

## 新北環狀線板橋站土地開發案招商說明會 問答實錄

壹、時間：111 年 5 月 9 日（星期一）下午 3 時整

貳、會議地點：臺北新板希爾頓酒店宴會樓 2 樓如意(CDE)廳

參、潛在投資人提問及主辦機關說明要點

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
一	期待利潤率僅 12.02%，如果出租率僅 6 成，對投資人營運風險大。	考量目前興建成本及不動產市場行情，本案地主最低分配比例已採較保守方式評估；如投資人分回部分擬採出租營運，建議投資人考量所需利潤率及風險承擔能力進行相關財務評估。
二	本案商業服務設施是否可作影城？	<ol style="list-style-type: none"> <li>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)書」土地使用分區管制要點規定，本案用地容許作醫療保建設施、公務行政設施、一般商業服務設施、辦公設施、金融服務設施、娛樂服務設施、旅館設施及其他設施，其中娛樂服務設施內容包含電影院，故本案用地容許作影城使用。</li> <li>2. 考量目前 B2~5F 已佈設捷運設施，地下停車位數量受影響，未來如欲引進影城，建築設計須將共構空間既有限制條件納入考量，並符合相關法令規範。</li> </ol>
三	請問板橋站規劃模擬之 16 層樓建築，是否已達建築高度上限？	目前 16 層建築僅係量體模擬，未來投資人設計時，可自行調整建築興建高度，但仍須考量共構結構所預留之載重，以及有關建築技術規則建築設計施工編第 14~16 條、27 條規定之高度限制，倘高度超出 50 公

項次	潛在投資人提問	執行機關與專業服務顧問回覆
		尺或樓層超出 15 層樓，需符合建築技術規則第 12 章高層建築物相關規定。
四	本站法定停車位不足，是否得依大捷法 20 條免予附建？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案共構建築物因設置大眾捷運系統設備致無法附建足額之法定停車空間，業經本府工務局、城鄉發展局、交通局辦理現場會勘確認。</li> <li>2. 後續投資人申請建造執照時，得依土地使用分區管制要點第 8 點規定，就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建法定停車空間。</li> <li>3. 另依前述土地使用分區管制要點規定，因無法附建法定停車空間者應於適當地點興建或購置停車場所，或得以汽車：機車=1：5 比例係數替代，但無法有替代方案時，經地方交通主管機關審查認定後同意免設。</li> </ol>