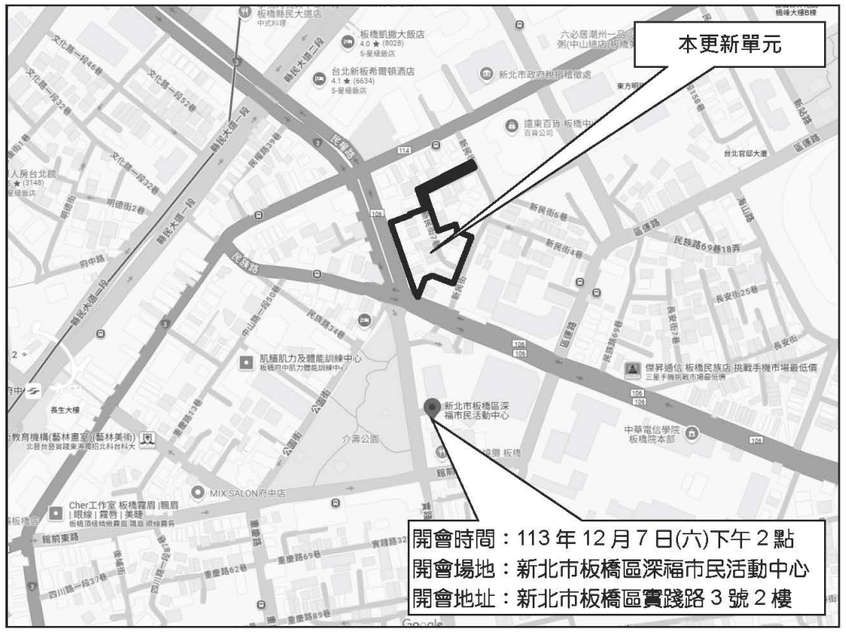
三、若有意見表達可先擬書面意見以利實施者會上逐一回應說明，或電洽實施者聯絡人。

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

本更新單元範圍圖



開會地點示意圖



「擬訂新北市板橋區中山段 1928 地號等 45 筆(原 20 筆)土地都市更新事業計畫案」協調會會議記錄

一、會議時間：中華民國 113 年 12 月 7 日(星期六)下午 2 點 00 分

二、會議地點：新北市板橋區深福市民活動中心(新北市板橋區實踐路 3 號 2 樓)

三、會議記錄：

(一)居民意見

⊙張○圓(張○石代)

1.我先聲明，我們今天所有住戶的簽名只是簽到而已，不做其他表示。

2.對於第五次專案小組會議審查意見回應綜理表相當有意見，我們住戶在會議上陳述很多，但只擷取其中部分幾句，以致內容偏移，寫的實在是太離譜，之後會提請行政訴訟，希望我們今天的會議記錄能夠做好一點，今天也有錄音錄影，不排除住戶自己也做一份會議紀錄寄給市政府，希望今天的協調會要有結果，大家要有誠意，這個都更案還沒有到強烈反對的狀況，有意見是必然的，因為大家不是專業，在這方面資訊就比較不足，那不懂的話，疑慮就比較多，實在是不懂才會要問，所以不要用你們專業的眼光來看住戶提出的問題，應該要互相體諒。希望貴公司不要只是應付市政府的程序，上次的會議一下就草草結束也不給地主發言，希望今天的協調會能夠讓大家表達意見，甚至再開第二次也沒關係，最終目的就是要都更，在此糾正一下開發人員，不要以為只有 12 位沒同意，起碼就有 16 戶，這些人如果堅決反對的話，大家忙這麼多年不就白忙一場，本來是可以達成共識的東西，如果強行到聽證會的時候，到時提出的數據就不只是這樣，搞不好就一刀斃命，該反對就要堅決反對，現在京華案還再延燒，審議會也不會草草通過，我也認識民意代表，目前還沒介入，如果介入的話會更麻煩，住戶的意見麻煩聽一下，有專業考量住戶或是個別再逐一說明，希望今天讓大家充分表達。

3.我記得上次在第五次小組會議的委員，包括主席他覺得說應該不要挖到七層。上一任的城鄉局局長他說一般案子挖到地下五層，已經是極限，現任局長難道要打臉上一任局長嗎？而且上次委員認為到地下七層不妥，我也在會議上提出但沒被列入紀錄，因為你把 1893 及 1893-2 後段都納進來，大概 130 坪，以你們 35%公設大概一千多坪，大概三四十戶，可以加四五層樓，地下挖深，上面蓋高，照提列標準地下多挖一層成本又可以增加，地下二層以成本來講大概一個車位就要兩百五十萬，但更新後價格只有兩百萬，賣一個車位虧五十萬，而且的確挖地下室挖的更深，成本越高，但售價越低，委員的意思不是要你挖下去，我知道因為你戶數這麼多，所以必須要有相對應的車位，所以戶數不要這麼多就可以不用設這麼多的車位，也不用挖這麼深。

4.那我也再請教大建築師，剛剛說那後面巷子 1893 到 1893-2 進來，我們容積獎勵才會高，是錯的，他沒有來，我們一樣 30%的獎勵，他進來也是拿 30%獎勵，就是一千多坪，增加很多戶數跟車位數，而且我跟你請教好幾次，就市政府在坍塌事件之後，挖到地下七層相關應對措施，你都沒有回答到底會不會，這巷子占全案 19.5%，他又不能挖地下室，這種情況之下，你把全部地下室往其他地方集中，另外未來現有巷道權狀是否會單獨一筆？李女士在以前的小組會議，請你們公司的副總代表陳請，說土地買給大家使用，權益損失故要求參加都更，卻丟給未來三百幾個人來共同持分，才幾年她就受不了，我們怎麼受得了。我們這些住戶大概占這條巷道約三分之一，為什麼要我們買整條巷道給大家使用，硬是把旁邊兩塊未都更的基地把它切開，你覺得這是對大家都有利嗎？我再跟你提醒一下，將來聽證會我提出的數據就不止這些。

5.剛剛我們建築師提到巷道的價值，主要是貴公司在去年寄了一張估價單給我們住戶，巷道佔了 15%，大概是我們的八十幾%，這樣住戶會同意嗎？蓋這麼多，我們住戶划得來嗎？雖然目前估的是參考值，但我們住戶看到都嚇到了，整個民權路跟巷子內的八戶，難道巷道可以出租、租金回收嗎？完全沒有將商效考慮進來！就是因為你們寄那張單子，讓住戶認為巷道進來瓜分我們的權益，所以我們才覺得巷道乾脆不要進來，109 年委員反對理由說的非常好，難道這些委員沒有專業嗎？巷道進來對我們的規模獎勵沒有太大的幫助，因為我們早就超過三千平方米，但是會嚴重影響新民街北側未都更的住戶，他們大概是兩千六到兩千七平方米，他們現在還不知道，這種情況下，納進來是最有利的嗎？我以前很少針對巷道問題提出意見，因為知道李女士第一輪就要進來選配，這點讓我非常反對，協調會就是各自退一步，大家協調達成共識就好，你踩很硬，我就打你巷道，更甚者就不都更，李女士不是自然人，她是富鉅鼎董事長夫人，也是公司董事，董事是當然負責人，她來買巷道，然後又來跟住戶搶第一優先。那第一輪先有什麼問題？你可以針對特定人士規劃不同坪數、甚至估不同的價格出來，這些我高度懷疑，假設我還不跟你們簽約，我選某戶，她可以分這麼多戶，我怎麼跟她抽籤，如何選到我們想選的房子，這對我們不公平，也是我們的顧慮，我們也沒有到這麼惡劣，但是她如果不要在第一輪選配，大家或許還可以，希望公司態度不要太強硬，也不會造成住戶強力反彈。

6.這條巷道未來是否是單獨一筆地號，住戶只多拿一點點，但未來權狀可能是兩筆，就是李女士覺得委屈拿不到錢的巷道，讓未來三百多戶承擔，

7.第五次小組會議意見回應表裡面，針對李碧媛女士優先選配這方面，實施者回答說因為她是自然人不能限制，就是因為你們寫的太死了，我們住戶很擔心，鄭協理也說不會，私底下講的我當然可以相信你們，但文字上的包括選配原則，你們還是沒有放棄，回應表寫得太死，就她不是自然人，而且再怎麼樣也是董事長夫人，我是覺得這部分你們考慮一下，你們今天開的是協調會不是說明會，就讓我們發言，選配原則是載明在事業計畫書內，所以沒有寫清楚我們就會擔心，請副總回去跟洪董討論用什麼方式讓住戶沒有疑慮，另外選配找補上限 10%，你們都拿內政部 100 年的解釋函，但他沒有明定只能選到 10%，有針對遠高於來解釋是以一個房屋單元，竟然內政部函釋是

這樣那為什麼要限制 10%，房子已經老舊，有的父母已經不在，可能後一代要住，那你給他多買，或許可以解決財產分配問題，而且這邊房價已經變更高達 153 萬，平均價 115 萬，大家能夠買多少，希望讓住戶方便，不要處處設限，隔壁勝輝案有限制嗎？你說這是通例，那我跟你談通例，通例會把後面巷道納進來嗎？列出來給我看看，勝輝案旁邊是 10 米街國產署的土地，難道他會把後面的拉進來嗎？是公務人員，國產署比較笨，還是貴公司比較聰明，所以你不要說跟我強調老鼠尾巴進來才是合理的，這個我會打行政訴訟，因為現在京華城案還在燒，如果李女士不讓住戶，住戶也會有強硬的態度，雙方協調沒有那麼難，選配不超過一個房屋單元我想在內政部也是合理的，我個人的堅持就是李女士不能在第一輪選屋。

8. 店面都畫的太小，新民街為什麼到 8 戶，7 巷 7 戶，要留給誰，店面畫這麼小，是要讓大家都放棄選店面嗎？這設計不合理，應該事先調查並溝通需求。

⊙陳○如

1. 我對這一次的會議非常不滿意，你應該先佈置好場地，而不是讓我們來現場等，連礦泉水都沒有，最重要的是，你告訴我說 12 戶會簽，事實上好像也不確定，連我們來開會到底有哪些人，你自己都不知道，而且人數不是很多，而且我是名列第一號，沒有收到開會通知單，是我打電話給開發人員，才補寄給我。那萬一今天是很重要的會議，被漏寄責任歸誰，我一定會參加也會來聽，這是我的權益，我們是要協調，必須要有誠意，在場的大家都舉手示意願意都更，那為什麼從 84 年到現在 113 年，將近三十年，這 12 位沒有辦法跟你達成協議，問題在哪裡？我剛也看到這個會議記錄，把李女士的權益釋出來給大家，這個都更案一定馬上成功，不要再私相授受，這樣開會才有意義，我住在宜蘭最偏遠的地方，特地來新北開會，但好像都是再幫你跑流程，沒有達到真正開會的目的，也沒有經過真正的溝通，每次都在那裡停頓，從八十四年停頓到現在，我不曉得這個辦事效率在哪裡？不是每次都說我們下一次改進，不要改進，這一次就要馬上處理，下一次不能再漏寄，因為我每次都會想到，我沒到場，也會派我女兒來，我們都很想住新的房子，請針對大家的問題點來解決，才是今天開協調會最主要目的。
2. 我覺得前面同意的那些，已經賺滿滿，後面 12 戶你就釋出好意，相信事情就解決，大家就協議簽一簽，這就很賣東西一樣，不需要每一個拽的很緊，賺得很飽，再拖延的時間呢，浪費太多的成本，是人力精神各方面的耗盡，我覺得我們要協調就找一個真的能夠裁決的，那我們十二個人才有意義，而你沒有辦法裁決，回去做一個會議記錄又簡化，簡化到跟原本人家說出來的意思，完全背道而馳，那會議紀錄也沒有作用，大家都要都更，也贊同把李女士的權益釋出，這樣協調才有誠意，為什麼拖三十年都沒成，好處你們拿走，前面那些已經賺夠，你們賺少一點就過關。
3. 跟會議記錄寫的不一樣，第二頁實施者回應：李女士實施者基於要讓本案可以順利推動，未來選配房屋時會盡力朝讓本案圓滿的方向整合協調，表示她會出來選，選好之後再私相授受，跟現在講的完全不一樣。

⊙徐○媛(徐○松代)

1. 我們今天是要開協調會，我們前面先聽你們講故事，然後接下來是辯論比賽，那我提醒一下新府路那案，它也是都更，用一個話術叫做擇優，我要提醒地主擇優是話術，重點是你有沒有同意這件事情，不管你跟他擇優或是跟他合建，現在大家之所以在這裡，講白點，建商為什麼還在跟你協調，就是因為你還沒簽同意，你如果簽下去，就會被他牽著走，剛許先生跟陳女士前面所講的，我百分之兩百同意。
2. 巷道的部分，我們是針對 1893 及 1893-2 後面老鼠尾巴，跟改道一點關係都沒有，如果稍微讀一下事業計畫，你就會發現他是先來買新民街巷道，再來民權路，為了新民街都更，先去占位置，再去合併民權路那邊，全部把他包起來送這個案子，那你說李女士是自然人，所以要進來分配，我很同意剛講的，她是董事哪裡是自然人，我們現在好像是照商的劇本在走，演給市政府看；另外你們一直在講說對你們有利，如果有一天你要賣房子，房仲會要你寫不動產說明書，裡面有一條，你有巷道跟人家共有嗎？未來買方或房仲來談判，如果賣 120 萬，你要下手買家跟你買這塊有巷道的土地，然後讓別人來走，這樣真的對我們比較有利嗎？如果繼續辯論下去，是配合他拖時間，然後再一個一個跟你們談條件，我每次都有來開會，這種會議已經辦很多場，就是跟你拖時間，這樣有什麼意義，今天出席的，有代表建商嗎？對地主說沒有損害權益，問題是地主們就是有疑慮，如果現在公司有人出來切結說後面巷道不參加，對巷道有疑義的人都會拍手鼓掌。

⊙所有權人現場意見

1. 原來我們是地下六層，現在的地下七層，也只是六層半，為什麼會是這樣設計？那半層樓也是停車使用？
2. 針對現有巷道已經講好多次，本來不納入範圍比較合理，董娘不能跟我們住戶爭，不懂你們的堅持。
3. AB 棟看起來像 1 棟，中間有分開嗎？
4. 這條巷子你現在把它納入，以後別人想要都更怎麼辦，我們是不是有權利說那個巷子是我們的，也不能讓他們使用，是這樣嗎？那為什麼這條不給鄰地合併？
5. 早期簽約那些人不知道巷道會進來，現在才劃入。
6. 店面是誰要求要這樣設計的？我們就住在巷子裡，我們都不同意，金天巷內住戶都有來，是誰要求請講出來。

⊙朱○靜(書面意見)

1. 不同意巷道 1893、1893-2 地號納入本都更案：都市更新暨都市設計聯審專案小組委員及本案實施者未與住戶充分溝通即決議將不屬於建案範圍之巷道(1893、1893-2 號)持分納入基地，並提高建案總樓層，片面回應地主係為整體開發效益、容積之貢獻及毫無具體說明之邊際效益云云，侵害多數地主權益換取少數投機者之利益。

2.不同意地下開挖至七層：建案規劃地下開挖至七層，地下施工的營建與管理成本遠高於地上建築，這些成本轉嫁至住戶身上成為住戶更重的負擔，且未來除了建物的維護管理不易，若發生災難或緊急事故時，逃生問題也令人耽憂，實施者不應優先考量外部環境交通之利益而犧牲住戶安全宜居的訴求。

(二)意見回應與說明

⊙施振華建築師事務所　施振華建築師

1.AB 棟 4 樓以上為一幢 2 棟設計，棟數是獨立出入口為 1 棟。

2.標準的樓層，因為這裡會有一個陰角，我們挖掉這裡是一個陽角，基本上在施工的時候這邊會走到地中壁支撐，我們也不希望挖這麼深，主要在審議過程中都市設計審查堅持本案須用 104 年事業計畫報核當時法令規定檢討開挖率。

3.針對巷道納不納入更新單元，之前公司有提供相關說明，應該沒有到四五層這麼多，約一二層而已，巷道沒進來，一樓及地下室開挖的範圍都會縮小，主要是本案爭取到的獎勵值很高，如果基地縮小，停車效率不佳，搞不好挖更深，而且公設比會提高，針對挖到地下七層的部分，據了解也有案例爭取到無須一戶一車位，因此我們也有在會議上向委員爭取，若地主有參加會議應該也有聽到，最主要是都市設計科不同意，不是我們願意要挖這麼深，而且提列標準的造價跟實際上發包的造價相差很多，實際多出的成本沒辦法反映到計畫書內容，對建設公司來講也是很大的負擔。

4.照理說這個巷子進來，應該是會稀釋共同負擔，因為他的價值是比較低，提供一樣額度的獎勵貢獻，但他也要分，相對你們分到也會多一點，之前也有算給你們看過，另外因為這條巷子本來是穿越基地，不管如何一定會納入，也一定要改道，所以照都更審議原則，巷道納入範圍內，是合理的也是本案成敗關鍵。

5.現有巷道不是計畫道路，它的使用分區是特專一，所以它有它的權益，被指定過建築線是可以分割，因為透過都市更新權利變換地籍整理後，相同分區會合併為一筆土地，未來分得多少房屋，就會分得對應的土地，即便未來將現有巷道地籍分割，變成兩筆土地，權利範圍都是一樣的比例。

6.其實越快將本案完成，才能盡早改善居住環境，因為現在沒電梯及停車位，缺乏消防救災且耐震力不足，希望大家能用另一個角度來思考。

7.土地面積因為建蔽率規定外，還要留設人行步道、地界線退縮、車道出入口等，故一樓除了公設以外，盡量設置店面，並按原戶數設置，考量一樓住戶可能會有店面需求，如店面空間需要再大一點可以選相連戶別。

⊙富鉅鼎建設股份有限公司　鄭協理永生

1.本案尚未召開聽證會，建議針對本次簡報內容提出意見。

2.今天大家很踴躍發言，但有些內容真的離題，本次已針對各位於第五次小組所提意見做說明，有些地主提出很好的意見，今天建築師及都更顧問都有出席，實施者這邊也有派代表出席，針對選屋問題待會由副總跟大家說明，就尚未同意的 12 戶相關條件已經有提供相關資料，在此也澄清不會再多給，會對已同意的地主不公平，有關分配細節建議會後再討論。

⊙安邦工程顧問股份有限公司　林協理尚毅

1.在更新單元範圍的部分，如果巷道後段不進來，還是可以蓋，可以減少成本，這也沒有錯，但巷道是同一個所有權人，要求她只能部分進來，後面切掉，好像也不太公道，如果把路切掉，可能我們的面積就沒有那麼多，包括規模及各方面獎勵就不會提高，那我們目前的更新單元範圍也經過委員會同意，至於鄰地的部分，有達到劃定基準及規模達五百平方公尺以上，也就是說他們可以自成更新單元，沒有達到三千平方公尺是跟土管規模獎勵有關。

2.巷道的分配，其實容積獎勵做越多越好，因為把餅做大，大家才有機會分配的回去，如果巷道沒進來，其實餅就變少，共同負擔雖然降低，但分配比例也會連帶影響，本案採權利變換方式實施，剛講估價部分現在還沒有正式估價，未來權變階段會有一個估價基礎，估價師就會按照那天的數據及估價公報，還有剛我們說明的現有巷道估價原則，未來查估更新前土地單價時，巷道會比各位的低，所以大家也有吃到巷道的權值，每筆土地所創造出來的坪效，一定會帶進去，那巷道的更新前單價較低，理論上更新後都會洗在一起，巷道進來的效益也有讓其他土地做一些分享，相信張先生應該也瞭解這一點，所以下一階段就按照評價基準日由估價師來做估價，那大家可以看估價原理或有沒有其他方面的問題，再對這方面估價內容來做陳情。

2.開挖率的部分，本案建築法令適用日依規定是事業計畫報核日，103 年新北市施行細則建蔽率降為 50%，開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十，算是非常嚴格，很多都更案礙於開挖率規定很難規劃，且早期案件又規定要一戶一車位，現在法規針對開挖率跟停車位數量有比較放寬，但本案因為要避開容積獎勵上限的限制，所以不得不沿用舊法規定檢討開挖率及車位，如果為了開挖率及車位改用現行規定，反而容積獎勵很難申請到這麼多，當然實施者會考量利潤，也要履行簽約戶的承諾，思考如何才會對案子比較好，至於估價的部分就到權利變換階段再討論，下一階段也會有權變專案小組審查，等於這部分會有政府幫各位做把關。

⊙富鉅鼎建設股份有限公司　劉副總邦鼎

1.各位住戶大家好，首先跟大家說聲抱歉，我們來的路上其他的同事發生狀況，所以導致今天沒有發水，桌椅沒排好，造成時間上有延遲，讓大家久等，再次抱歉！

2.針對選屋的部分，前幾次開協調會及公聽會都有說明，未來選屋的時候，巷道的部分不會跟各位搶優先選配，目前公司手上臺北市及新北市的都更案，選配都是將住戶排為第一優先，住戶先選完之後，公司再決定要選哪邊，但是我講的這些都是在下一個階段權利變換的時候，申請分配期間至少 30 日左右，讓住戶有充裕的時間考慮分配位置，再次重申，現有巷道的選配不會

去跟住戶競爭。

3.選配 110%上限的問題，目的是為了保障住戶都能分配到房地的權利，如果有人選到 150%或 200%，可能其他地主會沒有房子可以選，假設有地主可以分回 50 坪，但他想要增購 10 坪，可能就選 3 間 20 坪，那可能就超過 110%上限，所以我們會先把這個原則定下來，讓大家都有房子都可以選，不要落差太大。針對未來財產規劃，可能要給小孩或自住等需要增購，所以鄭協理才會說須要個別了解情況，不是說我們把遊戲規則定在那，讓大家選不到，都更案講白一點就是量身訂做，不像成屋只有喜歡或不喜歡。

四、會議重點：

(一)建築規劃設計

- AB 棟4樓以上為一幢2棟設計，棟數是獨立出入口為1棟。
- 地下七層之設計是因建築法令適用以104年規定檢討。
- 一樓店面數量是按照原位次之數量設置，面積小係因建蔽率及容積獎勵退縮等規定所致。

(二)更新單元範圍

- 實施者原規劃就是達三千平方公尺以上的範圍來辦理都市更新，由於容積獎勵上限將於104年底發布實施，因此才先用達到事業計畫法定門檻的範圍申請報核，另實施者爭取容積獎勵，將分配總值做大，大家才能有機會分配回去，故現有巷道納入對本案仍有助益，且歷經四次範圍諮詢會確認為45筆的更新單元範圍。

(三)選配原則

- 基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間不與其他所有權人重複選配為原則。

(四)共同負擔比率

- 本案採事業及權利變換計畫分送，共同負擔費用依「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(104年1月16日)」核計，現階段評價基準日(價格日期)為104年6月1日，也委託估價專業者查估二樓以上均價，作為計算捐贈都市更新基金計算基準，事業計畫核定後，於權利變換計畫申請前六個月找一天當作評價基準日，估價師再依據評價基準日查估更新前每位地主的土地及建築物價值，計算出每位地主占全體地主之價值比例，最後計算出每位地主更新後應分配價值，透過找補機制處理，未來權利變換計畫送件後，還會針對權利變換分配及估價等召開專案小組會議，實際共同負擔金額及比率，應以權利變換計畫核定之內容為準，透過權利變更的公平、公正、公開審議機制，保障各方應有之權利。

五、會議照片：



十三、114年6月20日溝通協調會

「新北市板橋區中山段1928地號等45筆土地都市更新事業計畫案」審議會陳情之所有權人溝通協調會開會通知單

地　　址：臺北市長春路328號11樓之1(富鉅鼎集團)
聯 絡 人：鄭永生 協理
聯絡電話：(02)2547-2889

受 文 者：
發文日期：中華民國 114 年 06 月 09 日
開會時間：中華民國 114 年 06 月 20 日(星期五) 下午 01:30 至 05：30
開會地點：富鉅鼎建設(股)公司 第一會議室
開會事由：擬向陳情之所有權人辦理溝通協調相關事宜，以利後續都市更新事業之推行。
說明：

一、 本案於 114 年 05 月 18 日已召開審議會，並完成審議會後人民協調紀錄，合先敘明。

二、 為此擬向陳情之所有權人於 114 年 06 月 20 日辦理溝通協調相關事宜，以利後續都市更新事業之推行。

三、 攸關　臺端權益，請親自或委託代理人準時參加。

正本：本案陳情之所有權人
副本：

富鉅鼎建設股份有限公司
負責人　洪村統

□□□□□ □□
收寄局碼　種類碼
(由收寄局填寫)
中華民國 114 年 6 月 9 日

中華民國郵政
限時掛號
掛　號函件執據
快捷郵件

交寄大宗　號編 #80689297#

寄件人代表：富鉅鼎建設(股)公司　詳細地址：台北市長春路328號11樓-1　電話號碼：2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人 姓名	寄達地名或地址	同城市	同縣市	其他	重量	郵資	備考
1	203019	陳							
2	203020	張							
3	203021	陳							
4	203022	李							
5	203023	徐							
6	203024	朱							
7	203025	呂							
8	203026	呂							
9	203027	呂							
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：
203019 101027 18
至
203027 101027 18
掛號函件第7-14號掛號
共 9 件

114.06.09-15
收

上開 限時掛號 掛號函件/ 快捷郵件 共 郵資共計 件相收郵資

114.6.9 中華郵政 臺北

經辦員簽署

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
114年05月18日　審議會後所有權人 溝通協調會
114年06月20日下午2點

簽到簿

單位職稱	姓名	簽名
新北市政府都市更新處		
富鉅鼎建設(股)公司		鄭永生
建築師	施振華	施振華
都更公司	安邦工程顧問	謝長潤
估價師	鄭義嚴	鄭義嚴

新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地
114年05月18日　審議會後所有權人 溝通協調會
114年06月20日下午2點

簽 到 簿

所有權人姓名	簽名
陳	
張	
陳	
李	
徐	
朱	
呂	
呂	
呂	

十四、114年7月28日說明會

「擬定新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」說明會開會通知單

地　　址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：鄭永生
聯絡電話：(02)2547-2889、0980-395-550

受 文 者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年07月15日
發文字號：富鉅鼎建設字第114071502號
速　　別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：說明會簡報

開會事由：「擬定新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」說明會

開會時間：中華民國114年07月28日(星期一)下午1點30分至5點30分

開會地址：新北市板橋區深福市民活動中心(新北市板橋區實踐路3號2樓)

出席者：聽證會陳述人及未表達意願所有權人
列席者：富鉅鼎建設股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司、施振華建築師事務所
副　本：新北市政府都市更新處

備註：

一、本案業依民國114年04月25日新北市都市更新及爭議處理審議會第79次會議審查意見修正事業計畫相關內容，針對有關人民陳情意見涉及現有巷道、選配原則、建築規劃設計等內容，特召開本次說明會，以加強說明溝通協調。

二、檢附文件：說明會簡報。

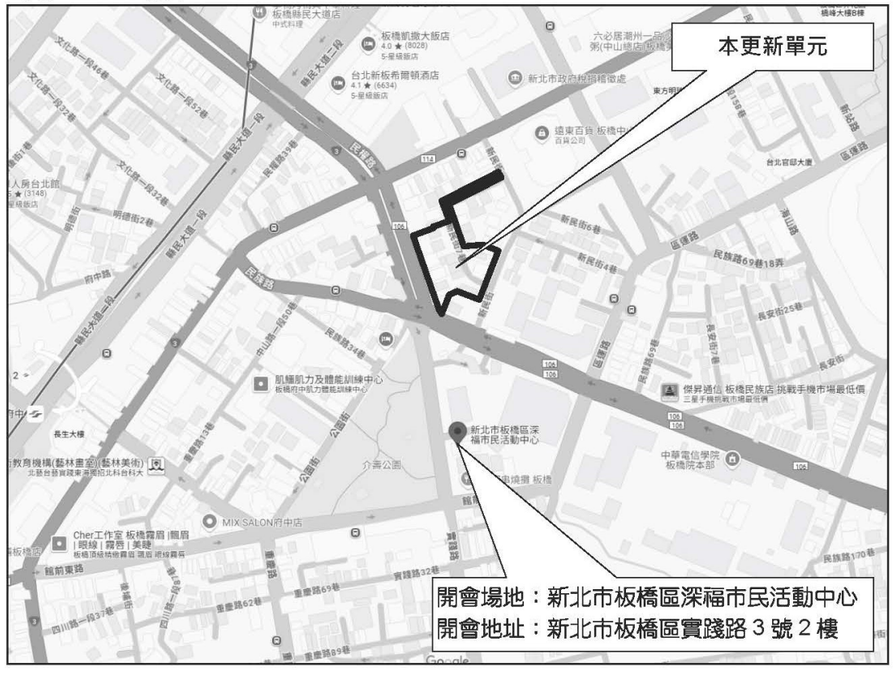
三、若有意見表達可先擬書面意見以利實施者會上逐一回應說明，或電洽實施者聯絡人。

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

本更新單元範圍圖



開會地點示意圖



擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案



說明會簡報

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司
建築設計：施振華建築師事務所
都更規劃：安邦工程顧問股份有限公司

中 華 民 國 114 年 7 月

辦理歷程

有關**法令適用版本**部分，依108年1月30日修正公布之「都市更新條例」第86條第2項規定：「本條例中華民國107年12月28日修正之施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第33條及第48條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。」，**本案於104年6月29日申請事業計畫報核，故得適用「都市更新條例」暨其施行細則修正前之規定。**

日期	事業計畫辦理歷程	
104年06月22日		自辦事業計畫公聽會
104年06月29日		**申請事業計畫報核(法令適用日)**
105年01月27日	20筆範圍	召開更新單元範圍諮詢會
105年07月29日		召開更新單元範圍諮詢會
106年04月18日		召開更新單元範圍諮詢會
106年12月28日	22筆範圍	自辦事業計畫公聽會
107年03月15日		公開展覽30日
107年03月29日		召開公辦公聽會
107年06月27日		召開第1次專案小組
109年02月12日		召開更新單元範圍諮詢會
109年09月08日	45筆範圍	公開展覽30日
109年09月25日		召開公辦公聽會
109年12月01日		召開第2次專案小組
111年01月20日		召開第3次專案小組
112年06月12日		召開第4次專案小組
113年04月08日		召開第5次專案小組
114年01月03日起至01月22日		依據「都市更新條例」第33條及「新北市政府辦理都市更新聽證程序作業要點」規定辦理，聽證會版計畫書圖張貼及公告於新北市政府、區公所及有關轄區里辦公處20日供民眾查閱。
114年01月24日		召開聽證會
114年4月25日		**新北市都市更新及爭議處理審議會第79次會議**
		事業計畫公告實施(114年7月4日核定版送件,7月7日都審核備)

人民陳情意見（更新單元）

序號	爭點	實施者回應
1	更新單元納入現有巷道合理性	有關更新單元範圍涉及現有巷道中山段1893、1893-2、1893-3及1893-4地號部分，因新民街7巷現況寬度約6公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故以20筆更新單元範圍申請報核，後經105年7月29日至106年4月18日3次範圍諮詢會討論，考量20筆更新單元範圍完整性及東北、西北兩側土地未來開發之可能性排除1893及1893-2地號，並調整為22筆範圍辦理公開展覽。惟經第一次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於109年2月12日範圍諮詢會再次探討納入1893及1893-2地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街7巷南側路段之寬度，由6公尺調整為8公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且利於街廓之發展及公益性，因而同意調整為45筆範圍並辦理第二次公開展覽，且經第二次專案小組原則同意。後因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依112年5月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段1886-1地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，業經第五次專案小組審查原則同意，亦經第79次審議會確認，並配合地政事務所土地預為分割1886-1地號面積為129.20㎡，基地面積由4,244.14㎡調整為4,244.20㎡相關內容併同調整。 更新後土地將依土地使用分區辦理地籍整理，故第一種特定專用區(都市更新地區)之土地將依所有權人分配更新後單元之權利範圍持分，現有巷道未來繼續由板橋區公所進行管理維護。

更新單元納入現有巷道歷程



104年6月29日事業計畫報核20筆

105年1月27日、7月29日範圍諮詢會

106年4月18日範圍諮詢會

107年3月15日起第1次公展版22筆

107年6月27日第1次專案小組

109年2月12日範圍諮詢會

109年9月8日起第2次公展版45筆

109年12月1日第2次專案小組

111年1月20日第3次專案小組

112年6月12日第4次專案小組

113年4月8日第5次專案小組

新民街7巷現況寬度約6公尺，惟缺乏人行步道且無規劃停車空間，兩側常有車輛停放，影響交通及行人安全，亦不利於消防救災，故納入更新範圍，除考量同意比例外，將巷道合併為更有效益的建築基地，提高可建築面積。


新民街7巷現況照片

因東北及西北兩側土地未來開發之可能性及更新單元範圍完整性而排除1893及1893-2地號，並調整為22筆範圍辦理公開展覽。

第1次專案小組決議更新單元形狀未臻完整，且多處部分建照納入情形，故經實施者持續溝通協調東南及西南側建物後申請擴大範圍，遂於109年2月12日範圍諮詢會再次探討納入1893及1893-2地號之可行性，經會議決議因不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新，且未來更新後配合車流量適時調整新民街7巷南側路段之寬度，由6公尺調整為8公尺，提供雙向車道通行，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性，因而同意調整為45筆範圍，並辦理第2次公開展覽，且經第2次專案小組原則同意。

因涉及現有巷道改道後分為兩宗建築基地，故第四次專案小組決議依112年5月「都更法規研討會」會議紀錄情形二，排除中山段1886-1地號部分土地，作為鄰地之法定保留地，並經第五次專案小組審查原則同意。

更新單元納入現有巷道分析

針對本案納入1893及1893-2地號，探討對東北及西北兩側鄰地之影響，模擬出3種不同情形進行分析，不影響東北及西北兩側鄰地單獨辦理都市更新及申請土管第五條規模獎勵之權利。



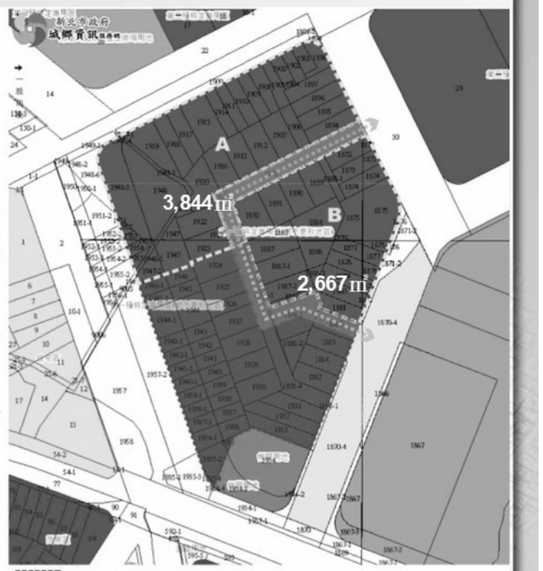
總結：本案基地納入同段1893、1893-2等2筆地號土地(現有巷道)後--

．一、鄰地A基地及B基地面積各為3844㎡及2667㎡，各可成為完整基地，基地面積也夠大，各符合108.09.09修正發布「新北市都更新單元劃定基準」「六、更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，且臨路總長度應達二十公尺以上，並符合下列規定之一者：
．(二)臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積達一千五百平方公尺以上。」之規定。

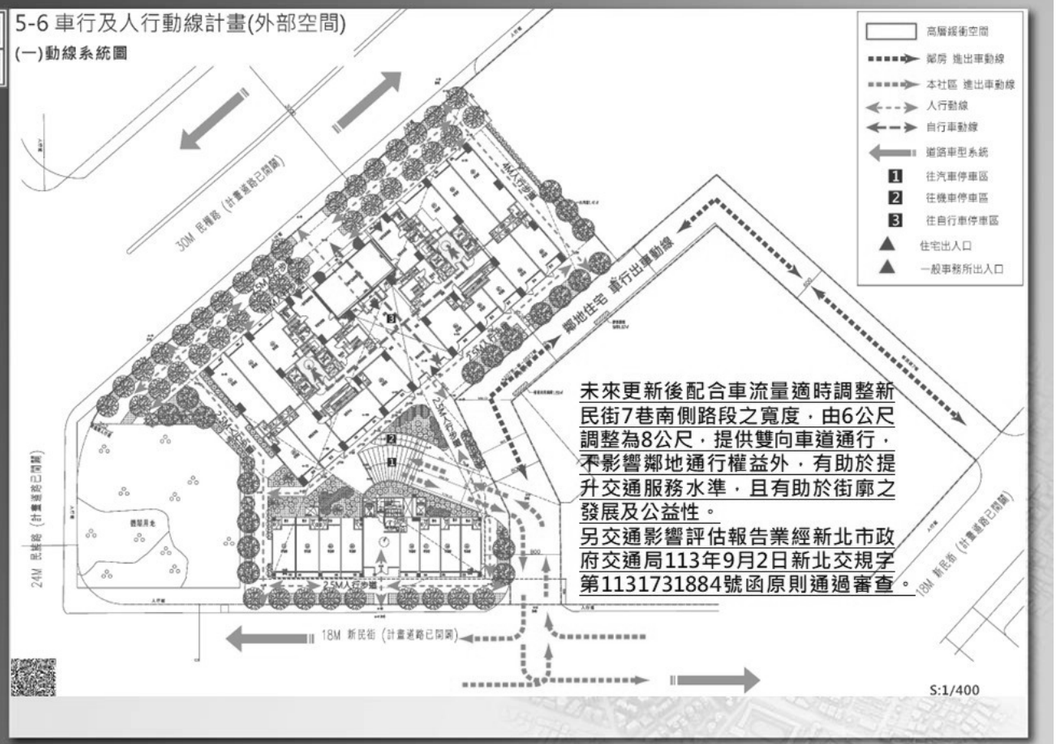
．二、指定建築線在案之現有巷道，實為更新單元最自然之邊界，且本案現有巷道新民街7巷將所於鄰地劃分為兩單元，倘部分納入該現有巷道，則剩餘部分單元形狀不完整外，廢巷改道之配置合理性亦不高。

．三、若基地完全併為一更新單元，面積將逾6000㎡，戶數多達170餘戶，整合在實務上十分困難，且規劃上須配合本案所檢設之現有巷道，完全廢巷，幾無可能。

．四、綜上所述，讓本案基地納入同段1893、1893-2兩地號之現有巷道土地，併入後仍依現況維持供公眾通行，無損現居民之權益，亦不損該二地號土地所有權人之權益，同時也能讓兩側鄰地A、B兩區塊能依自然分界完整整合，且該二區塊亦均大於1500㎡，符合「新北市都更新單元劃定基準」之規定，同時也避免現有巷道廢改道形成不合理之現象，故請委員同意將該二地號土地納入本案之申請基地內，以維護百姓之權益。



納入現有巷道助於提升環境品質



未來更新後配合車流量適時調整新民街7巷南側路段之寬度，由6公尺調整為8公尺，提供雙向車道通行，不影響鄰地通行權益外，有助於提升交通服務水準，且有助於街廓之發展及公益性。
另交通影響評估報告業經新北市政府交通局113年9月2日新北交規字第1131731884號函原則通過審查。

人民陳情意見（建築規劃設計）

序號	爭點	實施者回應
2	新民街店面數	現況一樓民權路8戶、新民街7戶、新民街7巷8戶，共23戶，更新後一樓民權路6戶、新民街8戶、新民街7巷7戶，共21戶，故本案更新後一樓之戶數實際是不足原有戶數，需要說服民權路原一樓住戶分配到新民街或7巷的店面，另基地面積若扣除現有巷道面積後之實設建蔽率約48%，顯示已在法令限制下盡量滿足原住戶之需求，至於新民路店面空間，考量柱位及外觀整體設計，故於大廳兩側規劃相當之面寬及戶數。

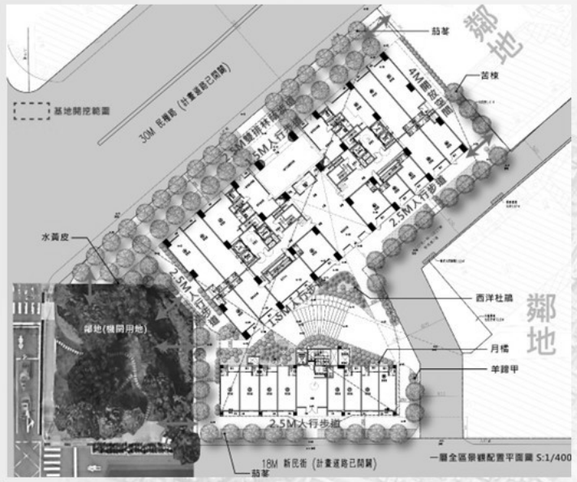




土地使用與配置計畫

項目		數值			
構造別		鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)			
地上/地下層數		地上32層、3層/地下7層			
規劃單元	總單元	482戶			
	棟別/地上層數	A/32層	B/32層	C/3層	合計
	住宅單元	168戶	168戶	--	336戶
	商業單元	9戶	12戶	10戶	31戶





本案都市設計審議業經新北市政府同意核備在案。

人民陳情意見（選配原則）

序號	爭點	實施者回應
3	選配原則(超過10%及增購單元)	依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之；故本案選配原則第4點後段依第79次審議會決議補充超額選配操作方式：若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分「，並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請」。
4	實施者董事為地主不應與地主同時選配	本案選配原則第7點依第79次審議會決議修正為：本案因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間『由其他人優先選配』為原則『，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配』」。

9

選配原則（依審議會決議修正）

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，房地選配原則如下：

一. **1樓單元以原1樓合法建築物暨土地所有權人依原位次**優先選配為原則，其餘**住宅與辦公室單元均開放選配**。

二. 更新後應分配價值未達最小分配面積單元之權利人，依「都市更新條例第52條」之規定，得與其他所有權人合併應分配權利價值，並達最小分配單元價值始能申請選配，或以現金補償之。

三. 選配**一個住宅單元最多可選配一位停車位**為原則。

四. 所選配住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則，若有超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，亦即不同選配人間應分配部分優先於超額分配部分，**並於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限，若協議不成則視為未完成分配申請(註)**。

五. 本案差額價金找補機制依「都市更新權利變換實施辦法」第30條規定辦理，並以現金或即期支票支付為原則。

六. 應繳納之差額價金依「都市更新條例」第52條規定，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。

七. 本案**因法定空地檢討所留設之保留地部分為一選配單元，並以實施者選配為限；基於本案可以順利推動，實施者會協調現有巷道所有權人在申請分配期間由其他人優先選配為原則，於申請分配截止至辦理公開抽籤前，再由現有巷道所有權人以不影響其他所有權人優先選配情況下申請選配**。

八. 申請分配期間如同一位置有二人以上申請分配者，由重複申請者自行協調，申請分配期間屆滿仍協調不成時，則依公開抽籤方式辦理。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示意旨，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理；另依內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函示意旨，土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。

10

中華民國郵政

收寄局碼 種類碼

(由收寄局填寫)

中華民國 114 年 07 月 15 日 交寄大宗 限時掛號 / 掛號 / 快捷郵件 函件執據

寄件人代表：富鉅鼎建設(股)公司 詳細地址：台北市長春路328號11樓-1 電話號碼：2547-2889

順序號碼	掛號號碼	收件人姓名	寄達地名或地址	是否回執	是否航空	是否印刷	重量	郵資	備考
1	041626	陳[redacted]	[redacted]						
2	041627	張[redacted]	[redacted]						
3	041628	陳[redacted]	[redacted]						
4	041629	李[redacted]	[redacted]						
5	041630	徐[redacted]	[redacted]						
6	041631	朱[redacted]	[redacted]						
7	041632	呂[redacted]	[redacted]						
8	041633	呂[redacted]	[redacted]						
9	041634	郭[redacted]	[redacted]						
10	041635	吳[redacted]	[redacted]						
11	041636	簡[redacted]	[redacted]						
12	041637	呂[redacted]	[redacted]						
13	041638	呂[redacted]	[redacted]						
14	041639	徐[redacted]	[redacted]						
15	041640	呂[redacted]	[redacted]						
16	202981	呂[redacted]	[redacted]						
17	202982	新北市政府都市更新處	22066新北市板橋區漢生東路266號2樓						
18	202983	施振華建築師事務所	22065新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓						
19	202984	安邦工程顧問股份有限公司	23444新北市永和區保生路1號4樓之1						
20	202985	鄭義嚴 估價師	10597臺北市松山區八德路三段2號13樓之6						

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：****** 106027 18 局號碼 類別碼 郵件號碼 共 15 件

郵件查詢輸入 14 碼資料如下：****** 101027 18 局號碼 類別碼 郵件號碼 共 5 件

共 件照收無誤 元 郵局郵戳

經辦員簽署

擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地「都市更新事業計畫案」尚未表達意願之所有權人溝通協調會 114-07-28

編號	建物門牌	所有權人	簽名欄	聯絡電話	備註欄
民權路					
11	[redacted]	朱[redacted]	[redacted]	[redacted]	
12	[redacted]	徐[redacted]	[redacted]	[redacted]	
13	[redacted]	呂[redacted]	[redacted]	[redacted]	
14	[redacted]	呂[redacted]	[redacted]	[redacted]	
15	[redacted]	李[redacted]	[redacted]	[redacted]	
	新北市政府都市更新處		(簽名)		
	施振華建築師事務所		(簽名)		
	安邦工程顧問股份有限公司		(簽名)		
	估價師		(簽名)		
	富鉅鼎建設(股)公司		(簽名)		

擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地「都市更新事業計畫案」尚未表達意願之所有權人溝通協調會 114-07-28

編號	建物門牌	所有權人	簽名欄	聯絡電話	備註欄
新民街					
1	[redacted]	陳[redacted]	[redacted]	[redacted]	
2	[redacted]	簡[redacted]	[redacted]	[redacted]	
3	[redacted]	呂[redacted]	[redacted]	[redacted]	
4	[redacted]	郭[redacted]	[redacted]	[redacted]	
5	[redacted]	吳[redacted]	[redacted]	[redacted]	
6	[redacted]	陳[redacted]	[redacted]	[redacted]	
7	[redacted]	張[redacted]	[redacted]	[redacted]	
8	[redacted]	徐[redacted]	[redacted]	[redacted]	
9	[redacted]	李[redacted]	[redacted]	[redacted]	
10	[redacted]	呂[redacted]、呂[redacted]、呂[redacted]	[redacted]	[redacted]	

「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案」說明會會議記錄

一、會議時間：中華民國114年7月28日(星期一)下午1點30分

二、會議地點：新北市板橋區深福市民活動中心(新北市板橋區實踐路3號2樓)

三、會議記錄：

(一)所有權人意見：

1. 第79次審議會城鄉局長及專家學者對納入巷道有疑義，為何後來還是納入巷道。(徐○媛的弟弟)
2. 未來買賣之價值會被巷道拉低，在房屋買賣委託書中須表明有無既有巷道，這會影響到價值。(徐○媛的弟弟)
3. 巷道納入對於未來土地持分跟未來買賣會有什麼影響？(陳○○麗的先生、呂○廷、陳○如、徐○義、徐○媛的弟弟、張○圓)
4. 中繼水塔在幾樓？(徐○媛的弟弟)
5. 電梯數量夠用嗎？(徐○義)
6. 請問梯廳走道寬度多少？(陳○○麗的先生)

7-1. 選屋多出來的坪數可以補足一戶?還是只能10%?補足一戶的購買單價，要以權變數值為標準。(陳○○麗的先生、徐○義、徐○媛的弟弟)

7-2. 堅持超過一個單位為原則，如果選配超額沒有一個單位就不參與都更。(張○圓)

7-3. 地主是拿土地跟建物出來投資這個都更，為何權益被限縮10%，已經開很多次會議，每次得到的答案都是回去商量，希望能善待住戶！(陳○如)

8. 為什麼原店面只能選原位置，但有人可以選不同位置，甚至可以選到38坪，其他人只有10幾坪。(張○圓)
9. 你們怎麼會講說資金的問題？貸款地主是70%，你們出本金30%，你們是要用那個信貸70%，然後把那個地主的土地拿去抵押，是不是？如果有講錯，你們再說明。(徐○義)

10-1. 可否提供建材成本相關報價單？(呂○廷)

10-2. 要求未來建材成本及相關報價公開透明！(徐○義)

11. 為何只有7戶需要店面卻設計8戶?對於店面設計太小問題相當有意見，建議協調如何將案件完成。(張○圓)

(二)實施者及規劃團隊回應：

1. 本次主要依據第79次審議會會議記錄，補充說明更新單元範圍納入現有巷道之緣由、歷程及有關提升環境品質等內容(詳簡報第3~6頁)；另有關地主發言表示反對現有巷道之理由，業經審議會聽證結果做成決定為不予採納，故本案更新單元範圍仍納入現有巷道維持45筆土地。
2. 更新單元範圍內包含現有巷道之案例不是只有本案，現有巷道產權也有包含公有土地的案例；巷道納入可增加建築容積及量體，且現有巷道上在估價上估值會比較低，最後會反映在所有權人應分配權利價值上，其他非巷道地主也是會分享到納入巷道的好處。
3. 既成巷道仍屬於住宅區，有容積的貢獻，是有價值的土地，未來更新範圍內所有土地(含既成巷道)將按每戶持有房屋產權比例持分。
4. 中繼水塔設置在A、B棟4樓兩棟梯廳中間。
5. 本案規劃A、B兩棟地上32層樓，各棟設有3部速度較快的電梯(分別可載約15、15、17人左右)，主要是需要應付早上上班尖峰時段。
6. 梯廳的走道分別規劃有單邊走廊1.2公尺，雙邊走廊1.6公尺，太寬會增加公設面積及公設比。
7. 依據本案審議會通過的選配原則是以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之10%為原則，選配至少一戶一車後，若有超額分配的需求，需與實施者協議並經實施者同意。
8. 1樓單元以原1樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配為原則，沒有限制原店面住戶一定要選店面，也可以往上選辦公室或住家。
9. 本都更案不會拿地主土地做擔保抵押，主要由實施者30%自有資金及70%建融貸款，也依據通案比例計算貸款利息。
10. 本案現階段各項成本均依據「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(104年1月16日)」計算，新北市政府有規範不同的結構、樓層有其相對應的營建單價，會再依個案地下室樓層及樓高等情形作單價加成，後續權利變換階段也會有評價基準日，再做物價調整，其餘費用目前事業計畫附錄已有檢附相關合約或報價，且於事業計畫皆有載明共同負擔比率應以權利變換計畫核定之內容為準。
11. 由於現況一樓民權路8戶、新民街7戶、新民街7巷8戶，共23戶，更新後一樓民權路6戶、新民街8戶、新民街7巷7戶，共21戶，實際上本案更新後一樓之戶數實際是不足原有戶數，需要說服民權路原一樓住戶分配到新民街或7巷的店面；另本案原建物建蔽率為60%，依現行法令新建物的建蔽率為50%，且為爭取都更容積獎勵，基地面積扣除現有巷道面積後之實設建蔽率約48%，因此一樓店面每戶的面積會依比例縮小，顯示已在法令限制下盡量滿足原住戶之需求，至於新民路店面空間，考量柱位及外觀整體設計，故於大廳兩側規劃相當之面寬及戶數，而本案店面設計業經多數地主同意並經審議會審查通過，後續仍會持需與地主溝通協調，以期能達成共識。

四、會議照片：





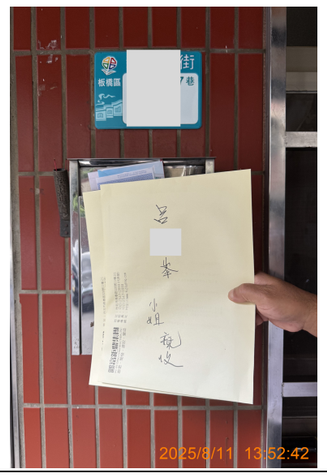








十五、呂○峯陳情協調紀錄

溝通協調日期	溝通協調方式	溝通協調情形
114/08/06	電話聯繫	針對辦理都更說明會，開會通知單地址門牌號碼誤植，致電給予呂女士道歉(深感抱歉)，並同意公司親送說明會簡報等資料。
114/08/07	電話聯繫	呂女士表示，她不住在【板橋區**街*巷*號】但妹妹住在此，因此要公司將說明會簡報等資料信函投遞該門牌信箱。
114/08/11	親自拜訪	親自拜訪【板橋區**街*巷*號】，由於現場門鈴都無人回應，故依據呂女士114/08/07電訪意思，將親送之說明會簡報等資料信函投遞該門牌信箱。   
114/08/14	電話聯繫	已向呂女士說明本公司已將說明會簡報等資料投遞至指定門牌信箱，惟呂女士表示因為工作沒有空，假日會去找妹妹拿。

附錄十、公有土地管理機關意見

一、中華民國/財政部國有財產署

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 02-27814750#1776

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年9月7日
發文字號：台財產北改字第10600239840號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆土地都市更新事業計畫案」報核，函詢本分署參與都市更新意見乙案，請查照。

說明：

一、依貴處106年8月28日新北更事字第1063536978號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第3點第3項規定，更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且達該更新單元土地總面積2分之1者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同段1926地號國有(持分)土地目前並無其他使用計畫，原則同意納入本案更新單元範圍；又查上該開國有(持分)土地面積為57.75平方公尺，占本案更新單元總面積2,586平方公尺之比例為2.23%，未達上述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

(二)次依處理原則第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1、評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。

2、函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

3、經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

(1)原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

(2)其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(三)本案採權利變換方式實施，本署經管同段1926地號筆國有(持分)土地，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積4分之1者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。至本署經管同段2458建號國有房屋(坐落上述1926地號國有(持分)

1060023984

土地上)，依處理原則第15點規定，併同坐落之國有土地處理。請實施者依前述說明二、(一)~(三)，將本案國有土地及建物處理方式登載於事業計畫書適當章節。

(四)本案容積獎勵（不含容積移轉）34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(五)本案申請容積移轉額度占總法定容積40%(區內容積移轉費用為2億5,279萬9,238元)，請實施者提送下列資料：

1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

3、容積移轉來源及成本說明。

4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(六)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

(七)請實施者就事業計畫書第15章財物分析內容再予檢視表15-1各項數值是否有誤植或闕漏(如表15-1稅捐合計數值與第15-5頁合計數值不同、第15-5頁有明列本案申請容積移轉費用，表15-1卻未有數值)，俾供估算本案共同負擔比例。

(八)本案國有土地比例2.23%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(九)請實施者再就本案更新單元面積檢視事業計畫書相關章節內容是否誤植(如第2-1、6-1頁)。

(十)有關事業計畫書第13-1頁選配原則(四)：「所選配之住宅單元價值以不超過更新後應分配價值扣除選配車位價值後之3%為原則」乙節，請依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。請實施者補充於選配原則內容。

(十一)依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例2.23%，請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

(十二)財政部國有財產局業於102年1月1日因應組織調整更

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：廖竹鈞 (02)27814750分機1505

受文者：新北市政府城鄉發展局
發文日期：中華民國111年4月11日
發文字號：台財產北改字第11150004270號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(111H002239_1_111711541181.pdf)

主旨：有關貴局評估國有土地參與都市更新爭取作社會住宅一案，檢送逐案國有非公用土地清冊及查復是否涉及有償撥用情形，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署(下稱本署)111年3月29日台財產署改字第11100100390號書函交下貴局同年月25日新北城住字第1110543868號函辦理。

二、依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第2款規定略以，經評估作社會住宅者，執行機關通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)；次依國有非公用土地參與都市更新注意事項第9點第2項規定略以，執行機關依上述規定通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例規定參與都市更新。

三、旨揭清冊所列都市更新案件，除編號18、27及29號查無國有非公用土地參與、編號13案部分分回房地業經本署調配予內政部消防署特種搜救隊北部分隊進駐外，其餘案件倘

名為財政部國有財產署，請實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。

正本：新北市政府都市更新處
副本：2017-09-07 17:37:55 收文章

經貴局評估確有納作社會住宅需求，如涉及建築規劃及室內格局調整，請貴局逕洽個案實施者協處並續依上開規定辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：

交換戳記
111/04/12 08:48

	3戶住宅單元 3所停車位單元	
	25	富宏鼎開發建設股份有限公司	擬訂新北市板橋區中山段1928地號等45筆(原20筆)土地都市更新事業計畫案	□有償 ■無償：同段1923地號

二、新北市/新北市政府財政局

檔　號：
保存年限：

新北市政府財政局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號15樓
承辦人：鄭添鴻
電話：(02)29603456 分機8344
傳真：(02)22725545
電子信箱：AB3270@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國106年9月7日
發文字號：新北財開字第1061742238號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關富鉅鼎建設股份有限公司申請「擬訂新北市板橋區中山段1928地號等22筆土地都市更新事業計畫」報核一案，本局意見如說明，請查照。

說明：

一、依據新北市政府秘書處106年9月1日新北秘事字第1061730440號函辦理兼復貴處106年8月28日新北更事字第1063536978號函。

二、依都市更新條例第27條第1項規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之…」及新北市市有不動產參加都市更新處理原則第3點規定：「市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。」又依前揭都市更新處理原則第5點第1項規定略以：「都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。」先予敘明。

1061742238

三、查本案更新範圍內有新北市政府秘書處管理之板橋區中山段1925地號市私共有土地（市有持分面積34平方公尺，占更新單元面積比例1.31%，使用分區為第一種特定專用區）及同段1731建號建物，現況為職務宿舍使用，目前尚無開發利用計畫，爰在無其他政策變更情況下，以配合參加更新為原則。

四、經檢視旨案計畫書，下列內容請貴處轉知本案實施者予以釐清修正：

(一)計畫書P5-10：表5-3土地面積、面積比例等資料有誤，請修正。

(二)計畫書P13-1：建議於計畫書中載明住宅單元可自由選配。

(三)計畫書P14-3：依「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」（以下稱提列基準），拆遷安置費應不包含搬遷補貼費用，請刪除。

(四)計畫書P14-4：表14-5建物累計折舊額計算結果有誤，請釐清修正。另本案加強磚造建物其建物已經歷年數40年超過經濟耐用年數35年，應無殘餘價格，請考量修正。

(五)計畫書P15-1：成本說明關於建物結構有誤，請修正。

(六)計畫書P15-2：建築設計費用與表15-2計算結果不一致，請修正。

(七)計畫書P15-2、15-3：表15-3及表15-4營建費用計算結果有誤，請修正。另請檢附建材設備表。

(八)計畫書P15-3：表15-6建築面積有誤，請修正。

(九)計畫書P15-3、15-4：「都市更新規劃費」及「不動產估價費」實際認列費用不得高於提列基準，請於計畫書中檢討本案是否符合前開規定，並應檢附契約佐證。

(十)計畫書P15-4：依提列基準規定，土地鑑界費應不包含地政士代辦費，請刪除。

(十一)計畫書P15-4：鄰房鑑定費用請依提列基準規定檢附鑑定範圍圖及戶數證明。

(十二)計畫書P15-4：更新前土地及建物測量費請依提列基準規定檢附契約佐證。

(十三)計畫書P15-4：拆遷補償費用與表14-5計算結果不一致，請修正。

(十四)計畫書P15-4：地籍整理費用請依提列基準規定檢附契約佐證。

(十五)計畫書P15-4：貸款利息計算結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列修正後之計算式。

(十六)計畫書P15-5：稅捐費用合計結果有誤，請修正，並請於計畫書內詳列稅捐費用之計算式。

(十七)計畫書P15-5：市有土地不參與信託，其信託費用應自共同負擔費用中扣除，請於信託費計算項目說明，並請檢附契約佐證。

(十八)計畫書P15-5：人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用計算結果有誤，請修正。

(十九)請實施者提供本案公設比及預估市有土地參與權利變換可獲配之樓地板面積等資料，俾利預為整合市府各機關之需求。

(二十)請於計畫書中敘明有關新北市市有土地之處理方式。

(二十一)本案申請容積移轉，依新北市市有不動產參加都市更新處理原則第12點規定應提出容積移轉前後財務分析試算。

正本：新北市政府都市更新處
副本：電子公換章 2017-09-07 11:24:16

附錄十一、綠建築評估報告

新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程
黃金級候選綠建築初稿

表 D-1 EEWH-RS 各指標計分法(四捨五入取至小數點後二位)

九大指標			有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限	九大指標	有無	設計值
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	1111920.00	TCO_{2c}=	522795.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.76	λc=	0.25	RS3=4.00×【(λ - λc)/ λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.80	EEVc=	0.80	$RS4_i$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.00 其他住宿類 e2=15.00	2.00	RS41≦9.00
		外殼節能二	■	Uaw=	2.00	Uawc=	3.00	$RS4_2$=4.00×【3.00-Uaw】=	4.00	RS42≦4.00
		外殼節能三	■	Uaf=	3.50	Uafc=	5.50	$RS4_3$=2.00×【5.50-Uaf 】=	4.00	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.70	ELc=	0.70	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5==	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Eqi=	2.13	Ui=	1.00	$RS4_6$= Σ(EqixUi)=	2.13	RS46≦4.0
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.80	CCO_{2c}=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5=	1.97	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			■	PI=	2.97	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	2.81	RS6≦8.00
七．室內環境指標			□	IE=	_	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	_	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =49.47										

表 D-2 EEWH-RS 分級評分基準(單位：分)

■綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30～60%	銀級 60～80%	黃金級 80～95%	鑽石級 95%以上
□	九大指標全評估總得分 RS 範圍	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
分級評估歸屬級別(請勾選)		□	□	□	■	□

EEWH-RS 綠化量指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0 ㎡	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	920.45 ㎡	828405.00 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	82.13 ㎡	49278.00 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 ㎡	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每㎡至少栽植 4 株以上)	300	50.00 ㎡	15000.00 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 ㎡	0 kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	565.85 ㎡	11317.00 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 ㎡	0 kg
			600	0 ㎡	0 kg

ΣGi×Ai=904000.00 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=0.86 α=1.23
四、綠化設計值 TCO_2計算 TCO_2=(Σ(Gi × Ai)) × α	TCO_2= 1111920.00 kg
五、綠化基準值 TCO_{2c}計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A’ × β)， A’ =(A_0-Ap)×(1- r)，若 A’ ＜0.15×A_0，則 A’ =0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}= 522795.00 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00，(0.0≦RS2≦9.0)

第一章、綠化指標評估說明

一、 設計概要

1. 基地面積：4240.20 ㎡
2. 分割基地面積：3354.73 ㎡(基地面積4240.20-現有巷道885.47=3354.73 ㎡
3. 法定建蔽率：50%
4. 分割基地建蔽率：48.05%
5. β：400 (使用分區：第一種特定專用區)
6. 種植喬木部分覆土深度為1 m以上，灌木60公分以上，草皮30公分以上。

二、 綠化設計值 TCO2 計算

1) 大喬木

種植原生種大喬木共 61 株，栽種面積共 920.45m²。

CO_2固定量=920.45m² × 900 =828405.00kg

2) 小喬木

種植原生種小喬木共 11 株，栽種面積共 82.13m²，CO2 固定量=82.13m² × 600 =49278.00kg

3) 灌木 CO2 固定量計算

灌木栽種面積共 50.00m²，CO2 固定=50.00m² × 300=15000.00kg

4) 草花花圃、自然野草地、草坪 CO2 固定量計算

草花栽種面積共 565.85m²，CO2 固定=565.85m² × 20 =11317.00kg

以上累加 TCO2=904000.00kg

5) 生態綠化優待係數α

◎原生或誘鳥誘蟲植物採用比例 ra 計算

喬木	原生誘蝶誘鳥	非原生誘蝶誘鳥
茄苳	42	
苦楝	19	
水黃皮	4	
羊蹄甲		7
∑Nt'$_i$=	65	7
∑Nt$_i$	72	

灌木	原生誘蝶誘鳥	非原生誘蝶誘鳥
西洋杜鵑		100
月橘	151	
∑Nb'$_i$=	151	100
∑Nb$_i$	251	

原生或誘鳥誘蟲植物採用比例 ra=(20*65+151)/(20*72+251)=0.86，α=0.8+0.5x0.86=1.23

6) TCO2= Σ (Gi × Ai) ×α =904000.00×1.23=1111920.00kg

7) 綠化基準值 TCO2C 計算

A'= (A0-Ap)×(1- r)= (3354.67-0)×(1-48.05%) =1743.00

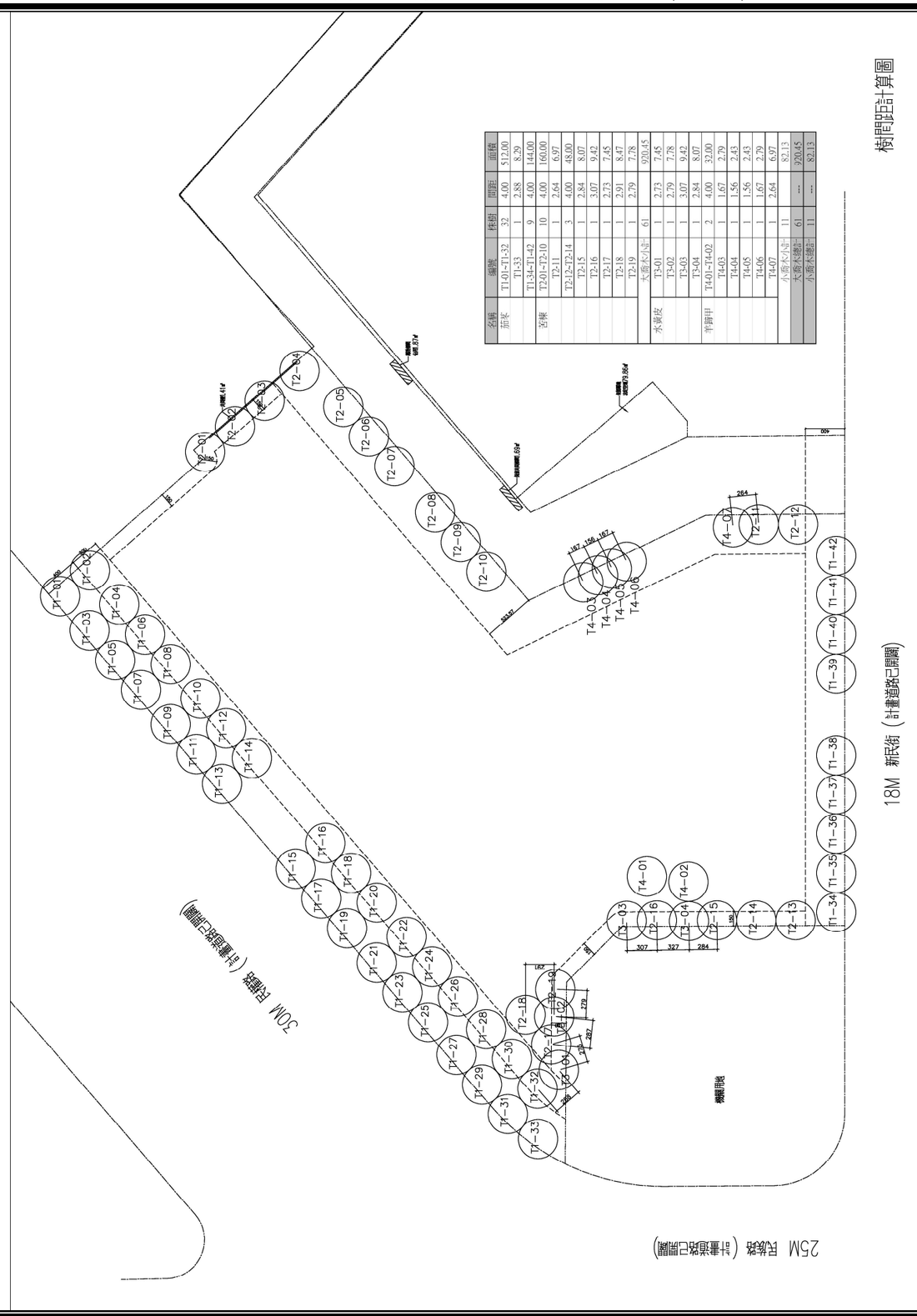
TCO2C =1.5× (0.5 ×A' ×β)= 1.5 × (0.5 ×1743.00× 400)= 522795.00kg

三、 綠化量指標及格標準檢討

1.設計值：TCO_2=1111920.00kg

2.標準值：TCO_{2C} =522795.00kg

3.判斷式：TCO_2 ＞TCO_{2C}，本指標及格



EEWH-RS 基地保水指標評估表

一、建築物名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=黏土　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/s

三、基地保水量評估

保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m^2)	310.56	2.68
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	146.30	2.46
		基層厚度(m)	0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	290.55	2.51
		花園土壤體積(m^3)	174.33	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	9.00	14.40
		礫石貯集設施體積(m^3)	18.00	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	0	0
		滲透側溝材質 a	0	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0

ΣQi=22.05

註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用

四、基地保水設計值 λ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =22.05； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=28.98；	$\lambda = \frac{Q'}{Q_0}$ =0.76
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5x(1.0-r)，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 r＞0.85 時，令 r=0.85	λc=0.26
六、系統得分	RS3=4.0x【(λ - λc)/ λc)】+1.5= 9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

第二章、基地保水指標評估說明

一、 設計概要

1. 基地面積：4240.20 ㎡
2. 分割基地面積：3354.73 ㎡
3. 法定建蔽率：50%
4. 分割基地建蔽率：48.05%
5. 鑽探報告土壤分類：黏土

二、 計算與檢討

設計手法採用綠地、透水鋪面、花園土壤及專用貯集框架為基地保水手法。

1. 基地保水量

Q1 綠地、被覆地、草溝設計保水量

綠地面積=310.56m^2

綠地保水量=310.56x10^{-7}x 86400 =2.68m^3

Q2 透水鋪面設計保水量

透水鋪面面積＝146.30m^3

透水鋪面保水量=(0.5x146.30x10^{-7}x86400) +0.05x146.30x0.25=2.46m^3

Q3 花園土壤雨水截留設計保水量

花園土壤面積=290.55m^3，保水量=290.55x10^{-7}x86400=2.51

花園土壤體積(覆土深度≧0.6m)= 290.55x0.6=174.33m^3，保水量=0.42x174.33=73.22

花園土壤保水量(取 MIN)= 2.51m^3

Q5 地下礫石滲透貯集

本案採專用貯集框架，體積=18.00m^3

專用貯集框架保水量=0.8x18.00=14.40 m^3

以上累加 Q´=22.05m^3

2. 基地保水設計值 λ

原土地保水量 Q0＝A0 x f x t＝3351.07x 10^{-7}x 86400＝28.95m3

λ＝Q´／Q0＝22.05／28.95＝0.76

3. 基地保水指標基準 λc

λc＝0.5x(1.0－r)＝0.5x(1.0－0.40)＝0.26

三、 指標及格標準檢討

1) 設計值： λ＝0.76

2) 標準值： λc＝0.26

3) 判斷式： λ＞λc，本指標及格。

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估	□合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=＜0.8(w/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外牆平均傳透率 Uaw=2.00＜3.50(w/m² • k)	■合格	□不合格
5. 窗戶平均傳透率 Uaf=＜5.50(w/m² • k)	■合格	□不合格
6. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.80＜EEVc=0.8	■合格	□不合格

外殼節能	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外牆隔熱	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=1.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
窗戶隔熱	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)=4.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)

B、空調系統節能 EAC

B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 Afc'=○m²)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=○；二級節能標章空調面積比 Ar"=○ EAC'=0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")=_≦EACc=0.8	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： EAC=0.8≦EACc=0.8	■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$'=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.50，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)	

B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)

中央空調空調面積 Afc"= ○m²		中央空調主機總容量= ○RT	
a1=PRs=○	Σ(HCi×COPci)= ○	Σ(HCi×COPi)=○	c1=Rs=○
	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= ○		c2=Rf=○
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/ΣPFci)=○		c3=Rp=○
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○		c4=Rt=○
a4=PRt=○	b4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○		c5=Rm=○
EAC={a1×b1×c1+a2×b2×c2+a3×b3×c3+a4×b4×c4}×c5=_≦0.8		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$"=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=○，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

EEWH-RS 日常節能指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=○m²，其他居室部分面積 Afi"=○m²)

1. 令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5$'=1.5				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:				
IER=_	IDR=_	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= 0.7≦ELc=0.7			□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_5$"=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=1.5，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)			
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= 1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)			

C2 當住宿單元有照明資料可資計算時(住宿單元部份與其他居室部分合併計算)

IER=0	IDR=0	β1=0.00	β2=0.00	β4=0.00
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)= 0.7≦ELc=0.7			■合格	□不合格
系統得分	$RS4_5$=10.50×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)			

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備	熱水設備	烹飪設備	沐浴設備
	Eq1=---	Eq2=1.5	Eq3=---	Eq4=0.63
使用率	熱水設備 U1=---	熱水設備 U2=1	烹飪設備 U3=---	沐浴設備 U4=1
系統得分	$RS4_6$= Σ (EqixUi)= 2.13，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)			

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=2.00，(0.0≦$RS4_1$≦9.0)
	$RS4_2$=4.0x(3.0-Uaw)=4.00，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0x(5.5-Uaf)= 4.00，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=(1.0× Afi'+$RS4_3$"×Afi")÷(Afi'+Afi")= 1.5，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$= Σ (EqixUi)=2.13，(0.0≦$RS4_6$≦4.0)

第三章、日常節能指標說明

一、 EEV 外殼耗能效率計算

本案因取分需要，以強化外殼SF檢討

住宿類：住宿類單元

其他類：餐飲業、零售業及一般事務

1. 屋頂熱傳透率：Uar須 ≦0.8 (w/m2.k)
2. 外牆平均傳透率：須≦2.00
3. 玻璃可見光反射率Gri：須≦0.25
4. 玻璃日設透過率：以實際檢討為準
5. 玻璃瓶均熱傳透率Uaf：以實際檢討為準，預設數值Uaf=3.5
6. 住宿類OWR：可開啟窗面積比
7. EEV：本案尚於前期規劃，預設數值EEV=0.8

二、 EAC 空調系統節能計算

住宿類建築個別空調空間完工時未裝設，公共空間採空調計算書評估，平均EAC=0.8。

三、 EL 照明系統節能效率計算

燈具選擇合適之節能燈具與合理空間配置。

EL=IER x IDR x (1-B1-B2) =0.70< 0.70，合格。

四、 固定耗能設備節能

1. 熱水設備Eq1=0.0、U1=0，未取此項分數
2. 熱水設備Eq2=1.5、U2=1，本案100%使用保溫材U>4.1W/m2K熱水管
3. 烹飪設備Eq3=0.0、U3=0，未取此項分數
4. 沐浴設備Eq4=0.63、U4=1，73.71%使用淋浴加浴缸，26.29%使用淋浴

   (73.71%*0.5)+(26.29%*1)=0.63

RS46= Σ (EqixUi)=2.13

EEWH-BC 二氧化碳減量指標評估表

一、建築名稱： 新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

建築物構造：SRC 構造

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0
	2.長寬比 b	b=○	0
	3.樓板挑空率 e	e=○	0
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○	0
	5.立面出挑 h	h=○	0
	6.層高均等性 i	i=○	0
	7.高寬比 j	j=○	0
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.2

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0
	空調設備管路 d5	0
	給排水衛生管路 d6	0
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.00

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 ■SRC 構造 □磚石構造	1.05	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 □RC 外牆 、PC 版帷幕牆	0	0
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	0	0
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.95		

C、非金屬建材使用率 R

	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0	0	0
CO_2排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.18	0.39	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.80

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=1.97，(0.0≦RS5≦8.0)

第四章、二氧化碳減量指標說明

一、 CO2 減量評估項目計算

1. 形狀係數F：高層建築

(1)平面規則性

(2)長寬比

(3)樓板挑空率

(4)立面樓層退縮比

(5)立面出挑h

(6)層高均等性

(7)高寬比

F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7=1.20

2. 輕量化係數W = Σ wi × ri ，且 W ≧ 0.7

SRC構造 wi=1.05

輕隔間牆 wi= -0.10，採用率100%

W = 1.05×1+(-0.10×1) =0.95

3. 非金屬建材使用率R

(1)高爐水泥：使用率100%，高爐水泥替代率20%

CCR=0.20/0.4=0.5

X×Y×Z=1*0.5*0.12*3=0.18

(2)高性能混凝土：使用率100%，56天抗壓強度4000PSI

CSER=4000÷307÷10=1.30

X×Y×Z=1×1.30×0.05×6=0.39

R= Σ Xi×Zi×Yi=0.18+0.39=0.57，R≦0.3，取R =0.3

4. 耐久化係數D：D＝Σ di=0，且D≦0.2

二、 CO2減量設計值計算

CCO2 =F×W×（1-D）×（1-R）

=1.20×0.95×（1－0）×（1－0.3）=0.80

三、 指標及格標準檢討

1.設計值：0.80

2.標準值：0.82

3.判斷式：0.80<0.82 本指標合格

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

容許開挖土方基準 Mr(m^3)	0.65	總樓地板面積 AF(㎡)	12129.96
工程不平衡土方量 M(m^3)	0	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦9.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0.0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0
預鑄外牆	0	0.04	0.0
預鑄樑柱	0	0.04	0.0
預鑄樓版	0	0.03	0.0
預鑄浴廁	0	0.02	0.0
乾式隔間	0	0.03	0.0
其它工法	0	-	0.0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=0			0.0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1.0 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	100%	100%	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0.04	0.05	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.09				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.10 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.67

五、系統得分 RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=2.81，(0.0≦RS6≦9.0)

第五章、廢棄物減量指標設計與檢討說明

一、 廢棄物減量評估項目

A. 工程不平衡土方比例 Pie：工程土方不平衡，Ple=1.50，

B. 施工廢棄物比例 PIb：本建物 SRC 構造，α1=0、α2=0. 00，PIb=1.0-5.0×α_1-α_2=1.0

C. 拆除廢棄物比例 PId ：PId =1.0－α2－10×γ =1-0.00-10×0.09=0.10，取 0.00

(1)高爐水泥：使用率100%，高爐水泥替代率10%

CWR=0.2/0.4=0.5

Xi*Zi=1×0.5×0.08=0.04

(2)高性能混凝土：使用率100%，56天抗壓強度4000PSI

CSER=4000÷307÷10=1.30

Xi*Zi=1×1.30×0.04=0.05

ΣXi×Zi=0.04+0.05=0.09

D. 施工空氣污染比例 PIa ：PIa =1-0.63=0.37

建物施工時採用之空氣污染防治措施詳如下表：

****空氣污染防治措施有取分內容須敘述於進流廢水報告書***

	措施內容	防制效率α3i	有無	得分
1.清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.1
2.污泥沉澱過濾處理設備	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施(需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3.車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4.灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5.防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6.防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m 以上之圍籬	0.08	有	0.08
7.防塵覆被	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	無	-
8.其他措施	指非上述其他防塵措施 (提出說明自行採認定值以供認可)	認定值	無	-
			總得分Σ(α_{3i})=	0.63

二、 廢棄物減量設計值計算

PI = PIe＋PIb＋PId＋PIa－β =1.5＋1.0＋0.10＋0.37-0=2.97

三、 廢棄物指標及格標準檢討

(1)設計值：PI＝2.97

(2)標準值：3.3

(3)判斷式：2.97≦ 3.3，本指標合格。

EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合 格 條 件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查通過方為及格

B、垃圾指標查核

垃 圾 處 理 措 施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分 RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

第六章、污水垃圾改善指標說明

一、 指標設計概要

◎污水改善設計概要

1. 本建物之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，確實接管至污水處理池。

◎垃圾處理概要

1. 垃圾集中區位於 B1 並美化設計，設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，以及防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱與資源回收箱，有合理清運路

二、 污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

1. 本案之污水主要來源為廁所之一般生活雜排水，由專用排水管排出後接至污水處理池。

B、垃圾指標查核

1.設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者，G5=4 分

2.設置空間充足之垃圾暫存室，清運路線合理，G6=3 分

3.專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者，G7=3 分

4.設置資源垃圾分類回收系統，並確實執行，G8=2 分

5.設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱，G9=2 分

以上累加垃圾指標=14 分

三、 指標及格標準檢討

1.污水指標是否合格＝是

2.垃圾指標＝14≧10

3.本指標合格

EEWH-RS 水資源指標評估表

一、建築名稱：新北市板橋區中山段 1882 等 45 筆地號住宅新建工程

基地所在地區	台北市大安區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.34	日平均雨量 R	4.97
集雨面積 Ar	_	儲水天數 Ns	8.72

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.0
b	小便器	1.0
c	供公眾使用之水栓	1.0
d	浴缸或淋浴	0.0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0
f	空調節水	_
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.0

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar × P = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 Rc = Ws ÷ Wt = _% ☐合格 ☐不合格

D、雨水貯集槽 Vs = _m³ 標準值 Vc = 430m³ ☐合格 ☐不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.0

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.0，(1.5≦RS8≦8.0)

第七章、水資源指標設計與檢討說明

一、 耗水設施&節水設計

1.本案之耗水設施為各層樓廁所之便器、洗手水栓，均採用有省水標章或省水設計之器材，以達節水目的。

2.本案有大耗水項目，設置雨水貯集池為彌補措施。

二、 指標計算與檢討

1.評分計算表：

	設備功能	採用率	給分權重	得分
a 大便器	具省水標章的二段式馬桶 (大號6公升，小號3公升)	a4=1.0	a4’=3.0	3.0
b 小便器	感應式小便器	b2=1.0	b2’=1.0	1.0
c供公眾使用之水栓	感應式或自閉式水栓	c3=1.0	c3’=1.0	1.0
d 浴缸或淋浴	淋浴水栓使用比率≧50%	否	d3’=0.0	0.0
e 雨中水設施	具大耗水項目，且設置雨水貯集池等彌補措施	是	e3’=3.0	3
水資源指標總得分WI＝a+b+c+d+e＝				8.00

2.省水器材：

1). 馬桶採用兩段式大號六公升小號三公升具省水標章

2). 小便器採用感應式具省水標章

3). 公共眾使用水栓採用感應式或自閉式具省水標章

3.大耗水項目查核

1). 需澆灌之人工草坪或草花花圃→有。彌補措施：設置澆灌系統。

2). 景觀水池→無

3). 住宿類按摩浴缸等→無

4). 大規模開發案例→有。彌補措施：本案樓地板面積=50600.40 ㎡

須設置雨水回收有效雨水回收池≧430m^3。

4.雨中水設施

1). 本案設置充足之雨水回收池，可彌補大耗水項目，e=3

2). 雨水利用系統主要收集屋頂雨水，處理後做為植栽澆灌用水。

附錄十二、事業計畫圖