

擬訂新北市板橋區中山段1716地號等77筆土地 都市更新權利變換計畫案

【 補 正 版 】



實施者：中國開發資產管理股份有限公司

規劃單位：振皓工程顧問股份有限公司

建築設計：元宏聯合建築師事務所

中華民國 1 1 0 年 8 月

變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫申請書

■ 案名：

「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地都市更新權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍：

本更新單元位於新北市板橋區中山段 1716、1716-1、1717、1717-1、1721、1721-1、1722、1722-1、1726、1726-1、1727、1727-1、1731、1731-1、1732、1732-1、1735、1735-1、1736、1736-1、1736-2、1736-3、1739、1739-1、1739-2、1739-3、1740、1740-1、1743、1743-1、1751、1752、1753-1、1761、1762-1、1763、1764、1764-1、1764-2、1764-3、1765、1766、1767、1768、1768-1、1768-2、1769、1769-1、1769-2、1770、1770-1、1770-2、1771、1771-1、1771-2、1771-3、1772、1772-1、1772-2、1772-3、1772-4、1772-5、1773、1773-1、1778、1793-7、1793-17、1793-18、1793-25、1793-26、1793-27、1793-28、1793-30、1812-1、1813、1814 及 1816-1 地號等 77 筆土地，土地面積總計 7,570.00 m²。

■ 使用分區：第一種特定專用區

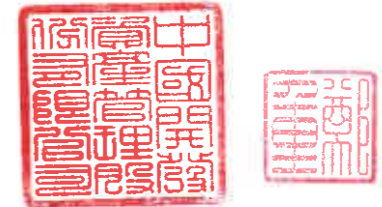
■ 申請理由及依據：

本案業經貴府 106 年 9 月 16 日核定都市更新事業計畫在案，惟因同段 1765 地號等土地屬陳情保留暫予排除範圍，經實施者徵詢並獲該範圍所有權人 8 成以上表示同意參與都市更新，故依事業計畫 103 年 9 月 17 日第二次都市更新專案小組會議決議，將 1765 地號等 9 筆土地納入本更新單元範圍，並配合調整建築設計配置等相關內容，同時接近期市場趨勢，調整單元坪型設計及部分樓層使用用途。現依據「都市更新條例」第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前「都市更新條例」第 19 條、第 29 條規定，申請變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫，茲檢具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫書與其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請變更都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫核定。

實施者：中國開發資產管理股份有限公司
代表人：鄭重
營業地址：臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1
連絡電話：(02)2760-2202
統一編號：84460055



中華民國 110 年 3 月 29 日

切 結 書

一、立切結書人中國開發資產管理股份有限公司，茲切結所檢附「變更新北市板橋區中山段1716地號等77筆(原68筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段1716地號等77筆土地都市更新權利變換計畫案」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 中國開發資產管理股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

新北市政府都市更新處

立切結書人： 中國開發資產管理股份有限公司

代 表 人： 鄭重

營 業 地 址： 臺北市松山區光復南路35號11樓之1

連 絡 電 話： (02)2760-2202

統 一 編 號： 84460055



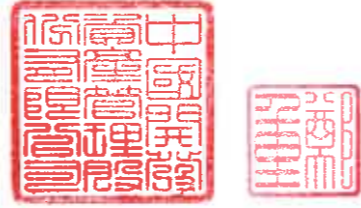
中華民國 110 年 3 月 29 日

委 託 書

茲委託 振皓工程顧問股份有限公司、元宏聯合建築師事務所

全權代表本公司辦理「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地都市更新權利變換計畫案」之一切手續事宜及出席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人： 中國開發資產管理股份有限公司



代 表 人： 鄭重

營業地址： 臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1

連絡電話： (02)2760-2202

統一編號： 84460055

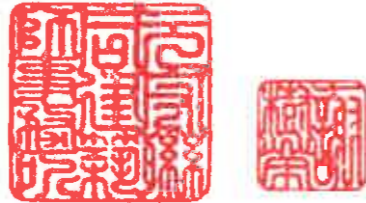
受託單位： 元宏聯合建築師事務所

代 表 人： 謝樹榮

聯絡住址： 臺北市民生東路三段 100 號 10 樓

聯絡電話： (02) 2717-6699

統一編號： 18480895



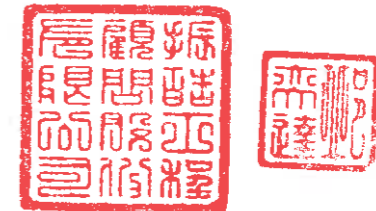
受託單位： 振皓工程顧問股份有限公司

代 表 人： 邱奕達

聯絡住址： 臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2

聯絡電話： (02) 8771-3456

統一編號： 12643008



中華民國 110 年 3 月 29 日

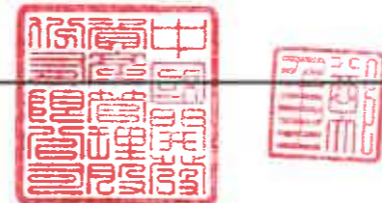
新北市都市更新審議資料表

(本欄由承辦科填寫) 請勾選送審類別 A: 公開展覽 B: 委員會審 C: 核定

檔名	案名													
	「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆(原 68 筆)土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地都市更新權利變換計畫案」													
	基地地號													
	新北市板橋區中山段 1716、1716-1、1717、1717-1、1721、1721-1、1722、1722-1、1726、1726-1、1727、1727-1、1731、1731-1、1732、1732-1、1735、1735-1、1736、1736-1、1736-2、1736-3、1739、1739-1、1739-2、1739-3、1740、1740-1、1743、1743-1、1751、1752、1753-1、1761、1762-1、1763、1764、1764-1、1764-2、1764-3、1765、1766、1767、1768、1768-1、1768-2、1769、1769-1、1769-2、1770、1770-1、1770-2、1771、1771-1、1771-2、1771-3、1772、1772-1、1772-2、1772-3、1772-4、1772-5、1773、1773-1、1778、1793-7、1793-17、1793-18、1793-25、1793-26、1793-27、1793-28、1793-30、1812-1、1813、1814 及 1816-1 地號等 77 筆土地。													
土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地使用分區	特專一(街廓 1-1 及 1-2)	法定建蔽率	50.00%	法定汽車停車位 (含行動不便車位)	447 輛	更新前後戶數(前/後)	105 戶/463 戶						
	基地面積	7,570.00m ²	實設建蔽率	32.99%	實設汽車停車位 (含行動不便車位)	463 輛	安置戶數(合法/違章)	102 戶/3 戶						
	法定基準容積	22,639.80m ²	法定容積率	特專 1-1:210%; 特專 1-2:300%; 平均:299.07%。	法定機車停車位 (含行動不便車位)	463 輛	提供公益設施種類、樓層	—						
	都市更新獎勵容積	5,819.84m ²	申請獎勵額度	25.71%	法定裝卸停車位	1 輛	面	積	—					
	細部計畫獎勵	11,121.52m ²	申請獎勵額度	49.12%	實設機車停車位 (含行動不便車位)	474 輛	開闢計畫道路情形	—						
	容積移轉	2,762.24m ²	申請獎勵額度	12.20%	實設裝卸停車位	2 輛	留設人行步道情形	更新單元沿街面均退縮留設 6M 以上						
	實設容積樓地板面積	42,343.40m ²	實設容積率	559.35%	地下層樓地板面積	21,885.25M ²	留設人行步道面積	616.79M ²						
	工業使用容積	無			地下層樓地板面積	60.00%	留設人行步道面積	616.79M ²						
	住宅使用容積	37,456.11m ²	住戶數	435 單元	最大樓層數	33 層	其他	—						
	商業使用容積	4,834.18m ²	商業單位	28 單元	建築物高度	119.0M								
其他使用容積	管委會、機電	其他單元	無	屋頂突出物高度	9.0M									
適用 獎勵 類 型 及 面 積	各樓層使用概況	地下室	防空避難室兼停車空間		適用獎勵類 型及面 積	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—						
		地面層與低層部	一般商業服務設施、幼兒園、補習班、公共空間				獎勵樓地板面積	—						
		標準層	集合住宅				獎勵增加停車數量	—						
		頂層	電梯機房、水箱、樓電梯間				獎勵樓地板面積	—						
		(1)提供公益設施	—	(1)+(2)+...+(10)+(11) =5,819.84M ²			容積移轉	移入容積	2,762.24 M ²					
		(2)協助開闢公共設施，或捐贈都市更新基金	—					F=ΔF0+(1)+(2)+...+(11) =28,459.64M ²	細部計畫獎勵	設置公共開放空間獎勵	獎勵容積	1,224.33 M ²		
		(3)保存具歷史性之建築物	—							基地規模獎勵	獎勵容積	6,791.94 M ²		
		(4)整體規劃設計	3,169.56 M ²							基地整合獎勵	獎勵容積	1,067.67 M ²		
		(5)留設大面積開放空間、人行步道	—							更新時程獎勵	獎勵容積	2,037.58 M ²		
		(6)綠建築設計	1,811.18 M ²								小計	獎勵容積	11,121.52 M ²	
(7)更新地區時程獎勵	—		合計		13,883.76 M ²									
(8)更新單元規模	—													
(9)處理占有他人土地之舊違章建築	—													
(10)更新後分配未達臺北縣平均每戶居住樓地板面積	—													
(11)為促進都市更新事業之辦理	839.10 M ²													
申請 資料	實施者	中國開發資產股份有限公司		地址	臺北市松山區光復南路 35 號 11 樓之 1		電話			(02) 2742-5777		傳真	(02) 2767-5364	
	規劃單位	振皓工程顧問股份有限公司		地址	臺北市大安區光復南路 268 號 5 樓之 2		電話	(02) 8771-3456		傳真	(02) 8771-3183			
	設計單位	元宏聯合建築師事務所		地址	臺北市民生東路三段 100 號 10 樓		電話	(02) 2717-6699		傳真	(02) 2717-0158			
辦理 過程	過	程	日期	發文文號	備註	過	程	日期	發文文號	備註				
	1	原事業計畫申請報核	100.09.23	(100)中開字第 275 號		7	召開專案小組審議委員會							
	2	原事業計畫公告實施	106.09.16	新北府城更字第 1063537425 號		8	舉辦聽證							
	3	自辦變更事業暨擬訂權變計畫公聽會	109.12.19	(109)中開專字第 030 號		9	召開都市更新審議委員會							
	4	申請變更事業暨擬訂權變計畫報核	110.03.29	(110)中開專字第 008 號		10	變更事業暨擬訂權變計畫公告實施							
	5	公開展覽期間				11								
6	公辦變更事業暨擬訂權變計畫公聽會				12									

填表人(申請單位): 中國開發資產管理股份有限公司

蓋章處: _____



填表日期: 110 年 8 月

《 目 錄 》

都市更新事業計畫暨權利變換計畫申請書	I	二、土地改良物之補償與安置	7-1、8-1、9-1
切結書	II	三、補償金發放時程	7-1、8-1、9-1
委託書	III	玖、舊違章建築戶處理方案	7-1、8-1、9-1
新北市都市更新審議資料表	IV	拾、權利變換所需費用	10-1
補正意見回應綜理表	綜(補)-1	一、權利變換地區成本說明	10-1
自辦公聽會紀錄回應綜理表	綜(自公)-1	二、費用負擔計算	10-7
壹、辦理緣起與法令依據	1-1	拾壹、更新前後權利價值鑑價	11-1
一、辦理緣起	1-1	一、評價基準日	11-1
二、法令依據	1-1	二、鑑價結果比較	11-1
貳、實施者姓名及住所或居所	2-1	三、鑑價結果選定	11-1
一、實施者	2-1	四、更新前後鑑價結果	11-1
二、信託	2-1	拾貳、共同負擔	12-1
參、權利變換地區範圍及面積	3-1	一、用地負擔	12-1
一、權利變換地區位置	3-1	二、費用負擔	12-1
二、權利變換地區範圍總面積	3-1	三、土地所有權人平均共同負擔比例	12-1
肆、原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記土地之面積	4-1、5-1	四、土地所有權人共同負擔額度	12-1
伍、更新前權利關係人名冊	4-1、5-1	五、出資人費用分攤說明	12-1
一、更新前土地所有權人名冊	4-1、5-1	拾參、更新後分配面積及位置	13-1
二、更新前權利變換關係人名冊	4-1、5-1	一、更新後供分配之土地	13-1
三、占有他人土地之舊違章建築戶名冊	4-1、5-1	二、更新後供分配之建築物及其土地應有部份	13-1
陸、更新後土地使用及建築計畫	6-1	拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式	14-1
一、土地使用計畫	6-1	一、申請分配位置通知	14-1
二、建築興建計畫	6-2	二、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果	14-1
柒、各項公共設施設計施工基準及權屬	7-1、8-1、9-1	三、抽籤結果更動申請	14-6
捌、土地改良物拆遷補償費	7-1、8-1、9-1	拾伍、不參與分配名冊	15-1
一、法令依據	7-1、8-1、9-1	一、未達最小分配面積，不能參與權利變換者	15-1
		二、不願參與權利變換分配，而領取現金補償者	15-1
		三、現金補償之計算與發放	15-1

拾陸、土地及建築物分配清冊.....	16-1
一、申請分配結果.....	16-1
二、實施者分配結果.....	16-1
拾柒、地籍整理計畫.....	17-1
一、地界整理計畫.....	17-1
二、土地、建物及他項權利登記.....	17-1
拾捌、實施進度.....	18-1
拾玖、其他應加表明事項.....	19-1
一、提請相關單位協助辦理事項.....	19-1

《 附 錄 》

附錄一、實施者證明文件(詳事業計畫附錄一).....	
附錄二、三家估價報告書摘要.....	附二-1
附錄三、相關費用證明文件(詳事業計畫附錄八).....	

《 圖目錄 》

圖 3-1 權利變換範圍位置示意圖.....	3-2	圖 6-27 地下五層面積計算示意圖.....	6-29
圖 3-2 權利變換範圍地籍套繪圖.....	3-3	圖 6-28 北向及東向立面圖.....	6-30
圖 3-3 權利變換範圍地形套繪圖.....	3-4	圖 6-29 南向及西向立面圖.....	6-31
圖 6-1 一層平面圖.....	6-3	圖 6-30 橫向及縱向剖面圖.....	6-32
圖 6-2 一層面積計算示意圖.....	6-4	圖 13-1 更新後建築物分配單元及位置對照圖.....	13-8
圖 6-3 二層平面圖(變更後).....	6-5	圖 13-2 地下一層更新後停車位分配單元及位置對照圖.....	13-10
圖 6-4 二層面積計算示意圖.....	6-6	圖 13-3 地下二層更新後停車位分配單元及位置對照圖.....	13-11
圖 6-5 三層平面圖.....	6-7	圖 13-4 地下三層更新後停車位分配單元及位置對照圖.....	13-12
圖 6-6 三層面積計算示意圖.....	6-8	圖 13-5 地下四層更新後停車位分配單元及位置對照圖.....	13-13
圖 6-7 四層平面圖.....	6-9	圖 13-6 地下五層更新後停車位分配單元及位置對照圖.....	13-14
圖 6-8 四層面積計算示意圖.....	6-10	圖 17-1 權利變換後更新單元地籍套繪圖.....	17-2
圖 6-9 五層平面圖.....	6-11		
圖 6-10 六~八層/十~十一層平面圖.....	6-12		
圖 6-11 九層平面圖.....	6-13		
圖 6-12 十二層/十四~十六層/十八~二十層/二十二~二十四層/二十六~ 二十八層/三十~三十三層平面圖.....	6-14		
圖 6-13 十三層/十七層/二十一層/二十五層/二十九層平面圖.....	6-15		
圖 6-14 五~三十三層面積計算示意圖.....	6-16		
圖 6-15 屋突一層平面圖.....	6-17		
圖 6-16 屋突二層平面圖.....	6-18		
圖 6-17 屋突三層平面圖.....	6-19		
圖 6-18 屋突一至三層面積計算示意圖.....	6-20		
圖 6-19 地下一層平面圖.....	6-21		
圖 6-20 地下一層面積計算示意圖.....	6-22		
圖 6-21 地下二層平面圖.....	6-23		
圖 6-22 地下二層面積計算示意圖.....	6-24		
圖 6-23 地下三層平面圖.....	6-25		
圖 6-24 地下四層平面圖.....	6-26		
圖 6-25 地下三~四層面積計算示意圖.....	6-27		
圖 6-26 地下五層平面圖.....	6-28		

《 表目錄 》

表 5-1 更新前土地所有權人名冊	5-2
表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊	5-15
表 6-1 特專一 (街廓 1-1、街廓 1-2) 允許使用組別.....	6-1
表 6-2 建築面積檢討表.....	6-2
表 8-1 合法建築物之拆遷補償費用明細表	8-2
表 8-2 合法建築物拆遷安置費用明細表	8-4
表 8-3 其他土地改良物—合法建築物增建物之補償費用明細表.....	8-6
表 10-1 都市更新權利變換地區範圍實施經費明細表	10-1
表 10-2 規劃設計監造費用估算表	10-2
表 10-3 建築物工程造價標準單價估算表	10-2
表 10-4 營造工程費用估算表.....	10-3
表 10-5 公寓大廈公共基金估算表	10-3
表 10-6 其他建築設計規劃及檢討費用綜整表	10-4
表 10-7 銷售管理費用估算表.....	10-7
表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表	11-1
表 11-2 更新前各土地權利價值表.....	11-2
表 11-3 更新前各土地所有權人權利價值表.....	11-4
表 11-4 更新後各分配單元價值表.....	11-8
表 11-5 更新後停車位價值表.....	11-14
表 12-1 費用共同負擔表	12-2
表 12-2 費用共同負擔出資金額分攤表	12-3
表 13-1 更新後土地及建築物分配面積表	13-1
表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表	14-3
表 14-2 公開抽籤後選配結果變動表.....	14-6
表 15-1 不能及不願參與分配之土地所有權人名冊.....	15-1
表 15-2 未達最小分配面積單元價值者申請分配結果彙整表	15-1
表 16-1 土地及建築物分配清冊 (土地所有權人及權利變換關係人)	16-2

表 16-2 土地及建築物分配清冊 (出資者)	16-8
表 17-1 地籍整理計畫表	17-1
表 17-2 土地登記清冊表	17-3
表 17-3 建物登記清冊表	17-16
表 17-4 土地他項權利登記清冊表	17-36
表 17-5 建物他項權利登記清冊表	17-39
表 18-1 都市更新事業實施進度表	18-1

「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆 (原 68 筆) 土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地都市更新權利變換計畫案」補正意見回應綜理表

依據：新北市政府都市更新處民國 110 年 6 月 15 日新北更事字第 1104656618 號函

項次	補正意見	意見回覆	修正頁碼
一、	本處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及附件冊，並補送相關文件及資料：		
	1. 事業計畫及權利變換計畫書審議資料表內容積率與計畫書內容不一致部分，請釐清修正。	遵照辦理，已修正誤植。	事計：11-3
	2. 事業計畫及權利變換計畫書之土地及建築物所有權人清冊與謄本資料不一致，請修正。	遵照辦理，已修正他項權利部誤植。	事計：5-17,18 權變：5-10
	3. 請補充檢附自辦公聽會之會議紀錄回應綜理表。	遵照辦理，已補充自辦公聽會回應綜理表。	事計、權變： 綜(自公)-1
	4. 依市府 106 年 9 月 15 日新北府城更字第 10635374252 號說明四規定，倘板橋區中山路一段 154 巷 3 弄暨 5 弄等鄰地範圍整合達 8 成應併同納入，惟查同意比率與上述不符，請釐清。	本案前於 109 年 1 月 13 日至 2 月 14 日辦理意願調查時，鄰地範圍整合已達 8 成 (詳附件冊(五))，故納入本更新單元範圍，並辦理變更事業計畫暨擬訂權利變換計畫等相關事宜。惟後該範圍內原同意者 1 人於 110 年 1 月 6 日 (選配期間) 移轉部分產權予他人，致報核時該範圍同意比率未達 8 成，故本次補附同意書，以符規定。	附件冊(三)
	5. 事業計畫書第 5 章及附件冊同意比率計算有誤，請修正。	遵照辦理，已修正共同共有者之同意比率計算。	事計：5-32 附件冊(三)
	6. 事業計畫書 5-49 頁站牌名稱有誤，請修正。	遵照辦理，已更新站牌名稱。	事計：5-47,49
	7. 事業計畫書第 15 章財務計畫多有計算誤繕之情事，請併同修正。	遵照辦理，已更正誤植部分，並依實際選配面積修正稅捐計算。	事計：15-1~10 權變：10-1~7
	8. 權利變換計畫第 15 章請補充本案最小單元價值。	遵照辦理，已補充本案實際設計之最低單元價值。	權變：15-1
	9. 附件冊請補充檢附國有地管理機關國有財產署之分配位置申請書。	遵照辦理，已補充國有財產署之分配位置申請函。	附件冊(六)
	10. 附件冊同意書持份與謄本資料不符，請釐清修正。	遵照辦理，已配合報核時產權狀況修正，並檢附重新簽署後之同意書。	附件冊(三)
	11. 請補充自辦公聽會張貼於里長辦公室之公告。	遵照辦理，已補充里長辦公室之公告照片。	附件冊(四)
	12. 附件冊公聽會回執情形查無莊春林、陳惠玲，且公開抽籤開會通知單查無通知沈明珊、溫智孟、沈志明人，請補附相關文件。	經查莊春林、陳惠玲已確實寄發公聽會通知，惟依謄本地址寄發之通知均因招領逾期而退件，其中陳惠玲後續寄發相關通知時，將增列同意書載明之聯絡地址；惟莊春林提供之聯絡地址與謄本地址及同意書地址均相同，故後續寄發相關通知時將另行與其聯繫。 另查公開抽籤開會通知單已確實通知沈明珊、溫智孟、沈志明，詳見大宗郵件寄發名冊 (附件冊(九))。	—

項次	補正意見	意見回覆	修正頁碼
	13.其他土地改良物請補充檢附測量成果報告。	本案原擬訂事業計畫時已檢附測量成果報告(含納入範圍),經查現況無變動,故仍以原事業計畫報核內容為準,本次未變更,並檢附原測量成果報告書供參。	測量成果報告書
	14.巨乘估價報告書摘要第 27 頁地號誤植,請釐清修正。	遵照辦理,已修正誤植。	巨乘摘要:
	15.請貴公司依「新北市都市更新案件審查收費標準」第 2 條規定檢附本案繳納審查費之證明文件,並於匯款時請銀行備註「實施者及案件名稱」,俾利辦理後續審核作業。	遵照辦理,已繳納本案審查費,並隨本次掛件公文檢附繳納之相關證明文件。	—
二、	請依「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 6 點規定期限建置本案相關資訊專案網站(涉及個人資料部分予以隱去),另依第 7 點規定設置本案專線電話。	本案已建置相關資訊專案網站及專線電話(網址: http://www.chinarem.com/index_cremc.htm),並已於事業計畫敘明。	事計:19-4
三、	請貴公司至新北市都市更新管理資訊系統(網址: http://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/ntpc_ubp/main.aspx)申請註冊,並完成個案資料填寫。	遵照辦理,個案資料已填寫完成。	—
四、	為後續公開展覽期滿後召開都市更新暨都市設計聯審,請預先製作都市設計審議報告書,俾利後續審議。	遵照辦理,刻正製作都市設計審議報告書中,將於公開展覽期滿前送件,俾利後續審議。	—
五、	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,涉及計畫書圖修正、同意書內容疏漏或誤植等部分,其補正期限為 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,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,本案已確實依「新北市都市更新案件審查作業要點」第 4 點第 1 項第 3 款及新北市政府城鄉發展局 110 年 6 月 15 日新北城更字第 1104656762 號函規定期限內補正掛件。	—

另本案所有權人兼出資者江美雲等 23 人,於權利變換計畫報核後經與實施者溝通,在不影響其他所有權人分配結果前提下,變動更新後選配結果,其變動情形詳見下表:

序號	姓名	選配身分	報核版			補正版		
			房屋單元	車位單元	權利範圍	房屋單元	車位單元	權利範圍
7	江美雲	所有權人	-	-	-	A8-11F	B3-321	1/2
		出資者	A8-11F	B3-321	1/1	A8-11F	B3-321	1/2
8	江盛恭	所有權人	B9-30F	B2-350	1/1	B9-30F	B2-350	1/100
		出資者	-	-	-	B9-30F	B2-350	99/100
10	江靜月	所有權人	A2-11F	B5-57	1/1	A2-11F	B5-57	1/2
		出資者	-	-	-	A2-11F	B5-57	1/2
13	李素貞	所有權人	A6-8F	B4-181	1/1	A6-8F	B4-181	1/2
		出資者	-	-	-	A6-8F	B4-181	1/2
16	李蘇碧英	所有權人	A2-31F	B4-197	1/1	A6-25F	B3-319	1/1
		出資者	A6-25F	B3-319	1/1	-	-	-
24	沈明珊	所有權人	-	-	-	店 A11	B3-324	1/2
			A3-33F	B3-325	1/1	-	-	-
			B7-33F	B3-326	1/1	-	-	-
			B8-33F	B4-215	1/1	-	-	-
		出資者	店 A11	B3-324	1/1	店 A11	B3-324	1/2
			-	-	-	A3-33F	B3-325	1/1
			-	-	-	B7-33F	B3-326	1/1
-	-	-	B8-33F	B4-215	1/1			

序號	姓名	選配身分	報核版			補正版		
			房屋單元	車位單元	權利範圍	房屋單元	車位單元	權利範圍
25	林化	所有權人	A6-5F	B3-302	1/1	A6-5F	B3-302	1/2
		出資者	-	-	-	A6-5F	B3-302	1/2
26	林志宏	所有權人	A3-9F	B4-171	1/1	B3-26F	-	1/1
		出資者	店 A25	B3-231	1/1	店 A25	B3-231	1/1
36	邱映慈	所有權人	A2-13F	B3-303	1/1	A3-9F	B4-171	1/1
		出資者	-	-	-	A2-13F	B3-303	1/2
41	柯滿珠	所有權人	A2-6F	B4-191	1/1	B3-26F	-	1/1
		出資者	-	-	-	A2-6F	B4-191	1/2
42	柯滿珠、陳玉枝、陳惠貞、陳惠珠、陳惠燕、陳惠玲(共同共有)	所有權人	B2-33F	-	1/1	A2-6F	B4-191	1/2
		出資者	A2-33F	-	1/1	A2-33F	-	1/1
58	徐秋滿	所有權人	B3-32F	-	1/1	B3-32F	-	1/2
		出資者	-	-	-	B3-32F	-	1/2
61	張美貞	所有權人	A7-32F	B2-408	1/1	B9-10F	B2-370	1/1
		出資者	B9-10F	B2-370	1/1	A7-32F	B2-408	1/1
66	許嘉欣	所有權人	A8-17F	B2-404	1/1	A8-17F	B2-404	1/2
		出資者	-	-	-	A8-17F	B2-404	1/2
77	陳佩瑩	所有權人	B5-19F	B3-271	1/3	-	-	-
		出資者	-	-	-	B5-19F	B3-271	1/3
78	陳炳鄴	所有權人	B5-19F	B3-271	1/3	-	-	-
		出資者	-	-	-	B5-19F	B3-271	1/3
79	陳健宜	所有權人	B5-19F	B3-271	1/3	-	-	-
		出資者	-	-	-	B5-19F	B3-271	1/3
89	黃楊桂枝	所有權人	A5-22F	B4-219	1/1	-	-	-
		出資者	-	-	-	A5-22F	B4-219	1/2
92	楊明福	所有權人	A2-16F	B4-209	1/1	-	-	-
		出資者	-	-	-	A2-16F	B4-209	1/1
94	詹秀	所有權人	A3-8F	B3-315	1/1	-	-	-
		出資者	-	-	-	A3-8F	B3-315	1/2
101	蔡美春	所有權人	B3-10F	B3-250	1/1	-	-	-
		出資者	-	-	-	B3-10F	B3-250	1/2
102	蔡美惠	所有權人	B3-7F	B3-262	1/1	-	-	-
		出資者	-	-	-	B3-7F	B3-262	1/2
108	謝田	所有權人	A2-15F	B4-220	1/1	-	-	-
		出資者	-	-	-	A2-15F	B4-220	1/2

「變更新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆 (原 68 筆) 土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地都市更新權利變換計畫案」 公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 109 年 12 月 19 日(星期六)上午 9 時整

開會地點：新北市體育處板橋第一體育場視聽教室 (新北市板橋區漢生東路 278 號)

發表人	公聽會發表意見	意見回覆
李蘇碧英 (區運路 25 號)	1.更新後估價 1F 店面約 100 多萬元/坪、A 棟住宅均價約 73 萬元/坪、B 棟住宅均價約 72 萬元/坪，是否有高估? 2.考量目前政府房價打壓政策，未來 B 棟是否能賣得到預期售價？希望新北市政府及審議委員對本案估價嚴格把關。	估價師係依估價基準日周邊房地產交易行情進行估價，未來須經新北市政府審議，且本案屬自主更新，仍應以實際成本及售價為準。
劉柏林 (區運路 23 號 2 樓)	1.請不要綁定建材規格及特殊材料，如綠建築設備等，以保留興建時選擇彈性，減少後續出資者成本壓力。	本案建築物規劃為 SC (鋼骨混凝土) 造，目前建材設備係依新北市都市更新處規定訂定，但規格、廠牌等仍保有彈性，未來仍有選擇空間。
蘇振宏 (中山路一段 154 巷 5 弄 1 號 3 樓)	1.目前規劃充電樁之汽車停車位比例約 12%，恐仍有不足。	本案已確實依據建築技術規則規定預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，但實際上若每個車位都設置充電樁，台電受電室需留設非常大空間，故本案考量未來能源發展趨勢，初步規劃 6 席快充公共停車位及約 12%預留充電樁停車位，未來若住戶有需求仍可在可及範圍內另行增設。
陳先生代陳敬明 (區運路 59 號 5 樓)	1.請問目前建築物為何種構造別?	本案建築物規劃為 SC (鋼骨混凝土) 造，目前建材設備係依新北市都市更新處規定訂定，但規格、廠牌等仍保有彈性，未來仍有選擇空間。
吳先生代陳雪娥 (中山路一段 154 巷 3 弄 24 號 1 樓)	1.若選配期間內與他人重複選配且公開抽籤時未中籤，需俟以剩餘未選配單元改選配，將影響選配內容，建議採填具順位方式預先選配。	本案選屋分配及公開抽籤等事宜係依都市更新條例及新北市相關規定辦理。
陳楹佳 (中山路一段 154 巷 5 弄 3 號 5 樓)	1.依據更新前估價條件，本戶持有土地須找補約 200 多萬予巷口 27 號，影響本人權益，估價仍應以土地權狀為準。 2.本人現況有房屋可居住，且並未與他人共有，但都更後卻無法選配房屋，我可以選擇不參加都更嗎? 3.若不參加都更，之前已繳交之前期作業費是否可退還?	本案最小分配面積單元價值為 14,424,905 元，經查持有土地且未與他人共同持分者之應分配權利價值均高於該最小分配面積單元價值，故非屬不能參與權利變換分配者，得依更新後選屋分配原則，以不超過應分配價值+10%進行選配，且經實施者與權利人協議同意者不在此限。
陳小姐代陳俊雄 (區運路 59 號 1 樓)	1.若現況已設立公司，房屋稅也較住宅高，是否會影響更新前估價?	更新前土地估價係以法定用途評估，不受實際使用性質影響。
江先生代章淑英 (中山路一段 154 巷 27 號 5 樓)	1.之前估價師對地主報告時表示 154 巷 27 號價值被低估，會再行評估，但尚未回覆地主，而剛剛會議簡報時說，是以內部調整方式處理，請估價師再予詳細說明。	有關 154 巷 27 號、5 弄 1、3、5 號坐落土地屬同一宗基地，其更新前總權利價值固定，係其中各門牌因持有之土地、建物面積明顯不對等，依照現行估價報告書範本規定，須就土地位置差異、法定空地面積差異進行合理評估，後續仍以新北市都市更新委員會審議核定為準。
徐先生代王瓊苑 (中山路一段 154 巷 5 弄 3 號 1 樓)	1.實施者條件前後不一，原先講戶戶有車位，現在還要拿錢來買車位，同意書已經蓋了，想反悔都不行。	本案屬地主自主更新案，參與出資者未來係依實際收支結算金額分配，代理實施者不分享獲利；不參與出資者則以經新北市都市更新委員會審議通過核定之權利變換計畫為準，全案均以公平、公開、公正之原則辦理都市更新。