

新北市三重區碧華段88 地號等21筆土地 都市更新案 地主說明會

112/03/04

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



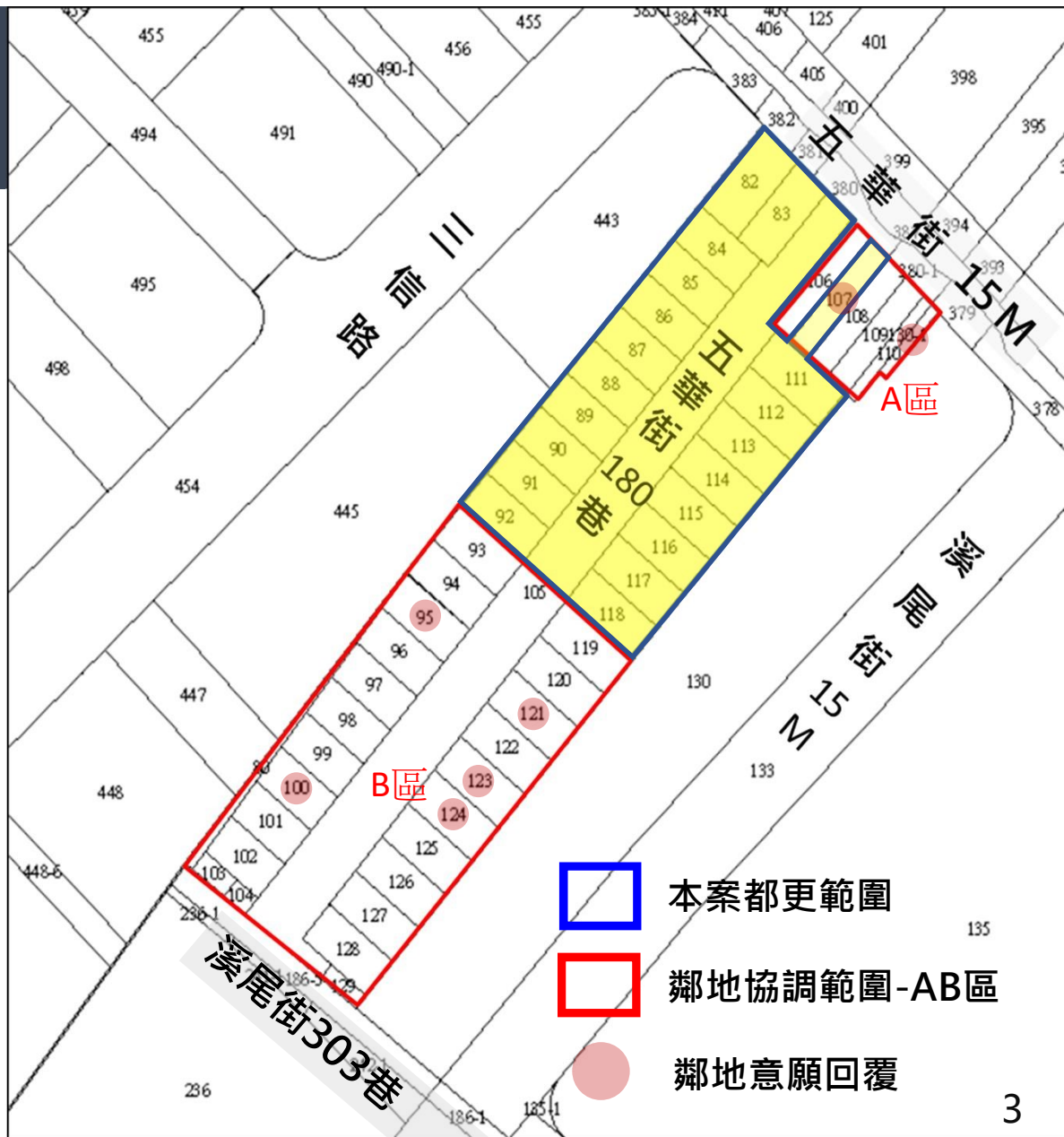
開會緣由

依據112年1月7日(六)
上午10:30 鄰地協調會
下午14:00 地主說明會

鄰地更新意願調查
112年1月8日~1月17日止，
共計10日統計結果：

更新範圍變更!!

納入107地號





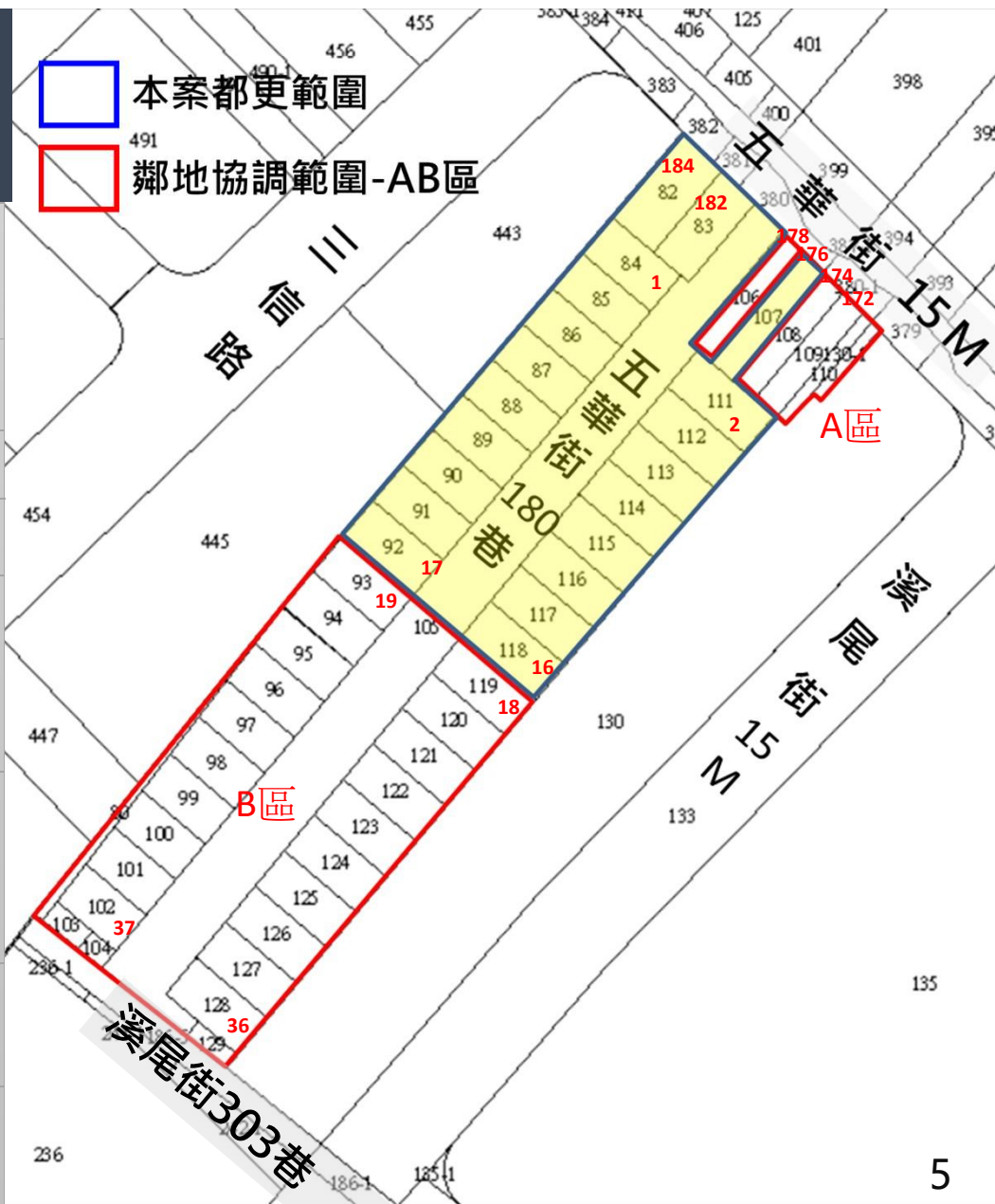
基地與鄰地說明





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21筆 2,727.12m ²	鄰地30筆共3,136.88m ² A區：333m ² (共5筆) B區：2,803.88m 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80戶 (83人)	鄰地A區：12戶 (14人) 鄰地B區：共80戶 (80人)	
重建方式	都市更新條例(權利變換)		



五華街上建物現況





都市更新說明



多數參與、公平安全、品質提升價值倍增

增進公共利益

01

加強都市防災機能

- 提升**整體建物結構與消防安全基準**。
- 規劃留設退縮開放空間，創造居民共享之公共利益。
- 加速海砂屋改建，增進**公共利益**



稅負優惠

02

地價稅
房屋稅

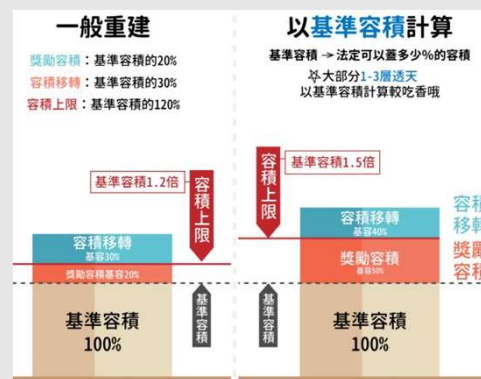
土地增值稅
契稅

享免徵或減徵

容積獎勵

03

容積獎勵上限
50% (中央 + 地方)



權益保障

04

權益獲保障

- 本案辦理都更，透過委員會審議，可保障原所有權人參與分配權利。



都更優勢

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！

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10



本案執行說明





自行劃定更新單元檢討(更新單元)

項目		範圍21筆	鄰地AB區
基地面積		2,727.12m ²	A區：共5筆土地面積333m ² B區：共24筆土地面積2,803.88m 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 應符合2項	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	
	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：

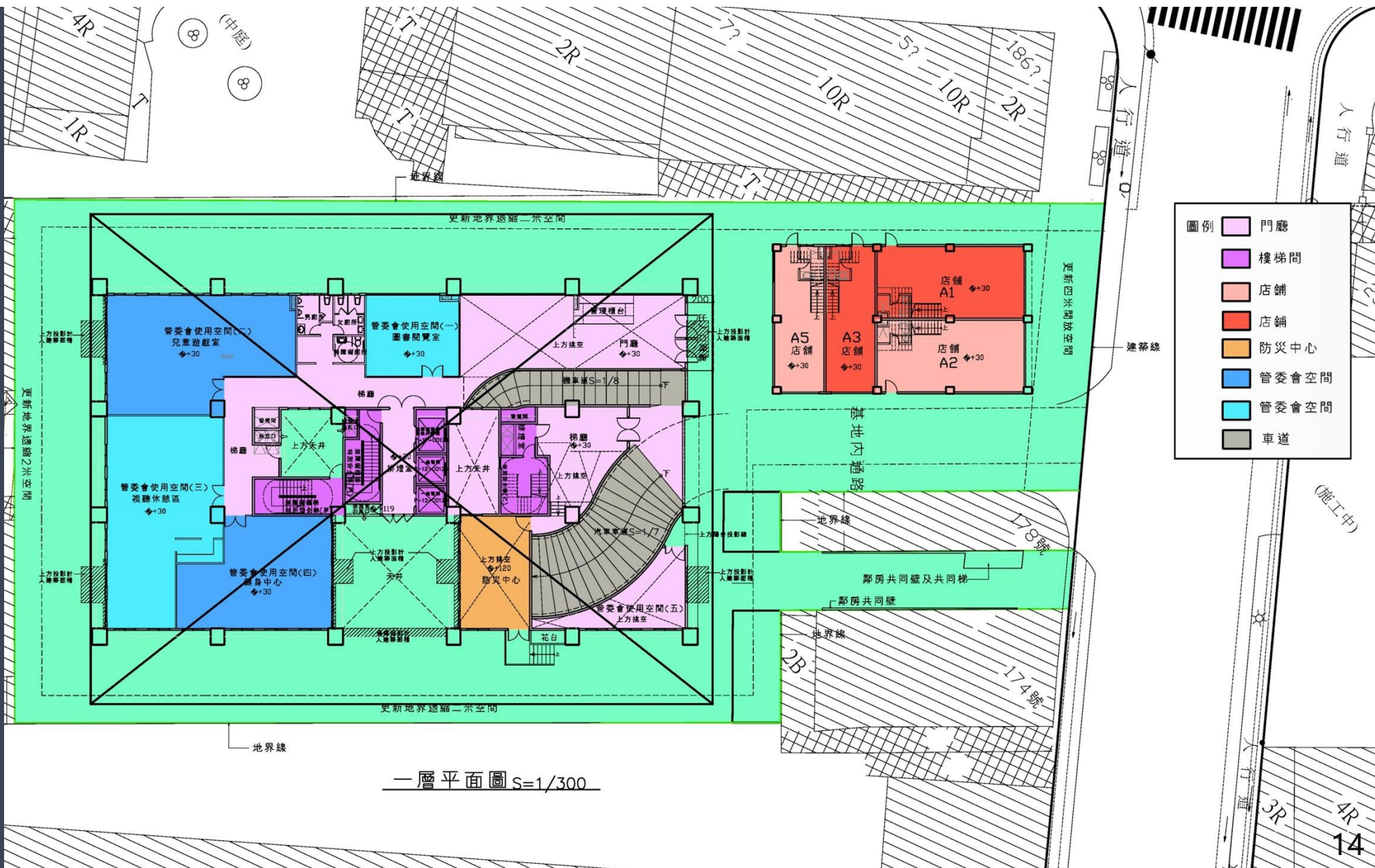
更新後總價值-共同負擔(折價抵付房地予實施者)
=地主分配房地價值(按更新前價值比例分回)

■ 何謂共同負擔：即都市更新所需的成本花費

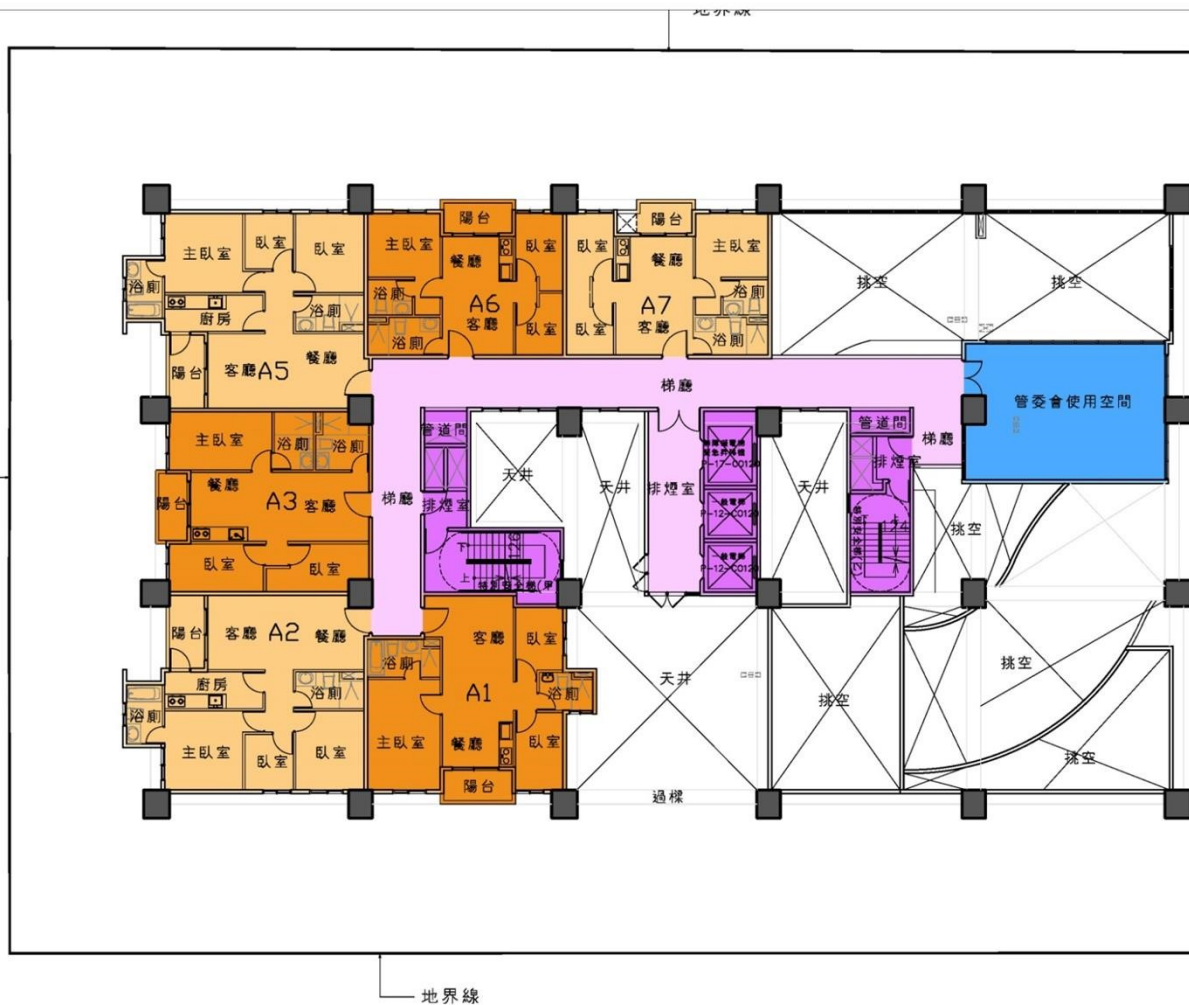
更新後總價值



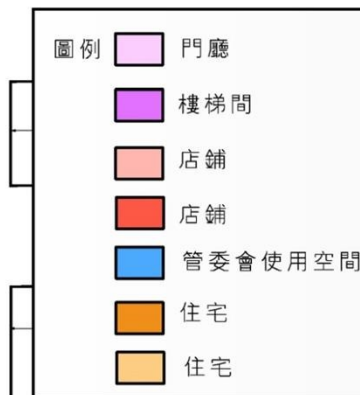
本案建築設計一層



本案建築設計二層



二層平面圖 S=1/300

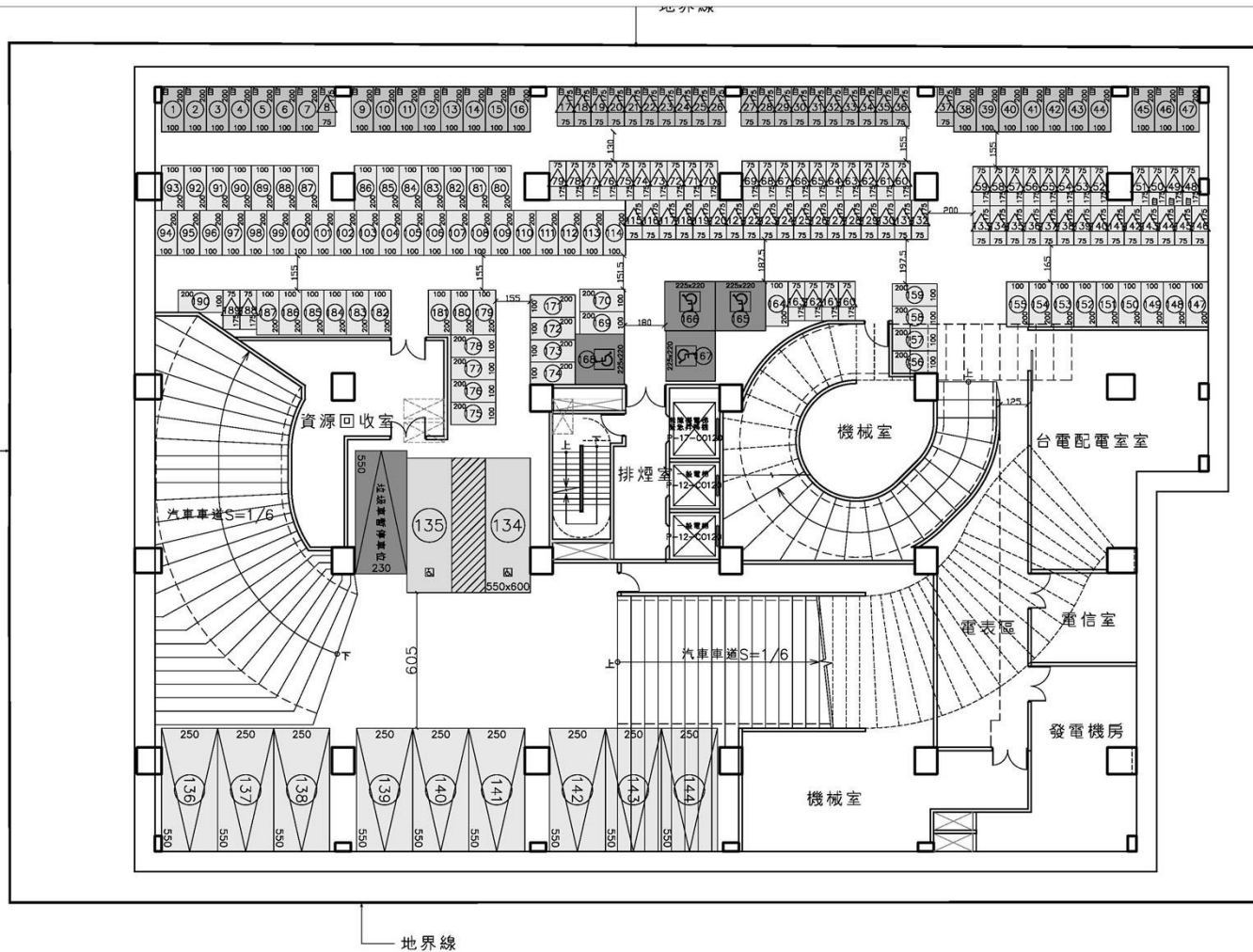


本案建築設計標準層



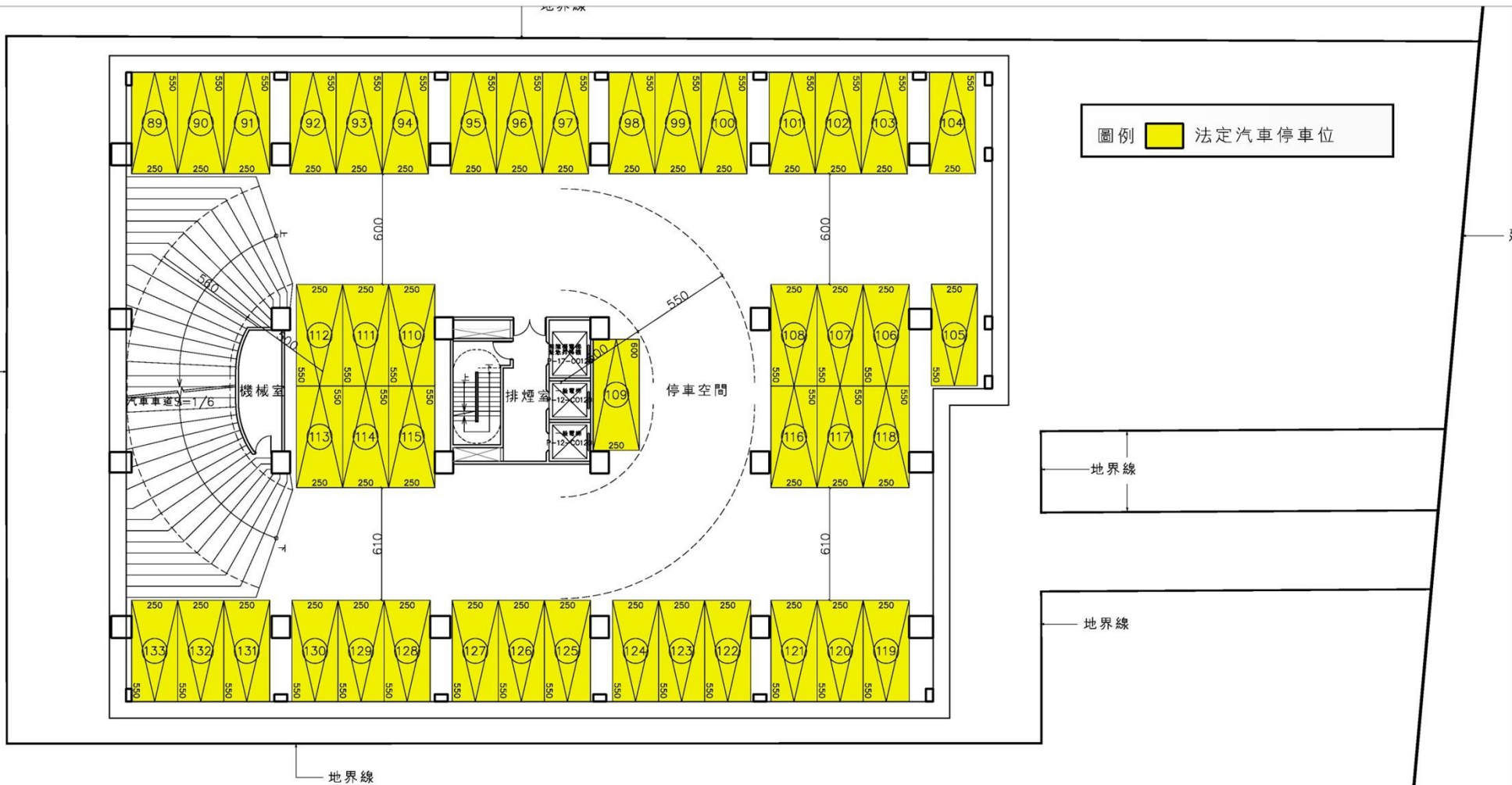
三至十七層平面圖 S=1/300

本案建築設計 B1F



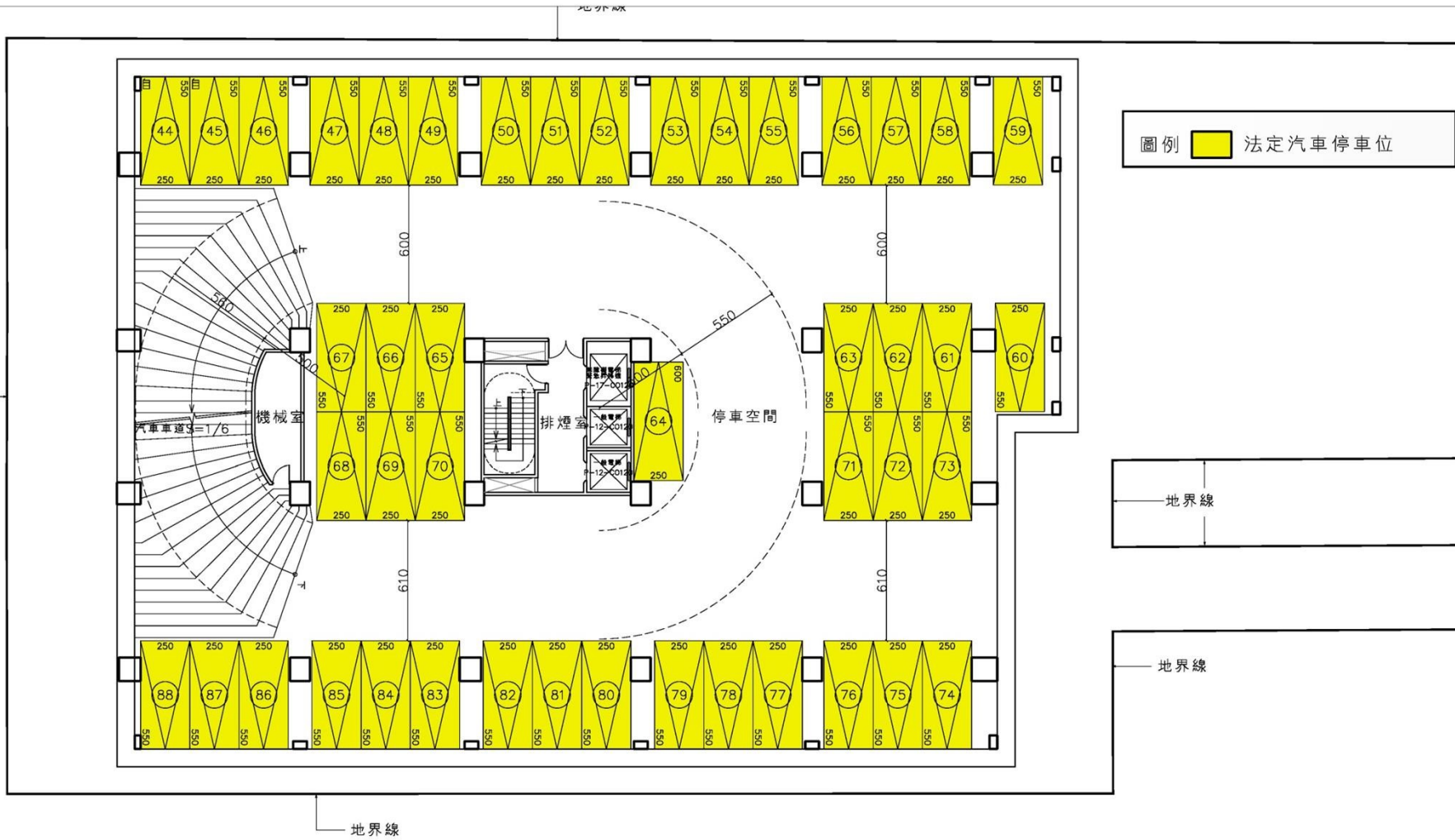
地下一層平面圖 S=1/300

本案建築設計 B2F



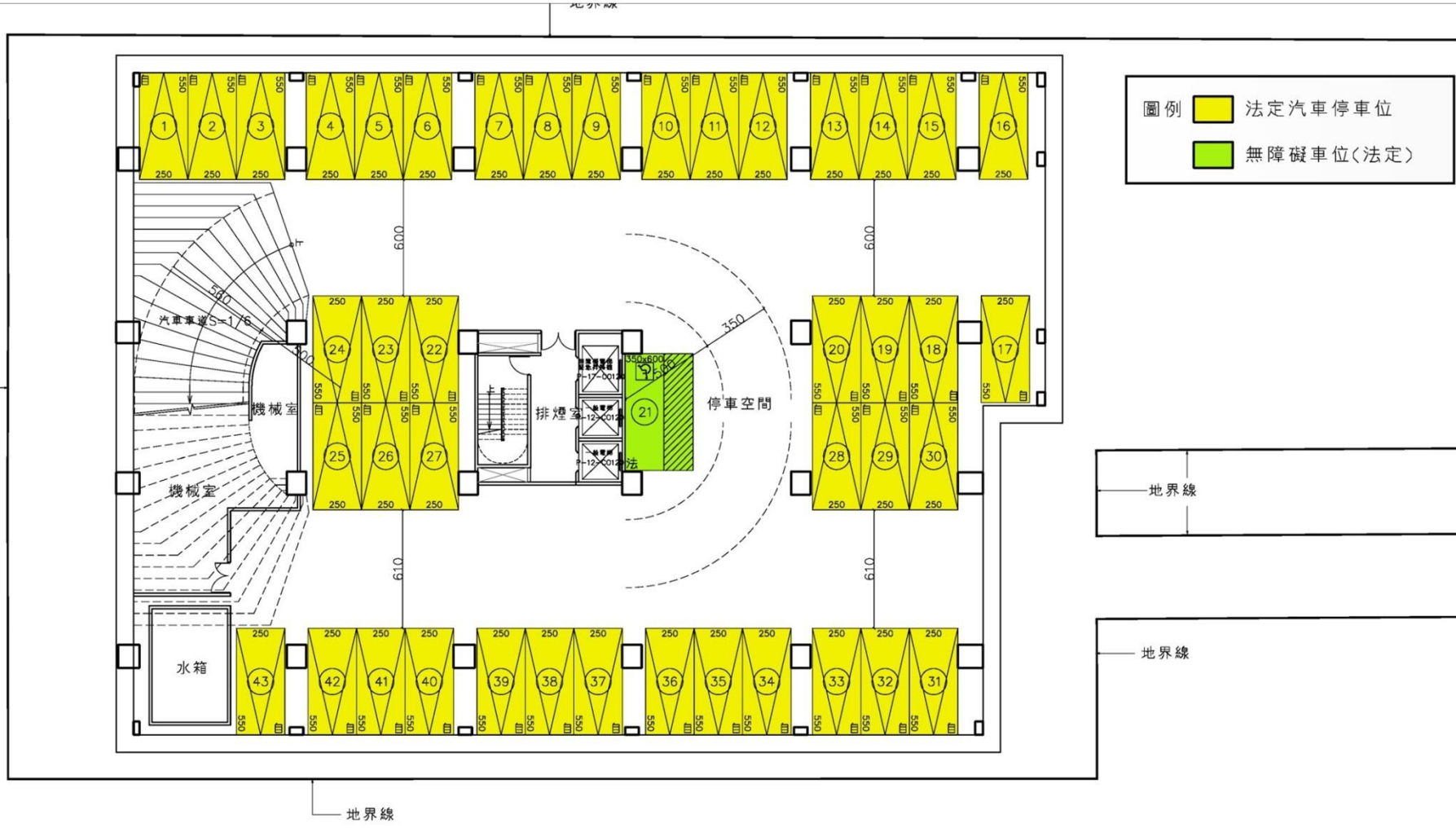
地下二層平面圖 S=1/300

本案建築設計 B3F



地下三層平面圖 s=1/300

本案建築設計 B4F



地下四層平面圖 $S=1/300$



本案建築設計 3D



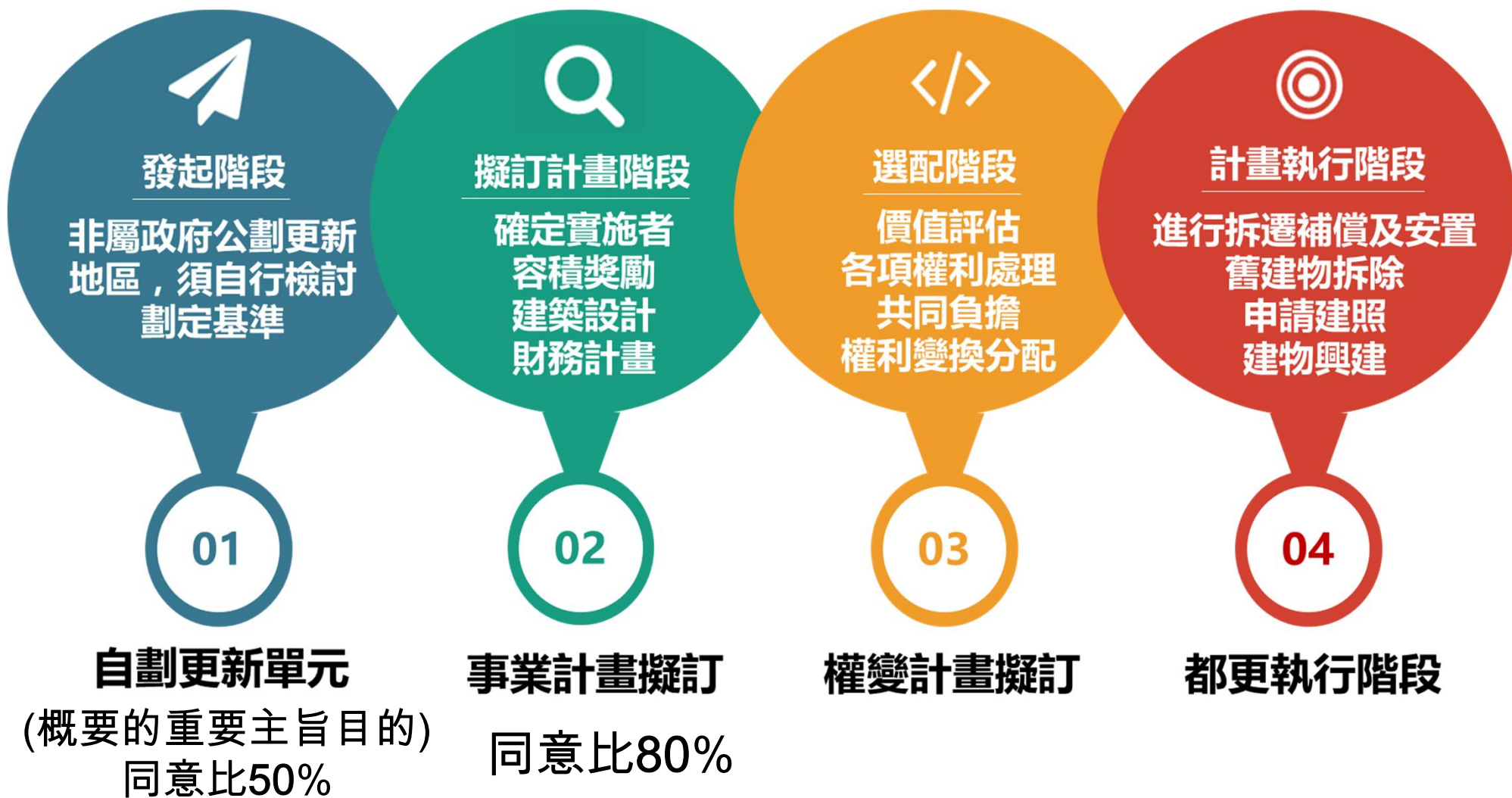


後續程序說明

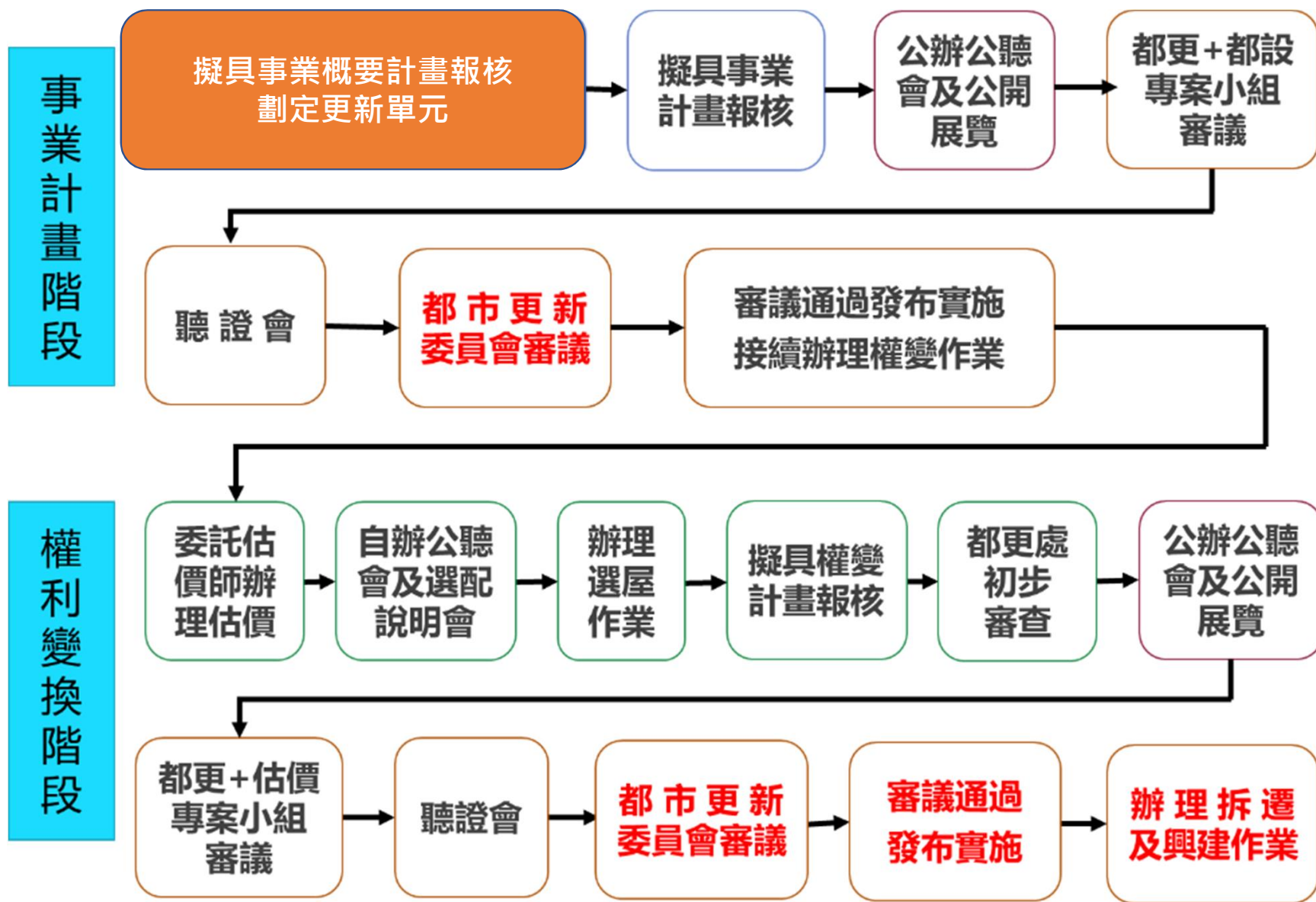


都市更新新程序

一般程序



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21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**(公聽會)**
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3月12日~
3月21日止，共計10日
最後一次確認更新意願

如鄰地意願不高，將於
依最新更新範圍於
4月底送件

預計112年下半年