

新店中華路都更案內容說明會



實施單位：大賞建設股份有限公司
規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：周進興(菊竹建築師事務所)

會議日期：100年2月18日(晚上7:30)

會議地點：新店中華路66號1樓

新店中華段480等8筆土地都更案說明會

- 壹、基地概況與周邊環境
- 貳、建築規劃設計
- 參、都市更新流程
- 肆、都更新舊法令比較

壹、基地概況與周邊環境

- 基地位置



基地簡述

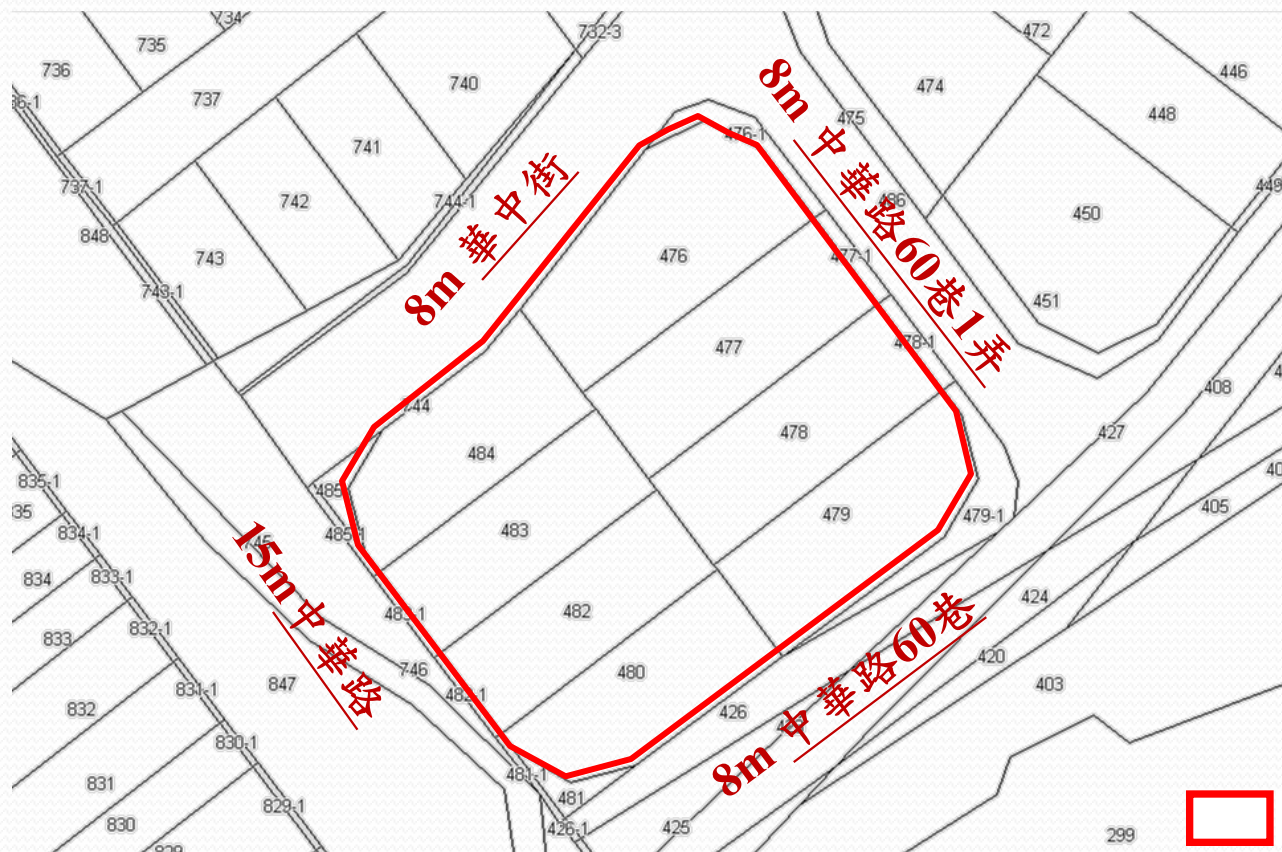


圖例	
	住宅區
	商業區
	學校用地
	機關用地
	市場用地
	停車用地
	公園綠地
	捷運用地

基地現況與周邊環境說明

更新單元範圍

- 土地：臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地。
- 分區：住宅區（建蔽率50%，容積率300%）
- 面積：1,153.80m²（349.02坪）

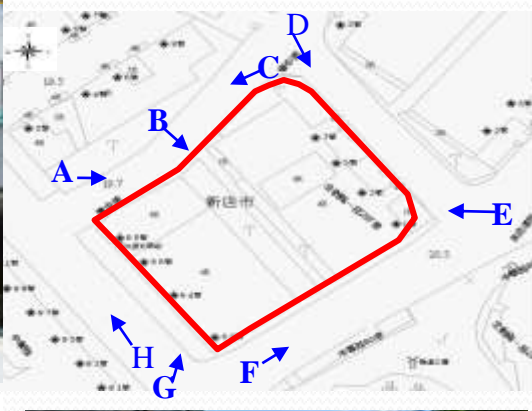


建物現況

- 本基地範圍內共有**8棟四層樓建物**，多為住宅使用；建物構造多為加強磚造。



現況照片



貳、建築規劃設計

透視模擬圖

白天外觀透視圖

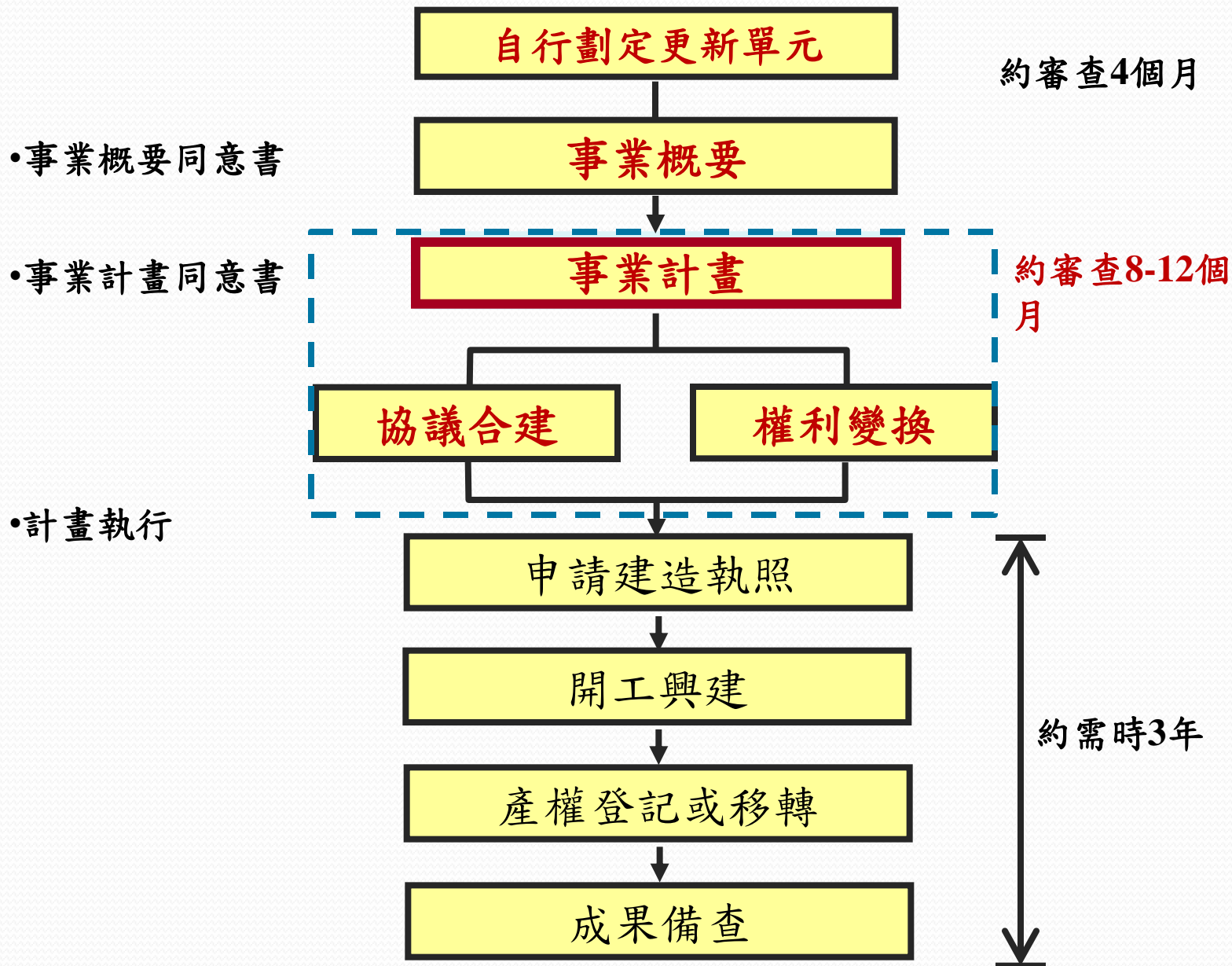


透視模擬圖



夜間外觀透視圖

參、都市更新流程



本案同意比例

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A)	1,153.80	32人	3,033.20	32人
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
私有 (b=A-a)	1,153.80	32人	3,033.20	32人
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	1,153.80	32人	3,033.20	32人
事業計畫法定同意數 (法定同意比例)	865.35 3/4 (75%)	22人 2/3 (67%)	2,433.98 3/4 (75%)	22人 2/3 (67%)
私有同意數 (C)	925.60	26人	2,433.98	26人
同意比例 (%) (C/B)	80.27%	81.125%	80.24%	81.125%

皆已超過事業計畫同意比例法定門檻

- 根據都市更新條例第10條之規定，經劃定應實施更新之地區，其同意比例已達第22條規定者，可逕行擬具都市更新事業計畫。

獎勵申請 (依審議結果為準)

面積	1,153.80平方公尺	法定建蔽率：50%；法定容積率：300%	
申請獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
△F1以原容積高於法定容積		---	---
△F3考量地區環境狀況		---	---
△F3-1捐贈公益設施		---	---
△F3-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費		184.79	5.34%
△F3小計		---	---
△F4更新時程獎勵		---	---
△F5更新地區規劃設計獎勵			
△F5-1符合地方發展特性		1,038.42	30.00%
△F5-2留設人行步道		421.48	12.18%
△F5-3保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築			---
△F5-4-1更新規模及類型 (完整街廓)		173.07	5.00%
△F5-4-2二十年以上老舊四層樓建物		346.14	10.00%
△F6處理占用他人土地舊違章建築戶獎勵		---	---
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均水準獎勵		---	---
更新容積獎勵合計		1,730.70 (上限)	62.52% (50%上限)
其他容積獎勵 (容積移轉)		1,730.70	50%
申請容積獎勵總計 (預估值)		3,461.40	100%

本案都市更新事業辦理過程

- 一、都市更新事業辦理過程
- 二、新舊法獎勵值比較
- 三、意見討論

都市更新事業辦理過程

- 97年12月13日辦理都市更新事業概要公聽會
- 97年12月24日都市更新事業概要案報核
- 98年3月6日都市更新事業概要案核准
- 99年2月5日辦理都市更新事業計畫公聽會

副本
發文方式：郵寄
權 限：
保存年限：

臺北縣政府城鄉發展局 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號11樓
承辦人：蕭仲祥
電話：02-29603456 分機 7110

臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

受文者：蔚鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國98年3月6日
發文字號：北城更字第0980173726號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：都市更新事業概要說明書1份

主旨：核准 台端等10人擬具「臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業概要」案，請 查照。

說明：
一、依 台端等10人97年12月24日申請書及都市更新條例第11條規定辦理。
二、本案有關實質規劃內容（如容積額度、基地規劃配置設計、財務計畫…等），應於下階段申請都市更新事業計畫報核時依有關規定辦理，並經本縣都市更新審議委員會審議確定後，始得定案。
三、為利當地居民、更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人了解本案之規劃構想，建議預定實施者架設專屬網頁將本核定計畫有關資訊公開於網站上。
四、請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核，未依規定報核者，本行政處分除本府依都市更新條例第4條規定核准展期，另予行政處分者外，自99年3月6日起失效。
五、檢送核准之「擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都

新
依
市
60
地
有

主旨：核准 台端等10人擬具「臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業概要」案，請 查照。

代理局長 張邦熙

單據發文 城鄉局
0980173726

第一頁 共三頁

都市更新事業辦理過程

- 99年2月26日事業計畫送件。
- 99年3月5日臺北縣政府來函要求辦理第一次補正。
- 4月13日完成修正，送至更新處請承辦人預審。
- 5月20日與承辦討論修正內容。

副本

大賞建設股份有限公司 函

聯絡地址：臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓
聯絡人：許乃文 電話：2965-7935 傳真：2965-7936

受文者：臺北縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國98年02月26日

發文字號：99中華都建字第990226號

類別：普通

密等及解密條件或保密期限：

附件：擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫案報告書乙本、附件冊乙本。

主旨：檢送「擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫」乙案事業計畫報告書及相關申請文件，請 惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

- 一、為利辦理都市更新事業，擬依據「都市更新條例」第十九條及二十二條規定，申請辦理實施都市更新事業。
- 二、本案更新單元位於臺北縣新店市中華路、中華路60巷、中華路60巷1弄及華中街所圍之完整街廓，其面積1,153.80平方公尺；計有臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地及同地段1579建號等32筆合法建築物。
- 三、檢具本案都市更新事業計畫報告書併同附件冊相關文件。
- 四、以下空白。

正本：臺北縣政府城鄉發展局

副本：貴鼎都市建築股份有限公司

大賞建設股份有限公司
負責人 陳明遠



都市更新事業辦理過程

大賞建設股份有限公司 函

聯絡地址：臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓
聯絡人：許乃文 電話：2965-7935#32 傳真：2965-7936

受文者：臺北縣政府城鄉發展局

發文日期：中華民國99年08月31日

發文字號：

類別：普通

密等及解密條件或保密期限：

附件：擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫案報告書、建築線指示圖、不動產估價報告書各乙份、朱統民、陳猷才、李桂美事業計畫同意書。

主旨：檢送「擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫」乙案事業計畫報告書及相關申請文件，請 惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：

一、依照 貴局99年6月21日北城事字第0990553194號函辦理。

二、檢具本案都市更新事業計畫報告書併同附件冊相關文件。

三、以下空白。

正本：臺北縣政府城鄉發展局

副本：爵鼎都市建築股份有限公司

大賞建設股份有限公司
負責人 陳明遠



第一頁 共一頁

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺北縣政府城鄉發展局 函

22055

臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國99年6月21日

發文字號：北城事字第0990553194號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司申請核准「擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫案」乙案，詳如說明，請 查照。

說明：

一、依 貴公司99年2月26日申請書辦理。

二、查本案本局前以99年3月5日北城更字第0990171068號函請 貴公司依本局審查意見儘速辦理補正，惟迄今尚未補正，依都市更新條例施行細則第9-1條第2項規定(略以)：「.....其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆時未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請」。有關本案上開所列需補正內容，請 貴公司於文到後3個月內補正後送府續辦。其餘若仍有不明事項，請逕派員洽本局更新事業科。

正本：大賞建設股份有限公司

副本：爵鼎都市建築股份有限公司、臺北縣政府城鄉發展局更新事業科

代理局長 陳耀東

第1頁 共1頁

單位發文

城鄉局



0990553194

都市更新事業辦理過程

- 99年6月21日收到臺北縣政府限期補正公文，7月15日確定建築圖面，8月6日更新科科長表示建材設備等級不宜採用第三級提列，建議改為第二級提列。
- 99年8月31日完成修改，提送臺北縣政府辦理補正作業。

。

大賞建設股份有限公司 函

聯絡地址：臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓
聯絡人：許乃文 電話：2965-7935#32 傳真：2965-7936

受文者：臺北縣政府城鄉發展局
發文日期：中華民國99年08月31日
發文字號：
類別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫案報告書、建築線指示圖、不動產估價報告書各乙份、朱統民、陳根才、李桂美事業計畫同意書。

主旨：檢送「擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫」乙案事業計畫報告書及相關申請文件，請 惠予核定，俾利後續都市更新工作之推動，請 查照。

說明：
一、依照 貴局99年6月21日北城事字第0990553194號函辦理。
二、檢具本案都市更新事業計畫報告書併同附件冊相關文件。
三、以下空白。

正本：臺北縣政府城鄉發展局
副本：爵鼎都市建築股份有限公司

大賞建設股份有限公司
負責人 陳明遠






第一頁 共一頁

都市更新事業辦理過程

- 99年9月7日臺北縣政府發函要求第二次補正。
- 9月15日與建築師至縣府討論修改事項。
- 10月14日完成地籍分割作業。
- 100年1月7日初步完成建築圖面修改。

副本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：



臺北縣政府城鄉發展局 函

990909

22055

臺北縣板橋市府後街1巷5號2樓

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號29樓

承辦人：吳敏漳

電話：本縣境內1999、(02)29603456分機4843

傳真：(02)29523713

受文者：喬鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國99年9月7日

發文字號：北城事字第0990867399號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司申請核准「臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫」乙案，請補正後報府續辦，復請查照。

說明：

一、復 貴公司99年8月31日申請書。

二、依據 貴公司提送之「擬定臺北縣新店市中華段480地號等8筆土地都市更新事業計畫」書圖，本府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，並補送相關文件及資料。

(一)申請留設人行步道獎勵計算，請依「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」規定扣除車道及出入口面積。

(二)協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施獎勵計算，管銷費用之平均單價，請依「臺北縣都市更新建築容積獎勵核算基準」規定提列修正之。

(三)請依建築相關規定檢討建築物高度等事項並載明圖例及計算。

三、其餘計畫書中應補正之處，請逕洽更新事業科。並請 貴公司一併補正後再報府續辦。

正本：大賞建設股份有限公司

副本：喬鼎都市建築股份有限公司、臺北縣政府城鄉發展局

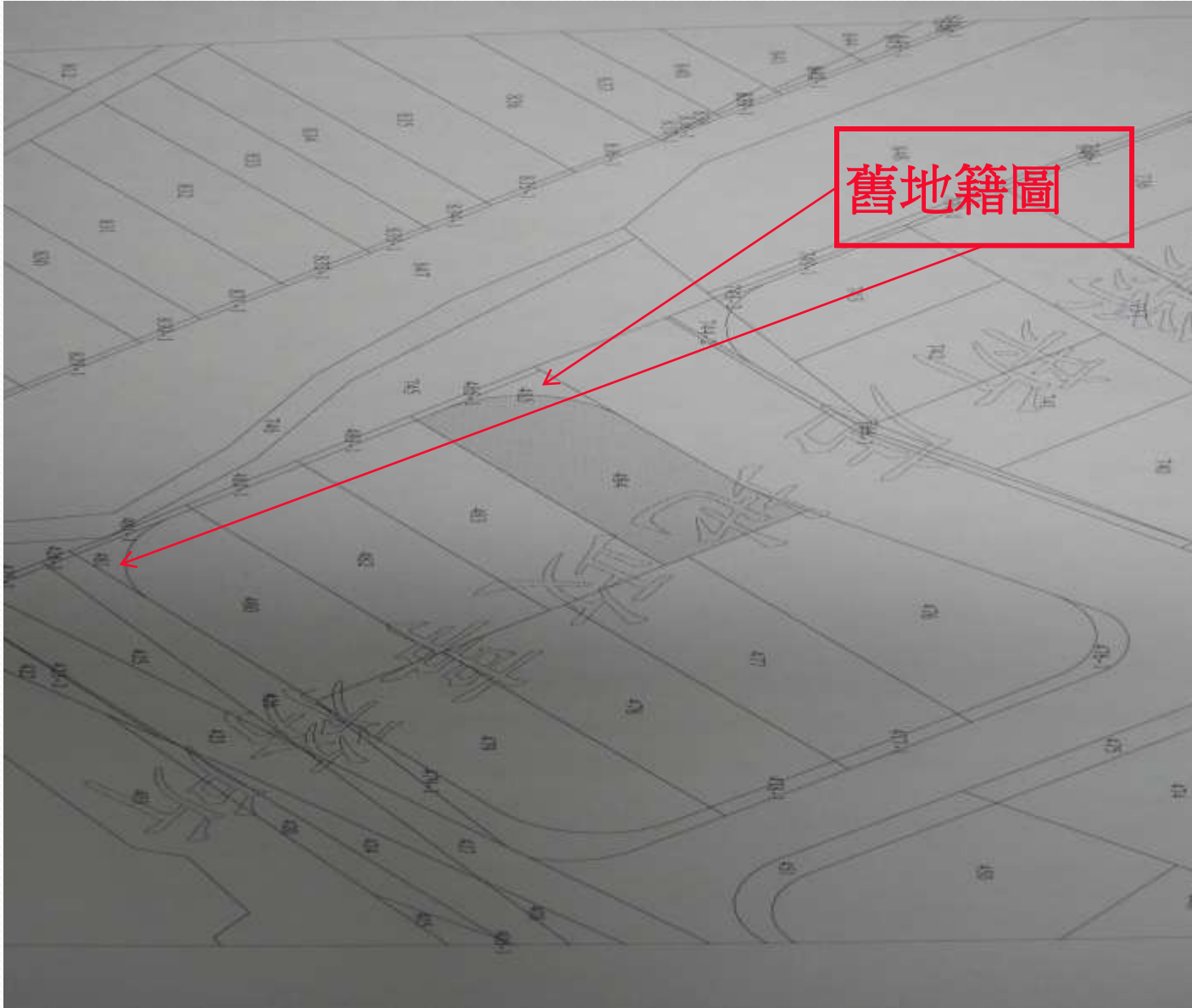
代理局長 陳耀東

單位發文

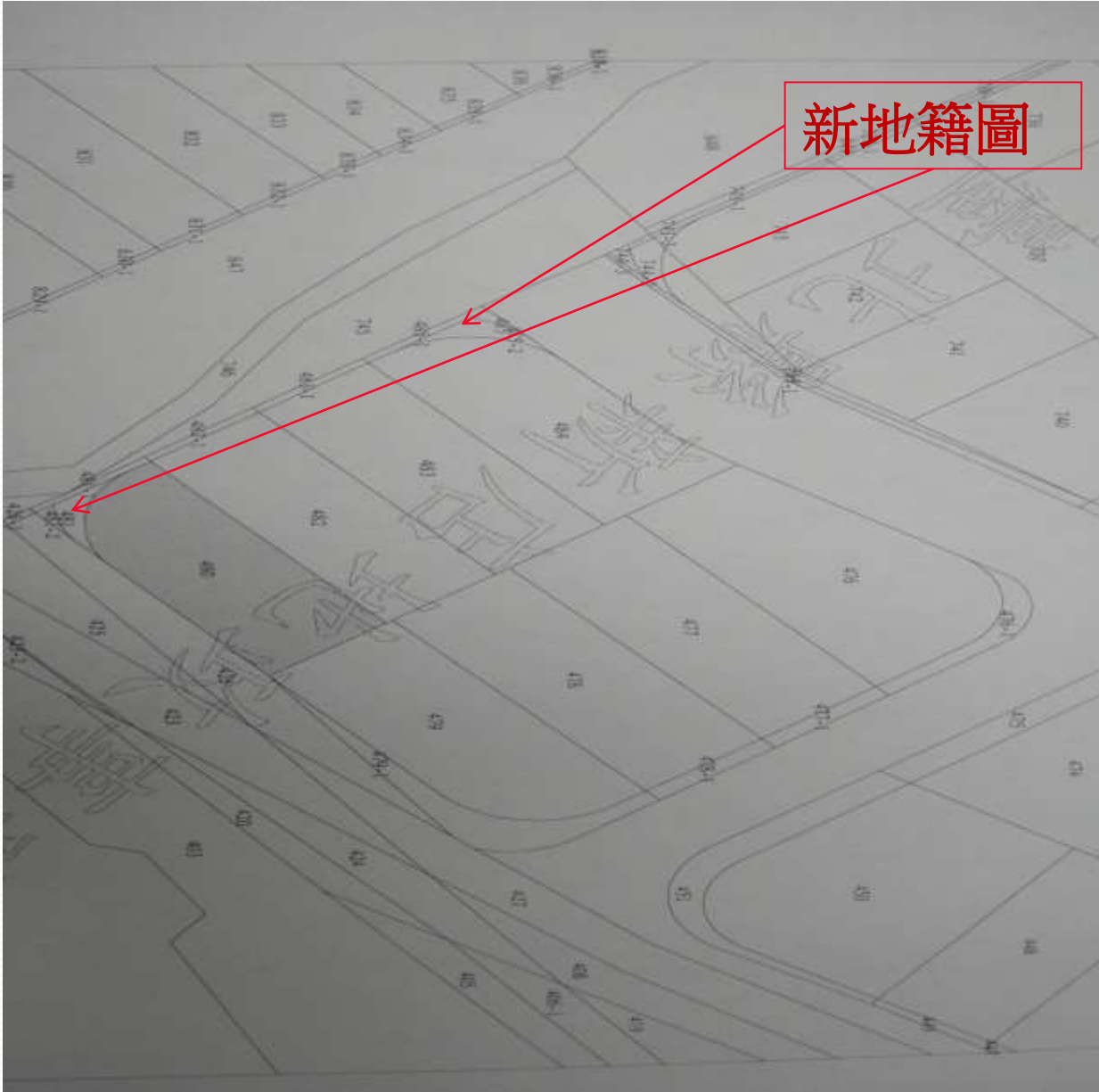
城鄉局



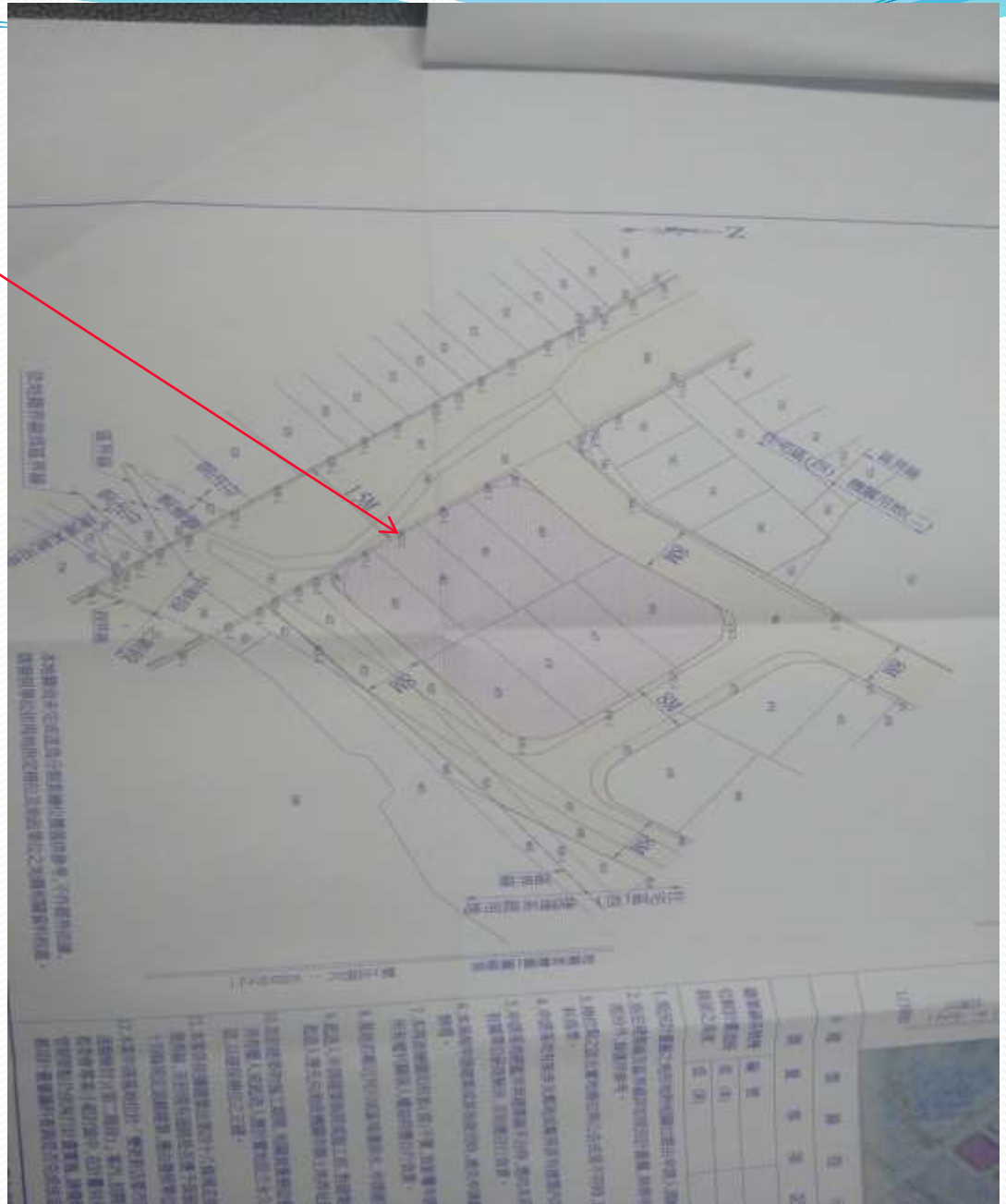
0990867399



新地籍圖



建築線指示圖



都市更新新舊法令容積之區別(舊)

舊法獎勵容積

面積：1,166.84平方公尺	法定建蔽率：50%； 法定容積率：300%
申請獎勵項目	基準容積比率 (%)
△F1以原容積高於法定容積	---
△F3考量地區環境狀況	---
△F3-1捐贈公益設施	---
△F3-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	5.47%
△F3小計	5.47%
△F4更新時程獎勵	---
△F5更新地區規劃設計獎勵	
△F5-1符合地方發展特性	30.00%
△F5-2留設人行步道	12.63%
△F5-3保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	---
△F5-4-1更新規模及類型（完整街廓）	5.00%
△F5-4-2二十年以上老舊四層樓建物	10.00%
△F6處理占用他人土地舊違章建築戶獎勵	---
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均水準獎勵	---
更新容積獎勵合計（上限50%）	50.00%(63.1%)
其他容積獎勵（容積移轉，註1）	50.00%
申請容積獎勵總計	100.00%

註1：依據都市更新條例第30條規定辦理，申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

註2：本基地距新店市公所捷運站約200公尺；依98年12月25日公告之「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第一階段）」規定辦理，**建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之100%**；不含都市更新容積獎勵。故本更新單元建築容積獎勵上限為基準容積之150%。

（依審議結果為準）

都市更新新舊法令容積之區別(新)

新法獎勵容積

(依審議結果為準)

申請獎勵項目		獎勵值 上限	
二	申請公益設施之容積獎勵	0.00%	
三	協助開闢或維護更新單元週邊公共設施 (15%)	開闢公共設施	5.41%
		提供維護費用或是捐贈經費予本府都市更新基金	0.00%
五	整體規劃設計	A1.設計建蔽率 (3 ~ 9%) 且綠覆率60%以上	0.00%
		A2.立體綠化 (5%)	0.00%
		A3.機車停車位 (5%)	0.00%
		A4.公共空間使用空間夜間照明有貢獻且採省電節能設備之商業類建築物 (3%)	0.00%
		A5.考量都市防災 (5%) - 鄰棟間隔	0.00%
		A6.開挖率 (6% ~ 15%)	0.00%
六	留設大面積開放空間、人行步道 (30%) (留設4~6m)	12.63%	
七	綠建築 (6% ~ 10%)	0.00%	
九	更新規模獎勵	5.00%	
十	佔有他人土地之舊違章建築戶	0.00%	
十二	促進都市更新事業之辦理	創意建築 (10%)	0.00%
		四層樓以上合法建物 (10%)	10.00%
		配合大眾捷運系統或水岸, 提供或設置適當之天橋 (空橋)、人工平臺、跨堤設施、景觀平台 (5%)	0.00%
合計 (括號內為申請獎勵值上限)		33.04%	
容積移轉 (註1)		40.0%	
總計 (上限90%) (註2)		73.04%	

註1：都市更新地區之容積移轉接受上限為40%。

註2：本基地距新店市公所捷運站約200公尺；依100年1月17日公告之「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）」規定辦理，建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之40%；不含都市更新容積獎勵。故本更新單元建築容積獎勵上限為基準容積之90%。

都市更新介紹

一、都市更新優點

都市更新優點

5大都市更新優勢

提升土地整體附加價值

爭取容積增加改建效益

享有賦稅減免降低地主負擔

公平公正公開落實地主參與

公權力介入降低整合協調門檻

都市更新介紹

※賦稅減免

項 目	內 容	減免情形
土地增值稅	依權利變換取得之土地於更新後第一次移轉時	40%
地 價 稅	更新期間土地無法使用	免徵
	更新期間土地仍可使用	50%
	更新後地價稅(二年)	50%
房 屋 稅	更新後房屋稅(二年)	50%
契 稅	依權利變換取得之土地於更新後第一次移轉時	40%

權利變換有稅賦減免的優惠

依權利變換方式辦理都市更新最大的稅賦優惠就是**土地增值稅**。
而**更新完成後第一次移轉**又可減稅百分之四十。
對於減少地主稅金支出有很大幫助。