檔　　號:
保存年限:

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：賴佑循
電話：(02)29506206 分機315
傳真：(02)29506556
電子信箱：AJ9401@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108年10月8日
發文字號：新北府城更字第1084219373號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨段（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：247YXC26X）

主旨：檢送108年9月20日召開「擬訂新北市板橋區海山段1007地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府108年9月12日新北府城更字第1084218573號開會通知單續辦。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見，送本府彙辦。

三、本次會議紀錄可逕上本府城鄉發展局網站(http://www.planning.ntpc.gov.tw/)熱門服務項下之各項文件下載功能下載。

四、依新北市都市更新案件審查作業要點第5點規定(略以)：「……實施者應於會議紀錄送達翌日起一百八十日內，依審議結果修正完成並提請續審，逾期未提續審或未依審議

結果修正完成者，駁回其申請。……」，請實施者蒲陽建設股份有限公司依審議結果修正計畫書於會議紀錄送達翌日起180日內提請續審，逾期未提續審或未依審議結果修正完成者，駁回其申請。

正本：彭委員建文、汪委員俊男、謝委員慧鶯、張委員雨新、賴委員芳美、郭委員淑雯、江委員晨仰、陳委員玉霖、新北市政府財政局、莊幹事雅竹(工務局)、周幹事宏彥（工務局)、楊幹事展昀(交通局)、梁幹事瑋真(財政局)、陳幹事憶萍(地政局)、廖幹事育袗(地政局)、許幹事仁成(開發科)、呂幹事國勝(都設科)、劉幹事柔妤(測量科)、蒲陽建設股份有限公司(代表人:張家銘)、弘傑不動產事業股份有限公司、周夢龍建築師事務所、簡志聰建築師事務所、柯智明建築師事務所

副本：林高雄、陳望龍、李美燕、陳玠儒、陳景星、陳玠錡、林明賢、藍世烜、陳婧秀、盧連吉、黃瑞蘭、陳豐田、陳泰州、吳秀枝、陳承傑、張麗敏、江寶月、林芳儷、林議員國春、葉議員元之、何議員博文、戴議員瑋姍、劉議員美芳、黃議員俊哲、曾議員煥嘉、周議員勝考、王議員淑慧(以上均含附件)、新北市板橋區公所、新北市板橋區福壽里里辦公處、新北市建築師公會、新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府都市更新處政風室(含附件)、新北市政府都市更新處

電子公文交換章 2019/10/09 08:18:50

本案依分層負責規定授權業務主管決行

「擬訂新北市板橋區海山段1007地號等54筆土地都市更新權利變換計畫案」第3次都市更新專案小組會議紀錄

壹、會議時間：中華民國108年9月20日（星期五）下午14時30分

貳、開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：彭委員建文　　**記錄：**賴佑循

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、實施者及規劃單位報告：略

柒、陳情人意見：

一、海山段985、986地號所有權人陳景星（書面資料）：

(一)、估價說明

1、關於本案規劃1F店面、2~22F住宅及試算案規劃全部住宅每坪可蓋銷售金額差異比較：

(1)本案規劃1F店面、2~22F住宅及試算案規劃全部住宅每坪可蓋銷售金額差異比較請詳，附件一：每坪可蓋銷售金額差異比較表。

(2)本案臨三民路與民生路宗地相關調整率達20%是否合理(商業價值8%、臨路條件8%、臨路面3%、邊間1%……等，估價報告書P80)？

(3)各調整率實際考量內容？

2、關於本案公聽會估價說明內容：

(1)依本人106年10月30日都更字第1061030001號陳情書(以下簡稱去函）之實施者於108年5月15日提供權利變換報告書（A4紙本）第三次小組版去函回應綜理表（以下簡稱去函回應）續辦。

(2)於107年4月12日第2次都市更新專案小組會議記錄（諒達)、本人107年4月18日都更字第1070418002號陳情書（諒達)、及數次電洽貴處更新事業科本案承辦傅小姐，反應尚未收到實施者函復去函。實施者107年5月17日(107)蒲陽都更字第1070517號函說明預計107年6月中旬針對去函等陳情書意見召開說明會、及其說明會前至　貴處大廳再確認去函等陳情書意見、及說明會之去函等陳情書意見說明等辦理情形請詳本人108年6月24日都更字第1080624001號陳情書說明。另實施者窗口魏經理於108年9月20日上午11點至本宅溝通

協調，本人再次說明去函等歷次陳請書內容，多次請魏經理就綜理表回應尋找陳情意見之對應回應內容或另詳報告書內文章節頁碼，而魏經理則說明這部分會回去加強說明。去函辦理過程，合先敘明。

(3)承上，請說明上述說明會是否係指 107 年 6 月 9 日估價說明會。

(4)去函各點請說明修正或說明輔助延伸閱讀之報告書章節頁次。

(5)去函第二、三點：以更新前建物價格為例，鄰市府已徵收公園用地 987 地號 2 樓以上住宅單元，依估價報告書 P118，更新前區分建物水平效用比調整表，僅以通風採光稍佳增加 2%，以比準戶 320,000 元/坪，2%即 6,400 元/坪，以更新前大多數住宅單元模矩之建物面積 17.78 坪/戶，每戶價差僅 17.78*6,400=113,792 元，然未鄰市府已徵收公園用地之住宅單元，因前後排鄰棟間距扣除雙方後陽台僅有 1m，倘視實際陽台鐵窗外推、搭設遮雨棚……等使用現況，可謂無鄰棟間距（現況影像請詳去函附件二），就兩者之防火（例如：棟距 15m 相較不足 50cm）、通風（例如：自然風徐徐相較廚房油煙倒灌、晾曬衣物不易乾）、採光（例如：光線明亮相較室內不開燈，昏天暗地）、衛生（例如：室內換氣通暢度、室內二氧化碳濃度、日曬殺菌）、隱私（例如：伸手就能借醬油、居住密度感受）、居住視野（例如：可見藍天陽光、空間壓迫感）……等生理與心理等客觀條件皆明顯差異，請再斟酌提高鄰市府已徵收公園用地之 2 樓以上住宅單元土地或建物價格。

(6)去函第二、三點：鄰市府已徵收公園用地 987 地號 1 樓住宅單元，雖受限 987 地號用地推遲開闢公園，致兩者相隔者徵收前原社區空地約 4.2M 高圍牆遲未拆除，然因有日光漫射（部分時段陽光可直射），室內尚能感到光亮，就上述與前點相關客觀條件，實際仍優於未鄰市府已徵收公園用地之住宅單元，故土地或建物價格相關調整率請再斟酌鑑別差異度。

(7)去函第四點：依估價報告書 P118，更新前區分建物垂直效用比調整表，更新前住宅單元無電梯設備，其 2 樓與 3 樓調整率皆為 101%，然估價報告書 P198，更新後不動產垂直效用比調整表，更新後住宅單元有電梯設備，其 2 樓與 3 樓調整率分為 2 樓 96%、3 樓 95%，故請斟酌提高更新前 2 樓住宅單元調整率。

(8)去函第五點（一）：本點去函回應未具體說明，試分析說明如下。

(9)宗地 1、3 無臨現有巷，請分別說明宗地 1、3 是否為袋地？

(10)估價報告書 P82「臨路」，宗地 1、3 穿堂進出調整率為 9%，臨現有巷

調整率為 8%，兩者調整率僅差 1%，依估價報告書 P80，更新前土地價格為 130 萬元/坪，1%即 1 萬 3000 元/坪，請說明調整率是否應適度調整？

(11)請說明宗地 1 穿堂進出之宗地編號與宗地筆數？

(12)請說明宗地 3 穿堂進出之宗地編號與宗地筆數？

(13)估價報告書 P82「臨路」，提供宗地 1、3 穿堂進出之宗地 2、3、4 調整率為 8~9%，臨現有巷調整率為 8%，宗地有、無提供穿堂進出調整率僅差 0~1%，請說明調整率是否應適度調整？

(14)估價報告書 P82「臨路」，宗地 14 為臨現有巷，然其進出現有巷為鄰地建照執照法定空地（請詳事業計畫報告書核定版附錄-4~5），非臨本案現有巷，請說明該宗地是否為袋地？

(15)去函第五點（二）：本點去函回應未具體說明，試分析說明如下。

(16)估價報告書 P80，臨路狀況、臨路面、商業價值、其它之現有巷、邊間……等調整率性質似乎圍繞的「店面效益」評估，估價報告書亦無相關調整率定義，例如：「臨路」實際考量機能可能包含內容有人員動線、各種車輛動線、停車方便性、棟距、防火、通風、採光、衛生、隱私、居住視野、空間壓迫感……等生理與心理等客觀條件，故請補充說明定義各調整率實際考量項目內容，以利瞭解彼此差異。

3、關於本案估價報告書基本事項說明：

(1)依 107 年 6 月 9 日估價說明會會議紀錄（會議紀錄揭露時間與方式：上傳本案專案網頁，上傳時間約在 108 年 7 月前後，在本人 108 年 6 月 24 日都更字第 1080624001 號陳情書說明尚未收到該次說明會會議紀錄之後）續辦。

(2)估價報告書目錄，目錄層級僅有 2 個層級頁碼索引，難以查閱，建請依「不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」P7 目錄，依各章節內容層級多寡，適度增加目錄層級頁碼索引。

(3)估價報告書章節內容編排層級達 7 個層級以上，建請適度簡化章節編排層級，或另行獨立章節，或增加目錄層級頁碼索引，以利查閱。

(4)估價報告書內文或圖表係屬引用資料者，請再全面檢視是否皆有標註引用資料來源，以利查閱。

(5)估價報告書 P4、P146，同位所有權人，其去識別化邏輯不一致，請再全面檢視相關內容。

(6)估價報告書 P13，建物產權分析表之表頭「樓層」欄位是否係指「建築物座落樓層/建築物總樓層」？請附註說明，以利查閱。

(7)承上，建號 13 為透天獨棟，請說明「樓層」欄位是否應標示為「1~3/3」？請再全面檢視相關內容。

(8)估價報告書 P14，建號 128、129……等門牌地址是否與產權登記或現行門牌相符，請再全面檢視相關內容。

(9)估價報告書 P40，地籍圖 1021-1 地號是否應為 1021 地號？請再全面檢視相關內容。

(10)估價報告書 P25、42、51，本案建築形式應為興建 1 棟地上 22 層、1 棟地上 21 層，請再全面檢視相關內容。

(11)估價報告書 P26、41，宗地 3、4 為同一所有權人，依估價報告書 P25，「更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人為劃分原則。」請說明是否應劃定為同一宗地？請再全面檢視相關內容。

(12)估價報告書 P27、42，該都市計畫尚未發布施行，請再全面檢視相關內容。

(13)估價報告書 P28，一般比準樓層多優先選定最低價位樓層，或次優先選定最高價位樓層，請說明本案更新後住宅比準單元選定 10 樓 A3 戶原因為何？

(14)估價報告書 P34，「社會充滿不確定性，颱風過境對民生面造等，社會充滿不確定性，颱風過境……」等字句於文內重複，請再全面檢視相關內容。

(15)估價報告書 P34，「颱風過境對民生面造成重大影響……」請說明颱風過境對房市景氣實際影響程度為何？請再全面檢視分析說明合理性。

(16)估價報告書 P34，「北部價量均持續萎縮……」，估價報告書 P33，信義房價指數、新北市為 296.60，相較於上一季增加 0.41%，相較於去年同季增加 0.57%，估價報告書 P37，「故新建或預售個案去化速度快速。」請再全面檢視分析邏輯一致性與合理性。

(17)承上，新北市幅員廣闊，各區落差顯見，請說明本案所在板橋區實際房市景氣為何？

4、關於本案估價報告書區域因素及個別因素分析：

(1)依 107 年 6 月 9 日估價說明會會議紀錄續辦。

(2)估價報告書 P35，本案與各比較標的區域因素分析是本案估價報告書估價條件比較根本依據，請補充說明各比較標的區域因素分析分析成

果，請詳實計入相關估價條件比較調整率影響(以下簡稱調整率影響)。

(3)估價報告書 P35，(一) 區域描述：請定義本案與各比較標的之「同一供需圈」、「區域地區」、「近鄰地區」實際範圍分別為何（大台北都會區？新北都會區？大漢溪以都會區？板橋行政區？埔墘地區？基地附近方圓數百公尺以內地區？或其它分區？）？

(4)承上，本案區域因素分析請補充說明或釐清說明下列事項。

(5)估價報告書 P35，(二) 近鄰地區土地利用情形：請補充說明：「本案所在板橋區之埔墘地區（含部分深丘地區，暫以縣民大道以南、漢生東路以東概分）與台北市僅有光復橋之隔，本案面前道路三民路二段往北 750m，至中山路路口右轉 650m，過光復橋即到台北，其三民路一、二段與中山路二段十字交通軸線金融機構密集度屬板橋第一（三民路一、二段有三民路郵局、花旗、國泰板東分行、安泰、土銀、玉山埔墘分行、國泰埔墘分行、華南、合庫等，中山路二段有光復橋郵局、大眾、元大板東分行、中信、淡水一信、板橋農會、板信、永豐、富邦、元大埔墘分行、埔墘郵局、玉山光復分行、彰銀、台銀等，另民生路一段與板新路口有一銀與台中銀行……等合計約 20 餘家金融機構)，另埔墘興隆市場攤位眾多，其市場規模在板橋更算是屬一屬二，由金融機構設置密度、臨售市場規模，顯見本地區發展成熟，整體日常生活機能十分完備。」本說明請計入調整率影響。

(6)估價報告書 P35，(四) 近鄰地區之公共設施概況：請補充說明本案與各比較標的之所在地至公車站、捷運站、火車站、停車場、便利商店、超市、市場、百貨商場、公園、學校、嫌惡設施……等計入調整率影響之公共設施、服務設施距離量測起迄點地址、或路口、或捷運站及車站出入口編號、或其它可明確定位之地點，避免認知誤差，以利查閱。

(7)承上，請補充說明本案與各比較標的至鄰近各公共設施可接受步行範圍（暫採距離 1000m 以內）之步行環境品質友善性，例如：有無設置人行道或騎樓、無人行道或騎樓路段之行進車輛壓迫感高低……等。以本案為例，本案至鄰近各公共設施、服務設施沿途路段多數都有設置人行道或騎樓，未設置者另行括號附註，請詳下列各項說明。本說明請計入調整率影響。

(8)估價報告書 P35，(四) 近鄰地區之公共設施概況之車站：「距捷運新埔站約 1800m」、「距三鐵共構之板橋站約 2000m。」經查證 Google 地

圖，基地中心（暫採三民路二段 220 巷 12 號）至捷運新埔站 3 號出口約 1700m，至板橋火車站南 1 出口（縣民大道側）約 1600m，請再全面檢視相關內容。

(9)承上，請補充說明：「環狀線預定 2019 年 12 月啟用，本案基地中心距其板新站出口約 650m、中原站出口約 750m。」本說明請計入調整率影響。

(10)估價報告書 P35，(四)近鄰地區之公共設施概況之公園：請補充說明：「基地西側為正隆公園（面積約 6490 ㎡)、基地面前道路民生路對側為員勝公園（面積約 1565.96 ㎡)、基地距民生公園約 250m（面積約 10671 ㎡，途經正隆公園與正隆天第社區之長約 230m、寬約 6m 退縮綠蔭人行道)、距光復河濱公園之光復堤防橫移門入口與光復跨堤人行陸橋約 1500m（途經無人行道路段為三民路二段 123 巷之住宅區筆直靜巷、途經埔墘公園約 700m、途經富貴綠地公園約 1000m、途經光環路一段綠帶約 1100m，綠帶長約 300m、寬約 20m)。」本說明請計入調整率影響。

(11)承上，請補充說明：「本案西側正隆公園面民生路板南路路口以鐘樓作為視覺焦點意象，並以中央噴水池為規劃核心，每日三時段鐘樓音樂噴泉表演（8 點為崖上的波妞動畫主題曲、12 點為鐘聲、17 點為神影少女動畫主題曲)，公園廣植山櫻花、苦楝、大花紫薇、鳳凰木、台灣欒樹、楓香等四季景觀喬木、及杜鵑花、大葉仙丹花、小葉仙丹花、山茶花、麒麟花、桂花、含笑花、鵝掌藤、金露華、春不老、福木……等 10 餘種整體造型灌木、草花等；……且每日都有派員整理環境、打掃公廁與人行道洗手台、定時修剪花木、清洗噴水池、人行道與步道面磚，自 98 年 10 月 1 日落成以來，始終如一，就其公園景觀規劃、環境營造與維護管理……等方面，其高品質、高水準即使放眼全國開放公園亦屬罕見。」本說明請計入調整率影響。

(12)估價報告書 P35，(四）近鄰地區之公共設施概況之學校：本案應非屬海山高中、海山國小學區，請再全面檢視相關內容。

(13)承上，請補充說明：「基地中心距光復國小約 750m、距光復完全中學約 900m（兩處路途無人行道路段為三民路二段 123 巷之住宅區筆直靜巷，長約 190m)。」本說明請計入調整率影響。

(14)估價報告書 P35，(四)近鄰地區之公共設施概況之其它：請補充說明：「基地中心距 7-ELEVEN 正泰門市約 160m、全家便利商店板橋正隆店

約 190m、距板橋家樂福約 700m、距中和環球購物中心與國賓影城 750m（無人行道路段為中和區中山路三段 114 巷，長約 250m)、距板橋第一運動場約 1100m、距大遠百與威秀影城漢生西路出口 1300m、距新北市政府中山路出口約 1500m、距遠東百貨約 1600m、距好市多 Costco 中和店約 1700m。」本說明請計入調整率影響。

(15)承上，請補充說明：「嫌惡設施：基地臨 30m 三民路側之對側為正隆加油站、其斜對側為埔墘變電所（基地境界線至變電所圍牆最短直線距離約 38m)。」本說明請計入調整率影響。

(16)估價報告書 P36，(五)近鄰地區之交通運輸概況之道路系統：民族路、莊敬路是否屬本案近鄰地區（埔墘地區？)，請再全面檢視相關內容。

(17)承上，暫採審議中之「變更板橋都市計畫（第二次通盤檢討）P101，第五節交通系統計畫，分為聯外幹道、主要道路、次要道路、人行步道，請補充說明本案與各比較標的「道路種別」客觀區別資料。

(18)承上，新北市民至台北市通勤就業、就學仍有一定比例，請補充說明本案與各比較標的至台北市中心距離（暫採距板橋最近之捷運龍山寺站 2 號出口作為共同比較基準點)。以本案、P58 比較標的一為例，經查證 Google 地圖，本案距基準點約 3700m，P58 比較標的一距基準點約 6400m，比較標的較本案多近 2 倍車程，而當以公共運輸，其車程勢必跟著加成，車資亦須跟著增加，本案所在埔墘地區距台北市僅光復橋一橋之隔優勢可見。本說明請計入調整率影響。

(19)承上，請補充說明：「本案 40m 民生路為聯外幹道特一號，兩側人行道植水黃皮、30m 三民路為聯外幹道二-1 號，中央分隔島植印度紫檀、30m 中山路二段為聯外幹道三號，其三民路至光復橋路段中央分隔島植苦楝……等，是板橋區新板特區以外之極少數的林蔭道規劃。」本說明請計入調整率影響。

(20)估價報告書 P36，(五）近鄰地區之交通運輸概況之大眾運輸系統：請補充說明：「環狀線預定 2019 年 12 月啟用，本案基地中心距其板新站出口約 650m、中原站出口約 750m。」本說明請計入調整率影響。

(21)承上，請補充說明本案與各比較標的之至公車站距離、路線數量與班距……等大眾運輸使用友善性、便利性條件。以本案、P58 比較標的一為例，經查臺北市公共運輸處公車動態資訊系統查詢搭乘時間 http://www.e-bus.gov.taipei/index_6_1.html，本案、P58 比較標的一公車站距離、路線數量與班距，請詳附件二，兩案比較說明如下，

公車站距離：本案 0~240m、比較標的 400m，公車站路線：本案 14 條、比較標的 5 條，上班日上午 6:00~8:00 公車累計班次：本案 70 班、比較標的 63 班，經由比較顯見差異。本說明請計入調整率影響。

(22)估價報告書 P36，(六) 區環境內之重大公共建設：請補充說明：「環狀線預定 2019 年 12 月啟用，本案基地中心距其板新站出口約 650m、中原站出口約 750m。」本說明請計入調整率影響。

(23)承上，(七) 近鄰地區未來發展趨勢：請補充說明：「都市計畫埔墘地區垃圾處理廠用地擬變更為住宅區及抽水站、自來水事業用地、變電所用地、綠地及道路用地。埔墘變電所擬將遷移至 1 公里外的埔墘垃圾處理廠用地，資料來源：緊鄰住宅區惹怨_板橋埔墘變電所遷移有望 - 生活 - 自由時報電子報 http://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/2225241。」本說明請計入調整率影響。

(24)承上，請補充說明：「基地西北側之海山段 912-1 地號等 3 筆土地，基地面積 3451 ㎡，刻正辦理都市更新(事業計畫第 2 次專案小組審議完畢)，將更新為 18 層住宅大樓 1 棟，該案目前送審建蔽率 21.31%，留有大面積的綠色空地，以呼應南側正隆公園，擬於東側留設基地內通路，以串聯北側正隆巷與南側正隆公園(公園地下停車場入口處)，得與基地西北隅開放空間串連，營造整體街廓良好景觀與步行環境。」本說明請計入調整率影響。

(25)承上，請補充說明：「基地面前道路民生路對側員勝公園北側中和區民富段 30 地號等 15 筆土地，基地面積積 3805 ㎡，刻正辦理都市更新(事業計畫第一次審查)，將更新為 11 層廠辦大樓一棟，可提升本案四周與員勝公園之整體環境品質。」本說明請計入調整率影響。

(26)承上，請補充說明：「中山路一段原聲寶板橋工廠一帶之中山段 265 地號等 4 筆土地，基地面積 11691 ㎡，刻正辦理都市更新 (事業計畫第 5 次專案小組審議完畢)，將更新為 34 層商業大樓一棟及 46 層住宅大樓 1 棟。」本說明請計入調整率影響。

(27)承上，請補充說明：「中山路一段與漢生東路路口雄獅鉛筆板橋工廠之中山段 517-2 地號等 15 筆土地，基地面積 8720.79 ㎡，刻正辦理都市更新 (事業計畫第 5 次專案小組審議完畢)，將更新為 17 層廠辦大樓 1 棟。」本說明請計入調整率影響。

(28)承上，請補充說明：「三民路一段信一預拌混凝土廠、北基加油站及貴

族世家牛排……等之埔墘段 12 地號等 4 筆土地，基地面積 17890.39，刻正辦理都市計畫將由乙種工業區擬變更為商業區、住宅區、公園用地及廣場用地兼供道路使用。」本說明請計入調整率影響。

5、關於本案估價報告書估價方法說明：

(1)依 107 年 6 月 9 日估價說明會會議紀錄續辦。

(2)估價報告書 P53、159，比較法採九級距，每級距有 4%調整率差異，超極優-13%以下、超極劣+13%以上，每次項目因素最大差異可能達 26%以上？以估價報告書 P61、62 為例，區域因素有 18 個次項目因素，個別因素有 26 個次項目因素，共計 44 個次項目因素，若兩基地比較，一個基地各次項目因素皆為超極優，一個基地各次項目因素皆為超極劣，各次項目因素共計最大差異可能達 1144%以上？明確陳述估價課題與內容，除可排除估價工作本質中存在的模糊空間，亦可增加估價結果公信力，請補充說明各次項目因素之比較範圍為何？其分別為同一供需圈？區域地區？近鄰地區？其實際範圍為何？其分別為全國、大台北都會區？新北都會區？大漢溪以都會區？板橋行政區？埔墘地區？基地附近方圓數百公尺以內地區？同基地內？同棟大樓？同樓層？或其它分區？以個別因素之道路寬度為例：本案所在埔墘地區之超極優道路寬可能是本案面前道路 40m 民生路一段，放大比較範圍至本案所在板橋區之超極優道路寬可能是 80m 民生路三段，再放大比較範圍至本案所在大台北都會區之超極優道路寬可能是 100m 台北市仁愛路三段林蔭大道，即不同比較範圍，超極優的道路寬度落差可能達 60m，無定義比較範圍，估價報告書估價成果將難以比較檢視。

(3)請補充說明各次項目因素九級距比較法是否採絕對比較？以個別因素建材、建築設計為例：暫選定新北都會區為比較範圍，將建材、建築設計區分九級距，設定超極優級距可能為「估價師評定最好設計、有使用執照、鋼骨造、建材設備為第三級高級等級豪宅建築物、外加特殊制震或隔震構造」，超極劣級距可能為「無使用執照、鐵皮屋」……等，作為該選定比較範圍之通案統一標準比較。或相對比較？以個別因素建材、建築設計為例：暫選定新北都會區為比較範圍，以本案建材、建築設計條件之「估價師評定設計水準、有使用執照、鋼骨鋼筋混凝土造、建材設備為第三級高級等級豪宅建築物、外加採用中空樓板工法」級距基準為 0%，其它比較標地再依建材、建築設計條件，往

上、或往下區分四級距，作為該選定比較範圍之個案單一標準比較，但往上、或往下區分四級距標準可能無法對稱，超極優可能最多只達-5%、超極劣可能達+13%以上。

(4)請補充說明各次項目因素之比較內容，以個別因素道路鋪設為例，其是否僅考量道路鋪設材料？道路維護是否破損？道路鋪設是否平整？而其他無騎樓無人行道、僅有騎樓、僅有人行道、無騎樓有人行道、有騎樓無人行道、有騎樓有人行道、騎樓或人行道寬度、有無分隔島、人行道或分隔島有無綠化、綠化是灌木或喬木或皆有或整體美感是否有考量（或這些說明屬於其它次項目因素之比較內容）、以本案所在埔墘地區道路為例，中山路二段（三民路至光復橋）與三民路一、二段原本無分隔島喬木搭配灌木綠化，道路綠化之後，整體環境品質提升不少，而板新路分隔島綠化因捷運施工取消改鋪瀝青混凝土，整體環境品質……

(5)請補充說明各比較標的之調查方法為何？現地調查？書面調查？或其它方式調查？

(6)各比較標的位置圖請再全面檢視正確性，例如：估價報告書 P58，比較標的一之位置是否應為估價報告書 P59 位置圖之比較標的二？

(7)同比較標的之同因素調整率不一致，請再全面檢視分析邏輯一致性，例如：估價報告書 P72、P177 比較標的一為同社區同戶、P182 比較標的一與 P72、P177 比較標的一為同社區，但其 P75、P180、P185「道路種別」、「嫌惡設施有無」……等同因素調整率卻不一致。

(8)同因素調整率不一致，請再全面檢視分析邏輯一致性，例如：估價報告書 P185 之「採光通風」，3 面採光相較 1 面多 2%，而估價報告書 P199 之「採光通風」，3 面採光相卻較 1 面多 3%。

(9)同為店面或住宅使用之因素調整率是否一致，請再全面檢視分析邏輯一致性，例如：估價報告書 P199 之「車道影響」、「商業效益」、「邊間影響」、「柱位影響面寬」……等調整率是否納入各店面比較標的評估?

(10)淹水潛勢影響（參考資料：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站 https://dmap.ncdr.nat.gov.tw/?section=m_3）請計入調整率影響，例如：估價報告書 P58 比較標的三，24 小時內累積 650mm 雨量，淹水深度有機會達 0.5~1.0m，估價報告書 P58 比較標的三，24 小時內累積 600mm 雨量。

(11)土壤液化影響（參考資料：同淹水潛勢）請計入調整率影響。例如：

估價報告書 P58 比較標的二、P177 比較標的一、二為中潛勢區，估價報告書 P182 比較標的三為中潛勢區及高潛勢區。

(12)都市計畫特定設施預定地影響（參考資料：新北市政府城鄉資訊服務網 https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/）請計入調整率影響，例如：估價報告書 P58 比較標的一停車場用地與批發市場用地 、比較標的二之環保用地、估價報告書 P177 比較標的三之垃圾處理廠用地 ……等。

(13)基地四周道路與全市道路紋理銜接順暢度影響請計入調整率影響，例如：估價報告書 P58 比較標的一、二，其屬板橋都市邊緣之堤防旁之江翠北重劃區之 AB 區（應依最近生活圈名稱，正名為社後北重劃區或中正路北重劃區），開闢前為鐵皮屋工廠或菜園……等低密度使用，周圍被湳仔溝、抽水站、果菜市場、大漢溪堤防、435 特區、中正路西側小巷弄住宅區包圍，與鄰近的中正路商圈間僅有中正路 275 巷（約 4~6M 現有巷）、379 巷（約 6M 現有巷，部分單行道）、433 巷（12M）等三條巷道銜接，其與全市道路紋理銜接順暢度十分不良，即使數年過後，其小規模生活機能大概也很難發展。

(14)依國立臺灣大學經濟學系，經濟論文叢刊、學校特徵與空間距離對周邊房價之影響分析、以台北市為例（http://www.econ.ntu.edu.tw/ter/new/data/new/TER42-2/TER422-2.pdf）P261：「房屋座落位置距離學校愈近，受到學校各式各樣活動之干擾的機會愈大，所以學校距離對房價有明顯正向的影響，亦即距離學校愈遠其房價愈高，但其正向影響效果隨著距離學校愈遠而呈現遞減的現象，顯示房屋到學校之空間距離對房價之影響程度會隨不同的空間距離而改變。」即捷運站、學校、市場、百貨、超市、便利商店……等迎毗設施，考量緊鄰高架捷運站隱私，便利商店深夜入門鈴聲與顧客活動，市場、商場車輛進出頻繁，甚至時常塞車回堵等干擾因素，以住宅使用而言，當距離近到干擾範圍內，其距離愈近，房價卻反之相對愈低，反而是距離一定範圍外的房價才是相對最高的，請說明本案各比較標的之迎毗設施皆採距離愈近，房價愈高之原因為何？

(15)請於估價報告書補充住宅、店面、車位等各比較標的之平面簡圖，以利了解位置配置與格局。

(16)請於估價報告書補充住宅、店面、車位等各比較標的之建材等級或特

殊工法構造說明，以利了解價值評估。

(17)囿於本案採用鋼骨鋼筋混凝土造、建材設備為第三級高級等級豪宅建築物、外加採用中空樓板工法，造成本案所有權人負擔甚大，請補充說明各比較標的之建材設備等級調查方法為何？

(18)請補充說明各比較標的之建材設備等級調查請以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為調查依據。

(19)請補充說明本案採用建材設備為第三級高級等級豪宅建築物得增加銷售金額相關章節頁碼為何？

(20)請補充說明本案外加採用中空樓板工法得增加銷售金額相關章節頁碼為何？

(21)接近公園出入口影響請計入調整率影響。例如：估價報告書 P177 比較標的一、二，其附近民生公園，因設置半地下停車場與網球場，而影響出入口位置，故其公園分別接近程度應由 100m 調整為 200m、250m 調整為 350m。

(22)路沖影響請計入調整率影響，例如：估價報告書 P177 比較標的一前民享街、比較標的二前民生路、比較標的三前光環路、環中路。

(23)高壓電塔影響請計入調整率影響，例如：估價報告書 P58 比較標的一、二近附文丘公園內。

(24)鐵皮屋工廠影響請計入調整率影響，例如：估價報告書 P58 比較標的一、二、估價報告書 P177 比較標的三。

(25)近板橋禮儀園區至三峽禮儀園區之必經道路影響請計入調整率影響，例如：估價報告書 P58 比較標的一、二。

(26)特殊行業影響請計入調整率影響，例如：估價報告書 P177 比較標的三。

(27)店面商機請計入調整率影響，例如：估價報告書 P87 比較標的三，三民路二段 245 巷為 8m 寬左右之非都市計畫道路，依本人居住附近 30 餘年觀察，其為三民路進入中和永和路工業區之交通要道，車輛往來頻仍，倘若有駕駛違停，即造成道路堵塞中斷，且因兩側的電線桿、路燈及居民停車需求，行人往往只能與車爭道、險象環生，對於無法「違規停車」、步行環境條件不佳，其店面經營困難程度可想而知。

(28)西曬影響請計入調整率影響。

(29)每層層數與每棟戶數之人數使用密度、人員進出頻率影響請計入調整率影響，例如：本案 A 棟標準層一層 5 戶、B 棟標準層一層 9 戶。

(30)依建築技術規則建築設計施工編第 96 條第一款：「……通達十五層以

上……應設置戶外安全梯或特別安全梯（即各層各樓間應加設排煙室，增加公設面積）。」第 277 條：「高層建築物係指高度在 50m 或樓層在 16 層以上之建築物。」另新北市建築物高度超過 50m 者，應依新北市政府建造執照特殊結構委託審查原則（即結構外審）辦理……等法規影響，故一般建築物規畫多控制在 14 層以下，即 15 層以上建築物屬全體少數，其窗外視野開闊度相較其下樓層，已有顯著差異，故樓層高度超過 50m 或請比照估價報告書 P200，「高架橋影響」區別 14 層以上者之視野景觀請計入調整率影響。

6、關於本案估價報告書更新前土地與建築：

(1)依 107 年 6 月 9 日估價說明會會議紀錄續辦。

(2)估價報告書 P63，A.比較加權數表，比較標的加權數決定之百分比，與估價報告書 P64，B.比較價格之推定，比較標的加權數之百分比不一致，請再全面檢視相關內容。

(3)估價報告書 P63，(3) 可銷售面規劃：依不動產估價技術規則第 74 條第 2 項：「可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。」請於估價報告書詳列計算式。

(4)估價報告書 P65，(2) 開發建築量體規模：規劃樓層數為 12F/B4，估價報告書 P79，土地開發面積表，地下層數為 B3，兩者不一致，請再全面檢視相關內容。

(5)估價報告書 P65，依民國 86 年 8 月 12 日發布實施之變更板橋都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案，變更內容綜理表第十二、十四、廿四案（即公十五、公十三、公一）及人民團體陳情意見綜理表第 21 案再提會討論案，摘要 P13 都市計畫變更附帶條件：「1.變更範圍應以都市更新方式整體開發建築……2.為獎勵都市更新，本案建築總樓地板面積（即容積樓地板面積）訂為 16100 ㎡，其計算式如下（諒達）：①密集合法房屋基地面積=3349 ㎡（含巷道）。②3349×60%×4（樓）×2=16100 ㎡（取整數）。③本變更案不得再適用其他容積獎勵規定。⑥……附帶條件 2.②之計算式「2」倍之都市更新容積獎勵係數（即規定開發期程）……」本案法定開發容積樓地板面積，其不同於本案都市計畫之通案規定住宅區容積率，而是以專案變更都市計畫方式，於細部計畫規定變更範圍應以都市更新方式整體開發建築，因獎勵都市更新，將容積樓地板面積訂明確規定為 16100 ㎡，估價報告書 P81 之容積樓地板面積說明即依前述規定辦理，基於本案細

部計畫規定，故估價報告書 P27、P40、P58、P65……等章節說明應同事業計畫報告書核定版 P11-4，表 11-2 更新後規劃總樓地板面積計算表之容積率說明辦理，以符法規，達估價報告書前後分析邏輯一致性，以公平公正合理評估本案土地價值，請再全面檢視相關內容。

(6)估價報告書 P79，該表資本利息綜合利率說明式與該表興建年期 1.9 年，與估價報告書 P78 計算公式不一致，請再全面檢視相關內容。

(7)估價報告書 P82，表頭土地單價、土地總價單位不一致，請再全面檢視相關內容。

(8)估價報告書 P82「臨路」，宗地 33、34、35、36 為臨主要道路，實際臨宗地 43（現況為三民路二段 230 巷），宗地 43 與民生路一段之間有宗地 44~45（現況擺放貨櫃屋、露天中古車展示場與其帆布廣告物），阻擋路過人車視線，請再全面檢視相關內容。

(9)估價報告書 P82「臨路」，請分別說明宗地 1、3 穿堂進出之宗地編號與宗地筆數？

(10)估價報告書 P82「臨路」，宗地 1、3 無臨現有巷，請分別說明宗地 1、3 是否為袋地？

(11)估價報告書 P82「臨路」，宗地 1、3 穿堂進出調整率為 9%，臨現有巷調整率為 8%，兩者調整率僅差 1%（依估價報告書 P80，更新前土地價格為 130 萬元/坪，1%即 1 萬 3000 元/坪），請說明調整率是否應適度調整？

(12)估價報告書 P82「臨路」，提供宗地 1、3 穿堂進出之宗地 2、3、4 調整率為 8~9%，臨現有巷調整率為 8%，宗地有、無提供穿堂進出調整率僅差 0~1% ，請說明調整率是否應適度調整？

(13)估價報告書 P82「臨路」，宗地 14 為臨現有巷，然其進出現有巷為鄰地建照執照法定空地（請詳事業計畫報告書核定版附錄-4~5），非臨本案現有巷，請說明該宗地是否為袋地？

(14)估價報告書 P82「臨路面」，宗地 1 為單面臨路，實際無臨路，其相關調整率請再全面檢視。

(15)估價報告書 P82「臨路面」，單面臨路調整率 0%，雙面臨路調整率 3%，以本案基地使用現況，其雙面臨路之次要臨路面皆為現有巷，請說明調整率 3%實際考量機能包含內容為何？

(16)估價報告書 P82「臨路面」，宗地 15 為雙面臨路，其臨其進出現有巷為鄰地建照執照法定空地（請詳事業計畫報告書核定版附錄-4~5），非

臨本案現有巷，請說明視為雙面臨路調整率 3%實際考量機能包含內容為何？

(17)估價報告書 P82「面積」，本案除宗地 14 外，皆屬「泰安新村」同期建案，各戶單元除宗地 1~3 外，建築規模皆為無地下室之地上 4 層公寓，各土地分割面積 20 坪左右，相較它案，本案組成特性均質且單純，宗地 15~19、21~25 因三民路拓寬，受限土地深度約 6~7m，面積僅剩 10 坪左右，原臨三民路 4F 連棟公寓，僅留 1F 局部結構，簡易修繕後作為店面使用，其「面積大小」使用效益顯低於現況大多數 4F 使用之大多數宗地，其「面積」調整率皆為-4%，於本案組成特性無法區別使用效益，其相關調整率請再全面檢視。

(18)估價報告書 P82「地形」，宗地 43 為不規則，依地籍圖，指北向上，型狀為「倒 F」字型，其應屬為「泰安新村」法定空地，「倒 F」字型橫劃部分分別為寬約 5.5m、長約 67m 之三民路二段 220 巷，與寬約 5.5m、長約 17m 之三民路二段 230 巷，「倒 F」字型豎劃部分為寬約 1.5m 上下、長約 46m，已屬嚴重變形不規則，請說明調整率-8%是否確實反應土地利用困難度？其相關調整率請再全面檢視。

(19)估價報告書 P82「商業效益」，依事業計畫報告書核定版 P15-8，實施者分析說明：「銷售市場區位：本案位於板橋市與中和交界處，其生活機能、商業便利性皆不如市區中心……緊鄰高架橋（台 64 線高架橋）與兩大交通路網會點（30 米三民路二段、40 米民生路一段），平日易打結壅塞無法聚集人潮且環境相對不佳。」由前述負面基地條件描述，可知本案商業強度屬散市、受道路寬度影響，車流偏高、另因分隔島上之高架橋墩或路樹視野遮蔽，及嫌惡設施分析，造成單面人流效應，衍生店面營業項目條件之文、武市限制、營業時間長短效益……等，顯見本案店面「商業效益」有其限度。

(20)估價報告書 P82「商業效益」，若以更新後土地所創造價值而言，本案使用分區為住宅區，更新後 300 戶之中 21 戶為店面，佔全體戶數之 7%，依估價報告書 P217，全案銷售總面積 8369.78 坪，1F 店面銷售面積 364.47，其僅佔總銷售面積 4.35%，全案總價值 50 億 46 萬 2963 元，1F 店面價值 2 億 9681 萬 1585 元，其僅佔總價值 5.94%；若僅考量店面較住宅多創造的價值，即（店面-住宅之平均單價）*店面面積=（814365-525820）*364.47=1 億 0516 萬 5996 元，其店面較住宅多創造的價值更僅佔總價值 2.10%，然其更新前各宗地調整率直接涉及店

面價值有「商業效益」(0~-8%)……等，涉及間接店面價值有「臨路條件」(0~-9%)、「臨路面」(0~-3%)……等，請說明評估是否合理？

(21)估價報告書 P82「商業效益」，承第十八點，宗地 43 形狀不規則，呈「倒 F」字型，其中 220 巷斜接民生路二段，面寬約 6m、進深約 67m，寬深度比落差甚大，「商業效益」調整率同臨民生路二段，請說明調整率是否應適度調整？

(22)估價報告書 P82「商業效益」，近年網購興起後，許多實體店面獲益下降，致其出租不易或出現閒置現象，店面需求降低，請說明其與「非店面」之調整率是否應適度調整？

(23)估價報告書 P82「其他」，宗地 43 請依計入面高架橋影響，請再全面檢視相關內容。

(24)估價報告書 P82「其他」，宗地 2、4 與民生路間隔現有巷之宗地 43，其與民生路之道路境界線最短垂直約之 2~6m，現況亦無建築遮蔽，請計入面高架橋影響，請再全面檢視相關內容。

(25)估價報告書 P82「其他」，宗地 20、25 請計入面加油站影響、面埔墘變電所遠近影響，請再全面檢視相關內容。

(26)估價報告書 P82「其他」，宗地 15~25 請分別計入面埔墘變電所遠近影響，請再全面檢視相關內容。

(27)估價報告書 P82「其他」，宗地 13、32、36 為邊間，其臨與三民路之宗地 18、19 及 21~24 間隔約 1.5m 上下之宗地 43，請說明實際考量機能包含內容為何？

(28)估價報告書 P111，請說明「更新前公寓住家與比較標的條件分析」無類似估價報告書 P107 之「捷運、學校、市場、公園、停車場之個別因素接近條件調整級距說明」之說明表，請再全面檢視相關內容之各比較標的說明內容一致性。

(29)估價報告書 P119，更新前區分建物各戶房地總價：請比照估價報告書 P201，更新後不動產樓上層各戶建坪單價表之調整率，並視現況調整，請計入景觀、高架橋影響、臨路影響、西曬、現地設施物之臨或面路燈、路樹、電線桿、台電高架變壓器、民生路進入 220 巷尾路衝……等影響，請再全面檢視相關內容之調整率。

7、關於本案估價報告書更新後店面與住宅、車位：

(1)依 107 年 6 月 9 日估價說明會會議紀錄續辦。

(2)估價報告書 P161，三、更新後不動產評估過程，(一) 更新後大樓店面

「1F-店 2」價格評估過程之價格決定結論應接續於該章節尾端（即接續估價報告書 P176），而文內卻接續於（二）更新後大樓住家「10F-A3」價格評估 3.價格決定（即接續估價報告書 P192），請再全面檢視相關內容之安排順序邏輯一致性。

(3)估價報告書 P181，「綜合評比給分合計」依序分別為 14、11、12，最小與次小差距僅為 1，然其「比較標的加權數決定」依序分別為 40%、25%、35%，最小與次小差距卻差到 10%，請說明其調整率評估是否符合比例原則？請再全面檢視相關內容。

(4)估價報告書 P192，更新後不動產之樓上層比準單元建坪單價（表），請說明其收益法 493000*50%=256500 是否計算錯誤？請再全面檢視相關內容。

(5)估價報告書 P196，（三）更新後車位「比準層 B2(大)」價格評估（3）更新後不動產地下層比準層「B2(大)」收益價格推估，其分析過程相較店面與住宅顯見簡略，未有條件分析表、位置圖、區域與個別因素比較調整分析、租金價格之推定……等分析表，請說明差異原因為何？

(6)估價報告書 P197，請說明房屋稅（請說明是否應繳？）、地價稅、保險費……等計算表。

(7)承上，請說明按事業計畫提列營造單價(以銷售面積計算)160,000（元/坪）之計算過程為何？

(8)承上，請說明車位之管理費 1%、維修費 0.3%、重置提撥年限 15 年……等高於住宅（估價報告書 P189 為例）管理費 0.5%、維修費 0.1%、重置提撥年限 20 年之原因為何？

(9)承上，(3) 更新後不動產地下層比準層「B2(大)」收益價格推估，請說明其收益價格為=年淨收益 31279/收益資本化率 1.59%≠1966828 之計算差異原因為何？

(10)估價報告書 P198，更新後不動產垂直效用比調整表，A 棟 22F 為 114%、21F 為 111%，即 A 棟最高層與次高層相差 3%；而 B 棟 21F 為 111%、20F 為 110%，其 B 棟最高層與次高層卻僅相差 1%，即 B 棟 21F 是否應計入頂樓效應？

(11)承上，B 棟 21F 各戶客廳等區域，為取得挑高之高品質空間感，致 21F 夾層樓地板面積僅有 147.14 ㎡，相較 21F 樓地板面積為 752.04 ㎡，足足相差 604.9 ㎡可銷售面積，致 21F 夾層單位造價比 21F 高上數倍，其垂直效用調整率與 21F 相比卻同各標準層間差異，僅相差 1%，請說

明其調整率評估是否符合比例原則？

(12)估價報告書 P200，更新後不動產地面層各戶建坪單價表：「住位影響面寬」應為「柱位影響面寬」，請再全面檢視。

(13)承上，店面 1 與店面 5「柱位影響面寬」其開口淨寬皆約在 280cm 上下，請說明調整率分別為-2%與-1%之原因為何？請依店面淨寬依比例詳實核計調整率，其相關調整率請再全面檢視。

(14)承上，各店面室內淨寬不一之使用效益影響請計入調整率影響。

(15)估價報告書 P201，更新後不動產樓上層各戶建坪單價表：「景觀」面民生公園應為正隆公園，請再全面檢視。

(16)承上，B1 戶「景觀」面社區東北向開放空間影響請計入調整率影響。

(17)承上，B8 戶「景觀」面小公園影響請計入調整率影響。

(18)承上，「嫌惡設施」面加油站影響請比照「高架橋影響」再區別 13 層以下與 14 層。

(19)請說明「面積與利用率」之調整率評估之差異為何？

8、關於本案基地內外建築物棟距環境影響估價成果因素：

(1)依本人 108 年 6 月 24 日都更字第 1080624005 號號陳情書（以下簡稱去函）之實施者於 108 年 7 月 26 日提供權利變換報告書第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(2)依綜理表說明本案更新後評估方式係選取比準戶 10F-A3，請具體說明該比準戶之基地內外建築物棟距環境影響估價調整率之相目，請說明因此原因考量於區域因素比較調整分析（表）或個別因素比較調整分析（表）之調整率項目為何？並說因此原因比準戶與各比較標地之調整率數據為何？

(二)、中空樓版工法

1、關於本案採用中空樓版工法事宜：

(1)依本人 107 年 4 月 20 日都更字第 1070420001 號陳情書(以下簡稱去函）之實施者於 108 年 5 月 15 日提供權利變換報告書（A4 紙本）第三次小組版去函回應綜理表（以下簡稱去函回應）續辦。

(2)關於本案採用中空樓版工法（以下簡稱本工法）之報告書歷次綜理表說明摘要，請詳附件一：本案採用中空樓版工法之報告書歷次綜理表說明摘要，合先敘明。

(3)去函各點請說明修正或說明輔助延伸閱讀之報告書章節頁次。

(4)依去函第一點回應，彙整採用本工法具體說明：「說明時間、型式係指歷次說明會及公聽會(請說明歷次說明會日期？公聽會是否係指事業計畫階段自辦公聽會及公辦公聽會？)；書面方式說明內容係指採用本工法增加材料費用計算說明，即事業計畫報告書核定版 P15-3~4 相關內容另因回應審查意見，於綜理表要點式說明採用本工法優點（請說明有無其它增加材料費用以外之書面說明內容？)；同意形式、比例係指所有權人簽署事業計畫同意書與其同意比例達 93%。」依附件一第五點：「例如中空樓版項目，實施者說再簽署同意書前均與地主說明、溝通，就我而言，我是不知道的，更不知道中空樓版會增加我要多付錢給實施者。」第六點（即去函第一點)：「中空樓版施工已取得絕大多數住戶同意。」第八點：「採用中空樓版特殊工法，在簽署同意書前均與地主說溝通明過。」第九點：「採用中空樓版特殊工法，在簽署同意書前均與地主說明過。」其綜理表摘要針對採用本工法說明之「說明」、「溝通」、「同意」，依前述採用本工法說明，顯見「語意」似有實無，即簽署事業計畫同意書，就已包裹同意採用本工法，然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三點：「實施者應主動揭露各該計畫有關之內容、辦理程序及涉及相關權利人權利義務有關事項。」第四點：「申請人或實施者舉辦公聽會，應將簡報及有關附件等各種會議資料，於寄發公聽會開會通知時，一併寄送予相關權利人。前項會議資料應分別表明下列事項……（二）計畫內容：2、事業計畫階段：……並詳細說明同條第十三款（即財務計畫）有關……共同負擔項目依實際狀況認列之費用、建築規劃對共同負擔之影響……」，因實施者認定本工法非屬新北市政府 100 年 11 月 8 日發布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之附件一「新北市都市更新權利變換營建單價提列基準（以下簡稱提列基準)」之建築物工程造價標準單價表包含項目，屬另外特別加計提列項目之例外情形，理應另行針對本工法，依前述規定充分揭露相關資訊，供所有權人作合理之判斷，請說明採用本工法說明內容等資料揭露是否符合前述規定？

(5)承附件一第六點：「營建費用另外列入中空樓版費用，請確認是否得納

入共同負擔項目。」實施者回應：「中空樓版施工已取得絕大多數住戶同意……」第八點：「本案營建費用有提列中空樓版項目，請確認是否得以納入共同負擔費用。」實施者回應：「採用中空樓版特殊工法，在簽署同意書前均與地主說溝通明過，且已達成大多數住戶共識……」第九點：「中空樓版工法通常運用於高價位豪宅……」實施者回應：「在簽署同意書前均與地主說明過，且已達成大多數住戶之共識……」依提列基準之建築物工程造價標準單價表，該表分三等級：「第一級：為一般等級（一般多採用於一般等級住宅，例如：普通宅、社會宅、合宜宅或平價宅……等）、第二級：為中高級等級（一般多採用於中高級等級住宅，例如：時尚宅、小康宅、精品宅或類豪宅……等）、第三級：為高級等級（一般多採用於高級等級住宅，例如：豪宅……等）。」本案造價為第三級高級（豪宅）等級造價，本工法通常運用於高價位豪宅，幾乎快成為豪宅的必備構造，前述審查意見請實施者確認是否得另行納入共同負擔項目，惟實施者僅一再強調說明已達成大多數住戶之共識，請說明採用本工法得於營建單價提列基準另外加計提列之適用法源，倘需送審查，請引述說明相關會議結論。

(6)去函第一點、第二點回應之「有效阻擋音波振動、有效隔絕大大降低樓板的熱傳導係數、冷氣有效節能、大幅減輕建築物總體的重量、大大降低地震搖動力的左右橫移……」去函第三點回應「可有效降低噪音源50%以上之噪音。」及附件一第四點：「本案採用中空樓版之工法，可使樓版較厚，降低各樓層的噪音，且能有效阻隔熱源傳導。」第八點：「為了提升本案住宅寧靜性，故採用中空樓版特殊工法。」第九點：「為了提升本案住宅寧靜性，故採用中空樓版特殊工法。」第十點：「本案施作中空樓版，增加居住單元隔音效果，已提升住宅生活品質。」關於本工法實施者說明相較一般鋼筋混凝土樓版之隔音、隔熱性能……等前述要點式優點說明，請考量本案平面規畫與結構配置影響，以現行法規規定或CNS標準……等客觀量化數據各別說明比較，並請註明資料來源，以利查閱。

(7)本工法相較一般鋼筋混凝土樓版，以同數量之鋼筋混凝土材料，搭配保麗龍球，得有較大跨距無小樑樓版之結構特性，是本工法主要功能及優

點，得降低室內空間使用阻礙，有增加室內淨高及裝修彈性等銷售賣點；然本案為滿足多數單面採光小坪數住宅規劃之挑空天井採光需求，相較大坪數住宅規劃，同尺寸樓版，大坪數可減少小樑配置，而本案因挑空天井採光，不但不能減少小樑配置，還要另外增加小樑配置結構體重量，亦增加鋼筋、混凝土、模版數量造價，故本案採用本工法難以發揮主要功能及優點，請說明去函第二點回應之大幅減輕建築物總體的重量之優點是否存在。

(8)現行建築技術規則、建築設計施工編、第二章　一般設計通則、第九節防音，其對隔音性能有明確規定，即適用現行法規之集合住宅，其分戶牆（含昇降機道與居室相鄰之分戶牆）、分戶樓板、屋頂、置放機械設備空間與上層或下層居室分隔之樓板……等構造部位須符合隔音性能規定；適用現行法規之集合住宅已先施行加強分戶牆……等隔音性能，而前述規定第 46-6 條（請詳附件二）分戶樓版衝擊音隔音構造規定亦將於 109 年 7 月 1 日施行，屆時適用新法規之集合住宅天地牆全方位加強隔音性能，與本案僅於分戶樓版採用本工法（恐難符第 46-6 條規定）之隔音性能高下立判；另依同法規第十七章　綠建築基準、第四節　建築物節約能源，對建築物外牆或屋頂之隔熱性能亦有明確規定，一般鋼筋混凝土樓版搭配橡膠隔音墊等材料即可符合隔音性能法規，搭配 PS（聚苯乙烯）隔熱板等材料即可符合隔熱性能法規，綜合前述，本工法過去受限於施工技術、造價成本及建築法規未明確規定等因素，多用於豪宅，以本工法隔音、隔熱等附屬功能為豪宅銷售賣點，但隨施工技術日益精進，建築法規亦趨嚴謹，故採用本工法，其隔音、隔熱性能恐無法符合現行法規，亦難有其銷售賣點，故請說明採用本工法必要性與具體效益為何？請說明單採用本工法之隔音性能是否能符合第 46-6 條規定（初步電洽專業施工廠商，單採用本工法之隔音性能很難符合第 46-6 條規定）？

(9)去函第七點：一般設置夾層因爭取上下層室內淨高，及降低夾層結構自重，鮮少使用本工法，請說明 B 棟二十一層夾層樓版使用本工法考量因素為何？若無，其面積請扣除。

(10)承上，根據網路資訊及初步電洽專業施工廠商，一般各層柱位、大、

小樑位上不使用本工法，另因避免給排水管等機電管線配線阻礙、混凝土澆置搗實施工品質缺失及地震產生裂縫等疑慮，致本工法滲漏水，故於廚房、浴廁及室外陽台版、露台版亦鮮少採用本工法；另一般建商因建案座落地段或成本……等因素考量，本工法各案使用範圍不一，例如：有僅使用於客廳、餐廳，有僅使用於客廳、餐廳、臥室，或使用於客廳、餐廳、臥室、當樓層共同持有之公共梯廳、公共走廊等小公設……等各種使用範圍方案，故請依去函第十三點，本工法施作面積請再詳實核計，並於報告明確書圖示本工法施作範圍位置（應套繪結構平面圖之大、小樑位配置），以利查證本工法使用面積。

(11)承去函第八點回應（同第九點回應）:「本工法之直接成本及間接成本約為 1,200 元/㎡（約 3,967 元/坪）。」請說明該回應係指直接成本單位造價，或直接+間接成本單位造價？

(12)承上，實施者 108 年 9 月 9 日（108）蒲陽都更字第 108090901 號函說明附件之溝通協調紀錄回應綜理表：「實際設置成本 2,000 元/㎡」與第八點回應（同第九點回應），顯有落差，請說明何者為正確數據？

(13)依權利變換報告書第二次小組版(以下簡稱權變報告書)P 綜 10-4:「中空樓版施作面積 20589.53 ㎡、保麗龍球費用 25,942,140 元、增加混凝土費用 5,914,788 元、增加鋼筋費用 20,165,128 元（合計 52,022,056 元，含稅）。」依實施者於營建單價提列基準另外加計提列施工費之直接+間接成本單位造價自行試算成果請詳附件三：本案中空樓版單位造價試算成果表，其加計保麗龍球+增加混凝土+增加鋼筋之自行試算費用：直接成本單位造價 2,527 元/㎡（8,354 元/坪）；直接+間接成本單位造價約 3,231 元/㎡（10,681 元/坪），與第十一點、第十二點實施所算單位造價顯有落差，再與去函第十點回應：「十、本案因增設中空樓板因而增加之平均售價約為 5,000 元/坪。」就增加售價 5,000 元/坪，扣除增加成本 10,681 元/坪，尚需倒貼 5,681 元/坪，故請依第十一點從新計算之本工法使用面積，詳實核計保麗龍球、增加混凝土、增加鋼筋所增加之材料數量與費用，以利得知直接成本單位造價，直接+間接成本單位造價。

(14)承及附件一第三點：「依委員意見，檢視本案採用中空樓版對房價幅

度，並於個別條件中調整以反映價格差異。」第七點：「成本與售價均衡性上不太合理，後續權利變換階段所估計之更新後價格應反應其造價……」然查閱本案權利變換第 3 次專案小組版巨秉估價報告書，無採用本工法相關調查資料或說明，請於估價報告書補充各比較標的有無採用本工法調查表，載明使用範圍，綜合考量所提高造價之銷售成本連動，並據此分析本案採用本工法得增加銷售產品之每坪單位合理售價。

(15)承附件一第一點：「中空樓版費用提列計算……」第二點：「本案另提列增加施作中空樓版構造所增加費用……混凝土費用（5,914,788 元），實施者將自行吸收不予提列……」參考權變報告書 P 附錄-7，本案本工法專業施工廠商報價單，博宇德工程股份有限公司網站資料之「中空樓版（15、20、22.5、25cm）傳統樓版（15cm）結構配筋分析 PDF 資料」，其數量自行試算成果與說明請詳附件四：中空樓版數量成本試算表與說明，其保麗龍球+增加混凝土+增加鋼筋費用之直接工程費試算為 32,839,271 元（含稅），遠低於本陳情書第十一點本案提列金額 52,022,056 元（含稅），其鋼筋、混凝土增加數量，請應依審查意見詳實核計，另本工法提列費用於歷次版本報告書持續變動，但其計算說明卻愈來愈簡略！並請加強計算過程說明。

(三)、審查書圖資料揭露與專案網頁

1、關於本案審查書圖資料揭露：

(1)本人 107 年 4 月 18 日都更字第 1070418001 號陳情書（以下簡稱去函 A）、107 年 5 月 17 日都更字第 1070517001 號陳情書（以下簡稱去函 B）之實施者於 108 年 5 月 15 日提供權利變換報告書（A4 紙本）第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(2)建請貴處說明本案公開展覽版報告書內容人名皆以白底方框遮蔽，並於其上標註「個資法所有權人資料隱匿」等說明，造成所有權人皆無法從中得知分配位置、找補金額……等權利變換階段之重要訊息（請詳去函 A 第二點說明）之光碟版公展計畫書揭露內容是否符合都市更新條例對所有權人應揭露內容之規定。

(3)建請貴處說明檢送公所公開展覽版報告書內容人名現行揭露方式。

(4)建請貴處說明都更審議會議紀錄下載網站(https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=502f4edfb925e407)108年9月發佈個它案都更審議會議紀錄,同去函A第五點說明,其內仍詳載所有權人全名與地址,其個資揭露內容未去識別化,是否屬會議紀錄公告等特定目的之必要範圍?是否符合行政程序法比例原則?

2、關於本案專案網頁:

(1)本人107年4月18日都更字第1070418001號陳情書(去函A)之實施者於108年5月15日提供權利變換報告書(A4紙本)第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(2)依本人108年6月24日都更字第1080624002號陳情書(去函B)之實施者於108年7月26日提供權利變換報告書第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(3)依去函B第二點,聽證結果做成決定案:「1.……實施者已表示後續相關會議記錄皆會公開於專屬網站,並可提供紙本予陳述人。」聽證會:「本案歷次所開過的會議紀錄均有公開在本公司的專屬網頁供所有住戶參考……」事業計畫第三次小組:「將依主管機關規定將本案最新更新案進度及審議過程網路資訊更新供地主查詢。」公辦公聽會主席結論:「其他計畫內容及各項協調會議紀錄應全部放置於網站上……」依綜理表說明網頁連結,其專案網頁更新內容為歷次法定程序公聽會、小組會議……會議記錄,然該記錄公展版報告書都有,無實施者自辦設計方案變更(變更各層戶數、結構配置、建築風格)說明會、提列中空樓版施工費說明會……等自辦說明會議記錄,請更新專案網頁,亦或請說明有無該會議記錄?或請說明有無該會議?

(4)依去函B第三點,尚未提供自辦設計方案變更說明會、提列中空樓版施工費說明會簡報。

(5)權利變換計畫第3次專案小組會議前(108年9月19日20:00)專案網頁最新流程及進度:「21.權利變換計畫第3次小組會掛件審查108年4月24日。」請更新專案網頁。

(6)專案網頁無第 3 次專案小組會議簡報、或隨本次會議通知單隨文寄送，請上傳專案網頁。

(7)部分專案網頁書圖資料尚未上傳或佚失，請依去函 B 第五點、第七點、第八點再確認檢視專案網頁內容完整度，例如：專案網頁原上傳第 2 次專案小組會議報告書，本次瀏覽已佚失。

(8)專案網頁各連結網址請標註連結內容名稱，建請實施者依去函 B 第六點採條列標註方式或其它標註方式清楚標示，以利瀏覽專案網頁，例如估價報告書內容及會議記錄及簡報三個連結，請分別註明連結資料名稱。

(四)、圖說疑義

1、關於本案需求圖說紙本：

(1)依本人 107 年 5 月 17 日都更字第 1070517002 號陳情書（以下簡稱去函）之實施者於 108 年 5 月 15 日提供權利變換報告書（A4 紙本）第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(2)請依圖面需求（範圍為基地中心半徑 150 公尺、S：1/1000）提供基地四周測量圖暨全區配置圖，以利量測基地內外建築物棟距環境，如：本人 108 年 6 月 24 日都更字第 1080624005 號附件一：基地四周環境暨全區配置圖、或鄰地之擬訂新北市板橋區海山段 912-1 地號等 3 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案第三次專案小組版 P12-24 圖 12-23 全區街廓配置圖。

(3)請依圖面需求（範圍為地界線往外 20 公尺，並標示基地外現地絕對高程、S：1/300）提供基地四周測量圖暨全區配置圖，以利瞭解基地內外高程關係（其應屬新北市都市設計審議原則基地綠化及保水設計、新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範等檢討基礎圖說)。

(4)請依需求比例（S：1/200）提供各層平面圖（108 年 9 月 11 日提供比例為 1/300，同報告書比例)。

(5)請依需求比例（S：1/200，同各層平面圖，以利套圖檢視）各層結構平面圖（107 年 6 月 28 日提供比例為比例 1/333.33?且無 2~3F、

13~22F 結構平面圖)，以利瞭解建築結構與雨遮關係、夾層結構……等。

(6)請依本人108年6月24日都更字第1080624003號陳情書之實施者於108年7月26日提供權利變換報告書第三次小組版去函回應綜理表說明，請修正提供各向外牆各雨遮單元平面、剖面示意圖（其應屬都市設計審議檢討圖說，應非選擇性檢討）

2、關於本案圖說疑義：

(1)依本人108年6月24日都更字第1080624003號陳情書（以下簡稱去函B）之實施者於108年7月26日提供權利變換報告書第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(2)報告書相關書圖未依去函回應綜理表說明修正，報告書平面、立面、剖面……等建築圖說各部圖學一致性是本案最……根本的核心基礎，牽一髮動全身，涉及建築法規檢討及雨遮登記面積等權利變換階段之重要審查內容，請實施者依去函回應綜理表說明，全面再自主檢查各部圖說一致性，修正報告書相關圖說。

(3)一層平面圖，部分進排氣管道（墩）未標示用途、進排氣方向與其開口台度（預防淹水)，請各別詳實標註，以利瞭解廢汽排放方向。

(4)一層平面圖，請說明請說防水閘門（板）型式。

(5)一層平面圖，車道出入口適當位置請考量設置截水溝，並考量機車進出安全。

(6)請說明地下自行車停車場進出動線，為電梯或停車場進出車道進出。

(7)二層平面圖，例如B8~B9戶間之天井有頂蓋（事業計畫報告書核定版P12-36，屋頂層景觀配置圖之屋頂版)，請說明其天井頂蓋於2樓版投影是否需依相關規定檢討2樓陽台面積。

(8)屋頂平面圖，此次更正取消B2~B3戶間天井頂蓋，涉及都市設計審議屋頂綠化面積，請依規定修正報告書相關圖說。

(9)已補充A4、A5戶露台分戶牆位置，涉及約定專有者，請依規定修正報告書相關圖說。

(10)十五至二十一層、B棟二十一層夾層部分戶數在有限的室內空間規劃為衣帽間、儲藏室等非居室使用，恐涉及規避防火避難步行距離法規

檢討，倘該空間日後作為臥室等居室使用，可能涉及違規使用，影響防火避難安全及該戶所有權人之權利，衍生購屋糾紛，請加強說明該空間使用功能，避免衍生購屋糾紛。

(11)特別安全梯丙……等全案露梁繪製請全面自主檢視，請修正報告書相關圖說。

(12)綜理表說明：「B 棟各戶夾層樓版為一般 RC 樓板加小樑支撐。」請說明 108 年 9 月 11 日提供之 B 棟二十一層夾層平面圖部分線條是否為綜理表說明之梁位套圖。

(13)承第十二點，夾層樓版為一般 RC 樓板，請說明本案中空樓版使用面積有無扣除二十一層各戶夾層面積。

(14)承第十二點，倘為梁位套圖，二十一層平面圖，B 棟夾層挑空處投影虛線請依其圖說確實繪製室內夾層挑空過梁投影，修正報告書相關圖說。

(15)承第十二點，倘為梁位套圖，室內夾層挑空過梁，請釐清說明夾層挑空過梁是否符合法規規定。

(16)綜理表說明：「係考慮主動將無障礙車位列入規劃考慮之參考方案，係以現有機車位調整一部份作無障礙機車位之構想，將來仍依管委會決議為之。」惟事業計畫報告書核定版 P12-44、45，無障礙空間設施檢討係報告書正式內容，為依報告書審查需求編排之說明章節，其主動將無障礙車位列入規劃考慮之參考方案……構想應無須納入送審報告書，其綜理表說明顯不合理，請依本案法定無障礙空間設施，依規定檢討更正報告書相關章節。

(17)依綜理表說明提供建築物外觀局部透視，本次說明新增遮陽板說明，遮陽板與雨遮相對關係與本案送審之平立面顯然無法相對應，請說明先階段送審之書圖是依平面為主？或立面為主？請修正報告書相關圖說。

(18)綜理表說明提供建築物外觀局部透視之植物點綴，請說明是否跳層設置花台，請說明平面圖設置位置。

(19)請補充報告書花台相關圖說。

(20)去函立面圖 B 處無平面圖 B 處之陽台外緣鋸齒狀構造物，請修正報告

書相關圖說。

(21)去函平面圖 C 處無立面圖 C 處之咖啡色，依權利變換公辦公聽會意見回應綜理表說明為咖啡色建材為磁磚，綜理表說明為雨遮外之遮陽板，何者為正確說明。

(22)去函平面圖 D 處無立面圖 D 處之天然花崗石水平構造物綜理表說明為遮陽板，請依說明修正報告書相關圖說。

(23)去函第二十點，平面圖、立面圖或透視圖等圖說無空調剖面位置圖之外觀裝飾鋁隔柵、石材，樓層高度亦非本案採用，其圖說不一致，未提供相關更正圖說，報告書相關圖說亦未修正，請修正提供各向外牆之各處空調剖面位置圖（其應屬都市設計審議檢討圖說，應非選擇性檢討）。

(24)去函第二十一點，綜理表說明：「已補充引線說明，加強建材辨識，實施者已於 108 年 7 月 26 日發函提供補充圖面供所有權人參考。」檢視實施者提供圖說，僅有補充圖說六、A 棟東向立面圖、B 棟西向立面圖，無其它各棟各向立面圖，補充圖說立面亦無綜理表說明之補充引線說明，綜理表說明與事實不符，請更正，請依說明修正報告書相關圖說。

(25)報告書仍未依規定補充 A 棟東向立面圖、B 棟西向立面圖。

(26)綜理表說明：「經釐清本案中空樓版厚度為 25CM。」報告書 P6-28，縱向剖面圖仍標示 22.5CM（標準層樓層高度 345-樓層淨高 322.5）、附錄四報價單仍標示 30CM，請依說明修正報告書相關圖說。

(27)承上，縱向剖面圖與相關大樣詳圖請依說明修正報告書相關圖說。

(28)報告書 P6-28、29，縱、橫向剖面圖，樓版等線條與尺寸線仍模糊不清引響辨識，請調整。

(29)報告書 P7-2，鄰地公園串連設計圖，本案基地面積達 3370 ㎡，基地內外各處高程不一，其圖面基地周邊現況絕對高程或相對高程僅有三民路二段與民生路一段路口一處，請說明三民路二段、民生路一段、正隆公園、正隆新城……等基地周邊現況絕對高程或相對高程，並據此規劃鋪面地坪銜接處設計與排水設施，其應屬都市設計審議檢討圖說，請於報告書補充相關圖說。

3、關於本案圖說法規疑義：

(1)請說明本案新北市都市設計審議原則適用版本修正日期。

(2)權利變換報告書公展版（以下簡稱報告書）P6-3，建築面積檢討表，依新北市都市設計審議原則「三、交通運輸系統配置事項（一）停車數量與配置（汽車、機車停車空間之設置）2.……汽車折減數量以增設自行車數量補足之。」請說明是否應依其規定檢討？

(3)報告書 P6-4，一層平面圖，高層建築物專用出入口緩衝空間至建築物出入口動線與事業計畫報告書核定版，圖 12-20、全區配置意象圖之綠化設施配置……等圖說不一致，請再全面檢視。

(4)報告書 P6-4，一層平面圖，依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函，請說明本案各店面陽台是「陽臺」或「陽臺（法定空地)」？

(5)承上，請說明本案建築面積是否應依其規定檢討？

(6)承上，請說明是否應依建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱技術規則）第 38 條規定設置欄桿扶手？

(7)報告書 P6-4，一層平面圖，依技術規則第 97 條第 3 款第 2 目：「樓梯間及排煙室，應設有緊急電源之照明設備。其開設採光用固定窗戶或在陽臺外牆開設之開口，除開口面積在 1 ㎡以內並裝置具有半小時以上之防火時效之防火設備者，應與其他開口相距 90cm 以上。」請說明 B 棟排煙室是否應依其規定檢討？

(8)報告書 P6-4，一層平面圖，依第 76 條第 5 款「防火門應朝避難方向開啟。」請說明 B 棟排煙室、特別安全梯丙是否應依其規定檢討？

(9)報告書 P6-4，一層平面圖，依內政部營建署 98 年 7 月 21 日營署建管字第 0982914248 號函：「為確保避難路徑暢通，走廊至少應達法規規定寬度，開向走廊之防火門其迴轉半徑不得與法規規定走廊寬度範圍重疊。」請說明 A 棟特別安全梯甲、往地下室安全梯於避難層開向屋外之出入口之走廊寬度是否應依其規定檢討？

(10)報告書 P6-4~14，地面層各層平面圖，依技術規則第 86 條第 1 款：「連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。」第 79 條第

3 款：「防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面 50cm 以上。但與其交接處之外牆面長度有 90cm 以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。」請說明本案 1F 店面 19~21、其它各層 B2 戶、B3 戶、B5 戶、B6 戶……等戶分戶牆是否應依其規定檢討？

(11)報告書 P6-4~14，地面層各層平面圖，依台內營字第 1000802259 號令：「……免計入建築面積及總樓地板面積之雨遮構造形式……一、自窗戶或開口兩側外緣向外起算各五十 cm 範圍內。」請說明 B2、B3……等戶臥室……等處雨遮超出範圍外者，是否應依其規定應計入建築面積及總樓地板面積？

(12)報告書 P6-4~14，地面層各層平面圖，部分露梁外加「裝飾物」本案以雨遮檢討者，其超出前述範圍外者，基於檢討標準一致性，請說明 B7 戶臥室……等處雨遮是否應依其規定應計入建築面積及總樓地板面積？

(13)承上，依台內營字第 1000802259 號令：「三、前二項窗戶或開口上方為結構外露樑且併同設置雨遮板者，該樑及雨遮板均得標註為雨遮。但僅設置外露樑者，不得標註為雨遮。」請說明 B4……等戶臥室雨遮，是否應依其規定不得標註為雨遮？

(14)報告書 P6-6，二層平面圖，依技術規則第 164-1 條第三款：「挑空樓層高度不得超過 6m，其旁側之未挑空部分上、下樓層高度合計不得超過 6m。」本案 1F 高度 420cm、2F 高度 360cm，合計高度 780cm，請說明適用法規。

(15)報告書 P6-6~9，二至十層平面圖，依技規第 108 條第 2 項：「前項窗戶或開口寬應在 75cm 以上及高度 1.2m 以上，或直徑 1m 以上之圓孔，開口之下緣應距樓地板 80cm 以下，且無柵欄，或其他阻礙物者。」請說明是否應依其規定檢討？

(16)報告書 P6-6~10，十五至二十二層平面圖，依新北市政府建照科業務工作手冊第五章容積檢討類：「雨遮花台僅得設置於居室及公共梯間。」請說明 B 棟 15F~21 層夾層之衣帽間、儲藏室是否應依其規定檢討？

(17)報告書 P6-11~14，二十一至二十二層平面圖，依技術規則第 164-1 條第 1 款：「挑空部分每住宅單位限設一處，應設於客廳或客餐廳之上方，並限於建築物面向道路、公園、綠地等深度達 6m 以上之法定空地或其他永久性空地之方向設置。」以 21F 之 B1 戶為例，餐廳、客廳、廚房、夾層上下樓梯、衣帽間高度超過六公尺，已屬挑空空間，恐違反前述規定，請說明 B 棟 21 層各戶夾層是否符合挑空部分每住宅單位限設一處之規定？

(18)承上，依內政部營建署全球資訊網（https://www.cpami.gov.tw/最新消息/業務新訊/10088-挑空夾層請勿違規.html，諒達）之法令解說：「二、何謂挑空……「夾層」其以外部分亦即所謂挑空部分。」以 21F 之 B1 戶為例，請說明 B1 戶 21F 樓地板面積 55.11 ㎡扣除 21F 夾層樓地板面積 18.36 ㎡（計入儲藏室與廁所）卻不於 21F 挑空面積 20.75 ㎡之原因為何？各戶挑空面積請再確認。

(19)報告書 P6-13~14，二十二層平面圖，請說明 A2 戶起居室之露臺上方梁深投影是否應依規定計入陽臺面積？

(20)報告書 P6-16，地下一層平面圖，依新北市都市設計審議原則「三、交通運輸系統配置事項（二）停車動線設計原則 4.機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃……」請說明是否應依其規定檢討？

(21)本案位於捷運軌道附近，請說明是否涉及捷運禁限建範圍？相關檢討說明為何？

(22)依劃設消防車輛救災活動空間指導原則：「二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下 2.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。」請說明本案事業計畫報告書核定版 P11-44，圖 11-39、消防救災空間及動線規劃圖 1……等檢討底圖之基地各側臨路現況是否應依其規定套繪或標示路燈、路樹……等固定設施位置及民生路一段之台 64 線高架橋投影位置？

4、關於本案開放空間：

(1)依建築技術規則建築設計施工編第 232 條：「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……」

請說明本案緩衝空間車輛橫越人行道斜坡道規劃成果為何？

(2)承第一點，請說明本案緩衝空間及出入口車道之地坪抗壓強度與抗彎強度為何？

(3)承第一點，請說明本案緩衝空間出入車輛種類、限重為何？

(4)承第一點，請說明本案緩衝空間出入口管制措施為何？

(5)承第一點，請說明本案公寓大廈規約(草案)後續管理維護計畫為何？

(6)事業計畫報告書核定版（以下簡稱報告書）P12-21，圖 12-20、全區配置意象圖，於機車坡道進出口旁規畫 1.5m 步道，人車進出皆為同方向，恐易產生人車動線衝突與危險，請說明規劃考量原因為何？

(7)承上，請說明降低人車動線衝突與危險之預防與管制措施為何？

(8)本案基地東北隅、西北隅規畫 4 米景觀步道串連三民路側人行道、海山段 987 地號公園用地、正隆公園，冀能增加北側店面人流與價值，另基地西北側、正隆公園北側之海山段 912-1 地號等 3 筆土地，基地面積 3451 ㎡，刻正辦理都市更新（事業計畫第 2 次專案小組審議完畢)，將更新為 18 層住宅大樓 1 棟擬於基地東側留設通路，串聯北側正隆巷與南側正隆公園之地下停車場入口處，得與本案基地西北隅開放空間串連，為減少本案完工期程不確定因素，請說明與板橋區公所、正隆公園地下停車場 BOT 營運廠商、912-1 地號等 3 筆土地都市更新實施者等相關單位，協調異動正隆公園內動線與基地西北隅串連之後續積極作為為何？

(9)報告書 P12-23，圖 12-22、基地內灌木景觀配置圖，請再確認灌木植栽表「射干」、「蜘蛛百合」與「假儉草」類別是否為「灌木」？植栽類別與法規檢討請再全面檢視。

(10)承上，1F 灌木配置圖引線說明之「芙蓉橘」是否應為「芙蓉菊」？灌木植栽表請補充圖例。

(11)報告書 P12-46，圖 12-45、綠籬設計圖，本案綠籬為灌木矮樹籬，H=80cm，種類依示意照片全為「蜘蛛百合」，其綠籬種類與高度與報告書 P12-23，圖 12-22、基地內灌木景觀配置圖不一致，請再全面檢視。

(五)、共同負擔與更新單元選配

1、關於本案共同負擔費用平均負擔比例評估比較方案與建材設備表

(1)依本人107年5月17日都更字第1070517004號陳情書、107年5月17日都更字第1070517005號陳情書之實施者於108年5月15日提供權利變換報告書（A4紙本）第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(2)第三次小組版去函回應綜理表續辦。

(3)綜理表說明：「以第三級建材設備提列相關費用，相關建築設計內容業經新北市政府105年3月15日公告實施。故所有權人所陳各項模擬假設恕無法進行試算。」既實施者不願提供比較方案，本人試算成果請詳附件一：本案共同負擔費用平均負擔比例評估比較方案。

(4)經試算比較方案，建築構造、建材設備、建築樓層是本案造價高低的關鍵，最大差距可達8.5億元，依第三次小組陳情意見2中空樓版工法之第四點：「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三點、第四點」應對本案建築規劃之建築構造、建材設備、建築樓層對共同負擔之影響，依前述規定充分揭露相關資訊，供所有權人作合理之判斷，請說明是否依規定辦理前述應說明事項。

(5)經試算比較方案，方案C為本案規劃少中空樓板、建材設備2級兩者價差3.9億，即本案第三次小組報告書建材設備表攸關3.9億造價運用，故建材設備表應詳實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之附表二：建築工程建材設備等級表之規定辦理，各別材料應註明廠商、品牌、規格，以鑑別與一、二級建材設備，例如立面使用3種材料，3種材料應各別註明廠商、品牌、規格。

2、關於本案提列共同負擔項目及金額適用法規：

(1)本案事業計畫於101年5月31日報核，其提列共同負擔項目及金額實施者係採新北市政府100年11月8日發布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（以下簡稱提列基準100年版）規定辦理，合先敘明。

(2)本案事業計畫報告書核定版壹拾伍、財務計畫（以下簡稱報告書）部分提列項目計算說明，與本案提列共同負擔項目及金額實施者係採提列基準100年版之規定不一致，例如：提列貸款利息依提列基準100年版規定：「參、貸款利息（C）=（工程費用（A）+權利變換費用（B））

×年息百分率×更新期間，折半計算……」而報告書 P15-7，提列貸款利息計算說明：「實施資金籌備自備款 35%及 65%貸款，依申請分配日前一個月內郵局定存利率 0.54%以及中央銀行公布之五大銀行平均基準利率作為基準，本案參考 101 年 4 月之「中央銀行公布之五大銀行平均基準利率」為 2.89%。」其計算說明適用法規卻略同新北市政府 104 年 1 月 16 日修正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：「參、貸款利息（C）2.有關都市更新工程費用及權利變換費用貸款年利率=自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×評價基準日當期五大銀行平均基準利率(自有資金比例依實際狀況提列)。」之規定。

(3)承上，雖新北市都市更新審議原則亦有提列貸款利息……等提列共同負擔項目及金額計算說明，然依其審議原則第二點：「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。」

(4)綜合上述說明，關於本案提列貸款利息及提列其它共同負擔項目適用法規係否應依提列基準 100 年版規定提列？建請　貴處函釋，以利本案順利推展。

3、關於本案雨遮得計入更新後權利價值適用法規：

(1)本案事業計畫於 101 年 5 月 31 日報核，依內政部 100 年 3 月 24 日修正預售屋買賣定型化契約應記載事項（諒達）:「四、房地出售面積及認定標準（二）房屋面積：2、附屬建物面積，即陽臺__平方公尺（__坪）、雨遮__平方公尺（__坪）及屋簷__平方公尺（__坪），合計__平方公尺（__坪）。七、契約總價（二）房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。2、附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。」即本案雨遮得登記面積，但不得計入買賣價格，建請　貴處函釋本案雨遮得計入更新後權利價值適用法規為何？

(2)承上，【106 年 8 月 23 日公辦公聽會意見回應綜理表，權利變換報告書第二次小組版（以下簡稱事業報告書）P 綜-9】本人意見：「（九）……雨遮仍計入總價？」實施者回應：「（九）雖內政部規定雨遮預售不計價，總價不會因為不計入雨遮而減少，估價時已一起計入，建請貴處函釋實

施者回應是否適法適宜？

4、關於本案更新單元選配原則與成果：

(1)依權利變換報告書第二次小組版（以下簡稱報告書）P14-1，「一、申請分配位置通知：……土地所有權人或權利變換關係人未於申請分配期間內提出分配位置申請者，依都市更新條例第三十一條規定，以現金補償方式辦理。」其規定是否係指未於申請分配期間內提出分配位置申請者，即視為不願參與分配？請說明其適用法規規定或分配原則為何？

(2)查報告書 P13-10，表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表之店面分配成果，本案更新後規劃 21 戶店面，扣除依報告書 P14-1，店面分配原則之優先選配 11 戶店面後，其剩餘 10 戶店面之中 5 戶所有權人係屬同一家族，而其中 4 戶得以相連，請說明開放剩餘店面選配訊息公告時間與公告型式為何？實際選配執行過程是否符合公開透明公平公正原則？

(3)報告書 P14-1，「二、選配原則（二）參與分配者之房屋車位選擇分配說明 2、二樓以上住宅單元選配原則：(4) 受配人須以「一房屋搭配一車位」為原則，如選配 1 戶 1 車位後仍有剩餘價值足夠選配房屋及車位者，則順序已先選房屋再選車位，如剩餘權值不足選配 1 房或不足選配 1 車者，均以補足 1 車為選配上限。」請說地面層店面選配係否應適用前述選配原則？

(4)選配原則之「一房屋搭配一車位」，以 P16-1，表 16-1 土地及建築物分配清冊（以下簡稱分配清冊）之權變編號 83　貴公司分配成果為例，分得 17 戶房屋單元，卻僅搭配 10 部車位，請說明未適用選配原則原因為何？

(5)選配原則之「均以補足 1 車為選配上限」，查報告書 P11-10，表 11-5 更新後停車位價值表，其價值為 130 萬~230 萬不等，請說明本案選配上限金額為何？

(6)承上，查分配清冊，部分所有權人應繳或應領差額價金逾本案車位價值 130 萬~230 萬(部分甚至逾 1000 萬)，請說明未適用選配原則原因為何？

(7)承上，請說明其是否涉及超額選配？倘涉超額選配，請說明開放超額選配訊息公告時間與公告型式為何？實際選配執行過程是否符合公開透

明公平公正原則？

(8)報告書 P16-1，「本案更新後房屋總戶數為 300 戶及車位為 288 部；土地所有權人及權利變換關係人合計為 160 人……本案願意參與權利變換，分配更新後之房屋及車位者計有 119 人，其申請分配統計分得 169 戶房屋及 125 部車位……」本案係採書面申請選配，查報告書 P14-2，表 14-1 公開抽籤日作業紀錄處理情形彙整表，依表列第一階段之 14 位所有權人皆因選配之車位同一位置有二人以上申請而須抽籤決定，無因房屋重複選配須抽籤決定，請說明房屋選配實際選配執行過程為何？是否符合公開透明公平公正原則？

(9)本案權利變換報告書第 3 次專案小組版刻正提送　貴處審查，倘因審查變動應分配權利價值、單元價值……等，致應繳或應領差額價金逾本案「均以補足 1 車為選配上限」之選配原則者，其選配成果是否須連帶變動？亦或以權利變換報告書公展版選配成果為主？請說明此情況之分配原則為何？

5、關於本案店面需求戶數影響開放空間配置：

(1)關於店面需求戶數影響開放空間配置：依【103 年 1 月 24 日第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄綜理表，事業計畫報告書核定版（以下簡稱報告書）P 綜-7】都市設計意見：「4. 基地東南側 2 間店面建請取消並劃設為街角口袋公園，以創造人本都市空間。」實施者：「4. 本案因配合修正北向公園廣場入口已縮減兩間店面寬，若再減少店面數量恐無法滿足地主分配需求，已將轉角處規劃成廣場式空間形塑都市人本空間。」【報告書 P 綜-8】實施者回應都市更新意見：「1. 現況一樓戶數為 33 戶，實施者經多次與一樓店面溝通後，已勸說部分一樓住家改選二樓以上住宅單元，於 101 年 5 月 31 日以 24 間店面方式申請事業計畫送件報核時，後經專案小組審議建議增加地號 987 公園用地東側進出開放性，遂要求減少一個柱距（減少 3 個店面），這實施者所能勸說整合的最大極限。因此設計與分配需求上確有其困難度；若都市更新意見再減少店面數量或店面面寬問題無法滿足一樓基本的需求，本案將無法在執行整合下去，冀望專案小組可以體諒基地特殊需求，准以本案一樓設計方式……」實施者於報告書歷次綜理表說明中，一再強調店面需求戶數為數眾多，

冀專案小組通過核准開放空間配置送審方案，及合理化店面面寬過窄之設計疑慮（請詳報告書歷次綜理表說明，諒達），合先敘明。

(2)關於店面需求戶數調查：依【102 年 2 月 20 日公辦公聽會綜理表，報告書 P 綜-21】實施者回應陳先生意見：「1、……經與住戶訪談後現況一樓有意願選配一樓店面住戶為 22 戶……」【103 年 1 月 24 日第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄綜理表，報告書 P 綜-5】實施者回應主席綜合回應：「一樓店面協調已為本案為重要的問題……」【都市更新權利變換實施辦法第 5 條】「實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人……調查……二、更新后土地及建築物分配位置之意願。」店面協調既為重要問題，請說明依法規定之店面需求戶數調查是否僅有訪談？其有無正式書面調查？其實際辦理過程為何？

(3)承第一點、第二點，本案依法規定之店面需求戶數調查涉及本案開放空間辯證，請說明其調查成果是否應提送市府備查？作為辯證之客觀資料佐證。

(4)關於 24 戶店面需求戶：依【102 年 4 月 12 日第一次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄綜理表，報告書 P 綜-15、16】實施者回應陳先生意見：「1、有關現有店面數量部分，三民路二段上有 9 間店面（210、212、214、216、218、222、224、226、228 號），民生路一段前段除有 6 間店面外（2、4、6、8、10、12 號），目前在民生路後段部分另有 4 間店面營業（三民路二段 220 巷 13、15、17、19 號），且在三民路二段 220 巷內亦有 5 間實際做為店面使用（5、12、14、18、20 號），現有店面總計 24 間，故更新後店面數目仍維持 24 間以供住戶選配……」此 24 戶店面需求戶為報告書所載歷次綜理表說明中，唯一一次具體說明店面需求戶數之門牌，其中民生路一段 2 號、4 號、6 號、14 號等 4 戶，經自行查證，其無臨民生路一段都市計畫道路境界線（人行道）（即屬附件：店面分配對照表 C 組）；另民生路一段 2 號、6 號、14 號，及三民路二段 220 巷 5 號等 4 戶現況為住宅使用，亦無參與更新後店面分配，請說明其納入 24 戶店面需求戶之原因為何？

(5)承上，三民路二段 220 巷 3 號雜貨店、22 號鋁門窗工程（土地與建築物為新北市政府財政局管理）等 2 戶現況為非住宅使用，請說明其未納入

24 戶店面需求戶之原因為何？

(6)關於店面分配原則：依【報告書 P13-1】「二、權利變換分配方式及分配原則，本案依都市更新權利變換實施辦法第十一條規定「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理……」（二）地面層店面選配原則：關於一樓店面之選配，以原位次選配為原則，更新前原面臨三民路二段一樓建物所有權人優先選配更新後面臨三民路二段一樓店面單元，民生路店面依同樣選配原則辦理。」即依店面分配原則，僅 24 戶店面需求戶之中 15 戶（即屬附件：店面分配對照表 A、B 組）得優先選配更新後店面，其餘 9 戶無臨三民路二段或民生路一段之都市計畫道路境界線（人行道）（即屬附件：店面分配對照表 C 組），顯不符店面分配原則，無法優先選配，請說明其未納入店面分配原則之原因為何？

(7)關於店面分配成果：綜合上述說明與權利變換報告書 P13-10，表 13-2 更新後建築物分配單元及位置對照表之店面分配成果，本案更新後 21 戶店面之中僅 11 戶+2 戶（不符店面分配原則）屬於 24 戶店面需求戶，扣除優先選配 11 戶店面，其剩餘 10 戶店面之中 5 戶所有權人係屬同一家族，而其中 4 戶得以相連，顯見非屬 24 戶店面需求戶之多數所有權人參與餘店面選配意願不高，及店面需求戶數誇大膨脹之實，請說明致其結果原因為何？

(8)關於店面需求戶數影響店面面寬：其面寬過窄於報告書所載歷次綜理表中有多次相關說明（諒達），而實施者一再以誇大膨脹的店面需求戶數，合理化店面面寬過窄之設計疑慮（一般位處愈熱鬧商圈，其店面面寬愈窄），致本案更新後 21 戶店面之中 18 戶面寬小於 3.5m，其中不少店面扣除柱子面寬後，實際淨寬僅有 2m 上下，已侵害相關所有權人權益，彰顯報告書歷次綜理表說明實施者各項回應論述皆有待商榷。

(9)關於本案開放空間之專案小組考量：其可能考量【93 年 1 月 20 日發布實施之變更板橋都市計畫（公十五住宅區附帶條件）案，P5~6】「4、……盡量降低建蔽率，以集中留設更多之法定空地作為開放空間供公眾使用。6、……「2」倍之都市更新獎勵係數(本案容積率換算後達 480%)……」及【報告書 P15-8】實施者分析說明：「銷售市場區位：本案位於板橋市

與中和交界處，其生活機能、商業便利性皆不如市區中心……緊鄰高架橋（台 64 線高架橋）與兩大交通路網會點（30 米三民路二段、40 米民生路一段），平日易打結壅塞無法聚集人潮且環境相對不佳。」之環境分析等因素，衡量環境容受力及建築量體對周邊環境影響，故本陳情書第一點，專案小組建請實施者取消基地東南側 2 間店面（路口開放空間深度 5 m），並劃設為街角口袋公園（路口開放空間深度 11 m），以創造人本都市空間之環境友善方案。基地南側社區大門旁店面 17、及專案小組提及之東南側店面 10、11 等 3 間 1 層高店面皆為外凸本案大樓主體之外，即店面屋頂為露臺，3 間店面面積合計為 103.67 ㎡，依店面分配成果，本案更新後 21 戶店面，僅 11 戶係屬 24 戶店面需求戶，倘取消 3 戶店面，應不影響店面分配成果，而其開放空間配置送審方案之民生路三民路路口開放空間深度，將由原案 5m 變成 11m，並優於更新前 6m，建蔽率亦將由 38.96%變成 35.88%，使大樓整體造型簡潔大器，而專案小組建議留設的街角口袋公園，將串連起民生路與三民路的人行道空間，使社區大門前緩衝退縮區域大大開闊，可有效降低台 64 線高架橋對人行道空間壓迫影響，除達到改善居住環境，增進公共利益之都市更新之主要目的，及兼顧都市環境品質之本案都市計畫細部計畫變更計畫緣起外，更可提升大樓整體價值（應高於三間店面扣除造價後的價值），最直接的效益是將可提升店面 12~15 等陰面店面價值（店面首重吸引過路客，最好讓行車駕駛遠遠就能看到店面招牌，而陰面店面反之，以本案現地條件，因高架橋，該側店面僅大漢橋方向之單向行車駕駛才看的到，而送審方案店面面向卻未迎向車流，加上店面 10、11 外凸造成視覺陰角，及路樹植栽阻擋視野等因素，可謂雪上加霜），可謂一舉數得。然報告書所載歷次綜理表說明，實施者一再強調本案「若再減少店面數量恐無法滿足地主分配需求……」及「若都市更新意見再減少店面……本案將無法在執行整合下去，冀望專案小組可以體諒基地特殊需求，准以本案一樓設計方式……」等類似說明，其以誇大膨脹的店面需求戶數，冀專案小組通過核准開放空間配置送審方案，其恐已致專案小組錯誤認知或決定、損及專案小組判斷餘地，嚴重失真的店面需求戶數涉及本案開放空間辯證，落差非常人能所理解，其已核准之事業計畫報告書是否應依相關規定辦理報備或變更？建請貴處函釋。

(10)承上，其都市設計審議是否應依相關規定辦理報備或變更？建請貴處函轉相關單位釐清確認。

二、海山段 1003、1043 地號所有權人陳玠錡(含書面資料)：

(一)、感謝前次小組會議(107 年 4 月 12 日)，委員要求實施者應針對本案三民路二段 218 號 1 樓，雖沒有建號，但有門牌確實有繳交稅務之證明(詳附件)應該比照一般案件辦理，但是依照 2019/09/20 21:00 下載最新 1080909 蒲陽板橋權變計畫報告書(第三次專案小組版)(遮個資).pdf，該檔案綜-26 頁針對本陳情案件回覆在(一)p5-13 頁改善，結果無視委員意見僅敷衍加註:2.三民路二段 218 號建物坐落於 1003 地號，於地政機關無建號登記。而在 p5-7 頁中，更新前權利變換關係人名冊提到三民路二段 218 號為本更新單元內原合法建築物門牌卻在表 5-2 更新前合法建築物所有權人名冊中看不到 218 號的資料，同樣的，在捌、土地改良物拆遷補償費中，在 p8-2 頁，表 8-1 合法建築物拆遷補償費用明細表及 2、合法建築物拆遷安置費在 p8-7 頁，表 8-2 合法建築物拆遷安置費明細表，都查無三民路 2 段 218 號資料。本陳情案在 1.民國 106 年 10 月 25 日，小組會議委員指示改善、2.民國 107 年 04 月 12 日，小組會議委員指示應納入補償，實施者均無視前次小組會議之決議。

(二)、當初 218 號房屋拆除還殘留 1 樓，實施者有承諾補償，但到現在還沒有。

三、海山段 993 地號所有權人陳泰州(父陳豐田代)：

(一)、信託終止一事，在小組反映也沒有結果，當時信託草約是至交屋為止，但信託契約於 107 年 1 月便中止，既然信託終止了，是否應歸還權狀給地主，讓我們更換信託公司。

(二)、信託契約提到，若欲更改信託契約，須全體地主同意，請問本案能做到 100%同意嗎?

(三)、有關差額價金找補，若所有權人不繳納差額價金，建商則不會將產權過戶，對建商有保障，但是若所有權人得領取差額價金，也沒辦法保證建商會補差額價金給地主，這樣地主沒有保障。

(四)、實施者負責人及公司地址已變更，但未告知所有權人，故無法聯絡實施者。本案從徵收至今都是重建會在處理，現在卻否定重建會是合法單位，令本人觀感不佳。

(五)、信託可否列入都更的條件，不能列入為何要辦理信託，完全否認重建會之存在。

(六)、曾經請實施者提供地主分配的位置在哪裡，但實施者都沒有提供。

四、海山段 1028 地號所有權人林明賢(母親代為發言)：

要改建至今我們都表示分得太小，請問目前分得的房屋有多少房間及坪數可使用。

五、海山段 1027 地號所有權人所有權人吳秀枝：

沒有收到通知單。

六、海山段 1037 地號所有權人李運錦：

房屋老舊，如果垮下來萬一傷到人的話，要誰負責。

七、海山段 1003、1043 地號所有權人所有權人陳玠儒(含書面資料)：

(一)、實施者在民國 108 年 03 月來函，要求重新簽立財產信託，其中新版要求對於存續時間，沒有完整的落日條款，可能實施者拆遷後，因故導致停工或是無期限暫止，導致居民有家變無家可歸的狀況，因為無完整落日條款導致財產無限被信託,建議應該有更明確的條款,例如:拆屋後 5 點必須完工交接等明確事項，保障人民財產之安全。

(二)、針對信託有疑問，新的條約會延續到建案完工建物取得使用執照，理論上也算合理,如遭遇倒閉、周轉不靈,有請其他建經公司去做處理，但這部分我還是想提出一些問題:

1、找其他承辦商後是否會對實施者所承諾之合約全部承攬。

2、是否會藉由此方式帶出子公司的作法。

(三)、希望委員督促實施者，在信託契約的部分給地主們更多保障。

【實施者綜合回應】

(一)、更新前的土地價格鑑價是在假設地上建物皆已拆除的公平角度,單純評估土地價值，故雖然陳情人表示其所有之房屋採光較好，從估價的角度仍須回到土地的價值作評估。

(二)、有關陳情人索取之細部圖說(如機房設備配置圖、結構平面圖)，因本案目前尚在都市更新的審議階段，報告書內的圖說不會製作那麼詳細，未來尚須以結構外審及建照核准內容為準。

(三)、有關合法建物拆遷補償及安置費，須為合法建物始得提列，有關陳情人所陳有門牌、無建號但有納稅證明之建物，仍未能直接認定為合法建物。

(四)、有關林先生欲了解所分配之房屋單元,因其未於申請分配期間提出申請分配意願，故以律師係依權變辦法規定公開抽籤方式處理，抽籤結果之紀錄皆已寄發予所有權人。

（五）、針對目前建築物的公共危險問題，在案子尚未重建前，所有權人應自行負責及維護。

（六）、在權利價值分配上，所有權人有提到所分配之房屋面積不夠，得就實施者分得的房屋協議改選，但須負擔差額價金，如無法負擔則須予實施者協調。權利變換過程須依規定進行差額價金找補計算，其他私約的部分無法載明於權利變換計畫書內。

（七）、信託契約的存續期間，因前一版之信託契約有提到期限，造成地主的疑慮，本案也因此辦理增補契約，載明信託之存續期間至建築物取得使用執照，其契約內容皆是銀行依規定提出，若所有權人對於多數條文及信託內容不清楚，歡迎詢問銀行單位及實施者。

（八）、陳先生所提之重建會屬自發性之團體，並非法定更新會，實施者尊重每位成員、地主之意願，若有收受重建會寄發之相關通知，實施者也配合參與會議。

（九）、有關貸款利息費用之修正，因本案適用 100 年 11 月 8 日修正發布之基準表提列，貸款利息計算方式為「(工程費用+權利變換費用)×年息百分率×更新期間(年期折半計算)」,貸款利率係依申請分配日前一個月內中央銀行公布之五大銀行平均基準利率。故本次貸款利息費用較前次小組增加之主要原因係因前述規定修正自有資金之貸款利息利率。

【委員綜合回應】

（一）、有關陳情人所陳意見，有些涉及個人有些涉及整體，但還是希望請實施者和估價團隊務必秉持誠信公平原則來處理權利變換及估價事宜，涉及每位所有權人對於權利價值持有不同的觀點，委員會皆予以尊重，惟請實施者應善盡責任詳細跟所有權人說明。

（二）、審議委員會不是就個案認定價值分配狀況,而是就本案估價內容及條件、計畫實施之確保、共同負擔及選配事項審議，請實施者應就陳情人疑義另外協調溝通，俾利本案後續審議。

捌、相關單位意見：

一、新北市政府財政局(書面意見)：

（一）、不動產估價報告書(巨秉版)

1. 第 59 頁，比較標的一及比較標的二標示鄰路情況與第 57 頁所載不一致，請釐清修正。
2. 第 77 頁:各宗土地個別條件差異調整率表之「臨路條件-中(臨現有巷道)」調整率為-8%，請說明合理性或酌予調降調整率。

二、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面資料)：

(一)、經查本市板橋區海山段1007地號等54筆土地,尚無申請辦理容積移轉案件，並經檢視本案事業計畫亦無申請容積移轉。另案都市更新條例第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基準,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。

(二)、有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋「接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權」之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內受營都字第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，得依都市更新計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。

三、新北市政府都市更新處：

(一)、有關計畫書所載新北市都市更新審議資料表部分,本案權利變換計畫辦理過程之召開公聽會日期尚有誤植，請修正。

(二)、有關建築工程建材設備等級表部分,表格請參依書圖製作範格式檢討修正，並於計畫書內載明。

(三)、估價報告書(巨秉)P.57比較標的三，土地形狀依P.59圖示並非方整型，請修正並補充比準地之分析說明。

玖、委員綜合意見：

一、人民陳情意見：

(一)、本案地主陳情涉及許多私契約爭議，請實施者持續努力溝通說明。另有關本案資訊揭露部分，為避免雙方誤解，請實施者再加強資訊更新及溝通暢通性。

(二)、有關本案所有權人35位未達最小分配面積而採領取現金補償者，請實施者持續妥善溝通。

二、估價內容部分：

(一)、有關摘要表24頁，原法定容積240%計算部分，請補充相關說明。

(二)、摘要表25頁，有關本案更新前1035地號，謄本登載一樓跟二樓面積是有差異的，有關本次評估調整為面積相同部分，請補充說明評估之依據，以避免影響所有權人權益。

(三)、第 67 頁，有關比較標的增建夾層影響調整率的部分，請補充說明。

(四)、第 77 頁，有關個宗土地個別條件差異調整率表內容部分，請清楚說明有關臨路條件、地形、商業效益、現有巷道、面高架橋等，調整率較大之理由。

(五)、第 114 頁，更新前的區分建物價格評估調整率之合理性的部分，請再補充說明。

(六)、第 151、64 頁，店面比較標條件分析的部分請再補充說明。

(七)、第 166 頁，本案 SRC 三級與標的一、標的三 SRC 等級是否相同，請釐清並配合修正調整率。

(八)、第 188 頁，更新後的商業效益調整係數較大，請敘明理由。

(九)、第 189 頁，有關露臺部分，應納入評估並考量個別條件差異性進行調整，請修正。

三、權利變換計畫內容部分：

(一)、有關變更公司負責人部分，請申請人更正並且附上最新的工商登記表，以俾利主管機關查核，另公司地址請一併更新。

(二)、有關信託契約部分，請檢附合作金庫銀行之書面文件，並請妥與權利人說明相關內容，必要時建議邀集該行出席與會說明，以利本案進程。

(三)、有關續建機制部分，請將本次會議簡報相關內容納入本案計畫書。

(四)、有關自有資金部分，請於計畫書內加強說明來源，俾利本案後續審議。

(五)、有關本案採用中空樓板規劃 25 公分及建築物規劃 SRC 三級，增加營建成本部分，應納入銷售價格整體評估，請再檢討估價內容及共同負擔比例。

(六)、有關貸款利息部份，本次修正增加約 1,900 萬元，其修正原因請實施者妥為說明。

(七)、有關計畫書第 8-1 頁，合法建築物殘值的部分，請補充說明計算過程。

壹拾、會議結論：

一、有關人民陳情部分，涉及私契約、估價內容及資訊透明、圖面疑義等，請實施者釐清並妥適與地主溝通說明，與所有權人保持暢通溝通管道，俾利後續推動進程。

二、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，依相關單位及委員意見修正完成續提下次小組審議。

壹拾壹、散會：下午 5 時 30 分。

一、 海山段985、986地號所有權人陳景星（書面資料附件）：

(一)、 陳情意見1.估價說明附件

附件一：每坪可蓋銷售金額差異比較表

每坪可蓋銷售面積(估價報告書P217)

本案規劃銷售面積		基地面積	一坪土地可蓋銷售面積	平均銷售單價(元)
1F店面	364.47坪		0.36坪	814,365
2~22F住宅	8005.31坪	/1019.43坪=	7.85坪	525,820
小計	8369.78坪		8.21坪	

每坪可蓋銷售金額差異(假設全都更案僅有臨三民路一坪土地)

建築方案	銷售面積		平均銷售單價	銷售金額(元)	
本案規劃	1F店面	0.36坪	*814365.00元/坪=	291,135	
	2~22F住宅	7.85坪	*525820.00元/坪=	4,129,159	
	小計	8.21坪		4,420,294	102.39%
試算規劃	全部住宅	8.21坪	*525820.00元/坪=	4,317,140	100.00%
兩案每坪銷售金額僅差				103,154	2.39%
本案臨三民路與民生路宗地相關調整率達20%是否合理？					

附件二：本案、估價報告書 P58 比較標的一公車資訊

本案公車資訊					
站名	距離（公尺）	編號	14 條路線	上班日上午 6:00~8:00 公車累計 70 班	上班日上午 6:00~8:00 班次間距
自來水公司（三民路）	0~160	51	1	0	固定班次
		231	1	6	固定班次
		793	1	4	尖峰 20~30 分，以 30 分計
		265（三重客運）	0	8	尖峰 12~15 分，以 15 分計
		265（大南汽車）（經中央路）	1	5	固定班次
		265（大南汽車）（經明德路）	1	4	固定班次
		藍 31	1	5	固定班次
正隆廣場（民生路）	90~230	橘 5	1	10	尖峰 8~12 分，以 12 分計
	90~230	藍 18	1	6	尖峰 20 分
	230（單側設站）	3777	1	1	固定班次
		3777A	1	1	固定班次
	90（單側設站）	大遠百與遠百接駁車	1	0	
		環球購物中心接駁車	1	0	
正隆廣場（板新路）	240	265（三重客運）	0	0	與它站重複不計
		265（大南汽車）（經中央路）	0	0	
		265（大南汽車）（經明德路）	0	0	
	240（單側設站）	604	1	8	尖峰 12~15 分，以 15 分計
	240	982	1	12	尖峰 6~10 分，以 10 分計

員山路口（民生路、中正路）	130~160	982	0	0	與它站重複不計
		橘 5	0	0	
		藍 18	0	0	
P58 比較標的一公車資訊					
站名	距離（公尺）	編號	5 條路線	上班日上午 6:00~8:00 公車累計 63 班次	上班日上午 6:00~8:00 班次間距
臺北客運板橋前站（藝文）	400（單側設站）	307（經西藏路）	1	8	尖峰 10~15 分以 15 分計
臺北客運板橋前站（藝文）	400（單側設站）	307（經莒光路）	1	24	尖峰 3~5 分以 5 分計
藝香公園果菜市場	400	310	1	12	尖峰 7~10 分以 10 分計
藝香公園果菜市場	400	658	1	9	固定班次
藝香公園果菜市場	400	橘 5	1	10	尖峰 8~12 分以 12 分計

(二)、 陳情意見 2. 中空樓版工法附件

附件一：本案採用中空樓版工法之報告書歷次綜理表說明摘要

1. 【貴處 107 年 5 月 1 日新北府城更字第 1073533407 號函，107 年 4 月 12 日第 2 次都市更新專案小組會議紀錄】玖、委員綜合意見：二、財務計畫及共同負擔部分（三）中空樓版費用提列計算：1. 樓版厚度計算式應扣除保麗龍球所佔體積部分，請修正。2. 混凝土材料量並不會因施作中空樓版增加，請檢討修正。3. 本案樓版厚度由 15 公分增加為 25 公分，因樓版厚度增加所增加之 SD-420 高拉鋼筋材料費用，由報價單無法反映，請修正。另表 10-3_SD-420 高拉鋼筋外單價分析表所採單位為「立方公尺」與公式計算中 32.5 公斤之單位無法對應，請修正。4. 中空樓版之特殊工程費用計算應排除地下樓層，應僅反映於 2 樓以上樓層之樓版，請修正。

2. 【106 年 10 月 25 日第 1 次都市更新專案小組意見回應綜理表，權變報告書 P 綜-6】十四、委員綜合意見：「（三）共同負擔費用提列 1.本案另提列增加施作中空樓版構造所增加費用，中空樓版之樓版厚度由 15 公分增為 25 公分，計算所增加工料費已包含保麗龍球成本，故混凝土量應扣除保麗龍球所佔體積；另鋼筋材料部分，應為增加後所增加數量，請修正。」實施者：「（三）共同負擔費用提列 1.本案另提列增加施作中空樓版構造所增加費用，中空樓版之樓版厚度由 15 公分增為 25 公分，計算所增加工料費已包含保麗龍球成本，故混凝土量應扣除保麗龍球所佔體積；另鋼筋材料部分，應為增加後所增加數量，請修正。」實施者回應：「（三）1.本案原提列中空樓版構造總費用中 B.混凝土費用（5，914，788 元），實施者將自行吸收不予提列，故目前中空樓版構造費用僅提列 A＋C 項，共計 46，107，268 元；另鋼筋材料部分，已修正為增加後所增加數量。

3. 【承上，P 綜-7】十四、委員綜合意見：「（六）估價報告書（領銜巨秉不動產估價師聯合事務所版本）：1.本案採 SRC 結構 3 級建材、施作加厚之中空樓版，應反映在價格上，請修正。實施者回應：「（六）：1.遵照辦理，依委員意見，檢視本案採用中空樓版對房價幅度，並於個別條件中調整以反映價格差異。」

4. 【106 年 8 月 23 日公辦公聽會意見回應綜理表，權變報告書 P 綜-9】本人意見：「（六）……採用中空樓版工法之必要性為何？這樣會提高整體造價，住戶分配回來又會降低。」實施者回應：「（六）本案結構為 SRC 構造，本案採用中空樓版之工法，可使樓版較厚，降低各樓層的噪音，且能有效阻隔熱源傳導。未來實際將依權利變換計畫審定結果為準。」

5. 【103 年 11 月 21 日聽證會會議紀錄綜理表，事業計畫報告書核定版（以下簡稱事業報告書）P 綜-3】王小姐意見：「……計畫中實施者都說已充分和所有住戶溝通、說明，然而我們所有的住戶都不知道我們在每次的會議中認諾了什麼事情？就每次的溝

通會議而言，實施者是否應該將會議紀錄寄給所有的住戶，而且應在會議紀錄中明白表示該次會議決議了哪些事項，例如中空樓版項目，實施者說再簽署同意書前均與地主說明、溝通，就我而言，我是不知道的，更不知道中空樓版會增加我要多付錢給實施者。」實施者回應：「另陳述人表示本案所提列之所有共同負擔偏高部分（包含中空樓版等），其費用項目及額度均以新北市政府之提列標準計算……」

6. 【103 年 1 月 24 日第三次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄綜理表，事業報告書 P 綜-5】市府財政局意見：「4……營建費用另外列入中空樓版費用，請確認是否得納入共同負擔項目。」實施者回應：「4.中空樓版施工已取得絕大多數住戶同意，且確實已是另一項工程費支出，本案依現今工程費用做報價分析說明，待權利變換階段將依實際報價單為準。」

7. 【承上，P 綜-9】都市更新意見：「4.財務計畫部分（2）.有關本案工程造價（含中空樓版費用）約為 18.59 萬元/坪，但預估售價約 50 萬元，其成本與售價均衡性上不太合理，後續權利變換階段所估計之更新後價格應反應其造價……」實施者回應：「(2)……相關精確的參考標的將於權利變換階段再補充說明。」

8. 【102 年 10 月 28 日第二次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄綜理表，事業報告書 P 綜-11】市府財政局意見：「4.本案營建費用有提列中空樓版項目，請確認是否得以納入共同負擔費用。」實施者回應：「為了提升本案住宅寧靜性，故採用中空樓版特殊工法，在簽署同意書前均與地主說溝通明過，且已達成大多數住戶共識，關於工程單價上係依實際市場價格做分析說明。」

9. 【承上，P 綜-14】都市更新【委員綜合意見】：「6.財務計畫部分（2）.本案營建費用加計中空樓版費用，然中空樓版工法通常運用於高價位豪宅，另考量本案 2 樓以上更新後平均單價僅 45 萬元，請實施者加強說明該工法施作之必要性及合理性。」實施者回應：「(2).為了提升本案住宅寧靜性，故採用中空樓版特殊

工法，在簽署同意書前均與地主說明過，且已達成大多數住戶之共識……」

10. 【101年9月6日書面補正意見回應綜理表，事業報告書P綜-28】新北市政府財政局意見：「第15-3頁營建費用中列有中空樓版費用，如屬特殊因素需另提列，請予補充說明。」實施者回應：「本案施作中空樓版，增加居住單元隔音效果，已提升住宅生活品質。」

附件二：建築技術規則建築設計施工編第46-6條

分戶樓版之衝擊音隔音構造，應符合下列規定之一。但陽臺或各層樓版下方無設置居室者，不在此限：

11. 鋼筋混凝土造樓版厚度在十五公分以上或鋼承版式鋼筋混凝土造樓版最大厚度在十九公分以上，其上鋪設表面材（含緩衝材）應符合下列規定之一：
    (1) 橡膠緩衝材（厚度零點八公分以上，動態剛性五十百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設混凝土造地版（厚度五公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強），地版表面材得不受限。
    (2) 橡膠緩衝材（厚度零點八公分以上，動態剛性五十百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設水泥砂漿及地磚厚度合計在六公分以上。
    (3) 橡膠緩衝材（厚度零點五公分以上，動態剛性五十五百萬牛頓／立方公尺以下），其上再鋪設木質地版厚度合計在一點二公分以上。
    (4) 玻璃棉緩衝材（密度九十六至一百二十公斤／立方公尺）厚度零點八公分以上，其上再鋪設木質地版厚度合計在一點二公分以上。
    (5) 架高地版其木質地版厚度合計在二公分以上者，架高角材或基座與樓版間須鋪設橡膠緩衝材（厚度零點五公分以上）或玻璃棉緩衝材（厚度零點八公分以上），架高空隙以密度

在六十公斤／立方公尺以上、厚度在五公分以上之玻璃棉、岩棉或陶瓷棉填充。

(6) 玻璃棉緩衝材（密度九十六至一百二十公斤／立方公尺）或岩棉緩衝材（密度一百至一百五十公斤／立方公尺）厚度二點五公分以上，其上再鋪設混凝土造地版（厚度五公分以上，以鋼筋或鋼絲網補強），地版表面材得不受限。

(7) 經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓版表面材衝擊音降低量指標△Lw 在十七分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）。

12. 鋼筋混凝土造樓版厚度在十二公分以上或鋼承版式鋼筋混凝土造樓版最大厚度在十六公分以上，其上鋪設經中央主管建築機關認可之表面材（含緩衝材），其樓版表面材衝擊音降低量指標△Lw 在二十分貝以上，或取得內政部綠建材標章之高性能綠建材（隔音性）。

13. 其他經中央主管建築機關認可具有樓版衝擊音指標 Ln,w 在五十八分貝以下之隔音性能。

14. 緩衝材其上如澆置混凝土或水泥砂漿時，表面應有防護措施。

15. 地版表面材與分戶牆間應置入軟質填縫材或緩衝材，厚度在零點八公分以上。

附件三：本案中空樓版單位造價試算成果表

引用權利變換報告書第二次小組版表 10-1 試算

項目	金額	單位
本案依表 10-4 提列營建總價（A1）	1,660,084,827	元
本案共同負擔費用總計（A2） （試算不加計本工法之保麗龍球+增加混凝土+增加鋼筋費用，營建費用為 1,660,084,827）	2,355,518,399	元
保麗龍球費用（a）	25,942,140	元

增加混凝土費用（b）	5,914,788	元
增加鋼筋費用（c）	20,165,128	元
中空樓版施作面積（d）	20,589.53	㎡
加計本工法之保麗龍球+增加混凝土+增加鋼筋費用		
直接工程費（B1=a+b+c）	52,022,056	元
直接成本單位造價（B2=B1/d）	2,527	元/㎡
	8,354	元/坪
營建費用總計（B3=A1+B1）	1,712,106,883	元
本案共同負擔費用總計（B4）（試算加計本工法之保麗龍球+增加混凝土+增加鋼筋費用，營建費用為1,712,106,883）	2,422,049,271	元
直接+間接成本工程費（B5=B4-A2）	66,530,872	元
直接+間接成本單位造價（B6=B5/d）	3,231	元/㎡
	10,681	元/坪

附件四：中空樓版數量成本試算表與說明

25cm 中空樓版材料數量分析，引用【分析 PDF】頁數 P40/75		
	每 64 ㎡材料數量（a）	每㎡材料數量（b=a/64）
混凝土	12.570m³	0.196m³
鋼筋	1,267.200kg	19.800kg
15cm 傳統樓版材料數量分析，引用【分析 PDF】頁數 P31~32/75		
	每 64 ㎡材料數量（c）	每㎡材料數量（d=c/64）
混凝土	8*8*0.15= 9.600m³	0.150m³
鋼筋	477.87+358.4= 836.270kg	13.067kg

25cm 中空樓版較 15cm 傳統樓版多增加材料數量			
	（e=b-d）	材料單價	每㎡單價（f）
增加混凝土	0.046m³	2,735.920 元/m³	126 元/㎡
增加鋼筋	6.733kg	28.700 元/kg	193 元/㎡

增加 保麗龍球	1 ㎡	1,200.000 元/㎡	1,200 元/㎡
整體造價分析，本案採用本工法樓版使用面積 20589.530 ㎡（g）			
	（f*g*1.05）（含稅）	總增加費用（含稅）	
增加混凝土	2,723,995 元	32,839,271 元	
增加鋼筋	4,172,468 元		
增加 保麗龍球	25,942,808 元		

說明：

1. 參考權利變換報告書第二次小組版（以下簡稱權變報告書）P 附錄-7 本工法報價廠商博宇德工程股份有限公司網頁資料之【中空樓版（15、20、22.5、25cm）傳統樓版（15cm）結構配筋分析 PDF 資料】http://www.boid.com.tw/work_02.asp（請自行下載參閱），【分析 PDF】中空樓版、傳統樓版（即一般樓版）模型設定：尺寸為 8.0m*8.0m（64 ㎡），設計住宅活載重：200kg/㎡。
2. 【分析 PDF】傳統樓版模型設定於版中間設置一支 30cm*60cm 鋼筋混凝土小梁，因本案住宅單元採光天井，致本案採用中空樓版工法恐無法同分析 PDF 之中空樓版模型一樣，得減少小樑配置之節省模板、鋼筋、混凝土施工費用，故將【分析 PDF】傳統樓版模型設定僅計入樓版材料數量。
3. 本工法樓版使用面積、混凝土、鋼筋單價引用權變報告書 P10-3，保麗龍球單價引用權變報告書 P 附錄-7。

(三)、 情意見5.共同負擔與更新單元選配附件

附件一：本案共同負擔費用平均負擔比例評估比較方案

方案	構造	建材設備	樓層	總造價(元/坪)	造價(元)	與本案價差	與本案差異說明
本案規劃	SRC	3級最高級	21~25	157,991	2,425,011,002	-	
方案A	SRC	3級最高級	21~25	144,147	2,400,485,334	24,525,668	少中空樓板
方案B	SRC	3級最高級	16~20	144,147	2,221,295,634	203,715,368	少中空樓板 樓層20層以下
方案C	SRC	2級中高級	21~25	129,529	2,032,059,481	392,951,521	少中空樓板 建材設備2級
方案D	SRC	2級中高級	16~20	118,106	1,884,206,297	540,804,705	少中空樓板 建材設備2級 樓層20層以下
方案E	RC	1級一般級	16~20	93,904	1,570,904,878	854,106,124	少中空樓板 構造RC 建材設備1級 樓層20層以下
本案規劃有外加中空樓板保麗龍球衍生造價(第三次小組報告書10-4)，其於方案則無。							

方案C爲本案規劃少中空樓板、建材設備2級

兩者價差3.9億，即本案第三次小組報告書建材設備表攸關3.9億造價運用