

新北市三重區碧華段88 地號等20筆土地 都市更新案 地主說明會

112/01/07

新北市慈化市民活動中心(新北市三重區溪尾街327號)

申請人：林紘維
開發整合：忠碩不動產股份有限公司
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
建築設計：莊志寬建築師事務所





01 ▶ **基地與鄰地說明**

02 ▶ **都市更新說明**

03 ▶ **本案執行說明**

04 ▶ **後續程序說明**



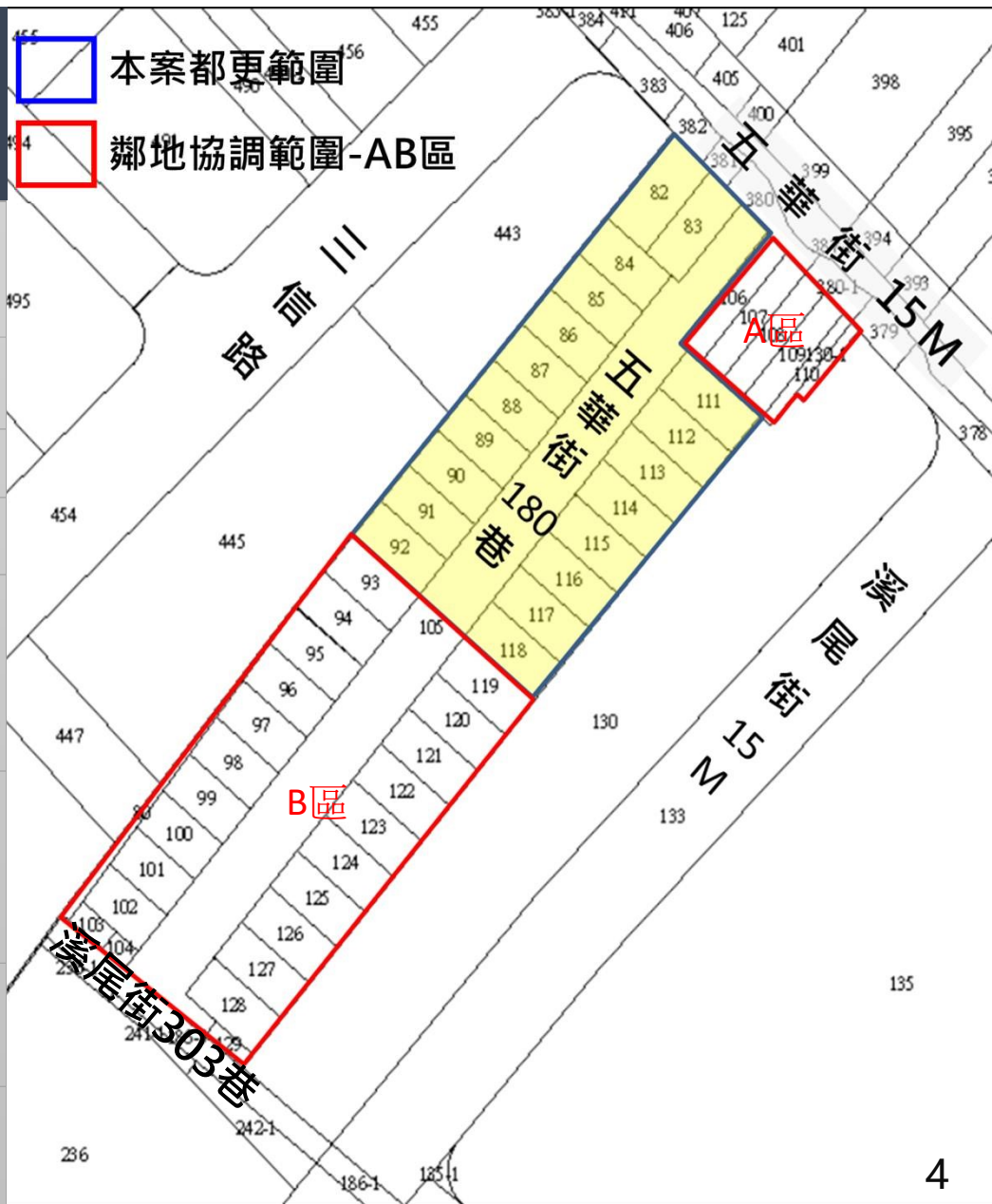
基地與鄰地說明





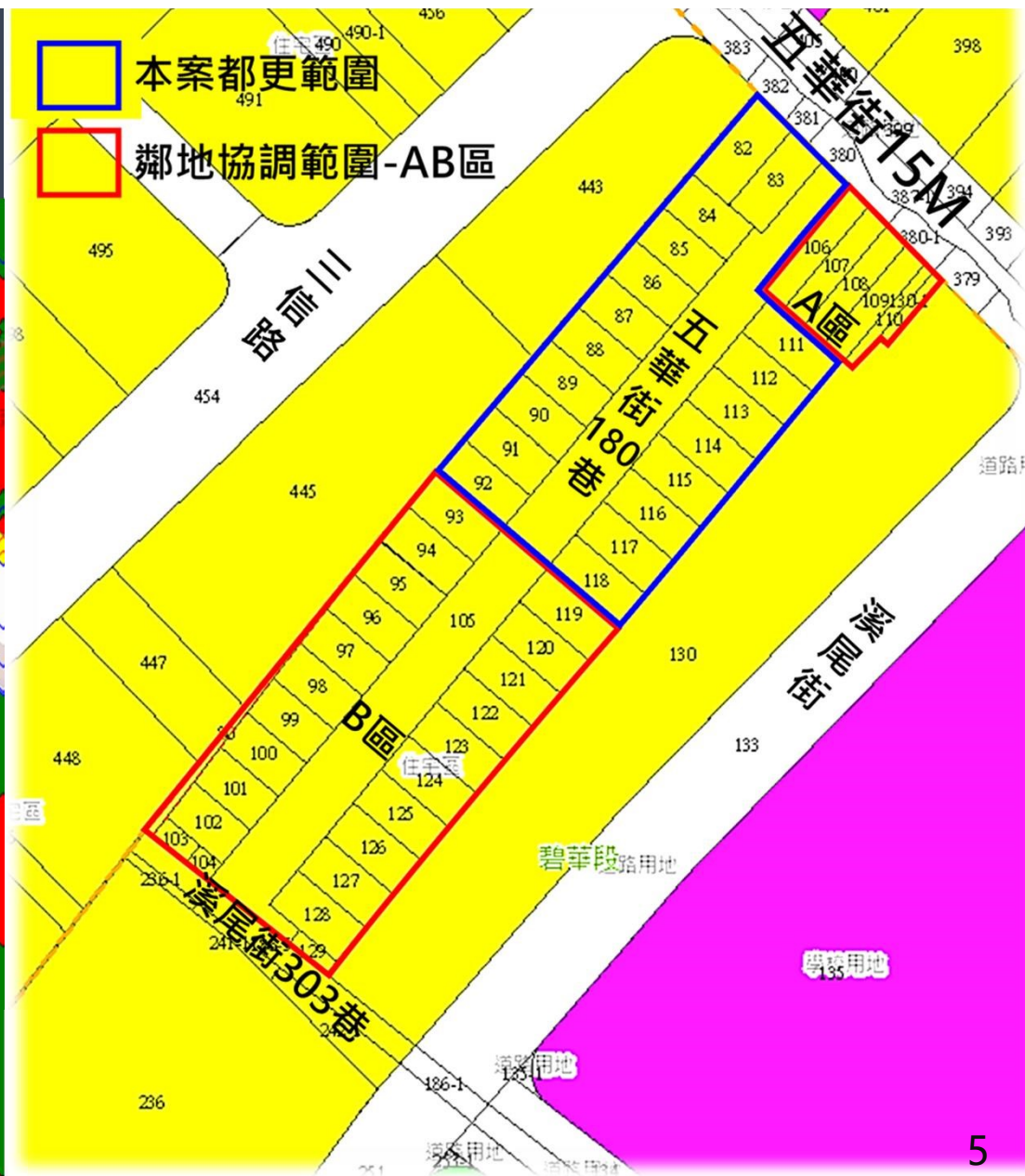
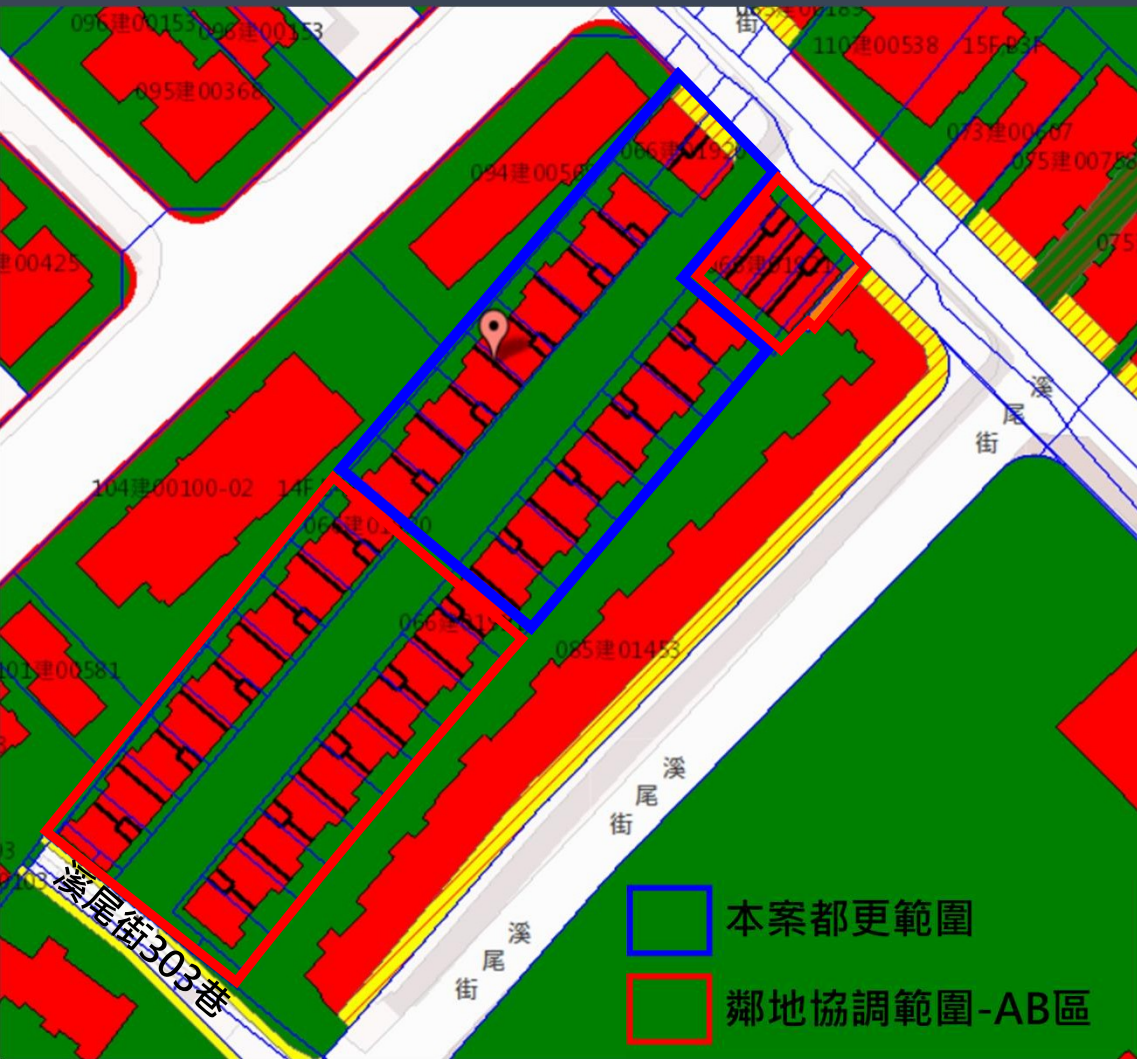
基本資料

基地位置	五華街 (15M) 、五華街180巷兩側		
面前道路	15M 路寬		
土地使用分區	住宅區	建蔽率	容積率
		50%	300%
地號及面積	更新範圍基地 共20筆 2,649.58m ²	鄰地31筆共3,214.42m ² A區：425m ² (共6筆) B區：2,789.42m ² (共24+1筆)	
基地面寬	更新範圍基地 面寬約 22米 縱深約80米	A區 面寬約 21米、縱深約 22米 B區 面積約39米、縱深約74米	
權屬	基地：共76戶 (84人)	鄰地A區：16戶 (15人) 鄰地B區：共80戶 (80人)	
重建方式	都市更新條例(權利變換)		





基本圖資





五華街上建物現況





都市更新說明



都更優勢

容積獎勵

多數參與

稅賦優惠

在地關懷
一句承諾

品質提升
價值倍增

公平安全

何謂都更

◆中央法源依據

- 都市更新條例及施行細則
- 都市更新建築容積獎勵辦法
- 都市更新權利變換實施辦法...

◆地方法源依據

- 新北市都市更新劃定基準
- 新北市都市更新建築容積獎勵辦法
- 新北市都市更新審議原則...



台北市都市更新處網站



新北市都市更新處網站9

都更容積獎勵

中央容獎

共13項



地方容獎

共7項



#65規定：建築容積獎勵上限：最高不超過「1.5倍法定容積」
都更容積獎勵未來依事業計畫計畫核定公告之數額為準！



本案執行說明





自行劃定更新單元檢討(更新單元)

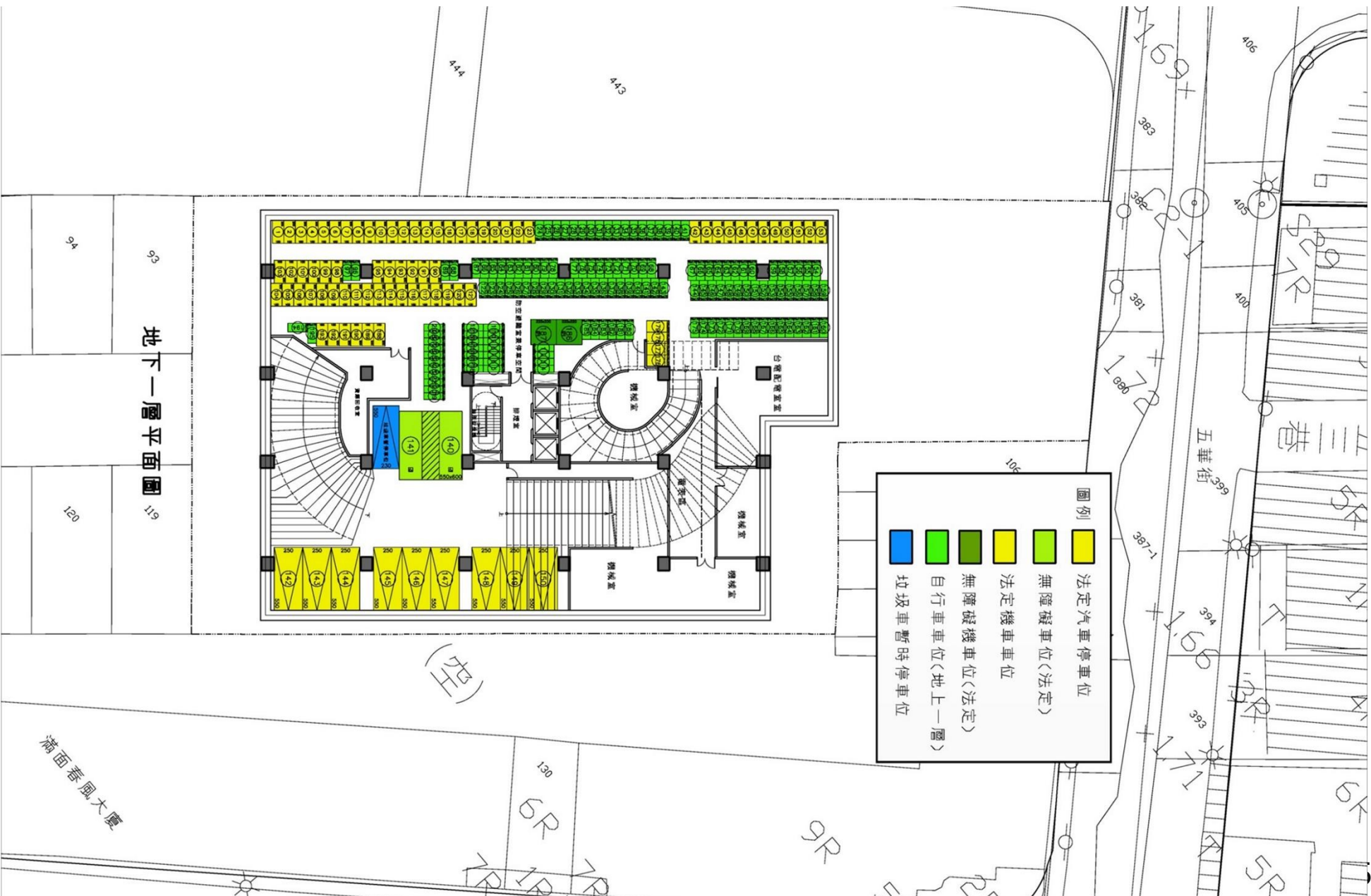
項目	範圍20筆	鄰地AB區
基地面積	2,649.58m ²	A區：共6筆土地面積425m ² B區：共24筆土地面積2,763.5m ²
屋齡達30年，建物投影面積占單元面積1/3		符合
屋齡達30年，投影面積占建物總投影面積1/2		符合
因單元劃設造成畸零地之情事		無
劃定基準	臨接計畫道路或已指定建築線現有巷且面積達1,500m ²	A區：未達500m ² B區：臨接計畫道路或已指定建築線現有巷，且面積達1,500m ²
建物指標	指標1:無電梯設備之4層樓以上合法建築物投影面積占總投影面積達1/2以上。	符合
應符合2項	指標2:更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達1/2以上。	符合
結論	本案與B區土地及建物均符合劃定基準 A區無法劃更新單元	



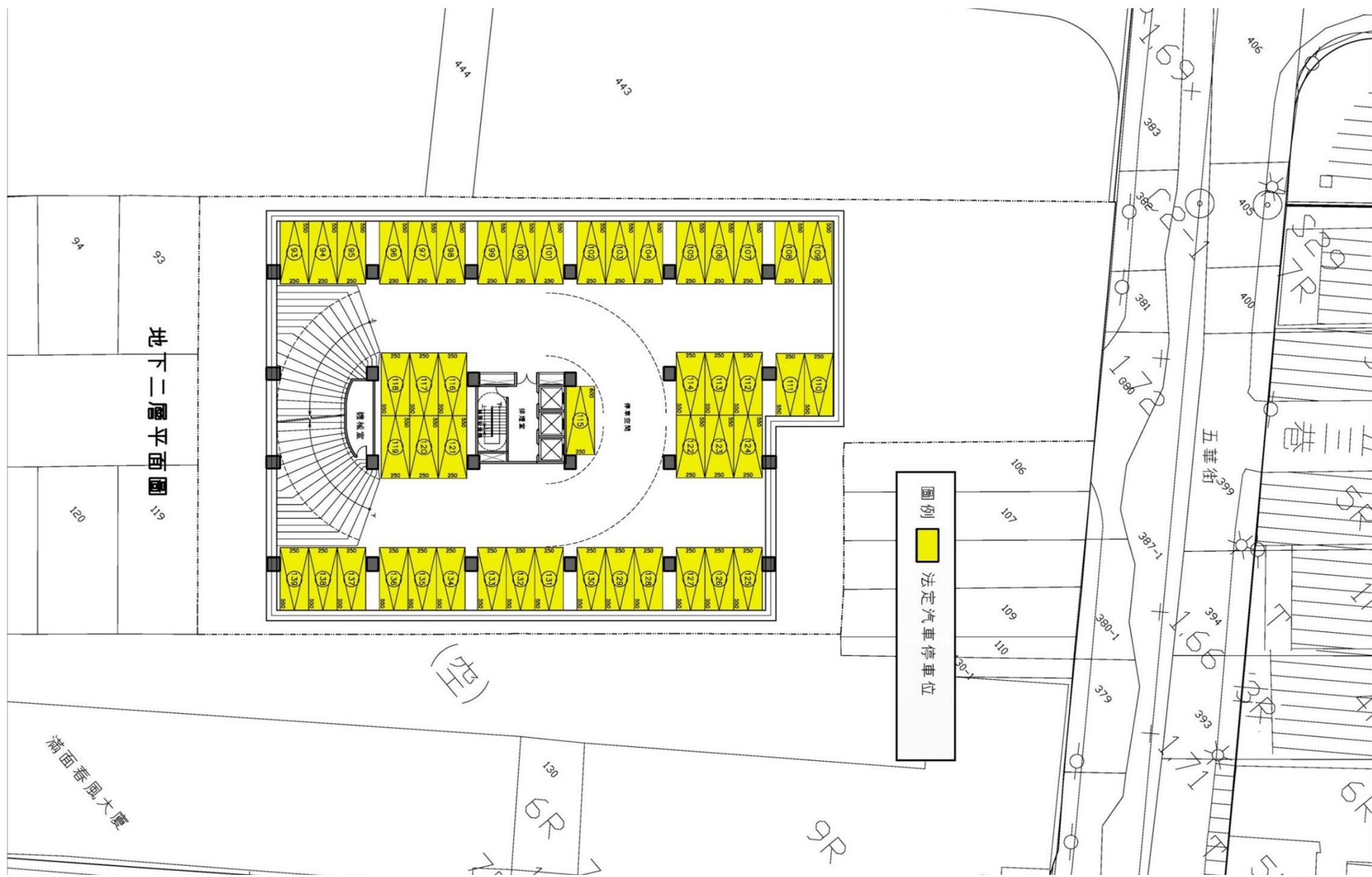
本案建築設計標準層



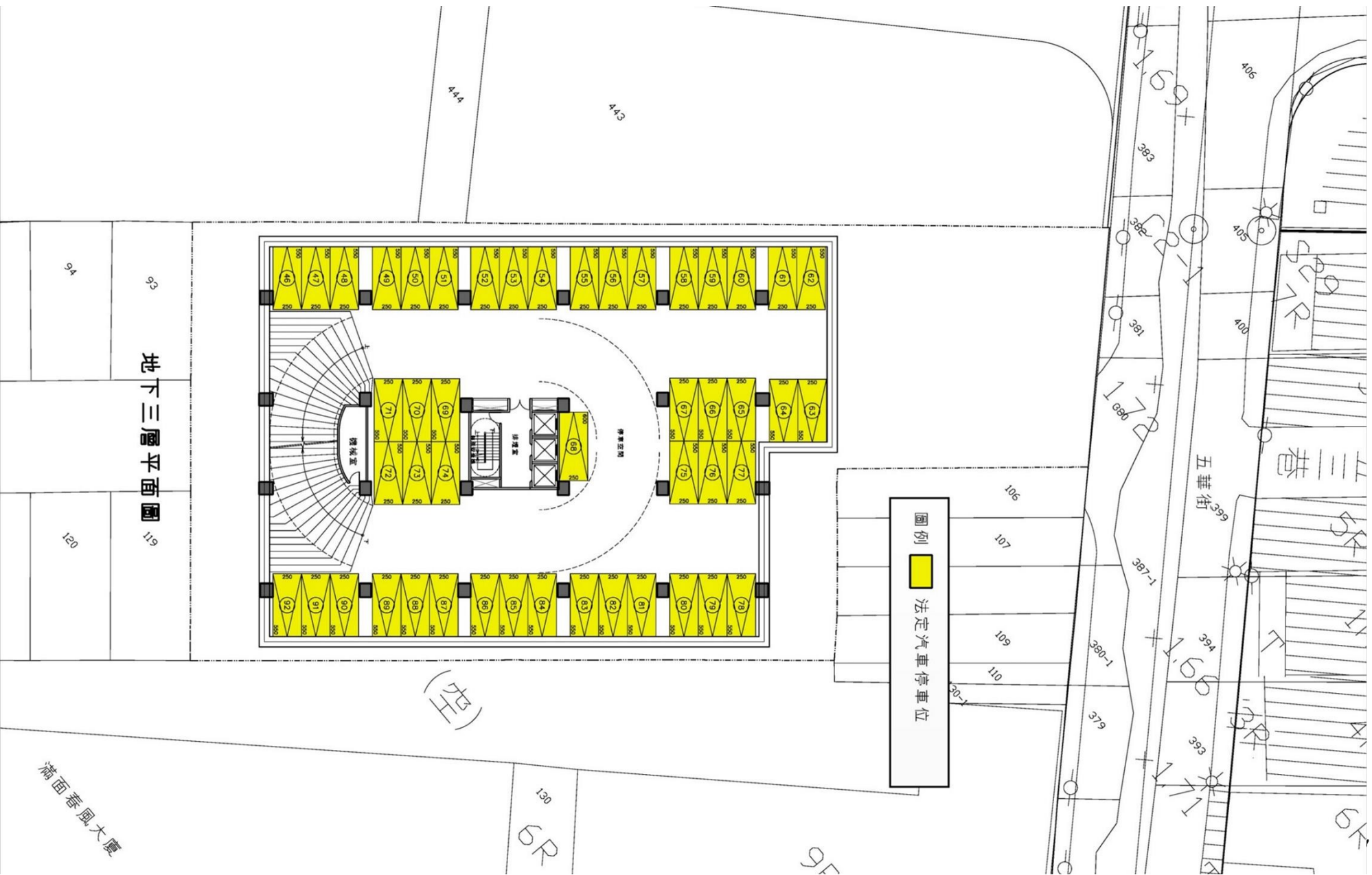
本案建築設計 B1F



本案建築設計 B2F



本案建築設計 B3F





本案建築設計 B4F





本案採權利變換方式執行

■權利變換關鍵計算式：

更新後總價值-共同負擔(折價抵付房地予實施者)
=地主分配房地價值(按更新前價值比例分回)

■ 何謂共同負擔：即都市更新所需的成本花費

更新後總價值

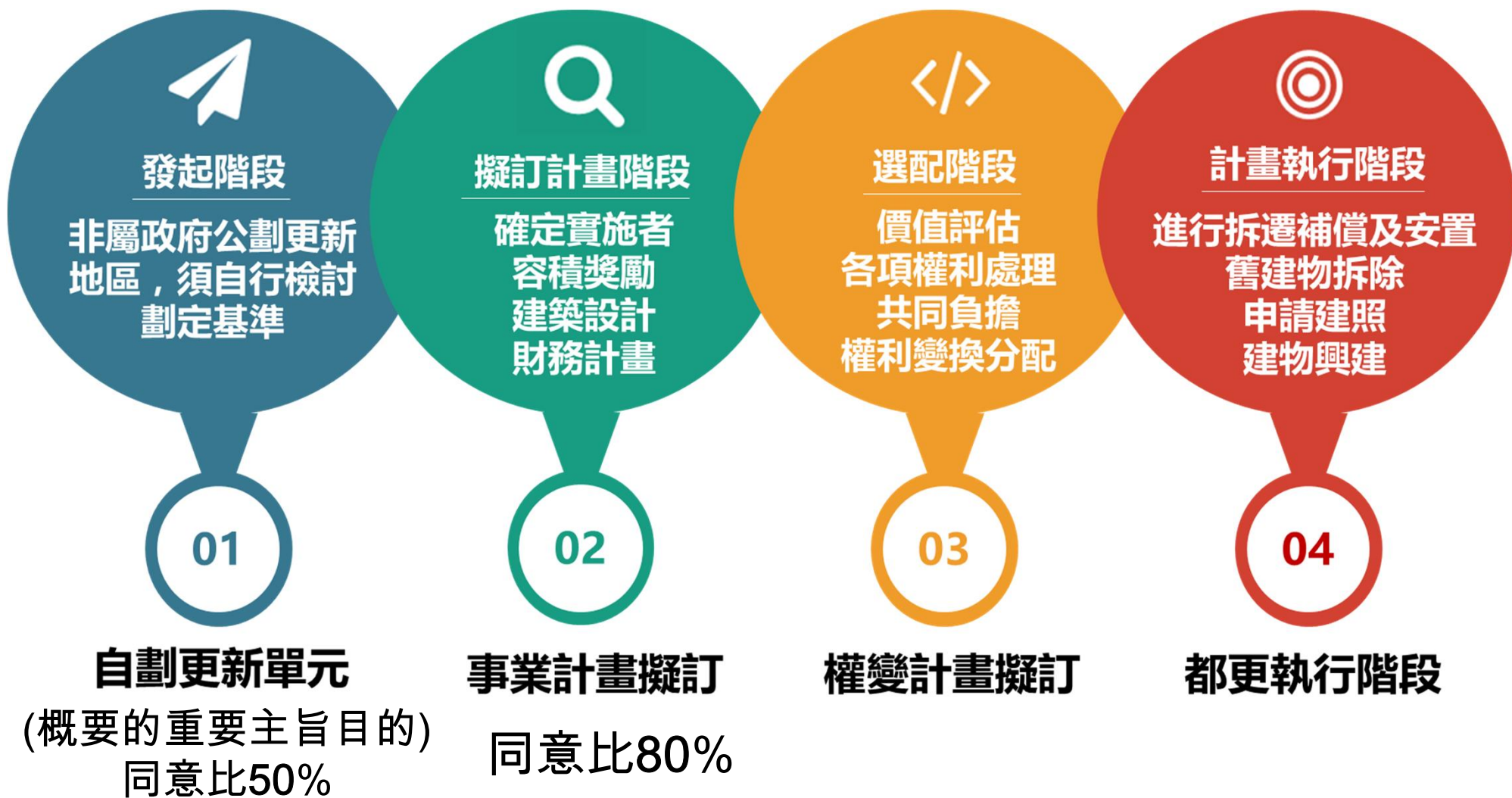




後續程序說明



都市更新新程序 一般程序



都市更新時程

整合
階段

1-1 整合
1-1-1 88地號等20筆土地提高同意比例
1-1-2 **確認鄰地意願**

1

擬訂
階段

2-1 擬訂**事業概要**計畫
2-1-1 相關會議通知召開
2-1-2 計畫相關內容擬訂

2

審查
階段

3-1 擬訂**事業計畫報核**

3

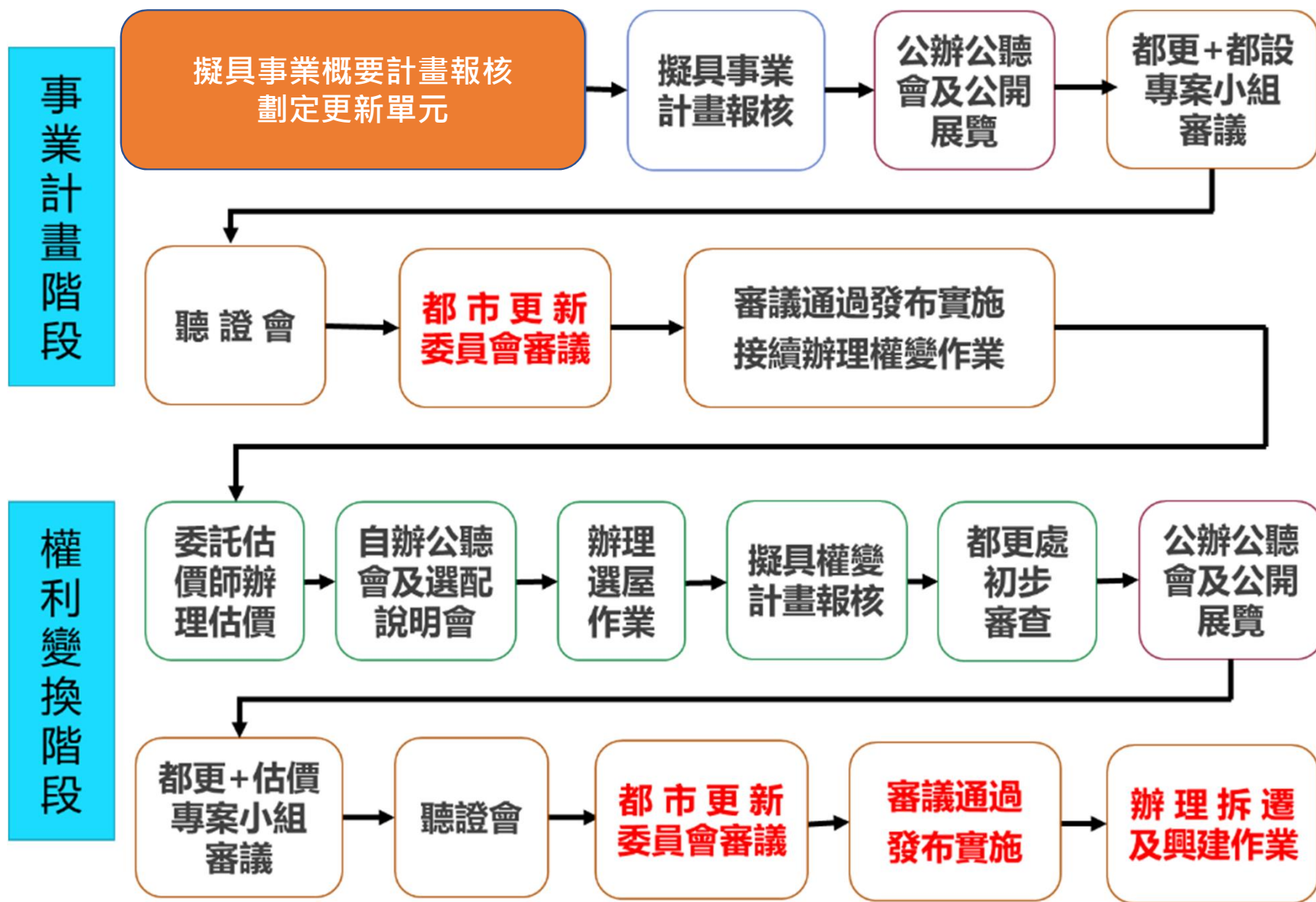
預定時程

112年1月8日~
1月17日止，共計10日
確認更新意願

如鄰地意願不高，將於
1/18寄發公聽會通知
2月底前送件

預計112年下半年

都市更新新程序 一般程序



Contact Us
簡報結束
THANKS

Q&A

業務窗口：廖正毓

電話：0917-000999

02-28576863

本案服務站：新北市三重區五華街180巷3號2樓

網址：<https://jifu-dev.com/urban-renewal/>

